

Gebiedsgerichte ontwikkeling Westerweg 15 te Oosterwolde.

behoort bij besluit omgevingsvergunning

Zaaknummer: 0269202300008 d.d. 22-05-2023

Paraaf:



Gemeente
Oldebroek



Aanleiding.

Mijn familie heeft een behoorlijke geschiedenis aan de Westerweg (vroeger Urenweg). Mijn vader is daar altijd boer geweest en ik ben er geboren. Later ben ik in de voormalige noodwoning op het perceel gaan wonen. Ik ben dus eigenlijk nooit verhuisd. Onze kinderen zijn ook hier geboren en hebben ook hier tot hun studie gewoond.

Het huidige huis dateert van 1989 en sindsdien ben ik bezig geweest met de inrichting van het erf. Dat is een voortdurend project en nog lang niet af. Mijn vrouw en ik komen langzamerhand op leeftijd en vanaf mijn geboorte heb ik een lichamelijke tekortkoming. Onze oudste zoon heeft aangegeven dat hij graag bij ons op het erf wil komen wonen en onze geschiedenis en werk op deze plek wil voortzetten. Wij willen hier ook graag blijven wonen. Maar dan wel in een woning die zodanig aangepast is dat wij ook op hogere leeftijd hier nog kunnen wonen. Vandaar dat wij toestemming vragen om onze woning te mogen splitsen.

Onze intentie is om met deze ontwikkeling op verschillende manieren kwaliteit toe te voegen aan het gebied en de leefbaarheid daarvan. Dat zullen wij in dit document beschrijven.

Gebiedsomschrijving.

Geschiedenis.

De kaart uit 1832 laat zien dat de oude zandrug tussen Oostendorp en Kamperveen al een lange geschiedenis van bewoning en occupatie kent. Deze zandrug is een oude strandwal van de Zuiderzee die zich van oudsher kenmerkt door losse lintbebouwing. Op die oude kaarten is ook het verschil in grondgebruik erg goed te zien. Dit grondgebruik was ook direct gekoppeld aan de grondsoort en het grondwaterpeil. In de polders was het relatief nat en was de overwegende grondsoort veen. De hogere rug bestaat voornamelijk uit zandgronden met een lagere grondwaterstand. Goed is te zien dat deze gronden in 1832 bijna volledig in gebruik waren als akkergronden. In 1900 was die situatie vergelijkbaar. Weilandten bevonden zich voornamelijk op de veengronden. Ook is goed te zien dat er op de zandgronden veel opgaande houtelementen aanwezig waren met her en der zelfs bospercelen. Deze houtopstanden werden vooral voor geriefhout gebruikt. Ook die situatie bestond nog in 1900. Wel was de Urenweg (nu Westerweg) toen al rechtdoor getrokken.

Oude structuren zijn in het huidige landschap ook nog goed herkenbaar. Al heeft de laatste ruilverkaveling (afgerond in 1992) wel veel landschapslijnen laten verdwijnen en heeft ook wel een aantasting van de geomorfologie plaatsgevonden. Toch zijn wegen en paden niet wezenlijk veranderd. Wel zijn de oude singels en houtwallen grotendeels verdwenen. Ook het gebruik als akkergrond is grotendeel teniet gedaan.

Op de kaarten is goed te zien dat de (losse lint)bebouwing in deze omgeving grotendeels is gevestigd op de hoge zandrug tussen de polder Oldebroek en de polder Oosterwolde. Die zandrug laat veel verschillen zien. Zeker in onze omgeving zijn de hoogte verschillen en de glooiingen van het landschap goed zichtbaar. De grond is vanwege de grondslag ter plaatse goed en makkelijk te bebouwen. Bodemdaling of slappe bodem is hier niet aan de orde.

Mijn vader heeft in 1946 de boerderij aan de Urenweg (nu Westerweg) gekocht en heeft tot in de jaren '70 vee gehouden. Hij was relatief groot boer met 20 koeien. Daarna is hij varkens en schapen gaan houden. Eind jaren '80 is het bedrijf beëindigd. De oude gebouwen zijn in eerste instantie blijven staan. Later zijn die allemaal gesloopt op de oude paardenstal na. Op dat erf (Westerweg 17) is later wel een nieuwe schuur gebouwd. Op het erf stond een noodwoning waar mijn broers woonden als ze met verlof uit Afrika kwamen. Deze noodwoning is in 1989 vervangen door de huidige woning Westerweg 15. Het is wel komisch om te vertellen dat nummers Westerweg 1 tot en met 13 niet bestaan. De reden daarvoor is mij niet bekend.

Niet alleen het landschap en het agrarisch gebruik zijn in de loop der tijden behoorlijk veranderd. Ook de functie van de meeste bebouwing. In de jaren '70 waren er nog verschillende agrariërs die in voltijd of deeltijd een bedrijf hadden. In de loop der jaren zijn die in onze directe omgeving allemaal verdwenen. Alle erven worden nu voor bewoning gebruikt. Soms worden nog hobbymatig wat dieren gehouden. In de omgeving zijn nog enkele paardenbedrijven aanwezig. Enkele percelen grasland zijn nog in gebruik bij een agrarisch bedrijf. Het gebied heeft dus een gemengde functie gekregen. Het kleinschalige karakter is nog wel goed zichtbaar.

Het perceel Westerweg 14 is enkele jaren geleden van een agrarisch bedrijf omgezet naar een agrarisch technisch hulpbedrijf.

Het bouwplan.

De oorspronkelijke woning is gebouwd in 1989 en vergroot in 2003. In de loop der jaren zijn de verschillende bijgebouwen gerealiseerd en is de vorm van erf zoals het nu is, ontstaan. Verschillende bijgebouwen hebben het erf een in de omgeving passend karakter gegeven door de toepassing van vooral gebruikte materialen. Ook de erfverharding bestaat bijna volledig uit hergebruikte materialen. De bedoeling is om de woning meer aan te laten sluiten bij het karakter van het erf en de omgeving. Dit door de toepassing van veel natuurlijke materialen. Ook de uitstraling moet meer bij het erf gaan passen.

Het bouwplan voorziet in het splitsen van de uitbreiding van 2003 van de oorspronkelijke woning van 1989. Door de uitbreiding te verlengen blijft het beeld van dit deel vanaf de openbare weg gelijk. Om een levensloopbestendige woning te maken, is nog een uitbreiding in een laag van 3 meter breed aan de zijkant nodig. Vanaf de wegzijde wordt de uitbreiding van de woning dan 7,5 meter breed. Wel zal de uitbreiding qua vorm, kleur en materiaalgebruik duidelijk te onderscheiden zijn van het bestaande hoofdgebouw. De voorgevel van de uitbreiding ligt ook iets terug. De nieuwe ingang komt aan de zijkant. Met het trappenhuis krijgt dit gedeelte van de uitbreiding een verdieping, zodat de ingang ook duidelijk te onderscheiden is.

De woning zal vooral worden gebouwd met natuurlijke materialen. In dit geval veel hout. Dat moet zorgen voor een natuurlijke uitstraling met een karakteristieke architectuur. Een architectuur die laat zien dat de uitbreiding van deze tijd is, maar wel aan een gebouw dat in deze (natuurlijke) omgeving en de cultuur van de omgeving past.

De woning wordt energieneutraal. Dat moet in de eerste plaats gebeuren door een zeer goede isolatie van de woning en daarnaast door het gebruik van een warmtepomp. Energie wordt opgewekt door zonnepanelen. Die panelen liggen niet op de woning, maar op de schuur.

De (platte) uitbreiding krijgt een groen dak van sedum.

De oorspronkelijke woning blijft vooralsnog gehandhaafd in de bestaande vorm en heeft alle benodigde voorzieningen in het gebouw.

De contouren van de nieuwe woningen zijn op de erfinrichtingtekening geprojecteerd. Hieruit blijkt dat de uitbreiding van het gebouw weinig invloed/impact heeft op de kwaliteit van het gebied.

Indeling van het erf.

Het erf blijft zijn huidige uitstraling als een samenhangend erf behouden. Het wordt wel kadastraal gesplitst. De woning die in 1989 is gebouwd met het bijgebouw aan de rechterzijde zal in eigendom worden overgedragen. De overige bijgebouwen blijven bij het gedeelte van het gebouw dat een levensloopbestendige woning wordt. De erfgrenzen zullen logische beplantingslijnen (hagen) volgen of niet zichtbaar zijn.

Gastenverblijf/trekkershut.

Het voornemen is om het eerste bijgebouw ter linkerzijde van de woningen om te vormen tot een trekkershut/gastenverblijf van 28 vierkante meter. Hiervoor wordt een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan gevraagd. Het verzoek is ook om dit gastenverblijf tijdens de verbouwing van de woning te mogen bewonen.

Bijgebouwen.

Ons totale perceel heeft een oppervlakte van 1,1 ha. Voor het beheer van het landschap (met machines c.a.) en het houden van pluimvee zijn voldoende bijgebouwen nodig. Vooral als voor het pluimvee een afschermplicht geldt (zoals tegenwoordig bijna iedere winter vanwege vogelgriep). Ook hiervoor wordt een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan tot het maximum van 200 vierkante meter gevraagd.

Effecten op het gebied/meerwaarde.

- Sociaal
Onze kinderen zijn het huis uit en het huis is behoorlijk groot voor 2 personen. Wij willen het graag delen. Onze oudste zoon heeft in 2017 een huis in Kampen gekocht omdat hij in onze gemeente geen passende betaalbare woning kon vinden. Hij heeft nog steeds een sterke binding met onze gemeente door de geloofsgemeenschap waar wij deel van uitmaken en de muziekvereniging in Oosterwolde. Ook veel kennissen en vrienden wonen nog in deze omgeving. Samen denken wij het erf van 1,1 ha goed te kunnen onderhouden. Voor mijn vrouw en ik is het belangrijk dat wij over woonruimte beschikken waar wij hopelijk tot op hoge leeftijd kunnen wonen. Dus alle voorzieningen op de begane grond en zodanig dat het met een rolstoel eventueel ook bruikbaar is. Zelf heb ik vanaf mijn geboorte een lichamelijke beperking, waardoor het onderhoud steeds meer moeite kost. Het realiseren van een levensloopbestendige en minder onderhoudsgevoelige woning moet aan onze kwaliteit van leven een belangrijke bijdrage leveren.

- **Klimaatbestendig**

Zoals op de hoogtekaart te zien is, wonen wij op hoge zandgrond tussen de polder Oldebroek en de polder Oosterwolde. Waterproblemen kennen wij niet of het moet zijn dat wij in een droge zomer te weinig water hebben. Dat probleem proberen wij met de inrichting van het erf te voorkomen door te zorgen dat er zo weinig mogelijk grond onbedekt is. Al het hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd in de bodem. Langs onze kant van de Westerweg loopt wel een sloot, maar die heeft geen verbinding met andere sloten. Het water wordt dus niet afgevoerd. Deze sloot is overigens wel een A-watergang van het waterschap. De sloot aan de zuidzijde (haaks op de Westerweg) is op ons verzoek afgewaardeerd door het Waterschap. Deze sloot groeit langzamerhand dicht en een gedeelte is gedempt. De bedoeling hiervan is dat nog minder water het gebied verlaat. In natte tijden heeft dit nog niet tot problemen geleid. In de winter staat er wel eens water in de sloot langs de weg, maar lang niet vol. Het water is bovendien door de grondslag en doorlatendheid ook binnen korte tijd weer in de bodem opgenomen. De grondwaterstand is ten opzichte van enkele tientallen jaren geleden ook lager geworden. Op het terrein ligt die tussen de 1.20 en 2 meter. Ook in een toekomstige situatie met een hoger waterpeil in de omgeving, zijn geen problemen met grond- of oppervlaktewater te verwachten. Ook door de hoge ligging van de zandrug.

- **Ecologisch/landschap**

Tot een jaar of 10 geleden werd een gedeelte van het terrein nog gebruikt voor het houden van paarden. Daarna is een start gemaakt met een meer ecologische invulling van het terrein. Er is een windsingel met inheemse bomen en struiken aangeplant haaks op de Westerweg (passend in de landschapsstructuur van het gebied); een groep lindes geplant; er zijn notenbomen, hazelnoten en fruitbomen in het land geplaatst. Ook zijn er hagen van meidoorn en bottelrozen geplant. Daarnaast wordt al het organisch materiaal dat vrijkomt op het erf weer gebruikt. Hier wordt bijvoorbeeld ook een takkenril van 60 meter lang van onderhouden. De doelstelling is om de biodiversiteit van het gebied te vergroten. Dat werpt zeker vruchten af. Er zijn veel insecten en vogels op het erf. Ook zoogdieren als egels en hazen voelen zich hier thuis. De ontwikkelingen ten aanzien daarvan volg ik zelf met veel belangstelling.

Het agrarisch karakter van het gebied wordt in stand gehouden door het houden van pluimvee. In bepaalde tijden van het jaar lopen die vrij rond op het erf, maar kunnen door de erfscheiding niet op de weg komen.

De aanplant van planten, struiken en bomen op het erf is vooral gericht op vogels en insecten. Naast de vaste planten, bomen en struiken worden er jaarlijks ook stroken ingezaaid met granen, zonnebloemen en andere mengsels.

Nestkasten en insectenhôtels zijn in behoorlijke mate aanwezig om de desbetreffende dieren van goede nestplaatsen te voorzien. Dat hebben we doorgetrokken langs de Westerweg, waar in de eiken ook meerdere nestkasten zijn opgehangen. Dat heeft ertoe geleid dat ook dit jaar geen nesten van de eikenprocessierups zijn gesignaleerd langs de Westerweg. Ook heeft de gemeente op ons verzoek het maaibeheer aangepast, zodat ook de insecten die de eikenprocessierups bestrijden hiervoor de gelegenheid krijgen.

De bedoeling is om het voormalige weiland langzamerhand om te bouwen naar een voedselbos. De fruitbomen en notenbomen zijn hier het begin van. Met de aanplant daarvan zijn wij enige jaren geleden al begonnen. Het resultaat wordt langzamerhand zichtbaar en zal na verloop van jaren alleen maar duidelijker worden. Dit is een doorgaande ontwikkeling.

Naast onze woning hebben wij in 1992 al een ruime hoogstamboomgaard aangelegd die volledig door ons zelf onderhouden wordt. Deze trekt ook veel vogels en insecten. Vanaf 2021 worden door een imker uit Oosterwolde ook oorspronkelijke zwarte honingbijen op het erf gehouden. Deze moeten de bestuiving van het fruit bevorderen en een bijdrage leveren aan de instandhouding van deze bijensoort in Nederland.

Wij hebben de wens om met ons erf een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van het landschap en de biodiversiteit van het gebied.

- Milieu.

In de invloedssfeer van het erf zijn geen agrarische bedrijven (meer) aanwezig. Op Westerweg 14 was tot enkele jaren geleden nog een kalverbedrijf aanwezig, maar dat is opgeheven. Ook planologisch. Er wil wel een agrarisch-technisch hulpbedrijf aanwezig. Dat bedrijf heeft een milieucirkel van 50 meter. Onze woning en de uitbreiding daarvan liggen niet binnen deze cirkel.

De Westerweg is een 60km weg. Onze woning ligt op voldoende afstand van de weg om hiervan geen overlast te ondervinden. Ook is tussen de weg en de woning nog veel groen aanwezig, waardoor het geluid nog wordt gedempt.

De grond waarop de woning is gebouwd en waarop de uitbreiding zal plaatsvinden is van oorsprong agrarische grond en heeft geen andere functie gekend. Vanuit historische optiek wordt dan ook geen enkele verontreiniging verwacht. De grond is voor de aanleg van de tuin en de realisatie van de bestaande bebouwing al wel geroerd.

Conclusie.

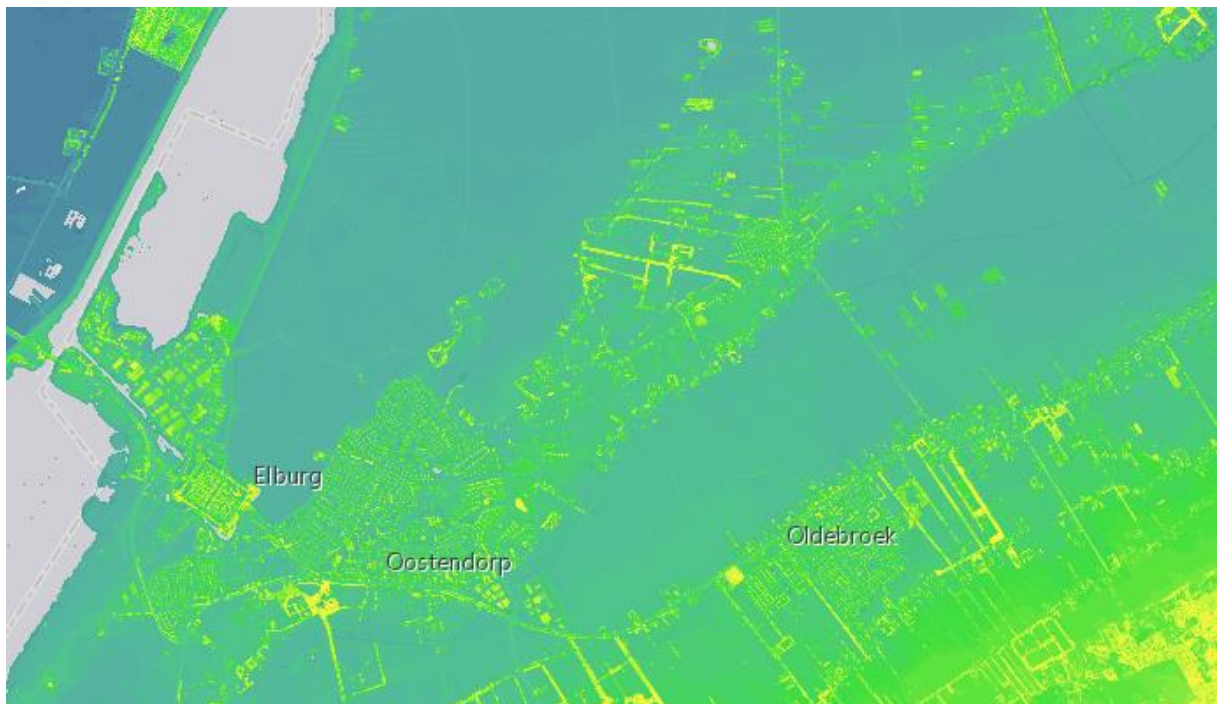
Wij denken met dit bouwplan en de ontwikkeling van het erf een kwaliteitsbijdrage te kunnen leveren aan de volgende opgaven:

- wonen; door in principe binnen bestaande bebouwing aanvullende (levensloopbestendige) woonruimte te creëren, waardoor een jong echtpaar de gelegenheid krijgt om in onze gemeente te wonen;
- sociaal; ondersteuning door de jongere generatie en versterking van de sociale cohesie. Gelegenheid om lang in de eigen woning te kunnen blijven wonen.
- landschap; herstel landschapselementen en boomgaarden, akkertjes. Geen nieuwe onbebouwde gronden nodig voor het realiseren van een woning.
- Biodiversiteit; natuurvriendelijke inrichting met een specifieke biotoop voor vogels en insecten.
- klimaat/water; klimaatbestendig ontwerp op voldoende hoogte en goede grondslag.
- cultuur-historie; gebruik maken van oude bodem, landschaps- en bebouwingsstructuren.

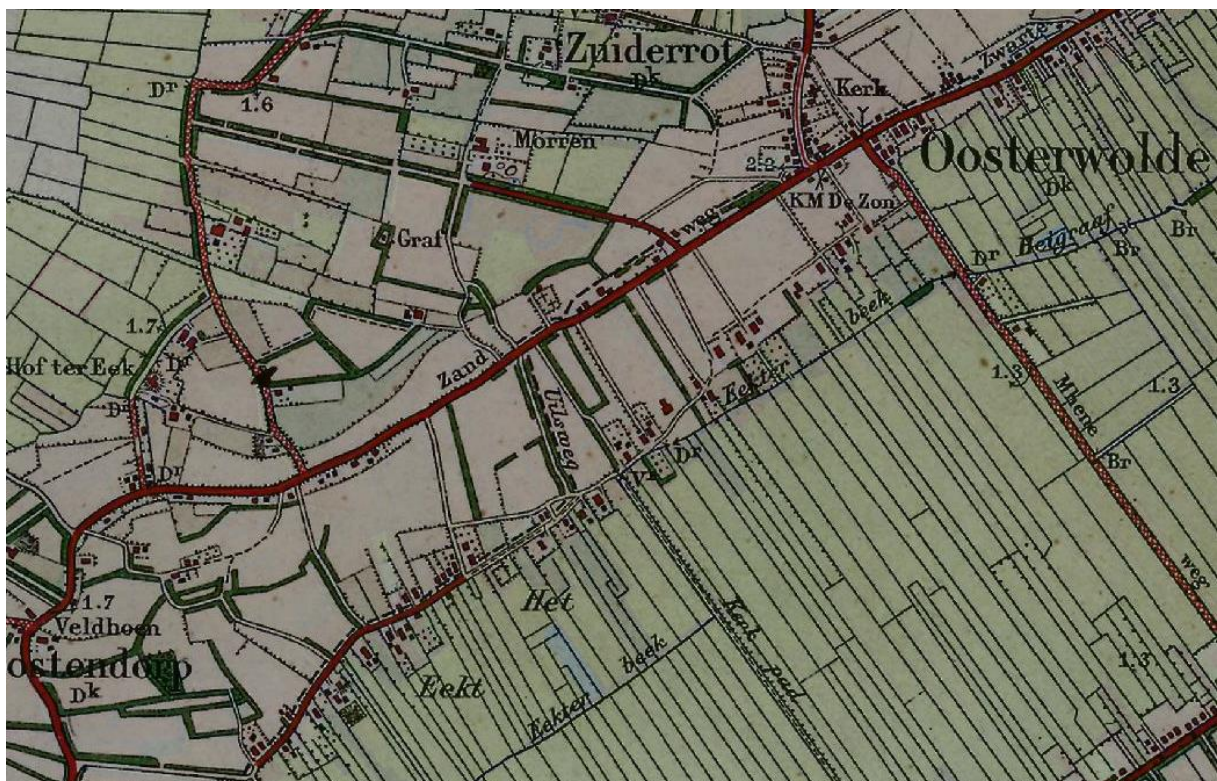
Het verzoek.

Gevraagd wordt medewerking te verlenen aan het vergroten en splitsen van de woning Westerweg 15 te Oosterwolde. Of door middel van een partiele herziening van het bestemmingsplan of door een afwijking van het bestemmingsplan, waarbij in ieder geval een binnenplanse afwijking wordt gevraagd voor het vergroten van de woning tot 700 m³. Daarnaast worden binnenplanse afwijkingen gevraagd voor het vergroten van de oppervlakte aan bijgebouwen tot 200 vierkante meter en het

omvormen van een bestaand bijgebouw tot een trekkershut/gastenverblijf. En tenslotte om dit gastenverblijf tijdens de verbouwing te mogen bewonen.



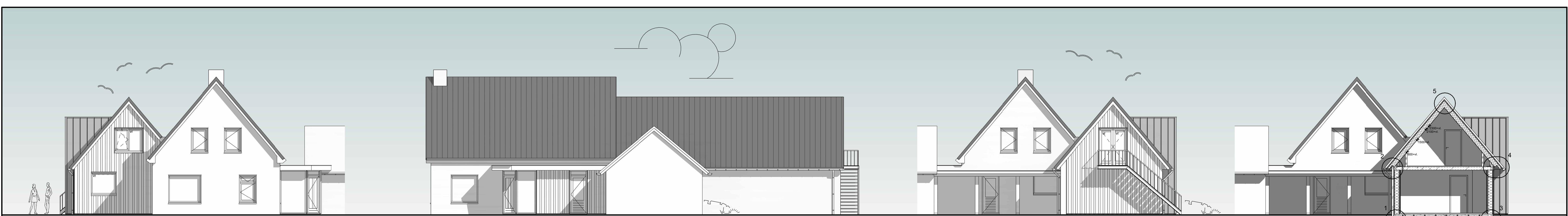
Hoogtekaart gebied (geel naar blauw, hoger naar lager)



Kaart situatie rond 1900 (lichte kleur = akkergrond, lichtgroen = grasland, donkergroen = bomen en landschapselementen, stippen op erven = boomgaarden)



Kaart situatie rond 1832 (bruin = akkergrond, lichtgroen = weiland, donkergroen = bos en opgaande houtstructuren, blauw = water)

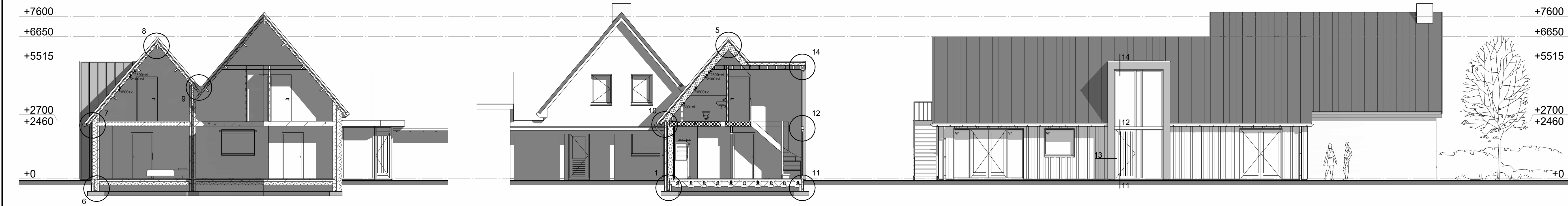


Voorgevel

Rechtergevel

Achtergevel

Doorsnede A-A

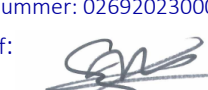


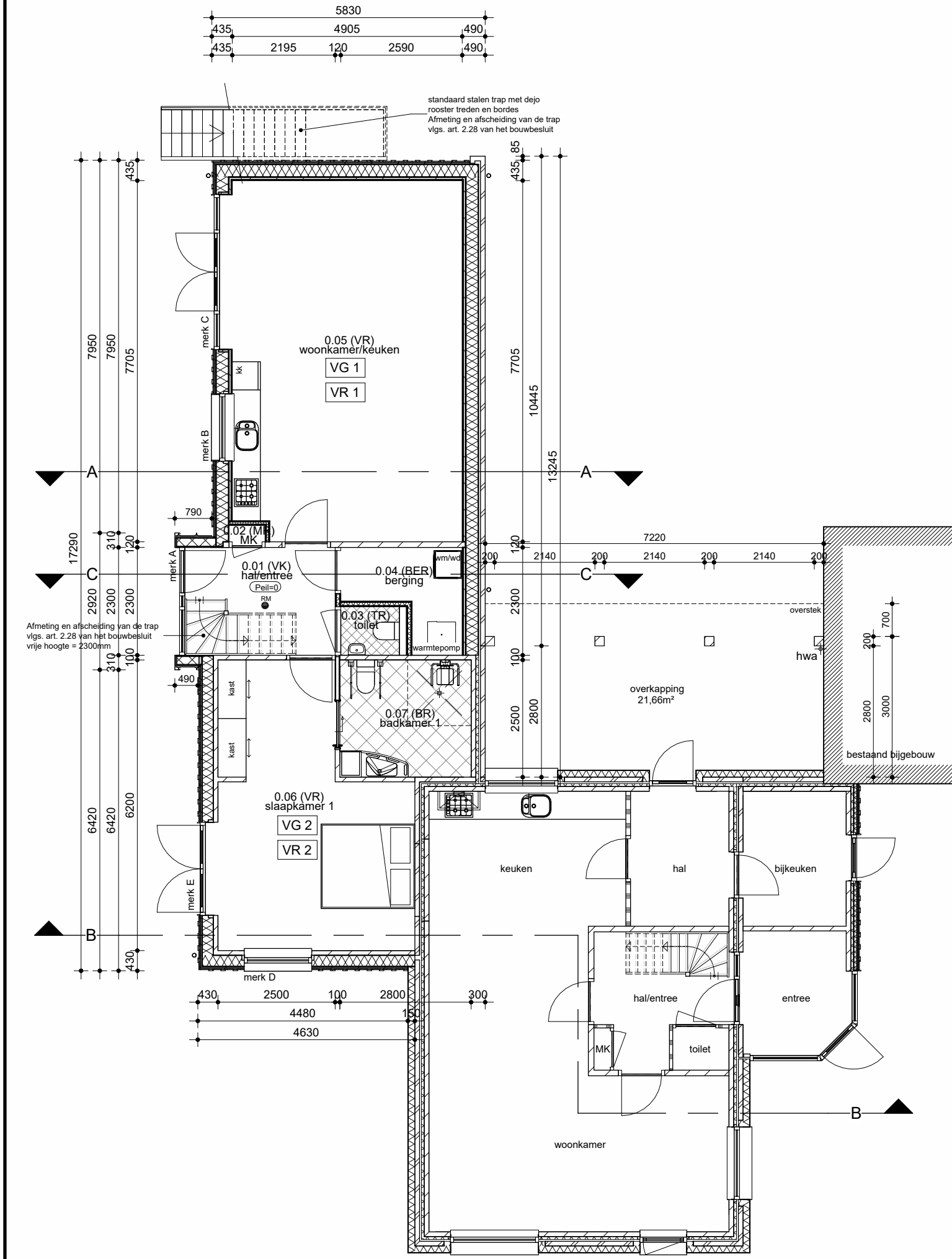
Doorsnede B-B

Doorsnede C-C

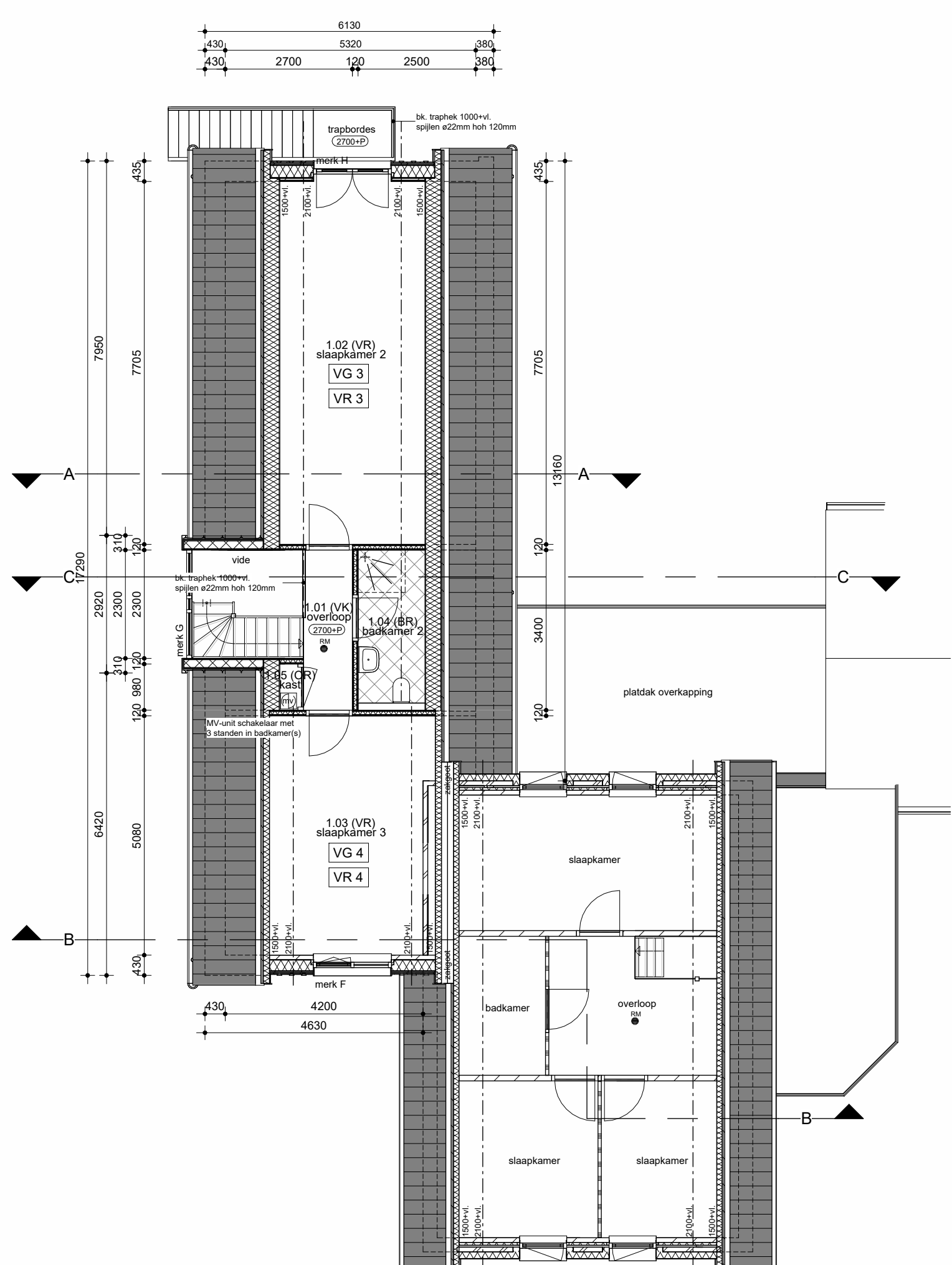
Linkergevel

Renvooi: materialen	Materiaal:	Kleur:
Onderdeel: gevels	gevelsisolatiesysteem (stucwerk)	wit
- bestaand	natuurlijk eiken planken	onbehandeld/natuurlijk
- nieuw HSB	gevels zink of aluminium	antraciet/grijs
- risalet		
kozijnen, ramen en deuren	meranti	antraciet
- kozijnen	meranti	antraciet
- ramen en deuren		
dakbedekking	keramische dakpannen	zwart/antraciet
- hellenddak	bitumen of EPDM	zwart
- platte daken		
betimmeringen	redcedar (WRC)	helder wit
- golen	multiplex WBP	helder wit
- overstekken	redcedar (WRC)	helder wit
- boeien		
overige		
- mastgoten	zink	grijs natuurlijk
- daktrim (kraal)	zink	grijs natuurlijk
- harnelwaterafvoeren	zink	grijs natuurlijk

behoort bij besluit omgevingsvergunning
Zaaknummer: 0269202300008 d.d. 22-05-2023
Paraaf: 
Gemeente Oldebroek



Gewijzigde begane grond



Gewijzigde verdieping

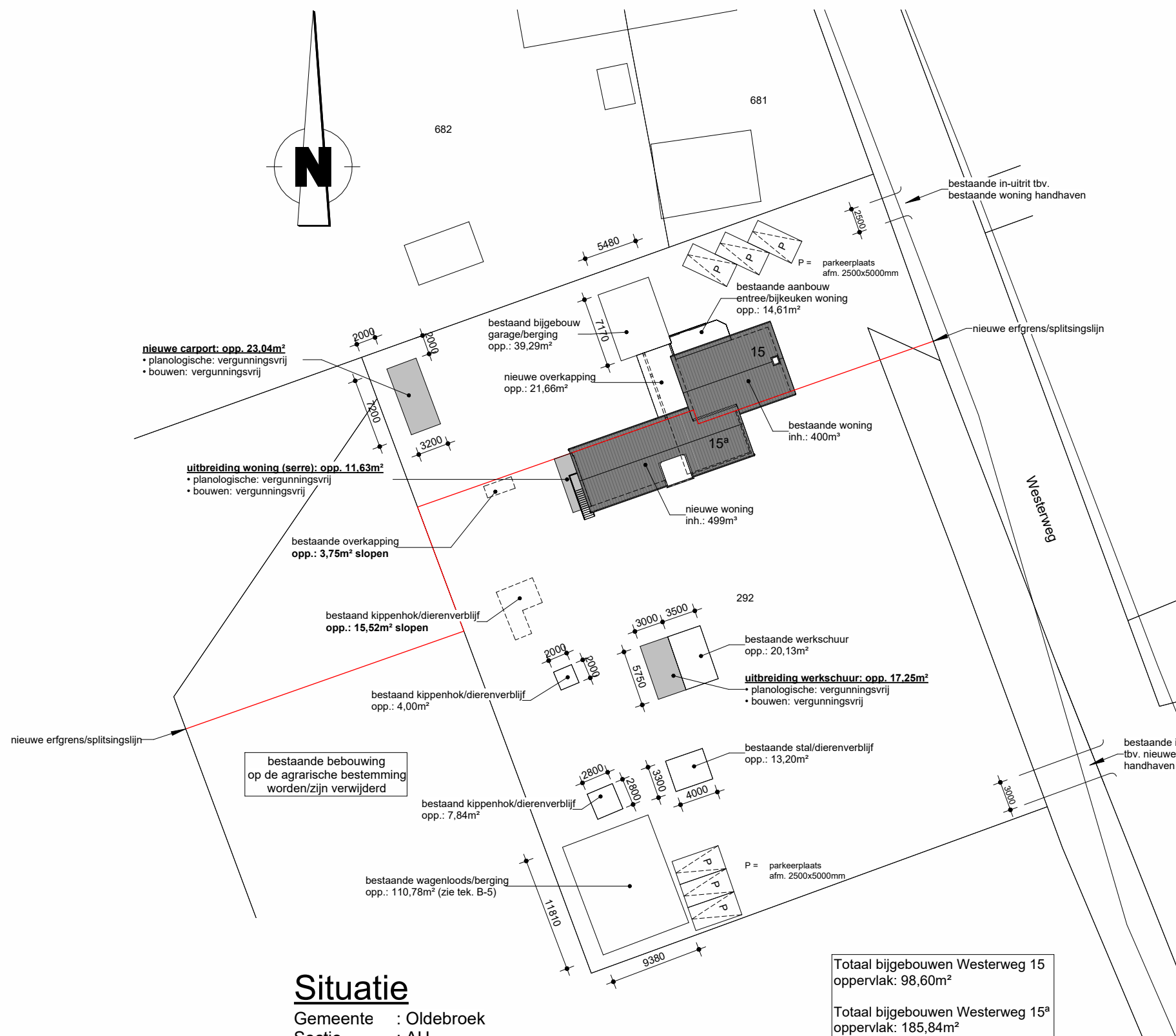
Renvooi: Rc-waarden
beganegrondivoor 3,70m² K/W
buitengevels 4,70m² K/W
hellende daken 6,30m² K/W
platte daken 6,30m² K/W
bovenstaande waarden dienen minimaal behaald te worden, voor definitieve waarden zie bouwbesluitberekeningen
gevels bestaande woning na-isoleren met Strikotherm gevelisolatiesysteem

Renvooi: kozijnen
kozijnen meranti
drasdielen meranti
beglazing HR++ U=1,2W/m² K
hang- en sluitwerk loe te passen hang- en sluitwerk minimaal SKG**
Definitieve detaillering kozijnen volgens opgave timmerfabriek

Renvooi: brandveiligheid
De weerstand tegen brand van de hoofd draagconstructie bedraagt 60min.
De brandbaarheid van de bekledingsmaterialen in de vluchtwegen is nihil.
Niet isolerende rookmelder vlgs. NEN 2555

Renvooi: ruimtes
0.01 VK halentree 7,37 m²
0.02 MR meterkast 0,27 m²
0.03 TR toilet 1,45 m²
0.04 BER berging 4,20 m²
0.05 VR woonkamer/keuken 37,43 m²
0.06 VR slaapkamer 1 21,56 m²
0.07 BR badkamer 1 7,00 m²
1.01 VK overloop 3,53 m²
1.02 VR slaapkamer 2 16,00 m²
OR 7,75 m²
1.03 VR slaapkamer 3 12,76 m²
OR 4,16 m²
1.04 BR badkamer 2 3,12 m²
OR 1,71 m²
1.05 OR berging 0,38 m²

(VR) = verkeersruimte
(VK) = verkeersruimte
(BR) = badruimte
(TR) = toilet
(BER) = berging
(MR) = meterkast
(OR) = onbenoemde ruimte



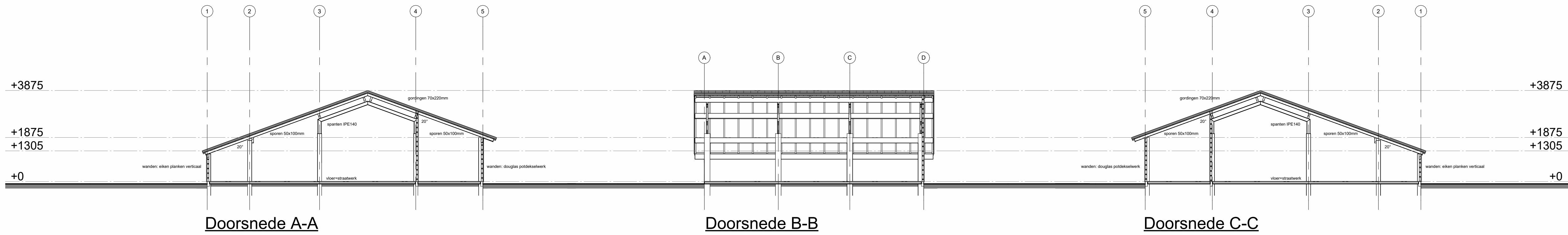
Situatie

Gemeente : Oldebroek
Sectie : AH
Perceel : 292
Schaal : 1:500

Project
Woningssplitsing aan de Westerweg 15 te Oosterwolde
Projectadres
Westerweg 15
8097 PB Oosterwolde
Opdrachtgever
Dhr. J. J. Sprink
Westerweg 15
8097 PB Oosterwolde

Molenpad 3a
8097 PH Oosterwolde
0525 62 17 11
info@vdstreek.nl
www.vdstreek.nl

Omschrijving
Gewijzigde situatie
Status
Bouwaanvraag
Schaal
1:100
Formaat
A4
Getekend
A4S
Datum
01-11-2021
Wijzigingsdatum
A 13-06-2022
B 15-03-2023
Projectnummer
8180
Tekeningnummer
B-2

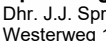


Renvooi: ruimtes			
0.01	VK	wagenloods	82,04 m²
0.02	TR	berging	24,78 m²

(VR) = verkeersruimte
(VK) = verkeersruimte
(BR) = badruimte
(TR) = toiletruimte
(BER) = bergruimte
(MR) = meterruimte
(OR) = onbemoede ruimte



Kadastrale gemeente : Oldebroek
Sectie : AH
Perceel : 292
Schaal : 1:500

Project Wagenloods/berging aan de Westerweg 15 Oosterwolde	Omschrijving Plattegronden, gevels, doornende en situatie	Datum 03-04-2023
Projectadres Westerweg 15 8097 PB Oosterwolde	Status Bouwaanvraag	Wijzigingsdatum
Opdrachtgever Dhr. J.J. Spronk Westerweg 15 8097 PB Oosterwolde	Schaal 1:100	Projectnummer 5180
 VAN DE STREEK ROEPERIJNDESGEBOUWEN EN ADVISEREND	Molenpad 3a 8097 PH Oosterwolde 0525 62 17 11 info@vdstreek.nl www.vdstreek.nl	Tekeningnummer B-5

CONSTRUCTIES VOLGENS BEREKENINGEN
EN TEKENINGEN CONSTRUCTEUR, MAATVOERING
IN HET WERK CONTROLEREN/BEPALEN