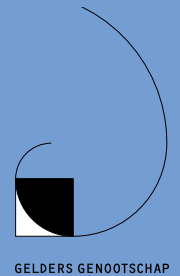


Erfttransformatie Zwarteweg 41 Oosterwolde Gemeente Oldebroek



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

April 2010

Erftransformatie Zwarteweg 41 Oosterwolde

Gemeente Oldebroek



COLOFON

In opdracht van: Dhr. Schoonhoven (eigenaar)
Adviseur: T. van den Brink (van Westreenen)

Contactpersoon gemeente Oldebroek: dhr. Hulsebosch

Definitief 19 april 2010

Gelders Genootschap | 026 - 442 17 42
Christel Steentjes | Ervenconsulent

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

April 2010

SITUATIE

De gemeente Oldebroek wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom is op verzoek van de gemeente de ervenconsulent gevraagd om advies te geven over deze erftransformatie.

Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van het erf en de bebouwing. Het vormt een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur. Het advies is opgesteld door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap in overleg met de gemeente Oldebroek en de initiatiefnemer.

Dhr. Schoonhoven heeft een loonmechanisatiebedrijf aan de Zwarteweg 41 in Oosterwolde. Hij heeft bij de gemeente een verzoek ingediend tot bouwblokvergroting en uitbreiding van de bedrijfsvloeroppervlakte. De gemeente wenst hier in principe aan mee te werken mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Een van de voorwaarden is dat er een inrichtingsplan moet komen waarbij rekening gehouden moet worden met de door de gemeente genoemde aspecten.

Opgave

Belangrijkste vraag is of de uitbreiding landschappelijk is in te passen en op welke manier. Daarbij wordt gekeken op de niveaus landschap, erf en bebouwing. Compensatie op een andere locatie hoort daarbij tot de mogelijkheden. Met het plan moet rekening worden gehouden met het toekomstige zorglandgoed.

Andere relevante voorwaarden voor het inrichtingsplan (samengevat):

- Buitenopslag moet inpandig en stalling van voertuigen zoveel mogelijk binnen en in ieder geval niet zichtbaar vanaf de openbare weg.
- Stalling van voertuigen zo veel mogelijk binnen en in ieder geval niet zichtbaar vanaf de openbare weg.
- Voorzieningen voor het aanbrengen van nest- en verblijfplaatsen van vogels of vleermuizen.

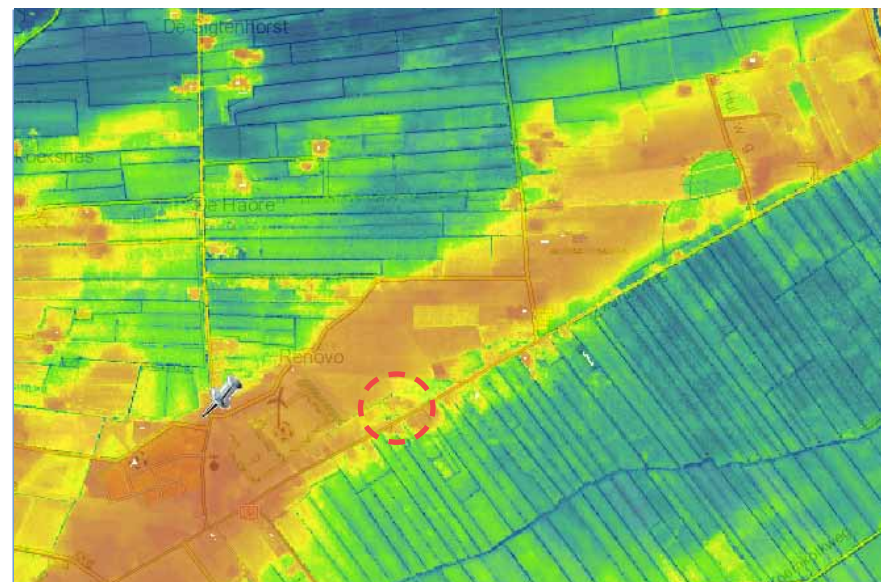
Deze randvoorwaarden zijn met toelichting beschreven in het collegebesluit van 1 december 2009.

Daarnaast zijn vanuit dhr. Schoonhoven de volgende punten ook belangrijk:

- Verkeersveiligheid en ontsluiting van het perceel voor groot materieel.
- De nieuwe loods heeft een minimale inrijhoogte van 5 meter en een nokhoogte van 10 meter nodig ivm de hoogte van het agrarisch materieel.
- Inrichting van de buitenruimte.



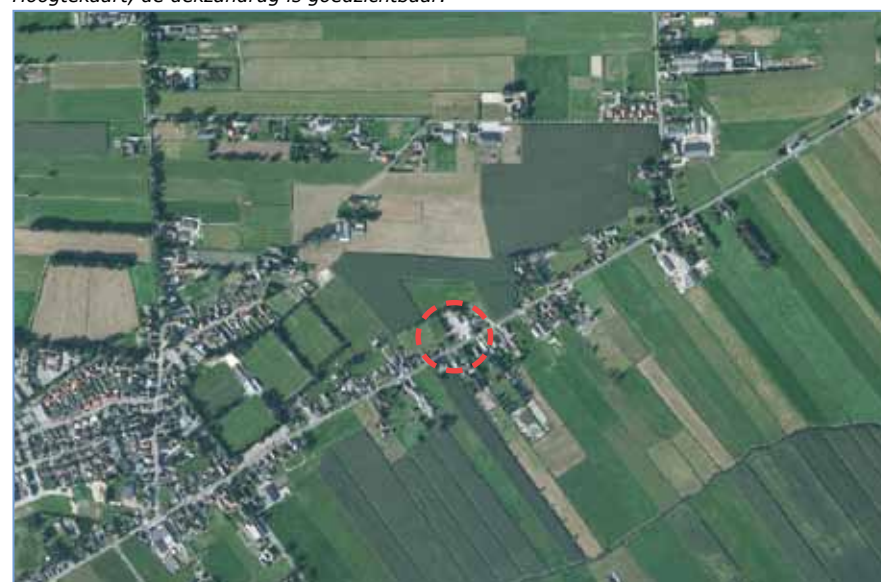
Kaart rond 1900



Hoogtekaart, de dekzandrug is goed zichtbaar.



Kaart rond 1930



Luchtfoto ca. 2005

HUIDIGE KWALITEITEN

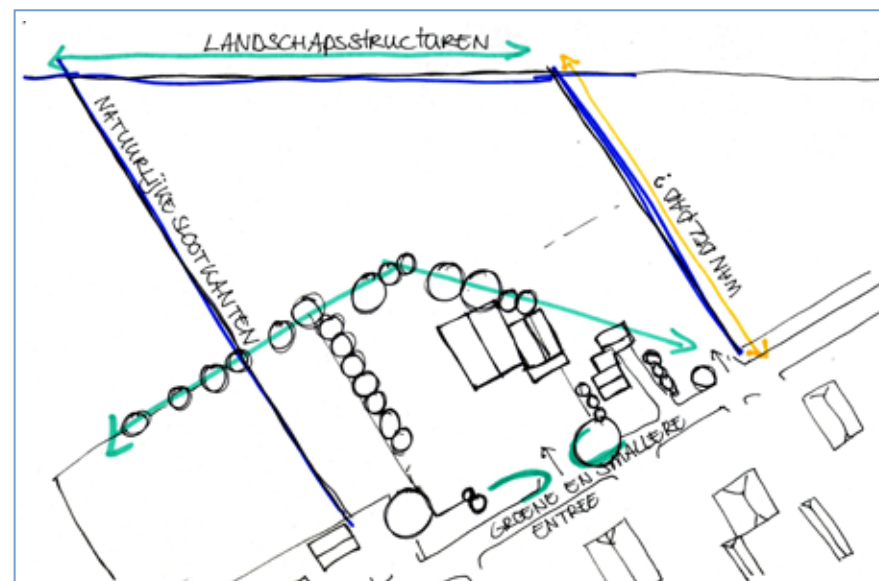
Landschap

Het mechanisatiebedrijf ligt in de lintbebouwing van de Zwarteweg aan de rand van Oosterwolde. De zwarteweg ligt op de rand van een smalle dekzandrug. Ten zuiden van weg strekt het veenweidelandschap met slagenverkaveling zich uit. De noordelijke grens van het dekzandruggetje wordt gevormd door de Duinkerkerweg. De oude kavelgrenzen zijn nog te herkennen in het huidige landschap en verkaveling. Deze dekzandrug is van oudsher al vroeg bewoond omdat het hoger en droger lag dan het omringende lage en natte gronden. In tegenstelling tot de veenontginningen heeft de dekzandrug een onregelmatige verkaveling waarin wel de richting van de slagenverkaveling ten noorden van de rug in is te herkennen. Op deze hoge gronden werd vaak akkerbouw uitgeoefend, nu is er nog steeds veel mais te vinden, lagere gronden zijn ook nu nog weiland. In de omgeving is nog een aantal restanten kavelgrensbeplanting in de vorm van (elzen)singels te vinden.

Het gebiedje tussen de Zwarteweg en Duinkerkerweg heeft door de geïsoleerde ligging niet veel betekenis voor de landbouw. Het gebied is voornamelijk in eigendom van particulieren. De voetbalclub van Oosterwolde is vanuit het dorp steeds verder naar het oosten uitgebreid. Op de luchtfoto is het nieuwste voetbalveld nog niet te zien.

De noordkant van de Zwarteweg tussen de Groote en Kleine Woldweg bestaat voornamelijk uit burgererven. De schaal van de kavels en bebouwing is bescheiden. Aan de zuidkant staan meerdere (oudere) boerderijen. Deze kavels zijn vaak smal en volgen de slagenverkaveling van het polderlandschap. Deze schaal van de bebouwing is groter, zeker bij de functionerende agrarische bedrijven maar blijft bescheiden. Van oudsher was de zuidkant dichter bebouwd dan de noordkant. Nu is dat niet meer het geval.

De noordkant van de Zwarteweg is bijna geheel gesloten met bebouwing en groene tuinen. Oostelijk van de Zwarteweg 41 is wel een open stuk zonder bebouwing.





Westelijke deel van het erf. Veel verharding en opslag.



Oostelijk deel van het erf. Brede oprit en veel verharding.



Woonhuis aan de Zwarteweg met mooie grote wilg.



*De locatie is omgeven met sloten.
De elzen markeren oude perceelsgrenzen.*



Achterzijde van het perceel



Richting de Duinkerkerweg

HUIDIGE KWALITEITEN

Erf en bebouwing

Het woonhuis staat aan de Zwarteweg, het heeft een eenvoudige hoofdvolume en staat met de nok evenwijdig aan de weg. Het huis heeft aan de achterkant een aanbouw in de vorm van garage en berging.

Het bedrijfsgedeelte staat westelijk van de woning, iets verder van de weg. Het bestaat uit twee schuren, een grote en een kleine, met zadeldak en een kleine showroom met platdak aan de voorkant. De nokrichting is dwars op de weg. Samen is het één gebouw. De grootste loods is hoog genoeg om met groot materiaal naar binnen te rijden.

Het gaat om een functioneel erf ingericht voor het grote materieel dat op het landbouwmechanisatiebedrijf wordt geparkeerd en gerepareerd. Het erf heeft daarom veel verharding. Er is nu één brede oprit met weinig beplanting. Dit geeft open beeld vanaf de weg, dit versterkt de grootschaligheid van het erf. Zeker als het nieuwe gebouw dadelijk geheel in beeld komt.

Omdat de bebouwing nu te weinig opslagruimte heeft wordt de buitenruimte ook gebruikt voor opslag. Dit geeft het erf een rommelig aanblik.

Langs een aantal oude kavelgrenzen is erfbeplanting aanwezig. Soms met streekeigenbeplanting in de vorm van elzen of populieren. Er staat aan de westkant van het erf ook een grote laurierhaag op een walletje langs een bomenrij. Voor het huis, aan de weg staat een grote karakteristieke boom (wilg) in de privé tuin dit om het huis ligt. Het gehele erf is omgeven met sloten.

Aan de oostzijde van het erf ligt een open stuk/weiland. Door open stukken tussen de bebouwing langs de Zwarteweg (aan noord en vooral zuidzijde) is het landschap er achter te ervaren.

Samenvatting huidige kwaliteiten

- Contrast tussen kleinschalig dekzandrug en open veenontginningslandschap.
- Zichtbare kavelstructuren met sloten en restanten kavelgrensbeplanting.
- Het huidige erf is grotendeels verhard en ziet er rommelig uit door buitenopslag en buitenstalling.
- De oprit is erg breed en open.
- Huidige bebouwing is compact en past nog in de schaal van de bebouwing aan de Zwarteweg.

TOEKOMSTIGE SITUATIE

In de nieuwe situatie komt er achter de bestaande bebouwing een grotere en hogere loods te staan. Deze staat met de nokrichting dwars op de bestaande schuren. Qua erfinrichting wenst het bedrijf een extra oprit ten oosten van het woonhuis zodat het grote materieel rondom de bebouwing kan rijden in één richting.

Met de uitbreidingsplannen moet rekening worden gehouden met plannen voor een toekomstig zorglandgoed. Deze plannen zijn echter nog niet uitgewerkt.

Landschap

Het nieuwe bouwblok gaat over de bestaande landschapsstructuren heen. Karakteristieke kavelgrensbeplanting in de vorm van elzen en populieren-singels moeten wijken voor de nieuwe bebouwing. De doorkijk ten oosten van het perceel wordt verkleind.

- *Voor de singels en verkleinen van de zichtlijnen zal compensatie moeten worden gezocht op het erf of in de omgeving.*

Erf en bebouwing

In de nieuwe situatie vindt de opslag van materiaal en voorraad binnen plaats. De verkeersveiligheid wordt verbeterd doordat er voor groot materieel meer ruimte is.

- *De bouw van de nieuwe loods biedt mogelijkheden het erf opnieuw in te richten zodat het beeld vanaf de Zwarteweg verbetert.*

Het volume van de nieuwe loods wijkt flink af van de bestaande bebouwing aan de Zwarteweg. De kleinschaligheid van de dekzandrug wordt daarbij aangetast. Dat heeft met name te maken met het volume en de nok- en goothoogten.

- *Door goede vormgeving van de nieuwe loods en goed materiaalgebruik kan de grootschaligheid van het gebouw worden verzacht.*

Omdat er een deel verhard oppervlak wordt toegevoegd moet er een voorziening worden getroffen om het hemelwater vertraagd af te voeren.

- *Dit biedt mogelijkheden voor de inrichting van het erf.*



Luchtfoto erf met daaroverheen de nieuwe situatie. Donkergrijs is de nieuwe bebouwing.



Luchtfoto erf met daaroverheen de nieuwe situatie. Donkergrijs is de nieuwe bebouwing.

HOOFDPUNTEN

Landschap

Voor het landschap moet worden aangesloten op het landschappelijk kader voor Oosterwolde Oost dat nu wordt opgesteld. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld aan het herstellen van een elzensingel op andere locaties in dit plangebied en door ruimte te reserveren voor een wandelpad.

Zorglangoed

Aansluiten op wandelroutes en groenstructuren, mede afhankelijk van het landschappelijk kader Oosterwolde Oost.

Erf

- Versmallen bestaande oprit door:
 - Aan de weg de berm weer te herstellen.
 - Groene inheemse haag of struiken aan westkant van de oprit.
- Waar mogelijk verharding saneren of gebruik maken van half-verharding.
- Voor erfbeplanting aansluiten op bestaande structuren
- Watervoorziening (hemelwaterafvoer loods) door sloten te verbreden met natuurvriendelijke oever en dammetjes te plaatsen.
- Ruimte reserveren voor informeel wandelpad langs oostelijke perceelsgrens naar het noorden.
- Gebruik streekeigenbeplanting, vervangen laurierhaag.
- Voorzieningen voor het aanbrengen van nest- en verblijfplaatsen van vogels of vleermuizen.

Gebouwen

- Maak gebruik van ingetogen kleuren (aardetinten, zwart) en sobere detaillering.
- Natuurlijke materialen zoals hout verzachten de overgang naar het landschap
- Reclame uitingen bescheiden houden en daarmee niet de hoogte in
- Goothoogten zijn belangrijk voor de uitstraling van het gebouw. Lage goten verzachten de uitstraling en passen bij een agrarisch landschap. In een goed ontwerp kan de inrijhoogte van minimaal 5 meter worden toegepast maar toch met lage goten worden gewerkt. Met name aan de zijkanten.



Schets nieuw erf



Bestaande situatie

NIEUWE KWALITEITEN

In deze paragraaf worden randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor het ruimtelijk ontwerp van het erf. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen.

De schets en de referentiebeelden geven denkbare oplossingsrichtingen aan. Andere oplossingen zijn denkbaar, wanneer ze voldoen aan de uitgangspunten en randvoorwaarden. De initiatiefnemer wordt aangeraden een (landschaps)architect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor dit erf.

Opgave

Belangrijkste vraag was of de uitbreiding landschappelijk is in te passen en op welke manier. Daarbij is gekeken op de niveaus landschap, erf en bebouwing. Compensatie op een andere locatie hoort daarbij tot de mogelijkheden. Met het plan moet rekening worden gehouden met het toekomstige zorglandgoed.

Conclusie

De uitbereiding is toelaatbaar, mits bij de uitwerking rekening wordt gehouden met de randvoorwaarden en uitgangspunten zoals geformuleerd onder de hoofdpunten en in deze paragraaf.

Omdat de uitbreiding een behoorlijke impact heeft op de omgeving is de landschappelijke versterking en een goede vormgeving van het nieuwe gebouw belangrijk.

Landschap

Het is niet de bedoeling om rond het erf een dichte rand beplanting te maken. Het zal daardoor nog meer opvallen. Door aan te sluiten op de structuren in het landschap komt het nieuwe bouwblok niet als een vreemd element in het kleinschalige landschap te staan. Dit is te bereiken door rekening te houden met de kavelgrenzen en door vormgeving en materialisering van het gebouw.

Voor het landschap moet worden aangesloten op het landschappelijk kader voor Oosterwolde Oost dat nu wordt opgesteld. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld aan het herstellen elzensingel op andere locaties in dit plangebied en door ruimte te reserveren voor een wandelpad.

Zorglandgoed

Aansluiten op wandelroutes en groenstructuren, mede afhankelijk van het landschappelijk kader Oosterwolde Oost.

Erf

Nu is er een open beeld vanaf de weg door brede oprit en weinig of geen beplanting aan de weg. Door deze visueel te versmallen wordt het beeld verzacht. Hoogte verschillen beleeftbaar houden door wandelpad langs erfgras.

Ook voor de extra watervoorziening (hemelwaterafvoer loods) kan aansluiting worden gevonden bij het landschap door gebruik te maken van de sloten. Door deze te verbreden en door dammetjes of door het minder diep te maken kan de afvoer vertraagd worden. Voor de erfbeplanting wordt gebruik gemaakt van streekeigenbeplanting die thuis hoort op de dekzandrug.

Gebouwen

Om het volume visueel te beperken is het belangrijk dat de goothoogten laag zijn. Met name aan de zijkanalen. De inrijhoogte kan dan wel behouden blijven door uitsparingen in de goot.

Materiaal en kleurkeuze is belangrijk. Donkere kleuren gaan het beste op in het landschap. Het zelfde geldt voor natuurlijke materialen. Er kunnen bijvoorbeeld onderdelen in hout worden uitgevoerd.

Reclameborden bevinden zich op ooghoogte. Niet boven aan de gevel.

Referentiebeelden

De foto's zijn ter inspiratie en verbeelding van de hoofdpunten.



Voorbeeld van houtgebruik en donkere kleuren.



Donkere kleuren, lage goot en minder reclame geeft een rustig beeld en past beter bij de schaal van de bestaande bebouwing. In tegenstelling tot de bovenste foto.



Bij dit voorbeeld is ook aansluitig gezocht de bestaande landschapsstructuren en gebruik gemaakt van donkere kleuren.