Erftransformatie
Advies Eekterweg 49 Oosterwolde
Gemeente Oldebroek

GELDERS GENOOTSCHAP

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2016

Erftransformatie
Advies Eekterweg 49 Oosterwolde
Gemeente Oldebroek

GELDERS GENOOTSCHAP

COLOFON
Contactpersoon gemeente Oldebroek: Ben bij 't Werk

Initiatiefnemers: Familie Smit
Adviseur: Alex Braakhekke van D+B architecten

Definitief advies februari 2016

Gelders Genootschap | 026 442 17 42
Ervenconsulent | Christel Steentjes

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden 2015

Inleiding

Opgave
Aan de Eekterweg 49 ligt een voormalig agrarisch erf. Het erf uit de wederopbouwtijd bestaat uit een woonhuis, grote schuur en een werktuigenberging. Het erf is al lange tijd niet meer agrarisch gebruikt. De grote schuur aan het huis is grotendeels verbouwd tot woonruimte, mede voor de opvang van pleegkinderen.
De huidige initiatiefnemers zijn voornemens deel te nemen aan de regeling functieverandering van de gemeente Oldebroek. Het voornemen is de werktuigenberging (132 m2) te slopen en sloopmeters aan de stationsweg 63 (minimaal 500 m2) aan te kopen en hiervoor een woning terug te bouwen. De grote voormalige veeschuur zal dienst doen als bijgebouw voor de nieuwe woning en de bestaande woning. Deze heeft een afmeting van circa 20 bij 12 meter.

Advies
De gemeente Oldebroek wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom stelt zij deskundig advies van een ervenconsulent of landschapsarchitect verplicht. De initiatiefnemers hebben de ervenconsulent van het Gelders Genootschap ingeschakeld om advies te geven over de erftransformatie van Eekterweg 49.

Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp voor het erf en de bebouwing. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen.
De vraag is hoe met functieverandering de ruimtelijke kwaliteit en het landschap ter plekke versterkt kunnen worden.

Relevant beleid
- Functieveranderingsbeleid

Het beleid voor functieverandering is verwoord in het Streekplan van de provincie Gelderland uit 2005. Hierin is aangegeven dat functieverandering moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het beleid is overgenomen in de provinciale omgevingsvisie en -verordening 2015. Dit beleid is verder uitgewerkt in de streekplanuitwerking van de regio Noord-Veluwe van april 2007. De gemeente Oldebroek heeft aanvullend de Beleidsnotitie functieverandering gemeente Oldebroek 2010 vastgesteld. Deze notitie is geactualiseerd en gewijzigd vastgesteld in april 2013.

Gemeentelijk beleid landschap en ruimtelijke kwaliteit
- Gebiedsplan Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen (2011)

Groene wiggen en zoekzones landschappelijke versterking zijn gericht op het voorkomen van het aan elkaar groeien van dorpen en het veiligstellen van nog gave randen. Eekterweg 49 ligt in de zoekzone landschappelijke versterking Oosterwolde. Ontwikkelingen zijn alleen mogelijk in het kader van de regeling functieverandering vrijkomende agrarische bebouwing. Spelregels: De Eekterweg begrenst de smalle zandrug aan de zuidzijde. De oude cultuurhistorisch waardevolle hoevezwerm vormt een scherpe overgang met het open veenweidegebied. Ambitie is de contrasten te versterken door de groene structuur van erven te versterken. Zichtlijnen vanaf het lint richting het veenweidegebied zijn waardevol en dienen open te blijven.

- Gebiedsbeschrijving, Onderzoek naar de historisch-ruimtelijke karakteristiek van de gemeente Oldebroek (1992)

De bebouwing is van oudsher op de hoge dekzandrug gelegen. Door de hogere ligging vormde het een goede woonplaats tussen de natte en lage veengebieden die ook lange tijd nog onder invloed waren van de Zuiderzee. Bebouwing concentreerde zich met name aan de randen van de zandrug zoals de Eekterweg. Deze bebouwing vormt een harde grens met de open polder. Richting het noorden is de overgang naar de polder minder abrupt. Oorspronkelijk waren de boerderijen langs de Eekterweg ontsloten via lanen vanaf de Oostendorperstraatweg. Pas later zijn de boerderijen onderling verbonden door de Eekterweg.

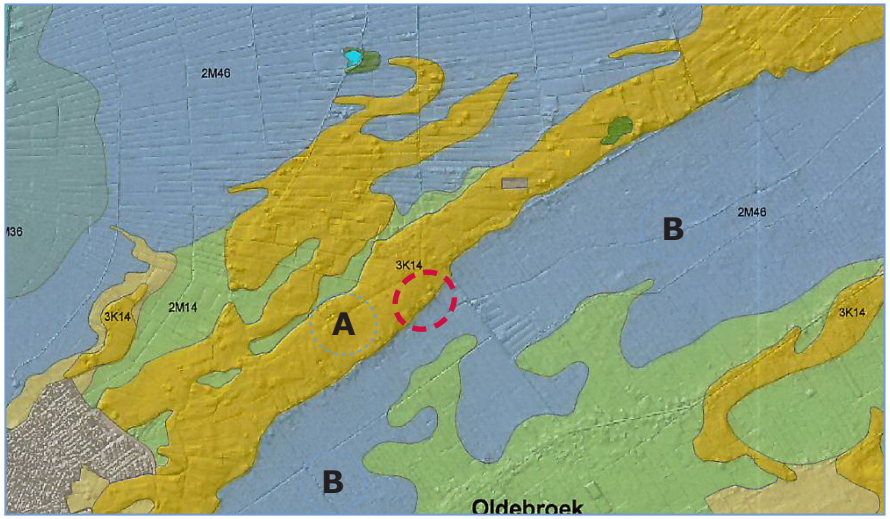
- Landschapsontwikkelingsplan (LOP, 2006)

In de visie van het LOP ligt de locatie in deelgebied 3, polder Oosterwolde en polder Oldebroek waarbij de zandrug apart wordt benaderd. Oosterwolde is reeds harmonisch ingepast, alleen op enkele plaatsen oogt het nog rommelig. Belangrijk om bestaande kwaliteiten te behouden en te versterken.

- Welstandsnota (6 maart 2014)

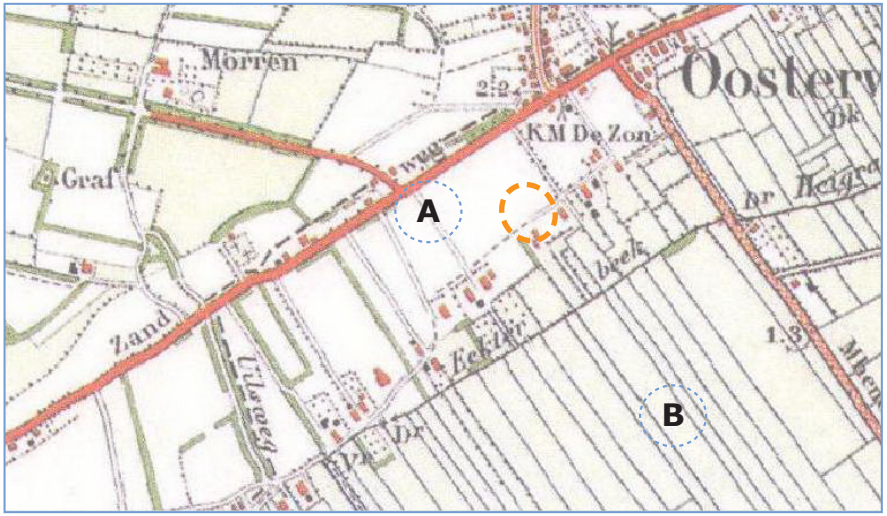
Bij nieuwbouw van een woning in het kader van functieverandering geldt het erfadviesrapport als beeldkwaliteitsplan. Een bouwplan in dit kader moet dan worden voorgelegd aan de Welstand.

Analyse

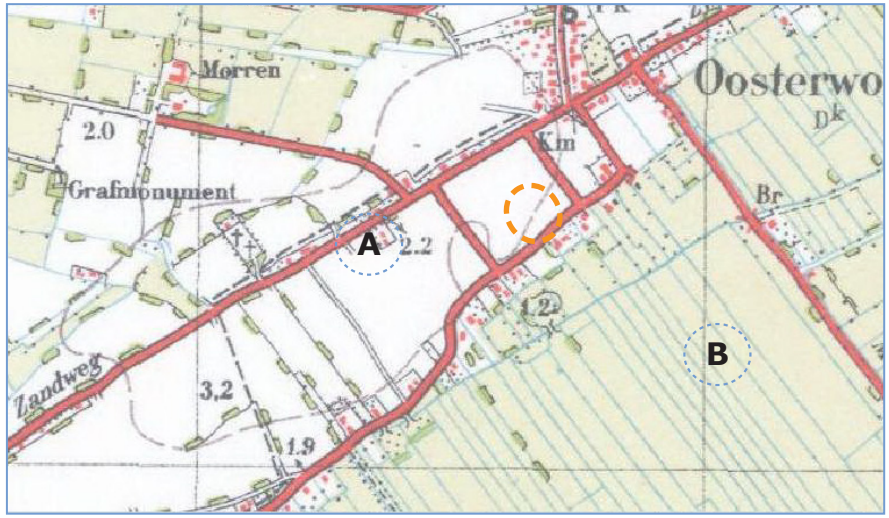


Geomorfologische kaart. De zandrug (geel)s duidelijk herkenbaar in het veenlandschap (paars).

Recente luchtfoto: ook in de huidige tijd is het onderscheid tussen de zandrug en de polder te zien door verschil in verkaveling en bebouwing. Wel zijn er minder landschappelijke elementen op de zandrug waardoor het contrast tussen de verschillende landschapstypen kleiner is.



Kaart ca. 1900. In het landschap is duidelijk onderscheid te zien in de kleinschalige zandrug (A) met onregelmatige verkaveling en de open lage polder (B) met de rationele verkaveling en lange sloten. De boerderijen liggen op de overgang van hoog en droog naar laag en nat. Veel boerderijen zijn ontsloten via de Oostendorperstraatweg.



Kaart ca. 1930. Het landschap is niet sterk veranderd. Het onderscheid tussen hoog (zand) en laag (veen) is duidelijk te zien. De boerderijen aan de zuidrand van de zandrug zijn nu verbonden met de Eekterweg. De locatie Eekterweg 49 is nog onbebouwd.

Analyse

Landschap
De locatie ligt op de grens van de zandrug (**A**) en de open en lager gelegen veenpolders (**B**). Doordat de zandrug hoger ligt dan de veengebieden was het van oorsprong een veilige en droge plek om te wonen. De zandrug kent dan ook een lange bewoningsgeschiedenis. De Eekterweg aan de zuidzijde van de zandrug vormt een scherpe grens met de polder. Van oorsprong lagen deze boerderijen op de grens van de hoge akkers op de zandrug en lage weidegronden in de polder. Ze werden ontsloten vanaf de Oostendorperstraatweg. Pas later zijn deze boerderijen onderling verbonden met een weg. Aan de noordzijde van de Oostendorperstraatweg kent de zandrug een wat grilliger verloop. Daar wordt de grens gevormd door onder andere de Winterdijk.

Eekterweg 49 is een jonge locatie en pas na de tweede wereldoorlog ontstaan. Het perceel zelf vormt een groen eiland op de open zandrug. Vanaf de Oostendorperstraatweg gezien gaat het erf op in het groen langs de Eekterweg en de groene erven aan de zuidzijde van de weg. De ligging op de zandrug is vanuit de historie ook geen ‘logische’ plek vanwege de kostbare droge akkergrond. Nadat de waterhuishouding beter onder controle was verscheen er meer ‘onlogische’ bebouwing. Ook in de lage, van oorsprong te natte polders.

Zicht over de open zandrug in gekaderd door de groene erven aan de Eekterweg en Oostendorperstraatweg. Aan de linkerzijde Eekterweg 49.

Eekterweg 49 vanaf de Westzijde.

Analyse

Luchtfoto huidige situatie locatie.

Kenmerken Eekterweg 49

A = Woning
B = Grote veeschuur (circa 250 m2)
C = Werktuigenberging van plaatmateriaal en golfplatendak (circa 132 m2)
D = Hoofdontsluiting van het erf met parkeerplekken en omzoomd met waardevolle beukenhaag.
E = Waardevolle hoogstamboomgaard.
F = De kavel wordt aan twee zijden omgeven met een houtsingel van streekeigen soorten.
G = Achtererf vanwaar de grote schuur ook is ontsloten. Hier ligt ook een zwembad.
H = Aan de zuidwestzijde, de kant van de woning en tuin staat op de perceelgrens een groene haag.

Oranje lijnen = De weide achter het erf tot aan de Oostendorperstraatweg is in eigendom.
Rode lijn = grens erf.
Groene pijl = ontsluiting achterzijde erf.

Analyse

Erf en gebouwen
Het erf van de Eekterweg 49 is kleinschalig en compact. Door de groene kavelgrenzen ligt het als een groen eiland op de zandrug. Door de waardevolle erfbeplanting vormt het samen met de groene erven en wegbeplanting het groene kader van de open zandrug. Het erf heeft een duidelijke hoofdontsluiting aan de weg.
De groene erfinrichting sluit aan bij het gebruik van het erf. Bij de woning is de inrichting meer formeel als siertuin met geschoren hagen. Aan de zijde van de schuren, de werkzijde, meer informeel met boomgaard en houtsingels.

Het is een jong erf. Dat is terug te zien op de oude kaarten maar ook herkenbaar aan de opzet van het erf en de architectuur. Het is karakteristiek (vroeg) wederopbouw erf waarbij het woonhuis los staat van de veeschuur maar er nog wel mee verbonden is. Hoewel woning en schuur vernieuwd en verbouwd zijn is door het gebruik van bakstenen en de flinke gesloten kap van de schuur is het nog als wederopbouw te herkennen. De grote schuur is deels verbouwd tot woonruimte (slaapkamers, bergruimte). De deel aan de achterzijde is grotendeels intact.
De werktuigenberging is een laag gebouw, opgetrokken in damwanden en golfplatendak. Passend bij de agrarische uitstraling van het erf maar als gebouw niet waardevol.

Ontwikkelingspunten voor het nieuwe erf
- Compact erf met groene kavelgrenzen op open zandrug.
- Groene uitstraling van het erf met hagen, houtsingels en waardevolle boomgaard.
- Groene inrichting sluit aan bij agrarisch erf met ‘voor’ en ‘achter’, wonen en werken.
- Grote schuur met karakteristieke forse kap.

Woonhuis.

Grote schuur met steile grote kap. Deels verbouwd tot woonruimte.

Werktuigenberging.

Advies

Schets uitgangspunten en randvoorwaarden

Uitgangspunten en randvoorwaarden

De hoofdopzet en groene inrichting van het erf blijft grotendeels het zelfde. De grote karakteristieke schuur blijft behouden als bijgebouw voor de woningen. De nieuwe woning komt ongeveer op de plek van de werktuigenberging.

A = Bestaande woning.

B = De voorzijde van de grote schuur dient als bijgebouw voor de bestaande woning. De schuur is ontsloten aan de voorzijde en zijkant.

C = Voor de nieuwe woning is een bouwvlak aangegeven. De woning komt in de noordoostelijke hoek en wordt uitgevoerd in zogenaamde schuurarchitectuur. De woning is qua uitstraling ondergeschikt aan de bestaande woning. Het heeft een enkelvoudige hoofdvorm, een bouwlaag met zadeldak en er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen en gedempte kleuren.

D = De achterzijde van de grote schuur dient als bijgebouw van de nieuwe woning. De schuur is aan de achterzijde ook ontsloten via bestaande deeldeuren.

E = Beide woningen worden ontsloten via de bestaande oprit.

F en G = Het waardevolle groen bestaande uit de houtsingels, boomgaard en hagen blijven behouden en vormen het groene kader van het erf.

H = De weide aan de achterzijde van het erf blijft open. De openheid van de zandrug en het contrast met de besloten randen is waardevol.

Advies

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 schetsen geven een mogelijke uitwerking van het advies, andere uitwerkingen binnen het gegeven advies zijn mogelijk.
De initiatiefnemer wordt aangeraden een architect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor deze locatie.

Functieverandering moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Een goede landschappelijke inpassing van het erf is voor de gemeente Oldebroek belangrijk.

Toelichting
De locatie Eekterweg 49 is een compact en groen erf met een duidelijke erfopzet dat als basis dient voor het nieuwe erf. De nieuwe woning komt ongeveer ter hoogte van de te slopen schuur en zal qua uitstraling ondergeschikt zijn aan de bestaande (hoofd)woning. Het groene casco van het erf is waardevol en blijft behouden. De groene erfinrichting draagt bij aan de oorspronkelijke agrarische uitstraling van het erf. Het groene erf versterkt het contrast met de open zandrug.

Door de herbestemming van de grote schuur als gezamenlijk bijgebouw voor de woningen blijft het agrarisch karakter van het erf en het karakteristieke ensemble van woonhuis en schuur uit de wederopbouw behouden. Ook verrommelt het erf niet met kleinere (losse) bijgebouwen. Het behoud van de schuur draagt bij aan de privacy van beide woningen zonder het erf te moeten opdelen met groene scheidingen of schuttingen.

Inspiratiebeelden

Voorbeelden van woningen in schuurarchitectuur.

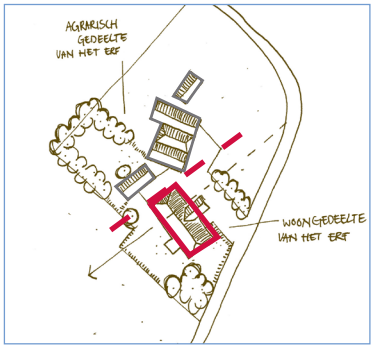
Gelaagde beplanting en bebouwing vormen een landschappelijk geheel.

Eenvoudig wandelpad.

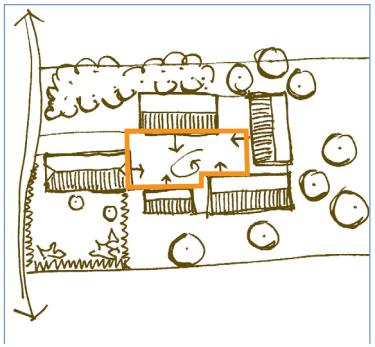
Bijlage: de erf-principes

Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom ook het uitgangspunt bij de advisering bij erftransformaties. Zodat het nieuwe erf bijdraagt aan de versterking van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.

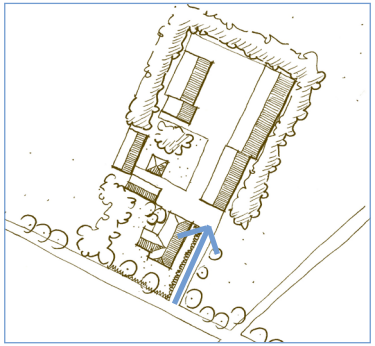
1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap. Het bestaat uit gebouwen, erfinrichting en beplanting.



2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdgebouw staat voor op het erf.



3. De gebouwen staan dicht bij elkaar, gegroepeerd op en rond een gemeenschappelijke ruimte.



4. Er is één duidelijke hoofdentree.

5. Het erf is verankerd in het landschap door o.a. positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting en wandelpaden.

Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 •

ervenconsulent@geldersgenootschap.nl