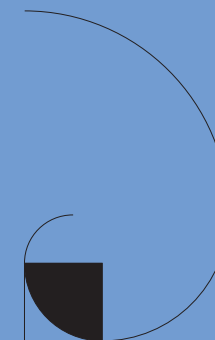


Erftransformatie
Groote Woldweg 74
Kleine Woldweg 3
Oosterwolde - gemeente Oldebroek



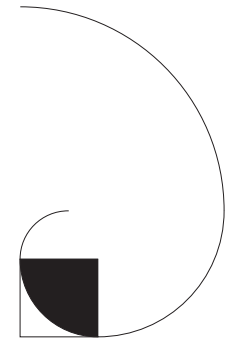
GELDERS GENOOTSCHAP



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2017

Erftransformatie



GELDERS GENOOTSCHAP

COLOFON

Contactpersoon gemeente Oldebroek: Jan Willem van Hoorn

Initiatiefnemer: K.B.N. Hofmeijer/J. Hofmeijer

Advies 13-09-2017

Gelders Genootschap | 026 442 17 42
Ervenconsulent | Christel Steentjes

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2017

Inleiding

Opgave

Aan de Grote Woldweg 71 staat een voormalig agrarisch bedrijf. De boerderij wordt gerenoveerd, de schuren zijn grotendeels verouderd, staan leeg en dicht op de boerderij. De opdrachtgever wil gebruik maken van de regeling functieverandering van de gemeente Oldebroek. Op de locatie staan echter niet genoeg sloopmeters. Ook wenst de opdrachtgever de mogelijkheden te zoeken voor het realiseren van een aparte kavel in plaats van één erf.

Om voldoende sloopmeters te verkrijgen is Kleine Woldweg 3 aangekocht. Hier staan twee schuren en een T-boerderij. De boerderij is echter afgebrand. De boerderij mag herbouwd worden. De sloopmeters van de schuren worden ingezet voor een VAB-woning aan de Grote Woldweg 71.

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 Grote Woldweg 71 en Kleine Woldweg 3 in Oosterwolde.

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.

Beleid

- *Functieverandering Vrijkomende Agrarische Bebouwing*

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. 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.

Op de locatie aan de Grote Woldweg staat 470 m² aan vrijkomende agrarische bebouwing. Op de Kleine Woldweg staat 343 m² aan vrijkomende agrarische bebouwing (excl. de boerderij). Het aantal te slopen vierkante meters komt daarmee op 813 m². Volgens het functieveranderingsbeleid kan daarmee een dure woning van 600 m³ met een bijgebouw van 100 m² worden teruggebouwd en een middeldure woning in bestaande bebouwing van 400 m³ met een bijgebouw van 50 m² in totaal maximaal twee woongebouwen.

- *Cultuurhistorische waarden in de gemeente Oldebroek; Cultuurhistorische analyse (1993)*

De locatie heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde vanwege de ouderdom van de terp, uit de late middeleeuwen. Langs de Grote Woldweg als ontginningsas liggen de oudste pollen. De polder zelf is vanaf de 12e eeuw ontgonnen. Karakteristiek is de rechtlijnige verkaveling en smalle kavels, gescheiden door sloten.

- *Landschapsontwikkelingsplan (LOP, 2006)*

De locatie ligt in deelgebied polder. Openheid van de polders is hier belangrijk. Oosterwolde zelf, gelegen op de zandrug, is al harmonisch ingepast in het landschap. De aanwezige elzensingels kunnen versterkt worden. De lanen en de bospercelen kunnen de landschappelijke overgang tussen de kern en het open landschap positief beïnvloeden.

- *Welstandsnota (2014)*

Bij nieuwbouw van een woning in kader van functieverandering geldt de welstandsnota. Dit erftransformatie advies heeft daarbij de status van beeldkwaliteitsplan. Een bouwplan in dit kader moet worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

- *Gebiedsplan Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen (2011)*

In het streekplan van 2005 heeft de provincie zoekzones landschappelijke versterking aangewezen die door regio's en gemeenten verder uitgewerkt zijn. In deze zones was extra bebouwing/wonen mogelijk in ruil voor landschappelijke versterking. Het bijbehorende woningbouw contingent is echter nooit toegewezen en door maatschappelijke ontwikkelingen (crisis) is het niet tot uitvoering gekomen en is door de provincie ingetrokken.

Gemeente Oldebroek heeft samen met de gemeente Elburg wel een notitie opgesteld. Deze nadere uitwerking van de zoekzone met landschappelijke versterking, de begrenzing en spelregels bieden nu wel handvatten voor functieverandering. De ondergrens van 500 m² blijft daarbij gehandhaafd.

Spelregels nieuwe erven zoekzone Oosterwolde:

- Versterken opstreckende kavelgrens- en erfbeplantingen zodat het coulissenstructuur wordt versterkt.
- Behouden opstreckende ruimtes tussen kavelgrens- en erfbeplanting.
- Versterken blokvormige structuur door o.a. groen omkaderde nieuwe erven.
- Versterken doorgaande recreatieve verbinding.
- Ontsluiting nieuwe ontwikkelingen vanaf de Grote Woldweg.
- De beleving van het contrast (tussen kleinschalige zandrug en het open veenweide gebied) vormt een belangrijk uitgangspunt bij de uitwerking.
- Het versterken van deze grotere meer blokvormige structuren (landgoed en grote pollen) binnen de opstreckende kavelstructuur, wordt door nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt zoals nieuwe compacte erven.

Beleid

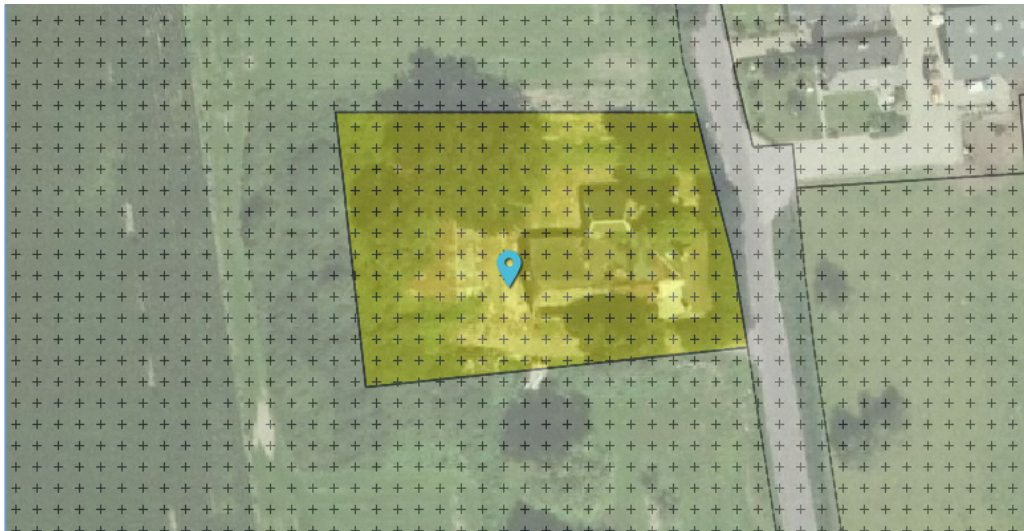


Bestemmingsplanuitsnede Grootte Woldweg 71

Grootte Woldweg 71

Het oranje vak is de agrarisch bouwkvael met de bestemming agrarisch 6 wat inhoud dat het gaat om hobbymatig boeren. Het rode vak is de dubbelbestemming archeologie 1. De verwachtingswaarde is hier hoog. De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de te verwachten archeologische waarden en er worden aanvullende regels gesteld om dit te bewerkstelligen. Het gehele gebied heeft de dubbelbestemming archeologie 2. Ook hier moet rekening worden gehouden met de archeologische verwachtingswaarde.

De naastgelegen gele vlakken van de buurpercelen hebben een woonbestemming en ook een dubbelbestemming Archeologie 1 vanwege de ligging op terpen.



Bestemmingsplanuitsnede Kleine Woldweg 3

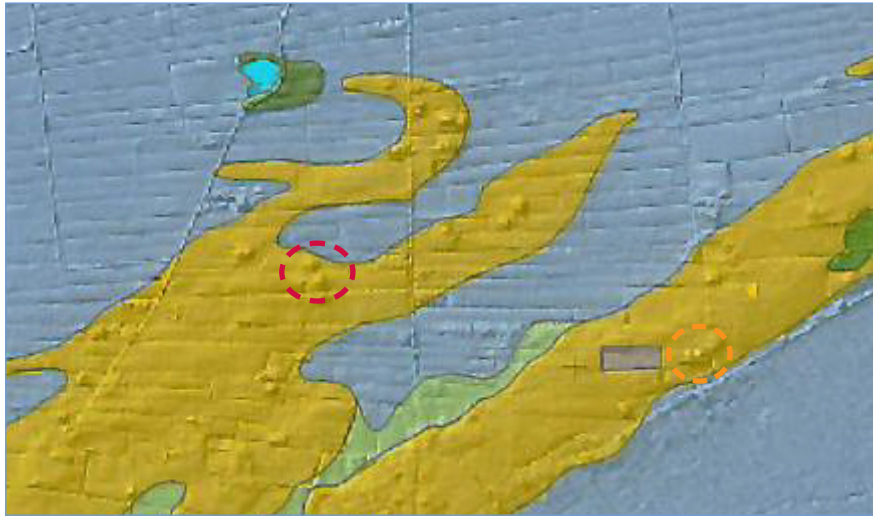
Kleine Woldweg 3

De Kleine Woldweg heeft een woonbestemming Wonen-1 wat betekent dat het om één wooneenheid gaat. Inwoning is mogelijk.

Het perceel aan de overkant van de weg heeft een agrarische bestemming. Het gaat om een melkveehouderij bedrijf. De huidige woning op nr. 3 staat op voldoende afstand tot het bedrijf in het kader van de milieucirkel (50 meter).

Ook hier heeft het gehele gebied de dubbelbestemming Archeologie 2.

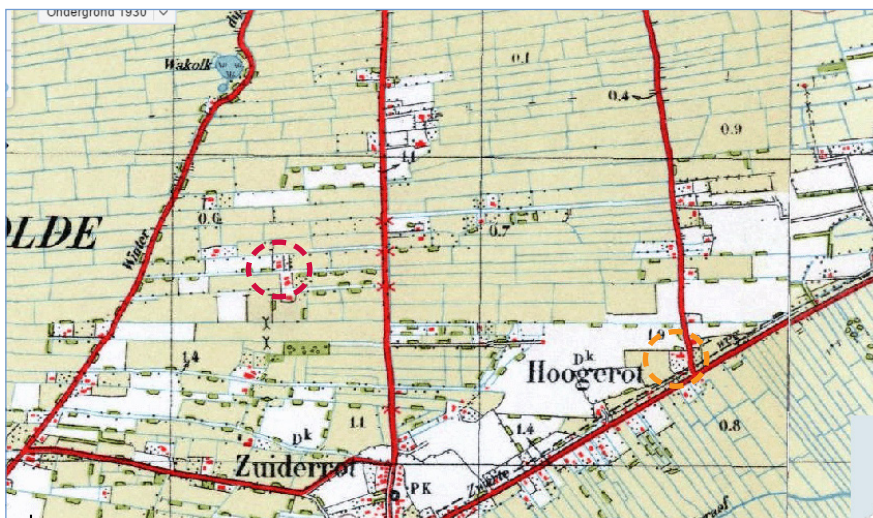
Analyse



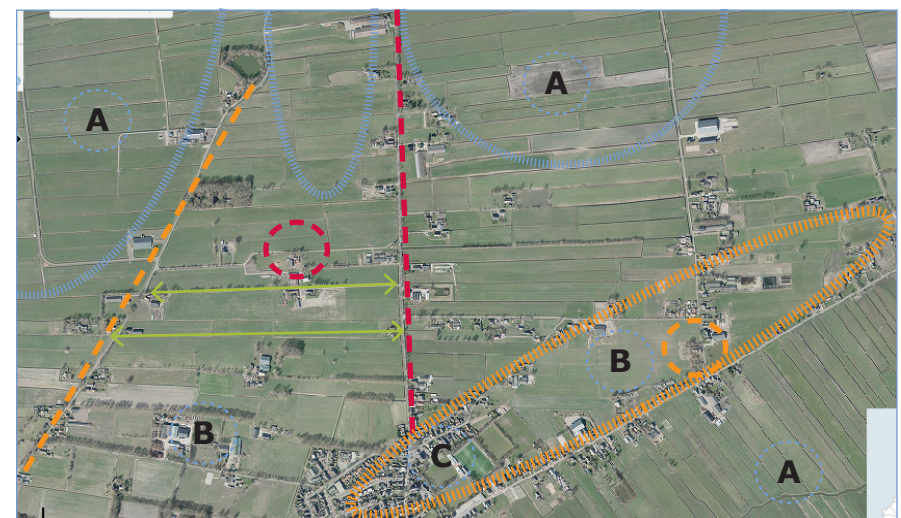
Geomorfologische kaart. De bebouwing ligt van oudsher op hogere zandruggen (geel) tussen het lage en natte veen (paars). Dat geldt ook voor Grootte Woldweg 71 (rode cirkel) en Kleine Woldweg 3 (oranje cirkel).



Kaart ca. 1850. Het verschil tussen de zandrug (wit, akkerbouw, blokvormige kavels en bebouwing) en het veen (groen, grasland, polders met kleine kavels en veel sloten en geen bebouwing) is goed te zien.



Kaart ca. 1930



Recente luchtfoto. De oorspronkelijke ontginning uit de middeleeuwen is nog herkenbaar. In de verkaveling en bebouwing is het onderscheid tussen zandrug en veen nog te zien. De Grootte en Kleine Woldweg zijn ontginningssassen (rood) de Winterdijk is later aangelegd tegen overstromingen van de Zuiderzee maar ook al eeuwenoud.

Analyse

Landschap

Het dorp Oosterwolde ligt op een zandrug tussen veengebieden. De hogere zandrug was een veilige plek om te wonen tussen het natte veen en aan de rand van de Zuiderzee. Veel boerderijplaatsen zijn ook opgehoogd en liggen op terpen. Het veengebied is in de middeleeuwen al ontgonnen. Karakteristiek zijn de smalle kavels, de slagenverkaveling, gescheiden met sloten haaks op de ontginningsassen zoals de Grootte Woldweg.

Grootte Woldweg 71 (rode cirkel) maakt onderdeel uit van een klein cluster van boerderijen op terpen, ontsloten vanaf de Grootte Woldweg en Winterdijk. De boerderijen liggen op terpen, georiënteerd op de Grootte Woldweg, de schuren er achter. De slagenverkaveling heeft de karakteristieken van de veenpolders. De cluster met boerderijen waar nr. 71 deel uitmaakt ligt op de overgang van het zand, het slagenlandschap met beplanting op de kavelgrenzen naar de meer open polder ten noorden van de locatie waar de kavelgrenzen bestaan uit sloten.

Kleine Woldweg 3 (oranje cirkel) ligt in een van oorsprong kleinschalig kampenlandschap met akkers op de hogere zandrug en boerderijen op de rand, de overgang met de graslanden in de polders.

- A = Polderlandschap
- B = Zandrug
- C = Oosterwolde

Aanknopingspunten ontwikkeling locatie Grootte Woldweg 71

- Slagenverkaveling
- Kavelgrensbepanting
- Contrast met de open polder
- Ligging op terpen

Aanknopingspunten ontwikkeling locatie Kleine Woldweg 3

- Ligging in kleinschalig kampenlandschap
- Ligging op de terp
- Markant punt
- Op de overgang van oud akkerland naar oude hooilanden

Grootte Woldweg 71



Het erf gezien vanaf de westzijde. De terp is duidelijk te zien.

Kleine Woldweg 3



De zandrug te midden van open polders.



Doorkijkje langs het buurerf over het pad richting de Grootte Woldweg.



Waardevolle erfbeplanting.



Het erf gezien vanaf de Grootte Woldweg en de Driemerkenweg. Een bescheiden boerderijtje.



Kleinschalige karakter van de zandrug aan de westzijde van het erf.

Analyse Groote Woldweg 71



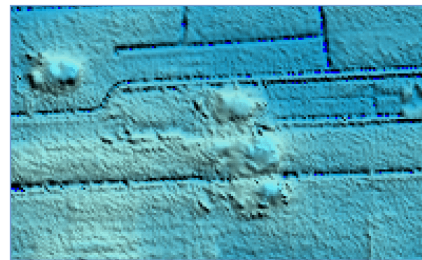
Luchtfoto huidige situatie locatie.

Kenmerken

- A = De boerderij staat centraal op het erf en terp. De boerderij is geheel verbouwd tot woning.
- B = De boerderij is georiënteerd op de Groote Woldweg. Voor de boerderij ligt de tuin. Die nu nauwelijks als tuin herkenbaar is.
- C = Op het achtererf staan diverse houten schuren dicht op het achterhuis van de boerderij.
- D = Naast de boerderij staan twee karakteristieke gebouwtjes. Een bakhuisje en oude schuur. Het bakhuisje is niet meer origineel en opgetrokken uit betonblokken. De oude schuur heeft houten wanden en gebinten met rietendakbedekking.
- E = Aan de noordzijde loopt de Driemerkenweg, een openbare weg die de Groote Woldweg en Winterdijk met elkaar verbindt.
- F = Het erf is via de Groote Woldweg te bereiken via een pad. Het gaat om recht van overpad voor nr. 71.
- G = Ook vanaf de achterzijde is het erf te bereiken. Er is echter geen recht van overpad. Het pad ontsluit het buurerf.
- H = Langs de noordelijke erfgrens staat een bomensingel van wilgen, elzen, berken en eiken. Deze is karakteristiek voor het slagenlandschap.
- I = In de bocht van de weg staat een erfbosje. Deze landschapselementen zijn waardevol voor het landschap en dragen bij aan de overgang van het meer besloten landschap en het contrast met de openheid van de polders.



Oude kaart uit 1808. Het cluster van erven is al terug te vinden op de kaarten. Groote Woldweg 71 bestaat uit de boerderij met een schuur en een hooiberg.



De boerderijen zijn van oudsher op logische plekken in de dynamische en venige kuststreek gebouwd. Op hogere zandige plekken en op terpen. Veilig voor het water.

Analyse Groote Woldweg 71

Erf en gebouwen

Groote Woldweg 71 is een oud erf. Het is een compact erf met een kleine boerderij en schuren er om heen. Daarbij gaat het om oude houten schuren met vooral zinken golfplaten. De agrarische bouwkveld strekt zich naar achteren uit maar is grotendeels onbebouwd. Bijzonder is de ligging van de boerderij en enkele schuren op een terpje.

Karakteristiek voor dit veengebied dat lange tijd onder invloed stond van de Zuiderzee en soms ook de IJssel.

Het erf maakt deel uit van een cluster boerderijen een eindje van de Groote Woldweg af. Strategisch op de zandrug, iets hoger en droger dan het veengebied. Het cluster is vanaf de Groote Woldweg en Winterdijk via meerdere paden ontsloten. Op het erf zelf staat weinig erfbeplanting. Op de noordelijke erfgrens staat langs de Driemerkenweg een bomensingels van elzen, berken en eiken. Het groene decor wordt voornamelijk gevormd door beplanting langs de ontsluitingswegen en erfbeplanting op de naast gelegen erven.

Aanknopingspunten ontwikkeling locatie

- Ligging op terp.
- Ensemble van boerderij en schuren op terp.
- Weinig erfbeplanting.
- Ontsluiting langs de lange kavels.
- Ruime voormalige agrarische bouwkveld.



Op het erf staan diverse houten schuren. Rechts is deel het achterhuis te zien.



De schuren staan dicht op elkaar en dicht op de boerderij. De terp is goed zichtbaar.



Het erf gezien vanaf de westzijde.



Oude karakteristieke schuur.

Analyse Kleine Woldweg 3



Luchtfoto huidige situatie locatie.

Kenmerken

- A = De voormalige T-boerderij is op de luchtfoto (2015) nog te zien. De woning is georiënteerd op de Kleine Woldweg.
- B = Een kleine schuur staat naast het achterhuis.
- C = Een grote houten kapschuur staat op het achtererf.
- D = Ontsluiting aan de zuidzijde van het erf.
- E = Ontsluiting aan de noordzijde van het erf.
- F = Waardevolle leilindes om het voorhuis.
- G = Melkveestaal op het buurerf. Minimale afstand is 50 meter. Het voorhuis van de T-boerderij stond op voldoende afstand.
- H = Kleine Woldweg.
- I = Locatie van voormalige boomgaard. Enkele bomen staan er nog.

Analyse Kleine Woldweg 3

Erf en gebouwen

Het erf ligt op een markante plek door de hoge ligging in het landschap. De karakteristieke T-boerderij met groot achterhuis is afgebrand. De locatie is nog herkenbaar door de waardevolle leilinden die het voorhuis aan drie zijden markeerden. De boerderij had een groot en lang achterhuis. Een schuur die aan en evenwijdig aan het achterhuis stond staat er nog als ook een grote houten kapschuur.

Het erf is aan twee zijde ontsloten. Aan beide zijde van de boerderij liggen onverharde paden die het achtererf met de deel en de schuren ontsluiten.

Naast de leilinde staan op het achtererf een aantal eiken en kastanjes. Ze hebben niet allemaal de brand overleefd.

Aanknopingspunten ontwikkeling locatie

- Markante plek op terp, verhoogde ligging in landschap.
- Oorspronkelijke T-boerderij met groot achterhuis.
- Waardevolle leilindes aan de weg en beplanting op het achtererf.
- Landelijke ligging.



Grote kapschuur op het achtererf met eiken.



Tweede schuur evenwijdig aan het achterhuis.



De boerderij is geheel afgebrand.



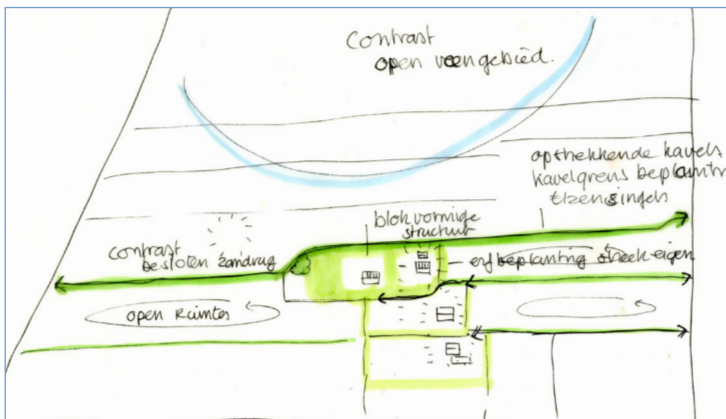
De boerderij in oude glorie met de leilindes. Het voorhuis met grote ramen en luiken.

Advies Groote Woldweg 71



Schets uitgangspunten en randvoorwaarden.

Uitgangspunten en randvoorwaarden landschap.

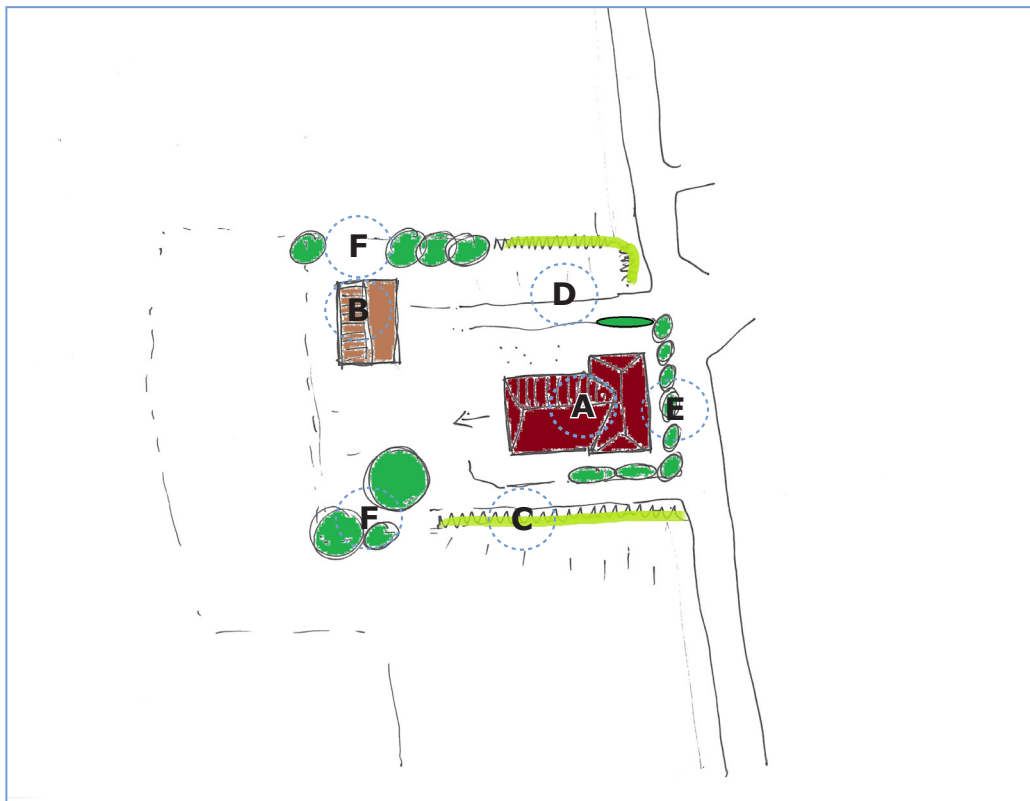


Uitgangspunten en randvoorwaarden

- A = De voormalige boerderij op de terp is het hoofdgebouw op het erf. Houd het reliëf terp zichtbaar en beleefbaar. Het bijgebouw (B) komt naast de terp. De oude schuur kan behouden blijven.
- B = Het bijgebouw is maximaal 100 m² en heeft een landelijke uitstraling met een kap; er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen zoals hout en baksteen en agrarische dakbedekking zoals donkere golfplaten of dakpannen.
- C = De tweede woning komt op het bouwvlak aan de achterzijde en is georiënteerd op de Winterdijk. De woning heeft een landelijke uitstraling, één bouwlaag met kap en er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen en kleuren.
- D = Het bijgebouw maakt onderdeel uit van het concept en past bij de landelijke uitstraling.
- E = Het oorspronkelijke erf wordt ontsloten via de Driemarkenweg. Hou hierbij rekening met de terp en beperk verharding tot het hoogstnodige en voorkom een bedrijfsmatige uitstraling door het gebruik van landelijke materialen.
- F = Het tweede erf kan worden ontsloten via de Driemarkenweg of via de Winterdijk. Beperk verharding tot het hoogstnodige en voorkom een bedrijfsmatige uitstraling door het gebruik van landelijke materialen.
- G = De erven worden verbonden met een grote hoogstamboomgaard. Karakteristiek voor oude boerenerven en waardevol voor het landschap.
- H = Bestaande kavelgrensbeplanting blijft behouden en waar nodig aangevuld met elzen, wilgen en eiken. Op andere kavelgrenzen en ontsluitingspaden wordt beplanting toegevoegd zodat het slagenlandschap versterkt wordt en bebouwing een logische plek in het landschap krijgt.

Uitgangspunt van het beleid is het behoud van één erf. In dit geval wordt hiervan afgeweken maar blijft de woning wel op de bouwkevel. Als tegenprestatie moet worden geïnvesteerd in het landschap en erfbeplanting.

Advies Kleine Woldweg 3



Schets uitgangspunten en randvoorwaarden.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

- A = Er kan een vergelijkbaar volume teruggebouwd op de locatie. Vanwege het grote volume zijn twee wooneenheden in dit gebouw denkbaar. De woning heeft een landelijke uitstraling en hoofdvorm. Dat kan een T-boerderij zijn maar ook een andere landelijke hoofdvorm. De locatie is welstandsvrij maar gezien de markante plek is wel aandacht voor de beeldkwaliteit en uitstraling gewenst. De woning is georiënteerd op de Kleine Woldweg maar kan ook verder van de weg geplaatst worden waardoor een grotere voortuin ontstaat. Het bestemmingsplan geeft de kaders voor de goot- en nokhoogte.
- B = Het (gezamenlijke) bijgebouw komt op de achtererf en maakt onderdeel uit van het concept.
- C = Het erf en de verhoging in het landschap worden omkaderd met streekeigenhagen zoals haagbeuk, meidoorn of veldesdoorn.
- D = Het erf heeft één hoofdentree. Beperk verharding tot het hoogstnodige en zorg voor een landelijke uitstraling zoals halfverharding van grind.
- E = De leilindes zijn erg waardevol en blijven behouden.
- F = Bestaande erfbepplanting blijven behouden, ze geven het erf een groen decor en vormen het contrast met de openheid rondom de locatie.

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

Groote Woldweg 71 is een bijzonder erf door de ligging op de terp. Op het erf staan veel verouderde schuren maar onvoldoende om in aanmerking te komen voor een woning in het kader van functieverandering. Daarom is Kleine Woldweg 3 aangekocht. Met de schuren op deze locatie voldoet Groote Woldweg wel aan de voorwaarden. Initiatiefnemer wenst een aparte kavel voor de extra woning, voortbordurend op het voormalige beleid voor zoekzones landschappelijke versterking. Belangrijke voorwaarde is hierbij een grote investering in het landschap en de ruimtelijke kwaliteit. Een stevig groen streekeigen casco rondom de erven en accentueren van de lange lijnen van het slagenlandschap langs de ontsluitingspaden. De landschappelijke investering gaat verder dan het erf alleen. Door twee aparte kavels wordt de terp beter beleefbaar.

Kleine Woldweg 3 is ook een markant erf. Hier mag de afgebrande boerderij herbouwd worden. Daarbij gaat het oorspronkelijk om een groot volume. Gezien de grootte van het te herbouwen gebouw en gelet op de verkoopbaarheid (niet bouwen voor de leegstand) kan woningsplitsing in twee wooneenheden worden toegestaan. Maak daarbij wel gebruik van de schuur als gezamenlijke berging. Vanwege de locatie is hier ook een hoge beeldkwaliteit gewenst en het behoud van de waardevolle leilindes.

Een eigentijdse invulling van de traditionele hoofdvormen is mogelijk.

Streekeigen beplanting

- Kavelgrens (lange slag): eiken of ruwe berk. Op natte/lagere plekken (knot)wilgen, els en es.
- Hagen: beuk, meidoorn, veldesdoorn.
- Struiken: hazelaar, hondsroos, vuilboom, Gelderse roos.
- Sierstruiken: sering, boerenjasmijn, bessen.
- Hoogstam fruitbomen.

Inspiratiebeelden



T-boerderij, eigentijdse invulling van traditionele hoofdvorm.



Woongebouw met landelijke uitstraling en enkelvoudige hoofdvorm.



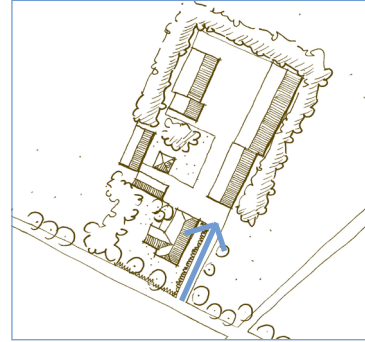
De beelden zijn ter inspiratie en geven een indruk van de mogelijkheden. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Bijlage: de erf-principes

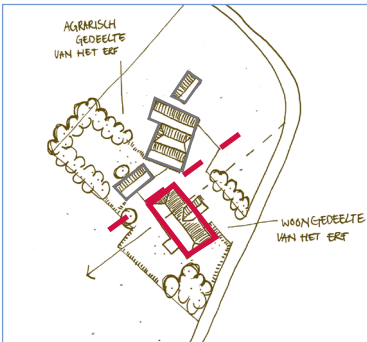
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom 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.



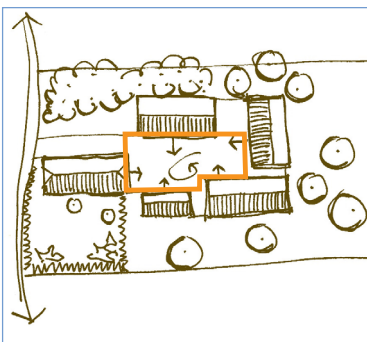
4. Er is één duidelijke hoofdentree.



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



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



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

Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 • ervenconsulent@geldersgenootschap.nl