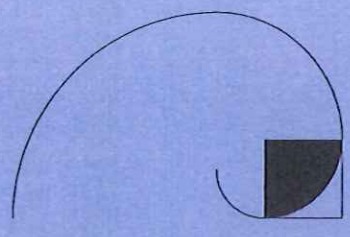
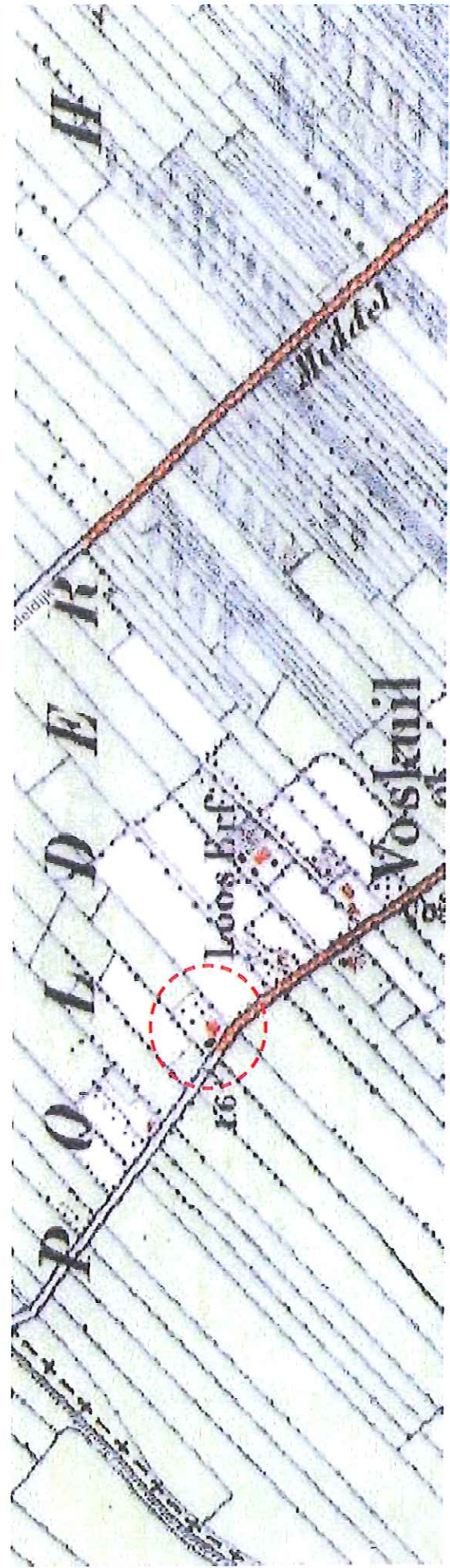


# Erftransformatie Voskuilerdijk 51, Hattemerbroek Gemeente Oldebroek



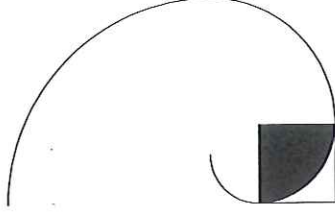
GELDERS GENOOTSCHAP



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Definitief advies Oktober 2009

# Erftransformatie Voskuilerdijk 51, Hattemerbroek Gemeente Oldebroek



GELDERS GENOOTSCHAP

## COLOFON

In opdracht van:

Gemeente Oldebroek, dhr. J.W. van Hoorn, dhr. B. bij 't Werk

Definitief | Gelders Genootschap | OLDBR 3 ec 51

## AUTEUR

De Ervenconsulent | Gelders Genootschap | 026 4421742

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Definitief advies Oktober 2009



# INLEIDING

## *Inleiding*

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

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. In dit advies worden de welstandeisen toegespitst op deze opgave. 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.

## *De opgave*

In opdracht van de heer H. Duim, eigenaar van Voskuilerdijk 51 te Hattemerbroek heeft J. Pleiter van Pleiter en van den Berg Makelaardij een verzoek om medewerking voor functieverandering ingediend bij de gemeente Oldebroek.

Men stelt voor in totaal 1363 m<sup>2</sup> aan gebouwen te slopen (een ligboxenstal/ rundveestalling, een machineberging/ jongveestalling, een varkensschuur en een kaasmakerij), wanneer men toestemming kan krijgen voor realisatie van een nieuw wooncomplex. Bij dit verzoek is een schetsplan gevoegd, dat uitgaat van 2 dubbele woningen en een gecombineerde garage/berging in de vorm van een hooiberg.

## *Beleid*

Volgens het streekplan maakt het perceel deel uit van de Kernkwaliteiten Waardevolle Landschappen, maar het maakt geen deel uit van de EHS of het GroenBlauwRaamwerk. Het LOP zet in op het behouden van de openheid van de polders als kwaliteit van het landschap en legt het accent op de landbouw als economische drager voor het polderlandschap. Aandacht wordt gevraagd voor erfbeplanting bij bebouwing in de polder.

# BESTAANDE KWALITEITEN

## *Landschap*

De Voskuilerdijk is een ontginningsbasis van de polder Hattem. Kenmerkend is de slagenverkaveling met lange gestrekte percelen. Het landschap is vlak, zeer open en kent grote maten. In de omgeving van het erf staat van oudsher langs de Voskuilerdijk verspreid enige bebouwing, meestal op pollen en/of fragmenten van dekzandruggen. In de omgeving van de bebouwing is langs de lange kavelgrenzen doorgaans begeleidende beplanting aanwezig. Een aantal boerderijen is uitgegroeid tot moderne agrarische bedrijven met grote schuren, die echter makkelijk opgaan in de grote maten van het landschap.

## *Het erf en de bebouwing*

Kern van het erf vormt een oud boerderijtje met een rieten dak, dat op een pol is gelegen. Het boerderijtje is in de loop der tijd vergroot en omvat nu meerdere wooneenheden. Vanuit het oosten komend markeert deze boerderij op de pol het zicht in de bocht van de weg. De oorspronkelijke toegang naar het erf ligt links van deze boerderij. Rechts van de boerderij is een nieuwe toegang gemaakt naar de stallen op het achtererf. Deze stallen beslaan meerdere percelen van de oorspronkelijke slagenverkaveling en belemmeren daardoor het doorzicht vanaf de weg naar het open polderlandschap. De stallen hebben geen bijzondere waarde.

Links van de boerderij is een nieuwe woning opgericht met een eigen toegang naar de weg. De woning bestaat uit één bouwlaag en een zadeldak. Het erf staat aan deze zijde enigszins kaal in het landschap; beplanting langs de lange perceelsgrens ontbreekt. Op het perceel links van het bebouwde erf bevindt zich een houtwal langs de weg, die het doorzicht naar het open polderlandschap vermindert.





*Oude boerderij op pol in bocht van de weg*



*Oude boerderij met tweede woning links en schuren rechts*



*Schuren achter boerderij*



*Perceel links van erf met dichte houtwal langs de weg*



*Dichte houtwal langs de weg*



*Tweede woning op erf; aan deze zijde inkaderen met bommerij op zijdelingse erfgrens*



*Open landschap*



*Lagenlandschap*



*Eigendomssituatie*



# UITGANGSPUNTEN (ZIE SCHETS)

## *Landschapsversterking*

Bij deze erftransformatie wordt niet alleen de hoeveelheid bebouwing verminderd. Ook het landschap wordt versterkt.

Bij transformatie van dit erf wordt ter plaatse de oorspronkelijke percelenstructuur van de slagenverkeveling hersteld.

Het perceel oostelijk van de oude boerderij kan geheel vrijgemaakt worden van bebouwing, waarbij ook de nieuwere toegangsweg kan vervallen. Het oude boerderijtje op de pol wordt dan weer de eyecatcher van dit erf.

Bebouwing wordt geconcentreerd op het perceel, waarop de oude boerderij en de nieuwere woning staan. Langs de zijdelingse perceelsgrenzen wordt ter hoogte van het erf opgaande beplanting aangebracht. De houtwal langs de weg wordt uitgedund of verwijderd, zodat doorzicht ontstaat naar het veld erachter.

## *Erfontwikkeling*

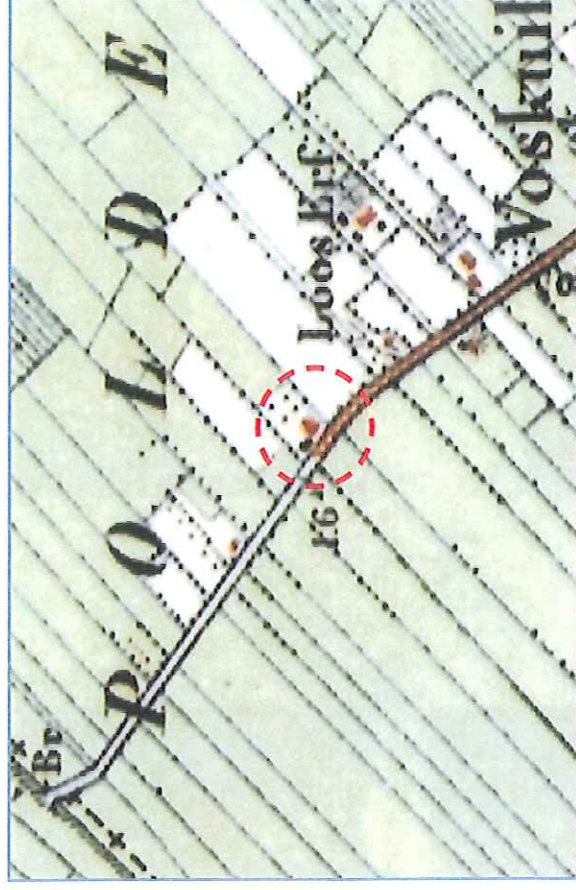
Zoals hierboven aangegeven kan het erf zich binnen de landschapsstructuur ontwikkelen.

Uitgangspunten bij erfontwikkeling zijn in het algemeen om de bebouwing op het erf compact en samenhangend te houden en om de bebouwing te concentreren aan één gemeenschappelijk erf, dat één hoofdentree heeft naar de openbare weg.

Het ligt voor de hand de oude toegang westelijk van de oude boerderij als hoofdtoegang naar het gemeenschappelijke erf te gebruiken, dat achter de oude boerderij komt te liggen.

Aan dit gemeenschappelijke erf kan vervolgens een tweetal woongebouwen worden opgericht en een bouwwerk, waarin bergingen en garages worden gecombineerd. Bij de situering van de bebouwing is de richting van de slagenverkeveling leidend.

De bestaande nieuwe woning heeft een eigen toegang en kan niet vanaf het gemeenschappelijke erf worden ontsloten.



Kaart 1900



Luchtfoto omstreeks 2006

### *Bebouwing en erfinrichting*

De nieuwe woongebouwen krijgen een eenvoudige rechthoekige plattegrond en bestaan uit één bouwlaag met daarop een zadeldak (eventueel gewolfd). Beide gebouwen zijn qua vormgeving verwant maar niet geheel identiek.

Aangezien de omgeving nu en in de toekomst vooral een agrarische bestemming heeft en ook in de bestaande bebouwing op het erf al vier wooneenheden zitten wordt geadviseerd het aantal nieuwe woningen te beperken. De voorkeur gaat uit naar één woongebouw met twee wooneenheden en een tweede woongebouw met één woning en eventueel praktijk of atelier aan huis.

De gecombineerde garageberging kan het karakter krijgen van een kapschuur of een hooiberg.

Materiaal- en kleuroepassing bij de nieuwbouw is ingetogen.

### *Resumerend*

- Herstel slagenverkaveling; bomenrijen en kavelsloten op zijdelingse perceelsgrenzen ter plaatse van bebouwde erven.
- Bebouwde erven concentreren binnen deze bomenrijen.
- Andere percelen zo open mogelijk; verwijderen gesloten beplanting langs de weg.
- Zicht op oude hoeve op pol in de bocht van de weg.
- Nieuwe bebouwing achter bestaand; vormt met oude bebouwing één erf ensemble; één entree naar Voskuilerdijk.



*Schets nieuwe situatie*



**Voskuilerdijk 51, Hattemerbroek****Aanvullend advies****12 oktober 2010**GELDERS  
GENDOOTSCHAP**Inleiding**

Op 7 juli 2010 is door de ervenconsulent een aanvullend erfadvies uitgebracht voor bovengenoemde locatie. Vervolgens heeft initiatiefnemer gevraagd om een nader onderhoud met de ervenconsulent. Op 12 oktober vond dit plaats op locatie.

Aanleiding voor ons aanvullende advies van 7 juli waren de wensen om:

- de toegangsweg zuidoostelijk langs de oude hoeve te leggen;
- vier woningen te realiseren in plaats van drie.

Bij het bezoek van 12 oktober werd de volgende wensen geuit:

- de huidige "vuile weg" als toegangsweg naar het bestaande en toekomstige erf te handhaven;
- het bebouwingsvlak te breder te maken.
- De doorzicht belemmerende beplanting langs de weg kan niet door eigenaar worden verwijderd omdat die op gemeentegrond staat.

Op uw verzoek tot heroverweging van ons advies over erftransformatie op het adres Voskuilerdijk 51 reageren wij via bijgaande tekst en schets. Deze komen in de plaats van het aanvullend advies van juli 2010.

**Huidige vuile weg als toegangsweg zuidelijk langs oude hoeve**

Er is geen bezwaar om de bestaande vuile weg als toegangsweg zuidoostelijk langs de oude hoeve te handhaven. Dit is vanuit de huidige eigendomssituatie de meest praktische oplossing, want anders zou de bestaande tuin rond de hoeve worden doorsneden. Dit betekent wel dat de oorspronkelijke kavelgrens enkele meters opschuift, maar tussen het eerstvolgende bebouwde kavel blijft voldoende ruimte over om een ruim doorzicht naar het polderlandschap te maken.

Om de overgang tussen erf en weiland helder te maken adviseren wij om langs de zuidoostzijde van het perceel een greppel te graven en een dubbele bomenrij te planten van populier of els. Ter hoogte van de pol moet deze bomenrij niet worden doorgezet om het zicht op de oude hoeve te behouden.

**Het bebouwingsvlak breder maken**

Als gevolg van het voorgaande schuift de perceelsgrens langs de zuidoost zijde enkele meters op. Daardoor ontstaat er ook meer ruimte tussen de perceelgrenzen en kan het bebouwingsvlak iets worden vergroot en opgeschoven.

We stellen voor de zuidoostelijke grens van het bebouwingsvlak te laten samenvallen met de oorspronkelijke perceelgrens (verlengde overzijde Voskuilerdijk). De



noordwestelijk grens loopt over de noklijn van de te slopen stal. De noordoostelijke bebouwingsgrens loopt gelijk met de achtergevel van de meest noordelijke te slopen stal.



Tevens dient de noordwestelijke bebouwingsgrens iets op te schuiven, zodat daar meer ruimte ontstaat voor kavelgrensbeplanting. Om de overgang tussen erf en weiland helder te maken adviseren wij om langs de noordwestzijde van het perceel een greppel te graven. We stellen voor de kavelgrensbeplanting te laten beginnen voorbij de achtergevel van de woning in de vorm van enkele fruitbomen aansluiten op het rijtje fruitbomen dat al aanwezig is. In het verlengde van dat rijtje naar achter toe ter hoogte van het nieuwe bouwperceel een rij met populieren of elzen aan te planten.

### **Vier woningen in plaats van drie**

Uit landschappelijk oogpunt is er geen bezwaar tegen om meer woningen te bouwen, zolang dit binnen het kader blijft van de te herstellen slagenverkaveling. De nieuwe woonbebouwing moet dan wel beperkt blijven tot het vlak achter de bestaande bebouwing aan de weg (op bijgaande schets is het bebouwingsvlak met een stippellijn aangegeven). In afwijking van de schets kunnen binnen het bebouwingsvlak ook vrijstaande woningen worden gebouwd.

Uit planologisch oogpunt hebben wij wel twijfels of het toevoegen van vier woningen in een gebied, dat toch vooral agrarisch buitengebied is, wenselijk is. Maar dit is een afweging, die buiten het kader van dit erfadvies valt.

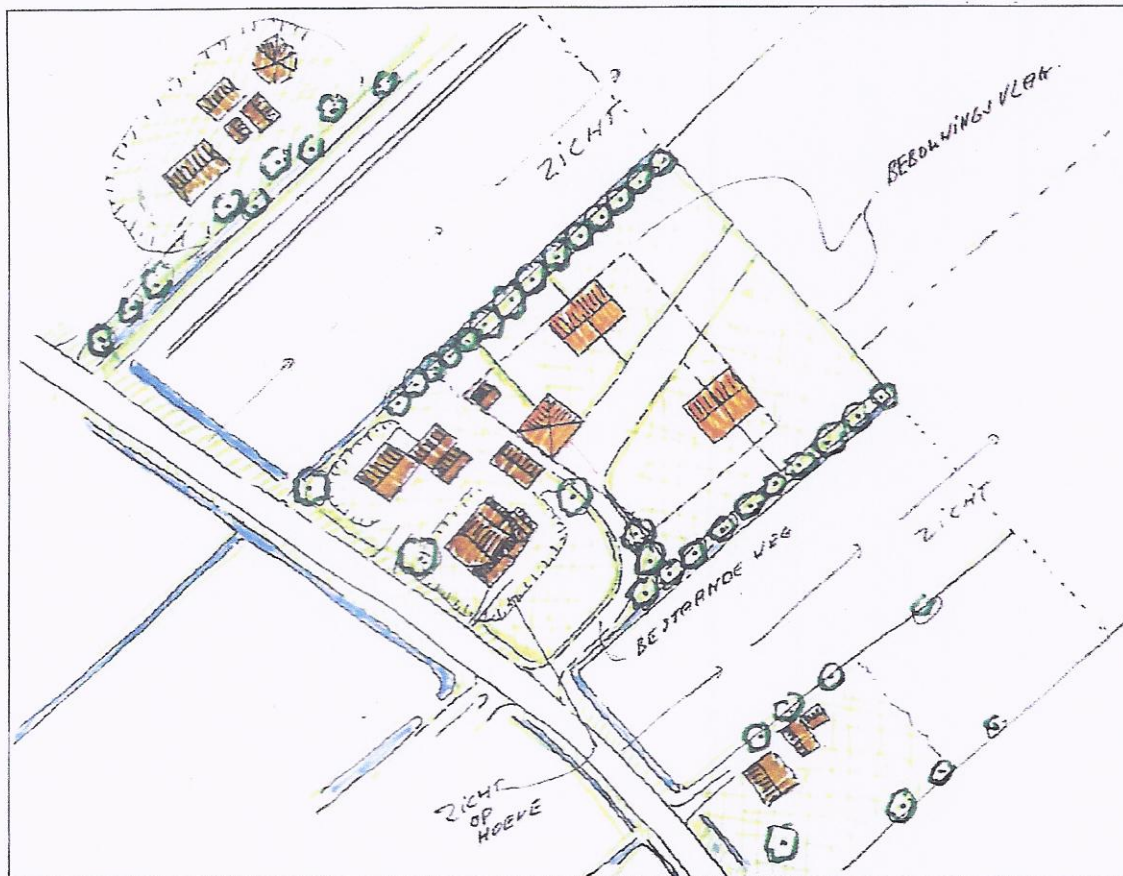
### **Plaatsing nieuwe bebouwing**

Het veldbezoek gaf een beter inzicht in de situatie ter plaatse. Voor de plaatsing van nieuwe bebouwing zijn o.i. twee opties denkbaar: in lijn met de zijdelingse perceelsgrenzen of in lijn met de bestaande hoeve. Het variëren met deze twee richtingen kan interessante plannen opleveren.

Jan Wabeke

Ervenconsulent

12 oktober 2010



Schets erfadvies Voskuilerdijk 51, oktober 2010