

ERFADVIES
OOSTENDORPERSTRAATWEG 41 OOSTERWOLDE
GEMEENTE OLDEBROEK



ERFADVIES

OOSTENDORPERSTRAATWEG 41 OOSTERWOLDE

GEMEENTE OLDEBROEK

COLOFON

Initiatiefnemer	Familie van Dijk
Adviseur	Bert Lowijs Lowijs advies
Contactpersoon	Jan Willem van Hoorn gemeente Oldebroek
Datum advies	definitief advies 30-08-2018
Gelders Genootschap	026 4421742
Ervenconsulent	Christel Steentjes c.steentjes@geldersgenootschap.nl

NOTITIE UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN 2018

INLEIDING

Aan de Oostendorperstraatweg 41 staat een manege met pensionpaarden. De bedrijfswoning heeft volgens het bestemmingsplan één wooneenheid maar wordt al jaren dubbel bewoond met eigen huisnummer en aansluitingen. De eigenaar van de manege wil gebruik maken van de regeling functieverandering van de gemeente Oldebroek en circa 1845 m² aan stallen en schuren slopen en een groot deel van de verharding saneren. De initiatiefnemer is voornemens in ruil hiervoor een extra vrijstaande woning te realiseren en gebruik te maken van de mogelijkheid tot splitsing van de bedrijfswoning. Daarmee komt het aantal wooneenheden op het erf op drie.

De gemeente Oldebroek wil dat veranderingen in het buitengebied bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom adviseert zij het inschakelen van de ervenconsulent van het Gelders Genootschap om onafhankelijk advies te geven over deze erftransformatie. Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van de locatie en de bebouwing.

RELEVANT BELEID

▪ Functieverandering Vrijkomende Agrarische Bebouwing

Het provinciale beleid voor functieverandering is verder uitgewerkt in de streekplanuitwerking van de regio Noord-Veluwe in 2007. De gemeente Oldebroek heeft aanvullend de Beleidsnotitie functieverandering gemeente Oldebroek 2010 vastgesteld. Deze notitie is geactualiseerd in 2017. Landschappelijke en ruimtelijke versterking, verkleining van het bouwvlak en de één-erfgedachte zijn daarbij belangrijke voorwaarden.

▪ Landschapsontwikkelingsplan Oldebroek (LOP)

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 is bestaande kwaliteiten te behouden en te versterken.

▪ Cultuurhistorische waardenkaart 2017

De Oostendorperstraatweg is een oude weg over de zandrug. De bebouwing is van oudsher op deze hoge dekzandrug gelegen. Door de hogere ligging vormde het een goede woonplaats in het natte en lage veengebieden onder invloed van de Zuiderzee. Bebouwing concentreerde zich met name aan de randen van de zandrug. Deze bebouwing vormt een harde grens met de open polder. Richting het noorden is de overgang naar de polder minder abrupt.

▪ Ruimtelijke kwaliteit

Bij nieuwbouw van een woning in het kader van functieverandering of bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied geldt de welstandnota. Daarbij is een beeldkwaliteitsplan verplicht. Een bouwplan in dit kader moet worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Dit advies geldt als een beeldkwaliteitsplan en maakt straks onderdeel uit van de welstandnota.

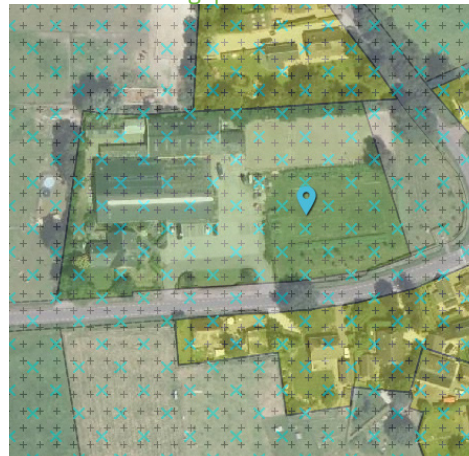
▪ Nationaal Landschap

De locatie ligt in nationaal landschap De Veluwe. Ontwikkelingen zijn hier mogelijk mits de kernkwaliteiten niet worden aangetast. Kernkwaliteiten zijn hier o.a. het zeer open weidegebied ten noorden van Oosterwolde met karakteristieke smalle slagenverkaveling en de smalle dekzandrug bij Oostendorp en Oosterwolde met onregelmatige en kleinschalige blokverkaveling die contrasteert met de omliggende open polders. De locatie ligt op de zandrug.

▪ Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen

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. De Oostendorperstraatweg wordt gezien als een ontsluitingsweg van Oosterwolde met een functioneel karakter. Behoud afwisseling bebouwing en open kavels. Beplanting als groene aankleding van de percelen en versterking coulissen.

▪ Bestemmingsplan

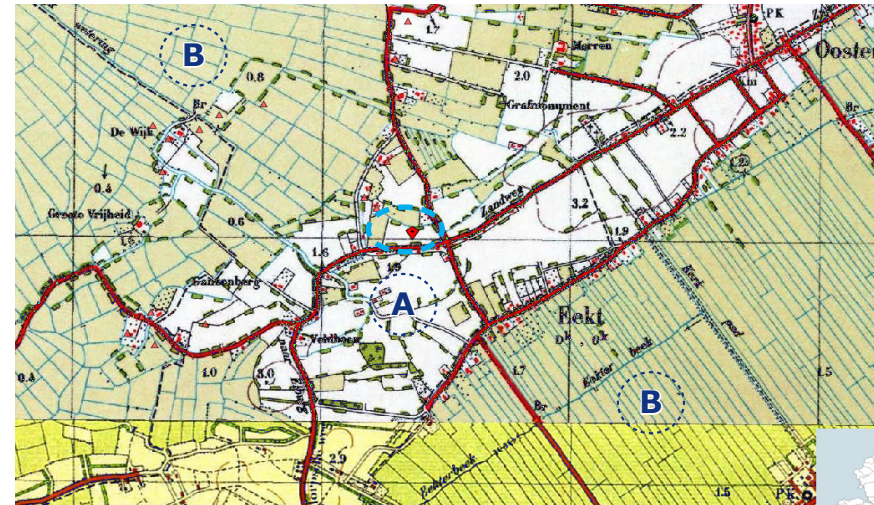


De locatie heeft de bestemming sport-1 waarbij voorzieningen mogelijk zijn voor paarden en één bedrijfswoning. Het perceel heeft de dubbelbestemming waarde archeologie 2 waarbij rekening moet worden gehouden met archeologische waarden. Omliggende gronden hebben de bestemming agrarisch 2 en zijn bedoeld voor agrarisch gebruik met cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

ANALYSE



Kaart landschap 1900. Het onderscheid tussen de polder en de zandrug is duidelijk waarneembaar in de verkaveling. Aan de zuidkant vormt de Eekterweg een harde rand van de zandrug. In het noorden is de overgang geleidelijker.



Kaart landschap 1930. Op de zandrug liggen de akkers, de polders worden gebruikt als weide- en hooilanden.



Luchtfoto landschap 2015. Ook in het huidige beeld is het onderscheid tussen zandrug en polder nog herkenbaar. De zandrug is iets minder kleinschalig door het verdwijnen van landschapselementen en toename van bebouwing.

ANALYSE

LANDSCHAP

De locatie ligt op een zandrug (**A**) tussen de open en lager gelegen veenpolders (**B**). Doordat de zandrug hoger ligt dan de natte veengebieden was het van oorsprong een veilige en droge plek om te wonen. De zandrug kent dan ook een lange bewoningsgeschiedenis. Oude boerderijen en landgoed Morren zijn daar voorbeelden van. Ook de locaties ten noorden van het erf zijn op oude kaarten terug te vinden.

De locatie ligt aan de Oostendorperstraatweg bij de kruising met de Winterdijk en Westerweg. De Winterdijk stamt uit de tijd dat de Zuiderzee nog van invloed was op de polder. Ten noordwesten van de locatie heeft in de middeleeuwen Hof ter Eekt gelegen, nu verwijst alleen nog de straatnaam er naar.

Het erf heeft zich ontwikkeld binnen de oorspronkelijke verkavelingsgrenzen. De beplanting op de kavelgrenzen dragen bij op de kleinschaligheid van de zandrug. Langs de Oostendorperstraatweg, ter hoogte van de locatie liggen meerdere zeer kleinschalige erven met voormalige boerderijen. Oostendorperstraatweg 41 vormt daarop een uitzondering door de relatief grote schaal van het erf en de schuren.



Vanaf het erf richting het noorden. De kleinschalige zandrug.



Vanaf het erf richting de Oostendorperstraatweg met op de achtergrond de kleinschalige erven aan de overkant van de weg.

ANALYSE



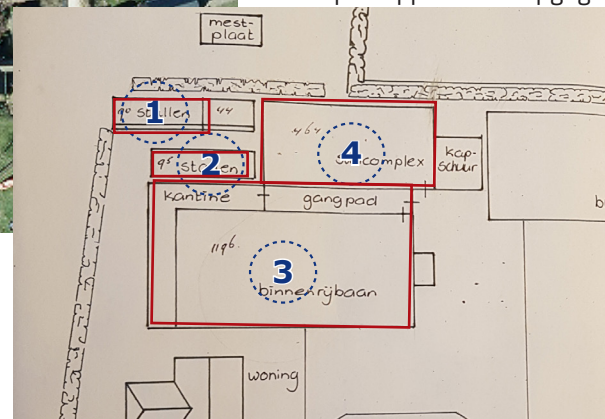
Luchtfoto huidige situatie.

KARAKTERISTIEKEN

- A. De bedrijfswoning. Het gebouw met twee wooneenheden wordt van twee zijden ontsloten met een oprit.
- B. Op het erf staan diverse schuren waaronder de grote rijhal. Deze worden allemaal gesloopt (in rood aangegeven). De oppervlakte van de schuren bedraagt circa 1845 m². De woning heeft geen eigen schuur / bijgebouw.
- C. De manege wordt ontsloten vanaf de Oostendorperstraatweg met twee inritten die een grote verharde parkeerplaats ontsluiten. Aan de wegzijde wordt de parkeerplaats begrenst met een beukenhaag. Circa de helft van de erfverharding (ca. 500 m²) wordt gesaneerd.
- D. Grote rijbak met hekken en verlichting, binnen het bouwblok.
- E. Tweede rijbak, aansluitend aan het bouwblok.
- F. Beplanting op de erfgrans. Grotendeels streekeigen.
- G. In de hoek van de wegen ligt een weiland dat deels in gebruik is als hoogstamboogaard. Dit deel wordt begrensd met een beukenhaag.
- H. Langs het erf staat een beukenhaag.
- I. Ook de mestplaat zal worden gesaneerd.

Te slopen oppervlakte opgegeven door initiatiefnemer:

1. Stallen: 90 m²
2. Stallen: 95 m²
3. Binnenrijhal (incl. kantine en gang): 1196 m²
4. Stalcomplex: 464 m²



ANALYSE

ERF EN GEBOUWEN

Oostendorperstraatweg 41 is een jong erf en kent een karakteristieke opbouw. De woning staat los van de agrarische bebouwing voor aan de weg. De woning heeft een eenvoudige landelijke uitstraling met fors zadeldak met de noklijn haaks op de weg en een ondergeschikte dwarsstaande aanbouw (wat eigenlijk het oorspronkelijke volume was). Door de ligging en uitstraling is het duidelijk het hoofdgebouw op het erf met daarom heen een kleine tuin.

De rijhal en andere schuren staan daar vlak achter. De inrichting ten oosten van de woning is functioneel ingericht voor de manege met een grote parkeerplaats en een rijbak. Centraal op de locatie ligt de parkeerplaats waarvandaan de andere gebouwen en rijbakken te bereiken zijn. In de hoek van de weg ligt een groot grasveld met aan de rand een dubbele rij hoogstam fruitbomen. Het geheel is aan de straatkant omzoomd met een beukenhaag.

AANKNOPINGSPUNTEN ONTWIKKELING ERF

- Ligging in het kleinschalige kampenlandschap op de zandrug.
- Ontwikkeling binnen oorspronkelijke kavelgrenzen.
- Groene streekeigen erfgransbeplanting met bomen, hagen en hoogstam fruitbomen.
- Veel verharding en stenige uitstraling met grote schuren met damwanden.
- Klassieke indeling van een jong erf met apart woonhuis aan de weg en de schuren daarachter.
- Schuren staan dichtbij de achterkant van de woning.
- Relatief grote schaal van erf en gebouwen ten opzichte van nabij gelegen erven.



Op het erf staan diverse verouderde schuren met veel verharding.

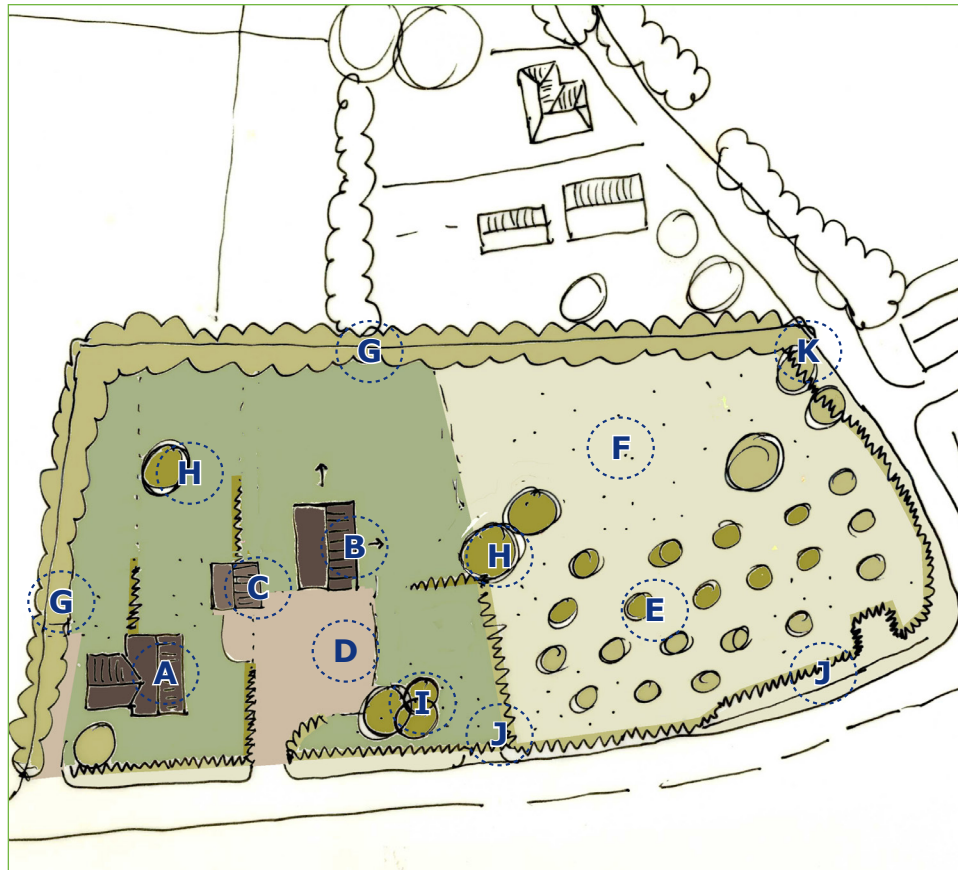


Rijhal met damwanden aan de parkeerplaats.



Groot oppervlak aan verharding en parkeerplaatsen.

ADVIES



Schets mogelijke uitwerking uitgangspunten en randvoorwaarden

UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

- A. De bestaande bedrijfswoning blijft hoofdgebouw op het erf en wordt gesplitst in twee wooneenheden.
- B. De nieuwe woning komt op het achtererf. Dit gebouw is qua uitstraling ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Het heeft een rechthoekig grondvlak met fors gesloten zadeldak. Het bijgebouw wordt opgenomen in dit volume (dus onder de zelfde kap) en ligt aan het erf. Het gebouw heeft een eenvoudige en landelijke uitstraling en er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen en gedempte kleuren. Het gebouw is gesloten aan de erfzijde en kan meer open zijn richting het landschap. Een eigentijdse invulling van de traditionele hoofdvorm is mogelijk.
- C. Bijgebouw voor de bestaande woning. De nieuwe woning krijgt een inpandig bijgebouw. Bij de westelijke wooneenheid in de bestaande woning kan aan de oprit, achter de woning een bijgebouw van maximaal 50 m² worden gerealiseerd. Er is in totaal 200 m² bijgebouw toegestaan voor alle wooneenheden samen. De bijgebouwen maken onderdeel uit van het concept en hebben een kap.
- D. De gebouwen staan aan het huidige erf. Het erf heeft nu een groot oppervlak aan verharding. Dit wordt tot het hoogstnodige beperkt. Het erf krijgt één ontsluiting aan de Oostendorperstraatweg. Ook de ontsluiting van de bestaande woning blijft bestaan.
- E. De bestaande waardevolle boomgaard wordt vergroot. Hoogstam boomgaarden zijn karakteristieke elementen op een boerenerf.
- F. De paardenbak wordt gesaneerd en weer in gebruik genomen als weiland of boomgaard.
- G. Rondom het perceel staat een waardevolle houtwal. Deze blijft behouden en wordt versterkt met streekeigen beplanting. Dit draagt bij aan de kleinschaligheid van het kampenlandschap.
- H. Enkele vrijstaande of groepjes bomen dragen bij aan de gelaagdheid van de beplanting wat ten goede komt aan de landschappelijke en ecologische waarden.
- I. Een groepje bomen en struiken aan de weg verzacht het stenige uiterlijk van verharding en bebouwing en houdt parkeren uit het zicht.
- J. De beukenhaag rondom de locatie past bij een boerenerf in het kampenlandschap en blijft behouden en zo nodig doorgetrokken.
- K. De ontsluiting van de wei blijft ondergeschikt als een landbouwpad.

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

Hoewel het om een jong erf gaat heeft het wel de typische kenmerken van het agrarisch erf. De hoofdwooning (met twee wooneenheden) staat voor aan de weg en de schuren daar achter, alles ontsloten via een open ruimte/erf. De nieuwe situatie borduurt daarop voort. De nieuwe woning is door uitstraling en positie ondergeschikt aan de bestaande woning. Het aanwezige groen op het erf zoals de houtwal, hoogstamboomgaard en hagen worden verder versterkt en dragen bij aan de landschappelijke inpassing van de bebouwing en sluiten aan op de karakteristieke van een boeren erf in het kampenlandschap. Door de sloop van de stallen en sanering van ca. 500 m² verharding sluit het erf weer meer aan op de kleinschalige erven in de omgeving.

De nieuwe woning krijgt een inpandig bijgebouw, onderdeel van het volume. De bestaande woning met twee wooneenheden, een eigen bijgebouw.

STREEKEIGEN BEPLANTING

Beplanting op erven sluiten aan bij 'voor', die sierzijde en 'achter' de functionele zijde en kennen een gelaagdheid van haag, struiken en bomen. Het soort beplanting is afhankelijk van de grondsoort, ontwatering en landschapstype.

- Houtwallen en houtsingels: Eik en inheemse struikvormers zoals vuilboom, inlandse vogelkers en hazelaar.
- Bomenrijen: voornamelijk eik.
- Solitaire of boomgroepen: eik, linde, paardenkastanje en beuk.
- Hagen: beuk of veldesdoorn.
- Hoogstam fruitboomgaard.

INSPIRATIEBEELDEN



Diverse voorbeelden van schuurwoningen en verschillende opties voor lichtinbreng in een gesloten kap / silhouet.



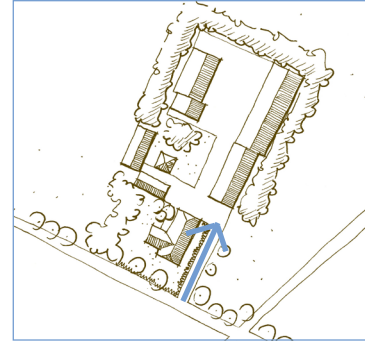
Streek eigen erfbeplanting.

BIJLAGE: Erfprincipes

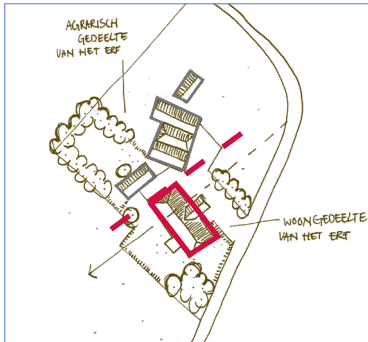
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



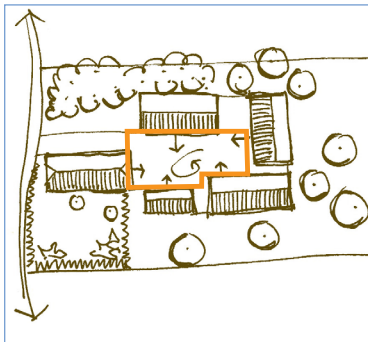
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdbouw 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

POSTADRES

Postbus 68
6800 AB Arnhem

TELEFOON

+31 (0)26 442 17 42

E-MAIL

info@geldersgenootschap.nl

WEBSITE

www.geldersgenootschap.nl

partner in
omgevingskwaliteit