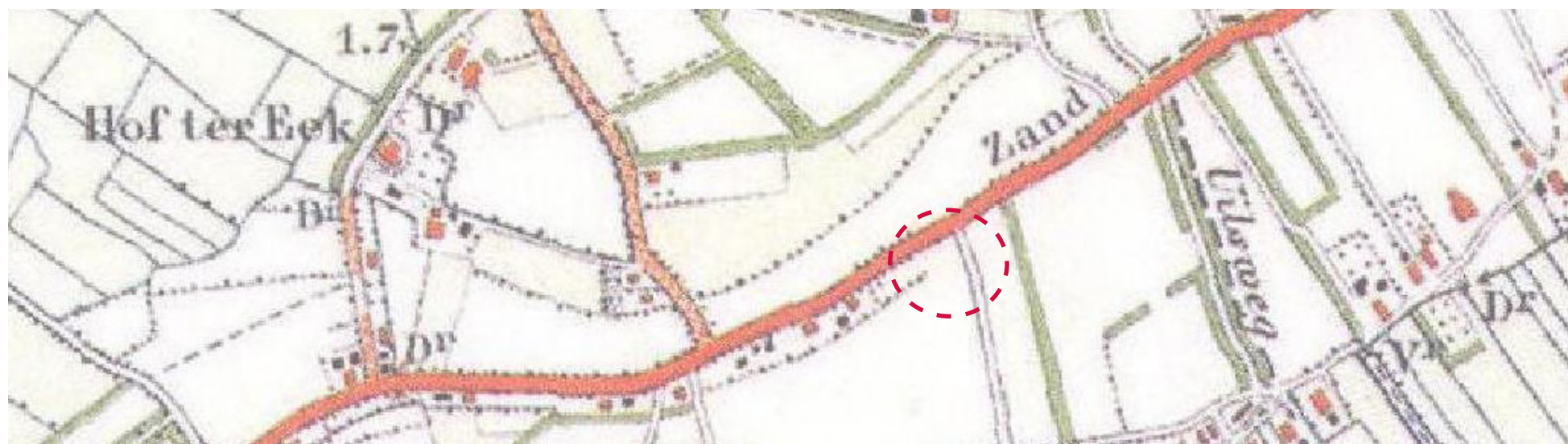
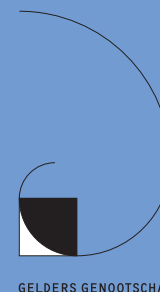


Advies Oostendorperstraatweg ong. Oosterwolde Gemeente Oldebroek



Advies Oostendorperstraatweg ong. Oosterwolde Gemeente Oldebroek



COLOFON

Initiatiefnemer: Dhr. Van de Put

Contactpersoon gemeente Oldebroek:
Dhr. Bij 't Werk en Dhr. van Hoorn

Definitief advies 13 mei 2014

Gelders Genootschap | Christel Steentjes | Ervenconsulent
026 - 442 17 42 | c.steentjes@geldersgenootschap.nl

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2014

Inleiding

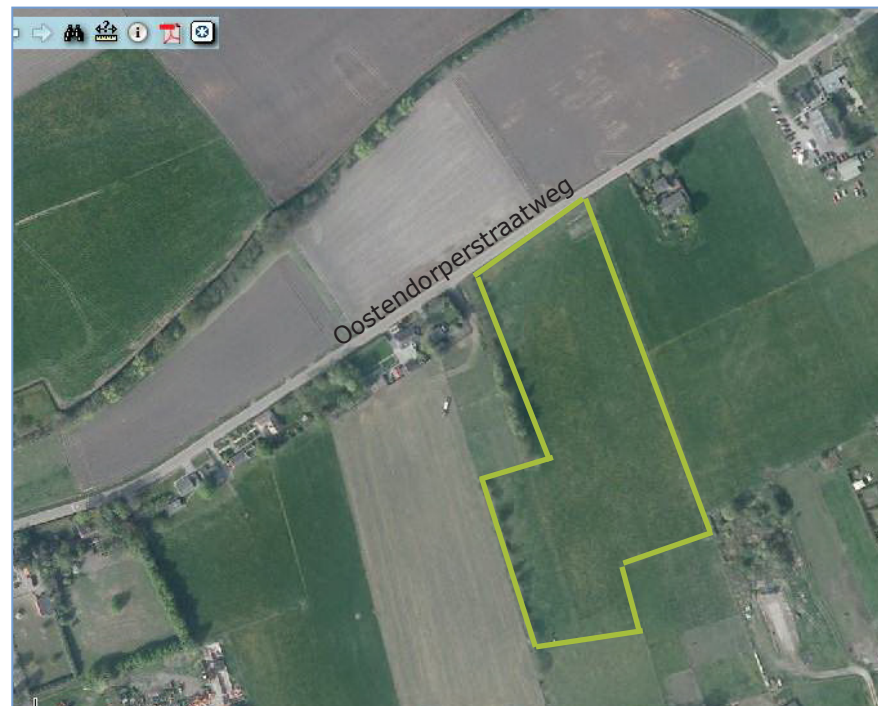
De familie Van de Put woont en werkt aan de Oostendorperstraatweg 64. Het is een groot loonbedrijf met twee bedrijfswoningen. De familie heeft elders in de gemeente sloopmeters gekocht in het kader van de regeling functieverandering, en is voornemens een woning te bouwen op een perceel tussen nrs. 58 en 48 aan de Oostendorperstraatweg. Op dit perceel mag een woongebouw met bijgebouw worden gebouwd met één wooneenheid.

Daarbij wil de familie van de Put misschien gebruik maken van de mogelijkheid tot inwoning. Ook wil de familie een groter bijgebouw realiseren ten behoeve van het beheer van de aanliggende landbouwgronden. Hiervoor biedt het bestemmingplan ruimte.

Het advies

De gemeente Oldebroek wil dat veranderingen in het buitengebied bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom stelt zij deskundig advies van een ervenconsulent of landschapsarchitect verplicht. De familie Van de Put heeft de ervenconsulent van het Gelders Genootschap ingeschakeld om advies te geven over deze ontwikkeling.

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 welstandseisen 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 en de initiatiefnemer.



Luchtfoto locatie. De groene lijn geeft het perceel aan.

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. 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.

Bestemmingsplan Buitengebied 2007

Omdat het hier om gekochte sloopmeters gaat onder de regeling functieverandering en de woning op een ander perceel wordt gebouwd gelden de gewone bestemmingsplanregels en welstandsbeleid voor deze woning. Het gaat daarbij om een inhoud van 600 m³ en bijgebouw van maximaal 100m². Inwoning is onder voorwaarde mogelijk zoals medische noodzaak. De inwoning moet binnen het volume worden gerealiseerd waarbij er minimaal één leefruimte gedeeld wordt en er gebruik wordt gemaakt van een gezamenlijke voordeur.

Een groter bijgebouw van maximaal 200 m² is mogelijk wanneer er meer dan 5 hectare landbouwgrond hobbymatig wordt beheerd. Daarbij moet minstens de helft in gebruik zijn voor het beheer van de landbouwgronden zoals dierenverblijf of stalling machines.

Nationaal en Provinciaal beleid landschap en ruimtelijke kwaliteit

Het gebied ligt volgens het Streekplan 2005 in "Multifunctioneel gebied - Waardevol Landschap" en ligt ook in Nationaal landschap de Veluwe. In de streekplanuitwerking kernkwaliteiten waardevolle landschappen is het gebied Oosterwolde - Oldebroek aangemerkt als waardevol landschap. Kenmerkend is hier het zeer open weidegebied ten noorden van Oosterwolde met karakteristieke slagenverkaveling en weidebouw; dicht slotenpatroon, weinig wegen en boerderijen op pollen. De smalle dekzandrug bij Oostendorp en Oosterwolde met onregelmatige en kleinschalige blokverkaveling met grasland en bouwland contrasteert met het omliggende open veenontginnings- en kleigebied. De locatie ligt op deze zandrug.

Hier geldt een "ja, mits" benadering, mits er wordt bijgedragen aan het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten.

Gemeentelijk beleid landschap en ruimtelijke kwaliteit

Vanuit het gemeentelijk beleid moet rekening worden gehouden met het landschapsontwikkelingsplan voor de gemeente Oldebroek en het beleid voor de zoekzones landschappelijke versterking en groene wigg

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

Groene wigg 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. Ontwikkelingen zijn aan de zuidzijde beperkt om zicht te behouden op de oude open es tussen de Oostendorperstraatweg en de Eekterweg. Spelregels voor ontwikkeling ten zuiden van de weg zijn o.a. compacte erven met beplanting direct rondom erf en bebouwing, behoud van doorzichten op Eekterweg, openheid tussen Oostendorperstraatweg en Eekterweg, oriëntatie parallel aan de weg.

- *Cultuurhistorische waarden in de gemeente Oldebroek Cultuurhistorische analyse 1993*

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 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 en de Zwarteweg. Deze bebouwing vormt een harde grens met de open polder. Richting het noorden is de overgang naar de polder minder abrupt.

- *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 is bestaande kwaliteiten te behouden en te versterken.

- *De welstandsnota (2014)*

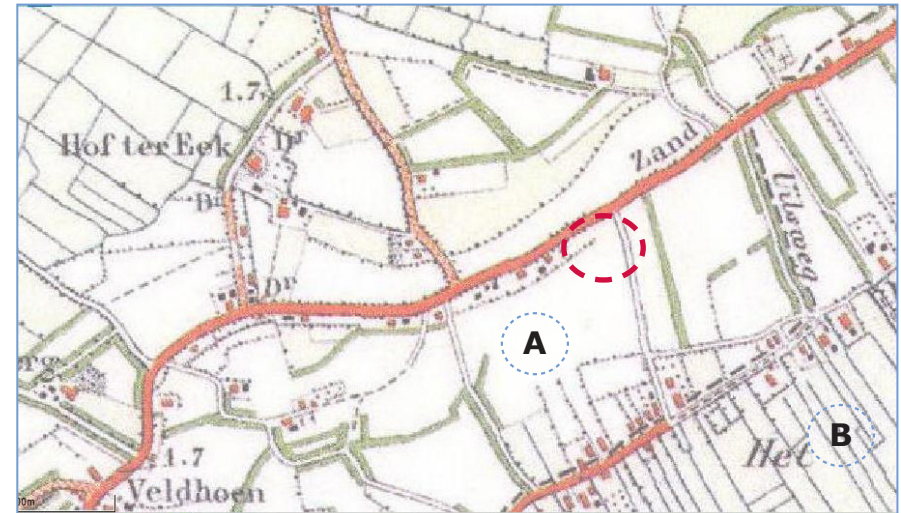
De nota is gericht op handhaving van de bestaande karakteristieken van dit gebied. Functieverandering valt onder welstandsniveau 2 (reguliere toetsing).

Analyse

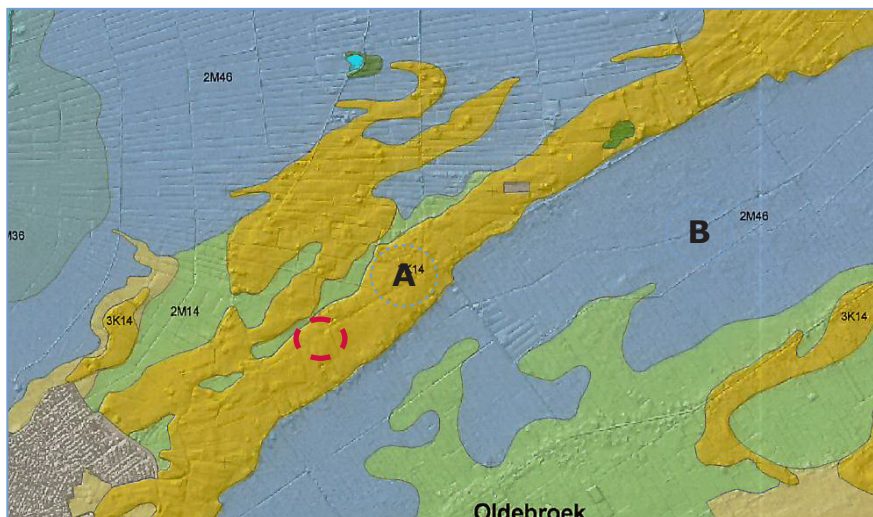
Landschap

De locatie ligt op een zandrug (**A**) tussen de open en lager gelegen veengebieden (**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 locatie sluit aan op een rijtje kleine woningen en oude boerderijtjes aan de zijzijde van de Oostendorperstraatweg. De Eekterweg aan de zuidzijde van de zandrug vormt een scherpe grens met de polder. Van oorsprong waren deze boerderijen op de grens van de hoge akkers op de zandrug en lage weidegronden in de polder, 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.

De akker aan de noordzijde van de Oostendorperstraatweg en de locatie heeft een herkenbare vorm, die ook op oude kaarten en de geomorfologische kaart is te herkennen. Het is een kleine laagte op de zandrug.



Kaart ca. 1900. De zandrug is in het landschap goed herkenbaar door het verschil in verkeering en gebruik.



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



Luchtfoto ca. 2010. De oude structuren zijn ook in het huidige landschap herkenbaar.

Analyse

Locatie en omgeving

De locatie is een agrarische kavel die aansluit op een bebouwingslint aan de Oostendorperstraatweg. De kavel loopt door tot aan de bebouwing aan de noordzijde van de Eekterweg. Het perceel is aan de westzijde beplant met eiken en berken. Een waardevol landschapselement dat de verkavelingsrichting versterkt. De beplanting begeleidt de zichtlijnen naar de Eekterweg over de zandrug.

Een aantal huizen in het bebouwingslintje is al terug te vinden op de kaart van ca. 1850. Het zijn veelal kleine voormalige boerderijtjes op ondiepe kavels. Het gaat om enkelvoudige hoofdvormen, één bouwlaag met kap en vaak zeer lage goot.

De erven hebben een groene uitstraling met hagen langs de weg en gevarieerde beplanting op de kavel waaronder fruitbomen, eiken en berken. Tussen de erven door zijn er doorkijkjes, over de zandrug naar de Eekterweg.

Richting het oosten/het dorp Oosterwolde worden de woonerven en de bebouwing groter. De bebouwing richting het dorp is recenter, veelal met enkelvoudige hoofdvorm maar de goothoogten liggen beduidend hoger.



Kleinschalige bebouwing in het lint. De erven hebben gevarieerde beplanting en groene uitstraling.



Tussen de beplanting door is er nog zicht op de open zandrug achter de ondiepe erven.

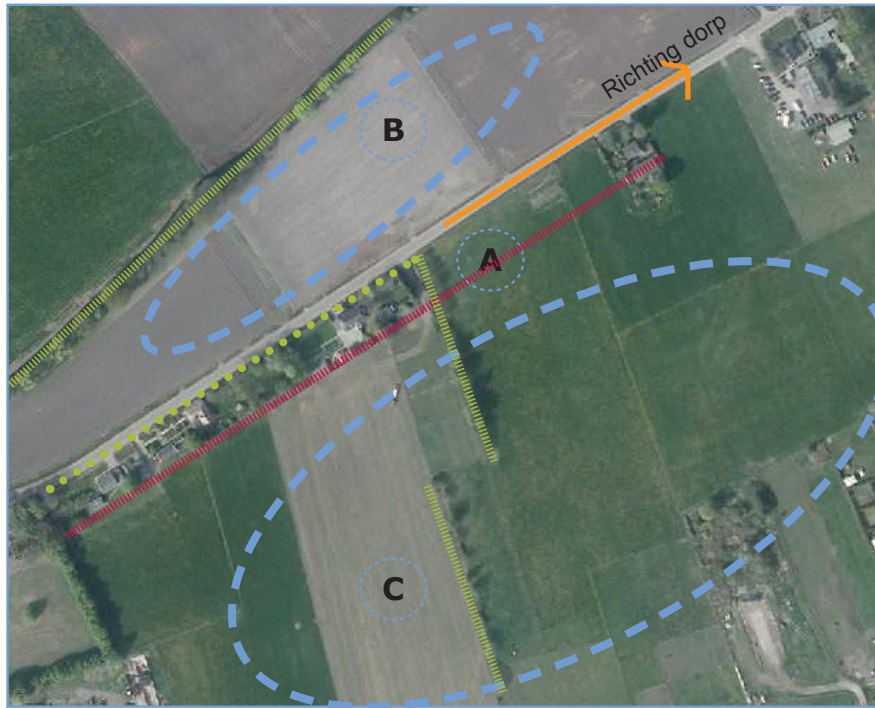


Bebouwing aan de oostzijde van de locatie, richting het dorp.



Bebouwing naast de locatie. De huidige afronding van het lint. De schaal neemt richting het dorp toe.

Analyse



- A** Locatie
B Akker ten noorden Oostendorperstraatweg met waardevolle houtwal aan noordzijde van de akker.
C Oud bouwland tussen Oostendorperstraatweg en Eekterweg. Waardevolle open ruimte.

- Richting het dorp.
..... Achterrooilijn van bebouwingslint.
- - - - - Waardevolle open ruimten.
..... Waardevolle landschappelijke beplanting.
..... Groene uitstraling erven.

Aanknopingspunten ontwikkeling locatie

- Bescheiden karakter en uitstraling bebouwingslint.
- Van kleinschalig naar iets grootschaliger bebouwing richting het dorp.
- Bebouwing in lint is georiënteerd op de weg. Noklijnen staan evenwijdig of haaks op de weg.
- Duidelijke begrenzing achterzijde erven.
- Waardevolle landschappelijke beplanting.
- Zicht op zandrug en boerderijen Eekterweg.

Advies



Schets landschap

Landschap

- A = Het nieuwe erf sluit aan op de bestaande lintbebouwing zodat de doorzichten naar de open es op de zandrug zo breed mogelijk blijven.
- B = Waardevolle open ruimten.
- C = De landschappelijke beplanting langs de westelijke kavelgrens blijft behouden en wordt waar nodig aangevuld. Het mag een semi-transparante bomensingel zijn zodat doorkijkjes over de zandrug behouden blijven.
- D = De achtergrens van het nieuwe erf sluit aan bij de achtergrens van de bestaande erven. Bebouwing blijft binnen deze grens.

Erf en gebouwen

- C = De bomenrij wordt doorgetrokken over het perceel.
- D = De achtergrens van het erf sluit aan bij de bestaande erven. Bebouwing staat tussen deze grens en de weg.
- E = De woning volgt met de noklijn bij voorkeur de weg of staat hier haaks op. De woning sluit qua bebouwingsbeeld aan bij de bebouwing in het lint.



Schets erf en gebouwen

Eén laag met pannendak, landelijk en eenvoudig. Naar het landschap toe (zuid-oost) zijde kan de vormgeving wat vrijer, naar de weg is de uitstraling bescheiden. Gebruik natuurlijke materialen en gedempte kleuren.

- F = De schuur staat achter op het erf, duidelijk meerdere meters achter de voorgevelrooilijn van de woning. Het bijgebouw heeft een agrarische uitstraling met donker kleurgebruik. Gebruik passende materialen zoals hout, bakstenen en voor het dak matte golfplaten of dakpannen.
- G = Enkele solitaire en groepjes bomen verzachten de maat van de schuur en geven gelaagdheid aan het groen op het erf.
- H = Een haag aan de voorzijde geeft het erf een groene plint en verbindt de bebouwing met het landschap.
- I = Het erf wordt ontsloten met een oprit, beperk verharding tot het hoogst noodzakelijke en gebruik hiervoor natuurlijke materialen zoals (gebakken) klinkers of grind.

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 schets geeft een mogelijke uitwerking van het advies, andere uitwerkingen binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten zijn mogelijk. De initiatiefnemer wordt aangeraden een landschapsarchitect en architect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor deze locatie gelet op de ligging in waardevol landschap.

Toelichting

Deze ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt doordat elders in de gemeente vrijkomende agrarische bebouwing wordt gesloopt. Het nieuwe erf gaat de nieuwe afronding vormen van het bestaande oude lint. Daarbij is onder andere rekening gehouden met de spelregels uit de zoekzone landschappelijke versterking:

De locatie sluit aan op de lintbebouwing aan de zuidkant van de weg. Zodat het doorzicht op het achterland zo breed mogelijk blijft. Een losse kavel zou het doorzicht meer versnipperen. Op deze manier vormt de locatie de afronding van de bestaande lintbebouwing. Het erf sluit qua vorm en diepte (zuidkant/achtergrens erf) aan op de naast gelegen erven zodat de openheid van de es behouden blijft. De woning sluit qua uitstraling aan bij de bestaande bebouwing in het lint en wordt bij voorkeur parallel aan de weg gesitueerd. Het bijgebouw wordt duidelijk achter de voorgevelrooilijn van de woning gesitueerd.

Het erf is compact van opzet met een groen karakter van streekeigen beplanting. De bestaande kavelgrensbeplanting blijft behouden als een transparante bomenrij en waar nodig versterkt.

Bij inwoning verandert de uitstraling van het gebouw en erf niet, omdat men o.a. gebruik moet maken van de zelfde voordeur. Bij een grotere schuur voor het beheer van de landbouwgronden is een goede erfinrichting extra belangrijk. Enkele solitaire bomen verzachten dan het volume. Een groen inrichtingsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Gebruik voor de inrichting van het erf streekeigen beplanting

- Solitair: kastanje, linde, walnoot (bij woning), eiken (bij schuur).
- Kavelgrensbeplanting: eik, berk.
- Hagen: beuken, haagbeuken, veldesdoorn of liguster.
- Boomgaard met appel, kers, peer.

Inspiratiebeelden

De beelden zijn bedoeld ter inspiratie. Ze geven voorbeelden van eenvoudige woningen. Woningen met een enkelvoudige hoofdvorm met zadeldak, natuurlijk materiaalgebruik en gedempte kleuren. Zie ook www.bouwenbijboerderijen.nl.



Inspiratiebeelden voor de schuur.

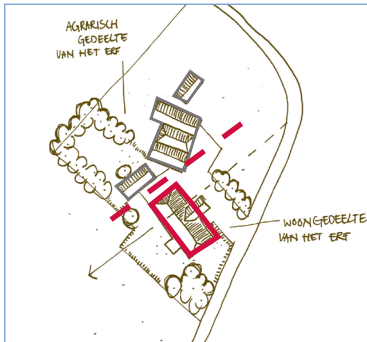


De erf-principes

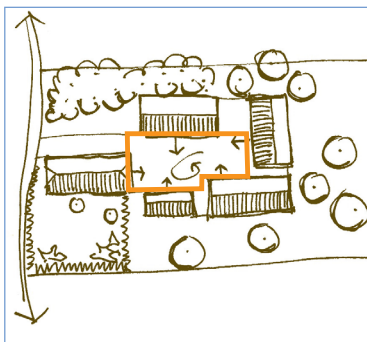
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



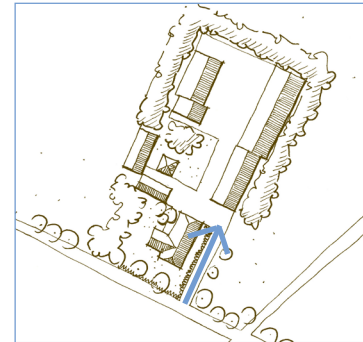
1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap. Het bestaat uit gebouwen, erfinrichting en beplanting.



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 een 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