

Ervenconsulentadvies 2298 OW: Waterstraat 32, Olst Wijhe

Datum : 1 februari 2017
Kader : hergebruik vrijkomende agrarische gebouwen (VAB)
Fase : initiatief

Opgave

U vraagt ons te adviseren over de mogelijkheden voor het ontwikkelen van een woonkavel aan Waterstraat 32. Op deze kavel wordt ruimte geboden voor ten hoogste 1 woning. De bouw- en gebruiksvoorwaarden van de woning worden gelijkgesteld aan de bouw- en gebruiksvoorwaarden voor woningen in het bestemmingsplan Buitengebied. Beleidsmatig is een optie het behoud van de bestaande schuur in combinatie met de bouw van een nieuwe woning. Het perceel dient te worden voorzien van een adequate landschappelijke inpassing.

De landschappelijke inpassing zal met een erfinrichtingsschets plaatsvinden en zal voorwaardelijk worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

U vraagt ons deze schets op te stellen en stelt hierbij de volgende uitgangspunten:

- De positie van de woningen hoeft daarbij niet exact, maar kan in een zone worden aangegeven. Er ligt een afstandsmaat van circa 50 meter tot het bedrijventerrein voor de vlek aanduiding voor de woning (bijgebouw kan er wel in gelegen zijn).
- Verkeerskundig is het noodzakelijk de toegang te positioneren aan de noordzijde, zijde Waterstaat.
- Het ontwerp van de woning dient afgestemd te worden met de woningen in de directe omgeving. Het netto bebouwd of te bebouwen oppervlak mag niet vergroot worden en dient waar mogelijk verkleind te worden, waarbij de bestaande bebouwing zal worden verwijderd of waarbij de bestaande bebouwing zal worden verwerkt in het nieuwe bouwplan.

Aanvullend vraagt u voor de woning en het bijgebouw ruimtelijke randvoorwaarden op te nemen.

Advies

Landschap en erfensemble

Beschrijving

Het perceel ligt aan de Waterstraat/De Wesenberg. Aan de noordzijde staat een markante eikengroep, aan de oostzijde ligt een lage aarden wal met een boombeplanting. Het perceel grenst aan de oostzijde aan de wetering en de lintbebebouwing van de kern Broekland. Het perceel zelf ligt aan de westzijde van de wetering. Het landschap was oorspronkelijk meer besloten met bospercelen en bomenrijen. Door landbouwkundig gebruik zijn veel bossages gekapt.

Wij adviseren onderstaande randvoorwaarden op te nemen voor de versterking van de kwaliteiten van het landschap, het erfensemble en het erf:

Landschap en erf

- behoud van de eikengroep aan de noordzijde, de nieuwe ingang zijde Waterstraat hierin onopvallend 'opnemen' en aanplant van enkele nieuwe eiken ter versterking in de noordwesthoek van het perceel.
- behoud van de bestaande singel en het aarden walletje aan de oostzijde.
- aanplant van enkele losse bomen op het erf aan de west- en zuidzijde (bijvoorbeeld walnoot, linde), aan de zuidzijde zijn aanvullend als overgang naar de weide fruitbomen passend.
- ontwerp van een 'landelijke aanblik' van het erfperceel door een informele erfaanleg, een combinatie van een bescheiden siertuin op het voorerf (nabij de woning) en een informele inrichting op het achter- en zijerf. Erftoegang, wanneer wenselijk, te begrenzen met een eenvoudig (houten) hekwerk.
- behoud van transparantie naar het landschap, erfscheidingen in afwisseling: hagen, palen met draad/schapengaas (weide) of een eenvoudig houten hekwerk (nabij het erf). Doorzichten over het erf behouden.
- afwisseling in type erfverharding, half- en verhard, gras.
- behoud van 'donkerte': minimale en functionele verlichting, bij voorkeur met sensor en laag bij de grond.
- zonnepanelen integreren in de daken of inpassen met een streekeigen haag op het perceel.

Erfensemble (woning en losse schuur)

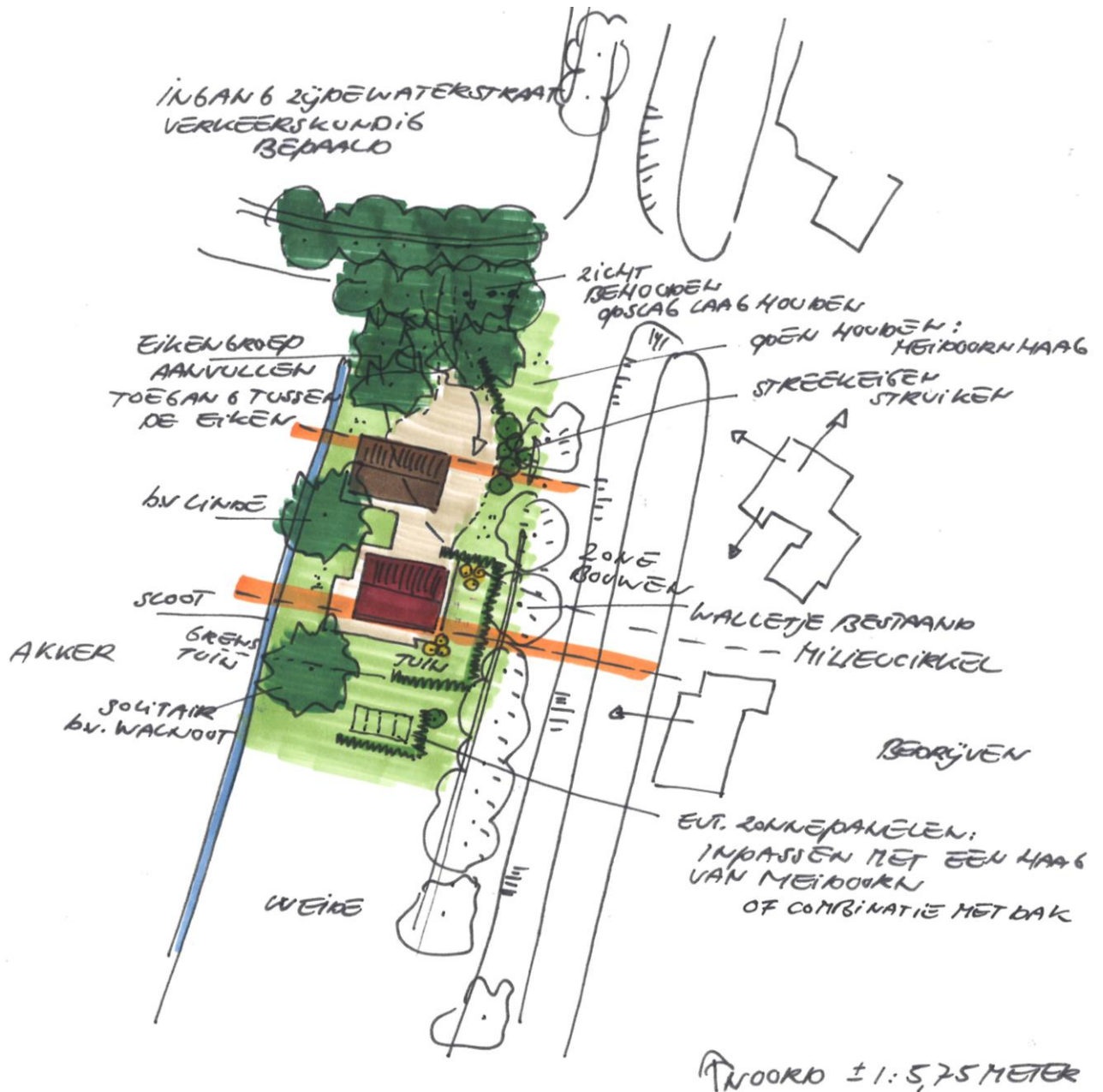
- schuurontwerp in een eenduidige hoofdvorm met gesloten kap (zadeldak of type kapschuur), bij voorkeur met kleine overstek. Zonnepanelen integreren in het dak. Dak met donkere pan of golfplaat, gevels met houten delen en een donkere gemetselde plint.
- woningontwerp in een landelijke architectuur, bij voorkeur eigentijds. Deze woning staat op de overgang van het buitengebied naar het dorp. Een bescheiden 'dorps' accent (lintbebouwing) kan worden opgenomen in het ontwerp. Heldere hoofd- en dakvorm, ingetogen architectuur en kleurstelling van dak en gevels. Zonnepanelen integreren in het dak.
- woning en bijgebouw haaks gericht op de weg.

Deze randvoorwaarden zijn aanvullend op de randvoorwaarden in de welstandsnota.

Conclusie

Bij de transformatie van het erf adviseren wij de eikengroep aan de noordzijde te versterken. Aanvullend een erfstructuur in een landelijke sfeer met een bescheiden siertuin, transparante overgang naar het landschap, streekeigen beplanting.

Bijlage 1: erfschets met sloop bestaande schuur (zonder schaal, noordgericht)



Bijlage 2: erfchets met behoud bestaande schuur (zonder schaal, noordgericht)

