

HERINRICHTING ERF



WIGGERSBOSWEG 34 LONNEKER

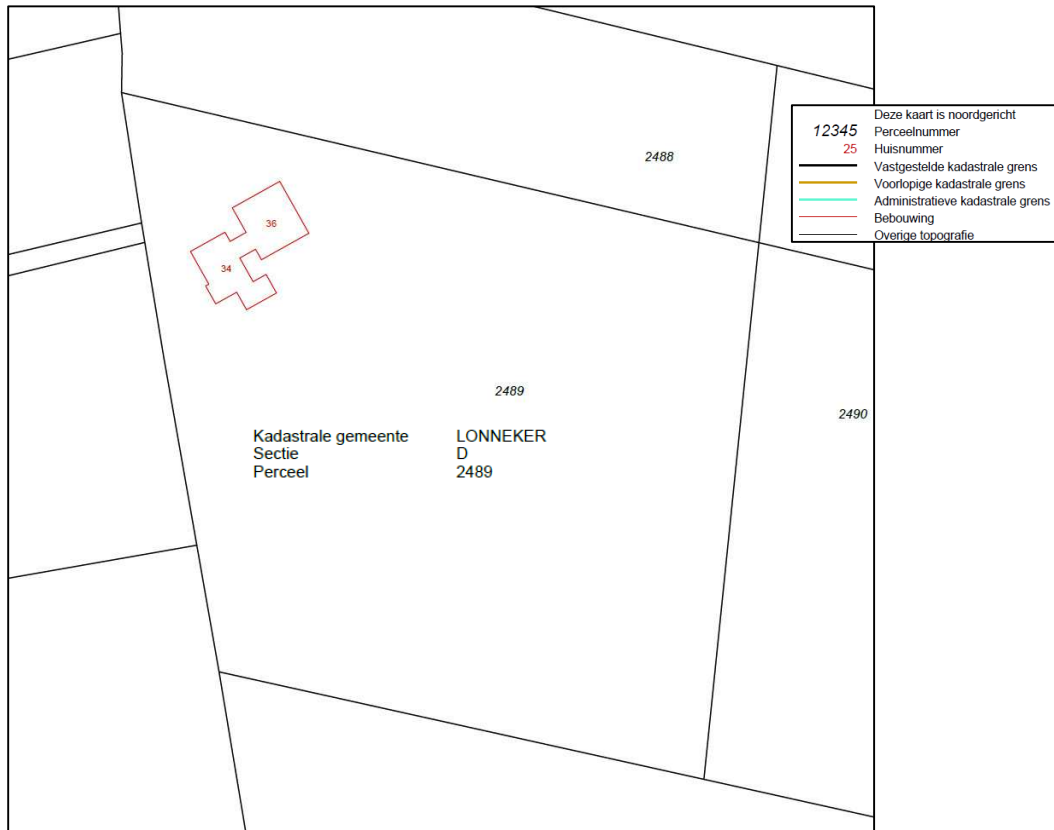
Projekt : 15-004
Opdrachtgever : fam. Burink
Wiggersbosweg 34
7525 PR LONNEKER
Datum : 18-03-2015

00. INHOUDSOPGAVE

Hfdst.	nr.	INHOUDSOPGAVE	BLZ.
		INHOUDSOPGAVE	02
	01.	INLEIDING	03
	02.	BESTAANDE ERFINDELING	04
	03.	I – BESTAAND WOONHUIS	06
	04.	Ia – VOORMALIG WOONHUIS	07
	05.	II – KIPPENHOK + UITLOPEN	08
	06.	III – KAPSCHUUR/WERKTUIGBERGING	09
	07.	PLANBESCHRIJVING	10
	08.	ERFINRICHTING	11
	09.	NIEUWBOUW VELDSCHUUR	12

01. INLEIDING

Dit document beschrijft de voorgenomen herinrichting van het erf Wiggersbosweg 34 te Lonneker (Enschede), kadastraal bekend gemeente Lonneker, sectie D, perceel 2489.



Het erf bestaat uit een geschakelde wooneenheid, een kapschuur en een kippenhok met uitloop.

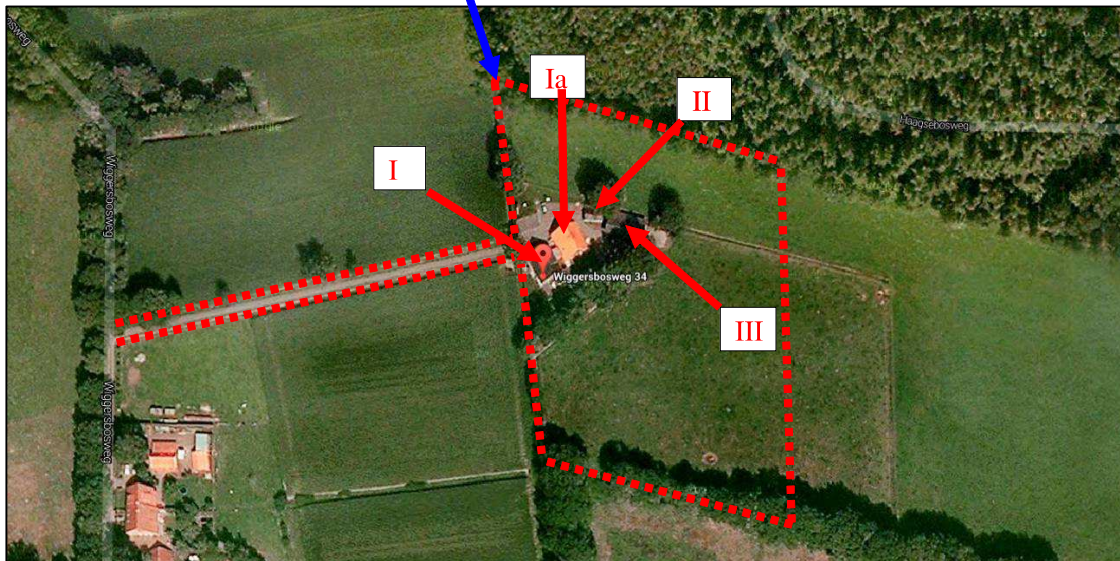
Het pand is in 2012 aangekocht door de huidige eigenaar. Het ligt in de bedoeling om de bestaande wooneenheid in pandig te splitsen in twee woningen waarbij de bestaande karakteristiek gehandhaafd en waar mogelijk versterkt wordt.

Eigenaar overweegt op termijn het bestaande kippenhok te verplaatsen achter de kapschuur en deze te combineren met een bijenstand.

Dit document beschrijft de relevante aandachtsgebieden om tot een zorgvuldige afweging te kunnen komen.

02. BESTAANDE ERFINDELING

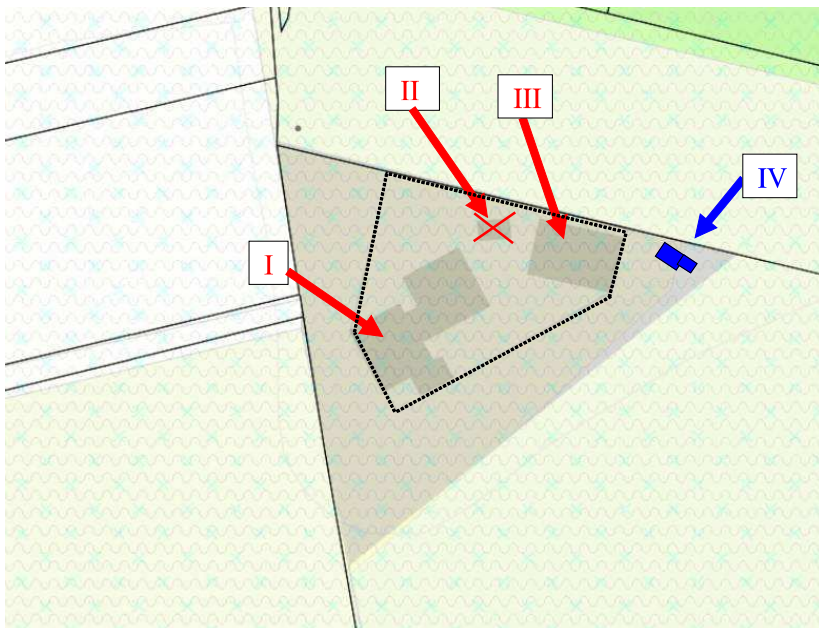
Ter verduidelijking van de plannen zijn hieronder alle gebouwen separaat benoemd en volgt aansluitend een summere beschrijving van de plannen per gebouw.



OVERZICHT BESTAANDE OPSTALLEN :

nr	naam	huidige functie	nieuwe functie	opp. (m ²)	inhoud (m ³)	opmerking
I	woonhuis	wonen	wonen	150	817	geen werkzaamheden
Ia	voormalige woning	berging bij woning	wonen	151	916	afsplitsing woning
II	kippenhok met uitlopen	kippenhok	te slopen	71	nvt	te verplaatsen en aan te vullen met een bijenstand (zie IV)
III	kapschuur	werktuigberging	werktuigberging	115	nvt	te handhaven.
IV	veldschuur	te bouwen	kippenhok, bijenstand	36	nvt	

BESTEMMINGS- EN BOUWVLAK :



De voorgenoemde locatie van de nieuwe veldschuur ligt buiten het bouwvlak maar binnen het bestemmingsvlak. Volgens bestemmingsplan art. 38.3.1d mag hiervan van afgeweken worden.

03. I - BESTAAND WOONHUIS

Aanzicht : noordwestzijde
Aanzicht vanaf het oprit, komende van de Wiggerbosweg.



Aanzicht : zuidwestzijde



Aanzicht : zuidoostzijde



04. Ia - VOORMALIGE WONING

Aanzicht : gevels Noordzijde



Aanzicht : noordwestzijde



Aanzicht : zuidoostzijde



05. II - KIPPENHOK+UITLOPEN

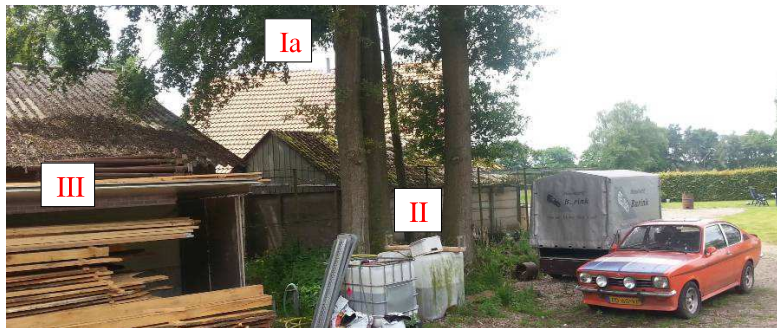
Aanzicht : westzijde



Aanzicht : zuidwestzijde



Aanzicht : noordoostzijde



06. III – TE HANDHAVEN KAPSCHUUR

Aanzicht : westzijde



Aanzicht : zuidoostzijde



Aanzicht : oostzijde



07. BESCHRIJVING SPLITSING WOONEENHEID

Volgens het bestemmingsplan (art. 38.3.1b) is het mogelijk van de bestemmingsplanregels af te wijken ten behoeve van :

"in pandige splitsing van een wooneenheid in twee woningen, indien de inhoud van dit hoofdgebouw tenminste 1000 m³ bedraagt, met dien verstande dat door splitsing van de wooneenheid de karakteristiek van het gebouw, bepaald door bouwhoogte, goothoogte, gevelindeling en dakvorm niet in onevenredige mate mag worden aangetast"

De totale inhoud van de wooneenheid (huidige + voormalige woning) bedraagt nu 1732 m³.

Om bij de splitsing de karakteristiek van het gebouw te bewaren zal er een verkenning uitgevoerd worden om de bouwtechnische historische waarden te inventariseren en benoemen. Deze verkenning wordt in een separaat rapport vastgelegd.

Belangrijk item voor de versterking van de karakteristiek is de reconstructie van de voorgevel van de voormalige woning. In het familiearchief van de vorige eigenaar was nog een foto waaruit de oorspronkelijke gevelindeling herleid kan worden.

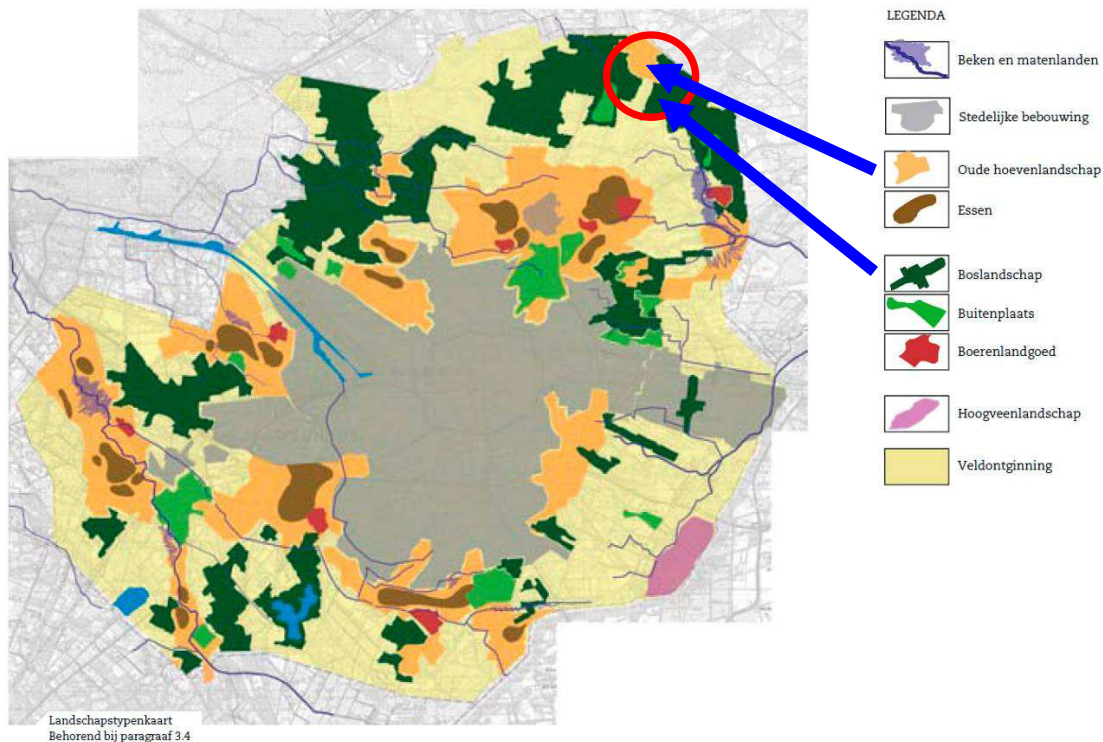


Het kozijn geheel links alsmede de voordeur zijn nog deels aanwezig. De foto geeft de schuiframen weer welke zich bevonden in de voorgevel en in de nieuwe situatie weer toegepast kunnen worden. Het uiterste kozijn rechts zal naar verwachting gelijk geweest zijn aan de meest linkse.

08. ERFINRICHTING

In het bestemmingsplan (art. 38.3.2a) wordt voorgeschreven dat de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaats moet vinden. Richtinggevend voor de kwaliteitsbeoordeling zijn het landschapstype en het koesteransicht welke hiervoor opgesteld zijn.

In bijlage 3 van het bestemmingsplan zijn deze nader weergegeven. Volgens de landschapstypen kaart ligt dit erf in het overgangsbied van een "Oude hoevenlandschap" en "Boslandschap" (resp. type Ansicht 1 en 7). Van beiden zijn typeringen op dit erf te vinden.



Ansicht 1 – Oude Hoevenlandschap

Landschap & bebouwing

- Oudste erven aan de rand van de es
- Erven geclusterd (knooperf) in krans rond een es, langs een beek of soms solitair
- Essen en kampen liggen hoger dan erven
- Dakvlakken over de es heen zichtbaar, wijkend achter de kim van de es of kamp
- Erven tegen een achtergrond van groen (bv. erfbos)
- Stap van openbaar naar prive via open tuinelement: boomgaard moestuin, haag of boomgroepen
- Het erf niet afgescheiden van de omgeving, een zichtbaar knooperf
- Erven binnen een cluster verbonden door groene elementen

Ansicht 7 – Boslandschap

Bebouwing & erf

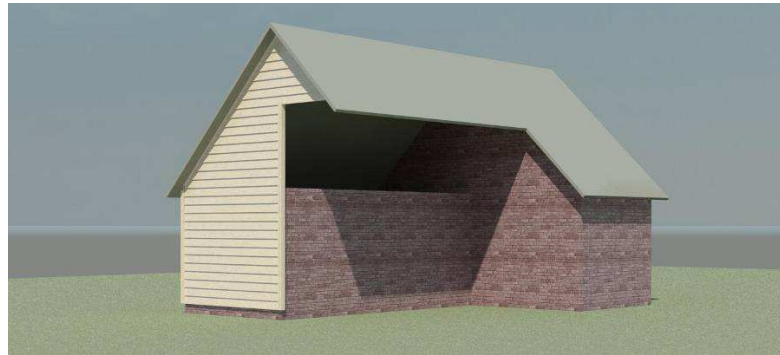
- Open ruimte in het bos
- Naar binnen gerichte plek, geen relatie met open landschap
- Open ruimte heeft functionele kenmerken, geen parkaanleg
- Bebouwing ligt los van de wegenstructuur
- Enkele bouwmassa, geen gebouwenklomp
- Meestal een poort op afstand van het huis
- Enkele subruimtes in het bos welke utilitair zijn ingevuld
- Ondergeschikte privetuin t.o.v. de functionele ruimtes
- Enkele solitaire bomen aanwezig

09. NIEUWBOUW VELDSCHUUR

In het bestemmingsplan (art. 38.3.1f) wordt voorgeschreven dat bij verplaatsing van bestaande bouwwerken maximaal 50% van de gesloopte m² teruggebouwd mag worden.

Volgens art. 38.3.2a moet de inpassing in het landschap zorgvuldig plaatsvinden, rekening houdend met het van toepassing zijnde landschapstype en koesteransicht (zie hoofdstuk 08.)

Aanzicht : westzijde



Aanzicht : zuidzijde



Aanzicht : oostzijde

