

FUNCTIEVERANDERING

INRICHTING EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING KOEWEG 14b

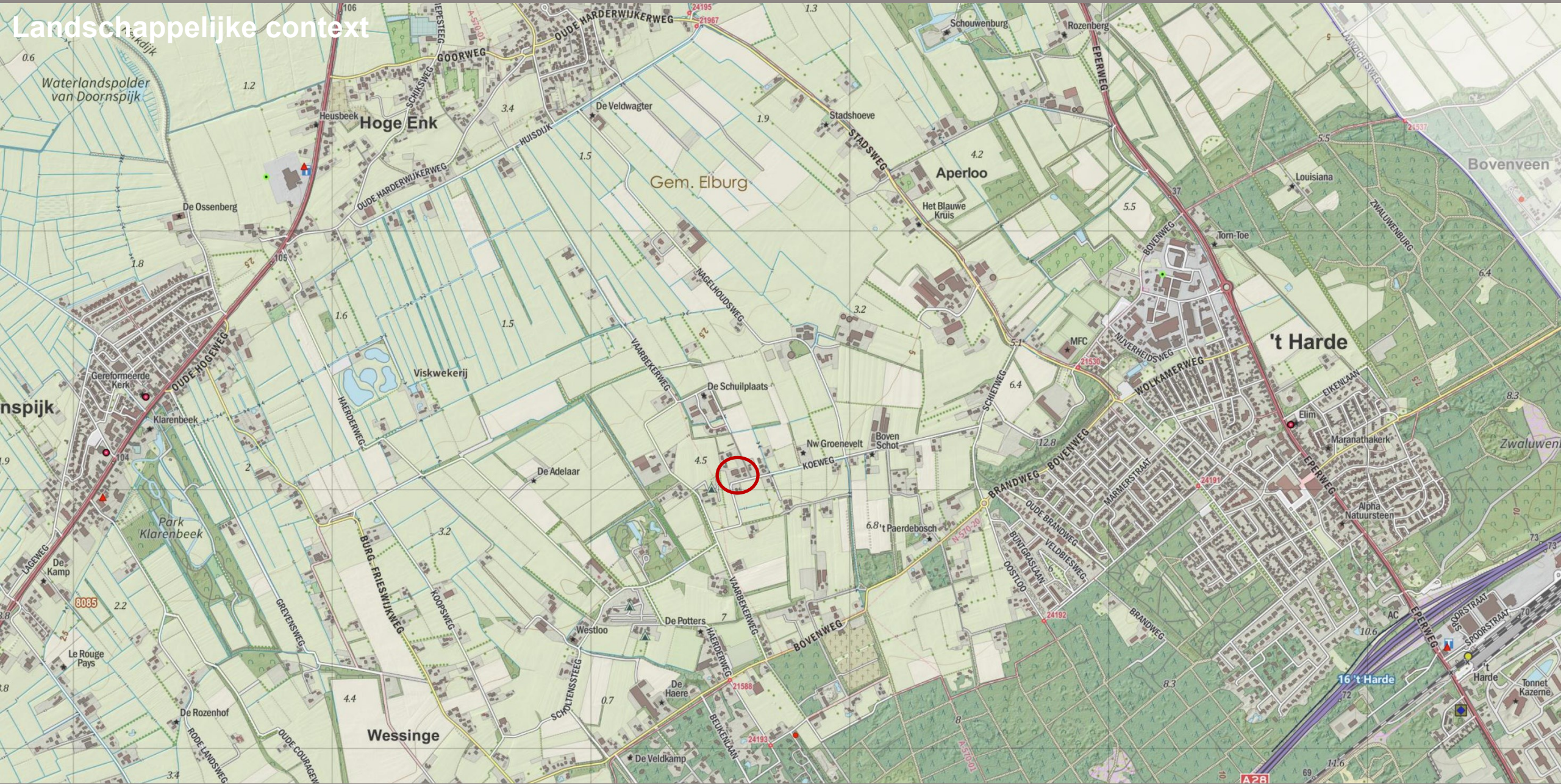
Gemeente Elburg



01 maart 2023



Landschappelijke context



Landschappelijke context - reliëf

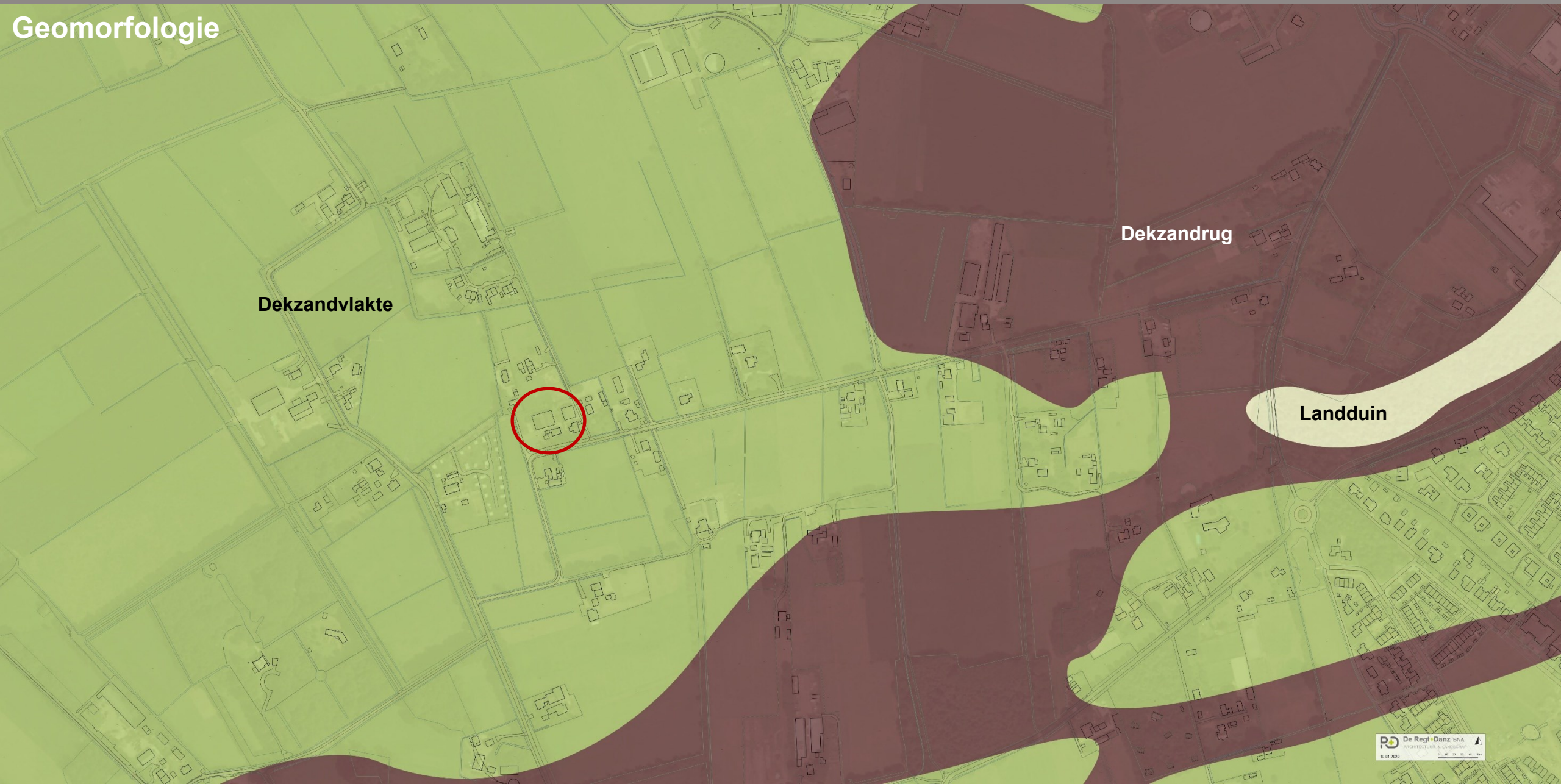


De ligging van het plangebied in de overgang van de hoge en droge Veluwerand en de lage natte Randmeerkust

Reliëf



Geomorfologie



Dekzandvlakte

Dekzandrug

Landduin

Bodem

Lage, natte beekeerdgronden of gooreerdgronden

Hoge enkeerdgronden

Middelhoge gooreerdgronden

Kalkhoudende duinvaaggronden; fijn zand

1950



Akker

Loofbos

Naaldbos

Veel bossen

Kleinschalig gestructureerd landschap (houtwallen / houtsingels)

1900



Grote oppervlakten van bossen verdwijnen
Kleinschalig gestructureerd landschap (houtwallen / houtsingels)

1975



Weinig akkerbouw / voornamelijk grasland

Kleinschaligheid van het landschap neemt af: houtwallen / houtsingels verdwijnen / worden versmald tot boomrijen

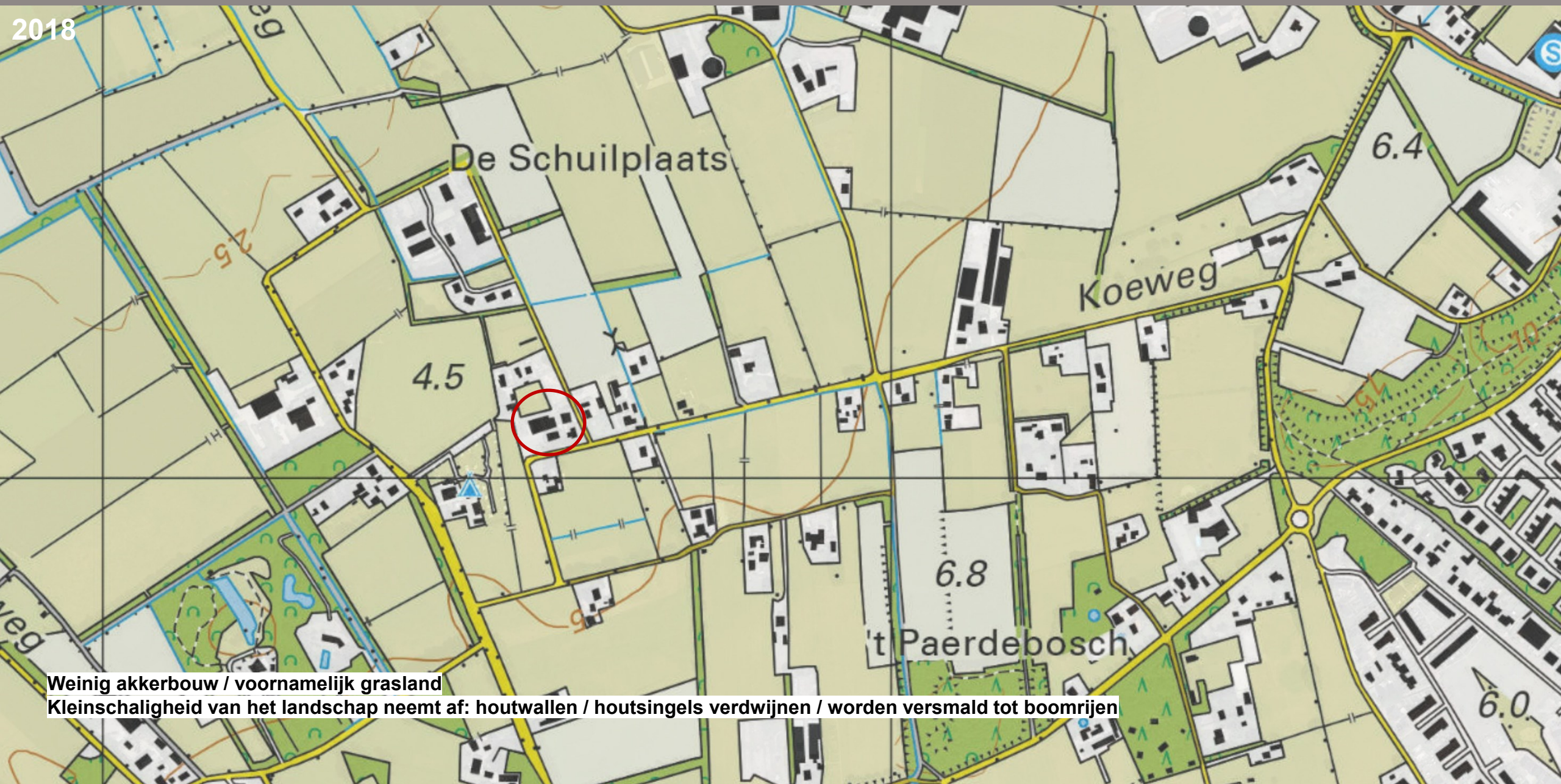
2000



Weinig akkerbouw / voornamelijk grasland

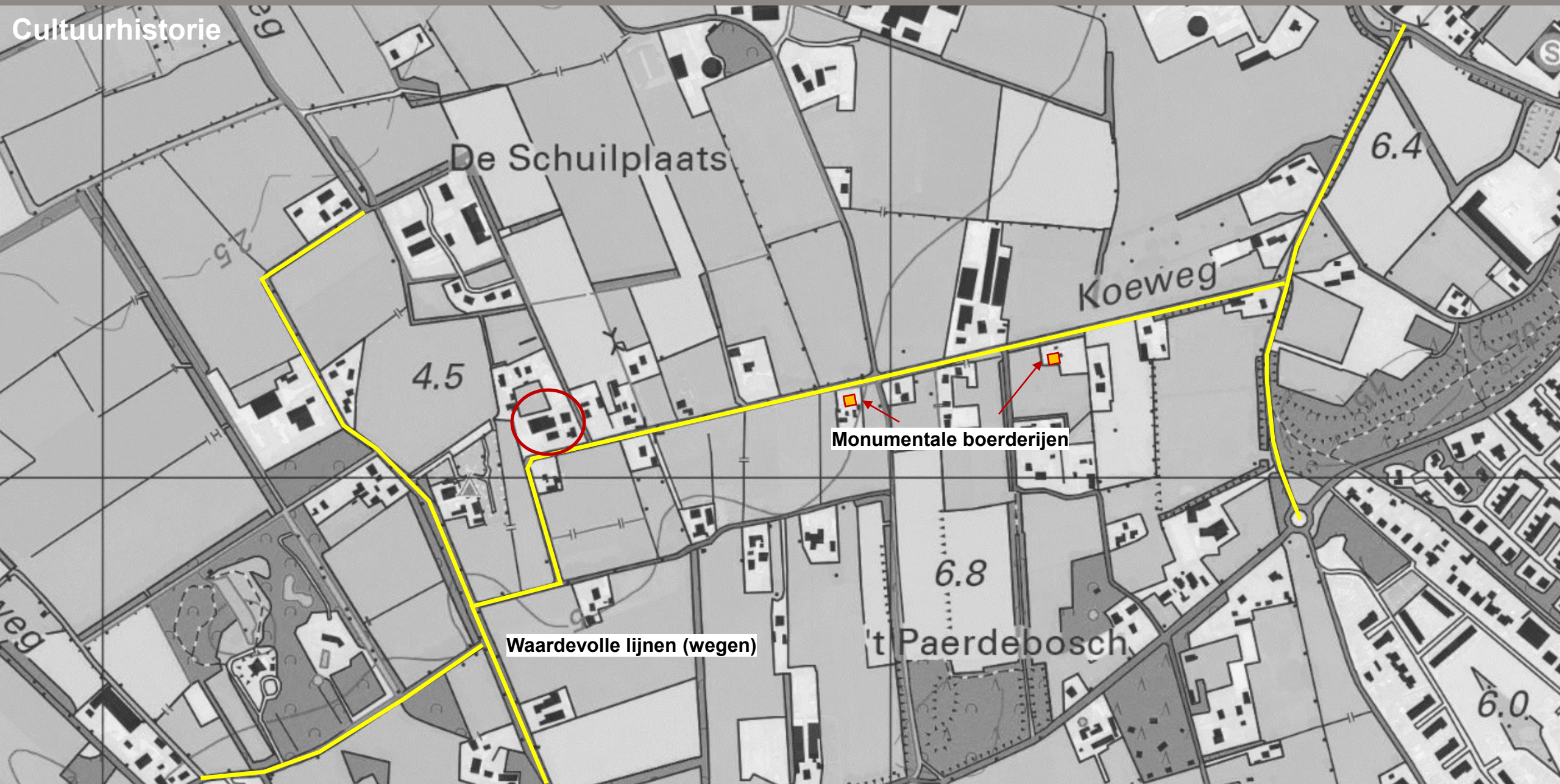
Kleinschaligheid van het landschap neemt af: houtwallen / houtsingels verdwijnen / worden versmald tot boomrijen

2018



Weinig akkerbouw / voornamelijk grasland

Kleinschaligheid van het landschap neemt af: houtwallen / houtsingels verdwijnen / worden versmald tot boomrijen



Natuurwaarden

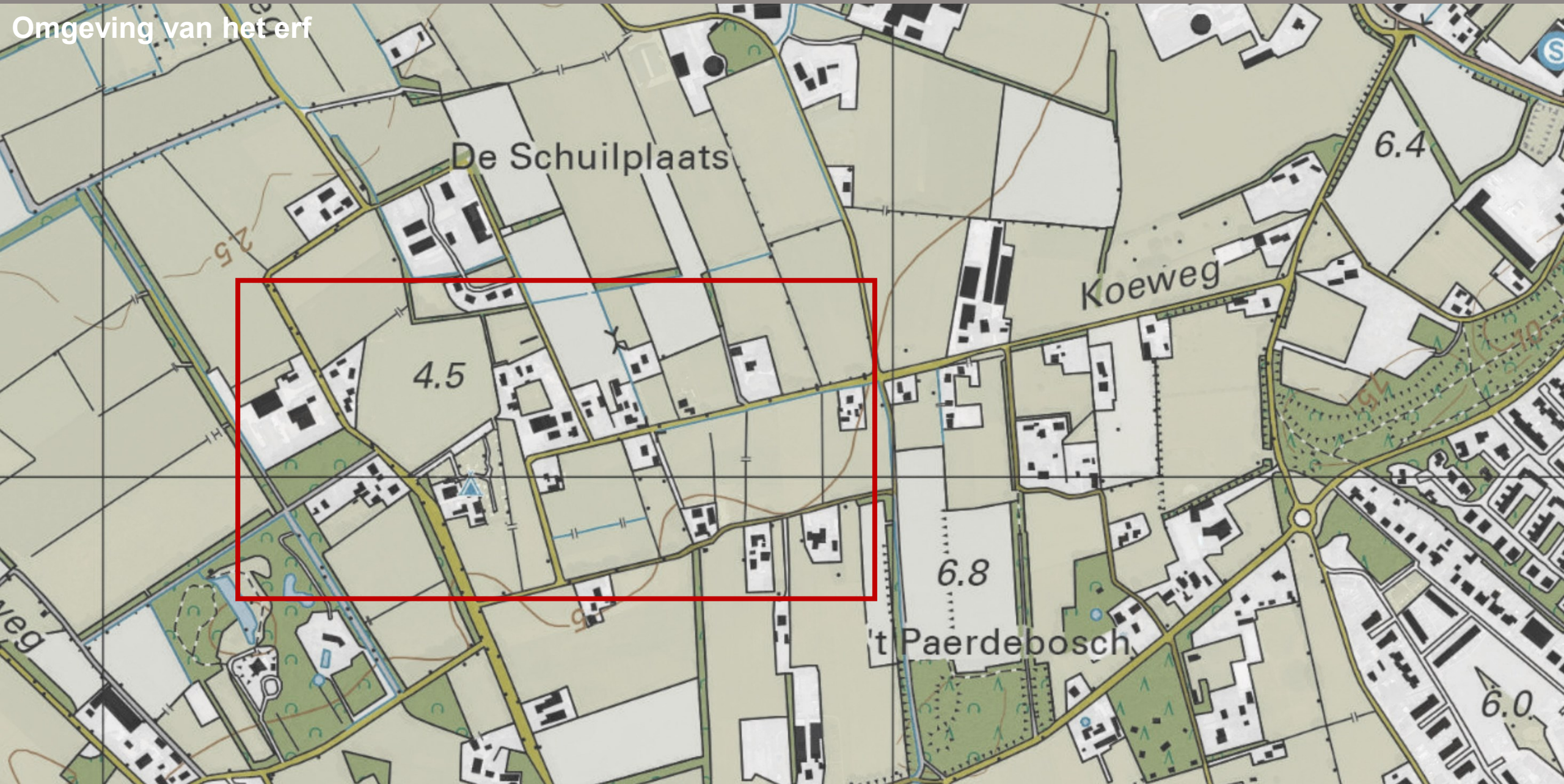


Geen beschermde natuurwaarden

Gebied is wel onderdeel van het Nationaal Landschap Veluwe (deelgebied 139)

139	Randmeerkust
kernkwaliteiten deelgebied natuur en landschap	Gradiënt Veluwe - Randmeren: droog - nat, voedselarm - voedselrijk, gesloten - open; kwel uit de Veluwe • onderdeel van Nationaal Landschap Veluwe • Hierdensche Beek als laaglandbeek en als poort tussen de Veluwe en Flevoland • strandwallen langs de vroegere Zuiderzee, hier en daar met stroomdalsoorten en vroegere zilte soorten • rietmoerassen langs de kust • karakteristieke openheid en weidevogels dicht langs de kust • parel Kust Veluwemeer: gradiënt strandwal - moeraszone - rietzoom, geomorfologie en stroomdalflora; moerasvogels en Natte As • parel Omgeving Horster/Gagelerbeek: weidevogelgebied, beken met bijzondere fauna en goede waterkwaliteit; schrale kwelgraslanden • parel Omgeving Nodbeek: weidevogelgebied, natuurlijk meanderende beek, goede waterkwaliteit en -fauna en schrale kwelgraslanden • parel Hierdensche Beek/Bloemkampen: bijzondere monding met delta; A-locatie Essenhakhoutbos; schrale kwelgraslanden • enkele landgoederen • leefgebied das en steenuil • kleinere beken • landgoederen in de gradiënt • blokverkaveling op de strandwallen; strokenverkaveling in de veenweiden; onregelmatig in het kleilandschap • kleinschalig landschap langs de voet van de Veluwe; houtsingels en graslanden • lintbebouwing parallel aan de hoogtelijnen (dekzandruggen) • vroeg-Middeleeuwse ontginningen bij Doornspijk en Wessinge • gave ontwaterings- en ontsluitingspatronen • rust, stilte, donkerte
Aardkundige waarden	Randmeerkust; Wessinge; Beekhuizer en Hulshorsterzand e.o.; Groeve
Waardevol open gebied / verkaveling	ja
Natuurparel	ja
Natte landnatuur	ja
Ontwikkelingsdoelen	• ontwikkeling Hierdensche Beek als poort tussen de Veluwe en Flevoland: houtwallen en -singels, schrale graslanden en moeraszones • ontwikkeling kleinere beken: voorkom inspoeling van omringende landbouwgronden, ontwikkel singels, poelen en moerasjes en schrale graslanden • ontwikkeling populatie otters • ontwikkeling strandwallen langs de vroegere Zuiderzee door beheer gericht op schrale graslanden • ontwikkeling van de rietmoerassen langs de kust tot een zoveel mogelijk aaneengesloten strook • ontwikkeling van de openheid langs de kust, speciaal voor weidevogels en wintergasten • ontwikkel het kleinschalig landschap langs de voet van de Veluwe; houtsingels, beken en (schrale) graslanden • ontwikkeling van landgoedstructuren • verminderen barrièrewerking N308, N309 en N310 • verminderen barrièrewerking A28
EVZ-model	Kamsalamander en das

Omgeving van het erf



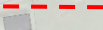
Bestemmingsplan



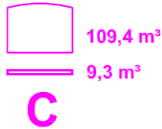
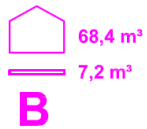
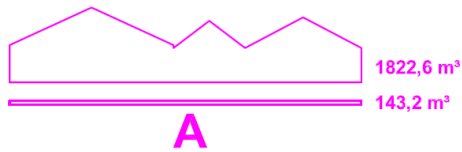
Bestaande situatie - landschappelijke structuren

Waarden en aandachtspunten

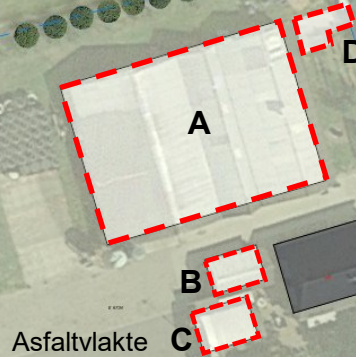


-  Waardevolle open gebieden
-  Open corridor
-  Waardevolle groenstructuren
-  Bebouwingscontour
-  Potentie landschapsversterking

Bestaande situatie - sloop en verevening



D: 19,1 m² x 1,85 m
= 35,3 m³



A (grote stal / schuur) 25,80 m x 18,50 m:	477,30 m²
B (kleine schuur) 6,00 m x 4,00 m:	24,00 m²
C (kleine schuur) 6,50 m x 4,75 m:	30,88 m²
D (mestplaat):	19,10 m²
A+B+C+D:	524,28 m²

De schuren A, B, C en de mestplaat/kelder D
leveren inclusief 0,30 m vloerdikte in totaal 2.195,4 m³

Aanknopingspunten

- Sloop agrarische bebouwing en asfalt / opruimen agrarisch bedrijfserf
- Functieverandering naar wonen met erfsplitsing
- Passend in de stedenbouwkundige context van het losse bebouwingslint aan de Koeweg
- Behoud van de bestaande woning en bouw van een nieuwe vrijstaande woning met traditionele herinrichting van de erven
- Voldoende parkeercapaciteit: per woning moeten 2,5 parkeerplaatsen gerealiseerd worden

Woningtype	Parkeernorm (per woning)	Aandeel bezoeker
Koop, vrijstaand	2,5	0,3
Koop, twee-onder-een-kap	2,4	0,3
Koop, tussen/hoek	2,2	0,3
Koop, etage, duur	2,3	0,3
Koop, etage, midden	2,1	0,3
Koop, etage, goedkoop	1,8	0,3
Huurhuis, vrije sector	2,2	0,3
Huurhuis, sociale huur	1,8	0,3
Huur, etage, duur	2,1	0,3
Huur, etage, midden	1,6	
Huur, etage, goedkoop		
Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)	0,7	0,2
Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	0,3	0,2
Aanleunwoning en serviceflat	1,3	0,3

Tabel met beleidsmatige parkeernormen uit de Parkeernota gemeente Elburg 21 juli 2014



Variant 1 inrit bestaande woning

- Bestaande woning (nr. 14b)
- Nieuwe woning in het bebouwingslint en uitgelijnd met de bestaande woning
- Nieuwe woning binnen bouwvlak van 10 m x 15 m
- 2 bijgebouwen (6 m x 7 m) binnen zone bijgebouw
- Ontsluitingsmogelijkheden en op elk erf 3 stelplaatsen voor auto's met zo min mogelijk verharding
- Groene uitstraling traditioneel boerenerf
 - Hoogstamfruit
 - Boeren- of moestuin
 - Erfbomen (linde, notenboom, eik)
 - Hagen op de perceelsgrenzen (beuk, haagbeuk)



Nieuwe bomen

- Notenboom (*Juglans regia*) - 1 stk
- Linde (*Tilia cordata*) - 1 stk
- Zomereik (*Quercus robur*) - 3 stk
- Hoogstamfruit (verschillende soorten) - 6 stk

Variant 2 inrit bestaande woning

- Bestaande woning (nr. 14b)
- Nieuwe woning in het bebouwingslint en uitgelijnd met de bestaande woning
- Nieuwe woning binnen bouwvlak van 10 m x 15 m
- 2 bijgebouwen (6 m x 7 m) binnen zone bijgebouw
- Ontsluitingsmogelijkheden en op elk erf 3 stelplaatsen voor auto's met zo min mogelijk verharding
- Groene uitstraling traditioneel boerenerf
 - Hoogstamfruit
 - Boeren- of moestuin
 - Erfbomen (linde, notenboom, eik)
 - Hagen op de perceelsgrenzen (beuk, haagbeuk)



Nieuwe bomen

-  Notenboom (*Juglans regia*) - 1 stk
-  Linde (*Tilia cordata*) - 1 stk
-  Zomereik (*Quercus robur*) - 4 stk
-  Hoogstamfruit (verschillende soorten) - 6 stk

Definitieve inrichting (variant 1 inrit bestaande woning)

- Bestaande woning (nr. 14b)
- Vrijstaande woning (9 m x 12 m)
- 2 bijgebouwen (6 m x 7 m)
- Ontsluitingsmogelijkheden en op elk erf 3 stelplaatsen voor auto's
- 'Vrije' uitzichten bestaande en nieuwe woningen
- Groene uitstraling traditioneel boerenerf
 - Hoogstamfruit
 - Boeren- of moestuin
 - Erfbomen (linde, notenboom, eik)
 - Hagen (beuk, haagbeuk)



Definitieve inrichting (variant 2 inrit bestaande woning)

- Bestaande woning (nr. 14b)
- Vrijstaande woning (9 m x 12 m)
- 2 bijgebouwen (6 m x 7 m)
- Ontsluitingsmogelijkheden en op elk erf 3 stelplaatsen voor auto's
- 'Vrije' uitzichten bestaande en nieuwe woningen
- Groene uitstraling traditioneel boerenerf
 - Hoogstamfruit
 - Boeren- of moestuin
 - Erfbomen (linde, notenboom, eik)
 - Hagen (beuk, haagbeuk)

