



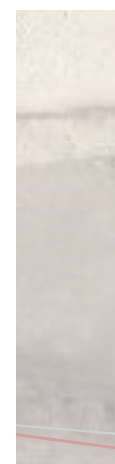
Erfttransformatie Zandkampweg 19

3 Maart 2017



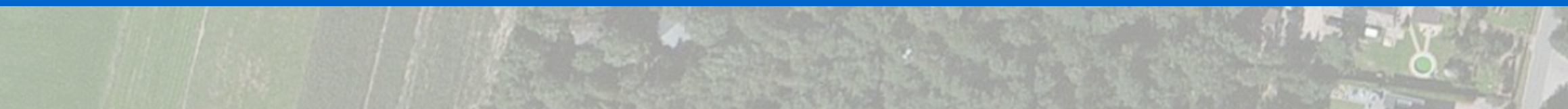
Locatie
Bestaande kwaliteiten
Uitgangspunten
Voorstel erfinrichting
Referenties

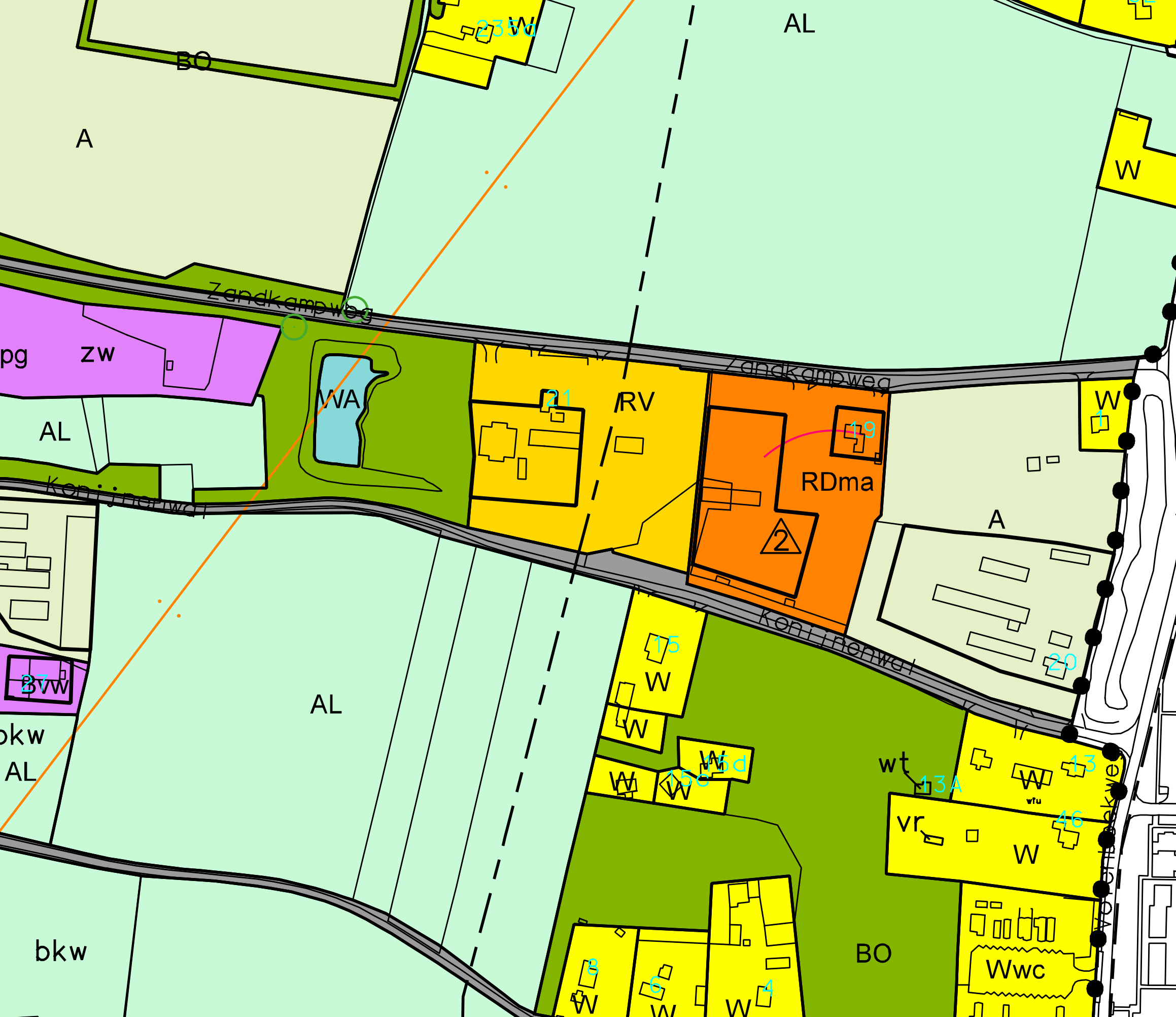




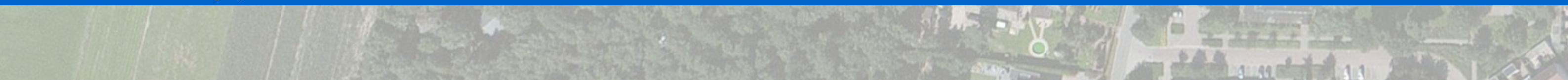


Luchtfoto





- RD dagrecreatie
- RDma manege
- RDsc scouting
- △ aantal dienstwoningen





Foto's locatie

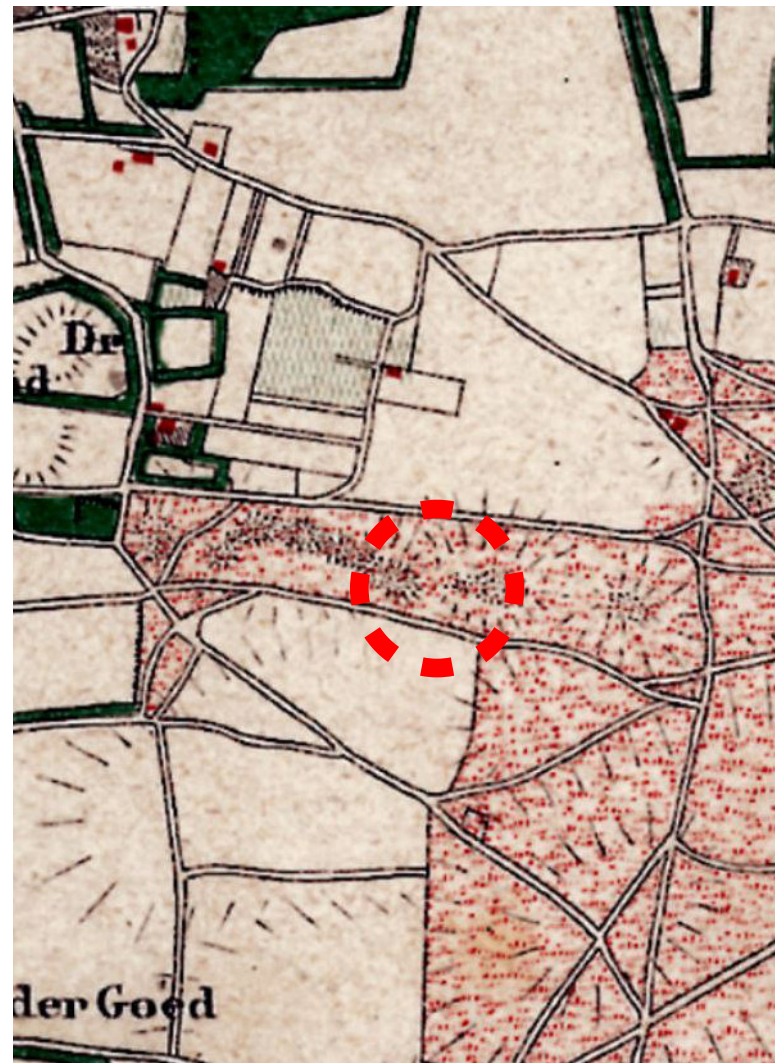


Bestaande kwaliteiten

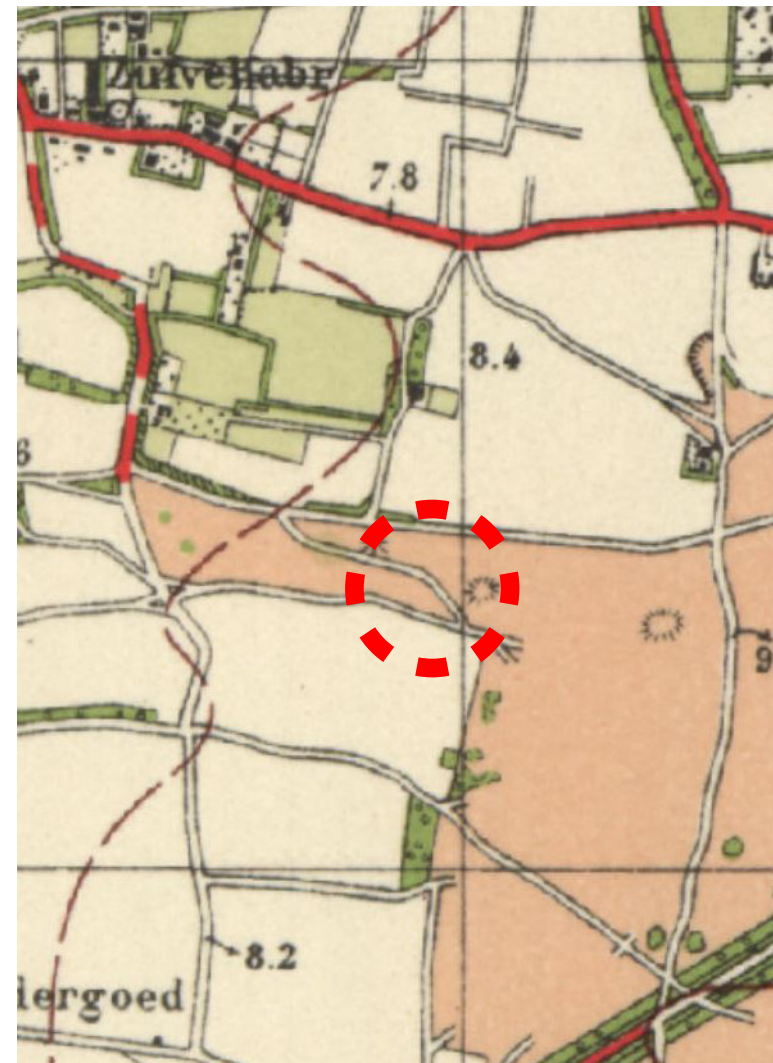


Historie

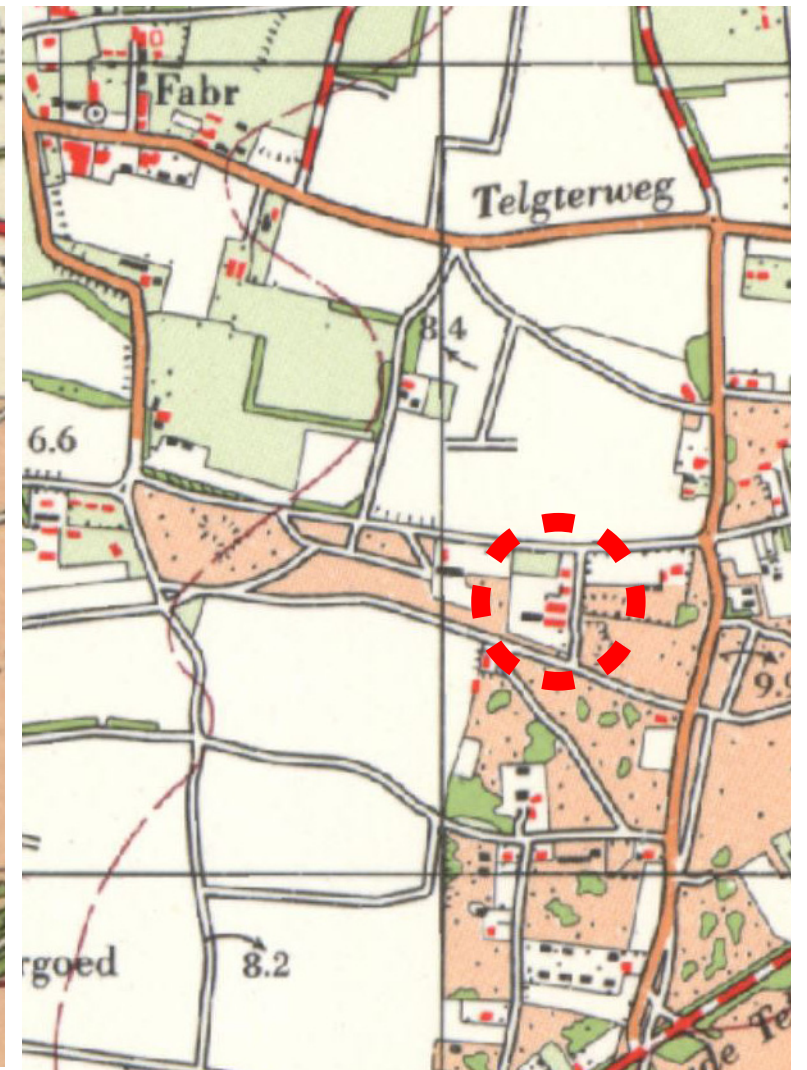
Het plangebied ligt in het zogenaamde Enkdorpen – Kampenlandschap. Dit landschapstype gekenmerkt zich door hoge dekzandruggen met enken en lager gelegen beekdalen. De locatie Zandkampweg ligt in een overgangsgebied. Op de kaart van 1872 is te zien dat de locatie in die periode gelegen is op een langgerekt perceel heide. Het betreft een uitloper van het oostelijk gelegen heidelandschap. De huidige Vollenbeekweg is zichtbaar op de kaart als zandpad. Bijzonder is het gegeven dat het pad onderdeel uitmaakte van de historische hessenwegenstructuur. De rijke en droge dekzanden waren zeer geschikt voor akkerbouw. Het patroon van de grote percelen akkerland zijn op de kaart goed te zien. Het gebied ten westen van de grootschalige akkerlanden werd in gebruik genomen als graslanden en akkerland.



kaart uit 1872



kaart uit 1951



kaart uit 1962

Opvallende kenmerken van dit kampenlandschap zijn de verspreid staande boerderijen (éénmanskampen) en de brede houtsingels rondom de kavels en erven. Tachtig jaar later (1951) is het landschap nauwelijks veranderd: de locatie is nog steeds een heidegebied. Vanaf 1962 is zichtbaar dat er een begin gemaakt wordt met bebouwing. Er vestigen zich hier meerdere agrarische bedrijven (waarschijnlijk kalverhouderijen).



kaart uit 1987

Huidige situatie

Het is bijzonder dat de Konijnenwal en de Zandkampweg nog steeds onverharde zandwegen zijn. De locatie Zandkampweg ligt tegen de woonbebouwing van Ermelo aan. De laatste decennia zijn de meeste agrarische bedrijven aan de Konijnenwal en de Zandkampweg verdwenen. Aan de Zandkampweg zijn enkele recreatiebedrijven gevestigd: een kampeerboerderij en de manege op de onderzoekslocatie. Bij de manege zijn recent twee vrijstaande (dienst)woningen gebouwd. Deze ontwikkelingen sluiten aan op de historische ontwikkeling van het landschap ten westen van Ermelo.



kaart uit 2015

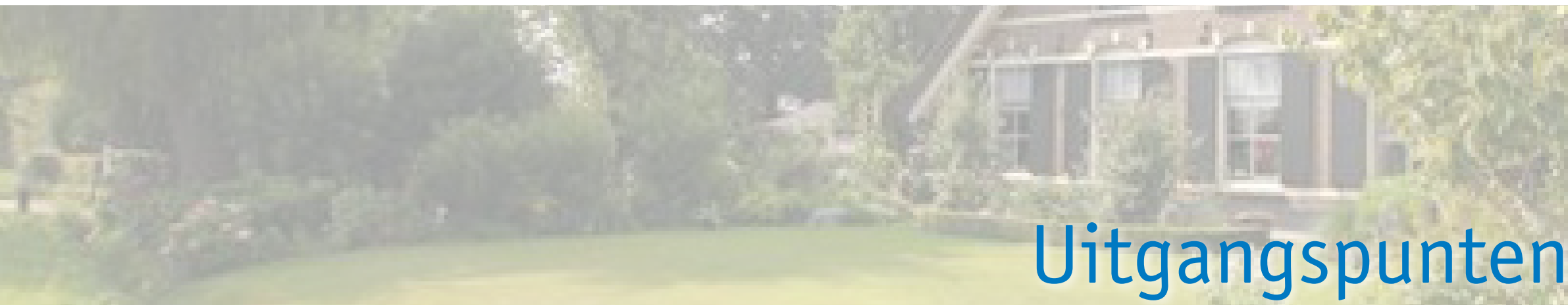


omsloten erf



onverharde landweg/toegangsweg

Huidig landschap

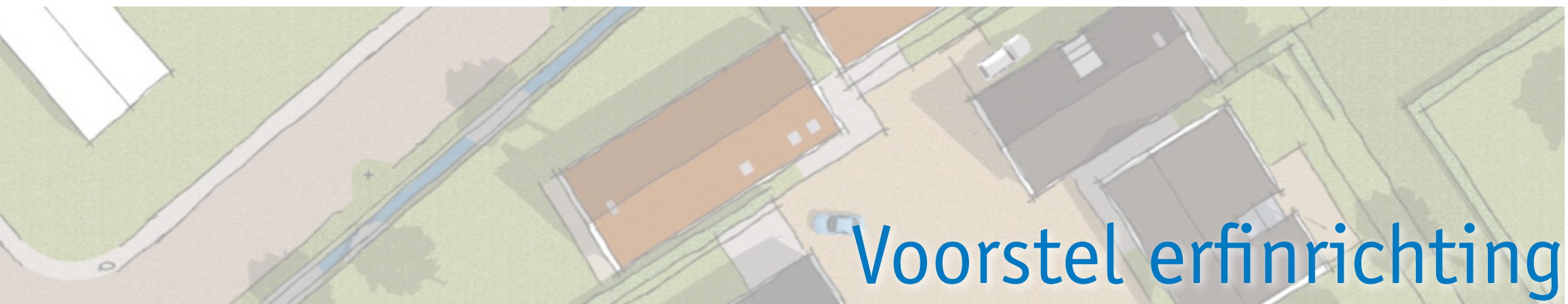




huidige situatie + projectie vergunde manege (2010)

In 2010 is aan de Konijnenwal een vergunning verleend voor het bouwen van een manege. Het is tot op heden nog niet rendabel geweest om de manege daadwerkelijk te bouwen. Hierin ligt mede de wens om tot functieverandering naar woning over te gaan.

Omdat de vergunning reeds vijf jaar oud had de manege er theoretisch ook zo lang bestaan kunnen hebben. De sloopmeters van de vergunde situatie zijn aangehouden in verdere berekeningen.



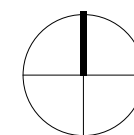


1. Samenhang op het erf
In de nabije omgeving komen overwegend vrijstaande woningen voor. In de bosrijke omgeving zijn de erven 'uitgesneden' uit het bos. Door toevoeging van een groenstrook wordt dit bereikt.

2. Gemeenschappelijk erfdeel
De drie woningen hebben elk een eigen erf. Omdat het hier gaat om vrijstaande woningen is er geen sprake van gemeenschappelijk erfdeel.

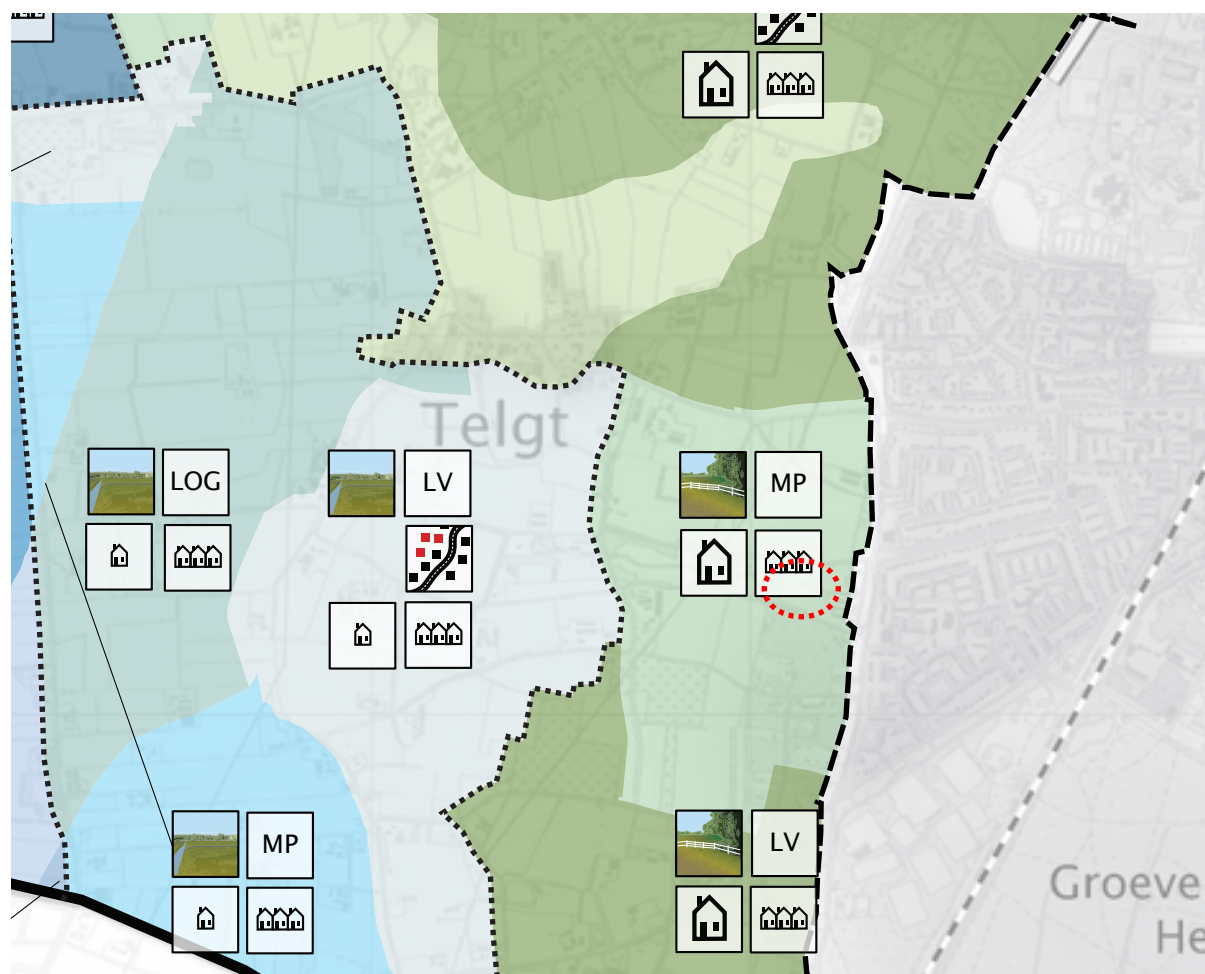
3. Hiërarchie
In de omgeving zijn hoofdgebouwen voornamelijk samengesteld uit verschillende volumes. Aan de Konijnenwal zijn de gebouwen als zelfstandige hoofdgebouwen vormgegeven. Beide varianten zijn hier du mogelijk.

4. Hoofdentree
Langs de hoofdgebouwen is de entree gesitueerd. Hiervoor kunnen bestaande openingen in het groen worden gebruikt.



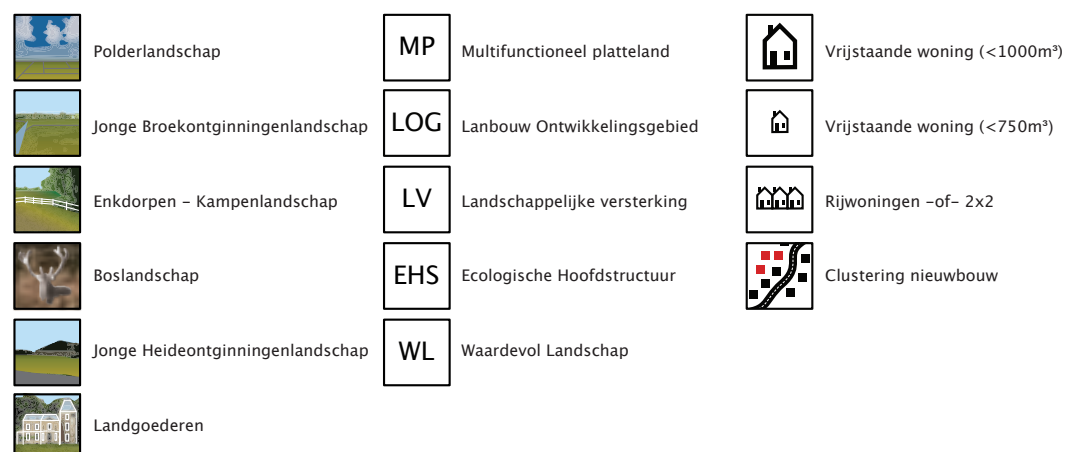
Schaal 1:1000 (bij A3-print)





Structuurvisie Functieverandering – Gebiedenkaart

Oktober 2012, gemeente Ermelo
 Corsanr. 12064878
 Casenr. 2012-05844



4.2.2.2 Vervangende nieuwbouw

Voor vrijstaande woningen geldt een minimale sloopopgave van 800m². Bij een sloopopgave van 1.500m² wordt de mogelijkheid gegeven om twee vrijstaande woningen te realiseren in de gebieden Enkdorpen/Kampenlandschap en Jong Heideontginningenlandschap. Voor alle functieveranderingen naar nieuw te bouwen vrijstaande woningen geldt het basispakket plus. Bij vrijstaande woningen geldt

Sloopopgave:	Mogelijkheden:	Ontwerpcriteria:
Vanaf 800 m ²	1 woning, max. 750m ³	Basispakket +
Vanaf 1.500 m ²	2 woningen (idem)*	Basispakket +

*) Enkel in Enkdorpen/Kampenlandschap en Jong Heideontginningenlandschap

4.2.2.4 Grotere woningen en grotere bijgebouwen

In bepaalde gebieden zijn woningen tot 1.000m³ passend in het landschap (bijv. kampenlandschap). De basisregeling gaat uit van een maximale inhoud van 750m³. Door een staffeling toe te passen, is het mogelijk om extra inhoud toe te voegen. Hier wordt wel een aanvullende sloopopgave gevraagd. Voor iedere 1m³ extra wordt een sloopopgave gevraagd van 3m²:

5.1.2.3 III Enkdorpen – Kampenlandschap

- o Maximaal 2 vrijstaande woning (<1.000m³).
- o Maximaal 4 rijwoningen of 2x2.
- o Essen ophouden, lagere delen tussen essen verdichten.
- o Dorpen los in de ruimte laten liggen, open ruimte tussen bosrand en dorp behouden.
- o Verkaveling volgt de in het gebied aanwezige waterstructuur.
- o Erf beplanting benadrukt de aanwezige waterstructuur.



Te slopen bedrijfsbebouwing:
2075m²

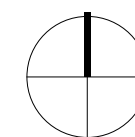
Benodigd voor twee woningen: 1500 m²

Sloopmeters resterend: 2075-1500=575m²

De overtollige sloopmeters kunnen worden
ingezet om de inhoud van de woningen te
vergroten:

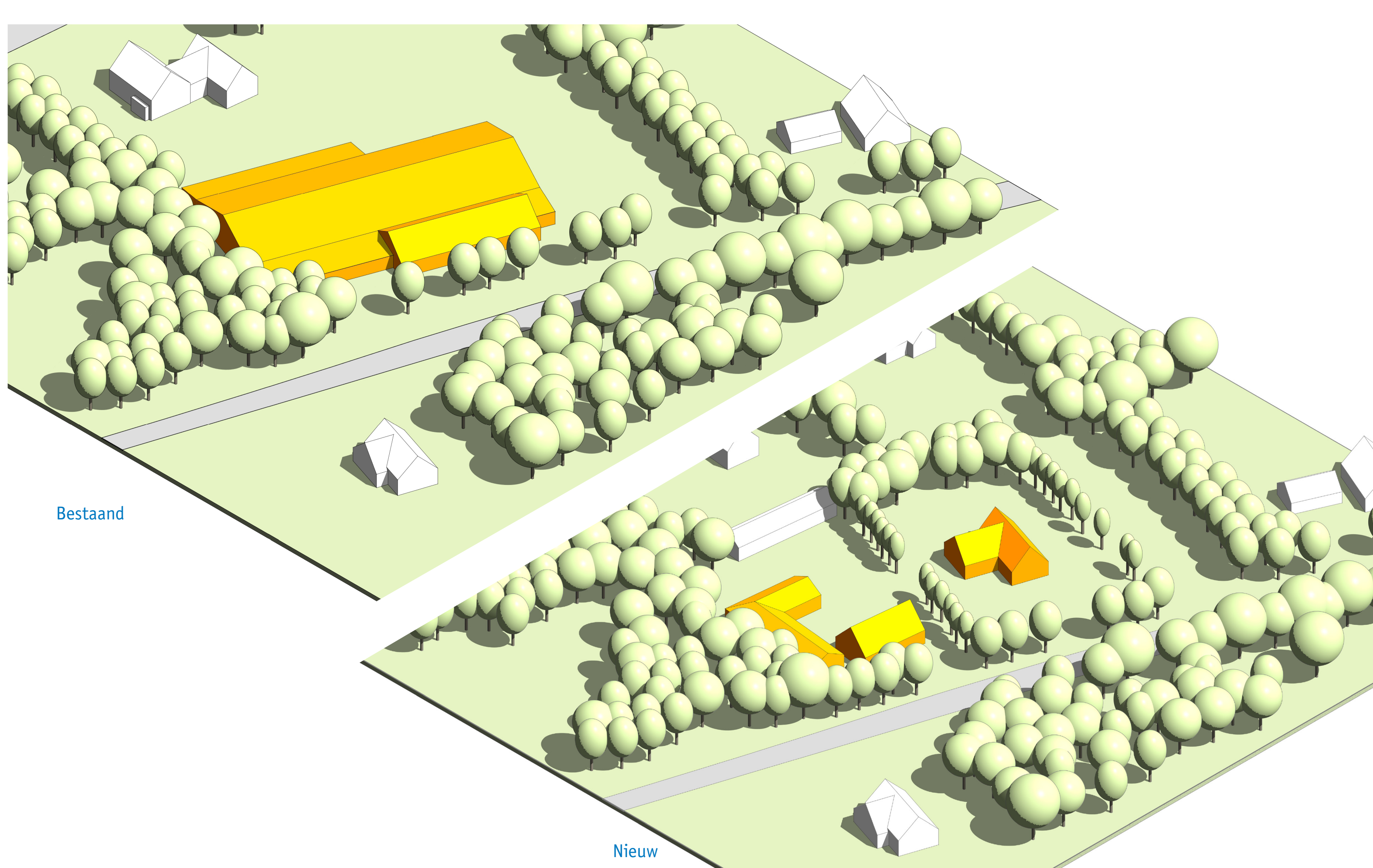
$$575 / 3 / 2 = 95 \text{ m}^3$$

Nieuw te bouwen woningen maximaal
750m³ + 95 = 845 m³



Schaal 1:500 (bij A3-print)





Bestaand

Nieuw

Isometrie bestaand-nieuw



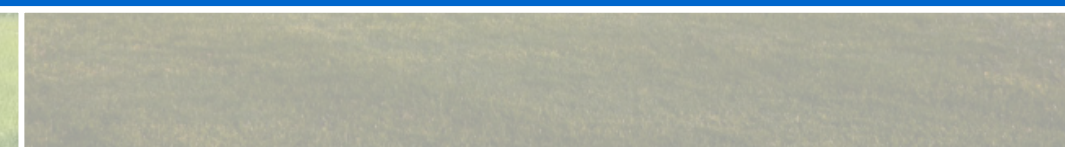
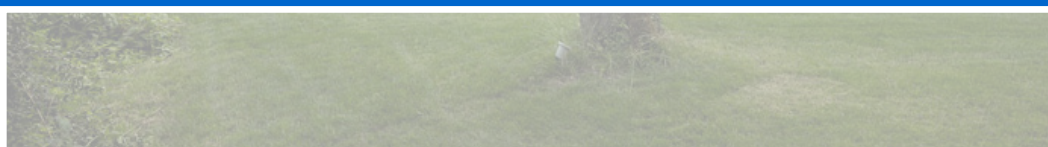


Referenties





Referentiebeelden nieuwbouw



Colofon

Samengesteld door:
Veluws Ontwerpburo
Stationsstraat 36A
3851 NJ Ermelo

Foto's en teksten:
Veluws Ontwerpburo

8 Maart 2017

