

Ontwikkeling Veenwal 8

Plananalyse



opdracht:

Hendriks Van Manen
Oosterdorpsstraat 9a

versie & datum:

1 - 1 juni 2015

Doude van Troostwijk
architectuur & landschap
oudeboerderijen.nl

Locatie

Project 408: Herontwikkeling Veenwal 8 Hoevelaken



Algemene omschrijving

Veenwal 8 is een perceel van 8145m². Het langgerekte perceel ligt ten noorden van Hoevelaken, vlak buiten de bebouwing van het dorp. Het perceel ligt in een ontgonnen veengebied. In het westen wordt het begrensd door een hobbyerf en maisakker, in het noorden grasland, in het oosten grasland en volkstuinten en in het zuiden door de Veenwal.

Op het perceel staat een klein, vervallen boerderijtje van 72m² uit 1934. Deze wordt momenteel tijdelijk bewoond.

Rondom de boerderij liggen meerdere oude, vervallen bijgebouwen. Deze zijn in het verleden voor agrarische doeleinden gebruikt. Momenteel zijn de schuren niet meer in gebruik.



**Project 408:
Herontwikkeling
Veenwal 8
Hoevelaken**

Kadastrale situatie

- gemeente Nijkerk
- sectie B
- nummer 1454
- schaal: 1:2000



Project 408:
Herontwikkeling
Veenwal 8
Hoevelaken

Doude van Troostwijk
architectuur & landschap
info @ oudeboerderijen.nl

Veenwal 8 ligt in een slagenlandschap. In het verleden werden vanaf de hoger en droger gelegen weg die nu de Veenwal heet, land ontgonnen richting het zuiden en het noorden. Deze slagen zijn, hoewel vertroebeld, nog steeds zichtbaar in het landschap.

Het land werd verschillend gebruikt: Als grasland, akker of geriefhout. Op de slagen ligt de bebouwing gegroepeerd.

Rondom Veenwal is het wegenpatroon regelmatig gewijzigd. De ontsluiting van het boeren erf liep in het begin van de 20ste eeuw oostwaarts naar de steeg die nu het Kerkepad heet.



1870



1909



2001

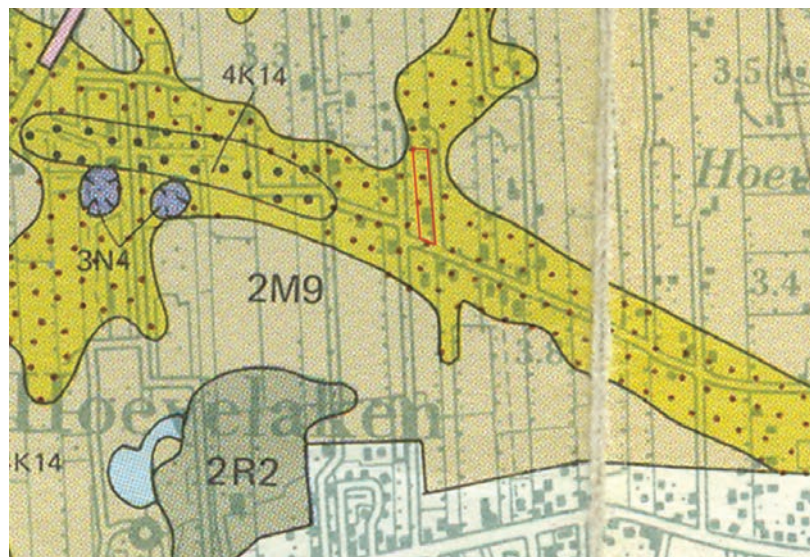
Stuifzandgebied (2M9) met:

- dekzandruggen (3K14)
- beekdalen (2R2)
- ijslenzen (3N4)

De Veenwal volgt de dekzandrug. Ter hoogte van Veenwal 8 waaiert deze dekzandrug het veengebied in. Op de historische kaarten zie je dat de bebouwing hier ook verder van de Veenwal af ligt.

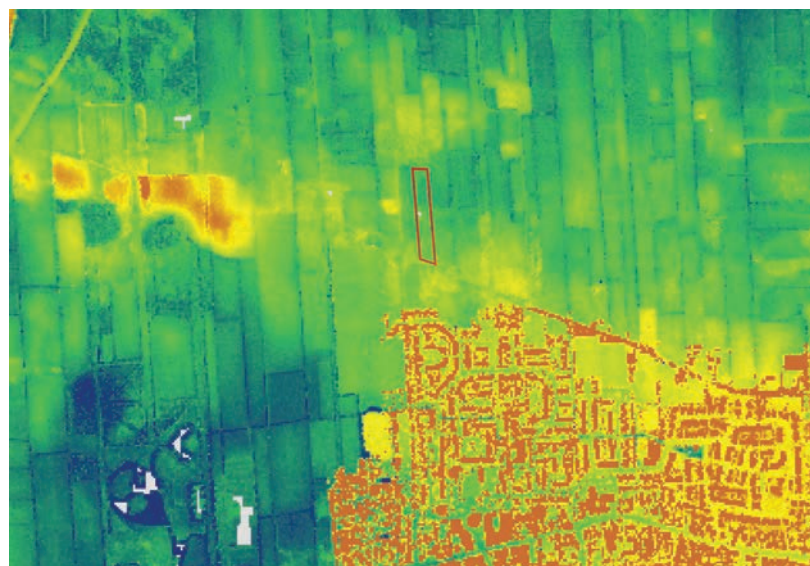
legenda:

- 4K14 / 3K14 - dekzandrug (al dan niet met oud- bouwlanddek)
2M9 - vlakte van den dele verspoelde dekzanden
3N4 - laagte zonder randwal (moerassig)
2R2 - dalvormige laagte (zonder veen)



geomorfologische lagen

In de hoogtekaart zien we deze dekzandrug terug.



hoogtekaart (2 - 6m +NAP)

Landschap | verkavelingsprincipe en bebouwing

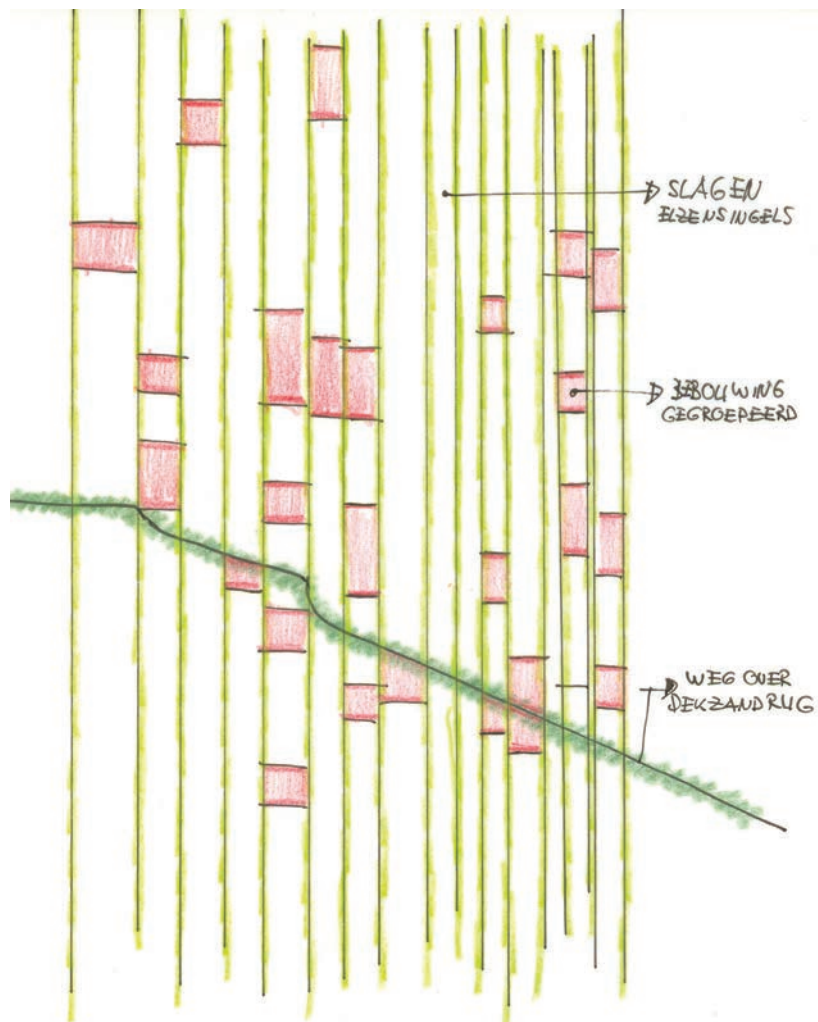
Verkavelingsprincipe:

- slagen begrenst door elzensingels
- Veenwal doorkruist grid ontginningslagen

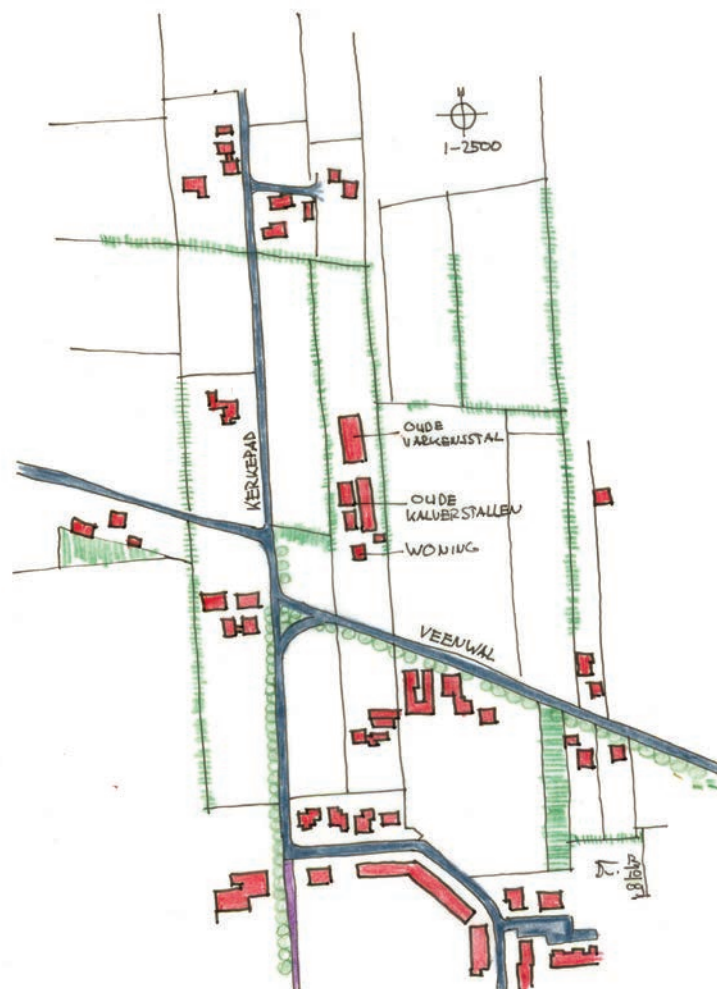
Bebouwing:

- bebouwingsgroepen op de slag

Project 408:
Herontwikkeling
Veenwal 8
Hoevelaken



verkavelingsprincipe

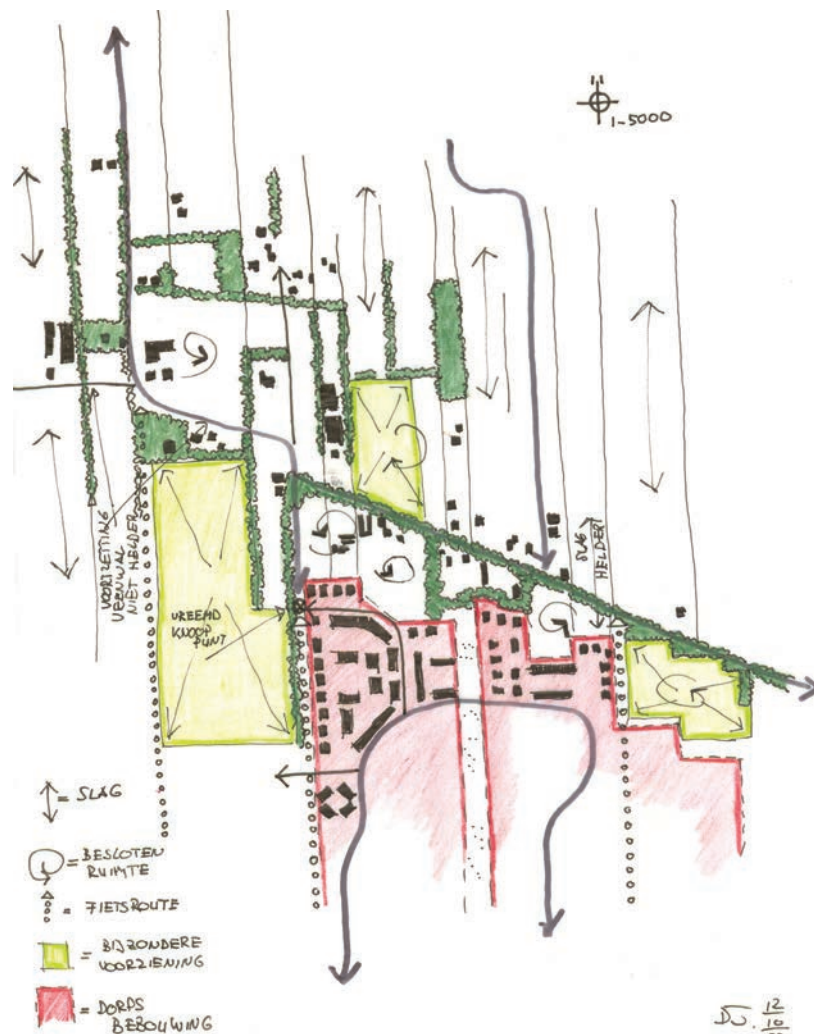


bebouwing

Doude van Troostwijk
architectuur & landschap
info @ oudeboerderijen.nl

Landschapstructuur:

- vertroebeld slagenlandschap
- tussen Veenwal en dorp is het slagenlandschap verdwenen
- ontsluiting dorp naar Veenwal via oude steeg (Kerkepad)
- landschap vanuit dorp beperkt beleefbaar
- Veenwal is in dorpsplan gespaard als zelfstandig onderdeel landschap
- Veenwal oost van Kerkepad lint met eiken, westelijk niet begeleid met bomen



12
10
09
landschapstructuur

De boerderij

De huidige boerderij heeft geen architectonische waarde. De woning is in slechte staat en voldoet qua grootte en isolatiewaarden niet aan de wooneisen van deze tijd.

**Project 408:
Herontwikkeling
Veenwal 8
Hoevelaken**



voorzijde



achterzijde

**Doude van Troostwijk
architectuur & landschap
info @ oudeboerderijen.nl**

Bijgebouwen

De bijgebouwen bestaan uit een: varkensschuur, caravan-schuur, kalverschuur, boerenschuur, kippenschuur, berging en kleinvee. De totale oppervlakte van de bijgebouwen is 850m² (zie bijlage).

De bijgebouwen zijn zeer bouwvallig te noemen en zijn niet van architectonische waarde. Ze passen niet in de huidige eisen die een modern agrarisch bedrijf aan zijn bijgebouwen stelt.

**Project 408:
Herontwikkeling
Veenwal 8
Hoevelaken**



*vlnr.: boerenschuur, kalver-
schuur en kippenschuur*



varkensschuur



caravanschuur

**Doude van Troostwijk
architectuur & landschap
info @ oudeboerderijen.nl**

Wettelijk kader: Wonen

Op de locatie is grof gezegd sprake van twee soorten bestemmingen, namelijk een woonbestemming en een agrarische bestemming (zie bijlage). Op de landschappelijke bestemming is het niet toegestaan te bouwen. Op de woonbestemming gelden hiervoor de volgende regels.

Bestemmingsomschrijving:

De grond is bestemd om te wonen. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor een beroep of bedrijf aan huis, of een bed and breakfast.

Toegestane bouwwerken:

De volgende bouwwerken zijn toegestaan: woningen en bijgebouwen (waaronder: hobbykassen en dierenverblijven) en bouwwerken behorende bij een paardenbak zoals hekken en tredmolens. Ondergronds bouwen is toegestaan tot vier meter diepte, onder de woning en bijgebouwen.

Bouwregels:

Op de bestemming mag één woning gebouwd worden van maximaal 600m³. Deze woning heeft een goothoogte van max. 3,5m en totale hoogte van max. 8m. En heeft een dakhelling van min. 30° en max. 50°.

De bijgebouwen hebben een gezamenlijk oppervlak van max. 70m². Een minimale goothoogte van 3m en een dakhelling van min. 15°.

Afwijken van de bouwregels:

Het is mogelijk het aantal woningen op de locatie te vergroten tot maximaal drie woningen. Dit geldt alleen als er sprake is van vermindering door sloop van gebouwen. De verdelstaaf ziet er als volgt uit:

- 1000m² slopen voor één woning van 600m².

- 2000m² slopen voor één woongebouw van max. 800m³ met daarin maximaal 2 woningen.

- 3000m² slopen voor twee vrijstaande woningen van max. 600m³.

Daarnaast dient het volgende in acht te worden genomen:

- De bijgebouwen mogen maximaal 70m² zijn.

- Het terrein dient te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

- Er moet sprake zijn van een clustering van gebouwen.

- De vorm van het nieuwe bestemmingsvlak moet worden afgestemd op zowel het omringende landschap als de belangen van derden.

- Er mag geen aantasting van de milieusituatie plaats vinden.

- Bij berekening van de slooppoppervlakte wordt de bestaande woning + minimaal 70m² aan bijgebouwen buiten beschouwing gelaten.

De woning kan worden vergroot tot max. 1000m³ als er sprake is van vermindering door sloop van gebouwen.

Hiervoor geldt dat voor elke 2m² die gesloopt wordt, de woning 1m³ groter mag zijn. Daarnaast mag geen afbreuk worden gedaan aan het landschap en de beeldkwaliteit daarvan.

De woning kan worden vergroot tot 750m³ indien dat ten behoeve van inwoning en mantelzorg noodzakelijk kan worden geacht.

Conclusie:

Er zijn mogelijkheden om extra woningen op de locatie te mogen bouwen, zonder dat het bestemmingsplan hoeft te worden gewijzigd.

Wettelijk kader: Waarde - archeologie

De bestemming Waarde, archeologie, heeft als doel het beschermen en veiligstellen van behoudenswaardige archeologische vondsten.

Bouwen op deze grond is toegestaan, mits:

- Een bestaande woning of bijgebouw wordt vervangen en de oppervlakte van dit bouwwerk niet wordt vergroot.
- Het bouwwerk niet groter is dan 250m² en niet dieper dan 0,5m.

Op basis van archeologisch onderzoek namens de gemeente waarin wordt aangetoond dat archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad, kan hiervan worden afgeweken.

Voor de volgende werkzaamheden is een vergunning nodig:

- grondwerkzaamheden dieper dan 30cm
- verlagen of verhogen van het waterpeil
- het aanleggen of rooien van houtopstanden
- aanleggen van leidingen of riolering in de grond

Ook hier kan op basis van archeologisch onderzoek van worden afgeweken.

Conclusie:

Een archeologisch onderzoek is zeer waarschijnlijk nodig.

Wettelijk kader: Leiding - gas

De voor “Leiding - gas” aangewezen gronden zijn bestemd voor een aardgastransportleiding en bijbehorende voorzieningen.

Hier mag alleen worden gebouwd als geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de leiding, en de veiligheid rond de leiding. Hiervoor dient advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Voor de volgende werkzaamheden is een vergunning nodig:

- het aanleggen van verharde wegen of paden
- het uitvoeren van graafwerkzaamheden
- het verlagen, verhogen en egaliseren van de grond
- het aanleggen van geluidswallen
- het aanbrengen van diepwortelende beplanting

Ook hier geldt dat kan ervan kan worden afgeweken als de veiligheid en belangen van de leiding niet in gevaar komen, en advies wordt gevraagd aan de leidingbeheerder.

Conclusie:

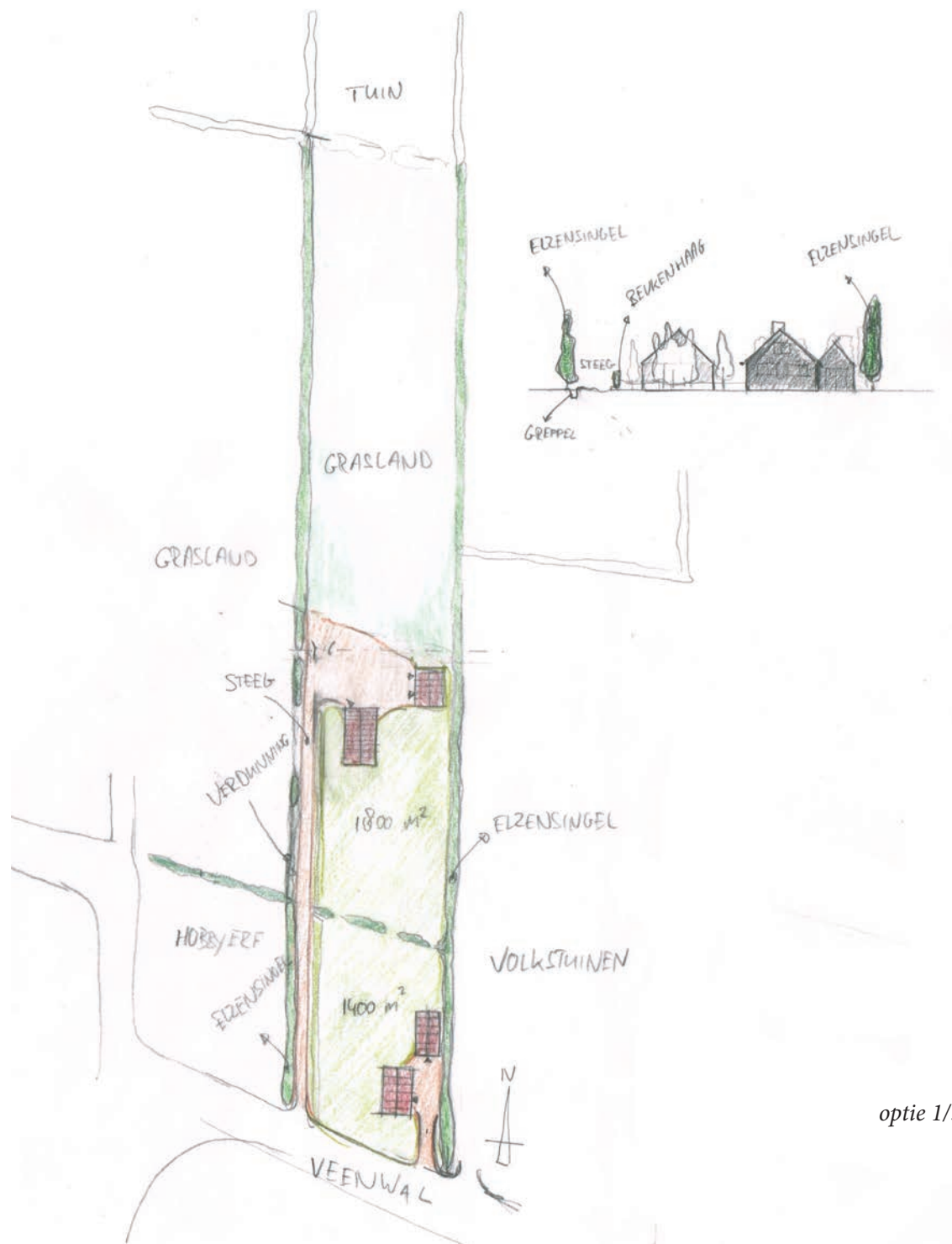
In het ontwerp dient rekening gehouden te worden met de gasleiding en eventueel is een extra vergunning noodzakelijk.

Plan:

- Oude houtsingel doortrekken naar oorspronkelijke situatie
- "kamers in het groen"
- Verschillende stedenbouwkundige opties binnen dit concept:

Optie 1:

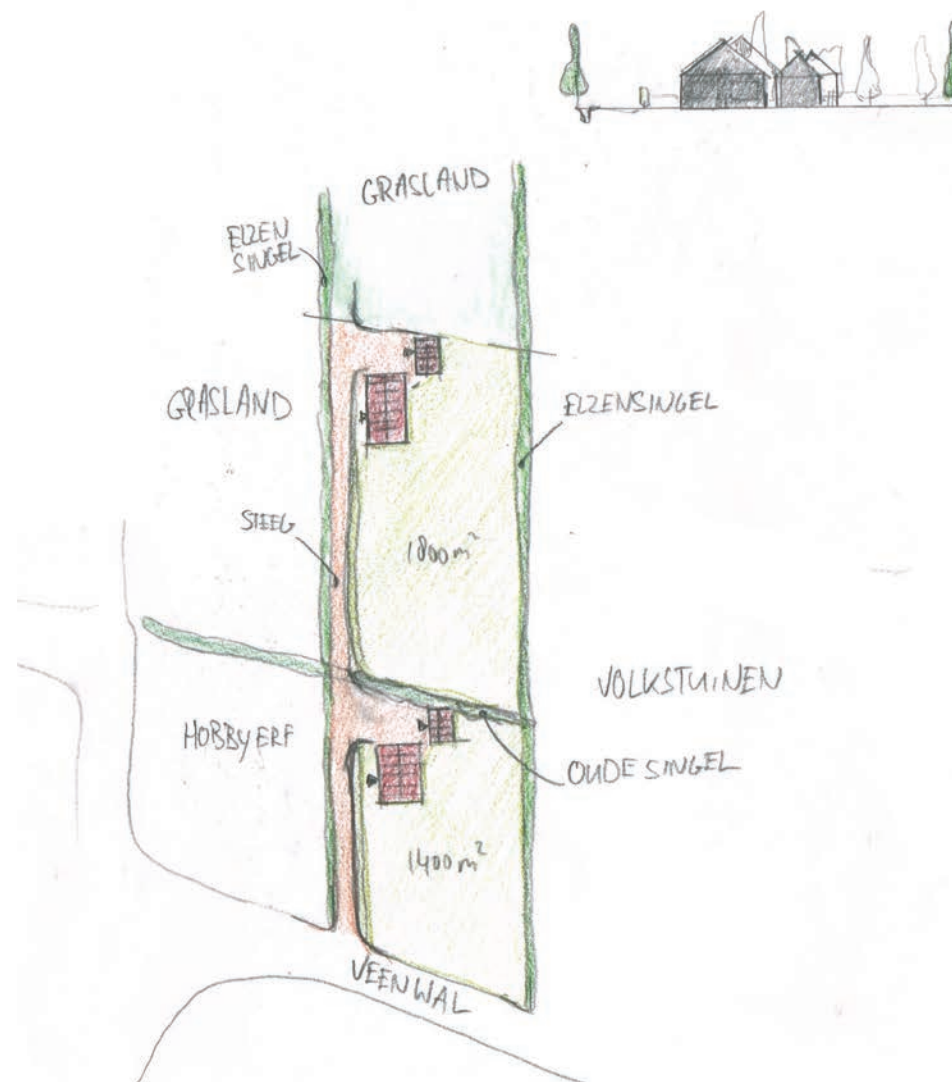
- veel privacy
- eigen oprit
- tuinen op het zuiden & westen



optie 1/3

Optie 2:

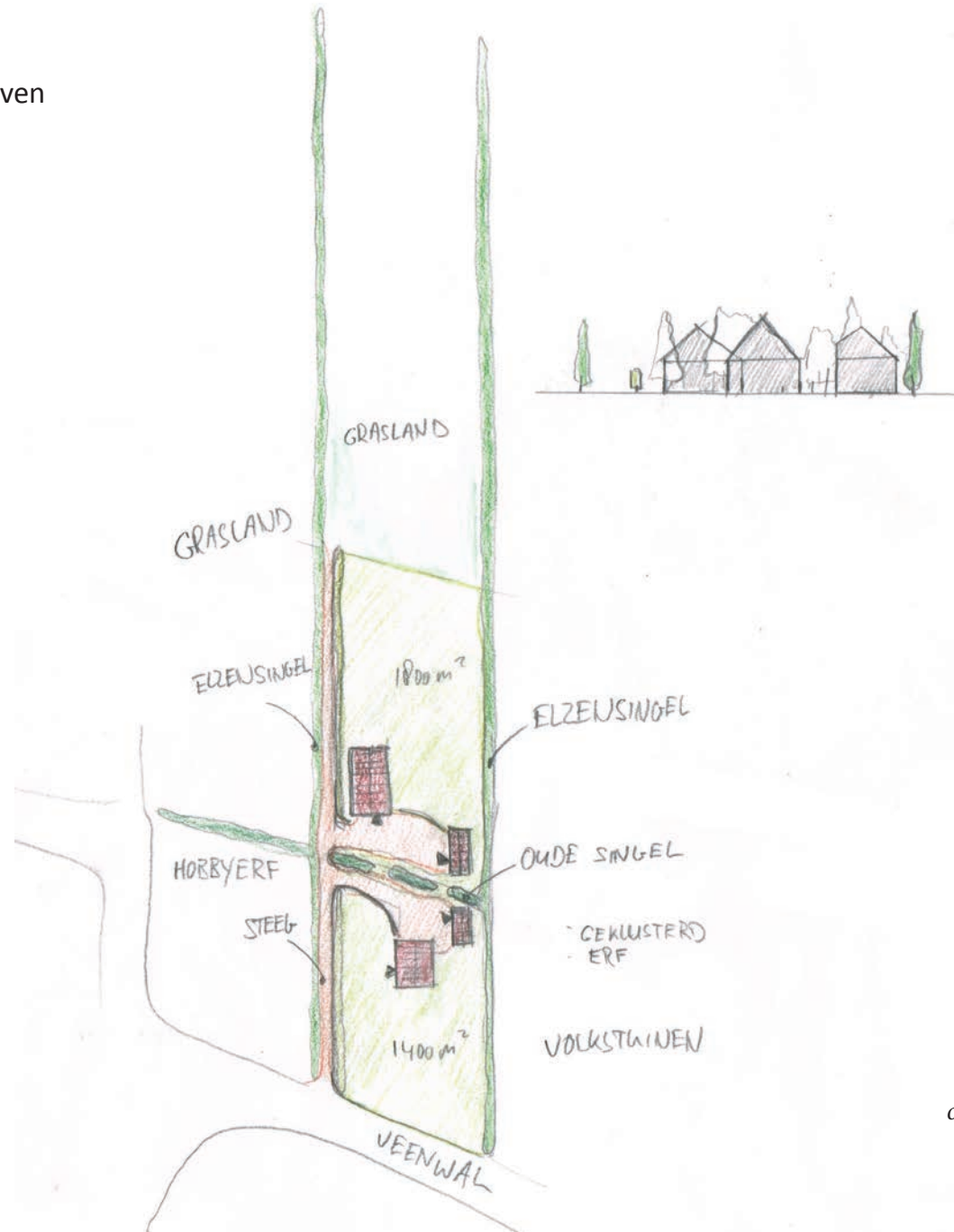
- doorzicht naar achter over slag
- tuinen op het zuiden
- veel privacy
- woningen ver van de straat



optie 2/3

Optie 3:

- boerenerf
- gebouwen geclusterd
- scheidend groen moeilijk te handhaven
- één tuin op het noorden,
één tuin op het zuiden



optie 3/3