

Functieveranderingsplan voor de Nijenbeekseweg 20 in Voorst

Definitieve versie
28 mei 2013

FUNCTIEVERANDERING NIJENBEEKSEWEG 20 VOORST

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
2. Huidige situatie	4
2.1.Het perceel	
2.2.De omgeving	
2.3.Huidige bestemming	
3. Uitgangspunten	6
3.1.Algemeen	
3.2.Landschap en erf	
3.3.Bebouwing	
4. Erfinrichting	7
4.1.Erfinrichtingsplan	
4.2.Beheersplan	
4.3.Beplantingsplan	
5. Bebouwing	11
5.1.Verkaveling	
5.2.Kavel A	
5.3.Kavel B	
5.4.Kavel C	
5.5.Beeldkwaliteit	

FUNCTIEVERANDERING NIJENBEEKSEWEG 20 VOORST

1. INLEIDING

De familie Jansen heeft jaren een agrarisch bedrijf geëxploiteerd op het perceel aan de Nijenbeekseweg 20 in Voorst. De agrarische activiteiten zijn al even gestaakt. Op het perceel staan, naast de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, de voormalige bedrijfswoning en een bijgebouw. Deze zijn beiden gelegen binnen de bestemming wonen, het bouwvlak staat één woning toe. Aanleiding van de functieverandering op dit perceel is de bewoning van het bijgebouw. Omdat de bewoning in strijd is met de regels van het bestemmingsplan is hier destijds handhavend tegen opgetreden. Vanuit het handhavingstraject is gezocht naar een oplossing en deze is gevonden in functieverandering. Op basis van het toen geldende provinciale beleid voor functieverandering zou in ruil voor de sloop van de schuren een dubbele woning mogen worden gebouwd.

In 2008 is regionaal besloten gebruik te maken van de mogelijkheid om het provinciaal beleid voor functieverandering op regionaal niveau uit te werken. Dit onder andere omdat de bestaande provinciale regeling in veel gevallen niet tot de gewenste ruimtelijke ontwikkeling leidde. Alle verzoeken om functieverandering in de gemeente Voorst zijn toen voorlopig in de ijskast gezet. Dit gold ook voor het verzoek van de familie Jansen. Het project heeft hierdoor een tijd stilgelegen. Na de vaststelling van het complete beleidskader (regionaal en gemeentelijk) is vervolg gegeven aan de behandeling van het verzoek om functieverandering. Omdat ook voor dit project gold dat een dubbele woning niet het

gewenste ruimtelijke beeld zou opleveren, is besloten twee kleinere vrijstaande woningen mogelijk te maken.

Dit functieveranderingsplan bevat een erfinrichtingsplan met bijbehorend beplantingsplan en beheersplan. Voor de bebouwing zijn kavelpaspoorten opgesteld met een bijbehorende paragraaf beeldkwaliteit.

Het functieveranderingsplan vormt de basis voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan en zal eveneens onderdeel uitmaken van de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Voorst.

FUNCTIEVERANDERING NIJENBEEKSEWEG 20 VOORST

2. HUIDIGE SITUATIE



Figuur 1 Huidige situatie

FUNCTIEVERANDERING NIJENBEEKSEWEG 20 VOORST

3. UITGANGSPUNTEN

3.1 Algemeen

Gezien de ligging in het bosgebied en de sfeer van de Nijenbeekseweg is er geen aanleiding om uit gaan van de ontwerpprincipes voor een erf, zoals die gangbaar zijn voor functieverandering. Inspiratie moet voor deze plek gehaald worden uit de andere woningen aan de Nijenbeekseweg: eenvoudige woningen met de nokrichting dwars op de weg.



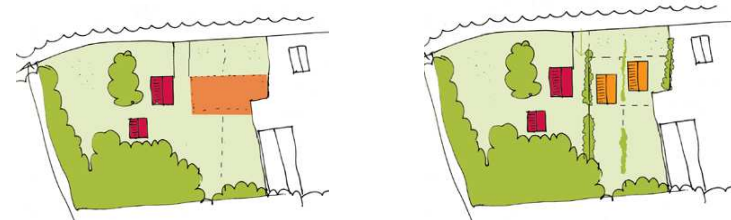
Figuur 2 Analyse bebouwing Nijenbeekseweg
De buurwoningen van de locatie staan allemaal haaks op de weg op smalle langgerekte percelen. De percelen en de woningen zijn allemaal noord/zuid gericht. De nieuwe woningen moeten bij deze karakteristiek aansluiten.

3.2 Landschap en erf

- Vervangen van exoten en coniferen door streekeigen beplanting;
- Kerkepad met karakteristieke lindebomen behouden;
- Het weilandje ten westen van de woning blijft groen en open;
- Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van streekeigen beplanting.

Uitzondering kan er zijn voor de tuinen aan de achterzijde van de woningen;

- Coniferen worden vervangen door streekeigen bomen en struiken;
- Bijgebouwen bevinden zich achter de woning;
- De erven zijn zo min mogelijk verhard;
- De twee nieuwe woningen staan op ongeveer dezelfde hoogte als de bestaande woning maar kunnen onderling verspringen. Ze hoeven niet met de rooilijn gelijk te staan;
- Bestaande oprit kan twee woningen ontsluiten. Eventueel is er een extra oprit mogelijk tussen de twee nieuwe woningen.



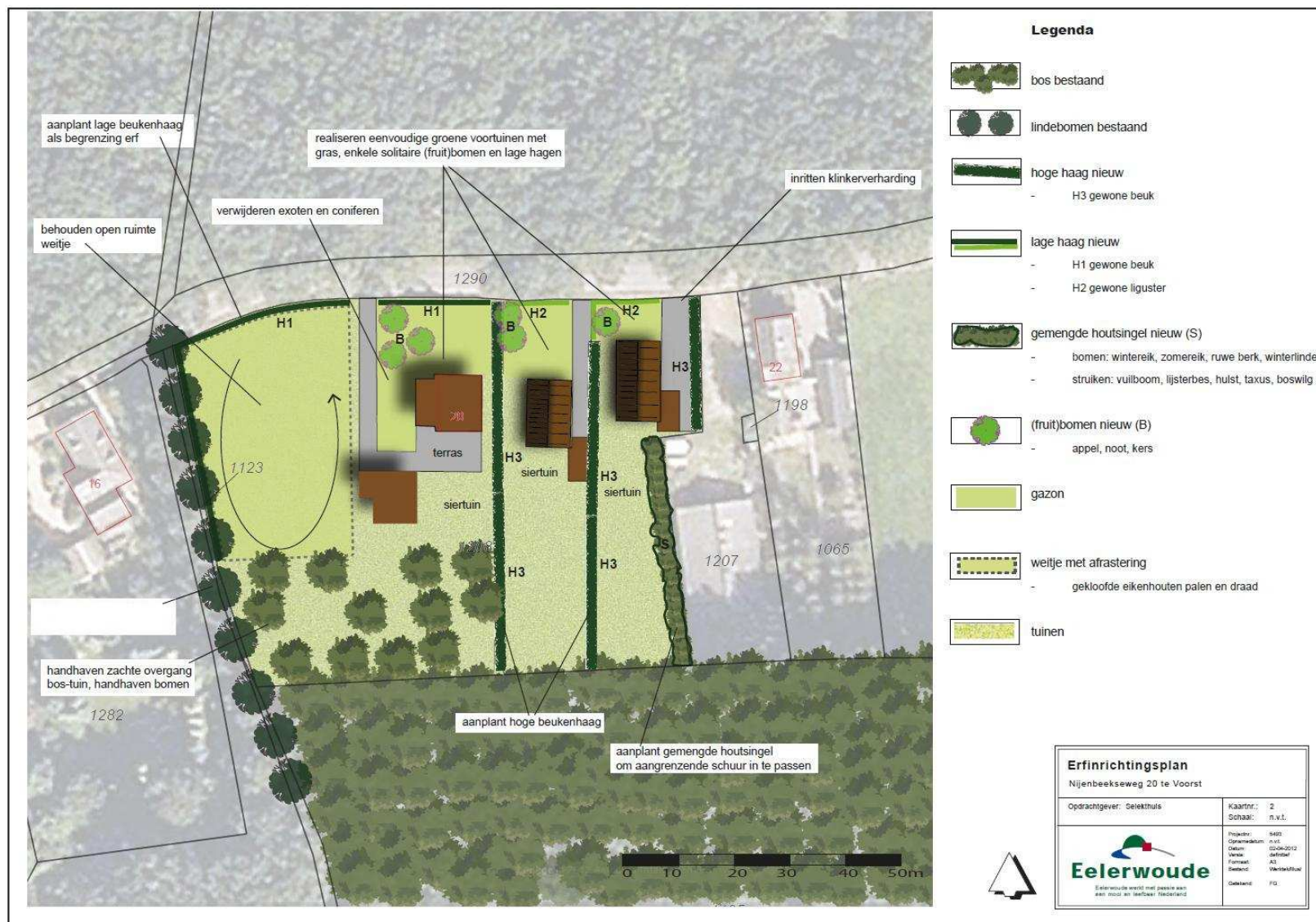
Figuur 3 Positionering nieuwe woningen

3.3 Bebouwing

- Woningen hebben enkelvoudige hoofdvorm. Eén laag met zadeldak;
- Inspiratie vormen de woningen aan de Nijenbeekseweg;
- Woningen zijn niet identiek maar wel familie van elkaar;
- Net zoals de meeste woningen elders aan de Nijenbeekseweg hebben de woningen een bescheiden volume van circa 475 m³;
- Bijgebouwen staan achter de woningen.

FUNCTIEVERANDERING NIJENBEEKSEWEG 20 VOORST

4. ERFINRICHTING



Figuur 4 Erfinrichtingsplan

FUNCTIEVERANDERING NIJENBEEKSEWEG 20 VOORST

4. ERFINRICHTING

4.1 Erfinrichtingsplan

De landschappelijke inpassing van de projectlocatie is gebaseerd op de karakteristieken van de overige erven langs de Nijenbeekseweg. Door de ligging van de projectlocatie in bosgebied is er vooral een directe ruimtelijke relatie met de erven langs de Nijenbeekseweg en minder met erven buiten het bosgebied, zoals rond Gietelo.

Om deze reden wordt er qua inrichting vooral aansluiting gezocht bij de overige erven langs de Nijenbeekseweg. Deze erven worden gekenmerkt door kleine open ruimten in bosgebied. De woningen staan met de kopgevel naar de weg en hebben allen een eigen oprit. Eventuele bijgebouwen staan achter de woningen. De voortuinen zijn eenvoudig en groen van opzet. Om deze redenen is ook voor de drie erven op de projectlocatie gekozen voor een eenvoudige groene inrichting van de voortuinen, met gras, enkele solitaire (fruit)bomen en hagen.

Verhardingen in de voortuinen dienen zoveel mogelijk te worden beperkt tot de inritten van klinkerverhardingen. Op het bestaande (meest westelijke) erf worden de exoten en coniferen verwijderd. De grote coniferen verdwijnen en er worden geen grote sierstruiken hergebruikt (zeker niet in de voortuin), omdat deze niet aansluiten bij het gewenste landschappelijke beeld van de erven. Op het westelijk erf wordt de samenhang tussen het weitje en het erf versterkt door de aanplant van een beukenhaag. Om het zicht op het bosgebied ten noorden van de Nijenbeekseweg te behouden mag de haag maximaal 0.90 meter hoog

zijn. Het weitje blijft als open ruimte behouden. Ook de bestaande bomen op de achterzijde van het erf blijven gehandhaafd, zodat de zachte overgang naar het achterliggende bos blijft bestaan. Ecologisch gezien gaat de voorkeur uit naar de aanleg van houtsingels op de erfgrenzen tussen de erven. Omdat de ruimte hier voor ontbreekt, is gekozen voor de aanplant van hoge beukenhagen. Om de grote schuur aan de zuidoost zijde van de projectlocatie in te passen wordt hier een houtsingel aangeplant bestaande uit gemengde inheemse beplanting.

(Bron: 'Landschappelijke onderbouwing erfinrichtingsplan Nijenbeekseweg 20 te Voorst' opgesteld door Eelerwoude)

Het erfinrichtingsplan is leidend voor wat betreft de landschappelijke inrichting. De positie van de nieuwe woningen, evenals de maatvoering en materialisering is uitgewerkt in de paragrafen 'kavelpaspoort' en 'beeldkwaliteit' van hoofdstuk 5 Bebouwing.

FUNCTIEVERANDERING NIJENBEEKSEWEG 20 VOORST

4. ERFINRICHTING

4.2 Beheersplan

Houtsingel

De eerste jaren na aanplant zorgen dat grassen en overige kruiden niet de mogelijkheid hebben om de aanplant te overgroeien. Geheel 2 á 3 maal per jaar uitmaaïen (rondom plant in een radius van 10 cm laten staan met maaïen i.v.m. maaischade aan aanplant). Indien nodig kunnen de struiken een maal per 10 jaar en dan in fases van 2 á 3 jaar worden afgezet. De bomen moet blijven staan om de hoogte van de schuur aan het zicht te onttrekken. Indien nodig kan er een enkele boom verwijderd worden om de overblijvende bomen meer ruimte te geven.

Weiland met afrastering

Het weiland kan op twee manieren beheerd worden. Ten eerste kan het worden begraasd door schapen of koeien. Ten tweede kan het gehooid worden. Om het gras te kunnen hooien is men afhankelijk van de hoeveelheid gras dat er groeit en de weersomstandigheden. Afhankelijk van de graslengte hooit men 2 á 3 maal per jaar.

(Fruit) bomen

Deze bomen worden over het algemeen voor het fruit aangeplant. Of zoals in dit geval vanuit landschappelijk oogpunt en dan is de vorm en het in stand houden van de boom de belangrijkste reden. Indien men kiest voor een combinatie van productie en behoud doet men er verstandig aan om zich in de snoei van hoogstamfruitbomen te verdiepen. Het snoeien van

fruitbomen gebeurt meestal 1 maal per jaar, meestal in de winter omdat men de vorm van de boom beter kan zien. Vaak zijn er dan al knoppen zichtbaar waar de bloemen en vrucht uit komen. De fruitbomen komen tevens in het gras of gazon te staan om deze reden zal, indien nodig, beperkt gesnoeid moeten worden om maaïen mogelijk te maken. Indien er noten worden aangeplant is het goed te weten dat er niet of nauwelijks aan deze bomen gesnoeid moet worden. Mocht er onverhoopt toch gesnoeid moeten worden dan is het verstandig om dit in het groeiseizoen te doen. Als er in de winter gesnoeid wordt, kan de boom gaan 'bloeden'.

Siertuin

Voor de siertuin zijn geen uitgesproken beheerseisen; dit kan per kavel verschillen. In de siertuin van het perceel behorende bij de bestaande woning staan nu verschillende bomen die behouden blijven om een zachte overgang naar het bosgebied te creëren. Deze bomen moet men regelmatig controleren op dood hout en andere gebreken. Dit kan men zelf doen, maar ook door een boomverzorger laten uitvoeren. Deze kan tevens onderhoudswerkzaamheden uitvoeren.

FUNCTIEVERANDERING NIJENBEEKSEWEG 20 VOORST

4. ERFINRICHTING

4.3 Beplantingsplan

Verevening behorende bij het inrichtingsplan						
Onderdeel	Maatregelen	Opp.	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal prijs ex btw 21%	Totaal prijs ex btw 6%
				Aanname van eenheidsprijs	Bedragen zijn afgerond op tientallen	Bedragen zijn afgerond op tientallen
1. Singel						
	Leveren bosplantsoen. (3 planten per m2)	170	m2	€ 2,70		€ 460,00
	Aanplanten bosplantsoen inclusief plantgatverbetering	170	m2	€ 1,50	€ 260,00	
2. Gazon						
	Gazonzaden	10	are	€ 1,75		€ 20,00
	Zaaien (horizontaal zaaien, exclusief leveren zaden)	10	are	€ 7,55	€ 80,00	
3. Hagen						
	Leveren haagplantsoen (6 st. per m1)(maat 100 - 125 cm)	275	m1	€ 8,50		€ 2.338,00
	Aanbrengen haagplantsoen inclusief grondverbetering (2 rijig)	275	m1	€ 10,00	€ 2.750,00	
4. Fruitbomen						
	Leveren fruitbomen. Maat 10-12	6	stuks	€ 30,00		€ 180,00
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	6	stuks	€ 60,00	€ 360,00	
5. Raster en hekwerken						
	Leveren en aanbrengen raster met eiken palen	145	m1	€ 5,00		€ 725,00
6. Verwijderen begroeiingen						
	Verwijderen uitheemse bomen (formaat varieert tussen 10 en 30 cm. diameter)	15	stuks	€ 30,60	€ 460,00	
	Verwijderen uitheemse begroeiing	350	m2	€ 1,15	€ 403,00	
7. Verharding verwijderen en aanleg (voor de helft meegenomen)						
	Verwijderen en afvoeren verharding (betonklinker)	180	m2	€ 6,50		€ 1.170,00
	Graven en aanvullen cunet met zand	155	m2	€ 4,20		€ 650,00
	Aanbrengen klinkerverharding	155	m2	€ 37,50	€ 5.812,00	

Subtotaal ex btw	€ 10.125,00	€ 5.543,00
Subtotaal incl btw	€ 12.251,25	€ 5.875,58
Eindtotaal incl btw		€ 18.126,83

FUNCTIEVERANDERING NIJENBEEKSEWEG 20 VOORST

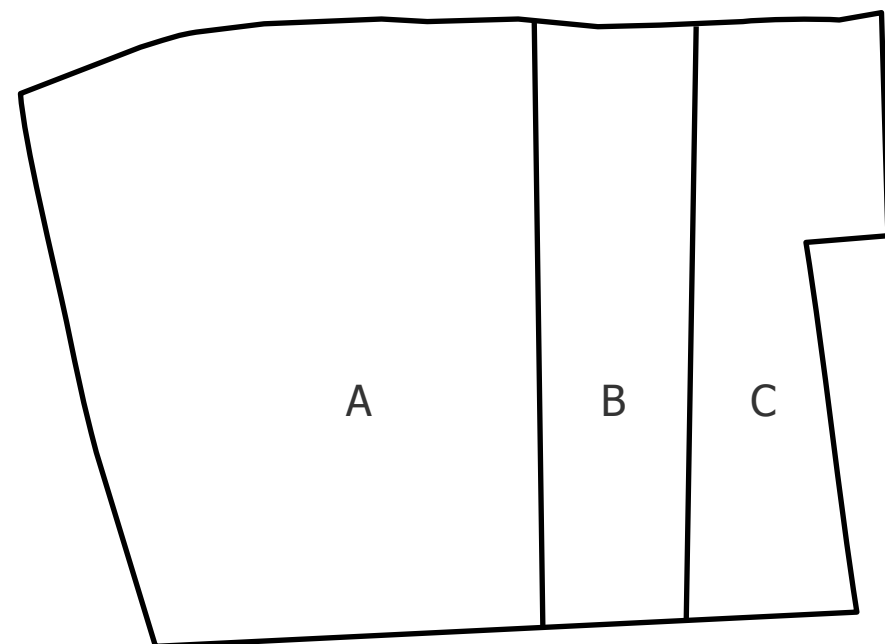
5. BEBOUWING

5.1 Verkaveling

Het huidige perceel wordt opgedeeld in drie kavels, A, B en C. De huidige woning maakt onderdeel uit van het totale functieveranderingsplan en vormt kavel A. De kavel is groot 3914 m². De twee nieuwe kavels die ontstaan door de functieverandering zijn de kavels B & C. Deze zijn circa 1150 m².

Voor alle kavels is een kavelpaspoort opgesteld. Omdat vervangende nieuwbouw van de huidige woning mogelijk is, is ook voor deze kavel een paspoort gemaakt. In het paspoort is de maatvoering voor de bebouwing bepaald, eventueel aangevuld met nadere eisen ten aanzien van bijvoorbeeld de kapvorm.

De beeldkwaliteit is uitgewerkt in de laatste paragraaf van dit functieveranderingsplan, 5.5.



Nieuwe kadastrale
grenzen

A

3914 m²

B

1150 m²

C

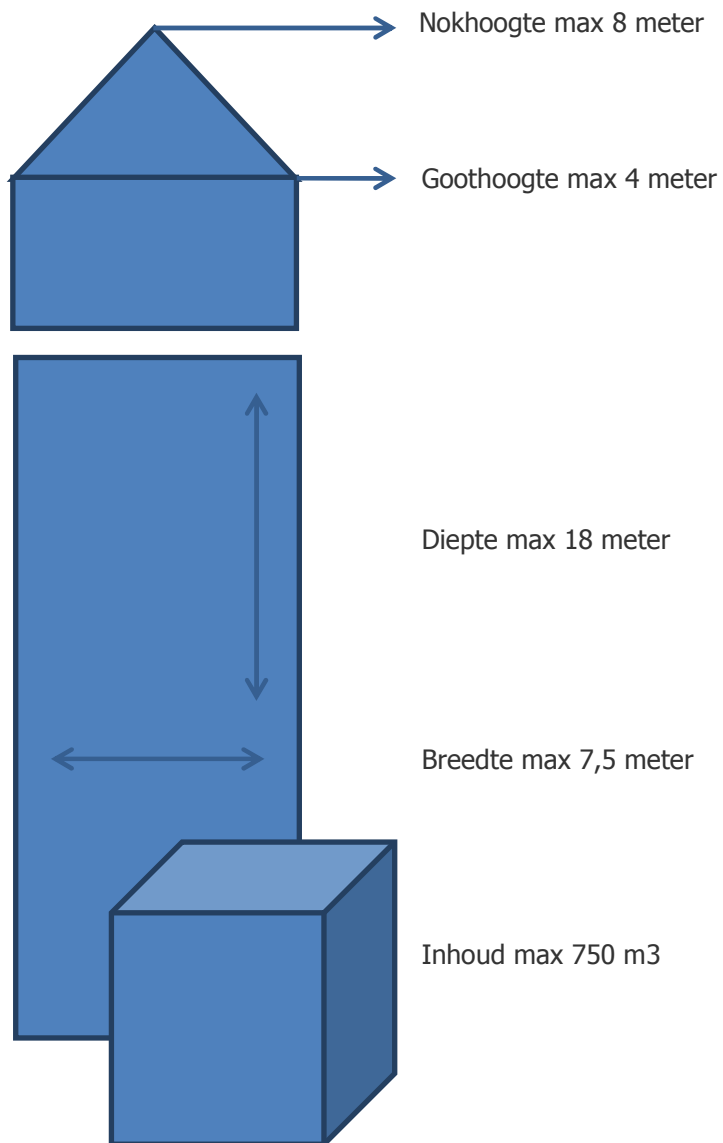
1150 m²

Figuur 5 Verkaveling

FUNCTIEVERANDERING NIJENBEEKSEWEG 20 VOORST

5. BEBOUWING

5.2 Kavel A



Figuur 6 Maatvoering hoofdgebouw kavel A

Kavel A is de kavel waarop de bestaande woning staat. Gekeken is naar de bouw mogelijkheden in het geval van sloop of verbouw. In aanvulling op de maatvoering van het hoofdgebouw, zie figuur 6, geldt voor deze kavel het onderstaande:

Bijgebouw:

Indien de bestaande woning wordt gesloopt, kan men het huidige bijgebouw handhaven of kiezen voor vervangende nieuwbouw. Het bijgebouw kan vast aan de woning worden gebouwd of vrijstaand. Voor aangebouwd geldt dat deze moet worden uitgevoerd met een plat dak. Vrijstaand kan ook met een kap.

Maximale goothoogte: 2,5 meter

Maximale nokhoogte: 5 meter (indien van toepassing)

Maximale oppervlakte van het bijgebouw is 50 m².

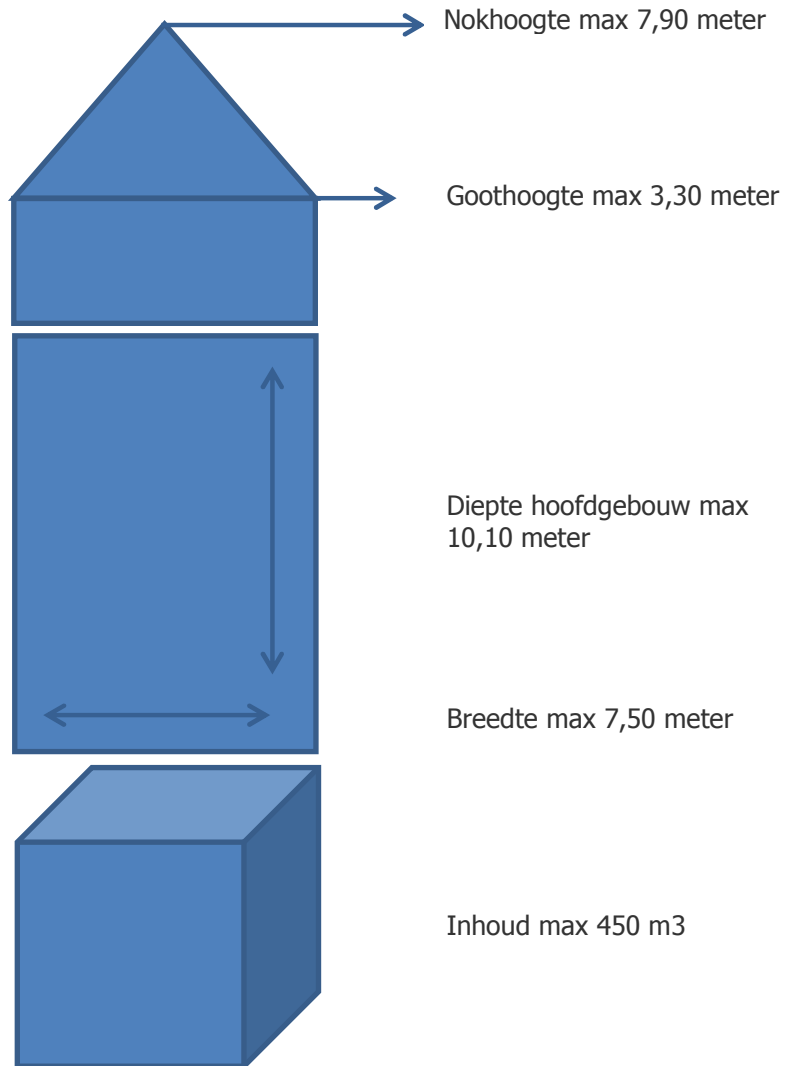
Aanbouw:

Het hoofdgebouw kan worden aangebouwd. De aanbouw ligt minimaal 7 meter uit de voorgevel. De maximale breedte is 3 meter, de hoogte is maximaal 3 meter en moet worden uitgevoerd met een plat dak. De aanbouw maakt onderdeel uit van de woonfunctie en daarmee ook van de totale inhoud van maximaal 750 m³.

FUNCTIEVERANDERING NIJENBEEKSEWEG 20 VOORST

5. BEBOUWING

5.3 Kavel B



Figuur 7 Maatvoering hoofdgebouw kavel B

Kavel B is één van de twee kavels die ontstaat door de functieverandering. Op de kavel mag één woning met een bijgebouw worden gebouwd. In aanvulling op de maatvoering van het hoofdgebouw, zie figuur 7, geldt voor deze kavel het onderstaande:

Bijgebouw:

Bij de woning mag een bijgebouw worden gebouwd. Het bijgebouw kan vast aan de woning worden gebouwd of vrijstaand. Voor aangebouwd geldt dat deze moet worden uitgevoerd met een plat dak. Vrijstaand kan ook met een kap.

Maximale goothoogte: 2,5 meter

Maximale nokhoogte: 5 meter (indien van toepassing)

Maximale oppervlakte van het bijgebouw is 50 m².

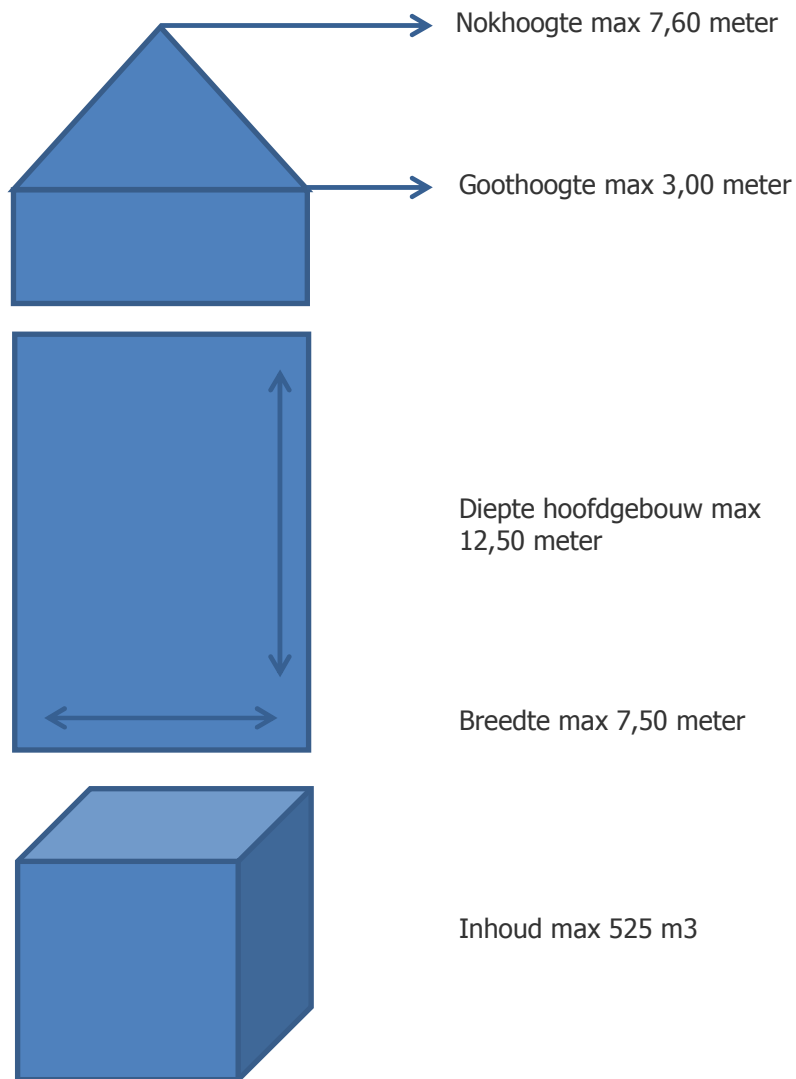
Aanbouw:

Het hoofdgebouw kan worden aangebouwd. De aanbouw ligt minimaal 7 meter uit de voorgevel. De maximale breedte is 3 meter, de hoogte is maximaal 3 meter en moet worden uitgevoerd met een plat dak. De aanbouw maakt onderdeel uit van de woonfunctie en daarmee ook van de totale inhoud van maximaal 450 m³.

FUNCTIEVERANDERING NIJENBEEKSEWEG 20 VOORST

5. BEBOUWING

5.4 Kavel C



Kavel C is de tweede kavel die ontstaat door de functieverandering. Op de kavel mag één woning met een bijgebouw worden gebouwd. In aanvulling op de maatvoering van het hoofdgebouw, zie figuur 8, geldt voor deze kavel het onderstaande:

Bijgebouw:

Bij de woning mag een bijgebouw worden gebouwd. Het bijgebouw kan vast aan de woning worden gebouwd of vrijstaand. Voor aangebouwd geldt dat deze moet worden uitgevoerd met een plat dak. Vrijstaand kan ook met een kap.

Maximale goothoogte: 2,5 meter

Maximale nokhoogte: 5 meter (indien van toepassing)

Maximale oppervlakte van het bijgebouw is 50 m².

Aanbouw:

Het hoofdgebouw kan worden aangebouwd. De aanbouw ligt minimaal 7 meter uit de voorgevel. De maximale breedte is 3 meter, de hoogte is maximaal 3 meter en moet worden uitgevoerd met een plat dak. De aanbouw maakt onderdeel uit van de woonfunctie en daarmee ook van de totale inhoud van maximaal 525 m³.

Figuur 8 Maatvoering hoofdgebouw kavel C

FUNCTIEVERANDERING NIJENBEEKSEWEG 20 VOORST

5. BEBOUWING

5.5 Beeldkwaliteit

Algemene uitgangspunten

- de gebouwen passen in de omgevingskarakteristiek;
- de woningen zijn op de Nijenbeekseweg georiënteerd;
- de afstand van de woningen tot aan de Nijenbeekseweg is verspringend.

Woning

- de hoofdvorm is eenvoudig met een rechthoekige plattegrond;
- de dakvorm bestaat uit een symmetrisch zadeldak - zonder wolfseinden en schilden - met een dakhelling van 45 tot 60 graden;
- gevelopeningen hebben geen glasroedes;
- de gevels zijn opgetrokken uit baksteenmetselwerk en/of hout;
- voor de gevels worden landschappelijke kleuren gebruikt, vooral donkere bruin-, rood- en grijs tinten (bij hout ook naturel) of juist wit (één van beide nieuwe woningen);
- de voegkleur is grijs (van lichtgrijs tot antraciet);
- kozijnen en draaiende delen worden in hout uitgevoerd;
- voor kozijnen en draaiende delen worden landschappelijke kleuren gebruikt, vooral donkere bruin- en grijs tinten, naturel hout, wit;
- de kap is bedekt met keramische blauwgesmoorde of antraciet pannen (niet glanzend; hoogglanzende en engoberende pannen zijn niet toegestaan).

Bijgebouwen

- de situering van bijgebouwen is ondergeschikt aan die van de woning. Bijgebouwen worden achter of naast de woning (op minimaal 7 meter afstand van de voorgevel) geplaatst;
- bij een aanbouw aan de zijgevel dienen bijgebouwen achter de woning te worden gebouwd;
- de goothoogte bedraagt maximaal 2,5 m; indien van toepassing bedraagt de nokhoogte maximaal 5 m;
- de hoofdvorm is eenvoudig met een rechthoekige plattegrond;
- de gevels zijn opgetrokken uit baksteenmetselwerk en/of hout;
- kleurgebruik en detaillering van de bijgebouwen is afgestemd op de woning;
- voor de gevels worden landschappelijke kleuren gebruikt, vooral donkere bruin-, rood- en grijs tinten (bij hout ook naturel);
- de voegkleur is grijs (van lichtgrijs tot antraciet);
- boeidelen, kozijnen en draaiende delen worden in hout uitgevoerd;
- voor boeidelen, kozijnen en draaiende delen worden landschappelijke kleuren gebruikt, vooral donkere bruin- en grijs tinten, naturel hout maar ook wit;
- indien van toepassing is de kap bedekt met keramische blauwgesmoorde of antraciet pannen (niet glanzend; hoogglanzende en engoberende pannen zijn niet toegestaan).

FUNCTIEVERANDERING NIJENBEEKSEWEG 20 VOORST

5. BEBOUWING

Kenmerken van andere bouwwerken:

- de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bebouwing bedraagt ten hoogste 0,90 m;
- de hoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;
- de gezamenlijke oppervlakte van andere bouwwerken mag per bouwperceel maximaal 20 m² bedragen.