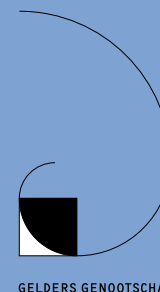


Erfttransformatie Vreeweg 11, Nunspeet Gemeente Nunspeet

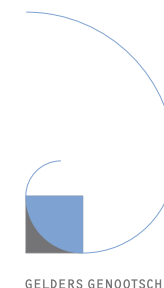


Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Oktober 2009

Erftransformatie Vreeweg 11, Nunspeet

Gemeente Nunspeet



Architect J. Slaa van Ontwerpbureau Korsian, Bergakkerweg 14a, 8071 CE te Nunspeet T. 0341-266390
Gemeenteambtenaar R. Nooteboom, Postbus 79, 8070 AB Nunspeet T. 0341-259414

COLOFON
Definitief advies 12-10-2009

AUTEUR
Ervenconsulent | Gelders Genootschap | 026 4421742

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Oktober 2009

SITUATIE

Het erf is gelegen aan de rand van Nunspeet. De te slopen panden zijn inmiddels al gesloopt. De planvorming is in een vergevorderd stadium. De architect heeft een ontwerp voor zowel de gebouwde als de groene inrichting reeds met de gemeente overlegd.

Wens initiatiefnemer:

- Sloop en herbouw van de bestaande woning;
- Ontwikkeling van een nieuw erf met 6 wooneenheden: één drie onder één kap, één twee onder één kap (beide met inpandige bijgebouwen) en een vrijstaande woning met afzonderlijk bijgebouw;
- Versterking van het landschappelijk raamwerk.

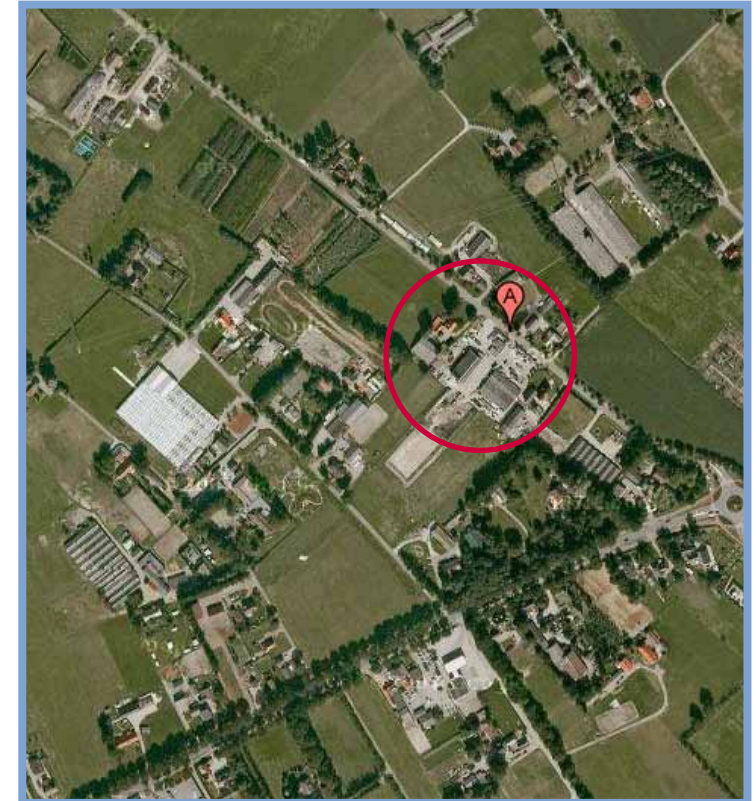
De gemeente is akkoord met het twee erven principe in deze specifieke situatie (één voor de te herbouwen woning en één voor de nieuwbouw). De te herbouwen woning dient ten minste op één punt het bouwvlak van de bestaande woning te overlappen.

Gemeentelijk kader functieverandering

- Maximaal terugbouw van 50% van de te slopen oppervlakte (woning inclusief bijgebouwen);
- Meerdere wooneenheden in één bouwvolume (twee onder één kap);
- Eén erf principe toepassen, dat wil zeggen: één entree en de gebouwen compact daar omheen georganiseerd.

Daarnaast heeft de gemeente onderzoek laten doen naar de typering van erven in hun landschappelijke context. Dit heeft geresulteerd in het rapport "Bouwen buiten Nunspeet". Dit rapport dient als input voor het erfadvies.

Tot slot is er spraken van een geurcontour rond een naastgelegen bedrijf waardoor beperkingen gelden ten aanzien van de zoeklocatie voor nieuwe woningen.

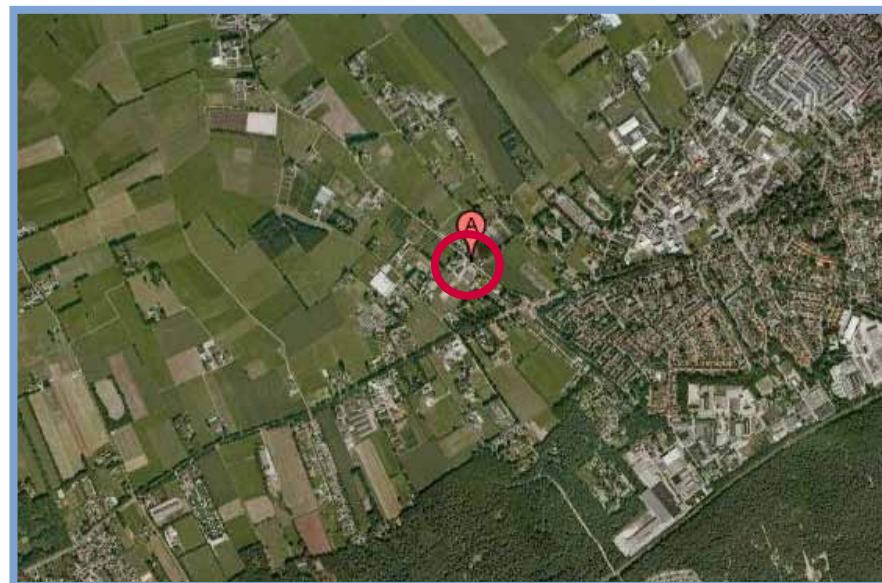




Kaart rond 1912



Kaart rond 2000



Luchtfoto uit 2005

BESTAANDE KWALITEITEN

Landschap

Het perceel aan de Vreeweg is gesitueerd in het buitengebied aan de rand ten westen van Nunspeet. Dit gebied behoort tot het zwermenlandschap, onderdeel van het kleinschalige kampenlandschap (bron: Bouwen buiten Nunspeet). In het zwermenlandschap is de bebouwingsdichtheid hoger dan algemeen in het kampenlandschap. Kavelgrenzen zijn soms stevig aangeplant met dichte houtwallen of singels en bieden zo tegenwicht aan het 'rood'. Maar vaak is het groen verdwenen en blijft een verrommeld landschap over. Dit geldt ook voor de omgeving aan de Vreeweg. Door de hoge dichtheid aan bebouwing zijn de erven niet meer afzonderlijk zichtbaar. Hier ligt een kans om met erfbeplanting, houtwallen, houtsingels en bospercelen een stevig groen kader neer te zetten voor de rode functies.

Erf

Het erf is ontstaan tijdens de eerste ontginning van het gebied. Het ligt aan een ontsluitingsweg (Vreeweg) die haaks staat op de uitvalsweg naar Hulshorst, Hierden en Harderwijk. Het perceel ligt op de grens tussen agrarisch gebied aan het noordwesten en een groot bosgebied met verschillende heidevelden aan het zuidoosten.

Het perceel is van de weg gescheiden door een sloot. Langs de sloot aan de erfzijde zijn enkele, nog relatief jonge bomen aangeplant die weinig groene massa maken. Op het pas gesaneerde erf is verder geen beplanting aanwezig.

De voormalige bedrijfsgebouwen zijn reeds gesloopt, een groot aantal vierkante meters bestrating gesaneerd. Daarmee is een flink aandeel 'rode verrommeling' langs de Vreeweg opgeruimd wat op zich al een kwaliteitsverbetering is. Er is weer vrij zicht op het landschap. De resterende woning ligt aan de rand van het perceel.



Landschapstypen (bron: Bouwen Buiten Nunspeet, Bureau Zijaanzicht)



Van links naar rechts: bestaande woning (een flink eind van de weg, op de erfgrans met de bureen), vrij jonge bomen voor de woning en langs de sloot



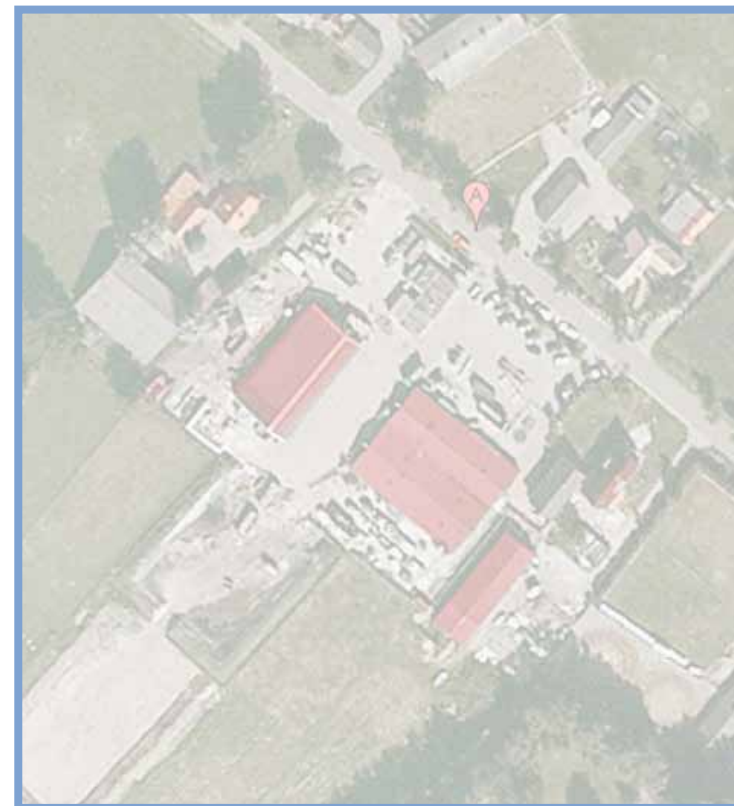
Van links naar rechts: zicht op het profiel van de Vreeweg, door het saneren van de bedrijfsgebouwen is er weer vrij uitzicht het landschap in

BESTAANDE KWALITEITEN

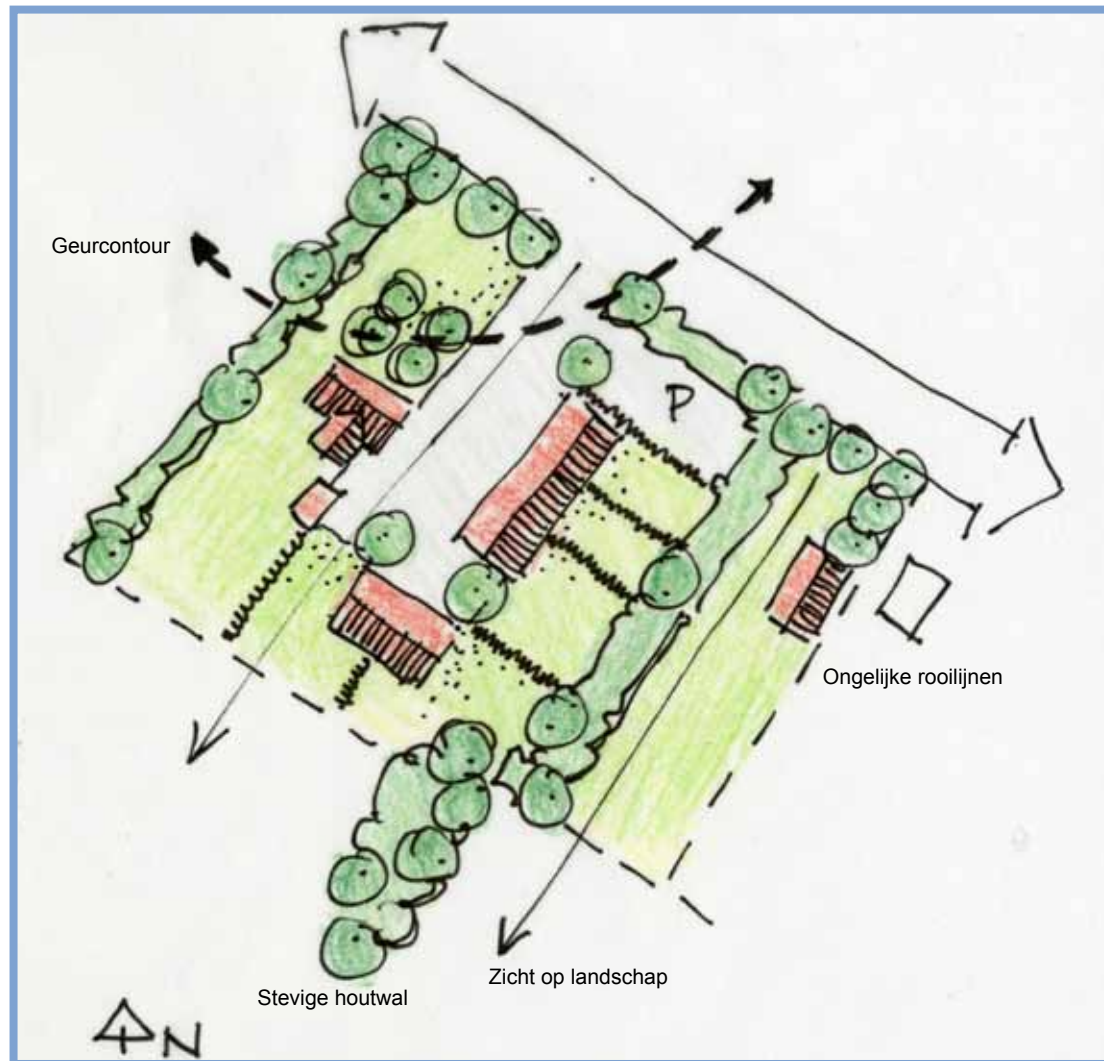
Gebouwen

De hoofdwooning staat een tiental meters van weg met de nokrichting haaks op de weg. Het is een gebouw uit de jaren '80 met een eenvoudig grondvlak. Het staat met de zijgevel bijna tegen de woning op de naastgelegen kavel. De woning wordt gesloopt en op een andere plek herbouwd (voorwaarden bij deze herbouw is dat één punt van het gebouw overlapt met het grondvlak van de huidige woning).

De bedrijfsgebouwen zijn reeds gesloopt. Een flink aantal m2 bestrating gesaneerd.



Bestaande situatie met de reeds gesloopte bebouwing (rood)



Schets met uitgangspunten

Hoofdpunten

Algemeen

De geurcontour waarbinnen niet gebouwd mag worden;

Perceel in tweeën splitsn. Eén kabel voor de te herbouwen woning en de andere voor de nieuwbouw. Afwijking van één erf-principe te verantwoorden agv ruimtelijke opbouw;

Autonomie van de twee erven en landschappelijk raamwerk versterken door stevig aanzetten met beplanting.

Te herbouwen woning

Rooilijn van de te woning niet gelijk aan de rooilijn van de buurwoning;

'Lucht' tussen dit perceel en het nieuwe erf door openhouden van zichtlijnen het landschap in. Opgaand groen concentreren langs de entre, eventueel solitairen vóór de woning;

Erf nieuwbouw volgens één erf-principe. Bebouwing centraal rond één binnenterrein positioneren;

Het nieuwe erf

Nieuwbouw bestaat uit één hoofd woning en 5 woon-eenheden die qua ligging en architectuur ondergeschikt zijn aan de hoofd woning;

Afstand hoofd woning tot weg (ivm geurcirkel), vóór de woning ruimte voor solitairen of half transparante groenelementen;

Het gezamenlijke terrein loopt door tot aan de bebouwing, geen eigen voortuinen. Verharding op dit centrale deel onderbreken met solitairen bomen;

Vanaf de entree vrij zicht het landschap in.

NIEUWE KWALITEITEN

Alle stallen en een flinke hoeveelheid bestrating zijn reeds gesloopt en gesaneerd. Dit is een belangrijke bijdragen aan het tegengaan van de verrommeling in het zwermenlandschap rond de Vreeweg. Hiervoor in de plaats mogen 6 woningen gerealiseerd worden. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de geurcirkel waarbinnen niet gebouwd mag worden.

De nieuwe situatie laat ruimte om het perceel te splitsen: een kleine kavel waar de bestaande woning wordt herbouwd en een flinke kavel voor de ontwikkeling van een nieuw erf. Dit biedt kans om het voormalige kleinschalige karakter van het zwermenlandschap weer terug te brengen. Voorwaarde is dat er 'lucht' tussen de erven wordt geborgd en dat ze als twee eenheden herkenbaar zijn.

Terreininrichting

De perceelsgrenzen aan noord en zuidzijde worden aangezet met beplanting zo dat het landschappelijk raamwerk en de autonomie van beide erven wordt versterkt. Vanaf de Vreeweg blijven af en toe zichtlijnen open het landschap. Dit geldt zeker voor de ruimte tussen de te herbouwen woning en het nieuwe erf.

Inrichting van de te herbouwen woning

Door de smalle, opgestrekte verkaveling is de inrichting eenvoudig. Belangrijk is de zichtruimte op de erfgrens met het nieuwe erf. Dat betekent dat opgaand groen zich concentreerd langs de entre en voor de woning. Het groen voor de woning is half transparant (solitairen of bv fruitbomen in een grit). Indien sprake van een bijgebouw deze uit het zicht, achter de woning plaatsen.

Inrichting van het nieuwe erf

De opgaande beplanting langs de erfgrens zorgt ook voor een natuurlijke "afronding" van de privé-tuinen die parallel aan de weg liggen. De ruimte vóór de woningen op het nieuwe erf is bedoeld als centraal erf. De privé-tuinen bij de woningen bevinden zich aan de achterzijden van de woningen.

Situering nieuwe gebouwen

Hebouw van de bestaande woning

Het nieuwe bouwvolume trekt zich terug van de weg zodat ruimte ontstaat voor transparante groenelementen. De rooilijn van de woning is niet gelijk aan de rooilijn van de buurwoning. Gelijke rooilijnen is iets wat niet past in het beeld van het buitengebied.

Bouwen op het nieuwe erf

De nieuwe woningen worden als drie ongelijke bouwvolumes gerealiseerd, namelijk een 2-onder-1-kap, een 3-onder-1-kap en een vrijstaande woning met afzonderlijk bijgebouw. Zo ontstaat een samenspel wat doet denken aan een erf met bedrijfswoning en de forse volumes van de stallen of bedrijfsgebouwen. De gebouwen zijn op het bestaande bouwperceel ten opzichte van elkaar zo geplaatst dat een compact erf wordt gerealiseerd. De aandacht vanaf de Vreeweg gaat naar de nieuwe hoofdwoning, de 'bijgebouwen' zijn qua ligging in de erfopzet en qua vormgeving ondergeschikt.

Vorm en materialisering van bebouwing

De nieuwe gebouwen zijn maximaal één laag met een forse kap, hebben lage goten en zijn in alle gevallen voorzien van een zadeldak. De gebouwen zijn passend in de omgeving. Door de architectuur van de gebouwen wordt kwaliteit toegevoegd aan de omgeving. De kleur en de materialisering zijn passend bij de bestaande bebouwing in de omgeving.

Specifiek m.b.t. de gebouwen op het nieuwe erf

Het hoofdgebouw is de te bouwen vrijstaande woning. De overige gebouwen dienen daaraan ondergeschikt te zijn door toepassen van een eenvoudige plattegrond en eenvoudige materialisering van de woningen.



Investeren in groene raamwerk: versterken kleinschalig zwermenlandschap