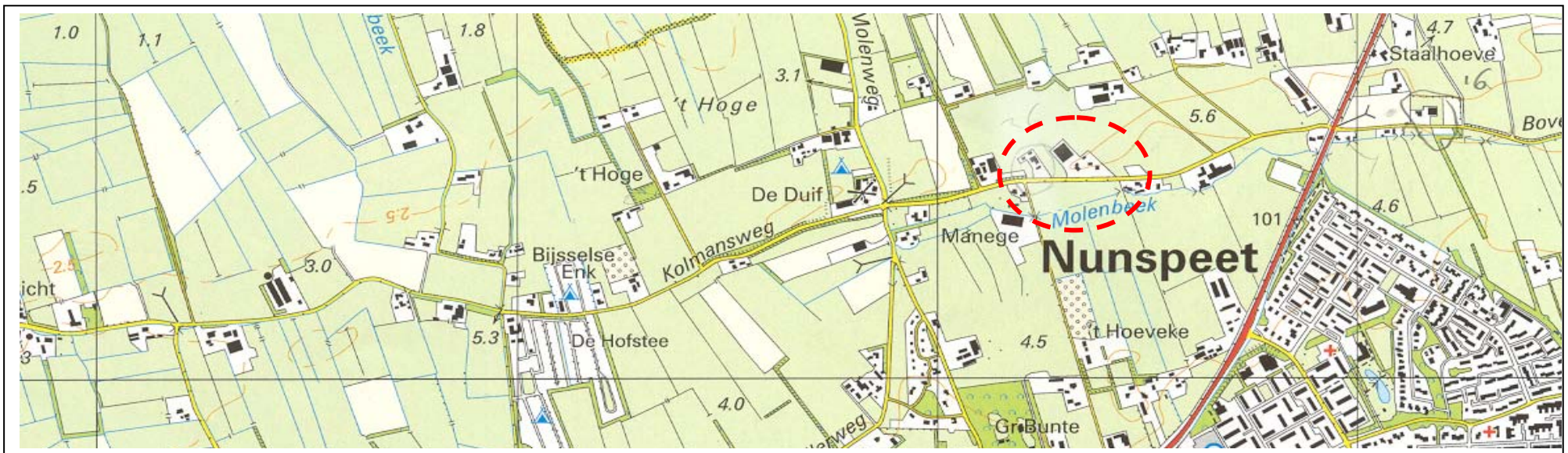
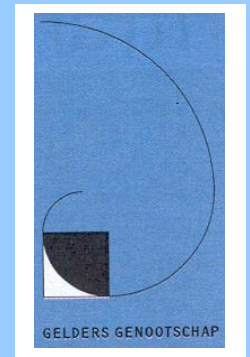


Erftransformatie Bovenweg 26, Nunspeet Gemeente Nunspeet



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Definitief advies Juni 2009

Erftransformatie Bovenweg 26, (Bovenweg 19) , Nunspeet Gemeente Nunspeet

Initiatiefnemer: Dhr. Kronenman. Nunspeet. T. (0341) 256195
Gemeente ambtenaar:Dhr. R. Nooteboom. Nunspeet. T. (0341) 259414
Architect: Van Westreenen, Dhr. T. van de Brink. Barneveld. T. (0342) 474255)

COLOFON

Gemeente Nunspeet, code NUNS 32
Concept 11-06-2009
Gelders genootschap

AUTEUR: Dhr. M. Hendriks
Ervenconsulent Geldersgenootschap

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Definitief advies Juni 2009

SITUATIE Relevante beleidskaders

Initiatief:

De heer R. Kronenman bezit het perceel Bovenweg 26. Dit perceel wil hij splitsen in Bovenweg 26a,26b,26c. In het kader van functieverandering wil hij op het perceel een dubbele woning met garage bouwen.en de huidige woning splitsen.

Voorwaarden / afspraken met gemeente:

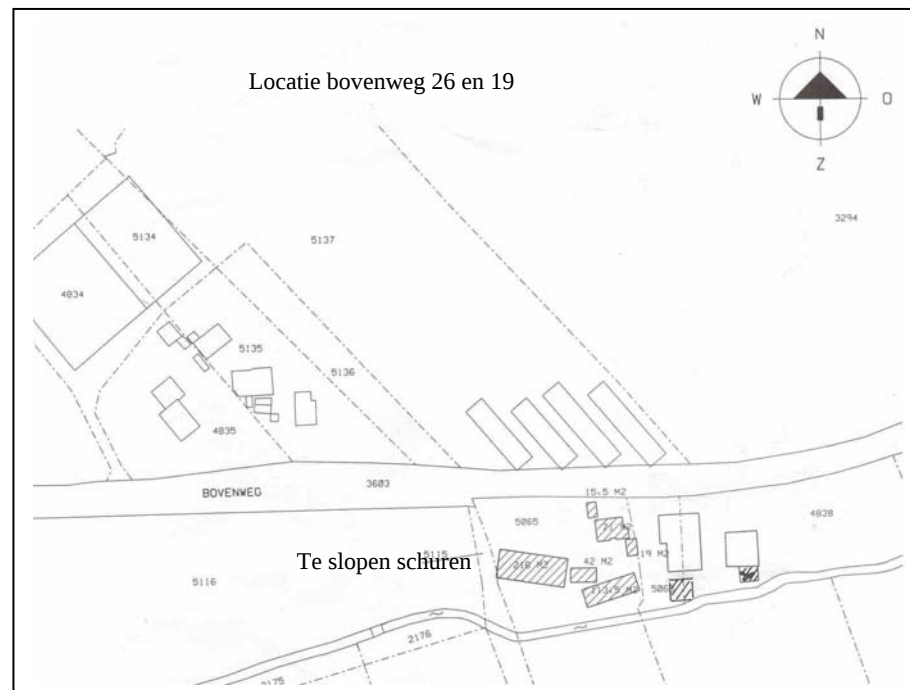
Bij de partiele herziening bestemmingsplan voor functie verandering is overeengekomen dat alle bijgebouwen 500m2 gesloopt moeten zijn, exclusief een schuur van circa 114m2 voor medewerking verleend wordt aan de bouw van de dubbele woning. Ook is afgesproken dat twee van de vier erf ontsluitingen behouden blijven. Met name de erf ontsluitingen tussen de monumentale bomen blijven gehandhaafd.

Aan de overzijde van de bovenweg liggen 4 kuilvoerplaatsen. Deze worden verplaatst naar Bovenweg 19.

Aan de Noordzijde van het perceel zijn zeven monumentale bomen aanwezig. Deze zijn beeldbepalend en hebben grote landschappelijke en visuele waarde. Ook de molenbeek grenzend aan de achterzijde van het perceel is een cultuurhistorisch landschapselement. De beek is in de huidige situatie letterlijk de rug toegekeerd. Een landschappelijke inpassing samen met de erfverandering is een voorwaarde om tot een goed plan te komen.

Relevant beleid

Het plangebied is gelegen in het Groenblauwe Raamwerk en nader aangeduid als waardevol open gebied. Het provinciaal beleid is gericht op het weren van hoog dynamische functies in deze gebieden. Het voorstel voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de Streekplanuitwerking functieverandering, zoals blijkt uit de opgestelde ruimtelijke onderbouwing. In waardevol open gebieden moet minimaal 500m² worden gesloopt en mag 50% worden teruggebouwd.





Foto,s van de bestaande situatie van het erf, en de omgeving van het erf

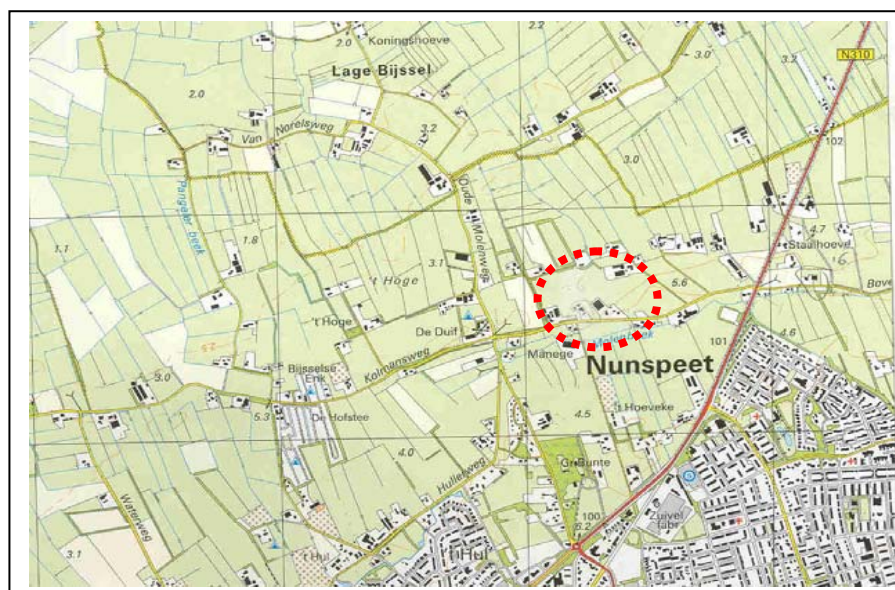
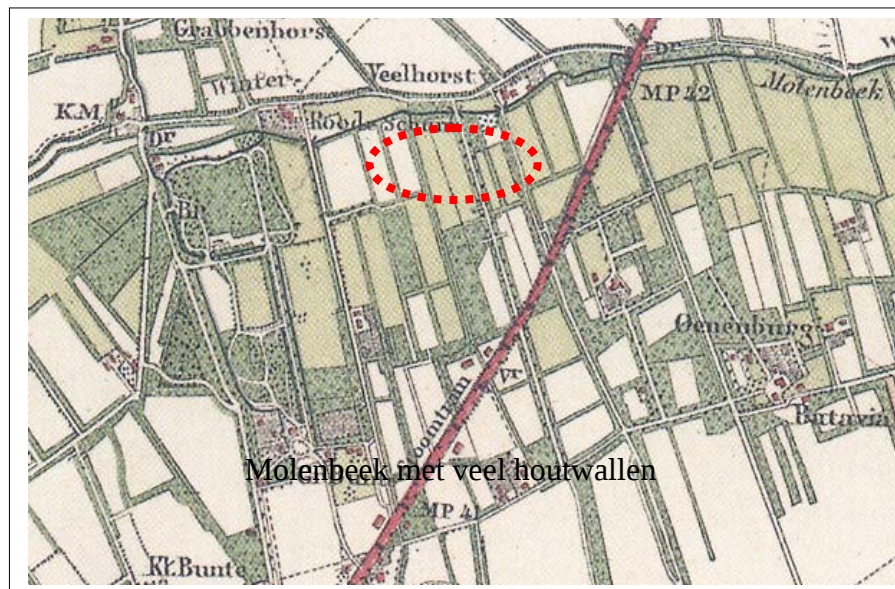
BESTAANDE KWALITEITEN

Landschap

Het erf ligt direct aan het ontginningslint van de Bovenweg. Aan de Noordkant ligt de dekzandrug van Wessinge. De dekzandrug is een mooi voorbeeld van een langgerekt dekzandsysteem in het Veluwerandgebied. Belangrijk is de bolle dekzandrug aan de noordzijde van de weg open te houden en indien mogelijk een wandelpad toevoegen. Op de historische kaart was het gebied in het verleden meer besloten door houtwallen en singels. Nieuwe houtwallen aanplanten op de perceelsgrens zal de landschappelijke kwaliteit van het gebied verbeteren. Typerend voor de dekzandruggen zijn de monumentale grote solitaire bomen op het erf. Het type boom (beuk, kastanje eik of linde) bij een erf schijnt informatie te geven over het geloof van de bewoners. Jammer genoeg is in de loop van de tijd veel van deze bomen uit het beeld verdwenen. Hier op het erf zijn zeven bomen, (1 linde, 4 rode beuken, 2 eiken) van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Dit waardevol ensemble kan versterkt worden met nieuwe bomen. De Molenbeek loopt aan de zuidzijde van de dekzandrug. In de huidige situatie staat bebouwing en schutting / opslag pal op de beek. Dat is erg jammer, beken hebben in het verleden een grote rol gespeeld bij de vorming van het landschap. In het kader van functieverandering zal beek aan de achterzijde van het erf meer landschappelijke kwaliteit moeten krijgen.

$$erf$$

Het betreft een T-boerderij met de topgevel naar de weg, waar in het verleden aan de hoofdvorm is aangebouwd. Vooral de situatie vanaf de Bovenweg gezien is zeer waardevol (bomen met woning en schuur). De lage kap schuur die blijft staan heeft één oude gevel. Het dak bestaat uit metalen dakplaten. Een kwaliteitsverbetering is gewenst. Het erf heeft te veel verharding. Het erf heeft vier toegangen aan de Bovenweg i.v.m. voormalige bedrijfsactiviteiten. Bij de functieverandering tot wonen is het van belang om terug te gaan naar de vroegere opzet van het erf. Twee inritten heeft daarbij de voorkeur. Minder verharding meer groen.



NIEUWE KWALITEITEN

Landschap

De landschappelijke versterking bestaat uit een brede elzensingel met onder beplanting haaks op de richting van de Molenbeek geplant. Aan de oostzijde komt een stevige houtwal. Bij de nieuwe bebouwing worden enkele grote solitaire bomen geplant. Bijvoorbeeld inlandse eik, kastanje en /of groene beuk.

Bij de huidige woning hoort een eenvoudige formele tuin met haag terwijl bij de nieuwe invulling een open weiland structuur gewenst is.

Aan de zijde van de beek wordt de beek visueel meer zichtbaar gemaakt. Een begeleidende beplanting van boomgroepen (elzen,essen en berken) geven meer smoel aan de beek loop. Het open karakter van het erf aan de achterzijde naar het landschap is visueel aantrekkelijk.

erf

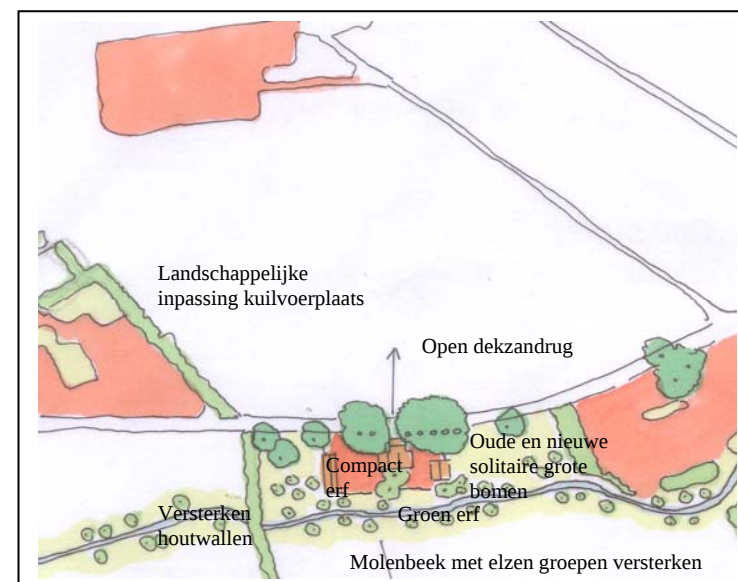
Het huidige stenige beeld van het erf kan veel groener worden. Voor de nieuwe en huidige gebruikers wordt het veel aantrekkelijker om daar in te wonen en recreëren. Karakteristiek is de lintbebouwing met in het verleden compact erf langs de bovenste weg. Door opnieuw een compact erf te maken met twee ontsluitingen ontstaat er meer ruimte voor weiland en grasland met boomgroepen.

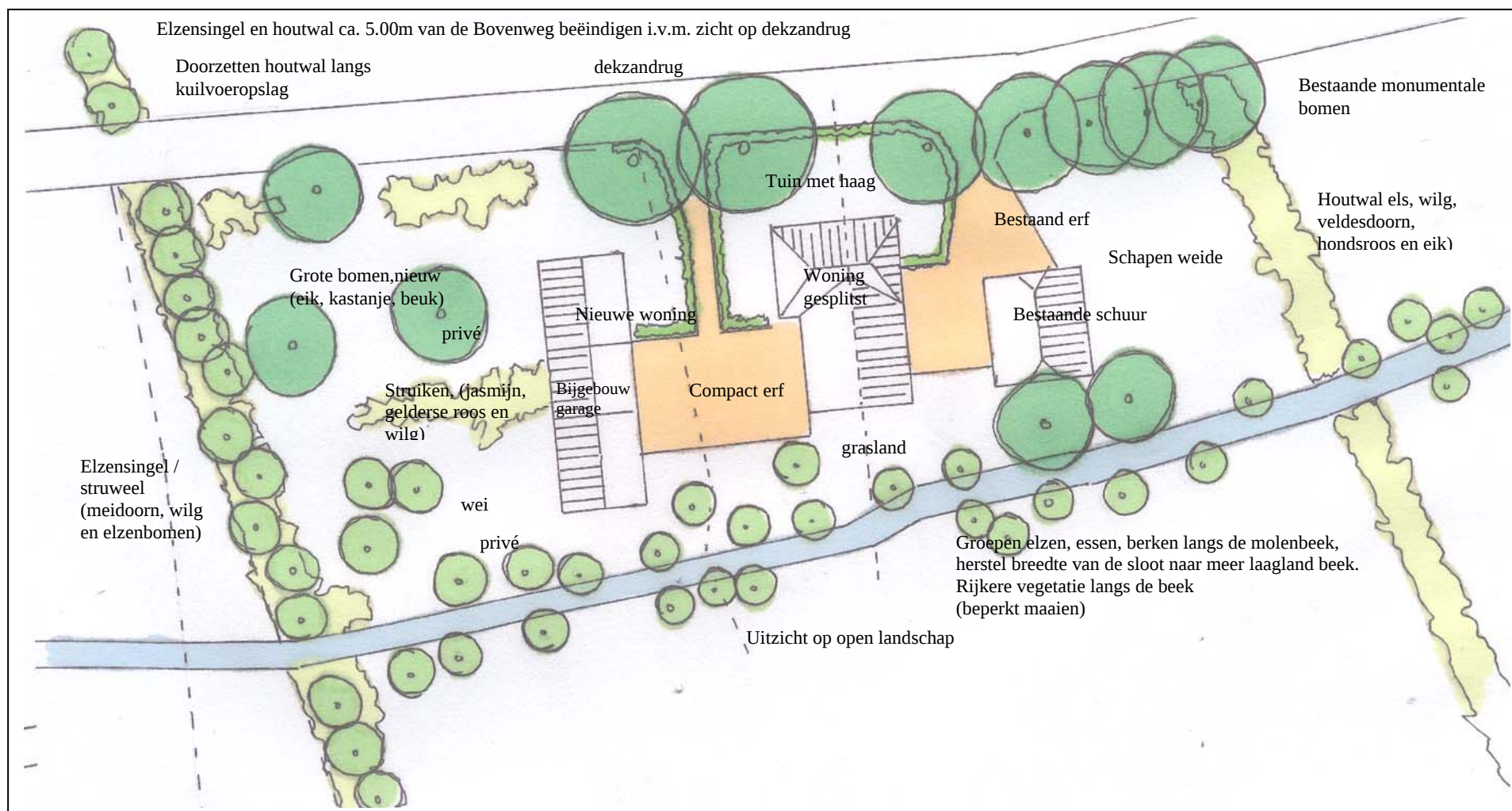
bebouwing

Bij de functieverandering is het uitgangspunt dat het hoofdgebouw met schuur en de nieuwbouw met garage een eenheid worden. De bestaande woning met schuur wordt ontsloten door de bestaande toegang tussen de grote bomen. De nieuwe bebouwing wordt ontsloten door een tweede bestaande toegang ook tussen de bomen gelegen. De nieuw te bouwen woning is ondergeschikt aan de bestaande boerderij. Het nieuwe bijgebouw integreren in de nieuwe woning. De nieuwbouw heeft een topgevel naar de bovenweg en krijgt het karakter van een schuurwoning.

Vorm en Materiaal

Voor de nieuwe invulling geldt dat een sobere, landelijke uitstraling. De nieuw woning bestaat uit één laag en een ruime kap. Bijgebouw is bij voorkeur opgenomen in de hoofdvorm. Eenduidig hoofdvolume is gewenst. De richtlijnen uit de welstandsnota,s blijven van toepassing.





Nieuwe schets functieverandering erf en directe omgeving juni 2009

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

HOOFDPUNTEN

Landschap

- Doorzicht / openheid vanaf erf naar dekzandrug behouden, houtwallen en elzensingel 5.00m van de weg houden.
- Uitzicht over de beek op het landschap maken geeft een beter landschappelijke inpassing van het erf.
- Landschappelijke elzen beplanting langs de beek om deze meer zichtbaar te maken in het landschap.
- Elzensingel en houtwal op de perceelsgrens is van belang om de bestaande lijnen in het landschap te benadrukken.
- Solitaire bomen bij de nieuwe invulling aan de Bovenweg om de bestaande karakteristiek te waarborgen.
- Minder stenig erf meer grasland. (minder rood meer groen)

Erf

- Een compact erf met maximaal twee ontsluitingen.
- De nieuwe bebouwing met bijgebouw worden ondergebracht in een bouwvolume, top gevel gericht naar de weg. Ondergeschikt aan het hoofdgebouw, dit effect wordt versterkt door het hanteren van een lage goothogte.
- De nieuwe invulling heeft een schuurachtig karakter, een laag en een kap, met mogelijk een eigentijds karakter
- De nieuwe bebouwing ligt aan een gemeenschappelijk erf. (twee woningen in een volume)

Voorbeeld van begrenzing met een houtwal



Voorbeeld van zichtbaar maken van de beek met elzen en rijke vegetaties



Voorbeeld van een schuurachtige uitstraling



KUILVOEROPSLAGPLAATS

Beleidskaders provincie

De heer Kronenman wil zich concentreren op de ontwikkeling van vleeskalveren aan de Bovenweg 19. Momenteel heeft de heer Kronenman een milieuvergunning voor het houden van 750 vleeskalveren, 44 melkkoeien en 35 stuks jong vee aan de Bovenweg 26 en 19. De milieuvergunning moet worden aangepast waarin 750 vleeskalveren worden vergund aan Bovenweg 19. Bij Bovenweg 26 wordt de milieuvergunning ingetrokken om een woongebouw te kunnen plaatsen.

De kuilvoeropslag plaats nabij Bovenweg 26 wordt (is) verplaatst naar Bovenweg 19. Door verplaatsing van de kuilvoeropslag wordt de dekzandrug van Wessinge, beter zichtbaar. De dekzandrug van Wessinge is een beeldbepalend langgerekt dekzandsysteem in het Veluwe randgebied.

Daarvoor wordt gevraagd een goed inpassing van de kuilopslag op Bovenweg 19 te maken. Door de provincie is een inrichtingsschets gemaakt voor inpassing van de kuilvoeropslag. Hierbij is gekozen voor herstel van de houtsingels, waarbinnen de kuilvoeropslag komt te liggen. Er is duidelijk niet gekozen voor het wegplanten van de kuilvoerplaatsen met z.g. schaamgroen (laurier e.d).

De uitbreiding van de houtsingel naar de Bovenweg wordt op het perceel 26 doorgezet, minimaal naar de Molenbeek toe.

Daarmee wordt een structuurdrager voor het gebied, meer besloten openheid hersteld.

