



Stedenbouwkundig kaders

Verplaatsing Wezenland 31

Team ROV

Opgesteld in opdracht van Sharon Duschka uitgevoerd door Theo Hilhorst

Datum: 26-06-2015

Deel 1

Onderwerp:

Verplaatsing woonhuis met functie Wezenland 31 naar nieuwe locatie in verband met de ontwikkeling van de wijk Molenbeek.

Huidige situatie / nieuwe situatie:

Wezenland is een voormalige agrarische verbindingsweg tussen de Elburgerweg en de Bovenweg en ligt ten noorden van Nunspeet. Wezenland 31 en het naastliggende pand vormen een latere bebouwing in dit agrarisch gebied. Beiden hebben een woonfunctie. Wezenland 31 heeft diverse voorzieningen voor het houden van paarden, zoals een stallen, een rijbak en een stapmolen. Het tegenoverliggende perceel met een oude boerderij (monument) verwijst nog naar de agrarische functie in dit gebied. Het gebied ligt op de grens van het overgangsgebied, een gebied tussen het open weide gebied richting de voormalige Zuiderzee en het bosachtige gebied van de Veluwe.

De nieuwe locatie ligt meer noordelijker van Wezenland, richting de Bovenweg en de Molenbeek.

Nieuwe locatie:
perceel opp.
14950 m²
kadastraal: 02943
en 02944



Bestaande locatie:
perceel opp. ca. 14950 m²
kadastraal 02490



Historie

Nunspeet is ontstaan langs de rand van het Veluwemassief, op de overgang van hoog gelegen landschap en de laaggelegen open polders. Die overgang kenmerkt zich door dekzandruggen. Deze natuurlijke verhogingen in het landschap zijn ontstaan door afzettingen van door de wind vanaf de Veluwe meegevoerd zand. Ten noorden van de Bovenweg strekt zich langs de Molenbeek de Rug van Wessingen uit, een dekzandrug die nu nog zichtbaar is in het landschap.



rondom 1850



rondom 1900



De Molenbeek zelf ontspringt bij het huidige Wessinge in het vroegere Doornspijk, op anderhalve kilometer oostelijk van het plangebied. Ter hoogte van de Molenweg doorsnijdt de beek de rug van Wessingen. Uit de kadastrale kaart van 1832 blijkt dat de Molenbeek toen al was verkort om water sneller af te voeren naar de Zuiderzee. Bij deze doorsnijding staat sinds 1886 de windmolen De Duif, die nog steeds een markant element in het landschap vormt. De Elburgerweg, die zuidelijk langs het plangebied loopt, maakt deel uit van de oude Zuiderzeestraatweg. Deze doorgaande route verbindt dorpen als Hierden, Hulshorst en ook

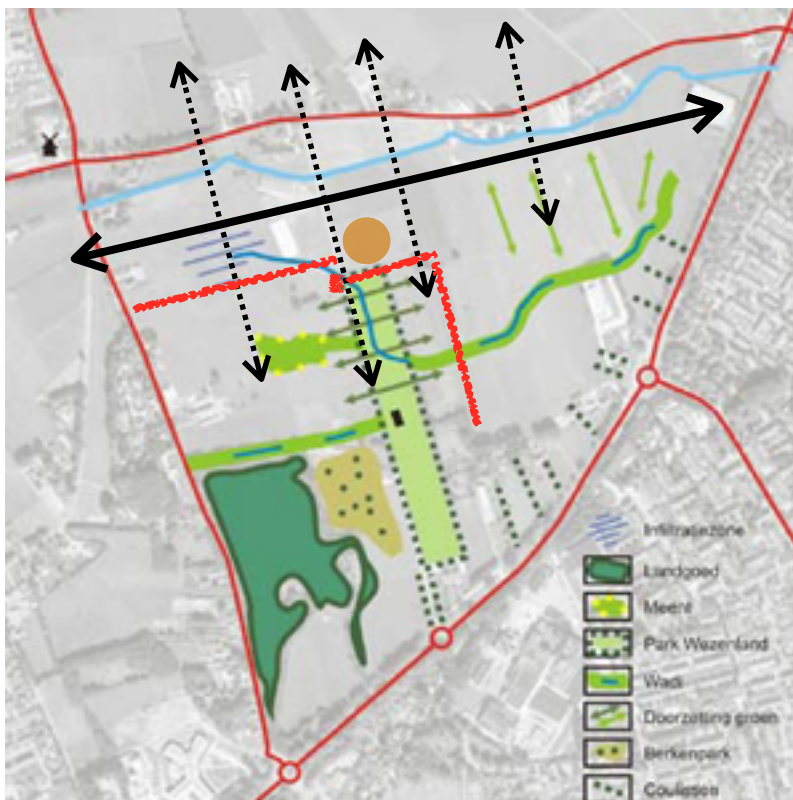
Nunspeet langs de rand van de Veluwe. Het centrum van Nunspeet groeide aan een knik in deze route. Later werd de doorgaande weg om verkeerstechnische redenen noordelijk langs het centrum geleid. Op de topografische kaart van 1900 zijn de coulissen duidelijk te herkennen. Deze met houtsingels omzoomde ruimtes zijn kenmerkend voor het toenmalige landschap langs de Veluwerand. Ook in het plangebied zijn zij duidelijk zichtbaar. Te midden van dit coulisselandschap bevinden zich de landgoederen, waar de Grote Bunte prominent in het plangebied aanwezig is.

Analyse omgeving:

De locatie Wezenland ligt op de overgang van het hoger gelegen landschap en de lager gelegen open polders. Die overgang kenmerkt zich door dekzandruggen. Ten noorden van Wezenland ligt de Bovenweg. De Bovenweg, een historische verbindingroute, volgt in grote lijnen de Rug van Wessingen. Ten noorden hiervan ligt het meer grotere agrarisch open weide gebied met weilanden. Ten zuiden van de Bovenweg met de Molenbeek ligt een gebied van kleinschalige akkers en weiden als overgang naar het Veluwe-massief. De Bovenweg heeft veel van haar karakteristieken behouden, zoals bomenstructuur, houtsingels, kleinschalige verkavelingen, akkers en weilanden en individuele boerderijen met bijbehorende schuren. De latere nieuwbouw die hier en in de directe omgeving is toegevoegd, veelal ter vervanging van bestaande bebouwingslocaties, past binnen het bestaande bebouwingskarakteristiek van een erfopzets, namelijk een hoofdgebouw met bijgebouwen gegroepeerd rondom een erf. Zo ook de locatie Wezenland 31. Deze bestaat uit een hoofdgebouw en een aantal bijgebouwen.

De losse bebouwingsstructuur en de doorzichtlijnen naar het open landschap zijn hier kenmerkend.

Gezien de toekomstige ontwikkelingen zal een groot gebied rondom Wezenland opgenomen worden in de plannen van Molenbeek. De gekozen locatie voor de verplaatsing ligt op de rand ten noorden van het plangebied Molenbeek en sluit aan op het toekomstige park Wezenland. Waar het plan Molenbeek ophoudt komt het zicht op het open weidegebied met de Molenbeek en Bovenweg. Deze plek heeft een meer open uitstraling richting oost-west. Dit is de lijn van de waterloop van de Molenbeek en de Bovenweg. Ook het zicht op de Bovenweg speelt hier een rol.



Open zicht oost-west



Doorzichtlijnen Bovenweg



Bebouwingscontour plan Molenbeek

Stedebouwkundig concept plan Molenbeek



concept



groenstructuur



ontsluitingstructuur



Stedenbouwkundig plan Molenbeek

Stedenbouwkundige en landschappelijke kaders nieuwe locatie

Voor de inrichting van het terrein is het landschap leidend. De architectuur is dienend.

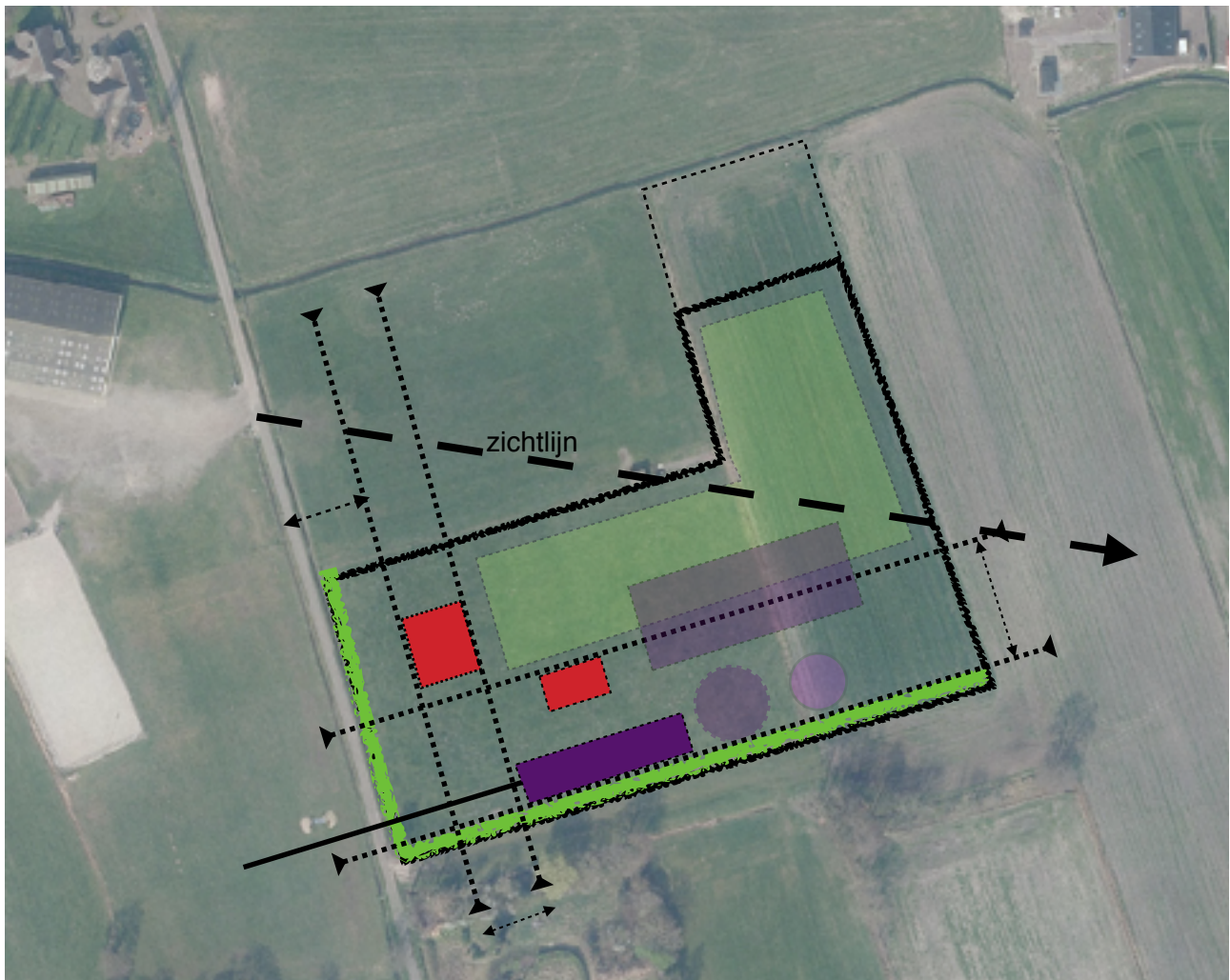
Groen:

Aan de voorzijde langs de weg en de sloot kan de groenstructuur worden opgepakt van een houtsingel. Dit gaat van een dichte structuur naar een meer open structuur in noordelijke richting van het terrein in verband de zichtlijnen. Aan de zuidelijke rand van het terrein, langs de agrarische toegangsweg, zal een groensingel gemaakt moeten worden. Deze is minimaal 4 meter breed. De verdere inrichting van het terrein mag meer open zijn.

Positie:

De positie (rooijlijn) van het hoofdgebouw vindt plaats op ca. 18 meter gemeten vanaf de as van de weg. Het vormt geen bezwaar het hoofdgebouw in meer noordelijke richting te plaatsen i.v.m. de ontwikkeling van de wijk Molenbeek. Het is ook beter het gebouw een vrije positie te geven. Achter het hoofdgebouw kunnen de verdere opstallen geplaatst worden. De voorzieningen voor de paarden passen goed in het meer beschutte deel van het terrein in zuidelijke richting. Het overige deel wordt ingevuld met weilanden.

Schematische weergave groen en positie gebouwen met voorzieningen.



Voor meer specifieke criteria wordt verwezen naar de bijlage.

Deel 2

Ruimtelijk karakteristiek:

Om een beeld te krijgen van het grondgebied worden de kenmerkende ruimtelijke karakteristieken van de gemeente beschreven, er is gebruik gemaakt van bestaande verkenningen. Bij het opdelen van de gemeente in verschillende deelgebieden zal de beschrijving van de ruimtelijke opbouw en karakteristiek als basis dienen.

Het buitengebied in Nunspeet wordt gekenmerkt door een zeer divers ruimtegebruik, waarin landbouw, recreatie en natuur de belangrijkste ruimte gebruikers zijn. Het buitengebied van de gemeente Nunspeet kent een aantal gedaanten.

Ruimtelijke indeling van het buitengebied

Op basis van landschappelijke kenmerken, grondgebruik en natuurwaarden, kunnen vier verschillende landschapstypen / deelgebieden worden onderscheiden:

- Weidegebied (randmeerkust)
- Overgangsgebied
- Centraal Veluws Natuurgebied (CVN)
- Agrarische enclaves Elspeet en Vierhouten



Bij een verkenning van dit gebied valt op dat de bestaande locatie Wezenland 31 binnen het sfeerbeeld valt van het kleinschalige overgangsgebied. Een gebied tussen het open weide gebied en de Veluwe in. De nieuwe locatie daarentegen heeft duidelijk kenmerken van het grootsere open weide gebied met grotere akkers en weilanden. Een meer weidsere beeld is hier aanwezig met hier en daar zicht op enkele boeren enclaves. Het groen speelt hier een meer bescheiden rol. De genoemde planlocatie past daarom meer in het sfeerbeeld van het landschappelijk open weide gebied. De weidsere beeld is ontstaan door de loop van de Molenbeek die hier ten zuiden ligt van de Rug van Wessingen.



Kleinschalig karakter van het overgangsgebied



Het meer weidsere uitstraling

Weidegebied

Het eerste deelgebied omvat het lager gelegen weidegebied. Een overwegend open veenontginningslandschap, dat wordt gedomineerd door de aanwezigheid van grasland dat naast de agrarische functies ook wordt gebruikt door weide- en trekvogels als rust- en foerageergebied.

De Harderwijkerweg en in het verlengde de Elburgerweg is een oude ontginningsas. Hierlangs lagen de boerderijen op de overgang van hoog en droog naar laag en nat. De dekzandrug van Wessinge vormt in het open gebied een opvallend element. De rug bestaat uit een centrale open zone met rondom een verdichting van boerderijen met opgaande beplanting. Aan de Randmeerweg bevindt zich van oudsher een grote concentratie van watersport gerelateerde recreatieve voorzieningen. De melkveehouderij en de intensieve veehouderij zijn de dominerende agrarische bedrijfstakken in het weidegebied. De bebouwing in het open landschap bestaat uit boerderijen die enigszins terug liggen van de weg. Deze boerderijen vormen samen met de bijgebouwen en erfbeplanting zelfstandige ensembles. Een belangrijke kwaliteit van deze (oudere) ensembles is de inpassing en relatie met het omringende landschap. Het zijn beeld dragers van het agrarisch landschap. De boerderijen zijn ingetogen van stijl. Moderne boerderijen zijn vanuit een ander standpunt ontstaan en liggen vaak niet aan een ontginningsas. De laatste jaren zijn hier enkele grote agrarische schuren gebouwd met of zonder bedrijfswoning. Met de nieuwe stallen is de verzameling gebouwen op moderne agrarische bedrijven steeds groter.

Beleid: Het laaggelegen open weidegebied kent een open karakter en dient dit zoveel mogelijk te behouden. De bestaande natuurwaarden in dit gebied dient vergroot te worden. Het weidegebied heeft een ander karakter dan de agrarische enclaves. De landbouw wordt gedomineerd door extensieve grondgebonden veeteelt. Naast handhaving van de landbouw speelt in dit gebied een belangrijke opgave in de sfeer van natuurontwikkeling (EHS). Door herverkaveling worden mogelijkheden voor schaalvergroting in de landbouw beter benut. De erfbebouwingen vormen markante ensembles, welke de identiteit van het buitengebied dragen. Verandering aan erven respecteren de landschapsstructuur, manier van ontsluiten en mate van openheid. Bij een agrarische ontwikkeling is de samenhang tussen erf, bebouwing en landschap essentieel.

Bestemmingsplan

Het gebied van de gekozen locatie heeft direct en indirect te maken met twee bestemmingsplannen / ontwikkelingen. Ten eerste betreft het bestemmingsplan Buitengebied Nunspeet uit 2012 en ten tweede betreft het de aansluiting met het nieuwe bestemmingsplan Molenbeek uit 2009. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Nunspeet is de landschappelijk inpassing, dit inhoudt dat erfbeplantingen en inpassingsmaatregelen deel uitmaken van het agrarisch bouwblok. Dit betekent dat ook nieuwe erfbeplantingen zijn toegestaan. Enkele waardevolle houtwallen die ook als perceelscheiding dienst doen hebben de bestemming "Natuur-Landschap" gekregen. Bij een uitbreiding of verplaatsing is een goede landschappelijke inpassing een van de belangrijkste toetsingskaders. De gemeente heeft een aanvulling op het geldende welstandsbeleid gemaakt, die meer ingaan op nieuwbouw van agrarische bedrijven. Dit beleid vormen algemene en ruimtelijke criteria die een aanzet moeten geven voor een gebiedsontwikkeling ("Aanvullend welstandsbeleid bij nieuwbouw en uitbreiding van agrarische bedrijven in de gemeente Nunspeet"). Zie bijlage.



Uitsneden van de bestemmingsplannen

Bijlage

Criteria

Algemene uitgangspunten:

- Bestaande waardevolle kenmerken van erven en landschap respecteren.
- Plannen dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.
- Bebouwing en landschap in samenhang ontwikkelen.
- De agrarische bedrijfsvoering moet een duurzaam karakter hebben.

Niveau landschap:

- Agrarische initiatieven moeten passen in het landschap
- Het betreffende landschap inspireert de vormgeving en de inrichting van de kavel.
- Op creatieve wijze aansluiten bij het streekeigen karakter van het gebied.

Niveau erf:

- Visuele ensemblewaarde van het erf behouden en versterken;
- Compositie van de bouwmassa's en de inrichting met elkaar in evenwicht brengen;
- Compositie van gebouwen en inrichting erf aan laten sluiten bij het landschapstype;
- Gebouwen zoveel mogelijk clusteren;
- Hiërarchie van gebouwen behouden en versterken of aanbrengen;
- Helder onderscheid aanbrengen tussen woongedeelte en werk- of bedrijfsgedeelte; Het bedrijfsdeel ligt achter het oude erf of ernaast (wel naar achteren);
- Aandacht voor de begrenzing van het boerenerf door een goede overgang te maken naar het omliggende landschap.

Niveau agrarische kavel:

- Afhankelijk van het landschapstype kent de erfinrichting stevige groene elementen of landschapselementen;
- Erfinrichting in harmonie met de (groene) omgeving;
- De logistieke en infrastructurele inrichting zoals verharding zoveel mogelijk beperken.
- De meer representatieve onderdelen naar de weg of belangrijke zijzijde keren.
- Opslag, voederkuilen, silo's uit het zicht plaatsen en eventueel opnemen in beplanting.

Niveau gebouw:

- Eenvoudige hoofdvormen nastreven: eenduidige, kloeke hoofdmassa's, duidelijke ondergeschikte toevoegingen, bijvoorbeeld zadeldaken met grote dakvlakken, lage gootlijnen en grote overstekken;
- Architectuur van de nieuwbouw afstemmen op kenmerken van de bestaande omgeving. Zowel op bestaand ensemblesniveau als op omgevingsensemble;

Niveau materiaal en detail:

- Kleur- en materiaalgebruik afstemmen op de karakteristiek van het landschap, waarbij gedekte kleuren het uitgangspunt vormen;
- Nadrukkelijk aandacht voor de detaillering van kop- en lengtegevel;
- Voor kozijnen en gevelbetimmeringen in principe hout of gelijkwaardige uitstraling toepassen;
- Voor nieuwe gebouwen zijn meer eigentijdse oplossingen mogelijk, mits afgestemd per gebied zodat er in het gebied geen onsaamhangende eigentijdse oplossingen ontstaan;

Compositie en erfinrichting

Het is belangrijk om het erf te zien als ruimtelijke eenheid en dit te gebruiken bij het stimuleren van ruimtelijke kwaliteit van erven en gebouwen. Agrarische bedrijven laten zich immers sterk karakteriseren door het erf met al of niet omliggende gronden. Het agrarische bedrijfskavel omvat woonhuis, stallen of schuren, bergingen, voederkuilen, mestsilos, kassen, verhardingen, beplanting etc.

