



Stedenbouwkundig advies

Onderbouwing

Nieuwbouwlocatie Veelhorsterweg 21/23 Nunspeet

Team ROV

Opgesteld in opdracht van J. van der Noord uitgevoerd door Theo Hilhorst

Datum: 3 november 2022

De onderbouwing betreft de dubbelbestemming Waarde - Dekzandrug bestemmingsplan Buitengebied 2019 Gemeente Nunspeet:

“31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Dekzandrug' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals deze tot uitdrukking komen in het reliëf en de morfologie en zoals deze zijn vastgelegd in paragraaf 3.2.3. in Bijlage 6 bij de toelichting.”

“Bijlage 6: Quicksan cultuurhistorische waarden en landschapsanalyse - 3.2.3 DEKZANDRUG – RUG VAN WESSINGE.- conclusie/toetsingscriteria:

- Ruimtelijk handelen op of aan de flanken van de rug moet erop gericht zijn de herkenbaarheid ervan te versterken (een ‘eiland’ in zee)
- Vanuit het oogpunt van landschap en cultuurhistorie is ontgroning, afgraven of egaliseren dan ook ongewenst
- Beplanting en wegen en de inrichting daarvan dienen zich in de context van een langgerekte rug in een open landschap te voegen
- Door de prominente ligging in het landschap van de rug heeft erfbeplanting een grote invloed op de beleving en kwaliteit van de omgeving. Deze verdient dan ook zorgvuldige aanpak middels een voor de locatie op maat gemaakt advies
- Zeer terughoudend met bebouwing op de “Oude Enk”.

Het voornemen ligt om naast het perceel Veelhorsterweg 21/23 een nieuwbouwperceel in te richten, conform overeenkomsten met de gemeente. Het bestaande perceel Veelhorsterweg 21/23 is van oorsprong een boerderij met een agrarische bestemming. Duidelijke kenmerken van een erf zijn aanwezig. De ligging ligt, zoals bij vele boerderijen langs de Rug van Wessinge, op de flank van de dekzandrug. Dit wordt ook vaak versterkt door de aanwezigheid van een begeleidende houtsingel van oude bomen, zoals eiken. Het perceel Veelhorsterweg 21/23 is gesplitst en heringericht naar twee woningen in de bestaande boerderij. Direct naast dit boerenerfperceel wordt een nieuw woonperceel gepland, waarvoor nu een bestemmingsplanprocedure dient te worden doorlopen.

Het verzoek ligt om het plan te toetsen aan de dubbelbestemming Waarde Dekzandrug.

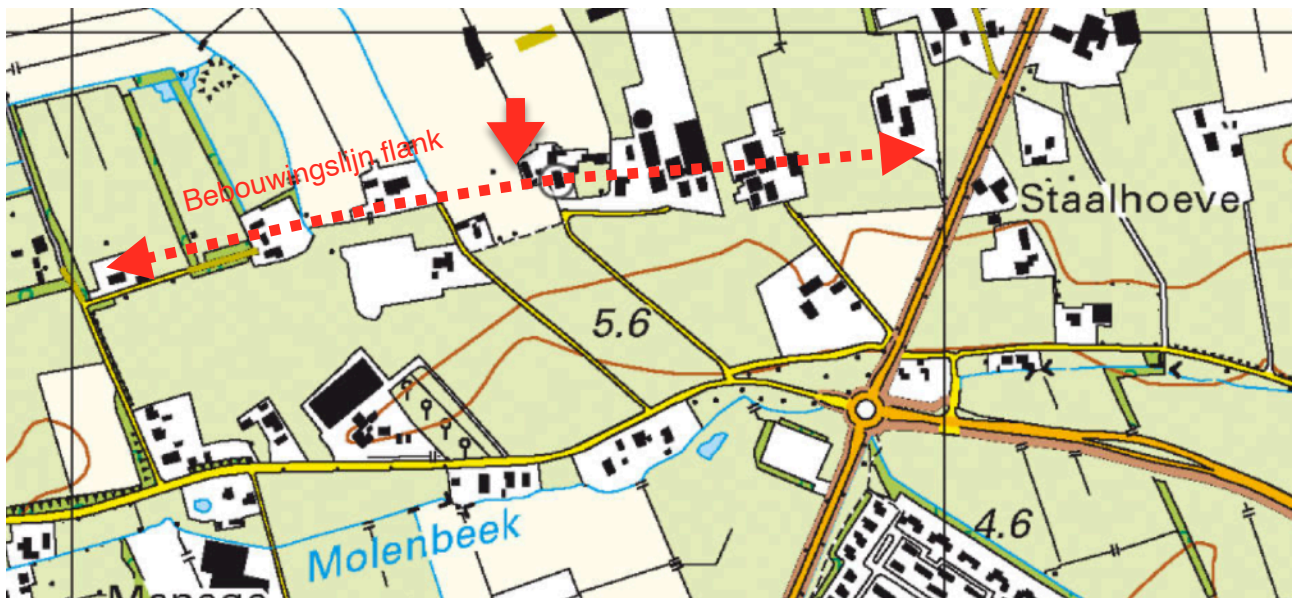
Houdt het plan rekening met het behoud, de bescherming en het behoud van deze landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals deze tot uitdrukking komen in het reliëf en de morfologie.

Geconstateerd wordt dat het plan in een zone ligt waar van oudsher boerderijen liggen, namelijk op de flank van de Rug van Wessinge. De Rug van Wessinge is een verhoogd dekzand welke schuin van west naast oost loopt, van de voormalige Zuiderzee naar de hoger gelegen Veluwe. De rug loopt ten noorden van de Bovenweg en de Molenbeek. De loop van dit verhoogde landschap is duidelijk herkenbaar in het landschap. Ook herkenbaar is dat vanuit deze plek ten noorden van de Rug van Wessinge ook de lage landen beginnen, een open weide gebied welke zich uitstrekt richting het Veluwemeer. Vanuit de topografische kaarten en de hoogte kaarten AHN is duidelijk het hoogteverschil in het landschap te zien, maar ook dat de genoemde locatie voor de nieuwe woning op de rand ofwel flank buiten de verhoogde Rug van Wessinge ligt (zie afbeeldingen blad 3). Daarnaast volgt het plan, zoals in de verbeelding is weergegeven, de bestaande bebouwingslijn volgt van de boerderijen (zie afbeelding blad 4).

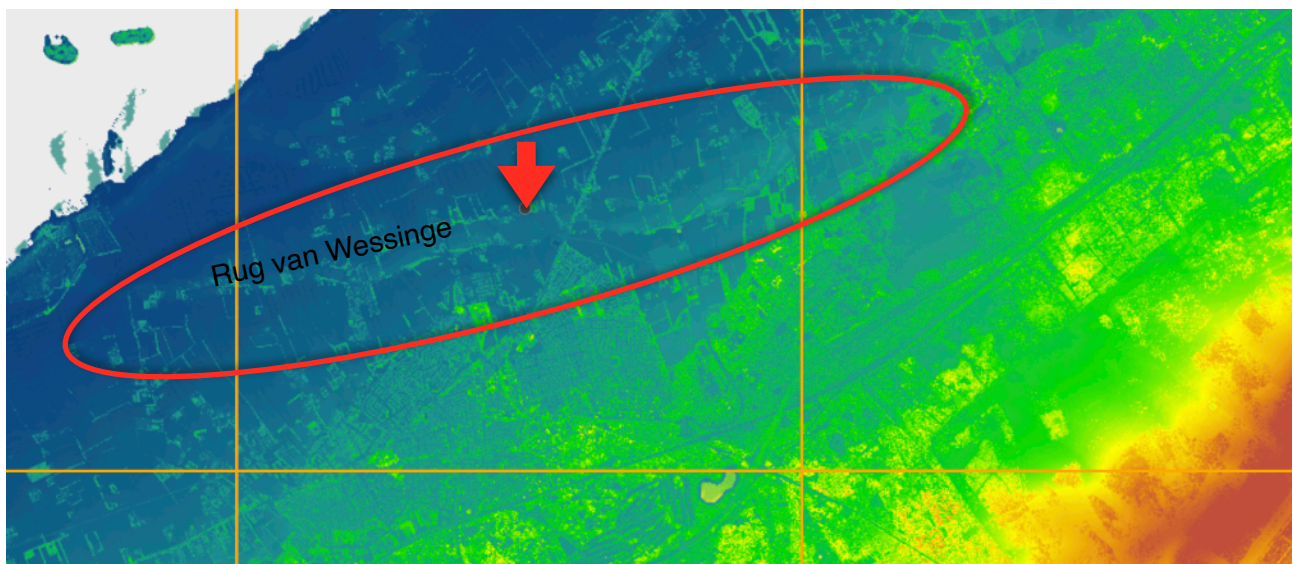
Geconcludeerd mag worden dat het planvoornemen op de flank van de Rug van Wessinge ligt en niet op de verhoogde rug. Hierdoor wordt de Rug en het verhoogde landschap niet aangetast. Ook wordt niet op de Oude Enk , de oude (verhoogde) bouwlanden, gebouwd. Verder wordt gezorgd dat de landschappelijke inrichting van het plan de aanwezige karakteristieken van het landschap herkenbaar blijven, namelijk de wisseling van open en besloten landschappen. Het plan voor de nieuwbouw past binnen het herkenbare en aanwezige beeld van de hier kenmerkende bebouwing. De bebouwing concentreert zich bij de bestaande bebouwing als een “eiland ins zee”.

De landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden daarom met dit plan niet aangetast gezien ook de ligging op de flank van de Rug van Wessinge. De plek van het planvoornemen zorgt er voor dat de dekzandrug wordt behouden.

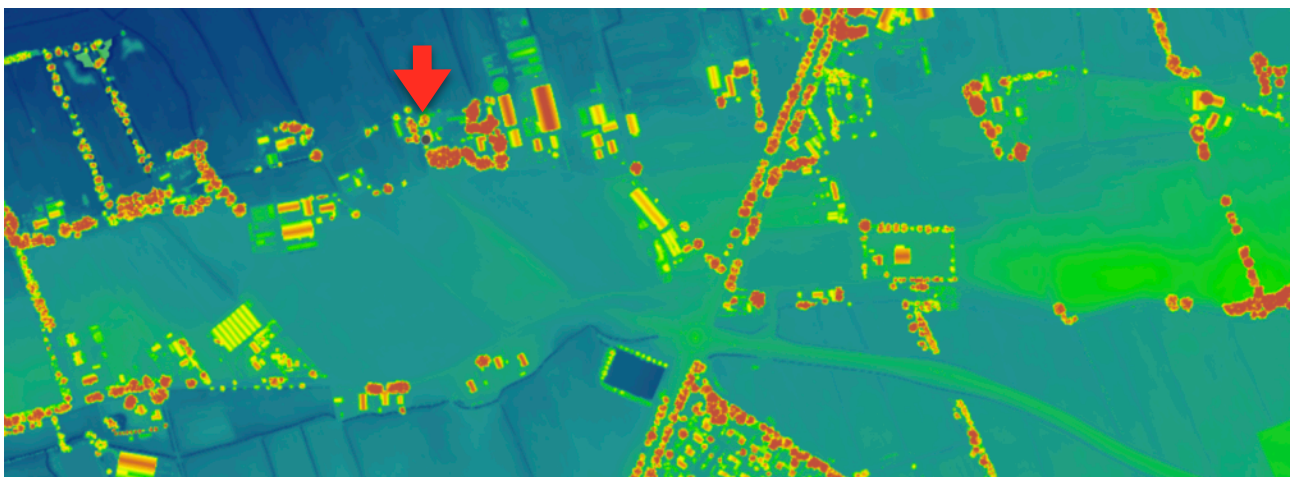
Het plan voldoet zo aan de toetsingscriteria van bijlage 6 van het bestemmingsplan Buitengebied, paragraaf 3.2.3 en de regels van een goede ruimtelijke ordening.



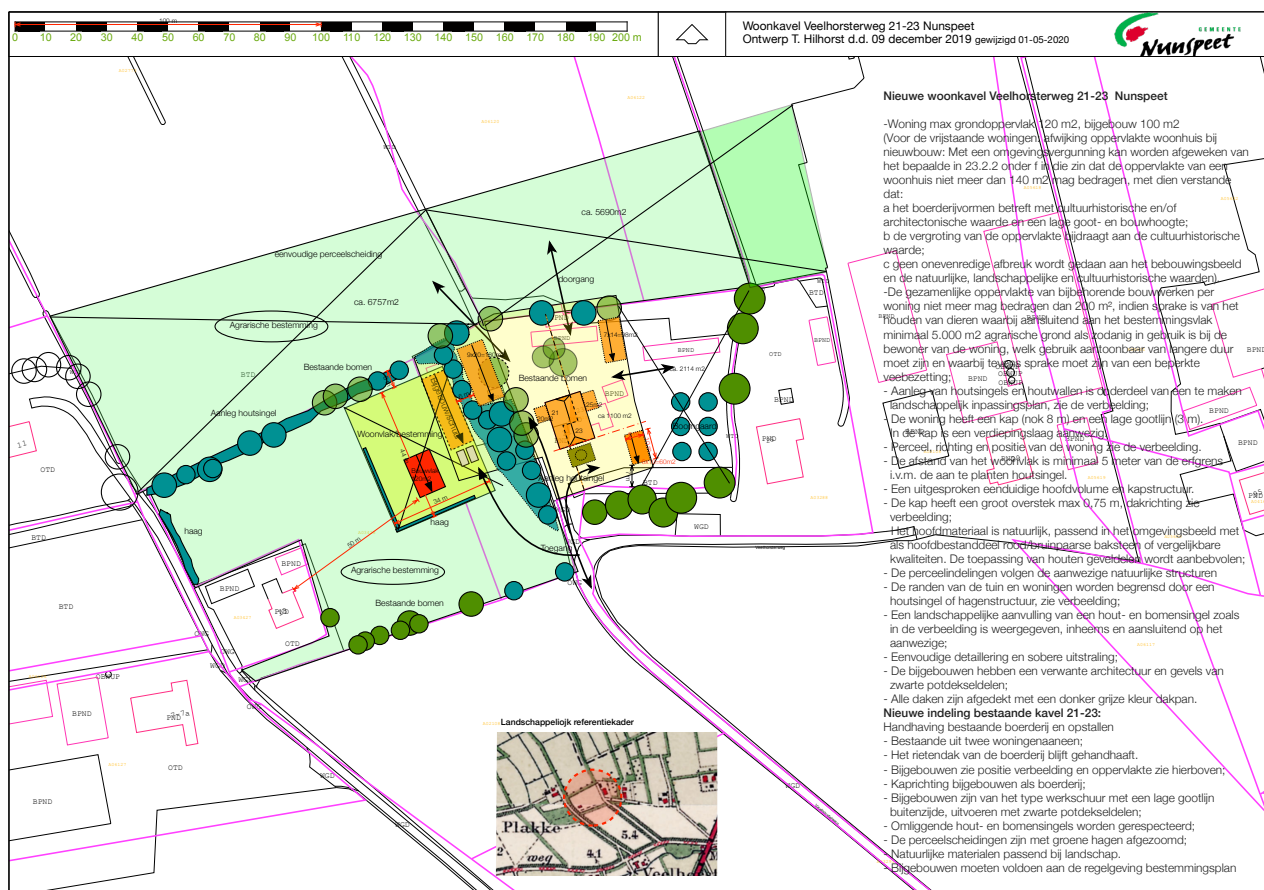
Topografische kaart kadaster 2021



Hoogtekaart AHN



Hoogtekaart AHN (detail)



Nieuwbouwplan met landschappelijke inrichting