

Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Ruimtelijk kwaliteitsplan
**Nunspeet, Hardenbrinkweg
55 en 55a**

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Ruimtelijk kwaliteitsplan “Hardenbrinkweg 55 en 55a”

Auteur: BJZ.nu
Status: Concept
Datum: Januari 2023
Projectnummer: 2022-138



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Omgevingsanalyse	6
2.1 Natuurlijke ondergrond	6
2.2 Landschapstype	7
2.2 Huidige situatie	8
3. Vigerend beleid	10
3.1 Bouwen buiten Nunspeet	10
3.2 Welstandsnota	11
4. Onderbouwing erfinrichtingsplan	13
4.1 Uitgangspunten	13
4.2 Groenstructuren en inrichting	15

1. Inleiding

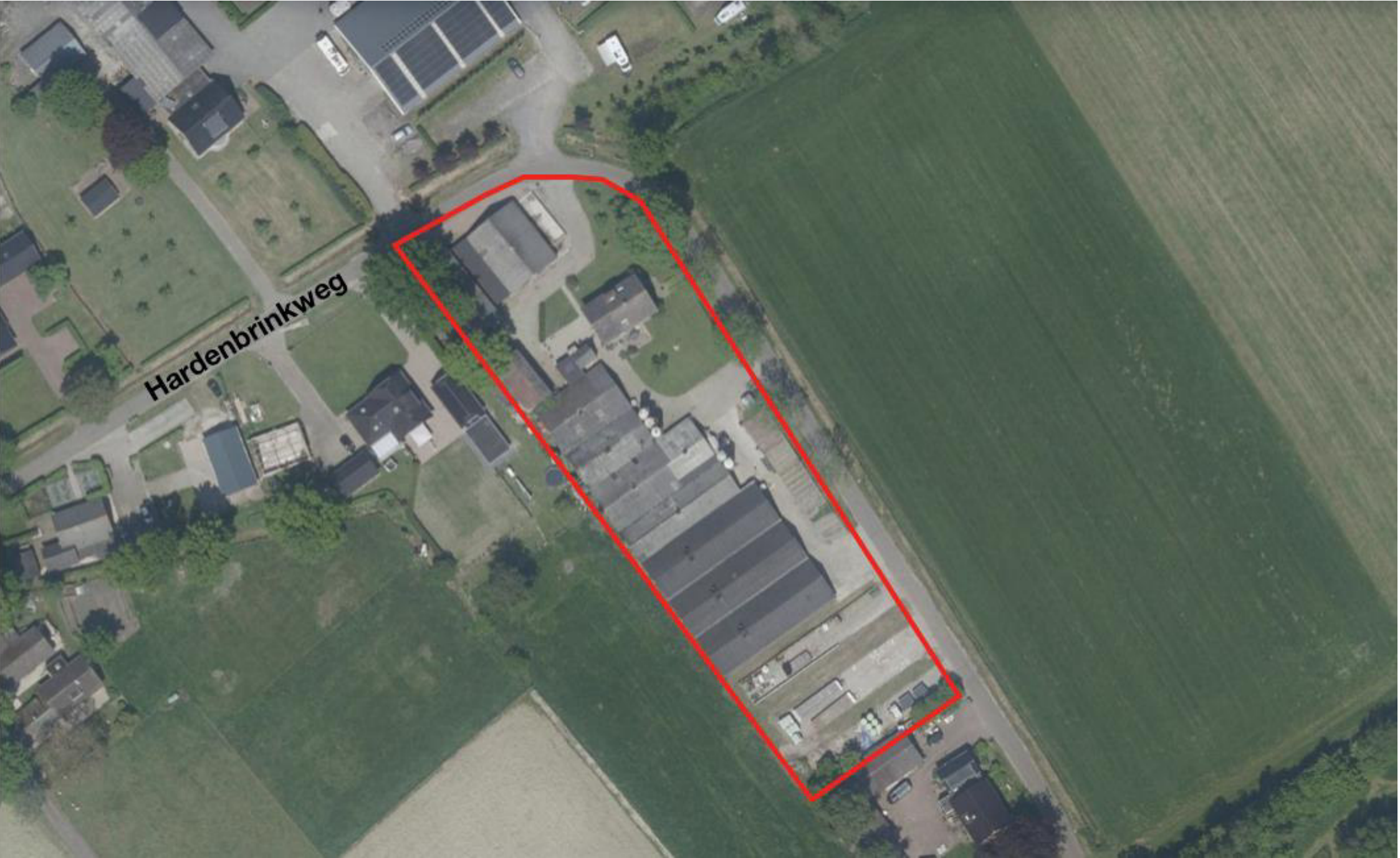
Voorliggend plan heeft betrekking op het agrarische bedrijfsperceel aan de Hardenbrinkweg 55 en 55a, in het buitengebied van Nunspeet. Op het erf bevindt zich een (voormalige) bedrijfswoning met enkele bijgebouwen en diverse agrarische bedrijfsgebouwen, welke in gebruik zijn geweest voor een intensief veeteeltbedrijf.

De initiatiefnemer heeft geen plannen meer om het perceel weer in gebruik te nemen ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten. Het voornemen bestaat om de vrijgekomen bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 2.069 m² te slopen en ter compensatie drie woningen met bijgebouwen te realiseren in het kader van de notitie functieverandering. De bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen blijven gehandhaafd.

De gemeente Nunspeet eist voor de locatie een landschappelijke inpassing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van de locatie en het omliggende landschap. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief landschappelijke inpassing die voldoet aan het beleid van de gemeente Nunspeet. Naast het beleid zijn ook de wensen van de initiatiefnemer in het plan verwerkt.



Afbeelding 1 Locatie projectgebied (bron: PDOK)



2. Omgevingsanalyse

2.1 Natuurlijke ondergrond

Om het ontstaan van het landschap te begrijpen is het van belang om een beeld te hebben van de natuurlijke ondergrond. De natuurlijke ondergrond vormt de basis voor een goede keuze in type beplanting. Door gebruik te maken van plantensoorten die passen bij de natuurlijke ondergrond, wordt zwak plantmateriaal voorkomen. Ook wordt met natuurlijke vegetatie een grotere bijdrage geleverd aan de biodiversiteit.

Geomorfologie

Het projectgebied in een vlakte van ten dele verspreide dekzanden of löss. In deze gebieden is dekzand afgezet door smeltende sneeuwmassa's. Daarnaast is löss afgezet door de wind onder arctische omstandigheden.

Hoogteligging

Op de hoogtekaart is te zien dat het gebied afhelt van het zuiden richting het noorden. Het projectgebied ligt op een lichte terreinverheffing met een hoogte van circa 4,3 meter boven NAP.

Bodem

De bodemopbouw houdt voornamelijk verband met het gebruik van de grond in de afgelopen eeuwen. Daarnaast speelt het plaatselijk reliëf, de geomorfologie en de grondwatertrappen een rol. Ter plaatse van het projectgebied is sprake van gooreerdgrond. Dit betreffen gronden met een matig dikke humushoudende bovengrond of cultuurdek (20 – 50 cm). Deze gronden ontstaan onder andere op overgangen van beekdalen naar hogere gronden.

Grondwatertrappen

De grondwatertrap is Ib. Het grondwater ligt gemiddeld tussen de 34 en 92 cm diep.



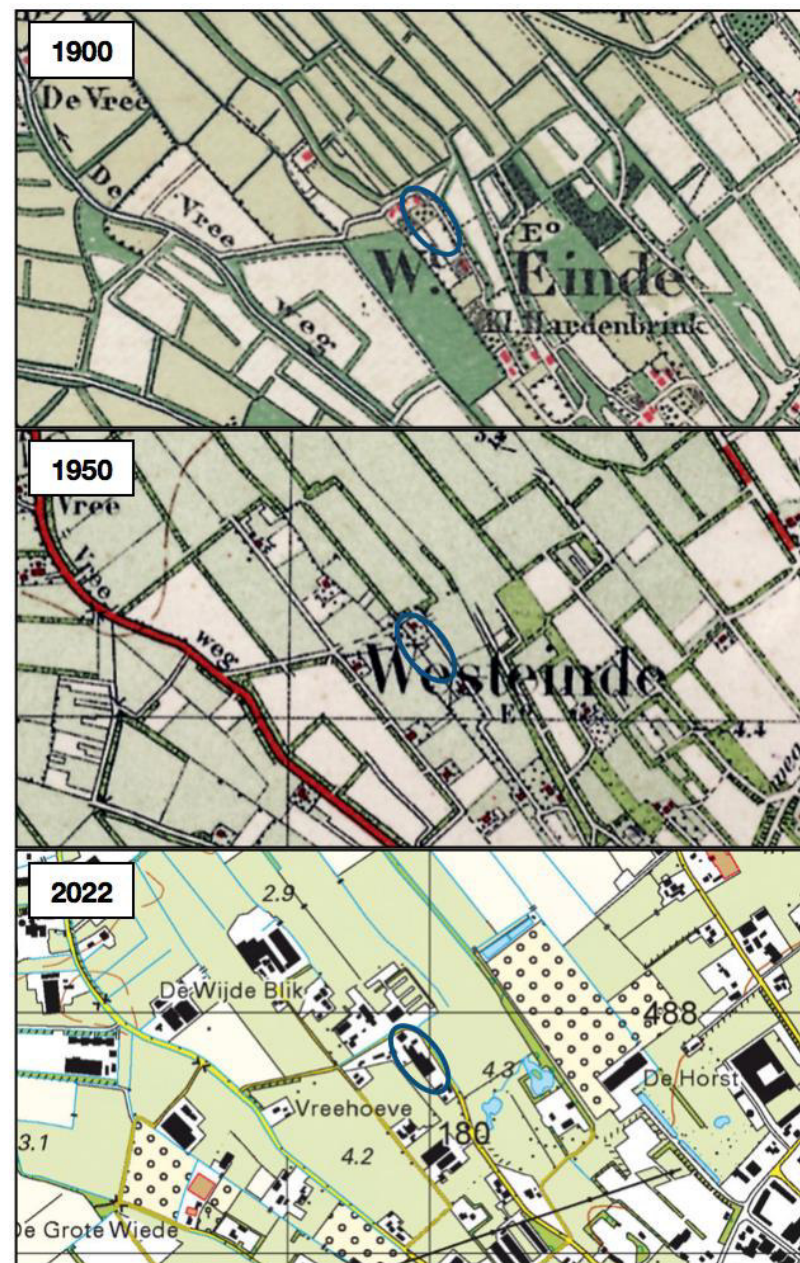
Afbeelding 2 Natuurlijke ondergrond (Bron: dinoloket.nl en AHN viewer)

2.2 Landschapstype

In afbeelding 3 is de ontwikkeling van het landschap in de omgeving van het projectgebied aan de Hardenbrinkweg 55 tussen 1900 en 2022 te zien. Het landschap nabij de locatie betreft een kampenlandschap.

In het kampenlandschap waren grote ontginningen door waterkundige aspecten niet mogelijk. Hierdoor overheersten kleine particuliere ontginningen in dit gebied. Door deze kleinschalige ontginningen ontstonden kleine percelen, met een afwisseling van grasland en akkerland. De lage delen waren doorgaans in gebruik als grasland, de middenpercelen als bouwland en de hogere (arme zandgronden) als bos. De percelen werden omgeven door heggen en houtwallen waarmee vee op de plek werd gehouden, gewas werd beschermd tegen wind en waar brand- en geriefhout vandaan kon worden gehaald. De wegen volgen hogere delen in het landschap en hebben daardoor een bochtig verloop. Hierdoor zijn onregelmatige blokvormige patronen van verkaveling ontstaan. De plaats van de bebouwing volgt het hoogteverschil, een bestaand of voormalig bouwlandperceel en de weg. Op sommige plaatsen zijn zwermen van aan elkaar gegroeide erven te vinden. Zo ook rond het projectgebied. De zwerm ligt langs de Hardenbrinkweg.

Het kampenlandschap leverde een kleinschalig en afwisselend landschapsbeeld op, bestaande uit vele verschillend groenstructuren (ervenbosjes, lanen, singels en hagen), organische wegenpatronen, gestrooide erven en hoogteverschillen. Met de komst van nieuwe landbouwtechnieken is het patroon van houtwallen minder dicht geworden dan vroeger. Op de erven is nog wel regelmatig kavelgrensbeplanting te vinden, waaronder boomsingels van dicht op elkaar geplante eiken, beuken of essen.



Afbeelding 3 Ontwikkeling van het landschap tussen 1900 en 2022 (Bron: www.topotijdreis.nl)

2.2 Huidige situatie

Het erf aan de Hardenbrinkweg 55 ligt aan de rand van een aan elkaar gegroeide zwerm erven. Plaatselijk zijn groenstructuren aanwezig, voornamelijk in de vorm van opgaande beplanting langs de randen van percelen. Het gebied is echter een stuk opener dan in het verleden het geval was. Het erf zelf ligt ook vrij open in het landschap. Aan de oostzijde, langs de Hardenbrinkweg, staat een rij zomereiken. Daarnaast zijn op het voorerf een aantal fruitbomen aanwezig. Aan de overige zijden is het erf onbegroeid.

Het erf kent een traditionele opbouw met 'wonen' aan de voorzijde (oostelijke zijde) en 'werken' aan de achterzijde (westelijke zijde). Aan de voorzijde bevindt zich de woning met een siertuin met fruitbomen en een moestuin. Aan de achterzijde bevinden zich de voormalige agrarische schuren met verharde oppervlakten voor opslag. In de loop van de tijd is het agrarische perceel gegroeid waarbij er meer bedrijfsgebouwen zijn gerealiseerd. Het erf is door middel van meerdere in- en uitritten ontsloten op de Hardenbrinkweg.

In afbeelding 3 zijn straatbeelden van het projectgebied vanaf de Hardenbrinkweg opgenomen.



Afbeelding 4 Straatbeelden vanaf de Hardenbrinkweg van het projectgebied in de huidige situatie (bron: Google streetview, 2021)



Het erf was in gebruik voor een intensief veeteeltbedrijf. Doordat de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd hebben de bedrijfsgebouwen geen functie meer. De landschapsontsierende asbesthoudende stallen (circa 2.060 m²) zullen gesloopt gaan worden en de overtollige verharding wordt opgeruimd.

Ter compensatie kunnen er drie woningen worden gerealiseerd.

De bestaande boerderij blijft met bijgebouwen blijft behouden.

3. Vigerend beleid

3.1 Bouwen buiten Nunspeet

De gemeente Nunspeet heeft in 2005 een ontwerpstudie laten uitvoeren voor drie pilotlocaties in het gebied tussen de Veluwe en het veenweidegebied langs de kust. Het doel van de studie was om concrete handreikingen en regels te ontwikkelen voor de transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing.

In de studie is op basis van karakteristieken onderscheid gemaakt tussen diverse landschapstypen. In de studie zijn karakteristieken voor ieder landschapstype beschreven, welke ter inspiratie dienen voor het inrichten van erven. Ook zijn een aantal algemene karakteristieken beschreven.

Hierna worden achtereenvolgens de algemene uitgangspunten en de uitgangspunten van het 'zwermlandschap', waarin het projectgebied ligt, beschreven.

Algemeen

Het erf is een compact ensemble van bebouwing en beplanting. Het is de kleinste nederzettingvorm in het landschap. Laat erven niet verschrompelen tot burgerkavels maar houd ze stoer met robuuste beplanting en bebouwing. Hoge beplantingen en daken zijn bepalend voor het silhouet.

Plant voor elk nieuw gebouw een singel of boom; gebruik inheemse soorten als eik, beuk, es, passend op klei of zand. Geef aan op welke manier het erf verknoopt is met zijn omgeving en hoe dat kan worden versterkt. Sluit aan bij bestaande landschapspatronen en structuren. Geef aan welke ingrepen op het erf en in de directe omgeving noodzakelijk zijn. Streef naar een fijnmazig netwerk van langzaam verkeeroutes. Maak waterlopen en beken beter zichtbaar.

Zwermlandschap

Beschrijving

Dit landschap is onderdeel van een kleinschalig kampenlandschap maar met een fijnmaziger wegenpatroon en een hogere woningdichtheid dan een coulissenlandschap. De wegen lopen hoofdzakelijk in noord-zuid richting. Er komen veel kleine erven voor, waarvan relatief veel burgerkavels. De aanwezige beplantingen zijn vaak van weinig landschappelijke waarde. Soms bieden stevige beplantingen tegenwicht aan de bebouwingsdichtheid. Op andere plaatsen zijn beplantingen verdwenen en slibt de zwerm dicht. Erven zijn dan niet afzonderlijk meer waar te nemen. Hierdoor is het landschapstype kwetsbaar voor verrommeling. De zichtlijnen zijn kort en de korrel is klein.

Inpassing

- Maak van het erf weer een herkenbaar ensemble: ontsluit het erf op één plek, zorg voor stevige beplanting op het erf, en bouw gebouwen die niet identiek zijn maar wel familie zijn van elkaar rond een gemeenschappelijke ruimte.
- Houd ruimte tussen de erven en zorg dat de weg voor maximaal de helft van zijn lengte grenst aan erven. Breng beplanting van formaat terug in de zwerm, langs de weg, grenzend aan het erf, geef de zwerm een bos of nieuw landgoed.
- Oost-west paden maken het beter mogelijk de zwerm te bereiken of te doorkruisen.
- Kavelgrensbeplanting aanbrengen; langs maximaal 2/3 van de kavelgrens, zodat zicht op omliggend landschap mogelijk blijft. Geen afgesloten kamers maken.

3.2 Welstandsnota

De gemeente Nunspeet heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de Welstandsnota 'Welstand Nunspeet 2015'. Deze geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

Het projectgebied ligt in het welstandsgebied 'Buitengebied Randmeren', in het deelgebied 'Overgangszone'. Tevens is de 'eenvoudige toets' van toepassing.

Buitengebied Randmeren – Deelgebied Overgangszone

Beschrijving bestaande situatie

Dit deelgebied wordt gevormd door het gebied dat gelegen is op de overgang van het hoger gelegen Centraal Veluws Natuurgebied en het lager gelegen weidegebied, het Overgangsgebied genoemd. Het halfopen gebied vormt de overgangszone van bos- naar weidegebied. Het is een kampenlandschap op de rand van de Veluwe, dat wordt gekenmerkt door een grote diversiteit van extensieve bewoning in de bosrand, grillige wegen en waterlopen. Ook hier is de landbouw nog altijd de belangrijkste vorm van grondgebruik.

Stedenbouwkundige kenmerken

De eerste bebouwing is als een lint langs de Bovenweg ontstaan. Door de tijd heen verdichtte het bebouwingslint. Op een enkele plek was de ontwikkeling van enkele buurtschappen zichtbaar: Hulshorst, Westeinde en Oosteinde. Tussen de buurtschappen Westeinde en Oosteinde ontwikkelde zich op een langgerekte es de kern Nunspeet. Met de aanleg van de Zuiderzeestraatweg, die de Bovenweg deels verving, ontwikkelde

de bebouwing zich langs de Zuiderzeestraatweg. Van oudsher was dit gebied een gewilde vestigingsplaats voor landgoederen.

Kenmerken van de bebouwing

De bebouwing is hier gevarieerd. Boerderijen, eenvoudige woningen, bosbungalows wisselen elkaar af. Vaak hebben deze verschillende bebouwingstypen een enkelvoudige vorm. De boerderijen liggen oorspronkelijk geclusterd met bijgebouwen op een erf. Ze zijn in het algemeen niet erg groot en van het Hallenhuis type. Kenmerkend zijn de vele bijgebouwen op de erven.

Veranderingsprocessen

De oudere boerderijen aan agrarische bebouwingslinten in het gebied horen bij de historische beeld dragers van de gemeente. Door de vermindering van de agrarische functie groeit het aantal burgerwoningen in het gebied. Noodwoningen en kleine huizen worden vervangen door grotere woningen.

Beleid

De bebouwing is hier gevarieerd. Boerderijen, eenvoudige woningen, bosbungalows wisselen elkaar af. Vaak hebben deze verschillende bebouwingstypen een enkelvoudige vorm. De boerderijen liggen oorspronkelijk geclusterd met bijgebouwen op een erf. Ze zijn in het algemeen niet erg groot en van het Hallenhuis type. Kenmerkend zijn de vele bijgebouwen op de erven.

Eenvoudige toets

Voor bouwwerken zijn de volgende criteria van toepassing:

1. Massa en vorm:
 - a. de hoofdmassa is afgestemd op de hoofdmassa van de belendende percelen;
 - b. woningen zijn met een eigen entreegebied of met voordeuren georiënteerd op de openbare ruimte;
 - c. bijhorende bouwwerken blijven duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa;
 - d. de bestaande kapvorm en kaprichting blijven gehandhaafd. Toevoegingen blijven ondergeschikt van aard;
2. gevels:
 - a. de hoofdindeling van de gevel blijft bij gevelwijziging in overeenstemming met de oorspronkelijke gevel;
 - b. gesloten gevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte zijn niet toegestaan;
3. materiaal- en kleurgebruik:
 - a. het materiaal- en kleurgebruik bij vervangende nieuwbouw sluit aan op die van de omliggende bebouwing of (bij renovatie) op die van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
 - b. het materiaal- en kleurgebruik van aan-, uit- en bijgebouwen dienen sluit aan op die van het hoofdgebouw;
4. gebiedsbeschrijving:

bij de toetsing aan de hand van het hiervoor onder sub 1 tot en met sub 3 bepaalde geldt tevens dat, ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven gebieden, de bijbehorende gebiedsbeschrijving betrokken dient te worden.

4. Onderbouwing erfinrichtingsplan

4.1 Uitgangspunten

Het projectgebied ligt in een kampenlandschap. Het kampenlandschap kent een onregelmatige verkaveling. Het is een kleinschalig landschap waarbij houtwallen, houtsingels en (knot)bomenrijen het beeld langs wegen en kavelgrenzen bepalen.

De, over het algemeen ruime, erven volgen de onregelmatige verkaveling van het landschap. Het erf kent een compacte cluster van bebouwing. Op sommige plaatsen zijn zwermen van aan elkaar gegroeide erven ontstaan. Zo ook in het gebied rond het projectgebied. Soms bieden stevige beplantingen tegenwicht aan de bebouwingsdichtheid. Op andere plaatsen zijn beplantingen verdwenen en slibt de zwerm dicht.

In het landschapsplan is gezocht naar landschappelijke aanknopingspunten uit het gemeentelijke beleid in combinatie met de uitgangspunten van de initiatiefnemer.

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- Sloop van circa 2.069 m² asbesthoudende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing;
- Opruimen overvloedige verharding op het erf;
- Realiseren van drie vrijstaande woningen van 120 m² met bijgebouwen;
- Behoud van de bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen;
- Inpassing van de erven in de omgeving.

Uitgangspunten vanuit het beleid van de gemeente Nunspeet:

- Sloop van alle landschapsontsierende bebouwing;
- Opruimen erfverharding;
- De nieuwe erven dienen een herkenbaar ensemble te hebben: compact erven met één hoofdontsluiting en een duidelijke hiërarchie tussen gebouwen;
- Behoud van bestaande erfbepanting en aanbrengen van stevige beplanting binnen de zwerm, op erven en langs kavelgrenzen.
- Streekeigen beplanting met inheemse soorten toepassen.



Legenda

- 1. Bestaande woning
- 2. Bestaande bijgebouwen
- 3. Nieuw te realiseren compensatiewoning (120 m2)
- 4. Bijgebouw
- 5. Solitaire walnoot/linde
- 6. Beukenhaag, einbeeld geschoren haag 1m hoog
- 7. Gemengde houtopstand (erfbosje of vogelbosje)
- 8. Bomenrij zomereiken
- 9. Wilde haag

Erfinrichting Hardenbrinkweg 55 en 55a

www.bjz.nu

Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Formaat:
A3

0546 - 45 44 66

info@bjz.nu

Twentepoort Oost 16a
6709 RG Almelo
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Schaal:
1:1.000
Datum:
Januari 2023

4.2 Groenstructuren en inrichting

In het landschapsplan wordt op twee aspecten ingegaan, namelijk: de erfinrichting en de groenstructuren. De erfinrichting gaat in op de situering van de bebouwing op het erf en de groenstructuren gaat in op de passende beplanting op het erf.

Erfinrichting

Met de sloop van circa 2.069 m² aan bedrijfsbebouwing krijgt het voormalige bedrijfsperceel een forse kwaliteitsimpuls. De verstening in het gebied neemt af en er ontstaat ruimte om het perceel groen in te vullen. De drie woonerven welke hiervoor in de plaats komen zullen qua opbouw aansluiten bij karakteristieken van de omgeving. In het erfinrichtingsplan is de locatie van de nieuwe bebouwing indicatief weergegeven. Hierna wordt ingegaan op de uitgangspunten voor de opbouw van de erven.

Ieder woonerf heeft één centrale toegangsweg. De nieuwe bebouwing binnen ieder woonerf wordt in een compact cluster geconcentreerd aan het eind van deze toegangsweg. Hiermee ontstaat een duidelijk ensemble en wordt ruimte gecreëerd tussen de erven. De woningen zijn ten opzichte van de bijgebouwen beeldbepalend. De bijgebouwen krijgen een ondergeschikte positionering achter de woningen.

Om de gewenste woningen en bijgebouwen aan te laten sluiten op de omgeving dienen zowel de woningen als de bijgebouwen een eenvoudige rechthoekige grondvorm te krijgen. Ook dient het kleur- en materiaalgebruik aan te sluiten bij de karakteristieken van de omgeving. De welstandsnota van Nunspeet vormt hierbij het toetsingskader.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur van het woonhuis en de overige gebouwen. Bij voorkeur wordt gekozen voor natuurlijke materialen zoals klinkers.

Groenstructuren

Het projectgebied ligt binnen een zwerm aan elkaar gegroeide bebouwing binnen het over het algemeen besloten kampenlandschap. Het is wenselijk dat stevige beplantingen worden aangebracht, om zodoende een tegenwicht te bieden aan de bebouwingsdichtheid binnen de zwerm.

Kenmerkend voor het gebied zijn houtwallen, bomenrijen en erfsingels langs de kavelgrenzen. Om hierop aan te sluiten wordt aan de westzijde van het projectgebied een bomenrij van zomereiken aangeplant. Hiermee wordt de beslotenheid versterkt, maar blijven doorzichten naar het achterland mogelijk.

Langs de zuidzijde van het projectgebied wordt een wilde gemengde haag aangeplant. Hiermee wordt het nieuwe woonerf ter plaatse op passende wijze afgeschermd van het naastgelegen woonperceel en wordt privacy gecreëerd. Tevens functioneert de haag als schuilplaats en voedselbron voor diverse dieren en insecten. De hoogte van de landelijke haag is 2 meter.

Tussen de twee zuidelijk gelegen erven wordt een gemengde houtopstand aangeplant om de erven van elkaar te scheiden en privacy te creëren.

Aan de voorzijde van de woonpercelen wordt een streekeigen (beuken)haag aan te leggen, waarmee de erven worden afgescheiden van de weg. Deze haag accentueert tevens het voorerf van de woonpercelen. Het gewenste eindbeeld bestaat uit een geschoren haag van circa 1 meter hoog.

Op het voorerf van de woonpercelen zelf is ruimte voor een solitaire boom. Op erven in het buitengebied komen van oorsprong vaak solitaire bomen voor, zoals een walnoot, zomereik, winterik, tamme kastanje, paardenkastanje, groene beuk of linde. In voorliggend geval zal gekozen worden voor een walnoot of linde.

Legenda

1. Aanplant beukenhaag

Fagus sylvatica, aanplantmaat 80-100, 5 st/m1 aanplanten
Eindbeeld: geschoren haag van circa 1 meter hoog

2. Aanplant solitaire boom

Tilia/Juglans naar eigen keuze,
aanplantmaat 14-16 (stamomtrek in cm)

3. Aanplant gemengde houtopstand (15x10m)

Viburnum Opulus - Geldersche Roos (20%)
Corylus avalana - Hazelaar (20%)
Sorbus aucuparia - Lijsterbes (20%)
Tilia cordata - Winterlinde (20%)
Rhamnus frangula - Vuilboom (20%)
Aanplantmaat 80-100, 1 st/m2 aanplanten, aanplanten in groepen van 10, eindbeeld: erfbosje

4. Aanplant zomereiken

Quercus robur, 10 stuks, aanplantmaat 14-16 (stamomtrek in cm), minimaal 8 meter plantafstand

5. Aanplant wilde haag

Crataegus monogyna – Eenstijlige meidoorn (40 %)
Cornus mas – Gele Kornoelje (30%)
Carpinus betulus - haagbeuk (30%)
Aanplantmaat 80-100, 2 st/m1 aanplanten,
aanplanten in groepen van 5
Eindbeeld: losse haag van circa 2 meter hoog

Landschapsmaatregelen Hardenbrinkweg 55 en 55a

www.bjz.nu

Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Formaat:
A3

0546 - 45 44 66

info@bjz.nu

Twentepoort Oost 16a
6709 RG Almelo
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Schaal:
1:1.000
Datum:
Januari 2023