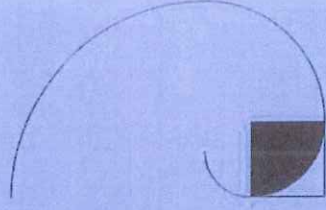


Erftransformatie
Nachtegaalweg 19a, Elspeet
Gemeente Nunspeet



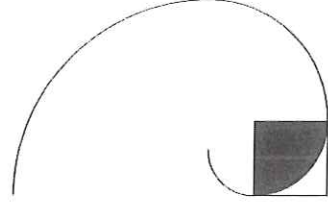
GELDERS GENOOTSCHAP



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2011

Erftransformatie Nachtegaalweg 19a, Elspeet Gemeente Nunspeet



GELDERS GENOOTSCHAP

COLOFON

In opdracht van: Gemeente Nunspeet, dhr. de Vries

Initiatiefnemers: dhr. Mulder en dhr. Kleyer

Adviseur: Dhr. van Asselt, Sla + van Asselt architecten BNA

Definitief advies 31 oktober 2011

Gelders Genootschap | 026 442 94 04
Ervenconsulent | Christel Steentjes

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2011

INLEIDING

Aan de Nachtegaalweg 19a in Elspeet staat een staalconstructiebedrijf. Dit bedrijf is gevestigd in een voormalig kalverenstal en wordt ontsloten via een recht van overpad, tussen twee burgerwoningen die voor de stal aan de Nachtegaalweg staan.

De initiatiefnemers willen deelnemen aan de regeling functieverandering van de gemeente Nunspeet. Daarbij wordt 966 m² gesloopt (kalverenstal en een kleinere opstal). Hiervoor wil de initiatiefnemer een woongebouw met drie wooneenheden en een vrijstaande woning met bijgebouw terugbouwen.

De gemeente Nunspeet wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom heeft zij de ervenconsulent van het Gelders Genootschap gevraagd om onafhankelijk advies over de Nachtegaalweg 19a in Elspeet.

De initiatiefnemer wil de locatie ontsluiten via een groenstrook die ligt tussen de functieveranderingslocatie en het parkeerterrein van de naastgelegen kerk. Het college en de raadscommissie willen hier alleen medewerking aan verlenen als uit het ervenadvies blijkt dat dit uit landschappelijk oogpunt de voorkeur verdient.

Voor de locatie van de Nachtegaalweg 19a is een plan opgesteld door architect Slaa van Asselt. Dit plan is de basis voor dit advies.

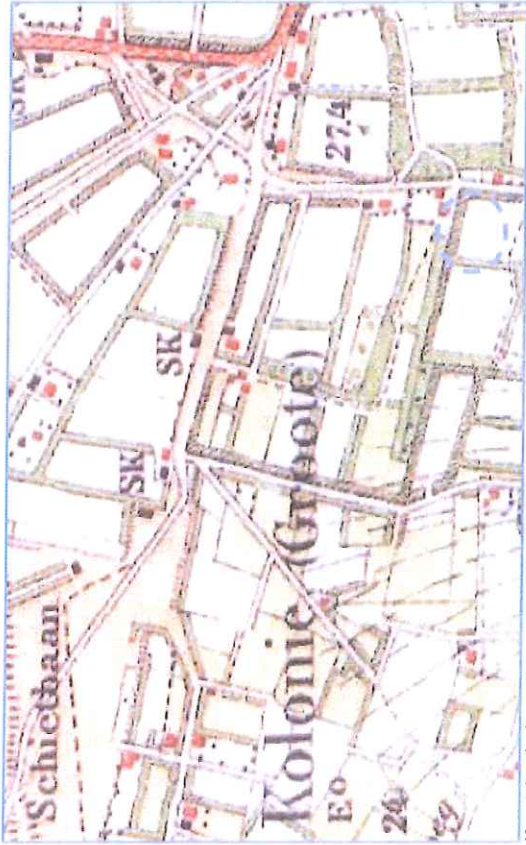
Beleidskader

Regio Noord Veluwe, Streekplannuitwerking functieverandering (Maart 2007, Regio Noord Veluwe).

De gemeente heeft het beleid voor functieverandering verder uitgewerkt. Het beleid is onlangs aangepast in het kader van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. Deze aanvraag valt nog onder de oude regeling. Dit betekent dat er maximaal 50% mag worden teruggebouwd.

In de notitie Ruimtelijke kwaliteit bij functieverandering heeft de gemeente de ruimtelijke uitgangspunten vastgelegd. Hierin staan algemene ontwerprichtlijnen voor de opzet en inrichting van het agrarische erf. Tevens zijn criteria opgenomen voor de beeldkwaliteit op landschap- en erfniveau. Belangrijke uitgangspunt is het een erfprincipe:

- Samenhang op het erf.
- Gebouwen staan aan een gemeenschappelijke ruimte.
- Hiërarchie in gebouwen.
- Eén hoofdentree.
- Het erf is verbonden met het landschap.
- Groene erfafscheidingen.
- Enkelvoudige hoofdvorm, één laag met kap, bijgebouw bij voorkeur in hoofdvorm.
- Gedekte kleuren en natuurlijk materiaal gebruik.



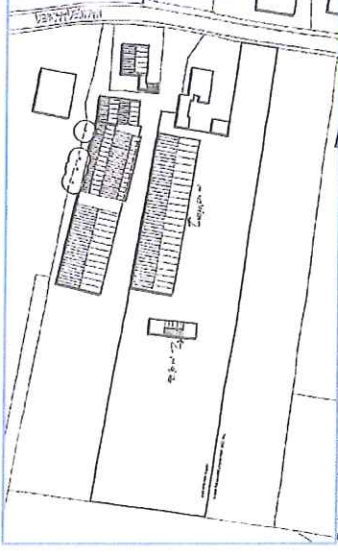
Kaart landschap 1900, klein schaalig landschap. Boerderijen liggen aan de weg.



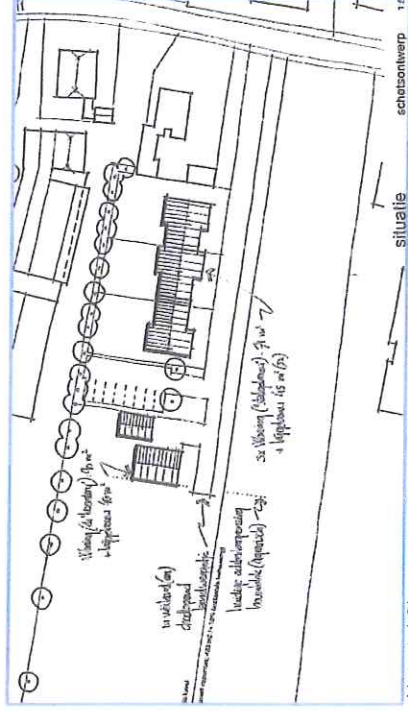
Luchtfoto huidige situatie, veel landschapselementen zijn verdwenen en veel bebouwing is er bij gekomen. De doorkijk tussen de kerk en de kavel is belangrijk om het landschap te ervaren en te voorkomen dat bebouwing aan elkaar klt.



Doorkijk tussen locatie rechts en kerk links.



Schets huidige situatie.



Voorstel Sla van Asselt.

ADVIES

In het voorstel van Sla + van Asselt wordt voorgesteld een schuurachtig volume met drie wooneenheden en inpanidige berging aan de zuidzijde van het perceel te plaatsen. Prive-tuinen bevinden zich dan aan de noordzijde uit het zicht. Op kop van de kavel aan westzijde wordt een vrijstaande woning met los bijgebouw voorstelt als een boerderij/ hoofdwooning.

De ontsluiting wordt voorgesteld aan de zuidzijde van het huidige bouwblok. Daarmee wordt het recht van overpad tussen de twee burgerwoningen 19 en 20 opgeheven en kan er optimaal van de kavel gebruik worden gemaakt. Het pad wordt voorgesteld als een informeel vormgegeven pad.

Advies

De locatie ligt aan de rand van het dorp Elspeet. Aan een weg met burgerwoningen en (voormalige) boerenerven. De hoofdwooning van deze erven liggen aan de weg.

De open ruimte tussen de locatie en de kerk is erg waardevol om het landschap nog te kunnen ervaren vanuit het dorp. Het biedt een doorkijkje naar de weiden en boerderijen van de enclave met de bossen op de achtergrond. Het is belangrijk deze ruimte open te houden.

Het woongebouw wordt voorgesteld aan de zuidzijde van de kavel zodat de tuinen aan de achterzijde liggen, uit het zicht. Dit geeft een rustiger beeld vanaf de Nachtegaalweg. Een toegangspad voor de woningen draagt bij aan het open houden van de ruimte tussen de woningen en de kerk.

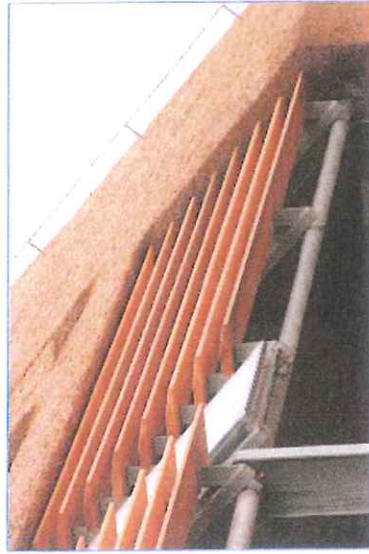
Gebruik als toegangsweg is daarbij mogelijk mits:

- Het pad wordt vormgegeven als een informeel pad;
- Er zo min mogelijk verharding of halfverharding wordt gebruikt, bijvoorbeeld grasseien of een grasberm in het midden;
- Het pad niet met hekken of afrastering wordt afgezet;
- Zo dicht mogelijk tegen de bebouwing aan ligt.

Opmerkingen voorstel Sla + van Asselt architecten BNA:

- Erven in Elspeet liggen aan de weg. Het is daarom niet gewenst om de vrijstaande woning aan de westkant als boerderij vorm te geven. Ook deze woning eenvoudig vormgeven, schuurachtig type. Met name aan de zuid- en zichtsijde.
- De woning en het woongebouw hebben een enkelvoudige hoofdvorm. Een laag met heldere zadeldak met doorlopende gootlijn. De westelijke woning is niet hoger dan het woongebouw.
- Gezamenlijk parkeren uit het zicht is een goede oplossing.
- Tuinen uit het zicht geeft een rustiger beeld vanaf de Nachtegaalweg. Het voorkomt verrommeling.
- Landschappelijke inrichting volgens voorstel gemeente; model Steenuil.
- Gebruik streekeigen beplanting.

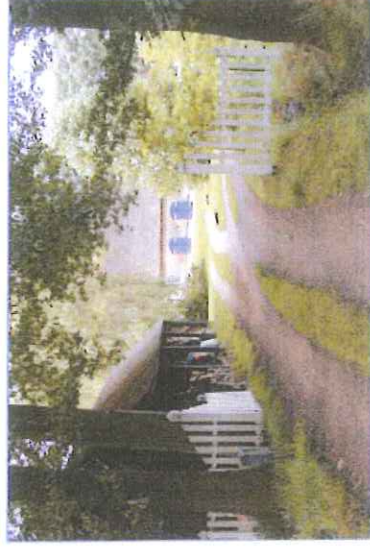
REFERENTIEBEELDEN



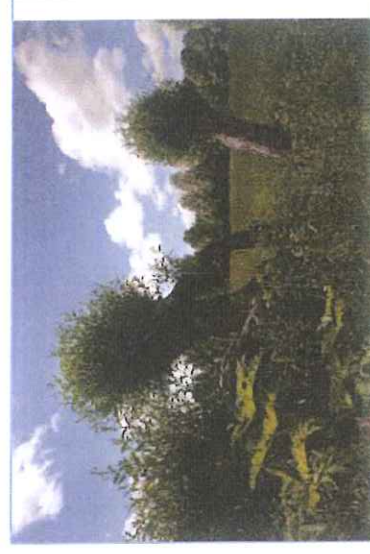
Boven en onder: gebruik van natuurlijke materialen en kleuren. Doorgetrokken gootlijn met lamellen waardoor licht beter naar binnen kan treden.



Boven en onder: voorbeelden informeel vormgegeven paden zonder verharding.



Boven en onder: knotwilgen volgens het model steenuil.



Andere optie. Nieuwe woningen komen evenwijdig aan de weg.

Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 •

ervenconsulent@geldersgenootschap.nl