



VAN DE WEERD
MAKELAARDIJ



Stakenbergweg 35, Elspeek

€ 439.000 k.k.

www.stakenbergweg35.nl



VAN DE WEERD
MAKELAARDIJ



Kenmerken



Woonoppervlakte



Type woning



Inhoud



Bouwjaar



Aantal kamers
0



Energie label



Omschrijving

Op een prachtige locatie aan het begin van het buitengebied en daarmee toch dichtbij de voorzieningen van het dorp, mogen wij twee BOUWKAVELS voor het bouwen van VRIJSTAANDE WONINGEN aanbieden. De eerste bouwka­vel is met een eigen inrit gelegen aan de Stakenbergweg en is ca. 1.200 m². De vraagprijs van deze kavel is € 439.000,- k.k.

De tweede bouwka­vel maakt gebruik van de bestaande inrit en splitst al snel naar een eigen inrit naar achteren toe. Daar ligt een fraaie bouwka­vel van ca. 1.500 m² met uitzicht over de weilanden aan de achterzijde. De vraagprijs van deze kavel is € 449.000,- k.k.

Voor beide percelen geldt dat er 1 vrijstaande woning op gebouwd mag worden met een footprint van 120 m² (vrijstellingsmogelijkheid tot 140 m²). De goothoogte mag maximaal 4 meter en de bouw­hoogte (nok) 9 meter. Bijgebouwen zijn toegestaan tot 110 m² bij de voorste kavel en 150 m² bij de achterste kavel, zonder nog aanvullende vergunningsvrije mogelijkheden. Bijgebouwen mogen een goothoogte van 3,5 en bouw­hoogte van 6 meter hebben. Het bijgebouw is ingetekend op de scheiding tussen de twee kavels en zal geschakeld zijn. Andere bijgebouwen of aanbouwen hoeven niet geschakeld te zijn.

Er is een landschap­sinrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan voor de kavels van toepassing, waarbij het merendeel wat aangeplant moet worden op de erfscheiding door de verkopende partij zal worden gerealiseerd. Tevens is er een bodemonderzoek beschikbaar.

De sloop van de huidige op­stallen zullen in opdracht van koper na de overdracht van de kavels plaatsvinden.

Voor de voorste kavel geldt dat de nieuw te bouwen woning haaks op de weg gebouwd zal moeten worden en de achterste kavel parallel met de weg gebouwd moet worden. Globale wensen vanuit beeldkwaliteit is dat onder andere zoveel mogelijk natuurlijke materialen gebruikt worden.

Bijvoorbeeld gebakken pannen (of ander hoogwaardige dakbedekking), koper/zink HWA en goten, geen vlakke kunststof kozijnen, waarbij afwijkingen van beeldkwaliteitsplan in overleg met de gemeente mogelijk zijn.

De bestemming is al omgezet naar Wonen, bij koop dient alleen nog een omgevingsvergunning ingediend te worden voor de bouw van de woning.

Tevens loopt er momenteel nog een update van het reeds uitgevoerde flora/fauna onderzoek, de resultaten daarvan zijn ca. september 2025 definitief.

De opgegeven perceelsoppervlaktes zijn nog indicatief en kunnen iets afwijken. Er zal geen verrekening plaatsvinden van eventuele meer-/mindermeters.

Op aanvraag zijn een beeldkwaliteitsplan, een landschappelijk inpassingsplan en kavelindeling beschikbaar. Het document met kavelverdeling, welke tevens is opgenomen in de foto's is de meest actuele kavelindeling weergegeven. De kavelindelingen die in andere documenten zoals het beeldkwaliteitsplan zijn weergegeven, zijn niet meer recent.

Verkoop is onder voorbehoud van gunning verkoper.





VAN DE WEERD
MAKELAARDIJ





VAN DE WEERD
MAKELAARDIJ







VAN DE WEERD
MAKELAARDIJ

Beeldkwaliteitsplan



CONCEPT



Slaa + van Asselt architecten BNA

... 2023
BEELDKWALITEITPLAN STAKENBERGWEG 35 ELSPEET

Beeldkwaliteitsplan

Functieverandering – nieuwbouw 2 vrijstaande woningen BEELDKWALITEITPLAN

Aanleiding

Aan de Stakenbergweg 35 in Elspeet zullen de aanwezige agrarische opstallen worden gesloopt.

Op de vrijkomende gronden worden, in het kader van functieverandering een tweetal vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken gerealiseerd.

De gemeente Nunspeet heeft daartoe, naar aanleiding van het verzoek van initiatiefnemer, haar medewerking toegezegd.

In dit beeldkwaliteitsplan zijn randvoorwaarden opgesteld om te komen tot een evenwichtige bebouwing van het perceel.

Locatie

De Stakenbergweg sluit aan de noord-westzijde van Elspeet aan op de bebouwde kom. Het plangebied is onderdeel van de aanwezige lintbebouwing langs de Stakenbergweg. Voorheen bestond de bebouwing voornamelijk uit agrarische bedrijven. Tegenwoordig bestaat de bebouwing voornamelijk uit vrijstaande (burger)woningen.

Het plangebied wordt aan de noordzijde omsloten door woningbouw, aan de oost- en westzijde ligt het projectgebied in de lintbebouwing en aan de zuidzijde bevindt zich agrarisch grasland.

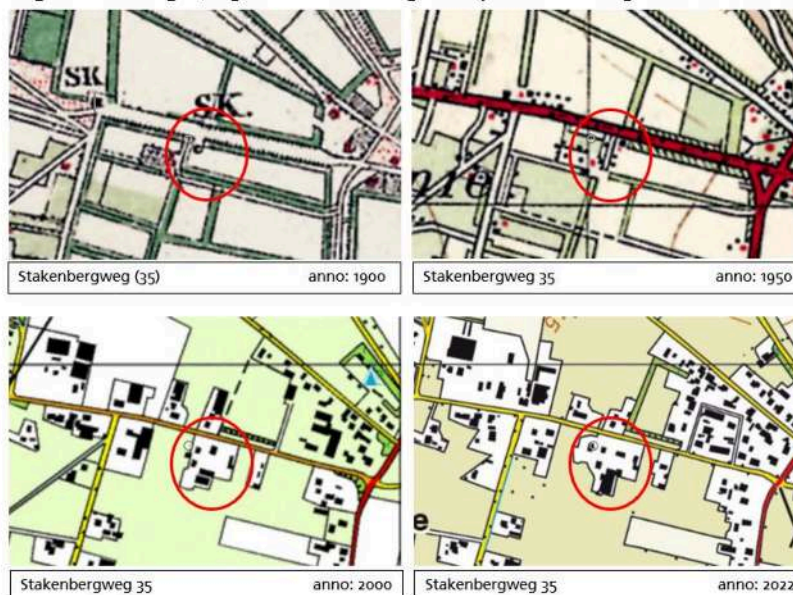


Beeldkwaliteitsplan

Ruimtelijke structuur

Van oudsher maakt het plangebied deel uit van een essenlandschap. De essen, omringd door stevige houtwallen en/of hagen, zijn zichtbaar op kaarten vanaf circa 1850. In de periode van circa 1930 tot circa 1950 is er een vershraling van de structuren zichtbaar. Houtwallen worden minder stevig in omvang of verdwijnen deels. In de periode na 1950, tot circa 1970, zijn de landschappelijke structuren, op een enkele houtwal na, in het geheel verdwenen. Een efficiënt gebruik van landbouwgronden ligt hieraan ten grondslag.

De bebouwing langs de Stakenbergweg bestond van oudsher uit kleinschalige, overwegend agrarische, bebouwing. In de laatste decennia zijn meer en meer de agrarische functies verdwenen en zijn de bestemmingen omgezet naar burgerbestemmingen, ingevuld met overwegend vrijstaande woningen



Aanwezige architectuur

De bebouwing langs de Stakenbergweg bestaat uit overwegend vrijstaande woningen. Uitzondering hierop is een herontwikkelde locatie tegen de bebouwde kom van Elspeet, hier zijn een aantal twee-onder-één-kap woningen en een blokje met rijwoningen gebouwd. De oudere bebouwing bestaat uit overwegend eenvoudige bouwvormen en aan boerderijtjes gerelateerde bouwvormen, de zogenoemde boerderettes. Deze woningen kenmerken zich over het algemeen door de eenvoudige opzet en detaillering. In de latere jaren, tot op heden, zijn er diverse architectuurvormen/bouwstijlen tussengevoegd. De mate van detaillering is als nogal divers te benoemen. Over het algemeen bestaande bouwvolumes uit, al dan niet samengestelde, rechthoekige volumes afgedekt met een zadeldak.



Beeldkwaliteitsplan



Welstandnota

In de Welstandnota van de gemeente Nunspeet ('Welstand Nunspeet 2015') heeft de gemeente voor alle gebieden binnen de gemeente een gebiedsbeschrijving met beleidskeuzen en welstandscriteria bij (vervangende) nieuwbouw vastgelegd. Dit om de architectonische, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden binnen het betreffende (deel)gebied te benoemen en mee te wegen in de (her)ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

Het plangebied is gelegen in het welstandgebied 'buitengebied Veluwe' en binnen het deelgebied 'agrarische enclave'. Op het plangebied is de 'eenvoudige toets' van toepassing.

Beeldkwaliteitsplan

Toetsingscriteria:

algemeen

- De woningen worden gebouwd in een gedekt en rustig kleur- en materiaalgebruik zodat ze een bescheiden uitstraling krijgen.
- Platte daken zijn deels toegestaan, met name ten behoeve van aan- en uitbouwen.
- Zowel de woning als de bijgebouwen zullen worden getoetst op beeldkwaliteit.

situering

- De woningen worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak volgens het bestemmingsplan.
- De bijgebouwen worden in elkaars verlengde gebouwd spiegelsymmetrisch ten opzichte van de perceelsgrens.
- Elke woning kent slechts één ontsluiting van de betreffende kavel.



Massa, hoofd- en verschijningsvorm

Woningen:

- De woning krijgt een bebouwingsoppervlak (footprint) van maximaal 120 m²
- De bouwhoogte mag niet meer zijn dan 9,0 m
- De goothoogte van de hoofdmassa is maximaal 4,0 m. Variatie in goothoogte is gewenst.
- De hellingshoek van de kap op de hoofdmassa bedraagt ten minste 40 graden.
- De kaprichting van de woning aan de wegzijde is haaks op de Stakenbergweg.

Beeldkwaliteitsplan nieuwbouw 2 vrijstaande woningen met bijgebouwen (functieverandering) aan de Stakenbergweg 35 te Elspeet
Slaa + van Asselt architecten BNA - september 2023

5

Beeldkwaliteitsplan

- De kaprichting van de achterste woning is parallel aan de Stakenbergweg.
- Dakkapellen dienen te worden vormgegeven passend bij de architectuur van de woning.

Bijbehorende bouwwerken:

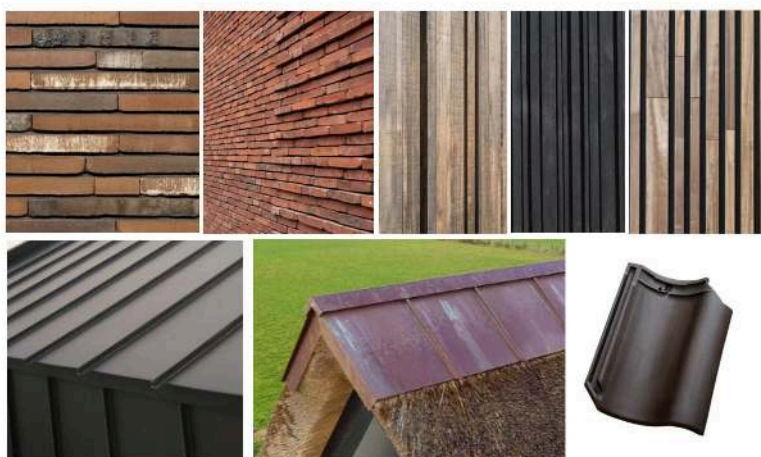
- Het bijbehorende bouwwerk krijgt een bebouwingsoppervlak (footprint) van maximaal 110 m²
- De bouwhoogte mag niet meer zijn dan 6,0 m
- De goothoogte van de hoofdmassa is maximaal 3,5 m. Variatie in goothoogte is mogelijk.
- De hellingshoek van de kap op de hoofdmassa bedraagt ten minste 40 graden.
- De kaprichting van de woning aan de wegzijde is haaks op de Stakenbergweg.
- De beide (van de twee kavels) bijbehorende bouwwerken worden in elkaars verlengde gebouw en sluiten voor wat betreft vormgeving op elkaar aan.

gevels

- Het gevelvlak staat stevig op de grond, bij voorkeur middels een plint.
- De entrees zijn duidelijk en herkenbaar vorm gegeven.
- De gevels dienen te worden voorzien van detaillering die het karakter van de hoofdvorm versterken.
- Het is denkbaar, mogelijk zelfs wenselijk, dat de achterste woning zich als schuurwoning in het achterterrein manifesteert.

materiaalgebruik

- De gevels zijn bij voorkeur opgebouwd uit verschillende materialen.
- De hellende daken worden met gebakken pannen, of een andere hoogwaardige bedekking, bedekt.
- Er wordt in de gevels zoveel mogelijk gewerkt met natuurlijke materialen.
- Vlakke kunststof kozijnen mogen niet worden toegepast.
- Betonpannen worden niet toegepast.
- Goten en hemelwaterafvoeren in koper of zink.





Beeldkwaliteitsplan

kleurgebruik

- Gevels: stevige hoofdkleur: bijvoorbeeld donkerrood, rood-bruin genuanceerd, bruin of antraciet, bij donkere steen geen lichte voeg.
- Gevels / geveldelen die wit of in een andere lichte kleur worden uitgevoerd zijn ondergeschikt aan de kleurstelling van de hoofdvorm.
- Dakbedekking: antraciet, grijsblauw, donkerrood, donkeroranje of naturel (ongekleurd).
- Plint bijvoorbeeld antracietgrijs of zwart
- Kozijnen en dakranden: passend in de architectuur van het pand
- Aanbouwen en bijbouwen: passend binnen het kleurschema van de hoofdmasa

detaillering

- Metselwerk wordt bij voorkeur gedetailleerd uitgevoerd, bijvoorbeeld middels vormaccenten of met formaten, afwijkende verbanden, terug liggend of vooruit liggende metselwerk.
- Met hout beklede geveldelen in verfijnd gedetailleerde uitvoering, bij voorkeur anders uitgevoerd dan horizontaal potdekselwerk.
- Dak doorbrekingen als ventilatiekokers en dergelijke zoveel mogelijk op de van de weg afgekeerde dakvlakken aanbrengen of integreren in bijvoorbeeld een gemetselde of combi-schoorsteen.
- overstekken en dakranden worden uitgevoerd met een verfijnde detaillering.
- Warmtepomp units dienen uit het zicht te worden geplaatst en niet tegen de hoofdgevels te worden geplaatst.

uitzonderingen

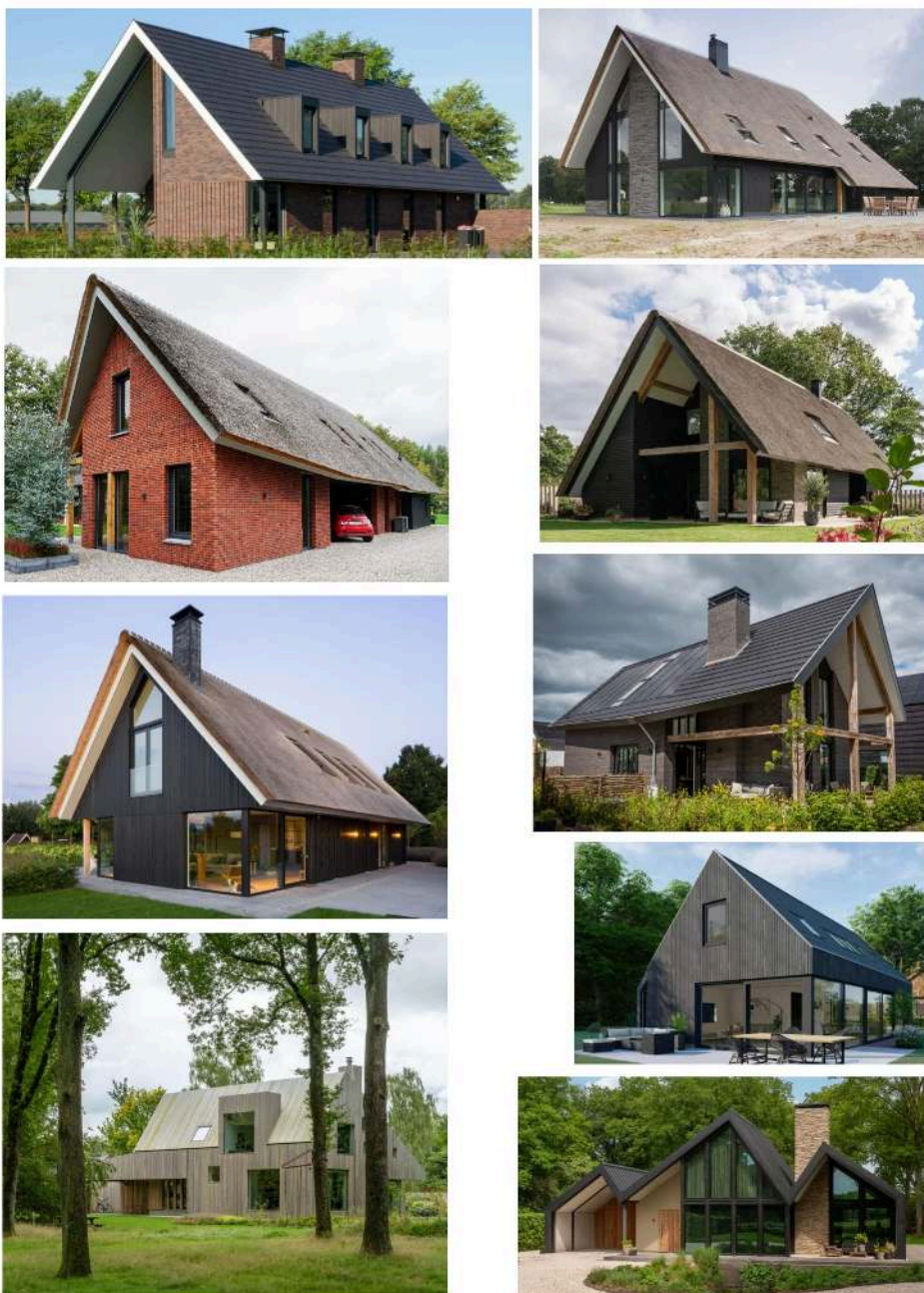
- Afwijkende vormen, materialen en kleuren mogen voorkomen indien deze een uitzondering vormen in de gevel, en een wezenlijke bijdrage leveren aan de architectuur.
- Afwijkende kaprichting is bespreekbaar mits deze een wezenlijke bijdrage levert aan de architectuur en ruimtelijke kwaliteit.





Beeldkwaliteitsplan

Referentiebeelden woningen



Beeldkwaliteitsplan nieuwbouw 2 vrijstaande woningen met bijgebouwen (functieverandering) aan de
Stakenbergweg 35 te Elspeet
Slaa + van Asselt architecten BNA - september 2023

8



VAN DE WEERD
MAKELAARDIJ

Kavelindeling





Landschappelijk inpassingsplan





VAN DE WEERD
MAKELAARDIJ



Interesse in deze woning?



0341 21 74 54



info@makelaardijvandeweerd.nl



Laan 18 8071 JA, Nunspeet