

BOUWEN BUITEN NUNSPEET

functieverandering tussen Veluwe en Veluwemeer



zicht°
aan
zij

Oude Kraan 72
Postbus 247, 6800 AE Arnhem
t 026 445 95 03
f 026 445 39 83
e info@zijaanzicht.nl

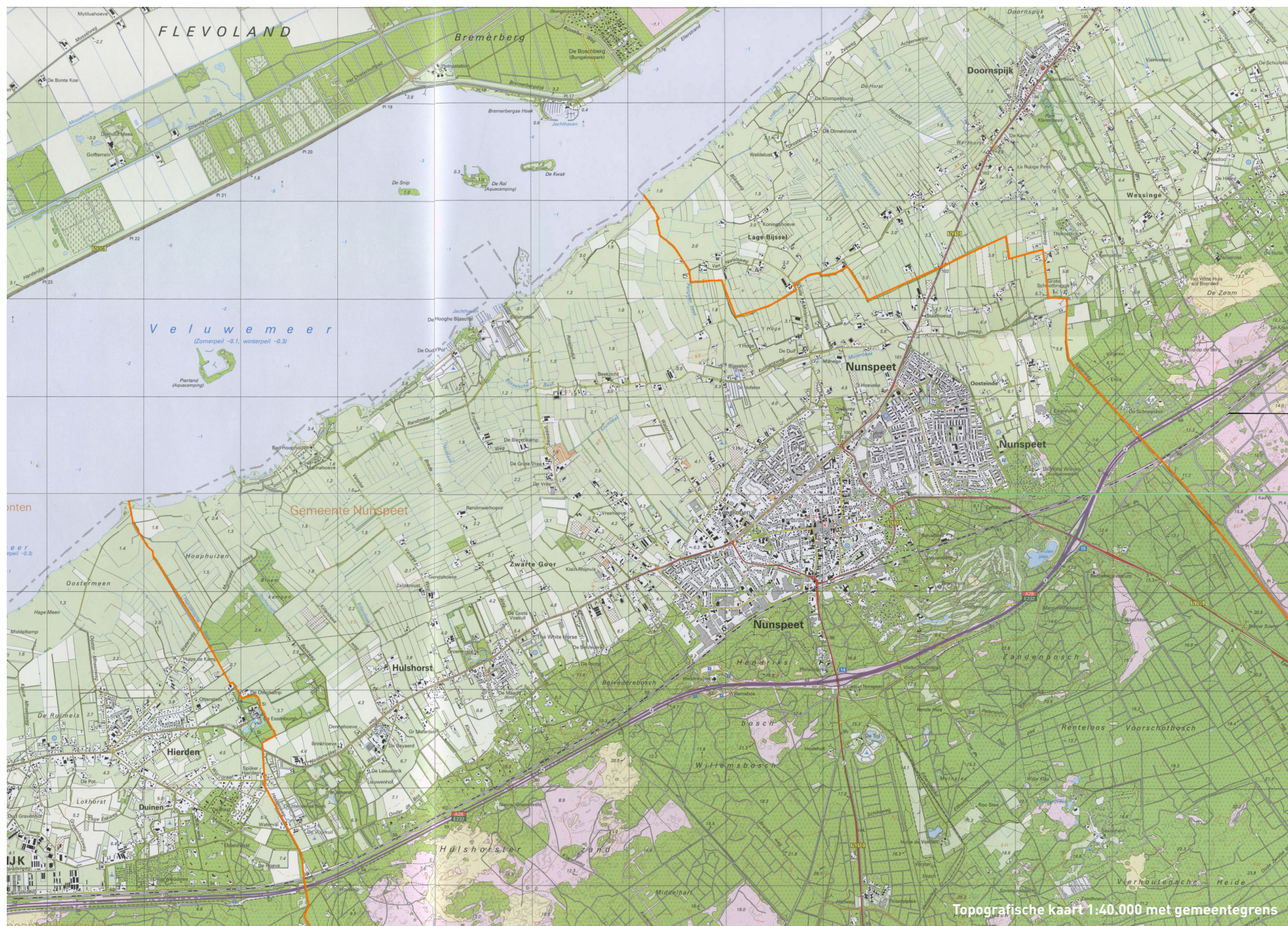
Inhoud

Veranderende erven	5
Landschap	9
kenmerken van het landschap	11
landschapstypen	17
inspiratie voor passend landschap	19
Het erf	23
kenmerken van het erf	25
inspiratie voor het erf	27
Gebouwen op het erf	29
kenmerken gebouwen	31
inspiratie voor nieuwe gebouwen	33
Drie pilotprojecten	35
locatie Vreeweg	39
locatie Op de Hagen	43
locatie Poppeswegje	47
Tot slot	51

Deze studie is tot stand gekomen in opdracht van de gemeente Nunspeet en mede mogelijk gemaakt door de provincie Gelderland.

Samenstelling begeleidingsgroep:
Jan Schreurs, Myra Hagens (gemeente Nunspeet), Jos van Leussen (Bimo Bouw), Martijn Goedvolk (provincie Gelderland), Bert Lankman (Drieklomp Makelaars), Jeroen Bootsma (Gelders Genootschap)

veranderende erven





oud agrarisch erf



bedrijfserf



nieuw woonerf

Veranderende erven

Het is in Nunspeet als elders in Nederland; veel boerenerven verliezen hun agrarische functie. De landbouwtellingen van het CBS laten er geen misverstand over bestaan. Telde het buitengebied van Nunspeet in 1985 nog zo'n 320 agrarische bedrijven, dat aantal is ruim twintig jaar later gehalveerd. In 2005 is in Nunspeet nog maar één op de zeven agrarische ondernemers jonger dan 55 jaar en van de ouderen hebben velen geen opvolger. De verwachting is daarom dat het aantal agrarische bedrijven de komende tien jaar verder zal afnemen. Dat is ingrijpend voor de families die voor hun bedrijf geen toekomst meer zien, al vinden sommigen een goede uitweg in het ontwikkelen van een recreatief (neven)bedrijf zoals een mini-camping of manege. Het is al even ingrijpend voor het landschap dat door de agrariërs wordt beheerd. De leegstaande stallen verrommelen het landschap.

In het buitengebied wonen en werken steeds minder boeren en steeds meer burgers en buitenlui. Dat is het landschap aan te zien. Een agrariër heeft graag zicht op zijn land, dat hij soms al generaties lang bewerkt. Veel burgers hebben met het land niet zo'n directe band. Zij toveren het agrarisch erf om tot een privé-paradijsje, een naar stedelijk gebruik afgebakend woondomein dat niet zelden wordt omgeven door coniferen of andere beplanting. Nieuwe ondernemers nemen hun plek in tussen de agrarische bedrijven, zoals recreatieondernemers, paardenhouders en bouwbedrijven. De boerderij wordt afgebroken en maakt plaats voor een notariswoning of boerderiette.

Het vrijkomen van agrarische bebouwing biedt kansen. Functieverandering van deze gebouwen kan het buitengebied een nieuwe impuls geven, en de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied ten goede komen. Uitgangspunt is daarbij het behoud en hergebruik van karakteristieke woon-

en bedrijfsgebouwen en de sloop van de overige bedrijfsgebouwen. In ruil voor vermindering van het bebouwde oppervlak kan vervangende nieuwbouw worden gerealiseerd op de locatie of een andere daarvoor geschikte plek. Functieverandering of hergebruik moet altijd gepaard gaan met verbetering van het landschap. Dit is het principe van verevening.

Spelregels voor de transformatie van de agrarische erven zijn er nauwelijks, alleen in de Welstandsnota worden enkele aandachtspunten gegeven. Met het Streekplan 2005 geeft de provincie Gelderland wel een duidelijke richting aan. De richtlijn is dat bedrijfsgebouwen die niet voor hergebruik in aanmerking komen na sloop kunnen worden vervangen door nieuwbouw. Daaraan is de voorwaarde verbonden dat de nieuwbouw niet meer dan de helft van het oppervlak van de gesloopte bebouwing beslaat, en bestaat uit maximaal één gebouw met één of meer wooneenheden. Het algemene beleid van de provincie is er dus op gericht de bebouwingsgraad van het landelijk gebied terug te dringen.

Dat is niet zonder gevolgen voor het erf, de kleinste nederzettingvorm in het landelijk gebied. Het erf bestaat uit een verzameling van gebouwen rond een gemeenschappelijke ruimte, die met aanwezige erfbeplanting een karakteristiek ensemble vormt. Het erf is bij voorkeur multifunctioneel. Het erf is een bouwsteen van het landschap. Ook in een veranderend landschap verdient het erf zijn plaats en dat vraagt om maatwerk.

Om tegemoet te komen aan de wens naar een beleidskader op maat, heeft de provincie de verschillende regio's uitgenodigd voor vrijkomende agrarische bebouwing een regiospecifieke visie te ontwikkelen. Het regionale beleid kan gemotiveerd



afwijken van het Streekplan en voor de regio Noord-Veluwe is dit momenteel in de maak.

Omdat de gemeente Nunspeet in het buitengebied met diverse opgaven wordt geconfronteerd, heeft zij parallel hieraan het initiatief genomen een ontwerpstudie te starten voor drie pilotlocaties in het gebied tussen de Veluwe en het veenweidegebied langs de kust. Het doel is concrete handreikingen en regels te ontwikkelen voor de transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing, die de gemeente houvast bieden bij gesprekken met toekomstige initiatiefnemers.. Deze studie beoogt de regionale invulling van het Streekplanbeleid concreet te maken.

De provincie Gelderland levert een financiële en inhoudelijke bijdrage aan deze pilotstudie. Een uitbreiding van de ontwerpstudie voor de agrarische enclave Elspeet staat op stapel. De volgende stap zal zijn de visie te bespreken met de andere regiogemeenten, waar dezelfde problematiek speelt in een overeenkomstig landschap. Deze studie beoogt een concrete aanvulling te zijn op het in ontwikkeling zijnde regiospecifieke beleid.

In een constructieve samenwerking met een kleine werkgroep is gekeken naar landschap, erf en bebouwing. Welke verschillen zijn opmerkelijk in het landschap en waar biedt transformatie nieuwe kansen voor het landschap? Wat zijn de kenmerken van de erven en bebouwing die we in dit gebied aantreffen en hoe kunnen deze inspireren bij nieuwe ontwikkelingen? De spelregels uit het algemene deel van deze studie zijn toegepast op drie transformatieopgaven aan de Vreeweg, Op de Hagen en Poppeswegje, de drie pilotlocaties. In gesprekken met de betrokken families zijn de opgaven in kaart gebracht. Reeksen mogelijke oplossingen hebben de keukentafel gepasseerd. Natuurlijk blijkt dat de praktijk weerbarstig is. Ook met spelregels blijft iedere opgave maatwerk, en het komen tot een passende oplossing voor een opgave mensenwerk. Pasklare oplossingen biedt ook deze studie niet. Deze studie geeft niet meer maar ook niet minder aan dan de weg naar een vitaal en dynamisch Veluws buitengebied.

landschap

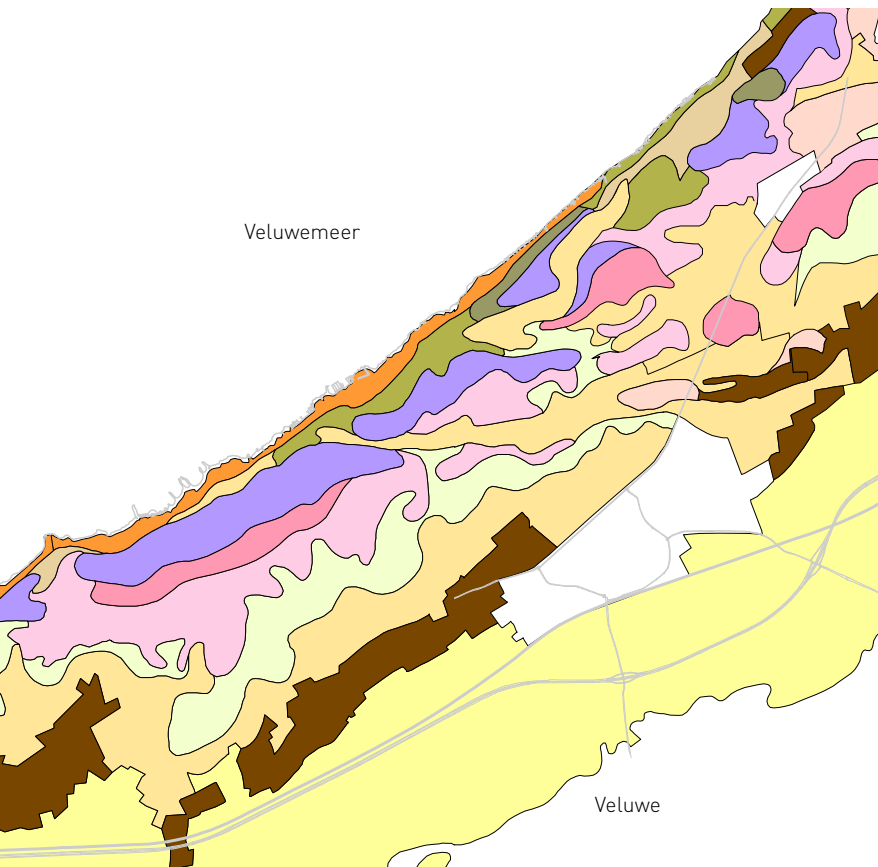


Landschap

Het gebied tussen de Veluwe en de Veluwemeer is een divers landschap. Soms oogt het landschap rommelig, als uitvloeisel van de vele ontwikkelingen die er gaande zijn. Landbouw is hier allang niet meer de enige drager van het landschap. Bij nadere beschouwing blijkt dat op relatief korte afstand grote verschillen te zien zijn in bodem, reliëf, water, wegen, beplanting en in typen bebouwing.

bodem en reliëf

Tussen Veluwe en Veluwemeer loopt het reliëf van 7 meter NAP naar 1 meter NAP. Op de overgang van de hoge, droge gronden van de Veluwe naar de lage, natte gronden liggen de enkeerdgronden, die zijn ontstaan door eeuwenlange bemesting met (heide)plaggen vermengd met mest. In de lagere gebieden is door kwel en slechte ontwatering veen ontstaan op het zand. In het gebied liggen drie hoger gelegen dekzandruggen, waarbij de Rug van Wessinge het meest duidelijk herkenbaar is. Dit waren aantrekkelijke vestigingsplaatsen. Langs de oude Zuiderzee zijn restanten van strandwallen te vinden.



KUST

STRANDWALGRONDEN

KLEIGRONDEN

KALKARME POLDERVAAGGRONDEN

DRECHTVAAGGRONDEN

VEENGRONDEN EN MOERIGE GRONDEN

RAUWVEENGRONDEN

EERDVEENGRONDEN

MOERIGE EERDGRONDEN

ZANDGRONDEN EN PODZOLGRONDEN

DUINVAAGGRONDEN

GOOREERDGRONDEN

BEEKEERDGRONDEN

LAARPODZOLGRONDEN

DIKKE EERDGRONDEN

HOGE ZWARTE ENKEERDGRONDEN

TUINEERDGRONDEN

bodemkaart





Molenbeek langs Kolmansweg



Bijsselschebeek



Veluwemeer



water

De Veluwe kent nauwelijks oppervlaktewater. Het regenwater wordt door de bodem opgenomen en komt via grondwaterstromen in het noordwesten als kwel aan de oppervlakte. Dit water stroomt via talrijke beken naar het Veluwemeer. Een aantal beken hebben nog de oorspronkelijke kronkelige loop. De Hierdensebeek, Killenbeek en Varelsebeek zijn aangewezen als water van de hoogste ecologische kwaliteit, de andere beken als waardevol water. De beken zijn smal en liggen vaak onopvallend in het landschap. Meestal lopen ze loodrecht op de Veluwemeerkust, soms volgen ze de dekzandrug totdat ze afbuigen richting Veluwemeer. Tussen de beken ligt een slotenstelsel waarop de percelen in het veenweidegebied afwateren.



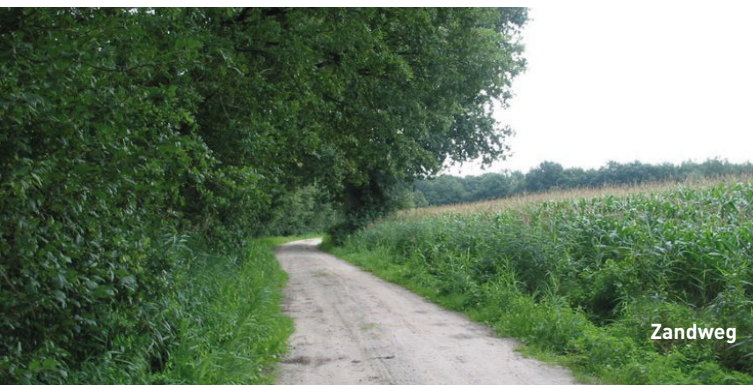
Harderwijkerweg bij Hulshorst



Bovenweg met steilrand van dekzandrug



Bredeweg



Zandweg



wegen

De meeste wegen lopen van noordoost naar zuidwest. De belangrijkste is de Harderwijkerweg, die min of meer de hoogtelijn van 5 meter +NAP volgt. Vanaf de Harderwijkerweg takken vele wegen en weggetjes aan die richting Veluwemeer lopen. Een aantal weggetjes zijn doodlopend. Dichtbij de Harderwijkerweg, op de eerdgronden is het wegenpatroon fijnmazig. Meer noordelijk op het veen is het patroon grofmazig. De dekzandruggen hebben een ander wegenpatroon. De hoofdontsluiting (de Bovenweg en de Kolmansweg) loopt evenwijdig met de dekzandrug, aan de zuidkant. Vanaf deze weg takken veel doodlopende erfontsluitingswegen aan.



agrarische schuren in veenweidegebied



oude boerderij wordt burgerwoning



nieuwe burgerwoning



bedrijfs erf

bebouwing

De Harderwijkerweg is een oude ontginningsas. Hierlangs lagen de boerderijen op de overgang van hoog en droog naar laag en nat. Op de enkeerdgronden lagen de akkers, in het veengebied de weiden. Dit gebied was van oudsher een gewilde vestigingsplaats voor landgoederen. Op de dekzandruggen zijn nog oude boerderijen te vinden. Ook hier had men de beschikking over zowel akkerbouwgrond als weidegrond. Later is men zich op de lager gelegen gronden langs de wegen richting Veluwemeerkust gaan vestigen. De boerderijen in het hele gebied 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. De laatste decennia zijn er behalve boerderijen ook veel burgerwoningen in het landschap gebouwd. Deze burgerwoningen langs de weg leveren weinig extra's op voor het landschap. Het zijn in feite elementen dat ook in dorp of stad terug te vinden is, zij het in andere schaal. Het natte veenweidegebied bleef nog lang onbebouwd. De laatste jaren zijn hier enkele grote agrarische schuren gebouwd met of zonder bedrijfswoning. Langs de Veluwemeerkust heeft de meeste bebouwing een recreatieve functie. Hier liggen campings, jachthavens en recreatiewoningen.



beplanting

De afstand tussen Veluwe en Veluwemeer is hemelsbreed maar vier kilometer. Op die korte afstand verandert het landschap van dicht en besloten naar zeer open. De Veluwse bossen gaan over in een coulissenlandschap met houtwallen en singels rond de Harderwijkerweg. In dit overgangsgebied liggen ook de landgoederen met bospercelen en forse lanen. Het patroon van houtwallen en singels was in vroeger tijden dichter dan nu. Het landschap is grootschaliger geworden. Op de erven is nog wel regelmatig kavelgrensbeplanting te vinden; boomsingels van dicht op elkaar geplante eiken, beuken of essen. Op sommige erven staan enkele forse solitaire bomen, met name bij de dekzandruggen. In het coulissenlandschap treffen we vaak onderbeplanting aan in de houtwallen, waarmee deze afwijken van de houtwallen op de dekzandrug.

De wegen zijn deels beplant. De Harderwijkerweg heeft nu plaatselijk laanbeplanting, Van de wegen richting Veluwemeer zijn enkele beplant met eiken (en op het nattere deel) essen en populieren. In het veenweidegebied is beplanting schaars. De grote ruimte wordt begrensd door de bossen aan de overzijde van het Veluwemeer en door de beplanting op de strandwal. Hier zijn veel bosjes geplant rond de recreatieterreinen.

De Veluwe, het veenweidegebied en de Hierdense Poort, die een verbinding tussen deze landschapstypen vormt, maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Uitgangspunt in dit gebied is dat natuurontwikkeling voorrang heeft, bouw is in het kader van functieverandering alleen mogelijk wanneer een bijdrage wordt geleverd aan het landschap.



laanbeplanting bij landgoed



kavelgrensbeplanting

LANDSCHAPSTYPENKAART

BOS(ZOOM)

- Veluwe
- erven in het bos

OVERGANGSGEBIED

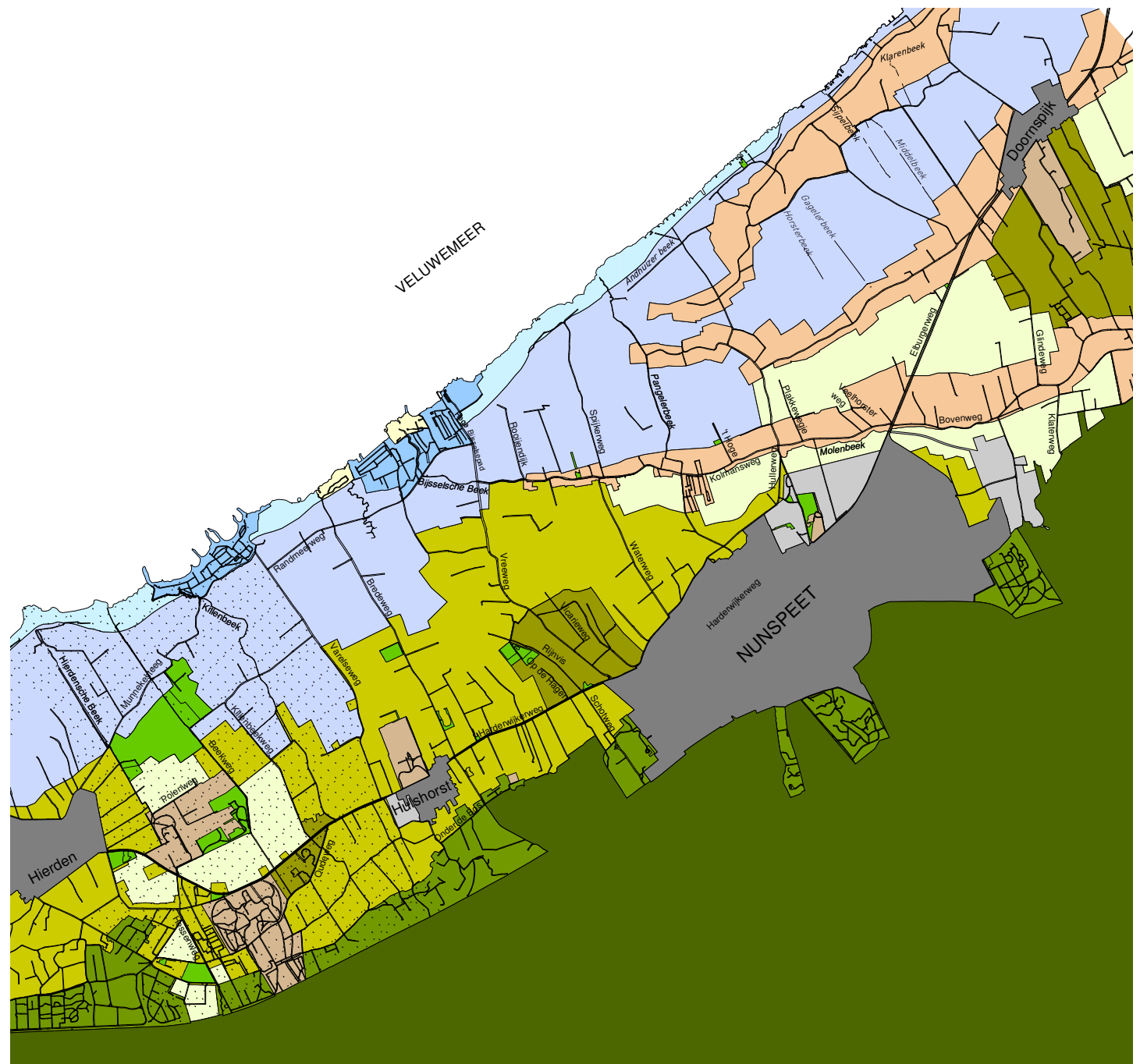
- open plek
- erven tussen coulissen
- erven in een zwerm
- erven op de dekzandrug
- landgoed
- bos
- Hierdense poort (EHS)

OPEN LANDSCHAP

- veenweidegebied
- kust
- recreatiekust

BEBOUWING

- kern
- (geplande) uitbreiding





De Veluwe, boslandschap zonder(recreatie)woningen



Landgoed de Essenburg



Erven in het bos als aparte kamers in het bos



Dekzandrug



Coulistelandschap, kleinschalig kampenlandschap



Het open veenweidegebied



Zwermlandschap



Recreatiekust

landschapstypen

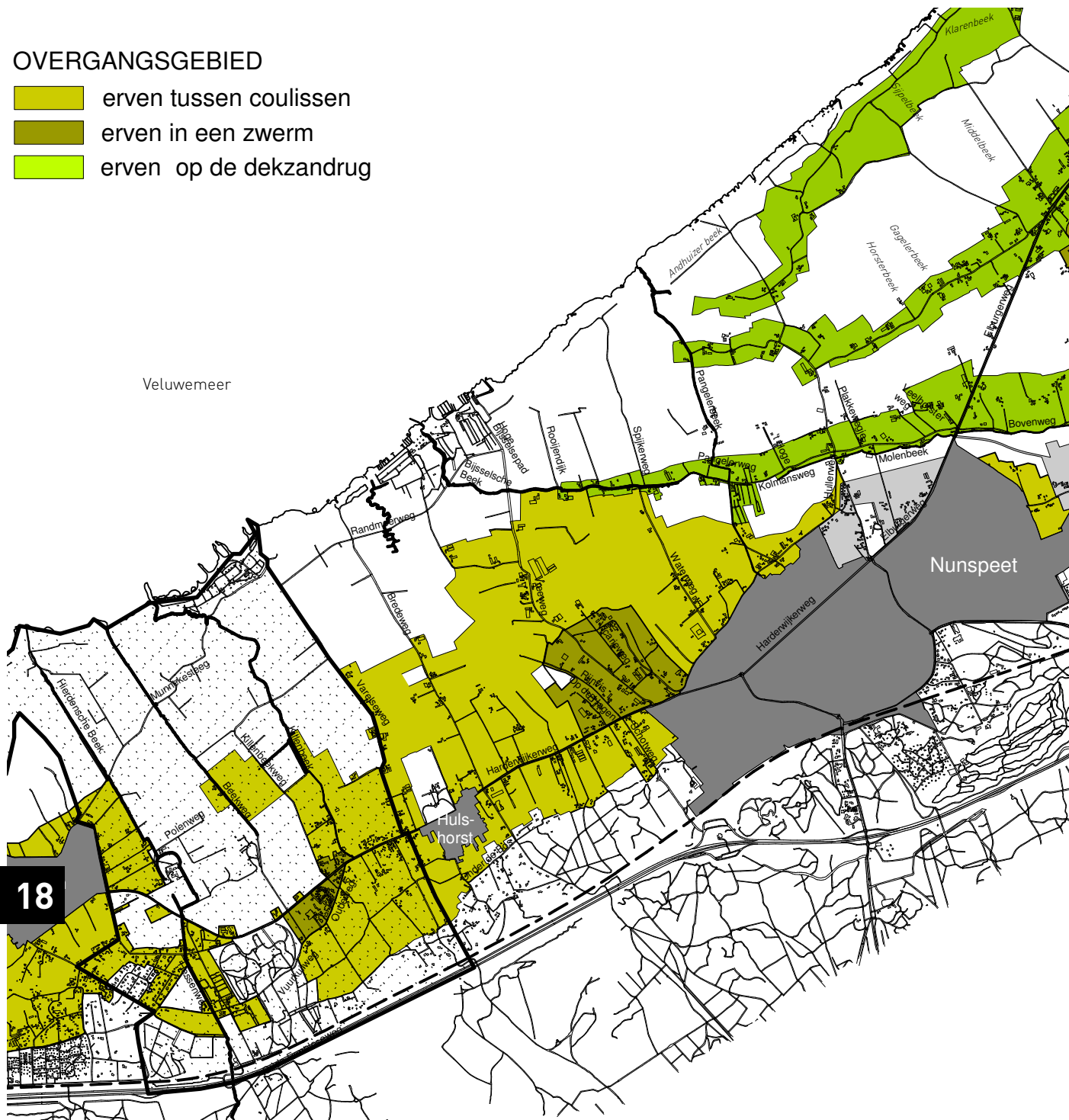
Wanneer alle hiervoor genoemde karakteristieken bij elkaar worden gevoegd kunnen negen landschapstypen worden onderscheiden.

In het LOP wordt het landschap onderverdeeld in vijf deelgebieden. Grofweg komen deze overeen met onze indeling. Op enkele punten is de indeling verfijnd omdat deze studie over de relatie bebouwing en landschap gaat en dus een specifieke insteek heeft. De onderscheiden landschapstypen zijn als volgt.

- De Veluwe; boslandschap zonder(recreatie)woningen
- Erven in het bos als aparte kamers in het bos, de bewoonde noordrand van de Veluwe
- Coulistelandschap, kleinschalig kampenlandschap, met houtwallen en singels om het erf. De erven zijn afzonderlijk waar te nemen
- Zwermlandschap, onderdeel van het kleinschalig kampenlandschap maar met fijnmaziger wegenpatroon en hogere woningdichtheid. Soms bieden stevige beplantingen tegenwicht aan de bebouwingsdichtheid (Wessing). Op andere plaatsen zijn beplantingen verdwenen en slibt de zwerm dicht. Erven zijn niet meer afzonderlijk waar te nemen. Kwetsbaar voor verrommeling.
- Landgoederen zijn duidelijk aanwezig in het landschap met veel bosachtige beplanting (Klarenbeek, Essenburg, Hulshorst, Groeneveld).
- Dekzandruggen bollen op in het open landschap. Aan de randen liggen veelal beplante erven.
- Het open veenweidegebied, niet of nauwelijks bewoond.
- Kust, strandwal, natuur.
- Recreatiekust; plaatselijk liggen op de strandwal duinen en bosjes met recreatiewoningen en campings.

OVERGANGSGEBIED

- erven tussen coulissen
- erven in een zwerm
- erven op de dekzandrug

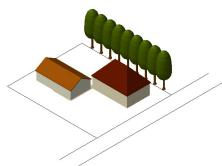


Waar verdient functieverandering steun?

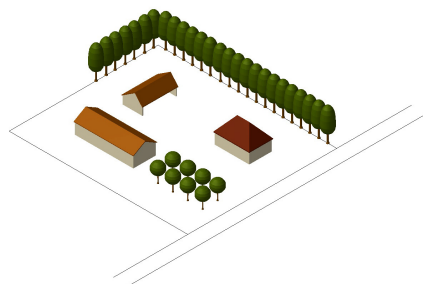
Functieverandering leidt tot halvering van het bebouwde oppervlak. Nieuwe woningen, bijgebouwen, bedrijfsgebouwen vormen tezamen met karakteristieke beplantingen nieuwe erven. Waar zijn die in het buitengebied het best op zijn plaats?

Juist de nog aanwezige verschillen in het landschap zijn het waard te worden versterkt. Laat het veenweidegebied vooral open blijven en het coulissenlandschap besloten. De nieuwe erven dragen bij aan de beslotenheid van coulissenlandschap, zwerm-landschap en dekzandrug. Hier worden nieuwe erven moeiteloos opgenomen en krijgt het landschap er veel voor terug. De zwerm-landschappen bij Nunspeet en Hulshorst hebben zo'n impuls het hardst nodig. Daar zou eigenlijk een landschappelijk zwaargewicht op zijn plaats zijn in de vorm van een nieuw landgoed, al valt dat buiten het bestek van deze studie. In het Landschapsontwikkelingsplan wordt nader op nieuwe landgoederen ingegaan.

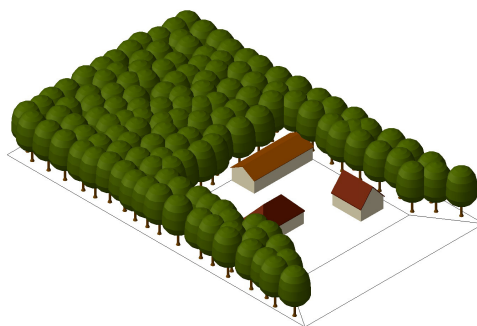
Een kanttekening valt te plaatsen bij het feit dat functieverandering nu alleen mogelijk is wanneer alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Dat betekent ook een einde van de agrarische functie en dat is jammer. Boeren zijn beheerders van het landschap. Door in te zetten op het behoud van agrarische activiteit, al is het als nevenbedrijf, blijft het multifunctionele karakter van het landschap overeind.



geen burgerkavel



maar een nieuw erf



of een nieuw landgoed

Wat zijn passende manieren om in het coulissenlandschap, de zwerm of op de dekzandrug te bouwen?
Een burgerkavel is dat niet, want dit betekent verschrompeling van het erf. Een nieuw erf of een nieuw landgoed zijn hier beter op hun plaats.

Inspiratie voor passend landschap

Oude en nieuwe erven bepalen voor een belangrijk deel het landschap. Wanneer een nieuw erf wordt ontwikkeld is het landschappelijk raamwerk waarvoor men kiest erg bepalend. Hieronder valt het erfsilhouet, de compositie van gebouwen en beplanting en de wijze waarop het erf aan zijn omgeving is verknoopt.

Voor coulisselandschap, zwerm-landschap en dekzandrug worden de karakteristieken voor het erf vanuit het landschap beschreven. Een aantal karakteristieken zijn algemeen geldend voor de drie typen landschap. Maar er zijn ook specifieke kenmerken per landschapstype.

De kenmerken schilderen een beeld van het type erf dat past binnen het landschapstype. Ze dienen ter inspiratie. Elke situatie zal immers om plekgebonden oplossingen vragen.

algemeen

Het erf is een compact ensemble van bebouwing en beplanting. Het is de kleinste nederzettingvorm in het landschap. Laat ze 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 verkeer routes. Maak waterlopen en beken beter zichtbaar.



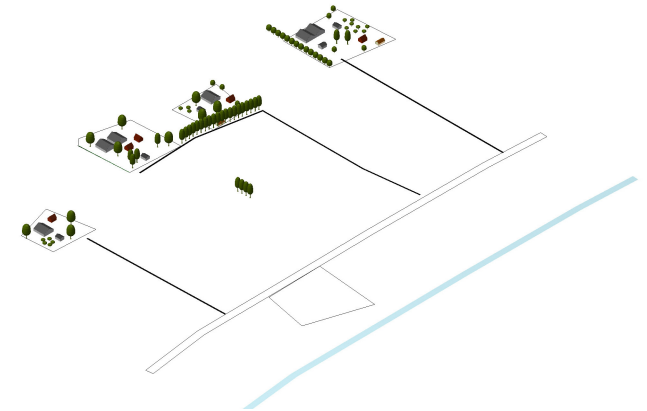
coulissenlandschap

Kleinschalig kampenlandschap. Afwisseling van erven en open ruimte. Stevige houtwallen en singels zorgen voor de basisstructuur. Erven zijn afzonderlijk waar te nemen. De wegen lopen in noord-zuid richting. Er zijn weinig oost-west verbindingen. Tussen de wegen lopen beken richting Veluwemeer. Er zijn regelmatig lange zichtlijnen het veenweidegebied in. De korrelgrootte is middelgroot.



zwerm

Onderdeel van het kleinschalige kampenlandschap, maar met fijnmaziger wegenpatroon en hogere woningdichtheid dan coulissenlandschap. Wegen lopen in noord-zuid richting. Veel kleine erven, relatief veel burgerkavels. Beplantingen zijn weinig landschappelijk. Soms bieden stevige beplantingen tegenwicht aan de bebouwingsdichtheid. Op andere plaatsen zijn beplantingen verdwenen en slijt de zwerm dicht. Erven zijn niet afzonderlijk waar te nemen. Kwetsbaar voor verrommeling. Relatief korte zichtlijnen. De korrel is klein.



dekzandrug

Dekzandruggen bollen op in het landschap. De rug zelf is open. Aan de randen (vooral aan de noordzijde) liggen erven. De erven worden ontsloten door doodlopende halfverharde weggetjes over de dekzandrug. De beek loopt aan de zuidzijde van de rug, langs de doorgaande weg. Vanaf de erven en tussen de erven door wijds uitzicht op veenweidegebied. Erfbeplanting van forse solitaire bomen en singels evenwijdig aan de dekzandrug. De korrelgrootte is vrij grof.

Structuren en patronen van de drie landschapstypen



COULISSEN

Houd het coulissenlandschap halfopen en ga aaneengesloten bebouwing tegen. Een weg grenst voor maximaal een kwart van zijn lengte aan erven.

Oost-west paden ten noorden van Harderwijkerweg aanleggen (oude kerkepaden herstellen)

Kavelgrensbeplanting aanbrengen van dicht op elkaar geplante bomen aan één of twee zijden van het erf

Langzaam verkeer routes koppelen aan de beken zodat deze te ervaren zijn



ZWERM

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 lucht 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.



DEKZAND

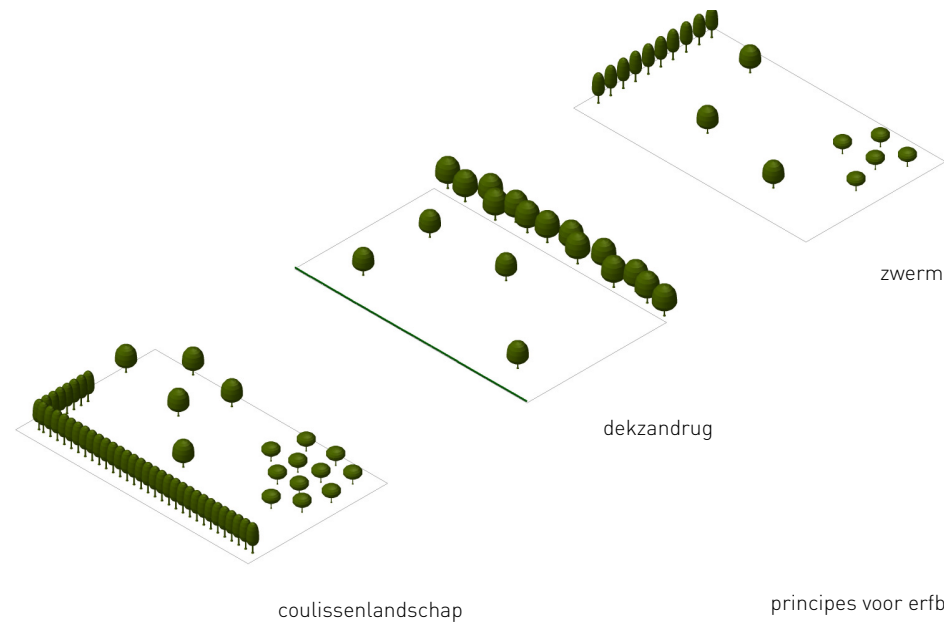
Beek evenwijdig met Bovenweg beter zichtbaar maken

Houd de bolle rug open en vul ontbrekende beplanting op de noordrand aan

Maak waar mogelijk een wandelpad langs de noordzijde van de dekzandrug

Voorzie nieuwe erven van forse erfbeplanting (hagen, solitaire grote bomen)

Ontsluiting erven via onverharde onbeplante doodlopende weggetjes



principes voor erfbeplanting per landschapstype



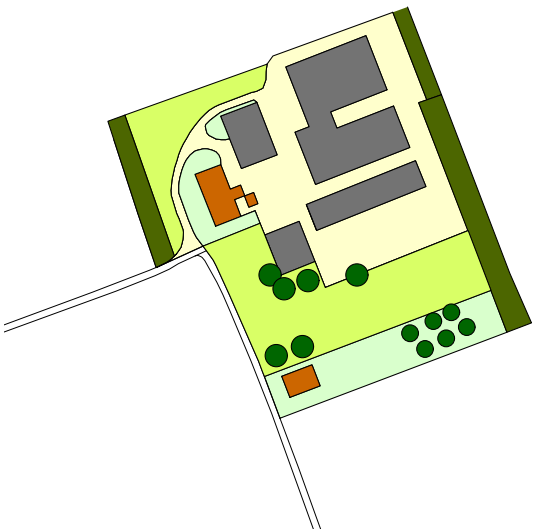
erf



erf Varelseweg (coulissenlandschap)

AGRARISCH BEDRIJFSERF (opp. 12.820 m²)

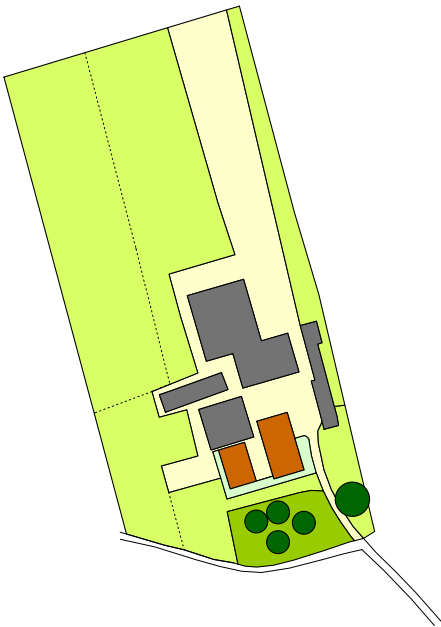
bebouwd	2.530	m²	nutstuin	2.680	m²
verhard	3.650	m²	siertuin	1.730	m²
			opg. beplanting	1.340	m²
			overig	890	m²



erf Bovenweg (dekzandrug)

AGRARISCH BEDRIJFSERF (opp. 15.000 m²)

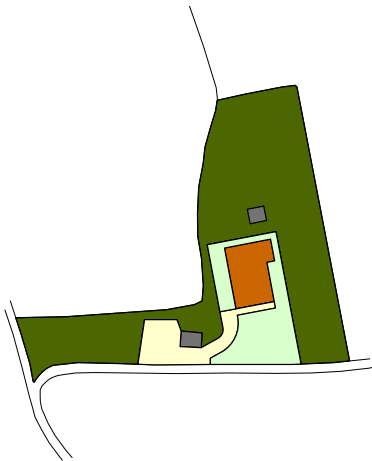
bebouwd	1.700	m²	nutstuin	800	m²
verhard	3.630	m²	overig	8.710	m²
			siertuin	160	m²



erf Veelhorsterweg (dekzandrug)

WOONERF (opp. 3.900 m²)

bebouwd	270	m²	beplanting	2.800	m²
verhard	300	m²	siertuin	550	m²





erf op dekzandrug

erf

Bebouwing op een erf is een typisch landschappelijke wijze van bouwen. Door de schaal is het erf een element dat bijdraagt aan het beeld van het landschap, het is een essentieel onderdeel. In het algemeen geldt dat de maat van de Veluwe erven relatief klein is. Veelal waren het gemengde bedrijven. Op een kleine kavel stonden een of twee woonhuizen, met vele schuren en stallen. Op relatief veel erven zijn de oude boerderijen verdwenen en zijn nieuwbouw woningen verschenen.

Het erf heeft een duidelijke opdeling in 'voor' en 'achter'. Voor ligt het woongedeelte en de moestuin met boomgaard omzoomd door een haag. Achter ligt het werkgedeelte, waar schuren, dieren, opslag plaatsvindt. Het erf heeft één toegangsweg, die vaak halfverhard is. Op het erf staan met name op de dekzandrug solitaire grote bomen. Het type boom (kastanje, beuk of eik) bij een erf schijnt informatie te geven over het geloof van de bewoners. Om het erf stond oorspronkelijk veel kavelgrensbeplanting dat diende als hakhout. In de loop van de tijd is veel beplanting gerooid.

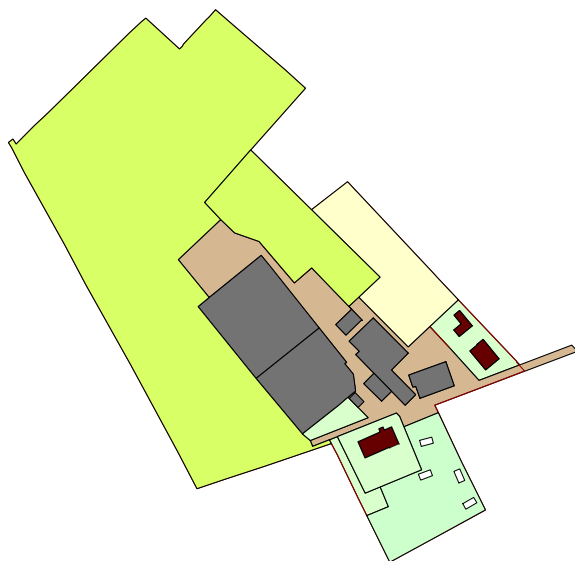
Uit studie naar bestaande erven in Nunspeet blijkt dat de erven veelal tussen 3500 en 6000 m² groot zijn. Voor de verhouding bebouwing - beplanting blijkt dit gunstig te zijn. Wordt een erf kleiner dan heeft het erf relatief veel bouwvolume nodig om stoer te kunnen blijven zijn.



erf Op de Hagen (zwermlandschap)

AGRARISCH BEDRIJFSERF (opp. 9.000 m²)

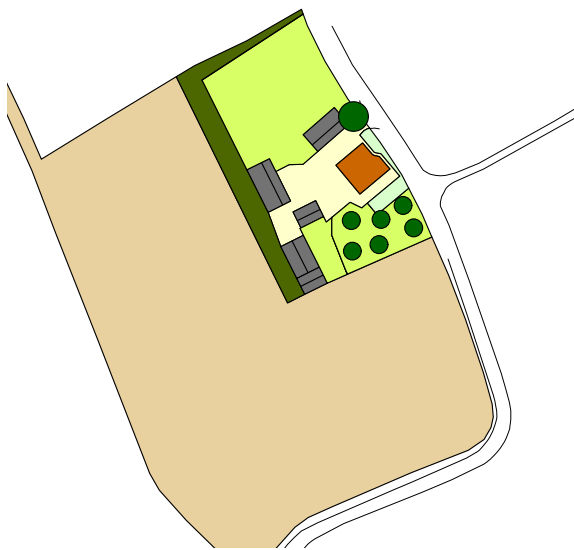
bebouwd	4.180 m ²	siertuin	1.710	m ²
verhard	3.120 m ²			



erf Klarenweg (coulissenlandschap)

WOONERF (opp. 16.720 m²)

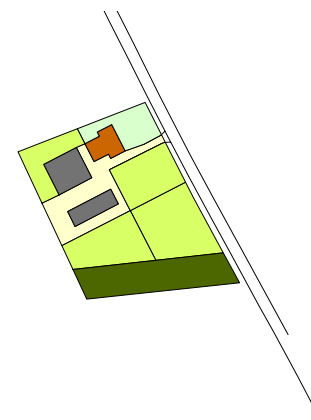
bebouwd	600 m ²	nutstuin	540	m ²
verhard	660 m ²	beplanting	740	m ²
		siertuin	120	m ²
		weide	730	m ²
		akker	13.330	m ²

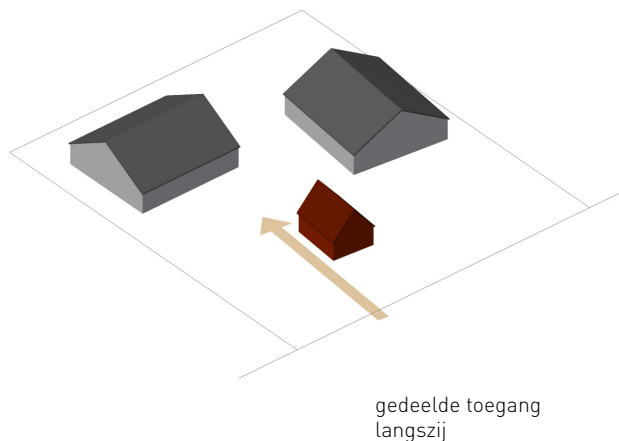
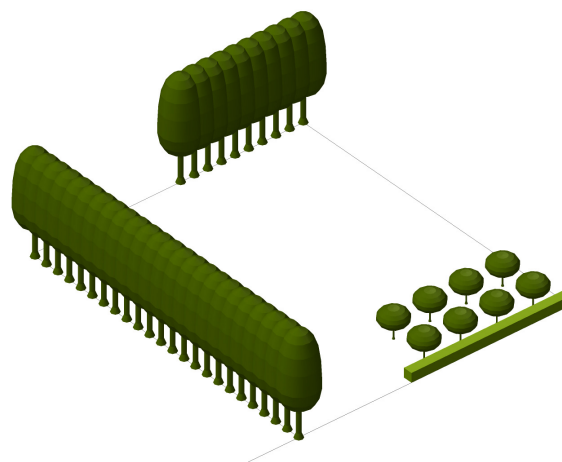
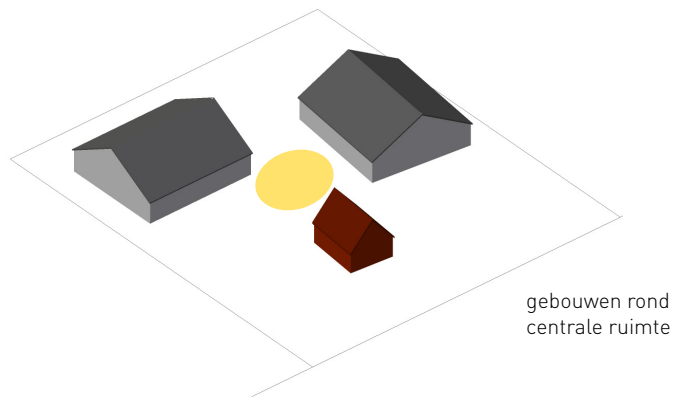


erf Waterweg (coulissenlandschap)

BEDRIJFSERF (opp. 4.590 m²)

bebouwd	520	m ²	nutstuin	1.270	m ²
verhard	680	m ²	siertuin	350	m ²
			beplanting	860	m ²
			weide	910	m ²





Inspiratie voor nieuwe erven

algemeen

erfindeling

Meerdere gebouwen van verschillend volume clusteren rond een gemeenschappelijk erf. Elk gebouw is anders, maar wel familie van elkaar. Schuren doen ook mee. Maak dus geen kleine schuren in de tuinen, maar bundel ze in grotere volumes.

Gebouwen hebben verschillende nokrichtingen, afgeleid van aanwezige richtingen in het landschap. Grote solitaire bomen op en rond erf. Voor elk gebouw een boom. Streekeigen bomen en hagen toepassen.

Kavelbeplanting vormt een substantieel onderdeel van het erf; dus kavelbeplanting aanbrengen op minimaal 25 % van de erfgrans. Zicht op landschap vanaf erf moet mogelijk zijn.

Afstand van woning tot weg zo groot maken dat er ruimte is voor forse voortuin, tenzij de plaatselijke context een afwijking logisch maakt.

Minstens één woning met kopse kant naar de weg. Bij een geschakelde woning de kopgevel een gezicht geven, dus geen garages tegen de kopgevel bouwen. Het erf is altijd een combinatie geweest tussen wonen en werken. Op het erf is behalve voor wonen ook plaats voor andere functies, mits overlast beperkt is (lawaai, stank, verkeer)

toegangen van erf en gebouwen

Eén gemeenschappelijk toegangspad vanaf openbare weg. Woningtoegangen langs toegangspad of aan erf. De entree van het erf wordt gemarkeerd door een woning.

Benadering woning nooit frontaal, geen pad vanaf de weg rechtdoor naar de voordeur.

parkeren

Parkeren bij de afzonderlijke woningen of in



kavelgrensbeplanting van dicht op elkaar geplante beuken



singel aan voorzijde van het kavel

gemeenschappelijke kapschuur, bezoekers op gemeenschappelijk erf. Geen garages direct bij de weg situeren. Garages/kapschuren liggen op de tweede rang.

privé-openbaar

Gemeenschappelijke terrein tussen de woningen Vanouds zijn erven niet omheind. Waak ervoor dat het erf een open relatie houdt met het landschap. Privé terrein/tuinen afschermen met gebruik van landschappelijke elementen (haag, boomsingel) geen schuttingen

Laat de woningen en schuren zoveel mogelijk direct aan het erf grenzen. Dus geen voortuinen of hele kleine voortuinen. Incidenteel kan een grote voortuin gemaakt worden.

verlichting

Terughoudend zijn met verlichting; beperk aantal lichtpunten en kies voor sober vormgegeven armaturen

ZWERM EN COULISSEN

erfindeling

Afstand van woning tot weg zo groot maken dat er ruimte is voor forse voortuin, of woning vlakbij weg plaatsen

DEKZAND

erfindeling

Grote solitaire bomen op erf, hagen aan de voorzijde van het erf

Kavelbeplanting op perceelgrenzen alleen loodrecht op de dekzandrug, zodat zicht naar het noord-oosten blijft. In enkele gevallen kan het woonhuis ook geheel ingeplant worden, zodat een kamer in een bosje wordt bebouwd.

toegangen van erf en gebouwen

Ontsluiting meerdere erven via (on)verharde weggetjes over de dekzandrug loodrecht op doorgaande weg.

gebouwen op het erf





Gebouwen op het erf

Het traditionele Veluwse erf omvat naast de boerderij een bakhuis, een wagenschuur, een of meer hooibergen, een schaapskooi en soms nog andere schuren. De boerderij behoort tot het Veluwse hallenhuistype en heeft een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag met lage wanden en een zadeldak. Het dak is meestal rietgedekt en heeft boven de voor- en achtergevel vaak twee zogenaamde wolfseinden. De naam 'hallenhuis' verwijst naar de verwantschap met middeleeuwse kerken; beide bestaan uit een hoge middenbeuk met aan weerszijden twee lagere zijbeuken. Woning en bedrijfs gedeelte zaten onder hetzelfde dak, eerst door textiel en later door een stenen muur van elkaar gescheiden. Over het algemeen waren de boerderijen hier op de schrale zandgronden bescheiden. Vernieuwingen deden pas laat hun intrede, zodat het hallenhuis tot ver in de twintigste eeuw in zijn pure vorm bewaard bleef. In later tijden werd de scheiding tussen woning en bedrijfs gedeelte steeds verder doorgevoerd. De oorspronkelijke boerderij werd geheel in gebruik genomen als woning of gesplitst, en de stallen werden naast of achter de woning herbouwd. Op de daken werden later ook zwarte en soms rode pannen toegepast, ook wel in combinatie met riet. De stallen werden groter en hoger als gevolg van de intensieve veehouderij die zich hier ontwikkelde. Met de nieuwe stallen werd de verzameling gebouwen op moderne agrarische bedrijven steeds groter. Is functieverandering tot ongeveer 2000 vooral aan de orde bij de kleinere agrarische bedrijven, daarna kunnen als gevolg van allerlei oorzaken zoals gebrek aan opvolging, geen uitbreidingsmogelijkheden en dierziekten ook sommige grotere bedrijven het niet langer bolwerken.

De gevels van het hallenhuis zijn meestal behoorlijk

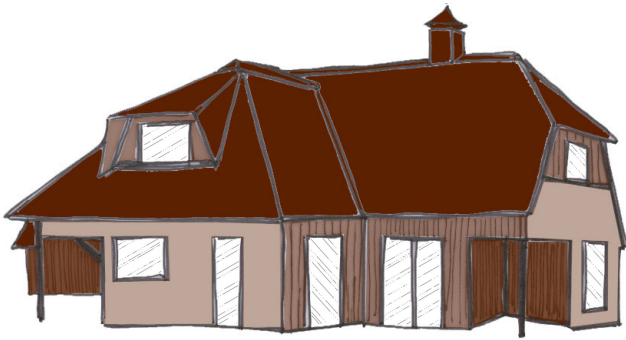
gesloten. De voordeur in de voorgevel kwam direct in de woonkamer uit en is in veel boerderijen vervangen door een raam. De zijdeur die in de praktijk het meest gebruikt werd, veranderde in hoofdtoegang. Ook is in veel boerderijen de roedenverdeling in de ramen verdwenen. Het gesloten karakter van het hallenhuis legt zijn beperkingen op aan hergebruik. Dakramen en kapellen werden toegevoegd om daglichttoetreding op de bovenverdieping te creëren.

De beperkte mogelijkheden om de boerderijen aan te passen aan de eisen van de tijd hebben ertoe geleid dat in het studiegebied veel Veluwse boerderijen zijn vervangen door moderne burgerwoningen, los staand van stallen en bijgebouwen. Daarin wordt niet zelden afgeweken van de zo kenmerkende rechthoekige plattegrond. Te zien dat is woningen met een L-vormige plattegrond lange tijd erg populair waren. De woningen bestaan doorgaans wel uit één bouwlaag en een zadeldak. Het zijn tamelijk onopvallende cataloguswoningen met soms een regionaal tintje, zoals een wolfseind. Momenteel is de notariswoning erg in zwang. Ze zijn overal in Nederland te vinden en niet specifiek voor dit deel van de Veluwe. In de gevels worden voornamelijk rode of bruine bakstenen toegepast, op de daken zwarte dakpannen.

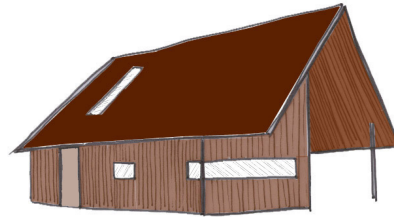
De schuren en bijgebouwen die in het gebied worden aangetroffen zijn vaak groter dan de woning. De mooie exemplaren hebben steensmuren en een zadeldak met pannen. In het hele gebied komen kapschuren voor als wagenschuur, soms van steen maar vaker van hout, met een pannendak. Het leeuwendeel van de bijgebouwen is echter weinig karakteristiek, en heeft door de aard van de bouw en het materiaalgebruik heel beperkte hergebruiksmogelijkheden.



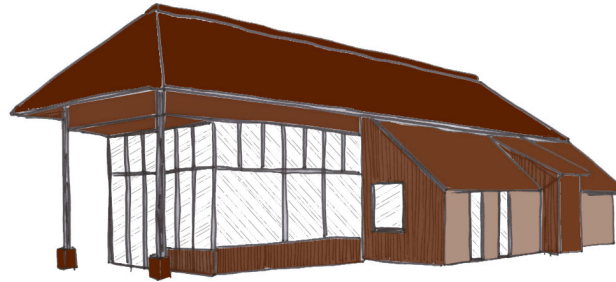
Een geslaagd voorbeeld van eigenzinnige interpretatie van regionale kenmerken (architect Hans Ruijsenaars). Deze nieuwe woning ten zuiden van de Harderwijkerweg heeft aan de wegzijde verwantschap met een rietgedekte boerderij. De geslotenheid van de kap staat in contrast met de open gevel aan de achterzijde van de woning, waar men uitzicht heeft op het landschap.



geen gebouwen met samengesteld volume



simpele hoofdvorm onder groot dak



uitbreiding bestaande boerderij door verlenging dakvlak



grote schuur in dekzandlandschap

Inspiratie voor gebouwen op het erf

Hieronder volgen enkele algemene principes. Voor nadere richtlijnen voor nieuwbouw en verbouw van bestaande gebouwen wordt verwezen naar de Welstandsnota.

Voor alles geldt dat de geschiedenis dient als inspiratiebron en niet moet dwingen tot imitatie.

de hoofdvorm van de gebouwen

Kloeke volumes met grote dakvlakken

Simpele hoofdvorm ; geen samengestelde volumes

Hoogte: een laag met kap, anderhalve laag met kap kan, mits in goede verhouding met kap

Onderzoek de mogelijkheid de bestaande boerderij te vergroten vooraleer over te gaan tot sloop.

Geen kleine schuurtjes in de tuinen, onderzoek de mogelijkheid verschillende bijgebouwen samen te voegen tot een grote (kap)schuur.

gevelindeling

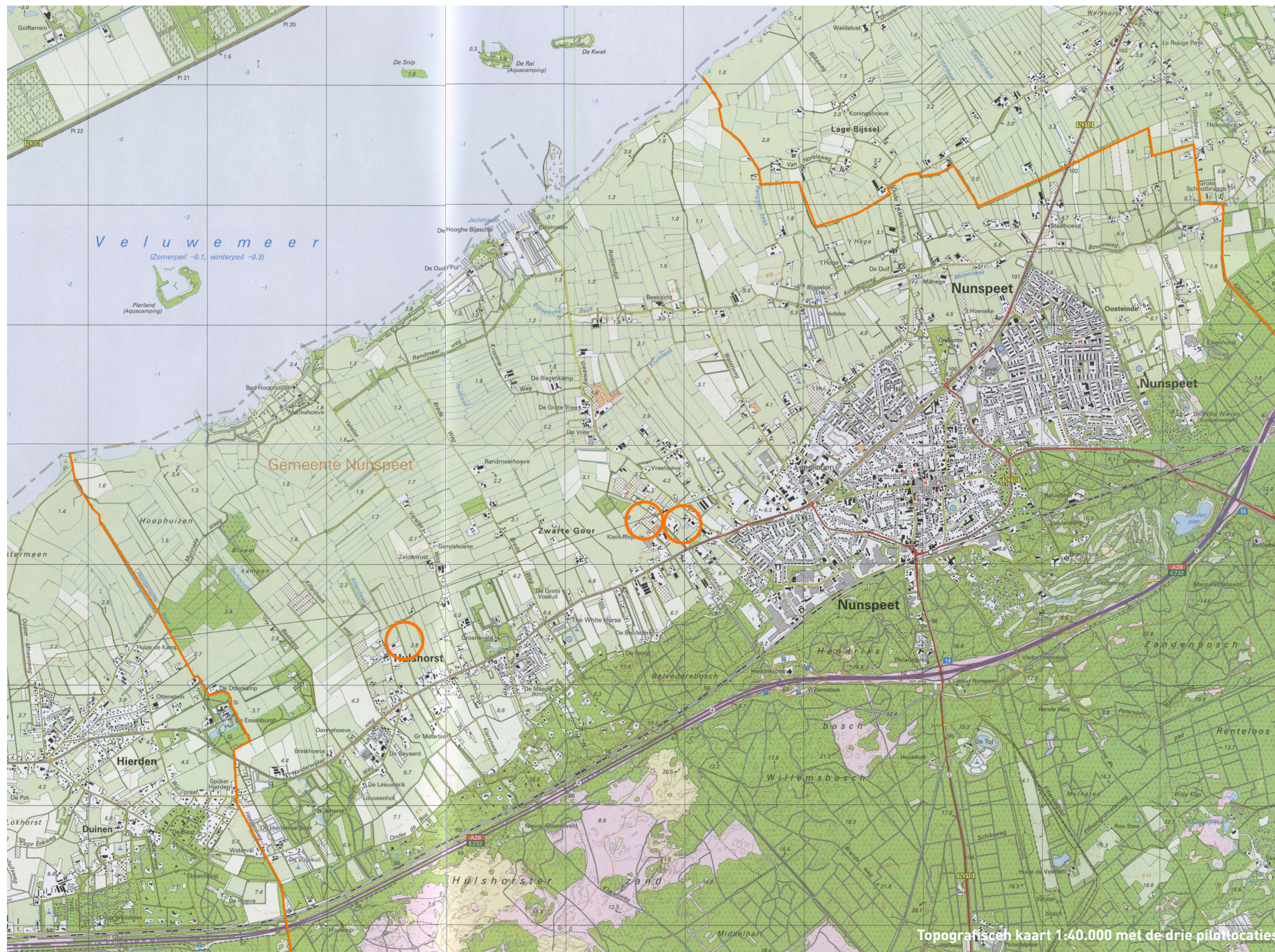
Aan wegzijde relatief gesloten, naar landschap toe eventueel opener

kleur- en materiaalgebruik

Kleurgebruik afgestemd op de omgeving, dus niet opvallend maar gedekt en donker, tenzij er een heldere, goed passende argumentatie achter zit.

In de basis aansluiten bij materialen die voorkomen in het gebied (baksteen, gebakken pannen, riet, hout).

drie pilotlocaties





Drie pilotprojecten

Van de vele verzoeken tot functieverandering die op de gemeente Nunspeet afkomen zijn er voor dit project drie geselecteerd.

Het gaat om drie erven op uiteenlopende locaties, twee in het zwermgebied ten zuidwesten van Nunspeet en één in het coulissenlandschap nabij Hulshorst.

Met de betrokken families is uitvoerig gesproken. Het gaat om drie familiebedrijven, een agrarisch bedrijf, een loonwerkbijbedrijf en een beëindigd agrarisch bedrijf met recreatieve nevenactiviteiten. Twee families willen hun bedrijf verplaatsen en op de locatie van te slopen bedrijfsgebouwen nieuwe woningen realiseren. De derde familie wil het bedrijfserf splitsen in een woonerf met recreatief medegebruik en een nieuw woonerf ernaast. Eén van de erven grenst aan de ecologische hoofdstructuur Hierdense poort. Het zijn alle drie vrij grote erven van rond de 1 hectare.







Locatie Vreeweg familie Van de Nagel

Op de Vreeweg ligt het loonwerkbedrijf van de familie Van de Nagel. De familie woont al heel lang op deze plek. Door de ontwikkelingen in de landbouw heeft het voormalig agrarisch bedrijf zich gespecialiseerd tot loonwerkbedrijf. Het bedrijf is de afgelopen jaren gegroeid en barst inmiddels uit zijn voegen. Dat doet het aanzien van het bedrijf geen goed; het perceel is volledig verhard en staat vol met bedrijfsgebouwen, auto's, machines en opslag. De gemeente ziet deze ontwikkeling als onwenselijk en is met de familie in gesprek over verhuizing van het bedrijf. Omdat de bedrijfsgebouwen een flink kapitaal vertegenwoordigen is de verhuizing een kostbare aangelegenheid. Ook hier kan functieverandering wellicht uitkomst bieden. De familie wil zelf op deze locatie blijven wonen en de huidige bedrijfswoning verkopen als burgerwoning.

bestaande situatie

kaveloppervlak Vreeweg	9640 m ²
bebouwingsoppervlak Vreeweg	1410 m ²
mestopslag	1100 m ²
verhardingen	6320 m ²
beplantingen	geen
overige landschapselementen, tuin	250 m ²



Variant 1a Vreeweg

kaveloppervlak Vreeweg	8800 m ²
tweede kavel (huidige bedrijfswoning)	840 m ²
bebouwingsoppervlak Vreeweg (incl schuren)	380 m ²
verhardingen	400 m ²
beplantingen (houtwal)	2240 m ²
overige landschapselementen (boomgaard, weide)	4460 m ²

bouwprogramma:
2 woningen onder één dak, 1 rij van 3 woningen voor starters/
senioren.

te slopen	1340 m ²
op te ruimen mestopslag	1100 m ²
nieuwbouw	380 m ²





In de ontwerpstudie is onderzocht hoe op de plaats van de huidige bedrijfsgebouwen woningen kunnen worden gerealiseerd.

In variant 1 wordt een nieuw woonerf gescheiden van de huidige bedrijfswoningen, in ruil voor forse erfbeplanting loodrecht op de Vreeweg. Het nieuwe erf wordt gevormd door een vrijstaande woning en drie woningen onder één kap, een boomgaard, weide en enkele solitaire bomen. Meest optimaal zou een erf zijn met twee vrijstaande woningen en een blok van drie woningen. Met deze volumes is een aantrekkelijker erf te bouwen. Deze optie voldoet niet aan de richtlijnen van de streekplanuitwerking Functieverandering Regio Noord-Veluwe.

In variant 2 maakt de huidige bedrijfswoning deel uit van het nieuwe woonerf. Omdat de bedrijfswoning tegen de uiterste grens van het terrein aan ligt, is het lastiger een samenhangend ensemble van gebouwen tot stand te brengen.

Nieuw landschap wordt gemaakt:

- Aan weerskanten van het erf worden stevige houtwallen aangeplant om het erf als ruimtelijke eenheid te versterken.
- Vanaf het erf is zicht op het omliggend landschap mogelijk.
- Veel aandacht is besteed aan het gezicht van het erf vanaf de Vreeweg. De entree van het erf met boomgaard en solitaire bomen maakt het erf groen.

Variant 2 Vreeweg

kaveloppervlak Vreeweg	8800 m ²
tweede kavel (huidige bedrijfswoning)	840 m ²
bebouwingsoppervlak Vreeweg	490 m ²
verhardingen	650 m ²
beplantingen (houtwal)	2240 m ²
overige landschapselementen (boomgaard, weide)	3900 m ²

bouwprogramma:

2 vrijstaande woningen, 1 rij van 3 woningen voor starters/senioren.

te slopen	1340 m ²
op te ruimen mestopslag	1100 m ²
nieuwbouw	490 m ²



bestaande situatie Op de Hagen

kaveloppervlak	30.800 m2
te slopen bebouwingsoppervlak	4.020 m2
verhardingen	2.900 m2
beplantingen	tuin
overige landschapselementen (weide)	17.900 m2



Locatie Op de Hagen familie Van Klompenburg

Aan Op de Hagen is de voormalige kalvermesterij gevestigd van de familie Van Klompenburg. Het erf werd vroeger ontsloten vanaf de Harderwijkerweg en dat is nog te merken; het erf ligt niet erg logisch op enige afstand van de doodlopende weg Op de Hagen. Het bedrijf werd drie jaar geleden noodgedwongen beëindigd, en sindsdien staat het merendeel van de kalverstallen leeg. Als nevenactiviteit is op het terrein een familiecamping gevestigd en worden paardenboxen verhuurd. Een deel van de schuren is in gebruik als stallingsruimte voor (paarden)wagens. Op het terrein staan twee recreatieve woningen die beide al sinds jaar en dag permanent worden bewoond. Dochter en schoonzoon wonen in de ene, en een ouder echtpaar in de andere recreatiewoning. Een bouwkaavel voor een tweede bedrijfswoning is toegekend maar niet gerealiseerd. Karakteristiek zijn de rietgedekte bedrijfswoning, en in mindere mate het bakhuis en de voormalige koeienstal. Bakhuis en koeienstal verkeren bouwkundig echter in zodanig slechte staat dat behoud van deze bijgebouwen onhaalbaar is. In de toekomst wil de familie gezamenlijk de huidige bedrijfswoning gaan bewonen, waarbij de boerderij wordt uitgebreid met een aanleunwoning voor moeder Van Klompenburg, zodat het huis geschikt wordt voor mantelzorg. De familie wil alle leegstaande bedrijfsgebouwen slopen, waarbij asbest vrijkomt. Voor paarden, wagens en beperkte sanitaire voorzieningen voor de familiecamping zal een nieuwe schuur nodig zijn. Verplaatsing van de paardenbak naar de omgeving van de nieuwe schuur zou bijzonder praktisch zijn. Voor auto's en caravan is een tweede kleiner bijgebouw nodig dat mogelijk op de fundamenteën van de oude koeienstal kan worden gebouwd. Nieuwe woningen op een tweede erf maken de functieverandering wellicht haalbaar.

Door grondruil, die inmiddels heeft plaats gevonden kan het nieuwe erf een eigen gezicht krijgen aan Op de Hagen.

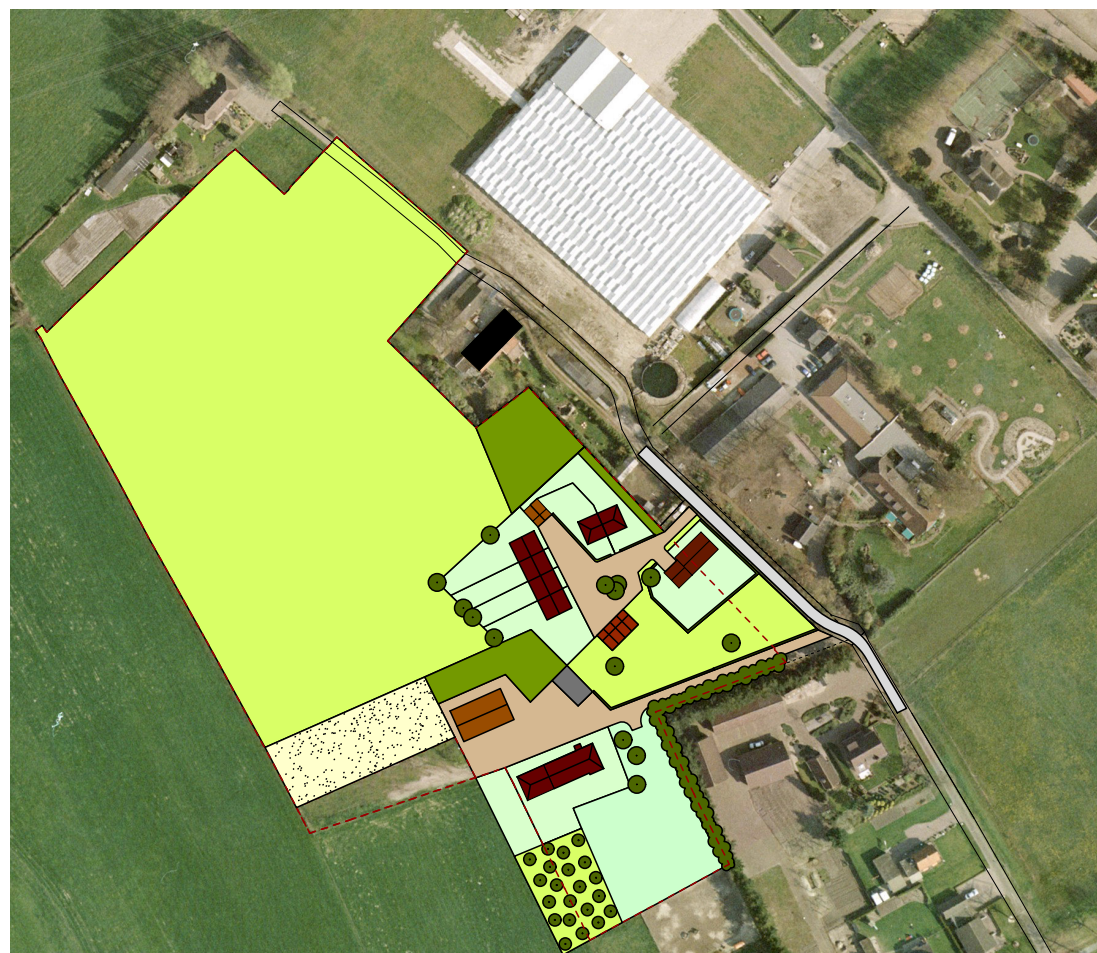


Variant 1 Op de Hagen

Naast het bestaande erf wordt een nieuw erf gemaakt, dat door een wei en een bosje afgeschermd wordt. Rechts het meest wenselijk eindbeeld waarbij het nieuwe erf grenst aan het verlengde Op de Hagen. Hiervoor is grondruil noodzakelijk. Een eigen entree vanaf deze weg komt de zelfstandigheid van het nieuwe erf ten goede. Hierboven een afbeelding van de startfase; het nieuwe erf wordt ontsloten vanaf de huidige toegangsweg. De stacaravan wordt gehandhaafd.

44

Nieuw landschap wordt gemaakt door de aanplant van een houtwal, een tweetal bosjes en een boomgaard.

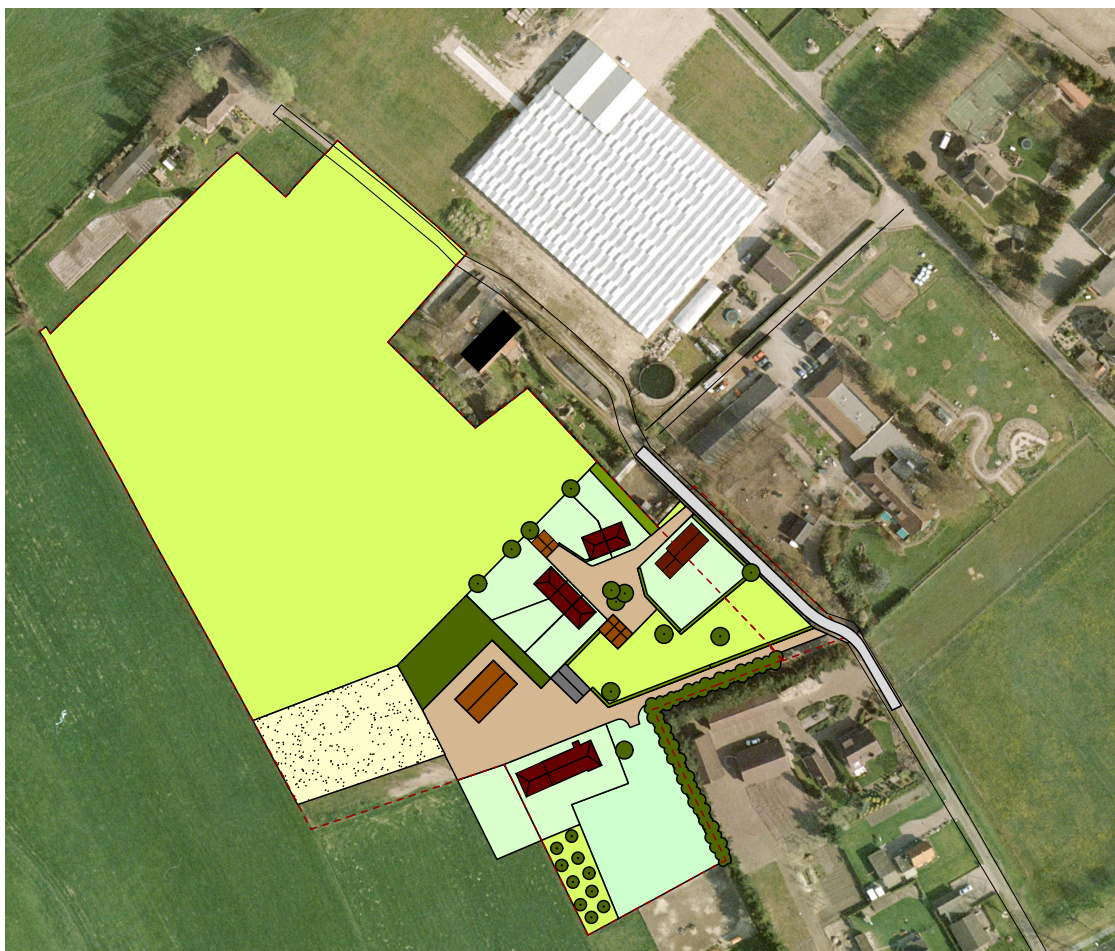


Variant 1 Op de Hagen

kaveloppervlak Op de Hagen erf 1 (met huidige bedrijfswoning)	6.500 m ²
kaveloppervlak Op de Hagen erf 2 (eindbeeld)	3.700 m ²
bebouwingsoppervlak Op de Hagen erf 1 en 2 (eindbeeld)	1.100 m ²
verhardingen	1.850 m ²
beplantingen:	150 m houtwal, bosje 1000 m ² , boomgaard 800 m ²
overige landschapselementen (weide)	19.800 m ²

bouwprogramma:

rij van 4 starters/seniorenwoningen, 2 woningen onder één dak, 1 vrijstaande woning,	
huidige bedrijfswoning wordt uitgebreid met aanleunwoning, twee schuren waarvan één op fundament koeienstal	
te slopen	4.010 m ²
nieuwbouw	1.100 m ²



Variant 2 Op de Hagen

kaveloppervlak Op de Hagen erf 1 (met huidige bedrijfswoning)	6.900 m ²
kaveloppervlak Op de Hagen erf 2 (eindbeeld)	3.900 m ²
bebouwingsoppervlak Op de Hagen erf 1 en 2 (eindbeeld)	800 m ²
verhardingen	2.460 m ²
beplantingen	130 m houtwal, bosje 780 m ² , boomgaard 420 m ²
overige landschapselementen (weide)	19.800 m ²

bouwprogramma	
rij van 3 starters/seniorenwoningen, 2 woningen onder één dak, 1 vrijstaande woning	
huidige bedrijfswoning wordt uitgebreid met aanleunwoning, twee schuren waarvan één op fundament koeienstal	
te slopen	4.020 m ²
nieuwbouw	800 m ²



Variant 2 Op de Hagen

Links het wenselijk eindbeeld, alleen mogelijk na grondruil. Boven de startfase. De stacaravan wordt daarin gehandhaafd.



bestaande situatie Poppeswegje



bestaande situatie Poppeswegje

te slopen stallen
 te verwijderen mestopslag
 kaveloppervlak Poppeswegje westzijde
 kaveloppervlak Poppeswegje oostzijde
 bebouwingsoppervlak Poppeswegje westzijde
 bebouwingsoppervlak Poppeswegje oostzijde
 beplantingen
 overige landschapselementen

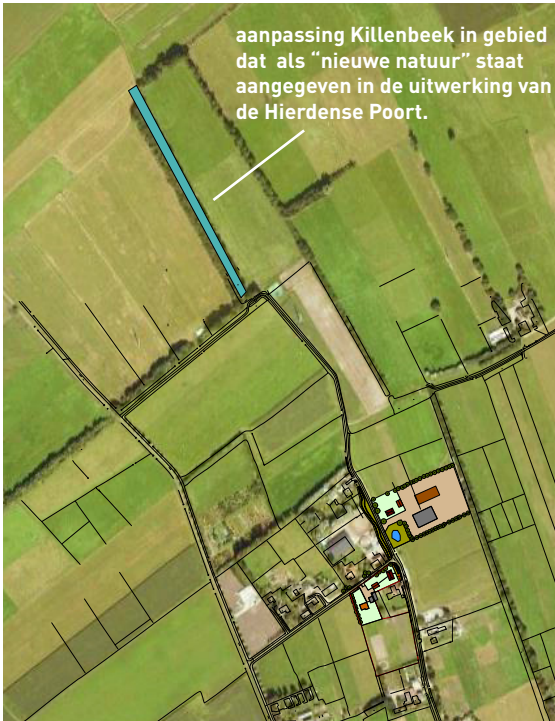
700 m²
 600 m²
 2.900 m²
 10.500 m²
 925 m²
 schuur 1 650 m², schuur 2 (in aanbouw) 520 m²
 houtwal aan achterzijde, singel langs bestaande woning
 Killenbeek

Locatie Poppeswegje familie Hofman

Aan het Poppeswegje woont de familie Hofman. Ze hebben een agrarisch bedrijf met varkens, 70 koeien en 13 paardenboxen. De recent gebouwde koeienstal ligt aan de oostkant van het Poppeswegje. De varkensstal en de paardenboxen liggen ingeklemd tussen de bedrijfswoning en de naastgelegen woning. Deze woning is een voormalige agrarische bedrijfswoning.

Door deze combinatie van burgerwoning en agrarische activiteiten ontstaat een ongewenste situatie. Daarom is besloten te stoppen met de varkenstak. Het melkveebedrijf was al verplaatst en wordt voortgezet op de nieuwe locatie aan de overkant van het Poppeswegje. Sloop van de varkensstal brengt sanering van asbest en mestopslag met zich mee. Ook voor het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning moeten financiële middelen worden gegenereerd.

Functieverandering biedt wellicht uitkomst. Op de plek van de huidige varkensstal is vervangende nieuwbouw goed voorstelbaar, en ook de huidige bedrijfswoning is geschikt als burgerwoning. Dit bedrijf ligt in De Hierdense Poort, een gebied dat in het Streekplan is aangegeven als 'ecologische poort'. Veranderingen op het erf van Hofman kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van de Hierdense Poort als de verstening afneemt en de landschappelijke kwaliteit toeneemt; kortom minder rood en meer groen.



kaveloppervlak Poppeswegje westzijde,	2.900 m2
kavel bestaande woning 1	350 m2
nieuw erf	3.580 m2
kaveloppervlak Poppeswegje oostzijde	10.500 m2
bebouwingsoppervlak Poppeswegje westzijde	180 m2
bestaande woning wordt burgerwoning	100 m2
bebouwingsoppervlak Poppeswegje oostzijde totaal	1340 m2
waarvan nieuwe bedrijfswoning met schuur	170 m2
beplantingen(houtwal)	1.150 m2

bebouwing: twee-onder-een kapper
nieuwe bedrijfswoning en schuur op erf oostzijde

totaal sloop:	700 m2
op te ruimen mestopslag	600 m2
totaal nieuwbouw:	350 m2



De pilot aan het Poppeswegje bestaat uit twee erven; een agrarisch erf en een woonerf. Gebruik makend van de huidige entrees en van de ligging op een hoek zijn twee varianten getekend. In variant 1 wordt een twee woningen onder één kap gerealiseerd ter plaatse van de varkensstal. De huidige bedrijfswoning en de nieuwe woningen worden bereikt vanaf een gemeenschappelijke entree. In variant 2 worden drie woningen onder één kap gerealiseerd. Met de oude schuur en aanwezige bomen vernauwt de weg zich in deze hoek van het Poppeswegje.

In beide varianten vormt een nieuwe bedrijfswoning met schuren een nieuw agrarisch erf aan de overzijde van de weg.

Een aantal maatregelen worden voorgesteld om het landschap te versterken.

De Killenbeek wordt op twee plaatsen aangepakt; tegenover het agrarisch erf en iets noordelijker in gebied van de Hierdense Poort dat als 'nieuwe natuur' wordt aangemerkt (zie blz 48). Op het nieuwe erf kan een poel/paaiplaats aangelegd.

Rond het nieuwe agrarische erf wordt een houtwal aangelegd.

Variant 2

kaveloppervlak Poppeswegje westzijde	2.900 m2
kavel bestaande woning	1.350 m2
nieuw erf	3.580 m2
kaveloppervlak Poppeswegje oostzijde	10.500 m2
bebouwingsoppervlak Poppeswegje westzijde	128 m2
bestaande woning wordt burgerwoning	100 m2
bebouwingsoppervlak Poppeswegje oostzijde totaal	1.340 m2
waarvan nieuwe bedrijfswoning met schuur	170 m2
beplantingen (houtwal)	1150 m2

overige landschapselementen:
verbetering Killenbeek met natuurlijke oevers, aanleg 150 m pad

bouwprogramma : rij van 3 woningen voor starters/senioren
nieuwe bedrijfswoning en schuur op erf oostzijde

totaal sloop:	700 m2
op te ruimen mestopslag	600 m2
totaal nieuwbouw:	298 m2

tot slot



TOT SLOT

De drie pilotlocaties zijn een goede les geweest. Het blijkt mogelijk om geheel versteende erven om te vormen tot compacte nieuwe erven, evenwichtige ensembles waar bebouwing en landschap weer hand in hand gaan. Het blijkt mogelijk om meer dan 3800 m² asbeststallen te laten plaatsmaken voor een nieuw cluster woningen, met een gedifferentieerd woningaanbod. Bij Poppeswegje speelt weer een geheel andere kwestie; de ligging nabij de ecologische hoofdstructuur. Hier zijn de houtwallen nog wel intact, maar is uitbreiding ervan een aantrekkelijk vooruitzicht tegen het licht van de bedrijfsverplaatsing en -uitbreiding.

In geen van de drie pilotlocaties kostte het moeite het bebouwd oppervlak te halveren. Wel zouden op zowel Vreeweg als Op de Hagen drie wooneenheden nooit voldoende zijn geweest om de transformatie haalbaar te maken.

Het erf biedt een goed alternatief. Met 3 tot 6 gebouwen en enkele forse beplantingen valt met enig puzzelen goed een 21ste eeuwse Veluws erf te componeren. Gaat het om een woonerf dan past het met 3500 tot 6000 m² moeiteeloos in het Veluws landschap. Kunnen daarin andere functies een plek krijgen dan woningen alleen, zoveel te beter. Het verhoogt de dynamiek van het buitengebied. Het erf kan dan wat groter zijn, tot 10.000 m².

Dat het nieuwe erf ruimtelijk een wenselijke ontwikkeling is wil alleen niet zeggen dat het ook in sociaal opzicht zal aanslaan. De eigenaren van Op de Hagen hechten erg aan 'op zichzelf zijn'. Het bleek onhaalbaar een erf tot stand te brengen waar de nieuwe gebouwen rond een centrale, gedeelde ruimte zouden zijn georganiseerd. Voor welke mensen het erf wel een aantrekkelijk nieuwe vorm van wonen en werken is, vereist nader onderzoek.

Deze studie moedigt toekomstige initiatiefnemers aan te komen met een doordacht en overtuigend plan. Maak een erf, bouw gebouwen die daarin passen en voorzie het erf van een passend landschap.

De regionale beleidsinvulling van de regio Noord-Veluwe staat in principe overal functieverandering toe. In het zogenaamde basispakket is aangegeven dat nieuwe bebouwing zorgvuldig moet worden ingepast, aansluitend op de beschreven gebiedskarakteristieken. Uitgangspunt bij de ontwerpstudie "Bouwen buiten Nunspeet" is dat het landschap medebepalend is voor de vormgeving en inrichting van nieuwe erven. Per landschapstype wordt het programma nader bekeken. Dat kan ook betekenen dat het voor sommige landschappen beter is geen nieuwe erven toe te staan.

De visie van de regio Noord-Veluwe bevat ook een reeks kwantitatieve beperkingen:

- _ maximaal 50% van het bebouwde oppervlak mag worden gebruikt voor wonen wanneer tenminste 500m² wordt gesloopt.

- _ voor 500 m² te slopen oppervlak mag één woongebouw worden herbouwd met daarbinnen eventueel meerdere wooneenheden. Voor 1500m² te slopen oppervlak worden twee woongebouwen toegestaan en voor 3000 m² drie, het maximale aantal woongebouwen bij functieverandering naar wonen.

- _ vrijstaande woningen zijn niet groter dan 750 m³.

- _ bijgebouwen voor hobbyboeren zijn toegestaan wanneer men beschikt over tenminste 5000 m² grond en ze niet groter zijn dan 200 m².

De voorstellen voor de pilotlocaties Vreeweg, Op de Hagen en Poppeswegje zijn zodanig gemaakt

dat er steeds minimaal één variant past binnen deze kwantitatieve normen. De andere varianten blijken echter ook geschikte oplossingen op te leveren, al voldoen ze niet aan deze normen. De beperking van het aantal woongebouwen op een erf tot maximaal drie blijkt bijvoorbeeld niet noodzakelijk wanneer het streven is een passend ensemble te realiseren. Bij de locatie Vreeweg was de tweede variant met drie woongebouwen op deze plek ook heel goed voorstelbaar. Ook het maximaal volume van het bijgebouw van 200 m² was voor de kwaliteit van de nieuwe erven niet noodzakelijk. Op de locatie Op de Hagen was aanvankelijk een schuur ingepast van 450 m². Schuren en bijgebouwen zijn in het landelijk gebied nu eenmaal groot; er moet veel in kunnen. Met een grote boom of een singel naast de schuur valt ook zo'n grote schuur al gauw op logische wijze op zijn plek.

Anders dan in de regionale visie is in deze ontwerpstudie de insteek geweest passende nieuwe ensembles te maken, in uiteenlopende landschapstypen.

De pilotlocaties zijn integraal ontworpen en vragen om een integrale realisatie van gebouwen én beplantingen. Ze vragen om aandacht in de architectonische uitwerking van zowel de woningen als de bijgebouwen, en om een zorgvuldige materialisering en detaillering.

Bij elke functieveranderingsopgave is de uitdaging van het erf een eenheid te creëren in verscheidenheid. Op seriematige snel-door-de-bocht-woonerfjes die zich afwenden van hun omgeving zit niemand te wachten. Maatwerk is het sleutelwoord. En daarbij speelt de gemeente een onmisbare, begeleidende en stimulerende rol.

