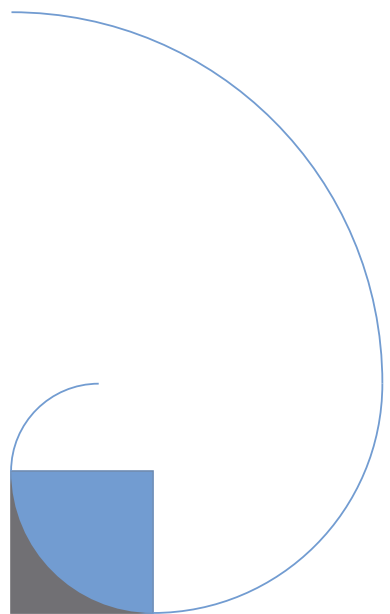
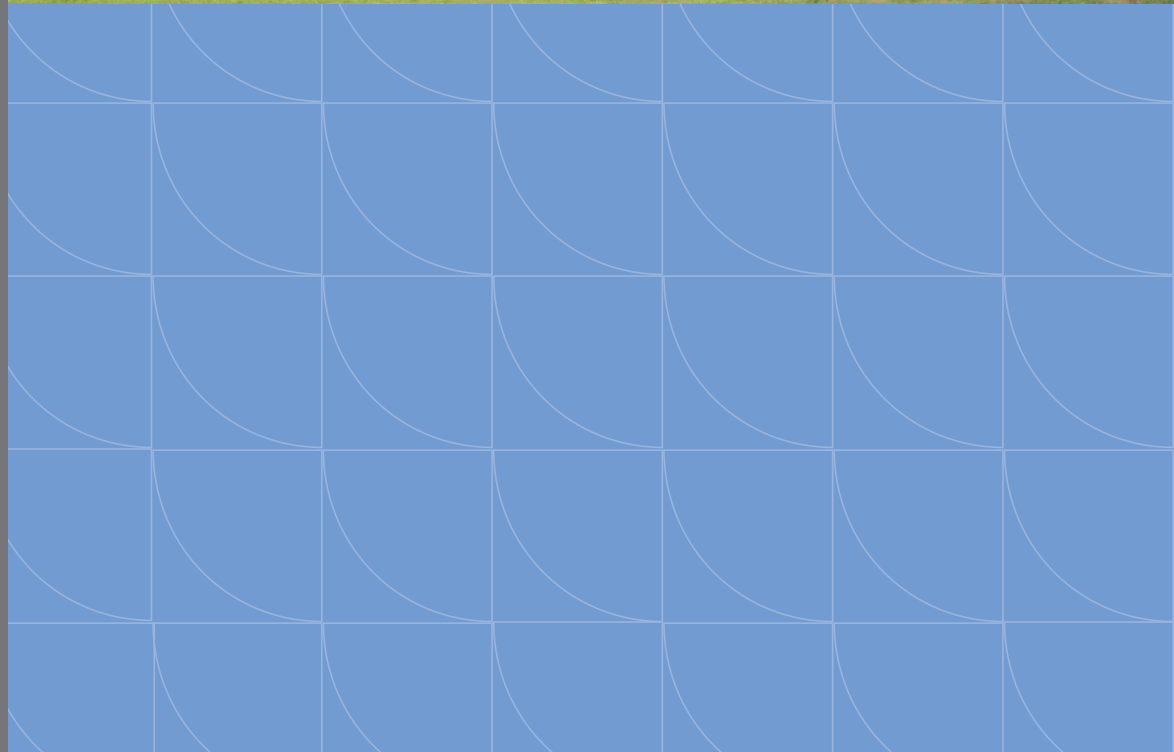


Notitie Ruimtelijke kwaliteit
Functieverandering
agrarische bebouwing naar wonen
in de gemeente Nunspeet



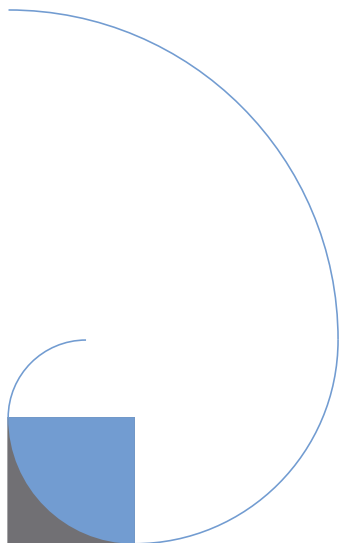
GELDERS GENOOTSCHAP



Colofon

Titel: Notitie ruimtelijke kwaliteit functieverandering agrarische bebouwing naar wonen
Opdrachtgever: Gemeente Nunspeet | Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling | A. Dickhof
Auteur: Gelders Genootschap | ervenconsulenten | M. de Vletter | C.M.H. Steentjes
Datum: 6 juni 2012

Het bestemmingsplan Buitengebied 2010 met deze onderliggende notitie Ruimtelijke Kwaliteit 'Functieverandering agrarische bebouwing naar wonen' in de gemeente Nunspeet is vastgesteld door raad op 31 mei 2012.



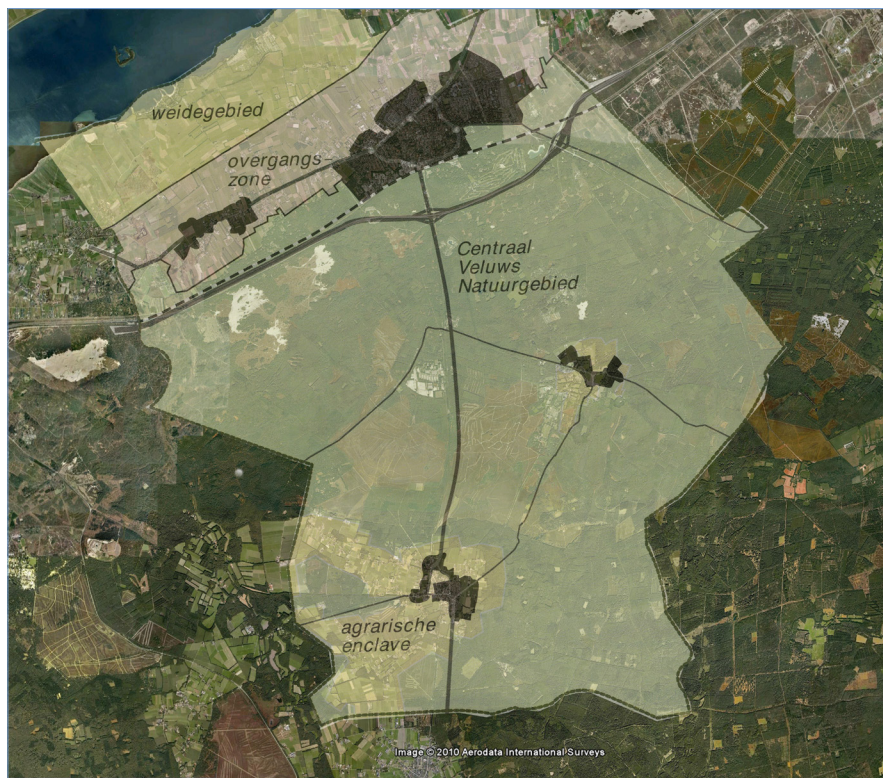
Gelders Genootschap

Vereniging tot bevordering en instandhouding van de schoonheid van stad en land in Gelderland
Zypendaalseweg 46, Postbus 68
6800 AB Arnhem
T: 026-4421742
www.geldersgenootschap.nl

GELDERS GENOOTSCHAP

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	5
2.	Beleidskader	6
3.	Het erf	7
3.1	Samenhang op het erf	8
3.2	Gemeenschappelijk erf	9
3.3	Hoofd- en bijgebouwen	10
3.4	Eén hoofdentree	11
3.5	Verbonden met het landschap	12
4.	Het erf in het landschap	13
4.1	Open randmeerkustzone en weidegebied	14
4.2	Overgangszone	15
4.3	Erven in de randen van de Veluwe	16
4.4	Agrarische enclaves	17
5.	Uitgangspunten bebouwing	18
6.	Stappenplan naar realisatie	19
7.	Overzicht kenmerken voor erf en landschap	20
	Bronnen	21



Gemeente Nunspeet met landschapsindeling, van noord naar zuid:

- Open weidegebied
- Overgangszone
- Centraal Veluws Natuurgebied
- Agrarische enclaves

1. INLEIDING

Ontwikkelingen in de landbouw

Nunspeet kent een bloeiende agrarische sector die net als in andere gemeenten te maken heeft met allerlei ontwikkelingen. Schaalvergroting in de landbouw gaat door, boeren moeten voldoen aan landelijke en Europese regelgeving en moeten steeds vaker concurreren met de wereldmarkt. Een andere ontwikkeling is die van de plattelandontwikkeling, boeren spelen in op wensen van burgers met een zorg- of recreatietak op de boerderij. Daarnaast speelt ook vergrijzing hier een rol.

Om daarop te anticiperen, stimuleert de gemeente Nunspeet agrariërs die op verantwoorde wijze willen doorgaan en zoekt de gemeente samen met stoppende boeren naar oplossingen en alternatieven. Dit betekent dat er ruimte wordt geboden voor verschillende vormen van verbreding en verdieping van de landbouw en van functieverandering. Het alternatief is het ontplooiën van passende nevenactiviteiten in de sfeer van streekgeïnspireerde werkgelegenheid.

De gemeente wil de ontwikkelingen in de landbouw faciliteren met een wijzigingsbevoegdheid in het nieuwe bestemmingplan buitengebied. Met een wijzigingsbevoegdheid kan het college van B&W onder voorwaarden, gesteld in het bestemmingsplan, de agrarische bestemming wijzigen. De mogelijkheden die worden geboden zijn:

- omschakeling naar andere agrarische tak;
- functiewijziging naar wonen;
- vrijkomende agrarische bebouwing hergebruiken voor andere functies;
- stoppen met de intensieve veehouderij tak;
- kleinschalig kamperen.

Deze notitie gaat in op functiewijziging naar wonen, het gaat niet in op functiewijziging naar werken of de andere bovengenoemde mogelijkheden.

Ruimtelijke kwaliteit bij functieverandering

Een van de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om de wijzigingsbevoegdheid toe te kunnen passen, is dat het initiatief landschappelijk moet worden ingepast en ingericht. Deze notitie biedt hiervoor het kader. Het is een verdere uitwerking van 'Bouwen buiten

Nunspeet' en het 'Beeldkwaliteitsplan functieverandering Agrarische Enclave Uddel- Elspeet'.

De notitie geeft de uitgangspunten en randvoorwaarden aan voor het ruimtelijk ontwerp van landschap, erf en bebouwing en laat zien hoe met functieverandering de ruimtelijke kwaliteit en het landschap ter plekke versterkt kunnen worden.

Achtergrond functiewijziging naar wonen

De ontwikkeling van woningen ter plaatse van vrijkomende agrarische bebouwing kan bijdragen aan behoud van de waardevolle bebouwing en de beeldkwaliteit van het karakteristieke landschap. In de structuurvisie (streekplan) van de provincie Gelderland van 2005 zijn algemene kaders gesteld voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Uitgangspunt van de regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De kaders uit de structuurvisie zijn door de verschillende regio's verder uitgewerkt. Het kader van de regio Noord-Veluwe staat in de notitie "Streekplanuitwerking Functieverandering". Gemeenten zijn vrij om binnen de regionale kaders eigen keuzen te maken. De gemeente Nunspeet heeft dit uitgewerkt in het bestemmingsplan buitengebied 2010 met de wijzigingsbevoegdheid voor functieverandering van agrarische bedrijven naar wonen.

Leeswijzer

2. Beleidskader, voorwaarden bestemmingsplan.
3. Het erf, de kenmerken van een agrarisch erf, voorwaarden voor functieverandering naar wonen.
4. Het erf in het landschap; de verschillende landschappen van Nunspeet vragen een eigen inrichting en kwaliteit. Er worden aandachtspunten voor het landschap, erf en gebouwen gegeven.
5. Uitgangspunten voor bebouwing.
6. Aan de slag, het stappenplan naar realisatie.
7. Overzicht van kenmerken per landschap.

2. BELEIDSKADER

Algemene voorwaarden functieverandering naar wonen

De gemeente Nunspeet heeft de regeling voor functieverandering van agrarische bebouwing naar wonen opgenomen als wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Dat betekent dat wanneer de functieverandering voldoet aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan, er geen apart bestemmingsplan hoeft worden opgesteld. De bestemming kan binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2010 worden gewijzigd. Het bestemmingsplan 2010 met deze onderliggende notitie is op 31 mei 2012 vastgesteld door de gemeenteraad.

Bestemmingsplanvoorwaarden functiewijziging naar wonen

- Alle bedrijfsbebouwing, maar tenminste 500 m² wordt gesloopt en tenminste 350 m² in de ecologische hoofdstructuur;
- Met uitzondering van monumentale gebouwen;
- De wijziging naar wonen levert geen beperking op voor omliggende (agrarische) bedrijven;
- De overige gronden van het voormalige bouwblok krijgen een agrarische of natuurbestemming;
- Er wordt een inrichtingsplan opgesteld op kosten van de initiatiefnemer, bij voorkeur door de ervenconsulent.
- Uit het inrichtingsplan moet blijken dat functieverandering landschappelijk wordt ingericht en ingepast en de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd;
- Er wordt een overeenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over sloop, inrichting, planshade en instandhouding;
- In beginsel is er geen mogelijkheid om de hobbyboerenregeling toe te passen bij functieverandering.
- Uitrust van bijgebouwen binnen de ontwikkeling is mogelijk. Dat houdt in dat bij één woning meer bijgebouwen gebouwd mogen worden als bij de andere woning minder bijgebouwen worden gebouwd.
- Als initiatiefnemer afziet van de mogelijkheid om twee vrijstaande woningen te bouwen en in ruil daarvoor medewerking vraagt om één vrijstaande woning te bouwen kan hij een beroep doen op 150 m² extra bijgebouwen.

- Als initiatiefnemer afziet van de mogelijkheid om een twee-onder-één-kapwoning te bouwen en in ruil daarvoor medewerking vraagt om één vrijstaande woning te bouwen kan hij een beroep doen op 75 m² extra bijgebouwen.
- Binnen 6 jaar na bedrijfsbeëindiging moet het verzoek zijn ingediend.
- De te slopen agrarische gebouwen kunnen alleen meetellen voor de benodigde vierkante meters indien deze gebouwen minimaal 10 jaar agrarisch zijn gebruikt.

Wanneer voldaan kan worden aan de voorwaarden, mogen er afhankelijk van de hoeveelheid te slopen vierkante meters maximaal twee extra woningen worden toegevoegd.

Tabel sloopvoorwaarden

	Eén vrijstaande woning	Dubbele woning	Twee vrijstaande woningen	Twee vrijstaande woningen buiten-categorie
Binnen EHS	350 m ²	700 m ²	1050 m ²	2000 m ²
Buiten EHS	500 m ²	1000 m ²	1500 m ²	2500 m ²

Raadsbesluit 31 mei 2012

Tabel terugbouwmogelijkheden

	Vrijstaande woning	Dubbele woning	Vrijstaande woning	Buitencategorie
Hoofdgebouw	120 m ² *	2 x 110 m ² *	120 m ² *	180 m ²
Bijgebouwen	75 m ²	75 m ²	75 m ²	125 m ²

* bij lage goot kan er een grotere oppervlakte worden toegestaan tot 140 m²
Raadsbesluit 31 mei 2012

Functieverandering met kwaliteit

Centraal uitgangspunt bij functieverandering is de versterking van ruimtelijke kwaliteit en het landschap. Een plan voor functieverandering wordt daarom beoordeeld op drie thema's die in de volgende hoofdstukken worden toegelicht.

1. Het erf

Samenhang op het erf
Gebouwen staan aan een gemeenschappelijke ruimte
Hiërarchie, er is een hoofdgebouw met bijgebouwen
Het erf heeft een hoofdentree
Het erf is verbonden met het landschap

2. Het erf in het landschap

Elk landschap heeft eigen kenmerken

3. Uitgangspunten voor bebouwing

Waar moet de nieuwe bebouwing aan voldoen?

3. HET ERF

Erven zijn belangrijke elementen in het agrarische cultuurlandschap van Nunspeet. Ze zijn onderdeel van de ontginningsgeschiedenis van het platteland en zijn bouwstenen in het landschap.

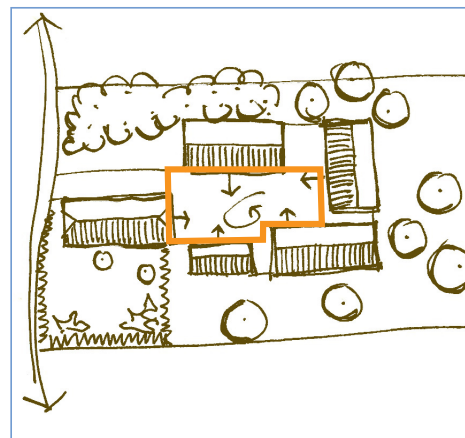
Een agrarisch erf heeft een karakteristiek die bepaald wordt door een aantal kenmerken. Deze karakteristiek maakt een erf tot een duidelijk herkenbare eenheid in het landschap. Deze kenmerken bieden aanknopingspunten voor functieverandering van een erf. Hoewel elke functieverandering van een erf maatwerk is.

De gemeente Nunspeet wil graag dat de veranderingen op het erf bijdragen aan een mooi en vitaal platteland. Ook nadat de agrarische functie is verdwenen moet het erf passen in het platteland. Bij functieverandering worden de onderstaande vijf kenmerken gehanteerd als voorwaarden voor het nieuwe erf.

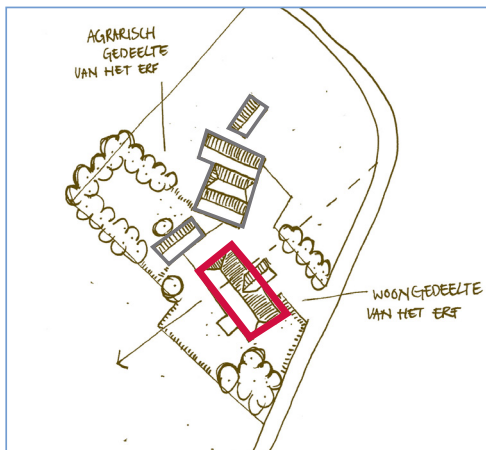
Vijf kenmerken van het agrarisch erf



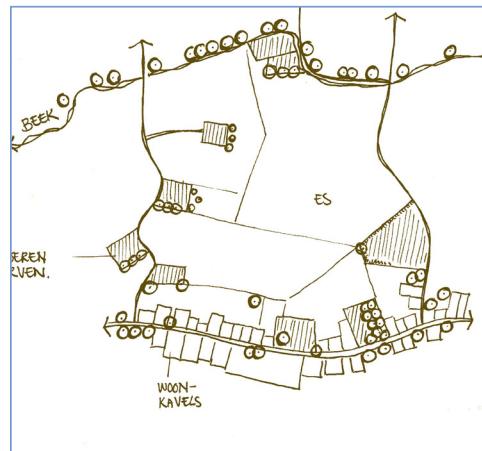
3.1
Samenhang op het erf



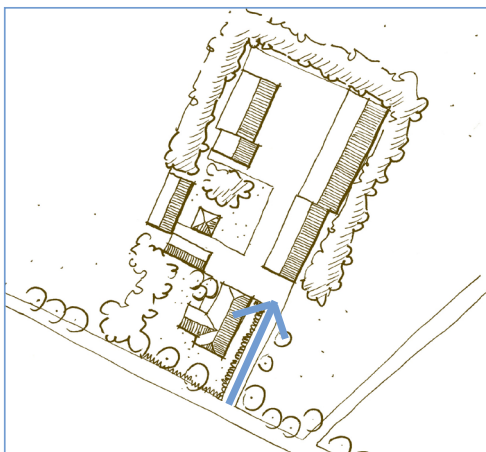
3.2
Gebouwen staan aan een gemeenschappelijke ruimte, het erf



3.3
Hiërarchie, er is een hoofdgebouw met bijgebouwen



3.5
Het erf is verbonden met het landschap door bijvoorbeeld de positie en oriëntatie van gebouwen, paden en landschapselementen



3.4
Het erf heeft een hoofdentree



3.1 SAMENHANG OP HET ERF

Een erf is een samenhangend geheel van bij elkaar staande gebouwen, bestrating en beplanting. Elk gebouw heeft een eigen functie en een plek op het erf.

Ook de beplanting op het erf heeft een logische plek, zoals windsingel of kavelgrens, een notenboom bij de slaapkamer en de moes- en siertuin bij het voorhuis.

Deze samenhang is uitgangspunt voor het nieuwe erf. Zet de nieuwbouw dicht bij elkaar en zet er beplanting bij, zodat het een compact en samenhangend groepje woningen en bijgebouwen wordt dat past in het landschap.

Uitgangspunten

- Bekijk of er waardevolle gebouwen zijn om te bewaren, omdat ze van cultuurhistorisch belang zijn of omdat hergebruik als bijvoorbeeld berging of woning mogelijk is.
- Plaats de woningen dicht bij elkaar zodat er een compact erf ontstaat.
- Samenhang in vormen en detaillering van gebouwen. De gebouwen vormen als het ware samen één familie. Sluit met nieuwe gebouwen aan bij de vormtaal van de te behouden bebouwing.
- Erfbeplanting wordt behouden, versterkt en waarnodig toegevoegd, waarbij streekeigen soorten worden gebruikt.
- Het oppervlak met bebouwing wordt verkleind en de nieuwe woningen komen binnen het bestaande bouwblok. Welk gedeelte van het bouwblok wordt omgezet in tuin, agrarisch gebied of natuur?



Gebouwen en beplanting vormen een samenhangend compact geheel.



Een erf is een duidelijk herkenbare eenheid in het landschap.



Ook na sloop van de schuren vormen de bestaande woning en de nieuwe woningen een compact en samenhangend geheel.



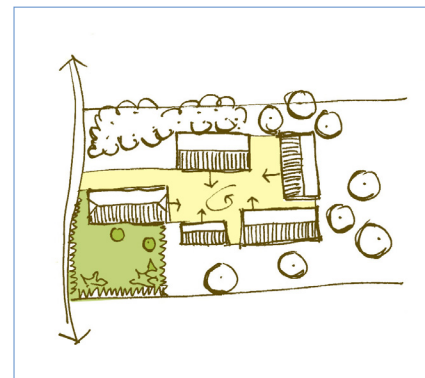
Ook na functieverandering vormt het erf een geheel en past het in het agrarisch cultuurlandschap.

3.2 GEMEENSCHAPPELIJK ERF

Op een bestaand erf staan de gebouwen aan een gemeenschappelijk erf van waaruit de gebouwen toegankelijk zijn. De gebouwen vormen zo een compact geheel. Ook de nieuwe woningen komen aan een gemeenschappelijk erf.

Uitgangspunten

- De nieuwe woningen staan aan een gemeenschappelijk open erf met de bestaande woning.
- De agrarische gebruikruimte wordt na functieverandering een gemeenschappelijk erf, dat in principe (semi) openbaar is.
- Het gemeenschappelijke erf wordt eenvoudig ingericht, het is open met (half-)verharding.
- Privétuinen liggen aan de buitenzijde van het erf. Privacy wordt gecreëerd met erfbeplanting en lage hagen van streekeigen beplanting.
- Denk ook na over bergingen en garages, die moeten een plek krijgen op of aan het gemeenschappelijk erf. Ze kunnen geclusterd worden tot één berging of inpandig in de nieuwe woning worden opgenomen.
- Denk ook na over parkeermogelijkheden. Parkeren vindt plaats op het erf en niet aan de weg.



Bestaand erf: woning en schuren staan aan een erf. De siertuin (groen) ligt bij de hoofdwoning.



De gebouwen zijn toegankelijk vanaf het open erf. Ook wanneer de schuren worden vervangen voor woningen.



Door een gezamenlijke berging krijgt het bijgebouw meer volume en slijt het erf niet dicht met kleine schuurtjes.



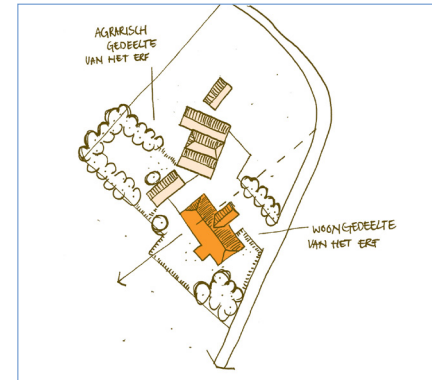
Inrichting met klinkers, gras of halfverharding.

3.3 HOOFD- EN BIJGEBOUWEN

De gebouwen op het erf zijn over het algemeen volgens een bepaalde hiërarchie op het terrein gesitueerd. Op een boerenerf staat een hoofdgebouw met bijgebouwen. De gebouwen staan nooit verspreid van elkaar maar altijd geclusterd. Vaak is het erf ontstaan rondom de boerderij met voorhuis en achterhuis, waarna in de loop der jaren meer gebouwen zijn toegevoegd die qua uitstraling ondergeschikt zijn aan de boerderij. De laatste jaren zijn soms bijgebouwen toegevoegd die niet meer passen bij de schaal van het erf. Ook is soms geen 'echte' boerderij meer aanwezig maar is er sprake van een 'burgerwoning'. Ook in dat geval is aan de uitstraling en vormgeving van het woonhuis te zien dat de woning het hoofdgebouw is. Nieuwe woningen zijn daar dan ook aan ondergeschikt door vormgeving, plek op het erf en materiaalgebruik.

Uitgangspunten

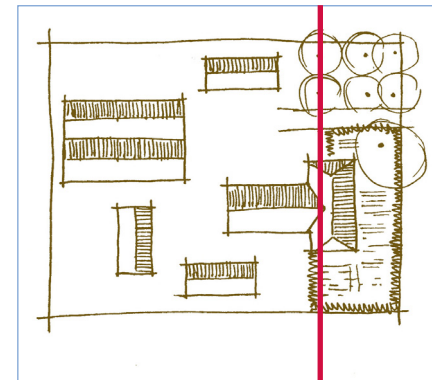
- Het hoofdgebouw heeft de belangrijkste plek op het erf.
- De nieuwe woningen komen enkele meters achter de rooilijn van het hoofdgebouw.
- Qua uitstraling en vormgeving zijn de nieuwe woningen ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Zowel het hoofdgebouw als bijgebouwen hebben een eenvoudige rechthoekige grondvorm.
- Eén bouwlaag met zadeldak.
- Kleur- en materiaalgebruik sluiten aan bij karakteristieken uit de omgeving.
- Eigentijdse oplossingen zijn mogelijk.



Op een erf is er een duidelijk hoofdgebouw, de oude boerderij of de bedrijfswoning.



Het hoofdgebouw onderscheidt zich van de bijgebouwen (schuren of nieuwe woningen) door de detaillering en kleur, zoals ramen en luiken en een siertuin.



Nieuwe woningen komen achter de rooilijn van de hoofd woning. Dus achter op het erf.



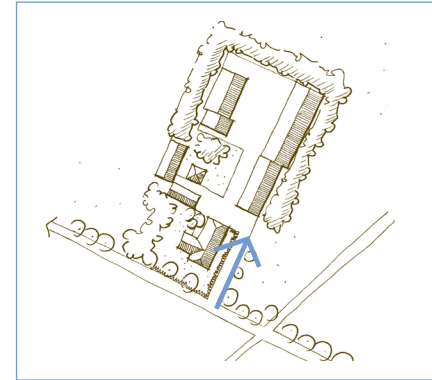
Bijgebouwen en ook nieuwe woningen, kenmerken zich door eenvoudige vormen (één laag met een zadeldak) en vormgeving. Donkere kleuren en eenvoudige uitstraling van de gevels.

3.4 ÉÉN HOOFDENTREE

Vanaf de doorgaande weg is er in principe één toegang tot het erf. Deze is duidelijk te herkennen door de vormgeving, verharding en beplanting.

Uitgangspunten nieuw erf

- Het erf heeft slechts één aansluiting op de doorgaande weg.
- Soms is er een tweede toegang aanwezig, de vuile weg, soms kan die ook gebruikt worden.
- Verharding sluit aan op de verharding van het erf. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen zoals klinkers of grind.



Het erf is vanaf de doorgaande weg met één hoofdentree te bereiken.



De hoofdentree is duidelijk te herkennen door de inrichting. De postbode weet waar hij moet zijn.



Inrichting met grind.



De hoofdentree kan ook een eenvoudige inrichting hebben. Afhankelijk van de bestaande situatie of landschapstype.

3.5 VERBONDEN MET HET LANDSCHAP

Naast de kenmerken die algemeen gelden voor erven, zijn er ook kenmerken die karakteristiek zijn voor de plek die het erf in het landschap heeft.

In de loop der tijd is het landschap kaler geworden. Veel bomenrijen, lanen en bosjes zijn verdwenen. Deze maken juist de verschillen tussen de landschappen.

Bij functieverandering van een erf dient het landschap aantrekkelijker te worden gemaakt door aanleg van paden, lanen, singels en houtwallen.

Door het aansluiten van erven op bestaande paden of daar nieuwe paden aan te leggen en erven met elkaar te verbinden, worden recreatieve routes uitgebreid. Het landschap wordt daarmee beter toegankelijk en beter beleefbaar.

Bestaande gebouwen op het erf zijn meestal georiënteerd op bepaalde lijnen in het landschap, bijvoorbeeld kavelgrenzen, beken, sloten of bomenrijen. Door aan te sluiten bij deze lijnen in het landschap krijgen gebouwen een natuurlijke plek in het landschap. Door de lijnen aan te zetten met beplanting, de randen van het erf te beplanten en verschillende groenelementen op de juiste plek op het erf te plaatsen, wordt het landschap versterkt.

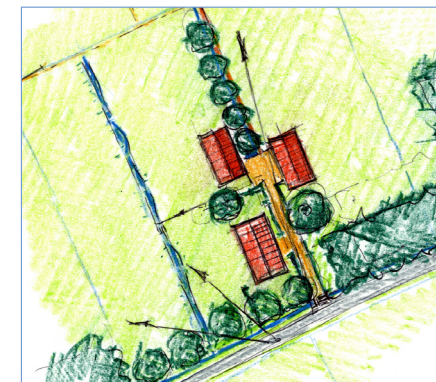
De kenmerken van erven in de verschillende landschapseenheden wordt in het volgend hoofdstuk toegelicht.

Uitgangspunten

- Bekijk welke landschapselementen kunnen worden toegevoegd.
- Zijn er mogelijkheden voor nieuwe wandel- of fietspaden of kan worden aangesloten op bestaande paden?
- Behoud en versterk bestaande erfbeplanting en beplanting op de kavels.
- Gebruik streekeigen soorten voor de landschapsversterking.
- Bekijk hoe de bestaande bebouwing is gesitueerd en gebruik dat als leidraad voor de oriëntatie en ligging van de nieuwe bebouwing.
- Zijn er mogelijkheden om bij te dragen aan natuurdoelen zoals een poel, natuurvriendelijke oevers of extensief beheer van weilanden?



Houtwal.



Op dit nieuwe erf staan de woningen evenwijdig aan de verkavelingsrichting en sloten en is met kavelgrensbeplanting het erf veranderd in het landschap.



Bekijk of er mogelijkheden zijn voor wandel- of fietspaden door aan te sluiten op bestaande recreatieve netwerken.

4. HET ERF IN HET LANDSCHAP

Naast de eigenschappen die algemeen gelden voor erven, zijn er ook kenmerken die karakteristiek zijn voor de plek die het erf in het landschap heeft. In het landschapsonwikkelingsplan van de gemeente Nunspeet worden vier landschappelijke eenheden onderscheiden.

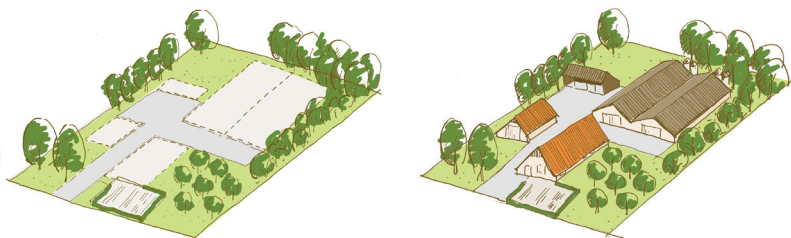
- 4.1 Erven in de open randmeerkustzone en weidegebied
- 4.2 Erven in de overgangszone
- 4.3 Erven in de randen van Centraal Veluws Natuurgebied
- 4.4 Erven in de agrarische enclaves

In de volgende paragrafen worden de landschapseenheden verder toegelicht waarbij aandachtspunten worden gegeven voor drie schaalniveaus waaruit een erf is opgebouwd:

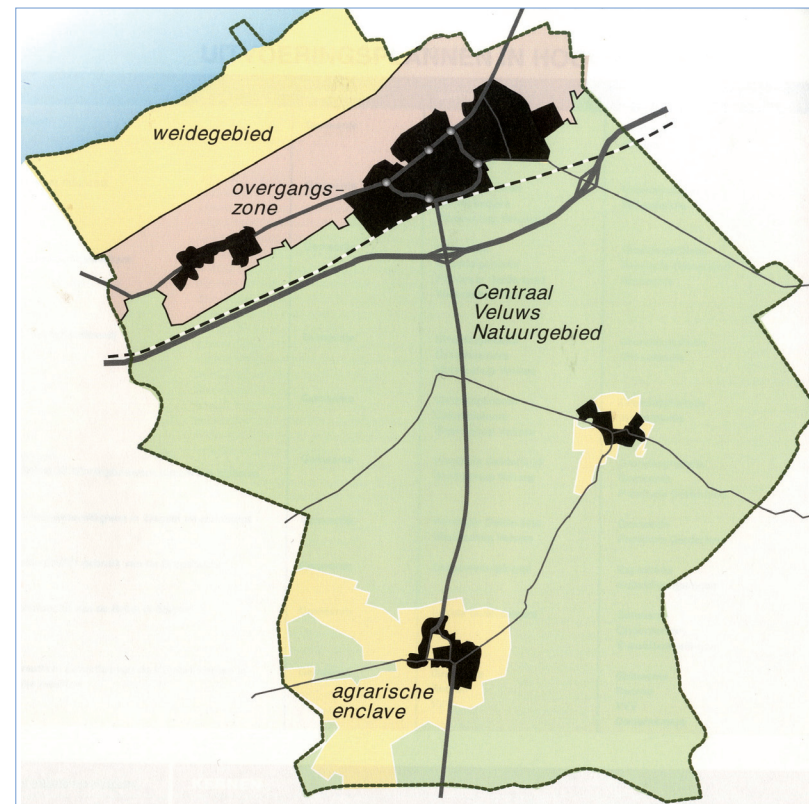
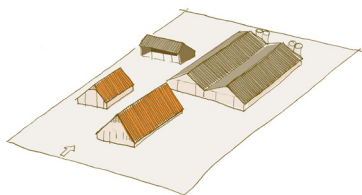
Landschap



Erf



Gebouwen



Landschapseenheden in de gemeente Nunspeet.

4.1 ERVEN IN DE OPEN GEBIEDEN

Erven in de open gebieden, randmeerkustzone en weidegebied

Landschap

Het open gebied wordt gevormd door de kustzone met de strandwal die iets hoger ligt en de meer lager gelegen veenweidegebieden. Kenmerkend voor dit gebied zijn de boerderij linten op de strandwal aan de kust en kleine zandruggen in het veenweidegebied, de openheid en weidevogels. De strategie voor dit gebied is gericht op het behoud van de openheid van het landschap en agrarisch karakter en op versterking van natuurwaarden in het veenweidegebied door de ruimtelijke zichtbaarheid van de bekenstructuur te verbeteren. Andere doelen zijn de aanleg van nieuwe wandel- en fietspaden en het versterken van landschappelijke karakteristieke structuren, zoals laanbeplanting, erfbeplanting en bebouwing in de strandwal en zandruggen.

Bestaande erven in dit gebied

De bestaande erven liggen op of aan de rand van dekzandruggen die net boven de veenweide uitkomen. De rug zelf is open en aan de randen liggen de erven. De erven zijn ontsloten vanaf de doorgaande wegen. Vanaf de erven en tussen de erven door is er weids uitzicht op het veenweide gebied. Erfbeplanting bestaat uit forse solitaire bomen en singels evenwijdig aan de dekzandrug. Het gaat vaak om grote erven.

Aandachtspunten bij functieverandering in het open gebied

Landschap

- Waar mogelijk beken beter zichtbaar maken.
- Houd bolle rug van de zandrug open en vul ontbrekende beplanting aan.
- Maak waar mogelijk een wandelpad langs de noordzijde van de dekzandrug.

Erf

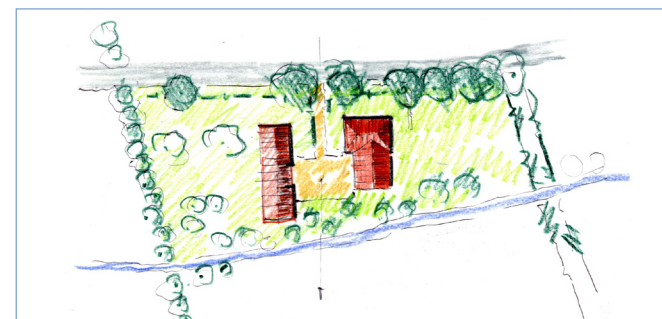
- Voorzie nieuwe erven van forse erfbeplanting, hagen en solitaire grote bomen.
- Hoofdentree tot het erf is onbeplant en onverhard.

Gebouwen

- Woningen volgen de verkavelingsrichting.



Erven liggen aan de rand van de zandrug die loopt van oost naar west. Tussen de erven is de openheid goed te beleven.



Het nieuwe erf is georiënteerd op de weg en de beek ten zuiden van het erf is weer zichtbaar gemaakt.



Erfbeplanting bestaat uit solitaire bomen en bomensingels evenwijdig de dekzandrug waardoor het landschap zichtbaar blijft.

4.2 ERVEN IN DE OVERGANGSZONE

Erven in het verdichte overgangsgebied

Landschap

De overgangszone wordt gekenmerkt door oost-west georiënteerde infrastructuur met noord-zuidgerichte verkaveling en ontsluiting. Langs oude wegen staan monumentale boerderijen geflankeerd door houtsingels, houtwallen en bosstroken waardoor een kleinschalig coulissen- en kampenlandschap is ontstaan. In dit gebied ligt ook een aantal landgoederen.

De strategie voor dit gebied is gericht op het behoud van de gave delen en ontwikkeling van de karakteristieke beplantingsstructuur en singelpatronen, bosstroken en erfbeplantingen. Cultuurhistorische waarden worden behouden en zichtbaar gemaakt.

Bestaande erven in dit gebied

De erven in dit gebied zijn onderdeel van het kleinschalige landschap waarin veel verschillende functies een plek hebben gevonden. In sommige gebieden is de bebouwingsdichtheid van erven, burgerwoningen en andere functies erg hoog. Door het verdwijnen van groene elementen is het landschap niet meer herkenbaar. Het onderscheid tussen de verschillende erven is verdwenen. In de andere delen is er meer afwisseling tussen erven en open ruimte. Stevige houtwallen en singels zorgen hier voor een groene basisstructuur.

Aandachtspunten voor functieverandering in overgangsgebied

Landschap

- Waar mogelijk kerkepaden herstellen, paden langs beken aanleggen.
- Zorg dat er ruimte komt tussen de verschillende erven.

Erf

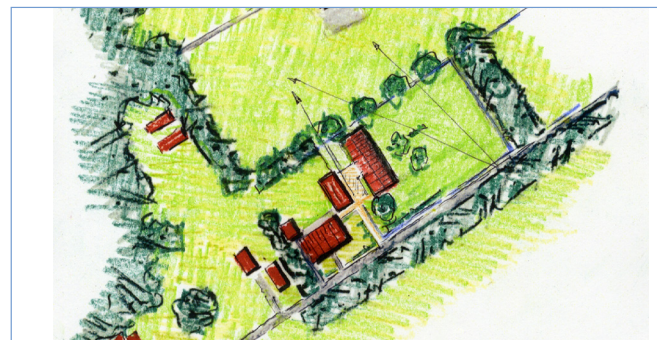
- Kavelgrensbeplanting aanbrengen aan één of twee zijden van het erf.
- Geen afgesloten kamers maken.

Gebouwen

- Gebouwen staan dicht bij elkaar om ruimte te creëren tussen erven.



Het landschap is kleinschalig door veel bebouwing en beplanting. Voorkomen moet worden dat het gebied verder dichtslibt met bebouwing.



Het nieuwe erf is kleiner, bebouwing volgt de verkavelingsrichting. Houtwallen geven het erf een kader.



Houtwallen geven het landschap meer structuur en nieuwe erven een eigen plek.

4.3 ERVEN IN DE RANDEN IN VAN DE VELUWE

Erven in de randen van het Centraal Veluws Natuurgebied

Landschap

De Veluwe is een belangrijk natuurgebied met grote aaneengesloten bossen, zandverstuivingen, heidevelden en vennen. Herkenbaar is nog het rechthoekig patroon van de oorspronkelijke bosbouw. Het kent een fijnmazig netwerk van recreatieve paden. Het herbergt bijzondere archeologische elementen zoals grafheuvels en vuursteenvindplaatsen.

Basisstrategie voor de ontwikkeling van de Veluwe is behoud en versterking van het landschap en natuurwaarden en de recreatieve netwerken en beleving.

Bestaande erven in dit gebied

De erven in dit gebied bevinden zich aan de bosrand, gericht op de meer open agrarische gebieden. De schaal van de erven is beperkt.

Aandachtspunten bij functieverandering aan de randen van de Veluwe

Landschap

- Agrarische gronden en overige gronden van het (voormalig) agrarisch bouwblok in de ecologische hoofdstructuur worden natuur.
- Compact erf aan de bosrand.

Erf

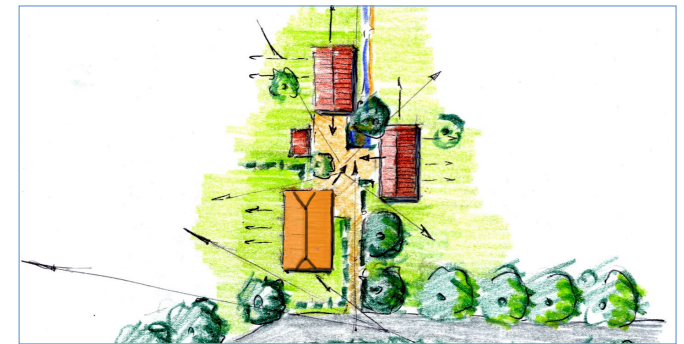
- Bebouwing staat dicht bij elkaar.
- Erfbeplanting bestaat uit stevige houtwallen en solitaire bomen.

Gebouwen

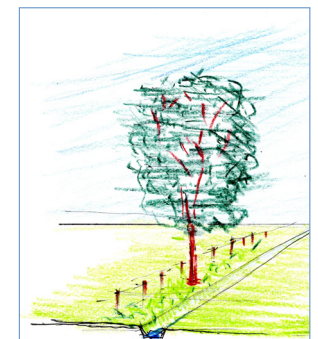
- Bebouwing heeft een bescheiden schaal met lage dakgoten.
- Door gebruik van donkere kleuren en natuurlijke materialen zoals hout gaat de bebouwing op in de bosrand.



Het erf ligt aan de rand van het bos. Er is een groot contrast tussen het besloten bosgebied en het open agrarische gebied.



Het nieuwe erf is compact en erfbeplanting bestaat uit stevige houtwallen en solitaire bomen.



4.4 ERVEN IN DE AGRARISCHE ENCLAVES

Erven in de agrarische enclaves

Landschap

De agrarische enclaves vormen open, duidelijk omkaderde ruimtes, binnen het zeer besloten bosgebied van de Veluwe. Karakteristiek zijn de essen, enkdorpen, houtwallen en singels. Verder ook de afwisseling tussen open ruimten met akkers en weilanden en verspreide bebouwing en meer besloten kleinschalige bebouwing met stevige houtwallen en bospercelen. Hoofdfunctie is hier landbouw met zowel kleinschalige landbouw als intensieve veeteelt.

De strategie voor dit gebied is gericht op behoud en versterking van het kleinschalige besloten en agrarische karakter. Verder betekent dit verbetering van de beeldkwaliteit door herstel van kenmerkende landschapselementen en het beleefbaar maken van cultuurhistorische waarden.

Bestaande erven in dit gebied

Binnen de enclaves zijn duidelijke verschillen tussen de erven, afhankelijk van het soort landbouw. Bij erven met intensieve veehouderij is er vaak sprake van een groot bebouwd oppervlak met lage schuren en de meer kleinschalige landbouw en melkveebedrijven.

Van oudsher staan boerderijen aan de randen van de enken en essen. De intensieve veehouderij ligt veelal verspreid in de meer open gebieden waar vaak ook veel kavelgrensbeplanting is verdwenen.

Aandachtspunten voor functieverandering in de enclaves

Landschap

- Sluit aan op bestaande houtwallen en singels.
- Geef erven met beplanting een plek in landschap, maar maak geen groen eiland van het erf.
- Geen bebouwing en groen op essen en enken. Bebouwing en groen aan de randen.

Erf

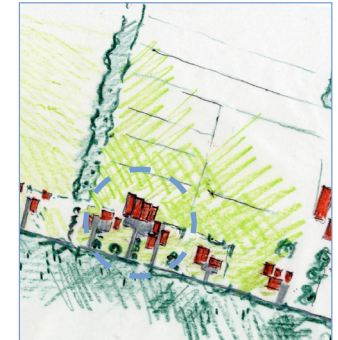
- Erfbeplanting aan één of twee zijden van het erf.
- Enken en essen open houden.

Gebouwen

- Gebouwen zijn laag.



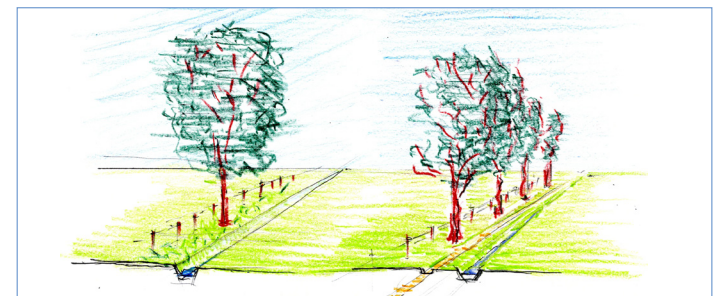
Sommige delen van de enclaves zijn kleinschalig en grillig.



Andere delen zijn meer planmatig en open.



Nieuwe erven dragen bij aan het landschap door nieuwe zichtlijnen te creëren (sloop bebouwing) en verdwenen groenstructuren aan te vullen. Dit gebeurt in de vorm van open singels en houtwallen om zichtlijnen tussen de verschillende ruimten te houden.



5. UITGANGSPUNTEN BEBOUWING

Uitgangspunten nieuwe woningen

- Eenvoudige basisvorm, dus rechthoekige plattegrond.
- Geen samengestelde vormen.
- Zadeldak met flinke kap en lage goten.
- Moderne invulling van de hoofdvorm is mogelijk.
- Gevels gesloten naar de weg, naar het landschap kan het opener.
- Geen opvallende kleuren maar gedekt en donker.
- Nieuwe woningen hebben een landelijke en agrarische uitstraling.
- Berging inpandig of gezamenlijk, niet elke woning een eigen garage, waardoor het erf te veel bebouwd raakt met kleine volumes die niet passen bij het agrarisch karakter.
- Bijgebouwen passen qua vorm en materiaalgebruik bij de woningen.
- Nieuwbouw hoofdgebouw: rekening houden met het beeld dat hoort bij de oorspronkelijke indeling van het hoofdgebouw/boerderij.



Rechthoekige vorm, zadeldak met lage goten. Een voormalige varkensschuur omgebouwd tot woning.



Dubbele kapschuur woning, in donkere kleuren en houten gevelbekleding.



Twee woningen onder een kap met inpandige berging en eenvoudige uitstraling.



Met donkere kleuren gaat het op in het landschap. Varkensschuur heeft als inspiratie gediend.



Voorbeeld van gezamenlijk bijgebouw.



Open gevel naar het landschap toe, brengt veel licht in de woning.



Moderne invulling met gebruik van natuurlijke materialen. Geïnspireerd op kalver- en varkensschuren.

6. STAPPENPLAN

U wilt gebruik maken van de regeling functieverandering naar wonen. Onderstaand stappenplan geeft aan hoe u van idee naar realisatie komt.

Stap	Initiatiefnemer	Gemeente	Resultaat
1	Bij de gemeente informeren wat de mogelijkheden en randvoorwaarden zijn.	Geeft informatie over voorwaarden en uitgangspunten inrichtingsplan en doet een eerste toets aan het bestemmingsplan en geeft aan hoeveel u mag terugbouwen.	Uitspraak van de gemeente of het initiatief kansrijk is of niet
2	Met de randvoorwaarden van de gemeente en deze notitie kunt u gaan nadenken over de inrichting van uw nieuwe erf. De ervenconsulent kan u daarbij helpen. Bekijk in welk gebied uw erf ligt, hoe ziet het erf er nu uit, hoe staan de gebouwen en wat is waardevol? Bekijk ook de omgeving, zijn er houtwallen of boomsingels en wat is in de loop der jaren verdwenen? Al deze elementen vormen met de uitgangspunten in deze notitie input voor uw nieuwe erf.	Gemeente schakelt de ervenconsulent in om samen met de gemeente en initiatiefnemer een schetsplan, het ervenadvies, uit te werken.	Ervenadvies waarin deze notitie is vertaald naar het desbetreffende erf. In overleg met de initiatiefnemer en gemeente.
3	U gaat al dan niet akkoord met het ervenadvies.	Gemeente stelt een overeenkomst op waarin afspraken staan over sloop, planschade, inrichting en in standhouding op basis van het ervenadvies/schetsplan.	Overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.
4	Schetsplan uitwerken, bouwplan en beplantingsplan indienen bij de gemeente.	Procedure planwijziging wordt door gemeente opgestart. Toetsing welstand en bestemmingsplan	Wijzigingsplan
5	Realisatie, bouwvergunningen uitwerken en aanvragen enz.	Procedure voor vergunningen	Omgevingsvergunning

7. OVERZICHT KENMERKEN VOOR ERF EN LANDSCHAP

	Open gebied	Overgangszone	Randen Veluwe	Enclaves
Landschap	Waar mogelijk beken beter zichtbaar maken; Houd bolle rug van de zandrug open en vul ontbrekende beplanting aan. Maak waar mogelijk een wandelpad langs de noordzijde van de dekzandrug.	Waar mogelijk kerkepaden herstellen, paden langs beken aanleggen. Zorg dat er ruimte komt tussen de verschillende erven.	Agrarische gronden en overige gronden van het (voormalig) agrarisch bouwblok in de ecologische hoofdstructuur worden natuur. Compact erf aan de bosrand.	Sluit aan op bestaande houtwallen en singels. Geef erven met beplanting een plek in landschap, maar maak geen groen eiland van het erf. Geen bebouwing en groen op essen en enken. Bebouwing en groen aan de randen.
Erf	Voorzie nieuwe erven van forse erfbeplanting, hagen, solitaire grote bomen; Hoofdentree tot het erf is onbeplant en onverhard.	Kavelgrensbeplanting aanbrengen aan één of twee zijden van het erf. Geen afgesloten kamers maken.	Bebouwing staat dicht bij elkaar. Erfbeplanting bestaat uit stevige houtwallen en solitaire bomen.	Erfbeplanting aan één of twee zijden van het erf. Enken en essen open houden.
Gebouwen	Woningen volgen de verkavelingsrichting	Gebouwen staan dicht bij elkaar om ruimte te creëren tussen erven.	Bebouwing heeft een bescheiden schaal met lage dakgoten. Door gebruik van donkere kleuren en natuurlijke materialen zoals hout gaat de bebouwing op in de bosrand.	Gebouwen zijn laag.
Karakteristieke beplanting	Op zandruggen eiken, in veenweide elzen en doornhagen. Langs beken elzen en knotwilgen.	Eiken, beuken, hazelaar, beukenhagen.	Eiken, beuken. Aansluiten bij natuurdoeltypen Veluwe.	Eiken, beuken, kastanje, sluit aan bij soorten in de omgeving. Elzen en wilgen in nattere gebieden.

BRONNEN

Bouwen Buiten Nunspeet - functieverandering tussen Veluwe en Veluwemeer; bureau Zij Aan Zicht; 2006

Beeldkwaliteitsplan functieverandering Agrarische Enclave Uddel - Elspeet; BugelHajema; 2009

Voorontwerp Bestemmingsplan "Buitengebied 2010" Gemeente Nunspeet; Witpaard; 2010

Landschapsontwikkelingsplan Nunspeet; Oranjewoud; 2005

Streekplanuitwerking Functieverandering; Regio Noord-Veluwe; 2007

Diverse Ervenadviezen voor de gemeente Nunspeet; Ervenconsulent Gelders Genootschap; 2008 - 2010

Welstandsnota Gemeente Nunspeet; Gelders Genootschap; 2008

www.bouwenbijboerderijen.nl

Gelders Genootschap • Postbus 68 • 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742

info@geldersgenootschap.nl