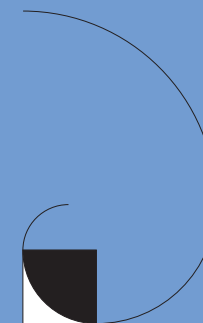


# Erftransformaties Gemeente Nunspeet



GELDERS GENOOTSCHAP



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Augustus 2011

# Erftransformaties Gemeente Nunspeet



## COLOFON

In opdracht van gemeente Nunspeet  
Contactpersoon Arjan Dickhof

Advies 22 augustus 2011  
Aangepast 6 juni 2012

Gelders Genootschap | Christel Steentjes  
Ervenconsulent | 026 - 442 17 42

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Augustus 2011

# INLEIDING

De gemeente Nunspeet is bezig met een nieuw bestemmingsplan buitengebied waarin functieverandering naar wonen wordt opgenomen als wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden. Negen erven worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied 2010.

De gemeente Nunspeet wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom heeft zij de ervenconsulent van het Gelders Genootschap gevraagd om advies te geven over deze erftransformaties. De notitie Ruimtelijke Kwaliteit Functieverandering agrarische bebouwing naar wonen in de gemeente Nunspeet, dient hierbij als kader.

Deze notitie geeft de ruimtelijke en landschappelijke randvoorwaarden voor de transformatie van de negen erven. In het vervolgproces moet de initiatiefnemer, in overleg met de gemeente de vereiste landschapsversterking verder uitwerken in een inrichtingsplan. Ook moet elke initiatiefnemer voor zijn locatie een bodemonderzoek, en zonodig een ecologisch onderzoek laten verrichten.

De oppervlaktes in deze notitie zijn indicatief. De exacte oppervlakte en inhoud wordt in een overeenkomst met de initiatiefnemer vastgelegd.

Hoofdpunten Notitie Ruimtelijke Kwaliteit Functieverandering 2011:

## *Uitgangspunten 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

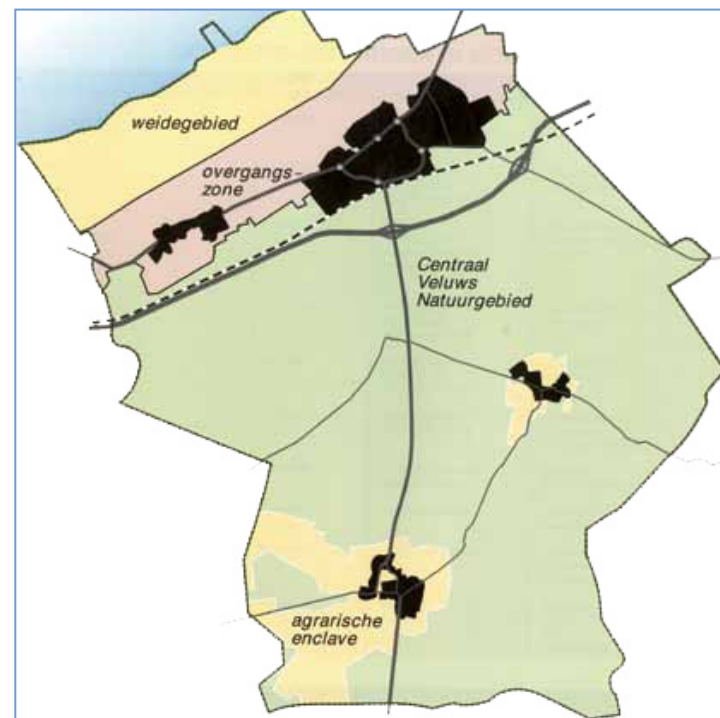
## *Uitgangspunten landschap*

Elk landschap heeft eigen kenmerken. Er worden vier landschappen onderscheiden.

- Erven in open weidegebieden
- Erven in de overgangszone
- Erven in de randen van het Centraal Veluws Natuurgebied
- Erven in de agrarische enclaves

## *Uitgangspunten bebouwing*

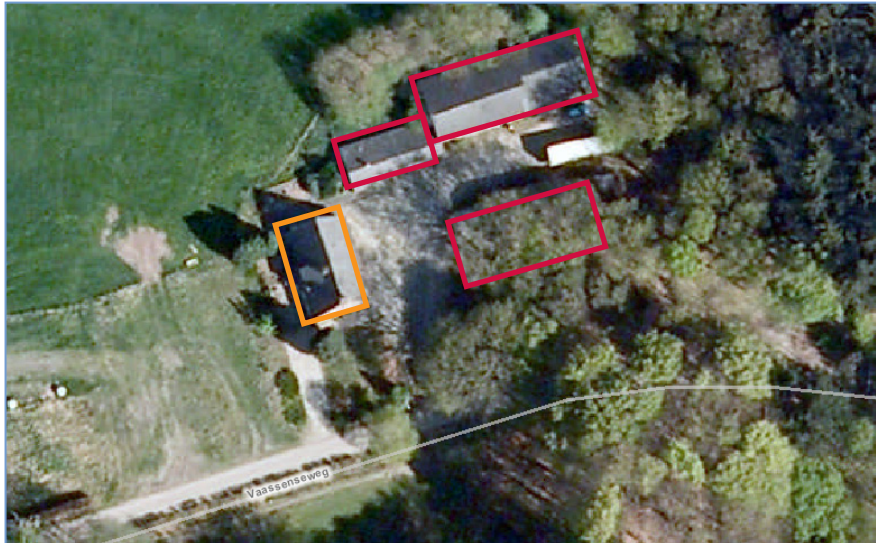
Bebouwing heeft een landelijke en agrarische uitstraling en sluit aan bij de bovengenoemde uitgangspunten voor erf en landschap.



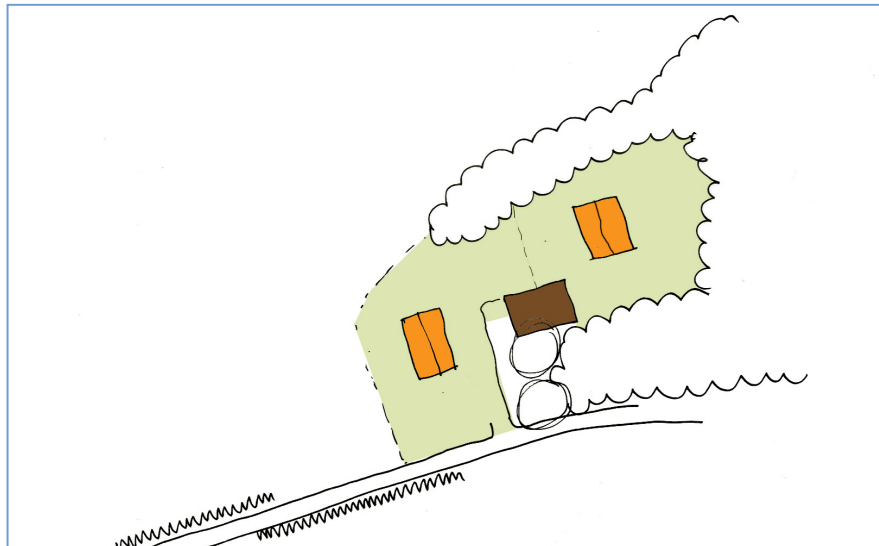
Het gaat om de volgende erven:

1. Vaassenseweg 5 Elspeet
2. Merelweg 50 Elspeet
3. Pirkweg 44 Elspeet
4. Vierhousterweg 105 Elspeet
5. Bovenweg 34 Nunspeet
6. Vreeweg 1 Nunspeet
7. Poppeswegje 1 Hulshorst
8. Varelsesweg 26a Hulshorst
9. Nunspeeterweg 116 Elspeet

# VAASSESEWEG 5 ELSPEET



Bestaande situatie - rood omlijnde gebouwen worden gesloopt. Oranje is de bestaande boerderij die gesloopt of gerenoveerd wordt.



Situering bebouwing.



Landschapsversterking.

---

# ADVIES

Aan de Vaassenseweg 5 in Elspeet staat een voormalig agrarisch bedrijf aan de bosrand met mooie boerderij in wederopbouwstijl. Na sloop van de schuren mag er een vrijstaande woning van 120 m<sup>2</sup> met bijbehorend bijgebouw worden gebouwd.

## *Landschap*

Aan de west- en zuidzijde van de boerderij komt een lage beukenhaag en wat struiken en bomen van streekeigen beplanting. De wei aan de westkant blijft open. Bestaande hagen en waardevolle bomen blijven behouden.

## *Erf en gebouwen*

Het erf heeft één oprit bij de boerderij. Het erf is onverhard of er wordt gebruik gemaakt van halfverharding. De boerderij en nieuwe woning hebben één gezamenlijk bijgebouw.

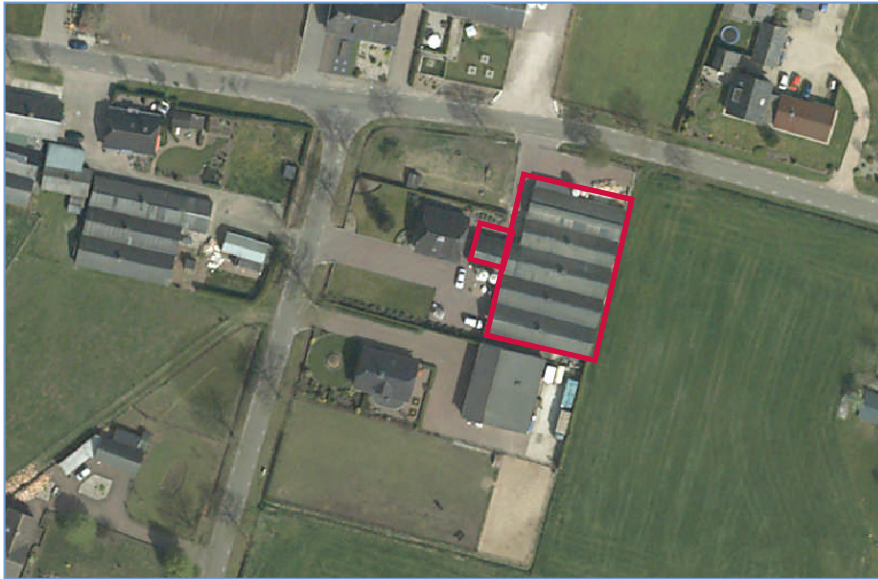
De nieuwe woning heeft één laag met zadeldak en bescheiden uitstraling. Het bijgebouw heeft bij voorkeur houten gevelbekleding. De bestaande boerderij is hoofdwoning op het erf en eventueel vervangende nieuwbouw sluit aan op de huidige uitstraling.

## *Ecologie*

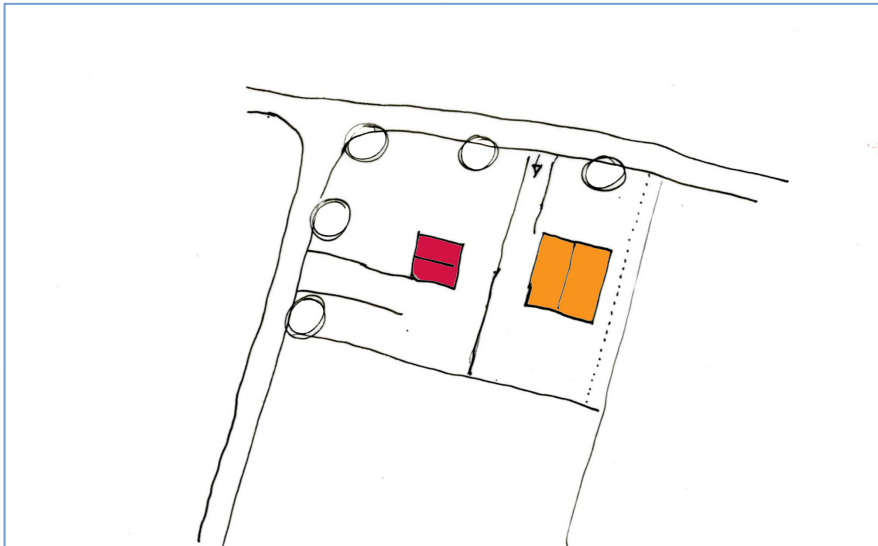
Voor de sloop van gebouwen een quickscan ecologie uitvoeren met bijzondere aandacht vleermuizen. Indien nodig compenserende maatregelen nemen zoals vlieggaten en nestkasten.

Denk ook aan ecologische maatregelen bij bebouwing zoals ingemetselde nestgaten en nestgoten onder de dakpannen etc.

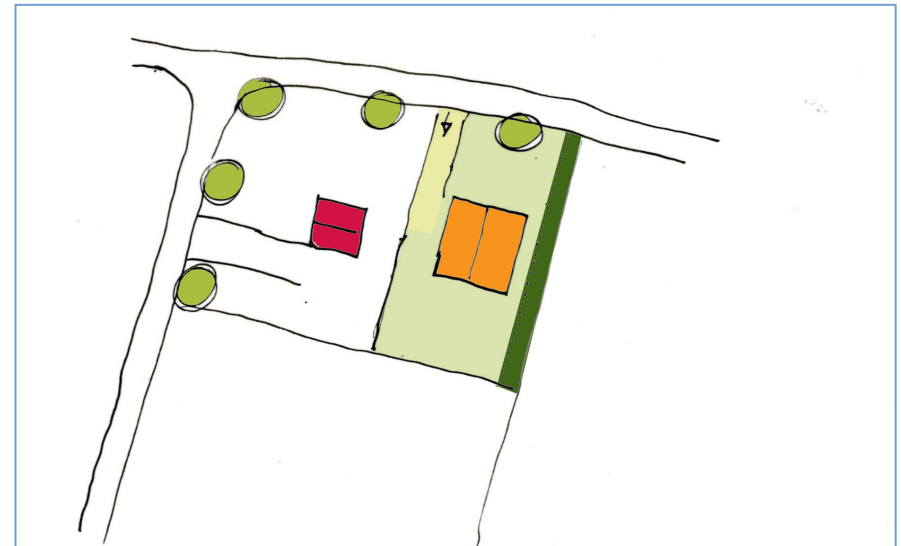
# MERELWEG 50 ELSPEET



*Rood omlijnde bebouwing wordt gesloopt. Woning blijft staan.*



*Situering nieuwe bebouwing (oranje).*



*Landschapsversterking.*

---

# ADVIES

Aan de Merelweg 50 staat een voormalig agrarisch bedrijf met kalverenschuren en een burgerwoning op een kleine kavel aan de rand van het enkenlandschap van Elspeek. De kalverenschuren worden gesloopt.

Na sloop van de schuren mag er een dubbele woning van maximaal 200m<sup>2</sup> in één volume met bijgebouwen van maximaal 75 m<sup>2</sup> per woning worden teruggebouwd.

## *Landschap*

Aan de oostzijde van het perceel wordt een strook van circa 3 meter breed aangeplant met struikvormers en bomen van streekeigen beplanting zoals meidoorn en eiken. Bestaande bomen langs de weg blijven behouden.

## *Erf en gebouwen*

Na sloop van de stallen heeft het perceel door de kleine kavel en vormgeving van de bestaande woning nauwelijks nog een agrarisch karakter. In de omgeving van de locatie staan ook enkele burgerwoningen. Daarom is niet gekozen voor een erfopzet maar voor aansluiting op Merelweg 48 en 50.

Nieuwe woningen worden vanaf de noordzijde, met de bestaande oprit aan de Stakenbergweg ontsloten. Het woongebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm. Bijgebouwen liggen achter de voorgevel van de woning.

## *Ecologie*

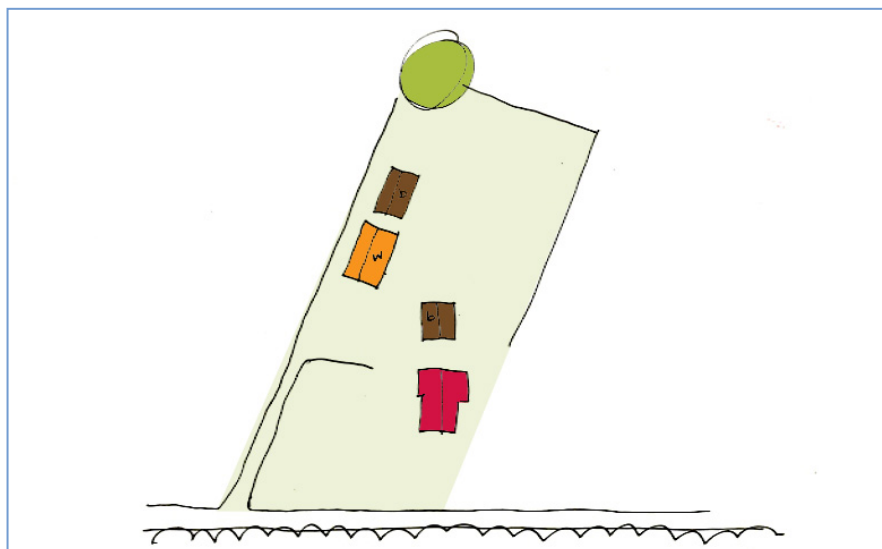
Voor de sloop van de schuren, een quickscan ecologie uitvoeren met bijzondere aandacht vleermuizen. Indien nodig compenserende maatregelen nemen zoals vlieggaten en nestkasten. Ook is er bijzondere aandacht nodig voor de boerenwaluw (en evt. andere broedvogels). Indien nodig compenserende maatregelen nemen, zoals vlieggaten en nestkasten.

Denk ook aan ecologische maatregelen aan de woning zoals ingemetselde nestgaten en nestgoten onder de dakpannen etc.

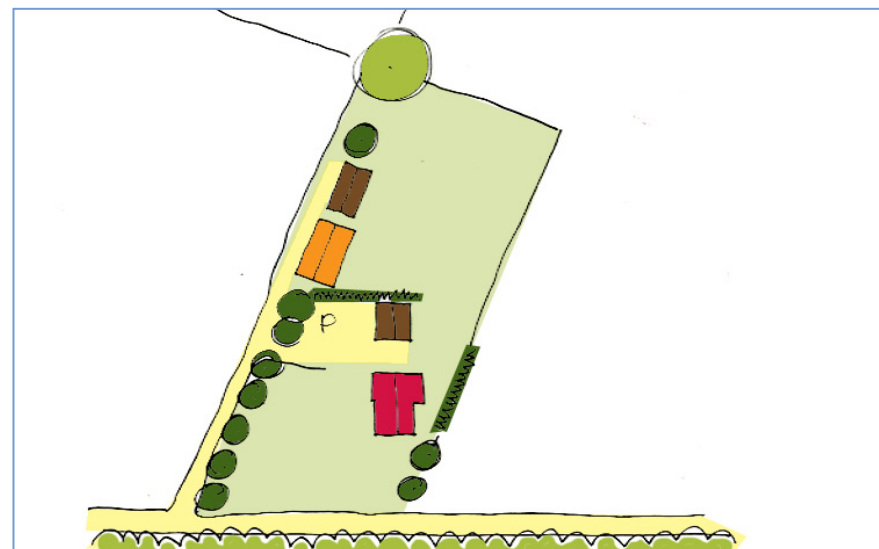
# PIRKWEG 44 ELSPEET



*Rood omlijnde gebouwen worden gesloopt. Woning blijft staan.*



*Situering bebouwing - Rood bestaande woning, oranje nieuwe woning, bruin bijgebouw.*



*Landschapsversterking.*



---

# ADVIES

Het agrarisch bedrijf aan de Pirkweg 44 is gericht op paarden en ligt aan de bosrand. Het erf ligt in het jong heideontginningslandschap van de agrarische enclave.

Na sloop van de stallen mag er één woning van 120 m<sup>2</sup> met een bijgebouw van 75 m<sup>2</sup> worden bijgebouwd en een bijgebouw van 75 m<sup>2</sup> bij bestaande woning.

## *Landschap*

De verkaveling wordt geaccentueerd met een transparante bomenrij langs de toegangsweg en enkele bomen voor de huidige woning. Bijvoorbeeld eiken of beuken. Met lage, transparante hagen van bijvoorbeeld veldesdoorn of haagbeuk tussen de bebouwing en langs de woningen krijgt het erf een groene plint en wordt het verankerd in het landschap.

Een eventuele rijbak wordt gesitueerd binnen de kavel en gaat niet over de kavelgrenzen heen. Naar het landschap toe wordt de bak omzoomd met een lage haag.

## *Erf en gebouwen*

De nieuwe gebouwen volgen de kavelrichting. Nieuwe bebouwing is qua uitstraling ondergeschikt aan de bestaande woning. Eén laag met zadeldak, gebruik van natuurlijke materialen en gedempte kleuren.

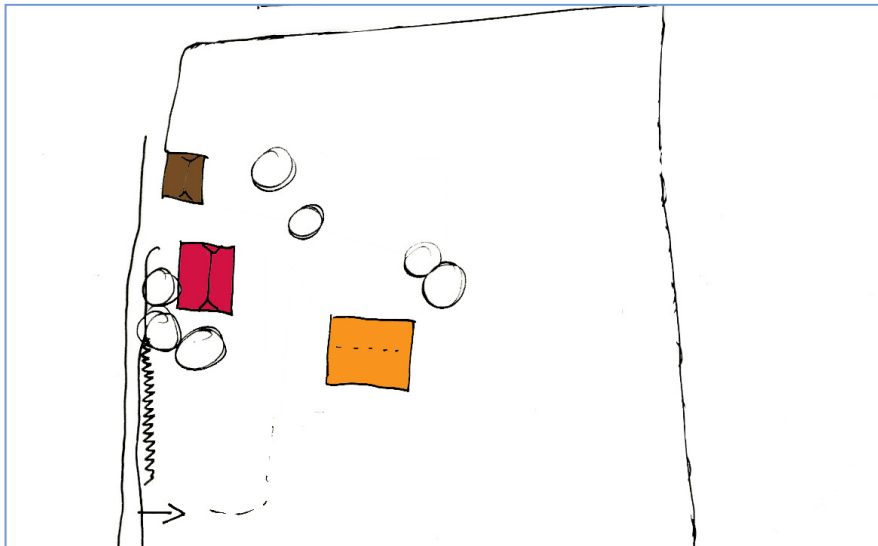
## *Ecologie*

Voor sloop van gebouwen, een quickscan ecologie uitvoeren met bijzondere aandacht vleermuizen, indien nodig compenserende maatregelen nemen zoals vlieggaten en nestkasten. Ook is bijzondere aandacht nodig voor de boerenzwaluw (en evt. andere broedvogels), indien nodig compenserende maatregelen nemen zoals vlieggaten en nestkasten. Denk ook aan ecologische maatregelen aan woning zoals ingemetselde nestgaten en nestgoten onder de dakpannen etc.

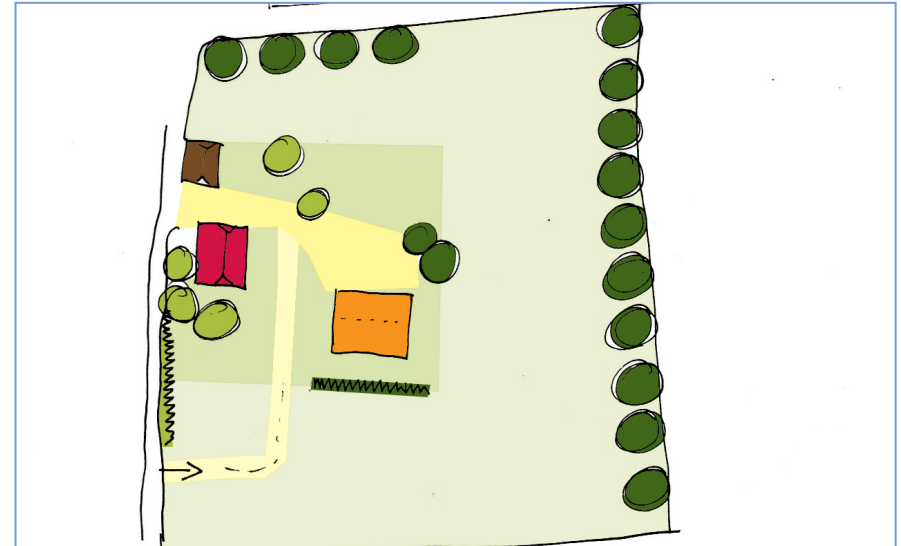
# VIERHOUTERWEG 105 ELSPEET



Bestaand erf, rood omlijnde gebouwen worden gesloopt. Boerderij met bijgebouw blijft staan. In groen indicatief milieucirkel van noordelijke buurman.



Situering bebouwing. In oranje het nieuwe woongebouw.



Landschapsversterking.

---

# ADVIES

Aan de Vierhousterweg 105 in Elspeet staat een karakteristieke boerderij met een aantal mooie oude kippenschuren en waardevolle bomen. In één van de bijgebouwen wordt gewoond. Na sloop van de gebouwen mag er één dubbele woning van 200m<sup>2</sup> worden teruggebouwd. Bijgebouwen voor deze dubbele woning zijn alleen vergunningsvrij mogelijk. Er moet rekening worden gehouden met een milieucirkel van de burenen. Er zijn al afspraken over de locatie en ontsluiting van de nieuwe dubbele woning.

## *Landschap*

Bomenrijen aan noord- en oostzijde perceel van eiken of berken omzomen de kavel en versterken de kleinschaligheid van het landschap. Zo veel mogelijk handhaven en hergebruik van bestaande bomen rondom huidige noodwoning. Beuken of ligusterhaag aan de voorzijde van het nieuwe woongebouw. De bestaande haag en waardevolle bomen rondom de boerderij blijven behouden.

## *Erf en gebouwen*

De bestaande boerderij staat centraal op dit erf. Het nieuwe woongebouw is daaraan qua uitstraling ondergeschikt. Het woongebouw heeft een enkelvoudig hoofdvolume, één laag met zadeldak. Eventuele vergunningsvrije bijgebouwen worden ten noorden van het nieuwe woongebouw gesitueerd.

Indien mogelijk, wordt de kippenschuur ten oosten van de boerderij behouden en gerenoveerd. Zo ontstaat er een mooi ensemble. Het erf wordt ontsloten via een informele onverharde oprit aan de zuidzijde van het perceel.

## *Ecologie*

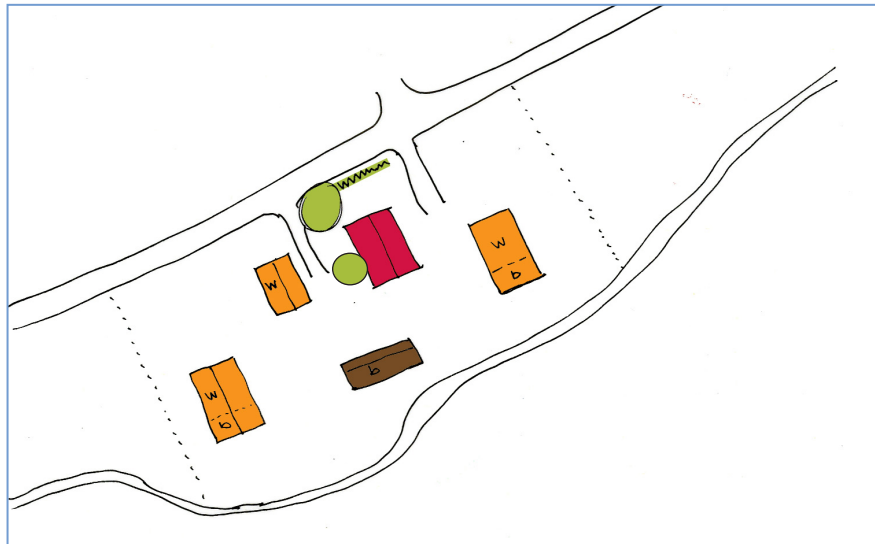
Voor de sloop van gebouwen, een quickscan ecologie uitvoeren met bijzondere aandacht voor vleermuizen. Indien nodig compenserende maatregelen nemen zoals vlieggaten en nestkasten.

Denk aan ecologische maatregelen aan woning zoals ingemetselde nestgaten en nestgoten onder de dakpannen etc.

# BOVENWEG 34 NUNSPEET



Luchtfoto bestaande situatie. Rood omlijnde bebouwing wordt gesloopt. Oranje noodwoning wordt vervangen.



Situering bebouwing: rood bestaande boerderij, oranje nieuwe woningen en bruin gezamenlijk bijgebouw.



Landschapsversterking.

---

# ADVIES

Aan de Bovenweg 34 in Nunspeet staat een agrarisch bedrijf met ijsverkoop aan huis. Het erf ligt aan de rand van een zandrug en waardevol open gebied. Aan de zuidzijde van het erf stroomt de Molenbeek. Na sloop van de schuren en voerplaten mogen er twee woningen van 120 m<sup>2</sup> met inpandige bijgebouwen worden teruggebouwd, totaal oppervlak per woning, inclusief bijgebouw is 150 m<sup>2</sup>. De noodwoning mag vervangen worden door een woning van maximaal 300 m<sup>3</sup> op ongeveer de zelfde plek. Voor de bestaande boerderij en de kleine woning van 300 m<sup>3</sup> mag een gezamenlijk bijgebouw van 105 m<sup>2</sup> worden gebouwd.

## *Landschap*

Aan de Bovenweg worden enkele solitaire en groepen eiken op het erf aangeplant. Aan de Molenbeek worden elzen aangeplant. Zo sluit het erf aan bij de karakteristieken van de zandrug.

Met groene hagen wordt het nieuwe kleinere erf afgebakend en kan privacy worden gecreëerd. De bestaande boomgaard blijft bestaan en eventueel uitgebreid. De bestaande eik en knotlinde blijven behouden.

## *Erf en gebouwen*

Het nieuwe erf wordt compacter dan het bestaande erf. Door bijgebouwen inpandig te situeren en met gezamenlijk bijgebouw wordt het aantal gebouwen op het erf beperkt. Door woningen in het verlengde van elkaar te zetten ontstaat een rustiger beeld. Het erf wordt begrensd met lage groene hagen. Erfverharding wordt tot een minimum beperkt.

De bestaande boerderij is hoofdgebouw op het erf. De nieuwe woningen zijn qua uitstraling ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De woningen hebben een enkelvoudig hoofdvolume. Eén laag met zadeldak, gebruik van natuurlijke materialen en gedempte kleuren.

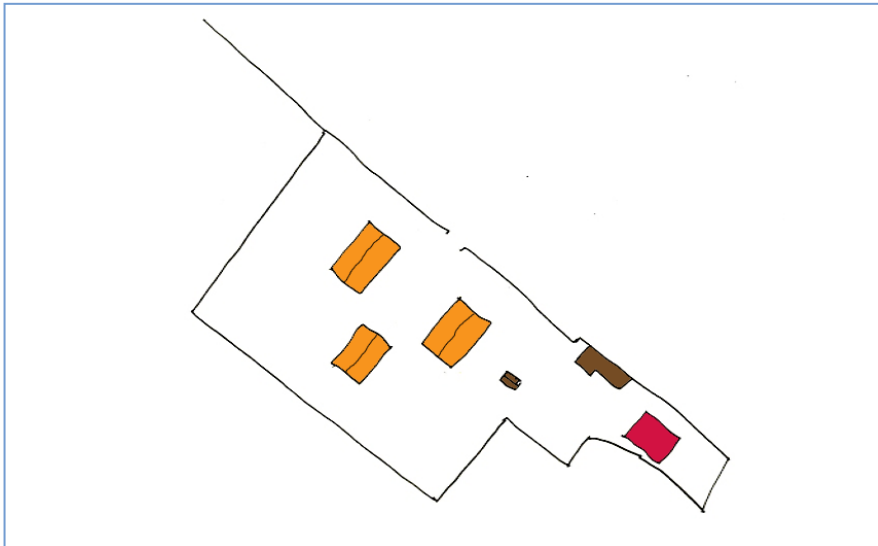
## *Ecologie*

Voor de sloop van gebouwen, een quickscan ecologie uitvoeren met bijzondere aandacht voor vleermuizen, indien nodig compenserende maatregelen zoals vlieggaten en nestkasten. Ook bijzondere aandacht besteden aan huismussen (en evt. andere broedvogels), indien nodig compenserende maatregelen zoals vlieggaten en nestkasten.

# VREEWEG 1 NUNSPEET



Luchtfoto bestaande situatie. Rood omlijnde bebouwing wordt gesloopt.



Situering bebouwing. In oranje de nieuwe woningen met inpandige berging. In rood en bruin bestaande bebouwing.



Landschapsversterking.

---

# ADVIES

Aan de Vreeweg 1 staat een boerderij met bijgebouwen en een groot oppervlak aan kalverenschuren. Het perceel wordt opgedeeld door een trafohuisje. Aan de zuidoostzijde staat de oude boerderij met twee veldschuren. Op het noordwestelijk deel de kalverenstallen. De rood gekleurde stallen worden gesloopt. Daarvoor mogen twee woningen met inpandige berging in één volume van maximaal 150 m<sup>2</sup> worden teruggebouwd en een kleine woning met inpandige berging in één volume van 300 m<sup>3</sup> worden teruggebouwd.

## *Landschap*

Belangrijk bij dit erf is de aanvulling van de bestaande houtwallen aan de zuidwest en zuidoostzijde met eiken. Verder wordt er laanbeplanting toegevoegd en worden de dennen en coniferen vervangen door streekeigen beplanting en hagen zoals haagbeuk, meidoorn en liguster. De nieuwe woningen krijgen zo een eigen groene kamer.

## *Erf en gebouwen*

De nieuwe woningen krijgen een eigen plek maar krijgen wel een bescheiden uitstraling. Door inpandige bergingen wordt het aantal bijgebouwen beperkt en ontstaat een rustiger beeld. Eén laag met zadeldak, gebruik van natuurlijke materialen en gedempte kleuren.

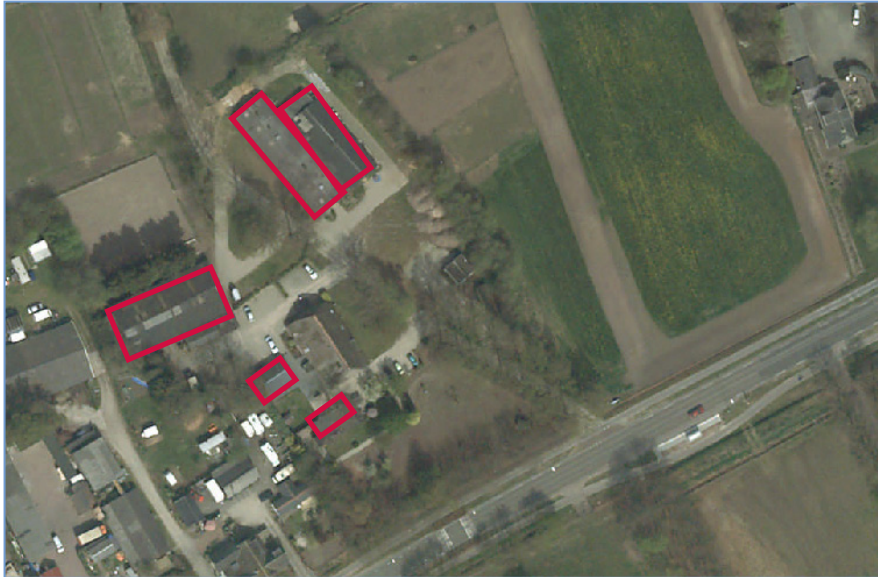
De oude boerderij met de veldschuur krijgen een meer karakteristieke uitstraling.

## *Ecologie*

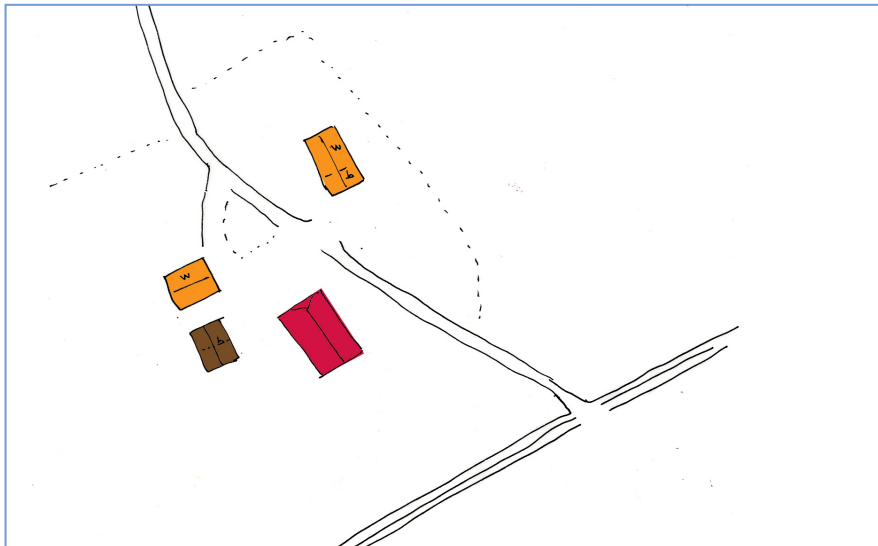
Voor de sloop van gebouwen, een quickscan ecologie uitvoeren met bijzondere aandacht vleermuizen, indien nodig compenserende maatregelen zoals vlieggaten en nestkasten. Ook bijzondere aandacht nodig voor huismussen en kwikstaart (en evt. andere broedvogels), indien nodig compenserende maatregelen zoals vlieggaten en nestkasten.

Denk ook aan ecologische maatregelen aan woning zoals ingemetselde nestgaten en nestgoten onder de dakpannen etc.

# POPPEWEGJE 1 HULSHORST



Luchtfoto bestaande situatie. In rood omliggende gebouwen worden gesloopt.



Situering bebouwing. In oranje nieuwe woningen. In rood de bestaande boerderij en in bruin het gezamenlijk bijgebouw.



Landschapsversterking.



---

# ADVIES

Het erf op nummer 1 ligt aan weerszijde van het Poppeswegje. Op erf staat een mooie oude boerderij en diverse bijgebouwen. Bijzonder is het groene karakter door laanbeplanting en bosjes op het erf. Na sloop van de bijgebouwen mogen er twee woningen voor terug worden gebouwd. Een vrijstaande woning van maximaal 120 m<sup>2</sup> nabij de boerderij en een woning met inpandige berging in één hoofdvolume van maximaal 150 m<sup>2</sup> aan de noordooszijde van het Poppeswegje. De boerderij en vrijstaande woning hebben een gezamenlijk bijgebouw.

## *Landschap*

De laanbeplanting van eiken wordt waar nodig aangevuld. Op het midden van het erf, aan de weg wordt een eikengard aangeplant. Door de vormgeving van gebouwen, bestrating en groene inrichting moet het erf één geheel gaan vormen.

Bij de boerderij blijft de solitaire boom behouden of vervangen door een nieuwe solitair zoals een linde of walnoot. Deze kan verder van de bebouwing worden geplaatst maar moet wel bij het voorhuis staan.

## *Erf en gebouwen*

De woningen komen aan de noordzijde van de boerderij. De nieuwe woningen zijn qua uitstraling ondergeschikt aan de boerderij en hebben één laag met zadeldak, gebruik natuurlijke materialen en gedempte kleuren.

Aan de oostzijde van het Poppeswegje wordt de uitstraling van de karakteristieke boerderij hersteld en komt er een gezamenlijk bijgebouw.

## *Ecologie*

Voor de sloop van gebouwen, een quickscan ecologie uitvoeren met bijzondere aandacht vleermuizen, indien nodig compenserende maatregelen zoals vlieggaten en nestkasten.

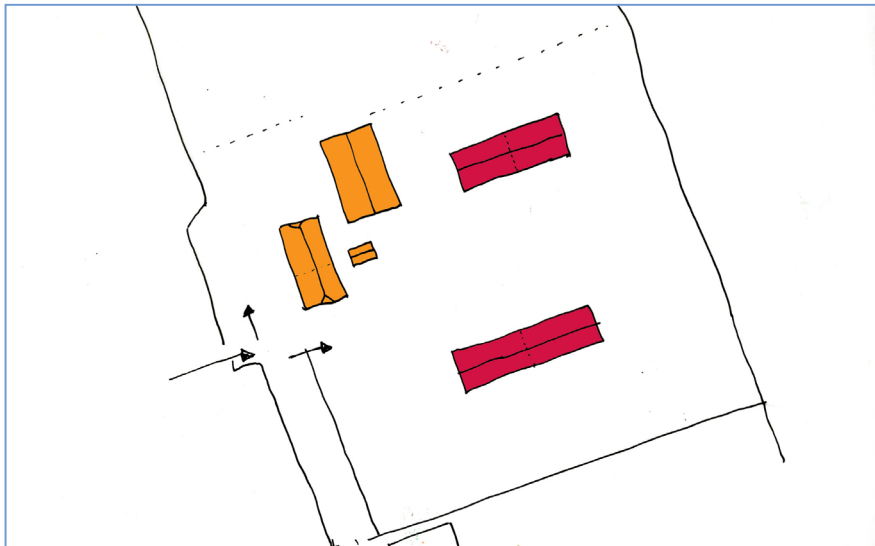
Ook is bijzondere aandacht nodig voor huismussen en kwikstaart (en evt. andere broedvogels), indien nodig compenserende maatregelen zoals vlieggaten en nestkasten.

Denk ook aan ecologische maatregelen aan woning zoals ingemetselde nestgaten en nestgoten onder de dakpannen etc.

# VARELSEWEG 26a HULSHORST



Luchtfoto bestaande situatie. Rood omlijnde bebouwing wordt gesloopt.



Situering bebouwing. In oranje bestaande bebouwing. In rood nieuwe woongebouwen.



Landschapsversterking.

---

# ADVIES

Het erf aan de Varelseweg 26a in Hulshorst grenst aan het landgoed-park Groeneveld. Na sloop van de stallen mogen er twee woongebouwen met elk twee woningen terug worden gebouwd. De woningen van maximaal 120 m<sup>2</sup>, mogen maximaal 40 m<sup>2</sup> aan bijgebouw. De bijgebouwen worden in het hoofdvolume van de woongebouwen gerealiseerd.

## *Landschap*

Het landgoederen en coulissenlandschap wordt versterkt door de aanleg en versterking van (bestaande) houtwallen met voornamelijk eiken. Het erf wordt versterkt met solitaire eiken en behoud van de bestaande beplanting en een boomgaard.

## *Erf en gebouwen*

De woongebouwen worden gesitueerd op het achtererf aan de oostzijde van de bestaande boerderij. De woongebouwen staan haaks de bestaande boerderij rondom een gezamenlijk open erf. Woongebouwen hebben een enkelvoudig hoofdvolume, één laag met zadeldak. Gebruik van natuurlijke materialen en gedempte kleuren. De woongebouwen zijn qua uitstraling ondergeschikt aan de bestaande boerderij.

## *Ecologie*

Voor de sloop van gebouwen een quickscan ecologie uitvoeren met bijzondere aandacht vleermuizen, indien nodig compenserende maatregelen zoals vlieggaten en nestkasten.

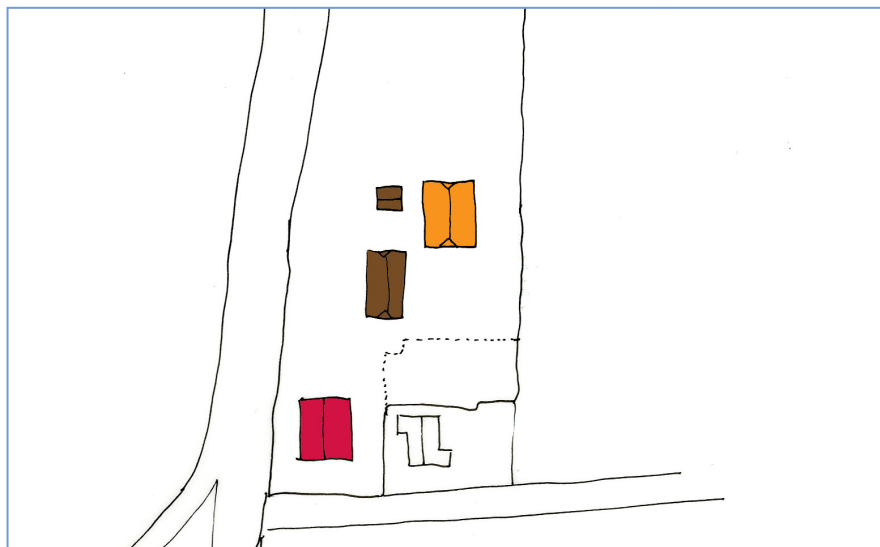
Ook is bijzondere aandacht nodig voor huismussen en kwikstaart (en evt. andere broedvogels), indien nodig compenserende maatregelen zoals vlieggaten en nestkasten.

Denk ook aan ecologische maatregelen aan woning zoals ingemetselde nestgaten en nestgoten onder de dakpannen etc.

# NUNSPETERWEG 116 ELSPEET



Luchtfoto bestaande situatie. Rood omlijnde bebouwing wordt gesloopt.



Situering bebouwing. In rood bestaande bebouwing. In oranje nieuwe woongebouwen.



Landschapsversterking.

---

# ADVIES

Het erf aan de Nunspeterweg 116 bestaat uit een boerderij met bakhuisje en enkele schuren. Het erf ligt aan de rand van Elspeet. De open ruimte tussen het erf en het bos is landschappelijk waardevol als open enkgroond tussen het bos en het dorp Elspeet. Na sloop van de schuren mag er één woning van 140 m<sup>2</sup> worden teruggebouwd met een gezamenlijk bijgebouw van 122 m<sup>2</sup> en een bakhuisje van 26 m<sup>2</sup>.

## *Landschap*

De ruimte tussen het erf en het bos blijft open en zo groot mogelijk. Aan de noordzijde wordt een houtwal aangeplant bestaande uit eiken en andere streekeigen beplanting.

## *Erf en gebouwen*

De gebouwen vormen een compact geheel. De nieuwe woning en bestaande woning hebben samen één oprit en bijgebouw. Met groene streekeigen hagen zoals beuken of meidoorn krijgt het erf een groene plint en wordt het verankerd in het landschap. Ten oosten van de boerderij komt een boomgaardje. Op het nieuwe erf komt een solitaire boom. Er wordt zo min mogelijk verhard en gebruik gemaakt van halfverharding. Het erf nieuwe erf en gebouwen krijgen een eenvoudige en rustige uitstraling.

## *Ecologie*

Voor de sloop van gebouwen quickscan ecologie uitvoeren met bijzondere aandacht vleermuizen, indien nodig compenserende maatregelen zoals vlieggaten en nestkasten. Ook is er bijzondere aandacht voor de steenuil nodig, indien nodig compenserende maatregelen nemen zoals schapenwei en nestlocaties.

Denk ook aan ecologische maatregelen aan woning zoals ingemetselde nestgaten en nestgoten onder de dakpannen etc.

Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 •

[ervenconsulent@geldersgenootschap.nl](mailto:ervenconsulent@geldersgenootschap.nl)