



# Gebiedsanalyse

## Zorgboerderij De Grote Wiede, Hulsthorst

Juni 2019

Opdrachtgever: Zorgboerderij de Grote Wiede



Amersfoort // Oldenburg (D)  
Schothorststerlaan 11 // 3822 NA AMERSFOORT  
T. +31 33 470 2436 // E. info@9graden.net

[www.9graden.net](http://www.9graden.net)

# Inhoudsopgave

|            |                                    |
|------------|------------------------------------|
| <b>1.0</b> | <b>Inleiding</b>                   |
| 1.1        | Luchtfoto                          |
| 1.2        | Ligging plangebied                 |
| <b>2.0</b> | <b>Landschap</b>                   |
| 2.1        | Geomorfologie                      |
| 2.2        | Bodem                              |
| 2.3        | Landschapstypes                    |
| 2.4        | Ruimte massa kaart                 |
| <b>3.0</b> | <b>Cultuurhistorie</b>             |
| 3.1        | Ontwikkeling Nunspeet              |
| 3.2        | Historische kaarten                |
| 3.3        | Landgoederen                       |
| <b>4.0</b> | <b>Natuur</b>                      |
| <b>5.0</b> | <b>Water</b>                       |
| <b>6.0</b> | <b>Occupatiepatroon</b>            |
| <b>7.0</b> | <b>Infrastructuur</b>              |
| <b>8.0</b> | <b>Recreatie</b>                   |
| <b>9.0</b> | <b>Conclusie en uitgangspunten</b> |



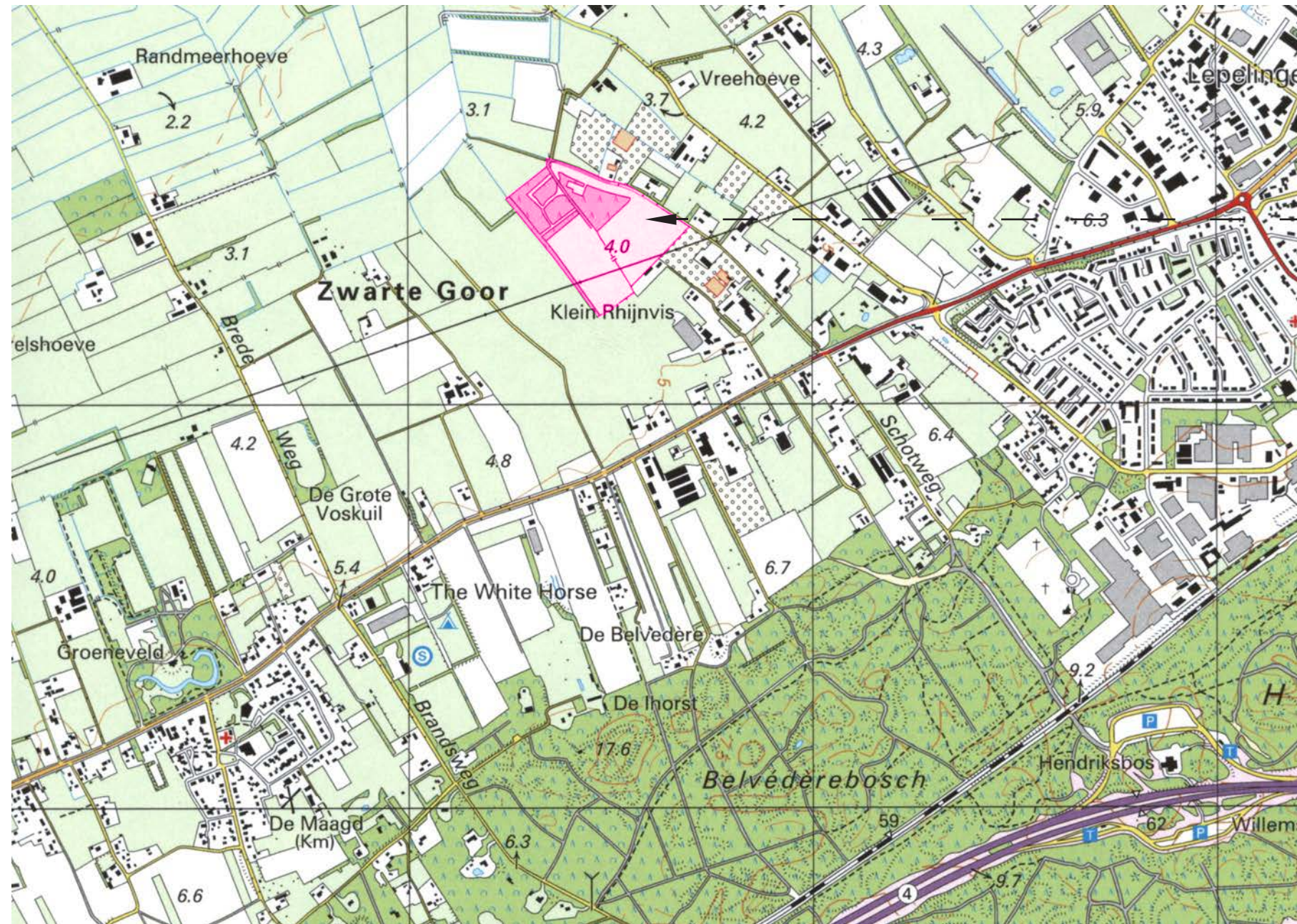
# 1.1 Luchtfoto

| Bestaande zorgboederij  
| Rijnvis 46, te Hulshorst



| plangebied

## 1.2 Ligging plangebied



— — — — — Ligging plangebied

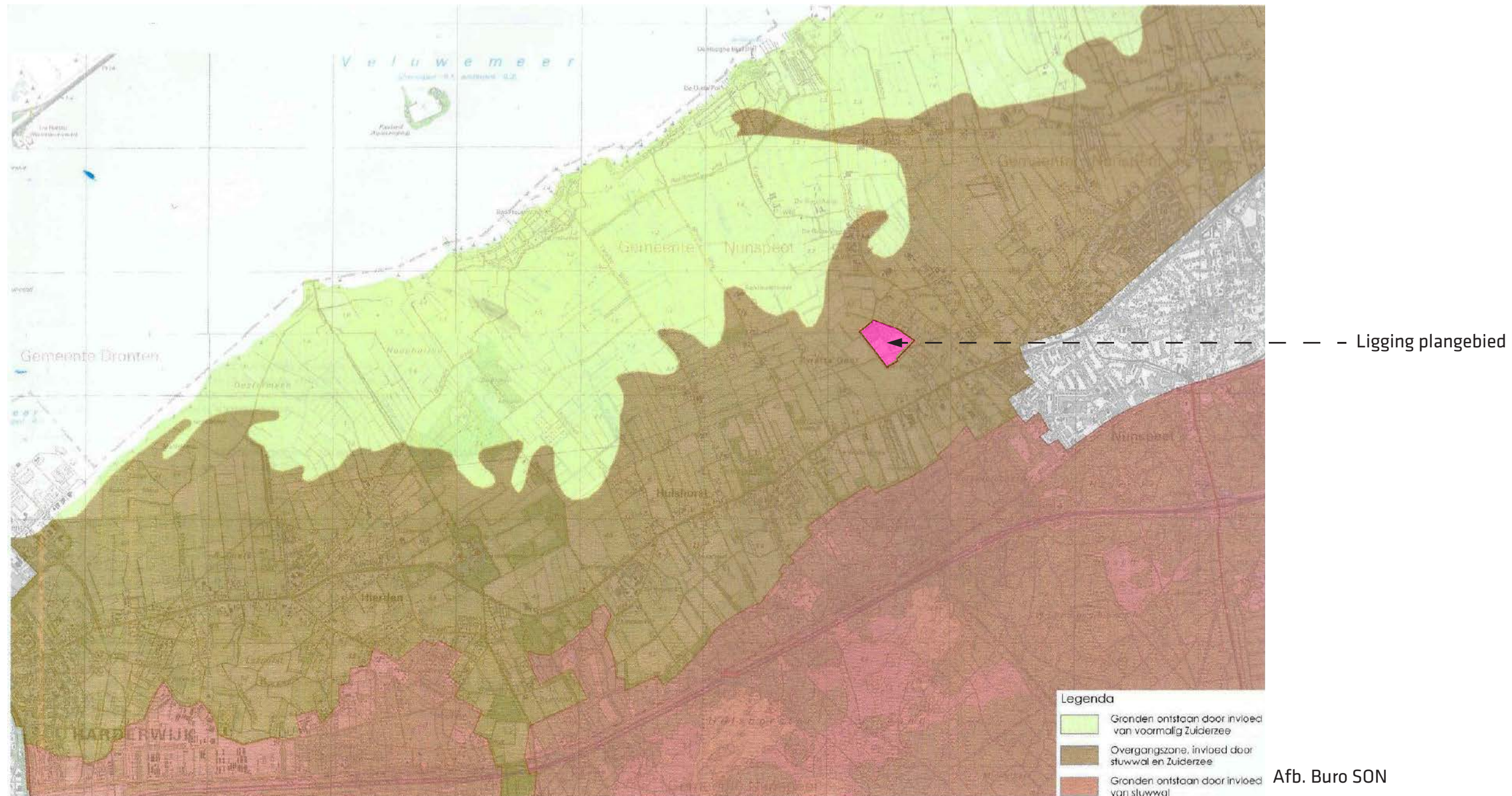
Zorginstelling de Grote Wiede aan het Rijnvis in Nunspeet heeft een gebied van ca 9 ha aangekocht, met als doel hier een zorglandgoed te realiseren. Het gebied ligt aan de ontsluitingsweg de Rijnvis tegenover de huidige zorginstelling; Rijnvis 46, te Hulshorst.

Om de ontwikkeling van een zorglandgoed mogelijk te maken, is de hiernavolgende gebiedsanalyse, in opdracht van Negen graden architectuur, door Hyco Verhagen opgesteld. Hiervoor kon mede gebruik gemaakt worden van een eerdere analyse voor het gebied, opgesteld door het bureau SON.

Op basis van de analyse is een ontwikkelingsvisie opgesteld voor het nieuwe zorglandgoed. Deze is in nauwe samenwerking met Yaike Dunselman, Negen Graden architectuur, tot stand gekomen. Dit bureau heeft het schetsontwerp voor de nieuwbouw op het landgoed vervaardigd.

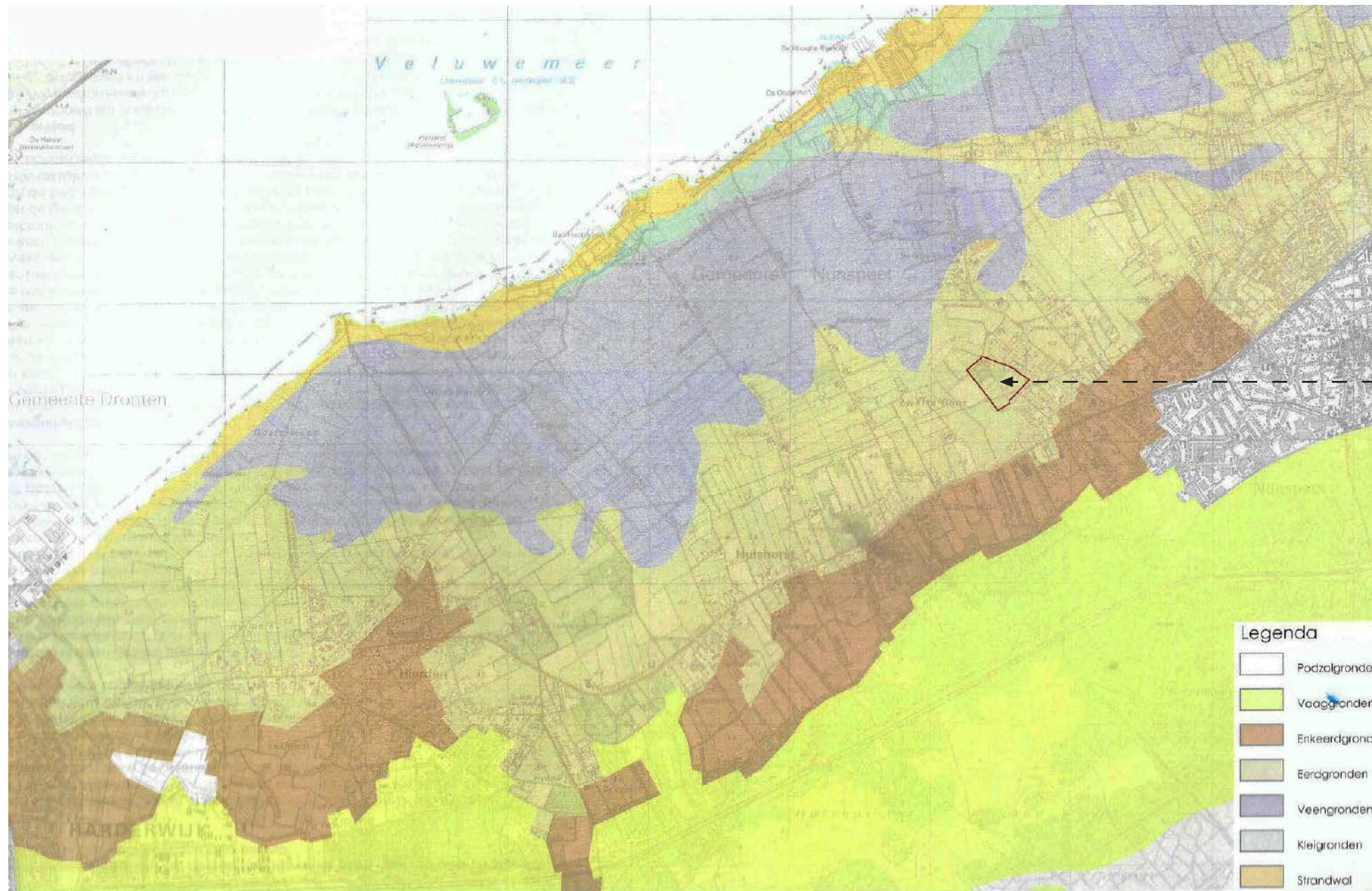
De gemeente Nunspeet heeft een notitie nieuwe landgoederen opgesteld. Deze notitie is leidraad voor de ideeontwikkeling voor het landgoed.

## 2.1 Geomorfologie



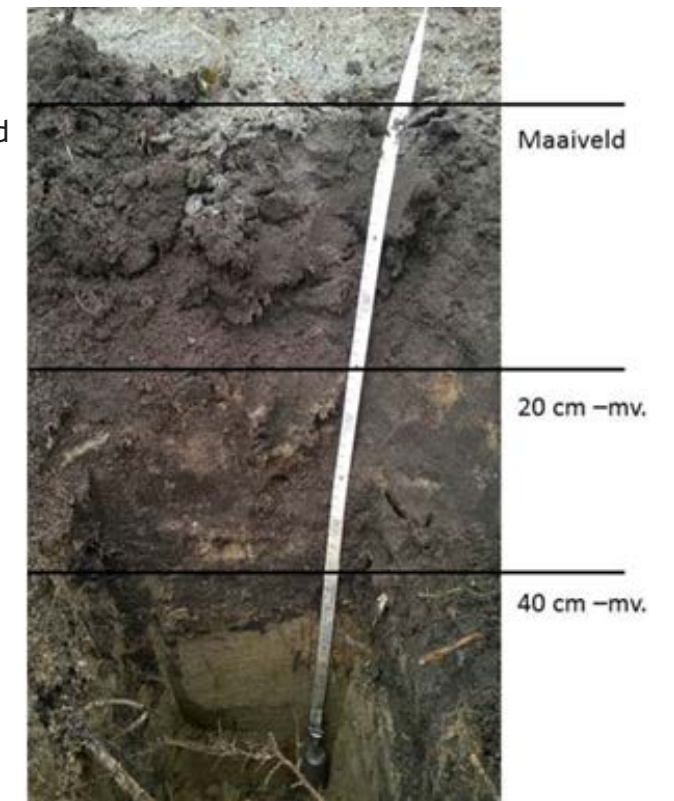
Geomorfologisch zijn er in het gebied drie zones, die onderscheiden worden: De stuwwal, het Randmeer (de vroegere Zuiderzee) en de hiertussen gelegen overgangszone. Het plangebied ligt in de overgangszone.

## 2.2 Bodem



- Ligging plangebied

Afb. Buro SON



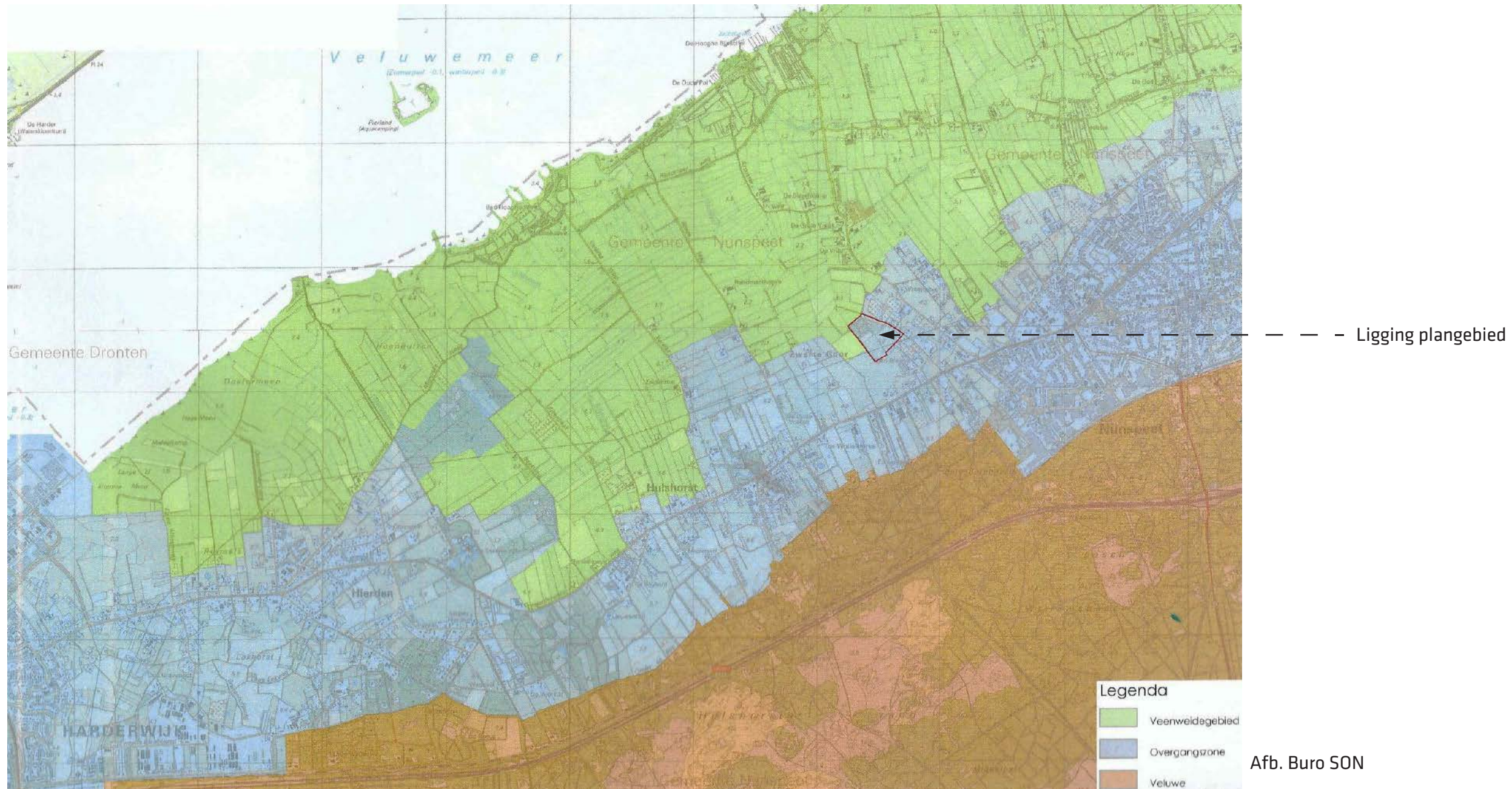
Bodemprofiel weiland plangebied, gegraven door Aequator, maart 2019

De landschapstypes in het gebied volgen ook weer de hoofdindeling van stuwwal/overgangsgebied en randmeer. De stuwwal wordt gekenmerkt door grote oppervlaktes bos, met hiertussen grote open heidegebieden. Het landschap langs het randmeer (veenweidegebied) wordt juist gekenmerkt door open weidegebieden.

Het overgangsgebied tussen Veluwe en het veenweidegebied is een coulissenlandschap met weide, akkers bospercelen en houtwallen. De bodem in het plangebied laat zich kenmerken als een vaaggrond.

In samenwerking met Aequator (mogelijk gemaakt door bodemvouchert van Waterschap Vallei en Veluwe) is een bedrijfsbodem- en waterplan opgesteld. Er is een bodemprofiel gegraven op het laagste stuk van het plangebied. De bovengrond is nat. Het profiel bestaat uit humusrijk, zwak leemig matig fijn zand. De gemiddelde grondwaterstand in de zomer zakt uit tot maximaal 90 cm mv en in de winter komt de grondwaterstand tot 25 cm mv. Alle onderzoeksbevindingen zijn terug te lezen in het bedrijfsbodem en waterplan.

## 2.3 Landschapstypes



Afb. Buro SON

De landschapstypes in het gebied volgen ook weer de hoofddeling van stuwwal/overgangsgebied en randmeer. De stuwwal wordt gekenmerkt door grote oppervlaktes bos, met hiertussen grote open heidegebieden. Kenmerkend is, de aanwezigheid van grote zoogdieren zoals hert en wildzwijn.

Het landschap langs het randmeer (veenweidegebied) wordt juist gekenmerkt door open weidegebieden, belangrijk voor grutto in de zomer en wilde zwaan en ganzen in de winter.

Het overgangsgebied tussen Veluwe en het veenweidegebied is een coulissen landschap met weide, akkers bospercelen en houtwallen.

In het verleden waren houtwallen hier veel talrijker aanwezig. De nog aanwezige houtwallen zijn daarom zeer waardevol, niet allen ruimtelijk en ecologisch maar ook cultuurhistorisch. In het plangebied is een grote houtwal aanwezig aan de westgrens van het gebied.

## 2.4 Ruimte massa kaart



Het landschap rond het plangebied is in te delen in drie deelgebieden.  
Het veenweidegebied is een vanouds open gebied. Deze karakteristieke openheid is echter gedeeltelijk verdwenen door beplantingen parallel aan de randmeren.  
Het overgangsgebied tussen Veluwe en veenweide was vanouds gekenmerkt door een smalle lange kavels haaks op de Veluwezoom omringt door houtwallen; deze houtwallen zijn grotendeels verdwenen. Daardoor is een halfopen coulisselandschap ontstaan, waarin bospercelen en de resterende houtwallen de coulissen vormen.  
De Veluwe, wordt gedomineerd door uitgestrekte bossen,

De bebouwing is hoofdzakelijk geconcentreerd langs de Harderwijkerweg, en in de dorpskernen in Harderwijk en Nunspeet

### Plangebied:

Ruimtelijk structuur van het plangebied werd gedomineerd door een uitgegroeide kerstbomenkwekerij die nu geroid is. Langs de westrand bevindt zich over de gehele lengte een oude houtwal. Voor het overige bestaat het gebied uit grasland. Zowel de open ruimte tussen bos en Rijnvis als de open ruimte langs de houtwal creëren voor het gebied karakteristieke zichtlijnen in richting NW - ZO.

## 3.1 Ontwikkelingen Nunspeet

Nunspeet, vroeger ook wel Nuwenspete genoemd, betekend vrij vertaald 'nieuwe ontginning'. De oorspronkelijke bevolking bestond uit boeren, dagloners en eekschillers (bast van eik afschillen). De bevolking was arm en leefde veelal in plaggenhutten. In de negentiende eeuw bestond de karakteristieke bebouwing vooral uit 'locomotiehuisjes'.

In de 19e eeuw groeide de bevolking sterk. In 1823 waren er 1600 inwoners, eind negentiende eeuw was dit gegroeid tot 9000 inwoners. In de agrarische sector was niet genoeg werk voor deze grote toename van de bevolking. Dit had armoede en werkeloosheid tot gevolg. De komst van de katoenfabriek en bijbehorende weverij creëerde veel werkgelegenheid, net als de bebossingsprojecten ten behoeve van de mijnbouw.

In de loop van de 20e eeuw vestigde veel bedrijven zich in de gemeente, ook ontstond er een nieuwe bron van inkomsten in de vorm van toerisme. Veel pensions en campings werken geopend. De middenstand kon een graantje meepikken van deze nieuwe bron van inkomsten.

Belangrijk voor de groei en de economische ontwikkeling van Nunspeet was de aanleg van de Zuiderstraatweg in 1830 en de ontsluiting op het spoornet in 1863. Door betere bereikbaarheid van het dorp bloeide de economie op. Een eeuw later zorgde de aanleg van de snelweg A28 voor een nieuwe impuls qua economie en industrie.

## 3.2 Historische kaarten

Om inzicht te krijgen op de historie van het gebied zijn een reeks historische kaarten weergegeven.

Duidelijk is te zien hoe de lintbebouwing langs de Harderwijkerweg zich heeft ontwikkeld. Langs deze weg waren in 1872 enkele korte zijwegen aanwezig. In 1957 lopen deze door tot het Randmeer. Langs deze zijwegen ontstond bebouwing.

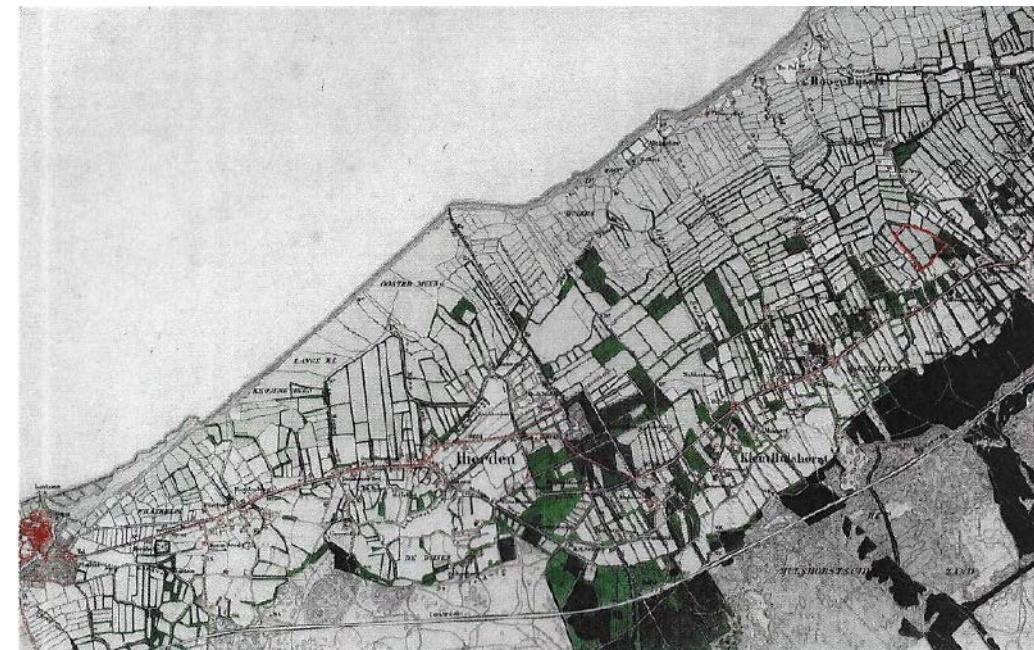
Op de historische kaarten van 1872 en 1917 is te zien dat er in het gebied zeer veel houtwallen aanwezig waren, bijna elk perceel werd omsloten door een houtwal. Op de kaart van 1957 is dit al een stuk minder en in de huidige situatie is een groot deel van de houtwallen verdwenen. In het verleden was het landschap veel meer gesloten dan het nu is. Het gebied langs de Randmeren is in de verschillende periodes een open gebied gebleven.

### Plangebied

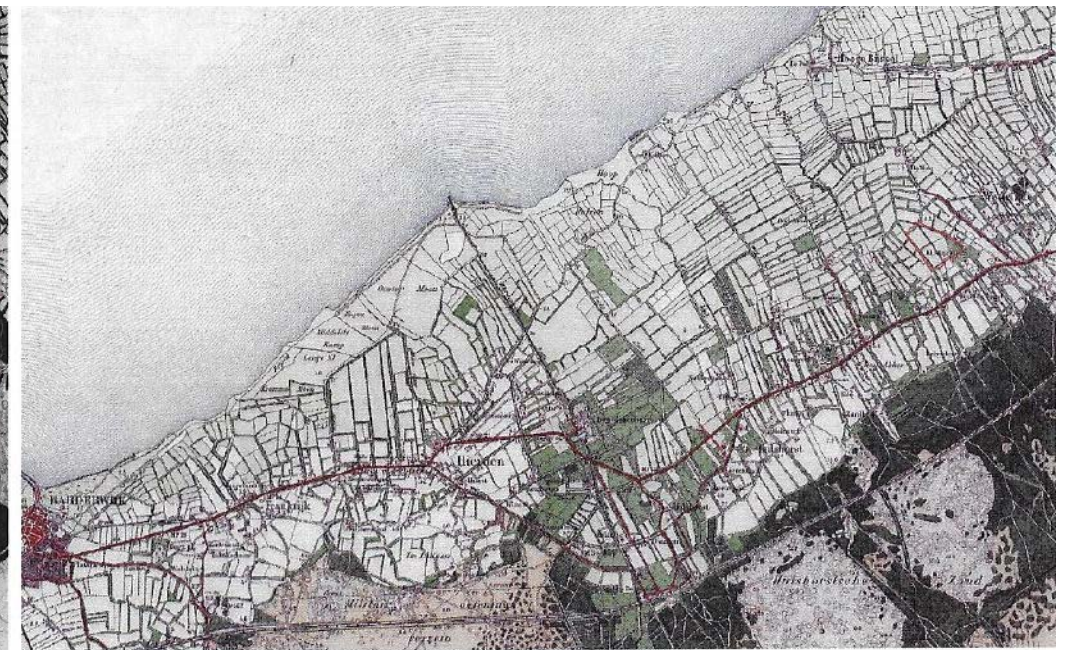
In 1872 en 1917 bestond het plangebied voornamelijk uit open velden omsloten met houtwallen langs de randen en midden van het terrein. Alleen in de hoek rechtsonder was bos aanwezig. In 1957 staat alleen aan de oostgrens van het plangebied een houtwal. De overige percelen zijn graslanden. In de huidige situatie is aan de oostgrens nog steeds een houtwal aanwezig. Ongeveer één derde van het terrein was bos, dit waren de restanten van een oude kerstbomenkwekerij. In het najaar van 2018 is dit gerooid.

Op de historische kaart van 1872 is te zien dat er alleen bebouwing aanwezig was net onder het plangebied, waar nu de zorgboerderij staat. In 1917 is de eerste bebouwing langs de weg Rijnvis te zien. Deze heeft zich in de periode daarna steeds verder ontwikkeld.

Het plangebied ligt in het buurtschap Oosteinde, vernoemd naar boerderij Huis Oosteinde.



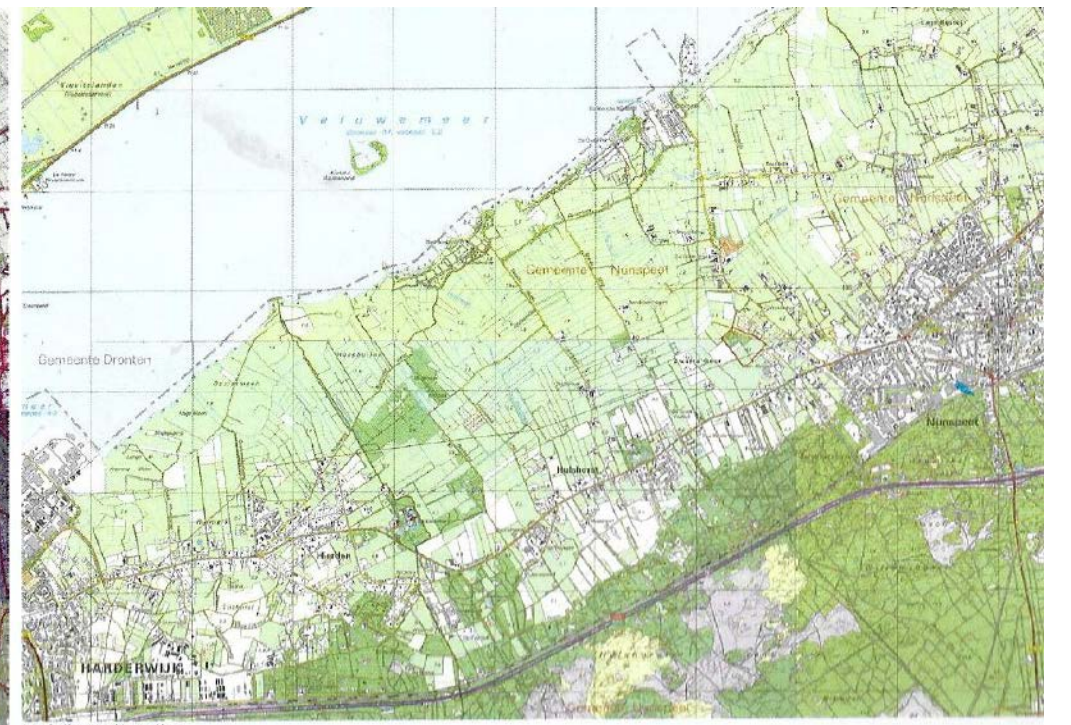
Situatie 1872



Situatie 1917



Situatie 1957



Huidige situatie

### 3.3 Landgoederen



Afb. Buro SON

Overgangen van stuwwal naar het lage natte gebied waren vanouds een geliefde plek voor de vestiging van landgoederen en buitenplaatsen.  
In het gebied liggen drie landgoederen

**De Essenburg:**  
Dateert uit het jaar 1652  
Het landgoed is ingericht in de Engelse landschapsstijl, met bijzondere elementen, zoals een diereneland, de Hierdense beek, statige beukenlanen en een bronnenvijver.

**Hulshorst:**  
Hulshorst dateert uit de 13e eeuw, maar van de historische bebouwing is alleen nog het koetshuis en de tuinmanswoning uit 1870 aanwezig.  
Het landgoed wordt gekenmerkt door parkachtige tuinen en bossen en een mooie grote vijver.

**Groeneveld:**  
Een relatief jonge buitenplaats uit 1869. Bijzonder zijn de vijver en monumentale dendrologisch interessante bomen, zoals de tulpenboom, mammoetboom en trompetboom.

**Plangebied:**  
Daardat het plangebied zich in dezelfde landschapszone bevindt als eerdergenoemde landgoederen, is het goed voorstelbaar om hier een landgoed vorm te geven, passend in deze tijd.

## 4.0 Natuur

Voor de uitvinding van de kunstmest, moet de natuur in het gebied overweldigend geweest zijn.

In het veenweidegebied verblijven talloze kemphanen, watersnippen, grutto's en leeuweriken. In het overgangsgedebied naar de Veluwe talloze zangertjes in de houtwallen en staan hooilanden vol met orchideeën. Op de Veluwe zelf verblijven boomleeuweriken en korhoeders bij de vleet. Het bos werd toentertijd niet oud en was vooral hakhoutbos. De huidige bossen zijn al veel ouder en groter. Echte bosvogels zoals de zwarte specht hebben van deze ontwikkeling weer geprofiteerd.

Echter de oorspronkelijke rijkdom aan vogels en planten is door ontwatering, intensievere landbouw, het verdwijnen van kleine landschapselementen zoals houtwallen en overhoekjes en het gebruik van pesticiden sterk afgenomen.

### **Plangebied:**

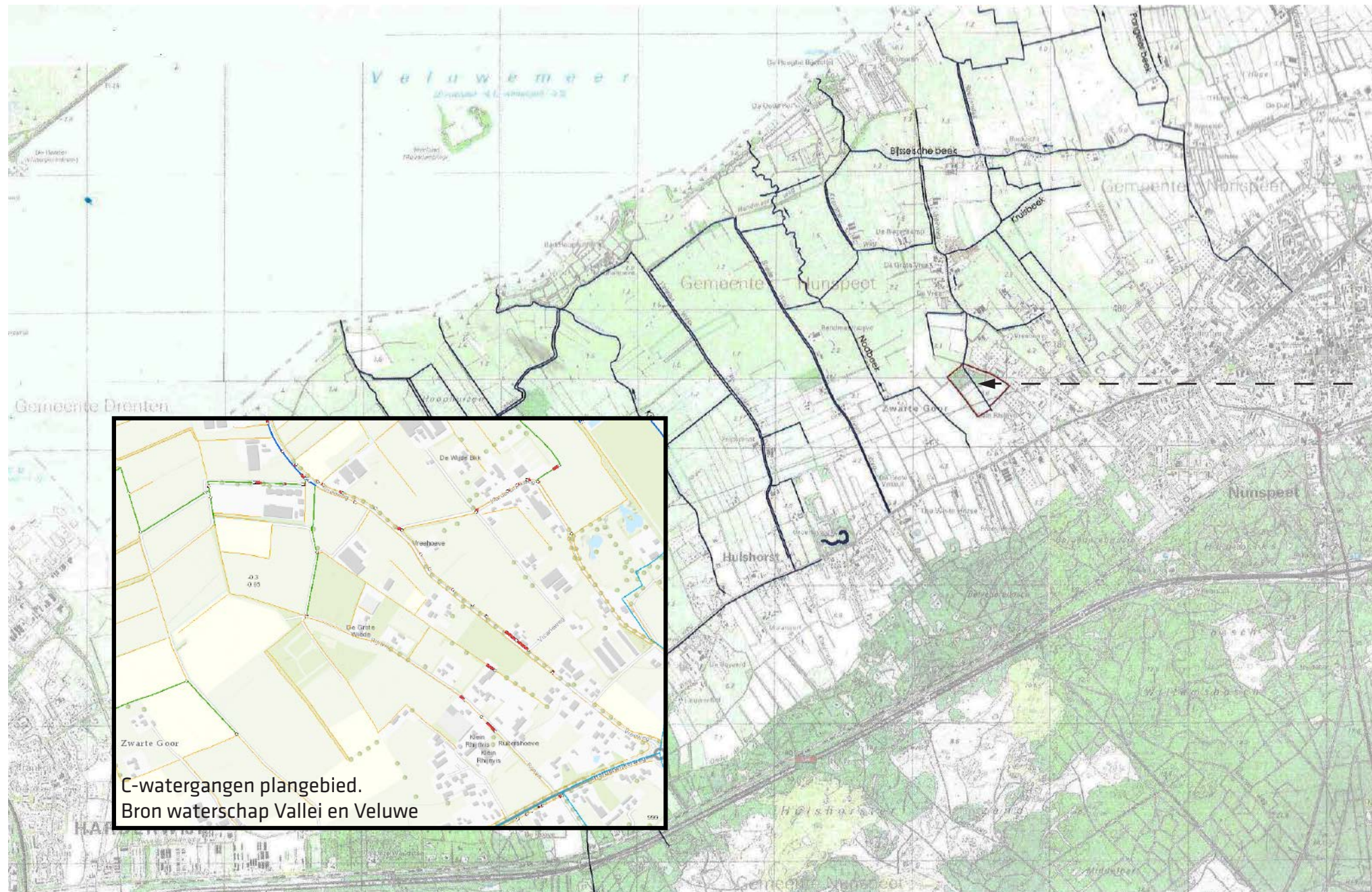
Kansen voor herstel van de natuur (rijker insectenleven, broedbiotoop voor zangvogels, kruidenrijke vegetatie met orchideeën, etc.) in het plangebied ontstaan door: het terugbrengen van houtwallen en struwelen in het gebied, Beperking van ontwatering (voor zover mogelijk in relatie tot ontwateringseisen bovenstrooms gebied), het terugbrengen van kwelnatuur, natuurlijke oevers van greppels en het creëren van een poel, extensieve landbouw zonder bestrijdingsmiddelen, met hooiland en extensieve beweiding en de aanplanting van een natuurlijk bos met natuurlijke boszoom.

Hoogstamboomgaard

(voor uitvoerige aanbevelingen; zie rapport van de Bijtel 2011)  
Omdat duurzame landbouw en landschapsbeheer essentiële bestanddelen zijn van het werkpakket van de bewoners van het zorglandschap, bestaan hiermede optimale uitgangspunten voor bovenvermelde landschappelijke ontwikkeling met hoge ecologische diversiteit.



## 5.0 Water



— — — Ligging plangebied

Afb. Buro SON

Een aantal beken stromen van de Veluwezoom richting randmeer. De beken en greppels in het overgangsgebied tussen Veluwe en het veenweide gebied zijn recht; ze zijn in het verleden gegraven.

De beken in het veenweidegebied meanderen gedeeltelijk nog. De meanders stammen uit de tijd, dat de beken uitmonden in kreek, die ontstaan zijn onder invloed van eb en vloed. De beken en greppels worden gevoed door kwel en regenwater. De waterkwaliteit is hierdoor hoog. De beken wateren af in de randmeren.

### Plangebied:

Midden door het plangebied loopt c watergang; dit is in het gebied de belangrijkste watergang.

Verder loopt er een c watergang aan de oostrand langs de Rijnvis en aan de oostrand langs de houtwal. Al deze watergangen komen in de noordpunt bij de Rijnvis bij elkaar en wateren af op de Kruisbeek.

De greppels in het plangebied worden gevoed door kwel en regenwater. In de zomer staan ze soms droog en in de winter en na heftige regenval is de waterstand hoog met een flinke stroomsnelheid.

## 6.0 Occupatiepatroon



Door de jaren heen, heeft de occupatie de hoogtelijnen van het landschap gevolgd, waarbij de overgangszone tussen de Veluwe en het lage natte gebied de voorkeur had als vestigingsplaats. De dorpskernen van Hierden, Hulshorst en Nunspeet zijn langs deze gradiënt ontstaan en kennen dus een zuidwest – noordoost oriëntatie.

In het kleinschalige landschap tussen de Harderwijkerweg en het natte weidegebied ligt de Rijnvis, als zijweg van de Harderwijkerweg. De bebouwing hier is in een lint langs deze weg gesitueerd. De bebouwing bestaat oorspronkelijk uit boederijen inclusief bijbehorende schuren. De bebouwing is met de gevels gericht richting de Rijnvis.

## 7.0 Infrastructuur



— — — Ligging plangebied

Afb. Buro SON

De infrastructuur in het gebied wordt gedomineerd door de harderwijkerweg en de A28.

De Harderwijkerweg is een oude verbindingsweg, die de dorpen en overige bebouwing langs de Veluwezoom met elkaar verbindt. Bebouwing op die plek was optimaal, omdat (kwel)water beschikbaar was, maar het betrouwbaar droog genoeg was om te wonen, tussen akkers en heidegronden aan de ene kant en weide, hooiland en houtteelt aan de andere kant.

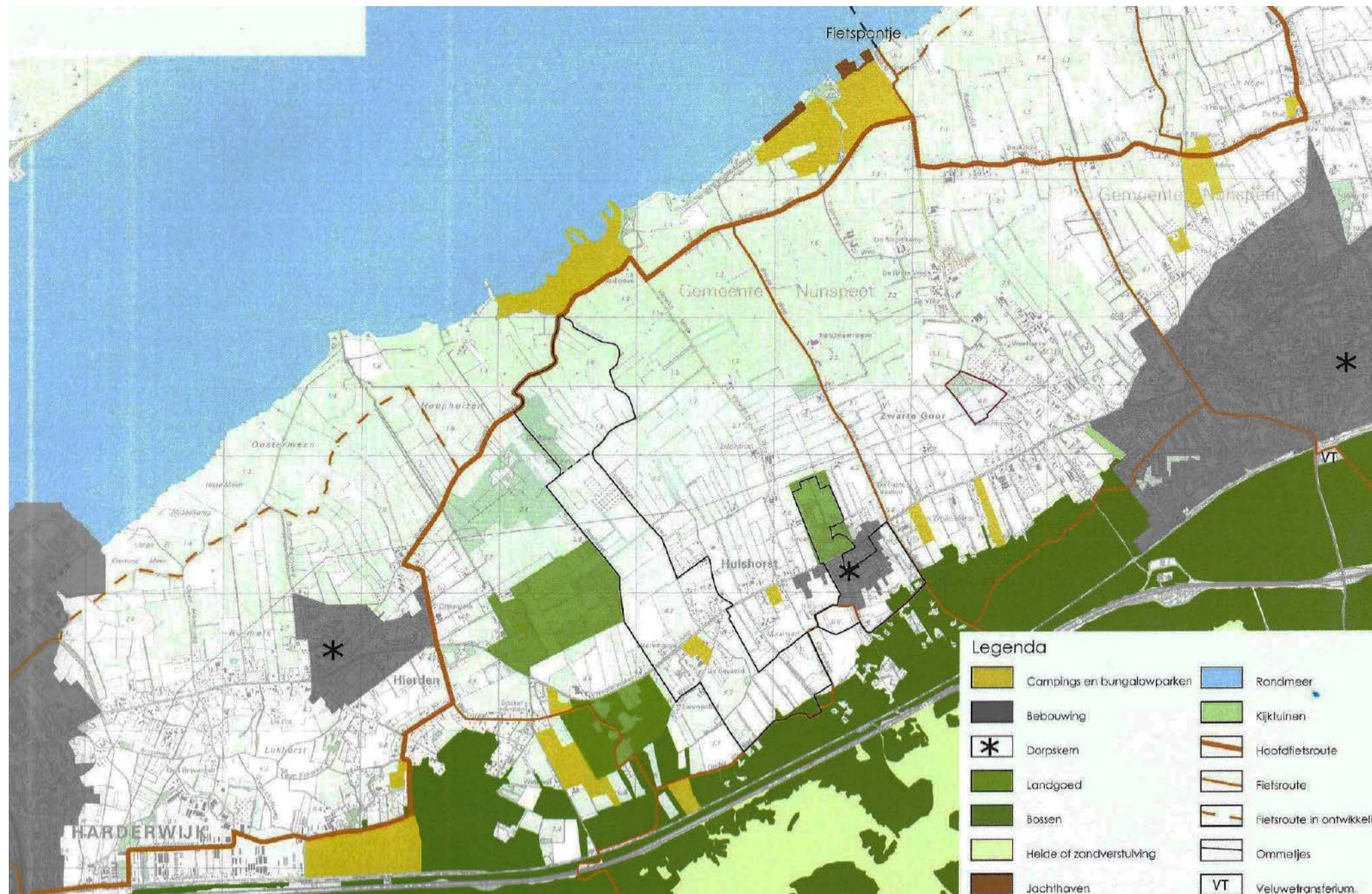
De A28 is een nieuwe bovenregionale infrastructuur. Tussen deze beide hoofdassen waren er altijd weinig wegen en in wezen is dit nog altijd zo.

### Plangebied:

Het plangebied ligt aan de Rijnvis, een smalle oude veldweg, die als kleine zijweg van de Harderwijkerweg uitkomt op de Vreeweg. De Vreeweg loopt richting Randmeer en sluit aan op het fietspandje naar Biddinghuizen.

De Rijnvis is net als de Vreeweg een oud dwarslint op de Harderbergerweg, langs een zone met boerderijen, die zich ruimtelijk op de Rijnvis en Vreeweg oriënteren. Het lijkt daarom logisch, dat ook het nieuwe landhuis van het landgoed zich ruimtelijk op de Rijnvis zal oriënteren. Een goede zichtbaarheid (in een groen kader) vanaf de Rijnvis van de nieuwe landgoedbebouwing is daarom aanbevelingswaardig.

## 8.0 Recreatie



**4** **Het Bekenpad 8,5 km**  
Deze afwisselende Randmeerroute gaat over veel boerenland in het buitengebied van Nunspeet. U wandelt door de dennenbossen op de Veluwe via het coulissenlandschap naar de open veenweidegebieden langs de randmeerkust.

*Startpunt Bushalte Vreeweg aan het begin van de Hardenbrinkweg, aan de westkant van Nunspeet*

— — Ligging plangebied



Afb. Buro SON

Het gebied heeft grote recreatieve waarde. Enerzijds is de Veluwezoom aantrekkelijk, vanwege de bossen en heidegebieden, anderzijds de randmeren met de mogelijkheden voor waterrecreatie. De aanwezigheid van deze beide kwaliteiten dicht bij elkaar maakt het gebied des te aantrekkelijker voor recreanten.

Plaatsen als Nunspeet en Harderwijk spelen daarop in, door hun centrum ook voor toeristen zo aantrekkelijk mogelijk te maken.

De recreatieve voorzieningen zijn geconcentreerd zowel aan de Veluwezoom als aan het Randmeer.

Het gebied tussen Randmeer en Veluwezoom heeft voor de

toerist ook zeker potentiaal, door het landschappelijk contrast dat het biedt als landelijk halfopen landschapsgebied.

Daarom wordt dit gebied, waarin ook de landgoederen liggen, verder voor toeristen ontsloten middels wandel en fietsroutes, de “Veluwse Randmeer routes”

### Plangebied:

Het plangebied licht centraal in het ommetje 4 van de Veluwse Randmeer routes; het “bekenpad”. Het is aan te bevelen het ommetje te verlengen met een slinger door het nieuwe landgoed.

Ook is het goed denkbaar, om voorbijgangers die met de fiets langskomen, uit te nodigen, een rondje door het landgoed te maken.

Daarvoor zou er bij de entree van het landgoed een fietsenstalling met informatiebord ingericht kunnen worden.

## 9.0 Conclusie en uitgangspunten

Zowel qua ligging als qua omvang is het plangebied zeer geschikt voor de ontwikkeling als landgoed. Het nieuwe landgoed kan een bijdrage leveren aan de ecologische en cultuurhistorische kwaliteit van het landschap. Daarbij kan het eveneens de recreatieve waarde van het gebied versterken als attractief en verbindend element tussen Randmeer en Veluwe bossen. Omdat duurzame landbouw en landschapsbeheer essentiële bestanddelen zijn van het werkpakket van de bewoners van het zorglandgoed, bestaan hiermede optimale uitgangspunten voor een landschappelijke ontwikkeling met hoge ecologische diversiteit.

Op deze wijze kan hier een herstel verwacht worden, van het oorspronkelijk zo natuurrijke cultuurlandschap, waarvan de recreant genieten kan als onderdeel van het “bekenpad”. Een goede zichtbaarheid (in een groen kader) vanaf de Rijnvis van de nieuwe landgoedbebouwing is aanbevelingswaardig, zodat de nieuwe bebouwing deel wordt van het boerderijlint Rijnvis/ Vreeweg. Herplant buiten het huidige bosperceel biedt mogelijkheden niet alleen voor een ecologisch waardevol bos, maar ook voor een gedifferentieerder landschap met nieuwe landschapsstructuren; een nieuwe houtwal, struwelen en hoogstamboomgaard.



