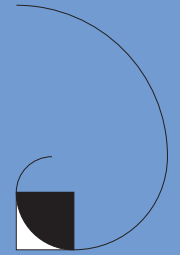
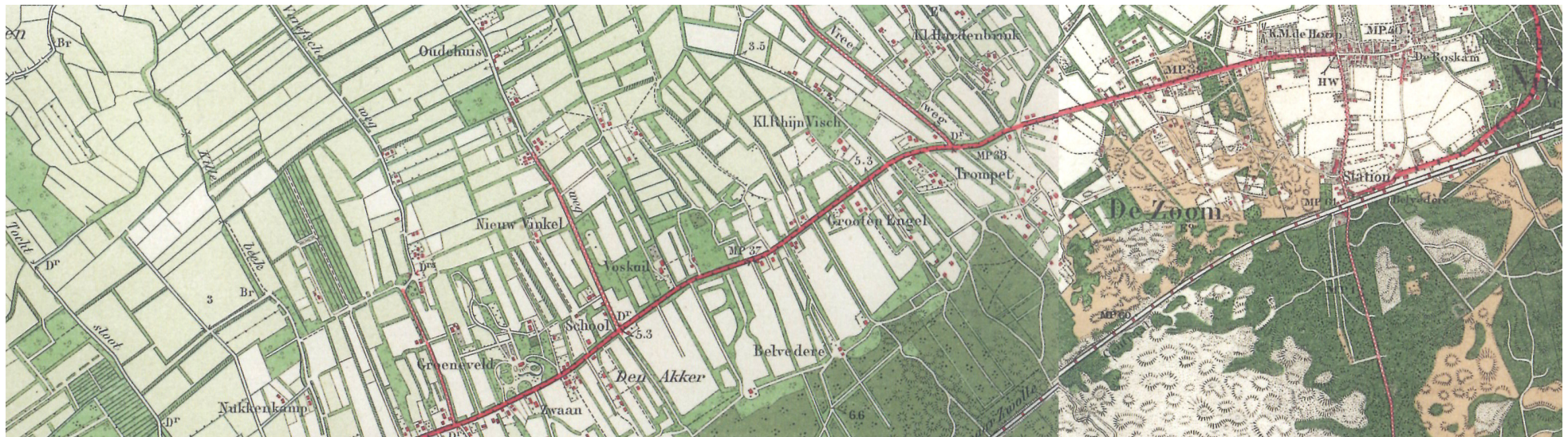


# Erftransformatie Op de Hagen, Nunspeet Gemeente Nunspeet



GELDERS GENOOTSCHAP



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Concept Maart 2009

# Erftransformatie Op de Hagen, Nunspeet

## Gemeente Nunspeet



COLOFON  
Gemeente Nunspeet  
Concept 30-03-2009  
Gelders Genootschap

AUTEUR:  
Ervenconsulent Gelders Genootschap

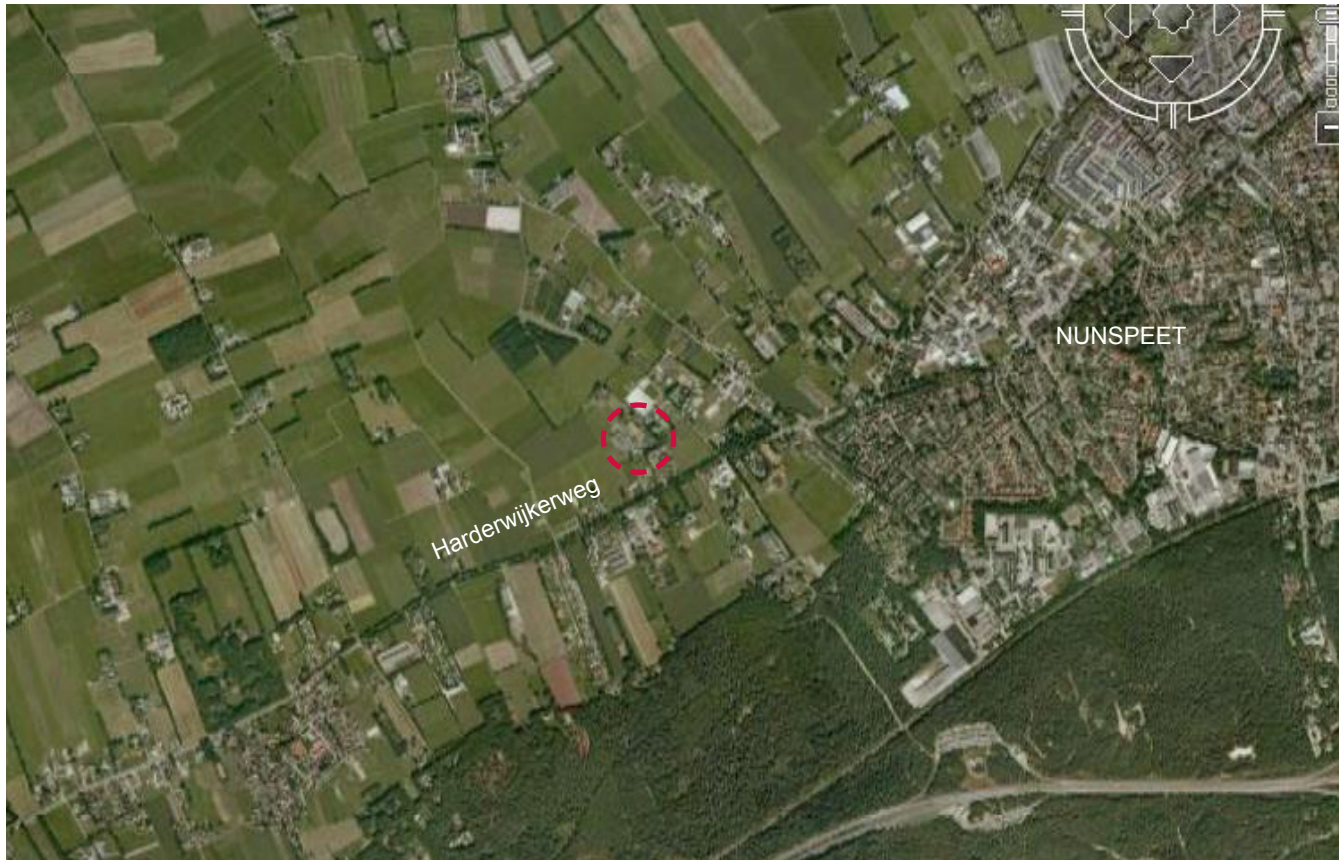
Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Concept Maart 2009

# SITUATIE

De initiatiefnemer aan Op de Hagen 15,17 en 17a is gestart met een verzoek tot functieverandering vóór de regeling functieverandering van de provincie van kracht is geworden. Het erf vormt een van de drie pilotlocaties die zijn uitgewerkt in het kader 'Bouwen buiten Nunspeet'. Op de kavel staat een zeer grote hoeveelheid schuren en stallen die gesloopt worden en ook de twee recreatiewoningen die op het terrein staan worden gesloopt ten behoeve van de nieuwe woonbestemming. Vrijwel alle bebouwing op het erf is in slechte staat. Mede hierdoor ontstaat een rommelig beeld. Op het terrein kan middels functieverandering naar wonen een grote kwaliteitswinst worden behaald.





---

# RELEVANTE BELEIDSKADERS

## *VAB provinciaal beleid*

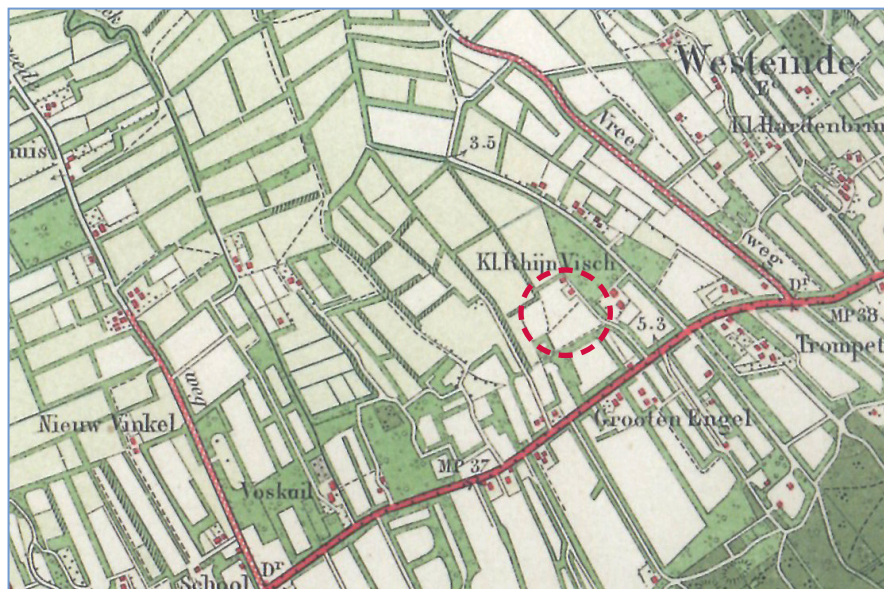
Deze erftransformatie valt onder de regeling voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) dat in het streekplan van de provincie Gelderland in 2005 is vastgesteld.

## *Streekplanuitwerking Regio Noord Veluwe functieverandering*

In deze streekplanuitwerking zijn onder voorwaarden mogelijkheden gecreëerd voor de (her)bouw van één of meerdere woningen/woongebouwen, afhankelijk van de locatie. Hierbij kan worden aangesloten bij de oorspronkelijke erfsituatie, waarbij een bedrijfswoning met verschillende schuren aanwezig waren. In de nieuwe situatie is de functie van het erf met de bijbehorende gebouwen veranderd, maar het voormalig agrarisch bedrijf behoudt haar erf en haar (historische) uitstraling. Bij deze benadering is dus vooral de oorspronkelijke ruimtelijke setting van belang voorzover die als waardevol voor de specifieke situatie wordt gezien.

## *Uitgangspunten gemeente Nunspeet bij regeling VAB:*

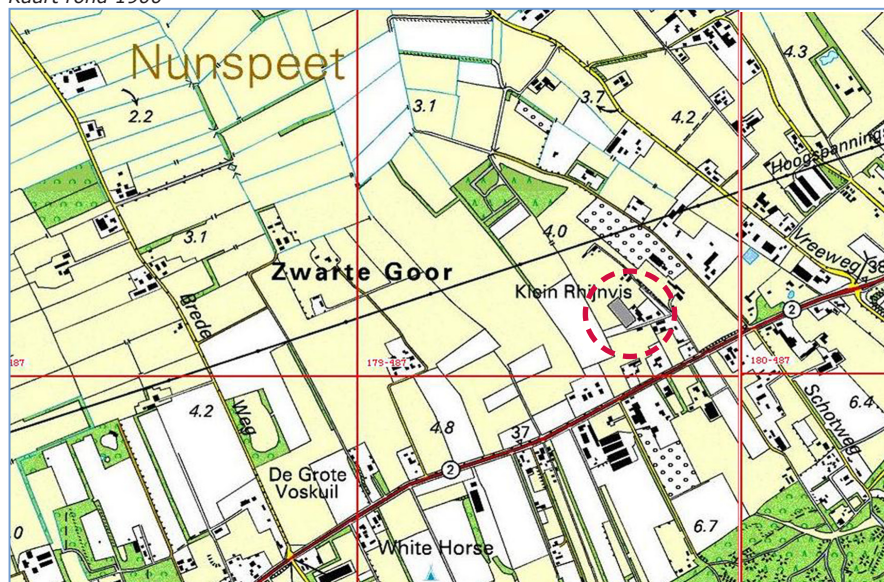
- Maximaal 50% van de gesloopte vierkante meters herbouwen;
- Zoveel mogelijk wooneenheden in één bouwblok;
- Meerdere bouwblokken of vrijstaande woningen bij hoge uitzondering;
- In EHS minimaal 350 m<sup>2</sup> sloop om in aanmerking te komen;
- In Multifunctioneel gebied minimaal 500 m<sup>2</sup> om in aanmerking te komen;
- Eventueel maatwerk indien extra geïnvesteerd wordt in thema's: toegankelijkheid, natuurontwikkeling, water en/ of cultuurhistorie.



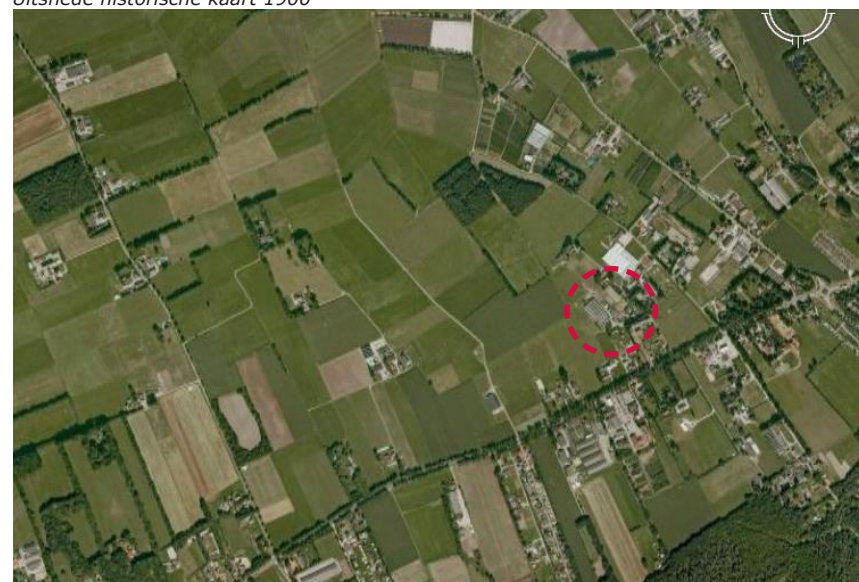
Kaart rond 1900



Uitsnede historische kaart 1900



Kaart rond 2000



Luchtfoto uit 2007

---

# BESTAANDE KWALITEITEN

## *Landschap*

Het erf aan Op de Hagen is gesitueerd in het gebied tussen de Veluwe en de randmeerkust. Dit gebied is een divers landschap en het komt hier en daar wat rommelig over. Mede doordat in het gebied veel meer functies dan alleen landbouw zijn gesitueerd. De Harderwijkerweg, waarvan Op de Hagen een zijweg is, is een oude ontginningsas. De weg ligt op de overgang tussen hoog en laag, met aanwezigheid van zowel vruchtbare akkergronden als lager gelegen weidegronden. Op de kaart van 1900 is te zien dat Nunspeet als plaats nog vrij klein was maar dat er wel al veel bebouwing langs de ontginningsas bestond. In vergelijking met de kaart van nu is niet alleen Nunspeet fors uitgegroeid, ook de erven in het buitengebied zijn fors in aantal toegenomen en op een aantal plekken zijn zwermen van aan elkaar gegroeide erven ontstaan. Zo ook in het gebied rond Op de Hagen. De grenzen tussen de erven onderling zijn hier in de loop der tijd vervaagd waardoor het gebied enigszins ongestructureerd oogt.

## *Erf*

Rond Op de Hagen zijn voornamelijk jongere erven gesitueerd. De erven zijn aan elkaar gegroeid en worden soms begrensd door forse groene structuren. Het erf aan Op de Hagen 15-17 en 17a ligt aan de rand van de zwerm van erven. Het heeft van zichzelf een vrij besloten opzet, vanuit de randen van het erf is de openheid van het achterliggende weidelandschap beleefbaar.

De gebouwen op het erf lijken niet helemaal logisch ten opzichte van elkaar te staan. Bekeken vanuit de huidige ontsluiting van het erf staat het hoofdgebouw (de woonboerderij) achter op het erf en de oude stallen en schuren



*Foto's van de bestaande situatie van het erf, en de bebouwing op het erf*



# BESTAANDE KWALITEITEN

zijn ervoor gesitueerd. Vroeger werd het erf echter vanaf de Harderwijkerweg ontsloten. De nieuwere bebouwing op het erf is achter het hoofdgebouw gesitueerd en op het erf zijn in de loop der tijd ook een tweetal recreatiewoningen gebouwd die door de nieuwe ontsluiting via Op de Hagen vooraan op het erf staan. De bestaande bebouwing op het erf is georiënteerd aan lijnen in het landschap en staat niet haaks ten opzichte van elkaar. Alle schuren en stallen en het hoofdgebouw vormen gezamenlijk een ensemble van gebouwen op het erf. De twee recreatiewoningen hebben een zelfstandige positie op het erf.

De trapeziumvormige bedrijfsruimte op het erf heeft een prettige maat.

Het erf heeft weinig beplanting, vanuit de omgeving bekeken liggen de stallen kaal in het weiland. Van oudsher is het gebied veel dichter beplant.

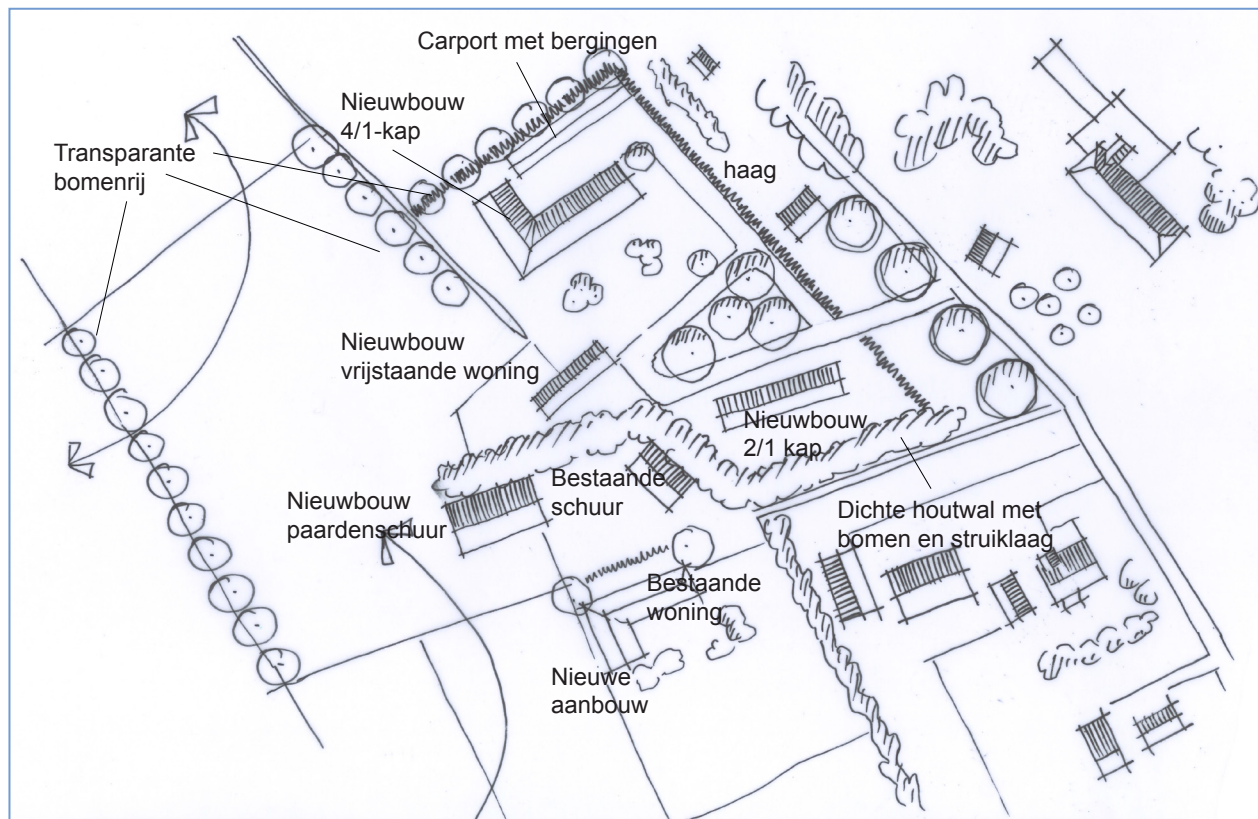
## Gebouwen

De bebouwing in de omgeving is vrij divers. In het gebied zijn relatief veel burgererven aanwezig. Over het algemeen is er qua vorm van de bebouwing sprake van eenvoudige hoofdvolumes met zadeldaken en een steile kap. De grondvorm van de gebouwen is over het algemeen eenvoudig. De te behouden oude boerderij is zo'n eenvoudig fors gebouw. De schuren en stallen hebben een ondergeschikte positie ten opzichte van de bestaande woonboerderij door de eenvoudige vormgeving, de gesloten zijgevels en de lage nok- en goothoogtes.

Het oude woonhuis, het bakhuis en de oude Koeienschuur zijn karakteristiek. Het bakhuis en de oude koeienschuur zijn echter bouwkundig in zeer slechte staat en kunnen derhalve niet behouden blijven.



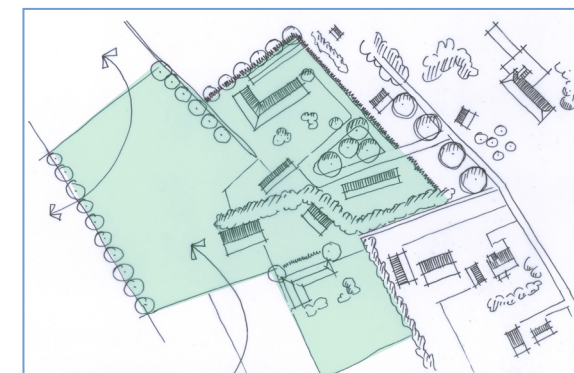
De bestaande situatie van het erf met de te behouden (blauw) en de te slopen (rood) bebouwing.



Inrichtingsschets

Hoofdpunten:

- Onsluiting op één plek.
- Nieuwe bebouwing sluit aan bij het karakter van de bebouwing in de streek
- Gebouwen neerzetten die niet identiek zijn aan elkaar, maar wel familie van elkaar.
- Stevige beplanting op het erf.
- Kavelgrensbeplanting langs maximaal 2/3 van de kavelgrens
- Zicht op omliggende landschap behouden, geen afgesloten kamers maken.
- Richting van het landschap accentueren.



---

# NIEUWE KWALITEITEN

## *Situering nieuwe bebouwing*

Het grootste deel van de gebouwen wordt gesloopt waardoor er ruimte ontstaat om een nieuw erf te realiseren. Een vrijstaande woning en een twee-onder-één kap worden gerealiseerd aan een nieuw centraal erf. Dit erf wordt ontsloten via een nieuwe toegangsweg die uitkomt op Op de Hagen. Het erf ligt hierdoor iets van de weg af. Ten noorden grenzen aan de centrale ruimte de achtertuinen van de vier-onder-één-kap woning gesitueerd in een L-vorm. Door de ruimtelijke spreiding ontstaat niet één grote bebouingsklomp, maar heeft het erf lucht en is er ruimte voor groen.

## *Terreininrichting*

Door de realisatie van een geheel nieuw erf ontstaat de mogelijkheid het 'Zwermlandschap' ter plaatse ter voorzien van nieuwe beplantingsstructuren waarmee de richting van het landschap geaccentueerd wordt en iets van het historische beplantingspatroon teruggebracht wordt. Ten oosten van het nieuwe erf worden hiertoe twee transparante bomenrijen geplant. Zicht op het landschap wordt hierdoor behouden. In dit landschapstype is het aanbrengen van kavelgrens beplanting van belang om de losse erven van de 'Zwerm' niet aan elkaar te laten groeien. Aan de zuidzijde van het nieuwe erf komt een dichte houtwal met bomen en een struiklaag. Door aan de noord- en westzijde een haag aan te planten is het erf vanaf de weg duidelijk als eenheid herkenbaar. Centraal op het erf wordt een boomgroep geplant die het erf ruimtelijk markeert. Met betrekking tot de beplanting dient er gebruik te worden gemaakt van beplanting die van nature in de omgeving voorkomt.

## *Vorm en materialisering van bebouwing*

De woningen die op het erf worden moeten niet identiek zijn aan elkaar, maar moeten wel in eenzelfde vormtaal worden uitgevoerd. De gebouwen zijn bij voorkeur één laag met een forse kap, hebben lage goten en zijn in alle gevallen voorzien van een zadeldak. De gebouwen zijn passend in de omgeving. Door de architectuur van de gebouwen wordt kwaliteit toegevoegd aan de omgeving. De kleur en de materialisering zijn passend bij de bestaande bebouwing in de omgeving.