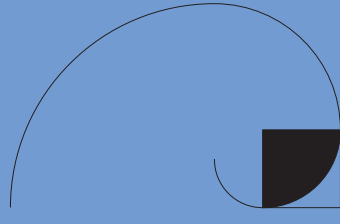


Erfttransformatie Oudeweg 20 Hulshorst Gemeente Nunspeet



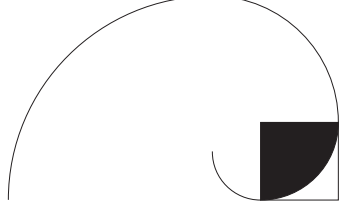
GELDERS GENOOTSCHAP



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2012

Erfttransformatie Oudeweg 20 Hulshorst Gemeente Nunspeet



GELDERS GENOOTSCHAP

COLOFON

In opdracht van: Gemeente Nunspeet, dhr. Proper

Initiatiefnemer: familie van Ark

Adviseur: dhr. van Asselt (Slaa van Asselt architecten BNA)

Definitief advies 26 juni 2012

Gelders Genootschap | 026 442 94 04
Ervenconsulent | Christel Steentjes

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2012

INLEIDING

Opgave

Aan de Oudeweg 20 in Hulshorst ligt een klein voormalig agrarisch bedrijf. De oude boerderij is een aantal jaar geleden afgebrand en gesaneerd, de schuren staan er nog maar zijn al jaren niet in gebruik. De familie van Ark wil deelnemen aan de regeling functieverandering van de gemeente Nunspeet. Ze willen twee woningen terugbouwen. Een ter vervanging van de oude boerderij en een ter compensatie van te slopen oude stallen. Voor de locatie is door Slaa van Asselt architecten BNA een schetsplan opgesteld. Daarbij is er de wens meer afstand te nemen van de westelijke perceelgrens. Het erf ligt daar nu dicht tegen aan.

Ervenadvies

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 onafhankelijk advies over de Oudeweg 20 in Hulshorst. Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van het erf en de bebouwing. Het vormt een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur. Het advies is opgesteld door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap in overleg met de gemeente Nunspeet en de initiatiefnemer.

De vraag is hoe met functieverandering de ruimtelijke kwaliteit en het landschap ter plekke versterkt kunnen worden.

Beleidskader

De regio Noord Veluwe heeft in 2007 de streekplanuitwerking voor functieverandering opgesteld. Hierin staat onder welke voorwaarden kan worden meegewerkt aan functieverandering.

De gemeente heeft dit beleid voor functieverandering verder uitgewerkt in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. Bij het bestemmingsplan hoort de notitie Ruimtelijke kwaliteit bij functieverandering waarin de ruimtelijke uitgangspunten zijn vastgelegd. Hierin staan algemene ontwerprichtlijnen voor de opzet en inrichting van het agrarische erf.

Tevens zijn criteria opgenomen voor de beeldkwaliteit op landschap- en erfniveau. Belangrijke uitgangspunten samengevat:

- Samenhang op het erf.
 - Gebouwen staan aan een gemeenschappelijke ruimte.
 - Hiërarchie in gebouwen.
 - Eén hoofdentree.
 - Het erf is verbonden met het landschap.
 - Groene erfafscheidingen.
 - Enkelvoudige hoofdvorm, één laag met kap, bijgebouw bij voorkeur in hoofdvorm.
 - Gedekte kleuren en natuurlijk materiaalgebruik.
- Een erftransformatie moet bijdragen aan versterking van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.

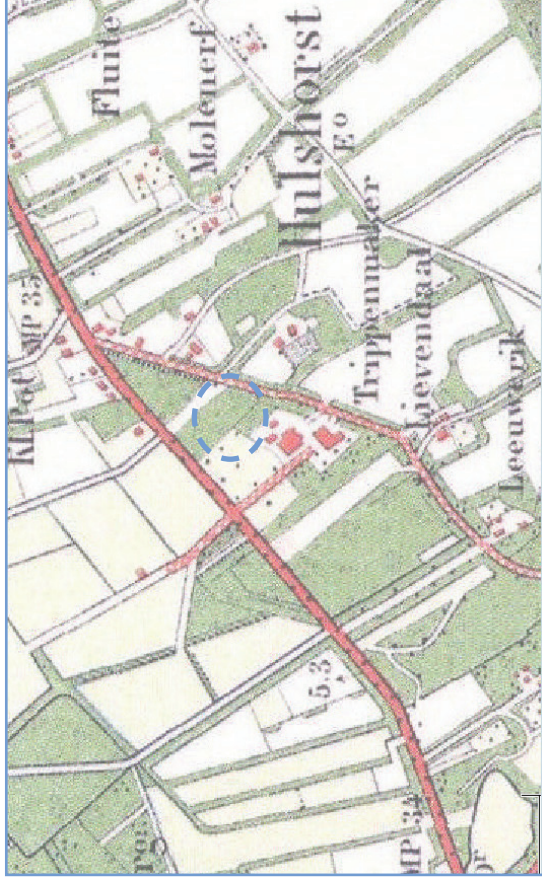
Overig relevant beleid

De laanboombeplanting langs de Oudeweg zijn gemeentelijke monumentale bomen.

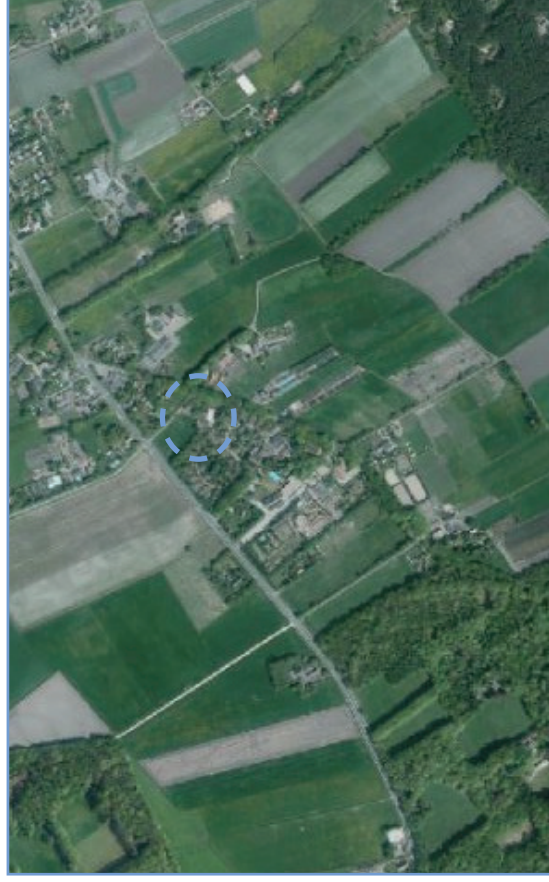
De locatie grenst aan de noord en zuidzijde aan het erf door de provincie Gelderland aangegeven, waardevolle landschap van de Veluwe.

“Bouwen buiten Nunspeet”: de locatie ligt in het zwermenlandschap, onderdeel van het kampenlandschap. De bebouwingsdichtheid is hier hoger dan algemeen in het kampenlandschap. Doordat de groene tegenhanger van het rood vaak verdwenen is, is er een rommelig landschap ontstaan.

ANALYSE



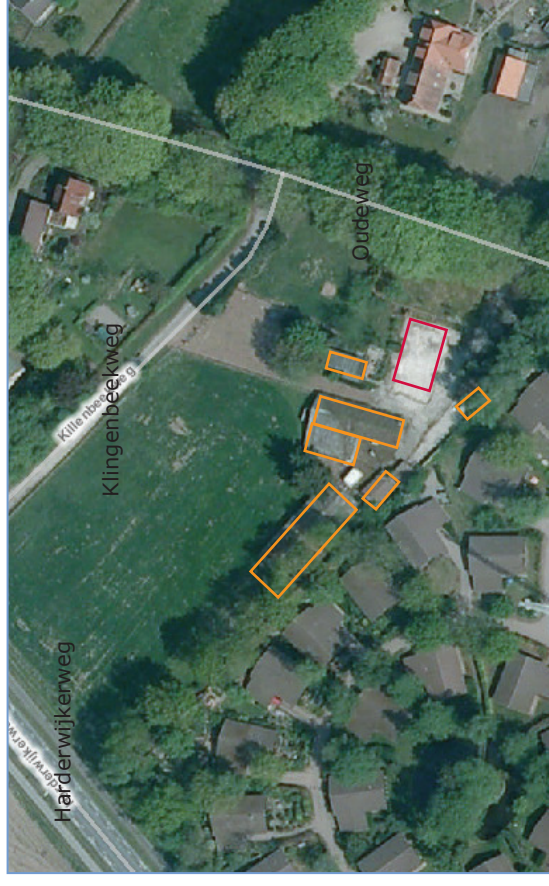
Kaart landschap 1900. De zandrug is duidelijk herkenbaar door de verkaveling (minder tot geen sloten) en grondegebruik (akkers). De erven liggen op de overgang van hoog naar laag.



Luchtfoto uit ca. 2010. De zandrug is nog goed herkenbaar in het landschap door bebouwing en verkaveling. De bebouwing is wel toegenomen en veel landschappelijke beplanting is vaak verdwenen.



Kaart landschap 1930. Een aantal jaar later is het landschapsbeeld grotendeels het zelfde. Wel is veel kavelgrensbeplanting verdwenen.



Het erf ligt dicht tegen het recreatieparkje aan. In rood de voormalige boerderij. In oranje de bijgebouwen. Alles wordt gesloopt.

ANALYSE

Landschap

De locatie ligt tussen de Oudeweg en de Harderwijkerweg en maakte oorspronkelijk onderdeel uit van het landgoed. De Harderwijkerweg is onderdeel van de Zuiderzeestraatweg tussen Amersfoort en Zwolle die in 1830 is aangelegd. De Oudeweg liep ten zuiden van de landgoederen Hulshorst en Essenburg. De Zuiderzeestraatweg is over deze landgoederen aangelegd omdat de landgoedeigenaren initiatiefnemers waren van de weg. Het streefbeeld vanuit de Zuiderzeestraatweg is om hier het landgoederen karakter te versterken waaronder de afwisseling van groene lanen, bosvlakken, weiden en bebouwing. Het is een kampenlandschap dat de overgang vormt van de beboste Veluwe richting de randmeerkust. Het is een oud agrarisch zwerm Landschap met oude boerderijen. Rondom de locatie is met name de laanbeplanting langs de Oudeweg zeer bepalend. Deze bestaat uit grote eiken. Daarnaast zijn de doorzichten naar het noorden en het zuiden bijzonder. De locatie heeft een eigen groene kamer in dit afwisselende landschap.

Erf en gebouwen

De locatie wordt ontsloten vanaf de Oudeweg. Daarnaast is er een ontsluiting vanaf de Klingenbeekweg, een zandpad dat langs de oostzijde van de locatie loopt. Het erf ligt erg dicht tegen het kleine recreatiepark aan de westzijde. De bebouwing op het erf is, net als de meeste bebouwing aan de weg, op de Oudeweg georiënteerd. De oude boerderij stond met de kopse gevel evenwijdig aan de weg. De plek is nog te herkennen aan het zandbed van de fundering en de siertuin. De overige bebouwing bestaat uit verschillende schuren die in verschillende richtingen staan en meer de kavelrichting volgen. Het zijn kleine bescheiden volumes zonder cultuurhistorische waarden. Gezamenlijk vormen de gebouwen, waarvan een aantal geheel begroeit met klimop, een klein agrarisch ensemble. De erfbeplanting heeft geen duidelijke structuur en bestaat onder andere uit coniferen. Het groene kader wordt voornamelijk gevormd door de beplanting aan weerszijde van de kavel en de laanbeplanting langs de Oudeweg.

Uitgangspunten voor het nieuwe erf

- Oorspronkelijk een boskavel als onderdeel van het landgoederenlandschap.
- Voormalig agrarisch erf in een oud agrarisch landschap.
- Groene kamer tussen Oudeweg en Harderwijkerweg en doorzichten naar het noorden en zuiden en groene wanden aan de oost en westzijde.
- Oriëntatie op de Oudeweg en informele setting van de gebouwen handhaven.



Het erf vanaf de Oudeweg. Op de voorgrond heeft de boerderij gestaan, te zien aan het zand van de voormalige fundering. De schuren zijn klein en bescheiden. Op het erf staan veel coniferen.



De Oudeweg omzoomd met monumentale beuken.

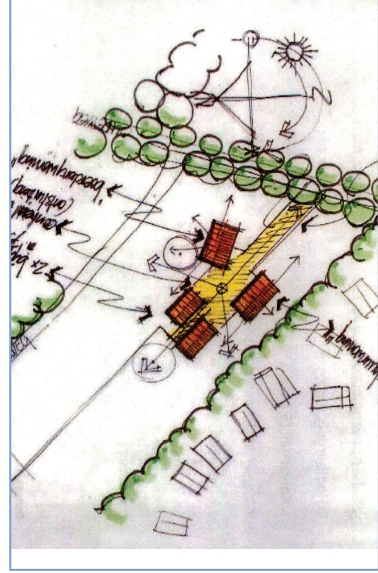


Doorkijk vanaf de Oudeweg langs het erf naar de Harderwijkerweg. Op de achtergrond het landgoed Essenburg.

ADVIES



Schets mogelijke inrichting nieuw erf.



Schetsontwerp Slaa van Asselt
architecten BNA

Uitgangspunten en randvoorwaarden

- A** = De locatie vormt een groene kamer met zichtlijnen van de Harderijkerweg naar de Oudeweg. Het is gewenst deze openheid te bewaren en zo het afwisselende landgoederenlandschap te behouden. Dit past ook in het streefbeeld voor de Zuiderzeestraatweg.
- B** = De wegbeplanting langs de Oudeweg vormt een mooi groen decor voor het erf aan de Oudeweg 20. Omdat het monumentale bomen gaat is het gewenst deze vrij te houden.
- C** = De open weide blijft open en groen. Coniferen worden verwijderd.
- D** = De beplanting langs het recreatiepark wordt waar nodig aangevuld met streekeigen beplanting, bijvoorbeeld eiken aangevuld met ruwe berk en luisterbed en struiken zoals meidoorn, hazelaar en veldesdoorn.
- E** = Het nieuwe erf komt wat verder van de zuid-westelijke grens met het recreatieparkje te liggen. Wel blijft er voldoende ruimte aan de noordoostzijde om de zichtlijnen te behouden. De achterzijde van het erf wordt groen ingepast met enkele forse bomen zodat er een groen zicht is vanaf de Harderijkerweg. Dit sluit aan bij het uitgangspunten vanuit het zwermenlandschap (Bouwen buiten Nunspeet).
- F** = Het nieuwe erf is geïnspireerd op de erfdeling van het oude erf. De hoofdwooning is georiënteerd op de Oudeweg. De schuurwoning en de bijgebouwen volgen de kavelrichting. Hierdoor wordt de hiërarchie in gebouwen nog eens benadrukt. De positie van de hoofdwooning wordt ook benadrukt door de siertuin aan de voorzijde van deze woning.
- Alle gebouwen staan aan een gezamenlijk open erf. Verharding wordt tot wat functioneel nodig is beperkt en bestaat bijvoorkeur uit halfverharding of natuurlijke verharding van klinkers of grind. Parkeren uit het zicht en/of achter groen.
- G** = De tweede woning op het erf is qua uitstraling ondergeschikt aan de hoofdwooning. Het heeft net als de hoofdwooning een enkelvoudige hoofdvorm, een laag met zadeldak. Deze woning heeft een meer schuurachtige uitstraling door sobere detaillering en kleurgebruik.
- H** = De bijgebouwen worden meegenomen in het concept van het ontwerp voor het erf.
- I** = Erfbeplanting bestaat uit de siertuin bij de hoofdwooning en lage hagen bij het voorerf. De overige beplanting rondom het erf is informeel met streekeigen struiken en bomen. Ook een kleine boomgaard past binnen de erfbeplanting.

ADVIES

Toelichting

In deze paragraaf worden randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor het ruimtelijk ontwerp van het erf. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen. De schetsen geven een mogelijke uitwerking van het advies, andere uitwerkingen binnen het gegeven advies zijn mogelijk. De initiatiefnemer wordt aangeraden de plannen verder uit te werken met een architect en landschapsarchitect.

Toelichting hoofdpunten

Het schetsontwerp van Slaa van Asselt architecten BNA is een goed uitgangspunt voor de uitwerking van deze erftransformatie. Belangrijk daarbij dat de gebouwen samen een ensemble vormen en er hiërarchie is tussen de gebouwen. De open ruimte die de locatie nu inneemt tussen de Harderijkerweg en de Oudeweg past goed in de afwisseling van het landgoederenlandschap in dit gebied. Het is daarom belangrijk de doorkijkjes in stand te houden.

Vanuit het beleid voor het zwermenlandschap is het belangrijk dat er een goede groene tegenhanger is van rode ontwikkeling. Daarom is de aanplant van een aantal forse bomen aan de zijde van de Harderijkerweg belangrijk.

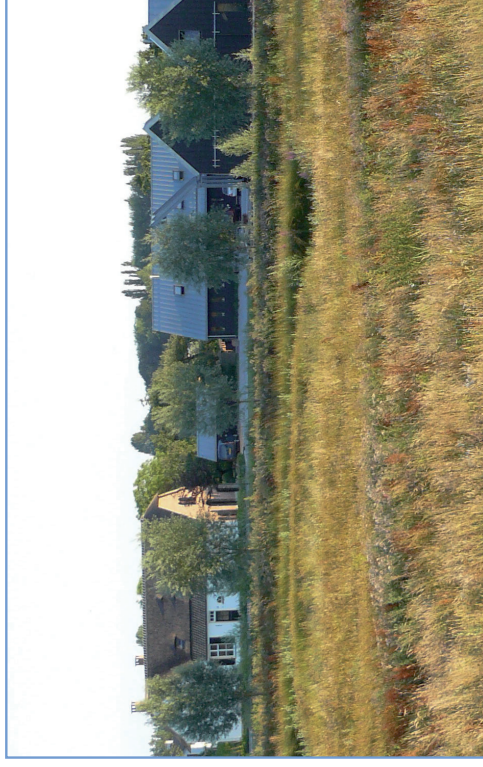
Omdat de bomen aan de Oudeweg monumentaal zijn mag een inrit geen schade toebrengen aan de bomen. Daarom wordt geadviseerd het werkverkeer via de zandweg aan de noordzijde te leiden.

Referentiebeelden

De referentiebeelden zijn ter inspiratie. Zij geven een indruk van hoe de hoofdpunten vertaald kunnen worden.

Streekeigen beplanting

Eén of meer solitaire boom bij woonhuis: kastanje, linde of noot.
Haag bij voortuin: liguster, meidoorn of veldesdoorn.
Struiken: sering, boerenjasmijn, hultst en bessen.



Hiërarchie op het erf met een hoofdgebouw en donkere en eenvoudige schuurachtige woningen.



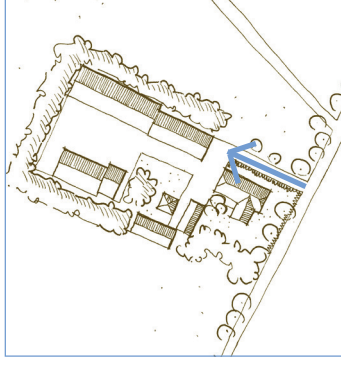
Voorbeeld van schuurarchitectuur.

De algemene erf-principes

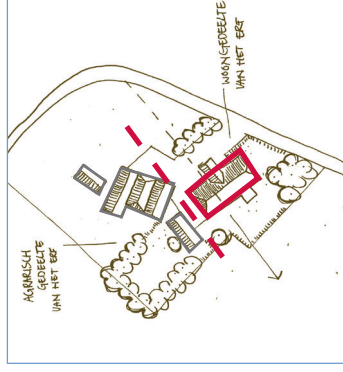
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom ook het uitgangspunt bij de advisering bij erftransformaties. Zodat het nieuwe erf bijdraagt aan de versterking van het landschap, de ruimtelijke kwaliteit en de cultuurhistorie.



1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap. Het bestaat uit gebouwen, erfinrichting en beplanting.



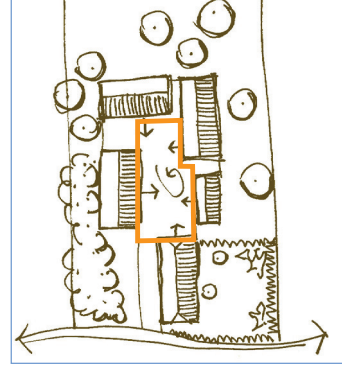
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdgebouw staat voor op het erf.



5. Het erf is verankerd in het landschap door o.a. positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting en wandelpaden.



3. De gebouwen staan dicht bij elkaar, gegroepeerd op en rond een gemeenschappelijke ruimte.

Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 •

ervenconsulent@geldersgenootschap.nl