

# Welstand Nunspeet 2015



Gemeente Nunspeet



# Welstand Nunspeet 2015

## Gegevens over het plan:

Plannaam: Welstand Nunspeet 2015  
Identificatienummer: NL.IMRO.0302.Welstandsnota2015-vg01  
Status: vastgesteld  
Vaststellingsdatum: 9 december 2015  
Projectnummer Buro SRO: 24.01.06

## Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Gemeente Nunspeet  
Contactpersoon opdrachtgever: Arjan Dickhof

## Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: Peter Abels  
Bezoekadres vestiging Arnhem  
Sweerts de Landasstraat 50  
6814 DG te Arnhem  
Telefoon 026 – 35 23 125  
E-mail: arnhem@buro-sro.nl  
Internet: www.Buro-SRO.nl

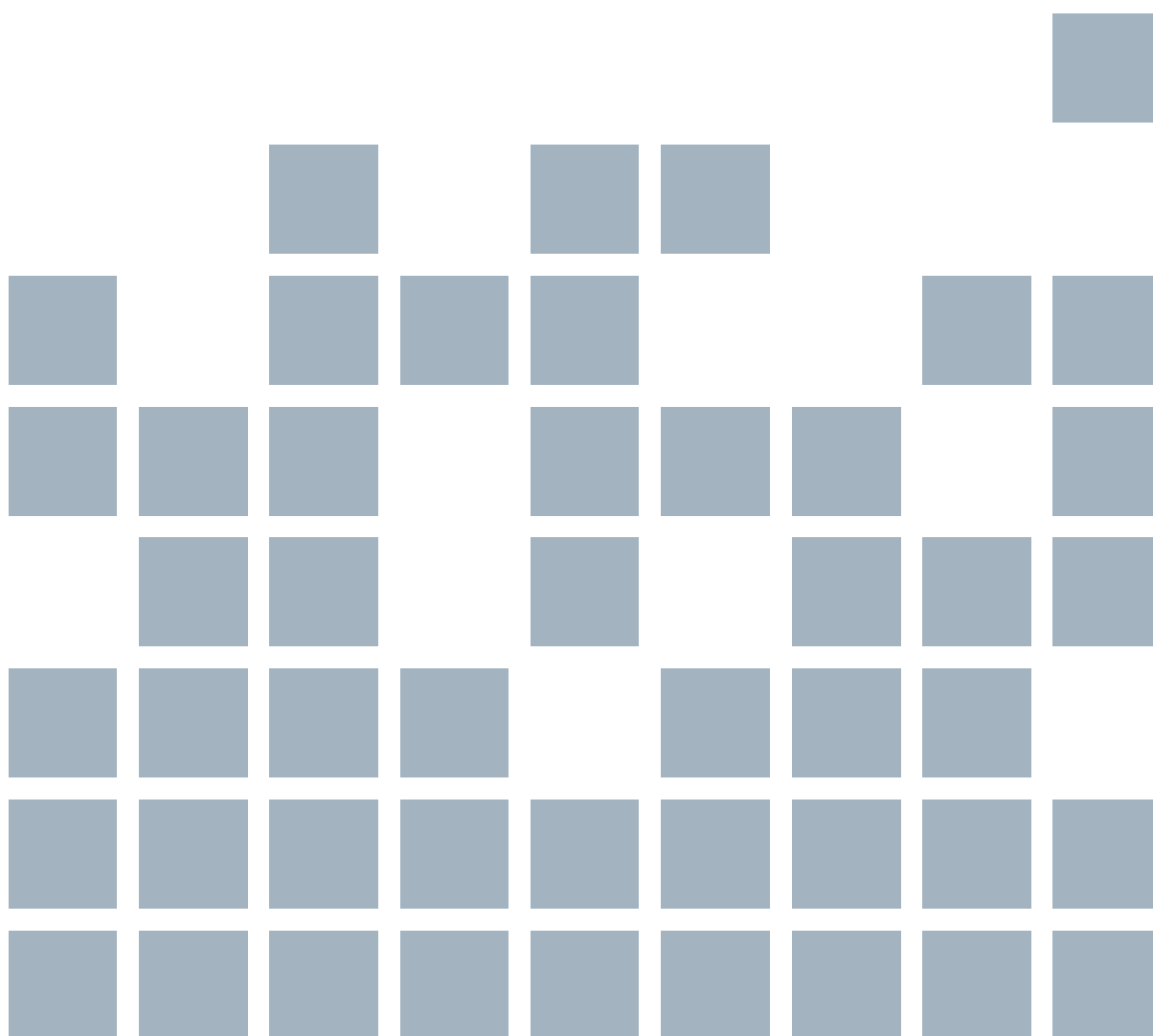


# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Welstandsbeleid	7
1.2 Aanleiding en doel actualisering welstandsbeleid	7
1.3 Afstemming welstandsbeleid op overige beleidsvelden	8
<b>Hoofdstuk 2 Wijze van toetsing</b>	<b>9</b>
2.1 Inleiding	9
2.2 Werkwijze	9
2.3 Toetsniveaus	9
2.4 Gebiedsgerichte toetsing bouwwerken	13
2.5 Toetsing monumenten en karakteristieke bouwwerken	15
2.6 Toetsing kleine bouwwerken	15
<b>Hoofdstuk 3 Deelgebieden</b>	<b>17</b>
3.1 Centrumgebied	17
3.2 Woongebied rond het centrum	19
3.3 Parkachtig woongebied	21
3.4 Planmatige woongebieden	24
3.5 Bedrijventerreinen	31
3.6 Dorpen	38
3.7 Buitengebied Randmeren	45
3.8 Buitengebied Veluwe	50
3.9 Landgoederen	59
<b>Hoofdstuk 4 Monumenten en karakteristieke bouwwerken</b>	<b>67</b>
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>	<b>73</b>
<b>Bijlage 1 lijst van monumenten en karakteristieke bouwwerken</b>	<b>75</b>
<b>Regels</b>	<b>77</b>
<b>Hoofdstuk 1 Welstand</b>	<b>79</b>
Artikel 1 Waarde - Welstand, uitgebreide toets	79
Artikel 2 Waarde - Welstand, beperkte toets	82
Artikel 3 Waarde - Welstand, geen toets	84
Artikel 4 Algemene welstandsbepalingen	85
Artikel 5 Deelgebieden	85



# Toelichting







# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Welstandsbeleid

Welstandsbeleid gaat over de architectonische kwaliteit van bouwplannen. Een gemeente is de aangewezen instantie om een bouwplan op architectonische aspecten te beoordelen. Bij de beoordeling wordt gekeken naar plaatsing, vormgeving, detaillering en kleur- en materiaalgebruik. Ook moet het bouwwerk passen in de omgeving waarin het geprojecteerd is.

Om eisen te mogen stellen aan het uiterlijk van bouwwerken moet het welstandsbeleid worden vastgelegd in een welstandsnota. In een welstandsnota worden de beleidsregels vastgelegd met daarbij welstandscriteria die worden gehanteerd bij de welstandsbeoordeling van de bouwplannen.

### Wettelijk kader

De welstandsnota is gebaseerd op afdeling 3 (artikel 12 tot en met 12c) van de Woningwet. Daarin staat (onder meer):

*“De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling:*

- a. *of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;*
- b. *of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand”.*

## 1.2 Aanleiding en doel actualisering welstandsbeleid

In het collegeprogramma 2014-2018 is opgenomen dat in het kader van deregulering initiatieven worden genomen om te komen tot een snellere vergunningverlening. In dat kader is het besluit genomen om het welstandsbeleid aan te passen.

De verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen (voorheen bouwvergunningen) is een onderwerp dat met de uitbreiding van het vergunningsvrije bouwen, op initiatief van het Rijk, al flink is veranderd en waarbij de regeldruk is verlaagd.

Door ook de welstandstoetsing aan te passen is de regeldruk verder verlaagd. Door het aantal regels te verminderen in gebieden die minder in het oog springend zijn en een zorgvuldige toetsing toe te passen voor de beeldbepalende bebouwing van Nunspeet, gaat vermindering van de regeldruk niet of nauwelijks ten koste van de uitstraling van de gemeente. De welstandsnota is en blijft een belangrijk instrument waarmee de gemeente stuurt op een aantrekkelijke gebouwde omgeving in Nunspeet.

In deze Welstandsnota wordt het welstandsbeleid geactualiseerd waarbij de volgende doelstellingen van belang zijn:

1. Het streven is om minder bouwaanvragen welstandsplichtig te laten zijn;
2. Een veelvoud aan pakketten met welstandscriteria is niet gewenst;
3. Afstemming op veranderde wetgeving, met name het vergunningvrije bouwen, is noodzakelijk;
4. Ook een goede afstemming op andere beleidsvelden (ruimtelijke ordening, cultuurhistorie, groen) en beleidsstukken van de gemeente zoals de Algemene Plaatselijke verordening (APV) is nodig;
5. De welstandsnota moet kort, helder en daardoor toegankelijker worden. In de nota zal alléén in worden gegaan op die onderwerpen die juridisch geborgd kunnen worden in het kader van de Woningwet;
6. De nota dient toekomstbestendig te zijn, dat wil zeggen dat de nota rekening houdt met de komst van de Omgevingswet (en relatief eenvoudig op te nemen is in een Omgevingsplan). Ook zal de nota goed digitaal raadpleegbaar moeten zijn.

### **1.3 Afstemming welstandsbeleid op overige beleidsvelden**

De kwaliteit van de fysieke omgeving wordt door veel factoren bepaald: het uiterlijk van gebouwen en bouwwerken is één van de componenten die daarbij een rol speelt. Andere factoren zijn de inrichting van de openbare ruimte, milieueisen en bouw- en gebruiksbepalingen. Voorliggende welstandsnota vormt één van de beleidsdocumenten die een rol speelt bij het beheren, beschermen en ontwikkelen van kwaliteiten van de fysieke leefomgeving. Welstandsbeleid kent een nauwe relatie met een drietal beleidsvelden welke hierna worden toegelicht.

#### **1.3.1 Beeldkwaliteitsplannen**

Een welstandsnota is met name gericht op het handhaven en versterken van de bestaande gebouwde omgeving. De welstandsnota is niet het meest geëigende beleidsdocument om de ruimtelijke kwaliteit van een nieuw te ontwikkelen gebied te realiseren. Vaak wordt voor een gebied waar zich nieuwe ontwikkelingen voor doen, aanvullend welstandsbeleid opgesteld in de vorm van een beeldkwaliteitplan of een beeldkwaliteitsparagraaf. Daar waar een dergelijk aanvullend beeldkwaliteitsdocument geldt (of in de toekomst gaat gelden) is het bepaalde in voorliggende welstandsnota ondergeschikt.

#### **1.3.2 Bestemmingsplannen**

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken 'voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening' (artikel 3.1 Wro). Bouwmogelijkheden die op grond van het bestemmingsplan mogelijk zijn kunnen niet door welstandscriteria teniet worden gedaan. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen, waar nodig, de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied.

Bij het actualiseren van bestemmingsplannen zal aandacht worden geschonken aan de samenhang met de welstandsaspecten, zoals die in de welstandsnota worden opgenomen.

#### **1.3.3 Monumentenbeleid**

Binnen de gemeente Nunspeet zijn veel monumenten aanwezig. Voor restauratie of verbouwplannen van gemeentelijke monumenten of rijksmonumenten is zowel een welstandsadvies als een advies van de monumentencommissie nodig. Dit is bepaald op basis van de Monumentenwet 1988.

Aangezien de aanwijzing tot monument impliceert dat het beeldbepalende panden betreft, is in het kader van welstand sprake van een uitgebreide toets.

#### **1.3.4 CHW-beleid**

In de cultuurhistorische atlas is een uitgebreide beschrijving opgenomen van de historische ontwikkeling en aanwezige cultuurhistorische waarden van de gemeente Nunspeet. De cultuurhistorische atlas leverde belangrijke input voor deze nota, vooral de beschrijving en waardebeoordeling van de landgoederen en karakteristieke panden is hierop afgestemd.



## Hoofdstuk 2      Wijze van toetsing

### 2.1      Inleiding

Om een bouwplan te toetsen aan de welstandsnota zijn vier vragen van belang. Dit zijn:

1. Wat is het toetsniveau? In de gemeente zijn drie gebieden onderscheiden. Voor elk van de gebieden geldt een verschillend toetsregime. In paragraaf 2.3 wordt dit verder toegelicht.
2. In welk gebied ligt het plan? Het uiterlijk van een plan staat niet op zichzelf, de relatie met de omgeving is van groot belang. Daarom is de gemeente opgedeeld in een aantal gebieden. Dit zijn gebieden met een eigen karakteristiek. Bij het beoordelen van bouwplannen moet de omgeving mede betrokken worden. De gebiedsbeschrijving in deze welstandsnota is daarbij een hulpmiddel. In paragraaf 2.4 wordt de gebiedsindeling verder uitgewerkt en de beschrijvingen zelf staan in hoofdstuk 3.
3. Betreft het een monument of karakteristiek bouwwerk? Sommige bouwwerken zijn beeldbepalend of een monument. Al deze bouwwerken vallen onder het hoogste toetsregime, ongeacht in welk gebied ze zijn gelegen. Hoofdstuk 4 gaat daar verder op in.
4. Is het een klein bouwwerk? Voor kleine bouwwerken gelden andere eisen. Paragraaf 2.6 gaat daar verder op in.

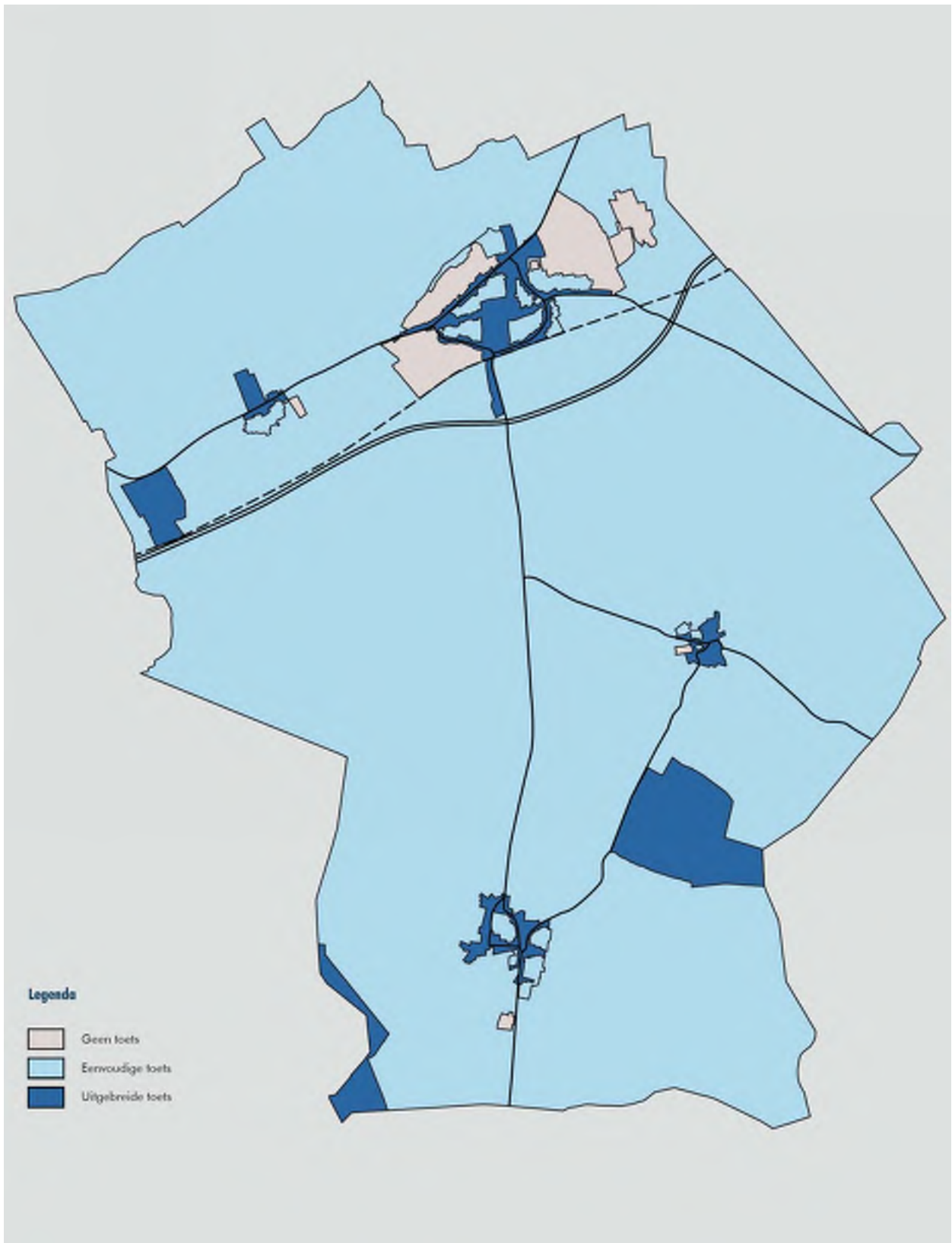
### 2.2      Werkwijze

De wijze waarop het welstandstoezicht is georganiseerd is vastgelegd in een verordening. In die verordening staan (onder meer) voorschriften omtrent de samenstelling, de inrichting en de werkwijze. De werkwijze betreft zowel de dagelijkse gang van zaken als ook de verantwoording aan het bestuur.

### 2.3      Toetsniveaus

Met deze welstandsnota wil de gemeente een gericht welstandstoezicht uitoefenen: een uitgebreidere welstandstoets vindt alleen nog plaats in de beeldbepalende gebieden van Nunspeet en voor de markante gebouwen van de gemeente. Voor het overgrote deel van het gemeentelijk grondgebied volstaat een beperkte welstandstoets of is geen toets vooraf nodig.

Bijgevoegde afbeelding geeft de drie verschillende toetsgebieden weer.



*Toetsniveaus Welstandsnota Nunspeet*

### **2.3.1 Uitgebreide toets**

De gebieden met een uitgebreide welstandsniveau zijn gebieden die op het niveau van de gemeente bepalend zijn voor de identiteit, beleving en waardering van Nunspeet: de beeldbepalende gebieden. Sturing op welstand heeft hier een maximaal effect op verbetering van het beeld van de gemeente als geheel. Daarnaast zijn monumenten en karakteristieke bouwwerken in de hele gemeente, dus ook buiten de beeldbepalende gebieden, voorzien van een uitgebreide toets.

De bepalende gebieden zijn bepaald aan de hand van de ruimtelijke karakteristiek van de gemeente. Op grond hiervan zijn als beeldbepalende gebieden aangewezen: het centrum van Nunspeet, de oude linten van Elspeet, Vierhouten en Hulshorst. Daarnaast vallen onder de beeldbepalende gebieden, gebieden met een monumentale waarde zoals de landgoederen en buitenplaatsen.

De beeldbepalende gebieden hebben deels al een hoge kwaliteit, zoals de oude centra en linten. Maar deels bestaat de wens de kwaliteit te verbeteren. De hoofdwegen van Nunspeet zijn hiervan een goed voorbeeld

De uitgebreide toets wordt uitgevoerd door deskundigen op het gebied van vormgeving en ontwerp. Getoetst wordt aan criteria betreffende:

#### **1. Relatie tussen vorm, gebruik en constructie**

Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van het gebruik en de constructie.

De verschijningsvorm is echter meer dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Andere factoren als de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context kunnen invloed hebben op het ontwerp.

#### **2. Relatie tussen bouwwerk en omgeving**

Een gebouw is een (particulier) object in een openbare context. Het bestaansrecht van een gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook wanneer een gebouw een contrast vormt met zijn omgeving dient het een positieve bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.

#### **3. Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context**

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd, doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd.

#### **4. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit**

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld (symmetrie, ritme, herkenbare maatreksen en materialen). Dit biedt houvast en is bepalend voor het beeld van een gebouw. Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in een evenwichtige en spanningsvolle relatie.

#### **5. Schaal en maatverhoudingen**

Ieder bouwwerk heeft een schaal die samenhangt met de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen geleed zijn maar worden ongeloofwaardig als ze er uitzien als een verzameling losstaande kleine bouwwerken. De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang, maar vormen tegelijk een van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. Duidelijk is dat de kracht van een ontwerp groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang vertonen. Ook spanning en contrast kunnen daarin hun werking hebben.

## **6. Materiaal, textuur, kleur en licht**

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding wordt een bouwwerk zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot lokale materialen. Er is sprake van een grote keuzevrijheid, wat het risico op een onsaamhangend beeld vergroot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk.

### **2.3.2 Beperkte toets**

De gebieden met een beperkte toets zijn gebieden die kleine afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen kunnen verdragen zonder dat daarbij het beeld van de gemeente als geheel in het geding is. Het gaat hier om de woongebieden direct rond het centrum van Nunspeet en de planmatige woongebieden in de dorpen. Omdat de monumenten en karakteristieke panden als object voorzien zijn van een uitgebreide toets, kan met een beperkte toets worden volstaan voor de overige bouwwerken in het buitengebied.

De beperkte toets is een ambtelijke toets. De criteria behorend bij de beperkte toets zijn helder en eenduidig uitlegbaar, zodat deze hanteerbaar zijn voor de betreffende ambtenaar. Indien plannen niet voldoen aan de deze criteria of wanneer sprake is van een bijzondere situatie waar twijfel bestaat over de toepasbaarheid van deze criteria, dan kan alsnog besloten worden tot een uitgebreide toets.

### **2.3.3 Geen toets**

Voor delen van de gemeente Nunspeet vindt geen welstandstoets vooraf plaats. Dit zijn het merendeel van de planmatige woonwijken van Nunspeet, de sportvelden in de gemeente en de bedrijventerreinen (met uitzondering van Nestlé). Het feit dat er geen welstandstoets vooraf plaats vindt betekent niet dat sprake is van welstandsvrije gebieden. Ook in deze gebieden kan, bij excessen, toetsing op welstand plaatsvinden in de vorm van een repressieve toets (zie de hierna volgende paragraaf).

### **2.3.4 Repressieve toets**

Voor het hele gemeentelijke grondgebied, dus ook voor de gebieden waar vooraf geen toetsing plaatsvindt, geldt een repressieve toets. Dit houdt in dat indien een al gerealiseerd bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (exces), burgemeester en wethouders kunnen besluiten om alsnog die strijdigheid op te laten heffen. Excessen zijn buitensporigheden in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident zijn. Vaak heeft dit betrekking op het afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving, het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden, armoedig materiaalgebruik, toepassing van felle of contrasterende kleuren, te opdringerige reclames of een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is. De repressieve toets geldt ook voor vergunningsvrije bouwwerken. Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de criteria en spelregels voor kleine bouwwerken zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Bij afwijkingen daarvan zullen burgemeester en wethouders desgevraagd beoordelen of het bouwwerk in ernstige mate met die criteria in strijd is.

### **2.3.5 Vrijwillige welstandstoetsing**

Om te voorkomen dat initiatiefnemers geconfronteerd worden met een repressieve toets, biedt de gemeente de mogelijkheid om een te bouwen vergunningvrij bouwwerk vrijwillig te laten toetsen aan redelijke eisen van welstand. Vooral voor zichtbare bouwwerken in de beeldbepalende gebieden is dit aan te bevelen.

## 2.4 Gebiedsgerichte toetsing bouwwerken

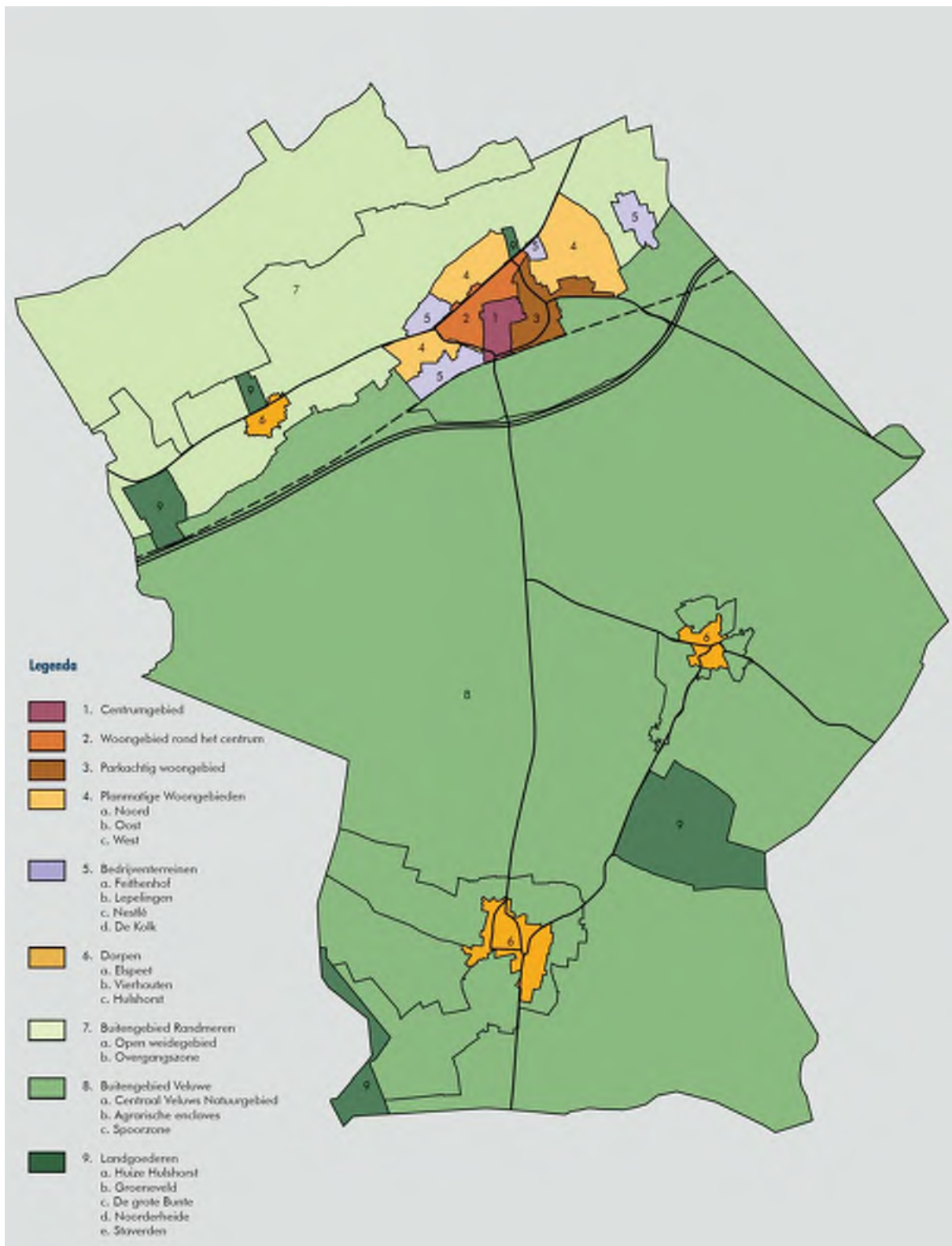
De welstandstoets van alle bouwwerken, met uitzondering van een aantal kleine bouwwerken, richt zich op een zorgvuldige vormgeving van bouwwerken in hun context. Bij de toetsing van deze bouwwerken zullen daarom de welstandscriteria in samenhang met de beschrijving van de gebiedskarakteristiek gehanteerd worden.

In deze nota is een beschrijving opgenomen van de verschillende gebiedskarakteristieken.

Er zijn gebiedstypen onderscheiden die qua stedenbouwkundige opzet en uitstraling van de bebouwing samenhang vertonen. Op de deelgebiedenkaart is het verschil in gebiedstype door middel van de gebruikte kleuren verduidelijkt. Een aantal gebiedstypen is verder onverdeeld in specifieke deelgebieden.

In Nunspeet zijn de volgende gebiedstypen, met onderverdeling naar specifiek deelgebied, onderscheiden:

1. Centrumgebied
2. Woongebied rond het centrum
3. Parkachtig woongebied
4. Planmatige Woongebieden
  - a. Noord
  - b. Oost
  - c. West
5. Bedrijventerreinen
  - a. Feithenhof
  - b. Lepelingen
  - c. Nestlé
  - d. De Kolk
6. Dorpen
  - a. Elspeet
  - b. Vierhouten
  - c. Hulshorst
7. Buitengebied Randmeren
  - a. Open weidegebied
  - b. Overgangszone
8. Buitengebied Veluwe
  - a. Centraal Veluws Natuurgebied
  - b. Agrarische enclaves
  - c. Spoorzone
9. Landgoederen
  - a. Huize Hulshorst
  - b. Groeneveld
  - c. De grote Bunte
  - d. Noorderheide
  - e. Staverden



Deelgebiedenkaart Welstandsnota Nunspeet

## 2.5 Toetsing monumenten en karakteristieke bouwwerken

De welstandstoets van de monumenten en karakteristieke bouwwerken is gericht op het handhaven van het hoge kwaliteitsniveau. Ze zijn als object voorzien van een uitgebreide toets. Bij de toetsing van deze bouwwerken zullen de welstandscriteria in samenhang met de beschrijving ervan gehanteerd worden. Voor de monumenten geldt tevens het regime van de Monumentenwet 1988.

In lijn met de cultuurhistorische atlas zijn de volgende categorieën van karakteristieke bouwwerken voorzien van een uitgebreide toets:

1. Recreatiecomplexen, instellingen en conferentieoorden;
2. Woonhuizen, landhuizen en villa's;
3. Boerderijen
4. Overige panden (onderwijs, religie, industrie en nijverheid, defensie terreinen, infrastructurele werken)

In deze nota is een algemene beschrijving van bovenstaande categorieën opgenomen. In bijlage 1 is een lijst opgenomen van de monumenten en karakteristieke bouwwerken.

## 2.6 Toetsing kleine bouwwerken

Voor een aantal kleine bouwwerken zijn welstandscriteria geformuleerd die geldend zijn voor heel de gemeente Nunspeet, met uitzondering van de gebieden waar geen toets vooraf plaats vindt.

Het gaat hier om criteria die in grote mate objectief zijn en die planindieners vooraf maximale duidelijkheid geven.

De criteria voor kleine bouwwerken gelden tenzij er sprake is van een bijzondere situatie en er gereede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria. Hierbij dient deugdelijk gemotiveerd te worden waarom er een uitzondering wordt gemaakt.

De criteria zijn gegeven voor de volgende kleine bouwwerken:

1. aan- en uitbouwen bij woongebouwen;
2. bijgebouwen en op de grond staande overkappingen bij woongebouwen;
3. dakkapellen;
4. kozijn- en/of gevelwijzigingen;
5. erf- of perceelafscheidingen;
6. reclame.

### **Uitgangspunten bij de toetsing**

#### **1. Helderheid en herkenbaarheid van gebouwen**

Een gebouw heeft vaak een herkenbare hoofdvorm, of is opgebouwd uit meerdere in samenhang ontworpen delen. Bij de toetsing van plannen wordt gekeken of deze samenhang en zorgvuldigheid in het plan aanwezig zijn, dan wel gerespecteerd worden. In de criteria voor kleine bouwwerken is dit thema als uitgangspunt gehanteerd.

#### **2. Nieuw beleid is maatgevend**

In vele gevallen wordt door de aanvrager verwezen naar eerder uitgevoerde en goedgekeurde bouwwerken. Dit levert voor het welstandstoezicht problemen op omdat een aantal uitgevoerde bouwwerken niet voldoen aan de huidige criteria.

Om een duidelijke toetsing mogelijk te maken kiest de gemeente er voor dat het nieuwe beleid maatgevend is. Het door bouwaanvragers verwijzen naar deze eerder toegestane exemplaren speelt daarbij geen rol bij de toetsing van de bouwaanvraag.



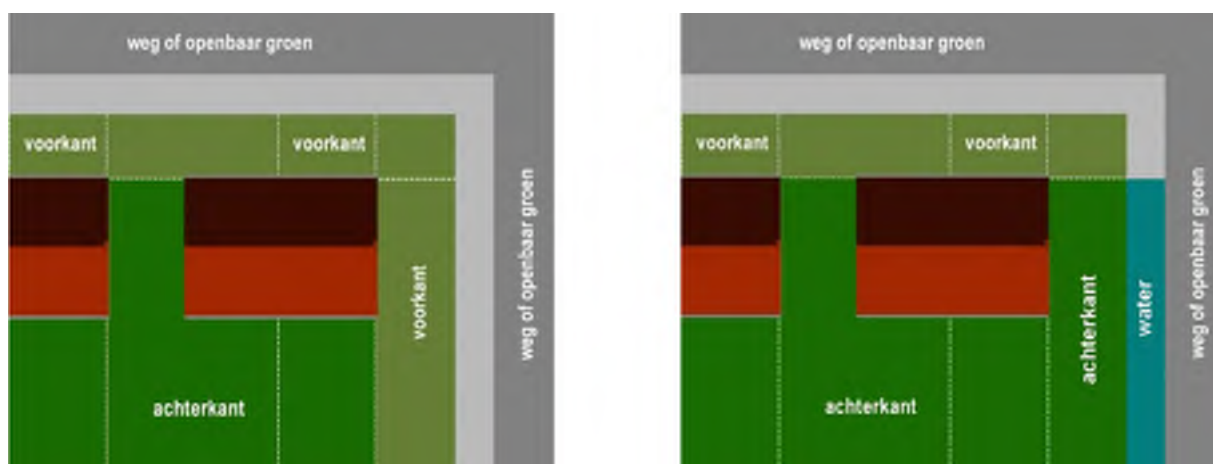
### 3. Voor- en achterkant benadering

De voor- en achterkant benadering houdt in dat er met het oog op stedenbouw en welstand in een aantal gevallen verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant of aan de achterkant van een bouwwerk. Vanuit welstandsoptiek is het bouwen aan de voorkant in het algemeen kwetsbaarder dan het bouwen aan de achterkant.

Bij de criteria voor kleine bouwwerken is daarom voor een aantal bouwwerken onderscheid gemaakt of deze wel of niet grenzen aan de openbare ruimte. Grenzend aan de openbare ruimte zijn:

- de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw;
- de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

Onder de noemer van openbare ruimte vallen wegen (inclusief paden en pleinen) en openbaar groen. Het begrip 'weg' wordt nader verklaard in de Wegenverkeerswet 1994. Bij het begrip 'openbaar groen' moet worden uitgegaan van hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken, plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. Grenzend aan de openbare ruimte impliceert dat tussen het gebouw of het erf en de openbare ruimte een directe feitelijke relatie is. Die relatie is er niet wanneer tussen het gebouw of het erf en de weg of het openbaar groen andere begrenzend elementen aanwezig zijn, zoals het erf van de burens, bos, (bij)gebouwen of water. Dit betekent dat bijvoorbeeld bij een sloot als scheidend element de zijkant gekeerd naar de weg of het openbaar groen, een achterkant wordt in plaats van een voorkant.



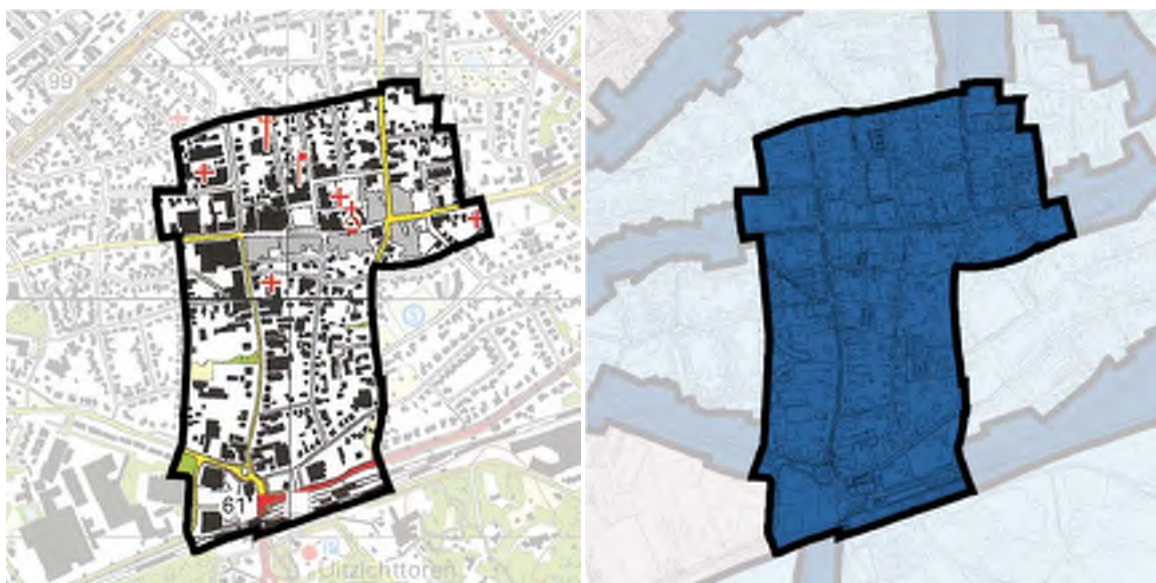
## Hoofdstuk 3 Deelgebieden

### 3.1 Centrumgebied

#### Beschrijving bestaande situatie

Het gebied rond de Dorpsstraat is uitgegroeid tot de hoofdwinkelstraat van Nunspeet. De winkelfunctie dringt steeds verder in de straten rondom het oude dorpscentrum. In een groot gedeelte van het centrum is het oude karakter van individuele panden met tuinen door modernisering en verdichting verdwenen. In diverse gevallen zijn woonfuncties veranderd in winkelfuncties waardoor verschillende ruimtelijke ingrepen hebben plaatsgevonden.

In de afgelopen decennia heeft dezelfde ontwikkeling ook in het gebied tussen de Dorpsstraat en het station plaatsgevonden. Ook hier is de woonfunctie steeds meer naar de achtergrond verdwenen en zijn door sloop en nieuwbouw oude panden vervangen.



Topografie

Toetsniveau

#### Stedenbouwkundige kenmerken

Straten als de Dorpsstraat, Stationslaan, Spoorlaan, Harderwijkerweg en Laan maken van oudsher deel uit van de hoofdstructuur van het dorp. De lanen zijn min of meer gebogen en omzoomd met bomen, waaraan zich karakteristieke bebouwing bevindt. De bomenrijen dragen bij aan het groene karakter van het dorp, terwijl aan het bebouwingsbeeld verschillende fasen uit de geschiedenis af te lezen zijn. Het beeld van het dorpscentrum is sterk veranderd door individuele ingrepen in de bebouwing. Door de verharding van tuinen en het verdwijnen van erfafscheidingen is het onderscheid tussen privé en openbare ruimte vervaagd. Aan de Dorpsstraat is alleen op verdiepingsniveau nog het karakter van het oude Veluwedorp te herkennen. Het straatprofiel en de geleding van de straten zijn echter nog op de oude situatie afgestemd.

Rondom het station is een concentratie van functies ontstaan met supermarkten en horeca. Deze functies zijn gesitueerd in grote panden, met hier en daar appartementen op de verdieping. Het gebied heeft een stedelijk karakter, met grote ruimtes en drukke straten. Het gebied tussen het station en de Dorpsstraat heeft meer een dorps karakter, waar - afgezien van de Stationslaan – de woonfunctie overheerst.



*Foto-impresie Woongebied rond het centrum*

#### *Kenmerken van de bebouwing*

Door de ontwikkelingen in het winkelgebied hebben de Laan en de Stationslaan een gespleten karakter. Een deel van de lanen zijn getransformeerd tot winkelstraat, dit is gepaard gegaan met ruimtelijke veranderingen. In andere delen van de lanen is het karakteristieke beeld, dat wordt bepaald door vrijstaande villa-achtige bebouwing op ruime kavels, nog zichtbaar. Aan de Spoorlaan is daarentegen nog wel het oorspronkelijke karakter behouden. Door de aanwezigheid van een aantal oude hotel-pensions geeft deze straat een beeld van het toeristische Nunspeet van het begin van de vorige eeuw. Het karakteristieke beeld verdient op zichzelf en als buffer tussen het parkachtige woongebied en het winkelgebied bescherming.

Tussen de Markt en de Spoorlaan heeft de Dorpsstraat een gebogen verloop, dit gedeelte heeft nog enigszins zelfstandige panden met elk een eigen gezicht. Op deze plaats bevinden zich tussen de panden inritten en paden naar de woningen achter of boven de winkels. Het gebied aan de andere zijde van de Markt is juist grootschaliger van opzet, de panden hebben een gelijke hoogte. Ondanks de samenvoeging en schaalvergroting van winkels, hebben de nieuwe panden met name op de verdieping overwegend een kleinschalige vormgeving behouden. De oorspronkelijke kleinschaligheid en parcellering van het dorp is daardoor nog zichtbaar, terwijl de straatwand als geheel een meer gesloten karakter heeft gekregen. Dit is



belangrijk voor het winkelgebied, zeker omdat de bebouwing toch per pand een individuele uitstraling heeft. Van verschillende panden laat de detaillering nog te wensen over. De tekortkomingen betreffen onder meer een weinig fraaie detaillering van de winkelpui en het ontbreken van de vormrelatie tussen begane grond en bijbehorende verdieping. Dit geldt ook voor de maatvoering en vormgeving van luifels, op een aantal plaatsen vormt de luifel geen onderdeel meer van het pand als geheel.

#### *Veranderingsprocessen*

Het centrumgebied van Nunspeet zal zich voortdurend blijven ontwikkelen als winkelgebied. In het gebied rondom de kerk is het karakter van de kern nog het meest herkenbaar door de kleinschalige opbouw. In dit gedeelte zal grootschalige en hoge bebouwing dan ook geweerd worden.

#### **Beleid**

De veranderingen van de laatste jaren hebben het centrum in zijn ruimtelijke hoofdpzet sterk verbeterd en een evenwichtiger karakter gegeven. Het beleid is erop gericht de aanwezige kwaliteiten te behouden en waar mogelijk te versterken.

#### **Wijze van toetsing**

Voor het gehele Deelgebied Centrum geldt een uitgebreide welstandstoets.

Voor ontwikkelgerichte plannen kan aanvullend welstandsbeleid gelden.

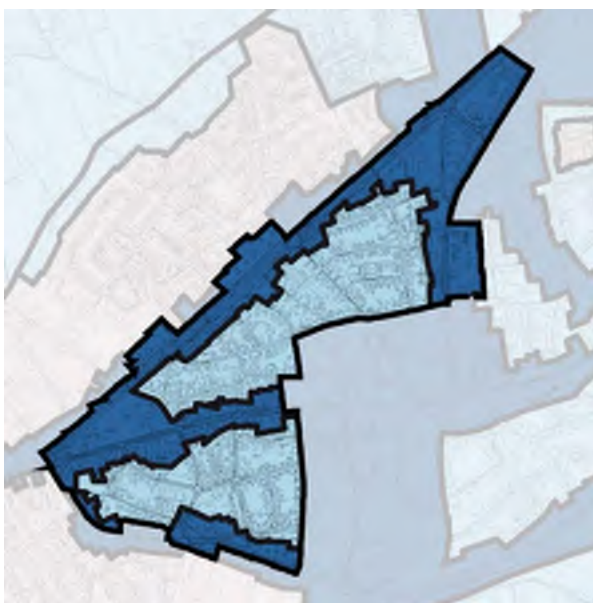
### **3.2 Woongebied rond het centrum**

#### **Beschrijving bestaande situatie**

Het kleinschalige woongebied rondom het centrum van Nunspeet is kenmerkend voor de kern. In het gebied bevindt zich nog veel karakteristieke bebouwing, voornamelijk vrijstaande bebouwing aan historische linten. Door de geleidelijke groei van het gebied bezit het een grote diversiteit aan bouwstijlen met nog enkele historische boerderijen. Soms is er sprake van een woningenensemble dat tegelijkertijd is ontstaan, deze overstijgen zelden het straatniveau.



*Topografie*



*Toetsniveau*

### *Stedenbouwkundige kenmerken*

Het straatbeeld is afwisselend door het gevarieerde wegbeeloo, de individuele plaatsing van panden en de onderlinge verschillen in bouwstijl en functie. In het gebied worden historische panden aangetroffen met de kenmerken van de agrarische bebouwing. Gebouwen met een bijzondere functie zijn in veel gevallen door hun forse massa, prominente plaatsing en uitvoerige detaillering goed te onderscheiden. Vrijwel alle bebouwing bestaat uit één of twee lagen met een forse kap en staat direct gericht naar de openbare ruimte. De bebouwing is meestal van de straat gescheiden door een smalle strook of voortuin. Door de losse setting van de bebouwing vloeit de openbare ruimte op vanzelfsprekende wijze over in de privé-ruimtes. Kenmerkend is de afwisseling in het straatbeeld en het (oorspronkelijke) groene karakter van de openbare inrichting. Het groen van de bomen in de openbare ruimte en op de erven maakt wezenlijk onderdeel uit van de belevingswaarde van de Nunspeetse omgeving.



*Foto-impressie Woongebied rond het centrum*

### *Kenmerken van de bebouwing*

Traditionele kenmerken van de architectuur overheersen het straatbeeld. Voornamelijk aan de invalswegen bevinden zich panden met karakteristieke architectonische elementen.

De hoofdmassa is eenvoudig van opzet en afgedekt met een (fors) pannendak. Gevels zijn in het algemeen opgebouwd uit een plint, het hoofdvlak en een kroonlijst of een stevige goot. De nokrichting is voornamelijk evenwijdig aan de weg, maar staat in sommige gevallen daar haaks op. Het dakvlak is regelmatig voorzien van een uitbouw, waardoor nadruk is gelegd op het entreegebied van de woningen. De gevelopeningen hebben een overwegend verticaal karakter. Het kleurgebruik is traditioneel. Aardkleuren voor de hoofdmaterialen, gebroken wit en standgroen komen veelvuldig voor. Opvallend in het gebied is het aantal wit gekleurde gevels.

#### *Veranderingsprocessen*

In het woongebied rondom het centrum is sprake van een matige dynamiek. Functieverandering van panden, schaalvergroting, verdichting van de bebouwingen en faciliteiten ten behoeve van parkeren geven aanleiding tot aanpassingen aan gebouwen, op erven en in de openbare ruimte. Deze wijzigingen zijn vaak noodzakelijk, maar kunnen de kwaliteit van het gebied onder druk zetten, met name door de toenemende parkeerbehoefte. Dit gaat ten koste van de rust en de privacy van omwonenden. Ook het groene karakter van de dorpsbinnenreinen, dat meespeelt in de beleving van de sfeer van het gebied, wordt door toenemend autobezit aangetast. In sommige gevallen leidt dit tot een overbelast, verbrokkeld en zelfs armoedig dorpsbeeld.

#### **Beleid**

Het gebied rondom het centrum van Nunspeet is kenmerkend voor de kern. In het gebied bevindt zich nog veel karakteristieke bebouwing, voornamelijk in vrijstaande bebouwing aan de historische linten. Het beleid is gericht op behoud en waar nodig, versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Deze komt vooral tot uitdrukking in de losse opstelling van de bebouwing, in het individuele en kleinschalige karakter van de panden enerzijds en in het samenhangende architectonisch karakter van de gevels anderzijds. Verdichting en schaalvergroting is slechts in beperkte mate mogelijk. Nieuwe bebouwing zal wat betreft maat en schaal en ook wat betreft kleur- en materiaalgebruik in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden. Scherpe contrasten dienen te worden vermeden. Ingrepen als hekjes, luifels, naamborden e.d. dienen ondergeschikt te blijven aan het ruimtelijke en architectonische beeld van de omgeving.

#### **Wijze van toetsing**

Langs de belangrijke toegangswegen en de oude linten wordt een uitgebreide toets gehanteerd. In de binnengebieden geldt de eenvoudige toets.

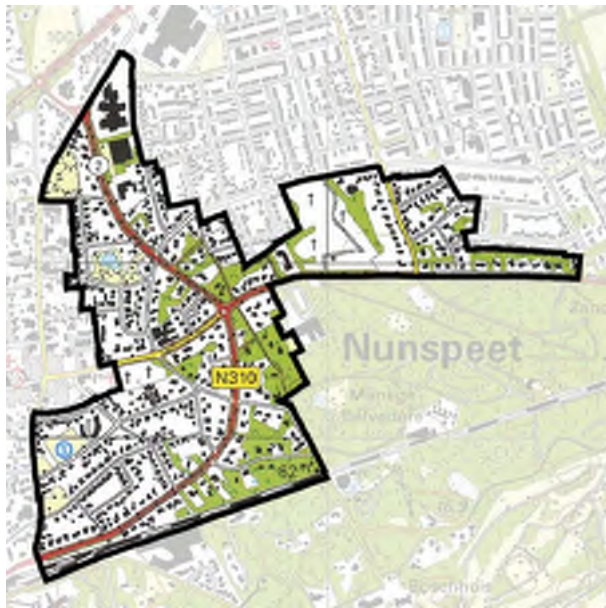
Voor ontwikkelgerichte plannen kan aanvullend welstandsbeleid gelden.

### **3.3 Parkachtig woongebied**

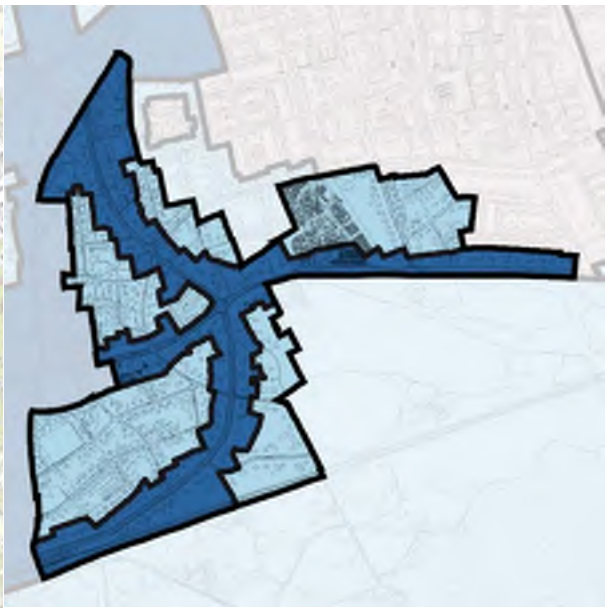
#### **Beschrijving bestaande situatie**

De samenhang in het omgevingsbeeld wordt vooral bereikt door de breed opgezette en groen ingerichte woonstraten rond de F.A. Molijnlaan. Het parkachtige woongebied is enigszins gemengd. Het parkachtige woongebied in de bosrijke setting is ontstaan tussen 1860 en 1940. Na de Tweede Wereldoorlog is de woonwijk met vrijstaande woningen aangevuld, de bebouwing bestaat hier uit vrijstaande woningen en bungalows. De architectuur bij deze woningen is over het algemeen meer ingetogen van stijl en minder expressief dan bij de oudere villa's.





Topografie



Toetsniveau

#### Stedenbouwkundige kenmerken

Kenmerkend voor het parkachtige woongebied is de ruime opzet van de verkaveling en de rustige atmosfeer. Openbare ruimte en privé tuinen vormen de groene entourage van forse solitaire bouwmassa's. De monumentale villa's bezitten vaak compacte hoofdmassa's. De bouwhoogte is 1 à 2 verdiepingen met een stevige kap. De ruimte tussen de bouwmassa's is doorgaans veel groter dan de breedte van de voorgevels. Aan- en bijbouwen zijn geconcentreerd geplaatst nabij de hoofdbouwmassa of zo ver mogelijk van de openbare weg af gesitueerd. Tussen de bouwmassa's is het groen op de achtererven goed waarneembaar. In het straatbeeld lopen openbare ruimte en privé-erven in elkaar over. De overgang tussen privé en openbaar is meestal aangegeven door een laag hekwerk, muurtje of haag. Het erf heeft een groen karakter met soms forse bomen, straatprofielen ondersteunen de royale maatvoering van de privé-erven. Ze zijn doorgaans eenvoudig van opzet en ruim bemeten. Groene bermen met laanbeplanting begeleiden de rijbaan. Voetpaden zijn opgenomen in de groene bermen. In de omgeving gesitueerde plantsoenen en parken dragen bij aan de representativiteit van de openbare ruimte. De inrichting daarvan is open en straalt in het algemeen een grote rust uit.







*Foto-impressie Parkachtig woongebied*

#### *Kenmerken van de bebouwing*

De architectuur van de gebouwen in parkachtige woongebieden is zeer gevarieerd. De panden hebben elk een eigen gezicht waarbij veel aandacht is besteed aan de architectonische kwaliteit en uitstraling. De stijl van de betreffende bouwperiode en de smaak van de opdrachtgever komen sterk naar voren in de vormgeving. Vaak gaat het om een mengvorm van meerdere architectuurstijlen, het zogenoemde eclecticisme. Het architectonisch ontwerp, de detaillering en de materiaal- en kleurkeuze zijn doorgaans met grote aandacht en vakmanschap uitgewerkt. Aan de straatzijden komt incidenteel een luchtig vormgegeven erker of serre voor, passend in de stijl van de hoofdbouw.

#### *Veranderingsprocessen*

De bereikbaarheid en omgevingskwaliteit van deze woongebieden zijn vaak goed, terwijl de villa's veel ruimte bieden en representatief ogen. Kantoren en instellingen vestigen zich om die redenen graag in dergelijke gebieden. Veel panden vinden daarmee een nieuwe bestemming. De intensivering van het gebruik vraagt parkeerruimte, die meestal op eigen terrein en ten koste van de tuininrichting wordt gerealiseerd. De groei van ondernemingen wordt in eerste instantie opgevangen door uitbreiding van de bebouwing. Met deze veranderingen kan het rustige, open en groene karakter van dit woonmilieu aangetast worden.

#### **Beleid**

Het beleid is gericht op de instandhouding van de kwaliteit van het woongebied. Dit houdt in dat verandering van bestemming beperkt wordt tot de goed ontsloten randen van het gebied. Voorwaarde daarbij is dat het groene karakter van de tuininrichting en van de erfafscheiding behouden blijft. Aan- en uitbouwen mogen de openheid van het bebouwingskarakter niet aantasten. De oorspronkelijke straatprofielen met hun laanbeplanting vormen een wezenlijk onderdeel van de kwaliteit en blijven gehandhaafd.

Het beleid is gericht op behoud van de oorspronkelijke vormgeving en kwaliteit van de panden. De ruime opzet van parkachtige woongebieden verdraagt een grote variatie in architectuur. Bij nieuwbouw kan een grote mate van vrijheid worden toegestaan in architectonische opvatting, mits situering, massa,

materiaalkeuze en kleurstelling afgestemd zijn op het algemene beeld van de omgeving. Voorwaarde blijft dat nieuwbouw van een zelfde aandacht voor de architectonische uitwerking getuigt als de oorspronkelijke bebouwing. De gemeente wenst de aanwezige kwaliteiten te behouden en waar mogelijk te versterken.

### Wijze van toetsing

Langs de belangrijke toegangswegen en de oude linten wordt een uitgebreide toets gehanteerd. In de binnengebieden geldt de eenvoudige toets.

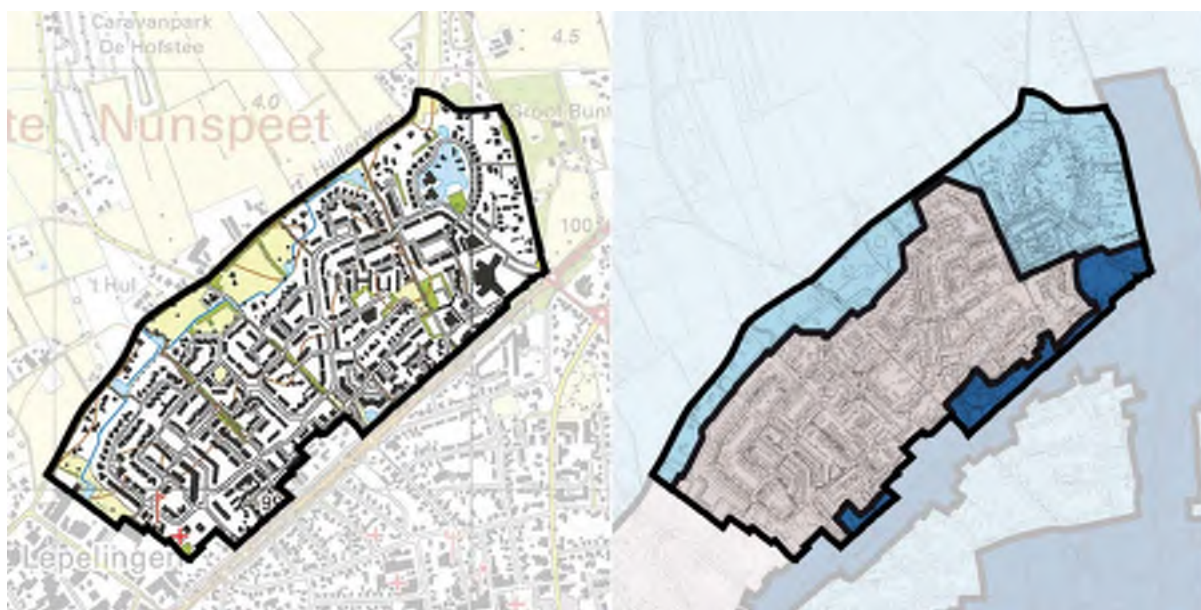
Voor ontwikkelgerichte plannen kan aanvullend welstandsbeleid gelden.

## 3.4 Planmatige woongebieden

### 3.4.1 Deelgebied Noord

#### Beschrijving bestaande situatie

Het woongebied ten noorden van de Elburgerweg is het meest recente uitbreidingsgebied van Nunspeet, het is een aangenaam gebied waarbij de buurtjes zich qua bebouwing onderscheiden. De nieuwere woongebieden hebben een duidelijke beeld- en sfeertyping, waarbij de ruimtelijke kwaliteit van deze wijken is vastgelegd in een beeldkwaliteitplan. Hierin zijn ook aanwijzingen opgenomen voor de vormgeving van de bebouwing. Dit geldt met name voor de nieuwste uitbreidingswijk, De Bunte.



Topografie

Toetsniveau

#### Stedenbouwkundige kenmerken

Aan de presentatie van de wijk en de oriëntatie is veel aandacht besteed. Dit komt onder meer tot uiting in de inrichting van de hoofdstructuur. Bij de ontwikkeling van het gebied is veel aandacht besteed aan de architectonisch /stedenbouwkundige uitstraling. In de stedenbouwkundige opzet van de wijken hebben verschillende architectuurthema's een bewuste plek toegewezen gekregen, zodat ook het beeld van de wijken als geheel wordt ondersteund. In de verkavelingopzet is in tegenstelling tot andere woonwijken in Nunspeet gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé. In het gebied zijn echte woonstraten en bouwblokken gemaakt, waarbij de voorzijde is gericht naar de straat en in de binnengebieden aan de achterzijde van de private achtertuinen zijn gelegen. De openbare ruimte wordt nadrukkelijk vormgegeven met gesloten en half open bebouwingswanden. Per blok, straat of buurt komen vaak meerdere typen woningen voor, die met aandacht voor de opbouw van de straatwand en de ruimtelijke situatie, in het



bouwblok zijn gepositioneerd. Groenvoorzieningen zijn zo veel mogelijk geconcentreerd in grote groene elementen en opgenomen in de hoofdstructuur.

De Bunte vormt een opvallend element in de stedenbouwkundige structuur van deelgebied Noord. De hoofdontsluiting ligt in het verlengde van de F.A. Molijnlaan en loopt om een waterrijk gebied. Aan de westzijde van de buurt zijn de woningen rond een hof gegroepeerd, die zich sterk onderscheidt ten opzichte van de laan.



*Foto-impressie deelgebied Noord*

#### *Kenmerken van de bebouwing*

Bij de ontwikkeling van het gebied is veel aandacht besteed aan de architectonisch /stedenbouwkundige uitstraling. In reactie op de monotone architectuur uit de voorgaande gerealiseerde uitbreidingen, heeft de bebouwing op deze locaties een frisse uitstraling. Aan hoekoplossingen van bouwblokken is veel aandacht besteed, daarvoor zijn specifieke woningtypen ontwikkeld. De vormgeving van de verschillende bebouwingseenheden op de uitbreidingslocatie zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd. De eigen expressie stoelt op de doordachte typologiekeuzen, de precieze plaatsing en massavorming van de bebouwing en wordt ondersteund door de bijzondere aandacht voor de materiaal- en kleurkeuze en voor de detaillering. Kleine

bouwwerken en toevoegingen als erkers, dakkapellen, schuurtjes en erfafscheidingen maken deel uit van het basisontwerp.

De bebouwing in De Bunte onderscheidt zich sterk ten opzichte van de rest van de bebouwing van deelgebied Noord. Binnen De Bunte zijn er verschillende woonsferen. Langs het Groene Portaal en De Buntezoom is gerefereerd aan de uitstraling van de Nunspeetse villa. Het karakter van het centrale middengebied bestaat uit woningen in een waterrijk groengebied, met als opvallend kenmerk de rieten daken. In het overig deel sluit de uitstraling van de bebouwing meer aan op het dorpsbeeld in de wijken.

#### *Veranderingsprocessen*

Een deel van de uitbreidingslocatie is pas vrij recentelijk opgeleverd of nog in aanbouw. Belangrijke ingrepen zullen zich in de bestaande delen voorlopig niet aandienen. Een goed beheer van het openbare en het private terrein staat hier voorop. Wel zullen individuele bewonersbehoefte hebben om kleine aanpassingen en uitbreidingen aan hun woning of werkruimte te verrichten.

#### **Beleid**

De Bunte is met grote inspanning van betrokken partijen tot stand gekomen. Het welstandsbeleid richt zich op het handhaven van de basiskwaliteit die in het oorspronkelijke ontwerp is neergelegd. Het gaat om de handhaving van de stedenbouwkundige opzet en de compositie van het straatbeeld. Daarbij wordt gelet op de contouren van de bouwmassa's en op de zorgvuldige detaillering van de toevoegingen. De meeste ingrepen zijn goed te voorzien. Het gaat om erkers, serres, dakkapellen en aanbouwen, waarvan in het ontwerp stadium van de woningen de uitbreidingsmogelijkheden al zijn aangegeven en ontworpen. Indien dit niet het geval is, verdient het aanbeveling om de oorspronkelijke architect(en) te vragen in deze behoefte te voorzien, zodat de kwaliteit van het oorspronkelijke ontwerp optimaal gewaarborgd wordt.

Het beleid voor het overige deel van Noord richt zich op het handhaven van de zorgvuldig gecreëerde basiskwaliteit van de woonwijk, maar stelt geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit. De bewoners en eigenaren zijn vooral zelf verantwoordelijk voor het behoud van de beeld- en verblijfswaarden

#### **Wijze van toetsing**

Langs de belangrijke toegangswegen wordt een uitgebreide toets gehanteerd. In het buurtje De Bunte geldt de eenvoudige toets. Langs de Hullerweg geldt ook een eenvoudige toets. In de overige binnengebieden met planmatige woningbouw geldt geen welstandstoets.

Voor ontwikkelgerichte plannen kan aanvullend welstandsbeleid gelden.

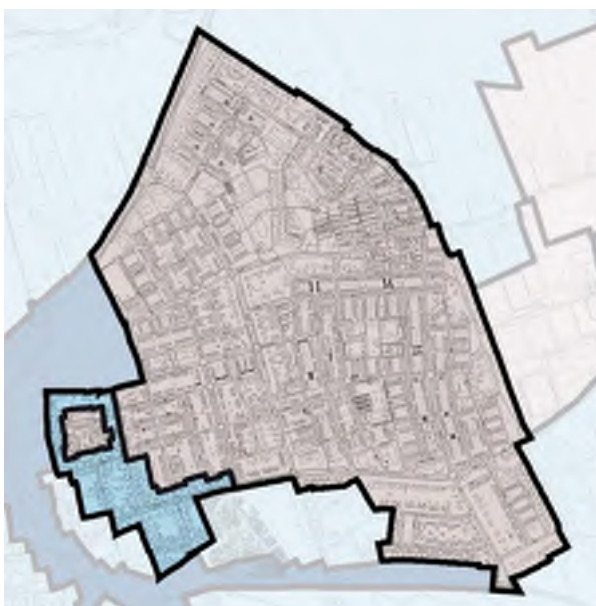
### **3.4.2 Deelgebied Oost**

#### **Beschrijving bestaande situatie**

De grootste uitbreidingswijk van Nunspeet ligt aan de oostkant van het centrum, ingeklemd tussen de Eperweg en de Elburgerweg. Het is een duidelijk gebied met eenduidige bebouwing, waar in het beeld diverse voorzieningen als scholen en buurtfaciliteiten zijn opgenomen in het bebouwingspatroon. De openbare ruimte wordt gekenmerkt door een heldere, eenvoudige opzet. De straten komen mede door de toepassing van ruimte voortuinen royaal over.



*Topografie*



*Toetsniveau*

### *Stedenbouwkundige kenmerken*

Het stedenbouwkundig patroon wordt gekenmerkt door een opzet, die in principe rechthoekig is en die is ingevuld met stoken bebouwing. De woonwijk heeft een overzichtelijk, rustig en zeer groen karakter. De woningen zijn gebouwd langs rechte straten, doorgaans in rijtjes van vier of meer, afgewisseld met dubbele en vrijstaande woningen. De meeste woningen bestaan uit een of twee lagen met een kap, waarvan de helling gelijk is voor de hele buurt. De samenhang in het straatbeeld ontstaat door het ingetogen materiaal- en kleurgebruik (aardetint metselwerk met rode gebakken dakpannen) en door de eenvoudige hoofdmassa's met zadeldakken. Voor- en zijtuinen zijn gescheiden van de openbare ruimte door eenvoudige, lage erfafscheidingen. Aanbouwen aan achtergevels en dakkapellen/dakopbouwen voegen zich soepel binnen de hoofdkenmerk van het bebouwingsthema. Het groen van de voor- en zijtuinen heeft meestal een royale afmeting en maakt wezenlijk deel uit van de beleving van de woonomgeving.

Het gebied aan de noordzijde van de Oostereinderweg, ontsloten door de Jos Lussenburglaan, onderscheidt zich qua bebouwing van het bovenstaande beeld. De opzet van dit gebied is meer naar binnen gekeerd aan woonerven. De achterkanten van de woningen zijn hierbij naar de openbare ruimte gericht, waardoor meer geslotenheid is ontstaan.







*Foto-impressie deelgebied Oost*

#### *Kenmerken van de bebouwing*

De meeste woningen bestaan uit eenvoudige hoofdmassa's. De architectuur van de woonbebouwing heeft een traditioneel karakter, onder invloed van industriële bouwmethodieken hebben veel gevels de constructie en gevelinvulling van puien. Veel rijtjeshuizen zijn voorzien van een langskap of een plat dak. De clusters met vrijstaande woningen zijn voornamelijk semi-bungalows gebouwd in traditionele stijl. Door de toename van het gebruik van moderne materialen als beton, staal, glas en kunststof is een grotere verscheidenheid in kleurtoepassingen ontstaan. Primaire kleuren toegepast op ondergeschikte delen van de architectuur komen vaak voor en verlevendigen het straatbeeld. Deze elementen hebben extra aandacht gekregen in uitwerking en uitvoering. Tussen de verschillende woningtypen komen kleine verschillen voor in raamformaten, baksteenkleur, detailleringen van ramen, voordeuren en dergelijke.

#### *Veranderingsprocessen*

De meeste buurten uit deze periode hebben hun oorspronkelijke hoofdopzet behouden, al is de helderheid in de loop der jaren aangetast door ingrepen in de verkeersstructuur. De woningen zijn over het algemeen ruim bemeten, toch voldoen zij steeds minder aan de eisen die aan het uitrustingsniveau worden gesteld. Bouwtechnisch treden gebreken op en de isolatie is onvoldoende. Op detailniveau zijn vaak kleine wijzigingen doorgevoerd. De beperkte zolderruimte geeft aanleiding tot het plaatsen van dakkapellen en dakopbouwen, deze hebben een verlevendiging van het straatbeeld tot gevolg.

#### **Beleid**

De waarde van deze wijken schuilt vooral in de stedenbouwkundige opzet: de ruime, groene aanleg en de compositie van gebouwen in de doorlopende open ruimte. Het gemeentelijk beleid richt zich op het behoud van de ruime opzet van de wijken. Het groene karakter van de (zij)erven wordt zo veel mogelijk gehandhaafd. Het welstandsbeleid is vooral gericht op het behoud van het eenduidige architectonische karakter van de buurt. Bij renovatie wordt aandacht gevraagd voor de oorspronkelijke pui-indeling/materiaalbehandeling.

### Wijze van toetsing

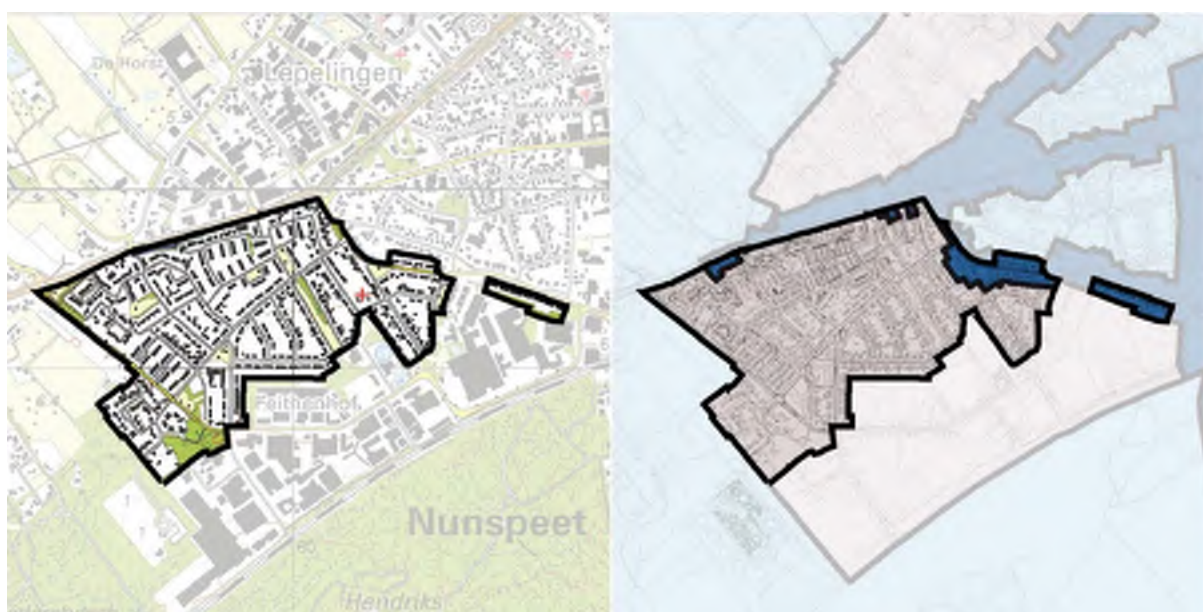
Langs de belangrijke toegangswegen wordt een uitgebreide toets gehanteerd. De oude dorpsbebouwing langs de Oosterlaan en omliggende woonstraten geldt de eenvoudige toets. In de overige binnengebieden met planmatige woningbouw geldt geen welstandstoets.

Voor ontwikkelgerichte plannen kan aanvullend welstandsbeleid gelden.

### 3.4.3 Deelgebied West

#### Beschrijving bestaande situatie

Het gebied aan de westzijde van het centrum van Nunspeet is de eerste uitbreidingswijk van de kern, het is direct aangehaakt aan de historische dorpsstructuur. De Jan Topweg ontsluit een gebied met een overzichtelijk, rustig en relatief groene buurtjes. De oudste projectmatige bebouwing stamt uit de jaren rond 1950, in de loop van de tijd is de wijk volgebouwd met rustige woonstraten. Op enkele plaatsen zijn nieuwe projectmatige invullingen verschenen.



Topografie

Toetsniveau

#### Stedenbouwkundige kenmerken

Ten zuiden van de Jan Topweg zijn woningen zijn gebouwd langs rechte straten, gevarieerd in rijtjes van vier of meer, afgewisseld met dubbele en vrijstaande woningen. In het noorden staan de woningen meer in korte rijtjes met kleine sprongen in de rooilijn. Door de beperkte grootte van de woonwijk staan de woningen aan korte straatjes met kleine pleintjes of groenvullingen. Ook de wisselende opzet van de woningen draagt bij aan de ruimtelijke variatie en informele sfeer. Vrijwel alle woningen hebben een kap; de hellingshoek is per buurt gelijk, maar ligt voor de gehele wijk tussen de 45 en 30 graden. Enkele delen in de wijk onderscheiden zich door eigen materiaal- en kleurgebruik deze bieden een afwisseling in het algemene tamelijk uniforme straatbeeld. Het karakter van de woningen is voornamelijk straatgericht, waarbij de straathoeken open zijn. De woningen zijn opgebouwd uit eenvoudige hoofdmassa's en kapvormen en hebben een duidelijk onderscheid tussen voor- en zijgevels. De stenige atmosfeer wordt verzacht door het groen in de openbare ruimte en het particulier groen in voor- en zijtuinen.





*Foto-impressie deelgebied West*

#### *Kenmerken van de bebouwing*

Vrijwel alle woningen bestaan uit een of twee lagen met een kap, waarbij de goothoogten per ensemble wisselen. De woningen bestaan uit een eenvoudige hoofdmassa, waarbij een deel is voorzien van regelmatig geplaatste schoorstenen. De detaillering en de materiaal- en kleurkeuze zijn sober, met uitzondering van een enkel gevelement, dat in zijn uitwerking extra aandacht heeft gekregen. Door wisseling in materiaalgebruik is een verticaal ritme in de gevels ontstaan. De uitstraling van de woningen wordt bepaald door de bakstenen en de (gebakken) dakpannen, die eenduidig door de hele buurt worden toegepast. Er is voornamelijk gebruik gemaakt van ambachtelijke materialen; hout, baksteen en dakpannen. Soms wordt ter verlevendiging van het straatbeeld een enigszins afwijkende opzet van bebouwing en materiaal aangebracht.

#### *Veranderingsprocessen*

De verschillende buurtjes in de woonwijk hebben hun oorspronkelijke karakter behouden, alleen op detailniveau zijn vaak kleine wijzigingen doorgevoerd. Uitbreidingen aan de woningen aan de straatzijde kunnen de rust en samenhang binnen het bebouwingsbeeld verstoren. Nu doen deze verstoringen van het bebouwingsbeeld zich echter nog nauwelijks voor. Bij de renovatie van wooncomplexen krijgen soms niet alle

kenmerkende architectonische onderdelen en details de aandacht die zij verdienen. Gemetselde schoorstenen verdwijnen, omtimmerde goten en gootlijsten worden vervangen door minder expressieve materialen en vormgeving; dit zijn voorbeelden die de woonwijk verarmen.

### **Beleid**

Het gebied aan de westzijde van het centrum van Nunspeet is, op een enkele uitzondering na, volgebouwd. Er bestaat vrijwel geen ruimte meer voor de bouw van nieuwe woningen. De bouwactiviteiten zullen voor het merendeel bestaan uit uitbreidingen van de woonruimte en het verbeteren van de woning.

Het beleid richt zich op het handhaven van de basiskwaliteit van de woonwijk en stelt geen bijzondere nadere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit. De bewoners en eigenaren zijn vooral zelf verantwoordelijk voor de beeld- en verblijfswaarden.

### **Wijze van toetsing**

Langs de belangrijke toegangswegen wordt een uitgebreide toets gehanteerd. In de binnengebieden geldt geen welstandstoets.

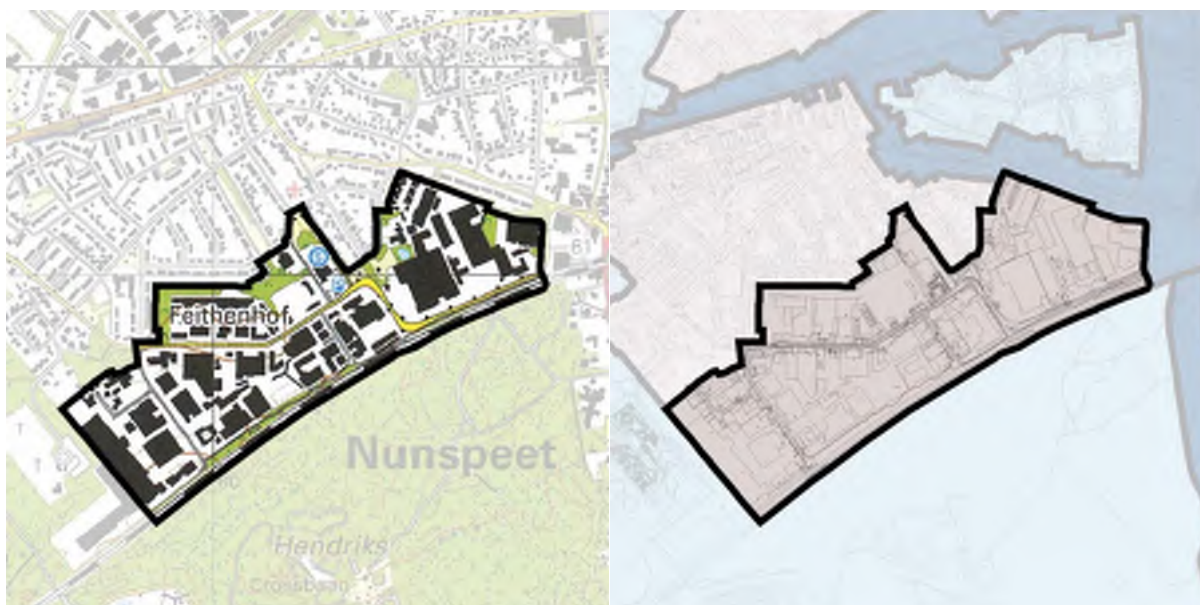
Voor ontwikkelgerichte plannen kan aanvullend welstandsbeleid gelden.

## **3.5 Bedrijventerreinen**

### **3.5.1 Deelgebied Feithenhof**

#### **Beschrijving bestaande situatie**

In de kern Nunspeet ligt in de zuidwesthoek van de kern een industrieel gebied: Feithenhof. De bebouwing bestaat voornamelijk uit eenvoudige loodsen met een klein kantoor- en kantinegedeelte.



*Topografie*

*Toetsniveau*

#### *Stedenbouwkundige kenmerken*

Het zuidwestelijke industriële gebied wordt bepaald door het utilitaire karakter van zowel de opzet als van de inrichting van de verschillende bedrijventerreinen. Het ruimtelijk beeld wordt in hoofdzaak bepaald door de grote variatie in bedrijfsbebouwing en de opslag van goederen. De openbare ruimte op industrieterreinen is in opzet en ruimtebeslag beperkt tot het strikt noodzakelijke en heeft vooral een verkeerstechnische functie, afgestemd op zware transportvoertuigen; trottoirs en fietspaden ontbreken. De overgang naar de bedrijfskavels wordt grotendeels gevormd door grasbermen, sporadisch voorzien van boombeplanting.





*Foto-impressie deelgebied Feithenhof*

#### *Kenmerken van de bebouwing*

De bebouwing het bedrijventerrein heeft in hoge mate een functioneel karakter. Bedrijfstechnische en economische voorwaarden stellen hoge eisen aan de doelmatigheid van de bedrijfsbebouwing, die vooral een functie heeft als bescherming van installaties, productieprocessen en goederen. De terreinen worden gekenmerkt door eenduidige bouwvolumes van wisselende schaal, door eenvoud in vormgeving en door een sobere afwerking. In veel gevallen worden gestandaardiseerde bouwelementen toegepast, baksteen en metaalplaten komen veel voor. Bijkomende bouwwerken als portalen, tanks, pijpleidingen, enzovoort tonen een grote diversiteit in vorm en plaatsing. Deze toevoegingen verlenen industrieterreinen een afwisselende, dynamische aanblik. Samenhang in vormgeving tussen bedrijven onderling komt op de verschillende terreinen niet of nauwelijks voor.

#### *Veranderingsprocessen*

Het kenmerkende aspect van industrieterreinen zijn de veranderingen in technologie, productieprocessen of logistiek. Deze leiden doorgaans tot aanpassingen van de verschillende bouwwerken. Ook de wisseling van

bedrijven heeft vaak invloed op het uiterlijk van het bedrijfsperceel. Soms wordt daardoor zwaar in het gebied gesaneerd.

### **Beleid**

De industriële terreinen zijn een belangrijke pijler van de plaatselijke en regionale economie. Industriële bedrijven vragen vanwege hun bedrijfsvoering vaak enige vrijheid in bebouwingmogelijkheden. Naast eisen van functionaliteit, veiligheid en milieubescherming is het ruimtelijk beleid gericht op behoud en versterken van de omgevingskwaliteit op industrieterreinen. Het dynamische en eigentijdse karakter van deze industriële locaties wordt gestimuleerd binnen een landschappelijk ontwerp voor de openbare ruimte en de inrichting van de bedrijfsterreinen.

Het welstandsbeleid is vooral gericht versterking van het beeld van het terrein zichtbaar vanaf de Industrieweg. Gestreefd wordt naar een zekere samenhang in plaatsing, volume en uitstraling van de bedrijfsbebouwing, zonder het individuele karakter van de bedrijven en hun eigen identiteit aan te tasten.

### **Wijze van toetsing**

Langs de belangrijke toegangswegen (Industrieweg) wordt een uitgebreide toets gehanteerd. In de binnengebieden geldt geen welstandstoets.

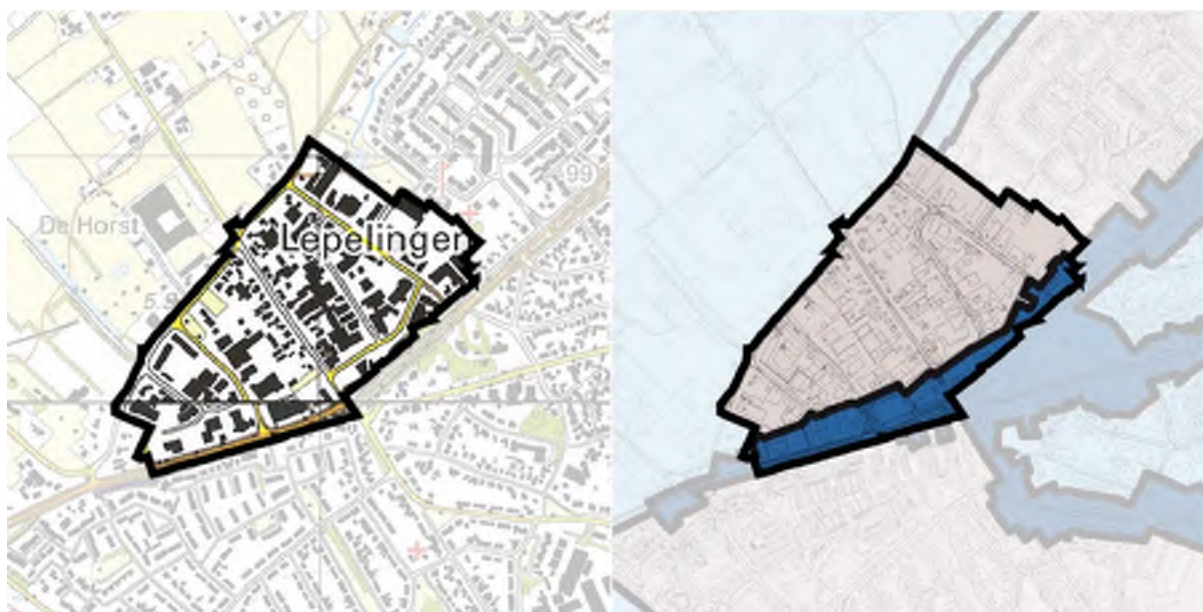
Voor ontwikkelgerichte plannen kan aanvullend welstandsbeleid gelden.

## **3.5.2 Deelgebied Lepelingen**

### **Beschrijving bestaande situatie**

Het bedrijvengebied Lepelingen ligt aan de westelijke invalsroute van Nunspeet. Het industriële gebied is over een langere periode gegroeid (Lepelingen I en Lepelingen II) en er bevinden zich diverse soorten bebouwing. In Lepelingen I komt met name kleinschalige, min of meer regionaal georiënteerde bedrijvigheid voor. Voor Lepelingen II is een beeldkwaliteitplan opgesteld, om de inrichting van de bedrijfspercelen, de vormgeving van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte te regisseren.

Lepelingen III is de meest recente uitbreiding van het bedrijvengebied Lepelingen. Vanwege de incidentele bebouwing wordt dit gebied bij het deelgebied 'Buitengebied Randmeren' gerekend.



*Topografie*

*Toetsniveau*



### *Stedenbouwkundige kenmerken*

Voorop staat het utilitaire karakter, zowel van de opzet als van de inrichting van bedrijventerreinen, ondanks de aanwezige woonbebouwing. Behoudens ruimte voor de infrastructuur, worden vrijwel alle terrein uitgegeven aan bedrijven. Het ruimtelijk beeld wisselt sterk en wordt in hoofdzaak bepaald door een grote variatie in bedrijfsbebouwing en de op dat moment aanwezige opslag van goederen. Om de overgang naar de omgeving enigszins te verzachten worden aan de rand van bedrijventerreinen beplantingsstroken aangebracht.



*Foto-impressie deelgebied Lepelingen*

### *Kenmerken van de bebouwing*

De bebouwing heeft in hoge mate een functioneel karakter. Bedrijfstechnische en economische voorwaarden stellen hoge eisen aan de doelmatigheid van de bedrijfsbebouwing. Het terrein wordt om die reden gekenmerkt door eenduidige bouwvolumes van wisselende schaal, door eenvoud in vormgeving en door een sobere afwerking. Het materiaalgebruik is divers. Baksteen en metaalplaten komen veel voor. In veel gevallen worden gestandaardiseerde bouwelementen toegepast. Het meer recentere gedeelte van het bedrijventerrein (Lepelingen II) straalt een hoger kwaliteitsniveau uit. Aan de plaatsing van de bebouwing, de

architectuur en de inrichting van het erf en die van de openbare ruimte is veel aandacht gegeven.

#### *Veranderingsprocessen*

Dynamiek is het kenmerkende aspect van bedrijventerreinen. Veranderingen in productieprocessen of logistiek leiden doorgaans tot aanpassingen van bouwwerken. Ook de wisseling van bedrijven heeft vaak invloed op het uiterlijk van het bedrijfsperceel.

#### **Beleid**

Het beleid is gericht op het aantrekken en vasthouden van een gedifferentieerd aanbod van werkgelegenheid. Daarnaast worden eisen gesteld aan de functionaliteit, de veiligheid en de milieubescherming

Naast eisen van functionaliteit, veiligheid en milieubescherming is het ruimtelijk beleid gericht op behoud en versterken van de omgevingskwaliteit op industrieterreinen. Het dynamische en eigentijdse karakter van deze industriële locaties wordt gestimuleerd binnen een landschappelijk ontwerp voor de openbare ruimte en de inrichting van de bedrijfsterreinen.

Het welstandsbeleid is vooral gericht versterking van het beeld van de terrein zichtbaar vanaf de Harderwijkerweg en Elburgerweg. Gestreefd wordt naar een zekere samenhang in plaatsing, volume en uitstraling van de bedrijfsbebouwing, zonder het individuele karakter van de bedrijven en hun eigen identiteit aan te tasten.

#### **Wijze van toetsing**

Langs de belangrijke toegangswegen (Harderwijkerweg en Elburgerweg) wordt een uitgebreide toets gehanteerd. In de binnengebieden geldt geen welstandstoets.

Voor ontwikkelgerichte plannen kan aanvullend welstandsbeleid gelden.

### **3.5.3 Deelgebied Nestlé**

#### **Beschrijving bestaande situatie**

Het bedrijfscomplex van Nestlé ligt in het noordoostelijk deel van de kern. De karakteristieke schoorsteen, uit het begin van de twintigste eeuw aan de Harderwijkerweg, is een markant bouwwerk.



Topografie

Toetsniveau



### *Stedenbouwkundige kenmerken*

Het bedrijfsterrein van Nestlé is niet vergelijkbaar met de andere terreinen in Nunspeet. Het is een eenvoudig industrieel complex, dat gedeeltelijk bebouwd is met karakteristieke bebouwing uit de periode van de opkomst van de industrie. De hoge hekwerken met op sommige delen een afschermdende beplanting, bepalen voornamelijk het straatbeeld.



*Foto-impressie deelgebied Nestlé*

### *Kenmerken van de bebouwing*

De bebouwing op het bedrijventerrein heeft in hoge mate een functioneel karakter. Bedrijfstechnische en economische voorwaarden stellen hoge eisen aan de doelmatigheid van de bedrijfsbebouwing, die vooral een functie heeft als bescherming van installaties, productieprocessen en goederen. Een gedeelte van het bedrijventerrein uit het begin van de twintigste eeuw heeft een bijzondere architectonische en cultuurhistorische waarde. Op het terrein zijn verder eenduidige bouwvolumes aanwezig van een wisselende schaal, met een eenvoudige vormgeving en een sobere afwerking. Bijkomende bouwwerken zoals portalen, tanks, en pijpleidingen versterken de diversiteit in vorm en beeld.

### *Veranderingsprocessen*

Het kenmerkende aspect van industrieterreinen zijn de veranderingen in technologie, productieprocessen of logistiek. Deze leiden doorgaans tot aanpassingen van de verschillende bouwwerken. Ook de wisseling van bedrijven heeft vaak invloed op het uiterlijk van het bedrijfsperceel.

Wanneer wordt overgegaan herontwikkeling van het terrein zal rekening moeten worden gehouden met de architectonische en cultuurhistorische waarden van de oorspronkelijke bebouwing.

### **Beleid**

Vanwege de sterke visuele invloed van het Nestléterrein op de omgeving is het van belang om eisen te stellen aan de vormgeving van de bebouwing. Bij herontwikkeling van het terrein is het wenselijk om aanvullend welstandsbeleid te formuleren in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. In dat plan zal aandacht geschonken



moeten worden aan de architectonische en cultuurhistorische waarden van de oorspronkelijke bebouwing.

#### **Wijze van toetsing**

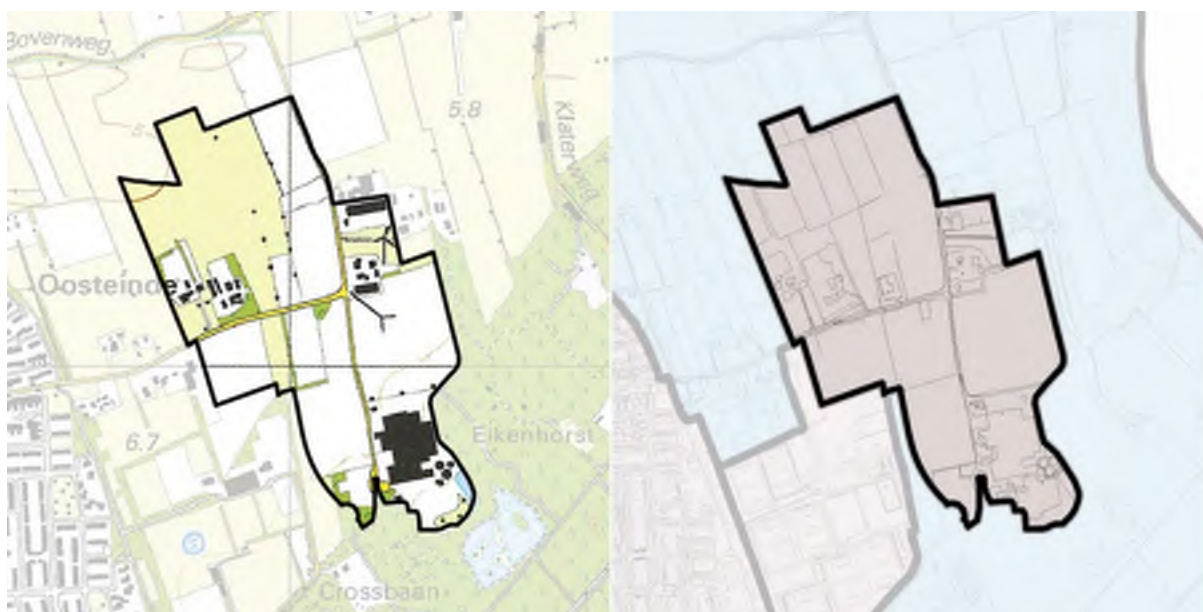
Door de prominente plek langs belangrijke toegangswegen naar het centrum van Nunspeet en het karakter van de bebouwing wordt een uitgebreide toets gehanteerd.

Voor ontwikkelgerichte plannen kan aanvullend welstandsbeleid gelden.

### **3.5.4 Deelgebied De Kolk**

#### **Beschrijving bestaande situatie**

Bedrijventerrein De Kolk is een bedrijventerrein dat ten oosten van de kern Nunspeet is gelegen. Het wordt ontsloten door een ontsluitingsweg die tussen de N310 en de Eperweg is opgespannen. Ten tijde van het opstellen van deze Welstandsnota is het terrein voor het grootste deel nog niet gerealiseerd.



*Topografie*

*Toetsniveau*



*Foto-impressie deelgebied De Kolk*

#### **Beleid**

Vanwege de ligging van het terrein is het streven om een terrein met een hoge ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Voor het terrein is een stedenbouwkundig plan opgesteld en een beeldkwaliteitsplan waarin dat streven tot uitdrukking komt.

### Wijze van toetsing

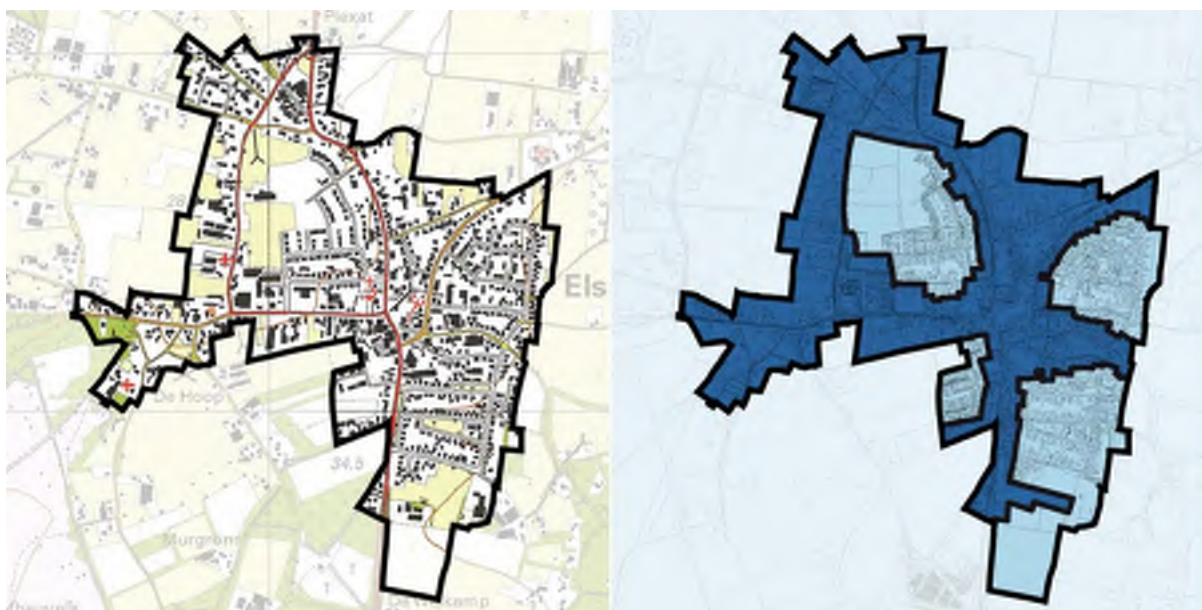
Omdat het bedrijventerrein De Kolk nog volop in ontwikkeling is, is het beeldkwaliteitsplan als aanvullend welstandsbeleid sturend.

## 3.6 Dorpen

### 3.6.1 Deelgebied Elspeet

#### Beschrijving bestaande situatie

Elspeet is van oorsprong een enkddorp. De veranderingen in de landbouw, de sterk groeiende bevolking, de uitbreiding van voorzieningen en toerisme en het toenemende verkeer zijn van invloed op de uitstraling van de kern. Het dorp is dan ook de laatste dertig jaar, qua ruimtelijke karakteristiek zeer verandert.



Topografie

Toetsniveau

#### Stedenbouwkundige kenmerken

Enkele karakteristieken van het oorspronkelijke enkddorp zijn nog herkenbaar, zoals de zichtbare samenhang tussen bebouwing, enken en bos- en heidegebied. Maar ook de lintbebouwing rond de open enken en het wegenpatroon van uitwaaiende wegen vanaf de brink (Nunspeterweg, Vierhousterweg, Apeldoornseweg, Staverdenseweg en Uddelerweg) bepalen de ruimtelijke structuur. De historische dorpskern bestaat uit een verzameling losstaande gebouwen en onbebouwde terreinen. Het straatbeeld is afwisselend door het gevarieerde wegbeloop, de plaatsing van panden en de onderlinge verschillen in bouwstijl en (historische) functie. In het historische dorpsgebied staan panden met kenmerken van de agrarische functie. De panden hebben voortuinen en staan in een lichte variërende rooilijn. De oorspronkelijke bebouwing is in de loop der jaren verdicht, nieuwbouw heeft plaatsgevonden, oudere panden zijn verbouwd en erfinrichtingen zijn gewijzigd.

In Elspeet zijn diverse voorzieningen als horecagelegenheden en winkels. In het gebied rondom de brink zijn drie woonwijken ontwikkeld. De stedenbouwkundige opzet van deze nieuwe woongebieden is geheel anders dan die van het oude enkddorp. Bij de Uddelerweg grenst de nieuwbouw aan het oude lint, waardoor het sterk het beeld bepaalt.





*Foto-impressie Elspeet*

*Kenmerken van de bebouwing*

Het kenmerkende beeld van Elspeet wordt bepaald door de individuele panden, variërend in grootte, hoogte en dakvorm. Traditionele architectuur, afgewisseld met hedendaagse kenmerken, bepaalt het straatbeeld. De bebouwing van de kern is zeer divers met woonhuizen uit diverse bouwperiodes. De hoofdmassa's zijn eenvoudig van opzet, waarbij één of twee lagen zijn afgedekt met een pannendaken. Traditionele materialen zijn gebruikt, in hoofdzaak baksteen in aardkleuren en gebakken donkere pannen. Voornamelijk aan de invalswegen bevinden zich panden met historisch karakteristieke elementen.

In de nieuwere woonwijken bestaan vrijwel alle woningen uit een of twee lagen met een kap, waarbij de goothoogten wisselen. De woningen bestaan uit een eenvoudige hoofdmassa's, waarbij de detaillering, de materiaal- en kleurkeuze sober is. Enkele gevelelementen zijn hierop een uitzondering. Door wisseling in materiaalgebruik is een verticaal ritme in de gevels ontstaan. De uitstraling van de woningen wordt bepaald door de bakstenen en de (gebakken) dakpannen, die eenduidig door de hele buurt worden toegepast. Er is voornamelijk gebruik gemaakt van ambachtelijke materialen: hout, baksteen en dakpannen. Soms is ter verlevendiging van het straatbeeld een enigszins afwijkende opzet van bebouwing en materiaal aangebracht.

### Veranderingsprocessen

De afgelopen decennia is de oorspronkelijke bebouwing sterk verdicht. Het half-open bebouwingsbeeld van de brink en historische invalswegen, als kenmerk van het enkldorp, is daardoor deels verdwenen. In de gebieden rondom het centrum is sprake van een matige dynamiek. Functieverandering van panden, schaalvergroting, verdichting van de bebouwingen, faciliteiten ten behoeve van parkeren geven aanleiding tot aanpassingen aan gebouwen, op erven en in de openbare ruimte. De verschillende buurtjes in de woonwijk hebben hun oorspronkelijke karakter behouden, alleen op detailniveau zijn vaak kleine wijzigingen doorgevoerd.

### Beleid

Het behoud van het karakter van het historische dorpsgebied is van belang voor de identiteit van het dorp als geheel. De karakteristieke verschijningsvorm, samenhang en sfeer zijn waardevol. Het beleid is gericht op behoud en waar nodig, versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Deze komt vooral tot uitdrukking in de losse opstelling van de bebouwing, in het individuele en kleinschalige karakter van de panden enerzijds en in het samenhangende architectonische karakter van de gevels anderzijds. Verdichting en schaalvergroting, is slechts in beperkte mate mogelijk. De aanvragen daarvoor zullen met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van het historische dorpsgebied zoals openheid, relatie met het landschap, doorzichten e.d. benaderd worden. Terughoudendheid wordt betracht bij de toelating van reclame, luifels, puien, rolluiken e.d. Deze zullen ondergeschikt dienen te blijven aan het ruimtelijke en architectonische beeld van de omgeving.

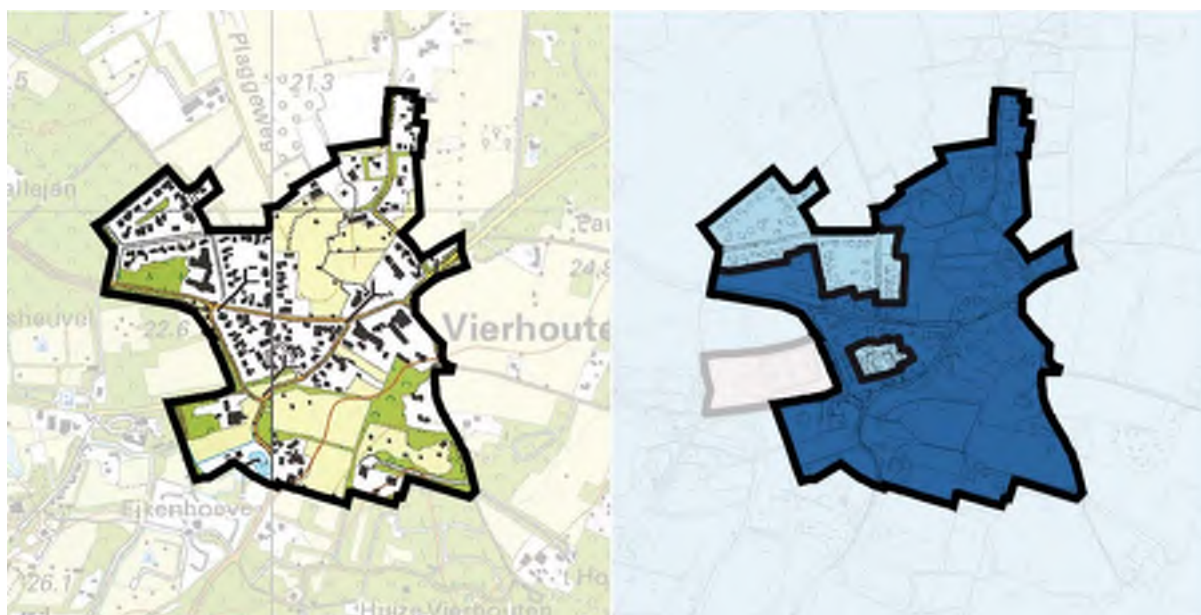
### Wijze van toetsing

Langs de belangrijke toegangswegen en oude linten wordt een uitgebreide toets gehanteerd. Dit beslaat een groot deel van het dorp. In de binnengebieden geldt de eenvoudige toets. Voor ontwikkelgerichte plannen kan aanvullend welstandsbeleid gelden.

## 3.6.2 Deelgebied Vierhouten

### Beschrijving bestaande situatie

De kleinste kern in de gemeente Nunspeet is Vierhouten. Vierhouten ligt in het gebied waar natuur en rust de boventoon voeren. Het dorp ligt geheel omsloten door de bossen van het Veluwemassief.



Topografie

Toetsniveau



### *Stedenbouwkundige kenmerken*

Vierhouten is van oorsprong een enkddorp. De karakteristieken hiervan zijn nog duidelijk aanwezig, zoals de ligging van het dorp in het landschap met de zichtbare samenhang tussen bos, akkers en (agrarische) bebouwing. De open enk aan de noordzijde van de kern is duidelijk begrensd door de bosrand waar de boerderijen liggen. De kern is ontwikkeld aan de twee wegen die het dorp structuur geven: de Nuns peterweg/Gortelseweg en de Elspeterbosweg. De panden hebben voortuinen en staan in een licht variërende rooilijn. Naast enkele horecagelegenheden bevinden zich in Vierhouten ook enkele kleine winkels. Aan de noordzijde is de kern door middel van enkele straten uitgebreid. De vrijstaande bebouwing ligt hier in een parkachtig gebied dat geleidelijk verandert richting het bos. Ook het gebied tussen de hoofdwegen is opgevuld met voornamelijk vrijstaande woningen. Ook komen hier enkele rijwoningen voor.



*Foto-impressie Vierhouten*

### *Kenmerken van de bebouwing*

Het aantrekkelijke beeld van de kern Vierhouten wordt mede bepaald door de individuele in panden, voornamelijk variërend in grootte, hoogte en dakvorm. Door het kronkelende verloop van de wegen die naar het dorp leiden, ligt sommige bebouwing prominent in het zicht. Beeldbepalend in het dorp zijn het kindertehuis de Kloek, het dorps huis, boerderij Jagerstee en het verhoogt gelegen rijtje horecapanden aan de Elspeterbosweg. Traditionele kenmerken van de architectuur overheersen het straatbeeld. De bebouwing van de kern is zeer divers met woonhuizen uit verschillende bouwperiodes, bestaande uit één of twee bouwlagen met een kap. De hoofdmassa's zijn eenvoudig van opzet en afgedekt met pannendaken. Gevels zijn in het algemeen opgebouwd uit een plint, het hoofdvlak en een kroonlijst of een stevige goot. De detaillering is overwegend ingetogen zonder accenten. Traditionele materialen zijn gebruikt: in hoofdzaak baksteen in aardkleuren en gebakken donkere pannen. Voornamelijk aan de invalswegen bevinden zich panden met karakteristieke architectonische elementen, waarvan diverse gebouwen wit geschilderd zijn. De vrijstaande woningen in de parkachtige gebieden hebben elk een eigen gezicht, waarbij veel aandacht is besteed aan de architectonische kwaliteit en uitstraling. Het architectonisch ontwerp, de detaillering en de materiaal- en kleurkeuze zijn doorgaans met grote aandacht en vakmanschap uitgewerkt. Ook is de kleurstelling bij deze woningen meer afgestemd op de omringende bebouwing.

### *Veranderingsprocessen*

Het ruimtelijk beleid is voornamelijk gericht op beheer en het zorgvuldig ontwikkelen binnen het bestaande dorpsgebied. Vrijwel alle bebouwing in Vierhouten heeft direct of via zichtlijnen een relatie met het landschap. Elke ingreep op bouwplanniveau heeft daarom een relatie met het dorps- en landschapsbeeld. De veranderingen in gebieden met individuele woningbouw zijn beperkt van aard.

### **Beleid**

Het beleid voor Vierhouten is toegespitst op beheer, de beleving van het dorp en behoud van de historisch-ruimtelijke karakteristiek. Van belang is dat bij ruimtelijke veranderingen in het dorp, zoals individuele bouwplannen, ingespeeld wordt op de bovengenoemde karakteristieke kenmerken van het dorp. Hierbij is inpassing in de bestaande omgeving het belangrijkste uitgangspunt, tezamen met het realiseren van een architectuur die aansluit op het streekeigen karakter van de omliggende woningen.

### **Wijze van toetsing**

Langs de belangrijke toegangswegen en oude linten wordt een uitgebreide toets gehanteerd. Dit beslaat een groot deel van het dorp. In de binnengebieden geldt de eenvoudige toets. Voor ontwikkelgerichte plannen kan aanvullend welstandsbeleid gelden.

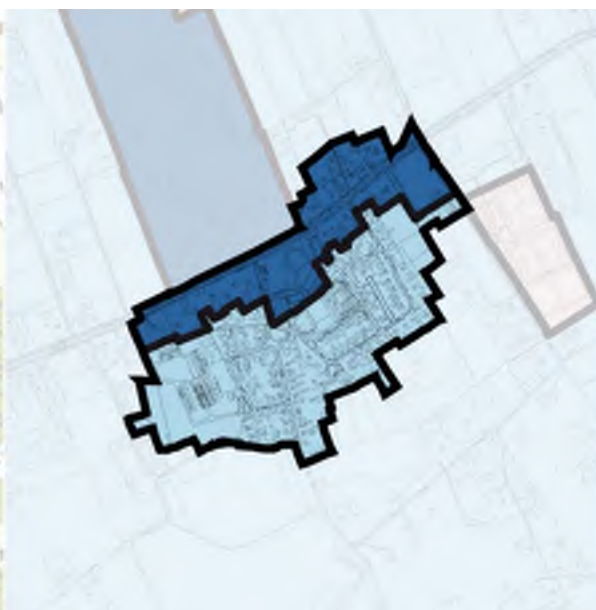
### **3.6.3 Deelgebied Hulshorst**

#### **Beschrijving bestaande situatie**

De lineaire structuur van de kern Hulshorst hangt samen met de van oudsher ontstane bebouwing op een dekzandrug. Het dorp wordt gevormd door het wegenpatroon van de Harderwijkerweg met aan de zuidzijde de zijwegen, die min of meer loodrecht op deze oude route staan.



Topografie



Toetsniveau

### Stedenbouwkundige kenmerken

Het historische bebouwingslint heeft een duidelijke functionele en visuele relatie met de Harderijkerweg. Vrijwel alle bebouwing is opgebouwd uit een of twee lagen met een stevige kap en staat gericht naar de weg. Belangrijk is natuurlijk ook de ligging van het landgoed Groeneveld aan de noordzijde van de Harderijkerweg. De afgelopen decennia is het aantal huizen toegenomen. Deze uitbreiding van het dorp heeft plaatsgevonden ter hoogte van het landgoed, aan de zuidzijde van de kern. Aan verschillende woonstraten staan vrijstaande en dubbele woningen. Veel woningen zijn tot stand gekomen door zelfbouwers. Het karakter van woningbouw wordt bepaald door het samenspel van openbare ruimte, de tuin en de bouwmassa. Naarmate de bebouwing dichter op de straat is gebouwd, komen de verschillen en overeenkomsten in plaatsing, massa en de architectonische vormgeving sterker naar voren. Naarmate deze afstanden groter zijn neemt de openheid van de bebouwingsopzet toe en wordt de ruimtelijke kwaliteit vooral bepaald door de kwaliteit van de tuinrichting en de erfafscheidingen.







*Foto-impressie Hulshorst*

#### *Kenmerken van de bebouwing*

Het bebouwingsbeeld heeft in de historische bebouwingslinten een afwisselend karakter, mede als gevolg van de verschillende stijlperiodes waarin de panden zijn ontstaan. Traditionele kenmerken van de architectuur overheersen het wegbeeld. De oorspronkelijke bebouwing toont meestal duidelijke agrarische trekken. Tussen de agrarische bebouwing staan vrijstaande panden uit verschillende stijlperiodes. Verschillende dakvormen komen naast elkaar voor. Deze verschillen dragen in belangrijke mate bij aan de individualiteit van de panden en de afwisseling in het bebouwingsbeeld. Het gebruik van aardkleuren voor de hoofdmaterialen en een lichte kleur voor de kozijnen en lijsten overheerst.

De architectuur van de overige gebouwen in Hulshorst is vrij gevarieerd. De traditionele ontwerpvoorbeelden van het merendeel van de individuele opdrachtgevers komen in de architectonische vormgeving van de woonhuizen duidelijk naar voren. De detaillering is eenvoudig en ornamentiek ontbreekt nagenoeg.

#### *Veranderingsprocessen*

Aan het historische bebouwingslint is sprake van een matige dynamiek. Het gaat daarbij om functieverandering van panden en om schaalvergroting en verdichting van de bebouwing. Ook de behoefte aan presentatie van bedrijven en faciliteiten voor bezoekers en bedienend verkeer zijn aanleiding om veranderingen aan gebouwen, op erven of op de openbare weg aan te brengen. Deze veranderingen doen zich geleidelijk en incidenteel voor. De veranderingen in het woongebied ten zuiden van de Harderwijkerweg zijn beperkt van aard. Het gaat meestal om kleine ingrepen als dakkapellen en aan- en uitbouwen van de woning.

#### **Beleid**

Het beleid is vooral gericht op het behoud van het afwisselende beeld van de bebouwingslinten. Dit houdt in dat het eigen architectonische karakter van de panden voorop staat. Bij aanpassingen en renovatie zijn moderne interpretaties van het architectonische karakter mogelijk. Ook bij de andere woningen in Hulshorst



staat de individualiteit van de woningen voorop. Het beleid is vooral gericht op het behoud van de oorspronkelijke vormgeving en kwaliteit van de panden. In situaties waar individuele woningen gemeenschappelijke kenmerken vertonen, is het beleid gericht op instandhouding van deze kenmerken.

### **Wijze van toetsing**

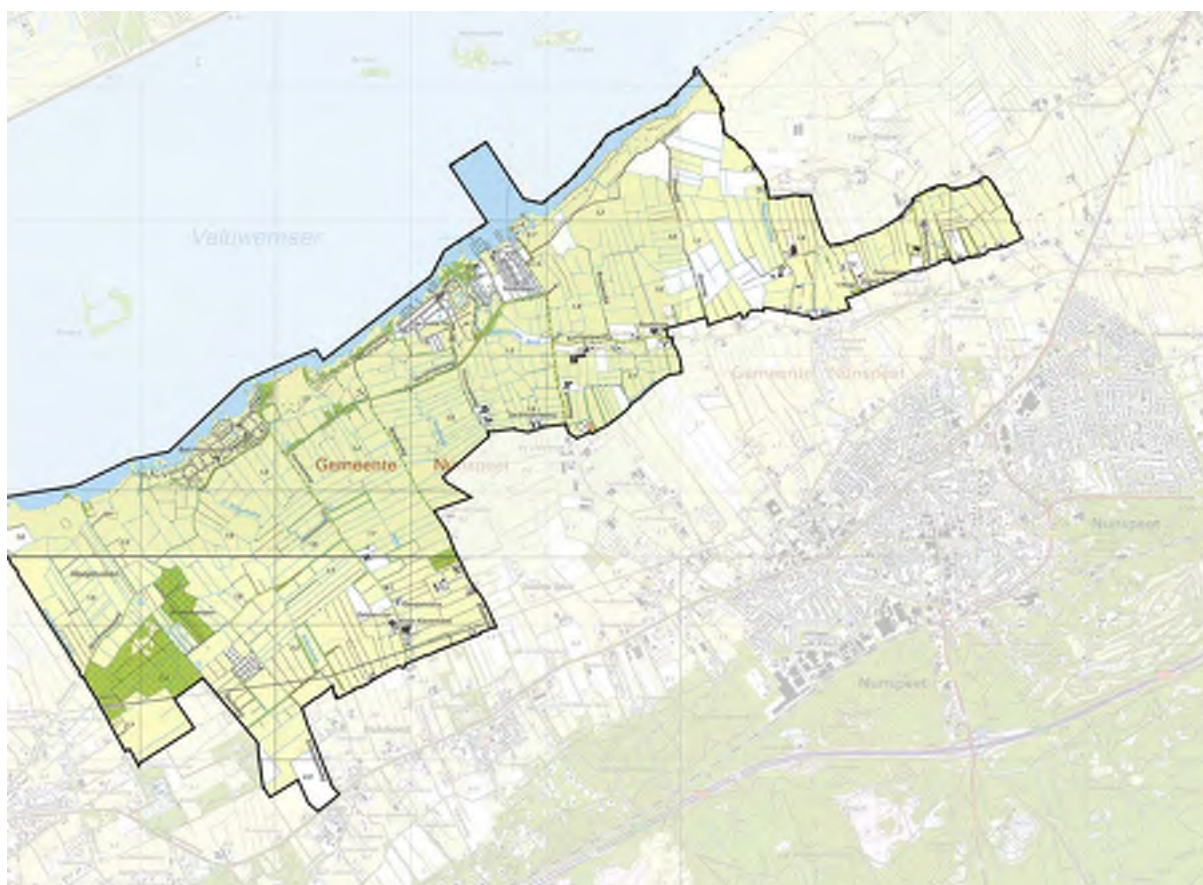
Langs de Harderwijkerweg wordt een uitgebreide toets gehanteerd. In de binnengebieden geldt de eenvoudige toets. Voor ontwikkelgerichte plannen kan aanvullend welstandsbeleid gelden.

## **3.7 Buitengebied Randmeren**

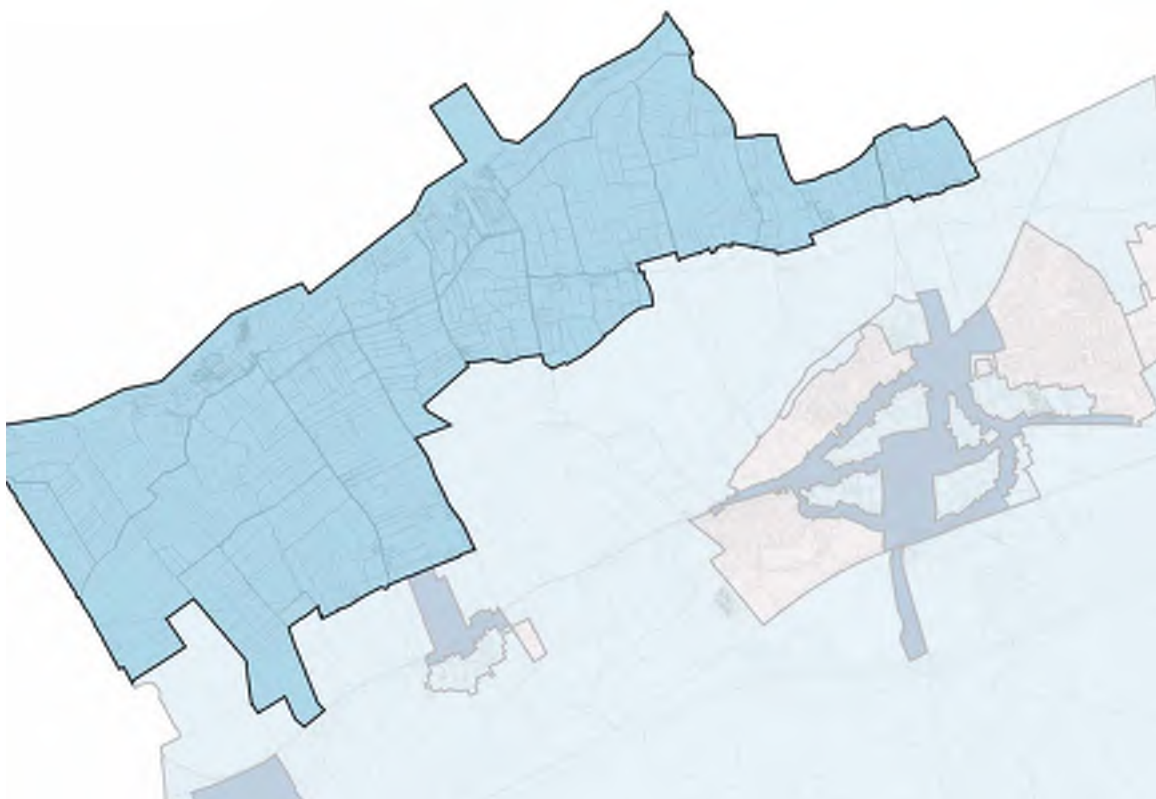
### **3.7.1 Deelgebied Open weidegebied**

#### **Beschrijving bestaande situatie**

Dit deelgebied omvat het lager gelegen weidegebied. Dit is een overwegend open veenontginningslandschap, dat wordt gedomineerd door de aanwezigheid van grasland dat naast de agrarische functies ook wordt gebruikt door weide- en trekvogels als rust- en foerageergebied.



*Topografie*



*Toetsniveau*

#### *Stedenbouwkundige kenmerken*

De Harderwijkerweg en, in het verlengde, de Elburgerweg is een oude ontginningsas. Hierlangs lagen de boerderijen op de overgang van hoog en droog naar laag en nat. De dekzandrug van Wessinge vormt in het open gebied een opvallend element. De rug bestaat uit een centrale open zone met rondom een verdichting van boerderijen met opgaande beplanting. Aan de Randmeerweg bevindt zich van oudsher een grote concentratie van watersportgerelateerde recreatieve voorzieningen. De melkveehouderij en de intensieve veehouderij zijn de dominerende agrarische bedrijfstakken in het weidegebied.





*Foto-impressie Open Weidegebied*

#### *Kenmerken van de bebouwing*

De bebouwing in het open landschap bestaat uit boerderijen die enigszins terugliggen van de weg. Deze boerderijen vormen samen met de bijgebouwen en erfbeplanting zelfstandige ensembles. Een belangrijke kwaliteit van deze (oudere) ensembles is de inpassing en relatie met het omringende landschap. Het zijn beeld dragers van het agrarisch landschap. De boerderijen zijn ingetogen van stijl. Moderne boerderijen liggen vaak niet aan een ontginningsas. De laatste jaren zijn hier enkele grote agrarische schuren gebouwd met of zonder bedrijfswoning. Met de nieuwe stallen is de verzameling gebouwen op moderne agrarische bedrijven steeds groter geworden.

#### *Veranderingsprocessen*

Het Veluwemeer heeft een grote recreatiewaarde. Door het verschijnen van campings en bungalowparken krijgt het landschap een andere uitstraling. Functieveranderingen zullen afgestemd moeten worden op de weidsheid van het landschap, de beeldbepalende agrarische bebouwing en de integratie van een agrarisch erf in het omringende landschap. Het weidse landschap kan maar een beperkte verdichting verdragen.

#### **Beleid**

Het beleid is er op gericht om het open karakter van het laaggelegen weidegebied te behouden en de bestaande natuurwaarden in dit gebied te vergroten. Het weidegebied heeft een ander karakter dan de agrarische enclaves. De landbouw wordt gedomineerd door extensieve grondgebonden veeteelt. Naast de landbouw is natuurontwikkeling (EHS) een belangrijke opgave.

De erfbebouwingen vormen markante ensembles. Verandering aan erven respecteren de landschapsstructuur, manier van ontsluiten en mate van openheid. Bij een agrarische ontwikkeling is de samenhang tussen erf, bebouwing en landschap essentieel.

#### **Wijze van toetsing**

Voor het hele buitengebied geldt voor ontwikkelgerichte agrarische plannen het "Aanvullend welstandsbeleid bij nieuwbouw en uitbreiding van agrarische bedrijven in de gemeente Nunspeet".

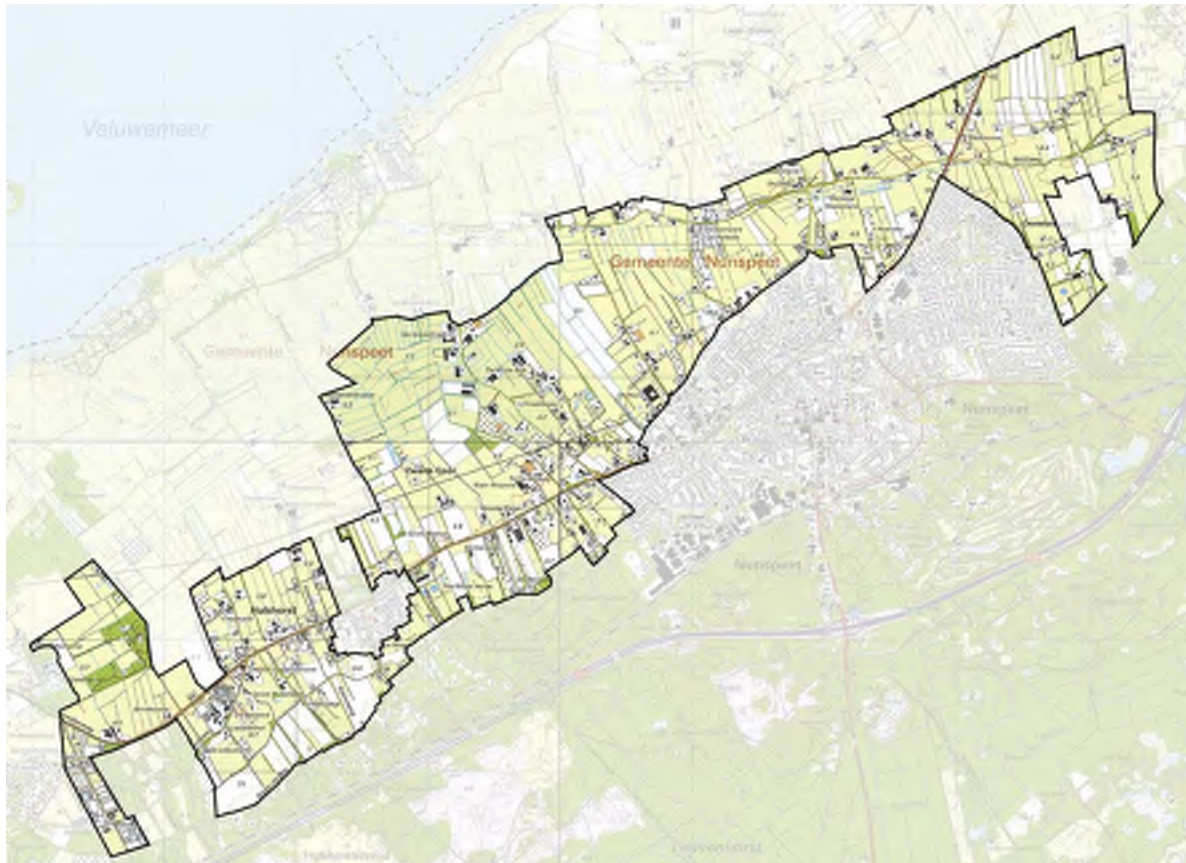
Voor het overige is sprake van een eenvoudige toets.

### **3.7.2 Deelgebied Overgangszone**

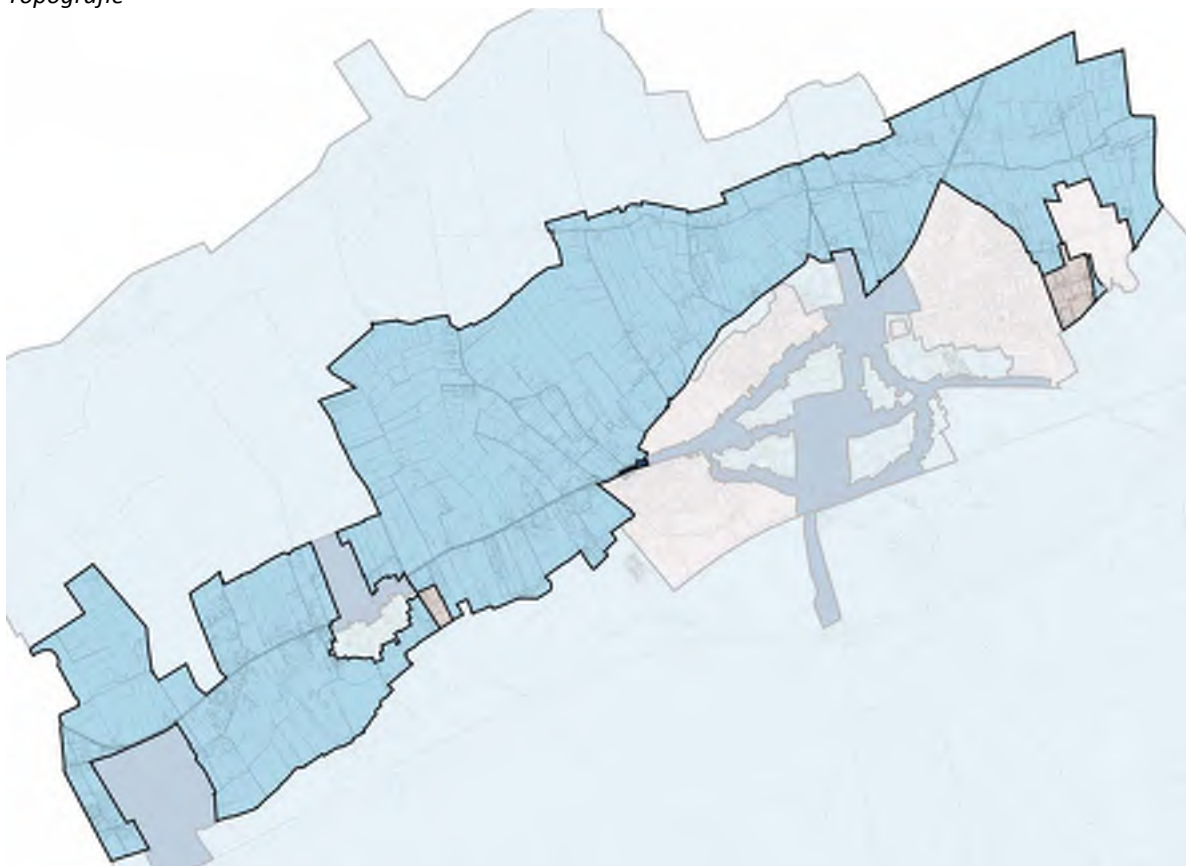
#### **Beschrijving bestaande situatie**

Dit deelgebied wordt gevormd door het gebied dat gelegen is op de overgang van het hoger gelegen CVN en het lager gelegen weidegebied, het Overgangsgebied genoemd. Het halfopen gebied vormt de overgangszone van bos- naar weidegebied. Het is een kampenlandschap op de rand van de Veluwe, dat wordt gekenmerkt door een grote diversiteit van extensieve bewoning in de bosrand, grillige wegen en waterlopen. Ook hier is de landbouw nog altijd de belangrijkste vorm van grondgebruik.





Topografie



Toetsniveau



### *Stedenbouwkundige kenmerken*

De eerste bebouwing is als een lint langs de Bovenweg ontstaan. Door de tijd heen verdichtte het bebouwingslint. Op een enkele plek was de ontwikkeling van enkele buurtschappen zichtbaar: Hulshorst, Westeinde en Oosteinde. Tussen de buurtschappen Westeinde en Oosteinde ontwikkelde zich op een langgerekte es de kern Nunspeet. Met de aanleg van de Zuiderzeestraatweg, die de Bovenweg deels verving, ontwikkelde de bebouwing zich langs de Zuiderzeestraatweg. Van oudsher was dit gebied een gewilde vestigingsplaats voor landgoederen.



*Foto-impressie Overgangszone*

### *Kenmerken van de bebouwing*

De bebouwing is hier gevarieerd. Boerderijen, eenvoudige woningen, bosbungalows wisselen elkaar af. Vaak hebben deze verschillende bebouwingstypen een enkelvoudige vorm. De boerderijen liggen oorspronkelijk geclusterd met bijgebouwen op een erf. Ze zijn in het algemeen niet erg groot en van het Hallenhuis type. Kenmerkend zijn de vele bijgebouwen op de erven.

### *Veranderingsprocessen*

De oudere boerderijen aan agrarische bebouwingslinten in het gebied horen bij de historische beeld dragers van de gemeente. Door de vermindering van de agrarische functie groeit het aantal burgerwoningen in het gebied. Noodwoningen en kleine huizen worden vervangen door grotere woningen.

### **Beleid**

Het landschapsbeleid is gericht op behoud van een economisch levensvatbare agrarische sector, herstel en behoud van het kleinschalige as-kampenlandschap, behoud van landschappelijke verbindingen tussen bos- en weidegebied en het tegengaan van de gebiedseigen natuurlijke waarden.

Het overgangsgebied tussen de Harderwijkerweg-Elburgerweg en de A28 is cultuurhistorisch van belang vanwege oude bebouwing en het kleinschalige karakter van het landschap. Voor het behoud van het karakter van het gebied is het behoud van de stijl van de gebouwen met de open erven erom heen belangrijk.

### **Wijze van toetsing**

Voor het hele buitengebied geldt voor ontwikkelgerichte agrarische plannen het "Aanvullend welstandsbeleid bij nieuwbouw en uitbreiding van agrarische bedrijven in de gemeente Nunspeet".

Voor het overige is sprake van een eenvoudige toets.

## **3.8 Buitengebied Veluwe**

### **3.8.1 Deelgebied Centraal Veluws Natuurgebied**

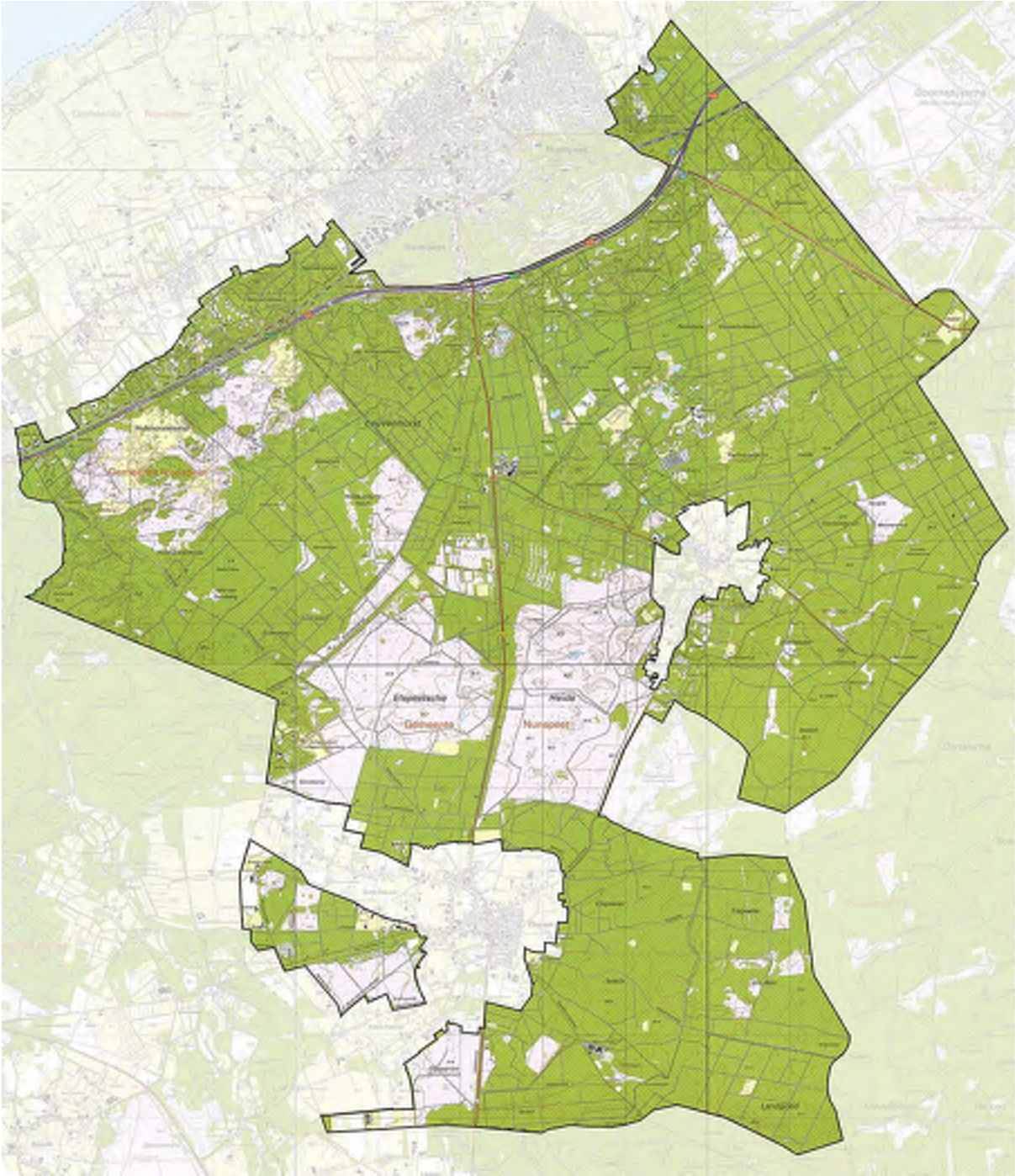
#### **Beschrijving bestaande situatie**

Het hoger gelegen Centraal Veluws Natuurgebied (CVN) beslaat 70% van het gemeentelijk grondgebied en bestaat overwegend uit bos, heidevelden en stuifzandgebieden, met als hoofdfunctie natuur. Recreatie is een hieraan ondergeschikte functie. Op de Veluwe ligt een uitgestrekt netwerk van wandel- en fietspaden die het natuurgebied ontsluiten.

Op de kruisingen van handelswegen ontstonden de agrarische enclaves Elspeet en Vierhouten. In de bosgebieden liggen ook campings en vakantieparken. Enkele agrarische percelen zijn in het bosgebied aanwezig.

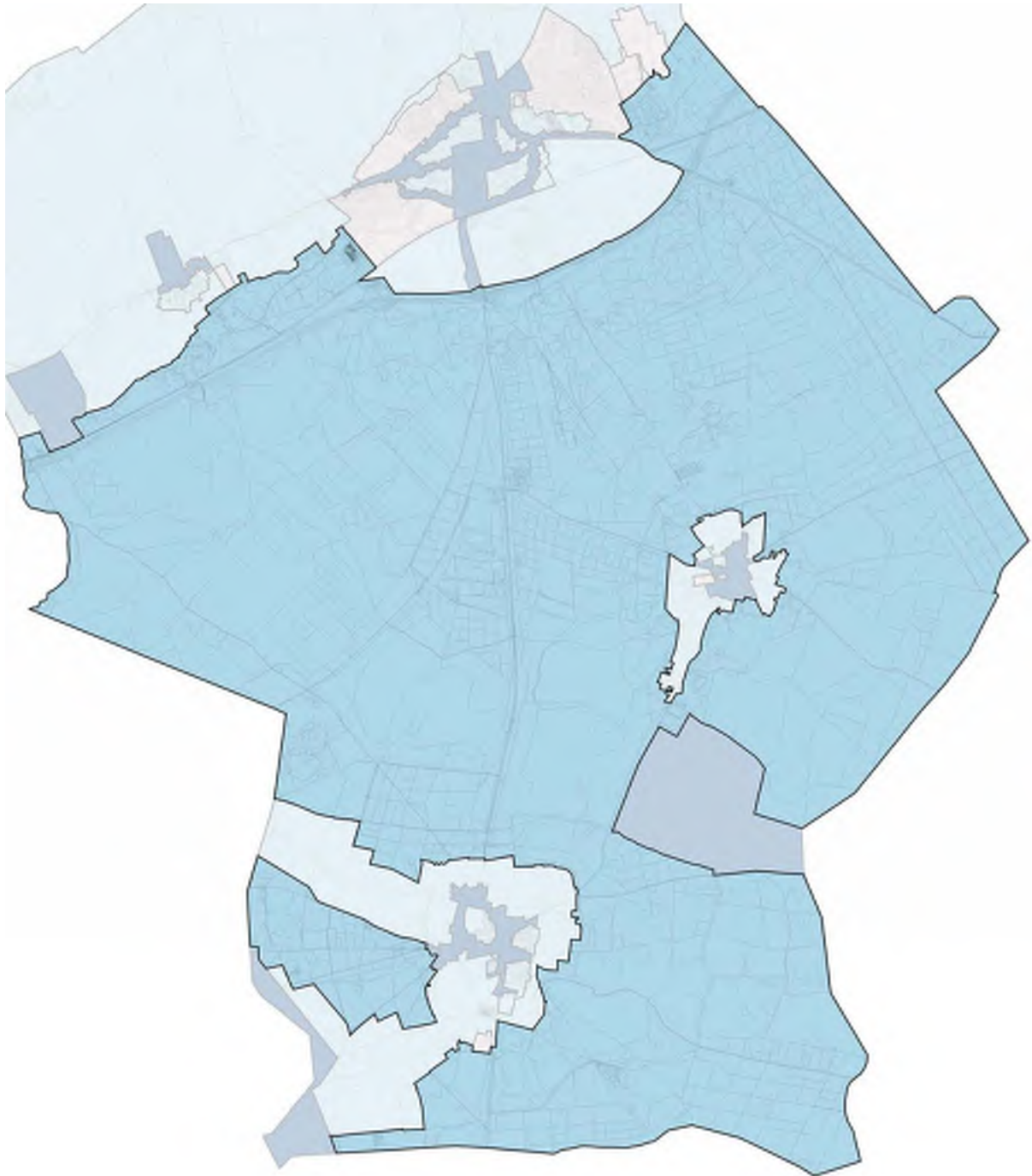
De Veluwe heeft een grote recreatiewaarde, aanwezige campings en bungalowparken dragen hieraan bij.





Topografie





### *Toetsniveau*

#### *Stedenbouwkundige kenmerken*

Het deelgebied CVN wordt vrijwel overal gekenmerkt door een rationele verkaveling. Het gebied is dan ook relatief laat ontgonnen en de ontginningen waren veelal gericht op bosbouw. Hier en daar zijn nog oude structuren zichtbaar. Ook geven de grote heidegebieden nog iets weer van hoe het landschap er in de 19<sup>e</sup> eeuw heeft uitgezien. Op enkele plekken zijn nog restanten van oude woongemeenschappen te zien, zoals de locaties Soerel en Horstmeer. Verder is de locatie van de Generaal Winkelmankazerne opvallend in het landschap. De kazerne is gesloopt en het terrein is weer teruggegeven aan de natuur.



*Foto-impressie Centraal Veluws Natuurgebied*

#### *Kenmerken van de bebouwing*

Bebouwing in dit deelgebied is schaars. Het Veluws erf bestaat van oudsher uit een Hallehuisboerderij met daarbij een bakhuis, wagenschuren, een hooiberg en eventueel een schaapskooi. De boerderijen werden traditioneel in een bescheiden en ingetogen stijl gebouwd. Ook zijn her en der nog keuterboerderijtjes te zien, een zeer kleine vorm van een hallehuisboerderij. Deze keuterboerderijtjes zijn in de vorige eeuw veelal vervangen door nieuwe grotere woningen in minder traditionele stijl. De grotere recreatieve of zorgverlenende complexen kennen een grote variatie in bouwstijlen. Voorbeelden hiervan zijn de Stakenberg, de Mallejan en ook Stichting Philadelphia.

#### *Veranderingsprocessen*

De oudere boerderijen en grotere complexen horen bij de historische beeldragers van de gemeente. Regelmatig is sprake van functieverandering en uitbreidingen waarbij het historische karakter in het geding is.

#### **Beleid**

De hoger gelegen natuurgebieden moeten hun ecologische waarden behouden en versterking en/of

grootschalige uitbreiding van verblijfsrecreatie is ongewenst. Voor het CVN ligt de prioriteit bij natuurbeheer. De agrarische functie is ondergeschikt en zal zich dienen te voegen in het beleid van natuurontwikkeling. Van belang bij de recreatieve of zorgverlenende complexen is dat nieuwe uitbreidingen of functieveranderingen zorgvuldig worden ingepast.

#### **Wijze van toetsing**

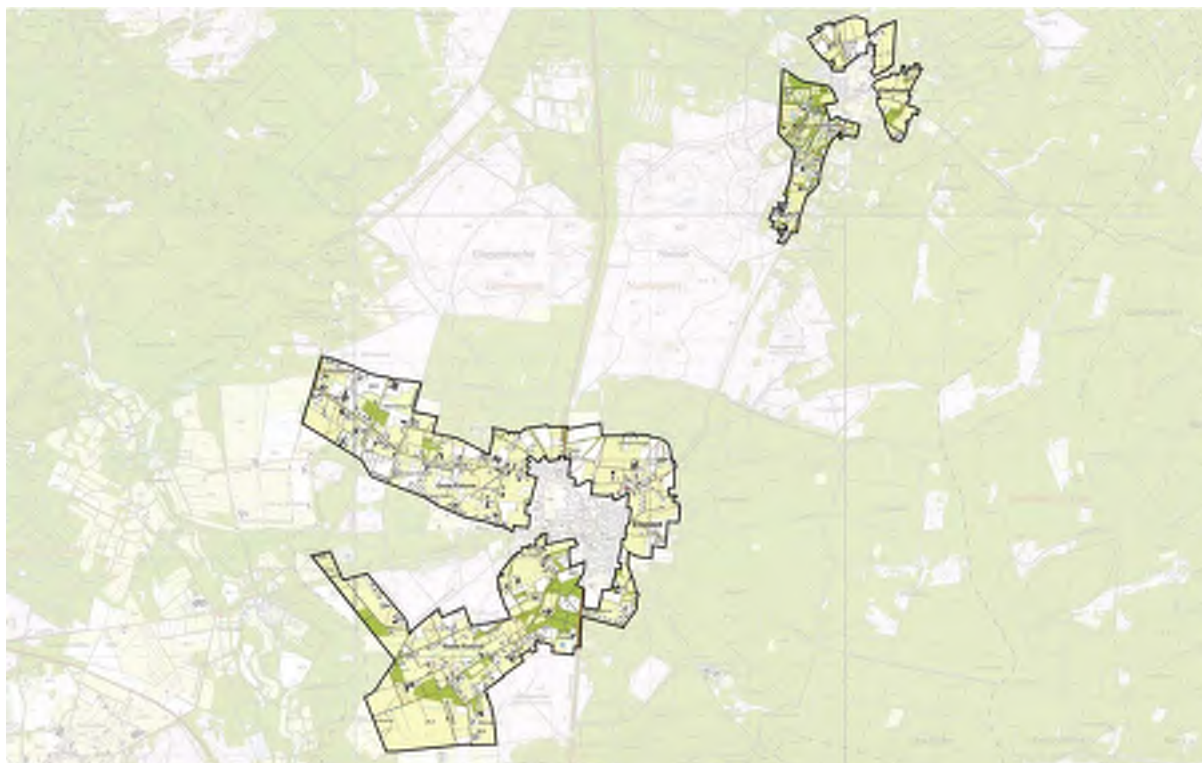
Voor het hele buitengebied geldt voor ontwikkelgerichte agrarische plannen het "Aanvullend welstandsbeleid bij nieuwbouw en uitbreiding van agrarische bedrijven in de gemeente Nunspeet".

Voor het overige is sprake van een eenvoudige toets.

### **3.8.2 Deelgebied Agrarische Enclaves**

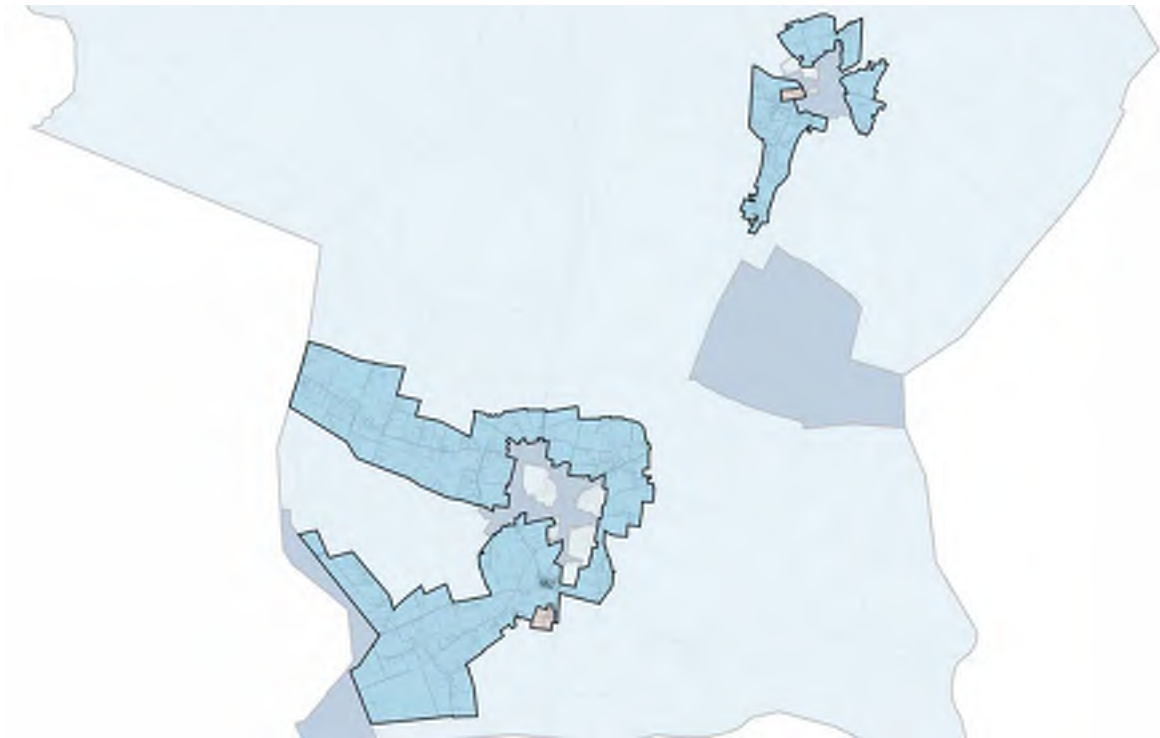
#### **Beschrijving bestaande situatie**

De agrarische enclaves Elspeet en Vierhouten liggen in het CVN en zijn ontstaan op de kruisingen van oude handelswegen. Het besloten karakter van de kernen Elspeet en Vierhouten wordt bepaald door de ligging als agrarische enclave in het dicht beboste natuurgebied. Kenmerken van een agrarisch enkddorp zijn nog aanwezig.



*Topografie*





*Toetsniveau*

#### *Stedenbouwkundige kenmerken*

Naast de grote enclave rond Elspeet wordt ook de kleine enclave rond Vierhouten tot de agrarische enclaves gerekend. Dit Kampen- en Essenlandschap bestaat uit een open complex van aaneengesloten akkers in een kleinschalige landschapsstructuur van bosschages, lijnvormige houtwallen en singels met een gemengde agrarische structuur, waarbij het accent geleidelijk verschuift van agrarisch productiegebied voor veelal kleine gemengde bedrijven, naar agrarisch landschapsbeheer. De hoofdfunctie hier is landbouw. Daarnaast bevinden zich diverse verblijfsrecreatieve voorzieningen in de agrarische enclave. De landbouwgronden in de enclaves vervullen ook een rol als foerageergebied voor de grote zoogdieren uit het CVN.





*Foto-impressie Agrarische Enclaves*

#### *Kenmerken van de bebouwing*

De bebouwing is voornamelijk beperkt tot de gebieden nabij de kernen. Een uitzondering zijn de Koloniën, die samen met de boerderijen, de houtwallen en de erfbeplanting een karakteristiek ensemble in het landschap vormen.

De boerderijen zijn bescheiden van omvang en oorspronkelijk van het hallenhuistype. In de latere ontwikkeling is een scheiding ontstaan tussen woning en het bedrijfsgedeelte. De oorspronkelijke boerderij werd toen geheel in gebruik genomen als woning en de stallen werden naast of achter de woning gebouwd. De stallen werden groter en hoger als gevolg van de intensieve veehouderij.

#### *Veranderingsprocessen*

De oudere boerderijen aan agrarische bebouwingslinten in het gebied horen bij de historische beeld dragers van de gemeente. Door de vermindering van de agrarische functie groeit het aantal burgerwoningen in het gebied voortdurend. Noodwoningen en kleine huizen worden vaak vervangen door grotere woningen.

#### **Beleid**

Voor de agrarische enclaves geldt behoud en herstel van het kleinschalige besloten en agrarische karakter. Het beleid is gericht op handhaving van de agrarische functies. Negatieve ontwikkelingen in de sfeer van landschappelijke verpaupering door leegstand en marginalisering van de landbouw worden tegengegaan. Het streven is om de agrarische bedrijven te concentreren door herstructurering en landschapsbeheer en verbetering van de beeldkwaliteit door aanleg en behoud van houtwallen en hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Het behoud van de economische vitaliteit kan gepaard gaan met ontwikkeling van in het landschap passende extensieve functies.

#### **Wijze van toetsing**

Voor het hele buitengebied geldt voor ontwikkelgerichte agrarische plannen het "Aanvullend welstandsbeleid bij nieuwbouw en uitbreiding van agrarische bedrijven in de gemeente Nunspeet".

Voor het overige is sprake van een eenvoudige toets.

### **3.8.3 Deelgebied Spoorzone**

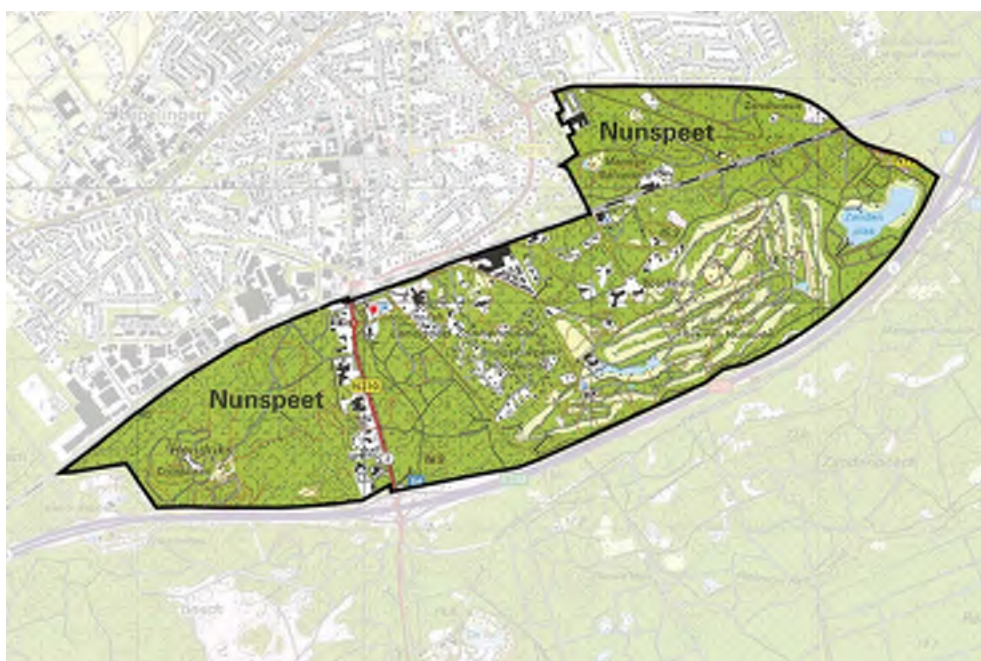
#### **Beschrijving bestaande situatie**

De spoorzone bestaat uit de strook tussen de spoorlijn (spoorweg Amersfoort-Zwolle) en de A28 (Rijksweg Amersfoort-Zwolle) en wordt aan de westzijde doorsneden door de N310 (Elspeterweg) en aan de oostzijde door de N795 (Eperweg). Dit gebied, dat onderdeel uitmaakt van de Veluwe bossen, wordt gekenmerkt door de veelheid aan functies in grootschalige bebouwing.

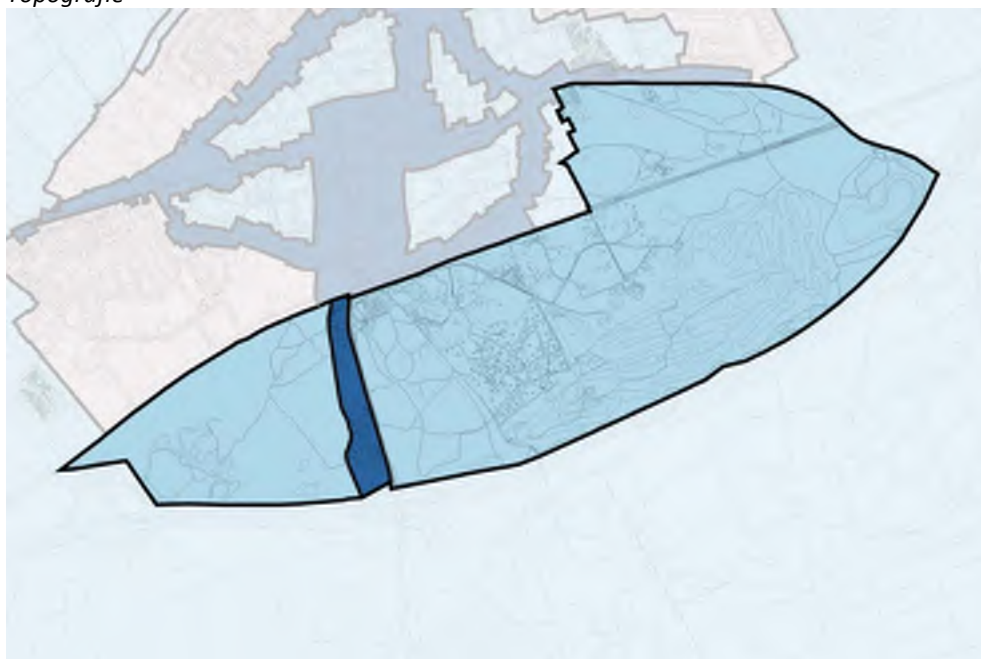
Direct ten zuiden van de kern is het Veluwetransferium gebouwd, bedoeld als poort naar de Veluwe voor bezoekers van buiten de gemeente. Naast parkeerfaciliteiten bevinden zich hier een informatiecentrum en een uitkijktoren.

In het plangebied bevinden zich meerdere horecabedrijven, recreatiebedrijven en congrescentra. Aan de westzijde van de N310 (de weg naar Elspeet) zijn diverse functies gelegen, waaronder horecagelegenheden, kantoren, een tankstation, onderwijsvoorzieningen en een enkele woning. In het midden van het plangebied ligt een bungalowpark. Ten oosten hiervan liggen, verspreid in het bos, een aantal horecavoorzieningen en een aantal bedrijven en enkele woningen. Ook zijn er meerdere zorginstellingen gevestigd (onder andere verslavingszorg en dagbesteding).

Aan de noordoostkant, tegen de kern Nunspeet ligt een 27-holes golfbaan en een recreatieplas. Aan de westzijde van het gebied bevindt zich een motorcrossterrein in het Hendriksbosch.



Topografie



Toetsniveau



### *Stedenbouwkundige kenmerken*

Van oorsprong maakte het gebied onderdeel uit van woeste gronden die pas laat (na 1900) ontgonnen zijn. De Elspeterweg en Eperweg zijn ouder en doorsneden deze woeste gronden. Nunspeet was rond 1900 al een dorp waar het aantrekkelijk was om te wonen en te verblijven. De ruimte, rust, louterende natuur en gezonde bos- en zeelucht rond Nunspeet trokken ook allerlei instellingen, die zich richtten op de verpleging en verzorging van langdurig zieken en ouden van dagen. Deze grote complexen bepalen voor een deel de stedenbouwkundige structuur. Door de ligging in de bossen is er sprake van een besloten beeld. Veel gebouwen zijn aan het oog onttrokken en zijn nauwelijks vanaf de doorgaande wegen te zien. Op enkele plekken zijn landgoedachtige structuren aanwezig. Verder wordt het beeld bepaald door grote landschapselementen als de crossbaan, de golfbaan en de Zandenplas.



*Foto-impressie Spoorzone*

### *Kenmerken van de bebouwing*

Zoals eerder aangegeven bepalen de grootschalige complexen sterk het beeld. De complexen variëren sterk qua vorm en bouwperiode. Daarnaast zijn veel van de grote gebouwen in de loop van de tijd meerdere malen

verbouwd. De woonbebouwing is kleinschaliger. De oudste bebouwing heeft kenmerken van de chaletstijl, die populair was rond 1900.

#### *Veranderingsprocessen*

Het oorspronkelijke beeld van individuele recreatiewoningen verspreid gelegen in het bos is langzaam verdwenen, door de verdere verdichting. Bij de grotere recreatieve of zorgverlenende complexen is de setting in het landschap bepalend. De dynamiek bestaat uit uitbreiding en verandering van functie van deze complexen, waarbij de landschappelijke setting in het geding is.

#### **Beleid**

Voor de spoorzone geldt dat op de beeldbepalende plekken aandacht moet zijn voor een zorgvuldige architectuur. Voorwaarde daarbij is dat het groene karakter van het gebied behouden blijft.

Het beleid is gericht op behoud van de oorspronkelijke vormgeving en kwaliteit van de panden. Bij nieuwbouw kan een grote mate van vrijheid worden toegestaan in architectonische opvatting, mits situering, massa, materiaalkeuze en kleurstelling afgestemd zijn op het beeld van de omgeving.

#### **Wijze van toetsing**

In de hele spoorzone geldt de eenvoudige toets, met uitzondering van de Elspeterweg (N310), hier geldt de uitgebreide toets.

Voor het hele buitengebied geldt voor ontwikkelgerichte agrarische plannen het "Aanvullend welstandsbeleid bij nieuwbouw en uitbreiding van agrarische bedrijven in de gemeente Nunspeet".

### **3.9 Landgoederen**

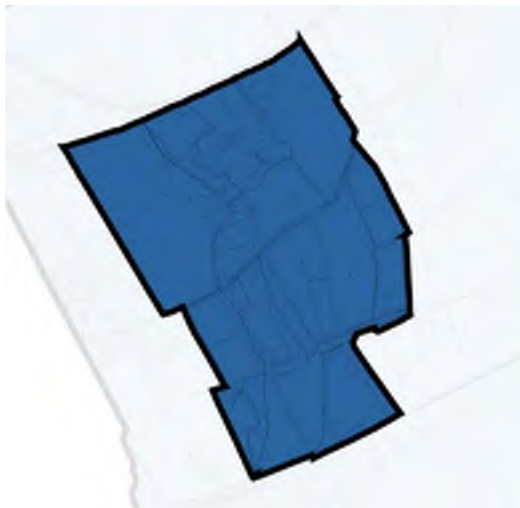
De oorsprong van veel Veluwe landgoederen en buitenplaatsen ligt in de zeventiende eeuw. In steden als Harderwijk was een nieuwe klasse van rijke kooplui en regenten ontstaan. Zij belegden hun geld in grondbezit op de Veluwe en gingen er geleidelijk toe over om daar zelf in de zomer te verblijven. In een bestaande boerderij werd een herenkamer ingericht, een 'mooie' kamer in het woongedeelte van de boer en boerin, waar een vermogende familie uit de stad 's zomers haar intrek kon nemen.

In de gemeente Nunspeet zijn enkele beeldbepalend landgoederen en buitenplaatsen die vanwege de grote waarde van het ensemble extra bescherming nodig. Dit zijn Huize Hulshorst, Huis Groeneveld, De Grote Bunte, Noorderheide en Staverden.

#### **3.9.1 Huize Hulshorst**



*Topografie*



*Toetsniveau*



### Beschrijving bestaande situatie

Huis Hulshorst ontstond in het agrarische landschap van de lage hoestroken. Dit gebied lag voldoende laag om waterpartijen te kunnen aanleggen. De parkaanleg was oorspronkelijk classicistisch, maar werd later omgevormd tot een park in Engelse Landschapsstijl.

Aan het begin van de negentiende eeuw had Huize Hulshorst het aanzien van een langwerpige boerenhoeve. Na een eerdere uitbreiding met enkele vertrekken werd in 1904 het huis verhoogd met een etage. In de loop van de twintigste eeuw raakte het landgoed langzaam in verval. Het landhuis werd in 1941 gesloopt. Ook tuinelementen als prieëlen en koepels zijn verdwenen, net als de boerderij Hulshorst, die na een brand in 1976 werd afgebroken. Het koetshuis en de tuinmanswoning, gebouwd einde negentiende eeuw, bleven wél gespaard. Dichter bij het station verscheen een nieuw, maar veel kleiner huis Hulshorst.



*Foto-impressie Landgoed Hulshorst (rechtsboven een beeld van het verdwenen Huize Hulshorst)*

In de huidige inrichting van het park zijn nog elementen uit de historische ontwikkeling te herkennen. Omgeven door bos liggen er nog steeds enkele stookvormige percelen, die in vorm overeenkomen met de hoge strookkampen buiten het park. De rechte laan met beek komt nog overeen met de lanenstructuur uit de Classicistische periode. Ten noorden van de Oude Weg overheersen nog de kromme lijnen van de landschapsstijl in de grasvelden, de vijver, de beeklopen, bosranden en paden. De zuidkant van het landgoed is, ongeveer op de plek waar de stuifzanden begonnen, afgesneden door de spoorrails en de snelweg. Ten zuiden van de snelweg is nog de ingegraven sprenge te zien. Zuidelijk van Hulshorst liggen twee stukken bos die niet echt als park ingericht waren, maar hun ontstaan waarschijnlijk wel te danken hebben aan het grootgrondbezit. Langs de spoorlijn staat in dit bos het oude station van Hulshorst. Het westelijke bosje is deels bebouwd geraakt.

### Beleid

Het beleid is erop gericht om het landgoed als ensemble van gebouwen en landschapsinrichting met zichtlijnen, lanen en andere objecten te behouden.



### Wijze van toetsing

Voor landgoed Huize Hulshorst geldt de uitgebreide toets.

Voor ontwikkelgerichte plannen kan aanvullend welstandsbeleid gelden.

### 3.9.2 Groeneveld



Topografie

Toetsniveau

### Beschrijving bestaande situatie

Groeneveld is in de 19e eeuw ontstaan door samenvoeging van de grond van een aantal boerderijen en herinrichting ervan tot een park in Engelse landschapstijl. De oude boerderij De Haring en het oude Huis Groeneveld werden afgebroken en op enige afstand van de weg werd het nieuwe huis Groeneveld gebouwd. Het zuidelijk gedeelte van het park bestond uit de vijverpartij en een gazon met boomgroepen. Achter het huis, aan de noordzijde, liepen verschillende lanen in noordelijke richting, die deels nog het oude strookvormige kavelpatroon volgden, maar zich er deels ook als een slinger tussendoor bogen.



Foto-impressie Huis Groeneveld met het hoofdhuis en rechtsonder boerderij 'De Haring'

Het statige landhuis met witgepleisterde gevels is in 1869 gebouwd en is minder traditioneel en klassiek van karakter dan andere voornamen huizen uit die tijd, zoals bijvoorbeeld Grote Bunte of de pastorieën van Elspeet en Nunspeet. Het huis kenmerkt zich door de ongewone combinatie van bouwstijlen: een mengstijl van neoclassicisme en eclecticisme met invloeden van de Amerikaanse neokoloniale stijl.

Behalve het huis staan op het terrein nog een koetshuis/tuinmanswoning, een transformatorhuisje en een achttiende-eeuwse boerderij, die nu de naam 'De Haring' heeft aangenomen. In het park is de Engelse landschapsstijl nog goed herkenbaar. Het landgoed bestaat uit het huis met gazons, omgeven door bosplantsoen met veel exotische bomen, die inmiddels majestueuze afmetingen hebben bereikt.

### Beleid

Het beleid is er op gericht om het landgoed als ensemble van gebouwen en landschapsinrichting met zichtlijnen, lanen en andere objecten te behouden.

### Wijze van toetsing

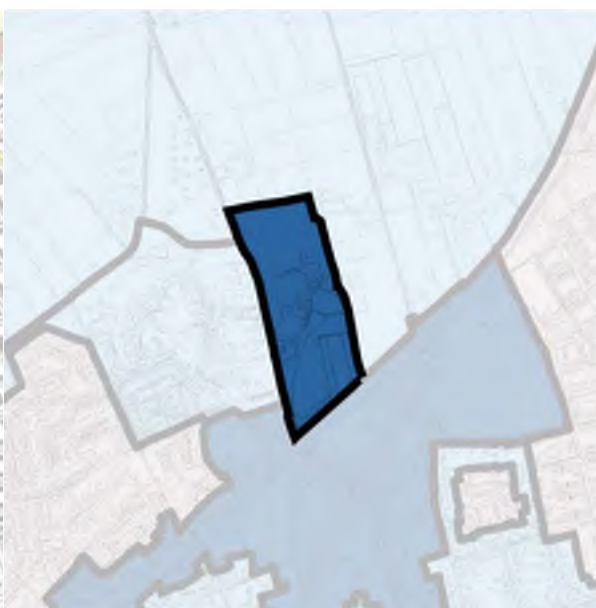
Voor landgoed Huis Groeneveld geldt de uitgebreide toets.

Voor ontwikkelgerichte plannen kan aanvullend welstandsbeleid gelden.

### 3.9.3 De Grote Bunte



Topografie



Toetsniveau

### Beschrijving bestaande situatie

Net als de buitenplaatsen Hulshorst en Groeneveld is de Grote Bunte ontstaan in het landschap van de lage strookkampen. Het bestaande huis en de inrichting van de omliggende buitenplaats zijn in 1882 tot stand gekomen. Een deel van het omvangrijke goederenbezit werd in 1893 aangekocht door F.A. Molijn. Direct ten zuiden van het buiten liet deze van oorsprong Rotterdamse industrieel de gebouwen van Maatschappij De Veluwe bouwen, met een verffabriek (Veluvine) en een zuivelfabriek.





*Huis de Grote Bunte met voorterrein*

Het bestaande huis Grote Bunte werd in 1882 gebouwd. Het huis heeft een strenge, symmetrisch ingedeelde voorgevel, vijf vensterassen breed, en is bekroond met een driehoekig timpaan. Andere elementen die bijdragen aan de uitstraling van het huis zijn het houten balkon boven de entree, dat steunend op houten kolommen een fraai entree vormt, de lijst tussen begane grond en verdieping, en de kroonlijst. In het omliggende park in Engelse Landschapsstijl is de oorspronkelijke strokenverkaveling nog herkenbaar.

Nadat Molijn in 1912 was overleden, werden buitenplaats en huis verkocht en werd er weinig aan onderhoud gedaan. De waterpartijen verdwenen en het parkgedeelte werd steeds verder verkleind. Het klassiek vormgegeven huis bleef echter bestaan en in het park staan nog steeds enkele imposante bomen. Hoewel de historische buitenplaats grotendeels is verdwenen, draagt het hoog opgaande geboomte nog bij aan de monumentaliteit van het huis. Naast het huis staat nog steeds het oude koetshuis.

#### **Beleid**

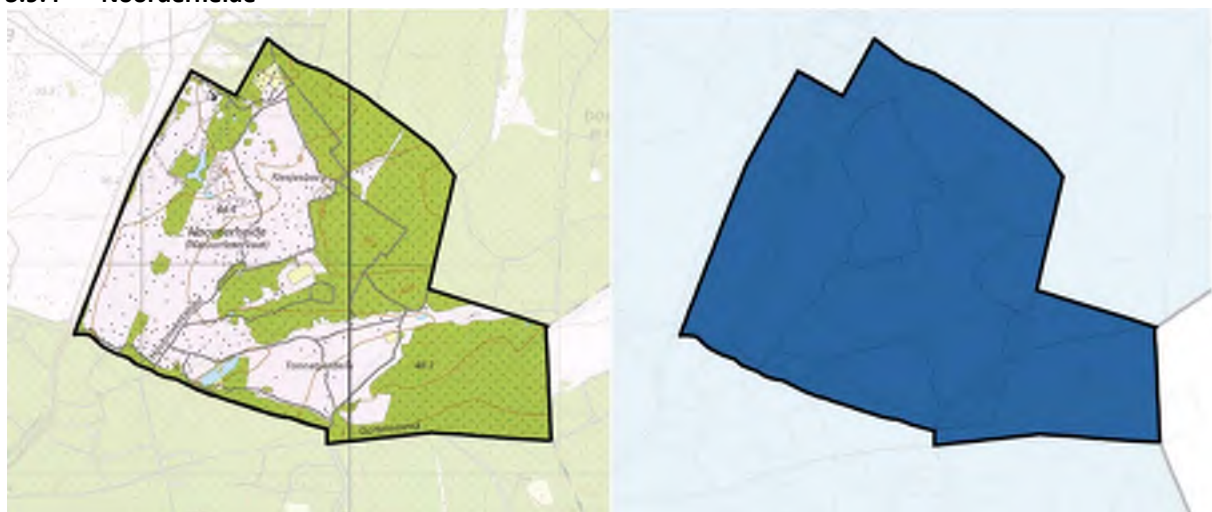
Het beleid is er op gericht om de buitenplaats als ensemble van gebouwen en landschapinrichting met zichtlijnen, lanen en andere objecten te behouden.

#### **Wijze van toetsing**

Voor buitenplaats de Grote Bunte geldt de uitgebreide toets.

Voor ontwikkelgerichte plannen kan aanvullend welstandsbeleid gelden.

#### **3.9.4 Noorderheide**



*Topografie*

*Toetsniveau*



### Beschrijving bestaande situatie

D.G. van Beuningen, koopman, reder, industrieel en kunstverzamelaar, heeft Noorderheide in de periode 1939 – 1941 laten bouwen door architect Frits Eschauzier. Het is de verdienste van het ontwerp en de uitvoering ervan dat het enorme complex niet detoneert in het landschap. Anders dan veel van zijn tijdgenoten, die rond hun landhuis een representatieve tuin lieten aanleggen, veranderde Van Beuningen het landschap rond zijn landhuis niet. Het huis staat daarom nog steeds in een setting van heide en (deels spontaan) bos.

Ook de rest van het heidegebied liet van Beuningen intact. Hij beboste het niet en legde er ook geen landgoedstructuren aan, zoals lanen. Wel voegde hij elementen aan het landschap toe, zonder echter het woeste karakter van de heide te veranderen. In het laag gelegen Tonnetjesdelle, een droog smeltwaterdal uit de ijstijden, legde hij een stelsel van waterwerken aan. Het betrof vijvers die via een 3,5 km lange beek met elkaar waren verbonden. Het reliëf van het Tonnetjesdelle zorgde ervoor dat de beek bleef stromen. Ook waren er twee pompstations die het stelsel met grondwater voedden. Bij de waterwerken van Van Beuningen hoorden ook bouwwerken als bruggetjes en hutjes. Maar het meest opmerkelijk waren de vier piramides die hij van natuurstenen bouwde. De piramides en waterwerken vormen in het verlaten heidelandschap nog steeds een onverwachte verschijning.



*Foto-impressie Landgoed Noorderheide*

Woonhuis Noorderheide is gebouwd op een 5 meter hoge rug in het landschap. De plattegrond van het huis laat twee parallel geplaatste vleugels zien, aan weerszijden van een open binnenhof. De noordflank ligt in de beschutting van een bosrand, de zuid- en westzijden hadden indertijd een vrij uitzicht over het ruige, glooiende heidelandschap. Zicht was er tot het vijf kilometer verderop gelegen landgoed Stakenberg. Zichtlijnen waren sowieso belangrijk voor Eschauzier. Vandaar ook het enorme venster en de glazen pui in de zuidwesthoek. Met een erker in de oostmuur zorgt Eschauzier voor een ontbijthoek die als het ware 'buiten' staat. Dit geldt in nog grotere mate voor de grote dakkapel in de voormalige ouderlijke slaapkamer. Deze hangt zo ongeveer buiten de gevel, waardoor de ervaring van de weidsheid van het landschap goed tot zijn recht komt.

Voor de decoratie zijn diverse kunstenaars ingeschakeld. Han Richters (bekend van het Nationaal Bevrijdingsmonument Wageningen) maakte het reliëf boven de ingang, Hildo Krop nam het reliëf op de binnenplaats voor zijn rekening en Erna van Osselen ontwierp de glas-in-loodramen in de verbindingsruimtes. Nel Klaassen ten slotte, vervaardigde een intarsia (inleg) versiering in de marmeren vloer van de hal en voorzag de schouw van de open haard in de woonkamer van een reliëf van Sint Joris.

Inmiddels is landhuis Noorderheide plus de bijbehorende tuinen een rijksmonument.

### Beleid

Het beleid is er op gericht om het landgoed als ensemble van gebouwen en landschapsinrichting met zichtlijnen, lanen en andere objecten te behouden.

Voor Noorderheide geldt specifiek dat hier naast het hoofdhuis (dat als rijksmonument reeds beschermd is) geen andere bebouwing aanwezig is. Het hoofdhuis is vanaf de weg zichtbaar en is uniek door de ligging temidden van bos en heidevelden.

### Wijze van toetsing

Voor het landgoed Noorderheide geldt de uitgebreide toets.

Voor ontwikkelgerichte plannen kan aanvullend welstandsbeleid gelden.

### 3.9.5 Staverden



Topografie



Toetsniveau

### Beschrijving bestaande situatie

Landgoed Staverden heeft een oppervlakte van in totaal 718 ha, waarvan maar een klein deel in de gemeente Nunspeet is gelegen. Het landgoed wordt gekenmerkt door de grote afwisseling van loof- en naalddhout, houtwallen, beekjes en bloemrijke velden. Centraal bevindt zich het landhuis, 'Kasteel Staverden'. In 1905 is het landhuis door architectenbureau L.A. van Essen & J. van Zeggeren uit Harderwijk verbouwd en vergroot. In dat jaar kreeg het landhuis haar huidige uitstraling.



*Foto-impressie Landgoed Staverden*

Op landgoed Staverden liggen 18 karakteristieke boerderijen, het witte kasteel, de villa en nog eens 30 andere woningen en gebouwen. Enkele van de boerderijen liggen op het grondgebied van Nunspeet. Het betreft de boerderijen Dennenhoeve en Schaterkamp, aangevuld met een enkele arbeiderswoning. Ze zijn door de geschilderde luiken herkenbaar als zijnde onderdeel van Staverden.

#### **Beleid**

Het beleid is er op gericht om het landgoed als ensemble van gebouwen en landschapsinrichting met zichtlijnen, lanen en andere objecten te behouden. Bij de boerderijen en de woning is het van belang dat de typische landgoedkenmerken, zoals de geschilderde luiken, bewaard blijven.

#### **Wijze van toetsing**

Op het landgoed van Staverden geldt de uitgebreide toets.

Voor ontwikkelgerichte plannen kan aanvullend welstandsbeleid gelden.



## Hoofdstuk 4 Monumenten en karakteristieke bouwwerken

In de gemeente Nunspeet zijn veel monumentale en karakteristieke bouwwerken zoals boerderijen, schuren, kerken en huizen, die samen de geschiedenis van de gemeente Nunspeet weerspiegelen. Het agrarisch erfgoed is rijk vertegenwoordigd, net als kerkelijk erfgoed.

Veel van de monumenten en karakteristieke bouwwerken danken hun bestaan aan de nabijheid van bos en heide. De gemeente herbergt talloze herenhuizen, villa's, hotels, pensions, sanatoria en kamphuizen, die samen het verhaal vertellen van de opkomst van 'wonen in het groen', recreatie en toerisme en de herstellingsoorden. Ook de functionalistische architectuur van de Wederopbouw heeft in Nunspeet enkele fraaie gebouwen opgeleverd.

In de gemeente Nunspeet hebben circa 160 gebouwen de status van rijks- of gemeentemonument. Dit zijn bouwwerken met een uiteenlopende typologie: kerken, molens, woonhuizen, boerderijen, nutsgebouwen, bruggen en poorten. In Nunspeet zijn onder de monumenten relatief veel hotels, pensions, recreatiecomplexen, instellingen en conferentieoorden.

### Beschrijving

In het kader van het monumentenbeleid zijn alle monumenten voorzien van een uitgebreide beschrijving met een foto. Voor de objectbeschrijvingen van de monumenten kan hiernaar worden verwezen.

#### *K1: Recreatiecomplexen, instellingen en conferentieoorden*

De ruimte, rust, louterende natuur en gezonde bos- en zeelucht rond Nunspeet trok toeristen en allerlei instellingen, die zich richtten op de verpleging en verzorging van langdurig zieken en ouden van dagen. Het bekendste voorbeeld van zo'n instelling is het voormalige sanatorium Erica, dat in 1903-1904 gebouwd werd in de bossen ten zuiden van Nunspeet (Ericaweg 2-4).

Een markant gebouw dat samenhangt met de opkomst van het toerisme is het in 1923 gebouwde kamphuis 'de Paaschheuvel', een landhuisachtige gebouw dat het middelpunt vormde van een uitgestrekt terrein. In 1928 verrees het kamphuis het Rode Valkennest en in 1938 de beroemde Zonnehal. Ook Saxenheim, een kampeerterrein ten noorden van Vierhouten, behoort tot de oudste campings in Nederland en heeft zijn oorsprong in de vroege jaren '20. In 1927 werd een kantinegebouw gerealiseerd, dat nog steeds bestaat. Andere markante voorbeelden zijn Hoogwolde (1915, Vennenpad), vakantieoord De Bijenkorf (Groenelaantje, nu moskee), het Boschhuis (1926, Groenelaantje), vakantieoord Beth Sémes (1936, Plaggeweg Vierhouten) en Menorode in Elspeet.

Op de grotere bungalowparken en campings was er veel bouwactiviteit: naast de behuizingen voor de recreanten waren er allerlei andere gebouwen en voorzieningen nodig, zoals sanitaire voorzieningen, winkeltjes, horecagelegenheden, speeltuinen, zwembaden en andere sportfaciliteiten. Een voorbeeld hiervan is het vakantiepark voor medewerkers van de PTT dat vanaf 1949 op de oude landgoederen Refugium en De Stakenberg werd aangelegd. Uit 1952-1953 dateert het vroegere kinderkoloniehuis Sint-Willibrord bij Vierhouten (Halfweg, nu Philadelphia).



*Foto-impressie Recreatiecomplexen, instellingen en conferentieoorden (linksboven de Zonnehal op Paasheuvel, rechtsboven De Bijenkorf Nunspeet, linksonder Sint-Willibrord en rechtsonder Saxenheim)*

#### *K2: woonhuizen, landhuizen en villa's*

Kenmerkend voor de gemeente Nunspeet zijn de talloze fraaie villa's en landhuizen, die vanaf het einde van de negentiende eeuw zijn gebouwd. Ze vertellen het verhaal van de groeiende belangstelling voor wonen in het groen, van de groeiende stroom zomergasten en van de nieuwkomers die zich permanent vestigden aan de noordelijke Veluwerand. De ontwikkeling van het weg- en spoor netwerk bracht de natuur binnen handbereik. Na het midden van de negentiende eeuw werden ontstonden de eerste villaparken met een breed scala aan bouwstijlen.

In de tweede helft van de negentiende eeuw werden aan de Stationsstraat, de Laan, de Spoorlaan en vooral aan de F.A. Molijnlaan veel villa's gebouwd: grote, meestal vrijstaande huizen met een representatieve uitstraling, gelegen in ruime, lommerrijke tuinen. In de vormgeving van de villa's zijn de opeenvolgende ontwikkelingen in de villa-architectuur goed te volgen. Eind negentiende eeuw werden vooral statige hoge herenhuizen gebouwd, met de voorgevel georiënteerd op de straat. Klassieke vormen, soms met accenten in de trant van de neorenaissance, bepalen het beeld. Ze staan vooral aan de Laan en de Stationsstraat in Nunspeet. Het waren de voorname huizen van de plaatselijke notabelen, zoals de dokter, de dominee en de notaris. In Nunspeet is de imposante pastorie uit circa 1860 (Laan 9) een goed voorbeeld daarvan. Vergelijkbaar is de grote pastorie aan de Nunspeeterweg 4 in Elspeet, uit 1851.

Na 1900 werden meer schilderachtig opgezette huizen ontworpen, met combinaties van hoge en lage bouwdelen, contrasterend materiaal- en kleurgebruik en elementen als imitatievakwerk, houtbeschet en overstekende kappen met sierspanten. Naast de voorgevel kregen ook de andere gevels aandacht in het ontwerp. Deze woningen sloten door hun pittoreske karakter goed aan op de groene omgeving.

De villa's en landhuizen die later in de twintigste eeuw werden gebouwd, weerspiegelen de architectonische modes van hun tijd.

In de periode tussen de twee wereldoorlogen bleef het type landhuis uit de beginjaren van de twintigste eeuw populair, maar de vormgeving werd soberder. De gevels waren van baksteen, vaak in exclusieve metselverbanden. Hoge pannendaken, erkers, vensters met houten roedenramen, luiken waren geliefde kenmerken. Soms is de invloed van de Amsterdamse schoolstijl te zien. Populair was het rieten dak, vaak met karakteristieke, aan de boerderijdaken ontleende 'wolfeinden' en kunstig meegedekte aanbouwen en dakkapellen. Dergelijke huizen deden denken aan de historische 'cottages' op het Engelse platteland.

In de jaren '20 en '30 kwam er veel belangstelling voor wonen op bosrijke percelen, midden in de natuur. Grote en kleine landhuizen werden uitgestrooid in de bossen, ontsloten door fraaie slingerende laantjes. In Nunspeet vond deze ontwikkeling plaats ten oosten van de F.A. Molijnlaan en in het bos ten zuiden van het spoor. Ook in de bossen bij Vierhouten, Elspeet en Hulshorst werden toen veel villa's en landhuizen gebouwd. Na de Tweede Wereldoorlog verschenen woningen ook nieuwe woonconcepten zoals de bungalow (met alle vertrekken gelijkvloers) en de spitlevelwoning (met ten opzichte van elkaar verspringende vloerniveaus).



*Foto-impressie karakteristieke landhuizen, woonhuizen en villa's*

### *K3: boerderijen*

De gemeente Nunspeet is rijk aan historische boerderijen. De historische boerderijen in Nunspeet zijn vrijwel allemaal van het zogenaamde hallehuistype, waarvan in de loop van de tijd verschillende varianten zijn ontstaan. Landschappelijke omstandigheden, ontwikkelingen in de bedrijfsvoering, invloeden van buitenaf en plaatselijke verschillen in traditie en smaak, lagen daaraan te grondslag.

In het hallehuis waren woon-, stal- en werkruimten onder één dak gecombineerd. Karakteristiek voor de oude hallehuisboerderij is de eenvoudige en heldere hoofdvorm: een rechthoekige plattegrond, lage zijgevels en een hoog opgaand steil zadeldak. Vaak vormen de gebintconstructies de (eeuwenoude) historische kern van de boerderij, terwijl de 'buitenschil' in de loop van de tijd is gemoderniseerd, waarbij hout en vakwerk plaatsmaakten voor steen. Daardoor zijn vakwerkconstructies in Nunspeet uiterst zeldzaam geworden.



Vanaf het einde van de negentiende eeuw werden de meeste oude hallehuisboerderijen aangepast aan de veranderende ideeën over bedrijfsvoering en woongenot. Oude houten gevels werden vervangen door stenen gevels, vensters werden vergroot of kregen ramen met grote ruiten. Soms werd het voorhuis verbreed en voorzien van hogere zijgevels onder opgewipte dakschilden. Zo kwam er ruimte voor kleine slaapkamers, ter vervanging van de bedompte bedsteden. Een andere mogelijkheid tot vergroting van de woonruimte was het naar één of twee zijden uitbouwen van het voorhuis, zodat een krukhuis of T-vormige opzet ontstond. Dergelijke ingrijpend verbouwde boerderijen herkent men vaak aan de gepleisterde gevels van het voorhuis. De pleisterlaag moest alle verbouwingssporen netjes aan het zicht onttrekken. Ook het dak onderging veranderingen. Het pannendak verdrong het traditionele rieten dak. De rietbedekking verdween echter niet helemaal, en zeker niet in de gemeente Nunspeet, waar nog veel rietgedekte boerderijen en schuren te vinden zijn.

De veranderende inzichten over bedrijfsvoering en wonen die al in de loop van de negentiende eeuw opgeld hadden gedaan, werden in de eerste decennia van de twintigste eeuw in nieuw gebouwde boerderijen toegepast. Het hallehuis bleef aanvankelijk nog bestaan, maar kreeg belangrijke aanpassingen. Zo werden de zijgevels hoger. Het voorhuis kreeg steeds meer het karakter van een flinke burgerwoning. Door rationalisatie en mechanisatie kwam het streekeigen boerderijtype in de Wederopbouwtijd na de Tweede Wereldoorlog steeds verder onder druk te staan. Vanaf de jaren '60 verschenen steeds meer 'moderne' boerderijvormen, met grote losstaande functionele schuren en vrijstaande woningen, die leken op de burgerwoningen in de dorpen.

Op de boerenerven in Nunspeet zijn daarnaast veel historische bijgebouwen te vinden, zoals veestallen, opslagschuren en gebouwen voor de verwerking van producten. Mede door de verschillende takken van het agrarisch bedrijf - landbouw, veeteelt en bosbouw - is de variatie daarin groot. Van de vroeger veelvuldig aanwezige bak- en kookhuisjes zijn in de gemeente Nunspeet her en der voorbeelden behouden gebleven. Zeldzamer zijn de traditionele hooi- en kapbergen met houten of ijzeren roeden.



### *Foto-impressie karakteristieke boerderijen*

#### *K4: Overige bouwwerken: onderwijs, religie, industrie en nijverheid, defensie, infrastructuur*

Naast de reeds benoemde villa's en boerderijen zijn er nog vele andere karakteristieke bouwwerken die behoudenswaardig zijn en kenmerkend voor het dagelijks beeld in Nunspeet.

De Noordwest-Veluwe kent een rijke religieuze traditie. De kerken en kerktorens vormen sinds mensenheugenis de religieuze, maatschappelijke en landschappelijke bakens in het gebied. De toren van de Grote Kerk in Nunspeet en de Nederlands Hervormde kerk in Elspeet zijn de oudste nog bestaande gebouwen in de gemeente Nunspeet. Het zijn van oorsprong katholieke kerken. Ze getuigen van de eeuwenoude geschiedenis van de kerkdorpen en van de periode voordat het protestantisme zijn intrede deed. Doordat gemeenten zich afscheidden of er op andere manieren nieuwe kerkgenootschappen ontstonden, verrezen er vanaf de late negentiende eeuw nieuwe kerkgebouwen in de gemeente Nunspeet. Ook deze nieuwere kerken in de gemeenten dragen bij aan de identiteit van Nunspeet.

In de gemeente zijn verschillende molens aanwezig. 'De Duif' in Nunspeet, 'De Hoop' in Elspeet en 'De Maagd' in Hulshorst. De molens zijn bepalend voor de skyline van de dorpen en vormen samen met (overblijfselen van) de molenaarswoning en aanpalende schuren een kenmerkend beeld van de bedrijvigheid van vroeger. Een ander kenmerkend complex in Nunspeet zijn de gebouwen van Nestlé, ooit begonnen als boter- en melkfabriek gesticht door F.A. Molijn (zie gebiedsbeschrijving).

In 1863 werd de 'Centraalspoorweg' in gebruik genomen. Deze spoorlijn vormde het traject van Amersfoort naar Zwolle en verbond Nunspeet met Utrecht, Den Haag en Amsterdam. De gemeente Nunspeet werd bereikbaar voor stedelingen uit het westen. Belangrijke overblijfselen hiervan vormen de stations van Nunspeet en Hulshorst. In 1908 werd de Zuiderzeetram tussen Hattemberbroek en Nunspeet geopend, een stoomtram. Het voormalig station aan de F.A. Molijnlaan is hier een overblijfsel van. Een ander aardig overblijfsel van openbare infrastructuur is de bushalte in Vierhouten.

In de begindagen van de Koude Oorlog werd een groot kazernecomplex in Nunspeet gebouwd, de latere Generaal Winkelmankazerne. De komst van de kazerne - met zijn veel beroepsmilitairen, dienstplichtigen en personeelsleden - is van grote betekenis geweest voor de naoorlogse ontwikkeling van Nunspeet. De kazerne is inmiddels gesloopt. Van de kazerne zijn echter nog enkele overblijfselen bewaard, waaronder enkele woningen en het Protestants Militair Tehuis.



*Foto-impressie overige bouwwerken*

### **Beleid**

De monumenten en karakteristieke bouwwerken zijn vanwege de bijzondere cultuurhistorische waarde aangemerkt als specifiek object waarbij de welstandsbeoordeling is gericht op het beschermen van het hoge kwaliteitsniveau. Voor de rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is dit beleid eveneens verankerd in de Monumentenwet 1988. Voor de karakteristieke bouwwerken is dit verankerd in het welstandsbeleid.

### **Wijze van toetsing**

Voor monumenten en karakteristieke bouwwerken geldt een uitgebreide toets.



## **Bijlagen bij de toelichting**



## **Bijlage 1    lijst van monumenten en karakteristieke bouwwerken**



# Lijst monumenten en karakteristieke bouwwerken

Status	Categorie		
RM	Rijksmonument	K1	Recreatiecomplexen, instellingen en conferentieoorden
GM	Gemeentelijk monument	K2	Woonhuizen, landhuizen en villa's
KP	Karakteristiek pand	K3	Boerderijen
		K4	Overige bouwwerken: onderwijs, religie, industrie en nijverheid, defensie, infra

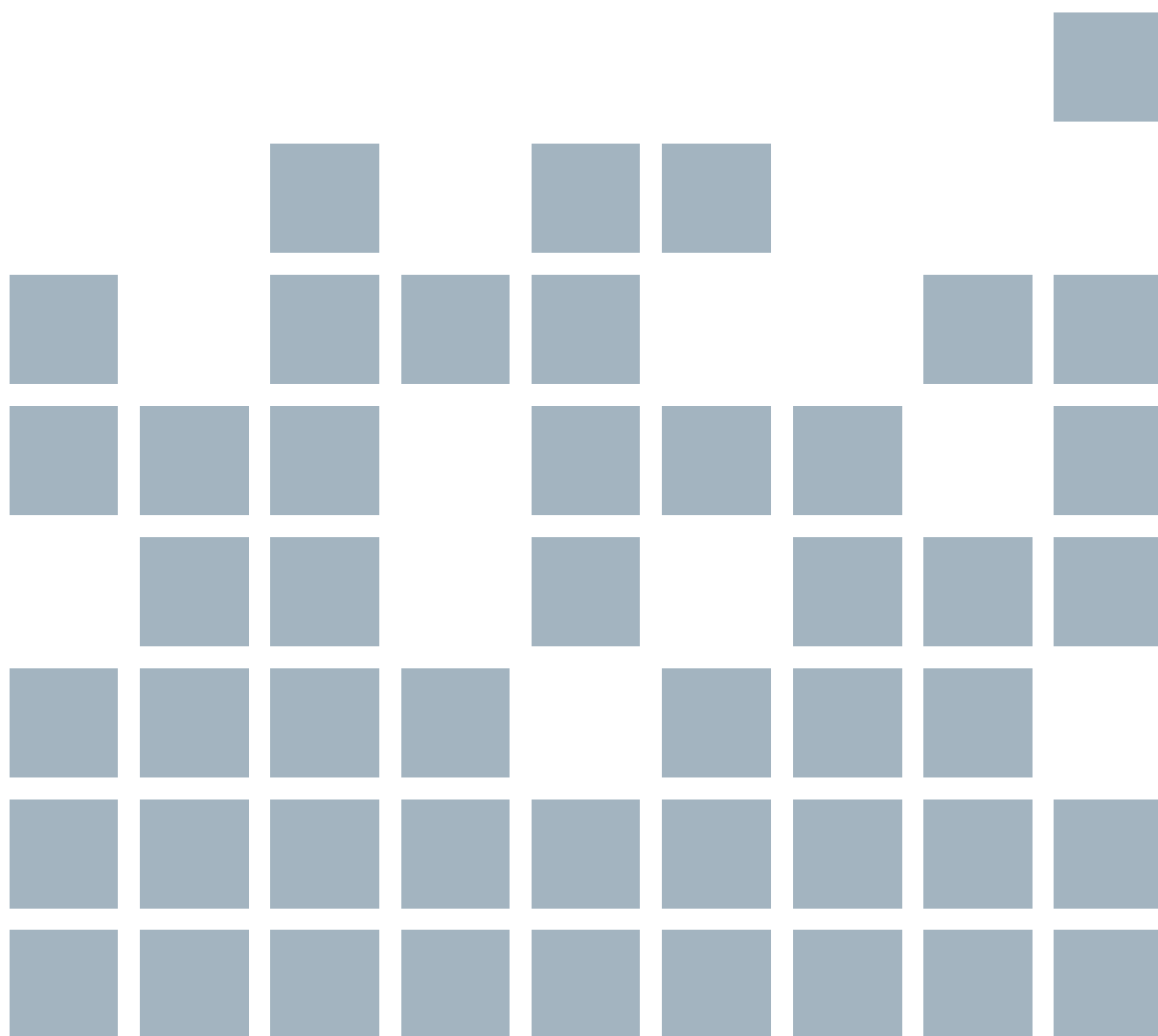
Kern	Adres	Nummer	Thema	Bouwtype	Architect	Naam	Bouwperiode	Status	Categorie
Elspeet	Apeldoornseweg	13	Agrarisch	Bakhuis			1850-1875	RM	K3
Elspeet	Apeldoornseweg	13	Agrarisch	Boerderij			1734	RM	K3
Elspeet	Binnenweg	4	Handel	Winkelhuis	Krol, S. (verbouwing)		1920, 1947	KP	K4
Elspeet	Ds. Kalshovenweg	15	Onderwijs	School	Linden, A. van der	Boas-Jachin	1954	RM	K4
Elspeet	Kleine Kolonieweg	33	Agrarisch	Bakhuis			1915	GM	K3
Elspeet	Kleine Kolonieweg	33	Agrarisch	Boerderij			1915	GM	K3
Elspeet	Kleine Kolonieweg	33	Agrarisch	Schuur				GM	K3
Elspeet	Krommeweg	40	Wooncultuur	Villa met atelier	Clercq, S. de	Sterrehof	1919	GM	K2
Elspeet	Krommeweg	42	Agrarisch	Boerderij, bakhuis, schuur		Jannetjeshoeve	1800-1850	GM	K3
Elspeet	Molenweg	8	Ambacht en industrie	Molen		De Hoop	1847	RM	K4
Elspeet	Nunspeterweg	4	Religie	Koetshuis			1875-1900	GM	K4
Elspeet	Nunspeterweg	4	Religie	Pastorie			1851	RM	K4
Elspeet	Nunspeterweg	4	Religie	Tuinkoepel				RM	K4
Elspeet	Nunspeterweg	5	Religie	Kerk		Nederlands-Hervormde kerk	1727-1991	RM	K4
Elspeet	Nunspeterweg	8	Wooncultuur	Woonhuis			1913	GM	K2
Elspeet	Nunspeterweg	10	Wooncultuur	Herenhuis			1913	GM	K2
Elspeet	Nunspeterweg	12	Onderwijs	School			1842	RM	K4
Elspeet	Nunspeterweg	16	Agrarisch	Boerderij			1900	KP	K3
Elspeet	Nunspeterweg	47-49	Agrarisch	Boerderij, schuur		De Grote Hof	1690	GM	K3
Elspeet	Nunspeterweg	71	Wooncultuur	Woonhuis met garage		De Lage Hof	1900	KP	K2
Elspeet	Nunspeterweg	72-74	Agrarisch	Boerderij met hooiberg en schuren		t Einde	1700-1800	RM	K3
Elspeet	Oude Garderenseweg	153	Agrarisch	Boswachterswoning			1920-1930	GM	K3
Elspeet	Oude Garderenseweg	173	Agrarisch	Boerderij, hooiberg		Klein Dennenhoeve	1875-1900	GM	K3
Elspeet	Oude Garderenseweg	175 - 175a	Agrarisch	Boerderij, bakhuis, schuur		Dennenhoeve	1851	GM	K3
Elspeet	Oude Garderenseweg	193	Agrarisch	Boerderij, bakhuis, schuur		Kijkover	1857	GM	K3
Elspeet	Schapendrift	164	Wooncultuur	Landhuis, kas, schuur, tuinkoepel	Dorsser Gzn., J.B.C. van, en G. Albers	Leuvenhof	1921	GM	K2
Elspeet	Schapendrift	170	Wooncultuur	Dienstwoning	Dorsser Gzn., J.B.C. van, en G. Albers	Leuvenhof	1921	GM	K2
Elspeet	Stakenbergweg	23	Agrarisch	Boerderij, pomp, schuur	Krol, S.		1948	GM	K3
Elspeet	Staverdenseweg	3	Agrarisch	Boerderij (vrml.)		Oud Veluwsch Eethuis	1760	RM	K3
Elspeet	Staverdenseweg	11	Infrastructuur	Trafohuis				GM	K4
Elspeet	Uddelerweg	1	Handel	Fietshandel en garagebedrijf			1931, 1965	KP	K4
Elspeet	Uddelerweg	6-8	Recreatie en toerisme	Horeca		De Zwaan	1882	GM	K1
Elspeet	Uddelerweg	14-14a	Agrarisch	Boerderij			1875	KP	K3
Elspeet	Veenweg	10-12	Agrarisch	Boerderij, pomp, schuur			1749	GM	K3
Elspeet	Veenweg	36	Agrarisch	Boerderij	Linden, A. van der		1951	GM	K3
Elspeet	Vierhouterweg	2a-2b	Agrarisch	Boerderij, hooiberg		De Hooibarg		KP	K3
Hulshorst	Essenburgweg	14-14a	Wooncultuur	Jachtopzienerswoning, bakhuis		Nachtegaal	1874-1880	GM	K2
Hulshorst	Harderijkerweg	388	Wooncultuur	Landhuis		Groeneveld	1850-1875	GM	K2
Hulshorst	Harderijkerweg	390	Wooncultuur	Koetshuis		Groeneveld	1880	GM	K2
Hulshorst	Harderijkerweg	397	Agrarisch	Boerderij		Groot Essenburg	1732	RM	K3
Hulshorst	Harderijkerweg	400	Wooncultuur	Trafohuis		Groeneveld	1920-1930	GM	K2
Hulshorst	Harderijkerweg	411-413	Agrarisch	Boerderij		De (oude) Zwaan	1731	RM	K3
Hulshorst	Harderijkerweg	543	Wooncultuur	Tuinmanswoning		Hulshorst	1875-1900	GM	K2
Hulshorst	Harderijkerweg	545	Wooncultuur	Koetshuis		Hulshorst		GM	K2
Hulshorst	Harderijkerweg	550	Agrarisch	Boerderij			1928-1929	GM	K3
Hulshorst	Kapelweg	24	Ambacht en industrie	Molen	Zijthoff, F. ten	De Maagd	1894	RM	K4
Hulshorst	Klarenweg	80	Wooncultuur	Woonhuis		Nieuw Groeneveld	1892	GM	K2
Hulshorst	Oudeweg	118	Wooncultuur	Schildershut		De Schuilhoek		RM	K2
Hulshorst	Oudeweg	61-63	Agrarisch	Boerderij, bakhuis, schuur		De Leeuwerik	1700-1910	GM	K3
Hulshorst	Oudeweg	118	Wooncultuur	Schildershut		De Schuilhoek		RM	K2
Hulshorst	Oudeweg	121	Infrastructuur	Station	Kamperdijk, N.J. (?)		1863-1876	RM	K4
Hulshorst	Potbrummel	15	Agrarisch	Boerderij, bakhuis, schuur		De Haring	1863-1875	GM	K3
Nunspeet	Acacialaan	3	Wooncultuur	Middenstandswoning		Nannie	1920-1930	KP	K2
Nunspeet	Belvederelaan	1	Wooncultuur	Woonhuis	Wijnands, Z.		1961	KP	K2
Nunspeet	Belvederelaan	7	Wooncultuur	Villa, garage	Kuijt, J.J.W.		1956, 1962	KP	K2
Nunspeet	Belvederelaan	8	Wooncultuur	Landhuis		Tullekenhorst	1938	KP	K2
Nunspeet	Belvederelaan	14	Wooncultuur	Landhuis		Erny	1928	KP	K2
Nunspeet	Berkenlaantje	20	Wooncultuur	Landhuis	Wegerif, H.	t Dakhuus	1919	GM	K2
Nunspeet	Berkenlaantje	zn	Infrastructuur	Brug			1910-1920	KP	K4
Nunspeet	Bosweg	8	Wooncultuur	Middenstandswoning			1905	KP	K2
Nunspeet	Bosweg	9	Agrarisch	Boerderij		Thuishaven	1901	GM	K3
Nunspeet	Bosweg	10	Wooncultuur	Middenstandswoning			1905	KP	K2
Nunspeet	Bosweg	12	Wooncultuur	Middenstandswoning			1904	KP	K2
Nunspeet	Bosweg	14	Wooncultuur	Middenstandswoning			1904	KP	K2
Nunspeet	Bosweg	24	Wooncultuur	Middenstandswoning			1920	GM	K2
Nunspeet	Bosweg	26	Wooncultuur	Middenstandswoning			1920	GM	K2
Nunspeet	Bosweg	36	Wooncultuur	Villa		Robersum	1930	KP	K2
Nunspeet	Bosweg	zn	Recreatie en toerisme	Muziekkiosk	Burger, J.		1949	GM	K1
Nunspeet	Bovenweg	91-93	Agrarisch	Boerderij		Kreengoed	1901	GM	K3
Nunspeet	Brinkersweg	28	Wooncultuur	Villa			1919	GM	K2
Nunspeet	Brinkersweg	30	Wooncultuur	Villa			1919	GM	K2
Nunspeet	Dorpsstraat	5	Recreatie en toerisme	Café-restaurant		De Roskam	1875-1900	GM	K1

Nunspeet	Dorpsstraat	6	Handel	Winkel			1875-1900	KP	K4
Nunspeet	Dorpsstraat	12	Religie	Kerk	Waal, W. de	NH Kerk	1857-1858	GM	K4
Nunspeet	Dorpsstraat	12	Religie	Toren	Jurling, C.C. (spits)		1857-1858	RM	K4
Nunspeet	Dorpsstraat	26	Handel	Winkel			1875-1900	KP	K4
Nunspeet	Dorpsstraat	28	Handel	Winkel			1875-1900	KP	K4
Nunspeet	Eeckelwagen	37	Onderwijs	School			1950-1960	KP	K4
Nunspeet	Elburgerweg	98-100	Agrarisch	Boerderij		Staalhoeve	1875-1900	KP	K3
Nunspeet	Elburgerweg	99	Agrarisch	Boerderij			1875-1900	KP	K3
Nunspeet	Elburgerweg	108-110	Agrarisch	Boerderij		Klein Veelhorst	1869-1900	GM	K3
Nunspeet	Elburgerweg	109	Agrarisch	Boerderij			1919	GM	K3
Nunspeet	Elektraweg	8	Infrastructuur	Schakelstation	Fels, H.	PGEM (voorheen)	1951	GM	K4
Nunspeet	Elspeterweg	12	Wooncultuur	Villa		Sparrenheuvel	1900-1910	GM	K2
Nunspeet	Eperweg	18	Religie	Kerk	Dongen, J. van	Sint-Franciscuskerk	1961-1962	GM	K4
Nunspeet	Eperweg	22	Herinneringsmonument	Herinneringsmonument		Her.mon. Belgische	1919	RM	K4
Nunspeet	Eperweg	22	Begraafplaatsen			Algemene Begraafplaats	1829	GM	K4
Nunspeet	Ericaweg	2	Gezondheidszorg	Sanatorium		Sanatorium Erica	1903-1904	GM	K1
Nunspeet	Ericaweg	3	Recreatie en toerisme	Sociëteitsgebouw			1900-1910	GM	K1
Nunspeet	Ericaweg	4	Gezondheidszorg	Villa		Sanatorium Erica	1903-1904	GM	K1
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	3	Wooncultuur	Landhuis			1900-1910	KP	K2
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	17	Wooncultuur	Villa			1954	KP	K2
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	21	Wooncultuur	Landhuis	Rebel, J.	Dennen Heerd	1951	KP	K2
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	29	Wooncultuur	Villa			1925	KP	K2
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	39	Wooncultuur	Vrijstaand woonhuis			1926	GM	K2
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	42-44	Wooncultuur	Dubbele villa	Burger, J.		1949	KP	K2
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	43	Wooncultuur	Villa			1920-1940	KP	K2
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	51	Wooncultuur	Landhuis		De Haven	1908	KP	K2
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	56	Wooncultuur	Villa-pension		Rozenhaghe	1908	GM	K1
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	59	Wooncultuur	Cottage		De Raaf	1904, 1934	GM	K2
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	66	Wooncultuur	Landhuis			1949	KP	K2
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	70	Wooncultuur	Villa	Kuijt, J.J.W.		1956, 1959	KP	K2
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	75	Wooncultuur	Villa			1900-1910	KP	K2
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	77	Wooncultuur	Vrijstaand woonhuis	Biesen, J. van	De Boschhoek	1915-1916	RM	K2
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	82	Wooncultuur	Landhuis		De Heuvel	1923	KP	K2
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	88	Wooncultuur	Villa	Onvlee, H.	De Viersprong	1912	GM	K2
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	109	Wooncultuur	Villa	Essen, L.A. van	Welgelegen	1909	GM	K2
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	113	Wooncultuur	Villa			1906	GM	K2
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	125	Wooncultuur	Landhuis			1900-1910	KP	K2
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	127	Wooncultuur	Landhuis	Epen, J.C. van	Villa Anna-Margaretha	1905	KP	K2
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	131	Wooncultuur	Dubbele villa	Epen, J.C. van	Zonnestein	1905	KP	K2
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	133	Wooncultuur	Dubbele villa	Epen, J.C. van	Zonnestein	1905	KP	K2
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	135	Wooncultuur	Landhuis	Burger, J.		1949	KP	K2
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	140	Wooncultuur	Villa	Frowein, F.L.	Landscrona	1908	GM	K2
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	141	Wooncultuur	Landhuis	Burger, J.		1953	GM	K2
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	145	Wooncultuur	Villa-pension	Kok, D. Jzn.	Sonnevanck / Vrede-oord	1905	GM	K1
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	150	Wooncultuur	Villa-pension	Kok, D. Jzn.	Hoekstein, Pension Voorbosch	1909	GM	K1
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	152	Wooncultuur	Bungalow			1953	KP	K2
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	154	Wooncultuur	Landhuis		De Hoeksteen		KP	K2
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	158	Wooncultuur	Landhuis			1920	KP	K2
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	163	Wooncultuur	Praktijkwoning	Spijkers, Paul F.		1965-1995	GM	K2
Nunspeet	F.A. Molijnlaan	166	Onderwijs	School	Stuurman, bureau P.D.	Ref. Inst. voor Vorming en Opleiding	1965	KP	K4
Nunspeet	Gerard Vethlaan	14	Gezondheidszorg	Landhuis	Fels, J.B.	Kindertehuis De Heuvels	1932	RM	K1
Nunspeet	Grote Bunteweg	11	Wooncultuur	Landhuis, pension		Grote Bunte	1882	GM	K1
Nunspeet	Hardenbrinkweg	28	Agrarisch	Boerderij		De Hardenbrink	1700-1800	GM	K3
Nunspeet	Harderijkerweg	37	Agrarisch	Boerderij			1905	GM	K3
Nunspeet	Harderijkerweg	39	Agrarisch	Boerderij			1900-1910	GM	K3
Nunspeet	Harderijkerweg	60	Agrarisch	Boerderij	Kok, D. Jzn.		1901	GM	K3
Nunspeet	Harderijkerweg	71	Agrarisch	Boerderij			1700-1800	RM	K3
Nunspeet	Hullerweg	54-56	Agrarisch	Boerderij		t Hull	1900-1910	GM	K3
Nunspeet	Hullerweg	63-65	Agrarisch	Boerderij			1855	GM	K3
Nunspeet	Hullerweg	64	Agrarisch	Boerderij		De Gerrie Hoeve	1732	GM	K3
Nunspeet	Kolmansweg	71	Agrarisch	Boerderij, bakhuis, schuur	Krol, S.		1953	GM	K3
Nunspeet	Kroonlaan	13	Wooncultuur	Villa	Linden, A. van der		1952	GM	K2
Nunspeet	Laan	9	Religie	Pastorie		Pastorie Nhkerk	1850-1875	GM	K4
Nunspeet	Laan	21-23	Overheid	Postkantoor	Peters, C.H.		1905-1906	GM	K4
Nunspeet	Laan	24-26	Wooncultuur	Herenhuis-pension		Nelly House (pension en winkel)	1900-1910	KP	K1
Nunspeet	Laan	27	Overheid		Kok, D. Jzn. (1908)	Gemeentehuis	1851-1918	GM	K4
Nunspeet	Laan	31	Wooncultuur	Landhuis-hotel		Dependance Hotel Ittmann	1920	KP	K1
Nunspeet	Laan	43	Wooncultuur	Villa		Beukenrode	1875-1900	GM	K2
Nunspeet	Laan	45	Wooncultuur				1897	KP	K2
Nunspeet	Laan	47	Wooncultuur				1897	KP	K2
Nunspeet	Laan	49	Agrarisch	Boerderij			1900	KP	K3
Nunspeet	Laan	50	Recreatie en toerisme	Pension		Pension De Klokkenberg	1900-1901	GM	K1
Nunspeet	Laan	53	Handel	Winkel-woonhuis			1900-1910	KP	K4
Nunspeet	Laan	54	Wooncultuur	Arbeiderswoningen			1875-1900	KP	K2
Nunspeet	Laan	55	Handel	Winkel-woonhuis			1900-1910	KP	K4
Nunspeet	Laan	56	Wooncultuur	Arbeiderswoningen			1875-1900	KP	K2
Nunspeet	Laan	57	Wooncultuur	Landhuis			1938	KP	K2
Nunspeet	Laan	58	Wooncultuur	Arbeiderswoningen			1875-1900	KP	K2
Nunspeet	Laan	60	Wooncultuur	Arbeiderswoningen			1875-1900	KP	K2
Nunspeet	Laan	61	Wooncultuur	Landhuis			1936	KP	K2
Nunspeet	Laan	62	Wooncultuur	Arbeiderswoningen			1875-1900	KP	K2
Nunspeet	Laan	110	Agrarisch	Melkfabriek	Burger, J.	Nestlé Fabrieken	1956	GM	K3
Nunspeet	Laan	zn	Herinneringsmonument	Oorlogsmonument			1948	KP	K4
Nunspeet	Marktstraat	17-19	Agrarisch	Boerderij		Ossenburg	1863	GM	K3
Nunspeet	Molenweg	39-41	Wooncultuur	Dubbel woonhuis			1900-1910	KP	K2
Nunspeet	Molenweg	43	Agrarisch	Boerderij			1900-1910	KP	K3
Nunspeet	Molenweg	49	Wooncultuur	Woonhuis			1913	KP	K2
Nunspeet	Molenweg	49	Ambacht en industrie	Werkplaats			1913	KP	K4

Nunspeet	Molenweg	91	Ambacht en industrie	Korenmolen	Zijthoff, F. ten	De Duif	1886	RM	K4
Nunspeet	Molenweg	93	Agrarisch	Boerderij		Muldershuis	1786	RM	K3
Nunspeet	Molenweg	95	Agrarisch	Boerderij		Muldershuis	1786	RM	K3
Nunspeet	Molenweg	102	Agrarisch	Boerderij			1873	RM	K3
Nunspeet	Nassaulaan	110	Agrarisch	Boerderij, bakhuis			1861	GM	K3
Nunspeet	Nijverheidsweg	4-4a	Agrarisch	Coöperatiegebouw	Aan- en verkoopver. voor landbouw		1954-1968	GM	K3
Nunspeet	Oosteinderweg	61	Agrarisch	Boerderij, bakuis, hooiberg			1800-1900	GM	K3
Nunspeet	Oosteinderweg	83-85	Agrarisch	Boerderij		De Nieuwe Brake	1861	RM	K3
Nunspeet	Oosteinderweg	95	Agrarisch	Boerderij		De Oude Brake	1863?	GM	K3
Nunspeet	Oosteinderweg	103	Agrarisch	Boerderij, bakhuis		De Grote Brake	1851, 1900	GM	K3
Nunspeet	Paddestoelweg	4	Wooncultuur	Bungalow	Linden, A. van der		1956	GM	K2
Nunspeet	Paddestoelweg	6	Wooncultuur	Landhuis			1950-1960		K2
Nunspeet	Paddestoelweg	12	Wooncultuur	Villa	Wegerif, H.	De Paddenstoel	1916	GM	K2
Nunspeet	Plakkewegje	13	Agrarisch	Boerderij		De Plakke	1921	RM	K3
Nunspeet	Plesmanlaan	1	Infrastructuur	Spoorwachterswoning			1895	GM	K4
Nunspeet	Plesmanlaan	3	Infrastructuur	Trafohuis		PGEM		GM	K4
Nunspeet	Schoolweg	32-42	Wooncultuur	Woningbouwcomplex	Tuynte, Chr. ten		1948	GM	K2
Nunspeet	Spoorlaan	6-6a	Wooncultuur	Dubbel woonhuis	Roodenburg, R.G.		1941	KP	K2
Nunspeet	Spoorlaan	7-9	Wooncultuur	Dubbel woonhuis			1932	KP	K2
Nunspeet	Spoorlaan	8	Wooncultuur	Woonhuis	Walraven, A. van	Dorperenk	1958	GM	K2
Nunspeet	Spoorlaan	10	Wooncultuur	Landhuis			1900-1910	KP	K2
Nunspeet	Spoorlaan	14	Wooncultuur	Villa-pension		Pension Buena Esperanza	1900-1910	KP	K1
Nunspeet	Spoorlaan	16	Wooncultuur	Villa-pension	Frowein, F.L.	Veldhorst/Pension Buean Esperanza	1903	GM	K1
Nunspeet	Spoorlaan	18	Wooncultuur	Villa		Casa Verano	1913	GM	K2
Nunspeet	Spoorlaan	20	Wooncultuur	Woonhuis		Rosegaert	1920	KP	K2
Nunspeet	Spoorlaan	26-28	Wooncultuur	Dubbel woonhuis			1910	KP	K2
Nunspeet	Spoorlaan	30-32	Wooncultuur	Dubbel woonhuis			1900	KP	K2
Nunspeet	Spoorlaan	38	Wooncultuur	Villa		Oostenburg	1910-1920	GM	K2
Nunspeet	Spoorlaan	49-51	Wooncultuur	Dubbele villa-pension		Kinderhuis	1911	GM	K1
Nunspeet	Spoorlaan	65	Wooncultuur	Arbeiderswoning			1935	KP	K2
Nunspeet	Spoorlaan	67	Wooncultuur	Middenstandswoning			1935	KP	K2
Nunspeet	Stationslaan	13-13a	Handel	Winkelpand met bovenwoningen		Koloniale Waren en comestibles	1905	GM	K4
Nunspeet	Stationslaan	28-28a-30	Onderwijs	School en bovenmeesterswoning	Kok, D. Jzn.		1904	GM	K4
Nunspeet	Stationslaan	32	Wooncultuur	Villa			1900	GM	K2
Nunspeet	Stationslaan	34	Wooncultuur	Villa			1900	GM	K2
Nunspeet	Stationslaan	36-38	Wooncultuur	Villa			1910	KP	K2
Nunspeet	Stationslaan	38	Ambacht en industrie	Werkplaats			1936	KP	K4
Nunspeet	Stationslaan	43-45	Wooncultuur	Dubbel woonhuis			1901	KP	K2
Nunspeet	Stationslaan	44	Wooncultuur	Villa			1911	KP	K2
Nunspeet	Stationslaan	50-52a	Wooncultuur	Villa-pension		Vale Ouwe, Pension Lautenbach	1900-1910	KP	K1
Nunspeet	Stationslaan	59-61	Wooncultuur	Dubbel woonhuis			1900-1910	KP	K2
Nunspeet	Stationslaan	63-65	Wooncultuur	Dubbel woonhuis			1910	KP	K2
Nunspeet	Stationsplein	10-12	Infrastructuur	Station		Station Nunspeet	1909	GM	K4
Nunspeet	Veelhorsterweg	25	Agrarisch	Boerderij, bakhuis		Midden-Veelhorst	1773	GM	K3
Nunspeet	Veldweg	23	Wooncultuur	Villa	Hamburg, D.A.		1927	GM	K2
Nunspeet	Wagenweg	39	Agrarisch	Landarbeidershuisje (locomotiefhuisje)			1800-1850	GM	K3
Nunspeet	Wezenland	34	Agrarisch	Boerderij		t' Hoeveke	1868	RM	K3
Nunspeet	Whemelaan	15	Wooncultuur	Woonhuis	Linden, A. van der	De Wheme	1952	GM	K2
Nunspeet	Winckelweg	37-39	Onderwijs	School, gymzaal	Reitsma, E.	Immanuëlschool	1950, 1953	GM	K4
Nunspeet	Zwolsewegje	100-102	Agrarisch	Boerderij, bakhuis, pomp, schuur		Het Winckel	1773, 1773-1800	GM	K3
Vierhouten	Elspeterbosweg	14	Onderwijs	Schoolmeesterswoning			1908	GM	K4
Vierhouten	Elspeterbosweg	15	Wooncultuur	Woonhuis en (vrml.) postkantoor	Linden, A. van der		1950	GM	K2
Vierhouten	Elspeterbosweg	26-26a	Recreatie en toerisme	Dorpshuis, dienstwoning	Boks, J.W.C.,	Dorpshuis Horsterhoek	1953	GM	K1
Vierhouten	Elspeterbosweg	bij nr. 118	Infrastructuur	Wachthuisje openbaar vervoer				GM	K4
Vierhouten	Elspeterweg	141	Infrastructuur	Trafohuis			1954	GM	K4
Vierhouten	Elspeterbosweg	177-179	Wooncultuur	Landhuis	Eschauzier, F.A.	Noorderheide	1939	RM	K2
Vierhouten	Elspeterweg	177-179	Oorlog en defensie	Protestants Militair Tehuis (vrml.)	bureau Van Donkelaar en Bodegraven		1953	GM	K1
Vierhouten	Nunspeterweg	14	Agrarisch	Boerderij (vrml.)		restaurant The Novice	1843	KP	K3
Vierhouten	Nunspeterweg	19-19a	Handel	Winkelhuis			1950	KP	K4
Vierhouten	Nunspeterweg	122	Gezondheidszorg	Kapel kindertehuis	Bureau Graafsma, Doetinchem	Halfweg (Sint-Willibrord)/Philadelphia	1953	GM	K1
Vierhouten	Plaggeweg	26	Agrarisch	Boerderij, hooiberg, schuur		De jonge Stee	1819, 1819-1910	RM	K3
Vierhouten	t Frusselt	1	Agrarisch	Schuur		t Frusselt	1873, 1898	GM	K3
Vierhouten	t Frusselt	23	Agrarisch	Boerderij		Het Spik	1735	GM	K3
Vierhouten	t Frusselt	30	Recreatie en toerisme	Evenementenhal	Mulder jr., J.H.	Zonnehal	1938	RM	K1
Vierhouten	t Frusselt	30	Recreatie en toerisme	Vakantiekamphuis	Mulder jr., J.H.	De Paasheuvel	1923	RM	K1
Vierhouten	t Frusselt	30	Recreatie en toerisme	Vakantiekamphuis	Mulder jr., J.H.	Rode Valkennest	1928	RM	K1



# Regels





# Hoofdstuk 1 Welstand

## Artikel 1 Waarde - Welstand, uitgebreide toets

Binnen de voor 'Waarde - Welstand, uitgebreide toets' aangewezen gronden gelden de volgende welstandscriteria:

### 1.1 Criteria bouwwerken, niet zijnde kleine bouwwerken

Voor bouwwerken, niet zijnde kleine bouwwerken (zie artikel 1.3) zijn de volgende criteria van toepassing:

1. relatie tussen vorm, gebruik en constructie:  
verwacht wordt dat de vormgeving van het bouwwerk een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het bouwwerk gemaakt is. De vormgeving heeft daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica;
2. relatie tussen bouwwerk en omgeving:  
van een bouwwerk wordt verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte, waarbij deze bijdrage groter is naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is;
3. betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context:  
bij de vormgeving van bouwwerken dienen verwijzingen en associaties zorgvuldig te worden toegepast, zodat er een ontwerp ontstaat dat aansluit op de bestaande maatschappelijke context;
4. evenwicht tussen helderheid en complexiteit:  
Van een bouwwerk wordt verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht van het bouwwerk door simpelheid verloren gaat;
5. schaal en maatverhoudingen:  
Van een bouwwerk wordt verwacht dat het heldere maatverhoudingen heeft, die zorgvuldig worden toegepast bij de vormgeving van ruimtes, volumes en vlakverdelingen;
6. materiaal, textuur, kleur en licht:  
Van een bouwwerk wordt verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving versterken.
7. gebiedsbeschrijving:  
bij de toetsing aan de hand van het hiervoor onder sub 1 tot en met sub 6 bepaalde geldt tevens dat, ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven gebieden, de bijbehorende gebiedsbeschrijving betrokken dient te worden. De volgende deelgebieden zijn onderscheiden:
  - a. Centrumgebied (zie par. 3.1);
  - b. Woongebied rond het centrum (zie par. 3.2);
  - c. Parkachtig woongebied (zie par. 3.3);
  - d. Planmatige Woongebieden, onder te verdelen in Noord, Oost en West (zie par. 3.4);
  - e. Bedrijventerreinen, onder te verdelen in Feithenhof, Lepelingen, Nestlé en De Kolk (zie par. 3.5);
  - f. Dorpen, onder te verdelen in Elspeet, Vierhouten en Hulshorst (zie par. 3.6);
  - g. Buitengebied Randmeren, onder te verdelen in Open weidegebied en Overgangszone (zie par. 3.7);
  - h. Buitengebied Veluwe, onder te verdelen in Centraal Veluws Natuurgebied, Agrarische enclaves en Spoorzone (zie par. 3.8);
  - i. Landgoederen, onder te verdelen in Huize Hulshorst, Groeneveld, De grote Bunte, Noorderheide en Staverden (zie par. 3.9).

### 1.2 Criteria monumenten, karakteristieke bouwwerken

Ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument' of 'karakteristiek' zijn de criteria uit artikel 1.1 van toepassing. Bij de toetsing wordt mede de beschrijving uit Hoofdstuk 4 betrokken.

In bijlage 1 bij de toelichting ('lijst van monumenten en karakteristieke bouwwerken') is een lijst opgenomen van deze monumenten en karakteristieke bouwwerken.



### 1.3 Criteria kleine bouwwerken

Afwijkend van het bepaalde in artikel 1.1 zijn, indien geen sprake is van een monument of karakteristiek bouwwerk, voor de onderstaande kleine bouwwerken de volgende criteria van toepassing:

#### 1.3.1 *bijhorende bouwwerken als aan- of uitbouw of overkapping aan een woning*

1. niet grenzend aan openbare ruimte:
  - a. geen criteria;
2. wel grenzend aan openbare ruimte:
  - a. vormgeving en gevelgeleding afgestemd op het hoofdgebouw;
  - b. in geval van een kap: kapvorm afstemmen op het hoofdgebouw;
  - c. voorzien van een bescheiden overstek en een boeiboord met een bescheiden hoogte;
  - d. geen secundaire aan- of uitbouw (uitbouw aan eerdere gebouwde uitbouw of bijgebouw);
  - e. materiaal- en kleurgebruik moeten passen bij het hoofdgebouw;
  - f. een naar de voorzijde of weg gekeerde gevel bestaat voor minimaal 20% uit gevelopeningen.

#### 1.3.2 *bijhorende bouwwerken als vrijstaand gebouw of overkapping*

- a. niet grenzend aan openbare ruimte:
  1. geen criteria;
- b. wel grenzend aan openbare ruimte:
  1. gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw;
  2. in geval van een kap: kapvorm afstemmen op het hoofdgebouw;
  3. voorzien van een bescheiden overstek en een boeiboord met een bescheiden hoogte;
  4. materiaal en kleur van gevels, kozijnen en dakbedekking moeten afgestemd zijn op het hoofdgebouw;
  5. een naar de voorzijde of weg gekeerde gevel bestaat voor minimaal 20% uit gevelopeningen.

#### 1.3.3 *dakkapellen*

- a. niet gekeerd naar openbare ruimte en gericht op de achterste perceelsgrens:
  1. geen criteria;
- b. wel gekeerd naar de openbare ruimte of gericht op de zijdelingse perceelsgrens:
  1. regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt;
  2. minimaal 0,50 m dakvlak boven en ter weerszijden van de dakkapel, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde van de dakkapel);
  3. afstand tot goot minimaal 0,50 m;
  4. plaatsing op wolfseinden niet toegestaan;
  5. geen dakkapel op bijhorende bouwwerken;
  6. bij individuele hoofdgebouwen: gecentreerd in het dakvlak of afgestemd op de geleding van de voorgevel;
  7. het maximaal aantal per dakvlak is 2;
  8. hoogte maximaal 1,75 m gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim;
  9. breedte in totaal maximaal 60% van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 3 m;
  10. voorzien van een boeiboord met een bescheiden hoogte;
  11. vormgeving en geleding afgestemd op het hoofdgebouw;
  12. geen doorzichtige zijwanden;
  13. materiaal- en kleurgebruik gevels en kozijnen moeten passen bij de gevels en kozijnen van het hoofdgebouw.

#### 1.3.4 kozijn- en gevelwijzigingen

- a. niet gekeerd naar openbare ruimte:
  - 1. geen criteria;
- b. wel gekeerd naar de openbare ruimte:
  - 1. de gevel van begane grond en verdieping(en) blijft samenhangend;
  - 2. de hoofdindeling komt overeen met de oorspronkelijke indeling
  - 3. gevelwijziging blijft in overeenstemming met de architectuur/tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel;
  - 4. afzonderlijke panden moeten herkenbaar blijven;
  - 5. materiaal- en kleurgebruik moeten passen bij de reeds aanwezige materialen en kleuren van het (hoofd)gebouw;
  - 6. geen toepassing van kunststof bij vervanging van kozijnen, tenzij bestaande profilering en oppervlaktestructuur behouden blijven.

#### 1.3.5 erf- of perceelscheidingen

- a. niet gekeerd naar openbare ruimte:
  - 1. geen criteria;
- b. wel gekeerd naar de openbare ruimte:
  - 1. erfafscheidingen met een lengte van meer dan 10 m kennen een geleding bijvoorbeeld door: verschil in hoogte, toepassing van verschillende materialen, penanten of verspringing in het horizontale vlak;
  - 2. materiaal- en kleurgebruik moeten passen bij de omgeving;
  - 3. geen toepassing van beton, golfplaat of damwandprofielen, met uitzondering van palen en onderplinten, deze mogen in beton worden uitgevoerd;
  - 4. kunststof erfafscheidingen bij uitzondering mogelijk indien niet van hout te onderscheiden.

#### 1.3.6 reclame

- a. plaatsing op of aan de gevel:
  - 1. met uitzondering van de bedrijventerreinen altijd op de benedenverdieping en op de bovenverdieping indien daar geen woonfunctie is gelegen;
  - 2. met uitzondering van de bedrijventerreinen, niet op het dak;
  - 3. loodrecht op de gevel (op maximaal 0,3 m afstand van de gevel) of evenwijdig en vlak aan de gevel;
  - 4. reclames haaks op de gevel geplaatst mogen niet meer dan 1 meter buiten de gevel steken. Tevens geldt een maximale oppervlakte van 0,80m<sup>2</sup> (per zijde) en een maximale dikte van 20 cm;
  - 5. aan erkers, luifels en balkons zijn loodrecht op de gevel bevestigde reclames niet toegestaan;
  - 6. niet aan kolommen;
  - 7. geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte ernstig belemmeren;
- b. vormgeving:
  - 1. geen lichtreclame, lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht in woongebieden;
  - 2. geen mechanisch bewegende delen in woongebieden;
- c. overig:
  - 1. bij niet-woonfuncties mag op eigen terrein 1 vrijstaande reclamezuil met een maximale oppervlakte van 3m<sup>2</sup> en maximaal 3,5m hoog worden geplaatst ter plaatse van de toegang;
  - 2. bij niet-woonfuncties mogen op eigen terrein 3 vlaggemasten geplaatst worden met een hoogte van maximaal 10 meter.

#### 1.3.7 hardheidsclausule

Indien plannen niet voldoen aan de criteria onder artikel 1.3.1 tot en met 1.3.6 of wanneer sprake is van een bijzondere situatie waar twijfel bestaat over de toepasbaarheid van deze criteria, dan wordt getoetst aan de hand van de criteria uit artikel 1.1.

## 1.4 Algemene bepalingen

De algemene bepalingen in artikel 4 zijn mede van toepassing.

## Artikel 2 Waarde - Welstand, beperkte toets

Binnen de voor 'Waarde - Welstand, beperkte toets' aangewezen gronden gelden de volgende welstandscriteria:

### 2.1 Criteria bouwwerken, niet zijnde kleine bouwwerken

Voor bouwwerken, niet zijnde kleine bouwwerken (zie artikel 2.3) zijn de volgende criteria van toepassing:

1. massa en vorm:
  - a. de hoofdmassa is afgestemd op de hoofdmassa van de belendende percelen;
  - b. woningen zijn met een eigen entreegebied of met voordeuren georiënteerd op de openbare ruimte;
  - c. bijhorende bouwwerken blijven duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa;
  - d. de bestaande kapvorm en kaprichting blijven gehandhaafd. Toevoegingen blijven ondergeschikt van aard;
2. gevels:
  - a. de hoofdindeling van de gevel blijft bij gevelwijziging in overeenstemming met de oorspronkelijke gevel;
  - b. gesloten gevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte zijn niet toegestaan;
3. materiaal- en kleurgebruik:
  - a. het materiaal- en kleurgebruik bij vervangende nieuwbouw sluit aan op die van de omliggende bebouwing of (bij renovatie) op die van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
  - b. het materiaal- en kleurgebruik van aan-, uit- en bijgebouwen dienen sluit aan op die van het hoofdgebouw;
4. gebiedsbeschrijving:

bij de toetsing aan de hand van het hiervoor onder sub 1 tot en met sub 3 bepaalde geldt tevens dat, ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven gebieden, de bijbehorende gebiedsbeschrijving betrokken dient te worden. De volgende deelgebieden zijn onderscheiden:

  - a. Centrumgebied (zie par. 3.1);
  - b. Woongebied rond het centrum (zie par. 3.2);
  - c. Parkachtig woongebied (zie par. 3.3);
  - d. Planmatige Woongebieden, onder te verdelen in Noord, Oost en West (zie par. 3.4);
  - e. Bedrijventerreinen, onder te verdelen in Feithenhof, Lepelingen, Nestlé en De Kolk (zie par. 3.5);
  - f. Dorpen, onder te verdelen in Elspeet, Vierhouten en Hulshorst (zie par. 3.6);
  - g. Buitengebied Randmeren, onder te verdelen in Open weidegebied en Overgangszone (zie par. 3.7);
  - h. Buitengebied Veluwe, onder te verdelen in Centraal Veluws Natuurgebied, Agrarische enclaves en Spoorzone (zie par. 3.8);
  - i. Landgoederen, onder te verdelen in Huize Hulshorst, Groeneveld, De grote Bunte, Noorderheide en Staverden (zie par. 3.9).
5. hardheidsclausule:

Indien plannen niet voldoen aan de criteria onder artikel 2.1 sub 1 tot en met sub 4 of wanneer sprake is van een bijzondere situatie waar twijfel bestaat over de toepasbaarheid van deze criteria, dan wordt getoetst aan de hand van de criteria uit artikel 1.1.

### 2.2 Criteria monumenten, karakteristieke bouwwerken

Ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument' of 'karakteristiek' zijn de criteria uit artikel 1.1 van toepassing. Bij de toetsing van karakteristieke bouwwerken wordt mede de beschrijving in Hoofdstuk 4 betrokken.



In bijlage 1 bij de toelichting ('lijst van monumenten en karakteristieke bouwwerken') is een lijst opgenomen van deze monumenten en karakteristieke bouwwerken.

### **2.3 Criteria kleine bouwwerken**

Afwijkend van het bepaalde in artikel 2.1 zijn, indien geen sprake is van een monument of karakteristiek bouwwerk, voor de onderstaande kleine bouwwerken de volgende criteria van toepassing:

#### *2.3.1 bijhorende bouwwerken als aan- of uitbouw of overkapping aan een woning*

- a. niet grenzend aan openbare ruimte:
  - 1. geen criteria;
- b. wel grenzend aan openbare ruimte:
  - 1. ingeval van een kap: kapvorm afstemmen op het hoofdgebouw;
  - 2. hoogte boeiboord maximaal 30 cm;

#### *2.3.2 bijhorende bouwwerken als vrijstaand gebouw of overkapping*

- a. niet grenzend aan openbare ruimte:
  - 1. geen criteria;
- b. wel grenzend aan openbare ruimte:
  - 1. in geval van een kap: kapvorm afstemmen op het hoofdgebouw;
  - 2. hoogte boeiboord maximaal 30 cm.

#### *2.3.3 dakkapellen*

- a. niet gekeerd naar openbare ruimte en gericht op de achterste perceelsgrens:
  - 1. geen criteria;
- b. wel gekeerd naar de openbare ruimte of gericht op de zijdelingse perceelsgrens:
  - 1. regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt;
  - 2. minimaal 0,50 m dakvlak boven en ter weerszijden van de dakkapel, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde van de dakkapel);
  - 3. afstand tot goot minimaal 0,50 m;
  - 4. plaatsing op wolfseinden niet toegestaan;
  - 5. geen dakkapel op bijhorende bouwwerken;
  - 6. het maximaal aantal per dakvlak is 2;
  - 7. hoogte maximaal 1,75 m gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim;
  - 8. breedte in totaal maximaal 60% van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 3 m;
  - 9. boeiboord maximaal 30 cm hoog;

#### *2.3.4 kozijn- en gevelwijzigingen*

- a. niet gekeerd naar openbare ruimte:
  - 1. geen criteria;
- b. wel gekeerd naar de openbare ruimte:
  - 1. de gevel van begane grond en verdieping(en) blijft samenhangend;
  - 2. afzonderlijke panden moeten herkenbaar blijven;
  - 3. geen toepassing van kunststof bij vervanging van kozijnen, tenzij bestaande profilering en oppervlaktestructuur behouden blijven.

#### *2.3.5 erf- of perceelscheidingen*

- a. niet gekeerd naar openbare ruimte:
  - 1. geen criteria;
- b. wel gekeerd naar de openbare ruimte:

1. erfafscheidingen met een lengte van meer dan 10 m kennen een geleding bijvoorbeeld door: verschil in hoogte, toepassing van verschillende materialen, penanten of verspringing in het horizontale vlak;
2. geen toepassing van beton, golfplaat of damwandprofielen, met uitzondering van palen en onderplinten, deze mogen in beton worden uitgevoerd;
3. kunststof erfafscheidingen bij uitzondering mogelijk indien niet van hout te onderscheiden.

#### 2.3.6 reclame

- a. plaatsing op of aan de gevel:
  1. met uitzondering van de bedrijventerreinen altijd op de benedenverdieping en op de bovenverdieping indien daar geen woonfunctie is gelegen;
  2. met uitzondering van de bedrijventerreinen, niet op het dak;
  3. loodrecht op de gevel (op maximaal 0,3 m afstand van de gevel) of evenwijdig en vlak aan de gevel;
  4. reclames haaks op de gevel geplaatst mogen niet meer dan 1 meter buiten de gevel steken. Tevens geldt een maximale oppervlakte van 0,80m<sup>2</sup> (per zijde) en een maximale dikte van 20 cm;
  5. aan erkers, luifels en balkons zijn loodrecht op de gevel bevestigde reclames niet toegestaan;
  6. niet aan kolommen;
  7. geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte ernstig belemmeren;
- b. vormgeving:
  1. met uitzondering van de bedrijventerreinen geen mechanisch bewegende delen;
  2. geen lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht;
  3. geen daglichtreflecterende reclame.
- c. overig:
  1. bij niet-woonfuncties mag op eigen terrein 1 vrijstaande reclamezuil met een maximale oppervlakte van 3m<sup>2</sup> en maximaal 3,5m hoog worden geplaatst ter plaatse van de toegang;
  2. bij niet-woonfuncties mogen op eigen terrein 3 vlaggemasten geplaatst worden met een hoogte van maximaal 10 meter.

#### 2.3.7 hardheidsclausule

Indien plannen niet voldoen aan de criteria onder artikel 2.3.1 tot en met 2.3.6 of wanneer sprake is van een bijzondere situatie waar twijfel bestaat over de toepasbaarheid van deze criteria, dan wordt getoetst aan de hand van de criteria uit artikel 2.1.

### 2.4 Algemene bepalingen

De algemene bepalingen in artikel 4 zijn mede van toepassing.

## Artikel 3 Waarde - Welstand, geen toets

Binnen de voor 'Waarde - Welstand, geen toets' aangewezen gronden gelden de volgende welstandscriteria:

### 3.1 Criteria bouwwerken, niet zijnde kleine bouwwerken

Voor bouwwerken, niet zijnde kleine bouwwerken (zie artikel 3.3), gelden geen criteria.

### 3.2 Criteria monumenten, karakteristieke bouwwerken

Ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument' of 'karakteristiek' zijn de criteria uit artikel 1.1 van toepassing. Bij de toetsing van karakteristieke bouwwerken wordt mede de beschrijving in Hoofdstuk 4 betrokken.

In bijlage 1 bij de toelichting ('lijst van monumenten en karakteristieke bouwwerken') is een lijst opgenomen van deze monumenten en karakteristieke bouwwerken.

### **3.3 Criteria kleine bouwwerken**

Voor kleine bouwwerken gelden geen criteria.

### **3.4 Algemene bepalingen**

De algemene bepalingen in artikel 4 zijn mede van toepassing.

## **Artikel 4 Algemene welstandsbepalingen**

### **4.1 Aanvullend welstandsbeleid**

Indien aanvullend welstandsbeleid is vastgesteld geldt dat aanvullend op het bepaalde in artikel 1 tot en met 3. Zie daartoe ook het bepaalde in hoofdstuk 3.

### **4.2 Vergunningsvrij bouwen**

Voor de gronden binnen de gebieden 'Waarde - Welstand, uitgebreide toets', 'Waarde - Welstand, beperkte toets' en 'Waarde - Welstand, geen toets' geldt dat het gebied niet welstandsvrij is en dat de geboden extra vergunningsvrije bouwruimte als opgenomen in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht niet gebruikt kan worden.

### **4.3 Repressieve welstandstoets**

Indien een al gerealiseerd bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (exces), kunnen burgemeester en wethouders degene die tot het opheffen van die strijdigheid bevoegd is, aanschrijven om alsnog die strijdigheid op te heffen (repressieve toets).

Dit geldt zowel voor de gronden binnen de gebieden 'Waarde - Welstand, uitgebreide toets', 'Waarde - Welstand, beperkte toets' als voor de gronden binnen de gebieden 'Waarde - Welstand, geen toets'. De repressieve toets geldt ook voor vergunningsvrije bouwwerken.

## **Artikel 5 Deelgebieden**

Het gemeentelijke grondgebied is onderverdeeld in een aantal deelgebieden. Voor elk van deze gebieden dient bij de toetsing de bijbehorende gebiedsbeschrijving betrokken te worden. De volgende deelgebieden zijn onderscheiden:


1. Centrumgebied (zie par. 3.1);
2. Woongebied rond het centrum (zie par. 3.2);
3. Parkachtig woongebied (zie par. 3.3);
4. Planmatige Woongebieden, onder te verdelen in Noord, Oost en West (zie par. 3.4);
5. Bedrijventerreinen, onder te verdelen in Feithenhof, Lepelingen, Nestlé en De Kolk (zie par. 3.5);
6. Dorpen, onder te verdelen in Elspeet, Vierhouten en Hulshorst (zie par. 3.6);
7. Buitengebied Randmeren, onder te verdelen in Open weidegebied en Overgangszone (zie par. 3.7);
8. Buitengebied Veluwe, onder te verdelen in Centraal Veluws Natuurgebied, Agrarische enclaves en Spoorzone (zie par. 3.8);
9. Landgoederen, onder te verdelen in Huize Hulshorst, Groeneveld, De grote Bunte, Noorderheide en Staverden (zie par. 3.9).

Voor een deelgebied kunnen verschillende toetsniveau's gelden. Op de verbeelding (de kaart) is voor het desbetreffende perceel het toetsniveau weergegeven.









**buro-sro.nl**

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement