

FUNCTIEVERANDERING MET STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING NIJKERKERWEG 55 TE ERMELO



Ermelo / Amersfoort, 18 maart 2013

INHOUD

1.	Inleiding	3
2.	Context en analyse	4
3.	Kwaliteiten en aandachtspunten	5
	3.1 Waardevolle landschappelijke en steden bouwkundige structuren	5
	3.2 Aandachtspunten	6
4.	Concept	7
5.	Variant A Ontwerp & Inrichting van het erf	8
	5.1 Programmatische inrichting	8
	5.2 Ruimtelijke inrichting en detaillering	9
6.	Variant B Ontwerp & Inrichting van het erf	13
	6.1 Programmatische inrichting	13
	6.2 Ruimtelijke inrichting en detaillering	14

1. INLEIDING

De eigenaar van het erf aan de Nijkerkerweg 57 te Ermelo is voornemens om gebruik te maken van de functieveranderingsmogelijkheden voor deze locatie. Hierbij wordt een aantal agrarische opstallen gesloopt en kan vervangende nieuwbouw worden teruggebouwd.

Het totaal te slopen oppervlakte aan opstallen, schuren, mestbassin en voederkuil bedraagt >1500 m². In de Structuurvisie Functieveranderingen is aangegeven dat bij een slooppogave van >1500 m² sprake is van "Maatwerk" met toepassing van ontwerpcriteria uit het Basispakket Plus.

Overzicht slooppogave:

A	varkensschuur	223,0 m ²
B	varkensschuur	185,1 m ²
C	wagenloods / hooiloods / rundveestall	550,5 m ²
D	mestbassin	284,7 m ²
E	sputplaats	62,7 m ²
F	mest/ kuilvoerplaat	328,0 m ²
G	varkensschuur	64,4 m ²
		1698,4 m ²

Terugbouw 35% → 594,4 m²

Bijgebouwen t.b.v. bestaande boerderij:
150,0 m²

Totaal bebouwing nieuw: 744,4 m²



2. CONTEXT EN ANALYSE

Het erf aan de Nijkerkerweg 55 ligt in het buitengebied van Ermelo in de overgang van drie verschillende landschapstypen. In het oosten bevindt zich het hoger gelegen kampenlandschap, centraal gelegen de oude broekontginningen en het lage, natte en open polderlandschap in het westen.

Het halfopen kampenlandschap is gekenmerkt door onregelmatige en organische landschappelijke structuren. De oude akkerzone is door ontginningslijnen en beken gestructureerd. Hierdoor zijn de open akkers / enken afgebakend en ruimtelijk begrensd met bebouwing en opgaande groenstructuren.

In de oude broekontginningen met voormalige bosstructuren en houtwallen kenmerken de overgang van organische landschapspatronen naar rechte lijnen en langgerekte structuren. Dit van oudsher halfopen landschap is door het verdwijnen van veel broekbosjes minder goed leesbaar.



Hoogteligging van het gebied

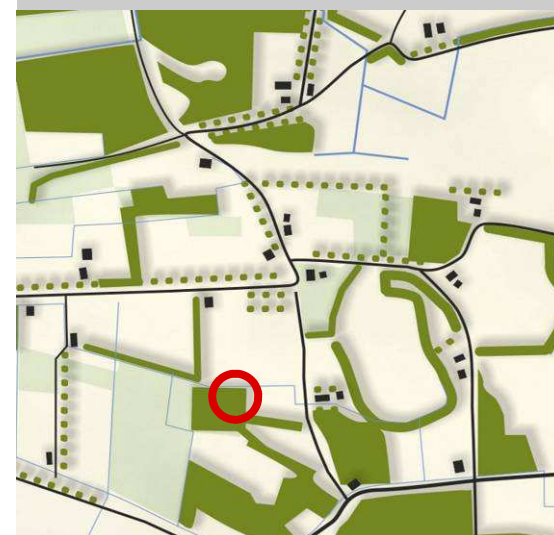
Bron: AHN kaart van Nederland



Landschappelijke gebieden in de omgeving van het erf.

Ondergrond: Luchtbeeld Provincie Gelderland

HISTORISCHE ONTWIKKELING



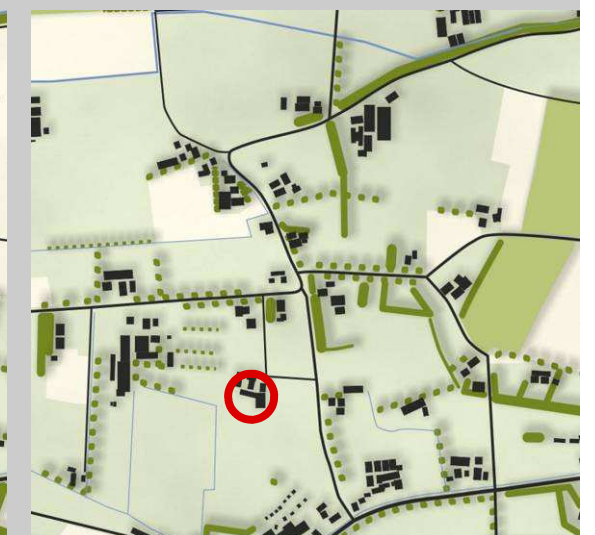
1850



1900



1950



Huidige structuren

3. KWALITEITEN EN AANDACHTSPUNTEN

3.1 Waardevolle landschappelijke en stedenbouwkundige structuren

Het erf Nijkerkerweg 55 ligt in de overgang van het kampenlandschap naar de oude broekontginningen. In de omgeving van het erf zijn elementen van beide landschapstypen aanwezig. Het erf zelf ligt hoger dan het omringend landschap en aan de zuidzijde wordt het erf begrensd door een oude steilrand met onderaan een rij elzen.

Door het verdwijnen van veel oude (broek) bosjes is het landschap veel opener geworden. Toch zijn nog waardevolle landschappelijke structuren in het gebied aanwezig. En door verschillende ontwikkelingen zijn nieuwe groenstructuren ontstaan in de vorm van beukensingels, houtwallen of nieuwe natuur.

Waardevol zijn ook de oude boerderijgebouwen met traditionele en kleinschalige erven alsmede de oude bomen langs de Nijkerkerweg.

De in elkaar overgaande open gebieden zorgen voor beleefbaarheid van het landschap en fraaie zichtrelaties. Nieuwe en oude wandelpaden ontsluiten het gebied voor recreatieve doelen.

In de nieuwe structuurvisie functieveranderingen wordt het gebied aangeduid als multifunctioneel platteland in het landschapstype (jong) broekontginningenlandschap. De ontwerpcriteria zijn gericht op zowel het open houden van gebieden als ook de verdichting van het landschap in de randen naar de kampenlandschap.



3.2 Aandachtspunten

De kleinschalige erven in de omgeving zijn vrijwel allemaal landschappelijk ingepast. Enkele grootschalige gebouwen en omvangrijke bedrijfserven zouden door middel van een stevige landschappelijke begeleiding van houtwallen / bosstroken beter kunnen worden ingepast. De functieverandering op het erf van Nijkerkerweg 55 biedt kansen voor landschappelijke verbetering door de sloop van grootschalige bedrijfsbebouwing en de herinrichting van het erf.



4. CONCEPT

Het functieveranderingsbeleid van de gemeente Ermelo streeft ernaar het oorspronkelijke buitengebied te behouden en te versterken. Hiervoor wordt de 'één erf gedachte' (het inrichten van een erf als ensemble van bebouwing, ontsluiting en groen / beplanting) aangehouden. Het ruimtelijk concept is op deze ontwerpcriteria gebaseerd:

- Het nieuw in te richten erf organiseert zich (met oude en nieuwe bebouwing) rond een centrale tuin;
- De zoekzone voor de nieuwe woningen bevindt zich buiten bestaande (en zich in ontwikkeling zijnde) hinderlijnen van bedrijven / instellingen;
- Het entree van het erf kenmerkt zich door fruitbomen in rijen;
- Afscherming ten opzichte van de paardenhouderij:
 - aan de noordelijke grens van het erf middels bijgebouwen (bergingen / parkeerschuur) en fruitbomen;
 - een houtwal / rij bomen langs de lange ontsluiting (beginnend achter de bestaande erven langs de weg);
- Afscherming van het zicht naar de kampeerboerderij Aalbertshoeve in het westen middels de aanplant van een nieuw bosperceel met geïntegreerde lage geluidswal;
- Versterking van de recreatieve voorzieningen door de inrichting van een rustplaats met speelplek aan de westzijde van het bosje;
- Behoud van de elzen en groenstructuren aan de zuidkant van het erf;
- Zichten vanuit de woningen naar het landschap zijn voornamelijk gericht naar het zuiden en het oosten.



5. VARIANT A ONTWERP & INRICHTING VAN HET ERF

5.1 Programmatische inrichting

Feitelijke terugbouw:

4 Woningen:	314,7 m ²	A
Bijgebouw:	38,5 m ²	B
PP / berging:	138,9 m ²	C
Bijgebouw best. boerderij	64,4 m ²	D

556,5 m²

- De maximale mogelijkheid voor terugbouw is 744,4 m²;
- Feitelijke terugbouw van 556,5 m² en een resterend oppervlakte van 187,9 m²;
- Het woongebouw bestaat uit 3 middeldure woningen en 1 dure woning georiënteerd naar het landschap;
- 1 bijgebouw bij de zuidelijke kopwoning voor eventueel werken aan huis;
- 8 Parkeerplaatsen waarvan 4 overkapt in combinatie met bergingen;
- Het bijgebouw (terugbouw / restauratie) van de bestaande boerderij dient als centraal en bindend element van het gehele erf.



5.2 Ruimtelijke inrichting en detail- lering

Gezien de hoge slooppoging van > 1500 m² gaat het ontwerp uit van “Maatwerk” in de terugbouw waarbij de toepassing van ontwerpcriteria uit het basispakket plus gericht zijn op recreatie.

Inrichting van het erf op hoofdlijnen (ruimtelijk):

- Gesloten inrichting aan de noord- en west-zijde als afscherming naar grootschalige (toekomstige) bouwprojecten / activiteiten van paardenhouderij en kampeerboerderij;
- Tuinen met een forse boom en bijgebouw van de bestaande boerderij als centraal element van het erf;
- Half transparante afronding aan de zuid- en oostzijde van het erf t.b.v. zichten naar het landschap tussen de bestaande en nieuw te planten elzensingel;
- Bomenrij langs inrit (beginnend achter de tuinen van de bestaande erven langs de Nijkerkerweg;
- Fruitbomen aan beide zijden van de entree aan de noordelijke rand van het erf;
- Boomgaard (mogelijk ook functioneel hakhoutbos of bosperceel) kan als gemeenschappelijke ruimte dienen maar ook per woning verdeeld worden;
- Informeel natuurspeelplek / zitplek langs het wandelpad (in geval van intensief gebruik mogelijk afgeschermd naar de woningen toe);
- Inrichting van het erf streeft naar minimale verhardingsoppervlakte;
- Bebouwing staat onderlings in relatie en is neemt in acht de bestaande lijnen op het erf en de oriëntatie naar het landschap;
- Bestaande boerderij is / blijft hoofdgebouw van het erf (entree en eerste orde);
- Ontwerp en voetprint van de woningen (tweede orde) is onderdeel van het ‘maatwerk’.





Visualisatie stedenbouwkundige opzet, erf-inrichting en hoofdmassa woongebouw

Variant A: Overzicht van het erf



Visualisatie stedenbouwkundige opzet, erf-
inrichting en hoofdmassa woongebouw

Variant A: Zicht vanaf het zuiden



Visualisatie stedenbouwkundige opzet, erf-
inrichting en hoofdmassa woongebouw

Variant A: Zicht vanaf het oosten

6. VARIANT B ONTWERP & INRICHTING VAN HET ERF

6.1 Programmatische inrichting

Feitelijke terugbouw:

4 Woningen (incl. 2 bergingen):	336,0 m ²	A
Bijgebouwen:	96,0 m ²	B
PP / 2 bergingen:	138,9 m ²	C
Bijgebouw best. boerderij	64,4 m ²	D

635,3 m²

- De maximale mogelijkheid voor terugbouw is 744,4 m²;
- Feitelijke terugbouw van 635,3 m² met een resterend oppervlakte van 109,1 m²;
- Het woongebouw bestaat uit 4 kwadrantwoningen, waarbij de 2 naar het zuiden gerichte woningen groter zijn (met inpan-dige bergingen) en bij het dure segment behoren;
- Bijgebouwen bij de zuidelijke woningen voor eventueel werken aan huis ;
- 8 Parkeerplaatsen waarvan 4 overkapt in combinatie met bergingen voor de andere 2 woningen;
- Het bijgebouw (terugbouw / restauratie) van de bestaande boerderij dient als cen-traal en bindend element van het gehele erf.



6.2 Ruimtelijke inrichting en detail- lering

Gezien de hoge slooppoging van > 1500 m² gaat het ontwerp uit van "Maatwerk" in de terugbouw waarbij de toepassing van ontwerpcriteria uit het basispakket plus gericht zijn op recreatie.

Inrichting van het erf op hoofdlijnen (ruimtelijk):

- Gesloten inrichting aan de noord- en westzijde als afscherming naar grootschalige (toekomstige) bouwprojecten / activiteiten van paardenhouderij en kampeerboerderij;
- Tuinen met een forse boom en bijgebouw van de bestaande boerderij als centraal element van het erf;
- Half transparante afronding aan de zuid- en oostzijde van het erf t.b.v. zichten naar het landschap tussen de bestaande en nieuw te planten elzensingel;
- Bomenrij langs inrit (beginnend achter de tuinen van de bestaande erven langs de Nijkerkerweg;
- Fruitbomen aan beide zijden van de entree aan de noordelijke rand van het erf;
- Boomgaard (mogelijk ook functioneel hakhoutbos of bosperceel) kan als gemeenschappelijke ruimte dienen maar ook per woning verdeeld worden;
- Informeel natuurspeelplek / zitplek langs het wandelpad (in geval van intensief gebruik mogelijk afgeschermd naar de woningen toe);
- Inrichting van het erf streeft naar minimale verhardingsoppervlakte;
- Bebouwing staat onderlings in relatie en vormt een geheel ensemble op het erf;
- Nieuw woongebouw is ruim achter de bestaande boerderij geplaatst;
- Bestaande boerderij is / blijft hoofdgebouw van het erf (entree en eerste orde);
- Ontwerp en voetprint van de woningen (tweede orde) is onderdeel van het 'maatwerk'.





Visualisatie stedenbouwkundige opzet, erf-inrichting en hoofdmassa woongebouw

Variant B: Overzicht van het erf



Visualisatie stedenbouwkundige opzet, erf-
inrichting en hoofdmassa woongebouw

Variant B: Zicht vanaf het zuiden



Visualisatie stedenbouwkundige opzet, erf-
inrichting en hoofdmassa woongebouw

Variant B: Zicht vanaf het oosten



Impressies van de schetsmatige volumestudie met dak/gevel verhouding



COLOFON

Contactpersoon:

De heer J.G. Schreuder

Schreuder - Adviseurs

Specialist in Ruimtelijke Ordening en Milieu wetgeving

Volenbekerweg 14
Postbus 195
3880 AD Putten

Tel.: 06 55815798

info@schreuder-adviseurs.nl
www.schreuder-adviseurs.nl



Ontwerp en rapportage:

Mevrouw F. Danz
De heer M. de Regt

De Regt+Danz ARCHITECTUUR & LANDSCHAP

Kasteel 24
3823 BM Amersfoort

Tel: 033-455 05 09

info@deregtdanz.nl
www.deregtdanz.nl

