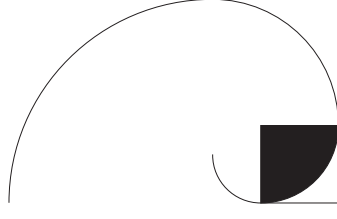


[illegible]

December 2009

Erfttransformatie Olevoortseweg 41, Nijkerk Gemeente Nijkerk



GELDERS GENOOTSCHAP

COLOFON

In opdracht van gemeente Nijkerk:
Dhr. M. Loos

Initiatiefnemer:
Dhr. Van der Pol
Dhr. G.G. Prinsen (adviseur)

Opgesteld door:
Gelders Genootschap
De ervenconsulent 026-4421742

Datum:
Concept 24-12-2009

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

December 2009

INLEIDING

De heer van der Pol heeft samen met dhr. Esveld een kwekerij. Dhr. Esveld woont op deze locatie en exploiteert de kwekerij, dhr. Van der Pol is de eigenaar. Zij hebben bij de gemeente Nijkerk een verzoek tot functieverandering ingediend. Het plan omvat de sloop van alle bedrijfsgebouwen en de bestaande woning en de bouw van twee nieuwe woningen met bijgebouwen.

De gemeente Nijkerk hanteert als kader voor functieverandering de Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten van de Regio De Vallei. De functiewijziging moet leiden tot een kwaliteitsverbetering. Daarbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit en landschap. De locatie ligt in het Nationaal landschap Arkemheen-Eemland langs de snelweg A28 in het zeer open polderlandschap.

Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van het erf en de bebouwing. In dit advies worden de welstandeisen voor de bebouwing toegespitst op deze opgave. Het vormt een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur.

Het advies is opgesteld door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap in overleg met de initiatiefnemer en de gemeente Nijkerk.

De opgave

De kwekerij ligt aan de rand van Nijkerk aan de westkant van de snelweg A28 aan de Olevoortseweg 41. De schuren en bergingen hebben een gezamenlijk oppervlakte van 1009 m². De woning heeft een oppervlakte van 184,2 m². De initiatiefnemers zijn voornemens alles te slopen en daarvoor twee woningen van 600 m³ terug te bouwen.

Met het ervenadvies kan de gemeente onderzoeken of het plan realiseerbaar is in kader van de Wet geluidshinder vanwege de ligging nabij de Rijksweg A28. Ook de ligging van de kwekerij in het waardevolle open polderlandschap is een belangrijk kader

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

Beleid

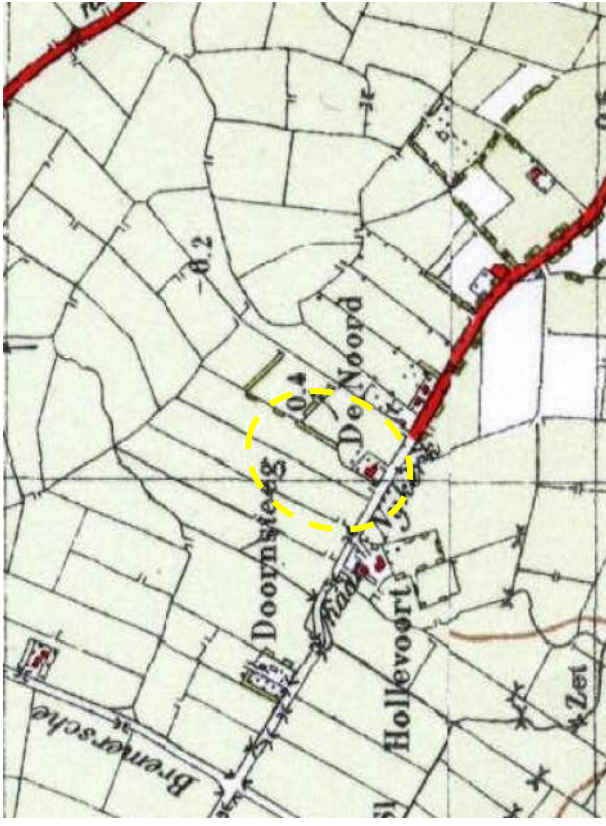
Het beeldkwaliteitsplan functieveranderingen Gelderse Vallei geeft aan dat elke functieverandering moet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Door sloop van gebouwen, indeling van het nieuwe erf en landschappelijke versterking. Een compact en samenhangend erf is daarbij uitgangspunt. Het nieuw erf moet in beginsel kleiner zijn dan het oorspronkelijke erf.



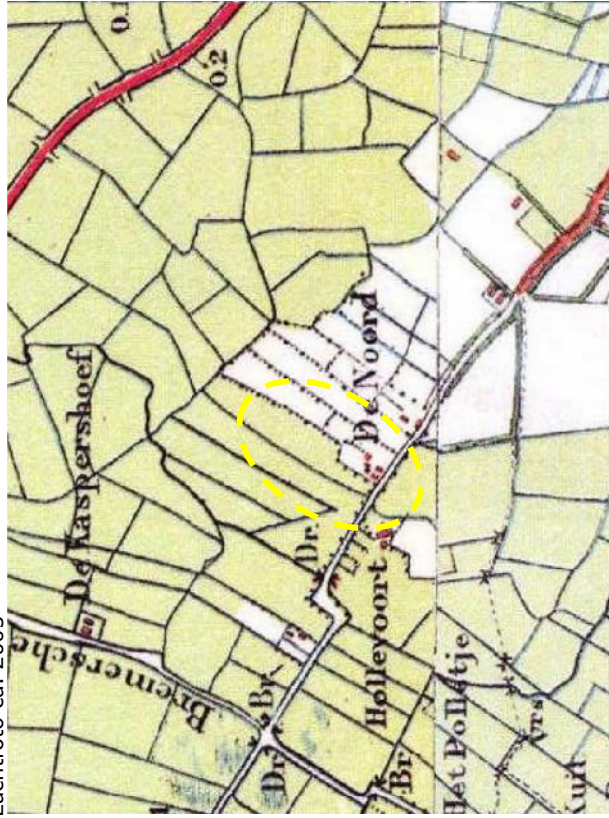
Luchtfoto kwekerij Olevoortseweg 41



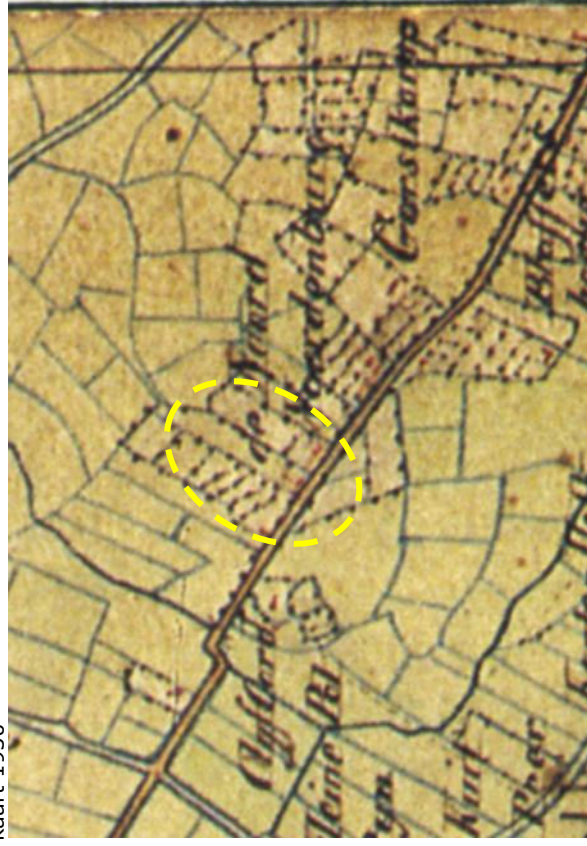
Luchtfoto ca. 2005



kaart 1930



kaart 1900



kaart 1830

BESTAANDE KWALITEITEN

Landschap

De kwekerij ligt aan de rand van de Arkemheerpolder. Een gebied dat aangewezen is tot Nationaal en Provinciaal waardevol landschap. Het is een zeer open landschap met weidse gezichten. De openheid is het resultaat van de eeuwenlange strijd tegen de Zuiderzee. De weinige bebouwing die er is, ligt vooral op kleine dekzandruggen die net boven het NAP liggen. Dat geldt ook voor bebouwing aan de Olevoortseweg nabij Nijkerk. Een groot deel van de polder ligt net beneden NAP.

Het is een oud poldergebied met voornamelijk wei- en hooilanden. De oorspronkelijke verkavelingsstructuur is nog aanwezig. Sloten vormen de kavelgrenzen van de grote onregelmatige blokgronden. De kromme sloten zijn overblijfselen van de getijdenstromingen van de Zuiderzee. De percelen ten noorden van de Olevoortseweg zijn ter hoogte van de locatie langgerekt naar het noorden maar wel onregelmatig.

De polder wordt in het oosten scherp begrensd door de snelweg A28 en de bebouwing van Nijkerk. Er is een groot contrast tussen de lege polder en de snelweg met bebouwing. De kwekerij ligt ca. 200 meter ten westen van deze snelweg.

Beplanting is vooral gekoppeld aan de bebouwing aan de randen van de polder. Aan het stuk van de Olevoortseweg waar de kwekerij aan ligt liggen nog een aantal erven als groene eilanden.

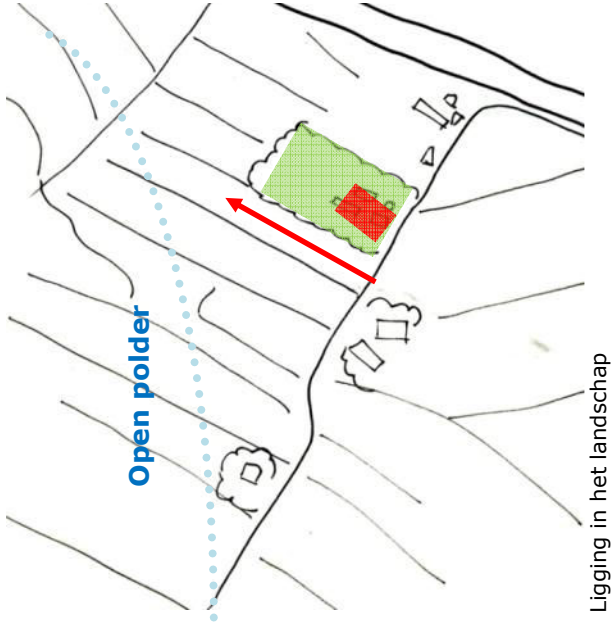
Samenvattend

- De openheid van deze polder moet in stand worden gehouden en worden benadrukt
- Beplanting is alleen gekoppeld aan bebouwing
- Kavel- en slotenstructuur behouden en versterken



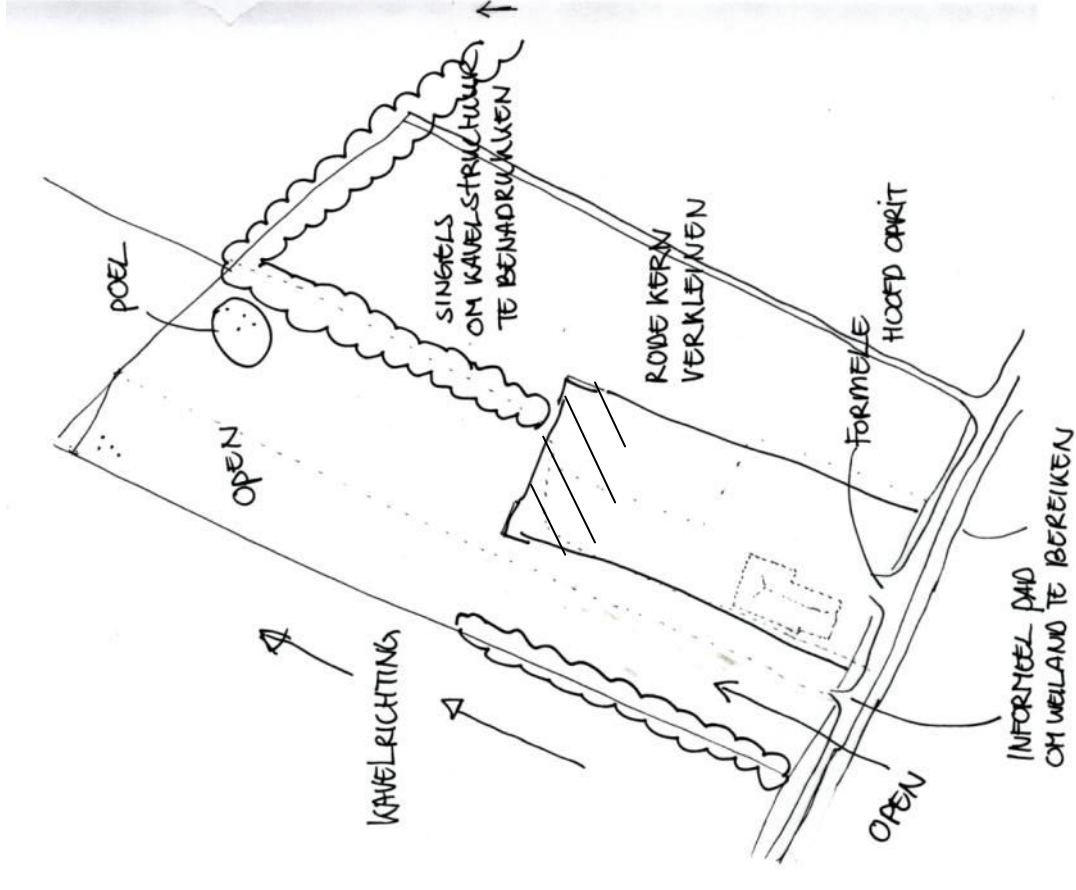
De lege Arkemheerpolder

			
De boerderij vanaf de weg.	Het erf vanaf de weg.	Het erf verder naar achter.	De grote loods, aan westkant van het erf.
			
Vanaf het erf richting de weg.	Diverse kleine gebouwtjes op het erf.	Elsen en wilgen langs de westkant van de kwekerij.	Olevoortseweg richting de polder.
			
Poel noordzijde kwekerij.	De lege polder vanaf de noordkant van de kwekerij.	Sloot naar het noorden.	Kavelstructuur 1930 (De Noord)



Uitgangspunten

- Opstrekende kavelrichting
- Groen eiland, rode kern
- Compact erf
- Openheid terugbrengen
- Kavelstructuur benadrukken
- Eén formele hoofdoprit
- Informeel pad om het weiland te bereiken
- Gebouwen met eenvoudige grondvorm
- Eén laag met kap
- Natuurlijk materiaal en gedekte kleuren



Structuren rond het erf

UITGANGSPUNTEN

In deze paragraaf worden randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor het ruimtelijk ontwerp van het nieuwe erf. De schetsen laten zien hoe dit vertaald kan worden naar de inrichting van het erf. Er zijn meerdere uitwerkingen mogelijk mits ze voldoen aan de uitgangspunten en randvoorwaarden. De initiatiefnemer wordt aangeraden een (landschaps)architect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor dit erf.

Landschap

De kwekerij is nu een groen eiland in het open landschap. Door de kwekerij op te ruimen en delen open maken door het in te richten als weiland wordt de openheid terug gebracht. Door op een aantal kavelgrenzen singels aan te planten of te laten staan wordt de opstrekkende kavelstructuur benadrukt en wordt de historische kavelstructuur zichtbaar. De singels kunnen afgewisseld worden in dichtheid zodat vanuit de woning uitzicht op het landschap blijft. De sloten op de kavelgrenzen blijven bestaan en worden niet gedempt. De poel kan eventueel vergroot worden.

Erf

Belangrijk uitgangspunt bij functieverandering is dat het nieuwe erf compacter is en het landschap wordt versterkt. In dit specifieke polderlandschap gaat het om het versterken van openheid en kavelstructuur. De beplanting van de kwekerij zal dan ook geheel worden gesaneerd en worden ingericht als grasland. Voor de situering van de woningen zijn verschillende varianten mogelijk. Wat betreft erfopbouw is de inrichting grotendeels het zelfde.

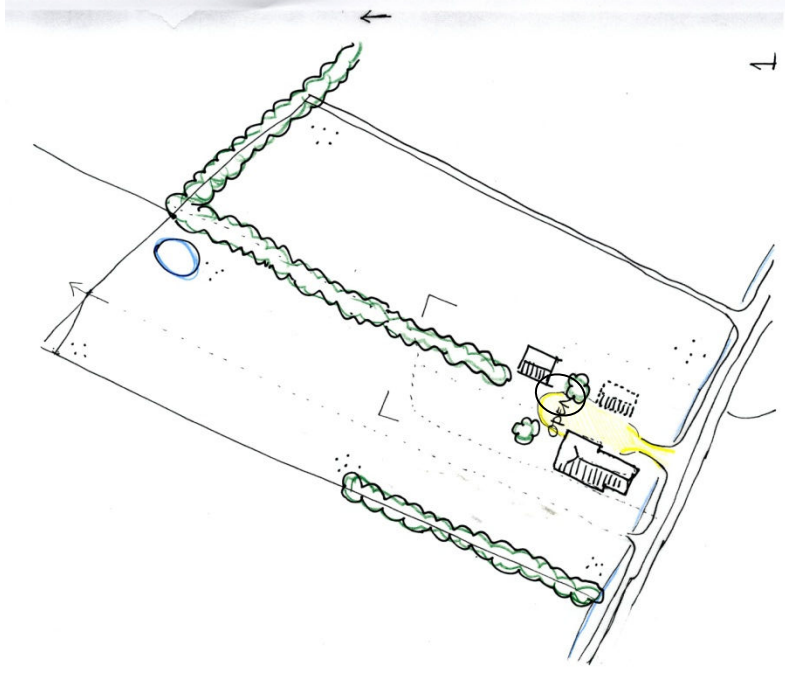
Het erf houdt één hoofdoprit die ook op die manier herkenbaar is. De tweede bestaande oprit naar het noordelijke weiland blijft ook bestaan maar moet informeel worden vormgegeven. Dat betekent bijvoorbeeld geen hek.

De woningen staan aan een gezamenlijk erf. Dit erf is open en zo min mogelijk verhard. Dat geldt ook voor de rest van het erf. Om de openheid te benadrukken wordt het erf met veel gras en zo min mogelijk verharding ingericht.

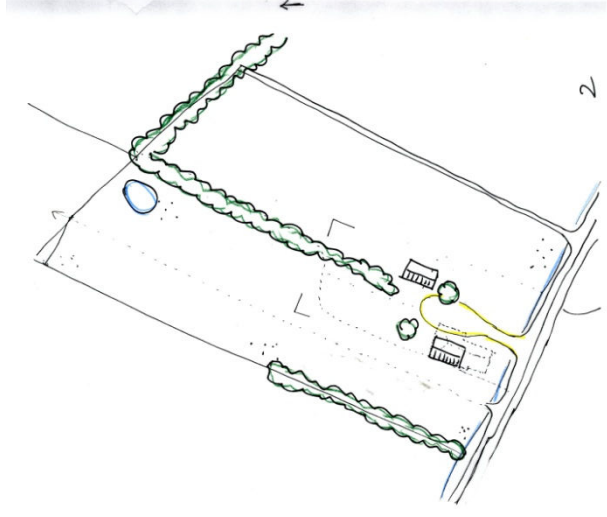
Privacy kan verkregen worden door boomgroepen en solitair geplante elzen en wilgen en de singel iets door te trekken. Tussen de woningen kan met hagen gewerkt worden, niet met dominante afscheidingen zoals schuttingen.



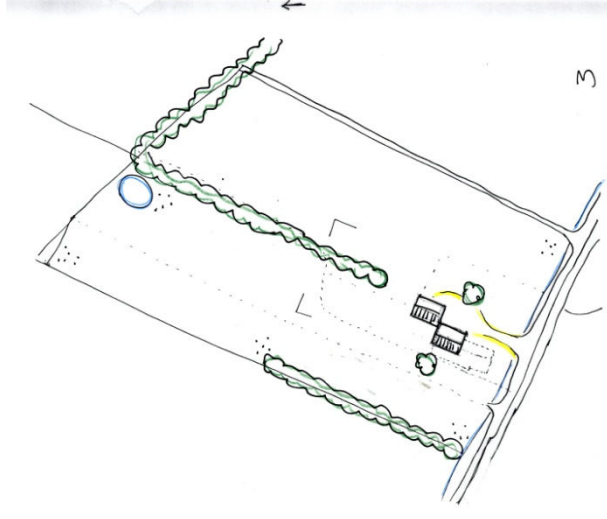
Transparante elzensingel



Variant 1
Bestaande boerderij blijft staan. Het tweede gebouwtje aan de weg eventueel ook. Dat vormt samen een mooi ensemble. De nieuwe woning komt aan de oostkant van het gezamenlijke erf.



Variant 2
Het zelfde als variant 1, hierbij kan de woning iets verder van de weg worden geplaatst.



Variant 3
Nieuwe huizen geschakeld aan een gezamenlijk erf. Dit is de meest compacte optie.

Bebouwing

- Variante 1: de bestaande boerderij blijft staan, het kleine rood gedekte gebouwtje eraan eventueel ook. Het tweede huis komt aan de andere kant van het gezamenlijke erf. De woning krijgt een in pandige berging. De oude boerderij blijft het centrale gebouw op het erf. De tweede woning is qua uitstraling daaraan ondergeschikt (zie referentiebeelden).
- Variante 2: is vergelijkbaar met de eerste variant maar dan met twee nieuwe woningen. De woningen kunnen dan iets verder van de weg worden geplaatst maar het moet wel relatie houden met de weg.
- Variante 3: in deze variant wordt uitgegaan van een zeer compact erf waarbij de woningen geschakeld aan elkaar staan.

In alle gevallen staan de gebouwen met de nokrichting evenwijdig aan de kavelrichting en hebben een eenvoudige grondvorm, één laag met kap. Om voldoende volume te krijgen is het bijgebouw in pandig. Als er aparte bijgebouwen komen dan moeten ze in het verlengde achter de woningen komen met dezelfde nokrichting. Er wordt gewerkt met natuurlijke materialen en gedekte kleuren. De voorste woning is wat uitstraling betreft de hoofdwoning. De achterste woning is qua uitstraling daaraan ondergeschikt.

Voorkeursvariant

Variante 1 heeft de voorkeur omdat bestaande gebouwen worden hergebruikt en het erf zijn oorspronkelijke karakter behoudt. In overleg met de gemeente zal dan bekeken moeten worden hoe dit zich vertaalt in de voorwaarden aan vierkanten meters van de regeling functieverandering wordt vertaald. Gezien de wensen van de eigenaar is variant 2 ook een goede optie omdat daarmee de openheid het meest wordt teruggebracht.

Het is mogelijk dat het de resultaten van het geluidsonderzoek leiden tot een andere opzet. De hier genoemde uitgangspunten blijven dan wel van kracht.

Samenvattend

- Opstrekkende kavelrichting.
- Sloten behouden.
- Groen eiland met een compact erf aan de weg.
- Openheid terugbrengen door de kwekerij te saneren en in te richten met veel gras voor de zichtlijnen.
- Kavelstructuur benadrukken met (elzen)singels. Bestaande singels behouden.
- Eén formele hoofdoprit en een informeel pad om het weiland te bereiken.
- Gebouwen met eenvoudige grondvorm, één laag met kap met nokrichting dwars op de weg.
- Voorste woning is hoofdwoning met bijbehorende uitstraling.
- Natuurlijk materiaal en gedekte kleuren.



Voorbeeld van moderne architectuur binnen eenvoudige grondvorm een laag met kap