

Erfadvies Bontepoort 3, Nijkerk

Gemeente Nijkerk



GELDERS
GENOOTSCHAP



Erfadvies Bontepoort 3, Nijkerk

Gemeente Nijkerk



GELDERS
GENOOTSCHAP

COLOFON

Initiatiefnemer

familie Hopman

Contactpersoon gemeente Nijkerk

Dhr. N. Buttermann

Contactpersonen Gelders Genootschap

Annemiek Weijs | 026 4421742 | a.weijs@geldersgenootschap.nl

Datum

Concept 7 augustus 2012

2e Concept 20 December 2012

Definitief 25 april 2013

Inleiding

Situatie familie Hopman

Familie Hopman woont aan de Bontepoort 3 in Nijkerk. Op het erf van de familie staat een aantal gebouwen dat niet meer in gebruik is voor agrarische doeleinden. Een schuur uit de jaren '50, behorend tot de oorspronkelijke bebouwing op het erf en een grote schuur met damwandprofiel. Op het oorspronkelijke erf stond een jaren '50 bungalow die inmiddels is vervangen door een nieuwe woning. Familie Hopman heeft aangegeven mee te willen doen met de regeling voor functieverandering en zal daarvoor de grote loods met damwandprofiel slopen. Tevens zal een deel van de oorspronkelijke jaren '50 schuur moeten worden gesloopt om aan de benodigde aantal vierkante meters te komen, om mee te kunnen doen met de regeling.

Randvoorwaarden gemeente Nijkerk

Gemeente Nijkerk heeft aangegeven in principe mee te willen denken en hanteert daarvoor de volgende randvoorwaarden als uitgangspunt voor de functieverandering:

- Met uitzondering van de bestaande woning Bontepoort 3, het bestaande bijgebouw van 54 m² en maximaal 96 m² van het bijgebouw van 204 m², worden alle opstallen gesloopt.
- Op Bontepoort 3 worden alle activiteiten zoals de caravanstalling beëindigd.
- De bestaande bedrijfswoning wordt bestemd als burgerwoning. Het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 1500m².
- De nieuw te bouwen burgerwoning heeft een maximale inhoud van 600m³ en het bijbehorende bijgebouw een maximale oppervlakte van 70m². Het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 1500m², voor zover dit mogelijk is in het gebied dat buiten de begrenzing van het natura 2000 gebied Arkemheen is gehouden (exclaveringsgebied).
- De nieuwe woning met bijgebouw wordt gesitueerd op de locatie van de thans nog aanwezige paardenbak ten noordoosten van Bontepoort 3.
- De randvoorwaarden en uitgangspunten uit het vastgestelde beeldkwaliteitplan voor functieverandering zijn van kracht.
- De locatie van de nieuwe woning met bijgebouw is enkel mogelijk op de plek van de huidige paardenbak.

Wensen van de initiatiefnemer en de koper van de nieuwe woning

- Locatie van de woning graag zo optimaal mogelijk ten aanzien van licht in huis.
- Aanleg van nieuwe natuur aan de achterzijde van de kavel.
- Gebruik maken van het weidse uitzicht.
- Geen formele opzet voor de inrichting van het nieuwe perceel.



Luchtfoto met erf aan de Bontepoort 3. De groene stippellijn geeft de erfgrans met Bontepoort 1 aan. De in blauw aangegeven gebouwen blijven behouden, de met oranje aangegeven schuur wordt gedeeltelijk gesloopt. De rood omlijnde schuur wordt gesloopt. De huidige locatie van de paardenbak is met gele stippellijn aangegeven.

Relevant beleid

Voorliggend rapport is geschreven met als uitgangspunt de hieronder genoemde beleidskaders. De randvoorwaarden en uitgangspunten die in dit rapport zijn geformuleerd vloeien voort uit het relevante beleid.

Nationaal beleid

- *Nationaal landschap Arkemheen - Eemland*
Het beleid richt zich op het versterken en behouden van de kernkwaliteiten.
 - Extreme openheid,
 - De historische landschapselementen als de verkaveling en elementen behorend bij de ligging in de Grebbelinie als dijken, schansen, keerkades, liniewal e.d.
 - Veenweidekarakter: het gebruik als grasland.

Provinciaal beleid

- *Provinciaal streekplan 2005*
Het perceel van familie Hopman ligt ook in provinciaal waardevol landschap. De verantwoordelijkheid voor nationale landschappen ligt bij de provincie.
- *Natura 2000*
Het perceel aan de Bontepoort 3 grenst aan Natura 2000 gebied. Dit beleid zorgt voor bescherming en behoud van aaneengesloten natuurgebieden, bijzondere flora en fauna en hun habitat. Binnen Natura 2000 gebied mogen geen woningen gebouwd worden. Omdat de grens van de Natura 2000 aan twee zijdes van het perceel ligt en aan de andere zijde een ander erf ligt is er slechts één mogelijke locatie op het perceel voor de situering van een nieuwe woning.

Regionaal beleid

- *Beeldkwaliteitsplan functieveranderingen Gelderse Vallei.*
Het beleid laat zien op welke manier de gemeenten in de Gelderse Vallei met veranderend agrarisch landschap om willen gaan. Het perceel aan de Bontepoort 3 is ingedeeld in het polderlandschap. Belangrijk bij functieverandering zijn behoud van openheid, geen aanleg van nieuw bos, alleen singels of lanen langs de kavelgrenzen en opgaand groen enkel bij bouwkvavels. Nadruk op beleving van

dakvlakken vanuit de omgeving.

Gemeentelijk beleid

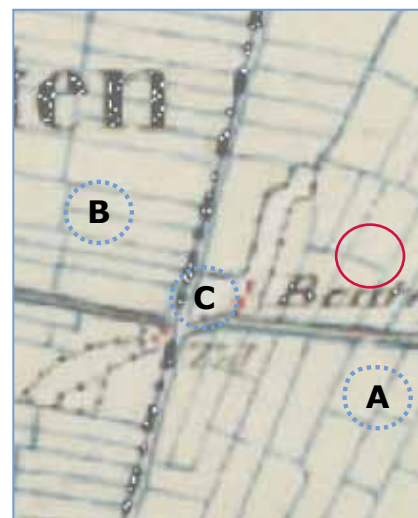
- *Structuurvisie Nijkerk Hoevelaken 2011*
De structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 is een integrale ruimtelijke visie voor het gehele grondgebied van Nijkerk, waarbij niet alleen ruimtelijk economische aspecten, maar ook maatschappelijke ontwikkelingen expliciet aandacht krijgen. De structuurvisie benoemt onder andere de verschillende landschappen, geeft er een waardering aan en geeft aan welke toekomstvisie er voor de verschillende landschappen bestaat. Arkemheen- Eemland wordt uiteraard als bijzonder waardevol landschap aangemerkt.
- *Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2005*
Hierin zijn een viertal aanknopingspunten opgenomen die gemeente Nijkerk van belang vindt, namelijk:
 - Versterken van de drie aanwezige landschapstypen in Nijkerk.
 - Versterken en beleefbaar maken van het cultuurhistorische erfgoed.
 - Behoud en versterken van de natuurparels van Nijkerk. (Polder Arkemheen is een van de natuurparels)
 - Uitbreiden recreatief netwerk en benutten recreatieve kansen. Er worden drie verschillende landschapstypen aangegeven. Hiervan dienen de kwaliteiten versterkt te worden. Het perceel aan de Bontepoort 3 ligt in het polderlandschap. De strategie daarvoor is behoud van het open landschap en versterking van de natuurwaarden in de gehele polder. Daarnaast het zichtbaar maken van de cultuurhistorische waarden in de Arkemheense polder.
- *Welstandsnota Nijkerk 2004*
In de welstandsnota van gemeente Nijkerk is een driedeling in criteria die van toepassing kunnen zijn gemaakt.
 - 1 Voor objectcriteria zie pagina 79 van de welstandsnota voor 'overige woonbebouwing in het buitengebied.
 - 2 Voor gebiedscriteria zie pagina 86 van de welstandsnota voor criteria van het 'Polderlandschap'.
 - 3 De loketcriteria uit de welstandsnota zijn hier niet van toepassing.

Huidige situatie

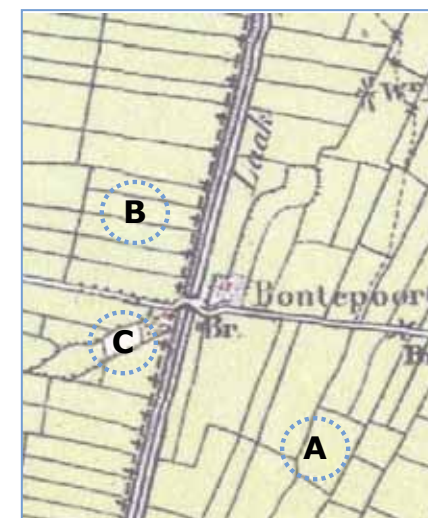
Landschap

Het erf van familie Hopman ligt in polder Arkemheen die is aangewezen als Nationaal Landschap. De polder kenmerkt zich door de enorme openheid en de verre zichten. Het begin van de straat Bontepoort ligt op een kleine dekzandkop. Van oudsher een wat drogere plek in de laaggelegen natte polder. Op de kaarten van 1850 en 1900 is deze in het kavel- en slotenpatroon te herkennen door de onregelmatigheid in de verder vrij rechtlijnige verkaveling. Bontepoort 3 ligt net naast deze dekzandkop en ook de nieuwe woning zal er net naast komen te liggen. Ruimtelijk hebben beide wel te maken met de bebouwing op de dekzandkop. Gezamenlijk vormt alle bebouwing aan de Bontepoort een klein buurtchapje en wordt het als een klein groepje bebouwing in de open polder beleefd. De nieuwe woning zal deel uit gaan maken van dit bebouwingsensemble.

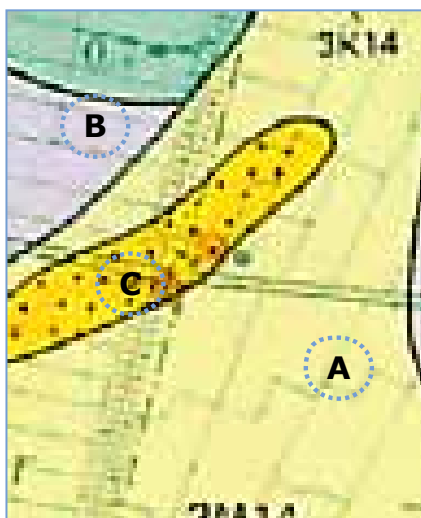
- A Blokverkaveling op veenontginning
- B Slagenverkaveling op veenontginning
- C Dekzandkop met bebouwing



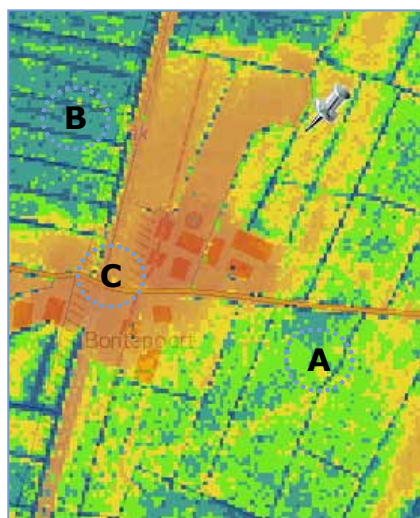
Kaartbeeld ca. 1850



Kaartbeeld ca. 1900



Uitsnede geomorfologische kaart met daarop duidelijk de dekzandkop.



Uitsnede hoogtekarta (rood is relatief hoog, groen lager en blauw het laagst)



Luchtfoto ca. 2000. Op de bebouwing aan de Bontepoort na is de polder vrij van bebouwing.

Huidige situatie

Erf, erfbeplanting en bebouwing

- D De relatief nieuwe woning op het erf, die als hoofdgebouw op het erf staat
- E De schuur op het erf is in de jaren 50 gebouwd en blijft grotendeels behouden.
- F De loods achter op het erf wordt gesloopt.
- G Aan de weg ligt een paardenbak. Op deze plek komt de nieuwe woning. Er is aan de oostzijde van het erf geen erfbeplanting aanwezig.
- H Aan de achterzijde, de voorzijde en aan de oostzijde is er zicht op de openheid van de polder.
- I+J Er zijn twee toegangen tot het bestaande erf. De entree van de woning aan de Bontepoort 3 blijft behouden. Naast de toegang tot het voormalige bedrijfsgedeelte van het erf staat een rij knotwilgen.
- K Aan de oostzijde van het erf staat een forse waardevolle houtwal.
- L Het doorlopende slotenpatroon stopt aan de achterzijde van het erf. Langs de sloten staat geen opgaande beplanting.
- M Aan de voorzijde van de woning is een haag boven ooghoogte aanwezig. Hierdoor is er nauwelijks zicht op de woning vanaf de weg.



Huidige situatie



Foto 1: De bestaande te behouden woning is nauwelijks zichtbaar vanaf de weg.
Foto 2: Naast de te slopen schuur staan een aantal beeldbepalende oude knotwilgen.
Foto 3: Zicht vanaf de achterzijde van het erf de open polder in.
Foto 4: De deels te slopen schuur op het erf.
Foto 5: Aan de oostzijde van het erf staat een forse waardevolle houtwal.



Advies

In deze paragraaf worden randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor het ruimtelijk ontwerp van het erf. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen. De schets en de referentiebeelden geven denkbare oplossingsrichtingen aan en zijn bedoeld als toelichting van de uitgangspunten en randvoorwaarden. Andere oplossingen zijn denkbaar, wanneer ze voldoen aan de uitgangspunten en randvoorwaarden.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

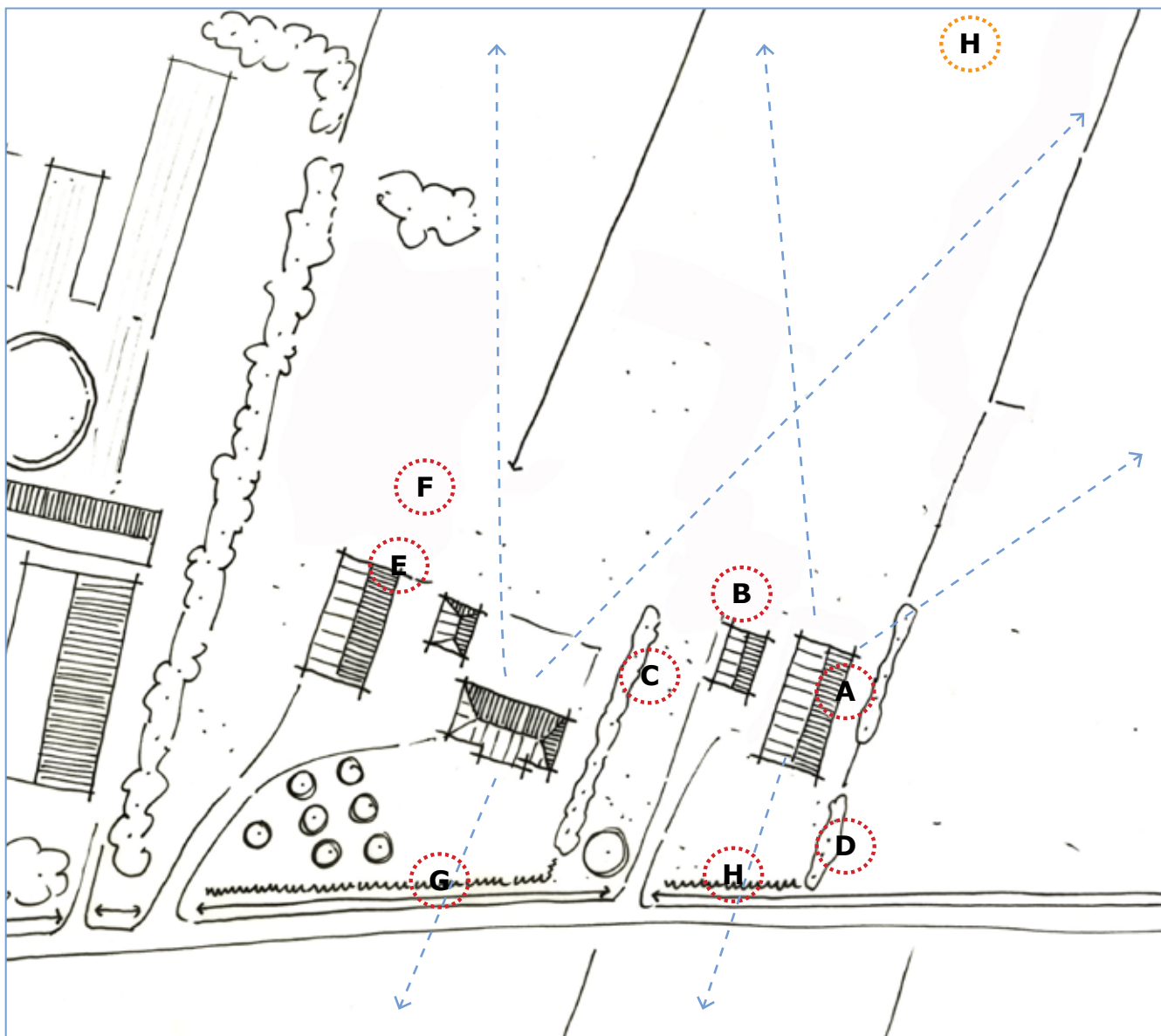
De nieuwe woning met bijgebouw wordt aangesloten op het bestaande compacte lint van erven aan de Bontepoort. Het vormt een nieuw erf en de nieuwe beëindiging van het buurtschapje aan de Bontepoort. Belangrijk is dat de bebouwing mee gaat doen in het totale ensemble van bebouwing en beplanting dat het buurtschapje aan de Bontepoort vormt en dat wordt beleefd vanuit de polder Arkenheem.

- A** De nieuwe woning komt op de plaats van de huidige paardenbak en is zoals de overige woonbebouwing aan de Bontepoort niet direct aan de weg gesitueerd. (Volgens reeds met de gemeente gemaakte afspraken). De nokrichting is afgestemd op de richting van de kavelgrenzen. De bebouwing wordt vormgegeven als een robuust enkelvoudig hoofdvolume met een zadeldak. Het materiaalgebruik richt zich met name op dat wat er in de directe omgeving voorkomt (baksteen, hout, pannen, glas en donkere kleuren)
- B** Het nieuwe bijgebouw voor de nieuwe woning kan of worden opgenomen in het hoofdvolume van de woning, of achter de voorgevel van de nieuwe woning worden geplaatst. Het heeft een eenvoudige en schuurachtige uitstraling.
- C** Tussen de bestaande woning en de nieuwe woning in blijft de knotwilgenrij behouden. De toegangsweg van de nieuwe woning wordt recht op de garage aangesloten en het oppervlak aan nieuwe verharding wordt zo beperkt mogelijk gehouden.
- D** Aan de oostzijde van het nieuwe perceel wordt begeleidende beplanting langs de kavelgrens geplant zodat vanuit de polder het beeld ontstaat waarin bebouwing en beplanting samengaan. Tussen en onder de beplanting door is vanuit de woning zicht op het open polderlandschap. Soorten kunnen els of knotwilg zijn.

Beide soorten kunnen geknot worden, waardoor het gewenste uitzicht vanuit de woning kan worden gerealiseerd.

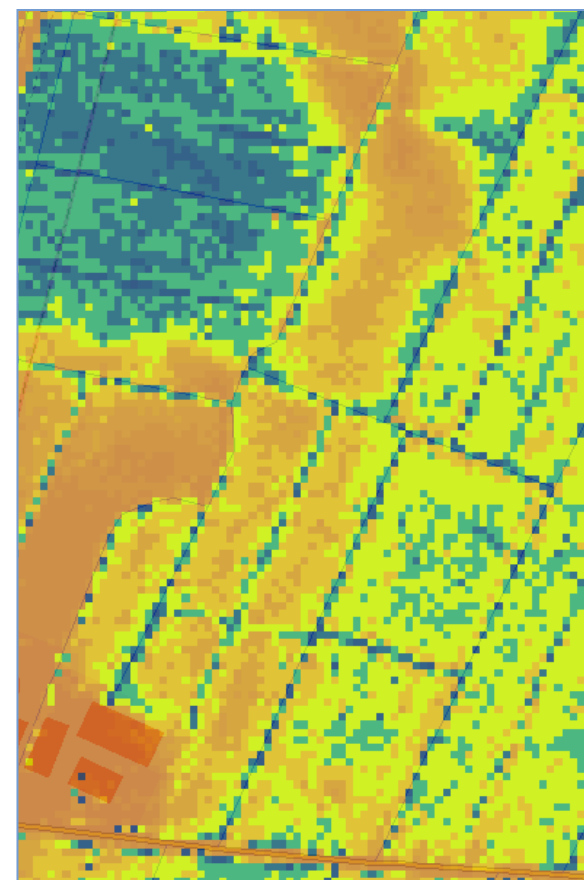
- E** Om tot het benodigd aantal vierkante meters te slopen bebouwing te komen wordt van de bestaande schuur uit de jaren 50 een deel gesloopt. Dit kan zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van de schuur. Wanneer de voorzijde van de schuur wordt gesloopt krijgt de schuur een nieuwe voorgevel die past bij de overige bebouwing op het bestaande erf. Materiaalgebruik richt zich dan met name op wat er in de directe omgeving voorkomt (baksteen, hout, pannen, glas en donkere kleuren)
- F** Aan de zuidzijde van het bestaande erf ontstaat veel ruimte na sloop van de loods. Deze wordt ingericht als weiland.
- G** Aan de weg worden hagen toegepast om het erf te begrenzen. Hagen onder ooghoogte dragen bij aan de gelaagdheid van de beplanting op het erf, en zorgen ervoor dat de woning ook vanaf de weg wordt beleefd. (maximale hoogte van de haag is 1,50 meter.)
- H** Ten aanzien van de nieuwe natuur die familie Hopman en familie Nijhof gezamenlijk willen aanleggen ten noorden van de percelen, wordt geadviseerd dat deze op een natuurlijke laagte in het landschap wordt gesitueerd. Op de website van AHN (www.AHN.nl) kan middels de viewer op de website eenvoudig worden bekeken waar de lage plekken in het landschap zich bevinden.

Advies



Schets met mogelijke vertaling van de randvoorwaarden en uitgangspunten.

Op de AHN-kaart zijn de hoge en lagere delen in het landschap goed te zien. Van hoog naar laag: oranje-geel-groen-blauw.



Hoogtekaart

Bijlage: Referentiebeelden



Voorbeelden van bijzondere bebouwing. Door natuurlijk kleur- en materiaal gebruik en de sobere vormgeving is het een voorbeeld van ingetogen bebouwing die past in het landelijke gebied.



Voorbeeld van elzen op de kavelgrens. Elzen kunnen net als knotwilgen geknot worden.



Voorbeelden van bijzondere bebouwing. Door natuurlijk kleur- en materiaal gebruik en de sobere vormgeving is het een voorbeeld van ingetogen bebouwing die past in het landelijke gebied.



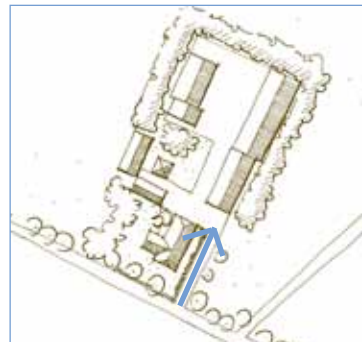
Voorbeeld van geknotte knotwilgen.

Bijlage: De erf-principes

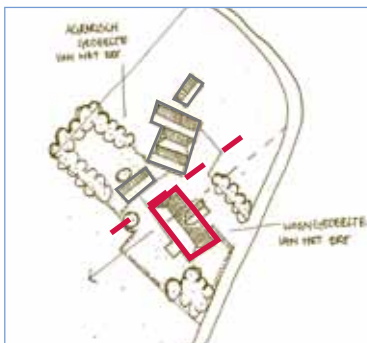
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



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



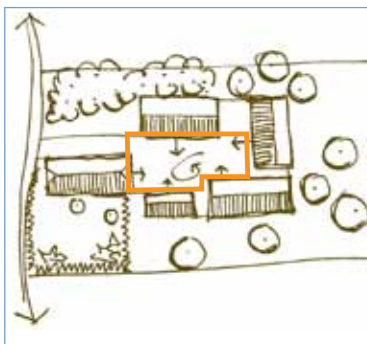
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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



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



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

