

Erfadvies

Woudweg 18a, Nijkerk
Gemeente Nijkerk



GELDERS
GENOOTSCHAP

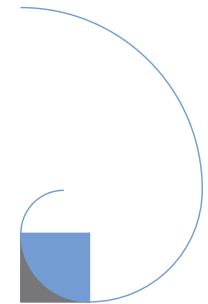


Uitgangspunten en Randvoorwaarden
Definitief advies November 2012

2012

Erfadvies

Woudweg 18a, Nijkerk
Gemeente Nijkerk



GELDERS
GENOOTSCHAP

COLOFON

Initiatiefnemer

Familie van Ham

Adviseur Initiatiefnemer

Dhr. Polinder

Contactpersoon gemeente Nijkerk

Dhr. N. Buttermann

Contactpersonen Gelders Genootschap

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

Datum

Concept 24 augustus 2012

Aangepast concept 23 oktober 2012

Na akkoord gemeente Nijkerk, definitief per november 2012

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden
Definitief advies November 2012

2012

Inleiding

Situatie familie van Ham

Familie van Ham woont aan de Woudweg 18a in een schuur waarvan bewoning wordt gedoogd. Het perceel waarop gewoond wordt is 200 meter lang en 50 meter breed.

De familie wil graag op de Woudweg 18a een nieuw woonhuis bouwen. Daarvoor neemt familie van Ham deel aan de regeling voor functieverandering. Om tot het benodigde aantal vierkante meters te komen om deelname mogelijk te maken, worden op verschillende plekken in Nijkerk schuren gesloopt. Ook de tot woonhuis verbouwde schuur aan de Woudweg 18a wordt hiertoe gesloopt. In totaal zal familie van Ham 1022m² aan opstallen slopen, wat ruim voldoende is om een nieuwe woning terug te bouwen.

Randvoorwaarden gemeente Nijkerk

Gemeente Nijkerk heeft aangegeven in principe mee te willen denken en hanteert daarvoor de volgende randvoorwaarden als uitgangspunt voor de functieverandering en het bouwen van een nieuwe woning op het adres aan de Woudweg 18a:

- Alle bestaande opstallen aan de Woudweg 18a worden gesloopt, aan de Kamersteeg 2 wordt 495m² gesloopt en aan 't Woud wordt 415m² aan opstallen gesloopt.
- De opstallen aan 't Woud 4 dienen gesloopt te zijn en er moet planologisch geregeld zijn dat hier niets wordt teruggebouwd, alvorens de woning aan de Woudweg 18a gebouwd mag worden. Dit geldt ook voor de bebouwing aan de Kamersteeg 2.
- Er mag maximaal 70 m² aan bijgebouwen worden gebouwd aan de Woudweg 18a.
- Voor het volgen van de planologische procedure dienen een aantal gegevens en onderzoeken aan de gemeente worden aangeleverd. Onder andere een erfadvies inzake de inrichting van het perceel aan de Woudweg 18a.

Wensen familie van Ham

- Nieuwe woning meer aan de voorzijde van het perceel.
- Gebruik maken van het uitzicht; zicht vanuit de woning richting zuidwest en noordwest.
- Behoud van de bestaande houtwallen aan de west- en oostzijde van het perceel.

- Het creëren van natuur aan de zuidwestzijde van het perceel zodat er een veilige oversteekplaats voor reeën ontstaat.
- Een natuurlijke uitstraling van het perceel, geen formele opzet.



Luchtfoto met erf aan Woudweg 18a. De groene stippellijn geeft de erfgrans aan. De rood omlijnde schuren worden gesloopt.

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.

Provinciaal beleid

- *Provinciaal streekplan 2005*
Het perceel van familie van Ham ligt in waardevol landschap. Het waardevol landschap valt samen met de EHS (zie hieronder). De samenhang tussen ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten is in deze gebieden groot. Er is sprake van een stapeling van landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten. Op niveau van het Waardevol landschap dient er sprake te zijn van behoud of versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten bij veranderingen. De kernkwaliteiten worden benoemd in de uitwerking van Streekplan genaamd: Kernkwaliteiten waardevolle landschappen (2006). Voor de Gelderse Vallei en met name het gebied ten oosten van Nijkerk worden de kleinschaligheid en het besloten landschap als kernkwaliteiten benoemd.
- *Ecologische Hoofdstructuur (EHS)*
Het perceel aan de Woudweg 18a ligt in EHS-natuur gebied. Ten zuiden van de Woudweg ligt EHS verwevingsgebied. In EHS-natuur wordt alleen aan ontwikkelingen meegewerkt als deze bijdragen aan het versterken van de kernkwaliteiten. (kleinschalig en besloten landschap)

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 Woudweg 18a is ingedeeld in de Heide- en Broekontginningen. Belangrijk bij functieverandering zijn behoud van openheid door begrenzing met bos, houtwallen. Behoud en versterking van houtwallen en bospercelen, begeleiding van wegen door laanbeplanting.

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 landschappen rondom Nijkerk zijn van een bijzondere kwaliteit en diversiteit. De structuurvisie benoemt onder andere de verschillende landschappen en geeft er een waardering aan en geeft aan welke toekomstvisie er voor de verschillende landschappen bestaat.
- *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.
 - Uitbreiden recreatief netwerk en benutten kansen voor recreatie.Er worden drie verschillende landschapstypen aangegeven. Hiervan dienen de kwaliteiten versterkt te worden. Het perceel aan de Woudweg 18a ligt in het gebied 'Kampenlandschap en Heideontginning'. De strategie daarvoor is versterking van het huidige besloten landschap en ontwikkeling van een netwerk voor wandelen, fietsen en paardrijden om het landschap beleefbaar te maken. Behouden en versterken van de robuuste ecologische verbinding.
- *Welstandsnota Nijkerk 2004*
In de welstandsnota van gemeente Nijkerk is een driedeling gemaakt in criteria die van toepassing kunnen zijn.
 - 1 Voor objectcriteria zie pagina 79 van de welstandsnota voor 'overige woonbebouwing in het buitengebied.
 - 2 Voor gebiedscriteria zie pagina 88, paragraaf 7.2.3 van de welstandsnota voor criteria van het Heideontginningslandschap.
 - 3 De loketcriteria uit de welstandsnota zijn hier niet van toepassing. Het heideontginningslandschap waarin het perceel ligt wordt uitvoeriger beschreven in paragraaf 5.4.3. op pagina 64.

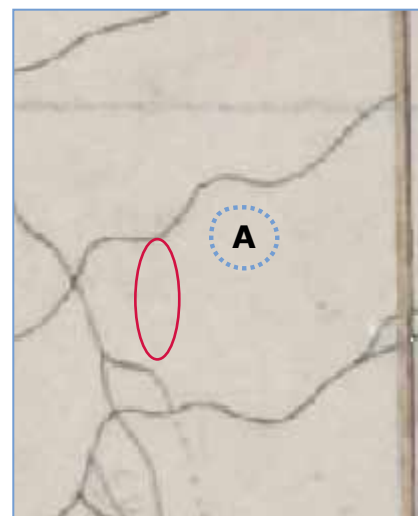
Huidige situatie

Landschap

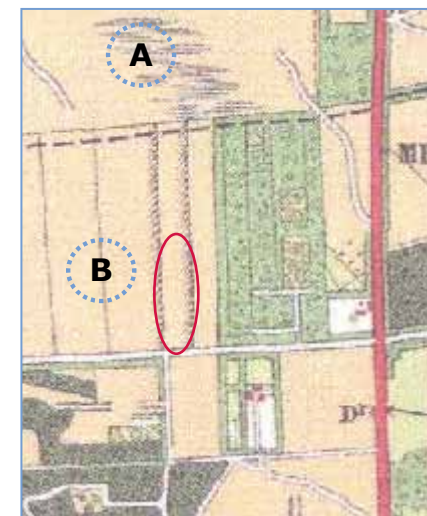
Het erf van familie van Ham ligt in het Heideontginningslandschap. Het landschap kenmerkt zich door de afwisseling van open velden die worden begrensd door houtwallen en bospercelen. De Woudweg is een ontginningsweg. Vanaf deze weg is de heide ontgonnen. In de ondergrond zijn minimale hoogteverschillen te vinden. Op de hogere dekzandruggen liggen de bospercelen. Soms is de dekzandrug precies herkenbaar, omdat een bosperceel dan precies de dekzandrug volgt, zoals in de onderstaande afbeeldingen (C2) te zien is.

De Woudweg is grotendeels voorzien van laanbeplanting, de bebouwing is soms van de weg af gelegen en soms direct aan de weg. De kavelgrenzen van de erven zijn veelal voorzien van houtwallen.

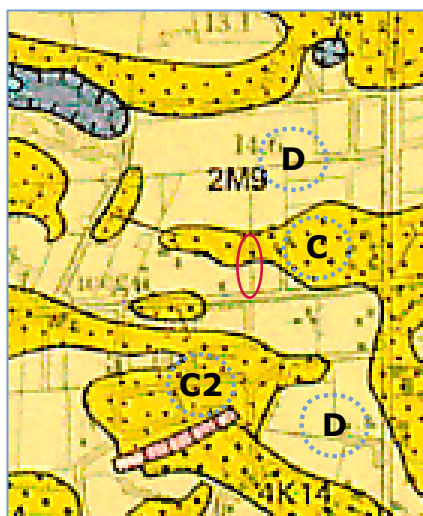
- A Heide
- B Ontginningspatroon heide
- C Hoger gelegen dekzandruggen (Bij C2 komt de rand van de dekzandrug overeen met de rand van het bosperceel)
- D Lager gelegen dekzandvlakte



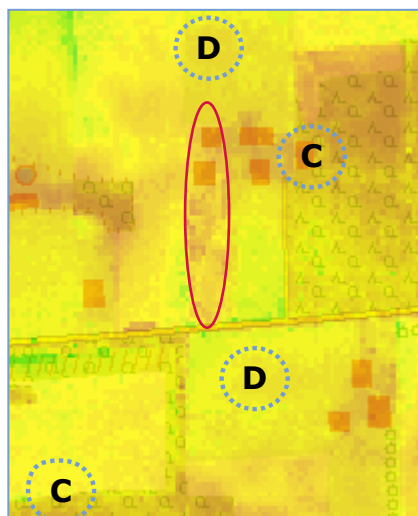
Kaartbeeld ca. 1850; onontgonnen heide.



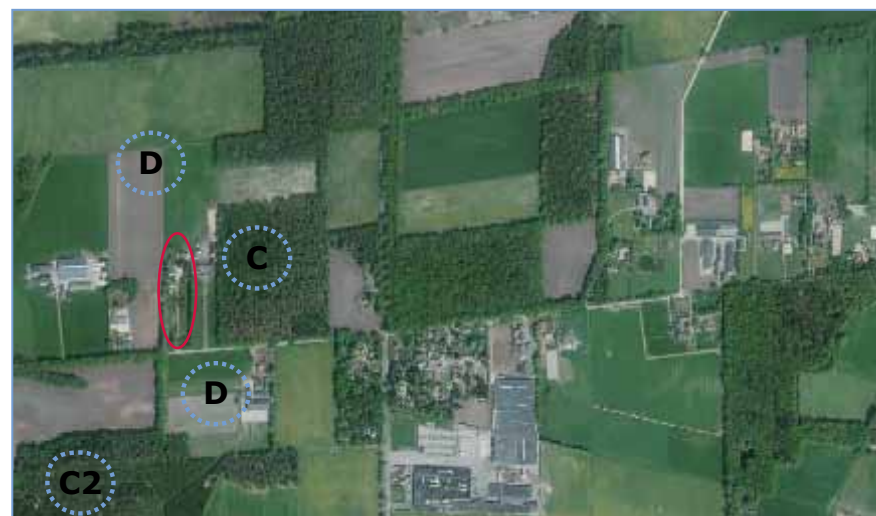
Kaartbeeld ca. 1900; begin ontginning zichtbaar aan kavellijnen.



Uitsnede geomorfologische kaart met daarop in geel met zwarte stippen de dekzandkop.



Uitsnede hoogtekarte (oranje is relatief hoog, geel lager en groen het laagst)



Luchtfoto ca. 2000. Aan de Woudweg liggen verschillende kavels

Huidige situatie

Erf, erfbeplanting en bebouwing

- E** De tot woning omgebouwde schuur die gesloopt wordt.
- F** Ook de overige schuren op het erf worden gesloopt.
- G** Aan de westzijde van het erf staan nog enkele eiken en berken op de erfgrens. De op de luchtfoto aanwezige wilgen zijn gerooid i.v.m. ziekte. Beplanting op de kavelgrens draagt bij aan het landschappelijke kader van het erf. Tussen en onder de bomen door bestaat uitzicht naar de naastgelegen percelen.
- H** Aan de oostzijde van het erf staat een dichte houtwal op de erfgrens met de buren. Deze draagt tevens bij aan het landschappelijke kader van het perceel.
- I** Aan de voorzijde van het erf staat een dubbele bomenrij die het zicht op het erf ontnemt. Vanaf het erf bestaat zicht onder de bomenrij door richting de aan de overzijde gelegen percelen.
- J** Op het erf staan groepen opgaande beplanting, deels zijn dit inheemse soorten als beuk, els en fruitbomen, deels is dit niet inheemse beplanting zoals conifeer. De inheemse beplanting is nog niet volgroeid, maar is het inpassen of herplanten bij een nieuwe inrichting van het erf waard. De niet inheemse beplanting heeft geen waarde.
- K** Over het erf loopt een informeel (grotendeels) zandpad helemaal naar de achterzijde van het erf.
- L** Aan de overzijde van het erf ontbreekt laanbeplanting langs de weg. Ter plaatse van L raakt de kavelgrensbeplanting van het erf aan de beplanting van de overzijde van de weg. Het is een plek waar vaak wild oversteekt.



Huidige situatie



Foto 1: De te slopen, tot woning omgebouwde schuur.

Foto 2: Aan de westzijde van het erf stonden wilgen, deze zijn inmiddels gerooid i.v.m. ziekte. er staan nog enkele berken en eiken op de kavelgrens.

Foto 3: Het informele zandpad loopt over de gehele lengte van het erf. De houtwal aan de rechterzijde bevat inheemse soorten en is waardevol, de coniferenhagen aan de rechterzijde zijn dat niet.

Foto 4: De te slopen schuur op het erf, het potdekselwerk is passend in de omgeving.

Foto 5: Richting de zuidzijde van het erf bestaat vanaf de woning geen zicht door groepen beplanting.



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

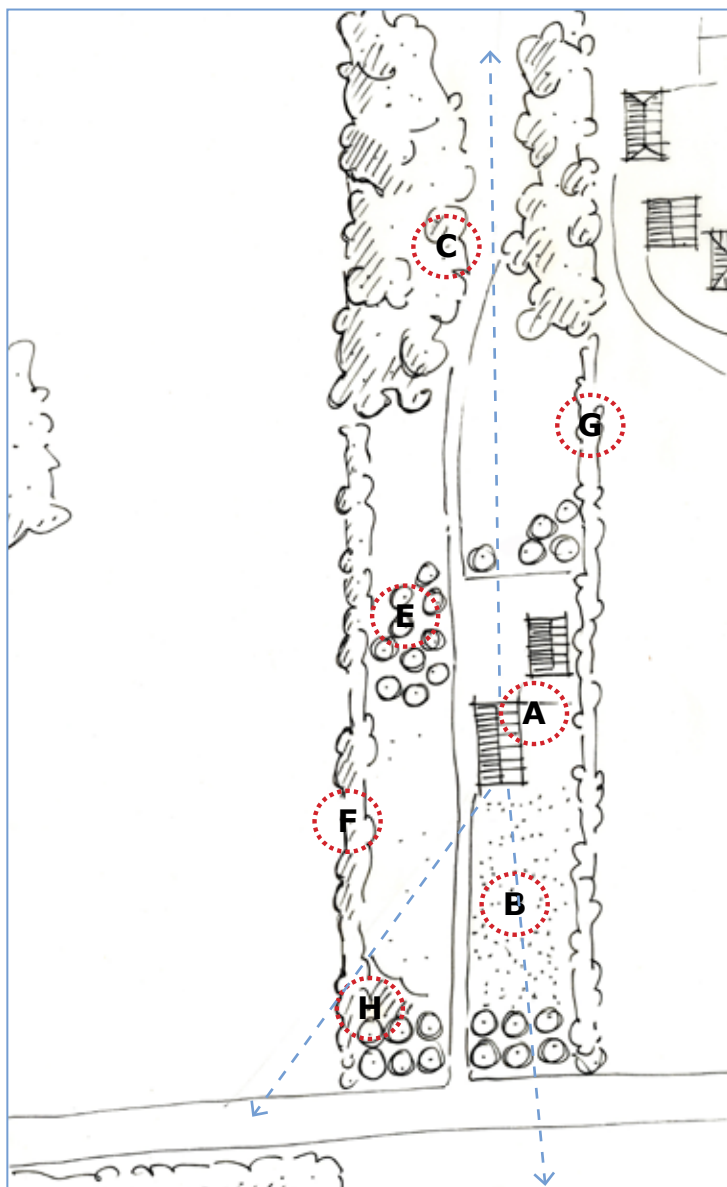
De nieuwe woning met bijgebouw wordt als nieuw erf op de bestaande kavel aan de Woudweg 18a geplaatst. De bestaande houtwal en bomenrijen op de kavelgrenzen vormen daarbij een reeds bestaand landschappelijk kader.

- A** Ten behoeve van de herkenbaarheid van de functie van het perceel wordt de nieuwe woning met het nieuwe bijgebouw meer naar voren op de kavel geplaatst zodat deze vanaf de weg beleefd worden. De woning 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). Het bijgebouw wordt ondergeschikt en passend bij de woning vormgegeven. Het bijgebouw wordt achter de voorgevel van de woning gesitueerd. De voorgevel van de bestaande te slopen schuur is qua materialisering een goed voorbeeld voor het nieuwe te bouwen bijgebouw.
- B** De voortuin mag naar wens worden ingericht. Een informele opzet van de voortuin past goed in het buitengebied. De bestaande toegangsweg biedt een goed vertrekpunt voor een informele opzet, mede door de ligging uit het midden van de kavel en door de materialisering van het pad. Familie van Ham heeft aangegeven aan te willen sluiten bij een informele opzet en ambieert een natuurlijke voortuin. Mocht toch verharding van de toegangsweg gewenst zijn dan kan deze in halfverharding of klinkerverharding worden uitgevoerd. Ook kan alleen het karrespoor verhard worden waartussen dan een onverharde 'middenberm' ligt (zie referentiebeelden).
- C + D** De achterzijde van het erf ligt op een dekzandrug en is

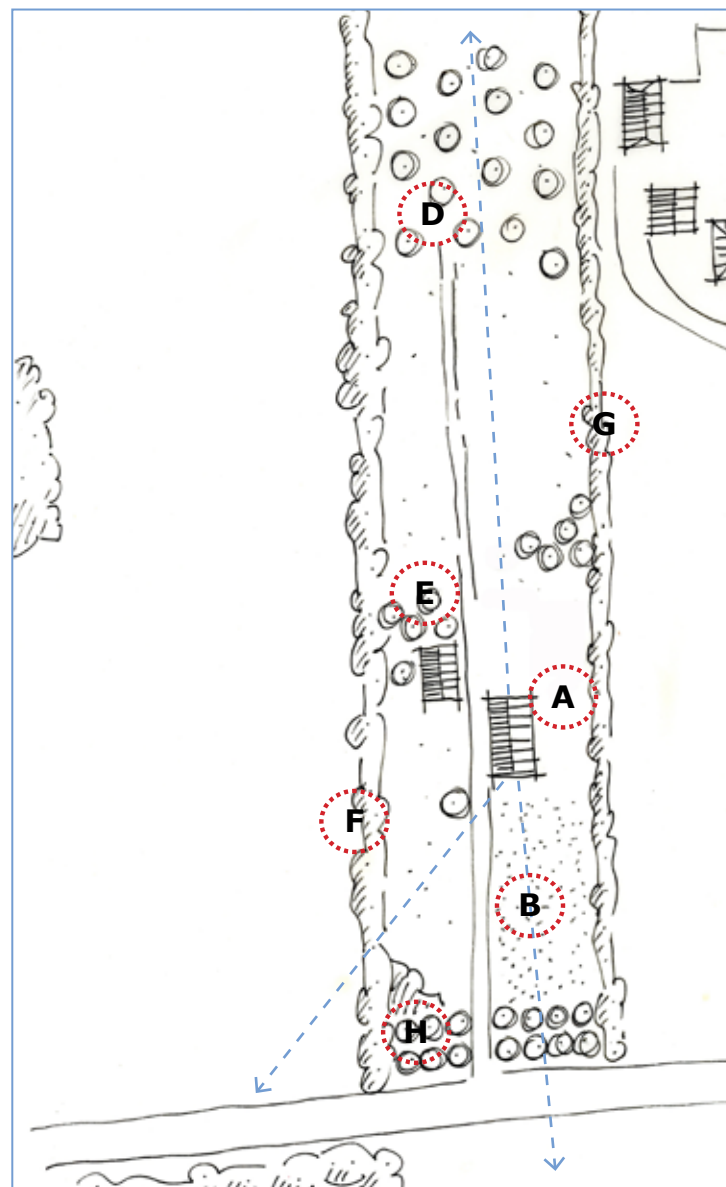
relatief hoog gelegen. Van oudsher komen bospercelen voor op de dekzandruggen. Deze zou achter op het erf hersteld kunnen worden. Dit is optioneel, een andere invulling, zoals in de tweede schets aangegeven, met een boomgaard behoort ook tot de mogelijkheden. Belangrijk is dat de kavelgrenzen aan de west- en aan de oostzijde fors worden beplant/aangevuld.

- E** Om de nieuwe bebouwing een achtergrond te geven kan gebruik gemaakt worden van de bestaande beuken op het erf. Deze kunnen ook naar een andere plek op het erf verplaatst worden, bij voorkeur ten noorden van de nieuwe bebouwing.
- F** De bomen aan de westzijde van het erf wordt aangevuld met elzen zodat deze een doorgaande rij gaat vormen met de reeds aanwezige eiken en berken op de kavelgrens.
- G** De houtwal op de kavelgrens aan de oostzijde van het erf blijft behouden en wordt indien er geen bosje aan de noordzijde van het erf wordt aangeplant, doorgezet tot aan de noordelijke kavelgrens.
- H** In de zuidwest-hoek van het erf wordt extra begeleidende inheemse beplanting geplant om de oversteek van wild te bevorderen. De dubbele bomenrij van Es en Berk aan de zuidzijde van het perceel blijft behouden. Deze bomenrijen mogen wel opgekroond worden om zicht vanuit de woning onder de bomen door te creëren.

Advies



Schets met mogelijke vertaling van de randvoorwaarden en uitgangspunten. Variant met bos op de dekzandrug achter op het erf en de bebouwing aan één zijde van de toegangsweg gesitueerd.



Schets met mogelijke vertaling van de randvoorwaarden en uitgangspunten. Variant met boomgaard op de dekzandrug achter op het erf en de bebouwing aan weerszijde van de toegangsweg gesitueerd.

Bijlage: Referentiebeelden



Voorbeelden van mogelijke bebouwing. Door natuurlijk kleur- en materiaalgebruik en de sobere vormgeving zijn deze passend in het landelijke gebied.



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



Voorbeelden van meer traditionele bebouwing. Door natuurlijk kleur- en materiaalgebruik en de sobere vormgeving past dit goed in het landelijke gebied.



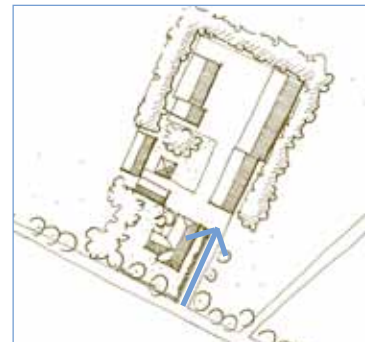
Inspiratie voor een informeel vormgegeven toegangsweg.

Bijlage: De erf-principes

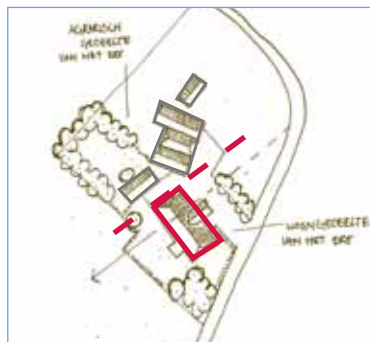
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom 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.



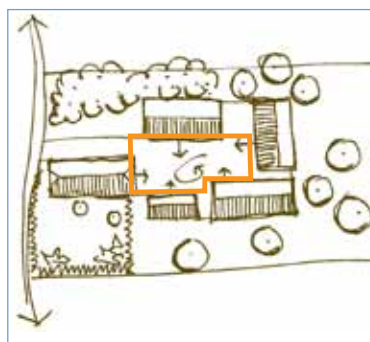
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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.

