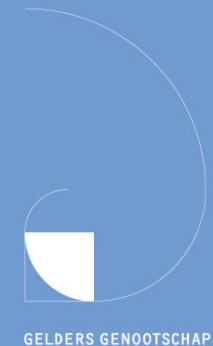


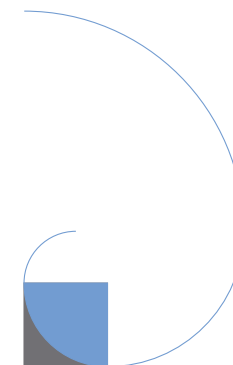
Erfadvies De Veenhuis 7, Nijkerk

Gemeente Nijkerk



Erfadvies De Veenhuis 7, Nijkerk

Gemeente Nijkerk



GELDERS GENOOTSCHAP

COLOFON

Initiatiefnemer

Familie Van Valkengoed

Adviseur: Arjan Sikking, Van Westreenen

Contactpersoon gemeente Nijkerk

Dhr. N. Buttermann

Ervenconsulent Gelders Genootschap

Christel Steentjes | 026 4421742 | c.steentjes@geldersgenootschap.nl

Datum

Definitief 16 april 2014

Inleiding

Familie Van Valkengoed woont aan De Veenhuis 7 in Nijkerk. Op het erf van de familie staat een aantal gebouwen dat niet meer in gebruik is voor agrarische doeleinden. Familie Van Valkengoed heeft aangegeven mee te willen doen met de regeling voor functieverandering en wil daarvoor schuren slopen en een woning terug bouwen.

Het erfadvies

De gemeente Nijkerk wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom adviseert zij deskundig advies van een ervenconsulent of landschapsarchitect.

De familie Van Valkengoed heeft de ervenconsulent van het Gelders Genootschap ingeschakeld om advies te geven over de erftransformatie van De Veenhuis 7.

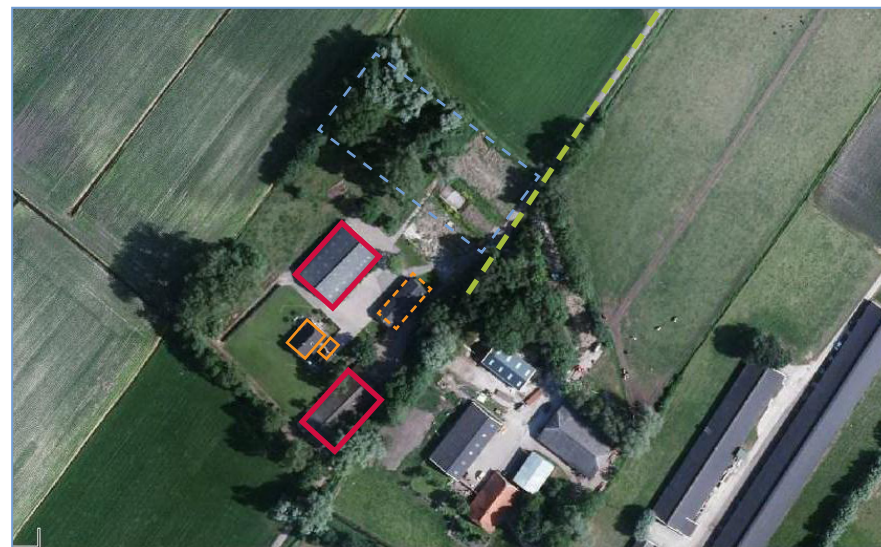
Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp voor het erf en de bebouwing. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen. In dit advies worden de welstandseisen toegespitst op deze opgave. Het vormt een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur. Het advies is opgesteld door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap in overleg met de gemeente Nijkerk en de initiatiefnemer.

Randvoorwaarden gemeente Nijkerk

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

- De bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en 1.159 m² aan opstallen wordt gesloopt. De bestaande woning met bijgebouw en maximaal 190 m² van de werktuigenberging blijven staan. De werktuigenberging wordt als bijgebouw deels toegekend aan de bestaande woning en deels aan de nieuwe woning.
- Gemeente Nijkerk wil meewerken zodat er een kwaliteitsslag gemaakt kan worden. Door afname van bebouwing kan het waardevolle landschap ter plaatse worden versterkt en er ontstaan kansen voor een natuurlijke overgang van de aanwezige en nieuwe te realiseren woning naar het open polderlandschap.

- De bestaande woning krijgt een bestemming als burgerwoning met een bouwvlak van maximaal 1.500 m². De nieuwe burgerwoning heeft een maximale inhoud van 600 m³ met een bijgebouw van maximaal 70 m² (onderdeel van de bestaande werktuigenberging) en een bouwvlak van maximaal 1.500 m².
- De woning wordt ontsloten via de bestaande oprit.
- Ten aanzien van het bouwblok geldt dat er 50 meter afstand gehouden moet worden ten opzichte van het bouwperceel van De Veenhuis 6.



Locatie De Veenhuis 7

- In rood de te slopen schuren.
- In oranje het woonhuis met bijgebouw. De werktuigenberging in stippellijn wordt verkleind en dient als bijgebouw voor de bestaande en nieuwe woning.
- In blauw het bouwvlak voor de nieuwe woning waarbij rekening moet worden gehouden met voldoende afstand tot de naastgelegen bedrijf.
- De groene lijn geeft de ontsluiting aan.

Relevant beleid

Voorliggend rapport is geschreven met als uitgangspunt de hieronder genoemde beleidskaders. De randvoorwaarden en uitgangspunten die in dit rapport zijn geformuleerd houden rekening met 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: dik veenpakket en het gebruik als grasland.

Provinciaal beleid

- *Provinciaal streekplan 2005*
Het perceel van familie Van Valkengoed ligt in provinciaal waardevol landschap. Polder Arkemheen is aangewezen als Nationaal Landschap en daarmee vanzelfsprekend aangewezen als Provinciaal waardevol landschap. De verantwoordelijkheid voor nationale landschappen ligt bij de provincie.

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 Veenhuis 7 is ingedeeld in het veenontginningslandschap. Belangrijk bij functieverandering is behoud en versterking van smalle open structuren en zichtlijnen. Bebouwing in de lengterichting of bestaande lijnen in het landschap. Beplanting op de lange kavelgrenzen en het dakenlandschap.

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. De Veenhuis ligt in het veenontginningslandschap met een open karakter. Dit gebied is een aandachtsgebied waar versterking van de landschappelijke identiteit voorop staat.

- *Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2005*
Hierin is 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 kansen op recreatief vlak.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 2013*
De locatie valt onder beperkt welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving (de stedenbouwkundige benadering).

Veenontginningslandschap
. Hier is een verkaveling van rechte lange percelen. Het landschap is kleinschalig, sloten scheiden de percelen en lange rechte wegen met wegbeplanting kenmerken het gebied. Het gemeentelijk beleid is gericht op het tegengaan van verrommeling en het herstel van de wegen perceelsbeplanting.

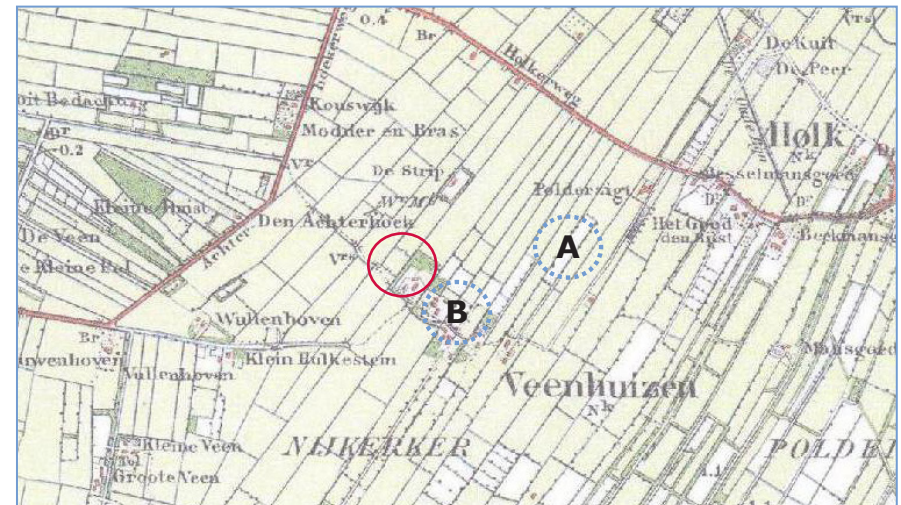
Analyse

Landschap

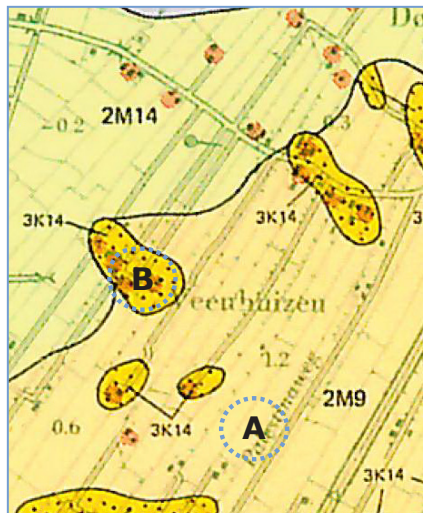
Het erf aan De Veenhuis 7 ligt in polder Arkemheen die is aangewezen als Nationaal Landschap. De polder kenmerkt zich door de enorme openheid en de verre zichten. De Veenhuis is een groep erven dat midden in de polder op een dekzandrugje ligt. Van oudsher een wat drogere plek in de laaggelegen natte polder. Op de kaart van 1900 is De Veenhuis te herkennen als een groen eilandje in het verder vrijwel open en rechtlijnig kavel- en slotenpatroon.

De erven op het zandkopje vormen een klein buurtschapje dat met 'stegen' vanaf de Bunschoterweg is ontsloten. De Veenhuis 7 ligt op een van de uiteinden van de verhoging. De nieuwe woning zal deel gaan uitmaken van dit bebouwingsensemble.

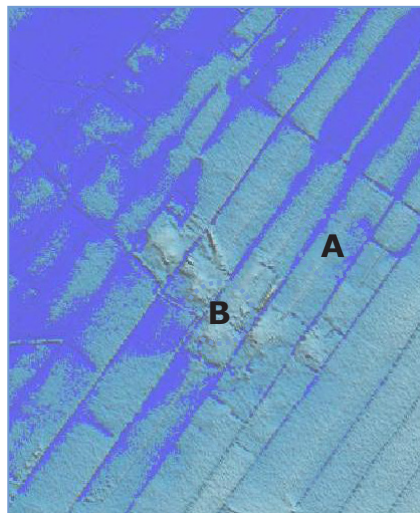
- A Slagenverkaveling op veenontginning
- B Dekzandkop met bebouwing



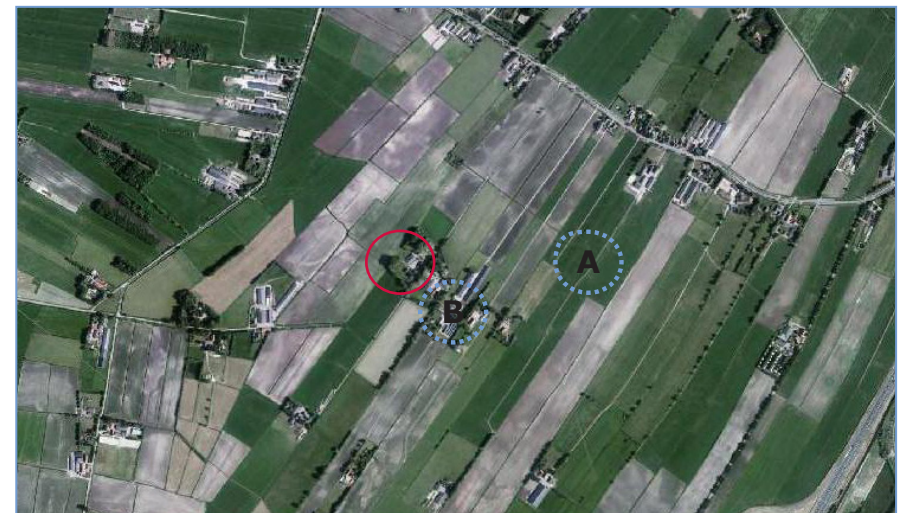
Kaartbeeld ca. 1900



Uitsnede geomorfologische kaart met daarop duidelijk de dekzandkop.



Uitsnede hoogtekaart. Donkerblauw is lager dan lichtblauw.



Luchtfoto ca. 2010

Analyse

Erf, erfbeplanting en bebouwing

- C De relatief nieuwe woning op het erf is het hoofdgebouw op het erf. De woning in boerderijstijl heeft de oude boerderij op ongeveer dezelfde plek vervangen. De boerderij is met de voorzijde georiënteerd op het open landschap (zuid- zuidwest).
- D De werktuigenberging is een kapschuurmodel en blijft deels behouden als bijgebouw voor de bestaande en nieuwe woning. Achter de berging staat een houthok. Door de ruimte opzet van het erf is er nu veel verharding.
- E De rundveeststal staat midden op het erf, wat hoger dan de rest van de gebouwen. Deze zal worden gesloopt.
- F De jongveeststal staat wat afzijdig van het erf. Het is een bescheiden stal en heeft door de gevelbekleding van hout een karakteristieke uitstraling. Deze stal wordt ook gesloopt.
- G De kuilplaten liggen lager, iets van de zandkop af. De platen zijn inmiddels verwijderd.
- H Het erf wordt ontsloten met een lang pad vanaf de Bunschoterweg. Het pad wordt gedeeld met de naastgelegen burens. Het pad loopt door naar het zuiden en wordt voornamelijk gebruikt door landbouwverkeer en fietsers (schooljeugd). Het is geen doorgaande weg.
- I Aan de zuidwestkant staat een waardevolle houtsingel van overwegend eiken.
- J Aan de zuidzijde (voor het woonhuis) staat wat lagere beplanting zoals essen en elzen. De tuin wordt deels begrensd door een beukenhaag.
- K Het erfbosje ligt een stuk lager, naast de zandkop, dan de rest van het erf. De beplanting bestaat voornamelijk uit elzen, populieren en essen. In de laatste stormen zijn er bomen omgewaaid.
- L Naast de rundveeststal staan wat oude verwaarloosde fruitbomen.
- M Naast gelegen erf, De Veenhuis 6. De nieuwe woning moet 50 meter uit het bouwvlak van nr. 6 worden gesitueerd.



--- Hoofdrichting noklijnen op het erf.

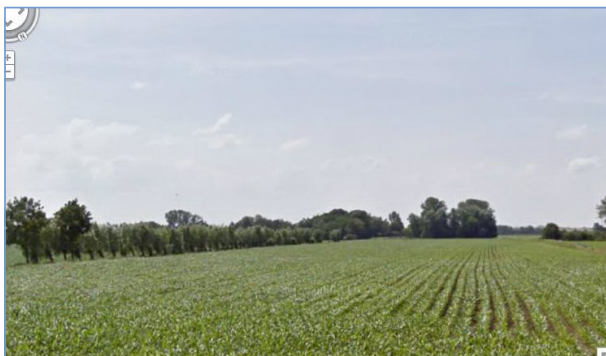
--- Hoofdrichting sloot en kavelpatroon landschap.

Analyse

Aanknopingspunten ontwikkeling De Veenhuis 7

- Bebouwing is geconcentreerd op het hoger gelegen zandkopje.
- Bebouwing vormt gezamenlijk buurtschap De Veenhuis.
- Zandkopje vormt groen eilandje in open polder.
- Openheid en sloten- en verkavelingspatroon polder.
- Hoogteverschillen op het erf.
- Typerende beplanting op hoge delen (zand: eiken en beukenhaag) en lagere delen (veen, klei: elzen, essen, populieren).
- Restanten boomgaard.
- Bestaand woonhuis heeft duidelijke uitstraling van hoofdgebouw.
- Hergebruik werktuigenberging.
- Bebouwing staat orthogonaal opgesteld maar iets gedraaid t.o.v. de kavel lijnen.

Het erf gezien vanaf de Bunschoterweg. De Veenhuis vormt als buurtschap een groen eiland in de polder. Bebouwing valt weg achter het groen.



Vanaf de Keienweg. Door de hogere ligging en het ontbreken van beplanting ter hoogte van de rundveeschuur is deze goed te zien. Ook vanaf deze kant vormt De Veenhuis een groen eiland in de open polder.



Het erf gezien vanaf het toegangspad aan de noordzijde. Op de voorgrond de melkveestad (rechts) en de werktuigenberging (links) met op de achtergrond de huidige woning. Het erf ligt wat hoger dan de omgeving.



Het erfbosje gezien vanaf het erf met op de voorgrond een oude fruitboom. Dit is de locatie waar de nieuwe woning komt vanwege grondposities en noodzakelijke afstand tot de burens.



Het erf gezien vanaf de huidige woning met aan de rechterzijde de werktuigenberging die voor beide woningen gaat dienen.

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

Hoewel de nieuwe woning ver van de bestaande bebouwing wordt gesitueerd, blijft deze binnen de landschappelijke contouren van het buurtschap, het groene eiland in de open polder. Het is daarom wel belangrijk met landschappelijke beplanting het beeld van één groen eiland te versterken.

- A** De nieuwe woning komt ter plekke van het erfbosje (afsprake met gemeente). De nokrichting is afgestemd op de richting van de andere gebouwen. 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 voor komt (baksteen, hout, pannen, glas en donkere kleuren). De woning is qua uitstraling ondergeschikt aan de hoofdwoning door vormgeving en oriëntatie op het erf.
- B** De bestaande werktuigenberging dient als bijgebouw voor beide woningen en wordt verkleind tot de maximaal toegestane grootte. De uitstraling met (lichte) groene damwandplaten is niet karakteristiek. Een wandbekleding van donker gepotdekseld hout zoals de oude varkenschuur is meer passend.
- C** De bestaande woning vormt het hoofdgebouw op het erf qua positie en uitstraling.
- D** De bestaande oprit wordt benut voor beide woningen. De hoeveelheid verharding wordt tot het hoogst nodige beperkt. Het overige wordt gesaneerd. De voorkeur gaat uit naar natuurlijke verharding, zoals gebakken klinkers.
- E** De opgaande beplanting bij de bestaande woning is waardevol en blijft behouden en waar nodig voor verjonging aangevuld

- F** met streekeigen soorten.
Het lager gelegen erfbosje zal deels verdwijnen door de bouw van de nieuwe woning. Wel is het belangrijk dat op de kavelgrenzen beplanting behouden blijft en aangevuld wordt met streekeigen soorten, zodat het beeld van een groen eiland in de open polder blijft bestaan en de nieuwe woning onderdeel uitmaakt van de bebouwing op de zandrug.
- G** De kavelgrens ter hoogte van de huidige veeschuur wordt versterkt met bijvoorbeeld knotwilgen, (knot)elzen en eiken.
- H** Het middendeel wordt groen ingevuld met bijvoorbeeld een weide en boomgaard. Dit sluit ook aan bij de bestaande fruitbomen die er al staan.
- I** Met een haag kan de tuin omzoomd worden. Gebruik hiervoor streekeigen soorten zoals meidoorn of een doornloze variant; veldesdoorn. Deze soorten zijn minder formeel dan een beukenhaag die eerder past bij de positie van het hoofdgebouw.
- J** Door ook langs het pad enkele bomen te plaatsen wordt het beeld van groen eiland versterkt en komt het deel met de nieuwe woning niet los te liggen van de rest van bebouwing.

-----> Oriëntatie (voorzijde) bebouwing.

||||||| Bebouwing op de zandrug vormt een geheel.

Advies



Schets met mogelijke vertaling van de randvoorwaarden en uitgangspunten.

Bijlage: Referentiebeelden



Voorbeelden van schuurarchitectuur. 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.



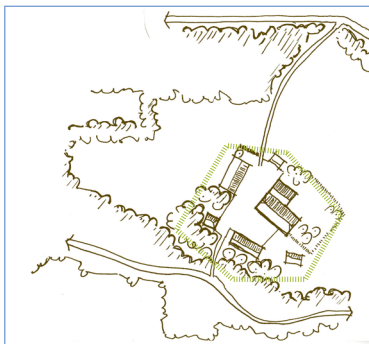
Voorbeelden van schuurarchitectuur. Door natuurlijk kleur- en materiaal gebruik en de sobere vormgeving is het een voorbeeld van ingetogen bebouwing die past in het landelijke gebied.



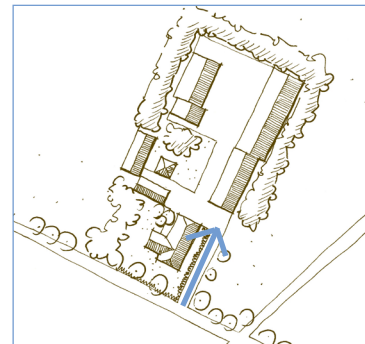
De te slopen varkensschuur heeft een mooie uitstraling door het gepotdekselde en donkere hout.

Bijlage: De erf-principes

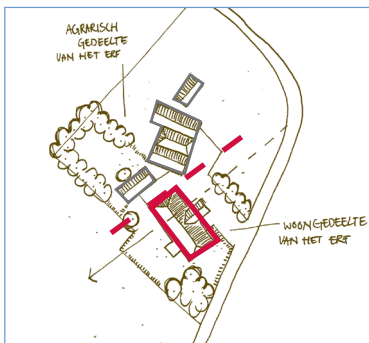
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



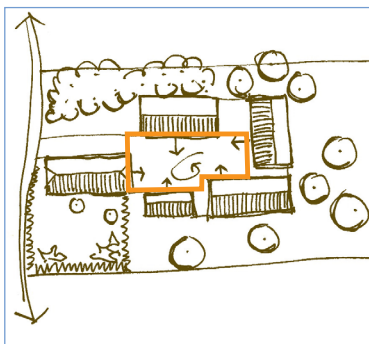
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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.

