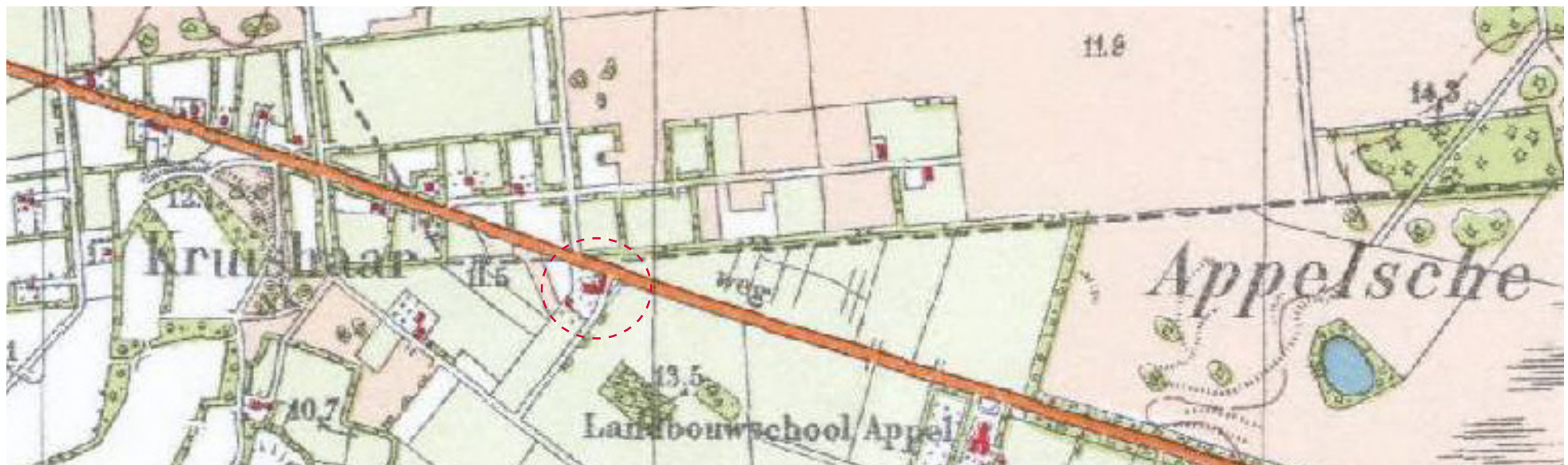


Erfadvies

Nieuwe Voorthuizerweg 9b Nijkerk
Gemeente Nijkerk



Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2015

Erfadvies

Nieuwe Voorthuizerweg 9b Nijkerk

Gemeente Nijkerk



GELDERS GENOOTSCHAP

COLOFON

Dit advies maakt onderdeel uit van het project 'mooie boerenerven, het visitekaartje van de Gelderse Vallei' en wordt mede mogelijk gemaakt door gebiedscoöperatie O-gen en de regio Foodvalley.

Initiatiefnemer

Dhr. Bouw

Contactpersoon gemeente Nijkerk

Dennis Overmulder

Ervenconsulent Gelders Genootschap

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

Concept 16 juli 2015

In samenwerking met Stichting Landschapsbeheer Gelderland
Eward Timmerman



Inleiding

De familie Bouw heeft een agrarisch bedrijf aan de Nieuwe Voorthuizerweg 9b. De familie is voornemens het bedrijf geheel te stoppen en gebruik te maken van de regeling functieverandering. Bij sloop van alle gebouwen komen ze in aanmerking voor een vrijstaande woning met bijgebouw. Eventueel kunnen enkele vierkante meters bij worden gekocht zodat een woongebouw met twee wooneenheden mag worden teruggebouwd. De familie heeft dit nog in overweging.

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 Bouw heeft de ervenconsulent van het Gelders Genootschap ingeschakeld om advies te geven over de erftransformatie van de Nieuwe Voorthuizerweg 9b.

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:

- Alle bestaande, niet karakteristieke opstallen worden gesloopt. Het agrarisch bedrijf wordt beëindigd.
- Nieuw te bouwen woning heeft een maximale inhoud van 600 m³ en een bijgebouw van maximaal 70m².
- De woning wordt ontsloten via de bestaande oprit.
- Er moet rekening worden gehouden met milieucirkels van aangrenzende bedrijven.
- De woning en het bestemmingsvlak worden gesitueerd binnen het huidige bouwperceel.



Locatie Nieuwe Voorthuizerweg 9b

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 en provinciaal beleid

De locatie valt niet in nationaal of provinciaal waardevol landschap. De locatie ligt buiten de EHS.

Regionaal beleid

- *Bouwen aan het landschap op de tussenschaal, bouwstenen ruimtelijke kwaliteit voor de Gelderse Vallei 2013*

De locatie ligt in het ontginningenlandschap. Relatief jonge ontginningen van woeste gronden met rechte lijnen vaak grootschalige verkaveling waar de erven als groene eilanden in een open landschap liggen.

Ambitie is om de streekeigenheid van het gebied te versterken.

Het streven is om de grootschaligheid en de rationele, orthogonale kavelstructuur sterker beleefbaar te maken. Daarbij wordt ingezet op het verstevigen van het raamwerk van de beplante randen van de ontginningseenheid. Bosjes en huiskavels liggen daarbij als groene eilanden in het landschap.

Om te komen tot streekeigen architectuur is het Hallehuis vertrekpunt, eenvoudig van vorm, één volume, één laag met hoge kap. Een eigentijdse invulling van de traditionele hoofdvorm is daarbij mogelijk.

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 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.
- Uitbreiden recreatief netwerk en benutten kansen op recreatief vlak.

Er worden drie verschillende landschapstypen aangegeven. Hiervan dienen de kwaliteiten versterkt te worden. De locatie ligt in het heideontginningenlandschap. De rechte lijnen structuur dient behouden te blijven. Laanbeplanting draagt daar in belangrijke mate aan bij.

- *Welstandsnota Nijkerk 2013*

De locatie valt onder het regulier welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving, maar ook als zelfstandig object (de architectonische benadering).

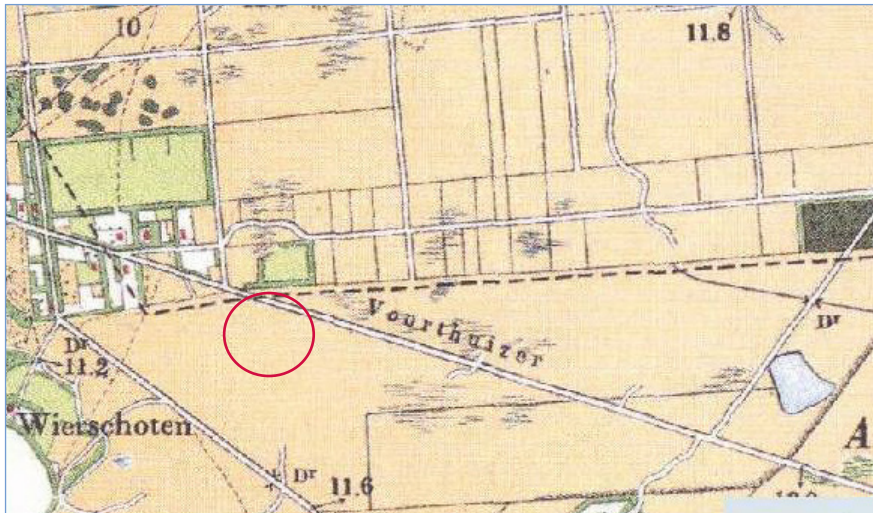
Relevant beleid

- *Bestemmingsplan*

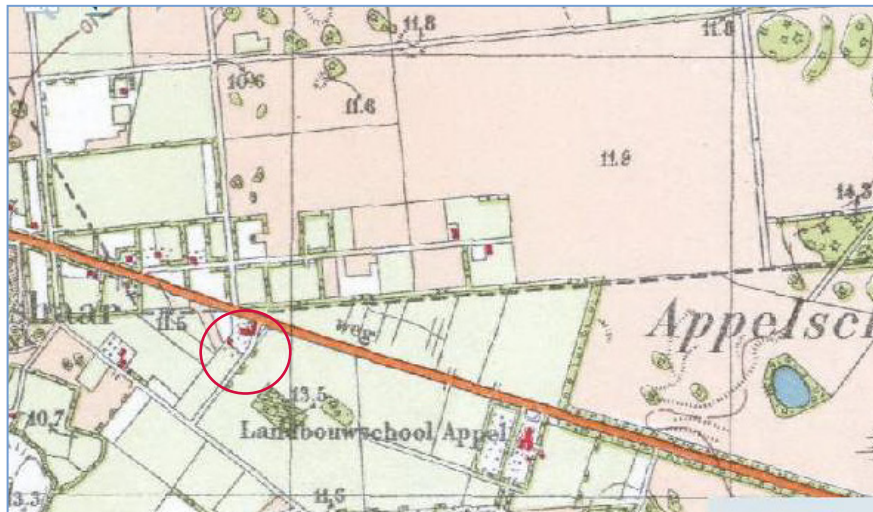
Onderstaand kaartje laat het huidige bouwblok zien. Het gebied is bestemd als agrarisch gebied met waarde waaronder het reliëf van de bodem en het halfopen landschap zijn belangrijke waarden.



Analyse



Kaartbeeld ca. 1900, de woeste gronden zijn nog nauwelijks ontgonnen, er is wel een start gemaakt vanuit het (oude) buurtschap kruishaar.



Rond 1930 is het gebied al verder ontgonnen. Deze jonge ontginning wordt planmatig aangepakt. De locatie is bebouwd en er is een pad tussen de Nieuwe Voorthuizerweg en de Schoenlapperweg aan de zuidzijde ontstaan.



Luchtfoto 2014, de heide is grotendeels ontgonnen, in het oosten liggen enkele heide percelen. Het gebied rond de locatie is kleinschalig en rechtlijnig.

Analyse

Landschap

De locatie ligt in het jonge heideontginningelandschap. Een landschap dat relatief kort geleden is ontgonnen. De ontginning kent een planmatige aanpak waardoor een rechtlijnig landschap is ontstaan met rechte wegen en percelen.

Belangrijke structuren in het landschap zijn de wegen met de wegbeplanting, hier en daar een bosje en de erven die als groene eilanden in het open landschap liggen.

Het buurtschap Kruishaar aan de westzijde van de locatie is een oud buurtschap met meer kleinschalige en oudere kampontginning. Aan de oostzijde van de locatie ligt de Appelsche hei, restanten van de oorspronkelijke woeste heide grond.

Het is een agrarisch landschap met diversiteit aan landbouwbedrijven. Grote gesloten schuren van intensieve veehouderij afgewisseld met voormalige boerenbedrijven en de hoge schuren van melkveebedrijven.



Locatie gezien vanaf de zuidelijk gelegen Schoenlapperweg. Het groene erf ligt tegen de laanbeplanting van de Nieuwe Voorthuizerweg aan.



Het landschap gezien vanaf het erf. Grote openheid ingekaderd door omliggende bosgebieden.



Rondom de locatie liggen diverse agrarische bedrijven.

Analyse



Luchtfoto erf 2014.

Erf en bebouwing

- A =** De boerderij staat voor op het erf en is georiënteerd op de Nieuwe Voorthuizerweg. De boerderij is twee keer naar achteren uitgebreid, het achterhuis met de oorspronkelijke koeienstal is daardoor in verhouding erg lang maar maakt wel integraal deel uit van de boerderij. De boerderij heeft een karakteristieke uitstraling en duidelijk het hoofdgebouw op het erf.
- B =** Naast de boerderij staat een oude karakteristieke houten schuur die het behouden waard is. Ook staan daar twee waardevolle rode beuken die het erf een voorname uitstraling geven.
- C =** Naast de boerderij, op een apart erf staat de tweede bedrijfswoning. Deze wordt bewoond door de ouders van de initiatiefnemer. Deze woning heeft een eigen oprit en vormt een zelfstandige eenheid.
- D =** Grote overkapping en varkensschuur.
- E =** Varkensschuur, wat afzijdig van het erf.
- F =** Grote melkveestal.
- G =** Kleine kippenschuur, georiënteerd op het zuiden.
- H =** Mestsilo.
- I =** Diverse kleine schuurtjes voor houtopslag.
- J =** Sleufsilos.
- K =** Het erf waar vandaan de schuren bereikbaar zijn. Verharding is beperkt en ingetogen. Het erf wordt ontsloten vanaf de Nieuwe Voorthuizerweg.
- L =** Oud pad tussen Nieuwe Voorthuizerweg en Schoenlapperweg uit de ontginningstijd. Wordt gebruikt als ontsluiting van het erf en door buurtbewoners op de fiets.
- M =** Aan de voorzijde van de boerderij wordt de tuin omzoomd met grote Lindebomen die het erf een groene uitstraling geven.
- N =** Langs de melkveestal ligt een groenstrook.

Analyse

Erf en gebouwen

Het erf aan de Nieuwe Voorthuizerweg 9b is ruim en informeel opgezet. De voorzijde is georiënteerd op de Nieuwe Voorthuizerweg en de gebouwen staan daar haaks op of parallel aan met de nokrichting. Het achterste deel van het erf volgt het pad dat over het erf naar de Schoenlapperweg loopt. Daarmee wijkt het erf af van andere erven in de omgeving die vaak een meer formele opstelling hebben, gelijk aan het rationele en rechtlijnige landschap.

De vele beplanting geven het erf een groene uitstraling, de waardevolle bomen geven de gebouwen een groen kader.

De boerderij heeft een karakteristieke uitstraling en vormt met het naastgelegen oude schuurtje en de bomen (linde en beuk) een waardevol ensemble.

Op het achtererf staan de schuren in verschillende richtingen wat het erf samen met het groen een informele uitstraling geeft. Hoewel er veel schuren staan doet het niet stenig aan. De schuren zijn van beperkte hoogte en zijn door het materiaalgebruik niet dominant aanwezig.

Aanknopingspunten ontwikkeling Nieuwe Voorthuizerweg 9b

- Heideontginningslandschap met rechtlijnige verkaveling en groene erven.
- Groene uitstraling van het erf met waardevolle bomen.
- Veel bebouwing op het erf in informele opstelling.
- Karakteristieke boerderij met oude schuur vormt een mooi ensemble met de bomen.
- Pad met cultuurhistorische waarde tussen Schoenlapperweg en Nieuwe Voorthuizerweg.

Het erf vanaf het erfpad gezien. Het erf heeft door de grote bomen en beplanting een groene uitstraling.



De boerderij heeft een traditionele hoofdvorm en een karakteristieke uitstraling door de gemetselde details.



Het erf met melkveestal en kippenschuur. Om de melkveestal staan divers waardevol groen.

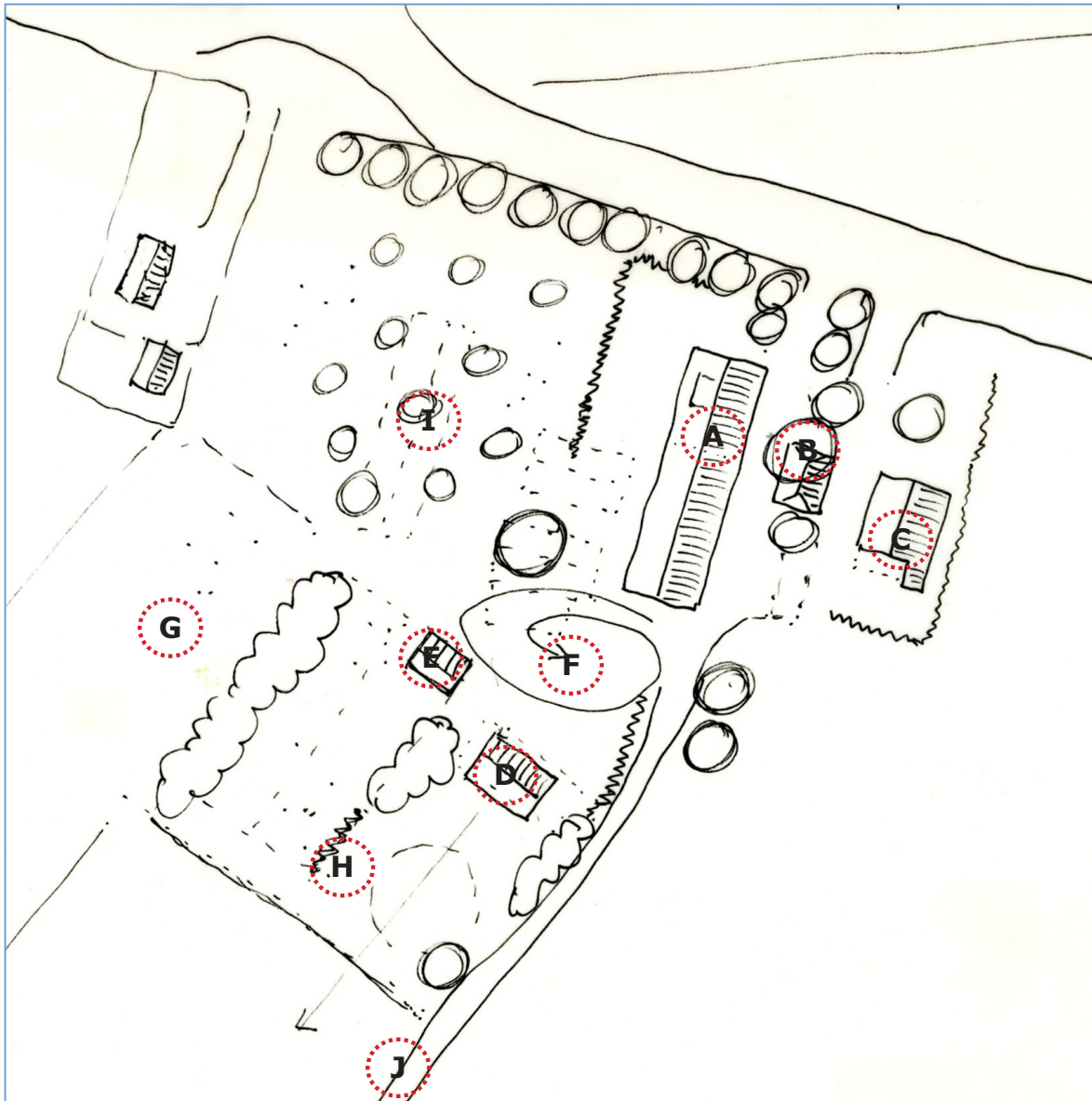


Overkapping op het erf gemaakt van oude hooiberg.

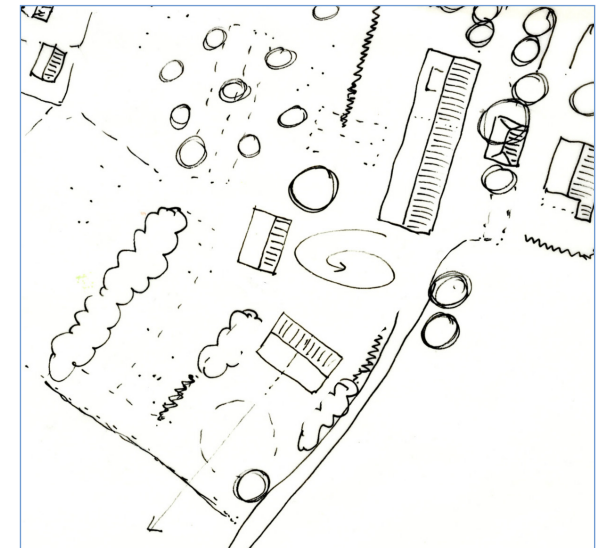


Langs de boerderij staat een waardevol oud schuurtje en mooie rode beuken.

Advies



Schets met mogelijke vertaling van de randvoorwaarden en uitgangspunten.



Optie met woongebouw met twee wooneenheden.

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. De initiatiefnemer wordt geadviseerd een architect in te schakelen bij het uitwerken van de plannen.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Het huidige erf aan de Nieuwe Voorthuizerweg is ondanks de vele gebouwen en ruime opzet, waardevol door de karakteristieke boerderij en het vele groen. Door de sloop van de schuren wordt het erf een stuk compacter. De nieuwe woning met bijgebouw krijgt een eigen plek aan de zuidzijde van het erf, aan het achterhuis van de boerderij. Hierdoor ontstaat ook meer ruimte tussen het erf en de westelijke gelegen woning.

- A =** De boerderij blijft in zijn geheel behouden en is qua hiërarchie de hoofd woning op het erf. Het achterhuis dient als bijgebouw van de boerderij.
- B =** Het oude zwart houten schuurtje blijft behouden en draagt bij aan de karakteristieke uitstraling van het erf. Ook de waardevolle bomen maken daar deel van uit.
- C =** De tweede bedrijfswoning uit de jaren 80, maakt geen deel uit van het nieuwe erf. Het wordt een zelfstandige eenheid met eigen oprit en bijgebouw.
- D =** De nieuwe woning komt ongeveer ter plaatse van de oude kippenschuur en is met de zijgevel georiënteerd op het zuiden. De woning heeft een traditionele hoofdvorm van één bouwlaag met een flinke kap. De woning is qua uitstraling ondergeschikt aan de boerderij. De woning is gesloten aan de erfzijde en kan zich openen naar het landschap.
- E =** Het bijgebouw staat ook aan het erf en maakt onderdeel uit van het concept.
- F =** Het erf wordt een stuk kleiner doordat de sleufsilo's en schuren worden gesaneerd. De nieuwe gebouwen komen samen met de boerderij aan een gezamenlijk open erf. Verhard

alleen het hoogstnodige en gebruik hiervoor bij voorkeur de bestaande verharding of karakteristieke materialen zoals gebakken klinkers. De bestaande ontsluiting vanaf de Nieuwe Voorthuizerweg blijft de hoofdontsluiting.

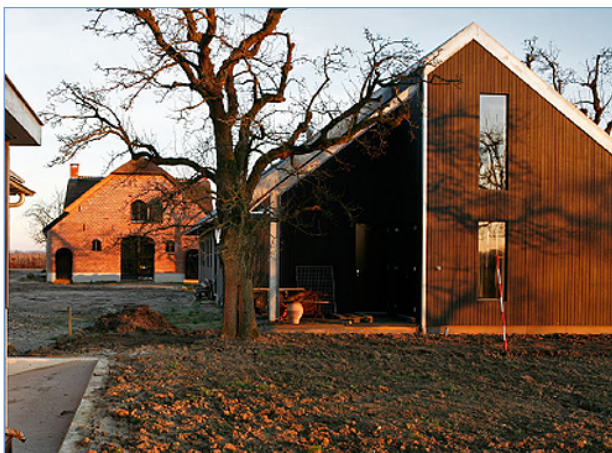
- G =** De sleufsilo's worden gesaneerd en krijgen weer een agrarische bestemming zoals weide of akker.
- H =** Het bestaande groen op het erf wordt waar nodig uitgedund en aangevuld maar als structuur wel behouden. De groene uitstraling van het erf is een belangrijke waarde in het ontginningslandschap. De overgang tuin naar landschap wordt eenvoudig vormgegeven met streekeigen beplanting zoals een haag of struiken.
- I =** De ruimte tussen de westelijke burens en de boerderij wordt groen ingevuld met bijvoorbeeld een hoogstamboomgaard of als weide. Daarmee ontstaat er ruimte tussen 9b en de westelijke buurwoning en een mooi doorkijkje naar het achterliggende landschap.
- J =** Het pad blijft behouden als informeel en onverhard kavelpad tussen de twee straten.

De tweede schets laat zien hoe een woongebouw met twee wooneenheden een plek kan krijgen op het erf. Daarbij wordt uitgegaan van een gezamenlijk bijgebouw en de zelfde beeldkwaliteit als voor een vrijstaande woning.

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.



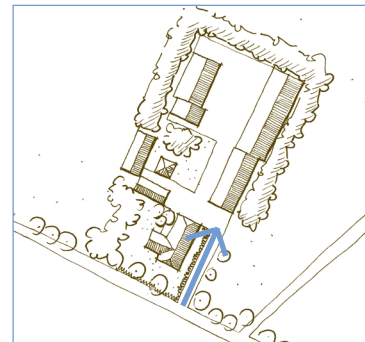
Voorbeelden van schuurarchitectuur. Door natuurlijk kleur- en materiaal gebruik en de sobere vormgeving is het een voorbeeld van ingetogen bebouwing die past in het landelijke gebied.

Bijlage: De erf-principes

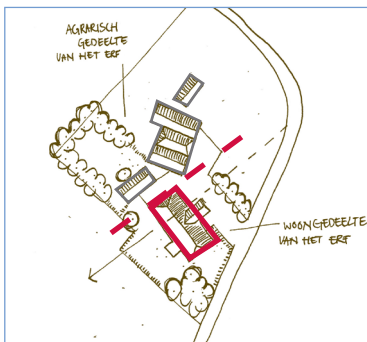
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



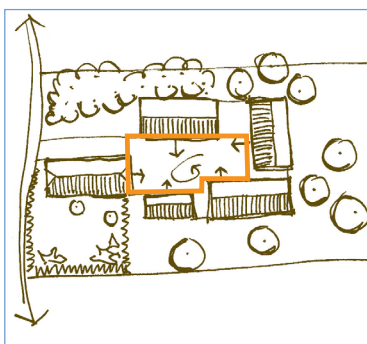
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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.

