

Erfttransformatie

Appelsestraat 25 te Appel, op het landgoed
Appel in de gemeente Nijkerk

Locatieonderzoek voor nieuwbouw

In opdracht van de heer H.A. van Beuningen

1 februari 2016

Buro Greet Bierema
Vriesburgerweg 20
8475 EK Nijeholtpade
greetbierema@planet.nl
0561-688920

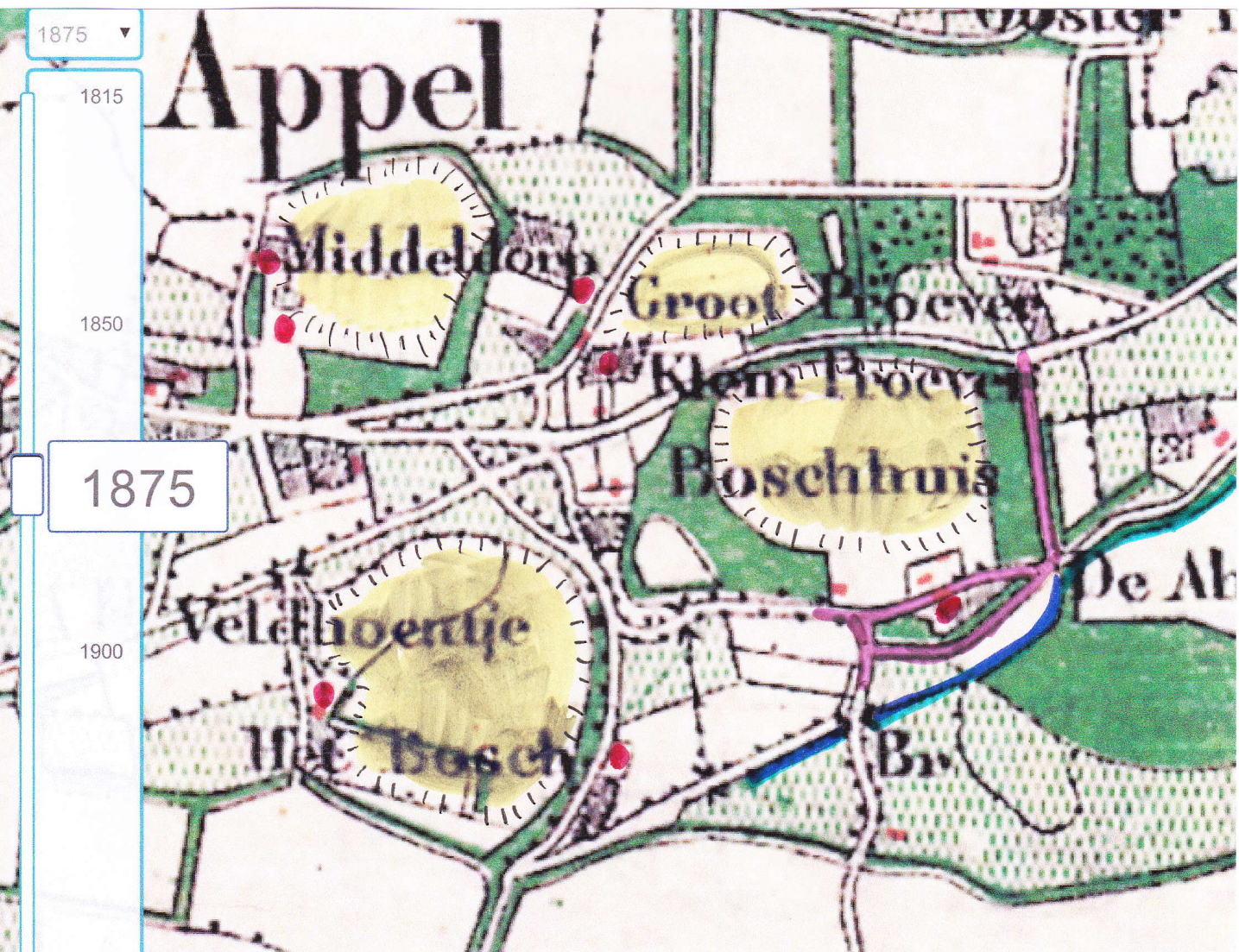
Landschappelijke analyse

Om te kunnen beoordelen wat de kwaliteiten van het landschap op en rond het erf Ahof zijn, worden drie perioden met elkaar vergeleken. Hiervoor zijn de perioden 1875, 1950 en 2015 gekozen. Het landgoed Appel kent twee kenmerkende landschapstypen, te weten het kampenlandschap en het heideontginningslandschap. Het erf Ahof ligt in het kampenlandschap. De kwaliteiten van dit type landschap zijn nog nadrukkelijk aanwezig.

1875

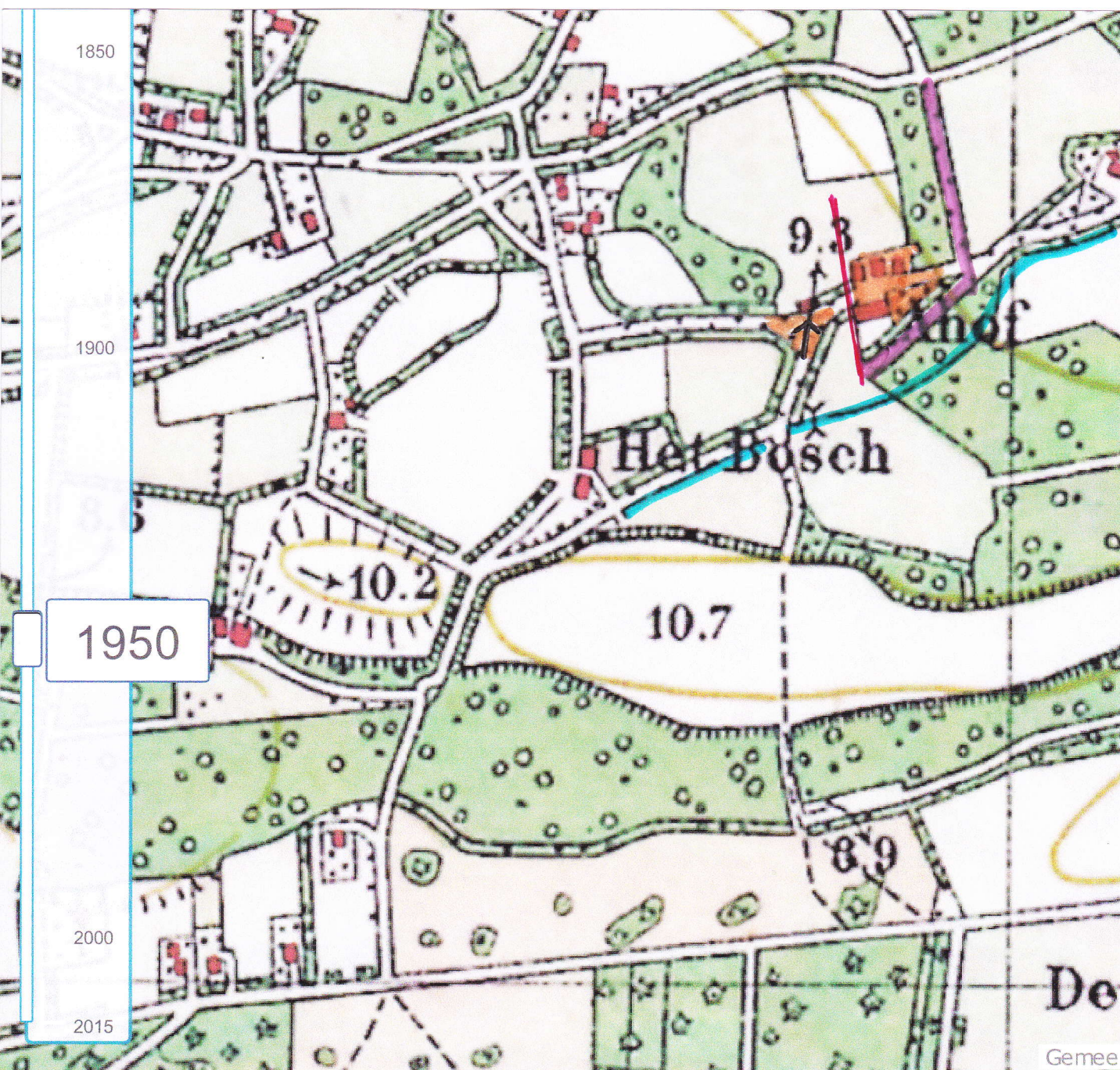
Kenmerkend in het landschap zijn kampen in een nagenoeg ronde vorm (geel gekleurd), boerenerven aan de rand hiervan en een groene omranding van die kampen. Het patroon 'kamp-groene stevige omranding met daarin een erf' is kenmerkend voor het kampenlandschap in Nederland. Dat de kampen hier rond zijn is meer een uitzondering. In de ruimte tussen die kampen ligt een vlechtwerk van wegen en overige erven, bouwlanden en weilanden.

De boerderij Ahof staat aan de rand van de kamp, met de kap evenwijdig aan die kamp, en er bevinden zich twee wegen aan weerszijde van de boerderij (rose gekleurd). Ten noorden van de noordelijkste weg is een bijgebouw aangegeven, ook met de kap evenwijdig aan de weg. Dit gebouw staat op een eigen terrein op de rand van de kamp. Ten oosten van het voorhuis van de boerderij is in een grijze kleur de nutstuin aangegeven; moestuin en boomgaard. Achter het achterhuis van de boerderij staat bos. Iets ten westen van het erf, op enige afstand, is ook een gebouw getekend en dat was een schaapskooi. Het hoorde bij het boerenbedrijf. Deze kooi staat aan de directe route naar het zuiden, naar het heideveld. De zuidzijde van deze kamp heeft aan de noordzijde van de weg over het erf, voor de helft geen groene omranding. De route noord-zuid aan de oostzijde van de kamp is een rechte laan. De Appelse Beek stroomt in een nagenoeg rechte lijn.



1950

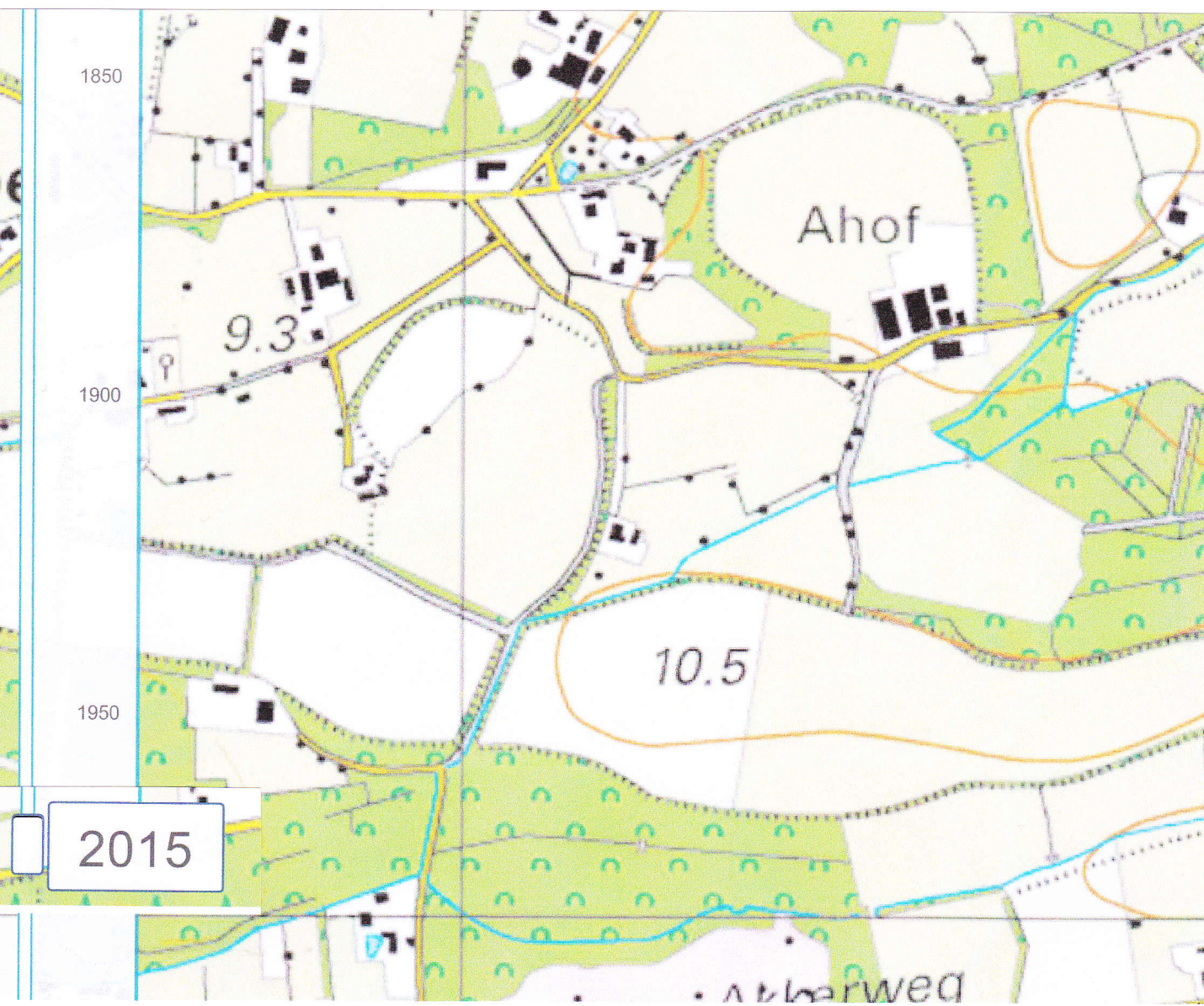
De belangrijkste wijzigingen op en rond het boerenerf Ahof zijn het verwijderen van een deel van de zuidelijke weg, het kappen van het bos achter de boerderij en het bouwen van drie gebouwen aan de noordzijde van de boerderij. Deze bijgebouwen bevinden zich ten oosten van de achtergevellijn van de boerderij (rode streep). De kaprichting is haaks op die van de boerderij. Hierdoor bevindt het boerenerf zich in de oostelijke hoek van de kamp, en ligt het centrale punt van het erf aan de noordzijde van de boerderij. De kamp is grotendeel weidegrond geworden. De schaapskooi staat nu aan een driehoek. De wegen zijn aan weerszijden beplant aangegeven. De Appelse Beek stroomt nog steeds in een nagenoeg rechte lijn.



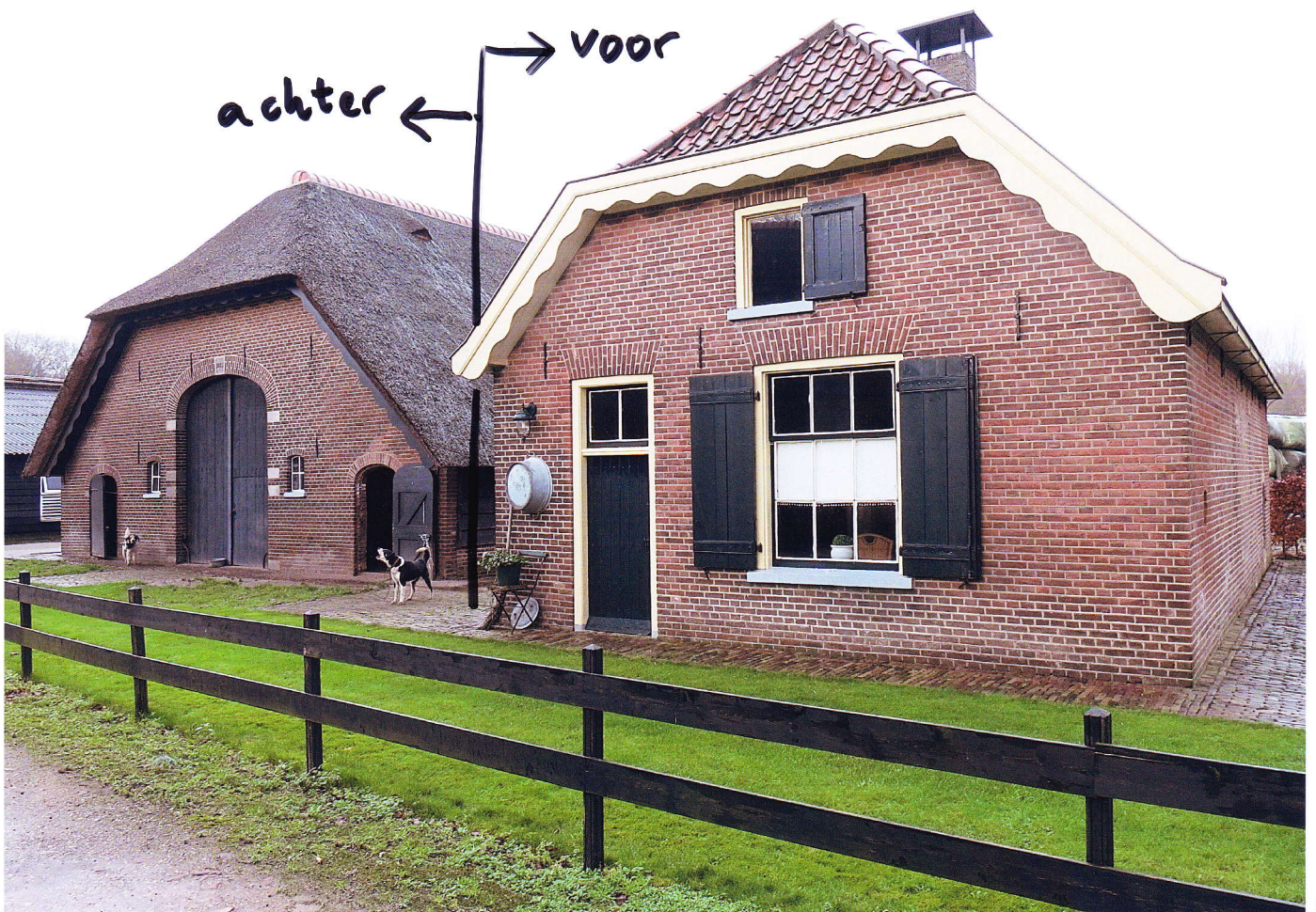
2015

Ahof is fors uitgebreid met een ligboxenstal, met een even lange kapschuur voor vee en de daarbij noodzakelijke voeropslag en mestopslag. Deze uitbreiding kon niet anders dan plaats vinden op de kamp. De maat van de gebouwen is veel groter dan die van de meeste bijgebouwen op de woonerven in de omgeving. Dat is logisch in verband met het verschil in functie. Onverharde paden zijn in het wegenpatroon afgesloten. Bijbehorende laanbeplanting is gehandhaafd. De openbare ontsluitingsweg loopt midden over het erf. De schaapskooi is herbouwd, maar de directe relatie met het heideveld is verdwenen. Het lijkt er wat verloren te staan, zonder functie. Het contrast tussen de schaapskooi en de nieuwste kapschuur is groot, ondanks de zorgvuldig gekozen kleuren en materialen. De schaapskooi staat aan de weg, de kapschuur parallel aan de ligboxenstal. De Appelse Beek is verlegd en ziet er uit als een anonieme sloot.

Bijgevoegde foto's laten het boerenerf zien, anno januari 2016. Op deze foto's is getracht de essentie aan te geven. De gebruikelijke ontwikkelingen in de bedrijfsvoering op het boerenerf hebben echter de basiskwaliteit van het erf niet aangetast. Dat is een belangrijke conclusie. De landschappelijke schade zit met name in de locatie van de nieuwe kapschuur (niet in de vorm) en de opslag van voer en mest op de kamp. Bijzonderheid van het erf is in de eerste plaats dat het voorerf ligt aan weerszijden van de openbare weg. Daar is ook de bestrating smal. In de tweede plaats wijkt aan de achterzijde van de boerderij de laanbeplanting, waardoor die achtergevel extra allure heeft gekregen. In de derde plaats staat de schaapskooi op enige afstand van het erf. De twee afgesloten lanen kunnen zo weer in gebruik worden genomen en de Beek zou zo zijn logische beloop weer kunnen terugkrijgen.



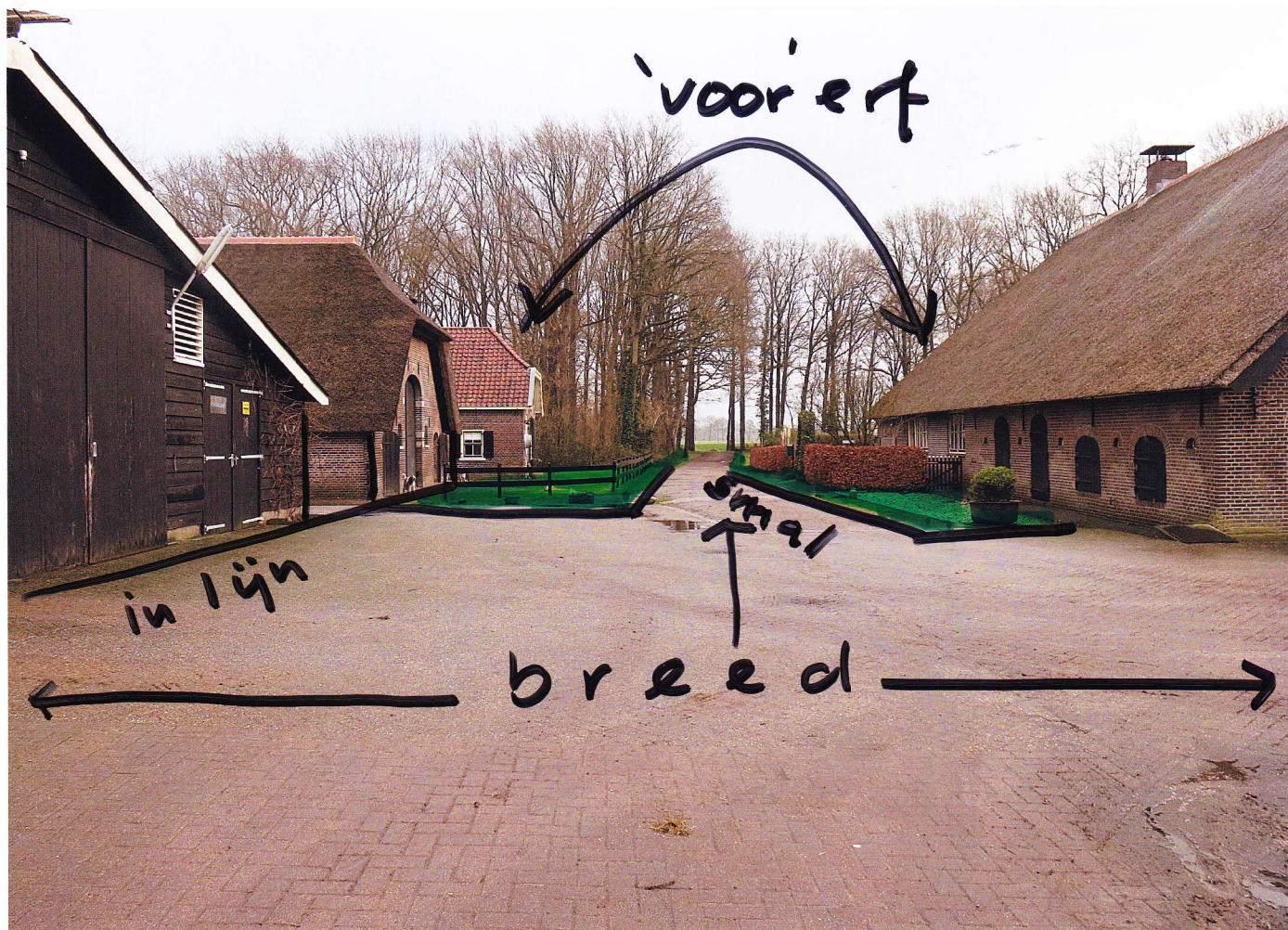


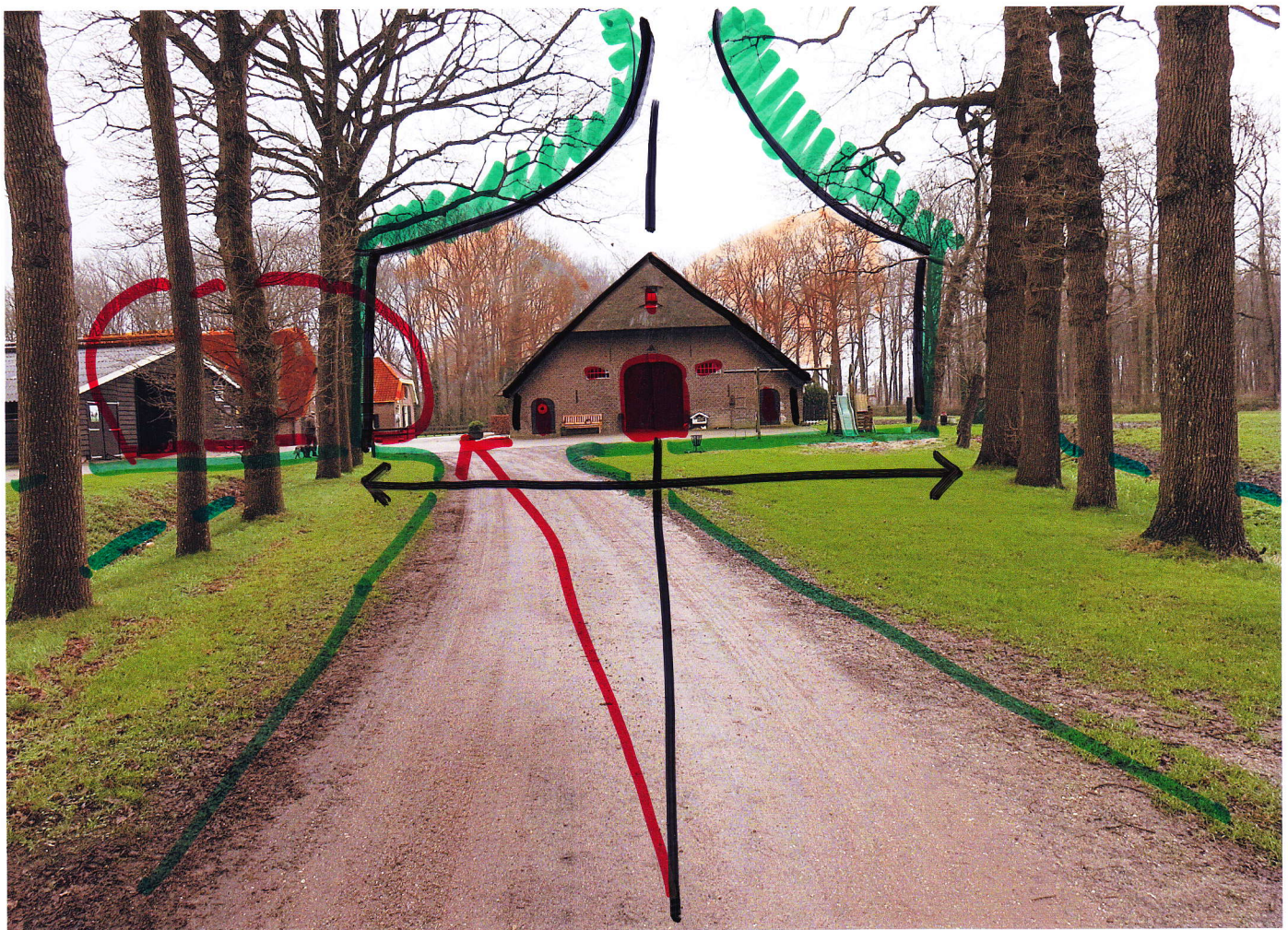


achter

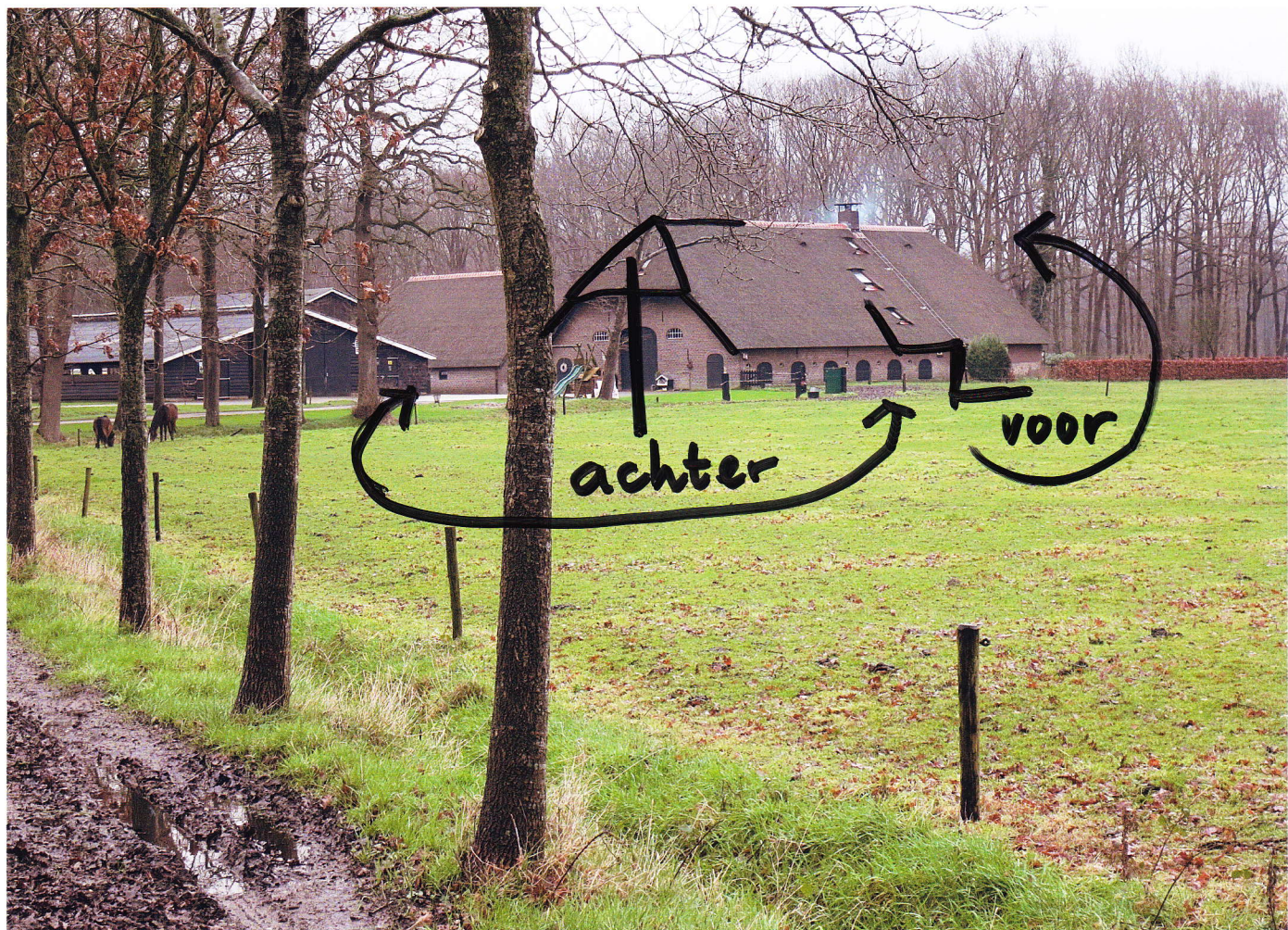
voor













lanen





beek → sloot / beek



Erfttransformatie

Het boerenbedrijf op het erf Ahof wordt beëindigd, de ligboxenstal en de oude en nieuwe kapschuur worden gesloopt, voer en mestopslag worden verwijderd.

De vraag ligt vervolgens voor waar nieuw zou kunnen worden gebouwd op het erf, waarbij de omvang van de bebouwing moet passen in de schaal van het landschap. Het gaat over vrijstaande of geschakelde panden. Of deze enkel wonen als functie krijgen zal vervolgens worden onderzocht.

Het plan

Het 'lege' erf Ahof bestaat dan uit twee delen; de markante boerderij met twee markante bijgebouwen op het hoofd-erf en de eveneens markante schaapskooi op een bij-erf. Wonen toevoegen aan het voorerf lijkt logisch en wonen toevoegen aan de schaapskooi eveneens. Dat hierdoor ruimtelijk twee erven ontstaan past in het kleinschalige landschap en in het stedenbouwkundig patroon van Appel. De twee nieuwe erven gaan de kamp begrenzen en de kamp kan weer rond worden. Uitzicht hebben op die open ruimte wordt belangrijk. Dit alles geeft een belangrijke meerwaarde aan het landschap. De ruimte tussen beide erven is zodanig groot te houden met een weide, zodat beiden een eigen identiteit krijgen. Zouden alle panden aan het hoofd-erf worden toegevoegd, dan ontstaat daar teveel aan bebouwing. De schaapskooi kan in dit geval een logische functie krijgen.

Het nieuwe pand op het voorerf zou een geschakeld pand kunnen zijn en ondergeschikt aan de bestaande bebouwing. In hiërarchie is het absoluut een bijgebouw van de boerderij. Een schuuruitstraling is passend. De weide aan de oost- en zuidzijde van de boerderij kan opnieuw een nutstuin worden.

Het pand bij de schaapskooi is in het plan een 'nieuwe boerderij' en ook te ontwikkelen als een geschakeld pand (met drie wooneenheden). Het voorhuis staat hier op de weg gericht, als contrast met de boerderij Ahof. Ter inspiratie zijn foto's van twee boerderijen in en bij Appel toegevoegd. Expres is er gekozen voor een wit voorhuis, eveneens als contrast met Ahof.

Door de routes aan de zuid- en oostzijde van het erf weer te herstellen wordt het recreatieve netwerk vergroot en het landschap versterkt.

