





Landschapsarchitectuur
Duurzame Stedebouw
Toegepaste Ecologie
Juridische Planologie

Muurhuizen 165B
3811 EG Amersfoort

ONDERWERP: NADERE TOELICHTING OP HET INRICHTINGSVOORSTEL
PROJECT: HERINRICHTING ERF DE AHOF
DATUM: 26 OKTOBER 2023
VAN: LHD

Inleiding

Naar aanleiding van de presentatie 14 april 2021 van het op verzoek van de Commissie Welstand en Monumenten uitgewerkte erfinrichtingsplan voor het gehele erf van De Ahof is door de Commissie gevraagd een nadere toelichting op te stellen waarin wordt ingegaan op de relatie van het erfinrichtingsplan met het Landschaps Ontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Nijkerk en het (in ontwikkeling zijnde) Beeldkwaliteitsplan (BKP) Buitengebied Nijkerk.



Afbeelding 1: erfinrichtingsvoorstel De Ahof

Bron: Adviesbureau Haver Droeze

Erfinrichtingsplan

Het erfinrichtingsplan (zie afbeelding 1) bouwt voort op de erfinrichtingsprincipes zoals eerder aangegeven door Greet Bierema met een duidelijk functioneel onderscheid tussen voor- en achtererf. De onderlinge tuinen worden omgeven door lage hagen (meidoorn of beukenhaag, Fagus) die als onderlinge erfscheiding dienen.



De overgang naar de voormalige 'huis-es' aan de noordzijde van het erf is informeel en wordt niet afgescheiden met een haag maar door een onderling hoogteverschil waarmee de es-rand wordt benadrukt. Zie afbeelding 2 voor referentiebeelden van de beoogde situatie. Het parkeren is voorzien in de directe nabijheid van de woningen. Het parkeren is primair op het eigen erf voorzien direct ten westen van de hoeve waar voldoende ruimte is voor 2 auto's. Er worden geen formele parkeerplaatsen aangelegd omdat dit niet past bij het karakter van het erf. Daarnaast zijn 2x 5 extra parkeerplaatsen voorzien langs de Appelsestraat even ten westen van het erf; hier worden geen formele parkeerplaatsen aangelegd, maar wordt er geparkeerd op 'gestabiliseerd gras'. Daartoe wordt het gras wordt voorzien van een stabiliserende puinlaag, waarop grond wordt gelegd zodat deze kan worden ingezaaid met gras. Het bestaande groene beeld blijft daarmee behouden.



Afbeelding 2: referentiebeelden natuurlijke esrand en erfscheidingen
Bron: www.reestdal.nl (linkerfoto), overige foto's HD Landgoed Appel

Ten oosten en ten zuiden van de hoeve wordt de siertuin hersteld en worden boomgaarden ingeplant met (hoogstam) fruitbomen. Tevens is aan de zuidzijde van de hoeve een huisweide voorzien. Als verwijzing naar de voormalige agrarische functie zullen twee van de drie hooibergen, die even ten westen van de monumentale veldschuur stonden, worden teruggebouwd. Deze dienen als bijgebouw bij de historische veldschuur en de hoeve (zie afbeelding 3). Aangezien de hooibergen buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' zijn geprojecteerd, zal hiervoor een zelfstandige omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd.



Afbeelding 3: referentiebeelden hooiberg als overkapping of als schuur
Bronnen: www.houtstaal.nl, foto HD, www.vandrienvliek.nl



Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (2019) – voor een robuust landschap

Het Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (LOP) beschrijft de karakteristieken en kwaliteiten van de verschillende landschappen van Nijkerk. Vanwege de grote druk op het buitengebied is het van belang om de diversiteit van de landschappen te behouden en te versterken omdat elk landschap een eigen verhaal vertelt. Het LOP dient daarbij als inspiratiebron voor initiatiefnemers met als doel ontwikkelingen te laten bijdragen aan de omgevingskwaliteit van Nijkerk. Het LOP geeft daarbij concrete ontwerprichtlijnen mee als uitgangspunt voor initiatieven en projecten om te komen tot een landschaps-inclusieve benadering. Het LOP geeft géén ontwerprichtlijnen voor bebouwing.

Het LOP richt zich op:

- Versterking van de verschillende landschappen;
- Sterke landschappelijke structuren;
- Versterken en het beleefbaar maken van het cultuurhistorisch erfgoed;
- Behoud en versterking van natuurgebieden;
- Verzachten van stadsranden;
- Verduurzaming van het recreatieve netwerk.

Landgoed Appel maakt deel uit van het kampenlandschap en het heideontginningslandschap op de hogere zandgronden aan de zuidoostzijde van Nijkerk. Het gebied kenmerkt zich door een grote verscheidenheid in grondsoorten en hydrologie. De Ahof ligt in het kampenlandschap dat zich vanaf de vroege Middeleeuwen heeft ontwikkeld.

Het kampenlandschap kenmerkt zich door een halfopen, kleinschalig landschap met onregelmatige en ongedwongen (mozaïek-achtige) verkavelingspatronen. Het reliëf is geaccentueerd door een afwisseling van dekzandruggen en dalvormige laagten. Het landschap kent een grote diversiteit aan landschapselementen zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen, droge en natte boscomplexen en kleinere hakhoutbosjes. De wegen zijn smal en worden begeleid door beplanting.

Een kamp was een kleine door houtwallen of houtsingels omgeven ontginning op drogere gronden van dekzandruggen. Om de kampen lagen de 'woeste gronden' met bos, heide en groenlanden waar het vee kon grazen. Geleidelijk werden de kampen uitgebreid en werden nieuwe wallen aangelegd. De Kemna / Hof van Appel is een kampontginning; hier zetelde de rentmeester van de abdij van Elten.

De boerderijen bevonden zich veelal op de hogere (en dus drogere) gronden. Hier bevinden zich de drogere bossen en de kampontginningen met de bouwlanden (oude door de mens opgehoogde open akkers met rijke enkeerdgronden). Deze kampen werden veelal omgeven door houtwallen. Deze oude enges zijn cultuurhistorisch en landschappelijk zeer waardevol. In de lage gebieden komen graslanden, natte (broek)bosjes (deels rabatbosjes) en waterlopen / beken voor. De erven hebben typische elementen zoals een hallenhuis, een stal, een bakhuysje en één of meer schuren.

Aangezien veel landschapselementen in de loop der tijd verdwenen zijn, richt het LOP zich op het herstellen van deze landschapselementen. Niet alleen wordt de geschiedenis van het landschap daardoor beter leesbaar; ook draagt dit bij aan een betere biodiversiteit.



Van belang daarbij is dat de landbouw altijd een belangrijke rol heeft gespeeld in de vorming en het beheer van het landschap. Naast het behoud van monumentale bebouwing is ook het behoud van waardevolle landschapselementen van belang voor de herkenbaarheid en het behoud van de onderlinge verschillen in het karakter van de verschillende landschappen. Dit kan worden gecombineerd met maatregelen om de biodiversiteit te versterken.

Bij functieverandering is naast sloop en verevening een adequate landschappelijke inpassing van het erf dan ook een belangrijk vereiste. Functieverandering levert op die manier ook een bijdrage aan het landschap en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het bestaande erf is daarbij uitgangspunt, nieuwe en bestaande bebouwing vormt in beginsel één compact ensemble volgens het een erf principe met één gemeenschappelijke inrit tot het hart van het erf met de bestaande beeldbepalende / monumentale boerderij als 'hoofdmoment'. Waar mogelijk verdient hergebruik van bestaande (karakteristieke) bebouwing de voorkeur boven nieuwbouw. Het nieuwe erf dient een landelijke uitstraling te houden.

Voor Appel is van belang dat in het LOP voor het kampenlandschap de volgende ontwerprichtlijnen zijn uitgewerkt. Algemeen zijn deze gericht op het tegengaan van identiteitsverlies en het behoud van landschappelijke structuren, die bestaan uit:

- onregelmatig en kleinschalig verkavelingspatroon;
- steilrandjes, oude bolle akkers en engen;
- landschappelijke elementen op erf- en perceelsgrenzen, aansluitend op bestaande groenstructuren:
 - houtwallen
 - bospercelen en hakhout
 - boomrijen
 - vrij groeiende hagen
 - laanbeplanting langs wegen
 - zoom- en mantelvegetaties

Met betrekking tot de landschappelijke inpassing wordt opgemerkt dat deze niet gericht is op het 'verstoppert' van de bebouwing, maar op de begeleiding van het erf. Voortuinen worden omgeven door lagere geschoren hagen (max. 1,2m) en heeft bij voorkeur het karakter van een traditionele boerentuin (geen coniferen, laurierkersen, rododendron en/of andere exoten). Een grote boom of boomgroep op enige afstand van de woning (mogelijk ter markering van de erfrens). Deze haag gaat in de achtertuin over naar een vrij groeiende haag, houtwal of boomsingel. Een deel van de tuin kan worden ingericht als hoogstam-fruitgaard, die eveneens kan worden voorzien van een haag van meidoorn, of een eikengaad. Een en ander conform de suggesties voor de toe te passen beplanting in het LOP.



<i>Element</i>	<i>Soorten op het erf</i>
Haag	Haagbeuk, liguster, meidoorn of veldesdoorn
Solitaire boom / kleine groep	Paardenkastanje, linde of walnoot / leiboom voor het huis
Oprit	Eiken of beuken
Sierstruiken	Sering, boeren jasmijn, struikrozen, bessen, hortensia, buxus
Bosperceel / houtwal	Bomen: eik, ruwe berk, es en lijsterbes Struiken: hazelaar, veldesdoorn, meidoorn, hondsroos, vuilboom, Gelderse roos en hulst
Langs beken en sloten	Grauwe wilg, els en inheemse vogelkers

Landschappelijke inpassing

Voorliggend plan voorziet enerzijds in het herstel van het monumentale erfensemble in combinatie met het herstel van enkele kenmerkende elementen zoals twee van de drie hooimijten en een hoogstamfruitboomgaard. Daarnaast bouwt het erfinrichtingsplan voort op de voor het landschap kenmerkende landschapselementen.

Zo voorziet het plan langs de bosrand in het herstel van de struikachtige mantelvegetatie. De bestaande laanbomen blijven behouden en langs het historische laantje dat aan de zuidzijde onder het erf doorloopt wordt nieuwe laanbeplanting aangeplant. De bijzondere (ronde) vorm van de huis-es wordt geaccentueerd door een steilrand die zal worden ingezaaid met een kruidenrijk mengsel. Aan de rand van de es kan een bankje komen te staan dat uitzicht biedt over de es (verhoogd zitje).

Op de erfscheidingen binnen het erf worden hagen aangeplant met inheemse soorten zoals haagbeuk, meidoorn, sleedoorn en vlier. Hierdoor ontstaat weer nieuwe kleinschalige biotopen die aantrekkelijk zijn voor insecten en vogels. De directe omgeving van de woonhuizen heeft een tuinachtige representatieve sfeer. Het 'erf' wordt informeel en landschappelijk ingericht. Schuttingen en muren als erfbegrenzing worden terughoudend toegepast; in beginsel worden hagen toegepast als erfafscheiding. Het parkeren is op het 'erf' voorzien en geschiedt informeel. Er worden geen formele parkeervakken aangelegd. Het hele erf wordt via de bestaande weg (Appelsestraat) ontsloten. Het nieuwe erf wordt ontsloten via het bestaande erf via een toegangsweg die parallel aan de bosrand loopt.

De inpassing van het nieuwe erf is voorzien in de noordoosthoek van het voormalig agrarisch bouwvlak; deze woning krijgt het karakter van een moderne schuur. Door deze nieuwe bebouwing een eigentijds karakter te geven op enige afstand van het monumentale erfensemble ontstaat een duidelijk herkenbaar nieuw element. Het plan is daarmee in overeenstemming met de uitgangspunten zoals die in het LOP zijn geformuleerd.



Samenvattend kan worden gezegd dat de karakteristieke kleinschaligheid van het landschap met het plan wordt versterkt. Door naast de (monumentale) bebouwing op het erf in oude luister te herstellen ook de bestaande bomenlanen te behouden en te versterken, draagt het plan tevens bij aan het behoud van cultuurhistorische kwaliteit en beeldbepalende en monumentale elementen.

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Nijkerk (2021)

Zoals hiervoor reed aangegeven bevat het Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk ontwerprichtlijnen voor de landschappelijke inpassing van nieuwe en aangepaste erven. Aangezien het LOP geen ontwerprichtlijnen geeft voor bebouwing heeft de gemeente in 2021 het Beeldkwaliteitsplan Bebouwing Buitengebied vastgesteld. Samen vormen het Bestemmingsplan Buitengebied, het LOP en het BKP Buitengebied het toetsingskader voor bouwplannen die betrekking hebben op erven met agrarische bebouwing of een agrarische uitstraling in het buitengebied. In specifieke gevallen waar het BKP niet (goed) hanteerbaar is, wordt teruggefallen op de Welstandsnota van de gemeente.

Het BKP geeft spelregels voor massa, architectuur, kleur- en materiaalgebruik en mogelijke duurzaamheidsmaatregelen voor (ver)bouwplannen aan of bij bestaande panden in het buitengebied, maar ook voor sloop en nieuwbouw op vrijgekomen agrarische erven, zodat deze bebouwing net als de inrichting van het erf, aansluit bij het omringende landschap. Het BKP biedt daarbij ook ruimte of af te wijken, mits de gemeente en/of de CRK hierover positief adviseert.

Doelstelling van zowel het LOP als het BKP is (onder meer):

- Versterking van de verschillende landschappen met de daarin levende (beschermde) flora en fauna;
- Behouden en versterken van de diversiteit van landschap en bebouwing, zodat elk landschap zijn eigen verhaal vertelt;
- Ontwikkeling van een sterke landschappelijke structuur als kader voor de invulling van opgaven zoals: klimaatadaptatie, energietransitie, de ontwikkelingen in de landbouw en woningbouw;
- Versterking en het beleefbaar maken van het cultuurhistorisch erfgoed in de vorm van ontginningsspatronen, de waterhuishouding, bebouwing, beplanting en historische landgoederen.

Zoals hiervoor reeds beschreven, maakt Landgoed Appel deel uit van het kampenlandschap zoals dat aan de oostrand van Nijkerk aanwezig is. Naast landschappelijke kenmerken, kent ieder landschapstype bovendien een specifieke inrichting van de bebouwing en het groen op de kavel. Voor de herinrichting van het erf van de Ahof zijn de kenmerken van het kampenlandschap relevant.

In het BKP worden voor erven in het kampenlandschap de volgende ontwerprichtlijnen meegegeven:

- Bouwblokken zijn afhankelijk van de bestaande kavelstructuur en zijn bij voorkeur onregelmatig van vorm (volgen de onregelmatige bestaande structuur) en relatief compact;
- Erven aan de weg hebben 1 inrit (de bestaande laanbeplanting behouden en aanvullen, geen bomen kappen);



- Minder bestraat oppervlak door optimale logistieke indeling van het bedrijf zorgt voor een groene en natuurlijke uitstraling van het bedrijf;
- Erven hebben een tuinachtige representatieve sfeer aan de voorkant (naar de weg gericht);
- Zij- en achterkanten zijn informeel en landschappelijk ingericht;
- Schuttingen en muren als erfbegrenzing zijn niet toegestaan, terughoudend met hekwerken;
- Landschappelijke inpassing begeleidt het erf en de bebouwing (bebouwing hoeft niet helemaal 'verstopt' te worden).

Met betrekking tot de huidige bebouwing in het buitengebied wordt opgemerkt dat deze veelal een agrarische uitstraling heeft; waarbij de historische bebouwing veelal relatief kleinschalig is. Hoewel de boerderijen niet allemaal gelijk zijn, hebben ze wel een aantal gemeenschappelijke karakteristieken:

- De bebouwing is veelal compact gesitueerd rondom het erf;
- Combinatie van een lage goot en een forse kap;
- Het hoofdgebouw is duidelijk herkenbaar, hoewel bijgebouwen in massa niet altijd ondergeschikt zijn, zijn deze qua architectuur wel ondergeschikt;
- De kap bestaat overwegend uit een zadeldak met een wolfseind;
- Het materiaalgebruik bestaat overwegend uit: baksteen, hout, dakpannen en riet;
- Er is meestal 1 inrit vanaf de openbare weg die het erf ontsluit.

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt als belangrijkste uitgangspunt dat de oorspronkelijke agrarische sfeer behouden blijft. Bij voorkeur worden bestaande (waardevolle) gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen / het erf behouden blijft. Nieuwe bebouwing dient wat betreft goothoogte en positie op het erf ondergeschikt te zijn aan de karakteristieke waardevolle boerderijen. Bij gemeentelijke of rijksmonumenten geldt een bijzonder welstandsniveau waarbij ook eisen kunnen worden gesteld aan de situering op het erf. Hekwerken, tuinmuren en schuttingen moeten terughoudend worden toegepast en passen bij de agrarische sfeer.

Aangezien het bouwplan voor de nieuwe schuurwoning reeds positief is beoordeeld door de Commissie CRK bevat voorliggende nadere onderbouwing geen uitgewerkte toetsing aan de uitgangspunten met betrekking tot massa en situering, architectuur, kleur- en materiaalgebruik. Het feit dat het plan positief is beoordeeld impliceert immers dat aan deze uitgangspunten is voldaan.

Natuurinclusiviteit

Gestreefd wordt naar zoveel mogelijk onverharde inrichting van erven. Wadi's, groene tuinen en halfverharding dragen bij aan een goede waterhuishouding tijdens piekmomenten en minder hittestress. Regenwater wordt afgekoppeld, zodat het kan infiltreren in de bodem.

Vanwege het monumentale karakter van de bebouwing, voorziet het plan niet in faunavoorzieningen die in de architectuur zijn opgenomen, zoals nestkasten voor vogels en/of vleermuizen. Wel voorziet het plan in maatregelen om de biodiversiteit te verbeteren door het aanbrengen van bloeiende beplanting en gelaagdheid in beplanting. Dit draagt bij aan het verbeteren van de aantrekkelijkheid van een gebied voor insecten.



Hoewel niet specifiek 'natuurinclusief' kan nog worden opgemerkt, dat het plan wel voorziet in duurzaamheidsmaatregelen die zijn gericht op het opwekken van duurzame energie. Het dak van de nieuwe schuurwoning wordt - in een oost-west oriëntatie - geheel voorzien van zonnepanelen en een warmtepomp, zodat hiermee kan worden voorzien in de energiebehoefte van zowel de nieuwe schuurwoning, als (deels) in die van de veldschuurwoning en ook de hoeve. Hiermee levert het plan een bijdrage aan de duurzaamheidsambities van de gemeente ten aanzien van het opwekken van duurzame energie.

Bij de uitwerking van de toetsing aan het LOP is reeds beschreven welke landschappelijke inpassingsmaatregelen in het plan zijn opgenomen. Deze principes sluiten aan bij de uitgangspunten van het BKP. Hieruit volgt dat deze maatregelen bijdragen aan het verhogen van de biodiversiteit doordat kleinschalige biotopen worden toegevoegd. Daarmee voldoet het erfinrichtingsplan aan de uitgangspunten zoals verwoord in het BKP Buitengebied Nijkerk.

Monumenten

Aangezien het ensemble van de Ahof is aangewezen als rijksmonument en de hiervoor geformuleerde principes ook relevant zijn voor de erfinrichting en het erfensemble.

Rijksmonumenten zijn beschermd via de Erfgoedwet. Via het Rijksbeleid Modernisering Monumentenzorg moeten cultuurhistorische belangen worden meegewogen in de ruimtelijke ordening. Voor bouwplannen in of bij monumenten geldt dat moet worden beoordeeld of deze in overeenstemming zijn met de monumentale waarden van het object en of deze in overeenstemming zijn met de van toepassing zijnde (bijzondere) welstandscriteria waarbij het gebouw niet alleen wordt getoetst als zelfstandig object maar ook in haar details wordt getoetst volgens de esthetische benadering. Deze afweging kan per locatie en per gebouw verschillen. Zowel vorm-, materiaal- als kleurgebruik moeten passen bij de karakteristieken van de monumentale bebouwing en historische opzet van het erf.

Bijgebouwen

In het LOP is nadrukkelijk aandacht voor kenmerkende elementen van een boerenerf zoals de siertuin, de fruitgaard en de moestuin. Wat opvallend is dat in het BKP niet of nauwelijks wordt ingegaan op 'bijgebouwen'. Ook de bijgebouwen maken echter onderdeel uit van het erf en vormen samen met de boerderij, de deel en de stal een compositie binnen het totale erf. Tezamen vormen ze het ensemble en leveren ze een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en diversiteit van de bebouwing in het buitengebied. In het verleden was er vooral behoefte aan agrarische bijgebouwen zoals een kippenschuur, het bakhuis, wagenloods of hooiberg.

Doordat oude functies komen te vervallen, verdwijnen ook vaak de karakteristieke gebouwen die voor deze functies nodig waren. Deze bijgebouwen zijn echter beeldbepalend voor de uitstraling van een erf. De bijgebouwen hebben bovendien een directe relatie met het hoofdgebouw en de rest van het erf. Ze vertegenwoordigen zodoende een ensemblewaarde.



Doordat veel kleine bijgebouwen in het verleden reeds zijn gesloopt of in het kader van functieverandering nog (moeten) worden gesloopt en worden vervangen door meer uniforme eigentijdse bijgebouwen, vervlakt het landschap en dreigt het verhaal over het vroegere gebruik van het erf niet meer leesbaar te worden¹.

Uit de redengevende omschrijving van het monumentale erfensemble van de Ahof (monumentnummer 30965) blijkt dat op het erf naast de bestaande hoeve met deel, het bakhuis en de veldschuur nog een tweede wagenschuur (eigenlijk een schaapskooi, zie afbeelding 4) en 3 roedenbergen hebben gestaan. Deze zijn echter in het verleden gesloopt. Uit recent naar voren gekomen oude foto's (zie afbeelding 4) is duidelijk geworden waar deze roedenbergen hebben gestaan. Reden waarom er de wens is om (min of meer op de oude plek) 2 roedenbergen terug te bouwen. Ook is om die reden het bijgebouw bij de nieuwe schuurwoning oost-west georiënteerd. Een en ander met als doel om de ensemblewaarde te versterken.

Op dit punt gaat het plan dus verder dan de mogelijkheden die de geldende ruimtelijke kaders bieden. Gelet op het feit dat hiermee juist wordt beoogd om de ensemblewaarde te herstellen en te versterken, sluit het plan wel aan bij de principes van het BKP.



Afbeelding 4: foto erf De Ahof rond 1950
Bron: L. van Doevert - Architect

¹ Zie ook de uitgave Kwaliteit van oude en nieuwe bijgebouwen op erven in Overijssel, een verkenning van typen bijgebouwen, ontwikkelingen en mogelijkheden, Het Oversticht in opdracht van Provincie Overijssel.