

Erfadvies Middendijk 85, Nijbroek Gemeente Voorst



Erfadvies Middendijk 85, Nijbroek Gemeente Voorst



COLOFON

In opdracht van: Gemeente Voorst, Stijn Braakman

Initiatiefnemer: Dhr. Nikkels
Adviseur: Tekenburo Gerritsen bv

Concept advies 20 augustus 2012

Gelders Genootschap | 026 442 94 04
Christel Steentjes | Ervenconsulent

2012

INLEIDING

Aan de Middendijk 85 in Nijbroek ligt het agrarisch erf van de familie Nikkels. Het bedrijf wil uitbreiden met een nieuwe kippenschuur waarbij uitbreiding van het bouwperceel noodzakelijk is. De locatie ligt in de EHS (verbindingszone) en in waardevol landschap (Noordelijke IJsselvallei). De uitbreiding moet goed worden ingepast en mag de kernkwaliteiten van het gebied niet aantasten.

De gemeente Voorst wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom heeft zij de ervenconsulent gevraagd om advies te geven over de erftransformatie van het erf aan de Middendijk 85 in Nijbroek.

Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van het erf en de bebouwing. Het advies is opgesteld door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap in overleg met de gemeente Voorst. Landschapsbeheer Gelderland werkt dit advies uit in een beplantingsplan.

Beleidskader

Ecologische hoofdstructuur

Het huidige erf ligt net buiten de ecologische verbindingszone langs de wetering. De locatie voor de nieuwe stal ligt in de ecologische verbindingszone.

Waardevol landschap - Noordelijk IJsselvallei

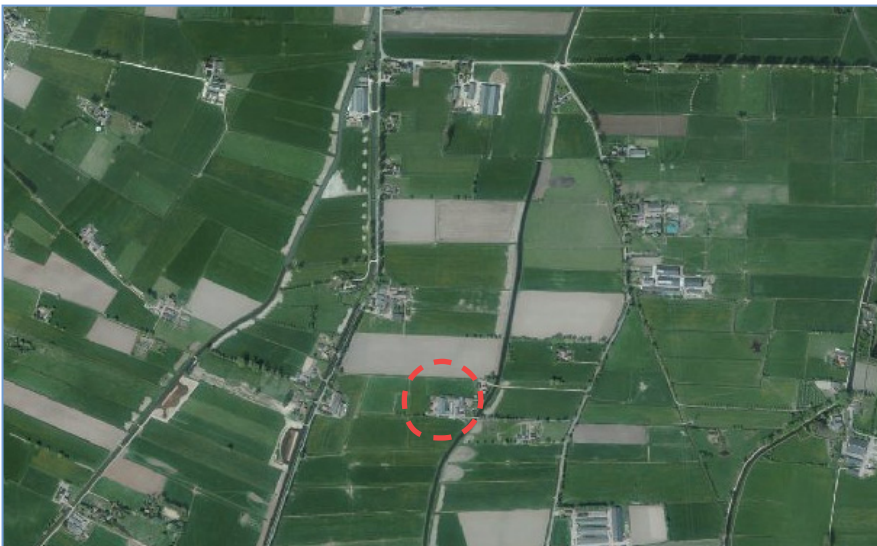
Kenmerkend voor dit gebied is de gradiënt van kom - oeverwal en uiterwaard. In polder Nijbroek zijn smalle slagenverkaveling en het slotenpatroon, haaks op de weteringen karakteristiek. De boerderijen liggen in linten langs de weteringen.

Landschapsontwikkelingsplan

Vanuit het landschaps ontwikkelingsplan is het gewenst de lang-gerekte kavelgrenzen, haaks op de weteringen te beplanten met streekeigen beplanting en stallen goed in het landschap in te passen.

Welstandsnota

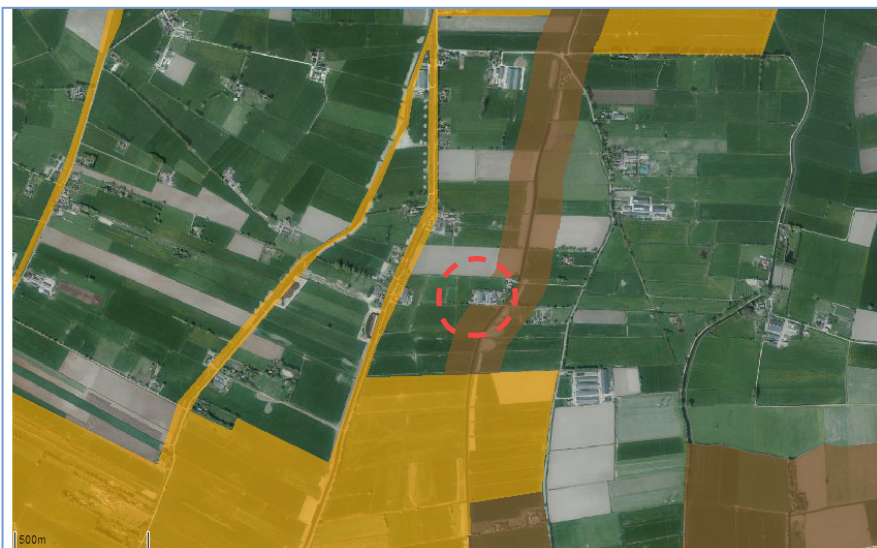
De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke structuur als uitgangspunt neemt.



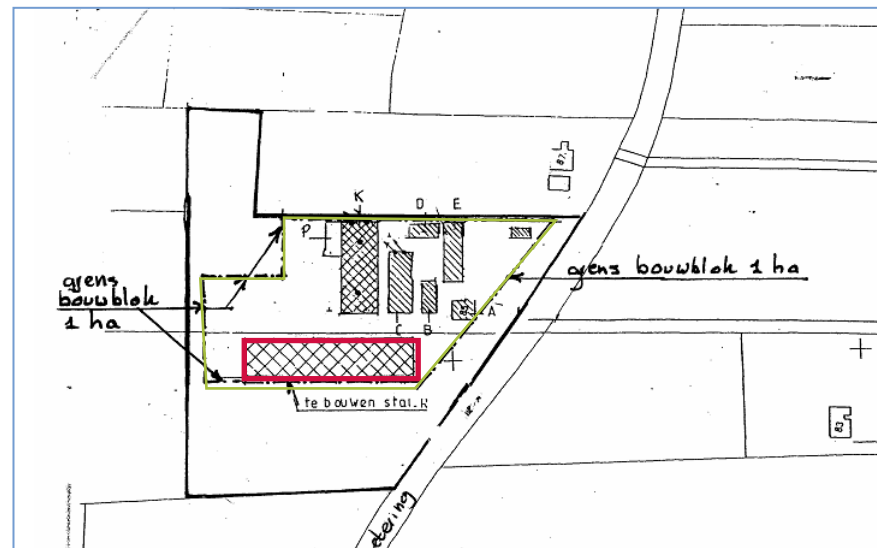
Luchtfoto landschap.



De locatie Middendijk 85, Nijbroek.



Ecologische hoofdstructuur met ecologische verbindingzones.



Gewenste situatie met in rood de nieuwe schuur en in groen het gewenste bouwblok.

ANALYSE HUIDIGE SITUATIE

Landschap

De locatie ligt aan de Middendijk in de polder Nijbroek. De polder is een middeleeuwse veenontginning. Een lager gelegen gebied tussen de oeverwallen van de IJssel in het oosten en de Veluwe in het westen. Kenmerkend zijn de lange smalle kavels met veel sloten. De polder is open met mooie vergezichten, hier en daar zijn nog restanten van hagen en boomsingels op de kavelgrenzen. Veel is in loop van der jaren verdwenen.

De Middendijk vormt de centrale ontginnings- en bewoningsas met een clustering rond het dorp Nijbroek. Middendijk 85 ligt in het noordelijk deel van de polder, tussen de Nijbroekse wetering en Grote wetering. Belangrijke richtingen in het landschap zijn de noord-zuid lopende weteringen en ontginningsassen (Middendijk, Veluwe dijk) en de oost-west lopende ontginningsrichting.

De meeste erven liggen aan de ontginningsassen. Enkele bedrijven zoals de Middenijk 85 liggen daar verder vanaf, ontsloten vanaf de Middendijk. Het gebied rondom het erf ligt iets hoger dan de omgeving. De kavels zijn daardoor wat onregelmatiger maar de oost-westrichting is nog steeds overheersend.

Erf en gebouwen

Het erf is te bereiken via een toegangspad vanaf de Middendijk met een brug over de Nijbroekse wetering. Het erf ligt zelf ten westen van de Nijbroekse wetering. Het is een compact erf met een oude (verbouwde) boerderij aan de wetering en schuren daarachter. Het erf valt nu geheel binnen de slag van de slagenverkaveling en is dus smal maar lang gerekt. Dhr. Nikkels heeft weinig grond in eigendom direct om het erf heen.

Het toegangspad is aan één zijde beplant met (knot)wilgen en elzen. Het erf zelf is met name rondom de boerderij beplant, met onder andere de siertuin met struiken en bomen aan de voorzijde en fruitbomen aan de noordzijde van de boerderij. Bij de bedrijfsgebouwen staat de beplanting met name op de kavelgrenzen/erfgrenzen.

Locatie schuur

Vanuit bedrijfstechnische redenen wenst dhr. Nikkels de schuur aan de zuidzijde van het huidige erf. Zo ontstaat een compact erf met korte rijlijnen en goede bereikbaarheid van schuren. Nadeel is echter dat het erf zich dan buiten de slag (van de slagenverkaveling) gaat. Een alternatieve locatie is de westzijde van het erf. Het erf blijft dan binnen de slag maar wordt wel smal en langgerekt. Bedrijfstechnisch niet gewenst en de schuur steekt dan als een groot volume ver het open landschap in.

Door een stevige versterking van het landschappelijke casco en zorgvuldige vormgeving van de schuur kan de schuur aan de zuidzijde van het erf staan. De schuur komt dan in het verlengde van de naburige bebouwing aan de oostzijde.

De plaatsing van de schuur aan de zuidzijde van het erf is mogelijk mits het erf compact blijft en het landschap wordt versterkt. Door de schuur met de overheersende kavelrichting te plaatsen wordt de slagenverkaveling benadrukt en blijft het erf compact.

Aanknopingspunten ontwikkeling erf

- Compact erf binnen de historische smalle verkaveling.
- Ensemble van gebouwen en groen, boerderij met schuren.
- Weinig kavelgrens beplanting.
- Overheersende richting slagenverkaveling is oost - west.

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 zijn een mogelijke uitwerking van de hoofdpunten.

Toekomstige uitbreiding op het erf vinden bij voorkeur zoveel mogelijk plaats binnen de slagenverkaveling zonder verdere uitbreiding richting het noorden en het zuiden.



Luchtfoto huidige situatie.

Hoofdpunten nieuw erf

Landschap

A = Versterken van hoofdrichting kavelgrenzen met (knot)els en (knot)wilg.

B = Het is gewenst op de kavel einden hagen van meidoorn, sleedoorn en hondsroos te planten.

C = Houdt bestaande kavelgrens beplanting op het erf zoveel mogelijk in stand en versterk het waar mogelijk.

Erf en gebouwen

D = De nieuwe schuur komt aan de zuidzijde van het huidige erf. Minimaal 6 meter achter de voorgevelrooilijn van de boerderij. De nokrichting volgt de kavelrichting. Het erf blijft een compact geheel door het centrale erf zo klein mogelijk te houden. Nieuwe schuur heeft een langgerekt enkelvoudig hoofdvolume met zadeldak. De nokrichting is evenwijdig aan de oost-westverkaveling.

Maak gebruik van donkere en gedempte kleuren zoals zwart en antraciet. Bij voorkeur gemetselde gevels. Damwandprofielen bij bedrijfsgebouwen zijn toegestaan in zwart en antraciet, voorzien van zichtbare plint. Sandwichpanelen en stalen golfplaten als wandbekleding niet. Sandwichpanelen, damwandprofielplaten en stalen golfplaatprofielplaten als dekbedekking zijn niet toegestaan.

E = Beperk verharding tot het hoogstnoodzakelijke. Het toegangspad behoud bij voorkeur de huidige uitstraling en halfverharding.

F = Een solitaire boom van (toekomstige) flinke maat zoals een Linde of Kastanje op de hoek van het erf past bij de maat van de stal.

G = Bij de boerderij ligt een boomgaard.

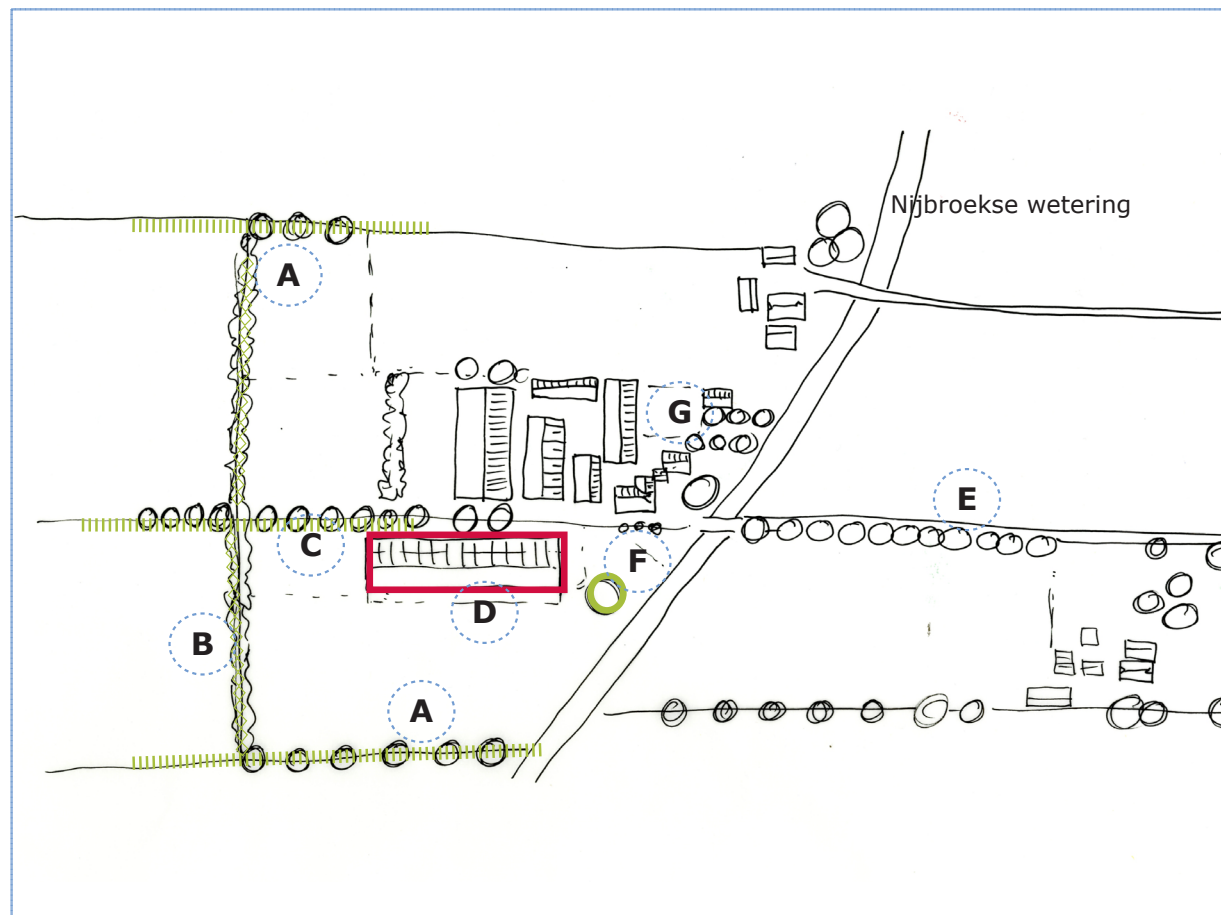
Suggesties voor meer streekeigen beplanting

Haag voortuin: geschoren haag van meidoorn, veldesdoorn of haagbeuk.

“Boeren”struiken: bijvoorbeeld sering, boerenjasmijn en bessen.

ADVIES

REFERENTIEBEELDEN



Schets erfadvies
Groen: beplanting langs kavelgrenzen versterken, opgaande beplanting langs oost-west lijnen. Hagen langs noord-zuid lijnen.
Rood: nieuwe schuur, nokrichting volgt de verkaveling. Beplanting op oude kavelgrens op het erf zoveel mogelijk in stand houden.
Een grote solitaire boom bij de schuur.

Donkere schuren met een enkelvoudige hoofdvorm en zadeldak.



Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 •

ervenconsulent@geldersgenootschap.nl

