

BEELDKWALITEITSPLAN

WONEN OP MONUMENTAAL ERF BOERDERIJ DE NAP

MUNNIKEWEG 10, EDERVEEN



OPDRACHTGEVER | FLAM VASTGOED BV

UITGEVOERD DOOR: JN

DATUM | SEPTEMBER 2018

dbl) architecten
bureau

COLOFON

Titel	Beeldkwaliteitsplan Wonen op monumentaal erf Boerderij De Nap Munnikeweg 10, Ederveen
Werknr.	18-077
Opdrachtgever	Flam Vastgoed BV Westenengerdijk 7, 6732GP Harskamp
Opdrachtnemer	Architectenbureau DBL Lunteren Meulunterseweg 34, 6741HN Lunteren
Uitgevoerd door	ing. J. Nap
Datum	september 2018

DISCLAIMER

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur(s). Deze uitgave is met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. Noch de makers, noch de uitgever stellen zich echter aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van eventuele onjuistheden en/of onvolkomenheden in deze uitgave.

INHOUD

Inleiding.....	4
Ruimtelijke karakteristiek	5
Beleidskader.....	9
Streefbeeld / gewenste beeldkwaliteit	10
Conclusie	13

INLEIDING

Aanleiding tot het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan is de functieverandering in het bestemmingsplan van 'Wonen met agrarische nevenactiviteit' naar 'Wonen' op het perceel aan de Munnikeweg 10 te Ederveen. Op het perceel is Boerderijcomplex De Nap gevestigd, een gemeentelijk monument (nr. 0228/GM125). Middels de bestemmingsplanwijziging wordt voor het slopen van diverse opstallen op het erf een nieuwe woning mogelijk gemaakt en blijft het monumentale erf behouden. Het perceel waarop het monumentaal erf is gevestigd staat kadastraal bekend als EDE G1617. Het erf ligt in het buitengebied van de gemeente Ede, westelijk van het dorp Ederveen.

DOEL

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is het verschaffen van een kader waaraan het bouwplan voor de nieuwe woning op het erf getoetst kan worden op redelijke eisen van welstand. In het beeldkwaliteitsplan worden aanwezige ruimtelijke kwaliteiten omschreven en aangegeven hoe deze waarden door de functieverandering kunnen worden versterkt, danwel hoe eventuele aantasting kan worden voorkomen.

PROCEDURE

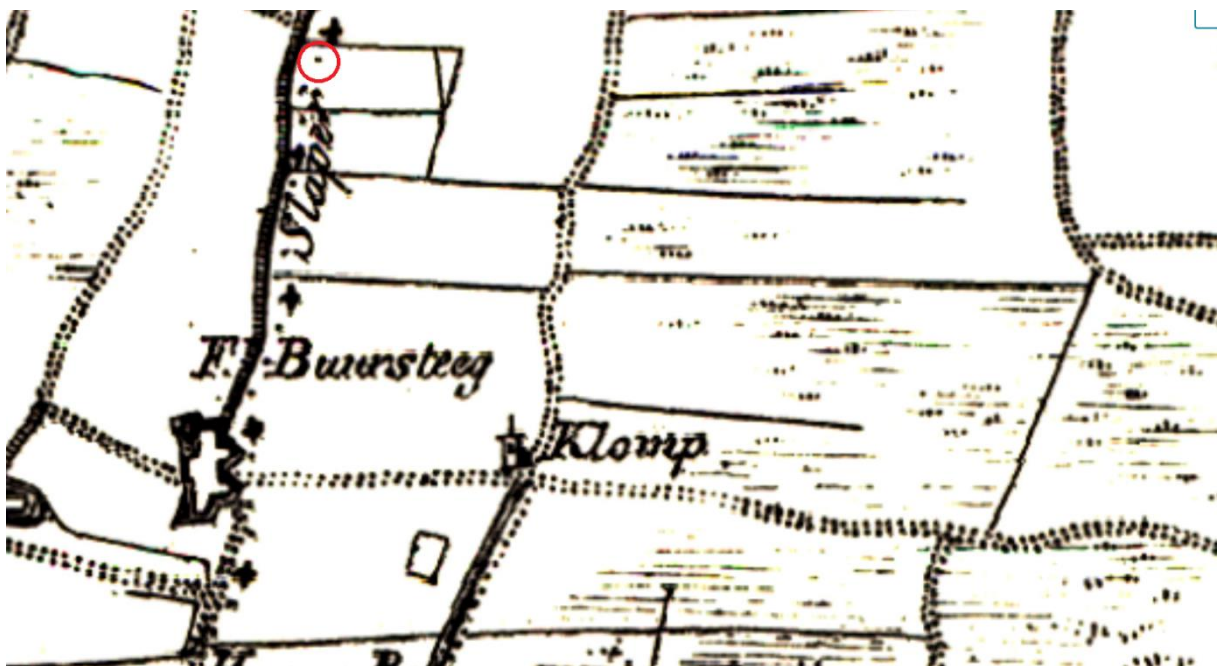
Dit beeldkwaliteitsplan zal als bijlage bij de Ruimtelijke onderbouwing voor de functieverandering aan B&W ter vaststelling worden voorgelegd. Hierna vormt het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader voor de welstandscommissie voor de toekomstige ruimtelijke inrichting en bebouwing van de locatie.

OPZET

Eerst wordt de aanwezige ruimtelijke karakteristiek van het plangebied in relatie tot het omliggende landschap gekenschetst. Vervolgens worden de uitgangspunten vanuit het meest relevante beleidskader voor het beeldkwaliteitsplan, het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede weergegeven. Daarna volgen het streefbeeld en de gewenste beeldkwaliteit voor de locatie. Tot slot wordt geconcludeerd hoe het bouwplan past binnen de criteria.

KLEINSCHALIG VEENONTGINNINGSLANDSCHAP

Eeuwenlang vormden de moerasachtige gebieden van de Gelderse Vallei de natuurlijke begrenzing met de provincie Utrecht. De boeren staken turf en plagden in de woeste gronden. Een georganiseerde ontginning van het veen vond pas plaats nadat in 1855 een grote overstroming van de Rijn het water in Ederveen tot een hoogte bracht van één tot anderhalve meter. Gedurende de ontginning functioneerden de Slaperdijk, de Heerenveenscheweg (later de Dwarsweg, de huidige Hoofdweg) en de Meikade als ontginningsbases. Door het afsteken van turf vanuit evenwijdig uitgegraven sloten vanaf de basis ontstonden langgerekte, rechthoekige percelen welke bijna loodrecht op de Hoofdweg liggen. De kavel waarop dit beeldkwaliteitsplan van toepassing is ligt aan de Slaperdijk, in de uiterste noordwesthoek van het slagenlandschap het Doesburger-Achterveen, welke begrenst wordt door de Hoofdweg, Brinklanderweg en de Slaperdijk/Munnikeweg.



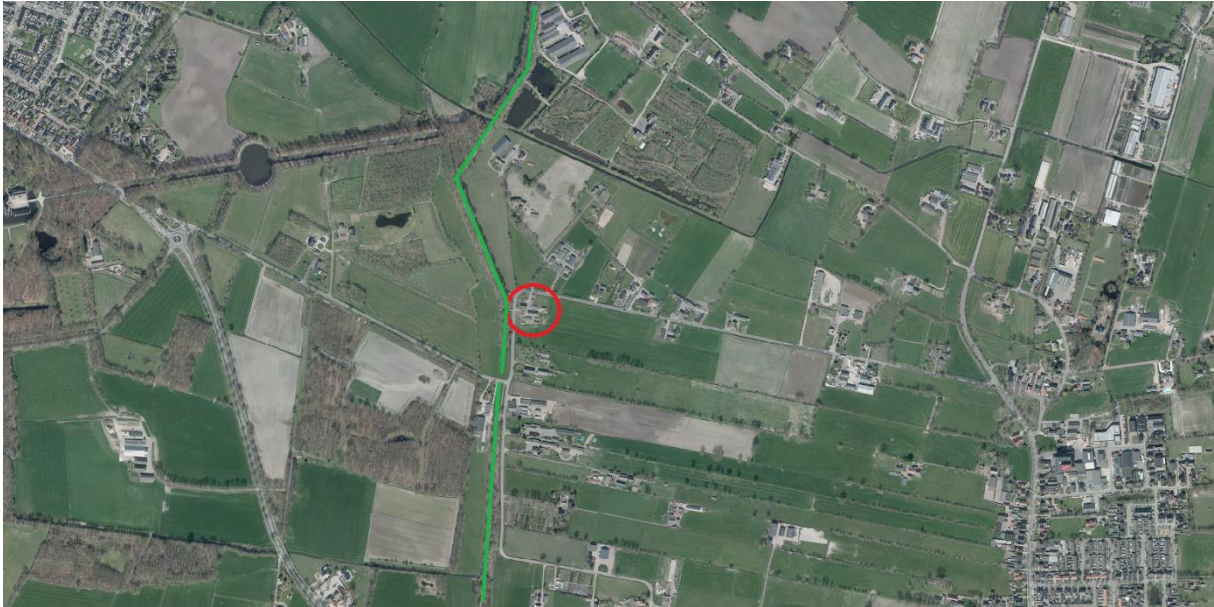
Afb.1: Kaart uit 1815 van Ederveen, met locatie rood omcirkeld .

LANDSCHAPPELIJK ELEMENT SLAPERDIJK/GREBBELINIE

Het perceel aan de Munnikeweg 10 grenst aan de westzijde aan de Slaperdijk. Door de eeuwen heen is het gebied de Gelderse Vallei diverse keren overstromd door de Rijn. De Slaperdijk werd in de 17^e eeuw aangelegd als een waterkerende wal tussen de provincies Utrecht en Gelderland. Zolang de Grebbedijk bij Rhenen niet doorbrak kon de aangelegde Slaperdijk 'blijven rusten'.

In de 18^e eeuw is de Slaperdijk een onderdeel geworden van de voormalige waterlinie De Grebbelinie. De Grebbelinie is een verdedigingslinie, met als doel aanvallen uit het oosten te weren door het gebied ten oosten van de Grebbelinie onder water te kunnen zetten. Met name in de periode 1939-1940 kreeg deze linie bekendheid toen het de hoofdverdediging vormde van het Nederlandse defensieplan. Na de Tweede Wereldoorlog werden de kazematten, tankversperringen en Duitse bunkers bedekt met een laag groen. Meer dan 40 kilometer aan militaire geschiedenis ligt nu verborgen in een langgerekt natuurgebied langs Valleikanaal en Eem.

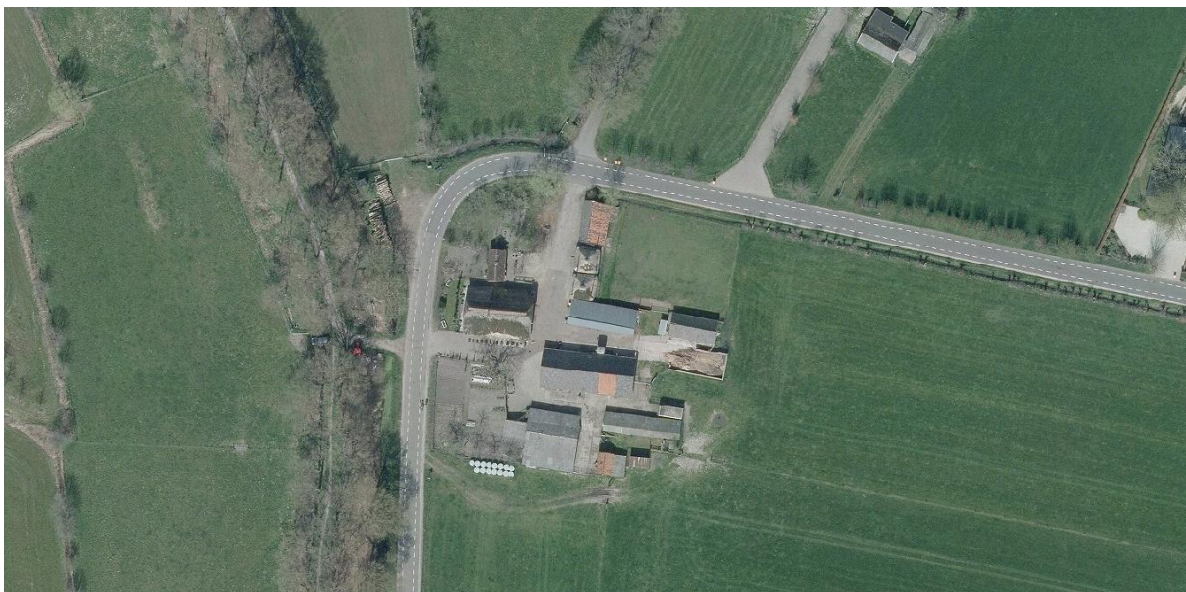
De Slaperdijk/Grebbelinie heeft in het bestemmingsplan een beschermde status. Gronden met de bestemming Waarde – Grebbelinie-landschap zijn aangewezen voor het behoud, herstel en bescherming van de herkenbaarheid en de beleefbaarheid van de cultuurhistorische waarden, deeluitmakende van de Grebbelinie.



Afb.2: Luchtfoto 2015, met locatie rood omcirkeld en Slaperdijk als groene lijn .

BOERDERIJ DE NAP

Op het perceel Munnikeweg 10 Ederveen is Boerderij De Nap gevestigd. Het bouwjaar van de boerderij is 1697. Door de ligging van de boerderij in de Gelderse Vallei is het erf diverse malen overstroomd geweest. In de gevel van het pand is een steen ingemetseld welke de waterstand van de watersnoodramp van maart 1855 aangeeft. Het boerenerf is door de eeuwen heen gegroeid tot een boerderijcomplex met in de boerderij het woonhuis en op deel de grupstal, een bakhuis, hooibergen en diverse schuren. Het complex heeft de status van gemeentelijk monument. Met name de oorspronkelijke staat van de boerderij, het bakhuis, de hooibergen, houten schuren en een bijenstal geven een goed beeld van het leven van een boer in het veenontginningsgebied.



Afb.3: Luchtfoto 2015, locatie .

De boerderij

De boerderij bestaat uit een woongedeelte en een stalgedeelte, de 'deel', waar de koeien aan de reupels stonden. De oorspronkelijke indeling van de boerderij is nog grotendeels intact met een woongedeelte met 2 kleine slaapkamers op de begane grond, een kelder met kelderzolder, paardenbox en 'poepdoos' bij de grupstal met hilt en houten gebinten. De oorspronkelijke boerderij is rond 1925 verbouwd: de zijgevels zijn opgetrokken en er is een keuken en badkamer op de deel gerealiseerd.



Afb.4: foto's interieur en achtergevel boerderij .

De bijgebouwen

Naast de boerderij bevindt zich een zomerhuisje/bakhuisje. Achter de boerderij staan twee 4-roedige met rietkap gedekte hooibergen. Naast deze hooibergen bij de uitweg op de Brinklanderweg staat de houten wagenschuur, afgedekt met keramische pannen. Aan de achterzijde van deze schuur is een open bijenkast met bijenkorven aanwezig. In het verlengde van de boerderij staan een houten voormalige kippenschuur en een stenen varkensschuur welke een waardevolle aanvulling zijn op het monumentale boerderijcomplex. De meeste schuren zijn voorzien van een pannendak.



Afb.5: foto's bakhuis, hooibergen, wagenschuur, bijenkast, houten en stenen schuur .

In zuidelijke richting is de boerderij in de 20^e eeuw uitgebreid met diverse schuren. Deze uitbreidingen van het boerenbedrijf zijn minder karakteristiek, en worden gesloopt. De nieuwe woonbestemming wordt gerealiseerd op de locatie van de te slopen schuren.



Afb.6: foto's van de te slopen schuren .

Het erf

De situering van de gebouwen geven het boeren erf zijn karakteristieke uitstraling. Met name de moestuinen en boomgaarden naast de boerderij, langs de Munnikeweg, zijn ook onderdeel van het monumentale complex.



Afb.7: foto's van de moestuinen en boomgaarden langs de weg .

BEELDKWALITEITSPAN BUITENGEBIED EDE (2011)

In het beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied van de gemeente Ede worden de volgende niet gebiedsspecifieke criteria genoemd:

- Een compacte erfindeling met één toegangsweg;
- Voorkeur voor natuurlijke erfafscheidingen;
- Samenhangend bebouwingsensemble met herkenbare, groene omzoming.

Verder worden de volgende criteria gesteld voor het specifieke landschap van veenontginningen:

- Transparante uitstraling van het erf, als kenmerkend voor het ontginningenlandschap van Ederveen;
- Erven worden ontwikkeld in de diepte, zodat de strokenverkaveling wordt versterkt;
- De bouwrichting van de gebouwen is eveneens in de diepte;
- Erfbeplanting bestaat uit houtwallen-/singels als versterking van de kleinschaligheid. Bomengroepen kunnen functioneren als verbinding tussen lineaire beplantingselementen.

Criteria functieverandering op erfniveau:

- Toevoeging van een nieuwe woning en een ondergeschikt bijgebouw;
- Samenhang tussen bebouwing, waarin nieuwe bebouwing een ondergeschikte positie inneemt;
- Creëren van rijke erfbeplanting op de erfscheidingen als verbinding tussen landschapselementen. Bij voorkeur een bomengroep.

Verder worden er illustraties weergegeven met een samenhang tussen de bebouwing, waarin bij een functieverandering de nieuwe bebouwing aan het erf een ondergeschikte plaats inneemt. De erfbeplanting op de erfscheiding is transparant. De beeldreferenties op het bebouwingsniveau verwijzen duidelijk naar een architectuur waarbij op een eigentijdse wijze wordt omgegaan met de criteria, zolang dit recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

Criteria nieuwe woningen:

- Beeldbepalend dakvlak met rustige uitstraling;
- Intentie moet zijn de goothoogte zo laag mogelijk te houden;
- Het gebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm van één bouwlaag met een kap;
- Bijgebouwen vormen samen met het hoofdgebouw een samenhangend ensemble;
- Voorkeur voor natuurlijke materialen en gedekte tinten.

Criteria beschermde monumenten:

Afhankelijk van de betekenis van het monument en de reden tot aanwijzing van het monument wordt er gestuurd op:

- De afstemming van de bouwmassa van de panden in de omgeving van het monument;
- De situering en oriëntatie van de gebouwen in de omgeving van het monument;
- De openheid en doorzichten (relatie met openbare ruimte);
- De gevelindeling;
- De kleur- en materiaalgebruik en detaillering.

Voor het bouwen bij beschermde monumenten geldt een **bijzonder welstandsregime**.

STREEFBEELD / GEWENSTE BEELDKWALITEIT

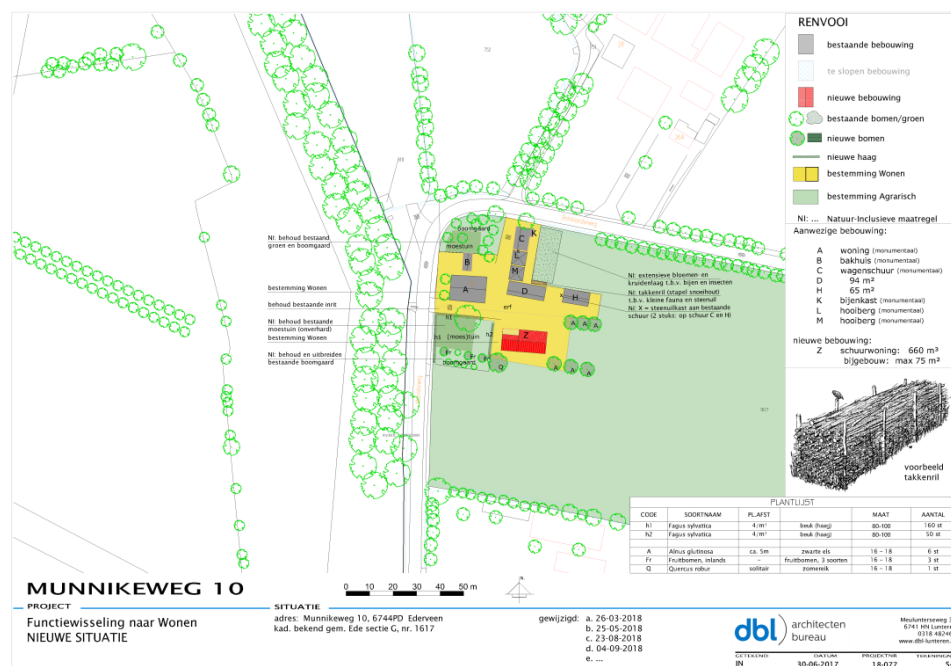
Naast het geldende beeldkwaliteitsplan zal er in het ontwerp aandacht moeten zijn voor de volgende aspecten:

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

- Het nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast op basis van een inrichtingsplan met als uitgangspunt de landschappelijke inpassing in een veenontginningsgebied en het versterken van het boerderij-ensemble van het monument Boerderij De Nap;
- De karakteristieke slagenlandschap wordt geaccentueerd door enkele bomenrijen langs het bestemmingsvlak in de kenmerkende oost-westoriëntatie. De achterzijde van het bestemmingsvlak blijft open zodat het uitzicht over het slagenlandschap gewaarborgd blijft;
- Aan de voorzijde vormen de aanwezige moestuinen en boomgaarden een onderdeel van het monumentale boerderijcomplex. Dit beeld zal gehandhaafd worden in de nieuwe situatie.
- Omdat het perceel in een 'steenuilengebied' ligt zijn er landschappelijke elementen toegevoegd om het leefgebied van de steenuil te verbeteren, zoals steenuil-nestkasten, extensief beheerd grasland, takkenruigte, en het handhaven van de moestuin.

ERFINDELING

- De nieuwe woning zal als een 'bijgebouw' bij de boerderij op het perceel gesitueerd worden;
- De uitstraling blijft als ware het één boeren erf, de nieuwbouwwoning zal onderdeel uitmaken van het gehele boerencomplex en versterkt de samenhang met de bestaande bebouwing;
- Erfverharding dient tot het minimum noodzakelijke te worden beperkt;
- De woning en (geïntegreerd) bijgebouw(en) vormen samen met de bestaande bebouwing een compact, samenhangend ensemble, waarvan de uitstraling verwijst naar een boeren erf. De architectuur is sober en ondergeschikt aan de boerderij.



Afb.8: verbeelding nieuwe situatie Munnikeweg 10 Ederveen .

HOOFDVORM BEBOUWING

- De primaire nokrichting van de woning is parallel aan de landschapsstructuur, dat wil zeggen in de diepte van het perceel;
- Het plan dient te passen binnen de bebouwingsstructuur ter plaatse. De woning dient een heldere en eenvoudige hoofdvorm met zadeldak te krijgen. Dit betekent dat de woning maximaal 1 bouwlaag met een kap heeft (goothoogte maximaal 3 meter);
- De woning heeft de uitstraling van een schuur, zonder aanbouwen. De woning dient uitdrukkelijk ondergeschikt te zijn aan de boerderij;
- Voorkeur is een geïntegreerd bijgebouw in het hoofdvolume van de nieuwe woning; dit om dichtslibben van het boerenerf door diverse bijgebouwen te voorkomen.

UITWERKING EN DETAILLERING

- Dak is een zadeldak, zonder dakkapellen;
- De gebouwen zijn aantoonbaar zorgvuldig gedetailleerd;
- Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels;
- Kleuren versterken bij voorkeur de eigenheid van het materiaal, zoals gedekte tinten voor gevels en daken.

REFERENTIEBEELDEN

Onderstaand diverse referentiebeelden van schuurwoningen:



Architect: *schipperdouwesarchitectuur*

www.schipperdouwes.nl

Fotograaf: *Thea van de Heuvel*



Architect: *Kwint architecten*

www.architecten.nl



Architect: QUPUS architectuur

www.qupus.nl



Architect: ONIX bv

<https://onix.nl>



Architect: Architectuurstudio SKA

www.studio-ska.nl

Fotograaf: Omke Oudeman

CONCLUSIE

Door dit beeldkwaliteitsplan wordt tegemoet gekomen aan de vraag van de gemeente Ede naar maatwerk bij de beoordeling van bouwplannen bij een functieverandering in deze zone. Met het bundelen van bestaande niet-gebiedsspecifieke en gebiedsspecifieke criteria en objectcriteria wordt een solide basis gecreëerd, welke, aangevuld met aanvullende criteria, een helder beleidskader vormt voor het formuleren van de gewenste beeldkwaliteit. Een bouwplan met de intentie dit streefbeeld invulling te geven vormt een toegevoegde waarde voor de cultuurhistorie van het landschap en het gemeentelijk monument. Samen met het inrichtingsplan zal de functieverandering hiermee bijdragen aan het versterken van de identiteit van de specifieke locatie en daarmee de gewenste kwalitatieve verbetering van de bebouwde omgeving als gevolg hebben.