

Gemeente Nijkerk
t.a.v. mevrouw T.J. de Ruijter
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Datum: 19 augustus 2011
Onderwerp: Veenwal 21
projectnummer: 40.90.01
bijlagen: Stedenbouwkundige schetsvoorstel

Geachte mevrouw de Ruijter, beste Thea,

Onlangs heeft u Buro SRO gevraagd een stedenbouwkundig advies uit te brengen over het initiatief op het perceel Veenwal 19-21 in het buitengebied nabij Hoevelaken. Het initiatief betreft een verzoek voor de herinrichting van een perceel, waarbij de bestemming van Agrarisch naar Wonen met agrarische nevenactiviteit gaat met kantoor aan huis. Bijgaand treft u het advies aan.



Impressie plangebied

Buro SRO Oost BV
Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG ARNHEM

026 – 35 23 125
info@buro-sro.nl
www.buro-sro.nl

KvK 50835645
ING 55 19 647
BTW NL8229.48.540.B01

Beschrijving gebied

Het plangebied ligt even ten noordoosten van de kern Hoevelaken en maakt onderdeel uit van het Oosterveen, een veenontginningslandschap met verspreid liggende bebouwing. Het meest karakteristieke kenmerk van het landschap zijn de lange smalle strookvormige kavels (slagen) die regelmatig in het landschap liggen en van elkaar gescheiden worden door (kavel)sloten. De slagen in het landschap zijn nog goed herkenbaar, ondanks dat veel van de bijbehorende singelbeplanting in de loop van de tijd verdwenen is. Op de kaart van 1900 is te zien dat de singelbeplanting zorgde voor een zeer karakteristiek landschap. De bebouwing is van oorsprong klein van aard en is in de meeste gevallen in de lengterichting van de lange strookvormige percelen georiënteerd, waardoor de diepte van de kavels verder wordt versterkt. Soms is sprake van clusterbebouwing op enige afstand van de weg.



Uitsnede topografische kaart, circa 1900

De bestaande situatie van het perceel bestaat uit een (voormalige) boerderij, enkele schuren op het erf en enkele voormalige paardenbakken. Direct tegen deze bebouwing aan ligt de woning Veenwal 19. Deze woning is via dezelfde weg ontsloten als het perceel van Veenwal 21 (zie beelden impressie plangebied).

Bestaand beleid

De functieverandering van agrarisch naar wonen met agrarische nevenactiviteit past binnen het beleid van de gemeente Nijkerk. Een bedrijfsruimte aan huis is eveneens passend, mits er alleen door de bewoner wordt gewerkt en er maximaal 4 klanten per dag komen. De bedrijvigheid kan ook in een bijgebouw plaatsvinden. Het maximum oppervlak van de bedrijvigheid bedraagt 60 m².

In het beeldkwaliteitsplan functieverandering Gelderse Vallei staat behoud en versterking van smalle open structuren en zichtrelaties naar het achterliggende veengebied voorop. Verder is herstel en behoud van bosstroken en laanbeplantingen ter geleiding van de ontginningsas belangrijk. Qua erfbeplanting zijn (knot)elzen- of (Knot)wilgen langs sloten en op de kavelgrenzen in de lengterichting van het landschap gewenst. De voorzijde van het perceel heeft een inrichting als weide, moes- of siertuin.

Voor bebouwing geldt dat het wenselijk is dat deze over het algemeen in de lengterichting van het landschap geplaatst is. De bijgebouwen moeten geïntegreerd worden in, of geplaatst worden achter (ten opzichte van de openbare weg) het woongebouw/de woongebouwen. Het bijgebouw en/of bedrijfsgebouw is ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Op deze manier wordt een goede presentatie van het gehele bebouwingscluster naar de openbare weg bewerkstelligd. De bebouwing bestaat uit een enkelvoudige hoofdvorm van 1 laag met een kap. Ten aanzien van kleur- en materiaalgebruik hebben het gebruik van natuurlijke materialen en gedekte kleuren de voorkeur.

In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is aangegeven dat het gewenst is om de oude landschapsstructuur te accentueren. Het gebied is van belang als uitloopgebied. Bouwen in dit gebied kan leiden tot landschapsversterking. Daarbij moet de beplantingsstructuur ontwikkeld worden.

In de Structuurvisie Nijkerk maakt het plangebied onderdeel uit van een aandachtsgebied. Aandachtsgebieden zijn gebieden waar binnen het kader van deze structuurvisie geen grote plannen of ingrepen voorgesteld worden. Integendeel, het zijn de gebieden waar met grote voorzichtigheid mee moet worden omgegaan; waar de kwaliteit van de gemeente als geheel in belangrijke mate van afhankelijk is. Het betreft voornamelijk de landschappen die de kernen omringen. Voor een aandachtsgebied geldt dat verdere verrommeling niet acceptabel is. Aan voorgenomen particuliere ontwikkelingen stelt de gemeente eisen die het landschap versterken en verrommeling tegengaan. Uitplaatsing van bedrijven en bedrijfsbeëindiging behoort tot de mogelijkheden, maar ook aanplant van landschappelijke elementen kan wenselijk zijn.

In de structuurvisie wordt eveneens aandacht gevraagd voor duurzaamheid en duurzaam bouwen.

In het vigerende bestemmingsplan buitengebied mag de woning een maximale inhoudsmaat van 600 m³ hebben en is er maximaal 400m² aan bijgebouwen toegestaan na sanering van de agrarische functie. Voor het hoofdgebouw is een nokhoogte van 8 meter toegestaan en een goothoogte van 3,5 meter. Voor bijgebouwen is dit respectievelijk 6 en 3 meter.

Als algemene uitgangspunten voor hergebruik van voormalig agrarische gebouwen zijn in de toelichting van het bestemmingsplan buitengebied voorwaarden opgesteld. Enkele van deze voorwaarden zijn:

- Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied;
- De functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak;
- Met functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd;
- Met een beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeente de verschijningsvorm van de functieverandering afgestemd op de omgeving;
- Overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen;
- De functieverandering wordt ingepast in het omringende landschap, bijvoorbeeld door de aanleg (en zonodig bestemmen) van natuur- en landschapselementen. Daarbij moet aansluiting gezocht worden bij bestaande plannen voor natuur en landschap, zoals het Reconstructieplan en Landschapsontwikkelingsplannen. De initiatiefnemer zal daartoe een erfinrichtingsplan dienen te overleggen.

- De functieverandering moet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke en economische vitaliteit door middel van sloop van bebouwing al dan niet in combinatie met verbetering van publieke functies zoals natuurontwikkeling, bijdragen aan recreatieve routes of waterberging e.d. op plaatsen waar dit wenselijk is.
- Opslag van goederen buiten gebouwen wordt niet toegestaan.
- Indien sprake is van vervangende nieuwbouw en verbouw, zal de gemeentelijke Welstandsnota als toetsingskader gelden.
- De nevenactiviteit mag geen beperking opleveren voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven.

Toetsing ingediend voorstel

De initiatiefnemer heeft een voorstel ingediend voor de herontwikkeling van agrarische functie naar wonen. Op bijgaande afbeelding is het ingediende voorstel te zien.



Ingediende voorstel

In het voorstel is de woning gesitueerd op de locatie en in een richting die gelijk is aan de situering en richting van de huidige voormalige bedrijfswoning. Gezien de ligging van de voormalige bedrijfswoning en ligging en bebouwingsrichting van omliggende clusters is de situering van deze woning logisch.

Achter de woning liggen bijgebouwen voor dierenverblijven, hobbyruimte en een kantoor. De clustering van bebouwing rond een erf is typisch voor de omgeving en passend in het beleid. De clustering is echter te ruim opgezet, waardoor een deel van de bebouwing oostelijk komt te liggen van de (voormalige) kavelsloot. Dit doet geen recht aan het oorspronkelijke verkavelingspatroon.

Er is een extra inrit ingetekend, zodat de huidige inrit alleen voor autoverkeer van de naastgelegen woning Veenwal 19 gebruikt hoeft te worden. Deze extra inrit is niet passend binnen de karakteristiek van bebouwingsclusters die via één toegang ontsloten zijn op de ontginningsas. Ook verkeerskundig wordt een extra inrit niet noodzakelijk geacht. Tevens verhoogt de extra inrit het risico dat het kantoor in de toekomst separaat van de woning wordt gebruikt en niet langer een aan de woning gelieerde ondergeschikte bedrijfsactiviteit is.

Door af te zien van de inrit kunnen ook de parkeerplaatsen een plek krijgen die niet langer in het zicht ligt vanaf de Veenwal.

In de verkavelingsopzet is het kantoor niet gekoppeld aan de woning. Daarnaast grenzen de dierenverblijven niet direct aan de weides. Logischer (maar niet strikt noodzakelijk) zou zijn als het kantoor gekoppeld is aan de woning en de dierenverblijven direct grenzen aan de weides.

Met betrekking tot het inrichtingsplan zijn vanuit het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) aanvullende kavelslootbeplanting en bosschages gewenst in noord-zuidrichting. Dit is het ingediende voorstel nog te weinig uitgevoerd. Extra kavelbeplanting is nodig wil het initiatief naadloos passen in het geformuleerde beleid. Daarnaast heeft aan de terreinranden ophoging plaatsgevonden waardoor het beeld van een grondwal rond het perceel dreigt te ontstaan. Dit werkt versturend in het open weidelandschap.

Van de architectuur is niet bekend of de nieuwbouw past binnen de gebiedskarakteristiek. Daarnaast is duurzaamheid een beleidsitem (warmtepomp, zonnepanelen, waterafkoppeling), waarop in het principevoorstel nog niet is ingegaan.

Advies

Het principeverzoek kan met enige aanpassingen leiden tot een voorstel dat prima past binnen het beleid van de gemeente Nijkerk. In bovenstaande toetsing van het voorstel zijn voor die aanpassing een aantal handreikingen gedaan.

Bijgaand schetsvoorstel is een verbeelding van die handreiking. Overigens kan ook op een andere wijze binnen de gedane handreikingen tot een plan gekomen worden dat past binnen het beleid.

In het schetsvoorstel is de bebouwing compact geclusterd rond een erf. Het cluster ligt in zijn geheel westelijk van de herstelde kavelsloot centraal in het plangebied. Het bebouwingscluster is ontsloten via de huidige inrit.



Schetsvoorstel

Het gewenste kantoor is gekoppeld aan het woonhuis. De dierenverblijven grenzen aan het weiland.

Voor wat betreft de inrichting van het terrein geldt dat er aanvullende kavelslootbeplanting en bosschages zijn gerealiseerd, om het karakter van het veenontginningslandschap te versterken. Grondwallen zijn zeker niet aanwezig. Het parkeren ligt uit het zicht van de Veenwal.

De architectuur van de bebouwing zal aan moeten sluiten op de gebiedskarakteristiek conform de criteria uit de welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan Gelderse Vallei. Daarbij is het wenselijk om aandacht te schenken aan het aspect duurzaamheid. Gedacht kan worden aan de toepassing van een warmtepomp of zonnepanelen een aan de afkoppeling van regenwater (opvang op het eigen terrein).

Onderstaan zijn enkele beelden opgenomen die een beeld geven van de karakteristieke bebouwing in de omgeving.



Referentiebeelden architectuur

Vervolg

Wij adviseren u de aanvrager het plan te laten aanpassen in lijn met bovenstaand advies. Daartoe zal het plan vergezeld dienen te gaan van een inrichtingsplan voor het gehele perceel. Tevens zal de architectuur en de toepassing van het aspect duurzaamheid inzichtelijk moeten worden gemaakt

In zijn algemeenheid kan ten aanzien van het huidige bestemmingsplan nog gesteld worden dat de eisen qua inhoud en hoogte, de realisering van een woning met bijgebouw die aansluit op het oorspronkelijke boerderijtype niet mogelijk maakt. Het toestaan van een grotere inhoud en een ruimhartiger beleid ten aanzien van de nokhoogte, onder de garantie dat kwaliteit gerealiseerd wordt, kan een belangrijke bijdrage leveren aan het versterken van de gebiedskarakteristiek.

Wij zijn natuurlijk bereid bijgaand advies aan initiatiefnemer toe te lichten ter voorbereiding op de bijstelling van het plan.

Met vriendelijke groet,

Buro SRO



Peter Abels
Stedenbouwkundig adviseur/eigenaar