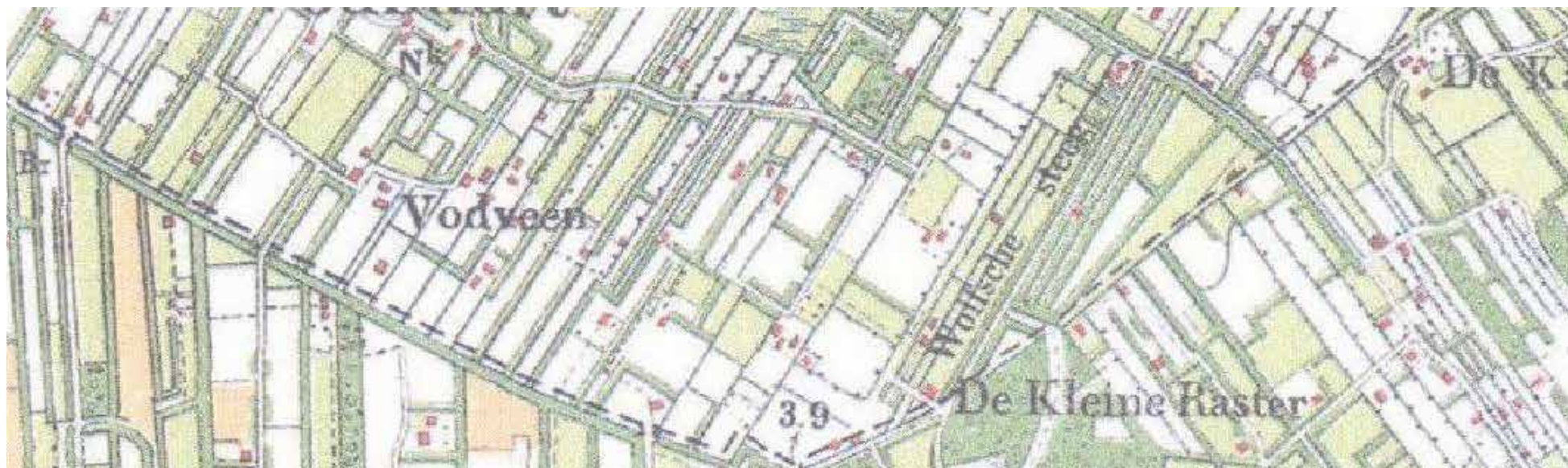


# Erfadvies Klaarwaterweg 12 / 12a

## Nijkerkerveen

### Gemeente Nijkerk



# Erfadvies Klaarwaterweg 12 / 12a

## Nijkerkerveen

### Gemeente Nijkerk



GELDERS GENOOTSCHAP

#### COLOFON

**Initiatiefnemer**

Familie Stronkhorst

**Contactpersoon gemeente Nijkerk**

Dhr. N. Butterman

**Ervenconsulent Gelders Genootschap**

Christel Steentjes | 026 4421742 | [c.steentjes@geldersgenootschap.nl](mailto:c.steentjes@geldersgenootschap.nl)

**Datum**

Advies 8 juli 2014

# Inleiding

De heer Stronkhorst is voornemens op het perceel aan de Klarwaterweg 12/12a in Nijkerkerveen twee woningen te bouwen. Een woning is een vergunde maar niet gebouwde bedrijfswoning, de tweede woning in het kader van functieverandering. Hiervoor worden de schuren op de locatie gesloopt. De huidige eigenaren van het intensieve veehouderij bedrijf aan de Klarwaterweg 12/12a willen blijven in de huidige (burger)woning bij het bedrijf.

## Het erfadvies

De gemeente Nijkerk wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom adviseert zij deskundig advies van een ervenconsulent of landschapsarchitect. De initiatiefnemer heeft de ervenconsulent van het Gelders Genootschap ingeschakeld om advies te geven over de erftransformatie van de Klarwaterweg 12 / 12a.

Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp voor het erf en de bebouwing. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen. In dit advies worden de welstandseisen toegespitst op deze opgave. Het vormt een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur. Het advies is opgesteld door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap in overleg met de gemeente Nijkerk en de initiatiefnemer.

## Randvoorwaarden gemeente Nijkerk

Gemeente Nijkerk heeft aangegeven in principe mee te willen denken en hanteert daarvoor de volgende randvoorwaarden als uitgangspunt voor de functieverandering:

- Alle bestaande opstallen met een oppervlakte van 2.253 m<sup>2</sup>, inclusief het tennisveld worden gesloopt. Het agrarisch bedrijf wordt beëindigd.
- De vergunde maar niet gebouwde agrarische bedrijfswoning, kan worden gebouwd binnen het agrarisch bouwperceel. De tweede woning wordt gerealiseerd in het kader van functieverandering.
- Beide nieuw te bouwen woningen hebben een maximale inhoud van 600 m<sup>3</sup> en een bijgebouw van maximaal 70m<sup>2</sup>.
- De woningen worden ontsloten via de bestaande oprit.

- Er moet rekening worden gehouden met milieucirkels van aangrenzende bedrijven.
- Beide woningen krijgen een bestemmingsvlak wonen van maximaal 1500 m<sup>2</sup>. De woningen en het bestemmingsvlak worden gesitueerd binnen het huidige bouwperceel.

## Wensen initiatiefnemers

- Woonkwaliteit.
- Uitzicht op het landschap.
- Landschappelijke beplanting aan zijde bedrijven.
- Nieuw bijgebouw bij bestaande woning.



Locatie Klarwaterweg 12 / 12a

- In rood de te slopen schuren. In rode stippellijn het tennisveld. Deze is al gesaneerd.
- In oranje het woonhuis met bijgebouw.

# Relevant beleid

Voorliggend rapport is geschreven met als uitgangspunt de hieronder genoemde beleidskaders. De randvoorwaarden en uitgangspunten die in dit rapport zijn geformuleerd houden rekening met het relevante beleid.

## Nationaal en provinciaal beleid

De locatie valt niet in nationaal of provinciaal waardevol landschap. De locatie ligt buiten de EHS.

## Regionaal beleid

- *Beeldkwaliteitsplan functieveranderingen Gelderse Vallei.*

Het beleid laat zien op welke manier de gemeenten in de Gelderse Vallei met veranderend agrarisch landschap om willen gaan. Het perceel aan De Veenhuis 7 is ingedeeld in het veenontginningslandschap. Belangrijk bij functieverandering is behoud en versterking van smalle open structuren en zichtlijnen. Bebouwing in de lengterichting of bestaande lijnen in het landschap. Bepanting op de lange kavelgrenzen en het dakenlandschap.

- *Bouwen aan het landschap op de tussenschaal, bouwstenen ruimtelijke kwaliteit voor de Gelderse Vallei 2013*

De locatie ligt in het Slagenlandschap. Ambitie is om de streekeigenheid van het gebied te versterken. De koers voor dit landschap is gericht op het benadrukken van de langerekte kavelstructuur met singels van weg tot weg. Nieuwe bebouwing voegt zich in deze structuur van smalle lange kavels en bouwt mee aan de leesbaarheid van het langerekte landschap. Lange zichtlijnen zijn daarbij belangrijk. Om te komen tot streekeigen architectuur is het Hallehuis vertrekpunt, eenvoudig van vorm, één volume, één laag met hoge kap. Een eigentijdse invulling van de traditionele hoofdvorm is daarbij mogelijk.

## Gemeentelijk beleid

- *Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2011*

De structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 is een integrale ruimtelijke visie voor het gehele grondgebied van Nijkerk, waarbij niet alleen ruimtelijk economische aspecten, maar ook maatschappelijke ontwikkelingen expliciet aandacht krijgen. De landschappen rondom Nijkerk zijn van een bijzondere kwaliteit en diversiteit. De structuurvisie benoemt onder andere de verschillende landschappen en geeft er

een waardering aan en geeft aan welke toekomstvisie er voor de verschillende landschappen bestaat.

- *Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2005*

Hierin is een viertal aanknopingspunten opgenomen die gemeente Nijkerk van belang vindt, namelijk:

- Versterken van de drie aanwezige landschapstypen in Nijkerk.
- Versterken en beleefbaar maken van het cultuurhistorische erfgoed.
- Behoud en versterken van de natuurparels van Nijkerk.
- Uitbreiden recreatief netwerk en benutten kansen op recreatief vlak.

Er worden drie verschillende landschapstypen aangegeven. Hiervan dienen de kwaliteiten versterkt te worden. De locatie ligt in het laagveenontginningslandschap/slagenlandschap. De nog herkenbare langgerekte verkavelingsstructuur versterken door het herstellen en terugbrengen van landschapselementen zoals kavelslootbepantingen in de vorm van singels.

- *Welstandsnota Nijkerk 2013*

De locatie valt onder beperkt welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving (de stedenbouwkundige benadering).

# Analyse

## Landschap

Het veenontginningslandschap rondom Nijkerkerveen is een relatief oud en kleinschalig landschap. Karakteristiek zijn de lange smalle strookvormige kavels die in regelmatige slagen in het landschap liggen en van elkaar worden gescheiden door sloten. Dit gebied is vanaf de late middeleeuwen ontgonnen vanuit ontginningsassen, haaks op deze assen zijn sloten gegraven om het natte gebied te ontginnen. Bebouwing stond van oorsprong aan de ontginningsassen, door opdeling van de percelen en het toevoegen van nieuwe bebouwing is het landschap versteend. Bestaande zichtlijnen van de ontginningsas zijn daarom erg waardevol. De langgerekte kavels worden versterkt door lange beplantingslijnen van knotwilgen en (knot)elzen langs sloten. Deze beplanting is op veel plekken verdwenen of niet meer aaneensluitend.

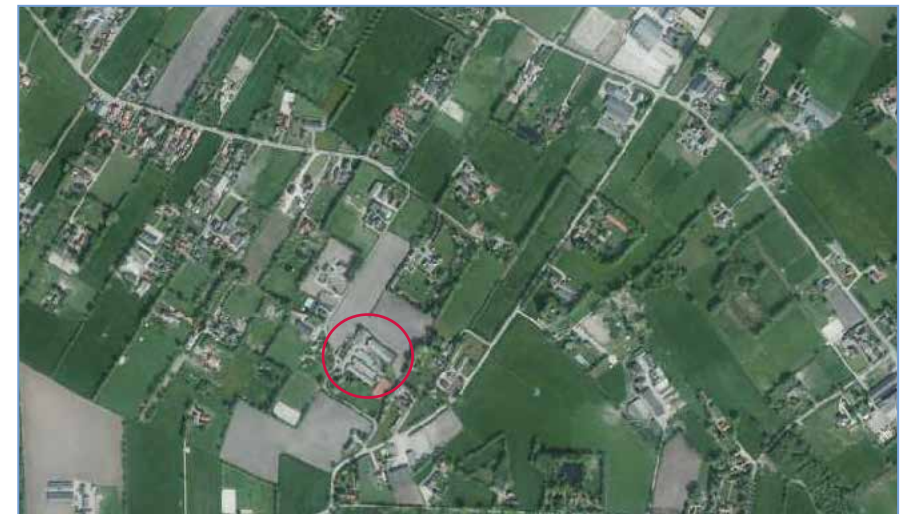
Klaarwaterweg 12 is een voorbeeld van een latere toevoeging. Het erf ligt tussen twee oorspronkelijke kavellijnen waardoor het zich voegt naar het landschap. Het grote oppervlak aan schuren is niet passend in dit kleinschalige landschap.



Kaartbeeld ca. 1900



Schematische weergave van het landschap: langgerekte kavels.



Luchtfoto ca. 2010

# Analyse

## Erf, erfbeplanting en bebouwing

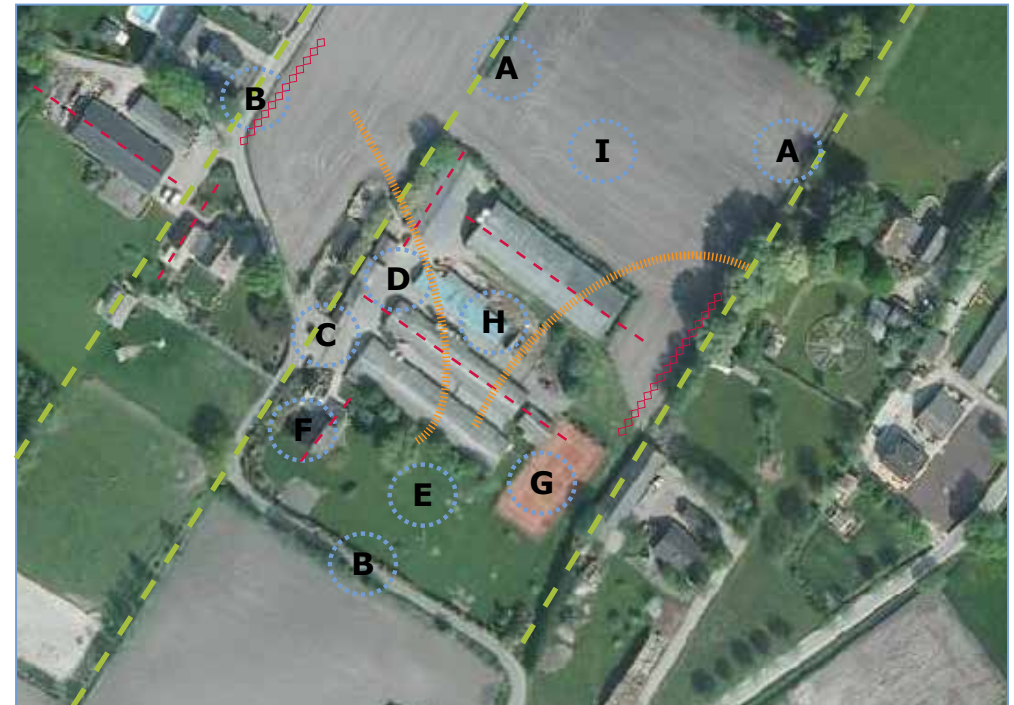
- A De oorspronkelijke langgerekte verkaveling is nog goed herkenbaar in het landschap. Het erf heeft zich binnen deze lijnen ontwikkeld. De kavelgrenzen zijn deels beplant.
- B De Klarwaterweg slingert zich om het erf heen.
- C Het erf wordt ontsloten door een inrit aan de westzijde, de brede oprit ligt aan weerszijde van een lantaarnpaal.
- D Het bedrijfserf is lang en smal. Vanaf deze ruimte zijn de schuren bereikbaar.
- E Aan de zuidzijde ligt een grote open groene tuin. Een deel van de bomen is gekapt. Aan de Klarwaterweg staat deels laurierkers als afscheiding.
- F De huidige woning staat vooraan het erf. Het is een relatief nieuwe woning met een eenvoudige uitstraling. De woning blijft staan.
- G De tennisbaan is al gesaneerd.
- H Op het erf staan diverse schuren. Hoofdzakelijk uitgevoerd in baksteen en donkere golfplaten. Het zijn lage bescheiden schuren die haaks of parallel aan de verkavelingslijnen staan. De schuren vormen een compact geheel.
- I De overige gronden zijn in agrarisch gebruik.

Groene lijnen: hoofdrichting verkaveling, het slagenlandschap.

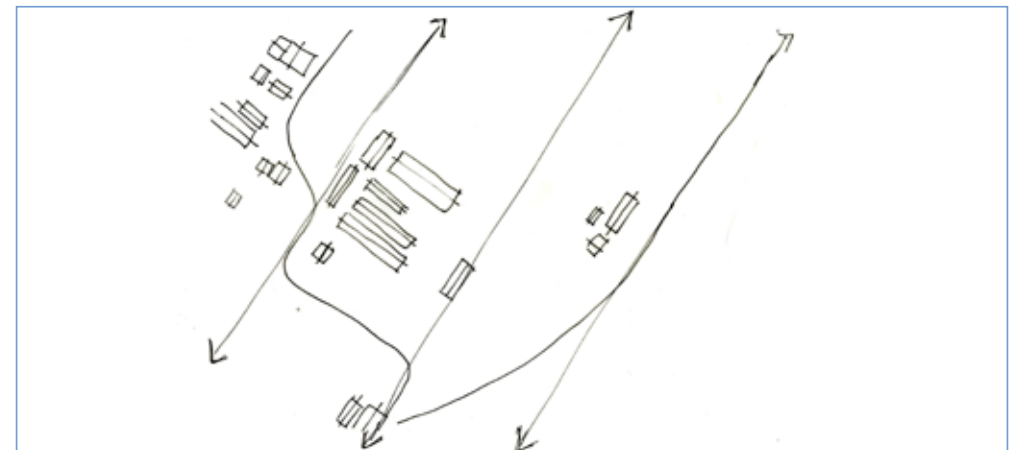
Rode lijnen: de nokrichtingen, haaks of parallel aan de hoofdverkavelingsrichting.

Oranje lijnen: milieucirkels van naastgelegen bedrijven (bij benadering).

Rode kronkellijn: storende bebouwing of activiteiten.



Luchtfoto locatie



Schematische weergave locatie

# Analyse

## Aanknopingspunten ontwikkeling Klarwaterweg 12 / 12a

- Slagenlandschap met langgerekte kavels.
- Het erf ligt binnen de hoofdkavelgrenzen. Schuren en beplanting vormen een compact geheel.
- Bebouwing volgt hoofdrichting verkaveling.
- Landelijk materiaal gebruik van bakstenen en golfplaten.
- Milieucirkels van naastgelegen bedrijven.
- Zichtlijnen landschap.
- Zicht op storende bebouwing en activiteiten.



De schuren staan aan een klein bedrijfserf.



Achter de huidige woning ligt een open groene tuin. Met een grote treurwilg.



De oprit ligt aan weerszijde van een lantaarnpaal.

# 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 geven denkbare oplossingsrichtingen aan en zijn bedoeld als toelichting van de uitgangspunten en randvoorwaarden. Andere oplossingen zijn denkbaar, wanneer ze voldoen aan de uitgangspunten en randvoorwaarden.

## Uitgangspunten en randvoorwaarden

- A** Het nieuwe erf ontwikkelt zich binnen de verkavelingslijnen. Deze kavelgrenzen worden versterkt door het toevoegen van beplanting zoals elzen en (knot)wilgen. Ook kan de sloot doorgetrokken worden. Aan de westzijde kan gekozen worden voor een meer transparante beplanting zoals knotwilgen zodat het uitzicht op het landschap behouden blijft.
- B** De noordelijke grens wordt rechtgetrokken zodat het beter aansluit op het rechtlijnige landschap. Door als afscheiding een sloot te gebruiken is het contact met het landschap optimaal.
- C** Het toevoegen van hagen en een hoogstamboomgaard neemt de bedrijfsactiviteiten aan de westzijde uit het zicht en versterkt de kleinschaligheid van het landschap.
- D - E** De tuin van de bestaande woning wordt omzoomd met een lage haag aan erf zijde. Aan de wegzijde kan de uitheemse laurierskers vervangen worden voor streekeigen soorten en knotwilgen die de weg begeleiden.
- F** Enkele solitaire bomen op het voormalige bedrijfserf dragen bij aan de ensemblewerking van gebouwen en beplanting. Dit is belangrijk omdat door de milieucirkels de bebouwing ver van de oorspronkelijke bedrijfswoning komt.
- G** Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande brede oprit waarbij de toegang aan weerszijde gehandhaafd blijft. Wel wordt de verharding van betonklinkers zoveel mogelijk gesaneerd en verharding tot het hoogst nodige teruggebracht. Zo ontstaat er een ruimte waar informeel parkeren mogelijk is.
- H** Het overige deel van het voormalige werkerf wordt groen ingericht met streekeigen soorten en als groene weide. Nabij de woningen kunnen meer siersoorten worden toegepast. Door de beplanting transparant te houden blijft het

- I** uitzicht op open landschap in het zuiden behouden. De nieuwe woningen staan aan een gezamenlijke open ruimte. Aan deze ruimte worden de bijgebouwen gesitueerd. Hierdoor kan privacy in de tuinen worden gecreëerd en worden de diverse gebouwen bij elkaar gebracht. De gebouwen volgen met de nokrichting de hoofdrichting van het slagenlandschap.
- J** De woningen staan buiten de milieucirkels, hierdoor staan ze ver van de oorspronkelijke bedrijfswoning. Door de ensemblewerking van groen en bijgebouwen wordt het een geheel. Ook de woningen volgen met de nokrichting de hoofdrichting van het slagenlandschap. Dit wordt versterkt door de lengterichting van de kavel. Voor het creëren van privacy wordt gebruik gemaakt van groene afscheidingen. Gebruik geen dominante scheidingen zoals schuttingen. De woningen komen enkele meters van de grenzen van de bouwkael te staan zodat er ruimte ontstaat voor een goede groene inrichting van deze grenzen.

Groene lijnen: hoofdrichting slagenlandschap.

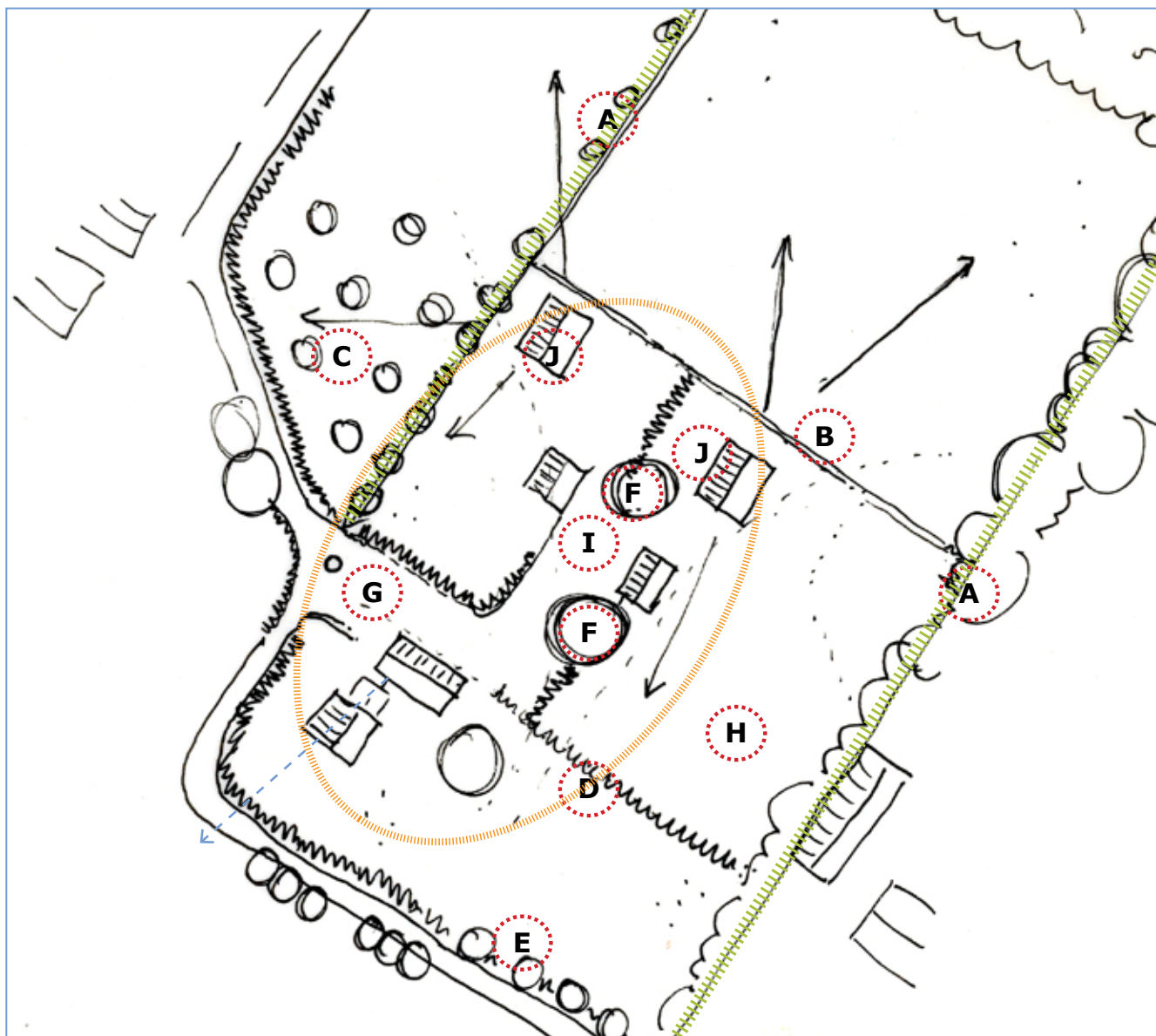
Oranje cirkel: ensemble werking van bestaande bebouwing en groen en nieuwe bebouwing en groen.

Beeldkwaliteit woningen en bijgebouwen

- De gebouwen hebben enkelvoudige hoofdvormen, één laag met forse kap. Binnen deze traditionele hoofdvorm is een eigentijdse invulling mogelijk.
- De nieuwe gebouwen zijn qua uitstraling ondergeschikt aan de huidige woning.
- Gebruik natuurlijke materialen en gedempte kleuren.
- Bijgebouwen maken onderdeel van het ontwerpconcept.
- Ontwerp dakelementen direct mee.



# Advies



Schets met mogelijke vertaling van de randvoorwaarden en uitgangspunten.

# Referentiebeelden



Voorbeelden van schuurarchitectuur. Door natuurlijk kleur- en materiaalgebruik en de sobere vormgeving is het een voorbeeld van ingetogen bebouwing die past in het landelijke gebied. Binnen deze traditionele hoofdvorm is een eigentijdse invulling mogelijk.



Voorbeeld van elzen op de kavelgrens. Elzen kunnen net als knotwilgen geknot worden.



Informele oprit.



Landelijke materialen voor bestrating.



Groen en bebouwing vormen een ensemble.



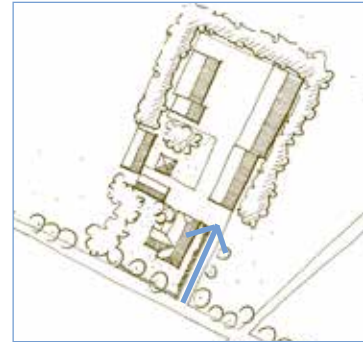
Transparante elzenrij.

# Bijlage: De erf-principes

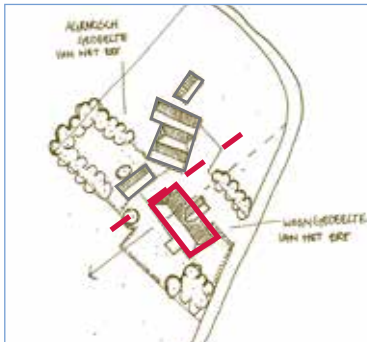
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom ook het uitgangspunt bij de advisering bij erftransformaties. Zodat het nieuwe erf bijdraagt aan de versterking van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.



1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap. Het bestaat uit gebouwen, erf-inrichting en beplanting.



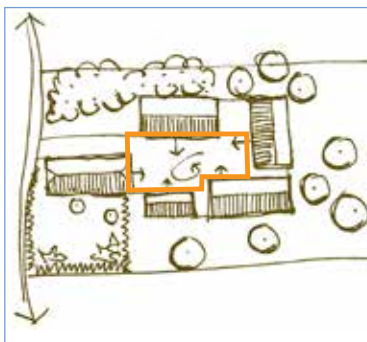
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdgebouw staat voor op het erf.



5. Het erf is verankerd in het landschap door o.a. positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting en wandelpaden.



3. De gebouwen staan dicht bij elkaar, gegroepeerd op en rond een gemeenschappelijke ruimte.

## *Streekeigen beplanting*

Lange kavelgrenzen: (knot)wilg, (knot) els.

Boomgaard: hoogstamfruitbomen met appel, peer, pruim en kers.

Solitaire bomen: Eiken

Hagen: meidoorn, veldesdoorn, liguster en/of haagbeuk.

Struiken: sering, boerenjasmijn, bessen.

Nabij woning: berken en eiken.

