

Erfadvies Laakweg 32 en 40

Nijkerkerveen
Gemeente Nijkerk



GELDERS GENOOTSCHAP



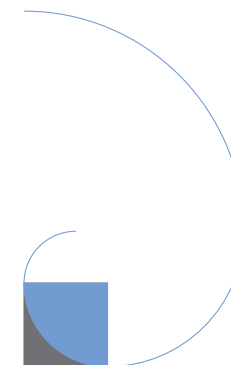
Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2017

Erfadvies Laakweg 32-40

Nijkerkerveen

Gemeente Nijkerk



GELDERS GENOOTSCHAP

COLOFON

Opdrachtgever

J.J. Grobben gemeente Nijkerk

Ervenconsulent Gelders Genootschap

Christel Steentjes | 026 4421742 | c.steentjes@geldersgenootschap.nl

Datum

Definitief advies 9 februari 2017

Inleiding

Laakweg 32 en 40 liggen aan de zuidzijde van Nijkerkerveen. De zuidzijde is aangewezen als ontwikkelingsgebied voor nieuwbouw van woningen voor Nijkerkerveen. De twee erven liggen in het deelgebied 'landelijke dichtheid'. De erven worden ontwikkeld in het kader van functieverandering waarbij de schuren gesloopt worden en er woningen voor terugkomen.

Het erfadvies

De gemeente Nijkerk wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom heeft zij de ervenconsulent van het Gelders Genootschap ingeschakeld. Dit advies van de ervenconsulent geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp en inrichting van de erven. Het advies is opgesteld door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap in overleg met de gemeente Nijkerk.



Luchtfoto Laakweg 32 en 40.

Relevant beleid

Regionaal beleid

- *Beeldkwaliteitsplan functieveranderingen Gelderse Vallei.*

De locatie ligt in het veenontginningslandschap. Kenmerkend is de lange smalle strokenverkaveling van elkaar gescheiden door sloten. Ambitie is hier het behoud en versterking van smalle open structuren, het accentueren van de lange lijnen met beplanting langs sloten en het behoud van de zichtrelaties naar het achterliggende veengebied. Nieuwe bebouwing wordt op een logische manier in het landschap geplaatst. Voor de perceelindeling is de lengterichting van de slagenverkaveling leidend. Gestreeft wordt naar een samenhangend en compact erf. Nieuwe bebouwing is ondergeschikt aan de waardevolle bebouwing en heeft een enkelvoudige hoofdvorm, één laag met kap.

- *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 door het benadrukken van de langgerekte kavels met singels van weg tot weg. Bosjes op strategische plekken dragen bij aan de schaalverkleining van het landschap. Om te komen tot streekeigen architectuur is het Hallenhuis 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 2030 (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. In het veenontginningslandschap is het gemeentelijk beleid gericht op het tegengaan van verrommeling en het herstel van de weg- en perceelsbeplanting.

- *Streekeigenbeplanting in het buitengebied van Nijkerk 2009*

De locatie ligt in het veenontginningslandschap, het gebied rond Nijkerkerveen neemt daarbij een wat aparte plaats in. Het gebied is sterk verdicht door bebouwing. De kronkelende ontginningsas ter hoogte van de Schoolstraat ligt op een dekzandrug. Vandaar lopen strakke lijnen haaks op de hoofdrichting van deze rug. Door de verdichting is er een agrarisch woonlandschap ontstaan. De herkenbaarheid van de oorspronkelijke structuur van de lange smalle kavels kan versterkt worden door herstel van elzensingels en knobomen langs de lange verkavelingslijnen en het inpassen van bebouwing met erfbeplanting.

- *Welstandsnota Nijkerk 2013*

Voor de locatie geldt een beperkt welstandregime. Het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving (de stedenbouwkundige benadering).

- *Functieveranderingsbeleid gemeente Nijkerk*

Voor het aantal te slopen meters mag een woning van maximaal 600 m³ en een bijgebouw van 70 m² worden teruggebouwd. Voorwaarde bij functieverandering is dat de ontwikkeling moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen blijven behouden.

Ruimtelijke randvoorwaarden

De gemeente heeft SVP stedenbouw en architectuur gevraagd ruimtelijke randvoorwaarden op te stellen voor het realiseren van de woonbebouwing.

Ruimtelijke randvoorwaarden Laakweg 32 en 40

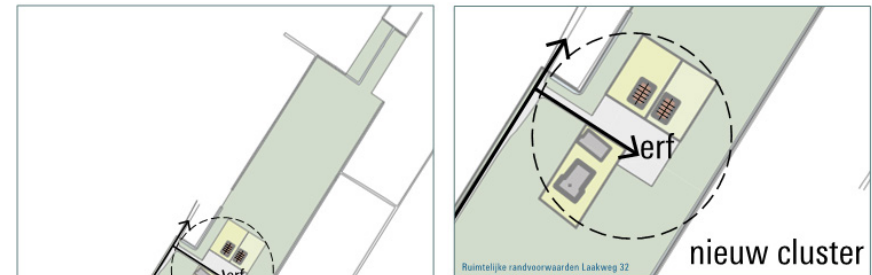
De nieuwe percelen met woningen worden op een passende wijze opgenomen in de landschappelijke en ruimtelijke structuur van het veenontginningsgebied ten zuiden van Nijkerkerveen. Dit betekent dat de nieuwe bebouwing samen met het bestaande woonhuis aan het gemeenschappelijke erf wordt gesitueerd. De woningen en eventuele bijgebouwen vormen als het ware het nieuwe bebouwingscluster.

Randvoorwaarden bouwvolume laakweg 32 en 40

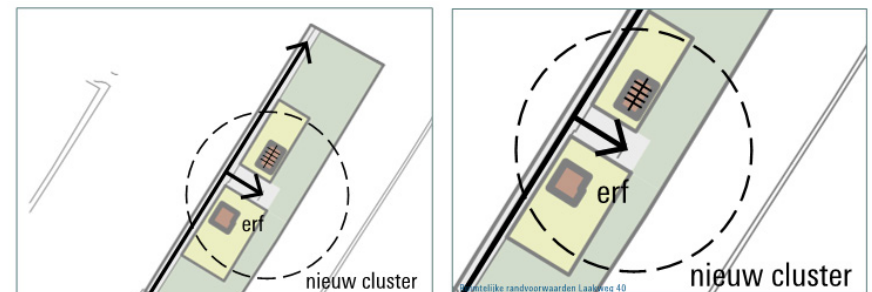
De nieuwe bebouwing wordt met de kap evenwijdig aan het toegangspad gesitueerd en is maximaal één bouwlaag met kap. De plattegrond van de woning is langgerekt waarbij de verhoudingen van de in het gebied aanwezige bebouwing uitgangspunt vormen. Ook de bergingen en/of garages zullen in een vrijstaand bouwvolume met kap worden opgenomen.

Randvoorwaarden architectuur Laakweg 32 en 40

De architectonische verschijningsvorm van de nieuwe woningen kan enerzijds traditioneel, passend bij de van oorsprong aanwezige architectuur, en anderzijds meer modern eigentijds zijn. Uitgangspunt voor detaillering en materialisering van de nieuwe woningen is dat het terughoudend is ten opzichte van het bestaande woongebouw. Het oorspronkelijke woongebouw is in architectuur, kleur- en materiaalgebruik en detaillering rijker en gevarieerder dan de andere bebouwing binnen het cluster.



Ruimtelijke randvoorwaarden Laakweg 32 (SVP)



Ruimtelijke randvoorwaarden Laakweg 40 (SVP)

Analyse landschap



Kaartbeeld ca. 1900



Kaartbeeld ca. 1930



Luchtfoto ca. 2015

Analyse landschap

Het veenontginningslandschap rondom de locaties wordt gekenmerkt door de lange smalle kavels haaks op de ontginningsas op de hogere zandrug (ter hoogte van de Schoolstraat). Ook wel slagenverkaveling genoemd. Boerderijen stonden van oorsprong aan de ontginningsas maar door vererving raakte het bezit gesplitst. De percelen werden smaller en diverse boerderijen kwamen in het veld te staan. Rond Nijkerkerveen is het landschap door bebouwing sterk verdicht. Er is een agrarisch woonlandschap ontstaan. Door de verstedelijking en het verdwijnen van landschappelijke beplanting is de herkenbaarheid van de kenmerkende landschapsstructuur verminderd.

Veel kavelgrensbeplanting in de vorm van elzensingels en knotwilgen is verdwenen, mede door de schaalvergroting van de landbouw en de verstedelijking. Daardoor is het van oorsprong zeer kleinschalige landschap opener geworden en is bebouwing meer zichtbaar. Bebouwingsclusters vloeien zo in elkaar over waardoor een stedelijk beeld ontstaan.

Aanknopingspunten ontwikkeling locatie

- Versterken lengterichting slagenverkaveling met beplanting.
- Smalle kavels en slotenstructuur.
- Versterken kleinschaligheid en agrarisch karakter.



Smalle kavels met hier en daar nog kavelgrens beplanting.



Door het ontbreken van erfbeplanting liggen schuren kaal in het landschap en vloeien bebouwingsclusters in elkaar over.

Analyse erf Laakweg 32



Laakweg 32 is georiënteerd op de Laakweg. De erfinrichting heeft een duidelijke pronkzijde (voorzijde) en een meer functionele inrichting bij de schuren, de werkszijde.



Het pad richting de Laakweg 32 ontsluit meerdere bebouwingsclusters.



Waardevolle erfbepanting met haag en notenboom.



Notenboom bij het voorhuis van de boerderij.



Functionele inrichting rondom de schuren.



Karakteristieke kavelgrensbepanting van elzen.

Analyse erf Laakweg 32



- A De boerderij op het erf blijft staan. De boerderij is georiënteerd op de Laakweg.
 - B De kapschuur achter de boerderij blijft ook staan als bijgebouw van de boerderij.
 - C De nieuwe woongebouwen komen achter de kapschuur aan een gezamenlijk nieuw erf.
 - D Rondom de voortuin van de boerderij staat een beukenhaag, samen met de notenboom benadrukt de hiërarchie op het erf. De boerderij is het hoofdhuis op het erf, de nieuwe gebouwen en inrichting zijn daar aan ondergeschikt.
 - E Ook de walnotenboom in de voortuin draagt bij aan de uitstraling van de voorzijde van het erf. Een notenboom bij het voorhuis is karakteristiek voor boerenerven. Naast de notenboom staat er nog een grote solitaire boom.
 - F Het huidige toegangspad van het erf loopt tussen het achterhuis en de kapschuur door richting de veeschuren. Nabij het erf staan jonge knotwilgen.
 - G De lange lijnen van het slagenlandschap zijn hier en daar beplant met elzen.
 - H De overige stallen worden gesloopt.
- Groene lijnen = lange kavelgrenzen met sloten.

Toelichting

Het erf kent een karakteristieke indeling van 'voor' en 'achter'. De voorzijde/pronkzijde bevindt zich bij het voorhuis van de boerderij. De schuren bevinden zich daarachter en aan de zijkant. De uitstraling van het voorhuis met de bijbehorende detaillering, de haag en notenboom versterken dat. Op het achtererf/werkzijde bevinden zich de schuren, hier is de inrichting meer functioneel en is er minder erfbeplanting.

Uitgangspunten Laakweg 32

- Behouden waardevolle erfbeplanting: notenboom, beukenhaag
- Behouden onderscheid 'voor': woon en pronkzijde en 'achter': werk en functionele zijde.
- Versterken lengterichting slagenverkaveling.
- Voorkomen van het aan elkaar groeien van bebouwingsclusters. Doorkijkjes naar achteren behouden.
- Streekeigen beplanting.

Analyse erf Laakweg 40



Laakweg 40 is georiënteerd op de Laakweg. Erfbeplanting is beperkt. Het erf heeft weinig beplanting en geen duidelijke voortuin.



Schuur op het achtererf. Karakteristieke elzenbeplanting langs de sloot.



Tweede bebouwingscluster achter Laakweg 40 met erfbeplanting.

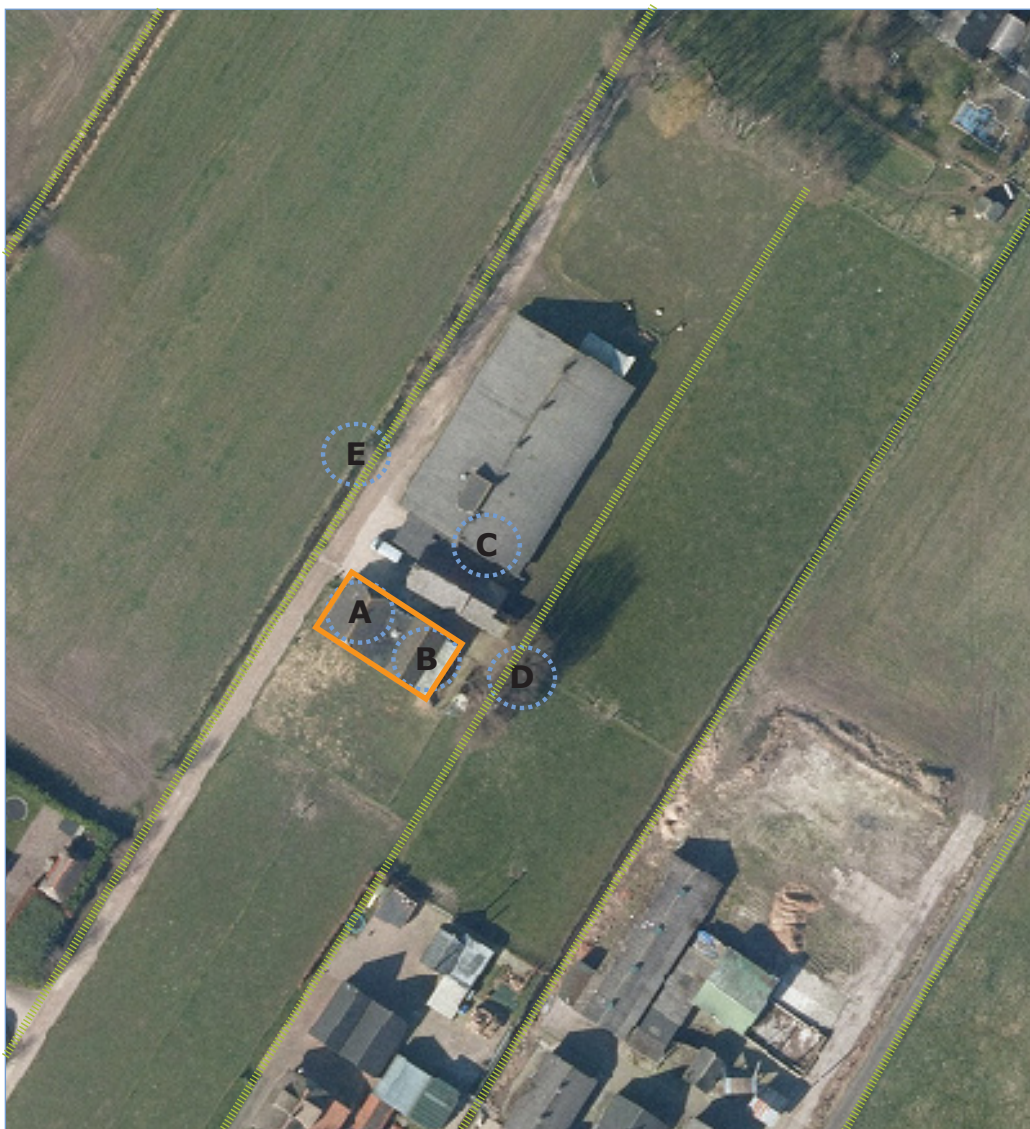


Erfbeplanting op Laakweg 40 beperkt zich tot wat beplanting op de kavelgrenzen met knotwilgen en berken.



Pad richting de Laakweg met hier en daar wat elzen.

Analyse erf Laakweg 40



- A Woning blijft staan.
 - B Aanbouw naast woning blijft behouden.
 - C De andere schuren worden gesloopt. De nieuwe woning komt ter plekke van de schuur, grenzend aan het gezamenlijke erf.
 - D Aan de zijkant van het erf staat op de erfgrans wat beplanting van wilgen en berken.
 - E Enkele elzen op de kavelgrans.
- Groene lijnen = lange kavelgrenzen met sloten.

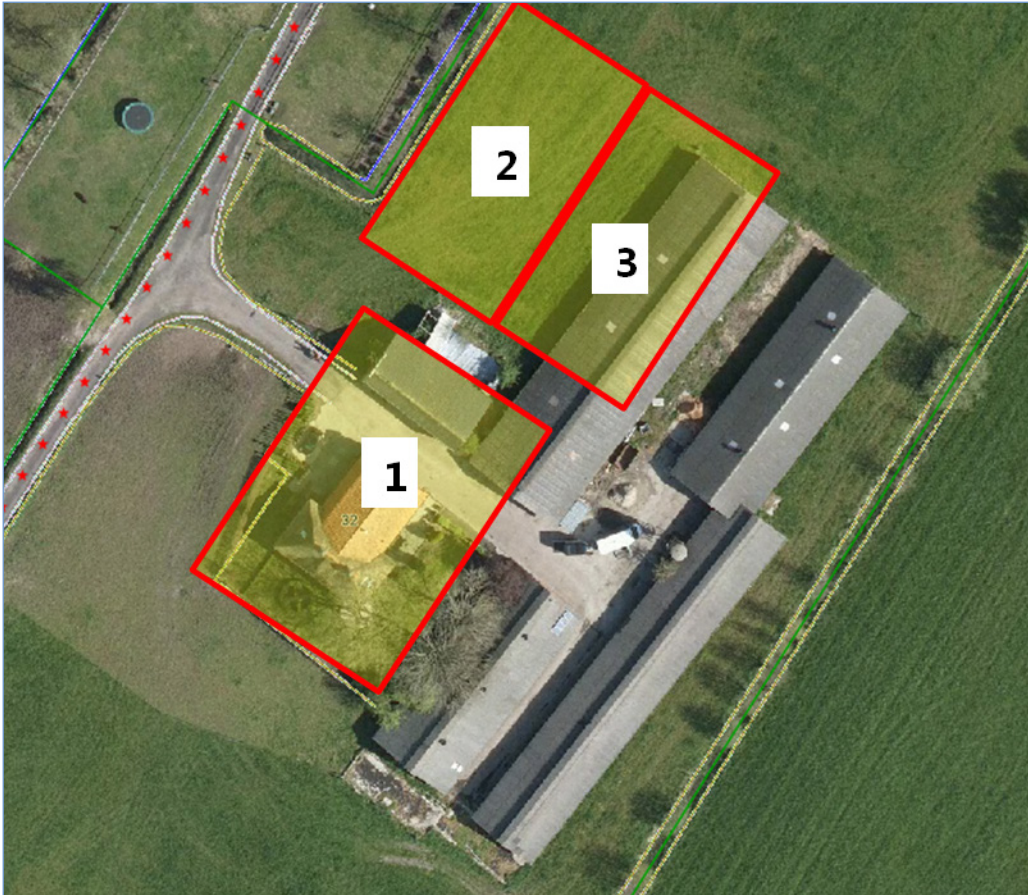
Toelichting

Het erf van de Laakweg 40 ligt wat kaal in het landschap. De woning is eenvoudig en georiënteerd op de Laakweg. Er is geen erfbeplanting afgezien van wat kavelgrans beplanting. Het erf maakt daardoor een stenige indruk en draagt niet bij aan de herkenbaarheid van het agrarische woonlandschap in de veenontginning.

Uitgangspunten erfontwikkeling Laakweg 40

- Versterken uitstraling 'voor', de woon- en sierzijde en 'achter', werk- en functionele zijde.
- Versterken slagenverkaveling.
- Voorkomen van het aan elkaar groeien van bebouwingsclusters. Doorkijkjes naar achteren behouden.
- Streekeigen beplanting.

Randvoorwaarden Laakweg 32



Situering bouwkvavels.

Randvoorwaarden bouwkvavels Laakweg 40

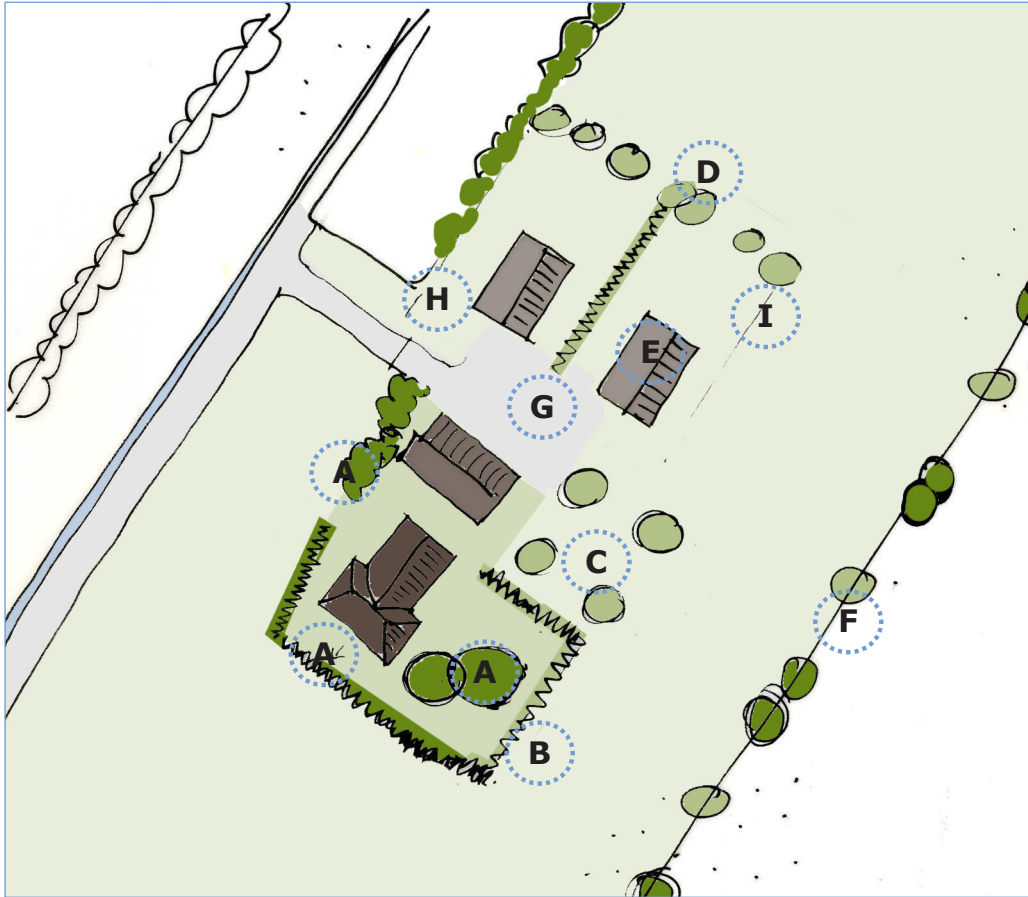
1 Omvang: 30 meter x 42 meter met oppervlak van 1.260 m²

2 Omvang: 20 meter x 37,5 meter met oppervlak van 750 m²

3 Omvang 20 meter x 37,5 meter met oppervlak van 750 m²

De afstand tussen kavel 1 en kvavels 2 en 3 is circa 8 meter.

Randvoorwaarden Laakweg 32



Schets mogelijke uitwerking randvoorwaarden.

Randvoorwaarden erfinrichting Laakweg 32

- A De bestaande waardevolle erfbeplanting met de haag, bomen en knotwilgen blijven behouden. Ze benadrukken de pronkzijde en hiërarchie op het erf.
- B De bestaande haag wordt doorgetrokken. Zo krijgt het erf een groene plint dat het erf verbindt met het landschap.
- C Een hoogstam boomgaard verbindt het voor- en achtererf.
- D Op het achterste kavelgrens geven berken en eiken de nieuwe woningen een groen decor.
- E Gebruik geen dominante erfafscheidingen zoals schuttingen maar streekeigen hagen zoals meidoorn of veldesdoorn voor het achtererf.
- F De bestaande waardevolle kavelgrensbeplanting van elzen wordt aangevuld zodat een doorgaande lijn ontstaat dat de ontginningsstructuur zichtbaar maakt en de oorspronkelijke kleinschaligheid versterkt.
- G Beperk de verharding tot het hoogstnodige en gebruik karakteristieke materialen zoals grind en gebakken klinkers.
- H De bestaande doorkijk naar achteren blijft open.
- I Bijgebouwen maken onderdeel uit van het geheel. Een gezamenlijk of inpandig bijgebouw heeft de voorkeur zodat het erf niet verrommeld met meerdere kleine bijgebouwen.

Toelichting

De waardevolle erfbeplanting bij de boerderij blijft behouden. Het achtererf krijgt een meer functionele en informele inrichting met een boomgaard en bomen en struiken op het achtererf. Gebouwen en streekeigen beplanting vormen samen één ensemble. Binnen een stevig groene casco van streekeigen beplanting is eigen invulling mogelijk. Het veenontginningslandschap wordt versterkt door de bestaande elzen op de kavelgrens aan te vullen zodat een doorgaande lijn ontstaat.

Randvoorwaarden Laakweg 40



Situering bouwkavels.

Randvoorwaarden bouwkavels Laakweg 32

- 1** Omvang: 23 meter x 28 meter met een oppervlak van 644 m²
 - 2** Omvang 23 meter x 32,5 meter met een oppervlak van 747,5 m²
- De afstand tussen kavel 1 en kavel 2 is circa 8 meter.

Randvoorwaarden Laakweg 40



Schets mogelijke uitwerking randvoorwaarden.

- A De hiërarchie op het erf wordt versterkt door de pronkzijde/voorzijde van het erf te versterken met erfbeplanting. Een haag van liguster of haagbeuk rondom de voortuin met een kastanje of eik bij het voorhuis.
- B Bijgebouwen maken onderdeel uit van het totaal concept. Hiermee kan ook privacy gecreëerd worden.
- C De noordelijke grens van het erf wordt gemarkeerd met berken en/of eiken zodat de bebouwing een groen decor krijgt.
- D Het erf ligt aan een doorgaand pad. Gebruik geen dominante erfafscheidingen zoals schuttingen maar hagen en struiken van streekeigen beplanting. Op het achtererf draagt een haag van meidoorn of veldesdoorn bij aan het meer functionele karakter van het achtererf.
- E Beperk de verharding tot het hoogstnodige en gebruik karakteristieke materialen zoals grind en gebakken klinkers.
- F De lengterichting van het perceel wordt beplant met elzen zodat een doorgaande lijn ontstaat die de ontginningsstructuur zichtbaar maakt en de oorspronkelijke kleinschaligheid versterkt.

Toelichting

De erfbeplanting geeft het erf weer een duidelijk gezicht met een voortuin waarmee de pronkzijde wordt benadrukt. De achterzijde krijgt een meer informele en functionele inrichting. Gebouwen en streekeigen beplanting vormen samen één ensemble. Binnen een stevig groene casco van streekeigen beplanting is eigen invulling mogelijk. Het veenontginningslandschap wordt versterkt door de bestaande elzen op de kavelgrens aan te vullen zodat een doorgaande lijn ontstaat.

Referentiebeelden en streekeigen beplanting



Beukenhaag bij voorhuis.



Knotwilgen.



Meidoornhaag.



Elzen zijn karakteristiek voor het veenontginningslandschap.



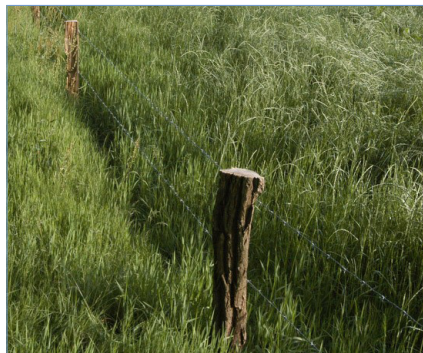
Boomgaard.



Eenvoudige inrichting passend bij de agrarische uitstraling van de veenontginning.

Streekeigen beplanting Veenontginningslandschap

- Langs sloten: zwarte els met als variatie knotwilg of knotels.
- Grote boom op erf bij hoofdhuis: eik of kastanje.
- Boomgaard voor of naast het hoofdhuis: hoogstamfruitbomen.
- Op het achtererf: berken en eiken.
- Haag bij de hoofdwooning (voorerf): haagbeuk, liguster.
- Haag rond boomgaard of op achtererf: meidoorn, veldesdoorn.
- Struiken: sering, boerenjasmijn, bessen.



Eenvoudige agrarische erf-inrichting.



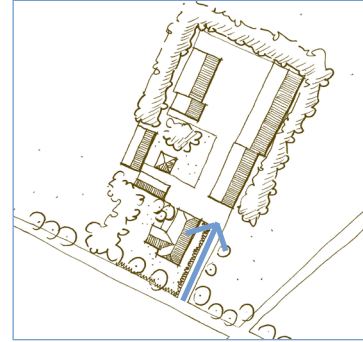
Gebakken klinkers als erfverharding.

Bijlage: De erf-principes

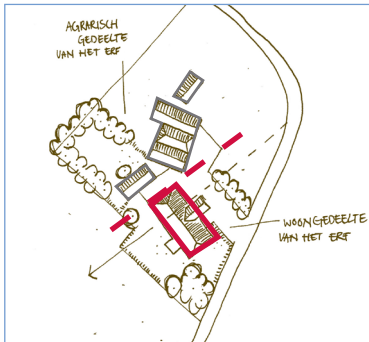
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom 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.



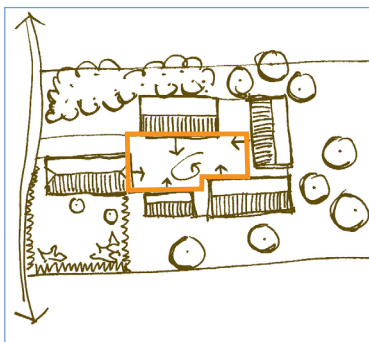
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdgebouw staat voor op het erf. Ook in de erf-inrichting is er onderscheid in 'voor' (de pronkzijde bij het hoofdgebouw) en 'achter' (de functionele zijde bij de schuren).



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.

