Schetsontwerp functieverandering

Van Dijkhuizenstraat te Nijkerkerveen



bos erf & landschap ontwerp & advies



Ligging 'Nordengoed' aan Slichtenhorsterweg 41 te Nijkerk en de beoogde nieuwe woonlocatie aan de Van Dijkhuizenstraat te Nijkerkerveen (luchtfoto Bing kaarten)

Colofon:

naam project: Schetsontwerp functieverandering
Locatie: Van Dijkhuizenstraat (naast nr. 8) te Nijkerkerveen

opdrachtgever: Dhr. J.W. Buning
adres: Boeier 01-12, 8242 CA Lelystad
datum: 11 februari 2020

Bos, erf & landschap, ontwerp & advies
ing. Ria Bos, landschapsontwerper

www.boserfenlandschap.nl

Huidige situatie

Inleiding

Voor boerderij ‘Nordengoed’ bleek een agrarische invulling na vertrek van de laatste pachter niet meer voorhanden. Sinds 2006 wordt er door de eigenaar gezocht naar een nieuwe invulling van het voormalige agrarische complex. Inmiddels heeft de monumentale boerderij met bijgebouwen een woonfunctie gekregen in het bestemmingsplan.
Het functieveranderingsbeleid van de gemeente Nijkerk en de rood voor rood regeling hebben de eigenaar in staat gesteld de bijgebouwen van lagere waarde te slopen en de vrijgekomen sloopmeters in te zetten voor de bouw van een nieuwe woning op een locatie elders.
Op de locatie is de “Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten Regio De Vallei” van toepassing. Dit beleid is door de gemeenten Ede, Wageningen, Barneveld, Nijkerk en Scherpenzeel opgesteld in het kader van het gemeentelijk samenwerkingsverband.

Voor bouw van een nieuwe woning naast Van Dijkhuizenstraat 8 te Nijkerkerveen is reeds positief geadviseerd door de gemeente Nijkerk. De locatie betreft een erf met een bestaande vluchtstal die momenteel dienst doet als jachthut, waarvoor een gedoogvergunning voor 10 jaar geldt (gerekend vanaf 2018).
Binnen het bestaande bouwblok blijkt echter geen ruimte beschikbaar voor een nieuwe woning vanwege een de geurcontour van een stal op het naastegelegen erf. Hier worden 35 schapen, 1 paard en 1 pony gehouden waardoor een geurcontour van 50 meter van toepassing is. Daarnaast geldt er eveneens een geurcontour van 50 meter voor de mestopslag op perceel F 1529. In combinatie met een gasleiding op perceel 1591 maakt dit dat er binnen het huidige bouwblok geen ruimte voor een woning overblijft.
Voorliggend schetsontwerp geeft weer hoe de voorgestelde alternatieve woonloctie wordt ingepast in het landschap.

Ligging

De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Nijkerk, ten noorden van de kern Nijkerkerveen en ten zuiden van de kern Nijkerk.
De van oudsher overwegende agrarische functie maakt in dit gebied steeds meer plaats voor een woonfunctie. Naast de oorspronkelijke agrarische (woon)gebouwen zijn er ook veel nieuwe woonhuizen in de omgeving verschenen. Wel wordt het overgrote deel van de gronden nog agrarisch beheerd.



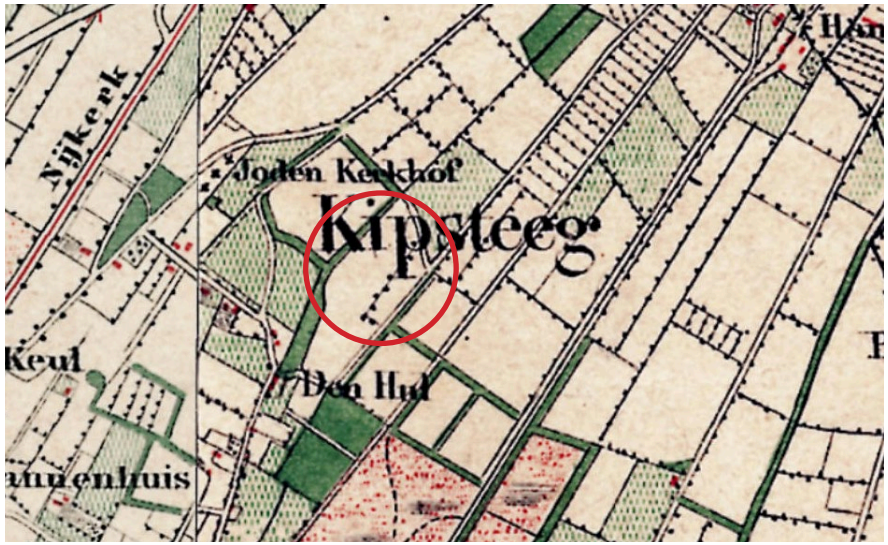
Boerderij Nordengoed aan de Slichtenhorsterweg 41 te Nijkerk



foto 1. De bestaande schuilstal op het bouwblok aan de Van Dijkhuizenstraat 8 te Nijkerk



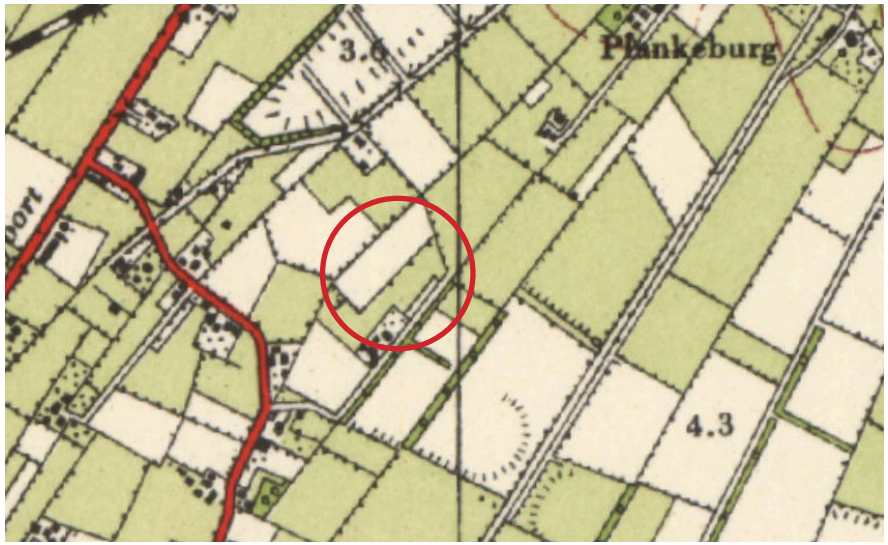
Kadastrale minuut 1811-1832, de planlocatie is nog verkaveld met kleine langerekte smalle kavels in noordoost- zuidwest richting



historische kaart 1870 de kleinschalige verkaveling op de planlocatie is nagenoeg verdwenen. De westelijk gelegen kavelgrens is stevig beplant. Er liep een ontsluiting van zuid naar noord aan de oostzijde van de kavel.



historische kaart 1931, de woning aan de Van Dijkhuizenstraat 8 is ingetekend. De kavel is door meerdere lijnen ingedeeld, de groene kavelranden zijn gelijk aan 1911. De ontsluiting van zuid naar noord is onderbroken ter hoogte van nr. 8.



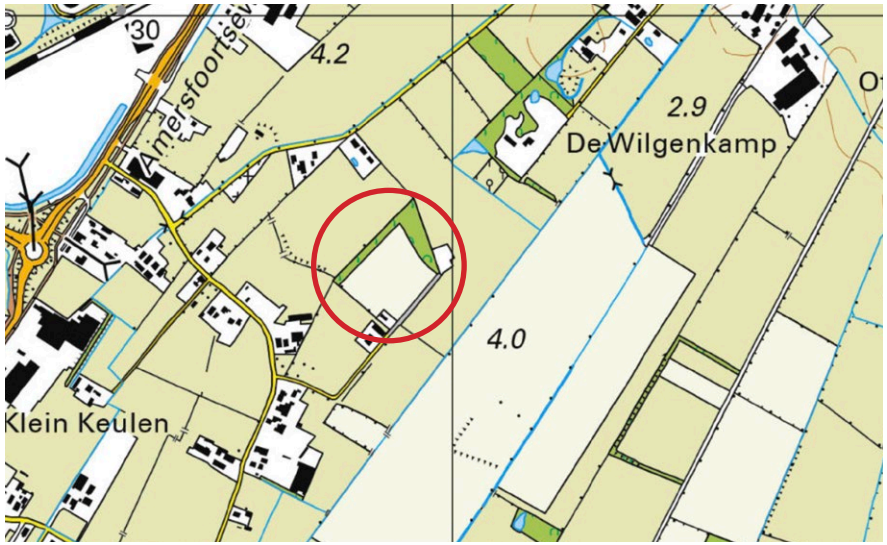
historische kaart 1952, de kavelindeling is wederom gewijzigd, kavelrandbegroeiing is nu als bomenrij weergegeven. Het erf van nr. 8 is groter getekend, met aan de noordoostkant een boomgaard.

Landschap en historie

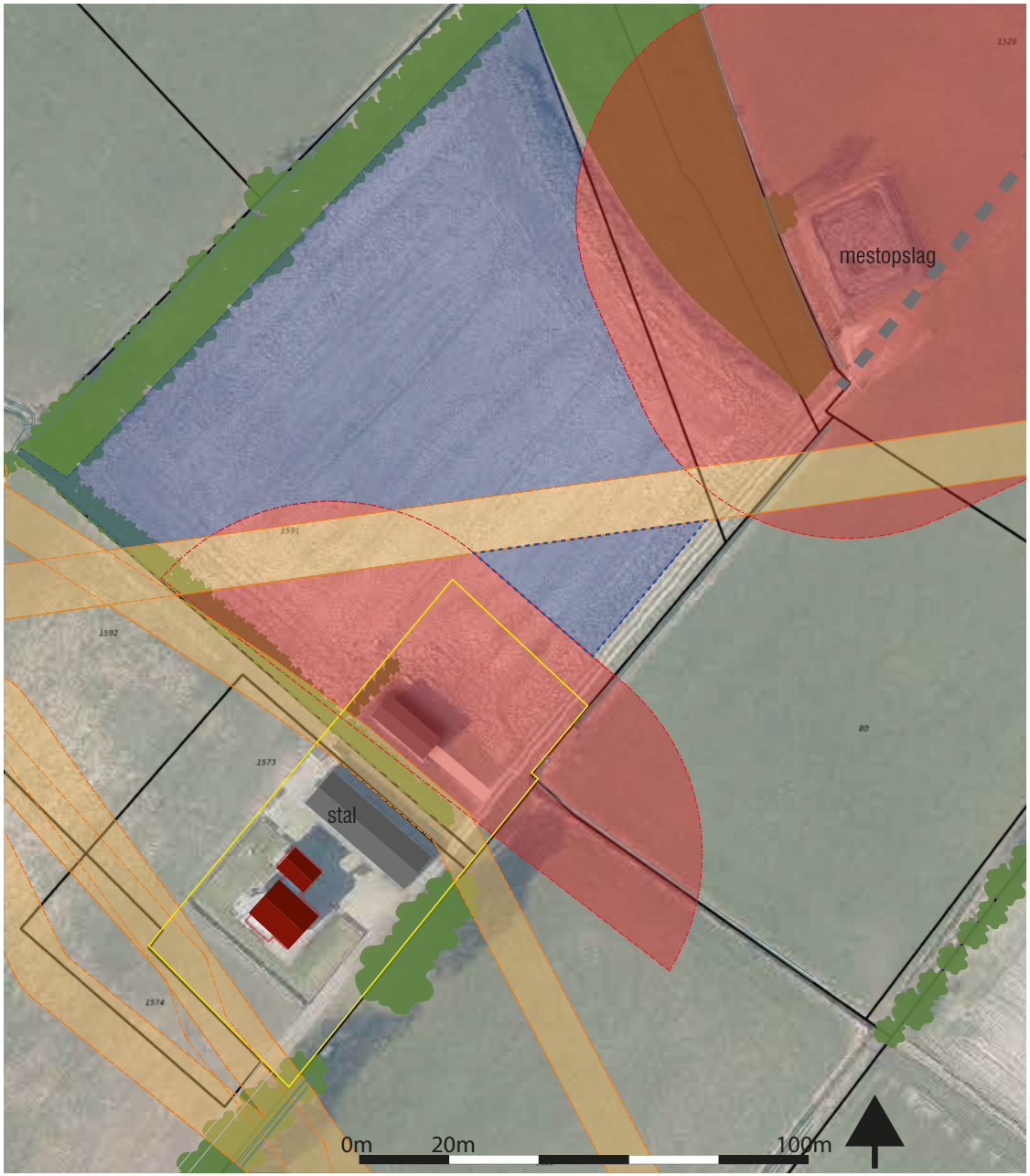
Het landschap rond Nijkerk en Nijkerkerveen ligt in de Gelderse Vallei op de overgang van een zwak hellend dekzandgebied aan de westrand van de stuwwal van de Veluwe naar het laaggelegen en vlakke veen- en zeekleigebied aan de noordkant.
Ten noorden van de locatie liggen enkele langgerekte dekzandwelvingen in oost-westelijke richting, op deze hoogtes is de oudste bebouwing te vinden. De Breede Beek loopt hier op een natuurlijke manier tussendoor (vanaf Zwartbroek doorsnijd hij een dekzandwelving, hier is de loop van de beek door mensen gewijzigd). In het gebied is het veen vanaf de dekzandwelvingen en vanaf Nijkerk en Nijkerkerveen ontgonnen in lange stroken, ze wateren af op de Breede Beek.
De voor het veenontginningslandschap kenmerkende strokenverkaveling werd vroeger veelal gemarkeerd met elzensingels. Het is een kleinschalig landschap, sloten scheiden de percelen veelal.

Op historische kaarten (1870) zijn ook kleine 'horizontaal' georiënteerde kaveltjes te zien. Deze met elzen omzoomde perceeltjes vormden, samen met de bodemgesteldheid, een perfect micro-klimaat voor de tabaksteelt die twee eeuwen lang floreerde rond Nijkerk. In de 19e eeuw maakte tabak plaats voor o.a. aardappelen (kaart 1911) en in de loop der tijd verdwenen ook de vele hagen (kaart 1962).
De ruilverkaveling aan het begin van de vorige eeuw zorgde voor schaalvergroting van de kavels en voor meer openheid (kaart 1962).
Ook rond de planlocatie zijn de kavels groter geworden, toch is het oude verkavelingspatroon nog te herkennen. Op de planlocatie zelf is de kavelindeling door de eeuwen heen veelvuldig gewijzigd, zie de kaartjes op pag. 4 en 5. Bouwland is inmiddels grotendeels omgevormd tot grasland.
De wegenstructuur is nauwelijks gewijzigd en vormt nog altijd de belangrijkste structuur om bebouwing en groen aan te koppelen. De bebouwing in het veenontginningslandschap rond Nijkerkerveen is verspreid en steeds intensiever geworden. De bouwrichting en kaprichting volgen veelal de richting van de lange smalle kavels, de voorgevel is meestal op de weg gericht.
De erfbeplanting in het gebied is vrij sober en bestaat voornamelijk uit hagen rond de voortuin, hoogstamfruitbomen en enkele hoge bomen. Kavelgrenzen met sloot zijn vaak voorzien van knot-bomen.

Opvallend is de toename van kavelbeplanting rond de planlocatie vergeleken met de situatie in 1962. Dhr. Buning heeft in de loop der jaren zowel de noordwest- als de noordoostrand van perceel voorzien van brede stroken inheemste beplanting. De landschappelijke kwaliteiten van het gebied zijn hiermee verbeterd.



topografische kaart 2018 met wederom een andere kavelindeling, waarbij twee kavelgrenzen van de planlocatie zijn voorzien van brede groenstroken. De kavels in de omgeving zijn grootschaliger geworden.



Legenda

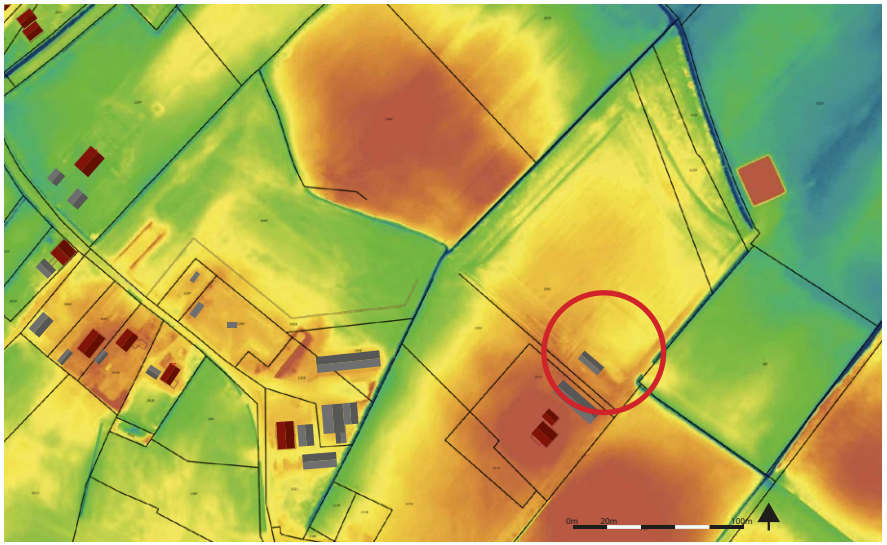
- Geurhinder contour 50 m waarbinnen niet gebouwd mag worden
- gronden vrij van belemmeringen
- zone waar niet gebouw mag worden i.v.m. ondergrondse leidingen t.b.v. gas en water.
- bestaande woonbestemming
- nieuwe bouwlocatie

Huidige situatie met het bestaande bouwblok geel omkaderd, in rood de geurcontouren en de gas- en waterleidingen weergegeven als oranje banen

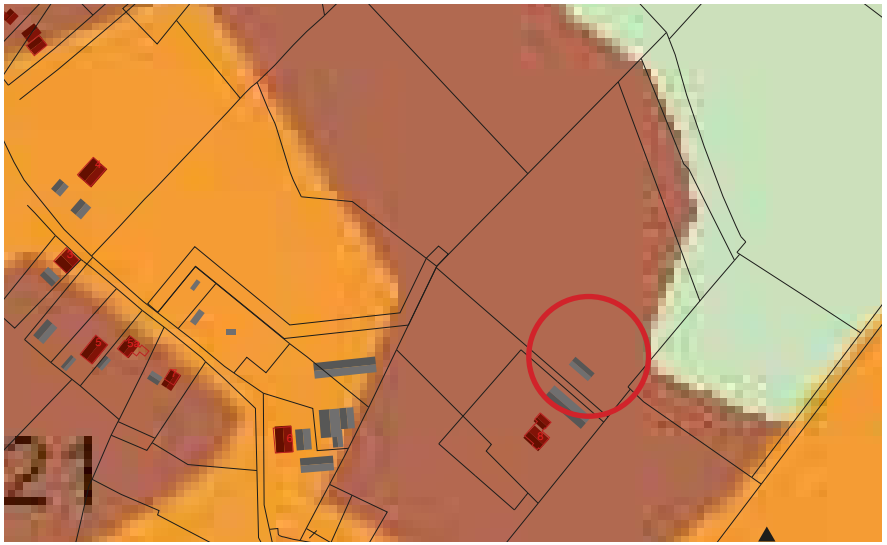
Huidige situatie

Perceel 1591, waarbinnen het bouwblok met de vluchtstal ligt, doet in de huidige situatie grotendeels dienst als landbouwgrond. Langs drie zijden is de kavel begrensd met groenstroken van gemengde inheemse beplanting.
Nabij de vluchtstal staan enkele wintergroene heesters ter afscherming van de stal van het naastgelegen erf. Achter de schuilhut zijn fruitbomen aangeplant en op het erf zijn nog enkele eiken aangeplant.
Woonhuis nr. 8 met de stal (woonbestemming) liggen op een verhoging in het landschap. Deze hoge zwarte enkeerdgronden zijn ontstaan door eeuwenlange ophoging met plaggenmest van het potstalsysteem. De bovenste eerdlaag bestaat uit dikke laag organische stof.

Op de kaart links zijn de geurcontouren van de stal van nr. 8 en de mestopslag in de noordoosthoek met rood weergegeven. Op deze kaart is goed te zien dat het gehele bestaande bouwblok (geel kader) hier binnen valt. In oranje zijn de gasleidingen weergegeven, ook hier mag niet gebouwd worden. Tevens mag ter hoogte van de gas- en waterleidingen geen diepwortelende beplanting aangebracht worden. De blauwe vlakken geven aan waar geen belemmeringen zijn wat betreft geurhinder en gasleidingen. Toestemming van de gemeente Nijkerk voor nieuwbouw in de meest westelijke hoek, in combinatie met een nieuw aan te leggen erftoegangsweg, is reeds afgewezen. De enige overblijvende realistische locatie voor een nieuwe woning is de kleine blauwe driehoek langs de bestaande toegangsweg.



de ligging van de vluschtstal op de Algemene Hoogtekaart van Nederland (AHN) met duidelijke in het landschap waar te nemen hoogteverschillen. De cijfers geven de maaiveldhoogte weer.


Bodemkaart: De verhogingen in het landschap komen grotendeels overeen met de hoge zwarte enkeerdgronden (bruin), in het verleden jarenlang opgehoogd door het potstalsysteem (oranje: humuspodzolgronden)

Huidige situatie



foto 1: de beoogde nieuwe woonlocatie zal grotendeels wegvallen achter de bestaande bebouwing van nr. 8. Foto genomen vanuit de bocht van de toegangsweg naar Van Dijkhuizenstraat 8 en naar de mestopslag.



foto 2: foto vanaf de ontsluitingsweg richting het noordoosten (deze liep vroeger door tot tot aan de Slichtenhorsterweg) genomen met links de nieuwe woonkavel. De beplanting in de verte is inmiddels al hoger (foto uit 2016)

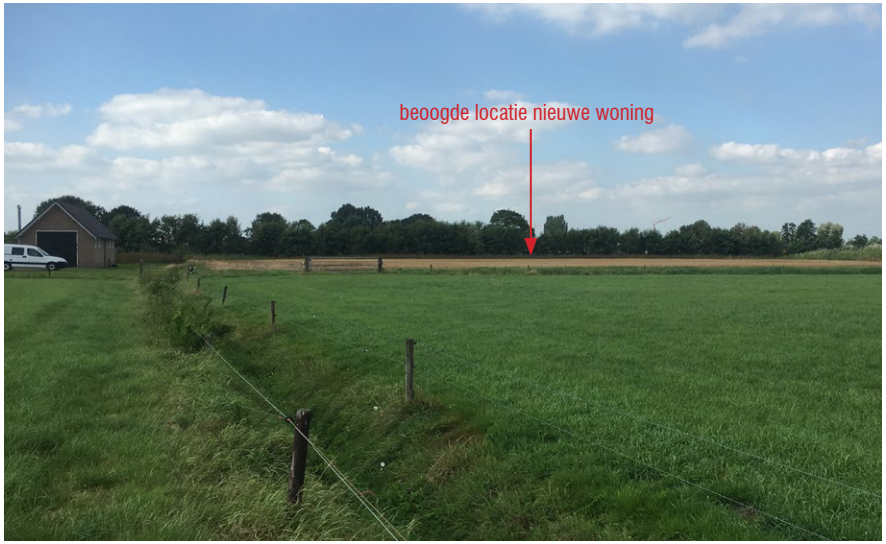


foto 3: de planlocatie met links de bestaande vluchtstal (thans jachthut) en op de achtergrond de dichte beplanting langs de kavelgrens (foto uit 2016)



foto 4: vanaf toegangsweg nabij mestopslag in zuidwestelijke richting is eerst de vluchtstal, daarachter de stal en vervolgens de woning van nr. 8 te zien.

Schetsontwerp met omgeving



Schetsontwerp landschappelijke inpassing nieuwe woonkavel

Schetsontwerp



3 eiken en enkele streekeigen heesters langs erfgrens

inrit

losse haag van heesters met twee berken als boomvormers

nieuwe woning met bijgebouw (garage/atelier) in elkaar geschoven

(sier)tuin met middag- en avondzon

haag meidoorn/esdoorn

fruitgaard en/of dierenweide

bestaande vluchtstal/jachthut: paardenstal/opslag/tuigkamer

bestaande groenstrook

bestaande ontsluiting

stal met geurcontour van 50m

Ingezoomd op schetsontwerp inpassing nieuwe woonkavel

Toelichting schetsontwerp

Als compensatie voor de sloopmeters van boerderij Nordengoed is een nieuwbouw gewenst binnen het weergegeven driehoekje op pagina 6. Dit is de enige locatie langs de bestaande toegangsweg waar geen geurhinder is en waar geen gas- en waterleidingen liggen.
De locatie ligt in het verlengde van het bouwblok waarbinnen het erf met huisnummer 8 en de vluchtstal/jachthut liggen. Het nieuwe bouwblok is 1500 m^2 en sluit aan op het bestaande bouwblok van de jachthut. Ook visueel wordt de woonkavel aangesloten op deze erven. De kavelgrens aan de 'achterzijde', de noordwestzijde, volgt de kavellijn die o.a. op de historische kaarten van 1811-1832, 1870 en 1952 te zien is.
Het 'totale' erf bestaat uit drie onderdelen (en functies) naast elkaar:

- het erf van de huidige jachthut met als toekomstige functie: (paarden)stal, tuigkamer, opslag en/of vluchtstal
- een fruitgaard die tevens dienst kan doen als (schapen) weide (ook op de historische kaart van 1952, pag. 4 aanwezig)
- het nieuwe woonerf

De erfgrenzen worden gedeeltelijk voorzien van beplanting, passend bij de functie per onderdeel. Aan de achterzijde van de jachthut wordt de oude kavellijn nog steviger aangezet met beplanting, in de vorm van een losse haag van inheemse heester. De haag wordt doorgezet aan de achterzijde van de fruitgaard en een deel van de woonkavel.
De woonkavel wordt met name aan de voorzijde omkaderd met een haagje van meidoorn en/of veldesdoorn, zoals gebruikelijk in dit gebied. Aan de noordoostzijde wordt de kavelgrens gemarkeerd door drie hoogstam eiken en enkele (niet diepwortelende) heesters ter hoogte van de gasleiding. Zicht vanuit de woning op het omliggend landschap blijft met deze beplanting behouden.
De beplanting op het erf wordt conform gebruikelijk in het veenontginningslandschap eenvoudig gehouden.

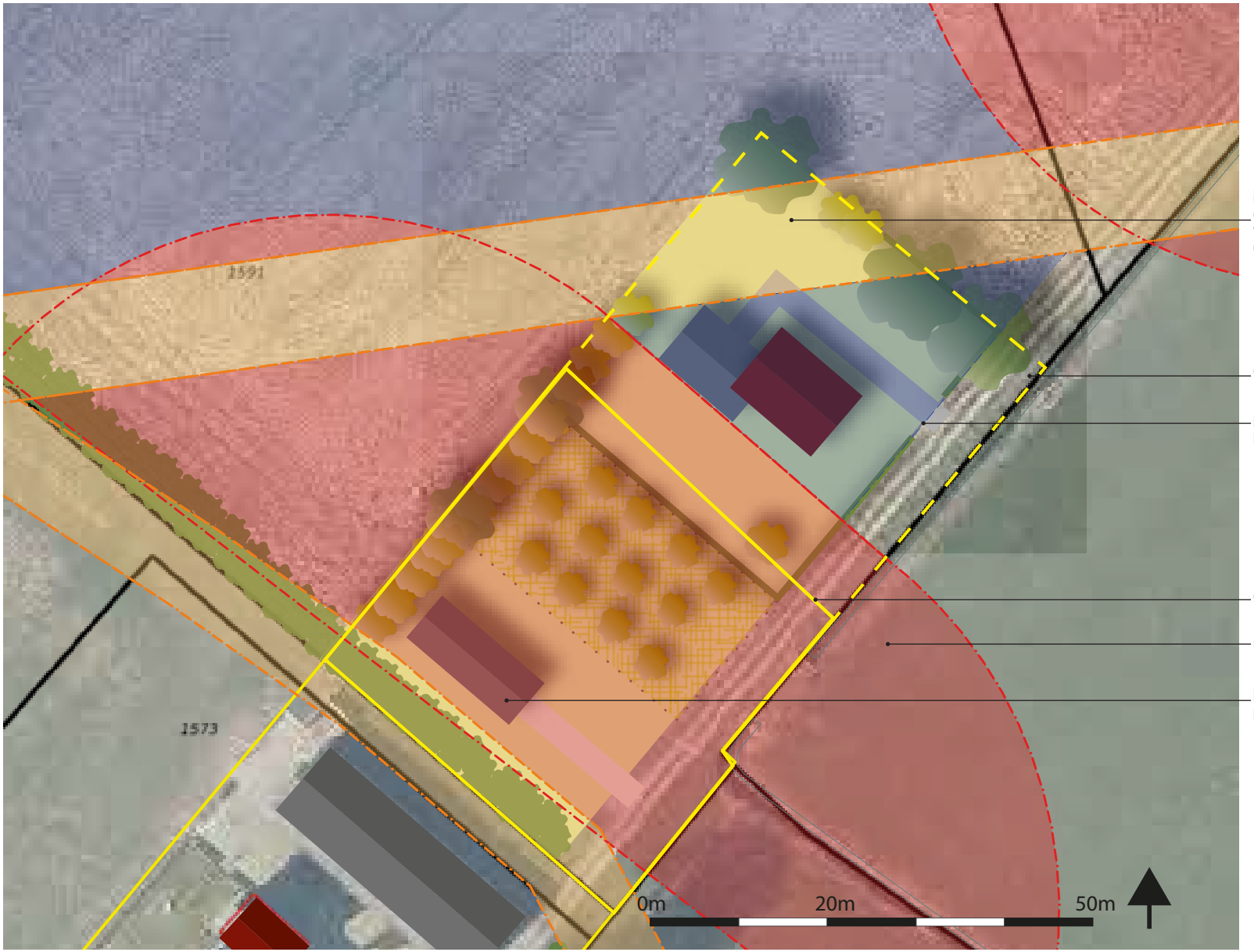
Het woonhuis met bijgebouw valt binnen de belemmeringsvrije driehoek, het woonerf beslaat een groter gebied. Voor de bebouwing wordt een vormentaal voorgesteld die is geïnspireerd op de schuurvorm en het streekeigen type Hallenhuis. Om het bouwvolume compact te houden, zijn het woonhuis en het bijgebouw achter elkaar geplaatst en in elkaar geschoven, waarbij ze iets verspringen ten opzichte van elkaar. Alle functies, inclusief garage, vallen binnen deze geschakelde vorm. De woning bestaat uit één laag met kap. Qua uitvoering is een ingetogen gebruik van materialen, kleur en detailering gewenst, met weinig tot geen toevoegingen aan de kap.
De voorzijde is georiënteerd op de toegangsweg en staat op ca. 7,5 meter van de weg.
De voorgestelde oriëntatie van de woning biedt ruimte voor een zonnige tuin in het op het zuiden. Door het bijgebouw te laten verspringen ontstaat bovendien een de beleving van een beschut hoekje aan de zuidwestzijde.

De impact van de nieuwe woning zal voor de bewoners van nr. 8 beperkt zijn daar hun bestaande stal reeds het zicht op de nieuwe woonkavel wegneemt. Daarnaast zorgen de bestaande erfgrensbeplanting, de jachthut en de toekomstige fruitgaard voor een visuele buffer tussen de beide woonerven. Ook het bestemmingsverkeer, wat gebruik zal maken van de bestaande erftoegangsweg van nr. 8, zal binnen de perken blijven omdat het slechts om één enkele woning gaat. In de huidige situatie eindigt de weg bij de mestopslag, maar van oudsher liep de weg door tot aan de Slichtenhorsterweg.

Ten noordwesten van de nieuwe woonlocatie zouden steenuilen gevestigd zijn. Om eventuele hinder voor deze waardevolle dieren weg te nemen kunnen desgewenst een aantal steenuilenkasten geplaatst worden. Daar dit deskundig maatwerk is, zijn de locaties van deze kasten indicatief in de tekening weergegeven. Wanneer dit aan de orde is zal bekeken moeten worden wat de beste plekken voor steenuilenkasten zijn.

Met de voorgestelde situering en inpassing van de nieuwe woonlocatie is zoveel mogelijk aangesloten op het omliggend landschap. De impact op de omgeving blijft beperkt, mede door de reeds aanwezige stevige kavelbeplanting rondom het nieuwe woonerf.

Schetsontwerp met geurcontour, leidingen en bouwblok



in deze zone van de gasleiding geen diepwortelende beplanting toepassen, wel soorten zoals meidoorn, wilde appel en peer, kardinaalsmuts, egelantier.

gele stippellijn: nieuw bouwblok van 1500 m^2

blauwe stippellijn: vrij van belemmeringen om te bouwen

geel: bestaand bouwvlak

rood: geurcontour stal nr. 8

bestaande vluchtstal/jachthut: paardenstal/opslag/tuigkamer

Ingezoomd op schetsontwerp met weergave van geurcontour (rood), leidingen(oranje) en bouwkavel (geel)

Referentiebeelden streefbeeld schuurwoning met bijgebouw



Eenvoudige vorm waarbij woonhuis en bijgebouw (met inpandige garage) aan elkaar geschakeld zijn, iets verschoven ten opzichte van elkaar. Deze 'achterzijde' van de eenvoudiger en soberder qua vorm en materiaalgebruik dan de voorzijde rechts afgebeeld. (bron: schuurwoning Abtswoude, bureau AAP architectuur)



Aan de voorzijde van het links afgebeelde woonhuis is een overdekt terras binnen het volume opgelost (bron: schuurwoning Abtswoude, bureau AAP architectuur)



'Verschoven schuurvorm' uitgevoerd in baksteen. (bron: Korfker architecten, moderne schuurwoning te Dalfsen)