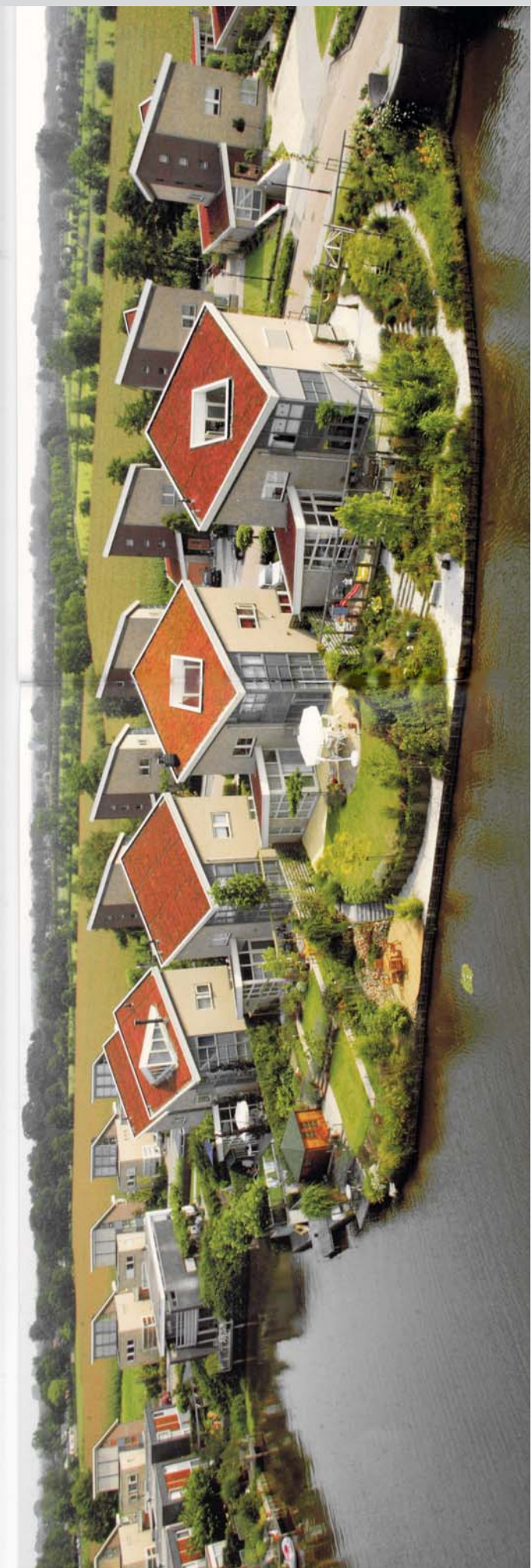


BEELD KWALITEITPLAN MIDDELAAR 2E FASE

gemeente Nijkerk

februari 2009

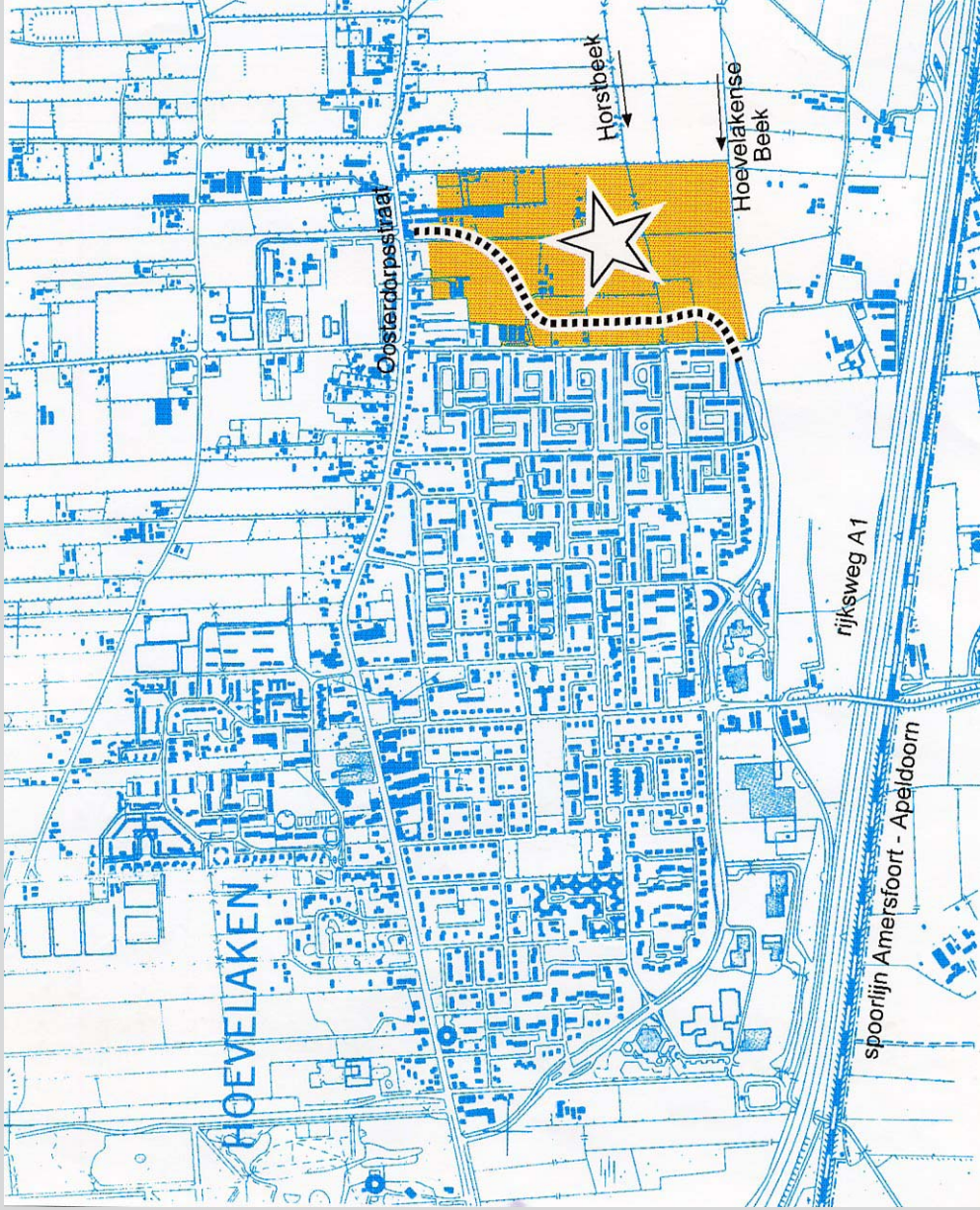
AMER
ADVISEURS BV
RUIMTELIJKE ORDENING



Middelaar fase 1



1. INLEIDING	5	5. GEREALISEERDE 1^o FASE	19
Opbouw Beeldkwaliteitplan	5	6. DE 2^o FASE	23
Status van het plan	5	Deelgebied A	27
2. HET STEDEBOUWKUNDIG CONCEPT	7	Deelgebied B	29
Water in de wijk	7	Deelgebied C	31
Hoofdropzet	8	7. PROFIELEN	33
Begeleiding van de Koninginneweg	8	Peter van der Kieftlaan	33
Verkeer	9	Cornelis Martelinglaan	33
De uitwerking	9	COLOFOON	35
3. GROEN- EN WEGENSTRUCTUUR	11		
Groen- en waterzones	11		
De bomenstructuur	13		
Detailering	13		
4. DRAGERS	15		
De Hoefbaan	15		
De Vijverlijn	15		
De Koninginneweg	17		
De Ring	17		



Ligging plangebied Middelaar

1. Inleiding

Aan de oostzijde van de Hoevelaken is de afgelopen jaren het eerste deel van de wijk Middelaar ontstaan, een nieuwe wijk in het groen. De gemeente Nijkerk is hier bezig een afwisselend, eigentijds woonmilieu te realiseren met het thema Water. Het eerste deel van de wijk heeft reeds vorm gekregen, fase 2 is nu aan de orde.

Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp heeft de gemeente voor de realisatie afspraken gemaakt met marktpartijen. Dit betreft onder andere de kwaliteit van de woningbouw en de inrichting.

Het bestemmingsplan Middelaar 1998 vormt het juridische kader voor de daadwerkelijke bouw. Als aanvulling op en ondersteuning van dit wettelijke kader is Beeldkwaliteitsplan Middelaar (1998) en voorliggend Beeldkwaliteitsplan Middelaar fase 2 (2008) samengesteld. Op basis van dit kader wordt de wijk per deelgebied ingevuld.

Opbouw Beeldkwaliteitsplan

De hoofdstukken 1 t/m 4 van dit Beeldkwaliteitsplan komen voort uit het Beeldkwaliteitsplan Middelaar van 1998. Het BKP van 1998 is ook voor het tweede deel van Middelaar weer de leidraad. Hoofdstuk 5 geeft een beeld van het gerealiseerde 1e deel. Daarna gaat hoofdstuk 6 in op de deelgebieden van de 2e fase. Tenslotte geven we in hoofdstuk 7 uitleg over de straatprofielen.

Status van het plan

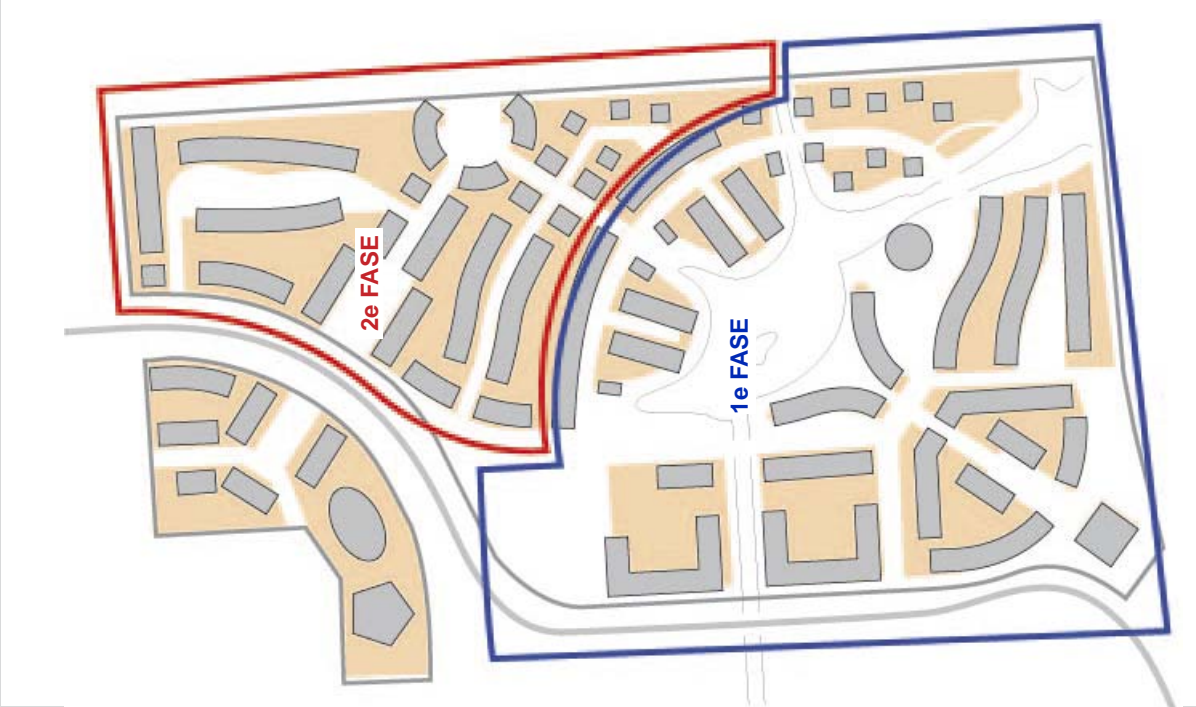
Het beeldkwaliteitsplan vormt één van de gemeentelijke instrumenten ten behoeve van het kwaliteitsbeheer van zowel de bestaande als de nieuw te realiseren gebouwde omgeving. Doel van het beeldkwaliteitsplan is, om de ideeën welke aan het stedenbouwkundig plan voor de wijk ten grondslag liggen te vertalen naar eisen voor de verschijningsvorm van gebouwen en van het openbaar gebied. Met name geldt dit voor de vormgeving van de openbare ruimte (groen, water, wegprofielen en pleinen), belangrijke accenten in de wijk en voor de architectuur van de bebouwing. De getoonde details zijn richtinggevend en met name bedoeld als inspiratiebron voor alle participanten.

Afwijkingen

Juridisch gezien heeft het beeldkwaliteitsplan een indirecte status. Vaststelling door de Gemeenteraad betekent, in gevolge de bepalingen van de Woningwet en de Bouwverordening, dat de toetsing van bouwplannen mede aan de hand van de inhoud van het beeldkwaliteitsplan plaats zal vinden. Het vormt dus een richtlijn voor architecten en een basis voor de beoordeling door Welstand. Ook de inrichting van de openbare ruimte zal op basis van het beeldkwaliteitsplan worden beoordeeld. Afwijkingen van het Beeldkwaliteitsplan zijn mogelijk, mits goed gemotiveerd en goedgekeurd door Welstand.



verkevelingsplan 1996



1e en 2e fase

2. Het stedenbouwkundig concept

De nagestreefde beeldkwaliteit is gebaseerd op de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het plan Middelaar. Vandaar dat als aanzet voor het eigenlijke beeldkwaliteitsplan eerst het stedenbouwkundig concept, zoals dat ook in het bestemmingsplan verankerd is, wordt toegelicht.

Trefwoorden voor de algemene opzet van Middelaar zijn:

- een herkenbaar, eigen gezicht
- een grote variëteit aan woonmilieus
- ruimtelijke begeleiding van de Koninginneweg
- verbinding tussen het buitengebied en het dorp
- Duurzaam Bouwen

Vanuit de doelstelling om Duurzaam Bouwen (DuBo) in Middelaar in de praktijk te brengen zijn in het stedenbouwkundig plan de volgende elementen opgenomen:

1. water als structurerend element (ecologische waarde en visuele aantrekkelijkheid);
2. de groenstructuur van de wijk staat in directe verbinding met het aanliggende landschap;
3. de wijk bevat in het middendeel, rond een bestaande boerderij, een park met een combinatie van groen en water, waarin ecologische aspecten speciale aandacht krijgen;
4. kleinschalige, doch compacte bebouwing;
5. ruime mogelijkheden voor diverse DuBo-toepassing op woningniveau.

Water in de wijk

Het stedenbouwkundig plan is ontwikkeld rond een forse waterplas als centraal element in de wijk. Deze waterplas heeft enerzijds een waterbergende functie t.b.v. het waterbeheer in het plangebied en de aangrenzende gebieden. Daarnaast garandeert de plas voldoende doorspoelingsmogelijkheden in de aangrenzende bestaande wijk Horstbeek. De plas wordt gevoed vanuit twee beken, die uit oostelijke richting door het gebied stromen: de Horstbeek en de Hoevelakense Beek. Het water van de Hoevelakense Beek wordt deels via het plangebied geleid en in een zogenaamd biezenveld extra gezuiverd. De afwateringsfunctie van deze beek voor het buitengebied ten oosten van Middelaar blijft daarmee behouden. Het afstromen van het water wordt vertraagd door de bufferfunctie van de waterpartij in het plangebied. Het peil wordt geregeld via een nieuwe kleine stuw.

Uit een globale waterbalans is gebleken, dat de centrale waterplas dankzij een aantal maatregelen zelfs in droge (zomer)periodes niet droogvalt. Daarbij is uitgangspunt dat een deel van het verhard oppervlak in de wijk zal afwateren op het watersysteem, in plaats van op het riool. Over de (maatgevende) periode van april - september bedraagt de peilverlaging ten opzichte van het streefpeil maximaal 12 cm.

Hoofdopzet

De structuur van de wijk is opgebouwd rond een steisel van assen en hoofdelementen. Omdat deze structuur voor samenhang in de wijk zorgt, zijn de essentiële onderdelen ook in het bestemmingsplan vastgelegd als basis voor de verdere uitwerking.

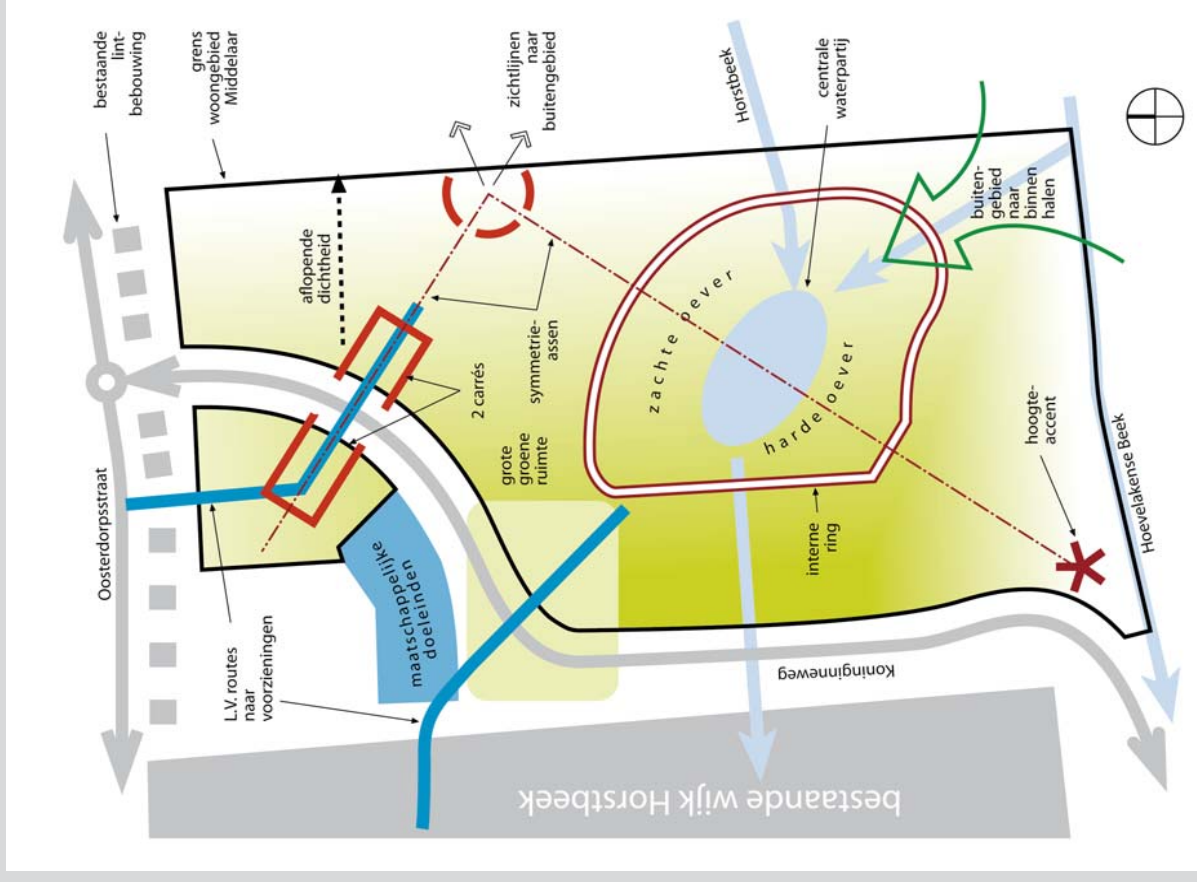
Een eerste hoofdas loopt vanaf het carré rond de Koninginneweg in zuidoostelijke richting door het plangebied. Aan het eind komt deze hoofdroute uit op een halfrond plein, vanwaar zichtlijnen naar het buitengebied mogelijk zijn.

De hoofdroute door de wijk maakt op dit punt een knik, om vervolgens in zuidwestelijke richting aan te sluiten op de interne ontsluitingsring. In het verlengde van deze as ligt een appartementengebouw nabij de Hoevelakense Beek. Dankzij de openheid rond de waterpartij zijn deze belangrijke zichtlijnen gegarandeerd, opdat de bewoners ze straks ook werkelijk beleven en zij bijdragen aan de oriëntatiemogelijkheden binnen de wijk.

Vanaf de Koninginneweg vormt het appartementengebouw aan de zuidwestzijde een belangrijk herkenningspunt. Vlakbij buigt de Koninginneweg af naar het noorden, om met een bocht aan te sluiten op de Oosterdorpsstraat, een oude oost-westroute.

Begeleiding van de Koninginneweg

Het plangebied wordt aan de westzijde doorsneden door de Koninginneweg (zie kaartje Stedenbouwkundig concept). De belangrijke verkeersroute komt als 'laan' in een parkachtig gebied te liggen. Het uitgangspunt om vanwege geluidhinder aan beide zijden van deze nieuwe ringweg een zone vrij van bebouwing te houden zou de wijk



Middelaar van de rest van Hoevelaken kunnen isoleren. Door ruimtelijke maatregelen en herkenbare routes in de richting van de kern wordt dit evenwel voorkomen. Zo wordt de Koninginneweg door ruime bomen aanplant veel meer een weg door een park, dan een lijnelement in open gebied. Het carré over de Koninginneweg zorgt voor een belangrijke ruimtelijke overbrugging van het bestaande dorp naar de nieuwe wijk.



Zware laanbeplanting langs de Koninginneweg

Verkeer

Op 2 plaatsen liggen toegangen tot de wijk:

- aan de zuidzijde, direct vanaf de Koninginneweg,
- naar de beide delen van de wijk via het carré-vormige plein

Voor langzaamverkeer zijn twee routes in de richting van de wijk Horstbeek en het centrum opgenomen: naast de

route via het grote centrale groengebied kruist een tweede hoofdfietsroute de Koninginneweg ter hoogte van het dubbelplein het Carré. Langs beide routes zijn de voorzieningen goed te bereiken. Aandachtspunt vormt de vormgeving van de kruisingen met de hoofdweg, opdat ook voor kwetsbare weggebruikers een veilige oversteeek mogelijk zal zijn.

De uitwerking

Het verkavelingsplan voor Middelaar op basis van het ontwerp van 1998 bevat zo'n 350 woningen. Bij de toekomstige uitwerking is binnen de kaders van dit plan nog veel variatie mogelijk in kavelgroottes, woningdichtheden, -aantallen en -types. Gezien de looptijd van het plan zal van deze flexibiliteit geprofiteerd kunnen worden om de toekomstige vraag en de definitieve woningtypes nader op elkaar af te stemmen. Daarom moet de getoonde verkaveling als indicatief worden beschouwd en is voor het beeldkwaliteitplan uitgegaan van een meer globale wijkstructuur.

De ligging rondom in het groen en de gevarieerde uitwerking van de genoemde principes maken van Middelaar een uniek en aantrekkelijk woongebied.



Informeel groen aan de buitenzijde



Formeel groen aan de dorpszijde



	laanbeplanting (enkel-/dubbelzijdig)
	bestaand waardevol groen
	grote groenelementen
	stedelijk groen
	biezenveld (biol. zuivering Hoev. Beek)
	buurtspeelplekken
	wijkpark

3. Groen- en wegenstructuur

Het beeldkwaliteitplan biedt de mogelijkheid om alle visuele aspecten van een nieuw gebied op elkaar af te stemmen. Vanwege de beeldbepalende werking van het groen in de wijk is het ongewenst om dit achteraf als 'aankleding' toe te voegen. In samenhang met de stedenbouwkundige opzet is daarom in een vroeg stadium ook reeds een globale visie voor de groenstructuur ontwikkeld. Zowel stedenbouwkundig als landschappelijk wordt de structuur van de wijk tot uitdrukking gebracht.

De groenstructuur is op te splitsen in twee onderdelen: de groen- en waterzones naast de boomstructuur.

Groen- en waterzones

De wijk kent de volgende groenzones:

- het beekpark **1**
- de omgeving van de plas **2**
- het Koninginnepark **3**
- het stedelijke plein 'het hoefijzer' **4**
- het carré aan de noordzijde van het plan **5**

Elke zone heeft een eigen sfeer en draagt daarmee bij aan de differentiatie binnen de wijk.

Lijnvormige groenelementen in de wijk zijn:

- de zone rond de Koninginneweg
- de oever van de Hoevelakense Beek

De ruimtelijke aaneenschakeling van Koninginnepark, vijver en Beekpark vormt een 'blauwe diagonaal', welke de wijk met het buitengebied verbindt. Daardoor is de perife-

re ligging van Middelaar sterk voelbaar.

Haaks op deze reeks van open ruimten loopt een as, welke als zichtlijn de wijk in noord-zuidrichting samenbindt. Op het kruispunt van beide stelsels is aan het water een groot openbaar plein gesitueerd, omsloten door forse bebouwing.

De oevers van de centrale waterplas verbeelden de tenstelling tussen stad en land: enerzijds een strak vormgegeven stedelijke kade aan de zuidwestzijde in aansluiting op de appartementen en er tegenover groene, zacht glooiende oevers met wonen aan het water.

Het water verlaat de centrale waterplas aan de westzijde, waar een strak vormgegeven waterloop aansluit op één van de singels in de bestaande wijk Horstbeek.

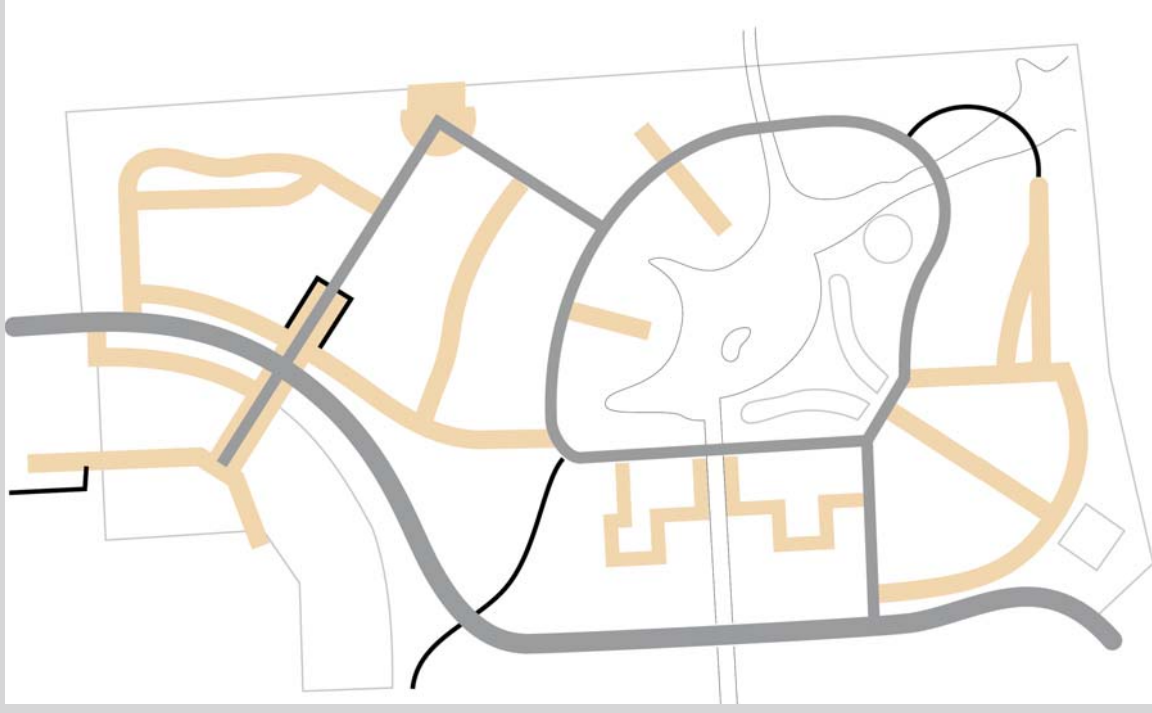
De lineaire groene zone rond de Koninginneweg is vanwege de voorschriften m.b.t. de geluidbelasting vrij breed.


De zone wordt gedomineerd door zware laanbeplanting.

In de bocht van de Koninginneweg is rond de bestaande boerderij een open groene ruimte - het Koninginnepark

- voorzien. Inpassing van de bestaande waardevolle boerderij langs de westzijde van de boerderij is uitgangspunt voor de verdere detaillering. Samen met de twee hier-

voor genoemde elementen vormt het park een diagonale reeks van open ruimten, waarlangs het buitengebied de bebouwde kom binnendringt. Ook de overzijde van de Koninginneweg kan ruimtelijk deel uitmaken van het park,



-  hoofdonsluitingsroute (vrijliggende fietspaden/voetpaden)
-  buurtontsluiting
-  woonstraat
-  afzonderlijke langzaam-verkeersroute

Hierarchie wegenstructuur

hetgeen betekent dat de Koninginneweg onderdeel van de groene ruimte wordt, een weg door het park. De kruising met de extra langzaam-verkeerroute naar het centrum dient helder gemarkeerd te worden.

Door haar sterke vorm zorgt het carré-vormige plein aan de noordzijde van het plan voor overbrugging van de Koninginneweg. De relatief drukke weg zal daardoor in de beleving minder als een barrière werken en voor het gevoel komt de nieuwe wijk toch op redelijk korte afstand van het centrum van Hoevelaken.

Het halfronde plein 'het hoefijzer' is een andere formele ruimte op een knikpunt in de hoofdroute door de wijk: om sloten door bebouwing ligt hier een zorgvuldig ingericht plein, met diverse zichtlijnen naar het buitengebied.

Voor zover de overgang naar het landschap op openbaar gebied ligt, zijn zoveel mogelijk zichtlijnen gecreëerd.

Via het natuurlijke groen, dat in de zuidoosthoek van het plangebied is gesitueerd, dringt de sfeer van het buitengebied als natuurlijk element de wijk binnen. Hier komt het Beekpark, bestaande uit groen en water. Een wandelroute verbindt de beide buurtjes rond het Beekpark. Rond het water zal de grond welke vrijkomt bij het graven van de plas verwerkt worden tot reliëf.

Aan de zuidzijde van de nieuwe wijk zullen de oevers van de Hoevelakense Beek een minder strak verloop krijgen. Door deze oever minder strak vorm te geven zal het water op de flauwe oevers minder snel wegstromen en kan er

meer natuur tot ontwikkeling komen.

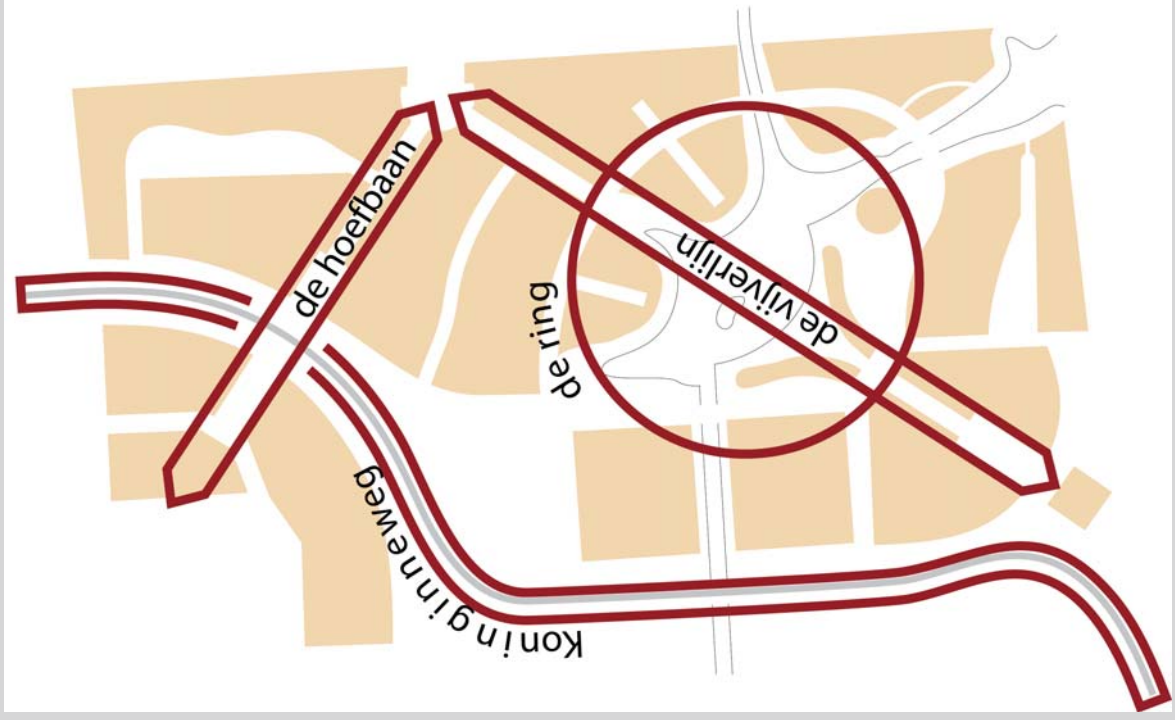
De bomenstructuur

De bomenstructuur in de wijk versterkt als een tweede 'groene' laag de stedenbouwkundige opzet. Eén van de belangrijkste onderdelen van de bomenstructuur is de dubbele bomenrij welke het slingerende beloop van de Koninginneweg over de gehele lengte begeleidt. Alleen ter plaatse van de twee oversteekpunten wordt deze bomenrij onderbroken.

Ook in de opbouw van de straatprofielen komt het stedenbouwkundig concept tot uitdrukking, zoals blijkt uit de principeprofielen die in de volgende hoofdstukken staan afgedrukt. In de meeste gevallen is een dubbelzijdige laanbeplanting gekozen.

Wegenstructuur

Het plan kent een duidelijke hiërarchie in haar wegenstructuur (zie afb.). De mate van belangrijkheid van een straat is herkenbaar in de opbouw van het profiel. Langs de hoofdroutes is het gewenst een duidelijke afscheiding tussen de weg en het voetpad te maken, aangezien er parkeren plaatsvindt in de openbare ruimte en een aantal straten ook een doorgaand karakter heeft. In de meer afzijdig gelegen straten kan de openbare ruimte zonder bezwaar het karakter krijgen van een woonstraat met verblijfskwaliteiten, waar voetgangers, fietsers en auto's samen gebruik van maken.



4. Draggers

Onder 'dragers' worden de structurende, lijnvormige elementen uit het stedenbouwkundige plan verstaan. Dit betreft bijvoorbeeld routes, langwerpige groenelementen en waterlopen. Draggers spelen met name een rol bij de beleving als men zich door het gebied verplaatst.

In het plan onderscheiden we de volgende draggers (zie kaartje):

- de hoofbaan
- de vijverlijn
- de ring
- de Koninginneweg

De Hoefbaan

Haaks op de Koninginneweg leidt een belangrijke route vanuit Hoevelaken de wijk in. Teneinde deze route voldoende herkenbaar te maken en de relatief brede zone rond de Koninginneweg te overbruggen is gekozen voor een rechthoekig plein (Het Carré) dat bestaat uit twee delen gelegen aan weerszijden van de Koninginneweg. Aan de zuidoostzijde eindigt de Hoefbaan tegen het buitengebied in een half rond plein (Het Hoefijzer).

De Vijverlijn

Als vervolg van de hoofdroute door de wijk loopt er vanaf het Hoefijzer een tweede belangrijke as door het plan. In tegenstelling tot de 'Hoefbaan' is De Vijverlijn grotendeels een denkbeeldige lijn, welke als zichtlijn en symmetrie-as het zuidelijk plandeel ordent.

Voor zover langs de Vijverlijn gevelwanden zijn gesitueerd, dienen deze voor ruimtelijke begeleiding te zorgen. In verband hiermee dient de bebouwing voldoende massa te hebben (gothoogte tenminste 2 lagen) en in de rooilijn gesitueerd te worden.

De gestapelde woningen aan het water zijn in aanzet symmetrisch gegroepeerd rond de Vijverlijn, maar wijken af qua hoogte en kleur.



vijverlijn



Entrees naar de zijde van de Koninginneweg: woonpaden



Zware laanbeplanting langs de Koninginneweg

De Koninginneweg

Hoewel de Koninginneweg formeel niet binnen de grenzen van het bestemmingsplan Middelaar valt, vormt zij ruimtelijk een zeer belangrijke drager. De Koninginneweg biedt houvast bij de oriëntatie binnen de wijk, waar men zich straks ook in de wijk bevindt.

De nieuwe woningen worden met hun voorgevel naar de weg gekeerd, opdat de tussenliggende zone een positieve ruimte kan worden. Alle woningen dienen in de rooilijn gesitueerd te worden. De zone van de Koninginneweg wordt gedomineerd door een zware boombeplanting, welke het verloop van deze nieuwe ringweg rond Hoevelaken volgt (zie Bomenstructuur).

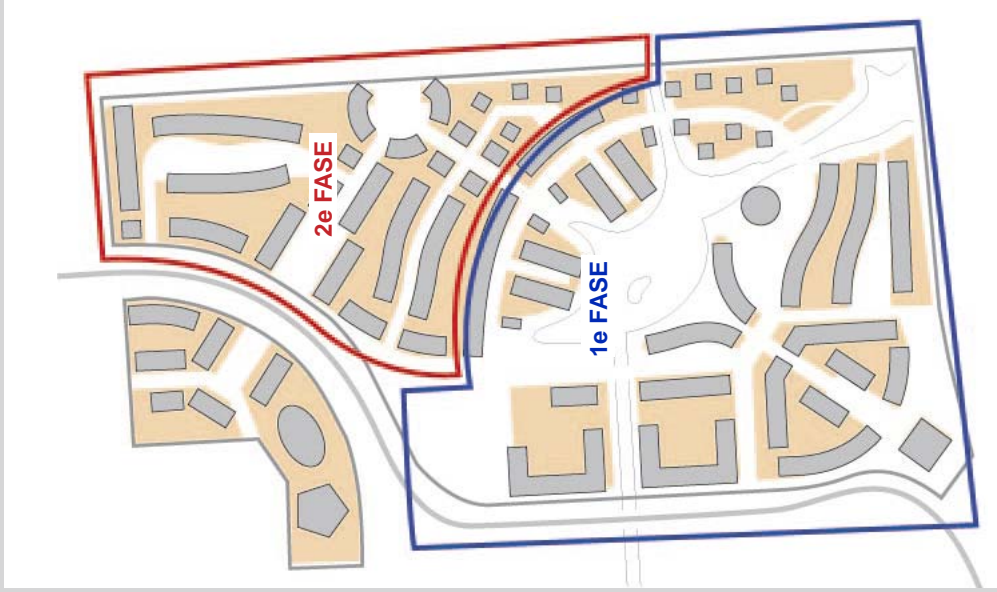
De Ring

De hoofdontluiting van de wijk splitst bij de Ring rond de centrale waterpartij, terwijl in de verte het Baken bij de Hoevelakense Beek zichtbaar is.

De ruimtelijke karakteristiek van de Ring komt met name in het dwarsprofiel tot uiting. Een enkelzijdige laanbeplanting langs de binnenzijde zorgt voor een scherm naar het water en de overige open ruimten, terwijl aan de overzijde van de weg parkeervakken afgewisseld worden door blokgroen. Ruimtelijk een zeer belangrijke drager. De Koninginneweg biedt houvast bij de oriëntatie binnen de wijk, waar men zich straks ook in de wijk bevindt.



beeld van de ring



1e en 2e fase



Luchtfoto gehele plangebied

5. Gerealiseerde 1e fase

De 1e fase van Middelaar is inmiddels gerealiseerd. Daarmee wordt een belangrijk deel van de beoogde structuur al zichtbaar. De vijver, de ring en de zichtas over het water zijn op de luchtfoto goed te herkennen. Ook het kwaliteitsniveau van de verdere invulling in vorm, kleur en materiaal wordt in de foto's van de 1e fase zichtbaar.

In het BKP van 1998 wordt Middelaar behandeld als één samenhangend geheel. De keuzes in de eerste fase zijn daarmee in belangrijke mate bepalend voor de verdere invulling in de 2e fase.

Kleurgebruik gevels

In de eerste fase zijn alle gevels uitgevoerd in een handvormsteen en er werden 3 kleuren toegepast; antraciet, roodbruin en blond. Er werden vervolgens afspraken gemaakt over waar welke kleur werd toegepast.

Gevelstenen 1e fase	kleurnummer
antraciet	0860
blond	2119
roodbruin	4530

Leverancier: De Boo Utrecht

Openbare ruimte

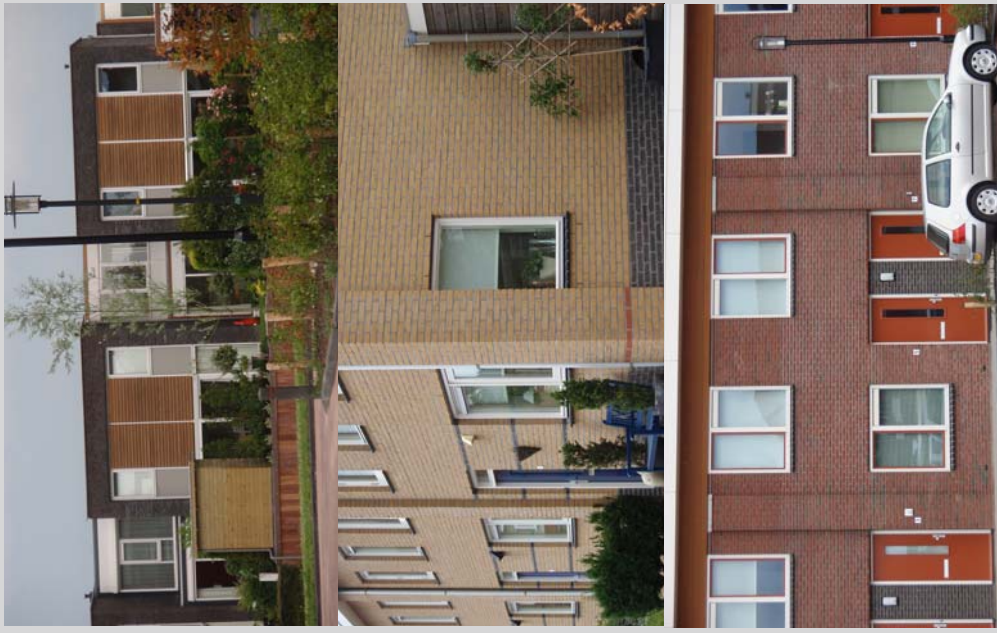
De materiaal en kleurkeuze van de inrichting van de openbare ruimte werd op de keuze van gevelstenen afgestemd.



antraciete, blonde en roodbruine gevelstenen in fase 1



Luchtfoto 1e fase



antraciete, blonde en roodbruine gevelstenen in fase 1

De genoemde kleuren en materialen zijn uitgangspunt voor fase 2. In het volgende hoofdstuk wordt dit verder uitgewerkt.

	Steen	Kleur	Verband	Formaat
Rijbaan hoofdstraten	frans porfier	rood	keper- verband	dikformaa 7 x 20 x d
Rijbaan zijstraten	frans porfier	rood genuan- ceerd	keper- verband	dikformaat
Parkeren	frans porfier	rood of antraciet	L-verband	dikformaat
Molgoot	frans porfier	rood	lintverband	waal- formaat 5 x 20
Voetpad	grindgrafiet		halfsteens- verband	keiformaat 10 x 20 x 8
Trottoirband	grindgrafiet		plateau- band	

Leverancier: MBI fabriek Veghel

Dakvorm en dakhelling

In de 1e fase hebben woningen overwegend een lessenaarsdak. Als dakhelling zijn 20° en 35° leidraad geweest. (zie afb.)

Het is de bedoeling dat in de 2e fase die dakhellingen terugkomen en dat voorts ook aansluiting wordt gezocht bij de dakhelling van reeds bestaande huizen ten noorden van het plangebied. Het lessenaarsdak gaat in het ontwerp van de 2e fase geleidelijk over in het zadeldak van de meer traditionele aansluitende bebouwing.



dakhellingen 1e fase



kleur 1e fase



Gebied 2e fase



Verkaveling 2e fase juni 2008

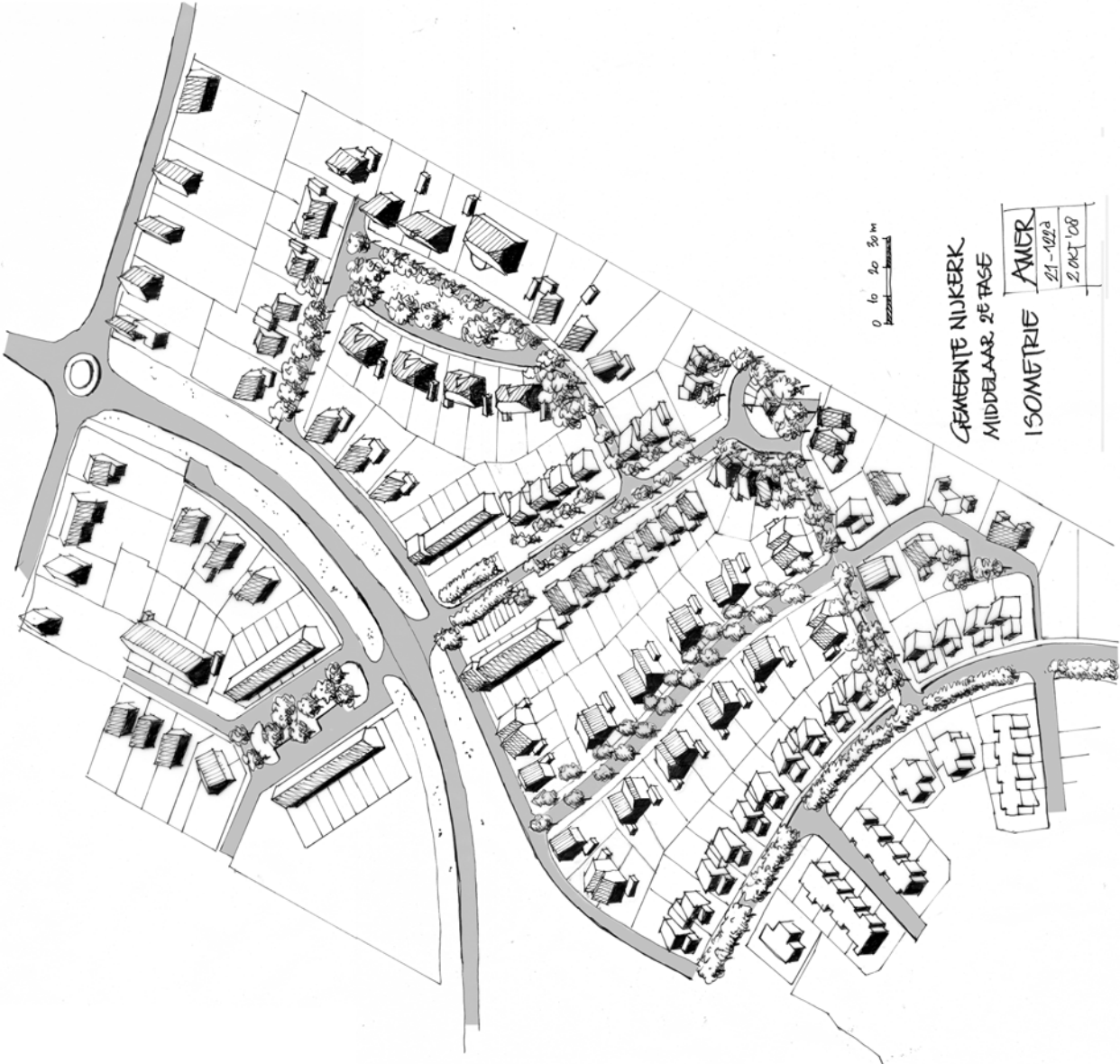
6. De 2e FASE

De 2e fase van Middelaar betreft het gebied tussen de Koninginneweg, de Oosterdorpsstraat en de oostelijke plangrens. De 2e fase omvat 88 woningen in verschillende typen; vrijstaand, twee-aaneen en aaneengebouwd. Alle woningen zijn grondgebonden en vrijwel alle woningen hebben een parkeerplaats op eigen erf. Eén bestaande woning is ingepast in het ontwerp (Oosterdorpsstraat 148).

De wijk Middelaar is een wijk met verschillende deelgebieden. Binnen het eenvoudige stelsel van 'dragers', bestaan een aantal deelgebieden met een eigen 'sfeer'. Deze eigenheid zorgt ervoor dat men zich kan oriënteren in de wijk en de bewoners zich kunnen identificeren met hun 'buurt'.

De 2e fase van Middelaar is de overgang naar de Oosterdorpsstraat en verbindt daarmee de nieuw wijk met het bestaande dorp. De afbeelding hiernaast geeft een overzicht van alle deelgebieden van de tweede fase van Middelaar. Het geheel is opgedeeld in drie delen. Binnen deze gebieden is er sprake van een sterk samenhangende architectuur. Het zuidelijke deelgebied A vormt met haar architectuur de visuele overgang tussen de 1e en 2e fase. De centrale B-gebieden zijn het oostelijke deel van de 'drager' Hoefbaan, wat herkenbaar zal zijn in de architectuur. Tenslotte wordt in deelgebied C aansluiting gezocht met de gevarieerde bebouwing aan de Oosterdorpsstraat. Deze gebieden bestaan ieder uit 3 ensembles





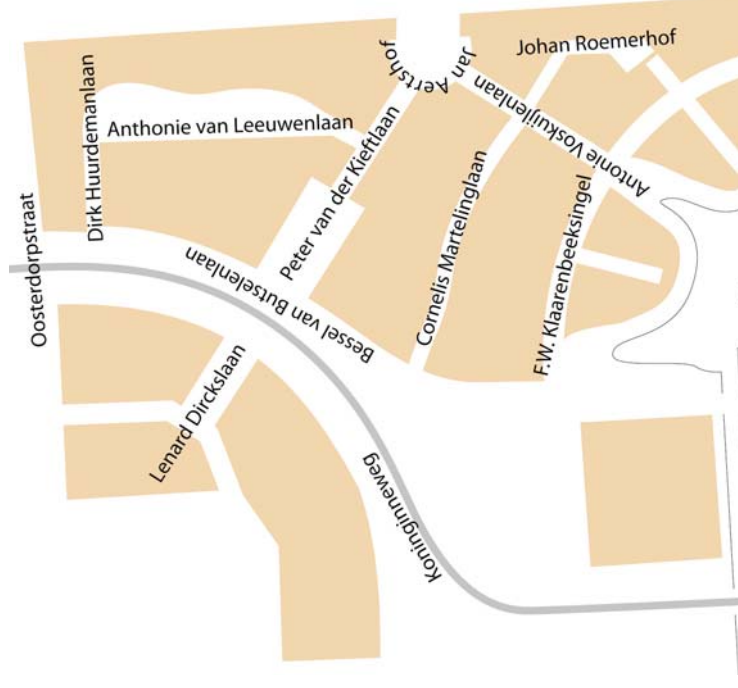
Isometrie 2e fase

met elk eigen kenmerken. Het zijn groepjes van woningen die als ensemble herkenbaar zijn door type, materiaal en/of kleur.

Achteraf zal alle aandacht en energie die tijdens de planning aan de beeldkwaliteit is besteed afleesbaar moeten zijn aan het eindresultaat. De gehele wijk moet een harmonieus geheel zijn, maar tevens moeten de deelgebieden herkenbaar anders zijn. Om dit te realiseren zijn randvoorwaarden voor de beeldkwaliteit van de gebieden opgesteld. Deze “pakketten” architectonische randvoorwaarden zijn hierna beschreven en overzichtelijk samengevat in een tabel.

vrijstaande woningen	20
twee-aaneen woningen	36
geschakelde woningen	20 - 22
rijenwoningen	12 - 14
Totaal	88 - 92

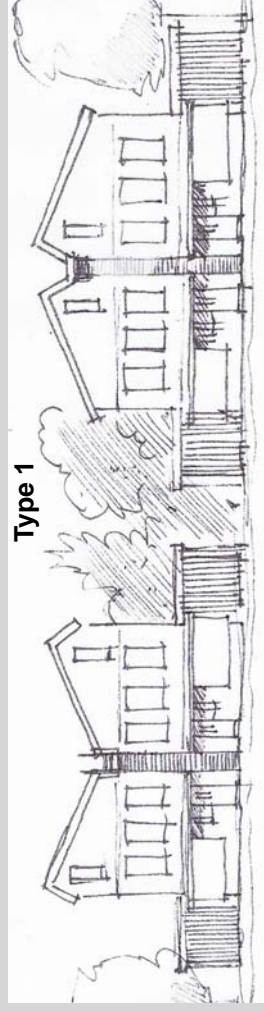
woningaantallen 2e fase



Straatnamenkaart fase 2

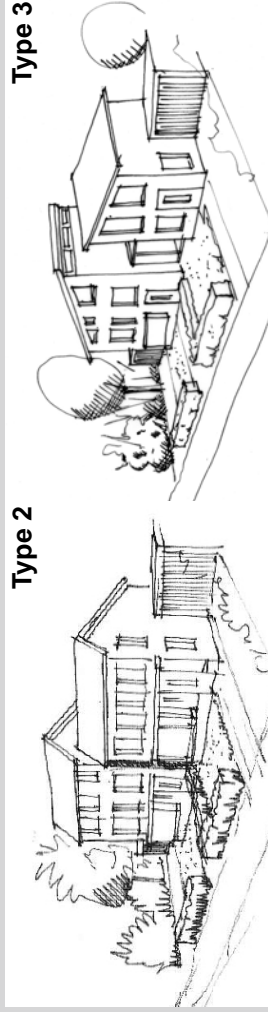
Architectonische Randvoorwaarden Gebied A

	gebied A1	gebied A2	gebied A3
hoofdvorm	twee-aaneen en vrijstaand	twee-aaneen	vrijstaand
dakvorm	lessenaar, a-symmetrisch zadeldak of samengesteld	lessenaar, a-symmetrisch zadeldak of samengesteld	samengesteld
kleur gevel	antraciet/blond/roodbruin	antraciet/blond/roodbruin	antraciet/blond/roodbruin/wit
kleur dak	antraciet	aubergine	aubergine



Type 1

2-aaneen woningen met eenzelfde kap, maar verschillende richting



Type 2

Type 3

2-aaneen woningen met wisselingen in hoogte of richting van de kap



Type 4

Vrije sector kavels Johan Roemerthof



Type 3

2-aaneen woningen met wisselende kapvormen



Type 3



Type 2



Type 2

referenties voor de 2-aaneen woningen aan Bessel van Butselerlaan en Cornelis Martelinglaan

Deelgebied A



Dakvormen

In deelgebied A wordt de overgang zichtbaar van de lessenaarsdaken uit de 1e fase naar de meer traditionele dakvormen aan de noordzijde van het plan Middelaar. De woningen in deel A hebben daarom een lessenaarsdak, een a-symmetrisch zadeldak of een samengestelde dakvorm (bestaande uit hellende, platte en gebogen dakvlakken). Symmetrische zadeldaken, schilddaken en wolfseinden worden vermeden. Voor de 2-aaneen woningen in dit gebied is het van belang dat iedere woning als individuele woning herkenbaar is. Deze woningen hebben daarom ieder een eigen kap. Er zijn drie verschillende 2-aaneen woningen mogelijk:

Type 1: heeft een hoge en een lage goot, de nok staat haaks op de straat.

Type 2: een opgetrokken gevel aan de straatzijde, verschillend in hoogte. De woningen hebben een sprong in de rooilijn en de nok in langsrchting.

Type 3: een combinatie van lessenaarsdaken en platte vlakken.

De vrijstaande woningen (type 4) kennen hellende, platte en gebogen dakvlakken. De hellende dakvlakken van alle woningen in dit gebied hebben een hellingshoek van 35°, 60° of 20°.

Deelgebied A1 Bessel van Butselerlaan

Deelgebied A1 bestaat uit enkele vrijstaande en enkele woningen twee-aaneen. Elke woning heeft een garage en een parkeerplaats op eigen erf. Een tweede parkeerplaats bevindt zich op straat. De woningen bestaan uit 2

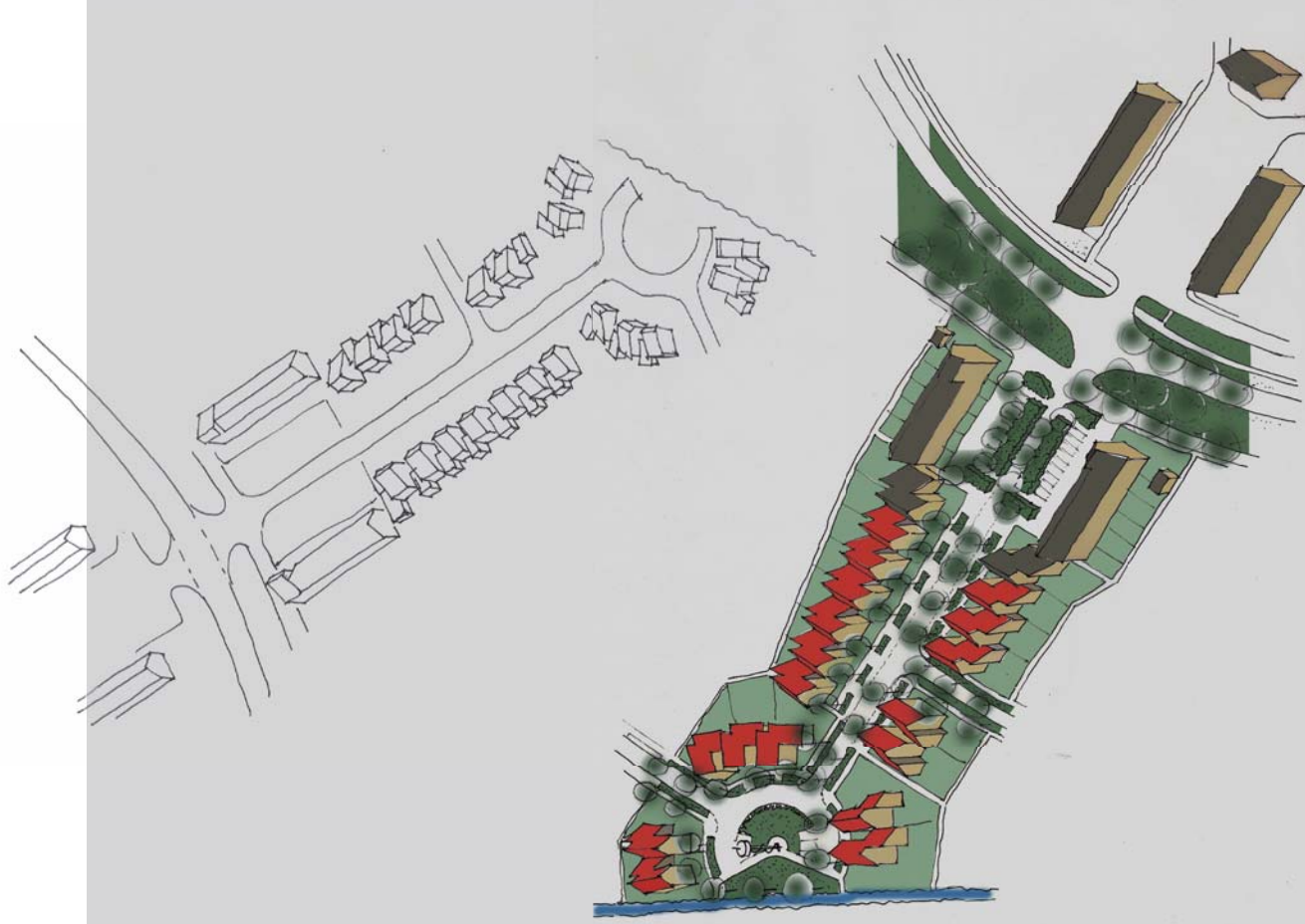
bouwlagen plus een kaplaag. Om aansluiting te krijgen met de overzijde van de Koninginnenweg is de kleur van de hellende dakvlakken antraciet. De gevels hebben de kleuren antraciet, roodbruin of blond (zie 1e fase), waar bij per woningen tenminste 2 van de genoemde kleuren worden toegepast. Het metselwerk bestaat uit handvormstenen. De kleur van de voeg is vrij.

Deelgebied A2 Cornelis Martelinglaan

Aan de Cornelis Martelinglaan staan woningen twee-aaneen op ruime kavels. Elke woning heeft een garage en parkeerplaats op eigen erf. Een tweede parkeerplaats bevindt zich op straat. De kleur van de hellende dakvlakken is aubergine. De gevels hebben de kleur zoals beschreven bij deelgebied A1.

Deelgebied A3 Johan Roemerhof

Het Johan Roemerhof bestaat uit 6 vrijstaande woningen. Alle vrijstaande woningen bestaan uit tenminste 2 bouwlagen met een ondergeschikte derde laag. De derde laag is terugspringend, bestaat voor een deel uit terras en heeft een transparant karakter. De garage is een duidelijk integraal onderdeel van de woning of staat op het achtererf op enige afstand van de woning. Rondom de woning, inclusief garage, blijft tenminste 3 meter vrije ruimte tot aan de erfafscheiding. Het parkeren gebeurt zoveel mogelijk op eigen erf. Het straatprofiel is een eenvoudig breed pad zonder onderscheid voor voetgangers. Gevels hebben de kleur zoals omschreven bij A1, met de toevoeging dat wit ook is toegestaan.



isometrie Peter van der Kieftlaan, twee mogelijkheden

Architectonische Randvoorwaarden Gebied B

	gebied B1	gebied B2	gebied B3
hoofdvorm	rijwoningen	geschakeld	geschakeld
goothoogte	ca. 6 m eindwon. 9 m	max. 6 m	max. 6 m
dakvorm	zadeldak dwarsrichting	zadeldak dwarsrichting of a-symmetrisch zadeldak langsrichting	a-symmetrisch zadeldak langsrichting
kleur gevel	blond	blond	blond
kleur dak	antraciet	rood	rood



verbijzondering in de kap



geschakelde woningen met a-symmetrische langskappen

Deelgebied B



Deelgebied B1 Peter van der Kieftlaan

De Hoefbaan uit het Beeldkwaliteitplan van 1998 heet inmiddels de Peter van der Kieftlaan. Deze laan vormt een belangrijke drager in het ruimtelijk ontwerp voor deze fase. De laan verbindt, samen met de Lenard Dirckslaan, de beide zijden van de Koninginneweg met elkaar, door twee U-vormige ruimten die met hun opening naar elkaar zijn gericht.

De U-vorm van de Lenard Dirckslaan heeft daarom een vormrelatie met de U-vorm aan de Peter van der Kieftlaan. De woningen hebben hier 2 bouwlagen met een zadeldak in de langsrichting. De kopwoningen aan de Koninginneweg hebben een verbijzondering in kaphoogte en/of kapvorm om de 'toegangspoort' van dit plandeel te accentueren. De 2 kopwoningen hebben een garage achter op het erf. Voor de overige woningen in de beide blokken wordt op straat geparkeerd.

Om aan te sluiten bij de overzijde van de Koninginneweg hebben de woningen in B1 de volgende kenmerken:

- zadeldak in de langsrichting
- verbijzondering van de kopwoningen
- dakhelling 35°
- kleur dak: antraciet
- kleur gevel; blond, met ondergeschikte delen roodbruin of antraciet

B2. Peter van der Kieftlaan

Voorbij de U-vorm gaat de bebouwing aan de Peter van der Kieftlaan over in geschakelde woningen met een za-

deldak in de dwarsrichting of met a-symmetrische langskappen. Deze woningen versterken met hun kapvorm de herkenbaarheid van de drager 'hoefbaan'. De rijtjeswoningen van de U-vorm gaan over in meer individuele woningen.

De 2 eindwoningen zorgen nog voor de afsluiting van de U-vorm. Dat gebeurt door een extra zware en hoge aanbouw aan deze eindwoningen, die als praktijkruimte, dienstverlening of werkkamer naar het U-vormige hof kan zijn gericht. De woningen in B2 hebben een parkeerplaats op eigen erf. Een tweede parkeerplaats bevindt zich op straat

De 2 eindwoningen aan de U-vorm hebben een antracietkleurig dak, de overige woningen een rood dak. De kleur van de gevels komt overeen met B1.

B3. Jan Aertshof

Aan de oostzijde wordt de Peter van der Kieftlaan afgesloten door het Jan Aertshof. Het hof heeft een hoefijzervorm, die zich opent naar het groene buitengebied. Ook dit hof bestaat uit geschakelde woningen met een a-symmetrische langskap en hebben dus een duidelijke verwantschap met de woningen aan de Peter van der Kieftlaan. Het parkeren gebeurt deels op eigen erf en deels in het hof. Op het hof wordt een speelterrein ingericht, met als blikvanger een hoog klimelement in het middelpunt. Het klimelement is tevens uitzichtpunt en markering van het snijpunt van de 2 belangrijke structuurassen in het plan Middelaar. De kleuren van dak en gevel komen overeen met B2.

Architectonische Randvoorwaarden Gebied C			
	gebied C1	gebied C2	gebied C3
hoofdvorm	vrijstaand	twee-aan	twee-aaneen en vrijstaand
goothoogte	> 50 % = 3,5 m	> 50 % = 3,5 m	3,5 m
dakvorm	zadeldak	vrij muv. plat en lessenaar	vrij muv. plat en lessenaar
kleur gevel	antraciet/blond/roodbruin	antraciet/blond/roodbruin	antraciet/blond/roodbruin
kleur dak	antraciet	aubergine of antraciet	aubergine of antraciet



referentiewoning voor deelgebieden C1 en C3



referentiewoning voor deelgebied C2



referentiewoning voor deelgebieden C1 en C3



referentiewoning voor deelgebieden C2 en C3



referentiewoning voor deelgebieden C2 en C3

Deelgebied C



In deelgebied C wordt aangesloten op de gevarieerde bestaande bebouwing aan de Oosterdorpstraat. De woningen hebben een minder planmatige samenhang. Met name in de buitenrand, zijn er meer verschillen in types. In het midden ligt aan de Anthonie van Leeuwenlaan een groen hof, met daarin een speelplek.

Deelgebied C1 Bessel van Butselerlaan

In dit deelgebied zijn de woningen een antwoord op de reeds bestaande woningen aan de overzijde van de Koninginneweg. De woningen zijn vrijstaand met de nokrichting haaks op de Koninginnenweg. De woningen hebben een zadeldak met tenminste voor 75% een helling van 60°. De kleur van het dak in C1 is antraciet. De kleur van de gevel is overwegend roodbruin, met ondergeschikte delen in blond of antraciet. De goothoogte varieert, dat wil zeggen dat tenminste 50% van de totale gootlengte niet meer bedraagt dan 3,5 m, en voor het overige deel niet meer dan 6 m. Elke woning heeft een garage en een parkeerplaats op eigen erf. Een 2e parkeerplaats bevindt zich op straat.

Deelgebied C2 Anthonie van Leeuwenlaan

In deelgebied C2 komen woningen voor van het type 2-aaneen. De dakvorm is vrij, met dien verstande dat een lessenaarsdak en een plat dak worden vermeden. De dakvlakken hebben een helling van 60°, 35° of 20°. De goothoogte bedraagt voor tenminste 50% van de totale

gootlengte maximaal 3,5 m en voor het overige deel niet meer dan 6 m. De kleur van het dak is aubergine. De kleur van de gevel is overwegend roodbruin, met delen in antraciet en/of blond.

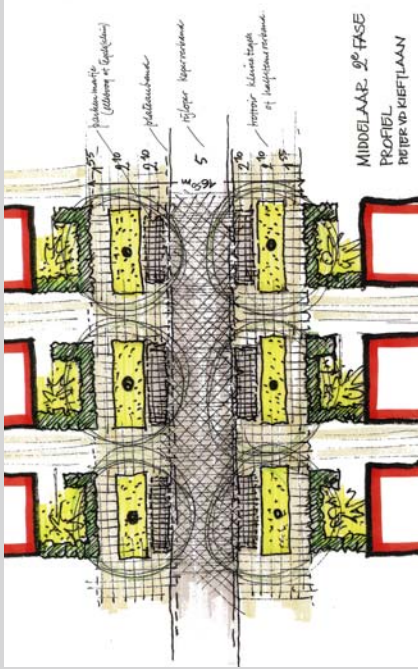
Deelgebied C3

Anthonie van Leeuwenlaan – Dirk Huurdemanlaan

Langs de buitenrand (C3) staan vrijstaande woningen en enkele woningen twee-aaneen. De bestaande woning Oosterdorpstraat 148 is een onderdeel van deze buitenrand. De ontsluiting van deze woning wordt verplaatst naar de Anthonie van Leeuwenlaan. De buitenrand loopt door langs de Dirk Huurdemanlaan. De woningen in deze buitenrand hebben een lage goot, ook de woningen twee-aaneen. Dat wil zeggen dat tenminste 75% van de gootlengte een maximale hoogte heeft van 3,5 meter. De kappen van de twee-aaneen woningen dienen twee individuele woningen herkenbaar te maken. De nokrichting van de twee-aaneen woningen is daarom verschillend of bestaat uit twee dwarskappen.

Materiaal en kleur van de kap zijn vrij. De gevel is blond, roodbruin of antraciet of een combinatie daarvan.

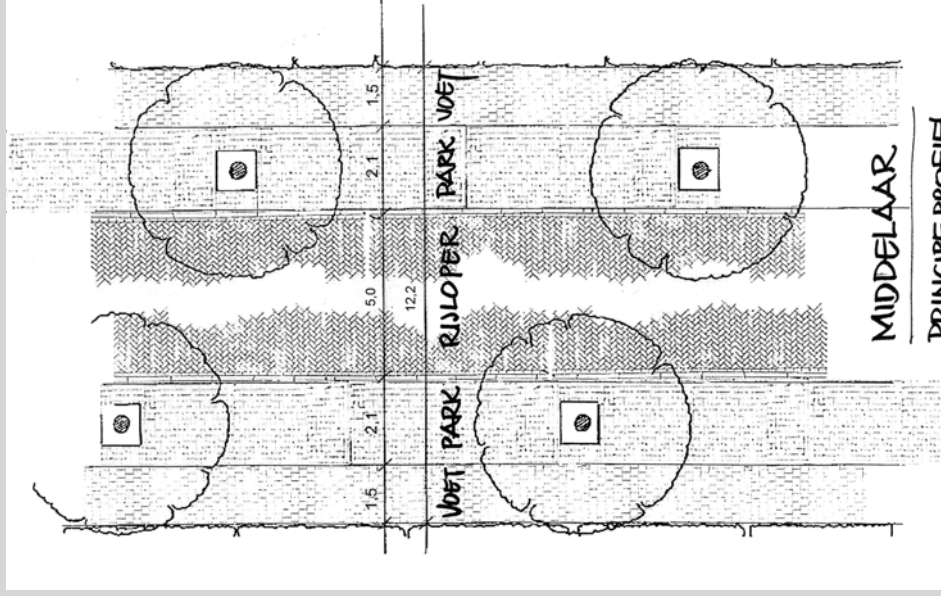
Alle woningen hebben een garage en een parkeerplaats op eigen erf. Een 2e parkeerplaats bevindt zich op straat.



Principeprofiel Peter van der Kieftlaan



Schets straatbeeld Peter van der Kieftlaan



Principeprofiel Cornelis Martelinglaan

7. Profielen en erfafscheidingen

Profielen

Alle straatprofielen in de 2e fase hebben een rijloper van 5 meter breed, inclusief eventuele molgoten.

De kleur en het materiaal van de 1e fase van de inrichting van de openbare ruimte geldt als uitgangspunt (zie foto's).

Peter van der Kieftlaan

In de Peter van der Kieftlaan liggen plateaus naast de rijbaan, met daarop parkeerplaatjes. Het voetpad ligt op hetzelfde niveau als het parkeren en wordt daarvan gescheiden door korte groenstroken met daarin bomen aan 2 zijden. De toegangen naar de garages liggen op het plateau en worden niet apart gemarkeerd.

Cornelis Martelinglaan

De Cornelis Martelinglaan heeft een vergelijkbaar profiel, zij het dat hier het parkeren tussen de bomen plaatsvindt.

De overige straten hebben geen aparte parkeerstroken. Voorzover nodig wordt hier op straat geparkeerd.

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen langs tuinen en erven, die grenzen aan het openbare gebied (groen, wegen, etc.), worden kwalitatief hoogwaardig en in samenhang met de betreffende woningen vormgegeven.



bestrating in de 1e fase



Stratnamenkaart fase 2

colofon

opdrachtgever

Gemeente Nijkerk

Kolkstraat 27

Postbus 1000

3860 BA Nijkerk

T: 033 -247 22 22 F: 033 -246 06 56

www.nijkerk.eu

gemeente@nijkerk.eu

opdrachtnemer

Amer Adviseurs b.v. Ruimtelijke ordening

Zonnehof 43

3811 ND Amersfoort

T: 033 - 4 621 623 F: 033 - 4 651 811

bureau@amer.nl

www.amer.nl

Beeldkwaliteitplan Middelaar 2e fase

Nijkerk

21-122a

10 februari 2009

