

# Nijkerkerveen Deelplan 2

## Beeldkwaliteitplan

November 2013

Definitief

**Klaar voor  
de toekomst**



Nijkerkerveen



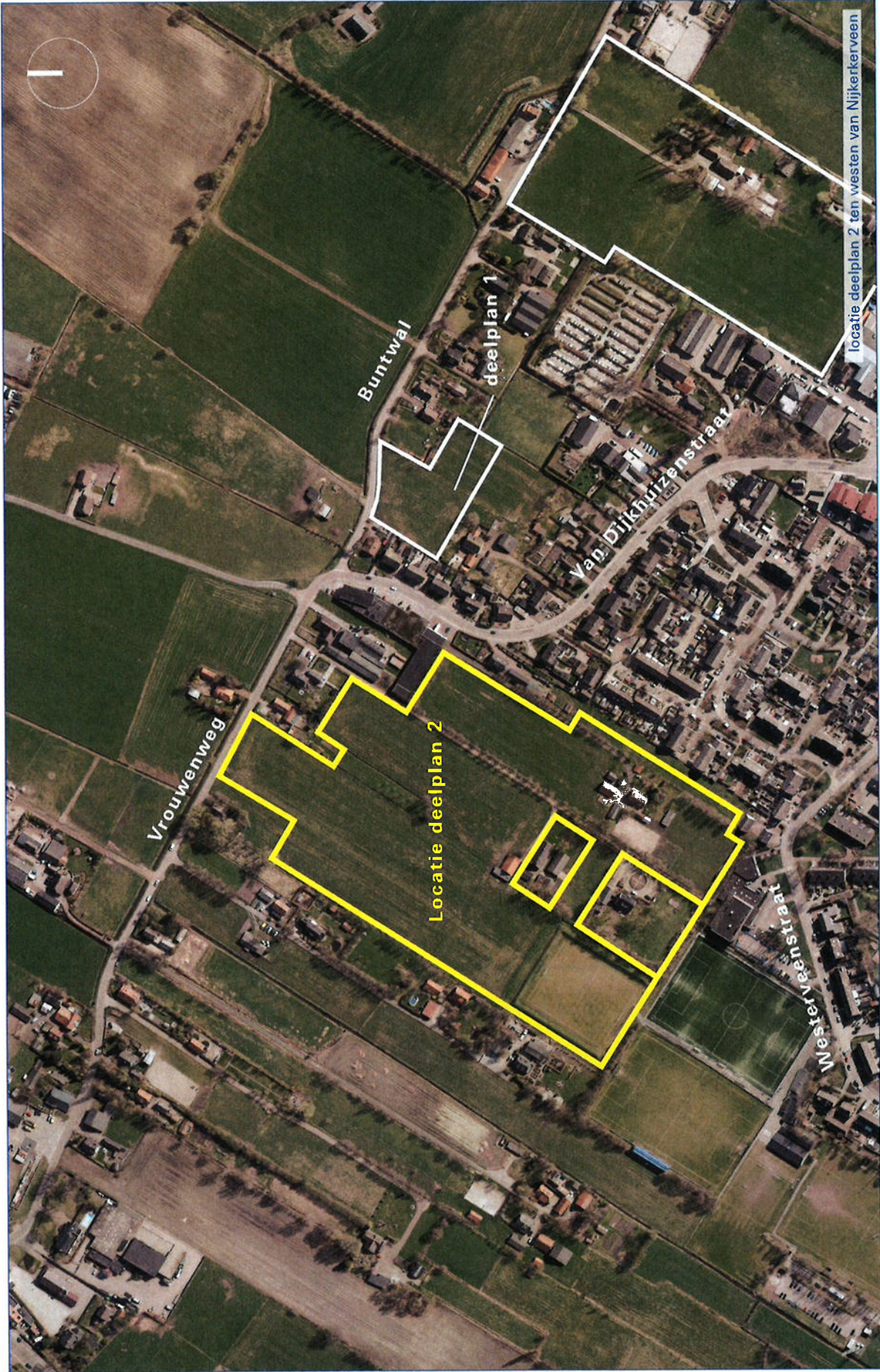


2 Nijkerkerveen Beeldkwaliteitplan deelplan 2

## Inhoud

<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>Karakteristieken Nijkerkerveen</b>	<b>7</b>
Landschappelijke structuur	7
Ruimtelijke structuur	7
<b>Stedenbouwkundig plan</b>	<b>11</b>
Hoofdstructuur	11
Bebouwingsstructuur	11
Groenstructuur	11
Waterstructuur	13
Openbare ruimte	13
Parkeren	13
Duurzaam bouwen	13
<b>Inrichting openbare ruimte</b>	<b>15</b>
<i>De dorpsstraat</i>	15
De buurtstraten	17
De landschappelijk lijnen	17
Plekken in bocht <i>dorpsstraat</i>	19
Groen-blauwe speelplek	19
<b>Beeldkwaliteit woningbouw</b>	<b>21</b>
Kenmerken huidig Nijkerkerveen	21
Beeldkwaliteit deelplan 2	23
Beeldkwaliteit bebouwing <i>dorpsstraat</i>	25
Beeldkwaliteit bebouwing buurten	27
<b>Beeldkwaliteit in uitvoering</b>	<b>29</b>
Bijlage erfscheidingen	31





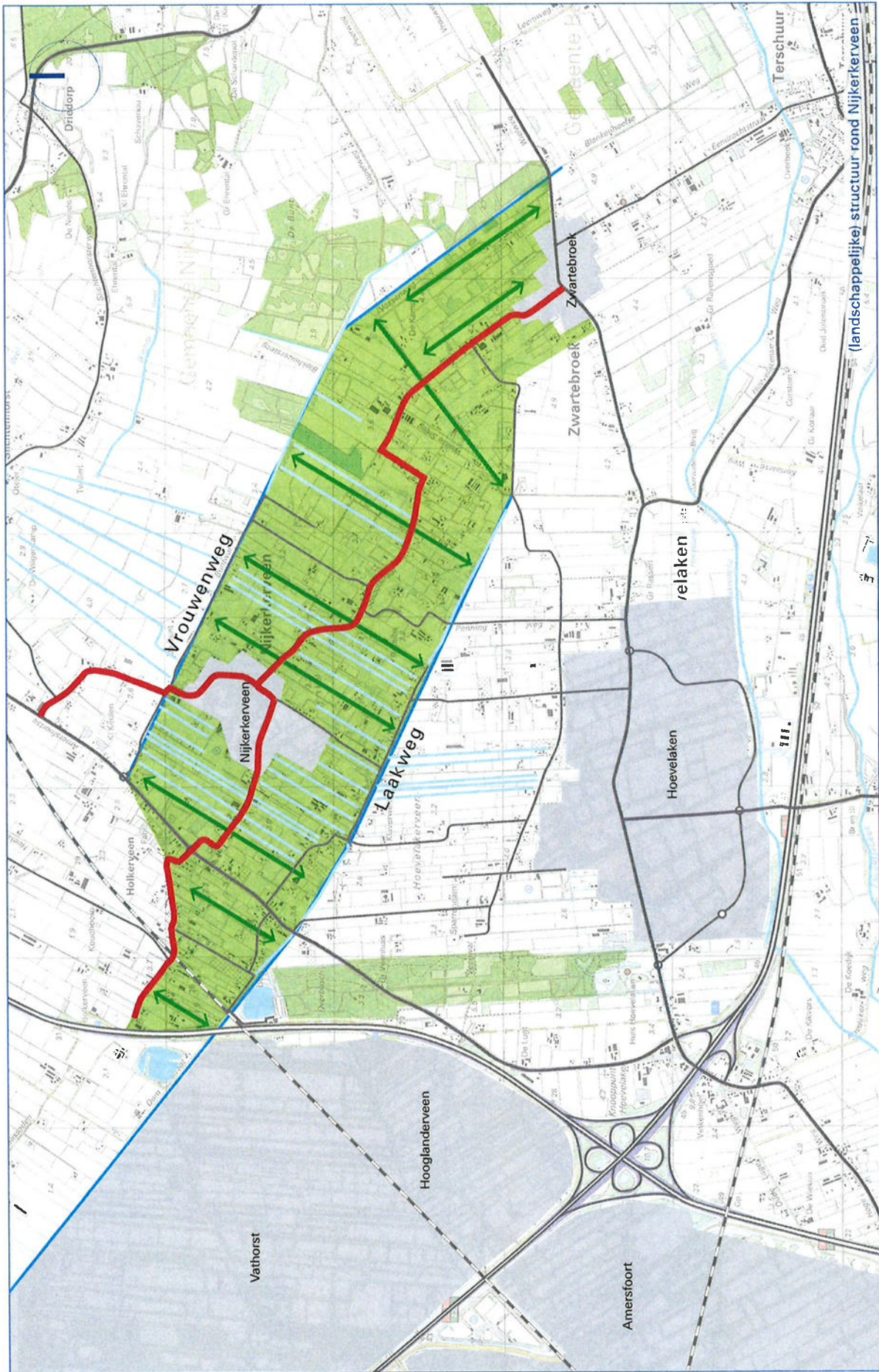
## Inleiding

De gemeente Nijkerk is voornemens om aan de noordwestzijde van de kern van Nijkerk een nieuwe woonwijk te ontwikkelen. Aan SVP Architectuur en Stedenbouw is gevraagd een stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitplan op te stellen. Het stedenbouwkundig plan geeft de hoofdstructuur voor het groen, het water en de verkeersontsluiting weer met een mogelijke verdeling van de kavels en de woningen. En in het beeldkwaliteitplan wordt het ambitieniveau voor de uiteindelijke uitstraling van zowel de openbare ruimte als de woningen in de wijk vastgelegd.

In voorliggend Beeldkwaliteitplan vindt u allereerst een toelichting op het stedenbouwkundig plan en de uitgangspunten en ideeën die hieraan ten grondslag hebben gelegen. Vervolgens komt de inrichting van de openbare ruimte aan bod. En tot slot worden de spelregels en criteria beschreven die het ambitieniveau voor de woningbouwontwikkeling aangeven.



omgeving Nijkerkerveen circa 1930 met locatie deelplan 2



(landschappelijke) structuur rond Nijkerkerveen

## Karakteristieken Nijkerkerveen

Nijkerkerveen ligt tussen Nijkerk en Amersfoort. Over de vroege geschiedenis is niet veel bekend, behalve dat het is ontstaan te midden van veenontginningen. Vroeger werd het dorp de Vodbuurt of 't Veen genoemd maar vanaf ongeveer 1900 is de officiële naam Nijkerkerveen.

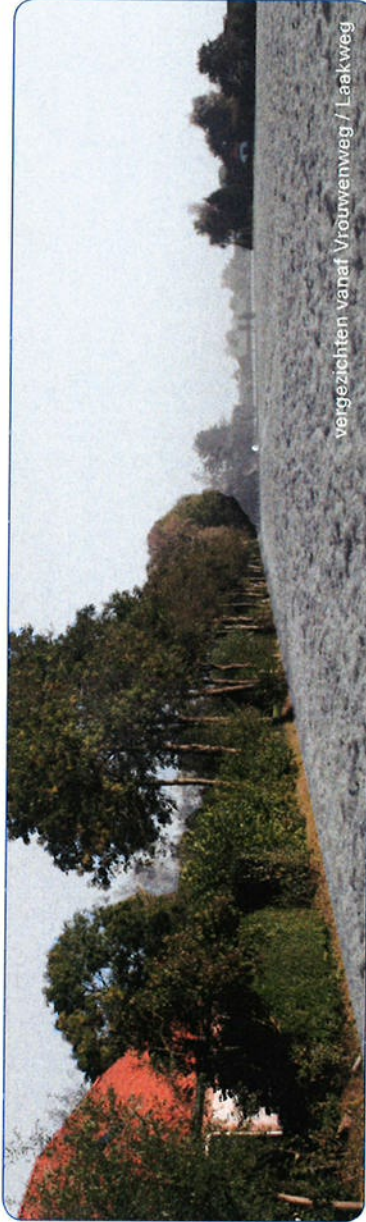
### *Landschappelijke structuur*

Het gebied rond Nijkerkerveen, tussen de Vrouwenweg en de Laakweg, wordt gekenmerkt door een langgerekte verkavelingstructuur die is ontstaan in de tijd van de veenontginningen. Lange kavels met kavelloten en singelbeplanting haaks op de twee wegen zorgen voor lange vergezichten in de ene richting en een meer coulisseachtig beeld in de andere richting.

### *Ruimtelijke structuur*

In het rechtlijnige gebied tussen Vrouwenweg en Laakweg slingert van oudsher een drietal wegen, de Nieuwe Kerkstraat (voorheen Vodsteeg), de Van Dijkhuizenstraat en de Schoolstraat. Vanaf de wegen in en rond het gebied lopen doodlopende paden langs de langgerekte kavels ter ontsluiting van in het gebied liggende woningen. Deze paden worden vaak begeleid door lange bomenrijen.

Op de plek waar de drie slingerende wegen bij elkaar komen is het dorp Nijkerkerveen vanaf circa 1900 ontwikkeld. Langs deze wegen is ook de oudste bebouwing te vinden die naar mate je het dorp nadert steeds dichter op elkaar is gebouwd. Kenmerkend is dat dit met name vrijstaande woningen of per twee, maximaal drie, geschakelde woningen zijn. Het profiel van deze zogenaamde *dorpsstraten* is vrij smal en sober, een rijbaan met twee trottoirs zonder openbaar groen of openbaar parkeren.

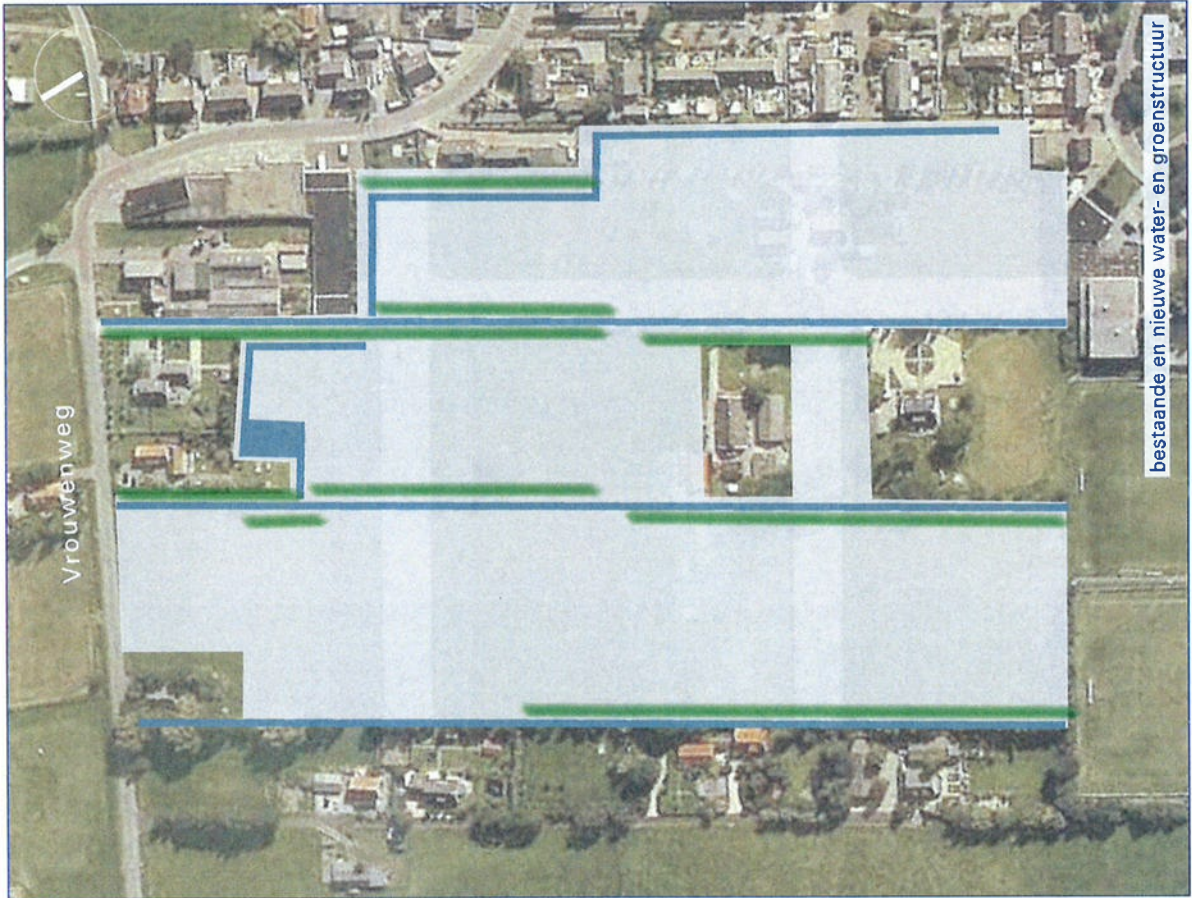




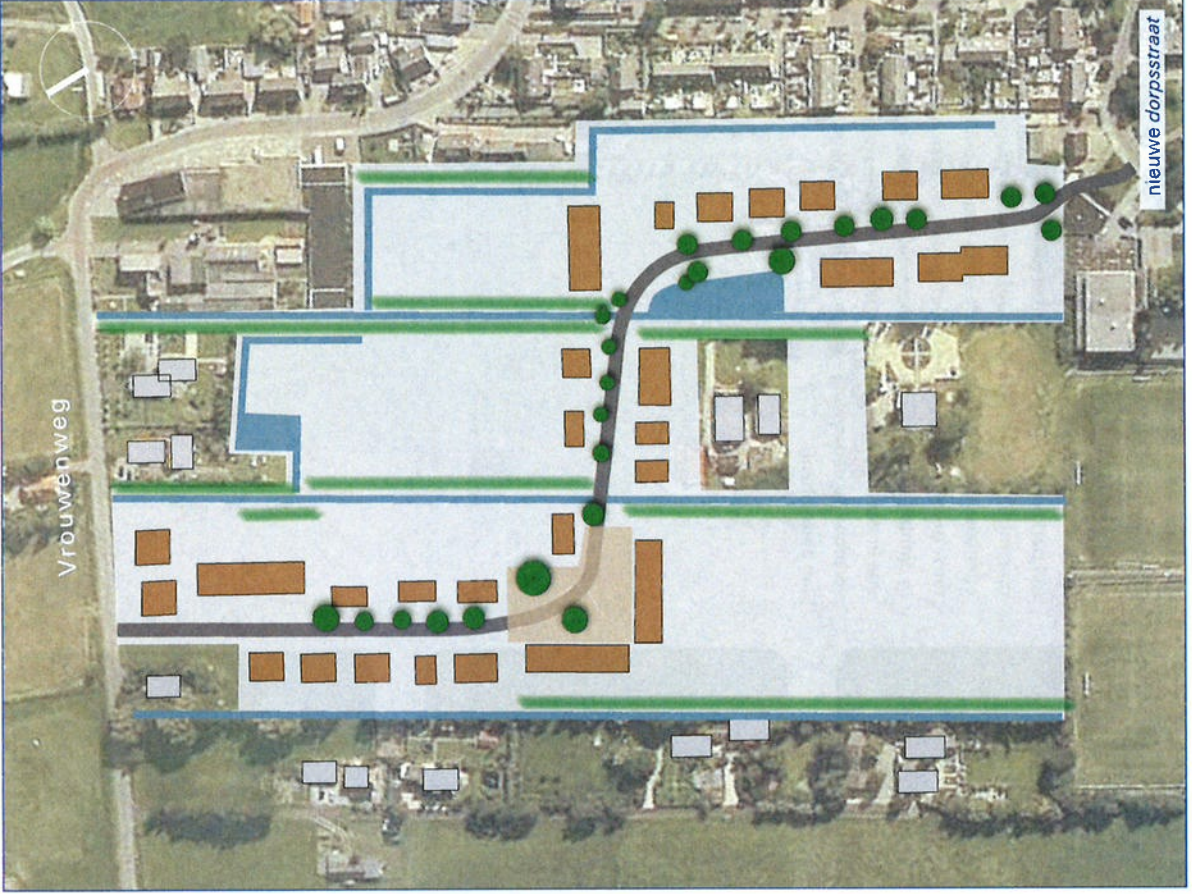




In de gebieden tussen deze historische straten is in de jaren 50-70, de jaren 80 en de jaren 90 van de vorige eeuw een aantal woonbuurten gebouwd. In deze buurten, met gro-tendeels wat langere bouwblokken met rijwoningen, vindt het parkeren op openbaar gebied plaats langs de straten of op centrale parkeerpleintjes. Ook is in deze buurten meer openbaar groen aanwezig in de vorm van bomen in de trottoirs, groen ingerichte perken of groene bermen, al dan niet in combinatie met water. In tegenstelling tot de grote vari-atie in beeld van de woningen langs de slingerende straten, vertoont de bebouwing in de buurten een veel grotere mate van samenhang.



bestaande en nieuwe water- en groenstructuur



nieuwe dorpsstraat

## Stedenbouwkundig plan

Met de karakteristieken van zowel het landschap rond, als de ruimtelijke structuur in Nijkerkerveen, is een hoofdstructuur opgesteld voor de ontwikkeling van deelplan 2.

### Hoofdstructuur

Aan de ene kant vormt het landschap rondom Nijkerkerveen, met langgerekte kavels en greppels, bomenrijen en paden ter ontsluiting evenwijdig aan deze kavels, het uitgangspunt voor de hoofdstructuur in het plan. De reeds bestaande elementen in het plangebied worden indien mogelijk behouden en eventueel versterkt en waar nodig worden nieuwe greppels, paden of bomenrijen toegevoegd. Op deze wijze ontstaat een structuur van groene, blauwe en grijze lijnen in het plangebied, evenwijdig aan de bestaande landschappelijke kavelstructuur.

Aan de andere kant wordt vanuit de ruimtelijke structuur van Nijkerkerveen een nieuwe slingerende *dorpsstraat* ingepast tussen de Westerveenstraat ter hoogte van De Baggelaar en de Vrouwenweg. Deze *dorpsstraat* zal in beeld gaan lijken op de oudere straten in het dorp; de Nieuwe Kerkstraat, de Van Dijkhuizenstraat en de Schoolstraat. Een smal profiel met een rijbaan, aan één zijde langsparkeren, af en toe een boom en aan twee zijden een stoep.

Op deze wijze voegt deelplan 2 zich op een vanzelfsprekende wijze in de landschappelijke én ruimtelijke structuur van het bestaande dorp.

### Bebouwingsstructuur

Met de bebouwing langs de *dorpsstraat* wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het gevarieerde beeld langs de bestaande slingerende straten in het dorp. Dit betekent een ruime vari-

atie aan woningtypen (van vrijstaand tot rijwoningen), variatie in onderlinge afstand tussen bouwblokken, variatie in diepte van de voortuin, variatie in erfafscheidingen langs de straat, variatie in goot- en nokhoogte, variatie in kapvorm en nokrichting, variatie in kleur- en materiaalgebruik en tot slot variatie in architectonische verschijningsvorm.

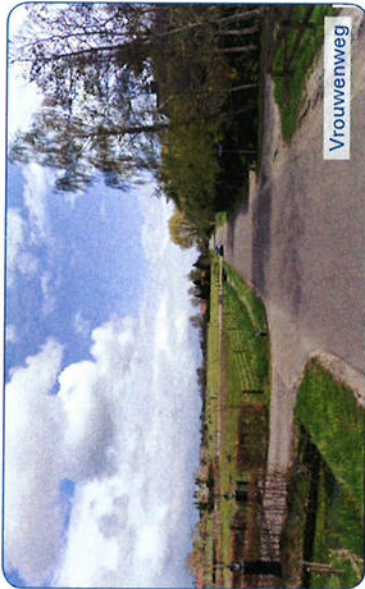
De bebouwing achter de nieuwe *dorpsstraat* zal veel meer een buurtkarakter krijgen. Dit betekent dat er een groter aandeel rijwoningen zal zijn en dat er naast wonen aan de straat ook een meer hofachtige structuur mogelijk is. Het parkeren zal hier grotendeels in de openbare ruimte plaatsvinden, langs de straten of op parkeerpleintjes. De bebouwing bestaat overwegend uit twee bouwlagen met kap. En doordat er in het ontwerp van de verschillende woningen veel meer repetitie zal zitten, vertonen de buurten een grotere mate van eenheid.

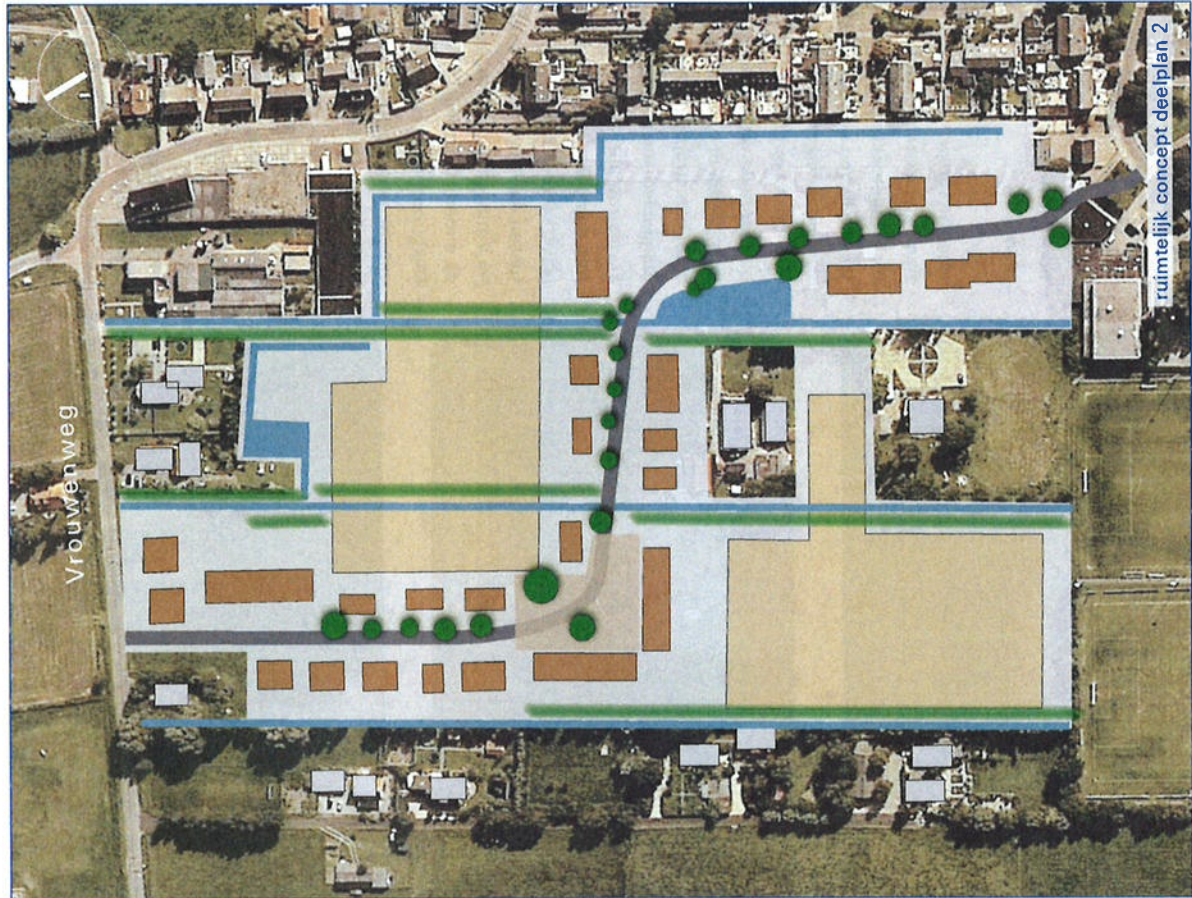
### Groenstructuur

Het groen in deelplan 2 zal zoveel mogelijk de ruimtelijke structuur ondersteunen. Dit betekent langs de smalle greppels en paden in rechte lijnen geplante, kleine bomen in gras. Hierbij kan gedacht worden aan, aan water gerelateerde typen.

Langs de slingerende *dorpsstraat* dragen ook de bomen bij aan het gevarieerde beeld; verschillende soorten en afmetingen bomen worden in een niet te strak ritme opgenomen in dezelfde zone als het langsparkeren binnen het wegprofiel.

Aan de noordoostzijde van de buurt is, mede door een hincercikel van een bedrijf, een grotere groene plek vrijgehouden van bebouwing. Deze plek krijgt een speel functie waarbij het groen wordt gecombineerd met water.





### Waterstructuur

De bestaande greppels die vanaf de Vrouwenweg het plangebied inprikken worden zoveel mogelijk in het plan overgenomen. Het gaat hierbij om twee greppels in het plangebied en één greppel langs de westrand van de locatie, op de erfgrans met de bestaande kavels. Naast deze, aan het landschap gerelateerde watergangen, wordt op de grens met de bestaande dorpsrand een brede watergang aangelegd. Achter en naast de bestaande tuinen langs deze rand wordt eerst een nieuwe talud aangelegd en vervolgens het water gegraven. Tot slot is in de principe verkaveling een lager gelegen gebied opgenomen in de bocht van de *dorpsstraat*. Dit gebied kan bij hevige regenval gebruikt worden als extra waterberging.

### Openbare ruimte

De openbare ruimte is in vele dorpen van oudsher beperkt met overwegend smalle straatprofielen en op een enkele centrale plek een grotere openbare ruimte in de vorm van een plein of een brink. In Nijkerkerveen zie je ook dat de oudere straten een vrij smal, functioneel profiel hebben met een rijbaan en twee trottoirs.

In het plan voor deelplan 2 is een nieuwe *dorpsstraat* bedacht met een minimale profielbreedte en een tweetal grotere openbare ruimten. Een meer groene plek met mogelijkheden voor waterberging zoals hierboven al aangegeven en een verharde, meer pleinachtige plek in de westelijk bocht van de *dorpsstraat*.

### Parkeren

Bij de vrijstaande woningen en tweekappers wordt minimaal 1 en bij voorkeur twee opsteplekken op eigen terrein gerealiseerd. Het parkeren op eigen terrein dient zoveel mogelijk achter de voorgevelrooilijn te worden ingepast. De overige bewoners en ook de bezoekers parkeren in de openbare

ruimte. In de *dorpsstraat* is dit langs de straat of in kleine parkeerkefers tussen de kavels. In de woonbuurten kan dit op verschillende manieren worden ingepast, langs- of haaks-parkeren, parkeerkefers of parkeren op achtergebieden bij woningen, afhankelijk van de definitieve verkaveling.

In de Nota Parkeernormen van de gemeente zijn voor Nijkerkerveen de volgende normen vastgelegd:

vrijstaande woning 2,2 pp/won.  
tweekapper 1,9 pp/won.  
rijwoning 1,7 pp/won.  
aanleunwoning 0,6 pp/won.

### Duurzaam bouwen

Het is tegenwoordig vanzelfsprekend om duurzaamheid als uitgangspunt te nemen bij een project. Duurzaamheid is echter een breed begrip en speelt op alle schaalniveaus, van woonomgeving tot woning, een rol. Voor het project deelplan 2 dient rekening te worden gehouden met de volgende uitgangspunten:

### Energie:

- het toepassen van zonnepanelen op woningen is toegestaan maar dient integraal te worden meegenomen in het ontwerp voor de woning;
- het toepassen van lage temperatuur verwarming dient onderzocht te worden;
- ledverlichting toepassen bij armaturen in de openbare ruimte.

### Water:

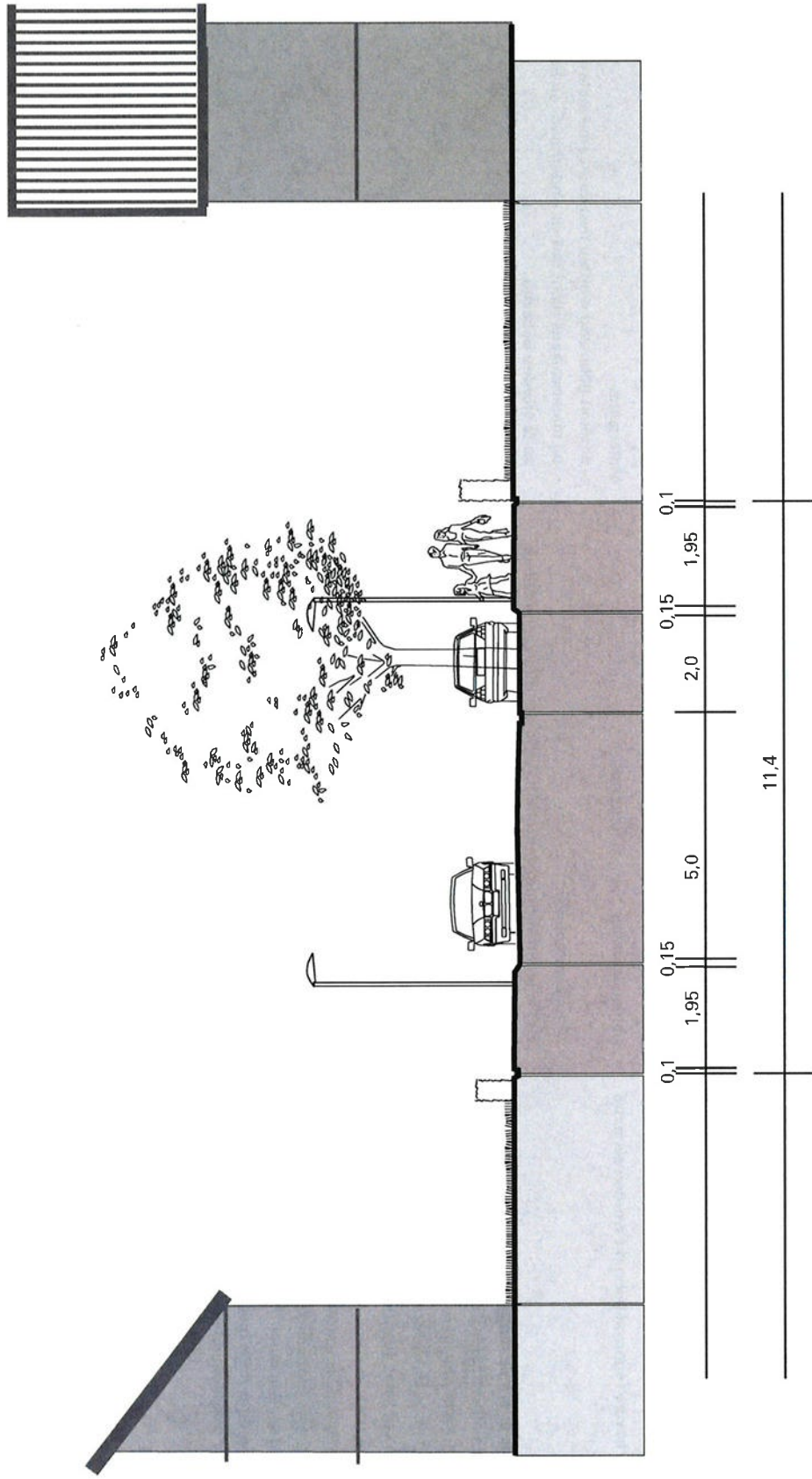
- het hemelwater wordt via het hemelwaterriool of rechtstreeks op open water afgevoerd.

### Flexibiliteit:

- een overmaat in woningen biedt meer flexibiliteit op termijn;
- in het ontwerp dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheden van werken aan huis;
- aanpasbare woningen of levensloopbestendige woningen bouwen zodat senioren zo lang mogelijk thuis kunnen wonen en zorg aan huis kunnen krijgen;
- op- en aanbouwen mee ontwerpen om woning te vergroten in de toekomst.

### Materialen:

- er moet gebouwd worden met duurzame materialen;
- bij materiaalkeus dient ook de onderhoud- en beheerskosten te worden bekeken.



principeprofiel dorpsstraat

## Inrichting openbare ruimte

De openbare ruimte in deelplan 2 bestaat uit verschillende onderdelen:

- de *dorpsstraat*;
- de buurtstraten (achter de *dorpsstraat*);
- landschappelijke lijnen (haaks op de Vrouwenweg);
- plekken in bochten *dorpsstraat*;
- groen-blauwe speelplek noordzijde.

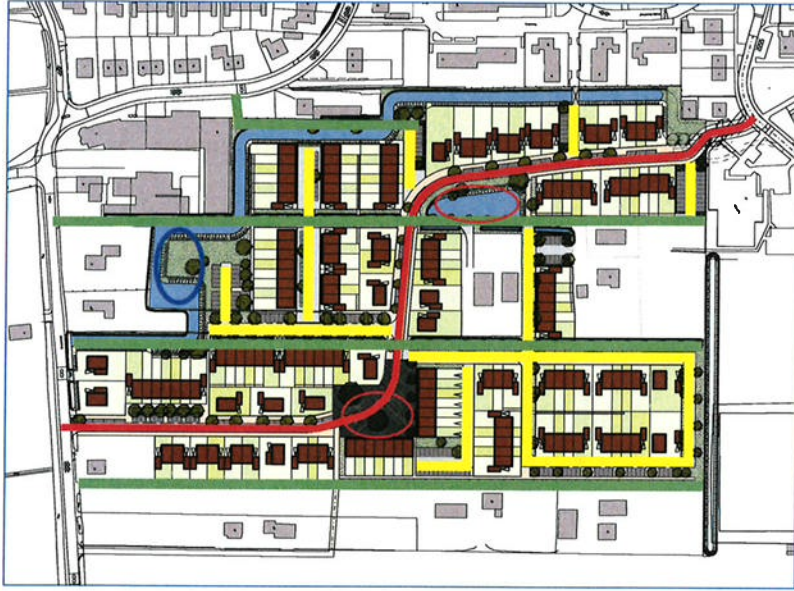
Uitgangspunt bij de inrichting van de openbare ruimte is aansluiten bij het landelijk-dorpse karakter van Nijkerkerveen. Hierbij hebben gebakken materialen de voorkeur.

### De *dorpsstraat*

Het profiel van de *dorpsstraat* bestaat uit een rijbaan met eenzijdig langsparkeren en aan twee zijden een trottoir. In aansluiting op de Westerveenstraat wordt de rijbaan bij voorkeur uitgevoerd in asfalt of in een antracietkleurige elementenverharding. De trottoirs worden uitgevoerd in een grotere elementenverharding zoals een 30x30 tegel en het parkeren wordt in roodbruine, bij voorkeur gebakken, klinkers uitgevoerd en tussen rijbaan/parkeren en trottoir wordt een (trottoir)-band opgenomen met inritten naar de kavels.

De parkeerkofters aan de dorpsstraat zijn via inritten toegankelijk. De kofters liggen op niveau van het trottoir en worden uitgevoerd in een roodbruine (gebakken) klinker.

In de zone met langsparkeren of op plekken waar het openbaar profiel zich verbreed, worden op wisselende afstand bomen van verschillend soort en grootte geplaatst. De boomvakken bevinden zich grotendeels in de verharding en zullen dus een voldoende ruime afmeting moeten krijgen. De straatverlichting zal in de vorm van een paalarmatuur langs de rijbaan worden geplaatst. Eventuele ondergrondse inzamel punten voor huishoudelijk afval worden bij voorkeur

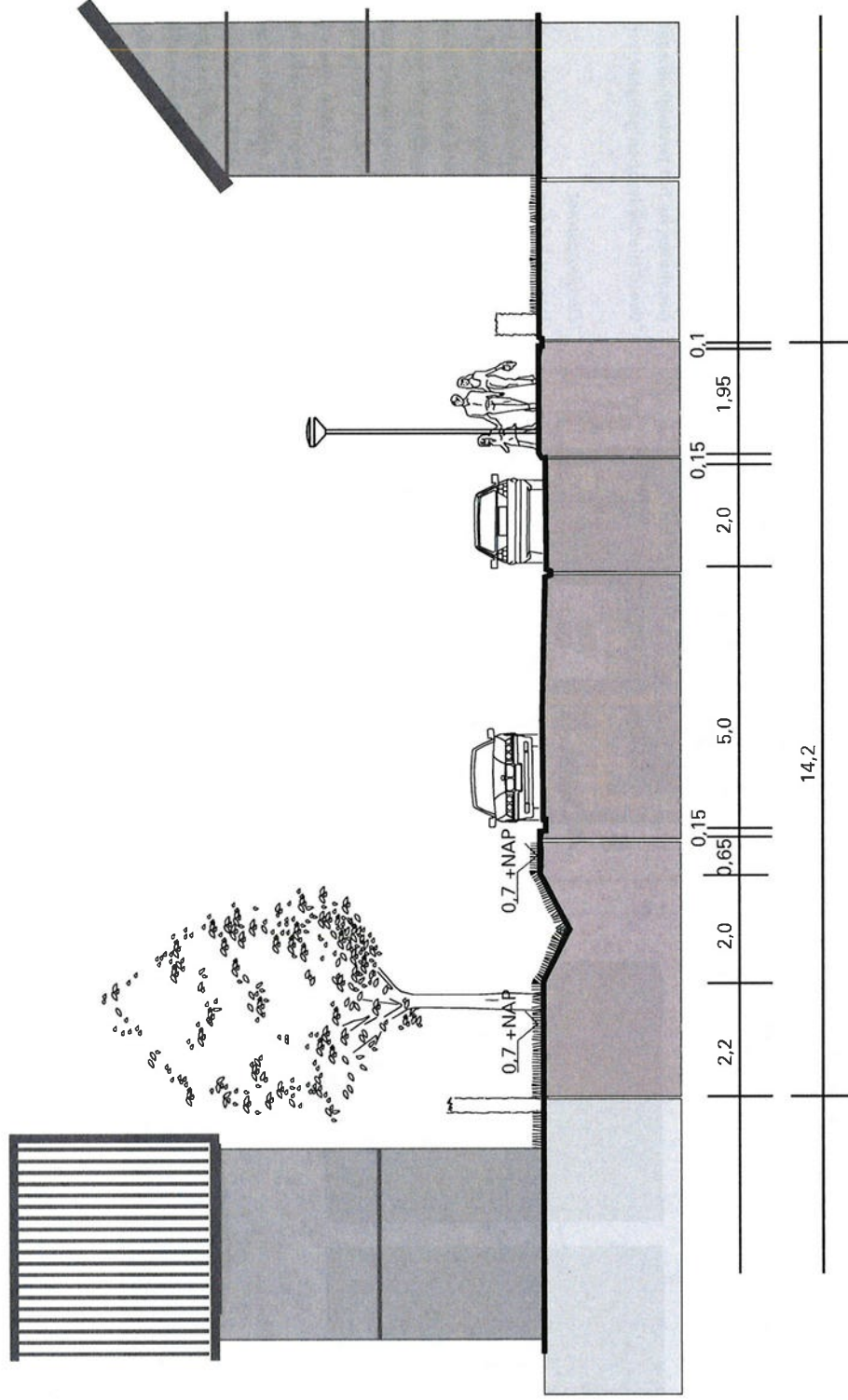


Principeprofiel deelplan 2

-  *dorpsstraat*
-  buurtstraat
-  plekken in bochten *dorpsstraat*
-  landschappelijke lijnen
-  groen-blauwe speelplek



principe verlichtingsarmatuur *dorpsstraat*



principeprofiel buurtstraat





gebakken klinkerverharding rijbaan en parkeren



gebakken klinker trottoir



principe verlichtingsarmatuur buurtstraat



Landschappelijke lijnen deelplan 2

landschappelijke lijnen (deels bestaande greppels, beplanting en paden)

in de rechte delen van het profiel opgenomen zodat ze zo veel mogelijk uit het zicht staan.

#### De buurtstraten

In de buurtstraten vormt een, bij voorkeur gebakken, klinker het basismateriaal voor zowel de rijbaan als de parkeervakken. Door hier ook voor de trottoirs uit te gaan van een elementenverharding die beduidend anders is dan de 30x30 tegel, wordt het contrast met de dorpsstraat en het dorpe karakter verhoogt. Op deze wijze kan de inrichting van de openbare ruimte hier veel meer een erf-achtig karakter krijgen waarbij zowel rijbaan, trottoir als parkeren zich op negenveeg hetzelfde niveau bevinden.

In contrast met de variatie aan bomen langs de dorpsstraat, staan de bomen in de buurtstraten veel meer in een vast ritme en zijn ze van eenzelfde soort en grootte.

De straatverlichting zal in de vorm van een paaltoplamp worden uitgevoerd.

#### De landschappelijke lijnen

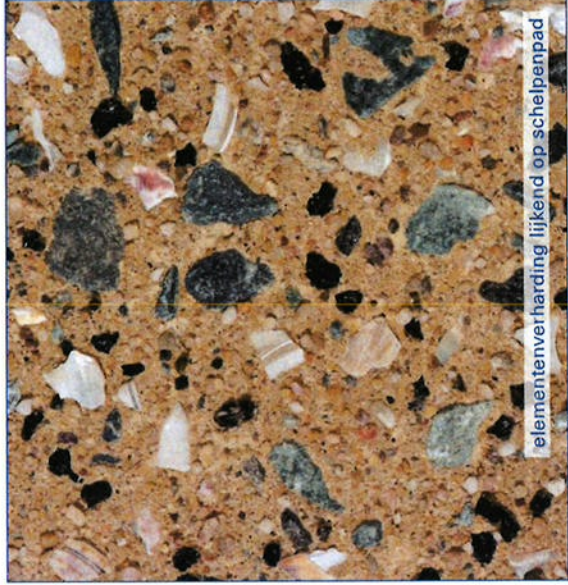
De zones haaks op de Vrouwenweg vormen lange landschappelijke lijnen in de wijk. Dit zijn deels bestaande en deels nieuwe lijnen. Uitgangspunt is om zoveel mogelijk bestaande elementen zoals watergangen, greppels, bomen en beplanting te behouden in het gebied. Hier dient bijvoorbeeld bij het oplossen rekening mee te worden gehouden.

In deze lijnen vormt het groen in de vorm van gras of lage beplanting met kleine knotwilg-achtige bomen de basis.

Naast het groen ligt een greppel waarin een deel van de waterberging plaatsvindt. Deze greppels zijn smal, niet te diep en hebben een vrij steil talud. Met name op piekmomenten zal hier water in staan, op andere momenten kunnen ze droog staan. Op de plekken waar (langzaam)verkeer deel uitmaakt van deze lijnen wordt de verharding uitgevoerd in een afwij



lange groene lijnen met een pad



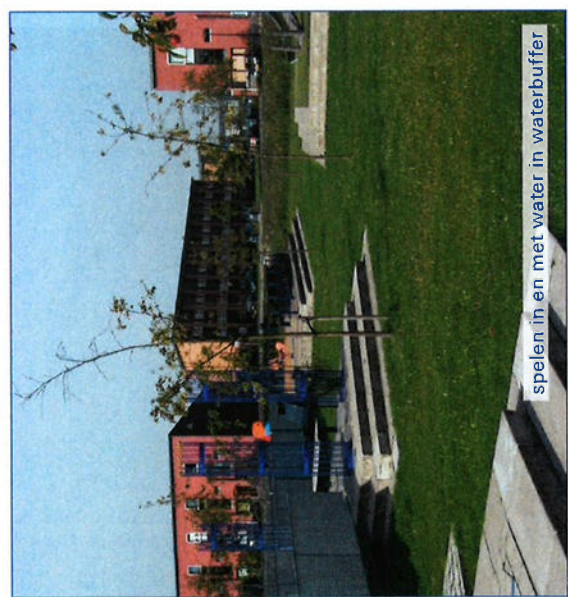
elementenverharding lijkend op schelpenpad



natuurlijke spelaanleidingen aan het water



speelplek op het pleintje



spelen in en met water in waterbuffer



Principe speelplekken deelplan 2

- groen-blaauwe speelplek 4-12 jaar
- speelplek 0-4 jaar
- speelplek 6-12

kende elementenverharding bijvoorbeeld met het beeld van een schelpenpad. Hierbij kan gedacht worden aan een klein tegelformaat in een lichte kleurstelling.

Het water in de landschappelijke lijn grenzend aan de bestaande dorpstrand zal verbreed worden tot circa 8 meter. Achter de bestaande woningen zal een strook als talud worden toegevoegd. Een deel van de nieuwe kavels zal ook direct aan dit water grenzen waarbij duidelijke afspraken over de overgang van de tuin naar het water belangrijk is. Uitgangspunt is het aanleggen van een lage beschoeiing aan de achterzijde van het kavel. Daar waar zijtuinen aan het water grenzen kan een combinatie van een hoge en een lage beschoeiing worden gekozen.

#### *Plekken in bocht dorpsstraat*

In elk van de twee bochten van de *dorpsstraat* ligt een bijzondere openbare plek. In de westelijke bocht is dit een verharde ruimte waar de auto te gast is en waar met een afwijkende verharding (zoals kinderkopjes of klinkers) een informele pleinachtige ruimte wordt gecreeërd. Met het groenontwerp op het plein kan de langgerekte landschappelijke structuur haaks op de Vrouwenweg worden verbeeld of kan een meer informelere plein als verbreding van de *dorpsstraat* worden gecreeërd. Een speelplek voor de kleinste kinderen (0-4 jaar) kan, omgeven met een groene rand en voorzien van zitmelementen, dienst doen als ontmoetingsplek op het pleintje.

In de oostelijk bocht is het een groene, lager gelegen plek, die bij zware regenval onder water kan lopen. Flauwe taluds, wat hoger gras en beplanting die past bij het wat nattere ka-

rakter bepalen het beeld. Op de overgang van nat naar droog kan een plek worden ingericht voor spelen.

#### *Groen-blaauwe speelplek*

De plek aan de noordzijde kan worden ingericht als speelplek voor kinderen van 4-12 jaar. De inzet van water als educatief element vormt een belangrijk onderdeel van de inrichting. Hierbij kan gedacht worden aan een waterpomp, een loopbrug over het water of de mogelijkheid om dammetjes te bouwen. Eventuele speeltoestellen zullen een natuurlijk karakter hebben. En in plaats van speeltoestellen vormen met name spelaanleidingen de basis voor de speelplek. Tot slot zal ook aandacht besteed moeten worden aan de mogelijkheid om te zitten en het plaatsen van afvalcontainers. Een speelplek voor de allerkleinsten (0-6 jaar) kan op het plein worden aangelegd. Op deze plek is toezicht en door het toevoegen van spelen kan deze verblijfsplek ook echt een ontmoetingsplek in de buurt worden. In de zuidwestrand, tegen de voetbalvelden aan is een eventuele tweede plek voor een speelplek voor de leeftijd 0-6 jaar. Het groen-blaauwe gebied in de bocht van de *dorpsstraat* kan ook worden ingericht als speelplek, bijvoorbeeld als een soort eiland dat droog blijft bij hoger water.





Deelgebieden beeldkwaliteit woningbouw

- woningen dorpstraat
- woningen buurten

## Beeldkwaliteit woningbouw

Voor de uitbreidingen van Nijkerkerveen geldt dat de woningen zich op een passende wijze voegen in de bestaande dorps- en deels landelijke karakteristiek. Voor deelplan 2 is een dorps karakter het uitgangspunt.

In het hiervoor beschreven stedenbouwkundig plan is deze uitwerking al toegelicht voor de hoofdstructuur, de openbare ruimte en de wijze waarop de woningen ten opzichte van het openbaar gebied zijn gesitueerd.

In dit hoofdstuk *Beeldkwaliteit woningbouw* wordt beschreven op welke wijze en met welke middelen ook het woningontwerp zich op een passende wijze kan voegen in het dorps karakter van Nijkerkerveen.

Eerst wordt een beeld gegeven van het huidige Nijkerkerveen met de kenmerken die bepalend zijn voor het gevarieerde maar toch ook samenhangende beeld. Vervolgens worden voor deelplan 2 per deelgebied de criteria gegeven die zorgdragen voor de beoogde beeldkwaliteit. Hierbij komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- verkaveling;
- bouwvolume (bouwhoogte, kapvorm en - richting);
- kleur- en materiaalgebruik;
- architectonische verschijsningsvorm en detaillering;
- overgang openbaar - privé.

### Kenmerken huidige Nijkerkerveen

De architectuur van de bestaande bebouwing in Nijkerkerveen kenmerkt zich door eenvoudig en functionaal. Een simpele hoofdvorm in zowel het dorp als het landelijk gebied, met af en toe franjes en versieringen. Langs de historische straten vind je veel variatie in beeld en verschijsningsvorm van de woningen terwijl in de achterliggende buurten

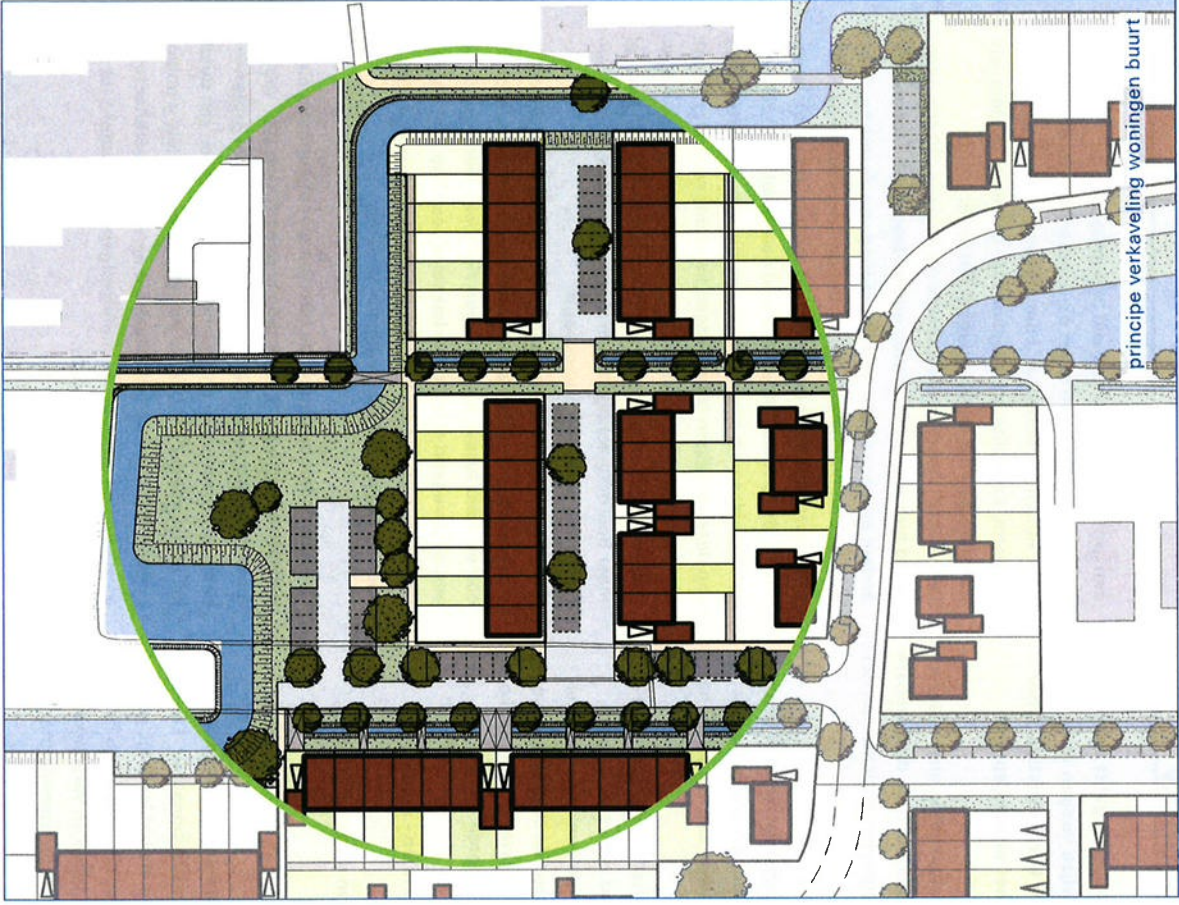
een grotere mate van eenheid herkenbaar is.

Het gevarieerde beeld langs de dopsstraten wordt bepaald door verschil in bouwjaar, bouwvolume, nok- en goothoogte, kapvorm, kaprichting, gevelindeling, detaillering, kleur- en materiaalgebruik en situering op het kavel.

De meeste oudere bouwvolumes uit de jaren '30 zijn uitgevoerd met een mansardekap en een lage goot. Met onder andere erkers, roedes, verbijzondering van de entree, dakoverstek en betimmerde goten hebben deze woningen elk een eigen uitstraling gekregen. De bebouwing uit de jaren '50 en '60 is veelal uitgevoerd met een zadeldak in zowel één bouwlaag als twee bouwlagen met kap. De detaillering van deze woningen is beduidend soberder waardoor de onderlinge variatie ook minder groot is. In de meer recentere decennia zijn ook woningen met een asymmetrische kap of meer boerderij-achtige typen met wolfseinden, houten betimmering en luiken toegevoegd.

Juist doordat al deze typen langs de straten afwisselend voorkomen, wordt het gevarieerde beeld versterkt. Toch is ook eenheid tussen de woningen zichtbaar. Het gebruik van een overwegend roodbruine baksteen, een kap met gebakken pannen en wit als hoofdkleur voor de kozijnen, zorgt voor een zogenaamde eenheid in variatie.

Doordat de bebouwing in de buurten meer planmatig als geheel en in een kortere periode is gebouwd, is hier veel minder variatie aanwezig. De bebouwing bestaat grotendeels uit rijwoningen en de langere bouwblokken zijn duidelijk in zijn geheel ontworpen waarbij de individuele woning ondergeschikt is aan het totaal. De eenheid in architectuur, gevelindeling en kleur- en materiaalgebruik versterkt tot slot de samenhang in het beeld.





### Beeldkwaliteit deelplan 2

In deelplan 2 komen de twee karakteristieken van Nijkerkvee samen; een *dorpsstraat* met een grote mate van variatie en twee buurten met elk een grote mate van samenhang.

Langs de *dorpsstraat* zit de variatie in verschillende woningtypen, bouwvolumes, bouwhoogten, kapvorm en -richting, kleur- en materiaalgebruik en het architectonisch beeld. Het streven naar een gevarieerd straatbeeld maakt de bebouwing langs deze straat in grote mate geschikt voor particulier en eventueel collectief opdrachtgeverschap. Ook het werken met verschillende architecten past goed in dit principe.

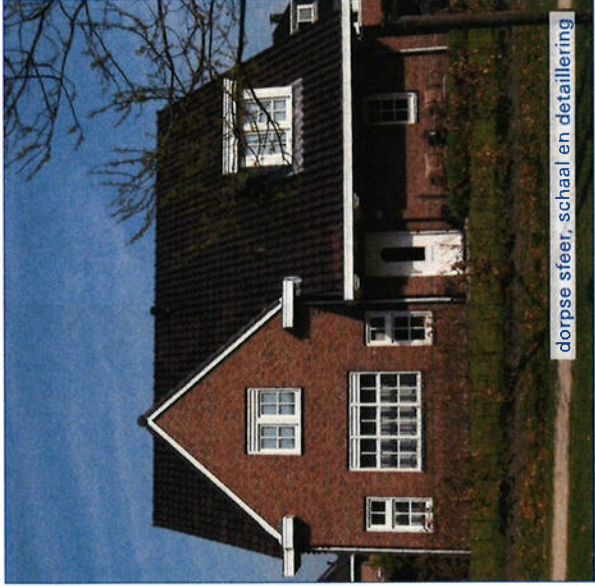
In de twee buurten is er juist veel meer samenhang waarbij de twee buurten in beeld duidelijk van elkaar verschillen. De samenhang binnen een buurt zit met name in het kleur- en materiaalgebruik en het architectonisch beeld. Maar ook bouwvolume, kapvorm en detaillering dragen bij aan samenhang en eenheid. De individuele woning is daarbij ondergeschikt aan het totale bouwblok en het totale beeld van de buurt. Een buurt dient door één, maximaal twee, architecten te worden uitgewerkt.

Voor deelplan 2 geldt net als in veel dorpen dat er gebouwd wordt met veel variatie en afwisseling. Maar ook met herkenbare details en materiaalkeus van de dorpsimmerman. Dus variatie, maar ook samenhang. Het afspreken van een bepaalde bandbreedte voor het kleurgebruik zorgt enerzijds voor afwisseling maar ook voor rust en samenhang in een buurt. Door te kiezen voor een rustig kleurpalet met natuurlijke kleuren en materialen zal de buurt goed aansluiten op het bestaande Nijkerkervee.

Daarnaast is het uiteraard mogelijk om op een paar plekken een keer iets bijzonders en afwijkends toe te staan. Dit kan een bijzonder huis zijn door een beduidend moderne architectuur of een keer een woning met een heel andere materialisatie zoals een witgekeimde gevel of veel hout.



dorpse sfeer, schaal en detaillering



dorpse sfeer, schaal en detaillering



dorpse sfeer en schaal in langer bouwblok



eigentijdse vertaling van dorpse schaal en detaillering



afwijkend kleurgebruik als bijzonder accent



### Beeldkwaliteit bebouwing dorpsstraat

De bebouwing langs de dorpsstraat sluit aan bij het gevarieerde beeld van de historische straten, Nieuwe Kerkstraat, Van Dijkhuizenstraat en Schoolstraat, in het bestaande dorp. De bebouwing krijgt een dorpse sfeer met een individuele uitstraling per bouwblok of per deel van het bouwblok. De woningen zijn op de straat georiënteerd waarbij de richting van het bouwblok evenwijdig aan of haaks op de oorspronkelijke kavelrichting wordt geplaatst. De voorgevels staan dus niet evenwijdig aan de straat maar verspringen op gestapte wijze mee met de bochten in de straat. De afstand tussen de onderlinge bouwblokken is wisselend en de voortuinen zorgen voor een groen karakter van de straat.

Het gevarieerde beeld wordt bereikt door:

- verschillende rooilijnen;
- variatie in bouwvolumes;
- verschillende goot- en nokhoogten;
- variatie in kapvorm en kaprichting;
- toepassen van aan- en uitbouwen (erker, luifel, bloembak, dakkapel);
- kleur- en materiaalgebruik;
- architectonische verschnijningsvorm.

### Criteria beeldkwaliteit dorpsstraat

Hieronder wordt per onderdeel de toetsingscriteria voor de woningen langs de dorpsstraat weergegeven.

#### Rooilijn

Het ruimtelijk profiel mag variëren door verschil in voortuindepte. Groene voortuinen passen in een dorpsstraat waardoor de minimale diepte van de voortuin niet te gering mag zijn.

- De rooilijn verspringt waardoor diepte van voortuinen varieert. Niet meer dan vier woningen naast elkaar op dezelfde rooilijn. Bouwblokken niet langer dan 6-7 woningen.

### Bouwvolume

Langs de dorpsstraat is een grote variatie aan bouwvolumes het uitgangspunt.

- Voor het verkrijgen van een dorpse uitstraling is het belangrijk om verschillende soorten bouwvolumes met elkaar af te wisselen: vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen.
- Door de goothoogte te laten verspringen ontstaat een afwisselend beeld. Ook in bouwhoogte kan variatie worden gezocht. De goothoogte varieert daarbij van 3 tot 6 meter. De nokhoogte is maximaal 11 meter.
- Door langskappen af te wisselen met kappen haaks op de straat wordt de gewenste dorpse variatie vergroot.
- Door niet alleen maar zadeldaken maar ook een keer een mansardekap of verticale dakpannen toe te passen, wordt de dorpse variatie versterkt.
- Bijgebouwen op beeldbepalende plekken hebben bij voorkeur ook een kap.

### Kleur- en materiaalgebruik

Terughoudendheid in met name kleur maar ook in materiaalgebruik is kenmerkend voor dorpse bebouwing. Het vastleggen van een bepaalde bandbreedte zorgt enerzijds voor afwisseling maar ook voor rust en samenhang.

- Zoeken naar sfeer en stijl die aansluit bij Nijkerkerveen.
- Basismateriaal baksteen in oranje tot donkerrode tinten, incidenteel een licht gekleurde woning mogelijk als licht accent.
- Maximaal vier woningen naast elkaar in zelfde kleur. Toepassen van andere kleur nooit in zelfde gevelvlak.
- Verbijzonderingen in ander materiaal toegestaan, geen felle kleuren toepassen.
- Gebakken dakpan, verschillende kleuren gewenst voor afwisselend beeld, niet geglazurd.
- Kozijnen bij voorkeur lichte tint als fris accent in de gevel.

### Architectonische verschnijningsvorm en detaillering

Net als de historische straten in Nijkerkerveen, laat de dorpsstraat ook een variatie aan verschillende bouwstijlen zien.

- Het traditionele dorpse huis met een kap en een zorgvuldige detaillering vormt het uitgangspunt. Dit kan ook in een eigentijdse vertaling vorm krijgen.
- Zorgvuldige detaillering, bijvoorbeeld in metselwerk.
- Aandacht voor dakranden en overstekken.
- Dakkapellen, garages en carports meentwerpen.

### Erfscheidingsvorm

De overgangen van openbaar naar privé zijn van belang voor de uitstraling van de wijk zelf maar hebben ook invloed op hoe de buurt zichtbaar is vanuit de omgeving. Daarom zijn er regels voor de (zij)erfgrenzen binnen de woonbuurt daar waar deze grenzen aan het openbaar gebied en erfgrenzen aan het water (in de bijlage is een kaartje opgenomen waar op deze zijn aangegeven).

- Per bouwblok of samenhangend geheel binnen bouwblok één type erfseiding (bewoners zelf bepalen).
- Lage erfseiding max. 1 meter hoog aan voorzijde en aan zijkant perceel tot helft zijgevel (bij zijtuin aan openbaar gebied).
- Aan voorzijde verschillende erfseidingen mogelijk, lage groene haag, stalen of houten hekken, op of zonder stenen muur (door bewoners zelf aan te brengen).
- Hoge groene erfseiding max. 2 meter hoog vanaf helft zijgevel of achtergevel garage tot achterzijde kavel bij zijtuin aan openbaar gebied (meenemen bij bouw).
- Bij zij- en achtertuinen niet zichtbaar vanaf openbaar gebied is hoge erfseiding toegestaan, ook niet-begroeid.
- Bij tuinen aan het water is een lage beschoeiing het uitgangspunt. Een vlonder aan het water is toegestaan, een kade of hoge beschoeiing is toegestaan voor maximaal 30% van de breedte van het kavel.



samenhang in kleur, materiaal en architectuur



dorpse sfeer en schaal



samenhang in bouwvolume, beeld en materiaal



individuele woning ondergeschikt aan totale bouwblok

### *Beeldkwaliteit bebouwing buurten*

De bebouwing in de buurten sluit aan op het meer samenhangende beeld van de bestaande buurten in Nijkerkerveen. Uitgangspunt voor deze buurten is een dorpse uitstraling waarbij de woningen zich oriënteren op de straat. In de buurt is de verschijningsvorm van de individuele woning ondergeschikt aan de eenheid en samenhang van het bouwblok en de buurt als totaal. De bebouwing staat in de buurten grotendeels op één rooilijn en de kaprichting is, op een enkele verbijzondering na, voor alle woningen gelijk.

Binnen de bouwvolumes kan diversiteit in het beeld een rol spelen. Dit gebeurt op de schaal van de woning waarbij gedacht kan worden aan het toepassen van erkers, dakkapellen, veranda's of andere verbijzonderingen aan het bouwvolume.

De twee buurten binnen Deelplan 2 kunnen elk een specifieke uitwerking krijgen. Dit kan onder andere bereikt worden door voor elke buurt een eigen architect te kiezen.

### *Criteria beeldkwaliteit buurten*

Hieronder wordt per onderdeel de toetsingscriteria voor de woningen in de buurten weergegeven.

#### *Rooilijn*

De bebouwing heeft een directe relatie met het openbaar gebied waarbij de voorgevel evenwijdig aan de straat, groene zone of het hofje wordt geplaatst.

- Rooilijn evenwijdig aan straat en voor gehele bouwblok gelijk.

#### *Bouwvolume*

De bebouwing in de buurten kent een grote mate van samenhang, bouwvolumes is één van de middelen daartoe.

- Bouwblokken van twee bouwlagen met een zadeldak

zullen het beeld in de buurten overheersen.

- Door binnen een bouwblok af en toe een nokrichting te draaien, de goot te verlagen of een aan- of uitbouw toe te voegen, kan binnen het bouwblok subtiele variatie ontstaan.
- De individuele woning is ondergeschikt aan het totale bouwblok.
- De kapvorm mag zowel een zadeldak als een mansardekap zijn. Eenheid binnen de buurt vormt echter een belangrijk uitgangspunt (dat kan ook met verschillende kapvormen, als bijvoorbeeld voor één kleur of een ander sterk element wordt gekozen).
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het totale bouwvolume of kunnen als thema, in de vorm van bijvoorbeeld enkel of dakkapel bijdragen aan de eenheid binnen het bouwblok.
- Bijgebouwen op beeldbepalende plekken hebben bij voorkeur ook een kap.

### *Kleur- en materiaalgebruik*

Terughoudendheid in met name kleur maar ook in materiaalgebruik is kenmerkend voor dorpse bebouwing. Het vastleggen van een bepaalde bandbreedte zorgt enerzijds voor afwisseling maar ook voor rust en samenhang.

- Eenheid in kleur- en materiaal levert een grote bijdrage aan samenhang binnen een buurt.
- Basismateriaal baksteen in oranje tot donkerrode tinten.
- Verbijzonderingen in ander materiaal toegestaan, geen felle kleuren toepassen.
- Gebakken dakpan, verschillende kleuren gewenst voor afwisselend beeld, niet geglaazuurd.
- Kozijnen bij voorkeur lichte tint als fris accent in de gevel.

### *Architectonische verschijningsvorm en detaillering*

De bebouwing in de buurten vormt een eigentijdse vertaling van de traditionele, dorpse bebouwing. Een eigen sfeer per buurt passend bij zowel Nijkerkerveen als de huidige tijd vormt daarbij het uitgangspunt.

- Zorgvuldige detaillering, bijvoorbeeld in metselwerk.
- Aandacht voor dakranden en overstekken.
- Dakkapellen, garages en carports meeoontwerpen.

### *Erfscheidingsvorm*

De overgangen van openbaar naar privé zijn van belang voor de uitstraling van de wijk zelf maar hebben ook invloed op hoe de buurt zichtbaar is vanuit de omgeving. Daarom zijn er regels voor de (zij)erfgronden binnen de woonbuurt daar waar deze grenzen aan het openbaar gebied en erfgronden aan het water (in de bijlage is een kaartje opgenomen waar op de erfgronden zijn aangegeven).

- In de buurt is een groene erfscheiding het uitgangspunt.
- Lage groene erfscheiding max. 1 meter hoog aan voorzijde en aan de zijkant van perceel tot de noklijn (vanaf de voorzijde) (bij zijtuin aan openbaar gebied).
- Hoge groene erfscheiding tot max. 2 meter hoog vanaf helft zijgevel of achtergevel garage tot achterzijde kavel (bij zijtuin aan openbaar gebied).
- Bij zij- en achtertuinen niet zichtbaar vanaf openbaar gebied is hoge erfscheiding toegestaan, ook niet-begroeid.
- Bij tuinen aan het water is een lage beschoeiing het uitgangspunt. Een vlonder aan het water is toegestaan, een kade of hoge beschoeiing is toegestaan voor maximaal 30% van de breedte van het kavel.



## **Beeldkwaliteitplan in uitvoering**

**Het voorliggende beeldkwaliteitplan geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor deelplan 2 in Nijkerkerveen weer, met het accent op de verschijningsvorm en beeld- en belevingskwaliteit. Het ruimtelijk kader voor de locatie bestaat uit het stedenbouwkundige ontwerp, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan.**

In het stedenbouwkundig ontwerp wordt de voorgestane ruimtelijke structuur van de locatie weergegeven. Het bestemmingsplan vormt het kader, waarin het stedenbouwkundig ontwerp in juridisch planologische zin is verankerd. Het beeldkwaliteitplan tenslotte geeft een beeld van de voorgestane verschijningsvorm van de op te richten gebouwen en de openbare ruimte. De functie van het onderhavige beeldkwaliteitplan is derhalve drieledig.

1. Het beeldkwaliteitplan vormt tezamen met het bestemmingsplan voor deelplan 2 het beleidskader, waarbinnen de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid met betrekking tot de gewenste structuur en beeldkwaliteit zijn vastgelegd.
2. Het beeldkwaliteitplan vormt het ontwerp- en uitvoeringskader dat de bedoeling van het in het bestemmingsplan geformuleerde beleid overbrengt naar het uitvoeringsniveau van de architectuur en de inrichting van de (openbare) ruimte. Het dient de leidraad te vormen bij de op de uitvoering gerichte uitwerking van bouw- en inrichtingsplannen.
3. Het beeldkwaliteitsplan vormt tevens het toetsingskader bij de gemeentelijke en welstandstechnische beoordeling van bouw- en inrichtingsplannen en vormt het toetsingskader voor het beheer van de openbare ruimten.

De Welstandsnota betreft een zowel intern als extern samenhangend stelsel van beleidsregels voor de welstandsadvisering, waarmee de gemeente haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg uiteen zet. Het voorliggende Beeldkwaliteitplan dient een onderdeel te zijn van de welstandsnota.








Vrouwenweg

beeldbepalende erfsccheidingen

## Bijlage

---

### Beeldbepalende erfscheidingen

-  gevarieerde beeld erfscheidingen *darpsstraat* (door individuele bewoners aan te brengen)
-  groene erfscheidingen woonbuurt (door individuele bewoner aan te brengen)
-  eenheid in beeld stoepenzone hofje. (meenemen bij ontwerp en bouw van de woning)
-  (hoge) erfscheiding zijtuin aan openbaar gebied (meenemen bij ontwerp en bouw van de woning)
-  erfgrens aan water (aanleg door gemeente)

## Colofon

---

Nijkerkerveen  
5 november 2013

Ontwerp Paul van Kerkoerle  
Manon Witbraad SVP Architectuur en Stedenbouw  
SVP Architectuur en Stedenbouw

In samenwerking met Gemeente Nijkerk  
Bouwbedrijf van de Mheen



SVP Architectuur en Stedenbouw  
't Zand 17  
Postbus 465  
3800 AL Amersfoort

telefoon: 033 470 11 88  
fax: 033 470 06 11  
e-mail: [info@svp-svp.nl](mailto:info@svp-svp.nl)  
internet: [www.svp-svp.nl](http://www.svp-svp.nl)

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden  
verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder vooraf schriftelijke  
toestemming van SVP Architectuur en Stedenbouw