

Beeldkwaliteitsplan scoutingterrein | Nautenaseweg Nijkerk





Opdrachtgever: Gemeente Nijkerk

Opgesteld door: Arjan van der Laan (stedenbouwkundige)

Beeldmateriaal: Gemeente Nijkerk, Buro Dwarsstraat

Juni 2020

Gebruikt beeldmateriaal: google maps, Buro Dwarsstraat, Bedaux de Brouwer, onbekende bronnen.

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Stedenbouwkundig plan
3. Beeldkwaliteit woningen
4. Beeldkwaliteit openbare ruimte



0202
8-04-23

1

Inleiding



Door de verplaatsing van de scouting naar Doornsteeg, is de voormalige locatie aan de Nautenaseweg vrijgekomen voor een nieuwe invulling. De gemeente Nijkerk heeft hiervoor in overleg met omwonenden een aantal uitgangspunten opgesteld en vervolgens op basis daarvan een stedenbouwkundig plan.

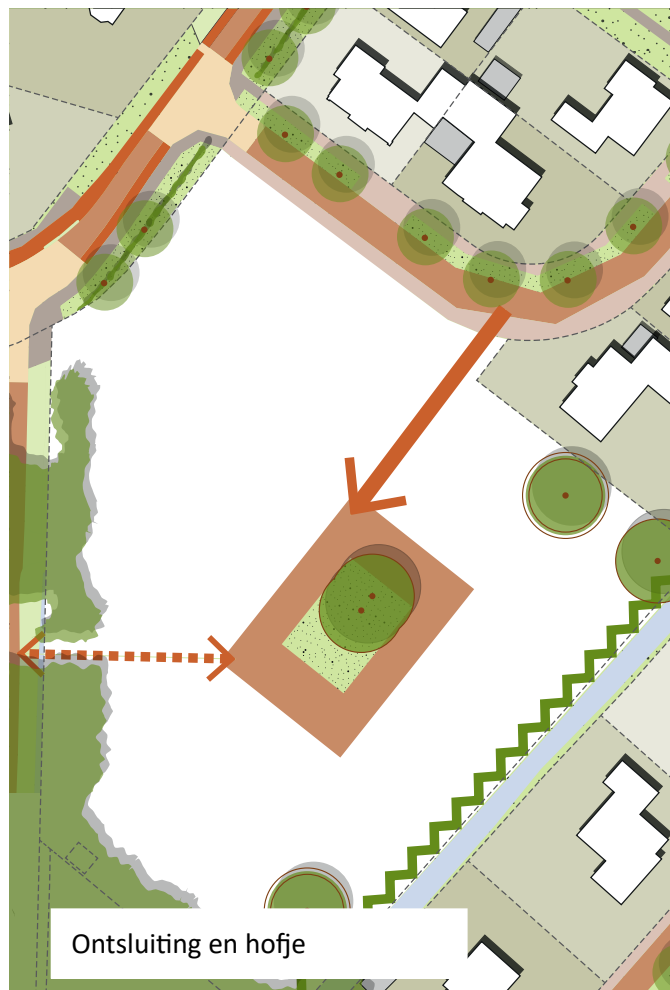
Dit nieuwe buurtje krijgt een dorpse uitstraling, door de architectuur van de woningen, de situering ervan, de inrichting van de openbare ruimte en het groen, maar ook door details als het gebruik van baksteen en hout als gevelmateriaal en groene hagen als erfscheidingen.

Het voorliggende beeldkwaliteitplan is een uitwerking van het stedenbouwkundige plan en bevat een aantal spelregels voor het ontwerp en de bouw van de nieuwe woningen en de inrichting van de buitenruimte zodat de gekozen oplossingen passen binnen de dorpse uitstraling, er aansluiting wordt gevonden op de bestaande omgeving en er rond het pleintje in het plangebied een samenhangende bebouwing ontstaat.

Het is denkbaar dat een ontwerp van een woning of buitenruimte afwijkt van de regels die zijn opgenomen in dit beeldkwaliteitsplan. Een afwijking is slechts toegestaan indien de gemeente in overleg met de stedenbouwkundige en/of welstandsgedelegeerde hierover positief adviseert.



Uitgangspunten



2

Stedenbouwkundig Plan



De voormalige scoutinglocatie wordt gekenmerkt door een groene uitstraling. Op het terrein zelf en met name langs de Nautenaseweg komt veel groen voor. Voor een deel vrij ruige beplanting, voor een deel enkele waardevolle bomen. Ook staat er een rijtje knotwilgen die nog een relict zijn van de oorspronkelijke strokenverkaveling.

Het stedenbouwkundige plan is tot stand gekomen in een participatieproces met omwonenden. Op basis van een aantal uitgangspunten die zijn opgesteld is vervolgens het plan uitgewerkt.

De uitgangspunten zijn onder andere:

- nieuwe bebouwing langs de Holkerweg, qua massa en structuur aansluitend op de bestaande bebouwing aan de Holkerweg;
- nieuwe bebouwing aan de Beekhoven, qua massa en structuur aansluitend op de bestaande bebouwing aan de Beekhoven;
- nieuwe bebouwing in het plangebied in de vorm van een hofje rond een groen pleintje;
- auto ontsluiting via de Beekhoven;
- ontsluiting voor fietsers en voetgangers via de Nautenaseweg en de Beekhoven;
- parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein oplossen;
- in stand houden van enkele waardevolle bomen, voor zover dat mogelijk is;
- in stand houden van een deel van de groenstrook met bomen langs de Nautenaseweg;
- erfscheidingen in de vorm van groene hagen;
- onderhoudspad langs het water.



Stedenbouwkundig plan





Het stedenbouwkundige plan is gebaseerd op de genoemde uitgangspunten. In totaal komen er naar verwachting acht vrijstaande woningen en een gebouw met vier appartementen.

Langs de Holkerweg komen twee nieuwe woningen, die op de Holkerweg georiënteerd zijn. Ze zijn relatief kleinschalig, en bestaan uit een of twee lagen met een kap. Langs de Holkerweg blijft de bestaande groenstrook deels aanwezig.

Aan de Beekhoven komt een nieuwe woning, van een of twee lagen met een kap. Qua massa en uitstraling wordt aangesloten op de bestaande woningen aan de Beekhoven. Langs de Beekhoven blijft de bestaande groenstrook deels aanwezig, en worden bomen toegevoegd.

De Beekhoven biedt tevens de toegang tot het nieuwe hofje op het scoutingterrein. Rondom een centraal groen pleintje komen een aantal vrijstaande woningen van een of twee lagen met een kap, alsmede enkele appartementen in een vrijstaand gebouw. Deze appartementen krijgen een vergelijkbare uitstraling en bouwmassa als de overige bebouwing in het hofje.

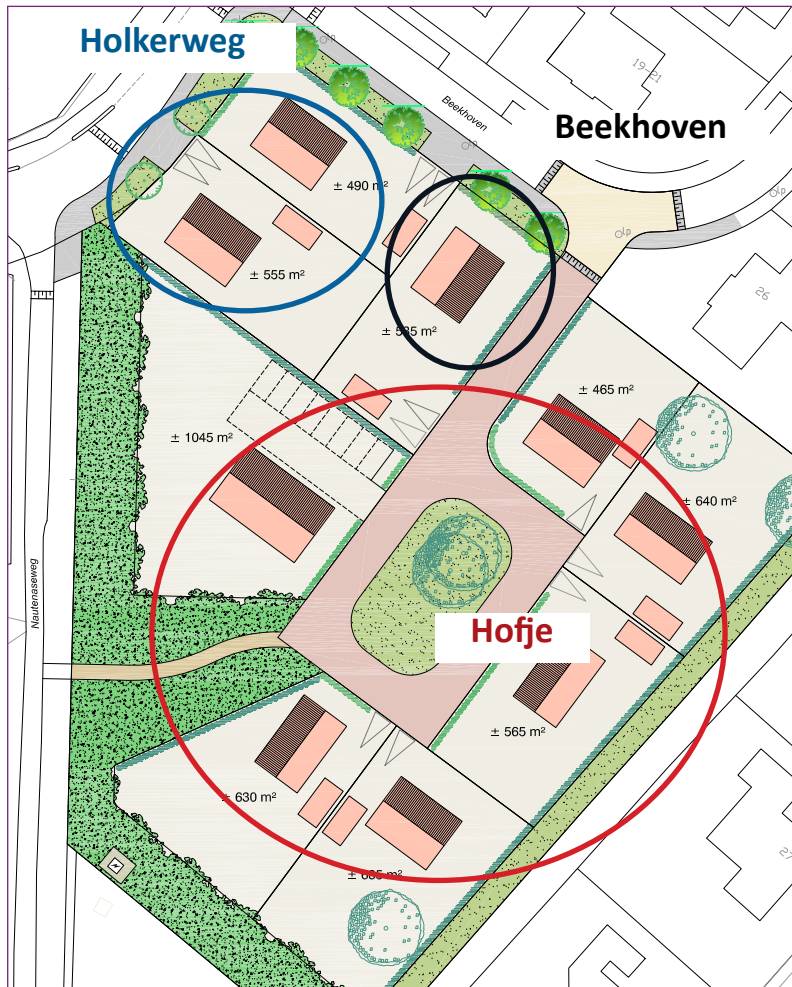
De appartementen krijgen parkeerplaatsen op eigen terrein, die onderdeel vormen van de groene invulling van de buitenruimte. Parkeren bij de overige woningen wordt deels op eigen terrein opgelost. Iedere woning moet voorzien in minimaal één parkeerplaats op privéterrein. De woningen aan de Holkerweg en de woning aan de Beekhoven krijgen twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor het overige kan er geparkeerd worden in de openbare ruimte op het binnenterrein.

Voor fietsers en voetgangers is er ook een ontsluiting naar de Nautenaseweg.



3

Beeldkwaliteit Woningen



De nieuwbouw krijgt een landelijke sfeer en een dorps architectuurbeeld, waarin de situering, de kap, de toepassing van natuurlijke/duurzame materialen en de uitstraling van de erfscheidingen een belangrijke rol spelen. De beeldkwaliteit richt zich op de toepassing van authentieke kenmerken om te komen tot een dorps en landelijke uitstraling die passend is op de plek.

De belangrijkste thema's zijn:

- de toepassing van kappen.
- dorps uitstraling
- authentieke details

Er worden drie kleine deelgebieden onderscheiden, te weten de nieuwbouw aan de Holkerweg, nieuwbouw aan de Beekhoven en de nieuwbouw op het achterliggende terrein, het hofje.

De woningen aan de Holkerweg reageren op de andere bebouwing aan de Holkerweg: een wisselende voorgevelijn, een relatief kleinschalige uitstraling, mogelijke verschillen in nokrichting, variatie in architectuur en bebouwingshoogte.

De woning aan de Beekhoven sluit qua massa en architectuur aan op de reeds aanwezige woningen aan de Beekhoven (een tot twee lagen met kap) en een dorps uitstraling.

Op het achterliggende terrein, het nieuwe hofje, is de bebouwingsmassa ook een tot twee lagen met kap. De woningen worden robuust vormgegeven, passend bij de groene omgeving. De woningen zijn zodanig op hun kavels gepositioneerd, dat de rooilijn wisselend is. Qua nokrichting, bebouwingshoogte en in zekere mate ook de architectuur ontstaat een gevarieerd beeld. De samenhang tussen de bebouwing aan het hofje wordt gewaarborgd door enkele architectonische elementen die overal terugkomen, en samenhang in kleuren en materialen.

Referenties Holkerweg



Referenties Beekhoven



Referenties Hofje





Onderstaande spelregels zijn geldend voor alle bebouwing in het plangebied, mits anders vermeld:

Massa en situering

- de woningen staan in een wisselende rooilijn, voortuinen zijn minimaal drie meter diep;
- de hoogte van de woningen bedraagt één tot twee lagen met kap, bijgebouwen ondergeschikt;
- de goot- en bouwhoogte is wisselend;
- bij de woningen in het hofje is de afstand van de goot tot de nok minimaal gelijk aan de afstand van de goot tot het maaiveld. Dit geldt voor de voorzijde van de woningen en voor achterzijden die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.

Architectuur

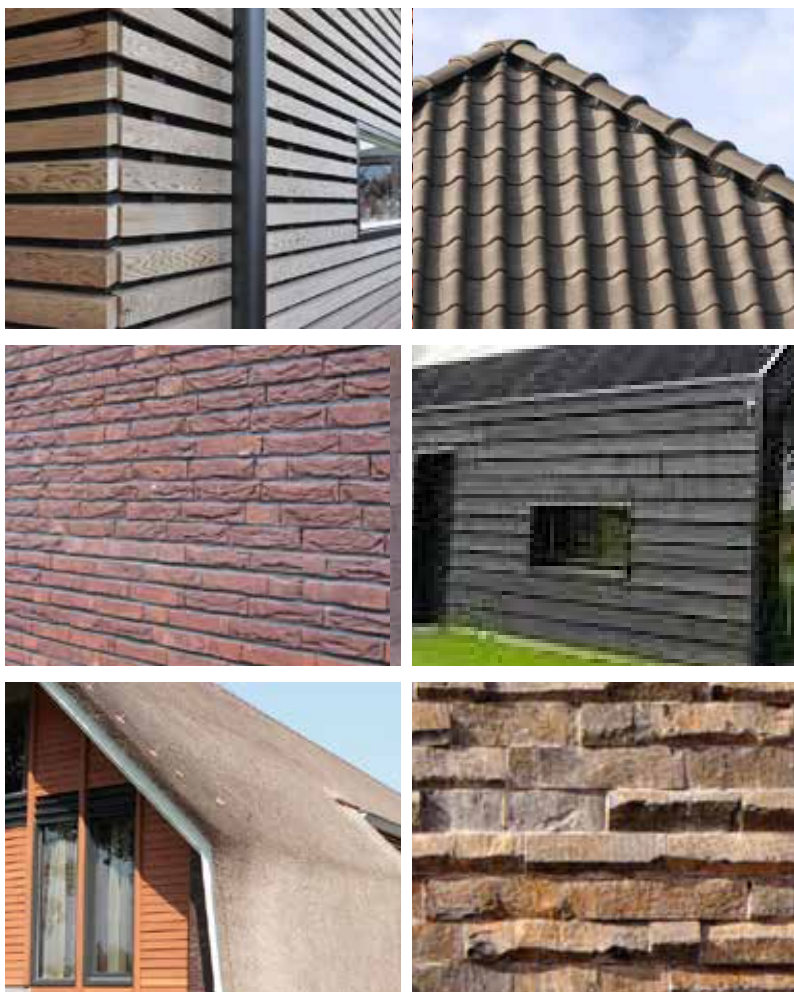
- stoere, eigentijdse, dorpse architectuur, zorgvuldig vormgegeven met speciale aandacht voor de entree, dakrand en accenten;
- woningen krijgen een individuele uitstraling, dus geen herhaling van dezelfde woningen;
- alle woningen hebben een kap, platte daken zijn niet mogelijk;
- de verschillende nokrichtingen staan symbool voor het dorpse en landelijke karakter;
- woningen aan de Holkerweg krijgen een meer traditionele, informele en dorpse uitstraling;
- de woning aan de Beekhoven krijgt een meer formele dorpse architectuur;
- de woningen in het hof kunnen meer afwijken qua architectuur, ze zijn eigentijds, en door een robuuste, natuurlijke en duurzame uitstraling passend bij de groene omgeving;
- de kap kan worden verbijzonderd door middel van dakkapellen, schoorstenen en dakramen. De lengte van de dakkapel is niet meer dan 50% van de gevellengte, maar bij voorkeur minder;
- hoekwoningen die aan twee kanten grenzen aan de openbare ruimte krijgen een tweezijdige uitstraling en een open zijgevel;
- gevels hebben zoveel mogelijk diepte en reliëf. Erkers, nissen en overstekken dragen hieraan bij. In de gevels komen verschillende afmetingen van gevelopeningen voor;
- bergingen worden mee ontworpen en hebben een rechthoekige hoofdvorm met een plat dak,



Lage haag in de voortuin

Hoge haag of raster met klimop





een lessenaarsdak of een zadeldak;

- zonnepanelen worden geïntegreerd in het dak en liggen er niet bovenop;
- overige duurzame voorzieningen worden geïntegreerd in het architectonische ontwerp.

Kleuren en materialen

- de gevels van de bebouwing aan de Holkerweg en de Beekhoven zijn hoofdzakelijk van metselwerk. Baksteen is het basismateriaal, in warme kleuren, donker, rood en bruin. Een witte of grijze gevel is toegestaan, maar alleen als accent en uitgevoerd in leem, gekeimd of geschilderd. Baksteen kan gecombineerd worden met ander duurzaam materiaal, zoals hout of leisteen;
- de gevels van de bebouwing in het hofje zijn van hout of een combinatie van hout en metselwerk (minimaal 50% hout). Baksteen in warme kleuren, donker, rood en bruin. Hout kan ongeverfd zijn, of geverfd in donkere kleuren. Gebruik van gepotdekseld hout is mogelijk;
- de daken zijn uitgerust met dakpannen, leien, riet of een ander duurzaam materiaalgebruik. Glanzende dakpannen zijn bij de nieuwe woningen niet toegestaan;
- zonnepanelen zijn toegestaan mits ze zwart zijn;
- de kozijnen zijn geprofileerd en zijn van duurzaam geproduceerd hout, aluminium of staal. Kunststof kozijnen kunnen worden toegepast mits ze zijn geprofileerd en rank zijn van vormgeving.

Tuinen

- de voortuinen zijn minimaal drie meter diep, incidenteel kan sprake zijn van diepe voortuinen;
- erfscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte zijn groen van karakter;
- de groene erfscheidingen bestaan uit hagen of eenvoudige hekwerken, begroeid met klimplanten. Erfscheidingen bij woningen die met hun voorzijde aan de openbare weg liggen zijn maximaal 60 cm hoog. Indien zij- of achtererven grenzen aan de openbare ruimte wordt er een haag of klimop geplant op eigen terrein. Hagen zijn inheems en passen bij het oorspronkelijke landschap, zoals haagbeuk of liguster. Langs de onderhoudstrook langs het water komt een raster met klimop.



4

Beeldkwaliteit openbare ruimte



Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuw aan te leggen openbare ruimte aan de Holkerweg en de Beekhoven sluit aan op de bestaande kleuren en materialen die al aanwezig zijn in deze straten.

Voor het hofje wordt een specifieke buitenruimte ontworpen. Er komt geen onderscheid tussen rijbaan en voetgangersgebied, de openbare ruimte is informeel en door meerdere doelgroepen te gebruiken.

Het hofje wordt ingericht met gebakken klinkers. Enkele van de aanwezige bomen kunnen blijven staan, eventuele nieuwe bomen en hagen zijn inheems en moeten passen bij het oorspronkelijke landschap, zoals beuken, elzen, haagbeuk of liguster.

