





Opdrachtgever: Gemeente Nijkerk

Opgesteld door: Arjan van der Laan (stedenbouwkundige)

Beeldmateriaal: Bureau B+B, Buro Dwarsstraat

januari 2020

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Stedenbouwkundig plan
3. Beeldkwaliteit De Hofstee
4. Beeldkwaliteit openbare ruimte



1

Inleiding



De gemeente Nijkerk wil met het plangebied Doornsteeg een unieke afronding maken van de stad. Het doel is een onderscheidend, duurzaam, gezins- en kindvriendelijk plan te ontwikkelen zonder vaststaand eindbeeld, maar wel met een duidelijke visie. Een wijk waarin de relatie tussen het stedelijk gebied en het landschap wordt versterkt, een wijk met een eigen identiteit waar men nét dat beetje meer ruimte krijgt en waar men woont in een groene, rustige omgeving.

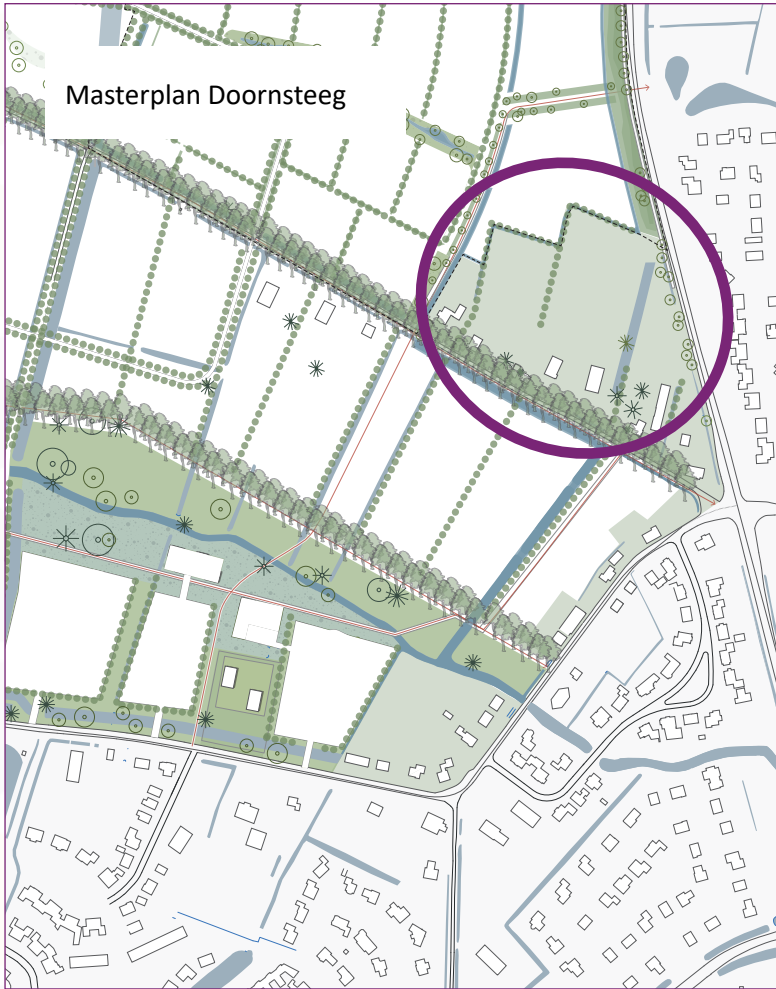
Doornsteeg krijgt een dorpse uitstraling, door de architectuur van de woningen, de situering ervan, de inrichting van de openbare ruimte en het groen, maar ook door details als het gebruik van baksteen als gevelmateriaal en groene hagen als afscheidingen.

Dit beeldkwaliteitsplan 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 bovenstaande doelstellingen. Meer informatie over het stedenbouwkundige plan, de architectuur en de te gebruiken materialen en kleuren is overigens te vinden in het "Globaal Masterplan Doornsteeg Nijkerk" van Doornsteeg.

Het is denkbaar dat een ontwerp van een woning of buitenruimte toch 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.

De wijk is in een aantal deelgebieden verdeeld. De eerste fase, de Boomgaard, is reeds grotendeels gerealiseerd. De tweede fase wordt binnenkort gebouwd. Tussen fase 1 en 2 ligt nog een open gebied, waar De Hofstee zal worden gebouwd. Dit beeldkwaliteitsplan is bedoeld voor dit tussenliggende deelgebied, De Hofstee. De spelregels in dit beeldkwaliteitsplan hebben betrekking op stedenbouwkundige aspecten, de architectuur en de buitenruimte. De tekst is leidend, de referenties zijn indicatief.





2

Stedenbouwkundig Plan

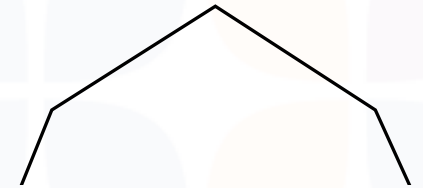
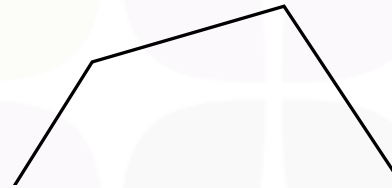
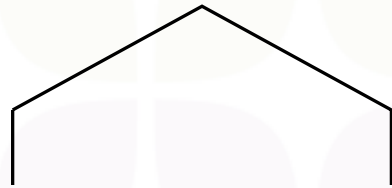


Doornsteeg wordt ingepast in bestaande landschappelijke kwaliteiten van het plangebied. Nieuwe bebouwing wordt verweven met de bestaande structuur. De beek wordt hierbij verstrekt.

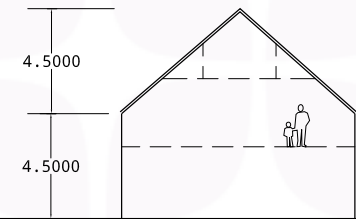
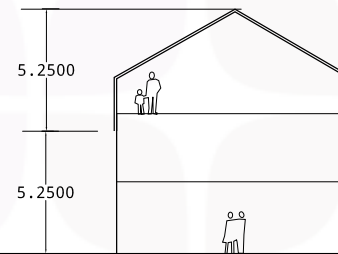
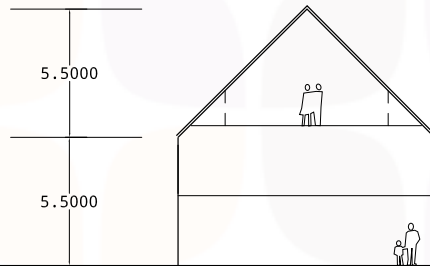
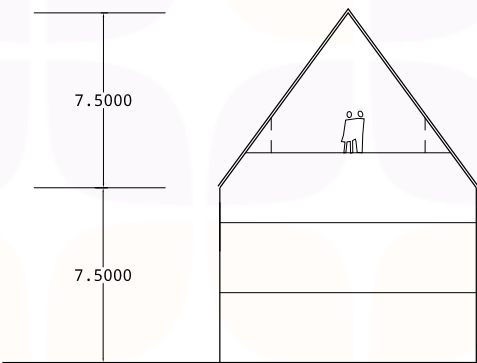
In het plangebied (geheel Doornsteeg) worden de volgende kwaliteiten onderscheiden die zoveel mogelijk behouden blijven en worden ingepast in het plan:

- de Dammersbeek
- de Doornsteeg
- bestaande boerderijen en woningen
- waardevolle bomen
- aanwezige houtwallen op de kavelgrens
- het zicht vanuit het plangebied op de kerk van Nijkerk
- de aanwezige sloten in noord-zuid richting
- het bestaande microreliëf

Doornsteeg wordt een wijk met een landelijke sfeer en een dorps architectuurbeeld, waarin de kap, de toepassing van natuurlijke en duurzame materialen en authentieke details een belangrijke rol spelen.



Gebruik van verschillende kapvormen leidt tot informeel en gevarieerd beeld



Bij minimaal 30% van de woningen 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.

3

Beeldkwaliteit De Hofstee



Gevarieerd dorps beeld

Verschillen in nokrichting



Doornsteeg is een wijk met 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 passend bij Nijkerk.

De belangrijkste thema's zijn:

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

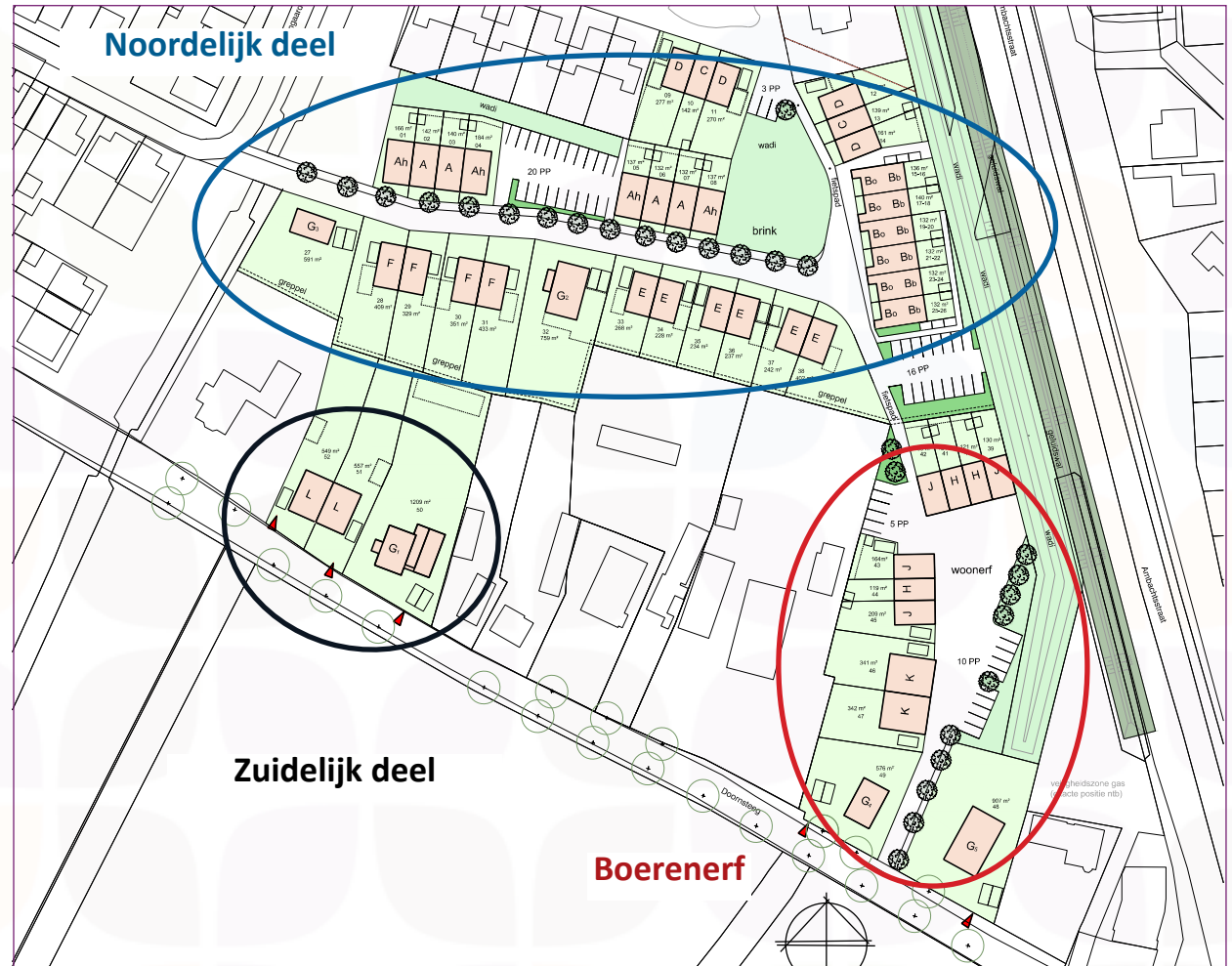
Dorpse sfeer

Een ontspannen en informele stedenbouw ontstaat doordat de voorgevel van de woningen niet allemaal in dezelfde rooilijn staan. Woningen zijn zodanig op hun kavels gepositioneerd, dat naast de bekende bescheiden voortuinen ook incidenteel diepe groene voortuinen ontstaan. De verscheidenheid van bouwvolumes, zoals we die in dorpen tegenkomen, zien we in Doornsteeg terug in de wisselende kappen en koppen. Er ontstaat een divers beeld, geen grootschalige projectmatige ontwikkeling, maar woningen die specifiek op de doelgroep zijn ontworpen. Delen van de straat kunnen groener zijn met hagen en diepe voortuinen, terwijl andere delen smaller zijn doordat de woningen dichter aan de straat liggen. In een straat komen verschillende typologieën voor en de afstand tussen de woningen varieert. En bij een deel van de woningen is de afstand van de goot tot de nok minimaal gelijk aan de afstand van de goot tot het maaiveld. De variatie is ook te zien in de architectuur van de gevels, de gebruikte kapvormen, de materialen en de kleuren die worden toegepast. De bandbreedte die hierin kan worden gehanteerd sluit aan op het diverse dorps beeld. De samenhang zit in het gebruik van degelijke, duurzame materialen in warme kleuren. Indien een achterzijde van een woning niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, kan soepeler worden omgegaan met de beeldkwaliteit.



Lage goot versterkt dorps beeld

Verschillen in nokrichting





Verskillende dakvormen

Gevels van metselwerk



Deelgebied De Hofstee wordt gekenmerkt door een noordelijk deel, dat qua verkaveling en architectuur aansluit op fase 1 van Doornsteeg. Het zuidelijke deel van De Hofstee grenst aan De Doornsteeg (het landweggetje), en sluit qua verkaveling en architectuur aan op de huidige verkaveling van boerderijen en kleinschalige woningbouw. Ook wordt er een “nieuw boerenerf” gerealiseerd, met het hoofdgebouw aan de Doornsteeg, met daarachter een nieuw erf met ondergeschikte woningen die qua situering, massa, architectuur en inrichting doet denken aan boerschuren.

De verscheidenheid van bouwvolumes en woontypes, zoals we die in dorpen tegenkomen, zien we in De Hofstee onder andere terug in de wisselende kappen en de verspringingen in de rooilijn. Met name langs de Doornsteeg wordt, vanwege het agrarische karakter van de straat, ook gestreefd naar een individuele vormgeving van de panden (geen repetitie van dezelfde architectuur), wisselende hoogtes, lagere goten en incidenteel diepere voortuinen.

Massa en situering

- na vier aaneengesloten rijwoningen dient er een sprong in nok- of gothoogte en/of een verspringing in de rooilijn te worden aangebracht;
- de woningen staan in een wisselende rooilijn, gebouwen verspringen minimaal één meter, binnen een bouwblok zijn verspringingen van minimaal 40 cm mogelijk;
- voortuinen zijn, een enkele tuin uitgezonderd, minimaal drie meter diep, op het boerenerf zijn ook voortuinen met een beperktere diepte mogelijk, of woningen zonder voortuin;
- de hoogte van de woningen bedraagt één tot twee lagen met een kap, bijgebouwen zijn ondergeschikt;
- de goot- en bouwhoogte is wisselend;
- langs de Doornsteeg krijgt minimaal 60% van de woningen een gothoogte van max. 4.50 meter, aan die zijden die direct zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- in een straat komen verschillende beukmaten voor (niet noodzakelijk in hetzelfde blok), en verschillen in de onderlinge afstand tussen woningen, om de variatie te vergroten;



Referenties boerenerf





Wisselende nokrichting



wisselend beeld

- bij minimaal 30% van de woningen 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;
- bebouwing op het boerenerf staat in een ensemble dat past bij de karakteristiek van een boerenerf, er is sprake van een duidelijke hiërarchie in bebouwing, met een hoofdgebouw en diverse bijgebouwen. De bebouwing op het erf krijgt een relatief lage groot (maximaal 4.50 meter).

Architectuur

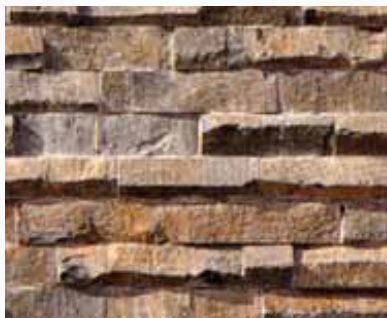
- stoere, eigentijdse, dorpse architectuur, zorgvuldig vormgegeven met speciale aandacht voor de entree, dakrand en accenten;
- woningen aan de Doornsteeg (zuidelijk deel) krijgen een individuele uitstraling met een knipoog naar het agrarische verleden van de Doornsteeg; geen herhaling van dezelfde woningen;
- woningen op het boerenerf worden ontworpen als “schuurwoningen”, de aangrenzende woning aan de Doornsteeg wordt ontworpen als het hoofdgebouw, de boerderij;
- de verschillende dakvormen staan symbool voor het dorpse en landelijke karakter van de wijk;
- woningen krijgen geen repetitie van horizontale elementen in de gevel;
- 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 bij aan dit beeld. In de gevels komen verschillende afmetingen van gevelopeningen voor;
- bergingen worden mee ontworpen en hebben een rechthoekige hoofdvorm met een plat dak, een lessenaarsdak of een zadeldak;
- zonnepanelen worden geïntegreerd in het dak en liggen er niet bovenop;
- overige duurzame voorzieningen kunnen worden geïntegreerd in het architectonische ontwerp.



Lage haag in de voortuin

Hoge haag in de zijtuin





Kleuren en materialen

- de gevels van de bebouwing in het noordelijke gedeelte worden grotendeels van metselwerk gemaakt. Baksteen is het basismateriaal, in warme kleuren, donker, rood en bruin. Een witte gevel is wel toegestaan, maar alleen als accent en uitgevoerd in leem, wit gekeimd of wit geschilderd;
- baksteen kan gecombineerd worden met ander duurzaam materiaal, zoals hout of leisteen;
- de gevels van de bebouwing aan de Doornsteeg worden grotendeels van metselwerk gemaakt. Baksteen is het basismateriaal, in warme kleuren, donker, rood en bruin;
- de gevels van de bebouwing op het boerenerf worden gemaakt van hout of een combinatie van baksteen en 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, een enkele tuin uitgezonderd. Incidenteel kan sprake zijn van diepe voortuinen. Op het boerenerf kunnen voortuinen ontbreken;
- erfscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte zijn groen van karakter. Incidenteel maken ze deel uit van de bebouwing en zijn ze mee ontworpen;
- 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 geplant op eigen terrein (door de ontwikkelaar). Hagen zijn inheems en passen bij het oorspronkelijke landschap, zoals haagbeuk of liguster.



5

Beeldkwaliteit openbare ruimte



De profielen van de openbare ruimte en het materiaal- en kleurgebruik van de bestrating in het noordelijke gedeelte, sluiten naadloos aan op de openbare ruimte in het aangrenzende gebied van fase 1 in Doornsteeg. In het zuidelijke deelgebied is al sprake van een bestaande openbare ruimte, het landweggetje De Doornsteeg.

Voor het boerenerf wordt een specifieke buitenruimte ontworpen. Er komt geen onderscheid tussen rijbaan en voetgangersgebied en ook privé en openbaar gaan vloeiend in elkaar over. Er komen geen formele parkeervakken, maar informeel parkeren, bijvoorbeeld in een boomgaard. Op het erf komt één grote boom als blikvanger.

De overgang tussen de voorzijde van de woningen en het erf is informeel. Er komen geen voortuintjes en geen hekwerken of groene erfscheidingen. Daar waar zijdelingse perceelgrenzen aan het erf grenzen wordt voorzien in een hoge haag.

Het erf wordt ingericht met een mix aan materialen. Gebakken klinkers worden gecombineerd met halfverharding. De kleuren van de steen en de halfverharding worden op elkaar afgestemd.



Doornsteeg