





Opdrachtgever: Gemeente Nijkerk

Opgesteld door: Arjan van der Laan (stedenbouwkundige)

Uitgave juni 2018

# Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Stedenbouwkundig plan
3. Principes beeldkwaliteit
4. Beeldkwaliteit De Stegen
5. Beeldkwaliteit De Beektuinen
6. Beeldkwaliteit school







# 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 erfscheidingen.

Dit beeldkwaliteitplan 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.

De spelregels gaan niet alleen over de afmetingen en de vorm van de woning maar ook over de situering, hoe met erfscheidingen wordt omgegaan en welke duurzaamheidsmaatregelen verplicht zijn.

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 spelregels in dit beeldkwaliteitsplan hebben betrekking op stedenbouwkundige aspecten, de architectuur en de buitenruimte van het stedenbouwkundige plan voor fase 2 van Doornsteeg, deelgebieden “De Stegen” en “De Beektuinen”. 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:

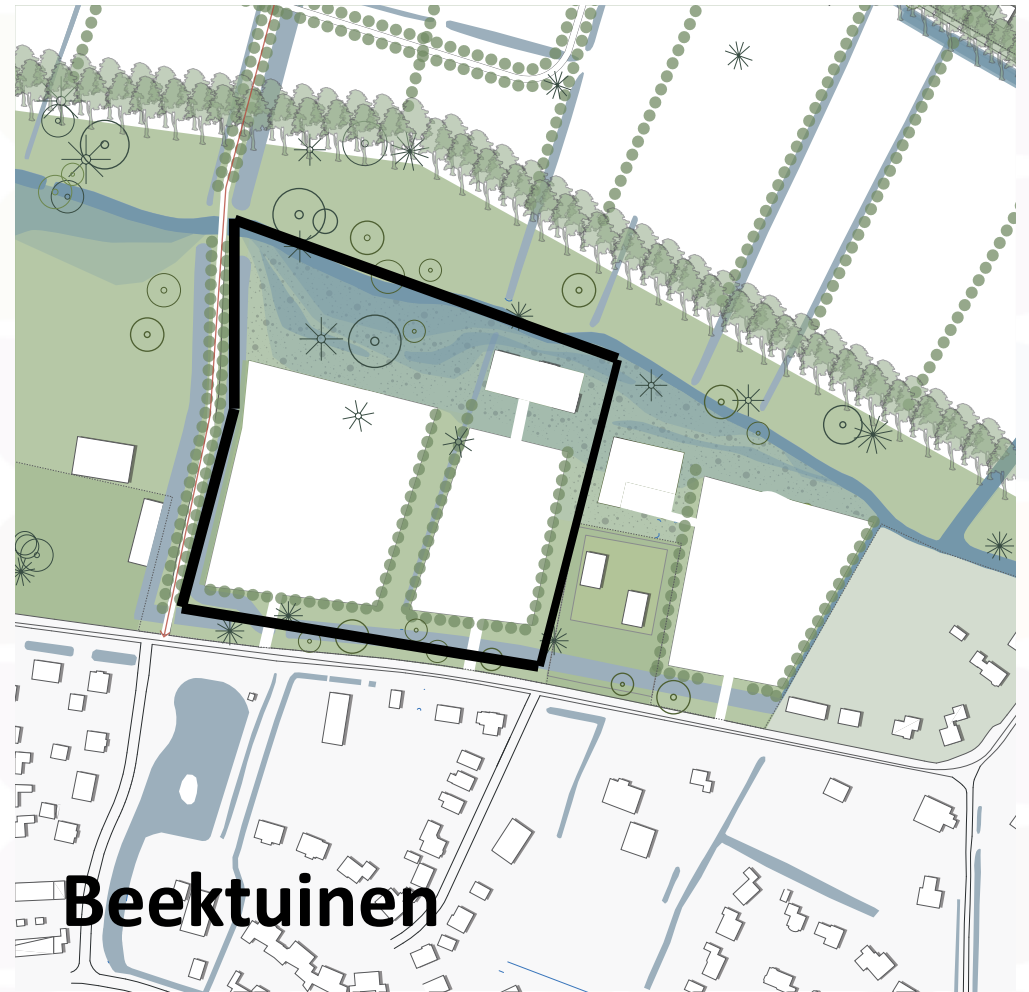
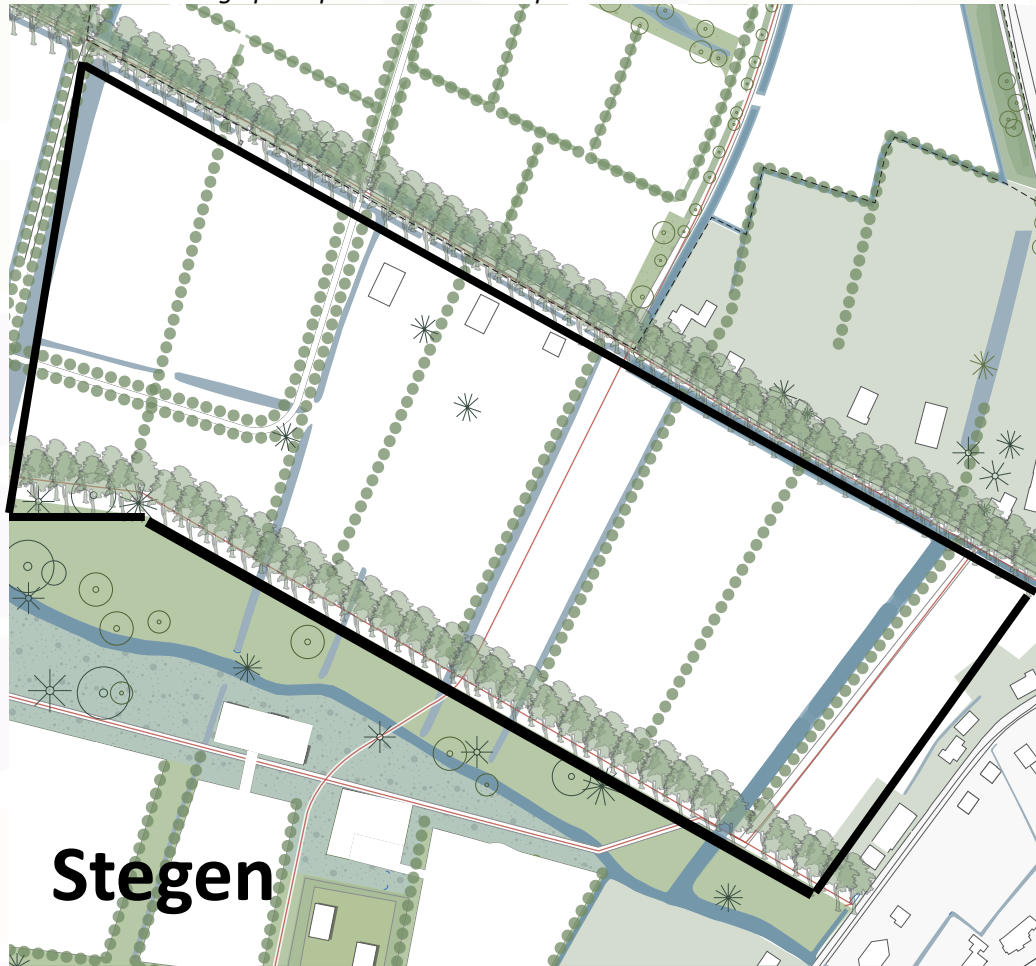
- de Dammersbeek
- de Doornsteeg
- bestaande boerderijen en woningen
- waardevolle bomen
- aanwezige houtwallen op de kavelgrens
- het zicht vanuit het plangebied op de kerk van Nijkerk
- de aanwezige sloten in noord-zuid richting
- het bestaande microreliëf

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.

De wijk is in een aantal deelgebieden verdeeld. De eerste fase, de Boomgaard, is reeds grotendeels gerealiseerd. Het tweede deel, waarop dit beeldkwaliteitsplan gebaseerd is, betreft deelgebied De Stegen en deelgebied De Beektuinen.



*stedenbouwkundige principes uit het Masterplan*





### **De Stegen**

Tussen de bestaande Doornsteeg en de nieuwe bomenlaan langs de beektuin ligt de Stegen. Dit deelgebied wordt gekenmerkt door de noord-zuid gerichte stegen (woonstraten met een heldere boomstructuur) en de bebouwing langs de beekzone.

De bebouwing rondom vormt het gezicht van dit deelgebied; een markant gezicht met veel afwisseling en diversiteit. De rand langs de beekzone is formeel vormgegeven als een laan in de vorm van een fietspad met bomen aan weerszijden. De woningen zijn zo veel mogelijk aaneengesloten. Dit heeft als voordeel dat er zoveel mogelijk woningen aan de Beektuin staan. In de rand worden meer rijwoningen toegepast dan vrijstaande en twee-onder-één kap woningen.

Langs de Doornsteeg blijft de kleinschaligheid, zoals deze nu aanwezig is behouden. Nieuwe bebouwing voegt zich op een bescheiden manier tussen het bestaande. Langs de Doornsteeg en aangrenzend aan bestaande kavels, komen geen rijwoningen langer dan drie aaneengesloten.

De woningen die grenzen aan de noord-zuid gerichte stegen, zijn veelal op deze stegen georiënteerd.

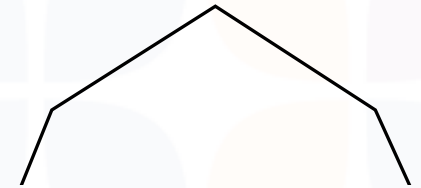
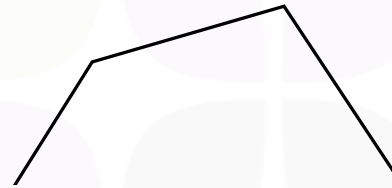
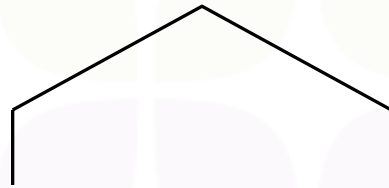
### **De Beektuinen**

Aan de zuidkant van het plangebied bevinden zich de beektuinen. De beektuinen zijn losse clusters in het groen, grenzend aan de Holkerweg. Tussen de clusters liggen groene stroken die een doorzicht geven naar de beektuin vanaf de Holkerweg. Tevens ligt er ook nog een groenstrook tussen de weg en de clusters. De clusters liggen als het ware 'in' de beektuin.

De woningen op de kavels gelegen aan de beektuin of aan de Holkerweg zijn ook daarop georiënteerd. Er mogen dus geen achterkanten gericht zijn naar de beektuin of de weg. De woningen aan de Holkerweg sluiten op gepaste wijze aan op de bestaande, gevarieerde dorpse bebouwing aan dit historische bebouwingslint.







*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

## Principes beeldkwaliteit



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 zo 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.







# 4

## Beeldkwaliteit De Stegen



*Gevarieerd dorps beeld*

*Versillen in nokrichting*



Deelgebied De Stegen wordt gekenmerkt door de noord-zuid gerichte stegen (woonstraten met gevarieerde bebouwing en een heldere boomstructuur), waarin de bebouwing zoveel mogelijk op de stegen is georiënteerd. Daarnaast wordt een gevarieerde bebouwingswand gerealiseerd langs de Beekzone. Tenslotte komen er woningen aan de Doornsteeg, van oorsprong een landweggetje, waar nu nog enkele boerderijen aan staan.

De verscheidenheid van bouwvolumes en woontypes, zoals we die in dorpen tegenkomen, zien we in De Stegen onder andere terug in de wisselende kappen en de verspringen 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 goothoogte en / of een verspringing in de rooilijn te worden aangebracht (aan die zijden die direct zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte);
- de woningen staan in een wisselende rooilijn, gebouwen verspringen minimaal één meter, binnen een bouwblok zijn verspringen van minimaal 40 cm mogelijk;
- voortuinen zijn minimaal drie meter diep, langs de Beekzone (noordzijde) zijn ook voortuinen met een beperktere diepte mogelijk (minimaal twee meter);
- de woningen die grenzen aan de noord-zuid gerichte stegen, zijn daarop zoveel mogelijk georiënteerd;
- de hoogte van de woningen bedraagt één tot twee lagen met een kap, bijgebouwen zijn ondergeschikt;
- appartementen zijn maximaal drie lagen met een kap, bergingen zijn inpandig;
- de goot- en bouwhoogte is wisselend;
- langs de Doornsteeg krijgt minimaal 60% van de woningen een goothoogte van max. 4.50 meter,



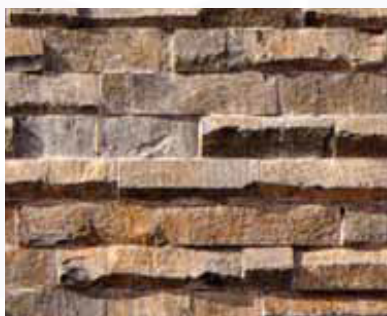
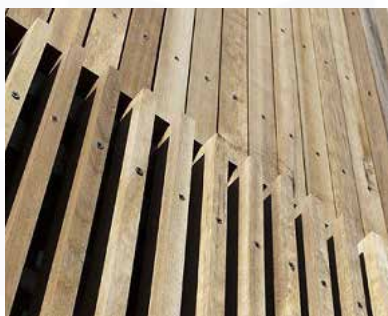
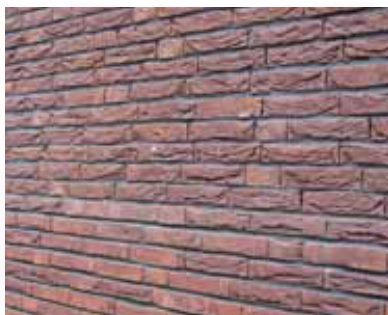
*Lage goot versterkt dorps beeld*



*Verschillen in nokrichting*







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;
- 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;
- hoofd- en bijgebouwen komen niet in de erfscheiding te staan als die direct grenst aan de openbare weg. In dat geval staat er tussen de bebouwing en de openbare weg een haag.

#### Architectuur

- stoere, eigentijdse, dorpse architectuur, zorgvuldig vormgegeven met speciale aandacht voor de entree, dakrand en accenten;
- woningen aan de Doornsteeg krijgen een individuele uitstraling met een knipoog naar het agrarische verleden van de Doornsteeg; geen herhaling van dezelfde woningen;
- 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. Bij de appartementen zijn ze inpandig;
- zonnepanelen worden geïntegreerd in het dak en liggen er niet bovenop;
- overige duurzame voorzieningen kunnen worden geïntegreerd in het architectonische ontwerp.





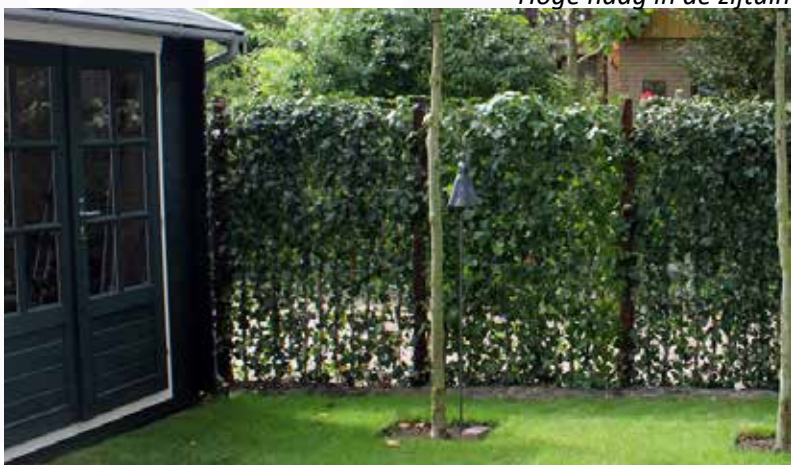
*Gebruik van hagen als erfscheiding*







*Lage haag in de voortuin*



*Hoge haag in de zijtuin*

### Kleuren en materialen

- 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 gevels 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 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 en langs de Beekzone (noordzijde) zijn voortuinen van minimaal twee meter toegestaan;
- 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 worden erfscheidingen mee ontworpen (maximaal twee meter hoog) of ze zijn voorzien van een haag, geplant op eigen terrein (door de ontwikkelaar);
- de hagen bij de woningen worden uitgegeven bij de woning. Ze zijn inheems en passen bij het oorspronkelijke landschap, zoals haagbeuk of liguster.



*Sfeer impressie Holkerweg*





# 5

## Beeldkwaliteit De Beektuinen



Woningen in een wisselende rooilijn

Lage goten



Aan de zuidkant van het plangebied bevinden zich De Beektuinen. De buurtjes in dit deelgebied zijn losse clusters in het groen, grenzend aan en ontsloten via de Holkerweg. Tussen de clusters liggen groene stroken die een doorzicht geven naar de beektuin vanaf de Holkerweg. Woningen die met de achterzijde naar deze stroken komen te liggen, krijgen een groene overgang tussen het perceel en de parkstrook.

De verscheidenheid van bouwvolumes, zoals we die in dorpen tegenkomen, zien we in De Beektuinen onder andere terug in de wisselende kappen en de verspringen in de rooilijn. Met name langs de Holkerweg, vanwege het historische karakter van de straat met een grote variatie aan bebouwing gebouwd in verschillende periodes, wordt gestreefd naar wisselende hoogtes en lagere goten.

### Massa en situering

- de woningen staan in een wisselende rooilijn, gebouwen verspringen minimaal één meter;
- voortuinen zijn minimaal drie meter diep, aan de Holkerweg kunnen ze incidenteel dieper zijn;
- na vier aaneengesloten rijwoningen dient er een sprong in nok- of goothoogte en / of een verspringing in de rooilijn te worden aangebracht (aan die zijden die direct zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte);
- aan de Holkerweg komen vrijstaande woningen, die georiënteerd zijn op de Holkerweg, met wisselende hoogtes en lagere goten;
- de woningen aan de beekzone, zijn daarop georiënteerd en zijn informeel gesitueerd;
- de hoogte van de woningen (hoofdgebouw) bedraagt één tot twee lagen met een kap, bijgebouwen zijn ondergeschikt en bij appartementen inpandig. De goot- en bouwhoogte is wisselend, de vier bijzondere gebouwen aan de beekzone hebben in ieder geval deels een lage goot;
- in een straat komen verschillende beukmaten voor (niet noodzakelijk in hetzelfde blok), en verschillen in de onderlinge afstand tussen woningen, om de variatie in woningen te vergroten;
- 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



*Woningen met afwijkende architectuur grenzend aan de beekzone*







*Verskillende dakvormen*

*Gevels van metselwerk*



- achterzijden die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte;
- hoofd- en bijgebouwen komen niet in de erfscheiding te staan als die direct grenst aan de openbare weg. In dat geval staat er tussen de bebouwing en de openbare weg een haag.

#### **Architectuur**

- stoere, eigentijdse, dorpse architectuur, zorgvuldig vormgegeven met speciale aandacht voor de entree, dakrand en accenten;
- bijzondere woningen aangrenzend aan de beekzone krijgen een afwijkende architectuur, een alzijdige uitstraling, deels een lage goot en een forse kap (zie referentie op de voorzijde van dit beeldkwaliteitsplan) en inpandige balkons op de verdiepingen;
- 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 zadeldak of een lessenaarsdak;
- zonnepanelen worden geïntegreerd in het dak en liggen er niet bovenop;
- overige duurzame voorzieningen kunnen worden geïntegreerd in het architectonische ontwerp.

#### **Kleuren en materialen**

- de daken zijn uitgerust met dakpannen, leien, riet of een ander duurzaam materiaalgebruik. Glanzende dakpannen zijn bij de nieuwe woningen niet toegestaan. Bij de bijzondere woningen aan de beekzone bestaat het dak uit sedem of riet;



*Gebruik van groene erfscheidingen*







- zonnepanelen zijn toegestaan mits ze zwart zijn;
- de gevels 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. Uitzondering vormen de bijzondere woningen, waar de gevels bestaan uit hout (en ondergeschikt baksteen);
- baksteen kan gecombineerd worden met ander duurzaam materiaal, zoals hout of leisteen;
- de kozijnen zijn geprofileerd en zijn bij voorkeur van duurzaam geproduceerd hout, aluminium of staal. Kunststof kozijnen kunnen worden toegepast mits ze zijn geprofileerd en rank zijn van vormgeving. Bij de bijzondere woningen zijn de kozijnen van hout.

#### Tuinen

- de voortuinen zijn minimaal drie meter diep, incidenteel kan sprake zijn van diepe voortuinen;
- erfscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte (of van daaruit direct zichtbaar zijn), 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. Erfscheidingen aan zij- en achterkanten zijn maximaal 2 meter hoog. Erfscheidingen, die deel uit maken van de bebouwing, worden in hetzelfde materiaal als de gevel uitgevoerd. De erfscheiding hoeft dan niet begroeid te zijn;
- indien zij- of achtererven grenzen aan de openbare ruimte bestaat de erfscheidingen uit groen (maximaal twee meter hoog), geplant op eigen terrein (door de ontwikkelaar). Bijzonder aandachtspunt vormen de achterzijdes van woningen die grenzen aan openbaar groen met fietspaden, een kwalitatief hoogwaardige groene overgang, deels op eigen terrein, is hier noodzakelijk;
- de hagen bij de woningen worden uitgegeven bij de woning. Ze zijn inheems en passen bij het oorspronkelijke landschap, zoals haagbeuk of liguster;
- bijzondere woningen liggen iets verhoogd ten opzichte van het maaiveld, met een houten steiger als buitenruimte in combinatie met een meer ruige natuurlijke overgang naar de beekzone.







# 6

## Beeldkwaliteit school



*Beeldbepalend en eigentijds gebouw*



De Brede School sluit aan op de kenmerken van het stedenbouwkundig plan voor Doornsteeg, waar langs de ontsluitingslus diverse beeldbepalende gebouwen komen te staan. Daarnaast zal het zich moeten verankeren en voegen binnen de omgeving door een massaopbouw en uitstraling die aansluit op het kleinschalige karakter van de woningbouw enerzijds, maar anderzijds ook aansluiting zoekt bij de appartementen die langs de ontsluitingslus worden gesitueerd. De voorkeur gaat daarom uit naar een gebouw met een kap.

### **Massa en hoogte**

- aansluiting qua massa en vorm op de grotere massa's in de omgeving (appartementen), bouw-hoogte maximaal drie lagen;
- representatieve en transparante uitstraling rondom, geen achterkanten;
- hoofdentree aan de noord- of westzijde, gekoppeld aan parkeren en ontsluiting;
- gebouw minimaal vijf meter van de perceelsgrens situeren.

### **Architectuur**

- duurzaam, beeldbepalend en eigentijds gebouw. Sobere, ingetogen maar desondanks zorgvuldig en fraai vormgegeven baksteenarchitectuur met speciale aandacht voor details, zoals entrees, hoekoplossingen, ramen en dakranden. Voorkeur voor gebouw met kap;
- rechthoekige hoofdvorm, ondergeschikt ronde vormen, open en transparant richting de directe omgeving, aansluitend bij de beleefwereld van een kind;
- bij voorkeur groen dak;
- aan- uit- en bijgebouwen zoals fietsenstallingen worden meeontworpen, en vormen een architectonische eenheid met het hoofdgebouw.







### Kleuren en materialen

- de daken zijn uitgerust met duurzaam materiaal of met sedem. Glanzende dakpannen zijn niet toegestaan;
- de gevels worden grotendeels van metselwerk gemaakt. Baksteen is het basismateriaal, in warme kleuren;
- baksteen kan gecombineerd worden met ander duurzaam materiaal, zoals hout of leisteen;
- de kozijnen zijn geprofileerd en zijn bij voorkeur van duurzaam geproduceerd hout, aluminium of staal. Kunststof kozijnen kunnen worden toegepast mits ze zijn geprofileerd en rank zijn van vormgeving.

### Ontsluiting en parkeren

- het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan de CROW normen. Onderscheid tussen lang-parkeren voor werknemers en kortparkeren voor het halen en brengen. Een kiss and ride strook behoort tot de mogelijkheden.

### Speelpleinen

- onderscheid tussen schoolplein en natuurplein;
- schoolplein heeft goed vormgegeven aansluiting op de omgeving, geen hoge hekken als erfafscheiding, maar lage hagen. Ook voor gebruik na schooltijd;
- afstemming kleur en materiaal op het schoolgebouw;
- maat en schaal buitenruimte sluit aan bij de belevingswereld van kinderen;
- de hagen op de erfscheiding zijn inheems en passen bij het oorspronkelijke landschap, zoals haagbeuk of liguster;
- het natuurplein wordt in overleg met de gemeente ontworpen, en past qua gebruikte materialen, gebruikte groensoorten e.d. bij de natuurlijke inrichting van de beekzone. Het terrein wordt niet afgescheiden door hekken of hagen, maar loopt over in het omliggende gebied.

