# Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2

## Inhoudsopgave


| | | |
|---|---|---|
| **Bijlagen bij regels** | | **5** |
| **Bijlage 1** | **Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen gemeente Nijkerk** | **6** |
| **Bijlage 2** | **Beleidsplan Ontwikkeling Groene Buffer Nijkerk-Amersfoort-Hoevelaken** | **14** |
| **Bijlage 3** | **Overzicht vergunningen Wet natuurbescherming** | **67** |
| **Bijlage 4** | **Erfinrichtingsplan Barneveldseweg 166** | **69** |
| **Bijlage 5** | **Lijst van bedrijven aan huis** | **71** |
| **Bijlage 6** | **Staat van bedrijfsactiviteiten** | **73** |
| **Bijlage 7** | **Inrichtingsplan Slichtenhorsterweg 27** | **77** |
| **Bijlage 8** | **Inrichtingsplan Eerste Kruishaarseweg 2** | **79** |
| **Bijlage 9** | **Inrichtingsplan Bunschoterweg 50** | **81** |
| **Bijlage 10** | **Inrichtingsplan Den Akker 10** | **83** |
| **Bijlage 11** | **Beplantingsplan Schoolstraat 62** | **85** |
| **Bijlage 12** | **Inrichtingsplan De Veenhuis 7** | **87** |
| **Bijlage 13** | **Inrichtingsplan Prinsenweg 55** | **90** |
| **Bijlage 14** | **Inrichtingsplan Beulekamperweg 7** | **92** |
| **Bijlage 15** | **Erfadvies Klaarwaterweg 12-12a** | **96** |
| **Bijlage 16** | **Te slopen Slichtenhorsterweg 18c** | **109** |
| **Bijlage 17** | **Erfinrichtingsplan Slichtenhorsterweg 18c** | **111** |
| **Bijlage 18** | **Erfinrichtingsplan Nieuwe Voorthuizerweg 15** | **113** |
| **Bijlage 19** | **Erfrinrichtingsplan Nieuwe Voorthuizerweg 32** | **118** |
| **Bijlage 20** | **Erfinrichtingsplan Woudweg 18a** | **120** |
| **Bijlage 21** | **Erfinrichtingsplan Schoolstraat 111-113** | **130** |
| **Bijlage 22** | **Inrichtingsplan Nijkerkerveenweg 5a** | **132** |
| **Bijlage 23** | **Erfinrichtingsplan Weldammerlaan 8** | **134** |
| **Bijlage 24** | **Inrichtingsplan Bunschoterweg 58** | **136** |

| | | |
|---|---|---|
| **Bijlage 25** | **Te slopen gebouwen Veenwal 8** | **147** |
| **Bijlage 26** | **Erfinrichtingsplan Veenwal 8** | **149** |
| **Bijlage 27** | **Erfinrichtingsplan Hogebrinkerweg 30** | **151** |
| **Bijlage 28** | **Inrichtingsplan Kamersteeg 4** | **153** |
| **Bijlage 29** | **Beplantingsplan Zelderseweg 12a** | **175** |
| **Bijlage 30** | **Inrichtingsplan Nieuwe Voorthuizerweg 9b** | **187** |
| **Bijlage 31** | **Te slopen gebouwen, Slichtenhorsterweg 26** | **189** |
| **Bijlage 32** | **Erfinrichtingsplan Slichtenhorsterweg 26** | **191** |
| **Bijlage 33** | **Inrichtingsplan landschap Kamersteeg** | **193** |

## Bijlagen bij regels

## Bijlage 1 Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen gemeente Nijkerk

**COLLEGEBESLUIT**

**Zaaknummer: 140703**

Het college van burgemeester en wethouders van Nijkerk;

- Gelet op het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onderdeel a, aanhef en onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Gelet op het bepaalde in artikel 2.23a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Gelet op het bepaalde in artikel 4, aanhef en onderdelen 9 en 11, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- Gelet op het bepaalde in artikel 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht;
- Gelet op het bepaalde in en artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

**b e s l u i t :**

vast te stellen de **Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen gemeente Nijkerk**

Artikel 1 Algemene bepalingen:

1. Voor zover de begrippen niet nader worden omschreven in deze beleidsregels hebben zij dezelfde betekenis als in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht.
2. In deze beleidsregels wordt verstaan onder:
    a. besluit: een besluit van het college van burgemeester en wethouders tot buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan, om bestaande bebouwing of bestaande bebouwingsmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht als pré-mantelzorgwoning in gebruik te nemen;
    b. buitenplanse afwijking: een omgevingsvergunning waarmee met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht, kan worden afgeweken van het bestemmingsplan;
    c. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk;
    d. mantelzorg: intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;
    e. pré-mantelzorg: de mantelzorg(vraag) zonder de aanwezigheid van een zorgindicatie;
    f. pré-mantelzorgwoning: een zelfstandige woonruimte van maximaal 100 $m^2$, en
    g. zelfstandige woonruimte: een woonruimte welke een eigen toegangsdeur heeft en waarbij de bewoner(s) van die zelfstandige woonruimte eigen kook- en sanitaire voorzieningen hebben en deze niet delen met de overige bewoners buiten die woonruimte.

Artikel 2 Aanvraag

De aanvraag voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan voor een pré-mantelzorgwoning gaat naast de voorgeschreven stukken in ieder geval vergezeld van de volgende informatie en stukken:

a. volledige (persoons)gegevens van de gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning en de bestaande sociale relatie tussen verzoekers;

b. bewijs van eigendom van de zelfstandige woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;
c. adres en kadastrale gegevens van de zelfstandige woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
d. het aantal personen dat de pré-mantelzorgwoning en de hoofdbewoning gaat bewonen;
e. plattegrond(en) van de bestaande en nieuwe woonsituatie(s), voorzien van de oppervlaktematen en een overzicht van voorzieningen;
f. een omschrijving van de motieven, waarom u van mening bent dat medewerking aan uw bouwplan in afwijking van het bestemmingsplan nodig is;

Artikel 3 Besluit

In het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor een pré-mantelzorgwoning voor een periode van tien jaar (middels een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan) vermeldt het college in ieder geval de volgende informatie:

a. de eigenaar van de pré-mantelzorgwoning waarop de buitenplanse afwijking betrekking heeft;
b. het adres van pré-mantelzorgwoning waarop de buitenplanse afwijking betrekking heeft;
c. het maximum aantal bewoners van de pré-mantelzorgwoning;
d. de volledige (persoons)gegevens van de gebruikers van de pré-mantelzorgwoning (of hoofdbewoning);
e. de einddatum van de termijn van ten hoogste tien jaar;
f. de motivatie voor het verlenen van de vergunning;
g. de eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de buitenplanse afwijking zijn verbonden;
h. de overeenkomst tussen vergunninghouder en college.

Artikel 4 Voorwaarde

Als voorwaarde bij het besluit wordt in ieder geval opgenomen dat de buitenplanse afwijking niet mag leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft. Er dient sprake te zijn van een stedenbouwkundige inpassing in de omgeving van het gebouw.

Artikel 5 Duur van de omgevingsvergunning

Op grond van het BOR bijlage II, artikel 4 onderdeel 11 heeft de verstrekte vergunning een tijdelijk karakter voor de termijn van ten hoogste 10 jaar. Na tien jaar of eerder komt de vergunning te vervallen indien sprake is van mantelzorg overeenkomstig de definitie van mantelzorg in het BOR bijlage II. Is na deze termijn geen sprake van mantelzorg dan dienen de woonvoorzieningen (zoals keuken, badkamer en toilet) uit de pré-mantelzorgwoning te worden verwijderd, ofwel de in zijn geheel of in delen verplaatsbare pré-mantelzorgwoning dient te worden verwijderd. Voorgaande geldt ook bij vroegtijdige beëindiging van de (pré-)mantelzorg situatie.

Artikel 6 Meldingsplicht

Wordt de pré-mantelzorgrelatie voortijdig beëindigd dan dient de vergunninghouder dit onverwijld te melden bij de Omgevingsdienst De Vallei via info@oddevallei.nl.

Artikel 7 Weigering

Het college weigert een omgevingsvergunning-aanvraag om buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan voor een pré-mantelzorgwoning indien;

a. er geen sprake is van een bestaande sociale relatie tussen (pré)mantelzorgverlener en -ontvanger;
b. de bewoner van een pré-mantelzorgwoning niet de zeventig jarige leeftijd heeft bereikt;
c. de pré-mantelzorgwoning de maximale oppervlaktemaat van 100 $m^2$ overschrijdt;
d. de pré-mantelzorgwoning uit meer dan één bouwlaag bestaat;
e. er sprake is van een huishouden bestaande uit meer dan twee personen;
f. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de buitenplanse afwijking zou leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan

wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, dan wel de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;

g. niet wordt voldaan aan de parkeernorm zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2014, dan wel de op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning geldende opvolger van voornoemde Nota.
h. het (deel van het) gebouw waarvoor de buitenplanse afwijking is aangevraagd niet voldoet aan geldende wet- en regelgeving;
i. er reeds een pré-mantelzorgwoning op desbetreffend perceel aanwezig is.

Artikel 8 Intrekken

a. Het college kan het besluit intrekken indien vergunninghouder één jaar na het onherroepelijk worden van het besluit geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning of reeds gerealiseerde pré-mantelzorgwoning langer dan een jaar niet gebruikt is in het kader van het verstrekken of ontvangen van pré-mantelzorg. Na intrekking dient de vergunninghouder de in zijn geheel of in delen verplaatsbare pré-mantelzorgwoning of – indien deze is gerealiseerd in een bijbehorend bouwwerk of bedrijfswoning – de gerealiseerde woonvoorzieningen (zoals keuken, badkamer en toilet) te verwijderen.
b. Het college gaat niet eerder tot intrekking van het besluit over, dan dat degene voor wie het besluit tot intrekking wordt genomen bij aangetekende brief is gewaarschuwd dat hij het besluit zal intrekken. Vergunninghouder wordt in de gelegenheid gesteld zich door of namens het college te doen horen alsmede een voor het door het college bepaalde datum alsnog van de vergunning gebruik te maken.

Artikel 9 Hardheidsclausule

Het college handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Artikel 10 Inwerkingtreding

a. Dit besluit wordt bekendgemaakt in het gemeenteblad en treedt in werking op de dag na bekendmaking.b. Twee jaar na inwerkingtreding van dit besluit zal het beleid worden geëvalueerd.

Artikel 11 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als ‘Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen’

Aldus besloten in de collegevergadering
van 13 juli 2021

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

| | |
|---|---|
| de secretaris, | de burgemeester, |
| de heer D.J. van Huizen | de heer mr. drs. G.D. Renkema |

## ALGEMENE TOELICHTING

*Waarom een beleidsregel pré-mantelzorg?*
Gemeente Nijkerk wordt geconfronteerd met in de komende jaren een toenemende vergrijzing van de bevolking. Steeds meer senioren willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Dit is ook rijksbeleid en wordt gestimuleerd door de wet- en regelgeving (o.a. de WMO). Vanuit het oogpunt van zelfredzaamheid vind t de gemeente het belangrijk dat burgers, ook met een zorgindicatie zo lang mogelijk in de eigen woonomgeving in de nabijheid van het eigen sociale netwerk kunnen blijven wonen en actief zijn. Voor mensen die een zorgindicatie hebben is dit mogelijk gemaakt met de regeling voor (tijdelijke) huisvesting ten behoeve van mantelzorg in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (lees hierna WABO).

De gemeente Nijkerk wil ook meewerken aan de situatie waarbij senioren of burgers met fysieke en/of psychische klachten die nog géén directe zorg (geen zorgindicatie) nodig hebben, hun woonsituatie al vooruitlopend op een mogelijke zorgvraag kunnen klaarmaken (en al gebruik maken) voor een eventuele toekomstige mantelzorgsituatie. In deze situatie wordt voor elkaar gezorgd en zodra er een concrete mantelzorgvraag ontstaat, is de woonsituatie al aangepast op de zorgvraag. Er is hier sprake van een pré-mantelzorgverzoek. In deze beleidsregel worden de voorwaarden vastgelegd op basis waaraan de gemeente meewerkt aan een pré-mantelzorg-woonverzoek. De beleidskeuzes die in deze beleidsregel zijn gemaakt zijn te herleiden uit het onderzoeksrapport Langer Thuis in Nijkerk. Dit onderzoeksrapport is namens gemeente Nijkerk opgesteld door Atrivé.

*Wat is mantelzorg en wat is er nu geregeld?*
Mantelzorg is onbetaalde en vaak langdurige zorg voor zieke familieleden of vrienden. Dit kan verzorging zijn of hulp bij dagelijkse activiteiten. De overheid maakt het mogelijk dat mantelzorgers en verzorgden in elkaars nabijheid kunnen wonen. In de WABO (en het Besluit Omgevingsrecht, lees hierna BOR) is geregeld dat mantelzorgwoningen vergunningsvrij geplaatst mogen worden in de tuin van de verzorgden of degenen die de mantelzorg verlenen. Zo'n mantelzorgwoning mag ook in een woning of een bestaand bijgebouw worden gerealiseerd. Dit laatste vindt steeds vaker plaats in de bebouwde kernen.

Dat er geen vergunning nodig is, wil niet zeggen dat er geen regels gelden bij de bouw van zo'n woning. De mantelzorgwoning moet gewoon voldoen aan geldende wet- regelgeving. Mantelzorgwoningen zijn op grond van de WABO tijdelijke woningen. Houdt de mantelzorg op, dan mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als woning. Een mantelzorgwoning is alleen vergunningsvrij als de mantelzorgrelatie kan worden aangetoond met een door een huisarts, wijkverpleegkundige of andere sociaal-medische adviseur afgegeven zorgindicatie . Kortom, voor een vergunning-vrije mantelzorgwoning moet aan strikte voorwaarden en criteria ten aanzien van de zorgbehoefte worden voldaan. In sommige situaties wordt echter niet voldaan aan deze voorwaarden maar is het combineren van wonen en mantelzorg uit het bestaande sociale netwerk wel de meest gewenste huisvestingsvorm.

Met deze beleidsregel wil de gemeente Nijkerk meewerken om pré-mantelzorg mogelijk te maken.

*Hoe willen we in de gemeente Nijkerk omgaan met pré-mantel zorgwoonverzoeken?*
De bestemmingsplannen van de gemeente Nijkerk voorzien niet in de mogelijkheid om een 2e woning in de (achter)tuin te bouwen. De gemeente werkt daar in het algemeen ook niet aan mee. De gemeente vindt het wel belangrijk dat de burgers zo lang mogelijk in de eigen woonomgeving kunnen blijven wonen en naar vermogen meedoen in de samenleving. Het sociaal maatschappelijke beleid van de gemeente steekt in op de zelfredzaamheid van de burgers. Een passende (zorg)woning draagt hieraan bij. Als mensen in de woonsituatie vooruit willen lopen op een toekomstige mantelzorgrelatie, dan vindt de gemeente dat een goede ontwikkeling. Vanuit deze gedachten worden pré-mantelzorgwoningen onder strikte voorwaarden mogelijk gemaakt.

*Op welke wijze willen we meewerken?*
De gemeente Nijkerk werkt mee aan pré-mantelzorgwoningen met een tijdelijke omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning geldt voor een periode van maximaal 10 jaar. Na 10 jaar komt de omgevingsvergunning te vervallen (of eerder in geval van overlijden of verhuizing naar bijvoorbeeld een verpleeghuis). De vergunning komt ook te vervallen als in de loop van de 10 jaar een

'echte' mantelzorgsituatie ontstaat die voldoet aan de vergunningvrije regeling, conform de bepalingen uit het BOR. De premantelzorgwoning gaat dan over in een vergunningvrije mantelzorgwoning. De termijn van 10 jaar kan niet verlengd worden.

*Onder welke voorwaarden?*
De voorwaarden moeten zoveel mogelijk aansluiten bij de uitgangspunten rondom mantelzorg. De vijf genoemde voorwaarden zijn:

a. Er sprake moet sprake zijn van een bestaande sociale relatie tussen verzoekers. Dit betekent een sociale relatie tussen de verzoekers en vaak is dit een familieband of gebaseerd op duurzame vriendschap.

b. Een leeftijdsgrens is noodzakelijk om van een pré-mantelzorgverzoek te kunnen spreken. Een redelijke leeftijdsgrens is zeventig jaar. Daarna ontstaat vaak de behoefte om kleiner te gaan wonen en wordt de kans op een zorgrelatie groter. Voor deze leeftijdgrens is ook gekozen omdat na het verstrijken van de tijdelijk vergunning, een leeftijd is bereikt, waarbij het waarschijnlijker is dat 'echte' mantelzorg nodig is en dan als zodanig voorgezet kan worden. Dit laat onverlet dat ook burgers jonger dan zeventig jaar, die geconfronteerd worden met een zorgvraag, voortkomend uit bijvoorbeeld een progressief verlopend ziektebeeld of handicap, een aanvraag kunnen indienen. Voor specifieke situaties is een hardheidsclausule in de regeling opgenomen.

c. De derde voorwaarde die gesteld wordt is dat de pré-mantelzorgwoning gerealiseerd wordt binnen de bestaande bebouwing of binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden volgens het bestemmingsplan of de Wabo (vergunningsvrij bouwen). Dit om te voorkomen dat de nieuwe situatie leidt tot een verdere (ongewenste) verstening van de omgeving. Als de premantelzorgwoning is gelegen buiten de bebouwde kom dan is de maximaal toegestane oppervlakte die volgt uit artikel 2, aanhef en onderdeel 3 of artikel 3, aanhef en onderdeel 1, van Bijlage II bij het Bor niet van toepassing, mits wordt voldaan aan de volgende eisen: a. de premantelzorgwoning is in zijn geheel of in delen verplaatsbaar; en b. de oppervlakte van de premantelzorgwoning bedraagt niet meer dan 100 $m^2$. De oppervlaktemaat van 100 $m^2$ is opgenomen om een naadloze overgang tot de vergunningvrije bouwmogelijkheden te verzekeren;

d. Naast eerder genoemde maximale oppervlaktemaat is er ook een voorwaarde opgenomen dat slechts één bouwlaag mogelijk is. Deze voorwaarde is, eveneens, opgenomen om een naadloze overgang van de pré-mantelzorg naar vergunningvrije mantelzorg te verzekeren.

e. Vervolgens wordt de algemene voorwaarde gesteld dat de nieuwe pré-mantelzorgwoning niet mag leiden tot een verslechtering van de woonsituatie in het algemeen (voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, geen onevenredige afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen erven en bedrijvigheid).

f. Specifiek is de voorwaarde voor de parkeerdruk. Bij de realisatie c.q. het tot stand komen van een (pre)mantelzorgwoning dient geparkeerd te worden op eigen terrein. Indien dit niet mogelijk is, dient aanvrager/initiatiefnemer (bij afwezigheid van eigen terrein) aan te tonen dat de parkeerdruk in het openbaar gebied niet hoger wordt dan 85%.

*Wettelijk kader*
Tijdelijke pré-mantelzorgwoningen worden alleen toegestaan indien verwacht wordt dat binnen tien jaar een vergunningsvrije mantelzorgsituatie ontstaat. Vandaar dat zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de wettelijke uitgangspunten van het vergunningsvrije regime, zoals opgenomen in het BOR. Met deze beleidsregel wordt aangegeven hoe invulling zal worden gegeven aan artikel 4, aanhef, onderdeel elf, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (BOR) bij aanvragen om pré-mantelzorgwoningen. Voordeel van de beleidsregel is dat deze duidelijkheid en rechtszekerheid geeft aan de burger. Ook maakt het beleid het mogelijk om als gemeente sneller te reageren op aanvragen.

Binnen het wettelijk kader van Wabo en BOR kan het college van een bestemmingsplan afwijken. De mogelijkheid daartoe is in de Wabo en BOR ruim omschreven. Het is wenselijk om pré-mantelzorgwoningen zowel binnen als buiten de bebouwde kom toe te staan en hiervoor beleid te

formuleren, waardoor bij de beoordeling van een aanvraag een eenduidige belangenafweging kan plaatsvinden. Daarom is deze, op wet- en regelgeving ter zake juridisch getoetste beleidsregel opgesteld.

*Evaluatie en monitoring*
Het beleid wordt na twee jaar geëvalueerd. Zo nodig zal een bijstelling van de beleidsregels worden voorgesteld. Met het oog op de evaluatie wordt gemonitord op welke percelen een vergunning pré-mantelzorgis verleend. Bovendien kan op deze wijze tijdig worden gehandhaafd in het geval van intrekken of beëindiging van de vergunning, dan wel van de mantelzorgsituatie.

## ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1 Begrippen
Voor het toepassen van deze beleidsregel is van belang wat met bepaalde begrippen wordt bedoeld. Dit artikel voorziet daarin. Daar waar geen definitie is opgenomen wordt in eerste plaats aangesloten bij de wetgeving waarop de beleidsregels zijn gestoeld en daarnaast bij het normale spraakgebruik.

Artikel 2 Aanvraag
De procedure van de aanvraag is onderdeel van de Wabo. Bij of krachtens die wet wordt ook bepaald op welke wijze een aanvraag moet worden ingediend en welke informatie moet worden meegezonden. Daarnaast gelden voor deze specifieke aanvraag ook de eisen zoals genoemd in dit artikel.

Artikel 3 Besluit
Dit artikel bepaalt het minimum aan informatie dat door het college wordt opgenomen in de omgevingsvergunning om te mogen afwijken van het bestemmingsplan. Op deze wijze staat vast waar de pré-mantelzorgwoning zich exact bevind, wie zich in de pré-mantelzorgwoning tijdelijk vestigen, hoeveel personen het betreft en welke voorwaarden zijn opgelegd.

Artikel 4 Voorwaarde
Dit artikel geeft aan dat de realisatie van een pré-mantelzorgwoning niet mag leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefklimaat in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.

Artikel 5 Duur
De (tijdelijke) vergunning heeft een duur van ten hoogste tien jaar. Is na deze termijn geen sprake van mantelzorg dan dienen de woonvoorzieningen in de pré-mantelzorgwoning te worden verwijderd, ofwel dient de in zijn geheel of in delen verplaatsbare premantelzorgwoning te worden verwijderd.

Artikel 6 Meldingsplicht
Door omstandigheden kan de mantelzorgrelatie voortijdig worden verbroken. Dan wel dat de actuele zorgindicatie een vergunning vrije situatie voor een mantelzorgwoning mogelijk maakt. Vergunninghouder dient de nieuwe situatie dan ook bij de afdeling Omgevingsdienst van de gemeente te melden.

Artikel 7 Weigering
Dit artikel betreft de kern van deze beleidsregel. Het geeft aan wanneer de aanvraag moet worden geweigerd door het college van burgemeester en wethouders.
Een pré-mantelzorgwoning is uitsluitend toegestaan binnen een bestaand gebouw of bestaande bebouwingsmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan. Verder mag er geen sprake zijn van woningsplitsing of andersoortige toevoeging van zelfstandige woonruimte ontstaan. Per bouwvlak waar een woning of bedrijfswoning is toegestaan (of wanneer deze ontbreekt: per bestemmingsvlak waar een woning of bedrijfswoning is toegestaan) is ten hoogste één premantelzorgwoning toegestaan;De pre-mantelzorgwoning kent een maximale vloeroppervlakte van 100 $m^2$ en één bouwlaag. Naast deze weigeringsgronden moet medewerking ook worden geweigerd als vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de buitenplanse afwijking zou leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een

geordend woon - en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, waaronder is begrepen dat de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden niet mogen worden geschaad . Deze verplichte weigeringsgrond voorkomt overlast voor de (woon)omgeving waardoor het ook niet nodig is, om het aantal gebouwen ten behoeve van pre-mantelzorgwoning, binnen een straat en/of bepaald gebied te maximaliseren. Ten slotte moet worden voldaan aan de parkeernorm en de geldende wet- en regelgeving.

Artikel 8 Intrekken

Dit artikel geeft het college de mogelijkheid om de verleende buitenplanse afwijking in te trekken indien de daarin genoemde situatie zich voordoet.

Artikel 9 Hardheidsclausule

Dit artikel bepaalt dat het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Artikel 10 Inwerkingtreding

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van deze beleidsregel, namelijk de dag na bekendmaking.

Artikel 11 Citeertitel

Dit artikel geeft aan hoe de beleidsregel moet worden aangehaald.

*Samenvatting*

De gemeente Nijkerk werkt mee aan een pré-mantelzorgwoning met een tijdelijke omgevingsvergunning (met een termijn van ten hoogste tien jaar) als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- De verzoeker(s) heeft/hebben een bestaande, duurzame, sociale relatie;
- De verzoeker(s) heeft/hebben de leeftijd van zeventig jaar bereikt of ouder;
- De pré-mantelzorgwoning bedraagt maximaal 100 $m^2$ in één bouwlaag en wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing of de bestaande bebouwingsmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan en/of de WABO;
- De pré-mantelzorgwoning leidt niet tot een verslechtering van de woonsituatie in het algemeen.

**Bijlagen**

1. Onderzoeksrapport Langer Thuis in Nijkerk versie juni 2021

## Bijlage 2 Beleidsplan Ontwikkeling Groene Buffer Nijkerk-Amersfoort-Hoevelaken



# Ontwikkeling
# Groene Buffer
## Nijkerk-Amersfoort-Hoevelaken

gemeente
Nijkerk

# Gr

## Nijkerk-A



# Ontwikkeling
# Groene Buffer
## Nijkerk-Amersfoort-Hoevelaken



# Voorwoord

Voor u ligt de ontwikkelingsvisie de 'Groene Buffer'. De Groene Buffer is de natuurlijke buffer tussen Amersfoort, Nijkerk en Hoevelaken. Bovendien vormt het gebied de ecologische schakel tussen het Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland en de gebieden Bloeidaal in Amersfoort en de Schammer in Leusden.
Door de verstedelijking van de gemeenten Amersfoort en Nijkerk neemt de druk op het buitengebied sterk toe. Deze ontwikkelingsvisie is opgesteld om te voorkomen dat de aanwezige flora en fauna in de Groene buffer onherstelbaar wordt beschadigd. De ontwikkelingsvisie geeft duidelijkheid over de begrenzing van de 'Groene Buffer' en over de huidige natuur- en landschapswaarden van dit kwetsbare gebied. Ook worden mogelijkheden om deze waarden verder te herstellen en/of te versterken gepresenteerd.
De ontwikkelingsvisie voor de 'Groene Buffer' is geen vastomlijnd en statisch plan, maar geeft aan waar mogelijke oplossingen gezocht kunnen worden. Het is een visie; flexibel in tijd, plaats, hoeveelheid en tempo. Wel is duidelijk dat de uitbreiding en versterking van natuur en landschap hoge prioriteit hebben. Nu ingrijpen voorkomt dat onomkeerbare ontwikkelingen plaatsvinden. Daarbij kan de visie strategisch worden ingezet gericht op het versterken van de Groene buffer.
Wij zijn overtuigd dat de ontwikkeling van de Groene Buffer van zeer groot belang voor de gemeente Nijkerk en in het bijzonder voor de kern Hoevelaken is. Door een hoogwaardige en robuuste inrichting van het gebied kan de kwaliteit van de natuur en het landschap worden gewaarborgd.
Natuurlijk kan de gemeente de Groene Buffer niet alleen realiseren. De gewenste ontwikkeling van de 'Groene Buffer', komt alleen tot stand in goede samenwerking met alle partijen die binnen de Groene Buffer actief zijn.
Een Groene Buffer die zich heeft ontwikkeld tot een landschappelijk aantrekkelijk gebied met hoge natuurwaarden en een cultuurhistorische identiteit, is in ieders belang.

Nijkerk, oktober 2009
Burgemeester en wethouders van Nijkerk

# Inhoudsopgave


**Voorwoord** 5

**Inhoud** 7

**Inleiding** 9

**Situering Groene Buffer** 11

**Groene Buffer** 13

**Doelen binnen de Groene Buffer** 14
Doel 1: Veiligstellen groene leefomgeving 14
Doel 2: Ontwikkelien natuurwaarden 14
Doel 3: Versterken landschappelijke kwaliteit 15
Doel 4: Vergroten recreatief gebruik 15

**Vroeger** 16
Middeleeuwen tot twintigste eeuw 16
Twintigste eeuw 19

**Nu** 20
Eigendom 21
Huidige kwaliteiten 21
Natuurkwaliteit 22
Landschappelijke kwaliteit 22
Recreatief gebruik 23

pgave


**Beleid** 24
- Reconstructieplan Gelderse vallei/Utrecht-oost 25
- Integrale ontwikkelingsvisie Nijkerk 2015-2030 25
- Landschapsontwikkelingsplan 2005-2015 27
- Streekplan Gelderland 2005 27
- Uitgangspunten Geldersch Landschap 27

**Visie Groene Buffer** 28
- Deelgebied Landgoed 30

**Visie Landgoed** 33
- Ontwikkeling bosbuffer 33
- Ontwikkeling bosrand 35
- Ontwikkeling bloemrijk grasland 37
- Inrichting singels en kleine bosjes 39
- Ontwikkeling recreatieve mogelijkheden 41
- Herinrichting Weldammerbeek 43
- Dwarsdoorsnede deelgebied Landgoed 43

**Visie Landschap** 45
- Deelgebied Landschap 45
- Ontwikkeling singels 45
- Ontwikkeling oevervegetatie 47
- Dwarsdoorsnede deelgebied Landschap 47

**Toekomstige inrichting** 49
- Toekomstige inrichting Groene Buffer 49
- Tenslotte 49



# Inleiding

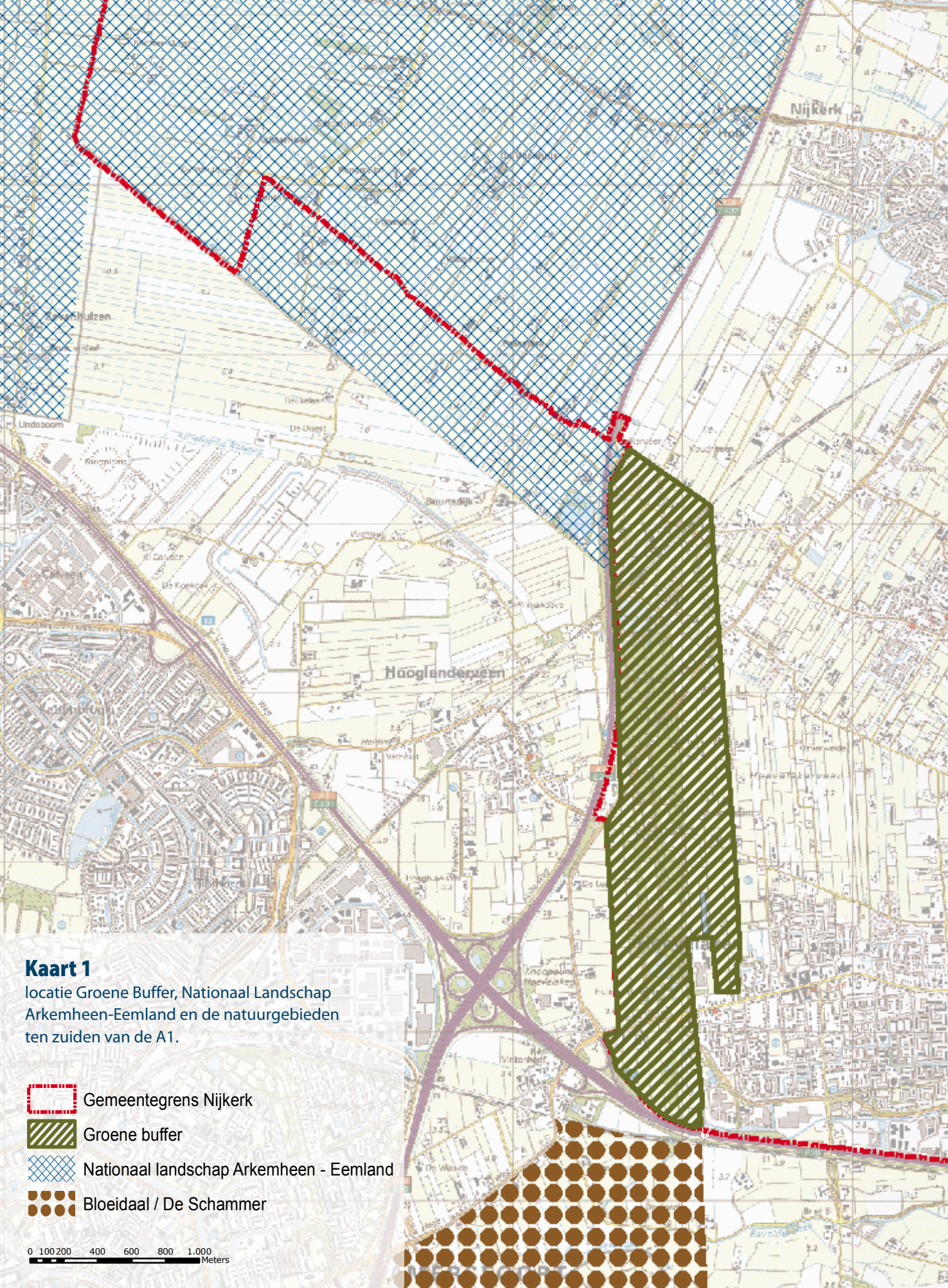







De druk op het buitengebied van de gemeente Nijkerk wordt als gevolg van stedelijke ontwikkelingen steeds groter. De ontwikkeling van Vathorst, Amersfoort en de geplande uitbreiding van Nijkerkerveen spelen daarbij een belangrijke rol. De gemeente hecht grote waarde aan het behoud van het groene karakter van het buitengebied en wil voorkomen dat Amersfoort en Nijkerk aan elkaar groeien.
Vandaar dat de gemeente de strook gelegen tussen Nijkerk en Amersfoort heeft aangewezen als Groene Buffer, gelegen binnen de driehoek Nijkerkerveen, Hoevelaken en Amersfoort, waarvan de kern wordt gevormd door het eeuwenoude Landgoed Hoevelaken. De Groene Buffer vormt tevens een belangrijke verbinding tussen het Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland en de natuurgebieden Bloeidaal en De Schammer.

Deze beleidsvisie presenteert de gewenste ontwikkeling van de Groene Buffer. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van de Groene Buffer is behoud en vernieuwing van natuur- en landschapswaarden, met oog voor de aanwezige cultuurhistorische en monumentale kwaliteiten. Tevens wordt ingezet op het ontwikkelen van goede mogelijkheden voor recreatief medegebruik. Het ontwikkelen van de Groene Buffer moet er toe leiden dat de kwaliteit van natuur en landschap voor de toekomst veilig wordt gesteld en dat het gebied tussen Nijkerk en Amersfoort groen blijft. Daarnaast moet de Groene Buffer zorgen voor een robuuste ecologische verbinding tussen het Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland en de natuurgebieden Bloeidaal en De Schammer.




**Kaart 1**

locatie Groene Buffer, Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland en de natuurgebieden ten zuiden van de A1.

# Situering Groene Buffer



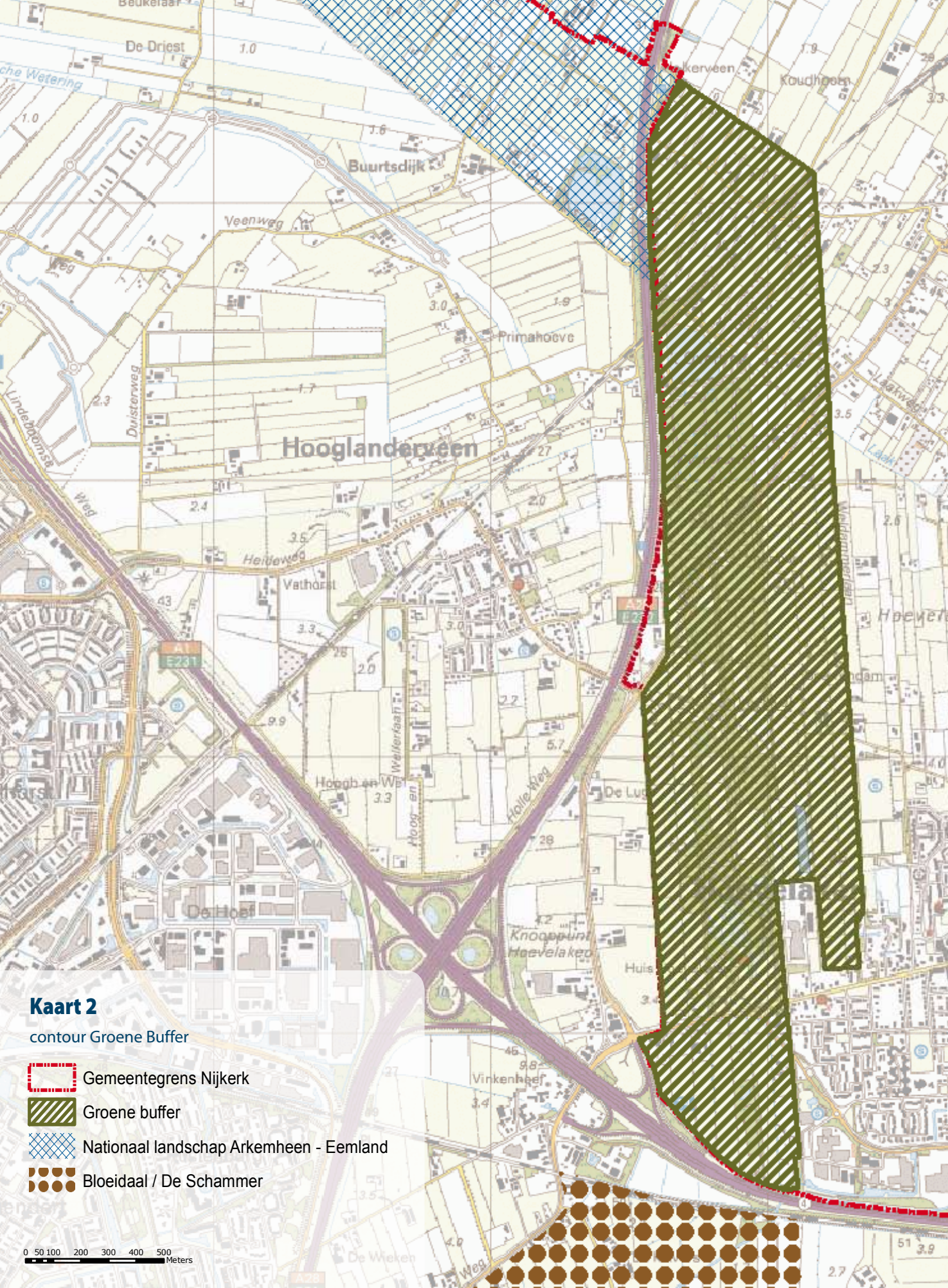




De Groene Buffer ligt in het zuidwesten van de gemeente Nijkerk, tussen Amersfoort, Hoevelaken, Nijkerkerveen en Nijkerk. De Groene Buffer wordt gevormd door een noord-zuid lopende zone die is gesitueerd op de grens tussen de gemeente Amersfoort en Nijkerk rondom het eeuwenoude Landgoed Hoevelaken. De situering van de Groene Buffer is weergegeven op kaart 1.

Het Nationaal landschap Arkemheen-Eemland ligt ten noordwesten van de Groene Buffer. Arkemheen is, binnen dit Nationaal landschap, een belangrijk weidevogelgebied. Het ligt binnen de Ecologische Hoofdstructuur en valt onder Natura 2000. Ten zuiden van de Groene Buffer, ten zuiden van de A1, bevindt zich een gebied met meerdere kleine natuurgebieden. Het betreft onder andere Bloeidaal, De Schammer en de Heerlijkheid Stoutenburg. Ook een deel van dit gebied valt onder de Ecologische Hoofdstructuur. De Groene Buffer vormt een belangrijke verbinding tussen het Nationaal landschap Arkemheen-Eemland en de natuurgebieden Bloeidaal en De Schammer.

Ten oosten van de Groene Buffer, tussen Nijkerkerveen en Hoevelaken, ligt een landschap waar veel typische landschapskenmerken nog intact zijn. Aansluitend aan de Groene Buffer liggen hier kansen voor de realisatie van een goed ontwikkeld overgangslandschap richting de dorpen Hoevelaken en Nijkerkerveen.




## Kaart 2

contour Groene Buffer

- Gemeentegrens Nijkerk
- Groene buffer
- Nationaal landschap Arkemheen - Eemland
- Bloeidaal / De Schammer

# Groene Buffer







De Groene Buffer wordt aan de westkant begrensd door de A28 en door de Nijkerkerstraat in het zuidwestelijke deel. De zuidgrens gevormd door de A1, de oostgrens door de Weldammerlaan en de noordgrens door de Domstraat.

De Groene Buffer ligt voor het grootste deel binnen de gemeente Nijkerk. Slechts een klein deel van de Groene Buffer, het meest zuidwestelijke deel, valt binnen de gemeente Amersfoort. De uitbreiding van de Groene Buffer over de gemeentegrens van Nijkerk is belangrijk omdat het hierdoor mogelijk wordt Landgoed Hoevelaken in westelijke richting te versterken.

Landgoed Hoevelaken vormt de kern van de Groene Buffer. Dit historische landgoed bestaat grotendeels uit bos, afgewisseld met graslanden en een enkele akker. Rondom het landgoed bevinden zich agrarische percelen, meestal in gebruik als grasland. In het meest noordelijke deel van het projectgebied bevinden zich veel bedrijven, met verschillende activiteiten. Kaart 2 geeft de contour van de Groene Buffer weer.

# Doelen binnen de Groene



De gemeente Nijkerk wil binnen de Groene Buffer verschillende doelen realiseren. In totaal gaat het om vier aandachtsrichtingen, waarvan het veiligstellen van de groene leefomgeving de belangrijkste is. Daarnaast wil de gemeente de aanwezige natuurwaarden behouden en nieuwe ontwikkelen, het historische landschap versterken en de mogelijkheden van recreatief medegebruik binnen het gebied vergroten.

## Doel 1: Veiligstellen groene leefomgeving

Het open gebied tussen de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen, Hoevelaken en Amersfoort wordt steeds kleiner. Belangrijke oorzaken zijn de sluipende verstedelijking, de intensivering van de landbouw en de verrommeling van het landschap. Hierdoor kan het buitengebied de belangrijke functies voor de omliggende woonkernen steeds minder goed vervullen. Door het inrichten van de Groene Buffer wil de gemeente de belangrijke functies op het gebied van natuur, landschap en extensieve recreatie voor de toekomst veiligstellen. Belangrijkste opdracht daarbij is het ontwikkelen van nieuwe natuur en het verhogen van de landschappelijke kwaliteit..

## Doel 2: Ontwikkelen natuurwaarden

Het gebied van de Groene Buffer vormt een belangrijke ecologische verbinding tussen het Nationaal Landschap Eemland-Arkemheen, Landgoed Hoevelaken en de natuurgebieden Bloeidaal en De Schammer. Daarnaast zijn veel plant- en diersoorten voor hun voortbestaan afhankelijk van de binnen de buffer aanwezige bosjes, houtsingels, natuurlijke oevers en poelen.
Door een combinatie van intensieve landbouw, toenemende bebouwing en een groeiend verkeersaanbod is veel geschikt leefgebied verdwenen. De gemeente wil deze ontwikkeling stoppen door kleinschalige natuurontwikkeling binnen de Groene Buffer te stimuleren. Ook wil de gemeente door de inrichting van de Groene Buffer de belangrijke ecologische verbindingsfunctie duurzaam garanderen.

# de Groene Buffer





## Doel 3: Versterken landschappelijke kwaliteit

Het kleinschalige landschap binnen de Groene Buffer is in de afgelopen decennia sterk veranderd. Landschapselementen, zoals singels en poelen, zijn vervangen door prikkeldraad en automatische drinkbakken. Ook zijn veel kleine geriefbosjes verdwenen. Door deze veranderingen is het authentieke Nijkerkse cultuurlandschap sterk in kwaliteit achteruit gegaan. De gemeente ziet als belangrijk doel bij de ontwikkeling van de Groene Buffer het herontwikkelen van deze historische landschappelijke kwaliteit. Ook belangrijke kenmerken zoals het typische verkavelingspatroon, moeten veilig gesteld worden en, indien mogelijk, geaccentueerd. Bij het versterken van de landschappelijke kwaliteit krijgt het behoud van de cultuurhistorische waarden van Landgoed Hoevelaken bijzondere aandacht.

## Doel 4: Vergroten recreatief gebruik

Steeds meer mensen wandelen, joggen en fietsen in hun vrije tijd. Daardoor neemt de behoefte aan extensieve recreatiemogelijkheden sterk toe. De toegenomen vraag is goed zichtbaar in de directe omgeving van Landgoed Hoevelaken: een toenemend aantal recreanten bezoekt dit gebied.

De toenemende vraag naar recreatieve mogelijkheden wordt binnen de gemeente Nijkerk nog versterkt door de sterke bevolkingsgroei in de directe omgeving van de Groene Buffer. De nieuwbouw van het Amersfoortse Vathorst, de uitbreidingsplannen van Nijkerkerveen en Hoevelaken zijn daar voorbeelden van.

Om aan de toenemende vraag naar recreatieve mogelijkheden te voldoen is een substantiële vergroting van de recreatieve capaciteit binnen de gemeentegrenzen van Nijkerk noodzakelijk. Vandaar dat het vergroten van het recreatief medegebruik binnen de Groene Buffer voor de gemeente een belangrijk aandachtspunt is.

# Vroeger



*Huis Hoevelaken gezien door de Middenlaan*



*Randen met elzensingels zijn kenmerkend voor een slagenlandschap*

## Middeleeuwen tot twintigste eeuw

De basis van het landschapspatroon binnen de Groene Buffer is gelegd in de middeleeuwen. Rond het jaar 1000 wordt het uitgestrekte veengebied rond Nijkerk ontgonnen. Door de gekozen ontginningstechniek ontstaat een slagenlandschap met lange rechte percelen, gescheiden door smalle sloten. De in het huidige landschap kenmerkende Veenwal vormde destijds een ontginningsbasis vanwaar het land werd ontgonnen.

In 1410 is voor het eerst sprake van een 'kasteel Hoevelaken'. Het huidige landgoed is echter vermoedelijk eind 17e eeuw gerealiseerd, waarbij het huidige huis in 1926 is gebouwd. Dat het hier gaat om een ontwikkeling binnen een bestaand slagenlandschap is goed te zien aan de 'merkwaardige' langwerpige vorm. Deze is ontstaan door het samenvoegen van 'slagen'.
Na de eerste aanleg heeft het landgoed in de 18e tot en met 20e eeuw verschillende veranderingen ondergaan. Onder invloed van de heersende landschapstijlen zijn extra elementen, zoals een park rondom de middenlaan, vijverpartijen en een sterrenbos toegevoegd.

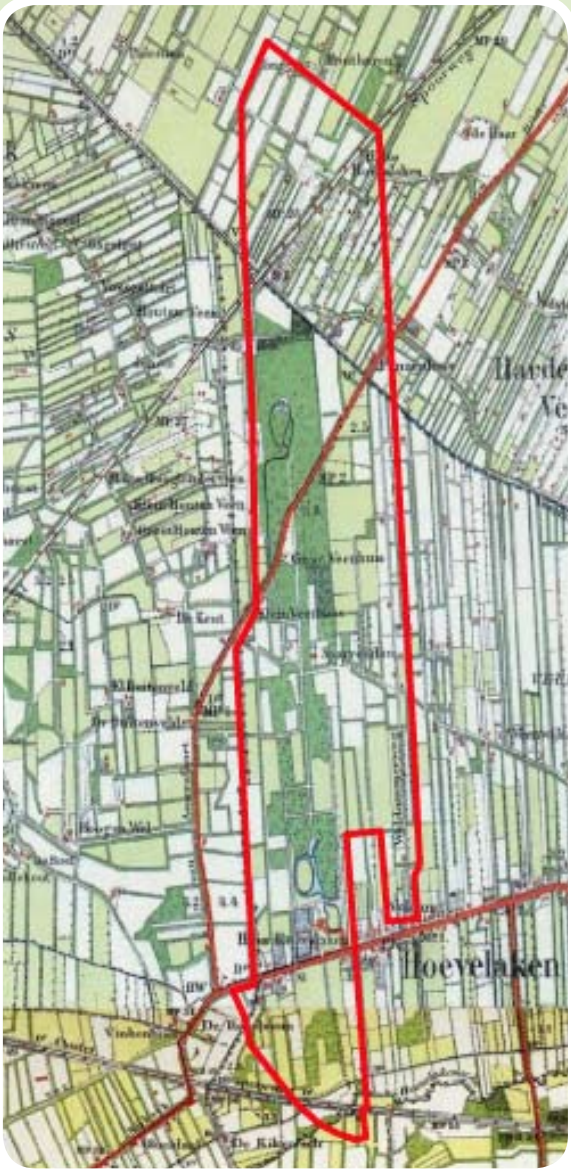



**Kaart 3**
Militaire
topografische kaart 1891

De militaire kaart uit 1891 (zie kaart 3) geeft een goede indruk van de ruimtelijke opbouw van de Groene Buffer vlak voor het begin van de 20e eeuw. Centraal op de kaart ligt Landgoed Hoevelaken. Duidelijk zichtbaar zijn de bospercelen aangelegd op de langgerekte kavels. Wat ook opvalt, is dat ook in de directe nabijheid van het landgoed bospercelen aanwezig zijn.

Ook in de overige delen van de Groene Buffer is sprake van een typisch slagenpatroon met langgerekte kavels. De kavels zijn vrijwel allemaal in gebruik als weidegrond. Ten zuiden van de Laak hebben ze een noord-zuidrichting, ten noorden staan de kavels loodrecht op de Laak in noord-oost-zuidwestrichting.

Alleen het kavelpatroon in het westelijk deel van de huidige Groene Buffer is afwijkend. Hier is vóór 1891 al een blokverkaveling ontstaan.




**Kaart 4**
Detail militaire topografische kaart 1895




**Kaart 5**
Detail topografische kaart 1994

# Vroeger







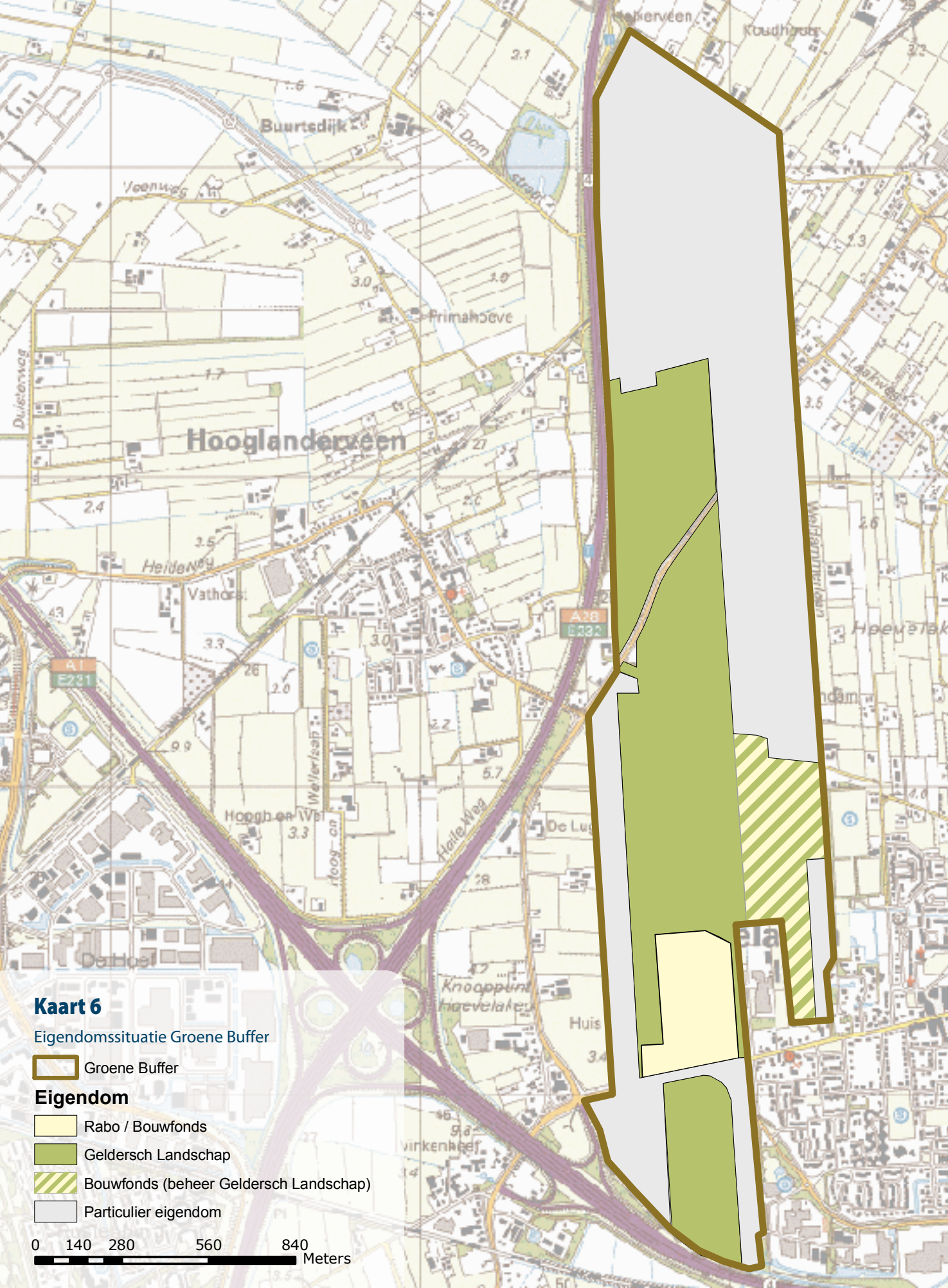
## Twintigste eeuw

Gedurende de twintigste eeuw verandert het landschap sterk. Onder invloed van de schaalvergroting en intensivering van de landbouw worden de kavels geleidelijk vergroot. Ook neemt het aantal landschapselementen, zoals singels, sloten en bosjes sterk af. Als gevolg van de bevolkingstoename groeit ook de hoeveelheid bebouwing in de woonkernen en in het buitengebied sterk.

De veranderingen zijn goed te zien als de landschappelijke situatie op de kaart van 1895 wordt vergeleken met die van 1994. In 1895 is de typische slagenverkaveling, met de vaak smalle kavels en veel singels, nog beeldbepalend. In 1994 is dit voor de omgeving van Nijkerk kenmerkende landschapspatroon nog maar moeilijk waarneembaar. Vooral in het noordelijk deel van de Groene Buffer zijn de veranderingen duidelijk zichtbaar. In de afgelopen 100 jaar is bijna alle beplanting verdwenen.

De intensivering van de landbouw leidt ook tot een toename van het gebruik van meststoffen (waaronder kunstmest) en bestrijdingsmiddelen. Om de landbouwpercelen al vroeg in het voorjaar te kunnen bewerken is het grondwaterpeil in het gehele gebied verlaagd.

Het intensieve landbouwkundige gebruik, in combinatie met de ontwatering en het verdwijnen van biotopen hebben gedurende de 20e eeuw gezorgd voor een vergaande achteruitgang van de flora en fauna in het gebied. Dit geldt ook voor de percelen die bij Landgoed Hoevelaken horen, al vindt hier een beperkt aantal soorten nog steeds een geschikt biotoop.


Hooglanderveen
Buurtedijk
Primahoeve
Heideweg
A1
E231
A28
E232
Hoogh en Wal
Weiderlaan
Haleweg
Knooppunt Hoevelaken
Kaart 6
Eigendomssituatie Groene Buffer
Groene Buffer
Eigendom
Rabo / Bouwfonds
Geldersch Landschap
Bouwfonds (beheer Geldersch Landschap)
Particulier eigendom
0 140 280 560 840
Meters

# Nu







## Eigendom

Kaart 6 toont de huidige eigendomssituatie binnen de Groene Buffer. De grootste oppervlakte binnen de Groene Buffer is in het bezit van particuliere grondeigenaren. Het gebruik is meestal agrarisch met als gewas gras of maïs. Vooral in het noordelijke deel wordt het agrarisch gebruik aangevuld met verschillende andere activiteiten. Geldersch Landschap is binnen de Groene Buffer verreweg de belangrijkste partij en voert het beheer over iets minder dan de helft van de oppervlakte. De graslanden op Landgoed Hoevenlaken zijn verpacht en in gebruik bij particulieren. Rabo/Bouwfonds hebben in 2009 binnen de Groene Buffer 15 hectare nieuwe natuur ingericht. Ook deze gronden worden door het Geldersch Landschap beheerd.

## Huidige kwaliteiten

Bij het vormgeven van de binnen de Groene Buffer gewenste ontwikkeling is het noodzakelijk eerst de huidige kwaliteiten zorgvuldig in kaart te brengen. Daarbij wordt ingezoomd op de natuur- en landschappelijke kwaliteit en het recreatieve gebruik.

# Nu



*elzensingel*

## Natuurkwaliteit

De hoogste natuurwaarden bevinden zich op dit moment binnen de grenzen van Landgoed Hoevelaken. Op het landgoed is veel variatie in biotopen aanwezig. Planten en dieren profiteren van een afwisseling van bossen, graslandjes en singels. Ook de variatie in grondwaterstand levert een belangrijke bijdrage aan de natuurkwaliteit. Gunstig voor flora en fauna is verder dat het landgebruik op Hoevelaken, dat veel minder intensief is dan in de rest van de Groene Buffer. Op Landgoed Hoevelaken komen dan ook nog zeldzame plantensoorten voor, zoals muskuskruid, koningsvaren en bosgierstgras. In de bossen broeden wielewaal, nachtegaal en boomklever. Toch is ook sprake van sterke verdroging, waardoor de natuurkwaliteit in vergelijking met 30 jaar geleden ernstig achteruit is gegaan.

In het oostelijk deel van de Groene Buffer, direct aansluitend aan Landgoed Hoevelaken bevindt zich het zeer recent door Rabo/Bouwfonds gerealiseerde nieuwe natuur. Om de natuurpotenties optimaal te benutten is de rijke bouwvoor (bovenste deel van de bodem) afgegraven. Ook zijn enkele percelen met bos ingeplant. Enkele minder algemene plantensoorten, zoals borstelbies en liggend hertshooi, hebben zich hier al gevestigd.

In de landbouwpercelen buiten Landgoed Hoevelaken en in het Rabo/Bouwfondsterrein is de natuurwaarde over het algemeen laag. De percelen bestaan voornamelijk uit monotone graslanden met weinig soorten (Engels raaigras). De botanisch meest waardevolle vegetaties bevinden zich in wegbermen en langs slootkanten. Plaatselijk worden nog bloemrijke vegetaties met typische oeverplanten, zoals grote kattenstaart en moerasspirea, aangetroffen.

## Landschappelijke kwaliteit

Landgoed Hoevelaken heeft een hoge landschappelijke waarde. Het landschapsbeeld in dit deel van de Groene Buffer is in vergelijking met de





*bloemrijke stroken langs sloten*

vorige eeuw maar weinig veranderd. Op de natte tot vochtige groeiplaatsen staan dichte elzenhakhoutbossen, op de drogere delen zware Eiken-Beukenbossen. Tussen en langs deze bossen bevinden zich kleine graslanden en hier en daar een enkele akker. De overgangen tussen bossen en graslanden zijn echter te abrupt (coulisselandschap).

Het landschap binnen de rest van de Groene Buffer bestaat uit graslanden, afgewisseld met hier en daar een (maïs)akker. Door de aanwezigheid van grote open kavels, vaak zonder de kenmerkende elzensingels, is de landschappelijke kwaliteit hier duidelijk lager. Hier en daar komen nog wel relicten van elzensingels voor. Ook het aantal sloten is sterk afgenomen. In de slootkanten ontbreekt op de meeste plaatsen de kenmerkende bloemrijke vegetatie.

In het noordelijk deel van het projectgebied is sprake van een grote bedrijvigheid met een groot scala aan verschillende activiteiten. Het landschap komt daardoor rommelig over. Ook hier is vrijwel alle beplanting verdwenen.

## Recreatief gebruik

De extensieve recreatie binnen de Groene Buffer is op dit moment geconcentreerd op Landgoed Hoevelaken. Het gaat daarbij vooral om wandelaars. Landgoed Hoevelaken is door de aanwezigheid van een uitgebreid padenstelsel goed toegankelijk. Het landgoed kent een besloten landschap met afwisseling van bossen, singels en graslanden.
Tevens maakt het landgoed deel uit van het fietsroutenetwerk. De route loopt over het zuidelijk deel van het landgoed en er liggen twee fietsknooppunten op het landgoed.
De rest van het projectgebied is vanuit recreatief oogpunt minder waardevol. De belangrijkste oorzaak is dat het landschap door schaalvergroting minder aantrekkelijk is geworden. Daarnaast is dit deel van het gebied niet toegankelijk, zodat het alleen vanaf de openbare wegen kan worden beleefd.




## Kaart 7

Plankaart Integrale
ontwikkelingsvisie Nijkerk 2015-2030

Woningbouwlaocaties
meer dan 50 woningen

Bedrijventerrein

# Beleid

In diverse beleidsplannen wordt aandacht besteed aan de ontwikkeling van de Groene Buffer. De belangrijkste zijn het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-oost, de Integrale ontwikkelingsvisie Nijkerk 2015-2030, het Landschapsontwikkelingsplan 2005-2015 en het Streekplan Gelderland 2005. In het kort wordt de essentie van deze beleidstukken met betrekking tot de Groene Buffer weergegeven. Ook wordt kort ingegaan op de uitgangspunten zoals het Geldersch Landschap deze voor het beheer van het Hoevelakense bos hanteert.

## Reconstructieplan Gelderse vallei/Utrecht-oost

In 2005 heeft provincie Gelderland het reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-oost vastgesteld. Doel van dit plan is het - opnieuw - vormgeven van de toekomst van het platteland in de Gelderse Vallei en Utrecht-oost. In het Reconstructieplan worden de verschillende gebruiksfuncties (landbouw, natuur, recreatie) opnieuw over de gebieden verdeeld. Ook worden waar mogelijke nieuwe ontwikkelingen gestimuleerd. Een aantal onderdelen uit het Reconstructieplan worden rechtstreeks overgenomen in het Streekplan en bestemmingsplannen.

De bossen van Landgoed Hoevelaken zijn in het Reconstructieplan opgenomen als 'bestaande bos- en natuurterreinen'. Dergelijke gebieden vallen onder de noemer extensiveringsgebied; gebieden waar natuur voorrang krijgt. De graslanden binnen Landgoed Hoevelaken zijn opgenomen als 'zoekgebied nieuwe natuur'. Landgoed Hoevelaken wordt ruimtelijk gekarakteriseerd als besloten cultuurlandschap. Dat geldt ook voor het zuidelijk deel van de Groene Buffer. Hier wordt in het Reconstructieplan de mogelijkheid geboden een 'boslocatie' te ontwikkelen. Op deze plek is door Rabo/Bouwfonds inmiddels een nieuw natuurgebied gerealiseerd. Hierbinnen zijn ook een aantal kleine bospercelen aangelegd.

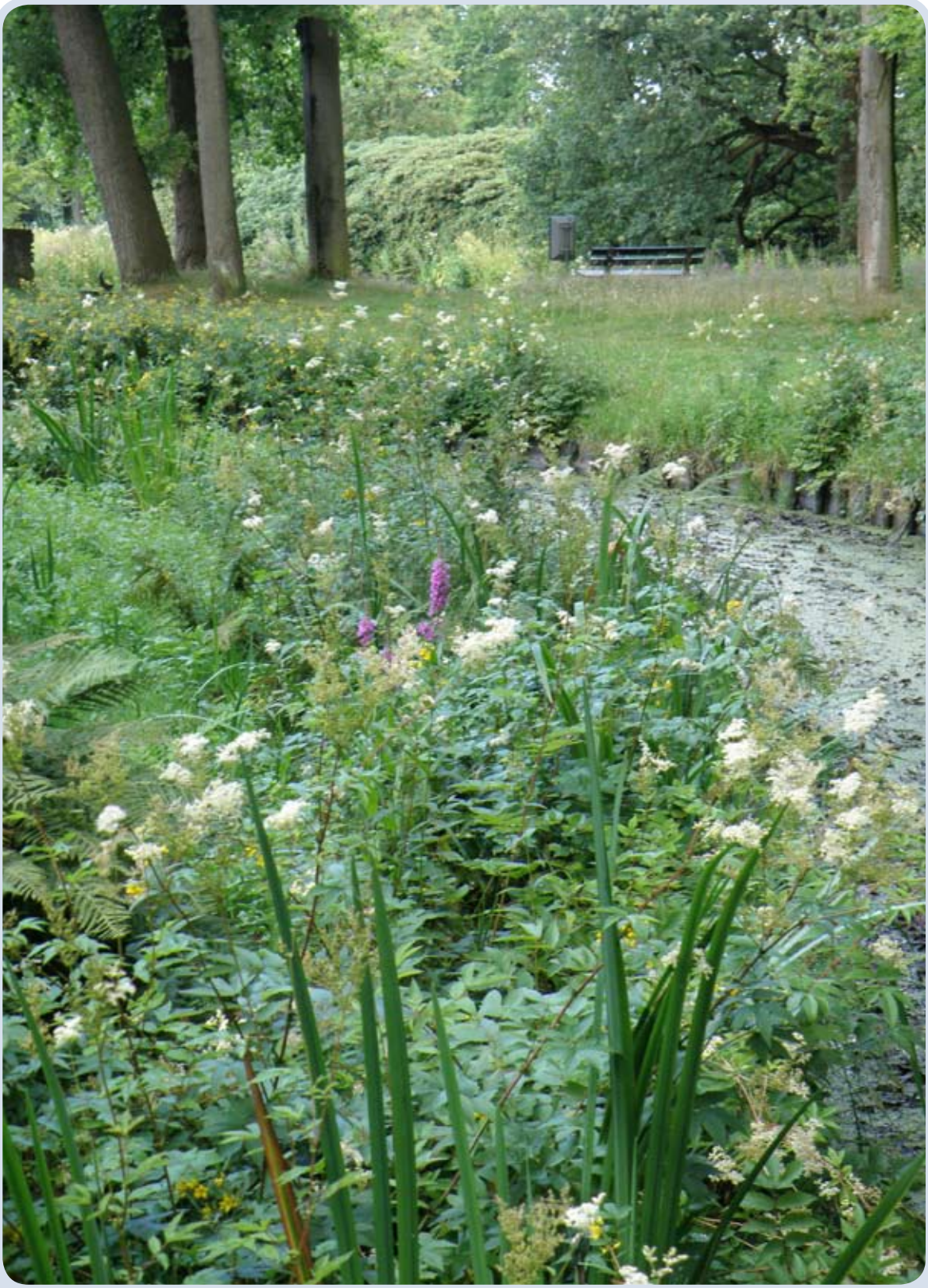
Alle graslanden en akkers binnen de Groene Buffer zijn opgenomen als 'verwevingsgebied'. Dit zijn gebieden waar verschillende functies naast elkaar bestaan, zonder dat natuur of landbouw expliciet voorrang heeft. De delen ten oosten en ten westen van Landgoed Hoevelaken zijn opgenomen als halfopen cultuurlandschap en het deel ten noorden van de Laak als intensief bebouwd landelijk gebied.

## Integrale ontwikkelingsvisie Nijkerk 2015-2030

De Integrale ontwikkelingsvisie Nijkerk 2015-2030 is een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Nijkerk op de langere termijn. Op kaart 7 zijn de bebouwingslocaties tot 2015 weergegeven. De kaart laat zien dat sprake is van uitbreiding van bebouwingen bij Nijkerkerveen.

De Groene Buffer is in de ontwikkelingsvisie ingetekend. Deze zone is volgens de visie van belang om te voorkomen dat Amersfoort en Nijkerk aan elkaar groeien. Daarnaast zorgt de Groene Buffer voor de verbinding tussen Arkemheen-Eemland en de bij Amersfoort gelegen natuurgebieden Bloeidaal, De Schammer en Heerlijkheid Stoutenburg. Om deze functie optimaal te kunnen vervullen is het van groot belang dat de zone aaneengesloten wordt ontwikkeld.

In de Integrale ontwikkelingsvisie wordt de situatie met betrekking tot economie, ecologie, cultuurhistorie en esthetiek alleen in het Hoevelakense Bos als 'goed' beoordeeld. De rest van de



# Beleid

Groene Buffer krijgt de classificatie 'slecht'. Hier wordt in de Integrale ontwikkelingsvisie 'versterking' voorgesteld.

## Landschapsontwikkelingsplan 2005-2015

Het Landschapsontwikkelingsplan 2005-2015 is in 2005 door de gemeenteraad van Nijkerk vastgesteld. Dit plan schetst een beleidskader voor de toekomstige ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Nijkerk vanuit een landschappelijke invalshoek. De Groene Buffer valt in het Landschapsontwikkelingsplan binnen het 'laagveenontginningslandschap & slagenlandschap'.

Toekomstige ontwikkelingen binnen het 'laagveenontginningslandschap & slagenlandschap' zijn gericht op het verbeteren van de landschappelijke structuur. Daarnaast is ruimte voor natuurontwikkelingsprojecten gekoppeld aan nieuwe inrichtingen of particuliere initiatieven.

De recreatiedruk wordt geconcentreerd op enkele plekken, zoals in het Hoevelakense Bos. Binnen het Landschapsontwikkelingsplan verdient de overgang van Vathorst naar het buitengebied van Nijkerk speciale aandacht. Deze overgang moet onder andere gestalte krijgen door realisering van de Groene Buffer.

## Streekplan Gelderland 2005

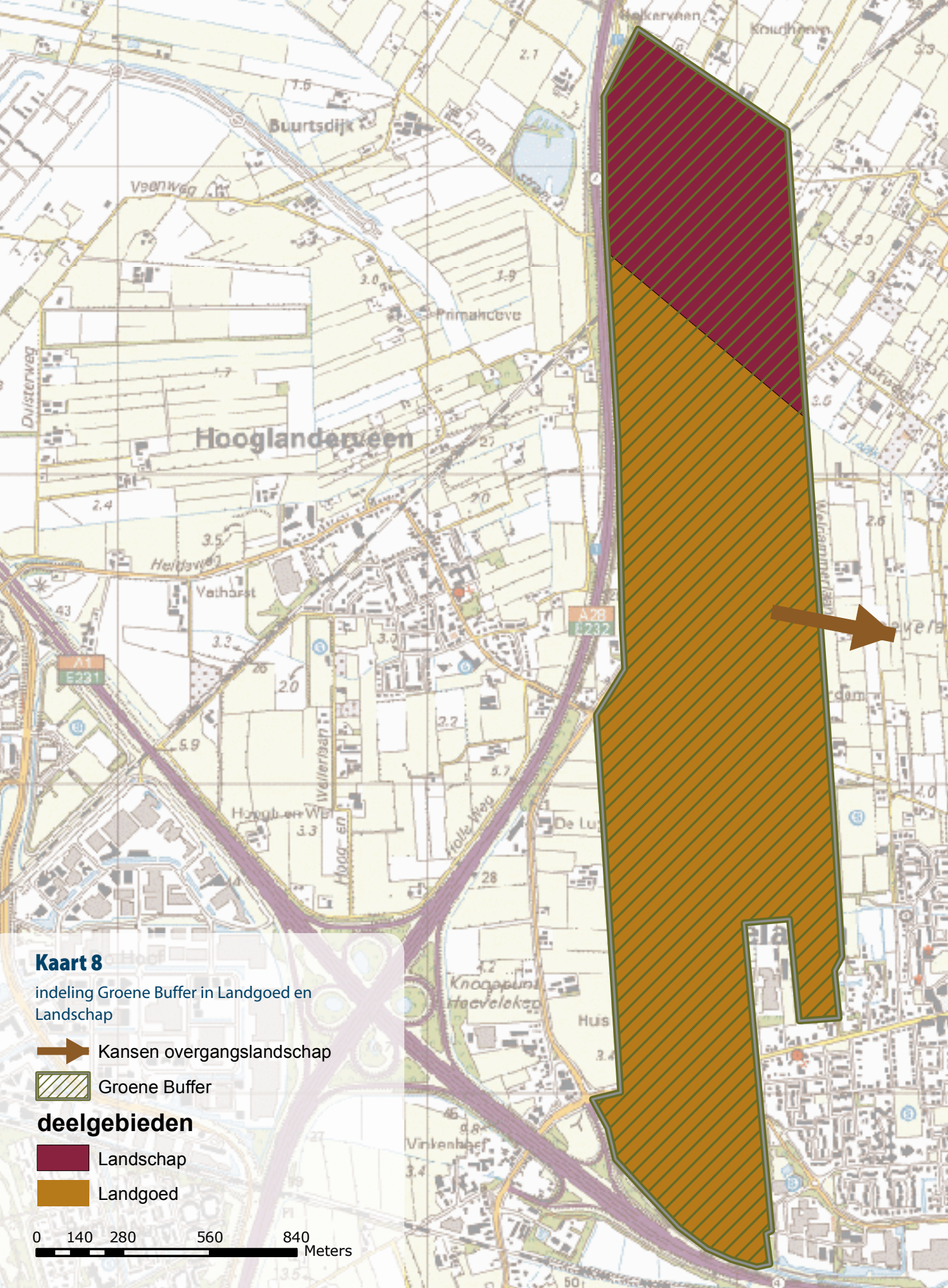
Het Streekplan Gelderland is vastgesteld in 2005. Het Streekplan geeft het provinciaal ruimtelijk beleid in Gelderland weer voor de periode 2005-2015. Onderdeel van het plan zijn een aantal themakaarten waarop het beleid voor een groot aantal thema's is weergegeven. Op de beleidskaart Ruimtelijke Ontwikkeling wordt de Groene Buffer expliciet aangegeven als zone "Groen om de stad".

## Uitgangspunten Geldersch Landschap

Bij het beheer van het Hoevelakense Bos door Geldersch Landschap hebben de cultuurhistorische waarden de hoogste prioriteit. Deze waarden zijn het slagenlandschap, het park met de lanen, graslanden en bospercelen. Binnen dat cultuurhistorische kader wordt zoveel mogelijk ruimte gegeven aan verhoging van de natuurwaarden en landschappelijke waarden.

Gezien de hoge recreatieve druk en de aanwezige natuurwaarden wordt ingezet op een zonering, waarbij het noordelijk deel extensiever wordt gebruikt dan het zuidelijk deel. Om de druk te spreiden wordt gestreefd naar uitbreiding van het Hoevelakense Bos. Ook zet het Gelders Landschap in op het vergroten van de natuurwaarden en het tegen gaan van verdroging.

Het Gelders Landschap heeft ook een ontwikkelingsvisie 'Hoevelaken versterkt' gepubliceerd. Aanleiding is de afspraak dat de buitenplaats Hoevelaken in het kader van het reconstructieplan hersteld zal worden. In het Reconstructieplan staat dat het historische landgoed 'waar mogelijk en noodzakelijk zal worden uitgebreid'. 'Hoevelaken versterkt' gaat uit van de inrichting in een aantal fasen, die samen het hele zuidelijk deel (ten zuiden van de Laak) van de Groene Buffer omvatten. Elke fase heeft betrekking op de herinrichting van een deelgebied van het landgoed of van een gebied dat aan het landgoed grenst. Voor elk deelgebied is aangegeven op welk moment het ingericht of hersteld moet zijn. De laatste fase van 'Hoevelaken versterkt' moet in 2013 worden afgerond.




**Kaart 8**

indeling Groene Buffer in Landgoed en Landschap

Kansen overgangslandschap

Groene Buffer

**deelgebieden**

Landschap

Landgoed

0 140 280 560 840 Meters

# Visie Groene Buffer







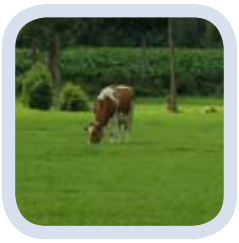
Op basis van eerder geformuleerd beleid en de vier door de gemeente voor de Groene Buffer geformuleerde doelen is de gewenste ontwikkelingsrichting binnen de Groene Buffer nader geconcretiseerd. Daarbij zijn op basis van de huidige situatie twee deelgebieden onderscheiden. De scheiding tussen beide gebieden wordt gevormd door de Laak. Het deelgebied ten zuiden van de Laak wordt 'Landgoed Groene Buffer' genoemd, het deel ten noorden 'Landschap Groene Buffer'. Kaart 8 toont de indeling in Landgoed en Landschap. De pijl op kaart 8 wijst richting het kleinschalige overgangslandschap. Ook dit landschap heeft bijzondere landschappelijke kwaliteiten, maar valt buiten de invloedssfeer van deze visie.

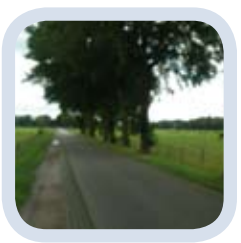
De ontwikkeling binnen deelgebied Landgoed richt zich op het ontstaan van een 'besloten landgoederenlandschap met bos, bloemrijke graslanden en singels'. Aandachtspunten zijn: versterking landgoedkarakter, realisatie nieuwe bossen, ontwikkeling bloemrijke graslanden, inrichting natuurontwikkelingsprojecten en realisatie een hoge dichtheid wandelpaden.

Het beeld binnen deelgebied Landschap gaat uit van een ontwikkeling richting 'cultuurhistorisch slagenlandschap met singels, sloten en kleinschalige natuur'. Aandachtpunten zijn hier: behouden van landschappelijke structuur, herstellen en versterken van landschappelijke identiteit, terugbrengen van landschapselementen en cultuurhistorische kenmerken, tegengaan van uitbreiding van bebouwing en aanwenden van vrijkomende gronden voor kleinschalige natuurontwikkeling.

Voor de beide deelgebieden zijn op basis van de binnen de Groene Buffer te realiseren doelen verschillende ontwikkelingsthema's uitgewerkt. De locaties waar de ontwikkelingsrichtingen op een dergelijke themakaart worden ingetekend zijn daarbij indicatief. Dat betekent dat de plek waar

# Visie Groene Bu





een bepaald thema is ingetekende niet de locatie is waar straks een ontwikkeling wordt ingezet. De kaart zijn bedoeld als beeldvorming. Nader detailonderzoek in het veld en overleg met betrokkenen moet in een vervolgstadium uitwijzen wat de beste locatie voor de realisatie van een noodzakelijke ontwikkeling is. Om de gewenste toekomstige situatie te visualiseren is tenslotte per deelgebied een dwarsdoorsnede ontwikkeld.

## Deelgebied Landgoed

Deelgebied Landgoed wordt op dit moment gedomineerd door bos en bosjes. Daarnaast komen grootschalige agrarische weilanden, singels en kleine (botanische) graslandjes voor. De overgang van grasland naar bos verloopt strak. Er is een intensief padenpatroon aanwezig, met een goede toegankelijkheid vanuit de woongebieden. Door deze opbouw is er veel ruimte voor wandelen en fietsen en een hoge natuurwaarde.

De doelen van de gemeente Nijkerk kunnen in deelgebied Landgoed worden gerealiseerd door invulling aan vijf thema's te geven: ontwikkeling bosbuffer, bosrand en bloemrijk grasland, inrichting nieuwe singels en kleine bosjes, vergroting recreatieve mogelijkheden en herinrichting Weldammerbeek.

uffer





# Landschap

Cultuurhistorisch slagenlandschap met singels, sloten en kleinschalige natuur

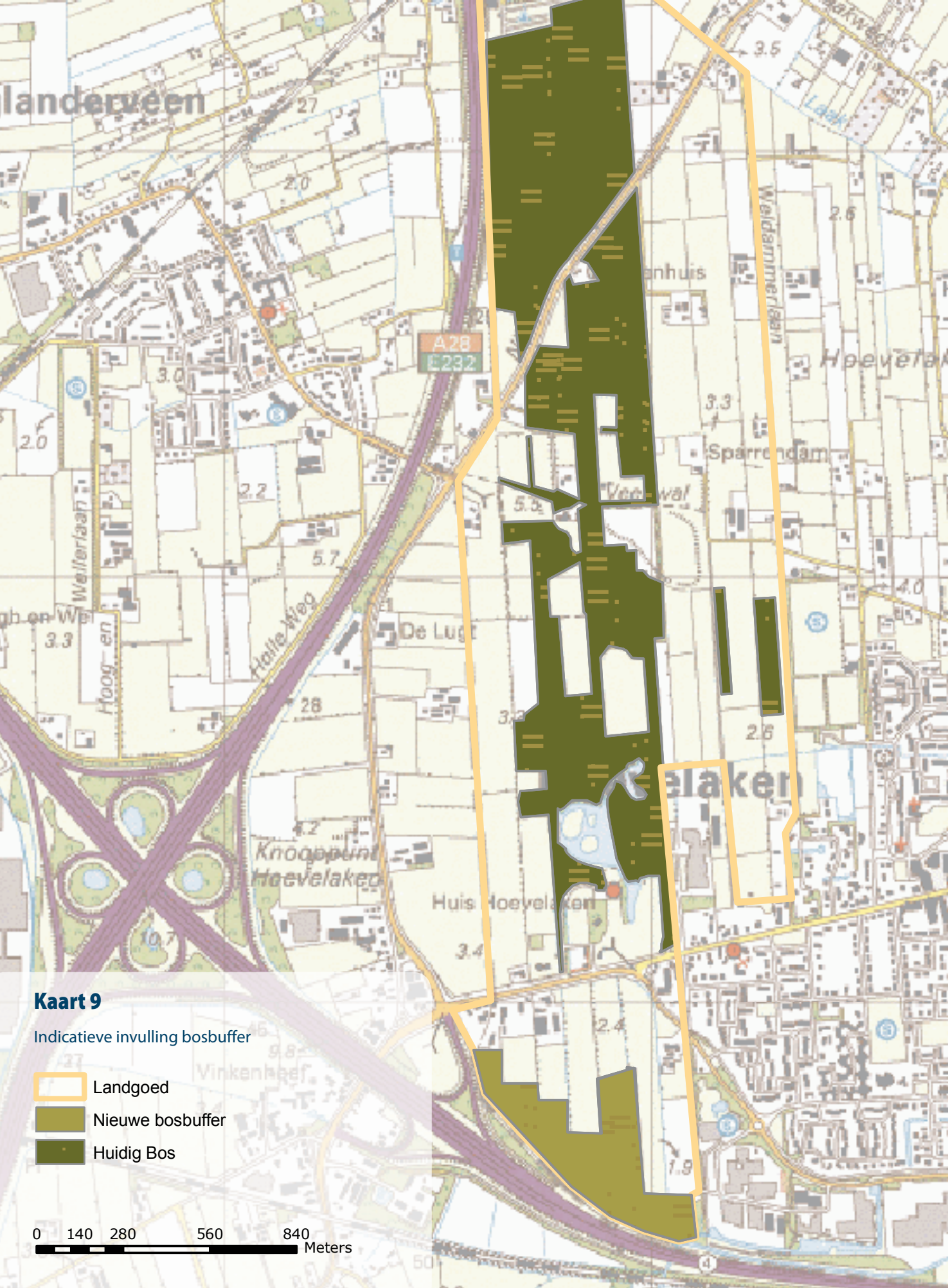
- *behouden landschappelijke structuur,*
- *herstellen en versterken landschappelijke identiteit*
- *terugbrengen landschapselementen en cultuurhistorische kenmerken*
- *tegengaan uitbreiding bebouwing*
- *aanwenden van vrijkomende gronden voor natuurontwikkeling*



# Landgoed

Besloten landgoederenlandschap met bos, bloemrijke graslanden en singels

- *versterking landgoedkarakter*
- *realisatie nieuwe bossen*
- *ontwikkeling bloemrijke graslanden*
- *inrichting natuurontwikkelingsprojecten*
- *realisatie hoge dichtheid wandelpaden*




## Kaart 9

Indicatieve invulling bosbuffer

- Landgoed
- Nieuwe bosbuffer
- Huidig Bos

0 140 280 560 840 Meters

# Visie Landgoed



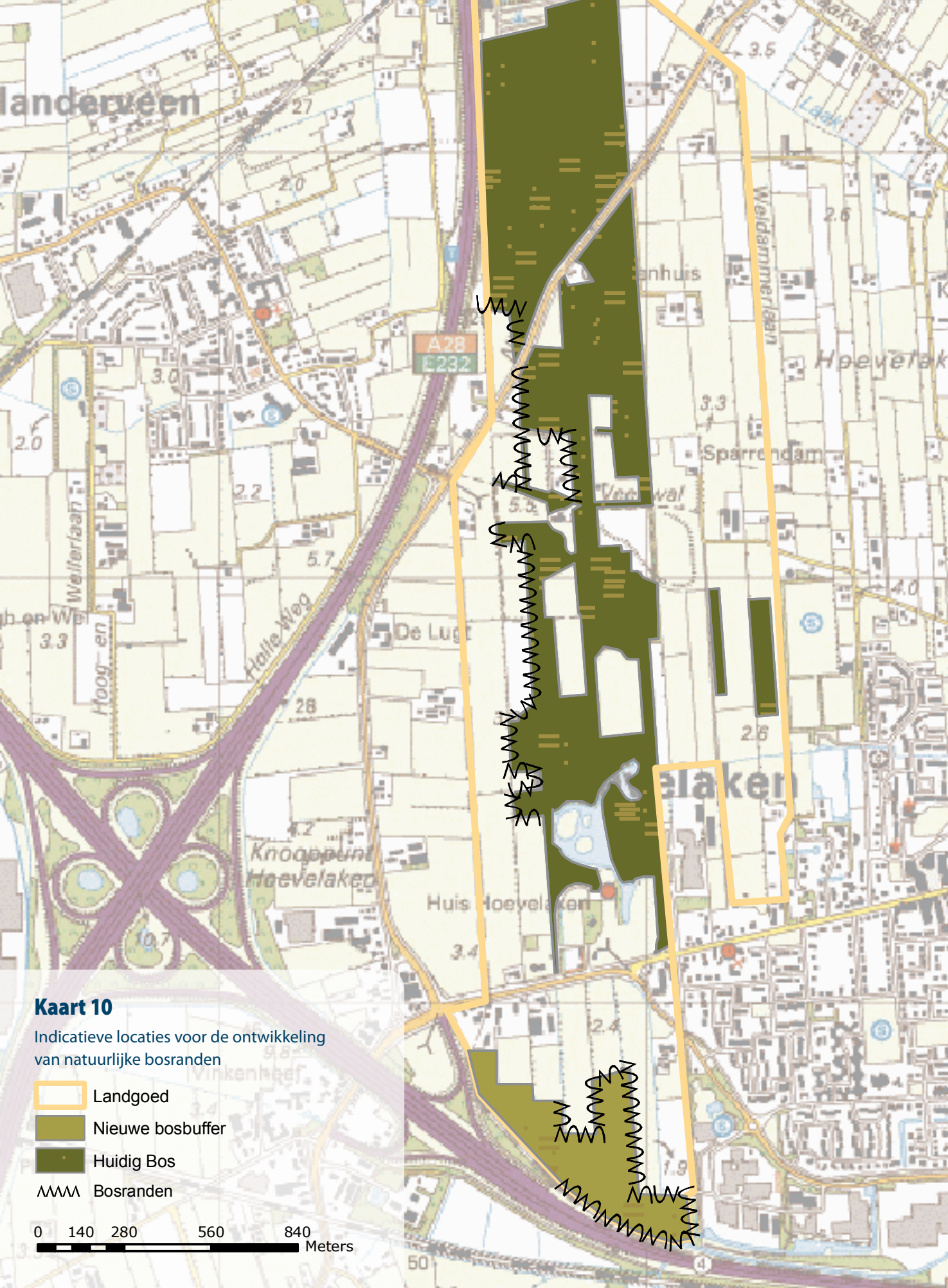




## Ontwikkeling bosbuffer

Het landgoedkarakter binnen deelgebied Landgoed kan worden verstekt door de aanleg van nieuw bos. Meer bos zorgt tevens voor het sterk vergroten van de recreatiecapaciteit, vooral voor wandelaars.

Door de bosaanleg voornamelijk in de zuid- en oostkant te situeren wordt richting de A1, A28 en Nijkerkerweg zowel een zicht- als een geluidsbuffer ingericht. Bosontwikkeling aan de buitenkant leidt er ook toe dat de omsloten graslanden onderdeel van Landgoed Hoevelaken worden. Hierdoor krijgt het landgoed meer 'body' en ontstaan meer kansen voor de ontwikkeling van nieuwe paden. Bovendien blijft het 'oude' Landgoed Hoevelaken beter zichtbaar. Aan de westkant vallen de bospercelen net buiten het karakteristieke slagenlandschap, waardoor geen conflict ontstaat met de typische langgerekte verkaveling. Kaart 9 toont de indicatieve invulling van de bosbuffer.




## Kaart 10

Indicatieve locaties voor de ontwikkeling van natuurlijke bosranden

# Visie Landgoed



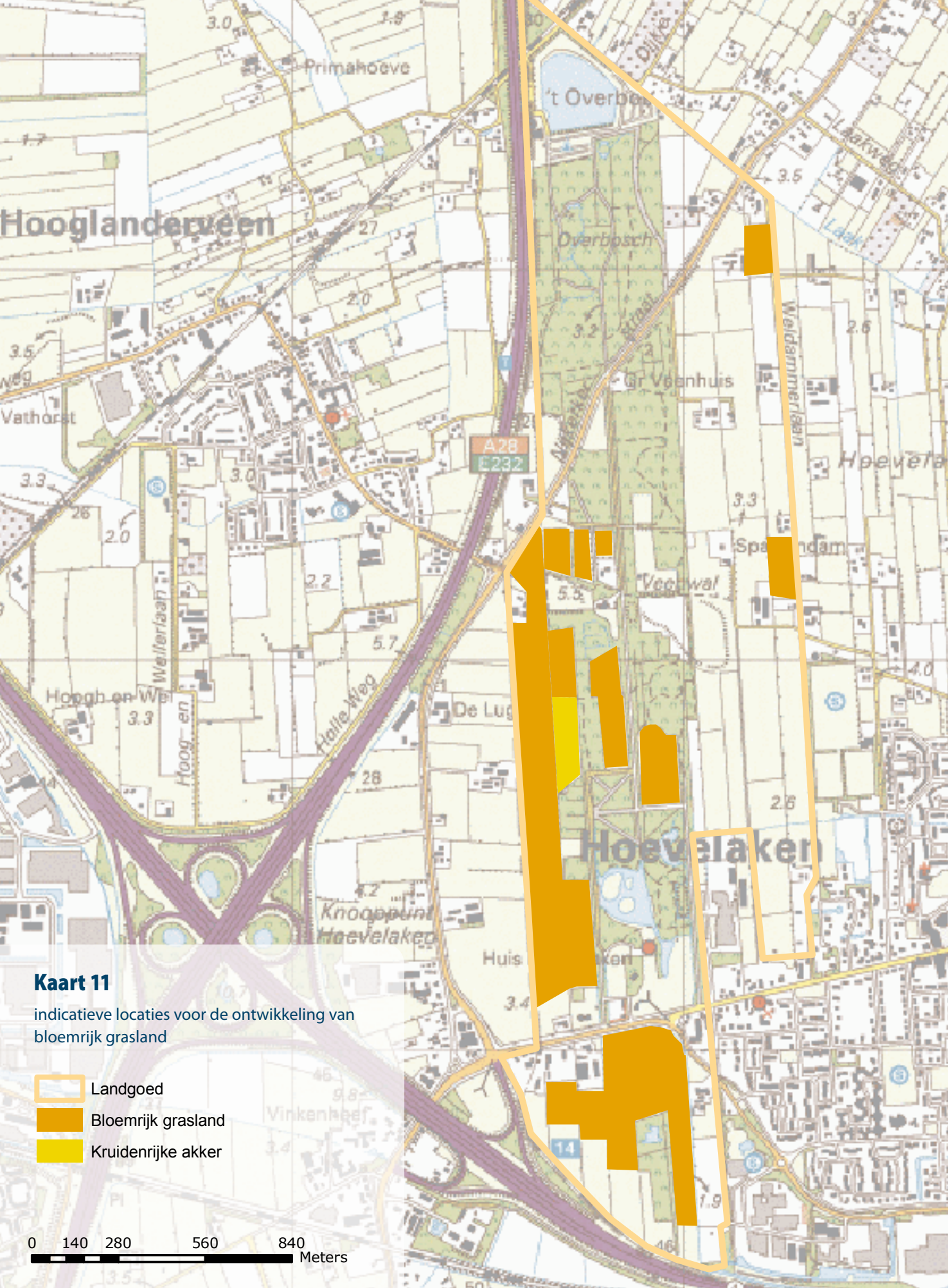




## Ontwikkeling bosrand

De bosranden binnen deelgebied Landgoed zijn op dit moment strak. Hierdoor ontbreken natuurlijke mantel- en zoomvegetaties. Veel diergroepen, vlinders, kleine zoogdieren en bosvogels, profiteren van dergelijke geleidelijke overgangen. Daarom is wenselijk dergelijke natuurlijke overgangen te ontwikkelen. Dat is goed voor de natuurkwaliteit en zorgt tevens voor een aantrekkelijk landschapbeeld.

Vanuit historisch landschappelijk oogpunt is het belangrijk de natuurlijke overgangen alleen langs nieuwe bossen en enkele bospercelen van Landgoed Hoevelaken te realiseren. Zo kunnen ook uit cultuurhistorisch oogpunt kenmerkende strakke overgangen binnen het landgoed behouden blijven. Aan de oostkant van Landgoed Hoevelaken wordt de harde overgang behouden om de overgang naar het halfopen coulisselandschap te accentueren. Kaart 10 toont indicatief de mogelijke locaties waar de ontwikkeling van bosranden een belangrijke bijdrage aan de natuurkwaliteit en landschapsbeleving kan geven.




## Kaart 11

indicatieve locaties voor de ontwikkeling van bloemrijk grasland

- Landgoed
- Bloemrijk grasland
- Kruidenrijke akker

# Visie Landgoed

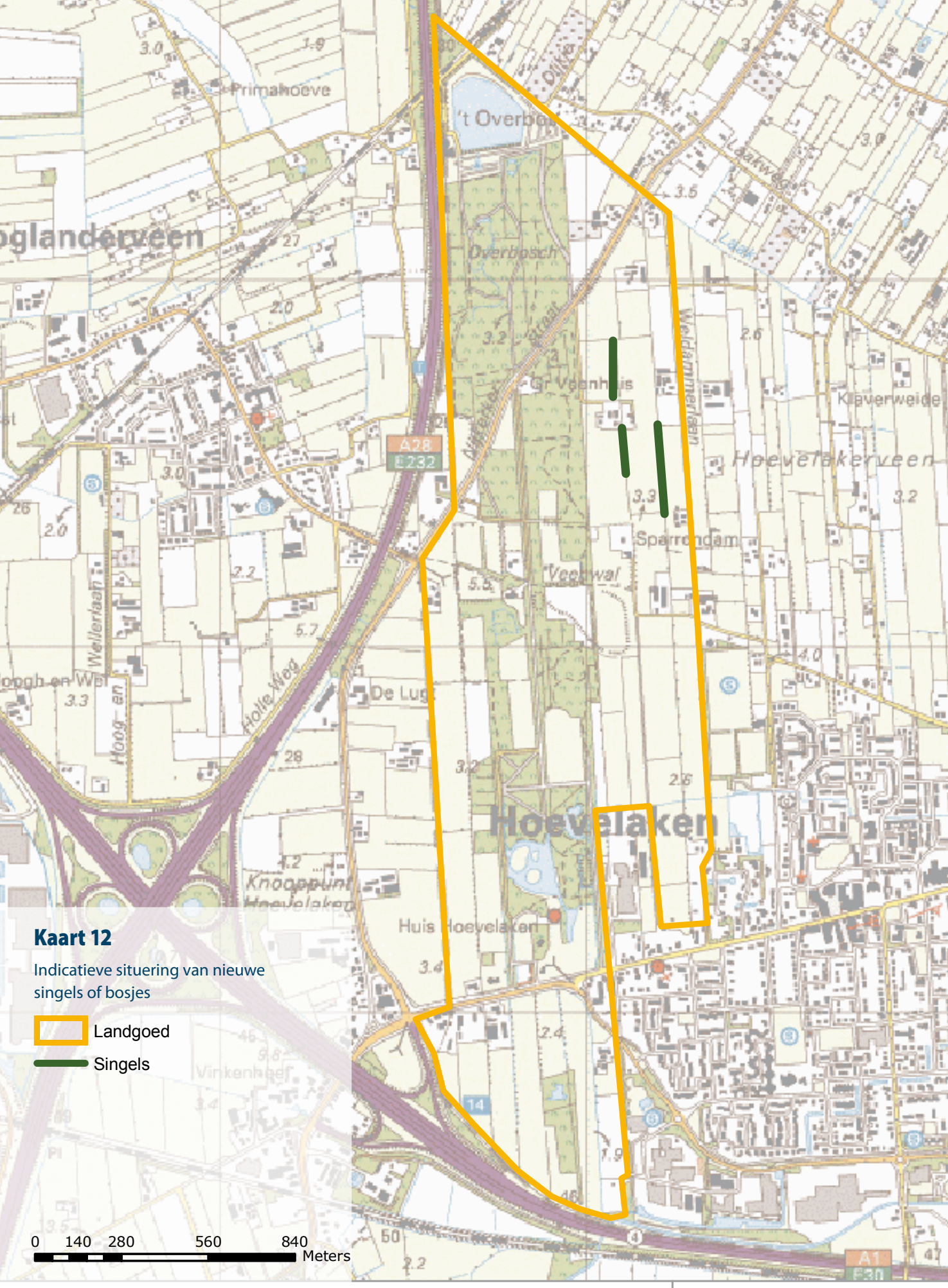






## Ontwikkeling bloemrijk grasland

Graslanden die binnen de contour van Landgoed Hoevelaken liggen, kunnen worden ontwikkeld naar bloemrijke graslanden. Een dergelijke ontwikkeling is voor recreanten erg attractief. Daarnaast zullen veel soorten planten en dieren van de nieuwe situatie profiteren. Op de locatie waar zich nu een maïsakker bevindt kan een kruidenrijke akker worden ontwikkeld. Kaart 11 toont de indicatieve locaties waar bloemrijk grasland kan worden ontwikkeld.




## Kaart 12

Indicatieve situering van nieuwe singels of bosjes

Landgoed

Singels

# Visie Landgoed

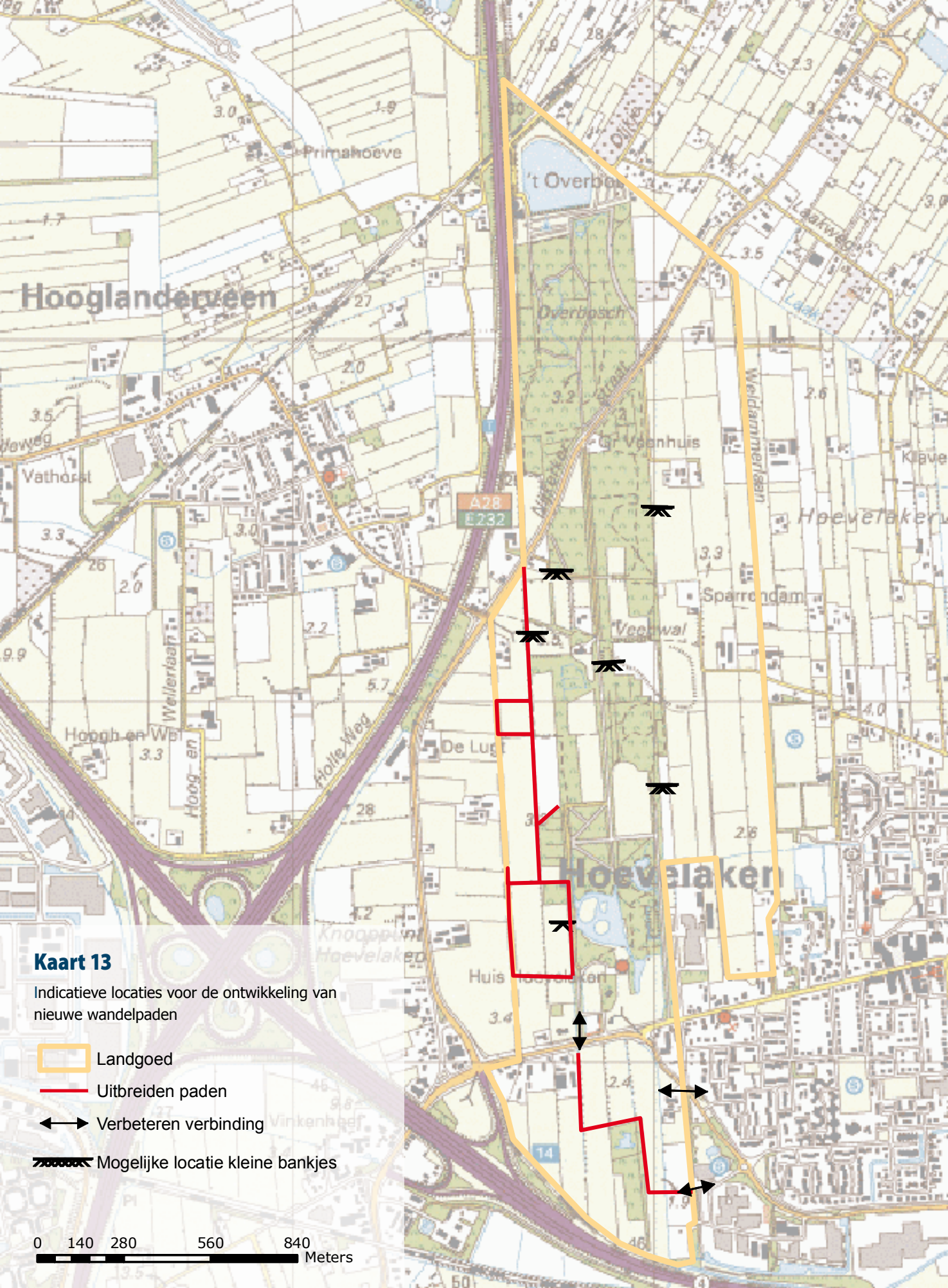






## Inrichting singels of kleine bosjes

Het meest oostelijke deel van deelgebied Landgoed is op dit moment in agrarisch gebruik. Het grootste deel van de historisch aanwezige singels en geriefbosjes is verdwenen. Het opnieuw aanbrengen van singels, afgewisseld door hier en daar kleine bosjes, zorgt voor het versterken van de langgerekte slagenstructuur. Daarnaast nemen de landschappelijke kwaliteit en de natuurwaarden toe. Kaart 12 toont indicatief de situering van de nieuwe singels of bosjes.




## Kaart 13

Indicatieve locaties voor de ontwikkeling van nieuwe wandelpaden

- Landgoed
- Uitbreiden paden
- Verbeteren verbinding
- Mogelijke locatie kleine bankjes

# Visie Landgoed







## Ontwikkeling recreatieve mogelijkheden

Om de het recreatieve mogelijkheden binnen deelgebied Landgoed te vergroten kunnen extra wandelpaden worden aangelegd. Door het aanleggen van de bosbuffer wordt ook het landschap ten zuiden van de Westerdorpsstraat onderdeel van Landgoed Hoevelaken. Om dit nieuwe gebied goed recreatief te ontsluiten moet een passage over de Westerdorpsstraat en over de Koninginneweg worden gerealiseerd. Tevens moet het wandelpadennet in het zuiden als in het westen worden uitgebreid. Verspreid over het gebied worden bankjes geplaatst. Kaart 13 toont de indicatieve locaties van nieuwe wandelpaden.




## Kaart 14

Locatie Weldammerbeek

Landgoed

Herinrichting Weldammerbeek

# Visie Landgoed

## Herinrichting Weldammerbeek

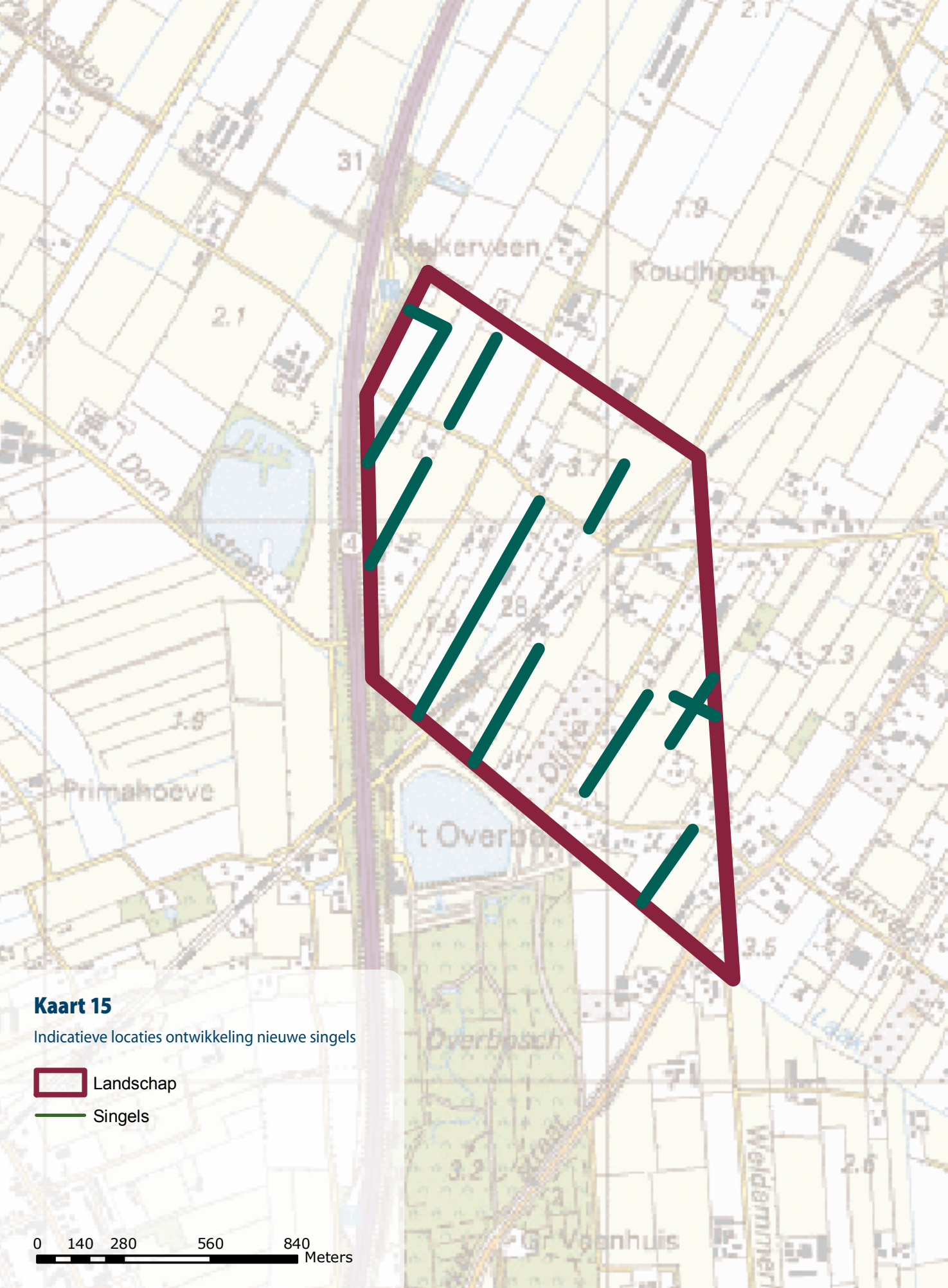
De Weldammerbeek loopt aan de zuidkant van noord naar zuid door het gebied. De beek is zowel wat betreft natuurwaarde als visuele kwaliteit matig ontwikkeld. Deze kwaliteit kan sterk worden verbeterd door een natuurtechnische inrichting waarbij bloemrijke oevervegetaties tot ontwikkeling komen. Veel diersoorten, waaronder diverse soorten amfibieën, profiteren van een dergelijke ontwikkeling. Door het uitvoeren van maatregelen wordt de beek zowel qua natuur als qua beleving waardevoller. Kaart 14 toont de locatie van de Weldammerbeek.

## Dwarsdoorsnede deelgebied Landgoed

De dwarsdoorsnede toont het mogelijke toekomstige landschapbeeld binnen deelgebied Landgoed. De gerealiseerde bosbuffer zorgt voor een substantiële vergroting van Landgoed Hoevelaken. Het daaraan gekoppelde nieuwe padenpatroon zorgt voor een vergroting van de recreatieve capaciteit. Door de aanleg van mantel- en zoomvegetaties is de natuurkwaliteit binnen Hoevelaken sterk toegenomen. Ook wandelaars genieten van de mooie overgangen. In het oostelijke agrarisch landschap zijn op enkele locaties nieuwe elzensingels aangeplant, ook is een enkel nieuw bosje verschenen. De singels en bosjes zorgen voor een sterke accentuering van het langgerekte kavelpatroon en bieden ruimte aan verschillende plant en diersoorten.



*Dwarsdoorsnede toekomstig landschappelijk beeld deelgebied Landgoed*


Kaart 15
Indicatieve locaties ontwikkeling nieuwe singels
Landschap
Singels
0 140 280 560 840
Meters

# Visie Landschap





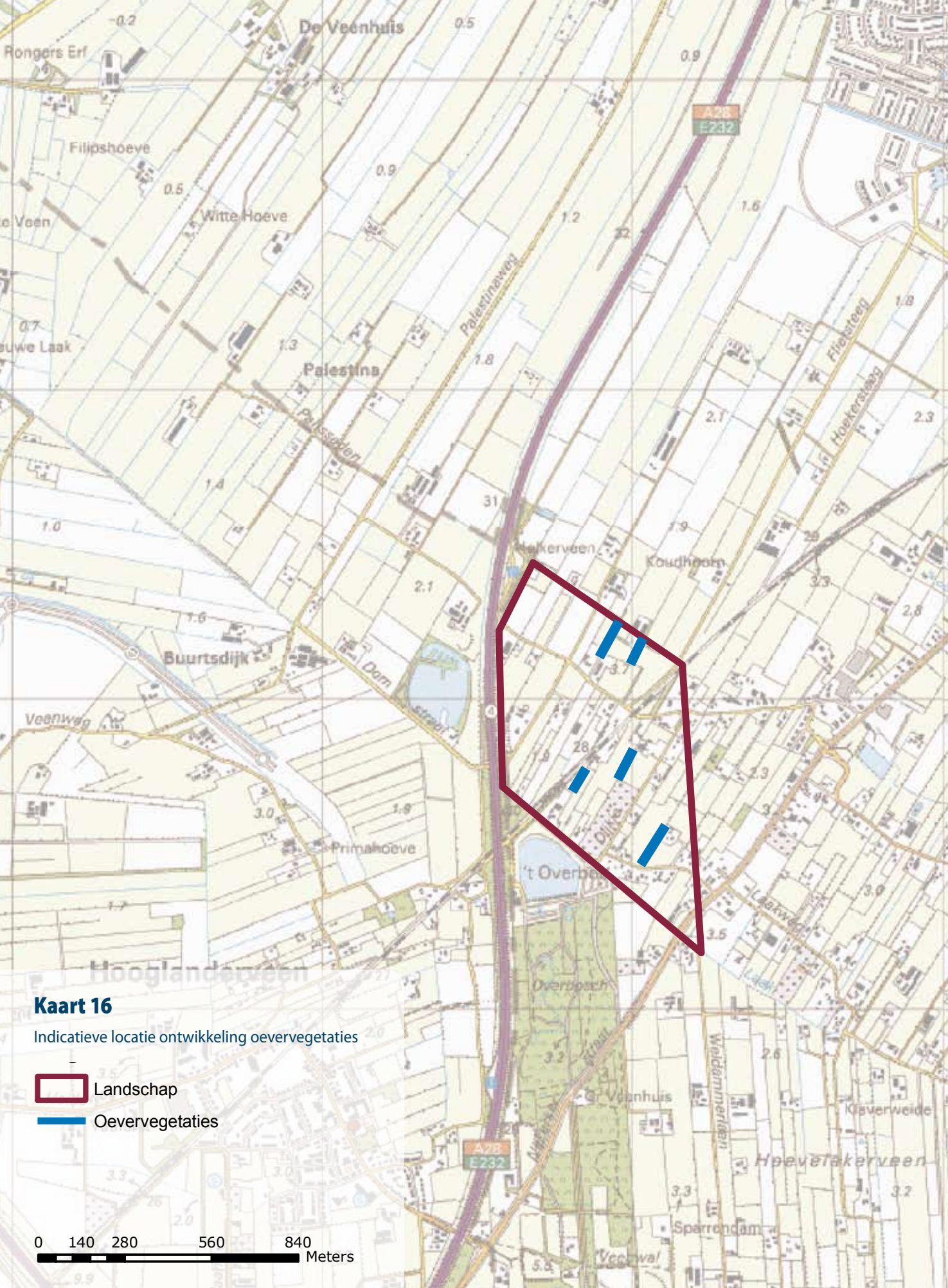


## Deelgebied Landschap

Deelgebied Landschap ligt in het noordelijke deel van de Groene Buffer. Dit gebied wordt op dit moment intensief gebruikt. Door de aanwezige functies en bedrijvigheid zijn de mogelijkheden voor landschapsontwikkeling beperkt. In dit deelgebied worden singels en oevervegetaties ontwikkeld. Door middel van het verwerven van gronden worden kleinschalige natuurontwikkelingsprojecten gerealiseerd.

## Ontwikkeling singels

In het Nijkerkse cultuurlandschap komen langs de langgerekte percelen van oudsher veel elzensingels voor. De singels liggen vooral langs sloten. In de loop van de twintigste eeuw zijn veel singels verdwenen. De landschappelijke kwaliteit binnen dit deelgebied kan worden vergroot door de verdwenen singels opnieuw aan te leggen. Hierdoor wordt een belangrijk kenmerk van het slagenlandschap hersteld, evenals het karakteristieke langwerpige patroon. Daarnaast zullen veel diersoorten, zoals verschillende zangvogels, van deze grote verbetering van hun leefgebied profiteren. Kaart 15 toont indicatief de situering van nieuwe singels binnen deelgebied Landschap.




## Kaart 16

Indicatieve locatie ontwikkeling oervegetaties

Landschap

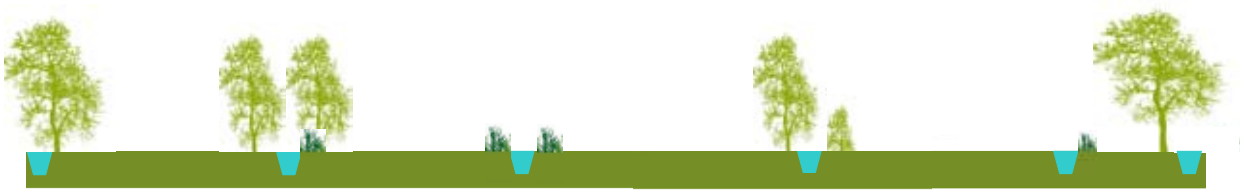
Oervegetaties

## Ontwikkeling oervegetatie

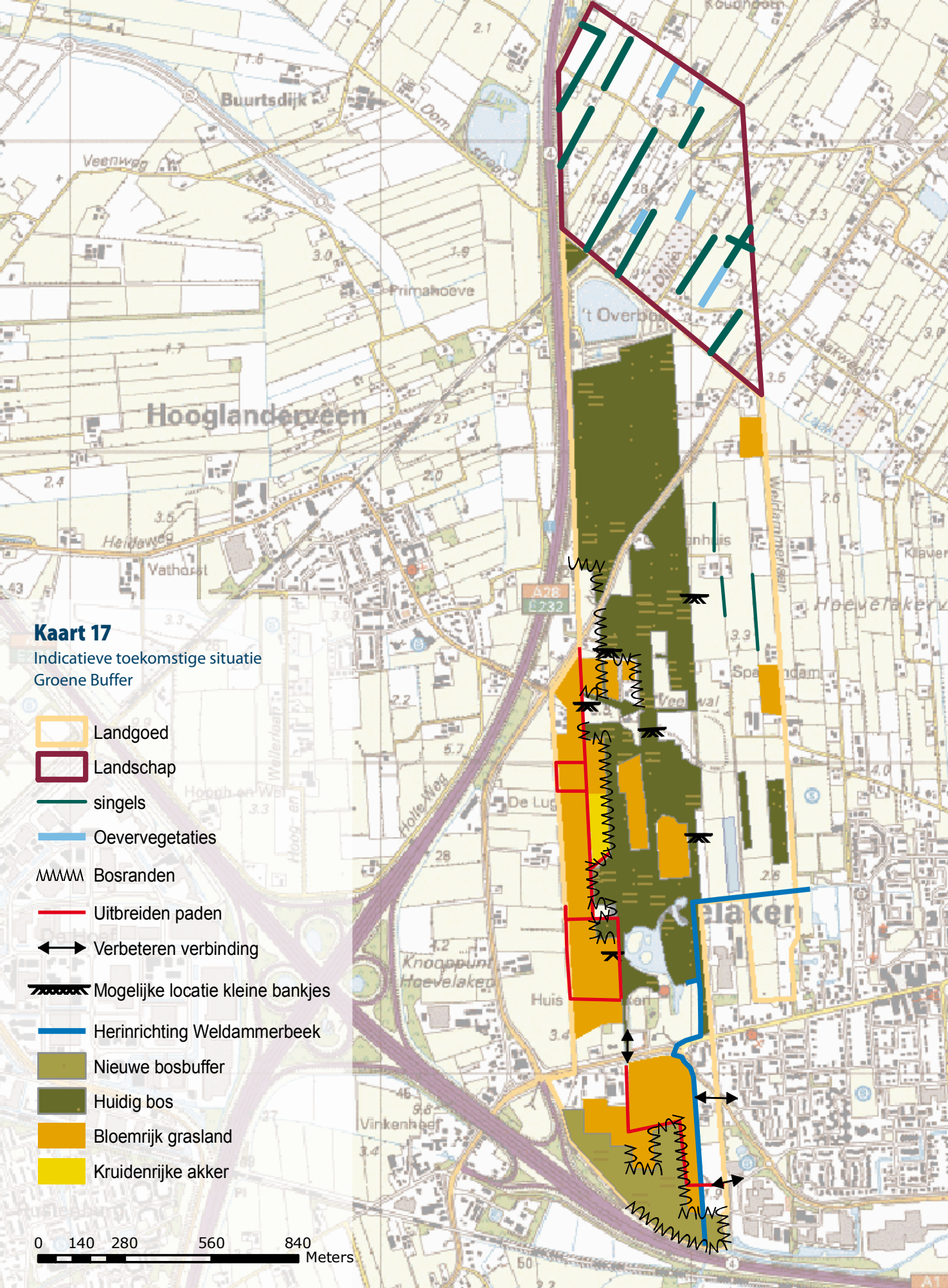
In het oude slagenlandschap zijn bloemrijke oervegetaties algemeen aanwezig. Op dit moment zijn deze binnen Landschap vrijwel overal verdwenen. Het opnieuw ontwikkelen van (kleurrijke) oervegetaties zorgt voor een visueel aantrekkelijke landschap. In de opnieuw ingerichte slootranden zullen soorten als moerasspirea en grote kattenstaart zich volop ontwikkelen. De belangrijkste ingreep is het inrichten en uitvoeren van een goed slootrandbeheer. Kaart 16 toont de indicatieve situering van nieuwe slootrandbeheer.

## Dwarsdoorsnede deelgebied Landschap

De dwarsdoorsnede toont het gewenste toekomstige landschapsbeeld binnen deelgebied Landschap. De aangelegde singels en de ontwikkeling van oervegetaties zorgen voor het accentueren van de historische slagenstructuur en het verhogen van de landschappelijke kwaliteit. Hierdoor neemt de belevingswaarde van het landschap sterk toe. Bovendien zijn daardoor de natuurwaarden, door de inrichting van nieuw biotopen, sterk toegenomen.



*Dwarsdoorsnede toekomstig landschappelijk beeld deelgebied Landschap*


Buurtsdijk
Veenweg
Primahoeve
't Overbos
Hooglanderveen
Heideweg
Vathorst
A28
E232
Weldammerlaan
Hoevelaken
De Lug
Hollewed
Knooppunt Hoevelaken
Huis
Vinkenhoef
Kloosterlaan
Kraver
Spanjaardam
Veenwal
Kouderhoek
Dom
Laak
Hoogh en Wal
Wellerlaan
Kaart 17
Indicatieve toekomstige situatie
Groene Buffer
Landgoed
Landschap
singels
Oevervegetaties
Bosranden
Uitbreiden paden
Verbeteren verbinding
Mogelijke locatie kleine bankjes
Herinrichting Weldammerbeek
Nieuwe bosbuffer
Huidig bos
Bloemrijk grasland
Kruidenrijke akker
0 140 280 560 840
Meters

# Toekomstige inrichting







## Toekomstige inrichting Groene Buffer

Kaart 17 toont de indicatieve toekomstige situatie binnen de Groene Buffer. De kaart is een optelling van de verschillende inrichtingsthema's.

## Tenslotte

De ontwikkeling van de Groene Buffer is van groot belang voor de gemeente Nijkerk. Door een kwalitatief hoogwaardige en robuuste inrichting kunnen de door de gemeente geformuleerde doelen binnen de Buffer worden gewaarborgd. Natuurlijk kan de gemeente Nijkerk de Groene Buffer niet alleen realiseren. Dat betekent dat alle partijen die binnen de buffer actief zijn in de komende jaren een steentje moeten bijdragen om de gewenste ontwikkeling ook 'in het veld' te laten landen.
Alleen dan ontwikkelt de Groene Buffer zich tot een landschappelijk aantrekkelijk gebied met hoge natuurwaarden en cultuurhistorische identiteit. En dat is in ieders belang









**Buiting Advies**
Wilhelminaweg 64
6951 BP  Dieren
0313 - 619042
www.buiting.nl

## COLOFON


| | |
|---|---|
| Opdrachtgever | Gemeente Nijkerk<br>R. Walet - wethouder volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieu<br>L. Janssen - strategisch adviseur Natuur en Landschap, afd. MRO |
| Auteurs | Ing. Elmar Prins<br>Ir. ing. Ronald Buiting |
| Kaarten | Patrick Smit |
| Foto's | Ing. Elmar Prins |
| Vormgeving en illustraties | Esther Nijhuis |
| Uitgave | oktober 2009 |


gemeente Nijkerk

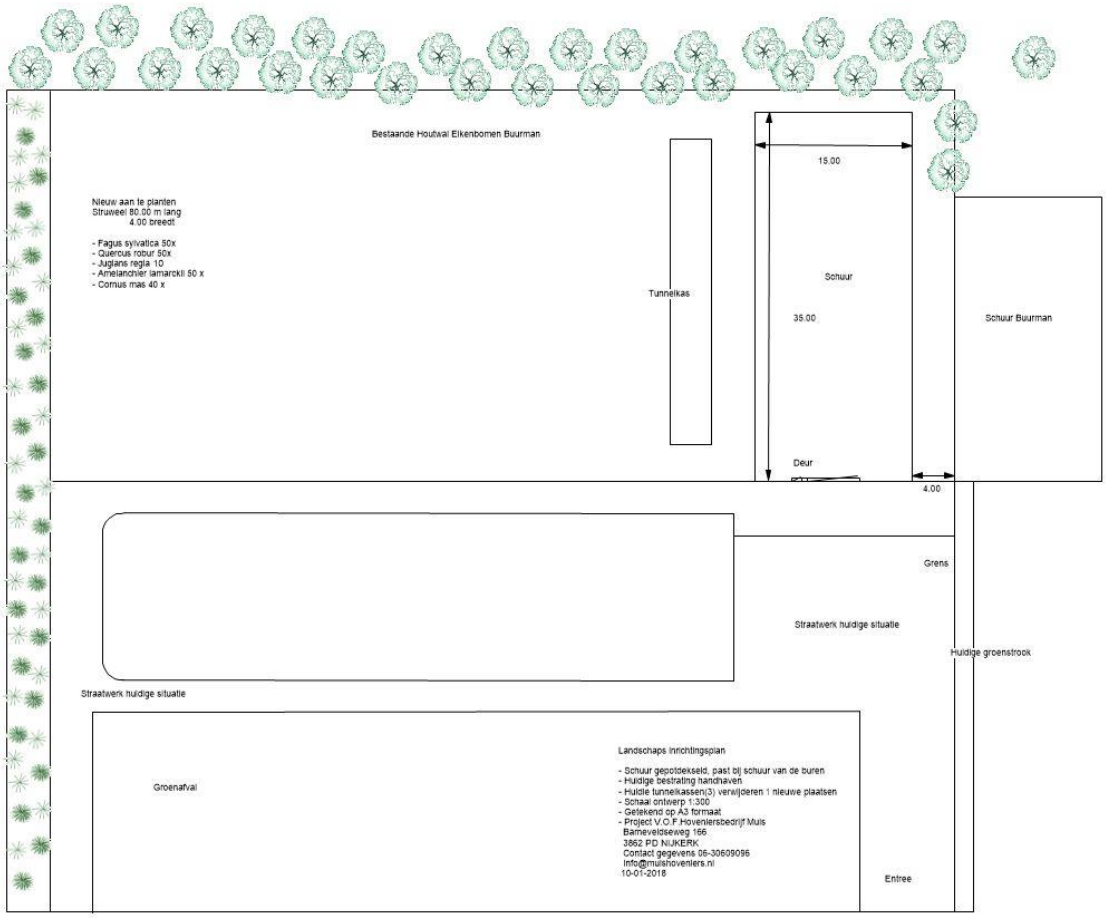

**Gemeente Nijkerk**
Kolkstraat 27
Postbus 1000
3860 BA Nijkerk
033-2472222



## Bijlage 3 Overzicht vergunningen Wet natuurbescherming

| NBW vergunningen gemeente Nijkerk | | | |
|---|---|---|---|
| *Adres* | *Woonplaats* | *Datum vergunning* | *Zaaknummer* |
| Appelsestraat 15 | Nijkerk | 3-10-2014 | 2014-003034 |
| Appelsestraat 25 | Nijkerk | 30-7-2015 | 2015-003754 |
| Arkerweg 4 | Nijkerk | 10-6-2015 | 2014-014056 |
| Barneveldseweg 123 | Nijkerk | 1-10-2012 | 2012-001243 |
| Barneveldseweg 168 | Nijkerk | 22-10-2012 | 2012-007443 |
| Barneveldseweg 188 | Nijkerk | 18-9-2014 | 2014-004485 |
| Beulekamperweg 9 | Nijkerk | 11-1-2016 | 2015-006649 |
| Bloemendaalseweg 11 | Nijkerk | 26-3-2013 | 2012-020726 |
| Bloemendaalseweg 15 | Nijkerk | 27-6-2014 | 2014-004769 |
| Bontepoort 1 | Nijkerk | 2-6-2015 | 2014-016634 |
| Bulderweg 25 | Nijkerk | 20-8-2015 | 2015-003920 |
| Bunschoterweg 32 | Nijkerk | 29-10-2012 | 2012-007947 |
| Bunschoterweg 52 | Nijkerk | 8-9-2015 | 2015-005206 |
| Bunschoterweg 54 | Nijkerk | 5-8-2013 | 2013-006877 |
| De Veenhuis 3 | Nijkerk | 2-11-2016 | 2016-011667 |
| Eerste Kruishaarseweg 2 | Nijkerk | 26-7-2013 | 2013-004469 |
| Fliersteeg 21 | Nijkerk | 24-11-2015 | 2015-009346 |
| Hoef 3 | Nijkerk | 30-11-2015 | 2015-009582 |
| Hoef 10 | Nijkerk | 29-10-2012 | 2012-007823 |
| Kamersteeg 12 | Nijkerk | 29-9-2015 | 2015-008973 |
| Keienweg 6-8 | Nijkerk | 3-9-2014 | 2014-005170 |
| Korte Holk 1 | Nijkerk | 3-9-2015 | 2014-0017302 |
| Korte Holk 7 | Nijkerk | 3-9-2012 | 2012-000207 |
| Laakweg 78b | Nijkerkerveen | 13-8-2012 | 2012-005616 |
| Nieuwe Voorthuizerweg 9b | Nijkerk | 20-8-2012 | 2012-000350 |
| Nieuwe Voorthuizerweg 10 | Nijkerk | 25-3-2016 | 2015-009445 |
| Nieuwe Voorthuizerweg 11a 13 | Nijkerk | 11-11-2015 | Z-NB-VER-2014017213 |
| Nieuwe Voorthuizerweg 13a | Nijkerk | 7-3-2013 | 2012-020395 |
| Nieuwe Voorthuizerweg 15a | Nijkerk | 17-9-2012 | 2011-019522 |
| Nieuwe Voorthuizerweg 26b | Nijkerk | 25-2-2016 | 2015-009856 |
| Oosterdorpstraat 141 | Hoevelaken | 8-9-2015 | 2015-008560 |
| Oosterdorpstraat 174 | Hoevelaken | 12-8-2014 | 2014-002424 |
| Palissaden 10 | Nijkerk | 30-10-2015 | 2015-008904 |
| Palissaden 12 | Nijkerk | 22-10-2012 | 2012-005841 |
| Penningweg 9 | Hoevelaken | 9-2-2015 | 2014-011029 |
| Prinsenweg 27 | Nijkerk | 1-10-2014 | 2014-005221 |
| Prinsenweg 39 | Nijkerk | 7-12-2015 | 2015-012993 |
| Prinsenweg 55 | Nijkerk | 15-10-2012 | 2012-005163 |
| Schoenlapperweg 2 | Nijkerk | 1-10-2012 | 2012-002225 |
| Schoenlapperweg 9 | Nijkerk | 22-9-2015 | 2014-017439 |
| Schoenlapperweg 12 | Nijkerk | 20-8-2015 | 2015-003475 |
| Schoenlapperweg 13 | Nijkerk | 8-2-2016 | 2015-014621 |
| Schoenlapperweg 17 | Nijkerk | 3-9-2015 | 2015-006502 |
| Schoenlapperweg 19 | Nijkerk | 10-2-2015 | 2014-101955 |
| Slichtenhorsterweg 27 | Nijkerk | 19-8-2015 | 2015-004600 |
| Slichtenhorsterweg 43 | Nijkerk | 25-5-2016 | 2015-016516 |
| Slichtenhorsterweg 53 | Nijkerk | 31-7-2015 | 2015-002329 |
| Slichtenhorsterweg 55 | Nijkerk | 5-1-2015 | 2015-010010 |
| Spochthoornseweg 1 | Nijkerk | 10-9-2013 | 2013-008198 |
| Spochthoornseweg 3 | Nijkerk | 25-3-2016 | 2015-015051 |
| Veenwal 46 | Hoevelaken | 25-8-2015 | 2015-005782 |
| Wallerstraat 88 | Nijkerk | 29-9-2016 | 2016-007165 |
| Weldammerlaan 16 | Hoevelaken | 3-2-2016 | 2015-008078 |
| t Woud 6a | Nijkerk | 13-8-2012 | 2012-000166 |
| Woudweg 1 | Nijkerk | 20-8-2012 | 2011-020755 |
| Woudweg 16 | Nijkerk | 7-10-2014 | 2014-005235 |

## Bijlage 4 Erfinrichtingsplan Barneveldseweg 166


Bestaande Houtwal Elkenbomen Buurman
Nieuw aan te planten
Struweel 80.00 m lang
4.00 breedt
- Fagus sylvatica 50x
- Quercus robur 50x
- Juglans regia 10
- Amelanchier lamarckii 50 x
- Cornus mas 40 x
Tunnelkas
15.00
Schuur
35.00
Schuur Buurman
Deur
4.00
Grens
Straatwerk huidige situatie
Huidige groenstrook
Straatwerk huidige situatie
Groenafval
Landschaps inrichtingsplan
- Schuur gepotdekseld, past bij schuur van de buren
- Huidige bestrating handhaven
- Huidie tunnelkassen(3) verwijderen 1 nieuwe plaatsen
- Schaal ontwerp 1:300
- Getekend op A3 formaat
- Project V.O.F.Hoveniersbedrijf Muis
Barneveldseweg 166
3862 PD NIJKERK
Contact gegevens 06-30609096
info@muishoveniers.nl
10-01-2018
Entree

## Bijlage 5 Lijst van bedrijven aan huis

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | | | | CATEGORIE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | | | GEVAAR | | GROOTSTE AFSTAND | | |
| 22 | 58 | - | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA | | | | | | | | | | |
| 221 | 581 | | Uitgeverijen (kantoren) | 0 | 0 | 10 | | | 0 | | 10 | | 1 |
| 2223 | 1814 | A | Grafische afwerking | 0 | 0 | 10 | | | 0 | | 10 | | 1 |
| 223 | 182 | | Reproduktiebedrijven opgenomen media | 0 | 0 | 10 | | | 0 | | 10 | | 1 |
| 51 | 46 | - | GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING | | | | | | | | | | |
| 511 | 461 | | Handelsbemiddeling (kantoren) | 0 | 0 | 10 | | | 0 | | 10 | | 1 |
| 52 | 47 | - | DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN | | | | | | | | | | |
| 527 | 952 | | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. Reparaties aan gemotoriseerde voertuigen en/of apparaten) | 0 | 0 | 10 | | | 10 | | 10 | | 1 |
| 64 | 53 | - | POST EN TELECOMMUNICATIE | | | | | | | | | | |
| 642 | 61 | A | Telecommunicatiebedrijven | 0 | 0 | 10 | C | | 0 | | 10 | | 1 |
| 70 | 41, 68 | | VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED | | | | | | | | | | |
| 70 | 41, 68 | A | Verhuur van en handel in onroerend goed | 0 | 0 | 10 | | | 0 | | 10 | | 1 |
| 72 | 62 | - | COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE | | | | | | | | | | |
| 72 | 62 | A | Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d. | 0 | 0 | 10 | | | 0 | | 10 | | 1 |
| 73 | 72 | - | SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK | | | | | | | | | | |
| 732 | 722 | | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek | 0 | 0 | 10 | | | 0 | | 10 | | 1 |
| 74 | 63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82 | - | OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING | | | | | | | | | | |
| 74 | 63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82 | A | Overige zakelijke dienstverlening: kantoren | 0 | 0 | 10 | | | 0 | | 10 | D | 1 |
| 85 | 86 | - | GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG | | | | | | | | | | |
| 8512, 8513 | 8621, 8622, 8623 | | Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven | 10 | 0 | 10 | | | 0 | | 10 | | 1 |
| 8514, 8515 | 8691, 8692 | | Consultatiebureaus | 0 | 0 | 10 | | | 0 | | 10 | | 1 |
| 93 | 96 | - | OVERIGE DIENSTVERLENING | | | | | | | | | | |
| 9305 | 9609 | B | Persoonlijke dienstverlening n.e.g. | 0 | 0 | 10 | C | | 0 | | 10 | D | 1 |

## Bijlage 6 Staat van bedrijfsactiviteiten

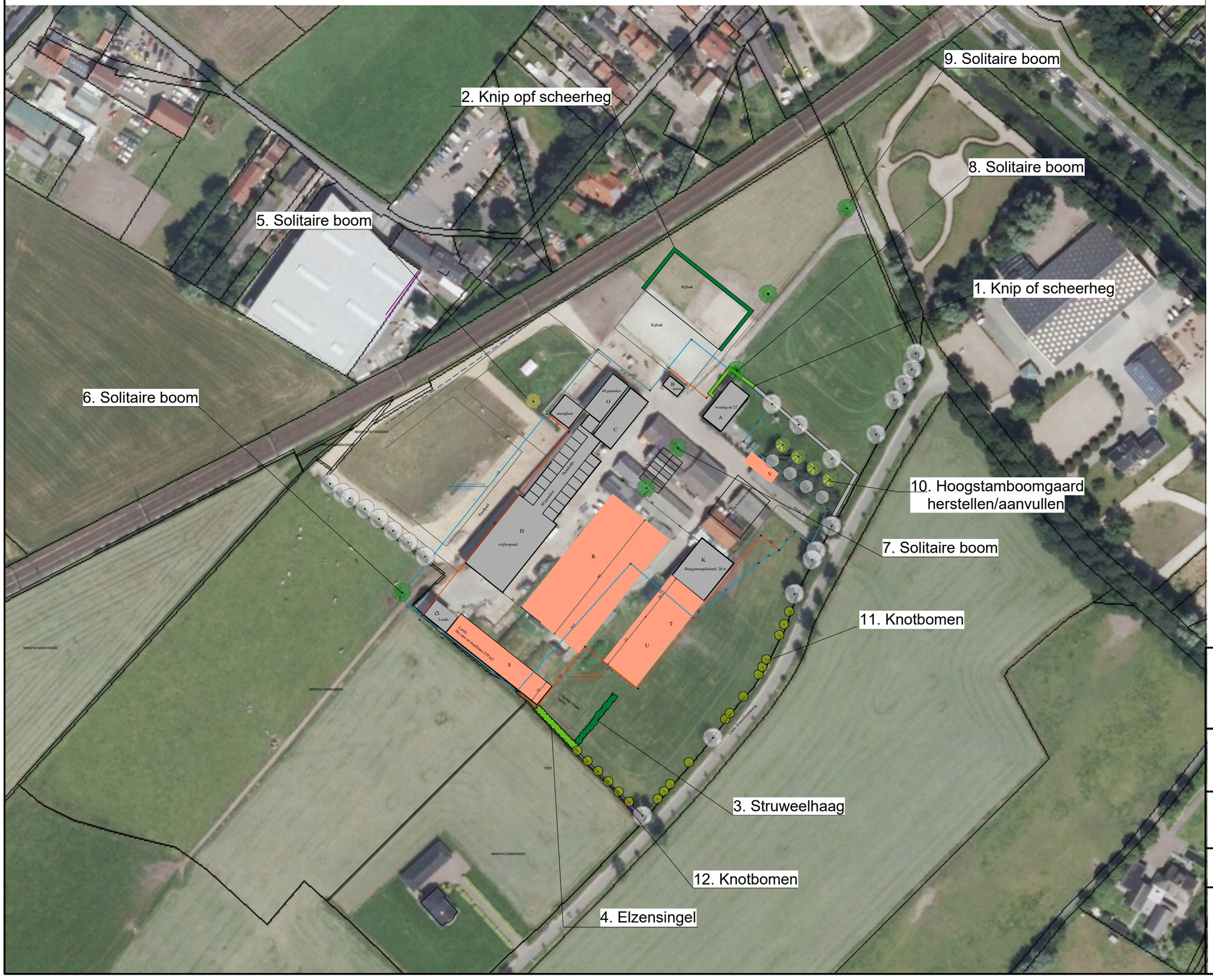
| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | | | GEVAAR | | | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE |
| 01 | 01 | - | LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW | | | | | | | | | | |
| 014 | 016 | 4 | - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m² | 30 | 10 | 30 | | | 10 | | 30 | | 2 |
| 15 | 10, 11 | - | VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN | | | | | | | | | | |
| 1581 | 1071 | 0 | Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen: | | | | | | | | | | |
| 1581 | 1071 | 1 | - v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens | 30 | 10 | 30 | C | | 10 | | 30 | | 2 |
| 1593 t/m 1595 | 1102 t/m 1104 | | Vervaardiging van wijn, cider e.d. | 10 | 0 | 30 | C | | 0 | | 30 | | 2 |
| 18 | 14 | - | VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT | | | | | | | | | | |
| 182 | 141 | | Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer) | 10 | 10 | 30 | | | 10 | | 30 | | 2 |
| 20 | 16 | - | HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D. | | | | | | | | | | |
| 205 | 162902 | | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken | 10 | 10 | 30 | | | 0 | | 30 | | 2 |
| 22 | 58 | - | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA | | | | | | | | | | |
| 221 | 581 | | Uitgeverijen (kantoren) | 0 | 0 | 10 | | | 0 | | 10 | | 1 |
| 2222.6 | 18129 | | Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen | 10 | 0 | 30 | | | 0 | | 30 | | 2 |
| 2223 | 1814 | A | Grafische afwerking | 0 | 0 | 10 | | | 0 | | 10 | | 1 |
| 2223 | 1814 | B | Binderijen | 30 | 0 | 30 | | | 0 | | 30 | | 2 |
| 2224 | 1813 | | Grafische reproduktie en zetten | 30 | 0 | 10 | | | 10 | | 30 | | 2 |
| 2225 | 1814 | | Overige grafische aktiviteiten | 30 | 0 | 30 | | | 10 | | 30 | D | 2 |
| 223 | 182 | | Reproduktiebedrijven opgenomen media | 0 | 0 | 10 | | | 0 | | 10 | | 1 |
| 24 | 20 | - | VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN | | | | | | | | | | |
| 2442 | 2120 | 0 | Farmaceutische produktenfabrieken: | | | | | | | | | | |
| 2442 | 2120 | 2 | - verbandmiddelenfabrieken | 10 | 10 | 30 | | | 10 | | 30 | | 2 |
| 26 | 23 | - | VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN | | | | | | | | | | |
| 262, 263 | 232, 234 | 0 | Aardewerkfabrieken: | | | | | | | | | | |
| 262, 263 | 232, 234 | 1 | - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW | 10 | 10 | 30 | | | 10 | | 30 | | 2 |
| 30 | 26, 28, 33 | - | VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS | | | | | | | | | | |
| 30 | 26, 28, | A | Kantoormachines- en | 30 | 10 | 30 | | | 10 | | 30 | | 2 |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | | | | CATEGORIE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | | | GEVAAR | | | GROOTSTE AFSTAND | |
| | 33 | | computerfabrieken incl. reparatie | | | | | | | | | | |
| 31 | 26, 27, 33 | - | VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH. | | | | | | | | | | |
| 316 | 293 | | Elektrotechnische industrie n.e.g. | 30 | 10 | 30 | | | 10 | | 30 | | 2 |
| 33 | 26, 32, 33 | - | VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN | | | | | | | | | | |
| 33 | 26, 32, 33 | A | Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie | 30 | 0 | 30 | | | 0 | | 30 | | 2 |
| 36 | 31 | - | VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G. | | | | | | | | | | |
| 361 | 9524 | 2 | Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2 | 0 | 10 | 10 | | | 0 | | 10 | | 1 |
| 362 | 321 | | Fabricage van munten, sieraden e.d. | 30 | 10 | 10 | | | 10 | | 30 | | 2 |
| 363 | 322 | | Muziekinstrumentenfabrieken | 30 | 10 | 30 | | | 10 | | 30 | | 2 |
| 45 | 41, 42, 43 | - | BOUWNIJVERHEID | | | | | | | | | | |
| 45 | 41, 42, 43 | 3 | - aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m² | 0 | 10 | 30 | | | 10 | | 30 | | 2 |
| 50 | 45, 47 | - | HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS | | | | | | | | | | |
| 501, 502, 504 | 451, 452, 454 | | Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven | 10 | 0 | 30 | | | 10 | | 30 | | 2 |
| 5020.4 | 45204 | B | Autobeklederijen | 0 | 0 | 10 | | | 10 | | 10 | | 1 |
| 5020.5 | 45205 | | Autowasserijen | 10 | 0 | 30 | | | 0 | | 30 | | 2 |
| 503, 504 | 453 | | Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires | 0 | 0 | 30 | | | 10 | | 30 | | 2 |
| 51 | 46 | - | GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING | | | | | | | | | | |
| 511 | 461 | | Handelsbemiddeling (kantoren) | 0 | 0 | 10 | | | 0 | | 10 | | 1 |
| 5122 | 4622 | | Grth in bloemen en planten | 10 | 10 | 30 | | | 0 | | 30 | | 2 |
| 5134 | 4634 | | Grth in dranken | 0 | 0 | 30 | | | 0 | | 30 | | 2 |
| 5135 | 4635 | | Grth in tabaksprodukten | 10 | 0 | 30 | | | 0 | | 30 | | 2 |
| 5136 | 4636 | | Grth in suiker, chocolade en suikerwerk | 10 | 10 | 30 | | | 0 | | 30 | | 2 |
| 5137 | 4637 | | Grth in koffie, thee, cacao en specerijen | 30 | 10 | 30 | | | 0 | | 30 | | 2 |
| 5138, 5139 | 4638, 4639 | | Grth in overige voedings- en genotmiddelen | 10 | 10 | 30 | | | 10 | | 30 | | 2 |
| 514 | 464, 46733 | | Grth in overige consumentenartikelen | 10 | 10 | 30 | | | 10 | | 30 | | 2 |
| 5156 | 4676 | | Grth in overige intermediaire goederen | 10 | 10 | 30 | | | 10 | | 30 | | 2 |
| 519 | 466, 469 | | Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d. | 0 | 0 | 30 | | | 0 | | 30 | | 2 |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | | | | CATEGORIE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | | | GEVAAR | | | GROOTSTE AFSTAND | |
| 52 | 47 | - | DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN | | | | | | | | | | |
| 527 | 952 | | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen) | 0 | 0 | 10 | | | 10 | | 10 | | 1 |
| 64 | 53 | - | POST EN TELECOMMUNICATIE | | | | | | | | | | |
| 641 | 531, 532 | | Post- en koeriersdiensten | 0 | 0 | 30 | C | | 0 | | 30 | | 2 |
| 642 | 61 | A | Telecommunicatiebedrijven | 0 | 0 | 10 | C | | 0 | | 10 | | 1 |
| 70 | 41, 68 | A | Verhuur van en handel in onroerend goed | 0 | 0 | 10 | | | 0 | | 10 | | 1 |
| 71 | 77 | - | VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN | | | | | | | | | | |
| 711 | 7711 | | Personenautoverhuurbedrijven | 10 | 0 | 30 | | | 10 | | 30 | | 2 |
| 714 | 772 | | Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g. | 10 | 10 | 30 | | | 10 | | 30 | D | 2 |
| 72 | 62 | - | COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE | | | | | | | | | | |
| 72 | 62 | A | Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d. | 0 | 0 | 10 | | | 0 | | 10 | | 1 |
| 73 | 72 | - | SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK | | | | | | | | | | |
| 731 | 721 | | Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk | 30 | 10 | 30 | | | 30 | R | 30 | | 2 |
| 732 | 722 | | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek | 0 | 0 | 10 | | | 0 | | 10 | | 1 |
| 74 | 63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82 | - | OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING | | | | | | | | | | |
| 74 | 63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82 | A | Overige zakelijke dienstverlening: kantoren | 0 | 0 | 10 | | | 0 | | 10 | D | 1 |
| 7481.3 | 74203 | | Foto- en filmontwikkelcentrales | 10 | 0 | 30 | C | | 10 | | 30 | | 2 |
| 7484.4 | 82992 | | Veilingen voor huisraad, kunst e.d. | 0 | 0 | 10 | | | 0 | | 10 | | 1 |
| 90 | 37, 38, 39 | - | MILIEUDIENSTVERLENING | | | | | | | | | | |
| 9002.2 | 382 | A0 | Afvalverwerkingsbedrijven: | | | | | | | | | | |
| 9002.2 | 382 | A7 | - verwerking fotochemisch en galvano-afval | 10 | 10 | 30 | | | 30 | R | 30 | | 2 |
| 93 | 96 | - | OVERIGE DIENSTVERLENING | | | | | | | | | | |
| 9301.2 | 96012 | | Chemische wasserijen en ververijen | 30 | 0 | 30 | | | 30 | R | 30 | | 2 |
| 9301.3 | 96013 | A | Wasverzendinrichtingen | 0 | 0 | 30 | | | 0 | | 30 | | 2 |

## Bijlage 7 Inrichtingsplan Slichtenhorsterweg 27

Bijlage 1: Inrichtingsplan




aan te planten knotboom

aan te planten fruitboom

aan te planten boom

bestaande boom

bestaand groen

aan te leggen groen

weidegrond

bestaande bebouwing

nieuwe schuur

# Landschappelijke inpassing Slichtenhorsterweg 27

0 20 30 40 50 m

Schaal : 1:1000

| | |
|---|---|
| Project | : Landschappelijke inpassing |
| Deelnemernr | : PA299HENNE |
| Naam | : Dhr. J. Henneleker |
| Adres | : Slichtenhorsterweg 27 |
| PC, Plaats | : 3862 NN Nijkerk |

| | |
|---|---|
| Opsteller Plan | : E. Timmerman |
| Datum | : november 2017 |
| Versie | : concept |

Stichting Landschapsbeheer Gelderland
zorg voor ons landschap

N W O Z

## Bijlage 8 Inrichtingsplan Eerste Kruishaarseweg 2

# Plankaart inrichtingsplan Lozeman




- Laanboom
- Walnoot
- Fruitboom
  - Appelboom
  - Perenboom
  - Pruimenboom
  - Kersenboom
- Leiboom
- Knotboom
- Bestaande beplanting
- Houtsingel
- Elzensingel
- Struweelhaag
- Knip- en scheerheg
- Geriefbosje / vogelbosje
- Poel

N
W O
Z

0 20 30 40 50 m

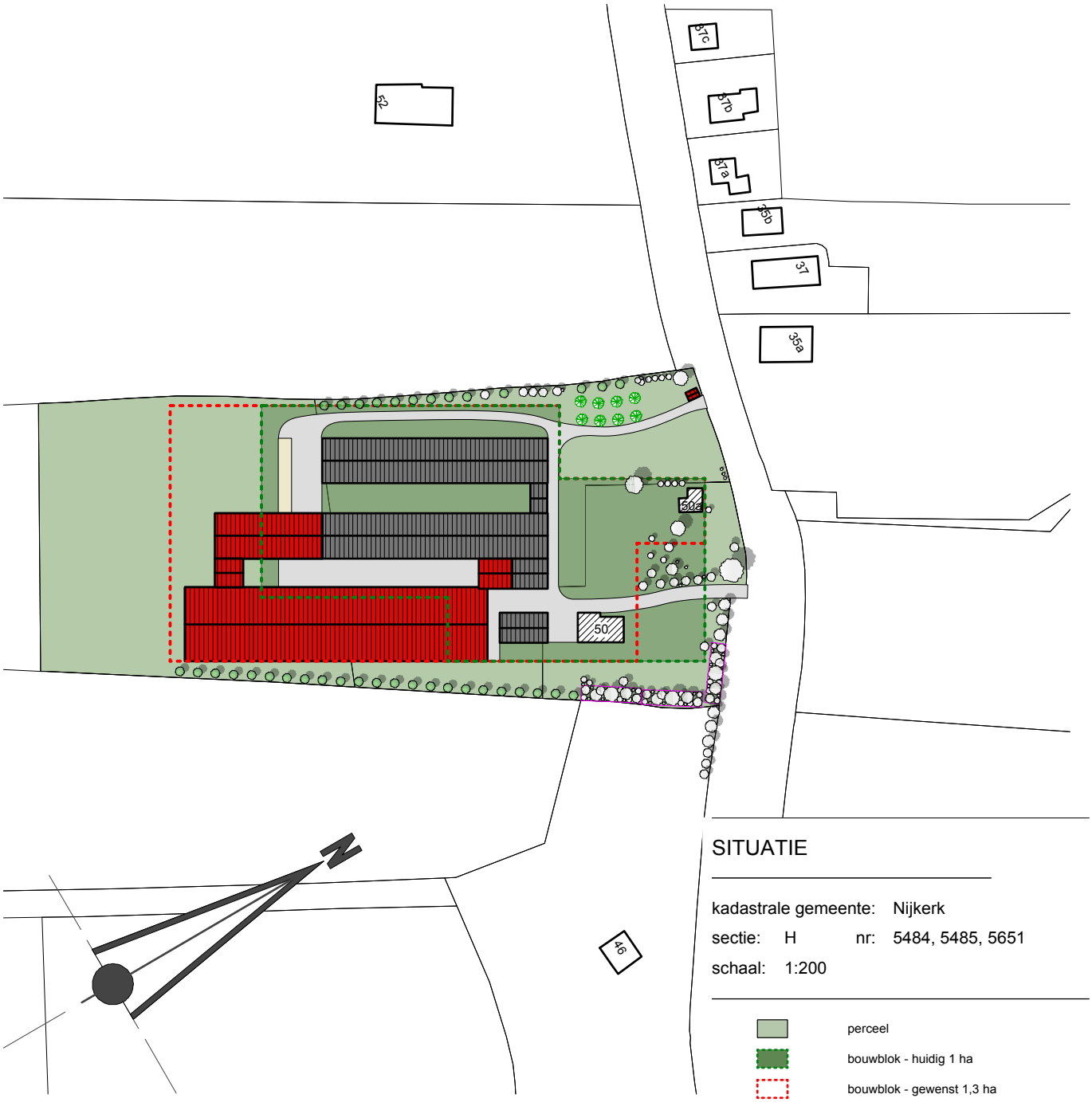
Schaal : 1:2000

Project : PA13LOZEMAN
Deelnemernr :
Naam : Dhr. Lozeman
Adres : Eerste Kruishaarseweg 2
PC, Plaats : Nijkerk

Opsteller Plan: Karen Hinkamp
Datum : 18-4-2013
Versie : concept

Stichting Landschapsbeheer Gelderland
zorg voor ons landschap

## Bijlage 9 Inrichtingsplan Bunschoterweg 50




## SITUATIE

kadastrale gemeente: Nijkerk

sectie: H nr: 5484, 5485, 5651

schaal: 1:200

- perceel
- bouwblok - huidig 1 ha
- bouwblok - gewenst 1,3 ha
- bestaande gebouwen
- nieuwbouw
- bedrijfswoning
- omliggende bebouwing
- erfverharding
- knotelzen
- fruitbomen
- bestaande solitaire boom
- bestaande erfbeplanting

Situatietekening bouwblok
Bunschoterweg 50
VOF van Ramshorst
Bunschoterweg 50
3861 ML Nijkerk
Tel. 033 - 245 12 65

| | |
|---|---|
| adviseur | J. Bouwman |
| getekend | MR / BvdB |
| datum | 8 oktober 2013 |
| | a |
| | b |
| | c |
| schaal | 1 : 2000 |
| formaat | A4 |

projectno. 611805

bladnr. Si-1

AGRA-MATIC
ADVIES MILIEU BOUW
Postbus 396, 6710 BJ Ede tel. 0318-675400 fax 0318-675409


© 2012 alle rechten voorbehouden

## Bijlage 10 Inrichtingsplan Den Akker 10

Inrichtingsplan

Schaal 1:2000

2. Doorplanten van het struweel op de wal
75 meter
2 rijen/ 1.50 plantafstand in rij
180 stuks (25 Meidoorn, 25 hazelaar
25 lijsterbes, 25 liguster)



1 bestaande bomenrij aanvullen met struiken (omvorming naar singel)
65 meter
2 rijen/ plantafstand 1.50
85 stuks (20 lijsterbes, 20 hazelaar, 20 Gelderse roos, 20 rode kornoelje, 5 meidoorn

Stichting Landschapsbeheer Gelderland

GEGEVENS

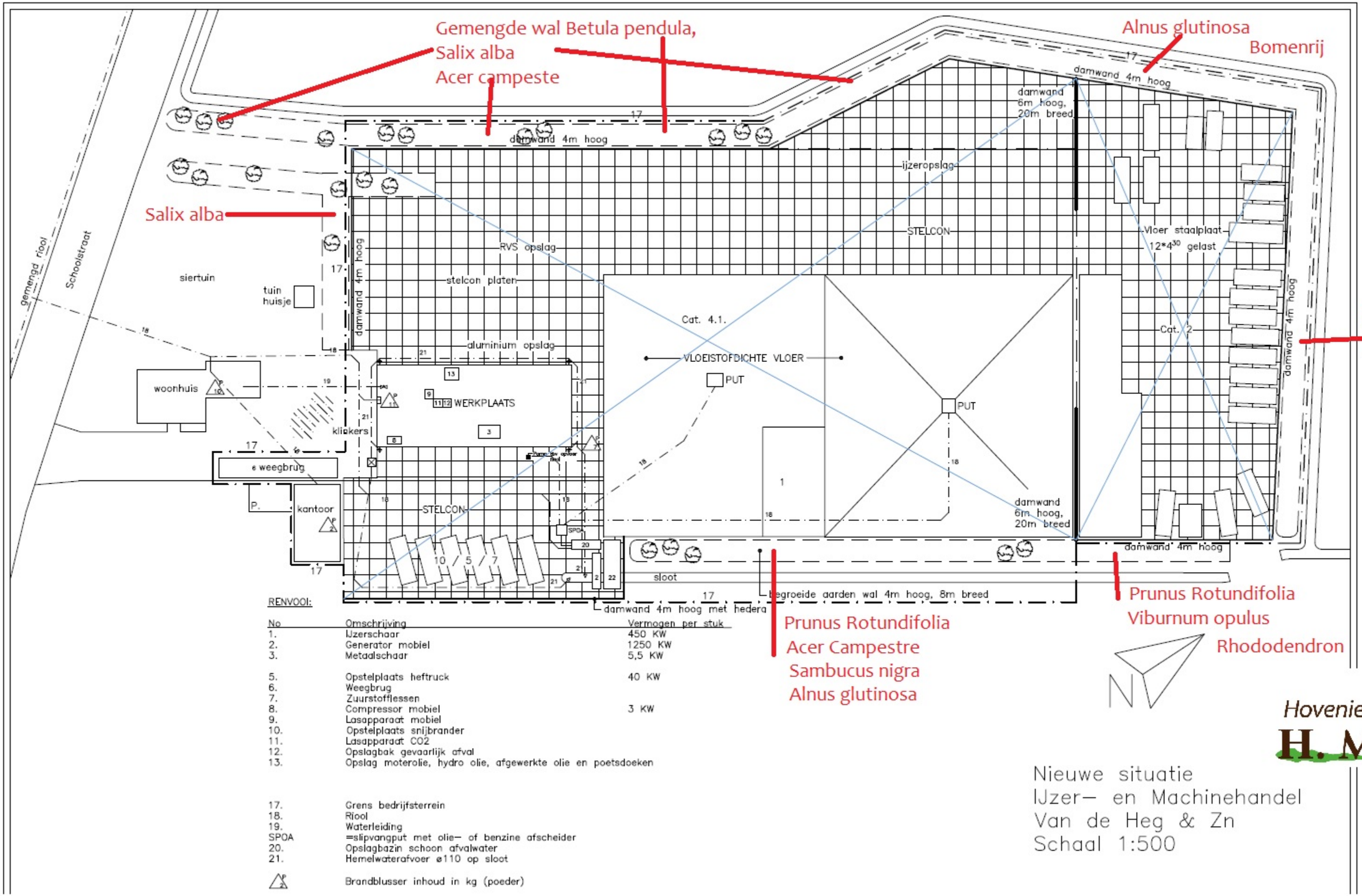
Project: Inpassing Den Akker 10
Naam: van Beek
Adres: Den Akker 10
pc /plaats: 3882 RB Nijkerk

Tekenaar: Sjoerd Timmerman
datum: juli 2015



Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2015W1553
Datum: 31-03-2016

## Bijlage 11 Beplantingsplan Schoolstraat 62




RENVOOI:

| No | Omschrijving | Vermogen per stuk |
|---|---|---|
| 1. | IJzerschaar | 450 KW |
| 2. | Generator mobiel | 1250 KW |
| 3. | Metaalschaar | 5,5 KW |
| 5. | Opstelplaats heftruck | 40 KW |
| 6. | Weegbrug | |
| 7. | Zuurstofflessen | |
| 8. | Compressor mobiel | 3 KW |
| 9. | Lasapparaat mobiel | |
| 10. | Opstelplaats snijbrander | |
| 11. | Lasapparaat CO2 | |
| 12. | Opslagbak gevaarlijk afval | |
| 13. | Opslag moterolie, hydro olie, afgewerkte olie en poetsdoeken | |
| 17. | Grens bedrijfsterrein | |
| 18. | Riool | |
| 19. | Waterleiding | |
| SPOA | =slipvangput met olie- of benzine afscheider | |
| 20. | Opslagbazin schoon afvalwater | |
| 21. | Hemelwaterafvoer ø110 op sloot | |
| | Brandblusser inhoud in kg (poeder) | |

Nieuwe situatie
IJzer- en Machinehandel
Van de Heg & Zn
Schaal 1:500

Hoveniersbedrijf
H. Muis & Zn.

Invulling beplatingsplan
opgemaakt 20-12-2021
Marien Muis
(06-30609096)

## Bijlage 12 Inrichtingsplan De Veenhuis 7

# Advies

In deze paragraaf worden randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor het ruimtelijk ontwerp van het erf. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen. De schets en de referentiebeelden geven denkbare oplossingsrichtingen aan en zijn bedoeld als toelichting van de uitgangspunten en randvoorwaarden. Andere oplossingen zijn denkbaar, wanneer ze voldoen aan de uitgangspunten en randvoorwaarden.

**Uitgangspunten en randvoorwaarden**
Hoewel de nieuwe woning ver van de bestaande bebouwing wordt gesitueerd, bijft deze binnen de landschappelijke contouren van het buurtschap, het groene eiland in de open polder. Het is daarom wel belangrijk met landschappelijke beplanting het beeld van één groen eiland te versterken.

A De nieuwe woning komt ter plekke van het erfbosje (afspraak met gemeente). De nokrichting is afgestemd op de richting van de andere gebouwen. De bebouwing wordt vormgegeven als een robuust enkelvoudig hoofdvolume met een zadeldak. Het materiaalgebruik richt zich met name op dat wat er in de directe omgeving voor komt (baksteen, hout, pannen, glas en donkere kleuren). De woning is qua uitstraling ondergeschikt aan de hoofdwoning door vormgeving en oriëntatie op het erf.

B De bestaande werktuigenberging dient als bijgebouw voor beide woningen en wordt verkleind tot de maximaal toegestaande grootte. De uitstraling met (lichte) groene damwandplaten is niet karakteristiek. Een wandbekleding van donker gepotdekseld hout zoals de oude varkenschuur is meer passend.

C De bestaande woning vormt het hoofdgebouw op het erf qua positie en uitstraling.

D De bestaande oprit wordt benut voor beide woningen. De hoeveelheid verharding wordt tot het hoogst nodige beperkt. Het overige wordt gesaneerd. De voorkeur gaat uit naar natuurlijke verharding, zoals gebakken klinkers.

E De opgaande beplanting bij de bestaande woning is waardevol en blijft behouden en waar nodig voor verjonging aangevuld met streekeigen soorten.

F Het lager gelegen erfbosje zal deels verdwijnen door de bouw van de nieuwe woning. Wel is het belangrijk dat op de kavelgrenzen beplanting behouden blijft en aangevuld wordt met streekeigen soorten, zodat het beeld van een groen eiland in de open polder blijft bestaan en de nieuwe woning onderdeel uitmaakt van de bebouwing op de zandrug.

G De kavelgrens ter hoogte van de huidige veeschuur wordt versterkt met bijvoorbeeld knotwilgen, (knot)elzen en eiken.

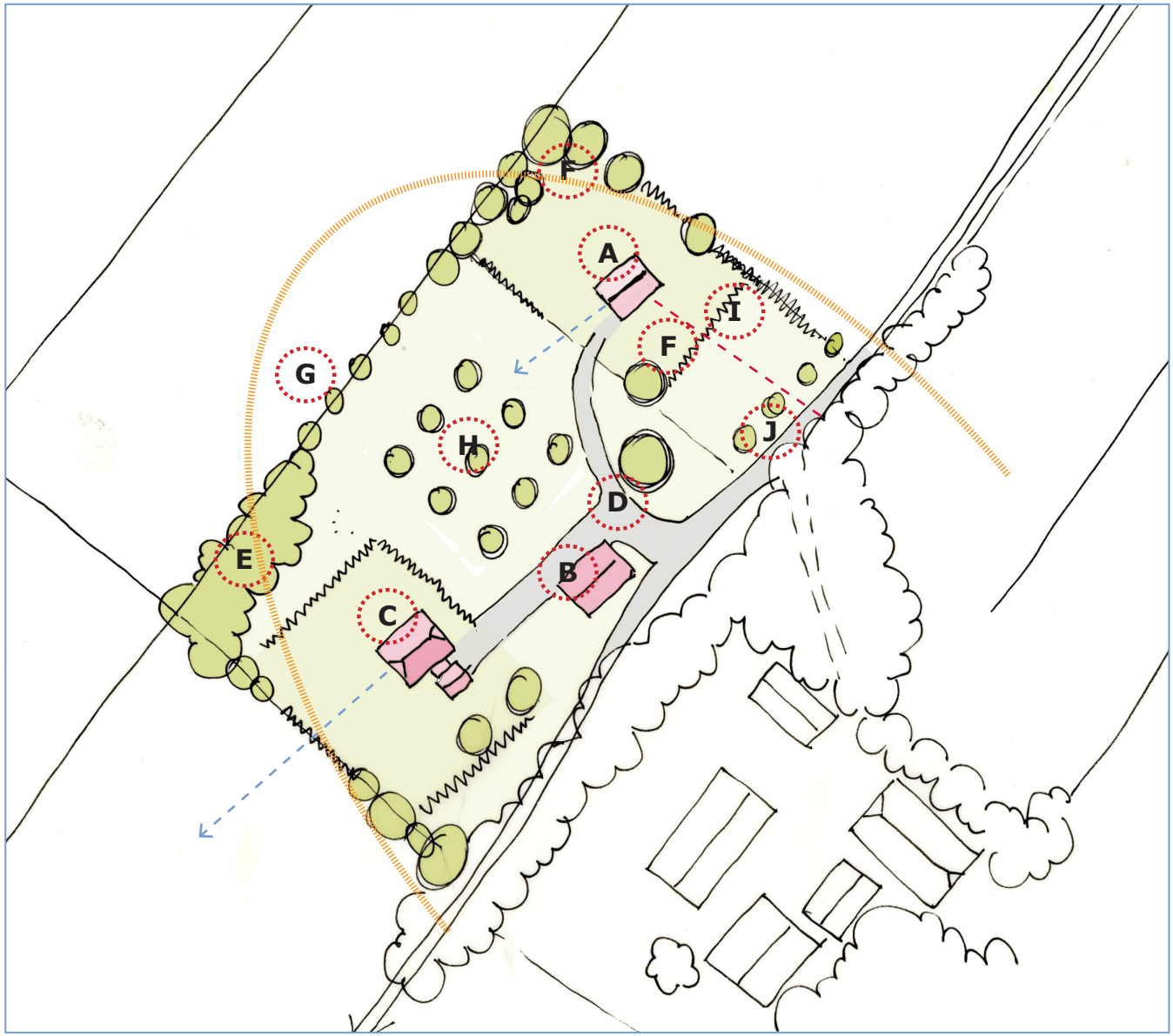
H Het middendeel wordt groen ingevuld met bijvoorbeeld een weide en boomgaard. Dit sluit ook aan bij de bestaande fruitbomen die er al staan.

I Met een haag kan de tuin omzoomd worden. Gebruik hiervoor streekeigen soorten zoals meidoorn of een doornloze variant; veldesdoorn. Deze soorten zijn minder formeel dan een beukenhaag die eerder past bij de positie van het hoofdgebouw.

J Door ook langs het pad enkele bomen te plaatsen wordt het beeld van groen eiland versterkt en komt het deel met de nieuwe woning niet los te liggen van de rest van bebouwing.

Oriëntatie (voorzijde) bebouwing.
Bebouwing op de zandrug vormt een geheel.

# Advies




Schets met mogelijke vertaling van de randvoorwaarden en uitgangspunten.

## Bijlage 13 Inrichtingsplan Prinsenweg 55




VANWESTREENEN

PROJECT:
het nieuw bouwen van een eendenstal

OPDRACHTGEVER:
Dhr. G. van Wikselaar
Prinsenweg 55
3862 PV Nijkerk

LOCATIE: Prinsenweg 55 te Nijkerk

SCHAAL: 1:1000
GETEKEND: HR
FORMAAT: A4
DATUM: 14/03/2013
WIJZIGING: -

ONDERDEEL:
landschappelijke inpassing

PROJECTNUMMER:
RO-WIKSEL1
Blad 1 van 1

Van Westreenen Adviseurs

Anthonie Fokkerstraat 1a
3772 MP Barneveld
T: (0342) 47 42 55
F: (0342) 47 42 81
E: info@vanwestreenen.nl

Varsseveldseweg 65d
7131 JA Lichtenvoorde
T: (0544) 37 97 37
F: (0544) 37 83 64
E: info@vanwestreenen.nl

## Bijlage 14 Inrichtingsplan Beulekamperweg 7

1571

1575

vergunningsvrij bouwwerk 30 m2

Vogelbosje

Beuk

Kastanje

struweel

Hoogstam fruit

gele Es

Vogelbosje

berm

woning, 600 m3

wonenwonen

42

Tamme Kastanje

beuken haag

92

33

Treurwilg

bijgebouw 70 m2

Vogelbosje

Peer hoogstam

Acasia groep

1570

Beulekamperweg

55

bijgebouw 70 m2

39

beuken haag

wonen

Rode beuk
Meerstam

woning, 600 m3

919

37

Herplant

vergunningsvrij bouwwerk 30 m2

Herplant

Vogelbosje

vergunningsvrij bouwwerk

struweel

Vogelbosje

Bestaande Elzen rij

N

# SITUATIE 1 : 200

KADASTRAAL BEKEND: GEMEENTE NIJKERK
SECTIE: M, NUMMER 92 EN 919

58

Vogelbosje :
* 20 % Krent
* 20 % Meidoorn
* 20 % Gelderse roos
* 20 % Liguster
* 20 % Hazelaar

Struweel :
* 60 % Haagbeuk
* 15 % Krent
* 15 % Lijsterbes

# Landschappelijke inrichting Beulenkamperweg 7, te Nijkerk
# Begeleidend schrijven volgens bijgevoegde tekening.

## Historie

Gebied de Beulenkamp is een fijn verkaveld gebied. De kavels zijn door deze verkaveling zeer divers van vorm en grote. De grenzen van de kavels zijn veelal omzoomd met een hakhout bosje, deze zijn nog duidelijk vertegenwoordigd in het gebied. De Els en Eik zijn de meest voorkomende hout opstanden. Els werd veel toegepast voor diverse gebruiksvoorwerpen en middelen en tbv stookhout, de Eik met name voor constructieve doeleinden en stookhout.

## Gebiedseigen soorten :

- Zomer Eik
- Zwarte Els
- Beuk
- Lijsterbes
- Meidoorn
- Berk
- Hoogstam fruit
- Schietwilg
- Haagbeuk
- Es
- Krent

## Toegepaste soorten :

- Bestaande Elzen opstand
- Paardenkastanje
- Treurwilg
- Hoogstam fruit
- Beuk
- Acacia
- Rode Beuk
- Gele Es
- Walnoot
- Meidoorn
- Krent
- Gelderse roos
- Zomer eik
- Tamme Kastanje
- Liguster
- Hazelaar
- Haagbeuk
- Lijsterbes

## Vogelbosjes op de hoeken van de kavel

Deze bosschages sluiten volledig aan bij de historische hakhout bosjes. Ook een grote diversiteit van fauna en flora zal hier de kans hebben zich te vestigen.

## Beuken langs zijden van de oprijlaan

De Beuken langs de oprijlaan mogen in de toekomst een gesloten kroon vormen zodat de oprijlaan mooi in het landschap wordt gekenmerkt. De bijpassende beukenhagen onder deze bomenrij markeren de laanvorm.

## Struweel langs de Oost en West zijde van de kavel(s)

De struweel is voornamelijk vorm gegeven door gebruik te maken van de haagbeuk. Deze beuken zullen een haagvormige afscheiding gaan vormen. De Krent en de Lijsterbes zullen de haag in het beeld versterken en de ondergroei van flora en fauna versterken.

## Hoogstam fruit bij toegang van het erf en in de bongerd.

Het is traditioneel dat in dit gebied fruit zelfvoorzienend te telen. Dit is ingepast door een bongerd aan te leggen en hoogstam perenbomen aan de aantree van het erf te plaatsen. Tevens zijn er extra vruchtbomen toegevoegd om dit beeld te versterken. Nl. De Walnoot en de Tamme Kastanje.

## Bestaande  Elzen opstand langs de zuid zijde van het perceel

De huidige Elzenopstand is geheel gebiedseigen. Deze is dan ook worden gespaard en ingepast in de nieuwe situatie.

## Eiken in de berm van de Beulenkamperweg.

Ten behoeve van de aanleg van de nieuwe inrit is het noodzakelijk om één (minder vitale)bestaande Eik in de berm te verwijderen. Echter verderop in de rij ontbreken twee Eiken. Hier hebben wij herplant toegepast om de rij weer compleet te maken.

Bovenstaand in opdracht van.
Fam. Vreekamp
Bentinckstraat 19
3861 KV  Nijkerk

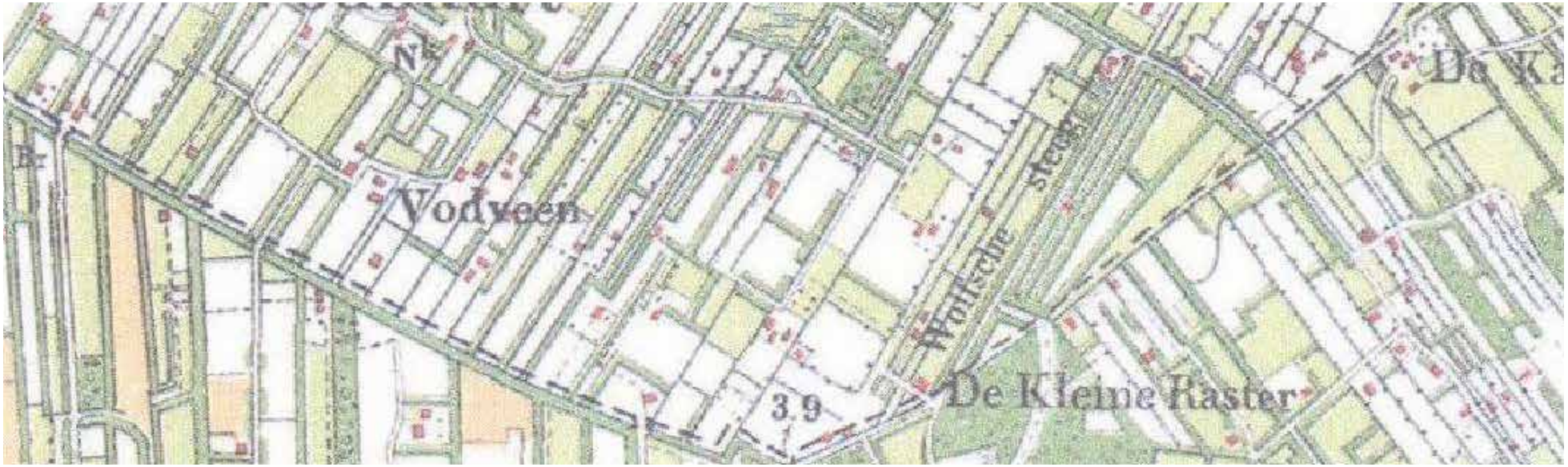
Opgesteld door.
Gerrit Bouw
Bouw Bulderweg Hoveniers
Duifhuis 34
3862 JG  Nijkerk
Kwalificaties.  E.T.W. / B.V.C. / Flora & Fauna 1

Datum.  8 april ’14  te Nijkerk.

## Bijlage 15 Erfadvies Klaarwaterweg 12-12a

# Erfadvies Klaarwaterweg 12 / 12a
## Nijkerkerveen
## Gemeente Nijkerk

GELDERS GENOOTSCHAP




Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2014

# Erfadvies Klaarwaterweg 12 / 12a
## Nijkerkerveen
## Gemeente Nijkerk

GELDERS GENOOTSCHAP

**COLOFON**

**Initiatiefnemer**
Familie Stronkhorst

**Contactpersoon gemeente Nijkerk**
Dhr. N. Butterman

**Ervenconsulent Gelders Genootschap**
Christel Steentjes | 026 4421742 | c.steentjes@geldersgenootschap.nl

**Datum**
Advies 8 juli 2014

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden 2014

# Inleiding

De heer Stronkhorst is voornemens op het perceel aan de Klaarwaterweg 12/12a in Nijkerkerveen twee woningen te bouwen. Een woning is een vergunde maar niet gebouwde bedrijfswoning, de tweede woning in het kader van functieverandering. Hiervoor worden de schuren op de locatie gesloopt. De huidige eigenaren van het intensieve veehouderij bedrijf aan de Klaarwaterweg 12/12a willen blijven in de huidige (burger)woning bij het bedrijf.

**Het erfadvies**
De gemeente Nijkerk wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom adviseert zij deskundig advies van een ervenconsulent of landschapsarchitect.
De initiatiefnemer heeft de ervenconsulent van het Gelders Genootschap ingeschakeld om advies te geven over de erftransformatie van de Klaarwaterweg 12 / 12a.

Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp voor het erf en de bebouwing. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen. In dit advies worden de welstandseisen toegespitst op deze opgave. Het vormt een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur. Het advies is opgesteld door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap in overleg met de gemeente Nijkerk en de initiatiefnemer.

**Randvoorwaarden gemeente Nijkerk**
Gemeente Nijkerk heeft aangegeven in principe mee te willen denken en hanteert daarvoor de volgende randvoorwaarden als uitgangspunt voor de functieverandering:

- Alle bestaande opstallen met een oppervlakte van 2.253 m2, inclusief het tennisveld worden gesloopt. Het agrarisch bedrijf wordt beëindigd.
- De vergunde maar niet gebouwde agrarische bedrijfswoning, kan worden gebouwd binnen het agrarisch bouwperceel. De tweede woning wordt gerealiseerd in het kader van functieverandering.
- Beide nieuw te bouwen woningen hebben een maximale inhoud van 600 m3 en een bijgebouw van maximaal 70m2.
- De woningen worden ontsloten via de bestaande oprit.
- Er moet rekening worden gehouden met milieucirkels van aangrenzende bedrijven.
- Beide woningen krijgen een bestemmingsvlak wonen van maximaal 1500 m2. De woningen en het bestemmingsvlak worden gesitueerd binnen het huidige bouwperceel.

Wensen initiatiefnemers

- Woonkwaliteit.
- Uitzicht op het landschap.
- Landschappelijke beplanting aan zijde bedrijven.
- Nieuw bijgebouw bij bestaande woning.



Locatie Klaarwaterweg 12 / 12a

- In rood de te slopen schuren. In rode stippellijn het tennisveld. Deze is al gesaneerd.
- In oranje het woonhuis met bijgebouw.

# Relevant beleid

Voorliggend rapport is geschreven met als uitgangspunt de hieronder genoemde beleidskaders. De randvoorwaarden en uitgangspunten die in dit rapport zijn geformuleerd houden rekening met het relevante beleid.

**Nationaal en provinciaal beleid**
De locatie valt niet in nationaal of provinciaal waardevol landschap. De locatie ligt buiten de EHS.

**Regionaal beleid**
- *Beeldkwaliteitsplan functieveranderingen Gelderse Vallei.*

Het beleid laat zien op welke manier de gemeenten in de Gelderse Vallei met veranderend agrarisch landschap om willen gaan. Het perceel aan De Veenhuis 7 is ingedeeld in het veenontginningslandschap. Belangrijk bij functieverandering is behoud en versterking van smalle open structuren en zichtlijnen. Bebouwing in de lengterichting of bestaande lijnen in het landschap. Beplanting op de lange kavelgrenzen en het dakenlandschap.

- *Bouwen aan het landschap op de tussenschaal, bouwstenen ruimtelijke kwaliteit voor de Gelderse Vallei 2013*

De locatie ligt in het Slagenlandschap. Ambitie is om de streekeigenheid van het gebied te versterken. De koers voor dit landschap is gericht op het benadrukken van de langerekte kavelstructuur met singels van weg tot weg. Nieuwe bebouwing voegt zich in deze structuur van smalle lange kavels en bouwt mee aan de leesbaarheid van het langerekte landschap. Lange zichtlijnen zijn daarbij belangrijk. Om te komen tot streekeigen architectuur is het Hallehuis vertrekpunt, eenvoudig van vorm, één volume, één laag met hoge kap. Een eigentijdse invulling van de traditionele hoofdvorm is daarbij mogelijk.

**Gemeentelijk beleid**
- *Structuurvisie Nijkerk Hoevelaken 2011*

De structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 is een integrale ruimtelijke visie voor het gehele grondgebied van Nijkerk,waarbij niet alleen ruimtelijk economische aspecten, maar ook maatschappelijke ontwikkelingen expliciet aandacht krijgen. De landschappen rondom Nijkerk zijn van een bijzondere kwaliteit en diversiteit. De structuurvisie benoemt onder andere de verschillende landschappen en geeft er een waardering aan en geeft aan welke toekomstvisie er voor de verschillende landschappen bestaat.

- *Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2005*

Hierin is een viertal aanknopingspunten opgenomen die gemeente Nijkerk van belang vindt, namelijk:
- Versterken van de drie aanwezige landschapstypen in Nijkerk.
- Versterken en beleefbaar maken van het cultuurhistorische erfgoed.
- Behoud en versterken van de natuurparels van Nijkerk.
- Uitbreiden recreatief netwerk en benutten kansen op recreatief vlak.

Er worden drie verschillende landschapstypen aangegeven. Hiervan dienen de kwaliteiten versterkt te worden. De locatie ligt in het laagveenontginningslandschap/slagenlandschap. De nog herkenbare langgerekte verkavelingsstructuur versterkken door het herstellen en terugbrengen van landschapselementen zoals kavelslootbeplantingen in de vorm van singels.

- *Welstandsnota Nijkerk 2013*

De locatie valt onder beperkt welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving (de stedenbouwkundige benadering).

# Analyse

**Landschap**
Het veenontginningslandschap rondom Nijkerkerveen is een relatief oud en kleinschalig landschap. Karakteristiek zijn de lange smalle strookvorminge kavels die in regelmatige slagen in het landschap liggen en van elkaar worden gescheiden door sloten. Dit gebied is vanaf de late middeleeuwen ontgonnen vanuit ontginningsassen, haaks op deze assen zijn sloten gegraven om het natte gebied te ontginnen. Bebouwing stond van oorsprong aan de ontginningsassen, door opdeling van de percelen en het toevoegen van nieuwe bebouwing is het landschap versteend. Bestaande zichtlijnen van de ontginningsas zijn daarom erg waardevol. De langgerekte kavels worden versterkt door lange beplantingslijnen van knotwilgen en (knot)elzen langs sloten. Deze beplanting is op veel plekken verdwenen of niet meer aaneen-sluitend.

Klaarwaterweg 12 is een voorbeeld van een latere toevoeging. Het erf ligt tussen twee oorspronkelijke kavellijnen waardoor het zich voegt naar het landschap. Het grote oppervlak aan schuren is niet passend in dit kleinschalige landschap.



Kaartbeeld ca. 1900


Schematische weergave van het landschap: langgerekte kavels.


Luchtfoto ca. 2010

# Analyse

**Erf, erfbeplanting en bebouwing**

A De oorspronkelijke langgerekte verkaveling is nog goed herkenbaar in het landschap. Het erf heeft zich binnen deze lijnen ontwikkeld. De kavelgrenzen zijn deels beplant.

B De Klaarwaterweg slingert zich om het erf heen.

C Het erf wordt ontsloten door een inrit aan de westzijde, de brede oprit ligt aan weerszijde van een lantaarnpaal.

D Het bedrijfserf is lang en smal. Vanaf deze ruimte zijn de schuren bereikbaar.

E Aan de zuidzijde ligt een grote open groene tuin. Een deel van de bomen is gekapt. Aan de Klaarwaterweg staat deels laurierkers als afscheiding.

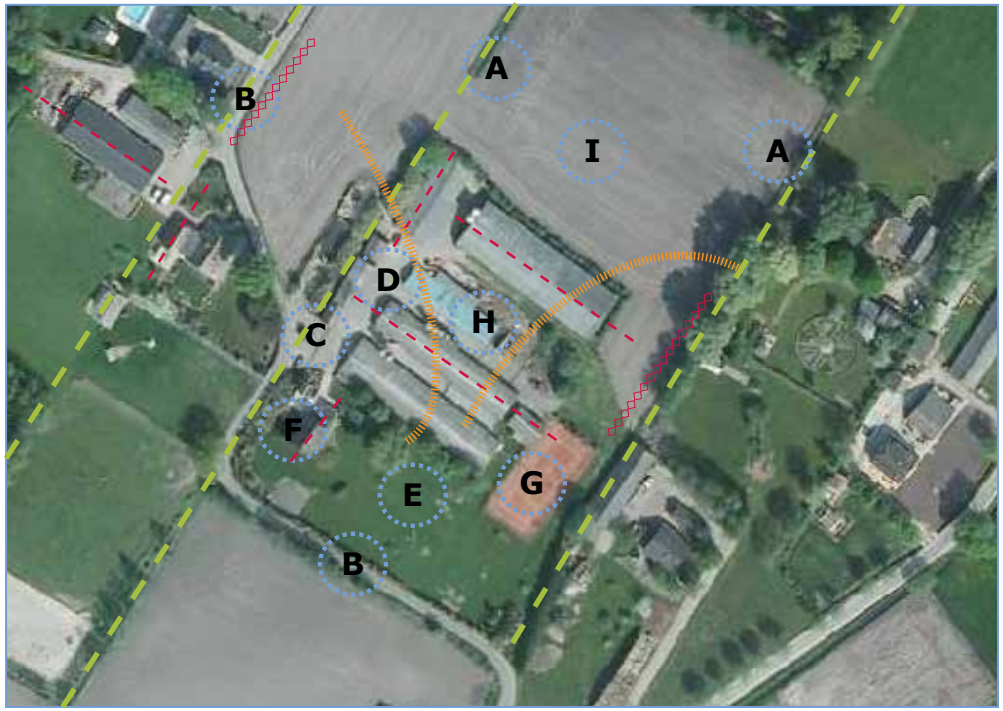
F De huidige woning staat vooraan het erf. Het is een relatief nieuwe woning met een eenvoudige uitstraling. De woning blijft staan.

G De tennisbaan is al gesaneerd.

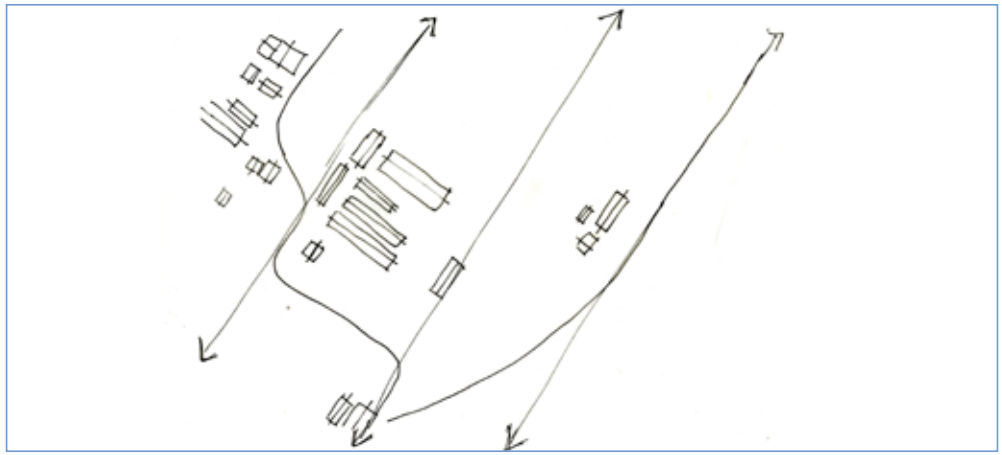
H Op het erf staan diverse schuren. Hoofdzakelijk uitgevoerd in baksteen en donkere golfplaten. Het zijn lage bescheiden schuren die haaks of paralel aan de verkavelingslijnen staan. De schuren vormen een compact geheel.

I De overige gronden zijn in agrarisch gebruik.

Groene lijnen: hoofdrichting verkaveling, het slagenlandschap.
Rode lijnen: de nokrichtingen, haaks of paralel aan de hoofdverkavelingsrichting.
Oranje lijnen: milieucirkels van naastgelegen bedrijven (bij benadering).
Rode kronkellijn: storende bebouwing of activiteiten.



Luchtfoto locatie


Schematische weergave locatie

# Analyse

**Aanknopingspunten ontwikkeling Klaarwaterweg 12 / 12a**

- Slagenlandschap met langgerekte kavels.
- Het erf ligt binnen de hoofdkavelgrenzen. Schuren en beplanting vormen een compact geheel.
- Bebouwing volgt hoofdrichting verkaveling.
- Landelijk materiaal gebruik van bakstenen en golfplaten.
- Milieucirkels van naastgelegen bedrijven.
- Zichtlijnen landschap.
- Zicht op storende bebouwing en activiteiten.



De schuren staan aan een klein bedrijfserf.



Achter de huidige woning ligt een open groene tuin. Met een grote treurwilg.



De oprit ligt aan weers-zijde van een lantaarnpaal.

# Advies

In deze paragraaf worden randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor het ruimtelijk ontwerp van het erf. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen. De schets en de referentiebeelden geven denkbare oplossingsrichtingen aan en zijn bedoeld als toelichting van de uitgangspunten en randvoorwaarden. Andere oplossingen zijn denkbaar, wanneer ze voldoen aan de uitgangspunten en randvoorwaarden.

**Uitgangspunten en randvoorwaarden**

A Het nieuwe erf ontwikkelt zich binnen de verkavelingslijnen. Deze kavelgrenzen worden versterkt door het toevoegen van beplanting zoals elzen en (knot)wilgen.
Ook kan de sloot doorgetrokken worden. Aan de westzijde kan gekozen worden voor een meer transparante beplanting zoals knotwilgen zodat het uitzicht op het landschap behouden blijft.

B De noordelijke grens wordt rechtgetrokken zodat het beter aansluit op het rechtlijnige landschap. Door als afscheiding een sloot te gebruiken is het contact met het landschap optimaal.

C Het toevoegen van hagen en een hoogstamboomgaard neemt de bedrijfsactiviteiten aan de westzijde uit het zicht en versterkt de kleinschaligheid van het landschap.

D - E De tuin van de bestaande woning wordt omzoomd met een lage haag aan erf zijde. Aan de wegzijde kan de uitheemse laurierskers vervangen worden voor streekeigen soorten en knotwilgen die de weg begeleiden.

F Enkele solitaire bomen op het voormalige bedrijfserf dragen bij aan de ensemblewerking van gebouwen en beplanting.
Dit is belangrijk omdat door de milieucirkels de bebouwing ver van de oorspronkelijke bedrijfswoning komt.

G Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande brede oprit waarbij de toegang aan weerszijde gehandhaafd blijft. Wel wordt de verharding van betonklinkers zoveel mogelijk gesaneerd en verharding tot het hoogst nodige teruggebracht. Zo ontstaat er een ruimte waar informeel parkeren mogelijk is.

H Het overige deel van het voormalige werkerf wordt groen ingericht met streekeigen soorten en als groene weide. Nabij de woningen kunnen meer siersoorten worden toegepast. Door de beplanting transparant te houden blijft het uitzicht op open landschap in het zuiden behouden.

I De nieuwe woningen staan aan een gezamenlijke open ruimte. Aan deze ruimte worden de bijgebouwen gesitueerd. Hierdoor kan privacy in de tuinen worden gecreëerd en worden de diverse gebouwen bij elkaar gebracht. De gebouwen volgen met de nokrichting de hoofdrichting van het slagenlandschap.

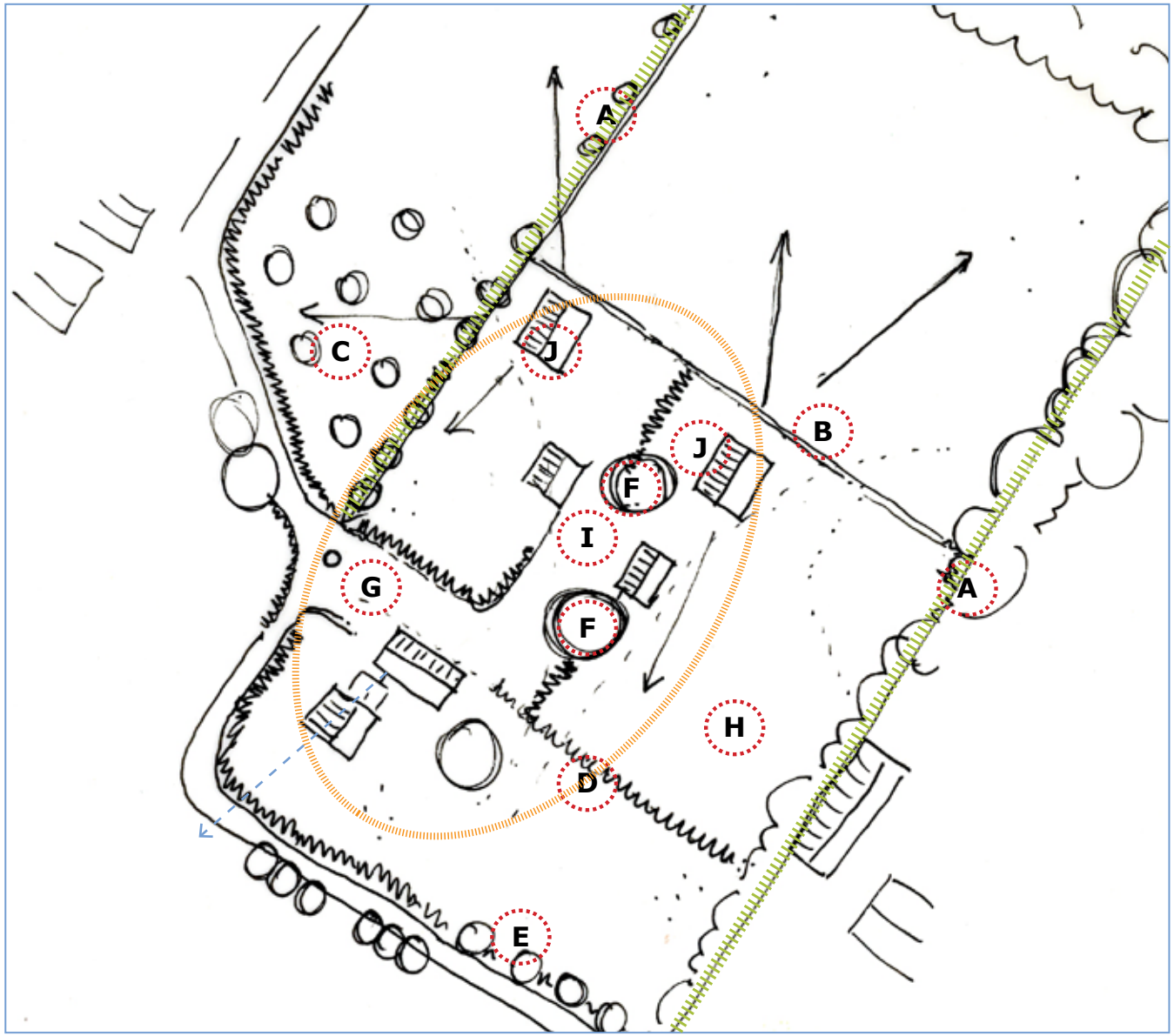
J De woningen staan buiten de milieucirkels, hierdoor staan ze ver van de oorspronkelijke bedrijfswoning. Door de ensemblewerking van groen en bijgebouwen wordt het een geheel.
Ook de woningen volgen met de nokrichting de hoofdrichting van het slagenlandschap. Dit wordt versterkt door de lengterichting van de kavel. Voor het creëren van privacy wordt gebruik gemaakt van groene afscheidingen.
Gebruik geen dominante scheidingen zoals schuttingen.
De woningen komen enkele meters van de grenzen van de bouwkavel te staan zodat er ruimte ontstaat voor een goede groene inrichting van deze grenzen.

Groene lijnen: hoofdrichting slagenlandschap.
Oranje cirkel: ensemble werking van bestaande bebouwing en groen en nieuwe bebouwing en groen.

Beeldkwaliteit woningen en bijgebouwen

- De gebouwen hebben enkelvoudige hoofdvormen, één laag met forse kap. Binnen deze traditionele hoofdvorm is een eigentijdse invulling mogelijk.
- De nieuwe gebouwen zijn qua uitstraling ondergeschikt aan de huidige woning.
- Gebruik natuurlijke materialen en gedempte kleuren.
- Bijgebouwen maken onderdeel van het ontwerpconcept.
- Ontwerp dakelementen direct mee.

# Advies




Schets met mogelijke vertaling van de randvoorwaarden en uitgangspunten.

# Referentiebeelden





Voorbeelden van schuurarchitectuur. Door natuurlijk kleur- en materiaalgebruik en de sobere vormgeving is het een voorbeeld van ingetogen bebouwing die past in het landelijke gebied. Binnen deze traditionele hoofdvorm is een eigentijdse invulling mogelijk.



Voorbeeld van elzen op de kavelgrens. Elzen kunnen net als knotwilgen geknot worden.







Informele oprit.



Landelijke materialen voor bestrating.



Groen en bebouwing vormen een ensemble.



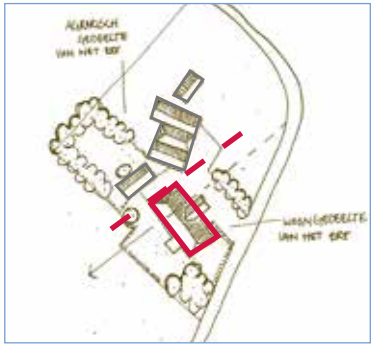
Transparante elzenrij.

# Bijlage: De erf-principes

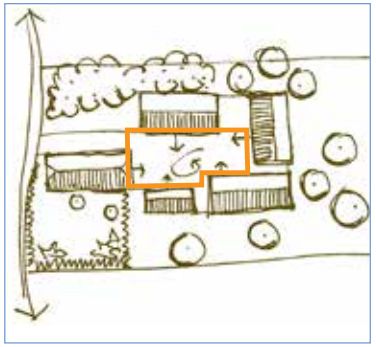
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom ook het uitgangspunt bij de advisering bij erftransformaties.  Zodat het nieuwe erf bijdraagt aan de versterking van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.



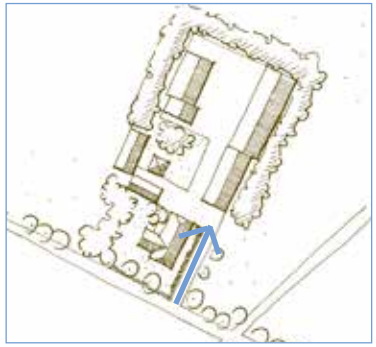
1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap. Het bestaat uit gebouwen, erfinrichting en beplanting.



2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdgebouw staat voor op het erf.



3. De gebouwen staan dicht bij elkaar, gegroepeerd op en rond een gemeenschappelijke ruimte.



4. Er is een duidelijke hoofdentree.



5. Het erf is verankerd in het landschap door o.a. positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting en wandelpaden.

*Streekeigen beplanting*
Lange kavelgrenzen: (knot)wilg, (knot) els.
Boomgaard: hoogstamfruitbomen met appel, peer, pruim en kers.
Solitaire bomen: Eiken
Hagen: meidoorn, veldesdoorn, liguster en/of haagbeuk.
Struiken: sering, boerenjasmijn, bessen.
Nabij woning: berken en eiken.

## Bijlage 16 Te slopen Slichtenhorsterweg 18c

# Slichtenhorsterweg 18c te Nijkerk

**Kaart te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing**



## Bijlage 17 Erfinrichtingsplan Slichtenhorsterweg 18c

Rhodo bestaand

Beukenhaag

Essen bestaand

Zomereik nieuw aan te brengen

Vogelbosje

Weide

Knot wilgen rij bestaand

rand perceel grens 1.5 ha

Elzen & berk Hakhout singel Bestaand

Sligtenhorsterweg

Beuk nieuw aan te brengen

Rode Beuk nieuw aan te brengen

Vogelbosje

Knot wilgen nieuw aan te brengen

Elzen hakhout nieuw aan te leggen

Beukenhaag

Lei-linde

Beuken haag nieuw aan te brengen

erf verharding

nieuwbouw woning

nieuwbouw schuur

18C

Eik nieuw aan te brengen

Gewone beuk bestaand

Schuur

Elzen hakhout nieuw aan te leggen

Gazon

Elzen hakhout bestaand

bongerd

Kastanje bestaand

Eik bestaand

Beuken haag nieuw aan te brengen

Vogelbosje

Sortiment vogelbosje:
20 % Hazelaar
20 % Krent
20 % Lijsterbes
20 % Meidoorn

Essen nieuw aan te brengen

N

| | |
|---|---|
| opdrachtgever | : Fam. Van Dijk |
| adres | : Sligtenhorsterweg 18c |
| postcode/woonpl. | : 3862 NR Nijkerk |
| tel.nr | : nvt |
| omschrijving | : Inrichting plan Landschappelijke inpassing |
| Schaal | : 1:200 ca. A1 |
| tek.nummer | : -1-1505 19 maart 2015 |
| behandeld door | : Gerrit Bouw |
| versie | : Definitief |


Bouw Bulderweg landschapsbeheer
Duilhuis 34
3862 JG Nijkerk
Tel. (033) 245 41 86
Fax (033) 245 29 44
Handtek. Gerrit
Mobile 06-533 026 63 of 06-510 989 12
E-mail: info@bouwbulderweg.nl

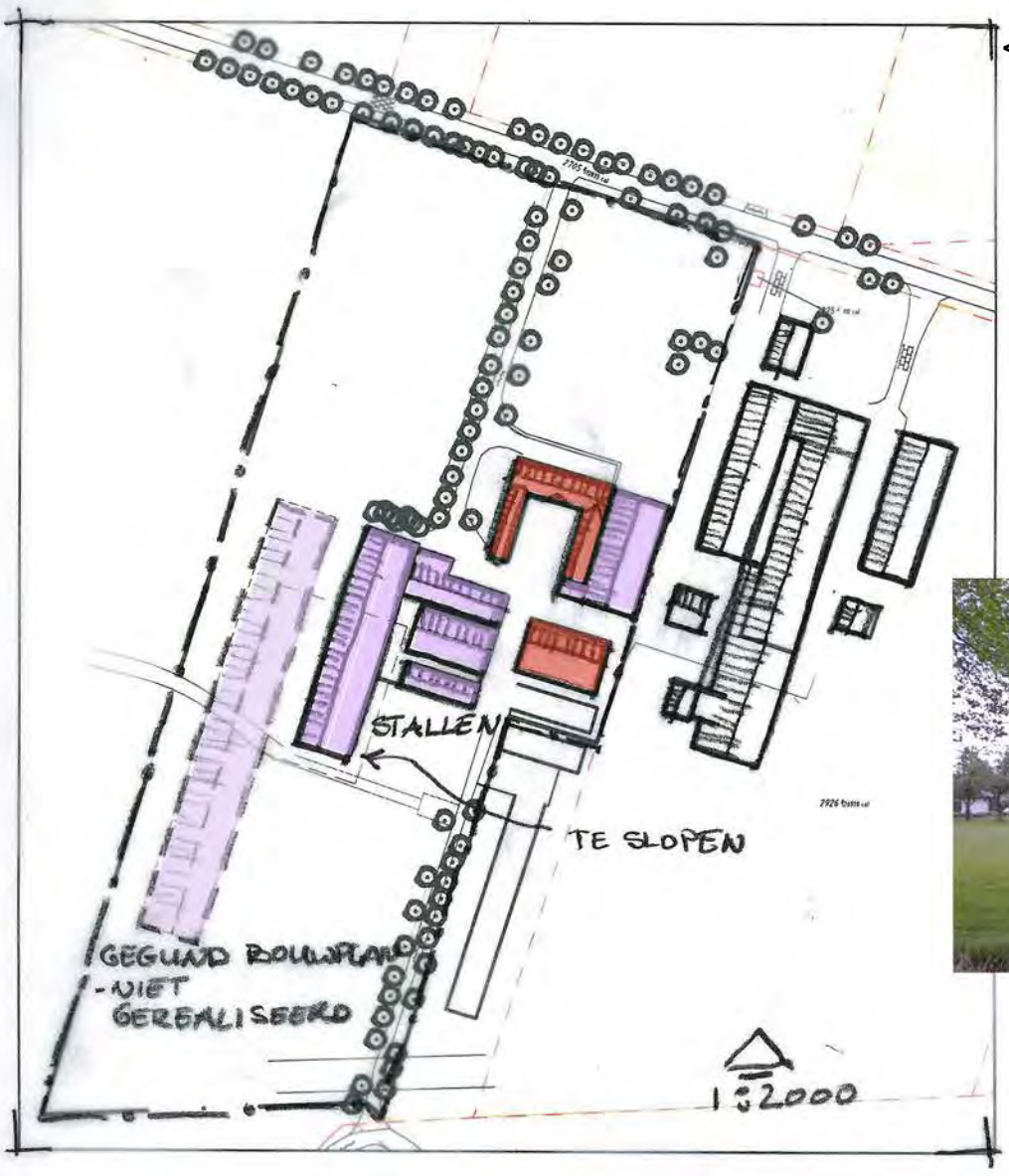
## Bijlage 18 Erfinrichtingsplan Nieuwe Voorthuizerweg 15

# Erfinrichting
# Nieuwe Voorthuizerweg 15, Nijkerk



luchtfoto: gemeente Nijkerk

## 2 september 2015




**< Bestaande situatie**

Het erf aan de Nieuwe Voorthuizerweg, nr 15, ligt in het heideontginningslandschap van de gemeente Nijkerk.
Het is een langgerekt perceel, haaks gelegen op de weg. De bebouwing bestaat uit een woonhuis met bijgebouwen/stallen.
Een denkbeeldige lijn tussen wonen en werken, kenmerkend voor dit landschapstype, is duidelijk aan te geven. “Voor” is het gebied met siertuin, huisweide en boomgaard; “achter” vinden we de bedrijfsgebouwen en stallen.

Twee stallen haaks op de woning vormen hiermee een u-vormig bouwblok, waardoor een binnenhof ontstaat. De aan oostzijde aangebouwde schuur zal worden gesloopt. De werktuigenschuur blijft gehandhaafd.

De lange stal, in de lengte richting van de kavel, samen met hier haaks opstaande drie stallen zullen eveneens worden gesloopt. De vergunde uitbreiding, aangevraagd door de vorige eigenaar, is niet gerealiseerd.


vooraanzicht

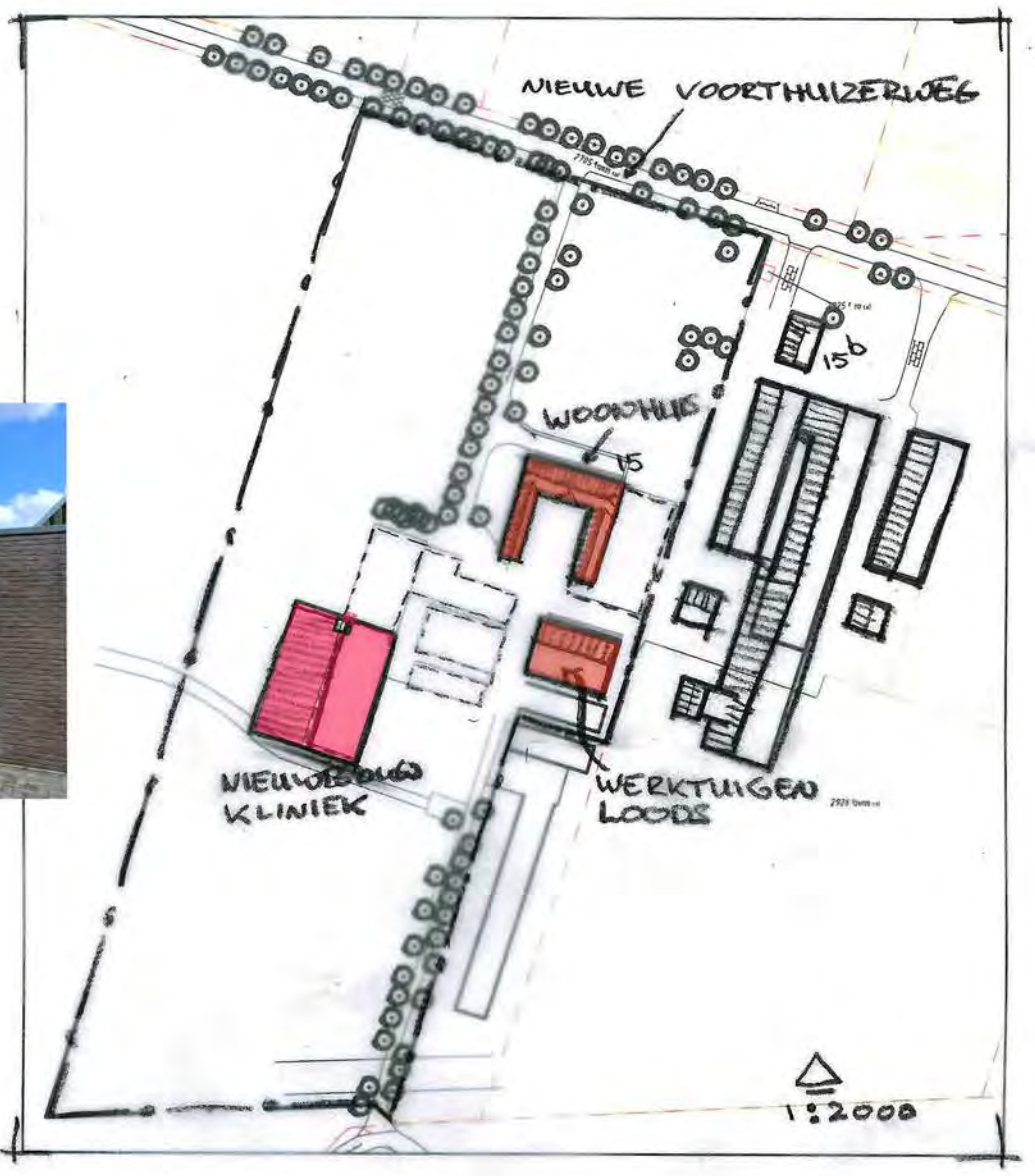

woongedeelte

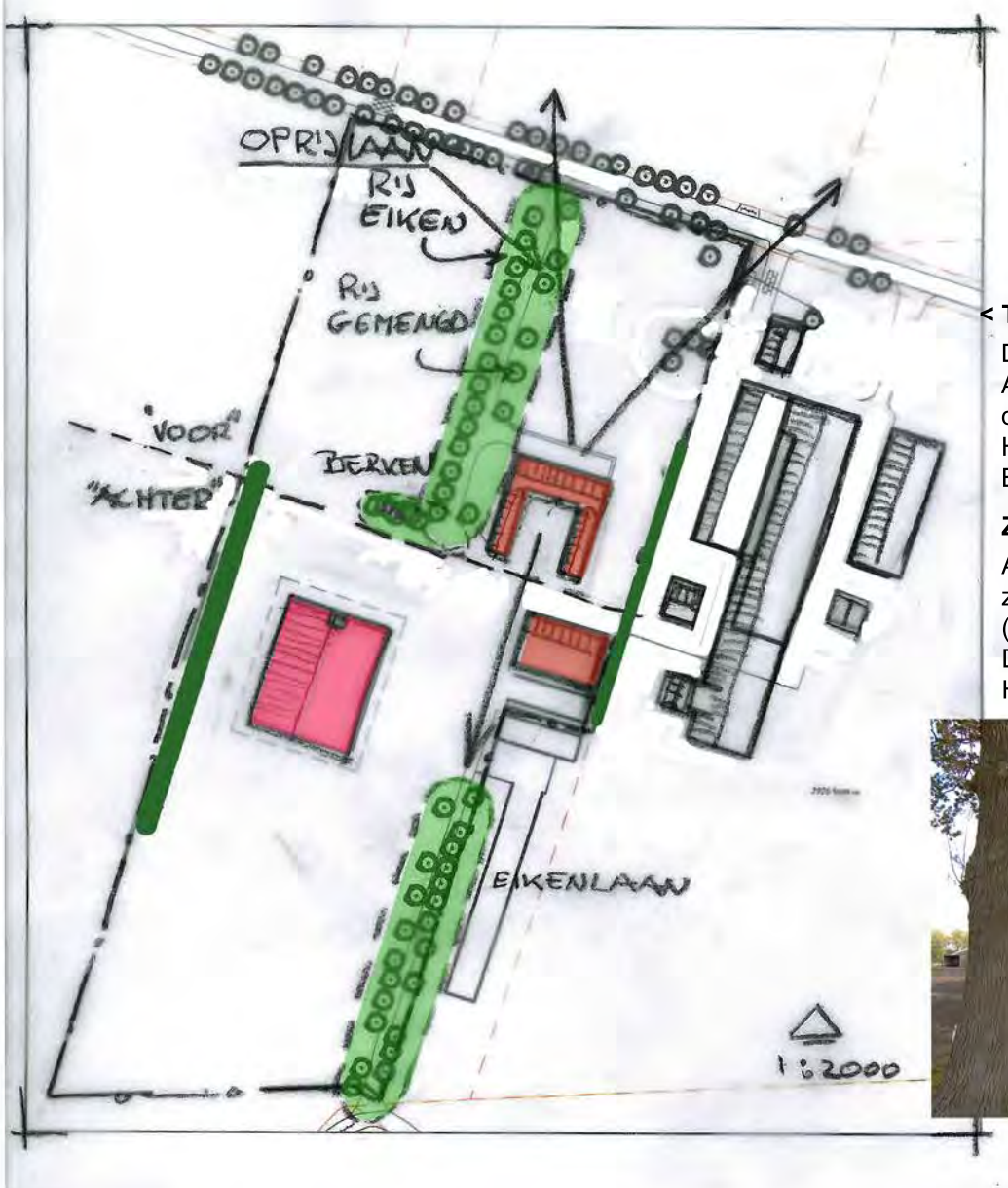
**Planontwikkeling >**

De nieuw te bouwen paardenkliniek heeft een oppervlak van 28 x 36m, met een noklijn in de lengte richting.
Hierom heen krijgen longeercirkels, paddocks en een paardenbak een plaats.
Voor de kliniek zal voldoende ruimte komen voor de paardentrailers/wagens om te kunnen draaien en lossen. De aanvoer zal via de Nieuwe Voorthuizerweg gebeuren.


bestaand zicht op westzijde


binnenhof




**< Te behouden landschappelijke elementen**

De oprijlaan is door de grote bomen een beeldbepalend landschappelijk element.
Aan de westzijde, de landschapszijde, staan eiken, de tuinzijde (oost) wordt gevormd door soorten als paardenkastanje (rood en wit), linde en beuk.
Het achterpad is volledig beplant met grote eiken.
Beide lanen versterken de slagenverkaveling van dit gebiedje.

**Zichtlijnen**

Aan de open landschapszijde, de westgrens, komt een windsingel. Hiermee wordt het zicht op de kliniek doorbroken. Op de oostgrens met de buren zullen een losse haag (”achter”) en een strakke haag (voor”) de scheiding met de buren vormen.
De toevoegingen benadrukken de lengte richting van het perceel.
Het zicht vanuit de woning op het agrarisch landschap (en omgekeerd) blijft open.


achterpad


oprijlaan, oostzijde




1:1000
SEPTEMBER 2015

ERFINRICHTING
NIEUWE VOORTHUIZERWEG 15
NIJKERK

**Erfinrichting Nijkerk, Nieuwe Voorthuizerweg 15.**

A. Woonhuis
met bijgebouwen en binnenhof
via dubbele poort uitzicht op eikenlaan

B. Kliniek,
28 x 36m, rondom vrije (onderhouds-)strook van 4m
bij de nieuwbouw nestgelegenheid opnemen voor huiszwaluw, huismus en spreeuw

C. Werktuigenschuur,
open aan noordzijde

D. Paddock, 3x
12 x 15m, 2m vrije ruimte rondom

E. Paardenbak,
20 x 40m

F. Longeercirkels,
1x R=14m, 1x R=18m, met rondom een haag van groene beuk

G. Paardenweides

H. Mestopslag

K. Parkeerplein
ca. 25 x 50m, t.b.v. auto+trailers, paardenwagen (draaicirkel: R≤12,5m)
parkeervakken personenauto's (10 pp)

L. Houtsingel
versterking lengterichting, en onderbreking van het zicht op parkeren en kliniek.
breedte ca. 3m; 2 plantrijen, h.o.h 1,5m
meidoorn, veldesdoorn, boswilg, lijsterbes, hazelaar,
geen eik i.v.m. aantrekkingskracht dazen

M. Markante boom
(linde), aan de voet ruig gras, extern onderhoud.

N. Plantvakken,
lage beplanting, soorten: (pluim-)hortensia, lage sering, boerenjasmijn

O. Haag, strak geschoren
groene beuk, met een enkele rode ertussen

P. Struweelhaag, los(ser) groeiend
meidoorn, veldesdoorn, rode kornoelje, lijsterbes

Q. Te handhaven fruitbomen

R. Nieuwe fruitbomen
aanvulling bestaande fruitbomen tot kleine boomgaard
hoogstam bomen, als appel, peer, kers, pruim

S. Te handhaven groenelementen
eikenlanen, landschappelijk element
berkenbosje, diffuse doorkijk naar nieuwbouw

T. Voortzetting greppel
extensief onderhoud, corridor kleine zoogdieren

U. Overpad voor buurman

V. Siertuin bij woning

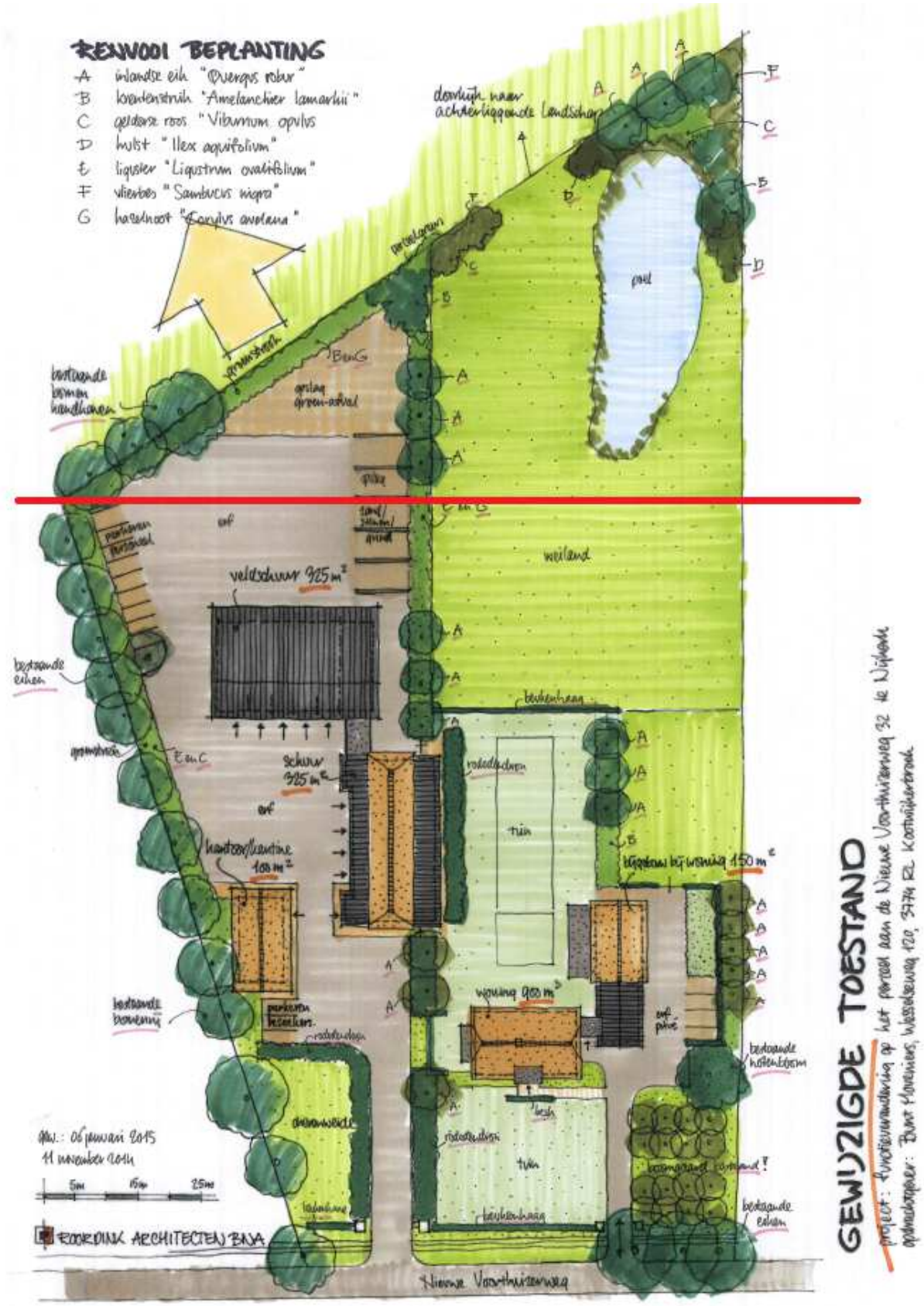
W. Bloemenweidemengsel
aantrekken insecten

X. Vogelbosje
schuilgelegenheid en voedselvoorziening
meidoorn, krent, hazelaar, hondsroos, gelderse roos, sleedoorn, egelantier

X2. Idem, met toevoeging van braam
snoeihout in rillen langs rand vak.

Y. Steenuil-kasten, 2x
Een kast in de werktuigenschuur (C), en een kast in een boom van de oprijlaan.

## Bijlage 19 Erfrinrichtingsplan Nieuwe Voorthuizerweg 32


REEWOOI BEPLANTING
A inlandse eik "Quercus robur"
B krentenstruik "Amelanchier lamarckii"
C gelderse roos "Viburnum opulus"
D hulst "Ilex aquifolium"
E liguster "Ligustrum ovalifolium"
F vlierbes "Sambucus nigra"
G hazelnoot "Corylus avelana"
GEWIJZIGDE TOESTAND
weiland
vijver
schuur 325 m²
woning 950 m³
Hiewa Voorthuizerweg
EGBERINK ARCHITECTEN BNA

## Bijlage 20 Erfinrichtingsplan Woudweg 18a

# Erftransformatie Woudweg 18a, Nijkerk

Landschappelijke inpassing



B4o
Landschapsarchitectuur
Stedenbouw
Recreatieontwikkeling
www.b4o.nl

**Erftransformatie Woudweg 18a, Nijkerk**
Landschappelijke inpassing
Datum: 4 april 2013

## Inhoudsopgave

**pag. 2**

**1. Inleiding** **pag. 3**

**2. Huidige situatie** **pag. 4**
2.1 Situering plangebied **pag. 4**
2.2 Inrichtingsmodel huidige situatie **pag. 5**

**3. Nieuwe situatie** **pag. 6**
3.1 Landschappelijk ontwerp **pag. 7**
3.2 Landschappelijke onderbouwing **pag. 8**
3.3 Beplantingsindicatie

**COLOFON** **pag. 9**

# 1. Inleiding

Deze inleiding beschrijft de aanleiding en het doel voor het opstellen van de landschappelijke inpassing van de herstructureringslocatie gelegen aan de Woudweg 18a te Nijkerk.

**Aanleiding**
De familie van den Ham woont aan de Woudweg 18a, hierna te noemen als het plangebied. De huidige bewoning vindt plaats in een verbouwde schuur waarvan bewoning wordt gedoogd. De familie wil graag door middel van  een herstructurering een nieuw woonhuis bouwen binnen het plangebied. Om daartoe te komen wordt gebruik gemaakt van de regeling voor functieverandering. Om tot het benodigde aantal vierkante meters te komen om deelname mogelijk te maken, worden op verschillende plekken in Nijkerk schuren gesloopt. Ook de tot woonhuis verbouwde schuur binnen het plangebied wordt hiertoe gesloopt. In totaal zal er 1022m2 aan opstallen worden gesloopt, wat ruim voldoende is om een nieuwe woning terug te bouwen. Voor het perceel dient er een bestemmingsplan procedure doorlopen te worden. Hierbij speelt ook de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning en beplanting een belangrijke rol.

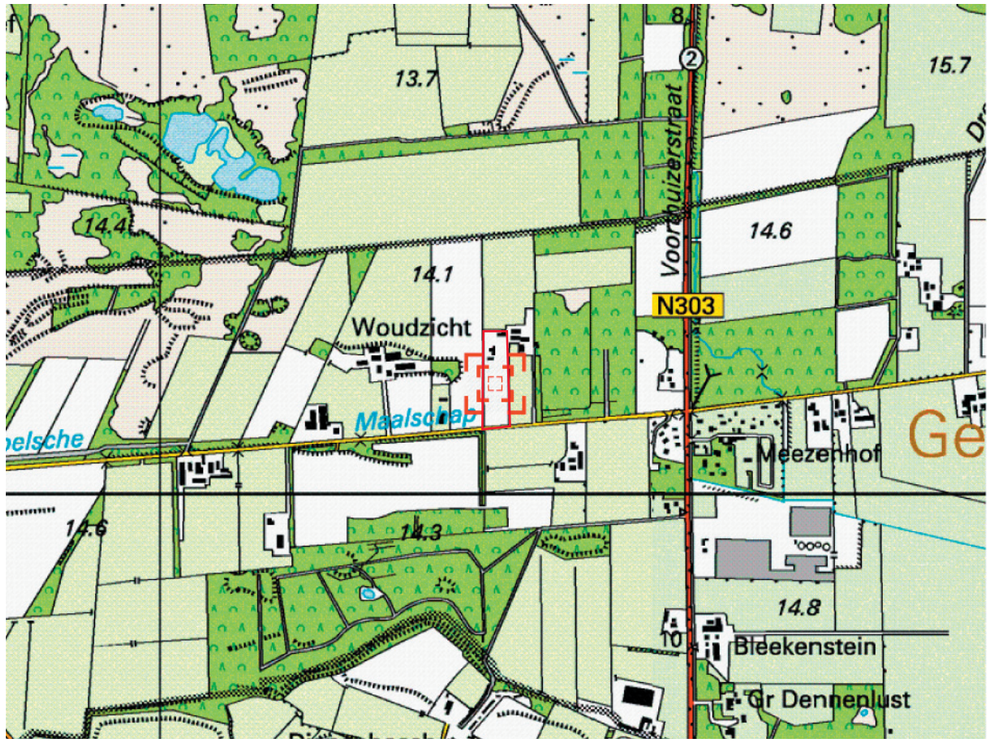
Voor de erftransformatie is er door het Gelders Genootschap een nota van uitgangspunten en randvoorwaarden gemaakt. Deze nota met voorwaarden, richtlijnen en referenties vormt de basis voor de verdere inrichting van de openbare ruimte. Aan B4o landschapsarchitectuur + Stedenbouw + Recreatieontwikkeling is gevraagd om een landschappelijk ontwerp te vervaardigen waarin de landschappelijke inpassing met toekomstige inrichting van het plangebied na erftransformatie inzichtelijk wordt.

**Doel**
Het voorliggende rapport dient als een analyse van ruimtelijke huidige situering van het plangebied. In dit rapport wordt daarnaast de nieuwe voorgestelde situering weergegeven, waarbij deze is gekoppeld aan een landschappelijke onderbouwing. Hierbij dient de aansluiting op bestaande landschapskarakteristieken naar voren te komen.

# 2. Huidige situatie

## 2.1 Situering plangebied

**Ligging van het plangebied binnen topografische kaart.**

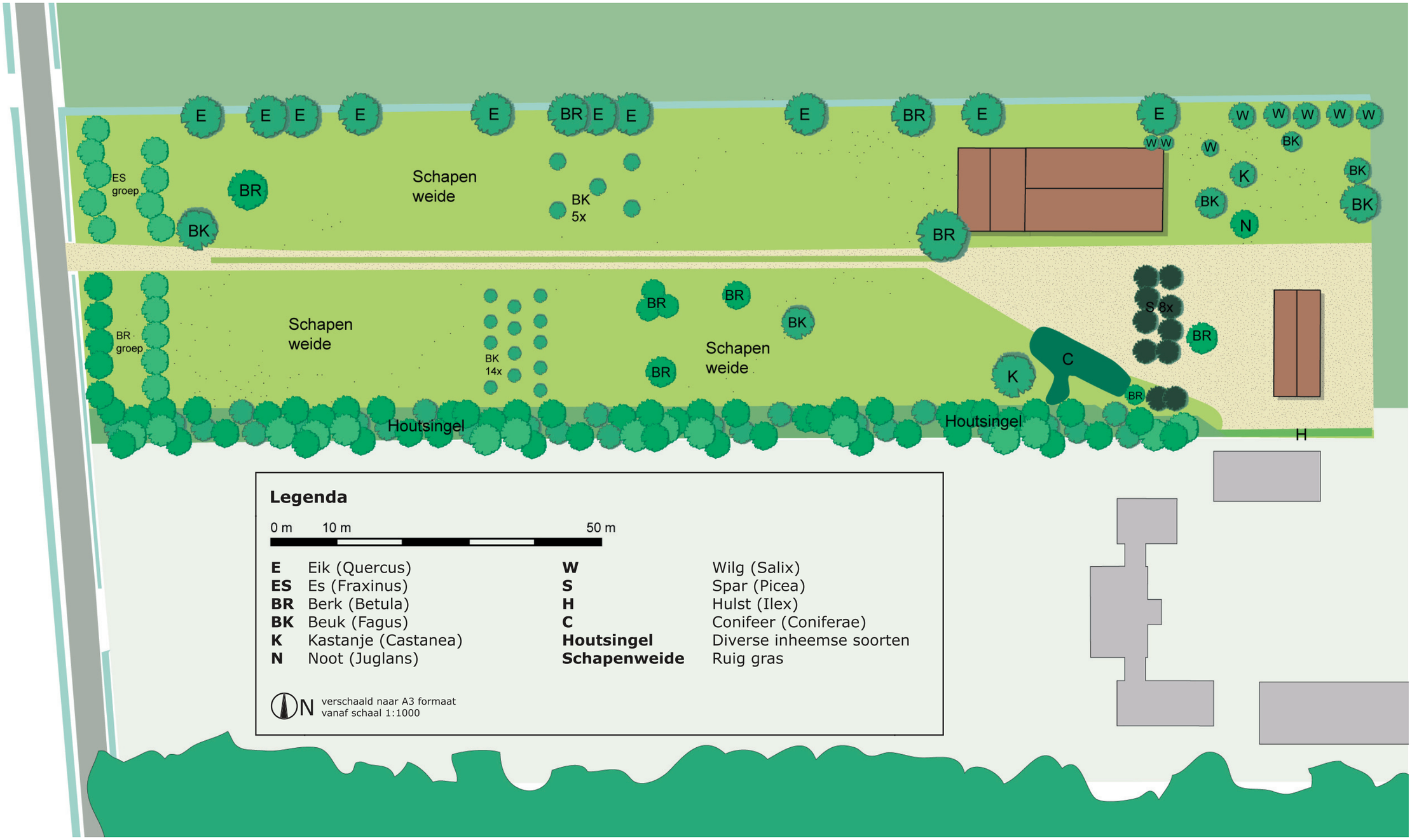



**Ligging van het plangebied op luchtfoto.**




Het plangebied is gelegen ten noorden van Voorthuizen. Op de luchtfoto aan de rechterzijde is de huidige erfopzet terug te zien. Structuurbepalende erfbeplanting zorgt voor een landschappelijk kader langs de begrenzing van het perceel. Op het terrein staat verschillende  opgaande beplanting bestaande uit beeldbepalende boomgroepen en solitairen op het gras.

## 2.2 Inrichtingsmodel huidige situatie




**Legenda**

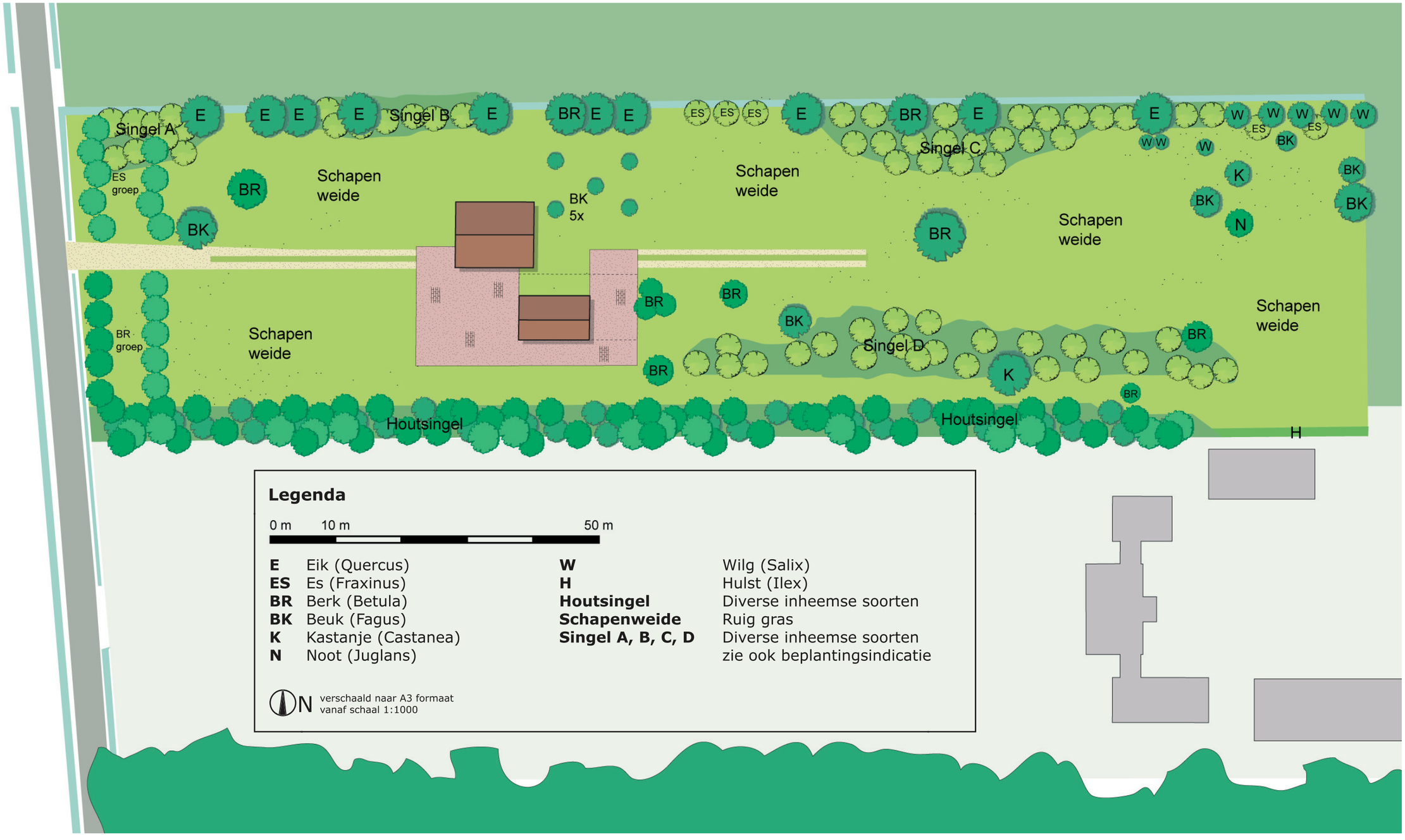
0 m 10 m 50 m

| | | | |
|---|---|---|---|
| **E** | Eik (Quercus) | **W** | Wilg (Salix) |
| **ES** | Es (Fraxinus) | **S** | Spar (Picea) |
| **BR** | Berk (Betula) | **H** | Hulst (Ilex) |
| **BK** | Beuk (Fagus) | **C** | Conifeer (Coniferae) |
| **K** | Kastanje (Castanea) | **Houtsingel** | Diverse inheemse soorten |
| **N** | Noot (Juglans) | **Schapenweide** | Ruig gras |

N verschaald naar A3 formaat
vanaf schaal 1:1000

# 3. Nieuwe situatie

## 3.1 Landschappelijk ontwerp



# Landschappelijke inpassing

## 3.2 Landschappelijke onderbouwing

Aan de achterzijde van het plangebied wordt ook de westelijke kavelgrens fors beplant met nieuwe elzen en eiken. Hierbij is er een inpassing van circa 22 nieuwe bomen. Doordat de randen van het plangebied aan de achterzijde meer massa krijgen door de inpassing van nieuwe beplanting zal het zicht vanuit de woning naar de noordzijde van het buitengebied worden versterkt.

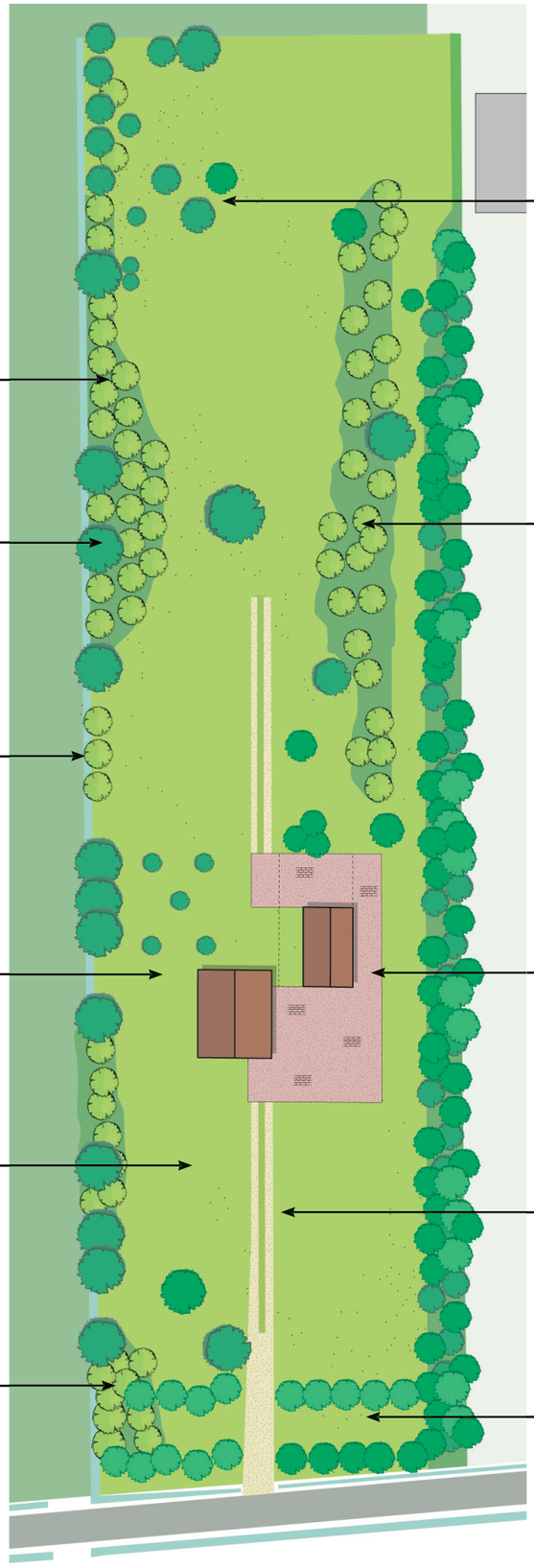
Hierbij worden veel bestaande bomen behouden en komt er aan de westzijde van de nieuwe woning een aanvulling met nieuwe bomen waarbij er een klein bosje ontstaat wat zorgt voor privacy en een coulissenwerking van het landschap.

Deze aanvulling met elzen zorgt ervoor dat er een doorgaande rij wordt gevormd met al aanwezige bomen bestaande uit eiken en berken op de kavelgrens.

De nieuwe woning met bijgebouw wordt als nieuw erf op de bestaande kavel aan de Woudweg 18a geplaatst. De bestaande houtwal en bomenrijen op de kavelgrenzen vormen daarbij een reeds bestaand landschappelijk kader.

De voortuin krijgt een informele opzet, met ruimte voor een schapenweide, passend in het karakter van het buitengebied.

In de hoek van het plangebied aan de zuidwestzijde wordt nieuwe beplanting ingepast, bestaande uit inheemse bomen en heesters. Het aanzetten van beplanting op deze plek zal ook de oversteek van wild bevorderen.



Inpassing van bestaande bomen binnen het perceel (kastanje, beuk, wilg) zorgt ervoor dat na de bestemmingsplanwijziging er direct een volwassen groenstructuur aanwezig is binnen het plangebied. Hiermee ontstaat er in de toekomst direct een natuurlijk kader rondom de nieuwbouw.

Ten noordoosten van het plangebied wordt bestaande beplanting verder aangevuld met nieuwe bomen en heesters tot aan de noordelijke grens. Hierdoor ontstaat er een nieuwe groene erfafscheiding die bijdraagt aan de privacy rondom het woonerf. Aan de achterzijde (oostzijde) van de bosje blijft er een grasstrook liggen tussen de nieuwe beplanting en de bestaande houtwal op de erfgrens. Zo blijft er ruimte over voor noodzakelijk beheer, zoals snoeiwerkzaamheden.

De nieuwe woning met bijgebouw is  meer naar voren centraal gesitueerd binnen de informele opzet van het erf op de kavel. Hierdoor wordt de functie van het perceel meer herkenbaar en wordt de woning ook vanaf de weg beleefd. Door de situering iets meer centraal op het perceel wordt het doorzicht naar het achterland geoptimaliseerd. Dit zal de ruimtelijke beleving van het perceel vergroten. Daarnaast is deze ligging ook beter in verband met de schaduw en groene aanslag op de woning en schuur. Daarbij speelt ook het gevaar dat er bij storm en dergelijke bomen omvallen als de bebouwing te dicht op de hoge houtwal zou staan. De woning en bijgebouw worden in een later stadium architectonisch verder uitgewerkt.

De bestaande toegangsweg heeft het landschappelijk karakter van een karrenspoor bestaande uit halfverharding of klinkerverharding wat past bij de informele opzet van de kavel.

Aan de zuidzijde, de voorzijde van het plangebied staat een dubbele bomenrij van Es en Berk. Deze bomen blijven behouden en kunnen opgekroond worden om het zicht vanuit de weg naar de woning en andersom onder de bomen door te creëren.

## 3.3 Beplantingsindicatie

Inpassing van bestaande bomen en daar waar nodig versterken met nieuwe loofbomen en onderbegroeiing.



Zomereik (Quercus robur)



Beuk (Fagus sylvatica)



Berk (Betula pubescens)



Els (Alnus)



Wilg (Salix)



Kastanje (Castanea)

Indicatiesoorten van struiken die ter aanvulling van boomgroepen geplant kunnen worden, bijvoorbeeld meidoorn, gelderse roos, hondsroos, vuilboom, taxus en kamperfoelie.



Meidoorn (Crataegus)



Vuilboom (Rhamnus frangula)



Hondsroos (Rosa canina)



Gelderse Roos (Viburnum opulus)



Gelderse Roos (Viburnum opulus)



Kamperfoelie (Lonicera)



Referentiebeeld van schapen binnen coulissenlandschap.

## Colofon

Dit rapport bevat een landschappelijke inpassing ten behoeve van de herstructurering Woudweg 18a in Nijkerk en is vervaardigd door:

**Landschapsarchitectuur**
**Stedenbouw**
**Recreatieontwikkeling**

Herculesplein 207 B - unit 7
3584 AA Utrecht
T. 030 274 1780
E: info@b4o.nl
I: www.b4o.nl

**Opdrachtgever:**

**Dhr. van den Ham**
Woudweg 18a
3862 PN Nijkerk

Datum: 4 april 2013

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke manier dan ook, zonder voorafgaande toestemming van B4o Landschapsarchitectuur + Stedenbouw + Recreatieontwikkeling.

## Bijlage 21 Erfinrichtingsplan Schoolstraat 111-113

# Beplantingsplan

Schaal: 1:500
d.d. 26-04-2012 (gew: 16-09-2013)



## Bijlage 22 Inrichtingsplan Nijkerkerveenweg 5a


5 10
SITUATIE NIEUW
schaal 1 : 500
kadastraal bekend
gem. HOEVELAKEN
sectie B
nummer 2008 - 2019 - 2832
Nijkerkerveenweg nr 5a (referentie)
PARKEER
PAARDENBAK BESTAAND
3
53
5
Nijkerkerveenweg
C760 | KOK | VO | 17 03 2016 | ONDERBOUWING
ten dAm Architecten

## Bijlage 23 Erfinrichtingsplan Weldammerlaan 8

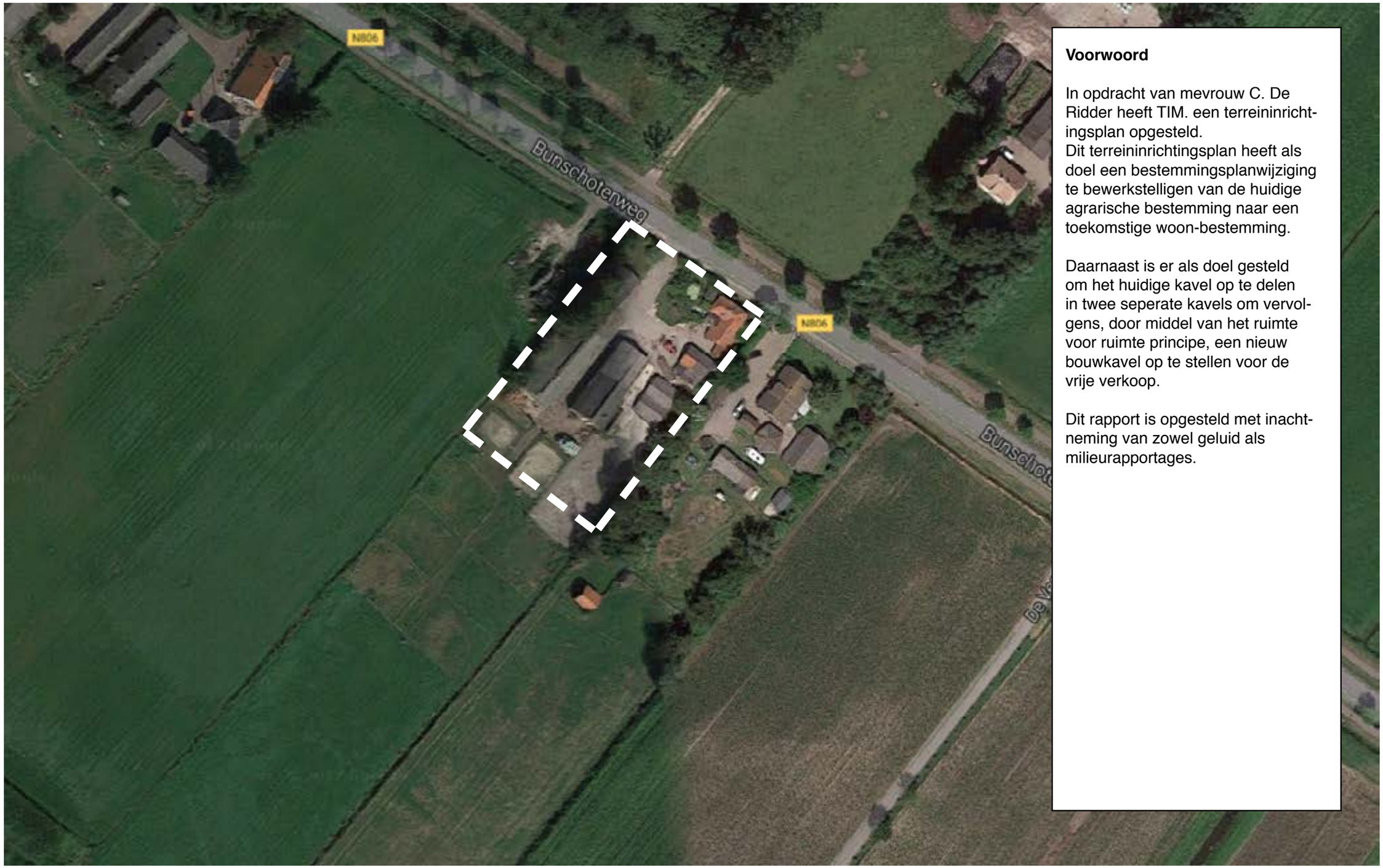
**Erfinrichtingsplan Weldammerlaan 8, Hoevelaken; bron: Familie A.P. Van Mourik, d.d. 18 juni 2017**



## Bijlage 24 Inrichtingsplan Bunschoterweg 58




**Bestemmingsplanwijziging**
Bunschoterweg 58 te Nijkerk
11-10-2017
herz. 30-10-2017

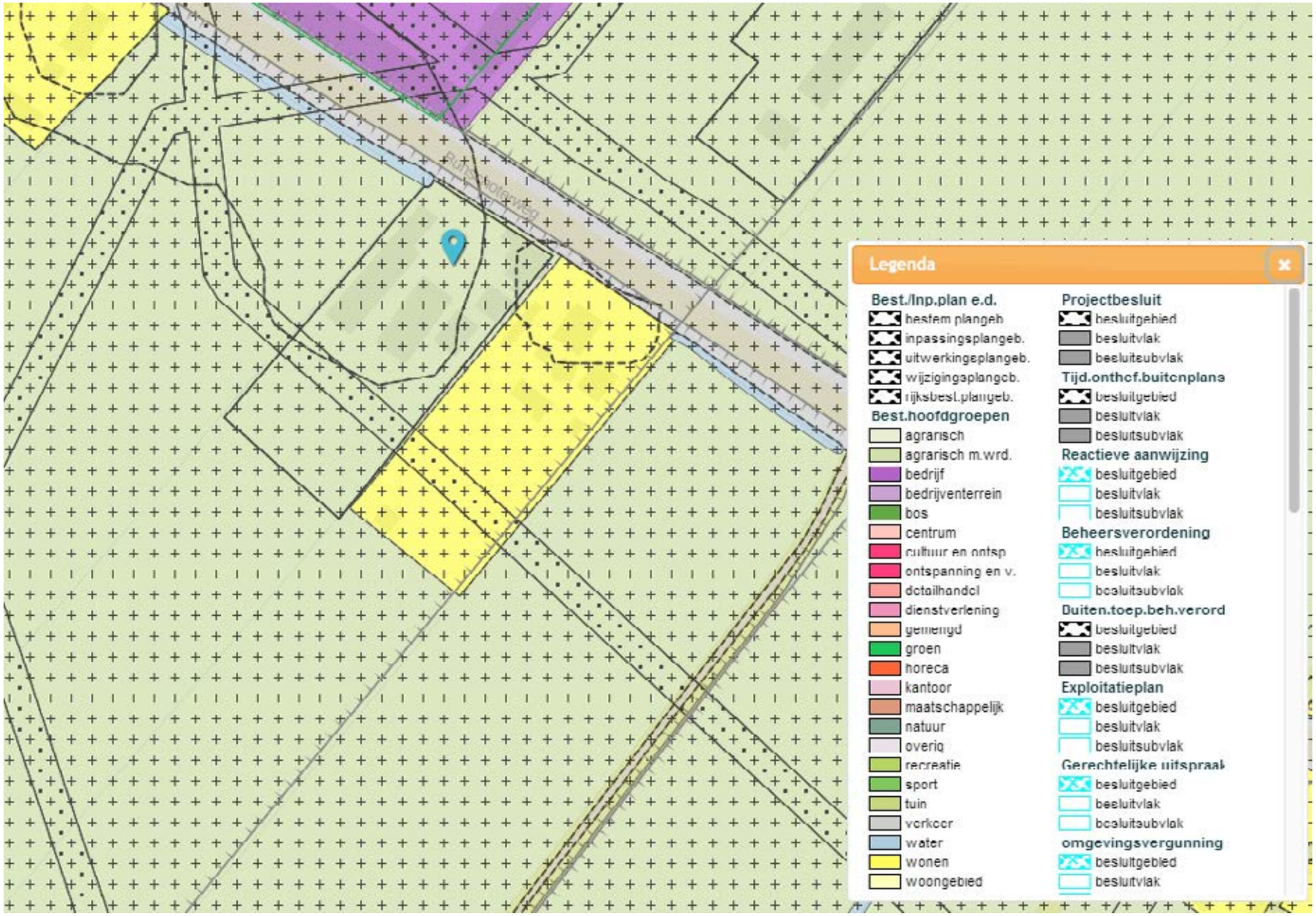


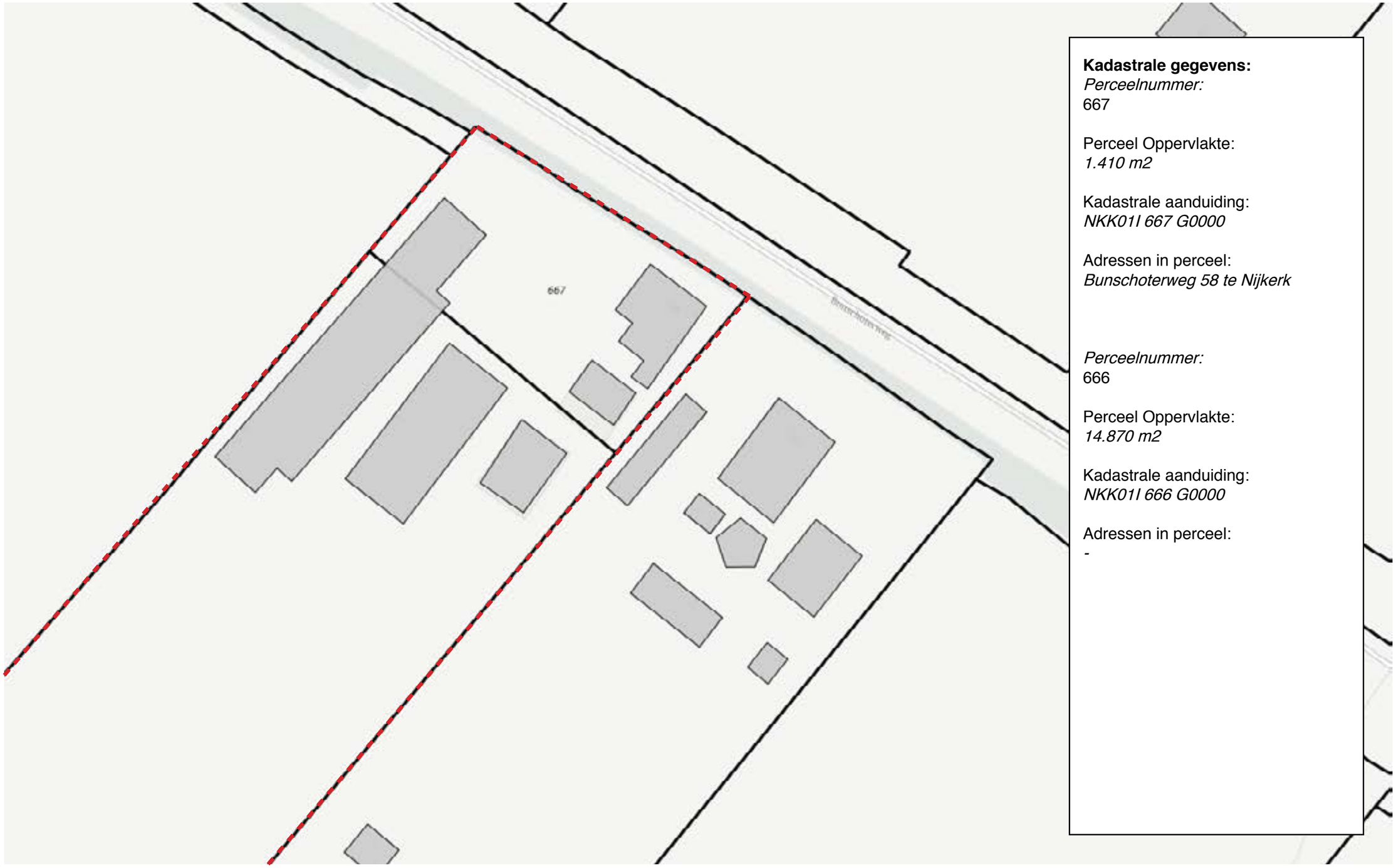

**Voorwoord**

In opdracht van mevrouw C. De Ridder heeft TIM. een terreininrichtingsplan opgesteld.
Dit terreininrichtingsplan heeft als doel een bestemmingsplanwijziging te bewerkstelligen van de huidige agrarische bestemming naar een toekomstige woon-bestemming.

Daarnaast is er als doel gesteld om het huidige kavel op te delen in twee seperate kavels om vervolgens, door middel van het ruimte voor ruimte principe, een nieuw bouwkavel op te stellen voor de vrije verkoop.

Dit rapport is opgesteld met inachtneming van zowel geluid als milieurapportages.


Legenda
Best./Inp.plan e.d.
bestem plangeb
inpassingsplangeb.
uitwerkingsplangeb.
wijzigingsplangeb.
rijksbesl.plangeb.
Best.hoofdgroepen
agrarisch
agrarisch m.wrd.
bedrijf
bedrijventerrein
bos
centrum
cultuur en ontsp
ontspanning en v.
detailhandel
dienstverlening
gemengd
groen
horeca
kantoor
maatschappelijk
natuur
overig
recreatie
sport
tuin
verkeer
water
wonen
woongebied
Projectbesluit
besluitgebied
besluitvlak
besluitsubvlak
Tijd.onthcf.buitenplans
besluitgebied
besluitvlak
besluitsubvlak
Reactieve aanwijzing
besluitgebied
besluitvlak
besluitsubvlak
Beheersverordening
besluitgebied
besluitvlak
besluitsubvlak
Duiten.toep.beh.verord
besluitgebied
besluitvlak
besluitsubvlak
Exploitatieplan
besluitgebied
besluitvlak
besluitsubvlak
Gerechtelijke uitspraak
besluitgebied
besluitvlak
besluitsubvlak
omgevingsvergunning
besluitgebied
besluitvlak




**Kadastrale gegevens:**
*Perceelnummer:*
667

Perceel Oppervlakte:
*1.410 m2*

Kadastrale aanduiding:
*NKK01I 667 G0000*

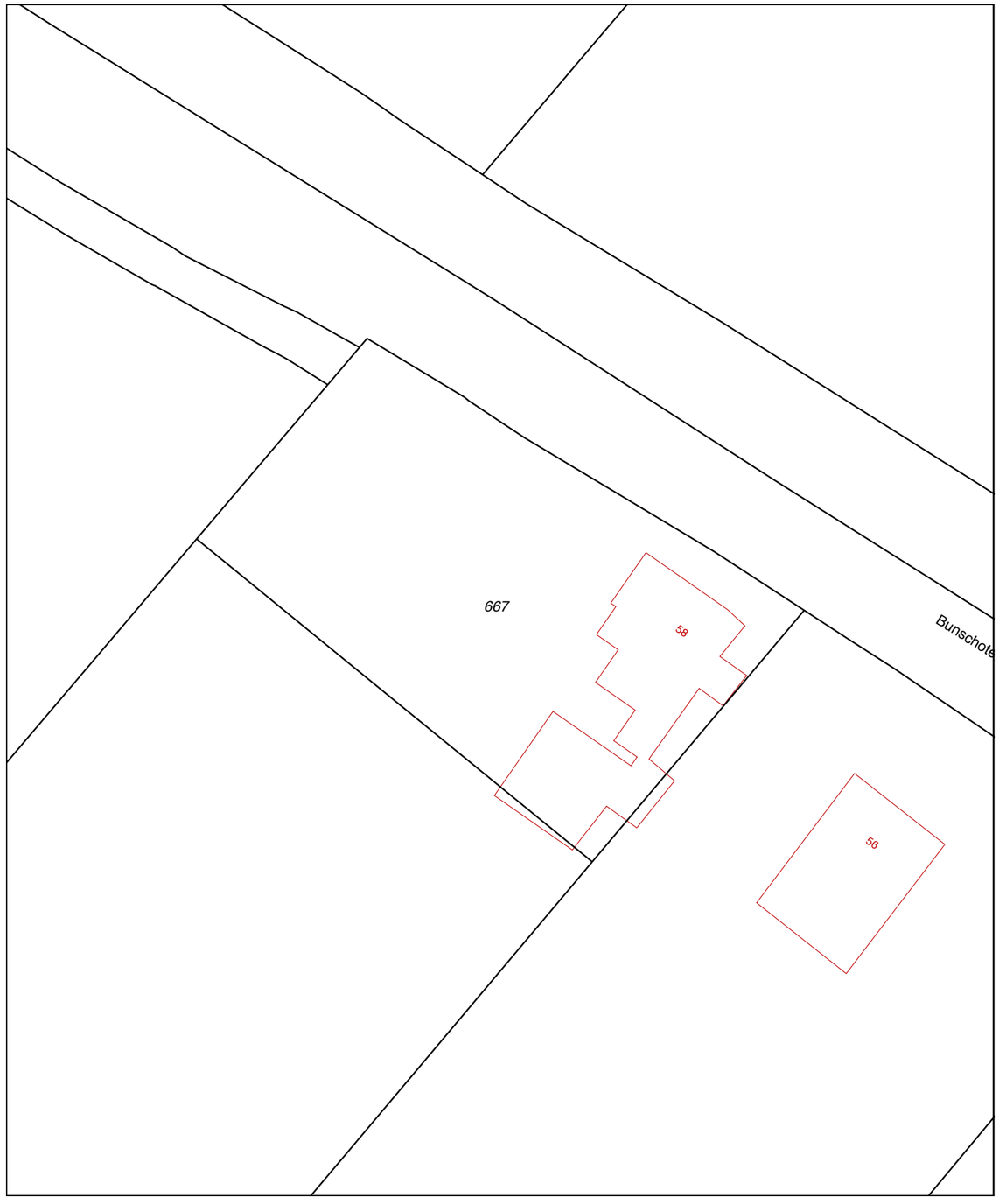
Adressen in perceel:
*Bunschoterweg 58 te Nijkerk*

*Perceelnummer:*
666

Perceel Oppervlakte:
*14.870 m2*

Kadastrale aanduiding:
*NKK01I 666 G0000*

Adressen in perceel:
-




Deze kaart is noordgericht

*12345* Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

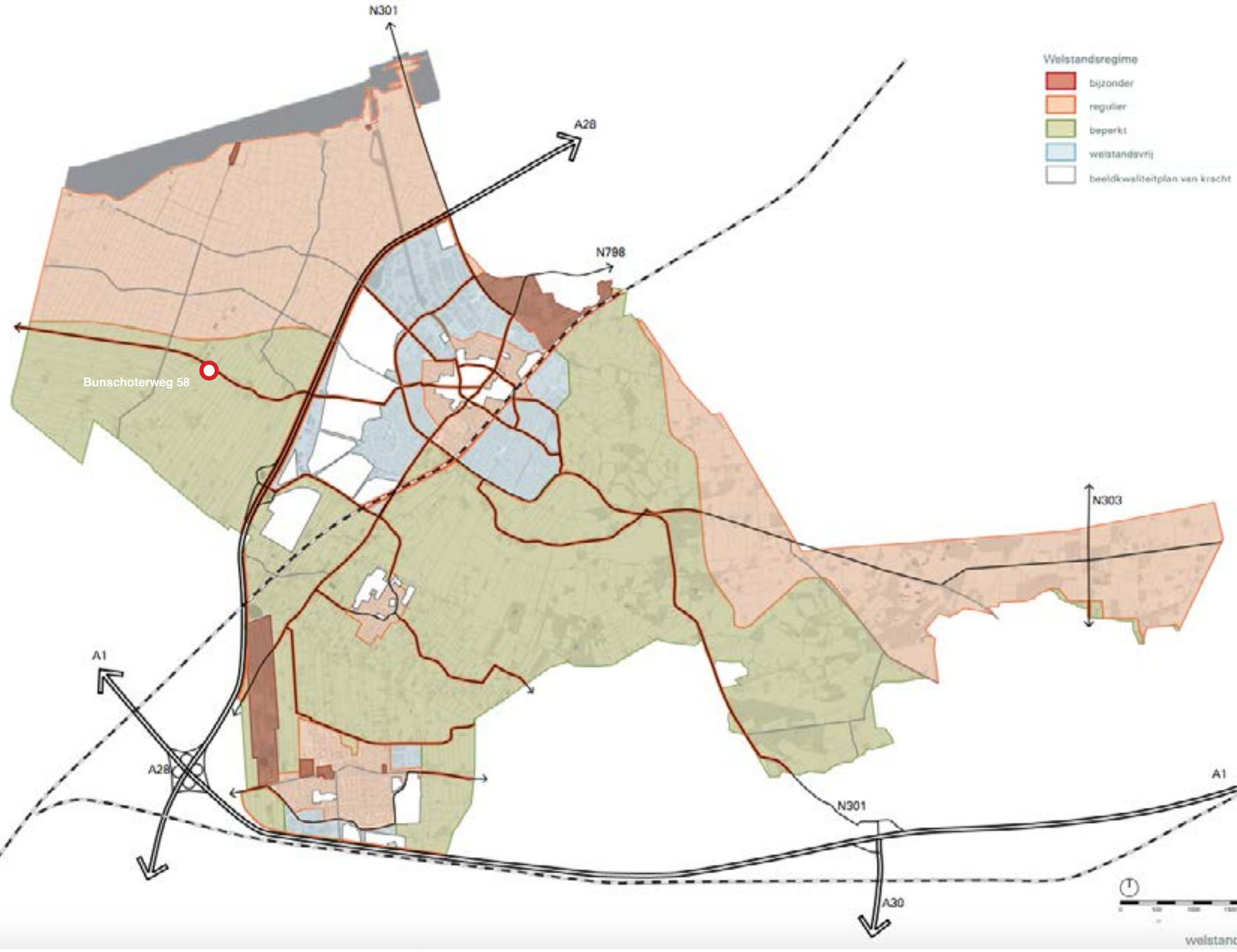
Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 13 april 2017
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | NIJKERK (GLD) |
| Sectie | I |
| Perceel | 667 |

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.




**Beperkt regime**
Hieronder valt de landschappelijke zone tussen Nijkerk en Hoevelaken. Dit gebied kent al een grote diversiteit aan incidetele bebouwing onder invloed van de nabijgelegen kernen. Bij eventueel grote(re) projecten is hier juist een sterkere regie gewenst door middel van bijvoor- beeld beeldkwaliteitplannen en supervisie. *(Welstandsnota Gemeente Nijkerk)*








Open karakter omliggende bebouwing



Verscholen karakter Bunschoterweg 58

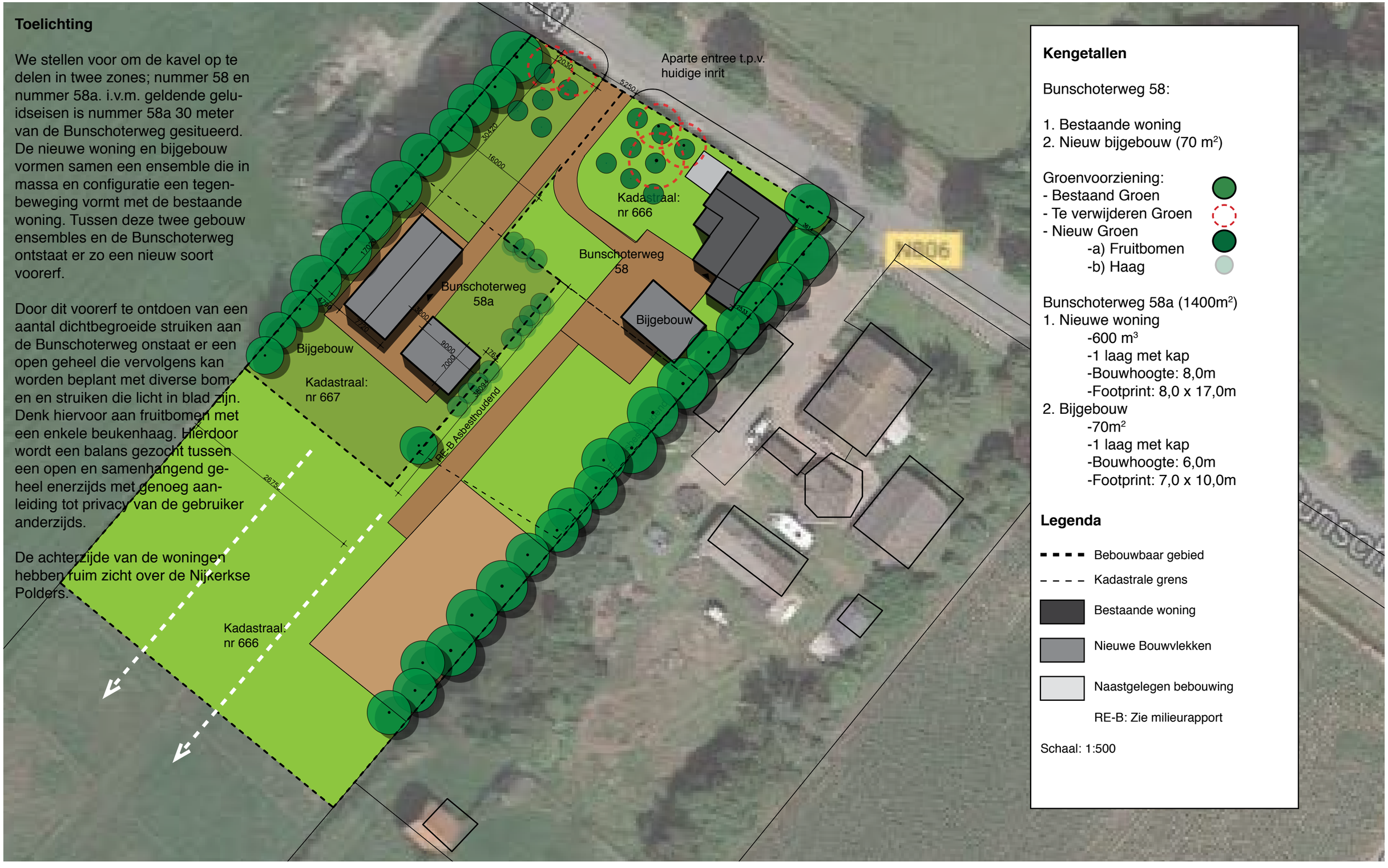

12,0m
5,2m
Kadastraal:
nr 667
Schuur A
Schuur B
Schuur C
Schuur D
Kadastraal:
nr 666
Kengetallen
Schuur A: 535 m²
Schuur B: 300 m²
Schuur C: 110 m²
Schuur D: 60 m²
Totaal: 1005 m2
Legenda
Bebouwbaar gebied
Kadastrale grens
Bestaande woning
Te slopen schuren (+/-1000m2)
Naastgelegen bebouwing
Schaal: 1:500

**Toelichting**

We stellen voor om de kavel op te delen in twee zones; nummer 58 en nummer 58a. i.v.m. geldende geluidseisen is nummer 58a 30 meter van de Bunschoterweg gesitueerd. De nieuwe woning en bijgebouw vormen samen een ensemble die in massa en configuratie een tegenbeweging vormt met de bestaande woning. Tussen deze twee gebouw ensembles en de Bunschoterweg ontstaat er zo een nieuw soort voorerf.

Door dit voorerf te ontdoen van een aantal dichtbegroeide struiken aan de Bunschoterweg onstaat er een open geheel die vervolgens kan worden beplant met diverse bomen en struiken die licht in blad zijn. Denk hiervoor aan fruitbomen met een enkele beukenhaag. Hierdoor wordt een balans gezocht tussen een open en samenhangend geheel enerzijds met genoeg aanleiding tot privacy van de gebruiker anderzijds.

De achterzijde van de woningen hebben ruim zicht over de Nijkerkse Polders.




**Kengetallen**

Bunschoterweg 58:

1. Bestaande woning
2. Nieuw bijgebouw (70 m²)

Groenvoorziening:
- Bestaand Groen
- Te verwijderen Groen
- Nieuw Groen
  - -a) Fruitbomen
  - -b) Haag

Bunschoterweg 58a (1400m²)
1. Nieuwe woning
   - -600 m³
   - -1 laag met kap
   - -Bouwhoogte: 8,0m
   - -Footprint: 8,0 x 17,0m
2. Bijgebouw
   - -70m²
   - -1 laag met kap
   - -Bouwhoogte: 6,0m
   - -Footprint: 7,0 x 10,0m

**Legenda**

- Bebouwbaar gebied
- Kadastrale grens
- Bestaande woning
- Nieuwe Bouwvlekken
- Naastgelegen bebouwing
- RE-B: Zie milieurapport

Schaal: 1:500





Historiserend & Sfeervol

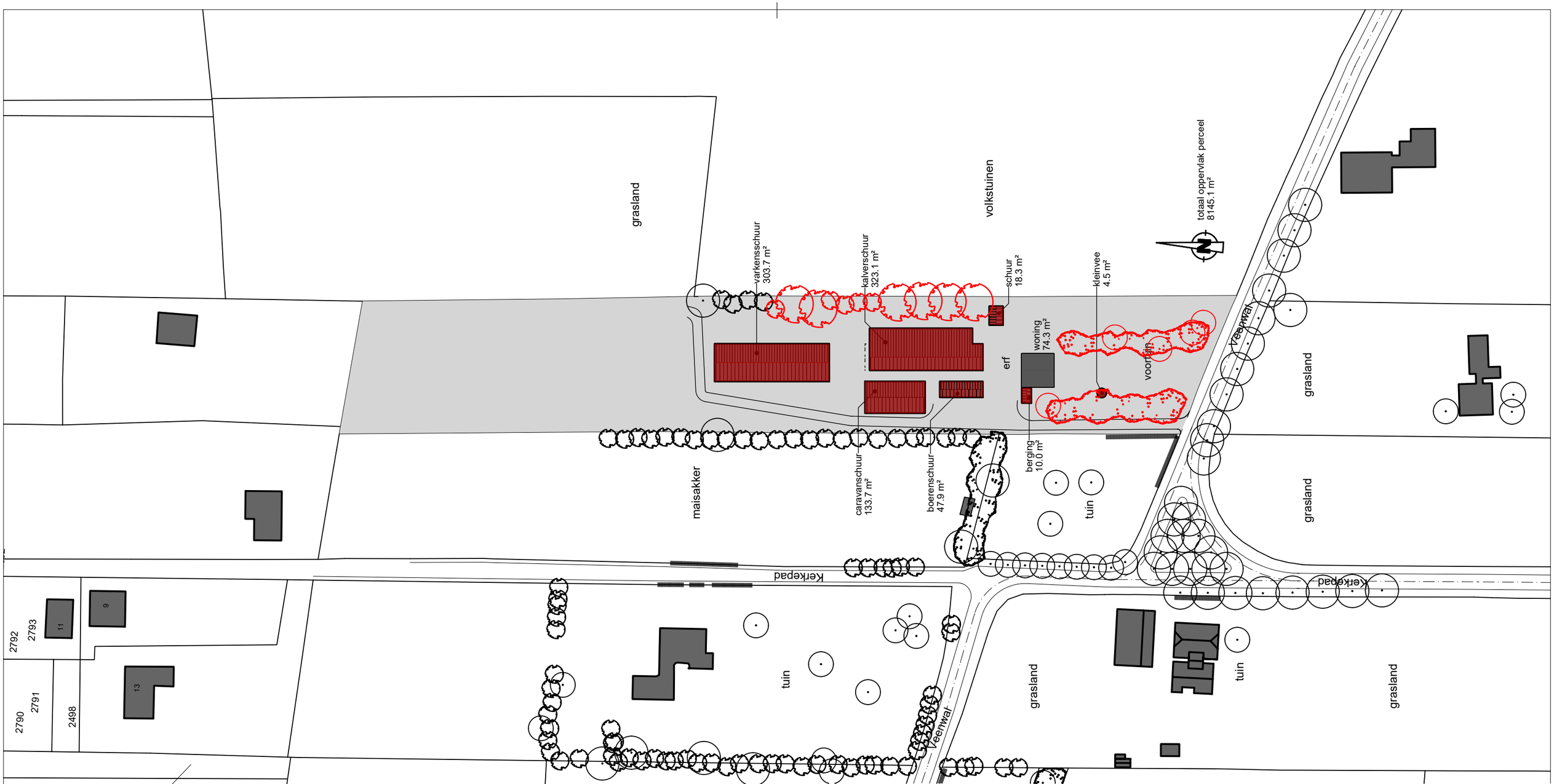
Of





Modern Landelijk

## Bijlage 25 Te slopen gebouwen Veenwal 8




| | |
|---|---|
| opdrachtgever | Hendriks van Maanen Projecten BV<br>Oosterdorpsstraat 9a<br>Hoevelaken |
| project | Herbestemming voormalige boerderij<br>Veenwal 8<br>Hoevelaken |
| omschrijving | Te rooien, te slopen |

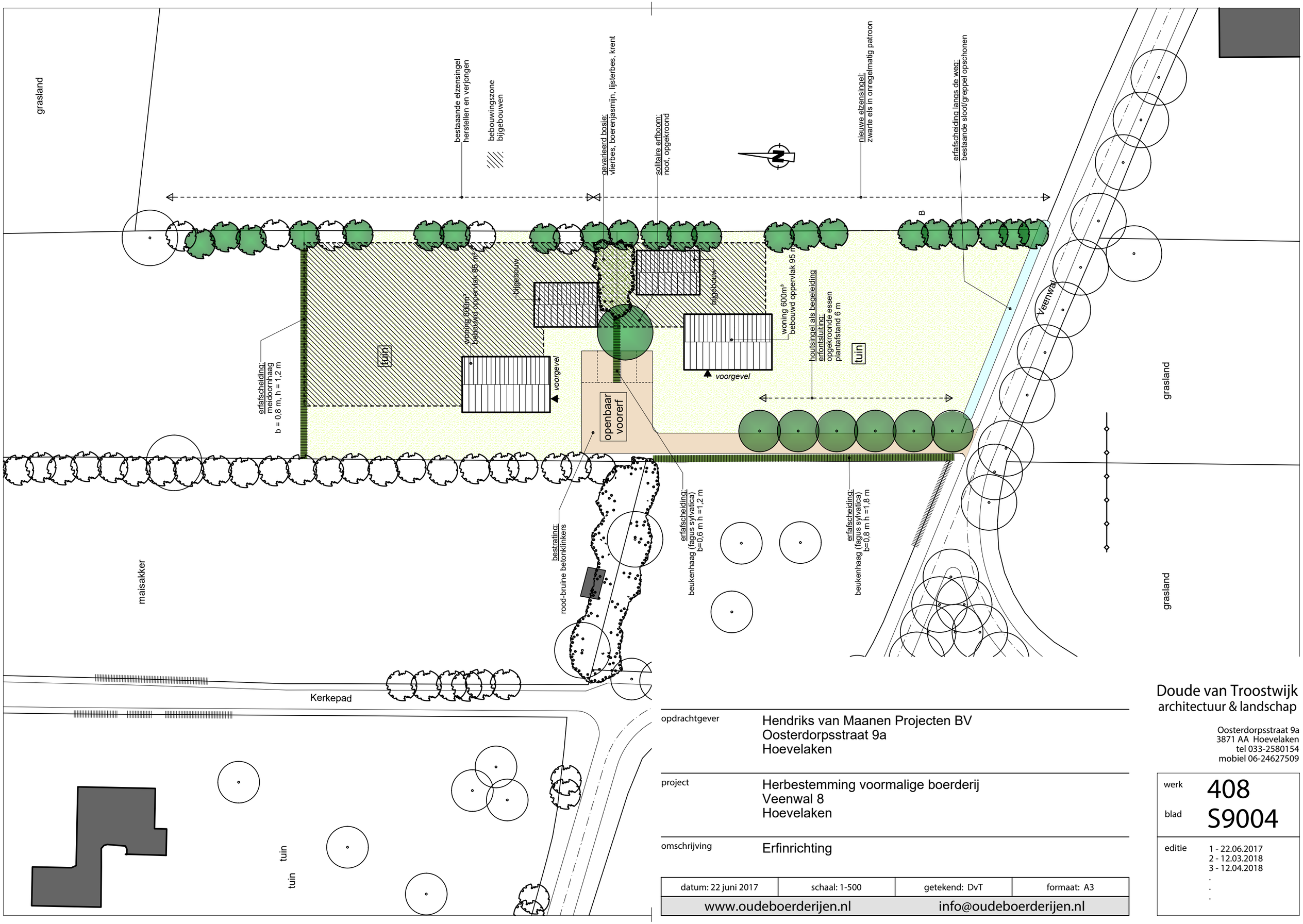
| | | | |
|---|---|---|---|
| datum: 25 februari 2016 | schaal: 1-1000 | getekend: DvT | formaat: A3 |
| www.oudeboerderijen.nl | | info@oudeboerderijen.nl | |


Doude van Troostwijk
architectuur & landschap

Oosterdorpsstraat 9a
3871 AA Hoevelaken
tel 033-2580154
mobiel 06-24627509


| | |
|---|---|
| werk | 408 |
| blad | S9002 |
| editie | 1 - 25.02.2016 |

## Bijlage 26 Erfinrichtingsplan Veenwal 8




| | |
|---|---|
| opdrachtgever | Hendriks van Maanen Projecten BV<br>Oosterdorpsstraat 9a<br>Hoevelaken |
| project | Herbestemming voormalige boerderij<br>Veenwal 8<br>Hoevelaken |
| omschrijving | Erfinrichting |

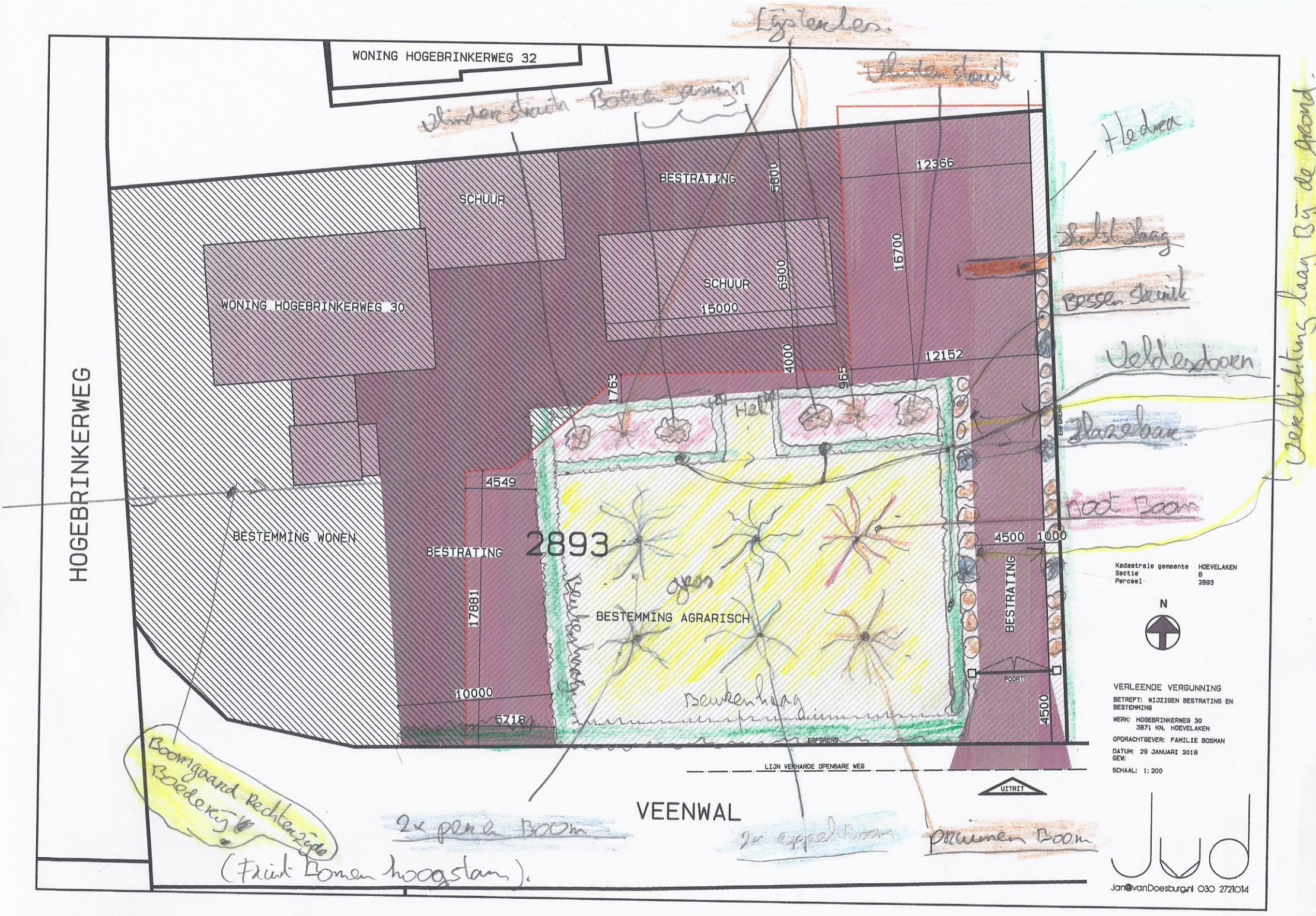
| | | | |
|---|---|---|---|
| datum: 22 juni 2017 | schaal: 1-500 | getekend: DvT | formaat: A3 |
| www.oudeboerderijen.nl | | info@oudeboerderijen.nl | |


Doude van Troostwijk
architectuur & landschap

Oosterdorpsstraat 9a
3871 AA Hoevelaken
tel 033-2580154
mobiel 06-24627509


| | |
|---|---|
| werk | 408 |
| blad | S9004 |
| editie | 1 - 22.06.2017<br>2 - 12.03.2018<br>3 - 12.04.2018<br>.<br>.<br>. |

## Bijlage 27 Erfinrichtingsplan Hogebrinkerweg 30


WONING HOGEBRINKERWEG 32
HOGEBRINKERWEG
SCHUUR
BESTRATING
5800
12366
16700
WONING HOGEBRINKERWEG 30
SCHUUR
6900
15000
4000
12152
1763
965
4549
BESTEMMING WONEN
BESTRATING
2893
17881
BESTEMMING AGRARISCH
4500
1000
BESTRATING
10000
5718
4500
ERFGRENS
LIJN VERHARDE OPENBARE WEG
UITRIT
VEENWAL
Kadastrale gemeente HOEVELAKEN
Sectie B
Perceel 2893
N
VERLEENDE VERGUNNING
BETREFT: WIJZIGEN BESTRATING EN BESTEMMING
WERK: HOGEBRINKERWEG 30
3871 KN, HOEVELAKEN
OPDRACHTGEVER: FAMILIE BOSMAN
DATUM: 29 JANUARI 2018
GEW:
SCHAAL: 1:200
JUD
Jan@vanDoesburg.nl 030 2721014

## Bijlage 28 Inrichtingsplan Kamersteeg 4

FF SOLUTIONS
RI-Buitenbouw B.V.

# Landschap inrichtingsplan
# Ontwikkeling Kamersteeg 4
# te Nijkerk

**Oplossingen flora en fauna binnen het wettelijk kader**

FF Solutions is een merknaam
onder RI-Buitenbouw B.V.
Duifhuis 34, 3862 JG te Nijkerk

info@ri-buitenbouw.nl
info@bouwbulderweg.nl
06-51099912

Rabobank IBAN NL 10RABO0324421516
BTW-nr. 8521 84 657 B01
KvK 000026099083

FF SOLUTIONS
RI-Buitenbouw B.V.

# Landschap inrichtingsplan
# Ontwikkeling Kamersteeg 4 te Nijkerk

Opdrachtgever:
- Fam. Van den Hazel
- In opdracht van dhr. H. Van den Hazel
- Kamersteeg 4
- 3862 NR Nijkerk

Opdrachtnemer
- FF Solutions
- Duifhuis 34
- 3862 JG Nijkerk

Project locatie informatie
- Kadastrale gemeente, Nijkerk
- Sectie, -
- Perceel, -
- Kamersteeg 4
- 3862 PJ Nijkerk

Status van de rapportage:
- Definitief

Onderwerp:
- Documentatie tbv Landschap inrichtingsplan

Rapportage opgesteld door:
- Dhr. G.R. Bouw

Datum van opname:
- 17 maart 2015

Kwalificatie Dhr. G.R. Bouw:
- Flora en fauna ruimtelijke ontwikkeling niveau 3 (Ecoloog)
- Boom technicus (ETW)
- Boom controleur, Normenboek handboek bomen



FF Solutions is een merknaam onder RI-Buitenbouw B.V.
Duifhuis 34, 3862 JG te Nijkerk
info@ri-buitenbouw.nl
info@bouwbulderweg.nl
06-51098912
Rabobank IBAN NL 10RABO0324421516
BTW-nr. 8521 84 657 B01
KvK 000026098083

**FF Solutions**

Deze rapportage, documentatie landschappelijke inrichting tbv de Kamersteeg 4 in de gemeente Nijkerk is uitgevoerd door FF Solutions. FF Solutions is een consultancy die zich heeft toegelegd op het o.a. in kaart brengen en tekenen van landschappelijke inrichting plannen die bij ruimtelijke ontwikkelingen toegepast kunnen worden. FF Solutions is voorzien van kennis op het gebied van landschappelijke inpassingen met betrekking tot het in kaart brengen van gebied eigen natuurwaarden. FF Solutions onderhoud de benodigde kennis door continu zich te blijven verdiepen in natuurwaarden die gesteld worden aan bepaalde gebieden. FF Solutions onderhoud dan ook diverse kwalificaties die aan dit onderwerp zijn gerelateerd.

FF Solutions is voorzien van de laatste kennis op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling met betrekking tot de flora en fauna wet. Ten behoeve van de uitwerking van de flora en fauna wet hanteert FF Solutions een gedragscode 'Zorgvuldig handelen Flora en Fauna Wet Ruimtelijke Ontwikkeling & Inrichting', goedgekeurd door het RVO (rijksdienst voor ondernemend Nederland), opgesteld door stadswerken, die opdrachtgevers en andere belanghebbenden een basis biedt om de leden aan te spreken op de kwaliteit van hun werk.

FF Solutions is voorzien van de laatste kennis op het gebied van boomtechniek met betrekking tot wet en regelgeving en groeiomstandigheden van de boom. De kennis is getoetst onder Europees toezicht, het EAC. Middels een puntensysteem wordt de kennis en kwaliteit van de kennis op pijl gehouden en geborgd. FF Solutions onderhoud de vereiste kwalificaties, waardoor de certificering geborgd blijft.

FF Solutions is voorzien van de laatste kennis op het gebied van boomtechniek met betrekking tot normering handboek bomen. FF Solutions is gecertificeerd boom controleur om de kwaliteit van handeling aan en rondom de boom via het norminstituut handboek bomen te kunnen beoordelen. Deze certificering wordt door het norminstituut jaarlijks getoetst op kennis en vaardigheden. FF Solutions onderhoud deze kennis en vaardigheden zoals gesteld door het norminstituut.

**Betrouwbaarheid**

Dit onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd conform de toepasselijke en van kracht zijnde regelgeving. Een landschappelijke inpassing blijft echter ten alle tijden interpretabel. FF Solutions accepteert derhalve op voorhand geen aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van het door FF Solutions uitgevoerde onderzoek neemt.



FF Solutions is een merknaam onder RI-Buitenbouw B.V.
Duifhuis 34, 3862 JG te Nijkerk
info@ri-buitenbouw.nl
info@bouwbulderweg.nl
06-51098912
Rabobank IBAN NL 10RABO0324421516
BTW-nr. 8521 84 657 B01
KvK 000026098083

FF SOLUTIONS
RI-Buitenbouw B.V.

# INHOUDSOPGAVE


**1. PROJECTINFORMATIE**
1.1 Doel van het onderzoek 1.
1.2 Algemene opmerking. 1.
1.3 Projectlocatie informatie 1.
1.4 Natura 2000 1.
1.5 Ecologische Hoofdstructuur 1.
**2. HISTORISCH ONDERZOEK 3.**
2.1 Inleiding 3.
2.2 Ontstaan buitengebied van Nijkerk 3.
2.3 Huidig landschapsbeeld 4.
2.4 Gebiedskenmerken kampenlandschap 4.
2.5 Bebouwing 4.
2.6 Grondgebruik 4.
2.7 Beplanting van het gebied 5.
2.8 Lijst van streekeigen bomen 5.
2.9 Ontstaan 6.
2.10 Huidig landschapsbeeld 6.
2.11 Algemeen 6.
2.12 Bebouwing 7.
2.13 Grondgebruik 7.
2.14 Erfbeplanting 7.
2.15 Gebiedskenmerk heide ontginningslandschap 7.
2.16 Gebouwen in het buitengebied van Nijkerk in relatie gebeid beplanting 8.
2.17 Nuttig hout 8.
**3. INPASSING VAN DE PROJECTLOCATIE 9.**
3.1 Algemene beschrijving 9.
3.2 Veld inventarisatie gebied eigen soorten 9.
**4. OMSCHRIJVING TOEGEPASTE ONDERDELEN VAN DE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING 10.**
4.1 Gebruik van de bestaande omgeving 10.
4.2 Vogelbosjes met Berken bomen 10.
4.3 Beukenhagen langs erfverharding en erfgrenzen 10.
4.4 Elzen hakhout singels 11.
4.5 Leilindes met boeren hortensia's 12.
4.5 Bongerd 12.
4.6 Bestaande Berken 13.
4.7 Paarden kastanje op het achtererf 14.
4.8 Rhododendrons 14.
4.9 Weide 14.
4.10 Hekwerk 14.
4.11 Bestaande Zomereiken 15.
**5. ALGEMENE FOTO IMPRESSIE VAN DE KAMERSTEEG 16.**
**6. BORGING VAN DESKUNDIGHEID 17.**
6.1 Deskundigheid 17.
**7. TEKENING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING CONCEPT -3- PROJECTNUMMER 1611 17.**





FF Solutions is een merknaam onder RI-Buitenbouw B.V. Duifhuis 34, 3862 JC te Nijkerk
info@ri-buitenbouw.nl info@bouwbulderweg.nl 06-51098912
Rabobank IBAN NL 10RABO0324421516 BTW-nr. 8521 84 657 B01 KvK 000026098083

## 1. PROJECTINFORMATIE

### 1.1 Doel van het onderzoek

De opdrachtgever heeft voornemens een wijziging bestemmingsplan aan te vragen om een ruimtelijke ontwikkeling binnen de op tekening aangegeven projectlocatie te legaliseren en het bouwvlak aan te passen. De gemeente Nijkerk (het bevoegd gezag) heeft te kennen gegeven onder voorwaarden te willen mee bewegen in deze ontwikkeling. De benodigde functie verandering zal landschappelijk worden ingepast, waardoor het gebied ten aanzien van landschappelijke waarden wordt verrijkt door deze inpassing.

### 1.2 Algemene opmerking.

Op projectlocatie Kamersteeg 4 te Nijkerk vind een functie verandering plaats. Om deze ontwikkeling een meerwaarde te laten bieden in het bestaande landschap heeft de fam. Van den Hazel gevraagd om de ontwikkeling in te passen in de landschappelijke structuren van de bestaande omgeving.

### 1.3 Projectlocatie informatie

Deze rapportage is onderdeel van bijgeleverde tekening nr. -3-1611. De onderzoekslocatie (± 3000 m2.) ligt in het zuid-oostelijke deel van de kern van Nijkerk in het buitengebied tussen Nijkerk en Barneveld. In figuur 1 is de topografische ligging van de onderzoekslocatie weergegeven.

### 1.4 Natura 2000

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Arkemheen, bevindt zich op circa 6,5 kilometer afstand ten noordwesten van de onderzoekslocatie.
In figuur 2 is de ligging van de onderzoekslocatie ten opzichte van het Natura 2000 gebied weergegeven.

### 1.5 Ecologische Hoofdstructuur

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van de EHS. De onderzoekslocatie ligt wel in de nabijheid van een onderdeel behorend tot de EHS. Het meest nabijgelegen EHS-onderdeel bevindt zich buiten de projectlocatie op circa 800 meter ten oosten van de onderzoekslocatie.
In figuur 3 is de ligging van de onderzoekslocatie ten opzichte van de EHS weergegeven.

Kamersteeg 4 ligt niet binnen een doelstellingsgebied. De landschappelijke inpassing kan hierdoor zonder verdere restricties worden vormgegeven.

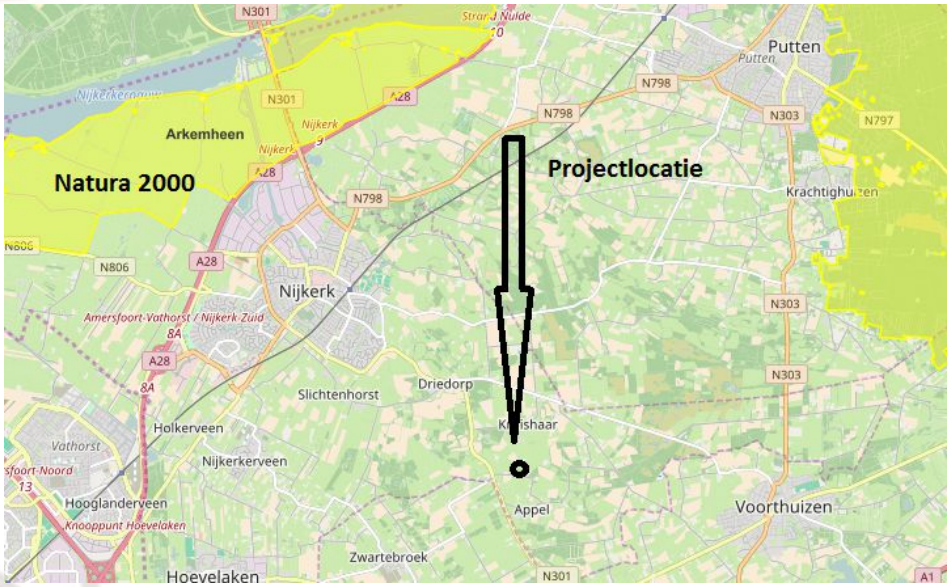


FF Solutions is een merknaam onder RI-Buitenbouw B.V.
Duifhuis 34, 3862 JG te Nijkerk
info@ri-buitenbouw.nl
info@bouwbulderweg.nl
06-51098912
Rabobank IBAN NL 10RABO0324421516
BTW-nr. 8521 84 657 B01
KvK 000026098083

***Figuur 1.*** *Topografische ligging van de onderzoekslocatie*



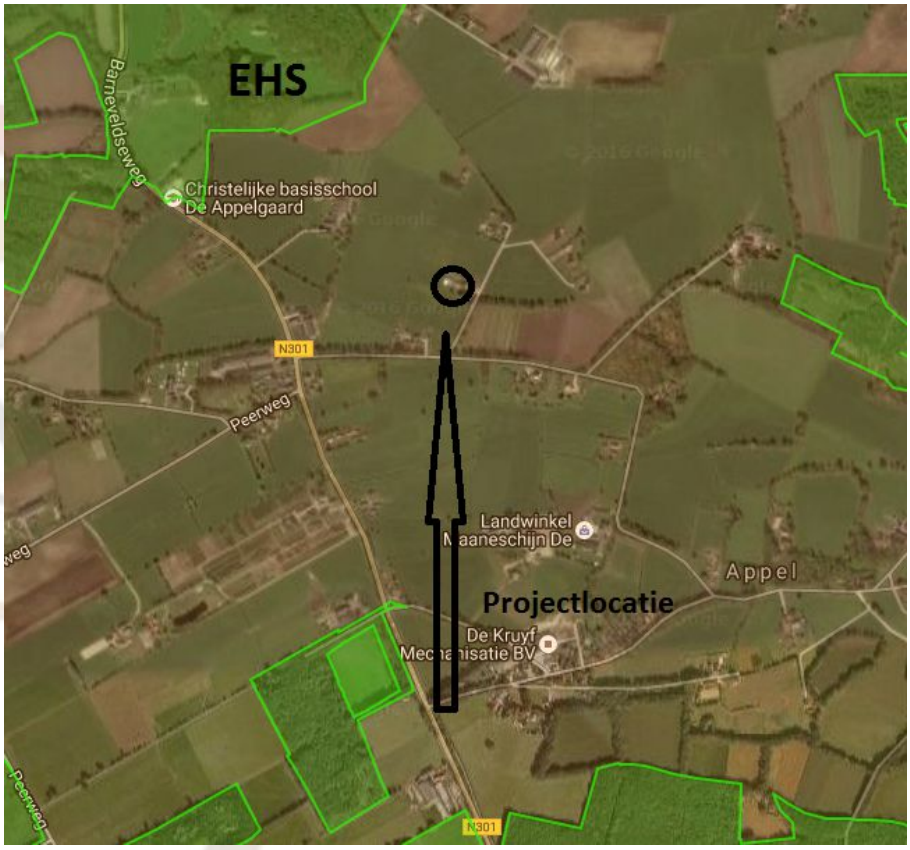

***Figuur 2.*** *Ligging onderzoekslocatie ten opzichte van de Natura 2000*






FF Solutions is een merknaam onder RI-Buitenbouw B.V.
Duifhuis 34, 3862 JC te Nijkerk
info@ri-buitenbouw.nl
info@bouwbulderweg.nl
06-51098912
Rabobank IBAN NL 10RABO0324421516
BTW-nr. 8521 84 657 B01
KvK 000026098083

***Figuur 3.*** *Ligging onderzoekslocatie ten opzichte van het EHS gebied*




**2. HISTORISCH ONDERZOEK**

**2.1 Inleiding**

Dit hoofdstuk geeft achtergrondinformatie over het ontstaan van Nijkerk met gebiedsinformatie. Er wordt een globale toelichting gegeven ten aanzien van voorkomende gebieden rondom Nijkerk met de daarbij horende adviezen ten aanzien van deze gebieden. Dit hoofdstuk is niet toegespitst op de situatie op de onderzoekslocatie, maar geeft enkel een beschrijving van de algemene gebied beschrijving binnen de gemeente Nijkerk.

**2.2 Ontstaan buitengebied van Nijkerk**

In dit deel van de Gelderse Vallei waren grote ontginningen niet mogelijk, vanwege allerlei waterkundige aspecten. De kleine particuliere ontginningen overheersten in dit gebied. Door deze kleinschalige ontginningen ontstonden kleine percelen, met een afwisseling van grasland en akkerland en was de bewoning in het gebied sterk verspreid. De percelen waren omgeven door heggen en houtwallen. Men spreekt hier van een kampenlandschap.


FF Solutions is een merknaam onder RI-Buitenbouw B.V.
Duifhuis 34, 3862 JC te Nijkerk
info@ri-buitenbouw.nl
info@bouwbulderweg.nl
06-51098912
Rabobank IBAN NL 10RABO0324421516
BTW-nr. 8521 84 657 B01
KvK 000026098083

De lagere delen waren veelal in gebruik als grasland, de middenpercelen als bouwland en de hogere (arme zandgronden) als bos en heide (niet ontgonnen).
In het kampenlandschap zijn in de 17e eeuw verschillende landgoederen ontstaan. Rondom Salentijn (buitenplaats), Berencamp (buitenplaats), Ehrental in de omgeving van de Slichtenhorsterweg en in de omgeving van Appel. In de 18e eeuw is Driedorp ontstaan bij de herenboerderijen rond de grote es van Ehrental.

**2.3 Huidig landschapsbeeld**

Ook momenteel vinden we veel landgoederen in het kampenlandschap en komen er nog steeds nieuwe bij. Het grondgebruik met akkers op de drogere delen en grasland op de lagere delen is grotendeels ongewijzigd gebleven. Wel is de kleinschaligheid in het kampenlandschap afgenomen. Houtwallen en singels verdwenen omdat hun gebruiksfunctie verloren ging. Hierdoor kreeg het kampenlandschap een opener karakter, waardoor de overgang naar het aangrenzende veen- en heideontginningslandschap minder zichtbaar werd. De status van de boerderij en haar bewoners werd verhoogd door het voorhuis naar één of twee kanten uit te bouwen. Het erf kreeg meer allure en meer sierbeplanting.

**2.4 Gebiedskenmerken kampenlandschap**

In het kampenlandschap vinden we veel reliëf in een verder overwegend vlak gebied. De wegen volgen het hoogteverschil en hebben daardoor een bochtig verloop. Hierdoor zijn onregelmatige blokvormige patronen van verkaveling ontstaan. Op de randen van de kleine kavels bevonden zich veel houtwallen en heggen, waardoor het kampenlandschap van oudsher erg kleinschalig is.

**2.5 Bebouwing**

De plaats van de bebouwing volgt het hoogteverschil, een bestaand of voormalig bouwlandperceel en de weg. De bebouwing staat niet altijd haaks ten opzichte van de weg en de afstand tot de weg varieert. De bijgebouwen staan eveneens niet altijd haaks ten opzichte van elkaar en het perceel waarop een gebouw staat is niet altijd een vierkant of rechthoek. Boerderijen, voormalige boerderijen, woningen en overige bebouwing staan op zichzelf in het gebied. Dit is kenmerkend en karakteristiek voor het kampenlandschap. Er staan diverse boerderijen met een voorhuis met allure.

**2.6 Grondgebruik**

In het kampenlandschap wisselen bouwland en grasland elkaar af. Bouwland ligt over het algemeen op hogere gronden en grasland op de lagergelegen delen.


FF Solutions is een merknaam onder RI-Buitenbouw B.V.
Duifhuis 34, 3862 JG te Nijkerk
info@ri-buitenbouw.nl
info@bouwbulderweg.nl
06-51098912
Rabobank IBAN NL 10RABO0324421516
BTW-nr. 8521 84 657 B01
KvK 000026098083

**2.7 Beplanting van het gebied**

Beplanting in het gebied bestaat uit eiken, essen en elzen (soms ook geknot) en dezelfde bomen en struiken in singels en in houtwallen. Langs de sloten staan knotelzen en knotwilgen.
Om het gebied te versterken kunnen het beste eiken en kleine bosjes, houtwallen of houtsingels worden aanlegt. Langs stallen en schuren kunnen ook bomen en struiken in houtwallen of houtsingels worden aanplanten.
Een erfinrichting van een boerderij die met de achterzijde naar de weg staat moet niet om worden gedraaid, dit is juist karakteristiek voor het kampenlandschap! Eén of enkele parkbomen en een beukenhaag alleen in de voortuin. Bij een boerderij met allure past een gazon en enkele parkbomen in de voortuin en hagen en fruitbomen opzij.

**2.8 Lijst van streekeigen bomen**

**Houtwal en houtsingel**
Eik aangevuld met ruwe berk en lijsterbes, met struiken zoals meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, hondsroos, vuilboom, Gelderse roos en hulst.

**In de omgeving van beken**
Grauwe wilg en inlandse vogelkers

**Langs een perceel**
Eiken, op korte afstand van elkaar, soms twee rijen dik.

**Oprit**
Eiken, op korte afstand van elkaar.

**Boomgaard**
Hoogstamfruitbomen met appel, peer, pruim, noot of kers.

**Voor de gevel**
Leilinde of (lei)perenboom (zonzijde).

**Voor of naast het woonhuis**
Hoogstamfruitbomen, sierappel of sierpeer.

**Naast het woonhuis**
Boom of bomen zoals een kastanje, linde of noot.

**Haag rond of bij de voor of moestuin**
Beuk, haagbeuk, liguster.



FF Solutions is een merknaam onder RI-Buitenbouw B.V.
Duifhuis 34, 3862 JG te Nijkerk
info@ri-buitenbouw.nl
info@bouwbulderweg.nl
06-51098912
Rabobank IBAN NL 10RABO0324421516
BTW-nr. 8521 84 657 B01
KvK 000026098083

**Haag rond of bij de boomgaard**
Meidoorn of veldesdoorn.

**Buxus**
In de moestuin of tuin binnen hagen.

**Struiken**
Sering, boerenjasmijn, hulst, bessen.

**2.9 Ontstaan**
Verschillende factoren maakten het mogelijk de heidegebieden rond 1900 te ontginnen. Belangrijk waren de ontdekking van kunstmest, de komst van goedkope wol uit Australië (waarmee het nut van de heidevelden voor de schapenhouderij verviel) en de verbetering van de ontwatering van de natte heidevelden. Men ging rationeel te werk. Dit is te zien aan de rechte lijnen: zo veel mogelijk rechte wegen en rechte percelen.

**2.10 Huidig landschapsbeeld**
De heideontginningsgebieden in de gemeente Nijkerk bestaan uit onder andere Kruishaar en omgeving Kruishaarsche Heide, omgeving Appelsche heide en Prinsenkamp. Het beplantingsbeeld van het gebied is niet eenduidig. De wegen zijn de ene keer wel en de andere keer niet beplant. Langs de sloten staan soms wel, soms juist geen knotbomen. Er liggen kleine bosjes en soms ook houtwallen en houtsingels. In de zuidoostelijke punt van de gemeente bevinden zich nog restanten van heide (De Appelse Heide). De resterende heidegronden zijn zowel uit ecologisch als cultuurhistorisch oogpunt waardevol.
De boerderijen in het heideontginningslandschap staan op de kop van de kavels langs de nieuwe ontsluitingswegen. Het voorhuis en de voortuin zijn steeds op de weg gericht. De agrarische bedrijven hebben zich goed kunnen ontwikkelen. Er is dan ook sprake van bedrijfskavels met bedrijfsgebouwen zonder beplanting. Hoge beplanting staat overwegend bij het woongedeelte. Al van het begin af aan zijn diverse vrijstaande woonhuizen in het gebied gebouwd en gericht op de straat. Zij dragen bij aan de grote diversiteit in bebouwing en beplanting in het gebied. De bebouwing staat verspreid of zo dicht bij elkaar dat er sprake is van een lint.

**2.11 Algemeen**
Het heideontginningslandschap heeft een rationele, vaak rechthoekige verkaveling in een vlak landschap. Kavelgrenzen worden vaak bepaald door beken en sloten. Het landschap was in het verleden besloten door houtwallen en houtsingels op de hogere delen en knotbomen in de lagere gebieden. Tegenwoordig is het heideontginningslandschap meer open, doordat veel beplanting is verdwenen. Er zijn in het heideontginningslandschap vaak nog onverharde wegen te vinden.


FF Solutions is een merknaam onder RI-Buitenbouw B.V.
Duifhuis 34, 3862 JG te Nijkerk
info@ri-buitenbouw.nl
info@bouwbulderweg.nl
06-51098912
Rabobank IBAN NL 10RABO0324421516
BTW-nr. 8521 84 657 B01
KvK 000026098083

**2.12 Bebouwing**
De voorgevels zijn op de weg gericht, de bijgebouwen staan achter (ten opzichte van de weg) het woongedeelte van de boerderij of de woning. Boerderijen, voormalige boerderijen, woningen en overige bebouwing staan individueel naast elkaar.

**2.13 Grondgebruik**
Grasland en bouwland komen beide veel voor.

**2.14 Erfbeplanting**
Erfbeplanting bestaat uit een haag rond de voortuin, buxushagen in de tuin, hoogstamfruitbomen en één of meerdere kastanjebomen. Weinig beplanting op het achtererf, maar wel streekeigen beplanting langs de kavelgrens.

**2.15 Gebiedskenmerk heide ontginningslandschap**

**Houtwal en houtsingels**
Eik aangevuld met ruwe berk, zwarte els, lijsterbes en struiken zoals meidoorn, veldesdoorn, boswilg en hondsroos.

**Knotbomen**
Langs sloten en in lager gelegen delen van het gebied.

**Oprit**
Eiken, op korte afstand van elkaar.

**Boomgaard**
Hoogstamfruitbomen met appel, peer, pruim en kers.

**Voor of naast het woonhuis**
Berk, hoogstamfruitboom, sierappel of sierpeer.

**Naast het woonhuis**
Kastanje.

**Haag rond of bij de voor- of moestuin**
Beuk, haagbeuk, liguster.

**Haag rond of bij de fruitgaarde**
Meidoorn of veldesdoorn.


FF Solutions is een merknaam onder RI-Buitenbouw B.V.
Duifhuis 34, 3862 JG te Nijkerk
info@ri-buitenbouw.nl
info@bouwbulderweg.nl
06-51098912
Rabobank IBAN NL 10RABO0324421516
BTW-nr. 8521 84 657 B01
KvK 000026098083

**Struiken**
Sering, boerenjasmijn, bessen.

**2.16 Gebouwen in het buitengebied van Nijkerk in relatie gebeid beplanting**
Het buitengebied van de gemeente Nijkerk kent veel boerenbedrijven. Ieder functionerend agrarisch bedrijf kende vroeger een scheiding in een vrouwelijke en een mannelijke kant. Deze verdeling kwam voort uit de arbeidsverdeling op de boerderij. Op de boerderij is 'achter' de mannelijke kant en 'voor' de vrouwelijke kant. 'Voor' was het werkterrein van de boerin; arbeidsintensief en op productie van groente en fruit gericht, bevonden zich hier de moestuin en boomgaard. Eromheen stond meestal een meidoornhaag. De doornen hielden de dieren tegen en boden broedgelegenheid aan allerlei vogels, die de moestuin vrijhielden van insecten. In de moestuin stonden struiken als aalbes, framboos en kruisbes. Vaak werd de moestuin in tweeën gedeeld door een middenpad met aan weerszijden een buxushaagje. Momenteel vinden we 'voor' vaak de siertuin met hagen en parkbomen. Als zonwering werden voor het woonhuis knotlinden of (lei)peren aangeplant. In het buitengebied van Nijkerk plaatsten de boeren aan de zijkant of meer naar achteren één of enkele kastanjes, een linde of een walnoot. Vooral de kastanje geeft menig erf nu nog allure. 'Achter' was het werkveld van de boer, die het onderhoud van het erf erbij moest doen naast de reguliere werkzaamheden; dus minder arbeidsintensief. Het 'achter' is onderdeel van het omringende landschap. Er staan bomen en struiken die ook in de omgeving groeien. De denkbeeldige scheidslijn over het erf is te zien aan de bebouwing en de wijze van inrichting van de ruimte rond de gebouwen. De taakverdeling van vroeger geldt in veel gevallen nog steeds. De boerderijen in en aan de rand van de Gelderse Vallei zijn van het type hallehuis met wolfsdak. Naast de boerderij staan altijd bijgebouwen. Deze bijgebouwen staan aan de mannelijke kant van het erf en daar wordt het erf en het land ontsloten. Het is afhankelijk van het landschap waar de 'achterzijde' zich bevindt. In het Kampenlandschap is de achterzijde in principe gericht op de ontsluiting. Daar staan dan ook boerderijen met de voor-, zij- of achterkant naar de weg gericht. De boerderijen in de polder-, veen- en heideontginningslandschappen zijn veelal met de voorzijde naar de weg gericht.
Boerenerven betekenen veel voor het landelijk gebied. Tegenwoordig is er bij de grote en lange stallen een harde grens ontstaan tussen bebouwing en landschap. De gebouwen lijken kaal te staan. Dit komt door het verdwijnen van beplanting op kavelgrenzen, door de vorm en maat van de gebouwen en door de toename van erfverharding. De visuele verandering op het achtererf is daardoor groot.

**2.17 Nuttig hout**
Eens in zeven tot tien jaar kapten boeren hout in de singels en houtwallen, op en buiten de erven. Ze gebruikten dit hout voor heel veel doeleinden op het erf. Ze knotten elzen en wilgen langs de sloten. Dun hout diende als brandhout en essenhout voor het maken van bezems en bonenstokken. De takken bleven in een takkenbos buiten liggen om goed te drogen. De komst van het gasfornuis maakte het kappen en knotten voor eigen gebruik overbodig. Tegenwoordig kunnen de takken die vrijkomen bij het beheer van houtsingels en houtwallen het beste verwerkt worden als takkenril. Hierin vinden veel dieren en vogels een nest- of schuilplaats.


FF Solutions is een merknaam onder RI-Buitenbouw B.V.
Duifhuis 34, 3862 JG te Nijkerk
info@ri-buitenbouw.nl
info@bouwbulderweg.nl
06-51098912
Rabobank IBAN NL 10RABO0324421516
BTW-nr. 8521 84 657 B01
KvK 000026098083

## 3. INPASSING VAN DE PROJECTLOCATIE

### 3.1 Algemene beschrijving

De Kamersteeg ligt aan de zuid-oost zijde van Nijkerk richting Barneveld, ver verwijderd van het stedelijk gebied. Het stedelijk gebied ligt op meer dan 3 km. afstand van de projectlocatie. De Kamersteeg is van ouds her een agrarisch gebied met een sterke verkaveling rondom diverse boerderijen. De versnipperde kavels zijn veelal omzoomd met hakhout houtopstanden van voornamelijk elzen en wilgen. De hakhoutsingels zijn ontstaan uit functionaliteit om te voorzien in stookhout. De versnippering van de kavels is zeer typerend voor het gebied de Kamersteeg, de kavels variëren van enkele aren tot enkele keren een hectare aaneengesloten boeren land in afwisseling met enkele grote gebieden die onderdeel uit maken van de Landgoederen meer noordelijk aan de Kamersteeg. Landgoed 'De Neude' , landgoed 'Groot Aerental', en gebied 'Landgoed Appel' markeren het landschap.
De ruwe Berk is een opmerkelijk veel toegepaste boomsoort die heel specifiek in en rondom het gebied van de Kamersteeg is op te merken. De Berken hebben in het verleden veel dienst bewezen ter voorziening van het zogenaamde rijshout. Het rijshout werd gebruikt om garde bezems van te maken.

### 3.2 Veld inventarisatie gebied eigen soorten

| **Gebied eigen soorten in de directe omgeving van de projectlocatie** | **Toegepaste soorten in het beplantingsplan** |
|---|---|
| | |
| Zomer Eik | |
| Gewone Beuk | Gewone Beuk |
| Ruwe Berk | Ruwe Berk |
| Amerikaanse Eik | |
| Paarden kastanje | Paarden kastanje |
| Zwarte Els (solitair, knot en hakhout) | Zwarte Els |
| Schiet Wilg (solitair, knot en hakhout) | Wilg |
| Linde (lei-boom bij oude boerderijen) | Lei-linde |
| Hoog- en halfstam fruit | Hoogstam fruit |
| Beuken haag | Beuken haag |
| Meidoorn haag (in mindere mate) | Meidoorn |
| Krentenstruik | Krenten struik |
| Lijsterbes | Lijsterbes |
| Boeren hortensia | Boeren hortensia |
| | Veld esdoorn |
| | Hondsroos |
| | Rhododendron |


FF Solutions is een merknaam onder RI-Buitenbouw B.V.
Duifhuis 34, 3862 JG te Nijkerk
info@ri-buitenbouw.nl
info@bouwbulderweg.nl
06-51098912
Rabobank IBAN NL 10RABO0324421516
BTW-nr. 8521 84 657 B01
KvK 000026098083

## 4. OMSCHRIJVING TOEGEPASTE ONDERDELEN VAN DE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

### 4.1 Gebruik van de bestaande omgeving

De projectlocatie is al reeds mooi omgeven met landschappelijke beplanting passend in het karakter van de Kamersteeg. Deze bestaande omgeving is het uitgangspunt van het opgestelde inpassingsplan, waardoor een eenheid zal ontstaan met de nieuw aan te brengen beplantingen, structuren zullen aansluiten bij deze bestaande omgeving.

### 4.2 Vogelbosjes met Berken bomen

Vogelbosjes kom je vaak tegen op het erf. Een vogelbosje is een bosje die voornamelijk uit struiken bestaat en vaak niet groter is dan 500 m² met een gemiddelde oppervlakte van 200 m². De soorten die in het bosje aangeplant worden, zijn vooral besdragende struiken als meidoorn, gelderse roos en lijsterbes om vogels aan te trekken. Een vogelbosje wordt gebruikt als broedplaats en schuilplaats door zowel vogels als klein zoogdieren. Daardoor voegt een vogelbosje veel toe aan de ecologische diversiteit op en rondom het erf.
Geriefhoutbosjes zijn vaak vrijliggende elementen in het landschap. Vaak komt u ze tegen in een overhoekje tussen de weilanden, al dan niet omgeven door een sloot. De sloot deed dan dienst als veekering.
Een geriefhoutbosje is vaak groter dan 500 m² en werd vroeger aangeplant om in geriefhout, hout voor dagelijks gebruik, te voorzien. Een geriefhoutbosje was vroeger vaak een monocultuur van bijvoorbeeld eik, es, wilgen of elzen. Doordat een geriefhoutbosje voor de houtvoorziening op eigen erf meestal niet meer van toepassing is, worden tegenwoordig vaak vogelbosjes aangeplant om iets meer variatie te krijgen.
Geriefhoutbosjes kunnen door de rust die er heerst en de geringe betreding veel betekenen voor planten en dieren. Ook landschappelijk zijn geriefhoutbosjes van groot belang. Ze doorbreken de vlakke horizon en zorgen voor afwisseling in het landschap.

Toepassing;
Deze bosschages sluiten aan bij de hakhoutbosjes in het gebied. Ook kan een grote diversiteit van flora en fauna zich in deze bosschages zich vestigen en ontwikkelen. De Berkenbomen die boven de bosschages de blijvende kroon zullen vormen passen duidelijk in het sortiment van de kamersteeg.

### 4.3 Beukenhagen langs erfverharding en erfgrenzen

Knip- en scheerheggen zijn al eeuwen te vinden in het Nederlandse cultuurlandschap. Deze lijnvormige landschapselementen kennen een sterke samenhang met het omringde landschap. Nabij boerderijen en rondom boomgaard en moestuin waren veelal de heggen te vinden. Vaak diende de heggen als eigendoms- of perceelsscheiding. De doornige heg had daarnaast ook nog een belangrijke veekerende functie.
Langs de rivieren dienden de heggen om de waterstroom bij overstromingen te remmen en te verdelen, zodat het vruchtbare slib kon bezinken. Inmiddels zien we dat veel heggen bedreigd worden.



FF Solutions is een merknaam onder RI-Buitenbouw B.V.
Duifhuis 34, 3862 JG te Nijkerk
info@ri-buitenbouw.nl
info@bouwbulderweg.nl
06-51098912
Rabobank IBAN NL 10RABO0324421516
BTW-nr. 8521 84 657 B01
KvK 000026098083

Veel heggen zijn uit het landschap verdwenen door de komst van prikkeldraad, de ruilverkavelingen en achterstallig onderhoud. Alle reden om de heg weer terug te brengen in het landschap. Heggen zijn namelijk nog altijd functioneel als windscherm en als veekering, ook bij hoge rivierwaterstanden zorgen ze voor een permanente afrastering. Daarnaast houden ze de grond vast en dragen ze bij aan een goede waterhuishouding.
Ook veel dieren hebben profijt van de aanwezigheid van een heg. Vogels gebruiken het als broedplaats; veel kleine zoogdieren vinden er voedsel en een schuilplaats en voor vleermuizen is een haag erg belangrijk als oriëntatiepunt.

Toepassing;
De hagen vormen een geheel in het landschap en passen volledig in het sortiment van het gebied. De strakke vormen refereren aan de omliggende landgoederen en 'herenboerderijen' waar deze hagen veel zijn toegepast. De hagen zullen ook uitstekende eigenschappen hebben voor vestiging van de aanwezige fauna in het gebied. De haag langs de inrit wordt tevens extra accent gegeven door aankleding van een bongerd. De bongerd langs deze inrit zal in het eindbeeld een mooie gesloten diversiteit van hoogstam fruitbomen vormen en een overgang zijn van het 'harde erf' naar het weide land.

**4.4 Elzen hakhout singels**
Elzen hakhout singels horen bij dit gebied. Vrijwel aan elke kavelgrens zijn deze singels waar te nemen. Ook op deze projectlocatie zullen de singels aan de kavelgrens worden aangebracht om het kenmerkende karakter van het gebied door te zetten op deze locatie. Ook een grote diversiteit van flora en fauna zal hier de kans hebben zich hier te vestigen.

*Foto, kavel begrenzing met hakhout. (Veel voorkomend in dit gebied)*




FF Solutions is een merknaam onder RI-Buitenbouw B.V.
Duifhuis 34, 3862 JC te Nijkerk
info@ri-buitenbouw.nl
info@bouwbulderweg.nl
06-51098912
Rabobank IBAN NL 10RABO0324421516
BTW-nr. 8521 84 657 B01
KvK 000026098083

**4.5 Leilindes met boeren hortensia's**

De leilindes met hortensia's staan voor de woning. In de historie zijn uit functionaliteit deze beplantingen regelmatig in het gebied toegepast en nog duidelijk terug te vinden in het gebied. De lindes zijn de zonneweringen van die tijd. In de zomer zorgt het blad voor de nodige zonnewering, in de winter verliest de linde zijn blad, zodat het licht (en warmte) de woning in kan om de koude manden wat te verwarmen. Deze lindes hebben een duidelijke sfeer en stijl die bij het gebied past en is ook op deze project locatie toegepast om de woning die sfeer mee te geven. De boeren hortensia's horen op een kleine afstand va de lindes worden geplaatst, hierdoor krijgen de hortensia's ook veel licht en kunnen uitbundig bloeien. De bloemen werden en worden veel gebruikt om als snijbloem of droogbloem de in de woning voor decoratie te zorgen.

Lei-linde voor de heren boerderij 'Ehrenthal'



**4.5 Bongerd**

Al vele eeuwen wordt in Nederland fruit geteeld in hoogstamboomgaarden. Aanvankelijk waren het vooral kloosters, kastelen en landgoederen. Eind 19de eeuw begon een grote uitbreiding aan fruitboomgaarden. Onder invloed van de landbouwcrisis stapten veel agrariërs in het rivierengebied over van graanteelt naar hoogstamfruit. Een groot voordeel van het hoogstamfruit was dat er dieren onder konden grazen.
Vanaf 1950 is het areaal aan hoogstamboomgaarden flink achteruit gegaan, vanwege de opkomst van de moderne fruitteelt (laagstam).
Hoogstamboomgaarden hebben een grote ecologische waarde. Ze leveren nestgelegenheid aan allerlei vogels. De steenuil is een soort die graag broedt in holle takken van fruitbomen. Een heg om de boomgaard als windsingel vergroot de natuurwaarde van de boomgaard.


FF Solutions is een merknaam onder RI-Buitenbouw B.V.
Duifhuis 34, 3862 JC te Nijkerk
info@ri-buitenbouw.nl
info@bouwbulderweg.nl
06-51098912
Rabobank IBAN NL 10RABO0324421516
BTW-nr. 8521 84 657 B01
KvK 000026098083

Toepassing;
Het gebied is rijk aan vruchtbomen. Zelfvoorzienend zijn in de voedselvoorziening is tot de recente historie (tot ca. 1970) vanzelfsprekend geweest in het gebied. Ook fruit hoorde hier bij. De nieuw te situeren bongerd zal strak worden omgeven met een beuken haag. De haag zal een aantrekkelijke locatie vormen voor diverse fauna, tevens zal de haag een mooie af kadering van de bongerd vormen waardoor het bongerd gevoel extra zal worden benadrukt. Ook in het gebied zijn de meeste oude boomgaarden en groentetuinen omkaderd met een beukenhaag of liguster haag (liguster in duidelijk mindere mate)

**4.6 Bestaande Berken**

De bestaande Berken binnen deze projectlocatie worden in deze inpassing opgenomen. De Berken maken een zeer specifiek onderdeel uit van de directe omgeving van deze projectlocatie. Berken hebben van ouds her voorzien in het zogenoemde rijshout waar garde bezems van werden gemaakt. In de omgeving Kamersteeg is deze Berk dan ook nog veel terug te zien in het landschap. Tevens zijn de dunne twijgen van de Berk uitermate geschikt voor nestmateriaal van diverse vogels en de eekhoorn. De Berk heeft een duidelijke bijdrage aan diversiteit van flora en fauna.

*Berken bomen in het Kamersteeg gebied;*





FF Solutions is een merknaam onder RI-Buitenbouw B.V.
Duifhuis 34, 3862 JC te Nijkerk
info@ri-buitenbouw.nl
info@bouwbulderweg.nl
06-51099912
Rabobank IBAN NL 10RABO0324421516
BTW-nr. 8521 84 657 B01
KvK 000026099083

**4.7 Paarden kastanje op het achtererf**

De Paarden kastanje op het achtererf werd en wordt toegepast om schaduw te creëren op het achtererf. In de warme zomermanden werd er veel buiten geleefd. Ter bescherming en afkoeling zijn er 'schone' bomen toegepast. Bomen met een groot bladoppervlak, die in de zomer geen of nauwelijks takjes, blaadjes of zaadjes lieten vallen. Dit veraangenaamde het vertoeven onder de boom. Ook de Linde en Noot werden wel toegepast, maar de Kastanje is duidelijk vanuit de cultuur historie het meest toegepast.

**4.8 Rhododendrons**

De Rhododendron wordt veel terug gezien bij de omliggende landgoederen bij de Kamersteeg. De Rhododendron is geen specifiek cultuur historische beplanting, hoewel hij duidelijk status heeft gewonnen binnen de 'gecultiveerde' landgoederen. De groenblijvende statige plant kan een rijkdom aan schuilgelegenheid geven van diverse fauna en is een mooie toevoeging binnen deze inpassing.

**4.9 Weide**

Aangrenzend aan de projectlocatie behoord nog ca. 1.5 ha. Weide grond die achter de nieuwbouwlocatie is gesitueerd. Deze weide wordt gebiedseigen af gekaderd met enkele stroken hakhout bosjes. De houtsingels bestaan voornamelijk uit Elzen en een enkele (knot) schietwilg als bovenbouw van de houtsingel. De houtsingels zullen goede eigenschappen vormen om een grote diversiteit van flora en fauna aan te trekken voor vestiging en ontwikkeling.

**4.10 Hekwerk**

Het buitengebied van Nijkerk wordt verfraaid door het inpassen van landelijk hekwerk, mogelijk ijn combinatie van hagen. Binnen deze inpassing zijn afrasteringen van draad en palen vervangen voor dit landelijke type van afrastering en grensbepaling.

*Toepassing hekwerk in het Kamersteeg gebied;*





FF Solutions is een merknaam onder RI-Buitenbouw B.V.
Duifhuis 34, 3862 JC te Nijkerk
info@ri-buitenbouw.nl
info@bouwbulderweg.nl
06-51098912
Rabobank IBAN NL 10RABO0324421516
BTW-nr. 8521 84 657 B01
KvK 000026098083

**4.11 Bestaande Zomereiken**

Binnen de projectlocatie Kamersteeg zijn enkele jaren geleden Zomereiken aangeplant. De Zomereik past binnen de landschappelijke waarden van dit gebied het is een veel voorkomende boomsoort in dit gebied. De Eiken markeren in het landschap wegen, erfgrenzen en weidegrenzen. De eik is een duurzame boom die de begrenzing generaties lang kan markeren.

*Dubbele rij Eiken aan de Kamersteeg;*





FF Solutions is een merknaam onder RI-Buitenbouw B.V.
Duifhuis 34, 3862 JC te Nijkerk
info@ri-buitenbouw.nl
info@bouwbulderweg.nl
06-51099912
Rabobank IBAN NL 10RABO0324421516
BTW-nr. 8521 84 657 B01
KvK 000026099083

## 5. ALGEMENE FOTO IMPRESSIE VAN DE KAMERSTEEG

*Overgang van weide naar bos aan de Kamersteeg;*



*Weide omgeven door solitaire bomen en hakhout bosjes aan de Kamersteeg;*





FF Solutions is een merknaam onder RI-Buitenbouw B.V.
Duifhuis 34, 3862 JC te Nijkerk
info@ri-buitenbouw.nl
info@bouwbulderweg.nl
06-51099912
Rabobank IBAN NL 10RABO0324421516
BTW-nr. 8521 84 657 B01
KvK 000026099083

**6. BORGING VAN DESKUNDIGHEID**

**6.1 Deskundigheid**

Voor dit project geld de volgende borging van deskundigheid.:

- Werkvoorbereiding, inzet van minimaal één werkvoorbereider met de kennis van flora en fauna ruimtelijke ontwikkeling niveau 3. Of gelijkwaardig.
- Aanbrengen van beplantingen, inzet van minimaal één ETW (european treeworker) of gelijkwaardig.
- Er wordt continue gestreefd naar het verhogen van de professionaliteit van de dienstverlening. Het inpassing plan is met grote zorgvuldigheid samengesteld. De adviezen zijn raadgevend en er op gericht dat de kwaliteit van uitvoer door deskundigen wordt geborgd. De deskundigheid zal minimaal op ETW niveau moeten zijn of gelijkwaardig.

**7. TEKENING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING CONCEPT -3- PROJECTNUMMER 1611**

Klik hier voor opening van de bijgevoegde tekening.

Concept -3- Landschappelijke inpassing van de Hazel.PDF

Plaats; *Nijkerk*

Datum; *22 nov. 2016*

Ondertekend;



Naam; *dhr. G.R. Bouw*

Functie; *Ecoloog RO3*



FF Solutions is een merknaam onder RI-Buitenbouw B.V.
Duifhuis 34, 3862 JG te Nijkerk
info@ri-buitenbouw.nl
info@bouwbulderweg.nl
06-51098912
Rabobank IBAN NL 10RABO0324421516
BTW-nr. 8521 84 657 B01
KvK 000026098083

## Bijlage 29 Beplantingsplan Zelderseweg 12a

Vink

# Zelderseweg 12 in Zwartebroek

## Functiewijziging naar wonen

Van boerenerf naar éénmans essen

# Inhoud


| | |
|---|---|
| Inleiding | 1 |
| Bestaande situatie en te slopen | 3 |
| Nieuw aan te leggen | 5 |
| Eindbeeld | 9 |

# Inleiding

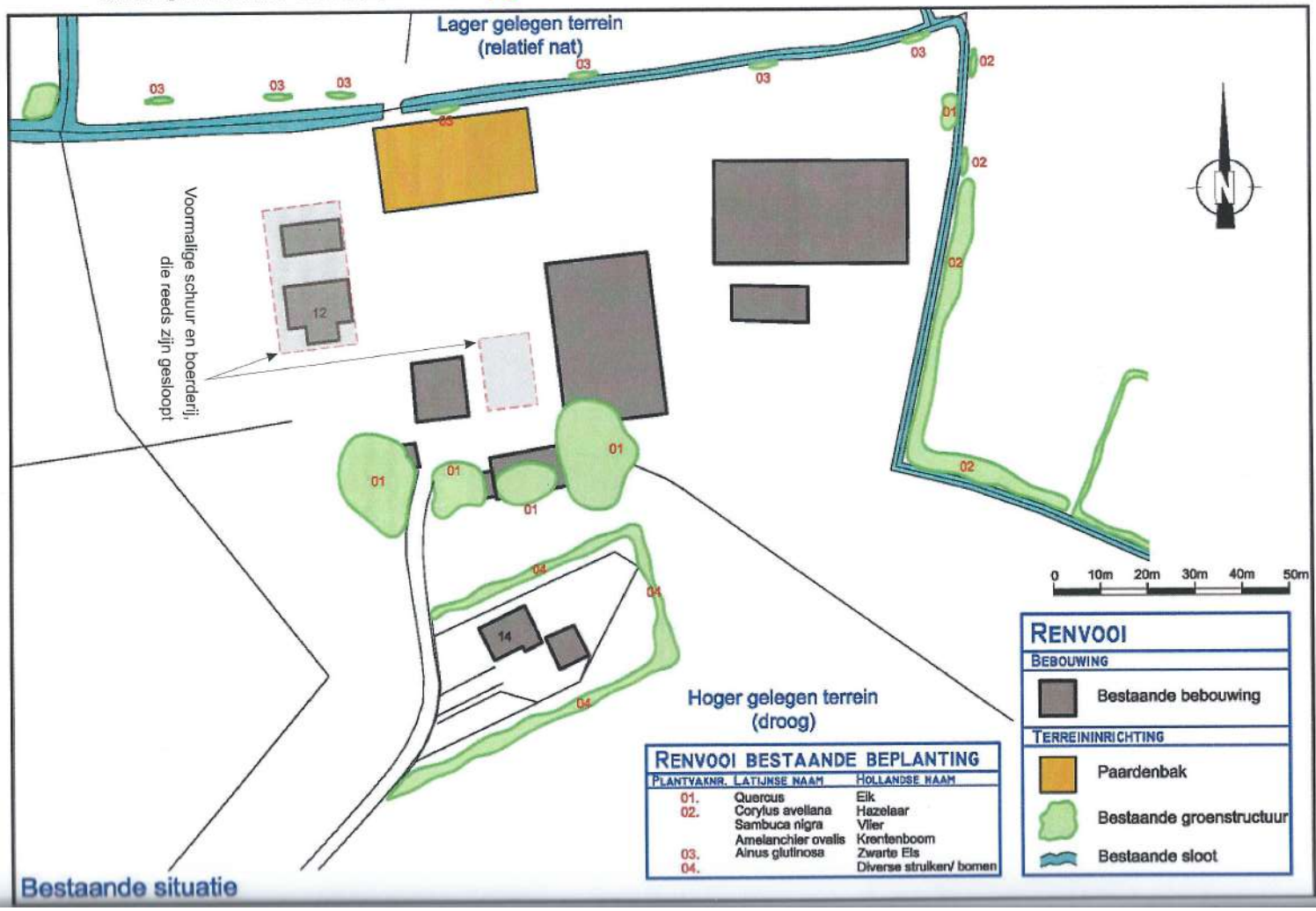
Aan de Zelderseweg 12 in Zwartebroek, gelegen direct ten noorden van het buurtschap Appel, is sprake van een herstructureringsproject in het kader van 'rood voor rood'.



Het buurtschap Appel kan getypeert worden als een straatdorp, gelegen in een kampen- of hoevelandschap. Hier is sprake van een afwisselend besloten landschap met structurerende landschapselementen als boscomplexen/houthakbosjes, houtwallen en lanen (begeleidend groen) en solitairen.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is de inpassing in het landschap een belangrijk aspect om het project tot een succes te maken. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de genoemde structurerende elementen. Het voormalige agrarische bedrijf gaat daarbij plaats maken voor twee kampen met een besloten ruimtelijk karakter.

Door de initiatiefnemer, de heer M. Brouwer, is ons opdracht verleend een beplantingsplan op te stellen. Deze opdracht is uitgebreid met de invulling van stedenbouwkundige aspecten. Het eindbeeld is in overleg met de gemeente Barneveld tot stand gekomen.




Bestaande situatie

# Bestaande situatie en te slopen

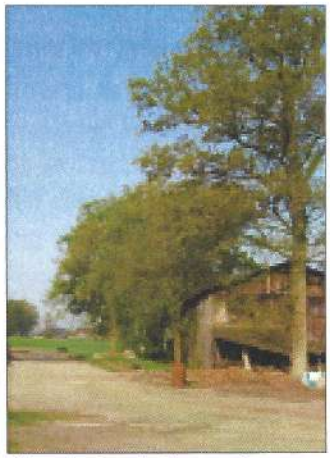
Op de locatie is sprake van leegstaande agrarische bedrijfsbebouwing. Verder zijn nog voorzieningen van het bedrijf aanwezig, zoals opslag voor kuilvoer e.d. Enige tijd geleden zijn al een schuur en de boerderijwoning gesloopt. Een nieuw woonhuis is ter plaatse van de gesloopte schuur gerealiseerd. Voor de huidige situatie wordt verwezen naar de kaart op pagina 2 en de onderstaande foto's.



Leegstaande schuur



Nieuw woonhuis



Eikopstand en halfopenschuur



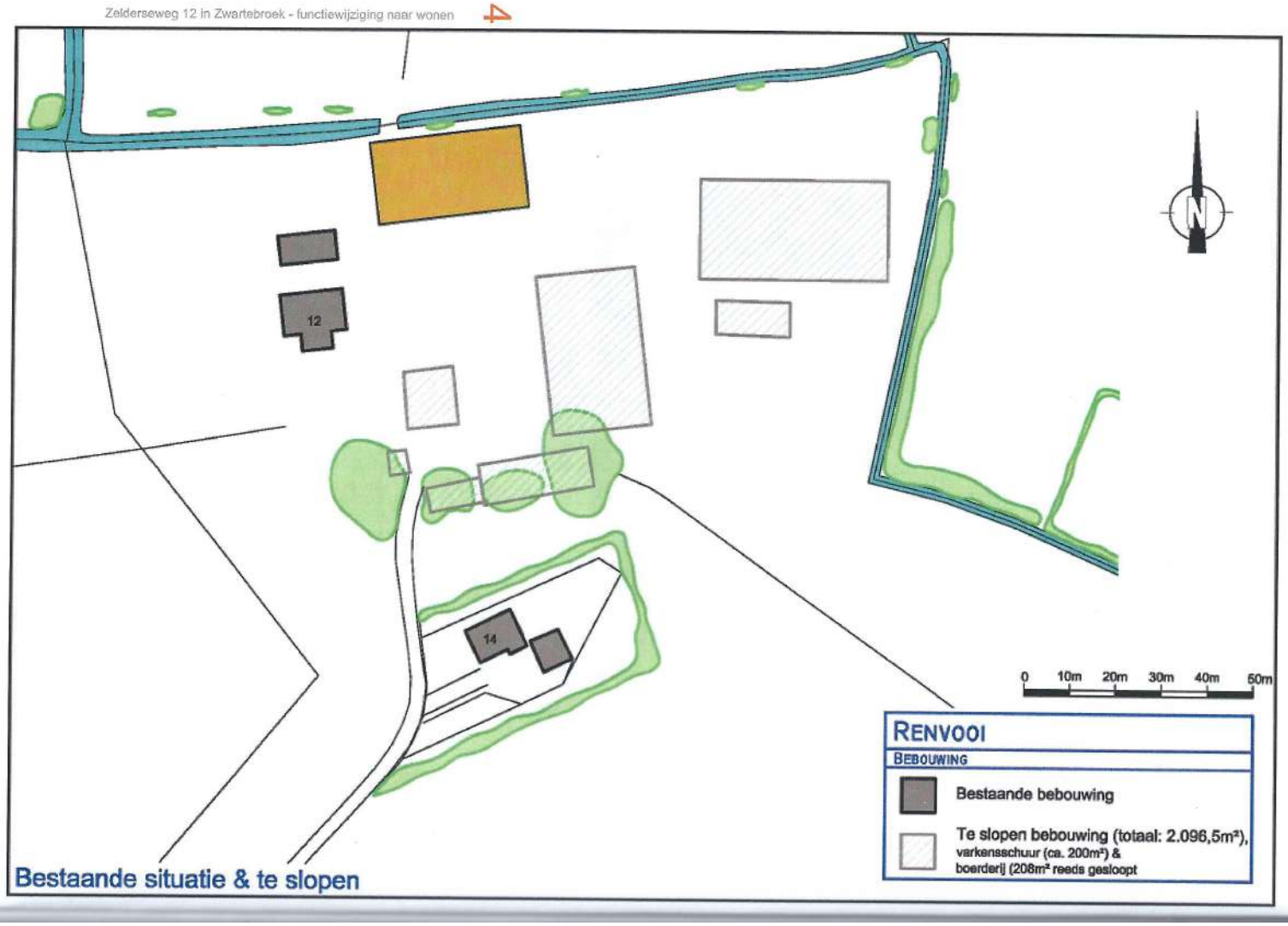
Stallen op oostelijke helft van het terrein



Stal op middenterrein

Aan de Zelderseweg 12 zijn nog sporen van het oude landschap zichtbaar. De begroeiing bestaat uit eiken, een rode beuk, hazelaar, vlier, krentenbomen, zwarte els en diverse struiken. Van zuid naar noord is sprake van een overgang van een hoger gelegen gebied naar een lagere en nattere zone.

Ten behoeve van het plan zal 2.096,5 m² aan schuren worden gesloopt, zoals weergegeven op de kaart op de pagina 4.




Bestaande situatie & te slopen

# Nieuw aan te leggen

Op de westelijke helft van de locatie is de realisatie van een huiskavel al ingezet. De woning met schuur zijn gebouwd. Er is nog een mogelijkheid om 70 m² te bebouwen. Een bijgebouw met dit oppervlak is ten oosten van de woning met schuur geprojecteerd. Het geheel geeft een besloten erf dat past in de gedachte van het kampenlandschap.

De bebouwing van het kavel op de oostelijke helft van de locatie wordt zoveel mogelijk geclusterd en tussen de te slopen schuren gesitueerd. De oriëntatie van het woongebouw met daarin twee wooneenheden, hierna de woning, is noordelijk gericht, wat overeenkomt met de oriëntatierichting van de te slopen boerderij. Op die manier kan het weidse landschap vanuit de woning ten volle worden beleefd. Dit is ook de wens van de toekomstige bewoners. De bijgebouwen komen ten zuiden en ten zuidwesten van de woning. Deze setting komt regelmatig voor in de omgeving (o.a. Zelderseweg 10) en was ook op het oorspronkelijke agrarische bedrijf aan de Zelderseweg 12 toegepast.

Het beplantingsplan voorziet in de aanleg van begeleidend groen (groene beuken) langs de Zelderseweg naar de 'éénmans essen' en eindigt bij het oude bestaande boscomplex net voorbij nummer 14. De toegang vervolgt zijn weg naar nummer 12 en de nieuw te realiseren woning.

Op nummer 12 worden nog een aantal structurende elementen toegevoegd in de vorm van begeleidend groen en aan de noordzijde els. Op erfniveau wordt voorzien in de aanleg van een (boeren)tuin en een weide met boomgaard, waarbij gebruik gemaakt wordt van erfrandbeplantingen.

Ten zuiden van de nieuwe woning wordt een stevige houtwal aangelegd, die aansluit op te planten eik westelijk van de eikopstand. Langs de bestaande (oostelijke) houtwal vindt versterking plaats. Langs de noordelijk grens, waar sprake is van een meer open karakter van het landschap, worden onregelmatig elzen geplant naast de reeds aanwezige. De westgrens scheidt de nieuwe kavel van nummer 12 door de aanplant van struweel. Binnen deze nieuwe 'éénmans es' is ruimte voor een boerentuin en een weide met boomgaard.




Bestaande situatie & te slopen & nieuw aan te leggen

## RENVOOI

**BEBOUWING**

- Bestaande bebouwing
- Globale locatie bouwblok
- Toekomstige bebouwing
- Te slopen bebouwing (totaal: 2.096,5m²), varkensschuur (ca. 200m²) & boerderij (208m² reeds gesloopt

**TERREININRICHTING**

- (Boeren)tuin
- Weide met boomgaard op nader te bepalen plaats
- Paardenbak
- Bestaande groenstructuur
- Aan te leggen houtwal (raster 1,5x1,5m)
- Aan te leggen struweel (raster 1,25x1,25m)
- Te planten beuk
- Te planten els
- Bestaande sloot

## RENVOOI TOEGEVOEGDE BEPLANTING

| PLANTVAKNR. | LATIJNSE NAAM | HOLLANDSE NAAM | OPPERVLAKTE (M²) |
|---|---|---|---|
| 05. | Crataegus monogyna | Meidoorn | 750 |
| | Corylus avellana | Hazelaar | |
| | Rhamnus frangula | Vuilboom | |
| | Ilex aquifolium | Hulst | |
| | Quercus robur | Eik | |
| | Sorbus aucuparia | Lijsterbes | |
| 06. | Crataegus monogyna | Meidoorn | 255 |
| | Prunus spinosa | Sleedoorn | |
| | Sorbus aucuparia | Lijsterbes | |
| 07. | Quercus robur | Eik | |
| 08. | Fagus sylvatica | Beuk | |
| 09. | Alnus glutinosa | Zwarte Els | |

## Renvooi bestaande situatie & te slopen & nieuw aan te leggen

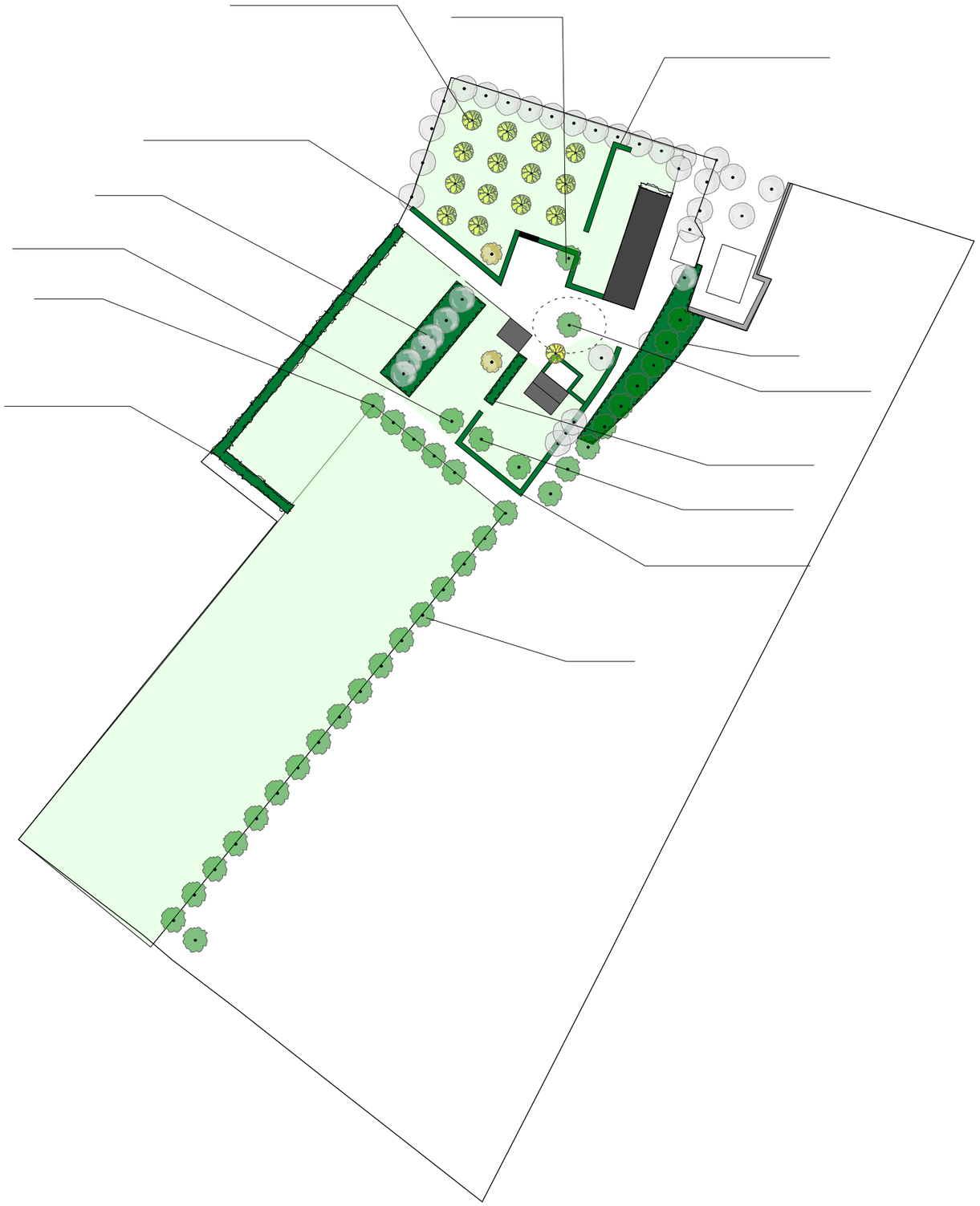



Eindsituatie

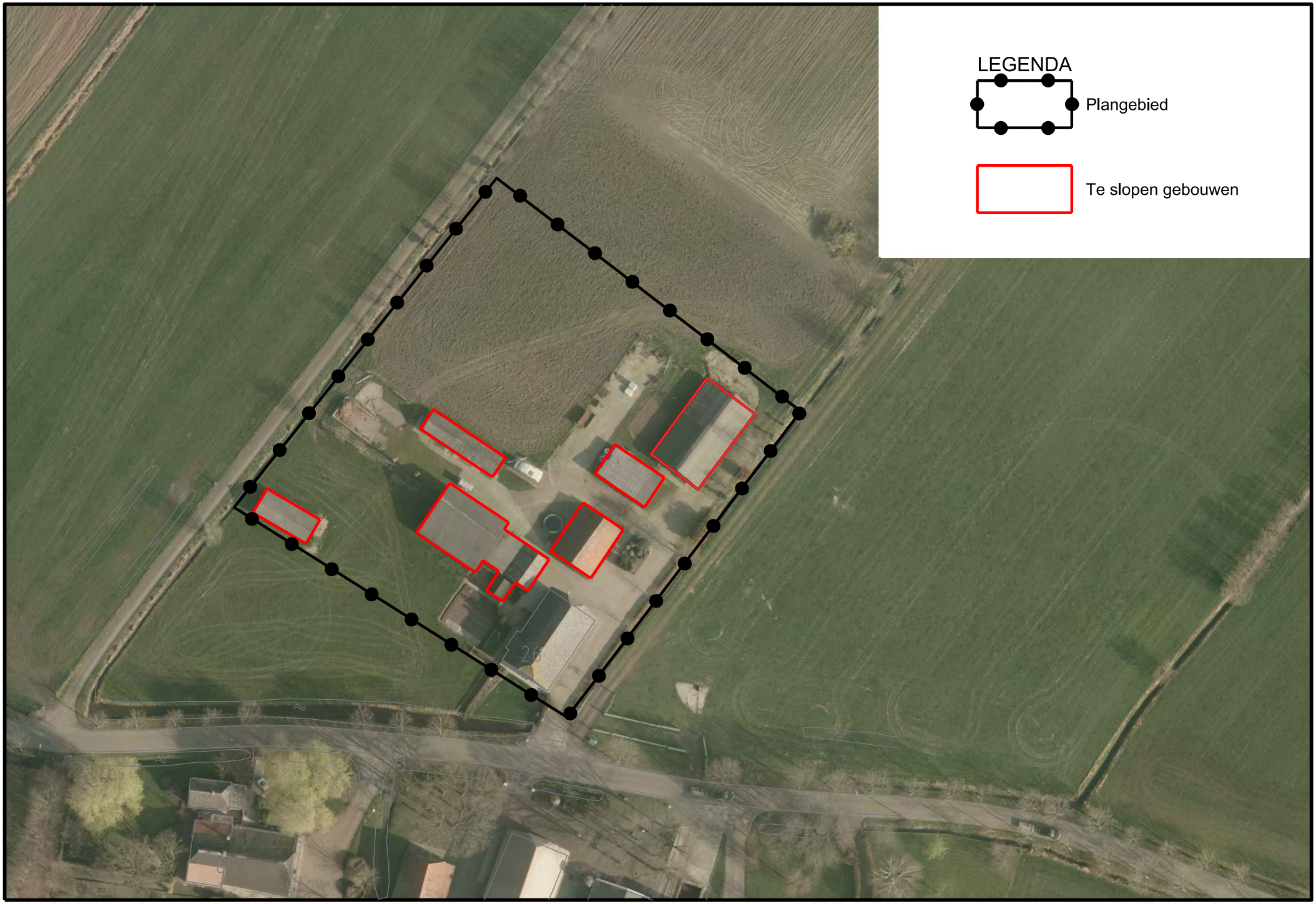
# Eindbeeld

Met de realisatie van de 'éénmans essen' wordt de karakteristiek van de buurtschap (in groen en rood) zorgvuldig voortgezet en hersteld.

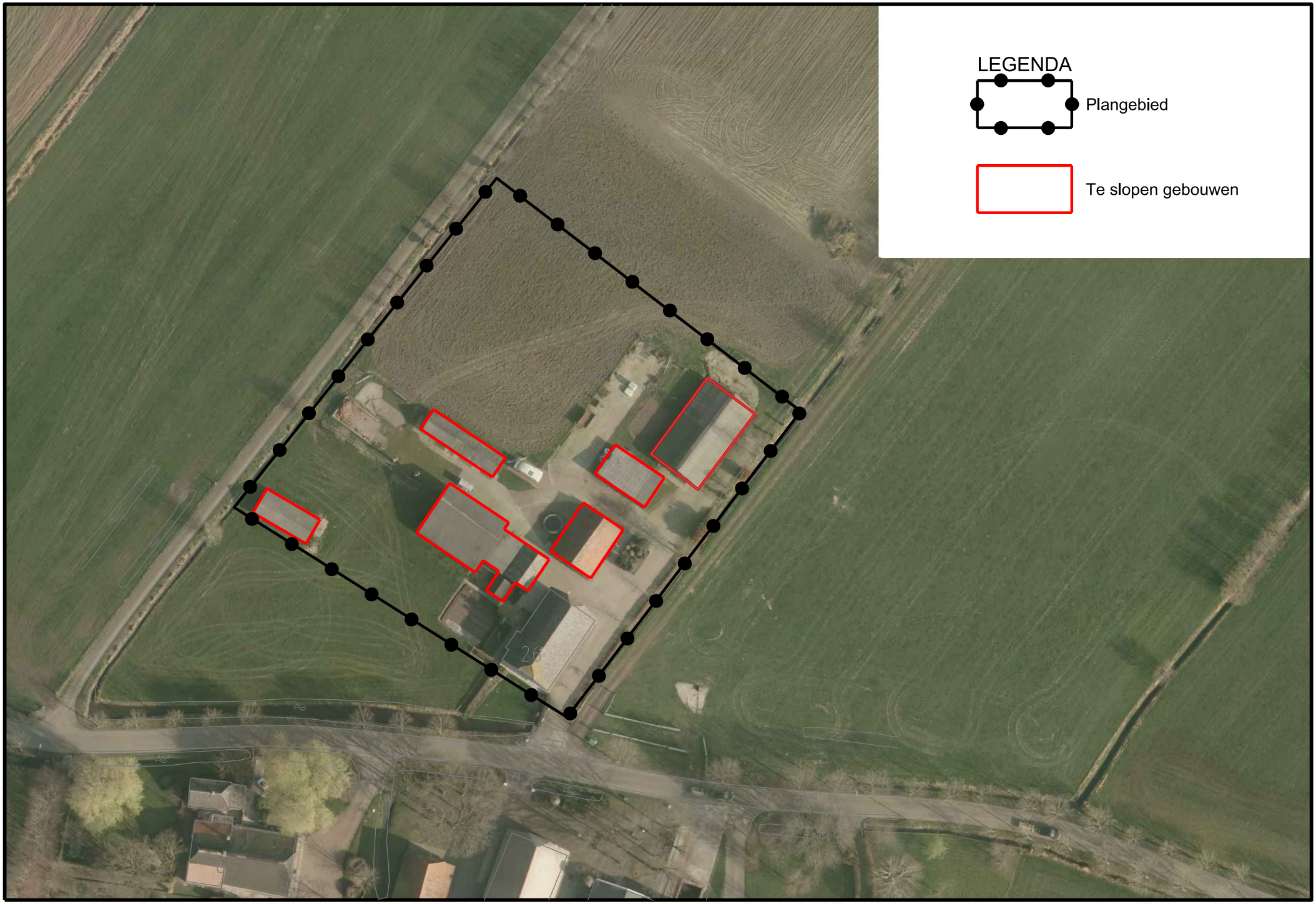
## Bijlage 30 Inrichtingsplan Nieuwe Voorthuizerweg 9b



## Bijlage 31 Te slopen gebouwen, Slichtenhorsterweg 26


LEGENDA
Plangebied
Te slopen gebouwen

## Bijlage 32 Erfinrichtingsplan Slichtenhorsterweg 26


LEGENDA
Plangebied
Te slopen gebouwen

## Bijlage 33 Inrichtingsplan landschap Kamersteeg

# Schetsontwerp landschap




*Schetsontwerp landschap*

# Schetsontwerp landschap

*Uitgangspunten en randvoorwaarden*

A = Het erf wordt in de hoek van het perceel geplaatst op vijftien meter uit de perceelsgrens. De gebouwen hebben een gesloten donkere kap dat wegvalt tegen het decor van de bomen.

B = Een lage streekeigen haag langs het erf geeft de bebouwing een groene plint en verbindt het met het landschap.

C = De laanbeplanting van eiken wordt waarnodig aangevuld met eiken. De laan bestaat uit twee rijen eiken zonder ondergroei aan weerszijde van de sloot. Voorgesteld wordt deze ook als groen te bestemmen.

D = De houtsingel aan de west- en noordzijde van het perceel wordt waarnodig versterkt met eiken en ondergroei van o.a. lijsterbes, hazelaar en Gelderse roos zodat een gelaagde beplanting ontstaat.

E = Voor de woning komen twee leilinde die de oriëntatie van de woning op de Kamersteeg versterken.

F = De voormalige kwekerij wordt gesaneerd en het perceel wordt weer agrarisch in gebruik genomen als extensieve akker (geen maïs) of dierenweide. Hou voldoende afstand tot de bomenrij met name aan de west- en noordzijde zodat er een mantelzoom of wilde akkerrand kan ontstaan. Een geleidelijke overgang van de houtsingel richting de es, met name aan de zuidzijde.

*Streekeigen beplanting*

Houtsingel: eiken aangevuld met bijvoorbeeld ruwe berk, lijsterbes, meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, hondsroos, vuilboom, Gelderse roos en hulst.
Laan: eik (en beuk).
Haag: beuk of haagbeuk.



*De houtsingel aan de west- en noordzijde van het perceel is beschermd in het bestemmingsplan (lichtgroen). Voorgesteld wordt de laanbeplanting aan de zuidzijde (donkergroen) van het perceel als natuurcompensatie ook als groenzone te bestemmen.*

*Toelichting*

Het perceel is al lange tijd agrarisch in gebruik. Op oude kaarten is het perceel met de kavelgrensbeplanting herkenbaar. Het is belangrijk dat het perceel als zodanig herkenbaar blijft. De bebouwing wordt daarom zoveel mogelijk in de hoek geplaatst, gekoppeld aan de Kamersteeg. Vanwege schaduw, veiligheid en natuurcompensatie wordt de woning op voldoende afstand van de bomen geplaatst. Op 15 meter vanaf de perceelsgrens.
De bomenrijen langs op de perceelsgrenzen worden deels beschermd in het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt ook de groenzone aan de zuidzijde van het perceel als groen te beschermen. De kwekerij wordt opgeheven en de het perceel krijgt weer een agrarische bestemming als extensieve akker of weide. Hou hierbij voldoende afstand tot de bomen en gebruik (zo nodig) eenvoudige perceelsafscheiding (draad en paal). Zo kan er een geleidelijke overgang, mantelzoom of wilde akkerrand ontstaan, met name bij de zuidzijde van de noordelijke houtsingel. De houtsingels worden waar nodig aangevuld en versterkt met streekeigen beplanting.