Nijkerkerveen, Deelplan 3

BEELDKWALITEITPLAN



gemeente Nijkerk

Nijkerkerveen Deelplan 3
25-4-2023
P2989.01

buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving

COLOFON

buro Ontwerp & Omgeving
P2989.01

formaat: A3 (vierkant)

bezoekadres:
Velperweg 157
6824 MB
Arnhem

correspondentieadres:
Postbus 2033
6802 CA
Arnhem

T: 026-4432663
I: www.ontwerpenomgeving.nl
E: info@ontwerpenomgeving.nl

buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving

OPDRACHTGEVER

gemeente Nijkerk

Aan de afbeeldingen in dit document kunnen geen rechten worden ontleend, wijzigingen voorbehouden





INHOUDSOPGAVE

H1 ALGEMEEN 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Status 4
1.3 Leeswijzer 4

H2 HET PLANGEBIED 6
2.1 Ligging 6
2.2 Kenmerken 6
2.3 Historische ontwikkeling 8
2.4 Uitgangspunten voor de ontwikkeling 8

H3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN 10
3.1 Stedenbouwkundig concept 10
3.2 Globale beschrijving van het plan 10
3.3 Ontsluiting 12
3.4 Wonen 13
3.5 Water- en groenstructuur 14
3.6 Deelgebieden architectuur 16
3.7 Variatie en samenhang 18
3.8 Oriëntatie van de bebouwing 19

H4 BEELDKWALITEITSCRITERIA 20
4.1 Deelgebied 'Dorps' 20
4.2 Deelgebied 'Landelijk' 24
4.3 Aanvullende criteria - Zone 'Centrale waterpartij' 28
4.4 Aanvullende criteria - Zone 'Compact bouwen in het groen' 30
4.5 Aanvullende criteria - Zone 'Bakkerspaadje' 32
4.6 Aanvullende criteria - Zone 'Erven' 34
4.7 Overgang privé- openbaar 38

H5 OPENBARE RUIMTE 40
5.1 Groen en water 40
5.2 Verhardingen en materiaalgebruik 56
5.3 Principe profielen 56
5.4 Overige inrichtingselementen 65

BIJLAGE 66
Principe profielen 66

H1 ALGEMEEN

1.1 Aanleiding

Op 15 maart 2007 werd door de gemeenteraad van Nijkerk besloten om de ontwikkeling van de Kern Nijkerkerveen te starten. De randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige visie voor Nijkerkerveen werden toen vastgelegd. De uitbreiding van de kern Nijkerkerveen gebeurt gefaseerd aan de hand van zogenoemde Deelplannen. In 2017 werden Deelplan 1a en 1b afgerond en Deelplan 2a en 2b zijn voltooid in 2018. In dit beeldkwaliteitplan wordt Deelplan 3 van de uitbreiding van kern Nijkerkerveen beschreven. Deelplan 3 is de naam van het woonlandschap dat ontwikkeld wordt aan de zuidkant van Nijkerkerveen.

De ambitie is om voor Deelplan 3 een onderscheidend woonlandschap te realiseren. Het plangebied vormt de rand van Nijkerkerveen. Het streven is dorp en landschap hier zoveel mogelijk te verweven. Een robuust landschappelijke raamwerk is daarbij een belangrijke pijler. Binnen dit raamwerk worden primair, kleinschalige woonmilieus gerealiseerd.

Het gekozen concept, van kleinschalige woonmilieus binnen een landschappelijk raamwerk, vraagt om een integrale visie op de samenhang tussen landschappelijk/stedenbouwkundig ontwerp en de architectuur van de woningen.

De ambities en hoofdlijnen voor Deelplan 3 zijn vastgelegd in het kaderstellend besluit en stedenbouwkundig schetsboek die in februari 2022 door de gemeenteraad van Nijkerk zijn vastgesteld.

Omdat de volgende fase, Deelplan 4, grenst aan Deelplan 3 en beide in de toekomst naadloos in elkaar overgaan is er reeds een concept verkaveling voor Deelplan 4 geschetst. Dit beeldkwaliteitplan heeft echter geen betrekking op Deelplan 4. Om die reden is deze verkaveling niet meegenomen in dit beeldkwaliteitplan.

1.2 Status

Dit beeldkwaliteitplan is een onderdeel van de welstandsnota gemeente Nijkerk. Het moet gezien worden als een aanvulling op de welstandsnota.

Het is denkbaar dat een ontwerp van een woning of buitenruimte toch afwijkt van de regels die zijn opgenomen in dit beeldkwaliteitplan. Een afwijking is slechts toegestaan indien de gemeente in overleg met de stedenbouwkundige en de gemandateerde van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit hierover positief adviseert.

1.3 Leeswijzer

Het eerste deel beschrijft het plangebied. Vervolgens wordt het stedenbouwkundig plan toegelicht. De kern van dit beeldkwaliteitplan zijn de sets criteria bij de verschillende deelgebieden.





H2 HET PLANGEBIED

2.1 Ligging

Het plangebied van Deelplan 3 is gelegen ten zuidwesten van de kern Nijkerkerveen. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Nieuwe Kerkstraat en de rand van de bestaande kern, aan de oostzijde door Deelplan 4, aan de zuidzijde door de Laakweg en door het bestaande agrarische gebied aan de westzijde. Het plangebied (Deelplan 3) heeft een omvang van ca. 16 hectare en wordt in de huidige situatie voornamelijk agrarisch gebruikt. Binnen het plangebied zijn ook enkele woningen en een aantal agrarische bedrijven aanwezig. In het plangebied liggen diverse kavelpaden.

Een aantal bestaande woonpercelen binnen Deelplan 3 worden ingepast in het stedenbouwkundig plan en opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan geldt niet voor deze erven, aangezien deze bestaande bebouwing betreffen. Op de navolgende afbeeldingen zijn globaal de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

Ten oosten van Deelplan 3 ligt Deelplan 4. Deze fase maakt geen onderdeel uit van dit beeldkwaliteitsplan. De invulling voor dit deel in het stedenbouwkundig plan en alle overige afbeeldingen staat niet vast.

2.2 Kenmerken van het plangebied

Al sinds het ontstaan van Nijkerkerveen, toen er turf uit het veen werd gestoken, is het slagenlandschap kenmerkend voor het plangebied. De lange, smalle stroken grond met variatie in openheid en boomsingels zorgen er soms voor dat erven op grote afstand van de weg liggen. Het plangebied heeft de uitstraling van een landelijk buitengebied waarin het slagenlandschap duidelijk zichtbaar is. Er is grote openheid in het landschap dat wordt afgewisseld met bomenrijen.

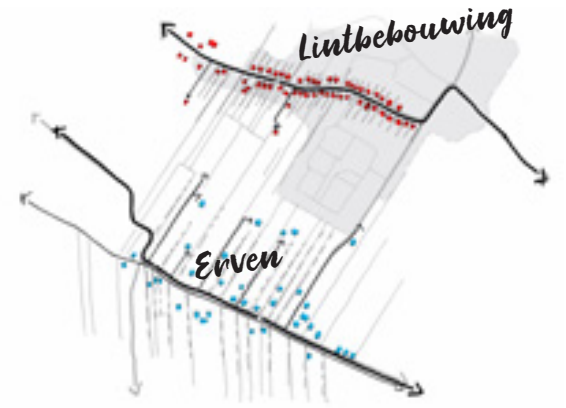
In het plangebied liggen een aantal erven die via lange opritten verbonden zijn met de Laakweg. Een deel van deze erven is in recente jaren al getransformeerd van agrarisch erf naar burgerwoningen. Deze erven worden ingepast in het plan.

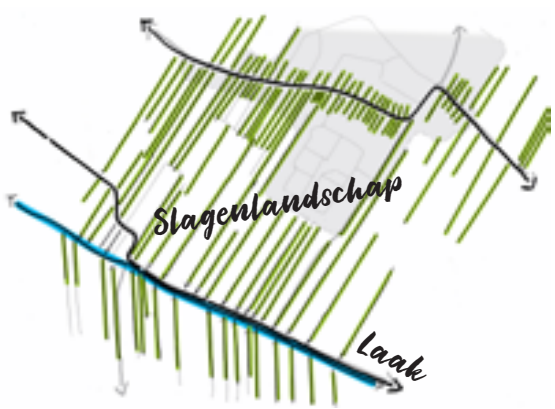
De noordrand van het plangebied bestaat voor een deel uit de diepe achtertuinen van de woningen die aan het oude bebouwingslint de Nieuwe Kerkstraat staan. In de noord-oost hoek grenst het plangebied aan de wijk tussen de Meester Folkerstraat en de Jacob de Boerweg. Deze wijk is in de jaren ’90 tot stand gekomen. Centraal in de wijk ligt een brede watergang, welke een eigen peil heeft. De wijk ontwatert naar het zuiden.

Langs de zuidrand stroomt de Laak. De Laak is een (gekanaliseerd) riviertje op de (voormalige) grens tussen Gelderland en Utrecht. Via de Laak watert het gebied tussen Nijkerkerveen en Hoevelaken af richting het IJsselmeer. De oude beek is al rond 1200 vergraven tot een kanaal, dat het water uit deze veenontginning afvoert naar het Nijkerkernauw bij de (toenmalige) Zuiderzee. De Laak heeft ook als ontginningsbasis gediend. De ontginningsrichting ten noorden en zuiden de Laak is verschillend.

Water is een belangrijk aandachtspunt in het gebied. Daarom is er veel aandacht uitgegaan naar het ontwerpen van een robuust systeem. Aandachtspunten daarbij zijn de aansluitingen op bestaande percelen rondom het plangebied (ophoging), een goede (vertraagde) afvoer van water richting de Laak en voldoende berging in het gebied. Het grondwaterpeil is redelijk hoog.








Nieuwe Kerkstraat
Deelplan 3
Jacob de Boerweg

2.3 Historische ontwikkeling van het gebied

De kern Nijkerkerveen is ontstaan rond 1900, toen men zich hier ging richten op veeteelt en landbouw. Het dorp is al veel ouder maar werd toen vooral het Veen genoemd. Na 1900 kwam de naam Nijkerkerveen als officiële naam. In de volksmond wordt het dorp nog steeds wel 't Veen genoemd.

Op de historische kaartjes is goed de ontwikkeling van de kern te volgen. Waar het voor WO II vooral een verzameling boerderijen betrof zien we erna dat er planmatig woonwijken worden gebouwd.

De oudste kaartjes laten prachtig de dominante invloed van de ondergrond zien. De Nieuwe Kerkstraat volgt de grillige vorm van een hoger gelegen dekzandrug. De oudste bewoning ligt veelal op deze van nature hogere en dus drogere plekken. De jonge veenontginningen laten een rationele verkaveling zien met rechte lijnen en smalle percelen. Binnen deze kavelstructuur liggen erven, op enige afstand van de weg. Het landschap oogt kleinschalig door de smalle perceelbreedte en de kavelgrens beplanting op de grenzen van de percelen.

Tussen de Laakweg en de Nieuwe Kerkstraat zien we enkele paden lopen. Een deel van die paden zijn tot doorgaande weg verworden, zoals de Jacob de Boerweg. Andere zijn verdwenen door de aanleg van woningen. Het Bakkerspaadje is de enige landweg die nog steeds als doorgaande route functioneert, ook al heeft deze tegenwoordig geen directe doorverbinding meer naar de Nieuwe Kerstraat. We nemen het Bakkerspaadje daarom op in de plannen.

In latere jaren wordt het landschap grootschaliger door de bundeling van smalle percelen en het verdwijnen van perceel grens beplanting.

2.4 Uitgangspunten voor de ontwikkeling

Op basis van gesprekken met gemeente Nijkerk, omwonenden en overige belanghebbenden zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

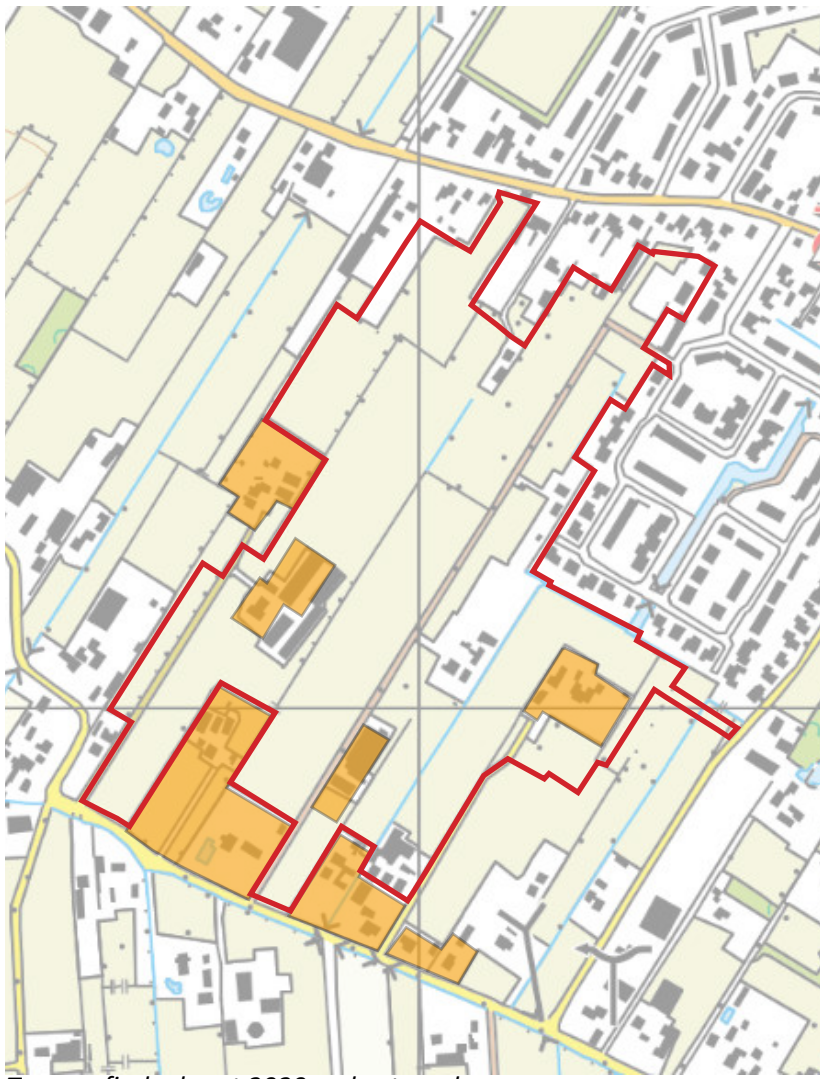
- De uitbreiding vindt plaats in twee deel zones: één met dorpse dichtheid (ca. 25 wo/ha) en één met landelijke dichtheid (ca. 15 wo/ha);
- Een groot deel van de bestaande erven wordt ingepast. Daarnaast zullen er 3 erven verdwijnen; Nieuwe Kerkstraat 47, Laakweg 42 en Meester Folkertsstraat 11a);
- Langs de Jacob de Boerweg ligt de zone die valt onder Deelplan 4, deze valt onder een latere fase en buiten het bestemmingsplan en dit beeldkwaliteitsplan. Wanneer Deelplan 4 tot ontwikkeling komt kan er aangesloten worden bij de principes die omschreven worden in het beeldkwaliteitplan van Deelplan 3;
- De structuur van bestaand groen, die de verkavelingsrichting ondersteunt is van belang. Een deel van het bestaande groen is van slechte kwaliteit en kan vervangen worden door nieuwe groenstructuren;
- Het kenmerkende slagenlandschap met lange smalle stroken, variatie in openheid en met lange doorzichten, begeleid door watergangen en boomsingels is kenmerkend voor het gebied en vormt een uitgangspunt voor het ontwerp;
- Binnen dit concept dient ontworpen te worden aan een attractieve en eigentijdse wijk. De landschappelijke structuren zijn daarbij een belangrijke ontwerpaanleiding, maar zijn meer dan alleen lange zichtlijnen en rechte bebouwingsstroke;
- Ontsluiting voor autoverkeer gebeurt in hoofdzaak richting de Nieuwe Kerkstraat en Jacob de Boerweg. Een deel van het verkeer gaat richting de Laakweg;
- Langzaam verkeer krijgt een fijnmazig netwerk;
- Het streven is een gevarieerd woonmilieu, niet alleen rijtjes, tweekappers en vrijstaande woningen maar ook mogelijkheden voor hofwonen, vormen van beschermd of begeleid wonen maken onderdeel uit van het plan;
- Het programma bestaat uit een mix met in ieder geval 35% sociale koop en huurwoningen, conform de Woonvisie 2020+;
- Beeldkwaliteit passend bij Nijkerkerveen, aansluitend op landschap en thema. Bebouwing met een dorpse uitstraling in het noordelijke deel en landelijke uitstraling in het zuidelijke deel.

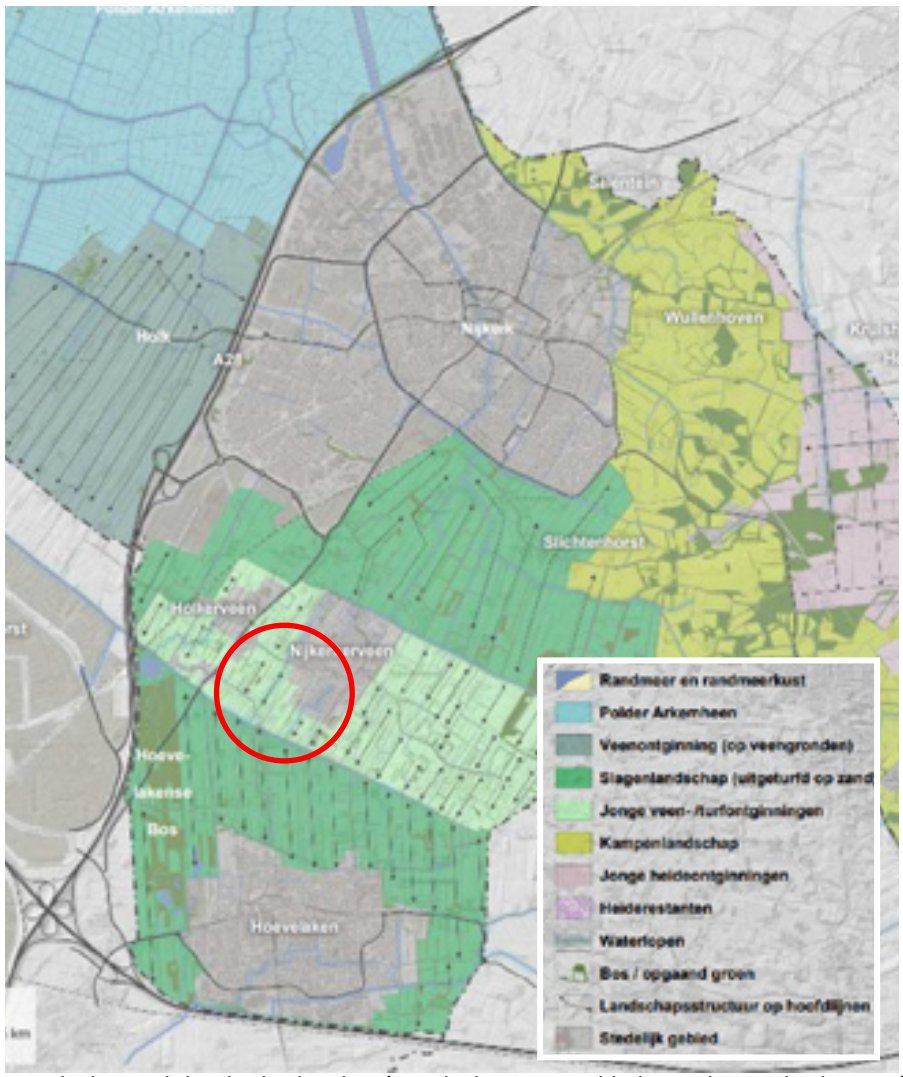


Topografische kaart 1870


Topografische kaart 1931


Topografische kaart 1975


Topografische kaart 2020 en bestaande erven



Landschappelijke deelgebieden (Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2018)

H3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3.1 Stedenbouwkundig concept

Het stedenbouwkundig concept is gebaseerd op de ontstaansgeschiedenis en groei van Nijkerkerveen: de Nieuwe Kerkstraat volgt de ligging van de dekzandrug (en heeft daardoor een slingerende richting), de aanliggende ontginningen volgt lange rechte lijnen. Dit samenspel van slingerende, organische vormen met rationele rechte lijnen vormt het ruimtelijk concept voor Deelplan 3 Nijkerkerveen.

De lange lijnen zijn deels overgenomen uit de bestaande situatie, zoals bij het Bakkerspaadje, en er wordt deels een nieuw slagenlandschap opgebouwd. Dwars door het gebied loopt een slingerende water structuur. Deze structuur onderbreekt de lange lijnen en voorkomt daarmee een (te) lang beeld. De lange lijnen verspringen subtiel ten opzichte van elkaar of eindigen op (bestaande) erven. De enige route die in één lange lijn van noord naar zuid door het gebied loopt is het Bakkerspaadje. Dit is een oude route die behouden blijft en (grotendeels) vooral voor voetgangers en fietsers is.

Het landschappelijk raamwerk bestaande uit de lange groen- en waterstructuren, doorsneden met de slingerende waterpartij bakent de verschillende woonvelden af. Binnen deze kaders kan een rijke variatie aan woonomgevingen tot stand komen.

De wijk is voorbereid op de toekomst waarin het omgaan met klimaatverandering een belangrijk aandachtspunt is (klimaatadaptatie). Onderwerpen die hiermee verband houden zijn beschreven in dit beeldkwaliteitplan: waterberging, groen en natuurinclusiviteit. De centrale waterpartij en de watergangen die ermee verbonden zijn vormen samen de belangrijkste waterberging voor de wijk. Daarnaast zijn op delen wadi's, greppels en zaksloten voorzien. Dit fijnmazige netwerk zorgt voor een robuust systeem. Regenwater wordt vastgehouden en kan infiltreren in de bodem. De groenstructuren (bomenrijen, clusters bomen, oeverbeplanting, kruidenvegetatie) dragen bij aan verkoeling, biodiversiteit en woongenot. In de Duurzaamheidsvisie, die als afzonderlijk document in de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, wordt verder ingegaan op mogelijke maatregelen voor natuurinclusiviteit. In het hoofdstuk 'Openbare ruimte' wordt uiteengezet hoe de beoogde groenstructuur er uit ziet.

3.2 Globale beschrijving van het plan

Het plan voorziet in de realisatie van een nieuwe woonwijk met circa 350 woningen aan de rand van de bestaande kern van Nijkerkerveen. De ambitie voor de nieuwe woonwijk vloeit voort uit de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030.

De nieuwe woonwijk kent in de toekomstige situatie twee deelgebieden. Deze deelgebieden binnen het plangebied worden gescheiden door een waterpartij. Het deelgebied direct aansluitend aan de kern krijgt een dorps karakter. Het andere deelgebied krijgt een meer landelijk karakter. Het belangrijkste verschil tussen dorps en landelijk betreft de woningdichtheid (ca. 25 en ca. 15). Bestaande erven binnen het plangebied worden op een zorgvuldige manier ingepast. Het meest oostelijke deel van het plangebied betreft een zogeheten studiegebied en de bedoeling is om op termijn dit gebied verder te ontwikkelen. Dit is de eerste fase van Deelplan 4 van de uitbreiding van Nijkerkerveen.

Voor dit plangebied is een stedenbouwkundige verkaveling uitgewerkt. Op de navolgende afbeelding wordt het verkavelingsplan voor het plangebied weergegeven. Bij het ontwerp van deze ontwikkeling speelt de groene omgeving en het slagenlandschap een belangrijke sturende rol. De lange lijnen, bomen, sloten en openheid zijn bij het ontwerp als uitgangspunt genomen. De ontwikkeling krijgt daardoor een groene uitstraling. De breedte van de stroken is op een aantal plaatsen aangepast om tot een doelmatige verkaveling te komen. Dit borduurt verder op het verleden, waarin de breedte van de stroken voortdurend aan verandering onderhevig geweest is.

Zoals eerder aangegeven maakt het direct aangrenzend Deelplan 4 geen onderdeel uit van dit beeldkwaliteitplan. De ontwikkeling van dit deel is reeds gaande. In de afbeelding hiernaast is een concept verkaveling hiervan te zien.



Concept verkaveling Deelplan 4



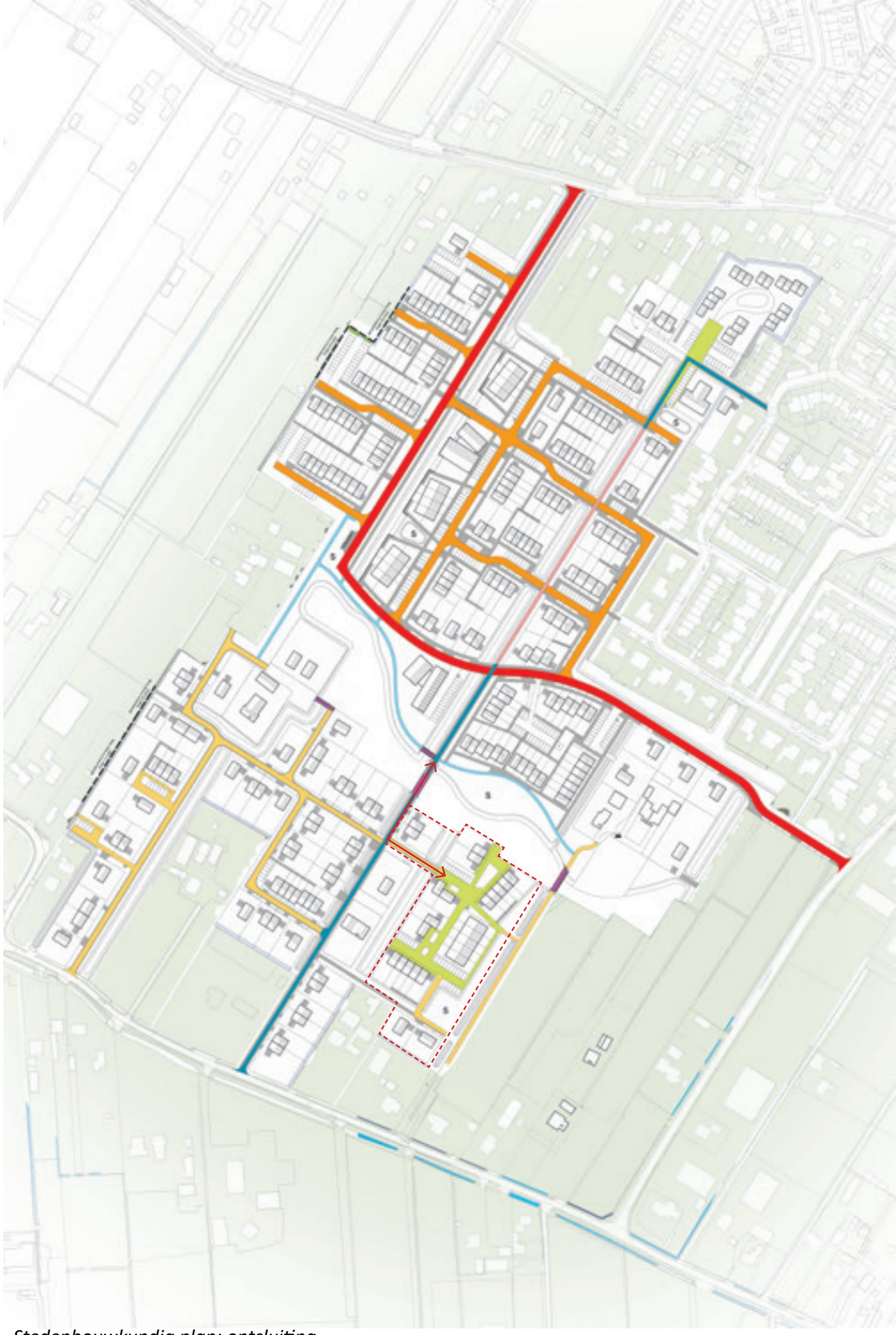
Stedenbouwkundig plan Nijkerkerveen Deelplan 3

3.3 Ontsluiting

Op de afbeelding hiernaast is het verkeerssysteem weergegeven. Het noordelijk deel (dorps wonen) wordt ontsloten middels de hoofdontsluiting die aansluit op de Nieuwe Kerkstraat in het noorden en de Jacob de Boerweg in het oosten. Het verkeer van het zuidelijke deel (landelijk wonen) ontsluit voor een deel richting de Laakweg in het zuiden en voor een deel richting de nieuwe hoofdontsluiting in het noordelijk plandeel. Dit om ervoor te zorgen, dat het verkeer zich goed kan verdelen over de omringende wegen. Het deel dat naar het noorden ontsluit betreft de woningen gelegen aan het grote nieuwe erf. Het Bakkerspaadje heeft daarom in het zuidelijke plandeel een ander karakter dan in het noordelijke deel. In het zuidelijke deel heeft het Bakkerspaadje het karakter van een fietsstraat. De automobilist is mede gebruiker. In het noordelijk deel is het Bakkerspaadje alleen voor fietser en voetganger. Er is geen doorgaand verkeer mogelijk vanaf de Laakweg naar het noordelijk deel. De fietser maakt in Deelplan 3 gebruik van de weg, er zijn geen vrijliggende fietspaden.

Legenda

- Hoofdontsluiting, 5,5m
- Woonstraat dorpswonen, 5m
- Woonstraat landelijk wonen, 3,5m + rabatstroken 0,5m
- Bruggen
- Stoepen
- Erfverharding
- Wandelpad (halfverhard)
- Fietspad
- Fietsstraat (auto te gast)
- Zuidelijk deel dat ontsloten wordt vanaf het noordelijk deel (ontzien Laakweg)



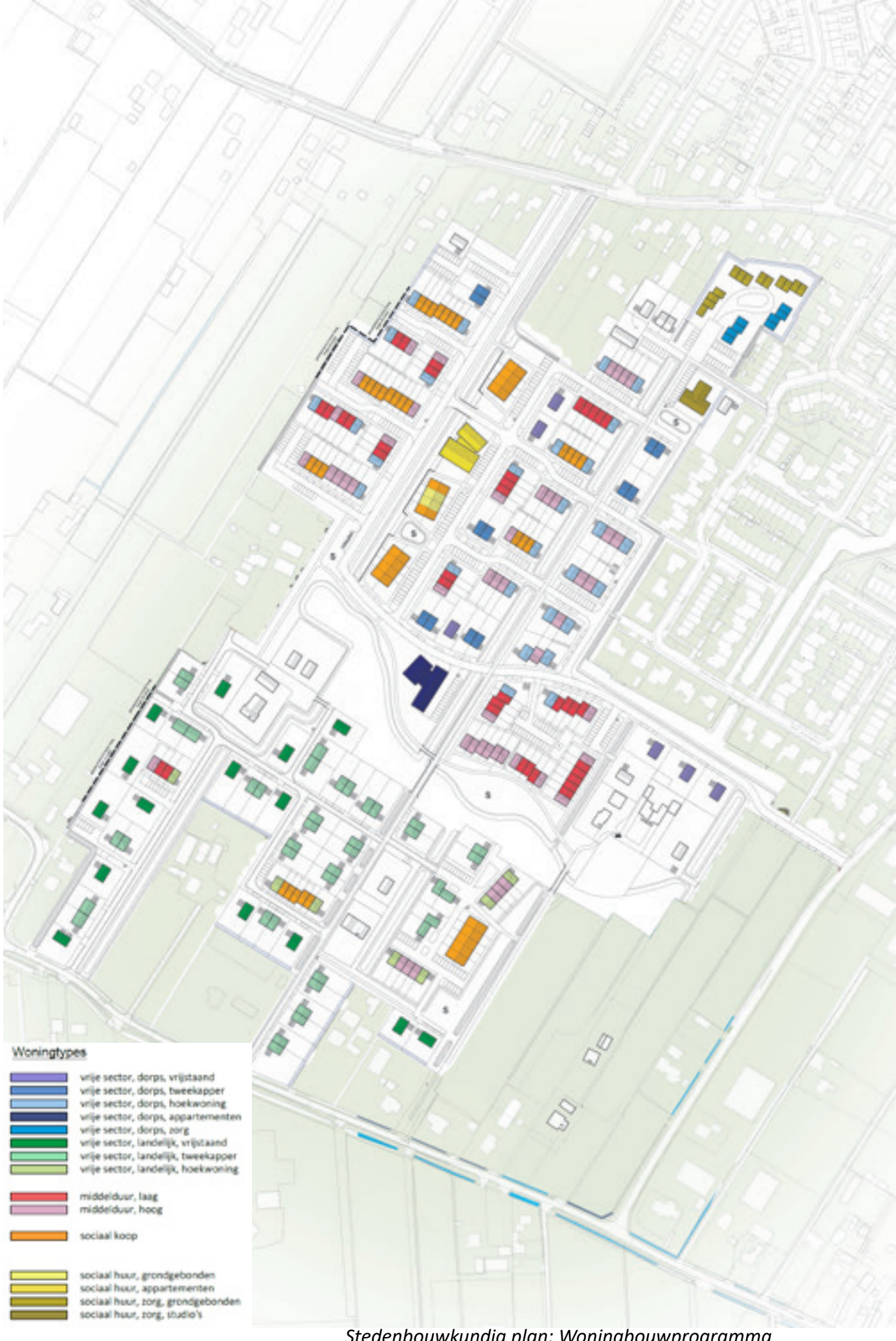
Stedenbouwkundig plan: ontsluiting

3.4 Wonen

Deelplan 3 bestaat uit woonblokken met verschillende woningtypen. Door de slagenverkaveling als basis te nemen, zijn er diverse mogelijkheden om de gebieden, die door wegen of groen ontsloten worden in te vullen. Dit biedt flexibiliteit voor het toe te passen woningbouwprogramma. Voorbeelden van de verschillende mogelijke invullingen zijn vrijstaande, twee-aaneengebouwde rijwoningen en gestapelde woningen mogelijk. In het stedenbouwkundig plan is uitgegaan van een mix van woningtypen voor verschillende doelgroepen. Zo is er ruimte voor levensloopbestendige woningen. Het woningbouwprogramma zal voor 35% uit sociale huur- en koopwoningen bestaan.

De woningen sluiten voor wat betreft beeldkwaliteit aan op de sfeer en architectuur die kenmerkend is in Nijkerkerveen, waarbij een belangrijk verschil bestaat tussen het deelgebied dorps en het deelgebied landelijk. Het deelgebied ten noorden van de watergang krijgt een dorps karakter met de daarbij behorende dichtheid van circa 25 woningen per hectare. Het andere deelgebied krijgt een landelijk karakter met een dichtheid van circa 15 woningen per hectare. De watergang tussen de deelgebieden is als structuurbepalend element in het plangebied opgenomen. De watergang dient voor afwatering én waterberging.

Onderdeel van de ontwikkeling is de mogelijke realisatie van een zorgerf of andere maatschappelijke/zorg-woonvormen op het meest noordelijke perceel. Het zorgerf zal bestaan uit 20 grondgebonden wooneenheden in een tuin en 22 studio's in een hoofdgebouw met voorzieningen en een zorgpost. De exacte invulling van dit perceel is echter nog niet bepaald.



Stedenbouwkundig plan: Woningbouwprogramma

3.5 Water- en groenstructuur

Het landschappelijk raamwerk is een belangrijke bouwsteen voor het stedenbouwkundig ontwerp. Het landschappelijk raamwerk bestaat uit een groen- en waterstructuur. De groen- en waterstructuur heeft meerdere functies, namelijk voor de woonkwaliteit (zicht op groen en water, recreatieve mogelijkheden), klimaatadaptatie (schaduw, verkoeling, stof beperken, water vasthouden en bergen) en natuurwaarden (natuurinclusiviteit, biodiversiteit).

Grofweg bestaat het raamwerk uit de lange lijnen (bomenstructuren, watergangen), de centrale waterpartij, groen in de straten en groen op en rond de erven. Ook in de bebouwde omgeving kan door vergroening en het integreren van voorzieningen veel gedaan worden voor natuur en klimaat. In de beeldkwaliteitscriteria wordt verder ingegaan op deze elementen.



Stedenbouwkundig plan: waterstructuren

Stedenbouwkundig plan: groenstructuren

3.6 Deelgebieden architectuur

In de wijk zijn twee hoofdsferen: het dorpse en het landelijke deel. Het verschil tussen beide deelgebieden is grofweg de dichtheid (25 t.o.v. 15) en de bouwmassa. In het landelijke deel zal vaker gebouwd worden met een lagere goothoogte. Ook appartementengebouwen komen niet voor in het landelijke deel.

Daarnaast zijn er voor een aantal speciale zones aanvullende criteria geformuleerd. Dit zijn plekken die op structuurniveau van betekenis zijn voor het beeld van de wijk. De speciale zones liggen daarom soms ook over zowel het dorpse als het landelijk deelgebied. De volgende zones onderscheiden we daarbij:

- De centrale waterpartij
- Compact bouwen in het groen
- Het Bakkerspaadje
- De Erven

DEELGEBIEDEN

Dorps gebied (25 woningen per ha.)

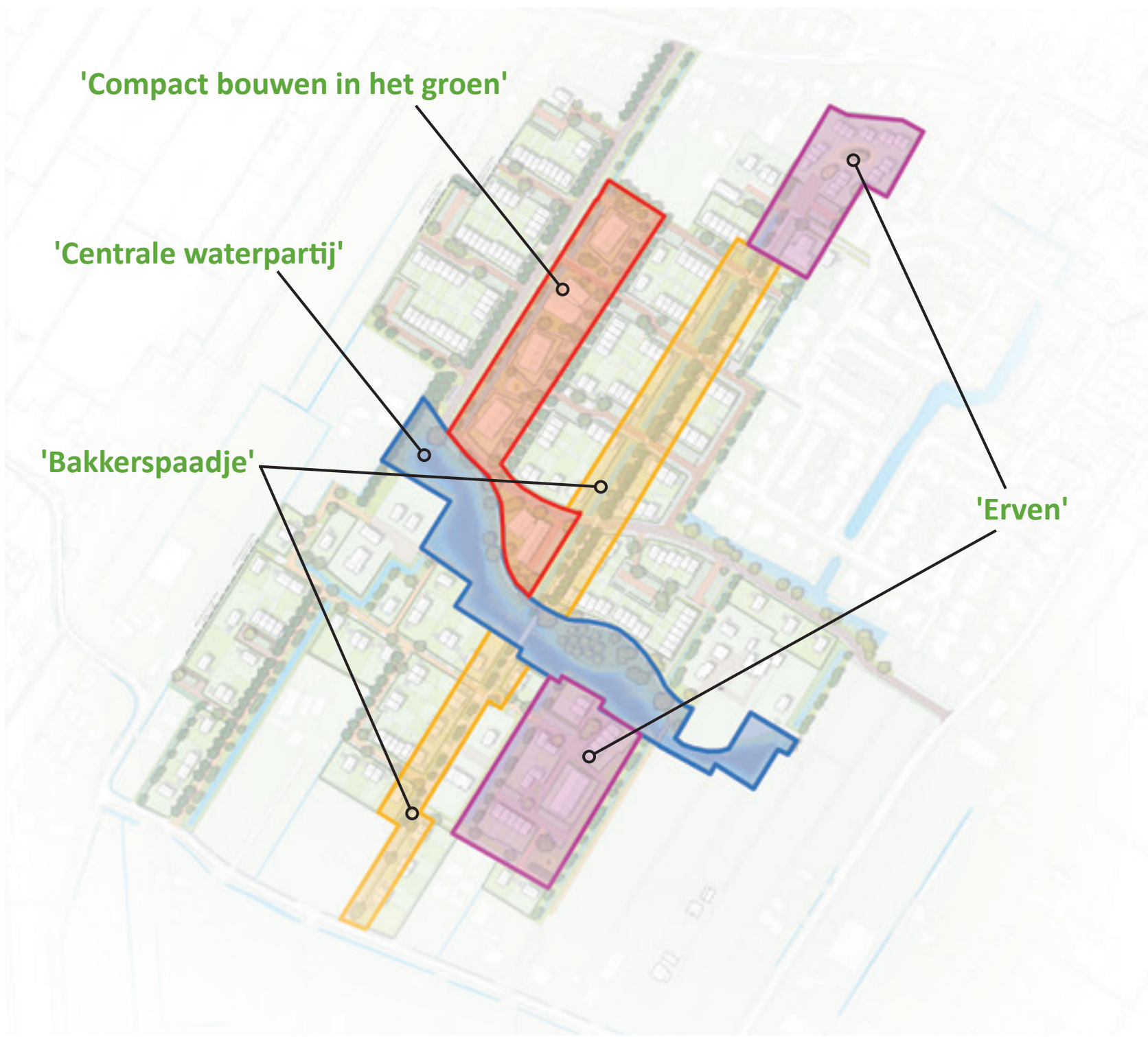


Landelijk gebied (15 woningen per ha.)



CRITERIA PER DEELGEBIED

SPECIALE ZONES



SPECIFIEKE AANVULLENDE CRITERIA PER ZONE

3.7 Variatie en samenhang

Op bijgaande afbeelding is weergegeven wat de grote van samenhangende eenheden is binnen het plan Nijkerkerveen Deelplan 3.

Het deelgebied ‘Landelijk’ kenmerkt zich door kleinere samenhangende eenheden, deze is over het algemeen twee woningen groot (uitzonderingen daargelaten, zie afbeelding). In deelgebied ‘Dorps’ zijn de eenheden groter. De verschillende bouwblokken worden als samenhangende eenheid ontworpen. Binnen een bouwblok wordt variatie ingebracht op enkele plekken, bijvoorbeeld om langere rijen op te delen in kleinere eenheden. Daarnaast worden op enkele plekken ‘specials’ toegevoegd die voor een verbijzondering moeten zorgen met een afwijkende architectuur en kleurgebruik.



Stedenbouwkundig plan: samenhang

3.8 Oriëntatie en accenten

De afbeelding laat zien wat de belangrijkste oriëntatie van de woningen in het plan is. Sommige woningen, die op hoeken liggen, hebben een dubbele oriëntatie. Op enkele plekken wordt speciale aandacht gevraagd voor de vormgeving van zijgevels.

Op enkele hoekpunten worden ‘accenten’ in de bebouwing voorzien die zich onderscheiden door een afwijkende bouwmassa, kleur- en materiaalgebruik en vormgeving. Deze verbijzonderingen zorgen voor variatie in het bebouwingsbeeld en markeren enkele strategische plekken en geven vorm aan beeldbepalende hoekwoningen.









Accenten op hoeken



Stedenbouwkundig plan: oriëntatie en accenten

H4 BEELDKWALITEITSCRITERIA 'Dorps'

Paragraaf 4.0 Vooraf

In het voorgaande hoofdstuk is een toelichting gegeven op het stedenbouwkundige plan. Vervolgens zal in dit hoofdstuk aangegeven worden welke beeldkwaliteitscriteria in acht genomen dienen te worden om de gewenste verschijningsvorm van de nieuwbouwwijk te kunnen waarborgen. Daarbij zal onderscheid gemaakt worden tussen beeldkwaliteitscriteria voor de bebouwing, de inrichting van de openbare ruimte en de overgang van privéterrein naar openbaar gebied.

Uit jurisprudentie is naar voren gekomen, dat er in een beeldkwaliteitsplan een helder onderscheid aangebracht dient te worden tussen beeldkwaliteitscriteria, die 'geregeld' kunnen worden in een bestemmingsplan en beeldkwaliteitscriteria, die niet opgenomen mogen worden in een bestemmingsplan en dus uitsluitend 'geregeld' kunnen worden in een beeldkwaliteitsplan. Daarbij wordt de term 'stedenbouwkundige bepalingen' gebruikt voor zaken, die geregeld kunnen worden in een bestemmingsplan en 'welstandseisen' voor de overige beeldkwaliteitscriteria.

Tot de stedenbouwkundige bepalingen behoren de volgende bepalingen:

- de maximale woningdichtheid per deelgebied;
- het percentage gestapelde woningen per wooncluster;
- de maximale goot- en/of bouwhoogte van de hoofdbebouwing, van bijbehorende bouwwerken en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per perceel;
- de afstand, die in acht genomen dient te worden tussen de bebouwing en de zijdelingse perceelsgrens;
- de minimale diepte van de voortuin bij grondgebonden woningen;

Tot de welstandseisen behoren alle beeldkwaliteitscriteria, die niet geregeld kunnen worden in een bestemmingsplan, waaronder alle criteria, die betrekking hebben op het materiaalgebruik, kleur en detaillering.

Het hele pakket aan stedenbouwkundige bepalingen en welstandseisen vormen samen de beeldkwaliteitscriteria, die in acht genomen dienen te worden. Om een helder beeld te kunnen schetsen van de gewenste verschijningsvorm zal dit hoofdstuk echter niet beperkt blijven tot een opsomming van welstandseisen. Dat zou een te beperkend 'beeld' opleveren. Daarom zijn ook de stedenbouwkundige bepalingen verweven in de tekst. Deze stedenbouwkundige bepalingen zijn echter duidelijk gemarkeerd *'(stedenbouwkundige bepaling)'*, zodat het onderscheid tussen datgene, wat in het bestemmingsplan wordt geregeld en datgene wat in dit beeldkwaliteitsplan wordt geregeld voor een ieder zichtbaar is.

Bij de toetsing van bouwplannen en voorstellen voor de inrichting van de openbare ruimte aan dit beeldkwaliteitsplan behoeft dus uitsluitend rekening gehouden te worden met de welstandseisen, zoals die in dit beeldkwaliteitsplan opgenomen zijn. De stedenbouwkundige bepalingen worden getoetst in het bestemmingsplantraject.

4.1 Deelgebied 'Dorps'

Dit deelgebied grenst aan de bestaande kern van Nijkerkerveen. Qua dichtheid, sfeer en uitstraling sluit het aan bij het dorp. Het vormt het hart van het woongebied van Deelplan 3. Het gebied heeft een dorpse uitstraling. Het verschil met deelgebied Landelijk zit in het bebouwingsbeeld. De bouwmassa's laten meer gevel zien door de hogere goothoogte. Daarnaast is er sprake van een grotere korrelgrootte in architectonische eenheden. Het dorpse karakter blijkt uit de parcelering en geleding van grotere eenheden (zoals rijtjes en appartementen) en het kleur en materiaalgebruik.

4.1.1 Structuur en situering

- De landschapsrichting is bepalend geweest voor het stedenbouwkundig ontwerp. Een groot deel van de bebouwing staat dan ook haaks of parallel aan de heersende landschapsrichting. Dit is de noord-zuid richting (grofweg). In oost-west richting zijn slingerende bewegingen herkenbaar die zorgen voor variatie in het straatbeeld. De woningen verspringen trapsgewijs mee met de slingerende beweging. Dit zelfde principe is ook te zien in de huidige Nieuwe Kerkstraat.
- De woningen zijn gesitueerd in een aantal bouwblokken, de grenzen van deze blokken worden bepaald door de landschappelijke hoofdstructuren in noord-zuid richting en de slingerende straten in oost-west richting;
- De bouwblokken vormen architectonische eenheden (buurtjes) die in samenhang ontworpen worden;
- Bebouwing op de hoek heeft een overhoekse oriëntatie.



Stedenbouwkundig plan: deelgebied 'Dorps' (1:2000)

4.1.2 Massa en hoofdvorm

- Er is sprake van eenvoudige samengestelde bouwmassa´s;
- Het zadeldak is de basis kapvorm, andere hellende kapvormen zijn ter verbijzondering ook mogelijk;
- Daar waar een accent gemaakt kan worden (zie ook paragraaf 3.8) is ook een plat dak toegestaan;
- De dakhelling varieert;
- Goothoogte max. 6 meter, nokhoogte max. 11,5 meter. De appartementengebouwen vormen hierop een uitzondering, zie hiervoor ‘aanvullende criteria ‘compact bouwen in het groen’ *(stedenbouwkundige bepalingen)*;
- Rijen met woningen worden optisch verkort door een aantal mogelijke ingrepen:
  - Sprong in de gevel;
  - Overgang in materiaal/kleur;
  - Optische verlaging van de goot, met of zonder uitbouw;
  - Dwarskap;
- Rijen van 4 of langer hebben in ieder geval een fysieke onderbreking zoals de sprong in de gevel, een dwarskap of sprong in de goothoogte;
- Woningen op hoeken hebben ook een representatieve kopgevel en daarmee een dubbele (overhoekse) oriëntatie;
- Bijgebouwen bij hoekwoningen, inclusief de zijdelingse perceelgrens maken deel uit van de architectonische ontwerpopgave van de woning.

4.1.3 Materiaal, kleur en detail

- Uitstraling: dorps, eigentijdse, eenvoudige, expressieve, sfeervolle (soms pittoreske) en optimistische vormen / variatie / dorpse en menselijke maat;
- Hoogwaardig materiaalgebruik;
- Baksteen in aardse kleuren vormt het basismateriaal, aangevuld met houten geveldelen ter verbijzondering;
- Afwisseling in donkere en lichte materialen om daarmee contrasten en geleding in de gevel te verkrijgen;
- Witte accenten ter verbijzondering, bijvoorbeeld de hoekwoning in een rij (zie referentiebeeld hiernaast);
- Dak bedekt keramische dakpannen, effen zwart / donker grijs (geen gekleurde en/of glimmende pan), ook riet en zink zijn mogelijk;
- Daken krijgen bij voorkeur een donkere kleurstelling, waardoor zonnepanelen visueel harmoniseren met het dakvlak;
- Zonnepanelen worden aan de straatzijde in de architectuur van de woning geïntegreerd. Aan de achterzijde geldt deze eis niet;
- Langs de watergangen worden op enkele plekken rieten kappen voorzien, zie ook de aanvullende criteria onder aanvullende criteria ‘compact bouwen in het groen’ en ‘centrale waterpartij’.
- Uitgangspunt is een gevarieerde gevelindeling met grote en kleine gevelopeningen;
- Er wordt ontworpen met aandacht voor een zorgvuldige detaillering van aansluitingen en overgangen.

Referentiebeelden 'Dorps'



















4.2 Deelgebied 'Landelijk'

Het deel ‘Landelijk’ ligt tussen de centrale waterpartij en de Laakweg en vormt de overgang van het dorp naar het buitengebied. Om die reden krijgt dit deelgebied een lagere dichtheid en een bebouwingsbeeld met een landelijk(er) uitstraling.

Dit landelijke beeld komt tot uitdrukking in de lagere bebouwingsdichtheid, de bebouwingsmassa en de te gebruiken materialen. De architectuur is een eigentijdse variant op landelijke bouwvormen waarbij met name het dak in het oog springt (door de lage goothoogte).

4.2.1 Structuur en situering

- Vrije verkaveling variërend in grootte en richting;
- Losse bebouwing met individueel karakter;
- Verspringende rooilijn (geen straatwanden);
- Verscheidenheid aan bebouwingstypologieën;
- Afwisselende oriëntatie en situering (haaks en parallel aan openbare weg);
- Afwisseling kapvormen en kaprichtingen;
- Bebouwing op de hoek heeft een overhoekse oriëntatie.

4.2.2 Massa en hoofdvorm

- Het dak is een beeldbepalend onderdeel van de bebouwing. Het samenspel van daken bepaalt, van de buitenzijde, de aanblik van het landelijke deel. Het is een landschap van daken.
- De goothoogte van grondgebonden woningen is voor een belangrijk deel maximaal 3 meter hoog (min 50% van de gootlijn). Met name naar de zichtzijde van de woningen is dit van belang (dus richting openbaar gebied=straatzijde). Bij het erf geldt dat de zichtzijde de buitenzijde van het erf is. Nokhoogte maximaal 11,5 meter *(stedenbouwkundige bepalingen)*;
- Schuurtype of ingetogen woonhuis passend in landelijke omgeving;
- Heldere, eenvoudige hoofdvorm (rechthoekig volume) passend bij beoogde type;
- Eén bouwlaag met kap;
- Zadel- of mansardekap, met af en toe een wolfseind;
- Kappen zijn voorzien van een royaal overstek, incidenteel kan daarvan worden afgeweken;
- Toevoegingen (dakkappelen, erkers etc) aan het eenvoudige hoofdvolume zijn hieraan ondergeschikt.
- Tweekappers vormgeven als één groot huis;
- Bijgebouwen bij hoekwoningen, inclusief de zijdelingse perceelgrens maken deel uit van de architectonische ontwerpopgave van de woning.



Stedenbouwkundig plan: deelgebied 'Landelijk' (1:2000)

4.2.3 Materiaal, kleur en detail

- Uitstraling: landelijk, stoer, robuust, grote kappen, spanten, eenvoud, grote of juist kleine ramen en deuren (in plaats van standaard maatvoering). Eigentijds.
- Hoogwaardig materiaalgebruik;
- Ingetogen kleurgebruik, overwegend donker en natuurlijk, passend bij een landelijke omgeving (witte accenten mogelijk);
- Baksteen in aardse kleuren vormt het basismateriaal, aangevuld met houten geveldelen om het landelijke karakter te benadrukken. Minimaal 30% van de gevel bestaat uit houten delen;
- Dak bedekt keramische dakpannen, effen zwart / donker grijs (geen gekleurde en/of glimmende pan), ook riet en zink zijn mogelijk;
- Daken krijgen bij voorkeur een donkere kleurstelling, waardoor zonnepanelen visueel harmoniseren met het dakvlak;
- Zonnepanelen worden aan de straatzijde in de architectuur van de woning geïntegreerd. Aan de achterzijde geldt deze eis niet;
- Uitgangspunt is een gevarieerde gevelindeling met grote en kleine gevelopeningen;
- Er wordt ontworpen met aandacht voor een zorgvuldige detaillering van aansluitingen en overgangen.

Referentiebeelden 'Landelijk'



















4.3 Aanvullende criteria - Zone 'Centrale waterpartij'

Deze zone bestaat uit de bebouwing tussen de hoofdroute en de centrale waterpartij (noordzijde) en de percelen die aan de zuidzijde tegen de waterpartij aan liggen.

De woningbouw aan de noordzijde valt onder deelgebied ‘dorps’. Aanvullend zijn er een aantal plaatsen (op de koppen) aangewezen waar een accent wordt gemaakt door middel van een rieten dak. De overige daken bestaan overwegend uit een combinatie van riet en pannen. Hiermee wordt een link gelegd met het waterrijke karakter van het gebied. Ook wordt gebruik gemaakt van hout in het gevelbeeld.

De centrale waterpartij heeft twee gezichten, aan de noordzijde woningbouw met een dorpse signatuur. Aan de zuidzijde met een landelijke signatuur. Aan de noordzijde een slingerende lijn met een flauwe oever, aan de zuidzijde bestaat de oever uit verspringende ‘legakkers’ in haakse hoeken met rechte beschoeiing.

Aan de noordzijde staan de woningen met hun voorzijde naar de centrale waterpartij gericht. Aan de zuidzijde is dit niet het geval, daar grenzen de percelen aan het water. De waterzijde is ook een zichtzijde dus daar dient rekening mee te worden gehouden.

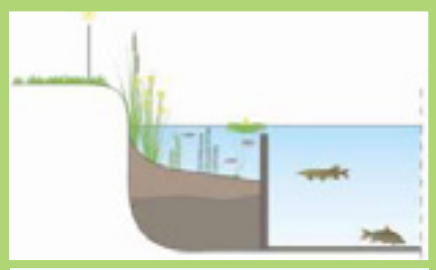
Noordzijde





Zuidzijde









'Centrale waterpartij'



Stedenbouwkundig plan: zone 'Centrale waterpartij' (1:2000)

4.4 Aanvullende criteria - Zone 'Compact bouwen in het groen'

Deze aanvullende criteria gelden voor de compacte woonvormen die staan langs de hoofdroute en aan de centrale waterpartij. Het betreft de appartementengebouwen en de rug aan rug woningen.

4.4.1 Stedenbouwkundig

- Voor de appartementengebouwen geldt een goothoogte van max. 9m en nokhoogte van max. 13m, voor de rug-aan-rug woningen geldt een goothoogte van max. 3m en nokhoogte van max. 9m *(stedenbouwkundige bepalingen)*;
- De appartementen en rug-aan-rug woningen hebben allen als basistype een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm waarbij de kap een beeldbepalende rol speelt;
- De eenvoudige hoofdvorm wordt versterkt door aan- en bijgebouwen te beperken en te clusteren;
- Bergruimtes wordt geclusterd in het hoofdvolume van de appartementencomplexen;
- De bergruimtes van de rug-aan-rug woningen worden bij voorkeur geclusterd tegen de kop.

4.4.2 Architectonisch

- Uitstraling, passend in deelgebied Dorps;
- Eenvoudige hoofdvorm (schuurvorm) waarbij de kap een belangrijke rol speelt;
- De eenvoudige hoofdvorm wordt versterkt door aan- en bijgebouwen te beperken en te clusteren;
- De gebouwen verschillen onderling van elkaar in kleur- en materiaalgebruik en architectonisch ontwerp (bijvoorbeeld) massa verhoudingen, kapvorm, gevelindeling);
- Speelse compositie van de gevel, variatie in de grootte van gevelopeningen;
- Buitenruimte van de appartementen valt binnen de contouren van de robuuste hoofdvorm;
- Representatieve en markante entree van het gebouw;
- Buitenruimtes worden mee ontworpen met de architectuur;
- Verschillende "vleugels" van hetzelfde gebouw kunnen per vleugel een andere materialisatie krijgen, waardoor de gewenste variatie tot uitdrukking gebracht wordt, daarnaast is er ook variatie gewenst tussen de verschillende gebouwen;
- Riet wordt toegepast op de daken van het appartementencomplex aan het water;
- De bergruimtes van de rug-aan-rug woningen worden geclusterd op de kop mee ontworpen met de architectuur.

4.4.3 Overgang privé- openbaar

- Groen loopt tot aan de gevel;
- Overgang privé- openbaar (bij de buitenruimten op de begane grond) mee ontwerpen met de architectuur.

Referentiebeelden 'Compact bouwen in het groen'


Bron: spaanseleger.nl









'Compact bouwen in het groen'



Stedenbouwkundig plan: zone 'Compact bouwen in het groen' (1:2000)

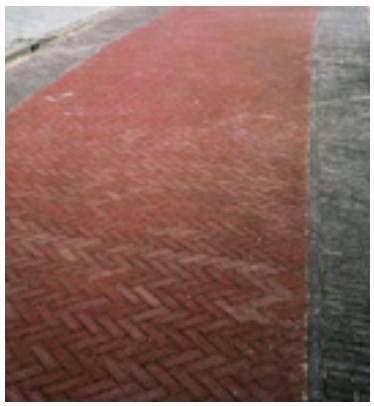
4.5 Aanvullende criteria - Zone 'Bakkerspaadje'

Het Bakkerspaadje is een langzaam verkeer route, waar op delen de auto is toegestaan. De inrichting ondersteunt het beeld dat de auto te gast is. Het groenontwerp laat aan weerszijden begeleiding met bomen zien. Dit is een combinatie van inheemse els, es, berk en populier. Variatie in boomsoorten voorkomt ziektes en draagt bij aan de biodiversiteit.

In het zuidelijk deel heeft het gebied een landelijk karakter en wordt het Bakkerspaadje ook deels door auto verkeer gebruikt. In het noordelijk deel is het Bakkerspaadje exclusief voor langzaam verkeer.

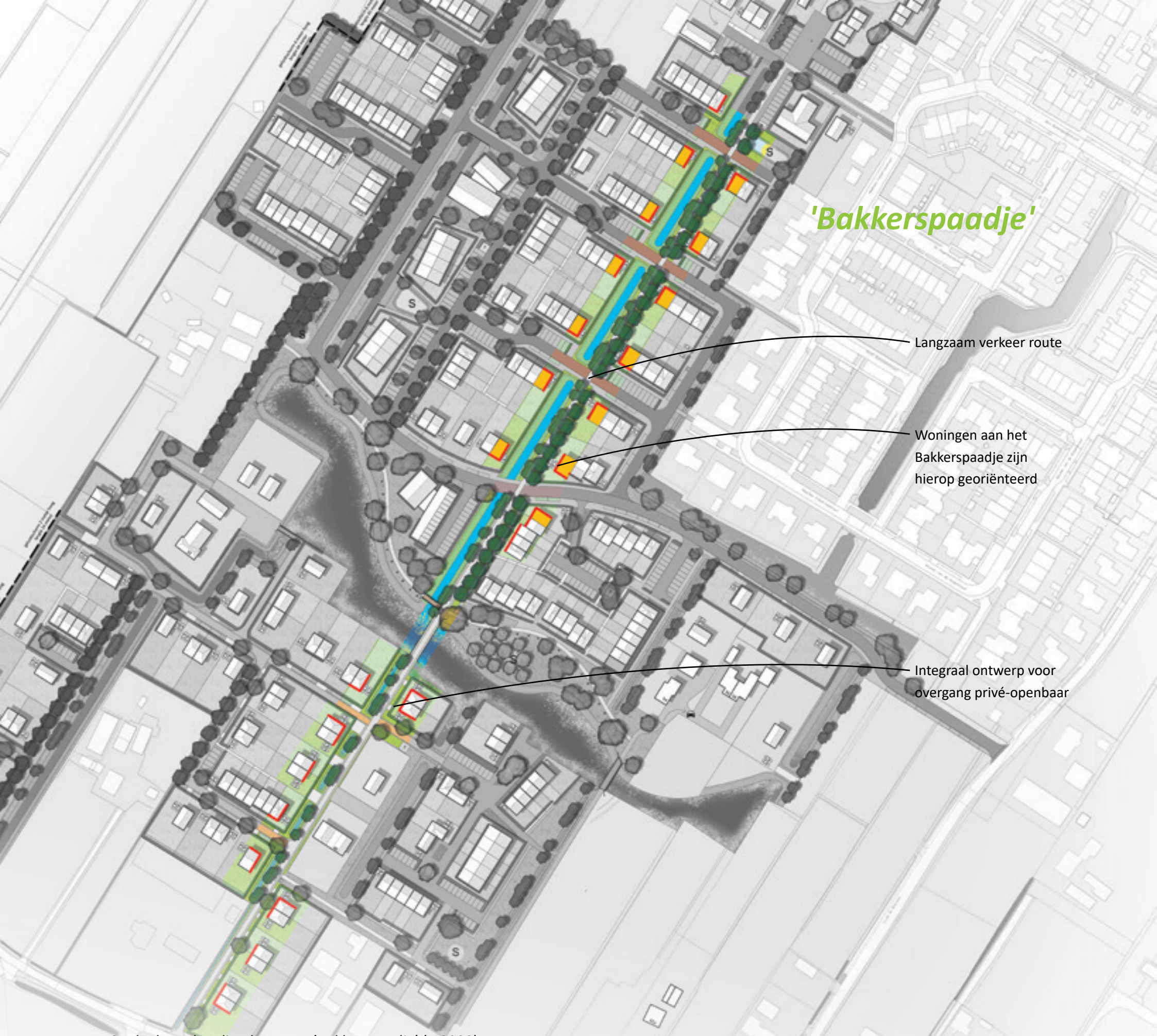
Woningen die grenzen aan het Bakkerspaadje zijn op het Bakkerspaadje georiënteerd, dit komt duidelijk tot uitdrukking in het ontwerp van de woningen, de plaatsing van bijgebouwen en het ontwerp van de erfafscheidingen in een integraal ontwerp.

Referentiebeelden 'Bakkerspaadje'







Stedenbouwkundig plan: zone 'Bakkerspaadje' (1:2000)

4.6 Aanvullende criteria - Zone 'Erven'

In het gebied bevinden zich twee erven. In het dorpse deelgebied ligt, als beëindiging van het Bakkerspaadje, een erf waar een invulling met zorg-wonen is voorzien. In het landelijke deelgebied ligt een erf als verbijzondering tussen de verspreid liggende woningen.

De erven kenmerken zich als volgt: de woningen zijn naar binnen gericht, naar het gezamenlijke erf. Van buitenaf vallen vooral de daken op: een landschap van daken. Dit versterkt het idee van beschut wonen, het dak omsluit het erf.

4.6.1 Stedenbouwkundig

- Het erf wordt als een ensemble ontworpen;
- De woningen hebben een directe relatie tot het erf. Er is geen sprake van een voortuin, eerder van een stoepje of veranda. De voordeur ligt aan het erf;
- De woningen hebben allen een eenvoudige, robuuste bebouwingsmassa. De footprint is in hoofdlijn rechthoekig;
- Bouwmassa: De goothoogte van grondgebonden woningen is overwegend 3 meter hoog (min 50%). Met name naar de buitenzijde van de erven is dit van belang. Daar waar de gevel gericht is richting het erf is een hogere goothoogte ook mogelijk. Nokhoogte: max. 11,5 meter *(stedenbouwkundige bepalingen)*;
- Het dak is een beeldbepalend onderdeel van de bebouwing. Het samenspel van daken bepaald, van de buitenzijde, de aanblik van het buurtschap. Het is een landschap van daken;
- Het buurtschap cq het dakenlandschap wordt als ensemble vormgegeven. Daarbij is variatie in goot- en nokhoogte mogelijk. Aan de buitenzijde geven de daken beschutting. De binnenzijde kan dan als contrast meer gevel en gevelopeningen tonen;
- Ieder buurtschap bestaat uit een mix van woningtypen. Van vrijstaande woningen tot rijwoningen;
- De richting van de woningen varieert rond het erf en daarmee ook de kaprichting;
- Het zadeldak is de belangrijkste kapvorm. Ter verbijzondering van hoeken kan een schild toegepast worden;
- Daar waar kopgevels grenzen aan het erf wordt de entree in de kopgevel geplaatst.

4.6.2 Architectonisch

- Het agrarische karakter van de woningen zit in de eenvoudige hoofdvorm van de gebouwen, de verhoudingen van de volumes en het robuuste dakvlak;
- Waar de tuin grenst aan openbaar gebied worden de bergingen en bijgebouwen mee ontworpen en opgeleverd met de rijwoning en rug-aan-rug woningen.

'Erven'

Erven worden als ensemble ontworpen

Mix aan woningtypen

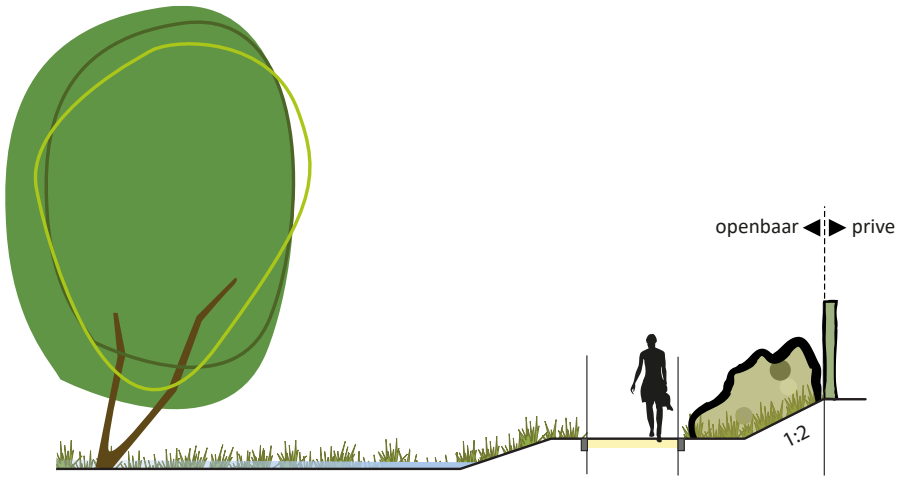
Geen of beperkte voortuinen, voordeuren aan het erf

Stedenbouwkundig plan: zone 'Erven' (1:2000)

4.6.3 Overgang privé- openbaar

- De overgang tussen privé en openbaar wordt altijd met een groene erfafscheiding vormgegeven. Dit is met name van belang waar deze grenst aan de groenzones of het openbare erf. Er worden nooit schuttingen toegepast op deze plekken;
- De groene overgang bestaat uit een privaat en een openbaar deel;
- Op het private deel is het belangrijk dat er een robuuste groene erfafscheiding gerealiseerd wordt, die niet makkelijk weg te nemen is. Te denken valt aan een met hedera begroeid scherm van maximaal 1,60 m1 boven peil van de tuin;
- Daarnaast wordt op openbaar terrein met behulp van beplanting maatwerk geleverd bij het vormgeven van een goede, landschappelijke overgang tussen privé en openbaar;
- In de groenzone rondom het zuidelijke erf worden delen afgegraven t.b.v. wadi's en greppels. Het woonveld zal opgehoogd moeten worden in verband met droogligging. De hoogteverschillen die hierdoor ontstaan worden benut om privacy in de tuinen te waarborgen. Het streven is de hoogteverschillen tussen woonvelden en groengebieden zo groot mogelijk te maken. De taluds rondom de kavels krijgen een groene aanplanting met bijvoorbeeld een wilde haag, de groenzones een bloemrijke inrichting. In par. 5.1.5. wordt hier verder op ingegaan.

Principeprofiel erfrand





Wadi



Natuurlijke halfverharding



Losse, boerenhaag met inheemse struiken

Referentiebeelden 'Erven'













4.7 Overgang privé-openbaar

Op bijgaande afbeelding is weergegeven hoe de overgang van privé naar openbaar is vormgegeven. Overwegend groene erfafscheidingen in een mix van soorten, zie ook de paragraaf ‘groen en water’. Een variatie aan hagen of gemengde hagen voorkomt ziektes en draagt bij aan de biodiversiteit. Daarbij is van belang dat er geen breed groeiende haagsoorten worden toegepast en dat de hagen goed (zomer)hitte bestendig zijn. Bij realisatie van de woningen worden de aangeduide erfafscheidingen opgeleverd (op prive-terrein).

Aan de voorzijde (voor de woning tot halverwege de zijgevel) is de hoogte van de erfafscheiding maximaal 1m. Aan de achterzijde (halverwege de zijgevel tot en met de achterzijde) bedraagt de hoogte van de erfafscheiding maximaal 2m (zie afbeelding hiernaast) *(stedenbouwkundige bepalingen)*.

Op vanuit het openbare gebied goed zichtbare plekken wordt een robuuste erfafscheiding ontworpen. Dit betreft de paarse erfafscheidingen langs het Bakkerpaadje, die samen een eenheid vormen, en de oranje aangeduide erfafscheidingen tussen privétuinen en parkeren. Deze erfafscheidingen worden maximaal 2m.

Verder wordt onderscheidt gemaakt in groene erfafscheidingen tussen het dorpse en landelijke deel, waarbij in het landelijke deel de hagen vaker gemengd en breeder worden geplaatst. Dit draagt bij aan het landelijke karakter.

Rondom het zuidelijke erf wordt een overgang gerealiseerd die bestaat uit een prive deel en een openbaar deel.

Referentiebeelden erfafscheidingen

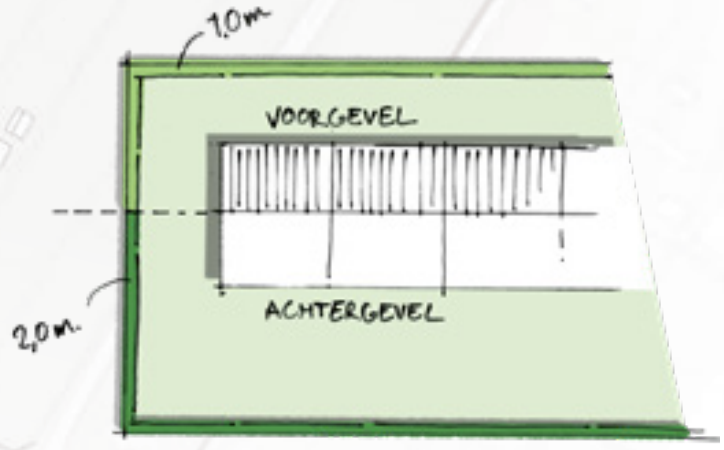


Legenda vormgeving erfafscheiding

Groene erfafscheiding
(mix aan soorten)

Robuuste erfafscheiding te ontwerpen
met woning

Dubbelstaafs gaashekwerk met klimop



Stedenbouwkundig plan: overgangen privé-openbaar

H5 OPENBARE RUIMTE

In dit hoofdstuk gaan we in het beoogde beeld van de openbare ruimte en met name het groen en water.

5.1 Groen en water

Het landschappelijk raamwerk is een belangrijke bouwsteen voor het stedenbouwkundig ontwerp. Het landschappelijk raamwerk bestaat uit een groen- en waterstructuur. De groen- en waterstructuur heeft meerdere functies, namelijk voor de woonkwaliteit (zicht op groen en water, recreatieve mogelijkheden), klimaatadaptatie (schaduw, verkoeling, stof beperken, water vasthouden en bergen) en natuurwaarden (natuurinclusiviteit, biodiversiteit). Dit naast de gezondheid van de mens. De waarde van groen is erg belangrijk voor ons welbevinden. Groen nodigt uit om naar buiten te gaan. Te genieten en ervan te leren. Educatie van groen en water in samenhang met natuurwaarde is belangrijk voor de nieuwe generaties.

Twee belangrijke uitgangspunten voor de groen- en waterstructuren zijn het behoud van de lange lijnstructuren en de verbinding met het omliggende landschap. De connectie met het buitengebied wordt bijvoorbeeld gemaakt voor de steenuil die zich momenteel buiten het plangebied heeft gevestigd en waarvoor binnen het plangebied verschillende structuren wordt gecreëerd die het habitat verbeteren en vergroten. Ook het behoud en de uitbreiding van de lange lijnen zorgt voor ecologische verbindingen met de omgeving voor onde randere verschillende vleermuissoorten, vogels, bijen en libellen.

Grofweg bestaat het raamwerk uit de lange lijnen (bomenstructuren, watergangen en wegen), de centrale waterpartij, groen in de straten en groen op en rond de erven. Ook in de bebouwde omgeving kan door vergroening en het integreren van voorzieningen veel gedaan worden voor natuur en klimaat. De lange lijnen zijn grofweg op te delen in twee soorten. Bomen en watergangen of greppels die samen een lijn vormen of wegen en bomenrijen die een lange lijn vormen.

Voor groen en water worden hieronder een aantal voorstellen gedaan. Dit is nadrukkelijk een voorzet en zal verder uitgewerkt moeten worden in het inrichtingsplan en afgestemd moeten worden met de gemeente en waterschap. Uit onderzoek blijkt dat er in Deelplan 3 en omliggend gebied, naast algemene soorten, een aantal bijzondere (beschermde) diersoorten voorkomen zoals de steenuil, huismus en vleermuis. Alle groen en waterstructuren zijn zo gekozen, dat ze een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van deze soorten.

Legenda

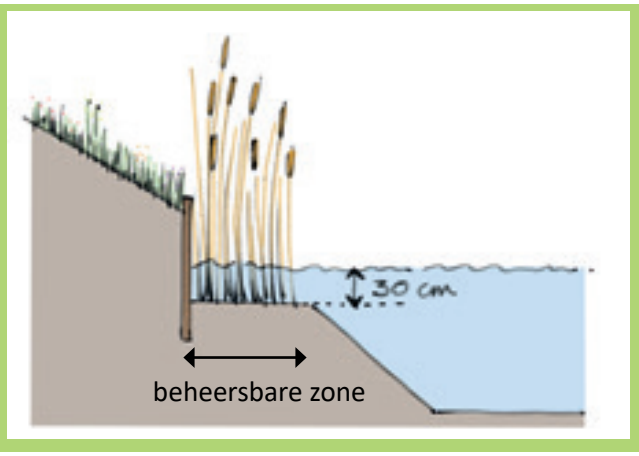
- De lange lijnen (begeleiding watergangen) §5.1.1
- De lange lijnen (begeleiding infrastructuur) §5.1.2
- Centrale waterpartij §5.1.3
- Groen in de straten §5.1.4
- Groen op en rond de erven §5.1.5
- Bebouwde omgeving (overig, wit) §5.1.6

Stedenbouwkundig plan: groen- en waterstructuren op hoofdlijnen

5.1.1 De Lange lijnen (begeleiding watergangen)

De lange lijnen die gevormd worden door de watergangen en greppels in combinatie met bomenrijen passend in dit landschap, zoals gewone of zwarte els en gewone of ruwe berk. Deze inheemse soorten zijn veel terug te vinden in het landschap rondom Deelplan 3. Deze lange lijnen vormen immers de basis voor het stedenbouwkundig ontwerp. Op de insteek van de watergangen en greppels worden de bomen op een onregelmatige afstand aangeplant. Onderlinge afstand kan variëren, soms staan er een aantal bomen dicht bij elkaar, soms zijn de openingen tussen de bomen groter. De afstanden dienen afstemd te worden op het beheer van berm en watergangen. Ook de verhouding els en berk kan variëren. Er is niet een vooraf vastgesteld percentage soorten. Een gezonde mix van boomsoorten draagt bij aan het vergroten van de biodiversiteit. Er dienen wel bomen geplant te worden waarvan bekend is dat ze geen of zeer weinig overlast veroorzaken wat betreft pollen of vruchten. De bermen van de watergangen en greppel bestaan uit gras of kruidenvegetatie. Dit mag echter niet te hoog worden in verband met de zichtbaarheid van het water. Een manier om dit te voorkomen is het toepassen van een veel schralere grondsoort voor deze bermen.

Idee: alternatief profiel watergang met riet of kattenstaart (profiel 3a,b)
Voor de bredere watergangen, is het denkbaar om het talud zo vorm te geven, dat aan de zijde van de woningen (niet zijnde straat kant) een oever met rietkraag en/of kattenstaart kan ontstaan. Een rietkraag in combinatie met natuurvriendelijke oever draagt bij de leefbaarbeid voor mens en dier. De rietkraag vormt een goede overgang naar de woningen en aan de andere kant een goede nestplaats voor bijvoorbeeld de bij en als foerageergebied en vliegroute voor de vleermuis. Zeker in combinatie met passbloemrijke mengsels. Om te voorkomen dat het riet gaat woekeren is een alternatief profiel noodzakelijk, met een beheersbare zone.

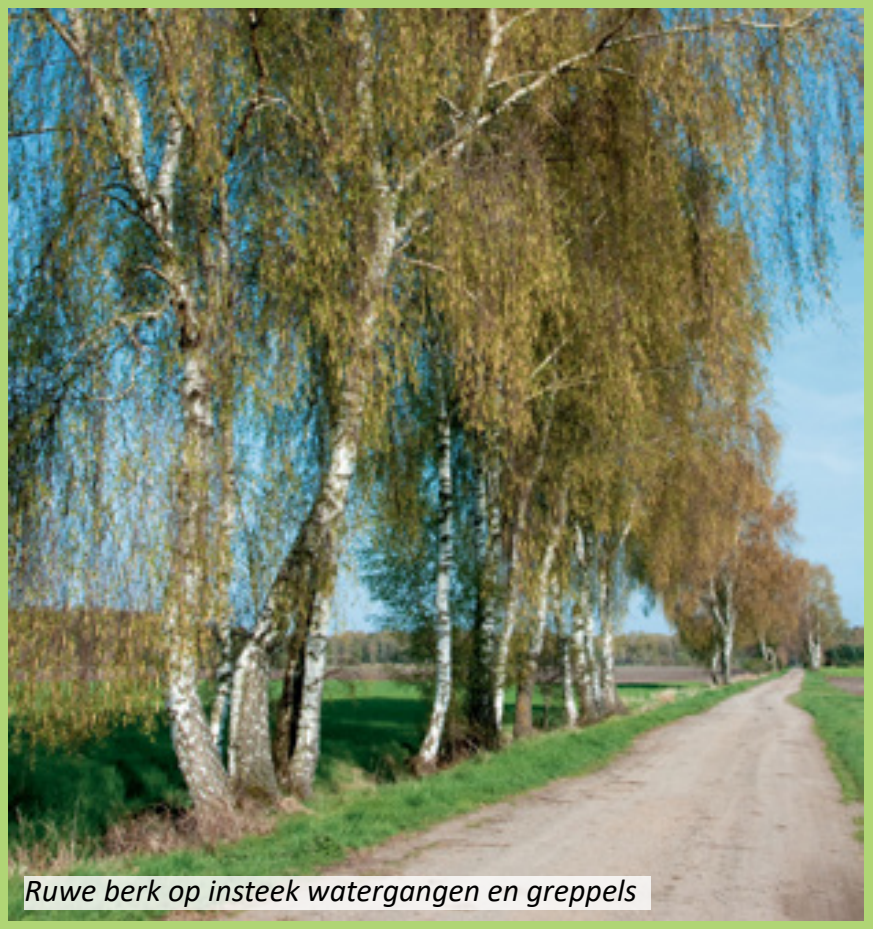


Aan de lange lijnen kunnen ook houtrillen parallel aan de watergangen en wegen worden gemaakt van snoeihout uit het gebied zelf. Houtrillen bieden ecologische waarden voor tal van vogelsoorten, zoals de heggemus, roodborst, winterkoning, grasmus, braamsluiper en zwartkop. Daarnaast bieden houtrillen ook plaats voor kleine roofdieren, zoals de egel, zeldzame insectensoorten en zwammensoorten.

De lange lijnen (begeleiding watergangen)



Bloemrijk grasland mengsel



Ruwe berk op insteek watergangen en greppels



Zwarte els



Meerstammige gewone els



Meerstammige ruwe berk



Bloemrijk grasland mengsel



Houtrillen

5.1.2 De Lange lijnen (begeleiding infrastructuur)

De andere lange lijnen worden gevormd door de wegen in combinatie met bomenrijen. De bermen van deze bomenrijen worden ingezaaid met de hiervoor genoemde bloemrijke mengsels, die parallel aan het water en de rietkraag elkaar versterken. Het bloemrijke mengsels en de rietkragen trekken ook insecten aan, die weer goed zijn voor vleermuis en vogels. De mengsels worden samengesteld op basis van de bodemsoort en -gesteldheid. In de nadere uitwerking kan hier verder invulling aan gegeven worden. Voor voedselrijke gronden en als onderbegroeiing zijn bepaalde mengsels geschikt. Vaak hebben deze mengsels een ingetogen karakter. Door goed beheer kan er zich een duurzame natuurlijke middelhoge vegetatie ontwikkelen als fraaie berm en begeleiding van de infrastructuur (roze lijn in afbeelding). Het plaatsen van insectenhotel op strategische plekken draagt bij aan de beleefbaarheid van de natuurwaarde en versterkt de biodiversiteit. De begeleiding wordt verder versterkt door de aanplant van bomen op een regelmatige afstand. Hiermee verschillen beide lange lijnen duidelijk van elkaar en zal de herkenbaarheid vergroot worden. De bomen voor deze lange lijnen zijn per lijn hetzelfde en zorgen daarmee voor ritme en oriëntatie. De lijnen onderling kunnen wel van elkaar verschillen in soort, waardoor de gewenste variatie voor het vergoten van de biodiversiteit ontstaat. Voor de soorten, aansluitend bij het karakter van het landschap, kan gedacht worden aan de bomen als schietwilg (gewoon of als knotwilg), es, populier en els, maar dan in bepaalde cultivars. Denk bijvoorbeeld de geveerde witte els vanwege de fraaie bladgroei. Uiteraard moet de soort goed kunnen gedijen als straatboom, hierop moet de uiteindelijke soortkeuze gebaseerd worden en kan dus wisselend zijn per lijn.

De lange lijnen bij wegen bestaan bijna altijd uit beide soorten. Denk bijvoorbeeld aan het Bakkerspaadje. Deze langzaamverkeersverbinding wordt begeleid door beide lijnen en krijgt daarmee twee soorten bomen aan beide kanten van het pad. Wederom zijn de lange lijnen van grasland en bomenrijen bevorderlijk voor de diversiteit aan insecten en zijn ze bruikbaar als foerageergebieden en vliegroutes voor de vleermuis.

De lange lijnen (begeleiding infrastructuur) **De lange lijnen (begeleiding watergangen)**





De lange lijnen (begeleiding infrastructuur)


Bloemrijk grasland mengsel


(Knot)schietwilgen


Es


Witte els


Insectenhotel

5.1.3 Centrale waterpartij

De waterpartij is de centrale plek in Deelplan 3. De plek waar alle groen- en waterstructuren bij elkaar komen. De ontmoetings- en verblijfsplek van de wijk. Het is hier heerlijk vertoeven aan en bij het water. De bomen, het water en het overige groen geven beschutting, zorgen voor kleur en maken het tot een prettig onderdeel van deze nieuwe leefomgeving.

Ook de watergang ten zuiden van de bestaande woningen aan de Meester Folkertstraat wordt aangevuld met soorten die voorgesteld worden bij de centrale waterpartij.

De bomen rondom de centrale waterpartij kunnen variëren in soort en zijn altijd waterminnend, maar worden gekozen op basis van een bijzonderheid in bladstructuur, bladkleur of verkleuring, opvallende twijgen of bast of een fraaie bloeiwijze. Op een zestal prominente plekken, in de lange lijnen, of als einde van de lange lijnen staat een markante boom. Denk aan een treurwilg, die deze zichtlijnen markeert. Verder wordt de zone rondom de centrale waterpartij aangevuld met soorten als moeraseik, (ratel)populier, schietwilg, fladderiep, of bepaalde cultivars van de es, zoals de smalbladige es. Alle soorten hebben een opvallend kenmerk en zijn daarmee bijzondere bomen of zijn geschikt als waardboom voor bijvoorbeeld vlinders.

De noordelijke oever wordt als natuurvriendelijke oever ingericht met variatie in taluds. Soms flauwe stukken, soms minder flauwe stukken. Hierdoor ontstaat en gevarieerd beeld langs de gehele noordelijke oevers. Grote delen zijn kort gras, zodat verblijf en spelen mogelijk is, maar ook als foerageergebied voor de steenuil. Een aantal delen zal uit een rietkraag bestaan, aangevuld met andere waterplanten. Langs het slingerende wandelpad plaatsen we in een strak ritme ouderwets gekloofde houten weide palen. Het zorgt voor een fraaie begeleiding van de slinger en dient tevens als uitkijkpunt voor bijvoorbeeld de steenuil.

De zuidelijke oever is een steile oever, of kering. Deze harde overgangen van water naar de tuinen en openbare ruimte bieden mogelijkheden om bijvoorbeeld een terras aan het water te hebben of met een kano aan te leggen. Ook in de winter, bij strenge vorst, kan vanaf de zuidelijke oever het water makkelijk betreden worden om te schaatsen. In de uitwerking naar het inrichtingsplan moeten deze keringen verder vormgegeven worden. In de kering is het ook mogelijk om groen toe te voegen eventueel aangevuld met een vooroever waar waterplanten kunnen gedijen.

Centrale waterpartij


Treurwilg


Natuurlijke oevers


Smalbladige es


Moeraseik


Ontmoeting- recreatieplek


Gekloofde paaltjes ten behoeve van de steenuil

5.1.4 Groen in de straten

Het groen in de straten bestaat voor een groot deel uit een drietal onderdelen. De erfafscheidingen, de groenvlakken met enkele solitaire bomen en de bomen bij de verschillende parkeeroplossingen in het stedenbouwkundig ontwerp.

Voor de erfafscheidingen worden de blokken met architectonische samenhang omzoomd met eenzelfde soort hagen. Het noordelijke deel kent een andere opzet dan het zuidelijk deel van het stedenbouwkundige ontwerp. De hagen ondersteunen dit. De haag kan bestaan uit een hoge of lage haag, afhankelijk van de overgang naar de openbare ruimte in relatie tot het kavel. Doordat er verschillende (architectonische) blokken zijn (zie paragraaf 3.7), ontstaat er voldoende variatie en diversiteit binnen het gehele stedenbouwkundige ontwerp. We maken gebruik van de soorten die veel gebruikt worden bij een zogenaamde Gelderse haag*, zodat deze passend zijn in de omgeving en bijdragen aan de lokale natuurwaarden. Dit vanwege de variatie, de vruchtdracht en de bloeiwijze van de soorten. De verschillende ***geschoren*** hagen rondom een eenheid in het noordelijke deel kunnen bestaan uit de beuk (rood of groen) of de haagbeuk of liguster of veldesdoorn. Voor het zuidelijk deel sluiten ***losse*** hagen meer aan bij het landelijke karakter. Dit kan dan ook een losse en gemengde haag zijn. We denken aan een basis van beuk of haagbeuk aangevuld met soorten als Gelderse roos, meidoorn, sleedoorn, hondsroos, veldesdoorn, kardinaalsmuts en krentenboompje. Per eenheid is de verhouding van de soorten verschillend, waardoor er afwisseling tussen de eenheden ontstaat.

Idee: In het eerste jaar kan een aanplantdag worden georganiseerd met alle nieuwe bewoners. Tijdens deze dag kan het groen gezamelijk worden aangeplant en is er aandacht voor de functie en beleving van het groen. In het tweede jaar kan er een snoeidag georganiseerd worden. Tijdens deze dag is er aandacht voor het onderhoud (hoe te snoeien, hoe op te binden en begeleiden van klimplanten). Deze dagen kunnen bijdragen aan de natuurbeleving, -educatie, de samenhorigheid en de zorg voor het groen in de buurt.

Een goede soort om nog extra toe te voegen zou de appelbes kunnen zijn. Deze soort heeft veel ecologische waarde voor de aangetroffen diersoorten in Deelplan 3.

Wanneer een hoge haag niet haalbaar is, is het denkbaar om de erfafscheidingen te voorzien van een hekwerk (dubbelstaafs gaashekwerk) met verschillende klimplanten. De basis kan bestaan uit klimop aangevuld met soorten als kardinaalsmuts, bosrank of wilde wingerd.

Idee: voor schuttingen op perceelsgrenzen is het mogelijk om kleine doorgangen te maken waar voor kleine zoogdieren doorheen kunnen (zoals de egel). Via deze kleine doorgangen ontstaat een netwerk.

De grotere groenvlakken met solitaire bomen worden ingericht als kleine fruitoases. Het fruit kan door zowel mens als dier genuttigd worden. Hoogstam fruitbomen hebben een fraaie bloeiwijze en geven vruchten. Uiteindelijk geven oude hoogstam fruitbomen ook schuil- en nestgelegenheden in oude holen voor onder andere de steenuil. Deze aangetroffen soort, maakt veel gebruik van fruitbomen omdat hier verschillende prooidieren voor de uil op af komen. De groenvlakken zelf kunnen voor een deel ingezaaid worden met een passend bloemrijk mengsel en delen bestaan uit kort gras. Wilde bloemen en fruitbomen gaan uitstekend samen. Tussen het transparante bladerdek van de appels, peren en pruimen valt voldoende licht voor een bloemenmengsel. Naast een idyllische aanblik zorgen de bloemen ook goed voor de biodiversiteit en ook voor de bestuiving van de fruitbomen. Voor de fruitbomen kan gedacht worden aan appel, peer, pruim, maar ook vergeten soorten als kweepeer en mispel kunnen aangeplant worden. Hele grote groenvlakken kunnen zelfs aangevuld worden met enkele struikvormers van kleinfruit zoals verschillende bessoorten en framboossoorten of notenbomen zoals tamme kastanje en walnoot. Dit kan als losse groepen met struiken, of als fruithaagje. In de vorm van een haag, zorgt tevens voor begeleiding van de vliegroutes van de steenuil.

De bomen bij de verschillende parkeeroplossingen in het stedenbouwkundig ontwerp, sluiten aan bij de fruitbomen op de groenvlakken. Bij het parkeren worden allen soorten gekozen die geen vruchten dragen. Dit om schade bij auto's te voorkomen, maar het zijn wel bomen met bloei. Zo dragen ze bij aan het vergroten van de biodiversiteit. Soorten zonder of met minimale vruchten zijn cultivars bepaalde soorten. Denk bijvoorbeeld aan krentenboompje, bepaalde peer- appel- pruim- of kerssoorten, hazelaar of lijsterbes.

* gemengde haag die veel voorkomt in Gelderland

Groen in de straten



Mix van haagsoorten (Gelderse haag)



Schuttingopening voor kleine zoogdieren



Hoogstam fruiboom in bloemen



Mispel



Appelbes



Hekwerk met klimop



Krentenboompje

5.1.5 Groen op en rond de erven

In Deelplan 3 bevinden zich twee erven. Om het karakter van een erf kracht bij te zetten sluiten we aan bij kenmerken van de erven in de omgeving. Een notenboom is een typische erfboom, denk aan walnoot, bitternoot of kastanje centraal op het erf. De plantvakken voor deze bomen worden voorzien van kleurrijke beplanting. Beide erven worden daarnaast gemarkeerd met een groep zuilvormige populieren. In de omgeving komen deze vaak voor aan de rand van de erven. Ook deze laten we bij beide erven terugkomen. Een groep van zuilvormige populieren (Italiaanse), accentueert de ligging van het erf binnen het stedenbouwkundig ontwerp.

De taluds rondom het zuidelijk erf, vormen de rand van het erf en tevens de rand van de kavels op het erf. De rand wordt gevormd door losse en gemengde hagen. Een dergelijke haag kan bestaan uit soorten als meidoorn, haagbeuk, liguster, krentenboompje en gele kornoelje in een bepaalde verhouding. Een dergelijke losse haag geeft bloei, vruchten en biedt daarnaast goede schuilmogelijkheden voor vogels en meer specifiek voor de huismus. Met name in de buurt van nestgelegenheid, zoekt de huismus graag beschutting binnen 10 meter vanaf de nesten. De brede strook met groen rondom het zuidelijke erf wordt tevens ingezaaid met een passend bloemrijk mengsel. Dit treft insecten aan, die weer goed zijn voor de steenuil, die vanuit de omgeving dan Deelplan 3 in kan trekken. Het idee is om rondom dat erf, in te zetten op zadenmengsels voor historische akkers, passend bij het karakter van het erf. Dit is een mengsel van cultuurgewassen en onkruiden van historische akkers. Tot zo'n vijftig jaar geleden zagen we deze gewassen en onkruiden nog volop op onze akkers. Door verschillende redenen zijn deze soorten veelal vergeten. Met dit mengsel willen we uitstervende plantensoorten weer onder de aandacht brengen.



Op en rond de erven


Bloemrijk graslandmengsel


Centrale erfboom (noot)


Losse en gemengde hagen


Zuilvormige populieren


Bloemrijk graslandmengsel


Hagen tbv huismus

5.1.6 Bestaand Groen

In het plangebied zijn er verschillende groenstructuren aanwezig die deels zijn ingemeten en deels zijn bepaald aan de hand van de algemene hoogtekaart en luchtfoto's.

In de afbeelding hiernaast zijn de bestaande groenstructuren aangegeven die mogelijk in te passen zijn in het het nieuwe plan. Er zal nader onderzoek nodig zijn om de exacte locaties en kwaliteit van deze groenstructuren vast te stellen. Er zal ook nader onderzoek nodig zijn of bestaande structuur ingepast kan worden in de toekomstige inrichting qua hoogteligging en ruimtelijke inpassing. Aan de hand van die informatie kan een keuze gemaakt worden welk groen behoudenswaardig is en tevens kan worden behouden. Hierbij is het uitgangspunt om zoveel mogelijk van het bestaande groen in te passen in het nieuwe plan.



Stedenbouwkundig plan: mogelijk in te passen bestaand groen (nader te onderzoeken)

5.1.7 Bebouwde omgeving

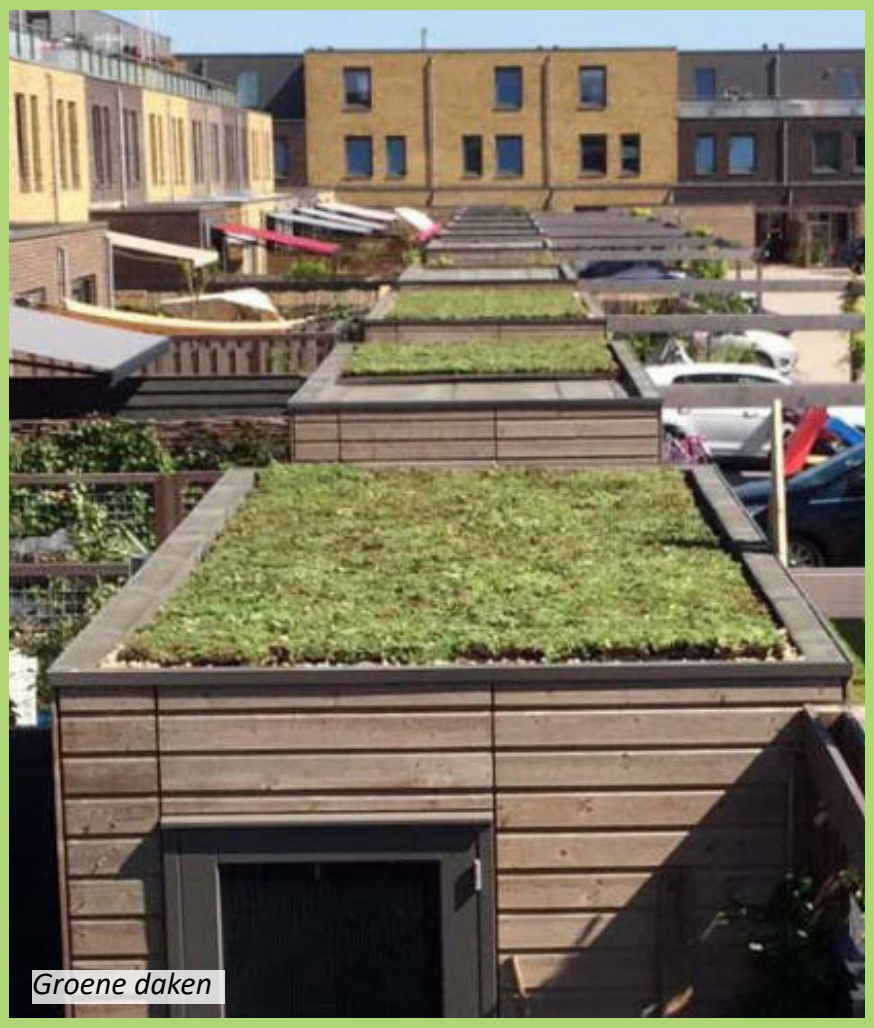
In de bebouwde omgeving zijn ook verschillende maatregelen denkbaar zoals ingebouwde nestkasten voor vleermuizen of verschillende vogels (oa huismus), groen op platte daken op garage's en een uitbouw of zelfs groene gevels. Groene geveltuintjes passen ook in die gedachte, bijvoorbeeld bij de erven. Natuurinclusief bouwen bevat vele aspecten, hiervoor moet aandacht zijn bij de uitwerking van de architectuur. Door bijvoorbeeld het creëren van een spouwruimte bij een appartementengebouw of een woningen in nabijheid van water en lijnvormige groenelementen zoals de lange lijnen is belangrijk voor bijvoorbeeld de vleermuis. Dit bij voorkeur over een vlak van 2 x 2 meter, met aan de binnenzijde gripfolie op de isolatie. In de spouw moet een vrije ruimte zijn van 2 à 3 cm zoals in een traditionele spouw. De spouwruimte dient toegankelijk gemaakt te worden d.m.v. open stootvoegen.

Bebouwde omgeving


Geveltuin


Vleermuiskast


Spouwmuur opening


Groene daken


Zwaluwkast


Zwaluwtil


Zwaluwkast in overstek

5.2 Verhardingen en materiaalgebruik

Hieronder gaan we in op de principe profielen en de daarbij horende suggesties voor verharding, kleurgebruik en beplanting.

Het doel is om zo weinig mogelijk verharding toe te passen. En waar mogelijk waterpasserende of half-open verharding toe te passen. Het voorstel is om voor de parkeerplaatsen een half open verharding toe te passen.

5.3 Principe profielen

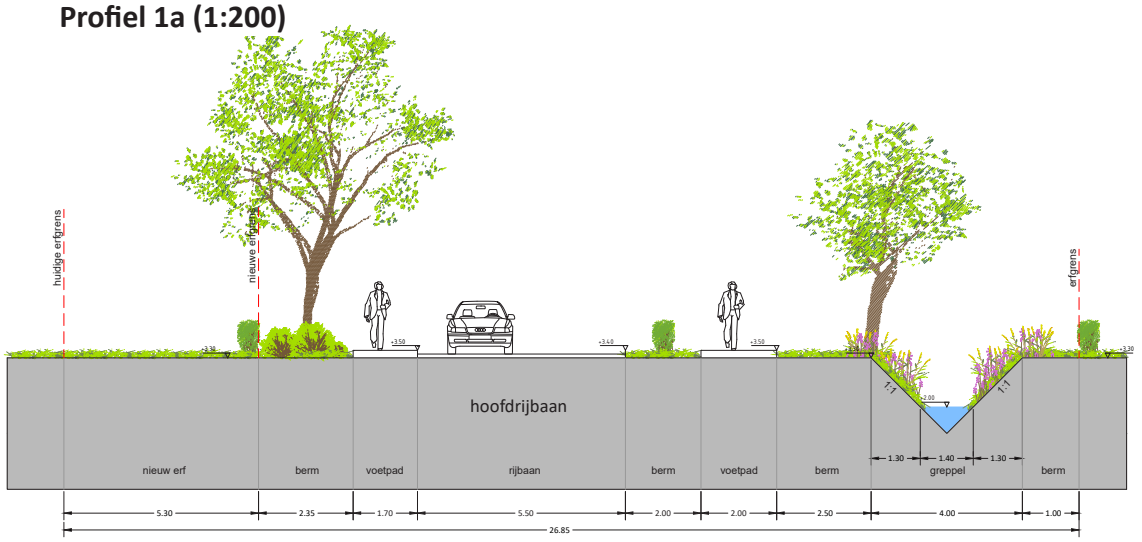
De principe profielen laten de keuzes zien en de opbouw van de openbare ruimte.



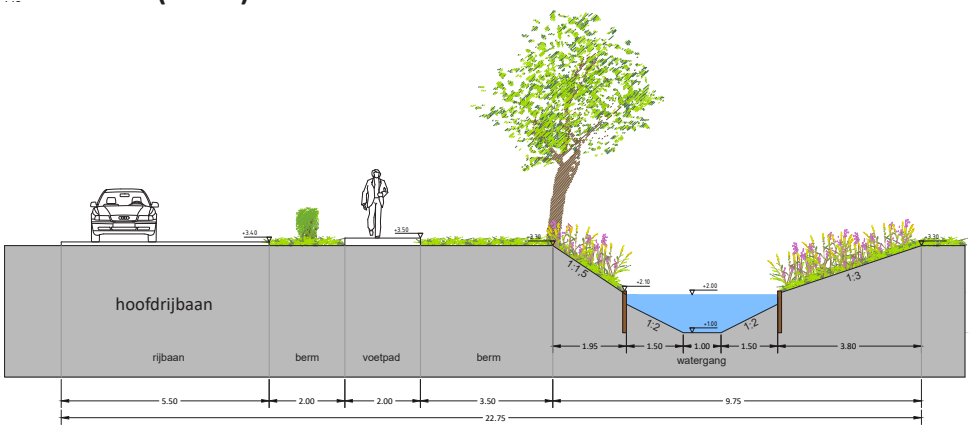
Stedenbouwkundig plan: locaties principe profielen



Profiel 1a (1:200)



Profiel 1b (1:200)





Bomenrij (bijv. es)

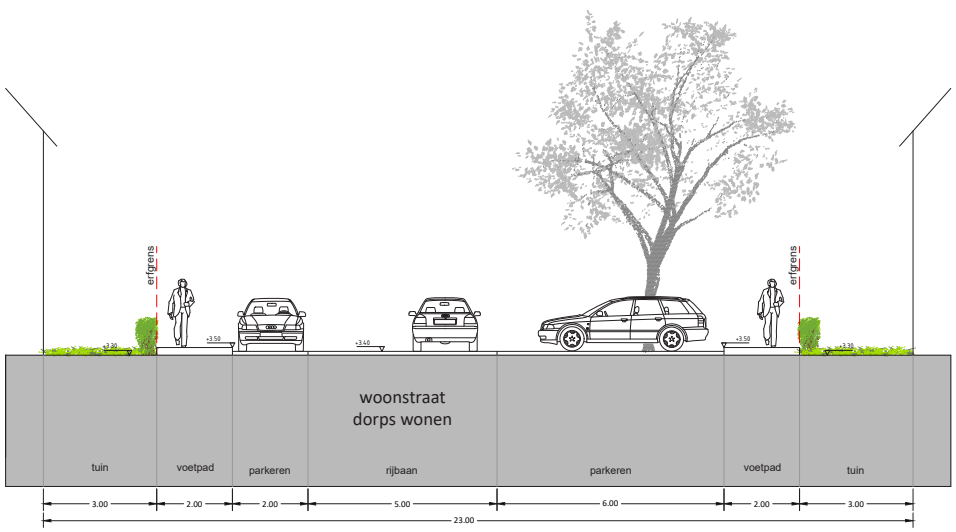


hoofdrijbaan (bijv: strackstone wijnrood antraciet)



Natuurlijke oever met bloemrijk grasland, elzen, berken en riet

Profiel 2 (1:200)







Voetpad in grijze betontegels



Parkeren op waterdoorlatende verharding (bijv. keigrasstenen Giverbo)



Woonstraat dorps (bijv: strackstone wijnrood-havanna)

Het Bakkerspaadje moet van zuid naar noord een samenhangend profiel krijgen. Het zuidelijke deel wordt ook gebruikt door autoverkeer, terwijl het noordelijke deel alleen voor voetgangers en fietsers bestemd is.

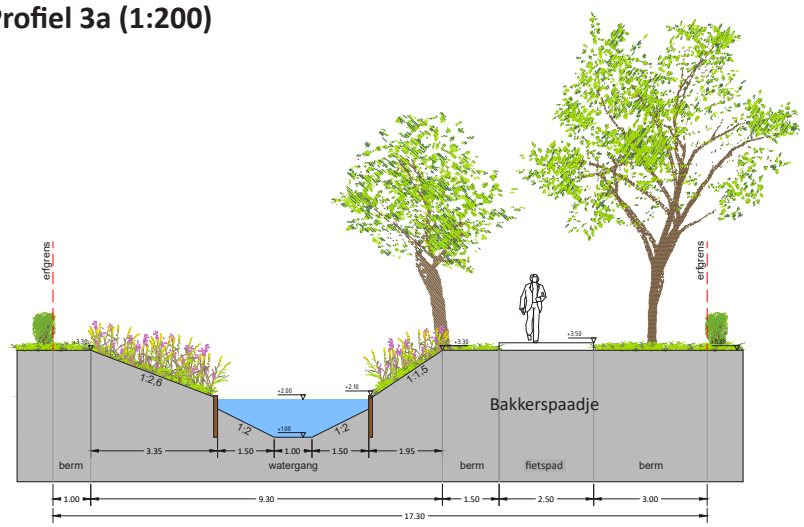
We stellen voor om van noord naar zuid een verhardingsstrook van 2,5 meter breed te leggen die in het zuidelijke deel verbreed wordt met stroken van 1 meter aan weerszijden.

In het zuidelijke deel krijgt het Bakkerspaadje het karakter van een fietsstraat. De auto is te gast. De 2,5 meter strook in het midden kan een gebakken klinkerverharding (rood/bruin) in een traditioneel bestratingspatroon zijn. De 1 meter stroken aan de zijkant kunnen in reguliere waterpasserende klinkers in een neutrale kleurstelling (grijs) worden gemaakt.

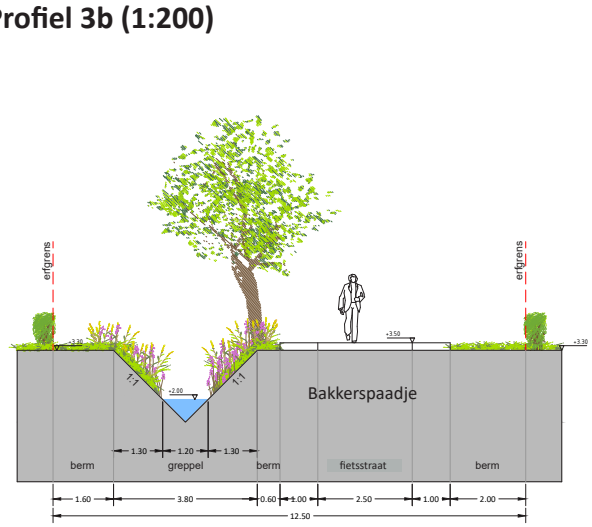
De fietser maakt gebruik van de 2,5 meter strook, de auto kan ook naar de zijkanten uitwijken. Door de fietser centraal op de weg te plaatsen zal de automobilist moeten wachten en zal de snelheid geremd worden. Het Bakkerspaadje krijgt het karakter van een agrarische weg, asfalt of beton past daar goed bij. Ook fiets, loopt en skeelert het prettig op dit materiaal.



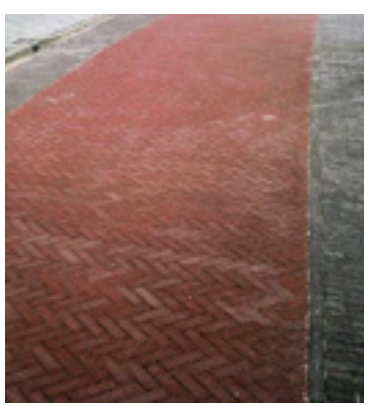
Profiel 3a (1:200)



Profiel 3b (1:200)

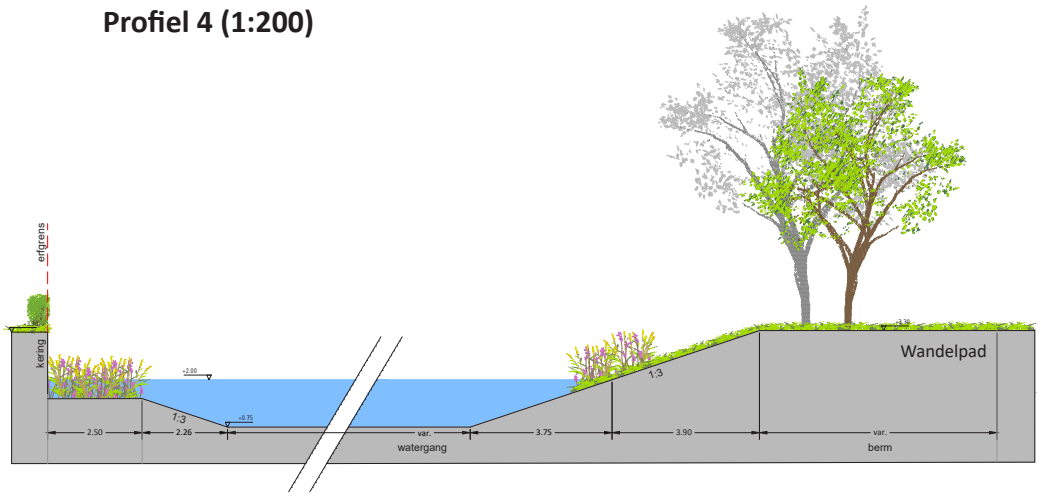






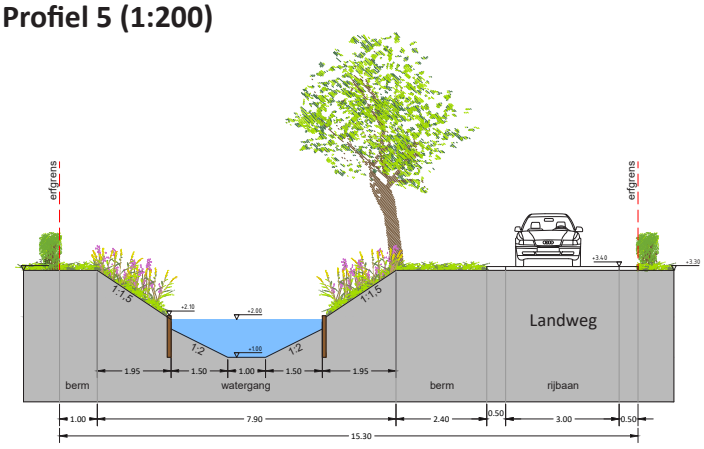

Bakkerspaadje in gebakken klinkerverharding (rood/bruin), rammelstroken van waterpaserende klinkerverharding in afwijkende neutrale kleur (bijvoorbeeld grijs)

Profiel 4 (1:200)





Profiel 5 (1:200)

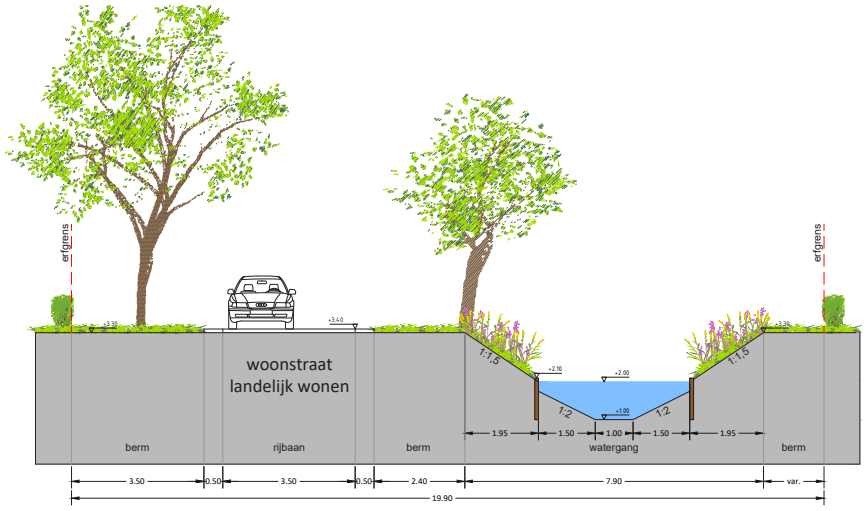




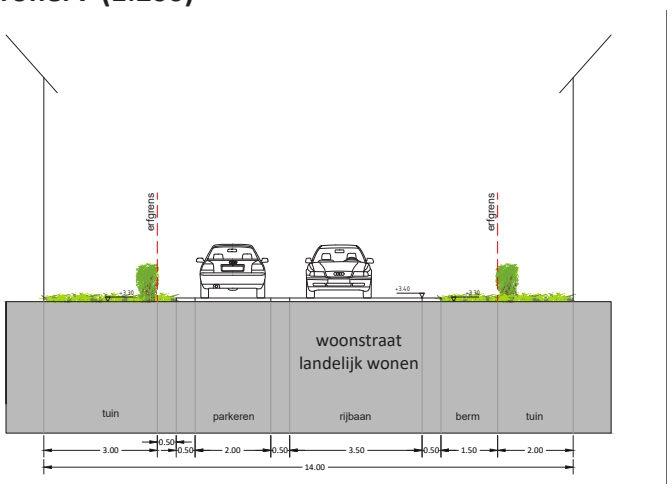


Wandelpaden in halfverharding (bijv. Stabilizer)

Profiel 6 (1:200)



Profiel 7 (1:200)





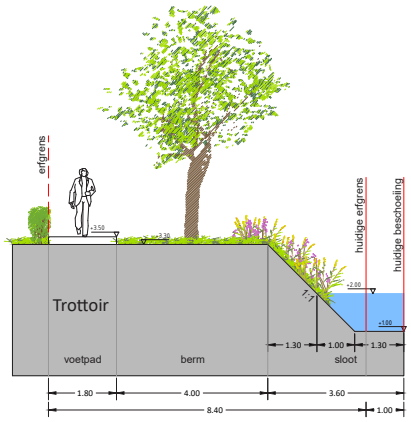






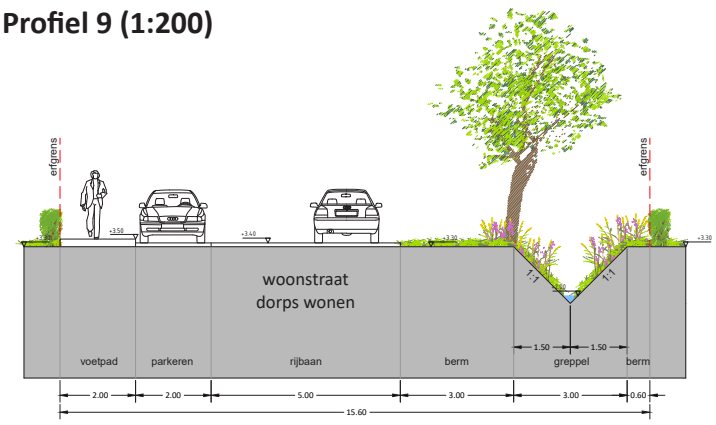
Woonstraat landelijk (bijv: strackstone plus oker)

Profiel 8 (1:200)





Profiel 9 (1:200)





Alternatief bestrating waterpasserend (mbi porodrain)

Sfeerbeelden inrichting erven

















Sfeerbeelden erven met: mix aan verhardingtypen met klinkers en halfverharding voor het erf, een erfboom en kleurijke beplanting

Overzicht kleur- en materiaalgebruik verhardingen



Ontsluiting categorieën

Hoofdontsluiting



Woonstraat dorpswonen



Woonstraat landelijk wonen



Erven



Voetpaden



Trottoirs



Parkeren



Bakkerspaadje



5.4 Overige inrichtingselementen

In het algemeen geldt voor de overige inrichtingselementen dat er wordt gezocht naar eigentijdse elementen die passen in de dorpse en landelijke context.

Bij de keuze voor de lichtmasten kan gedacht worden aan een mat zwarte armatuur, omdat deze minder opvallend is. Op plaatsen waar lantaarnpalen lichthinder kunnen veroorzaken, zoals naast groen of bij ramen, is eenzijdig gerichte verlichting gewenst en kan een amberkleurige lamp verstoring van de ecologie voorkomen. De verlichting dient verder afgestemd te worden met de gemeente en hiervoor zal een apart verlichtingsplan moeten worden opgesteld.

Voor het meubilair staat voorop dat hergebruik van bestaande elementen mogelijk moet zijn. Al het nieuwe meubilair krijgt een robuuste en natuurlijke uitstraling. Vanuit duurzaam materiaalgebruik en de focus op het groen wordt bij voorkeur gekozen voor houten elementen. Dit geldt ook voor speelelementen en objecten als insectenhotels.

De vuilcontainers van de milieustraat wordt ondergronds geplaatst. Waar mogelijk worden de containers ingepast met een haag of heesterbeplanting. De inpassing met groen geldt ook voor de trafo-kasten. De containers en kasten krijgen een onopvallende kleur.

Voor de geluidsschermen is voldoende geluidswering bepalend voor de vorm. Daarnaast kan gedacht worden aan een groene en rustige uitstraling door de toepassing van kokosvezels en/of groene inpassing met bomen en klimplanten.

Referentiebeelden inrichtingselementen


Zwarte lichtmast


Amberkleurge eenzijdige verlichting


Prullenbak


Speelelementen


Insectenhotel


Bankje

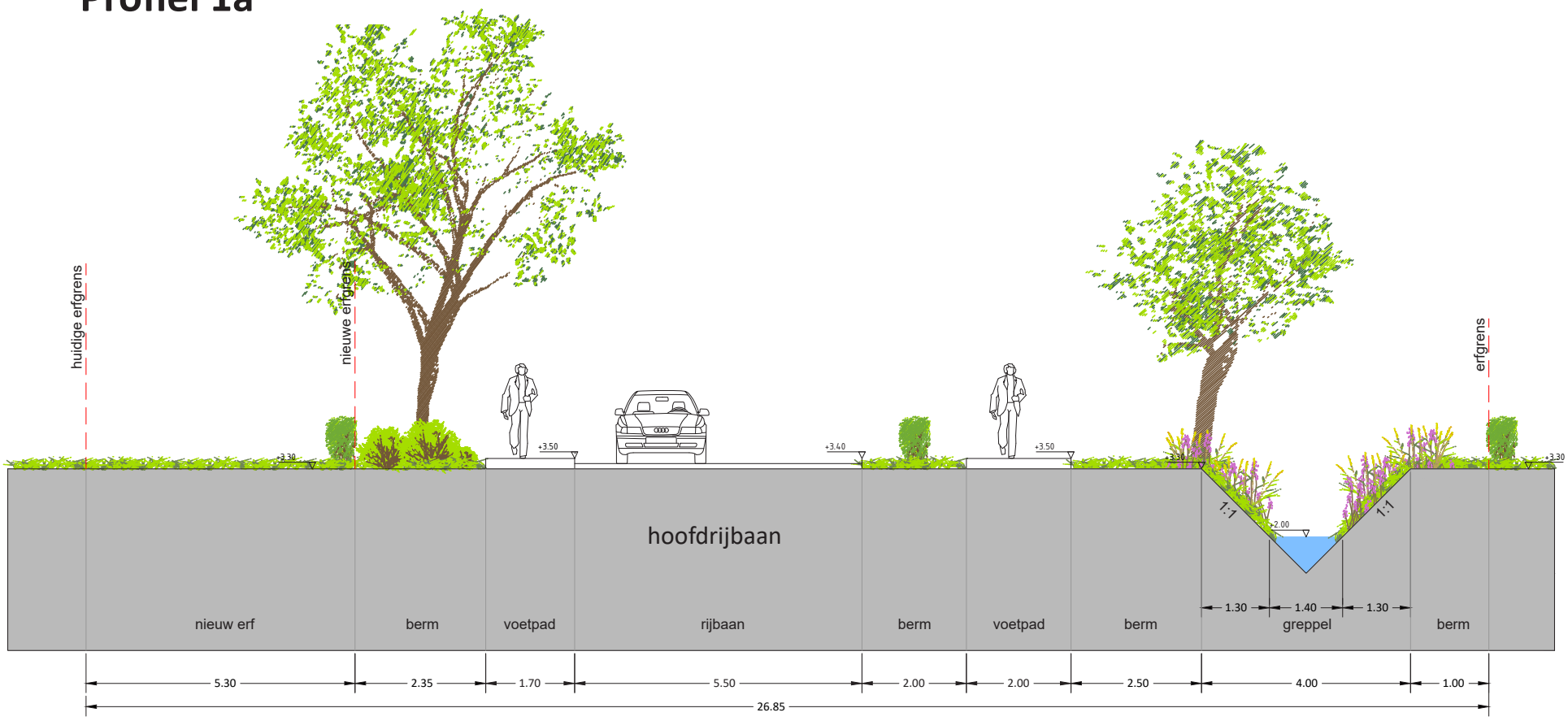

Trafo-kast


Uitstraling en inpassing geluidsscherm

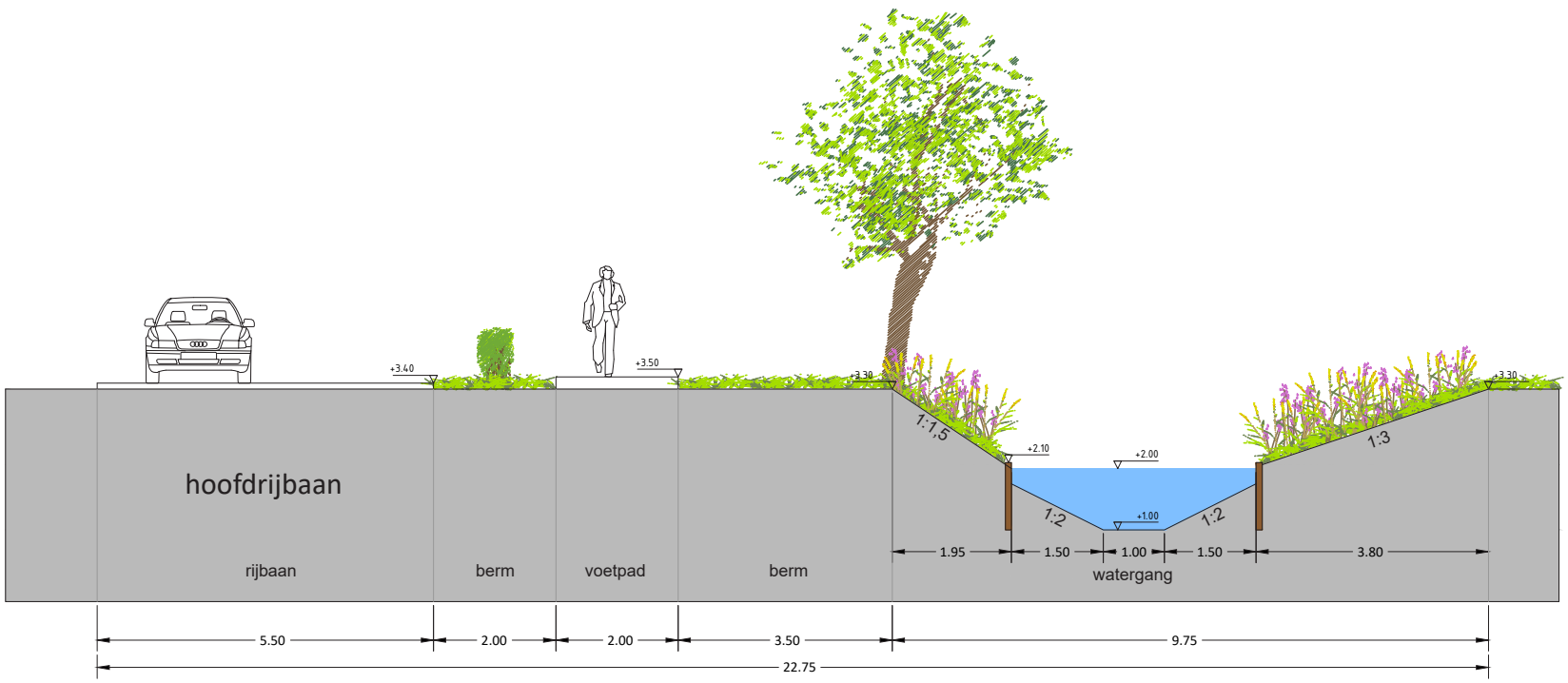


Principe profielen

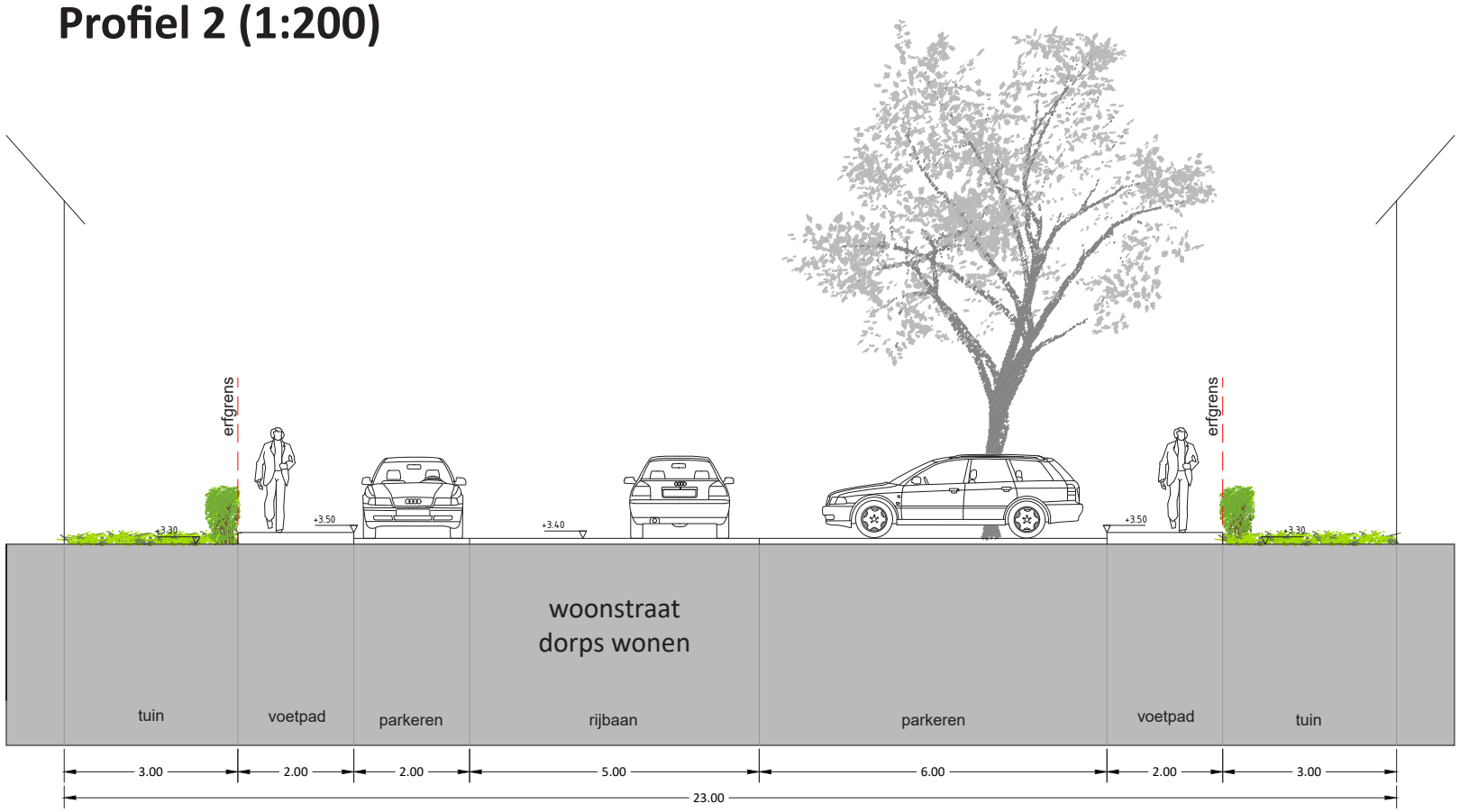
Profiel 1a



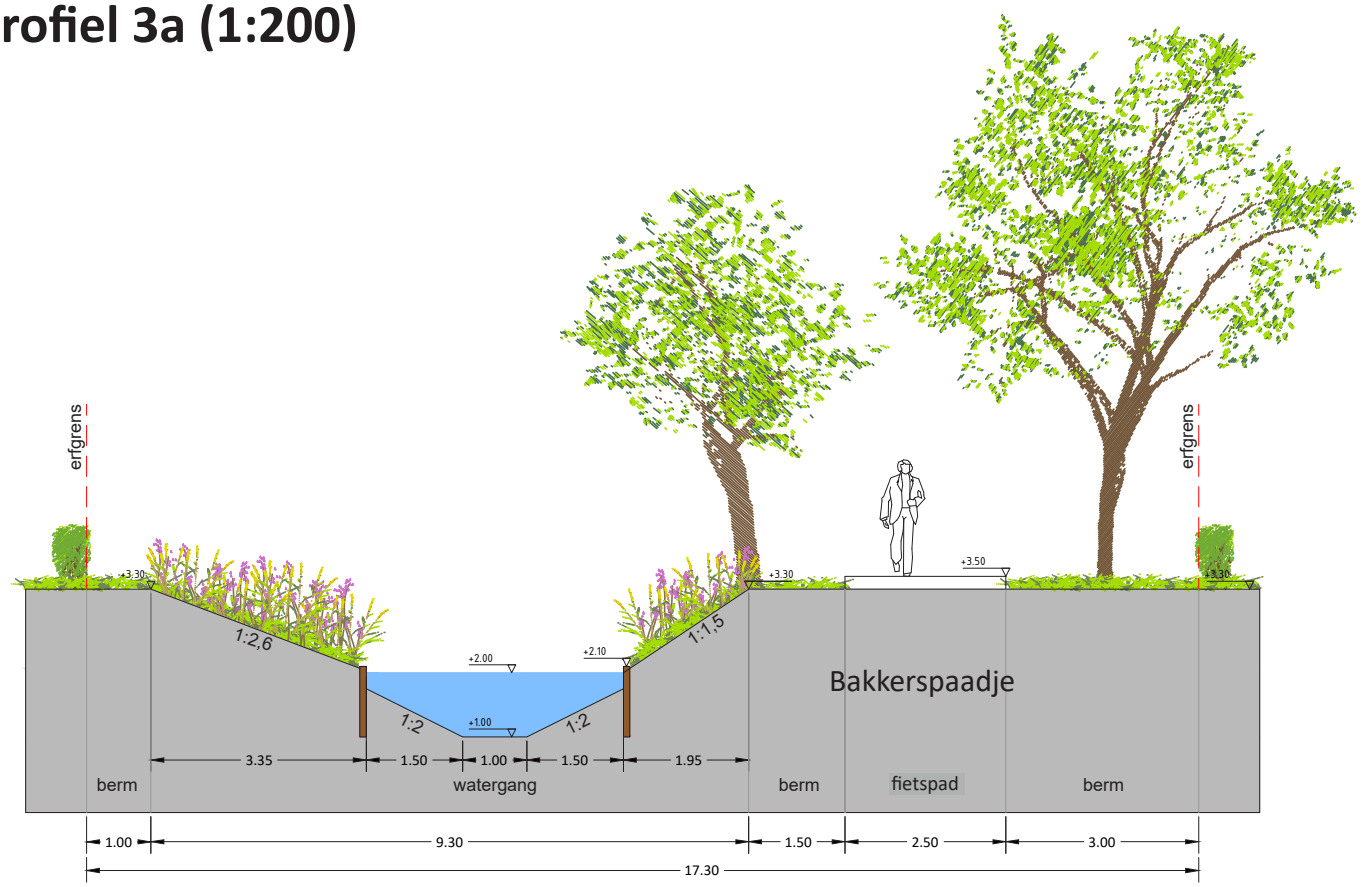
Profiel 1b



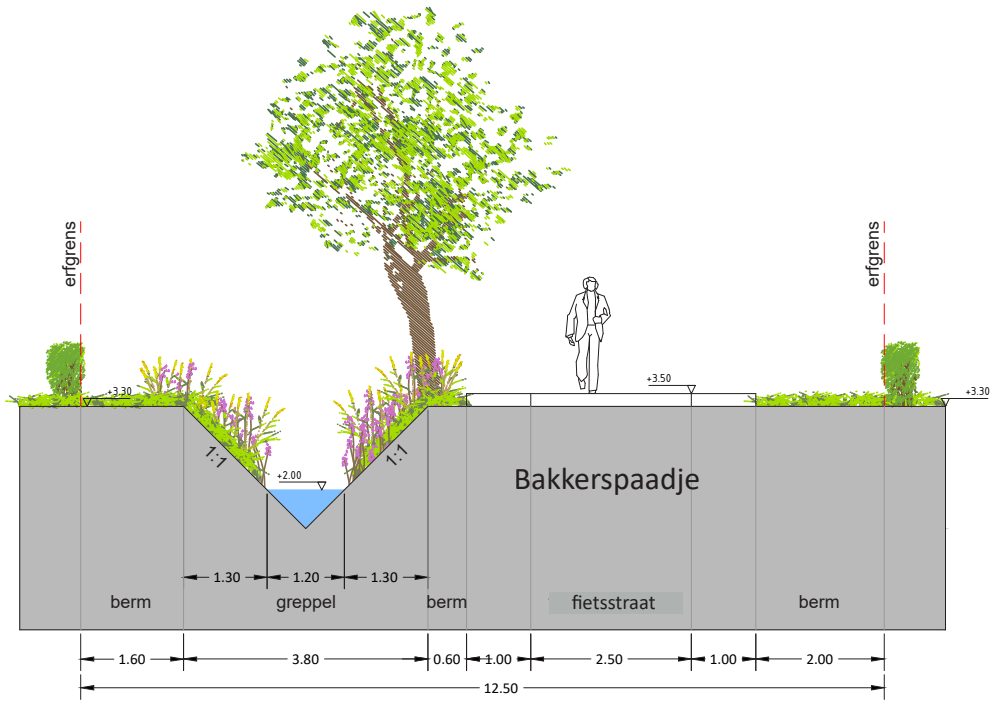
Profiel 2 (1:200)



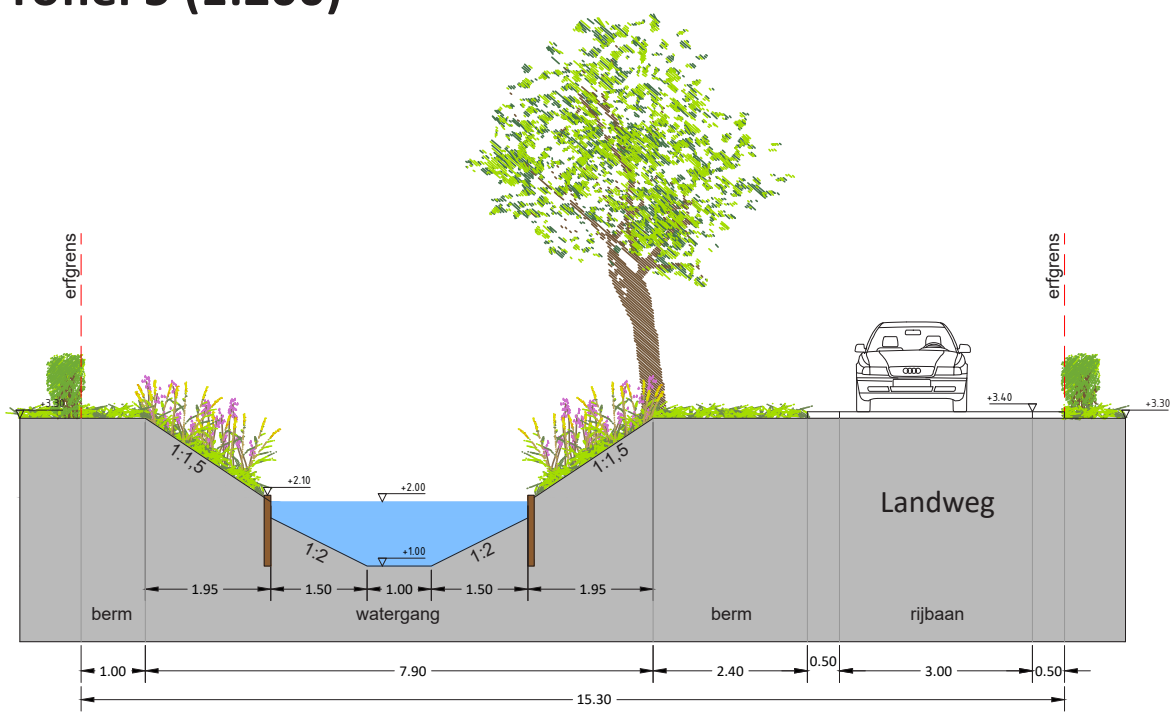
Profiel 3a (1:200)



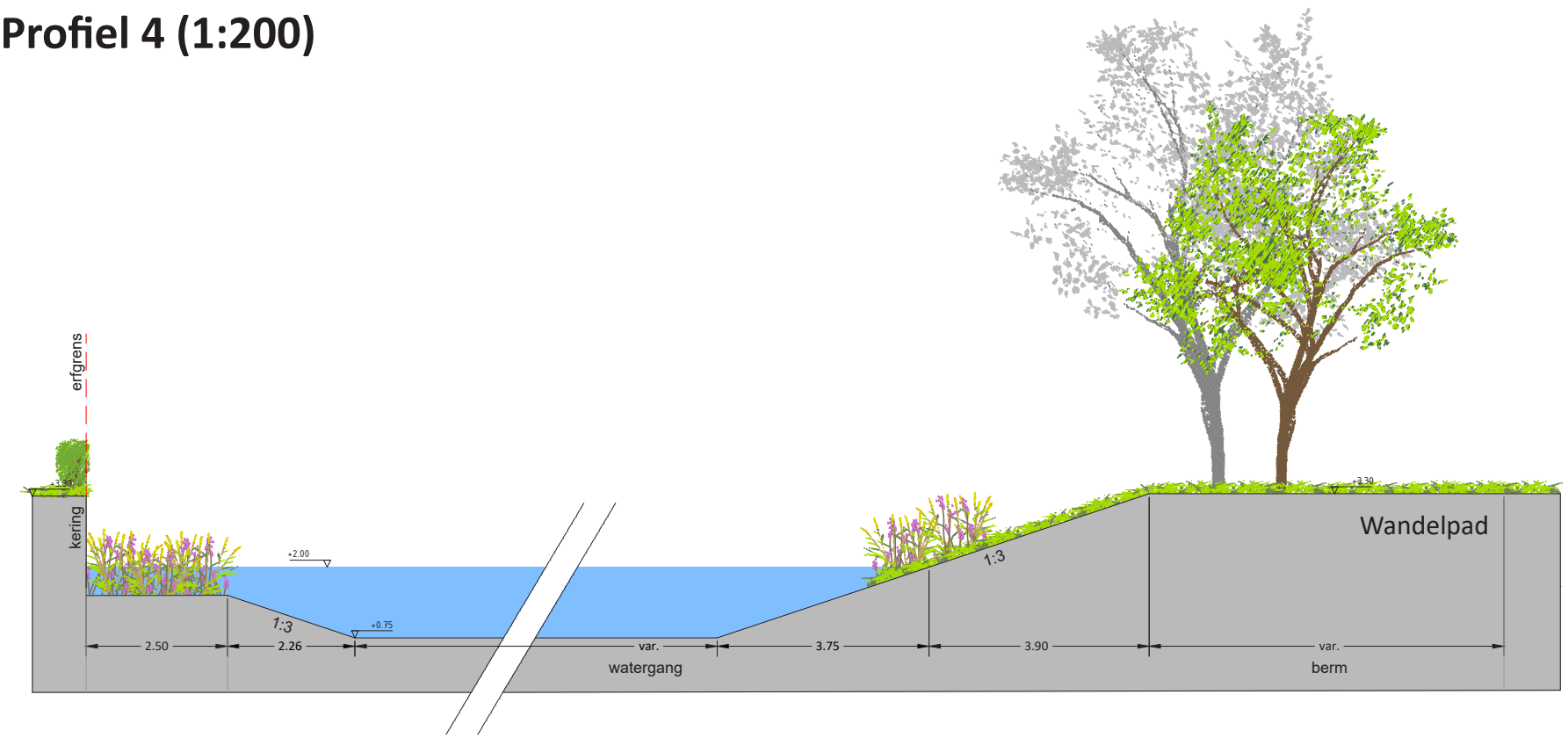
Profiel 3b (1:200)



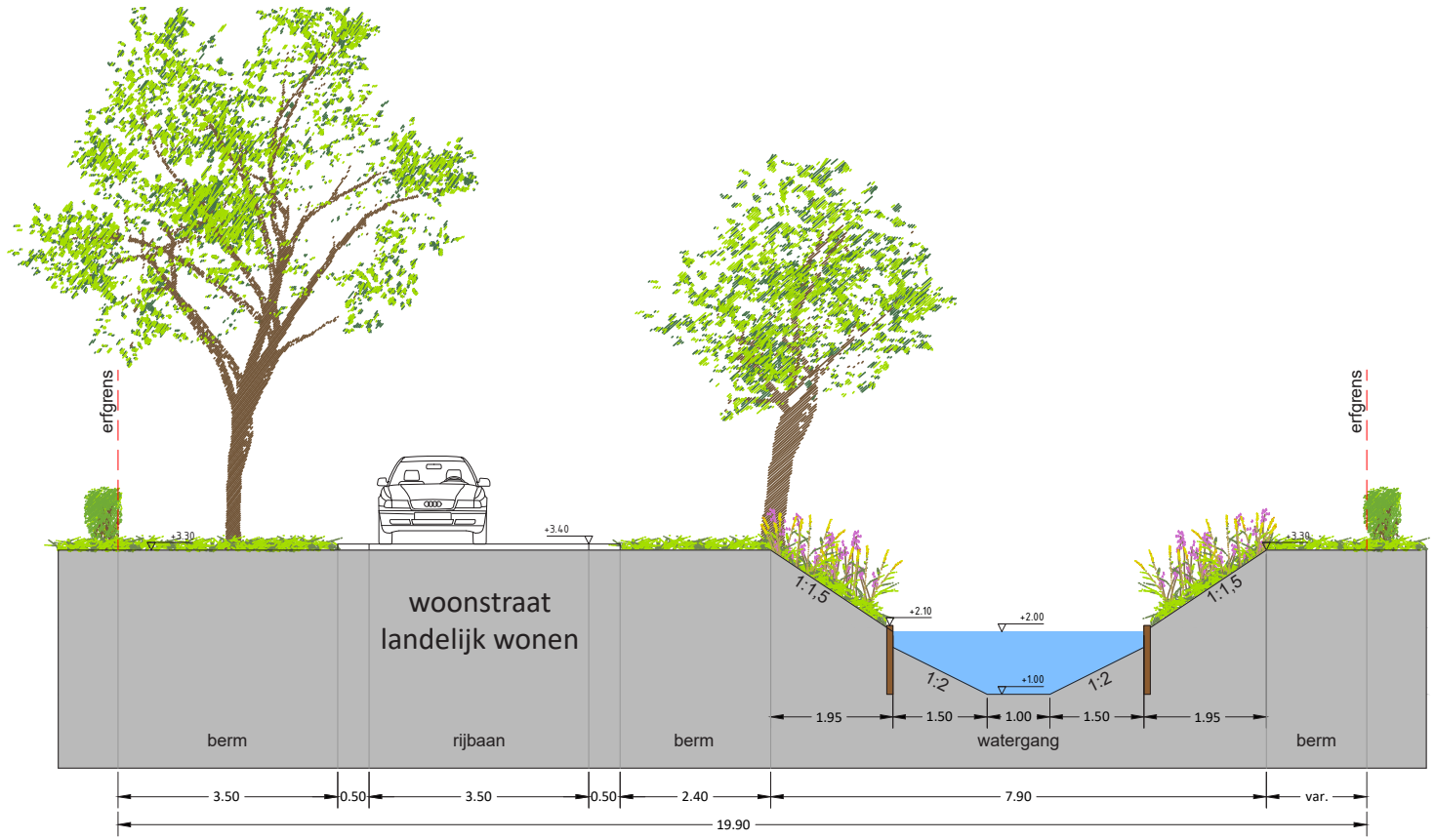
Profiel 5 (1:200)



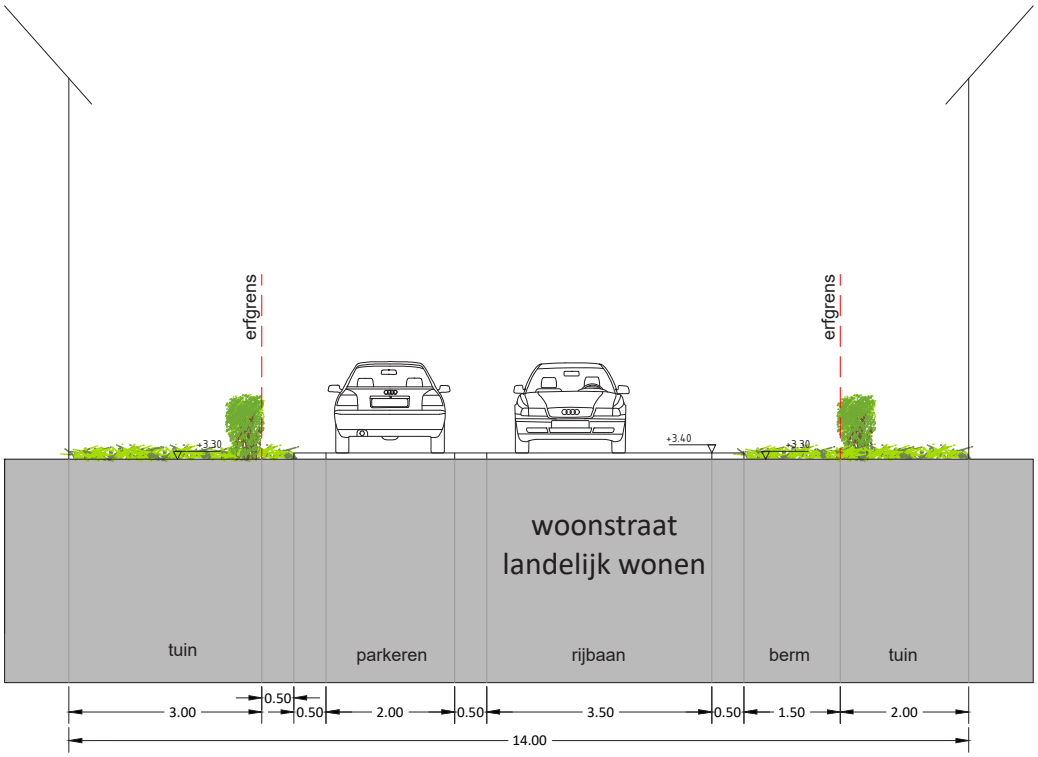
Profiel 4 (1:200)



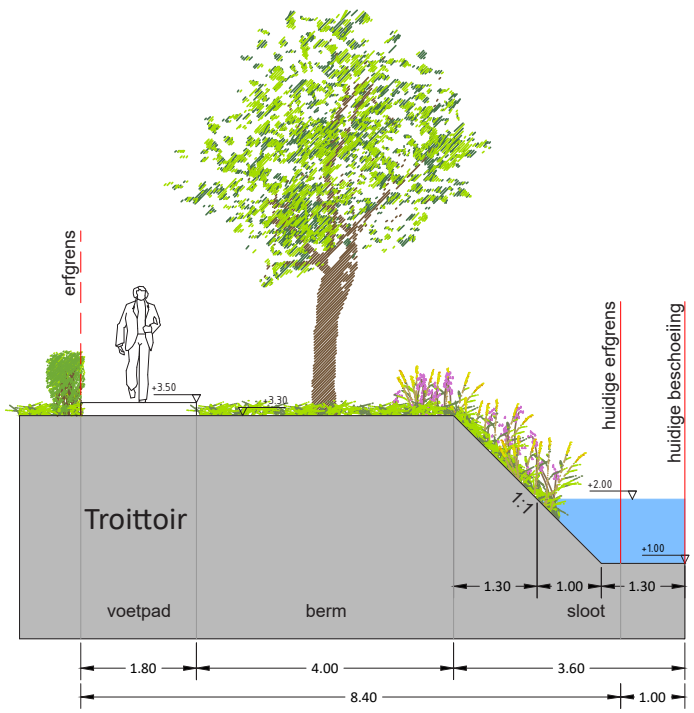
Profiel 6 (1:200)



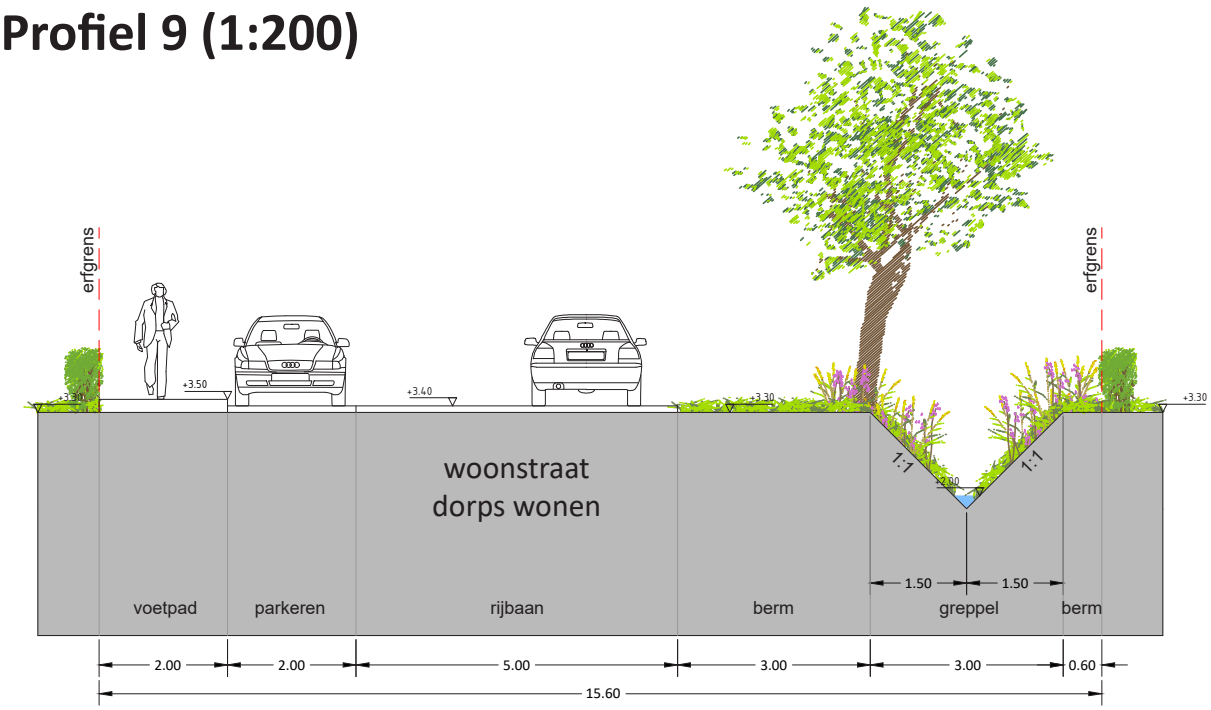
Profiel 7 (1:200)



Profiel 8 (1:200)



Profiel 9 (1:200)



Nijkerkerveen, Deelplan 3

BEELDKWALITEITPLAN

