

HET SPAANSE LEGER NIJKERK

VISIEDOCUMENT WOONLANDSCHAP HET SPAANSE LEGER

Achtergrond en
kaders voor een
uitwerking



7 november 2017

COLOFON



INHOUD

1.	Het plangebied	3
2.	De visie op toekomstig Spaanse Leger	7
3.	Structuurschets	9

buro Ontwerp & Omgeving
P2355.01

opdrachtgever:
Lithos Projectontwikkeling VOF en De Bunte Vastgoed

formaat: A4

bezoekadres:
Velperweg 157
6824 MB
Arnhem

correspondentieadres:
Postbus 2033
6802 CA
Arnhem

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



HET PLANGEBIED

Het gebied het Spaanse Leger is gelegen aan de zuidkant van Nijkerk en ligt ingesloten tussen de spoorlijn Zwolle- Amersfoort, de Amersfoortseweg en de Barneveldseweg. Het van oorsprong agrarisch gebied ligt nu in een stadsrand-/overgangszone tussen het stedelijk en landelijk gebied. Het herbergt gemengde functies, uiteenlopend van grootschalige detailhandel, op de hoek van de Barneveldseweg en de Amersfoortseweg, direct aansluitend aan het stedelijk gebied tot (marginaal) agrarisch gebied en wonen.

Omdat het gebied is ingesloten door infrastructuur is het relatief geïsoleerd van de omgeving en heeft het zo een eigen dynamiek gekregen met een vrij intern gericht karakter. Ondanks het feit dat het gebied in het noorden en westen in de loop der tijd door woonwijken is omsloten, is er nauwelijks een verbinding met deze gebieden ontstaan.

Het gebied is onder te verdelen in twee delen. Het noordelijke deel kent een relatief onsamenvangende concentratie van verschillende soorten bebouwing en functies rond de Jan Plassensteeg. Naast het wonen zijn er diverse bedrijven gevestigd. Het gebied kenmerkt zich door een kleinschalige structuur met een eigen identiteit.

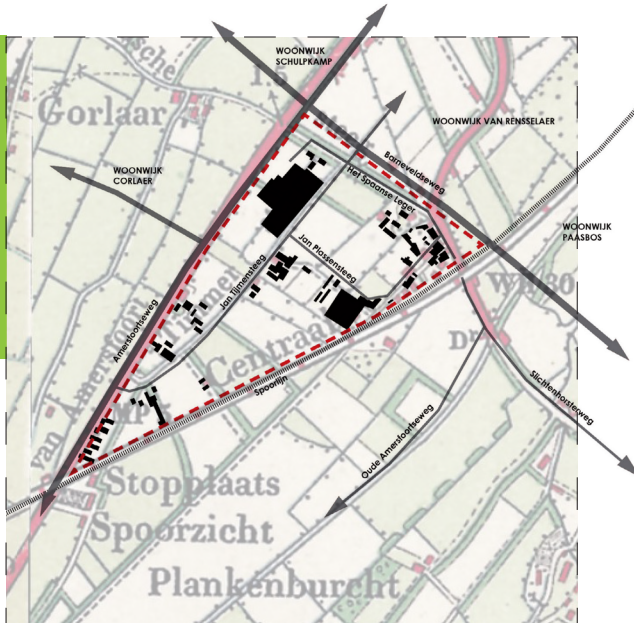
Het zuidelijk deel van het terrein heeft een veel lagere bebouwingsdichtheid. De oorspronkelijke verkavelingsstructuur is hier intact gebleven. Dit deel heeft overwegend een agrarische bestemming, maar dit gebruik is niet of nauwelijks aanwezig.

De ontsluiting van het gebied is problematisch. Het gebied wordt momenteel ontsloten vanaf de Barneveldseweg, aan de noordzijde. De interne ontsluiting gebeurt via de Jan Tijmensteeg en de Jan Plassensteeg. Beide zijn smalle (land)wegen. De Jan Tijmensteeg fungeert als de lange (voor autoverkeer doodlopende) ruggengraat van het gebied. De Jan Tijmensteeg wordt als fietsroute veel gebruikt door scholieren.

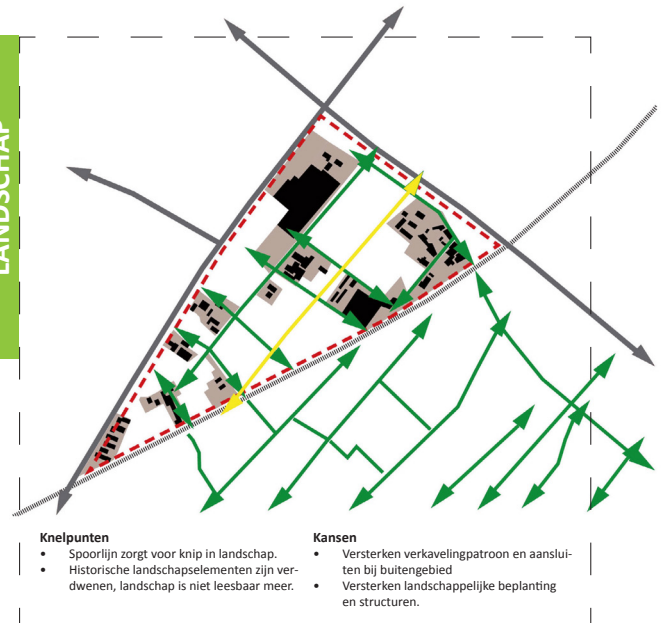
De Amersfoortseweg is een belangrijke invalsroute voor Nijkerk. De tunnel onder de spoorlijn is in 2017 gereed gekomen. De kruising Amersfoortseweg - Dominee Kuiperstraat is daarbij opnieuw ingericht.



HISTORIE



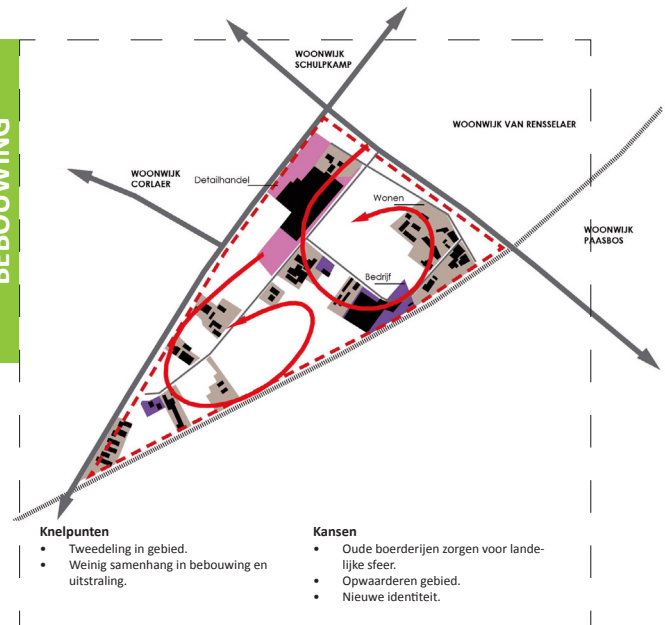
LANDSCHAP



INFRA



BEBOUWING



GROEN



WATER



Historische ontwikkeling

Het plangebied het Spaanse Leger maakt deel uit van het veenontginningslandschap ten zuiden van Nijkerk. Kenmerkend voor dat landschap is de lange strokenverkaveling met randbeplanting, in noord-zuid richting. De spoorlijn Amersfoort-Zwolle werd rond 1860 aangelegd en doorsneed dit recht verkavelde landschap. Zo ontstond de driehoeksvorm van het gebied. De weg Het Spaanse Leger is een relict van het oude lint de Slichtenhorstweg. De Jan Plassensteeg was oorspronkelijk een weg langs de oude kavelstructuur, tot het doorsneden werd door de spoorlijn. Uiteindelijk werd de dwarsverbinding naar de Jan Tijmensteeg gemaakt, waardoor het huidige rondje ontstond.

De lange lijnen van het oorspronkelijke landschap zijn niet meer herkenbaar in Het Spaanse Leger.

Groen en water

De Amersfoortseweg is een van de invalsroutes van Nijkerk. Komend vanuit het zuiden en rijdend door de nieuwe tunnel onder de spoorlijn, is de punt van het Spaanse Leger het eerste dat men ziet.

De Amersfoortseweg wordt ter hoogte van het Spaanse Leger begeleid door bomen, hetgeen een aantrekkelijk beeld geeft in combinatie met de parkachtige inrichting aan de westzijde van de weg.

De zuidelijke punt is momenteel nog herkenbaar als van oorsprong agrarisch gebied. Enkele erven liggen verspreid in een verder redelijk kaal landschap. Het slotenpatroon verradt de oude perceelgrenzen.

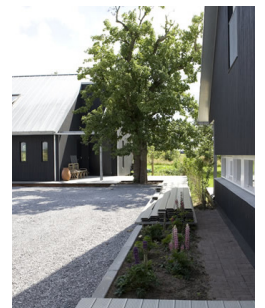
Nabij de kruising met de Tinbergenlaan verandert het beeld. De bebouwing staat dicht op de weg en is grootschaliger, men komt de stad Nijkerk binnen. Aan de zijde van het Spaanse Leger ontbreken de begeleidende bomen.

Rondom de Brede Beek, langs de weg Spaanse Leger, in het noorden van plangebied kan men het oorspronkelijke landschap met erven, watergang en perceelbeplanting nog het beste terugvinden.

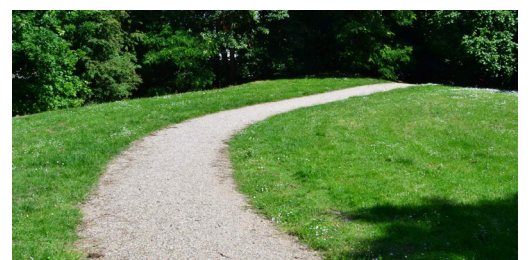
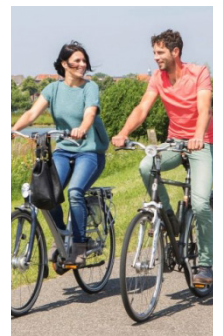
GROEN RAAMWERK



BUURTSCHAPPEN



NIEUWE INFRASTRUCTUUR



VISIE OP TOEKOMSTIG SPAANSE LEGER

De ambitie is om in het Spaanse Leger een onderscheidend woonlandschap te realiseren. Het plangebied vormt de rand van Nijkerk. Het streven is stad en landschap hier zoveel mogelijk te verweven. Het robuuste landschappelijke raamwerk is daarbij een belangrijke pijler. Binnen dit raamwerk worden primair, kleinschalige woonmilieus gerealiseerd.

Uniek groen woonlandschap

Het Spaanse Leger kan zich ontwikkelen tot een bijzonder groen woonlandschap met een hoge klimaat- en toekomstbestendigheid. Naast de inzet op duurzaamheid op het gebied van gebouwen en materialen wordt gestreefd naar een duurzame inrichting van de openbare ruimte.

Een belangrijke inspiratie voor het onderhevig structuurplan is de oorspronkelijke blokvormige landschapstructuur. Het versterken van deze oude structuren met groen draagt sterk bij aan de benodigde ruimtelijke samenhang in het gebied. Het raamwerk biedt tevens de mogelijkheid om bestaande erven, bedrijven en woningen op een natuurlijke manier in te passen.

Wonen in buurtschappen

De woonvlekken worden ontworpen als buurtschappen rondom een gezamenlijk erf of brink. De woningen liggen met hun voorzijde naar het erf. Het erf is autoluw en kan dus gebruikt worden als gemeenschappelijke buitenruimte. Het moet voldoende groot gedimensioneerd zijn, zodat er ook gezamenlijke activiteiten gehouden kunnen worden. De overgang tussen de woning en het erf is informeel, er is geen voortuin maar een veranda of stoepje met bankje. De groene ruimte rond de erven kan gebruikt worden als speelruimte voor de buurtkinderen.

De nieuwe buurtschappen hebben een eigen identiteit. Het buurtgevoel wordt versterkt door-

dat de buurtschappen van elkaar gescheiden zijn door het groene raamwerk en de woningen gericht zijn op een gezamenlijk erf of brink. De erven grenzen aan de groene scheggen en de buitenruimte gaat daarin naadloos over.

De buurtschappen hebben hun eigen herkenbare uitstraling. Doordat er verschillende woningtypen door elkaar staan mixen leeftijden en leefstijlen op natuurlijke wijze.

Nieuwe infrastructuur

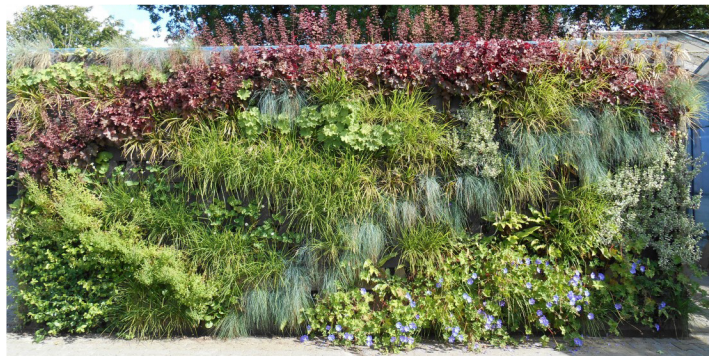
Het Spaanse Leger krijgt een goede ontsluiting door de realisatie van een nieuwe kruising bij de Tinbergenlaan, waarmee ook een nieuwe ontsluiting voor de inrit wordt gerealiseerd. Ook biedt het de mogelijkheid om eventuele ontsluitingsproblemen in de Jan Plassensteeg op te lossen. De huidige onveilige ontsluiting vanaf de Barneveldseweg wordt afgesloten.

De fietsroute vanuit het zuiden naar de wijken ten noorden van de Barneveldseweg wordt aangepast en verbeterd. De Jan Tijensteeg fungeert als langzaam verkeerader voor het hele gebied.

Ten behoeve van de autoluwe woonerven wordt een langzaamverkeer ontsluiting gerealiseerd die zoveel mogelijk losgekoppeld is van de wijkontsluiting voor autoverkeer. Er ontstaan twee separate systemen.

Ontwikkeling in overleg

De plannen komen tot stand in samenspraak met de huidige bewoners en ondernemers. Daarbij wordt rekening gehouden met de bestaande woon- en leefomgeving en bestaande bedrijfsvoering van ondernemers. Er zal alleen sprake zijn van herhuisvesting, indien dit door de betreffende ondernemer en/of bewoner gewenst is en dit een positieve invloed heeft op het plan en haalbaar is.



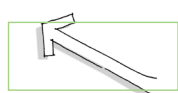
Duurzaamheid

Ter zekerstelling van de duurzaamheidsambitie bij het planvoornemen voor het Spaanse Leger wordt een duurzaamheidsvisie op het plangebied vastgesteld waarin blijkt op welke wijze de initiatiefnemers invulling geven aan het realiseren van een duurzaam woningbouwplan, waarbij in ieder geval wordt vastgelegd dat de woningen in het Spaanse Leger:

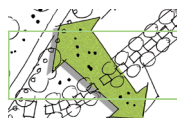
- Gemiddeld energieneutraal of beter worden;
- Niet op het (aard)gasnet worden aangesloten.



Groen Raamwerk



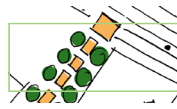
WEGENSTRUCTUUR



GROENE GELEDING



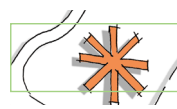
VERSTERKEN LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR



JAN TIJMENSTEEG OPNEMEN IN LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR



TE ONTWIKKELEN GEBIEDEN



ENTREE STAD NIJKERK (Stedelijker bebouwingsbeeld)



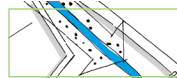
GROENE ENTREE NIJKERK



AANGEPASTE FIETS-VERBINDING



OPHEFFEN INRIT NAAR HET SPAANSE LEGER (Barneveldseweg)



OPWAARDEREN BREDE BEEK (functioneel en kwalitatief)



SPOORLIJN (Amersfoort - Zwolle)



NIEUWE TUNNEL

STRUCTUURSCHETS

De structuurschets toont de voorgenomen hoofdstructuur van het nieuwe Spaanse Leger. De ingrediënten zijn in voorgaand hoofdstuk beschreven. De hoofdstructuur bestaat uit de volgende elementen:

1. Robuust groen raamwerk

Een landschappelijk grid, bestaande uit boom- en houtwal structuren in de heersende landschapsrichting (noord-zuid) en een groene geleding haaks daarop. Deze groene zones fungeren als buffers tussen de woonvlekken en bieden plaats aan waterberging, spel en recreatie. Ze zorgen voor samenhang in het nu nog onsamenvangende plangebied.

2. De hoofdwegenstructuur

Het gebied wordt ontsloten via een nieuwe kruising met de Amersfoortseweg. De hoofdstructuur maakt een lus door het gebied en ontsluit de verschillende woongebieden.

3. De Jan Tijmensteeg

De Jan Tijmensteeg vormt de ruggengraat van Het Spaanse Leger. De uitstraling van een landweg wordt, waar ruimtelijke inpasbaar, versterkt door de aanplant van nieuwe bomen (knotelzen of -wilgen). De Jan Tijmensteeg wordt zoveel mogelijk vrij gehouden van autoverkeer. Naar het noordelijk plandeel is dit moeilijker dan naar het zuiden. Het langzaam verkeer netwerk wordt gekoppeld aan de Jan Tijmensteeg. Op deze manier staat het langzaam verkeer netwerk als separate structuur los van de auto ontsluiting.

4. De zone langs de Amersfoortseweg

Langs de Amersfoortseweg worden representatieve erven/buurtschappen in een groene setting gerealiseerd. Deze zijn blikvangers vanaf de Amersfoortseweg. Ze luisteren de groene entree van Nijkerk op.

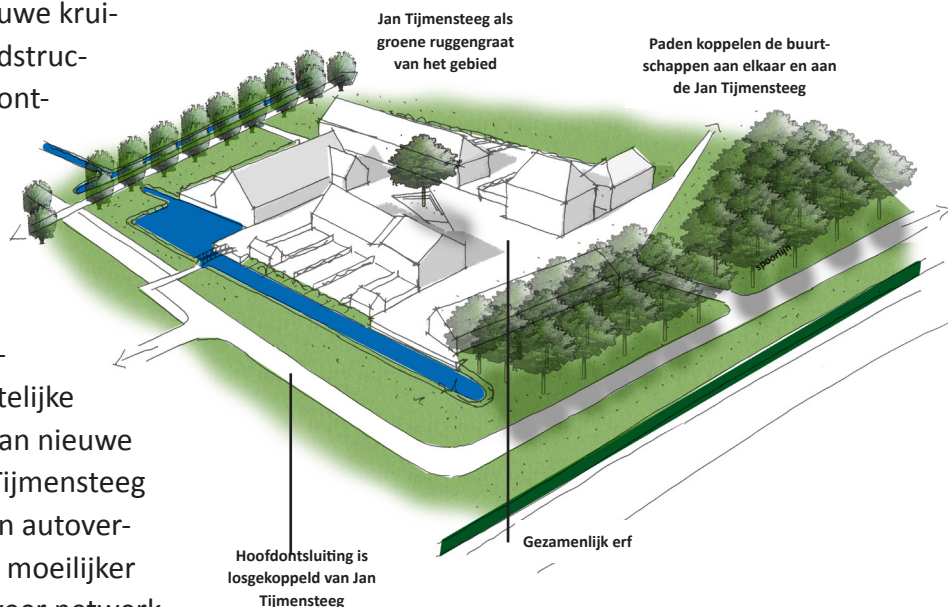
5. Kruising Amersfoortseweg – Tinbergenlaan

De hoek tussen de Intratuin en de nieuwe kruising vormt de poort naar het meer stedelijk Nijkerk.

6. De te ontwikkelen gebieden

Tussen het landschappelijke grid liggen de gebieden waar primair woningen gebouwd worden. Deze gebieden worden ontworpen als erf en/of buurtschap. Ze wisselen in afmeting en hebben hun eigen sfeer en uitstraling. Door de losse ligging van de ontwikkelgebieden worden automatisch buurten gevormd. Ze worden onderling verbonden door een langzaam verkeer netwerk.

Onderstaande afbeelding toont de principes van een buurtschap. Dit is nadrukkelijk geen ontwerp.



Op de volgende pagina is de ontwikkelkaart weergegeven. Hier op is de globale ligging van de ontwikkelgebieden te zien.

De gebieden zullen ontwikkeld worden met een dichtheid van 20-25 woningen/ha.



