

NIJKEKERVEEN DEELPLAN 1A

Visiedocument

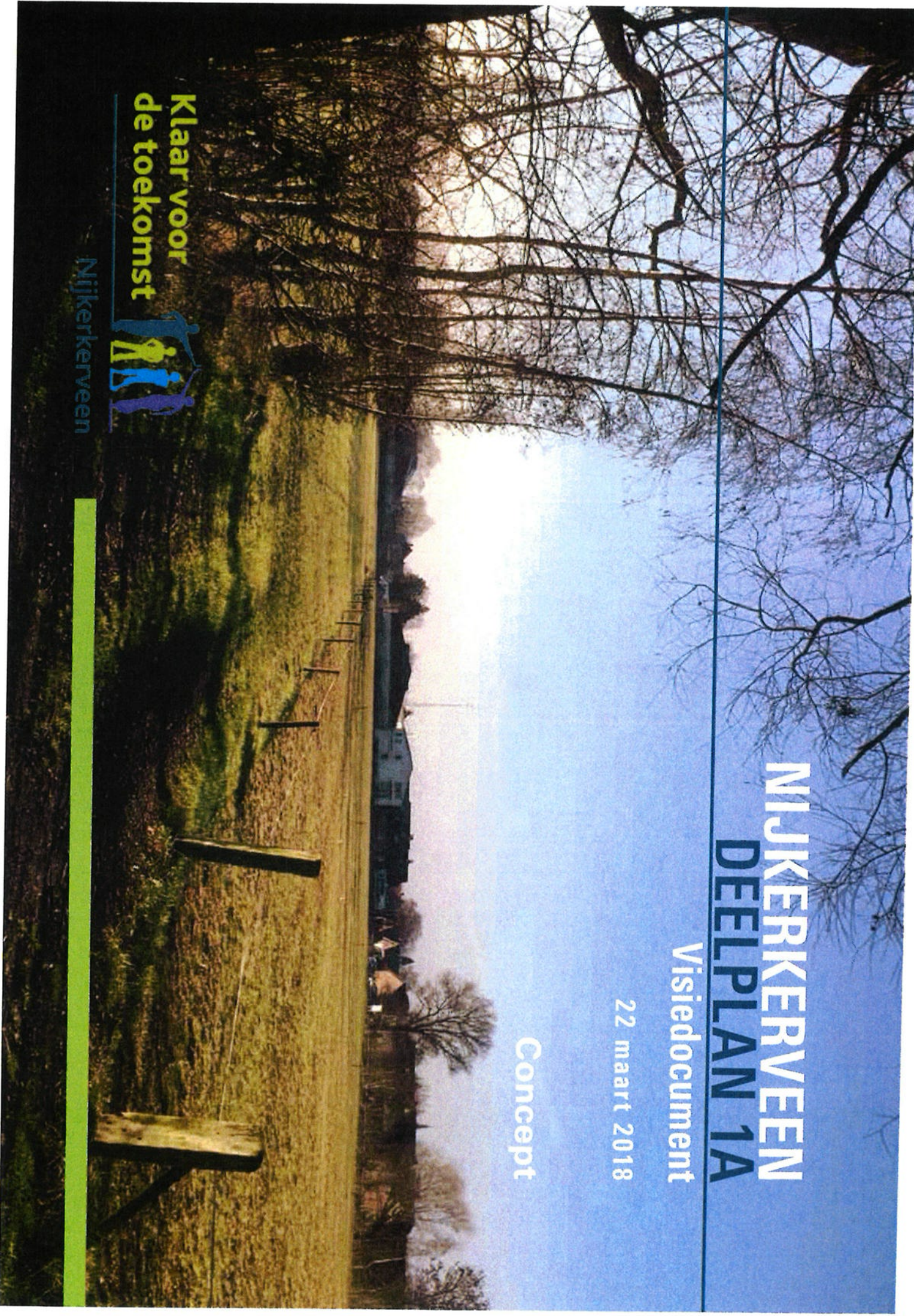
22 maart 2018

Concept

Klaar voor
de toekomst



Nijkerkerveen





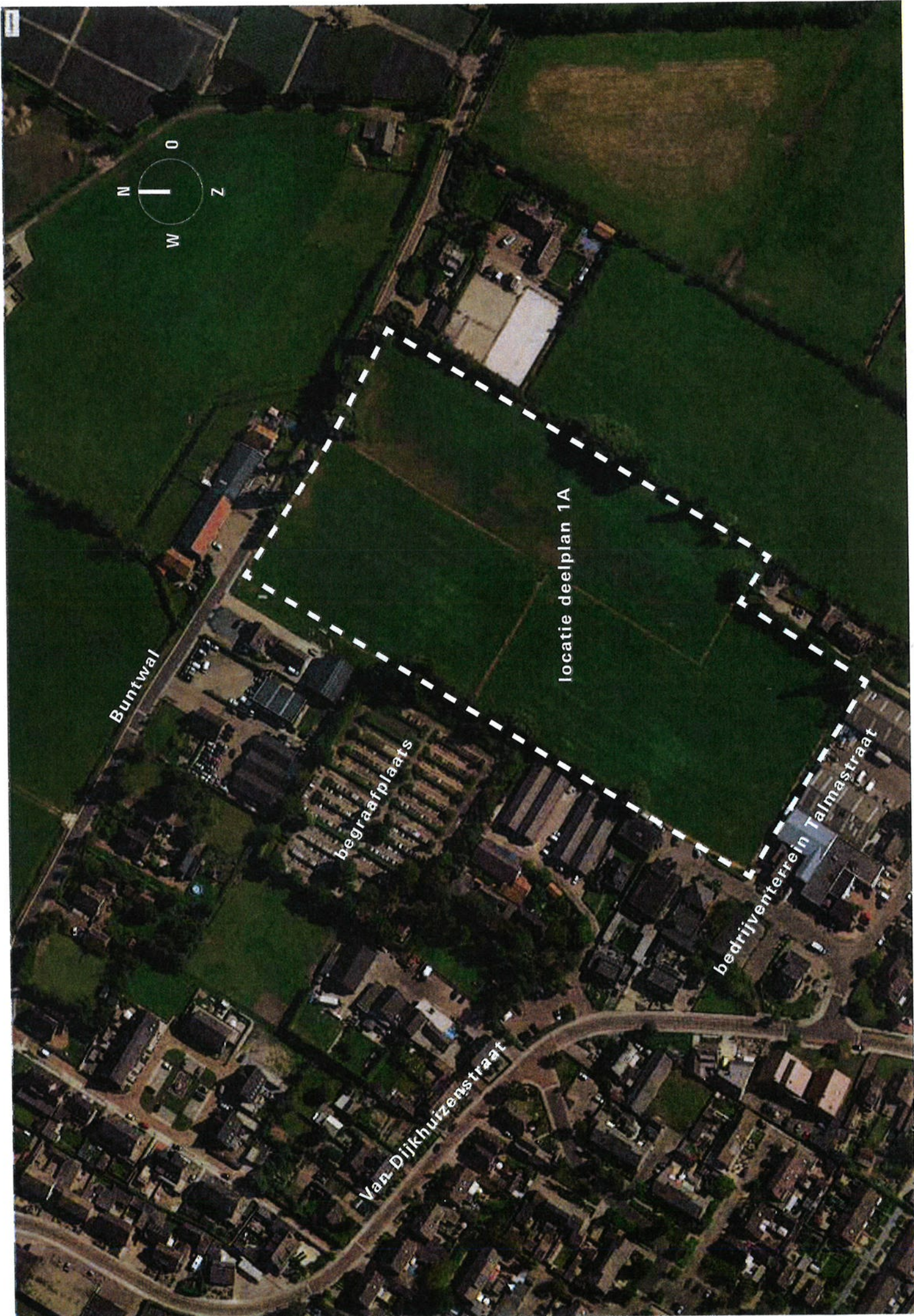
Buntwal

begraafplaats

Van Dijkhuizenstraat

locatie deelplan 1A

bedrijventerrein Talmastraat



INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	5
Opgave	5
Deelplan 1A	5
Visiedocument	5
RUIMTELIJKE ANALYSE	7
Landschappelijke structuur	7
Ruimtelijke structuur	7
DORPSE KARAKTERISTIEK	11
Dorpse karakteristiek	11
Het dorp Nijkerkerveen	11
RUIMTELIJKE VISIE	13
Hoofdstructuur	13
Groen- en waterstructuur	13
Bebouwingstructuur	15
Parkeerbeleid	15

> locatie deelplan 1A





INLEIDING

Opgave

Op 28 april 2011 heeft de gemeenteraad het Ontwikkelingsmodel Kern Nijkerkerveen vastgesteld waarin de ontwikkelingen voor het dorp zijn vastgelegd, waaronder woningbouw in deelplan 1A, 1B en 2. De inspiratiebron voor dit Ontwikkelingsmodel is de bestaande landschapsstructuur met de kenmerkende houtwallen, sloten, wegen en bebouwingspatronen. In de (nagenoeg) gerealiseerde deelplannen 1B en 2 is dit al goed zichtbaar. De karakteristieke stijl van de bestaande dorpse bebouwing heeft als uitgangspunt gediend voor de nieuwe buurten.

Ontwikkelingsmodel Kern Nijkerkerveen
(28 april 2011)

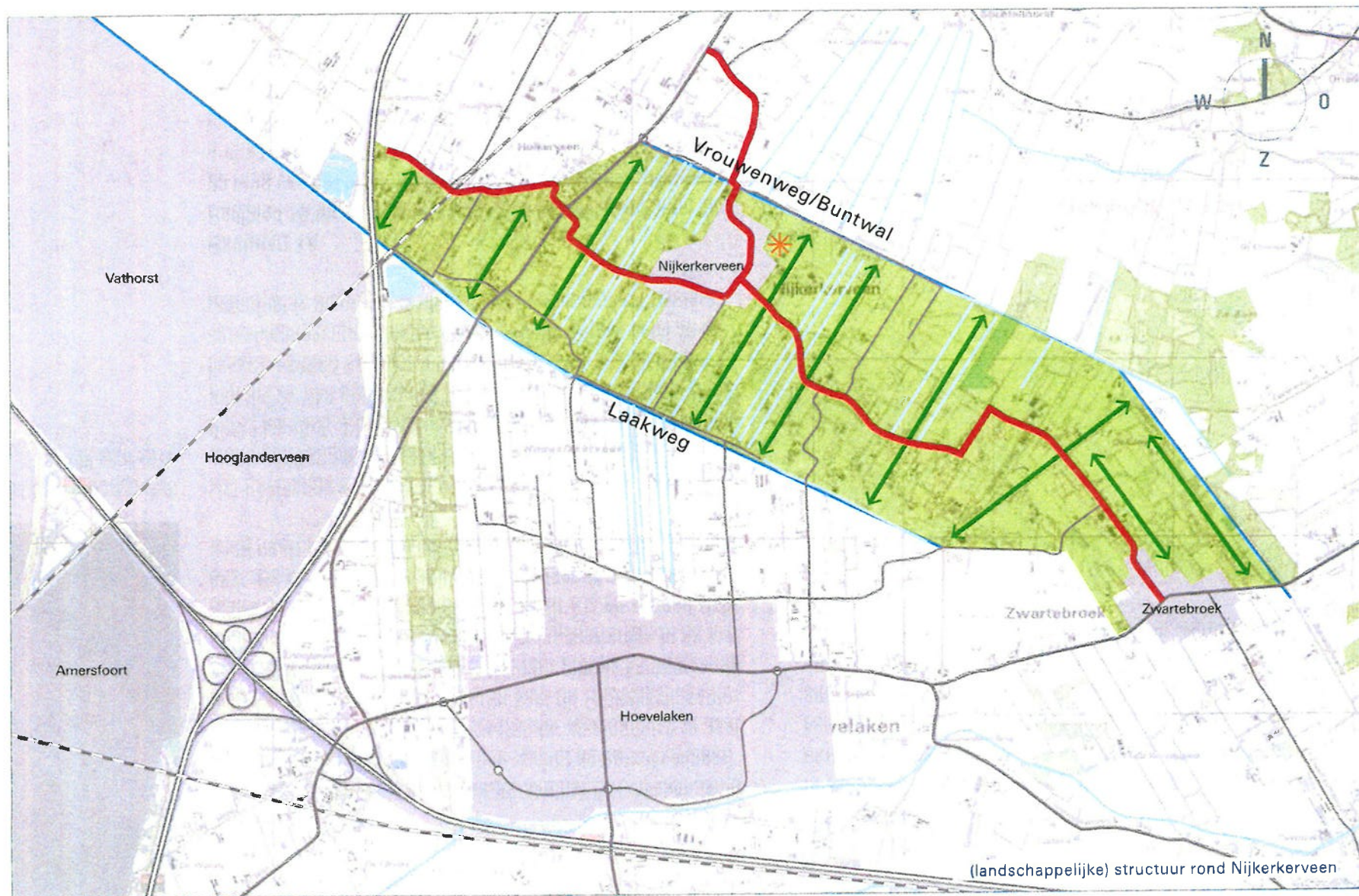
Het bestaande dorp wordt afgerond met een schil van nieuwe woningen rond de bestaande kern. Deze woningen krijgen een dorps karakter qua dichtheid en verschijningsvorm. De woningen die op een afstand van het bestaande dorp worden gerealiseerd, kennen een landschappelijk karakter qua dichtheid en verschijningsvorm. Deelplan 1A valt in de dorpse schil en de gemiddelde dichtheid is hier circa 24 woningen per hectare.

Deelplan 1A

Deelplan 1A ligt in de noordoost hoek van Nijkerkerveen, aan de rand van het dorp. De locatie wordt aan de noordkant begrensd door de Buntwal, aan de oostzijde door het agrarisch buitengebied, aan de zuid- en een deel van de westzijde door bedrijventerrein Talmastraat en tot slot is aan de westzijde de begraafplaats naast de locatie gesitueerd.

Visiedocument

In voorliggend document wordt de ruimtelijke visie op de ontwikkeling van deelplan 1A beschreven. Allereerst wordt kort ingegaan op de ruimtelijke analyse van de locatie en omgeving. Vervolgens wordt een toelichting gegeven op de dorpse karakteristiek van Nijkerkerveen die voor deelplan 1A is vertaald in ruimtelijke kaders. Tot slot worden de visie toegelicht.



RUIMTELIJKE ANALYSE

Nijkerkerveen ligt tussen Nijkerk en Amersfoort. Over de vroege geschiedenis is niet veel bekend, behalve dat het is ontstaan te midden van veenontginningen. Vroeger werd het dorp de Vodbuurt of 't Veen genoemd maar vanaf ongeveer 1900 is de officiële naam Nijkerkerveen.

Landschappelijke structuur

Het gebied rond Nijkerkerveen, tussen de Vrouwenweg/Buntwal en de Laakweg, wordt gekenmerkt door een langgerekte verkavelingstructuur die is ontstaan in de tijd van de veenontginningen. Lange kavels met kavelsloten en singelbeplanting haaks op de twee wegen zorgen voor lange vergezichten in de ene richting en een meer coulisseachtig beeld in de andere richting.

Ruimtelijke structuur

In het rechtlijnige gebied tussen Vrouwenweg/Buntwal en Laakweg slingert van oudsher een drietal wegen, de Nieuwe Kerkstraat (voorheen Vodsteeg), de Van Dijkhuizenstraat en de Schoolstraat. Vanaf de wegen in en rond het gebied lopen doodlopende paden langs de langgerekte kavels ter ontsluiting van in het gebied liggende woningen. Deze paden worden vaak begeleid door lange bomenrijen.

Op de plek waar de drie slingerende wegen bij elkaar komen is het dorp Nijkerkerveen vanaf circa 1900 ontwikkeld. Langs deze wegen is ook de oudste bebouwing te vinden die naar mate je het dorp nadert steeds dicht op elkaar is gebouwd. Kenmerkend is dat dit met name vrijstaande



lange landschappelijke lijnen



vergezichten vanaf Vrouwenweg / Laakweg



coulissen



bouwperiodes woningen binnen Nijkerkerveen

2

woningen of per twee, maximaal drie, geschaalde woningen zijn. Het profiel van deze zogenaamde dorpsstraten is vrij smal en eenvoudig, een rijbaan met twee trottoirs zonder openbaar groen of openbaar parkeren.

In de gebieden tussen deze historische straten is in de jaren 50-70, de jaren 80 en de jaren 90 van de vorige eeuw een aantal woonbuurten gebouwd. In deze buurten, met grotendeels wat langere bouwblokken met rijwoningen, is het parkeren in openbaar gebied gesitueerd langs de straten of op centrale parkeerpleintjes. Ook is in deze buurten meer openbaar groen aanwezig in de vorm van bomen in de trottoirs, groen ingerichte perken of groene bermen, al dan niet in combinatie met water. In tegenstelling tot de grote variatie in beeld van de woningen langs de slingerende straten, vertoont de bebouwing in de buurten een veel grotere mate van samenhang.



Nieuwe Kerkstraat



Van Rootselaarstraat (jaren 60)



Van Dijkhuizenstraat



Wouter Blomstraat (jaren 80)



Schoolstraat



Wouter van der Kampstraat (jaren 90)



DORPSE KARAKTERISTIEK

Voor de nieuwe ontwikkelingen in Nijkerkerveen is aansluiten op de bestaande dorpse karakteristiek het uitgangspunt. Hoewel er geen specifieke definitie is van een dorpse karakteristiek, zijn er zeker wel algemene thema's en elementen te benoemen die de dorpse karakteristiek bepalen. Hierbij spelen de landschappelijke setting en de historische ontwikkeling een belangrijke rol.

Dorpse karakteristiek

Er zijn op verschillende schaalniveaus elementen te benoemen die bijdragen aan de dorpse karakteristiek. De schaalniveaus die daarbij worden onderscheiden zijn:

- Wooncontext: de ligging van het dorp in het omliggende landschap en de verbinding met andere plekken buiten het dorp.
- Woondomein: de buurt met inrichting van het openbaar gebied en plaats voor ontmoeting en gezamenlijkheid.
- Woonerf: de intimiteit van de eigen tuin of het terras en ook de overgang hiervan naar het openbaar gebied.
- Woning: het privédomein en identiteit van de gebruiker, de plek waar men zich thuis voelt.

Het dorp Nijkerkerveen

Voor Nijkerkerveen is de ligging in het veengebied bepalend geweest. Als veenontginningsdorp was het lange tijd een arme nederzetting. De komst van de school in 1854 bracht hier verandering in en als agrarisch dorp heeft Nijkerkerveen zich ontwikkeld tot een gevarieerd dorp met boerderijen en een grote variatie aan woningen gebouwd in verschillende perioden en met een variatie aan architectuur. Deze variatie is voor dorpen zeer

kenmerkend. Binnen deze variatie is echter vaak ook weer een samenhang herkenbaar doordat lokale bouwmaterialen werden gebruikt en de dorpsaannemer vaak dezelfde bouwmethodiek toepastte.

In Nijkerkerveen komen langs de oudste wegen verschillende bouwvolumes voor. De woningen hebben overwegend een zadel- of mansardedak, al dan niet met wolfseinden en bijna altijd een lage goot. De kappen komen zowel haaks op als evenwijdig aan de straat voor en er is vaak sprake van een klein dakoverstek, meestal betimmerd met houten klossen. De woningen staan op een wisselende afstand van de straat en het hoofdvolume kent vaak nog toevoegingen in de vorm van een schoorsteen, een erker, een deels gedraaide nok of dakkapel of een luifel bij de voordeur. Een baksteen in aardse tinten is het meest voorkomende bouw materiaal met hout voor de gevelopeningen, de dakrand en de goten. Op het dak komen afwisselend oranje en donkergrijze dakpannen voor. De kozijnen zijn overwegend wit met witte maar ook donker(groen)e ramen. Ook de voordeuren zijn vaak donker(groen) geschilderd. De detaillering van de woningen is overwegend eenvoudig en functioneel waarbij een betonnen trasraam, een betimmerde houten goot en een dakoverstek met houten klossen kenmerkend zijn.



RUIMTELIJKE VISIE

4

Met de karakteristieken van zowel het landschap rond, als de ruimtelijke structuur in Nijkerkerveen, is een ruimtelijk visie opgesteld voor deelplan 1A. Deze visie is het uitgangspunt bij het opstellen van een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan.

Hoofdstructuur

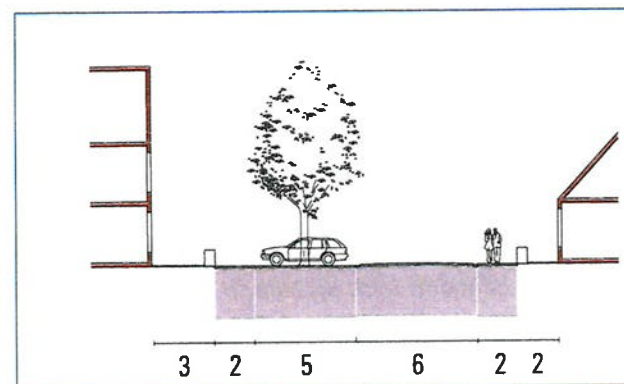
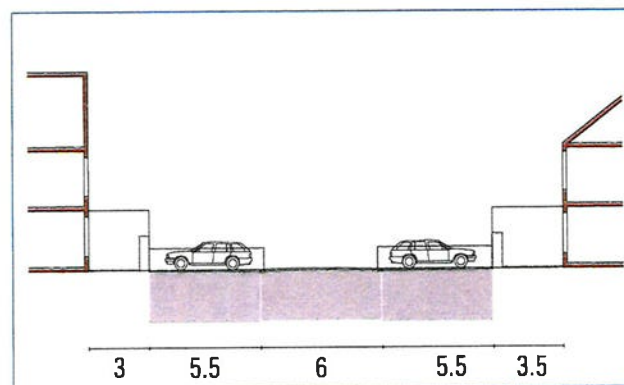
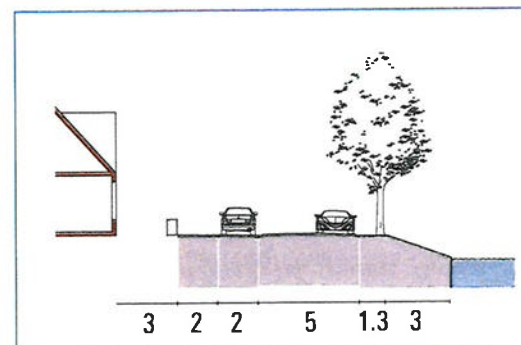
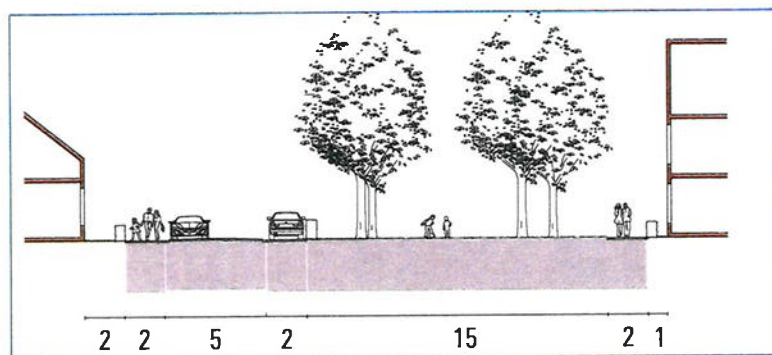
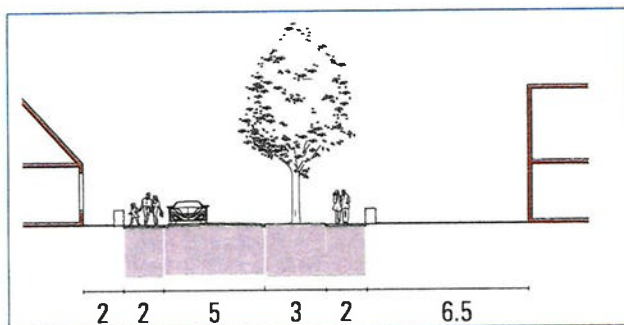
Het landschap rondom Nijkerkerveen, met langgerekte kavels en greppels, bomenrijen en evenwijdige paden ter ontsluiting van deze kavels, vormt het uitgangspunt voor de hoofdstructuur in het plan. Langs de randen van de locatie twee rechte watergangen, met elkaar verbonden als natuurlijke grens tussen het woongebied en het bedrijventerrein. En in de buurt een rechte straat haaks op de Buntwal die een informeel woonbuurtje ontsluit met een directe relatie naar het aangrenzende open landschap. Bij de invulling van het plandeel moet rekening worden gehouden met de bestaande milieucontouren van een aantal bedrijven op bedrijventerrein Talmastraat. Omdat woningbouw aan de zijde van het bedrijventerrein niet zonder meer mogelijk is, vormt een gemengde bestemming met woonwerkkavels het uitgangspunt. Door de woningen aan de zijde van de wijk te situeren ontstaat een overgangsgebied van werken naar wonen.

Groen- en waterstructuur

De bestaande watergangen langs de randen van de locatie, haaks op de Buntwal, worden behouden en aan de westzijde verbreed voor voldoende waterberging. De watergangen worden tussen het bedrijventerrein en de woonbuurt met elkaar verbonden.

Het hemelwater wordt bij voorkeur zichtbaar, of via het hemelwaterriool, afgevoerd naar het oppervlaktewater. Ter plaatse van centraal gelegen groen kan een plek voor tijdelijke berging van regenwater worden gemaakt. Door hier een speelplek mee te combineren ontstaat er tevens een educatieve functie.

Het water in deelplan 1A wordt afgevoerd via de watergang aan de noordzijde van de Buntwal. Aan de zuidzijde van de Buntwal is hiervoor een stuw geplaatst. Het onderhoud van het water gebeurt varend.



principeprofielen deelplan 1A

In de buurt moet het groen ondersteunend zijn voor de landschappelijke structuur van het gebied. Dus rechte bomenrijen ter begeleiding van de entree. En behoud van de houtwal (of vervangen door nieuwe beplanting passend bij de beplantingstypologie van dit veengebied) langs de bestaande sloot.

In zijn algemeenheid geldt dat erfafscheidingen tussen openbaar en privé een groen aangezicht hebben in de vorm van hagen of andere groene afscheidingen.

Bebouwingstructuur

De Buntwal is een historische landelijke weg met kenmerkende landelijke bebouwing. Langs de Buntwal komen vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen op ruime kavels.

De bebouwingsstructuur in de buurt volgt de lijnen van het landschap, maar zorgt ook voor een intieme dorpse woonsfeer met een ruim en groen karakter. Het creëren van een centrale (speel)plek draagt hieraan bij.

Aan de zuidzijde zorgen woonwerk-kavels en/of bedrijfskavels voor een goede overgang naar bedrijventerrein Talmastraat. Hierbij kunnen de huidige doodlopende straten op het bedrijventerrein via een nieuwe straat met elkaar verbonden worden waardoor de mogelijkheid ontstaat om rond te rijden. Daarnaast ontstaat ruimte voor extra parkeren, waar op het bedrijventerrein grote behoefte aan is.

Voor de bebouwing dragen de volgende kaders bij aan de dorpse karakteristiek van Nijkerkerveen:

- variatie in rooilijn;
- variatie in onderlinge afstanden van woningen;
- variatie in hoofdvolume maar overwegend kleine volumes in de vorm van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen;
- variatie in goot- en nokhoogte, gevarieerde bouwhoogte: één of twee

bouwlagen met kap (met lage goot);

- variatie in dakvorm, overwegend mansarde en zadeldak;
- variatie in nokrichting;
- toepassen van op- aan en bijgebouwen zoals schoorsteen, erker, luifel, deels gedraaide nok, dakkapel, schuur, etc.
- baksteen in aardse tinten als basismateriaal;
- eenvoudige en functionele detaillering, toepassen van hout;
- afwisseling in donkergrijze en oranje dakpan;
- aandacht voor individualiteit en menselijke maat (verhoudingen in de openbare ruimte en architectuur waarbij mensen zich prettig voelen).

Bovenstaande kaders kunnen in een later stadium in beeldkwaliteitscriteria worden vertaald. Door een weloverwogen keus uit deze criteria te maken en deze toe te passen op het woningontwerp zal deelplan 1A zich zorgvuldig voegen in het bestaande dorp. Variatie, individualiteit en menselijke maat zullen daarbij steeds leidend moeten zijn.

Parkeerbeleid

In de Nota Parkeernormen van de gemeente Nijkerk zijn voor Nijkerkerveen de volgende parkeernormen vastgelegd:

vrijstaande woning	2,2 pp/won.
tweekapper	1,9 pp/won.
rijwoning	1,7 pp/won.
aanleunwoning	0,6 pp/won.

Ook de bedrijfs- en woonwerkkavels worden getoetst aan de Nota parkeernormen. Het parkeren voor werknemers en bewoners dient volledig op eigen terrein te worden ingepast. Voor bezoek zijn deels plekken in de openbare ruimte aanwezig.

Colofon

Nijkerkerveen

22 maart 2018

Projectnummer 2907B

Ontwerp

SVP Architectuur en Stedenbouw

In opdracht van

Gemeente Nijkerk

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder vooraf schriftelijke
toestemming van SVP Architectuur en Stedenbouw

SVP

architectuur en stedenbouw

SVP Architectuur en Stedenbouw

't Zand 17

Postbus 465

3800 AL Amersfoort

telefoon: **033 470 11 88**

e-mail: **info@svp-svp.nl**

internet: **www.svp-svp.nl**