

**Buitengebied Nijkerk 2017, tweede
herziening Weldammerlaan 9**

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels		3
Bijlage 1	Definitief inrichtingsplan Weldammerlaan 9	4
Bijlage 2	Lijst van bedrijven aan huis	17
Bijlage 3	Staat van bedrijfsactiviteiten	19

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Definitief inrichtingsplan Weldommerlaan 9

Definitief erfinrichtingsplan

Functieverandering naar wonen



Colofon:

naam project: Definitief erfinrichtingsplan
Functieverandering naar wonen
locatie: Weldammerlaan 9, Hoevelaken
opdrachtgever: fam. G.J. Termeer
datum: 6 maart 2019

door:
Bos, erf & landschap, ontwerp & advies
ing. Ria Bos, landschapsonwerper



www.boservenlandschap.nl



Toelichting

Aanleiding

De eigenaren van de voormalige paardenhouderij aan de Weldammerlaan 9 zijn voornemens een deel van de agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en de functie te wijzigen naar wonen. In ruil voor de sloopmeters willen ze een nieuwe woonkavel op het terrein realiseren. De eigendommen betreffen de kadastrale percelen A1505 en A1506

Ligging

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Nijkerk. Het ligt tussen de kernen Hoevelaken en Nijkerkeveen in, ten oosten van de stad Amersfoort. Tussen de stad en de locatie ligt een lange smalle groene buffer in de vorm van Landgoed Hoevelaken. Dit landgoed werd in 1679 aangelegd rondom landhuis Hoevelaken. De langerekte, smalle vorm van het landgoed is kenmerkend voor het slagenlandschap of veenontginningslandschap waar ook de locatie onderdeel van uitmaakt. De Nijkerkerstraat loopt diagonaal door het landgoed heen. De planlocatie ligt in de oksel van de kruising met de beek de Laak, deze loopt vlak langs de boerderij. De Weldammerlaan ligt hier tussen.

Landschap

Het veenontginningslandschap is ontstaan door langerekte kavels vanaf de hoger gelegen delen (een dekzandrug) het veengebied in te trekken. Aan de koppen van de percelen stond veelal kleinschalige agrarische bebouwing, in de lengterichting van de kavel. De percelen worden van elkaar gescheiden door kavelsloten, van origine veelal beplant met knotwilgen of elzen. Lijnvormige beplanting is op de kaart van 1870 op pagina 4 weergegeven als zwarte stippen. De kaart uit 1870 laat ook nog veel heidegronden zien (roze), deze zijn in de kaart van 1909 (niet getoond) in dit gebied allemaal ontgonnen tot landbouwgrond of grasland. In 1931 is al een flinke toename van bebouwing te zien en dat zet zich door in de kaarten van 1973 en 2015.

In de huidige situatie is de kavelbegroeiing sterk gereduceerd, de restanten zijn te zien in de luchtfoto links. De kavels zijn vaak verbreed, maar de opstreckende verkaveling is nog wel herkenbaar in het landschap. In de historische kaarten is de toename van bebouwing goed te zien. Landgoed Hoevelaken is een groen baken gebleven, er is in de loop der tijd weinig aan de contouren veranderd.

Het slagenlandschap waarin de locatie ligt kenmerkt zich door:

- Opstreckende verkaveling van rechte, lange percelen



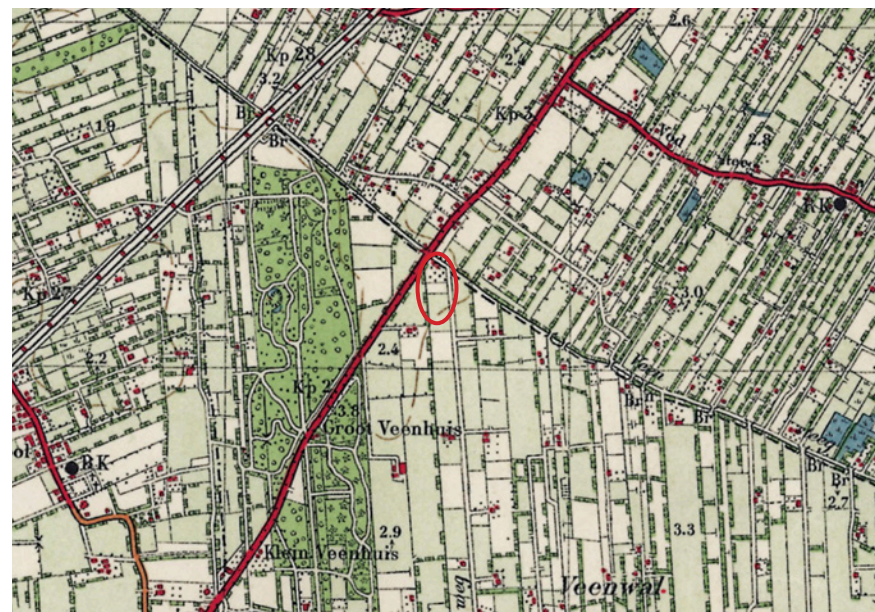
De achterzijde van de boerderij, bouwjaar onbekend



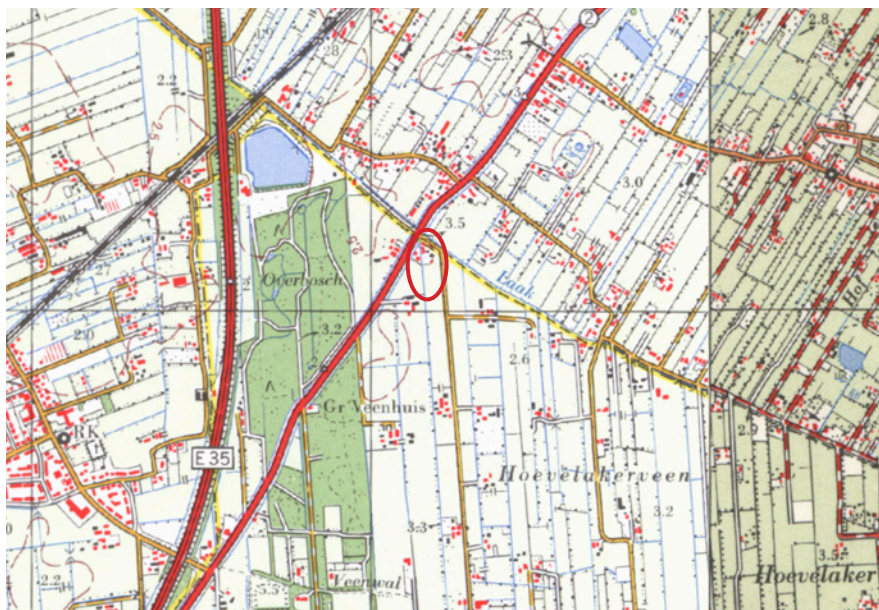
De achterzijde van de te behouden stal uit 1926.



Historische kaart 1870



Historische kaart 1931



Historische kaart 1973



Topografische kaart 2015



- Laaggelegen nat landschap met kenmerkend slotenpatroon
- Half-open landschap met elzen- en wilgensingels op perceelsgrenzen
- Lange rechte wegen met wegbeplanting.

Landschappelijke inrichting in het gebied is er op gericht deze kenmerken te versterken en te vergroten.

Historie erf

Het bouwjaar van de (gemoderniseerde) boerderij is onbekend bij de eigenaren, het is sinds 1915 in de familie, maar bestond al veel langer. De boerderij verschijnt echter pas vanaf 1931 op de historische kaarten. Mogelijk valt de boerderij weg in de notatie van het riviertje de Laak, welke vlak langs het erf en de Weldammerlaan loopt.

Op de historische kaart van 1870 ligt de locatie van het huidige erf nog in lange smalle bosstrook. Vervolgens heeft het bos plaats gemaakt voor landbouwgrond met aan de westkant kavelbegroeiing er langs (1909). Ook het bos ten oosten van de locatie is verdwenen op deze kaart.

Op het erf van 1931 is naast de boerderij een boomgaard ingetekend, dit zijn de zwarte stippen. De kavelbegroeiing is inmiddels meer onderbroken, om in 1952 helemaal te verdwijnen. In deze kaart is ook de bebouwing op het erf aanzienlijk uitgebreid, ten behoeve van de paardenhouderij. Het puntje ten westen van de locatie is nu ook ingevuld als erf. En de bunker is op de kaart verschenen, deze is van 1941 t/m 1945 gebouwd en is nooit in gebruik genomen.



het erf in 1870, een bosperceel



1909: landbouwgrond met kavelbeplanting



1931: de boerderij is ingetekend met een boomgaard (stippen), de kavelbeplanting is onderbroken



1952: meer bebouwing en minder beplanting

- boerderij, bouwjaar onbekend
- stal 1926
- te slopen schuur 1978
- schuur eind jaren 50
- te slopen schuur, omstreeks 1950
- te slopen schuur, omstreeks 1950
- te slopen stal 1978
- bunker (monument) 1941-1945
- paardenbak, vervalt
- bestaande eikenrij



Huidige situatie

Het huidige erf bestaat uit de boerderij met 6 bijgebouwen en een bunker uit de 2^e wereldoorlog, dit is een gemeentelijk monument. Vier van de bijgebouwen worden gesloopt. Om te voldoen aan de benodigde slooppeters voor de nieuwe woning worden er nog slooppeters bijgekocht. De toegang tot de Weldammerlaan wordt gemarkeerd door een rijksmonument: twee hardstenen hekpijlers met Lodewijk XIV ornament en opschrift: "Weldam en Wel" en de datering 1737. Het erf ligt vlak aan deze smalle weg, gemarkeerd met karakteristieke en beeldbepalende eiken en de beek de Laak.

In de bocht van de Weldammerlaan zijn twee inritten naar het erf, hier staan geen eiken meer. De verkeersveiligheid van de inritten in de bocht is voor verbetering vatbaar, er wordt hard gereden en het is niet erg overzichtelijk. De sloop van de stal uit 1978 zal aan het overzicht op de bocht en op het erf bijdragen.

De bunker is vanaf de weg moeilijk te herkennen door een aanbouwje en overgroeiing met klimplanten.



De oude eiken langs de Weldammerlaan 9 (google streetview)



De bocht met de 2 uitritten is tamelijk onoverzichtelijk (google streetview)



zicht op de achterzijde van het erf in de bocht (google streetview)



Toelichting erfinrichtingsplan

Met de sloop van de voormalige agrarische bijgebouwen is de bebouwing op het erf compacter geworden. Hierdoor is weer ruimte ontstaan voor een hoogstam fruitgaard. Passend bij de streek en refererend aan de fruitgaard die in 1931 ook op het erf aanwezig was. Deze beplanting, in combinatie met enkele haagjes, breekt het zicht op het erf. De bocht blijft echter overzichtelijk.

De bestaande coniferenhaag in de bocht wordt vervangen door een haag van streekeigen beplanting. Ook de overige geschoren hagen bestaan uit een streekeigen soort (haagbeuk, beuk, veldesdoorn en/of meidoorn).

Het is wenselijk de groenstructuur van de eikenrij langs de Weldammerlaan door te trekken in de bocht. Deze grond is echter in eigendom en in beheer van de gemeente Nijkerk, van hen zal een eventueel initiatief tot aanplanten moeten komen. Als het aanplanten met ruime plantafstand gebeurt kan er nog goed tussen de bomen door gekeken worden door het verkeer.

Ter verbetering van de verkeersveiligheid is de bestaande 2^e inrit verplaatst richting de bunker, deze dient als uitrit voor de bewoners van nr. 9, de inrit blijft gelijk aan de huidige situatie.

Het oppervlak aan verharding op het erf is verminderd.

Parkeren voor bezoekers van nr. 9 gebeurt langs de uitrit, naast de hoogstam fruitbomen.

De verharding van het uitrit wordt uitgevoerd in grasklinkers, wat een natuurlijk en groen beeld geeft. Water kan zo bovendien makkelijk in de bodem inzigen.

De monumentale bunker blijft onderdeel van het bestaande erf, maar het wordt als openbaar te bezoeken erf ingericht. Dit erf is eenvoudig van opzet en vrijgehouden van beplanting, zodat de monumentale bunker goed tot zijn recht komt. De bunker wordt ontdaan van de klimplanten en van het aanbouwje waardoor het bouwwerk weer herkenbaar in beeld komt.

Bij de ingang wordt een informatiebord geplaatst met daarop de geschiedenis van de bunker, de bezoekerstijden en overige relevante informatie.

De grond rond de bunker is veelal drassig. Rondom de bunker worden grasklinkers aangelegd, zodat bezoekers het monument van alle kanten kunnen bekijken. Parkeerplaatsen voor fiets en auto en een picknicktafel maken het bunkererf tot een complete recreatieve pleisterplaats. Ook de parkeerplaatsen en de in- en uitrit (ook voor nr. 9) worden uitgevoerd in grasklinkers. De in- en uitrit wordt voorzien van een hek wat buiten bezoektijden gesloten kan worden.

De nieuwe woonkavel ligt ten zuiden van de bunker en heeft een oppervlakte van 1500 m². De woning (600 m³) en het bijgebouw (70m²) zijn op enige afstand van de bunker en van de Weldammerlaan geplaatst, zodat er zicht op de bunker is. Beide gebouwen zijn qua vormgeving en verhoudingen gebaseerd op agrarische bebouwing. Een zogenaamde schuurwoning



ingezoomd op het erfinrichtingsplan

Referentiebeelden woning en bijgebouw



schuurwoning met bijgebouw in dezelfde stijl en zwarte kleur (foto: architectuurstudio ska 8)



schuurwoning in zwart met houten details (foto: Roorda & Veldman)



schuurwoning in zwart met houten details en bijgebouw in dezelfde stijl (foto: VOM architectuur en techniek)



Referentiebeelden overige materialen

met bijpassend bijgebouw in zwart gecombineerd, met houtkleur past goed in dit gebied (zie referentie-beelden pag. 10)

Omlijst met streekeigenbeplanting van haagjes, heesters en bomen sluit de woonkavel goed aan op het erf van nr. 9 en het omliggende landschap. Met name aan de achterzijde van de kavel zorgt de beplanting voor privacy op het erf. Hier loopt een doorgang voor de tractor naar het achterland.

Voor het nieuwe erf langs is ruimte gereserveerd (2,5 meter breed) voor een eventueel toekomstig recreatief pad, volgens de wens van de gemeente Nijkerk.

Passende boom beplanting voor deze streek is eik, berk en kastanje en langs sloten elzen of knotwilgen. Op het erf worden van oudsher liguster, sering, boerenjasmijn en bessenstruiken gebruikt. Geschoren hagen bestaan voornamelijk uit haagbeuk, beuk, veldesdoorn en/of meidoorn.

Langs de noord-zuid kavelgrens worden knotelzen aangeplant. Kavelbeplanting is kenmerkend voor het veenweide gebied, de lange opstreckende verkaveling wordt hiermee benadrukt. Met deze transparante beplantingsvorm blijft de sloot tevens goed te onderhouden, de bomen staan minimaal 6 meter uit elkaar. Daarnaast biedt deze bomenrij meer privacy voor het aangrenzende woonerf aan de Nijkerkerstraat.

Ten zuiden van de nieuwe kavel is een geschikte plek voor de aanleg van een poel. De poel dient als natte stapsteen voor diverse diersoorten (met name amfibieën en padden) en draagt bij aan de natuurwaarden en de biodiversiteit in het gebied. Met een nieuwe poel kan worden aangesloten op de bestaande poelen aan de noord-west zijde en aan de zuid-oost zijde en op de Laak. Zo wordt het 'natte netwerk' verstevigd. De vrijgekomen grond wordt aan de noordzijde van de poel verwerkt tot een zonnige verhoogde oever.

Op het weiland, grenzend aan de nieuwe kavel, wordt een aantrekkelijk beeld gecreëerd met bloemrijk grasland (of kruiden- en faunairijk grasland). Dit grasland zal bovendien bijdragen aan de biodiversiteit en de natuurwaarden van het gebied. De grond blijft landbouwgrond, maar het wordt als natuurlijk grasland beheerd waardoor de natuurwaarden worden vergroot.



grasklinkers bieden stevigheid aan de in- en uitrit en geven bovendien een groen beeld



bloemrijk grasland voor meer biodiversiteit en een aantrekkelijk beeld (mengsel G1, Cruydhoeck)



een eenvoudig post en rail hek past goed bij het landelijk karakter van het erf. Dit kan eveneens dienen als fietsparkeerplaats bij de bunker

zichtlijnen
erfinrichtingsplan



Bijlage 2 Lijst van bedrijven aan huis

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

Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten

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

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

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