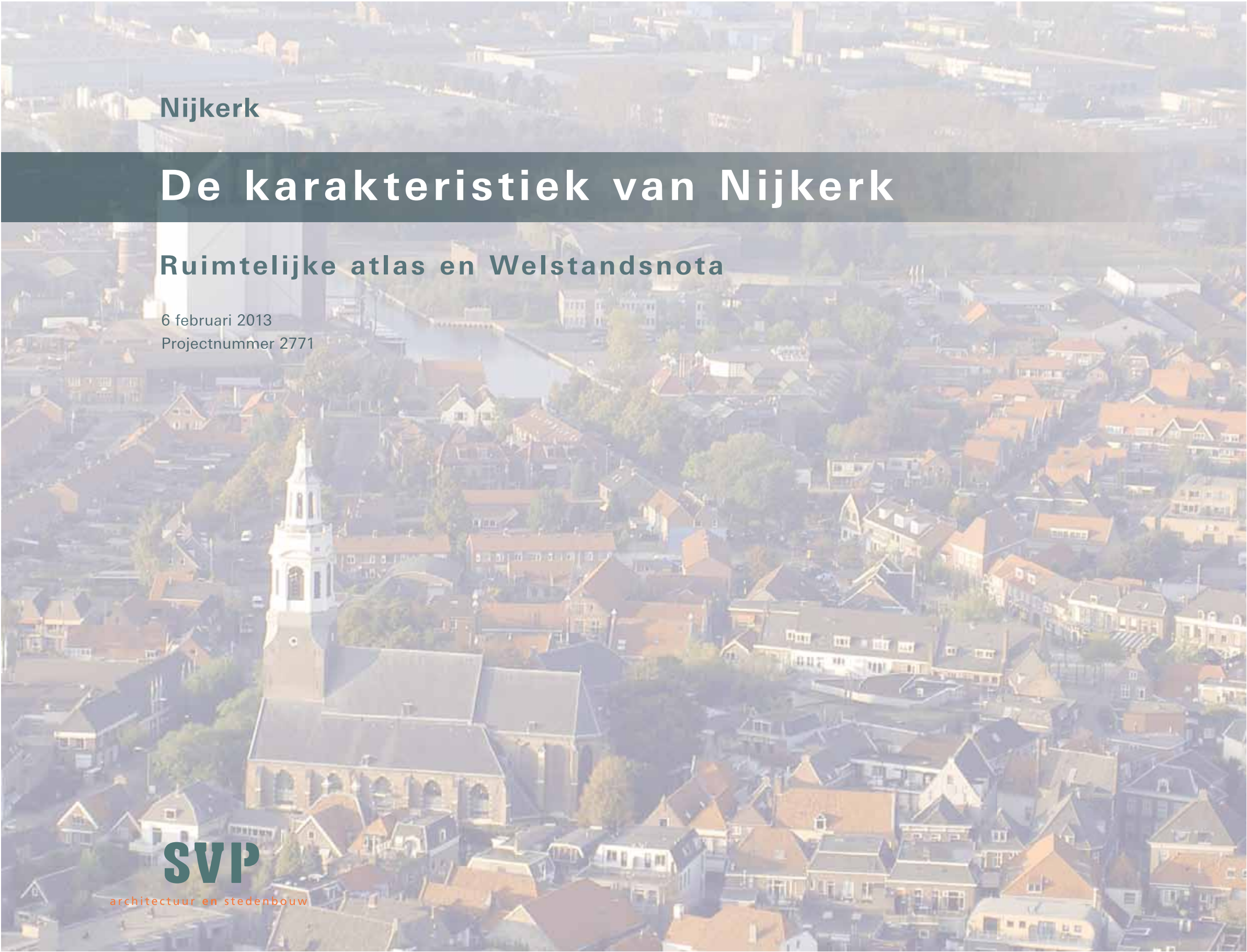




Nijkerk

De karakteristiek van Nijkerk

Ruimtelijke atlas en Welstandsnota



Nijkerk

De karakteristiek van Nijkerk

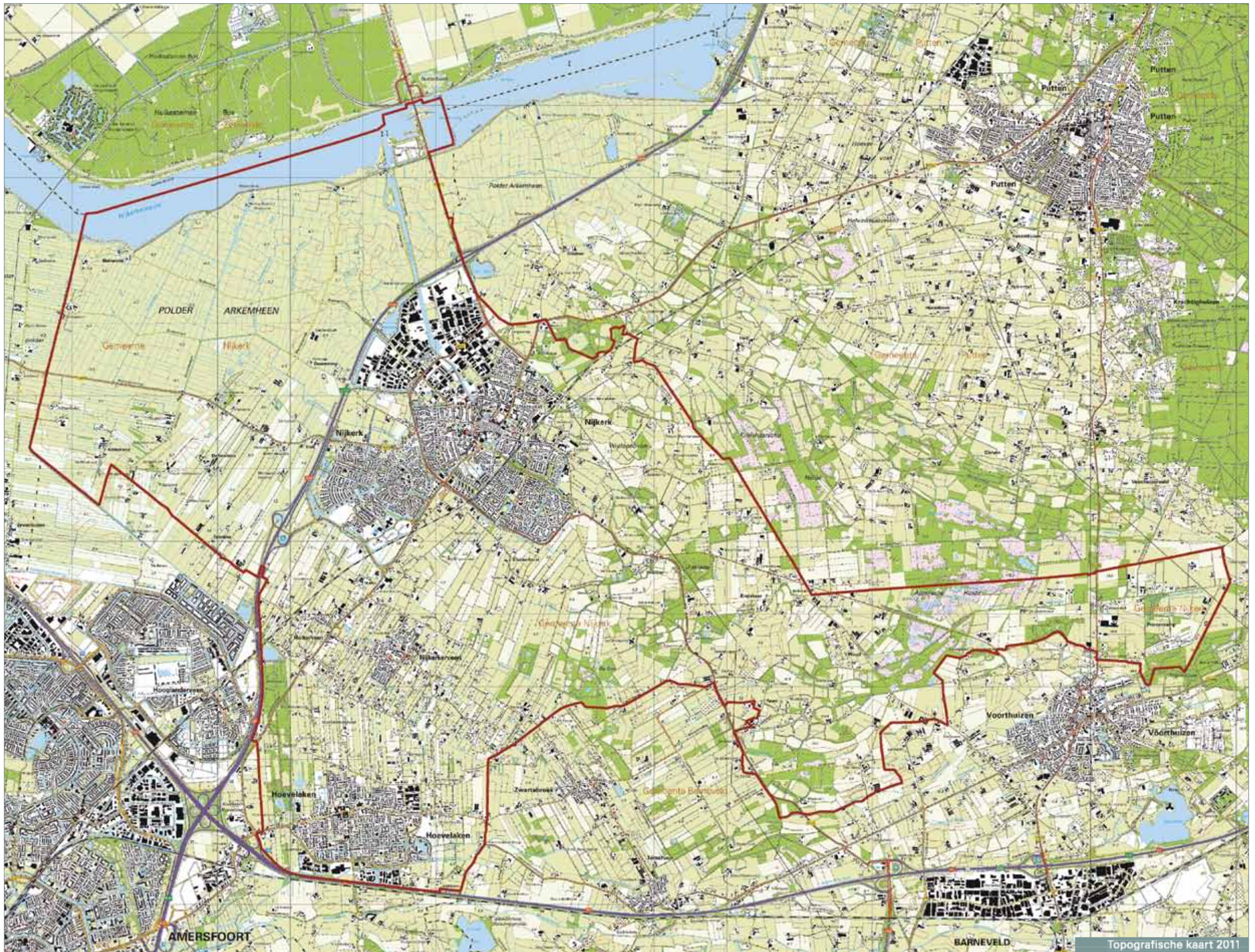
Ruimtelijke atlas en Welstandsnota

6 februari 2013

Projectnummer 2771

SVP

architectuur en stedenbouw



Inleiding

Naar een nieuw welstandsbeleid

Voor u ligt de Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota van de gemeente Nijkerk. Ze dient als vervanging van de bestaande welstandsnota, die als te dwingend werd ervaren. Daarvoor in de plaats komt een globaler welstandsbeleid op basis van een welstandskaart. Daarnaast wordt een voorstel gedaan voor een set sneltoets-criteria met als doel om het welstandstoezicht waar mogelijk te vereenvoudigen.

De Ruimtelijke Atlas is een verhaal in kaart-beelden van de gemeente Nijkerk. Onder de gemeente Nijkerk vallen de stad Nijkerk en de dorpen Hoevelaken en Nijkerkerveen. De atlas sluit aan op het bestaande ruimtelijke beleid van de gemeente, zoals verwoord in de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 en de Binnenstadsvisie Nijkerk ‘Binnenstad als Buitenkans’, beide vastgesteld op 30 juni 2011. Daarnaast is dankbaar gebruik gemaakt van andere documenten, zoals de bestaande Welstandsnota, vastgesteld op 1 juli 2004, de Beleidsnota cultuurhistorie Nijkerk 2006-2010, waarin de actualisatie van het monumentenbeleid is beschreven.

De Ruimtelijke Atlas is nodig om de welstandskaart te kunnen tekenen. De nieuwe Welstandsnota wordt immers meer dan voorheen gebaseerd op de ruimtelijke opbouw van de gemeente en haar verschillende kernen. In de atlas wordt de gemeente in de vorm van kaarten in beeld gebracht. Deze kaartanalyses worden samengevat in een kaart van het ruimtelijk raamwerk. De welstandskaart is hiervan een specifieke uitwerking voor het nieuwe welstandsbeleid.

Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota bieden samen een ruimtelijk kader, waar een welstandscommissie of stadsbouwmeester maar ook stedenbouwkundige(n), architecten en andere adviseurs zich op kunnen baseren. Op deze manier fungeert de atlas als een soort raamwerk voor het ruimtelijk beleid en de welstandskaart als een overzichtelijk toetsinstrument.

Ruimtelijke Atlas

De atlas is niet bedoeld om te bepalen hoe het nu verder moet met de gemeente Nijkerk. Daarvoor zijn de hiervoor genoemde nota's, plannen en de structuurvisie voor de kernen bedoeld. De atlas laat vooral zien vanuit welke landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten aan de toekomst gewerkt kan worden. Daarvoor wordt eerst een abstract kaartbeeld van het gehele gemeentelijk grondgebied gemaakt. Deze kaart bestaat uit drie lagen: de landschappelijke vlakken, de infrastructurele lijnen en de verschillende nederzettingen. Vervolgens wordt voor elk van de kernen een globaal structuurbeeld geschetst dat ook weer bestaat uit vlakken, lijnen en punten. Dat zijn achtereenvolgens de buurten, wegen en bijzondere gebouwen. Deze kaarten bij elkaar vormen het ruimtelijk raamwerk en zijn nodig als ondergrond voor de welstandskaart. Daarmee corresponderend wordt het welstandsbeleid geformuleerd.

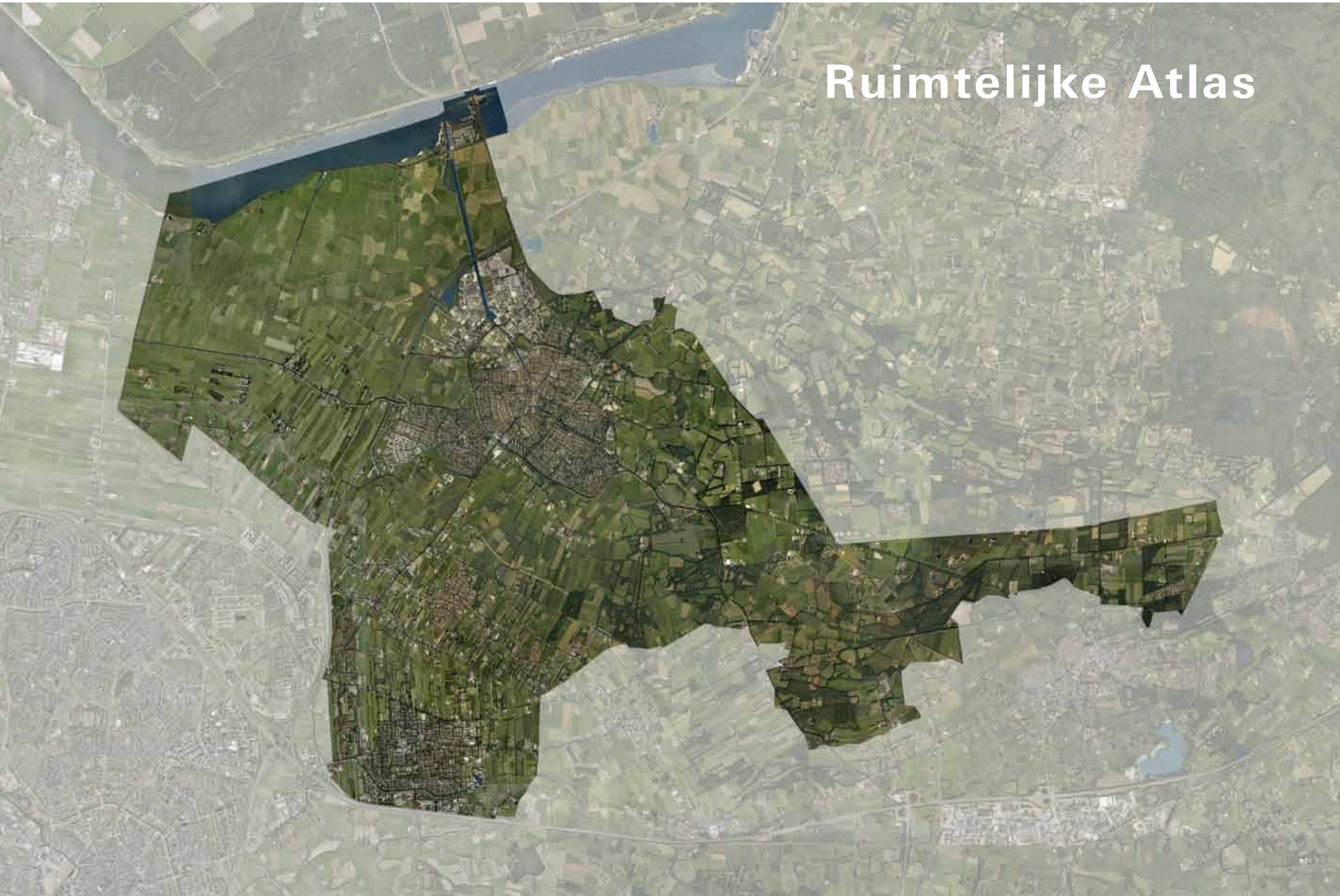
Uit de atlas kunnen desgewenst tal van kaarten worden afgeleid, bijvoorbeeld een structuurkaart als onderdeel van een structuurvisie, een ontwikkelingenkaart met alle plannen in

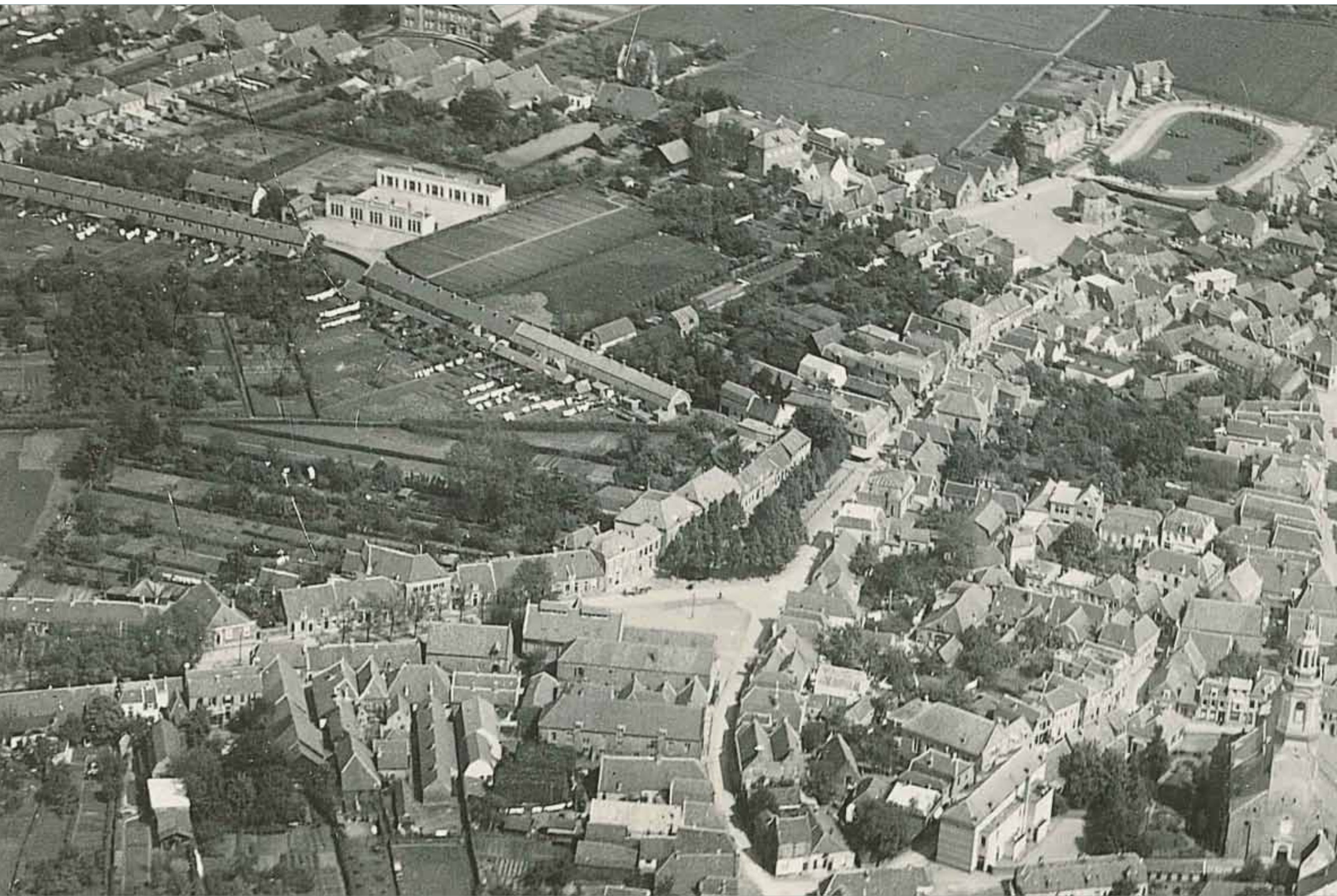
voorbereiding, een functiekaart voor de gehele gemeente, een cultuurhistorische kaart als onderdeel van het monumentenbeleid, een reclamebeleidkaart voor zichtlocaties en als eerste natuurlijk de welstandskaart als vervanger van de welstandsnota. Het was deze laatste vraag, die de aanleiding vormde voor de Ruimtelijke Atlas.

Welstandskaart

Een welstandskaart is het meest eenvoudige middel om het welstandsbeleid vorm te geven: een overzicht waar wel en waar geen welstand van toepassing is. De keuze hiervoor wordt gemotiveerd vanuit het ruimtelijk raamwerk en andere kwaliteiten, die in de Ruimtelijke Atlas worden genoemd. Tijdrovende gebiedsbeschrijvingen zijn niet meer nodig, het welstandsbeleid krijgt een algemene onderbouwing op structuurniveau. Welstand wordt op deze manier een kwestie van keuzes op hoofdlijnen als onderdeel van het ruimtelijk beleid.

Ruimtelijke Atlas







Inhoud Ruimtelijke Atlas

Karakteristiek van de gemeente	11		
Ligging en begrenzing	11	Landgoederen	27
Benaming en stadsrechten	11	Bebouwingslaag	27
Identiteit	11		
Beschermd stadsgezicht	11	Ontwikkelingen	29
		Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030	29
		Binnenstadvisie Nijkerk	30
Ontstaansgeschiedenis	15		
Oudste historie, tot het jaar 1000	15	Nederzettingen nu en straks	33
Middeleeuwen en renaissance	15	Inzoomen	33
Gouden eeuw, van 1600 tot 1800	15	Nijkerk	34
Verval en vernieuwing, van 1800 tot 1900	15	Hoevelaken	38
Industrialisering en suburbanisatie, van 1900 tot 2000	15	Nijkerkerveen	40
Historie in kaarten	17	Ruimtelijk raamwerk	43
Organische groei	17	Drie lagen	43
Eerste topografische kaart uit 1850	17	Vlakken	43
De kaart uit omstreeks 1900	17	Lijnen	43
De laatste topografische kaart uit 2011	17	Punten	43
Luchtfoto gemeente Nijkerk nu	17	Ontwikkelingstendens	43
Landschappelijke vlakken	19		
Landschapstypen	19		
Polderlandschap	19		
Kampenlandschap	19		
Heideontginningslandschap	19		
Veenontginninglandschap	21		
Landschappelijke laag	21		
Infrastructurele lijnen	23		
Waterwegen	23		
Landwegen	23		
Spoorlijnen	25		
Infrastructurele laag	25		
Nederzettingenpatroon	27		
Stad en ommelanden	27		
Landelijke dorpen	27		



karakteristieke bebouwing in Nijkerk



Karakteristiek van de gemeente

Ligging en begrenzing

De gemeente Nijkerk ligt in de provincie Gelderland op de grens met de provincie Utrecht, even ten noordoosten van Amersfoort. Ze ligt tussen de Veluwe en het Eemland en bestaat uit de stad Nijkerk en de dorpen Nijkerkerveen en Hoevelaken, alsmede de buurtschappen Holkerveen, Appel en Driedorp. Enkele grenzen vallen samen met herkenbare elementen. Zo grenst de westkant aan Rijksweg A28 en het riviertje de Laak, de noordzijde aan het randmeer het Nijkerkernauw en een deel van de oostkant aan de Berencamperweg. De overige grenzen volgen minder duidelijk waar te nemen lijnen.

De gemeente Nijkerk wordt begrensd door de volgende gemeenten, met de wijzers van de klok mee: Amersfoort, Bunschoten, Zeewolde, Putten en Barneveld. De gemeente telt 40.128 inwoners (1 februari 2012, bron: CBS) en heeft een oppervlakte van 72,05 km², waarvan 2,53 km² water. De stad Nijkerk zelf heeft circa 25.000 inwoners en is dus verreweg de grootste kern in de gemeente.

Benaming en stadsrechten

De naam Nijkerk stamt - zoals wordt aangenomen - af van de *Nieuwe kerk*, die gebouwd werd nadat de oude kapel in 1221 door een veenbrand was verwoest. Nijkerk heeft in de geschiedenis een aantal keren te kampen gehad met rampen. In 1421 brandde ook de nieuwe kerk af. Daarnaast vonden er overstromingen plaats vanuit de Zuiderzee, onder andere op 13 en 14 januari 1916.

Vanwege haar centrale ligging tussen het aartsbisdom Utrecht en het hertogdom Gelre was Nijkerk regelmatig een strijdtoneel en in 1412

werd het dorp geheel verwoest. Als tegemoetkoming maar ook uit eigen belang kreeg het dorp op 27 maart 1413 stadsrechten en vrijstelling van tolgeld van de hertog van Gelre.

Identiteit

In de structuurvisie worden voor de gemeente Nijkerk de volgende identiteiten onderscheiden:

- stadse identiteit voor de stad Nijkerk en haar uitbreidingen
- dorpse identiteit voor Hoevelaken en directe omgeving
- landelijke identiteit voor Nijkerkerveen en het buitengebied.

De gemeente Nijkerk heeft dus niet één identiteit, eerder kan gesproken worden van een verzameling karakteristieken. Die hebben veel te maken met de plaats waar men woont en het leven dat men leidt. Diversiteit is in dit verband ook een kwaliteit omdat elke karakteristiek gekoppeld is aan een plek met een duidelijke cultuurhistorie.

In de Ruimtelijke Atlas kijken we naar Nijkerk als ruimtelijk geheel van stad, dorpen en landschappen maar hoe ziet de gemeente zichzelf? Dat zouden we natuurlijk aan deze en gene kunnen vragen maar er zijn ook andere methoden. Een goede manier om hier achter te komen is het bekijken van de ansichtkaarten die in de verschillende kernen werden en worden verkocht. Rudy Fuchs heeft dat ooit voor de stad Brugge gedaan en kwam tot de conclusie: 'prentbriefkaarten drukken een collectief idee van pittoreske schoonheid uit – en drukken uit, op een wat dubbelzinnige manier, hoe (in ons geval) de gemeente Nijkerk wil dat ze gezien wordt, hoe zij zichzelf ziet als

Daarom begint deze atlas met een keuze uit de ansichtkaarten die in de gemeente zijn en worden verkocht. En ook al zijn ze soms clichématig, ze brengen de gewenste werkelijkheid vaak in een zeer heldere vorm tot uitdrukking.

Beschermd stadsgezicht

In de gemeente zijn nog geen beschermde stadsgezichten aangewezen, wel is hier al onderzoek naar gedaan in de Beleidsnota cultuurhistorie Nijkerk 2006-2010. Hierin is een cultuurhistorisch beleid op hoofdlijnen opgesteld, waarbij de nadruk ligt op de cultuurhistorische kwaliteiten en de wijze waarop die beschermd en/of vermarkt kunnen worden. In de beleidsnota wordt het volgende voorgesteld:

- het starten van de procedure tot het aanwijzen van de oude binnenstad van Nijkerk tot beschermd stadsgezicht;
- het starten van een onderzoek naar de mogelijkheden tot het aanwijzen van het Van Reenenpark, Roemerstraat/Schrasserstraat en Van Rensselaerstraat in Nijkerk en Park Weldam en Ons Belang in Hoevelaken tot beschermd stadsgezicht.





historische beelden uit de gemeente Nijkerk



foto's Nijkerk



foto's Hoevelaken



foto's Nijkerkerveen

Ontstaansgeschiedenis

Oudste historie, tot het jaar 1000

Archeologische vondsten zijn er uit het Neolithicum in de polder Arkemheen maar zichtbare restanten zijn er niet meer. Ook van het buurtschap Ark zijn geen resten meer zichtbaar. Alle prehistorische en vroeg-middeleeuwse overblijfselen liggen begraven in het bodemarchief. Het behouden en beschermen hiervan is voor dit tijdvak de belangrijkste opgave.

Middeleeuwen en renaissance, van 1000 tot 1600

In deze periode ontstaan de ontginningen die nu nog als de belangrijkste landschapstypen binnen de gemeente Nijkerk zijn te onderscheiden: het polderlandschap van Arkemheen, het slagenlandschap van het veengebied en het lage dekzandgebied met het kampenlandschap op de hogere zandgronden. Elk van deze typen landschappen heeft zijn eigen karakteristiek in verkaveling, landschapslementen en bebouwing. Veel van deze verschillen zijn in de loop van eeuwen door meer uniforme landbouwtechnieken verdwenen maar de kavelstructuur is nog steeds goed herkenbaar.

De belangrijkste nederzettingen dateren uit deze tijd. Nijkerk groeide van dorp tot kleine stad met aarden omwalling, stadsgracht en poorten. Deze versterkingen zijn nu verdwenen.

Gouden eeuw, van 1600 tot 1800

In deze periode is de verdere ontginning van het Grauwe Veen (Nijkerkerveen en Veenwijk) een opvallende ontwikkeling. Tegelijk wordt de Laak ook verder dit veengebied ingetrokken. Het meest in het oog springt echter de

opkomst van de tabaksteelt en –handel. Het landschap rondom Nijkerk, Holk en Hoevelaken staat vrijwel geheel in dienst van de tabak. Dit landschap bestaat uit een besloten landschap met 3 tot 4 meter hoge elzenhagen en heggen die de kwetsbare tabaksplant dienen te beschermen en zo een uniek microklimaat creëren. In wel meer dan 100 hoge tabaksschuren wordt de tabak te drogen gelegd. Via de (verbrede) Arkergraft wordt de tabak vervolgens verscheept naar de pakhuizen in Amsterdam. De stad Nijkerk groeit sterk in deze periode en de welvaart van de tabak leidt tot de oprichting van aanzienlijke gebouwen voor handel en nijverheid en luxe herenhuizen. De stad breidt verder uit langs de belangrijkste ontsluitingswegen (Vetkamp, Holkerstraat en Kolkstraat) waarbij de omwalling en omgrachting geleidelijk aan verloren gaat. Van de tabaksteelt is nu in het landschap niets meer te zien maar de stad Nijkerk toont in haar historische kern nog tot welke welvaart dit heeft geleid. Alle voormalige tabaksschuren zijn inmiddels verdwenen.

Verval en vernieuwing, van 1800 tot 1900

Aan het begin van de 19e eeuw profiteert Nijkerk nog volop van de tabaksteelt, later valt deze inkomensbron weg. De snelle groei van hutten en andere kleine en vaak haveloze arbeiderswoningen in het Nijkerkerveen zoals de Vodbuurt was een andere keerzijde van het wegvallen van werkgelegenheid. Om dit probleem tegen te gaan wordt het Grauwe Veen vrijwel geheel ontgonnen. Hoevelaken, dat tot 2000 nog een zelfstandige gemeente was,

breidt verder uit langs de Wester- en Oosterdorpsstraat maar blijft vooral een agrarische nederzetting. In Nijkerk ontstaat aan het eind van deze periode de eerste bedrijvigheid langs de Arkervaart. Ook wordt langs de lijn Amersfoort Zwolle het eerste spoorwegstation geopend.

Industrialisering en suburbanisatie, van 1900 tot 2000

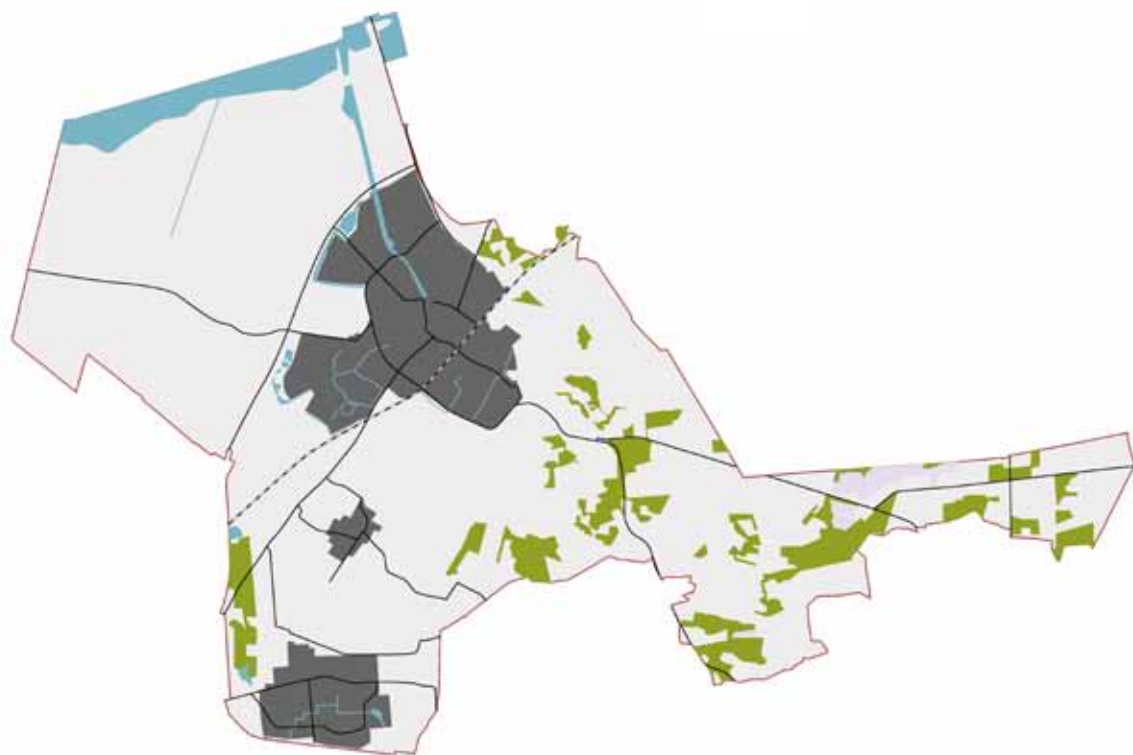
De laatste eeuw zijn de ontwikkelingen in zeer snel tempo verlopen. Het begint met de aanleg van de lokale spoorlijn Nijkerk-Barneveld-Ede en het havenlijntje, waardoor ook het haventerrein aan de Arkervaart wordt ontsloten. Deze verbindingen hebben respectievelijk 30 en 65 jaar bestaan. De woeste gronden in het oosten van de gemeente worden vrijwel geheel ontgonnen, terwijl in Nijkerk en Hoevelaken meer aandacht komt voor de huisvesting van haar inwoners. Dit leidt tot de ontwikkeling van villaparken, zoals het Van Reenenpark en Park Weldom, maar ook tot de oprichting van arbeidersbuurten zoals langs de Van Rensselaerstraat, de Raadhuisstraat/Roemerstraat en Ons Belang. De erbarmelijke omstandigheden in het Nijkerkerveen leiden tot actie in de vorm van onder meer de aanleg van het Rode Dorp. In de naoorlogse periode volgen forse uitbreidingen van Nijkerk en Hoevelaken. De onderliggende landschapsstructuur gaat daarbij grotendeels verloren.



historische kaart omstreeks 1850



historische kaart omstreeks 1900



kaart omstreeks 2010



luchtfoto (Google) rond 2010

Historie in kaarten

Organische groei

Een blik op de topografische kaarten van de afgelopen eeuwen laat zien dat Nederland en ook Nijkerk sterk veranderd is. De stad zelf heeft vooral na de tweede wereldoorlog grote veranderingen ondergaan. Het landschap heeft hier al voor de 17e eeuw min of meer haar huidige vorm gekregen. Het is grotendeels door mensen gemaakt maar de veranderingen zijn hier eerder en veel geleidelijker, meer organisch verlopen. De spoorlijnen en later de autosnelwegen volgden echter hun eigen dynamiek, los van de landschappelijke ondergrond. Bovendien zijn de laatste decennia ook in Nijkerk de ruimtelijke transformaties planmatiger en ingrijpender geworden. Verstedelijkingsprocessen hebben hun intrede gedaan in de gemeente, vooral in Nijkerk maar ook in Hoevelaken.

Eerste topografische kaart uit 1850

Halverwege de 19e eeuw heeft Nijkerk nog ongeveer de omvang die het had in de Gouden Eeuw. De stad ligt op een snijpunt van wegen en water, andere kernen zijn nog nauwelijks tot ontwikkeling gekomen. De Arkervaart vormt sinds 1720 de goed bevaarbare verbinding met de Zuiderzee. Van de Nieuwe Rijn, het kanaal dat Karel van Gelre aan het begin van de 16e eeuw wilde laten aanleggen, zijn nog duidelijke sporen in het landschap aanwezig.

De kaart uit omstreeks 1900

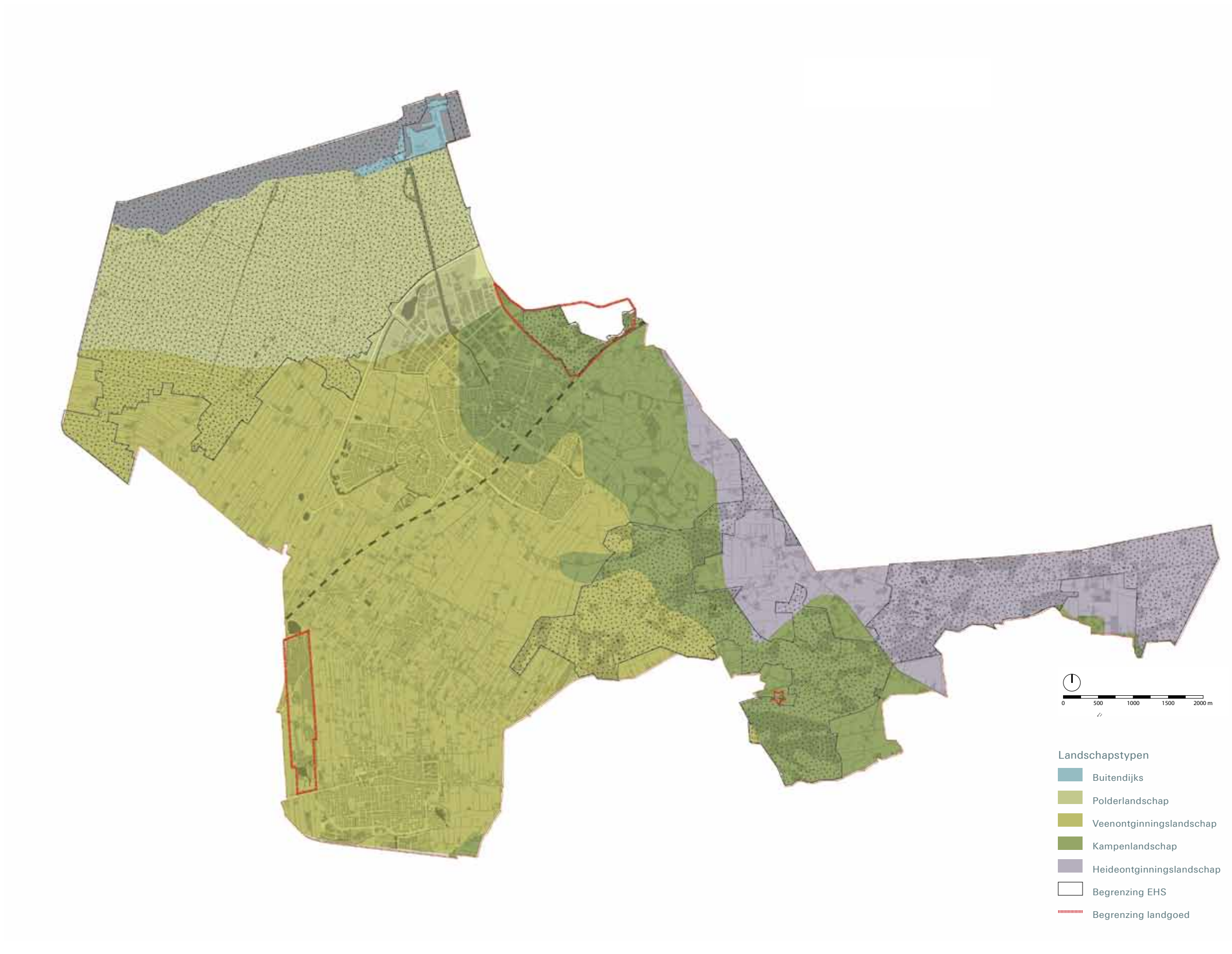
Zo'n halve eeuw later is Nijkerk nog niet veel gegroeid maar wel veel beter verbonden met de rest van Nederland. In 1863 doet de spoorlijn in de gemeente Nijkerk haar intrede met de opening van het station aan de lijn van Utrecht via Amersfoort naar Zwolle, vanaf 1860 aangelegd door de Nederlandse Centraal Spoorweg Maatschappij. Tussen 1903 en 1937 fungeerde station Nijkerk ook als eindpunt van de Lokaal Spoorlijn naar Ede, de zogenoemde Kippenlijn, en was via Ede dus ook verbonden met de Staatsspoorweg van Utrecht naar Arnhem.

De laatste topografische kaart uit 2011

Weer honderd jaar later is Nijkerk explosief gegroeid, evenals Hoevelaken. Zelfs Nijkerkerveen is van een bescheiden gehucht een volwassen dorp geworden. De stad is niet meer via de Zuiderzee rechtstreeks met zee verbonden en sinds de droogmaking van Zuidelijk Flevoland ook niet meer met het IJsselmeer. Het randmeer dankt echter wel haar naam aan de stad: het Nijkerkernauw. Via Rijksweg A28 is Nijkerk sinds 1952 verbonden met het net van autosnelwegen, aanvankelijk alleen tot aan de rotonde bij Hoevelaken. Hier werd aangesloten op Rijksweg A1, het oudste deel tussen Baarn en Hoevelaken. In de jaren daarna zijn beide Rijkswegen in verschillende stappen voltooid.

Luchtfoto gemeente Nijkerk nu

Op de meest recente luchtfoto is te zien hoe verstedelijkingsprocessen ook Nijkerk niet voorbij zijn gegaan. De stad groeit in zuidwestelijke richting en ook Nijkerkerveen staat niet stil. Hoevelaken is in de afgelopen decennia al flink gegroeid en met elkaar vormen de drie kernen een verstedelijkte zone langs de oostkant van de A28. Omdat Amersfoort via Vathorst de sprong over de A1 heeft gemaakt en bij Hoevelaken Rijksweg A28 is overgestoken, raken beide stedelijke gebieden elkaar al bijna. Eén van de gevolgen is dat nu ook Hoevelaken een eigen station krijgt en de gemeente dus nog beter op het spoor wordt aangesloten. Van een compact stadje tussen Eemland en Veluwe is de gemeente Nijkerk uitgegroeid tot een agglomeratie met stedelijke, dorpse en landelijke kwaliteiten.



Landschappelijke vlakken

Landschapstypen

In de gemeente Nijkerk komen vier karakteristieke landschappen voor. In het westen langs het Nijkerkernauw tot aan de kern Nijkerk ligt het polderlandschap. Centraal gelegen en rond het oostelijke gedeelte van de stad Nijkerk bevindt zich het kampenlandschap. In het oosten strekt het heide- en heideontginningslandschap zich uit. In het zuiden en zuidwesten van de gemeente ligt het veenontginningslandschap.

Polderlandschap

Het polderlandschap is grootschalig en open en heeft weinig bebouwing. Na de ontginning van de veenwildernis werd hier ieder perceel aan beide zijden ontwaterd door sloten. Voortdurende afwatering leidde echter tot een daling van het maaiveld, waardoor de boeren genoodzaakt waren om gezamenlijk een oplossing te bedenken. Deze polder dateert van 1356 toen het dijkrecht werd verkregen en de dijk werd aangelegd. Bij laag water liet men de polder leeglopen en bij hoogwater werd de keersluis gesloten. Vanaf de 16e eeuw werd de afwatering grootschalig aangepakt met de aanleg van een wetering en/of sluis. Sloten en wegen zijn structuurbepalend in het landschap. De grond wordt vooral gebruikt als grasland met schaars verspreide bebouwing en beplanting langs de wegen.

Het polderlandschap in de gemeente Nijkerk strekt zich uit van de Oosterpolder in Bunschoten tot Polder Arkemheen in Putten. Aan de noordzijde loopt de dijk als zichtbare grens langs het Nijkerkernauw. De gestrekte kavels in het westelijke deel zijn rechthoekig en trapeziumvormig. In het oostelijke deel van dit gebied hebben de kavels een onregelmatig blokpatroon.

De boerderijen in het polderlandschap hebben meestal een geordende opzet, passend binnen het landschappelijke patroon. Dat geldt zeker voor de boerderijen van een meer recente datum. De situering is op enige afstand tot de weg, met de woning wat vooruitgeschoven ten opzichte van de bedrijfsgebouwen. Erfbeplanting vormt veelal een samenhangend patroon waarin de bebouwing is opgenomen.

Het polderlandschap is in de loop der eeuwen weinig veranderd: de ontgonnen structuur is behouden gebleven.

Kampenlandschap

Het kampenlandschap komt voor op de lange smalle dekzandruggen langs de oost-west gerichte beeklopen van bijvoorbeeld de Veldbeek, Appelsche Beek en Breede Beek. Het is een kleinschalig landschap van individuele ontginningen, de kampen. Op de zandrug liggen de bouwlanden, door singels, houtwallen en kleine bossen omgeven. Langs de zandrug liggen de nattere gronden, de beekdalen, die als weide en hooiland dienst deden.

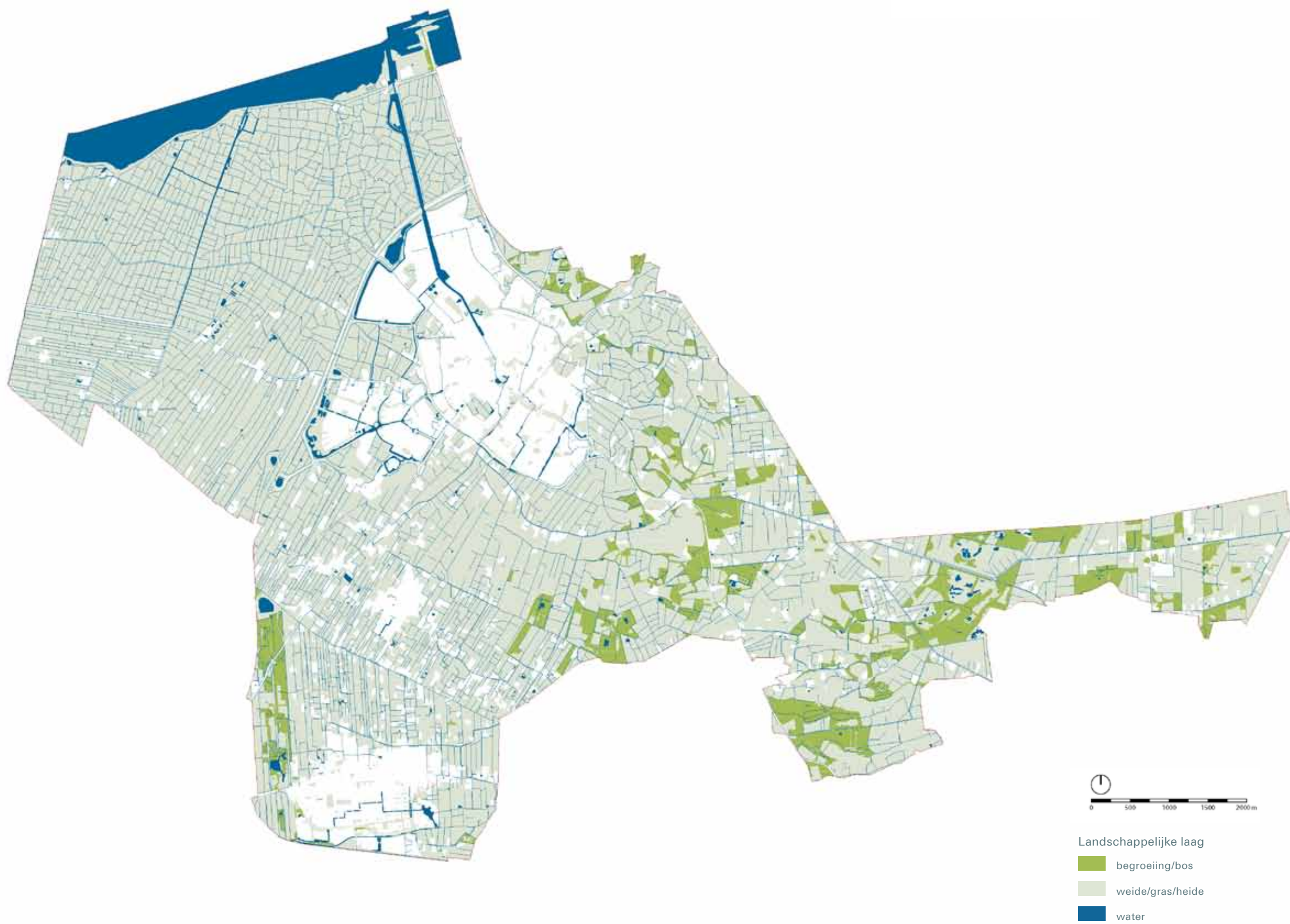
Het kampenlandschap omringt de oostelijke helft van de stad Nijkerk en strekt zich in het zuiden uit tot de gemeentegrens. Ten noorden van Nijkerkerveen zijn de kavels rechthoekig en relatief regelmatig. Meer oostelijk wordt het landschap kleinschaliger door bosschages en singels en vertoont de verkaveling organische patronen. Buurtschappen en bebouwingsclusters als Slichtenhorst, Driedorp, 't Woud en Appel liggen hier verspreid in het gebied. Ten noorden van Nijkerk liggen de landgoederen 'Salentein' en 'Berencamp', ten zuidoosten liggen 'Balkenschoten' en 'De Neude'. Het grootste deel van de bebouwing in het kampen-

landschap bestaat uit agrarische bebouwingscomplexen.

Boerderijen liggen op de smalle zandrug met de achterzijde naar de natte gronden van de beekdalen. De situering is gevarieerd: direct aan en op enige afstand tot de weg. Erfbeplanting en houtsingels vormen een samenhangend patroon waarin de bebouwing is opgenomen. Door schaalvergroting wordt het landschap minder afwisselend. Beplantingselementen verdwijnen en nieuwe bebouwing verschijnt op plaatsen waar vanouds geen bebouwing stond.

Heideontginningslandschap

De meeste heidegebieden zijn vanaf het midden van de 19e eeuw ontgonnen volgens een rationeel patroon. De kavels liggen aan lange, doorgaande wegen met verspreide bebouwing. Opgaande beplanting ontbreekt vrijwel overal waardoor de bebouwing het beeld van het landschap bepaalt. Van oudsher komen in dit gebied schaapskooien voor, waarin de mest van de schapen werd verzameld voor de bemesting van de akkers. De potstallen zijn kleine maar markante gebouwen met een grote ononderbroken kap tot vlakbij het maaiveld. Oostelijk in de gemeente Nijkerk liggen twee heideontginningslandschappen, waarin zich nog enkele heidegebieden bevinden, de Kruishaarsche Heide en de Appelsche Heide. Deze gebieden kennen relatief weinig bebouwing. Oostelijk van de N303 reikt de Prinsenkamp tot aan de rand van het Veluwse bosgebied. De rechtlijnige Nieuwe Voorthuizerweg en Woudweg en het rechthoekige patroon van het wegenstelsel en de verkaveling kenmerken dit gebied, met uitzondering van het zuidelijke gedeelte. Rond de Kruishaarsche Heide bevinden





bos

zich bij Elzenhoeve en de Bulderweg enkele kleinschalige recreatieve voorzieningen.

De boerderij kavels hebben geen vaste inrichting maar de nadruk ligt op functionaliteit.

Het woongedeelte en het bedrijfsgedeelte zijn meestal gescheiden. In het nog relatief jonge landschap is de verdergaande schaalvergroting in de landbouw duidelijk zichtbaar.

Veenontginninglandschap

Het veenontginningslandschap wordt gekenmerkt door langgerekte bebouwingslinten op een hoge rug of kade. De linten hebben smalle en diepe kavels. De erven werden vaak afgeschermd met elzen en wilgensingels. Langs dwarswegen is in latere tijd gebouwd, waardoor de structuur van de lintbebouwing niet meer overal duidelijk zichtbaar is. Dit landschap was niet uitermate geschikt voor de landbouw, waardoor er relatief veel woonbebouwing is ontstaan. Het bezit werd door overerving gesplitst, waardoor smalle kleine kavels werden gevormd met kleinschalige bebouwing dicht op elkaar.

Het Nijkerker veenontginningslandschap strekt zich uit langs de zuidwestgrens van de gemeente. De Rijksweg A28 doorkruist het gebied, dat zich in het deel tussen de buurtschappen Holk en Holkerveen kenmerkt door weinig bebouwing. Hier liggen enkele kleine clusters van agrarische bedrijven, zoals De Veenhuis

en Palestina midden in het relatief open landschap. Tussen Holkerveen, Nijkerkerveen en Hoevelaken is een grotere dichtheid aan bebouwing aanwezig. Hier heeft het buitengebied een dorps karakter en zijn de grenzen met de kernen Nijkerkerveen en Hoevelaken niet duidelijk zichtbaar. Ten westen van de kern Hoevelaken en zichtbaar vanaf de Westerdorpstraat staat Huize Hoevelaken, vergezeld van een langgerekt bosperceel genaamd Hoevelakense Bos, dat zich uitstrekt langs de A28 tot aan de spoorlijn.

Landschappelijke laag

Het buitengebied binnen de gemeente Nijkerk kent dus vijf landschapstypen, variërend van het open, vrijwel onbeplante polderlandschap tot het halfopen kampenlandschap met haar houtwallen en boomgroepen. Op de overgang van het open naar het halfopen landschap liggen de stad Nijkerk en de dorpen Nijkerkerveen en Hoevelaken. Met het open water van het Nijkerkernauw en het buitendijks gebied bestaat de gemeente ruimtelijk gezien uit vier min of meer evenwijdige zones: blauw, licht groen, rood en donker groen. Het buitengebied tussen de drie kernen vormt het recreatieve uitloophet gebied van de gemeente. Hierin liggen ook de belangrijke landgoederen 'Salentein' en 'Hoevelakense Bos'



infrastructuurele lijnen

Infrastructurele lijnen

Waterwegen

De Nieuwe Rijn

Een bijzonder element bestaat uit enkele restanten van het kanaal dat Karel van Gelre aan het begin van de 16e eeuw wilde laten aanleggen als verbinding tussen de Rijn bij Wageningen en de Zuiderzee ter hoogte van Nijkerk. Het kanaal had tot doel om zowel de handel te bevorderen als de militaire positie van Gelre te verstevigen. Het moest een groot kanaal worden van acht meter breed en twee meter diep. Alleen het Nijkerkse deel van het kanaal werd echter aangelegd. Een restant hiervan is nog te zien bij de Fliersteeg. De plek is een gemeentelijk archeologisch monument. Ook in de polder Arkemheen is het gedempte kanaal zichtbaar, als een laagte in het land.

Arkervaart

De Arkervaart verbindt de stad Nijkerk met het Nijkerkernauw, één van de randmeren rond de provincie Flevoland. De vaart dateert uit het begin van de 18e eeuw, toen de Arkergraft verder werd verbreed en verdiept. Oorspronkelijk heette het water de Breede Beek en ontsprong het in het dorp Zwartebroek om via een meanderend verloop in de Zuiderzee uit te komen. De Arkervaart is via de Arkersluis met het Nijkerkernauw verbonden. Hier passeren op werkdagen rond de 5 à 6 schepen, in het weekeinde wordt de sluis niet bediend en ligt het waterverkeer stil. Aan de rand van het Nijkerkernauw liggen aan het begin van de Arkervaart de camping en de jachthaven ‘Nieuw Hulckestein’. Even ten noorden hiervan scheidt een tweede sluizencomplex het Nijkerker- van het Nulder-nauw.

De vaart heeft twee ophaalbruggen, één bij de sluis en een tweede op de verder landinwaarts gelegen Berencamperweg (N301) door het industrieterrein Arkervaart. Binnenvaartschepen hebben dankzij een verbreding van de vaart, genaamd de Zwaaihaven, een paar honderd meter voor het einde van de haven een keermogelijkheid.

Landwegen

Historische verbindingen

De historische landwegen in de gemeente waren eeuwenlang onverharde zandwegen. Pas in 1830 werd vanuit Nijkerk in zuidelijke richting de met kinderkopjes bestrate Zuiderzeestraat aangelegd. Deze straat heet tegenwoordig de Amersfoortseweg weg en vormt nog steeds de verbinding tussen Nijkerk en de Keistad. In noordelijke richting is de Nijkerkerstraat de Provinciale weg N798 geworden. De Dorpsstraat van Hoevelaken is onderdeel van de eerste verharde straatweg van Nederland. Op initiatief van Lodewijk Napoleon werd deze weg tussen Amersfoort en Deventer aangelegd. Het was een belangrijke verkeersroute van Amsterdam naar het oosten van het land en verder. De opening geschiedde op 30 december 1809.



water



Provinciale wegen

Aan de noordzijde van de kern Nijkerk loopt de Provinciale weg N301 vanaf de N798 in noordwestelijke richting over het Nijkerker- en Nuldernauw naar Flevoland. Deze weg sluit aan op de Rijksweg A28. Ten zuiden van de kern Nijkerk slingert de Provinciale weg N301 zich door het buitengebied in de richting van het knooppunt van de Rijkswegen A1 en A30. De N303 die vanaf de A1 bij Harselaar naar Putten loopt, doorsnijdt het uiterste oosten van de gemeente.

Rijkswegen

De gemeente wordt doorsneden door Rijksweg A28 van Utrecht naar Zwolle en grenst zuidelijk van Hoevelaken over enkele kilometers lengte aan de A1 van Amsterdam naar de Duitse grens. Beide wegen kruisen elkaar op het knooppunt Hoevelaken dat buiten de gemeente Nijkerk ligt. Het knooppunt was oorspronkelijk aangelegd als een zogenaamde stuiver, een meerstrooks rotonde. In 1971 werd deze omgebouwd tot het huidige klaverblad.

Het wegvak tussen Amersfoort en Zwolle is het oudste deel van Rijksweg A28. Reeds in 1952 werd het stuk tussen de rotonde Hoevelaken en de Nijkerkerstraat opengesteld. Pas in 1967 was de snelweg min of meer gereed, met uitzondering van de nieuwe IJsselbrug bij Zwolle die in 1970 voor het verkeer werd geopend. Ook van de A1 werden begin jaren 50 de eerste rijbanen in gebruik genomen, zoals tussen Muiderslot en Naarden en tussen Baarn en Hoevelaken. Het eerste vierbaans deel opende in 1958 tussen Muiderslot en Naarden. En jaar later werd het tracébesluit genomen voor het deel over de Veluwe, van Terschuur tot aan de IJsselbrug.

Spoorlijnen

Personenverkeer

In 1863 kwam de spoorlijn van Utrecht via Amersfoort naar Zwolle gereed en werd Nijkerk met een eigen station aangesloten op het spoorwegnet. Daar kwam in 1903 de Lokaal Spoorlijn naar Ede bij, de zogenoemde Kippenlijn. Hierdoor werd Nijkerk een belangrijk overstapstation. Tot de sluiting in 1937 had deze treinverbinding ook perrons in de buurtschappen Appel en Driedorp. Nadat het noordelijk deel van de Kippenlijn buiten gebruik werd gesteld, werd de lijn via een ruime bocht verbonden met de doorgaande spoorlijn tussen Utrecht en Arnhem. Van het Nijkerkse deel van de spoorlijn is niet veel bewaard gebleven. Alleen een hoogspanningslijn verwijst nog naar het vroegere tracé. Van 1905 tot de 30er jaren heeft Hoevelaken, samen met Holkerveen, nog een opstapplaats gekend op de spoorlijn Amersfoort-Zwolle, 100 meter ten noordoosten van de Domstraat. De treinen stopten hier op verzoek.

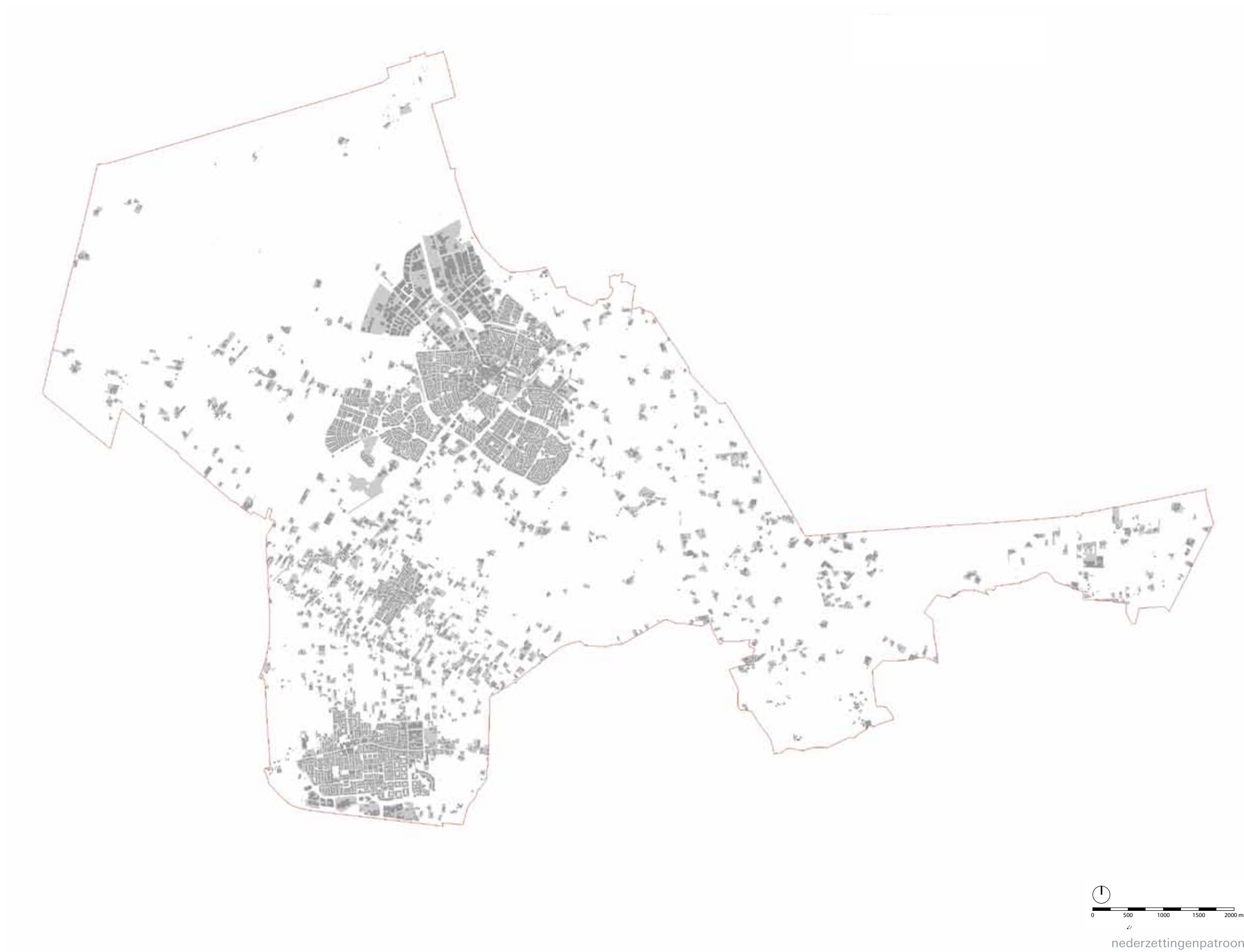
Sinds kort is de gemeente Nijkerk weer met de tegenwoordige Valleilijn verbonden via het nieuwe station Hoevelaken. Vanuit deze voorstadhalte rijden stoptreinen in de richting Barneveld - Ede en in de richting Amersfoort. De Intercity tussen Amersfoort en Apeldoorn stopt hier niet.

Goederenspoorlijn

In 1903 is bij de aanleg van de Kippenlijn ook een Havenspoorlijn aangelegd van het station naar de haven van Nijkerk. De Havenspoorlijn werd in 1972 gesloten en na een aantal jaren opgebroken. Toen zijn ook de laatste opstel-, rangeer- en inhaalsporen van station Nijkerk verwijderd. Sindsdien bestaat het emplacement alleen nog uit de hoofdsporen van het baanvak Utrecht - Zwolle. Het tracé van de spoorlijn is nog terug te vinden in enkele groenstroken en een fietspad die de oorspronkelijke spoorboog volgen.

Infrastructurele laag

De spoorwegen en rijkswegen lopen binnen en langs de gemeente min of meer evenwijdig van elkaar. Dat geldt zowel voor Rijksweg A28 met de spoorlijn van Amersfoort naar Zwolle als de A1 met de spoorlijn van Amersfoort naar Apeldoorn en verder. Hoewel het snijpunt van deze lijnen buiten het gemeentelijk grondgebied ligt, is de kruising van deze infrastructurele lijnen van grote invloed geweest op de verstedelijking binnen de gemeente. De uitbreidingen van zowel Nijkerk als Hoevelaken bewegen zich in de richting van dit knooppunt. Omdat dat ook geldt voor de Amersfoortse uitbreiding Vathorst en bedrijventerrein De Wieken maakt de gemeente Nijkerk steeds meer deel uit van een stedelijke agglomeratie. De komst van het nieuwe NS-station Hoevelaken is daarvan een rechtstreeks gevolg.



Nederzettingenpatroon

Stad en ommelanden

Lange tijd vormde de stad Nijkerk het regionale centrum in een omvangrijk agrarisch gebied en de tweede stad in de provincie Gelderland. Via radiale (land)wegen was de stad met Amersfoort, Bunschoten, Putten en Barneveld en de tussengelegen dorpen verbonden. Nog steeds heeft Nijkerk in het centrum stedelijke allure en is het net zoals veel grotere steden door een krans van uitbreidingswijken omgeven. De stad heeft met het gebied Arkervaat/Watergoor ook een relatief groot bedrijventerrein binnen haar grenzen, het grootste van de gemeente. In het buitengebied komen geen bedrijventerreinen voor.

Landelijke dorpen

De dorpen Hoevelaken en Nijkerkerveen hebben nu vooral een woonfunctie. Hoevelaken is in de tweede helft van de vorige eeuw snel gegroeid. Ter weerszijden van de Dorpsstraat zijn verschillende uitbreidingswijken gerealiseerd. Bekend zijn de woonbuurten van architect Jan Verhoeven met hun bijzondere kapvormen. Aan de noordoostkant en zuidrand heeft Hoevelaken enkele bedrijventerreinen gekregen. De groei van Nijkerkerveen dateert uit het laatste kwart van de vorige eeuw en gaat nog steeds door. De dorpsuitbreidingen komen ter weerszijden van de Schoolstraat, tussen de Buntwal en de Laak.

Landgoederen

De gemeente kent verschillende landgoederen in de directe omgeving van zowel Nijkerk als Hoevelaken. Aan de noordoostzijde van Nijkerk ligt aan de Nijkerkerstraat het landgoed ‘Salentein’ met het gelijknamige woonhuis. Het

bijbehorende parkgebied wordt ingeklemd door de provincialeweg en spoorlijn. Tegenover dit landgoed ligt de monumentale boerderij ‘Berenkamp’ uit het begin van de 16e eeuw.

Aan de zuidoostzijde van Nijkerk bevindt zich het landgoed ‘Slichtenhorst’, bestaande uit landhuis ‘De Neude’ en een aantal 17e-eeuwse boerenhoeven. Het is geen aangelegd parkgebied maar ontstaan door samenvoeging van een aantal boerenhoeven. Tegenwoordig vindt er ook wijnbouw plaats.

Aan de noordwestzijde van Hoevelaken bevindt zich het landgoed ‘Hoevenlakense Bos’ bij Huize Hoevelaken. Dit langgerekte landgoed is opgenomen in de opstrekkende verkaveling van dit gebied en loopt vanaf de Westerdorpsstraat tot de Laak.

Vanaf het midden van de 16e eeuw heeft Hoevelaken nog een ander landgoed gekend, gelegen tussen de Hoevelakense Beek en De Laak: Weldam. De twee stenen pijlers op de hoek van de Weldammerlaan en de Nijkerkerstraat herinneren aan het toegangshek. Het landgoed is in 1935 verkocht en verkaveld met als resultaat een villawijkje ‘Park Weldam’.

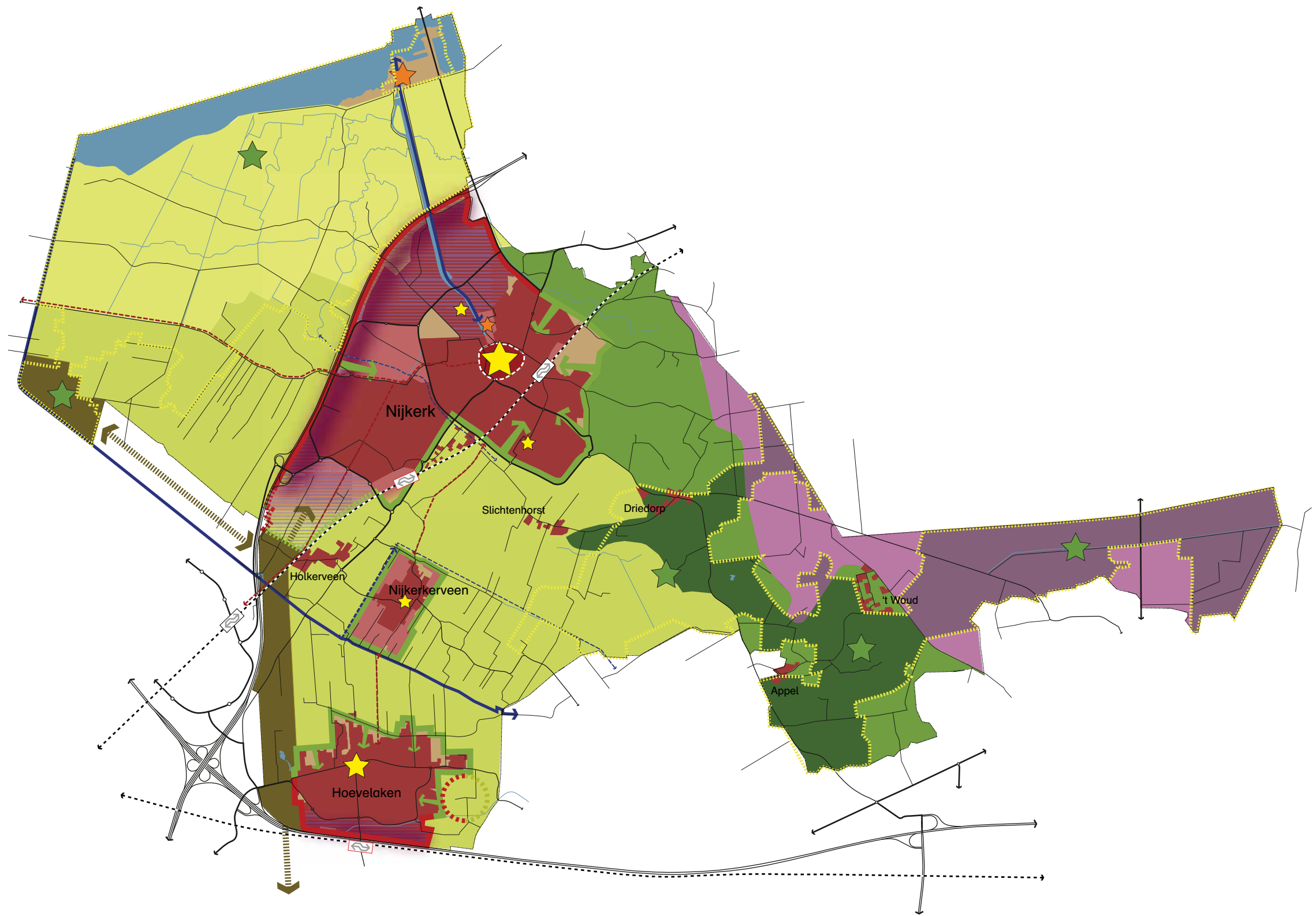
In 2006 werd bij Appel een duizend jaar oude walburcht ontdekt. Daarnaast trof men een middeleeuwse versterking aan bestaande uit wallen, grachten, restanten van houten gebouwen en andere bewoningssporen. Mogelijk gaat het hier om het Hamalandse landgoed ‘Appelervika’ dat al in het jaar 960 op een oorkonde werd vermeld.

Een relatief nieuw landgoed is ‘Groot Dennenlust’ bij het gehucht Prinsenkamp. Dit buiten is omstreeks 1907 gebouwd als gezondheidskolonie voor Schiedamse en Delftse kinderen die als ‘bleekneusjes’ in de vakantie konden aan-

sterken. Tegenwoordig is het in gebruik bij het Near East Ministry, een christelijke organisatie.

Bebouwingslaag

Het nederzettingenpatroon bestaat uit het rode netwerk van de stad Nijkerk, de dorpen Hoevelaken en Nijkerkerveen en de buurtschappen Holkerveen, Appel en Driedorp. Nijkerk en de beide grotere dorpen vormen een soort bandstad oostelijk van de A28 en doorsneden door de spoorlijn. Hier bevond zich van oudsher al de meeste bebouwing en er vindt nog steeds een proces van verdere verstedelijk plaats. Het contrast met het ooit vrijwel onbebouwde en open polderlandschap Arkemheen is groot. Nog steeds liggen er maar weinig boerderijen ten noorden van de Bunschoterweg. Ten zuiden hiervan zijn wel de nodige boerenbedrijven gevestigd. Het gebied zuidoostelijk van Nijkerk kent een meer verspreid bebouwingspatroon. Hier liggen ook de buurtschappen Appel en Driedorp en verspreide bebouwing zoals bij Kruishaar en ‘t Woud.



Integrale toekomstvisiekaart

Ontwikkelingen

Integrale toekomstvisiekaart



Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030

Strategische keuzes structuurvisie

1. De belangrijkste pijler van de structuurvisie is de keuze voor de drie herkenbare en door het landschap met elkaar verbonden woonplaatsen met elk hun eigen cultuur en samenleving. Dorps, landschappelijk en stedelijk wonen in de directe nabijheid van gekoesterde landschappen.

2. Landbouw en Landschap gaan samen. In ons cultuurlandschap behouden de agrarische bedrijven hun traditionele plaats, waarin ruimte gemaakt wordt voor vernieuwing zoals landschapsbeheer en de ontwikkeling van nevenactiviteiten. Bovendien wordt de ontwikkeling van nieuwe landgoederen mogelijk gemaakt zodat op beperkte schaal woningen gebouwd kunnen worden in het buitengebied.

3. In de gekoesterde landschappen wordt verrommeling tegengegaan. Uitplaatsing van bedrijven wordt door verschillende (nog te ontwikkelen beleids-)maatregelen ondersteund:

- in De Flier wordt ruimte gereserveerd voor te verplaatsen bedrijven
- op vrijkomende percelen wordt gelegenheid geboden voor kleinschalige woningbouw;
- een landschapsfonds wordt ingesteld ten behoeve van aanleg van oude landschapselementen als houtwallen.

4. Na de ontwikkeling van de bedrijfsterreinen De Flier en Arkerpoort (samen 50 ha bruto) wordt ruimte voor nieuwe bedrijvigheid geboden door herstructurering (mogelijk vanuit

Arkervaat-Oost, waar nu nog geen ingrijpende maatregelen nodig zijn). De prognose is dat er tot 2030 behoefte is aan 27 ha netto voor eigen behoefte en 23 ha netto voor nieuwe impulsen uit de regio (waaronder Food Valley).

Bijzondere opgaven

Om de ambities van de structuurvisie te realiseren zijn een drietal bijzondere opgaven benoemd:

- poorten
- aandachtsgebieden
- sleutelgebieden.

Door bij ontwikkelingen, ideevorming en investeringen deze drie opgaven prioriteit te geven zal het eindbeeld van de structuurvisie sneller zichtbaar zijn en het woon-, werk- en leefklimaat van de gemeente Nijkerk versterkt worden.

Poorten

Dit zijn de toegangsgebieden tot de gemeente Nijkerk en versterken niet alleen de bereikbaarheid van de gemeente, maar zijn ook belangrijk als dragers van de identiteiten van de gemeente. De Dynamische Entrees zijn de dragers van de dynamiek, terwijl de Landschappelijke Entrees de nadruk leggen op de beleving van het landschap en de cultuurhistorie van de gemeente.

Aandachtsgebieden

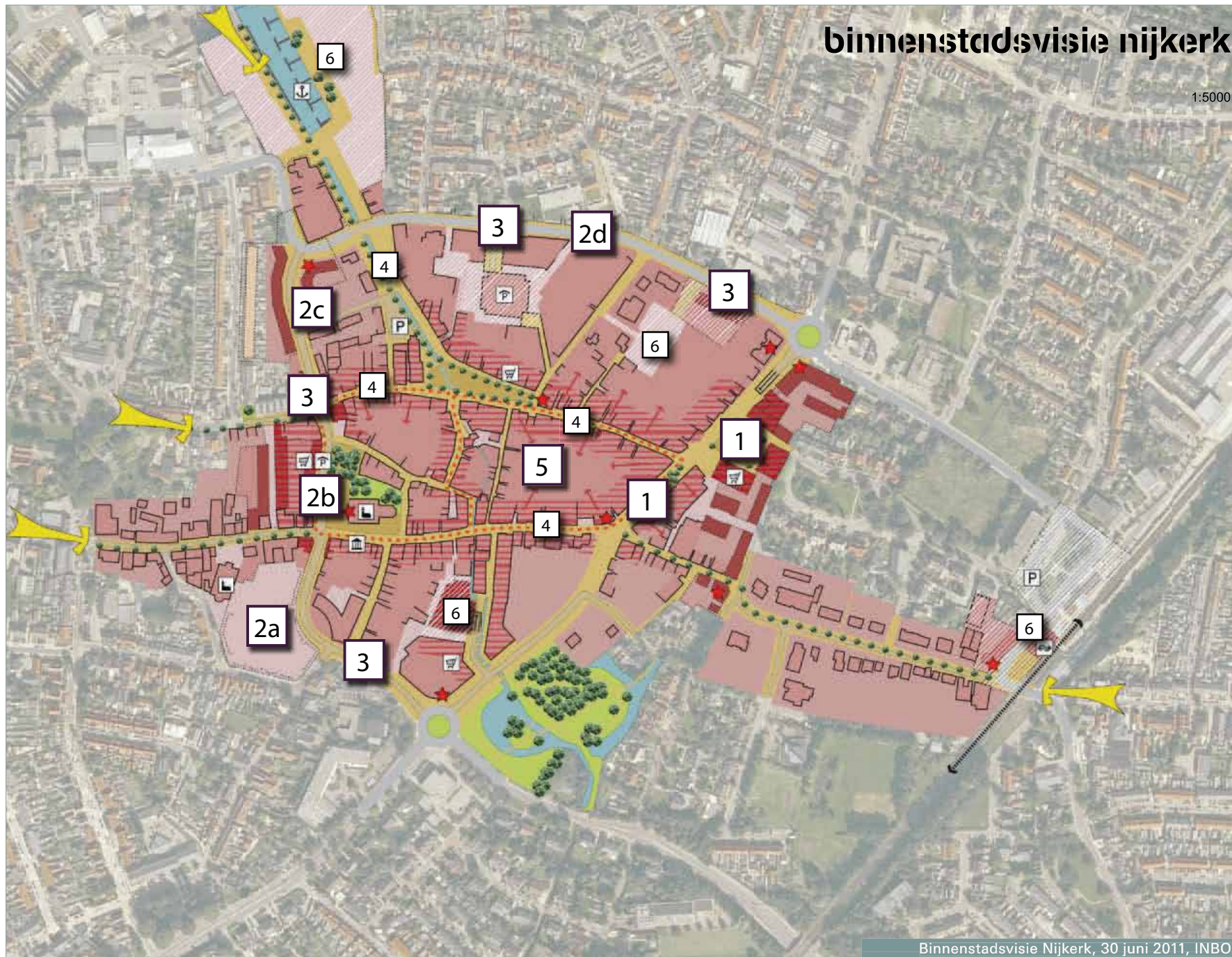
Dit zijn gebieden waar binnen het kader van de structuurvisie geen grote plannen of ingrepen voorgesteld worden. Het zijn de gebieden waar met grote voorzichtigheid mee moet worden

omgegaan, waar de kwaliteit van de gemeente als geheel in belangrijke mate van afhankelijk is. Het betreft voornamelijk de landschappen die de kernen omringen. Voor een aandachtsgebied gelden de volgende aspecten:

- het wordt niet beschermd door regelgeving van hogere overheden;
- het wordt in de structuurvisie gekoesterd als belangrijk gebied;
- het is in een aantal gevallen ongewenst verrommeld, verdere verrommeling is niet acceptabel;
- er zijn geen grote ontwikkelingen voorzien in het gebied;
- aan voorgenomen particuliere ontwikkelingen stelt de gemeente eisen die het landschap versterken en verrommeling tegengaan
- uitplaatsing van bedrijven en bedrijfsbeëindiging behoort tot de mogelijkheden maar ook aanplant van landschappelijke elementen kan wenselijk zijn.

Sleutelgebieden

Uit de ruimtelijke en beleidsanalyse komen projecten naar voren die essentieel zijn om richting te geven aan de ontwikkeling en versterking van de identiteit en kwaliteit van de gemeente. In deze gebieden zijn nieuwe ontwikkelingen gepland met specifieke opgaven die met extra aandacht en inzet richting geven aan de ambities van de gemeente.



Binnenstadsvisie Nijkerk

Onder de titel 'Binnenstad als Buitenkans' is op 30 juni 2011 als uitwerking van de structuurvisie voor de historische binnenstad van Nijkerk een afzonderlijk visie vastgesteld. Deze is gebaseerd op vier pijlers voor de strategische positionering van de binnenstad van Nijkerk:

1. Goede bereikbaarheid en ruim voldoende betaalbare parkeervoorzieningen

De binnenstad is goed bereikbaar te voet, met de fiets, het openbaar vervoer en de auto. De parkeervoorzieningen bevinden zich naast of onder supermarkt of warenhuis, waardoor er zogenaamde bronpunten ontstaan vanwaar stadsbezoek snel en comfortabel kan plaatsvinden.

2. Winkelaanbod biedt combinatie van boodschappen doen en shoppen

Op steenworp afstand van de supermarkten (3 stuks) en warenhuis bevindt zich een ruim en divers aanbod van winkels en horeca. Zo kan je na de dagelijkse of wekelijkse boodschappen nog ontspannen winkelen of een terrasje pakken.

3. De charme van een monumentaal stadje met historische panden en intieme straatjes

De oude structuur van de stad is hersteld, de pleinen zijn aantrekkelijk ingericht en de straten en het water doen herinneren aan vroeger tijden. Het bruist in Nijkerk tegen het decor van eeuwenoude pakhuizen en woningen.

4. Een stad waar mensen met plezier wonen

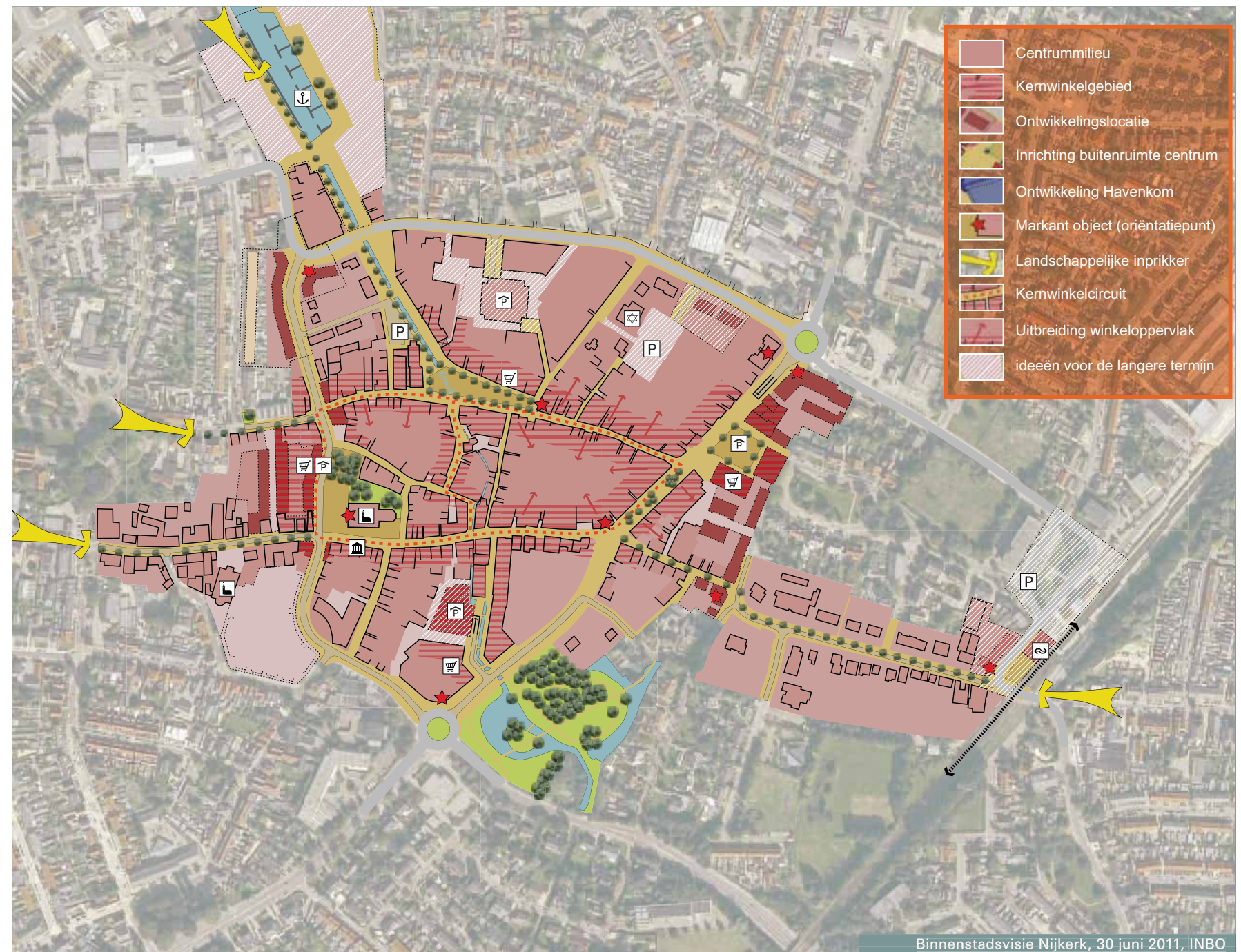
Deze vier pijlers bieden uiteenlopende aanknopingspunten voor vernieuwing (herinrichting openbare ruimte, bouwplannen), maar ook voor branding en evenementen.

Sleutelprojecten

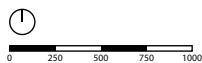
Om de ambities van de binnenstadsvisie te realiseren is een aantal sleutelgebieden benoemd die ieder hun eigen dynamiek hebben, maar alle op korte of langere termijn bijdragen aan een zichtbaar beter functionerende binnenstad op economisch en ruimtelijk gebied. Aangenomen wordt dat deze plannen aanjagers zijn en de investeringsbereidheid in de binnenstad daarna zal toenemen.

Het gaat om de volgende opgaven:

1. Oosterpoort en Oosterstraat
2. Masterplan Torenstraat/Vrijheidslaan, bestaande uit vier deelprojecten:
 - St Jozef, is reeds in fase van planontwikkeling (2a)
 - Supermarktlokatie (2b)
 - Torenstraat (2c)
 - Vrijheidslaan (2d).
3. Weren niet-bestemmingsverkeer van Torenstraat en Vrijheidslaan
4. Herinrichting openbare ruimte tot een herkenbaar samenhangend kernwinkelgebied en centrummilieu. Daarbij aandacht voor speelvoorzieningen voor de kinderen van bewoners en bezoekers van de binnenstad.
5. Convenant tussen gemeente, ondernemers, bewoners en Stichting Oud Nijkerk waarin afspraken over samenwerking ten behoeve van versterking van de binnenstad. Het convenant bevat een uitvoeringsagenda.
6. Ideeën voor de langere termijn (waaronder de Havenkom).

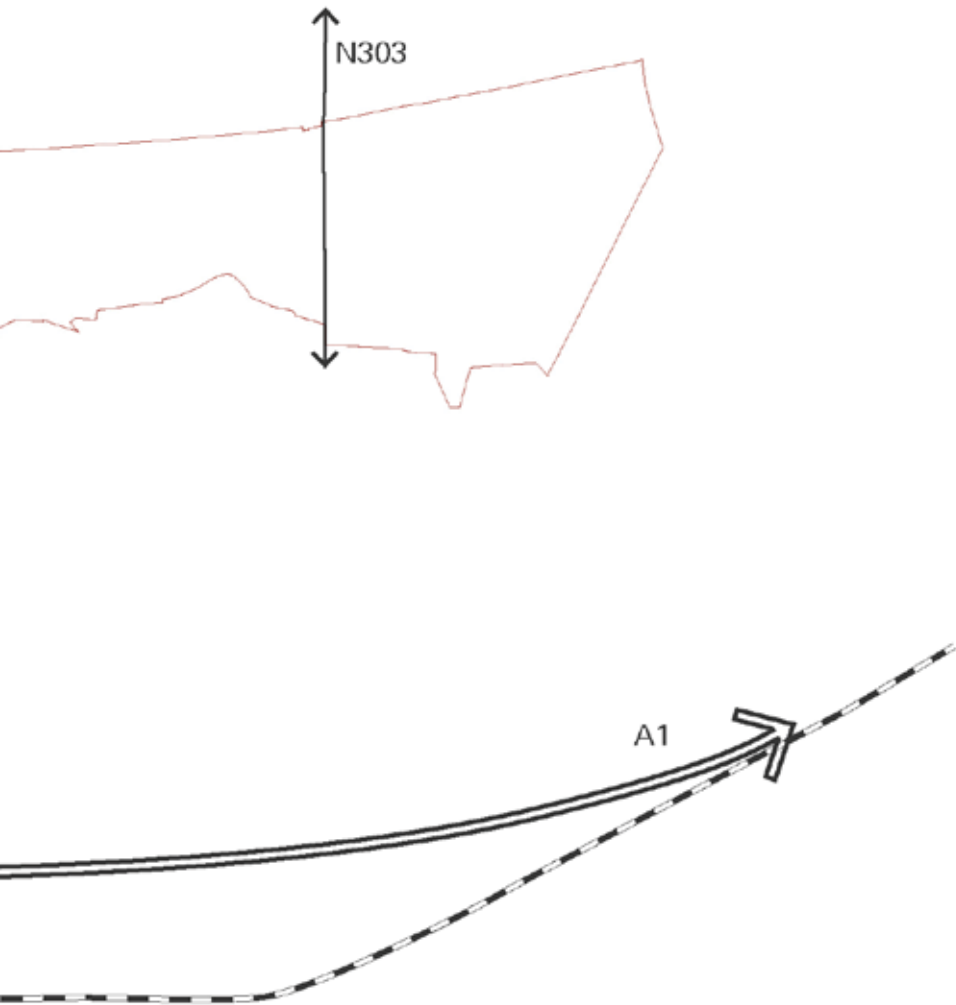






Ruimtelijke opbouw

- wonen
- werken/voorzieningen
- groen
- water
- uitbreidingsplan



Nederzettingen nu en straks

Inzoomen

Voor de kleinste nederzettingen in de gemeente Nijkerk biedt de analyse van landschap, infrastructuur en nederzettingenpatroon voldoende aanknopingspunten omdat de structuur van deze kernen grotendeels samenvalt met landschappelijke lijnen. Voor de stad Nijkerk en de dorpen Hoevelaken en Nijkerkerveen wordt nader ingezoomd op de historische ontwikkeling, ruimtelijke opbouw en het structuurbeeld.

Net zoals in het landschap vlakken, lijnen en punten zijn te onderscheiden in de vorm van landschappen, infrastructuur en nederzettingen, kan op een lager schaalniveau voor de verschillende nederzettingen een dergelijke analyse worden gemaakt. Per kern gaat het dan om de volgende elementen:

- vlakken: wijken, buurten, parken, pleinen, brinken
- lijnen: wegen, straten, groenstroken, singels, beken, dorpsranden
- punten: ensembles, monumenten, (civieltechnische) kunstwerken.

De combinatie van dergelijke elementen bepaalt op ruimtelijk niveau de karakteristiek van elke afzonderlijke kern. Met vergelijkbare middelen worden op verschillende plekken telkens weer andere omgevingen gecreëerd. Uiteraard spelen de kenmerkende landschappelijke verschillen binnen de gemeente hierbij een belangrijke rol.



Nijkerk

Historische ontwikkeling

Nijkerk is in de 13e eeuw ontstaan met de bouw van een kerk op een centraal punt voor omliggende buurtschappen. De plaats lag in het grensgebied tussen Het Sticht en Gelre en was in de 15e eeuw uitgegroeid tot lokaal centrum met als middelpunt de kerk, waar onder andere berichten werden afgelezen en vergaderingen en rechtszittingen werden gehouden. De plaats heeft veel te lijden gehad van natuur- en oorlogsgeweld en een grote stadsbrand in 1541. Met de aanleg van dijken en werd getracht om Nijkerk zoveel mogelijk tegen overstromingen te beschermen. In 1413 kreeg Nijkerk stedelijke rechten van hertog Reinold IV van Gelre. Haar strategische ligging als grensstad heeft daartoe zeker aanleiding gegeven, evenals voor het graven van een stadsgracht en opwerpen van een aarden omwalling. Van de 15e tot in de 16e eeuw gaven drie poorten, de Ooster-, Holker- en Veenepoort toegang tot de stad. Op de kaart uit 1609 zijn de poorten, wallen en grachten alweer verdwenen. De Veste bestond in de 17e eeuw uit de volgende straten: de Oosterstraat (voorheen Oosterend), Kleterstraat, Langestraat, Venestraat, Huserstraat (voorheen Kruidsteeg), Holkerstraat, Brink, Nieuwstraat, Gasthuisstraat, Kerkstraat, Verlaat, Plein, Kloosterstraat en Singel. Na de sloop van de verdedigingswerken groeide Nijkerk uit langs de vijf uitlopers in de richting van de hoofdverkeerswegen. In het noorden de Koetsendijk en Kolkstraat leidend naar de haven, in het noordoosten de Vetkamp ontstaan langs de toegangswegen van en naar Putten en Harderwijk, in het oosten de huidige Spoorstraat en in het zuidwesten en westen de Venestraat, de Groenestraat en de Hogenhof. De 18e eeuw was de bloeiperiode van de stad

dankzij de tabaksteelt, handel en glasblazerijen. In 1795 was Nijkerk de grootste stad van de Veluwe geworden en de tweede stad van Gelderland, na Arnhem.

In de jaren na 1900 werd afgestapt van deze organische uitbreiding van de Nijkerk. De aanleg van de Raadhuisstraat en omgeving in de twintiger jaren was de eerste stap naar een meer planmatige vergroting van de stad.

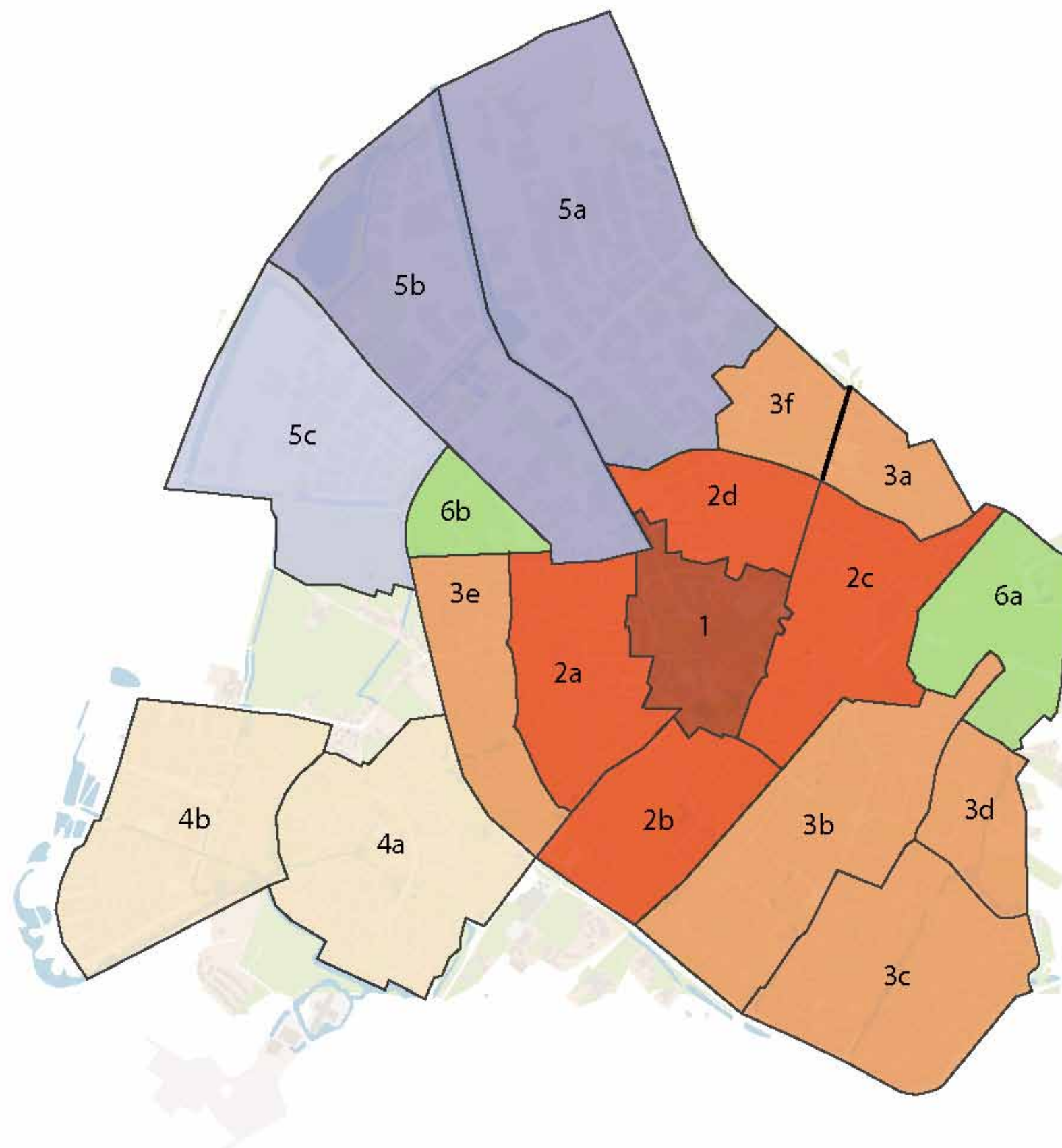
De stedelijk bebouwing toonde vroeger een zeer gevarieerd beeld, afhankelijk van het beroep en de status van de bewoners. In de Langestraat, de hoofdstraat van Nijkerk en daaraan aansluitend het eerste deel van de Holkerstraat woonden de notabelen en de huizen aan deze straten waren hiervan een duidelijke afspiegeling. Straten zoals Koetsendijk, de Kolkstraat en het Plein toonden een gevarieerd beeld met ook enkele neringdoenden en dagloners. De middenstand was goed vertegenwoordigd in bijvoorbeeld de Oosterstraat, de Singel, Kletterstraat en Gasthuisstraat. In andere straten zoals het Vetkamp, de Venestraat en het Verlaat stonden voornamelijk arbeiderswoningen. Een groot deel van deze bebouwing is inmiddels verdwenen. Van de nog aanwezige panden zijn er een aantal aangewezen als Rijks- of gemeentelijk monument.

Aan de noordoost zijde van Nijkerk ligt het landgoed 'Salentein'. De oorsprong van dit huis gaat terug tot de 16e eeuw. In die tijd was het nog een bescheiden, uit leem opgetrokken boerderij. De eigenaars 'Heren van Groot Vaneveld' vergrootten en verbouwden de boerderij tot een echte hofstede. In later eeuwen werden er landerijen aan toegevoegd, bos aangeplant en aan het begin van de 20e eeuw werd de voorgevel van het huis voorzien van torens en kantelen. Al in stukken uit 1730 wordt er



Wijken

- 1 historische binnenstad
- 2 historische linten en woonwijken 1900/1960
 - a. Schulpkamp
 - b. Rensselaar
 - c. Oranjewijk/Hazeveld
 - d. Bruins Slotlaan Zuid
- 3 woonwijken 1970/1980
 - a. Zilver Schoon
 - b. Paasbos
 - c. Strijland
 - d. Beulenkamp
 - e. Nautena Noord en Zuid
 - f. Bruins Slotlaan Noord
- 4 woonwijken 1990/2010
 - a. Corlaer
 - b. Groot Corlaer
- 5 bedrijventerreinen 1950/2010
 - a. Arkervaat Oost
 - b. Arkervaat West
 - c. Watergoor
- 6 Groengebieden en sportterreinen
 - a. Luxool
 - b. Watergoor



melding gemaakt van huize ‘De Salentein’. In 1965 wordt het pand verkocht en verbouwd tot kindertehuis, waarna de verwaarlozing begint. Om ‘De Salentein’ voor verder verval te behoeven, besluit Mijndert Pon in 1980 het huis aan te kopen en te laten restaureren tot kantoor en restaurant.

Ruimtelijk beeld

Na de Tweede Wereldoorlog groeide Nijkerk fors. Om Nijkerk te ontlasten van het noordzuid verkeer werd de Frieswijkstraat aangelegd. Na de aanleg van Rijksweg A28 in 1965 werden stukken land tussen deze rijksweg en de stad benut voor nieuwe bedrijfsterreinen zoals de Arkervaart en Watergoor. Dat leidde weer tot verdere expansie van de woningbouw en zo verrezen de eerste wederopbouw wijken: Schulpkamp, de Bruins Slotlaan en enige bebouwing rondom het centrum bij de Commisaris van Heemstrastraat en de Havenstraat. Eind jaren 50 werd begonnen aan de oostzijde van de stad. Uit deze periode die duurde tot halverwege de jaren 70 stammen de wijken Oranjewijk, Beulekamp, Paasbos en Renselaer. In de laatste wijk werden aan de Van Oldenbarneveltstraat voor het eerst in Nijkerk flats opgeleverd. Tevens werden in de jaren 70 rondom verpleeghuis Zilverschoon twee wijken aangelegd. Als eerste een wijk tussen de Bruins Slotlaan en de Berencamperweg, waar veel straten het woord ‘camp’ in hun naam dragen. Vervolgens werd ten zuidoosten van verzorgingshuis Zilverschoon de gelijknamige wijk Zilverschoon gerealiseerd. Eind jaren 70 begon met de wijk Strijland een

groot project, aansluitend op de wijken Beulekamp en Paasbos. Hier bouwde men tot ongeveer 1986. Daarna startte men aan de westzijde met de woonwijk Nautena die als uitbreiding van de wijk Schulpkamp kan worden gezien en als opstap naar het veel grotere project Corlaer dat in 1989 gestart werd. Deze uitbreiding werd rond 1997 gevolgd door Groot-Corlaer met de deelplannen Boerderijkers (1997-2000), De Bogen (2000-2006) en tot slot het deelplan De Terrassen. Sinds diezelfde tijd wordt een aantal inbreidingslocaties bebouwd, onder andere aan de Oranjelaan, Frieswijkstraat (Boni, Bibliotheek) en het Molplein/Van Reenenpark. Toekomstige woningbouw is mogelijk op vier locaties direct grenzend aan stedelijk gebied: Doornsteeg, Luxool en Plankenburch.

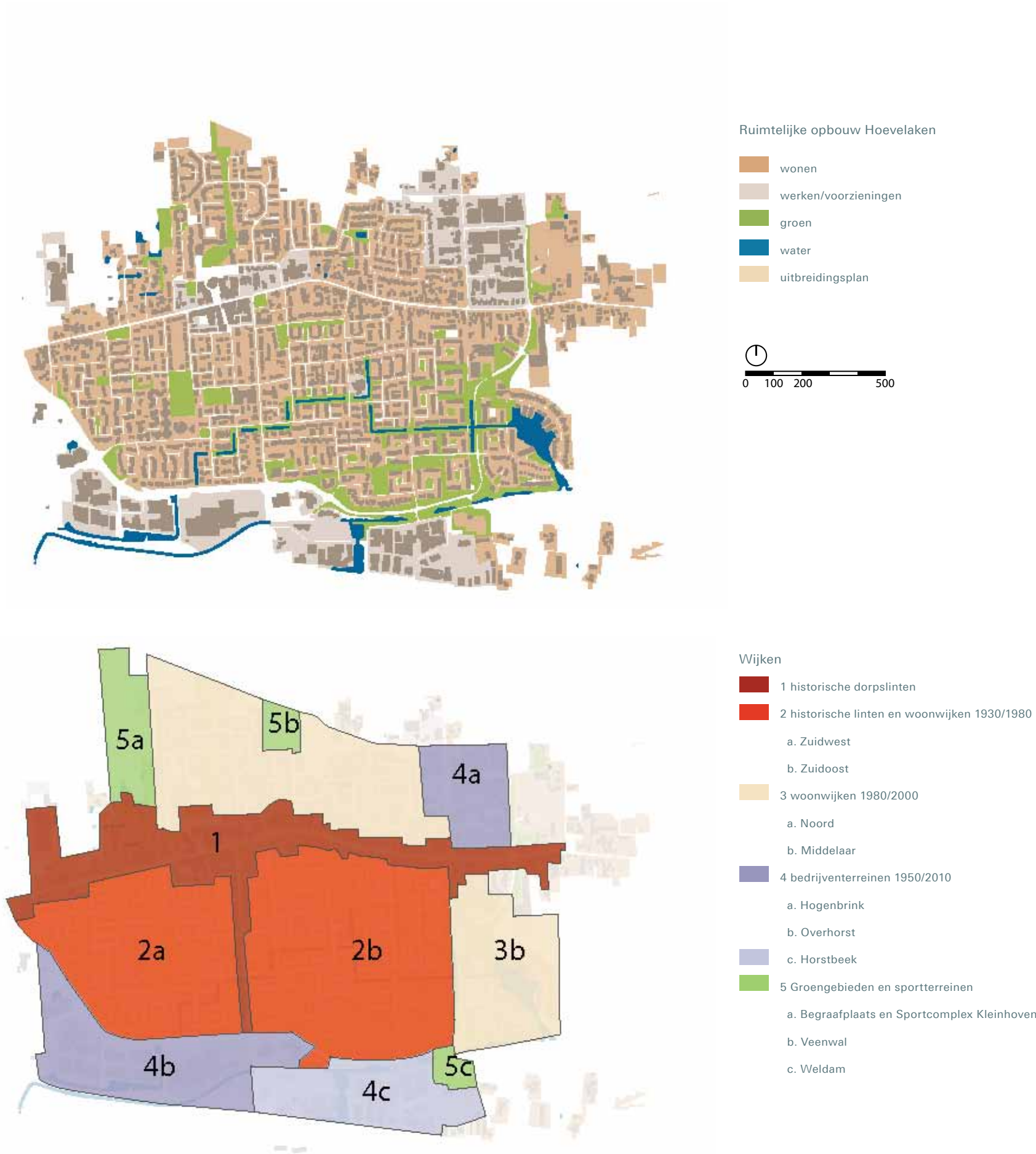
Structuurbeeld

Bepalend voor Nijkerk zijn nog steeds de radiale wegen die in het historische centrum bij elkaar komen, waaronder het tracé van de doorgaande Zuiderzeestraatweg. Tussen deze wegen liggen de oudste bouwblokken en belangrijkste stedelijke ruimten. Opvallend is dat de historische rand door het verdwijnen van de verdedigingswerken niet meer duidelijk herkenbaar is. De vroeger naar buiten gekeerde achtererven zijn bij de eerste uitbreidingen opgenomen in aan alle zijden bebouwde blokken. Rond de historische kern is na de tweede wereldoorlog een krans van buitenwijken ontstaan, met de wijzers van de klok mee van noord naar west. Hierdoor heeft Nijkerk op een hoger schaalniveau enige tijd weer een vergelijkbare gesloten vorm gehad als vroeger, nu

begrensd door de N301. Met de realisatie van Corlaer en latere wijken is de ontwikkeling van een volgende ring ingezet maar deze blijft tot nu toe beperkt tot een suburbane lob in zuidoostelijke richting.

De historische Breede Beek is op meerdere plekken zichtbaar in de binnenstad als smalle gracht maar mist het karakter van een structurele waterlijn. Ook de relatie met de Arkervaart langs de Koetsendijk is bescheiden en wordt zelfs visueel gestopt door een zitbank in scheepsromp. De zwaairomp van de Arkervaart ter hoogte van het gemeentehuis is echter een bijzondere stedelijke ruimte, die de herinnering van Nijkerk als stad aan de Zuiderzee verder zou kunnen versterken.

Het structuurbeeld bestaat dus uit een combinatie van oude radialen en nieuwe ringen en tangenten. De Arkervaart met de bedrijventerreinen ter weerszijden vormt een ruimtelijke scheg, waarvan de punt de binnenstad bijna raakt. De krans van woonwijken en groenvoorzieningen rond de binnenstad sluit aan op zowel de verschillende landschappen als de koppen van de bedrijventerreinen. De structuur van Nijkerk heeft door de subtiele inpassing van planmatig ontworpen woonwijken haar van oorsprong organische karakter grotendeels behouden.



Hoevelaken

Historische ontwikkeling

Hoevelaken ligt in de Gelderse Vallei en telt circa 10.000 inwoners. Het dorp was tot het jaar 2000 een zelfstandige gemeente. De grens tussen de voormalige gemeenten Hoevelaken en Hoogland werd bij wet van 18 december 1824 vastgesteld.

Het dorp dateert uit het begin van de 12e eeuw. Vanaf 1132 werd begonnen met het ontginnen van een veen- en moerasgebied, waarin later het lintdorp Hoevelaken is ontstaan. Het lint strekt zich uit langs de Westerdorpsstraat en de Oosterdorpsstraat. Parallel aan de noordzijde van dit lint strekt zich de tweede ontginningsbasis uit, de Veenwal, in het karakteristieke coulissenlandschap van veenontginningen. In 1800 gaf Napoleon Bonaparte opdracht om de Dorpsstraat te verharderen. Na de aanleg van de A1 verloor deze haar functie van doorgaande weg. Een opvallend historisch gebouw is de kerk aan de Westerdorpsstraat met de naastgelegen pastorie.

Van oudsher is Hoevelaken eigendom geweest van de diverse 'Heren van Hoevelaken'. Aan de westzijde van het dorp ligt het 17e eeuwse Landgoed Hoevelaken. Lange tijd werd het beeldbepalende Kasteel 'Huize Hoevelaken' vergezeld door grote boerenhofsteden langs de Dorpsweg en park Weldam. Het oorspronkelijke landhuis werd in 1928 gesloopt en vervangen door het huidige kasteel 'Huize Hoevelaken'. Sinds 1963 was dit gebouw eigendom en hoofdkantoor van het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten, tegenwoordig is de Rabo Vastgoedgroep erin gevestigd. Het grootste gedeelte van het bos is aangekocht door het Geldersch Landschap.

Ooit stond er nog een tweede landhuis te Hoevelaken, genaamd ‘Weldam’. Na de sloop in 1936 is op dit terrein Villapark Weldam gebouwd.

Ruimtelijke opbouw

Na 1950 maakte Hoevelaken een explosieve groei door, eerst in het centrum en zuidelijk van beide dorpsstraten. Hier zijn verschillende wijken gerealiseerd, in aansluiting op de vooroorlogse woningen langs de Stoutenburgerlaan en de Kyftenbeltlaan. Bijzondere architectuur van architect Jan Verhoeven van begin jaren 70 is te vinden aan de Kyftenbeltlaan en het Horstpad.

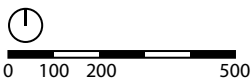
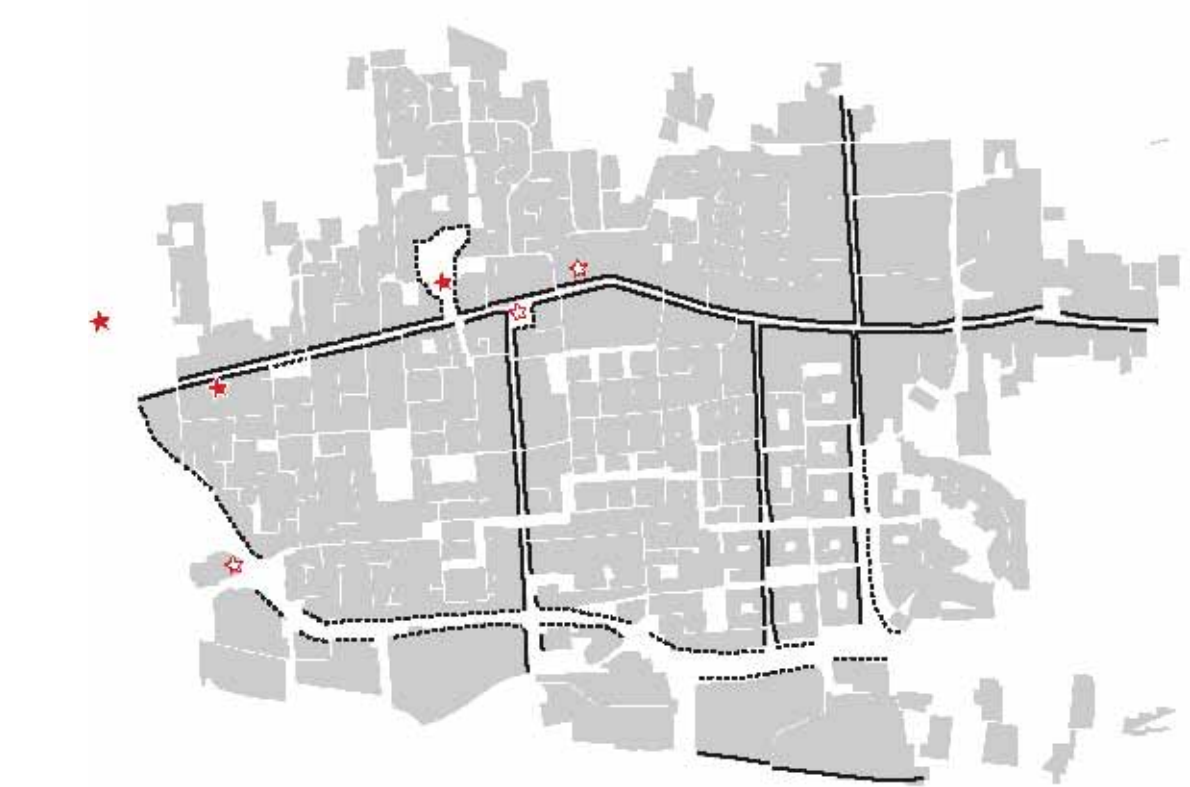
Aan de noordoostzijde ontstond in de jaren 70 tevens bedrijventerrein Hogenbrink. Rond de eeuwwisseling breidde Hoevelaken zich verder in noordelijke richting uit en kwamen verschillende woonwijken tot stand, waarvan Meerveld de meest recente is. De nieuwe buurten liggen los van de Veenwal zodat deze historische weg een min of meer landelijk karakter heeft behouden.

Momenteel wordt oostelijk van de Horstweg de wijk Middelaar gebouwd en aan de zuidzijde langs de Rijksweg A1, aansluitend op Overhorst, als zichtlocatie het bedrijventerrein Horstbeek. Het historische lint is in het centrumgebied verkeersluw gemaakt door de belangrijkste verkeersstromen om te leiden.

Dit gebeurt via het tracé Kantemarsweg/Veenlanden door het noordelijk dorpsgebied maar vooral via de Koninginneweg door het zuidelijk deel.

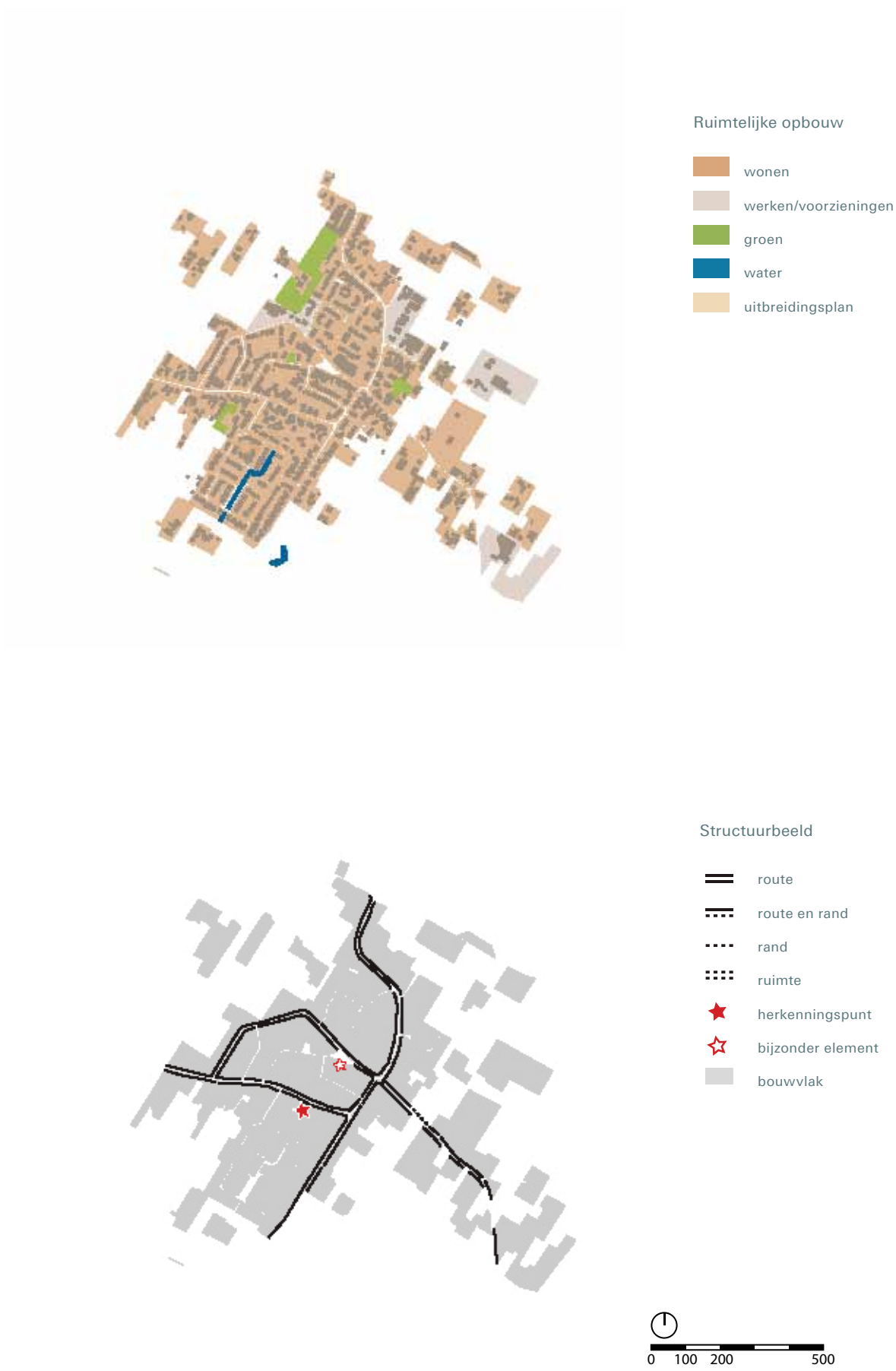
Structuurbeeld

Het oorspronkelijke dijklint is nog steeds de belangrijkste structuurdrager van Hoevelaken. Met de historische en nog steeds landschappelijke Veenwal als noordrand en de bypass van de Koninginneweg aan de zuidkant heeft Hoevelaken een helder, oostwest gericht raamwerk gekregen. Het onregelmatige grid ter weerszijden van de Dorpsstraat biedt ruimte voor een afwisseling van woonbuurten, groenvoorzieningen en bedrijvigheid. Opvallend is dat een belangrijke viersprong ontbreekt. Via de T-kruising van Dorpsstraat en Stoutenburgerlaan is Hoevelaken vooral zuidwaarts georiënteerd. Alleen de Hogebrinkerweg biedt binnen de bebouwde kom een rechtstreekse verbinding met de Veenwal.



Structuurbeeld

- == route
- route en rand
- rand
- ruimte
- ★ herkenningpunt
- ☆ bijzonder element
- bouwvlak



Nijkerkerveen

Historische ontwikkeling

Nijkerkerveen ligt tussen de Nijkerk en Amersfoort in. Over de vroege geschiedenis is niet veel bekend, behalve dat het is ontstaan temidden van veenontginningen. Vroeger werd het dorp de Vodbuurt of 't Veen genoemd maar vanaf ongeveer 1900 is de officiële naam Nijkerkerveen. In die tijd ging men zich richten op veeteelt en landbouw en kwam het dorp tot ontwikkeling.

Zoals zoveel veendorpen kende 't Veen grote armoede. Tot in 1874 stonden er nog plaggenhutten in het dorp en leefden bijna alle inwoners onder primitieve omstandigheden. Sinds halverwege de 19e eeuw gingen particulieren zich met het dorp bemoeien, zoals Dominee Callenbach uit Nijkerk. Hij sprak vooral gefortuneerde Nijkerkers aan om te helpen in Nijkerkerveen. Uit deze beweging is een Christelijke school voortgekomen, gelegen bij de kruising van de Nieuwe Kerkstraat met de Schoolstraat. Deze tweede Christelijke school in ons land is in de jaren 50 van de vorige eeuw gesplitst in de Van Rootselaarschool en de Calvijschool. Pas in 1920 verschijnt er een bakker in het dorp, andere winkels waren er nog niet. Er komt pas echt een einde aan de armoede als er op particulier initiatief woningen worden gebouwd voor minder draagkrachtigen zoals dagloners. Belangrijk persoon bij deze ontwikkeling is Dominee Koolhaas die naast veel vredelievend werk ook de bouwvereniging opricht die zogeheten Rode Dorp tot stand brengt. Het lag in de buurtschap Holkerveen aan de westkant van de Amersfoortseweg maar wordt nog wel tot Nijkerkerveen gerekend. Enkele restanten hiervan zijn nog zichtbaar.

De dorpskern heeft een groot buitengebied

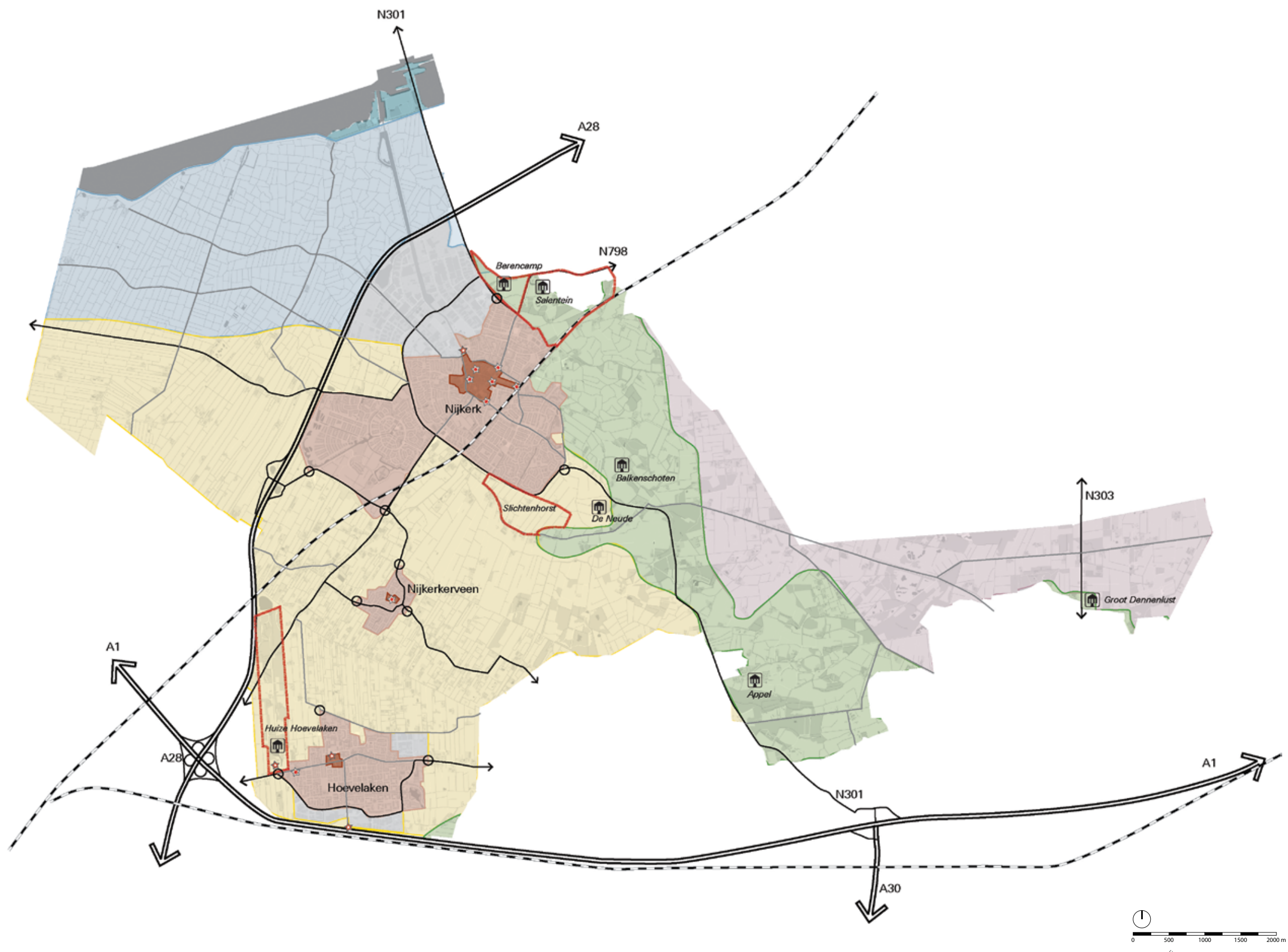
dat loopt van landgoed Slichtenhorst aan de noord- tot Hoevelaken aan de zuidkant. Westelijk grenst Nijkerkerveen aan het buurtschap Holkerveen en het dorp Hooglanderveen in de gemeente Amersfoort en oostelijk aan Zwartebroek in de gemeente Barneveld. Hier bevonden zich vroeger de veengebieden met kleine waterplassen, grenzend aan bos en heide

Ruimtelijke opbouw

In Nijkerkerveen is nog op enkele plekken oude bebouwing te vinden zoals aan de Nieuwe Kerkstraat, waaronder het kerkgebouw. Daarnaast staat oudere bebouwing aan de uitlopers naar het buitengebied, de Nieuwe Kerkstraat, Van Dijkhuizenstraat, Schoolstraat en Jacob de Boerweg. In de kern zelf heeft veel inbreiding plaatsgevonden en is oudere bebouwing verdwenen. Ten noorden van en in het gebied rondom de Van Noortstraat heeft dit al plaatsgehad in de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw. Aan de zuidkant van Nijkerkerveen is in de jaren 90 van de vorige eeuw een eerste woonwijk tot stand gekomen. De verdere uitbreiding hiervan is inmiddels gereed. Omdat Nijkerk als groeigemeente is aangewezen wordt ook Nijkerkerveen nog met enkele woningbouwprojecten uitgebreid. Voor de langere termijn zijn er ten oosten van Nijkerkerveen twee nieuwe wijken in beeld. Hiermee wordt het dorp Nijkerkerveen voorlopig afgerond.

Structuurbeeld

Nijkerkerveen heeft de losse structuur van een dorp en dankt deze aan de kronkelige Vodsteeg, terwijl andere wegen in het veen zoals de Buntwal of de Veensteeg juist een recht verloop hadden. De vele hoekverdraaiingen van het voormalige bebouwingslint vormen een groot contrast met de regelmaat van de opstreckende verkaveling van het veen. De meeste wegen staan min of meer haaks op de verkaveling, andere wegen volgen juist dit patroon terwijl sommige er terloops doorheen slingeren. De verschillende uitbreidingen volgen deze informele structuur via een wat meer rechthoekig stratenpatroon.



Ruimtelijk raamwerk

Ruimtelijk raamwerk

Vlakken

- KERNEN

 dorpcentra

 woongebieden

 bedrijventerreinen

- BUITENGEBIED

 kampenlandschap

 heide

 veenontginningslandschap

 polderlandschap

 buitendijks

 begrenzing landgoed

 landgoed

Lijnen

-  snelweg

 weg primair

 weg secundair

 spoorlijn

Punten

-  herkenningspunt

 bijzonder element

 entree

Drie lagen

Vlakken, lijnen en punten vormen het raamwerk van de gemeente Nijkerk. De landschappelijke vlakken, infrastructurele lijnen en het patroon van nederzettingen vormen de drie lagen, waaruit het gemeentelijk grondgebied is opgebouwd. Op elk van deze lagen vinden veranderingen plaats. Het landschap heeft in het verleden veel dynamiek gekend maar heeft nu een stabiele verdeling tussen cultuur- en natuurlandschappen. De infrastructuur is flink gegroeid en blijft in ontwikkeling zolang de mobiliteit en de verstedelijking toeneemt. Vooral het nederzettingenpatroon is nog sterk in beweging als gevolg van projecten voor nieuwe woon- en werkgebieden, niet alleen binnen de gemeente maar in de hele regio Amersfoort.

Vlakken

Hoewel het landschap uit vijf typen bestaat, valt het ruimtelijk gezien uiteen in twee delen: het open landschap westelijk van Nijkerk en het halfopen landschap oostelijk van de stad. De drie grootste kernen van de gemeente liggen in het veenontginningenlandschap, dat tussen de kernen ook nog veel verspreide bebouwing kent. Met elkaar vormen de stad, beide grote dorpen en de vele linten en boerderijen dus ook een vlak in het landschap. Als gevolg van de vele uitbreidingen en de goede ontsluitingen zal dit gebied zich steeds meer tot een woonlandschap ontwikkelen.

Lijnen

De gemeente ligt grotendeels in de noordwestelijke oksel van Knooppunt Hoevelaken, waar de Rijkswegen A1 en A28 elkaar kruisen. Met de gemeente Barneveld en de gemeente Putten vormt Nijkerk een belangrijke poort tot de Randstad. De bereikbaarheid per spoor en de nabijheid van het spoorwegknooppunt Amersfoort versterken de aanhechting met de Randstad. Tegelijkertijd maken juist deze goede verbindingen ook onderscheidende woon- en werkmilieus mogelijk. Radiale routes vanuit Nijkerk in de vier windrichtingen geven de gemeente daarnaast een duidelijke plek temidden van het Eemland, Flevoland, de Veluwe en Gelderse Vallei. Op haar beurt vormt Nijkerk een poort naar aantrekkelijke landschappen en natuurgebieden.

Punten

Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken maken ieder een eigen ontwikkeling door. Nijkerk is de afgelopen jaren in zuidwestelijke richting uitgegroeid met tuinstedelijke woonwijken. Voor de locatie Doornsteeg aan de noordkant van de Bunschoterweg ligt een voorstedelijke ontwikkeling in het verschiet. Met de herstructureringsopgave rond de havenkom kan de komende jaren het stedelijke karakter van Nijkerk verder worden versterkt. Daartegenover staan de dorpse en landelijke uitbreidingsmogelijkheden van Nijkerkerveen tussen de Buntwal en

de Laak. In Hoevelaken vormt Telstar een klein voorstedelijk project. Pas op de langere termijn wordt een uitbreiding in oostelijke richting voorzien, zuidelijk van de Dorpsstraat.

Ontwikkelingstendens

De drie belangrijkste kernen binnen de gemeente ontwikkelen zich binnen duidelijke landschappelijke randen en infrastructurele lijnen. Ze groeien ook deels naar elkaar toe maar niet aan elkaar vast. In het gebied tussen de kernen vermindert de agrarische functie en zullen vrijkomende boerderijen vaak een woonbestemming krijgen. Zo ontstaat een harmonische opeenvolging van woonmilieus: stedelijk in Nijkerk, tuinstedelijk in Nijkerk en ook in Hoevelaken, dorps in Hoevelaken en ook in Nijkerkerveen, landelijk in Nijkerkerveen en uiteraard in het buitengebied tussen de kernen. Zo wordt Nijkerk een bijzondere stad in een uitgestrekt woonlandschap.

Welstandsnota



Inhoud Welstandsnota

Inleiding	49	Nijkerkse aanpak	57
Welstand opnieuw bezien	49	Van beschrijving naar kaartbeeld	57
Relatie met Ruimtelijke Atlas	49	Waar wel en waar geen welstandstoezicht?	57
Sturen in plaats van toetsen	49	Welke welstandsregimes worden	
Evaluatie	49	onderscheiden?	57
		Waar geldt welk welstandsregime?	57
Welstandsnota in het kort	50	Kernen	58
Afweging van belangen	50	Buitengebied	58
Objectief of subjectief?	50	Routes	59
Beeldkwaliteitplan	50		
Overzicht	51	Toetsingscriteria	60
		Welstandsregimes	60
Waarom welstand?	52	Beperkt welstandsregime	60
Ruimtelijke kwaliteit en beleid	52	Regulier welstandsregime	61
Belevingswaarde als invalshoek	52	Bijzonder welstandsregime	61
Beoordeling ontwerpen	52		
		Reclamebeleid	62
Draagwijdte welstandstoezicht	53	Relatie met de omgeving	62
Welstand en acceptatie	53	Reclame en welstand	62
Architectuurbeleid	53	Beeldkwaliteitplannen	62
Waardering en goedkeuring	53	Algemene Plaatselijke Verordening	62
Welstandskaart	54	Beleidsregels welstandsvrij bouwen	63
Kaartbeeld	54	Welstandsvrije bouwwerken	63
Welstand en bestemmingsplan!	54	Kernen	63
Welstand of beeldkwaliteitplan?	54	Buitengebied	63
Supervisie en beeldkwaliteit	55		
Supervisie	55		
Beeldregie	55		
Van ontwerp naar beheer	55		



landschap

infrastructuur

nederzettingen

Inleiding

Welstand opnieuw bezien

De gemeente Nijkerk heeft behoefte aan een nieuw welstandsbeleid. Uitgangspunt daarbij is dat welstandstoezicht alleen moet plaatsvinden waar dat door het gemeentebestuur belangrijk wordt gevonden. Er zijn plekken in de gemeente waar een esthetische beoordeling niet zo belangrijk is en de ruimtelijke dynamiek meer haar gang kan en mag gaan. Andere plekken verdienen juist weer sturing of bescherming, bijvoorbeeld rond monumenten of bijzondere ensembles. De keuze hiertussen vindt de gemeente een politieke aangelegenheid: de vraag of en zo ja waar welstandstoezicht moet plaatsvinden moet in de gemeenteraad aan de orde worden gesteld. Het beleid is daarbij gericht op deregulering: voor minder bouwaanvragen een welstandstoets gebaseerd op minder en duidelijker regels.

Op de vraag hoe eventueel welstandstoezicht zou moeten plaatsvinden wordt hier al een voorlopig antwoord geformuleerd: niet door te omschrijven hoe het gebouw moet worden maar door aan te geven waarop de welstandscmissie haar beoordeling van het ontwerp moet baseren.

Relatie met Ruimtelijke Atlas

Voor u ligt geen klassieke welstandsnota met objectgerichte en gebiedsgerichte criteria maar een uitwerking van de Ruimtelijke Atlas voor de gemeente Nijkerk. In deze atlas met beknopte toelichtingen wordt vooral met kaartbeelden gewerkt. Deze laten ontstaan en ontwikkeling van de gemeente zien. Van de oorspronkelijke landschappelijke patronen en de latere ver-

keerstechnische doorsnijdingen hierin tot de onstuimige groei van Nijkerk en Hoevelaken. Zo krijgen we letterlijk een goed (kaart)beeld van de gemeente, op basis waarvan besloten kan worden waar welke vorm van welstandsbeleid van toepassing is.

Sturen in plaats van toetsen

De gemeente Nijkerk voert al jaren een actief ruimtelijk beleid. De ervaring leert dat vooraf sturen betere resultaten geeft dan achteraf toetsen. Het welstandsbeleid is bedoeld om de gerealiseerde ruimtelijke kwaliteit voor langere tijd te behouden. Dat is iets anders dan bevriezen, want bouwwerken zijn in de eerste plaats bedoeld om te gebruiken. Uiteraard staan ontwerp en beheer niet los van elkaar: wat met soms grote inspanning gerealiseerd is, verdient niet alleen goed onderhoud maar soms ook bescherming via ruimtelijk beleid, waartoe ook het welstandsbeleid wordt gerekend.

Evaluatie

Nieuw beleid moet altijd op haar uitkomsten worden getoetst. Geldt voor welstand dat minder ook beter is? Qua bemoeienis wel, qua resultaten weten we dat nog niet. Vele middeleeuwse steden zijn zonder welstandstoezicht tot stand gekomen en in de renaissance had men aan eenvoudige 'keuren' voldoende om prachtige stadsgezichten te bouwen. Daartegenover staat dat Nieuw Zuid in Amsterdam zonder de toenmalige, vasthoudende schoonheidscommissie nooit dat mooie, samenhangende stadsdeel was geworden.

Ook voor de gemeente Nijkerk is het zoeken

naar een nieuw evenwicht. Daarom is voor de welstandsnota een opzet gekozen die relatief eenvoudig kan worden aangepast. In het hoofdstuk 'Meer of minder welstand' wordt al vooruitgelopen op de vraag, hoe met veranderende inzichten kan worden omgegaan.

Welstandsnota in het kort

Afweging van belangen

Het ruimtelijke toetsingsbeleid van de gemeente Nijkerk maakt een afweging tussen het privé en het algemeen belang. In algemene termen: wanneer het algemeen belang niet wordt geschaad, wordt het privé belang gehonoreerd. Dat geldt bijvoorbeeld voor de *vergunningvrije bouwwerken*, ruimtelijke ingrepen die zonder tussenkomst van de (gemeentelijke) overheid mogen worden opgericht.

Voor een bepaalde categorie bouwwerken gelden gemeentelijke sneltoetscriteria. Indien voldaan wordt aan deze criteria vindt er geen welstandstoets plaats. Zie hiervoor ook het laatste hoofdstuk van deze nota, de Beleidsregels welstandsvrij bouwen. Pas bij grotere bouwwerken geldt niet alleen de technische maar ook de esthetische beoordeling, *de welstandstoets*. In de gemeente Nijkerk worden vier welstandsregimes onderscheiden: welstandsvrij, beperkt, regulier en bijzonder, met een oplopende reeks toetsingscriteria. De welstandscommissie beoordeelt - behalve in de welstandsvrije gebieden - de gevolgen van de ruimtelijke ingreep voor de kwaliteit van de openbare ruimte, het algemene belang. Het nieuwe of aangepaste bouwwerk moet niet alleen aan de toegestane afmetingen conform het bestemmingsplan voldoen, maar ook aan 'redelijke eisen van welstand', zoals dat vroeger omschreven werd.

Objectief of subjectief?

Welstandseisen klinken subjectief en zijn dat ten dele ook. In de vorige welstandsnota is geprobeerd om dit subjectieve oordeel te objectiveren. Dat leidde tot veel criteria maar lang

niet altijd tot objectiviteit. De 'waarom' vraag kan altijd weer gesteld worden en in deze welstandsnota accepteren we dat: over smaak valt kennelijk te twisten. Wel wordt precies aangegeven waarop binnen een bepaald welstandsregime beoordeeld wordt. Een deskundige welstandscommissie en een vakbekwame architect moeten er vervolgens samen zien uit te komen. Daarbij gaat het niet om mooi of lelijk, maar om zaken zoals compositie, schaal, maat, ritme, verhoudingen, materialen, kleuren, kortom: over ontwerpen.

Beeldkwaliteitplan

Voor ontwikkelingen waarbij de ruimtelijke en/of functionele structuur verandert, biedt de welstandsnota geen soulaas, omdat het raamwerk hier niet meer of nog niet aanwezig is. Voor deze ruimtelijke ingrepen wordt in de regel een stedenbouwkundig plan gemaakt, waarin de nieuwe structuur wordt vastgelegd. Daarnaast is een beeldkwaliteitplan nodig, liefst in combinatie met supervisie. In zo'n beeldkwaliteitplan wordt vooruitgelopen op de nieuwe structuur en aangegeven hoe de bebouwing een plaats moet krijgen in het nieuwe, stedenbouwkundig plan. Het gaat dan om vooraf sturen op ruimtelijke kwaliteit, de welstandsnota staat tijdens de realisatie even 'buiten spel'. Daarna moet het welstandsregime voor deze gebieden worden bepaald. De gemeente Nijkerk huldigt het standpunt dat via een beeldkwaliteitplan ontwikkelde uitbreidingen de eerste jaren na voltooiing welstandsvrij zullen zijn.



wonen



werken



voorzieningen

verkeer

Overzicht

Hieronder zijn de verschillende vormen van ruimtelijke toetsing kort samengevat. Voor de vergunningvrije bouwwerken, bouwwerken die binnen de sneltoetscriteria vallen en bouwwerken in de welstandsvrije gebieden, is in ieder geval geen welstandstoetsing vereist. Bij wet is vastgelegd voor welke categorieën bouwwerken geen omgevingsvergunning nodig is. Op deze bouwwerken kan de gemeente geen invloed uitoefenen in het kader van welstandstoetsing. Ruimtelijke ingrepen die een nieuwe structuur met zich meebrengen in gebieden met een beeldkwaliteitplan vallen ook buiten de welstandstoetsing, omdat de welstandsnota hierin nog niet heeft kunnen voorzien.

Vergunningvrije bouwwerken

- een categorie van kleinere bouwwerken bij met name woningen
- onder bepaalde voorwaarden ook toegestaan bij bedrijven en andere bouwwerken
- waar het geldende bestemmingsplan dit toelaat zijn er ruime mogelijkheden om zonder omgevingsvergunning te bouwen
- geldt vooral aan de achterkanten van woningen
- van belang voor particulieren.

Sneltoetscriteria

- hebben betrekking op kleinere bouwprojecten zoals dakkapellen en aan- en uitbouwen bij woningen, agrarische bebouwing en kleine woningen in het buitengebied
- alleen geldend binnen het beperkte en reguliere welstandsregime.

Welstandsvrije gebieden

- voor deze gebieden gelden zelfs geen sneltoetscriteria

- alleen van toepassing op zorgvuldig geselecteerde bijzondere plekken
- van belang voor particulieren vanwege vrije kavels en ondernemers vanwege eenvoudige bedrijfsbebouwing.

Beperkt welstandsregime

- voor deze gebieden gelden wel de sneltoetscriteria
- alleen van toepassing buiten het ruimtelijk raamwerk.

Regulier welstandsregime

- ook voor deze gebieden gelden de sneltoetscriteria
- van toepassing binnen het ruimtelijk raamwerk.

Bijzonder welstandsregime

- vanaf dit regime zijn sneltoetscriteria niet meer mogelijk
- van toepassing in (zeer) waardevolle gebieden binnen het ruimtelijk raamwerk
- van belang voor gemeente.

Beeldkwaliteitplannen en supervisie

- vallen buiten het bestek van het ruimtelijk raamwerk en dus ook buiten de welstandsnota
- ruimtelijke transformaties in de vorm van herstructureringsprojecten en uitbreidingen
- van belang voor ontwikkelaars en gemeente.

Waarom welstand?

Ruimtelijke kwaliteit en beleid

De overheid heeft ruimtelijke kwaliteit ruim 20 jaar geleden als beleidsconcept omarmd, zo staat in de publicatie Landschap NH, uitgegeven in 2007 door WZNH adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit te Alkmaar. In de 4e Nota Ruimtelijke Ordening uit 1988 wordt de betekenis van ruimtelijke kwaliteit als volgt beschreven: *'Méér kwaliteit is van groot belang voor vele beleidsterreinen. Ook het ruimtelijk beleid zelf levert een eigen bijdrage aan de kwaliteit van ons stedelijk en landelijk gebied. Het ruimtelijk beleid is erop gericht de gebruikswaarde van een gebied te vermeerderen, de belevingswaarde te verhogen en de toekomstwaarde te vergroten. De concrete invulling van die ruimtelijke kwaliteit zal daarbij van geval tot geval verschillen'*. In de Nota Ruimte uit 2004 wordt deze stellingname weer herhaald.

Daarmee is wel gezegd wat de rijksoverheid met ruimtelijke kwaliteit beoogt maar niet wat het begrip nu precies inhoudt. Toch is dat volgens genoemde publicatie geen echt probleem. De schrijvers verwijzen naar Vitruvius, die in de eerste eeuw voor Christus met een vergelijkbare driedeling van ruimtelijke kwaliteit is gekomen:

- utilitas: bruikbaarheid, doelmatigheid
- venustas: schoonheid
- firmitas: stevigheid, duurzaamheid.

Deze verdeling komt goed overeen met de manier waarop, nog steeds volgens de publicatie van WZNH, ruimtelijke kwaliteit in Nederland operationeel wordt gemaakt:

- gebruikswaarde: functioneel, doelmatig bereikbaar
- belevingswaarde: identiteit, diversiteit, herkenbaarheid

- toekomstwaarde: uitbreidbaar, aanpasbaar, flexibel.

Belevingswaarde als invalshoek

Het begrip ruimtelijke kwaliteit heeft dus een lange geschiedenis en dankt haar bestaan misschien wel aan haar subjectieve karakter. Door het concreet te maken zou het begrip haar lading verliezen en wordt het onbruikbaar. Daarom kunnen we kennelijk goed leven met het ontbreken van een harde definitie. We herkennen ruimtelijke kwaliteit heus wel, vaak zonder het duidelijk onder woorden te kunnen brengen. Daarom is het ook zo lastig om bij nieuwe plannen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te benoemen, er is immers nog niets te ervaren.

Bij het bereiken van ruimtelijke kwaliteit heeft het welstandstoezicht een belangrijke functie. Haar betekenis heeft vooral betrekking op het onderdeel belevingswaarde van ruimtelijke kwaliteit. Vergeleken met gebruiks- en toekomstwaarde is de term belevingswaarde weer de minst meetbare en daardoor meest subjectieve. Daarmee heeft men het in het verleden soms moeilijk gehad, omdat welstandstoetsen als willekeurig en daarmee het welstandstoezicht als willekeur werden gezien, wat soms trouwens ook het geval was. Als reactie heeft men geprobeerd om de toetsing door welstand te concretiseren door aspecten te benoemen waarop beoordeeld wordt. Vaak heeft men de verleiding echter niet kunnen weerstaan om bij de criteria tevens de oplossingen aan te dragen. Op dergelijke subjectieve invullingen zitten opdrachtgevers en ontwerpers terecht niet te wachten. Ze leiden ook lang niet altijd tot ruimtelijke kwaliteit.

Beoordeling ontwerpen

Het is belangrijk dat architecten en plantoetsers in hun eigen rol blijven. Daarom moeten criteria niet formuleren hoe iets moet worden ontworpen maar waarop bij de beoordeling gelet wordt. Zo kan een gesprek ontstaan tussen architect(en) en degene(n) die de welstandstoets uitvoeren over wat de essentie is van een opgave op een bepaalde plek, wat de betekenis is voor de gemeente Nijkerk in het algemeen en de specifieke locatie in het bijzonder. Door ruimte te bieden aan ontwerpers, wint het advies van welstand aan kracht.

De door de gemeente gewenste transparantie bepaalt alleen waarop wordt getoetst, niet wat een architect zou moeten ontwerpen. Dat vergt van de welstandscommissie wel wat meer dan het checken van de welstandsnota. Het debat met de ontwerper wordt weer belangrijk en daarmee het vakmanschap en de overtuigingskracht van de beoordelaar. Dit alles ten behoeve van belevingswaarde en meer in het algemeen: ruimtelijke kwaliteit. Binnen het overheidsstreven naar ruimtelijke kwaliteit houdt welstandstoezicht zich dus vooral bezig met belevingswaarde. Opdrachtgevers en gebruikers maken zich van nature eerder druk over beide andere aspecten, de gebruiks- en toekomstwaarde. De architect die het geheel met elkaar in verband moet brengen kan zich door een welstandscommissie dus zeer gesteund voelen.



woningen van architect Verhoeven

Draagwijdte welstandstoezicht

Welstand en acceptatie

Met het welstandsregime geeft het gemeentebestuur aan, waar zij met Nijkerk, de overige kernen en het buitengebied naar toe wil, wat zij de moeite van het behouden of beschermen waard vindt en op welke plekken haar burgers meer vrijheid van handelen wordt toegestaan. Deze keuze vormt de *politieke* component van het welstandsbeleid.

De *maatschappelijke* kant van het welstandsbeleid is de zekerheid die burgers eraan kunnen ontlelen. Ondanks de algemene ergernis bij burgers over de welstandstoets realiseert men zich terdege dat men er ook persoonlijk belang bij kan hebben. Terwijl men zich stoort aan het commentaar op een eigen initiatief is men maar wat blij, dat de burens niet zomaar alles mogen bouwen. Het uitzicht op de omgeving en de waarde van het eigen onroerend goed worden zeer belangrijk gevonden. Veel burenruzies gaan immers over schuttingen en aan- en uitbouwen.

Architectuurbeleid

Wat kan men van welstand verwachten? Het welstandstoezicht maakt van slechte ontwerpen geen goede. Wel kan de welstandscommissie de grootste missers terugwijzen tot ze min of meer acceptabel zijn geworden. Zij kan architecten soms met raad en daad terzijde staan en ze de helpende hand bieden. De keuze voor een vakbekwame architect is natuurlijk een betere oplossing voor een goed resultaat. Een hierop gericht architectuurbeleid is dan ook zeer belangrijk. Welstand is in ieder geval geen garantie voor hoge kwaliteit, het bepaalt slechts de ondergrens voor wat nog net voldoende wordt geacht. Verkeerd welstands-

toezicht kan zelfs fnuikend zijn voor kwaliteit, omdat bijvoorbeeld via conservering op veilig wordt gespeeld of normatief wordt geopereerd, zonder oog voor nieuwe ontwikkelingen.

Waardering en goedkeuring

Welstandstoezicht en een goedkeuring op basis van ‘redelijke eisen van welstand’ zijn dus niet synoniem met een goed resultaat. Veel nu matig beoordeelde plannen uit het verleden hebben immers ooit wel een goedkeuring van een welstandscommissie gekregen. Dat is geen verwijt aan het welstandstoezicht maar een gevolg van zowel de beperkte invloed van de welstandstoets als van veranderingen in waardering voor stromingen in architectuur en stedenbouw.

Met hoeveel dedain wordt er tegenwoordig niet gesproken over de ‘bloemkoolwijken’ uit de jaren 70, die weer een kritische reactie waren op de massawoningbouw uit het decennium daarvoor? Dat relativeert in ieder geval het absolute belang van een esthetische beoordeling op de langere termijn. Ook omgekeerd kan na een periode van kritiek weer een moment van waardering aanbreken.

Als we architectuurhistorici mogen geloven heeft het zo’n 50 jaar nodig om ruimtelijke kwaliteit te herkennen. De goede plannen uit de jaren 70 gaan we dus weer tegemoet zien en daarna ook die uit de 80. En inmiddels weten we wat de kwaliteiten van de jaren 50 en 60 zijn.

Welstandskaart

Kaartbeeld

Een welstandskaart is een goed middel om het welstandsbeleid vorm te geven: een overzicht waar wel en waar geen welstandsbeleid van toepassing is. De keuze hiervoor wordt gemotiveerd vanuit de kwaliteiten die in de Ruimtelijke Atlas zijn genoemd. Tijdrovende gebiedsbeschrijvingen zijn niet meer nodig, het welstandsbeleid krijgt een algemene onderbouwing op structuurniveau, het raamwerk van de gemeente Nijkerk, dat ook voor andere doeleinden geschikt is.

Welstand wordt op deze manier een kwestie van keuzes op hoofdlijnen als onderdeel van het ruimtelijk beleid. Met dit beleid geeft de gemeente aan op welke plekken de ruimtelijke kwaliteit een algemeen belang vertegenwoordigt. Op andere plekken wordt daarentegen meer ruimte gegeven aan het particuliere belang van bewoner en eigenaar. Bij de afweging tussen openbaar en privé belang wil het bestuur meer ruimte geven aan initiatieven van inwoners van de gemeente.

Welstand en bestemmingsplan!

De welstandskaart blijft in principe beperkt tot de bestaande situatie. Grote afwijkingen van de stedenbouwkundige structuur kunnen niet door het welstandsbeleid worden gelegitimeerd, ook al zou de ruimtelijke kwaliteit hierdoor verbeteren. Hiervoor is een structuurvisie, ontwikkelingsplan, stedenbouwkundig plan of bestemmingsplan met haar juridische bescherming vereist, vaak gecombineerd met een beeldkwaliteitplan.

Een goed ruimtelijk beleid en hierop afgestemde bestemmingsplannen vormen de beste basis voor het welstandsbeleid op hoofdlijnen, omdat in het bestemmingsplan de bebouwingsvlakken, bouwenveloppen en/of bouwvolumes worden vastgelegd. Op plekken waar niet gebouwd mag worden, geldt natuurlijk ook geen welstandstoezicht.

Welstand of beeldkwaliteitplan?

Er zijn altijd situaties denkbaar waarbij de vraag kan worden gesteld of de welstandsnota voldoende basis biedt voor toetsing of dat er toch minimaal een beeldkwaliteitplan gewenst is. Wanneer het bestemmingsplan de veranderingen mogelijk maakt, is in principe de welstandsnota van toepassing, ook al is in het verleden geen beeldkwaliteitplan opgesteld. Wanneer wordt vooruitgelopen op een nieuw bestemmingsplan moet bij grotere opgaven wel een beeldkwaliteitplan worden gemaakt. De vraag is dus: wat is groot? Voor deze welstandsnota is dat allereerst: een duidelijke afwijking van de context, zoals een wijziging van ruimtelijke structuur van een locatie. Kortom, zodra het stratenpatroon verandert zou de welstandsnota voor de betreffende locatie buiten werking moeten worden gezet.



historische bebouwing gemeente Nijkerk

Supervisie en beeldkwaliteit

Supervisie

Grotere herstructureringsplannen en nieuwbouwprojecten moeten plaatsvinden binnen het kader van een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan. Wanneer tot zulke stevige ingrepen in stad of landschap wordt besloten, moet voor een dergelijk gebied een supervisor worden aangesteld die de kwaliteit bewaakt. Dit kan een gemeentelijke stedenbouwkundige zijn of een ervaren architect cq. stedenbouwkundige die hiervoor speciaal wordt benoemd. In plaats van één persoon kan ook een kwaliteitsteam worden ingesteld onder leiding van bijvoorbeeld de welstandscommissie. In deze persoon kunnen supervisie en welstandstoets prima gecombineerd worden.

In ieder geval moet bij grote transformaties het reguliere welstandsbeleid tijdelijk buiten werking gesteld, omdat een duidelijk kader in de vorm van een welstandsnota hiervoor ontbreekt. Zodra de plannen gerealiseerd zijn wordt de stadsplattegrond aangepast en kan door het gemeentebestuur vervolgens het welstandsregime worden bepaald. Vanaf dat moment heeft het beeldkwaliteitplan haar betekenis verloren, behalve wanneer hierin bijvoorbeeld ook voorstellen voor het beheer worden gedaan.

Beeldregie

De belevingswaarde waar welstandstoezicht zich mee bezighoudt, komt vooral tot uitdrukking in het ruimtelijk beeld, datgene wat van de bebouwing en de tussengelegen ruimte waarneembaar is. Wanneer de architect de producent is van het ruimtelijk beeld, ziet de welstandscommissie zichzelf graag als de regisseur ervan. Daarin vertoont zijn taak grote

overeenkomsten met die van stedenbouwkundige supervisoren bij grotere transformaties. Beeldregie is dan ook een goede term om de activiteiten te benoemen. Bij supervisie kan bijvoorbeeld een onderscheid worden gemaakt in drie opeenvolgende niveaus van regie:

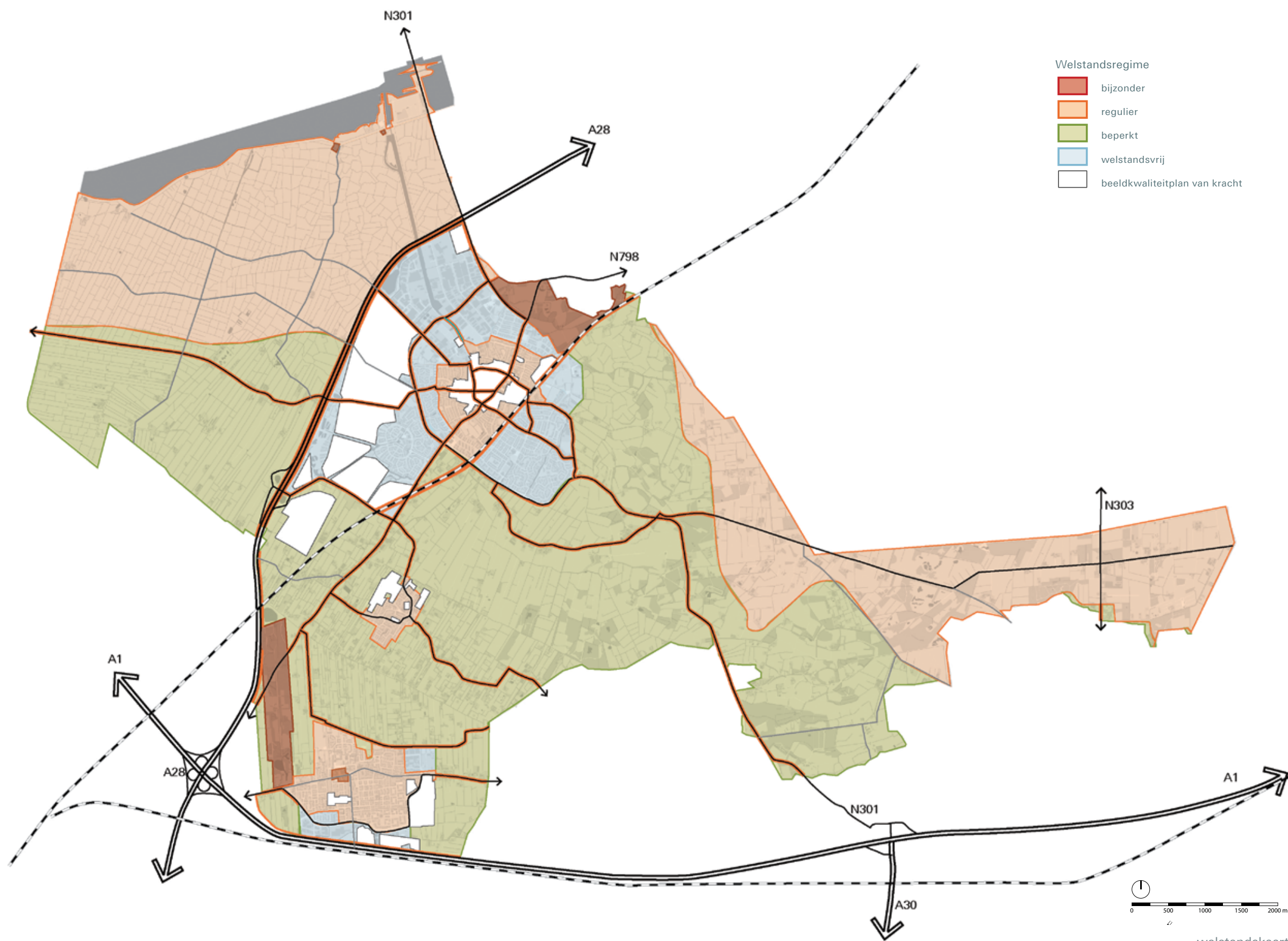
- hoge beeldregie: langs belangrijke ontsluitingen en parkzones, in het oog springende hoeken, aan representatieve pleinen en op kantorenlocaties
- middelhoge beeldregie: langs secundaire ontsluitingen, de hoeken van gesloten bouwblokken, aan buurtpleinen en plantsoenen en op bedrijventerreinen
- lage beeldregie: langs tertiaire ontsluitingen, binnen woongebieden en in industriegebieden.

Getrapte beeldregie biedt de mogelijkheid om accenten te leggen waar deze nodig zijn en ruimte te bieden waar dat mogelijk is. Het is dus ook een middel om het ruimtelijk beleid vorm te geven: de vraag waar overheidsbemoeienis wel en waar juist minder of misschien wel helemaal niet gewenst is. Datzelfde zou kunnen gelden voor het welstandstoezicht in het algemeen en past ook in het Nijkerkse streven om welstand te beperken tot waar het beslist nodig is. Beter geformuleerd: waar je welstand als onderdeel van het ruimtelijk beleid goed kunt gebruiken.

Van ontwerp naar beheer

De grote ontwikkelingsprojecten kunnen het bij een gedegen supervisie goed zonder welstandstoezicht stellen. In het ontwerptraject bestaat ook de mogelijkheid om opties te ontwikkelen voor bijvoorbeeld uit- en aanbouwen,

serres, dakkapellen, dakopbouwen, carports, bergingen, tuinafscheidingen en garages. Deze kunnen op voorhand een welstandsgoedkeuring krijgen zodat hiervoor geen beleid meer nodig is. Na enkele jaren maakt de ontwikkelingsfase plaats voor de beheerfase. Dan kan welstandstoezicht een belangrijke rol spelen bij de handhaving en het behoud van eerder bereikte ruimtelijke kwaliteiten. Tenminste als de gemeente dat behoud belangrijk vindt, een vraag die zij zich regelmatig zal moeten stellen. Vanuit een andere invalshoek kan ook worden gekozen voor minder gemeentelijke bemoeienis en ruimte worden gegeven aan initiatieven van bewoners via het welstandsvrij verklaren van nieuwe woongebieden.



Nijkerkse aanpak

Van beschrijving naar kaartbeeld

Het raamwerk van de gemeente en de stedenbouwkundige typologieën van de belangrijkste nederzettingen bieden een kader voor de bepaling van welstandsgebieden en welstandsregimes. Op basis van de kaartenatlas en de hieruit afgeleide welstandskaart kan het college van B&W met de gemeenteraad vaststellen, welke welstandsregimes worden onderscheiden en voor welk gebied welk welstandsregime geldt.

Waar wel en waar geen welstandstoezicht?

De keuze is gemaakt om vooral op welstand te toetsen in gebieden die deel uitmaken van het raamwerk, deze zijn immers karakteristiek voor de gemeente Nijkerk. Samengevat zou het welstandsbeleid dan betrekking hebben op:

- het ruimtelijk raamwerk: de lange lijnen door het landschap, zoals de rijks- en provinciale wegen en historische linten
- de nederzettingen: de randen van de bebouwingsvlakken van stads- en dorpscentra, woonwijken en bedrijventerreinen, zoals de overgangen naar het open landschap
- bijzondere bebouwing: de punten van of plekken rond monumenten, kunstwerken of bijzondere architectuur, zoals de kerktorens en molens maar ook bijzondere landgoederen.

Voor de dorpen binnen de gemeente geldt dat binnen de bebouwde kommen weer dezelfde verdeling in lijnen, vlakken en punten kan worden gemaakt.

Welke welstandsregimes worden onderscheiden?

Bij het welstandsbeleid wordt een onderscheid worden gemaakt tussen verschillende welstandsregimes. Hoeveel regimes gewenst zijn,

kan zowel bestuurlijk als inhoudelijk worden beargumenteerd. In de gemeente Nijkerk worden een vrij, beperkt, regulier en bijzonder welstandsregime onderscheiden. Daarbij wordt als volgt getoetst:

- welstandsvrij: voor deze gebieden geldt geen beoordeling (meer) door de welstandscommissie
- beperkt welstandsregime: het gebouw of object in relatie tot haar omgeving, de *stedebouwkundige* benadering
- regulier welstandsregime: het gebouw in haar omgeving maar ook als zelfstandig object, de *architectonische* benadering
- bijzonder welstandsregime: ook nog de details van het gebouw, de *esthetische* benadering.

Het verschil tussen de welstandsregimes waar de welstandscommissie zich mee bezighoudt is dus niet een kwestie van streng, strenger, strengst maar van een beoordeling op één, twee of maximaal drie schaalniveaus: omgeving, gebouw en detail. Afhankelijk van de situatie wordt een welstandsregime gekozen dat overeenstemt met de aanwezige kwaliteiten.

Waar geldt welk welstandsregime?

In het volgende overzicht wordt aangegeven voor welke plekken een beperkt, bijzonder of regulier welstandsregime wordt voorgesteld. De rest is in principe welstandsvrij. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het landelijk gebied van de gemeente Nijkerk als geheel en de afzonderlijke nederzettingen. Zo kunnen verschillen in beleid voor het buitengebied en de kernen doorklinken in het welstandsbeleid.

De vlakken, lijnen en punten keren ook weer terug in het welstandsbeleid. Zo kunnen vlakken hetzelfde regime krijgen als de ernaast gelegen lijnen, bijvoorbeeld de randen van het vlak of de routes erlangs, maar dat hoeft niet per se. Terwijl bijvoorbeeld bedrijventerreinen welstandsvrij zijn, krijgen belangrijke randen langs de rijksweg of belangrijke routes erdoorheen wel degelijk een welstandsregime. Ook een belangrijk punt zoals een kerktoren in een woonwijk kan als herkenningspunt desgewenst heel goed onder een hoger welstandsregime vallen dan de omgeving.

Gebieden in ontwikkeling binnen en buiten de bebouwde kom waarvoor een beeldkwaliteitplan geldt, vallen niet onder het welstandsbeleid, met uitzondering van bestaand stedelijk gebied. Het beeldkwaliteitplan voor de binnenstad van Nijkerk is bijvoorbeeld geen reden om hier het welstandstoezicht te staken omdat voor dit gebied geen afzonderlijke supervisor wordt aangesteld.

Zolang als een uitbreidings- of herstructureringsgebied nog niet voltooid is, gelden hiervoor de kwaliteitseisen of richtlijnen uit het beeldkwaliteitplan. Na afronding moet besloten worden welk welstandsregime voor dit gebied wenselijk is. Hiervoor hoeft in principe alleen de welstandskaart te worden aangepast. Daarnaast moeten de nieuwe ontwikkelingen ook regelmatig in de ruimtelijke atlas worden vastgelegd, zodat deze up-to-date blijft.

Kernen

In de kernen vinden de meeste bouwactiviteiten plaats. Naast nieuwbouw bestaan deze steeds vaker uit grotere en kleinere herstructureringsprojecten. Ook de bedrijventerreinen worden tot de kernen gerekend. De landgoederen worden gevoegd bij het buitengebied.

Monumenten

De als rijksmonumenten aangewezen panden in Nijkerk en Hoevelaken zijn beschermd in het kader van het rijksbeleid en vallen onder de monumentenwet. Omdat in de gemeente geen beschermde stads- of dorpsgezichten voorkomen ontbreekt hier de bescherming van de omgeving van de rijks- en gemeentelijke monumenten.

Van de door de gemeente onderzochte gebieden komen de binnenstad van Nijkerk en het Van Reenenpark als eerste in aanmerking. De Roemerstraat/Strasserstraat en de Van Renselaerstraat in Nijkerk bestaan uit enkele stroken sociale woningbouw uit het begin van de vorige eeuw en zijn heel goed ook als afzonderlijke monumenten te beschermen. Datzelfde geldt voor de zes woningen aan Ons Belang in Hoevelaken omdat langs dit doodlopende straatje geen andere bebouwing voorkomt. Park Weldam vormt als voormalig landgoed een groter ensemble maar het merendeel van de bebouwing heeft geen bijzondere architectonische kwaliteit. Bovendien is een deel van de ontsluitingslus uitgegeven en niet meer openbaar toegankelijk.

De bescherming van groepen van monumenten of andere waardevolle bebouwing kan alsnog plaatsvinden door de keuze van het juiste welstandsregime, het bijzonder regime. Dit kan gebeuren voor de hiervoor genoemde ensem-

bles maar ook voor afzonderlijke panden die bijvoorbeeld in een gebied met een regulier of beperkt regime liggen.

De archeologische percelen zijn niet vermeld in de welstandsnota. Deze rijks- en gemeentelijke monumenten liggen deels ondergronds, ze worden beschermd via verschillende bestemmingsplannen.

Bijzonder regime

Dit regime blijft voornamelijk beperkt tot de meest karakteristieke delen van de bebouwde kommen met rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Onder het bijzonder regime vallen het historische stadscentrum Nijkerk en het dorpscentrum van Hoevelaken. Het zijn de oudste delen van de dorpskern, waar zich vaak ook de belangrijkste monumenten bevinden. Daarnaast komen de gebieden in aanmerking die eerder zijn voorgesteld als beschermd stads- of dorpsgezicht. Voor Nijkerk zijn dat het Van Reenenpark, de Roemersstraat/Schrasserstraat en de van Renselaerstaat, voor Hoevelaken gaat het om Park Weldam en Ons Belang.

Regulier regime

Onder het reguliere regime valt de kern van Nijkerkerveen en de oudere woonwijken rond de centra van Nijkerk en Hoevelaken. Deze wijken dateren uit de jaren 50/60 en vanwege de beperkte woonoppervlakte zijn hier de komende jaren veel aanvragen voor uitbreidingen te verwachten. Ook het zuidelijke deel van het bedrijventerrein Arkervaart rond de zwaai kom krijgt een regulier regime vanwege de relatie met de kop van de historische binnenstad.

Beperkt regime

Hieronder vallen de recentere woonwijken en kleinere bedrijventerreinen uit de jaren 70/80 binnen de bebouwde kommen van Nijkerk en Hoevelaken. Deze gebieden zijn nog betrekkelijk stabiel omdat woningen en bedrijfsbebouwing relatief nieuw zijn.

Welstandsvrij

De recente woonwijken van Nijkerk en Hoevelaken zijn vaak met behulp van een beeldkwaliteitplan gerealiseerd en volgens duidelijke spelregels tot stand gekomen. Wanneer na de ontwerpfase de beheerfase intreedt, kan een grotere mate van ontwerp vrijheid worden ingevoerd en kunnen deze gebieden voor bijvoorbeeld 10 jaar welstandsvrij worden verklaard. Grote delen van de bedrijventerreinen Arkervaart en Watergoor in Nijkerk zijn nu al welstandsvrij. Ook de toekomstige uitbreidingen van Arkervaart worden na voltooiing in principe welstandsvrij, nadat ze op basis van een beeldkwaliteitplan zijn ontwikkeld en gerealiseerd. De bedrijventerreinen Hogenbrink en Horstbeek in Hoevelaken worden eveneens welstandsvrij.

Buitengebied

Het buitengebied valt uiteen in het open landschap westelijk van de zone Nijkerk-Nijkerkerveen-Hoevelaken en een halfopen landschap oostelijk daarvan. Het open landschap kent ook weinig bebouwing en het halfopen landschap relatief veel. In de stedelijke ontwikkelingszone tussen Nijkerk en Hoevelaken maakt het buitengebied geleidelijk plaats voor niet-agrarische functies, waaronder recreatieve voorzieningen.

Bijzonder regime

Dit regime blijft beperkt tot de landgoederen in het buitengebied die meestal ook in de buurt van bebouwde kommen liggen. Het gaat om landgoed ‘Salentein’ en de naastgelegen boerderij ‘Berecamp’ bij Nijkerk, de ‘Slichtenhorst’ met landgoed ‘De Neude’ ten zuidoosten van Nijkerk en landgoed ‘Hoevenlakense Bos’ bij Huize ‘Hoevelaken’.

Regulier regime

Onder het regulier regime valt zowel het polderlandschap westelijk als het kampenlandschap oostelijk van Nijkerk. Het open polderlandschap is relatief kwetsbaar voor bebouwing. In het halfopen kampenlandschap vormt juist de erfbebouwing een kenmerkend onderdeel van de omgeving.

Beperkt regime

Hieronder valt de landschappelijke zone tussen Nijkerk en Hoevelaken. Dit gebied kent al een grote diversiteit aan incidentele bebouwing onder invloed van de nabijgelegen kernen. Bij eventueel grote(re) projecten is hier juist een sterkere regie gewenst door middel van bijvoorbeeld beeldkwaliteitplannen en supervisie.

Welstandsvrij

In het buitengebied van de gemeente Nijkerk worden geen welstandsvrije gebieden voorgesteld.

Routes

Wanneer routes in ruimtelijk opzicht belangrijker zijn dan het gebied waar ze doorheen lopen, kunnen deze wegen een hoger welstandsregime krijgen. In open en half open landschappen is dat eerder nodig dan in besloten landschappen, waar het zicht door de dichtere beplanting in de regel beperkt maar die in de gemeente Nijkerk nauwelijks voorkomen. De welstandsvrije bedrijventerreinen langs de A28 bij Nijkerk en de A1 bij Hoevelaken krijgen op deze manier wel beeldregie in de zichtzone langs de snelweg.

Door wegen een eigen welstandsregime te geven wordt bewust rekening gehouden met de waarneming van bouwwerken vanaf de verschillende wegtypen in hun omgeving. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen wegen door de bebouwde kom en in het buitengebied. Omdat er geen bijzonder welstandsregime langs wegen in de gemeente voorkomt, blijft dit regime hier buiten beschouwing. De beide andere welstandsregimes worden gebruikt om een onderscheid te kunnen maken in de breedte van de betreffende zones:

- regulier welstandsregime buiten bebouwde kom: 200 meter
- regulier welstandsregime binnen bebouwde kom: 100 meter
- beperkt welstandsregime buiten bebouwde kom: 100 meter
- beperkt welstandsregime binnen bebouwde kom: 50 meter.

Het gaat bij de gehanteerde maten in principe om de eerste tranche bebouwing vanaf de wegzijde. Afhankelijk van de mate van geslotenheid van deze bebouwing kunnen ook volgende tranches worden meegenomen, mits deze binnen de afgesproken zones liggen. Bij de beoordeling hiervan gaat het om de zichtbaarheid vanaf de weg. Vanuit deze benadering worden op de digitale welstandskaart de zones vertaald naar concrete kavel- en/of eigendomsgrenzen. De digitale kaart is dan ook maatgevend, de analoge kaarten geven slechts een globale indruk van de zones.

Toetsingscriteria

Welstandsregimes

In deze welstandsnota worden naast welstandsvrije gebieden drie soorten welstandsregimes onderscheiden: beperkt, regulier en bijzonder. Ze vormen een oplopende reeks, waarbij de bouwaanvraag op steeds meer schaalniveaus wordt beoordeeld. Bij elk schaalniveau horen toetsingscriteria, waar in de praktijk overigens verschillend mee kan worden omgegaan:

- criteria die enige vrijheid beiden voor ontwerpers en beoordelaars
- criteria die precies omschrijven wat op welke plaats mogelijk is
- criteria die aangeven op welke ontwerpaspecten wordt beoordeeld.

In deze welstandsnota wordt uitgegaan van criteria die aangeven waarop een ontwerp wordt beoordeeld, zonder dat wordt aangegeven hoe het er precies uit moet zien. Aan de ene kant wil de gemeente Nijkerk ruimte bieden aan de architect om een eigen interpretatie van de opgave te ontwikkelen. Aan de andere kant moet ook een welstandscommissie worden aangesproken op zijn deskundigheid en niet alleen als controleur van de welstandsnota fungeren. Een welstandscommissie kan pas floreren wanneer zij het particuliere belang van het ingediende ontwerp kan koppelen aan haar bijdrage aan het algemene belang van de openbare ruimte, of dat nu een stad, dorp of landschap is. Voor zowel ontwerper als beoordelaar vormt vakmanschap de gemeenschappelijke factor, noodzakelijk voor de uitwisseling van ideeën over en weer.

Bij de beschreven welstandsregimes wordt in principe aangesloten bij al aanwezige kwaliteiten, andere zijn immers (nog) niet voorhanden. Dat betekent niet dat nieuwe ontwerpen uit principe moeten terugvallen op het idioom van de bestaande bebouwing, integendeel. Een nieuw gebouw mag en zal zich onderscheiden van aanwezige bebouwing, al was het maar omdat de gevel nog niet vervuld is. De vraag of een ontwerp is gebaseerd op overeenkomsten of juist verschillen met aanwezige architectuur is een zaak van architect en opdrachtgever, tenzij daar in het architectuurbeleid van de gemeente of in een beeldkwaliteitplan dwingende uitspraken over worden gedaan. De welstandscommissie mag in ieder geval niet fungeren als vertegenwoordiger van een bepaalde architectuurstroming.

Beperkt welstandsregime

Bij een beperkt welstandsregime wordt het gebouw of object alleen in relatie tot haar omgeving getoetst, de stedenbouwkundige benadering. Op dit niveau doet het bestemmingsplan in de regel uitspraken over oppervlakte en hoogte van de bebouwing, zonder in te gaan op de ruimtelijke vormgeving. Zo wordt de keuze tussen kappen of platte daken meestal vrijgehouden en is de rooilijn vaak een bebouwingslijn waar niet overheen mag worden gebouwd maar wel erachter. Dat betekent dat de precieze plaatsing van een gebouw op het erf en de eventuele nokrichting nog niet vastliggen.



welstandsvrij



beperkt regime



regulier regime



bijzonder regime

Een *beperkt welstandsregime* beperkt zich tot de volgende aspecten:

- het aansluiten bij de ruimtelijke structuur van de omgeving: open, half open of gesloten verkaveling
- het reageren op de bebouwing aan laan, straat of plein of in bouwblok: vrijstaand, twee aan-een gebouwd, in rijen, grondgebonden of gestapeld
- het handhaven of versterken van de specifieke kenmerken van het gebied: stedelijk, subuurbaan, dorpsachtig of landelijk
- de vormgeving van de overgang tussen openbaar en privé gebied: haag, hek of muur.

Regulier welstandsregime

Bij een regulier welstandsregime wordt het gebouw niet alleen in haar omgeving maar ook als zelfstandig object getoetst, de architectonische benadering. Op dit niveau doet ook een beeldkwaliteitplan uitspraken over de uitstraling en verschijningsvorm van de bebouwing, zonder de architectuur geheel vast te leggen.

Een *regulier welstandsregime* neemt ook de volgende aspecten mee:

- de geleding van het bouwvolume: verschillende bouwhoogten, accenten zoals torens of grote openingen
- de vormgeving van de gevel: verticale, horizontale, neutrale of onregelmatige geleding
- de keuze van de dakvorm: plat, hellend vlak of kap, zoals lessenaars-, zadel-, schilddak of mansardekap
- het gebruik van compositorische middelen: erkers, luifels, balkons, loggia's
- het gebruik van decoratieve middelen: (uitkragende) daklijsten, raamlijsten, gevelbanden.

Bijzonder welstandsregime

Bij een bijzonder welstandsregime wordt het gebouw niet alleen als zelfstandig object maar ook in haar details getoetst, de esthetische benadering. Op dit niveau doet soms ook een beeldkwaliteitplan uitspraken en kan ook een supervisor werkzaam zijn.

Een *bijzonder welstandsregime* sluit af met de volgende aspecten:

- de keuze tussen continuerend of contrastrend materiaalgebruik: baksteen, beton, hout, metaal of kunststof in delen of platen
- de toepassing van kleuren: natuurlijke materiaaltinten of kleur als toegevoegd compositiemiddel
- de raamindeling: niet onderverdeelde vlakken, opbouw door stijlen en regels, verdeling in richels en roeden
- de detaillering: dakrand en dakgoot, hemelwaterafvoeren en opvangbakken, ramen en kozijnen, hekwerken en bijzondere elementen
- de toepassing van ornamenten: sluitstenen, hoekstenen, tegeltafbeeldingen, kunstwerken aan de gevel etc.

Reclamebeleid

Relatie met de omgeving

Reclame hoort bij een stad, zeker bij de binnenstad van Nijkerk. Vanouds maakten winkeliers via uithangborden bekend waaruit hun nering bestond of ze schilderden hun firmanaam op ramen of lijsten. De reclameschildering op blinde muren was ook lang heel geliefd. Welstandscommissies vonden het destijds vaak maar niets maar in steden als Kampen en Leiden zijn ze deels weer teruggebracht als cultuurhistorisch object. Ook de emaille reclameschilden waren welstandscommissie een gruwel, sommige gevels hingen er vol mee. Nu zijn het gewilde verzamelobjecten waar veel geld voor wordt geboden.

Reclame uitingen roepen kennelijk tegenstrijdige gevoelens op. Ze tarten volgens sommigen de goede smaak maar vaak blijken ze vooruit te lopen op wat we later alsnog mooi gaan vinden. Daarom wil Nijkerk aan de ene kant ruimte bieden aan reclame-uitingen maar aan de andere kant letten op de invloed op de omgeving. Die kan en mag in een winkelgebied anders zijn dan op een bedrijventerrein en in een woonwijk anders dan rond een sportveld. Daarbij is de stelregel: niet meer regelen dan nodig is!

Het reclamebeleid volgt in principe de welstandsnota. De vier welstandsregimes zijn niet alleen van toepassing op gebouwen maar ook op reclame-uitingen op of aan het gebouw en op het eigen terrein. Het Beeldkwaliteitplan Binnenstad bepaalt niet alleen de inrichting van de openbare ruimte in het historisch centrum maar ook de reclame-uitingen in het openbaar domein. De Algemene Plaatselijke Verordening regelt

de reclame-uitingen in het openbaar gebied in de gehele gemeente, behalve in de binnenstad van Nijkerk. De dorpscentra van Hoevelaken en Nijkerkerveen hoeven vanuit het reclamebeleid gezien dus geen eigen beeldkwaliteitplan te krijgen.

Reclame en welstand

Het reclamebeleid volgt de welstandsnota op het gebied van eisen die aan reclame op gebouwen worden gesteld, zowel binnen de kernen als in het buitengebied. De eisen moeten corresponderen met het geldende welstandsregime omdat de reclame toets niet zwaarder of lichter zou mogen zijn dan de bouwkundige beoordeling.

Volgens deze benadering zijn de vier welstandsregimes dus niet alleen van toepassing op gebouwen maar ook op reclame-uitingen op of aan het gebouw en op het eigen terrein volgens de volgende oplopende reeks:

- welstandsvrij: geen enkele ruimtelijke toets, ook de reclame welstandsvrij
- beperkt regime, stedenbouwkundige toets: plaatsing op eigen terrein of aan/op gebouw
- regulier regime, architectonische toets: vormgeving en uitvoering reclame-uiting(en)
- bijzonder regime, esthetische toets: detaillering en materiaalkeuze en kleurgebruik.

Beeldkwaliteitplannen

Bij ruimtelijke regie via beeldkwaliteitplannen – zoals voor de binnenstad van Nijkerk – is de welstandsnota niet van toepassing. Dat betekent dat ook reclame-uitingen via het beeldkwaliteitplan moeten worden geregeld. Bij gebouwen zou dat kunnen gebeuren op een vergelijkbare wijze als in de welstandsnota.

Reclame wordt in dat geval gezien als integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Daarnaast gaan beeldkwaliteitplannen over de inrichting van de openbare ruimte, de materiaaltoepassing en het straatmeubilair. Daarbij horen ook de reclame-uitingen in het openbaar domein die in andere gevallen worden geregeld via de Algemene Plaatselijke Verordening zoals:

- reclames op en aan straatmeubilair zoals banken, prullenbakken, fietsenrekken, lichtmasten,abri's
- reclames in uitstalstroken op borden, displays, kledingrekken, kramen, (haring)karren
- vrijstaande reclame-uitingen zoals vlaggen, banieren, billboards, reclamemasten
- horeca reclame zoals terrasstoelen, terraschermen, parasols.

Algemene Plaatselijke Verordening

De APV ten slotte regelt de reclame-uitingen in het openbaar gebied in de gehele gemeente Nijkerk, zowel in de kernen als in het buitengebied. In gebieden waarvoor een beeldkwaliteitplan geldt, kan de APV buiten werking worden gesteld. In de APV kunnen bijvoorbeeld de volgende eisen worden gesteld:

- geen reclame in openbaar gebied zonder toestemming van de gemeente als grondeigenaar
- uitzonderingen zoals abri's, reclames aan lichtmasten, reclamemasten langs snelwegen, tijdelijke reclame-uitingen voor bijvoorbeeld evenementen worden afzonderlijk beoordeeld
- reclames op eigen terrein worden alleen toegestaan ten behoeve van betreffende winkel of bedrijf
- voor het gehele gemeentelijk grondgebied, ook de welstandsvrije gebieden, geldt een excessenregeling.



Beleidsregels welstandsvrij bouwen

Welstandsvrije bouwwerken

Bouwen zonder welstandstoets geldt uiteraard voor de vergunningvrije bouwwerken en voor welstandsvrije gebieden maar ook voor bepaalde categorieën bouwwerken in gebieden met een beperkt of regulier welstandsregime. De volgende bouwwerken zijn welstandsvrij indien ze voldoen aan de in dit hoofdstuk gestelde criteria en geen monumentenstatus hebben:

- aan- en uitbouwen;
- bijgebouwen;
- erfafscheidingen;
- dakkapellen;
- agrarische bedrijfsbebouwing en kleine woningen.

In onderstaande paragrafen worden de criteria genoemd voor bovenstaande bouwwerken. Alleen als aan deze criteria wordt voldaan is het bouwwerk welstandsvrij. In gebieden met een bijzonder welstandsregime geldt voor deze bouwwerken echter wel altijd een welstandstoets.

Kernen

- Het bouwen van aanbouwen/uitbouwen op zij- en achtererven is welstandsvrij, met dien verstande dat:
 - 1 m afstand tot de weg en/of het openbaar groen in acht moet worden genomen;
 - 1 m afstand tot het voorerf in acht wordt genomen;
 - de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van vloer van de eerste verdieping plus 25 cm met een maximum van 4 m.

- Het bouwen van bijgebouwen op zij- en achtererven is welstandsvrij, met dien verstande dat:
 - 1 m afstand tot de weg en/of het openbaar groen in acht moet worden genomen;
 - 1 m afstand tot het voorerf in acht wordt genomen;
 - de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m en de nokhoogte lager dan 6 m is.

- Het plaatsen van een erfafscheiding (tuinmuren en schuttingen) op zij- en achtererven is welstandsvrij, indien:
 - de hoogte niet meer bedraagt dan 2 m.

- Het bouwen van een dakkapel op het hoofdgebouw (woning) is welstandsvrij als:
 - wordt gebouwd op het achterdakvlak.

- Het plaatsen van dakramen in het hoofdgebouw aan de voor-/zij-/achterkant is welstandsvrij.

- Het bouwen van carports/overkappingen (voor-/zij-/achterkant) is welstandsvrij als:
 - de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 - deze niet voorbij de voorgevelrooilijn uitkomen.

Buitengebied

- Het bouwen van Agrarische bedrijfsbebouwing (niet zijnde de bedrijfswoning(en) met de daarbij behorende bijgebouwen) is welstandsvrij als:
 - deze kleiner is dan 200 m² en/ of 1.000 m³;
 - indien groter, de nokrichting haaks op de weg of hetzelfde is als de bestaande bebouwing (dus geen plat dak) en indien de kopgevels in metselwerk worden uitgevoerd of wanneer dezelfde materialen en kleuren als de aanwezige bebouwing worden toegepast.

- Het bouwen van een recreatiewoning is welstandsvrij als:
 - deze niet op een recreatieterrein is gelegen;
 - deze niet zichtbaar is vanaf de weg.

- Het bouwen van een WK-1 woning (zgn. ‘kleine woning’) is welstandsvrij als:
 - deze niet vóór een hoofdgebouw wordt gesitueerd.

Colofon

6 februari 2013

Kenmerk versie 5

Projectnummer 2771

Ontwerp

Johan Galjaard

Karlijn Verwers

met medewerking van

Projectgroep Welstand 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

't Zand 17

Postbus 465

3800 AL Amersfoort

telefoon: 033 470 11 88

internet: www.svp-svp.nl