

Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan

2

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels		5
Bijlage 1	Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen gemeente Nijkerk	6
Bijlage 2	Beleidsplan Ontwikkeling Groene Buffer Nijkerk-Amersfoort-Hoevelaken	14
Bijlage 3	Overzicht vergunningen Wet natuurbescherming	67
Bijlage 4	Erfinrichtingsplan Barneveldseweg 166	69
Bijlage 5	Lijst van bedrijven aan huis	71
Bijlage 6	Staat van bedrijfsactiviteiten	73
Bijlage 7	Inrichtingsplan Slichtenhorsterweg 27	77
Bijlage 8	Inrichtingsplan Eerste Kruishaarseweg 2	79
Bijlage 9	Inrichtingsplan Bunschoterweg 50	81
Bijlage 10	Inrichtingsplan Den Akker 10	83
Bijlage 11	Beplantingsplan Schoolstraat 62	85
Bijlage 12	Inrichtingsplan De Veenhuis 7	87
Bijlage 13	Inrichtingsplan Prinsenweg 55	90
Bijlage 14	Inrichtingsplan Beulekamperweg 7	92
Bijlage 15	Erfadvies Klaarwaterweg 12-12a	96
Bijlage 16	Te slopen Slichtenhorsterweg 18c	109
Bijlage 17	Erfinrichtingsplan Slichtenhorsterweg 18c	111
Bijlage 18	Erfinrichtingsplan Nieuwe Voorthuizerweg 15	113
Bijlage 19	Erfrinrichtingsplan Nieuwe Voorthuizerweg 32	118
Bijlage 20	Erfinrichtingsplan Woudweg 18a	120
Bijlage 21	Erfinrichtingsplan Schoolstraat 111-113	130
Bijlage 22	Inrichtingsplan Nijkerkerveenweg 5a	132
Bijlage 23	Erfinrichtingsplan Weldammerlaan 8	134
Bijlage 24	Inrichtingsplan Bunschoterweg 58	136

Bijlage 25	Te slopen gebouwen Veenwal 8	147
Bijlage 26	Erfinrichtingsplan Veenwal 8	149
Bijlage 27	Erfinrichtingsplan Hogebrinkerweg 30	151
Bijlage 28	Inrichtingsplan Kamersteeg 4	153
Bijlage 29	Bepantingsplan Zelderseweg 12a	175
Bijlage 30	Inrichtingsplan Nieuwe Voorthuizerweg 9b	187
Bijlage 31	Te slopen gebouwen, Slichtenhorsterweg 26	189
Bijlage 32	Erfinrichtingsplan Slichtenhorsterweg 26	191
Bijlage 33	Inrichtingsplan landschap Kamersteeg	193

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen gemeente Nijkerk

COLLEGEBSLUIT

Zaaknummer: 140703

Het college van burgemeester en wethouders van Nijkerk;

- Gelet op het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onderdeel a, aanhef en onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Gelet op het bepaalde in artikel 2.23a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Gelet op het bepaalde in artikel 4, aanhef en onderdelen 9 en 11, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- Gelet op het bepaalde in artikel 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht;
- Gelet op het bepaalde in en artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t :

vast te stellen de **Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen gemeente Nijkerk**

Artikel 1 Algemene bepalingen:

1. Voor zover de begrippen niet nader worden omschreven in deze beleidsregels hebben zij dezelfde betekenis als in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht.
2. In deze beleidsregels wordt verstaan onder:
 - a. besluit: een besluit van het college van burgemeester en wethouders tot buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan, om bestaande bebouwing of bestaande bebouwingsmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht als pré-mantelzorgwoning in gebruik te nemen;
 - b. buitenplanse afwijking: een omgevingsvergunning waarmee met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht, kan worden afgeweken van het bestemmingsplan;
 - c. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk;
 - d. mantelzorg: intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;
 - e. pré-mantelzorg: de mantelzorg(vraag) zonder de aanwezigheid van een zorgindicatie;
 - f. pré-mantelzorgwoning: een zelfstandige woonruimte van maximaal 100 m², en
 - g. zelfstandige woonruimte: een woonruimte welke een eigen toegangsdeur heeft en waarbij de bewoner(s) van die zelfstandige woonruimte eigen kook- en sanitaire voorzieningen hebben en deze niet delen met de overige bewoners buiten die woonruimte.

Artikel 2 Aanvraag

De aanvraag voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan voor een pré-mantelzorgwoning gaat naast de voorgeschreven stukken in ieder geval vergezeld van de volgende informatie en stukken:

- a. volledige (persoons)gegevens van de gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning en de bestaande sociale relatie tussen verzoekers;

- b. bewijs van eigendom van de zelfstandige woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;
- c. adres en kadastrale gegevens van de zelfstandige woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
- d. het aantal personen dat de pré-mantelzorgwoning en de hoofdbewoning gaat bewonen;
- e. plattegrond(en) van de bestaande en nieuwe woonsituatie(s), voorzien van de oppervlaktelaten en een overzicht van voorzieningen;
- f. een omschrijving van de motieven, waarom u van mening bent dat medewerking aan uw bouwplan in afwijking van het bestemmingsplan nodig is;

Artikel 3 Besluit

In het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor een pré-mantelzorgwoning voor een periode van tien jaar (middels een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan) vermeldt het college in ieder geval de volgende informatie:

- a. de eigenaar van de pré-mantelzorgwoning waarop de buitenplanse afwijking betrekking heeft;
- b. het adres van pré-mantelzorgwoning waarop de buitenplanse afwijking betrekking heeft;
- c. het maximum aantal bewoners van de pré-mantelzorgwoning;
- d. de volledige (persoons)gegevens van de gebruikers van de pré-mantelzorgwoning (of hoofdbewoning);
- e. de einddatum van de termijn van ten hoogste tien jaar;
- f. de motivatie voor het verlenen van de vergunning;
- g. de eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de buitenplanse afwijking zijn verbonden;
- h. de overeenkomst tussen vergunninghouder en college.

Artikel 4 Voorwaarde

Als voorwaarde bij het besluit wordt in ieder geval opgenomen dat de buitenplanse afwijking niet mag leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft. Er dient sprake te zijn van een stedenbouwkundige inpassing in de omgeving van het gebouw.

Artikel 5 Duur van de omgevingsvergunning

Op grond van het BOR bijlage II, artikel 4 onderdeel 11 heeft de verstrekte vergunning een tijdelijk karakter voor de termijn van ten hoogste 10 jaar. Na tien jaar of eerder komt de vergunning te vervallen indien sprake is van mantelzorg overeenkomstig de definitie van mantelzorg in het BOR bijlage II. Is na deze termijn geen sprake van mantelzorg dan dienen de woonvoorzieningen (zoals keuken, badkamer en toilet) uit de pré-mantelzorgwoning te worden verwijderd, ofwel de in zijn geheel of in delen verplaatsbare pré-mantelzorgwoning dient te worden verwijderd. Voorgaande geldt ook bij vroegtijdige beëindiging van de (pré-)mantelzorg situatie.

Artikel 6 Meldingsplicht

Wordt de pré-mantelzorgrelatie voortijdig beëindigd dan dient de vergunninghouder dit onverwijld te melden bij de Omgevingsdienst De Vallei via info@oddevallei.nl.

Artikel 7 Weigering

Het college weigert een omgevingsvergunning-aanvraag om buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan voor een pré-mantelzorgwoning indien;

- a. er geen sprake is van een bestaande sociale relatie tussen (pré)mantelzorgverlener en -ontvanger;
- b. de bewoner van een pré-mantelzorgwoning niet de zeventig jarige leeftijd heeft bereikt;
- c. de pré-mantelzorgwoning de maximale oppervlakte van 100 m² overschrijdt;
- d. de pré-mantelzorgwoning uit meer dan één bouwlaag bestaat;
- e. er sprake is van een huishouden bestaande uit meer dan twee personen;
- f. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de buitenplanse afwijking zou leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan

- wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, dan wel de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- g. niet wordt voldaan aan de parkeernorm zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2014, dan wel de op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning geldende opvolger van voornoemde Nota.
 - h. het (deel van het) gebouw waarvoor de buitenplanse afwijking is aangevraagd niet voldoet aan geldende wet- en regelgeving;
 - i. er reeds een pré-mantelzorgwoning op desbetreffend perceel aanwezig is.

Artikel 8 Intrekken

- a. Het college kan het besluit intrekken indien vergunninghouder één jaar na het onherroepelijk worden van het besluit geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning of reeds gerealiseerde pré-mantelzorgwoning langer dan een jaar niet gebruikt is in het kader van het verstrekken of ontvangen van pré-mantelzorg. Na intrekking dient de vergunninghouder de in zijn geheel of in delen verplaatsbare pré-mantelzorgwoning of – indien deze is gerealiseerd in een bijbehorend bouwwerk of bedrijfswoning – de gerealiseerde woonvoorzieningen (zoals keuken, badkamer en toilet) te verwijderen.
- b. Het college gaat niet eerder tot intrekking van het besluit over, dan dat degene voor wie het besluit tot intrekking wordt genomen bij aangetekende brief is gewaarschuwd dat hij het besluit zal intrekken. Vergunninghouder wordt in de gelegenheid gesteld zich door of namens het college te doen horen alsmede een voor het door het college bepaalde datum alsnog van de vergunning gebruik te maken.

Artikel 9 Hardheidsclausule

Het college handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Artikel 10 Inwerkingtreding

- a. Dit besluit wordt bekendgemaakt in het gemeenteblad en treedt in werking op de dag na bekendmaking.
- b. Twee jaar na inwerkingtreding van dit besluit zal het beleid worden geëvalueerd.

Artikel 11 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen'

Aldus besloten in de collegevergadering
van 13 juli 2021

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,

de burgemeester,


de heer D.J. van Huizen


de heer mr. drs. G.D. Renkema

ALGEMENE TOELICHTING

Waarom een beleidsregel pré-mantelzorg?

Gemeente Nijkerk wordt geconfronteerd met in de komende jaren een toenemende vergrijzing van de bevolking. Steeds meer senioren willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Dit is ook rijksbeleid en wordt gestimuleerd door de wet- en regelgeving (o.a. de WMO). Vanuit het oogpunt van zelfredzaamheid vindt de gemeente het belangrijk dat burgers, ook met een zorgindicatie zo lang mogelijk in de eigen woonomgeving in de nabijheid van het eigen sociale netwerk kunnen blijven wonen en actief zijn. Voor mensen die een zorgindicatie hebben is dit mogelijk gemaakt met de regeling voor (tijdelijke) huisvesting ten behoeve van mantelzorg in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (lees hierna WABO).

De gemeente Nijkerk wil ook meewerken aan de situatie waarbij senioren of burgers met fysieke en/of psychische klachten die nog géén directe zorg (geen zorgindicatie) nodig hebben, hun woonsituatie al vooruitlopend op een mogelijke zorgvraag kunnen klaarmaken (en al gebruik maken) voor een eventuele toekomstige mantelzorgsituatie. In deze situatie wordt voor elkaar gezorgd en zodra er een concrete mantelzorgvraag ontstaat, is de woonsituatie al aangepast op de zorgvraag. Er is hier sprake van een pré-mantelzorgverzoek. In deze beleidsregel worden de voorwaarden vastgelegd op basis waaraan de gemeente meewerkt aan een pré-mantelzorg-woonverzoek. De beleidskeuzes die in deze beleidsregel zijn gemaakt zijn te herleiden uit het onderzoeksrapport Langer Thuis in Nijkerk. Dit onderzoeksrapport is namens gemeente Nijkerk opgesteld door Atrivé.

Wat is mantelzorg en wat is er nu geregeld?

Mantelzorg is onbetaalde en vaak langdurige zorg voor zieke familieleden of vrienden. Dit kan verzorging zijn of hulp bij dagelijkse activiteiten. De overheid maakt het mogelijk dat mantelzorgers en verzorgden in elkaars nabijheid kunnen wonen. In de WABO (en het Besluit Omgevingsrecht, lees hierna BOR) is geregeld dat mantelzorgwoningen vergunningsvrij geplaatst mogen worden in de tuin van de verzorgden of degenen die de mantelzorg verlenen. Zo'n mantelzorgwoning mag ook in een woning of een bestaand bijgebouw worden gerealiseerd. Dit laatste vindt steeds vaker plaats in de bebouwde kernen.

Dat er geen vergunning nodig is, wil niet zeggen dat er geen regels gelden bij de bouw van zo'n woning. De mantelzorgwoning moet gewoon voldoen aan geldende wet- regelgeving. Mantelzorgwoningen zijn op grond van de WABO tijdelijke woningen. Houdt de mantelzorg op, dan mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als woning. Een mantelzorgwoning is alleen vergunningsvrij als de mantelzorgrelatie kan worden aangetoond met een door een huisarts, wijkverpleegkundige of andere sociaal-medische adviseur afgegeven zorgindicatie . Kortom, voor een vergunning-vrije mantelzorgwoning moet aan strikte voorwaarden en criteria ten aanzien van de zorgbehoefte worden voldaan. In sommige situaties wordt echter niet voldaan aan deze voorwaarden maar is het combineren van wonen en mantelzorg uit het bestaande sociale netwerk wel de meest gewenste huisvestingsvorm.

Met deze beleidsregel wil de gemeente Nijkerk meewerken om pré-mantelzorg mogelijk te maken.

Hoe willen we in de gemeente Nijkerk omgaan met pré-mantel zorgwoonverzoeken?

De bestemmingsplannen van de gemeente Nijkerk voorzien niet in de mogelijkheid om een 2e woning in de (achter)tuin te bouwen. De gemeente werkt daar in het algemeen ook niet aan mee. De gemeente vindt het wel belangrijk dat de burgers zo lang mogelijk in de eigen woonomgeving kunnen blijven wonen en naar vermogen meedoen in de samenleving. Het sociaal maatschappelijke beleid van de gemeente steekt in op de zelfredzaamheid van de burgers. Een passende (zorg)woning draagt hieraan bij. Als mensen in de woonsituatie vooruit willen lopen op een toekomstige mantelzorgrelatie, dan vindt de gemeente dat een goede ontwikkeling. Vanuit deze gedachten worden pré-mantelzorgwoningen onder strikte voorwaarden mogelijk gemaakt.

Op welke wijze willen we meewerken?

De gemeente Nijkerk werkt mee aan pré-mantelzorgwoningen met een tijdelijke omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning geldt voor een periode van maximaal 10 jaar. Na 10 jaar komt de omgevingsvergunning te vervallen (of eerder in geval van overlijden of verhuizing naar bijvoorbeeld een verpleeghuis). De vergunning komt ook te vervallen als in de loop van de 10 jaar een

'echte' mantelzorgsituatie ontstaat die voldoet aan de vergunningvrije regeling, conform de bepalingen uit het BOR. De premantelzorgwoning gaat dan over in een vergunningvrije mantelzorgwoning. De termijn van 10 jaar kan niet verlengd worden.

Onder welke voorwaarden?

De voorwaarden moeten zoveel mogelijk aansluiten bij de uitgangspunten rondom mantelzorg. De vijf genoemde voorwaarden zijn:

- a. Er sprake moet sprake zijn van een bestaande sociale relatie tussen verzoekers. Dit betekent een sociale relatie tussen de verzoekers en vaak is dit een familieband of gebaseerd op duurzame vriendschap.
- b. Een leeftijdsgrens is noodzakelijk om van een pré-mantelzorgverzoek te kunnen spreken. Een redelijke leeftijdsgrens is zeventig jaar. Daarna ontstaat vaak de behoefte om kleiner te gaan wonen en wordt de kans op een zorgrelatie groter. Voor deze leeftijdsgrens is ook gekozen omdat na het verstrijken van de tijdelijk vergunning, een leeftijd is bereikt, waarbij het waarschijnlijker is dat 'echte' mantelzorg nodig is en dan als zodanig voorgezet kan worden. Dit laat onverlet dat ook burgers jonger dan zeventig jaar, die geconfronteerd worden met een zorgvraag, voortkomend uit bijvoorbeeld een progressief verlopend ziektebeeld of handicap, een aanvraag kunnen indienen. Voor specifieke situaties is een hardheidsclausule in de regeling opgenomen.
- c. De derde voorwaarde die gesteld wordt is dat de pré-mantelzorgwoning gerealiseerd wordt binnen de bestaande bebouwing of binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden volgens het bestemmingsplan of de Wabo (vergunningsvrij bouwen). Dit om te voorkomen dat de nieuwe situatie leidt tot een verdere (ongewenste) versterking van de omgeving. Als de premantelzorgwoning is gelegen buiten de bebouwde kom dan is de maximaal toegestane oppervlakte die volgt uit artikel 2, aanhef en onderdeel 3 of artikel 3, aanhef en onderdeel 1, van Bijlage II bij het Bor niet van toepassing, mits wordt voldaan aan de volgende eisen: a. de premantelzorgwoning is in zijn geheel of in delen verplaatsbaar; en b. de oppervlakte van de premantelzorgwoning bedraagt niet meer dan 100 m². De oppervlakte van 100 m² is opgenomen om een naadloze overgang tot de vergunningvrije bouwmogelijkheden te verzekeren;
- d. Naast eerder genoemde maximale oppervlakte is er ook een voorwaarde opgenomen dat slechts één bouwlaag mogelijk is. Deze voorwaarde is, eveneens, opgenomen om een naadloze overgang van de pré-mantelzorg naar vergunningvrije mantelzorg te verzekeren.
- e. Vervolgens wordt de algemene voorwaarde gesteld dat de nieuwe pré-mantelzorgwoning niet mag leiden tot een verslechtering van de woonsituatie in het algemeen (voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, geen onevenredige afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen erven en bedrijvigheid).
- f. Specifiek is de voorwaarde voor de parkeerdruk. Bij de realisatie c.q. het tot stand komen van een (pre)mantelzorgwoning dient geparkeerd te worden op eigen terrein. Indien dit niet mogelijk is, dient aanvrager/initiatiefnemer (bij afwezigheid van eigen terrein) aan te tonen dat de parkeerdruk in het openbaar gebied niet hoger wordt dan 85%.

Wettelijk kader

Tijdelijke pré-mantelzorgwoningen worden alleen toegestaan indien verwacht wordt dat binnen tien jaar een vergunningvrije mantelzorgsituatie ontstaat. Vandaar dat zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de wettelijke uitgangspunten van het vergunningsvrije regime, zoals opgenomen in het BOR. Met deze beleidsregel wordt aangegeven hoe invulling zal worden gegeven aan artikel 4, aanhef, onderdeel elf, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (BOR) bij aanvragen om pré-mantelzorgwoningen. Voordeel van de beleidsregel is dat deze duidelijkheid en rechtszekerheid geeft aan de burger. Ook maakt het beleid het mogelijk om als gemeente sneller te reageren op aanvragen.

Binnen het wettelijk kader van Wabo en BOR kan het college van een bestemmingsplan afwijken. De mogelijkheid daartoe is in de Wabo en BOR ruim omschreven. Het is wenselijk om pré-mantelzorgwoningen zowel binnen als buiten de bebouwde kom toe te staan en hiervoor beleid te

formuleren, waardoor bij de beoordeling van een aanvraag een eenduidige belangenafweging kan plaatsvinden. Daarom is deze, op wet- en regelgeving ter zake juridisch getoetste beleidsregel opgesteld.

Evaluatie en monitoring

Het beleid wordt na twee jaar geëvalueerd. Zo nodig zal een bijstelling van de beleidsregels worden voorgesteld. Met het oog op de evaluatie wordt gemonitord op welke percelen een vergunning pré-mantelzorg is verleend. Bovendien kan op deze wijze tijdig worden gehandhaafd in het geval van intrekken of beëindiging van de vergunning, dan wel van de mantelzorgsituatie.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1 Begrippen

Voor het toepassen van deze beleidsregel is van belang wat met bepaalde begrippen wordt bedoeld. Dit artikel voorziet daarin. Daar waar geen definitie is opgenomen wordt in eerste plaats aangesloten bij de wetgeving waarop de beleidsregels zijn gestoeld en daarnaast bij het normale spraakgebruik.

Artikel 2 Aanvraag

De procedure van de aanvraag is onderdeel van de Wabo. Bij of krachtens die wet wordt ook bepaald op welke wijze een aanvraag moet worden ingediend en welke informatie moet worden meegezonden. Daarnaast gelden voor deze specifieke aanvraag ook de eisen zoals genoemd in dit artikel.

Artikel 3 Besluit

Dit artikel bepaalt het minimum aan informatie dat door het college wordt opgenomen in de omgevingsvergunning om te mogen afwijken van het bestemmingsplan. Op deze wijze staat vast waar de pré-mantelzorgwoning zich exact bevindt, wie zich in de pré-mantelzorgwoning tijdelijk vestigen, hoeveel personen het betreft en welke voorwaarden zijn opgelegd.

Artikel 4 Voorwaarde

Dit artikel geeft aan dat de realisatie van een pré-mantelzorgwoning niet mag leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefklimaat in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.

Artikel 5 Duur

De (tijdelijke) vergunning heeft een duur van ten hoogste tien jaar. Is na deze termijn geen sprake van mantelzorg dan dienen de woonvoorzieningen in de pré-mantelzorgwoning te worden verwijderd, ofwel dient de in zijn geheel of in delen verplaatsbare premantelzorgwoning te worden verwijderd.

Artikel 6 Meldingsplicht

Door omstandigheden kan de mantelzorgrelatie voortijdig worden verbroken. Dan wel dat de actuele zorgindicatie een vergunning vrije situatie voor een mantelzorgwoning mogelijk maakt. Vergunninghouder dient de nieuwe situatie dan ook bij de afdeling Omgevingsdienst van de gemeente te melden.

Artikel 7 Weigering

Dit artikel betreft de kern van deze beleidsregel. Het geeft aan wanneer de aanvraag moet worden geweigerd door het college van burgemeester en wethouders.

Een pré-mantelzorgwoning is uitsluitend toegestaan binnen een bestaand gebouw of bestaande bebouwingsmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan. Verder mag er geen sprake zijn van woningsplitsing of andersoortige toevoeging van zelfstandige woonruimte ontstaan. Per bouwvlak waar een woning of bedrijfswoning is toegestaan (of wanneer deze ontbreekt: per bestemmingsvlak waar een woning of bedrijfswoning is toegestaan) is ten hoogste één premantelzorgwoning toegestaan; De pre-mantelzorgwoning kent een maximale vloeroppervlakte van 100 m² en één bouwlaag. Naast deze weigeringsgronden moet medewerking ook worden geweigerd als vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de buitenplanse afwijking zou leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een

geordend woon - en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, waaronder is begrepen dat de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden niet mogen worden geschaad . Deze verplichte weigeringsgrond voorkomt overlast voor de (woon)omgeving waardoor het ook niet nodig is, om het aantal gebouwen ten behoeve van pre-mantelzorgwoning, binnen een straat en/of bepaald gebied te maximaliseren. Ten slotte moet worden voldaan aan de parkeernorm en de geldende wet- en regelgeving.

Artikel 8 Intrekken

Dit artikel geeft het college de mogelijkheid om de verleende buitenplanse afwijking in te trekken indien de daarin genoemde situatie zich voordoet.

Artikel 9 Hardheidsclausule

Dit artikel bepaalt dat het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Artikel 10 Inwerkingtreding

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van deze beleidsregel, namelijk de dag na bekendmaking.

Artikel 11 Citeertitel

Dit artikel geeft aan hoe de beleidsregel moet worden aangehaald.

Samenvatting

De gemeente Nijkerk werkt mee aan een pré-mantelzorgwoning met een tijdelijke omgevingsvergunning (met een termijn van ten hoogste tien jaar) als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- De verzoeker(s) heeft/hebben een bestaande, duurzame, sociale relatie;
- De verzoeker(s) heeft/hebben de leeftijd van zeventig jaar bereikt of ouder;
- De pré-mantelzorgwoning bedraagt maximaal 100 m² in één bouwlaag en wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing of de bestaande bebouwingsmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan en/of de WABO;
- De pré-mantelzorgwoning leidt niet tot een verslechtering van de woonsituatie in het algemeen.

Bijlagen

1. Onderzoeksrapport Langer Thuis in Nijkerk versie juni 2021

**Bijlage 2 Beleidsplan Ontwikkeling Groene Buffer
Nijkerk-Amersfoort-Hoevelaken**

Ontwikkeling Groene Buffer Nijkerk-Amersfoort-Hoevelaken

gemeente

Nijkerk



Gr Nijkerk-A



Ontwikkeling

Ontwikkeling

Groene Buffer

Nijkerk-Amersfoort-Hoevelaken





Voorwoord

Voor u ligt de ontwikkelingsvisie de 'Groene Buffer'. De Groene Buffer is de natuurlijke buffer tussen Amersfoort, Nijkerk en Hoevelaken. Bovendien vormt het gebied de ecologische schakel tussen het Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland en de gebieden Bloeidaal in Amersfoort en de Schammer in Leusden.

Door de verstedelijking van de gemeenten Amersfoort en Nijkerk neemt de druk op het buitengebied sterk toe. Deze ontwikkelingsvisie is opgesteld om te voorkomen dat de aanwezige flora en fauna in de Groene buffer onherstelbaar wordt beschadigd. De ontwikkelingsvisie geeft duidelijkheid over de begrenzing van de 'Groene Buffer' en over de huidige natuur- en landschapswaarden van dit kwetsbare gebied. Ook worden mogelijkheden om deze waarden verder te herstellen en/of te versterken gepresenteerd.

De ontwikkelingsvisie voor de 'Groene Buffer' is geen vastomlijnd en statisch plan, maar geeft aan waar mogelijke oplossingen gezocht kunnen worden. Het is een visie; flexibel in tijd, plaats, hoeveelheid en tempo. Wel is duidelijk dat de uitbreiding en versterking van natuur en landschap

hoge prioriteit hebben. Nu ingrijpen voorkomt dat onomkeerbare ontwikkelingen plaatsvinden. Daarbij kan de visie strategisch worden ingezet gericht op het versterken van de Groene buffer. Wij zijn overtuigd dat de ontwikkeling van de Groene Buffer van zeer groot belang voor de gemeente Nijkerk en in het bijzonder voor de kern Hoevelaken is. Door een hoogwaardige en robuuste inrichting van het gebied kan de kwaliteit van de natuur en het landschap worden gewaarborgd.

Natuurlijk kan de gemeente de Groene Buffer niet alleen realiseren. De gewenste ontwikkeling van de 'Groene Buffer', komt alleen tot stand in goede samenwerking met alle partijen die binnen de Groene Buffer actief zijn.

Een Groene Buffer die zich heeft ontwikkeld tot een landschappelijk aantrekkelijk gebied met hoge natuurwaarden en een cultuurhistorische identiteit, is in ieders belang.

Nijkerk, oktober 2009

Burgemeester en wethouders van Nijkerk

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Inhoud	7
Inleiding	9
Situering Groene Buffer	11
Groene Buffer	13
Doelen binnen de Groene Buffer	14
Doel 1: Veiligstellen groene leefomgeving	14
Doel 2: Ontwikkelen natuurwaarden	14
Doel 3: Versterken landschappelijke kwaliteit	15
Doel 4: Vergroten recreatief gebruik	15
Vroeger	16
Middeleeuwen tot twintigste eeuw	16
Twintigste eeuw	19
Nu	20
Eigendom	21
Huidige kwaliteiten	21
Natuurkwaliteit	22
Landschappelijke kwaliteit	22
Recreatief gebruik	23

pgave

Beleid

Reconstructieplan Gelderse vallei/Utrecht-oost	24
Integrale ontwikkelingsvisie Nijkerk 2015-2030	25
Landschapsontwikkelingsplan 2005-2015	25
Streekplan Gelderland 2005	27
Uitgangspunten Geldersch Landschap	27

Visie Groene Buffer

Deelgebied Landgoed	28
	30

Visie Landgoed

Ontwikkeling bosbuffer	33
Ontwikkeling bosrand	33
Ontwikkeling bloemrijk grasland	35
Inrichting singels en kleine bosjes	37
Ontwikkeling recreatieve mogelijkheden	39
Herinrichting Weldammerbeek	41
Dwarsdoorsnede deelgebied Landgoed	43
	43

Visie Landschap

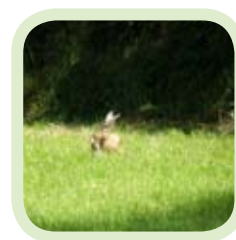
Deelgebied Landschap	45
Ontwikkeling singels	45
Ontwikkeling oevervegetatie	47
Dwarsdoorsnede deelgebied Landschap	47

Toekomstige inrichting

Toekomstige inrichting Groene Buffer	49
Tenslotte	49



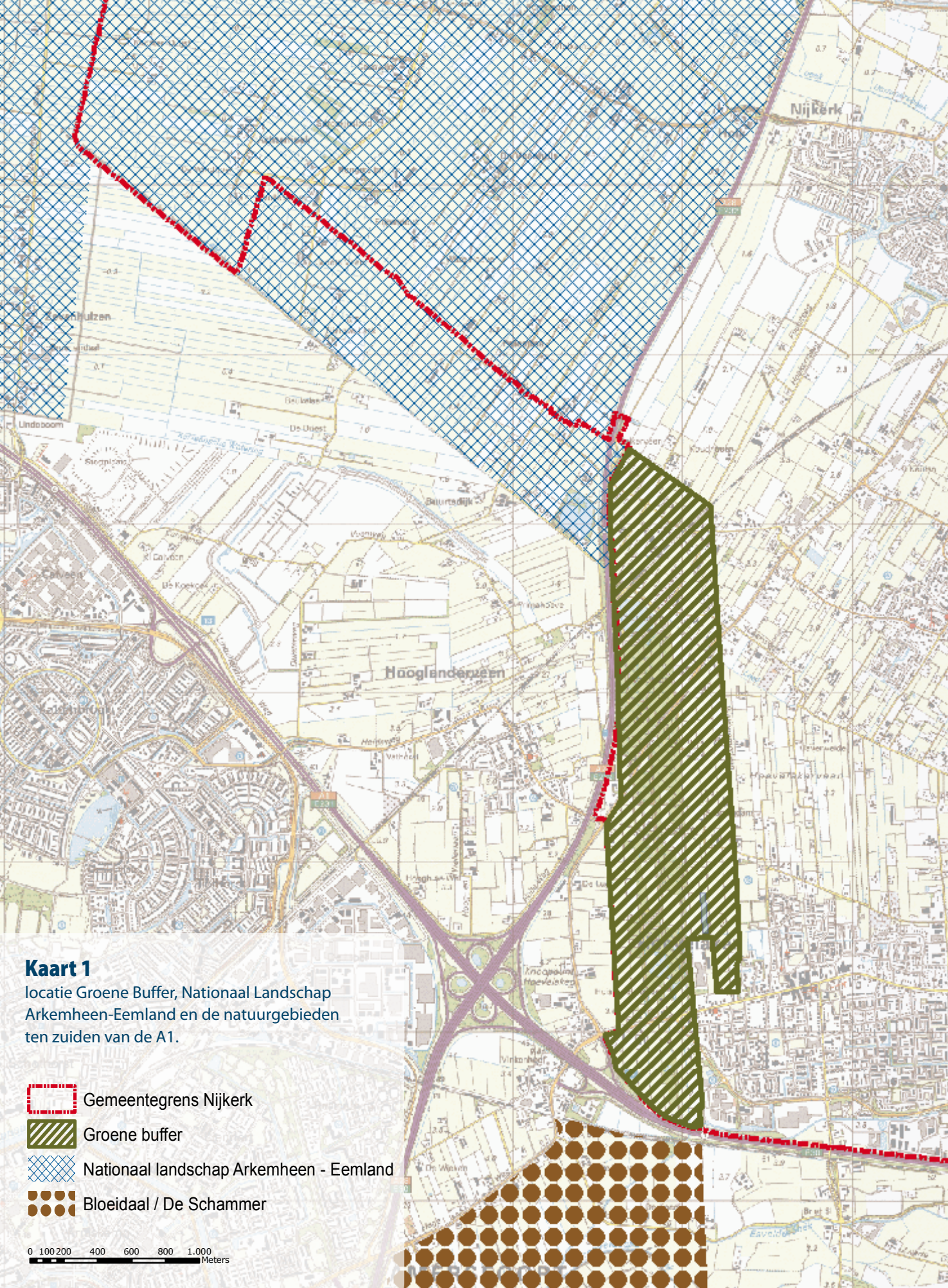
Inleiding



De druk op het buitengebied van de gemeente Nijkerk wordt als gevolg van stedelijke ontwikkelingen steeds groter. De ontwikkeling van Vathorst, Amersfoort en de geplande uitbreiding van Nijkerkerveen spelen daarbij een belangrijke rol. De gemeente hecht grote waarde aan het behoud van het groene karakter van het buitengebied en wil voorkomen dat Amersfoort en Nijkerk aan elkaar groeien.

Vandaar dat de gemeente de strook gelegen tussen Nijkerk en Amersfoort heeft aangewezen als Groene Buffer, gelegen binnen de driehoek Nijkerkerveen, Hoevelaken en Amersfoort, waarvan de kern wordt gevormd door het eeuwenoude Landgoed Hoevelaken. De Groene Buffer vormt tevens een belangrijke verbinding tussen het Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland en de natuurgebieden Bloedaal en De Schammer.

Deze beleidsvisie presenteert de gewenste ontwikkeling van de Groene Buffer. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van de Groene Buffer is behoud en vernieuwing van natuur- en landschapswaarden, met oog voor de aanwezige cultuurhistorische en monumentale kwaliteiten. Tevens wordt ingezet op het ontwikkelen van goede mogelijkheden voor recreatief medegebruik. Het ontwikkelen van de Groene Buffer moet er toe leiden dat de kwaliteit van natuur en landschap voor de toekomst veilig wordt gesteld en dat het gebied tussen Nijkerk en Amersfoort groen blijft. Daarnaast moet de Groene Buffer zorgen voor een robuuste ecologische verbinding tussen het Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland en de natuurgebieden Bloedaal en De Schammer.



Kaart 1

locatie Groene Buffer, Nationaal Landschap
Arkemheen-Eemland en de natuurgebieden
ten zuiden van de A1.

-  Gemeentegrens Nijkerk
-  Groene buffer
-  Nationaal landschap Arkemheen - Eemland
-  Bloedaal / De Schammer

0 100 200 400 600 800 1.000
Meters

Situering Groene Buffer

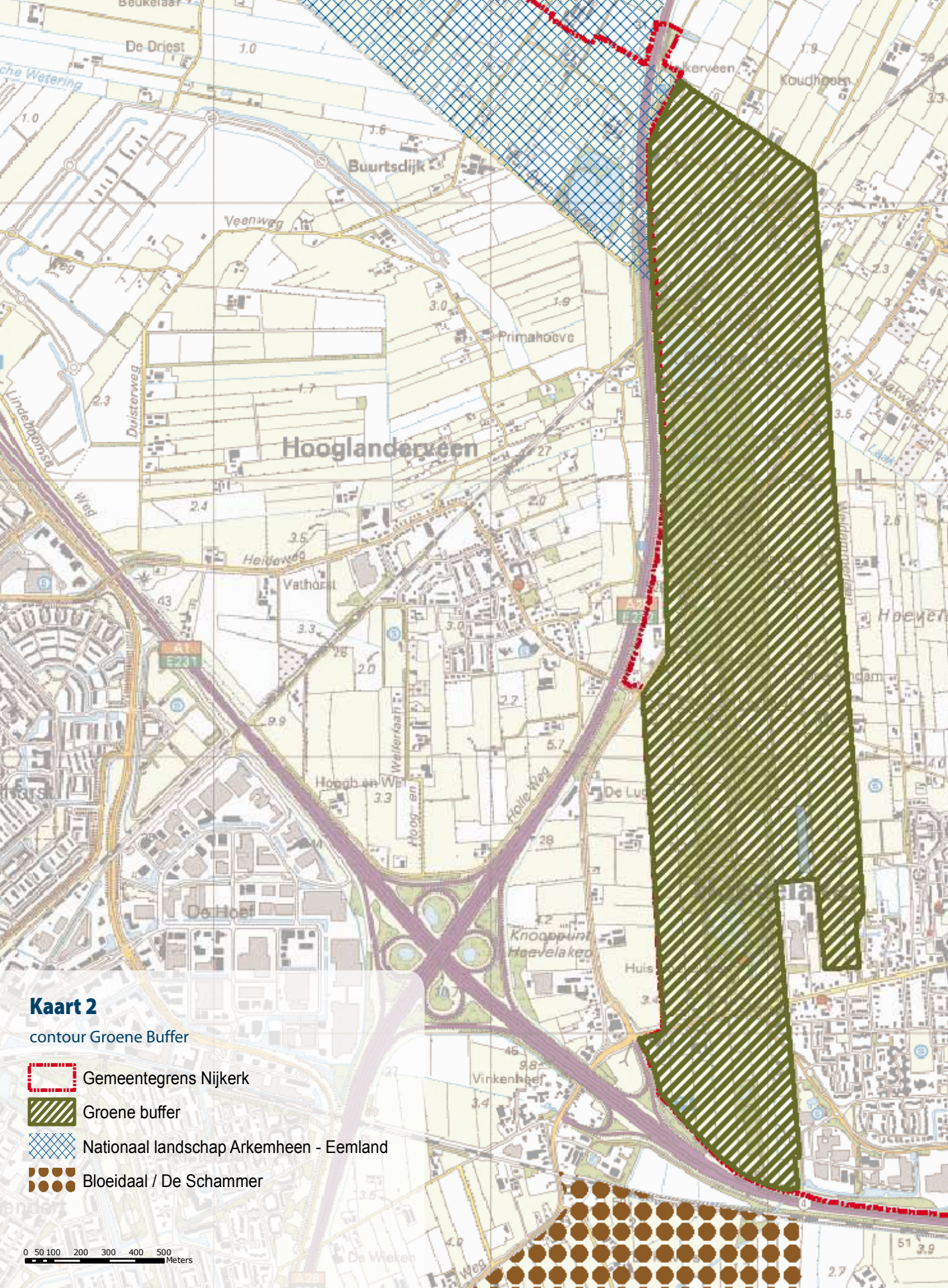


De Groene Buffer ligt in het zuidwesten van de gemeente Nijkerk, tussen Amersfoort, Hoevelaken, Nijkerkerveen en Nijkerk. De Groene Buffer wordt gevormd door een noord-zuid lopende zone die is gesitueerd op de grens tussen de gemeente Amersfoort en Nijkerk rondom het eeuwenoude Landgoed Hoevelaken. De situering van de Groene Buffer is weergegeven op kaart 1.

Het Nationaal landschap Arkemheen-Eemland ligt ten noordwesten van de Groene Buffer. Arkemheen is, binnen dit Nationaal landschap, een belangrijk weidevogelgebied. Het ligt binnen de Ecologische Hoofdstructuur en valt onder Natura 2000. Ten zuiden van de Groene Buffer, ten zuiden van de A1, bevindt zich een gebied met meerdere kleine natuurgebieden. Het betreft onder andere Bloeidaal, De Schammer en de Heerlijkheid Stou-

tenburg. Ook een deel van dit gebied valt onder de Ecologische Hoofdstructuur. De Groene Buffer vormt een belangrijke verbinding tussen het Nationaal landschap Arkemheen-Eemland en de natuurgebieden Bloeidaal en De Schammer.

Ten oosten van de Groene Buffer, tussen Nijkerkerveen en Hoevelaken, ligt een landschap waar veel typische landschapskenmerken nog intact zijn. Aansluitend aan de Groene Buffer liggen hier kansen voor de realisatie van een goed ontwikkeld overgangslandschap richting de dorpen Hoevelaken en Nijkerkerveen.



Kaart 2

contour Groene Buffer

-  Gemeentegrens Nijkerk
-  Groene buffer
-  Nationaal landschap Arkemheen - Eemland
-  Bloedaal / De Schammer

0 50 100 200 300 400 500
Meters

Groene Buffer



De Groene Buffer wordt aan de westkant begrensd door de A28 en door de Nijkerkerstraat in het zuidwestelijke deel. De zuidgrens gevormd door de A1, de oostgrens door de Weldammerlaan en de noordgrens door de Domstraat.

De Groene Buffer ligt voor het grootste deel binnen de gemeente Nijkerk. Slechts een klein deel van de Groene Buffer, het meest zuidwestelijke deel, valt binnen de gemeente Amersfoort. De uitbreiding van de Groene Buffer over de gemeentegrens van Nijkerk is belangrijk omdat het hierdoor mogelijk wordt Landgoed Hoevelaken in westelijke richting te versterken.

Landgoed Hoevelaken vormt de kern van de Groene Buffer. Dit historische landgoed bestaat grotendeels uit bos, afgewisseld met graslan-

den en een enkele akker. Rondom het landgoed bevinden zich agrarische percelen, meestal in gebruik als grasland. In het meest noordelijke deel van het projectgebied bevinden zich veel bedrijven, met verschillende activiteiten. Kaart 2 geeft de contour van de Groene Buffer weer.

Doelen binnen de Groene

De gemeente Nijkerk wil binnen de Groene Buffer verschillende doelen realiseren. In totaal gaat het om vier aandachtsrichtingen, waarvan het veiligstellen van de groene leefomgeving de belangrijkste is. Daarnaast wil de gemeente de aanwezige natuurwaarden behouden en nieuwe ontwikkelen, het historische landschap versterken en de mogelijkheden van recreatief medegebruik binnen het gebied vergroten.

Doel 1: Veiligstellen groene leefomgeving

Het open gebied tussen de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen, Hoevelaken en Amersfoort wordt steeds kleiner. Belangrijke oorzaken zijn de sluipende verstedelijking, de intensivering van de landbouw en de verrommeling van het landschap. Hierdoor kan het buitengebied de belangrijke functies voor de omliggende woonkernen steeds minder goed vervullen. Door het inrichten van de Groene Buffer wil de gemeente de belangrijke functies op het gebied van natuur, landschap en extensieve recreatie voor de toekomst veiligstellen. Belangrijkste opdracht daarbij is het ontwikkelen van nieuwe natuur en het verhogen van de landschappelijke kwaliteit..



Doel 2: Ontwikkelen natuurwaarden

Het gebied van de Groene Buffer vormt een belangrijke ecologische verbinding tussen het Nationaal Landschap Eemland-Arkemheen, Landgoed Hoevelaken en de natuurgebieden Bloedaal en De Schammer. Daarnaast zijn veel plant- en diersoorten voor hun voortbestaan afhankelijk van de binnen de buffer aanwezige bosjes, houtsingels, natuurlijke oevers en poelen.

Door een combinatie van intensieve landbouw, toenemende bebouwing en een groeiend verkeersaanbod is veel geschikt leefgebied verdwenen. De gemeente wil deze ontwikkeling stoppen door kleinschalige natuurontwikkeling binnen de Groene Buffer te stimuleren. Ook wil de gemeente door de inrichting van de Groene Buffer de belangrijke ecologische verbindingsfunctie duurzaam garanderen.

de Groene Buffer



Doel 3: Versterken landschappelijke kwaliteit

Het kleinschalige landschap binnen de Groene Buffer is in de afgelopen decennia sterk veranderd. Landschapselementen, zoals singels en poelen, zijn vervangen door prikkeldraad en automatische drinkbakken. Ook zijn veel kleine geriefbosjes verdwenen. Door deze veranderingen is het authentieke Nijkerkse cultuurlandschap sterk in kwaliteit achteruit gegaan. De gemeente ziet als belangrijk doel bij de ontwikkeling van de Groene Buffer het herontwikkelen van deze historische landschappelijke kwaliteit. Ook belangrijke kenmerken zoals het typische verkavelingspatroon, moeten veilig gesteld worden en, indien mogelijk, geaccentueerd. Bij het versterken van de landschappelijke kwaliteit krijgt het behoud van de cultuurhistorische waarden van Landgoed Hoevelaken bijzondere aandacht.



Doel 4: Vergroten recreatief gebruik

Steeds meer mensen wandelen, joggen en fietsen in hun vrije tijd. Daardoor neemt de behoefte aan extensieve recreatiemogelijkheden sterk toe. De toegenomen vraag is goed zichtbaar in de directe omgeving van Landgoed Hoevelaken: een toenemend aantal recreanten bezoekt dit gebied.

De toenemende vraag naar recreatieve mogelijkheden wordt binnen de gemeente Nijkerk nog versterkt door de sterke bevolkingsgroei in de directe omgeving van de Groene Buffer. De nieuwbouw van het Amersfoortse Vathorst, de uitbreidingsplannen van Nijkerkerveen en Hoevelaken zijn daar voorbeelden van.

Om aan de toenemende vraag naar recreatieve mogelijkheden te voldoen is een substantiële vergroting van de recreatieve capaciteit binnen de gemeentegrenzen van Nijkerk noodzakelijk. Van daar dat het vergroten van het recreatief medegebruik binnen de Groene Buffer voor de gemeente een belangrijk aandachtspunt is.

Vroeger

Middeleeuwen tot twintigste eeuw

De basis van het landschapspatroon binnen de Groene Buffer is gelegd in de middeleeuwen. Rond het jaar 1000 wordt het uitgestrekte veengebied rond Nijkerk ontgonnen. Door de gekozen ontginningstechniek ontstaat een slagenlandschap met lange rechte percelen, gescheiden door smalle sloten. De in het huidige landschap kenmerkende Veenwal vormde destijds een ontginningsbasis vanwaar het land werd ontgonnen.

In 1410 is voor het eerst sprake van een 'kasteel Hoevelaken'. Het huidige landgoed is echter vermoedelijk eind 17e eeuw gerealiseerd, waarbij het huidige huis in 1926 is gebouwd. Dat het hier gaat om een ontwikkeling binnen een bestaand slagenlandschap is goed te zien aan de 'merkwaardige' langwerpige vorm. Deze is ontstaan door het samenvoegen van 'slagen'.

Na de eerste aanleg heeft het landgoed in de 18e tot en met 20e eeuw verschillende veranderingen ondergaan. Onder invloed van de heersende landschapstijlen zijn extra elementen, zoals een park rondom de middenlaan, vijverpartijen en een sterrenbos toegevoegd.



Huis Hoevelaken gezien door de Middenlaan



Randen met elzensingels zijn kenmerkend voor een slagenlandschap



De militaire kaart uit 1891 (zie kaart 3) geeft een goede indruk van de ruimtelijke opbouw van de Groene Buffer vlak voor het begin van de 20e eeuw. Centraal op de kaart ligt Landgoed Hoevelaken. Duidelijk zichtbaar zijn de bospercelen aangelegd op de langgerekte kavels. Wat ook opvalt, is dat ook in de directe nabijheid van het landgoed bospercelen aanwezig zijn.

Ook in de overige delen van de Groene Buffer is sprake van een typisch slagenpatroon met lang-

gerekte kavels. De kavels zijn vrijwel allemaal in gebruik als weidegrond. Ten zuiden van de Laak hebben ze een noord-zuidrichting, ten noorden staan de kavels loodrecht op de Laak in noord-oost-zuidwestrichting.

Alleen het kavelpatroon in het westelijk deel van de huidige Groene Buffer is afwijkend. Hier is vóór 1891 al een blokverkeveling ontstaan.



Kaart 4

Detail militaire topografische kaart 1895



Kaart 5

Detail topografische kaart 1994

Vroeger



Twintigste eeuw

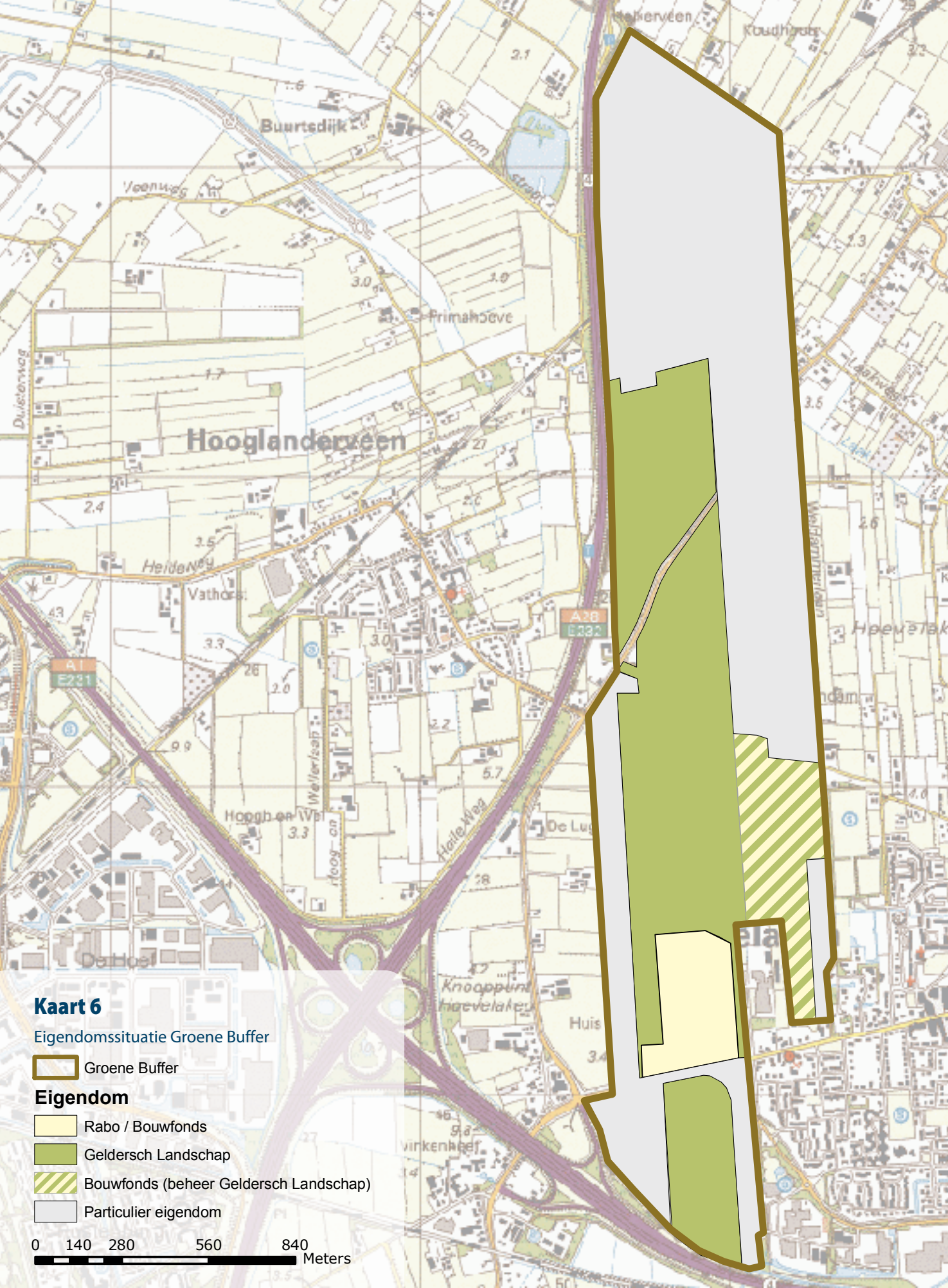
Gedurende de twintigste eeuw verandert het landschap sterk. Onder invloed van de schaalvergroting en intensivering van de landbouw worden de kavels geleidelijk vergroot. Ook neemt het aantal landschapselementen, zoals singels, sloten en bosjes sterk af. Als gevolg van de bevolkingstoename groeit ook de hoeveelheid bebouwing in de woonkernen en in het buitengebied sterk.

De veranderingen zijn goed te zien als de landschappelijke situatie op de kaart van 1895 wordt vergeleken met die van 1994. In 1895 is de typische slagenverkaveling, met de vaak smalle kavels en veel singels, nog beeldbepalend. In 1994 is dit voor de omgeving van Nijkerk kenmerkende landschapspatroon nog maar moeilijk waarneembaar. Vooral in het noordelijk deel van de Groene Buffer

zijn de veranderingen duidelijk zichtbaar. In de afgelopen 100 jaar is bijna alle beplanting verdwenen.

De intensivering van de landbouw leidt ook tot een toename van het gebruik van meststoffen (waaronder kunstmest) en bestrijdingsmiddelen. Om de landbouwpercelen al vroeg in het voorjaar te kunnen bewerken is het grondwaterpeil in het gehele gebied verlaagd.

Het intensieve landbouwkundige gebruik, in combinatie met de ontwatering en het verdwijnen van biotopen hebben gedurende de 20e eeuw gezorgd voor een vergaande achteruitgang van de flora en fauna in het gebied. Dit geldt ook voor de percelen die bij Landgoed Hoevelaken horen, al vindt hier een beperkt aantal soorten nog steeds een geschikt biotoop.



Kaart 6

Eigendomssituatie Groene Buffer

 Groene Buffer

Eigendom

 Rabo / Bouwfonds

 Geldersch Landschap

 Bouwfonds (beheer Geldersch Landschap)

 Particulier eigendom

0 140 280 560 840
Meters



Eigendom

Kaart 6 toont de huidige eigendomssituatie binnen de Groene Buffer. De grootste oppervlakte binnen de Groene Buffer is in het bezit van particuliere grondeigenaren. Het gebruik is meestal agrarisch met als gewas gras of maïs. Vooral in het noordelijke deel wordt het agrarisch gebruik aangevuld met verschillende andere activiteiten. Geldersch Landschap is binnen de Groene Buffer verreweg de belangrijkste partij en voert het beheer over iets minder dan de helft van de oppervlakte. De graslanden op Landgoed Hoevenlaken zijn verpacht en in gebruik bij particulieren. Rabo/Bouwfonds hebben in 2009 binnen de Groene Buffer 15 hectare nieuwe natuur ingericht. Ook deze gronden worden door het Geldersch Landschap beheerd.

Huidige kwaliteiten

Bij het vormgeven van de binnen de Groene Buffer gewenste ontwikkeling is het noodzakelijk eerst de huidige kwaliteiten zorgvuldig in kaart te brengen. Daarbij wordt ingezoomd op de natuur- en landschappelijke kwaliteit en het recreatieve gebruik.

Nu



elzensingel

Natuurkwaliteit

De hoogste natuurwaarden bevinden zich op dit moment binnen de grenzen van Landgoed Hoevelaken. Op het landgoed is veel variatie in biotopen aanwezig. Planten en dieren profiteren van een afwisseling van bossen, graslandjes en singels. Ook de variatie in grondwaterstand levert een belangrijke bijdrage aan de natuurkwaliteit. Gunstig voor flora en fauna is verder dat het landgebruik op Hoevelaken, dat veel minder intensief is dan in de rest van de Groene Buffer. Op Landgoed Hoevelaken komen dan ook nog zeldzame plantensoorten voor, zoals muskuskruid, koningsvaren en bosgierstgras. In de bossen broeden wielewaal, nachtegaal en boomklever. Toch is ook sprake van sterke verdroging, waardoor de natuurkwaliteit in vergelijking met 30 jaar geleden ernstig achteruit is gegaan.

In het oostelijk deel van de Groene Buffer, direct aansluitend aan Landgoed Hoevelaken bevindt zich het zeer recent door Rabo/Bouwfonds ge-

realiseerde nieuwe natuur. Om de natuurpotenties optimaal te benutten is de rijke bouwvoor (bovenste deel van de bodem) afgegraven. Ook zijn enkele percelen met bos ingeplant. Enkele minder algemene plantensoorten, zoals borstelbies en liggend hertshooi, hebben zich hier al gevestigd.

In de landbouwpercelen buiten Landgoed Hoevelaken en in het Rabo/Bouwfondsterrein is de natuurwaarde over het algemeen laag. De percelen bestaan voornamelijk uit monotone graslanden met weinig soorten (Engels raigras). De botanisch meest waardevolle vegetaties bevinden zich in wegbermen en langs slootkanten. Plaatselijk worden nog bloemrijke vegetaties met typische oeverplanten, zoals grote kattenstaart en moerasspirea, aangetroffen.

Landschappelijke kwaliteit

Landgoed Hoevelaken heeft een hoge landschappelijke waarde. Het landschapsbeeld in dit deel van de Groene Buffer is in vergelijking met de



bloemrijke stroken langs sloten

vorige eeuw maar weinig veranderd. Op de natte tot vochtige groeiplaatsen staan dichte elzenhak-houtbossen, op de drogere delen zware Eiken-Beukenbossen. Tussen en langs deze bossen bevinden zich kleine graslanden en hier en daar een enkele akker. De overgangen tussen bossen en graslanden zijn echter te abrupt (coulisselandschap).

Het landschap binnen de rest van de Groene Buffer bestaat uit graslanden, afgewisseld met hier en daar een (maïs)akker. Door de aanwezigheid van grote open kavels, vaak zonder de kenmerkende elzensingels, is de landschappelijke kwaliteit hier duidelijk lager. Hier en daar komen nog wel relictten van elzensingels voor. Ook het aantal sloten is sterk afgenomen. In de slootkanten ontbreekt op de meeste plaatsen de kenmerkende bloemrijke vegetatie.

In het noordelijk deel van het projectgebied is sprake van een grote bedrijvigheid met een groot scala aan verschillende activiteiten. Het landschap

komt daardoor rommelig over. Ook hier is vrijwel alle beplanting verdwenen.

Recreatief gebruik

De extensieve recreatie binnen de Groene Buffer is op dit moment geconcentreerd op Landgoed Hoevelaken. Het gaat daarbij vooral om wandelaars. Landgoed Hoevelaken is door de aanwezigheid van een uitgebreid padenstelsel goed toegankelijk. Het landgoed kent een besloten landschap met afwisseling van bossen, singels en graslanden.

Tevens maakt het landgoed deel uit van het fietsroutenetwerk. De route loopt over het zuidelijk deel van het landgoed en er liggen twee fietsknooppunten op het landgoed.

De rest van het projectgebied is vanuit recreatief oogpunt minder waardevol. De belangrijkste oorzaak is dat het landschap door schaalvergroting minder aantrekkelijk is geworden. Daarnaast is dit deel van het gebied niet toegankelijk, zodat het alleen vanaf de openbare wegen kan worden beleefd.



Kaart 7

Plankaart Integrale
ontwikkelingsvisie Nijkerk 2015-2030

-  Woningbouwlocaties
meer dan 50 woningen
-  Bedrijventerrein

Beleid

In diverse beleidsplannen wordt aandacht besteed aan de ontwikkeling van de Groene Buffer. De belangrijkste zijn het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-oost, de Integrale ontwikkelingsvisie Nijkerk 2015-2030, het Landschapsontwikkelingsplan 2005-2015 en het Streekplan Gelderland 2005. In het kort wordt de essentie van deze beleidstukken met betrekking tot de Groene Buffer weergegeven. Ook wordt kort ingegaan op de uitgangspunten zoals het Geldersch Landschap deze voor het beheer van het Hoevelakense bos hanteert.

Reconstructieplan Gelderse vallei/Utrecht-oost

In 2005 heeft provincie Gelderland het reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-oost vastgesteld. Doel van dit plan is het - opnieuw - vormgeven van de toekomst van het platteland in de Gelderse Vallei en Utrecht-oost. In het Reconstructieplan worden de verschillende gebruiksfuncties (landbouw, natuur, recreatie) opnieuw over de gebieden verdeeld. Ook worden waar mogelijke nieuwe ontwikkelingen gestimuleerd. Een aantal onderdelen uit het Reconstructieplan worden rechtstreeks overgenomen in het Streekplan en bestemmingsplannen.

De bossen van Landgoed Hoevelaken zijn in het Reconstructieplan opgenomen als 'bestaande bos- en natuurterreinen'. Dergelijke gebieden vallen onder de noemer extensiveringsgebied; gebieden waar natuur voorrang krijgt. De graslanden binnen Landgoed Hoevelaken zijn opgenomen als 'zoekgebied nieuwe natuur'. Landgoed Hoevelaken wordt ruimtelijk gekarakteriseerd als besloten cultuurlandschap. Dat geldt ook voor het zuidelijk deel van de Groene Buffer. Hier wordt in het Reconstructieplan de mogelijkheid gebo-

den een 'boslocatie' te ontwikkelen. Op deze plek is door Rabo/Bouwfonds inmiddels een nieuw natuurgebied gerealiseerd. Hierbinnen zijn ook een aantal kleine bospercelen aangelegd.

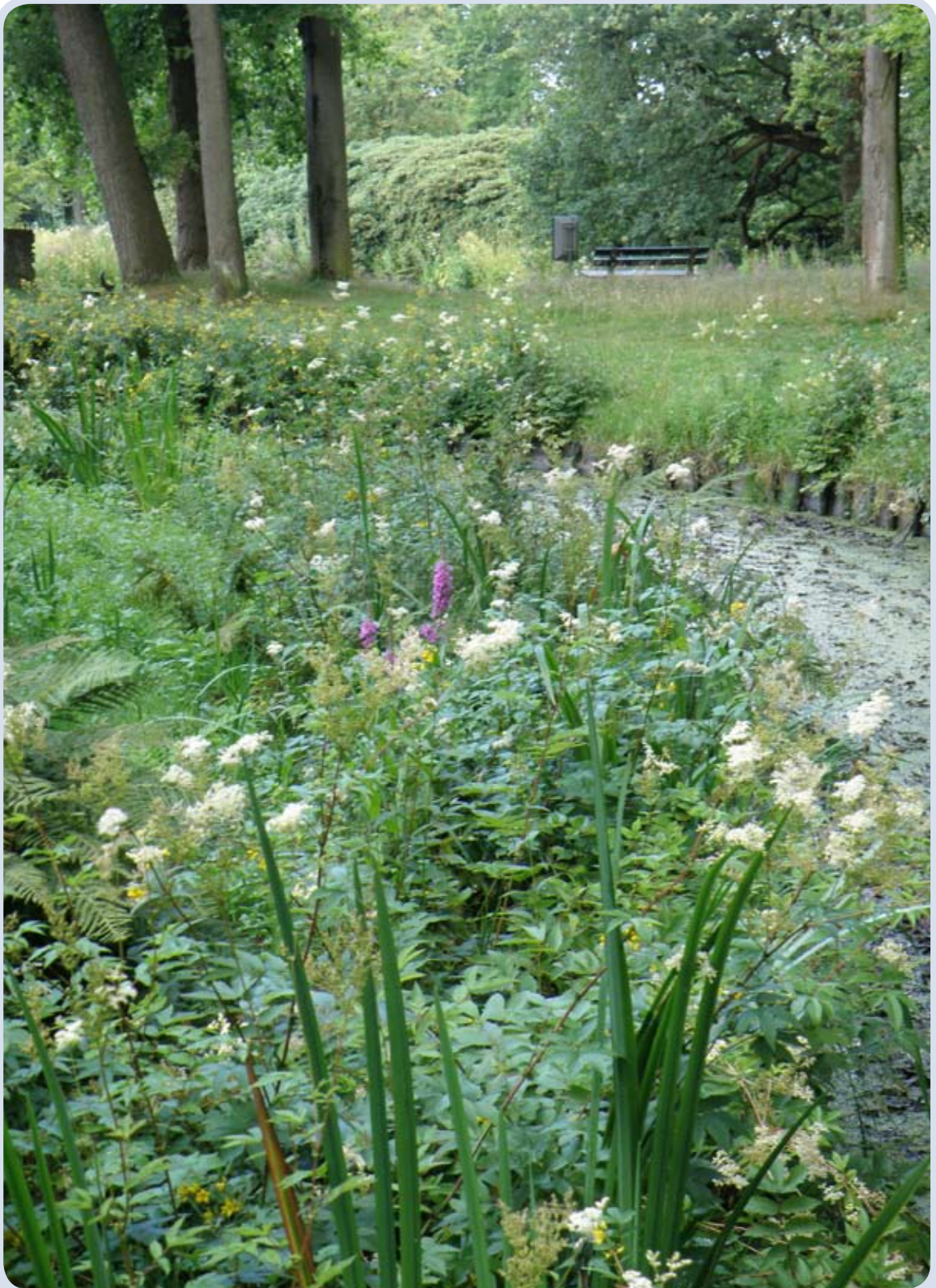
Alle graslanden en akkers binnen de Groene Buffer zijn opgenomen als 'verwevingsgebied'. Dit zijn gebieden waar verschillende functies naast elkaar bestaan, zonder dat natuur of landbouw expliciet voorrang heeft. De delen ten oosten en ten westen van Landgoed Hoevelaken zijn opgenomen als halfopen cultuurlandschap en het deel ten noorden van de Laak als intensief bebouwd landelijk gebied.

Integrale ontwikkelingsvisie Nijkerk 2015-2030

De Integrale ontwikkelingsvisie Nijkerk 2015-2030 is een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Nijkerk op de langere termijn. Op kaart 7 zijn de bebouwingslocaties tot 2015 weergegeven. De kaart laat zien dat sprake is van uitbreiding van bebouwingen bij Nijkerkerveen.

De Groene Buffer is in de ontwikkelingsvisie ingetekend. Deze zone is volgens de visie van belang om te voorkomen dat Amersfoort en Nijkerk aan elkaar groeien. Daarnaast zorgt de Groene Buffer voor de verbinding tussen Arkemheen-Eemland en de bij Amersfoort gelegen natuurgebieden Bloeidaal, De Schammer en Heerlijkheid Stoutenburg. Om deze functie optimaal te kunnen vervullen is het van groot belang dat de zone aaneengesloten wordt ontwikkeld.

In de Integrale ontwikkelingsvisie wordt de situatie met betrekking tot economie, ecologie, cultuurhistorie en esthetiek alleen in het Hoevelakense Bos als 'goed' beoordeeld. De rest van de



Beleid

Groene Buffer krijgt de classificatie 'slecht'. Hier wordt in de Integrale ontwikkelingsvisie 'versterking' voorgesteld.

Landschapsontwikkelingsplan 2005-2015

Het Landschapsontwikkelingsplan 2005-2015 is in 2005 door de gemeenteraad van Nijkerk vastgesteld. Dit plan schetst een beleidskader voor de toekomstige ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Nijkerk vanuit een landschappelijke invalshoek. De Groene Buffer valt in het Landschapsontwikkelingsplan binnen het 'laagveenontginningslandschap & slagenlandschap'.

Toekomstige ontwikkelingen binnen het 'laagveenontginningslandschap & slagenlandschap' zijn gericht op het verbeteren van de landschappelijke structuur. Daarnaast is ruimte voor natuurontwikkelingsprojecten gekoppeld aan nieuwe inrichtingen of particuliere initiatieven.

De recreatiedruk wordt geconcentreerd op enkele plekken, zoals in het Hoevelakense Bos. Binnen het Landschapsontwikkelingsplan verdient de overgang van Vathorst naar het buitengebied van Nijkerk speciale aandacht. Deze overgang moet onder andere gestalte krijgen door realisering van de Groene Buffer.

Streekplan Gelderland 2005

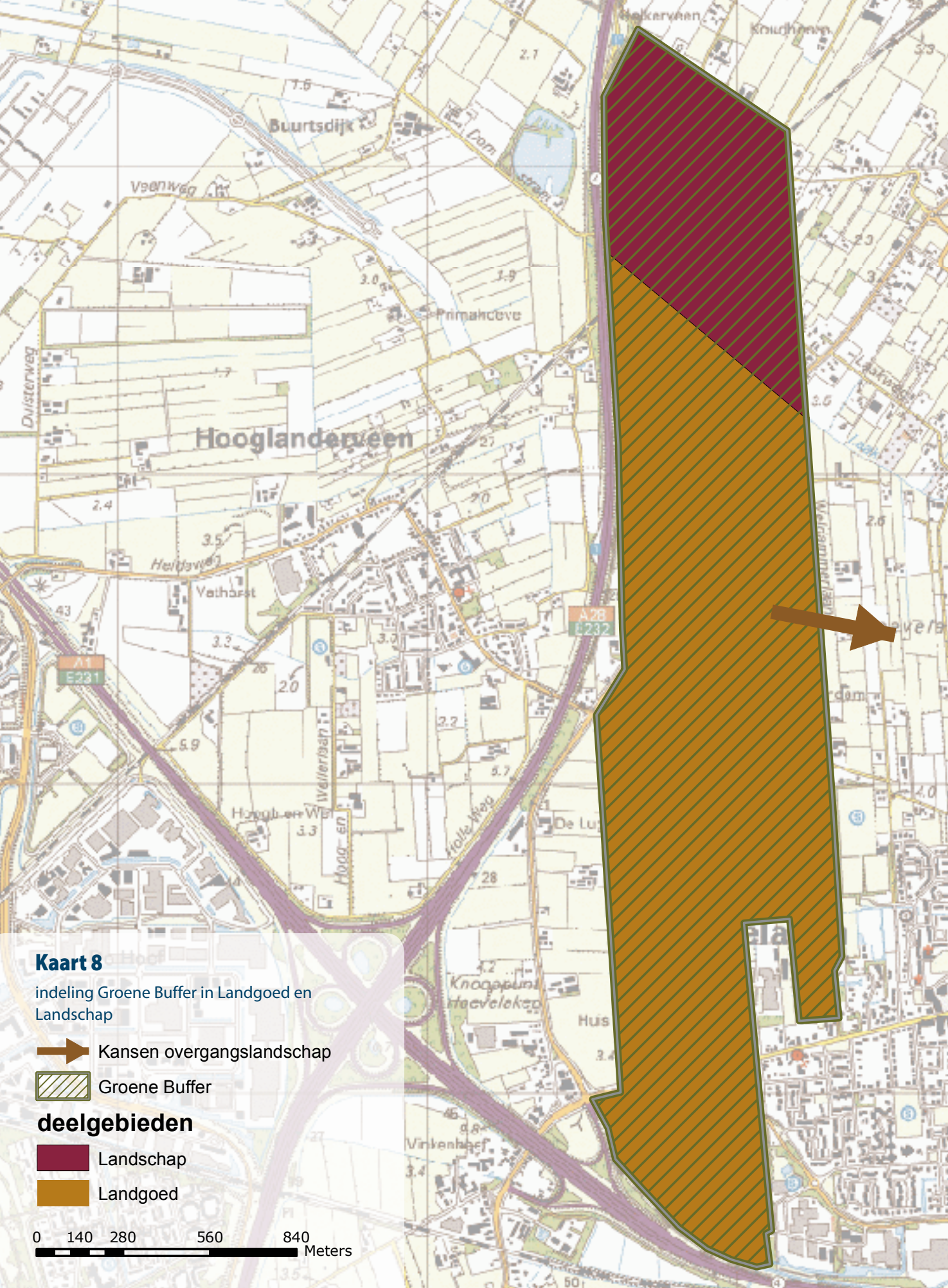
Het Streekplan Gelderland is vastgesteld in 2005. Het Streekplan geeft het provinciaal ruimtelijk beleid in Gelderland weer voor de periode 2005-2015. Onderdeel van het plan zijn een aantal themakaarten waarop het beleid voor een groot aantal thema's is weergegeven. Op de beleidskaart Ruimtelijke Ontwikkeling wordt de Groene Buffer expliciet aangegeven als zone "Groen om de stad".

Uitgangspunten Geldersch Landschap

Bij het beheer van het Hoevelakense Bos door Geldersch Landschap hebben de cultuurhistorische waarden de hoogste prioriteit. Deze waarden zijn het slagenlandschap, het park met de lanen, graslanden en bospercelen. Binnen dat cultuurhistorische kader wordt zoveel mogelijk ruimte gegeven aan verhoging van de natuurwaarden en landschappelijke waarden.

Gezien de hoge recreatieve druk en de aanwezige natuurwaarden wordt ingezet op een zonering, waarbij het noordelijk deel extensiever wordt gebruikt dan het zuidelijk deel. Om de druk te spreiden wordt gestreefd naar uitbreiding van het Hoevelakense Bos. Ook zet het Geldersch Landschap in op het vergroten van de natuurwaarden en het tegen gaan van verdroging.

Het Geldersch Landschap heeft ook een ontwikkelingsvisie 'Hoevelaken versterkt' gepubliceerd. Aanleiding is de afspraak dat de buitenplaats Hoevelaken in het kader van het reconstructieplan hersteld zal worden. In het Reconstructieplan staat dat het historische landgoed 'waar mogelijk en noodzakelijk zal worden uitgebreid'. 'Hoevelaken versterkt' gaat uit van de inrichting in een aantal fasen, die samen het hele zuidelijk deel (ten zuiden van de Laak) van de Groene Buffer omvatten. Elke fase heeft betrekking op de herinrichting van een deelgebied van het landgoed of van een gebied dat aan het landgoed grenst. Voor elk deelgebied is aangegeven op welk moment het ingericht of hersteld moet zijn. De laatste fase van 'Hoevelaken versterkt' moet in 2013 worden afgerond.



Kaart 8

indeling Groene Buffer in Landgoed en Landschap



Kansen overgangslandschap



Groene Buffer

deelgebieden



Landschap



Landgoed

0 140 280 560 840 Meters

Visie Groene Buffer



Op basis van eerder geformuleerd beleid en de vier door de gemeente voor de Groene Buffer geformuleerde doelen is de gewenste ontwikkelingsrichting binnen de Groene Buffer nader geconcretiseerd. Daarbij zijn op basis van de huidige situatie twee deelgebieden onderscheiden. De scheiding tussen beide gebieden wordt gevormd door de Laak. Het deelgebied ten zuiden van de Laak wordt 'Landgoed Groene Buffer' genoemd, het deel ten noorden 'Landschap Groene Buffer'. Kaart 8 toont de indeling in Landgoed en Landschap. De pijl op kaart 8 wijst richting het kleinschalige overgangslandschap. Ook dit landschap heeft bijzondere landschappelijke kwaliteiten, maar valt buiten de invloedssfeer van deze visie.

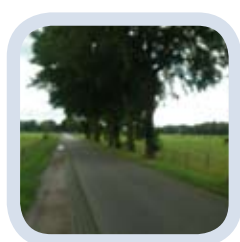
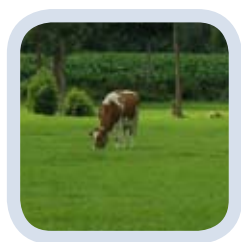
De ontwikkeling binnen deelgebied Landgoed richt zich op het ontstaan van een 'besloten landgoederenlandschap met bos, bloemrijke graslanden en singels'. Aandachtspunten zijn: versterking landgoedkarakter, realisatie nieuwe bossen,

ontwikkeling bloemrijke graslanden, inrichting natuurontwikkelingsprojecten en realisatie een hoge dichtheid wandelpaden.

Het beeld binnen deelgebied Landschap gaat uit van een ontwikkeling richting 'cultuurhistorisch slagenlandschap met singels, sloten en kleinschalige natuur'. Aandachtpunten zijn hier: behouden van landschappelijke structuur, herstellen en versterken van landschappelijke identiteit, terugbrengen van landschapselementen en cultuurhistorische kenmerken, tegengaan van uitbreiding van bebouwing en aanwenden van vrijkomende gronden voor kleinschalige natuurontwikkeling.

Voor de beide deelgebieden zijn op basis van de binnen de Groene Buffer te realiseren doelen verschillende ontwikkelingsthema's uitgewerkt. De locaties waar de ontwikkelingsrichtingen op een dergelijke themakaart worden ingetekend zijn daarbij indicatief. Dat betekent dat de plek waar

Visie Groene B



een bepaald thema is ingetekende niet de locatie is waar straks een ontwikkeling wordt ingezet. De kaart zijn bedoeld als beeldvorming. Nader detailonderzoek in het veld en overleg met betrokkenen moet in een vervolgstadium uitwijzen wat de beste locatie voor de realisatie van een noodzakelijke ontwikkeling is. Om de gewenste toekomstige situatie te visualiseren is tenslotte per deelgebied een dwarsdoorsnede ontwikkeld.

Deelgebied Landgoed

Deelgebied Landgoed wordt op dit moment gedomineerd door bos en bosjes. Daarnaast komen grootschalige agrarische weilanden, singels en kleine (botanische) graslandjes voor. De overgang van grasland naar bos verloopt strak. Er is een intensief padenpatroon aanwezig, met een goede toegankelijkheid vanuit de woongebieden. Door

deze opbouw is er veel ruimte voor wandelen en fietsen en een hoge natuurwaarde.

De doelen van de gemeente Nijkerk kunnen in deelgebied Landgoed worden gerealiseerd door invulling aan vijf thema's te geven: ontwikkeling bosbuffer, bosrand en bloemrijk grasland, inrichting nieuwe singels en kleine bosjes, vergroting recreatieve mogelijkheden en herinrichting Wel-dammerbeek.

Landschap

Cultuurhistorisch slagenlandschap met singels, sloten en kleinschalige natuur

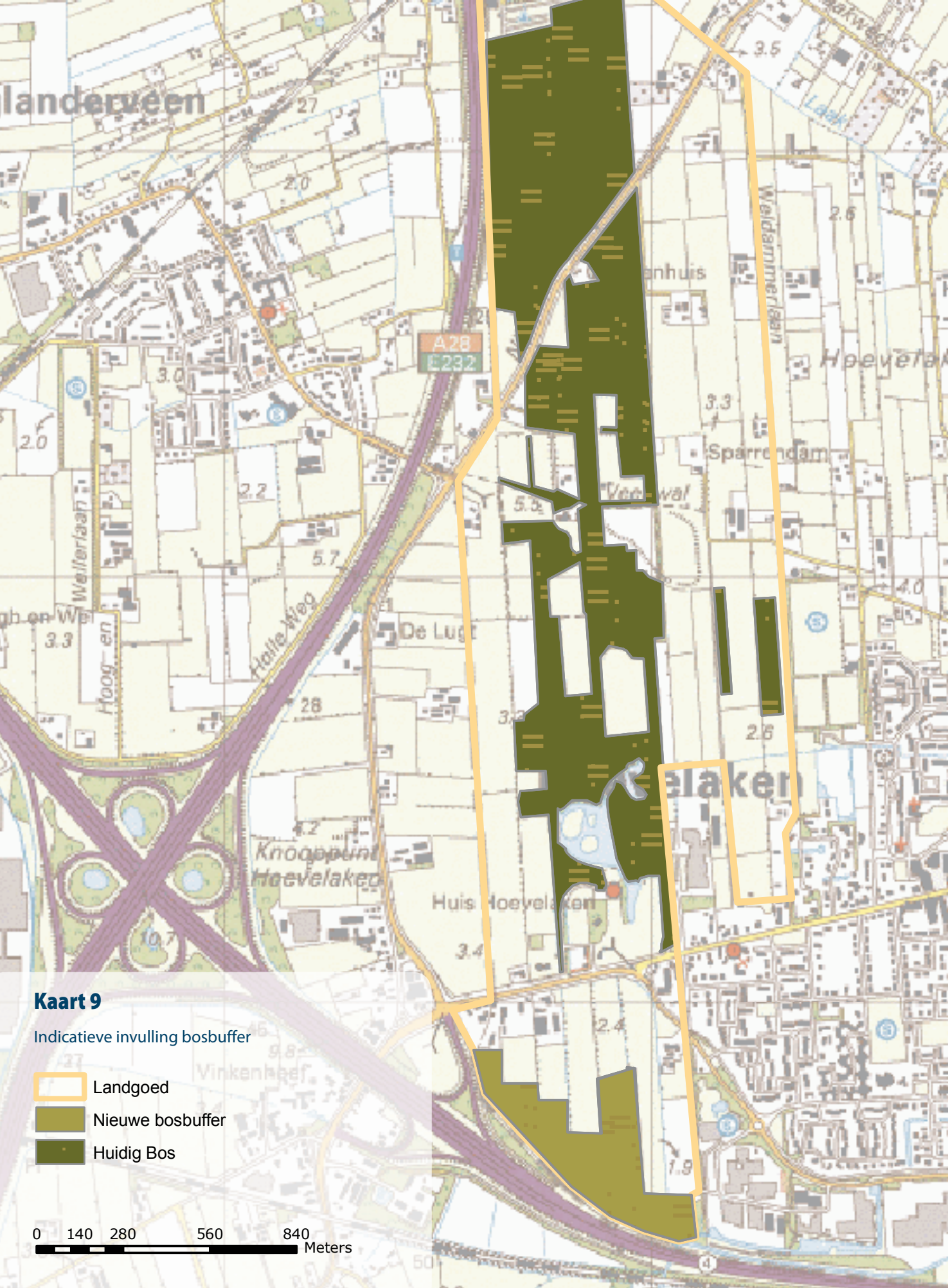
- *behouden landschappelijke structuur,*
- *herstellen en versterken landschappelijke identiteit*
- *terugbrengen landschapselementen en cultuurhistorische kenmerken*
- *tegengaan uitbreiding bebouwing*
- *aanwenden van vrijkomende gronden voor natuurontwikkeling*



Landgoed

Besloten landgoederenlandschap met bos, bloemrijke graslanden en singels

- *versterking landgoedkarakter*
- *realisatie nieuwe bossen*
- *ontwikkeling bloemrijke graslanden*
- *inrichting natuurontwikkelingsprojecten*
- *realisatie hoge dichtheid wandelpaden*



Kaart 9

Indicatieve invulling bosbuffer

-  Landgoed
-  Nieuwe bosbuffer
-  Huidig Bos

0 140 280 560 840 Meters

Visie Landgoed



Ontwikkeling bosbuffer

Het landgoedkarakter binnen deelgebied Landgoed kan worden versterkt door de aanleg van nieuw bos. Meer bos zorgt tevens voor het sterk vergroten van de recreatiecapaciteit, vooral voor wandelaars.

Door de bosaanleg voornamelijk in de zuid- en oostkant te situeren wordt richting de A1, A28 en Nijkerkerweg zowel een zicht- als een geluidsbufter ingericht. Bosontwikkeling aan de buitenkant leidt er ook toe dat de omsloten graslanden onderdeel van Landgoed Hoevelaken worden. Hierdoor krijgt het landgoed meer 'body' en ontstaan meer kansen voor de ontwikkeling van nieuwe paden. Bovendien blijft het 'oude' Landgoed Hoevelaken beter zichtbaar. Aan de westkant vallen de bospercelen net buiten het karakteristieke slagenlandschap, waardoor geen conflict ontstaat

met de typische langgerekte verkaveling. Kaart 9 toont de indicatieve invulling van de bosbuffer.

Visie Landgoed

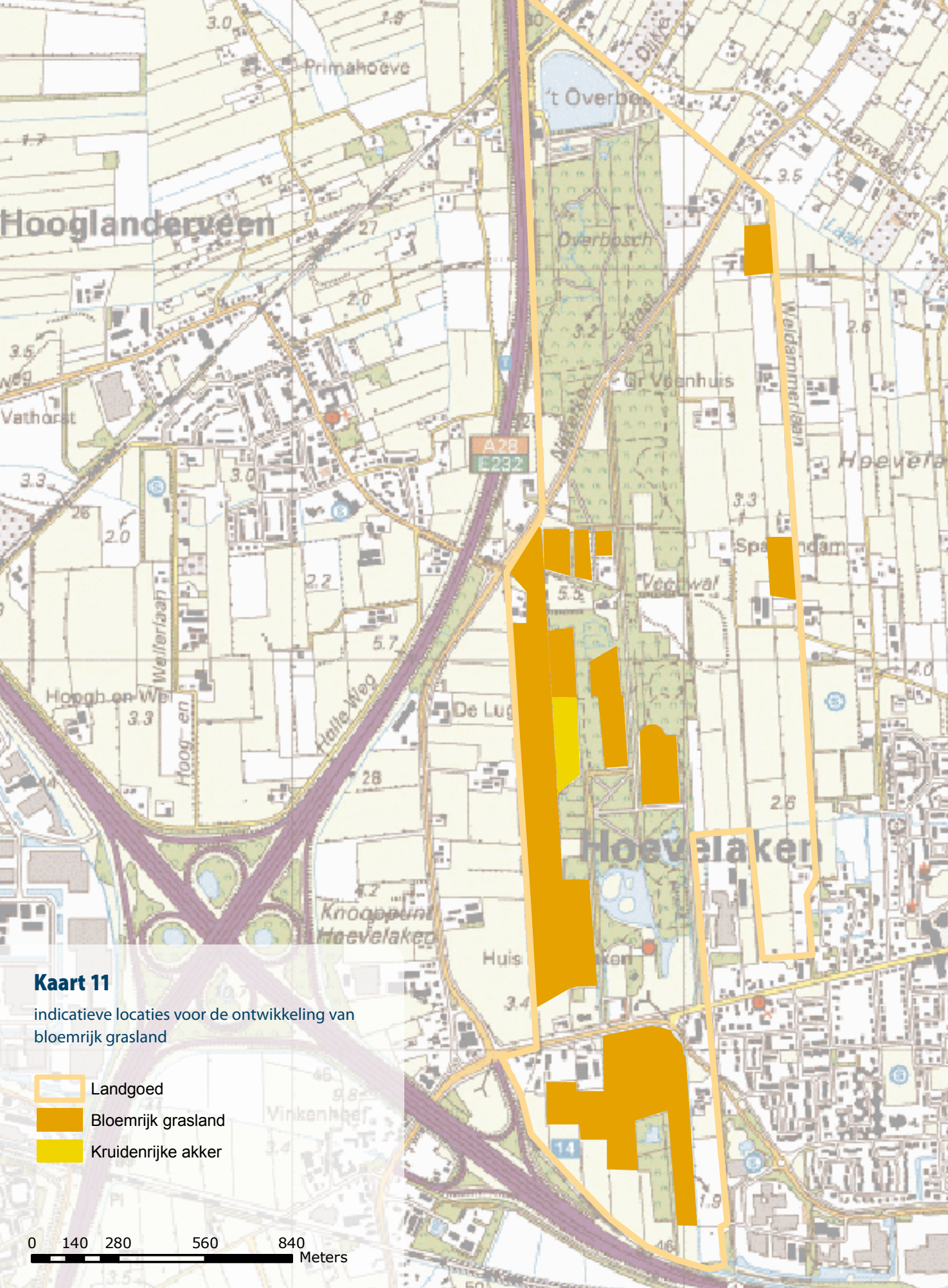


Ontwikkeling bosrand

De bosranden binnen deelgebied Landgoed zijn op dit moment strak. Hierdoor ontbreken natuurlijke mantel- en zoomvegetaties. Veel diergroepen, vlinders, kleine zoogdieren en bosvogels, profiteren van dergelijke geleidelijke overgangen. Daarom is wenselijk dergelijke natuurlijke overgangen te ontwikkelen. Dat is goed voor de natuurkwaliteit en zorgt tevens voor een aantrekkelijk landschapbeeld.

Vanuit historisch landschappelijk oogpunt is het belangrijk de natuurlijke overgangen alleen langs nieuwe bossen en enkele bospercelen van Landgoed Hoevelaken te realiseren. Zo kunnen ook uit cultuurhistorisch oogpunt kenmerkende strakke overgangen binnen het landgoed behouden blijven. Aan de oostkant van Landgoed Hoevelaken wordt de harde overgang behouden om de

overgang naar het halfopen coulisselandschap te accentueren. Kaart 10 toont indicatief de mogelijke locaties waar de ontwikkeling van bosranden een belangrijke bijdrage aan de natuurkwaliteit en landschapsbeleving kan geven.



Kaart 11

indicatieve locaties voor de ontwikkeling van
bloemrijk grasland

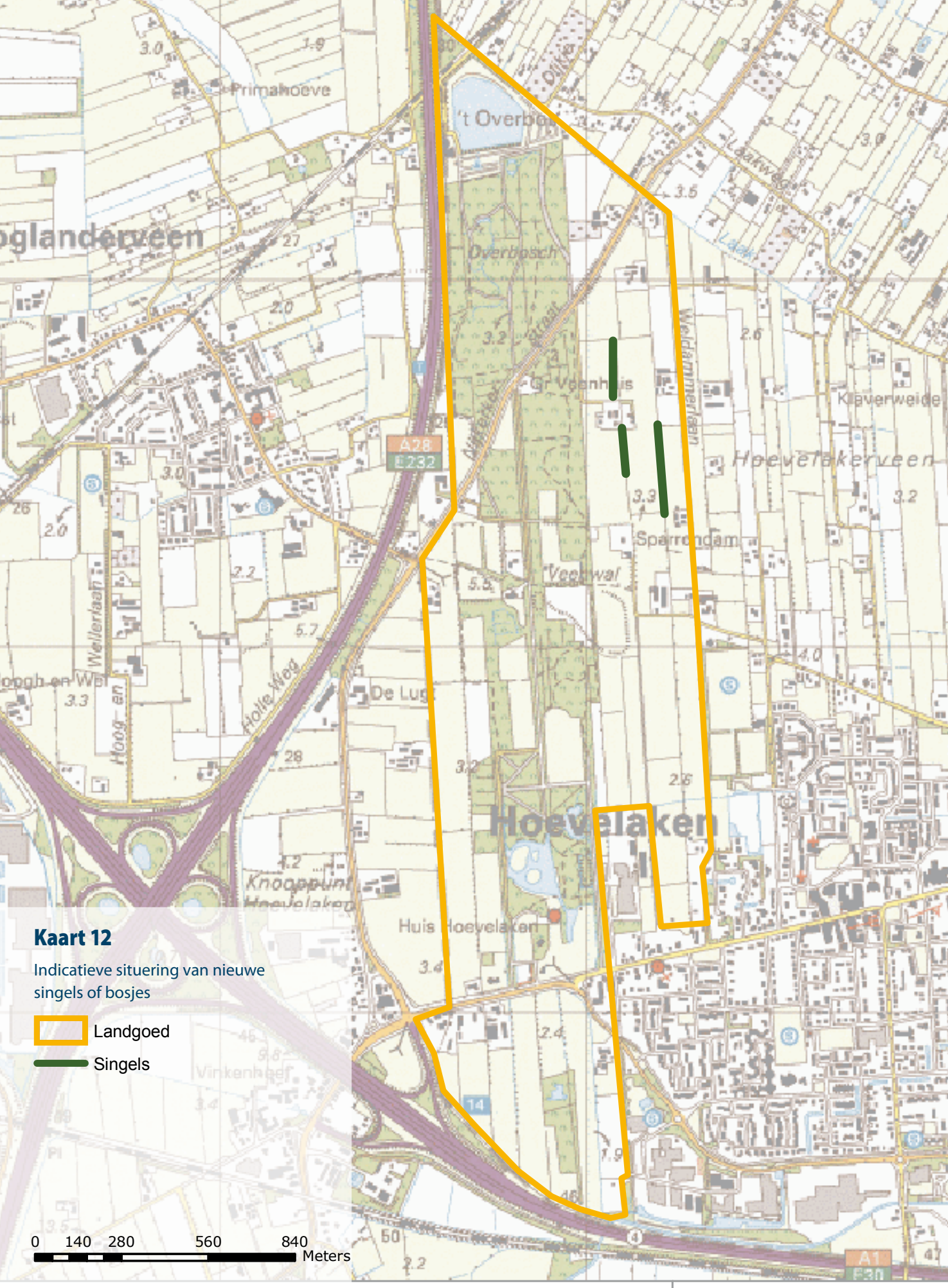
-  Landgoed
-  Bloemrijk grasland
-  Kruidenrijke akker

Visie Landgoed



Ontwikkeling bloemrijk grasland

Graslanden die binnen de contour van Landgoed Hoevelaken liggen, kunnen worden ontwikkeld naar bloemrijke graslanden. Een dergelijke ontwikkeling is voor recreanten erg attractief. Daarnaast zullen veel soorten planten en dieren van de nieuwe situatie profiteren. Op de locatie waar zich nu een maïsakker bevindt kan een kruidenrijke akker worden ontwikkeld. Kaart 11 toont de indicatieve locaties waar bloemrijk grasland kan worden ontwikkeld.



Kaart 12

Indicatieve situering van nieuwe singels of bosjes

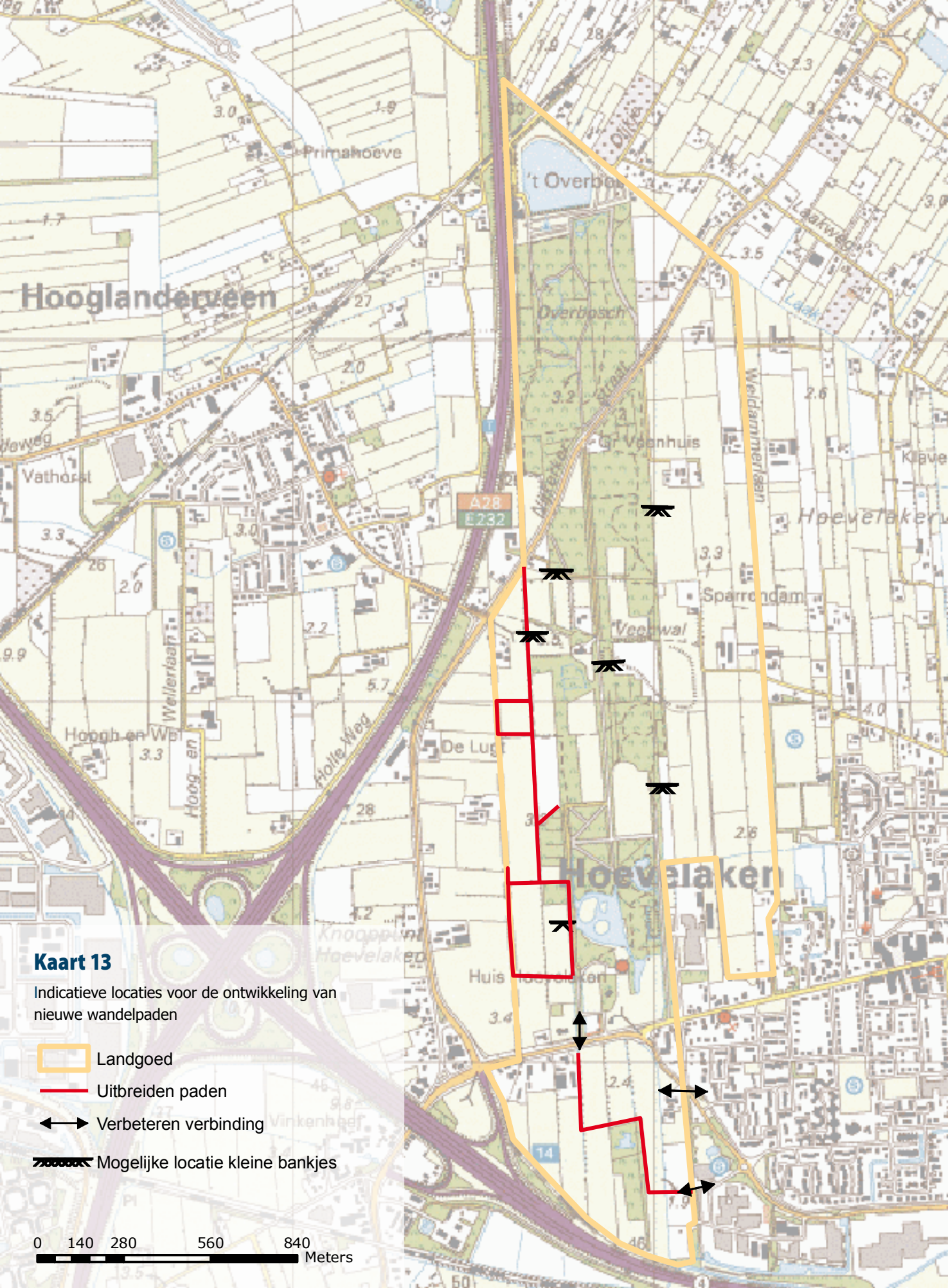
-  Landgoed
-  Singels

Visie Landgoed



Inrichting singels of kleine bosjes

Het meest oostelijke deel van deelgebied Landgoed is op dit moment in agrarisch gebruik. Het grootste deel van de historisch aanwezige singels en geriefbosjes is verdwenen. Het opnieuw aanbrengen van singels, afgewisseld door hier en daar kleine bosjes, zorgt voor het versterken van de langgerekte slagenstructuur. Daarnaast nemen de landschappelijke kwaliteit en de natuurwaarden toe. Kaart 12 toont indicatief de situering van de nieuwe singels of bosjes.



Kaart 13

Indicatieve locaties voor de ontwikkeling van nieuwe wandelpaden

-  Landgoed
-  Uitbreiden paden
-  Verbeteren verbinding
-  Mogelijke locatie kleine bankjes

0 140 280 560 840 Meters

Visie Landgoed



Ontwikkeling recreatieve mogelijkheden

Om de het recreatieve mogelijkheden binnen deelgebied Landgoed te vergroten kunnen extra wandelpaden worden aangelegd. Door het aanleggen van de bosbuffer wordt ook het landschap ten zuiden van de Westerdorpsstraat onderdeel van Landgoed Hoevelaken. Om dit nieuwe gebied goed recreatief te ontsluiten moet een passage over de Westerdorpsstraat en over de Koninginneweg worden gerealiseerd. Tevens moet het wandelpadennet in het zuiden als in het westen worden uitgebreid. Verspreid over het gebied worden bankjes geplaatst. Kaart 13 toont de indicatieve locaties van nieuwe wandelpaden.



Visie Landgoed

Herinrichting Weldommerbeek

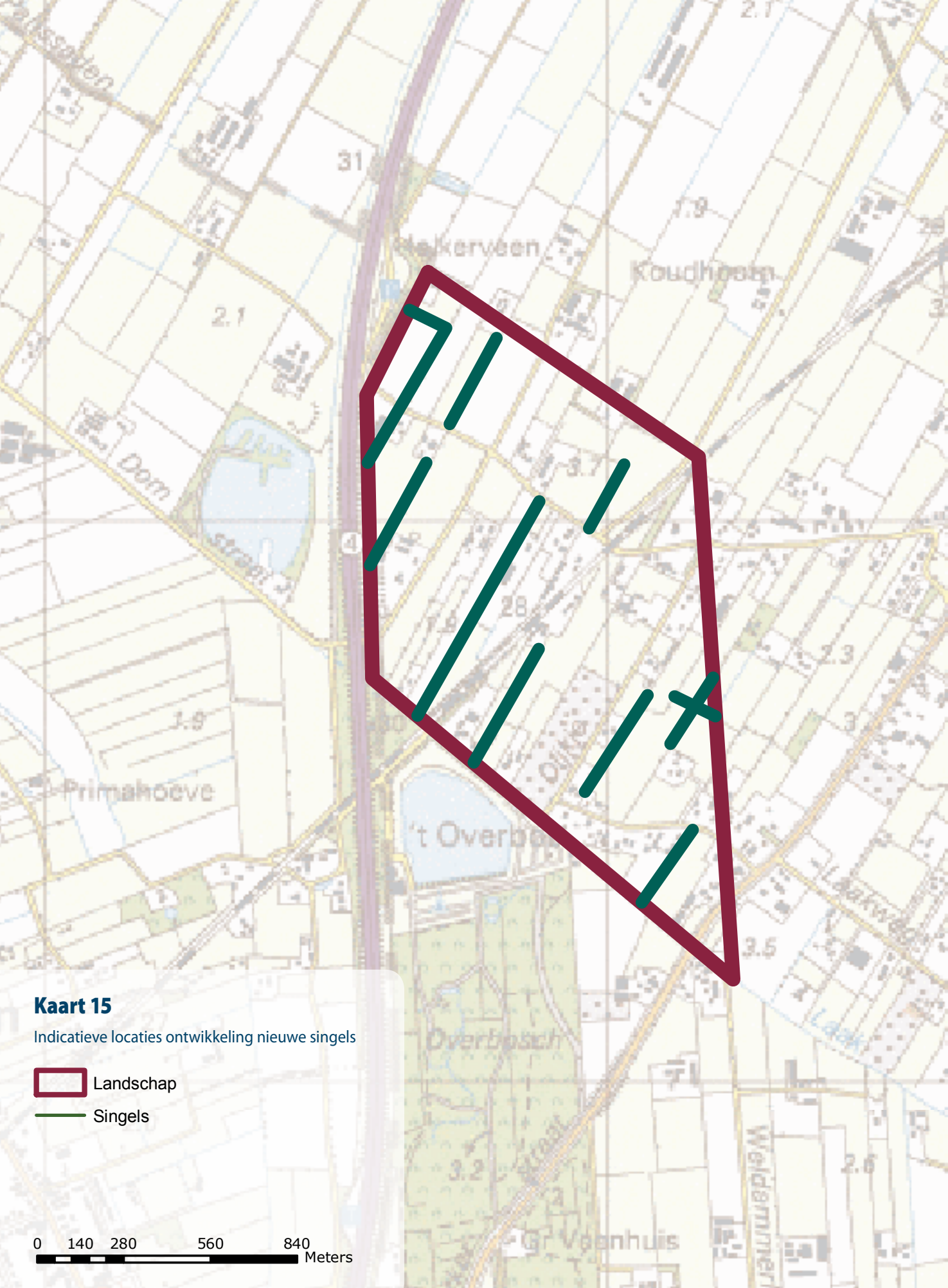
De Weldommerbeek loopt aan de zuidkant van noord naar zuid door het gebied. De beek is zowel wat betreft natuurwaarde als visuele kwaliteit matig ontwikkeld. Deze kwaliteit kan sterk worden verbeterd door een natuurtechnische inrichting waarbij bloemrijke oevervegetaties tot ontwikkeling komen. Veel diersoorten, waaronder diverse soorten amfibieën, profiteren van een dergelijke ontwikkeling. Door het uitvoeren van maatregelen wordt de beek zowel qua natuur als qua beleving waardevoller. Kaart 14 toont de locatie van de Weldommerbeek.

Dwarsdoorsnede deelgebied Landgoed

De dwarsdoorsnede toont het mogelijke toekomstige landschapbeeld binnen deelgebied Landgoed. De gerealiseerde bosbuffer zorgt voor een substantiële vergroting van Landgoed Hoevelaken. Het daaraan gekoppelde nieuwe padenpatroon zorgt voor een vergroting van de recreatieve capaciteit. Door de aanleg van mantel- en zoomvegetaties is de natuurkwaliteit binnen Hoevelaken sterk toegenomen. Ook wandelaars genieten van de mooie overgangen. In het oostelijke agrarisch landschap zijn op enkele locaties nieuwe elzensingels aangeplant, ook is een enkel nieuw bosje verschenen. De singels en bosjes zorgen voor een sterke accentuering van het langgerekte kavelpatroon en bieden ruimte aan verschillende plant en diersoorten.



Dwarsdoorsnede toekomstig landschappelijk beeld deelgebied Landgoed



Kaart 15

Indicatieve locaties ontwikkeling nieuwe singels

-  Landschap
-  Singels

0 140 280 560 840
Meters

Visie Landschap



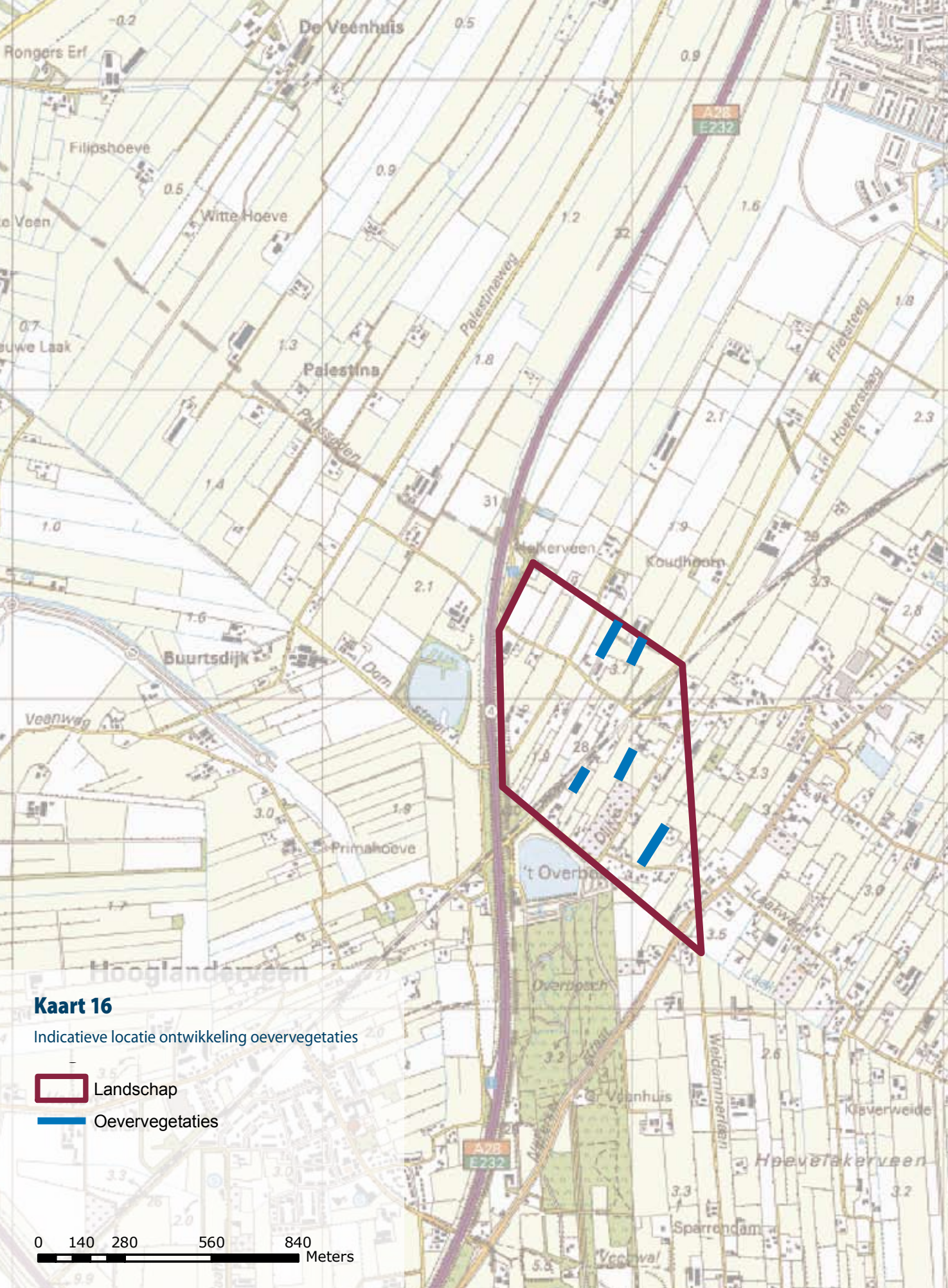
Deelgebied Landschap

Deelgebied Landschap ligt in het noordelijke deel van de Groene Buffer. Dit gebied wordt op dit moment intensief gebruikt. Door de aanwezige functies en bedrijvigheid zijn de mogelijkheden voor landschapsontwikkeling beperkt. In dit deelgebied worden singels en oevervegetaties ontwikkeld. Door middel van het verwerven van gronden worden kleinschalige natuurontwikkelingsprojecten gerealiseerd.

Ontwikkeling singels

In het Nijkerkse cultuurlandschap komen langs de langgerekte percelen van oudsher veel elzensingels voor. De singels liggen vooral langs sloten. In de loop van de twintigste eeuw zijn veel singels verdwenen. De landschappelijke kwaliteit binnen dit deelgebied kan worden vergroot door de verdwenen singels opnieuw aan te leggen. Hierdoor

wordt een belangrijk kenmerk van het slagenlandschap hersteld, evenals het karakteristieke langwerpige patroon. Daarnaast zullen veel diersoorten, zoals verschillende zangvogels, van deze grote verbetering van hun leefgebied profiteren. Kaart 15 toont indicatief de situering van nieuwe singels binnen deelgebied Landschap.



Kaart 16

Indicatieve locatie ontwikkeling oevertvegetaties

-  Landschap
-  Oevertvegetaties

0 140 280 560 840 Meters

Visie Landschap

Ontwikkeling oevervegetatie

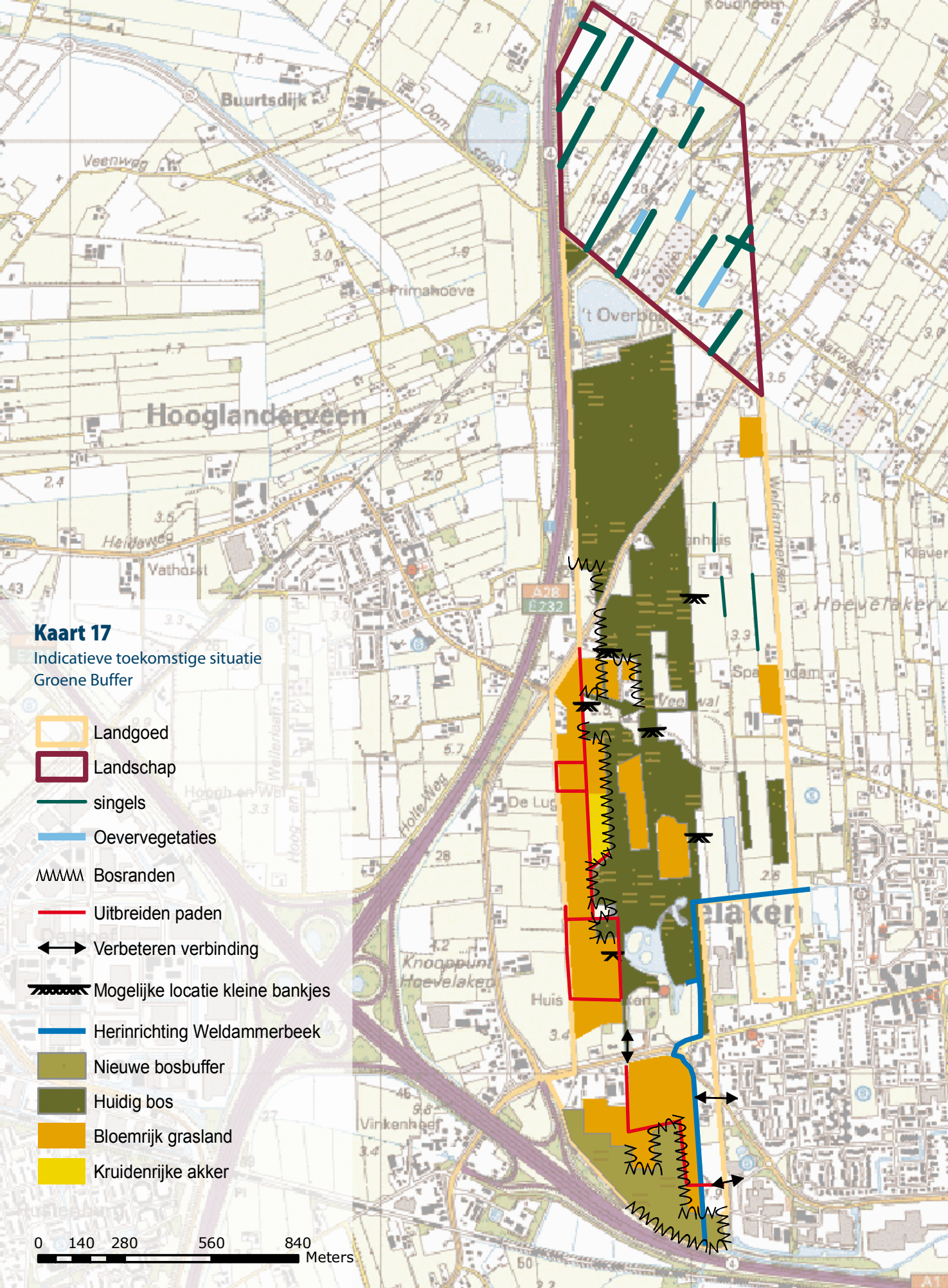
In het oude slagenlandschap zijn bloemrijke oevervegetaties algemeen aanwezig. Op dit moment zijn deze binnen Landschap vrijwel overal verdwenen. Het opnieuw ontwikkelen van (kleurrijke) oevervegetaties zorgt voor een visueel aantrekkelijk landschap. In de opnieuw ingerichte slootranden zullen soorten als moerasspirea en grote kattenstaart zich volop ontwikkelen. De belangrijkste ingreep is het inrichten en uitvoeren van een goed slootrandbeheer. Kaart 16 toont de indicatieve situering van nieuwe slootrandbeheer.

Dwarsdoorsnede deelgebied Landschap

De dwarsdoorsnede toont het gewenste toekomstige landschapsbeeld binnen deelgebied Landschap. De aangelegde singels en de ontwikkeling van oevervegetaties zorgen voor het accentueren van de historische slagenstructuur en het verhogen van de landschappelijke kwaliteit. Hierdoor neemt de belevingswaarde van het landschap sterk toe. Bovendien zijn daardoor de natuurwaarden, door de inrichting van nieuw biotopen, sterk toegenomen.



Dwarsdoorsnede toekomstig landschappelijk beeld deelgebied Landschap



Kaart 17

Indicatieve toekomstige situatie
Groene Buffer

- Landgoed
- Landschap
- singels
- Oevervegetaties
- Bosranden
- Uitbreiden paden
- Verbeteren verbinding
- Mogelijke locatie kleine bankjes
- Herinrichting Weldammerbeek
- Nieuwe bosbuffer
- Huidig bos
- Bloemrijk grasland
- Kruidenrijke akker

0 140 280 560 840
Meters

Toekomstige inrichting



Toekomstige inrichting Groene Buffer

Kaart 17 toont de indicatieve toekomstige situatie binnen de Groene Buffer. De kaart is een optelling van de verschillende inrichtingsthema's.

Tenslotte

De ontwikkeling van de Groene Buffer is van groot belang voor de gemeente Nijkerk. Door een kwalitatief hoogwaardige en robuuste inrichting kunnen de door de gemeente geformuleerde doelen binnen de Buffer worden gewaarborgd. Natuurlijk kan de gemeente Nijkerk de Groene Buffer niet alleen realiseren. Dat betekent dat alle partijen die binnen de buffer actief zijn in de komende jaren een steentje moeten bijdragen om de gewenste ontwikkeling ook 'in het veld' te laten landen.

Alleen dan ontwikkelt de Groene Buffer zich tot

een landschappelijk aantrekkelijk gebied met hoge natuurwaarden en cultuurhistorische identiteit. En dat is in ieders belang



Buiting Advies
Wilhelminaweg 64
6951 BP Dieren
0313 - 619042
www.buiting.nl

COLOFON

Opdrachtgever	Gemeente Nijkerk R. Walet - wethouder volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieu L. Janssen - strategisch adviseur Natuur en Landschap, afd. MRO
Auteurs	Ing. Elmar Prins Ir. ing. Ronald Buiting
Kaarten	Patrick Smit
Foto's	Ing. Elmar Prins
Vormgeving en illustraties	Esther Nijhuis
Uitgave	oktober 2009



Gemeente Nijkerk

Kolkstraat 27
Postbus 1000
3860 BA Nijkerk
033-2472222

