

Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Kerkstraat Nijkerkerveen

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 14 maart 2023, 'Vaststelling Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Kerkstraat 18 nabij,

gelet op artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening>

b e s l u i t :

1. het beeldkwaliteitsplan 'Nieuwe Kerkstraat 18 nabij' vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Nijkerkerveen, Nieuwe Kerkstraat 18 nabij' (NL.IMRO.0267.BP0180) zal gelden en gelijktijdig in werking te laten treden met het bestemmingsplan 'Nijkerkerveen, Nieuwe Kerkstraat 18 nabij'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d.20 april 2023,

de griffier,
mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de voorzitter,
de heer mr. drs. G.D. RENKEMA

Inleiding

Aan de rand van Nijkerkerveen, aan de Nieuwe Kerkstraat, ligt een braakliggend perceel. De gemeente Nijkerk heeft voor de ontwikkeling van dit perceel een aantal uitgangspunten opgesteld, een stedenbouwkundige schets en deze verwerkt in het voorliggende beeldkwaliteitsplan.

Het perceel ligt in een veenontginningslandschap. Kenmerkend zijn de lange, smalle stoken grond, met veel variatie in halfopenheid en lange doorzichten, boomsingels, geclusterde bebouwing en bebouwinglinten.

In het LOP (Landschapsonwikkelingsplan) zijn ontwerprichtlijnen voor de erven in het slagenland-schap opgenomen:

- de erven moeten compact van opzet zijn
- bouwblokken houden de richting aan van de bestaande kavelstructuur
- bouwblokken zijn regelmatig van vorm en zijn veelal smaller en dieper dan breed
- de erven hebben één inrit met veelal laanbeplanting
- aan de voorzijde hebben de erven een tuinachtige sfeer
- zij- en achterkanten zijn informeel en landschappelijk ingericht

Dit beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van de stedenbouwkundige schets en bevat een aantal spelregels voor het ontwerp en de bouw van de nieuwe woningen en de inrichting van de buitenruimte zodat de gekozen oplossingen passen bij de uistraling die wordt nagestreefd, een nieuw erf aan de rand van het dorp.

Het is denkbaar dat een ontwerp van een woning of buitenruimte afwijkt van de regels die zijn opgenomen in dit beeldkwaliteitsplan. Een afwijking is slechts toegestaan indien de gemeente in overleg met de stedenbouwkundige en/of welstandsgeleerde hierover positief adviseert.



Schets



2 Stedenbouwkundige schets

De locatie ligt aan de rand van Nijkerkerveen, als onderdeel van het bebouwingslint. Aan het lint staan vooral vrijstaande woningen met daarachterschuren, bijgebouwen of bedrijfsbebouwing. De huidige woningen staan in een wisselende rooilijn en zijn relatief kleinschalig, merendeels één laag met een forse kap. De woningen hebben veelal een agrarische uitstraling.

De stedenbouwkundige schets is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- inpassen maximaal drie woningen in de vorm van een nieuw erf, rekening houden met de agrarische omgeving, omliggende bebouwing en VNG richtlijnen aanzien van de afstand tot de voetbalvelden;
- oorspronkelijke verkavelingsrichting aanhouden bij situering gebouwen en groen;
- relatief kleinschalige uitstraling, erfbebouwing, onderverdeling hoofdgebouw en bijgebouwen;
- wisselende rooilijn;
- wisselende goothoogte (maximaal 4 meter);
- wisselende bouwhoogte (maximaal 9 meter);
- maximaal twee entrees, bebouwing rondom gezamenlijk erf;
- groenstructuur (houtwal) aan randen perceel;
- inrichtingsplan groen maakt onderdeel uit van bouwplan, streekgebonden beplanting gebruiken, verkavelingsrichting benadrukken, landschappelijke inpassing, houtwal tussen de twee percelen in stand houden of opnieuw in planten;
- parkeren op eigen terrein;
- functie manege met dienstwoning wegbestemmen.





3 Beeldkwaliteit

Er wordt in de beeldkwaliteit een onderverdeling gemaakt in de verschillende woningen. Woningen 1 en 2 zijn boerderijwoningen, het hoofdgebouw op het perceel. Ze hebben een lage goot, een forse kap, met de hoofdvorm en uitstraling van een boerderij. Woning 3 is een (kap)schuurwoning met een lage goot, een forse kap en een hoofdvorm en uitstraling die ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. De bijgebouwen zijn kleinschalig en worden bij voorkeur gecombineerd.

Massa en situering

- compacte en samenhangende situering van bebouwing op een erf, refererend aan oorspronkelijke erven in het betreffende landschap, conform richtlijnen LOP per landschapstype;
- enkelvoudige hoofdvorm;
- dakvlak van het gebouw is beeldbepalend, dak-gevelverhouding bij voorkeur 2:1. De goothoogte zo laag mogelijk houden, maximaal vier meter, de nokhoogte maximaal 9 meter;
- hiërarchie tussen hoofdgebouw en overige bebouwing, ensemble van bebouwing (samenhang tussen de gebouwen op het erf), bijgebouwen zijn ondergeschikt;
- bergingen en garages in het hoofdgebouw opnemen, of combineren in één bijgebouw;
- gezamenlijk erf, één inrit, ook wanneer het meerdere woningen betreft.

Architectuur

- zowel eigentijdse als traditionele vormgeving is mogelijk, mits met een knipoog naar het agrarische verleden;
- hoofdgebouw wordt voorzien van een zadeldak, eventueel met een wolfseind;
- ondergeschikte bijgebouwen kunnen ook een anderedakvorm krijgen die passend is op de plek;
- duurzame voorzieningen (zoals zonnepanelen of buitenunit warmtepomp) worden geïntegreerd in het architectonische ontwerp. Hetzelfde geldt voor maatregelen voor natuurinclusief bouwen.



Kleuren en materialen

- gebruik traditionele en/of duurzame materialen, zoals baksteen en ondergeschikt hout voor de hoofdgebouwen, en hout en ondergeschikt baksteen voor de schuurwoning, in bijzondere gevallen gestuct. Bergingen en bijgebouwen bij voorkeur van (gepotdekseld) hout;
- baksteen in rode of aarde tinten, in bijzondere gevallen wit gekeimd;
- de daken zijn uitgerust met zwarte of oranje (niet glimmende) dakpannen, riet, sedem of een ander passend en duurzaam materiaal;
- de kozijnen zijn geprofileerd en zijn van duurzaam geproduceerd hout, aluminium of staal. Kunststof kozijnen kunnen worden toegepast mits ze zijn geprofileerd en rank zijn van vormgeving;
- bij gebruik van zonnepanelen bij voorkeur kiezen voor een matzwarte versie.

Inrichting buitenruimte

- aan de voorzijde hebben de erven een tuinachtige sfeer;
- zij- en achterkanten zijn informeel en landschappelijk ingericht, groene overgang naar agrarisch gebied;
- terughoudend met hekwerken, tuinmuren en schuttingen, hekwerken passend bij agrarische sfeer;
- hagen zijn inheems en passen bij het oorspronkelijke landschap.



APPENDIX – Bijlage bij Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Kerkstraat Nijkerkerveen d.d. mei '21

De volgende zaken worden verduidelijkt bij het beeldkwaliteitsplan Nieuwe Kerkstraat Nijkerkerveen

1. Sprake dient te zijn van maximaal twee inritten voor de drie woningen die in het plangebied zijn beoogd;
2. Bijgebouwen zijn kleinschalig waarbij de voorkeur uitgaat naar uitvoering gecombineerd in het hoofdgebouw of in een, met één van de andere hoofdgebouwen, gedeeld bijgebouw. Het combineren is geen vereiste;