

## Beeldkwaliteitsplan Bentinck

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 9 mei 2023 "Bestemmingsplan Herziening Bentinck;

gelet op artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

### **b e s l u i t :**

1. in te stemmen met de beoordeling en beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de 'Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan Bentinck', zie bijlage 1;
2. het 'bestemmingsplan Bentinck' gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorstellen tot aanpassing van het bestemmingsplan genoemd onder punt a, als papieren versie als ook in elektronische vorm, te vervatten in het GML-bestand NL.IMRO.0267.BP0176-0002, zie bijlage 2;
3. het Beeldkwaliteitsplan Bentinck van 29 april 2022 vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan Bentinck geldt, bijlage 3;
4. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
5. het besluit tot gewijzigde vaststelling van het 'bestemmingsplan Bentinck' elektronisch bekend te maken op de website

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 22 juni 2023,

De raad van de gemeente Nijkerk;

de griffier,  
mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

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

## Inleiding

Door het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten op Bruins Slotlaan 76 komt de locatie beschikbaar voor een nieuwe invulling. De ontwikkelaar heeft Atelier Dutch en BLOKHUIS BRAAKMAN architectenbureau bna een stedenbouwkundig ontwerp voor het gebied laten maken. De Woonvisie 2020+ van de Gemeente Nijkerk is hierin uitgangspunt. Dit resulteert in een brede mix van beneden- bovenwoningen, tussenwoningen, hoekwoningen, seniorenwoningen.

De inbreidingslocatie bevindt zich op de grens van wonen en werken in Nijkerk. De woningen krijgen een klein stedelijke uitstraling door volumes van 2 lagen met kap, materialisering en inrichting van de openbare ruimte. De uitstraling wordt versterkt door gebruik van hoofdzakelijk baksteen als gevelmateriaal, groene hagen als erfafscheidingen in de voortuinen en een ruime informele groene hof als verbindend element en ontmoetingsruimte.

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van het stedenbouwkundige plan en bevat uitgangspunten voor het ontwerp en de bouw van uit- en aanbouwen en de inrichting van de buitenruimte zodat de locatie zijn karakter en samenhang blijft houden.

Het is denkbaar dat een wijziging aan de woningen en buitenruimte afwijkt van dit beeldkwaliteitsplan. Een afwijking is alleen toegestaan als er een positief advies is na een overleg tussen de Gemeente en de stedenbouwkundige en/ of Welstand van de Gemeente.

## uitgangspunten



Deze afbeeldingen komen uit het Stedenbouwkundig plan Nijkerk Bentinck 17 juni 2021 Door: Atelier Dutch en BLOKHUIS BRAAKMAN architectenbureau bna

## 2 Stedenbouwkundig plan

### Stedenbouwkundig Concept

Alle woningen zijn ofwel georiënteerd op de omliggende straten, ofwel op de groene hof. De woningen aan de Bentinckstraat en de Bruins Slotlaan zijn georiënteerd op deze straten en volgen globaal de rooilijn van de bestaande bebouwing. Hierdoor worden deze 'bebouwingslinten' afgemaakt. De woningen midden op het terrein vormen een groene en informele hof.

Er is gekozen voor 'achterkant tegen achterkant', waardoor de bestaande woningbouw wordt afgezoomd. Het parkeren komt in drie parkeercoffers, uit het zicht tussen achterkanten of tussen zijkanten. Aan de Bentinckstraat en de Bruins Slotlaan worden de bestaande parkeerplaatsen gehandhaafd en geoptimaliseerd. Door het parkeren aan de randen van het gebied te handhaven en nieuwe parkeerplaatsen te ontsluiten vanaf de Bentinckstraat, de Bruins Slotlaan en de Schrassertstraat, is er de kans om de openbare ruimte tussen de nieuwe woningen autoluw (de woningen blijven bereikbaar voor nood- en hulpdiensten) en groen in te richten. Hierdoor wordt het totale programma op een ontspannen wijze gepositioneerd op de locatie.

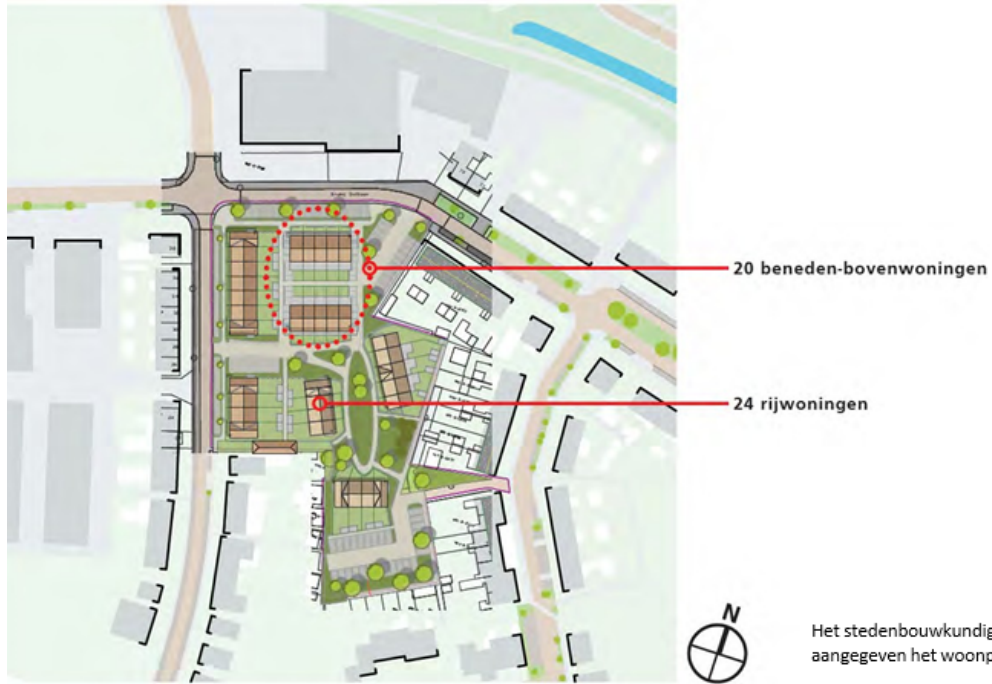
Het stedenbouwkundig ontwerp is compact en 'kleinstedelijk', met naast rijenwoningen ook benedenbovenwoningen, en tuinen en buitenruimtes die niet te groot zijn. Dit past bij de locatie en bij de beoogde woningsegmenten. De grootste waarde is de gezamenlijke groene hof, die rust, kwaliteit en een ontspannen indruk geeft. Dit geeft niet alleen kwaliteit aan de nieuwe woningbouw, maar voegt ook kwaliteit toe aan dit deel van Nijkerk.



*Deze tekst en afbeelding komen uit het Stedenbouwkundig plan Nijkerk Bentinck 17 juni 2021 Door: Atelier Dutch en BLOKHUIS BRAAKMAN architectenbureau bna*

Het stedenbouwkundig plan met daarin aangegeven het woonprogramma

*Deze afbeelding komt uit het Stedenbouwkundig plan Nijkerk Bentinck 17 juni 2021 Door: Atelier Dutch en BLOKHUIS BRAAKMAN architectenbureau bna*



*Deze afbeelding komt uit het Stedenbouwkundig plan Nijkerk Bentinck 17 juni 2021 Door: Atelier Dutch en BLOKHUIS BRAAKMAN architectenbureau bna*

Het stedenbouwkundig plan geprojecteerd in de omgevingskaart



*Deze afbeelding komt uit het Stedenbouwkundig plan Nijkerk Bentinck 17 juni 2021 Door: Atelier Dutch en BLOKHUIS BRAAKMAN architectenbureau bna*

### 3 Beeldkwaliteit woningen

De woningen krijgen een klein stedelijk architectuurbeeld. De bebouwingslijn wordt vanuit de omliggende straten doorgezet. Rondom de informele groene hof komen woningen die de vorm van de groene hof begeleiden. De gevraagde beeldkwaliteit is erop gericht om de inbreidingslocatie op een natuurlijke manier in te voegen in het klein stedelijke karakter van de omgeving.

De belangrijkste uitgangspunten voor de woningen zijn:

- Gebruik van baksteen als gevelmateriaal
- schuine zadeldaken met keramische pannen
- authentieke details in het metselwerk, in de vorm van patronen, banden en/ of vlakken.
- Verbijzondering van hoekwoningen, in de vorm van verdraaiing van kap, toevoeging van erker en/ of extra ramen.

De woningen worden in samenhang gebouwd. Dit wordt gedaan door materiaal, kleur en/ of vormen.

Er zijn twee ruimtelijke eenheden, te weten de rand langs de Bentinckstraat

- Bruins Slotlaan en het woonhofje (groene hof). De eenheden kenmerken zich door een gelijk thema en door gebruik van authentieke details onderscheiden zij zich van elkaar.

De samenhang tussen de bebouwing aan het groene hof wordt gewaarborgd door enkele architectonische elementen die overal terugkomen.



### Referenties woningen



### Regels ten aanzien van bebouwing

#### Massa en situering

- Woningen volgen de positionering van het stedenbouwkundig plan. Alle volumes zijn twee lagen met kap. Er zijn 24 grondgebonden woningen. Deze 24 woningen zijn onderverdeeld in volumes van een blok van 7, drie blokken van 4 en één blok van 5. De beneden- bovenwoningen zijn verdeeld over 2 volumes van elk 10 woningen waarvan er in elk volume 5 woningen ontsloten op de begane grond en 5 woningen ontsloten zijn op de 1e verdieping. De hoogte van de woningen is 2 lagen met kap, bijgebouwen/ aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en hebben een plat dak. Woningen hebben individuele afvalcontainers.

#### Architectuur

- Voor alle woningen is duidelijk zichtbaar dat het één project betreft, dit wordt gedaan door gelijke vormtaal, materialisering en verhoudingen. Enige differentiatie tussen de rand en de groene hof is aangebracht en komt tot uitdrukking in het metselwerk. De familieband blijft goed zichtbaar. Kozijnen zijn geprofileerd toegepast en van duurzaam geproduceerd hout.
- De woningen zullen (B) ENG woningen worden, het mag zichtbaar zijn dat de woningen zeer energiezuinig zijn.
- De woningen bevatten details als zichtbare goten en details in bakstenen metselwerk. De kleur van de baksteen zullen vooral warme kleuren zijn, van "oranje," rood naar bruin.
- De daken worden voorzien van gebakken antracietkleurige dakpannen. Glanzende dakpannen zijn niet toegestaan.
- Zonnepanelen zijn toegestaan mits zwart/ antraciet.

#### rijwoningen

- De woningblokken worden als eenheid vormgegeven met een subtiel onderscheid voor iedere woning, wat ook geldt voor de woningen aan de rand en de groene hof.
- De hoofdgebouwen hebben een zadeldak evenwijdig met het bouwblok. Ieder bouwblok heeft een verbijzondering in de kap.
- Hoekwoningen krijgen behalve in de voor- en achtergevel ook in de zijgevel openingen. Dit geldt niet voor hoekwoningen die aansluiten op bestaande woningen.

#### Beneden- bovenwoningen

- De beneden- bovenwoningen gaan een mansardekap krijgen met een beëindiging van de twee bouwblokken door een steil lessenaarsdakvlak.

#### Tuinen en erfafscheidingen

Daar waar privéruimten aan de (semi-)openbare ruimte grenzen is de kwaliteit kwetsbaar. Ten aanzien van alle overgangen openbaar-privé worden derhalve aanvullende beeldkwaliteitseisen gesteld.

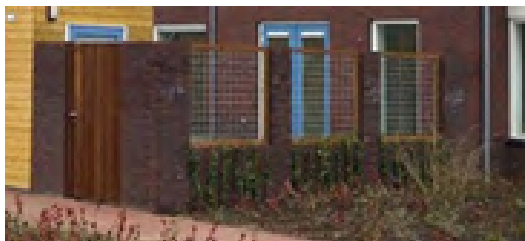


Openbaar groen en onderstaande groenvoorzieningen worden opgenomen in de realisatie van het gebied.

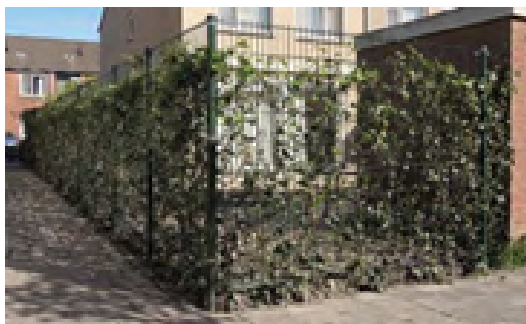
In alle gevallen, behoudens de grondgebonden woningen aan de Bentinckstraat, komt in de voortuin een lage erfscheiding in de vorm van een haag van 0,60 meter hoog als overgang naar het openbare gebied.



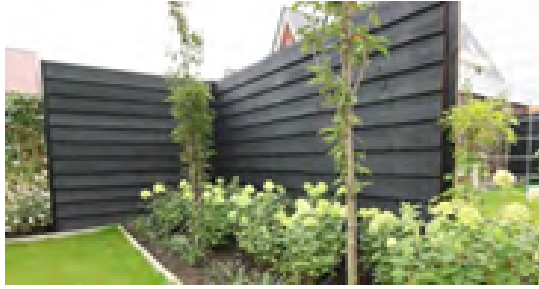
In een aantal gevallen grenst een tuin (zijtuin, achtertuin) aan het openbaar gebied, en dienen de erfscheidingen in samenhang met de bebouwing ontworpen te worden. Daar waar dit van toepassing is, is dit in de situatie opgenomen, en de erfscheidingen kunnen dan bestaan uit metselwerk (penanten met laag muurtje), schermen, hagen of combinaties daarvan (bijvoorbeeld een muurtje met een begroeid scherm er bovenop). Eventuele bergingen en poorten kunnen hierin opgenomen worden.



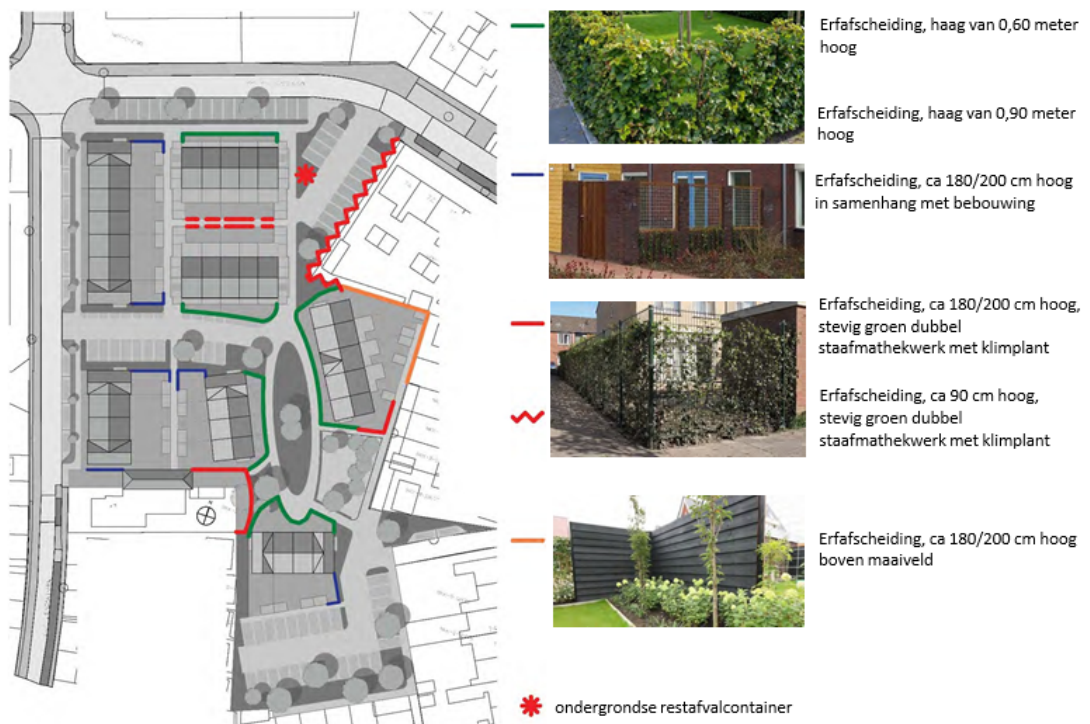
Daar waar het huidige plangebied grenst aan bestaande achtertuinen komt er waar nodig een houten erfscheiding van maximaal 2 meter hoog. Incidenteel komt een stevig groen dubbel staafmathekwerk met klimplant.



Alle aangeplante voorzieningen zullen door de ontwikkelende partij en één plantseizoen worden onderhouden.



Zie op de volgende bladzijde de locaties van de erfafscheidingen per type.



#### 4 Beeldkwaliteit openbare ruimte

##### Materialisatie

Binnen het plangebied worden de wegen en voetpaden ingericht met gebakken straatstenen en ter plaatse van de groene hof is aandacht voor de bereikbaarheid van hulpdiensten. Er wordt door bestratingsverband onderscheid gemaakt in wegen en voetpaden en middels kleur onderscheid van de informele groene hof. De bestrating van de parkeervakken zal waterpassierend en onderling onderscheidend zijn. De kleur van de klinkers zal een warme kleur zijn, zand en aardtinten. Het groen wordt in het vervoltraject uitgewerkt door een hovenier. De lichtmasten worden in het plan worden in een nader te overleggen kleur en uitstraling opgenomen.

##### Bestaande voetpaden/ parkeervakken

Het materiaal van de voetpaden en parkeervakken langs de huidige Bruins Slotlaan en de Bentinckstraat blijven gehandhaafd en bij eventuele herstrating geldt dit ook. Dit geldt ook voor de bestaande achterpaden van de woningen aan de Schrassertstraat. De parkeervakken aan de Bruins Slotlaan en de Bentinckstraat komen in een groene koffer met hagen.

##### Bomen/groen

Waar mogelijk worden de bestaande bomen en de bestaande groenbedekking gehandhaafd. Er worden op een aantal plekken nieuwe bomen aangeplant. Deze zullen inheems zijn en passen bij het oorspron-

kelijke landschap. De keuzes van het groen, zoals soort en vorm en grootte wordt in het vervolgtraject uitgewerkt door een hovenier.

### **Afvalinzameling**

Alle woningen gaan gebruik maken van een gezamenlijke ondergrondse afvalcontainer voor restafval op de plek zoals aangegeven op de vorige pagina. Voor PMD en groen-afval kunnen bewoners een eigen container aanvragen of afvalzakken kopen.

### **Speelzone**

Deze plekken worden nader ingevuld na overleg met omwonenden en goedkeuring van de Gemeente. De groene hof heeft twee zones. Het ovale gebied heeft als uitgangspunt groen met natuurlijke speel-aanleidingen. De rechthoekige zone heeft als uitgangspunt groen met natuurlijke speelaanleidingen en met een mogelijke invulling van een geitenwei..



### **Hagen**

De parkeervoorzieningen zullen zoveel mogelijk worden ingebed in groenvoorziening.



**Materialisatie verharding**

De kleurschakering voor de verharding in het plan is hiernaast aangegeven. De fabrikant is indicatief aangegeven.



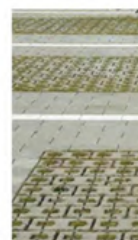
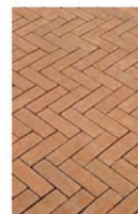
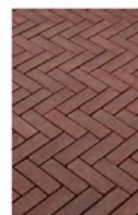
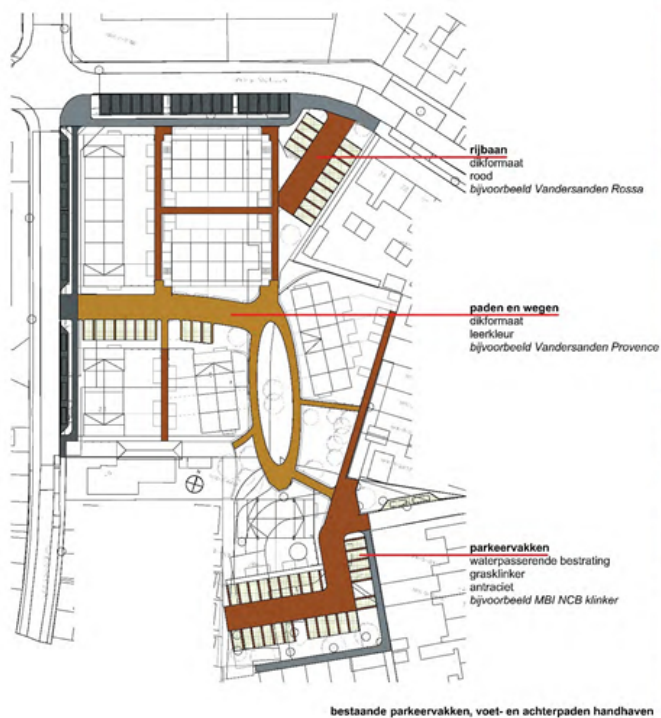
bestaande bestrating Bruins Slotlaan



bestaande bestrating Bentinckstraat



bestaande weg vanaf Schraaierstraat naar parkeerterrein



**Impressie beeldkwaliteit openbare ruimte**

In onderstaande afbeeldingen is de inbreiding van 44 woningen geprojecteerd.



Kruispunt Bruins Slotlaan met de Bentinckstraat en Nijverheidsweg



Bruins Slotlaan



Bentinckstraat, bebouwing wordt doorgezet in  
inbreidingslocatie



Kruispunt Bruins Slotlaan gezien vanaf de  
Nijverheidsweg richting de Bentinckstraat