

# Laakweg 32 en 40 Nijkerkerveen

## Ruimtelijke randvoorwaarden

28 juli 2015



**SVP**

architectuur en stedenbouw



# Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
<b>Analyse</b>	<b>9</b>
<i>Historie</i>	9
<i>Ruimtelijke structuur</i>	10
<i>Bebouwing</i>	13
<i>Laakweg 32 en Laakweg 40</i>	13
<b>Beleidskader</b>	<b>15</b>
<b>Laakweg 32</b>	<b>17</b>
<i>Huidige situatie</i>	17
<i>Uitgangspunten ontwikkeling nieuwbouw</i>	17
<i>Ruimtelijke randvoorwaarden</i>	19
<b>Laakweg 40</b>	<b>21</b>
<i>Huidige situatie</i>	21
<i>Uitgangspunten ontwikkeling nieuwbouw</i>	21
<i>Ruimtelijke randvoorwaarden</i>	23



# Inleiding

De eigenaar van de kavels aan de Laakweg 32 en Laakweg 40 in Nijkerkerveen is voornemens de agrarische bebouwing te slopen en een aantal woningen toe te voegen. In het bestemmingsplan Nijkerkerveen-Holkerveen (vastgesteld 24 februari 2015) is hiervoor middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijk geboden. In het kort komt het erop neer dat op deze kavels door sloop van de agrarische bijgebouwen ruimte geboden wordt om één of twee woningen toe te voegen en een deel van de bestemming te wijzigen van agrarische doeleinden naar woondoeleinden.

Door de gemeente Nijkerk is aan SVP gevraagd (ruimtelijke) randvoorwaarden op te stellen voor het realiseren van deze woonbebouwing. In voorliggende studie wordt allereerst inzicht gegeven in de locaties, waarbij de landschappelijke en de ruimtelijke context worden beschreven. Vervolgens wordt in het kort de randvoorwaarden vanuit het bestemmingsplan toegelicht, waarna per kavel de ruimtelijke randvoorwaarden voor de nieuwbouw worden beschreven. Bij het opstellen van de ruimtelijke randvoorwaarden voor de nieuwbouw is onder andere gebruik gemaakt van het rapport 'Streekeigen erfbeplanting in het buitengebied van Nijkerk' (gemeente Nijkerk, 2009). Hierin staat een heldere (historische) analyse van het landschap en de karakteristieken van de bebouwing aan de Laakweg.



# Analyse

*Nijkerkerveen ligt tussen de kernen Nijkerk, Hoewelaken en Amersfoort. Het van oudsher agrarische dorp heeft een duidelijk herkenbare dorpskern met rond de kern veel (agrarische) percelen. Op de percelen is vaak een cluster van bebouwing gesitueerd met naast het woonhuis verschillende agrarische bijgebouwen in de vorm van stallen, schuren, etc.*

## Historie

Nijkerkerveen is als dorp ontstaan vanuit een veenontginningsgebied. Al in de Middeleeuwen vormde Nijkerkerveen samen met Hoewelakerveen het 'Grauwe Veen'. Rond 1200 werd het beekje de Laak vergraven tot afwateringskanaal van dit gebied. De Laak vormde in deze tijd de grens tussen het gebied van de bisschop van Utrecht en de hertog van Gelre.

Zoals veel veengebieden in Nederland, was ook Nijkerkerveen eeuwenlang een arme nederzetting. Het was een grensgebied en een toevluchtsoord voor mensen die wat op hun kerfstuk hadden. Halverwege de 19e eeuw nam dominee Callenbach het initiatief tot de oprichting van de Christelijke School. Deze school, uit 1847, heeft een positieve bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van het dorp Nijkerkerveen.

Door de algemene vooruitgang van de 20e eeuw is Nijkerkerveen in de loop der jaren een welvarende gemeenschap geworden. De kern is rond 1900, toen men zich ging richten op veeteelt en landbouw, verder uitgegroeid. In deze tijd werd Nijkerkerveen de officiële naam, maar in de volksmond wordt het dorp nog steeds wel 't Veen genoemd.

### Landschap

Nijkerkerveen ligt in een veenontginningsgebied, ook wel slagenlandschap genoemd. Het gebied is ontgonnen vanaf de hoge dekzandrug ter plaatse van de Schoolstraat waar vandaan langgerekte kavels in het veengebied werden afgegraven. Hierdoor ontstonden smalle percelen met agrarische bebouwing op de kop, die van elkaar werden gescheiden door sloten. De sloten waterden af op het lager gelegen kanaal de Laak.

In het huidige landschap is de ontginningsstructuur nog steeds goed herkenbaar, hoewel het gebied momenteel veel dichter bebouwd is. Langs de vele afwateringssloten liggen de toegangspaden naar de verder in het gebied gelegen bebouwingsclusters. Aan weerszijden van de sloten staan vaak knotbomen met rond de bebouwingsclusters hogere beplanting.

### Ruimtelijke structuur

Het veenontginningsgebied bij Nijkerkerveen is intensief bebouwd. De Laakweg vormt ten zuiden van het dorp de ontsluitingsweg van dit gebied naar de Amersfoortseweg. Aan de Laakweg liggen aan weerszijden compact bebouwde percelen met ertussen open ruimten. Door de coulisse-achtige beplanting evenwijdig aan de sloten biedt het gebied in noordzuid richting veelal verre doorzichten terwijl het zicht in oostwest richting al snel wordt gestopt. Haaks op de Laakweg liggen diverse toegangspaden met daaraan verspreid in het landschap liggende bebouwingsclusters. De paden komen uit op een erf waaraan vaak meerdere gebouwen zijn gesitueerd: woonbebouwing en verschaillende agrarische gebouwen. Soms liggen er meerdere 'clusters' aan een toegangspad wat ook bij de kavels Laakweg 32 en Laakweg 40 het geval is.



Bebouwingsclusters



Toeritten naar kavels verder vanaf de Laakweg



Entrees aan het erf



Pronkzijde naar Laakweg



Toeritten naar kavels verder vanaf de Laakweg



verschillende bouwvolumes in een cluster



'pronkzijde' naar de Laakweg



Pronkzijde naar Laakweg



bebouwingscluster: lage goot, 1 bouwlaag met kap



'pronkzijde' naar de Laakweg

### Bebouwing

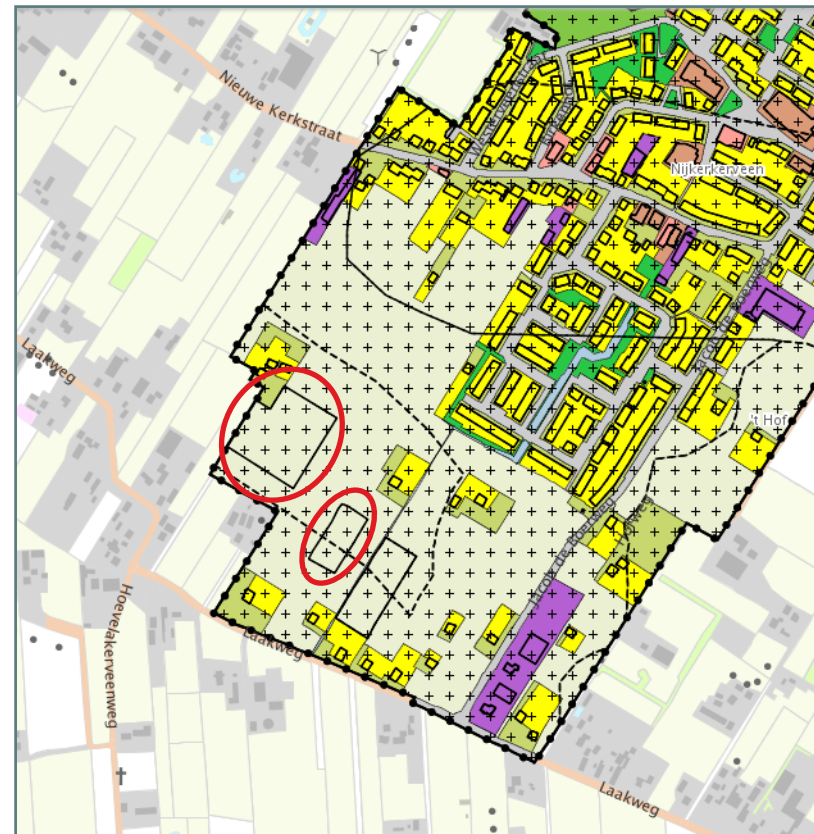
Kenmerkend in (veen)ontginningsgebieden is dat de woonbebouwing met de 'pronkzijde' richting het ontginningslint, in dit geval de Laakweg, is georiënteerd. De bebouwing staat evenwijdig aan de percelen en dus ook aan de toegangspaden die het gebied insteken. De bebouwing is kleinschalig en heeft maximaal één bouwlaag met een kap. De agrarische bebouwing heeft overwegend langskappen terwijl de woonbebouwing veelal een langskap met wolfseind heeft en in en dakvlak opgenomen dakkapellen. De entree van de woningen is veelal in de zij- of achtergevel gesitueerd. De bebouwingshoogte binnen de clusters blijft onder de lijn van de kenmerkende hoogte van de knotbomen, waardoor de bebouwingsdichtheid niet zo opvalt.

### Laakweg 32 en Laakweg 40

De bebouwing op Laakweg 32 en Laakweg 40 vertoont bovenstaande kenmerken. Op beide kavels ligt het woongebouw met de 'pronkzijde' naar de Laakweg en is de entree in de achtergevel gesitueerd. Deze achtergevel grenst aan het erf waaraan ook de agrarische bebouwing is gesitueerd. Ook deze bebouwing staat met de kap haaks op de Laakweg en daarmee evenwijdig aan het toegangspad.



Voorkeursmodel ontwikkeling Nijkerkerveen (2011)



Bestemmingsplan Nijkerkerveen

## Beleidskader

De gemeenteraad van Nijkerk heeft in 2011 een voorkeursmodel voor de ontwikkeling van Nijkerkerveen vastgesteld. In dit model is aan de zuidzijde van het dorp een gebied aangewezen voor de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen tegen de dorpskern aan. Er is in het voorkeursmodel onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw in een dorpsse dichtheid en nieuwbouw in een landelijke dichtheid. De twee kavels liggen binnen het gebied met een landelijke bebouwingsdichtheid. Rond de kavels zullen tot aan de Laakweg in de toekomst nog meer woningen worden gerealiseerd.

In het bestemmingsplan hebben beide percelen de bestemming 'agrarisch' waarbij een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. De agrarische bestemming kan ter plaatse van het aangegeven bouwvlak worden gewijzigd naar een woonbestemming en een tuinbestemming. Hierbij kunnen nieuwe woningen worden gebouwd indien de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. In het bestemmingsplan zijn verschillende voorwaarden opgenomen met betrekking tot de bestemmingswijziging. Zo zal er onder andere een verkleining van het bouwvlak moeten plaats vinden, moet er een goede landschappelijke inpassing worden aangetoond en mag er geen onaanvaardbare milieusituatie ontstaan. Ook ten aanzien van de afmetingen van de percelen en de woningen zijn voorwaarden opgenomen.

In de volgende hoofdstukken wordt voor de twee percelen de ruimtelijke randvoorwaarden beschreven.

## Laakweg 32

*Het bebouwingscluster op Laakweg 32 ligt op enige afstand van de Laakweg aan een toegangspad dat tevens een tweede cluster ontsluit. Er staat relatief veel en grootschalige bebouwing op het perceel. De pronkzijde van het woonhuis is naar de Laakweg gericht maar in tegenstelling tot wat gebruikelijk is, staat de woonbebouwing met de kap evenwijdig aan de Laakweg.*

### Huidige situatie

Op dit perceel bevindt zich een bescheiden woning met rieten kap met aan de achterzijde een aangebouwde schuur met rode dakpannen. De woonbebouwing heeft, in afwijking van de meeste bebouwing, een kap evenwijdig aan de Laakweg. Verhoudingsgewijs zijn grote agrarische bedrijfsgebouwen achter en naast de woning gesitueerd. Het betreft langgerekte stallen en schuren van één laag met de kap in de kenmerkende langsrichting van het perceel, haaks op de Laakweg. De bebouwing is uitgevoerd in baksteen met witte en groene elementen aan de woning en groene elementen aan de agrarische bebouwing.

### Kenmerken perceel:

Oppervlak:	38.012 m <sup>2</sup>
Oppervlak woning:	183 m <sup>2</sup>
Oppervlak agrarische bebouwing:	2.245 m <sup>2</sup>

### Uitgangspunten ontwikkeling nieuwbouw

Uitgangspunt is dat de agrarische bebouwing naast en achter de woning



woonbebouwing met rietenkap evenwijdig aan de Laakweg



langgerekte agrarische bebouwing



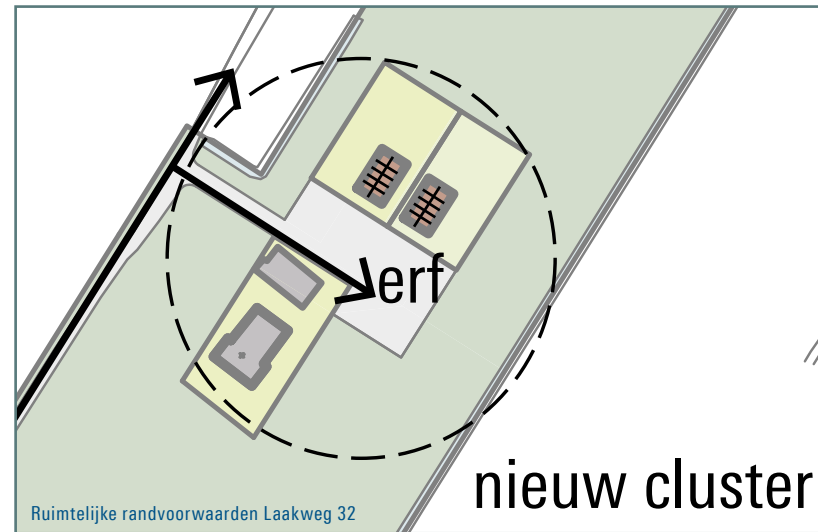
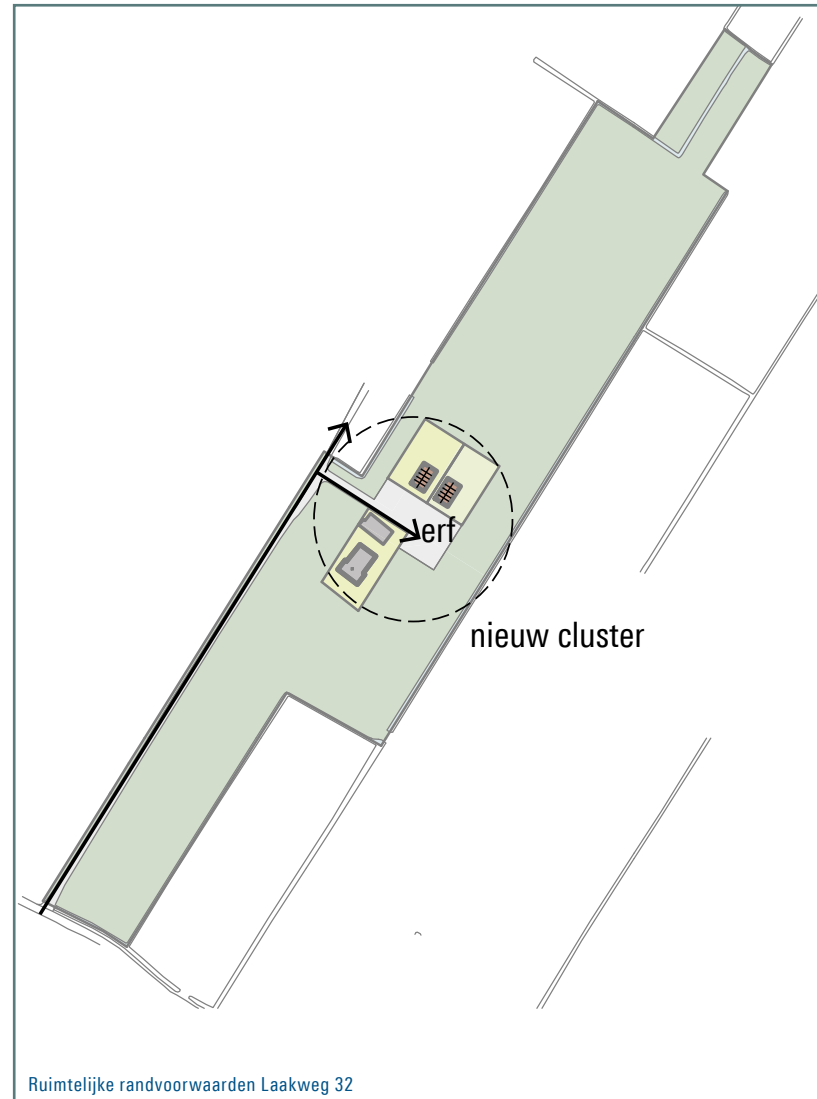
erf met daaraan de achterzijde met entree van de woonbebouwing en de agrarische bebouwing



Huidige situatie Laakweg 32







wordt gesloopt en dat er een perceel van circa 1.000 m<sup>2</sup> rond de bestaande woning overblijft. Daarnaast worden er twee woningen met elk een perceel van circa 750 m<sup>2</sup> teruggebouwd.

### Ruimtelijke randvoorwaarden

De twee nieuwe percelen met woningen worden op een passende wijze opgenomen in de landschappelijke en ruimtelijke structuur van het veenontginninggebied ten zuiden van Nijkerkerveen. Dit betekent dat de nieuwe bebouwing samen met het bestaande woonhuis aan het gemeenschappelijke erf wordt gesitueerd. De drie woningen en eventuele bijgebouwen vormen als het ware het nieuwe bebouwingscluster.

### Bouwwolume

De nieuwe bebouwing wordt met de kap evenwijdig aan het toegangspad gesitueerd en is maximaal één bouwlaag met kap. De plattegrond van de woning is langgerekt waarbij de verhoudingen van de in het gebied aanwezige bebouwing het uitgangspunt vormen. Ook de bergingen en/of garages zullen in een vrijstaand bouwvolume met kap worden opgenomen.

### Architectuur

De architectonische verschijningsvorm van de nieuwe woningen kan enerzijds traditioneel, passend bij de van oorsprong aanwezige architectuur, en anderzijds meer modern, eigentijds zijn. Uitgangspunt voor de detaillering en materialisatie van de nieuwe woningen is dat het terughoudend is ten opzichte van het bestaande woongebouw. Het oorspronkelijke woongebouw is in architectuur, kleur- en materiaalgebruik en detaillering rijker en gevarieerder dan de andere bebouwing binnen het cluster.

## Laakweg 40

Het bebouwingscluster op Laakweg 40 ligt op enige afstand van de Laakweg aan een toegangspad dat tevens twee andere clusters ontsluit en vervolgens aansluit op de dorpskern. Er staat zowel kleinschalige oude bebouwing als grootschalige, nieuwere bebouwing op het perceel. De pronkzijde van de woning is naar de Laakweg gericht en er is een bijgebouw aan vast gebouwd.

### Huidige situatie

Op dit perceel staat een woning die op de Laakweg is georiënteerd. Tegen de woning is een bijgebouw gebouwd dat in positie en beeld niet past bij het woongebouw. Aan de achterzijde van de woning staan eerst kleinere vervallen schuren. Daarachter staat een grote brede stal. Langs het perceel loopt de landweg door naar achtergelegen bebouwingsclusters.

### Kenmerken perceel:

Oppervlak:	circa 8.300 m <sup>2</sup>
Oppervlak woning:	90 m <sup>2</sup> (exclusief uitbouw)
Oppervlak agrarische bebouwing:	832 m <sup>2</sup>

### Uitgangspunten ontwikkeling nieuwbouw

Uitgangspunt is dat het bijgebouw naast de woning en de agrarische bebouwing achter de woning worden gesloopt en dat er één woning op een perceel van circa 750 m<sup>2</sup> worden teruggebouwd. De bestaande woning komt op een perceel van circa 1.000 m<sup>2</sup> te staan.



woonbebouwing en aangebouwd bijgebouw



kleine vervallen schuren

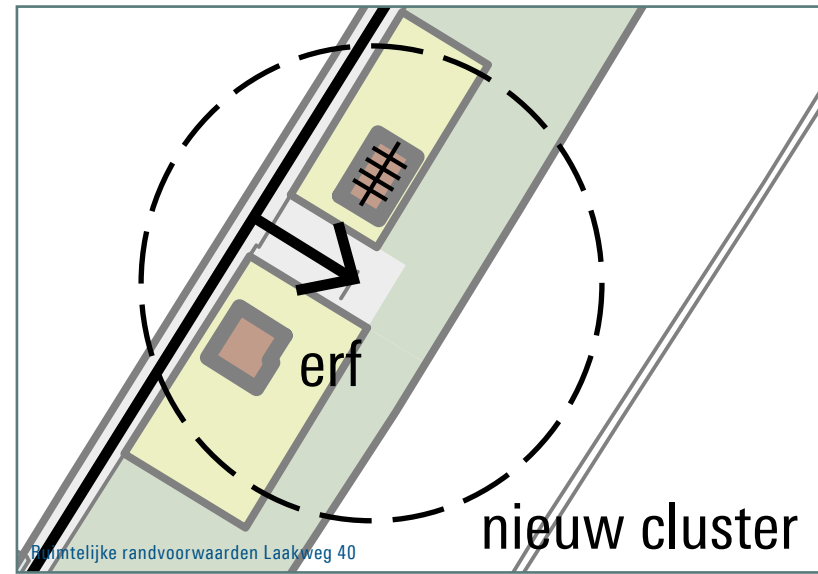
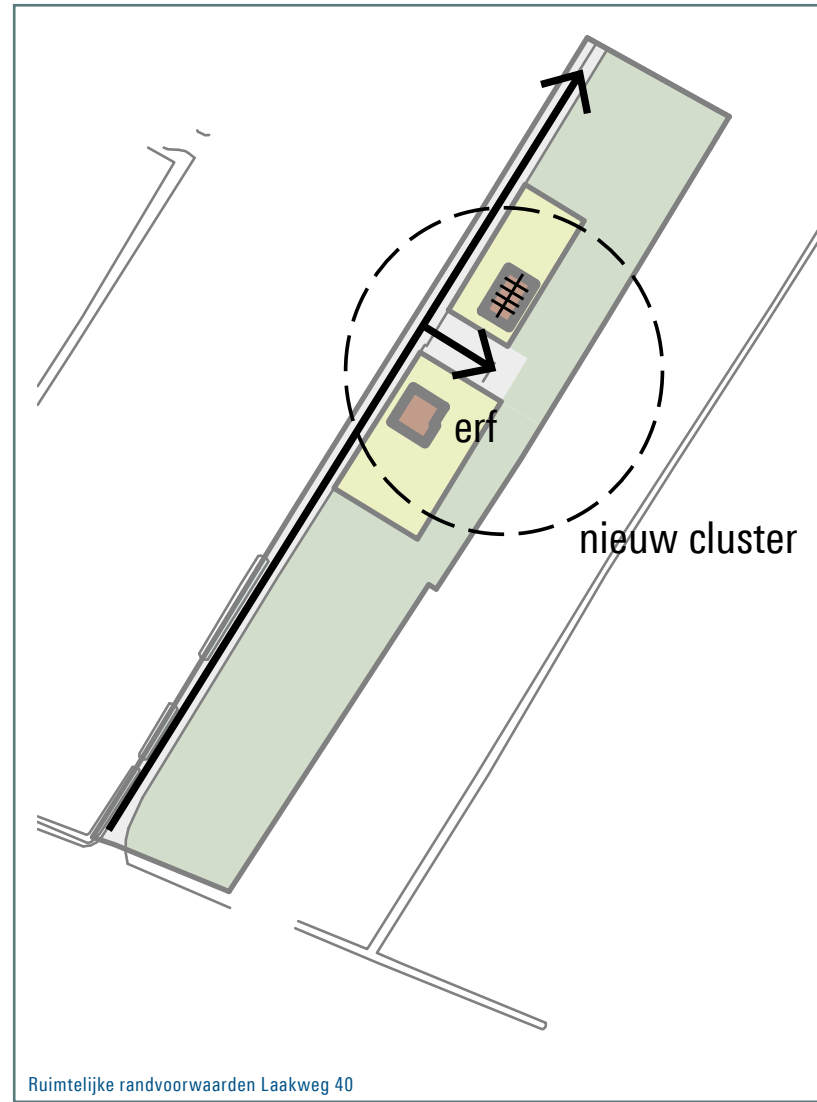


brede stal achter op het erf



Huidige situatie Laakweg 40





### Ruimtelijke randvoorwaarden

Het nieuwe perceel met de woning wordt op een passende wijze opgenomen in de landschappelijke en ruimtelijke structuur van het veenontginningsgebied ten zuiden van Nijkerkerveen. Dit betekent dat de nieuwe bebouwing samen met het bestaande woonhuis aan het gemeenschappelijke erf wordt gesitueerd. De twee woningen en eventuele bijgebouwen vormen als het ware het nieuwe bebouwingscluster.

### Bouwwolume

De nieuwe bebouwing wordt met de kap evenwijdig aan het toegangspad gesitueerd en is maximaal één bouwlaag met kap. De plattegrond van de woning is langgerekt waarbij de verhoudingen van de in het gebied aanwezige bebouwing het uitgangspunt vormen. Ook de bergingen en/of garages worden in een vrijstaand bouwvolume met kap opgenomen.

### Architectuur

De architectonische verschijningsvorm van de nieuwe woning kan enerzijds traditioneel, passend bij de van oorsprong aanwezige architectuur, en anderzijds meer modern, eigentijds zijn. Uitgangspunt voor de detaillering en materialisatie van de nieuwe woning is dat het terughoudend is ten opzichte van het bestaande woongebouw. Het oorspronkelijke woongebouw is in architectuur, kleur- en materiaalgebruik en detaillering rijker en gevarieerder dan de andere bebouwing binnen het cluster.

# Colofon

Nijkerkerveen

28 juli 2015

Ontwerp: Manon Witbraad  
Karlijn Verwers

In opdracht van 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

**SVP Architectuur en Stedenbouw**

**'t Zand 17**

**Postbus 465**

**3800 AL Amersfoort**

telefoon: **033 470 11 88**

e-mail: **info@svp-svp.nl**

internet: **www.svp-svp.nl**