

STEDENBOUWKUNDIG ADVIES

BESTEMD VOOR: : Erwin Donga
DATUM : 14 juli 2015
ONDERWERP : Nijkerkerstraat 47 en 47a
VAN : Arjan van der Laan

Vraag

De vraag is of en op welke plek op het perceel Nijkerkerstraat 47 en 47a een nieuwe woning toegevoegd kan worden, en welke randvoorwaarden voor gelden.

Analyse

De kavel ligt in het veenontginningslandschap. Dat landschap is kleinschalig en herkenbaar door de verdeling van rechte, lange percelen. Sloten scheiden de percelen van elkaar. Die sloten worden veelal begeleid door struiken en bomen. De erven met bebouwing zijn omgeven door groen. Gebouwen staan vaak haaks op de weg, of evenwijdig aan de weg. Vooraan staat de woning, daarachter de bijgebouwen.

De betreffende kavels aan de Nijkerkerstraat 47 en 47a wijken enigszins af van het bovengenoemde patroon. De verschillende gebouwen op het perceel staan vrij willekeurig gedraaid en informeel gesitueerd. De woning staat weliswaar aan de weg, maar er staan ook een nieuwere woning op het perceel, verder naar achteren gesitueerd. Wel wordt het perceel gekenmerkt door veel groen rondom.

Aan de westzijde van het perceel ligt een langgerekte groene, natuurlijke buffer die doorloopt tot Hoevelaken.



Het gemeentelijk beleid is onder andere weergegeven in de structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030. De betreffende kavel ligt in een “aandachtsgebied”, wat betekent dat het gebied gekoesterd wordt, met een strenge vinger aan de pols. Het zijn gebieden waar met grote voorzichtigheid mee omgegaan moet worden, omdat de kwaliteit van de gemeente als geheel hier in belangrijke mate van afhankelijk is.

Aan voorgenomen particuliere ontwikkelingen stelt de gemeente eisen die het landschap versterken en verrommeling tegengaan.

Het groene buffergebied is in de structuurvisie aangewezen als “sleutelgebied”. Er wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn voor realisatie van nieuwe landgoederen.





*bestaande situatie
cluster van bebouwing. Wonen aan de
weg, bijgebouwen er achter, groene
uitstraling vanaf de weg*

Advies

Geadviseerd wordt de nieuwe woning binnen de contouren van het huidige perceel te plaatsen, of net buiten de contouren mits het erf, en de groene rand, wordt opgerekt. Dat kan in de noord-west hoek, mits elders het landschap wordt versterkt. De situering kan informeel zijn, net als de andere bebouwing op het erf. Gezien de locatie wordt gestreefd naar een gebouw dat wat vorm betreft refereert aan bijgebouwen op een erf, van maximaal één laag met een (grote) kap. Een eventuele schuur of garage kan in het hoofdbouw worden opgenomen, maar kan ook los daarvan staan.

Een groene landschappelijke invulling rondom de kavel van de woning is noodzakelijk, met name aan de noordzijde. Daarom zal een beplantingsplan toegevoegd moeten worden aan het bouwplan.

Overige voorwaarden zijn onder andere:

- Bestaand groen zoveel mogelijk in stand houden
- Maximale goothoogte 3.50 meter
- Maximale bouwhoogte maximaal 8 meter
- Maximale inhoud 600 m3



referenties



Molenstraat 2, 6988 AH Lathum

Ontwerp erf en landschap: Nijkerkerstraat 47 Hoevelaken

Opdrachtgever: A. van Wincoop

Schaal:  20 meter

Datum: 26 februari 2019

