

# Eerste Kruishaarseweg Nijkerk

November 2023



# Inhoudsopgave

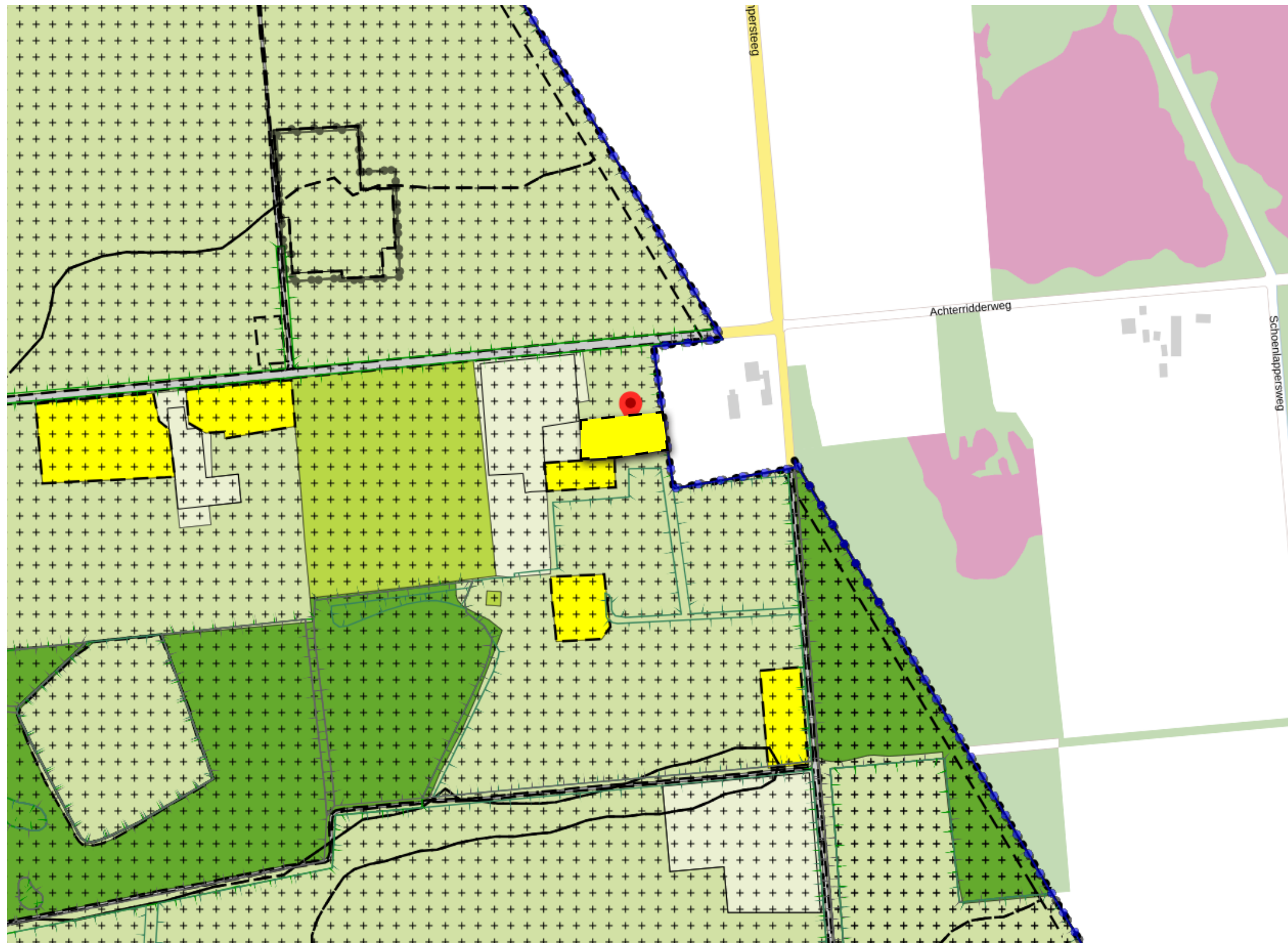


Opgave	4
Analyse	9
Gewenste situatie	26



# Opgave

# Opgave



Aan de Eerste Kruishaarseweg 11 staat een voormalige bedrijfswoning in de vorm van een boerderette. De wens is om deze woning en een aantal bijgebouwen te slopen en elders op het kavel een nieuwe woning te bouwen. Naast het bouwen van een nieuwe woning wordt hiermee ook het landschap versterkt in beleving en biodiversiteit.

Eerst is er een analyse gedaan naar het huidige landschap rondom Nijkerk, in het specifiek naar het type landschap 'Jonge Heide ontginning'. Vanuit daar wordt de nieuwe invulling voor het perceel aan de Eerste Kruishaarseweg 11 onderbouwd.

Om de nieuwe woning te kunnen bouwen en daarmee het landschap te versterken is echter een bestemmingsplan wijziging nodig.

Naast de wijziging in het bestemmingsplan zullen er een aantal onderzoeken worden uitgevoerd zoals; Archeologischonderzoek, vleermuisonderzoek, bodemonderzoek etc.



# Versterken landschap



- Versterking van het landschap en haar karakter
- Nieuwe woning passend tussen de andere woningen.



# Van A naar B



Huidige situatie



Nieuwe situatie



# Analyse



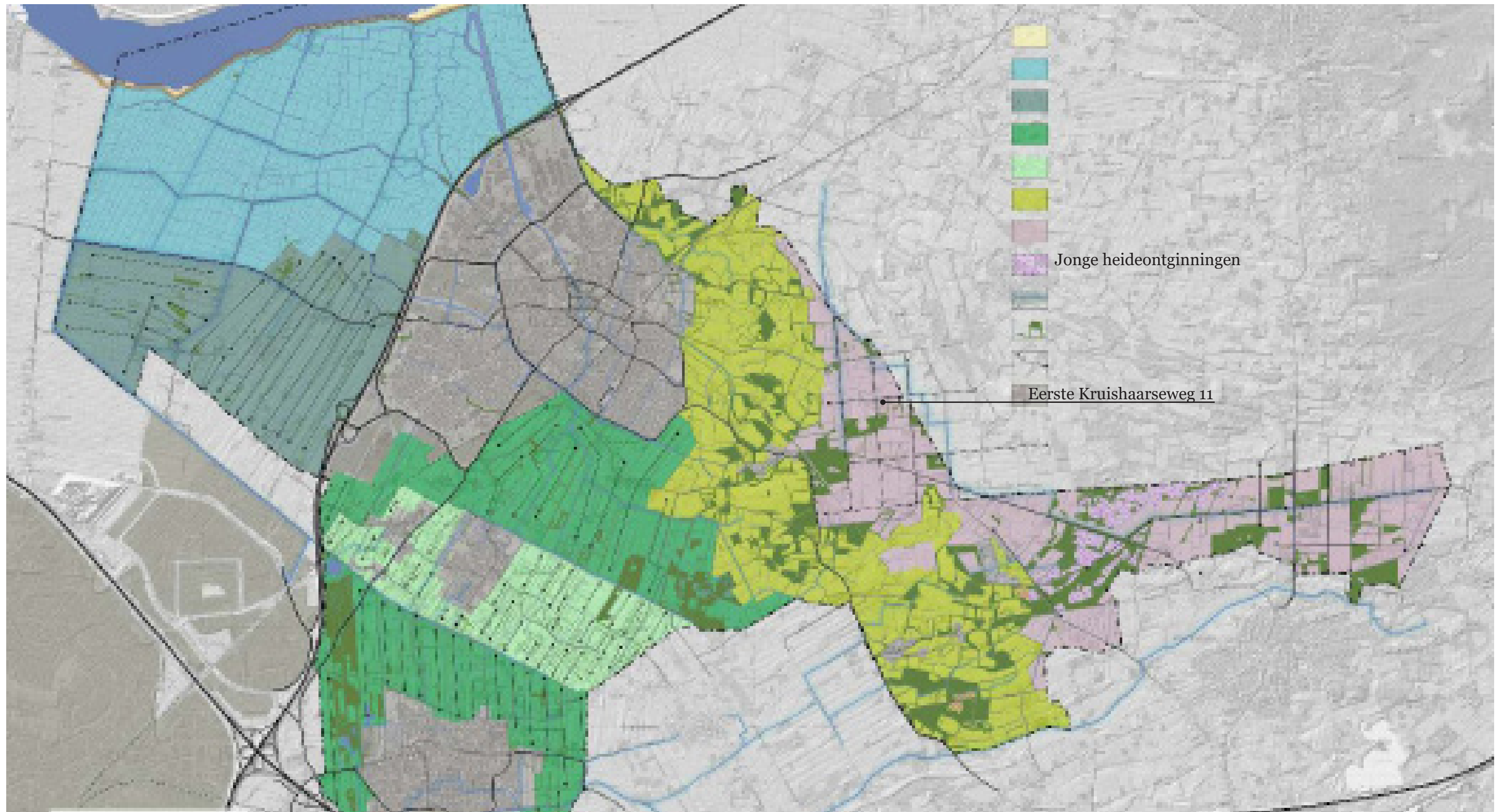


De analyse naar de omgeving en het landschap rondom de Eerste Kruishaarseweg 11 is gemaakt op basis van het 'beeldkwaliteitsplan bebouwing buitengebied Nijkerk' vastgesteld op 23 september 2023 en het 'Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2018'. Deze documenten geven een goed beeld van de verschillende landschappen en kenmerken rondom Nijkerk.

Daarnaast is er door middel van tekeningen, diagrammen en foto's ingezoomd op de specifieke locatie, Eerste Kruishaarseweg 11.



# Het type landschap - jonge heideontginning





# Karakteristieken Jonge Heideontginning - landschap





# Jonge Heideontginning - landschap



Het jonge heideontginningslandschap heeft een heldere geometrische en grootschaligere indeling. Het is een open, eenvoudig en sober/nuchter landbouwlandschap. Dennenbossen, houtsingels en lanen van Amerikaanse eiken, beuken en platanen langs de Nieuwe Voorthuizerweg zijn karakteristieke kenmerken van het landschap.

De Kruishaarderberg is een eeuwenoud landschapsrelict in het Jonge heideontginningslandschap. Er is veel onderzoek gedaan naar de oorsprong, de opbouw en de voormalige functie van de omwalling. Waarschijnlijk was het een veekraal, waar tijdelijk het vee veilig kon verblijven. Het is een bijzonder waardevol element.



# Jonge Heide ontginning - landschap





# Erven

De meeste bebouwing ligt terug ten opzichte van de weg. De huidige bebouwing aan de Eerste Kruishaarseweg 11 ligt relatief dicht aan de straat ten opzichte van de andere percelen.





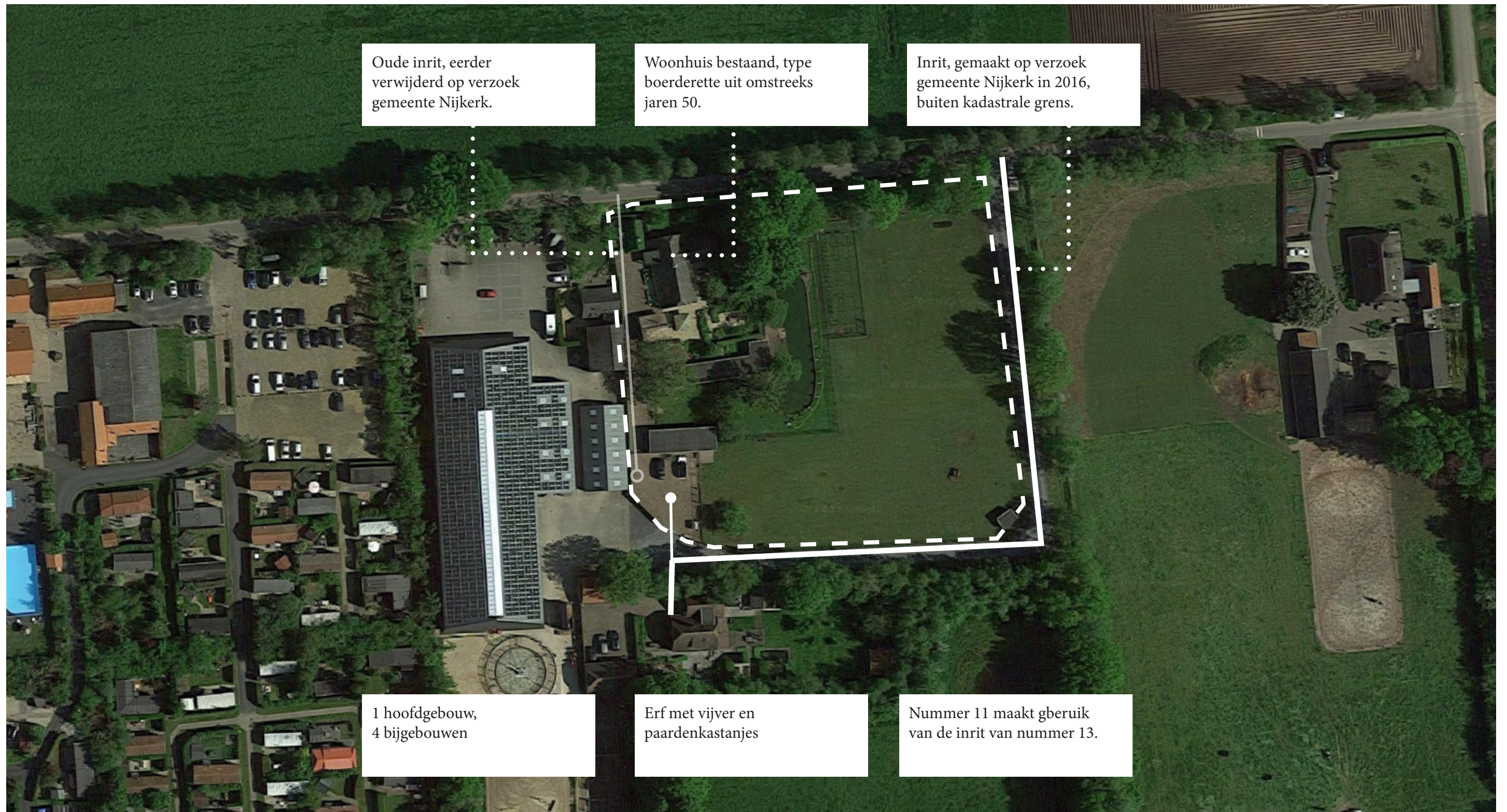
# Huidige inritten

Erven hebben vaak een oprit. Nummer 11 maakt gebruik van de inrit van nummer 13.





# Erf Eerste Kruishaarseweg nr. 11





# Ontstaan Jonge Heideontginning



rond 1815 - Heide gronden met herkenbaar De kruishaarderberg



rond 1851 - Heide gronden met herkenbaar De kruishaarderberg

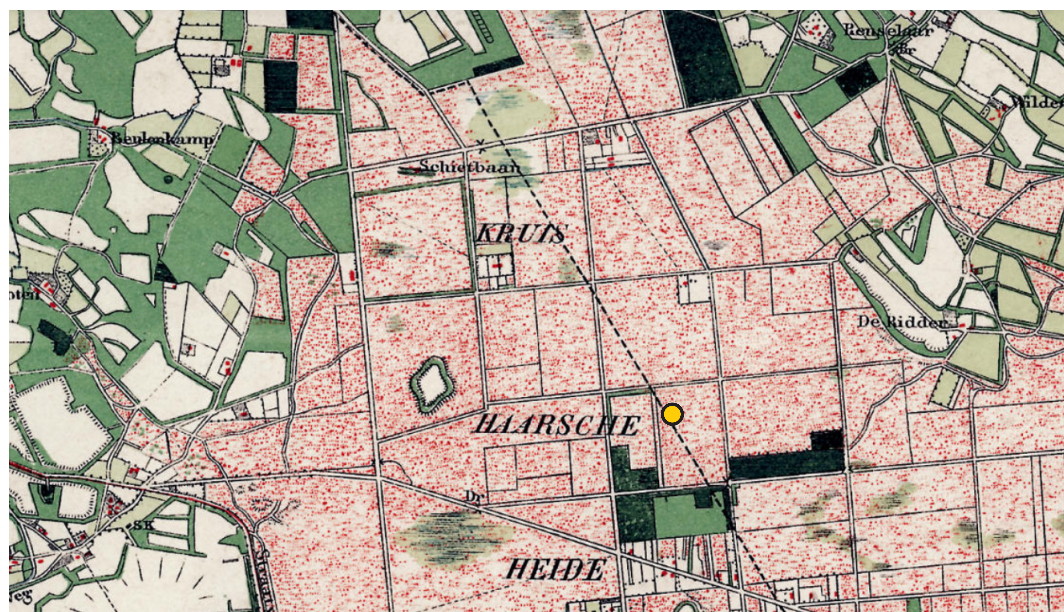
Tot de jonge heideontginningen worden landschappen gerekend die na circa 1900 zijn ontgonnen en die rond 1850 nog uit vochtige tot natte heide of onverdeelde broeklanden bestonden.

De heidevelden die halverwege de negentiende eeuw nog onontgonnen bleven, waren over het algemeen natter en moeilijker toegankelijk dan de eerder ontgonnen gebieden. Onder andere door de uitvinding van kunstmest en het toenemende gebruik van landbouwmachines vanaf het begin van de twintigste eeuw werd de ontginning van de armere gronden mogelijk. Het betrof grotere gebieden die voor de landbouw werden omgevormd tot heel regelmatige (soms vierkante) percelen.

De vele oude slingerende driftwegen over de heide zijn verdwenen en hebben plaats gemaakt voor nieuwe rechte zandpaden en wegen. De zandpaden zijn landschappelijk zeer waardevol door hun esthetische verschijning en door de bijzondere schrale randvegetatie (natuurwaarde). Karakteristiek is het wegenpatroon met haakse structuren.

De restanten van de heidevelden de Kruishaarsche Heide doen denken aan een natuurlandschap. Maar ook dit ecologisch waardevolle gebied is door menselijk toedoen ontstaan. Door het geregelde gebruik kon de heide zich hier ontwikkelen. De ondergrond bestaat uit arme natte zandgronden.

Het milieu in dit gebied bevordert de ophoping van humus en plaatselijk komen zelfs veenlagen voor. Op sommige stukken waren ooit dennenbossen aangeplant. Inmiddels hebben zich op veel plaatsen gemengde bossen ontwikkeld. Binnen de heidegebieden liggen ook aangelegde vennen en waterpoelen. Voorbeelden hiervan zijn het Lijmgat en Moordgat. Van oudsher waren waterpoelen belangrijk voor de jacht op eenden en werden ze ook gebruikt als schapenwasplaats.



1900 - De ontginning is begonnen. Herkenbaar zijn de rechte lijnen en bijna vierkante verkaveling.



heden

● Locatieaanduiding, Eerste Kruishaarseweg 11



# Kruishaarderberg



Eerste Kruishaarseweg 11

Bijzonde landschapselement  
de Kruishaarderberg,  
ook terug te zien op alle  
historische kaarten



# Karakteristieken Jonge Heideontginning - straat



Nieuwe Voortuizerweg



Deuverdenseweg



Beulekampersteeg/ Eerste Kruishaarseweg



Beulekampersteeg



Eerste Kruishaarseweg/ Achterridderweg

## Kenmerken:

- Wadi/sloot aan beide kanten van de weg;
- Lange rechte wegen;
- Minimaal aan een zijde van de weg een rij bomen. Eik, berk of es;
- Woningen en erven afgeschermd door een heg of bosstrook;
- Weids uitzicht;
- Wegen zijn verhoogd aangelegd.



## Karakteristieken Jonge Heideontginning - gebouw niveau



Het gebruik van traditionele materialen zoals hout en baksteen is een van karakteristieke elementen van de bebouwing in het buitengebied van Nijkerk.

Zie hier gebouwen uit de omgeving die gebruik hebben gemaakt van zwart hout. Deze beelden komen uit het BKP.

*“De afwisselende nieuwe bebouwing vormt het gezicht van het buitengebied. De diversiteit -vrijwel geen enkele woning is gelijk- willen we graag behouden. Maar er zijn ook een aantal gemeenschappelijke aspecten van de bebouwing in het buitengebied die we willen koesteren.” - BKP pagina 21.*





# Karakteristieken Jonge Heideontginning - gebouw niveau



Het gebruik van traditionele materialen zoals hout en baksteen is een van karakteristieke elementen van de bebouwing in het buitengebied van Nijkerk.

Zie hier gebouwen uit de omgeving die gebruik hebben gemaakt van metselwerk. Deze beelden komen uit het BKP.

*“De afwisselende nieuwe bebouwing vormt het gezicht van het buitengebied. De diversiteit -vrijwel geen enkele woning is gelijk- willen we graag behouden. Maar er zijn ook een aantal gemeenschappelijke aspecten van de bebouwing in het buitengebied die we willen koesteren.” - BKP pagina 21.*





## Karakteristieken Jonge Heideontginning - gebouw niveau



Het gebruik van traditionele materialen zoals hout en baksteen is een van karakteristieke elementen van de bebouwing in het buitengebied van Nijkerk.

Zie hier gebouwen uit de omgeving die gebruik hebben gemaakt van gestuct en wit geverfd metselwerk. Deze beelden komen uit het BKP.

*“De afwisselende nieuwe bebouwing vormt het gezicht van het buitengebied. De diversiteit -vrijwel geen enkele woning is gelijk- willen we graag behouden. Maar er zijn ook een aantal gemeenschappelijke aspecten van de bebouwing in het buitengebied die we willen koesteren.” - BKP pagina 21.*





# Type beplanting Jonge Heideontginning



**Haag:**  
Haagbeuk, liguster, meidoorn of veldesdoorn

**Solitaire boom /kleine groep:**  
Eik, paardenkastanje, berk

**Oprit**  
Één rij elzen, berken of eiken

**Sierstruiken**  
Sering, boerenjasmijn, struikrozen, bessen, hortensia

**Bosperceel /Houtwal**

**Bomen:**  
Eik, ruwe berk, zwarte els en lijsterbes

**Struiken:**  
meidoorn, veldesdoorn, boswilg en hondsroos

**Langs beken en sloten**  
Zwarte els (hoofdboom), knotwilgen en (knot)essen



# Bestaande bebouwing Eerste Kruishaarseweg





# Bestaand erf Eerste Kruishaarseweg

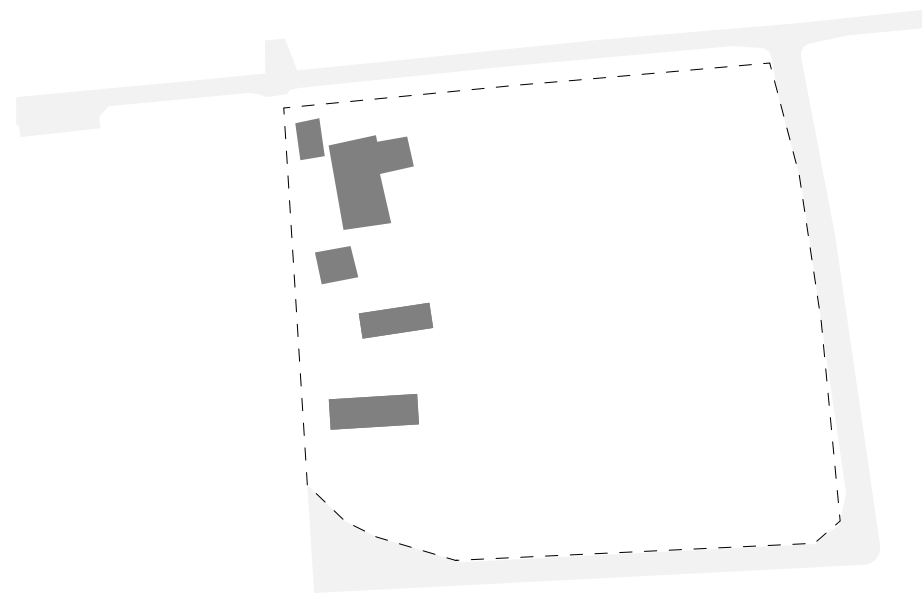




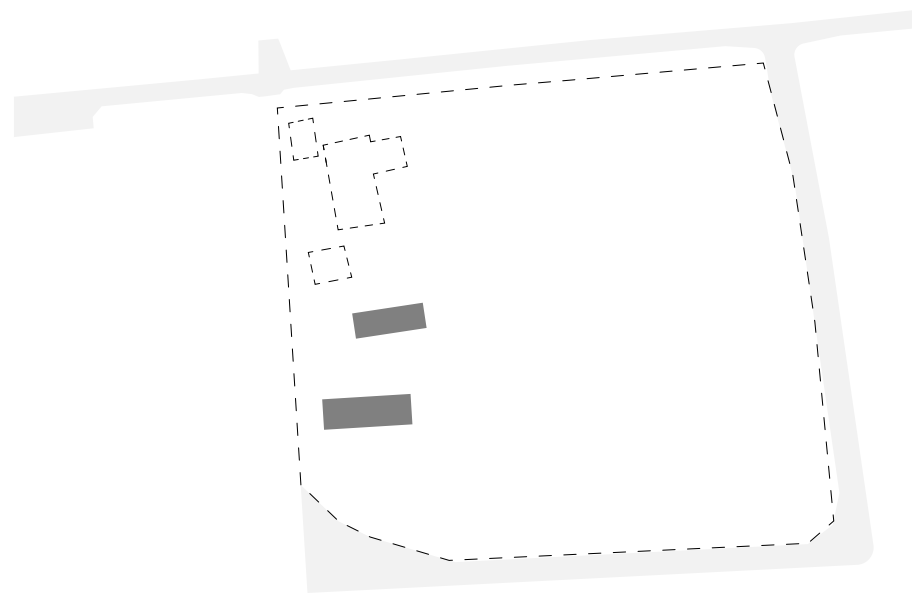
**Gewenste situatie**



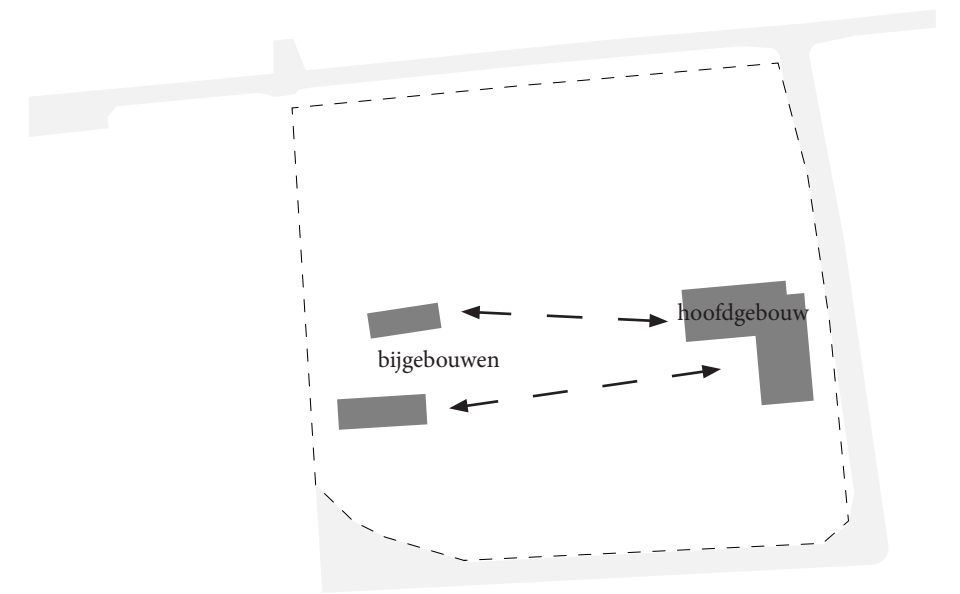
# Van A naar B



**Huidige situatie**  
Een hoofdgebouw en vier bijgebouwen



**Sloop**  
Het hoofdgebouw wordt gesloopt en 75m<sup>2</sup> van de 210m<sup>2</sup> aan bijgebouwen wordt gesloopt.



**Nieuwe situatie**  
Tussen de de nieuwe woning en de manege zit 65 meter in verband met geur overlast. Ook staat de nieuwe woning in lijn met de andere bebouwing in de straat.

Bij het nieuwe woongebouw zullen, afgezien van de twee bestaande bijgebouwen, geen nieuwe bijgebouwen worden gebouwd, tenzij de bestaande bijgebouwen worden gesloopt. Ook zullen de bestaande bijgebouwen niet los van elkaar of de woning verkocht mogen worden.



# Gewenste eind situatie

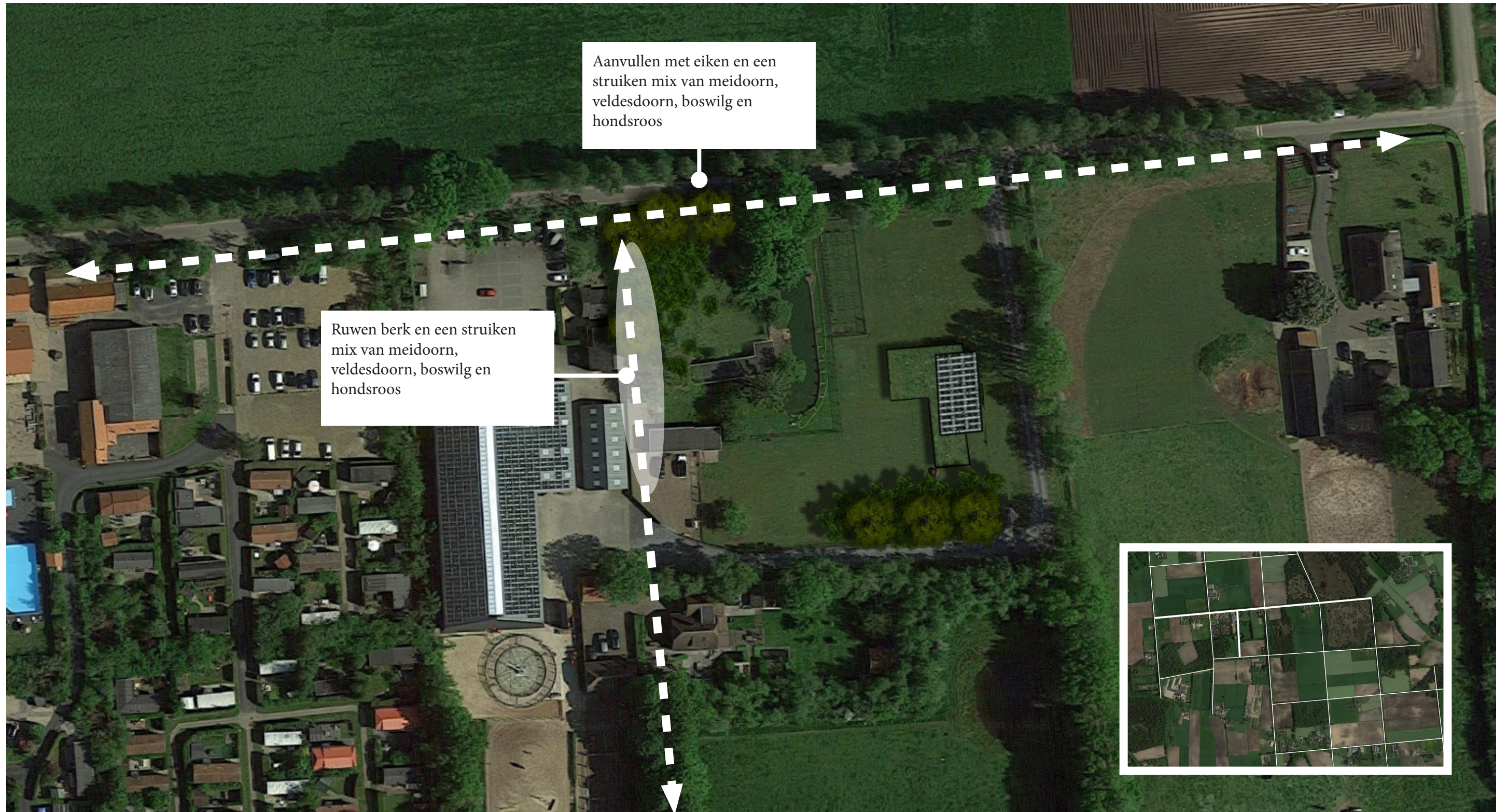


Ter plaatse van de oude woning komen bomen en struiken.

Nieuwe woning met groen dak en zonnepanelen.  
toegang via inrit nummer 13.



# Lange bomen rijen - landschappelijke kenmerken





# Impressies



Huidige situatie  
Bebouwing staat relatief dicht aan de weg. Bomenrij van eiken wordt daardoor niet afgemaakt.



Gewenste situatie  
Bomenrij van eiken kan worden afgemaakt met aanwas van nieuwe bomen. De nieuwe woning wordt aan het zicht onttrokken.



# Bouwzone



Aan de Eerste Kruishaarseweg is geen sprake van een sterke rooilijn. Vanaf de straat gezien is de landschappelijke beleving van de bomenrijen, bossages en weilanden sterker aanwezig.

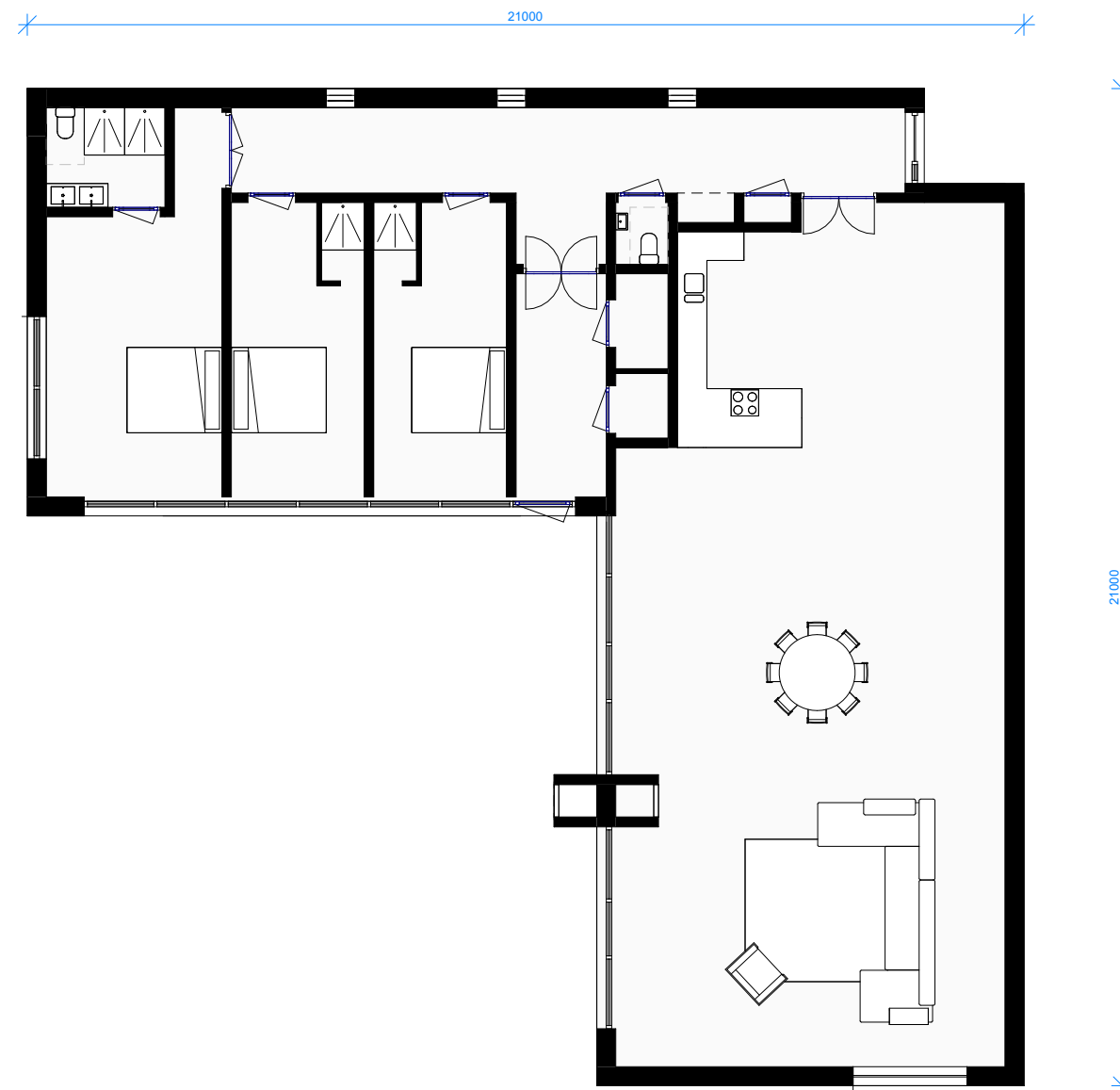
De afstand vanaf de weg tot aan de woningen en hoofdgebouwen zijn verschillend. Wel kan er een bebouwingsstrook gedefinieerd worden. Zie de gele zone op de afbeelding hiernaast.

Door de nieuwe woning niet op dezelfde plaatst te bouwen als de bestaande woning, maar verder achter op het perceel komt deze woning binnen de bebouwingsstrook.



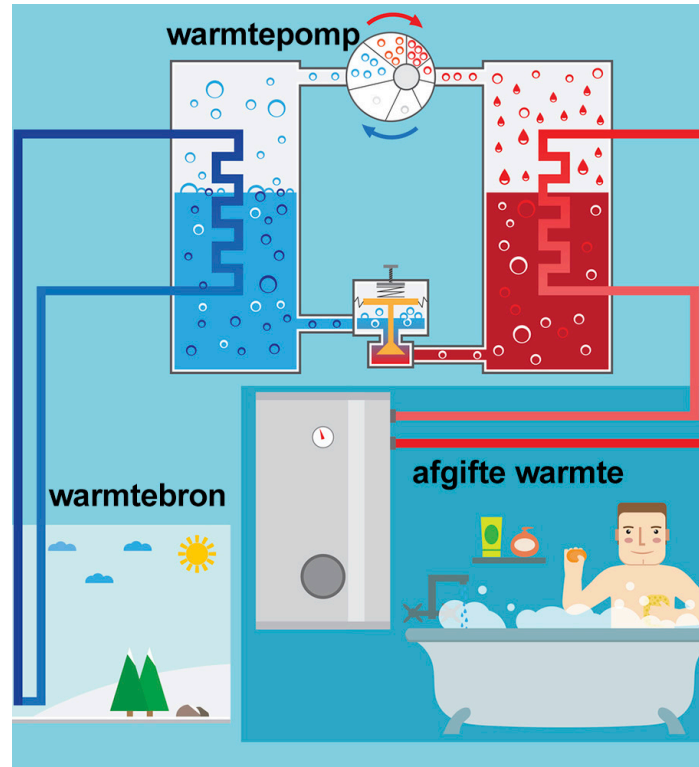
# Indicatie plattegrond nieuwe woning

**Een woning met een heldere plattegrond. Georiënteerd op het landschap ingepast in haar omgeving.**



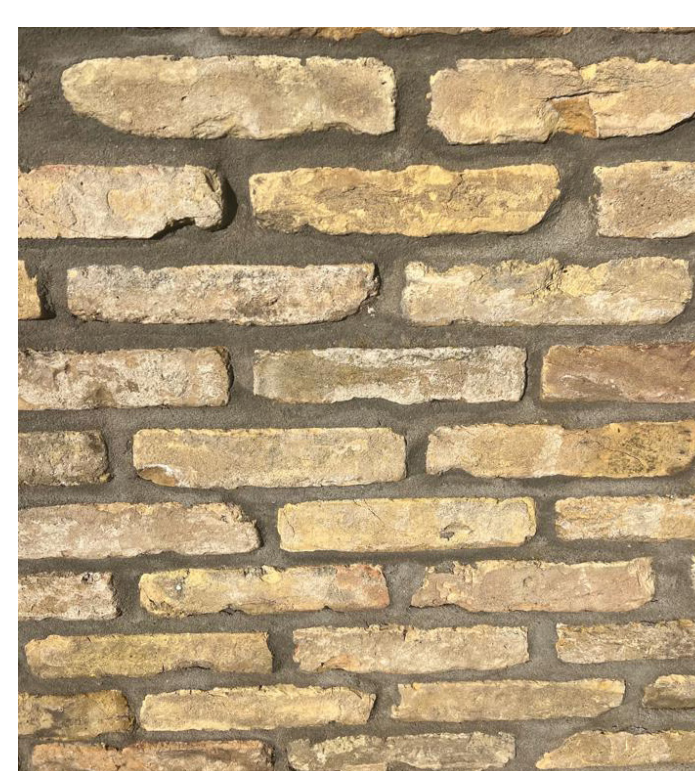


# Duurzaamheids ambitie



## Duurzaamheidsaspecten waar onder:

- Warmte pomp;
- Grote overstekken aan zuid en west zijde tegen opwarmen gebouw. Hiermee wordt een koel installatie voorkomen;
- Hergebruikte bouwmaterialen zoals oude bakstenen;
- Circulair isolatiemateriaal voor daken wanden en vloeren van leveranciers zoals InSus.
- Minimaal 100m<sup>2</sup> groen-dak dat minimaal 30 liter water per m<sup>2</sup> in zich opneemt bij hevige regen volgens FLL richtlijn.
- Geïntegreerde nestkasten voor bijvoorbeeld vogels of vleermuizen;
- Bouwen met hout.





# Materialisatie met een knipoog naar het verleden



Het gebruik van traditionele materialen zoals hout en baksteen is een van karakteristieke elementen van de bebouwing in het buitengebied van Nijkerk. Ook de nieuwe woning zal worden gemaakt van deze karakteristieke elementen, maar dan in een moderne jas.

*'zowel eigentijdse als traditionele vormgeving is mogelijk, mits met een knipoog naar het agrarische verleden' - BKP pagina 25*



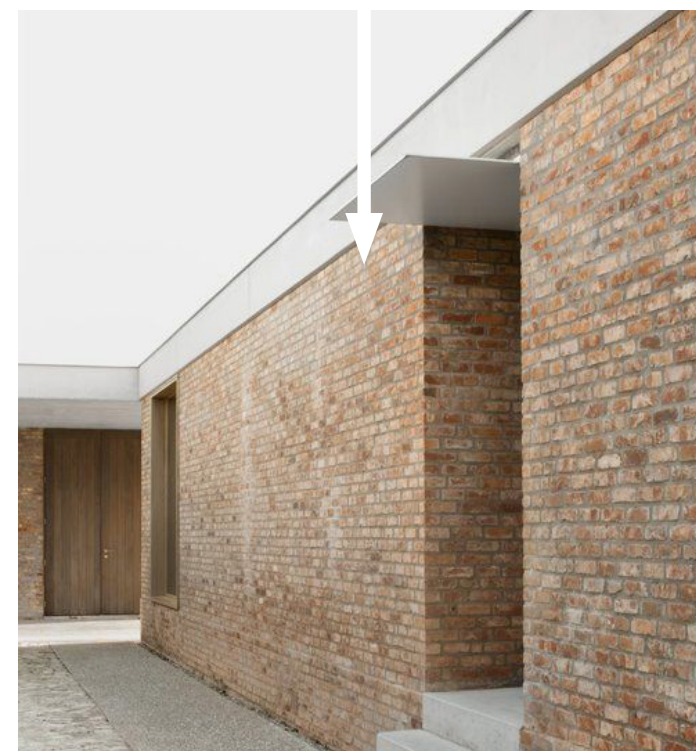


# Materialisatie met een knipoog naar het verleden



Het gebruik van traditionele materialen zoals hout en baksteen is een van de karakteristieke elementen van de bebouwing in het buitengebied van Nijkerk. Ook de nieuwe woning zal worden gemaakt van deze karakteristieke elementen, maar dan in een moderne jas.

*'zowel eigentijdse als traditionele vormgeving is mogelijk, mits met een knipoog naar het agrarische verleden' - BKP pagina 25*





# Materialisatie met een knipoog naar het verleden



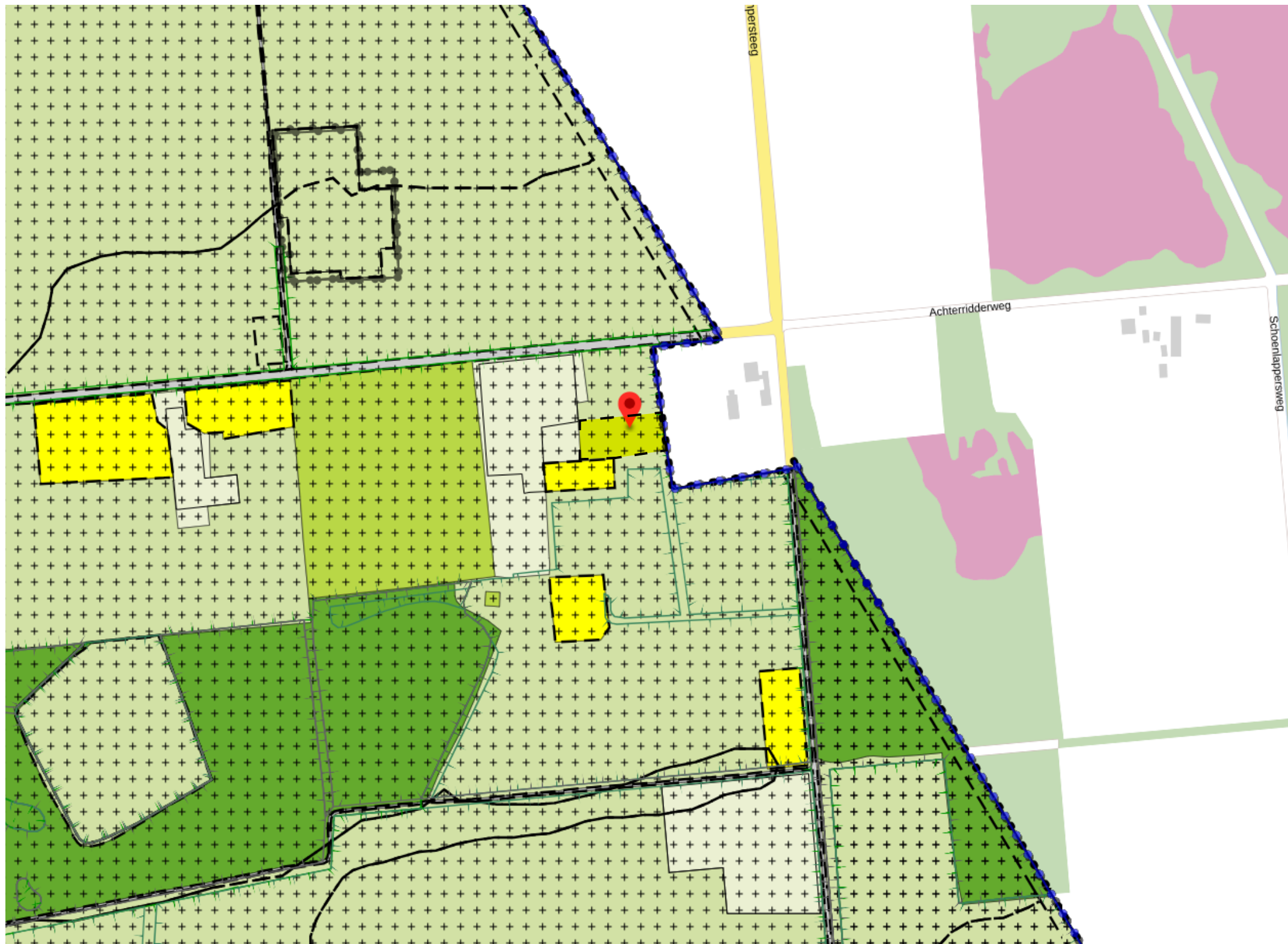
Het gebruik van traditionele materialen zoals hout en baksteen is een van karakteristieke elementen van de bebouwing in het buitengebied van Nijkerk. Ook de nieuwe woning zal worden gemaakt van deze karakteristieke elementen, maar dan in een moderne jas.

*'zowel eigentijdse als traditionele vormgeving is mogelijk, mits met een knipoog naar het agrarische verleden' - BKP pagina 25*





# Motieven voor afwijking bestemmingsplan



Het motief om af te wijken van het bestemmingsplan is om het landschap van de jonge heideontginning te willen versterken.

Het bouwen van een nieuwe woning geeft ruimte op het kavel voor landschapsontwikkeling. Ter plaatsen van de bestaande, te slopen woning, komt ruimte voor nieuwe beplanting. Deze nieuwe beplanting versterkt op grote schaal de grote vierkante blokken die herkenbaar zijn in het landschap. Op kleinere schaal versterkt de nieuwe aanwas de beleving vanaf de straat. Aan de Eerste Kruishaarseweg en ook bij de straten daar omheen is de beleving van de bomenrijen, weilanden en struikgewassen het sterkst. Bebouwing staat (meestal) een stuk verder naar achteren. Met de nieuwe aanwas wordt de beleving van het groene karakter dus versterkt.

Daarnaast komt de nieuwe woning, door hem verder naar achter te plaatsen, in lijn te staan met de andere bebouwing die zich al reeds aan de Eerste Kruishaarseweg bevinden. Hiermee ontstaat een rustiger beeld.



# Vragen?

**Marck@metmarck.nl**  
**Info@veldhome.nl**