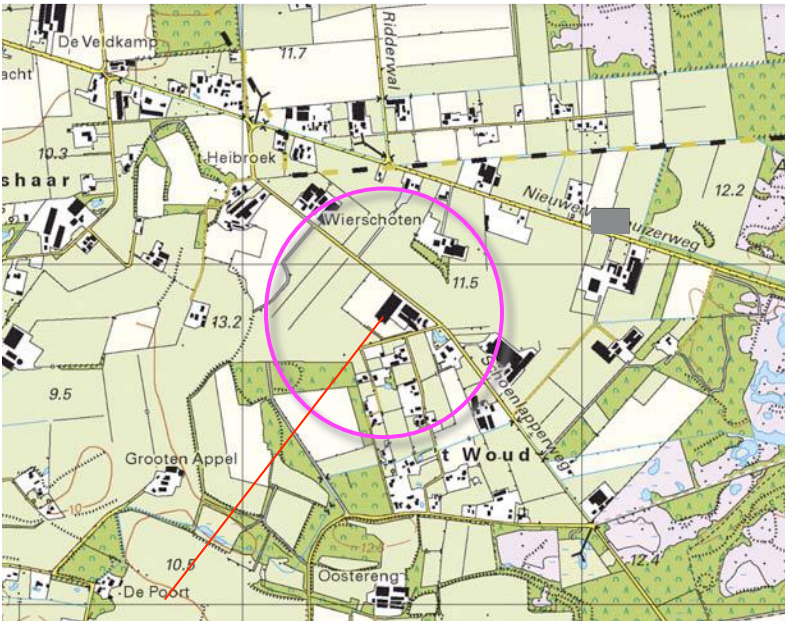


**LIGGING**

Het plangebied is gesitueerd aan de noordwestkant van de bebouwingscluster 't Woud, ten zuidoosten van de kern Nijkerk. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



**plangebied**



**plangebied**

**bebouwingscluster 't Woud'**



## HISTORIE 1870

In 1870 maakte het plangebied nog deel uit van een uitgestrekt gebied met heide. Ten zuiden van het plangebied bevond zich in 1871 een kleinschalige heideontginning met de aanduiding 't Woud'. Ten westen hiervan werd een afwisseling van oudere, grootschaligere complexen ouder bouwland en opgaande beplanting gekarteerd die onderdeel uitmaakten van het hier gelegen landgoed. De kleinschalige ontginning van 't Woud' betreft waarschijnlijk een activiteit van landbouwers die werkzaam waren op de pachtboerderijen van het ten zuidwesten gelegen landgoed.

### **karakteristiek**

Het plangebied werd in de eerste helft van de 20ste eeuw ontgonnen. De landschappelijke context is te kenschetsen als een jongere heideontginning. Kenmerken voor bebouwde erven in jongere ontginningen is het voorkomen van;

- a) hagen, boomgaardjes en solitaire bomen nabij de hoeve,
- b) groensingels of daaruit overgebleven bomenrijen aan de veldkanten.



**uitsnede topkaart 1870**



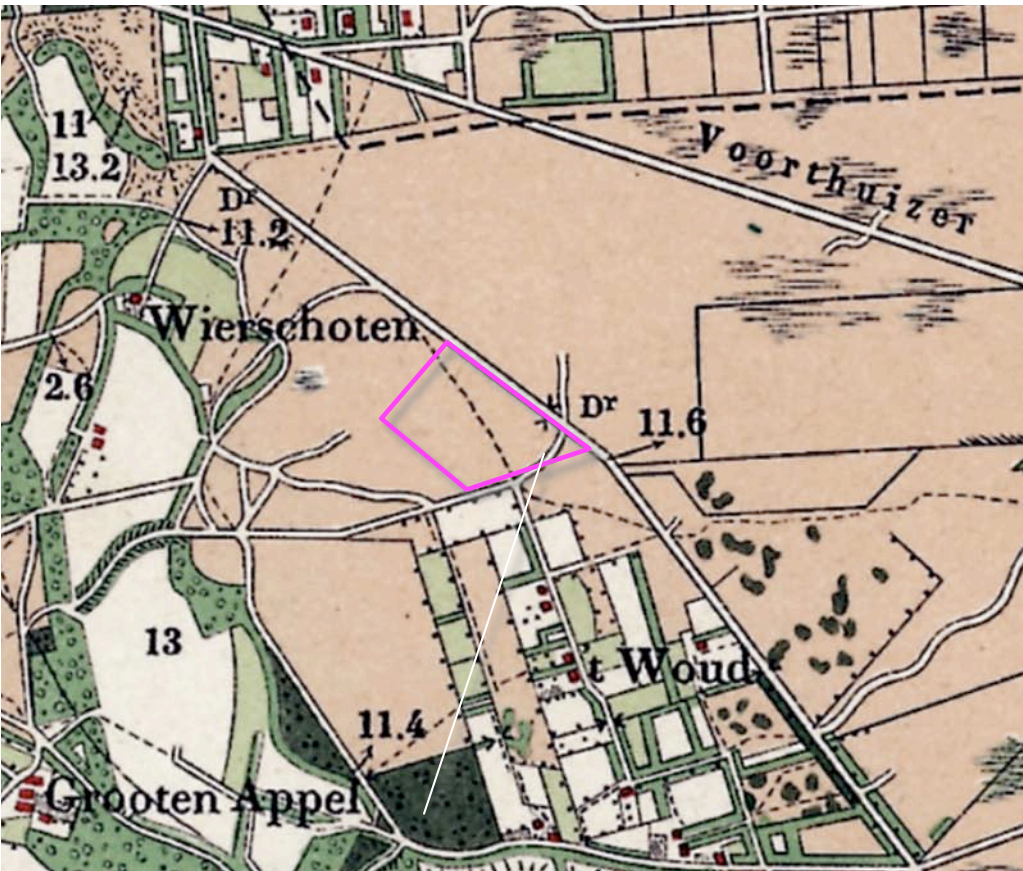
**1870 plangebied nog als heide gekarteerd**



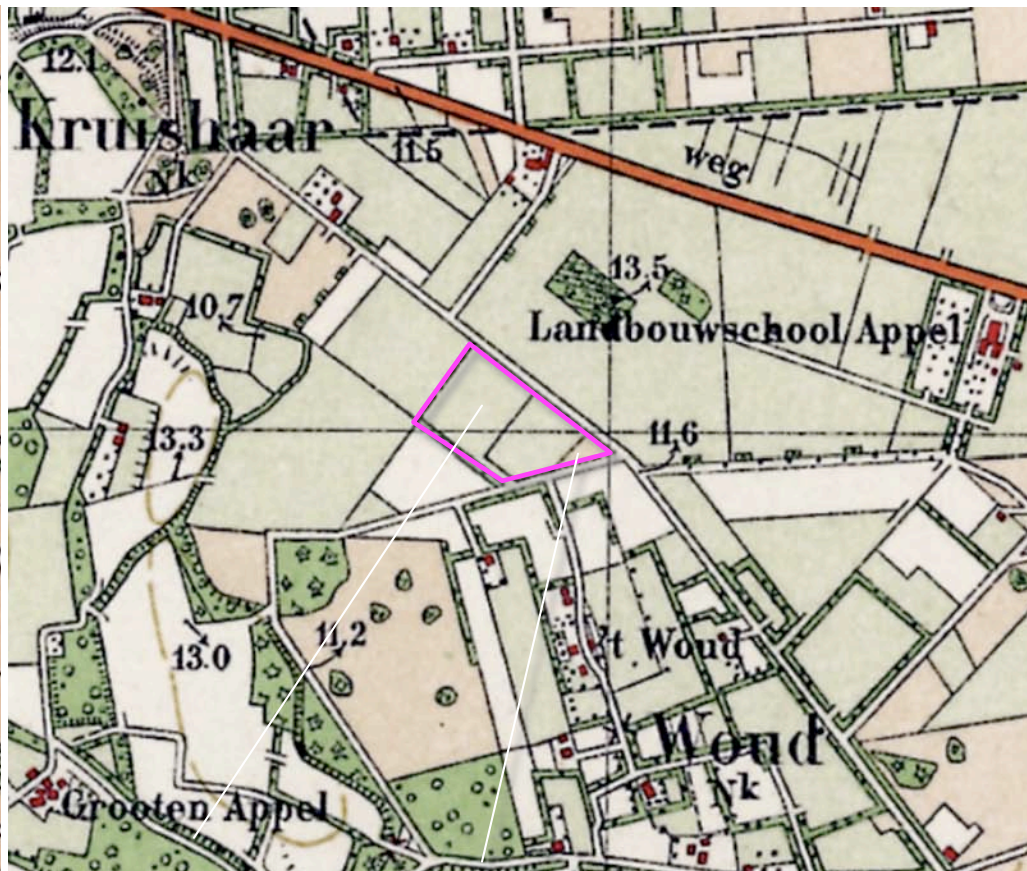
**HISTORIE - DEEL 1**

In 1911 werd het plangebied nog als heide gekarteerd. Aan de zuidoostkant werd het doorsneden door een pad. In de navolgende jaren werd de heide ontgonnen. In 1932 werd het plangebied grotendeels als grasland in de kaarten aangetroffen. Ter hoogte van de huidige woning bevond zich een overgebleven driehoekje heide. Zie de karteringen uit 1911 en 1932 rechtsboven.

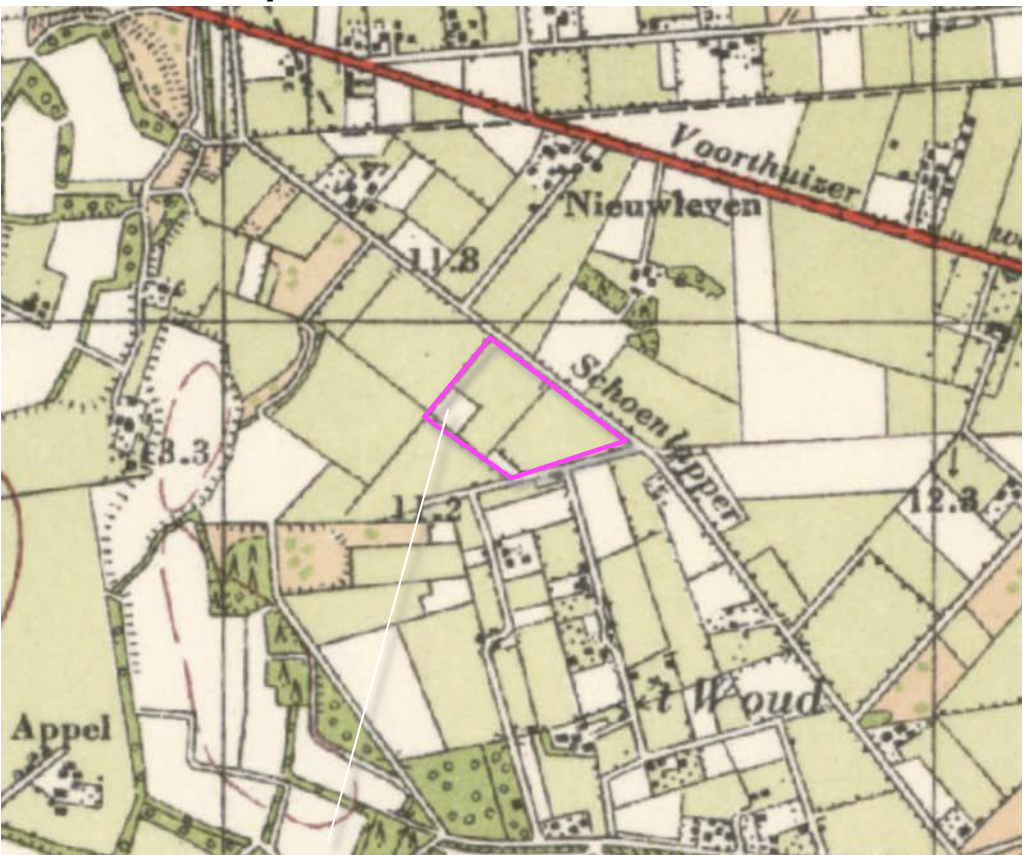
In de 1952 werd aan de zuidwestkant van het plangebied twee kleine percelen bouwland gekarteerd. De overige delen waren in gebruik als grasland. Lang de Schoenlapperweg en aan de rand van het plangebied werden bomenrijen gekarteerd. In 1962 werd voor het eerst bebouwing in het plangebied gekarteerd. Deze bestond uit een woning en een ten noordwesten hiervan gelegen stal. De overige delen van het plangebied waren als grasland in gebruik. Zie de karteringen uit 1952 en 1962 rechtsonder.



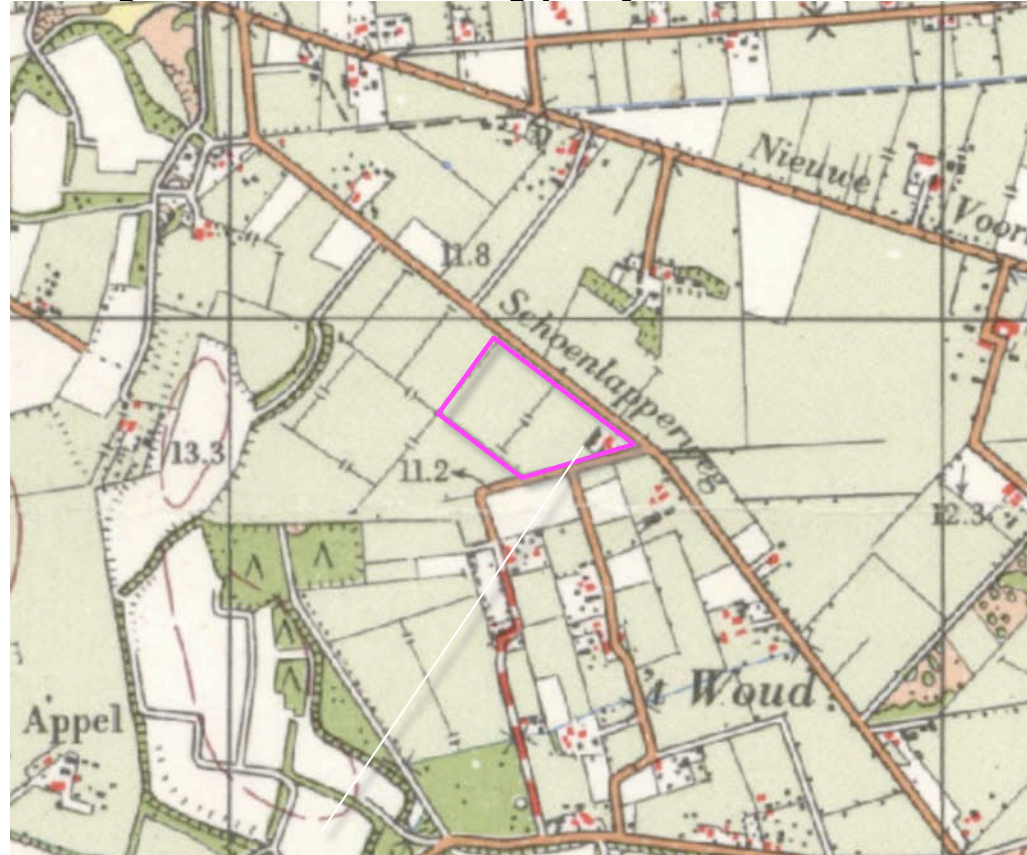
**1911 heide en pad aan de zuidoostkant**



**1932 grasland en driehoekig puntje heide**



**1952 kleien percelen bouwland**



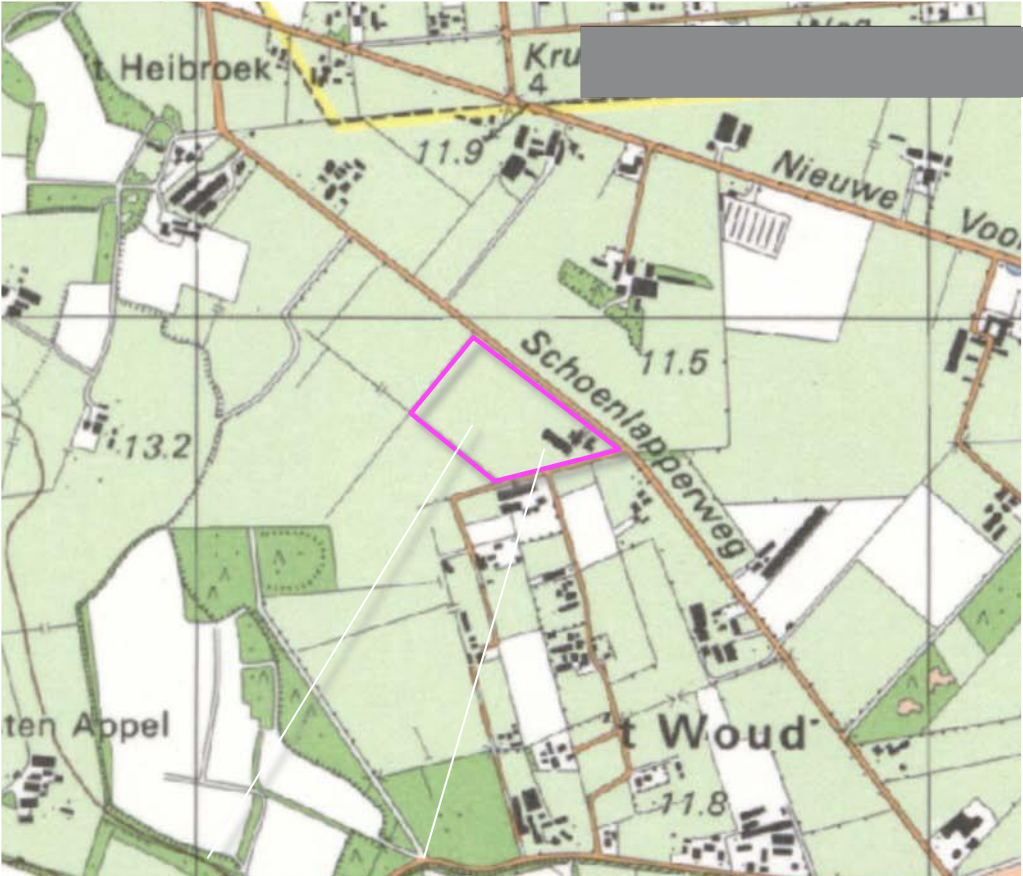
**1962 stal en woning aan de zuidoostkant**



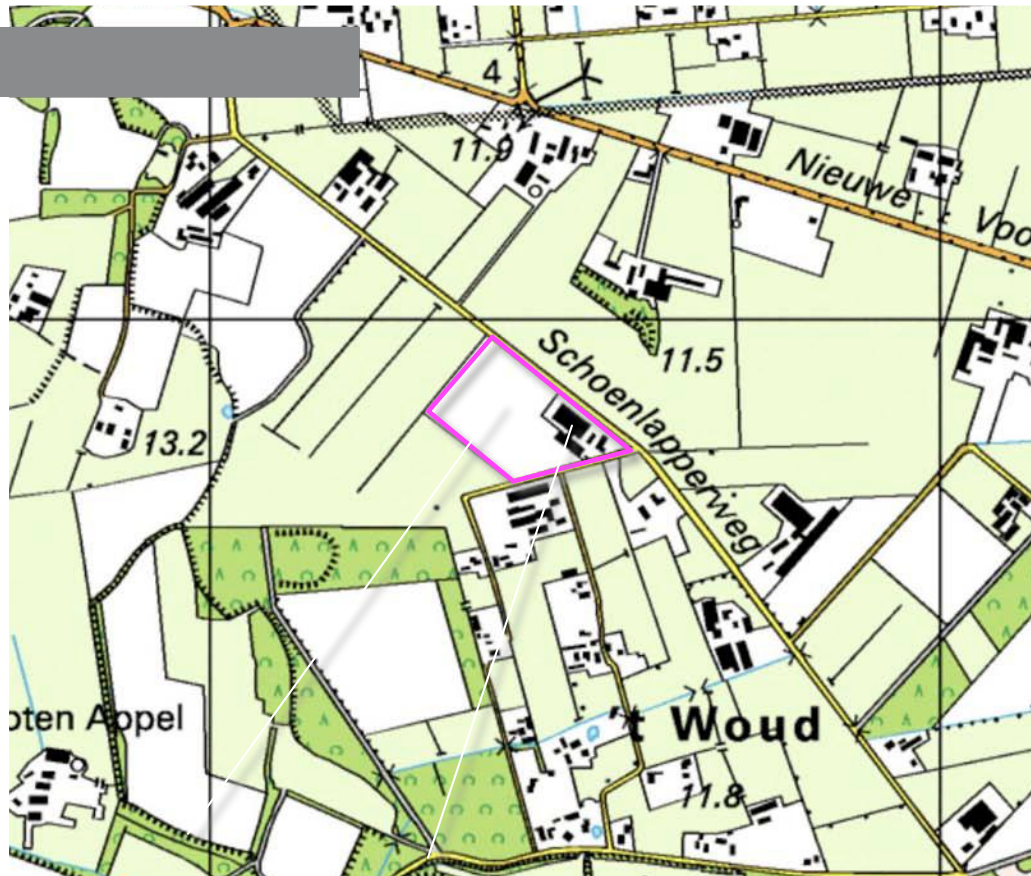
**HISTORIE - DEEL 2**

In de loop van de zestiger jaren werd een stal ten zuidwesten van de woning gerealiseerd. Deze werd vervolgens in noordwestelijke richting verlengd. Tegen het einde van de 20ste eeuw werd een stal ten noordoosten hiervan gebouwd. Het plangebied was verder in gebruik als bouwland. Zie de karteringen uit 1986 en 2002 rechtsboven.

In de loop van de 21ste eeuw worden de twee stallen verbonden en wordt een stal aan de noordwestkant gerealiseerd. Het ten noordwesten hiervan gelegen deel van het plangebied wordt als bouwland gekarteerd, het ten zuidwesten van de stallen gelegen deel als grasland. Zie de uitsneden van de topografische kaarten uit 2006 en 2013 rechtsonder.



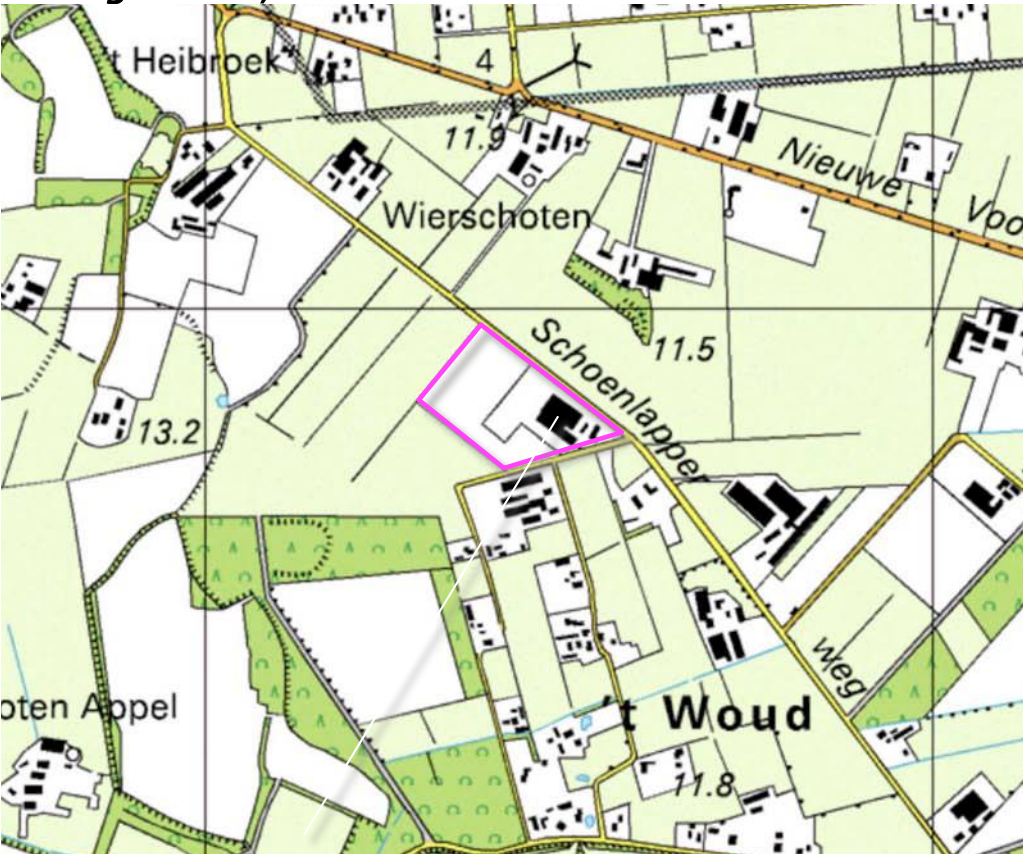
**1986 grasland, stal aan de zuidwestkant**



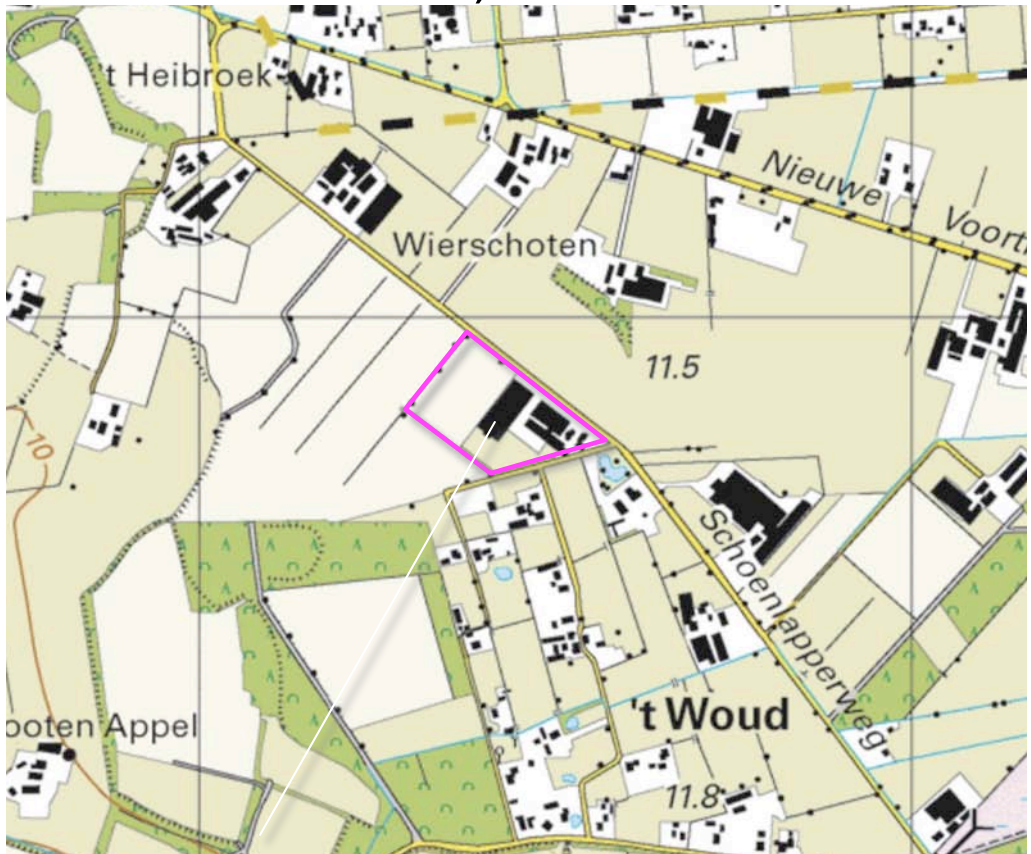
**2002 bouwland, stal noordoostkant**

**Conclusie**

Het plangebied maakt deel uit van een gebied met heide wat in de eerste decennia van de 20ste eeuw in gebruik werd ontgonnen. Tot in de vijftigere jaren was het overwegend als grasland in gebruik. In 1962 werd voor bebouwing aan de zuidoostkant gekarteerd; een woning en een stal. In de loop van de zeventiger wordt een stal ten zuidwesten hiervan gebouwd en daarna verlengd. Rond de eeuwwisseling wordt een stal aan de noordoostkant gebouwd. De wordt nadien verbonden met de stal aan de zuidwestkant. In de loop van de 21ste eeuw wordt een stal aan de noordwestkant gebouwd.



**2006 stallen verbonden**



**2013 stal noordwestkant**



**LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN**

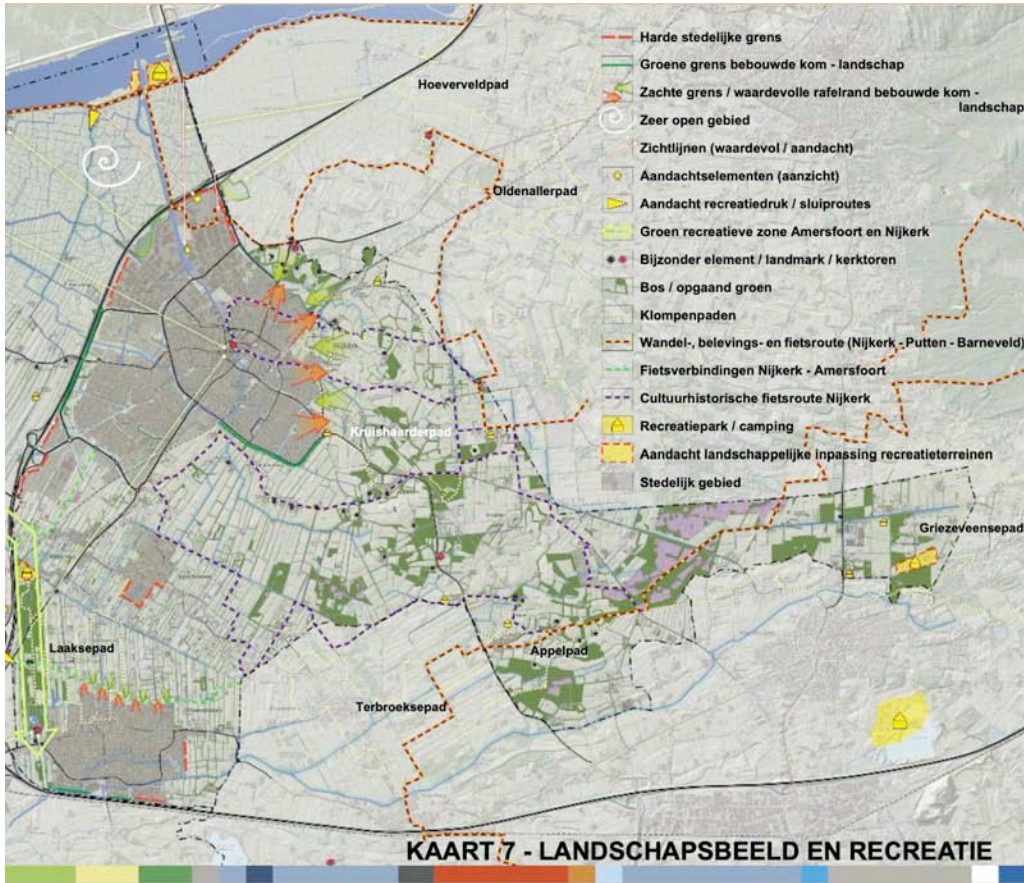
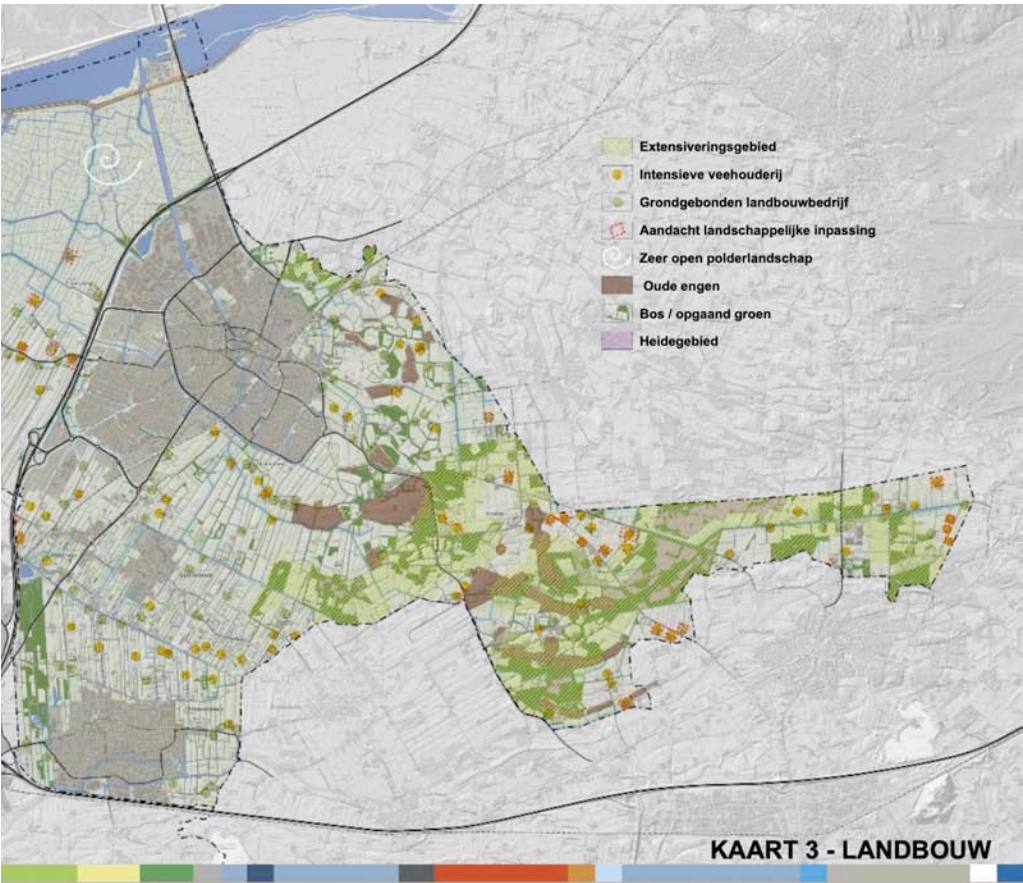
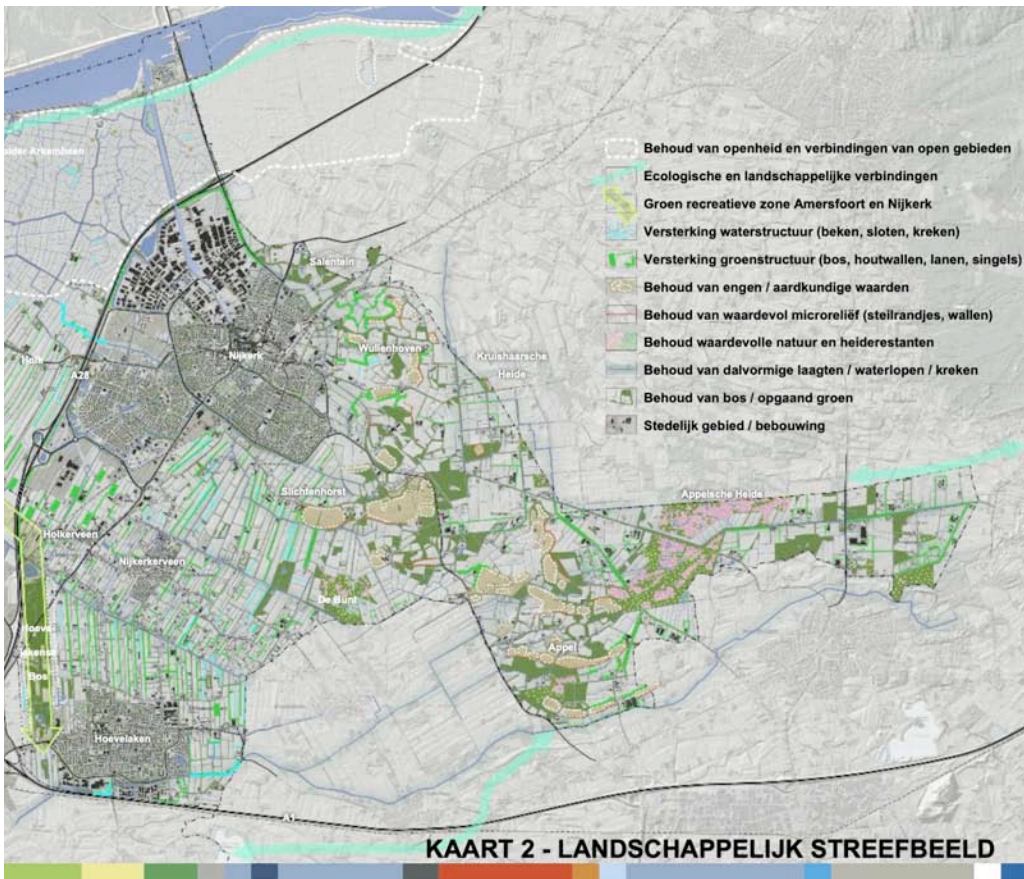
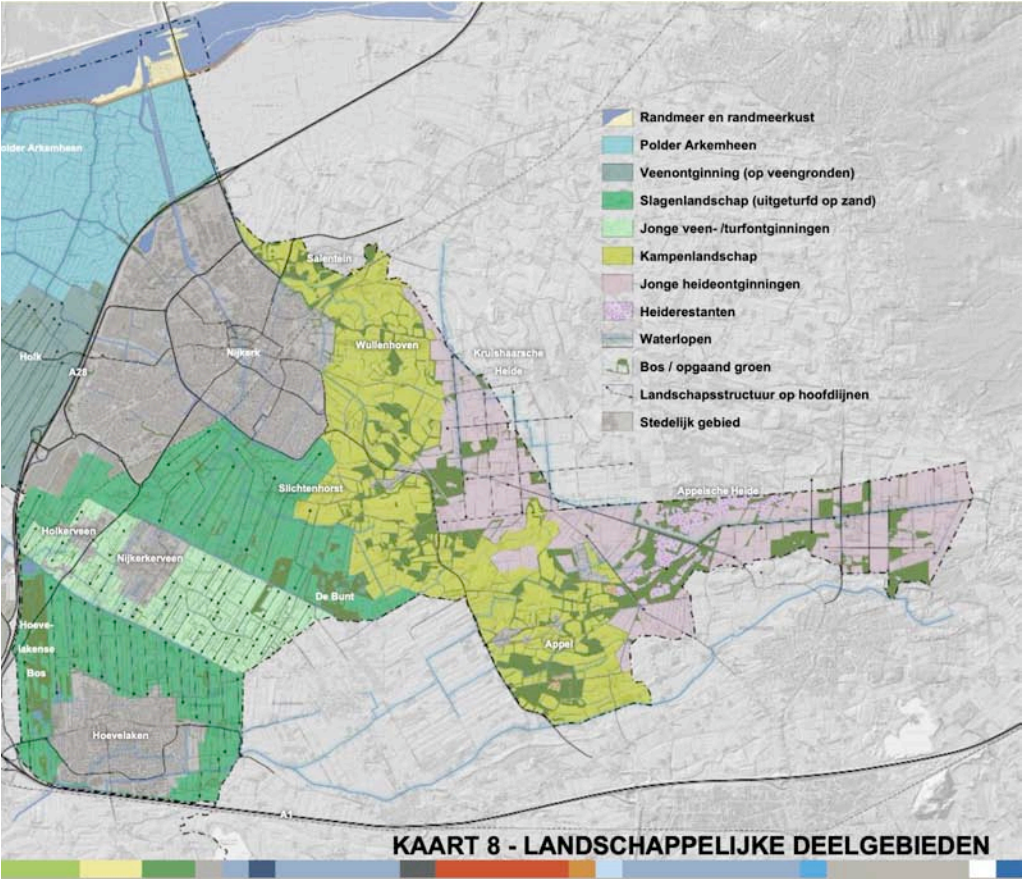
In het landschapsontwikkelingsplan wordt het plangebied gerangschikt in de zone jonge heideontginningen. Betreffende deelaspecten worden navolgende aandachtspunten voor het plangebied en zijn directe omgeving aangereikt;

- a) De Schoenlapperweg en de noordoostkant van het plangebied zijn aangewezen als een zone voor het versterken van groenstructuren (bos houtwallen, lanen en singels).
- b) Het plangebied is aangemerkt als intensieve veehouderij en het is gelegen in een extensiveringsgebied.
- c) Aan de zuidkant en noordoostkant passeert de cultuurhistorische fietsroute Nijkerk.

**Streefbeeld jonge heideontginningen en heiderestanten**

In de jonge heideontginningen is het landschap gekenmerkt door rechte lijnen en een geometrische opzet. Dit bijzondere contrast met het kampenlandschap mag niet vervagen. De uitstraling en het karakter van een agrarisch werklandschap in afwisseling met de heide-restanten en waardevolle natuurgebieden is zeer waardevol en biedt een complementaire landschapsbeleving. Het lanenstelsel zou versterkt kunnen worden. Omdat in dit gebied grootschaligere landbouwbedrijven aanwezig zijn is de landschappelijke inpassing van bedrijfsbebouwing van groot belang.

Bijzondere landschapselementen in het gebied moeten gekoesterd en behouden blijven: zoals onverharde zandwegen, de heiderestanten, natte natuurgebieden, rabatbossen, wallen en greppels en in het bijzonder de Kruishaarderberg en zijn omgeving.





**OWR, UITGANGSPUNTEN & SCHEMA**

Bij een functieverandering naar wonen zijn de hieronder weergegeven uitgangspunten en het schema 'een erf principe' te hanteren. Voor jonge heideontginningen worden de rechts weergegeven voorbeelden aangereikt.

**Uitgangspunten ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit bij functieverandering**

- Voor functieverandering gelden de regionale beleidsuitgangspunten. Deze zijn vertaald in het bestemmingsplan buitengebied
- Functieverandering levert een bijdrage aan het landschap en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bijvoorbeeld door de aanleg van natuur- en landschapselementen. Zie hiervoor de ontwerprichtlijnen voor het betreffende landschapstype. De initiatiefnemer laat hiervoor een landschappelijk inrichtingsplan opstellen
- Het bestaande erf is uitgangspunt, nieuwe en bestaande bebouwing vormt één compact ensemble volgens het **één erf principe** met één gemeenschappelijke inrit tot het hart van het erf
- Wanneer mogelijk verdient hergebruik van bestaande (karakteristieke) bebouwing de voorkeur
- Voor vervangende nieuwbouw en verbouw geldt de gemeentelijke welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan nieuwbouw buitengebied als toetsingskader
- Aandacht voor vervangende leefruimte / broedgelegenheid voor bijvoorbeeld vleermuizen en vogels bij sloop van bebouwing / opstallingen

**Schema één erf principe**

- 1 De bebouwing (bestaand en nieuw) vormt een samenhangend nieuw erf
- 2 De hoofd woning is de bestaande beeldbepalende / monumentale boerderij
- 3 Één enkele toegang tot het hart (hofje) van het erf. Een splitsing van de ontsluiting of dubbele ontsluiting zijn ongewenst
- 4 Een gemeenschappelijke landschappelijk inrichting / inpassing
- 5 Het 'nieuwe' erf behoudt een landelijke uitstraling

**4. ONTWERPRICHTLIJNEN - JONGE HEIDEONTGINNINGEN**



Functieverandering naar wonen

- ➔ Verkleinen en vergroenen bouwvlak (minder verharding)
- Nieuwe grens
- Sloop bebouwing
- Inrichting volgens het één erf principe (schema op pagina 26)



Sloop op het bestaande erf



Vogelvlucht van de voorzijde van het erf - georiënteerd naar de weg



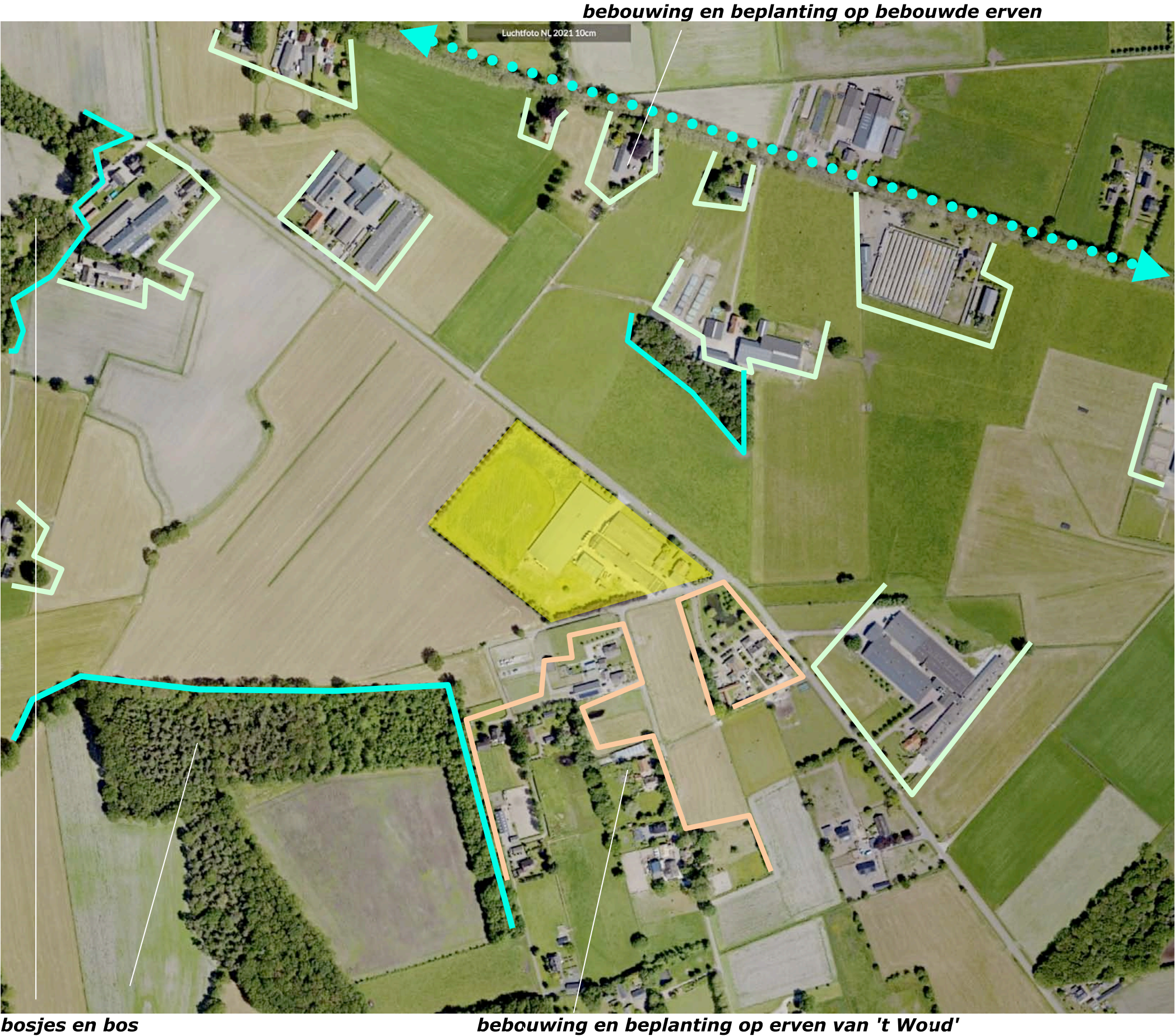
Vogelvlucht van de achterzijde van het erf - georiënteerd naar het landschap

**LOP - ontwerprichtlijnen functieverandering naar wonen**



**RUIMTELIJK KADER**

- Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;
- a) de bebouwing en beplanting op de ten noordwesten van het plangebied en ten noordoosten van de Schoenlapperweg, langs de Voorthuizerweg, gelegen bebouwde erven,
  - b) bos en bosjes ten zuidwesten, noordwesten en noordoosten van het plangebied,
  - c) de bebouwing en beplanting op de erven in 't Woud'.



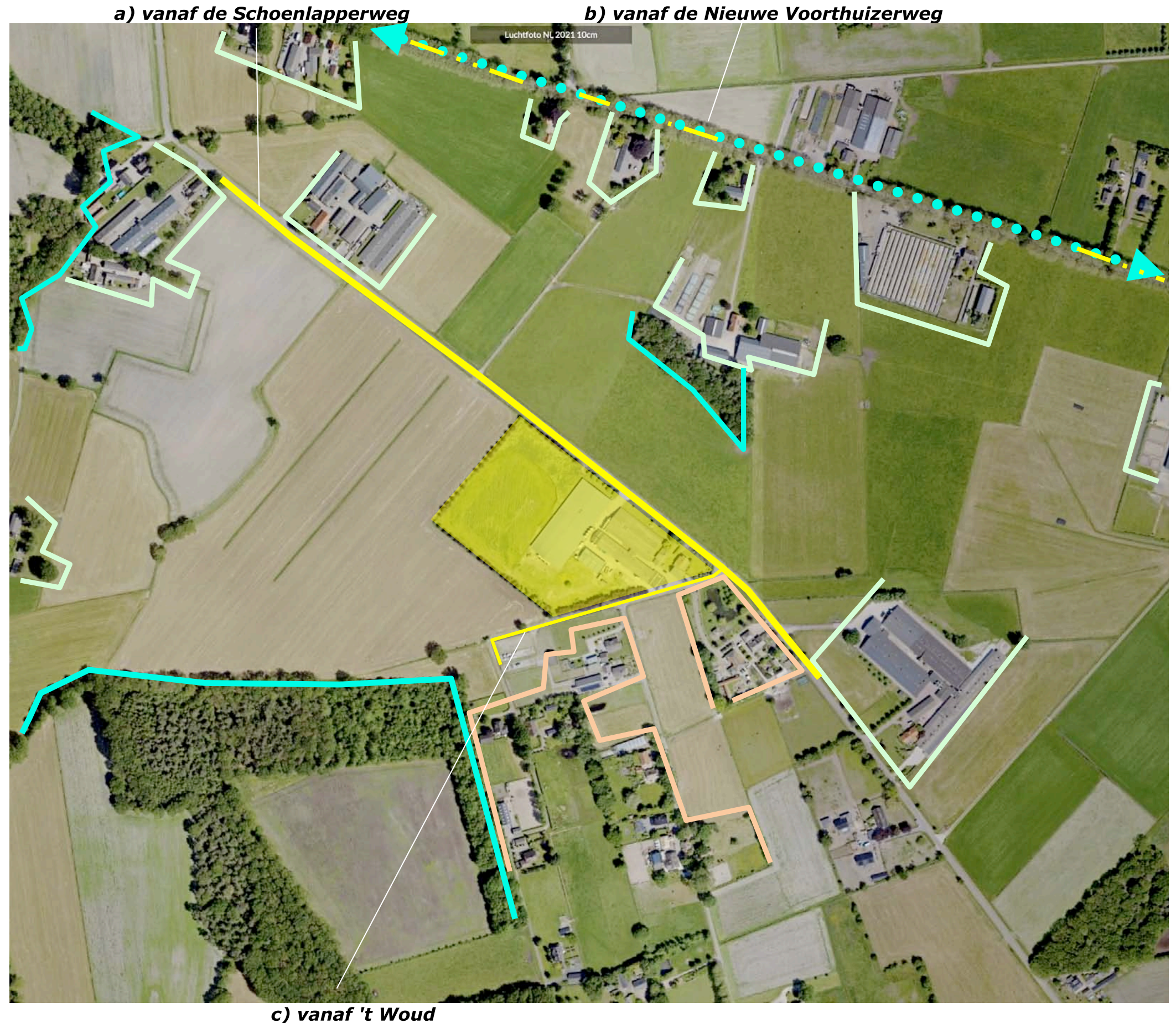


## BELEVING

Betreffende de ruimtelijke beleving is een onderscheid te maken tussen de beleving;

- a) vanaf de Schoenlapperweg zelf komend uit het noorden en uit het zuiden, tijdens de passage,
- b) in doorkijken vanaf de ten noordoosten gelegen [REDACTED],
- c) in de benadering en tijdens de passage vanaf de ten zuidoosten gelegen lokale ontsluitingsweg 't Woud.

Zie de fotos op de navolgende pagina's.

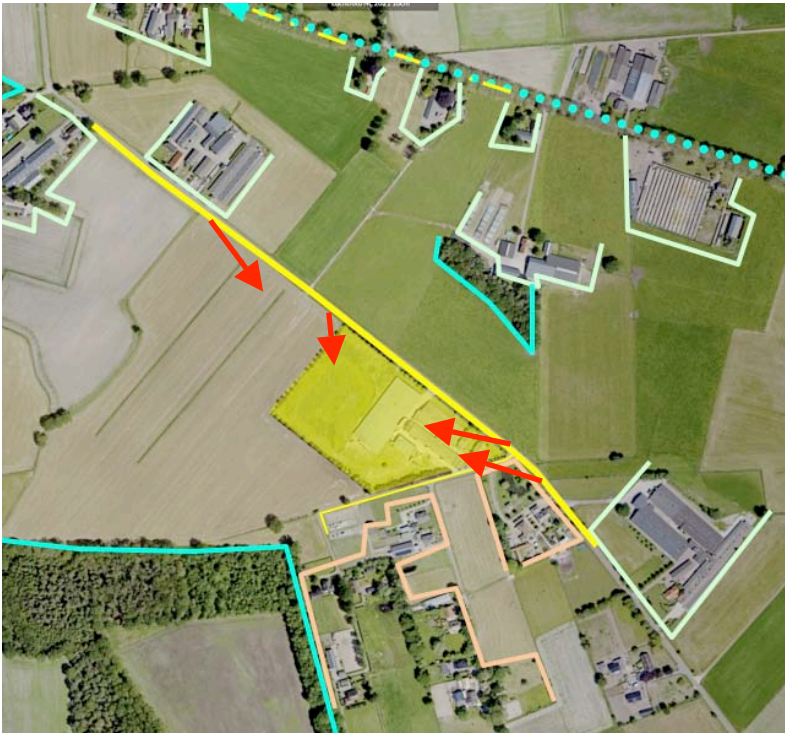




**3D SCHOENLAPPERWEG**

1,2) Komend uit het noordwesten is gedurende langere tijd een zicht op de noordwestkant van het plangebied mogelijk, nabij het plangebied en tijdens de passage toont zich de noordoostkant. In de benadering tonen zich de stallen in relatie tot de opgaande beplanting in de context en de bomenrijen in het plangebied. Nabij het plangebied wordt het beeld bepaald door de bomenrijen in het plangebied.

3,4) Komen uit het zuidoosten wordt het plangebied afgeschermd door de bebouwing en beplanting en op het ten zuiden gelegen buurerf (in 't Woud). Nabij het plangebied is een doorkijk op de zuidoostkant mogelijk en toont zich de noordwestkant tijdens de passage. De sierbeplantingen in de tuin bepalen het beeld.



**standplaats fotograaf**



**1+2) de noordwestkant toont zich in de benadering, de noordoostkant tijdens de passage; de stallen tonen zich..**



**..aanvankelijk in relatie bos in de context, nabij het plangebied bepalen bomenrijen in het plangebied het beeld.**



**3+4) bebouwing en beplanting op het buurerf schermt het plangebied af, nabij de kruising is een doorkijk op..**



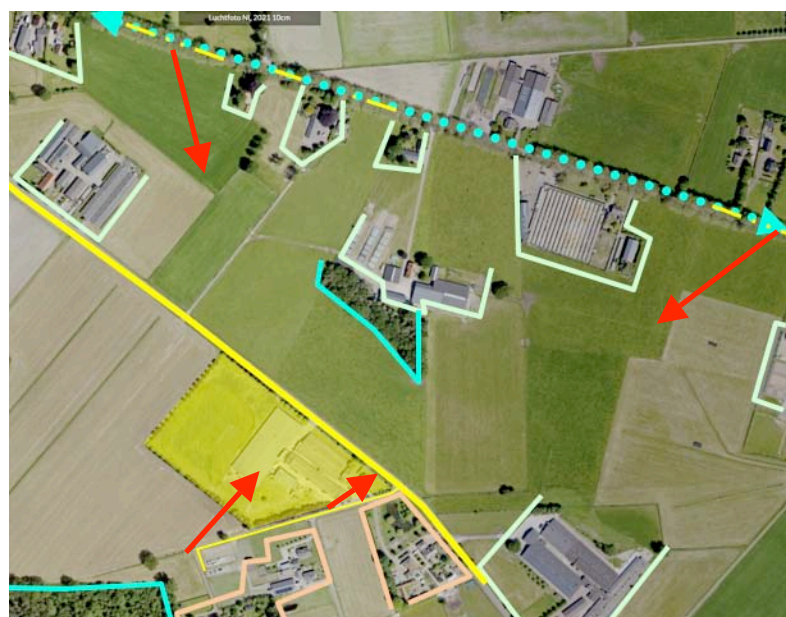
**.. de zuidoostkant mogelijk. Op de hoek is de sierbeplanting beeldbepalend.**



### **3D 'T WOUD' - NIEUWE VOORTHUIZERWEG**

1+2) Vanaf 't Woud, komend uit het westen is gedurende langere tijd een zicht op de zuidwestkant mogelijk. De bomenrijen in het plangebied schermen de stallen af. Nabij het plangebied verdubbelen de bomenrijen, vervolgens zijn de verhardingen en gebouwen beeldbepalend.

3+4) Vanaf de Voorthuizerweg zijn doorkijken over grotere afstand op de noordoostkant van het plangebied mogelijk. De gebouwen in het plangebied tonen zich in relatie tot het door bos gekleurd decor en de bomenrijen in het plangebied.



**standplaats fotograaf**

#### **conclusie**

Het plangebied wordt waargenomen vanaf de Schoenlapperweg, de [redacted] en 't Woud. Het wordt uit de nabijheid waargenomen vanaf 't Woud en de Schoenlapperweg. Het presenteert zich over grotere afstand in relatie tot de bossen ten westen van het plangebied en de beplanting op de erven van 't Woud. Het plangebied wordt omzoomd door bomenrijen; de toepassing van rode beuk is wat ongebruikelijk, verwijst naar de zone met landgoederen ten westen van het plangebied.



**1+2) De noordwestkant toont zich in de benadering; bomenrijen schermen de stallen af. Nabij het..**



**...plangebied verdubbelt de bomenrij aanvankelijk; vervolgens zijn bebouwing en verhardingen beeldbepalend.**



**3+4) Doorkijken op de noordoostkant; de bebouwing in het plangebied toont zich over grotere afstand. ..**



**... in relatie tot een groen decor en de bomenrijen in het plangebied.**



**KADASTRALE CONTOUREN**

In fysiek ruimtelijke zin omvat het plangebied de percelen 1654 en 1582 gelegen in de sectie E van de kadastrale gemeente Nijkerk. In planologische zin betreft het plangebied het bouwvlak van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf. Zie de uitsnede van het bestemmingsplan (ruimtelijke plannen) hieronder en de aanduiding in de luchtfoto rechts.



**uitsnede bestemmingsplan**

**plangebied**

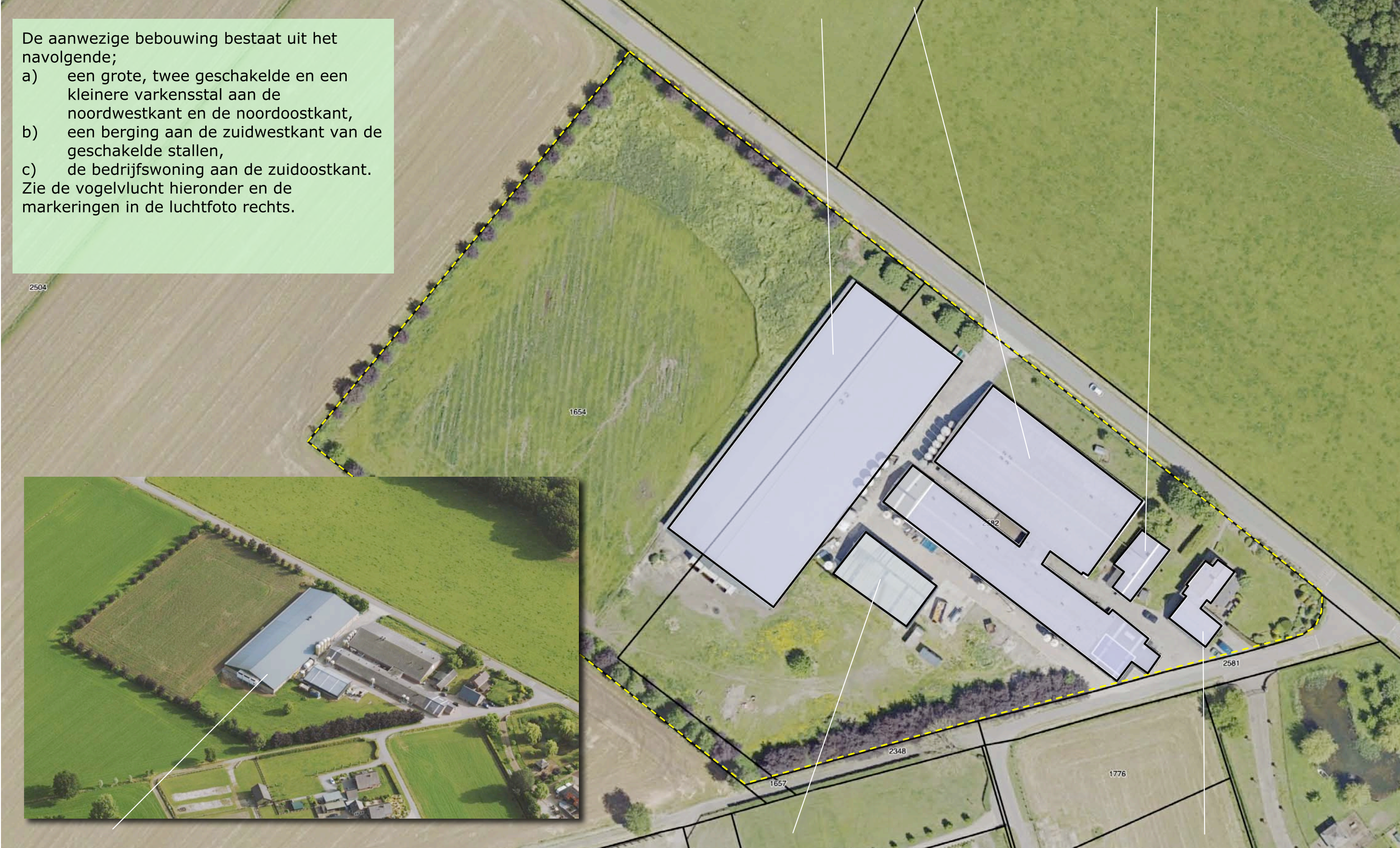
**bouwvlak**



**AANWEZIGE BEBOUWING**

**a) een grote, twee geschakelde en een kleinere varkensstal**

De aanwezige bebouwing bestaat uit het navolgende;  
a) een grote, twee geschakelde en een kleinere varkensstal aan de noordwestkant en de noordoostkant,  
b) een berging aan de zuidwestkant van de geschakelde stallen,  
c) de bedrijfswoning aan de zuidoostkant.  
Zie de vogelvlucht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



**vogelvlucht situatie**

**b) berging**

**c) bedrijfswoning**



## huisweitjes en tuin

Het plangebied wordt ontsloten via een inrit aan de Schoenlapperweg en twee inritten aan de weg 't Woud. Het gebied rond de woning is ingericht als tuin. Tussen de stallen en de Schoenlapperweg bevinden zich twee kleine huisweitjes. De overige delen van het plangebied zijn in gebruik als grasland. Zie de de markeringen in de luchtfoto rechts.

**verhardingen en inritten**



**AANWEZIGE BEPLANTING**

De aanwezige beplanting omvat navolgende elementen:

- a) een bomenrij en een bomengroep aan de noordoostkant bestaande uit paardekastanjes,
- b) bomenrijen aan de noordoostkant, noordwestkant en zuidoostkant bestaande uit rode beuk, groene beuk en amerikaanse eik,
- c) een solitaire linde,
- d) siergroen in de tuin.

Zie de de markeringen in de luchtfoto rechts.

**conditie en waardering**

De beplanting sluit met uitzondering van de sierbeplanting rond de woning goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De rode beuken zijn minder gebruikelijk in een jonge heide ontginning, maar verwijzen naar de oude ontginningen en landgoederen ten westen van het plangebied. De beplanting verkeert met uitzondering van enkele paardekastanjes aan de noordwestkant in goede conditie. Met name de kleinere paardekastanjes ten noorden van de woning tonen aantasting door de kastanjeziekte.

**a) paardekastanjes**

**b) rode beuk, groene beuk en amerikaanse eik**

**solitaire linde**

**siergroen**



**ONTWIKKELING: STAKEN EN SLOPEN**

De voorliggende ontwikkeling betreft een functieverandering naar wonen. De agrarische activiteiten zullen worden beeindigd. De stallen zullen worden gesloopt en de verhardingen zullen worden verwijderd. In planologische zin zal de bestemming ten behoeve van de intensieve veehouderij worden verwijderd. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



*te slopen stallen*

*te verwijderen verhardingen*



**HERINRICHTING; UITGANGSPUNTEN EN INTEGRAAL CONCEPT**

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zullen twee woningen worden gerealiseerd. De resterende bedrijfswoning zal worden bestemd voor wonen. Het is wenselijk een machineberging bij de resterende woning te realiseren.  
Betreffende de situering van de woningen, de ontsluiting en inpassing in het landschap vormen de kenmerken van de uitgangssituatie, en de uitgangspunten van het LOP van de gemeente Nijkerk het vertrekpunt.

**concept**

Het integraal concept omvat op grond hiervan het navolgende:

- a) De huidige bedrijfswoning met de te bouwen berging en nieuwe woningen vormen een samenhangende structuur. De nieuwe woningen worden terugwijkend gepositioneerd, de resterende woning vormt de hoofd woning.
  - b) Het ensemble wordt ontsloten via een gemeenschappelijke oprit en een gemeenschappelijk erf.
  - c) De aanwezige groenstructuur wordt behouden en in ruimtelijke en ecologische zin versterkt. De groenstructuur onderstreept de samenhang.
- Zie de conceptschets rechtsboven en de markeringen in het overzicht daaronder.

**a) de bebouwing vormt een duidelijk ensemble**



**c) in stand houden + versterken aanwezige groenstructuur**

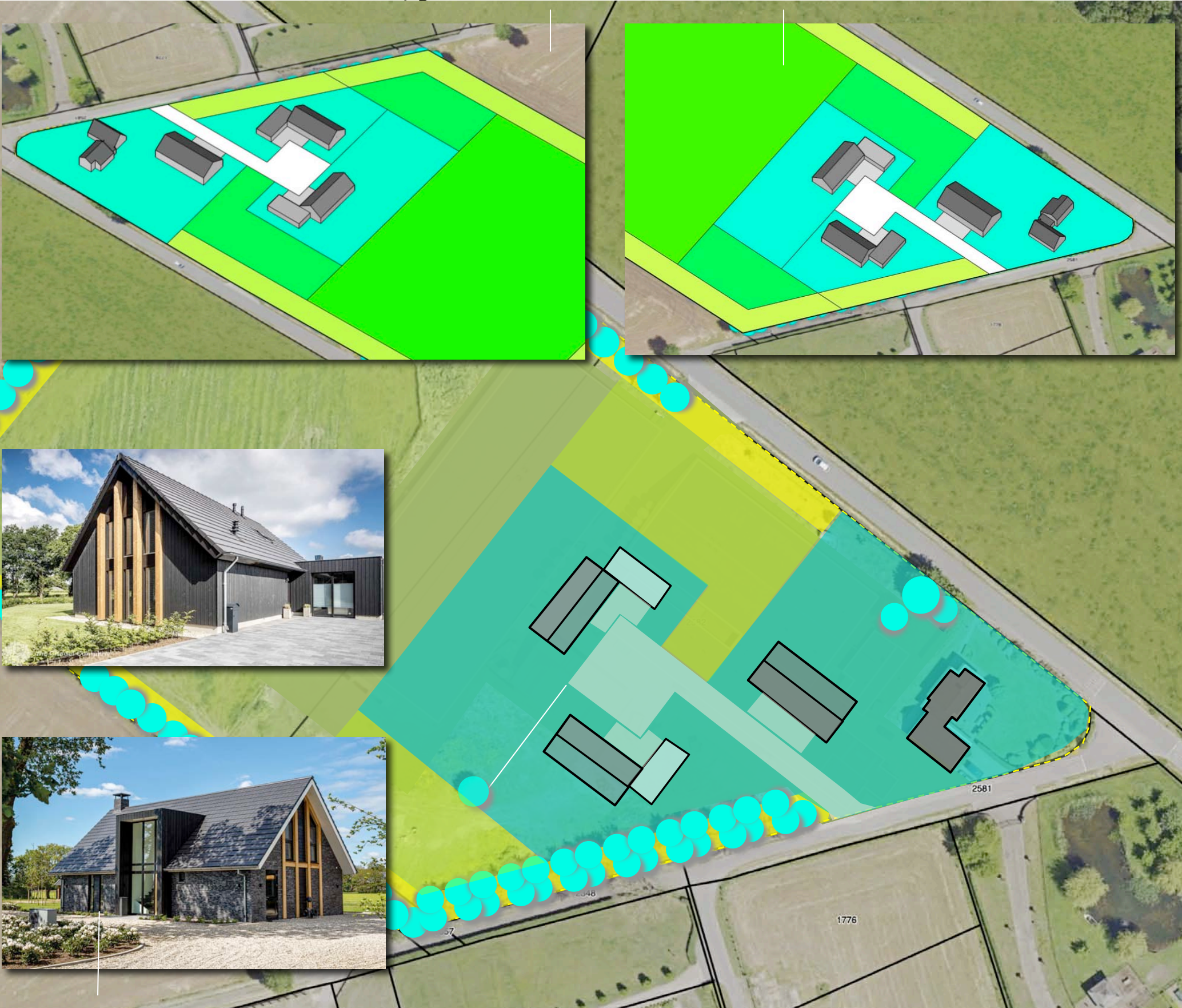
**b) ontsluiting via 1 oprit en een gemeenschappelijk erf**



**STEDENBOUWKUNDIGE KADERS & MASSABEELD**

*massamodel; gezien uit het noordoosten en het zuidwesten*

- a) Het nieuwe bijgebouw bij de resterende woning met huisnummer 9 vormt een verbindende schakel tussen de nieuwe woningen en de resterende bebouwing. De achtergevel van het bijgebouw wordt in lijn met de zijgevel van de resterende bebouwing gepositioneerd. Het uitzicht richting weide is open te houden. Het bijgebouw is maximaal 22x12 meter groot. Voertuigen worden ten westen van het gebouw geparkeerd, naar binnen gereden.
- b) De woningen hebben een footprint van maximaal 20x10 meter. De woningen zijn te kenschetsen als schuurwoningen, worden gekenmerkt door een fors dakvlak en een lage goothoogte van maximaal 350-400 cm. Aansluitend aan de woningen kan een carport of bijgebouw worden gerealiseerd. De maximale omvang hiervan bedraagt 15x7 meter. De carport of het bijgebouw is duidelijk ondergeschikt vorm te geven, uit te voeren met met een plat of licht hellend dak. Zie de vogelvluchten en impressies betreffende de vormgeving van de woningen rechts.
- c) De woningen worden ontsloten via een gemeenschappelijk erf met een omvang van 20x20 meter. Bezoekers parkeren op het gemeenschappelijk erf. Voertuigen van de bewoners worden op eigen grond gestald om de toegankelijkheid voor (hulp)diensten te garanderen. De afstand tussen de woningen en het gemeenschappelijk erf bedraagt 5 meter.
- d) De percelen voor de te bouwen woningen zijn respectievelijk 2630 m<sup>2</sup> en 2435 m<sup>2</sup> groot.



*impressies vormgeving en materialisatie*



**INRICHTING & INFILTRATIE**

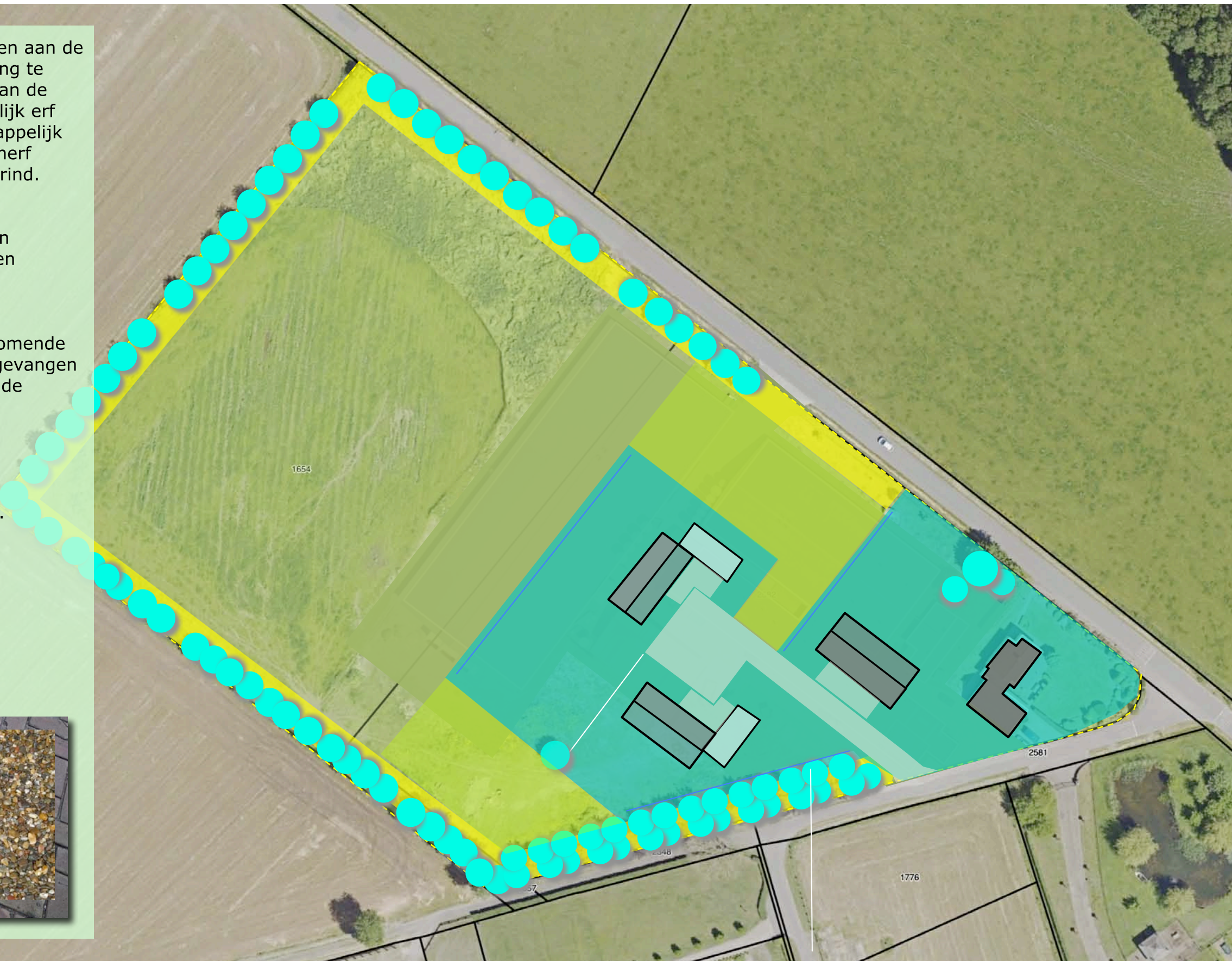
Het plangebied wordt ontsloten via een aan de zuidwestkant van de aanwezige woning te realiseren inrit en oprit. Ter hoogte van de woningen wordt een gemeenschappelijk erf ingericht. De inrit en het gemeenschappelijk erf zijn uit te voeren in bij een boeren erf passende materialen als klinkers of grind.

**parkeren**

Per woning zal op eigen grond worden voorzien in parkeerplaatsen voor eigen voertuigen en voor twee bezoekers.

**infiltratie**

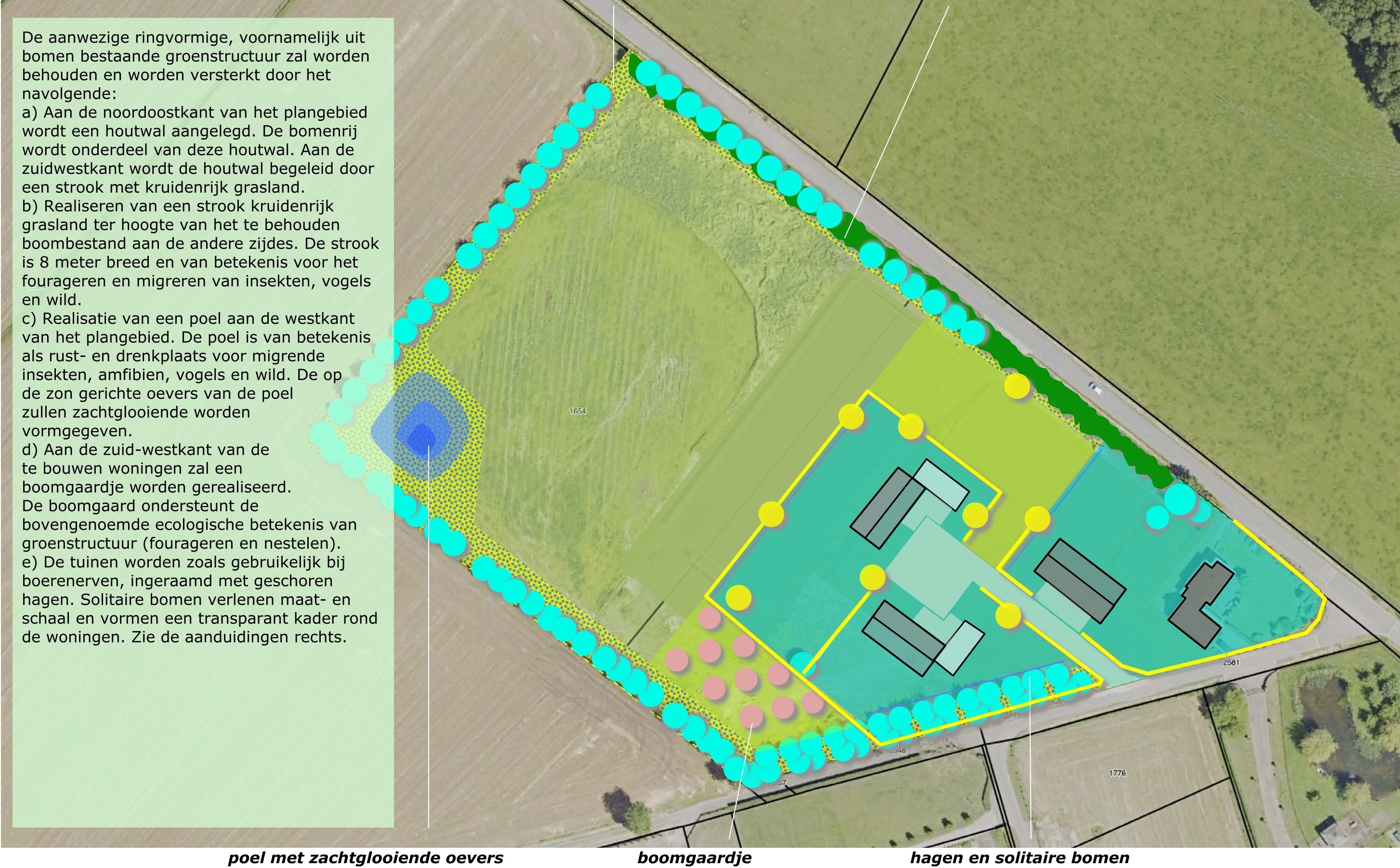
Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater zal per kavel worden opgevangen en infiltreren in een aan de rand van de kavels te realiseren greppel. Het gemeenschappelijk erf bij voorkeur zelfdrainerend uit te voeren. Indien een elementverharding wordt toegepast is te voorzien in een afvoer naar de infiltratiegreppels.



**infiltratiegreppels**



**LANDSCHAPPELIJKE INPASSING**





BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het  
voorafgaande de navolgende elementen;  
KG1 kruidenrijk grasland,  
HW1 een houtwal,  
V1 een boomgaard,  
H1 beukenhagen,  
B1 solitaire erfbomen als noot, tamme  
kastanje of linde.  
Zie de plantlijst op de navolgende pagina.



KG1 kruidenrijk grasland

S1 groensingel

H1 beukenhagen

B1 noot, tamme kastanje of linde



**PLANTLIJST**

Soorten en aantallen, omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts.

**Richtlijnen aanleg en beheer**

KG1 Het kruidenrijk grasland is te realiseren door de strook in te zaaien met een passend mengsel. Het mengsel Paardengeluk van de Crujldthoeck wordt aanbevolen. Het kruidenrijk grasland wordt na 1 augustus gemaaid. Het maaisel wordt afgevoerd.

HW1 De houtwal is te realiseren middels de aanplant van bosplantsoen in de omvang 80/120 cm. Het bosplantsoen is aan te planten in een plantverband van 150x150 cm. De strook bestaat uit 3 rijen is 6 meter breed. De aanwezige bomen maken deel uit van de houtwal. De stuiklaag van de houtwal mag 1x per 5-6 jaar voor 50% worden afgezet. De uit het bosplantsoen tot ontwikkeling komende bomen worden in fases van 10-12 jaar gedund. De afstand tussen de boomvormers neemt daarbij tot van 3 naar 450 en 600 cm.

H1 De hagen zijn te realiseren middels de aanplant bosplantsoen in de omvang 80/100 cm. Per meter zijn 4 stuks aan te planten. De haag is 1x per jaar te scheren. Na het scheren is de haag minstens 120 cm hoog en 80 cm breed.

B1 De bomen worden aangeplant in de omvang 16/18 cm en opgekroond tot een hoogte van 350-400 cm.

Code		S1	H1	B1			10/12
Omvang bij aanplant		80/100	80/100	16/18			V1
Plantverband		150x150	4 p/m	nvt			
Omvang van het element		1080 m2	450 m	9 st			10 st
Acer campestre	veldesdoorn				HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur	1
Acer pseudoplatanus	esdoorn					Dubbele bellefleur	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					Lemoenappel	
Alnus glutinosa	zwarte els					Keuleman	
Alnus incana	witte els					Schone v. boskoop	1
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje	50				Sterappel	1
Betula pendula	ruwe berk				HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas	
Betula pubescens	zachte berk					Clapp's favourite	1
Carpinus betulus	haagbeuk	10				Conference	
Castanea sativa	tamme kastanje			3		Gieser wildeman	1
Cornus mas	kornoelje, gele					Nrd holl suikerpeer	1
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	50				Zoete brederode	
Corylus avellana	hazelaar	50			HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon	1
Crateagus monogyna	meidoorn					Early rivers	1
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts	25				Koningskers	1
Fagus sylvatica	gewone beuk	25	1800			Merton premier	
Fraxinus excelsior	es					Puther dikke	
Juglans regia	okkernoot			3		Sch. spätke knorpelkirsch	1
Ligustrum vulgare	liguster	50			HOOGSTAMPRUIMEN	Belle de Louvain	
Ilex aquifolium	hulst					Hauszwetsche	
Populus nigra	zwarte populier					Mirabelle de nancy	
Populus tremula	ratepopulier					Monsieur hatif	
Populus trichocarpa	balsempopulier					Opal	
Prunus avium	zoete kers					Reine claudette	
Prunus padus	vogelkers					Victoria	
Prunus spinosa	sleedoorn				Totaal		10
Quercus petraea	wintereik						
Quercus robur	zomereik						
Rhamnus catharticus	wegedoorn						
Rhamnus frangula	vuilboom	50					
Robinia pseudoacacia	acacia						
Rosa canina	hondsroos						
Rosa rubiginosa	egellantier roos						
Sambucus nigra	gewone vlier						
Salix alba	schietwilg						
Salix aurita	geoorde wilg						
Salix caprea	boswilg						
Salix cinerea	grauwe wilg						
Salix fragilis	kraakwilg						
Sorbus aucuparia	lijsterbes						
Tilia cordata	winterlinde						
Tilia platyphyllos	zomerlinde			3			
Viburnum opulus	gelderse roos	50					
Totaal				9			