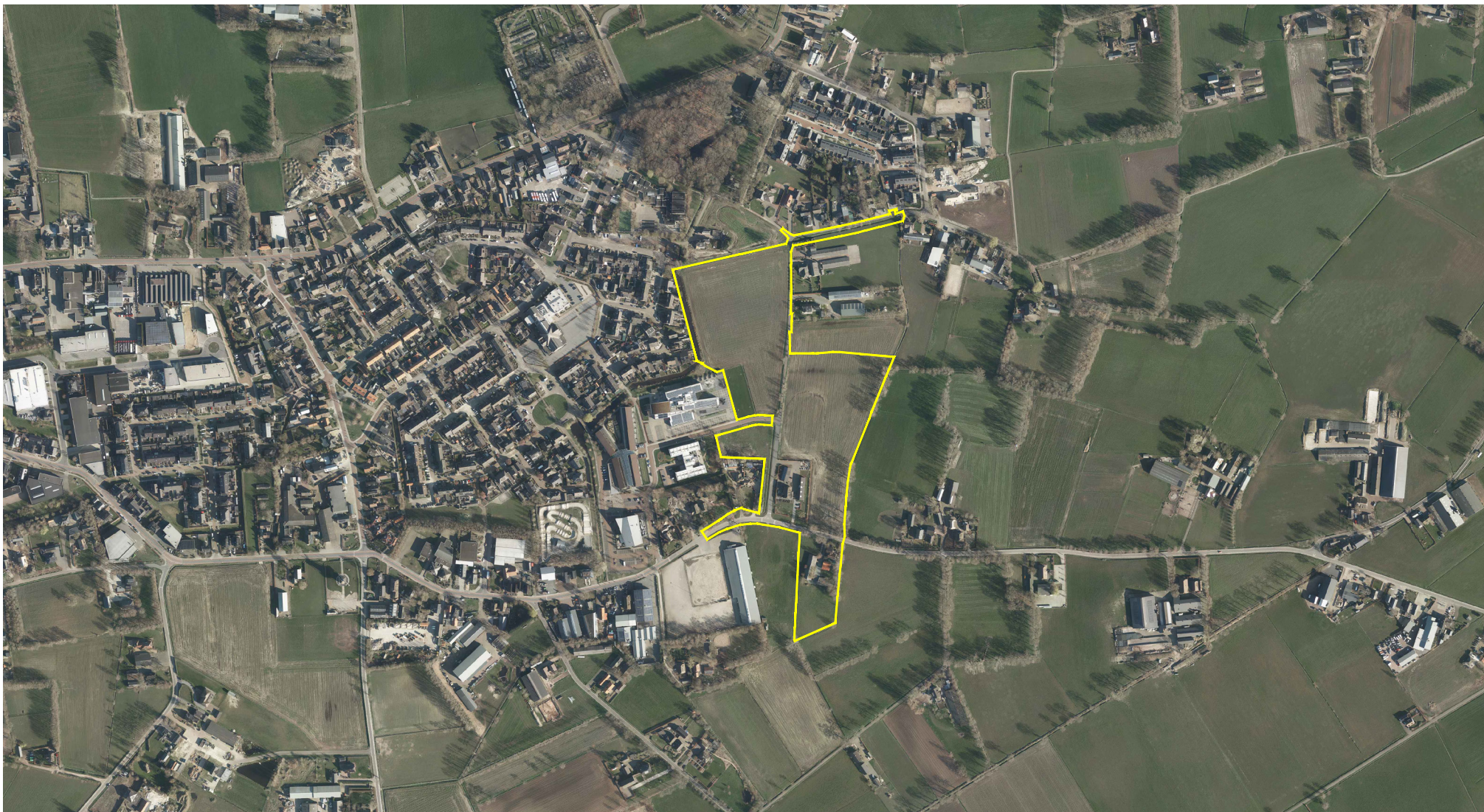




BEELDKWALITEITSPLAN OOSTBROEK FASE 1



Luchtfoto met ligging plangebied



INHOUDSOPGAVE

A	INLEIDING	5
B	STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR	9
C	ARCHITECTUUR	25





-  bestaande grootschalige voorzieningen
-  bestaand groen
-  bestaande watergang/sloot
-  bestaande langzaam-verkeersverbinding
-  gewenste doorzetting groenstructuur
-  gewenst koppelingselement

Stedenbouwkundige concept uit het Masterplan van april 2017



A INLEIDING

A1. Masterplan

De Gemeenteraad heeft in april 2017 akkoord gegeven voor de verdere uitwerking van het Masterplan Kootwijkerbroek-Oost. In het Masterplan staan de aanleiding, ambities, hoofdstructuur en randvoorwaarden voor de uitbreidingswijk aan de oostzijde van Kootwijkerbroek. Inmiddels is de werknaam 'Kootwijkerbroek-Oost' vervangen door 'Oostbroek' dat verwijst naar het oorspronkelijke landschap.

Voordat het dorp Kootwijkerbroek ontstond kenmerkte het landschap zich als natte, moeilijk toegankelijke broekgronden. In archieven vindt men de beschrijving dat de eerste ontwikkelingen richting het huidige Kootwijkerbroek waarschijnlijk zijn begonnen vanuit het oudere hoger gelegen Kootwijk (vanaf de flank de vallei in). De lage broekgronden, afgewisseld met stukken natte heide, werden door rechtlijnige slootstelsels ontwatert op één van de –ooit talrijke– beken of oude nevengeultjes.

A2. Stedenbouwkundig concept

Het plangebied Oostbroek ligt tussen twee hele verschillende werelden in; aan de oostzijde grenst het gebied aan half open velden met daarin houtopstanden, watergangen en kronkelende landweggetjes aan de westzijde liggen relatief grootschalige voorzieningen met een centrumfunctie.

In de nieuwbouwwijk Oostbroek gaan deze twee verschillende werelden samenkomen. Het groen uit het buitengebied wordt naar binnen gehaald in de vorm van brede autovrije groene ruimten. Deze autovrije groene ruimten nodigen uit om in te recreëren en/of te verblijven. Het zijn aantrekkelijke ruimten voor zowel de bewoners van de nieuwbouwwijk, de omwonenden als de gebruikers van aangrenzende voorzieningen.

Net zoals het groen in de wijk een afgeleide is van het groen in het aangrenzende buitengebied zo komt er ook een bijzonder woonelement dat een afgeleide vormt van de grootschalige aangrenzende voorzieningen. Het bijzondere woonblok wijkt in vorm en korrelgrootte af van de overige meer traditionele woningen in het plangebied. Het woonblok ligt naast de Rehobothschool en zorgt voor een goede ruimtelijke overgang met de nieuwe woonwijk. De reeks van grootschalige voorzieningen wordt met dit bijzondere woonblok op een vriendelijke en groene wijze afgerond.





A3. Supervisie

Voor de realisatie van de Oostbroek zijn diverse ontwikkelaars, architecten en particulieren aan zet. Ieder met hun eigen opvattingen over het uiterlijk van de gebouwen en de openbare ruimte. Voor de gewenste samenhang binnen de wijk die aansluit op de randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan wordt er bij het project Oostbroek gewerkt met een supervisor. De stedenbouwkundige van de gemeente heeft deze rol van supervisor en zal het gestelde ambitie- en kwaliteitsniveau bewaken.

Het masterplan en beeldkwaliteitsplan geldt als toetsingskader voor de supervisor voor de architectonische ontwerpen en de ontwerpen van de openbare ruimte. De goedgekeurde architectonische plannen worden vervolgens beoordeeld door de dorpsbouwmeester.

De stedenbouwkundig supervisor krijgt alle bouwplannen ter beoordeling voorgelegd, zowel in het voorlopig ontwerp als in het definitieve stadium. Deze bouwplannen gaan, als de supervisor heeft ingestemd, naar de Dorpsbouwmeester om daar een nieuwe toetsing te ondergaan, ook weer in beide stadia. Bouwplannen worden aan de Dorpsbouwmeester toegelicht door de architect in het bijzijn van de supervisor.

De Dorpsbouwmeester heeft als leidraad voor toetsing hetzelfde beeldkwaliteitsplan als die de supervisor hanteert.

Ieder woningontwerp in Oostbroek moet worden uitgevoerd door een architect die staat ingeschreven in het architectenregister.

Het voorlopige/definitieve architectonische ontwerp van ieder woonblok wordt door de architect in 3D aangeleverd, die de gemeente vervolgens vertaalt naar een 3D overzicht van de hele wijk. Hierdoor is het mogelijk om te toetsen of de beoogde sfeer wordt bereikt en kan in de volgende fasen op de eerder gemaakte ontwerpen worden geanticipeerd.





Verkavelingsplan Oostbroek



B STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

B1. De randen

Het plangebied Oostbroek is circa 6 hectare groot en ligt aan de oostzijde van Kootwijkerbroek. De zuidrand wordt gevormd door een doorgaande weg, de Essenerweg. In het plangebied Oostbroek worden aan deze rand twee kavels toegevoegd. Net als de overige woningen aan de Essenerweg krijgen deze een relatief diepe voortuin.

De west grens wordt gevormd door een brede watergang, met daarachter overwegend achtertuinen. De watergang wordt versterkt door een groenzone met een waterbergende functie. Hiermee ontstaat een groene buffer tussen de bestaande woningbouw en de nieuwe woningen in Oostbroek.

De Rehobothschool is tevens onderdeel van de westgrens. De buitenruimte van de school wordt in de wijk verlengd, deze nieuwe speelplek heeft in eerste instantie een functie voor de hele wijk. Naast de dependance van het verpleeghuis Norschoten komen seniorenwoningen die wellicht gebruik kunnen maken van de dienstverlening van hun burens.

Aan de noordzijde ligt De Kleine Beek, een gekanaliseerde watergang die onderdeel uitmaakt van een groter stelsel dat in westelijke richting doorloopt tot in Harselaar.

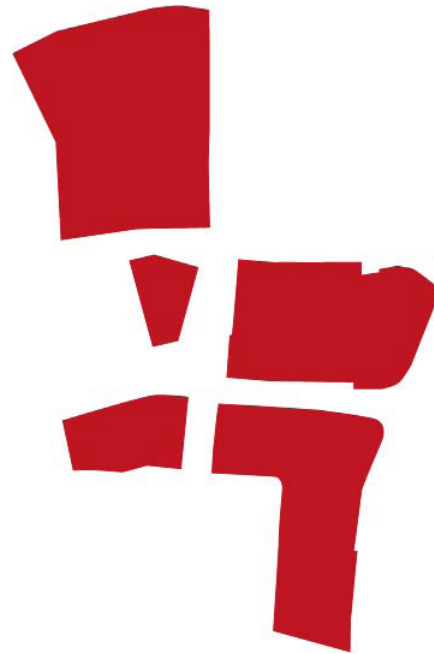
Parallel aan de beek komt een fietspad waardoor hier een recreatieve groenzone ontstaat die vrij is van autoverkeer.

Ook de noordwestrand van het plangebied vormt een autovrije groenzone. Dat aan de oostzijde uitloopt in het prachtige buitengebied van Kootwijkerbroek. Het recreatieve pad aan de oostrand van het plangebied geeft een goed zicht op deze omgeving.

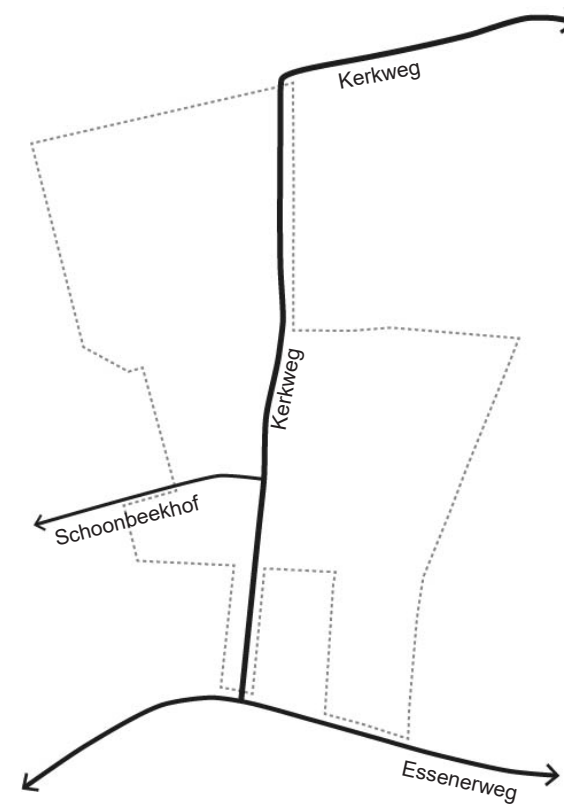




Het landschappelijk raamwerk



De woonvelden



De hoofdwegen



B2. Landschappelijk raamwerk

Het stedenbouwkundig ontwerpplan is opgebouwd uit de volgende drie elementen:

- het landschappelijk raamwerk;
- de woonvelden;
- de wegen.

Het landschappelijk raamwerk vormt de hoofdruimte van het stedenbouwkundig plan, het verbindt de overige ruimtelijke elementen met elkaar.

Het landschappelijk raamwerk is volledig openbaar en vormt een robuuste structuur waarin de volgende elementen zijn opgenomen: waterstructuur, groenstructuur, ruimte voor (informeel) spelen, ontmoeten en recreëren.

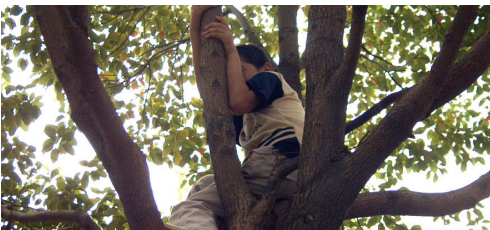
De nieuwbouwwijk is voornamelijk bestemd voor de Kootwijkerbroeker. Zij hebben in hun dorpsvisie aangegeven behoefte te hebben aan een groene woonomgeving met verschillende speel- en ontmoetingsplekken. Het landschappelijk raamwerk biedt ruimte aan deze verblijfsfuncties en geeft daarnaast doorzichten naar het aangrenzende landschap. Hiermee is het landschappelijk raamwerk een prettige verblijfsplek voor alle leeftijdsgroepen en voor zowel de bewoners als direct omwonenden. Verder liggen er voldoende paden door het landschappelijk raamwerk voor het maken van een ommetje door het groen.

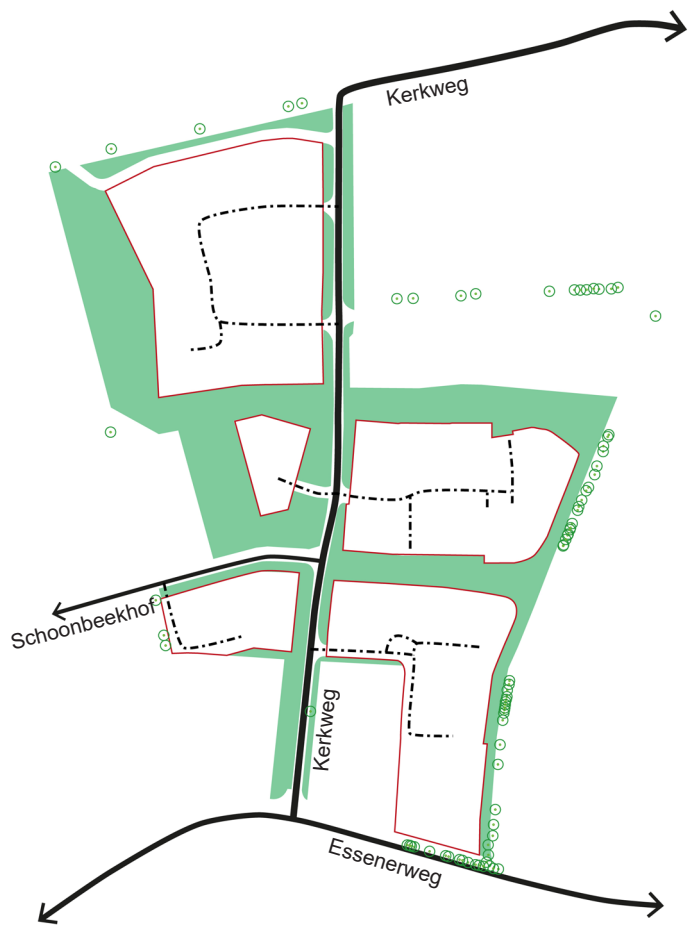
B3. De woonvelden

De woonvelden worden omringd door het landschappelijk raamwerk dat een robuuste structuur vormt. Deze stevige groenstructuur verdraagt alle woontypen en woonvormen en vergroot daarmee de flexibiliteit van de woonvelden. Met deze flexibiliteit speelt Oostbroek in op de marktvrage en toekomstbestendigheid van de wijk.

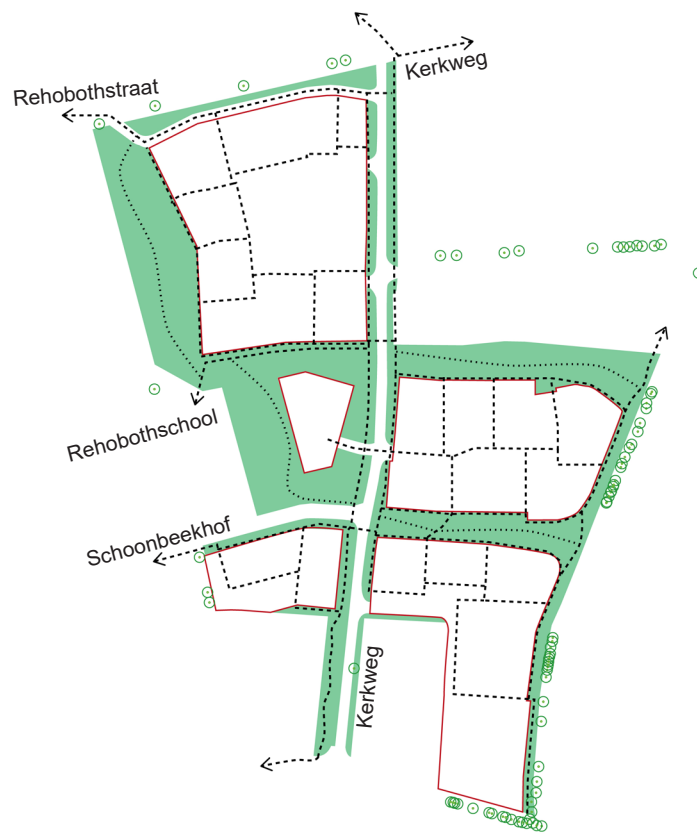
Zoveel mogelijk woningen kijken direct op het landschap of hebben er een directe relatie mee. De woonvelden zijn dusdanig gesitueerd dat ze grenzen aan het landschappelijke raamwerk óf de half open velden met daarin houtopstanden, watergangen en kronkelende landweggetjes

De combinatie van een robuuste basisstructuur in de vorm van een landschappelijk raamwerk met een dynamische invulling resulteren in een karaktervolle woonwijk die zijn identiteit ontleend aan de landschappelijke ondergrond, het landschap in de directe omgeving en tot stand komt door zowel de gemeente, de nieuwe bewoners, de omwonenden, de ontwikkelaar en de gebruikers van de aangrenzende voorzieningen.





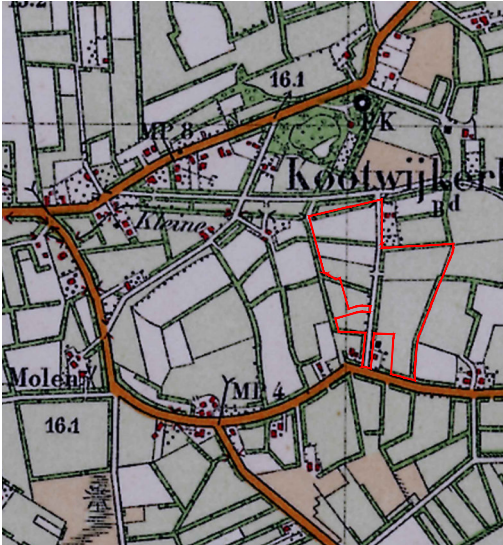
Ontsluitingsstructuur autoverkeer



Ontsluitingsstructuur langzaamverkeer



B4. Verkeersstructuur



Plangebied geprojecteerd op historische kaart uit 1931

Van oudsher vormen de Wesselseweg, Veluweweg en Essenerweg de belangrijkste wegen van Kootwijkerbroek en in de huidige situatie is dat nog steeds van toepassing. Door de ontwikkeling van Hoevedorp en Oostbroek wordt de Kerkweg als ontsluitingsweg steeds belangrijker.

Oorspronkelijk is de Kerkweg een oud landweggetje dat meanderde door het open landschap. Het huidige wegprofiel is niet geschikt voor de toekomstige ontwikkelingen en zal daarop worden aangepast. De Kerkweg is nu grotendeels 50 km/uur. Deze wordt afgewaardeerd tot een dorpsstraat en ingericht als 30 km/uur zone conform de richtlijnen voor een erftoegangsweg. Dat betekent dat fietsers gemengd gebruik maken van de rijbaan voor gemotoriseerd verkeer. Voor voetgangers worden voetpaden gerealiseerd aan minimaal één zijde van de weg.

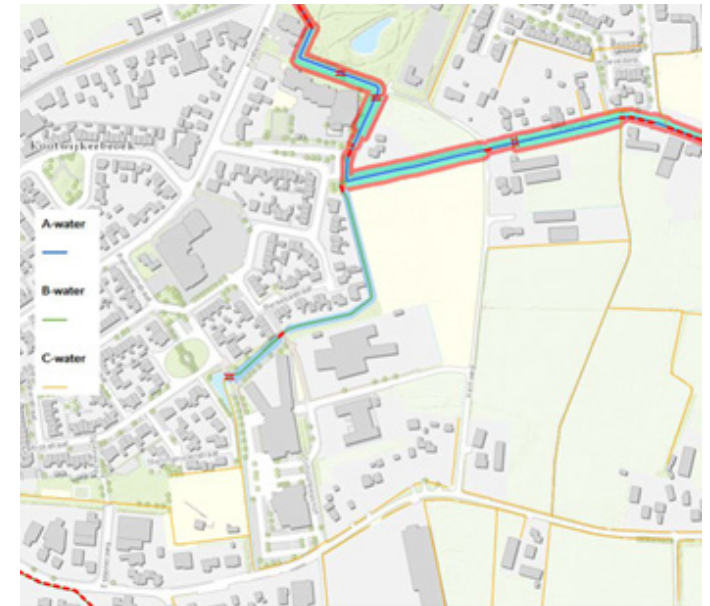
Rondom het plangebied liggen een aantal fiets- en voetpaden. De paden aan de noordzijde lopen door hoogwaardige groene ruimten en de fietspaden in het buitengebied maken onderdeel uit van een grootschalig fietsnetwerk binnen de Veluwe. Hiermee heeft het plangebied een bijzondere ligging en de potentie om aan te sluiten op deze bijzondere en mooie langzaamverkeersroutes.

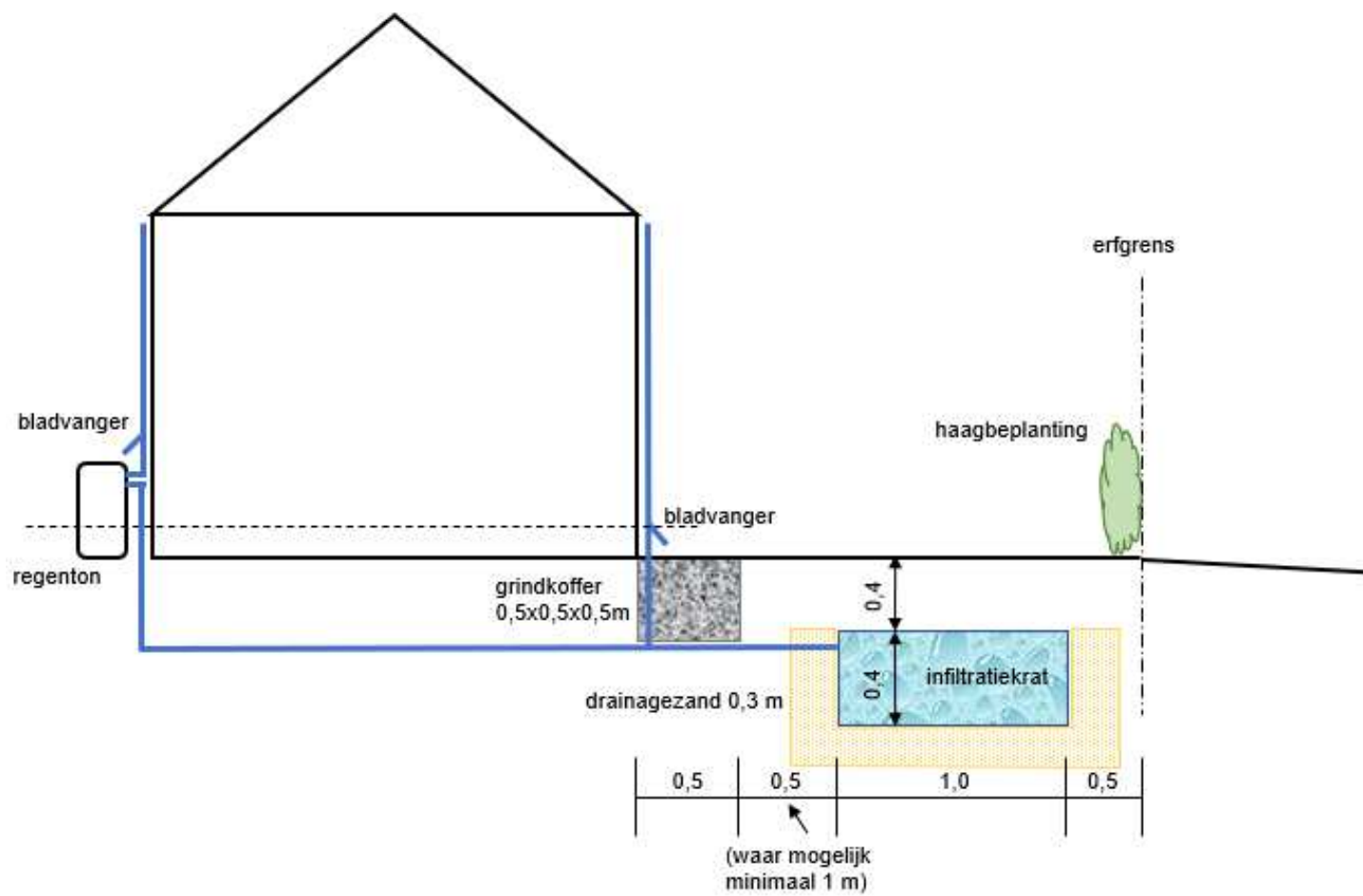


B5. Waterstructuur

De watergangen in het plangebied vallen onder de Legger van Waterschap Vallei en Veluwe. In de onderstaande figuur staat een overzicht van de categorieën uit de legger. Op de rand van het plangebied liggen drie watergangen met een C-status. Aan de westzijde ligt een watergang met B-status die in noordelijke richting loost op een watergang met een A-status, ook bekend als de Kleine Beek.

In de B-watergang aan de westzijde van het gebied zorgt een stuw voor een peilscheiding met een hoogte van de doorlaat op NAP 15,50 m.





Werking infiltratievoorziening op eigen terrein



B6. Opvang regenwater

In Oostbroek wordt het regenwater geborgen en gedoseerd afgevoerd om te voorkomen dat het regenwater direct wordt afgevoerd naar het omliggende watersysteem. Dit principe wordt niet alleen in de openbare ruimte toegepast. Op ieder perceel worden in de voortuin of achtertuin infiltratiekratten aangelegd voor de berging en infiltratie van regenwater. Minimaal het dak van de woning en een eventuele garage worden op de voorziening aangesloten.

Daarnaast streven we ernaar dat de particuliere terreinen zo min mogelijk worden verhard, voor een maximale hoeveelheid infiltratie van het regenwater in de tuinen. Hiervoor gelden de volgende richtlijnen, waarbij halfverharding onder onverharde ruimte valt:

1. 75% van de tuinen van twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen onverhard
2. 75% van de voortuinen van rijenwoningen en 50% van de achtertuinen onverhard.

Alle dakafvoerleidingen worden voorzien van een bladvanger. De infiltratiekratten hebben een inhoud van 1 m³ en deze worden op minimaal 1 m van de gevel geplaatst om onnodig vochtige muren te voorkomen, waar mogelijk liefst 1,5 m. In verband met het ruimtebeslag moet de tuin waar de kratten worden geplaatst minimaal 2,5 m diep zijn (afstand voorgevel tot erfscheiding). Bij ondiepere voortuinen wordt de infiltratievoorziening in de achtertuin geplaatst. De overloop (in theorie ongeveer één keer per twee jaar) vindt plaats via de bladvanger in de dakafvoerleiding van de woning. Onder de overloop wordt een grindkoffer van 0,5x0,5x0,5 m aangelegd waar het overlopende water kan infiltreren. Optioneel kan er een zandvang

worden toegepast tussen de grindkoffer en de infiltratievoorziening. De voorziening wordt boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand aangelegd en met een dekking van ten minste 40 cm onder het maaiveld. Bij verkeersbelasting (bijvoorbeeld onder een oprit) is er meer dekking nodig of een zwaarder type voorziening. Onder en naast de voorziening wordt minimaal 30 cm drainagezand aangebracht.

Naast de ondergrondse infiltratiekratten in de voortuin komt er een regenton met kraantje op ieder perceel. De regenton wordt gevoed door een regenpijp die voorzien is van een bladvanger. De regenpijp voert het water af dat afkomstig is van het dak. De overloop van de regenton wordt ondergronds aangesloten op de infiltratiekratten in de voortuin. De regenton komt in de achtertuin en heeft een minimale capaciteit van 250 liter.

De infiltratiekratten, regentonnen en bijbehorende voorzieningen worden door de ontwikkelaar aangelegd.

De perceeleigenaren worden eigenaar van beide voorzieningen en verantwoordelijk voor het goed blijven functioneren. Daarnaast kan de perceeleigenaar aanvullende maatregelen in de voortuin treffen voor de waterafvoer in de voortuin bij een overloopsituatie.

Zoals toegelicht in het voorontwerp bestemmingsplan in de paragraaf 5.15 Water zijn uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, koper, lood en PAK-houdende materialen) niet toegestaan.





B7. Energievoorziening

In deze aardgasloze wijk spelen zonnepanelen een belangrijke rol in de energievoorziening. Het heeft de voorkeur dat de zonnecellen worden geïntegreerd in de dakpannen. Indien dit niet haalbaar is moeten ze tijdig worden meegenomen in de vormgeving van het woonblok. Naast een goede integratie in het dakvlak dient ook rekening te worden gehouden met de kleurcompositie van de gevel en de dakbedekking.

Dit neemt de mogelijkheid voor een bruin/rood/oranje pannendak niet weg. In dit geval kan er bijvoorbeeld worden gekozen voor zonnepanelen op een veranda en/of bijgebouw. Indien dit niet mogelijk is kunnen de zonnepanelen op het dakvlak worden geplaatst, aan de zijde die beperkt zichtbaar is vanaf de openbare ruimte grenst.

Naast zonnepanelen zijn er ook andere technische voorzieningen die in en op het woonhuis worden aangebracht om energie op te wekken. Het is van belang dat deze voorzieningen onderdeel zijn van het architectonisch ontwerp en niet later als los element op/ aan het bouwwerk worden geplakt.

De geluidsbelasting van de energievoorzieningen wordt aangesloten bij de in ontwerp zijnde landelijke norm van 40 dB(A) etmaalwaarde op de perceelsgrens, waarbij er

veiligheidshalve vanuit wordt gegaan dat er sprake is van tonaliteit en er conform de HMRI rekening moet worden gehouden met de strafcorrectie van 5 dB(A). De bepaling van het geluidsniveau moet plaatsvinden conform de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai (HMRI). Indien nodig kunnen maatregelen als ombouwkasten die een geluiddempende werking hebben worden toegepast. Verder zijn er diverse mogelijkheden om bijvoorbeeld warmtepompen te integreren in het dakvlak, als een platte doos die lijkt op een dakraam of in de nok als een soort schoorsteen.

Alle energievoorzieningen moeten integraal met het architectonische ontwerp worden meeontworpen. Deze voorzieningen en de situering ervan op/aan de woning of in de privétuin moeten inzichtelijk worden gemaakt in de bouwtekeningen. Ze worden getoetst of de inpassing binnen het architectonische en stedenbouwkundige ontwerp voldoende.





Type erfafscheidingen

- | | | | |
|---|---|---|------------------------------|
|  | 1. Haag |  | 6. Gevel woning |
|  | 2. Carport evt. gecombineerd met garage |  | 7. Locatie specifiek ontwerp |
|  | 3. Berging |  | 8. Dove gevel |
|  | 4. Haag gecombineerd met berging |  | 9. Geluidscherm |
|  | 5. Garage |  | 10. Inrit |



B8. Erfafscheidingen

De organische, dorpse structuur met afwisseling in de oriëntatie van de bebouwing in combinatie met een kwalitatief hoogwaardig plan vraagt om een zorgvuldige vormgeving van de erfafscheiding. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds de overgang privé-openbaar met het openbaar groen/ het landschappelijk raamwerk. Daarnaast is er binnen de woonvelden een overgang van privé-openbaar, de overgang tussen de privé tuin en het parkeerhof. De variatie aan overgangen is terug te zien in de hoeveelheid type erfafscheidingen, verbeeld op de linker pagina en hieronder toegelicht. .

1. Haag;

In principe vormen alle erfafscheidingen een haag. De hoogte van de haagte varieert en is afhankelijk van de oriëntatie van de woning (voor-, zij- of achtertuin). Een andere variabele is de haagsoort. Voor een hoge biodiversiteit wordt gekozen voor meerder haagsoorten in deze wijk. In het hagenplan wordt de hoogte en haagsoort. Dit hagenplan wordt op een later moment aan dit document toegevoegd.

De eerste 5 jaar dat de woningen zijn gerealiseerd worden de hagen aan de zijde van het openbaar gebied onderhouden door een hovenier. Na 5 jaar zijn de jonge hagen volgroeid tot volwaardige hagen die een robuuste structuur vormen. Voor groene erfafscheidingen

worden in het koopcontract een instandhoudings- en onderhoudsplicht opgenomen. Het groen in het openbaar gebied wordt onderhouden door de gemeente.

2. Carport eventueel gecombineerd met garage;

Daar waar de woning met de achterzijde aan het parkeerhof grenst en de mogelijkheid heeft om op eigen terrein een parkeerplaats te hebben wordt dit als een carport constructie vormgegeven. De vormgeving van de carport, inclusief het bijgebouw, dient een relatie te hebben met het hoofdgebouw. Net als bij het hoofdgebouw dient het bijgebouw en de carport een kap te krijgen. Zonnepanelen mogen onderdeel van de kapconstructie zijn. Deze carport met mogelijk een garage is onderdeel van de ontwerpopgave van de architect en moet in de ontwerptekeningen worden meegenomen.

3. Berging;

Daar waar de woning met de achterzijde aan het parkeerhof grenst en er een berging in de achtertuin komt kan deze berging onderdeel van de erfafscheiding zijn. De berging is onderdeel van de ontwerpopgave van de architect en moet in de ontwerptekeningen worden meegenomen. Zonnepanelen op de berging is toegestaan.





Haagsoorten

- Beukenhaag (*Fagus sylvatica*)
- Haagbeukenhaag (*Carpinus betulus*)
- Haagligusterhaag (*Ligustrum ovalifolium*)
- Taxushaag (*Taxus baccata*)
- Veldesdoornhaag (*Acer campestre*)



4. Haag gecombineerd met berging;

Daar waar de woning met de achterzijde aan het openbaar groen grenst en er een berging in de achtertuin komt dan moet deze voor de haag komen te staan. De berging is onderdeel van de ontwerp-opgave van de architect en moet in de ontwerptekeningen worden meegenomen.

5. Garage;

Een aantal garages staat in de zijtuin op de erfgrans. De garage maakt dan onderdeel uit van de erfafscheiding. Voor alle garages geldt dat ze in samenhang met de woning ontworpen moeten worden. De garages moeten worden voorzien van een kap, eventueel met zonnepanelen.

6. Gevel woning;

Een aantal zijgevels staan op de erfgrans en maken onderdeel uit van de erfafscheiding.

7. Locatie specifiek ontwerp;

Het gaat hier om een bijzonder bouwblok dat in paragraaf C4 nader wordt toegelicht. De overgang tussen het woonblok en de openbare ruimte vormt een belangrijk onderdeel van het architectonisch ontwerp.

8 en 9. Geluidwerende voorzieningen;

Door de nabijheid van een speelplek, school en bedrijf moeten er op drie locaties geluidwerende voorzieningen worden getroffen.

Haagsoorten;

In principe vormen alle erfafscheidingen een haag. De hoogte van de hagen varieert en is afhankelijk van de oriëntatie van de woning (voor-, zij- of achtertuin). Een andere variabele is de haagsoort. Voor een hoge biodiversiteit wordt gekozen voor meerdere haagsoorten in deze wijk toe te passen. In het hagenplan, zijn de soorten opgenomen (zie afbeelding op pagina 20).

Voor de hoogte geldt: aan de voorzijde tot halverwege het bouwblok/ zijgevel een hoogte van circa 80 cm. Voor de achterzijde geldt een hoogte van maximaal 200 cm. In de hagen aan de achterzijde kan een toegang naar de kavel voor voetgangers worden opgenomen.

De soorten zijn voornamelijk inheems, wat aansluit bij het principe van natuurinclusief bouwen. Tevens bieden de hagen nestgelegenheid en zorgen voor foerageer-schuilvoorzieningen voor vogels, insecten en kleine zoogdieren.

De verschillende hagen moeten bij oplevering van de woningen zijn aangeplant.

De eerste vijf jaar dat de woningen zijn gerealiseerd, worden de hagen onderhouden door een hovenier. Na vijf jaar zijn de jonge hagen volgroeid tot volwaardige hagen die een robuuste structuur vormen. Voor groene erfafscheidingen worden in het koopcontract een instandhoudings- en onderhoudsplicht opgenomen. Het groen in het openbaar gebied wordt onderhouden door de gemeente.





Locatie en type nestvoorzieningen

- Huismus
- Gierzwaluw
- Spreeuw
- Vleermuizen



B9. Natuurinclusief bouwen

Oostbroek wordt een woonwijk met een grote diversiteit aan bomen, planten, struiken en kruiden. Dit biedt een leef- en voedselgebied voor verschillende diersoorten. Voor het behouden en verrijken van kansrijke en aanwezige diersoorten zijn er naast een groene leefomgeving ook plekken aangewezen waar nestvoorzieningen moeten komen.

Gebaseerd op ecologisch onderzoek worden nestvoorzieningen voor de volgende vier gebouw bewonende soorten aan de woningen voorgeschreven:

- huismus
- gierzwaluw
- spreeuw
- vleermuizen

Door de verschillen in ecologie en voorkeuren voor de soorten is het wenselijk om verschillende kasten toe te passen die overeenkomen met hun behoeftes.

Op pagina 20 staat verbeeld aan welke gevels nestvoorzieningen moeten worden aangebracht en ten behoeven van welk soort. Dit plaatsingsplan is gebaseerd op de oriëntatie van de gevel en de inrichting van de directe omgeving.

Een nadere toelichting van het type nestvoorziening en de specifieke situering in de gevel staat toegelicht in bijlage 18 van het bestemmingsplan het gaat om het rapport 'Aanvullende ecologische maatregelen bebouwing Oostbroek te Kootwijkerbroek'.

De nestvoorzieningen moeten in het bouwplan worden opgenomen. Met daarin aangegeven welk type nestvoorziening wordt opgenomen en de locatie in de gevel. Het voorstel wordt vervolgens getoetst op het document 'Aanvullende ecologische maatregelen bebouwing Oostbroek te Kootwijkerbroek'.





Parkeerplaatsen eigen terrein

 1 parkeerplaats op eigen terrein

 2 parkeerplaatsen op eigen terrein



B10. Parkeren auto

Het landschappelijk raamwerk is volledig vrij van autoverkeer. Binnen de woonvelden zijn er in de openbare parkeerhoven parkeervoorzieningen. Om dit aantal te beperken zijn er tevens op de privé kavels parkeerplaatsen beschikbaar.

De bewoners moeten deze parkeerplaatsen op eigen terrein in stand houden. Als dit niet gebeurt ontstaat er binnen de woonvelden een parkeerprobleem.

Om deze reden wordt in de koopakte van de betreffende percelen opgenomen dat ze één of twee parkeerplaatsen op eigen terrein in stand moeten houden. Om welke percelen het hierbij gaat en om hoeveel parkeerplaatsen is te zien op de afbeelding op de linker pagina.





C ARCHITECTUUR

C1. Dorpse structuur

Een ontspannen en informele structuur ontstaat doordat de voorgevel van de woningen niet allemaal in dezelfde rooilijn staan. Per kavel wordt bekeken wat de ideale positie van de woning is, in relatie tot het uitzicht, de toegankelijkheid en ten opzichte van het totaalplan. Kleine voortuinen en diepe achtertuinen wisselen elkaar af, wat resulteert in een organische, dorpse structuur.

Naast variatie in de oriëntatie van de woning en de voorgevel rooilijn wordt de organische, dorpse structuur versterkt door;

- sprongen in de goot- en noklijnen,
- verdraaiing van de dakkap,
- verschillende dakvormen,
- het gebruik van verschillende uit- en opbouwen,
- accentuering van kopwoningen,
- korte rijen van maximaal zes woningen.

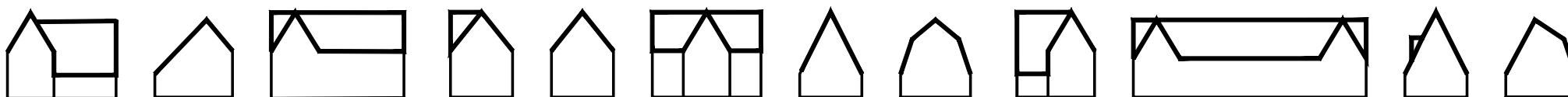
C2. Variatie aan dakvormen

In Oostbroek streven we naar een dorpse uitstraling passend bij de kern Kootwijkerbroek. Kijkend naar de bestaande bebouwing in Kootwijkerbroek is te zien dat de meerderheid van de woningen is voorzien van een kap. Dit geldt voor zowel de woningen in de kern als in het buitengebied. Er zijn wel nuance verschillen te zien. Zo is de dakhelling van de woningen in het buitengebied over het algemeen flauwer en zijn daar meer wolfseinden toegevoegd dan bij de woningen in de kern.

In de nieuwbouwwijk komen twee verschillende werelden samen, die van de wat dichter bebouwde kern met zijn voorzieningen en die van het landelijke groene buitengebied. In de kapvormen van de nieuwbouwwijk komen deze werelden ook samen, ze zijn geïnspireerd op de daken uit zowel de kern als uit het buitengebied. Wat zal resulteren in een verscheidenheid aan kapvormen, dakhellingen en verspringingen in de kap. De kap met zijn variatie vormt de gemene deler van de wijk Oostbroek

Bovenstaande moet terugkomen in het ontwerp van de woningen. Binnen ieder woonveld dient deze variatie in nokrichtingen, verdraaiing van de de kap en kapvormen aanwezig te zijn.

Het dorpse karakter moet worden doorvertaald in de architectuur; de woningen zijn opgebouwd uit eenvoudige basisvolumes waaraan ondergeschikte elementen worden toegevoegd als; dwarsbeuk, erker, dakkapel en achteruitbouw. Met daarop de kap met zijn accessoires, deze vormt een markant element.





Afwijkende bouwhoogten



C3. Variatie binnen woonblokken

Om de gewenste plasticiteit in de gevel te bereiken dient er na in ieder geval drie aaneengesloten rijwoningen een verspringing in de gevelrooilijn te zijn, aan die zijden die direct zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Deze verspringing in de rooilijn moet worden versterkt door een verdraaiing in de nokrichting en/of een verspringing in de goothoogte.

De maximale lengte van een woonblok is 6 woningen.

Net als bij de rijenwoningen is ook bij de vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen plasticiteit in het woonblok gewenst, middels minimaal één van onderstaande punten;

- verspringingen in de rooilijn,
- verdraaiingen in de nokrichting,
- verspringing in de goothoogte
- accentuering van markante hoek.

C4. Bouwhoogte

De woningen worden twee bouwlagen met kap hoog. Met uitzondering van het bijzondere bouwblok, zie paragraaf C6. Een andere uitzondering is het cluster van vier woningen aan de Essenerweg. Aan de Essenerweg staan overwegend woningen van één bouwlaag met kap hoog. Het cluster van 4 woningen zal in massa aansluiten op zijn omgeving doordat ook hier één bouwlaag met kap hoog is wat wordt toegestaan.





Bouwblokken uitgevoerd in wit keimwerk of een licht gele baksteen



C5. Kleur en materialisatie

De bebouwing wordt vormgegeven in natuurlijke tinten, die het groen blauwe raamwerk niet overstemmen. Een enkel bouwblok, als uitzondering, moet in een lichte contrasterende kleur worden uitgevoerd. Het gaat hierbij om wit keimwerk of een licht gele baksteen. De afbeelding op de linker pagina laat zien welke blokken deze uitzonderingen vormen. Deze licht gekleurde bouwblokken komen op markante locaties en zorgen voor variatie en een goede oriëntatie binnen de wijk Oostbroek.

De licht gekleurde bouwblokken dienen ook in architectuur zich te onderscheiden van de aangrenzende woning. Dit kan door een bijzondere uitbouw, een hoger element, een afwijkende dakvorm of (deels) een plat dak. Indien wordt gekozen voor een volledig plat dak moet ook het bijgebouw met een plat dak worden vormgegeven.

Verder is het gebruik van wit, crème en primaire kleuren in grote vlakken niet toegestaan zodat de markante licht gekleurde blokken extra goed opvallen.

Aansluitend op de natuurlijke tinten wordt in de Oostbroek gewerkt met natuurlijke, duurzame materialen die mooi integreren in een groene omgeving. Hout, glas, natuursteen en baksteen zijn allemaal geschikte materialen voor Oostbroek. Kunststof is vaak helder gekleurd en geeft geen natuurlijke reflectie en zal

daarom zo min mogelijk en eventueel alleen in kleine hoeveelheden worden toegepast. Materialen die op een mooie manier verouderen dragen bij aan een duurzame woonwijk.

Bij een zorgvuldig vormgegeven dak hoort een zorgvuldige materiaal- en kleurkeuze, passend bij het totale woonblok. Ook de daken moeten worden gemaakt van natuurlijke materialen zoals gebakken dakpannen (geen betonpannen), leien of een vegetatiedak. Rietendakbedekking is ook mogelijk, indien de combinatie met zonnepanelen goed is gedetailleerd om brandgevaar zoveel mogelijk te beperken.

Verder is niet toegestaan uitlogende materialen, zoals koper, zink en lood - voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer en andere, te gebruiken. Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient dan ook voorkomen te worden.





Bijzonder bouwblok



C6. BIJZONDER WOONBLOK

Het plangebied grenst aan een aantal relatief grootschalige voorzieningen. Het Kulturhus in combinatie met een woonzorg complex met medisch steunpunt, de Rehobothschool inclusief de gemeentelijke sportzaal en de dependance van Verpleeghuis Norschoten vormen een hoogwaardig voorzieningencluster. Het is ruimtelijk en functioneel niet wenselijk om direct naast deze omvangrijke bouwwerken traditionele woningen te situeren, op deze plek is een goede overgang en afronding van de grootschalige voorzieningen nodig. Er is een koppellement nodig die de twee verschillende werelden met verschillende functies en korrelgrootten laat samensmelten.

Aangezien de rest van de nieuwbouwwijk wordt ingevuld met woningen is het logisch dat het koppellement ook een woonfunctie heeft. Door zijn afwijkende vormgeving en relatief grote omvang contrasteert het met de overige woningen binnen het plangebied. Er komt veel groen en water rondom het woonblok waarmee het naast functioneel ook ruimtelijk voldoende afwijkt van de voorzieningen. Het bijzondere woonblok wordt een kwalitatief hoogwaardig element waardoor het een mooie en goede overgang vormt.

Om het onderscheid van de overige woningbouw in de wijk te benadrukken wordt dit woonblok met een plat dak gerealiseerd. Het is hierbij niet de bedoeling dat het dak overal dezelfde hoogte krijgt. Ongeveer de helft van de goot dient terug te springen. Hierdoor is het mogelijk om de tweede verdieping deels voor dakterrassen te gebruiken.

De verspringen in de gootlijn geven een speels karakter aan het bouwblok. Dit moet worden versterkt door de gevelopeningen. De ramen en deuren moeten op bewust gekozen plekken komen wat een fraai gevel- en totaalbeeld oplevert. Zo kan de opening de hoek worden omgezet of kan er een ritme van openingen ontstaan wat de architectuur van het blok versterkt. De gevelopeningen dienen in samenhang met de verspringing van de gootlijn te worden vormgegeven.

Het bijzondere bouwblok dient in een natuurlijke tint te worden uitgevoerd. Het gebruik van wit, crème en primaire kleuren in grote vlakken is hier niet toegestaan. Hiervoor moeten natuurlijke, duurzame materialen die mooi integreren in een groene omgeving worden gebruikt. Hout, glas, natuursteen en baksteen zijn allemaal geschikte materialen voor dit woonblok. Kunststof is vaak helder gekleurd en geeft geen natuurlijke reflectie en zal daarom zo min mogelijk en eventueel alleen in kleine hoeveelheden worden toegepast. Materialen die op een mooie manier verouderen dragen bij aan een duurzame woonwijk.

Het parkeren ten behoeve van dit bouwblok dient binnen het daarvoor bestemde bouwvlak te worden opgelost. Dit kan inpandig worden opgelost. Het gaat er om dat de auto's uit het zicht staan en niet het straatbeeld bepalen.

Zoals aangegeven in paragraaf B8. Erfafscheidingen moeten er geluidwerende voorzieningen worden getroffen aan de westrand van het bouwblok. Dit is vanwege mogelijke geluidsbelasting van spelende kinderen op de naastgelegen speelplaats.





Zijgevels die om een hoogwaardige uitstraling vragen



Woningen waarvan de achterdeur deels de functie van de voordeur overneemt



C7. Meerzijdige oriëntatie

Blinde gevels zijn in het algemeen in de wijk Oostbroek niet toegestaan. Alle gevels verdienen raampartijen voor voldoende plasticiteit in de gevel, voldoende woonkwaliteit en enige mate van transparantie in de uitstraling. Op een aantal locaties in Oostbroek vragen de zijgevels om wat extra kwaliteit door hun zichtbaarheid vanaf het openbaar gebied. Het gaat om zijgevels die in de kwalitatieve uitstraling gelijkwaardig zijn aan de voorgevel doordat ze aan een openbare straat, pad of groene ruimte grenzen. Deze gevels zijn met rode lijnen in de linker afbeelding op pagina 30 aangegeven.

Bij een groot aantal woningen van Oostbroek zal de achterdeur van de woning vaker worden gebruikt dan de voordeur. Dit geldt vooral voor de woningen met aan de achterzijde hun parkeervoorziening, de rechter afbeelding op pagina 30 laat zien om welke woningen het hierbij gaat. De vindbaarheid van deze achterdeur is voor deze woningen extra van belang. Daarnaast kan in de plattegrond van de begane grond er rekening mee worden gehouden dat er ook aan de achterzijde van de woning een prettige ontvangstruimte is.

Bijgebouwen zijn onderdeel van de architectonische opgave. Garages en carports moeten met een kap worden vormgegeven. Het woonhuis, de garage, de carport, en overige uitbouwen en bijgebouwen moeten integraal worden ontworpen en in vormgeving en materiaalkeuze duidelijk familie van elkaar zijn. Zonnepanelen kunnen op de daken van de woningen en bijgebouwen (inclusief carport) worden gesitueerd. De situering van de afzonderlijke zonnepanelen is onderdeel van het architectonisch ontwerp en moeten inzichtelijk worden gemaakt in de bouwplannen.

C8. Particuliere kavels

Enkele kavels van het plangebied Oostbroek worden door particulieren ontwikkeld. Ook voor deze kavels gelden de regels uit dit beeldkwaliteitsplan



Beeldkwaliteitsplan Oostbroek fase 1

Opgesteld door de projectgroep Oostbroek

7 juni 2021

<https://www.barneveld.nl/over-barneveld/projecten/nieuwbouw-oostbroek>

Gemeente Barneveld

Telefoon: T 14 0342

E-mail: info@barneveld.nl

Gemeentehuis

Raadhuisplein 2

3771 ER Barneveld



gemeente
Barneveld