



*Beeldkwaliteitsplan
Berkenweg 7
8085 RT Doornspijk*

***Beeldkwaliteitsplan
Berkenweg 7
8085 RT Doornspijk***

***opdrachtgevers/initiatiefnemers:
familie Lankman
Berkenweg 7
8085 RT Doornspijk***

***Adviseur:
Poortvliet&Partners
tuin- en landschapsarchitecten bnt©***

***projectnummer: wd-39708-19
Beekbergen: 31 mei 2021***

INHOUD:

- I- INLEIDING**
- II- BEELDKWALITEIT**
- III- CRITERIA BEELDKWALITEIT**
- IV- STEDENBOUWKUNDIGE VERKAVELING**
- V- SFEERBEELD / TYPOLOGIE WONINGEN**
- VI- SFEERBEELD INRICHTING BUITENRUMTE**

I- INLEIDING

Aan de Berkenweg 7 te 8085 RT Doornspijk (gemeente Elburg) worden na transformatie van de verblijfsrecreatie op het perceel twee kavels ontwikkeld voor de bouw van vrijstaande woningen. De bestaande woning en een gedeelte van het bijgebouw worden gehandhaafd. Het plangebied ligt op een unieke en bijzondere landschappelijke locatie. Midden in de natuur, tegen het beboste Veluwe Natura2000 gebied aan, tevens onderdeel van het GeldersNatuurNetwerk (GNN) en aan de rand van het kleinschalige kampenlandschap. Dit gebied maakt deel uit van de Groene Ontwikkelingszone (GO). De directe natuurburen zijn het Gelders natuurgebied 'De Haere' van het Gelders Landschap en zandverstuiving De Zoom.

De transformatie van het plangebied kan worden gezien als een kleinschalige, integrale en op maatwerk gebaseerde gebiedsontwikkeling. Echter is de dynamiek van de belevingswaarde van het landschap waarin rust en ruimte, gericht op de cultuurhistorische identiteit en karakteristieke herkenbaarheid van het kampenlandschap groot. De bijzondere ligging van het plangebied in deze natuurlijke omgeving vraagt dan ook nadrukkelijk om een ruimtelijke kwaliteit en terughoudendheid ten aanzien van de te bouwen woningen.

Om het gewenste ambitieniveau ook te realiseren en te waarborgen dient dit beeldkwaliteitsplan.

Het plangebied ligt op de RD coördinaten:
X= 185674 Y= 490255



context plangebied



ligging Berkenweg 7

II- BEELDKWALITEIT

De ruimtelijke kwaliteit, de uitstraling van de woningen, is belangrijk voor de waardering van de bebouwing zelf, in relatie met de groene natuurlijke omgeving en het vrije ruime uitzicht.

Een goede ruimtelijke inrichting van de woonomgeving draagt ook bij aan de leefbaarheid en woongenot voor de bewoners. Daarnaast is uit oogpunt van duurzaamheid, materiaalgebruik en culturele toekomstwaarde de ruimtelijke kwaliteit van belang.

Het groene en landelijke karakter van het plangebied, de ruim bemeten kavelpercelen en de aanwezige karakteristieke ruimtelijke kenmerken in de omgeving bepalen de randvoorwaarden en vormen de inspiratiebron voor dit beeldkwaliteitsplan.

Status beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan is geen blauwdruk, het geeft wel duidelijk richting aan de bebouwing in samenhang met de ruimtelijke kernkwaliteit van het plangebied en omgeving. Alternatieven en afwijkende plannen blijven mogelijk en zijn bespreekbaar.

Bouwplannen worden getoetst aan het bouwbesluit. Ze dienen wel te voldoen aan de ambitie van het beeldkwaliteitsplan en te passen binnen de randvoorwaarden en onderliggende kwaliteiten van het plangebied, zoals in het beeldkwaliteitsplan beschreven en tevens positief te worden beoordeeld door de welstandcommissie. Het beeldkwaliteitsplan is een aanvullende toets in het kader van welstand.

Positionering op het perceel

De woningen staan vrij in een ruime groene omgeving. Om deze kwaliteit te bewaken, zijn de woningen zodanig op het perceel gepositioneerd, dat een open bouwstructuur wordt behouden. Voor de bouwlocatie zelf is een bouwvlak ingetekend, waarbinnen de hoofdmassa dient te komen. Op de stedenbouwkundige verkavelingstekening is ook de gewenste bouw-nokrichting van de woning als oriëntatiepunt ingetekend. De woningen worden uitgevoerd in één bouwlaag en een kap.

Gestreefd moet worden naar een architectuur die het individuele karakter van de woningen onderstreept, en met de bestaande woningen een eigen plek in de omgeving vormen.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen draagt bij aan een goed en gezond wooncomfort en leefmilieu, zowel voor de woonomgeving als voor de bewoners.

Duurzaam bouwen is niet wettelijk voorgeschreven, het berust op vrijwilligheid bij bouwbedrijven, organisaties, particulieren en bedrijven. Gemeenten ondersteunen met beleid duurzaam bouwen.

Duurzaam bouwen heeft betrekking op het zodanig inrichten van de bouwketen, dat het bouwproces, beheren en slopen van gebouwen en werken in de gebouwde omgeving de schade aan het milieu in alle stadia van ontwerp tot en met sloop zoveel mogelijk wordt beperkt of tot staan wordt gebracht. Hierbij gaat het om de leefomgeving, waarbij milieu, comfort, aanpasbaarheid, leefbaarheid en toekomstwaarde een centrale rol spelen.

Om duurzaam te bouwen zijn verschillende instrumenten ontwikkeld, zoals het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. (www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/duurzaam-bouwen-en-verbouwen)

De woningen dienen daarom duurzaam te worden gebouwd. Daarbij zijn de bouwmaterialen in bezit van een keurmerk. Voor beide nieuw te bouwen woningen wordt daarnaast als uitgangspunt gehanteerd dat voldoen moet worden aan de basiseisen van het handboek Woonkeur. Woonkeur is het certificaat voor de woontechnische kwaliteit van onder andere een levensloopbestendige woning. Het gaat daarbij om de gebruikskwaliteit- veiligheid- en toekomstwaarde van woonomgeving en woning. (www.skw-certificatie.nl)

Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient het plan te worden getoetst middels de GPR-gebouw. Daarnaast dient elke woning minimaal te voldoen aan de thans geldende EPC-normering en wordt aan het bouwbesluit getoetst.

Terreininrichting, erf en tuinen

Om het terrein en de privé erven in het landschap in te passen, is voor het plangebied een beplantingsplan opgesteld. Hierin is beschreven hoe met de bestaande bomen en houtsingel om te gaan. Daarnaast zijn aanvullende inheemse en gebiedseigen beplantingen, met loofbomen, struiken, hagen en vruchtbomen opgenomen.

De aanplant van loofbomen is van belang om een natuurlijke overgang te creëren van de beboste omgeving naar het open kampenlandschap. De struiklaag is bedoeld een nieuwe onderlaag te realiseren. Erfafscheidingen hebben altijd een groen karakter, de hagen bestaan uit beuk, of zijn gemengd met andere beplantingen ten einde de diversiteit te verhogen.

De hagen op de erfafscheiding van de woningen mogen ruim 2.00 m hoog worden. De hagen op de erfafscheiding naar het weiland niet hoger dan 1.00/1.25 m. Het uitzicht wordt daardoor gehandhaafd. Een raster dient in de beplanting te worden opgenomen.

Het gazon, of grasveld rond de woning versterkt de overgang van de mantelzone van het bos naar het weiland. De aanleg van een natuurlijke bloemenweide sluit hierop aan.



wonen in het groen



schraal heide grasland tegen bosrand

Verkeer en parkeren

De bestaande Berkenweg vormt tevens de ontsluiting van de percelen. Het is meer een landelijke dreef met een open halfverharding, bestaande uit gebroken puin/grind/split. De parkeerplaatsen worden in een open verharding aangelegd om het natuurlijke karakter van de omgeving te versterken.

III- CRITERIA BEELDKWALITEIT

Situering woningen plangebied:

- Bouwvlak kavel en randvoorwaarden van het bestemmingsplan zijn richtinggevend.
- De nokrichting van de hoofdmassa sluit aan op de richting zoals aangegeven op de stedenbouwkundige verkavelingtekening.

Woningtype:

- Vrijstaande woning in een landelijke setting en passend op deze locatie. Een bijgebouw kan in samenhang met het hoofdgebouw worden aangebouwd, of staat los op afstand.
- De woningen hebben een individueel uiterlijk en eigen karakteristieke uitstraling.

Karakter en architectuur:

- De architectuur van de ontwerpstyl is vrij, maar dient wel te refereren aan het landelijke karakter van de omgeving.
- De bouwlocatie vraagt echter ook om een uitdagende eigentijdse architectonisch invulling.
- De hoofdvorm is een traditionele bouwstyl met een zadeldak.
- De bouwmassa is eenvoudig van opzet, vakkundig en gedetailleerd ontworpen.
- De woningvorm is evenwichtig en samenhangend, met aandacht voor materiaal en kleurgebruik.
- Dakkapellen, aan-, uit- en (aangebouwd) bijgebouw zijn mee ontworpen met de woning, in vergelijkbaar bouw materiaal, kleurgebruik en detaillering en maken duidelijk onderdeel uit van de architectuur.
- Bij ondergeschikte bijgebouwen zijn platte daken toegestaan, mits voorzien van een dakbegroening.
- De gevelzijde die naar de bosrand is gekeerd, heeft een meer ingetogen karakter.
- De gevelzijde die naar het kampenlandschap is gekeerd heeft een open karakter en daardoor een zekere mate van transparantie.
- Een bijzondere ingreep in het bouwvolume is in relatie tot het omringende landschap.

Dakvorm:

- Zadeldak, of een samengesteld zadeldak.
- Hellingshoek volgens voorschriften bestemmingsplan.
- Installatietechniek, zoals doorvoeren, ontluchtingspijpen, e.d. worden zorgvuldig ingepast in een gesloten dakunit, of in de architectuur opgenomen.

- Een gevel die tot in het dak, of een dak dat in de gevel overloopt is een mogelijkheid, mits verbijzonderd en goed gedetailleerd.

Materiaalgebruik:

- Het materiaal voor de gevel past bij de natuurlijke omgeving, een gevel kan zijn opgetrokken uit bak,- en/of natuursteen en/of hout.
- Verbijzondering van de gevel is mogelijk door gebruik te maken van metaal of pleisterwerk.
- Het dak wordt bedekt met een keramische pan of riet.
- Het gebruik van bijzonder bouw materiaal, zoals hout, metaal of glas is als verbijzondering toepasbaar, bijvoorbeeld in de situatie dat het dak en gevel architectonisch als een eenheid zijn ontworpen.

Kleurgebruik:

- De gevels hebben een natuurlijk kleuren pallet, warme donkere aardtinten van bruinpaars tot bruinzwart.
- Voor de dakpannen geldt een matte gedekte kleur. De voorkeur gaat uit naar een antraciete kleur.
- Houtwerk van de kozijnen wordt geschilderd in gedekte kleuren (standgroen, nachtblauw of zwart) of in warme pastelleurige grijs tinten.
- Aluminium kozijnen en puiken in antraciet.
- Natuurlijk, onbehandeld hout mag vergrijzen of worden geschilderd in een mat zwarte of antraciete tint.

Detaillering:

- De wijze van een zorgvuldige detaillering sluit aan op de architectuur van de woning. Eenvoud heeft de voorkeur, een verbijzondering van architectonisch details zijn passend, mits niet overheersend uitgevoerd.
- Voorkeur gaat uit naar houten of aluminium kozijnen. Kunststofkozijnen zijn toegestaan, mits met een gedetailleerd uitgevoerd kozijnprofiel. Grove vlakke profielen zijn niet toegestaan.
- Buitenunits van warmtepompen of airconditioning worden uit het zicht geplaatst, of op vanzelfsprekende wijze in de architectuur opgenomen.

Zonnepanelen:

- De toepassing van all-black zonnepanelen worden in het woningontwerp meegenomen en bij voorkeur in het dak passend geïntegreerd.
- Platte daken van de bijgebouwen kunnen, indien nodig voorzien worden van all-black zonnepanelen.

Hemelwateropvang:

- Regenwater van daken en overige verhardingen zal op de eigen kavel dienen te worden opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem.

Inrichting buitenruimte:

- De buitenruimte van de kavels dragen bij aan het natuurlijke groene karakter van het plangebied.
- Voor het plangebied is een beplantingsplan gemaakt, waarin het type beplanting voor de inrichting van het kader van de kavel nader is uitwerkt, zoals:
 - - groene gemengde kavel/erf afscheidingshagen
 - - groene afscheiding op de grens naar de weilanden
 - - aanplant van enkele loofbomen
 - - aanplant van enkele vruchtbomen
- Voor het gazon wordt aanbevolen een mengsel toe te passen met een lage maaifrequentie en de overgangen naar het landschap/bosgebied in te zaaien met een bloemen/kruidenmengsel.
- Indien een raster of hekwerk wordt geplaatst, dan dient deze in de groene erfafscheiding te worden opgenomen.
- Handhaving en onderhoud (beheer) van de groene erfafscheidingen wordt contractueel vastgelegd.

Erfverharding, parkeren en terrassen:

- De oprit wordt uitgevoerd in een waterdoorlatende halfverharding van donker split of gebroken steenslag in een aardkleur (grijze ardenersplit, gebroken bruin-zwart-geel maasgrind, gauwacke).
- Parkeerplaatsen dienen te worden uitgevoerd in een waterdoorlatende halfverharding met bijvoorbeeld grasbetonsteen, of met kunststof stabilisatiematten en deze af te strooien met split of inzaaien met een traag groeiende schaduwminnende grassoort.
- Looppaden en terrassen worden verhard met een open donkerkleurige baksteen verharding, of een combinatie van tegels/baksteen. Voorkomen moet worden dat al te grote aaneengesloten gesloten stenige oppervlakten ontstaan.
- Een vlonderterras is op deze locatie een mooie verbijzondering.

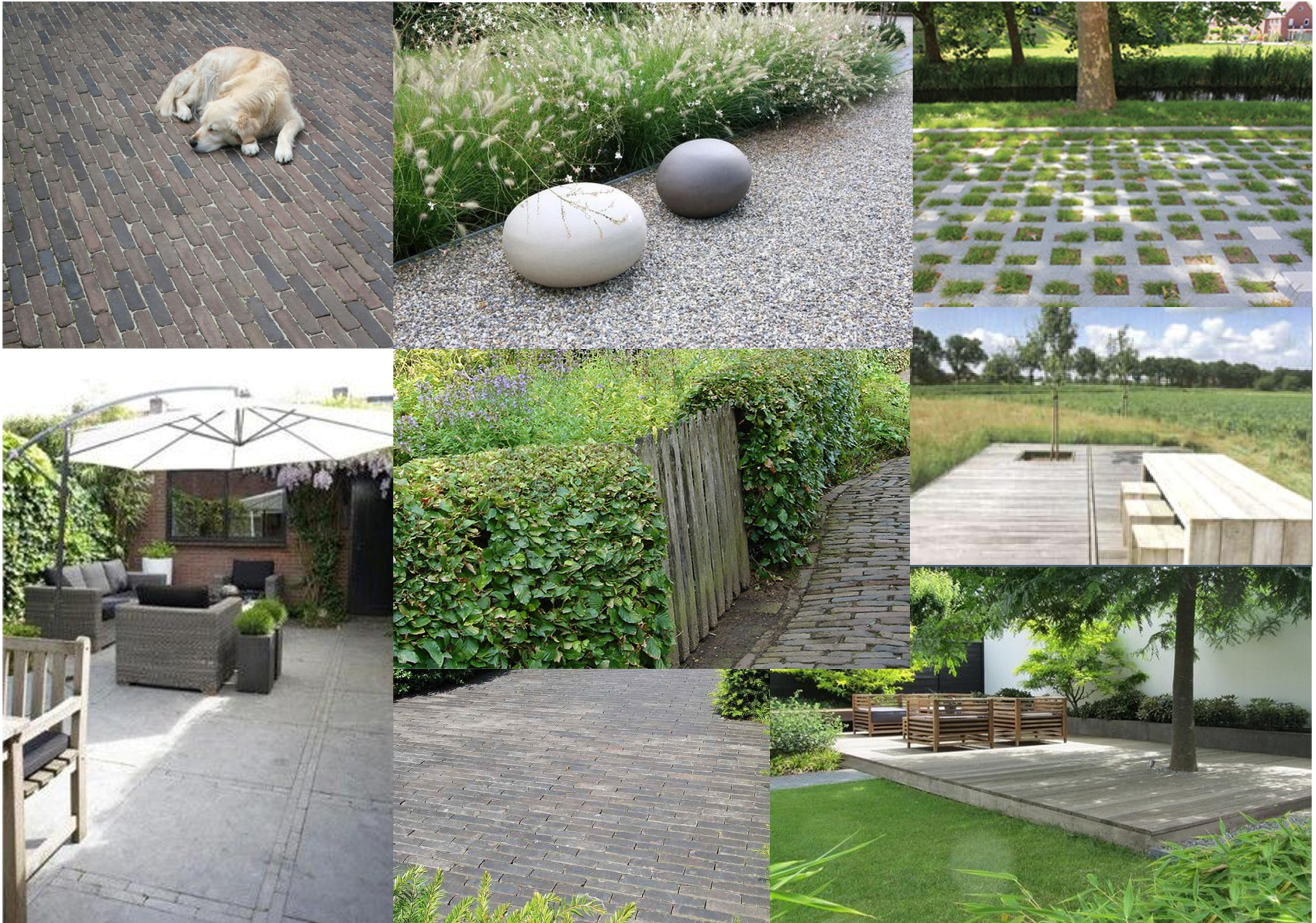
IV- STEDENBOUWKUNDIGE VERKAVELING



V- SFEERBEELD / TYPOLOGIE WONINGEN



VI- SFEERBEELD INRICHTING BUITENRUMTE





Kerkweg 40
Postbus 16
7360 AA Beekbergen
055 506 2981

www.poortvlietenpartners.nl
info@poortvlietenpartners.nl