
VOSSENAKKER ZUID 2, ELBURG

STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

BEELDKWALITEITSPLAN

MAART-2023
OPDRACHTGEVER: GEMEENTE ELBURG
PROJECTNR 20211709

RHO ADVISEURS

INLEIDING

Aanleiding

Ten oosten van de bebouwde kom van Elburg, gelegen aan de Oostelijke Rondweg, is het woongebied Vossenakker tot ontwikkeling gebracht. Het betreft een woonwijk met voornamelijk grondgebonden woningen en enkele appartementen. Inmiddels nadert de woonwijk in Vossenakker Zuid zijn voltooiing. Een nog braakliggend terrein wordt ingezet om nog drie vrijstaande woningen te realiseren. Daarnaast wordt de bestaande speeltuin opnieuw ingericht. In dit document wordt het stedenbouwkundig kader geschetst, en de beeldkwaliteitseisen voor de te realiseren woningen vastgelegd.

Juridisch kader

Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te kunnen waarborgen is behoefte aan een kader waarin eisen zijn opgenomen ten aanzien van de beeldkwaliteit, dit krijgt vorm in dit beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteitplan is een aanvulling op de bestaande welstandnota en wordt ook als zodanig vastgesteld. Op basis van dit beeldkwaliteitplan kan de toekomstige welstandsbeoordeling van de bouwplannen in het plangebied plaatsvinden.

Criteria

Dit beeldkwaliteitplan geeft een meer concrete invulling aan de ruimtelijke aspecten voor het plangebied. Het sluit daarbij aan op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Er worden duidelijke criteria gegeven voor de bebouwing en welke ambitie voor de inrichting van de openbare ruimte wordt voorgestaan.

Het kwaliteitsdocument is opgesteld met als doel om:

- een aantrekkelijk woonmilieu tot stand te brengen;
- de ontwikkelende partijen te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- de welstandscommissie een passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen dient plaats te vinden.

De beschreven criteria hebben niet het karakter van bestemmingsplanregels. Dat wil zeggen: ze zijn bedoeld als inspirerend kader. Incidenteel kan gemotiveerd van de criteria worden afgeweken, mits er sprake is van een overtuigende kwaliteit en van gevoel voor de omgeving. In dergelijke incidentele gevallen wordt expliciet aan de welstandscommissie voorgelegd of een uitzonderingssituatie vanwege de kwaliteit van het bouwplan gerechtvaardigd is.

LIGGING PLANGEBIED

Oostelijke Rondweg

Kruidenlaan

Speeltuin

Woningbouw

Oostendorperstraatweg

ANALYSE

PLANGEBIED

De globale ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1. Het plangebied ligt ten zuidoosten van de buurtschap Oostendorp, tussen de Kruidenlaan en de Oostendorpserstraatweg. Het plangebied betreft twee graslandpercelen en wordt doorsneden door een fietspad, de Enkweg.

Naast grasland wordt het plangebied gekenmerkt door een speeltuin, een zandkuil en begroeiing binnen en grenzend aan het plangebied. Ten oosten en westen grenst het plangebied aan hagen en bomen behorende tot tuinen van omliggende woningen. Ten noorden en zuiden grenst het plangebied aan wegen. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de bebouwde kom van Elburg en agrarisch gebied.



Afbeelding 1: Impressie plangebied

ANALYSE

HISTORISCHE ANALYSE

Medio 1900 is langs de Oostendorperstraatweg een agrarisch lint ontstaan. Deze slingerende weg vormt samen met de bebouwing en het opgaande groen een ruimtelijke scheiding tussen de hoge en lage gronden. Op de kaart is dit af te lezen aan de verschillende kavelrichtingen aan de oostzijde (lage gronden) en de westzijde (hoge gronden) van de Oostendorperstraatweg. De karakteristieken zijn van cultuurhistorische betekenis en maken dat de ontstaansgeschiedenis heden ten dage afleesbaar is in de landschappelijke en bebouwingsstructuur.

Bij de planvorming van het gebied Vossenakker is niet alleen uitgangspunt geweest dat de karakteristiek van de Oostendorperstraatweg zo veel mogelijk gehandhaafd blijft, maar dat tevens een drietal monumentale boerderijen, gelegen aan de oostzijde van de Oostendorperstraatweg in het verlengde van de Kruidenlaan met het bijbehorende groen (verderop ten noordoosten van het plangebied), beeldbepalend blijven.



Afbeelding 2: Topotijdreis kaarten.

ANALYSE

STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDSTRUCTUUR

De hoofdstructuur van de Vossenakker is herkenbaar, met de Oostelijke Rondweg als doorgaande verkeersstructuur. De Oostendorperstraatweg sluit aan op deze hoofdstructuur en is vanuit cultuurhistorisch oogpunt erg waardevol. Samen vormen deze ontsluitingswegen een sterke begrenzing van de wijk. Het gebied zelf wordt in tweeën gedeeld door de Kruidenlaan.

Vossenakker-Zuid ligt tussen de uitbreidingen van eind 20ste eeuw en het agrarische landschap. De oudste gebouwen zijn verspreid over het historische lint en zijn van origine agrarisch. Dit heeft veel invloed op de bebouwingsstructuur en is ook nog herkenbaar aan de woningen ten zuid-westzijde van de Kruidenlaan. Noordelijk van de Kruidenlaan is de bebouwing modern van uitstraling en heeft een samenhangende uitstraling.

De bouwstructuur van Vossenakker-Zuid is helder van opzet, met bebouwingsranden die op de ontsluitingsroutes georiënteerd zijn. Het middengebied kenmerkt zich door kleinschalige woonstraten die haaks op de Kruidenlaan staan. Met de realisatie van het studiegebied wordt deze bebouwingsrand aan de Kruidenlaan afgemaakt.



Afbeelding 3: Stedenbouwkundige hoofdstructuur

ANALYSE

IMPRESSIE GEBIED

Kruidentlaan

Een vrij typische woonstraat met een formeel profiel. Je kan hier hoofdzakelijke twee-onder-een-kap-woningen en vrijstaande woningen vinden. De straat zelf heeft weinig verblijfskwaliteit, het open groen wordt gebruikt als speeltuin en verzacht bovendien het straatbeeld.



Oostendorperstraatweg

Doorgaand historisch lint waar oorspronkelijk boeren erfjes aan gevestigd waren. De boeren woningen zijn nog steeds terug te vinden. Het lint is verder uitgebreid met grote vrijstaande woningen.



Afbeelding 4: Impressie van de Kuidenlaan en achterliggende Oostendorperstraatweg.

ANALYSE

HUIDIGE SITUATIE

Zoals uit de luchtfoto blijkt is het plangebied grotendeels onbebouwd. De beoogde woonpercelen zijn al geruime tijd geleden bouwrijp gemaakt. De locatie waar de nieuwe speeltuin wordt voorzien is in de huidige situatie al deels ingericht als speeltuin. Het plangebied wordt doorsneden door een fietspad; de Enkweg. De gronden ten westen van de Enkweg zijn in gebruik als grasland. Het perceel ten oosten van de Enkweg is op dit moment in gebruik als speelvoorziening met zandkuil.

Ten oosten en westen grenst het plangebied aan hagen en bomen behorende tot tuinen van omliggende woningen. Ten noorden en zuiden grenst het plangebied aan wegen. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de bebouwde kom van Elburg en agrarisch gebied. De bestaande woningbouw is in eenzelfde typologie gebouwd en zorgt voor een eenduidig bebouwingsbeeld in de wijk.

Op onderstaand figuur is de Kruidenlaan weergegeven, met links de bebouwing aan de noordzijde van het plangebied weergegeven en rechts het plangebied.



Bebouwing aan de noordzijde van den Kruidenlaan (bron: Cyclomedia, juni 2022)



Weergave beoogde locatie nieuwbouwwoningen (bron: Google Streetview, mei 2021)



Weergave beoogde locatie nieuwe speeltuin (bron: Google Streetview, mei 2021)

ONTWERPUITGANGSPUNTEN

AFRONDEN VOSSENAKKER

Met de realisatie van het studiegebied wordt de bebouwingsrand aan de Kruidenlaan afgemaakt. Het betreft een belangrijke schakel in de hoofdstructuur waarin de overgang van de Oostendorperstraatweg en de Kruidenlaan vormgegeven wordt.

KANS

- Inpassing van de Enkweg, om de overgang van het landschap naar Vossenakker-Zuid vorm te geven;
- Afmaken van Vossenakker-Zuid en de bouwstructuren aan de Kruidenlaan;
- Met de realisatie van een kinderspeeltuin kan de ruimtelijkheid aan de Kruidenlaan gehandhaafd worden.

DREIGING

- Openheid aan Vossenakker-Zuid verliezen;
- Onzorgvuldige invulling van de woningbouw percelen kan zorgen voor een contrast met de woningen aan de Kruidenlaan.

UITGANGSPUNTEN

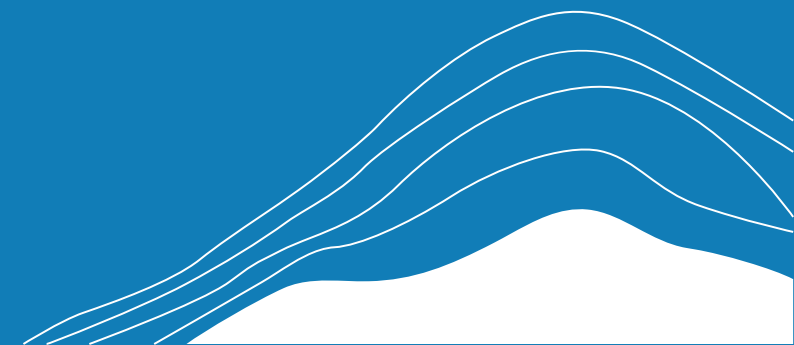
1. Groen profiel Enkweg;
2. De nieuwe woningen zijn georiënteerd op de Kruidenlaan. De hoekwoning heeft een dubbele oriëntatie naar de Kruidenlaan én Enkweg;
3. Groene inpassing achterzijde percelen
4. Bouwlijnen volgen de huidige bebouwing aan de Kruidenlaan.
5. Groene inpassing van de speeltuin;



Afbeelding 5: Stedenbouwkundige uitgangspunten planlocatie.

BEELDKWALITEIT

Op basis van de ruimtelijke uitgangspunten is een vertaling gemaakt naar ruimtelijke invulling van het gebied. Door middel van het schetsontwerp worden de uitgangspunten ten aanzien van de gewenste beeldkwaliteit op stedenbouwkundig niveau weergegeven. Het ontwerp geeft inzicht in de mogelijke stedenbouwkundige invulling van het gebied.



BEELDKWALITEIT: VISIE OP HOOFDLIJNEN

De planontwikkeling gaat uit van drie vrijstaande woningen, georiënteerd op de Kruidenlaan. De meest oostelijke woning op de kop heeft een dubbele orientatie waardoor de ontwikkeling ook betekenis krijgt aan de Enkweg. De relatie tussen openbaar en privé is hier van belang, op zo'n manier dat er een prettige groene overgang ontstaat. De woningen worden met een eigen oprit ontsloten vanaf de Kruidenlaan, het parkeren gebeurt grotendeels op eigen terrein. Aan de achterzijde van de percelen wordt een geluidwerend scherm gerealiseerd als erfafscheiding. Daarbij is nadrukkelijk aandacht voor een groene vormgeving, als groene overgang naar het perceel aan de zuidzijde waardoor er ook vanaf de Oostendorperstraatweg een rustig beeld ontstaat. Qua beeldkwaliteit van de woningen wordt aansluiting gezocht bij het bestaande karakter van de wijk.

Kruidenlaan

Tijlstraat

Muntstraat

Enkweg

Speelterrein ntb

Weide

Oostendorperstraatweg

BEELDKWALITEIT: WELSTANDSCRITERIA

Architectuur

- Qua architectonische uitstraling wordt aangesloten bij de uitstraling van de woningen aan de Kruidenlaan op zo'n manier dat de nieuwe woningen qua beeld opgaan in het huidige straatbeeld.
- Met het architectuurbeeld wordt aangesloten bij de bestaande bouwmassa's en de bestaande architectuur van de woningen aan de Kruidenlaan.

Plaatsing

- De woningen staan een verplichte rooilijn.
- De woningen zijn georiënteerd op de Kruidenlaan.
- De woning op de hoek Kruidenlaan/Enkweg heeft een dubbele oriëntatie, georiënteerd op Kruidenlaan en Enkweg.
- De woningen staan vrijstaand.

Hoofdvorm

- De kapvorm is een zadeldak of een schildkap met de nokrichting haaks op de Kruidenlaan.
- De gebouwen zijn kantig opgezet.
- Aan- en uitbouwen/bijgebouwen liggen achter de hoofdvorm en/of zijn ondergeschikt en hebben een hoogte tot één bouwlaag of één bouwlaag met een kap.

Gevelbeeld

- Er is sprake van gerichtheid op de publieke/openbare ruimte.
- De straatgerichte gevel is uitnodigend en draagt bij aan de relatie met de straat.
- Er is specifiek aandacht voor kop- en zijgevels. Deze zijn voorzien van openingen in de gevels.
- De gevelarchitectuur sluit aan bij de bestaande bebouwing langs de Kruidenlaan en speelt in op een landelijk karakter.

Materiaalgebruik

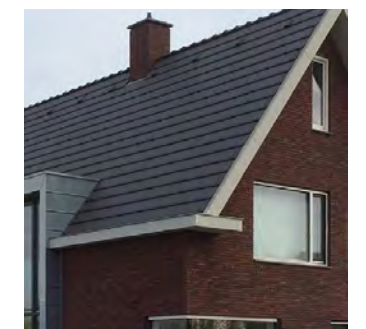
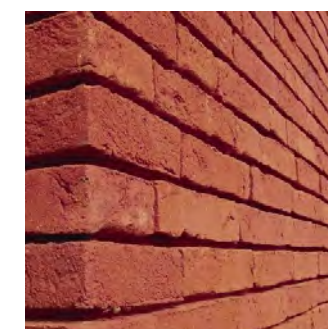
- Qua materiaalgebruik wordt aangesloten bij het huidige straatbeeld aan de Kruidenlaan.
- Gevels zijn overwegend opgetrokken in metselwerk, waarbij de rode tint overheersend is.
- Metselverbanden en het formaat baksteen staat vrij.
- Dakbedekking in donkere pannen.
- De detaillering is eenvoudig tot sterk.
- Materiaalgebruik van de aan- en uitbouwen is afgestemd op het hoofdmateriaal.

Relatie met de openbare ruimte

- Op aan de openbare ruimte grenzende perceelsgrenzen zijn uitsluitend begroeide erfafscheidingen, bijvoorbeeld hagen, toegestaan, dit geldt zowel aan de voorzijde als de achterzijde van het perceel. Een geluidsscherm wordt met opgaand groen ingepast.

Duurzaamheid

- Maatregelen die bijdragen aan de duurzaamheid zijn onderdeel van de architectuur; pv-panelen en eventuele installaties worden geïntegreerd in het ontwerp.
- Er worden voorzieningen opgenomen in de gebouwen ten behoeve van het versterken van de lokale fauna. Bijvoorbeeld door het integreren van nestkasten voor vleermuizen en huismussen in gevels.
- Duurzaamheidsapparaten zoals bijvoorbeeld buitenunits van warmtepompen, zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.



RHO ADVISEURS

