

STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN CPO DE GROENE ZOOM



INLEIDING

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

BEELDKWALITEIT BEBOUWING

ALGEMENE SPELREGELS

- 1. INDELING OP DE KAVEL**
- 2. KEUZE IN HOOFDVORM EN KAP**
- 3. PERSONALISERING VAN DE WONING**
- 4. DUURZAAM BOUWEN**
- 5. MATERIALISERING**

Inleiding

In dit document worden uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ontwerp van de woningen en erven beschreven. Er wordt ingegaan op de beeldkwaliteit van de architectuur en de wijze waarop het beoogde hoge kwaliteitsniveau kan worden bereikt en behouden. Dit beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan vormen de kaders voor de realisatie van bouwplannen. De kwaliteitsbewaking vindt voornamelijk plaats in de vorm van het toetsen aan uitgangspunten en zo min mogelijk in het opleggen van regels. Belangrijk is dat de betrokken opdrachtgevers en architecten worden gestimuleerd en geïnspireerd tot het vormgeven aan de landelijke woonbuurt waarin plaats is voor het realiseren van individuele woonwensen.



Stedenbouwkundig plan

Sfeer

De Groene Zoom zal worden getransformeerd in een aantrekkelijk vormgegeven stedelijk uitloopgebied tussen Ermelo en Harderwijk, waarbij het groene karakter overheerst en waarin rode elementen op een verantwoorde manier worden ingepast binnen dit groene kader. Voor het plan “de Groene Zoom” is het landelijke karakter het leidende thema. In het gebied ten westen van de koolbaan is ruimte om op verschillende plekken waar reeds bebouwing aanwezig is nieuw ‘rood’ toe te voegen.

Deze geclusterde bebouwing zal worden omringd door groene ruimte die recreatief kan worden gebruikt. De clusters van bebouwing worden met elkaar verbonden via een langzaam verkeersroute.



De straten en pleinen in de clusters vormen elk een sterk ruimtelijk geheel. Deze sfeer wordt ondersteund door de architectonische uitwerking van de bebouwing en de toe te passen groene erfafscheidingen.



Het groen voert de boventoon, een landschappelijke sfeer

In De Groene Zoom komt de landschappelijkheid mede tot uiting in de verkavelingsopzet waarin erven zorgen voor een divers en groen beeld en een intieme sfeer. Daarbij spelen de doorzichten naar het landschap een belangrijke rol. Zowel vanuit de erven, langs de entree's, de groene velden, als tussen de woningen draagt een juiste maatvoering en inrichting van de buitenruimte bij aan het gevoel van landschappelijkheid. Daarbij is zowel de inrichting van het openbaar gebied (een smalle rijloper en groene bermen zonder formele trottoirs) als de inrichting van de kavel (met ruime tuinen) belangrijk.

De openbare ruimte kent zo min mogelijk verharding door traditionele straten met trottoirs achterwege te laten (er worden paden aangelegd, waarover met de auto kan worden gereden) en waarbij er op eigen terrein geparkeerd wordt. Verdere vergroening vindt plaats door bomen in groene bermen en ruime tuinen. De ruime tuinen bepalen mede de groene uitstraling van Groene Zoom.

**Woningclusters Tuinders Brink**

De te realiseren woningen worden in een brinkachtige setting gesitueerd waarbij de bouwvlakken om de brink liggen. De woningen liggen hierbij geclusterd rond een centrale brink. Deze brink heeft rechtstreeks verbinding met het gebied door de langzaam verkeersroute die van oost naar west het plangebied doorkruist of wordt daarmee verbonden door voetpaden (kerkepaden). Voor bewoners wordt de brink ontsloten door een laanstructuur met beplanting (liefst bestaand). De achterzijde van de woningen hebben vrij zicht op het open gebied. De woningen stralen een landelijk karakter uit.

De voornaamste karakteristiek van het stedenbouwkundig plan zit in het ensemble van woningen in het groen met een sterke samenhang ten opzichte van elkaar. Er wordt aangesloten bij de karakteristieken en de kenmerken van de 'oude' agrarische bebouwing. Er waren ruime erven met grote volumes en lage goothoogten. De ruimte tussen de woningen krijgt een groen karakter.

Vertrekpunt voor de architectuur van de bebouwing is dat de bebouwing niet domineert, maar dat het groen het beeld van de buurt bepaalt (groene bermen en bomen in de straat, maar ook de ruime tuinen). De toepassing van de kap als beeldbepalend onderdeel van het bouwvolume is uitgangspunt voor de landschappelijke uitstraling.

Door een aantal gezamenlijke kenmerken vormen de woningen in De Groene Zoom een sterk herkenbare eenheid. Kenmerkend is hier de relatie die de woning heeft met de straat (altijd met de tussenkomst van een tuin en haag), de vorm van de woning (de dominantie van de landschappelijke kap) en de keuze van een beperkt aantal hoogwaardige materialen in combinatie met een beperkt kleurenpalet.

Beeldkwaliteit Buitenruimte

Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit

De erfbeplanting schakelt de ruimtes waar het erf uit bestaat aan elkaar tot een geheel en vormt de grens met het omringende landschap. Een erfbeplanting kan uit allerlei elementen bestaan en daarom vele verschillende gezichten tonen: geschoren hagen, wilde hagen, houtwallen of singels, bosjes, boomrijen, knotbomen. Deze "groene wanden" hoeven niet altijd massief en potdicht te zijn: een erfbeplanting hoeft niet te verbergen. Zoals elk gebouw iets van zijn inhoud hoort prijs te geven is het bij een erfbeplanting absoluut in orde om te laten zien wat zich op het erf afspeelt. Voor de beleving van de erfbezitters is de balans tussen beschutting enerzijds en contact met de omgeving anderzijds daarbij natuurlijk van groot belang. De onderlinge erfafscheidingen worden ook met groen ingevuld.



Openbare ruimte

Het landschap om de geclusterde bebouwing moet zoveel mogelijk intact worden gehouden. De open ruimte wordt grotendeels behouden en toegankelijk gemaakt. Door de openheid onderscheidt het gebied zich van de bebouwde kom van Drielanden en de gesloten bosgebieden van Ermelo. Tussen het fietspad en de woningen ligt een groenzone. Op die wijze ontstaat vanaf deze route een aantrekkelijk beeld van een cluster woningen rond een erf met omliggende hagen.

Erven

Het geheel dient een agrarisch / landelijk karakter te krijgen.

Kenmerk is dat er een erf is met een boom dat als verblijfsgebied functioneert. De auto is hier te gast. Uitvoering is in gebakken klinkers in een divers patroon gelegd. Er is ruimte om een (ontmoetings)plek te realiseren met bijvoorbeeld een dorpspomp, bankje begeleidt door een groen plantvak (haag o.i.d.).



Materialisering van klinkers



Daarnaast worden er langs de toegangswegen groenstroken aangelegd waarin eikenbomen worden geplant. Op deze wijze ontstaat het gewenste beeld van toegangslanen, zoals deze eveneens in het gebied al aanwezig zijn.



Parkeren in bermen

De toegangswegen hebben een smal profiel van 3,5 meter met daarnaast groene grasbermen waarin geparkeerd wordt door bezoekers. Op de erven zelf mag niet geparkeerd

worden. Dit gebeurt enkel op eigen terrein.

Groenstroken



Natuurbeleving en extensief gebruik spelen een grote rol in het gebied. Tussen de twee clusters woningen ligt eveneens een groene zone waar bewoners van de brinken, passanten en bezoekers die in de B&B verblijven kunnen recreëren. Deze aangrenzende functie is van groot belang voor de 'natuurbeleving' in het gebied. Het betreft met name extensieve gebruik van het terrein als trapveld (balletje trappen, volleyballen, badmintonnen), natuur, extensieve begrazing. Nieuwe lanen, erfbeplanting, bossages en hagen versterken de landschappelijke structuur.

Groenbeplanting

- Beken: sleedoorn, els, wilg
- Houtwallen en -singels: eik, berk, Gelderse roos, zoete kers, lijsterbes
- de rekenbreedte voor een houtwal is 5m.
- de rekenbreedte voor een houtsingel is 3m.
- Erfranden: beuk, eik, berk, Gelderse roos, zoete kers, lijsterbes, meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, hondsroos, vuilboom, hulst.
- Wegen en erftoegangswegen: eik
- Boomweides: eikengarde of hoogstamfruit als appel, peer, pruim, kers of oude fruitrassen.

In iedere tuin wordt minimaal één fruitboom geplaatst voor het landschappelijke karakter.



Beeldkwaliteit Bebouwing

Op de navolgende pagina's is een beschrijving te vinden van de doelstellingen en de ambitie voor de uitstraling van De Groene Zoom. Het is de bedoeling dat de buurt harmonieus in landelijke stijl wordt vormgegeven. De beschreven ambitie mondt uit in een beperkt aantal spelregels. Dit hoofdstuk valt daarom uiteen in een paragraaf met algemene spelregels die gelden voor alle woningen en een paragraaf met aanvullende spelregels en vrijheden specifiek voor bepaalde kavels. Dit is weergegeven in een zogenaamd kavelpaspoort. Deze zijn achterin dit boekwerk opgenomen.



De ambitie binnen dit plan is dat de buurt een zekere mate van eenheid uitstraalt. Dat wordt behaald door bijvoorbeeld consequente groene erfafscheidingen, maar ook door bepaalde terugkerende verplichte elementen in de architectuur van alle woningen. Als je kiest voor De Groene Zoom kies je dus ook voor een aantal specifieke beperkingen in (ontwikkelings-)vrijheid, maar ook voor een fraai harmonieus resultaat!



In de architectuur dient aansluiting te worden gezocht bij kenmerken van traditionele architectuur die vaak in een landelijke omgeving wordt aangetroffen. Het kleur- en materiaalgebruik dient eveneens aan te sluiten bij het landelijke karakter (hout in gevels, natuurlijke kleuren). De gevels zijn opgetrokken uit baksteen in gedekte aarden tinten en het dak is belegd met dakpannen (gesmoord of rood gebakken) of riet. Het gebruik van (semi)geglazuurde dakpannen is niet toegestaan. De erfbeplanting speelt een belangrijke rol in het beeld langs de weg. Ruime erven met een groene inrichting worden omgeven door opgaande haagbeplanting (houtsingels). Voor de nieuwe ontwikkeling is de basis een traditionele stijl. Hierin is het mogelijk om moderne ingrepen toe te passen om een eigentijdse vertaling van de woning te realiseren met plaatselijk grote raamopeningen.

Door de ligging rondom de brink ontstaat een afwisselend en speels erf met een groen karakter dat daardoor een verblijfsgebied is in plaats van een straat. De grondgebonden woningen

bestaan uit een bouwlaag met een kap. Minimaal 70% van de goot heeft een maximale hoogte van 3,5 meter. De nokhoogte bedraagt maximaal 9 meter.



De woningen hebben een eenvoudig rechthoekig volume. Aan- en uitbouwen zijn duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa.

De hoofdmassa van de woningen hebben een rechthoekige verhouding van minimaal 2 : 3.

Referenties



Algemene spelregels

1. Indeling op de kavel

De tuinen aan het erf zijn allemaal afgezoomd met een haag op de erfgrens. De opening voor parkeren is maximaal 6 meter. De woning is zo gepositioneerd dat er vanuit de woning zichtlijnen zijn naar het erf. De rooilijn ligt in de basis vanaf 1,5 meter van de erfgrens.

Het wisselende bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden wordt in stand gehouden. Door met de richting en positie van de bouwblokken te variëren ontstaat een afwisselend en speels straatbeeld; Panden zijn gericht naar de openbare ruimte; Binnen de brink versterken de woningen elkaar als ensemble en passen in stijl bij elkaar, zonder perse identiek aan te zijn; Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg zijn als voorgevel behandeld.

Plaatsing van de garage is vrij, maar in de basis los van de woning of meegenomen binnen de kap van de woning. In een open en groen (straat)beeld passen geen grote hoeveelheden geparkeerde auto's. Het parkeren van auto's wordt daarom op de kavels zelf opgelost. Per kavel dienen daarom twee opstelplekken gerealiseerd te worden (buiten de eventuele garage). Ten behoeve van de continuïteit van het groene straatbeeld krijgt iedere kavel een inrit.

Erfafscheidingen zijn allen enkel door beplanting uitgevoerd waarbij een deel als lage en open begroeiing wordt toegepast al dan niet voorzien van open hekwerk.



De erfafscheidingen langs de openbare ruimte zijn allen uitgevoerd als haag, juist om de samenhang van de Groene Zoom te versterken. De hagen aan de voorzijde van de woning, naast de woning zijn 0,8 tot 1,0 meter hoog. Aan de tuinzijde grenzend met de groene zone van de openbare ruimte krijgen een beukenhaag van maximaal 1,5 meter en mogen plaatselijk voor privacy 1,8 meter hoog zijn. De lage haag mag tot minimaal halverwege de

langsijde van de woning worden doorgetrokken. Achter deze denkbeeldige lijn mag de haag hoger worden vormgegeven. De haag kent een instandhoudingsverplichting.

Groene onderlinge erfafscheidingen dragen bij aan de groene uitstraling. Ook deze erfafscheidingen worden met groen vormgegeven.

1b. Beeldbepalende gevels

Het plangebied heeft vier entrees die allen van gelijkwaardig belang zijn. Dit zijn de beide entrees vanaf de Fokko Kortlanglaan en de entrees vanaf de Horlose Brink en vanaf het Zwarte Pad. Deze gevels worden allen als voorgevel behandeld. In bijzondere gevallen kan een bijgebouw voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden geplaatst als versterking van de erfbeleving.

De drie woningen die langs het groen naast het fietspad liggen begeleiden door de situering de fietsroute die een recreatieve functie heeft zoals opgenomen in de structuurvisie. Door de groene zone naast het fietspad ontstaan blijvende verre zichtlijnen.



--- Dit zijn zichtlijnen waarmee het gebied zich als ensemble clustert. Langs deze zijden van het perceel dienen de ontwerpen sterk aan te sluiten op het BKP.



De gekleurde kavels zijn percelen die vanuit de omgeving het beeld bepalen van het ensemble. Voor deze percelen geldt een zwaardere eis om op het BKP aan te sluiten.



Percelen met deze markering bevinden zich in hoofd ontsluitingswegen en of beeldbepalende zichtlocaties. Een verbijzondering van het hoofdgebouw op deze locatie is een wens



Principe stedenbouwkundig plan.

Hieronder is een verbeelding van de principe opzet van het stedenbouwkundig plan weergegeven:



2. Keuze in hoofdvorm en kap

Met de nieuw te bouwen woningen wordt aangesloten bij de karakteristieken en de kenmerken van de 'oude' agrarische bebouwing, de inpassing van massa en vorm tussen de bestaande bebouwing is zorgvuldig;

Er is sprake van een compacte eenduidige hoofdbouwmassa. Aan- en uitbouwen zijn duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa;

De hoofdbouwmassa bestaat uit één bouwlaag met kap (zadeldak)

De woningen krijgen een forse kap, die bij voorkeur aan de zijkant van de woning doorloopt;

De ruimte tussen de woningen krijgt een ruim en groen karakter;

De bijgebouwen kennen ondergeschiktheid t.o.v. het hoofdgebouw (in positionering en volume) en hebben een zadeldak;

Van belang is een evenwicht tussen enerzijds het inpassen in de omgeving en onderlinge samenhang binnen de brink en anderzijds een individuele uitstraling;

Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen, blijven toevoegingen per pand ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel;



3. Personalisering van de woning

De landelijke sfeer en kleinschaligheid biedt voldoende mogelijkheden voor het samenstellen van de woning. Juist het aanbieden van voldoende keuzemogelijkheden maakt dat bijna iedere woning een persoonlijke uitstraling kan krijgen. Aan de hoofdvorm van een woning kunnen bijbehorende bouwwerken en architectonische elementen, als veranda's, grote raampartijen en balkons worden toegevoegd, maar deze zijn in maat en schaal altijd ondergeschikt. Dakkapellen worden bij voorkeur niet gebruikt en indien gebruikt is het dak van de dakkapel onderdeel van de grote kap en onderschikt aan het dakvlak of gecombineerd met een gemetselde schoorsteen. De kap is bij alle bouwvolumes beeldbepalend.

4. Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is een belangrijk uitgangspunt. Hierbij wordt onder meer aandacht besteed aan materialen en energieverbruik. Alle woningen worden voorzien van zonnepanelen. Deze zonnepanelen maken onderdeel uit van de architectonische vormgeving van de woningen. Er worden matzwarte panelen toegepast in die in de combinatie met dakpannen of riet verzonken worden geplaatst. De zonnepanelen worden bij voorkeur op daken van lagere bouwwerken zoals bijgebouwen geplaatst. Indien mogelijk zullen de zonnepanelen elders buiten het plan worden geplaatst.



5. Materialisering

Materiaalgebruik wordt afgestemd op de karakteristieken en de kenmerken van de 'oude' agrarische bebouwing in dit gebied. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen of hieraan gelijkwaardige producten; In hoofdzaak baksteen, hout en stucwerk en (gebakken) dakpannen (of riet) toepassen. Het dak is belegd met dakpannen (antracietgrijze of rood gebakken) of riet in combinatie met geïntegreerde zonnepanelen die in het ontwerp zijn meegenomen. Het gebruik van (semi)geglazuurde dakpannen is niet toegestaan; Een harmonieuze kleur- en materiaaltoepassing en toepassing van gelijke details dragen bij aan de gewenste ruimtelijk samenhangende bebouwing. De woningen onderscheiden zich door een natuurlijk en duurzaam materiaalgebruik. De materialen zijn hoogwaardig en krijgen karakter naarmate ze verouderen.



Voor de hoofdmaterialen wordt uitgegaan van aardkleuren, in combinatie met de antracietgrijze / rood genuanceerde dakpannen of riet;

Stucwerk of keimwerk kan een afwijkende kleur krijgen (wit); Dit wordt ondergeschikt toegepast binnen het ensemble. Kleuren van dakpannen en metselwerk zijn op elkaar afgestemd;

Kozijnen: wit en antraciet/zwart.



Bijbehorende bouwwerken zijn aan het hoofdgebouw vastgebouwd. Evenals vrijstaande bijgebouwen zijn deze gemaakt van een afwijkend materiaal, namelijk van antraciet/zwart gepotdekseld houtwerk.

Voorts gelden voor de overige gebouwen dezelfde algemene uitgangspunten wat betreft kleur en materialisering.

Architectonische verbijzondering zoals schoorstenen, dakkapellen, erkers, entreepartij zijn altijd op een harmonieuze wijze aan de woning toegevoegd (en bevorderen tevens de gewenste kleinschaligheid en landelijkheid van de woningen). De verbijzondering bestaat uit materialen en kleuren die bij de hoofdbouw worden toegepast, of zijn van antraciet/zwart gepotdekseld houtwerk.





Alle toegepaste materialen en kleuren van de woningen, uit- en aanbouwen maken onderdeel uit van de hiervoor opgenomen lijst.

Deze lijst is zo samengesteld dat een optimale samenhang binnen De Groene Zoom tot stand kan worden gebracht.