



Scherpenzeel Akkerwinde

Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitplan

november 2017

Inhoudsopgave

Inleiding	5	Inrichting openbare ruimte	31
Een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitplan	5	Straten	31
Vastleggen wat nodig, vrijlaten wat kan	5	Fiets en wandelroutes	32
Leeswijzer	7	Verkeer en parkeren	33
		Watergangen	35
Ruimtelijke Structuur	9		
Ruimtelijke Structuurvisie	9	Beeldkwaliteiteisen	37
Ruimtelijke analyse	9	Twee woonsferen	37
Ruimtelijke visie en randvoorwaarden	10	Beeldkwaliteitprincipe dorps wonen	39
Input van bewoners	13	Beeldkwaliteitprincipe landschappelijk wonen	41
		Erfafscheiding	43
Stedenbouwkundig kader	17	Kleur- en materiaalgebruik	43
Ruimtelijk concept	17		
Aansluiting op de randen	17	Plan in uitvoering	45
Stedenbouwkundige randvoorwaarden	19		
Wegen en parkeren	19		
Fietsen en wandelen	20		
Situatie rond de school	20		
Water en groen	23		
Bebouwingskorrel	24		
Programma	24		
Klimaatbestendigheid	26		
Duurzaamheid	27		
Spelen en boscompensatie	28		



1

Inleiding

De gemeente Scherpenzeel is aan het uitbreiden aan de zuidzijde van het dorp. Na de start van woningbouw rond De Heijhorst is nu de omgeving aan de Akkerwindelaan aan de beurt. Het gebied heeft een hoge landschappelijke potentie door de bestaande houtwallen en de ligging aan de Lunterse Beek. Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om Akkerwinde een klimaat- en duurzame buurt te laten worden.

Een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitplan

De ontwikkeling van Akkerwinde is vastgelegd in de Ruimtelijke Structuurvisie van de gemeente. In het gebied kunnen circa **155** woningen gebouwd worden. Om de toekomstige ruimtelijke kwaliteit in het gebied vast te leggen is SVP Architectuur en Stedenbouw gevraagd een stedenbouwkundig kader op te stellen met heldere principes voor de openbare ruimte. Daarnaast is een beeldkwaliteitplan voor het gebied gemaakt om sturing te geven tijdens de opstalontwikkeling. Dit document is gekoppeld aan het nieuwe bestemmingsplan dat wordt opgesteld voor het gebied.

Vastleggen wat nodig is, vrijlaten wat kan

Voor het gebied Akkerwinde is een traject gestart waarbij geïnteresseerden nauw betrokken zijn bij de planvorming. Tijdens een cocreatie avond is door bewoners zelf een plan gemaakt en gediscussieerd over de sfeer van de woonbuurt, de aanhaking aan de omgeving en de architectuur van de woningen. Dit heeft als input gediend voor de keuzes die zijn gemaakt. De gemeente heeft de ambitie om zo veel mogelijk rekening te houden met de wensen van de eindgebruikers. Dat betekent voor Akkerwinde dat er wel stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgesteld voor een kwalitatief en duurzaam raamwerk, maar er geen definitief stedenbouwkundig plan wordt gemaakt. Binnen het raamwerk liggen de bouwvelden die op verschillende manieren kunnen worden uitgewerkt in samenspraak met ontwikkelende partijen en toekomstige bewoners. Vastleggen wat nodig is, maar ook vrijheid bieden waar dat kan!



KAMPEN LANDSCHAP

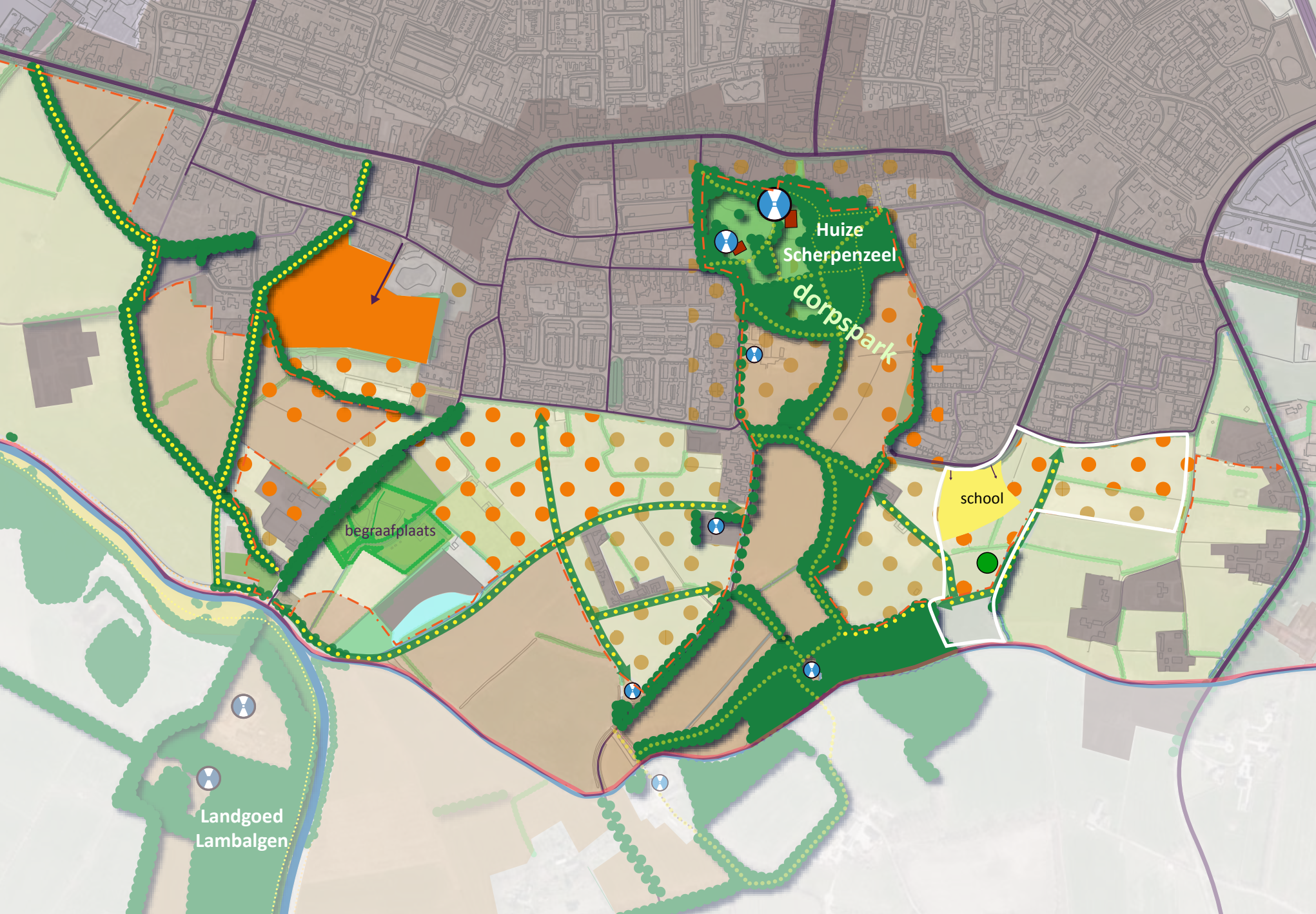
Leeswijzer

Dit stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitplan bestaat uit 5 hoofdstukken. In Hoofdstuk 2 is de **RUIMTELIJKE STRUCTUUR** beschreven. In hoofdstuk 3 is het **STEDENBOUWKUNDIG KADER** beschreven. In dit hoofdstuk is de stedenbouwkundige structuur en de uitwerking in de openbare ruimte inzichtelijk gemaakt. Met behulp van een proefverkaveling worden de principes nader uitgewerkt en wordt een impressie gegeven van de mogelijke invulling van woningbouw aan de Akkerwindelaan.

Hoofdstuk 4 beschrijft de **BEELDKWALITEITSEIS** die gebruikt kunnen worden voor de opstalontwikkeling. In hoofdstuk 5 wordt het **PLAN IN UITVOERING** toegelicht.



< impressie huidige situatie omgeving



Huize
Scherpenzeel

dorpspark

begraafplaats

school

Landgoed
Lambalgen

2

Ruimtelijke structuur

Scherpenzeel Zuid is één van de belangrijkste opgaven in de gemeente Scherpenzeel de komende jaren. Na de Heijhorst is nu het volgende deelgebied de Akkerwinde aan de beurt. De aanwezige kwaliteiten van het gebied hebben geleid tot enkele structuurbepalende keuzes.

Ruimtelijke Structuurvisie

In de ruimtelijke structuurvisie uit 2012 is de woningbehoefte voor Zuid aangetoond. De ontwikkeling van Akkerwinde is aangewezen als tweede bouwlocatie waarbij aangehaakt kan worden op de bestaande infrastructuur. Binnen de landschappelijke kamers is ruimte voor dorpse functies als een nieuwe school en woningen. Verbinden van routes naar het landgoed en de Akkerwinde zijn een belangrijke opgave, als ook het realiseren van boscompensatie door de aanleg van nieuwe lanen met wandel- en fietspaden. Hiervoor kan het Fonds Dorpsontwikkeling worden ingezet. Buurtjes binnen het raamwerk krijgen een omvang van 20-40 woningen (sociale cohesie) en de bebouwing vindt plaats in wisselende dichtheden. De buurtjes hebben een dorpse uitstraling met kenmerken als kleinschaligheid, hoge woonkwaliteit, geborgenheid en veiligheid.

Ruimtelijke analyse

Het gebied kenmerkt zich door een landschappelijk agrarisch karakter met relictten van een kampenland-schap. Een visuele relatie met het landgoed Scherpenzeel is aanwezig, maar fysieke routes zijn er vanuit dit gebied niet. De van origine boerenerven zijn getransformeerd tot luxe woonerven. Aan de Ringbaan is de nieuwe school ontwikkeld en ligt de dorpsgrens met de woonwijk uit de 'jaren 80. De situatie was anders rond 1900, nog voordat de ruilverkaveling plaatsvond. Het gebied was kleinschaliger door de vele houtwallen die het vee op het perceel hielden en de groene kamers maakten dat het gebied een intieme sfeer had. De groene kamers werden doorsneden door routes, in de vorm van veepadten, die verbinding legden tussen de boerenerven, landgoed en Lunterse Beek.

Bestaand



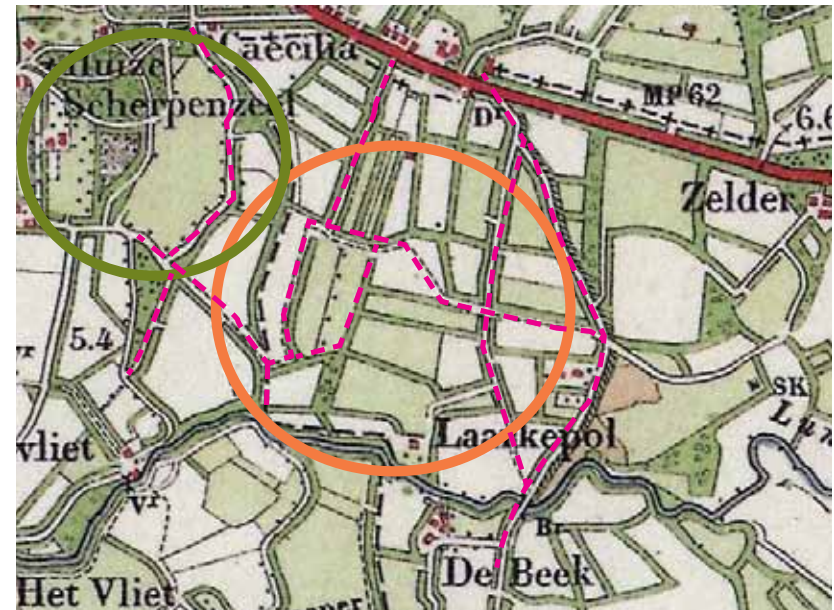
Ontwikkelingen



Ruimtelijke visie en randvoorwaarden

Bij de invulling van het gebied willen we de aanwezige kwaliteiten versterken en teruggrijpen op de situatie rond 1900. Dat betekent het maken van kleinere landschappelijke eenheden en het herstellen van het kampenlandschap door het toevoegen van nieuwe houtwallen en laantjes. Daarnaast willen we de 'veepad' in ere herstellen, met onder andere het realiseren van een oost-west route tussen het landgoed, met Huize Scherpenzeel, en de landweg Groeperlaan als belangrijke identiteitsdrager voor de toekomstige woonbuurt. Deze recreatieve landschappelijke lijn vertakt zich in andere paden die verbindingen leggen met de bestaande woonomgeving en de bereikbaarheid naar de Lunterse beek vergroten.

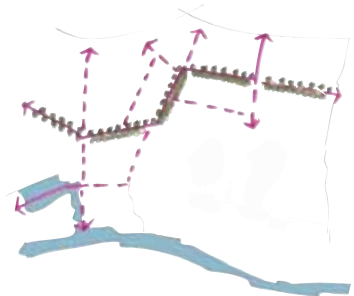
Rondom de school zijn al autoaansluitingen gerealiseerd op de Ringbaan. De nieuwe woningbouwlocatie wordt in principe aangesloten op de Akkerwindelaan met een nieuwe kruising en op de Groeperlaan. Uiteindelijk is het de bedoeling dat een nieuwe aansluiting op de Hopeseweg wordt gecreëerd.



situatie rond 1900



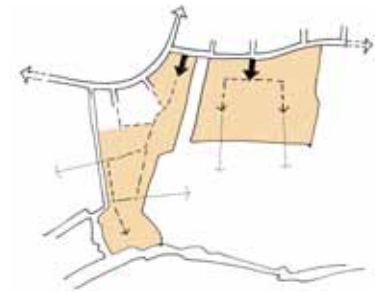
herstellen van kampenlandschap



oost-west route



afwatering naar Lunterse beek



ontsluiting vanaf de Akkerwindelaan



randvoorwaardenkaart

De waterstructuur sluit aan op de bestaande slotenstructuur die verbreed worden en afwatern op de Lunterse beek. Als onderdeel van het speelbeleid is het vanuit de gemeente gewenst om een speelveld te realiseren van ca. 2.000m² in de nabijheid van de nieuwe school. Tot slot moet er een minimale afstand van 20 meter, vanaf het schoolplein tot privétuinen van de woningbouw, in acht worden genomen in verband met geluidsoverlast. De visie en randvoorwaarden zijn samengevoegd in een randvoorwaardenkaart die leidend is bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig kader.

- plangrens
- aansluiting auto op Akkerwindelaan
- buurtontsluitingen
- ↖ positie nader bepalen
- langzaam verkeersroute
- - - kansrijke scharrelpaden
- afstand bebouwing tot schoolplein
- ★ kansrijke plek voetbalveld
- bestaande bomen
- nieuwe bomen
- bestaand water
- ||||| nieuw water door verbreding
- ★ kansrijke plek vijver
- ★ kansrijke plek boscompensatie
- eigendom gemeente Scherpenzeel



resultaat groep 1



resultaat groep 2



resultaat groep 3



resultaat groep 4

referentiebeelden met hoge waardering:



buurtstraat 1



buurtstraat 3

Input van bewoners

Op 7 juli 2015 is er een co-creatie avond “Nieuwbouw Akkerwindelaan” georganiseerd door SVP Architectuur en Stedenbouw en de gemeente Scherpenzeel. Samen met omwonenden en belangstellenden is aan de hand van een aantal thema's invulling gegeven aan de ontwikkeling van een nieuwe wijk aan de Akkerwindelaan en zijn eerste proefverkavelingen gemaakt. De avond was het vervolg op de informatieavond van 8 juni 2015, waar de visie op het gebied en de randvoorwaardenkaart zijn gepresenteerd. Naar aanleiding van de verschillende sessies in de groepen kan het volgende worden geconcludeerd.

Auto-ontsluitingen Akkerwindelaan

- Auto ontsluitingen op de Akkerwindelaan zover mogelijk uit elkaar, zodat het linkerdeel van de wijk zoveel mogelijk de Ringbaan gebruikt en het rechterdeel van de wijk de weg vervolgd over de Groeperlaan.
- Geen nieuwe kruising dicht op de kruising van Ringbaan-Akkerwindelaan vanwege verkeersopstopping en gevaarlijke situaties.
- De aansluitingen op de Akkerwindelaan bij voorkeur tegen over groen en niet tegenover voorkanten van woningen.
- Wellicht toch de aansluiting Ringbaan boven de school gebruiken als ontsluiting van het woongebied.
- Een directe verbinding vanaf de Akkerwindelaan naar Hopeseweg is in de toekomst wenselijk om het bestaande woongebied te ontlasten.

Buurtstraten

- Buurtstraten liggen aan voorkanten en achterkanten en hebben waar mogelijk zichtlijnen naar 'buiten' toe.
- Straten met een groene uitstraling en minimaal parkeren, alleen voor bezoekers. Gekozen sfeerbeeld buurtstraat 1 en 3.
- Parkeeroplossingen op eigen erf en in parkeerkoffers, soms ook achter de woningen.



woonsfeer 6



woonsfeer 2



woonsfeer 4



woonsfeer 4



woonsfeer 1



woonsfeer 4

Speelplek

- Een speelplek maken aan de oostzijde van de school als schakel tussen beide woongebieden.
- Omdat de school al een schoolplein heeft, is er eerder behoefte aan speelplek(ken) in de wijk, dicht bij de rijwoningen.
- Daarbij is een korte snelle route van en naar de school wenselijk, zodat de school gebruik kan maken van het speelveld.

Boscompensatie

- Boscompensatie versnipperen en toevoegen aan het groen, zodat er ook struweel groeit dat kenmerkend is voor het kampenlandschap.
- Een openbare route maken langs de Lunterse Beek met de boscompensatie.

Woonprogramma

- Veel rijwoningen rondom de school.
- Open programma aan de randen van het plangebied en met name naar het landschap.
- Gemixt programma in de overige delen.
- Vrijstaand en 2[^]1 kap bij de Lunterse Beek.
- Voorkeur voor achterkanten van woningen naar de randen, die bijdragen aan het groene beeld van het plan, maar voorkomen dat er landje pik gaat plaatsvinden grens openbaar-privé vormgeven.
- Gevarieerde bebouwingssfeer en afronding van het dorp (keuze woonsfeer 2 en 6).
- Bijzonder project met andere uitstraling mogelijk, bijvoorbeeld boeren erf met landelijke types (woonsfeer 1), Amerikaans met veranda's (woonsfeer 4), cluster bij de beek.
- Thema duurzaamheid belangrijk maken in de planontwikkeling en bouw van woningen.



3

Stedenbouwkundige kader

Voor het gebied Akkerwinden is een stedenbouwkundig kader ontwikkeld. Het is een duurzaam raamwerk met principes voor de openbare ruimte en een structuur waarbinnen de woonbuurten ontwikkeld kunnen worden. Aan de hand van een proefverkaveling worden de verschillende ruimtelijke principes en structuren toegelicht.

Ruimtelijk concept

Het ruimtelijk concept voor deze buurt is 'dorps wonen in groene kamers'. Bestaande en nieuwe houtwallen verdelen het gebied in verschillende woonvelden. Twee nieuwe ontsluitingen zorgen voor de bereikbaarheid van de verschillende woonvelden, waarbij vanuit deze route zichtlijnen zijn op het bestaande landschap. Een langzaam verkeersroute tussen het landgoed en de landweg Groeperlaan is een belangrijke interne drager en zorgt voor een landschappelijke sfeer. Daarbij wordt het eerste deel van de route ingericht als een laantje, om zo connectie te zoeken met de lanen op het bestaande landgoed. In het tweede deel van de route is een bestaande landschappelijke structuur met sloot en bomen ingepast. Door de structuur van de houtwallen en de hoofdwegen ontstaat als vanzelf een verdeling van buurten waarbij woningen liggen aan een doorgaande groene straat, aan het landschap of op een erfje.

Aansluiting op de randen

Het is van belang dat de nieuwe woonbuurt goed wordt ingepast in de bestaande omgeving en context. De buitenzijde van het plangebied krijgt een groene landschappelijke uitstraling. Voordat de woningbouw begint is er eerst een houtwal dicht of halfopen beplanting. Dat zorgt voor een landschappelijk effect, maar zorgt er ook voor dat er een groene buffer ontstaat naar de bestaande woningbouw aan de Akkerwindelaan en Ringbaan. Ook de randen naar het landschap krijgen eerste een groene invulling in de vorm van een houtwal of wilgenrij. Er grenzen dus geen woningen direct aan het bestaande landschap, maar er ligt altijd een groene houtwal tussen met landschappelijke beplanting en waar mogelijk een scharrelpad voor het maken van ommetjes.



proefverkaveling



Stedenbouwkundige randvoorwaarden

In de uitwerking van het ruimtelijk concept komen visie, randvoorwaarden en indicatief programma samen. Aan de hand van de proefverkaveling, sfeerbeelden en profielen worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden inzichtelijk gemaakt voor de ontwikkeling van Akkerwinde.

Wegen en parkeren

Ontsluiting 1 is gepositioneerd tegen over een bestaande open groene plek en ligt dicht bij de Groeperlaan. De weg slingert zich het woongebied in en komt uit op een zichtlijn naar het landschap. Vervolgens komt de weg uit op de ingepaste groenstructuur met prachtige bestaande bomen. Dit brede profiel is de interne drager van dit woongebied. De weg is te vervolgen via de woonbuurt en takt vervolgens aan op de Akkerwindelaan. Vanwege calamiteiten- en afvalinzameling is hier een aansluiting gemaakt. Autoverkeer kan hier

wel de wijk uit, maar kan het niet gebruiken als entree. Het is dus een straat met éénrichtingsverkeer.

Het andere deel van het woongebied, ten zuiden en rondom de school wordt ontsloten met een aantakking op de Akkerwindelaan, ontsluiting 2, zover mogelijk bij de kruising met de Ringbaan vandaan. De weg slingert zich naar beneden langs de school en komt uit op een vizier naar het landschap. Hier vervolgt de weg zich langs een groene zone met waterpartij en ingepaste groenstructuur met volwassen bomen. De weg eindigt in keerlus rondom een groene plek. De straten krijgen een groene inrichting met zo min mogelijk parkeerplaatsen. Het parkeren wordt georganiseerd tussen de velden in straatjes met haakse parkeerplaatsen achter de woningen of op een erfje. De straatjes hebben waar mogelijk zicht op het landschap.



ontsluitingsstructuur

- auto-ontsluiting
- parkeren
- fietspad
- voetpad

Fietsen en wandelen

Van west naar oost wordt een langzaam verkeersroute gerealiseerd die niet toegankelijk is voor auto's en vanuit de verschillende woonvelden toegankelijk is. Zo wordt het aantrekkelijk om door het landschap, naar school, richting het landgoed naar het centrum of naar Renswoude te fietsen. Vanaf de langzaam verkeersroute takken allerlei voetpaden aan die het mogelijk maken om door de houtwallen richting de Akkerwindelaan of Lunterse Beek te lopen. Een deel van de paden wordt geschikt gemaakt voor calamiteitenvervoer of onderhoud van water en oevers.

Situatie rond school

De school ten noorden van het plangebied vraagt om een zorgvuldige inpassing. Rondom de school is op twee momenten van de dag sprake van veel verkeer, van zowel auto's als fietsers en voetgangers die om de school kunnen rijden. Ten westen van de school is een ruime parkeergelegenheid voorzien om deze piekbelastingen op te kunnen vangen.

Water en groen

De twee bestaande sloten van noord naar zuid richting de Lunterse Beek zijn de waterafvoerende hoofdwatgangen. Aan de westzijde van het plan en aan de Ringbaan en Akkerwindelaan wordt het







groen- en waterstructuur

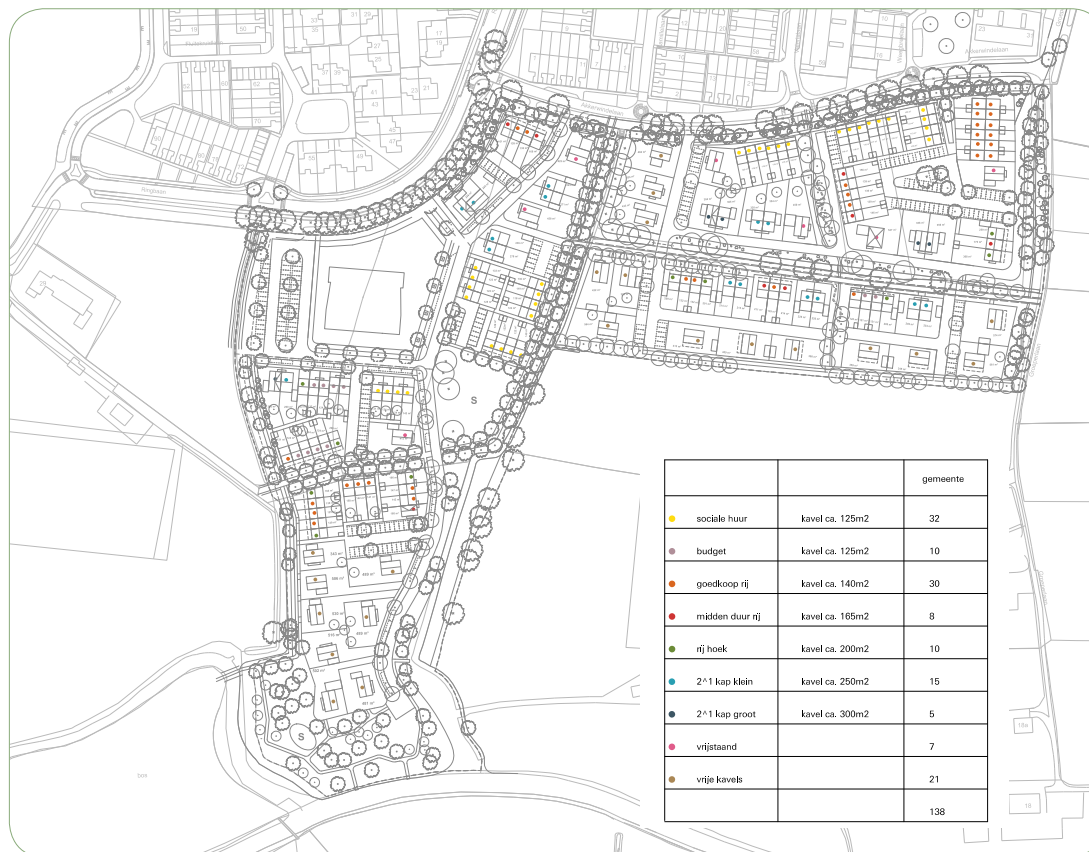
- bestaande bomen
- nieuwe bomen
- groen/gazon
- water

bestaande water verbreed. De oostelijke watergang wordt op een aantal plaatsen verbreed om de sfeer van de Lunterse beek het gebied in te trekken en landschappelijke ecologische oevers te creëren. De twee dwarssloten worden met bestaande bomen ingepast en dragen bij aan een sterk landschappelijk beeld en zorgen voor infiltratie ter plaatse.

De groenstructuur is met het herstellen van de houtwallen zowel rondom als in het plangebied een belangrijk onderdeel van het plan. In de uitwerking kan dit nog wel een verschillend karakter krijgen. Bij zij- of achtertuinen naar het landschap wordt een wat dichtere houtwal voorgesteld, terwijl als voorzijde van woningen naar buiten zijn gericht het een opener karakter kan krijgen. In de houtwal worden landschappelijk inheemse bomen als wilg, els toegepast in een willekeurige plaatsing. De laan takt aan op de laanstructuur van het landgoed tot aan de Akkerwindelaan.

Bebouwingskorrel

Door de slingerende hoofdstraten ontstaat een gestaffelde bebouwing en wordt het gewenste straatbeeld (woonsfeer 2) verkregen. De bebouwing is gevarieerd en heeft een traditionele uitstraling (woonsfeer 6). Vanaf de hoofdstraat



woningtypologie

takken een aantal straatjes aan die uitkomen op een erfje. Hier kan het beeld samenhangend of gevarieerd zijn. Woningen die grenzen aan het landschap, of aan een woonpad hebben een meer landelijke uitstraling met doorgetrokken kap of veranda's. (woonsfeer 1 en 4). In het plan zitten een aantal specials, omdat ze liggen bij de entree van een buurt of in een zichtlijn.

Programma

Het is de ambitie om in de Akkerwinde zowel ruimte te bieden aan projectmatige ontwikkeling van woningen als ruimte te bieden aan particulier opdrachtgeverschap (PO). Verspreid in het plan worden verschillende types aangeboden, waaronder ook sociale woningbouw. Er wordt gestreefd naar een mix van woningtypes (rij, vrijstaand, twee-onder-een kap) waarbij maximaal wordt aangesloten op de wensen vanuit de markt voor deze locatie. Voor de proefverkaveling is een indicatief woningbouwprogramma gehanteerd, waarbij de gemiddelde dichtheid ligt rond de 25 woningen per hectare om een dorpse en losse structuur te garanderen.





Klimaatbestendigheid

Voor de Akkerwinde is het uitgangspunt om de leefomgeving klimaatbestendig te maken. Concreet betekent dit dat we op een verantwoorde manier willen omgaan met hemelwater en grondwater. Dat heeft betekenis voor de inrichting van de openbare ruimte en opstalontwikkeling:

- Zorg voor natuurlijke klimaatbuffers
- Gebruik hoogteverschillen en infiltratiebermen
- Zorg voor flexibiliteit om in te kunnen spelen op minder gunstige scenario's
- Streef naar een gesloten watersysteem
- Vertraag de afvoer van regenwater
- Koppel verhard oppervlak en infiltratie af
- Bouw waterbestendig

Naast de gevolgen van de klimaatsverandering ten aanzien van wateroverlast vraagt ook hittestress of oververhitting aandacht. In het plan hebben we daar rekening mee gehouden door:

- Groenstructuren rondom de woonbuurten te realiseren
- Aandacht voor groenbuffers, parkjes en groene linten, bij voorkeur veel kleinere groenelementen i.p.v. één grote groene plek met daarbij ook zo min mogelijk verharding
- Te variëren in dichtheid en oriëntatie van bebouwing
- Groen te integreren met andere functies



zoals bomen tussen parkeervakken en speelplekken.

- Bomen in de straten
- Hergebruik van bestaand groen en bomen
- Het stimuleren van groene daken en gevels (vooral de zuidgevel)
- Principes voor koel bouwen op gebouwniveau (groene daken, overstekken, etc.)

Deze maatregelen vormen uitgangspunten voor de inrichting en vormgeving van de openbare ruimte in het gebied die door de gemeente en worden meegegeven aan ontwikkelaars die delen van de wijk zullen gaan ontwikkelen.

Duurzaamheid

Een nieuwbouwwoning die volgens het huidige bouwbesluit is gebouwd, moet voldoen aan de energieprestatie $EPC=0,4$. Scherpenzeel wil de lat hoger leggen, voor de nieuwbouw in de Akkerwinde, dan de wettelijk vastgestelde norm van $EPC=0,4$. Voor de wijk Akkerwinde wordt BENG de norm. BENG staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw. De huidige EPC voldoet in de toekomst niet meer om de energiebehoefte weer te geven. Er zijn te veel vaste waarden in de NEN norm opgenomen om tot een energiebehoefte te komen.

Bijna Energie Neutraal Gebouw is ook de nieuwe term voor de EPC vanaf 1 januari 2021. Er wordt hierbij gekeken naar een vergelijkbaar getal, uitgedrukt in kWh/m² gebruikersoppervlakte/jaar.

Bij BENG worden eisen gesteld aan:

- De maximale energiebehoefte van een woning (max. 25 kWh/m²/jaar)
- Het maximale primaire energieverbruik (max. 25 kWh/m²/jaar)
- Een minimaal percentage hernieuwbare energie. (50%)

Hierbij wordt het ontwerp en de gebouwschil belangrijker dan voorheen. Energiebesparing staat voorop en hernieuwbare energie is aanvullend. BENG sluit het hebben van een gasaansluiting niet uit, wat andere bekende concepten, zoals NOM (nul-op-de-meter), wel doen. We bieden de bewoners van Scherpenzeel graag de keuzevrijheid om zelf te kiezen tussen all electric of gebruik te maken van gas.





spelen en boscompensatie

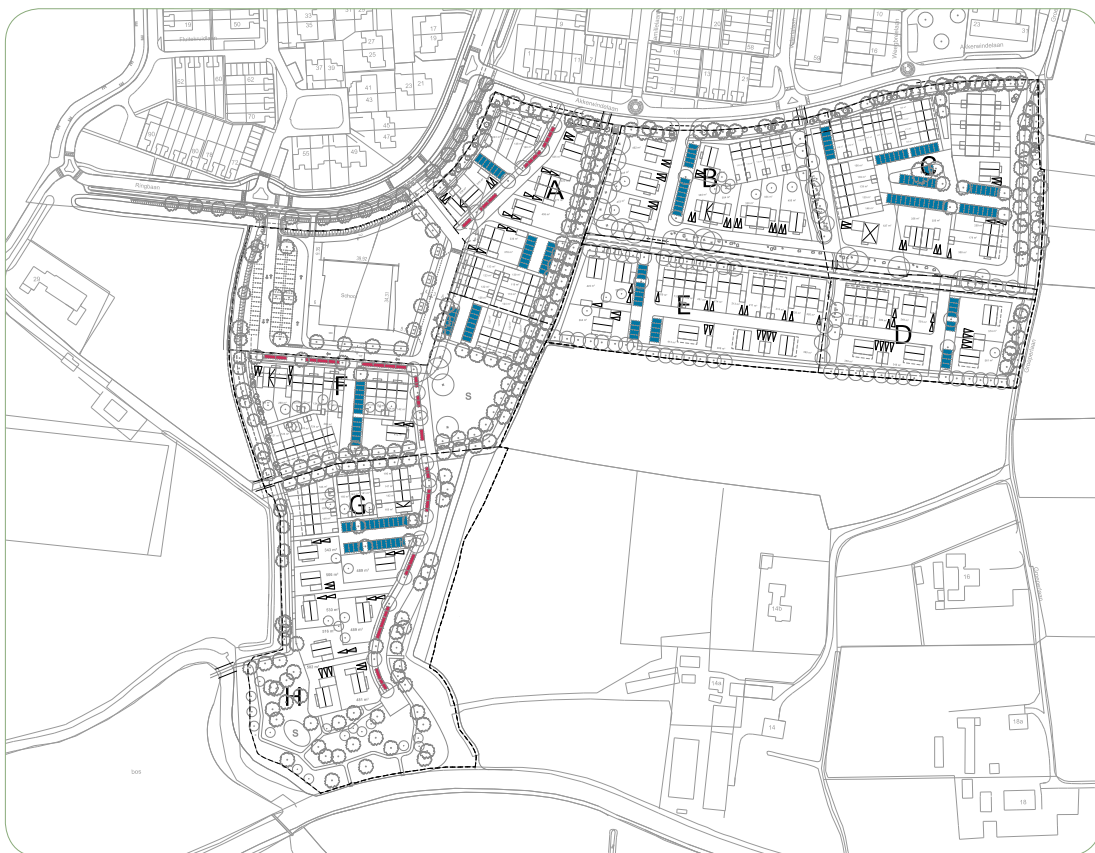
 speelplek

 boscompensatie

Spelen en boscompensatie

Sport en spel is belangrijk voor kinderen en sociale samenhang in de buurt. Het grote speelveld nabij de school heeft een plek gekregen aan het einde van de groene ruimte die vanaf de Lunterse beek het gebied inpikt. Niet tussen de woningen ingeklemd, maar in de vrije ruimte en onderdeel van het landschap. In de bewonersavonden is met nadruk gesproken over extra speelgelegenheden in de buurten zelf. Daarvoor zijn twee plekken bedacht die ruimte geven voor speelplekken voor de allerkleinsten. Eén in de groene plek rondom de keerlus met speeltoestellen. De andere speelplek is gepositioneerd in de nieuw aan te leggen houtwal en hier worden spelaanleidingen aangebracht om kinderen natuurlijk te laten spelen. De speelplekken worden op een natuurlijke wijze ingericht met ruimte voor infiltratie van regenwater.

De boscompensatie wordt niet opgelost door het aanplanten van een gesloten bosvak aansluitend aan bestaande bosopstanden, maar door het in te zetten in bomenrijen van meer dan twintig bomen in een laan en onderbeplanting in de houtwallen.



parkeren

- langsparkeren
- dwarsparkeren
- tuinparkeren

A

20*2,0 = 40,0
op kavel = 11,9
openbaar = 28,0
= -0,1

B

15*2,0 = 30,0
op kavel = 16,2
openbaar = 14,0
= +0,2

C

34*2,0 = 68,0
op kavel = 11,0
openbaar = 57,0
= 0

D

10*2,0 = 20,0
op kavel = 10,8
openbaar = 10,0
= +0,0

E

17*2,0 = 34,0
op kavel = 17,5
openbaar = 17,0
= +0,5

F

22*2,0 = 44,0
op kavel = 4,4
openbaar = 39,0
= -0,6

G

20*2,0 = 40,0
op kavel = 6,5
openbaar = 35
= 1,5



doorsnede 1 naar bestaande wegen



dsn 2 Straten



Inrichting openbare ruimte

De profielindeling van wegen, voetpaden, watergangen en randen krijgt een groene uitstraling, met veel bomen, groene bermen en zo min mogelijk parkeren in de straten. De parkeerhoven tussen de woningen zijn pleintjes met zichtlijnen op het landschap. Qua uitstraling zal de sfeer meer landschappelijk zijn dan de inrichting van bijvoorbeeld de Heijhorst, maar we gaan wel uit van de zelfde materialisatie en verlichting om eenheid te krijgen in Scherpenzeel Zuid. Voor de inrichting van de openbare ruimte zijn de volgende principes gehanteerd en weergegeven in de profielen.

Straten

De straten hebben een asymmetrisch profiel, waarbij de rijbaan 5,0 m breed, het voetpad langs de woningen 1,5 m breed en de berm met langsparkeren 3,0 m breed is. Ter hoogte van de haakse parkeerplaatsen nabij de school en op de parkeerhoven is de rijbaan 6,0 m breed. Grenzend aan een landschappelijke rand worden willekeurig zwerfkeien in de berm gelegd om parkeren te voorkomen. Alle straten en parkeervakken worden uitgevoerd in gebakken klinkers.

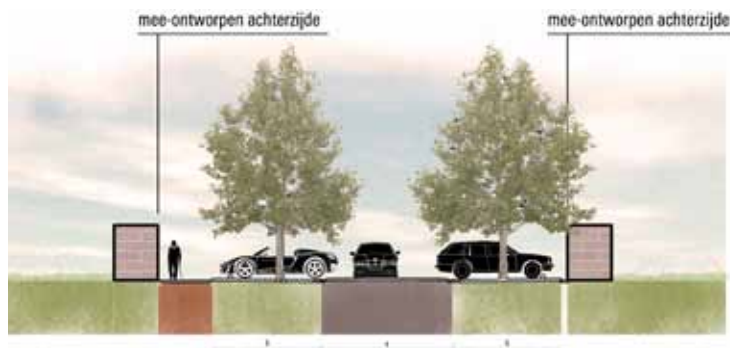




dsn 3 noord-zuid route



dsn 4 oost-west route



dsn 5 Parkeerhoven

Fiets en wandelroutes

De fiets- en wandelroutes die niet in de straat liggen worden uitgevoerd in een halfverharding voor een landschappelijke uitstraling. Dat geldt ook voor de toegangspaden naar woningen die liggen aan deze routes. Het fietspad door het laantje en langs de sloot is 3,0 meter breed. De ommetjes langs het landschap zijn 1,5 meter breed. Op sommige plaatsen is naast de route een verstevigd puinbed noodzakelijk om de route geschikt te maken voor calamiteiten of onderhoud van slootkanten. De minimale breedte voor calamiteiten is 3,25 meter en voor onderhoud 5,0 meter.

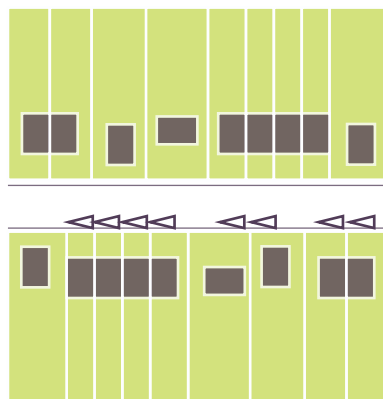
Verkeer en parkeren

Voor het parkeren geldt een norm van 2,0 pp voor grondgebonden woningen. Bij woningen indien mogelijk parkeerplek op eigen terrein maken. Door de garages een kap te geven wordt het dorpse beeld versterkt. Parkeerplaatsen op eigen terrein worden meegerekend als 1 parkeerplaats mits er minimaal ruimte is voor twee opstelplekken achter elkaar. Om een dorpse uitstraling te krijgen en te waarborgen, is het wenselijk de auto's zo veel mogelijk aan het zicht te onttrekken. Voor het parkeren zijn de volgende mogelijkheden:

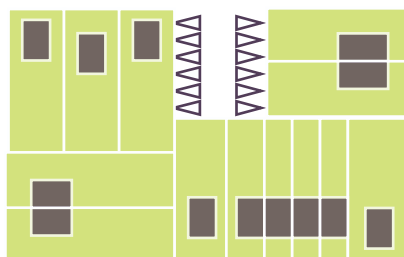
Parkeren in openbaar gebied:

- in de straten mag aan een zijde worden langsgeparkeerd, bij voorkeur op grasbetonkeien
- op parkeerhoven binnen het bouwblok met mee-ontworpen erfscheidingen van de omliggende woningen

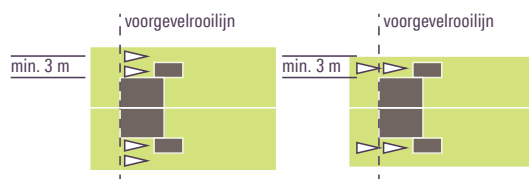




*langsparkeren aan één zijde
van de straat*



parkeerhoven



Parkeren op eigen terrein:

- bij vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen moeten minimaal twee opstelplekken op eigen terrein worden aangelegd. Hiervoor zijn twee mogelijkheden:
 - twee opstelplekken achter elkaar waarvan één opstelplek achter de rooilijn gesitueerd moet worden.
 - twee opstelplekken naast elkaar gelegen, beide achter de rooilijn.

Watergangen

De watergangen langs de Akkerwindelaan, Ringbaan en ten westen van het plangebied worden uitgevoerd met een breedte van ca. 5 meter. De watergangen worden uitgevoerd met groene taluds van 1:3 en een houten beschoeiing. De bestaande sloot in het oostelijk deel van het plangebied tot aan de speelplek wordt niet verbreed, maar op een natuurlijke wijze ingepast. De sloot gaat fungeren als wadi. De sloot ter hoogte van de keerlus in het zuiden van het plangebied wordt verbreed tot maximaal 16,0 m. De oevers worden ecologisch ingericht met een talud van 1:2 voor uitwisseling van flora en fauna en sfeerbeleving van de Lunterse Beek. Het verbreden van de watergangen geeft voldoende waterberging voor het totale plan.

landschappelijk wonen



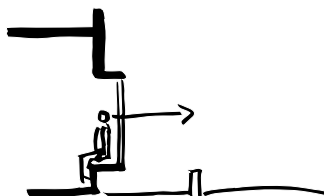
dorps wonen



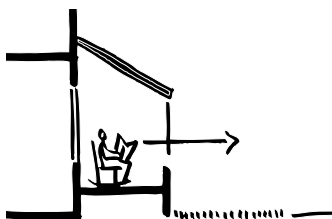
4

Beeldkwaliteitseisen

Uitgangspunt voor de beeldkwaliteitseisen van de toekomstige woonbuurt Akkerwinde is een dorpse sfeer. Door principes te definiëren voor de verkaveling, de architectuur en de inrichting van het openbaar gebied ontstaat samenhang op verschillende schaalniveaus. De beeldkwaliteitseisen laten voldoende ruimte voor een flexibele invulling van de velden. Er wordt immers gestuurd op ruimtelijke kwaliteit, niet op het vastleggen van een eindbeeld. Een deel van het gebied nabij de Lunterse beek en zuidrand tegen het landschap heeft een welstandvrije status.



een erker bij dorps wonen



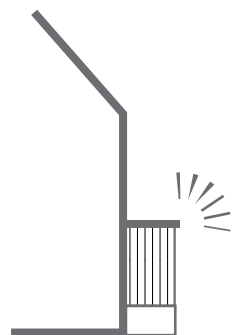
een veranda bij landschappelijk wonen

Twee woonsferen

In het plan zijn twee sferen te onderscheiden:

1. *wonen aan de dorpstraten*: verschillende woningen staan in een gevarieerde positie (gestaffeld ten opzichte van de weg) en hebben een traditionele en dorpse uitstraling. Het contact met de openbare ruimte wordt bij deze woningen vormgegeven door middel van erkers. Deze erker wordt een architectonisch middel om samenhang te krijgen in dit buurtje, maar ook om het contact tussen de woning en de openbare ruimte maximaal te benutten. De uitstraling van de woningen is gevarieerd in kappen en volumes en is overwegend twee lagen met kap, afgewisseld met een lage goot.
2. *wonen aan het landschap*: dat zijn de woningen die grenzen aan de groene dragers, als laantjes, houtwallen en groene ingepaste middenzone in de oostzijde van het plangebied. Deze randen wordt gekenmerkt door wonen aan het landschap. Er wordt hier gezocht naar woningen die passen in landschappelijke sfeer. Met het toepassen van schuingedekte veranda's, doorgetrokken kappen en houten panelen in de gevel wordt dit beeld bereikt.

In de proefverkaveling vallen enkele woningen precies tussen deze twee verschillende sferen in. Deze woningen kunnen zowel een landschappelijke als een dorpse uitstraling hebben. Ook het is het mogelijk om deze woningen in samenhang te ontwerpen op een woonerf.



woning met voortuin en erker



twee bouwlagen met kap



staffeling van de woningen



erkers aan de voorzijde



afwisseling in kappen



erkers aan de voorzijde



bijgebouw met kap



erker op hoek

4

Beeldkwaliteitsprincipe dorps wonen

Rooilijn

- niet meer dan drie bouwvolumes op dezelfde rooilijn, ook al zijn het verschillende woningtypes
- een woonblok (maximaal 6 woningen) heeft minimaal 1 verspringing in de rooilijn van minimaal 1 meter

Bouwvolume

- woningen zijn overwegend twee lagen met kap, met ten minste 1x per straat een lage goot en kap
- de hoogte van eventuele kleine gestapelde complexen is maximaal 2 lagen bij voorkeur met kap
- nokhoogtes maximaal 11 meter

Kapvorm

- geen enkel bouwvolume naast elkaar heeft dezelfde kap: dus afwisseling van kappen, waarbij het inzetten van een dwarskap op een langskap tot de mogelijkheden behoort

Kleur- en materiaalgebruik

- verschillende kleuren baksteen, toegepast voor het hele bouwvolume, ton-sur-ton, niet te bont
- de kleur baksteen kan binnen bouwvolume verschieten bij verspringing van de rooilijn

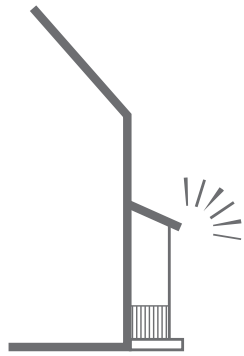
Voortuin

- woningen hebben bij voorkeur een groene voortuin van minimaal 3 meter om een groen karakter van de straten te waarborgen

Aan- en bijgebouwen

- alle woningen hebben een erker aan de straatzijde om het contact met de straat te vergroten, plat afgedekt
- bijgebouwen grenzend aan openbaar gebied hebben een kap





woning met veranda



Beeldkwaliteitsprincipe landschappelijk wonen

Rooilijn

- niet meer dan drie bouwkorrels op dezelfde rooilijn

Bouwwolume

- de woningen hebben een asymmetrische doorsnede waarbij aan de voorzijde de goot op 3 meter zit.
- maximale bouwblok is 6 woningen
- bij voorkeur woningen met een lang dakvlak met doorgestoken dakkapellen, mansarde kappen of een zadeldak waarbij op de 1e laag de pannen zijn doorgetrokken tot de eerste bouwlaag
- een duidelijke geleding in de gevel, om de lengte en positie aan het landschap te benadrukken

Kapvorm

- één kap voor elk volume: voor een rustig beeld aan het landschap is grote variatie aan kappen niet gewenst. Er wordt overwegend een kap gekozen voor het hele bouwwolume.

Kleur- en materiaalgebruik

- de eerste laag is overwegend uitgevoerd in bakstenen, de tweede laag is een uitgevoerd in pannen of een afwijkend materiaal als hout.

Voortuin

- woningen hebben bij voorkeur een groene voortuin van minimaal 3 meter om een groen karakter aan het landschap te waarborgen en onderdeel uit te maken van groene randen.

Aan- en bijgebouwen

- veranda's die schuin zijn afgedekt, om het interactie met de landschap te vergroten (bijvoorbeeld door tegen een tweelaags volume een erker te ontwerpen of door de kap door te trekken over de erker)
- bijgebouwen grenzend aan openbaar gebied hebben een kap.



groene erfcheidingen



'zachte' randen





erfscheiding zijkant, zichtbaar vanaf openbaar gebied



erfscheiding achterzijde tuinen vrij



afsluiten van waterkanten voorkomen, een vlonder aan water toegestaan



natuurlijk passende erfscheidingen, bijvoorbeeld in vorm van houtwal

Erfscheiding

De overgangen privé-openbaar zijn van belang voor de uitstraling van de buurt zelf, maar hebben ook invloed op hoe de buurt zichtbaar is vanuit de omgeving. Daarom zijn er regels voor de (zij)erfgrenzen binnen de woonbuurt en erfgrenzen aan de buitenkant.

Binnen het plangebied

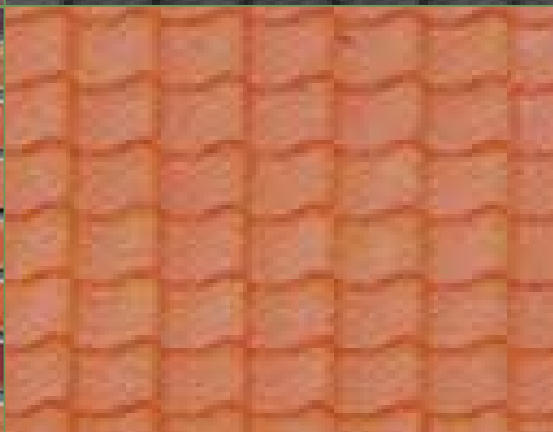
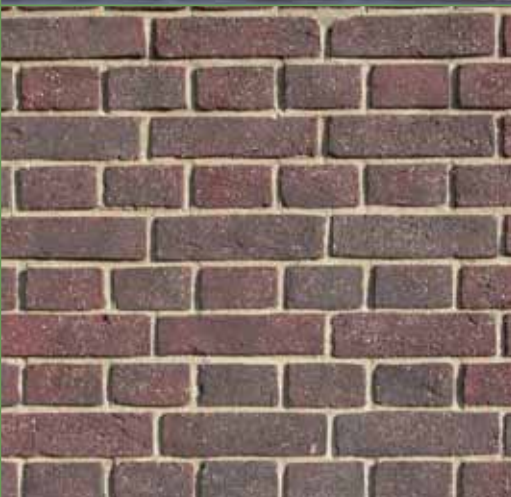
- lage erfscheiding aan voorzijde en aan de zijkant van perceel tot de noklijn (vanaf de voorzijde)
- erfscheiding voorzijde: bij voorkeur lage groene haag, eventueel afgewisseld met ambachtelijke stalen (dorps) of houten (landelijk) hekken, op of zonder stenen muur, max. 1,0 m hoog.
- hoge erfscheiding vanaf de nok tot aan de achterzijde. Indien zichtbaar van de openbare weg, dan dient deze erfscheiding een groene uitstraling te hebben.
- bij achterpaden niet zichtbaar vanaf de openbare weg: hoge erfscheiding toegestaan, ook niet-begroeid

Randen van het plangebied

- uitgangspunt is het maken van 'groene randen'.
- waar mogelijk dient te worden gestreefd naar een natuurlijke passende erfscheiding die ook privacy geeft (riet, groene oevers of houtwal) of ontwikkel terrassen die aansluiten bij de architectuur van de woning.

Kleur- en materiaalgebruik

Het kleur- en materiaalgebruik is erg bepalend voor de uitstraling van een buurt. Het vastleggen van een bepaalde bandbreedte zorgt enerzijds voor afwisseling maar ook rust en samenhang in een buurt. Door in Akkerwinde te kiezen voor een rustig kleurpalet met natuurlijke kleuren en materialen zal de groene omgeving nog meer tot zijn recht komen.



4

Gevels:

- basismateriaal metselwerk in rood- en bruintinten.
- bij voorkeur dunne voegen
- verbijzonderingen in ander materiaal op eerste en/of tweede verdieping
- zoeken naar sfeer en stijl die aansluit op het bestaande dorp

Dakbedekking:

- gebakken pan, verschillende kleuren gewenst voor afwisselend beeld (ook in projectmatig te ontwikkelen plandeel)
- riet mogelijk bij landelijke types (boerderij, boerenvilla, schuur)
- groen/mosedumdaken toegestaan

Detaillering:

- kozijnen bij voorkeur lichte tint als fris accent in de gevel
- zorgvuldige detaillering, bijvoorbeeld metselwerk details
- bijzondere aandacht voor entree
- aandacht voor dakranden en overstekken
- dakkapellen, garages en carports meeontwerpen

Duurzaamheid

- zonnepanelen die aan de voorzijde op woning liggen meeontwerpen met het dakvlak
- regenwater zoveel mogelijk infiltreren in het gebied
- op- en aanbouwen mee ontwerpen om woning te kunnen vergroten in de toekomst





5

Plan in uitvoering

Het stedenbouwkundige beeldkwaliteitsplan geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het woongebied “Akkerwinde” in de gemeente Scherpenzeel weer, met het accent op de verschijningsvorm en beeld- en belevingskwaliteit. Het ruimtelijk beleid voor de locatie bestaat uit het stedenbouwkundige ontwerp, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

In het stedenbouwkundig ontwerp wordt de voorgestane ruimtelijke structuur van de locatie weergegeven. Het bestemmingsplan vormt het kader, waarin het stedenbouwkundig ontwerp in juridisch planologische zin is verankerd. Het beeldkwaliteitsplan tenslotte geeft een beeld van de voorgestane verschijningsvorm van de op te richten gebouwen en de openbare ruimte.

De functie van het onderhavige beeldkwaliteitsplan is derhalve drieledig.

1. Het plan vormt samen met het bestemmingsplan voor de locatie “Akkerwinde” het beleidskader, waarbinnen de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid met betrekking tot de gewenste structuur en beeldkwaliteit zijn vastgelegd.
2. Het plan dient het ontwerp- en uitvoeringskader te vormen dat de bedoeling van het in het bestemmingsplan geformuleerde beleid overbrengt naar het uitwerkingsniveau van de architectuur en de inrichting van de (openbare) ruimte. Het dient de leidraad te vormen bij de op de uitvoering gerichte uitwerking van bouw- en inrichtingsplannen.
3. Het plan dient tevens het toetsingskader te vormen bij de gemeentelijke en welstand technische beoordeling van bouw- en inrichtingsplannen en als toetsingskader voor het beheer van de openbare ruimten.

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit betreft een zowel intern als extern samenhangend stelsel van beleidsregels voor de welstandsadvisering, waarmee de gemeente haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg uiteen zet. Het voorliggende Beeldkwaliteitsplan dient een onderdeel te zijn van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit .

Colofon

Scherpenzeel

02-06-2017

Projectnummer 2979

Ontwerp

Erwin Stoffer

SVP Architectuur en Stedenbouw

Karlijn Verwers

SVP Architectuur en Stedenbouw

In opdracht van

Gemeente Scherpenzeel

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder vooraf schriftelijke
toestemming van SVP Architectuur en Stedenbouw



SVP

architectuur en stedenbouw

SVP Architectuur en Stedenbouw

't Zand 17

Postbus 465

3800 AL Amersfoort

telefoon: **033 470 11 88**

e-mail: **info@svp-svp.nl**

internet: **www.svp-svp.nl**