



WONEN ZONDER ZORG

locatie Boslaan-Ringbaan, Scherpenzeel
Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan

23 januari 2019

1. Inleiding

Op de hoek van de Boslaan en de Ringbaan ligt een perceel van circa 1 hectare. De locatie is in de structuurvisie van de gemeente Scherpenzeel opgenomen als zoekgebied voor wonen (tweede tranche). Voor de ontwikkeling van de locatie heeft de eigenaar een woonconcept ontwikkeld dat naadloos aansluit op de structuurvisie en de woonvisie van de gemeente (Wonen zonder zorg. Woonconcept Boslaan-Ringbaan, Scherpenzeel November 2015). Het concept gaat uit van 20 woningen die zullen worden verhuurd aan 55-plussers met een middeninkomen. De vraag naar dergelijke woningen is groot terwijl het aanbod in Scherpenzeel, maar ook in de regio, zeer beperkt is. Naar aanleiding van dit woonconcept is door de gemeenteraad van Scherpenzeel een amendement aangenomen en is het woonconcept verder uitgewerkt in dit stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan.

Hierin wordt het ruimtelijk concept, de verkaveling, de inrichtingsprincipes voor de openbare ruimte en de beoogde beeldkwaliteit van de architectuur beschreven. Bouwplannen en inrichtingsplannen voor de openbare ruimte worden hieraan getoetst. Dit document dient als leidraad en als inspiratiebron voor het te ontwikkelen bouwplan. De referentiebeelden zijn indicatief en niet uitputtend. Het is geen blauwdruk waaraan bouwplannen moeten voldoen, maar wil als toetsingskader juist richting geven aan een gewenste verschijningsvorm van de woningen de openbare ruimte. Alternatieven voor bouwplannen, die niet (geheel) voldoen aan of afwijken van dit document, zijn met een goede onderbouwing welkom en kunnen in gezamenlijk overleg ook bijdragen aan een goed resultaat.



Luchtfoto plangebied (bron: Google)

2. Context

2.1 Ligging

De locatie ligt op een schitterende plek, op de overgang van het dorp naar het kampenlandschap rondom de Lunterse beek ten zuiden van Scherpenzeel. De locatie heeft verschillende randen. Aan de noordzijde loopt de Ringbaan die de woonwijk ten noorden daarvan ontsluit. Aan de oostzijde is recent de basisschool Korenmaat gebouwd, als onderdeel van de dorpsuitbreiding Akkerwinde. De west- en zuidrand van de locatie zijn juist heel landschappelijk. De Boslaan aan de westzijde is een oud landweggetje die de groene landgoedkamer van Huize Scherpenzeel doorkruist. Een onverharde landweg of voetpad vanaf de Boslaan vormt de zuidgrens van de locatie. Dit pad ontsluit een woning (Boslaan 29) die zal worden ingepast. De west- en zuidzijde van het plangebied hebben daarmee een sterk landelijk en agrarisch karakter, de noord- en oostzijde een dorps karakter.

2.2 Landschap

Het landschap ten zuiden van Scherpenzeel, met de Lunterse beek als drager, kenmerkt zich door een agrarisch karakter met relictten van een kampenlandschap. Door de afwisseling van natte gronden en droge gronden ontwikkelde zich een kleinschalig landschap van eenmansontginningen (kampen), gescheiden door dichte houtwallen of houtsingels. Er ontstond een structuur van landschappelijke 'kamers': kleine open gebieden omsloten met dichte beplanting (erfbeplanting, houtwallen, houtsingels en bospercelen). De wegen die de verschillende kamers met elkaar verbinden zijn voorzien van laanbeplanting, zoals te zien is bij de Boslaan. De schaalvergroting in de landbouw heeft er voor gezorgd dat een deel van de kenmerkende houtwallen en houtsingels verloren zijn gegaan, maar in het gebied ten zuiden en ten westen van de locatie is het kleinschalige, intieme kampenlandschap nog goed zichtbaar. Ook het plan Akkerwinde is geïnspireerd op dit landschapstype en voorziet in het herstellen van een aantal houtwallen en -singels.

2.3 Akkerwinde

De ontwikkeling van de locatie wordt opgevat als een uitbreiding van het plan Akkerwinde. De principes en uitgangspunten, zoals vastgelegd in het stedenbouw-

kundig kader en beeldkwaliteitplan Akkerwinde van 2017, gelden ook voor de locatie Boslaan-Ringbaan. Het plan Akkerwinde gaat uit van kleine woonbuurtjes van 20-30 woningen met ieder hun eigen identiteit, in een groen raamwerk dat de buurtjes onderling en met het landschap verbindt. Het bijzondere woonconcept voor Boslaan-Ringbaan past met zijn 20 woningen in deze opzet. Ook het groene raamwerk geënt op het oude kampenlandschap kan op een logische wijze worden doorgezet. Daarmee wordt de recreatieve oost-westroute, een belangrijke drager in het plan Akkerwinde, doorgetrokken tot de Boslaan. Ook wordt aansluiting gezocht op de groen-blauwe route naar de Lunterse beek, langs de sloot aan de oostzijde van de locatie. Tot slot wordt aangesloten op de principes voor de inrichting van de openbare ruimte en voor de beeldkwaliteit van het plan Akkerwinde.

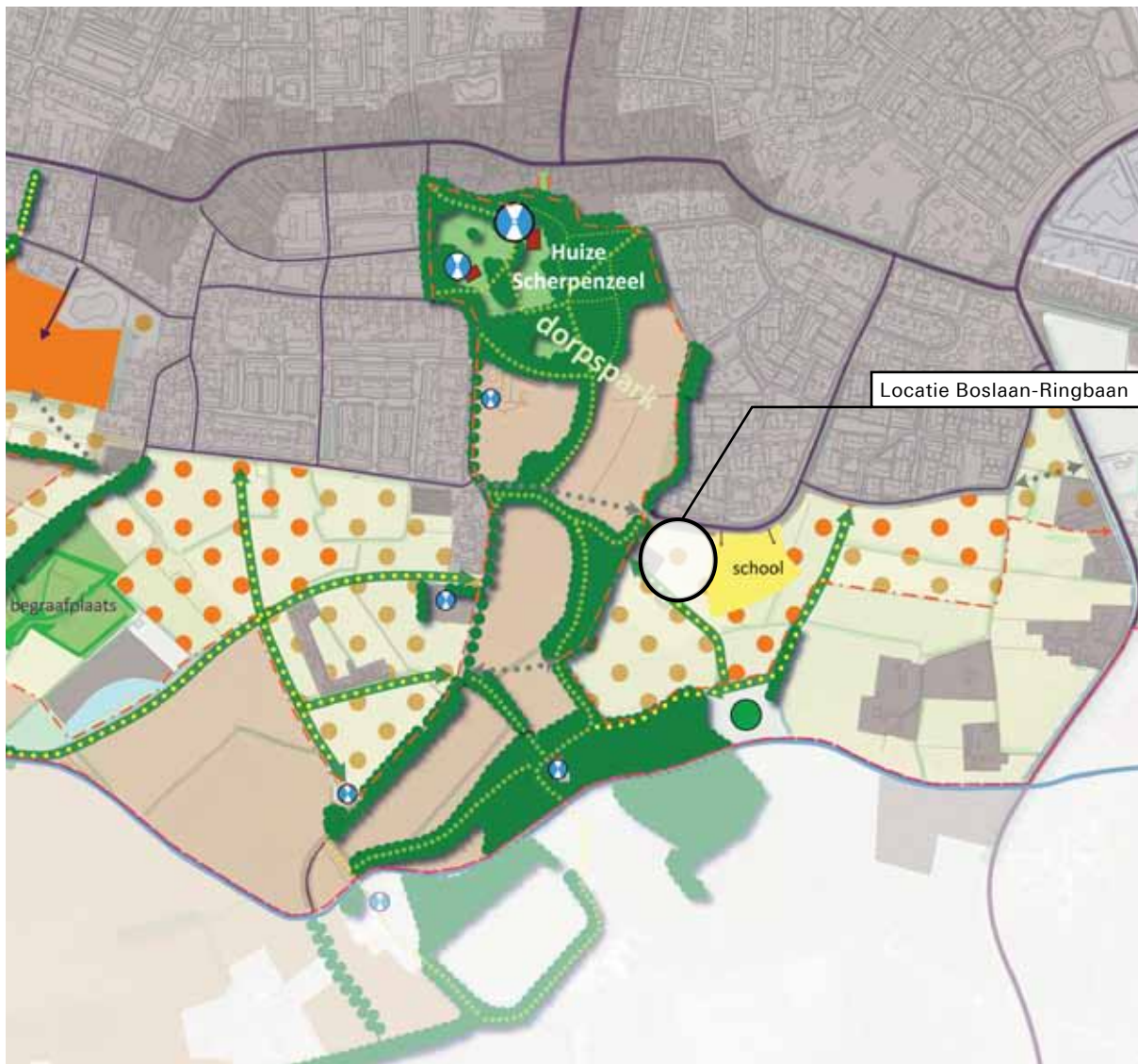


^ Plan Akkerwinde, juni 2017



^ Impressie bomenlaantje uit plan Akkerwinde, juni 2017





^ Structuurvisie Scherpenzeel 2013 p.50, 51

Ontwikkelingen		Bestaand	
	Waarborgen groenstructuur landgoed		Bestaande kern
	Waarborgen landgoedkamers		Landgoed Scherpenzeel
	Aanleg nieuwe lanen met paden		Landgoed Lambalgen
	Inbreidingslocatie Heijhorst		Gebouwen van de landgoederen
	Realisatie nieuwe school		Begraafplaats (incl. uitbreiding)
	Zoekgebied wonen (eerste tranche)		Bestaande wegenstructuur
	Zoekgebied wonen (tweede tranche)		Bebouwing in het landschap
	Grens zoekgebied dorpsontwikkeling		Bestaand landschap
	Bos- en natuurontwikkeling (compensatie)		Kanaal / beek
	Mogelijk tracé nieuwe ontsluiting op lange ten		Gemeentegrens

3. Randvoorwaarden

3.1 Programma

Het woonconcept Wonen zonder zorg gaat uit van 20 huurwoningen voor 55-plussers met een middeninkomen. Hiervoor is een grondgebonden woningtype ontwikkeld in één laag met kap. Alle woonfuncties kunnen op de begane grond worden gesitueerd waardoor deze geschikt is voor senioren. Maar ook op de verdieping kan woonprogramma worden gemaakt, zodat de woning voor een bredere groep dan alleen senioren interessant is. Door verschillen in beukmaat, in architectuur en door hoekwoningen te voorzien van een garage kan een gevarieerd aanbod voor een brede doelgroep worden gemaakt.

3.2 Ontsluiting en parkeren

De locatie wordt ontsloten vanaf de Ringbaan, ten oosten van de kruising met de Boslaan maar ten westen van de woningen ten noorden van de Ringbaan. Op deze manier kan een veilige aansluiting op de Ringbaan worden gemaakt, mede gelet op de vele fietsers die via de Boslaan van en naar school gaan. Bovendien wordt op deze manier voorkomen dat de woningen aan de overzijde last hebben van inschijnende koplampen. De ontsluiting van de locatie zal niet worden gekoppeld aan de ontsluiting en het parkeerterrein van de school, ten oosten van de sloot.

Voor de woningen geldt een parkeernorm van 2 plekken per woning. Al het parkeren wordt op de locatie ingepast, er wordt geen gebruik gemaakt van openbare parkeerplekken langs de Ringbaan of van het parkeerterrein van de school.

4. Concept

De locatie ontleent haar kwaliteit aan de rust en het landelijke karakter van de omgeving. De ontwikkeling Akkerwinde zorgt voor een herstel en voor een betere ontsluiting van het kampenlandschap, waar ook de ontwikkeling van de locatie Boslaan-Ringbaan aan kan bijdragen. De locatie vormt zo een schakel tussen dorp en landschap.

Die gedachte is vertaald in een kleinschalig woonbuurtje met stevige groene randen en doorzichten naar het landschap. De bestaande sloten worden verbreed om te kunnen voldoen aan de waterbergingsseis, wat het groen-blauwe karakter van de randen versterkt. Openbare voetpaden langs de randen maken deze kwaliteit voor iedereen toegankelijk en sluiten aan op een groter recreatief netwerk, met de Boslaan en het groene raamwerk van het plan Akkerwinde. Het buurtje is daarmee verankerd in het landschap.

Het buurtje zelf is opgezet rond een groen hof in het hart van het buurtje. Het hof is een aangename groene verblijfsplek waar buurtbewoners elkaar ontmoeten. Via dit hof komt de groene kwaliteit van de randen naar binnen toe. Andersom zijn er vanuit het hof zichten naar het landschap. Ook vanaf Ringbaan, bij de entree van de buurt en langs de sloot aan de oostzijde, blijft er een zicht op het landschap bestaan, dwars door de buurt heen.

De bestaande boerderij aan de Boslaan wordt ingepast. Ze behoort niet tot het plangebied en is ook niet in eigendom van de initiatiefnemer. Het is mogelijk dat op een later moment de schuur achter de woning (deels) wordt afgebroken om plaats te maken voor 1 of 2 nieuwe woningen. Deze worden dan via de locatie ontsloten zodat de zuidzijde van de locatie een autovrije recreatieve route kan blijven.



Stedenbouwkundige visie: aantakken op groene raamwerk Akkerwinde



5. Klimaatbestendigheid

Net als in Akkerwinde is ook hier het uitgangspunt om de leefomgeving klimaatbestendig te maken en (bijna) energie-neutrale woningen te bouwen. Concreet betekent dit dat bijna alle woningen onder andere worden uitgerust met zonnepanelen op het dak en dat er op een verantwoorde manier wordt omgegaan met (hemel)water en rekening wordt gehouden met de zon, zowel wat betreft zonne-energie als oververhitting.

- De randen van de buurt zijn ingericht als natuurlijke klimaatbuffers met voldoende ruimte voor waterberging
- Het hof biedt de mogelijkheid tot infiltratie van hemelwater en het vertragen van de afvoer ervan
- De hoeveelheid verharding is geminimaliseerd
- De daken van de meeste woningen zijn gunstig georiënteerd ten opzichte van de zon en de bomen zodat de zonnepanelen een optimaal rendement hebben



Plankaart Akkerwinde met locatie Boslaan-Ringbaan

6. Stedenbouwkundig Plan

Vanaf de Ringbaan prikt een eenvoudig weggetje het buurtje in. Over de weg heen is er zicht op het landschap. Ongeveer ter hoogte van de boerderij buigt de weg af richting de school en voert langs een open groene ruimte. De weg eindigt bij een brede waterpartij in de zuid-oost hoek van het plangebied. Hier dient eventueel een plek om te keren worden aangebracht. Langs de weg zijn een aantal openbare parkeerplekken opgenomen, afgeschermd door lage hagen.

Parkeren

Volgens de parkeernorm van 2 plekken per woning moeten er 40 plekken worden gerealiseerd. Deze zijn deels opgelost op eigen terrein, maar het grootste deel is opgelost als openbare (haaks)parkeerplekken in het plangebied, langs de ontsluitingsweg. Bijna alle woningen hebben één parkeerplek op eigen terrein en er zijn 23 openbare plekken.

Vier bouwstroken

Deze weg, de brede groene randen, en het hof definiëren samen vier bouwstroken. Deze zijn verkaveld met twee-onder-een-kappers en korte rijtjes van maximaal vier woningen. De woningen aan de noordzijde zijn georiënteerd op de Ringbaan. De voordeur bevindt zich aan de noordzijde, waar een voetpad loopt. De kavel wordt aan de achterzijde ontsloten via een achterstraat, zodat bijna alle woningen een parkeerplek op eigen terrein kunnen hebben.

De woningen in het midden en aan de zuidzijde zijn georiënteerd op het hof. Aan de voorzijde van de woningen loopt alleen een voetpad, de auto kan geparkeerd worden aan de achterzijde via de eerder genoemde achterstraat.

De woningen aan de zuidzijde hebben een dubbele oriëntatie. De voordeur bevindt zich aan de zuidzijde, waar een houtsingel met voetpad loopt. De auto kan aan de kant van het hof op eigen terrein worden geparkeerd. Een zorgvuldig vormgegeven erfscheiding en mee-ontworpen carports moeten ervoor zorgen dat ook hier een representatieve zijde ontstaat en het gevoel van een 'achterkant' wordt vermeden.



Stedenbouwkundig plan





3D impressie van stedenbouwkundig plan
met de bouwmassa's



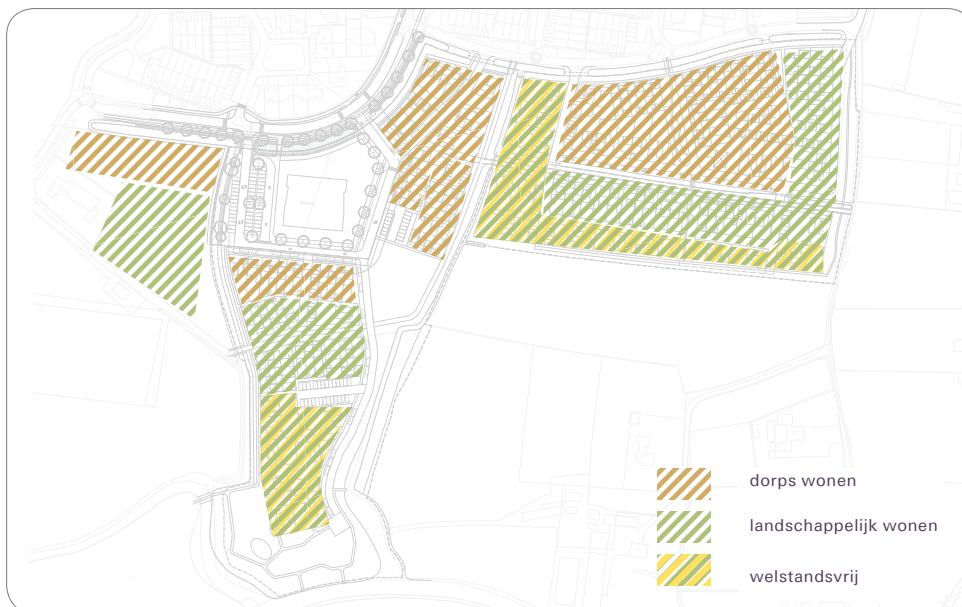
^ Zicht vanaf de Ringbaan richting de school

7. Beeldkwaliteit

Het hierboven beschreven buurtje kent een sterke stedenbouwkundige samenhang die terug komt in de beeldkwaliteit van de bebouwing. Het buurtje heeft een rustige, dorpse, en landelijke uitstraling. De doelgroep van 55-plussers suggereert een homogene doelgroep, maar dat is het niet! Het gaat uitdrukkelijk niet om een seniorenwoning, maar om een woning voor een klein huishouden. De architectuur van een 'seniorenwoning' dient vermeden te worden. Dit kan worden bereikt door middel van een in de lijn van de gevel doorgemetselde dakopbouw/dakkapel en een stoere detaillering.

Het buurtje bestaat uit een mix van korte rijen en tweekappers die niet identiek zijn, maar wel familie zijn van elkaar. Ze hebben dezelfde bouwmassa van één laag met kap en een op elkaar afgestemde materialisering, maar reageren wel op de situatie en op het prachtige uitzicht over het landschap.

Er zijn net als in Akkerwinde twee sferen te onderscheiden. De woningen aan de noordzijde zijn gericht op de straat (de Ringbaan). De sfeer is hier dorps en gevarieerd, met subtiel verspringende rooilijnen en met verschillende, maar bij elkaar passende kleuren baksteen. De woningen in het midden en aan de zuidzijde van het plangebied vallen onder de sfeer 'wonen aan het landschap'. Deze woningen zijn georiënteerd op het hof respectievelijk de houtsingel. Er wordt gezocht naar een meer landelijke sfeer door het toepassen van schuingedekte veranda's en natuurlijke materialen.



^ Verschillende sferen in plan Akkerwinde

dorps wonen



landschappelijk wonen



^ Verbijzondering bij de voordeur

Criteria die gelden voor het hele buurtje:

- een rustige, dorpse en landelijke sfeer
- geen identieke bouwvolumes, maar subtiele verschillen binnen één architectonische familie
- een eigentijdse en stoere uitstraling
- alle bebouwing in één laag met kap
- nokhoogte maximaal 8 meter
- dakopbouw in lijn met de voorgevel toegestaan
- hoekwoningen in het zicht hebben géén garage, maar profiteren door middel van een hoekraam of erker van het uitzicht over het landschap
- elk bouwvolume is als eenheid ontworpen, dus geen verschil in materialisering tussen de individuele woningen in één bouwvolume
- zorgvuldige detaillering, bijvoorbeeld metselwerk details
- bijzondere aandacht voor entree
- daken in een antraciete, keramische dakpan of leien
- zonnepanelen indien mogelijk geïntegreerd in dakvlak
- regenwater zoveel mogelijk infiltreren in het gebied
- erfscheidingen aan de achterzijde in de vorm van hagen of groene schermen, eventueel gecombineerd met lage tuinmuren



^ Eigentijdse en stoere uitstraling



^ Voortuintje met lage haag als erfscheiding

Aanvullende criteria langs de Ringbaan:

- kleine sprongen in de rooilijn
- baksteen als hoofdmateriaal
- elk bouwvolume heeft eigen kleur baksteen, maar verschillende bouwvolumes zijn wel 'ton-sur-ton', dus bij elkaar passend
- kleine voortuintjes of privé-stoepen van 1 á 2 meter breed bieden ruimte om een bankje of een bloempot neer te zetten



^ Dakopbouw in de gevellijn zorgt voor stoer karakter

Aanvullende criteria langs het hof:

- de volumes staan op één lijn aan het voetpad
- een veranda aan de voorzijde van de woning zorgt voor een mooie verblijfsplek op het zuiden, aan het hof en voor een goede overgang van binnen naar buiten
- baksteen afwisselen met natuurlijke materialen als hout (of kunststof dat sterk lijkt op hout)



^ Wonen aan een voetpad langs een groen hofje



^ Veranda's zijn een mooie verblijfsplek aan de voorzijde en zorgen voor een goede overgang van binnen naar buiten



^ Veranda's aan zuidzijde bieden een mooie buitenruimte aan de woning met uitzicht over het landschap



^ Ook de noordzijde is een representatieve zijde. Een half-open erfscheiding zorgt voor contact met het hof

Aanvullende criteria langs de houtsingel:

- De woning heeft twee representatieve zijden
- De voordeur zit aan de zuidkant
- de volumes staan op één lijn aan een groenstrook met bomen
- een veranda aan de voorzijde van de woning zorgt voor een mooie verblijfsplek op het zuiden met uitzicht over het landschap en zorgt voor een goede overgang van binnen naar buiten
- baksteen afwisselen met natuurlijke materialen als hout (of kunststof dat sterk lijkt op hout)
- de erfscheiding aan de noordzijde bestaat uit een combinatie van een lage tuinmuur en groen tot maximaal 2 meter hoog. Lamellen, vensters of een verlaging van de erfscheiding zorgen voor contact met het hof
- de carport aan de noordzijde is mee-ontworpen als onderdeel van de erfscheiding

Colofon

Amersfoort

23 januari 2019

Projectnummer 2996A

In opdracht van: P.R. van der Heide, A. van der Heide en M. van der Heide

Ontwerp: Paul van Kerkoerle
Leon Hietbrink

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

't Zand 17

Postbus 465

3800 AL Amersfoort

telefoon: **033 470 11 88**

fax: **033 470 06 11**

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

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