



ELSPEET-NOORDWEST

BEELDKWALITEITPLAN

amer / ruimtelijke ontwikkeling
maart 2015



INHOUD

Inleiding	5	7. Beeldkwaliteit openbare ruimte	16
1. Elspeet in het kort	7	8. Beeldkwaliteit woningen en particulier terrein	20
1.1 Algemene karakteristieken	7	8.1 De 'Brink'	22
1.2 Bebouwingsbeeld	7	8.2 Woningen aan de 'Omlijsting'	24
		8.3 Woningen langs de Slingerlaan	29
2. Stedenbouwkundig concept	9	8.4 Woningen in de 'Zoom'	32
3. Programma en fasering	10		
4. Draggers	11		
4.1 Kerkepad	11		
4.2 De Slingerlaan	12		
5. Markante plekken	13		
6. Sferen	14		

project

24-107c

titel

Elspeet-Noordwest
beeldkwaliteitplan

contactpersoon Amer

Rob Leek

opdrachtgever

gemeente Nunspeet

datum

maart 2015



Schaapskooi

Stakenbergweg

Nunpeterweg

Boerdenij

Centrum

Kerk

Kerk

Molen

INLEIDING

De gemeente Nunspeet heeft in het noordwestelijke deel van Elspeet een woningbouwuitbreiding gepland. Het bestemmingsplan vormt het juridische kader voor de daadwerkelijke ontwikkeling van het gebied. Als aanvulling op en ter ondersteuning van dit wettelijke kader wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld. Omdat de geplande verkaveling in 2012 ingrijpend aangepast is, wordt in overeenstemming hiermee het bestaande beeldkwaliteitplan uit 1998 herzien. Dit nieuwe beeldkwaliteitplan is nu het sturings- en toetsingsinstrument voor de verdere uitwerking van de uitbreiding.

Leeswijzer

In dit document wordt het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteit voor Elspeet-Noordwest beschreven en toegelicht.

Dit document vormt het kader voor de ontwikkeling van Elspeet-Noordwest tot een natuurlijk onderdeel van Elspeet.

Eerst worden de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan toegelicht. Vervolgens wordt in het beeldkwaliteitplan de gewenste sfeer van de openbare ruimte en de bebouwing omschreven. Met deze richtlijnen wordt beoogd de gewenste sfeer en kwaliteit te waarborgen, en tevens voldoende vrijheid te bieden aan ontwerpers. De getoonde afbeeldingen en (uitsneden uit) referentiebeelden dienen ter inspiratie.



Gereformeerde kerk aan de Nachtegaalweg



Wethouder van der Zandeweg (Slingerlaan)



Monumentale boerderij gezien vanaf de Dominee van Gilstweg

1. ELSPEET IN HET KORT

1.1 algemene karakteristieken

Op structuurniveau zijn de volgende karakteristieken van het enkddorp Elspeet van belang:

- Samenhang tussen bebouwing, enken en bos- en heidegebied;
- Lintbebouwing rond open enken;
- Wegenpatroon van uitwaaiende wegen vanaf de brink in het centrum van Elspeet;
- Markante plekken in het nederzettingenpatroon: de brink, de omgeving van de schaapskooi (met schaapsdriften) en de omgeving van de molen.

Deze historisch-ruimtelijke kenmerken vormen samen de onderlegger van het ruimtelijk patroon van Elspeet en zijn als zodanig nog herkenbaar. Deze onderlegger dient ook bij de toekomstige ruimtelijke uitleg en inrichting van het dorp gehanteerd te worden.

1.2 bebouwingsbeeld

In de loop der tijd is Elspeet gegroeid en verdicht. De stedenbouwkundige opzet en het bebouwingsbeeld van de nieuwbouwggebieden zijn anders dan die van het oude enkddorp.

Aan de oude linten heeft Elspeet een nieuw gezicht gekregen dat het resultaat is van een optelsom van kleine, individuele ingrepen. Ook tussen de linten zijn steeds meer open plekken ingevuld, waardoor het bebouwingsbeeld dichter is geworden.

Ook de nieuwbouw in Elspeet noordwest, op de noordelijke enk, zal verder bijdragen aan de verdichting van het dorp. De kwaliteiten van het dorpsbeeld zijn sturend in het ontwerp. Belangrijke zichtlijnen, kerkepaden en organische patronen zijn alle meegenomen in de stedenbouwkundige opzet van het plan. Dit beeldkwaliteitplan geeft verdere sturing aan de uitwerking van de woningen en openbare ruimte in lijn met de omgevingskwaliteiten.



Stedenbouwkundig plan

N.B. De verkaveling is indicatief. In de uitwerking van het plan kan geschoven worden in de situering van de rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en de vrijstaande woningen. Ook de situering van de bomen betreft een indicatie.

2. STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

P/9

Uitgangspunt voor de uitbreidingswijk Elspeet-Noordwest is om de wijk zoveel mogelijk een natuurlijk onderdeel van Elspeet te laten worden. De wijk zal als vanzelfsprekend verankerd worden met haar omgeving.

Het plangebied ligt op de noordelijke enk van Elspeet en wordt begrensd door de Staverdensedeweg, Nachtegaalweg, Wethouder van de Zandeweg en de bebouwing van de noordelijke dorpsrand. Het plan speelt in op de kenmerken van de omgeving, hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het bewaren van de karakteristieke buitenrand met half-open lintbebouwing;
- Het handhaven van doorzichten over de enk, waardoor de bolling van de enk zichtbaar blijft en het zicht op karakteristieke herkenningspunten (zoals de kerktoren van de Nederlands Hervormde Kerk) mogelijk blijft;
- Op de hoogste bolling van de enk is een open groene ruimte gepland, de (nieuwe) Brink;
- Het beloop van de straten en paden wordt opgezet naar analogie van de oude organische structuur;
- Ten behoeve van de belevingswaarde wordt bij de opzet van het paden- en wegenpatroon gebruik gemaakt van bijzondere elementen als de schaapskooi en de bestaande monumentale boerderij;

- Er wordt op een logische en consistente wijze aangesloten op de enige jaren geleden gerealiseerde nieuwbouw aan de west en oostzijde van het plangebied. Hierbij wordt rekening gehouden met bestaande looproutes en beplanting.

Het verkavelingspatroon is gebaseerd op de hoogtelijnen van de enk. Vanuit de bolling van de enk leiden zij in het noorden naar de schaapskooi. Het stratenpatroon bestaat daarmee uit overwegend rondgaande lijnen. Daar tussendoor loopt een voetpad als een kerkepad van de schaapskooi dwars over de bolling van de enk richting de Hervormde kerk. Dit pad schakelt diverse groenelementen aan elkaar. Bovenop de enk is vanaf dit pad de kerktoren waarneembaar.

Het plan voorziet in twee ontsluitingswegen, een westelijk en een oostelijk. Daarnaast zijn enkele radiaal lopende voetpaden richting de Nachtegaalweg in het westen en de Nunspeterweg in het oosten voorzien, deels gebaseerd op historische paden. Aan de zuidwestkant van het plan is een speelveld opgenomen, ter vervanging van het bestaande trapveldje.



3. PROGRAMMA EN FASERING

3.1 programma

Uit het woningbehoefteonderzoek voor de gemeente Elspeet uit 2010 komt een woningbehoefte van circa 275 woningen tot 2020 naar voren. Het gaat hierbij om 35 huurwoningen, 190 koopwoningen (met name rijwoningen en in mindere mate twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen) en 50 seniorenwoningen.

In het gehele uitbreidingsgebied van Elspeet Noordwest is ruimte voor 120 tot 150 woningen. Het plangebied wordt echter verspreid over een langere periode ontwikkeld. Gedurende deze periode kan de woningbehoefte wijzigen. Om hier op in te kunnen spelen worden de betreffende bestemmingsplannen voorzien van een flexibele regeling. Met deze flexibele regeling is het mogelijk om bij de nadere uitwerking van de deelplannen een andere categorie woningen te hanteren waarmee optimaal ingespeeld kan worden op de actuele woningbehoefte.

3.2 fasering

De ontwikkeling van Elspeet Noordwest is opgedeeld in drie fasen. De eerste fase van de uitbreiding is reeds voltooid. Het betreft hier met name de woningen langs de Wethouder van der Zandeweg en de Dominee van Paddenburghweg. De tweede fase wordt momenteel met een bestemmingsplan mogelijk gemaakt en vormt het middelste deel

van de uitbreiding. Fase 3 heeft betrekking op het noordelijke deel van de uitbreiding en betreft de afronding van de wijk. Voor de ontwikkeling van fase 3 zal ter zijner tijd een apart bestemmingsplan worden opgesteld.



4. DRAGERS

P/11

Onder 'dragers' worden structuurbepalende, lijnvormige elementen in het plan verstaan. Ze zijn belangrijk voor de beleving en de oriëntatie in de wijk.

4.1 Kerkepad

De belangrijkste drager is een aaneenschakeling van groene ruimtes die begint in de omgeving van de schaapskooi en vervolgens diagonaal door het plangebied loopt, gericht op de toren van de Nederlands Hervormde Kerk (zie volgende afbeeldingen). De verbinding wordt gevormd door een voetpad. Het pad refereert aan de oude kerkepaden die vroeger vanuit het open veld op de torens van de dorpen waren gericht. Het pad verbindt de omgeving van de schaapskooi met het centrum van Elspeet.

In het midden van het plan loopt dit pad over een Brink. De plek met de hoogste bolling van de enk. Je kunt deze plek beschouwen als de huiskamer van het plan. In die huiskamer staan twee schuurvormige gebouwen die afgeleid zijn van het archetype van de schaapskooi. De vorm van de brink is ontstaan uit twee wegen die in principe ook weer richting schaapskooi leiden, maar verbonden zijn door een krappe boog. Loodrecht daarop zijn twee straten ontworpen. Eén straat begint aan de Nuns peterweg, bij het ruime groene erf van de bestaande boerderij (monument).



handhaven en aanluiten op bestaande lijnen

a'

De andere straat ontsluit het gebied vanaf de Nachtegaalweg. Beide straten eindigen op de brink. Ook vanaf die straten is de bolling van de enk zichtbaar.

4.2 de Slingerlaan

Als rondlopende weg door het plan is een 'Slingerlaan' ontworpen. De Slingerlaan is de voortzetting van de Wethouder Van der Zandeweg en vormt een lus met de verlengde Gerrit Mouwweg. De Slingerlaan ligt met flauwe gebogen lijnen in de verkaveling en volgt globaal de richting van de buitencontouren van het plan en van de brink in het midden van het plan. Er ontstaat hierdoor één logisch en natuurlijk geheel met de bestaande bebouwing. De Slingerlaan heeft een ruim profiel en is duidelijk de belangrijkste laan in het plan. De weg wordt aan één zijde begeleid door laanbomen van de eerste orde. Aan de andere zijde kunnen enkele solitaire bomen worden geplant.

*markante elementen:
de monumentale boerderij, gezien vanaf de
Nunspeterweg,
de schaapskooi gezien vanaf de Nachtegaalweg
en de hervormde kerk met kertoren aan de
Nunspeterweg*



5. MARKANTE PLEKKEN

Rondom het plangebied liggen verschillende markante plekken of gebouwen die een rol spelen in de beleving van het plan: de toren van de Hervormde kerk, het kerkgebouw aan de Nachtegaalweg, de schaapskooi en omgeving en de bestaande boerderij aan de Nunspeterweg met het ruime groen erf.

In het plangebied zelf worden daar verschillende elementen aan toegevoegd: een nieuw bijzonder vormgegeven gebouw, welke voor een groot deel is gelegen in de openbare groenzone bij de kruising Nachtegaalweg-Stakenbergweg, bebouwing op de 'Brink' die refereert aan de schaapskooi en een groene ruimte met een trapveldje.

Op een lager schaalniveau zijn er binnen het plangebied locaties die aanleiding geven tot verbijzondering van de woningen met bijvoorbeeld een speciale uitbouw of opbouw.



markante elementen

6. SFEREN

Het is de bedoeling om binnen de wijk verschillende 'sferen' van bebouwing en open ruimte te creëren. Dat geeft behalve afwisseling de mogelijkheid om je te oriënteren in de wijk en bovendien kunnen de bewoners zich met 'hun buurt' identificeren.

Het ontwerp kent vier verschillende sferen:

1. de Brink;
2. de Omlijsting;
3. de Slingerlaan;
4. de Zoom.

Door met de sferen in te spelen op de specifieke ligging in het grotere geheel, wordt een logisch totaalbeeld verkregen, waarin ondanks de afwisseling de samenhang niet verloren gaat.

de Brink

Het groene middengedeelte van het plan functioneert als de brink van de wijk. Hier is het ontwerp gericht op spelen en verblijven. Het wordt een ruime groene plek, waarin nauwelijks verkeer komt. Behalve voor speelgelegenheid is er ruimte voor gras en boomgroepen. De rand van de brink doet tevens dienst als wadi.

Dat betekent dat regenwater hier wordt opgevangen in een licht gewelfde geul in het gras. Langs de oostelijke rand van de groene ruimte heeft men zicht op de toren van de Nederlands Hervormde Kerk, waardoor de ligging en afstand ten opzichte van het centrum van Elspeet voelbaar is.

accenten

In de brink zijn centraal in het gebied bijzondere woonblokken voorzien. Deze meergezinswoningen dienen de vorm te verkrijgen die doet denken aan een schaapskooi. Dat wil zeggen een lage goot en een steil hellend dak. Ondanks de hoogte zullen deze volumes daardoor slank ogen. De woningen zullen worden voorzien van een terrasvormige buitenruimte die aansluit op de brinkbeplanting.

de Omlijsting

Rondom de brink is de bebouwing gericht op het groene binnengebied. Hier komen overwegend korte rijwoningen voor, in noordelijke richting steeds meer afgewisseld door twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen. De woningen volgen de ronding van de Brink en kijken hier op uit. De bebouwing in de omlijsting is van belang om de brink te begrenzen.



3D-impresie van het plangebied waarin de verschillende sferen naar voren komen.

de Slingerlaan

Aan de Slingerlaan zijn voornamelijk rijen en halfvrijstaande woningen gedacht. De gevels van de woningen volgen het verloop van de weg. Dit geldt ook voor de woningen langs de (ondergeschikte) dwarsweg welke op de Slingerlaan uitkomt. Op de hoekpunten wordt een verbijzondering in de kap of een kapverdraaiing gemaakt.

Het wegprofiel en de inrichting van de laan draagt de structuur waardoor in de architectuur van de woningen meer vrijheid kan ontstaan.

de Zoom

Deze bebouwingszone wordt gevormd door woningen langs de Nachtegaalweg. De woningen moeten aansluiten op de open bebouwingsstrook aan de overzijde van de Nachtegaalweg. Dat wil zeggen dat er wordt gestreefd naar een strook met vrijstaande bebouwing op brede kavels. Op de kruising Nachtegaalweg-Stakenbergweg wordt een bijzonder vormgegeven gebouw voorzien, gebaseerd op een boeren hoeve, welke gedeeltelijk in de openbare groene ruimte wordt gesitueerd.

Aan de planzijde wordt langs de Nachtegaalweg een bomenrij aangeplant, samen met de beplanting op de kavels zal dit tot een groene uitstraling van deze laan leiden. Bovendien leidt dit tot de gewenste versmalling van het wegprofiel.



7. BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

Groenstructuur

De groenstructuur wordt gedragen door het kerkepad', welke in noordzuid-richting dwars over de Brink loopt en door een groene voetgangersverbinding die in oost-westrichting door het plangebied loopt. Dit geheel wordt gezien als de centrale groenzone. Langs de voetgangersverbinding is in het zuidoosten van het plangebied ruimte gereserveerd voor een nieuw trapveld. Daarnaast bestaat de groenstructuur uit een groene begeleiding van de wegen in de vorm van laanbeplanting.



Sfeerbeelden openbare ruimte

Centrale groenzone

De Brink kent een lichte bolling en wordt voornamelijk ingericht als grasveld waarin speelelementen voor kinderen zullen worden geplaatst. In de Brink zullen daarnaast solitaire bomen worden geplant. Om een afwisselend groenbeeld te creëren dat past binnen de kenmerkende beplanting van de Veluwe kan gekozen worden uit een mix van onder andere beuk, eik en tamme kastanje. Deze mix zal ook worden toegepast in de van oost naar west lopende voetgangersverbinding en in de meer noordelijk gelegen groene veldjes langs het kerkepad.

Wadi's

In de openbare groenzones is aan de randen ruimte gereserveerd voor regenwateropvang

in diverse wadi's. Dit maakt het mogelijk dat vrijwel alle hemelwater in het plangebied behouden blijft. Daken en bestrating lozen hun water op de wadi's. De wadi's hebben daarnaast ook een spelwaarde voor kinderen.

Laanbeplanting

Langs de Nachtegaalweg worden aan de oostzijde in een doorgaande groenstrook nieuwe laanbomen geplant. In aansluiting op de gewenste landelijke sfeer wordt hier gekozen voor gebiedseigensoorten zoals de beuk. Langs de Slingerlaan worden met name aan één zijde van de weg ook bomen van de eerste grootte aangeplant. De moeraseik, als voortzetting van de al geplante bomen langs deze route, zou hier een voor de hand liggende keuze zijn.



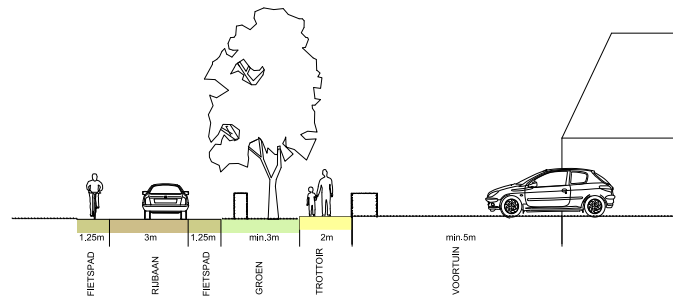
Profiel en materialisering van de straten binnen Elspeek noordwest



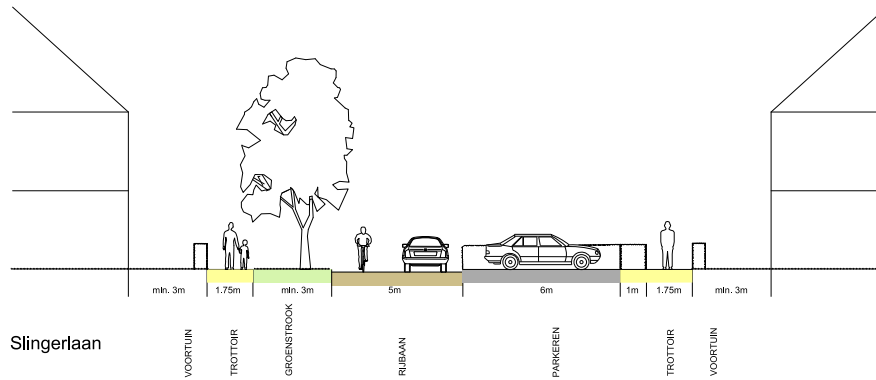
Groenstructuur.

N.B. De soortenverdeling en plaatsing van de bomen op deze afbeelding betreft een indicatie. Er kan voor andere gebiedseigen soorten worden gekozen. Uitgangspunt is dat alle bomen die als laanbegeleiding functioneren aan één zijde van de weg bomen van de eerste orde zijn.

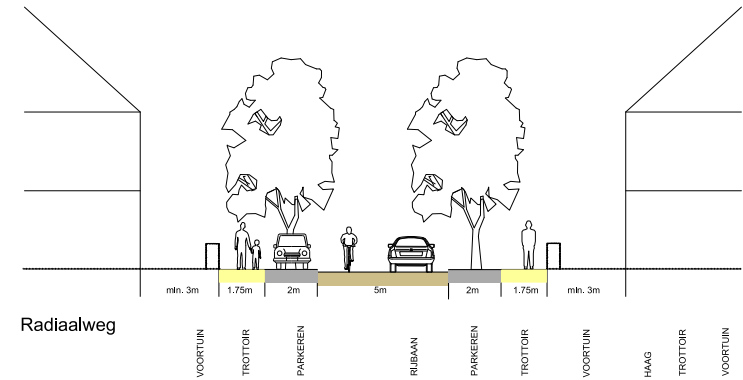
Nachtegaalweg



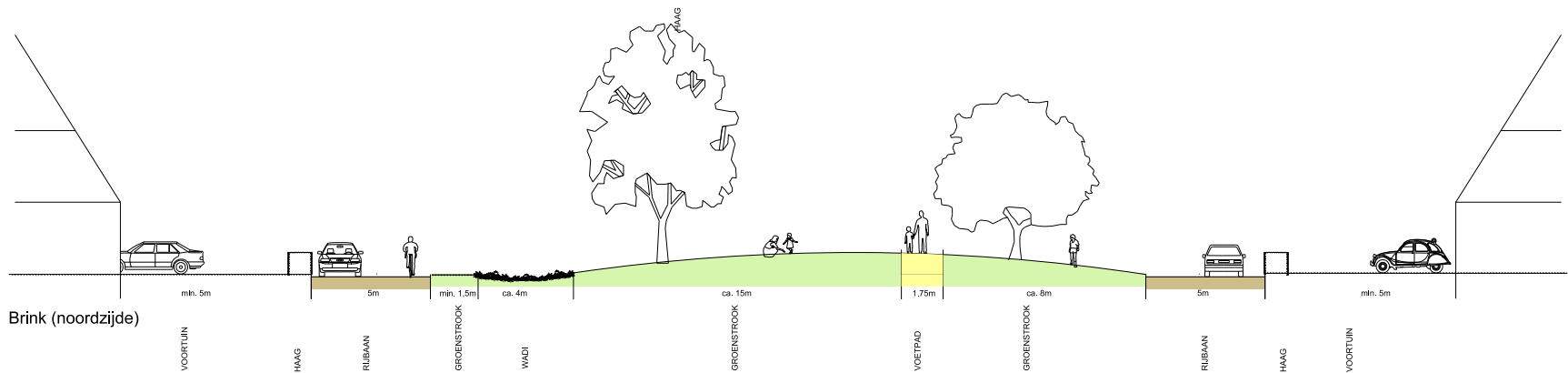
Slingerlaan



Radiaalweg



Brink (noordzijde)



Straatprofielen

Het profiel en de inrichting van de wegen vormt een samenhangende en doorgaande structuur. De straatprofielen van de Nachtegaalweg, de Slingerlaan, de verbindingswegen vanaf de Slingerlaan en het noordelijk deel van de Brink zijn weergegeven op nevenstaande pagina. Deze profielen zijn gebaseerd op bestaande straatprofielen in de directe omgeving van Elspeet noordwest.

Verharding

De straten in Elspeet-Noordwest worden uitgevoerd in een vergelijkbare materialisering als de omliggende straten in Elspeet. De buurtontsluitingswegen worden bestraat met rode klinkers.

De voetpaden worden uitgevoerd in grijze tegels of klinkers. De klinkers van de parkeerplaatsen hebben een donker grijze kleur.

Het pad over de brink wordt vormgegeven als verdicht zandpad of leempad.

Parkeren

Parkeren wordt alleen toegestaan op de daar voor bedoelde plekken. De parkeerplaatsen zullen duidelijk zijn aangegeven.

De vrijstaande woningen en de twee-onder-eenkapwoningen hebben parkeerplaatsen op eigen terrein. De garage wordt minimaal 6 meter achter de erfgrens van de woning geplaatst. Op deze wijze is gewaarborgd dat voor de garage een auto kan staan.

Voor bezoekers en voor bewoners van de rijwoningen zijn parkeerplaatsen in de woonstraten aangelegd.

8. BEELDKWALITEIT WONINGEN EN PARTICULIER TERREIN

Voor de sfeer en identiteit van de nieuwe wijk wordt aangesloten op de bestaande bebouwing van Elspeet. Dit betekent dat er sprake zal zijn van dorps wonen, informeel, ontspannen en gevarieerd. Ingetogen bouwstijlen die aansluiten op de bestaande karakteristieken.

Algemene beeldkwaliteitseisen

Voordat de beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing in de verschillende buurten wordt toegelicht, volgt eerst een beschrijving van een aantal algemene beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing in Elspeet-Noordwest:

Oriëntatie en situering woning

De architectuur en vormgeving van de woningen en dakopbouw reageert op het verloop van het straatbeeld. Waar het straatbeeld een sterke kromming heeft zoals langs de noordelijke helft van de omlijsting is het toegestaan de woningen een tweezijdige oriëntatie te geven door middel van een kapverdraaiing. Bij de langere rechte straatdelen loopt de kaprichting juist evenwijdig aan de straat. In het zuidelijk deel van de Omlijsting worden hier veranda's aan toegevoegd, waarmee gereageerd wordt op de reeds bestaande woningen aan de oostzijde van de Brink.

Naarmate de woningen verder uit elkaar liggen, is een variatie in kaprichting mogelijk, zoals langs de Nachtegaalweg.

Op hoeksituaties is een tweezijdige oriëntatie gewenst. Hier worden kapverdraaiingen toegepast en worden raam- en/of deuropeningen in de zijgevels gerealiseerd.



Bijgebouwen

De bijgebouwen (garages/bergingen) van de woningen worden in één bouwlaag uitgevoerd in een materiaalvoering overeenstemmend met het hoofdegebouw. De bijgebouwen kunnen worden uitgevoerd met een plat dak of met een kapconstructie welke overeenkomt met de kapconstructie van het hoofdegebouw.

De opritlengte voor de garage dient minimaal 6 meter te zijn, ten behoeve van een verplichte auto opstelplaats.

Voortuin

Er wordt gestreefd naar een zo'n groen mogelijk beeld van de voortuinen.

Voor de rooilijnen gelden de volgende regels:

- De rooilijn van rijwoningen ligt op 3 meter;
- De rooilijn van tweekappers ligt op minimaal 3 meter;
- De rooilijn van vrijstaande woningen ligt op minimaal 5 meter;

Erfafscheidingen

Groene erfafscheidingen zijn essentieel om de gewenste landelijke en dorpse sfeer in Elspeet te realiseren. Om dit beeld te behouden bestaat voor Elspeet noordwest het volgende beleid met betrekking tot de aanleg van erfafscheidingen bij oplevering van de woningen:

- Erfafscheidingen in de voortuin bestaan uit hagen van maximaal 1,0 m hoog. Ten behoeve van het groene beeld worden openingen tussen de hagen in de voortuin zo klein mogelijk gehouden.
- Bij hoekwoningen wordt haaks op de woonstraat de haag van de voortuin

doorgezet tot 3 meter achter de gevellijn.

Deze gaat dan over in de erfafscheiding van de zijtuin, welke maximaal 2 meter hoog is. Deze hogere erfafscheidingen bestaan ook uit groene hagen, eventueel gecombineerd met een muurtje van maximaal 0,6 m of uit frames gecombineerd met klimop (bijvoorbeeld heder). De frames mogen uitgevoerd worden in staal en/of hout. De toe te passen kleuren van de frames zijn antraciet, donkerblauw of donkergroen.

Bij de koop van de woning wordt de koper op de hoogte gesteld van deze hagenregeling. Dit wordt tevens geregeld in de leveringsakte.



Lage hagen als erfafscheiding bij voortuinen



Ook de zijtuinen krijgen een groene erfafscheiding



3D-impressie van de Brink



Buiten de hoofdvorm is geen ruimte voor uitstekende balkons, balkons binnen een overhangend dakvlak aan de kopse kanten zijn wel toegestaan.

8.1 DE 'BRINK'

De Brink is centraal in het groene deel van het plangebied gelegen. Hier worden bijzondere woonblokken voor meergezinswoningen gerealiseerd. De uitstraling van de bouwblokken doet denken aan een schaapskooi. Dat wil zeggen een lage goot en een steil hellend dak. Ondanks de hoogte zullen deze volumes daardoor slank ogen. De woningen zullen worden voorzien van een terrasvormige buitenruimte die aansluit op de brinkbeplanting.

Beeldkwaliteiteisen

Hoofdvorm

- De basisvorm bestaat uit één volledige bouwlaag met daarboven twee bouwlagen in een hoge kap met zadeldak;
- De hellingshoek van de kap is minimaal 45 graden;
- Een wolfseind is toegestaan
- De dakvlakken hebben duidelijke overstekken van minimaal 50 cm;
- Binnen de dakvlakken zijn geen dakkapellen toegestaan. Bijzondere uitsnedes (voor bijvoorbeeld een inpandige loggia of raampartijen) kunnen in het dakvlak worden toegepast;
- Buiten de hoofdvorm is geen ruimte voor uitstekende balkons, balkons binnen een overhangend dakvlak aan de kopse kanten zijn wel toegestaan.

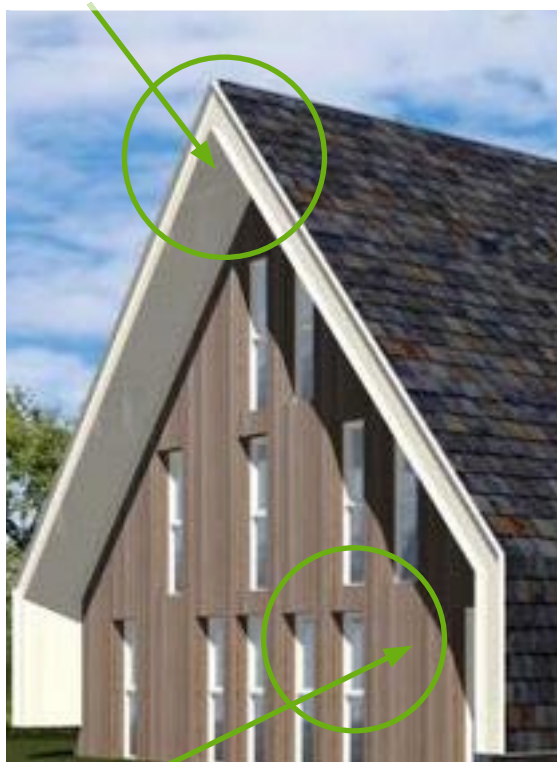
Materiaal- en kleurtoepassing

- De daken vormen het meest in het zicht springende element van de bebouwing. De daken dienen te worden bedekt met niet glimmende dakbedekking. Keramische pannen, leistenen of een (gedeeltelijke) rieten kap behoren tot de mogelijkheden. Met uitzondering van de rieten kap dient de dakbedekking overwegend donker van kleur te zijn. Kleurnuances in het dakvlak zijn mogelijk
- De voor- en zijgevels van de bouwblokken worden hoofdzakelijk opgebouwd/bekleed met hout of houtgelijkende materialen of in donker metselwerk of in dakmateriaal;
- Voor het kleurgebruik van de houten of houtgelijkende gevelelementen kan gekozen worden voor roodbruine of grijsbruine tinten.
- Kunststoffen panelen welke niet sterk houtgelijkend zijn, zijn als gevelbekleding niet toegestaan.



Kleurenpalet houten kopgevels woningen aan de Brink. Zowel rode als grijze bruintinten zijn mogelijk

Het dakoverstek is minimaal 50 cm



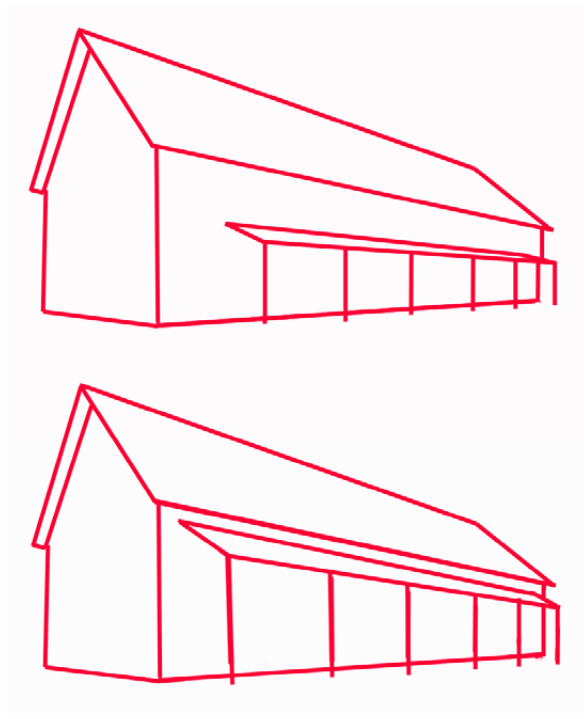
De kopse gevel is opgebouwd uit hout of houtgelijkende materialen en kent een verticale parcellering



In het dakvlak kunnen bijzondere raampartijen worden uitgesneden en loggia's worden geïntegreerd



Bestaande woningen met veranda langs de Dominee Lamensweg



De zuidelijke rijwoningen naast de Brinkbebouwing krijgen een veranda boven de eerste of tweede bouwlaag, de kapvorm betreft een eenvoudige langskap

8.2 WONINGEN AAN 'DE OMLIJSTING'

De woningen in dit deel hebben twee bouwlagen met een zadeldak. Aan de zuidzijde waar de bebouwing direct zicht heeft op de bouwblokken in de Brink kent de bebouwing een meer gesloten karakter door rijwoningen met een eenvoudige hoofdvorm van twee bouwlagen met een langskap. De rijenwoningen worden hier tevens voorzien van een veranda boven de eerste of de tweede bouwlaag, waarmee ze aansluiting zoeken bij het beeld van de bestaande bebouwing aan de oostzijde van de Brink.

Naarmate de groenstructuur meer open wordt ontstaat een fijnmaziger structuur van kortere rijenwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Om de kromming en de gerichtheid naar de open Brink te benadrukken worden de dakvormen hier tweezijdig georiënteerd. Gebeurt dit bij de rijenwoningen nog alleen aan de kopse kanten, de twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen zullen in elk bouwblok een kapverdraaiing krijgen. Op deze manier ontstaat een levendig straatbeeld.

De uitstraling en architectuur van de woningen is dorps en traditioneel. De kleur van de baksteen en de pannen is terughoudend; in donkere tinten. Dit versterkt het contrast tussen de groene brink en de bebouwing.

Beeldkwaliteitsen

Hoofdvorm

- De basisvorm is twee bouwlagen met een zadeldak;
- Van zuid naar noord wordt het bebouwingspatroon minder dicht;
- De bloklengthe van rijenwoningen is maximaal 24 meter;
- De woningen aansluitend op de brinkbebouwing kennen een eenvoudige

hoofdvorm met een langskap.

Kapverdraaiingen zijn hier niet gewenst om de rust in het straatbeeld te houden;

- De hellingshoek van de kap is minimaal 35 graden;
- De dakvlakken hebben duidelijke overstekken aan alle zijden van minimaal 30 cm;



3D impressie woningen aan de Omlijsting

- De gevels dienen voldoende dieptewerking te hebben. Plasticiteit in de gevel kan op verschillende wijzen bereikt worden en is een belangrijk aandachtspunt in de architectonische uitwerking. Het zorgt voor levendigheid in de gevel;
- Bij de rijenwoningen tegenover de brinkbebouwing wordt plasticiteit verkregen door de toepassing van een veranda boven de eerste of tweede bouwlaag, dit naar analogie van de woningen aan de overzijde;
- Alle hoekwoningen met twee zijden grenzend aan de openbare ruimte hebben een tweezijdige oriëntatie, doordat ook in de zijgevels ramen zijn geplaatst;
- De (optionele) garages van de hoekwoningen dienen mee ontworpen te worden.



Kleurenpalet metselwerk woningen aan de de omlijsting



Genuanceerd metselwerk zorgt voor een boeiend beeld van het metselwerk

Materiaal- en kleurtoepassing

- De gevels dienen geheel te worden uitgevoerd in genuanceerd metselwerk, in de tinten donkerrood, bruin of donkerpaars;
- Kunststoffen panelen als gevelbekleding zijn niet toegestaan;
- De zadeldaken worden bedekt met niet glimmende keramische pannen in de kleur donkergrijs.



3D-impressie noordelijke bebouwing van 'de omlijsting'. De woningen zijn op de Brink gericht.

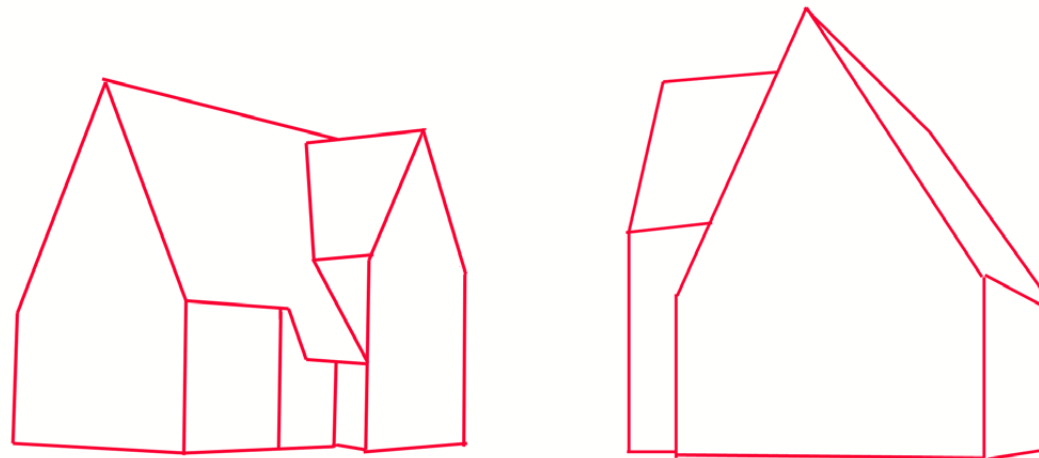
Beeldkwaliteitwensen en mogelijkheden

Hoofdvorm

- De woningen kunnen voorzien worden van een erker aan de voorzijde;
- Naarmate de woningen meer in de kromming van de Brink liggen, mogen meer kapverdraaiingen voorkomen;
- De gevelcomposities van de hoekwoningen en de woningen met een kapverdraaiing mogen afwijkend zijn;
- De woningen met kapverdraaiing mogen een verlaagde goothoogte hebben;
- Bijzonder metselwerkverband in de gevels wordt sterk aangemoedigd;
- Dakkapellen zijn aan de voorzijde toegestaan, mits geïntegreerd in de architectuur;
- Zonnepanelen zijn mogelijk.



Bijzonder metselwerkverband wordt sterk aangemoedigd.



Vrijstaande woningen en twee-onder één-kap-woningen krijgen een hoekverdraaiing in de kap en gevel voor een levendig straatbeeld en een individuele uitstraling per woning



3D impressie kapvorm woningen langs de Slingerlaan.

8.3 WONINGEN LANGS DE SLINGERLAAN

P/29

Langs de Slingerlaan wordt de overgang gemaakt tussen de nieuwe wijk naar de bestaande of nog te realiseren half open lintbebouwing aan de Nachtegaalweg en Stakenbergweg. Aan de Slingerlaan zijn voornamelijk korte rijen, halfvrijstaande en vrijstaande woningen gedacht. De woningen hebben 1 of 2 lagen met een kap, met een maximale hoogte van 10 meter.

De woningen krijgen overwegend langskappen. Dit geldt zowel voor de rijwoningen als de twee-onder-één kapwoningen. Op de hoekpunten tussen Slingerlaan en dwarsstraten wordt hierop een uitzondering gemaakt, de woningen hier krijgen een kapverdraaiing om de tweezijdige oriëntatie te accentueren. Ook vrijstaande woningen krijgen een nokrichting haaks op de laan. Door deze wijze van plaatsen wordt aangesloten bij een kenmerk van Elspeet, waar de haakse nokrichting voor vrijstaande woningen sterk domineert. Hiermee blijft ook de levendigheid in het straatbeeld behouden.

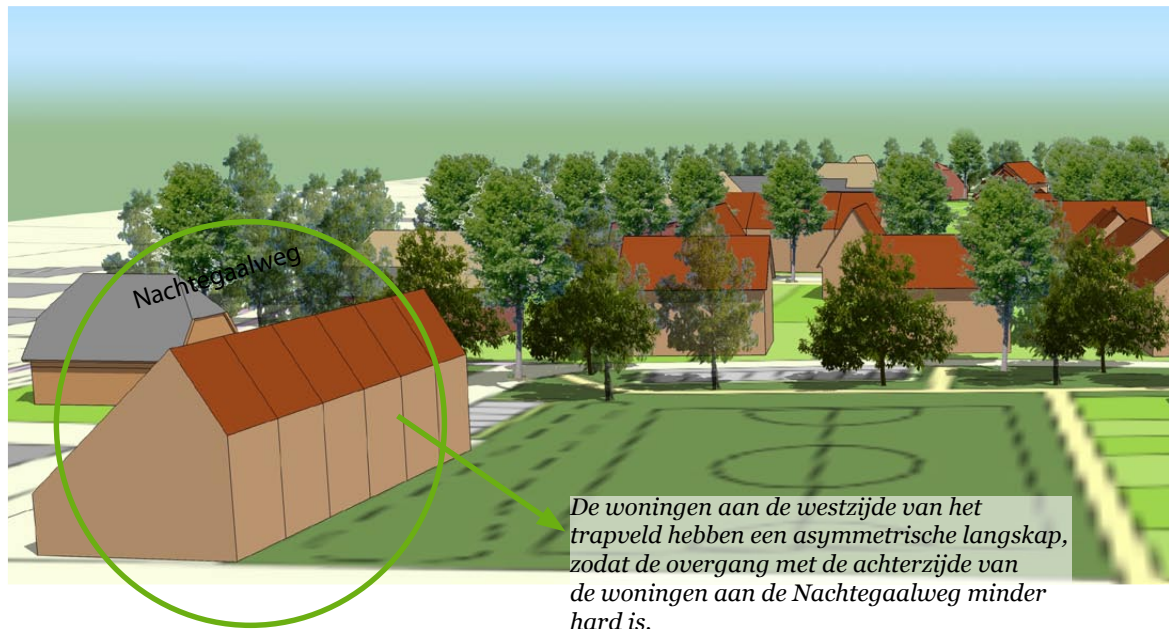
De architectuur kent een grote mate van vrijheid. Het laanprofiel draagt de bebouwing.

Beeldkwaliteiteisen

Hoofdvorm

- De woningen kennen een eenvoudige hoofdvorm van twee bouwlagen met zadeldak;
- Schildkappen of wolfseinden zijn toegestaan;
- De hellingshoek van de kap is minimaal 35 graden;
- De dakvlakken hebben duidelijke overstekken aan alle zijden van minimaal 30 cm;
- Hoekwoningen met twee zijden gericht naar de openbare ruimte hebben een kapverdraaiing op de hoek;
- Het woonblok aan de westzijde van het zuidelijk gelegen trapveld hebben een asymmetrische langskap, waarbij de goothoogte aan de westzijde op 3 meter hoogte ligt en de goothoogte aan de oostzijde, langs het trapveld op 6 meter hoogte ligt.
- De hoekwoningen met twee zijden grenzend aan de openbare ruimte hebben een tweezijdige oriëntatie, doordat ook in de zijgevels ramen zijn geplaatst;
- Wanneer er garages komen bij de hoekwoningen dienen zij mee ontworpen te worden met de woning .



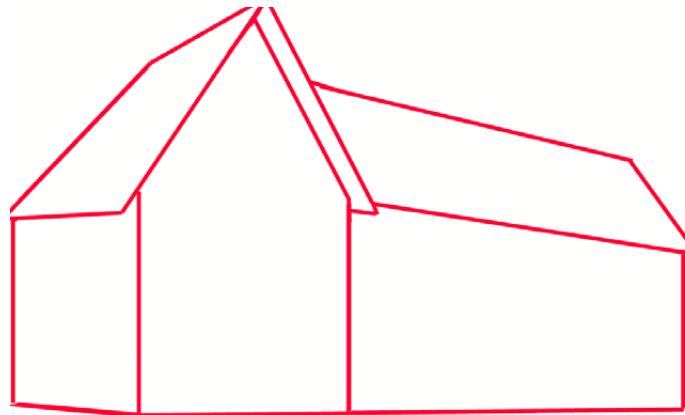


Materiaal- en kleurtoepassing

- De gevels worden uitgevoerd in genuanceerd metselwerk in de tinten zand, lichtbruin, bruin, rood of donkerrood, bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van verschillende kleurvlakken in de gevel;
- Kunststoffen panelen als gevelbekleding zijn niet toegestaan;
- De dakvlakken zullen bedekt zijn met niet glimmende keramische pannen in de kleur donkergrijs of roodbruin.



Het dakoverstek is minimaal 30 cm



Hoekwoningen met twee zijden gericht naar de openbare ruimte hebben een kapverdraaiing op de hoek



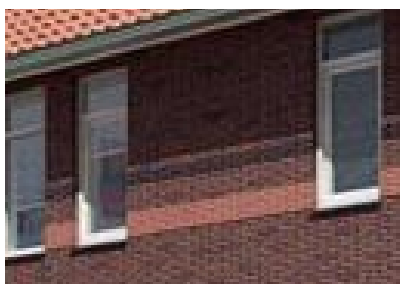
Kleurenpalet donkere geveldelen



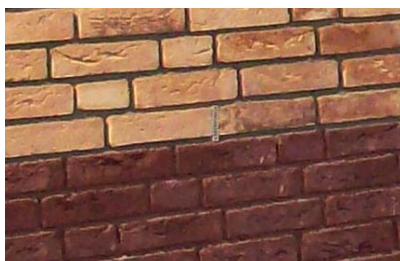
Kleurenpalet lichte geveldelen.



Genuanceerd metselwerk zorgt voor een boeiend beeld van het metselwerk



Er wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van verschillende kleurvlakken in de gevel



8.4. WONINGEN IN DE 'ZOOM'

Gezien de ligging van het plangebied op de overgang van dorp naar het landelijke gebied is een landschappelijke inpassing van de bebouwing van belang. Er wordt uitgegaan van woningen met een grote kap en een ingetogen materiaal- en kleurgebruik.

De bebouwing bestaat overwegend uit vrijstaande woningen op brede kavels en refereert naar de landelijke stijl uit de omgeving. Deze landelijke stijl kan qua architectuur zowel modern als traditioneel worden vertaald.

De bebouwing bij de kruising tussen de Nachtegaalweg en de Stakenbergweg, aan het einde van de groenzone van de Brink sluit op eigentijdse/moderne wijze aan bij de landelijke bouwstijl.



3D impressie kapvorm woningen langs de Zoom (Nachttegaalweg). De woningen staan haaks of evenwijdig aan de weg. De woningen hebben een kapvorm met bij voorkeur een wolfseind. De woning op de hoek Nachtegaalweg/ Stakenbergweg wordt een bijzonder vormgegeven gebouw.

Beeldkwaliteiteisen & wensen

Hoofdvorm beeldkwaliteiteisen

- De woningen moeten worden voorzien van een zadeldak;
- Het dakvlak heeft een helling tussen de 30° en 85°;
- De minimale voortuindiepte is 5,0 meter;
- De minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens is 3 meter. Tot de achterste perceelsgrens 8 meter;
- De rooilijn van de woning op de hoek van de Nachtegaalweg en Stakenbergweg grenst aan de noord- en oostgevel direct aan de openbare groenzone van de Brink.

Hoofdvorm beeldkwaliteitwensen

- Een goothoogte van circa 3 meter;
- De kap wordt bij voorkeur voorzien van een wolfseind, al dan niet op eigentijdse wijze vormgegeven;
- De rooilijnen van de voorgevels mogen ten opzichte van elkaar verspringen;
- De woning op de hoek van de Nachtegaalweg en Stakenbergweg wordt op eigentijdse wijze vormgegeven in bijzondere architectuur, maten van dakhelling en goothoogte kunnen daarom op onderdelen afwijken.



De woningen worden bij voorkeur voorzien van een zadeldak met wolfseind. Een eigentijdse vertaling van deze kapvorm is mogelijk



*Referentie-/inspiratiebeeld voor een woning op de hoek Nachtegaalweg/ Stakenbergweg
De gewenste landelijke uitstraling en het wolfseind kunnen op een eigentijdse manier vertaald worden naar een gebouw met een bijzondere architectonische vormgeving.*



De kap is bedekt met grijze pannen of riet. Het toepassen van zonnepanelen is mogelijk.



Kleurpalet baksteen, delen van de gevel mogen ook wit geverfd of gestuct worden.



Kleurpalet materiaal met een houtachtige uitstraling



Delen van de gevel kunnen worden bekleed met hout, dat zwart, donkerbruin of donkergrijs van kleur dient te zijn



De kap is bedekt met grijze pannen en/of met riet, andere dakbekleding is in overleg mogelijk indien passend bij de architectuur van de woning en terughoudend in kleurgebruik

Materiaal- en kleurtoepassing

De architectonische uitstraling is landelijk en ingetogen, Deze landelijke stijl kan qua architectuur zowel modern als traditioneel worden vertaald;

- De gevels worden uitgevoerd in baksteen en/ of in hout of materiaal met een houtachtige uitstraling;
- Baksteen wordt toegepast in middeldonkere en warme aardetinten zoals bruin en nuances van rood en paars;
- Signaalkleuren zijn niet toegestaan;
- Het metselwerk is genuanceerd in structuur en/ of in kleur;
- Delen van de gevel mogen wit gekleurd of gestuct worden, mits de witte kleur niet de overhand krijgt;
- Hout of materiaal met een houtachtige uitstraling dient zwart, donkergrijs of donkerbruin van kleur te zijn;
- De kap is bedekt met grijze pannen of met riet, andere dakbekleding is in overleg mogelijk indien passend bij de architectuur van de woning en terughoudend in kleurgebruik;
- Dakranden en boeiboorden worden uitgevoerd in grijs tinten, variërend van wit tot zwart.



3D impressie Elspeet Noordwest

COLOFON

Opdrachtgever



Gemeente Nunspeet
Markt 1
8070 AB Nunspeet
tel: 0341-259911

project

24-107c

titel

Elspeet-Noordwest
beeldkwaliteitplan

contactpersoon Amer

Rob Leek

opdrachtgever

gemeente Nunspeet

datum

maart 2015



Zonnehof 43
3822 ND Amersfoort

TEL / 033 - 462 16 23
FAX / 033 - 465 18 11

bureau@amer.nl
www.amer.nl