



ruimtelijke
denkers
wissing

Beeldkwaliteitsplan Lunteren, Hulakker

Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Opdrachtgever:

DroDunprojecten en Heijmans Huizen B.V.

heijmans



Documentnaam:

1091-Hulakker-vv-BKP

Wijzigingsdatum:

22 juni 2021



Wissing B.V.

Middenbaan 108, 2991 CT, Barendrecht
Postbus 37, 2990 AA, Barendrecht

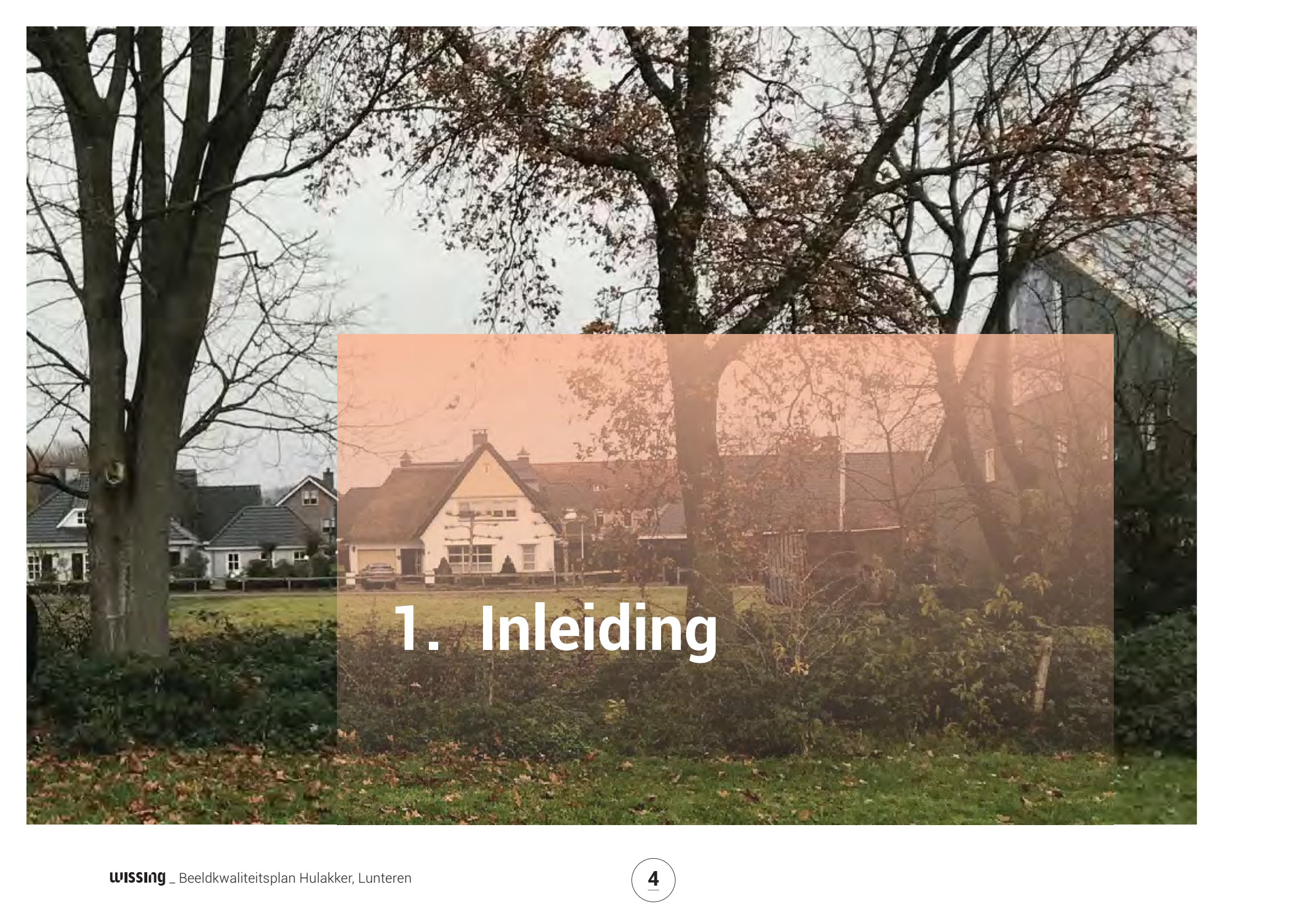
T + 31 (0)180 61 31 44
www.wissing.nl

ruimtelijke
denkers
wissing

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Nota van Uitgangspunten	6
1.3 Status	7
1.4 Leeswijzer	7
2. Het plangebied	8
2.1 Ligging van het plangebied	9
2.2 Historie	10
2.3 Bestaande situatie	11
3. Stedenbouwkundige opzet	12
3.1 Ruimtelijk concept	13
3.2 Woonvelden	14
3.3 Ontsluiting	en
parkeren	16
4. Groenstructuur	20
4.1 Bestaande groenstructuren	21
4.2 Nieuwe groenstructuur	23

5. Duurzaamheid	24
6. Openbare ruimte	28
6.1 Beplanting	29
6.2 Waterberging	32
6.3 Bestrating	33
6.4 Straatmeubilair	34
6.5 Spelen	35
7. Bebouwing	36
7.1 Structuur	37
7.2 Massa , vorm en positie op perceel	38
7.3 Tuin- en erfinrichting	40
7.4 Detaillering, kleur- en materiaalgebruik	44



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

Aan de westelijke bebouwingsrand van Lunteren langs de “Westzoom” komt een woonbuurt met grondgebonden woningen, beneden-bovenwoningen en appartementen: Hulakker.

Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld en is een bestemmingsplan in voorbereiding. De begrenzing van het plangebied Hulakker vindt u in kaart 1. Voor het toetsen van de kwaliteit van de inrichtings- en bouwplannen in dit plangebied is het gewenst een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Voorliggend plan geeft informatie over de gewenste kwaliteiten van het plangebied in aansluiting op de kwaliteiten van Lunteren. Voor zowel de openbare ruimte als de beoogde bebouwing worden de beeldcriteria geformuleerd.

Voor deze gehele ontwikkeling van de Westzoom is in 2011 de ‘Nota van Uitgangspunten Westzoom Lunteren’ opgesteld. Deze nota is echter verouderd. Om die reden is dit jaar de (Ontwerp) Startnotitie Westzoom Lunteren opgesteld. Het Beeldkwaliteitsplan Hulakker vormt de uitwerking van deze Startnotitie voor wat betreft de locatie Hulakker. Dit plan is richtinggevend.

Dit beeldkwaliteitsplan gaat bij vaststelling door de Raad integraal onderdeel uitmaken van de Welstandsnota. Dit plan zal passen in de, volgens de Welstandsnota vastgestelde, gebiedscriteria voor het dorp Lunteren en aansluiten op de karakteristieken van de naastgelegen gebieden. Als een specifiek architectonisch ontwerp niet past binnen dit beeldkwaliteitsplan, maar wel op overtuigende wijze een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van het plan als geheel, kan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit afwijken van de in dit BKP geformuleerde richtlijnen.

Doel beeldkwaliteitsplan

Volgens de Algemene richtlijnen ruimtelijke kwaliteit Westzoom wordt gestreefd naar een goede balans tussen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het accent ligt op een optimale ruimtelijke beleving van Hulakker. Dit gebied moet een eigen identiteit hebben. Daarbij is een goede relatie met de overige ontwikkelingen langs de Westzoom van belang. Ten slotte dient dit beeldkwaliteitsplan een handreiking en inspiratiebron te zijn voor architecten, ontwikkelaars en toekomstige bewoners.



Kaart 1: Plangrens



Kaart 2: Sferbeeld deelgebied
Hulakker NvU2011

1.2 Nota van Uitgangspunten

De locatie Hulakker vormt één van de ontwikkelingslocaties voor wonen binnen de Westzoom in Lunteren. Voor deze ontwikkelingslocatie is in 2011 een Nota van Uitgangspunten opgesteld (NvU 2011). De uitgangspunten ten aanzien van de planvorming, die in de NvU2011 zijn opgenomen, vormen op hoofdlijnen het ruimtelijke kader voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Daarbij wordt de kanttkening gemaakt dat in het plan op een aantal punten wordt afgeweken van deze Nota uit 2011. Sinds 2011 zijn (beleids-)uitgangspunten gewijzigd en hebben maatschappelijke ontwikkelingen ervoor gezorgd dat andere inzichten, behoeftes en prioriteiten zijn ontstaan. Dit heeft er ook toe geleid dat de Nota van Uitgangspunten voor de Westzoom op dit moment wordt geactualiseerd.

Het plan voor Hulakker loopt hierop vooruit. Het plan wijkt op een aantal onderdelen af van de NvU2011, zoals de ontsluiting, woningen aan de Klomperweg en drie in plaats van twee woonvelden, maar het hoofdconcept van woonvelden in een groen raamwerk vormt nog steeds de basis. Deze afwijkingen worden in de actualisatie van de NvU meegenomen.

Voor de ontwikkeling van Hulakker is in 2020 een notitie opgesteld met de afwijkingen ten opzichte van de NvU. Deze notitie is vastgesteld door het college.

1.3 Status

Dit beeldkwaliteitsplan wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad en fungeert vervolgens als toetsingskader voor de commissie ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast beoogt het een inspiratiebron te zijn voor ontwikkelaars, architecten en toekomstige bewoners. Bij vaststelling door de gemeenteraad gaat dit beeldkwaliteitsplan integraal deel uitmaken van de Welstandsnota.

1.4 Leeswijzer

Het beeldkwaliteitsplan omschrijft in hoofdstuk 2 het plangebied Hulakker, nu en in het verleden. In hoofdstukken 3 en 4 worden respectievelijk de stedenbouwkundige structuur en de groenstructuur behandeld.

In hoofdstuk 5 komt de duurzaamheid aan de orde. De kwaliteitseisen ten aanzien van de openbare ruimte, zoals beplanting, bestrating en het straatmeubilair worden achtereenvolgens in hoofdstuk 6 geformuleerd.

Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de voorgestane beeldkwaliteit van bebouwing en directe woonomgeving beschreven.





2. Het plangebied



Kaart 3: Plangebied

2.1 Ligging van het plangebied

De locatie Hulakker ligt aan de zuid-westzijde van Lunteren. De locatie wordt begrensd door de Klomperweg aan de noordzijde, de begraafplaats en de bestaande woonbuurt (Schuurmanskamp, Marskamp) aan de oostzijde, de bestaande houtwal aan de zuidzijde en de Westzoom aan de westzijde.

Rondom Hulakker blijven de bestaande functies behouden, zoals de bestaande lintbebouwing langs de Klomperweg en de bestaande manege van de Lunaruiters aan de zuid-oostzijde van het plangebied. Er wordt nog wel onderzocht of de manege kan verplaatsen, maar dit zal in een apart traject worden doorlopen. De nieuw te bouwen woningen kunnen buiten de geurzone van de manege worden gerealiseerd.



Kaart 4: 1850 (Topotijdreis, 2020)



Kaart 5: 1910 (Topotijdreis, 2020)



Kaart 6: 1950 (Topotijdreis, 2020)



Kaart 7: 2000 (Topotijdreis, 2020)



Kaart 8: 2010 (Topotijdreis, 2020)



Kaart 9: 2020 (Topotijdreis, 2020)

2.2 Historie

De locatie is vanaf het verre verleden al in gebruik als agrarisch grondgebied. De Klomperweg en Hulweg zijn beide historische linten waartussen de agrarische verkaveling was opgespannen en waar enkele bijbehorende woningen langs stonden. De boomsingel langs de Hulweg staat al aangegeven op de kaart van 1850. De lintbebouwing heeft zich in de loop van de jaren uitgebreid. De verschillende percelen werden door boomsingels van elkaar gescheiden. Binnen het plangebied zijn nog verschillende van deze historische boomsingels aanwezig.

Ten zuiden van de woningen aan de Klomperweg lag in de eerste helft van de vorige eeuw een kerkepad (wandelpad) in een relatief rechte lijn vanaf de Klomperweg langs de begraafplaats, richting de Kerkhoflaan. Dit voormalige kerkepad liep langs de noordelijke plangrens van het plangebied van de huidige ontwikkellocatie.

In de jaren 80 is de manege van de Lunaruiters gestart en is in de loop van de jaren qua bebouwing vergroot, maar de locatie is gelijk gebleven.

Door de aanleg van de Westzoom in 2006 is de historische structuur rondom het plangebied behoorlijk aangetast. De historische linten worden door deze nieuwe randweg doorsneden en zeker de Hulweg verliest daarmee zijn historische rol als doorgaande route, maar is nog steeds als lint herkenbaar in het landschap.

Langs de Westzoom zijn de laatste jaren meerdere kleinschalige woonbuurten ontwikkeld, waar Hulakker een volgend deelgebied is. Door de aanleg van de Westzoom is een duidelijk ingekaderde locatie ontstaan.



Kaart 10: Bestaande situatie

2.3 Bestaande situatie

In huidige situatie bestaat de locatie uit grasland met enkele structuurbepalende boomsingels. De meest bepalende voor de locatie is de houtwal van noord naar zuid, maar ook aan de rand van het plangebied liggen zowel aan noordzijde als aan de zuidzijde verschillende boomsingels op de plangrens.

Deze houtwallen zijn zowel cultuurhistorisch als ecologisch waardevol.

In de zuidoosthoek ligt de manege van de Lunaruiters en deze blijft voorlopig nog op deze locatie aanwezig. De manege wordt ontsloten vanaf de Klomperweg, deze weg is onderdeel van het plangebied.

Recent heeft er voor enkele jaren een tijdelijke supermarkt gestaan in de noordoosthoek van het plangebied. Ook deze werd ontsloten via deze aansluiting op de Klomperweg.

De randen van het plangebied bestaan aan de noord- en zuidzijde uit bestaande lintbebouwing langs de Klomperweg en de Hulweg, met een gemengde functie van wonen en kleinschalige bedrijvigheid.

Aan de oostzijde sluit het plangebied aan op de bestaande woonbuurt Marskamp. Aan de westzijde zorgt de Westzoom voor een duidelijke scheiding tussen de locatie en het buitengebied van Lunteren met agrarische percelen, bestaande uit weilanden met ook hier de karakteristieke houtwallen.

A photograph of two children walking away from the camera on a paved path. The child on the left is wearing a green jacket and a green beanie, carrying a backpack. The child on the right is wearing a blue jacket and a blue beanie, also carrying a backpack. They are walking past a dense hedge of green and yellowing leaves. The background is slightly blurred, showing a residential street with buildings and parked cars. A semi-transparent orange rectangle is overlaid on the image, containing the section header text.

3. Stedenbouwkundige opzet

3.1 Ruimtelijk concept



Kaart 11: Ruimtelijk concept

De herkenbare structuren in de bestaande situatie worden gebruikt voor de opbouw van het stedenbouwkundig plan voor de nieuwe situatie. Deze herkenbare structuur voor Hulakker bestaat uit een groen raamwerk van grotendeels bestaande beplantingen. Zo ontstaan 'groene kamers' in een kampenlandschap.

De kenmerkende bestaande houtwallen voor het gebied worden de dragers van het nieuwe stedenbouwkundige ontwerp. Deze hebben zowel landschappelijke, ecologische als cultuurhistorische waarde. Hieraan wordt een grote groene long van oost naar west toegevoegd. Deze structuur loopt door als groene long richting begraafplaats en vormt een zichtlijn naar de oude dorpskern (zie ook kaart 11).

Dit samen met de bestaande houtwallen en de nieuwe groenstructuur vormen het ruimtelijke kader voor de verkaveling. Hierbinnen worden woonvelden ontwikkeld en wordt de manege voorlopig ingepast (wordt mogelijk later ontwikkeld). De woonvelden liggen daarmee in groene kamers. Er komt één centrale ontsluiting vanaf de Klomperweg. Voor langzaam verkeer wordt zoveel mogelijk aangesloten op de omliggende wegen.

Binnen het groene kader ontstaan drie woonvelden en een veld met de manege (nummers 2 tot en met 5 in kaart 11). Het groene raamwerk wordt besproken in het volgende hoofdstuk. Om de woonvelden een duidelijk "gezicht" te geven ten opzichte van het omliggende groen wordt uitgegaan van vrij gesloten bebouwingscontouren, waarbij de woningen zoveel mogelijk op de groenstructuur georiënteerd zijn.

Naast deze woonvelden worden woningen gesitueerd langs de entreeweg. Hier wordt uitgegaan van "losse" bebouwing met vrijstaande woningen (nummer 1 in kaart 11). Binnen de woonvelden is rekening gehouden met een grote diversiteit aan woningen voor diverse doelgroepen.



Kaart 12: Woonvelden

3.2 Woonvelden

1 Woningen entreeweg

Langs de toegangsweg vanaf de Klomperweg is ruimte voor het situeren van individuele woningen. Deze woningen vormen de overgang van de lintbebouwing aan de Klomperweg naar het plangebied en voegen zich naar de robuuste houtwal aan de achterzijde. Om tuinen met voldoende licht te creëren, wordt daarbij uitgegaan van brede percelen. De twee meest noordelijke woningen aan de Klomperweg zullen zowel onderdeel worden van het bebouwingslint aan de Klomperweg, als van de nieuwe entreeweg.

2 Appartementengebouw

Ten zuiden van de vrijstaande woningen wordt een bescheiden dorps appartementengebouw gesitueerd, dat aan twee zijden omgeven wordt door groen. De bebouwing zal bestaan uit maximaal drie bouwlagen met kap. De appartementen zijn georiënteerd op de open groenstructuur. Parkeren vindt plaats aan de noordzijde bij de entree van het appartementengebouw. Bergingen worden opgenomen in het bouwvolume.

3 Het noordwestelijke woonveld

In dit woonveld omsluiten twee bouwblokken een binnenterrein. Langs de Westzoom zijn rijenwoningen geprojecteerd. Zij vormen het gezicht van dit woonveld vanaf de Westzoom. Aan de centrale groene long komen benedenbovenwoningen van twee lagen met kap. Bergingen worden opgenomen in het bouwvolume, deels in de woningen en deels als aangebouwd deel. Alle woningen zijn georiënteerd op de groenzone. Op het binnenterrein, aan de achterzijden van de woningen wordt het parkeren opgelost.

4 Het zuidwestelijke woonveld

Dit woonveld wordt aan vier zijden omsloten door woningen die uitkijken op de groenstructuur. Aan de zijde van de Westzoom liggen ook in dit woonveld rijenwoningen. Door de beide woonblokken niet evenwijdig aan de Westzoom te situeren, ontstaat een ruimtelijk aantrekkelijk voorterrein. De noordzijde van dit woonveld wordt gevormd door een aantal twee-onder-één-kapwoningen. Het pad voor de woningen is gebogen. Ook dit zorgt voor een interessante opbouw van de ruimte.

De zuid- en oostzijde worden gevormd door rijenwoningen. De woningen omsluiten een binnenterrein waarin parkeren wordt opgelost.

5 Locatie Lunaruiters

De manege wordt voorlopig niet in het plan opgenomen. De woningen uit woonvelden 1 t/m 4 bevinden zich op voldoende afstand van de manege. Hierbij is rekening gehouden met de vereiste milieufstanden van 30 meter tussen woningbouw en de manege.

Ook de ontsluitingsstructuur van Hulakker is zodanig opgezet dat deze niet afhankelijk is van de ontwikkeling van de locatie Lunaruiters. De manege krijgt een ontsluiting vanaf de nieuwe ontsluitingsweg. Daarnaast wordt langs de noordelijke grens van het manegeterrein ruimte gecreëerd voor het parkeren van auto's een paardentrailers vanaf het eigen terrein ten behoeve van evenementen.



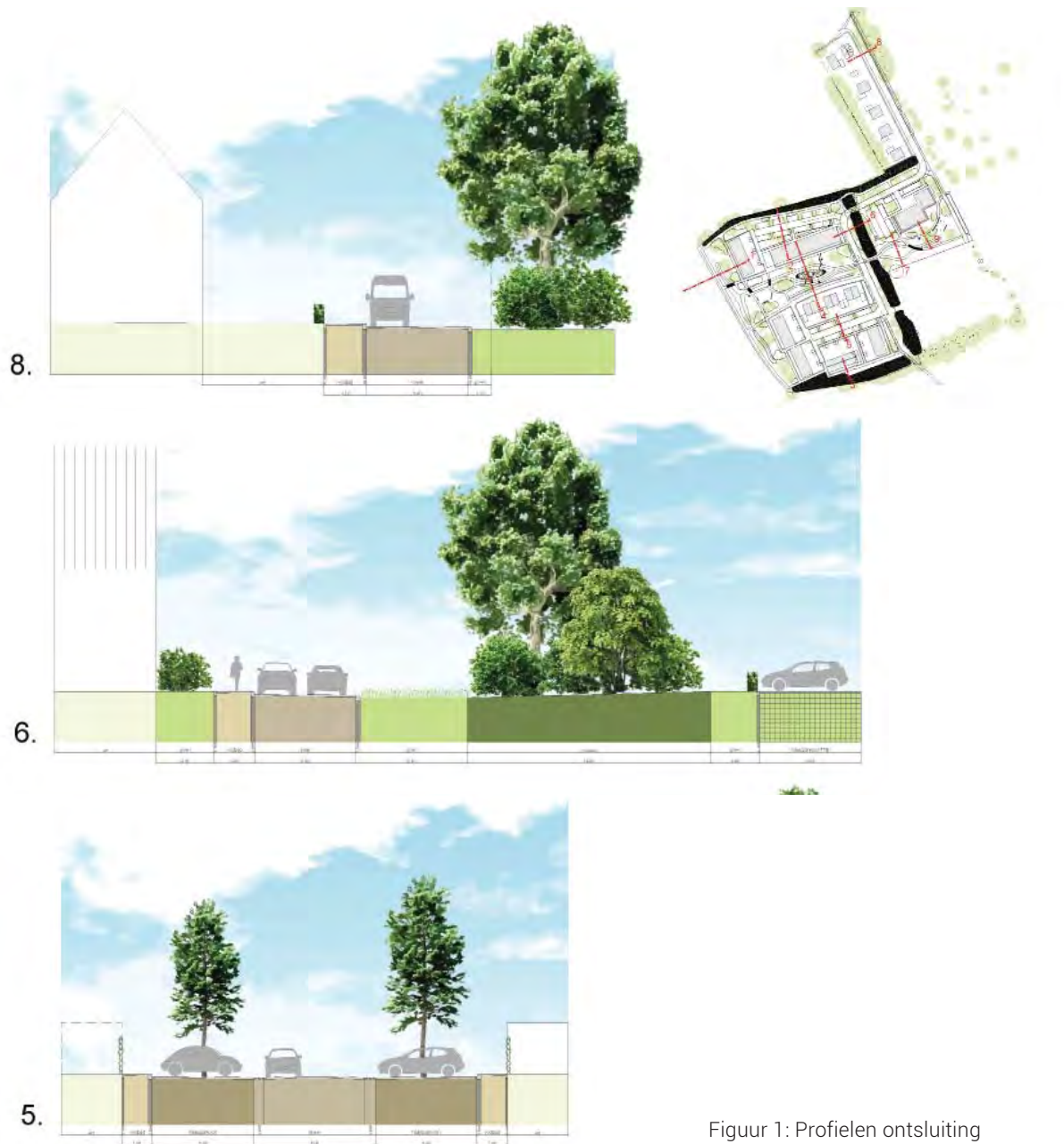


Kaart 13: Ontsluiting en parkeren

3.3 Ontsluiting en parkeren

De hoofdontsluiting van De Hulakker vindt plaats vanaf de Klomperweg in zuidelijke richting. De woningen langs de entreeweg en het appartementengebouw worden rechtstreeks vanaf deze weg ontsloten. De weg buigt af voor het appartementengebouw en loopt dan verder langs het kerkepad richting het tweede en derde woonveld. De doorsnijding van de boomsingel is zo minimaal mogelijk, om zoveel mogelijk de bestaande houtwal in stand te houden. De ontsluitingsroute loopt verder evenwijdig aan de houtwal van noord naar zuid. De route loopt op deze manier zoveel mogelijk door het groen, zodat de groene sfeer van Hulakker ook bij binnenkomst goed ervaren wordt en de woonvelden zoveel mogelijk in het groen blijven liggen. Bij de twee westelijke woonvelden zijn de woningen rond een parkeercoffer aan de achterzijden gegroepeerd en wordt een deel van de woningen aan de voorzijde alleen via een woonpad ontsloten. Voor de tweekappers ligt een overrijdbaar pad om het parkeren op eigen terrein te ontsluiten. De oppervlakte aan verharding wordt zoveel mogelijk beperkt. Wegen en aangrenzend groen liggen op eenzelfde niveau, zodat regenwater makkelijk kan afwateren naar groengebieden en daar vervolgens kan wegzakken. Voor de manege wordt een op zichzelf staand pad, passend in het groenontwerp van de groene long, aangelegd. De huidige ontsluiting van de Marskamp blijft bestaan. Er wordt geen autoverbinding tussen Hulakker en Schuurmanskamp/Marskamp gecreëerd, om sluipverkeer te voorkomen.

Ook komt er geen rechtstreekse aansluiting vanuit het plangebied op de Westzoom, dit is verkeerskundig niet mogelijk. Binnen het plan wordt rekening gehouden met de routes voor de hulpdiensten en ACV. Voor calamiteitenverkeer wordt in de noordwesthoek van het plangebied wel een aansluiting op de Westzoom gecreëerd.



Figuur 1: Profielen ontsluiting en parkeercoffer

Parkeren

In het plan wordt zoveel mogelijk uitgegaan van geclusterd parkeren op de binnenterreinen, zodat deze vanuit de openbare ruimte niet in het zicht liggen. Hierdoor liggen alle woningen direct aan het groen en wordt de hoeveelheid verharding beperkt. Voor alle bewoners is parkeerplaats nabij de woning op het binnenterrein voorzien. Hierdoor ontstaan er autovrije leefstraten, die direct grenzen aan het groen en ruimte bieden voor ontmoeting en om fijn en veilig te spelen.

De parkeerplaatsen worden op twee manieren ingericht afhankelijk van de plek in het plan en de intensiteit van gebruik; in klinkers (aansluitend aan de woningen) en in grasbetonstenen (aansluitend op het groen). De parkeerplaatsen krijgen een groene uitstraling door het gebruik van deze open verharding en ook door de aanplant van zoveel mogelijk bomen. Dit zorgt voor verkoeling in de veelal verharde gebieden en zorgt daardoor voor vermindering van hittestress. Groene parkeervakken zijn bovendien beter voor de waterafvoer.

Aan de parkeerhoven liggen veelal achtertuinen. Om het beeld hier verzorgd en passend in de groene woonomgeving te maken, worden de tuinen aan de parkeerhoven afgescheiden door begroeide hekwerken met daartussen de bergingen. Dit is één integrale oplossing voor de hele buurt.



Kaart 14: Padenstructuur

Voet- en fietspaden

In het stedenbouwkundig plan wordt voorzien in een netwerk van voetpaden binnen het plangebied en aansluitend op de omliggende wegen. Daarbij wordt aangesloten op de Schuurmanskamp en wordt er een verbinding gerecreerd naar de Hulweg ter hoogte van Hulweg 92. Binnen het plangebied worden diverse wandelpaden aangelegd. Langs de Westzoom is ruimte gereserveerd voor een doorgaande fietsverbinding. Deze dient als reservering voor een mogelijke toekomstige fietsverbinding langs de Westzoom. Vooralsnog wordt dit pad alleen als voetpad binnen het plangebied uitgevoerd. Ten zuiden van de bestaande percelen langs de Klomperweg, wordt het kerkepad weer teruggebracht. Samen met een pad door de groene long en de paden rondom de woonvelden, ontstaat een fijnmazige en gevarieerde padenstructuur voor een rondje om in de buurt en de directe omgeving. De begraafplaats krijgt een directe ontsluiting voor voetgangers vanuit het plangebied.



Figuur 2: Profielen voetpaden







Kaart 15: Bestaande houtwallen

4.1 Bestaande groen-structuren

In het plangebied zijn meerdere groenstructuren aanwezig, die vanuit cultuurhistorisch, landschappelijk en ecologisch oogpunt behouden dienen te blijven. Het betreft hier de engwal met opgaande boombeplanting aan de zuidzijde van het plangebied (1), de houtwal, die globaal in noord-zuidrichting aanwezig is (2), en de houtwallen langs (een deel van) de bestaande kavels ten zuiden van de Klomperweg (3). Op afbeelding 15 zijn deze te behouden groenstructuren globaal aangeduid.

De houtwallen 1 en 3 liggen (deels) buiten het plangebied. Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met deze houtwallen door ze niet te verstoren.



Figuur 3: Profiel groenstructuur



Kaart 17: Groenstructuur plangebied

4.2 Nieuwe groen-structuur

Hulakker wordt zowel ruimtelijk, visueel en functioneel 'natuurlijk' ingepast in de omgeving. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de directe omgeving, maar ook naar de ruimere omgeving, het landschap, en de karakteristieke ligging van Lunteren op de rand van de Gelderse Vallei en de stuwwal met Veluwe bossen.

Hulakker heeft een zeer groen karakter. De karakteristieke landschappelijke elementen (bestaande bomen en houtwallen) blijven zoveel als mogelijk behouden en deze structuren worden versterkt. Samen met de 'groene long' zijn zij de ruimtelijke dragers van het plan. De wadi en de centraal gelegen houtwal vormen samen een robuust groen kruis die het plangebied in vier kwadranten verdeelt. De woningen zijn gesitueerd in deze groene 'kamers'. Naast deze twee groenstructuren wordt het plangebied omkaderd door een robuuste, deels bestaande, groene rand.

De brede groene long in Hulakker, met rijke bloemenvelden en (deels bestaande) bomen, verbindt en versterkt de bestaande cultuurhistorische groenstructuur van het gebied. De groene structuren in Hulakker sluiten aan op en maken verbinding met bestaande groene structuren in de directe omgeving. Bijvoorbeeld door de groene verbinding te versterken tussen begraafplaats en centrum enerzijds en het landschap ten westen van de weg Westzoom anderzijds.

In de 'groene long' zorgt een grote doorlopende wadi voor natuurlijke infiltratie van regenwater. Behalve ruimte voor natuur biedt de groene long ook voldoende plek voor spelen, ontmoeten en bewegen voor jong en oud. Er wordt rekening mee gehouden dat er rustige natuurlijke plekken overblijven voor de ontwikkeling van flora en fauna.





Figuur 4: Ecologie

Kaart 18: Plan met groenontwerp

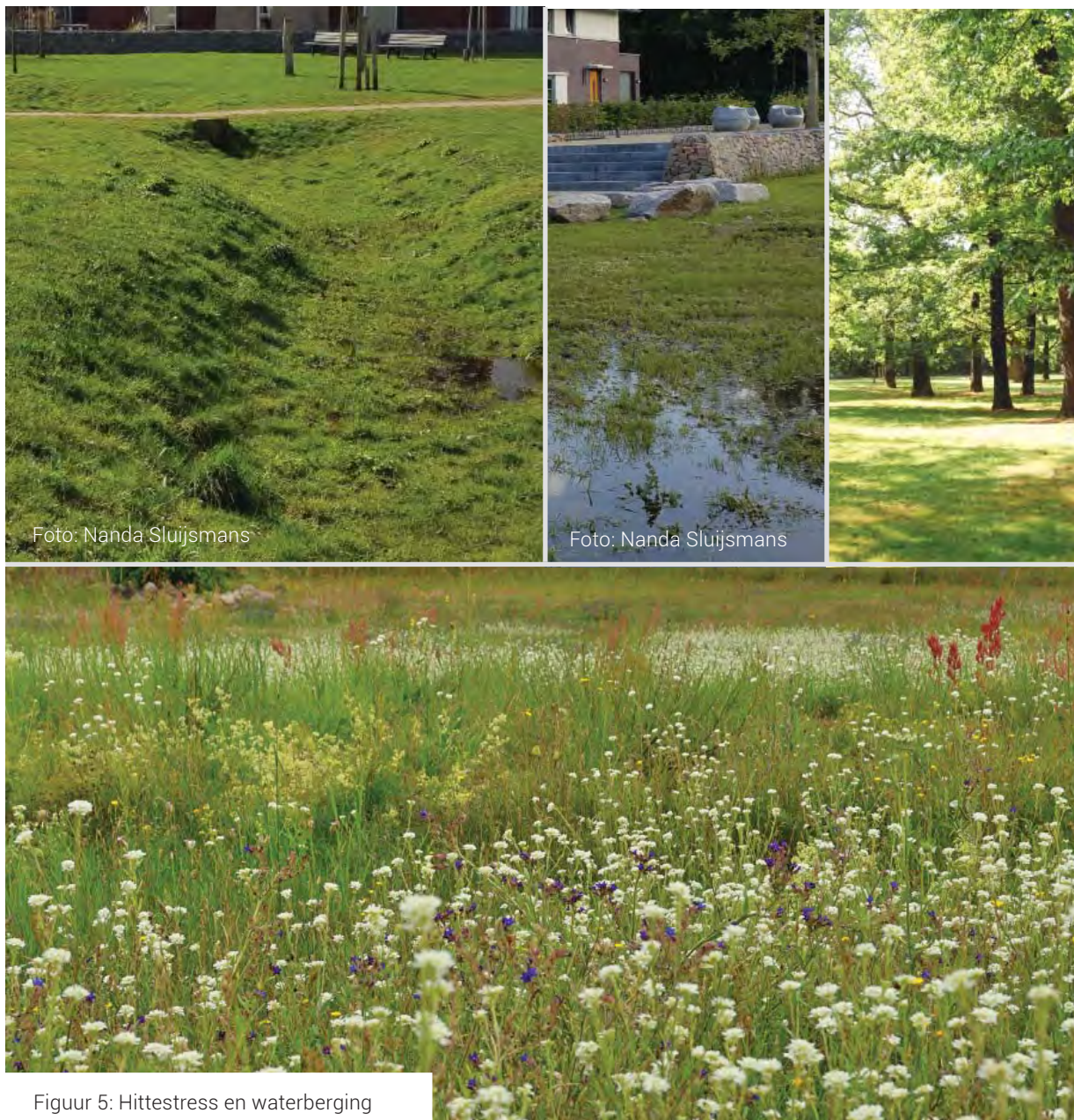


Het plangebied Hulakker is maximaal groen, gecombineerd met natuurlijke waterinfiltratie, nestplekken voor vogels, vleermuizen en andere dieren en er is veel plek voor biodiversiteit. De hoeveelheid verharding wordt geminimaliseerd en waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van halfverharding voor bijvoorbeeld wandelpaden en open verharding voor groene parkeervakken. Hiermee is het project bijzonder klimaatadaptief.

De ruimtes rondom de woningen en de parkeerplaatsen worden beplant met bomen en met name de noordelijk gelegen woonveld en het appartementencomplex zijn omringd door hoog opgaande bestaande houtwallen. Duurzaamheid in Hulakker wordt tastbaar gemaakt door de nabije aanwezigheid van groen, water en dieren, maar ook door de uitstraling van de gebruikte materialen in de openbare ruimte, zoals halfverharding en natuurlijke materialen voor de speelelementen. De ontsluitingswegen en het voetgangersgebied worden uitgevoerd in duurzame materialen. De wandelpaden door de groene long worden uitgevoerd in een halfverharding van natuurlijke materialen.

Ecologie

Voor de ecologische ontwikkeling is behoud van de bestaande houtwallen belangrijk, onder andere voor de vleermuizen. De uitbreiding van deze houtwallen biedt mogelijkheden voor natuurontwikkeling en versterking van de ecologische waarden. Ook de toevoeging van een extra boomsingel langs het kerkepad aan de noordzijde is een vergroting van deze ecologisch waardevolle structuur. Daarnaast wordt de ecologische waarde in het plangebied gedifferentieerder door de toevoeging van nieuwe en andere habitats. Zo is bijvoorbeeld de grote wadi beplant met kruiden en bloemen, wat zorgt voor een natuurlijk beeld, en deze inrichting is ook goed voor insecten.



Figuur 5: Hittestress en waterberging

De beplanting van het gebied bestaat zoveel mogelijk uit streekeigen beplanting. Daarnaast wordt ingezet op versterking van de biodiversiteit door toename van soorten bomen en heesters. Een grotere variatie aan soorten is tevens beter bestand tegen ziekten en plagen. Ook ruigtes, met onder meer distels en een variatie aan grassen en kruiden, en bloemrijke graslanden dragen bij aan biodiversiteit. Bomen hebben veelal een hoge pollen- en nectarwaarde en de beplanting in het algemeen zorgt voor voldoende voedsel, bescherming en nestmogelijkheden voor fauna. De wadi in de 'groene long' wordt ingeplant met kruiden en vaste planten. Een wadi met planten neemt veel meer water op, maar is ook van toegevoegde waarde voor insecten, vogels en kleine zoogdieren. Daarnaast zijn er meerdere gemaaide paden in de groene long. Door een variërend maaieregime ontstaan steeds nieuwe paden en wordt de biodiversiteit bevordert.

Hittestress

Om hittestress te bestrijden worden, naast de open verharding voor parkeerplaatsen, zoveel mogelijk lichtgekleurde materialen gebruikt. De bestaande grote bomen zorgen voor schaduw en nestelplekken, maar ook worden veel nieuwe bomen geplant om hittestress tegen te gaan. Waar mogelijk wordt rekening gehouden met de positie van bomen en de zonrichting, zodat in de openbare ruimte optimaal gebruik gemaakt kan worden van verkoeling door schaduw. Het assortiment bomen op en om parkeerplaatsen wordt met name gekozen op basis van klimaatbestendigheid en geschiktheid voor de standplaats ((open) verharding, weinig tot geen vruchtdracht en welke redelijk tot veel schaduw geven). Voor deze plaatsen zullen zowel inheemse als uitheemse soorten worden gebruikt.

Kaart 19: Wadi



Figuur 6: Duurzame energie

Waterberging

De grote wadi, centraal in de groene long, zorgt voor een goed gereguleerde waterhuishouding. Waterberging kan op deze manier in het plangebied worden gerealiseerd. De wadi sluit aan op de bestaande waterstructuur buiten het plangebied.

Geluidhinder

Het verkeer op de Westzoom en de Klomperweg zorgt voor geluidhinder in de toekomstige woonwijk. Daarom staan de woningen op enige afstand van de Westzoom. De positionering van de drie rijen evenwijdig aan deze weg, zorgt ervoor dat het geluid minder ver het woongebied indringt.

Woningen die naar verwachting aan een hogere geluidsbelasting dan 48dbA worden blootgesteld, krijgen mogelijk geluidwerende voorzieningen in de gevels die georiënteerd zijn op de twee hoofdwegen.

Duurzame energie

Het plan biedt mogelijkheden voor duurzame energievormen. Alle woningen zijn gasloos. De woningen zullen voldoen aan de laatste regelgeving, waaronder BENG. Indien noodzakelijk en optioneel zullen de woningen worden uitgerust met zonnecollectoren of zonnecellen (PVT) in de daken van de woningen. Deze eventuele voorzieningen moeten in de vormgeving van de gebouwen of de omgeving worden geïntegreerd. Waar mogelijk wordt rekening gehouden met de positie van bomen ten opzichte van de zonrichting, zodat optimaal van zonne-energie gebruik gemaakt kan worden.



6. Openbare ruimte



Figuur 7: Beplanting



6.1 Beplanting

De bestaande structuur van houtwallen worden aangevuld. Het bestaande assortiment bestaat voornamelijk uit zomereik (*Quercus robur*) en valse acacia (*Robinia pseudoacacia*). Ter bevordering van de biodiversiteit worden vooral andere boomsoorten bijgeplant. Te denken valt aan onder andere zoete kers (*Prunus avium*), lijsterbes (*Sorbus acuparia*), beuk (*Fagus sylvatica*), linde (*Tilia* sp.), berk (*Betula*), meidoorn (*Crataegus monogyna*) en veldesdoorn (*Acer campestre*).

Langs de noordelijke grens worden de bestaande kleine stukjes met elkaar verbonden en wordt een nieuwe houtwal gecreëerd. De bestaande houtwallen worden extra aangezet met bomen en een onderbeplanting van heesters, zoals bijvoorbeeld: hazelaar (*Corylus avellana*), liguster (*Ligustrum vulgare*), kornoelje (*Cornus* sp.), Gelderse roos (*Viburnum opulus*), sleedoorn (*Prunus spinosa*), meidoorn (*Crataegus monogyna*), veldesdoorn (*Acer campestre*), boswilg (*Salix caprea*) en rozen (*Rosa canina*, *Rosa rubiginosa*). Daarnaast is hier ruimte voor ruigtes en distelstroken (ruigtes van beplanting met meerdere distelsoorten).

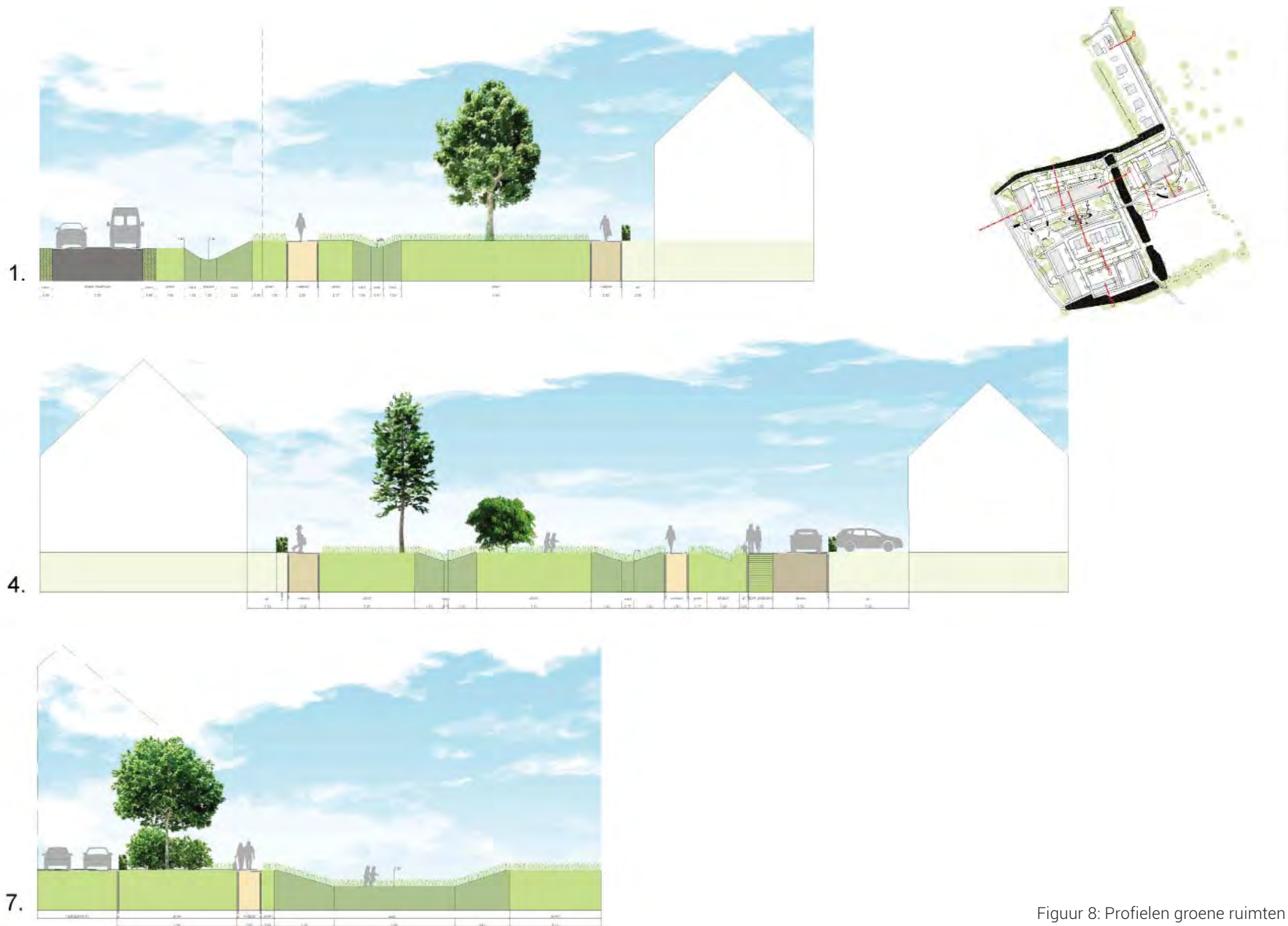
Belangrijke eigenschappen bij de uiteindelijke keuze van de beplanting zijn behalve de standplaats, ook de voedselwaarde voor met name dieren (vruchten, noten, nectar en pollen) en in mindere mate voor mensen.

In Hulakker is ook veel ruimte voor ruigtes en bloemrijke graslanden. Ruigtes en distelstroken zijn vooral rondom de houtwallen gesitueerd, terwijl de groene long vooral uit bloemrijke graslanden bestaat. Door een variërend maairegime ontstaan steeds nieuwe paden en wordt de biodiversiteit bevordert.



Kaart 11: Ruimtelijk concept

Voor tuinen wordt vooral ingezet op het aanbrengen van een groene erfafscheiding en het gebruik van schuttingen en muren wordt beperkt. Daarnaast worden erfafscheidingen bij voorkeur egelvriendelijk gemaakt. In paragraaf 7.3 worden de toe te passen erfafscheidingen verder beschreven.



Figuur 8: Profielen groene ruimten



Foto: Nanda Sluijsmans

Figuur 9: Wadi



6.2 Waterberging

De 'drager' van dit project, de begroeide wadi in de 'groene long', is de centrale plek van de wijk Hulakker waar men samenkomt en ontmoet, waar de kinderen kunnen spelen en waardoor men wandelt. Hiermee onderscheidt Hulakker zich van overige nieuwbouw woonwijken in de omgeving. De wadi met een natuurlijke vormgeving wordt ruwweg halverwege doorsneden door de houtwal met de hoofd-ontsluiting. Beide zijdes van de wadi zijn onderling verbonden met een duiker. De variërende dieptes van de wadi zorgen voor een variatie aan beplanting wat goed is voor de biodiversiteit.



Figuur 10: Betonstraatstenen

Halfverharding

TTE - parkeren

Grasbetontegels

6.3 Bestrating

De hoeveelheid verharding wordt geminimaliseerd, voor de voetpaden in het groen wordt gebruik gemaakt van halfverharding en delen van de parkeerplaatsen worden ingericht met groene parkeervakken. Daarnaast worden zoveel mogelijk lichtgekleurde materialen gebruikt. Dit gaat hittestress tegen. Autowegen en het voetgangersgebied worden uitgevoerd in betonstraatstenen. Hier worden zandkleurige stenen toegepast in verschillende tinten, natuurlijke kleuren als hoofdmateriaal. Voor de noodzakelijke verbreding van het pad buitenom bij de tweekappers (noorzijde van zuidwestelijke woonveld) worden grasbetonstenen toegepast, die aansluiten op de klinkers van het aanliggende voetpad.

De parkeerplaatsen grenzend aan het groen worden uitgevoerd in een open verharding, TTE tegels. De parkeerplaatsen tegen de gebouwen aan worden ook in betonstraatstenen uitgevoerd, in een donkerdere bruine kleur, zodat er minder vlekken ontstaan. De wandelpaden door de groene long worden uitgevoerd in een lichtgekleurde halfverharding.



Kaart 20: Bestrating



Figuur 11: Straatmeubilair



6.4 Straatmeubilair

Straatmeubilair vormt een belangrijk onderdeel van de uitstraling van de openbare ruimte. Het is van belang dat het meubilair een eenduidige en duurzame uitstraling hebben, passend in Lunteren, in de directe omgeving en bij de architectuur van de woningen. Daarnaast mag straatmeubilair niet te nadrukkelijk aanwezig zijn.

Verkeersborden

De vormgeving van de openbare ruimte spreekt voor zich en de inrichting is dusdanig duidelijk dat het gebruik van verkeersborden wordt geminimaliseerd. Alleen daar waar het echt nodig is, worden deze ingezet.

Verlichting

In overleg met de gemeente wordt bepaald waar verlichting nodig is. De verlichting is duurzaam en er wordt ingezet op vleermuisvriendelijke verlichting.

Kasten voor nutsvoorzieningen

De kasten voor nutsvoorzieningen worden op onopvallende plekken, zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst. Bij voorkeur worden de kasten omgeven door beplanting. De exacte positie van de kasten wordt in overleg nader bepaald.

Ook zal er binnen het plangebied één trafo gerealiseerd worden. Deze krijgt een zoveel mogelijk beschutte plek, omgeven door groen.

Overig straatmeubilair

Overig straatmeubilair wordt alleen daar geplaatst waar het echt nodig is. In overleg met de gemeente wordt bepaald welke types worden gebruikt. In toevoeging op de standaard elementen van de gemeente worden in de groene long 'zitaanleidingen' ingepast, zoals grote keien en liggende boomstammen. Deze elementen komen de natuurlijke uitstraling van de groene long ten goede.



Figuur 12: Spelen

6.5 Spelen

In Hulakker is veel ruimte voor spelen gereserveerd, één speelplek aangevuld met speelaanleidingen rondom de wadi.

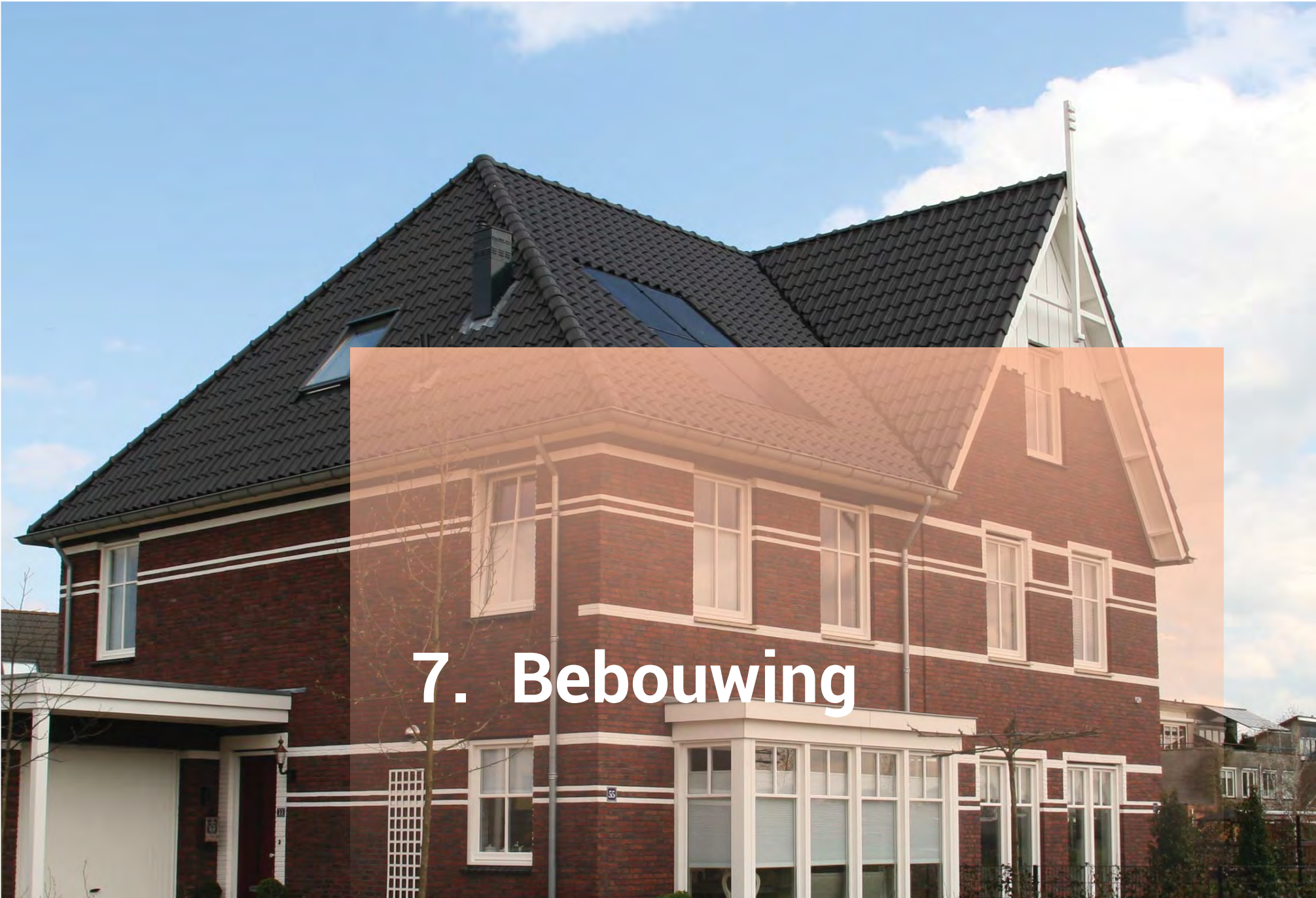
Aan de westzijde van de 'groene long' is ruimte voor een echte speelplek met speeltoestellen. Hier is plaats voor meer 'klassiek' spelen voor de leeftijd tot en met 11 jaar. De toestellen zijn gemaakt van duurzame en natuurlijke materialen.

Rondom de wadi komen meerdere speelaanleidingen. Speelaanleidingen van natuurlijke materialen vormen een aantrekkelijke plek vol uitdagingen. Centraal in de wadi ligt een eiland met als hoofdelement een 'vogelnest', verwijzend naar de merel, ambassadeur van het gebied volgens de biomorfologische kaart van Ede. Het vogelnest wordt gevormd door takkenrillen met daarin zwerfkeien om op te klimmen als eieren. Het nest is toegankelijk via een kruiptunnel. Het eiland met vogelnest is toegankelijk door onder andere zwerfkeien en liggende boomstammen over de wadi. Vogelvriendelijke beplanting op het eiland trekt tevens vogels aan en leert kinderen onbewust wat vogels lekker vinden.

Aan de oostzijde van de groene long veldje dat wat korter wordt gemaaid zodat hier een balletje kan worden getrapt. Door het uitmaaïen onderscheidt het zich van de omliggende bloemrijke graslanden. Staande houten palen bieden aanleiding om als doel te gebruiken, maar ook als speelaanleiding.

De speelplek in Hulakker en de speelaanleidingen zijn aanvullend op de speelplaats met groot trapveld aan de Marskamp.

Voor de inrichting van de speelplek is inspraak van de toekomstige bewoners wenselijk.



7. Bebouwing



Figuur 13: Sfeerbeeld samenhangend straatbeeld

7.1 Structuur

De woningen hebben een vormgeving die past in Lunteren en in Hulakker in het bijzonder. De woningen hebben een dorpse of landelijke bouwvorm en hebben binnen Hulakker een aantoonbare samenhang in schaal, architectuur en materialisering. Gestreefd wordt naar een eigentijdse vertaling van vertrouwde klassieke waarden.

De woningen worden vrijstaand, twee onder een kap of in rijtjes van maximaal negen woningen gebouwd. Er is één blok met beneden-bovenwoningen van twee lagen en een kap en één appartementengebouw.

In overleg met omwonenden, door middel van diverse participatiebijeenkomsten, stedenbouwkundige en gemeente, is gekozen om Hulakker te realiseren in zogenaamde "Chaletstijl".

De Chaletstijl is een romantische bouwstijl die zijn oorsprong vindt halverwege de 19^e eeuw. Deze stijl streeft een eenheid tussen bouwambacht, natuurbeleving en cultuurhistorie. Met name de natuurbeleving sluit aan bij ambities van het stedenbouwkundig plan om "wonen in het groen" centraal te stellen.

Het is een stijl die op de Veluwe, en ook in Lunteren veelvuldig is toegepast in de 19^e eeuw. Karakteristieke elementen zijn: ruime dakoverstekken, nokversieringen, houten klossen, gevelbetimmering en versieringen in het metselwerk (zie referentiebeelden).

De laatste 15 jaar is er een herwaardering en worden eigentijdse woningen voorzien van verwijzingen naar deze stijl. Als referenties voor dit BKP zijn alleen beelden opgenomen van deze "retro" varianten van deze stijl zodat realiseerbaarheid gewaarborgd wordt.



Figuur 14: Grondgebonden woningen



7.2 Massa, vorm en positie op perceel

Grondgebonden woningen

Rijenwoningen van meer dan zes woningen hebben een duidelijke geleding. Hoekwoningen die met een zijgevel grenzen aan de openbare ruimte krijgen een tweezijdige oriëntatie. De woningen zijn voorzien van royale, beeldbepalende kappen met overstekken.

Waar verschillende woontypes aansluiten dienen dakhellingen, ondanks verschillen in nok- en goothoogte, gelijk te zijn. Ter afwisseling en op karakteristieke plaatsen komen dwarskappen en puntkappen zoals op het einde van een blok of een hoek en ter onderbreking van een bloklengthe ter begeleiding van de stedenbouwkundige structuur. De woningen worden voorzien van een zadeldak. Mogelijke uitzondering vormt het appartementengebouw met een schilddak.

De zes vrije sector woningen langs de nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Klomperweg hebben een heldere hoofdvorm met een royale kap met duidelijke overstek. De woningen kunnen variëren in grootte, opbouw en kaprichting, maar zijn van een vergelijkbare 'korrelgrootte'. De woningen bestaan uit twee lagen met kap langs de ontsluitingsweg en één laag met een hoge kap langs de Klomperweg. De woning op de kruising Klomperweg toegangsweg heeft een accent ten opzichte van de andere vrijstaande woningen en is georiënteerd op zowel de Klomperweg als de toegangsweg. Het accent wordt gevormd door een dwarskap met ornamentiek als een makelaar, bijzondere betimmering of metselwerk in de topgevel.

De afstand van de rooilijn tot de voorzijde van het perceel is per perceel anders maar bedraagt minimaal 5 meter bij



Boven: ligging in het groen (EVE architecten)
 Rechtsboven: materialisering
 Rechtsonder: vormgeving kap (niet wit)



Figuur 15: Appartementengebouw en Beneden-
 bovenwoningen

de vrije kavels langs de toegangsweg en voor de overige woningen minimaal 2 meter. Tussen de hoofdmassa's van de woningen is altijd ruimte aanwezig, zodat doorzichten naar achteren zichtbaar blijft.

Appartementengebouw

Het appartementengebouw heeft vier bouwlagen met een vierde bouwlaag onder een kap. Het gebouw heeft een alzijdige uitstraling waarbij geen achterkant is. De hoofdentree is duidelijk gemarkeerd en zichtbaar vanaf de openbare weg. Individuele en collectieve bergingen zijn inpandig. Het appartementengebouw wordt voorzien van een duidelijke royale kap. Bij het appartementengebouw is een duidelijke geleding en variatie in de gevelopbouw/dakopbouw wenselijk. De buitenruimte voor de begane grond-appartementen wordt mee ontworpen en bestaat uit een terras met een robuuste haag rondom.

Beneden-bovenwoningen (Bebo)

De bebo's hebben een hoofdvorm van twee lagen met kap. Het bouwblok heeft een geleding per twee woningen. Alle bebo's krijgen een eigen of gedeelde opgang vanaf het maaiveld. Er worden geen galerijen toegepast. Alle woningen worden vanaf dezelfde zijde ontsloten. De bebo's hebben een hoofd oriëntatie aan de zuidzijde aan de centrale parkstrook. Deze zijde kan gebruikt worden voor individuele buitenruimte. De buitenruimte wordt aan de voorzijde begrensd met een haag. De scheiding tussen de tuinen wordt mee-ontworpen en bestaat uit een schuin aflopend begroeid hekwerk of haag. Bij voorkeur wordt uitgegaan van één soort haag, bijvoorbeeld liguster.

De individuele buitenbergingen van de woningen worden geïntegreerd in het bouwvolume. In het plan is ook een collectieve berging voorzien aansluitend aan het woningblok. Het gevelmateriaal hiervan is identiek aan het hoofdvolume.



Aan- en bijgebouwen grondgebonden woningen

De aan- en uitbouwen, evenals de bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa voor wat betreft situering, massa en vormgeving en worden mee ontworpen met de woning. Bijgebouwen staan royaal achter de voorgevelrooilijn. Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak, liggen minimaal 1 meter uit de zijgevel en royaal onder de nok en boven de gootlijn van het hoofdgebouw en worden mee ontworpen.

Erkers (bij tweekappers) op het voorerf zijn maximaal 1,5 meter diep. De oppervlakte bedraagt max 6 m². Per vrijstaande woning is maximaal één zijerf bebouwd.

7.3 Tuin- en erfinrichting

De overgang van particuliere tuin naar openbaar gebied is groen ingericht, passend bij de natuurlijke groene inrichting van de rest van de openbare ruimte.

De voortuinen hebben aan de voorzijde een groene omzooming, in de vorm van lage hagen op eigen erf, bijvoorbeeld beuk (*Fagus sylvatica*), haagbeuk (*Carpinus betulus*), veldesdoorn (*Acer campestre*) en liguster (*ligustrum vulgare*). Ten behoeve van de biodiversiteit en visuele afwisseling wordt per woonblok een andere haag gebruikt. Ook bij de beneden-bovenwoningen en de appartementen wordt de privé buitenruimte omzoomd met een robuuste lage haag in één van deze soorten. Bij de beneden-bovenwoningen wordt deze haag doorgezet of een begroeid hekwerk geplaatst op de erfscheiding tussen de voortuinen.

Bij de vrijstaande woningen en tweekappers wordt de haag aan de voorzijde minimaal doorbroken voor de inritten, bij voorkeur gecombineerd met de burens en voor twee gecombineerde inritten maximaal 5 meter breed.



Figuur 16: Erfscheidingen, bergingen en garages

Boven: hagen

Onder: bergingen afgewisseld met begroeide hekwerken

Rechts: garages

Achtere tuinen en zijtuinen aan openbaar gebied worden ook groen afgezoomd. De zijtuinen op prominente plekken aan de openbare ruimte zijn belangrijk in de beeldvorming, zij vormen een onderdeel van de omkadering van het bouwveld richting het groene raamwerk. Belangrijk is dat de erfscheiding passen in dit natuurlijke groene karakter door de toepassing van erfscheidingen met gemengde hagen, gevarieerd in hoogte met bijvoorbeeld liguster (*Ligustrum vulgare*), gele kornoelje (*Cornus mas*), Gelderse roos (*Viburnum opulus*), meidoorn (*Crataegus monogyna*), veldesdoorn (*Acer campestre*) en haagbeuk (*Carpinus betulus*). De achtere tuinen en overige zijtuinen aan de openbare ruimte worden begrensd door een draadstaafhekwerk met begroeiing. In de parkeerhoven worden de achter- en zijkanten ook afgeschermd met een draadstaafhekwerk met begroeiing afgewisseld met berigingen. De erfscheiding tussen de tuinen onderling is aan de bewoners zelf. Voor de inrichting van de tuinen worden de bewoners voorgelicht over een inrichting met zo min mogelijk verharding en een biodiversiteit en klimaatadaptieve inrichting, bijvoorbeeld het egelvriendelijk maken van de erfscheidingen.

Bergingen en garages

Voor de grondgebonden rijwoningen wordt voorzien in een buitenberging. Deze wordt uitgevoerd met houten delen (of op hout lijkende delen) voorzien van een plat dak. Evenals de overige bijgebouwen worden garages uitgevoerd met houten delen (of op hout lijkende delen) in een donkere kleur en voorzien van een plat dak. De garages van de vrije sector woningen mogen in metselwerk worden uitgevoerd overeenkomstig de architectuur van de woningen.

Garages liggen minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn. De garage van de hoekwoning Klomperweg ontsluitingsweg dient niet op het zijerf langs de ontsluitingsweg geplaatst te worden.



Figuur 17: Profielen erfscindingen

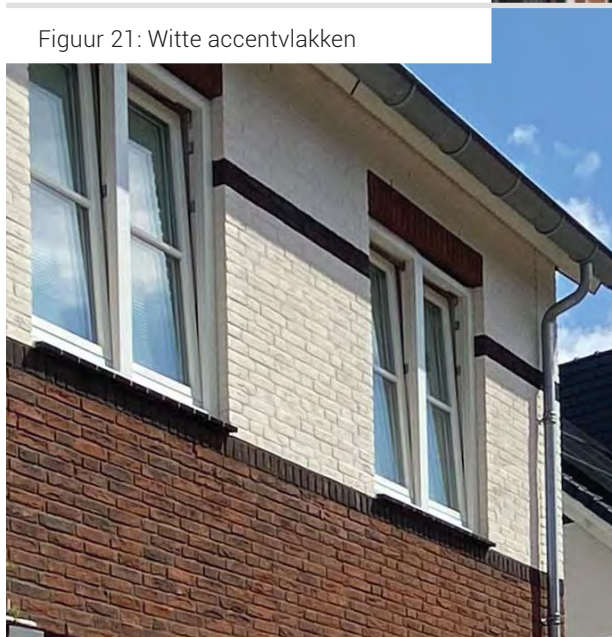




Figuur 18: Sierbanden in metselwerk



Figuur 19: Verticale elementen bij appartementen



Figuur 21: Witte accentvlakken



Figuur 20: Tuitgevel met ornament



Figuur 22: Kleurstelling gevels; rood, wit keim en gele banden

7.4 Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik hebben voor de woningen de bebo's en de appartementen een onderlinge samenhang. Chaletstijl wordt met name gemaakt door gestileerde ornamenten op kopgevel en tuitgevel m.b.v. een makelaar of een tuitgevelornament. De gevels worden opgetrokken in baksteen met een natuurlijke uitstraling met aardse tinten. Er zijn horizontale sierbanden in het metselwerk gemaakt. Deze sierbanden vormen één compositie met de kozijnen.

Mogelijke kleuren van het metselwerk zijn rood en aarde-tinten en voor de sierbanden wit of geel. Als verbijzondering mogen witte gevelvlakken worden toegepast met uitzondering van de vrijstaande woningen. Plaatselijk kunnen accenten worden toegepast in contrasterende baksteen, of houten onderdelen. De kozijnen en ramen hebben een geleding m.b.v. raamroeden.

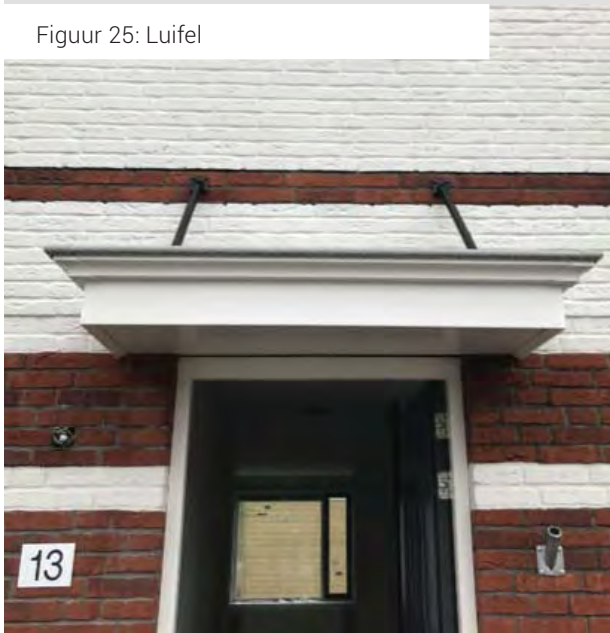
De daken zijn gedekt met donker gekleurde keramische dakpannen. De daken hebben royale overstekken. Entreepartijen dienen meer te zijn dan alleen een deur, en kunnen worden geaccentueerd door een bijzonder element, zoals uitbouw, siermetselwerk, raampartij en luifel. Voordeuren hebben een vriendelijke, ambachtelijke uitstraling.



Figuur 23: Kozijn me roedes en luiken



Figuur 24: Erker zijgevel



Figuur 25: Luifel



Figuur 26: Nestkasten

Individuele elementen kunnen het straatbeeld verrijken, mits zorgvuldig mee-ontworpen. Erker, luifels en dakcapellen zijn onderdeel van de architectuur en worden mee genomen in het woningontwerp. Dit zelfde geldt voor natuurinclusieve onderdelen en duurzaamheidsmaatregelen.

PV panelen en buitenunits van de warmtepompen zichtbaar vanaf de openbare weg, worden zorgvuldig mee ontworpen en geïntegreerd in het architectuurbeeld. PV panelen zijn zwart en worden aangebracht middels in-dakse oplossing.

Er worden geen glimmende materialen toegepast en geen kleuren gebruikt die sterk contrasteren met de omgeving.

