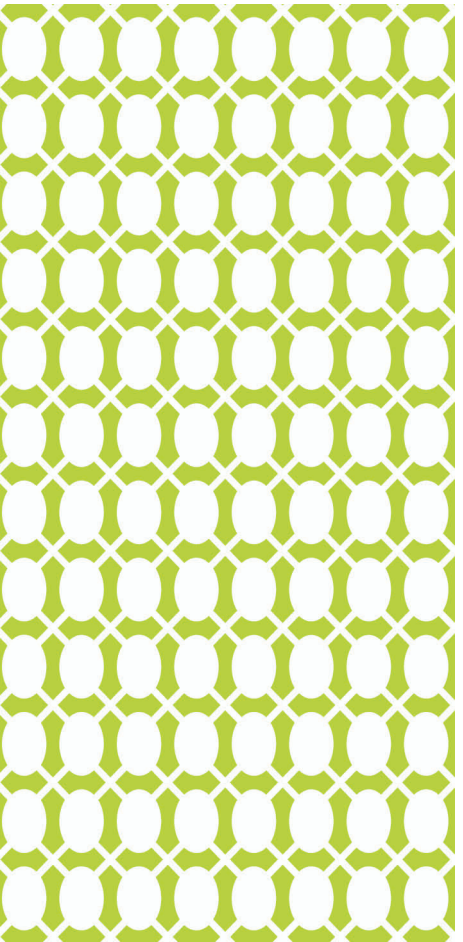
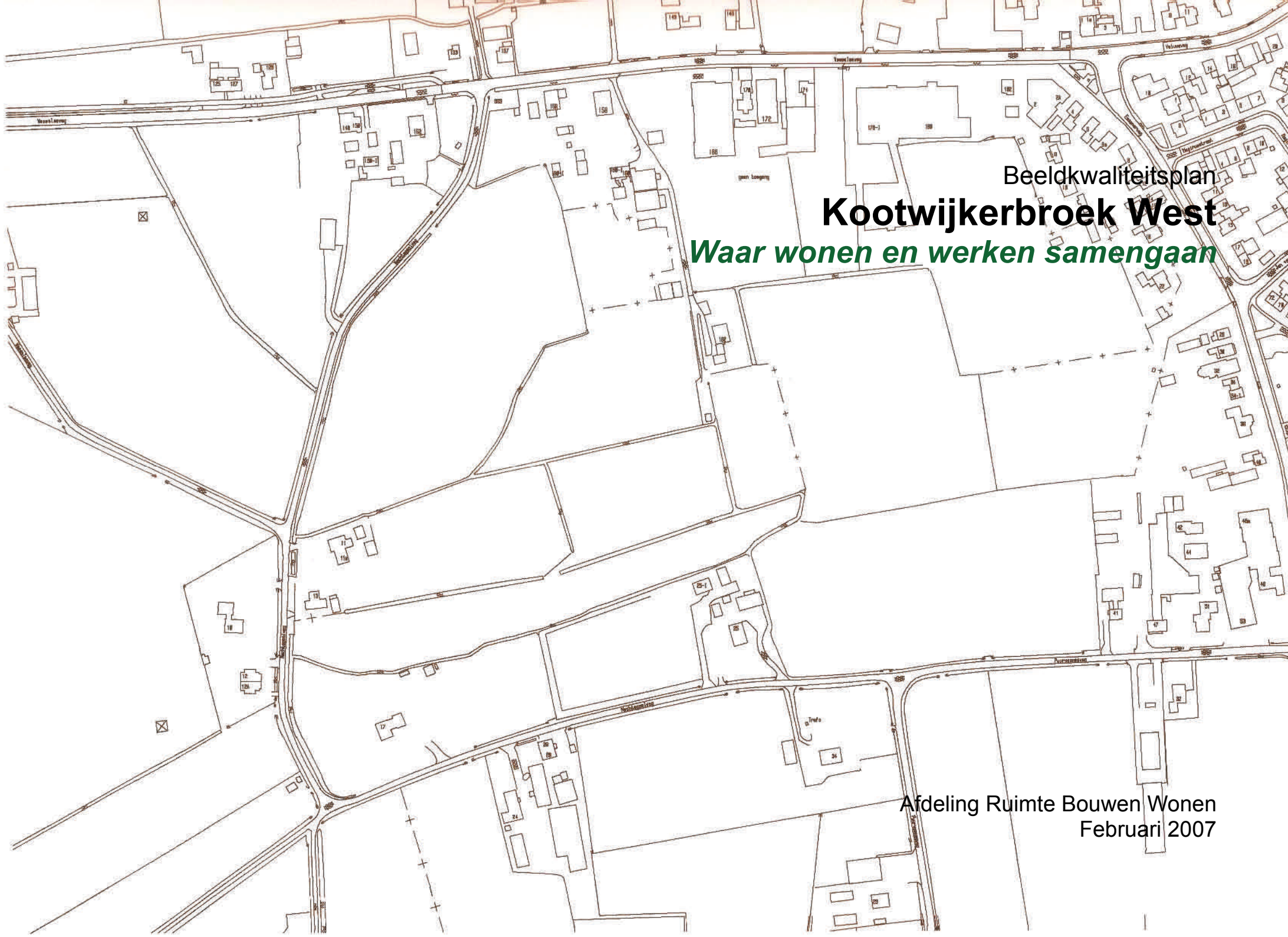




gemeente
Barneveld

Beeldkwaliteitsplan
Kootwijkerbroek West
Waar wonen en werken samengaan





Beeldkwaliteitsplan
Kootwijkerbroek West
Waar wonen en werken samengaan

Afdeling Ruimte Bouwen Wonen
Februari 2007



4

Agrarisch lint. Nagtegaalweg

Algemeen

Dit beeldkwaliteitplan is een van de door de raad vastgestelde toetsingskaders voor bouwplannen en inrichtingsplannen in het te ontwikkelen woon- en werkgebied Kootwijkerbroek West

De doelstelling van het plan is het realiseren van een duurzame ontwikkeling. Dat wil zeggen dat te realiseren plannen moeten beschikken over een hoge toekomstwaarde, een hoge belevingswaarde en een hoge gebruikswaarde.

Deze hoge waarden zijn op verschillende manieren te bereiken. Het beeldkwaliteitplan is een van de beschikbare middelen. Hierin worden spelregels opgenomen die bij juiste uitvoering leiden tot een zorgvuldige omgeving. Dit is een omgeving waarin mensen graag verblijven, waar mensen zich mee kunnen identificeren en die voor vele decennia meekan.

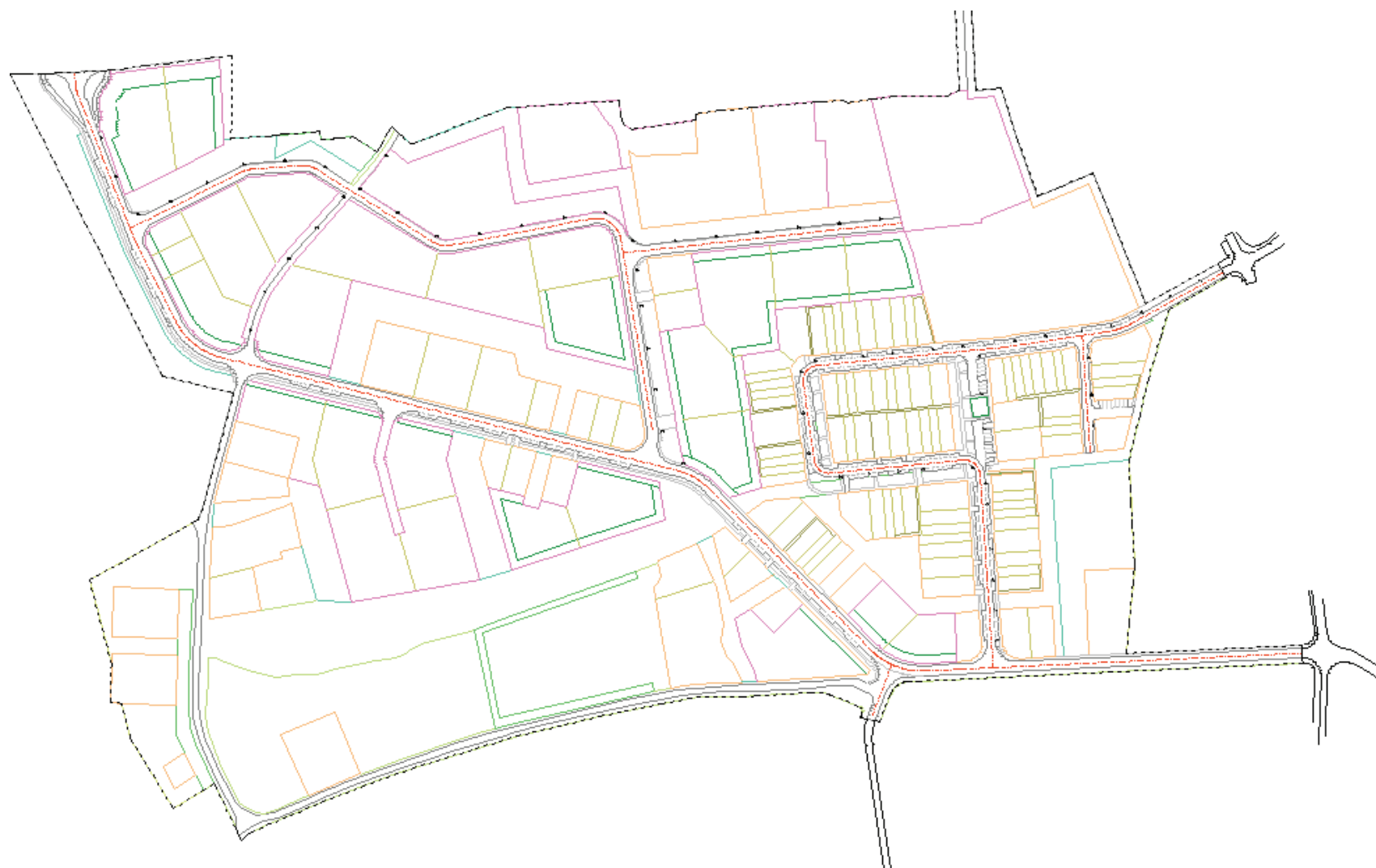
Inleiding

Kootwijkerbroek is een ondernemend dorp. Lange tijd was het planologisch niet mogelijk om deze ondernemingskracht te faciliteren met woningen en bedrijventerreinen. Totdat de gemeente als gevolg van de Ruimte voor Ruimte regeling de mogelijkheid kreeg om extra woningen in Kootwijkerbroek te realiseren en de provincie de noodzaak zag om de Kootwijkerbroekers een eigen bedrijventerrein naast de deur te bieden.

Voorwaarde bij deze geboden mogelijkheden was dat de planontwikkeling gebeurde onder supervisorschap van het door de provincie ingestelde Kwaliteitsteam.

Het stedenbouwkundig plan en dit beeldkwaliteitplan zijn uitwerkingen van de hoofdlijnen die gezamenlijk met het Kwaliteitsteam zijn opgesteld.

Tekening 1: Overzicht Stedebouwkundig opzet.



Uitgangspunten

Ten behoeve van de planvorming zijn er ruimtelijk en functionele analyses gedaan van het dorp en de omringende omgeving. Een van de belangrijkste constatering was dat er sprake is van een enorme diversiteit. Diversiteit in maat en schaal van kavels en gebouwen, diversiteit in functies, diversiteit in situering op de kavels, etc.

Die diversiteit komt het meest naar voren aan de historische linten. In het landschap uit zich dat in een onregelmatig lappendeken van kavels en begrenzingen.

Voor het ontwerp van het plan is er voor gekozen deze waardevolle karakteristieken te gebruiken en in elkaar te schuiven.

In het ontwerp heeft dat tot het volgende beeld geleid.

Zie Tekening 1: Overzicht Stedebouwkundige opzet.

**Toekomstig woon/werkgebied gebied
met te behouden bomenrijen**



Koppeling met Dorp. Kruispunt
Essenerweg / Jan van der Heidenstraat



Agrarisch lint. Nagtegaalweg.

ring 2: Structurerende Elementen

Op het hoogste nivo zijn er 4 structurerende elementen:
Zie tekening 2.

Als eerste de nieuw aan te leggen straatweg. Deze weg dient voor de ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein en zal de verkeersdruk op de Essenerweg doen verminderen. Het karakter van deze weg moet vergelijkbaar worden met die van de Wesselseweg-Veluweweg en de Essenerweg. Dit is te zien in de menging van functies en in menging van groot en klein.

Als tweede het grote groene veld. Dit perceel is het meest laaggelegen gebied. Het zal een functie voor de waterberging en voor recreatieve doeleinden vervullen.

Ten derde de directe aansluiting van de nieuwe woonbuurt op de Essenerweg. Hierdoor wordt de woonbuurt optimaal gekoppeld aan het bestaande weefsel op een zodanig logische manier dat het lijkt alsof het altijd zo was.

Het vierde element is de Nagtegaalweg. Hiervan is besloten om het te laten wat het is, een landelijk weggetje. De weg wordt niet opgewaardeerd maar zal als historisch lijntje (agrarisch lint) door het gebied lopen.

Op een lager nivo is er voor gekozen het karakter van de onregelmatige lappendeken in het omliggende landschap door te zetten in het nieuw te ontwikkelen gebied. Dit uit zich in combinaties van grote en kleine grillige kavels die veelal worden omringd door houtsingels.

Op het laagste nivo geldt er een ontwikkelingsunit van 1500 tot 2500 m². Binnen deze unit is plaats voor enkel bedrijfsbebouwing, enkel woonbebouwing of een mengvorm van die twee. Het karakter van deze units kan sterk verschillen omdat er verschillende invullingsmogelijkheden zijn, onder andere ten aanzien van de locatie van de verschillende ge-

bouwen. De gemengde units bevinden zich voornamelijk langs de straatweg. De meeste units met enkel woningen liggen tegen de bestaande kern aan. In deze units is diversiteit gezocht in het combineren van verschillende typen woningbouw, in de ligging op het kavel, kaprichtingen, materiaalgebruik.

Naar het westen toe liggen de units met enkel bedrijven.

De ruimtelijke kwaliteit wordt in dit plan gevonden in de combinatie van een stevig kader voor de openbare ruimte en een grote mate van vrijheid op het kavel.

Maatregelen

Om het stevig kader voor de openbare ruimte en de grote mate van vrijheid op het kavel te bereiken, zijn een aantal middelen ingezet.

Ten behoeve van de openbare ruimte zijn dat het Groenplan en het Inrichtingsplan.

Ten behoeve van de particuliere terreinen en gebouwen zijn dat het Bestemmingsplan en de Welstandscriteria.

Openbare ruimte

In het Stedebouwkundig plan bevinden zich verschillende groene structuren. In het Groenplan is er voor gekozen om deze structuren verschillend te behandelen (boskavels, park, houtsingels). Het groen biedt zo een kader dat voor de deelgebieden een eigen identiteit oplevert. Ter ondersteuning van het groene beeld wordt langs de straatweg op de overgangen tussen openbaar en prive een levende groene erfafscheiding (1,00 meter breed, 1,20 meter hoog) geeist. De uitwerking is te vinden in het Groenplan.

De andere openbare ruimte bestaat voornamelijk uit ver-

keersruimte. In het Stedebouwkundig plan zijn verschillende soorten verkeersruimte te onderscheiden.

In het Inrichtingsplan is er voor ieder type, bv woonstraat of straatweg, een bijpassend profiel bedacht. De straatweg is een belangrijke route. Deze moet voor een groot deel het doorgaande verkeer over de Essenerweg overnemen. Dit betekent dat deze weg breed genoeg moet zijn. De weg is ook belangrijk omdat deze het visitekaartje voor het bedrijventerrein is. Dit betekent dat er ruimte genomen moet worden voor aankleding, in dit geval met een stevige dubbele bomenrij.

De uitwerking is te vinden in het Inrichtingsplan.



Nieuwbouwwoningen aan de Puurveenseweg

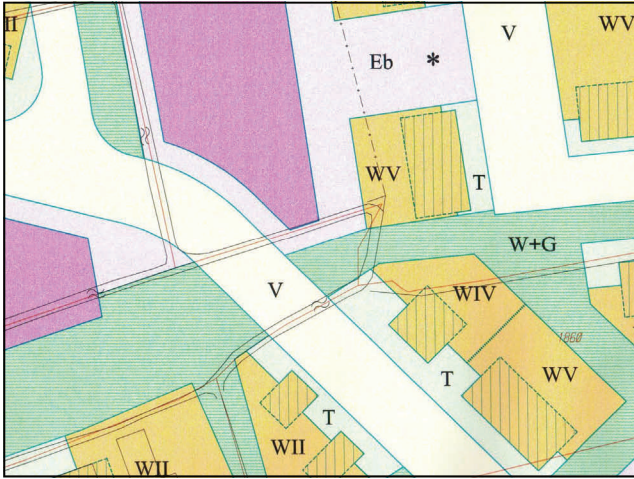
Particulier terrein en gebouw

Het bestemmingsplan laat zien waar de verschillende bestemmingen komen te liggen. Op deze manier wordt de gewenste menging gewaarborgd. Ook wordt er aangegeven hoe er voor de verschillende bestemmingen is gedacht over ligging van gebouwen op de percelen en over de hoeveelheid bebouwing op een perceel. Voor bedrijven geldt dat er pas na 5 meter van de voorperceelsgrens gebouwd mag worden. Voor die 5 meter ligt het erf dat voornamelijk voor representatieve doeleinden is. Het gebouw hoeft niet in die lijn te staan. Achter die lijn mag het terrein bebouwd worden tot een bebouwingspercentage dat op de plankaart is aangegeven. Parkeren moet op eigen terrein en buiten opslag is verboden. Op percelen die grenzen aan woonpercelen of openbare ruimte wordt aan die grens ook een rooilijn aangegeven.

Op deze manier wordt er sturing gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit op de kavels.

Voor de woningbouw zijn de bestemmingen en de ligging hiervan redelijk strak bepaald. Dit om te voorkomen dat als iedereen mag kiezen, iedereen hetzelfde doet en er een monotoon beeld ontstaat.

Het bestemmingsplan zegt ook iets over erfafscheidingen. De kwaliteit van de erfafscheidingen op hoeken is ook bepalend voor de kwaliteit van de openbare ruimte. Op hoeken wordt bij woningbouw een tuinbestemming neergelegd. Bij bedrijven ligt er een erf bij bedrijven bestemming. Op beide bestemmingen zijn de bouwmogelijkheden zeer beperkt. Erfafscheidingen mogen niet hoger zijn dan 1 meter. Wel is er een vrijstellingsmogelijkheid voor het bouwen van een hogere erfafscheiding. De vrijstelling maakt het mogelijk om kwalitatieve eisen aan het bouwwerk te stellen. De uitwerking is te vinden in het bestemmingsplan



Uitsnede van het bestemmingsplan Kootwijkerbroek-west.

Om het diverse beeld voor de bebouwing te bewerkstelligen zijn er maar een paar welstandcriteria opgesteld. Hierdoor hebben de ontwikkelaars (bedrijven, inwoners, etc.) veel vrijheid bij het bouwen van hun bedrijfsgebouw of woning. De regels hebben tot doel een goede verhouding te vinden tussen samenhang en diversiteit.

Omdat de ambitie voor de woningen het zelfde is als voor de bedrijven, gelden voor de beide bouwtypen dezelfde regels.

De criteria:

- Zijgevels die gericht zijn naar de openbare ruimte dienen vormgegeven worden als een gevel met een relatie naar die openbare ruimte.
- Voorgevels voornamelijk uit gebakken metselwerk met een hoekomzetting van minimaal twee meter.
- Langs de Hoofdstraatweg geldt dat in voorgevels die in de voorste rooilijn liggen geen laadperrons en –deuren mogen komen en ook niet in de eerste tien meter van het bedrijfsgebouw. Voor iedere afstand dat het gebouw naar achteren ligt, mag diezelfde afstand in mindering genomen worden van de genoemde 10 meter.

- Duidelijk onderscheid tussen de, al dan niet gekoppelde, gebouwen met verschillende functies (bv. woon- en bijgebouw, kantoor- en bedrijfsgebouw).
- Iedere ontwikkel eenheid (een rijtje woningen, een twee onder een kap, en bedrijfsgebouw) moet in architectuur verschillen van zijn burens.
- Binnen iedere ontwikkel eenheid dient een balans te bestaan tussen samenhang en diversiteit. Er mag dus geen sprake zijn van rijtjes met alles hetzelfde of alles anders, geen monotone bedrijfshal en ook geen kakafonie van materialen en ingrepen. Met betrekking tot de massa kan er gespeeld worden met hoogte en breedte van onderdelen, met de kapvorm en de positie op de kavel. Ook kan er gespeeld worden met materiaal- en kleurgebruik en met geleiding van de gevel.

Reclameuitingen: Zie de welstandsnota.



Te behouden woonboerderij en bomenrij midden in het plangebied.

Gemeente Barneveld

Bezoekadres:
Raadhuisplein 2
3771 ER Barneveld

Postadres:
Postbus 63
3770 AB Barneveld

T (0342) 49 59 11
F (0342) 49 53 76
E gembar@barneveld.nl
I www.barneveld.nl

