

# B E E L D K W A L I T E I T S P L A N

B L A N K E N S G O E D - N O O R D

OPDRACHTGEVER: Rokade Planontwikkeling BV

OPSTELLER BKP: EVE Architecten

DATUM: november 2018

## 1. INLEIDING

Gelegen in de Gelderse Vallei, niet ver van de westflank van de Veluwe, ligt het dorp Voorthuizen. Voorthuizen is, volgens de overlevering ontstaan rond een doorwaadbare plaats (voorde) in de niet meer bestaande Ganzenbeek, waar de Hessenweg van Amsterdam naar Deventer door heen liep. De ligging aan deze Hessenweg en de kruising met de handelsweg Harderwijk-Wageningen, maakte van Voorthuizen een belangrijke stopplaats.

Voorthuizen ligt in een groene omgeving: er zijn verschillende bossen, heideterreinen en plassen. De natuur rondom Voorthuizen herbergt niet alleen zeldzame dieren, zoals ijsvogels, dassen en adders, maar ook zeldzame planten zoals klokjesgentiaan en zonnedauw.

Voorthuizen is te verdelen in enkele wijken. In het westen van Voorthuizen ligt De Maat en De Zeeheldenbuurt, in het zuiden Wikselaar, in het oosten De Steenkamp en in het midden De Wheem en De Kromme Akker. Ten noorden van Voorthuizen ligt de nieuwste uitbreidingswijk Blankensgoed. Tot slot is er nog het centrum van Voorthuizen, gesitueerd rond de Hoofdstraat, dat zich kenmerkt door de vele winkels die zich aan deze weg bevinden.

Blankensgoed nadert haar voltooiing. Het noordelijke gedeelte vormt de afronding van de wijk. Een bijzondere plek aan de beekzone. Deze plek verdient aandacht. Zowel voor de ruimtelijke kwaliteit als voor de architectuur. Om zorgvuldig met deze plek om te gaan, is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hiermee wordt de kwaliteit op deze mooie plek bewaakt en verankerd. Een mooie woonplek voor de toekomst!

Dit beeldkwaliteitsplan sluit aan bij de uitgangspunten en randvoorwaarden Blankensgoed fase 4b, het gebied ten zuiden van dit plangebied. De ligging van dit deel vraagt echter wel om een eigen (contrasterend) gezicht, uiteraard in één geheel met de omliggende plangebieden.



01. Bestaande situatie Blankensgoed-Noord

## 2. LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT

In vroegere tijden werden de uitgestrekte heidevelden rondom Voorthuizen met name gebruikt voor de schapenhouderij. Deze heidevelden hebben inmiddels plaats gemaakt voor weides van melkveehouders, die het beeld van het buitengebied momenteel overheersen. Noordelijk, westelijk en zuidelijk heeft het buitengebied hierdoor een open karakter met voornamelijk agrarisch gebruik.

Aan de noordzijde van Voorthuizen ligt de Hoevelakense beek in een open landschap. Vroeger was dit beekdal sterk beplant door middel van diverse dwarsstructuren. Vanaf de Overhorsterweg is een wandeling mogelijk langs de Hoevelakense beek: het beekwandelpad. Het pad is recreatief waardevol en maakt optimale beleving van het landschap en de beek mogelijk.

Door het open beekdal van de Hoevelakense beek is de noordwestelijke rand sterk beleefbaar. Vanuit het landschap heeft men van veraf zicht op de Noordersingel met forse bomen en voorzijden van woningen. Vanuit de kern is met name vanaf de Noordersingel duidelijk zicht op het open landschap. De gehele noordelijke rand vorm een kwaliteit: sterke beleving van het landschap en vanuit het landschap een gepaste afscherming van de wijk.

Ten noorden van het beekdal wordt het laatste plangebied van Blankensgoed gerealiseerd. De beekzone wordt daardoor een integraal onderdeel van de nieuwe wijk en vormt daarmee een belangrijke ruimtelijke drager van de wijk. Tevens zorgt het beekdal voor een natuurlijke grens tussen dit deelgebied en de overige gebieden in Blankensgoed.

De bebouwingsstructuur in de noordelijke deel van Blankensgoed, is aan de beekzijde kleinschalig en korrelig. De kleinschaligheid en korrelgrootte wordt in het nieuwe plangebied doorgezet. Daarmee wordt het beekgebied als het ware het woongebied ingetrokken en kan een gevarieerd bebouwingsgebied langs de beek ontstaan.



02. Foto's huidige situatie



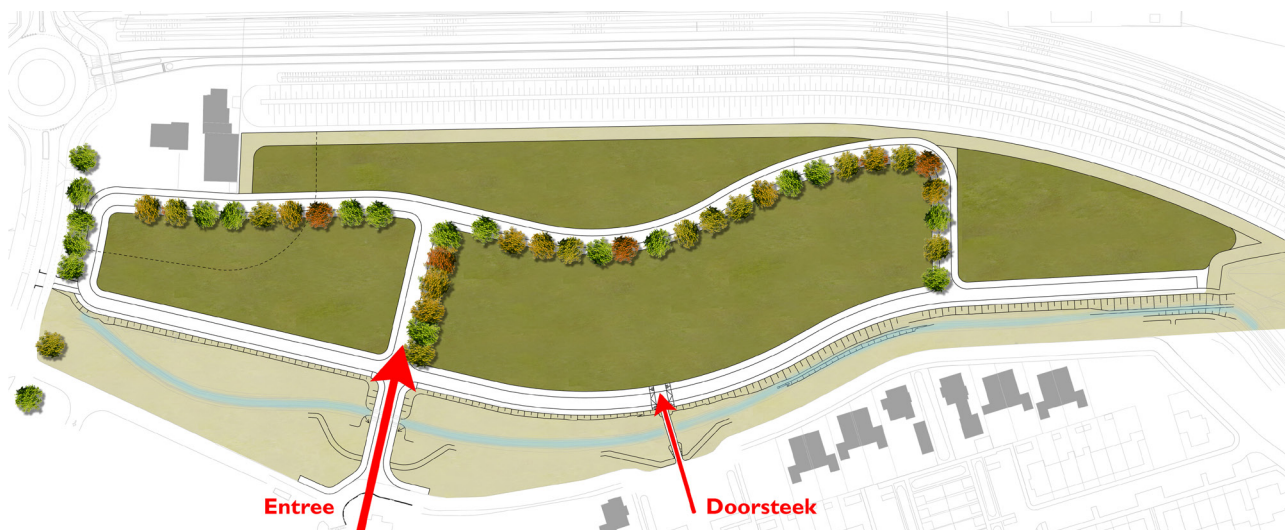
### 3. STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

Centraal in het stedenbouwkundig concept is de koppeling met het gebied ten zuiden van het plangebied. Dit uit zich in twee belangrijke uitgangspunten:

1. Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Hondsdraf. Hierdoor krijgt het gebied een duidelijke toegang en staat deze in verbinding met het zuidelijke gebied. De entree wordt versterkt door deze te accentueren met een groene bomenrij.
2. De groene lob die vanuit het zuidelijke plangebied een belangrijke ruimtelijke drager is, wordt gebruikt om beide gebieden met elkaar te verbinden. Op deze as-lijn komt een ruimtelijke doorsteek die beide plandelen met elkaar verbindt.

Om bovenstaande uitgangspunten te benadrukken, worden de woningen die gelegen zijn op deze zichtlijnen, voorzien van een accent in de bebouwing. Daarnaast zal er extra aandacht vereist zijn voor de architectuur van deze woningen. Dit wordt in hoofdstuk 6 verder toegelicht.

De routing in het plangebied is eenduidig van opzet. Eén heldere woonstraat die zorgt voor de ontsluiting van alle kavels. Om de gewenste korrelgrootte en wat lossere setting te realiseren, zijn de bebouwingsvlakken aangegeven als doorlopende bouwvlakken waarbinnen de verkaveling kan worden afgestemd op de marktvrage. Dit biedt de mogelijkheid om kavels van verschillende groottes te maken. Om ervoor te zorgen dat de beoogde kwaliteit gehandhaafd wordt is er een maximum van 41 bepaald. Op deze manier sluit de stedenbouwkundige verkaveling aan bij de wens om een gevarieerd woonbeeld te creëren hetgeen aansluit bij het open karakter van het beekdal.



03. Plangebied



#### 4. GROENSTRUCTUUR

Het is belangrijk om in het plangebied het groene karakter te waarborgen. De hoofdontsluiting wordt versterkt door grote, volwassen bomen. Het voorstel is om streekeigen bomen toe te passen waardoor wordt aangesloten bij de solide groenstructuur van de randen van de wijk en om de entree van dit plandeel in hiërarchie op plaats 1 te zetten.

Om de groenstructuur in het plangebied verder te versterken, worden de woonstraten in het plangebied begeleidt door bomen. De woonstraat, gelegen aan het beekdal, worden voorzien van een groenstrook, om zo het open karakter met het beekdal te behouden.

Het beekdal neemt een bijzondere positie in in het plangebied. De kwaliteiten die dit beekdal bieden worden versterkt door verschillende grassoorten en lage beplanting. Het gebied wordt daarmee versterkt zonder het open karakter te verliezen.

In de oostelijke hoek wordt aansluiting gezocht met het duinpad richting de Voorthuizense natuur.



04. Groenstructuur noordzijde + aansluiting duinpad

## 5. STRAATPROFIELEN

In het plangebied zijn twee straatprofielen te onderscheiden:

- De hoofdtoegangsweg van de wijk
- De woonstraten

De opbouw van de hoofdtoegangsweg is als volgt: een voetpad van 2.25 meter breed, de rijweg van 5,5 meter breed en dan weer een voetpad van 2.25 meter breed. Aan één zijde van de hoofdtoegangsweg komt een openbare groenstrook van 5 meter breed. In deze grasstrook staan forse, streekeigen bomen.

De woonstraten kennen een wat smaller profiel: een openbare groenstrook van 2.5 meter, de rijweg van 4.5 meter en wederom een grasstrook, ditmaal van 2.3 meter. De grasstrook van 2.5 meter breed wordt voorzien van kleinere bomen. De grasstrook van 2.3 meter wordt een doorgetrokken aaneengesloten structuur voorzien van grasroosters. Deze roosters worden ingezaaid met gras en zijn er ten behoeve van het parkeren.

Het informele karakter in de woonstraten wordt versterkt door de afwezigheid van trottoirs en separate fietspaden.

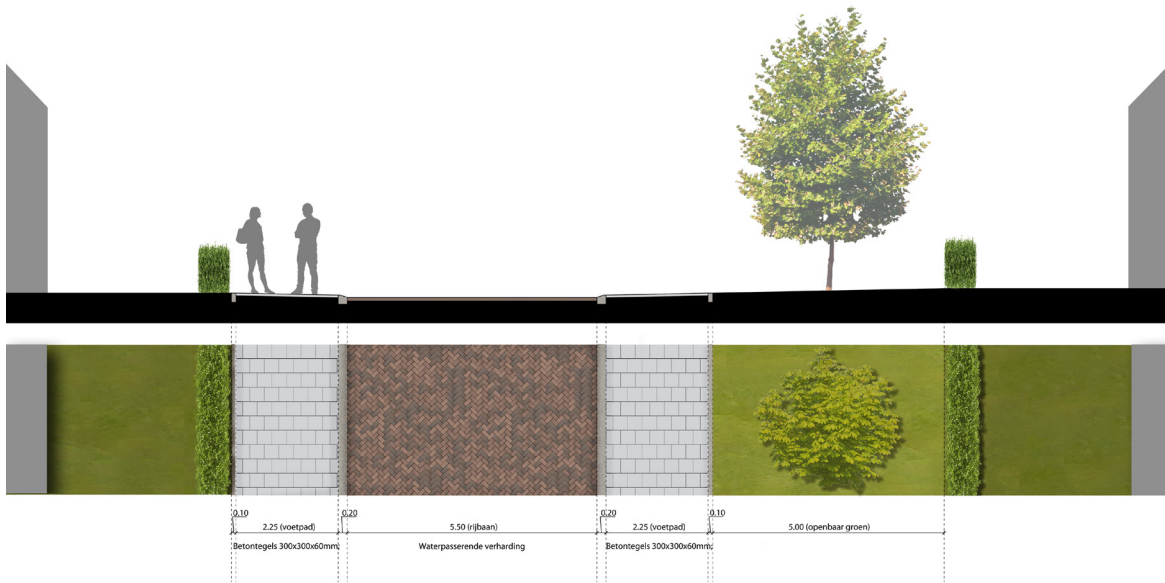
De erfafscheiding van de tuinen grenzend aan het openbaar gebied, wordt uitgevoerd in een beuken- of taxushaag met een maximale hoogte van 1,0 meter. Deze erfafscheiding wordt gesitueerd op particulier terrein en als zodanig door de eigenaar van het terrein onderhouden.



05. Structuur



06. Referenties straatprofielen



Hoofdtoegangsweg



Woonstraten

07. Dwarsprofielen



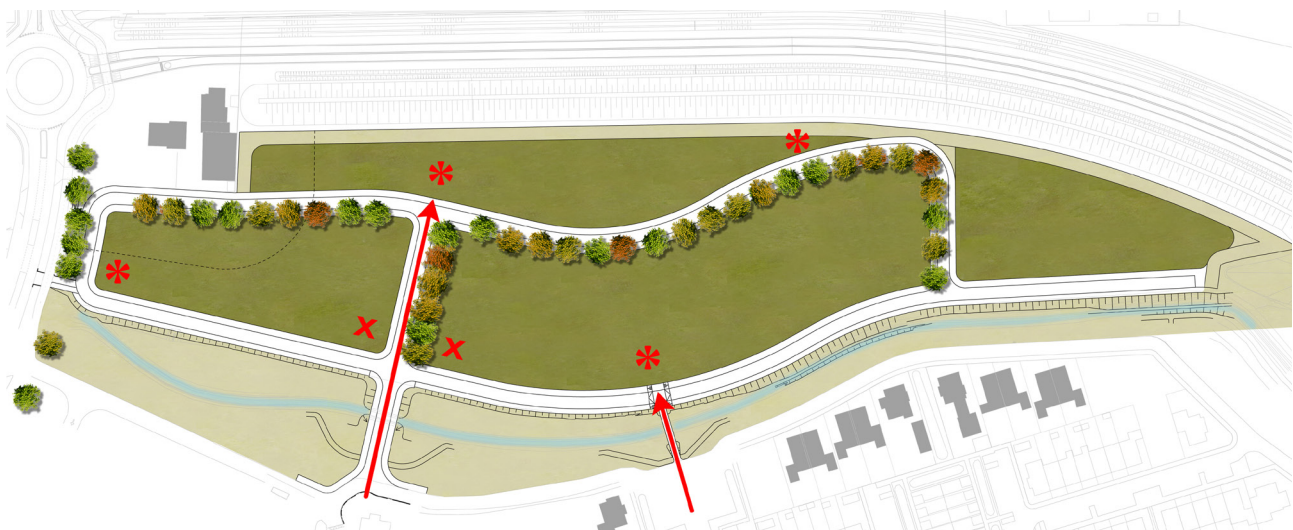


## 6. BEBOUWINGSACCENTEN

Zoals reeds aangegeven heeft het plangebied verschillende bebouwingsaccenten (aangegeven met een \*). In belangrijke zichtlijnen vanuit het zuidelijke plangebied en op 2 belangrijke hoeken in het plangebied. De woning die is gelegen op de zichtlijn van de entree wordt voorzien van een architectonisch accent. De woning die is gelegen op de zichtlijn bij de doorsteek krijgt behalve een architectonisch accent ook een nadrukkelijke relatie met de architectuur en materialisering van de woningen in het zuidelijk plangebied.

Bij de overige accentwoningen dient meer dan gemiddelde zorg aan de architectuur te worden besteed. De accenten behoren iconen van de wijk te worden.

De woningen aan weerszijden van de hoofdtoegangsweg (aangegeven met een x) dienen in hoofdvorm een duidelijke relatie met elkaar te hebben waardoor zij samen voor een poortwerking zorgen. Deze woningen worden ontworpen met twee voorgevels, zodat er geen achter- of zijkantsituatie ontstaat op deze markante plek.



08. Accenten

## 7. UITGANGSPUNTEN KAVEL&ARCHITECTUUR

De architectuur is hoogwaardig en maatwerk per kavel waardoor de gewenste variatie in bebouwing wordt gewaarborgd. Het hoofdgebouw en bijgebouw worden zorgvuldig in 1 stijl ontworpen, waarbij het bijgebouw in materialisering ondergeschikt mag zijn. Een zorgvuldige detaillering wordt zowel in het hoofdgebouw als bijgebouw consequent doorgevoerd.

Het bouwvlak ligt over alle kavels heen en ligt 4 meter van de voorerfgrens af. Het hoofdbebouwingsvlak ligt op 3 meter van de zij- en achtererfgrens. De voorgevel rooilijn ligt dus op 4 meter vanaf de voorkavelgrens. Uitzondering hierop is het meest rechter deelgebied. Hier wordt gewerkt met 2 rooilijnen. Rooilijn 1 bevindt zich op 4 meter uit de voorzijde erfgrens. Vanaf deze lijn mag er gebouwd worden in 1 laag met kap (goot op max. 3,5m). Op 8 meter vanaf de voorzijde erfgrens ligt de tweede rooilijn. Vanaf deze lijn mag er gebouwd worden in 2 lagen met kap (goot op max 6m) (afbeelding 10). Platte daken zijn ook toegestaan, dakrand is dan goothoogte.

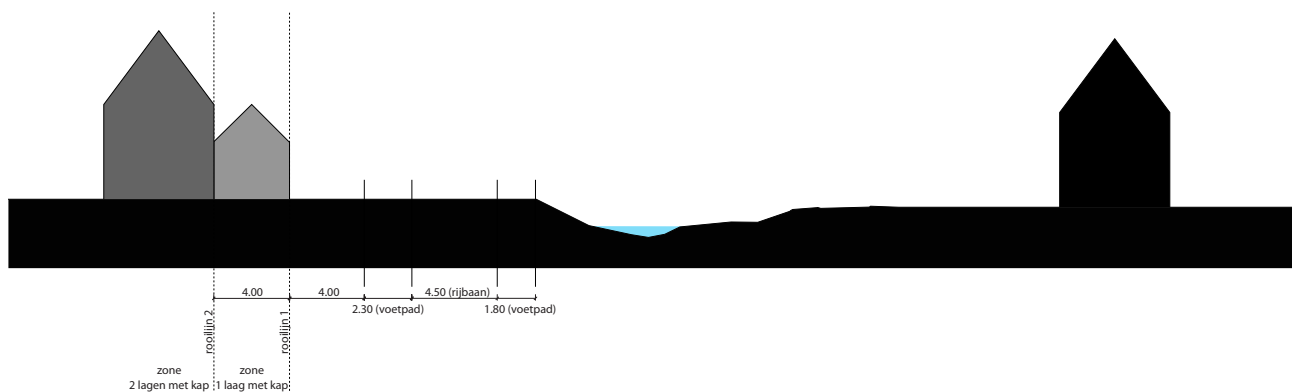
Binnen het bouwvlak mag een oppervlakte van in totaal 250 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd voor het hoofdgebouw en maximaal 75 m<sup>2</sup> voor een bijgebouw. In het noordelijk deel van het plangebied mag een kavel 70% bebouwd worden. In het zuidelijk deel van het plangebied bedraagt dit 40%. Elke kavel moet een opstelruimte hebben voor minimaal 2 auto's.

Voor de woningen gelden de volgende eisen:

- Zowel traditionele als moderne architectuur is mogelijk.
- De woningen dienen individueel te worden ontworpen, zodat er een gevarieerd beeld ontstaat. Het plangebied is niet bedoel voor seriematige bouw of cataloguswoningen.
- Twee-onder-een-kappers krijgen een asymmetrisch gevelontwerp.
- Het bijgebouw (al dan niet vrijstaand) moet in samenhang met het hoofdgebouw worden ontworpen en gebouwd.
- De bebouwingsaccenten dienen qua architectuur bijzondere aandacht te krijgen (zie hoofdstuk 6)



09. Situatie



10. Doorsnede profiel A

## 8. BEWAKING BEELDKWALITEIT

Om de gewenste variatie in bebouwing te waarborgen is de architectuur maatwerk per kavel. Een kwaliteitsteam, bestaande uit de stedenbouwkundige en de dorpsbouwmeester, beoordeelt de architectuur en bewaakt het totaalbeeld. In de beeldkwaliteit worden twee niveaus onderscheiden. Voor de zone die in afbeelding 11 is gemarkeerd met een rode lijn geldt het bijzondere welstandsregime, zoals omschreven in de gemeentelijke Welstandsnota. In de zone langs de beek zijn de woningen met hun voorgevel en voortuin gericht op de beek.

Voor de woningen in de niet gemarkeerde zones geldt het reguliere welstandsregime, volgens de gemeentelijke welstandsnota.

Het is raadzaam om eerst een vooroverlegplan in te dienen. Op basis hiervan beoordeelt het kwaliteitsteam of het ontwerp voldoende kwaliteit heeft om binnen Blankensgoed-Noord te worden gerealiseerd.

De definitieve aanvraag dient vergezeld te gaan van de volgende tekeningen:

- situatie (regulier en bijzonder welstandsregime)
- gevels (regulier en bijzonder welstandsregime)
- plattegronden (regulier en bijzonder welstandsregime)
- principedetails (bijzonder welstandsregime)
- erfinrichting en erfafscheidingen (bijzonder welstandsregime)



11. Beeldregie





## 12. Impressies architectuur



## 9. BRUGGEN

Voor de bruggen zal er een gedegen ontwerp opgezet moeten worden. Hierbij is het belangrijk dat er hiërarchie ontstaat tussen beide bruggen. Waarbij het wenselijk is dat de bruggen wel als familie van elkaar ontworpen worden. Een subtiele familie gedachte, denk hierbij aan overeenkomsten in hekwerk, figuratie, kleurtoon, mate van buiging etc, wordt verwacht in de ontwerpen. Om ervoor te zorgen dat de bruggen passen binnen het plangebied en aansluiten bij het groene karakter wordt er in dit hoofdstuk per brug uitgangspunten beschreven waaraan de bruggen moeten voldoen.

### **Brug 1: de toegangsweg naar het plangebied.**

Deze brug vormt de entree naar het plangebied. Een stoeren entree, de brug waarmee je 's avonds veilig thuiskomt na een dag hard werken. Het is wenselijk deze brug een luxe uitstraling te geven, waarbij een relatie met streekeigen producten gewenst is. Hierbij oog houden voor een zekere mate van fijnheid en detail. Voor referentiebeelden zie afbeelding 13.

De kenmerken:

- Robuust
- Sjik
- Stoer
- Massief
- Degelijk
- Bijzonder

De ambitie:

- Stoer doch bijzonder in metselverband en /of detaillering en/of steenrichting
- Maatwerk (geen ladenplan)
- Bij een goede conceptuele onderbouwing mag in materiaal worden afgeweken ( zie referentie rechtsonder)

### **Brug 2: De brug bij de doorsteek**

Deze brug ondersteunt de doorkijk vanuit het zuidelijk plangebied naar dit plangebied. Het maakt de ononderbroken zichtlijn door de wijk af. Bij voorkeur wordt er een stalen constructie toegepast is, die een lichte en open uitstraling heeft. Verwijzing naar een organisch thema wordt gewaardeed gezien de groene context bij de beekzone. Een meer natuurlijke materialisering in bijvoorbeeld hout of cortenstaal is ook denkbaar, mits aan onderstaande kenmerken wordt voldaan.

De kenmerken:

- Rank
- "Licht"
- Transparant
- Uitgesproken
- Bijzonder

De ambitie:

- Open hekwerk, geen standaard spijlenhek maar een eigen ontwerp met conceptuele onderbouwing door de architect
- Maatwerk (geen ladenplan)
- Bij een goede conceptuele onderbouwing mag in materiaal worden afgeweken







13. Referentie brug hoofdtoegangsweg

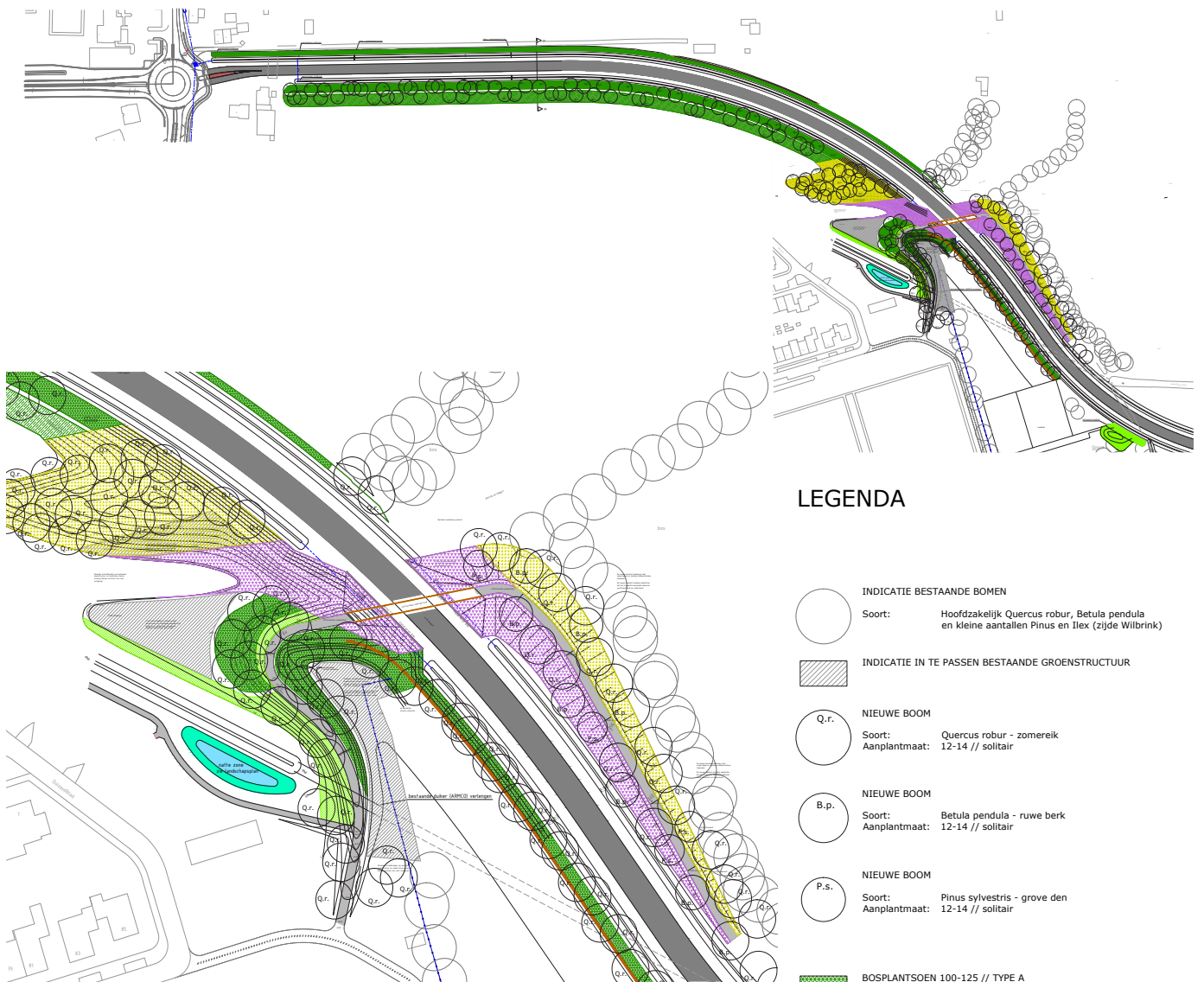


14. Referentie brug doorsteek





# 10. WALZONE



De geluidswal aan de noordzijde is door de gemeente reeds uitgewerkt in een gedetailleerd beplantingsplan. Daarmee wordt een groene omlijsting van de wijk richting de ringweg gegarandeerd. Een en ander wordt geïllustreerd door bijgaande tekeningen en legenda.

## LEGENDA

**INDICATIE BESTAANDE BOMEN**  
 Soort: Hoofdzakelijk Quercus robur, Betula pendula en kleine aantallen Pinus en Ilex (zijde Wilbrink)

**INDICATIE IN TE PASSEN BESTAANDE GROENSTRUCTUUR**

**NIEUWE BOOM**  
 Soort: Q.r. Quercus robur - zomereik  
 Aanplantmaat: 12-14 // solitair

**NIEUWE BOOM**  
 Soort: B.p. Betula pendula - ruwe berk  
 Aanplantmaat: 12-14 // solitair

**NIEUWE BOOM**  
 Soort: P.s. Pinus sylvestris - grove den  
 Aanplantmaat: 12-14 // solitair

**BOSPLANTSOEN 100-125 // TYPE A**  
 15% Amelanchier lamarckii - krent  
 20% Crataegus monogyna - eenstijlige meidoorn  
 20% Corylus avellana - hazelaar  
 05% Ilex aquifolium - hultst  
 10% Quercus robur - zomereik  
 20% Rhamnus frangula - vuilboom  
 10% Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

**BOSPLANTSOEN 100-125 // TYPE B**  
 15% Amelanchier lamarckii - krent  
 15% Corylus avellana - hazelaar  
 10% Malus sylvestris - wilde appel  
 10% Mespilus germanica - wilde mispel  
 20% Prunus spinosa - sleedoorn  
 15% Quercus robur - zomereik  
 15% Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

Voor alle typen bosplantsoen geldt plantverband:  
 Driehoeksverband 1.50x1.50 mtr.

**(HOUITIGE) VEGETATIE SPONTANE ONTWIKKELING**  
 Onder bosbeplanting stuifduinen

**LAGE DROGE HEIDEVEGETATIE** of vegetatie van arme zandgronden  
 Accentueren stuifduin en historisch ontginningslandschap  
 Op originele -verwijderde- stuifduin grondslag (zand uit depot)

**RUIGTE / KRUIDENRIJK GRAS**  
 Taluds grondwal wanneer geen bosplantsoen is toegepast

**CONSTRUCTIEVE ELEMENTEN**  
 Schanskorf als kering op grondwal aan de zijde van de ligweide (Zwembad Heuvelrand)

**CONSTRUCTIEVE ELEMENTEN**  
 Wilbrinkbrug; zie VO IPV Delft

**(eco) HEKWERKEN ?????**

**ALGEMEEN**  
 Hoogtepeilen in meter t.o.v. NAP





\*tekenwerk in dit BKP dient ter indicatie, het definitieve technisch tekenwerk is op te vragen via TAUW

