

# Puurveen Zuid, Kootwijkerbroek

Voorlopig Stedenbouwkundig Ontwerp  
10-10-2022



Opdrachtgever:

**Gemeente Barneveld**



opdrachtnemer:

**Buro Ontwerp & Omgeving**



projectnummer:

**P30407.02**

status:

**voorlopig stedenbouwkundig ontwerp**

datum:

**10 oktober 2022**

formaat:

**A3 liggend**



# 1 ANALYSE

# INLEIDING - Het plangebied



# INLEIDING - Foto's bestaande situatie





## ANALYSE - Historie

Het 'broek van Kootwijk' was een relatief laaggelegen, moerassig gebied, dat in de loop van een aantal eeuwen tot ontginning werd gebracht.

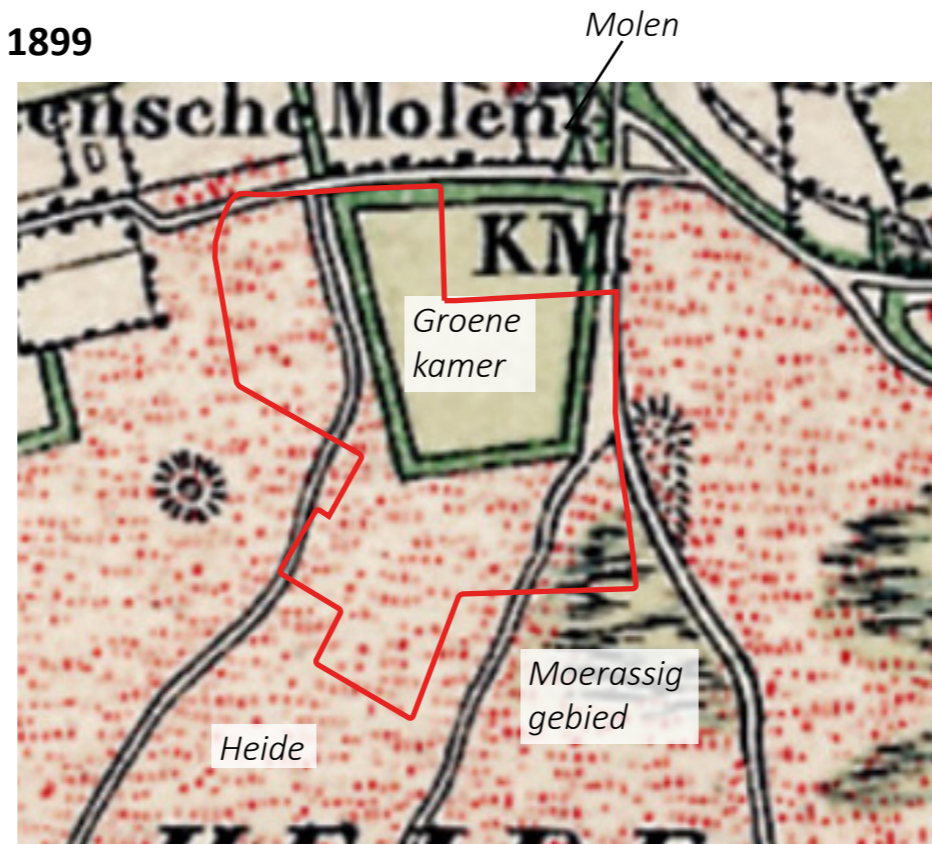
Pas in de loop van de 19e eeuw kwam de huidige dorpskern Kootwijkerbroek tot ontwikkeling.

Het plangebied van Puurveen-Zuid is gelegen op de overgang van het Broek- en heide ontginningslandschap en het Kampenlandschap met zijn onregelmatige blokvormige patronen.

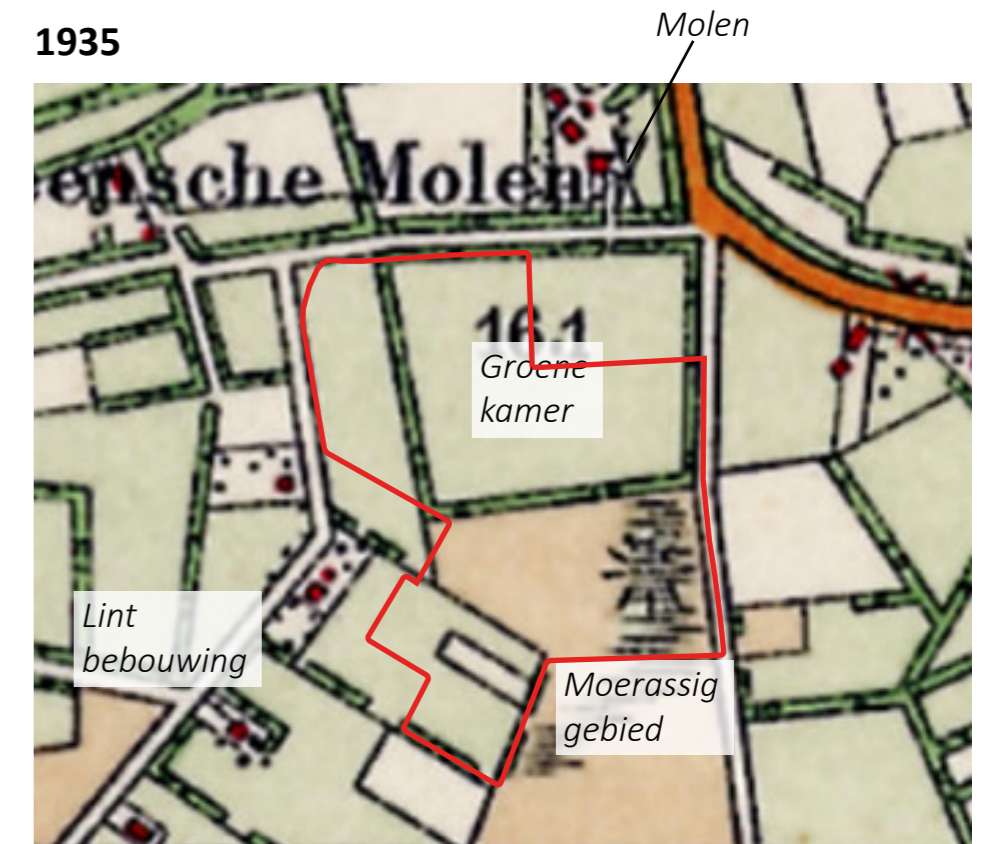
De Puurveense molen heeft eeuwen lang ten noorden van het plangebied gestaan en in het begin van de 21e eeuw verplaatst naar zijn huidige locatie.

De 'Groene kamer' is in de loop der tijd uit het beeld verdwenen, echter als men goed kijkt kan de locatie aan de hand van perceelgrenzen en hoogteverschillen afgelezen worden.

1899



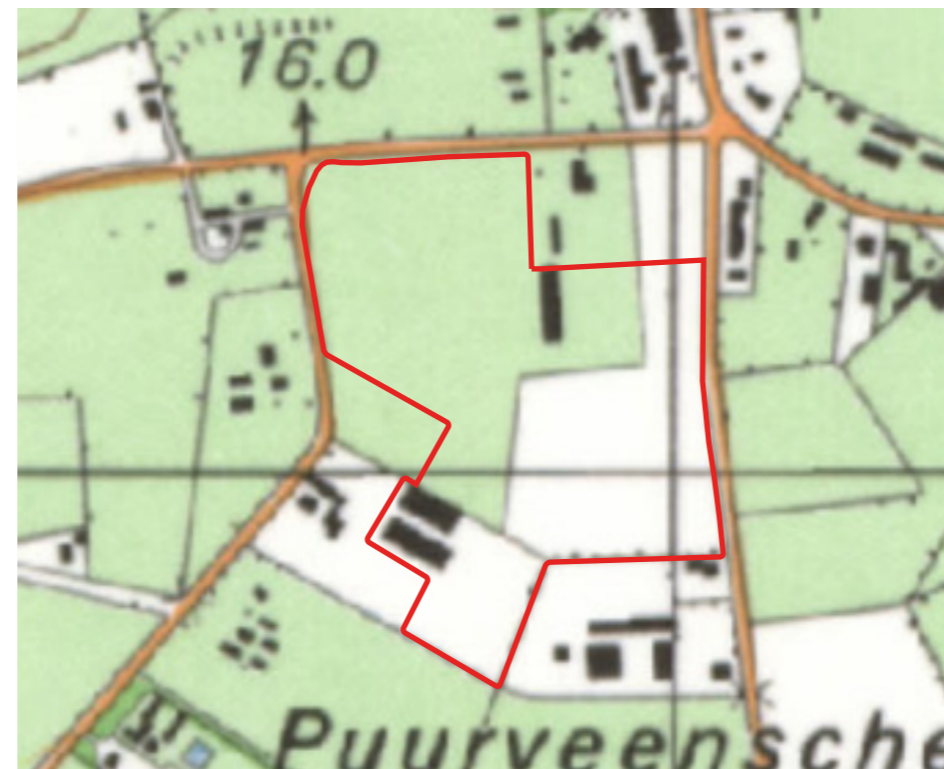
1935



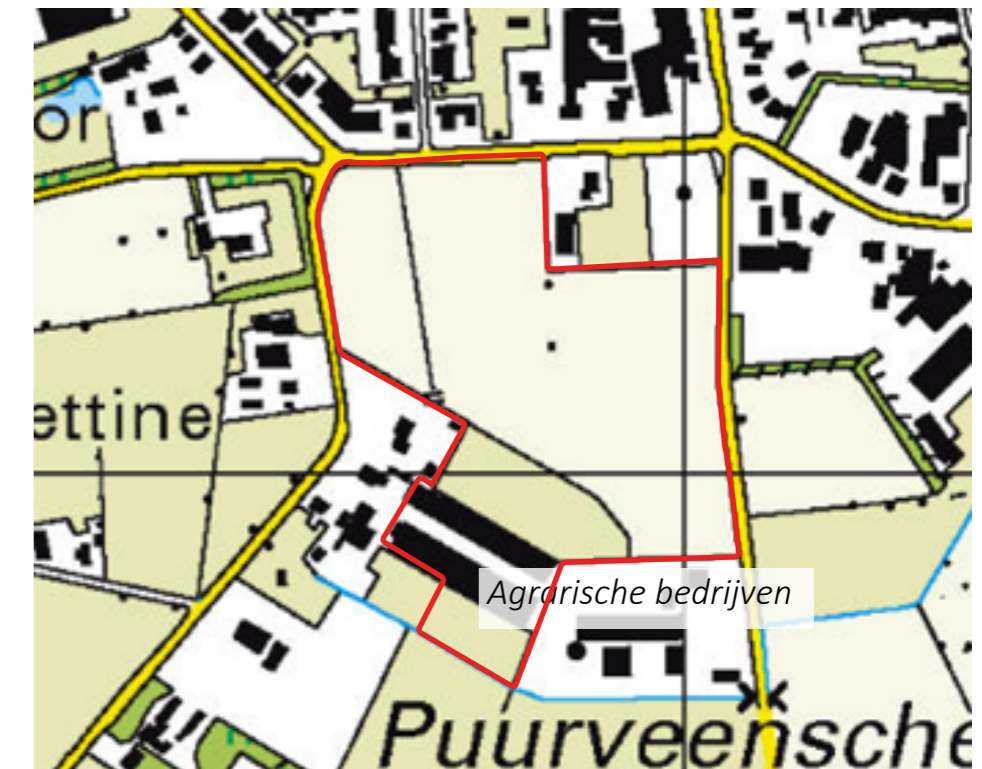
1962



1990

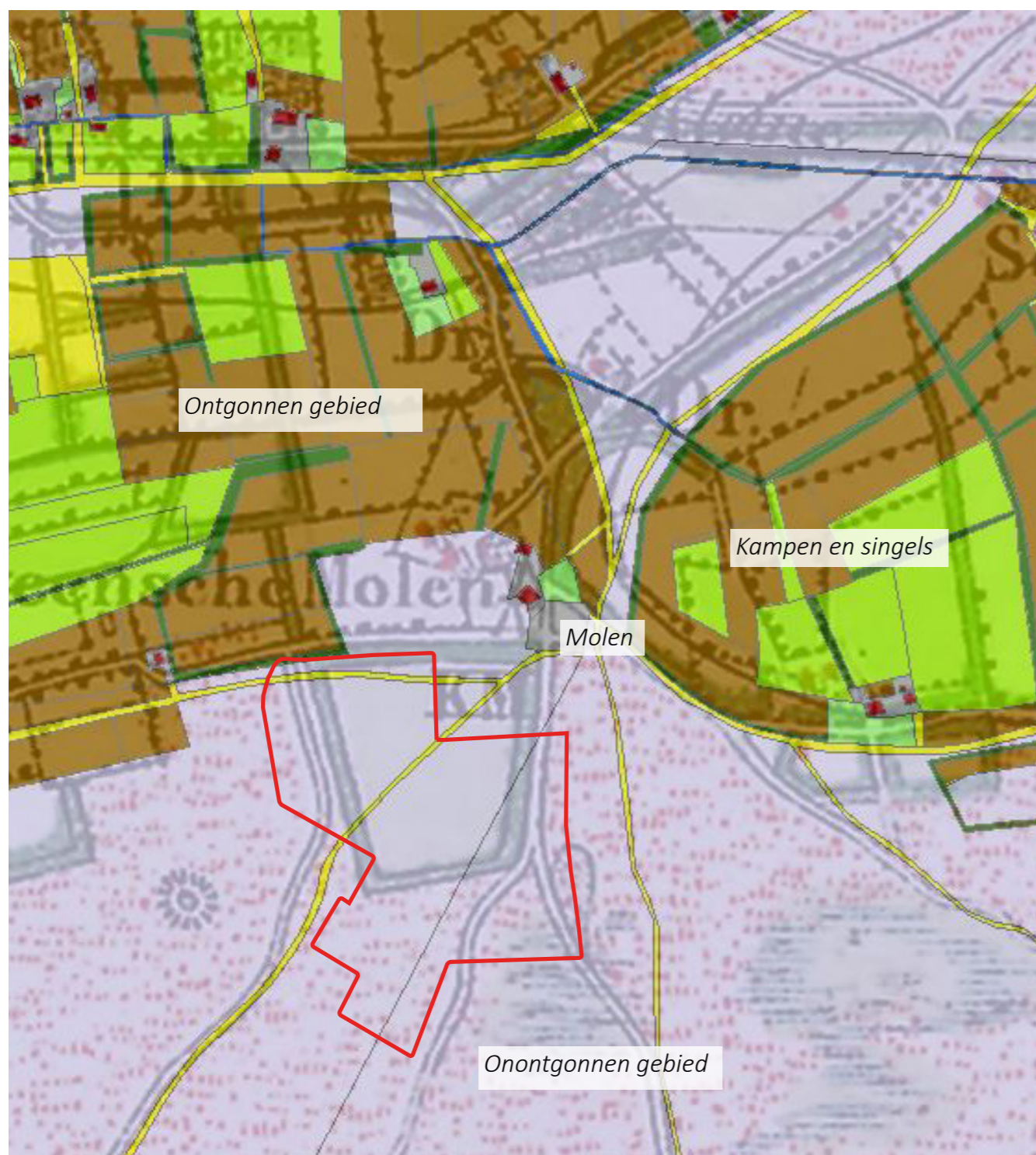


2015



## Analyse - Ruimtelijke structuur

De positie / locatie van de molen is sterk verweven met de ruimtelijke structuur van de omgeving; vanuit zuid-westelijke richting komen een aantal historische lijnen samen. Vanaf deze lijnen is het omliggende gebied ontgonnen.





# ANALYSE - De molen

Bron: <https://puurveensemolen.nl>



In 1553 bouwde Lubbert Rijersen op het erfgoed 'de Blaak' een standerdmolen. Een standerdmolen, of kas(t)molen/staakmolen, is een van de oudste type molens van ons land.



Door een storm werd de standerdmolen in 1857 onherstelbaar beschadigd. Daarom liet Teunis van Zomeren een nieuwe molen bouwen. Dat werd een stellingmolen.



Op 14 februari 1964 brandde de molen geheel af als gevolg van kortsluiting.



Er werd een stichting opgericht voor de herbouw van de molen. In 2016 is de nieuwe molen gerealiseerd en geopend.

## Parapluherziening De Puurveense Molen

### 29.4.1 Bouwregels molenbiotoop

In afwijking van hetgeen in de bestemmingsregels is bepaald, geldt ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' dat niet hoger mag worden gebouwd dan:

- binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen.
- Deze hoogte bedraagt bij de Puurveense Molen zo'n 9,5 meter.

29.4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur;
- het ophogen van gronden;
- het beplanten van bomen, heesters en andere opgaande beplanting.



## ANALYSE - ZICHTLIJNEN MOLEN



Vanuit de omgeving zijn er enkele waardevolle zichtlijnen richting de molen. De molen draagt bij aan de oriëntatie binnen Kootwijkerbroek en zijn omgeving en heeft een cultuurhistorische belevingswaarde. De nabijheid van de molen is op grote afstanden zichtbaar. Zowel vanuit de kernen als ook vanuit het buitengebied.

## ANALYSE - Landschapstype en reliëf



# ANALYSE - Landschapstypering en kenmerken





- Verbinding Molen-Essenburgt
- Accent/verbijzondering
- Verblijfsruimte en pleinen
- Aanvullen bomenstructuur
- Ruimte reserveren verbreden agrarische uitvalswegen
- Kansen voor uitbreiding voor woongebied met woonwerk kavels
- Dorpsentree versterken

Kansenkaart bij ruimtelijke visie Kootwijkerbroek

# 2 ONTWERP

## ONTWERP - Vlekkenplan zoals gepresenteerd op de informatieavond van 30-5-2022



Het vlekkenplan, zoals getoond tijdens de informatieavond op 30-05-2022, is een abstracte aanzet voor het stedenbouwkundig plan waarbij enkele bepalende ruimtelijke principes zijn weergegeven; zoals de groenstructuren, de waterstructuur, de woonvelden en de ontsluiting.

Over dit vlekkenplan zijn tijdens en na de informatieavond gesprekken gevoerd en opmerkingen geplaatst. Enkele opmerkingen waren:

- Opmerkingen op de ontsluitingsstructuur, met name de auto ontsluiting richting de Puurveenseweg (westzijde). Zorgen over sluipverkeer.
- De waterdruk in de omgeving ligt erg laag. Graag aandacht daarvoor bij de uitwerking van de plannen.
- De zichtlijnen naar de Molen zijn belangrijk.
- Rekening houden met molenbiotoop, ook in beplanting.
- Graag reuring rond de molen, bijvoorbeeld daghoreca en evenementen.
- Verkeer: gevaarlijke kruising Walhuisweg – Puurveenseweg.
- Verkeer: pas op voor sluipverkeer door het gebied van oost-west.
- Verkeer: mag de Puurveenseweg tussen De Spil en de Essenerweg naar 30 km/uur?
- Bereikbaarheid woningen in zuidelijk deel, teveel geslinger, liever een directere verbinding.
- Liever geen rug-aan-rug woningen in Kootwijkerbroek
- Graag grondgebonden levensloopbestendige woningen in Kootwijkerbroek.
- Aantal kavels voor zelfbouw reserveren.
- Voor jongeren vooral rij- en hoekwoningen.
- Hoekwoningen graag met goede oprit en garage of carport.
- Parkeren binnen bouwblok is top.
- Zorg voor voldoende parkeerplaatsen.
- De positie van de voorgestelde speelvoorziening was niet goed gekozen.

Deze opmerkingen zijn waar mogelijk verwerkt in het vollopig stedenbouwkundig ontwerp.



Woonmilieu 1:  
"Dorps wonen in het kampenlandschap"

Woonmilieu 2:  
"Landelijk wonen in broek en heideontginningenlandschap"



ONTWERP - Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp NOORD 1:1000



# ONTWERP - Sfeerbeelden woonmilieu noord 1:1000



woonstraten met een dorps karakter  
gevarieerd en overwegend groen straatbeeld



traditionele ingetogen baksteenarchitectuur nabij molen en Walhuisweg



overwegend rode baksteenarchitectuur met contrastrijke vormgeving



Dorpse uitstraling langs de randen



woonerf langs de Puurveenseweg

ONTWERP - Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp ZUID 1:1000



# ONTWERP - Sfeerbeelden woonmilieu zuid 1:1000



Agrarische vormen en natuurlijke materialen

Landelijke uitstraling

# ONTWERP - Groen en Spelen 1:2000



Straatbomen

Groene verblijfsruimte rond molen

Greppels aan de randen

Houtsingel (groene kamer)

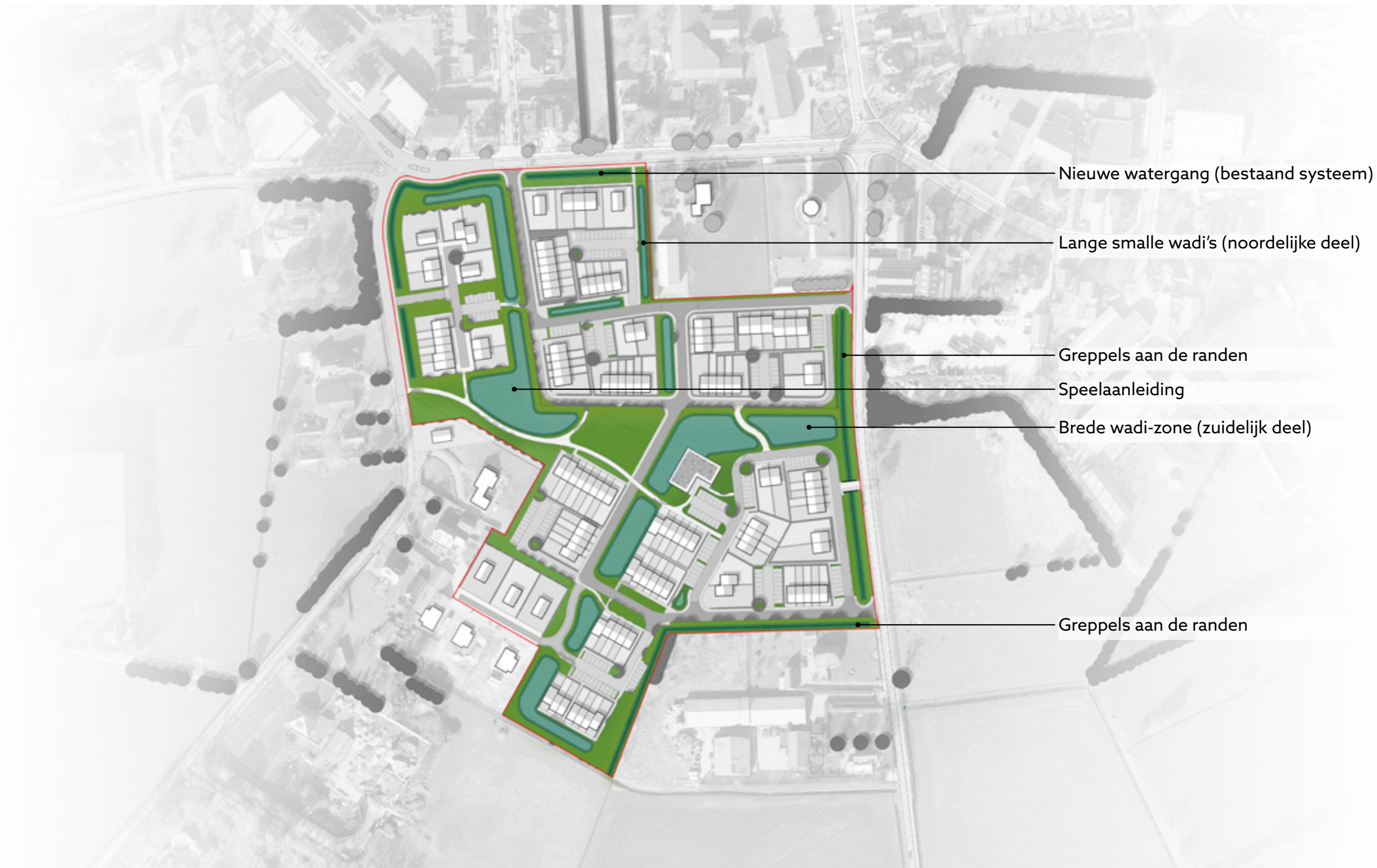
Wadi met bomen, wadi vegetatie en ruimte voor spelen

Spelen in de wadi

Spelen op het trapveld






Bomenrijen

Doorzicht naar landschap





### Watersysteem

-  Watergang / greppel (met stromingsrichting)
-  Duiker (met stromingsrichting) (overwegend bestaand)
-  Voorziening afstroomlengte
-  Wadi
-  Afstroomrichting globaal



### Parkeren

<b>21</b>	Openbaar:	197
<b>2</b>	Privé:	76
	Totaal:	273
	Behoeftte:	273
	Saldo totaal:	0

-  Hoofdontsluiting
-  Woonstraten / erven
-  Parkeerhoven
-  Parkeren openbaar
-  Fietsverbinding (3,5m)
-  Voetganger (stoepen en paden)





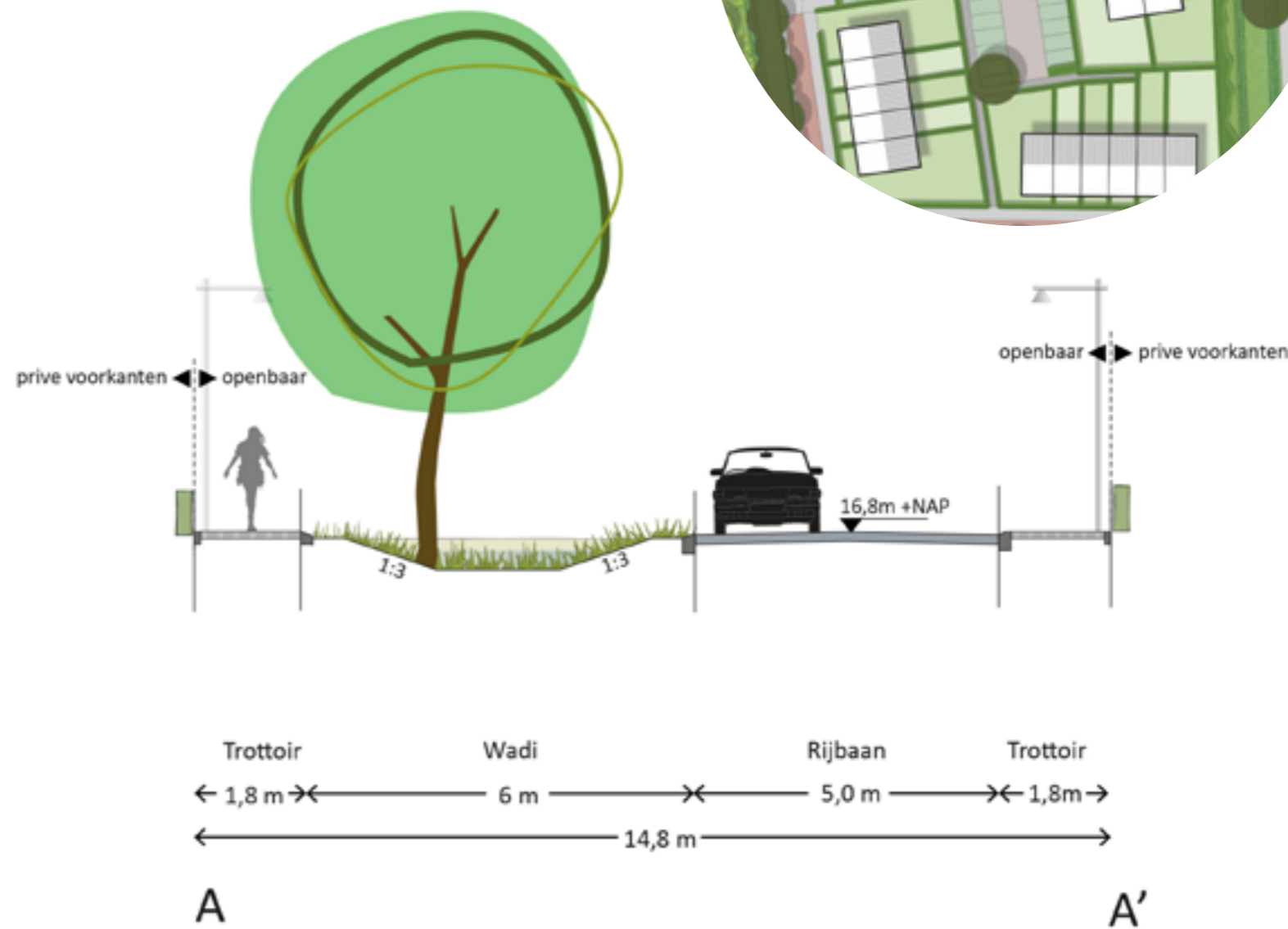
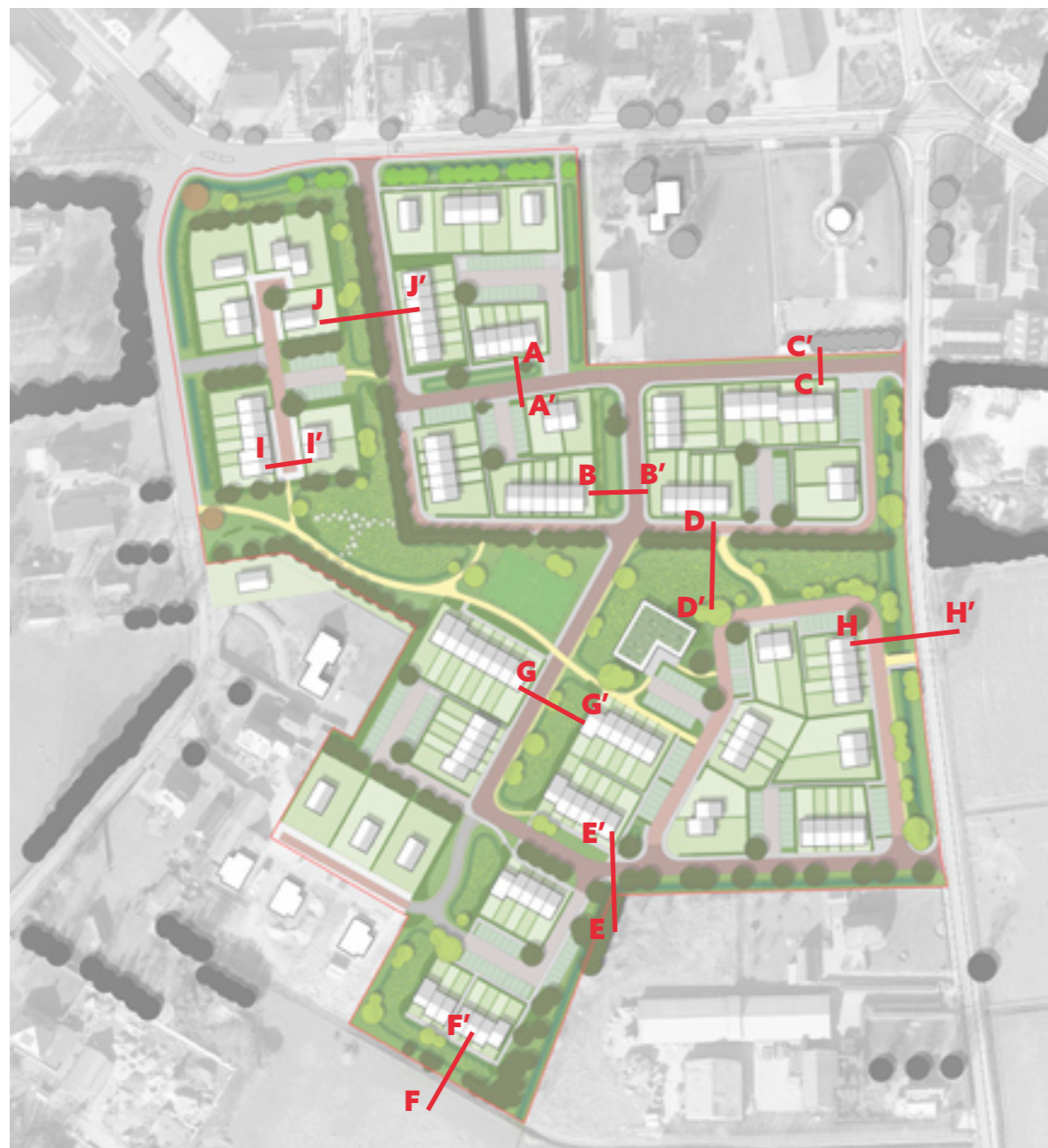
### Woningbouwprogramma

- Goedkoop**
- 6 ■ Seniorenwoning 1 laag plus kap (6,6m)
  - 7 ■ Rijwoning 1 laag plus kap (4,5m)
  - 40 ■ Rijwoning 2 lagen plus kap (4,5m)
- Middelduur**
- 12 ■ Rijwoning tussen (4,5m)
  - 17 ■ Hoekwoning zonder garage (4,8m)
- Duur**
- 13 ■ Hoekwoning (met garage 5,1m, special 5,4m)
  - 3 ■ Senior LLB duur (6 - 7,5m)
  - 8 ■ Appartement (70 - 100m<sup>2</sup>)
  - 16 ■ Twee onder één kap met garage (>6,0m)
  - 3 ■ Vrije sector generatiewoning (ca. 400-600m<sup>2</sup>)
  - 4 ■ Vrije sector vrijstaand regulier (6,6m, variatie in kavelgrootte)

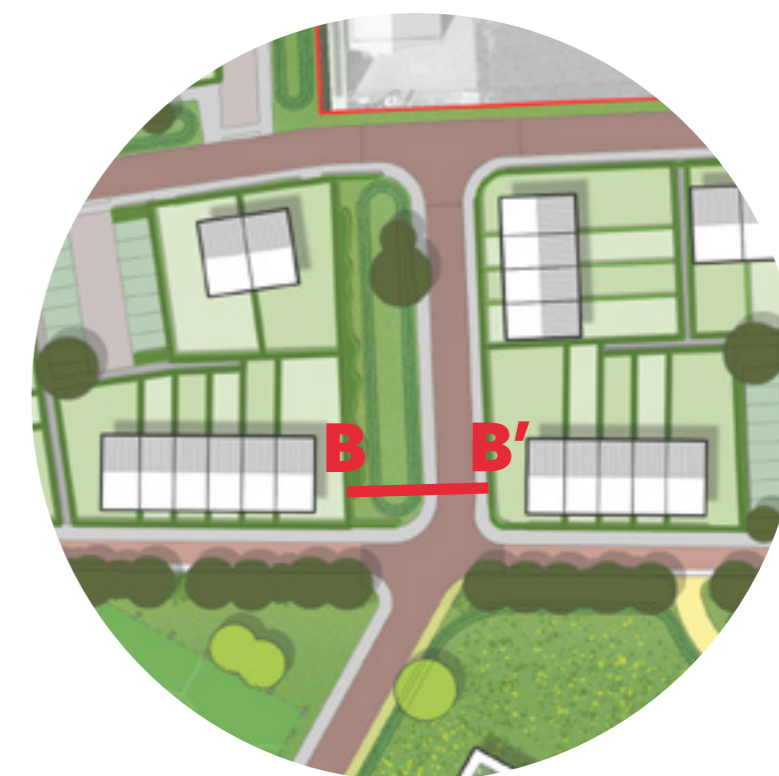
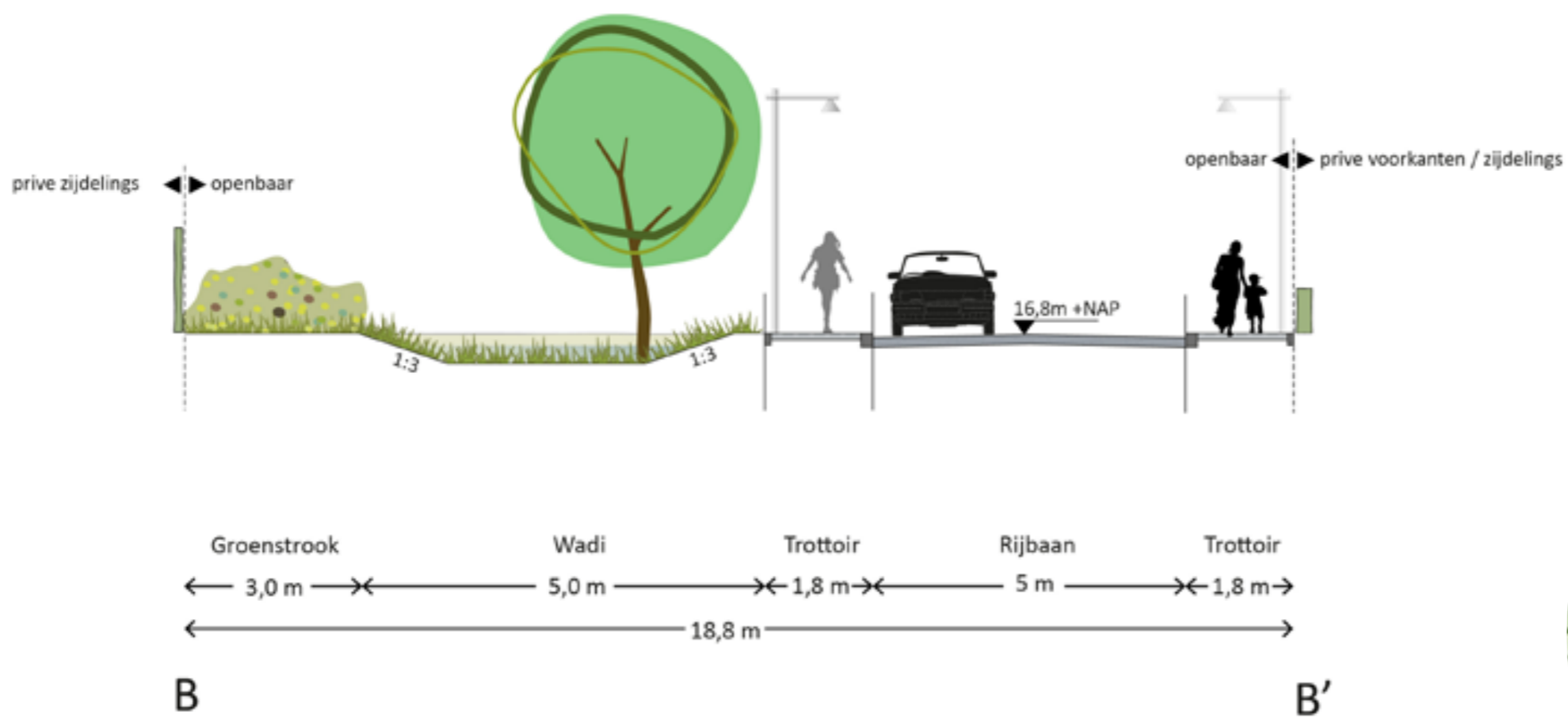
**Totaal 129 woningen**

Woningtype	Gewenst	In plan
Goedkoop	40%	41,1%
Middelduur	20%	22,5%
Duur	30%	36,4%
Vrij	10%	-

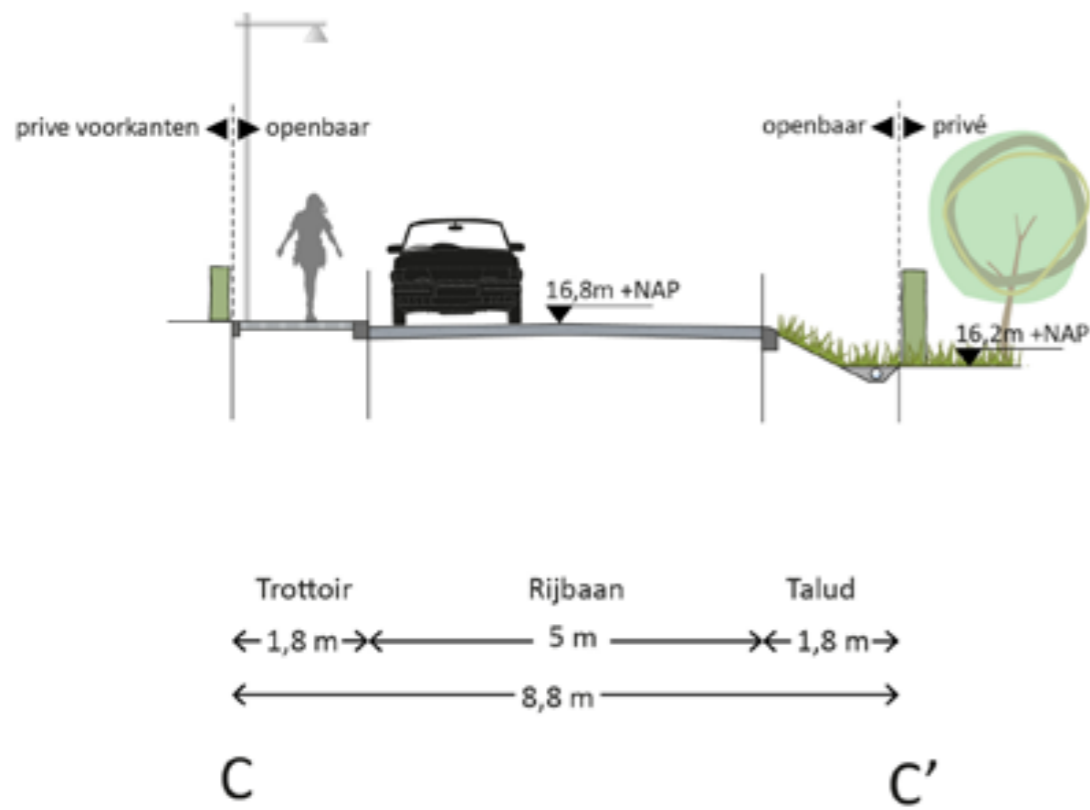
# ONTWERP - Principeprofielen openbare ruimte



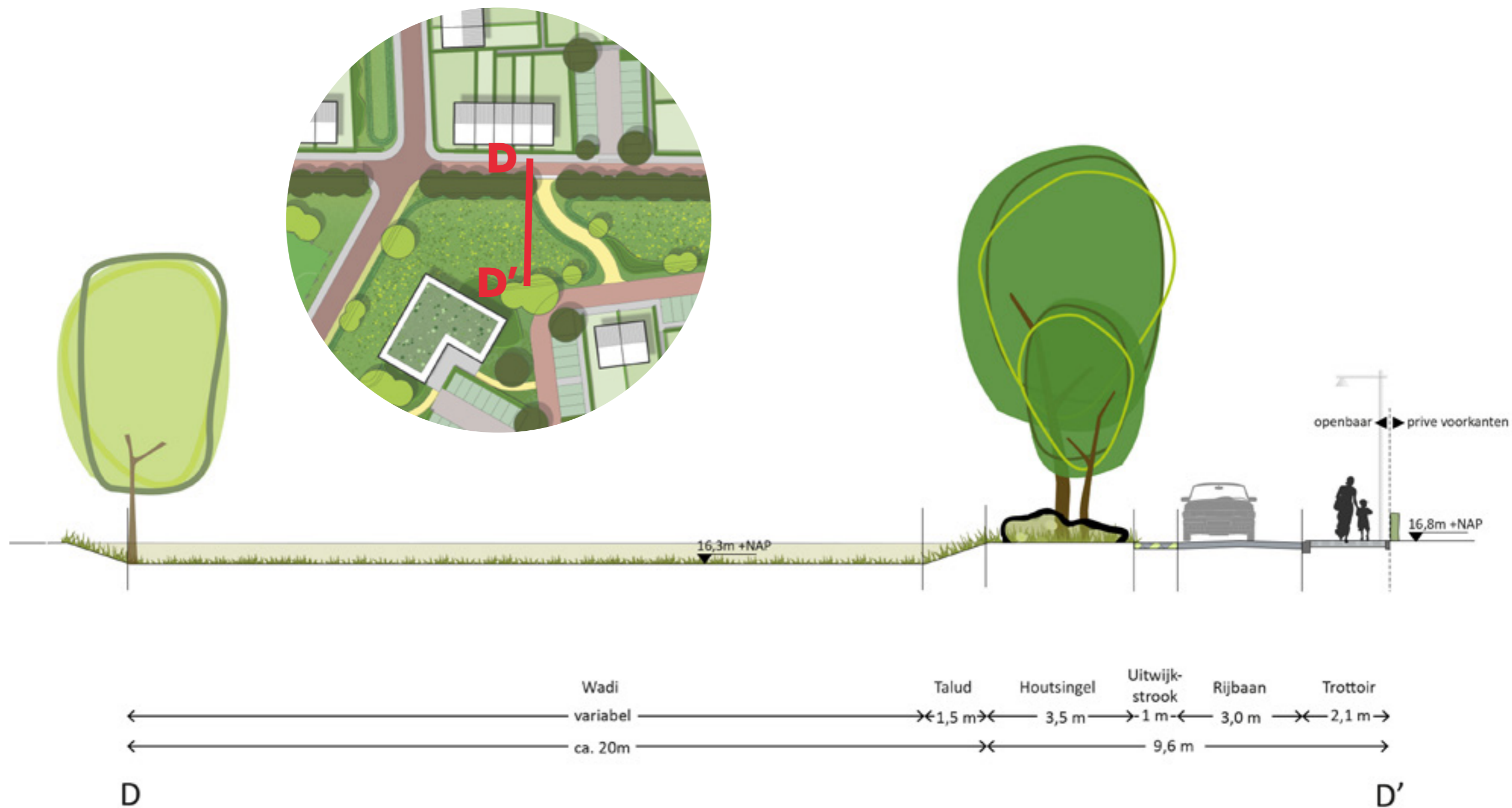
# ONTWERP - Principeprofielen openbare ruimte



# ONTWERP - Principeprofielen openbare ruimte



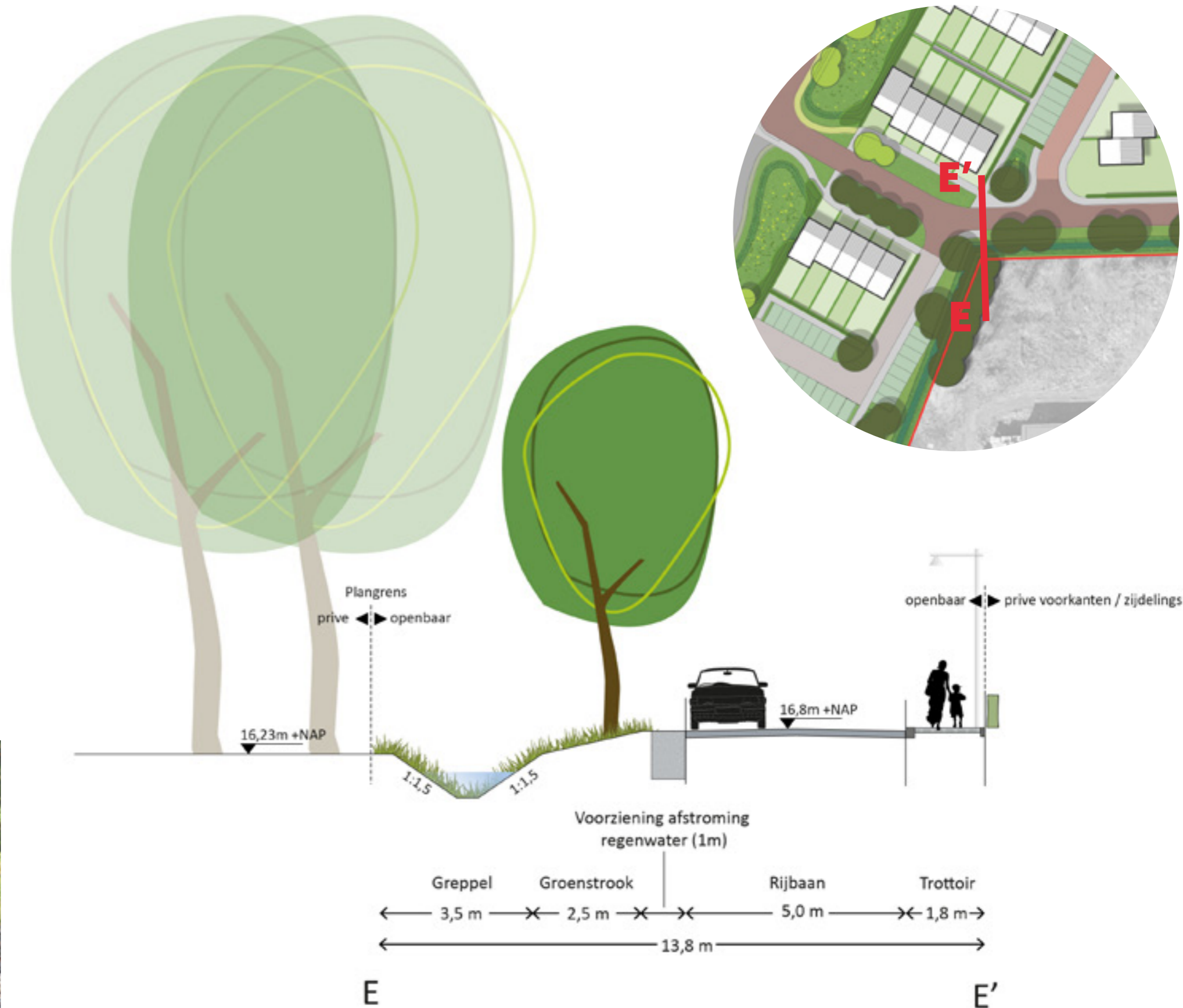
# ONTWERP - Principeprofielen openbare ruimte

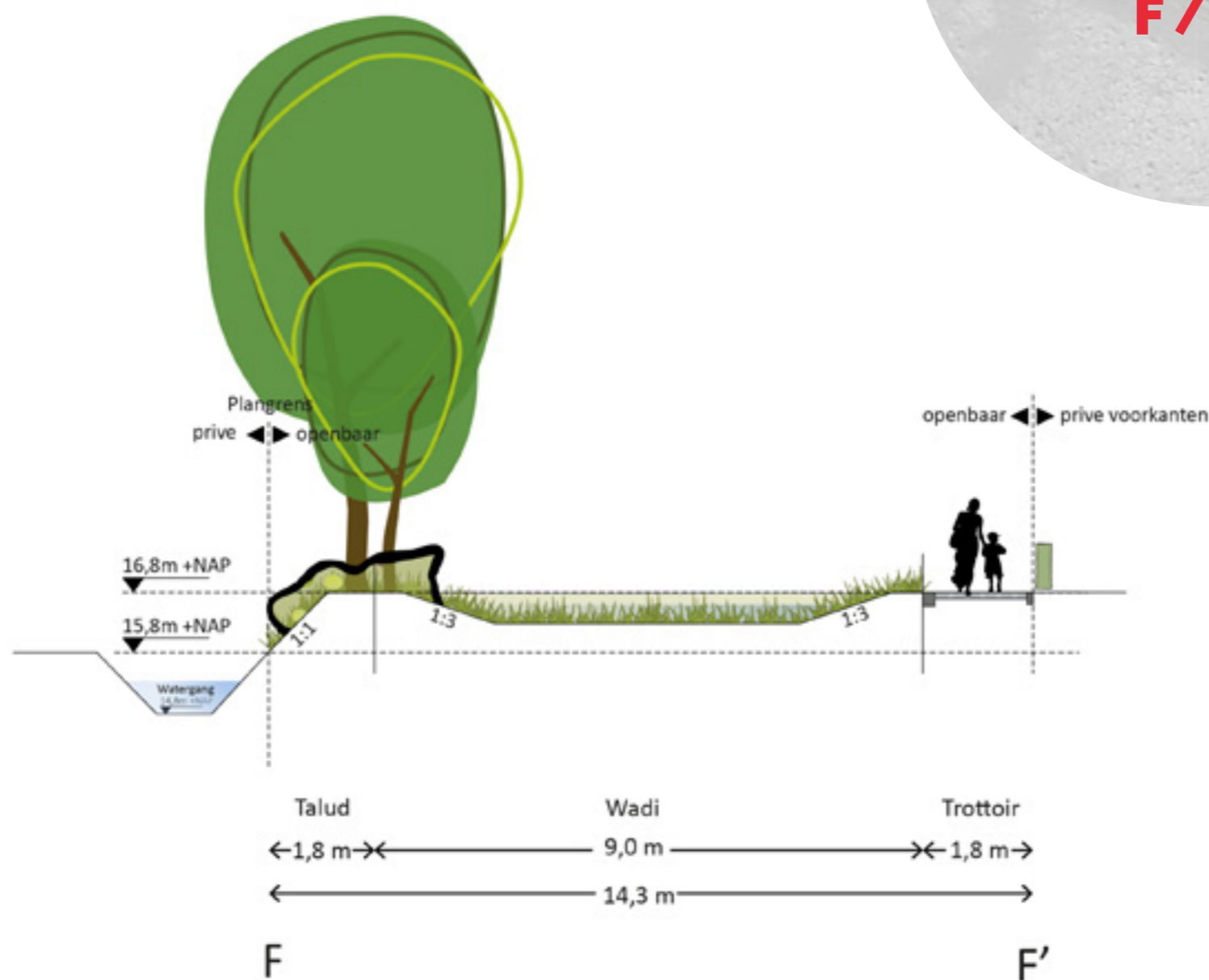
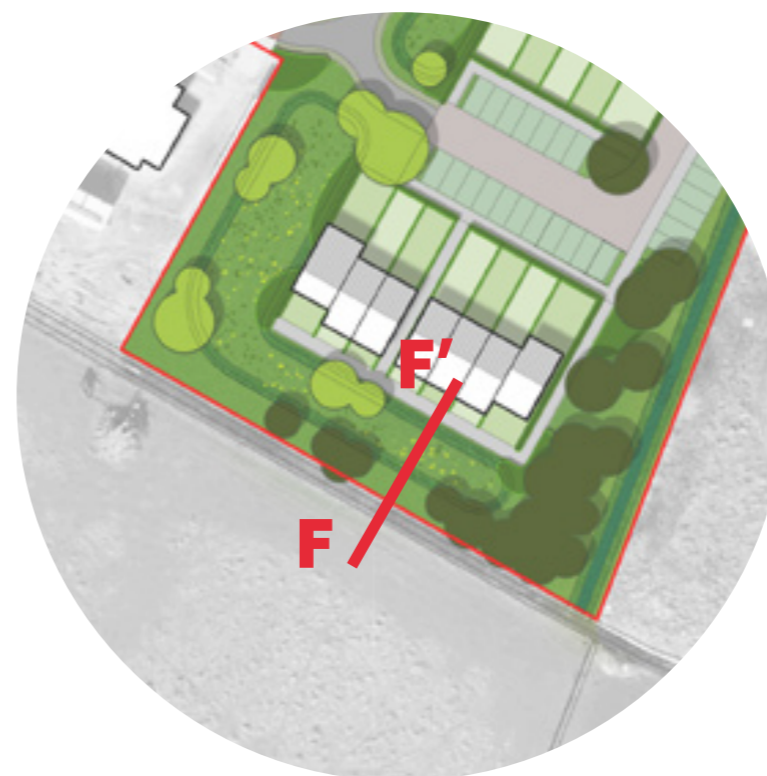


# ONTWERP - Principeprofielen openbare ruimte

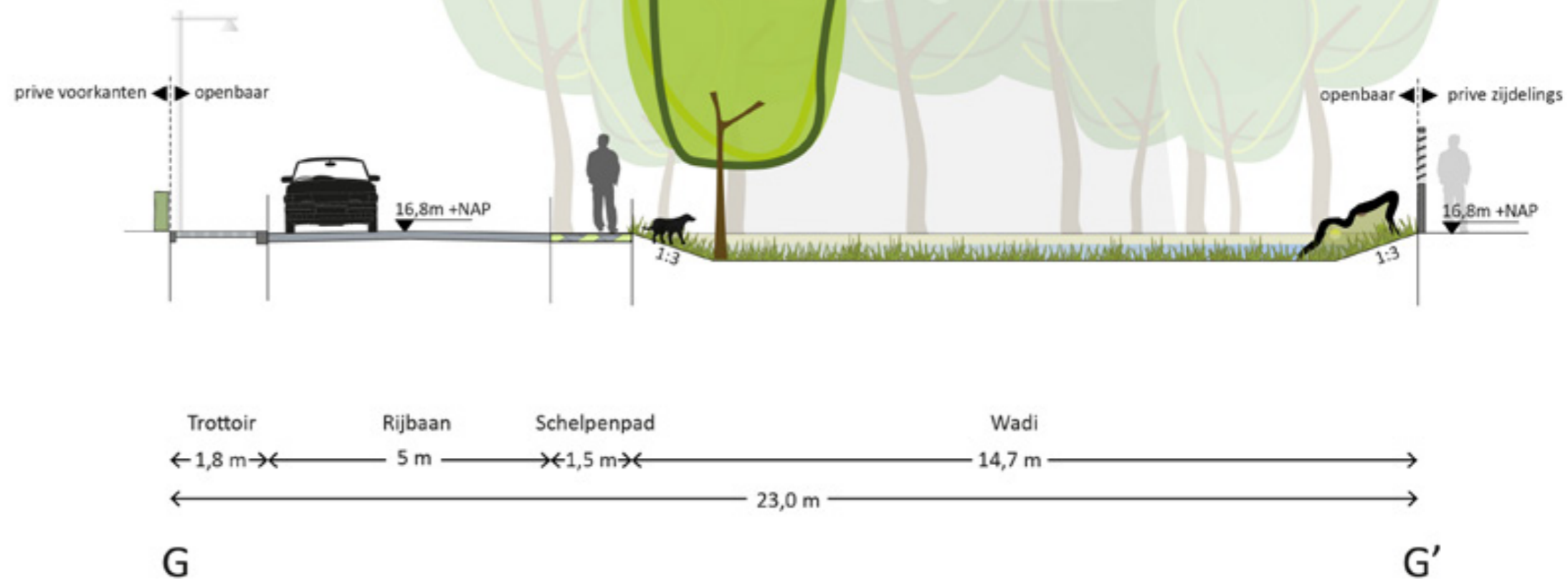


Voorziening afstroomlengte



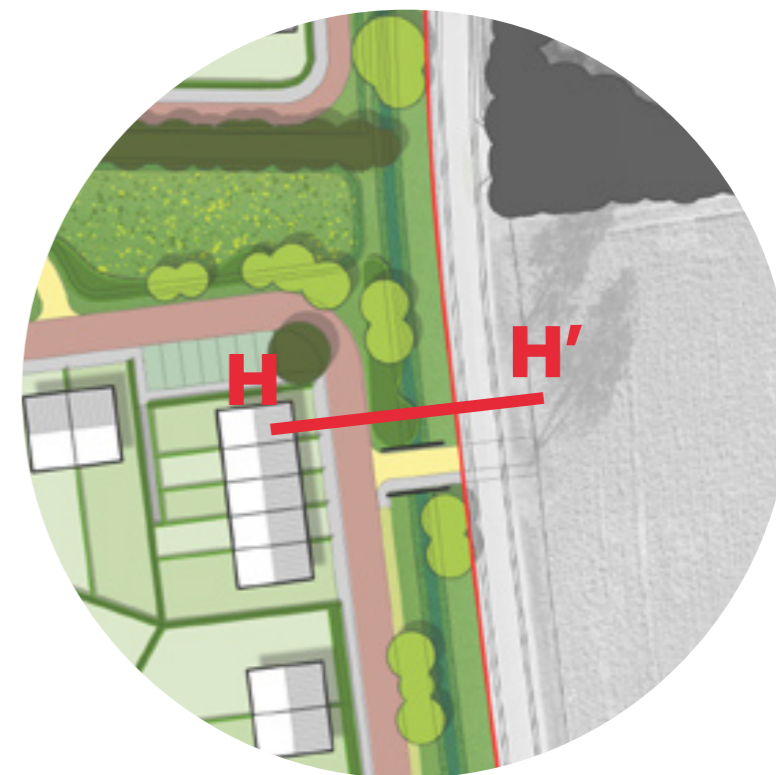
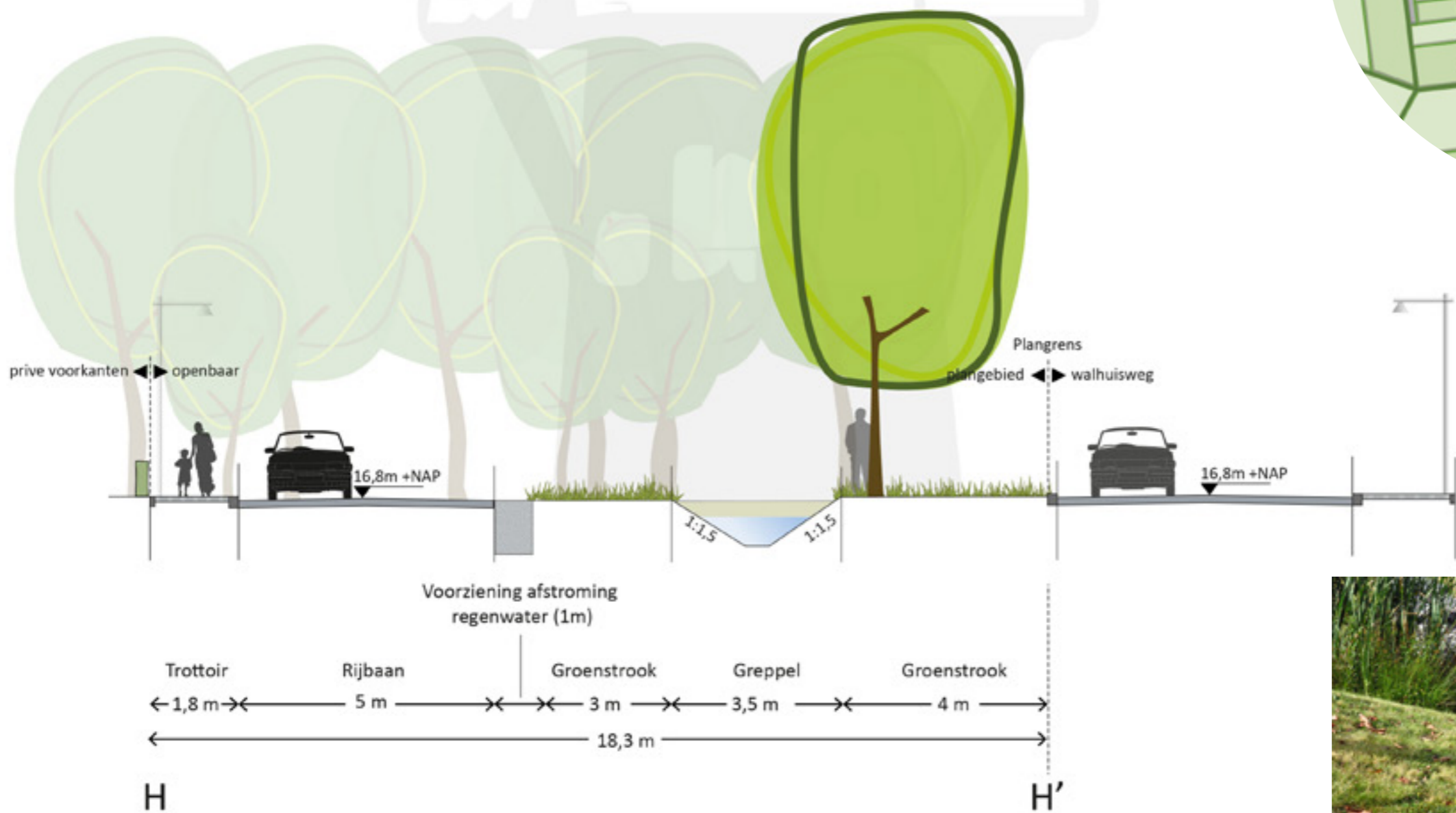


# ONTWERP - Principeprofielen openbare ruimte



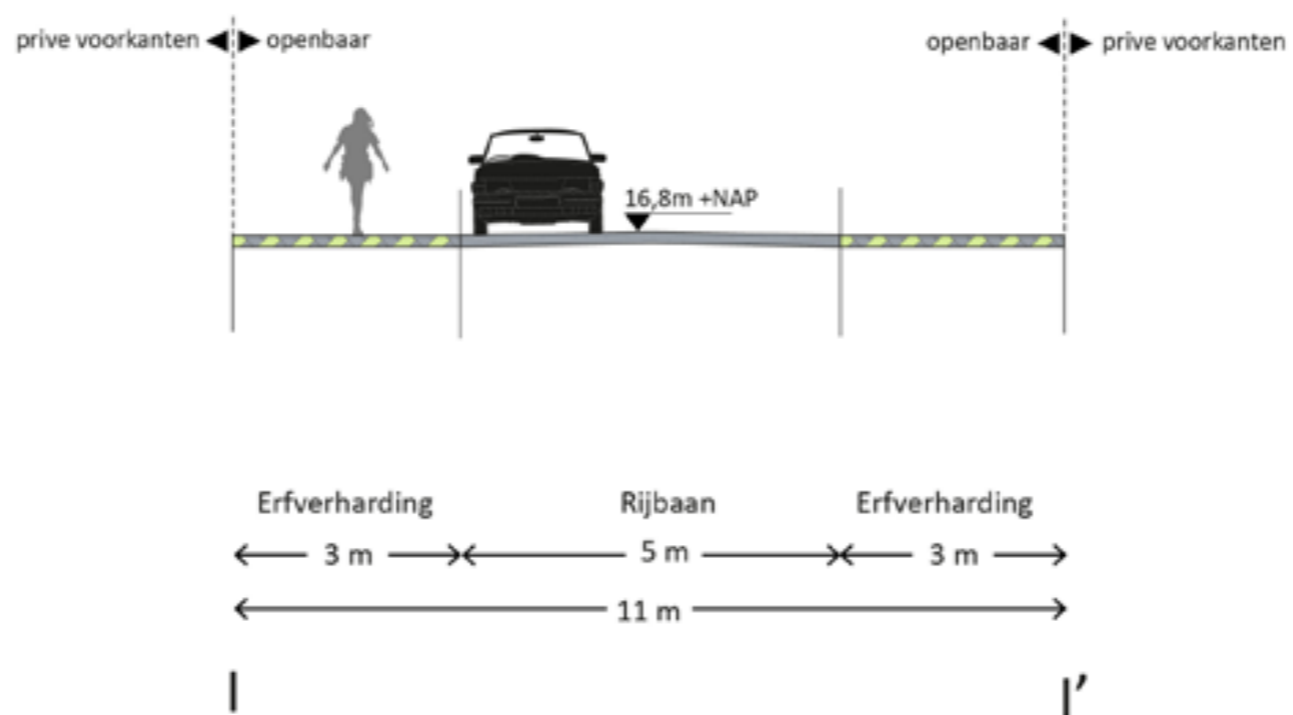
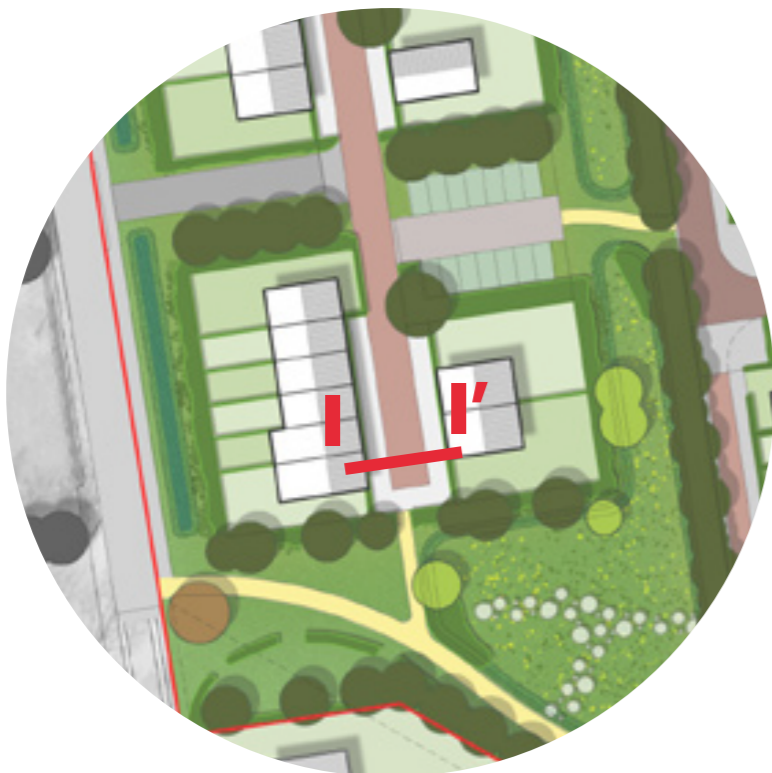


ONTWERP - Principeprofielen openbare ruimte

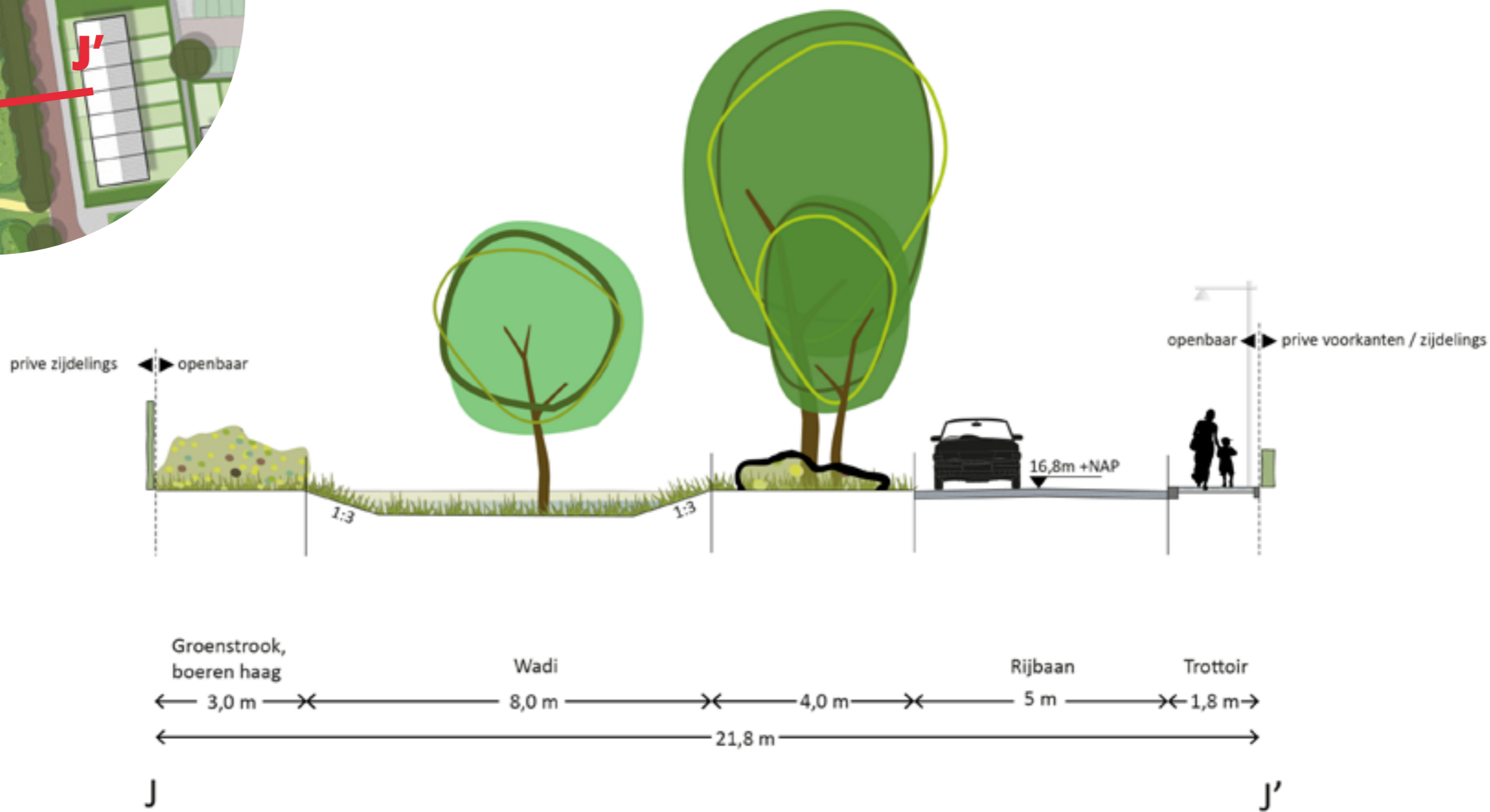


Voorziening afstroomlengte

# ONTWERP - Principeprofielen openbare ruimte



# ONTWERP - Principeprofielen openbare ruimte



# Puurveen Zuid, Kootwijkerbroek

Voorlopig Stedenbouwkundig Ontwerp

10-10-2022

