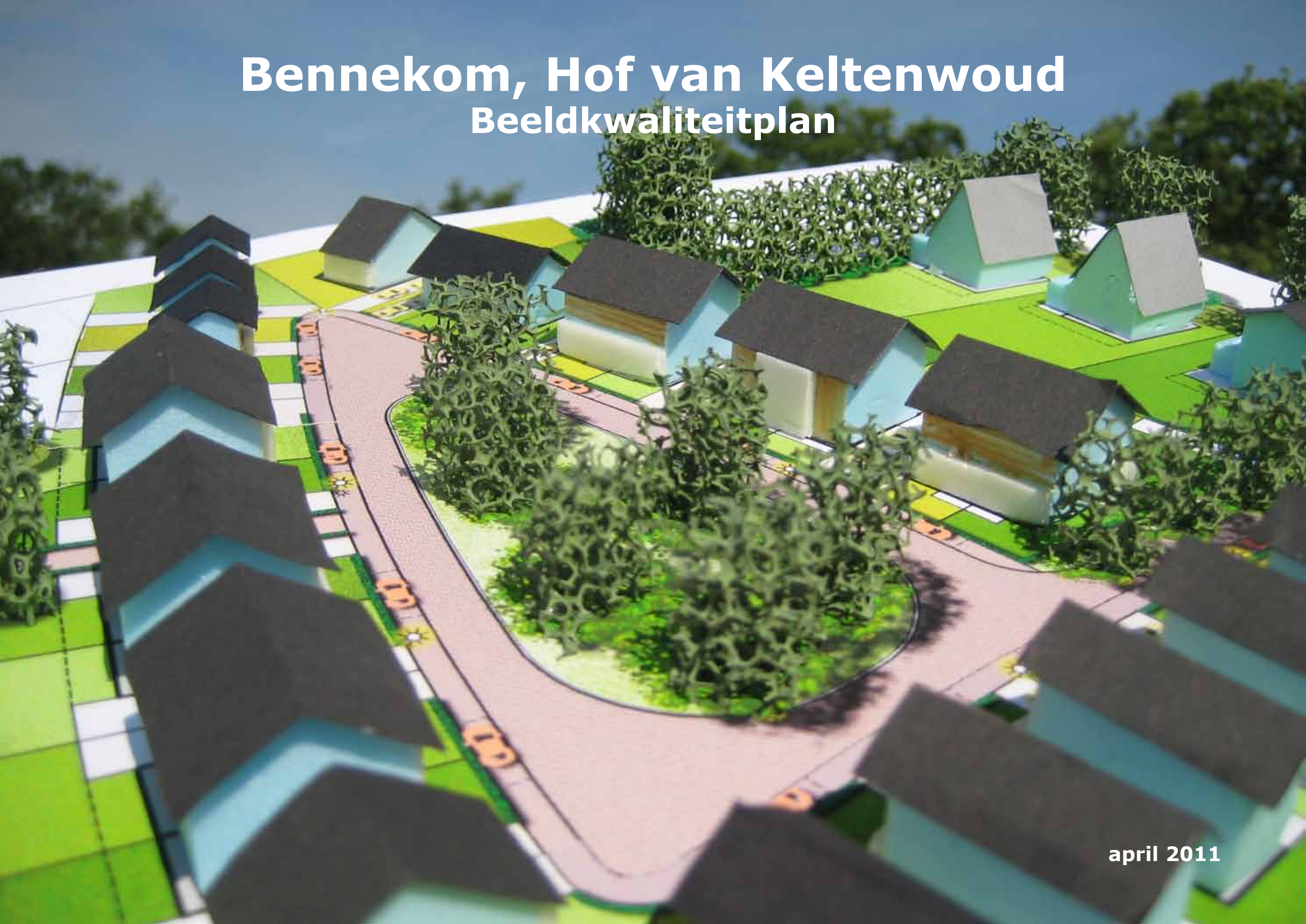


Bennekom, Hof van Keltenwoud

Beeldkwaliteitplan



april 2011

INHOUDSOPGAVE BEELDKWALITEITPLAN - HOF VAN KELTENWOUD BENNEKOM

1. INLEIDING

2. PLANGEGEVENS

2.1 programma en richtlijnen

2.2 kenmerken van het plangebied en omgeving

3. Van RUIMTELIJK CONCEPT > STEDENBOUWKUNDIG PLAN

4. BEELDKWALITEITPLAN

4.1 Wonen aan de Selterskampweg

4.2 Wonen rond de Hof met onderscheid tussen zuidrand en oost- en westrand

4.3 Wonen aan de Laarweg

5. VERKEERSONTSLUITING + PARKEREN

6. DE INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE

7. DUURZAAMHEID

1 Inleiding

1 Inleiding

In verband met de verplaatsing van het tenniscomplex Keltenwoud van de Selterskampweg naar de Langschoterweg aan de westzijde van Bennekom komt het betreffende perceel vrij voor de ontwikkeling van woningbouw. Het plangebied ligt aan de Selterskampweg en reikt bijna tot aan de Laarweg (westzijde). Het perceel is ruim 1,3 ha groot. Uit eerdere voorbesprekingen met de gemeente is gebleken dat zij positief oordelen over de ontwikkeling van woningbouw op het betreffende perceel van Keltenwoud en dat zij kunnen instemmen met een hofconcept voor het binnenterrein tussen Selterskampweg en Laarweg.

Op verzoek van de gemeente wordt een kavel aan de Laarweg betrokken bij de planontwikkeling. Van dit kavel is een strook nodig voor de aanleg van een rioolleiding vanaf het nieuwe woongebied naar de Laarweg. Voor het resterende deel van de kavel wordt gedacht aan de bouw van een vrijstaande woning, zie verder hoofdstuk 2.

Een deel van de diepe achtertuinen, behorende bij de dubbele woning Laarweg nrs. 98/100, wordt eveneens bij de planontwikkeling betrokken onder voorwaarde, dat voor beide eigenaren een kavel van ca. 600 m² beschikbaar komt voor de bouw van een vrijstaande woning. Daarnaast is een voorwaarde dat hier een drietal middeldure seniorenwoningen wordt gerealiseerd.

In opdracht van Grootheest Projecten BV is voor de ontwikkeling van het gebied een Beeldkwaliteitplan (BKP) gemaakt, dat als basis dient voor de uitwerking van de bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte.

- Leeswijzer

In het BKP is allereerst een inzicht gegeven van het gewenste programma en een kort overzicht van richtlijnen en wensen van de gemeente (hoofdstuk 2).

Vervolgens zijn belangrijke terreingegevens geïnterpreteerd. Er is daarbij een globaal inzicht gegeven van de karakteristiek van de bestaande bebouwing en het (bewoonde) landschap.

In hoofdstuk 3 komt de ruimtelijke conceptvorming aan de orde. Deze is uitgewerkt in een verkavelingsplan. Enerzijds wordt daarmee de begrenzing van de openbare ruimte bepaald, anderzijds is het de onderlegger voor het woningbouwplan (met aanduiding van het gewenste aantal woningen per kavel).

In hoofdstuk 4 volgt een zoektocht naar de gewenste bebouwingssfeer, ondersteund met thematische referentiebeelden.

In hoofdstukken 5 en 6 is aandacht besteed aan de verkeersontsluiting en de inrichting van de openbare ruimte (groen, wegprofiel, parkeerplaatsen, civieltechnische inrichting e.d.). Tenslotte is kort aandacht besteed aan duurzaamheidsfactoren en zijn de belangrijkste beeldkwaliteitsrichtlijnen nog eens samengevat in een tabel.

2. Plangegevens

2.1 Programma en richtlijnen

Gewenst programma

In relatie met de directe woonomgeving is een variatie van vrijstaande en 'dubbele' woningen het meest passend. Mede uit oogpunt van de hoge grondkosten is een dergelijk programma gewenst. Op verzoek van de gemeente zijn 3 goedkopere, levensloopbestendige (senior)woningen in het plan opgenomen evenals een vrijstaande woning op de gemeentelijke kavel aan de Laarweg. Voor de eigenaren van Laarweg 98/100 worden er 2 kavels van ca. 600 m² ingepast. Zij hebben de vrijheid te kiezen van een eigen woningtype. Uitgangspunt is wel dat de woningen moeten passen binnen de spelregels van de bebouwing rondom de hof (dakhelling, materiaalgebruik, orientatie etc.)

Richtlijnen gemeente

Door de gemeente is een aantal richtlijnen meegegeven:

- Inventarisatie van het belangrijkste bomenbestand en deze zoveel mogelijk inpassen in het plan.
- Een goede onderbouwing geven aan het hofconcept.
- Stedenbouwkundige en landschappelijke aanbevelingen zijn: niet teveel woningtypen, een entree vanaf Selterskampweg naar de hof ontwerpen, de hof vrijwaren van parkerende auto's (niet versnipperen), aandacht voor erfafscheidingen
- bij voorkeur bomen 'op' de hof en verspreid in de tuinen (te planten door ontwikkelaar).
- op het gemeentelijk kavel aan de Laarweg een strook ter breedte van 4 m vrijhouden voor de aanleg van een vuilwaterriool / bovengronds te gebruiken als voet-/fietspad; bij calamiteiten moet de strook kunnen worden gebruikt als 2e ontsluitingweg.
- In het wegprofiel een duidelijke strook opnemen voor kabels en leidingen in relatie met het boven grondse plaatsen van verlichtingsarmaturen; de strook kan gecombineerd worden gebruikt voor parkeren.
- Aansluiting op Selterskampweg > kiezen voor inritaansluiting of voorrangskruising. Bij inritaansluiting is er voetgangersverbinding langs Selterskampweg nodig.
- Parkeernormen conform CROV : 2 à 2,2 pp per woning met reductie van 1 pp voor parkeren op eigen kavel (met garage).

2.2 Kenmerken van het plangebied en omgeving

- omgeving

In ruimer verband ligt Keltenwoud aan de oostzijde van het dorp nabij het Veluwe bos- en natuurgebied (het zgn. Veluwemassief/streekplan Veluwe).

De Selterskampweg ligt globaal op de scheiding van het dorp en het Veluwemassief. Alleen ten noorden van de Vossenweg grenst het bos- en natuurgebied direct aan de Selterskampweg.



- kwadrant

Op lokaal niveau ligt het perceel van Keltenwoud opgesloten binnen een kwadrant van 4 wegen: Lijsterbeslaan (zuidzijde), het gebogen tracé van de Laarweg (westzijde), Vossenweg (noordzijde) en de Selterskampweg (oostzijde). Aan de oostzijde grenst het perceel Keltenwoud over een breedte van ca. 100 m direct aan de Selterskampweg.

Het profiel van de Selterskampweg bestaat uit een ca. 6 m brede rijbaan met ter weerszijden een berm met beukenbomen, waarin gedeeltelijk ook een voetpad is aangelegd. De beuken zijn deels ook afwezig bijvoorbeeld nabij het plangebied. Overheersend heeft de Selterskampweg nog wel het karakter van een laan. Ter weerszijden van de weg bevinden zich overwegend vrijstaande villa's op royale kavels, met een gevarieerd beeld van bouwmassa's en kappen.

De vrijstaande woningen aan de Lijsterbeslaan zijn van meer bescheiden aard (1 bouwlaag met kap). In de bijbehorende tuinen bevinden zich vaak grote bomen (eik, spar). Tussen deze woningen en het tennispark ligt nog een royale, min of meer geïsoleerde kavel (weitje) met een woning die via een lange oprit vanaf de Selterskampweg (langs het plangebied) ontsloten is.



De Laarweg vormt duidelijk de overgang naar de meer intensief bebouwde dorpskern. Aan de westzijde van de Laarweg staan rijenwoningen, aan de kant van Keltenwoud overwegend vrijstaande en dubbele woningen.

Het gebouw van de vogelvereniging De Edelzanger (Laarweg 80 a) neemt in het woonmilieu een bijzondere plek in. De bijbehorende kavel grenst direct aan het plangebied.

Aan de Vossenweg bevinden zich vrijstaande en dubbele woningen, waarvan enkele met een opvallend diepe achtertuin.

Het architectonische beeld van de bebouwing is zeer wisselend. Net als de oude woningen hebben ook de nieuwere woningen een traditionele verschijningsvorm. Een enkele uitzondering heeft een meer moderne architectuur.

De goothoogten van de hoofdgebouwen variëren van 3 – 6 meter.

De voortuindiepten variëren van plm. 5 a 6 meter aan de Laarweg en de Vossenweg tot 10 -15 meter aan de Lijsterbeslaan en de Selterskampweg.

- het plangebied met houtopstanden

Het huidige tennispark is ontsloten vanaf de Selterskampweg.

Ter plekke van Keltenwoud staan 5 redelijk grote beuken, een eik en een groep van 3 berken in de berm van de Selterskampweg. Tevens zijn er recent 2 jonge beuken geplant. Deze bomen zullen worden ontzien bij de inpassing van inritten naar de woningen.

Het tennispark ligt als enclave tussen aangrenzende tuinen van bestaande woningen en het erf van het clubgebouw van de Bennekomse vogelvereniging "de Edelzanger". Het is omrand met een jongere houtopstand (karakter houtwal).



Enkele bomen in de houtwalstroken zijn zodanig waardevol dat ze ingepast zullen worden. Bij de situering van woningen wordt rekening gehouden met het behoud van deze bomen.

Het gaat vooral om bomen die heel dicht tegen de berm van de Selterskampweg staan (vooral Esdoorns en een grote Populier in de zuidoosthoek). Ook aan de zuidwestzijde nabij de Edelzanger staat een aantal redelijk waardevolle bomen in de houtwal van het tennispark, zie bijgevoegde schets. De te handhaven bomen zijn eveneens op de stedenbouwkundige verkavelingsschets aangegeven.

Van de overige houtwalbeplanting kan een groot deel buiten de situering van woningen worden gehouden. Zowel langs de zuidzijde als langs een deel van de noordzijde is de houtwal ter breedte van 3,5 m gehandhaafd, maar het lot ervan komt in handen van de toekomstige bewoners. Met een zorgvuldige uitdunning hebben zij hiervan voordeel bij de inrichting van de tuin.

Op het gemeentelijk kavel aan de Laarweg bevinden zich enkele aardige en 2 waardevolle bomen, die in de verkaveling zijn verwerkt als "te handhaven bomen".







3. Van ruimtelijk concept naar stedenbouwkundig plan

De diepte van het perceel Keltenwoud van ongeveer 135 m rechtvaardigt een eigen invulling van het binnenterrein. In de stedenbouwkundige conceptvorming is daarom gekozen voor een bebouwde binnenruimte met een eigen identiteit o.a. qua woningtype en architectuur.

- ruimtelijk concept

Het ruimtelijke concept bestaat uit het centraal plaatsen van een hofachtige plek in het binnengebied met substantieel groen in het midden daarvan. De woningen worden met de voorzijde georiënteerd op de hof. De essentie is dat de bebouwing rond de hof een architectonische eenheid vormt.

Qua vorm is gekozen voor een driehoekige hof met gebogen lijnen. Hierdoor krijgt de hof een opvallend eigen karakter. Voor de centrale groene plek wordt primair gedacht aan een invulling met een 'natuurlijk' bomenbestand en een ondergroei van gras.

- bebouwingsconcept

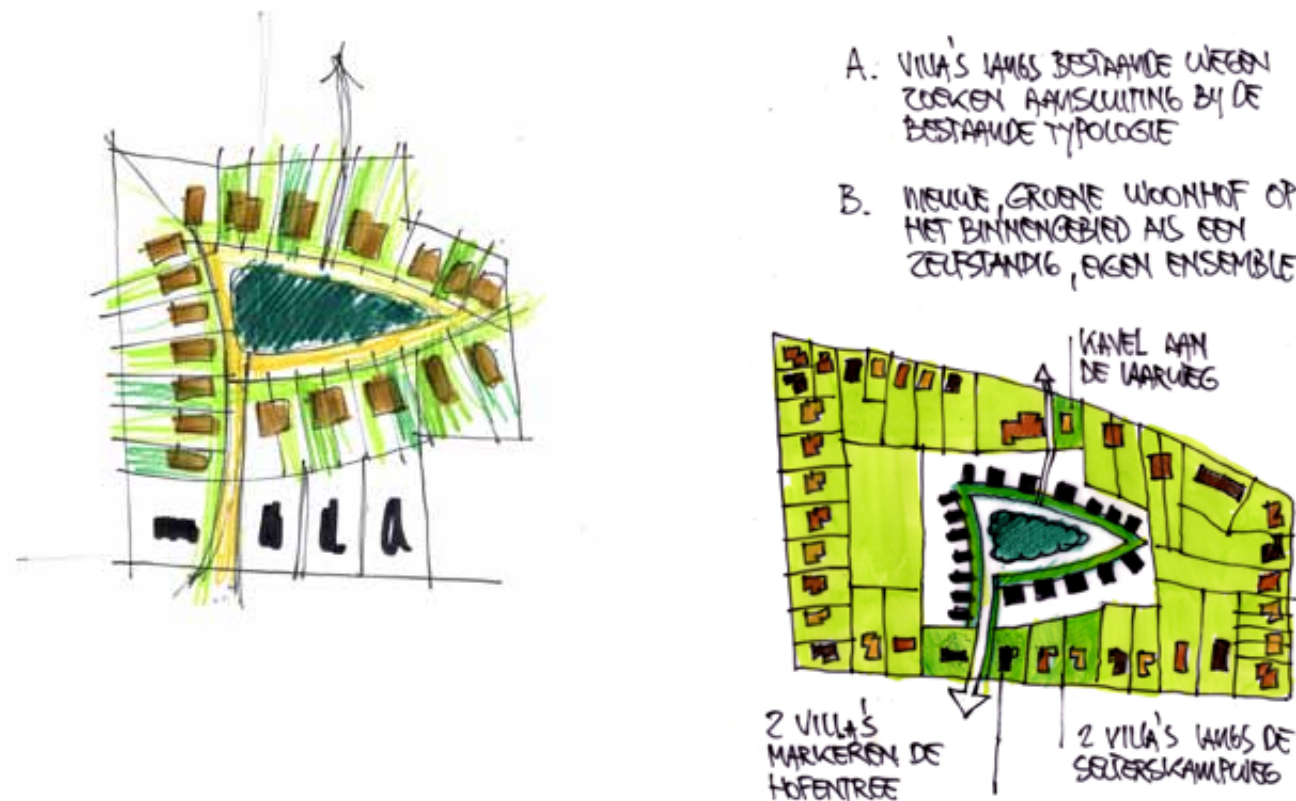
In het bebouwingsconcept wordt gestreefd naar een (architectonisch samenhangend) ensemble, dat is opgebouwd uit verschillende grondgebonden woningtypen. Aan de drie zijden van de hof is dit als volgt verdeeld:

- aan de zuidrand wordt uitgegaan van uitsluitend vrijstaande (of geschakelde) woningen + 1 woning om de hoek aan de westrand (totaal 8 stuks),
- de westrand is ingevuld met 3 dubbele woningen en een trio van geschakelde woningen in een goedkopere categorie (seniorwoningen) en
- aan de oostkant zijn drie dubbele woningen en twee kavels voor 2 vrijstaande woningen opgenomen

In totaal zijn er 25 woningen rond de hof gesitueerd.

Verder is er aan de Selterskampweg ruimte voor de inpassing van 4 woningen op ruimere kavels. Mede daardoor is er ook voldoende ruimte voor aanbouw van grote erker e.d. Ze staan wisselend in de rooilijn. De entree naar de hof zal op bescheiden wijze worden gemarkeerd met een afgeleid type van de woningen aan de hof.

De garages/bergingen zijn overwegend gekoppeld aan de woningen. Verschijningsvorm en architectuur wordt uitgewerkt in hoofdstuk 4.



- ontsluiting van het plangebied

Vanaf de Selterskampweg wordt de hof ontsloten door een entreeweg met een bescheiden straatprofiel. Daarin is toevoeging van een groenstrook gewenst om enkele nieuwe bomen te kunnen planten. Dit verzacht de inkijk naar de hof en speelt in op het verspreide bomenbestand ten westen van de Selterskampweg (in tuinen).

De hofwoningen zijn ontsloten via een weg rond de hof. Een dergelijke tracering maakt het rondrijden mogelijk, ook voor hulpdiensten en ophaalwagens van de Milieudienst.

In de richting van de Laarweg is een route voor voetgangers en fietsers getraceerd (over het gemeentelijke perceel).

Voor de verdere detaillering wordt verwezen naar de hoofdstukken 5 en 6.

- verkaveling

Een en ander is uitgewerkt in een verkavelingsplan.

Hieruit blijkt dat

- de vier kavels aan de Selterskampweg variëren van 700 tot 870 m²,
- in de noordoosthoek van de hof zijn er twee kavels van 600 m².
- de overige vrijstaande (of geschakelde) woningen aan de zuidzijde van de hof hebben kavels van rond de 350 m²,
- bij de dubbele woningen varieert de kavelgrootte van ca. 250 tot 350 m² en
- de kavels van de drie kleinere (senior)woningen zijn ca. 240 m².

Met het verkavelingsplan ligt de begrenzing van de openbare ruimte en de verdeling van de woningtypes in principe vast. In de verdere ontwikkeling van het planproces kunnen kleine wijzigingen optreden.

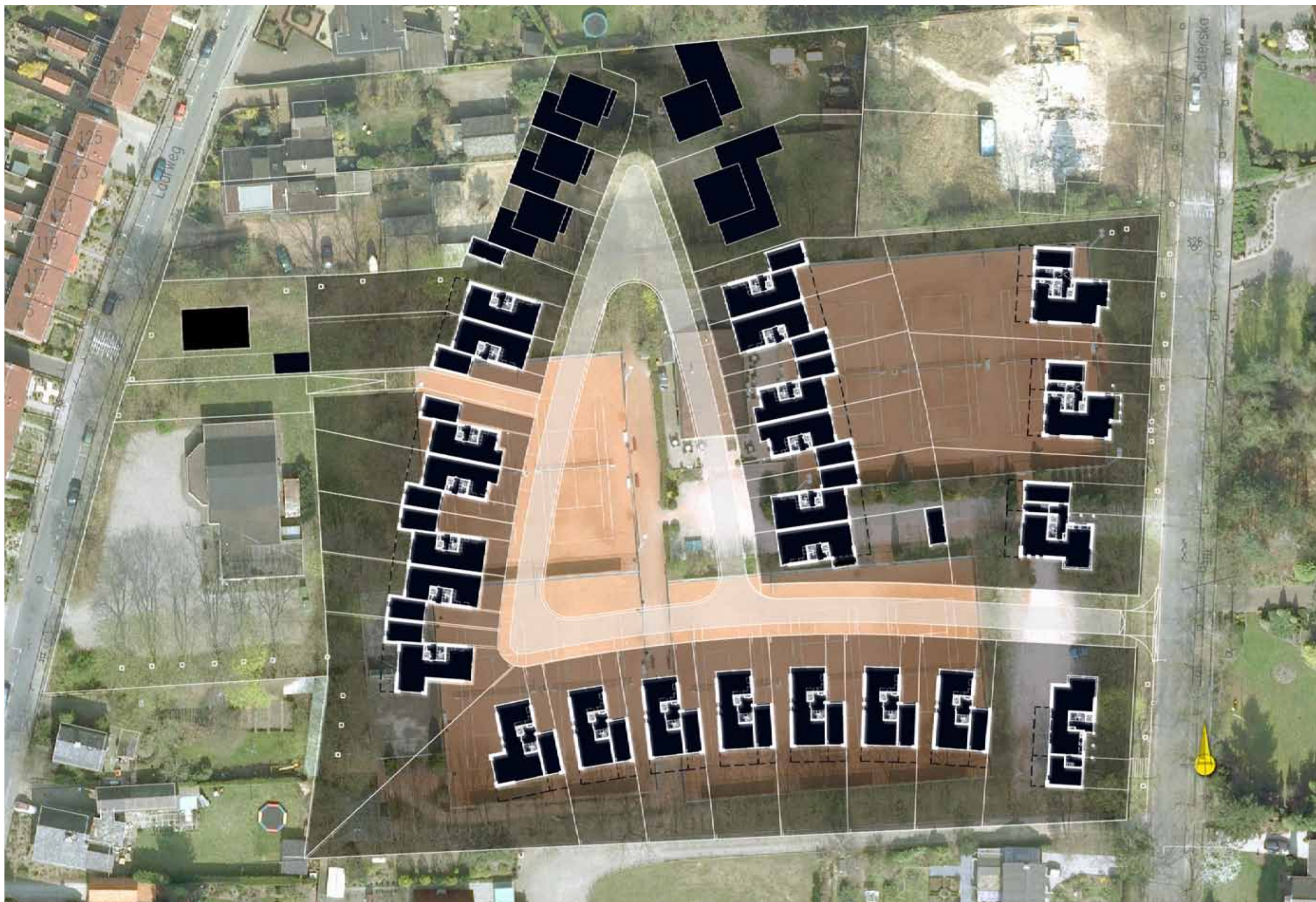




overzicht van de woningen aan de hof en de villa's aan de Selterskampweg

stedebouwkundig plan 1 : 500





4. Beeldkwaliteit

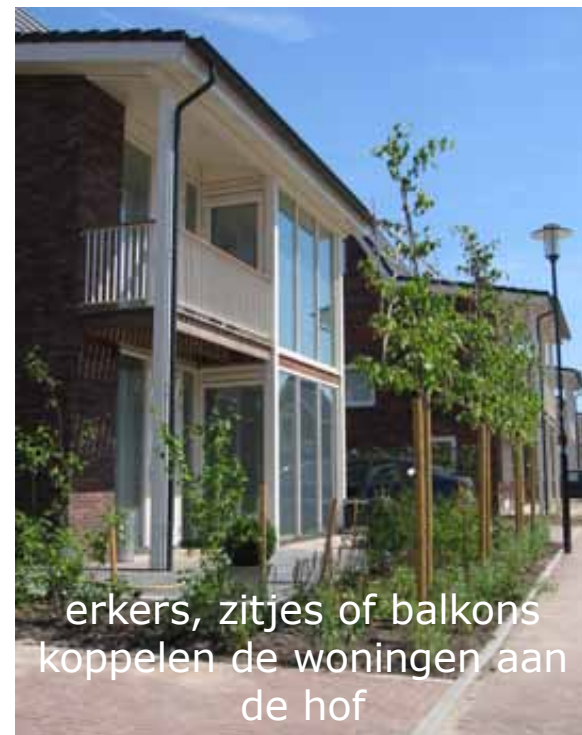
Inleiding

Bij de betreffende architectuuropgave wordt gestreefd naar het creëren van heldere volumes (geen ingewikkeld samengestelde dakvormen). Aan- en uitbouwen, overstekken en dakkapellen worden vormgegeven als onderdeel van de totaalcompositie. Dakkapellen zijn onderdeel van het dak of ze zijn onderdeel van de (doorgetrokken) gevel.

Niet gewenst is een replica te maken, maar elementen op eigentijdse wijze te vertalen. Dit kan bijvoorbeeld door verbijzonderingen met een sterke transparantie van de gevel (ter versterking van de relatie tussen het wonen en de tuin en/of de openbare ruimte), met insnijdingen in het volume en/of grote dakoverstekken.

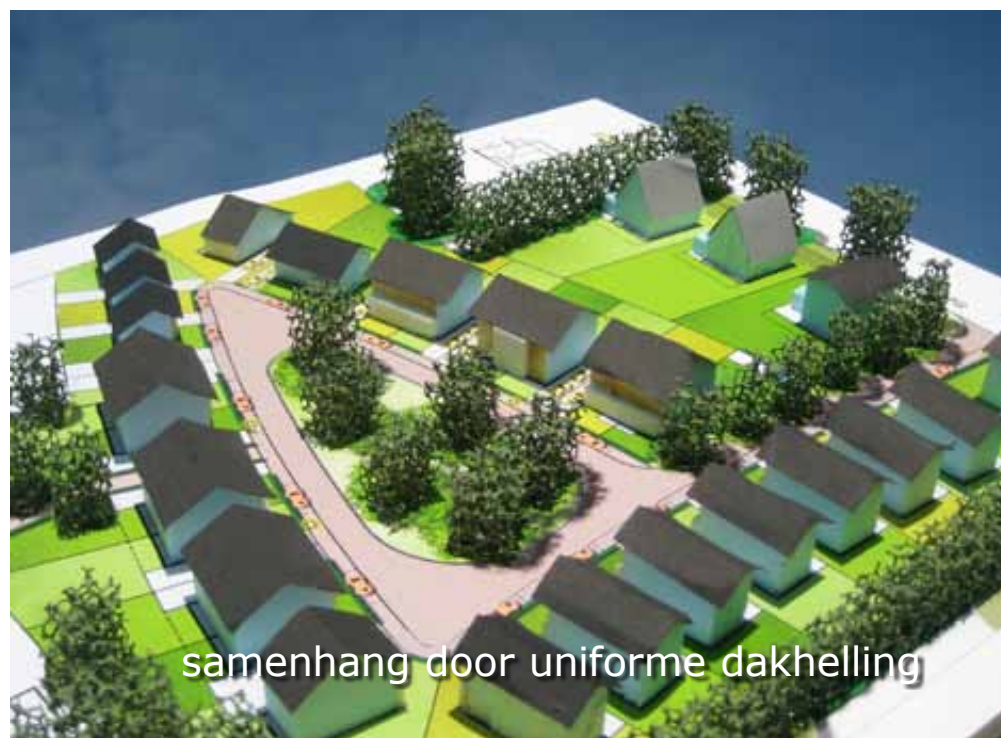
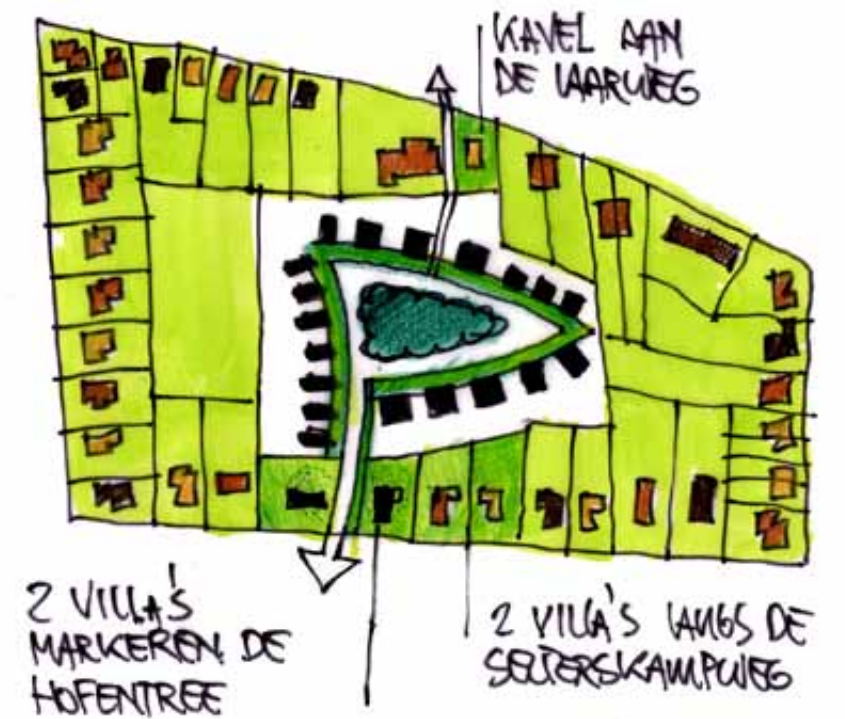
De toe te passen materialen zijn duurzaam en van natuurlijke aard d.w.z. baksteen, hout, keramische pannen. Uitzonderingen zijn welkom in de toepassing van een rieten kap bijvoorbeeld voor enkele woningen aan de Selterskampweg.

Ter inspiratie zijn referentiebeelden bijgevoegd. Met betrekking tot het na te streven woonmilieu c.q. bebouwingskarakter onderscheidt het plangebied zich in 3 delen (segmenten) met eigen karakteristiek (paragrafen 4.1 t/m 4.3).





- A. VILLA'S LANGS BESTAANDE WEGEN
ZOEKEN AANSCHUITING BIJ DE
BESTAANDE TYPOLOGIE
- B. NIEUWE, GROENE WOONHOF OP
HET BINNENGEBIED ALS EEN
ZELFSTANDIG, EIGEN ENSEMBLE



wonen aan de Selterskampweg

4.1 Wonen aan de Selterskampweg

Ter weerszijden van de rijbaan staan beukenbomen in een berm van variërende breedte. Ondanks het ontbreken van een aantal beuken heeft de Selterskampweg toch overwegend het karakter van een laan. Langs de laan staan overwegend vrijstaande woningen/villa's op grote kavels. Het beeld is zeer gevarieerd (1 à 2 bouwlagen, verscheidenheid in kapvormen, soms plat afgedekt). Het tennispark met hekwerk en parkeren is een dissonant in het straatbeeld.

Ontwikkeling

Ter plekke van het tennispark wordt het (onbebouwde) gat in de straatwand hersteld door het invoegen van 4 nieuwe villa's op relatief ruime kavels en met diepe en/of brede voortuinen.

Stedenbouwkundige structuur

Met de inpassing van de 4 villa's is ingespeeld op het gevarieerde beeld aan de Selterskampweg. De 2 meest noordelijk gesitueerde villa's zijn voorzien een kap met lage gootlijnen, waarmee zij in het straatbeeld harmoniëren met de direct aangrenzende woningen. De andere twee villa's markeren de entree naar de hof door wisseling in de nokrichting. Bovendien sluiten ze aan op karakteristiek van de nieuwe hofwoningen (architectuur, materiaalgebruik e.d.).

Plaatsing op kavel

De afstand van de voorgevels van de villa's tot de laan varieert tussen de 6 en 9 m. De bijgebouwen staan minimaal 5 m achter de voorgevel, behalve bij de villa met langskap. De minimale afstand tot de zijdelingse kavelgrenzen bedraagt 3 m. De toegangen naar de woning/garage afstemmen op behoud van de aanwezige laanbomen.

Gebouwen: volume en afdekking

De villa's hebben een heldere hoofdvorm, afgedekt met een zadeldak (deels steil, deels flauw hellend). De twee villa's aan de entreeweg naar de hof kenmerken zich door een rijzig karakter. De goothoogte ligt op 6,5 à 7,5 m en het dak is flauw hellend (ca. 35 graden of minder). Door de hoekligging hebben ze een



dubbele oriëntatie (2 voorgevels).

De andere 2 villa's hebben een lage goothoogte, variërend van 2,5 tot 5,5 m, afgedekt met een steile kap. De villa's zijn familie van elkaar maar niet identiek. De nokhoogte van de 4 villa's is maximaal 12 m.

Detaillering en materiaalgebruik

Gevels zijn gematerialiseerd met baksteen in natuurlijke tinten. De twee woningen aan weerszijde van de hofentree krijgen eenzelfde materialisatie en kleurstelling als de woningen in de hof (zie hoofdstuk "wonen rond de hof").

Door toepassing van grote vensters, erkers e.d. 'openen' de villa's zich naar de laan/hofentree. De kappen worden afgedekt met keramische dakpannen of riet en voorzien van ruime overstekken.

Kavelafbakening

De voortuinen aan de laan en een deel van de zijtuinen aan de hofentree worden voorzien van een lage (beuken)haag. De zijdelingse kavelgrenzen worden ter hoogte van de achtertuin (grenzend aan het openbare gebied) afgeschermd met een 1,8 m hoge (beuken)haag.



laan met bomen en bermen



variatie in rooilijnen, kappen en materialen



sfeer van de hof aan de Selterskampweg al voelbaar



grote diversiteit aan villa's in het groen



wonen rond de hof

4.2 Wonen rond de hof

Het grootste deel van de nieuwe woonhof is gelokaliseerd op het huidige tennispark met 10 tennisbanen, een clubgebouw en een parkeerplaats.

Het tennispark ligt als enclave tussen aangrenzende tuinen van bestaande woningen en het gebouw van De Edelzanger. Het is omrand met een jongere houtopstand (karakter houtwal).

Ontwikkeling

Het creëren van een woonhof met vrijstaande en dubbele woningen rond een centrale groene plek (de hof). Ook de in het programma genoemde 3 seniorwoningen en de 2 kavels voor particuliere bouw van vrijstaande woningen zijn aan de hof gesitueerd.

Stedenbouwkundige structuur

Het hofconcept met de lichtgebogen bebouwingsrand is karakteristiek. Belangrijk is de heldere vorm van de hof, die niet mag worden verknipt door bijv. het invoegen van parkeerplaatsen.

Rond de hof staat een ensemble van verschillende woningtypologieën, met een sterke samenhang in architectuur en een duidelijke oriëntatie op de centrale plek. Hierbij is een duidelijke overgangszone aan de voortuinzijde essentieel (ruim dakoverstek, tuindeuren met zitplek, erker, balkon e.d.).

Ondanks de sterke overeenkomst is er wel een kenmerkend verschil in de bebouwing aan de zuidrand en de oost- en westrand. Deze worden hierna apart beschreven.

Gebouwen: volume en afdekking

a) Vrijstaande of geschakelde woningen aan de zuidrand

De woningen hebben een heldere hoofdvorm, afgedekt met een flauw hellende zadeldak van max. 35 graden. In principe zijn nog 2 typologieën open gehouden: of schakeling van woningen middels een dubbele garage of vrijstaande woningen met één garage. De vrijstaande of geschakelde woningen vormen de ruggengraat van het plan.

Het zijn rijzige woningen. Ze hebben daarom een hoge goot op 6,5 à 7,5 m. De nokrichting staat haaks op de weg. Met een 'transparante' erker cq. venster is er visueel contact met de hof. Qua typologie zijn ze verwant aan de 2 woningen in de hofentree aan de Selterskampweg.

De bijgebouwen staan minimaal 5 m achter de voorgevelrooilijn.



natuurlijke lichte tinten, flauw dak met overstekken, groene hof

de `ruggengraat` van de hof: ranke woningen met een flauwe dwarskap



b) Dubbele woningen, seniorwoningen en 2 kavels voor vrijstaande woningen aan oost- en westrand. Deze randen hebben een meer wisselend samengestelde woningtypologie. Langs de westrand van de hof staan 3 dubbele woningen en de 3 lagere seniorwoningen. Voor de woningen is de maximale goothoogte 6 m. Door grote overstekken wordt deze hoogte nog visueel verlaagd. De maximale hoogte van de dubbele woningen is 11 m. De seniorwoningen zijn wat lager (max. 8 m). De nokrichting van de woningen is evenwijdig aan de weg en ze hebben een gelijke dakhelling om de samenhang tussen beide woningtypen te behouden. Langs de oostrand staan 3 vergelijkbare dubbele woningen. Hiervoor gelden dezelfde hoogtes (6/11) en dakhellingen. De nokrichting van de vrijstaande woningen is eveneens evenwijdig aan de weg t.b.v. de samenhang. Dezelfde bouwhoogten zijn mogelijk. De voorzijde van de woningen is vanwege een gunstige ligging op de ochtend- of avondzon geschikt voor het toevoegen van tuindeuren met terras, balkons e.d. De bijgebouwen van de tweekappers en vrijstaande woningen worden minmaal 5 m achter de voorgevel gesitueerd (3m bij de 3 seniorenwoningen en aangrenzende tweekapper).

Detailering en materiaalgebruik

De gevels van alle hofwoningen zijn 'bekleed' met baksteen in natuurlijke, lichte tinten. De kappen worden afgedekt met antracietkleurige keramische dakpannen en voorzien van ruime overstekken. De toevoegingen of accenten koppelen de woningen visueel aan de hof. Grote overstekken creëren een sfeervolle overgangszone met verschillende gebruiksmogelijkheden.

Kavelafbakening

De voortuinen zijn eenduidig omrand met een lage beukenhaag. Voor de eenheid in de hof is het wenselijk dat de toekomstige bewoners de zijdelingse kavelgrenzen en achtergrens ook met dezelfde (beuken)haag van ca. 1,8 m hoog afbakenen.



natuurlijke materialen in het groen



natuurlijke, lichte baksteentinten



wonen aan de Laarweg

4.3 Laarweg

Tussen het gebouw van de vogelvereniging De Edelzanger en de tweekapper nrs. 98/100 ligt een onbebouwd perceel (eigendom van de gemeente). Aan de zuidzijde van gebouw staan 6 mooie Es-doorns.

Op het onbebouwde perceel naast De Edelzanger staan 4 bomen langs de Laarweg van redelijke grootte. Een paar bomen en een houtachtige ondergroei staan langs de noordelijke zijgrens. De bomen kunnen worden gehandhaafd.

Voorwaardelijke ontwikkeling

Aan de zijde van het terrein van de vogelvereniging is een strook van 4 m breed vrijgehouden voor de aanleg van een riolering voor aansluiting van de hofwoningen op het rioolstelsel van de Laarweg. Bovengronds wordt een (tweede) ontsluiting gemaakt voor langzaam verkeer van de nieuwe woonhof naar de Laarweg.

Het resterende perceelsgedeelte van ruim 400 m² wordt verkocht als kavel voor de bouw van een vrijstaande woning.

Stedenbouwkundige structuur

De woonbebouwing aan de westzijde van de Laarweg wordt primair bepaald door de woonblokken (50-er jaren strokenbouw). Ze zijn eenvoudig van aard (rode bakstenen gevels onder oranje-rode dakpannen).

Behalve nog één blok van 5 woningen, is de oostzijde van de Laarweg wisselend bebouwd met dubbele en vrijstaande woningen.

Naast het onbebouwde kavel staat het gebouw van De Edelzanger, dat omrand is met gaashekwerk. Voor de nieuwe woning is gekozen voor afstemming op de aanwezige woonbebouwing.



plaatsing op kavel

De woning wordt ingepast door een evenwijdige situering aan de zijgrenzen c.q. aan de twee noordelijk aansluitende tweekappers. Daarmee staat de nieuwe woning onder een scheve hoek ten opzichte van de Laarweg.

De voorgevel staat op minimaal 4 m van de weggrens. Het hoofdvolume staat op minimaal 3 m vanaf de zijdelingse kavelgrenzen. Bijgebouwen (i.c. garage) worden 5 m achter de voorgevel gesitueerd en aan de kant van het voet-/fietspad (i.v.m. behoud bestaand groen aan andere zijde).

Gebouw: volume en afdekking

De voorkeur voor de woning gaat uit naar een helder hoofdvolume, afgedekt met een zadeldak. De nokrichting loopt evenwijdig aan de zijdelingse kavelgrenzen. De goothoogte is maximaal 6 m met voorkeur voor lage goot (3 m). De maximale nokhoogte is 12 m.

Detaillering en materiaalgebruik

Met gevels van baksteen in natuurlijke tinten (oranjerood) en met keramische dakpannen in de kleur antraciet of rood verkrijgt de woning overeenstemming met de aanwezige bebouwing. Het bijbehorende houtwerk is wit geschilderd.

Kavelafbakening

Afbakening met een haag is niet nodig. Voorwaarde is behoud van bestaande waardevolle bomen.

De paragrafen 4.1 t/m 4.3 zijn samengevat in een schematisch overzicht, zie bijlage.



5 verkeersontsluiting + parkeren

- bereikbaarheid woningen

De woningen aan de Selterskampweg zijn via inritten direct bereikbaar vanaf deze weg.

De hofwoningen worden vanaf de Selterskampweg ontsloten via de entreeweg en een weg rond de hof. Een minimale rijbaanbreedte van 4 m is gewenst. De bijbehorende boogstralen zijn minimaal 9 m.

Het geheel wordt ingericht naar de richtlijnen van een 30 km/h-zone. Er is daarom geen aparte reservering voor een voetgangersstrook nodig. Wel is er langs de entreewegen rond de hof een 2 m brede margestrook aan de rijbaan toegevoegd ten behoeve van het parkeren.

In de richting van de Laarweg is een route voor voetgangers en fietsers opgenomen ter breedte van 3 meter (plus een groenstrookje van 0,5 m aan weerszijden van het pad).



bereikbaarheid woningen



- parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is de volgende regiemverdeling toegepast:

- 1 vrijstaande woning aan de Laarweg met 2 pp op eigen kavel / bezoekers maken gebruik van de weg,
- 4 villa's aan de Selterskampweg, ieder met minimaal 2 pp op eigen kavel / bezoekers maken gebruik van de Selterskampweg,
- 25 woningen aan de hof, waarop hieronder nader wordt ingegaan.

Met toepassing van de parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning zijn er in de hof 50 pp nodig.

Alle woningen hebben minimaal 1 parkeerplaats op eigen erf. Bij 21 van de 25 woningen is er zelfs ruimte voor een tweede parkeerplaats op eigen kavel (soms naast, soms achter elkaar). Alleen bij de 3 seniorwoningen en een helft van een dubbele woning (aan de entreeweg) is dit niet mogelijk.

Op basis van de gemeentelijke parkeernorm wordt echter een reductie toegepast en resulteert dit in ruim 30 parkeerplaatsen op eigen erf, zie parkeertelling ($27,3 + 3,2 = 30,5$).

Er zijn in het openbare gebied van de hof dus nog 19 à 20 parkeerplaatsen nodig.

Op de entreeweg en langs de hof is er in de 2 m brede strook langs de weg voor vrijwel iedere woning ruimte voor het parkeren van een auto. Deze zijn vooral bedoeld voor auto's van bezoekers. De voorgestelde wijze van parkeren is gekozen om parkeren op de centrale groenplek te voorkomen.

Bij volle bezetting is er rond de hof en langs de entreeweg parkeerruimte voor minimaal 17 (zie schets) tot maximaal 25 auto's, waarmee wordt voldaan aan de norm.



parkeren

	$1,8 \times 5 = 9$
	$1,3 \times 21 = 27,3$
	$0,8 \times 4 = 3,2$
	$= 39,5$
	17 p.p. openbaar



6 De inrichting van de openbare ruimte

- **wegprofiel / verharding**

De woningen aan de Selterskampweg zijn via inritten direct bereikbaar vanaf deze weg. De exacte plaats van de inritten moet nog worden vastgesteld in samenhang met behoud van de belangrijkste bomen langs deze weg.

De entreeweg naar de hof heeft een redelijk bescheiden straatprofiel. Het is opgebouwd uit een rijbaan van 4 m breed (inclusief molgoot) + een extra strook van 2 m breed. Hieronder worden de kabels en leidingen gelegd. Langs de noordrand van de entreeweg is een groenstrook van variabele breedte toegevoegd o.a. voor het plaatsen van enkele bomen.

De hofwoningen zijn ontsloten via een weg rond de hof. Aan de buitenzijde van de hof is de combinatie van rijbaan en loopstrook doorgezet (4 + 2 m). Met boogstralen van 9 m is de groene hof afgebakend. (o.a. afgestemd op geschikte boogstralen van de vuilniswagen).

In de keuze van het bestratingsmateriaal wordt er geen onderscheid gemaakt tussen voetpad en rijweg. De hof inclusief de entreeweg wordt letterlijk gezien als één erf. Wel wordt verschil in het bestratingsverband toegepast om onderscheid te maken tussen de rijbaan en de parkeerrand/loopstrook, zie foto. Ten behoeve van een eenduidig beeld worden de parkeervakken derhalve niet apart aangegeven.

In de materiaalkeuze van het verharde oppervlak wordt gestreefd naar een klinker met een relatief warme grondkleur om een aangename sfeer te bewerkstelligen. Hetzelfde materiaal wordt gebruikt voor het op de Laarweg aansluitende voet-/fietspad.

Aan de Selterskampweg worden geen extra parkeervoorzieningen aangebracht. Het beeld van grasbermen met bomen is karakteristiek. Mede daarom verdient een halfopen bestrating voor de inritten sterke voorkeur.

Het pad voor voetgangers en fietsers naar de Laarweg is gesteld op een breedte van 3 meter + in een groenstrookje van 0,5 m ter weerszijden van het pad.

- **het openbare groen**

Langs de Selterskampweg zijn de inritten naar de woningen afgestemd op de aanwezige laanbomen. Voor de inritten wordt uitgegaan van waterdoorlatende verharding. Over het toe te passen bestratingsmateriaal zal t.z.t. overleg met de gemeente worden gevoerd.

Voor de groene hof wordt in principe uitgegaan van gras als bodembedekker met verspreid staande bomen. Bij de keuze voor grote bomen wordt gedacht aan enkele (inlandse) eiken en paar clusters van naaldbomen.

Het plaatsen van verspreide bomen sluit aan op de willekeurige aanwezigheid van vrij veel grote bomen in de tuinen van het betreffende gebied, zie overzichtschets.



- afbakening van de tuinen

De tuingrenzen, grenzend aan openbaar gebied, worden afgebakend met beukenhagen (eigen aan een bosachtige omgeving).

Langs de voortuinen aan de entreeweg en de hof zorgt een reeks van lage hagen (70 à 80 cm hoog) voor een duidelijke groene plint aan de rand van de openbare ruimte. Alleen voor de zijtuinen aan de entree-weg is een hogere beukenhaag van ca. 180 cm nodig (privacy). De hagen worden aangebracht door de ontwikkelaar.

De hagen staan op de kavel van de huiseigenaren. Aan de openbare wegzijde worden de hagen aangebracht door de ontwikkelaar.

De voorkeur gaat er naar uit dat de toekomstige eigenaren hierop aansluiten met dezelfde hoge beukenhaag. Door de beukenhagen wordt de eenheid van de hof versterkt. Ter bevordering van de eenheid in de hagenstructuur kunnen eventueel voorwaarden worden opgenomen in het koopcontract.

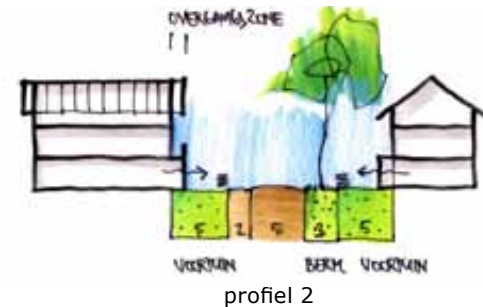
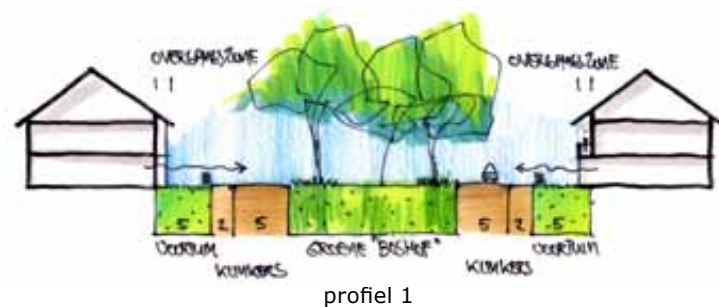
- verlichtingsarmaturen

De armaturen worden aan de buitenrand van de hof geplaatst. Daar kunnen ze op directe wijze worden aangesloten op de onderliggende kabel.

Vanwege de parkeermogelijkheden in deze 2 m brede strook zullen zorgvuldig moeten worden geplaatst bijv. op hoeken van inritten om althans de parkeermogelijkheden zo weinig mogelijk te beperken. De onderlinge afstand van armaturen bedraagt 22 à 25 m. Uitgaande van deze mast is een verlichtingsvoorstel rond de hof bijgevoegd.

Op basis hiervan is een verlichtingsvoorstel bijgevoegd.

De voorkeur voor verlichtingsarmatuur wordt gegeven aan een paaltopper van 4 m hoog (geanodiseerd armatuur Philips Cityspirit PLT 32W met prismaoptiek, RAL 9006), zie bijgevoegde foto.



7 Duurzaamheid

Haalbare aspecten van duurzaamheid en energiezuinig wonen zijn in het kader van dit project uiteraard bespreekbaar.

Voor de woningen wordt gekozen voor een duurzaam materiaalgebruik (baksteen, gebakken dakpan, de juiste houtsoort e.d.).

Het dakregenwater wordt middels grindkoffers in eigen tuin afgevoerd. Ook kan het dakregenwater geheel of deels worden afgekoppeld voor gebruik in de tuin (regenton o.i.d.).

Overige technische aspecten van energiezuinig beheer en eventueel gescheiden watergebruik doen zich vooral binnenshuis voor. Keuzes worden bij de nadere uitwerking van het bouwplan bepaald.

Voor de inrichting van het openbare gebied wordt – qua bestrating – in principe uitgegaan van duurzaam materialengebruik (gebakken klinker).

M.b.t. de berging van het hemelwater ligt afvoer naar de hof en groenstrook langs de entreeweg het meest voor de hand.

De idee is om grindkoffers aan te brengen zowel langs de rand van de hof als langs de groenstrook. Door de wegbestrating af te laten lopen (op één oor te leggen) wordt het hemelwater in deze randen geïnfiltreerd. Voor de parkeerranden wordt tevens de mogelijkheid van waterdoorlatende klinkers nog onderzocht. Bij het maken van het inrichtingsplan wordt de idee verder ‘technisch’ uitgewerkt. Het is nu niet mogelijk om de definitieve keuzes al aan te geven. Dit is mede afhankelijk van de gedetailleerde uitwerking van de hof (beplanting, ‘eenvoudige’ voorziening om het parkeren van auto’s tegen te gaan e.d.).

Bij het thema ‘duurzaamheid’ hoort uiteraard ook een energiezuinige verlichting in de openbare ruimte. In hoofdstuk 6 is het verlichtingsplan bijgevoegd + een bijpassende armatuur. In verband met de verlichtings-toets wordt dit aspect met de specialist van de gemeente nader besproken.

8 Samenvatting beeldkwaliteit

	SELTERSKAMPWEG	DE HOF	LAARWEG
Ontwikkeling	- open plek in de straatwand herstellen met 4 villa's op ruime kavel	- creëren van woonhof met centrale groene plek - inpassen van waardevolle bomen - de jongere houtwalachtige beplanting kan voor een <u>deel op kavels worden ingepast (afh. van eigenaar)</u>	- ruimte naast gebouw van de vogelvereniging komt vrij als woonkavel met uitzondering van een 4 m strook voor <u>aanleg van riolering en voet-/fietspad</u>
Stedenbouwkundige structuur	- vrijstaande villa's met variatie in kappen - twee villa's markeren de entree naar de woonhof - inritten afstemmen op behoud van de <u>aanwezige laanbomen (beuken)</u>	- een 'samenhangend' ensemble van verschillende woningtypologieën met duidelijke oriëntatie op hof - woningen staan in dezelfde rooilijn en hebben een overgangszone aan de voorzijde bijv. met erker, balkon en/of terras	- voet-/fietspad aan de zijde van het terrein van de vogelvereniging - resterend deel van kavel geschikt voor de bouw van een vrijstaande woning - <u>aanwezige bomen handhaven</u>
Plaatsing van woning op kavel	- voor de vrijstaande villa's wordt gestreefd naar variatie in volume en kappen - minimale afstand tot zijgrenzen is 3 m - 2 villa's markeren in wisselende positie de entreeweg naar de hof (1x langskap en 1x kap haaks op de weg)	Alle woningen hebben een voortuin van ca. 5 m - langs de zuidrand van de hof staan hoge woningen/min. 2,5 m uit zijgrens of op één van de zijdelingse kavelgrenzen - de dubbele woningen hebben een onderlinge afstand van minimaal 6 m (3 m uit zijgrens) - 3 vrijstaande woningen aan de west- en oostrand staan minimaal 3 m uit zijgrens - <u>3 seniorwoningen aan westrand staan op zijgrens</u>	- woning evenwijdig aan de zijdelingse kavelgrenzen heeft voorkeur, de voorgevel staat daardoor iets scheef op de wegrichting - afstand van woning/weg is min. 4 m - afstand tot zijdelingse kavelgrens is aan de kant van het voet-/fietspad 3 m
Plaatsing van bijgebouwen	- garages/bergingen staan min. 5 m achter voorgevel, uitzondering villa met langskap - bijgebouwen mogen aan één zijde op kavelgrens worden gesitueerd	- garages/bergingen staan minimaal 5 m achter de voorgevel(rooilijn) (m.u.v. seniorenwon.) - bijgebouwen mogen op één van de zijdelingse grenzen worden gesitueerd	- garage en/of berging staat minimaal 5 m achter de voorgevelrooilijn - bijgebouw mag aan één zijde op kavelgrens worden gesitueerd
Eigenschappen van de woningen	De 4 villa's hebben een helder volume, dat verlevendigd wordt met 'insnijdingen' (bij entree) en/of toevoegingen (erker e.d.) - twee villa's aan de hofentree hebben een duidelijk rijzig volume met een max. goothoogte van 7,5 m onder flauw hellend zadeldak van 25 à 35 gr. - de andere 2 villa's hebben een lage goothoogte (3 m tot deels 5,5 m) - <u>kappen hebben een ruim overstek</u>	Alle woningen hebben een helder volume, verlevendigd met 'insnijdingen' en/of toevoegingen - de woningen aan de zuidrand hebben een rijzig volume met goothoogte van 6,5 à 7,5 m en flauw hellend dak tot 35 gr. Nok staat haaks op de weg - alle andere woningen aan west- en oostrand hebben een langskap, de max. goothoogte is 6 m - ruime kapoverstekken /max. nokhoogte is 11 m	- in principe betreft een eenvoudige woning met zadeldak, conform beeld van aanwezige woningen - goothoogte tussen 2,5 en 6 m met voorkeur voor lage goothoogte - nokhoogte is maximaal 11 m
Detailering en materiaalgebruik	- gevels met baksteen: natuurlijke tinten - afdekking met keramische pan of riet - transparantie bevorderen met grote vensters, erkers e.d. - toevoegingen of accenten in houttinten	Transparantie naar hof met grote vensters, erkers - gevels met baksteen: natuurlijke lichte tinten. De gehele hof in 1 steenkleur. - sterke voorkeur voor 'insnijding' of toevoeging van volume onder kap t.b.v. erker, balkon en/of voor droge zitplek aan hof - afdekking met keramische pan / antracietkleurig - <u>accenten of toevoegingen in natuurlijke houttinten</u>	- gevel in baksteen in roodbruine tint - afdekking met keramische pan / antracietkleurig of oranje-rood
Afbakening tuinen aan openbare weg	- de voortuinen en een deel van zijtuinen (langs hofweg) voorzien van lage (beuken)haag tot ca. 80 cm hoog - overig deel van zijtuinen (min. vanaf <u>achtergevel</u>) een 1.8 m hoge haag	- de voortuinen en een deel van zijtuinen (langs hofweg) worden voorzien van een lage beukenhaag tot ca. 80 cm hoog - overige zij- en achtertuinen bij voorkeur afbakenen <u>met 1.8 m hoge haag tot minimaal aan achtergevel</u>	n.v.t.
Bijzonderheden	- inritten in halfopen verharding	- eenduidige bestrating met (gebakken) klinkers, zowel voor rijbaan als parkeerstroken	



studio SAL
stedenbouw+architectuur+landschap
 ir. G. Vosselman
 Geulhemmerberg 78
 3825 CB Amersfoort
 Telefoon (033) 47 67 467
gvosselman-stedenbouw@planet.nl

studio
SAL
 stedenbouw+architectuur+landschap

- ☐ stedenbouwkundig ontwerp
- ☐ inrichting openbaar gebied
- ☐ architectonisch advies
- ☐ projectadvies

MIX architectuur
 Argonstraat 24
 Postbus 180
 6710 BD Ede
 Telefoon (0318) 64 89 50
info@mix-architectuur.nl
www.mix-architectuur.nl

M I X
 ARCHITECTUUR