



Beeldkwaliteitsplan Munnikebeek Ederveen

Concept oktober 2014



Colofon

Document

Beeldkwaliteitsplan Munnikebeek Ederveen

Datum

14 Oktober 2014

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
2.	Het plangebied	3
3.	Stedenbouwkundige opzet	4
4.	Versterking landschappelijke structuur	5
5.	De openbare ruimte	16
6.	Woningen en directe woonomgeving	22

Inleiding

Het plan Munnikebeek is een uitwerking van het in de ontwerp-structuurvisie Ederveen aangewezen dorps-uitbreidingsgebied aan de zuidwestzijde van Ederveen. In dit kleinschalige woonbuurtje aan de rand van de landschappelijke verbindingszone Veluwe - Grebbelinie is plaats voor circa 74 grondgebonden woningen. Voor het deelgebied Munnikebeek wordt een bestemmingsplan opgesteld, waarin de bouw van circa 68 woningen wordt mogelijk gemaakt. De overige 6 woningen maken deel uit van een afzonderlijk bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voor Munnikebeek is een uitwerking van de in de ontwerp-structuurvisie Ederveen geformuleerde randvoorwaarden en heeft een gedetailleerd karakter. Hierin zijn onder andere de bouwvlakken voor de woningen vastgelegd. Het bestemmingsplan voorziet ook in de ontwikkeling van nieuwe natuur.

In dit beeldkwaliteitplan worden randvoorwaarden geformuleerd voor aspecten die niet specifiek in het bestemmingsplan (kunnen) worden vastgelegd: de nagestreefde beeldkwaliteit. Daarbij gaat het vooral om richtlijnen voor de verschijningsvorm van de gebouwen op zich en als onderdeel van hun omgeving, dus ook voor de bijbehorende erven, de openbare ruimte en de groenvoorzieningen.

Dit plan 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 de toekomstige bewoners en hun architecten. Het realise-

ren van een woonwijk met een goede woonkwaliteit en

een eigen sfeer, door en voor de toekomstige bewoners is daarbij primair uitgangspunt.

Bij vaststelling door de gemeenteraad gaat dit beeldkwaliteitsplan integraal deel uitmaken van de welstandsnota.

Leeswijzer

Het eerstvolgende hoofdstuk beschrijft in het kort de kenmerken van het plangebied Munnikebeek. In hoofdstuk 3 volgen de hoofdlijnen van de planopzet voor Munnikebeek. In hoofdstuk 4 tot en met 6 worden vervolgens de richtlijnen en randvoorwaarden beschreven voor respectievelijk de landschappelijk inpassing, de openbare ruimte en de beeldkwaliteit van de woningen.



Plangebied Munnikebeek in het zuidwesten van Ederveen

2

Het plangebied



Plangebied in Ederveen



Situering plangebied in Ederveen

Ligging van het plangebied

Het plan Munnikebeek is gelegen aan de zuidwestzijde van Ederveen en wordt begrensd door de landschappelijke verbindingszone Veluwe – Grebbelinie het zuiden, de Julianaschool in het oosten, de wijk Veldjesgraaf in het noorden en het landelijke gebied rond het Allemanskampje in het westen. De buurt wordt gerealiseerd buiten de grenzen van de Ecologische Hoofdstructuur.

De huidige situatie

Het plangebied heeft een landelijk karakter. Dominante landschapselementen zijn naast de kenmerkende veenontginningenstructuur, de Munnikebeek, de (verlengde) Schoolstraat, enkele beeldbepalende houtwallen en waterpartijen. De Munnikebeek is kenmerkend voor het landschap rond Ederveen, maar heeft vooral een functioneel karakter. De Schoolstraat is een fraai pad met cultuurhistorische en landschappelijke waarde.

Aan de noordzijde ligt de rond 2000 gerealiseerde woon-

wijk Veldjesgraaf. Het plangebied sluit hier aan op de achterzijden van seriematig gebouwde vrijstaande woningen van één laag met kap. In de oostflank van het plangebied ligt een tenniscomplex met daarnaast één van de Ederveense basisscholen, de Julianaschool. Het plan beoogt de verplaatsing van de tennisvereniging. Aan de zuidoostzijde van het plangebied vinden we een informeel hofje met halfvrijstaande woningen aan de Smidstraat. Deze straat loopt nu verder richting een relatief jonge boerderij met enkele schuren. De boerderij ligt binnen het plangebied en zal met de beoogde ontwikkeling verdwijnen.

Aan de zuid-westzijde is het gebied in agrarisch gebruik. Hier liggen de ecologische verbindingszone Lunterse Beek - Rijn met natuurkern Allemanskampje en de gemeentelijke groene verbinding Veluwe - Allemanskampje. In de structuurvisie Ederveen worden noordelijker hiervan voor de lange termijn wel bouwmogelijkheden voorzien.



Schoolstraat



Munnikebeek



Woningen Veldjesgraaf langs de noordrand van Munnikebeek

3

Stedenbouwkundige opzet



Uitsnede uit Ontwerp Structuurvisie Ederveen

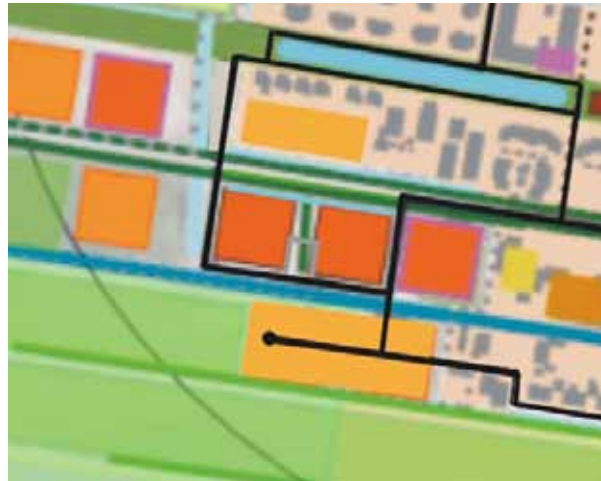
Sfeer en beeld

In de ontwerpstructuurvisie voor Ederveen is voor dit gebied onder andere aangegeven dat bestaande waardevolle landschappelijke elementen als de Schoolstraat en de Munnikebeek zo veel mogelijk moeten worden ingepast en dat gestreefd wordt naar de verplaatsing van het in de westflank gelegen tenniscomplex. Gelet op de bijzondere ligging in de dorpsrand dient in de randen transparante bebouwing te worden gerealiseerd.

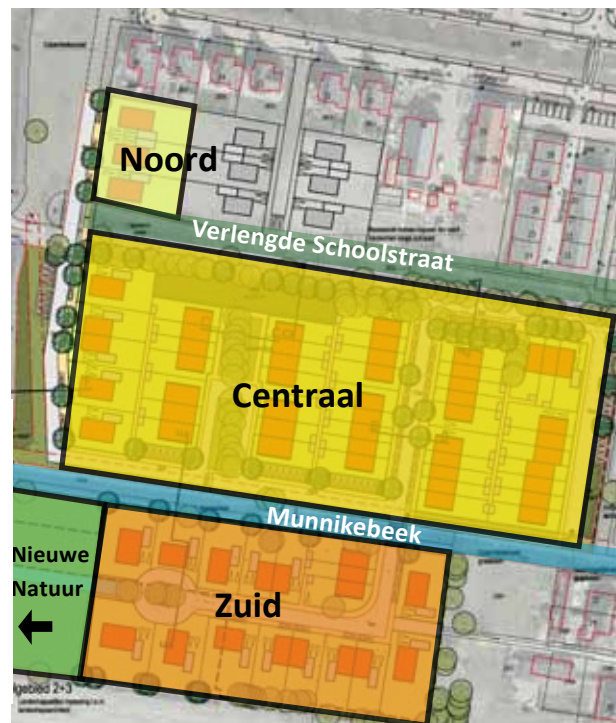
De dorpsuitbreidingen van Ederveen hebben een uitgesproken ontspannen, dorps karakter. Groen en steen zijn in balans. De bebouwing is in harmonie met de landelijke omgeving. Gestreefd wordt naar rust, warmte en eenvoud en eenheid in verscheidenheid. Nog herkenbare historische structuren en waarden liggen aan de basis van de planontwikkeling. Het veenontginningenlandschap wordt zo veel mogelijk gevolgd en is bepalend voor de eigen identiteit van de nieuwe buurt.



Woningen langs de Veldjesgraaf



Ruimtelijke opbouw Munnikenbeek e.o.



Deelgebieden

Stedenbouwkundige structuur

De basisstructuur voor de uitbreiding is globaal aangegeven in de ontwerp-structuurvisie Ederveen. De structuurvisie laat een ontwikkellocatie zien aan de westzijde van Ederveen. Het plan Munnikebeek vormt het deel hiervan dat direct aansluit op de bestaande kern. In dit plangebied is plaats voor grondgebonden woningen met bijbehorende wegen en groenvoorzieningen. Daarnaast wordt aan de zuidwestzijde nieuwe natuur ontwikkeld.

De opbouw van de uitbreiding volgt de voor de Ederveen kenmerkende langgerekte slagenstructuur van de landenschap. Daarnaast wordt de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het plan Munnikebeek bepaald door de belangrijkste ruimtelijke dragers: de Munnikebeek en de houtwallen aan weerszijden van de verlengde Schoolstraat.

De Munnikebeek en de Verlengde Schoolstraat zorgen als het ware voor een driedeling in de buurt, die overeenkomt met de slagenstructuur. De noordelijke deling wordt bepaald door de Verlengde Schoolstraat. Dit landschappelijk waardevolle element wordt zo veel mogelijk gerespecteerd en voor het westelijk deel gehandhaafd. Het oostelijke deel van de Schoolstraat vormt de toegangsweg tot de woonbuurt. De zuidelijke deling wordt gevormd door de Munnikebeek. De beek vormt de centrale as in het verkavelingsplan en is vanuit de hele buurt optimaal beleefbaar.

Bij de verkaveling is gestreefd naar een optimale verweving van bebouwd en landelijk gebied. De groen- en waterelementen zijn tot diep in de buurt zichtbaar en ervaarbaar.

De lange, oostwestelijke structuur van het veenontginningenlandschap wordt versterkt door de oost-west situ-

ering van wegen en paden, het creëren van zichtlijnen met het buitengebied en accentuering van watergangen en kavelbeplantingen.

Het veenontginningslandschap met weiden, bomen en greppels is zo in het hele plan beleefbaar.

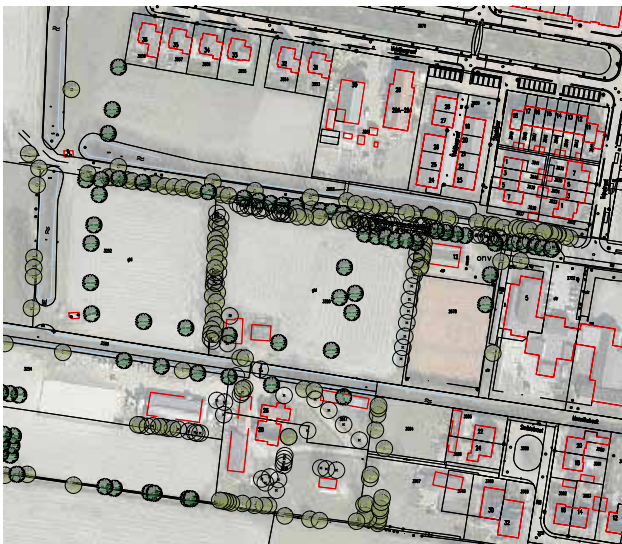
De bebouwing voegt zich naar de landschappelijke structuur. De rooilijnen van de bebouwing liggen langs of haaks in de richting van het landschap. Verder hebben de verschillende gebiedsdelen een eigen inrichting. Het noordelijke deel vormt ruimtelijke gezien de afronding van de woonbuurt Veldjesgraaf. De woningen sluiten aan op de achtererven van de bestaande woningen aan de Veldjesgraaf.

Het centrale deel kent een heldere opbouw met straten rond compacte bouwblokken in de richting van het landschap. De hoofdontsluiting loopt hier langs de Munnikenbeek en biedt daarmee zicht op de beek en het buitengebied. De meest oostelijke woningen staan op de locatie van de tennisvelden. Op deze locatie kan eventueel ook de school uitbreiden.

Het zuidelijke deel wordt van binnenuit ontsloten. De bebouwing ligt hier losjes aan weerszijden van de weg, met ruime maten tussen de woningen zodat doorzichten naar het omliggende landschap mogelijk zijn. Achterzijden zijn naar het water en het open landschap gericht. Aan het einde van de straat wijkt de bebouwing zodat zicht op het landschap mogelijk wordt.



Stedenbouwkundig plan Munnikebeek



Groenstructuur bestaand (lichtgroen) en nieuw (donkergroen)

Groen

De landschappelijk waardevolle elementen worden zo goed mogelijk ingepast. Het westelijk deel van de Schoolstraat blijft in zijn geheel gehandhaafd en wordt verbreed. Een open groene plek scheidt dit groenelement van de nieuw te bouwen woningen. In het oostelijk deel van de Schoolstraat wordt de bestaande beplanting aan de noordzijde gehandhaafd en krijgt de zuidzijde een nieuwe laanbeplanting.

Een bestaande houtsingel in het centrale deel wordt ingepast in een hofje. In het zuidelijke deel is een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen belangrijk. Dit gebeurt door de oude kavellijnen te beplanten: langs de Munnikebeek en langs de zuidgrens komen rijen knotelzen en/of knotwilgen. De knotbomen staan in groenstroken in de tuinen.

Bebouwing

Bij de planontwikkeling is gestreefd naar een compact opgezet woningbouwplan met rijtjeswoningen centraal in het plan en vrijstaande en halfvrijstaande woningen aan de randen. Hiermee ontstaat een geleidelijke, transparante overgang naar het aangrenzende landelijke gebied. De woningen hebben een kleinschalig, dorps karakter. Lange ongelede rijen worden vermeden.

Het noordelijk deel sluit met (half)vrijstaande woningen aan bij de bebouwingstructuur langs de Veldjesgraaf. Het centrale deel bestaat in hoofdzaak uit rijenwoningen. De rijtjes zijn samengesteld uit woningen in twee lagen met een royale kap. Aan het zuidelijk deel van het centrale hofje staat een zestal seniorenwoningen (1 laag met kap) die zijn georiënteerd op de bestaande houtwal. Het zuidelijke deel kent in hoofdzaak vrijstaande en halfvrijstaande woningen.

Vrijstaande woningen en dubbele woningen langs de randen worden gebouwd in 1 laag met een royale kap.

Openbare ruimte, verkeer en parkeren

De buurt wordt ontsloten vanaf de Schoolstraat. Aan de noordwestzijde ligt alleen een calamiteitenroute die aansluit op de Veldjesgraaf. Om de Schoolstraat zoveel mogelijk te ontzien volgt de weg geen rechte lijn, maar maakt de weg een bocht en loopt de hoofdroute door de buurt verder langs de Munnikebeek. De verlengde Schoolstraat vormt een recreatieve (wandel)route die een verbinding legt met de Slaperdijk/Grebbelinie. Het zuidelijke deel heeft een eigen ontsluitingsweg die aantakt op de hoofdroute. Afhankelijk van mogelijke verdere ontwikkelingen binnen de zoekzone is het in de toekomst mogelijk om een extra secundaire aansluiting te realiseren op de Smidstraat. De hof op het centrale deel

is tot halverwege toegankelijk voor auto's via een lusvormige ontsluiting.

De woonstraten hebben primair een verblijfsfunctie en hebben daarom een erfachtig karakter. De verharding wordt op een niveau aangelegd, auto's zijn "te gast". De behoefte aan parkeergelegenheid wordt geconcentreerd opgevangen in een aantal groen ingepakte parkeerstroken en gespreid opgevangen door middel van langspaarkeervakken parallel aan de woonstraten. Waar mogelijk wordt geparkeerd op eigen terrein.

Cultuurhistorie

In het plangebied bevinden zich – afgezien van de cultuurhistorisch waardevolle landschapsstructuur – geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Ook op archeologisch gebied zijn hier geen bijzondere aanknopingspunten.

Nieuwe natuur

De ecologische modellen Kamsalamander, Vuurvlinder en Das zijn uitgangspunt voor natuurrealisatie en de aanleg van landschapselementen. Kenmerkend zijn poelen, ruigten en met houtsingels en knotbomenrijen beplante kavelgrenzen.

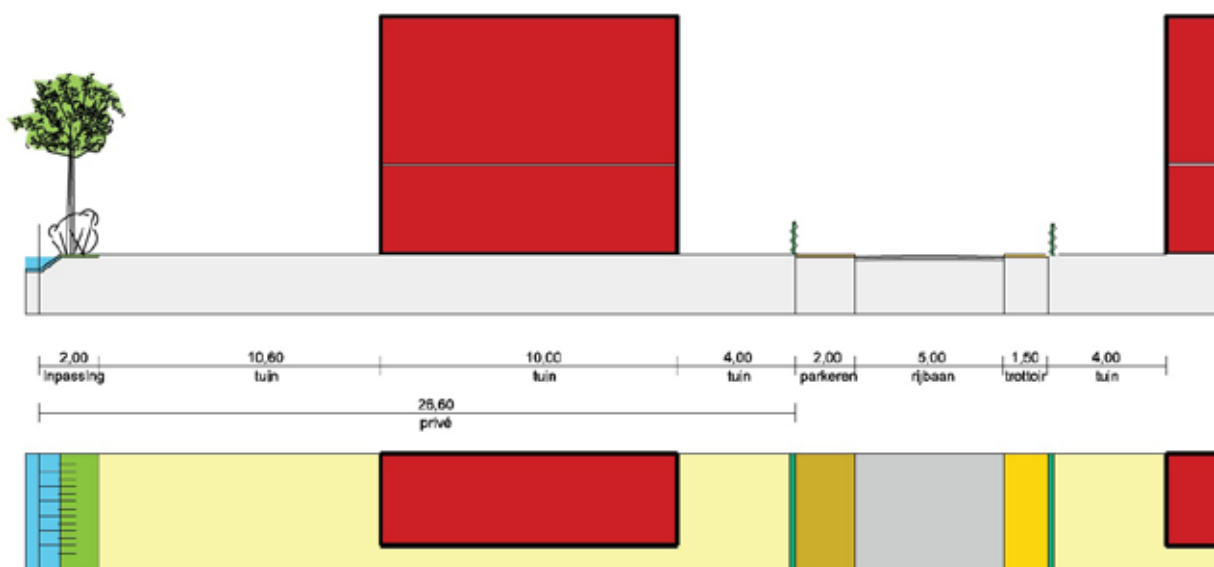
4

Versterking landschappelijke structuur

In het plangebied wordt de karakteristieke verkavelingsstructuur van het veenontginningslandschap versterkt. De bestaande waardevolle landschappelijke groenelementen worden zo veel mogelijk gehandhaafd, geïntegreerd en aangevuld. De Schoolstraat, Munnikebeek en zuidelijke grens krijgen een begeleiding van inheemse, gebiedskenmerkende bomen en heesters.

Munnikebeek en zuidgrens

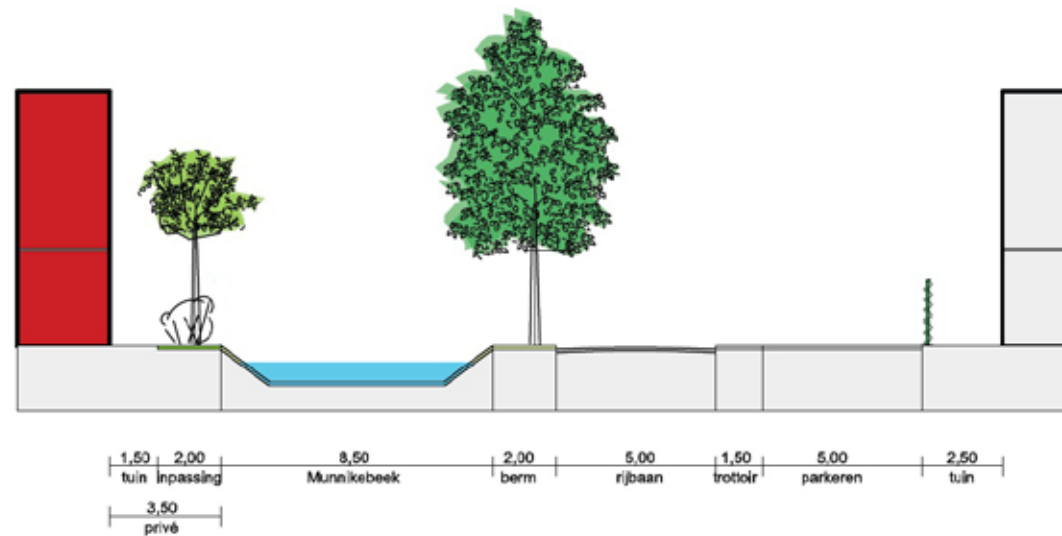
Langs de Munnikebeek en de zuidgrens van het plangebied komt in de particuliere tuinen een twee meter brede groenstrook met knotwilgen, knotelzen en lage heesters.



Zuidgrens met groenstrook in particuliere tuin



Referenties knotbomenrij als landschappelijke inpassing



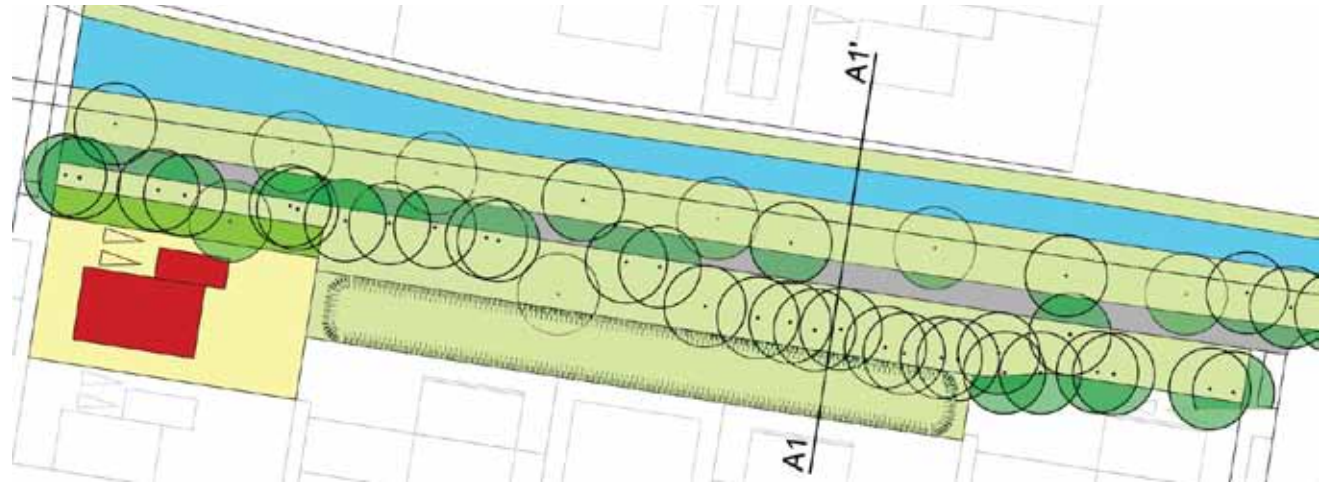
Munnikebeek met groenstrook in particuliere tuin



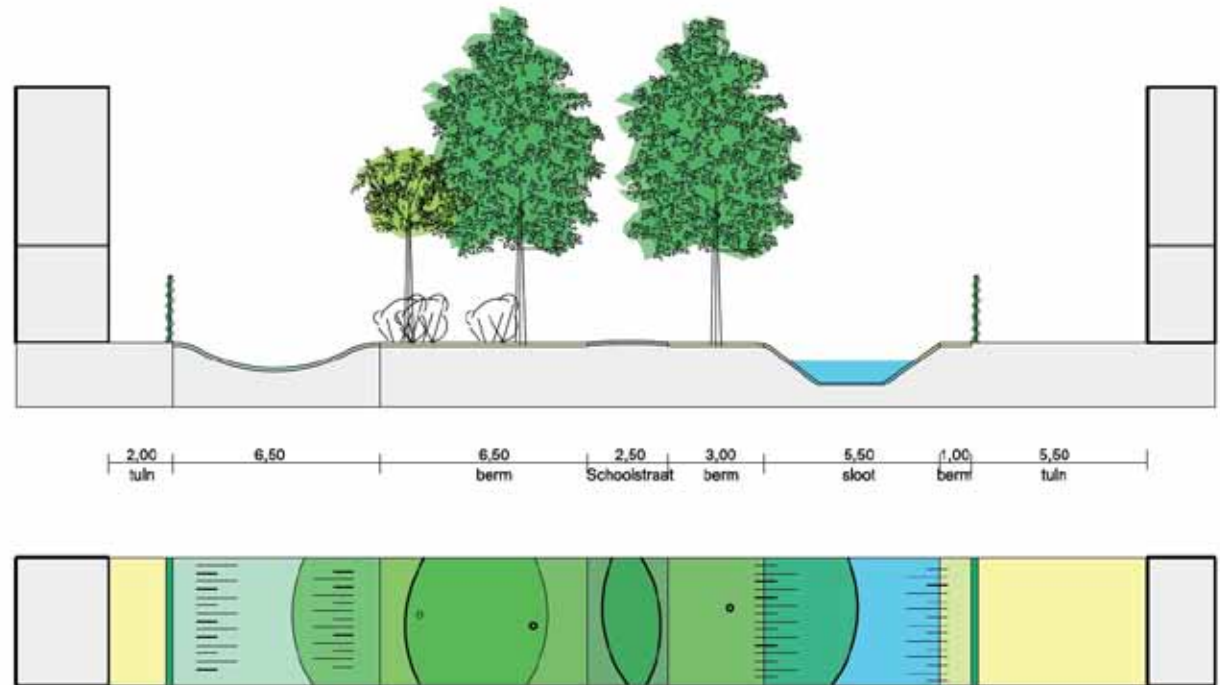
Wensbeeld voor Schoolstraat ter hoogte van open plek

Schoolstraat

Door de aanleg van de wijk moeten bomen langs Schoolstraat worden gekapt. Bovendien staan in de noordelijke berm niet overal bomen. De Schoolstraat wordt aan weerszijden beplant. De noordkant krijgt een onregelmatige bomenrij. Aan de zuidkant wordt de bestaande houtwal verbreed. Ter hoogte van de open groene plek ontstaat een brede, gemengde houtsingel van streekeigen bomen en heesters. In de particuliere tuin aan de westkant komt een twee meter brede groenstrook met enkele bomen.



Bestaand beeld Schoolstraat ter hoogte van open plek



Open groene plek met brede houtwal langs Schoolstraat

5

De openbare ruimte

De straten hebben een ontspannen, erfachtig karakter en vormen een visueel samenhangende aaneenschakeling van verblijfsruimten. Het tracé is in beperkte mate recht en de openbare ruimte kan variëren in breedte. De auto is “te gast”. De verharding wordt tot het noodzakelijke minimum beperkt en wordt aangelegd op één niveau. Materialisatie is in het hele plangebied gelijk. In de openbare ruimte moet zo veel mogelijk ruimte worden gecreëerd voor groen: soms solitaire bomen als accentuering van de plek, soms laanbeplanting. Bomen staan altijd in een royaal plantvak. Opstelplaatsen voor huisvuilcontainers dienen zorgvuldig te worden ingepast.



Ontspannen karakter



Verharding tot minimum beperkt en aangelegd op één niveau



Veel ruimte voor groen

Schoolstraat - profiel A en D

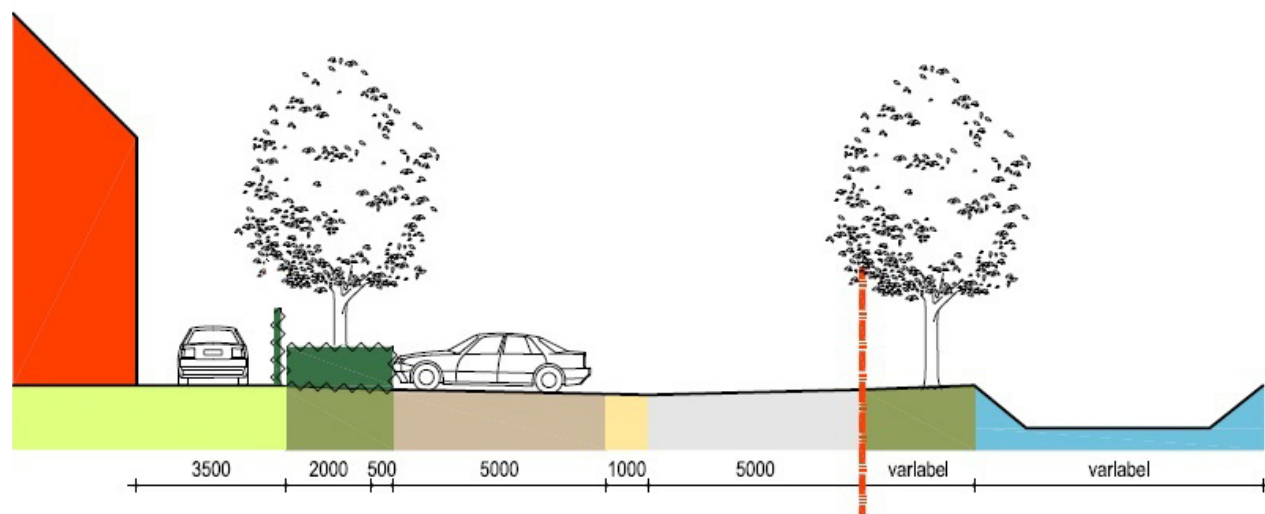
De Schoolstraat is de toegangsweg tot plan Munnikebeek. Door de bouw moeten bomen langs de weg en de wadi worden gekapt. Een forse aanplant van nieuwe bomen zorgt op termijn voor herstel van het karakteristieke beeld van de Schoolstraat.

Profiel A

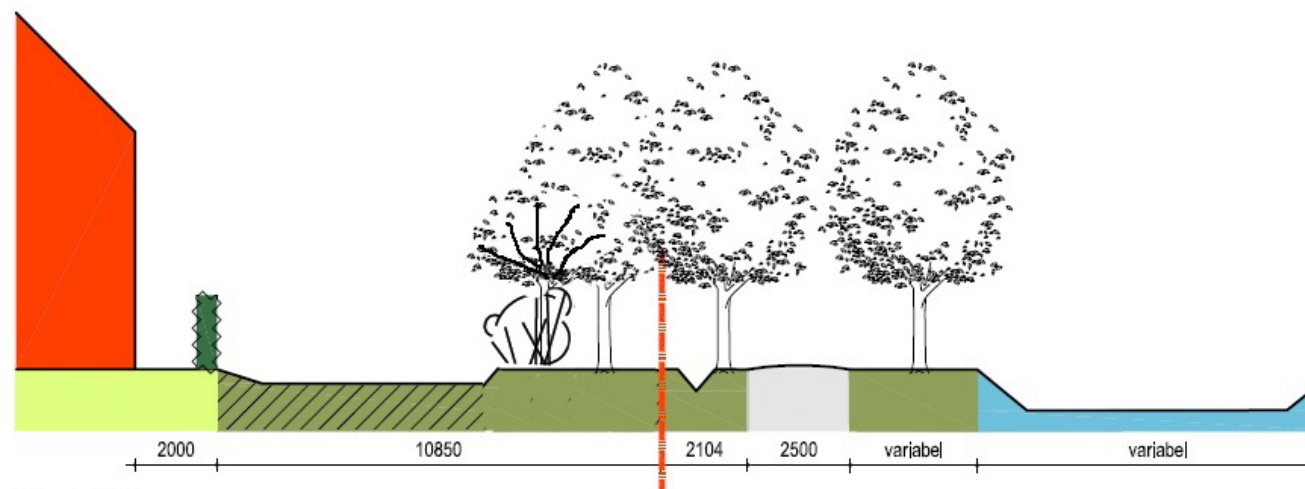
Ter hoogte van de toegangsweg komen de bomen in ruime plantvakken met heesters

Profiel D

Ten westen van de toegangsweg blijft de Schoolstraat een zandweg. Het oorspronkelijke profiel met beplanting aan weerszijden wordt zoveel mogelijk hersteld. Aan de noordkant van de open groene plek wordt de bestaande houtwal verbreed. Ook aan de noordkant van de Schoolstraat komen bomen.



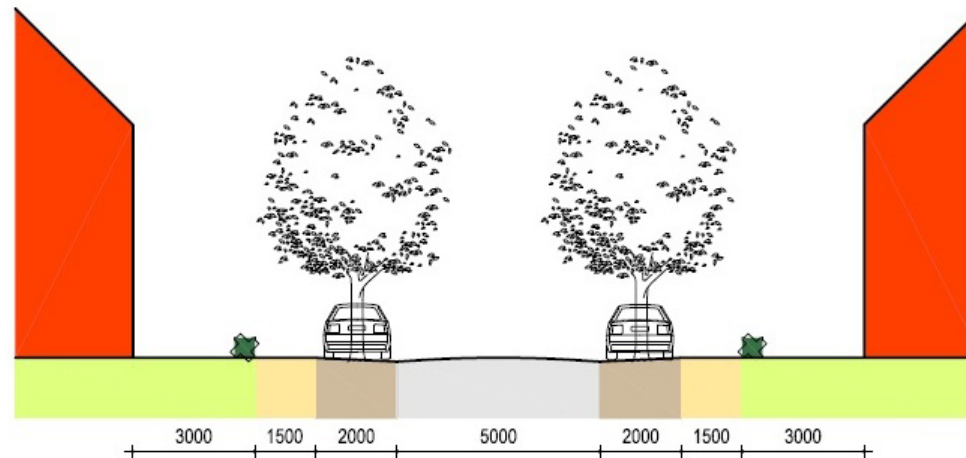
Profiel A



Profiel D

Ontsluitingsweg - profiel B

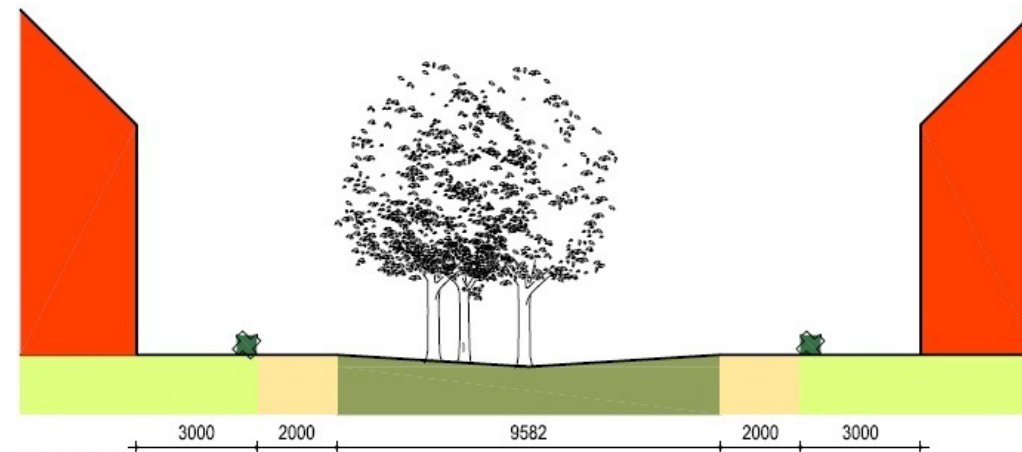
De ontsluitingsweg van plan Munnikebeek krijgt als enige weg aan twee zijden parkeerstroken en een trottoir.



Profiel B

Centrale hofje

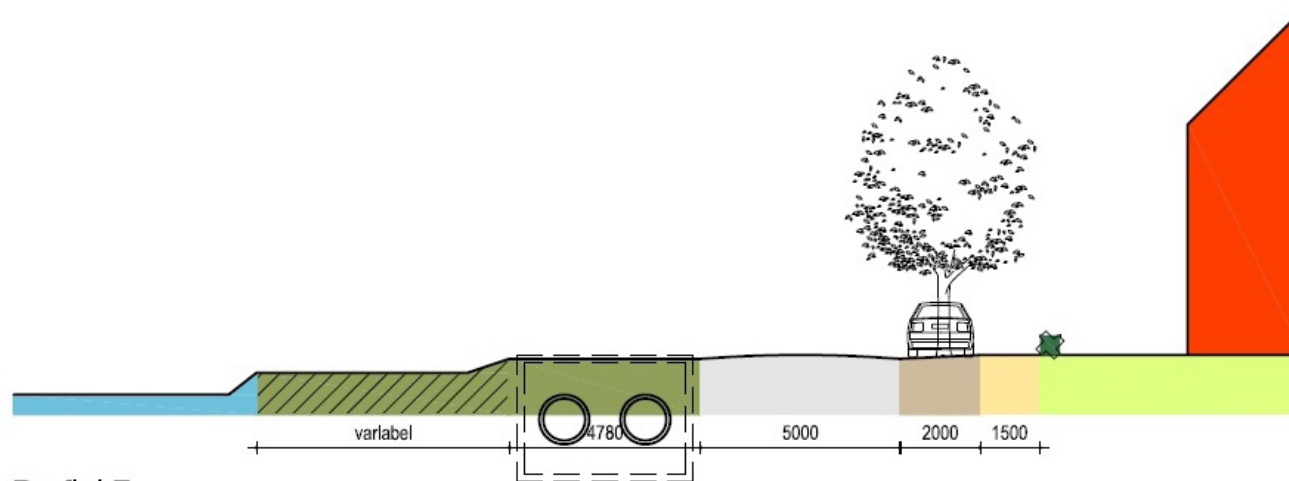
Groen, intiem, deels toegankelijk voor auto's. Locatie geschikt voor seniorenwoningen.



Profiel C

Westrand - profiel F

In het profiel van de westrand is het landschap voelbaar. Woningen aan een kant van de weg, uitkijkend over de naar de wadi aflopende oever.



Profiel F

Munnikebeek, zuidelijke lus - profiel E

De ontsluitingsweg loopt hier langs de Munnikebeek. De weg heeft dwarsparkeervakken en tuinen met groene erfafscheidingen. Aan de zuidkant van de beek zorgt een groenstrook met knotbomen en lage heesters in de tui-

nen voor een groen beeld langs de beek.

Dit deel wordt ontsloten door eenvoudige weg met een keerlus om een bestaande boomgroep. Op de kop van keerlus is een verblijfsplek met uitzicht over het aangrenzende natuurgebied.



Profiel E

Parkeren

De parkeerplaatsen in de openbare ruimte hebben een zo groen mogelijk karakter: parkeerplaatsen worden groen omzoomd door heesters, hagen of groene erfafscheidingen. Rijen van meer dan 6 auto's naast elkaar worden zo veel mogelijk vermeden of onderbroken door groenelementen.



Voorbeelden groene karakter parkeerplaatsen



Bestrating

De verharding wordt tot het noodzakelijke minimum beperkt en wordt aangelegd op één niveau. Materialisatie is in het gehele plangebied gelijk: straatstenen in aardse, gedekte tinten, gestraat in diverse patronen.



Bestrating in aardse, gedekte kleuren

Watergangen

De Munnikebeek is een waterafvoerende, rechte beek met steile taluds.

De waterbuffering voor het noordelijke deel gebeurt in bestaande voorzieningen. In het zuidelijke deel legt een kleine sloot met waterbergend vermogen aan de westkant een verbinding naar het natuurgebied.

Verlichting

De lichtmasten in de wijk worden op de verlichting van Veldjesgraaf afgestemd. De masten staan zoveel mogelijk in één lijn. Aan de rand van het plangebied wordt uitstraling naar de omgeving vermeden.



Indicatief voorbeeld verlichting



De Munnikebeek

6

Woningen en directe woonomgeving

Algemeen

Uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van de woningen is het creëren van een dorpse woonomgeving en een herkenbare woonbuurt die nauw verweven is met het landschap.

Binnen het plangebied kan onderscheid gemaakt worden in drie deelgebieden. Het noordelijke, het centrale en het zuidelijke deelgebied. Elk van deze gebieden krijgt een eigen identiteit binnen een samenhangende dorpse opbouw. Deze differentiatie komt hierna per thema aan de orde.



Impressie variatie en samenhang binnen plangebied

Plaatsing op het perceel

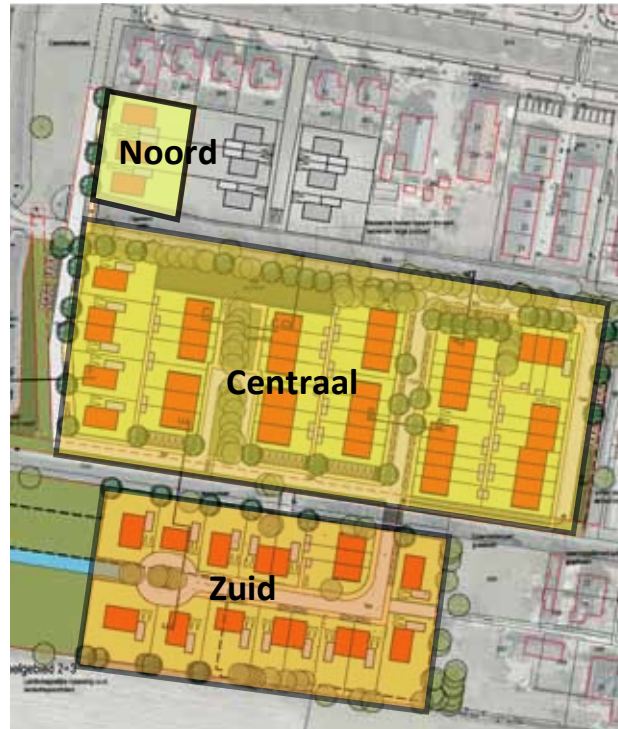
De woningen zijn haaks op of evenwijdig aan de weg gesitueerd en zijn georiënteerd op de openbare ruimte.

De bebouwing in het noordelijke en zuidelijke deelgebied en langs de rand van het centrale deelgebied heeft een losse en open structuur. De bebouwing op het centrale deelgebied heeft een compacte opbouw.

Lange rechte lijnen worden vermeden. De rooilijn verspringt per bouwblok of woning. Langere rijenwoningen hebben een duidelijke geleding.



Dorpse of landelijke uitstraling in situering en bouwvorm



Deelgebieden



Tweezijdige oriëntatie op de hoek en royale kappen

De woningen

De woningen hebben een kleinschalig karakter en zijn grondgebonden. Ze hebben een bijzondere, van de doorsnee nieuwbouwwoning te onderscheiden karakteristiek, verwant aan dorpse of landelijke bouwvormen.

Langs de buitenranden van het plangebied hebben de woningen maximaal één laag met een royale kap. In het binnengebied zijn twee lagen met kap mogelijk.

Naar de openbare ruimte gekeerde zijden zijn representatieve vormgegeven. Hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie. Blinde zijgevels worden vermeden.

De woningen zijn voorzien van royale, beeldbepalende kappen, bij voorkeur met overstekken. Het dakvlak is dominant ten opzichte van de bouwlaag.

Dakhellingen van verwante stedenbouwkundige eenheden zijn gelijk.



Duidelijke geleding

De woningen in het noordelijke deel sluiten aan bij de woningen van een laag en een kap aan de Veldjesgraaf. Ze vertonen een duidelijke onderlinge verwantschap in vormgeving, kleur- en materiaalgebruik.

De woningen in het centrale deelgebied hebben een aantoonbare samenhang in schaal, architectuur, kleurgebruik en materialisering. Doel is een eigentijdse vertaling van vertrouwde, klassieke waarden. De rijenwoningen hebben een eenvoudige hoofdvorm. Gestreefd wordt naar afzonderlijk herkenbare wooneenheden onder een kap, niet het kale “staccatorijtje”.

De woningen in het zuidelijke deelgebied hebben ieder een eigen identiteit en een heldere hoofdvorm. De woningen kunnen variëren in grootte, maar zijn van een vergelijkbare “korrel”. Woningen aan het eind van een hofje of straat kunnen een forser volume hebben. Samenhang is ook te vinden in de kleur en vorm van de royale kappen.



Variatie in zuidelijke deel, sterke samenhang in centrale deel



Verwantschap met woningen aan de Veldjesgraaf



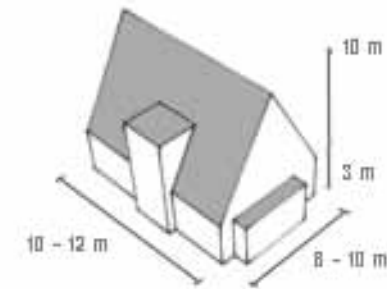
Eigentijds



Dorpse woningen met een eigen identiteit

Aan- en uitbouwen

Aan- en uitbouwen, evenals bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa voor wat betreft situering, massa en vormgeving. Bijgebouwen staan royaal achter de voorgevelrooilijn. Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak.



Hoofdvolumes met kleinere volumes



Bijgebouwen ondergeschikt aan de hoofdmassa

Detaillering en materiaalgebruik

Kleur- en materiaalgebruik zijn per blok in onderlinge samenhang en er is sprake van een zorgvuldige, verfijnde detaillering.

De gevels worden opgetrokken in materialen met een natuurlijke uitstraling en aardse tinten, geen felle kleuren. Plaatselijk kunnen gestuukte of houten accenten worden toegepast.

De kozijnen van ramen en deuren, de dakranden en de boeiboorden worden zorgvuldig gedetailleerd met kloelke, diepliggende kozijnen of kozijnkasten, verdiepte voegen en royale dorpels.

Gevelbekleding in de vorm van grote (kunststof) panelen, plat gevoegd metselwerk, iele kunststof kozijnen zijn niet wenselijk.

De daken zijn gedekt met donker gekleurde, kwalitatief hoogwaardige materialen. Bij voorkeur pannen of riet. De daken hebben royale overstekken. In het zicht liggende schoorstenen worden gemetseld.

Entreepartijen zijn meer dan alleen een deur, dat wil zeggen ze dienen te worden geaccentueerd door een bijzonder element (uitbouw, siermetselwerk, raampartij, luitfel).



Expressieve entree



Zorgvuldige detaillering



Aardse tinten



Kloelke diepliggende kozijnen



Betongaas met hедера



Haag als erfafscheiding

Tuin- en erfinrichting

Bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen wordt geparkeerd op eigen erf. De verharding van voortuinen wordt verder zoveel mogelijk beperkt.

De voortuinen hebben een lage haag als erfafscheiding. In het zicht komende zijerfafscheidingen hebben een groen karakter, zoals hagen en hekwerken met klimop. Gebouwde erfafscheidingen zijn zo min mogelijk zichtbaar vanaf de openbare weg en worden mee ontworpen met de woning.

De voorzijde van de woning heeft overwegend een groene omzoming. In het hofje kan de verharding tot aan de gevel doorlopen.

Achtererven grenzend aan het landelijk gebied of de openbare ruimte worden zo groen mogelijk vormgegeven.



Groene omzoming erf

