



Beeldkwaliteitsplan CPO 'In Vogelvlucht' Ermelo

8 november 2019

VOGEL^{cpo}
IN
VLUCHT

bouwgroep ermelo


veluwse
architecten





Inhoud

1. Inleiding
2. Locatie
3. Beeldkwaliteit
 - algemene criteria
 - landschap
 - gezamenlijk erf
 - architectuur
4. Groen- en natuurinclusief bouwen
5. Impressie/ sfeerbeelden
6. Beplanting en materiaalgebruik



1. Inleiding

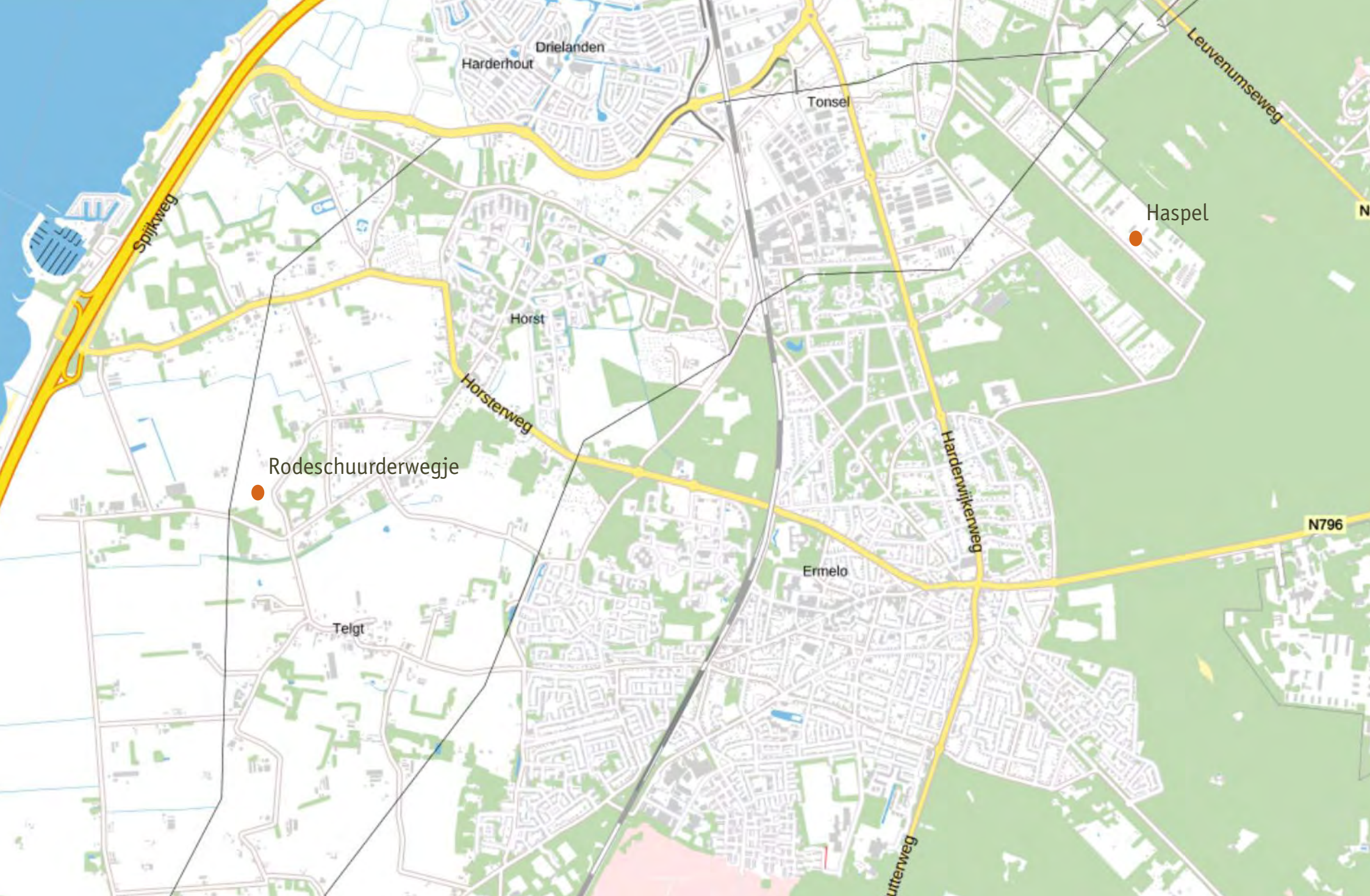
Aanleiding

Aan het Rodeschuurderwegje is ruimte gevonden voor 34 woningen ten behoeve van 'CPO in Vogelvlucht'. Deze, voornamelijk, jongeren hebben op deze locatie de mogelijkheid gevonden om goedkope woningen te realiseren. Voor dit initiatief wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen waar dit beeldkwaliteitsplan onderdeel van zal uitmaken.

Doel

Zowel de inrichting van het perceel als de woningen zijn besproken in verschillende sessies bij de commissie omgevingskwaliteit. Dit heeft geleid tot het ontwerp dat er nu ligt. Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is om de reikwijdte aan te geven waarbinnen het ontwerp kan worden uitgewerkt.

Tevens worden de onderdelen die zijn besproken of toegezegd in dit plan vastgelegd, zodat deze worden verankerd in het bestemmingsplan.



2. Locatie

De ontwikkellocatie ligt aan het Rodeschuurderwegje, nabij nr. 37. Dit is het buitengebied van Ermelo op de grens tussen Horst en Telgt.

Het perceel bestaat uit een weiland met daaromheen diverse groenstructuren. Deze bestaan onder andere uit een bosperceel, bomenrijen en hagen. Verder bevindt zich aan de oostzijde een houtsingel. Daarnaast staan er enkele solitaire eiken op het terrein.



solitaire eiken



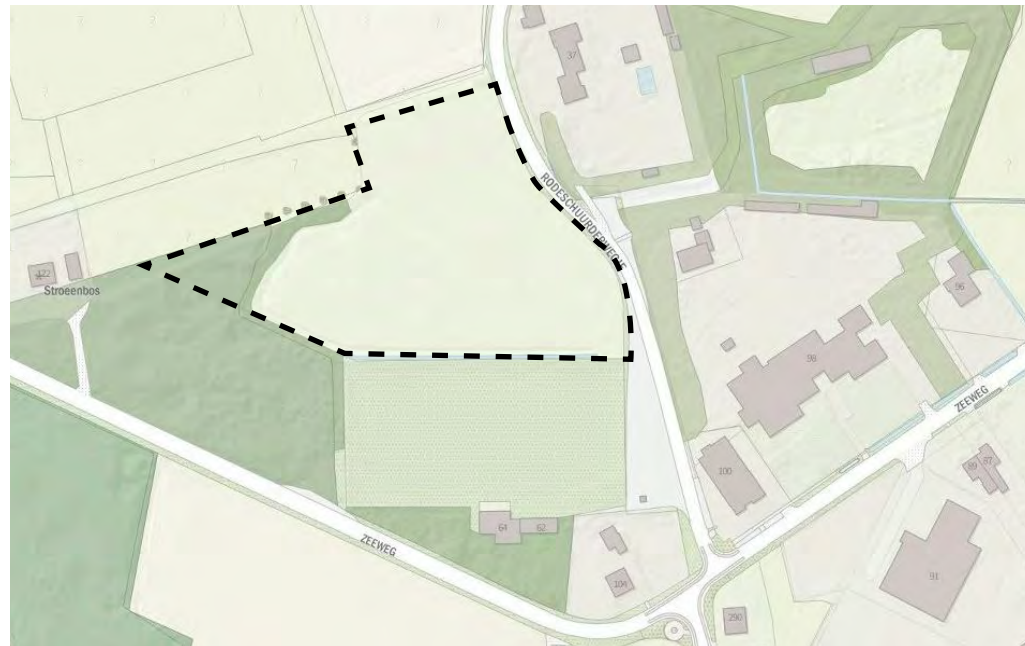
zuidgrens



overzicht west



noordgrens



bosrand west



bestaande situatie 9





3. Beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk worden, van grof naar fijn, de beeldkwaliteitscriteria beschreven:

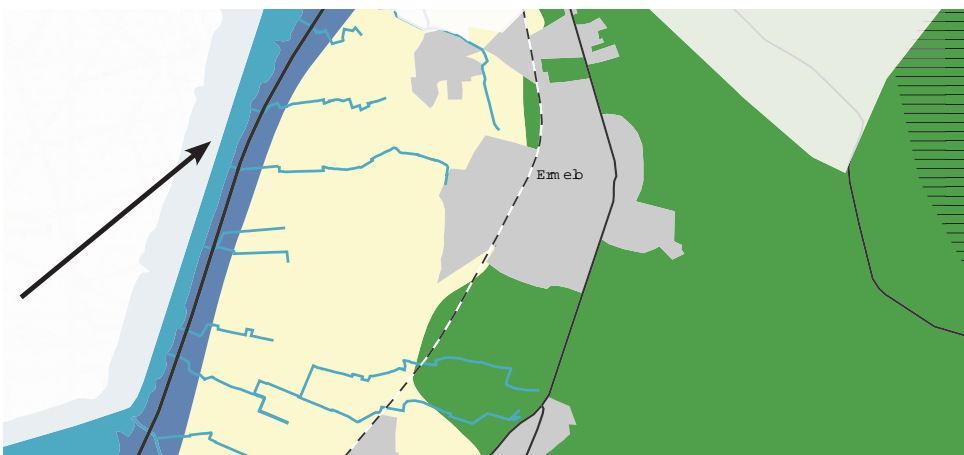
- algemene criteria
- landschap
- gezamenlijk erf
- architectuur



Landschapstypen



Cultuurhistorische objecten



Hoofdzones (inzet)



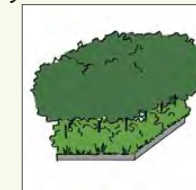
Bouwstenen landschappelijke inpassing



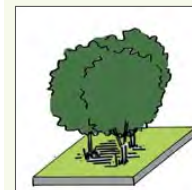
houtwal



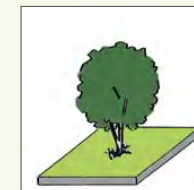
laan



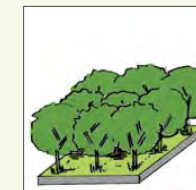
bosperceel



boomgroep



solitair



boomgaard

Algemene criteria

Kampenlandschap

Het Rodeschuurderwegje ligt in het buitengebied in de kern van buurtschap Horst en Telgt. De locatie ligt in het kampenlandschap. Het kampenlandschap vormt een overgang van het meer besloten boslandschap van de Veluwe naar het lager gelegen en meer open polderlandschap gelegen aan de randmeren.

Karakteristiek van het kampenlandschap

- Een grillige, onregelmatige verkaveling.
- Een grote hoeveelheid, veel onderling verbonden, landschapselementen zoals houtwallen en -singels, bomenrijen en boscomplexen.
- Bochtige wegen met laanbeplanting.
- Verspreid gelegen bebouwing met relatief veel erfbeplanting.
- Beken.

Algemene ontwerpcriteria functieverandering

Hoewel elke functieverandering weer maatwerk is, zijn er een aantal criteria te noemen die het behoud van het authentieke karakter van het buitengebied waarborgen.

- Landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische samenhang tussen bestaande en toekomstige situaties staat bij iedere ingreep voorop.
- Gebiedspecifieke ruimtelijke kenmerken in (erf) bebouwing, (erf)inrichting, (erf)beplanting van het erf of landschapsinrichting
- Maat en schaal worden meegenomen in het ontwerp.
- Beplanting op of direct gelegen aan het erf;
- Erfbeplanting draagt bij aan de karakteristiek van het landschap.

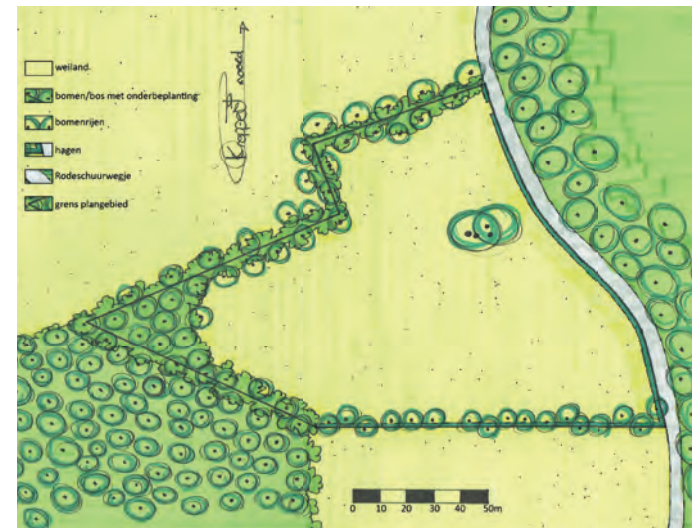
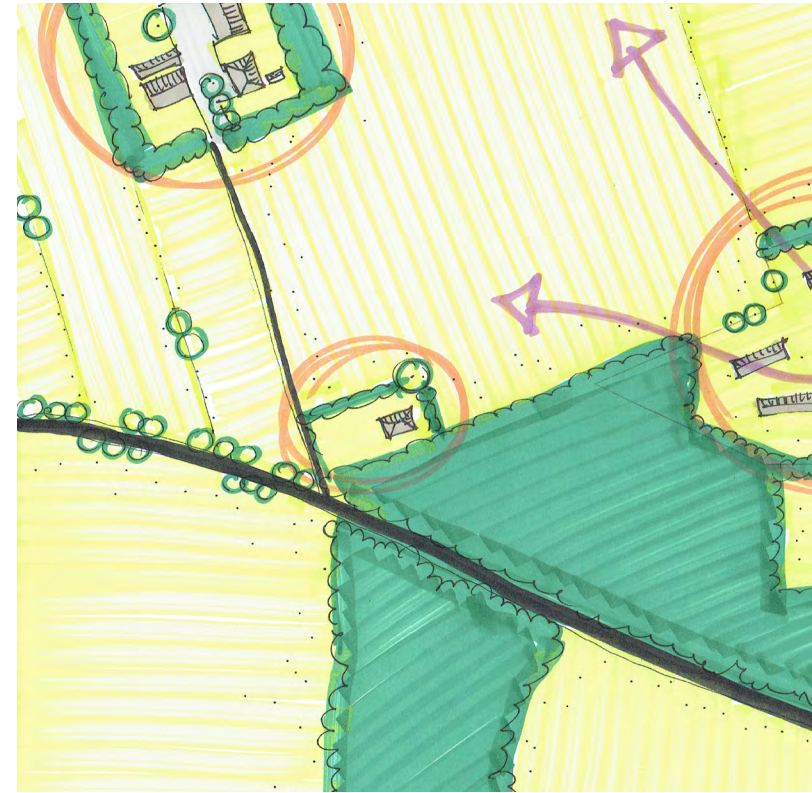
- Er is materiaal toegepast in architectuur en erfinrichting dat in het gebied voorkomt of past en als gebiedseigen kan worden beschouwd.
- Bij nieuwbouw is de omgeving bepalend.
- De maatvoering is afgestemd op de omgeving.

Massa en vorm

- De hoofdvorm van het gebouw is eenvoudig;
- De bebouwing heeft een kap en (overwegend) een lage goothoogte;
- De kap heeft een helling van tussen de 30 tot 60 graden;
- De bebouwing is symmetrisch;
- Relatief kleine raampartijen;
- Aan- en uitbouwen dienen de hoofdvorm in tact te houden;
- Bijgebouwen zijn in hoofdvorm en kap afgestemd op het hoofdgebouw;
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en worden bij voorkeur aan de achterzijde geplaatst.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de (agrarisch, landelijke) omgeving;
- Er wordt een ingetogen kleurgebruik toegepast;
- Aardkleuren bepalen het aanzicht van de hoofdvlakken;
- Daarnaast worden in lichte kleur geschilderde gevels en gestucte gevels ook toegestaan;
- De kleuren van de dakbedekking en gevels zijn op elkaar afgestemd;
- Er worden natuurlijke materialen gebruikt (steen en/of hout);





Landschap

De locatie aan het Rodeschuurwegje ligt op de overgang van het heidelandschap en het broekontginningslandschap. Dit houdt in dat het landschap rond 1850 uit heide bestond dat naarmate de tijd (en er meer gronden nodig waren) vorderde ontgonnen werd. Hierdoor is het huidige heideontginningslandschap ontstaan. De overgang naar het broekontginningslandschap betekent dat het gebied op de overgang ligt naar een veel natter gebied. Door sloten te graven om het gebied af te wateren werd het geschikt voor landbouw.

De huidige situatie bestaat uit een weiland met daaromheen diverse groenstructuren. Deze bestaan onder andere uit een bosperceel, bomenrijen en hagen. Verder bevindt zich aan de oostzijde een houtsingel. Daarnaast staan er enkele solitaire eiken op het terrein.

De karakteristieken van het heideontginningslandschap zijn nog goed zichtbaar en aanwezig. Namelijk de omkadering van de perceelsgrenzen door middel van groenstructuren en de aanwezigheid van solitaire bomen.

Het plangebied dient een halfopen structuur te hebben, omgeven door de karakteristieke bestaande groenstructuren. Op het perceel worden 34 woningen gerealiseerd, waarvan een deel sociale huur. De woningen worden bewust naar binnen geplaatst waardoor er aan de buitenzijde ruimte is voor een rijweg met parkeermogelijkheden en aan de binnenzijde een kwalitatief hoogwaardige ruimte ontstaat die aansluit bij de doelstellingen van de CPO. Hierbij valt te denken aan ontmoeten, spelen en recreëren. Hierdoor is het binnenterrein autovrij. De voorgevels van de woningen bevinden zich langs de rijweg. De parkeerplaatsen dienen groen en onopvallend uitgevoerd te worden, waardoor

er een dubbele functie ontstaat. Het is namelijk de overgang richting de houtsingel en tevens kan er geparkeerd worden. De woningen worden door middel van groene overgangen met elkaar verbonden. Zo loopt het privé gedeelte van de woningen over in de groene collectieve binnenruimte. Door het creëren van open plekken aan de noordwest zijde wordt de verbinding gemaakt met het landschap. Ook wordt de tweekapper uitgelicht als hoofdgebouw, door daar geen groenstructuren toe te passen. Verder zorgen de bestaande groenstructuren voor een deels omzoomd gebied. Het plangebied wordt op twee punten ontsloten, wat ervoor zorgt dat door- en uitrijden goed mogelijk is.

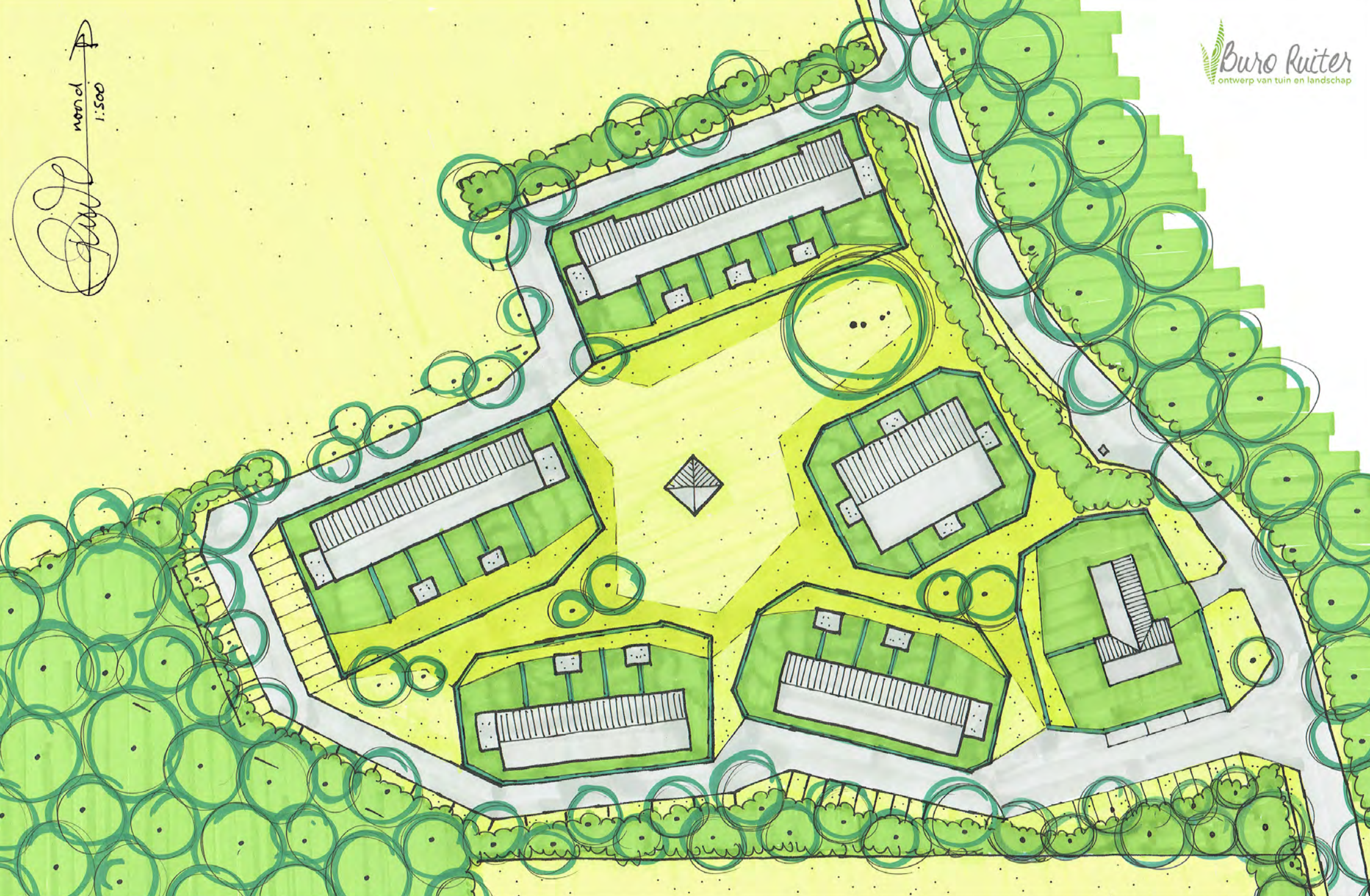
De CPO 'In Vogelvlucht' bestaat uit een groep vooral jonge en enthousiaste mensen. Daarbij hoort een eigentijds invulling en gebruik van het terrein. De lijnvoering van het ontwerp staat in contrast met de karakteristieke landschappelijke beplanting waardoor de bestaande elementen uit het landschap herkenbaar blijven ten opzichte van de nieuwe ingrepen. Verder wordt er een duidelijke verbinding gemaakt met het landschap. Er is gezocht naar een wenselijke verdeling tussen verharding en groen. In dit plan worden wonen, parkeren en groen gecombineerd. Vanuit de collectieve binnenruimte wordt een opbouw gemaakt richting de achtertuinen door middel van diverse groenstructuren, waaronder een lage haag. Het achterste deel van de tuinen behoort bij de opbouw richting de woningen. Verder is er de mogelijkheid om in het collectieve binnenterrein speeltoestellen te plaatsen. Tevens worden de bestaande solitaire eiken gespaard. De verharding bestaat uit een waterdoorlatende (half)verharding. De bomen zijn toegepast als verbinding tussen de bestaande groenstructuren.

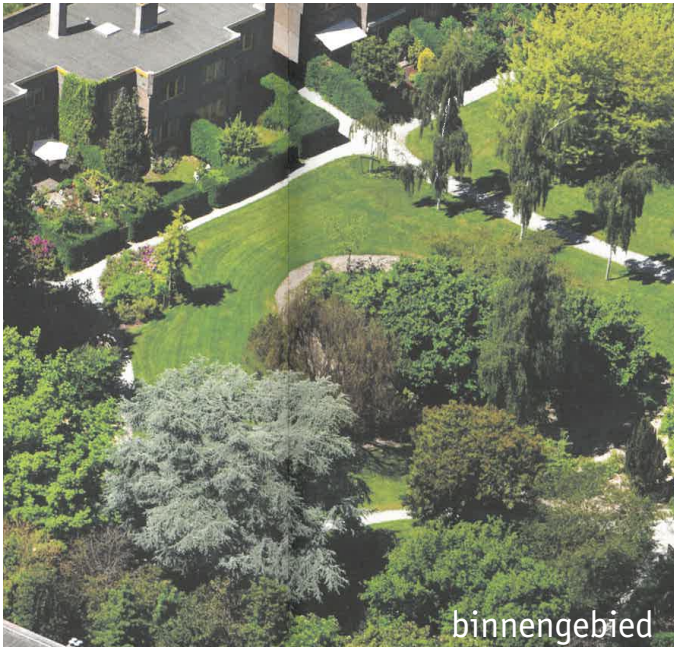




beelden: Buro Ruiter

noord
1:500
Rüter





binnengebied



erfgrenzen



halfverharding



grasbetontegels



inpassing geluidsscherm



Gezamenlijk erf



verlichting



beschutting en privacy

VVE

Het inrichtingsplan laat de visie op het gezamenlijk erf zien. De huidige CPO vereniging vormt de toekomstige bewoners. Zij zijn met elkaar verantwoordelijk voor het onderhoud en de duurzame instandhouding ervan.

Binnengebied

De achtertuinen van de woningen grenzen aan een collectieve tuin/parkstructuur. Er is een bijgebouw voorzien dat als gezamenlijke berging of ontmoetingsruimte kan worden gebruikt. Tevens is er ruimte voor een trapveldje of één of meer speeltoestellen. Er is gekozen om de invulling hiervan relatief vrij te laten, evenals de paden in het collectieve gebied. Na verloop van tijd zullen olifantenpaadjes ontstaan die eventueel met halfverharding kunnen worden bedekt.

Water

De afwatering van het terrein wordt in de bodem geïnfiltreerd of waar mogelijk afgevoerd naar de sloten rondom het terrein. De woning infiltreren zo veel als mogelijk op het eigen terrein.

Verlichting

Bij de entree van elke woning wordt een lichtpunt geplaatst. Omhoog gerichte verlichting dient vermeden te worden in verband met mogelijke verstoring van vleermuizen en nachtvogels. Op het collectieve binnenterrein wordt voornamelijk gebruik gemaakt van lage verlichting om grenzen aan te geven. In de speeltuin en bij het gezamenlijk bijgebouw kan (eventueel onder een overkapping) lokaal meer verlichting kunnen worden aangebracht ten behoeve van de zichtbaarheid en daarmee ook

veiligheid. Bij de parkeervakken rondom het plan wordt algemene straatverlichting geplaatst.

Materialisatie

De 'hoofdweg' rondom het terrein zal worden voorzien van duurzame halfverharding. Te denken valt bijvoorbeeld aan Dureco Mix Bio van Koersmix. De parkeervakken, die niet in halfverharding worden uitgevoerd, krijgen een afwerking van grasbetontegels of -stenen.

Beplanting

Alle bestaande beplanting (houtwal/singel en eikengroep) zal intact worden gelaten. Ter plaatse van de noordelijke erfgrans, zal de onderbeplanting worden uitgedund om een betere (zicht)verbinding te krijgen met het landschap.

Alle percelen worden omsloten met haagbeuk van ca. 1,2m. Tussen de erven kan door middel van een groenstructuur van fruitbomen of hoogstambomen privacy en beschutting worden gecreëerd. De groenstructuur, als aangegeven op de inrichtingstekening, loopt deels over de achterzijde van de kavels. Dit deel van het erf is uitgesloten van bebouwing, waardoor een zachte (groene) overgang ontstaat tussen openbare en privéruimte.

Geluidswal

Op het aangrenzend sportveld ten zuiden van het perceel worden activiteiten uitgevoerd door een hondenclub. Voor de afscherming van het geluid hiervan is een geluidsscherm voorzien. Aan beide zijden zal beplanting worden aangebracht, zodat de uitstraling van de groene omranding van het perceel intact blijft.



Architectuur



Rijwoningen

De rijwoningen hebben een eenduidige hoofdvorm en sluiten aan op de typologie van schuurwoningen. Kenmerkend aan deze stijl is:

- eenvoudige basisvorm
- dak als beeldbepalend element
- terughoudend met aan- of uitbouwen
- eenvoud in detaillering
- repetitie in gevelopeningen voorkomen (ivm telbaarheid woningen)
- de gevelopening zijn zorgvuldig op het architectuurbeeld en op de positie in de erfinrichting

Rugwoningen

In het plan is één blok opgenomen met rugwoningen. Dit volume is volumineuzer dan de overige woningen. Als aanvulling op de kanmerken van de rijwoningen is het verder van belang:

- Bergingen meeontwerpen
- Uitbreidingsmogelijkheden inperken tot (nagenoeg) nihil

Hoofdwoning

Aan de 'entree' van het perceel is een tweekapper als hoofdwoning geprojecteerd, waarbij verwezen wordt naar de traditionele hoofwoning (boerderij) op het erf. Het hoofdvolume heeft daarom een samengestelde kapvorm (als van een T-boerderij). De detaillering kan wat rijker worden uitgevoerd dan de overige woningen.



Bouwmaterialen & materialisering

Er wordt terughoudend met detaillering omgegaan. Het dak is een belangrijk beeldbepalend element. Hiervoor is een keramische dakpan gekozen in mat zwarte verglazing. Door de matte verglazing is het contrast met zonnepanelen kleiner dan met gesmoorde dakpannen. De woningen hebben een zwarte plint die qua uitstraling aansluit op de dakpannen. De gevelstenen hebben een grove, klassiek landelijke, uitstraling. Door de onbewerkte houten gevelelementen wordt het landelijke beeld nog versterkt.

Afwatering

Voor de afwerking met dakpannen/zink is de toepassing van een metalen mastgoot (bij voorkeur zink) vereist. Materialisering van de hemelwaterafvoer is in overeenstemming met de goot.

Zonnepanelen

Zonnepanelen worden bij voorkeur geïntegreerd in het dakvlak. De panelen zijn volledig zwart zodat het contrast met de dakpan zo klein mogelijk is. In de verdeling zal een evenwichtig dakbeeld worden nagestreefd.





4. Groen- en natuurinclusief bouwen

Groen- en natuurinclusief bouwen is als beleid vastgesteld in de gemeente Ermelo. Bij het wijzigen van bestemmingsplannen wordt verplicht een puntensysteem gehanteerd. De essentie is dat de initiatiefnemer maatregelen neemt, waarbij punten worden toegekend aan de genomen maatregel. Afhankelijk van de omvang van het project wordt een verplicht aantal punten voorgeschreven.

In het inrichtingsplan wordt ruimschoots aan het beleid voldaan, aangezien de gehele opzet landelijk en groeninclusief is. Enkele maatregelen die zijn genomen zijn op de volgende pagina's uiteengezet.



bloemrijke randen



inheemse haag



zoomvegetatie



halfverharding



inpassing geluidsscherm



bestaand groen handhaven

Groen- en natuurinclusief bouwen



Maatregelen

Uit de lijst met maatregelen zijn de volgende punten in het inrichtingsplan meegenomen:

- Met de verlichting is nadrukkelijk rekening gehouden met vleermuizen
- Inheemse bomen
- Inheemse struiken
- Inheemse haag (ca. 500 meter)
- Bloemrijk grasland en/of kruidenrijke randen
- Zoomvegetatie langs perceelrand(en)
- Mantel- en zoomvegetatie toegepast in de overgang naar bosranden
- Alle oppervlakten op het terrein zijn water doorlaatbaar
- Al het bestaande groen in het plangebied blijft behouden

- De vegetatie op het terrein heeft in elk seizoen inheemse bloeiende planten
- Takkenril langer dan 5 meter en breder dan 1 meter
- Boomgaard met > 10 fruitbomen
- Het maaibeleid houdt nadrukkelijk rekening met natuurwaarden.
- Insectenstenen of insectenhôtels
- Natuurspeelplaats (voor vlinders, bijen, vogels en planten)



Per woning wordt gekeken naar één of meer van de volgende maatregelen:

- Nestkast voor vlinders
- Nestplaats voor vogels (o.a. zwaluw, mus, enz.)
- Het hele jaar is er voedsel voor vogels in tuin/erf beschikbaar
- Verblijfplaats voor vleermuizen
- Waterschaal voor vogels

In de nadere uitwerking van het gezamenlijke erfdeel en het achterste deel van de percelen zullen de volgende maatregelen zo veel mogelijk worden meegenomen:

- Inrichting tuin/erf afgestemd op kleine zoogdieren (o.a. egel)





5. Impressie/ sfeerbeelden

Omdat het hier gaat om een CPO vereniging, zijn de ontwerpen van de woningen al in grote lijnen in beeld gebracht. Dit hoofdstuk geeft hier een impressie van.















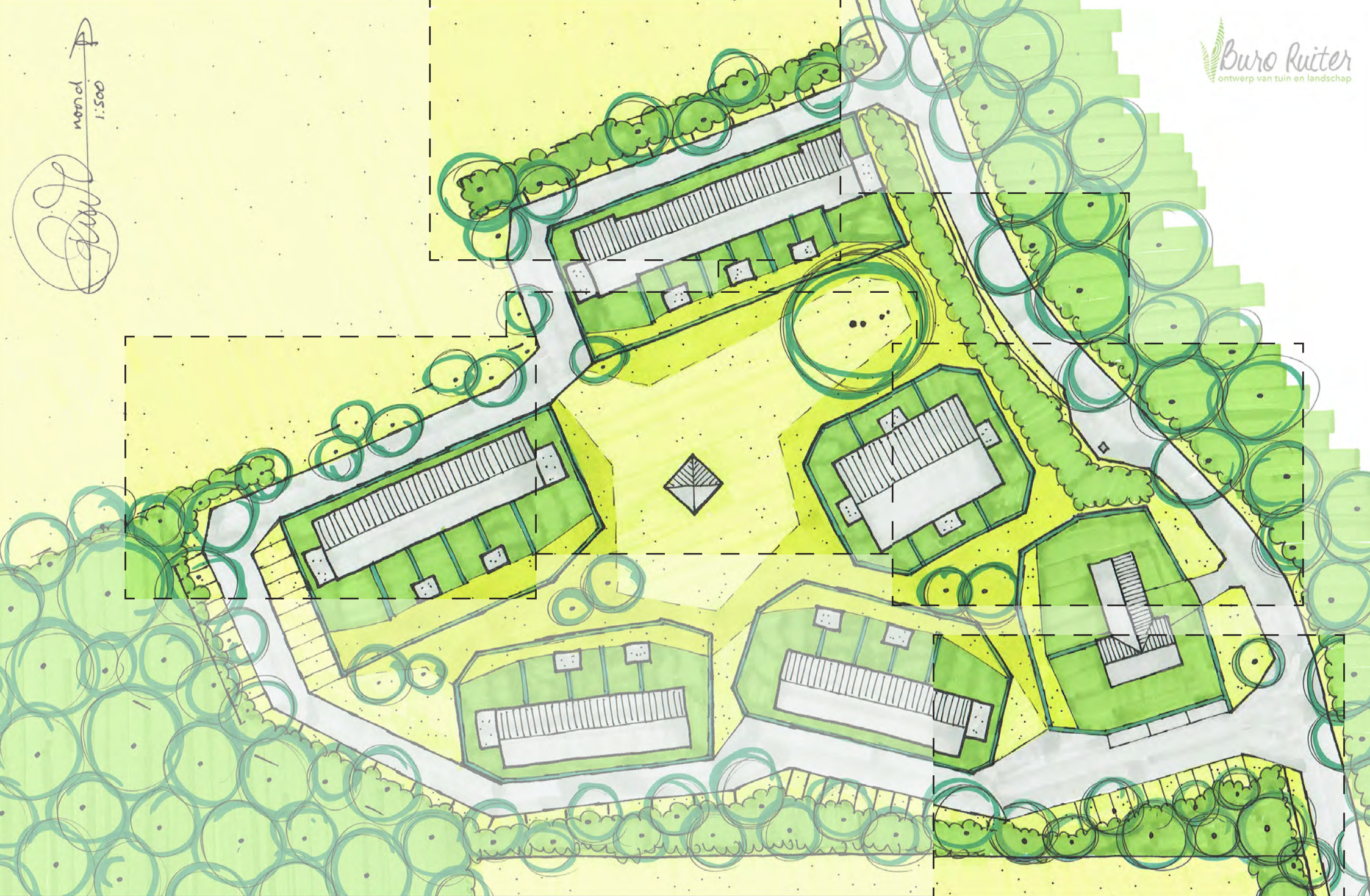


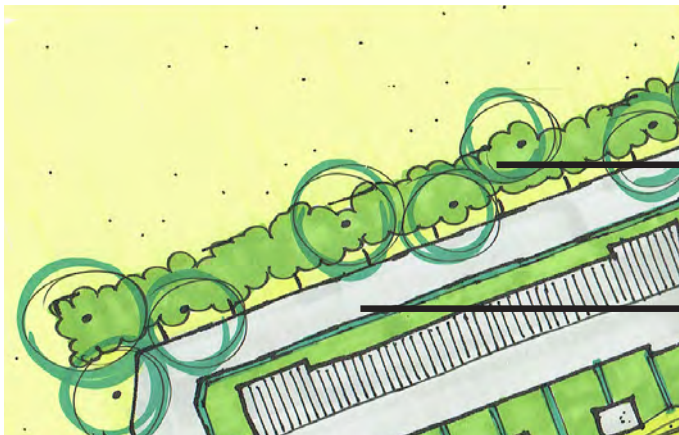




6. Beplanting- en materiaalgebruik

noord
1:500
Rüter





bestaande singel handhaven

bestaande eikengroep handhaven

rondweg van halfverharding

beukenhaag rondom percelen



groenstructuur als buffer tussen openbaar/ privé

bestaande beukenhaag handhaven, ter plaatse van tweekapper openheid creëren

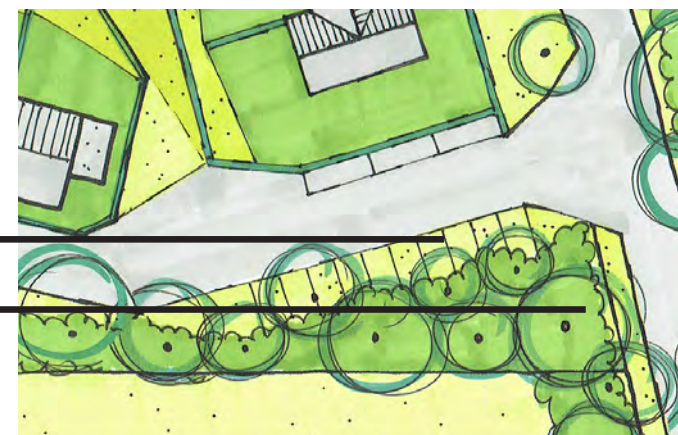
open binnengebied inrichten als verblijfsgebied

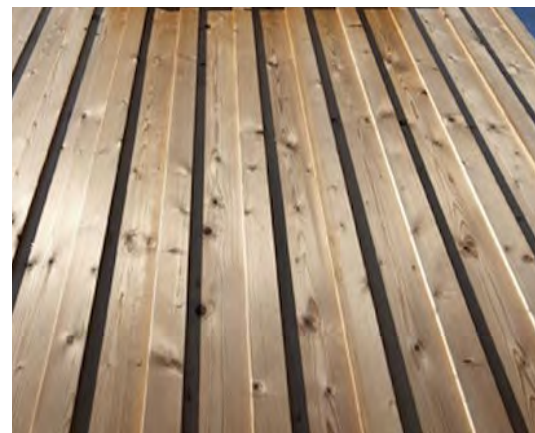
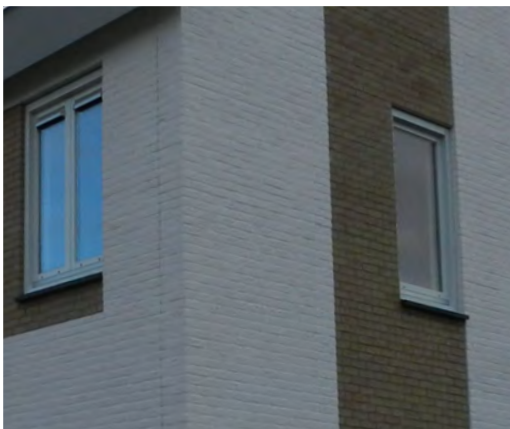
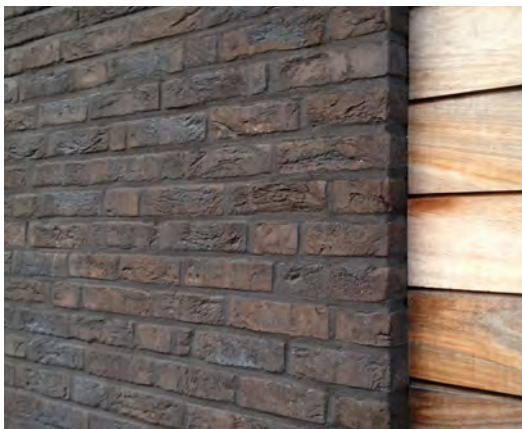


bestaande singel handhaven, onderbeplanting uitdunnen

parkeren op grasbetontegels

groenstructuur ter plaatse van inrit versterken







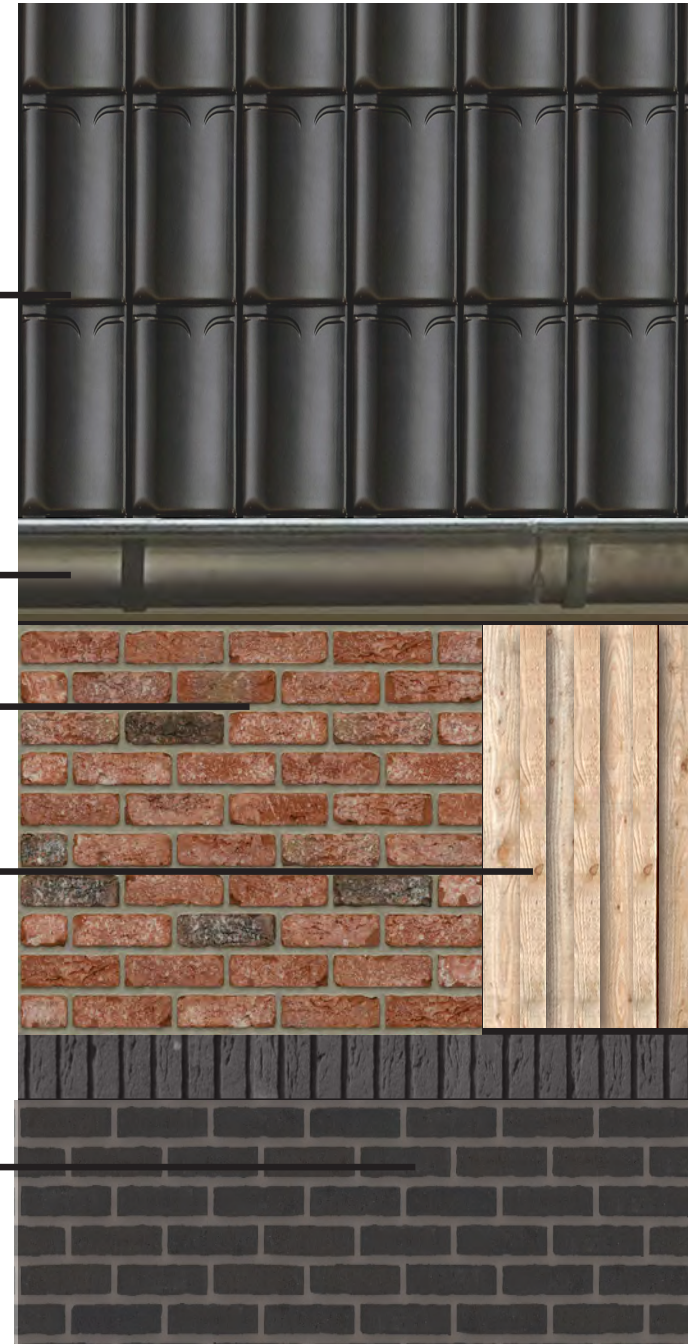
eigentijdse holle dakpan

eenvoudige zinken goot

landelijke steenmix

natuurlijk (vergrijsd) hout

donkere plintsteen



Colofon

Dit rapport bevat het beeldkwaliteitsplan voor het CPO-project met 34 woningen aan het Rodeschuurderwegje, tegenover 37, te Ermelo.

Samengesteld door
Veluwse architecten
Stationsstraat 36A
3851 NJ Ermelo

In samenwerking met
CPO 'In Vogelvlucht' Bouwgroep
Ermelo

Buro Ruiter, ontwerp van tuin en landschap.

Datum
8 november 2019

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke manier dan ook, zonder voorafgaande toestemming van [veluwse architecten](#).