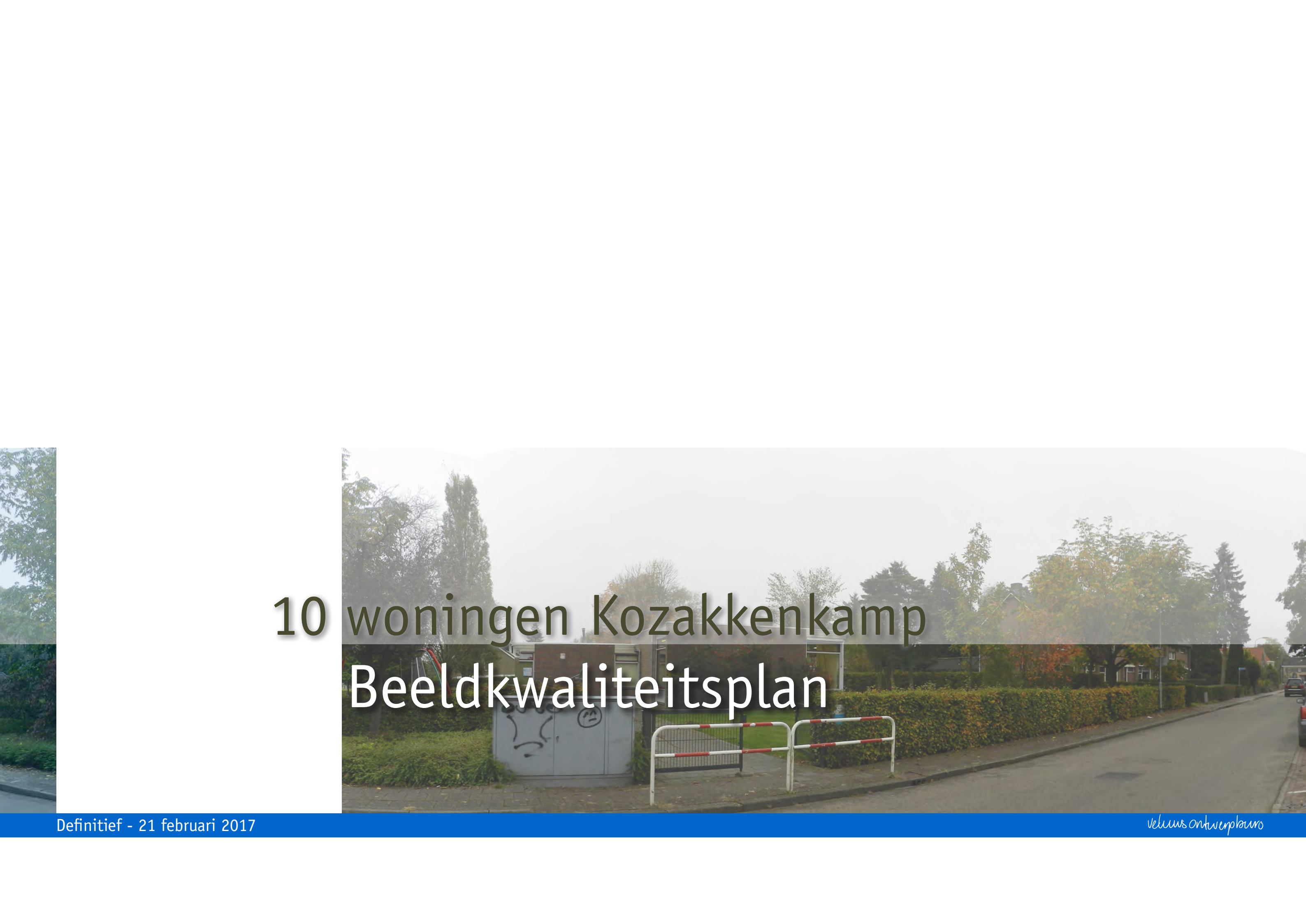


The background image shows a residential street scene. In the foreground, there is a grey utility box with some graffiti on it, and a white and red striped barrier. Behind the barrier is a green lawn and a hedge. In the background, there are trees with autumn foliage and a residential building. The sky is overcast.

10 woningen Kozakkenkamp Beeldkwaliteitsplan



1	Inleiding	3
1.1	Plangebied	
1.2	Stedenbouwkundig plan	
2	Uitgangspunten	5
2.1	Context	
2.2	Beleid	
3	Criteria	7
3.1	Stedenbouw	
3.2	Architectuur	
3.3	Terreininrichting	
4	Schetsontwerp	11
4.1	Situatie en foto's	
4.2	Impressie	



1. Inleiding

Een aantal jongeren uit Ermelo en omgeving hebben zich verenigd in een zogeheten collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) om samen betaalbare woningen te realiseren.

Het initiatief is geboren uit een tekort aan grondgebonden starterswoningen.

Vanuit de leden zijn de wensen kenbaar gemaakt voor programma en uitstraling.

Met dit beeldkwaliteitsplan worden deze wensen verankerd in het bestemmingsplan.

1.1 Plangebied

De locatie is gelegen in de bebouwde kom van Ermelo, dichtbij het centrum. De omliggende bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit woningen. Het bedrijf dat ten zuiden van het perceel ligt, is niet meer actief.

Op de hoek van de Kosterland met de Kozakkenkamp is nu de volksuniversiteit gehuisvest in een oude kleuterschool.

De huidige entree van het gebouw is aan de Kosterland. De inrit voor auto's ligt aan de Kozakkenkamp. Deze inrit zal blijven bestaan t.b.v. het parkeerterrein voor de woningen.



1.2 Stedenbouwkundig plan

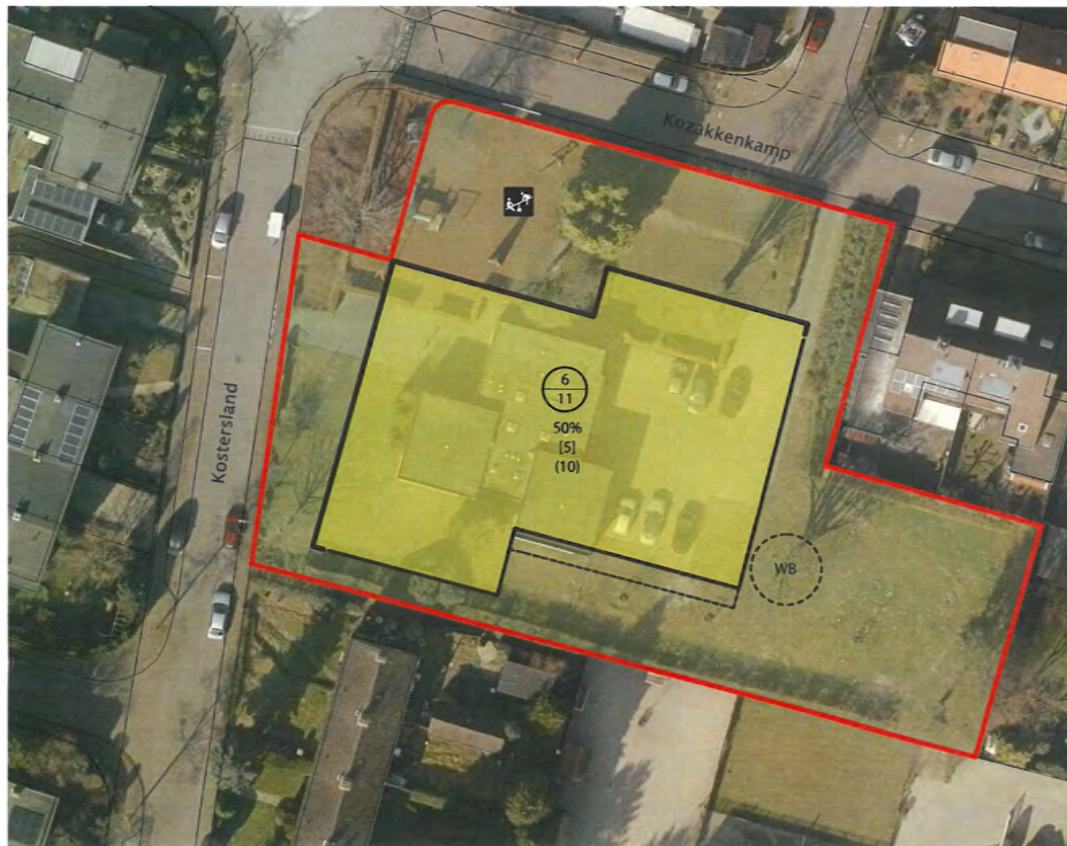
Op basis van de locatie zijn locatieontwikkelregels opgesteld in samenspraak met de gemeente Ermelo.

Hieruit volgt dat de huidige speeltuin en speelveld gehandhaafd dienen te blijven.

Op basis van de locatieontwikkelregels is de eerste stap gezet naar een stedenbouwkundige invulling.

Er worden twee blokken van hoogstens vijf woningen geplaatst met de achtertuinen aan elkaar geschakeld. Om de speeltuin toegankelijk te houden vanaf de woningen, wordt een achterpad gecreëerd.

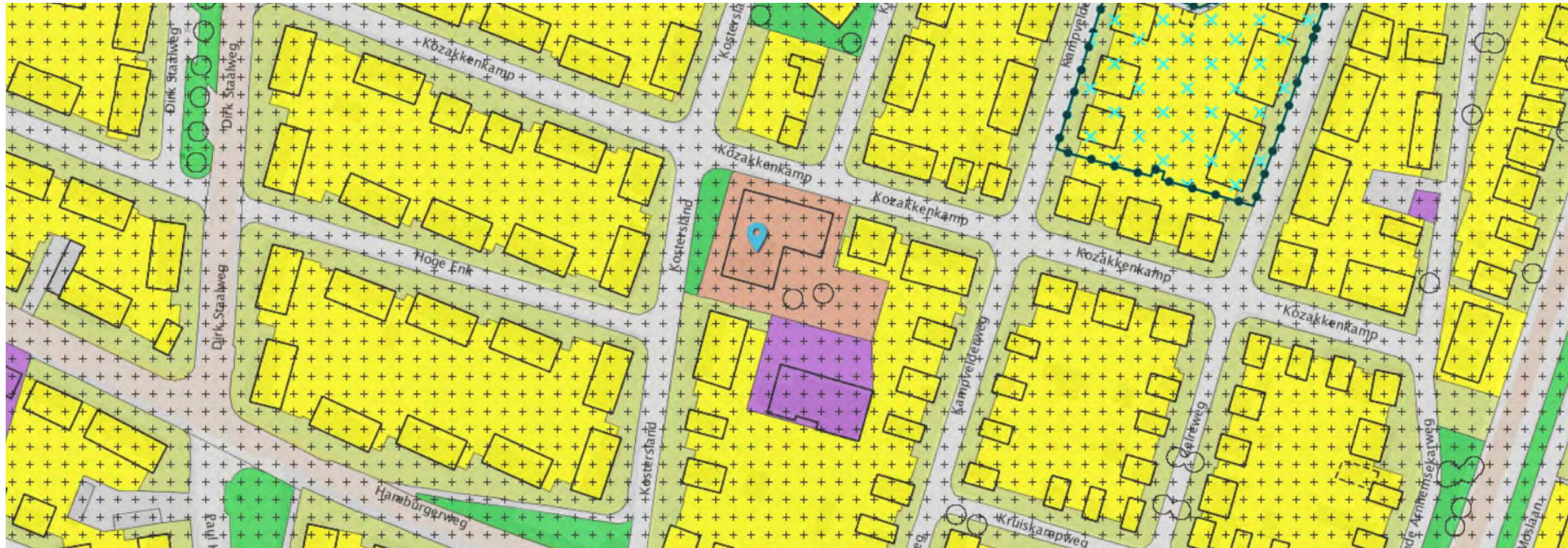
Voor het vaststellen van het bestemmingsplan dient, naast de stedenbouwkundige randvoorwaarden, een beeldkwaliteitsplan te worden vastgesteld.





2. Uitgangspunten

2.1 Context



De locatie ligt in een woonwijk, op een kenmerkende hoeklocatie.

De buurtfunctie van het opleidingsgebouw is in de afgelopen jaren sterk afgenomen. Het speelterrein, dat door veel buurtkinderen wordt gebruikt, heeft nog wel een grote buurtfunctie.

Door de diverse uitvalswegen is het een levendige wijk met goede verbinding naar het centrum, maar ook richting Putten en Harderwijk.

2.2 Nota omgevingskwaliteit

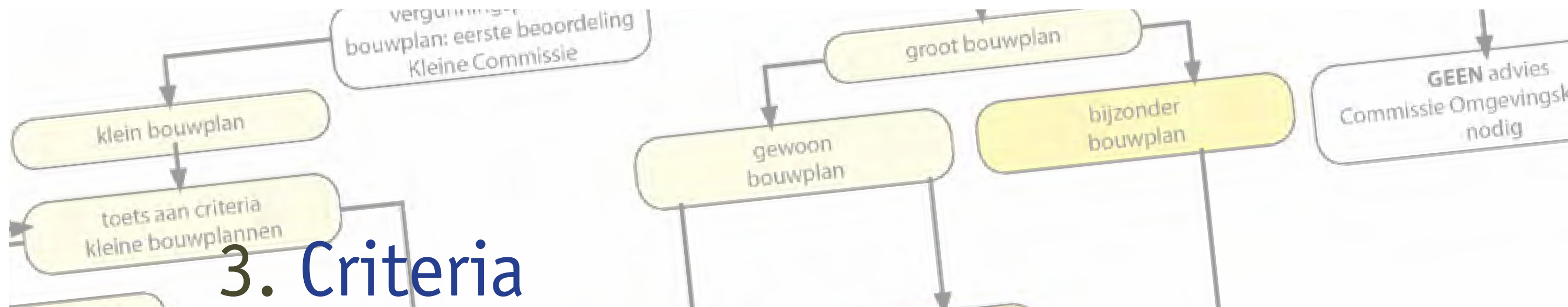


De nota omgevingskwaliteit is vastgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te kunnen handhaven of verbeteren middels algemene gebiedscriteria. Het deelgebied 'woonwijken', waar de locatie in ligt, wordt als volgt beschreven:

Ondanks de verschillende stedenbouwkundige principes die zijn toegepast bij de vormgeving van de woonwijken, schuilt er in elke wijk een sterke verbindende factor: de samenhang. Elke wijk heeft zijn eigen uitstraling doordat de bebouwing een sterke eenheid vormt of doordat er sprake is van een grote samenhang in de openbare ruimte (bijvoorbeeld bij een parkachtige opzet). Zolang een bouwinitiatief past binnen de samenhang van een wijk, zal deze over het algemeen niet als storend of afwijkend ervaren worden.

Deze onderlinge samenhang is tot enkele algemene kenmerken voor de woonwijken van Ermelo terug te brengen:

- De bebouwing heeft een kap en (overwegend) een lage goothoogte.
- De bebouwing bestaat uit (gemetselde) stenen gevels.
- De hoofdvorm van het gebouw is eenvoudig (niet geschakeld).
- Er is sprake van samenhang tussen de kleur van de gevel en het metselwerk (terughoudende kleur in de voeg).
- De bebouwing sluit aan bij naburige gebouwen (bijvoorbeeld qua massa, volume, kleurgebruik of detaillering).



3. Criteria

3.1 Stedenbouw



Zichtlijnen vanuit het plangebied (Google streetview 2010)

Plaatsing

- De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend.

Maatvoering

- De bouwhoogte is afgestemd op de bouwmasa en kapvorm van de naastgelegen bebouwing;
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw sluit de massa en de hoofdvorm van het gebouw aan op de naastgelegen bebouwing;
- Aan-, uit- en bijgebouwen blijven ondergeschikt aan de hoofdmasa van het hoofdgebouw.

Vormgeving

- De bebouwing heeft een kap en (overwegend) een lage goothoogte;
- De hoofdvorm van het gebouw is eenvoudig (niet geschakeld);
- Bij (vervangende) nieuwbouw wordt rekening gehouden met het algemene gebiedskarakter;
- De kap heeft een helling van tussen de 25-60 graden en sluit aan op de kaphelling van naastgelegen bebouwing (maximale afwijking van 5 graden);
- 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;
- Toevoegingen per woning worden overeenkomstig de stijl van het betreffende gebouw vormgegeven en zijn ondergeschikt aan de hoofdstructuur en gevelritmiek.



3.2 Architectuur

Materiaalgebruik

- Het oorspronkelijke materiaalgebruik vormt het uitgangspunt.
- Gevels bestaan in hoofdzaak uit (gemetselde) stenen.
- Het dak van hoofd- en bijgebouwen is afgedekt met dakpannen.
- Kozijnen zijn van hout, of van een gelijkwaardige uitstraling.

Kleurgebruik

- Het oorspronkelijke kleurgebruik vormt het uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw wordt wat betreft kleurgebruik aangesloten bij naastgelegen bebouwing.
- Bij verschillen in kleur van naastgelegen bebouwing wordt nieuwbouw uitgevoerd in een donkere, gedekte tint als beeldbepalende uitstraling van het gebouw.



3.3 Terreininrichting

Erfscheidingen

Aan de voorzijde van de woningen worden lage hagen toegepast. De bestaande hagen vormen het uitgangspunt.

De erfscheidingen van de achtertuinten dienen op elkaar te worden afgestemd. Bij voorkeur groenblijvende begroeiing, zoals Hedera. Om privacyredenen kan de begroeiing tegen bv. kokosschermen worden geplaatst.

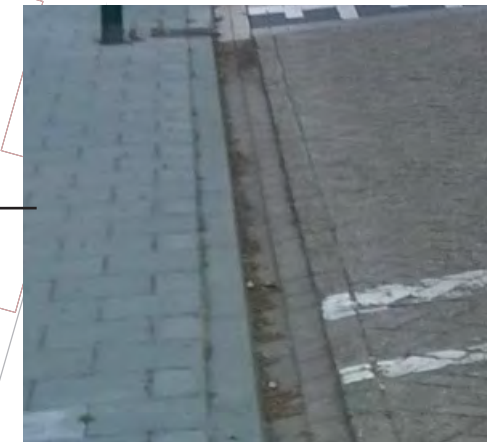
Parkeerterrein

De parkeerplaatsen worden zo veel mogelijk groen uitgevoerd.

De rijbanen worden bestraat, met een stoep als overgang tussen de voortuinen en de rijbaan.

Speelterrein

De speeltuin is van belang vanwege de buurtfunctie en de uitstraling van het gebied. Aan de uitstraling van het speelterrein zal niets worden gewijzigd. Mochten er toch wijzigingen worden aangebracht, dan zal dit een directe kwaliteitsverbetering met zich mee dienen te brengen.





4. Schetsontwerp

4.1 Foto's bestand



te slopen schoolgebouw



bestaande terreininrichting



4.3 impressie nieuwe situatie



Op basis van de wensen van de diverse leden is een voorontwerp opgesteld voor de woonblokken.
Vanuit de leden is hier zeer positief op gereageerd.

Optie:
dakkepel voorzijde

4.3 impressie nieuwe situatie



Op deze impressie van de voorzijde is de vormgeving van opties als garage en dakkepel meegenomen.





Colofon

Samengesteld door:
Veluws Ontwerpburo
Postlaantje 1j
3851 NM Ermelo

Foto's en teksten:
Veluws Ontwerpburo

21 Februari 2017

