

Beeldkwaliteitsplan Oude Barneveldseweg, Nijkerk

SamenThuis met Kreeft
en D. E. van Dijk Beheer
17 december 2021

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Toelichting Stedenbouwkundig Plan	7
2.	Beeldkwaliteit	
2.1	Randvoorwaarden algemeen	13
2.2	Bouwhoogtes	14
2.3	Architectonische eenheden	14
2.4	Architectuur	15
	2.4.1 Grondgebonden woningen	
	2.4.2 Terraswoningen	
	2.4.3 Gestapelde woningen	
	2.4.4 Transformatie bestaande bouw	
2.5	Openbare ruimte	21
	2.5.1 Sfeergebieden	
	2.5.2 Paden en wegen	
	2.5.3 Parkeren	
	2.5.4 Spelen	
	2.5.5 Natuurlijke parkinrichting	
2.6	Erfafscheiding	23
	2.6.1 Hagen	
	2.6.2 Erfafscheiding in natuurlijke materialen	
	2.6.3 Oevers	
2.7	Duurzaamheid	26

Beeldkwaliteitsplan Oude Barneveldseweg

in opdracht van: SamenThuis met Kreeft en D. E. van Dijk Beheer

10 december 2021
2714-100



1. inleiding



Locatiefoto, zicht op de houtwal vanaf de Oude Barneveldseweg in noordelijke richting



Locatiefoto, zicht vanaf de Oude Barneveldseweg op het water aan de noorzijde van het plangebied



Luchtfoto's met plancontour

1,1 Inleiding

Voor de locatie aan de Oude Barneveldseweg in Nijkerk is een stedenbouwkundig plan gemaakt. Hierin is een heldere structuur neergelegd waarin woningen en ontsluiting met elkaar in verband zijn gebracht. Daarbij wordt de historische groenstructuur versterkt en is zorgvuldig rekening gehouden met de inpassing van bestaande bomen en houtwallen. Het doel van het beeldkwaliteitsplan is deze samenhang verder te versterken door middel van de architectuur van de woningen en de inrichting van de buitenruimte. In het beeldkwaliteitsplan worden landschapselementen en architectonische kenmerken aangereikt, die dienen als leidraad en toetsingskader voor het verdere ontwerptraject.

Leeswijzer

Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 het stedenbouwkundig plan omschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de beeldkwaliteit van het plan als geheel en de beoogde sfeer. Op de kwaliteitskaart zijn de algemene randvoorwaarden voor de ontwikkeling weergegeven. Vervolgens worden de deelaspecten nader toegelicht die relevant zijn voor de beeldkwaliteit, gerubriceerd naar thema: architectuur, erfafscheidingen en openbare ruimte.



Stedenbouwkundig plan

Legenda

-  Indicatie contour plangebied
-  Uitgeefbaar
- Verharding
 -  Wegen
 -  Inritten/graskeien
 -  Fietspad
 -  Fietsstraat
 -  Voetpad
 -  Parkeren
-  Groen
-  Houtwal
-  Hagen
-  Bestaande bomen
-  Nieuwe bomen
-  Rietland
-  Water
-  Speelplek

1.2 Toelichting stedenbouwkundig ontwerp

De nieuwe Nijkerkse woonwijk aan de Oude Barneveldseweg krijgt een groen karakter. De wijk is opgebouwd uit groene kamers die onderling begrensd worden door ruime houtwallen. Deze houtwallen lopen in oost-westrichting en bestaan uit een deel van de huidige, te handhaven bomen en nieuwe bomen. Door deze houtwallen lopen voetpaadjes en er bevinden zich speelaanleidingen. De houtwallen vormen een kamerstructuur waarbinnen de woningen hun plek vinden.

De oost- en westrand hebben eveneens een hoge landschappelijke kwaliteit. Aan de westzijde grenst de wijk aan een bestaand woongebied. Daar bevindt zich momenteel een smalle watergang die aan de kopse kanten overgaan in ruime vijverpartijen. Deze nauwe sloot wordt in het plan verbreed, verdubbelt en verrijkt met

enkele natuureilanden. Tussen de bestaande en de nieuwe wijk ontstaat zo een groenblauw overgangsgebied met een hoge natuurwaarde.

De oostgrens wordt gevormd door de Oude Barneveldseweg en het weidse slagenlandschap daarachter. De woonwijk oriënteert zich met een voorzijde naar deze kant, waarbij de woningen uitkijken over de velden. Vanaf de drukke weg toont de woonwijk zich aan de passant met een samenspel van diverse woningtypes. De wijk is ontsloten via de Oude Barneveldseweg. Er komen drie aansluitingen op deze weg (in plaats van de twee aansluitingen die nu aanwezig zijn). Deze aansluitingen komen op een gelijkmatige afstand, wat de verkeersveiligheid op de Oude Barneveldseweg ten goede komt. Binnen in de wijk is het stratenpatroon zo efficiënt en zo kort mogelijk gehouden.



Locatiefoto Oude Barneveldseweg

De toegangswegen zijn onderling verbonden door een noord-zuid gerichte woonstraat die de verschillende kamers aaneenrijgt. De woningen aan de westzijde zijn tussen de houtwallen bereikbaar via korte woonpaden. Het natuurlijke oevermilieu wordt daarmee vrij gehouden van verkeersbewegingen. Het parkeren is daarbij zoveel mogelijk op eigen erf gesitueerd of in het openbaar gebied, in de direct nabijheid van de woningen. Er is daarbij veel zorg besteed aan de groene inpassing van het parkeren.

Langs de Oude Barneveldseweg loopt in de huidige situatie een vrijliggend fietspad. In het plan wordt dit deels vervangen door een parallelweg. Dankzij deze oplossing is er weinig extra verharding nodig, wat het groene karakter ten goede komt. Voor de voetganger kent de wijk veel interessante wandelroutes en is er sprake

van een fijnmazige vertakking in het stedelijk en landelijke netwerk. Zo wordt er een verbinding gemaakt naar de bushalte aan de zuidzijde van de wijk middels een nieuw pad langs de wateroever en komt er een pad naar de bestaande parkruimte en vijverpartij aan de noordzijde van de wijk, wat een schakelpunt vormt naar de aangrenzende woongebieden, het agrarische landschap en het centrum van Nijkerk. In het plan lopen verder diverse voetpaden. Niet alleen langs de straten, maar ook door de houtwallen en langs de oeverzones. De verschillende deelgebieden, zijn daarmee voor iedereen toegankelijk.

De rijke landschappelijke structuur komt ten goede aan de woonkwaliteit in de wijk. Langs de wateroever wordt een kleinschalig woonmilieu gerealiseerd en langs de Oude Barneveldseweg een afwisselend geheel van gestapelde en



Locatiefoto bestaande houtwal



Locatiefoto bestaande omliggende bebouwing



Locatiefoto te handhaven pand op de locatie

grondgebonden woningen die profiteren van het uitzicht over het landschap. In de middenzone wordt een meer besloten woonmilieu gerealiseerd dat veel variatie en afwisseling kent in de woningtypes, in het groen en in de positionering van de bebouwing.

In het plan wordt een breed palet aan woningtypes gerealiseerd in de prijsklassen sociaal/betaalbaar, middelduur en duur. Naast appartementen en grondgebonden woningen is ruimte voor bijzondere woonvormen, die met name geschikt zijn voor senioren en jongeren. De verschillende woningtypes en -categorieën worden verspreid over de wijk gebouwd zodat een gemêleerd geheel ontstaat. Een bijzonderheid in het plan is daarbij de handhaving van een pand aan de noordzijde van de wijk, waarin het kinderdagverblijf is gevestigd.

Dit pand wordt ingebed in de nieuwe structuur en krijgt een facelift.

In de woonwijk is veel ruimte voor spelen. In de groenzones worden natuurlijke speelplekken voorzien die met name interessant zijn voor de jonge kinderen en opgroeiende jeugd. Voor de peuters en kleuters worden besloten speelplekken gerealiseerd op veilige en overzichtelijke locaties.




De wijk zal niet alleen voor de mens een fijne omgeving bieden. Het is ook verrijkend voor de natuur, met name door de groene dooradering en de ruimte voor natuurlijke oevermilieu's. Het is daarmee een natuurinclusieve wijk die bijdraagt aan een duurzamere woonomgeving.







2. beeldkwaliteit

Legenda






-  Oevermilieu
-  Rietkraagmilieu
-  Verbijzonderingen van de woningen, zoals veranda's*, zijn georiënteerd op de Oude Barneveldseweg

-  Zijgevel aan openbaar gebied
-  Appartementen in parkomgeving

-  Terraswoningen in parkomgeving

*veranda's zijn verder binnen het hele plangebied toepasbaar

Afscheidingen

-  Begroeid hekwerk
-  Hagen voorkant laag
-  Hagen voorkant laag (entrees nader in te passen)
-  Hagen zijkant hoog (1,80 m)
-  Indeling woonpad nader uit te werken

2.1 Randvoorwaarden algemeen

Op de kwaliteitskaart zijn de algemene randvoorwaarden voor de ontwikkeling weergegeven, die bepalend zijn voor de beeldkwaliteit. Daarbij is het volgende van belang:

- Realiseren van gebouwen met een architectonische samenhang;
- Zachte overgangen van bebouwing naar het landschap door toepassing van erkers en veranda's;
- Onderscheiden van verschillende woonmilieus: oevermilieu, rietkraagmilieu en een natuurlijk ingerichte parkomgeving;
- Toepassen van zachte oevers met groene erfafscheiding in het oevermilieu;
- Toepassen van groene erfafscheiding die is ingepast in de natuurlijke omgeving van het rietkraagmilieu;
- Toepassen van veranda's die georiënteerd zijn op de Oude Barneveldseweg en het landschap daarachter;

- Doorlopen van het landschap tot aan de gevel in de parkomgeving van de appartementen en terraswoningen;
- Toepassen hagen als erfafscheiding aan de voorzijde (ca. 1 meter);
- Toepassen groene schermen op een constructie aan de zijkanten waar tuinen grenzen aan openbaar gebied (ca. 1,80 meter).

In het plan zijn twee doodlopende woonpaden opgenomen die leiden naar de woningen aan de wateroever. De indeling van deze woonpaden is nog nader uit te werken. De erfafscheiding moet nog nader ontworpen worden in samenhang met de positionering van de woningen, garages en parkeerplaatsen. Een groene erfafscheiding is daarbij het uitgangspunt.

In de volgende paragrafen worden de randvoorwaarden verder omschreven.



Kaart met bouwhoogtes



Kaart met architectonische eenheden (voorstel)

2.2 Bouwhoogtes

In het plan varieert de bouwhoogte:

- De maximale goothoogte van grondgebonden woningen is twee lagen met kap;
- Op markante plekken is 3 lagen mogelijk (zie bovenstaande kaart);
- Incidenteel is bij de grondgebonden woningen een goothoogte hoger dan 2 lagen toegestaan, als hier een duidelijke aanleiding is vanuit de stedenbouwkundige compositie;
- Het appartementengebouw aan de zuidzijde mag 3 lagen hoog worden;
- Voor het appartementengebouw aan de noordzijde geldt een maximum hoogte van 4 lagen met een (bewoonbare) kaplaag op een halfverdiepte parkeergarage;
- Voor de twee tussengelegen appartementengebouwen geldt een maximum hoogte van 3 lagen met een bewoonbare kap.

2.3 Architectonische eenheden

De woningbouw vormt een samenhangend en harmonisch geheel. Er wordt voor alle bebouwing één kleur- en materiaalpalet gehanteerd en samenhang gezocht in de beeldtaal. Om te zorgen voor variatie, afwisseling en herkenbaarheid wordt in het plan een onderscheid gemaakt tussen twee architectonische eenheden. Daarbij ligt het voor de hand dat deze eenheden door twee of drie verschillende ontwerpbureaus worden uitgewerkt met elk een eigen handschrift. Daarbij is onderlinge afstemming een voorwaarde.

De verdeling maakt dat sommige gebouwen nadrukkelijker op elkaar betrokken worden, zoals de inpassing van het bestaande gebouw en het ernaast gelegen appartementengebouw. Ook de bebouwing langs de Oude Barneveldsweg en enkele markante hoekwoningen vormen ensembles.



Keramische dakpan antraciet



Accent met hogere goothoogte



Licht kleurenpalet



Accenten in natuurlijk ogende materialen



Veranda's



2.4 Architectuur

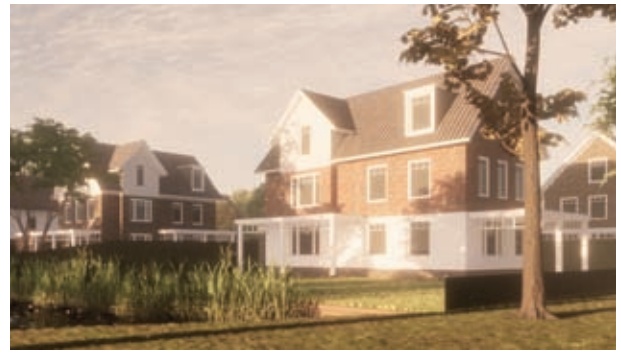
De grondgebonden en gestapelde woningen vormen een samenhangend architectonisch geheel met een 'vriendelijke' uitstraling. De vriendelijke uitstraling komt onder andere door toepassing van zachte overgangen naar het landschap en de toepassing van veranda's en erkers. Daarbij worden buitenruimtes en galerijen van gestapelde woningen zodanig vormgegeven dat ze passen in de beeldtaal van erkers en veranda's.

De vriendelijke sfeer komt ook tot uitdrukking in de kleur- en materiaalkeuze:

- Gevels zijn uitgevoerd in baksteen in een ruwe textuur en diepe voegen. Al dan niet in combinatie met andere duurzame en natuurlijk ogende materialen,
- Het kleurenpalet is licht (wit en cremewit

bijvoorbeeld gekeimd) in combinatie met accenten in natuurlijk ogende materialen (hout met een warme natuurlijke uitstraling, roodbruine baksteen).

- Kleuren zijn niet fel of primair.
- Kappen zijn uitgevoerd in donkergrijze/ antraciete keramische (of gelijkwaardige) dakpannen of leien.
- Mooie veroudering van de materialen en/of mogelijkheden tot hergebruik zijn uitgangspunt.



Referentiebeelden grondgebonden verandawoningen

Referentiebeeldem tweezijdige oriëntatie hoekwoningen

2.4.1 Grondgebonden woningen

- Ramen en deuren en dakkapellen liggen gerangschikt in een evenwichtige gevelcompositie;
- Gevels zijn uitgewerkt met zachte overgangen door overstekken, veranda's, erkers etc.;
- Gevels grenzend aan de openbare wegen oriënteren zich met grote gevelopeningen op de straat;
- Dakkapellen liggen ofwel in het dakvlak of worden meeontworpen als topgevel;
- Bij een dakkapel in het dakvlak is de minimale hoogte van het dakvlak onder de dakkapel twee dakpannen en boven de dakkapel drie dakpannen;
- Dakvlakken hebben ruime overstekken in kop- en langsgevels;
- Indien toegepast worden boeiboorden en windveren zorgvuldig gedetailleerd;
- Garages maken onderdeel uit van het ontwerp

- van de woning;
- Bergingen grenzend aan de openbare ruimte worden meeontworpen met de erfafscheiding.
- Zonnepanelen zijn zo mogelijk te vinden op de achterdakvlakken, zijn minimaal aanwezig in het straatbeeld;
- Zonnepanelen moeten in een evenwichtige compositie met de gevel en dakopeningen worden opgenomen in een bij de dakkleur passende kleurstelling (Geen blauwkleurige panelen en geen metalen/aluminium kaders);
- Het paneel of de collector wordt bij voorkeur geplaatst in het dakvlak (indaks) en bij schuine daken met een hellingshoek die gelijk is aan die van het dakvlak;
- Buitenunits van eventuele warmtepompen zijn niet zichtbaar vanaf de straat en moeten zorgvuldig worden ingepast en in een passende kleurstelling worden uitgevoerd.



Referentiebeelden terrassen bij woningen



Referentiebeelden voor de architectuur van de terraswoningen

2.4.2 Terraswoningen

De terraswoningen zijn geïntegreerd in een natuurlijk oevermilieu. Tussen de woningen worden doorzichten naar het water opgehouden. De opzet en kapvorm van de woningen worden ingezet om het aanzicht vanaf de overkant vriendelijk te laten ogen.

- De woningen hebben private terrassen die als vlonders in de groenzone liggen.
- De uitwerking van terrassen en erfafscheidingen is onderdeel van het architectonische ontwerp van de woning.
- Natuurlijke oevers omgeven de terrassen.
- De architectuur van de woningen sluit aan bij de voorwaarden zoals deze in paragraaf 2.4 voor de grondgebonden woningen gesteld zijn.



Referentiebeelden evenwichtige compositie zonnepanelen



Referentiebeeld woonstraat



Referentiebeelden verticale geleding door geclusterde mee-ontworpen buitenruimtes



*Referentiebeelden zachte overgangen
gestapelde woningen*



*Referentiebeeld appartementsgebouwen met
een verticale geleiding.*

*Referentiebeelden galerij-ontsluiting passend bij
de beeldtaal van veranda's*

2.4.3 Gestapelde woningen

- Ramen en deuren liggen gerangschikt in een evenwichtige gevelcompositie;
- Gevels zijn uitgewerkt met zachte overgangen door overstekken, veranda's, erkers etc.
- Buitenruimtes als balkons en terrassen zijn mee-ontworpen met het bouwvolume en zijn zo vormgegeven dat ze passen in de beeldtaal van erkers en veranda's;
- De bouwvolumes worden verticaal geleed door clustering van buitenruimtes tot elementen die passen bij de beeldtaal van erkers en veranda's;
- Gevels grenzend aan de openbare wegen oriënteren zich met grote gevelopeningen op de straat;
- Als appartementen met een galerij worden ontsloten, dan wordt deze passend vormgegeven bij de beeldtaal van vriendelijk ogende veranda's;
- Bergingen maken deel uit van het bouwvolume.



Referentiebeelden inpassing bestaand pand in beeldtaal veranda's.

2.4.4 Inpassen bestaande bebouwing

Op de locatie bevindt zich een bestaand pand dat gehandhaafd blijft. Hierin is een kinderdagverblijf gehuisvest. Het pand krijgt een facelift en wordt met aanpassing van de schil opgefrist en ingepast in de ontwikkeling. Het wordt als een samenhangend geheel met het naastgelegen appartementengebouw ontworpen in de beeldtaal en materialisatie die het plan kenmerkt.



Referentiebeeld water-en oevermilieu



Referentiebeeld natuurlijke parkinrichting die doorloopt tot aan de gevels



Referentiebeeld parkinrichting met bloemenweide



Referentiebeeld houtwal met halverhard pad

2.5 Openbare ruimte

2.5.1 Sfeergebieden

Het woongebied krijgt een groene uitstraling, waarbij verschillende sferen worden onderscheiden.

Natuurlijke oevermilieu's

Aan de westzijde wordt het water verbreed en voorzien van zachte, natuurlijke oevers die bijdragen aan de biodiversiteit op het terrein.

- Er wordt een flauw talud toegepast waar natuurlijke, inheemse begroeiing van rietkragen en andere oevervegetatie kan gedijen;
- Een lage, natuurlijk ogende beschoeiing van bijvoorbeeld wilgentenen is mogelijk ter versterking van de oever, tot vlak boven de waterlijn;
- De twee groene eilandjes die zijn voorzien in het verbrede water worden beplant met bomen als essen, elzen en wilgen, die in kleine groepjes en als solitair losjes zijn gerangschikt. Lagere inheemse beplanting vormt een natuurlijk geheel

met de bomenclusters op de eilandjes.

Parkmilieu

Rond de appartementengebouwen wordt de ruimte open en landschappelijk ingericht. In de parkachtige setting loopt het groen zoveel mogelijk tot aan de gevels van de gebouwen. Het parkmilieu is natuurinclusief en biedt ruimte aan bijvoorbeeld bloeiende beplanting, vruchtdragende bomen, natuurlijke weides en kruidlagen en nestelmogelijkheden.

Woonstraten

Hagen, bomen en groene bermen bepalen de sfeer in de woonstraten. Langs de Oude Barneveldseweg verbreedt de groene berm zich. Hier is ruimte voor bomen en bloemenweide.

Inprikkers

Een deel van de woningen aan het water



Referentiebeeld pad langs de natuurlijke zone, aan de noordzijde van het plan



Referentie bloemenweidemengsel



Referentiebeelden kleinschalige inprikkers



Referentiebeelden parkeerplaatsen met plantvakken en bomen en met hagen omzoomd



Referentiebeelden natuurlijke speelvoorzieningen

zijn bereikbaar via inprikkers. Deze smalle straatjes worden begeleid door hagen en krijgen bijzondere zorg in architectonische uitwerking van de aangrenzende woningen (bijv. toepassen erkers of zijdeuren aan het pad). Het parkeren wordt zoveel mogelijk uit het zicht gehouden, kijkende vanaf de woonstraat.

Houtwallen

In het gebied worden houtwallen gehandhaafd en toegankelijk gemaakt met paden en speelvoorzieningen.

- Te handhaven bestaande bomen vormen de basis voor de inrichting van de houtwallen;
- Langs de erfgrenzen komen heesters in een losverband die de privacy versterken;
- Het pad wordt uitgevoerd als een natuurlijk ogend houtsnipperpad;
- De houtwal wordt ingevuld met een combinatie

van inheemse boomsoorten (bosplantsoen);

- Natuurlijke speelobjecten en speelaanleidingen worden geïntegreerd in de houtwallen.

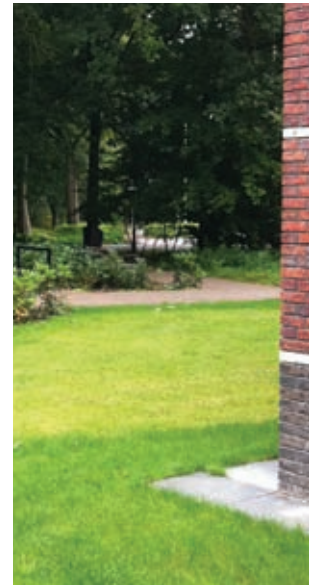
Voor het (toekomstige) openbare gebied worden materialen voor verharding afgestemd met de gemeente.

2.5.2 Paden en wegen

- Het pad dat aan de noordwestzijde langs het water voert wordt uitgevoerd in halfverharding, bijvoorbeeld als schelpenpad;
- De paden tussen de houtwallen worden uitgevoerd in halfverharding, bijvoorbeeld houtsnipperpaden;
- Verharde wegen worden uitgevoerd in gebakken klinkers.



Referentiebeelden open park sfeer: doorlopend bloemrijk grastapijt



Referentiebeelden landschap tot aan de gevels

2.5.3 Parkeren

- Parkeervakken worden van elkaar gescheiden met plantvakken en bomen;
- Waar mogelijk worden parkeerplaatsen met hagen omzoomd;
- Het maaiveld loopt met een groen talud op tegen de halfverdiepte parkeergarage onder het meest noordelijk gelegen appartementengebouw;
- Parkeerplaatsen worden uitgevoerd in betonklinkers of grastegels.

2.5.4 Bestaande bomen

- Handhaving van waardevolle bomen is het uitgangspunt, onde verwijzing naar de bomen op de stedenbouwkundige plankaart;
- Rekening wordt gehouden met de boomtechnische vereisten voor een duurzame instandhouding van de bomen.

2.5.6 Spelen

- Speelgelegenheid wordt geïntegreerd in het groen. Daarbij ligt de nadruk op het bieden van speel- en ontdekmogelijkheden;
- De speelvoorzieningen zijn in natuurlijk hout uitgevoerd.

2.5.7 Natuurlijke parkinrichting

- Een doorgaand bloemrijk grasvlak met bomen vormt de basis van de natuurlijke parkinrichting rond de appartementengebouwen en langs de Oude Barneveldsweg;
- In de parkachtige setting loopt het groen zoveel mogelijk tot aan de gevels van de gebouwen;
- Ter plaatse van de halfverdiepte parkeergarage loopt het groen/ kruidenrijk grasvlak op tegen de gevel en maakt zo een groen talud.



Referentiebeelden hagen langs voor- en zijtuinen



Referentiebeelden begroeid hekwerk



Referentiebeelden erfafscheiding rietkraagmilieu

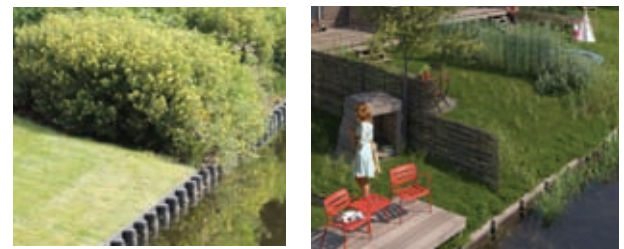
2.6 Erfafscheiding

2.6.1 Hagen

- Lage groene hagen langs voortuinen maken een vast onderdeel uit van het profiel van de woonstraten;
- Hoge hagen (maximaal 1.8m) worden toegepast op plekken waar zijtuinen grenzen aan een weg of straat;
- Mee-ontworpen buitenruimtes van appartementen worden met groene hagen afgescheiden van de parkomgeving.

2.6.2 Erfafscheiding in natuurlijke materialen

- Daar waar zijtuinen grenzen aan de houtwallen, wordt de erfafscheiding gevormd door een begroeid hekwerk (ca.1,8 m hoog);
- De erfafscheiding van tuinen grenzend aan het rietkraagmilieu maakt integraal onderdeel uit van het rietkraagmilieu en worden afgeschermd door een vlechtscherm of open hekwerk (ca.1.5m hoog).



Referentiebeelden overgang naar het water met lage beschoeiing, verlaagde of aflopende tuin en mee-ontworpen terrassen en vlonders

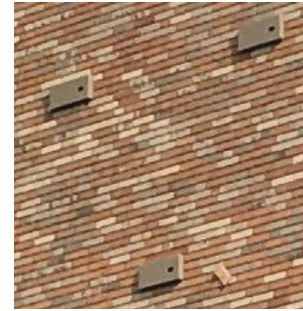
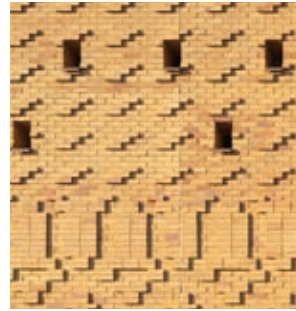
Referentiebeeld overgang naar het water met lage beschoeiing en mee-ontworpen terras

2.6.3 Private oevers

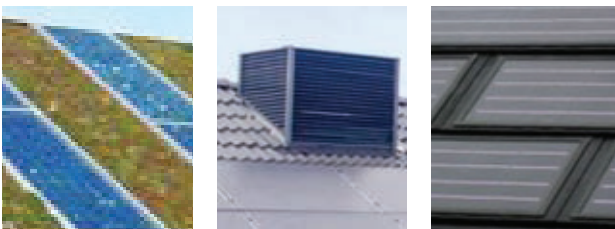
Daar waar private tuinen grenzen aan het water gelden de volgende uitgangspunten:

- De tuinen hebben een groene en geleidelijke overgang naar het water. De overgang naar het water wordt gevormd door een flauw aflopende tuin of een tuin met een verlaagd deel aan het water. Er moet een mooie overgang naar het water worden gerealiseerd;
- De uitwerking van de oever is onderdeel van het architectonisch ontwerp van de woning. Er kan daarbij sprake zijn van een vlonder of terras aan het water dat wordt opgeleverd met de woning. De oever houdt een groen karakter doordat de vlonder niet breder mag zijn dan de helft van de kavelbreedte;
- De vlonder ligt op afstand van de tuin en vlonder van het buurperceel, waarbij een tussenruimte wordt gehandhaafd van minimaal een meter van de rand van de vlonder tot de erfgrans;

- Diepte van het vlonder is maximaal vier meter. De keerconstructie mag niet meer dan 30 cm boven het waterpeil uitsteken;
- Een eventuele lage beschoeiing dient te worden uitgevoerd in een duurzaam materiaal (bijv. natuurlijk materiaal als wilgentenen of hergebruikt kunststof in antracietint);
- Het is niet toegestaan de beschoeiing te vervangen door een hogere beschoeiing of damwand, omdat hiermee het groene en waterrijke karakter van de kavels wordt aangetast;
- Geen hoge (zij)erfscheiding tot aan waterkant. De zijkant van de tuin grenzend aan het achterste, lage gedeelte van de tuin heeft een maximale hoogte van een meter;
- Hekwerken parallel aan het water blijven op minimaal twee meter afstand van de oever, zijn transparant en/of groen ingepast en maximaal een meter hoog.



Mee-ontworpen nestelstenen



Mee-ontworpen technische voorzieningen



Groene daken op vrijstaande bergingen



Waterinfiltratie en spelen in het groen



2.7 Duurzaamheid

In de planontwikkeling speelt duurzaamheid op alle schaalniveaus een belangrijke rol. Bestaande kwaliteiten van het landschap, van gebouwen en waar mogelijk van de infrastructuur onder en boven de grond worden zoveel mogelijk benut. De wijk wordt als biotoop met natuurwaarden versterkt. Routes zijn zorgvuldig doordacht, waarbij de verharding tot een minimum beperkt is. De waterinfiltratie is daarbij zorgvuldig in het plan geïntegreerd. Duurzame materialen worden toegepast in gebouwen en bij de inrichting van de buitenruimte. Zorgvuldige detaillering moet een fraaie veroudering van materialen ondersteunen en anticiperen op toekomstig hergebruik. De landschappelijke kwaliteit wordt duurzaam gewaarborgd door erfafscheidingen integraal in het ontwerp op te nemen.

Separaat aan dit beeldkwaliteitsplan wordt een

duurzaamheidsvisie opgesteld. Daarin komt onder andere naar voren dat de bebouwing groen- en natuurinclusief wordt ontwikkeld: de natuur wordt waar mogelijk geïntegreerd in de bouw. Sommige duurzame maatregelen kunnen beeldbepalend zijn.

Bebouwing

- Zonnecellen/zonnepanelen in de gevel zijn alleen mogelijk als ze geïntegreerd zijn in het ontwerp. Geen technische gevel;
- Airco's, buitenunits van (lucht) warmtepompen, zonnepanelen en andere installatie-elementen worden mee-ontworpen en geïntegreerd in de architectuur. Individuele warmtepompen worden geïntegreerd in de bebouwing;
- Indien voor een collectieve voorziening wordt gekozen (bijv. collectieve warmtepomp) dan



Duurzame en mogelijke gerecyclede materialen



Kruidenrijke begroeiing in de parkruimte



Maaibeleid



'Nectar onder het maimes'



Toepassing van grasbermen en halfverharde paden



Takkenrillen langs randen van de houtwallen



Snoeihout als anti-parkeerverzorging

- dient deze vanaf de start integraal in het plan te worden geïntegreerd en te worden opgenomen in de bebouwing, dan wel passend worden ingepast in de buitenruimte;
- Elementen zoals vogelpannen, neststenen, bijenstenen en vogelvides die bijdragen aan de nestelmogelijkheden van bijen, vogels en vleermuizen maken deel uit van het gevelontwerp;
 - Groene daken op vrijstaande bergingen;
 - Mooie veroudering van materialen is het uitgangspunt bij de toepassing van duurzame materialen. Gerecycled materiaal sluit aan bij de circulaire intenties en bij de beeldkwaliteit.

Landschap

- De groene dooradering van de wijk moet de natuurwaarden versterken en waarborgen;
- Regenwater wordt in het gebied opgevangen

- en geïnfiltreerd en wordt daarmee niet afgevoerd op het riool;
- Voor de infiltratie worden wadi's aangelegd;
 - Erfafscheidingen in de vorm van takkenrillen worden van lokaal snoeiafval samengesteld;
 - Biodiversiteit wordt bevorderd door begroeiing van taluds met kruidrijke beplanting, door toepassing van een bloemenweide en door bloemenmengsel mee te zaaien met reguliere gazongrasmengsels. Aangepast maaibeleid wordt toegepast, zodat gazons een afwisselende begroeiing hebben.

VOLLMER &
PARTNERS

stedebouw en landschap



adres

Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort

telefoon

033 285 1685

e-mail

info@vp.nl

website

www.vp.nl