

ZELDER SCHERPENZEEL

Ruimtelijke visie

12 januari 2021

CONCEPT

SVP





Ligging van de locatie in Scherpenzeel

Inhoud

1. Inleiding	5
Aanleiding	5
Leeswijzer	5
2. Karakteristiek en stedenbouwkundige randvoorwaarden	7
Huidige situatie	7
Warmtestation	8
Verkeer	9
Groen	11
Bebouwing	12
Randvoorwaarden	13
3. Stedenbouwkundige visie	15
Ruimtelijk beeld	15
Spelregels	15
4. Voorbeelduitwerking	17
5. 3D impressies	19
Colofon	20



Oosteinde

Groeperlaan

Hopeseweg

Akkerwindelaan

Nieuwbouwontwikkeling
Akkerwinde

Plangebied

1. Inleiding

Aanleiding

Op de locatie tussen de Hopeseweg en de Groeperlaan ligt een locatie in de vorm van een driehoek. Het gebied is aangekocht door de gemeente Scherpenzeel om een warmtecentrale te realiseren en de mogelijkheden te onderzoeken voor verdere woningbouwontwikkeling in aansluiting op de ontwikkeling van Akkerwinde. Deze woningbouw richt zich met name op het startersegment.

Aan SVP is gevraagd een stedenbouwkundige studie te doen naar de mogelijke invulling van de locatie. Hierbij moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van de warmtecentrale (fase 1) en op langere termijn met het verdwijnen van de warmtecentrale (fase 2). In de laatste fase kan dus de hele locatie worden ontwikkeld en in de eerste fase alleen het noordelijke deel.

Leeswijzer

In deze rapportage wordt eerst een indruk gegeven van de locatie met een korte analyse. Op basis hiervan wordt de stedenbouwkundige visie toegelicht die als basis heeft gediend voor de uitwerking als advies voor de verdere ontwikkeling.



Legenda:

RUIMTEGEBRUIK

Onderdeel	Totaal	Aandeel
 volkstuinen	1166 m ²	12,0%
 Groen	7503 m ²	77,4%
 Verharding	0 m ²	0,0%
 Water	1022 m ²	10,5%
 Plangebied	9691 m ²	100,0%



2. Karakteristiek en stedenbouwkundige randvoorwaarden

Huidige situatie

Het gebied ligt aan Hopeseweg en wordt begeleidt door bomen, boerderijen en vrijstaande villa's. Een zeer informeel landelijk en open karakter. De locatie draagt bij aan dat karakter en vormt een soort van groen eiland tussen de bestaande bebouwing en de uitvalsweg richting Overberg. De andere zijde wordt begrenst door een bestaande buurt uit de jaren '70 met rechtljnige opzet en straten die uitkomen op de Groeperlaan. Momenteel is het grootste deel van het gebied in gebruik als agrarisch gebied. Aan de noordzijde liggen volkstuinen. Aan de zuidzijde van de locatie liggen een houtwal en een bouwweg die de ruimte begrenzen. Rondom de locatie, met uitzondering van de zuidzijde, ligt een watergang. In totaal is het plangebied 9.691 m² groot en het gebied bestaat uit:

- 12% volkstuinen
- 77% groen
- 11% water

Hopeseweg >





Warmtestation

Met de komst van het warmtestation in de zuid-west-hoek van de locatie moet rekening gehouden worden met een afstand van 30 meter vanaf de locatie. Dit warmtestation is voor de komende 10 jaar gepland in deze hoek. In de planvorming moet rekening worden gehouden met twee fases.

- fase 1 voor de komende 10 jaar met het warmtestation
- fase 2 na het vertrek van het warmtestation.



^ Voorbeeld warmte station

< Locatie warmte station



Verkeer

Rondom het gebied liggen twee wegen, maar door de komst van de nieuwbouwwijk Akkerwinde wordt de Groeperlaan intensiever gebruikt. Het gebied wordt goed ontsloten, maar door de komst van het warmtestation kan ook een extra verbinding gerealiseerd worden naar de Hopeseweg. Dit zorgt ervoor dat de verkeersbewegingen op en de belasting op de Groeperlaan minder wordt. De nieuwe ontsluiting sluit haaks aan op de Groeperlaan en Hopeseweg voor een overzichtelijke kruising. Het gebied wordt in principe ontsloten vanaf de nieuwe ontsluiting of Groeperlaan. Voor het parkeren geldt de parkeernorm van 1.6 pp per woning.



< Ontsluiting

^ Groeperlaan



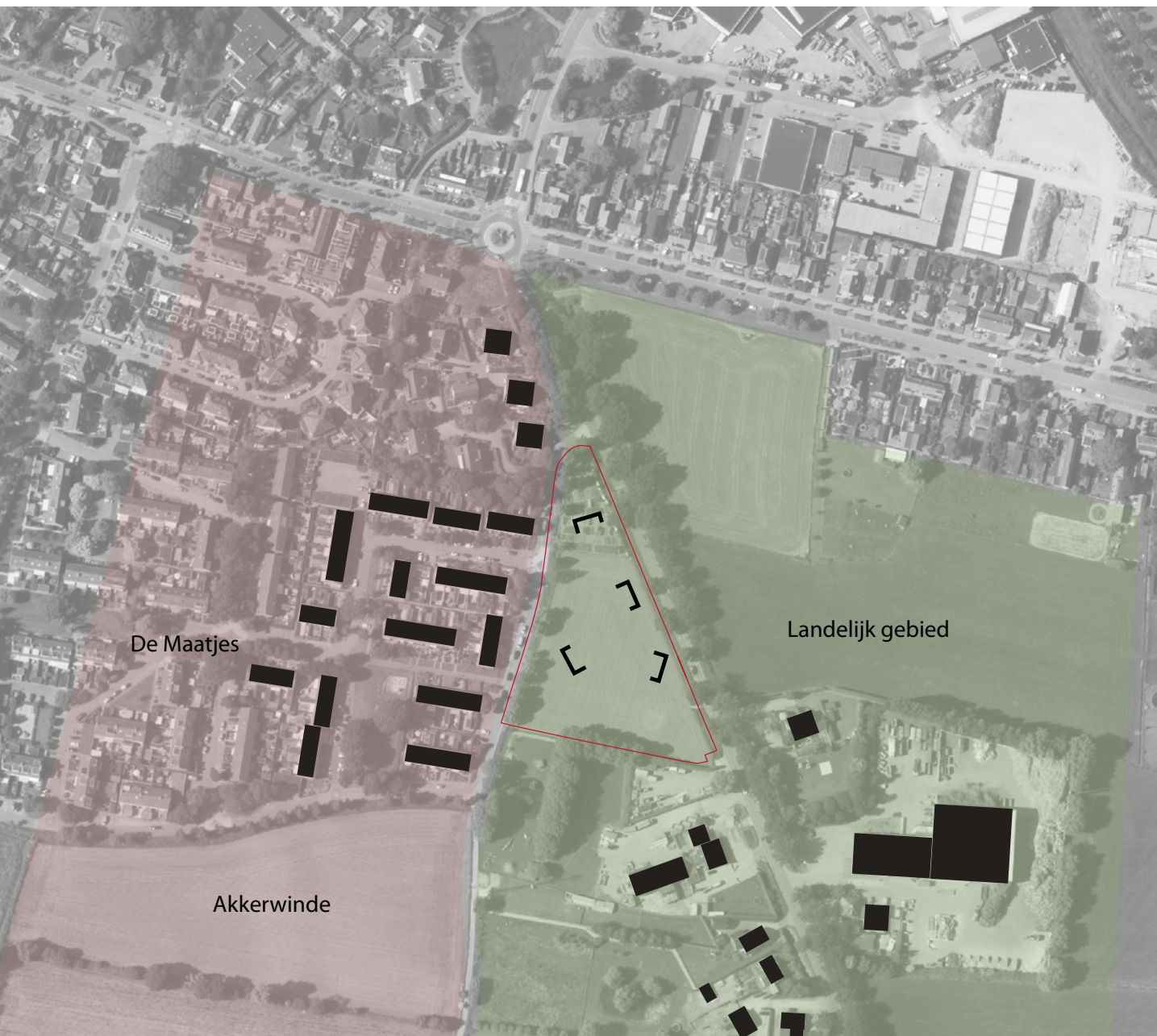
Bomen in de berm van de Groeperlaan



Groen

Het groene karakter wordt versterkt door de bestaande bomen die in de bermen staan langs de Hopeseweg en de Groeperlaan. Deze bomen dragen bij aan het landschappelijk beeld van het landelijk gebied, maar ook een blijvend groen karakter van de Groeperlaan. In de uitwerking moeten deze bomen zo veel mogelijk behouden blijven. In het gebied zelf staan geen vrijstaande bomen en daar is maximaal ruimte voor ontwikkeling.

< Bomen



Bebouwing

De locatie ligt in een overgangszone tussen bebouwd gebied en landelijk gebied. Het bebouwde gebied is de wijk De Maatjes uit de jaren '70, gekenmerkt door traditionele blokverkaveling met rijen van drie tot zes woningen in twee bouwlagen met zadeldakken. Opvallend is dat hier de bergingen soms in de zone voor de woningen zijn geplaatst. De groenstructuren zijn centraal gepositioneerd in de woonbuurt en het groen in de straten komt met name door beplanting in de voortuinen. Het landelijk gebied kenmerkt zich door een kleinschalig landschap met ontginningen en houtwallen. Dit wordt ook wel het kampenlandschap genoemd. De verkaveling in de vorm van boerderijen, arbeidershuisjes en villa's is grillig en heeft verschillende richtingen. Dat draagt ook bij aan de variatie, dat wordt versterkt door de beplanting die in de vorm van kleine bosjes en houtsingels als afscherming werken tussen erf, akkers en weiden. Door de grootte en de specifieke vorm van de locatie past het beter om bij de ontwikkeling aan te sluiten bij het karakter van het landelijk gebied. Een open structuur met een vrije richting voor de bebouwing en toevoegen van beplanting.



Randvoorwaarden

Bij de ontwikkeling van de locatie wordt rekening gehouden met de volgende randvoorwaarden.

- Het gebied sluit aan bij de waarde en kernkwaliteiten van het landelijk gebied door versterking van het landschappelijk beeld en vrije verkavelingsvorm.
- Aan de zuidzijde staat een warmtestation en zorgt een nieuwe ontsluiting tussen Groeperlaan en Hopeseweg voor de ontsluiting ervan.
- Twee fases van ontwikkeling; met inpassing van warmtestation in fase 1 en na opheffing in fase 2. In fase 1 rekening houden met een afstand van 30 meter.
- Bestaande bomen en greppels worden ingepast voor een landschappelijke inpassing in de omgeving en behoud van het groene karakter van de Hopeseweg en Groeperlaan.
- Voor de ontwikkeling ligt de focus op de doelgroep starters en kleine compacte woonvormen.
- De locatie wordt ontsloten via de Groeperlaan of de nieuwe ontsluiting aan de zuidzijde en het parkeren bedraagt 1.6 pp per gerealiseerde woning.

< Randvoorwaarden



3. Stedenbouwkundige visie

Ruimtelijk beeld

Zelder wordt een duurzame landschappelijk woonomgeving met bouwblokken en parkeervelden in het groen. De woningen hebben eenzijdige uitstraling en liggen met privétuinen aan het landschap met lage erfafscheidingen. Voetpaden slingeren zich vanaf de parkeerveldjes naar de verschillende parkeerveldjes. De type woningen die passen in dit ruimtelijk concept zijn kwadrantwoningen, beneden-bovenwoningen met middenontsluiting, rug-aan-rug woningen en tiny houses.

Richtlijnen

Naast de ruimtelijke randvoorwaarden zijn er enkele richtlijnen opgesteld waar het plan, bebouwing en inrichting van het openbaar gebied aan moet voldoen.

Stedenbouwkundig

- De locatie wordt landschappelijk ingericht
- Bouwvolumes zijnzijdig en verschillend van formaat.
- De richting van de bouwvolumes is gevarieerd
- De parkeerveldjes worden met open verharding ingericht
- Paden slingeren door het plan
- Beplanting is gelaagd met vrijstaande bomen, struiken, bloemen-graszones
- Regenwater wordt op de locatie geïnfiltreerd of gekoppeld aan de sloten rondom de locatie.
- Er wordt een speelplaats met natuurlijke spelaanleiding gerealiseerd

Uitstraling van de bouwvolumes

- Eenduidige hoofdvorm met kap die past in het beeld van het landelijk gebied.
- De architectonische beeldtaal en materialisatie van boerderij en schuurvorm wordt gebruikt als architectonisch thema.
- Volumes staan los van elkaar, zodat er ruimte is voor landschap

- Bergingen zijn mee ontworpen met de woning
- Zonnepanelen liggen in en niet op het dakvlak

Erfscheidingen

- De grens tussen privé en openbaar wordt landschappelijk vormgegeven, deels op privégrond en deels in openbaar gebied.
- Aan de voorerfgrens, op privégrond, komt een lage groene haag van 1 meter hoog
- In de inrichting van het openbaar gebied is minimaal 1 meter extensief beplant met een bloem- en grasmengsel
- Zij-erfgrenzen zijn ook groen en voor maximaal 3 meter uit de gevel en 2 meter hoog voor privacy.
- Bergingen staan minimaal 1 meter uit de erfgrens

Kleur- en materiaalgebruik

- Gebruik van natuurlijke kleuren en materialen.
- Twee materialen vormen het architectonisch concept van de gevel en dakvlak
- Ander materiaal is toegestaan mits ze duurzaam verouderen en natuurlijk palet ondersteunen.



Fase 1

Legenda:

RUIMTEGEBRUIK

Onderdeel	Totaal	Aandeel
Uitgeefbaar	1946 m ²	20,1%
Groen	3833 m ²	39,6%
Verharding	2606 m ²	26,9%
Water	1173 m ²	12,1%
Warmtestation	133 m ²	1,4%
Plangebied	9691 m ²	100,0%

TYOLOGIE

Type + GBO	Aantal
rug aan rug ca. 65 m ²	10
kwadrantwoningen ca. 55 m ²	4
vrijstaand ca. 120 m ²	1
appartementen ca. 57 m ²	10
	25

PARKEREN

		Aantal	Norm	Totaal
Behoefte	starterswoningen	24	1,6	38,4
	vrijstaand	1	2	2
Totaal				40,4
Gerealiseerd	openbaar			42
	eigen terrein			2
Saldo				3

4. Voorbeelduitwerking



Fase 2

Legenda:

RUIMTEGEBRUIK

Onderdeel	Totaal	Aandeel
Uitgeefbaar	2402 m ²	24,8%
Groen	3387 m ²	35,0%
Verharding	2730 m ²	28,2%
Water	1173 m ²	12,1%
Plangebied	9691 m ²	100,0%

TYOLOGIE

Type + GBO	Aantal
rug aan rug ca. 65 m ²	10
kwadrantwoningen ca. 55 m ²	4
vrijstaand ca. 120 m ²	1
appartementen ca. 57 m ²	20
	35

PARKEREN

		Aantal	Norm	Totaal
Behoefte	starterswoningen	34	1,6	54,4
	vrijstaand	1	2	2
Totaal				56,4
Gerealiseerd				56
	openbaar			56
	eigen terrein			2
Saldo				1



5. 3D impressies



Colofon



DATUM VAN PUBLICATIE

12 januari 2021

IN OPDRACHT VAN

Gemeente Scherpenzeel

ONTWERP

SVP architectuur en stedenbouw

Erwin Stoffer

Esther Conesa Soto

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen dient men toestemming van de redactie te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

VOORBEHOUD

Aan deze brochure kunnen geen worden rechten verleend.