



Valleipark, Leusden

# Beeldkwaliteitsplan

november 2012





**bureau voor  
STEDENBOUW**

bezoek Boompjes 55  
post Postbus 21639  
3001 AP Rotterdam

T 010 240 05 40  
F 010 413 55 74  
E [bgsv@bgsv.nl](mailto:bgsv@bgsv.nl)

**[www.bgsv.nl](http://www.bgsv.nl)**

## Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van de gemeente Leusden,  
Heilijgers Projectontwikkeling BV en Heijmans Vastgoed Realisatie BV

november 2012

Valleipark, Leusden

# Beeldkwaliteitsplan

## Inhoudsopgave

Inleiding .....	3
Planconcept .....	5
Beeldkwaliteit .....	7



Valleikanaal

Liniedijk

Luchtfoto plangebied



## Inleiding

Voor het Valleipark is een stedenbouwkundig plan opgesteld wat de basis vormt voor de planvorming op deze locatie. Het is een flexibel stedenbouwkundig plan: op basis van een ruimtelijke hoofdopzet, waarin de oppervlakte van het uitgeefbaar gebied en de ruimtelijke hoofdopzet van het openbaar gebied zijn vastgelegd, worden verkavelingsplannen voor deelgebieden, gefaseerd, nader uitgewerkt.

Voor het programma is een woningaantal bepaald in een bandbreedte van min. 120 tot max. 160 woningen. Het betreft grondgebonden woningen. Het plangebied is ca. 6 hectare groot.

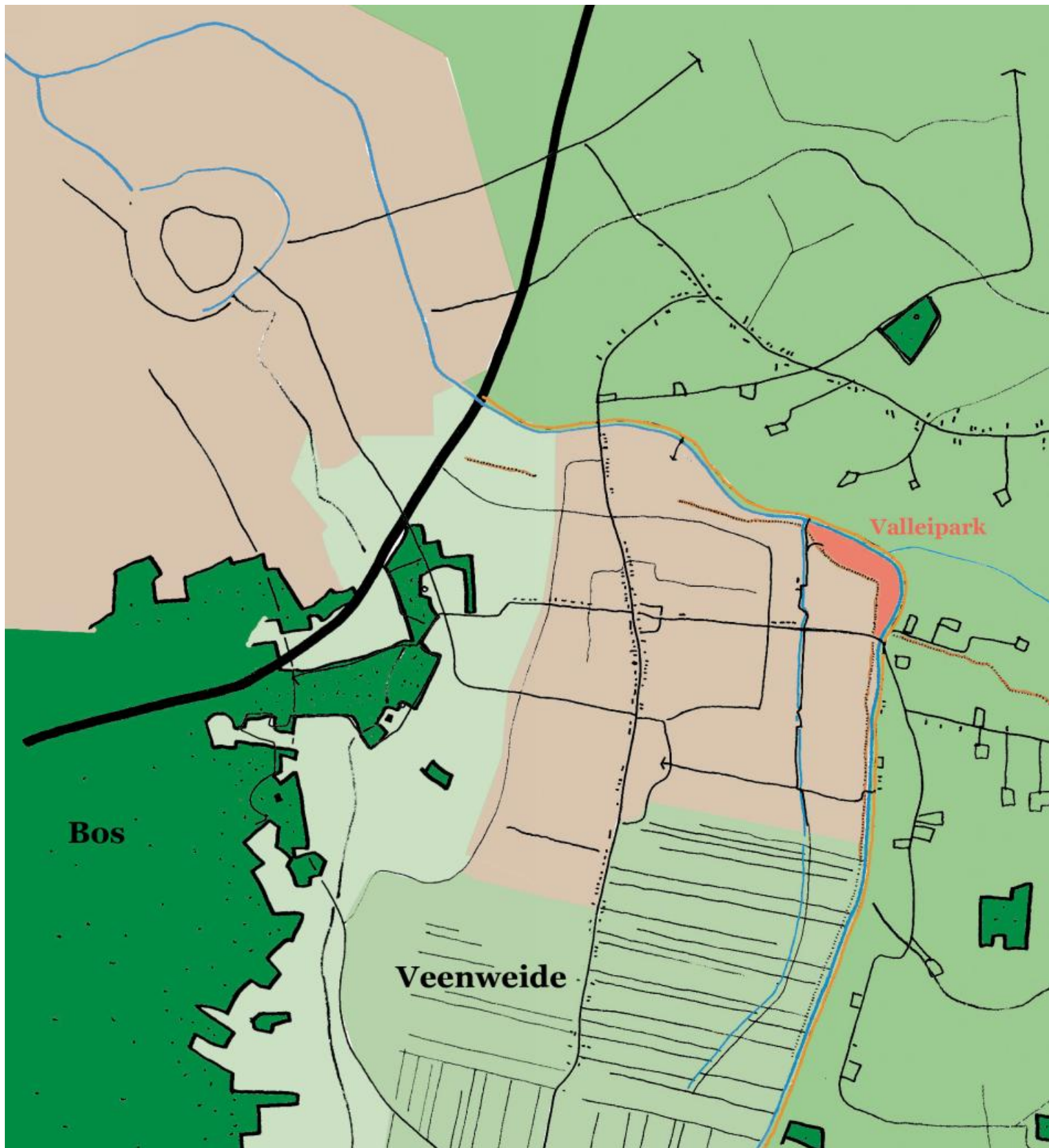
Het totaal uitgeefbaar gebied heeft een oppervlakte van 39.000 m<sup>2</sup>. Hiervan wordt 9400 m<sup>2</sup> door de gemeente uitgegeven als vrije kavels, ca. 20 stuks. Op deze kavels kunnen particulieren zelf een woning realiseren. Voor het overige deel van het uitgeefbare terrein worden woningen ontwikkeld en gerealiseerd door marktpartijen.

## Locatie

Het Valleipark ligt aan de noordrand van Leusden. De 100 meter brede locatie strekt zich over een lengte van bijna 700 meter uit langs het open Kampenlandschap van de Gelderse Vallei aan de noordoostzijde van Leusden. Het Valleipark wordt aan de lange zijden begrensd door twee markante landschappelijke elementen. Tussen de woonbebouwing en de Gelderse Vallei ligt het Valleikanaal. Tussen de bestaande woonbebouwing van Leusden en het Valleipark ligt de Liniedijk. Deze maakt deel uit van de Grebbelinie, een uit de 18e eeuw stammende verdedigingslinie. Deze dijk is ca. 3 m hoog. De Grebbelinie heeft een belangrijke cultuurhistorische waarde en is openbaar toegankelijk via een recreatief wandelpad over de kruin van de dijk. Tussen de woonbebouwing en het Valleikanaal, ligt een 15 meter brede, natuurlijk ingerichte groenzone. Deze maakt deel uit van een provinciale ecologische verbindingszone (EVZ). Via twee fietsbruggen, direct ten noorden en ten zuiden van de locatie, is een recreatieve fietsverbinding aan de overzijde van het Valleikanaal bereikbaar.



huidige situatie (standpunt; zie pijl op luchtfoto)



Plangebied en ligging in Leusden

## Kampen landschap



## Planconcept

### Nieuwe dorpsrand

Met het Valleipark bouwt Leusden aan een nieuwe dorpsrand langs het Valleikanaal. Het is de ambitie om een aantrekkelijk dorpssilhouet tot stand te brengen bestaande uit een gevarieerde, kleinschalige bebouwingscontour afgewisseld met het bestaande groen langs het Valleikanaal.

### Ruimtelijk raamwerk Valleipark

Voor het Valleipark is een ruimtelijke opzet gekozen die leidt tot een woongebied met verschillende sferen onder de paraplu van één hoofdidentiteit: de groene dorpsrand van Leusden. Intieme woonstraatjes wisselen af met grotere groene wigvormige plantsoenen die zicht geven op het omliggende landschap. Deze zogenaamde wiggen strekken zich uit van Liniedijk tot ecologische zone langs het Valleikanaal. Tezamen vormen de straatjes, wiggen, groenzone langs Valleikanaal, de Liniedijksloot en de Liniedijk de 'groene setting' voor de bebouwing. We noemen het samenstel van deze ruimten: het ruimtelijk raamwerk van Valleipark. Dit ruimtelijk raamwerk wordt zo ingericht dat het Valleipark een vriendelijke, groene, informele sfeer krijgt, geïnspireerd op het landelijke karakter van de omgeving. Deze sfeer wordt ondersteund door de architectonische uitwerking van de bebouwing en de toe te passen groene erfafscheidingen.

### De bebouwing in Valleipark

De bebouwing van Leusden is te karakteriseren als een lappendeken van eigenzinnige woonbuurten met ieder een eigen architectonische en stedenbouwkundige opzet en allen een uitgesproken groen karakter. Elke buurt heeft gebiedseigen ruimtelijke kenmerken, die tot een karakteristieke beeldkwaliteit leiden. Voor het Valleipark is dit ook de wens.

De bebouwing kent verschillende posities: aan het laantje, aan de wiggen, langs het Valleikanaal en aan de Liniedijksloot/ Liniedijk.

Deze verschillen in positie hebben consequenties voor de te stellen eisen aan situering van het gebouw op de kavel, de woningoriëntatie, nokrichting, positionering aan- en bijgebouwen etc.

Per fase wordt, op basis van een definitieve verkaveling voor elk bouwvolume (vrijstaande woning, tweekapper, rij), een gedetailleerd kavelpaspoort opgesteld alvorens de kavel aan een particulier wordt uitgegeven, dan wel de architect van de projectontwikkelaar aan de slag gaat. Als de markt daarom vraagt, kunnen in het Valleipark ook kleinschalige appartementen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan maakt dat middels een vrijstellingsprocedure mogelijk.



parkeren in de 'berm' - hagen onttrekken de auto aan het zicht vanuit de woning, de kappen bepalen mede het straatbeeld



hagen in combinatie met particuliere tuinen bepalen het groene beeld van het Valleipark, de bebouwing legt beeldende accenten



hagen, minimaal voetpad en de particuliere tuinen bepalen het karakter van de woonomgeving



## Beeldkwaliteit op hoofdlijnen

Het gekozen planconcept leidt tot de volgende beeldbepalende ruimtelijke elementen van Valleipark:

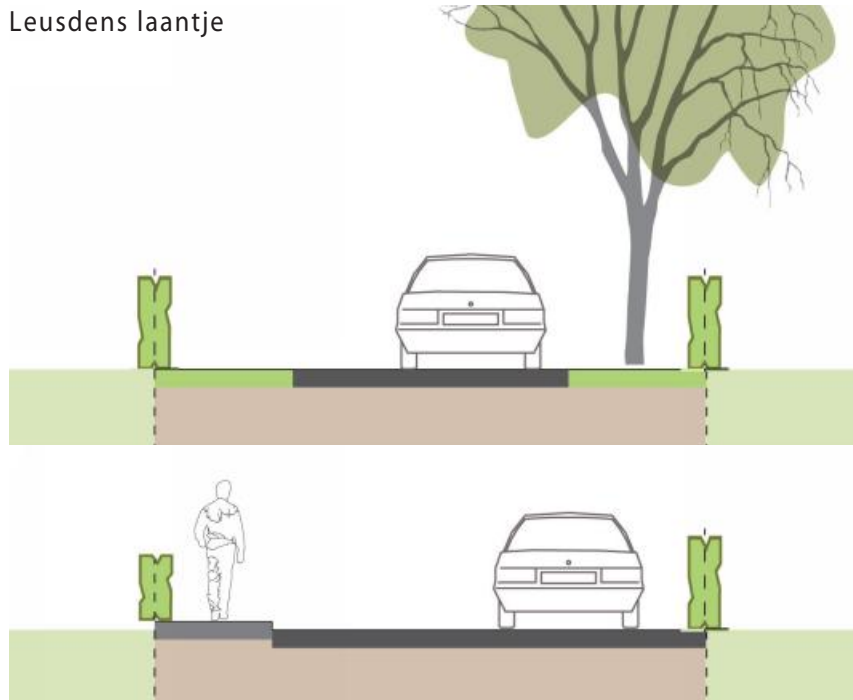
### Het 'Leusdens Laantje'

Een smalle straat, met een eenvoudige gelijkvloerse indeling, afgezoomd door groene hagen. De hagen zijn ca. 1,20 meter hoog. Aan één zijde kan geparkeerd worden. Naast de hagen bepalen de voortuinen mede het groene straatbeeld. De voortuinen aan de laantjes zijn minimaal 4 meter diep. De positionering van de woningen en de bebouwingscontour dragen bij aan het gewenste informele karakter van het Leusdens Laantje. De woningen hebben kappen. En bij voorkeur hebben die aan de straatzijde een lage goot tot aan de bovenkant van de begane grondlaag.

Het gewenste informele straatbeeld, wordt ook tot stand gebracht door verschillende voorgevelrooilijnen van naast elkaar geplaatste woningen en wisselende nokrichtingen. Om het bebouwingsbeeld langs de straten zo luchtig mogelijk te houden overheerst de nokrichting haaks op de straat.

Verbredingen in het Leusdens laantje bieden mogelijkheid voor forse bomen in het straatbeeld. Hier is ook ruimte om de bebouwing dichters op de kavelgrens te plaatsen (tot 1,5 meter) en de woningen op het openbaar gebied te oriënteren door lagere hagen toe te passen (tot 0,7 meter).

Leusdens laantje



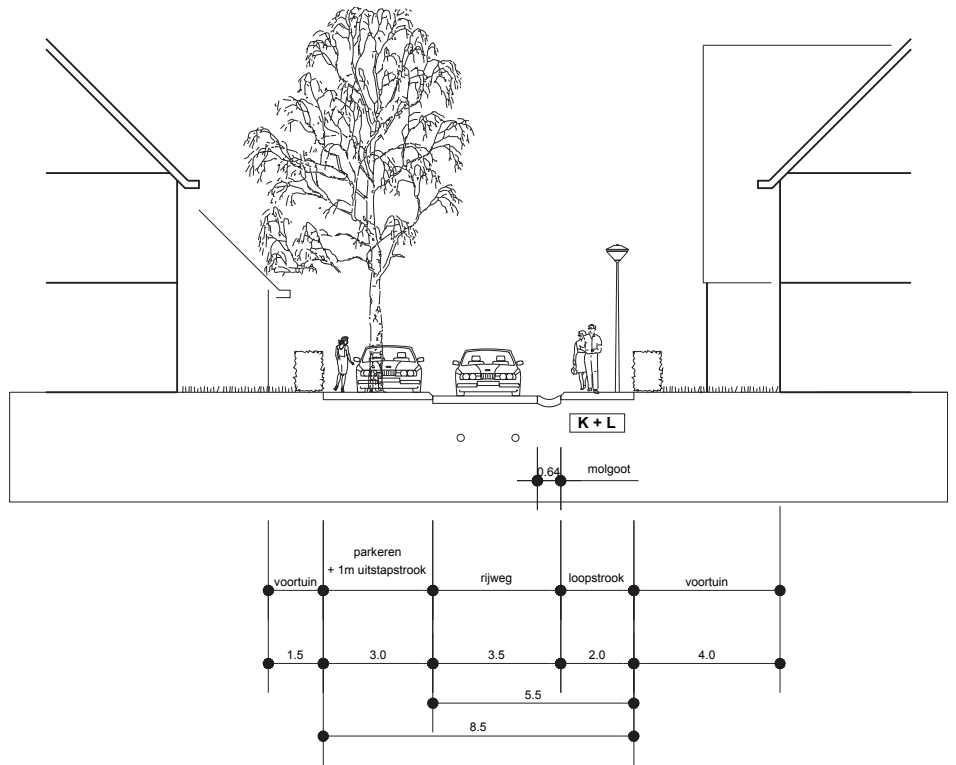
een eenvoudig straatbeeld - groenbermen, een smalle rijloper, parkeergelegenheid met uitstapstrook waar nodig en aan één zijde een smalle loopstrook  
profielmaat: 8,5m



verbreiding in het Leusdens laantje - ingeplant met grote bomen



woningen aan verbreed laantje - de woningen kijken uit op groen, door de verschillende kapvormen en nokrichtingen ontstaat er een dorps beeld, lage hagen markeren de eigendomsgrens



profiel Leusdens laantje - de laantjes hebben een smal profiel; bij toepassing van ondiepe voortuinen zijn lage dakgoten nodig om het gewenste vriendelijke straatbeeld tot stand te brengen



Kampenlandschap - inspiratie voor de inrichting van de wiggen



Voortuinen

wonen aan het landschap - de woningen richten zich met loggia's, erkers, balkons en terrassen op de natuurlijk ingerichte wiggen



verrassend eenvoudig - goede assortimentskeuze en een passend groenbeheer laten een duurzaam mooie woonomgeving ontstaan

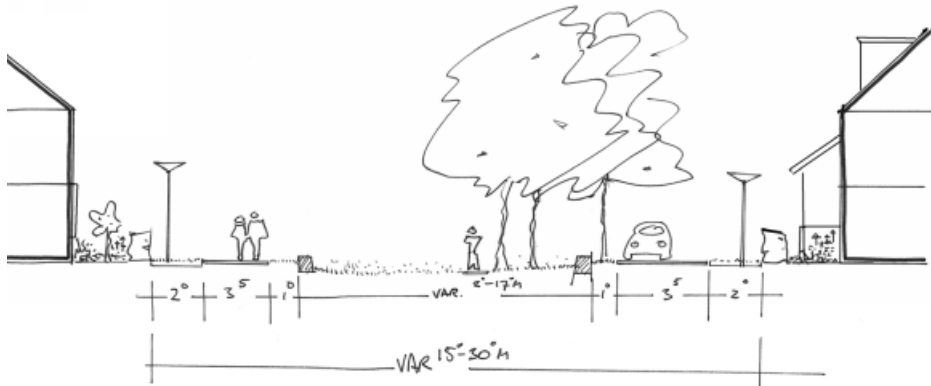


natuurlijke woonomgeving - bloeiende bomen en kruidenrijk grasland leggen een relatie met het omliggend landschap

## De groene wiggen

De groenvoorzieningen in Valleipark worden ingericht als speel- en verblijfsruimte. Het zijn de 'vizieren' op het Kampenlandschap. Een eenvoudige inrichting van gras, gemengd met een bloeiende vegetatie van bollen of kruiden, geven de plantsoenen hun eigen karakter.

Lage hagen geven vorm aan de overgang van de aanliggende voortuinen. De bebouwing aan de wiggen heeft een extraverter karakter dan die aan de laantjes. De bebouwing kan dichter op de erfgrans worden geplaatst (tot 1,5 meter) en de gevels kunnen een open karakter krijgen (toepassing van erkers, veranda's, openslaande deuren). Het gewenste informele bebouwingsbeeld wordt mede bepaald door wisselende voorgevelrooilijnen van naast elkaar geplaatste bebouwing en wisselende nokrichtingen van de kappen.



### Inrichtingskwaliteiten:

- gemeenschappelijke groene ruimte
- vizier op het kampenlandschap
- bloeiend grasland
- verlaagd maaiveld
- speelgelegenheid
- zitplek
- enkele bomen
- alle woningen zijn op het plantsoen georiënteerd



*Acer campestre* - veldesdoorn



*Crataegus monogyna* - meidoorn



*Fagus sylvatica* 'Atropunicea' - rode beuk



Gemengde haag



*Ilex crenata* - japonese hulst



*Taxus baccata*



*Fagus sylvatica* 'Atropunicea' - rode beuk



*Ilex crenata* - japonese hulst



*Acer campestre* - veldesdoorn

achter de schermen - de hagen zijn meer dan een beplanting op de erfrens: zichtscherf, grensmarkering, ruimtelijke geleiding. Bij de verschillende functies passen verschillende hoogtes en een wisselend assortiment



individueel - de beplanting van de voortuinen kleurt het straatbeeld



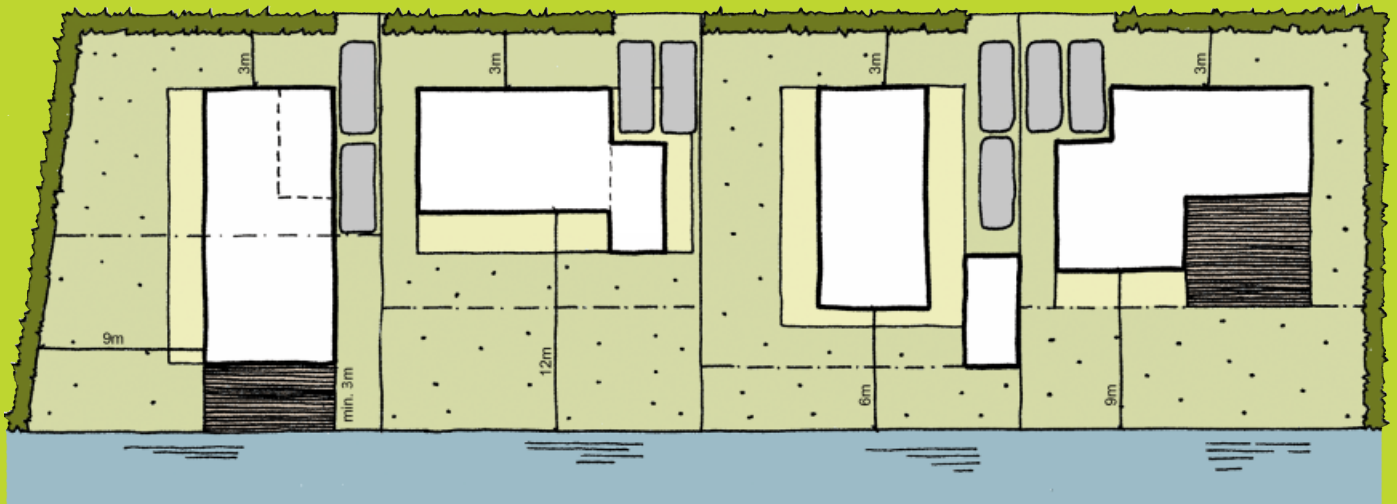
gemetselde kolommen als gebouwde voorziening bij onderbreking van de hagen

## Hagen

Naast genoemde groene erfgrenzen langs de laantjes en plantsoenen geldt ook voor alle zij- en achtertuinen, grenzend aan het openbaar gebied, dat hagen als erfscheiding worden toegepast. Voor Valleipark wordt een palet aan sortimenten ontwikkeld waarvan de toepassing leidt tot een gevarieerd, maar toch harmonieus beeld. Voor alle hagen geldt dat de ontwikkelende partijen zorgdragen voor de aanplant en beheer van de hagen totdat ze goed aangeslagen en volgroeid zijn.

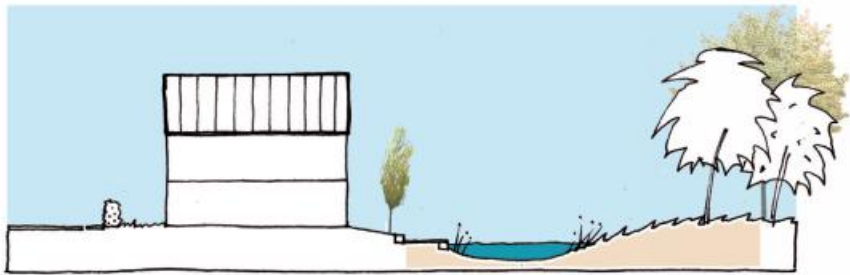
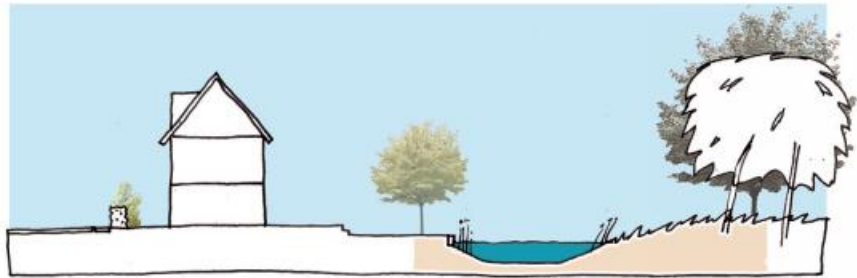
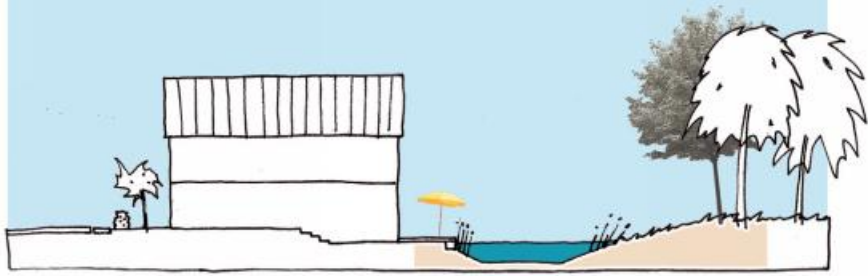


achtertuinten aan de Liniesloot - groene erfafscheidingen toepassen om het zicht op de achtertuinten af te schermen



achtertuinten aan de Liniesloot - geen bebouwing toegestaan op minder dan 3m vanaf de Liniesloot, de hoogteligging van de achtertuinten ter hoogte van de Liniesloot bedraagt niet meer dan 60cm boven het waterpeil van de Liniesloot





principeprofielen achtertuinen aan de Liniessloot



hagen en parkeren - langs de straat geparkeerde auto's zijn vanuit de woning niet te zien



op de opritte geparkeerde auto's vallen in het straatbeeld niet op; de hagen vormen groene schermen



auto's parkeren informeel in de straat

## Parkeervoorzieningen

Het beeld van Valleipark wordt mede bepaald door, zoveel mogelijk, de auto's op de privéterreinen te parkeren. Twee opstelplaatsen op eigen terrein, buiten de garage, voor tweekappers, vrijstaande woningen en hoekwoningen is uitgangspunt. De breedte van de inrit is maximaal 3 meter. Net zoals bij de laagbouw dient het parkeren bij appartementen op eigen terrein opgelost te worden. Het parkeren dient aan het zicht onttrokken te worden, middels een haag of parkeren in/onder het gebouw.



uit het zicht - geparkeerd wordt op eigen terrein of langs de weg, in ieder geval achter een haag en daardoor aan het zicht onttrokken



dakenlandschap - inspiratie zijn de grote, samengestelde daken van de boerderijen in het Kampenlandschap



overkoepeld - een gemeenschappelijk dak verbindt de rijwoningen tot een architectonische eenheid

## Kappen



twee onder één kap - 2 woningen, 1 dak, 1 uitstraling

afwisseling in straatbeeld door verschillende nokrichtingen en kleurnuance



## Elk gebouw is een villa!

Alle woningen in Valleipark hebben een kap. De kap is beeldbepalend vormgegeven, met een knipoog naar de kappen van de landelijke bebouwing in de omgeving en met een zichtbare nok. Hierbij is het uitgangspunt dat de kap van elke bouweenheid de uitdrukking vormt van één majestueus gebouw geeft: elk gebouw is een villa! Dit geldt dus ook voor rijwoningen. Dit impliceert dat rijen niet te lang kunnen worden. De rijlengte is conform het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen maximaal 5 woningen.

Kleinschalige appartementen gebouwen mogen toegepast worden, mits ze in beeldkwaliteit nauw aansluiten op de laagbouw. De bebouwing dient de uitstraling te hebben van een villa met een kap en een totaalcompositie van kop, staart, boven- en onderbouw. Een appartementengebouw met een groter volume dan de laagbouw, heeft een lengte-breedteverhouding die gelijk is aan die van de laagbouw villa's. Op specifieke plekken kunnen kleinschalige appartementen worden gerealiseerd middels een vrijstellingsprocedure in het bestemmingsplan. De hoogte die daarbij maximaal wordt toegestaan is drie lagen en een bewoonbare kapverdieping. Deze appartementengebouwen hebben maximaal vijf woningen per laag.





spelen, natuurlijk ! - speelaanleidingen en speeltoestellen zijn avontuurlijk en uitdagend. De vormgeving ondersteunt de 'natuurlijke' uitstraling van de wiggen



## Spelen





aardse tinten - (bak)stenen in warme kleuren, rood-bruin, geel-bruin, roestkleurig, gemêleerd, (onbehandeld) hout, antracietgrijze keramische dakpannen of een rieten dak, eenvoudige, zorgvuldig gedetailleerde kozijnen en daklijsten, textuur in het gevelmateriaal, diepe voegen

materialisering gevels

## Kleur, materiaal en detaillering bebouwing

Het groene beeld van Valleipark wordt mede bepaald door een terughoudende, bescheiden manifestatie van de bebouwing; dit geldt voor de kleurtoepassing, de materialisering en de detaillering.

- Gevels: baksteen in natuurlijke kleuren in de range van geel-bruin tot bruin-paars (regel) in niet te sterk verzadigde kleurtoon. Wit stucwerk/ wit keimwerk (uitzondering)
- Daken: gebakken pannen, riet, zink, lei
- Kozijnen: wit/zwart of in kleuren ton-sur-ton met gevel
- Bijgebouwen: als gevel hoofdgebouw of hout in natuurlijke houtkleur dan wel zwart of wit
- Detaillering: zorgvuldige detaillering dakranden is cruciaal. Daarnaast is er een zorgvuldige situering, uitvoering en inpassing van dakdoorvoeren, hemelwaterafvoeren en zonnepanelen.

## Hardheidsclausule

Als een gebouw van hoge kwaliteit wel past in Valleipark maar niet voldoet aan de regels voor de beeldkwaliteit kan het toetsteam hiervan afwijken. Dit geldt ook voor de uitgangspunten van de verkavelingsopzet van de deelgebieden.







**BGSV bureau voor stedenbouw**

bezoek Boompjes 55  
post Postbus 21639  
3001 AP Rotterdam  
The Netherlands  
t +31 10 240 05 40  
f +31 10 413 55 74  
e bgsv@bgsv.nl



VAR. 2-17M

www.bgsv.nl

