

Sportweg Hoevelaken

Beeldkwaliteitplan

Gemeente
Nijkerk



COLOFON

PROJECT

Beeldkwaliteitplan Sportweg Hoevelaken

Gemeente Nijkerk

projectnummer: SR110111

INITIATIEFNEMER

Gemeente Nijkerk

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

T (030) 2679198

E info@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

28 juni 2012 DEFINITIEF



Inhoud

Inleiding	5
Aanleiding	
Planlocatie	
Waarom een beeldkwaliteitplan?	
Juridische status	
Contex	11
De omgeving	
Het Stedenbouwkundig plan	
Deelgebieden	
Beeldkwaliteit	19
Algemene criteria	
Nultredenwoningen	
Kop nultredenwoningen	
Appartementen	
Zorg	
Consultatie omwonenden	29
Bijlage : Stedenbouwkundig matenplan en profielen	35



◀ sportvelden Telstar

INLEIDING



Inleiding

Aanleiding en doel

De korfbalvereniging Telstar is verhuisd naar het nieuwe sportcomplex aan de Middelaarseweg in Hoevelaken. Daarmee is de bestaande locatie vrijgekomen voor herontwikkeling. In een intensief proces met omwonenden en belanghebbenden is gewerkt aan een plan voor de herontwikkeling voor het terrein. Eind juni 2011 heeft de gemeenteraad van Nijkerk een ruimtelijk model vastgesteld op basis waarvan het plan nader uitgewerkt kan worden.

Het ruimtelijk model vormt het uitgangspunt voor de nieuwe inrichting van het gebied. De gemeente wil er echter voor te zorgen dat de beoogde kwaliteit zorgvuldig wordt vastgelegd. In dit beeldkwaliteitplan zijn daarom de belangrijkste ontwerputgangspunten voor de herontwikkeling van de Sportweglocatie opgenomen. Na vaststelling vormt dit beeldkwaliteitplan, samen met het bestemmingsplan, het kader waarbinnen de plannen verder worden uitgewerkt door één of meerdere ontwikkelende partijen.

Planlocatie

Het plangebied is gelegen in de kern van Hoevelaken en heeft een omvang van ca. 18.000 m². In de huidige situatie is het in gebruik als sportcomplex, groenvoorzieningen en infrastructuur. De locatie wordt begrensd door de Van Zuylenlaan en de Sportweg aan de noordzijde, de Stoutenborgh aan de oostzijde, de bestaande woningen aan de Reigerlaan en basisschool de Spreng aan de zuidzijde en de Kyftenbeltdaan aan de westzijde.

Waarom een beeldkwaliteitplan?

Naast het stedenbouwkundig plan bevat dit document tevens een beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan heeft tot doel een kader te bieden waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige en architectonische uitwerking en planbeoordeling kan plaatsvinden. Het gaat hier met name om beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. Hierbij gaat het om richtlijnen ten aanzien van stedenbouw, landschap, architectuur en de inrichting van het openbaar gebied.

Beeldkwaliteit lijkt een persoon- en tijdgebonden begrip. “Wat de één mooi vindt, vindt de ander lelijk” en “oude gebouwen zijn toch mooier dan nieuwe gebouwen”. In onze visie is beeldkwaliteit echter niet persoonsgebonden en heeft het begrip meer te maken van ‘zorgvuldig’ en ‘passend’. De mate waarin bebouwing, straten en groen passen in een bepaalde situatie bepaalt de beeldkwaliteit van een gebied.

Het maken van een beeldkwaliteitplan heeft drie grote voordelen:

1. Juridische aanvulling

Niet alle aspecten die de beeldkwaliteit en identiteit van een locatie bepalen kunnen in een bestemmingsplan of welstandnota worden geregeld. Het beeldkwaliteitplan vult aan waar nodig.

2. Ontwikkelingsinstrument

Het beeldkwaliteitplan is altijd ontwikkelingsgericht. De elementen die de beeldkwaliteit van de locatie bepalen, worden beschreven. Hieruit kunnen richtlijnen voor toekomstige ontwikkelingen worden vastgesteld. Deze hoeven niet per se een historiserend karakter te hebben. Het beeldkwaliteitplan biedt het kader waarbinnen toekomstige ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden. Hierbij kan gedacht worden aan;

- stedenbouwkundige eenheden;
- uitstraling van de bebouwing in de te onderscheiden zones;
- onderlinge samenhang van de bebouwing;
- gewenste geleding van de bebouwing;
- dak- en kapvormen;
- gewenst materiaal- en kleurgebruik voor de bebouwing;
- overgangen van privé naar openbaar;
- materiaal- en kleurgebruik voor de inrichting van de openbare ruimte;
- nagestreefd beeld met betrekking tot beplanting in relatie tot het landschap.

3. Enthousiasmerend

Naast de juridische aanvulling heeft het beeldkwaliteitplan ook een belangrijke functie in de communicatie met omwonenden en belanghebbenden. Daar waar het bestemmingsplan en de welstandsnota zich vaak manifesteren als regels waaraan burgers zich moet houden, doet het beeldkwaliteitplan ook uitspraken over de openbare ruimte. Met andere woorden: de gemeente legt zichzelf ook een inspanningsverplichting op.

Door inzichtelijk te maken wat de kwaliteit van het dorp is, kan gemakkelijk duidelijk worden gemaakt dat de regelgeving een doel heeft. Zo fungeert het beeldkwaliteitplan als aanjager voor kwaliteit. Een goed beeldkwaliteitplan enthousiasmeert en maakt ons bewust van de kwaliteit die er is en die behaald kan worden, ook bij nieuwe ontwikkelingen.

Het beeldkwaliteitplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld en moet als aanvulling op de vigerende Welstandsnota worden gezien. Het gaat dan specifiek om zowel de bebouwde als onbebouwde ruimte waar bij de kwaliteit van het totaalplan de leidraad is.



◀ speelplek aan de Van Zuylenlaan

CONTEXT



achterpad nabij Reigerlaan



Reigerlaan (zuidzijde locatie)



Stoutenburgerlaan



Stoutenborgh



sportvelden naast Stoutenborgh



Sportweg (noorzijde locatie)

Context

De omgeving

Hoewelaken is een lintdorp wat zich tot in de jaren '60 van de vorige eeuw voornamelijk langs de Wester- en Oosterdorpsstraat heeft ontwikkeld. Langs deze route is dan ook in de loop der tijd een grote diversiteit aan functies en bebouwing ontstaan. Het compacte dorpscentrum van Hoewelaken maakt eveneens onderdeel uit van deze lintbebouwing.

De Stoutenburgerlaan is een andere doorgaande route waarlangs, met name in de jaren dertig van de vorige eeuw, bebouwing is gerealiseerd. Net als de Wester- en Oosterdorpsstraat bestaat de bebouwing vooral uit vrijstaande en twee-onder-een-kap-woningen op ruime kavels. Langs de Stoutenburgerlaan is ter hoogte van de Sportweglocatie het complex Stoutenborgh gevestigd. De overige bebouwing van Hoewelaken bestaat hoofdzakelijk uit naoorlogse woningbouw. Deze woningbouw is vanaf de jaren vijftig in verschillende fasen gerealiseerd. De projectmatige uitleg is gestart aan de zuidzijde van de Wester- en Oosterdorpsstraat met de bouw van korte rijen, twee-onder-één-kap- en enkele vrijstaande woningen langs de Kyftenbeltlaan en de Van Lyndenlaan. In de jaren zestig is het gebied ten zuiden van de Wester- en Oosterdorpsstraat in hoog tempo verstedelijkt. Op de kaart van 1973 is het gehele plangebied omsloten met woningbouw en scholen en is het plangebied zelf in gebruik genomen als sportterrein. De wegenstructuur van deze uitbreiding bestaat uit een onregelmatig grid van woonstraten. Het woonwijkje van architect Jan Verhoeven, ten westen van het plangebied, vormt hierop een uitzondering met een woonefachtige opzet. De architectuur van het introverte woonwijkje wijkt sterk af de het omliggende gebied.

De overige woningbouw rondom de Sportweglocatie bestaat voornamelijk uit rijen- en twee-onder-één-kap-woningen in twee lagen met een zadeldak. De woningen zijn vormgegeven in een neutrale metselwerkarchitectuur, in sommige gevallen afgewisseld met houten gevelbekleding. De woningen zijn vrijwel allemaal voorzien van een voortuin waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de groene uitstraling van de woonwijk.

De Sportweglocatie zelf vormt samen met de, ten zuiden van het plangebied gelegen, basisschool en het complex Stoutenborgh, met senioren woningen in de huursector waar zorg aan huis wordt aangeboden indien gewenst, een T-vormige structuur van bijzondere functies binnen de woonwijk. Een groot openbaar speelveld aan de Van Zuylenlaan maakt hier eveneens onderdeel van uit.



1962



1973



1989



Van Zuylenaan

Van Leyden

Sportweg



0 10 20 30 40 50



Jan Verhoeven woningen



Basisschool de Spreng

Het stedenbouwkundig plan

In het collegemodel voor de herontwikkeling van het locatie Sportweg wordt uitgegaan van een centraal park in aansluiting op het bestaande speelveld langs de Van Zuylenlaan. In het oostelijke deel van het plangebied is een appartementencluster en een zorgcluster voorzien met rondom, in aansluiting op het park, groen ingerichte buitenruimten. Het appartementencluster vormt de oostelijke bebouwingsrand van het nieuwe park.

De zuid- en westrand van het park wordt gevormd door een rij geschakelde nultreden-woningen. Deze woningen zijn met de achterzijde richting het Jan Verhoeven-wijkje en de basisschool gesitueerd. Aan de achterzijde zijn de bestaande wandelpaden en groenstroken met boombeplanting geïntegreerd. Het zelfde geldt voor de groenstrook ten noorden van de woningen aan de Reigerlaan.

Het parkeren voor het nieuwe programma wordt op verschillende manieren opgelost. Bij de appartementen en het zorgcluster wordt geparkeerd in zogenaamde parkeerkoffers aangevuld met enkele langspaarvakken. Bij de nultredenwoningen wordt geparkeerd op eigen terrein met enkele parkeervakken in de openbare ruimte voor bezoekers.

De hoofdverkeersstructuur van het plangebied bestaat uit een lusvormige woonstraat die aan de westzijde aansluit op de bestaande kruising Van Zuylenlaan/Kyftenbeltlaan en aan de oostzijde op de kruising Sportweg/Koolmeeslaan. Aan de westzijde doorsnijdt de nieuwe ontsluitingweg de rij nultredenwoningen waardoor de twee noordelijke woningen los komen te liggen van de overige woningen.



Deelgebieden

In de welstandnota van de gemeente Nijkerk worden verschillende gebieden onderscheiden. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om historische dorps- en stadscentra, bebouwingslinten, woonwijken en bedrijventerreinen. Voor elk deelgebied gelden andere criteria. Dit beeldkwaliteitplan sluit in hoofdlijnen aan bij deze systematiek. Het stedenbouwkundig plan valt uiteen in een viertal gebieden met elk een eigen ontwerpopgave. Voor elk deelgebied volgt een korte beschrijving van de karakteristiek en zijn specifieke beeldkwaliteitregels opgesteld. De basis voor de beeldkwaliteitregels vormt de gemeentelijke welstandsnota. Waar nodig zijn aanvullende beeldkwaliteitseisen opgenomen. Hierdoor kan ingespeeld worden op specifieke ruimtelijke situaties in het plan die extra aandacht in de uitwerking vragen.

De te onderscheiden deelgebieden in het stedenbouwkundig plan zijn:

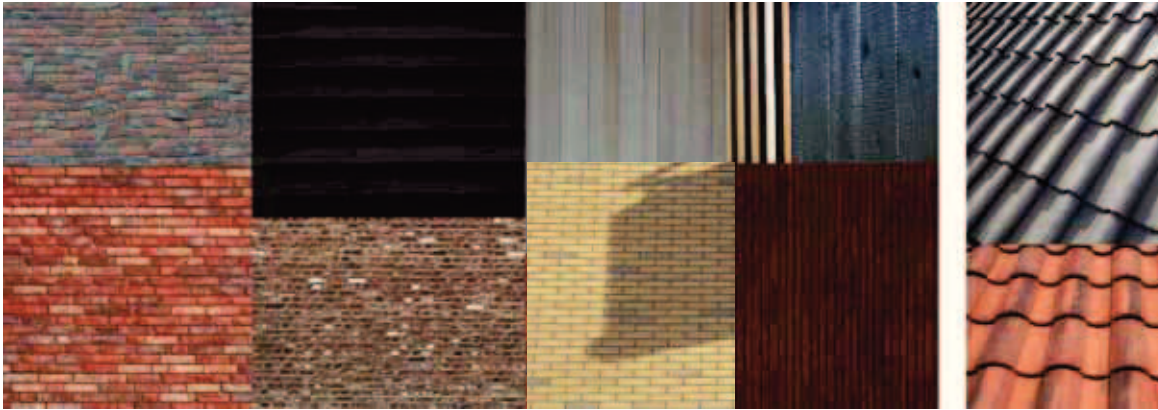
1. Nultredenwoningen
2. Kop nultredenwoningen
3. Appartementencluster
4. Zorgcluster

Naast criteria per deelgebied worden afzonderlijk richtlijnen gegeven voor de inrichting van het openbaar gebied.

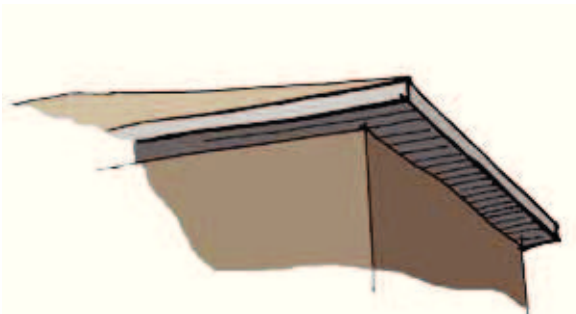


◀ Zicht vanaf Kyftenbeltlaan op het plangebied

BEELDKWALITEIT



Indicatie van kleur- en materiaalgebruik



Forse dakoverstekken al dan niet met een kap

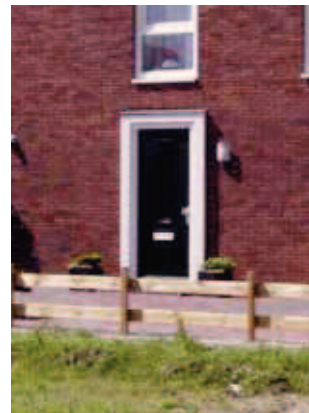


Entrees benadrukken in architectuur door bijvoorbeeld een omlijsting.



Erkers als bijzondere elementen aan de rand van het park

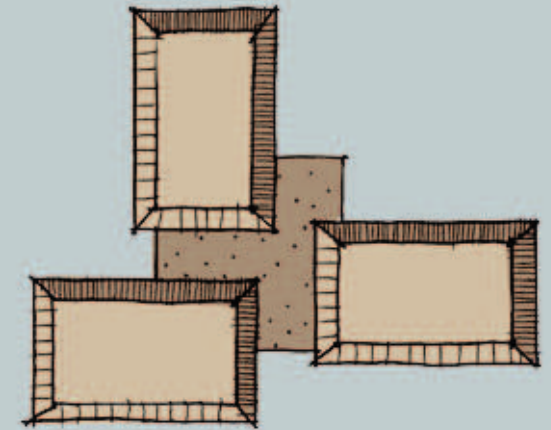
De plasticiteit van de gevels vergroten door het benadrukken van de raampartijen in architectuur door bijvoorbeeld een omlijsting of extra diepe ligging.



Voorbeeld van het verbijzonderen van een entree



Voorbeeld van een omlijsting van een raampartij



Geschakelde of zelfstandige grondgebonden volumes met een plat dak en geschakelde gestapelde volumes met een kap.



Referentie van geschakelde volumes



Voorbeeld van een forse overstek als beëindiging van de massa.



Voorbeeld van extra diepe raamopeningen waardoor de gevel perspectief krijgt.

Oriëntatie op de openbare ruimte



Algemene criteria

Met de transformatie van de Sportweglocatie ontstaat de mogelijkheid een groot groen openbaar gebied te creëren midden in een bestaand woongebied. De kwaliteit van deze groene open ruimte wordt voor een groot deel bepaald door de randen van het park, de bebouwing.

In de herontwikkeling is rekening gehouden met nieuwe bebouwing aan de rand van het park. De nultredenwoningen begrenzen deels de zuid- en de westrand van het park. De appartementen en het zorgcluster zijn als het ware opgenomen in het groengebied en dragen zodoende op hun eigen manier bij aan de beleving van de groene ruimte.

Hoewel de appartementen, het zorgcluster en de nultredenwoningen afzonderlijke ontwerpogaves zijn wordt in dit beeldkwaliteitplan in een bepaalde mate gestreefd naar eenheid tussen de verschillende deelgebieden. Deze eenheid zorgt er enerzijds voor dat de nieuwe ontwikkeling op een logische manier wordt opgenomen in de omgeving en levert anderzijds een bijdrage aan de kwaliteitsbeleving van het nieuwe park en woongebied.

Naast ontwerprichtlijnen om de gewenste eenheid te behalen is er tevens een aantal algemene ontwerpprincipes in dit beeldkwaliteitplan opgenomen die een hoge kwaliteit van de nieuwbouw moet waarborgen. Deze richtlijnen doen uitspraken over de architectuur en de detaillering van de gehele ontwikkeling.

Algemene regels voor de situering van de massa's

- Geschakelde of vrijstaande volumes
De verschillende eenheden worden vormgegeven als zelfstandige massa's die zo nodig met elkaar verbonden zijn door middel van terugliggende bouwdelen. Hierdoor ontstaat een bepaalde mate van variatie en kleinschaligheid in het straatbeeld.
- Oriëntatie op de openbare ruimte
De nieuwe bebouwing is altijd gericht op de openbare ruimte. Dichte, onaantrekkelijke gevels naar het park of woonstraten moeten worden voorkomen. Dit komt de visuele kwaliteit van de buitenruimte ten goede en levert een bijdrage aan de sociale veiligheid van het woongebied.

- Voortuinen met hagen

Zowel de grondgebonden woningen als de appartementen en het zorgcluster worden van de openbare ruimte gescheiden door een, al dan niet collectief beheerde, private buitenruimte. Hierdoor ontstaat een geleidelijke overgang tussen privé en openbaar en wordt bijgedragen aan het groene karakter van het woongebied. Hagen zorgen voor eenheid in het straatbeeld.

- Geïntegreerde bijgebouwen.

Losse bijgebouwen of aangebouwde bijgebouwen zijn niet wenselijk. Bijgebouwen vormen altijd onderdeel van het hoofdgebouw. De integratie van de bijgebouwen zorgt voor een rustigere straatbeeld met kwalitatief betere randen.

Algemene regels voor de massa en architectuur

- Traditionele metselwerk architectuur

De vormgeving van de nieuwbouw op de Sportweglocatie bestaat in beginsel uit een traditionele metselwerk architectuur met heldere raam- en deuropeningen die zich laat inspireren door de jaren 30-architectuur. De kozijnen zijn van hout of hebben een gelijkwaardige uitstraling. Het basismateriaal bestaat uit een gemêleerde handvorm baksteen in een bruin/paars/rood of zandkleur of mix hiervan. Het materiaal- en kleurgebruik van de verschillende deelgebieden wordt op elkaar afgestemd. Hoewel de bebouwingstypologie in het plangebied sterkt verschilt ontstaat zodoende toch een bepaalde mate van eenheid rondom het park.

- Forse overstek

De zelfstandige eenheden zijn allen voorzien van een heldere kap of plat dak met forse overstek. De forse overstek versterkt de aanwezigheid van de eventuele kap en verzacht de massa vanuit de openbare ruimte.

- Bijzondere metselverbanden als accent en verbijzondering van de gevelopeningen

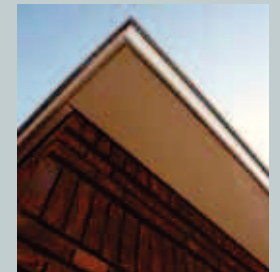
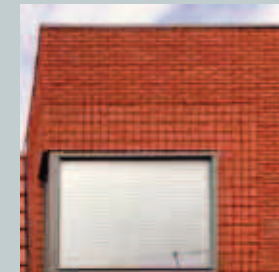
De gevels krijgen extra aandacht bij de architectonische uitwerking door het toepassen van bijzondere metselverbanden. Entrees en raamopeningen worden extra benadrukt in de uitwerking. Hemelwaterafvoeren worden geïntegreerd in de gevel.



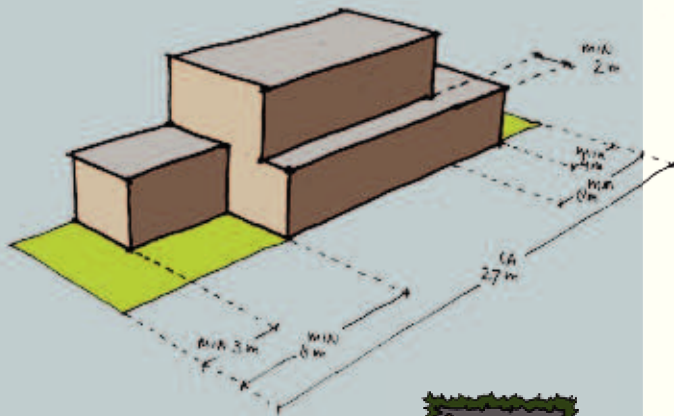
Indicatieve uitwerking straatbeeld Nultredenwoningen met plat dak



Indicatieve uitwerking straatbeeld Nultredenwoningen met lessenaarskap



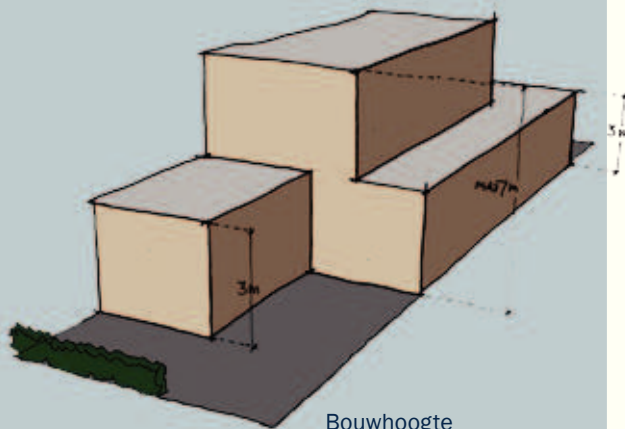
Bijzondere metselverbanden als verlevendiging van de gevels



Maatvoering maximale bouwvlak



Bovenaanzicht op basis van het maximale bouwvlak



Bouwhoogte

Nultredenwoningen (1)

Situering

- Alle woningen hebben een voortuin van minimaal 3 meter;
- Woningen staan minimaal 4 meter uit de achtererfgrens, tweede bouwlaag minimaal 8 meter;
- Woningen staan in een licht verspringende voorgevelrooilijn (max. 1 m).

Massa

- Bouwhoogte maximaal 6 meter met een plat dak en 7 meter met een kap;
- Per woning één terugliggend bouwdeel ten opzichte van voorgevel met ruimte voor een parkeerplaats;
- Één bouwlaag plus een tweede laag van maximaal 70% van het bouwvlak;
- Tweede laag minimaal 5 meter achter voorgevelrooilijn;
- Tweede laag aan één zijde ten minste 2 meter van de zijerfgrens;
- Plat dak of lessenaarskap met een fors overstek.
- Bij lessenaarskappen verplichte afwisseling in kaprichting.
- Tweede bouwlaag eveneens in een licht verspringend ten opzichte van naastgelegen opbouw.

Architectuur

- Uitstekend deel richting park vormgeven als volwaardig onderdeel van de hoofdmassa.
- Gevel aan park krijgt een representatieve uitstraling bijvoorbeeld door een bepaalde mate van transparantie.
- Uniform kleur- en materiaalgebruik.

Parkeren

- Tenminste één parkeerplaats op eigen terrein;
- Parkeren zo veel mogelijk achter voorgevelrooilijn.

Erfafscheidingen

- Groene haag aan voorzijde 0,6 meter hoog;
- Bij een zij- of achtererf grenzend aan een openbare ruimte dient de erfafscheiding te bestaan uit een meeontworpen (gebouwde) erfafscheiding, welke geen schade toebrengt aan bestaande bomen, van minimaal 1 meter hoog met daarboven een hekwerk of pergola tot een maximale hoogte van 2,2 meter;
- Maximaal 2,5 meter brede onderbreking van de haag ten behoeve van inritten.

Kop Nultredenwoningen (2)

Situering

- Geschakelde volumes;
- Woningen zijn georiënteerd op de woonstraat;
- Bouwvlak ten minste 2 meter van de voor- en zijerfgrens
- Bouwvlak ten minste op 4 meter van de achtererfgrens.

Massa

- Bouwhoogte maximaal 6 meter bij een plat dak en 7 meter bij een kap;
- Één bouwlaag plus een tweede laag van maximaal 70% van het bouwvlak;
- Tweede laag op minimaal 1 meter afstand van de boomkronen;
- Plat dak of een lessenaarskap;
- Dak of kap met forse overstek.

Architectuur

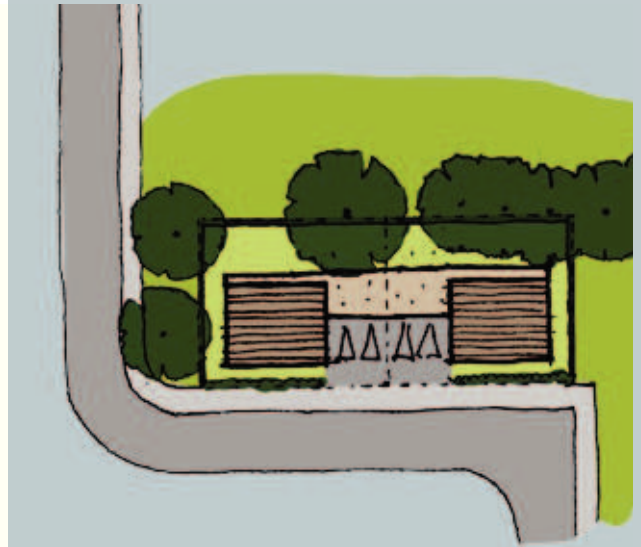
- Kleur- en materiaalgebruik afstemmen op deelgebied 1.

Parkeren

- Tenminste twee naastelkaar gelegen parkeerplaatsen op eigen terrein.

Erfafscheidingen

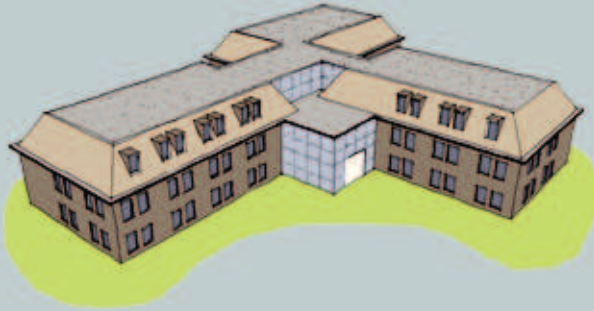
- Groene haag aan voorzijde 0,6 meter hoog;
- Overige zijden worden voorzien van een meeontworpen (gebouwde) erfafscheiding, welke geen schade toebrengt aan bestaande bomen, van minimaal 1 meter hoog met daarboven een hekwerk of pergola tot een maximale hoogte van 2,2 meter;
- Maximaal 4,5 meter brede onderbreking van de haag ten behoeve van inritten.



Indicatieve uitwerking kop nultredenwoningen



Voorbeeld van een meeontworpen (gebouwde) erfafscheiding in combinatie met een staalmethekwerk

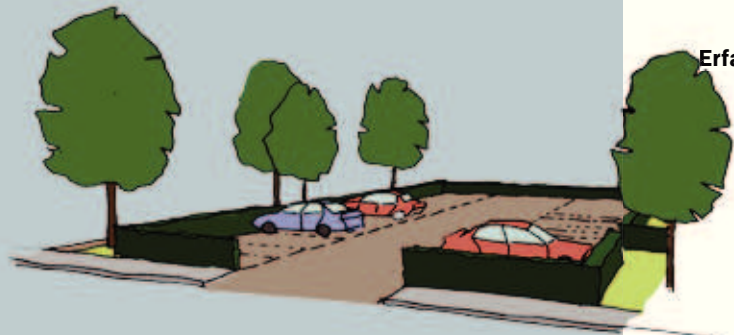


Massaopbouw appartementen: drie volumes met steile kap en met tussenbouw



Voorbeeld van forse dakoverstekken

Parkeren geclusterd omgeven met groene haag



Appartementencluster (3)

Situering

- Rondom de massa's een collectief beheerde tuin van minimaal 2,5 meter diep, eventueel met geïntegreerde privé-buitenruimte;
- Het gebouw dient alzijdig te worden ontworpen met representatieve gevels.

Massa

- Drie hoofdvolumes met een tussenbouw;
- Hoofdvolumes in twee lagen met kap of derde voldoende teruliggende laag, de derde laag (in de kap) vormt een woonlaag;
- Maximale goothoogte 7 meter, maximale nokhoogte 10 meter;
- Steile afgeknotte schildkap;
- Steile kap (helling tussen 45° en 65°);
- Daken of kappen hebben een forse overstek;
- Dakkapellen ten behoeve van daglichttoetreding waarbij het dak dominant blijft.

Architectuur

- Balkons vormen een volwaardig onderdeel van de hoofdmassa en zijn zorgvuldig gedetailleerd;
- Technische ruimtes, bergingen en afvalberging inpandig/ondergronds/in kap oplossen, geen liftopbouw.
- Kleur- en materiaalgebruik van tussenbouw afwijkend van hoofdmassa's, transparantie vormt daarbij het uitgangspunt.

Parkeren

- Parkeren geclusterd in openbare parkeerhoven omgeven met groene hagen van 1 meter hoog.

Erfafscheidingen

Groene hagen van 1 meter hoog als overgang tussen privé en openbaar.

Zorgcluster (4)

Situering

- Rondom de massa's een collectief beheerde tuin van minimaal 2,5 meter diep;
- Het gebouw dient alzijdig te worden ontworpen met representatieve gevels.

Massa

- Drie hoofdvolumes met tussenbouw;
- Hoofdvolumes in twee lagen met schildkap;
- Maximale goothoogte 7 meter, maximale nokhoogte 9 meter;
- Schilddak met een flauwe kap (helling tussen 10° en 25°);
- Daken hebben forse overstek;

Architectuur

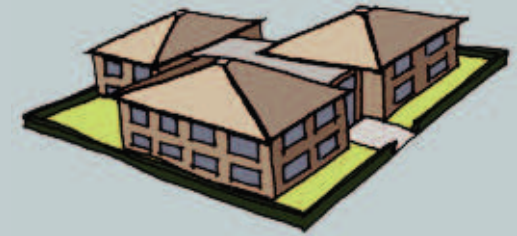
- Eventuele balkons vormen een volwaardig onderdeel van de hoofdmassa en zijn zorgvuldig gedetailleerd;
- Technische ruimtes, bergingen en afvalberging inpandig oplossen;
- In architectonische uitwerking kan worden aangesloten worden bij architectuur van Stoutenborgh.
- Kleur- en materiaalgebruik van tussenbouw afwijkend van hoofdmassa's, transparantie vormt daarbij het uitgangspunt.

Parkeren

- Parkeren geclusterd in semi-openbare parkeerhoven omgeven door een groene haag van 1 meter;
- Openbare langspaarkeervakken.

Erfafscheidingen

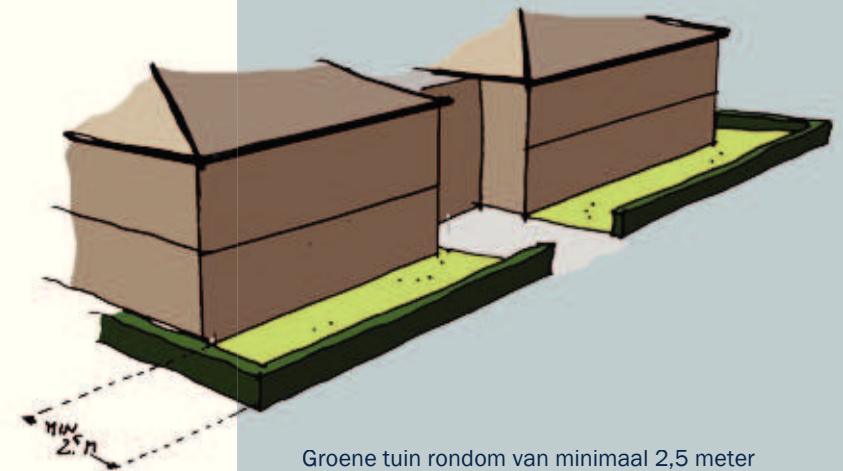
- Groene hagen van 1 meter hoog als overgang tussen privé en openbaar.



Massaopbouw zorgcluster: drie volumes met flauwe kap en tussenbouw



Referentie zorggebouw in twee bouwlagen



Groene tuin rondom van minimaal 2,5 meter



Rode betonnen straatklinkers voor de rijbaan en grijze voor de parkeerplaatsen



Trottoir als verhoging in het profiel uitgevoerd in grijze betontegels



Portugese laurier (groenblijvende haag)



Groene omranding parkeren

Openbare ruimte

Algemeen

- Inrichting van de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk afstemt op de inrichting van het aangrenzende openbaar gebied;
- Er wordt gestreeft naar het toepassen van natuurlijke materialen;
- Open en informele overgang tussen park en woongebied, dus geen hekken, watergangen of bossages.
- Park als overwegend groene open ruimte.

Straten

- Rijloper uitgevoerd met (rode) betonnen straatklinkers;
- Trottoirs uitgevoerd met grijze betontegels 30x30 cm.

Parkeerplaatsen

- Uitgevoerd in afwijkend verband met betonnen straatklinkers;
- Parkeerclusters zijn omringd door groene hagen van 1 meter hoog.

Beplanting

- Groene hagen (portugese laurier (bladhoudend)) of haagbeuk (bladverliezend));
- Inheemse boomsoorten gebruiken;
- Opgaand groen tussen de bestaande woningen en nieuwe woningen van tenminste 2 meter hoog. Dit betreft de zuid- en westrand van het plangebied.
- Bestaande bomen zoveel mogelijk integreren in het plan.

Straatmeubilair

- Bankjes, prullenbakken passend bij de architectuur en omgeving in natuurlijke materialen;
- Straatlantaarns in aansluiting op omgeving (standaard gemeente).



Consultatie omwonenden

Omwonenden zijn op een inloopbijeenkomst (21 september 2011) geïnformeerd over de achtergrond en de doelstelling van het beeldkwaliteitplan voor de herontwikkeling van het terrein van Telstar aan de Sportweg te Hoevelaken en zijn in de gelegenheid gesteld om hun reactie hierop kenbaar kunnen maken.

Naast de mondelinge reacties die werden gegeven, was er een reactieformulier beschikbaar om een schriftelijke reactie te geven. Vijftien omwonenden hebben hier gebruik van gemaakt. Onderstaand wordt inhoudelijk ingegaan op alle reacties en wordt aangegeven op welke wijze deze al dan niet zijn verwerkt in het beeldkwaliteitplan.

Algemeen

De meeste omwonenden vinden het prettig om van een stedenbouwkundige een presentatie te krijgen over de achtergrond, doelstelling en inhoud van het beeldkwaliteitplan. Wel vinden de meeste omwonenden het lastig om het beeldkwaliteitplan op waarde te schatten, omdat het beeldkwaliteitplan nog te weinig zekerheid biedt over hoe het plangebied er uiteindelijk uit komt te zien.

Bouwhoogte gebouwen

Inspraakreactie:

Verschillende omwonenden vragen zich af waarom het intramurale zorggebouw 9 meter hoog wordt en de nultreden woningen 7 meter.

Reactie gemeente:

De bouwhoogte van 9 meter voor het intramurale zorggebouw komt voort uit de architectuurwens die door diverse omwonenden is doorgegeven. Het adviesteam gaf aan dat als voor een gebouw van 2 lagen wordt gekozen, zij hier graag een flauwe kap op ziet. Een bouwlaag van een zorggebouw is door technische ruimtes ca. 3,30m. Hierdoor blijft ca. 2/2,5m over voor de flauwe kap. Wanneer een lagere bouwhoogte wordt gewenst kan een flauwe kap niet worden gerealiseerd. De technische installaties kunnen in een flauwe kap worden weggewerkt. Bij een plat dak zullen de installaties in het zicht zijn (vanuit beeldkwaliteit niet wenselijk).

De nultredenwoningen kunnen een dakopbouw krijgen (tweede laag is facultatief). Indien gekozen wordt voor een plat dak zal een bouwhoogte van 6 meter toereikend zijn. Indien gekozen wordt voor een lessenaarsdak is een bouwhoogte van 7 meter toereikend.

Voorstel:

- Intramurale zorggebouw behoudt hoogte van 9 meter om gebouw conform de afspraken te kunnen realiseren. Mogelijk dat in de praktijk de bouwhoogte iets lager uitpakt.
- Voor de nultredenwoningen wordt in het beeldkwaliteitplan een maximale bouwhoogte van 6 meter opgenomen voor woningen met een plat dak en 7 meter voor woningen met een lessenaarsdak.

Stijl van de bebouwing

Inspraakreactie:

Door een aantal omwonenden wordt gesteld dat de nieuwe bebouwing in 'retro jaren-30 stijl' niet past bij de omgeving (door anderen wordt deze stijl echter wel als wenselijk geacht).

Kritische omwonenden stellen dat de bebouwing lichter van kleur moet zijn (lichtere kleur baksteen) en meer moet aansluiten bij bestaande bebouwing. De brede dakoverstekken worden wel als mooi ervaren, maar meerdere omwonenden ervaren de opbouw van de nultredenwoning van maximaal 70% te massaal.

Meerdere omwonenden geven aan het appartementengebouw in drie lagen te hoog te vinden. Een voorstel wordt gedaan om de derde laag uit te voeren met een terugliggende woonlaag waardoor het gebouw ranker oogt. Enkele bewoners van de Sportweg stellen voor dat er geen balkons worden gerealiseerd nabij de Sportweg.

Reactie gemeente:

In eerdere overleggen, waaronder het adviesteam/omwonenden, is aangegeven dat de voorgestelde bouwstijl als passend wordt ervaren. Het gaat hier om persoonlijke voorkeur en smaak. Het voorstel is om de voorgestelde jaren-30 architectuur toe te passen op een eigentijdse wijze gezien deze bouwstijl passend is in deze (groene en parkachtige) setting.

De voorgestelde opbouw voor de nultreden woningen is nodig om een volwaardig huis te kunnen realiseren. Het is echter geen verplichting. De woningen worden als nultredenwoningen gebouwd en de toekomstige eindgebruiker kan naar eigen wens en behoefte een tweede laag realiseren.

Tijdens het ontwerpproces van de bebouwing kunnen de voorstellen met betrekking tot het appartementengebouw (terugliggende derde laag) worden meegenomen. Balkons maken deel uit van de hoofdmassa van het gebouw. Ge-

zien deze zijde van de bebouwing op het noorden ligt, is het aannemelijk dat aan deze zijde vooral functies als badkamers en slaapkamers komen te liggen waardoor privacy van de woningen aan de Sportweg niet in het gedrang hoeft te komen.

Voorstel:

- Breder kleurspectrum (met ook een lichtgekleurde baksteen) meenemen in het beeldkwaliteitplan.
- De optie om het appartementengebouw uit te voeren met een terugliggende derde laag opnemen in het beeldkwaliteitplan.

Wegen

Inspraakreactie:

Door enkele omwonenden is de wens geuit om de nieuwe aansluiting van de Sportweglocatie tegenover de Koolmeeslaan te verplaatsen naar de bocht Van Lyndenlaan – Sportweg.

Reactie gemeente:

In het voortraject (bij het opstellen van de ruimtelijke varianten) zijn diverse modellen ontwikkeld waarbij de ontsluiting op de hoek Van Lyndenlaan – Sportweg ook is meegenomen en afgewogen (bijvoorbeeld in het gemeentelijk model 5 in de Studie ruimtelijke varianten). Hier waren andere (met name direct omwonenden) sterk tegen. Dit is destijds aangegeven bij de inspraakreacties op deze studie. Het is dus deels een afweging van 'lokale belangen'.

Vanuit verkeerskundig perspectief heeft het door de raad in juni 2011 vastgestelde model de voorkeur omdat dit een betere ontsluiting biedt voor de intramurale zorgvoorzieningen, een optimale spreiding van het verkeer bewerkstelligt, alsmede een meer logische doorstroming van dit verkeer.

Openbare ruimte

Inspraakreactie:

Versillende omwonenden stellen dat er een vaste afscheiding moet komen tussen het speelveld en het park, waarbij de bomen gekapt mogen worden en een haag teruggeplaatst. Tegelijk wordt door diverse omwonenden gezegd dat grote aandacht nodig is voor de waardevolle bomen die achter de kop nultredenwoningen staan. Bij plaatsen van een erfafscheiding kunnen deze bomen doodgaan.

De oriëntatie van de nultredenwoningen en de appartementen moet op het park gericht zijn, waardoor de sociale veiligheid in het park geborgd is. De bebouwing is gericht op het park.

Naast bovenstaande punten benoemen omwonenden de volgende aandachtspunten:

1. Bomen tussen plangebied en de Reigerlaan moeten blijven staan.
2. Blijvend groen om parkeerkoffers moet naar 1,80m. Zicht op auto's ongewenst.
3. Blijvend groen als omheining van nultredenwoningen.
4. Bocht Sportweg - Van Lyndenlaan aanpassen.

Reactie gemeente:

Voor de openbare ruimte wordt een inrichtingsplan opgesteld. Dit inrichtingsplan openbare ruimte wordt opgesteld als het bestemmingsplan voor het plangebied is vastgesteld. Buurtbewoners worden hierbij betrokken. De oriëntatie van de nultredenwoningen is inderdaad op het park gericht. Dit is juist de meerwaarde van het plan. Deze uitgangspunten worden aan de architect meegegeven.

In het beeldkwaliteitplan is er rekening mee gehouden dat de oriëntatie van de nultredenwoningen en de appartementen op het park gericht is, waardoor de sociale veiligheid in het park geborgd is.

Op de genoemde overige punten kan als volgt worden gereageerd:

1. De intentie is om zoveel mogelijk groen te behouden. Enkel waar een toegang tot het plangebied moet worden gerealiseerd of waar vanwege de veiligheid de bocht van een weg moet worden verlegd, kan het zijn dat een enkele boom moeten worden gekapt.
2. Hagen van 1,80m rondom parkeerkoffers geven een te massaal beeld en bevorderen de sociale veiligheid niet (denk ook aan het politiekeurmerk 'Veilig wonen'). In het inrichtingsplan wordt dit onderwerp verder uitgewerkt.
3. Tussen de Kyftenbeltlaan en de nultredenwoningen komt een groenstrook van circa vijf meter breedte. Deze wordt uitgevoerd met inheemse beplanting.
4. De bocht in de Sportweg wordt overzichtelijk en verruimd, zodat deze bocht als veiliger wordt ervaren.

Voorstel

- Een erfafscheiding voorstellen in het beeldkwaliteitplan die niet schadelijk is voor de bomen maar die wel een verzorgde en eenduidige uitstraling geeft van de achterkanten (voorkomen dat iedere toekomstige bewoner een eigen ('doe het zelf') schutting plaatst).
- Bij opstellen van het inrichtingsplan omwonenden en belanghebbenden betrekken.

Duurzaamheid

Inspraakreactie:

De wens is uitgesproken om rekening te houden met duurzaam bouwen.

Reactie:

In het beeldkwaliteitplan is hierover een paragraaf opgenomen. Het gemeentelijk milieubeleidsplan wordt meegenomen in de planuitwerking en een energievisie voor het gebied wordt opgesteld om te streven naar een 10% scherpere eis (EPC-norm) dan is opgenomen in het landelijk geldende bouwbesluit.

Hoeveelheid appartementen

Inspraakreactie:

Door omwonenden wordt opgemerkt dat de 24 voorziene appartementen in strijd zijn met het Programma van Eisen. In dit programma staat onder andere dat voor het 'overig gebied (ca. 8000m²) t.b.v. woningbouw een passend indicatief woonprogramma' voorgesteld. Hierin staat opgenomen:

- 16 tot 20 appartementen;
- 20 tot 25 nultredenwoningen;

Reactie:

Bij het opstellen van de varianten en de stedenbouwkundige planuitwerking is een iets andere verdeling gekozen binnen het totale woningbouwprogramma. Dit met dien verstande dat het totaal aantal woningen niet stijgt. Het aantal nultredenwoningen is daardoor met 5 verlaagd en zijn 4 appartementen toegevoegd. Hierdoor neemt het bebouwd oppervlak (de footprint) af. Mede hierdoor kan er meer oppervlakte aan groen worden gerealiseerd in het plangebied.



◀ overgang Stoutenborgh sportvelden

BIJLAGE: PROFIELEN

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

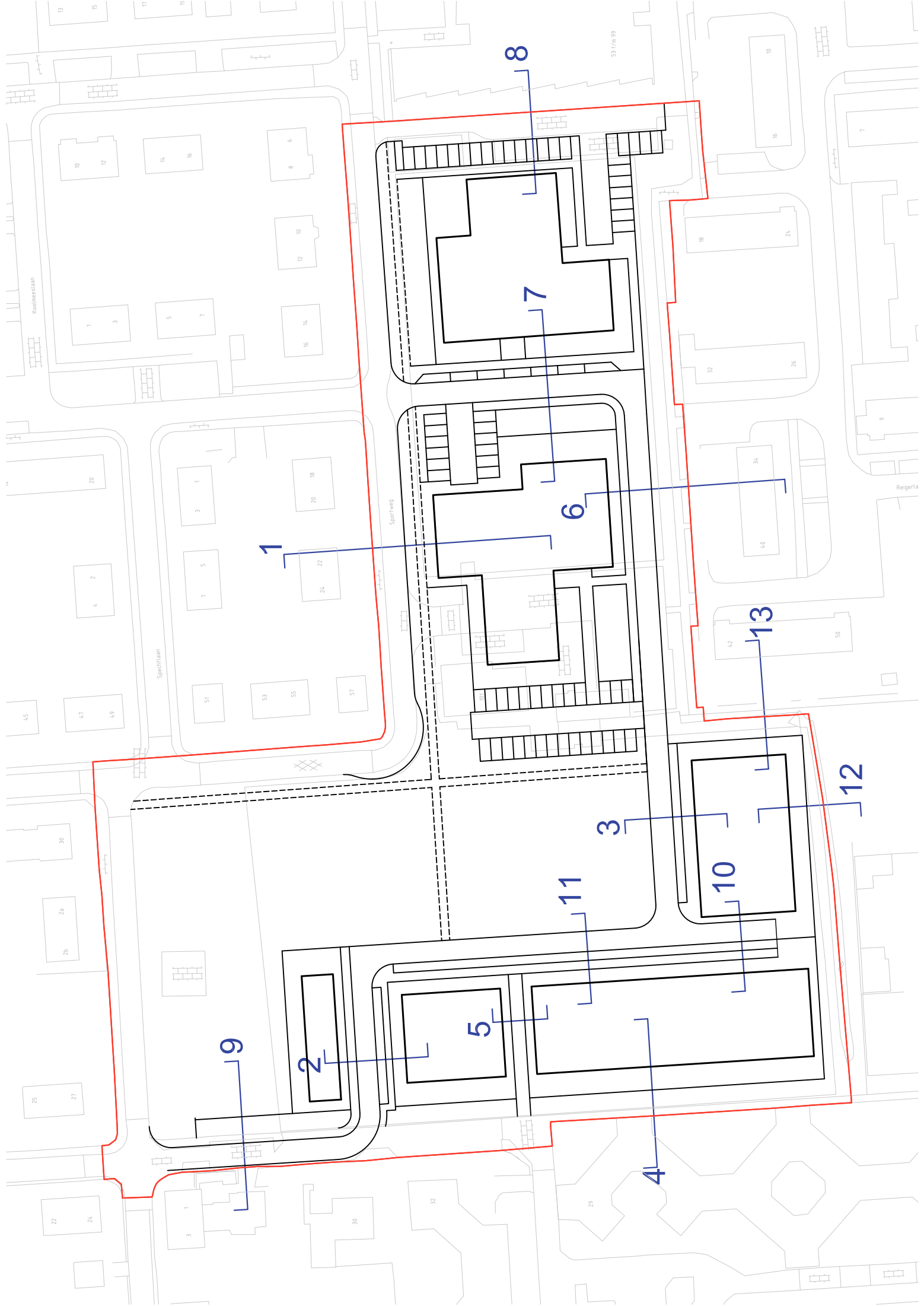
...the ...

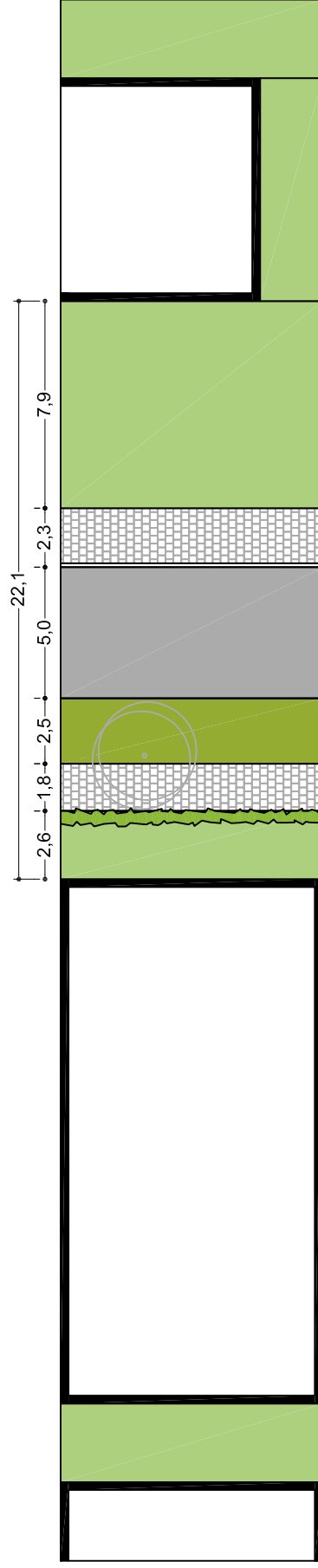
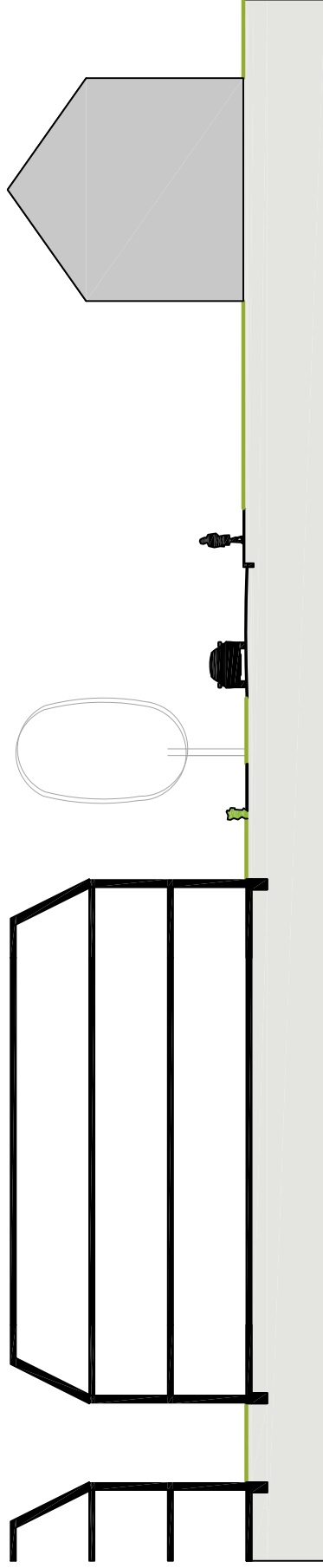
...the ...

...the ...

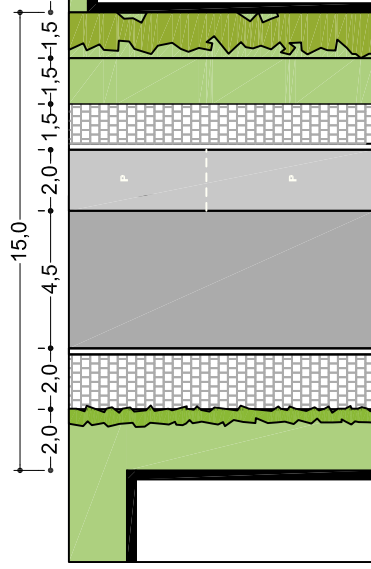
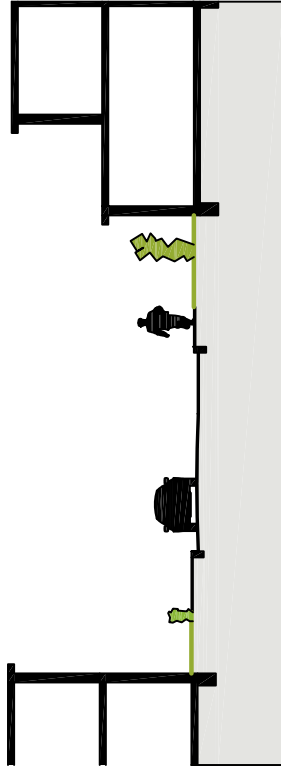
...the ...

...the ...

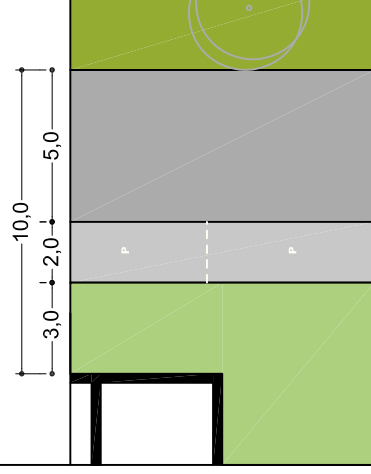
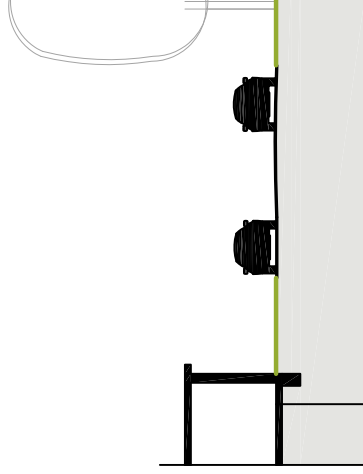




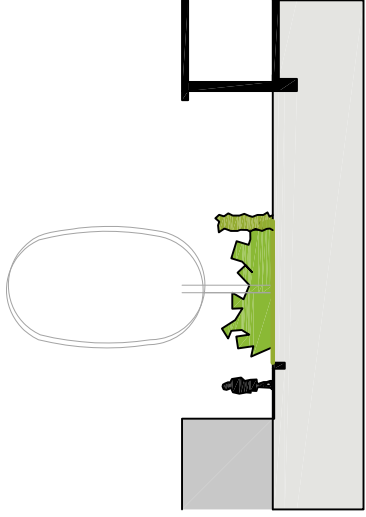
profil 1



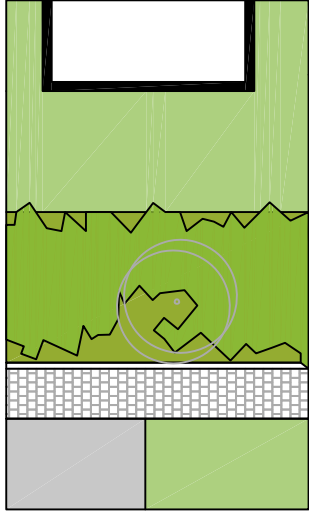
profil 2



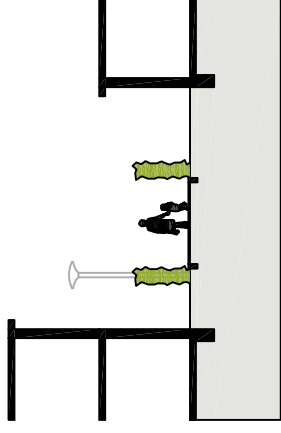
profil 3



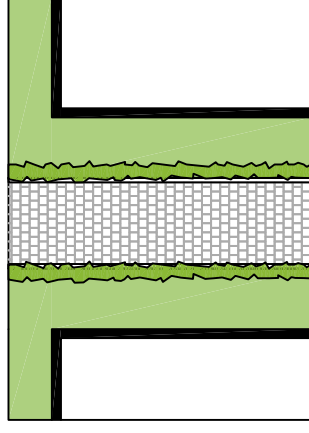
1,8 5,0 10,8 4,0



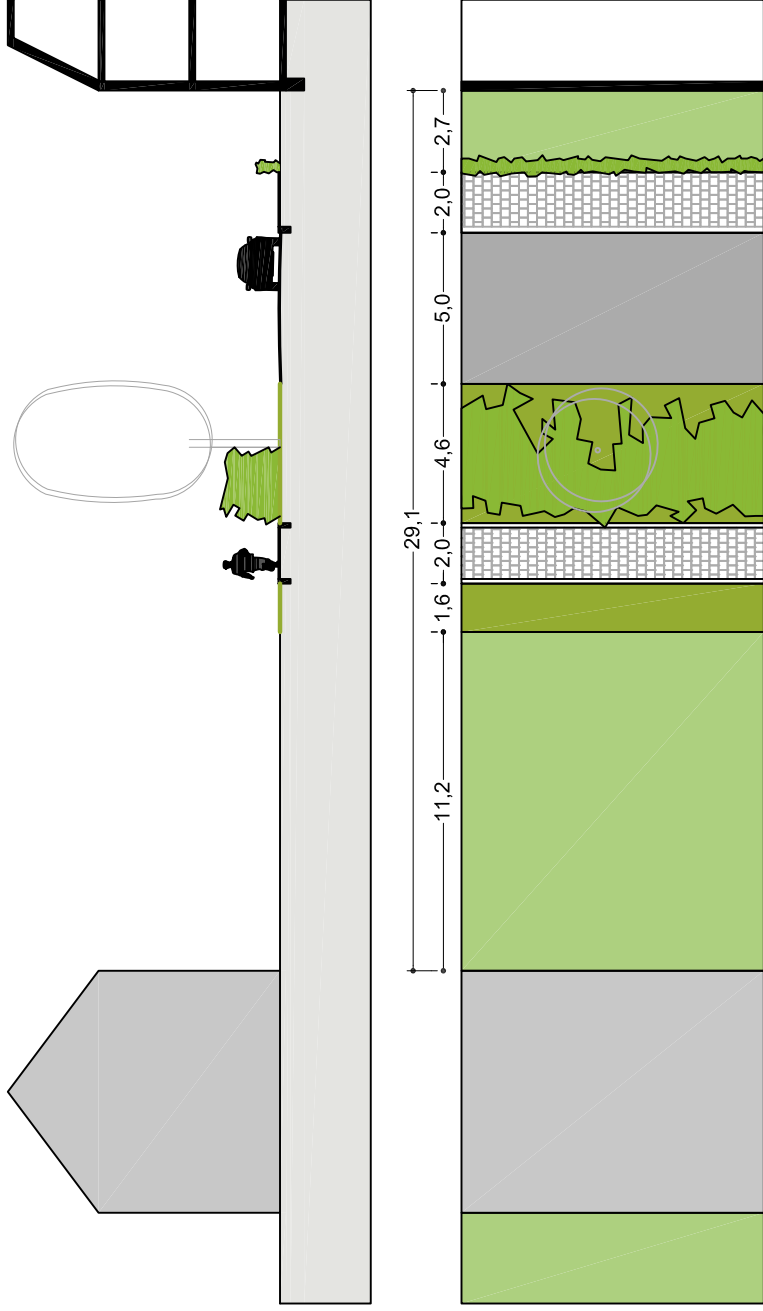
profil 4



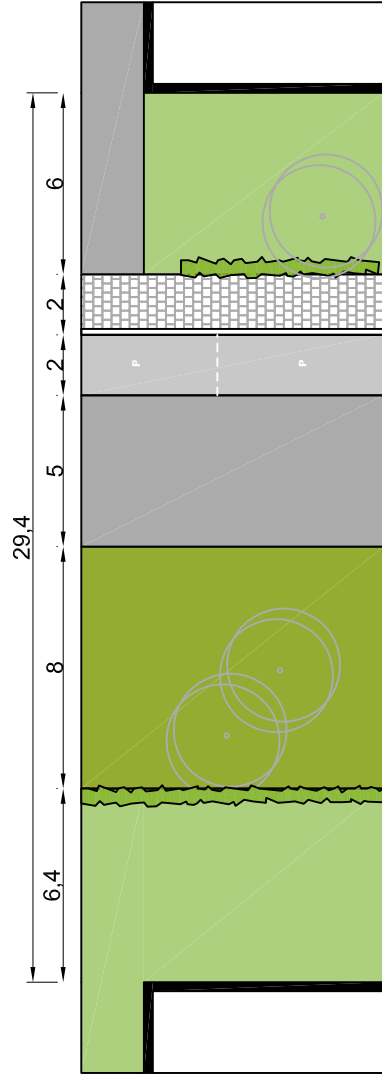
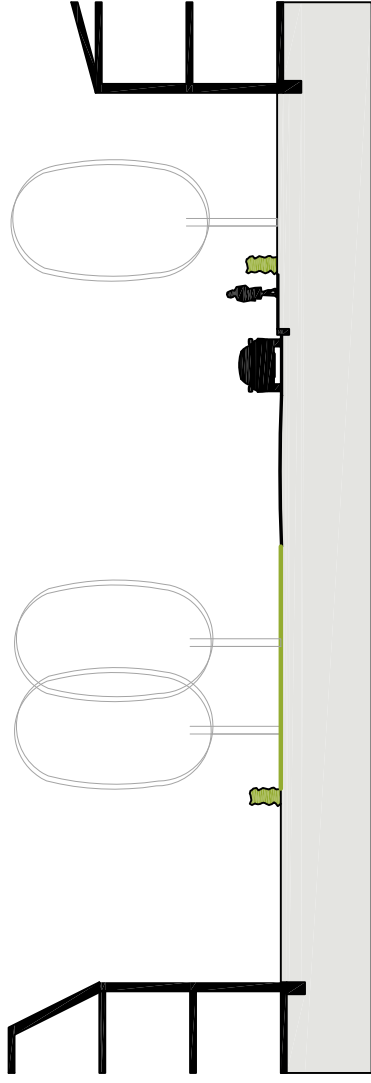
2,0 3,0 7,0 2,0



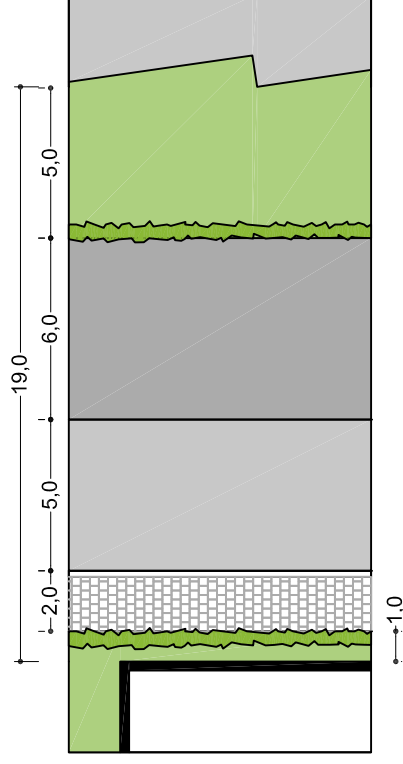
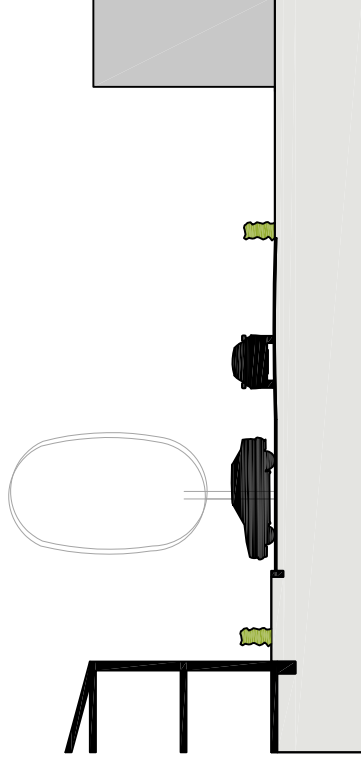
profil 5



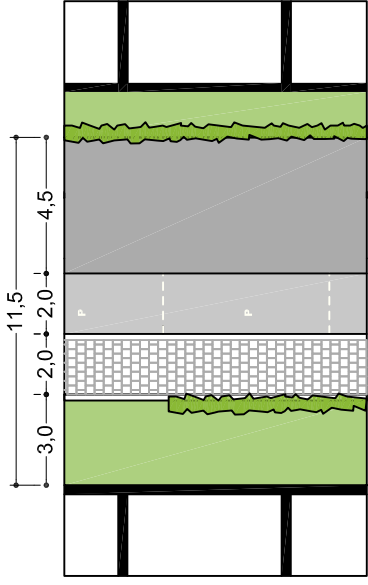
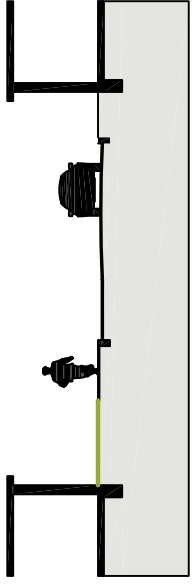
profil 6



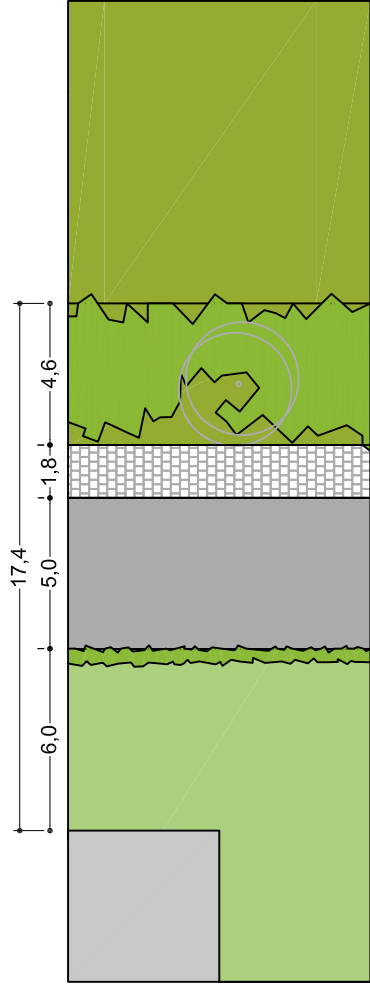
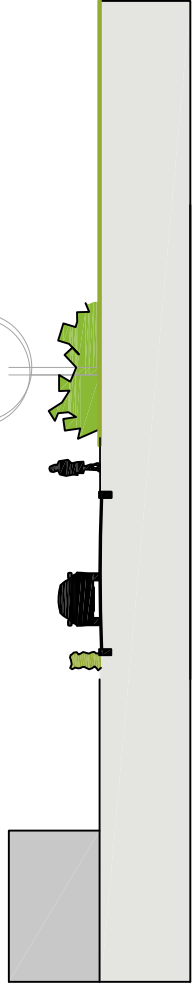
profil 7



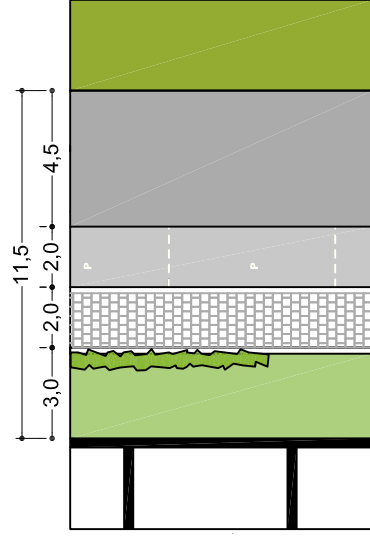
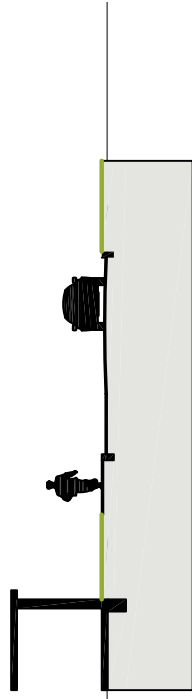
profil 8



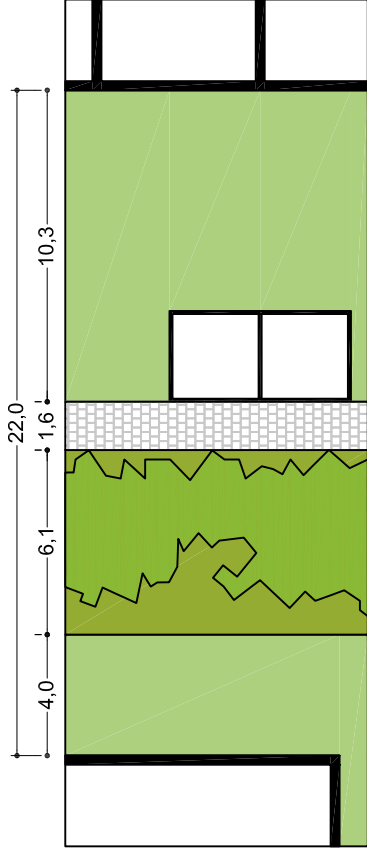
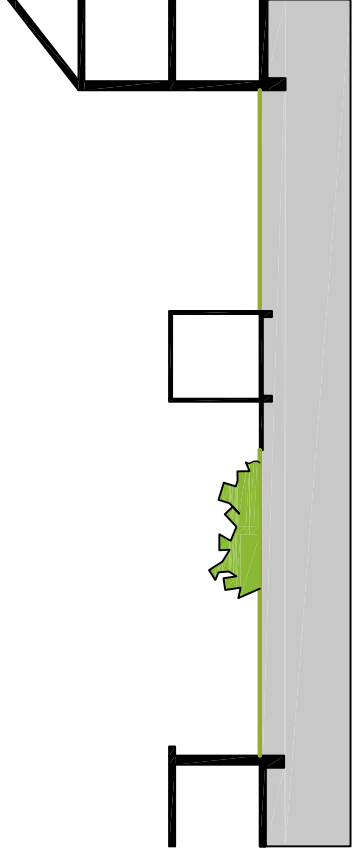
profil 10



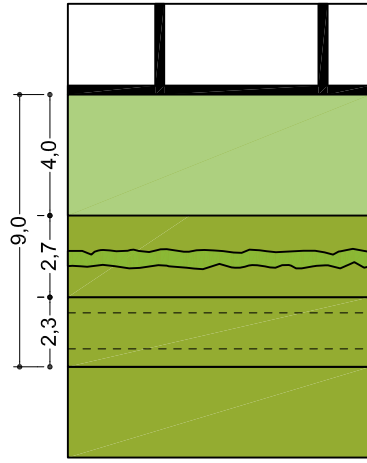
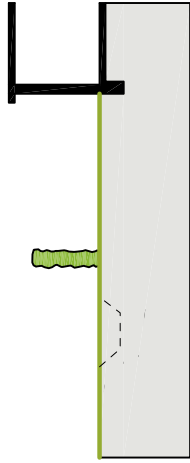
profil 9



profil 11



profil 13



profil 12





buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement