

**GEMEENTE NIJKERK**

beeldkwaliteitsplan

**Groot Corlaer**

"Boerderijenakker" - "De Kamers"



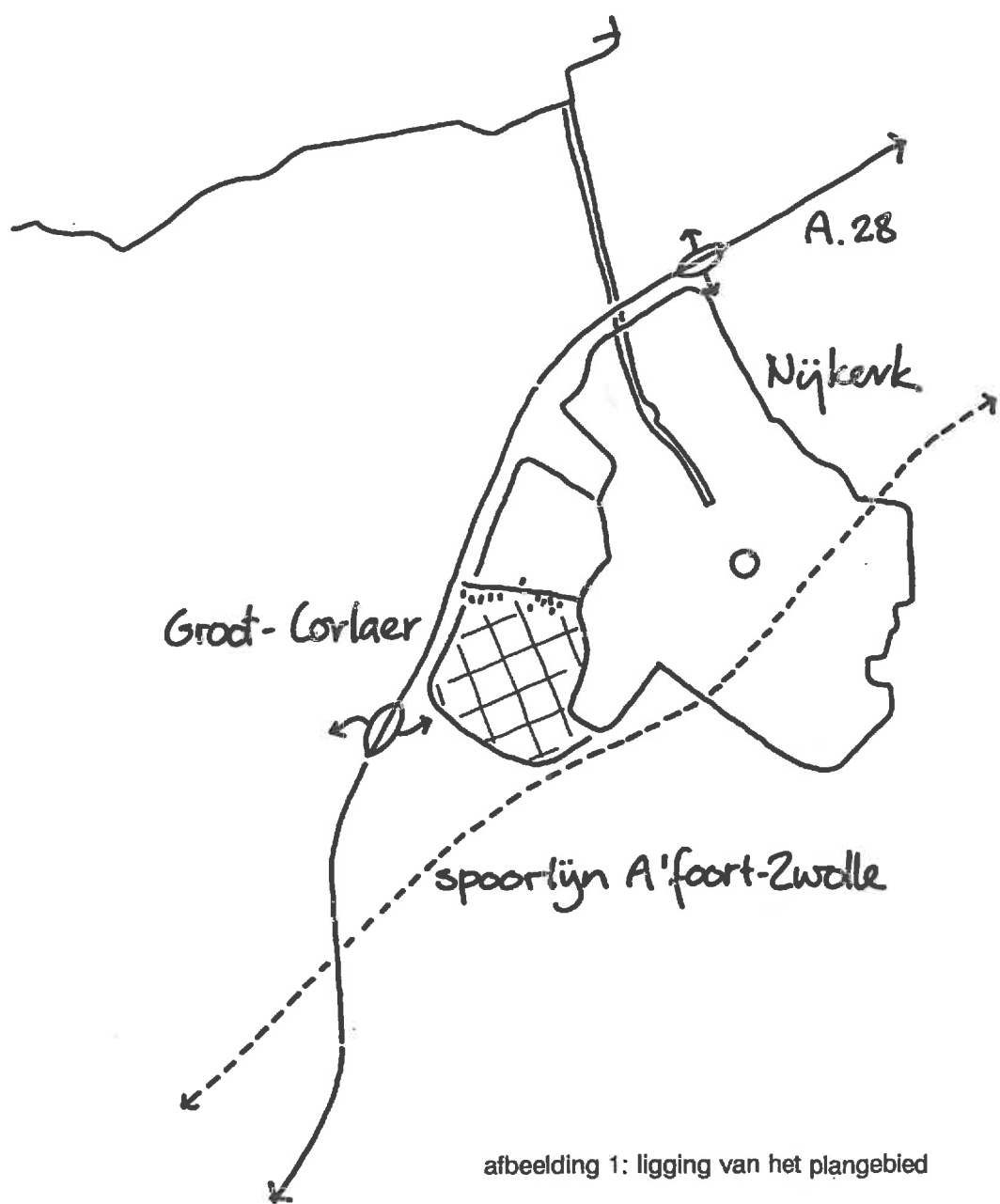
**TOELICHTING**  
29 april 1997



## INHOUD

bladzijde:

<b>1.</b>	<b><u>INLEIDING</u></b>	
1.1.	Doel van het plan.....	1
1.2.	Status van het plan.....	1
1.3.	De opzet van het plan .....	1
<b>2.</b>	<b><u>UITGANGSPUNTEN</u></b>	
2.1.	Wat houdt "beeldkwaliteit" in .....	3
2.2.	Uitgangspunten voor Groot-Corlaer.....	3
<b>3.</b>	<b><u>BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED</u></b>	
3.1.	De woonbuurten .....	4
3.2.	De groenelementen.....	5
3.3.	De rand.....	6
3.4.	De ontsluiting.....	6
<b>4.</b>	<b><u>ARCHITECTONISCHE VORMGEVING</u></b>	
4.1.	Algemeen .....	7
4.2.	Gewenst beeld.....	7
4.3.	Architectuurthema's.....	9
<b>5.</b>	<b><u>AANDACHTSPUNTEN</u></b>	
5.1.	Nutsgebouwtjes.....	18
5.2.	Straatverlichting.....	18
5.3.	Tuinafscheidings .....	18
5.4.	Eindgevels en garages.....	19
5.5.	Bruggen .....	19
5.6.	Bepanting.....	19
5.7.	Bestratingen .....	20
5.8.	Parkeervoorzieningen .....	20
5.9.	Speelplekken.....	21
5.10.	Schoollokatie .....	21
<b>6.</b>	<b><u>HET PLANPROCES</u></b> .....	<b>22</b>



afbeelding 1: ligging van het plangebied

## **1. INLEIDING**

### **1.1. Doel van het plan**

Aan de zuidwestzijde van Nijkerk (zie afbeelding 1) wordt een nieuwe woonwijk, Groot-Corlaer, gebouwd. Hoe de wijk er uit gaat zien staat nog niet geheel vast; veel moet nog ontworpen worden. In het voorliggende beeldkwaliteitsplan wordt de wijk in grote lijnen geschetst. Het ruimtelijk beeld dat wordt beoogd, wat voor wijk het moet worden, is in dit plan uitgewerkt.

Een "beeldkwaliteitsplan" vormt de leidraad voor de vormgeving. Het beschrijft in dit geval specifieke kenmerken van de architectuur, en heeft daarnaast betrekking op andere aspecten die voor de verschijningsvorm van belang zijn. Met name voor de vormgeving van groenvoorzieningen, de inrichting van straten en pleinen en dergelijke. Hiervoor zullen te zijner tijd aparte inrichtingsplannen worden opgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan zal bij het ontwerpen van de wijk een belangrijk uitgangspunt vormen. Het zal de leidraad vormen bij de begeleiding van architecten die voor de woningbouwontwerpen zullen worden ingeschakeld. De welstandscommissie zal de plannen ook beoordelen aan de hand van het beeldkwaliteitsplan.

Bij het vormgeven van de openbare ruimten zal de gemeente zich eveneens op het beeldkwaliteitsplan baseren.

Om de beoogde kwaliteit tot stand te brengen wordt van alle partijen in het planproces een inspanningsverplichting verlangd om méér tot stand te brengen dan alleen technisch en functioneel goede oplossingen.

### **1.2. Status van het plan**

Door het beeldkwaliteitsplan vast te stellen verplichten het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad zich er toe de plannen voor Groot-Corlaer zo goed mogelijk in overeenstemming met dit beeldkwaliteitsplan op te (laten) stellen.

Van externe partijen die als ontwikkelaar optreden voor bebouwing in Groot-Corlaer zal expliciet worden verlangd zich aan het beeldkwaliteitsplan te conformeren.

De te maken uitwerkingsplannen in Groot-Corlaer zullen van begeleidende beeldkwaliteitsplannen worden voorzien; in de planvoorschriften zullen de hoofdzaken van het beeldkwaliteitsplan expliciet worden vastgelegd.

Naast de formele status is veel meer van belang dat door dit plan richting wordt gegeven aan de ontwikkelingen, opdat het totale resultaat aan waarde wint.

Het gemeenschappelijk streven om van Groot-Corlaer een bijzondere woonwijk te maken van een hoge kwaliteit is gediend met eenstemmigheid over het na te streven resultaat. Daarom is het van belang dat alle partijen het beeldkwaliteitsplan als leidraad accepteren.

### **1.3. De opzet van het plan**

Dit plan kent de volgende opbouw:

In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten zoals die reeds geformuleerd zijn in "Corlaer-zuidoost" en "Corlaer 1993, 1e uitwerkingsplan" nogmaals uiteengezet. Deze twee bestemmingsplannen





fungeerden als speerpunt in de ideevorming over het na te streven beeldniveau.

In hoofdstuk 3 worden het betrokken plangebied en de ruimtelijke structuur beschreven. De belangrijke elementen, de dragers, worden hier in beeld gebracht. Tevens worden de betrokken woonbuurten getypeerd.

Hoofdstuk 4 gaat in op architectonische aspecten van de afzonderlijke deelgebieden. Aan de hand van beschrijvingen en illustraties worden de ideeën die ten grondslag liggen aan het gewenste beeld uiteengezet.

Hoofdstuk 5 tracht een beeld te schetsen op welke wijze de vormgeving van nutsvoorzieningen, tuinafscheidingen en dergelijke nadere aandacht verdient.

Hoofdstuk 6 tenslotte gaat in op het planproces. De rol welke het beeldkwaliteitsplan kan spelen in de verschillende stadia van de voorbereiding van (uitvoerings-)plannen wordt hier aangegeven.



## 2. UITGANGSPUNTEN

### 2.1. Wat houdt "beeldkwaliteit" in

Dit plan dient een bijdrage te leveren aan een hoge "beeldkwaliteit" van de wijk Groot-Corlaer. Wat houdt dat in?

In de Vierde nota Ruimtelijke Ordening wordt het begrip "ruimtelijke kwaliteit" geïntroduceerd als een van de centrale thema's van het ruimtelijk beleid voor de dagelijkse leefomgeving. Nijkerk heeft in de afgelopen jaren een aantal hoogwaardige woongebieden gerealiseerd. Het streven zal ook op ruimtelijke kwaliteit gericht blijven.

Uitgangspunt bij de uitwerking van het woongebied Groot-Corlaer is een wijk te ontwerpen met een hoge visueel-ruimtelijke kwaliteit. Daarmee wordt bedoeld dat de wijk zò wordt opgezet en ingericht, dat veel bewoners en bezoekers de verschijningsvorm van de wijk positief zullen waarderen. Een aantal specifieke kwaliteiten die in het algemeen bijdragen aan een hoge visueel-ruimtelijke kwaliteit is:

#### Een duidelijke structuur

*Een heldere en samenhangende ruimtelijke opbouw van een wijk draagt er toe bij dat men zich goed kan oriënteren, en men zich een ruimtelijke voorstelling van het gebied kan vormen. Men vindt er beter de weg en men voelt zich daardoor "thuis".*

#### Een eigen identiteit

*object). Het is een kwaliteit als een wijk of buurt zich zichtbaar onderscheidt van andere, gelijksoortige gebieden.*

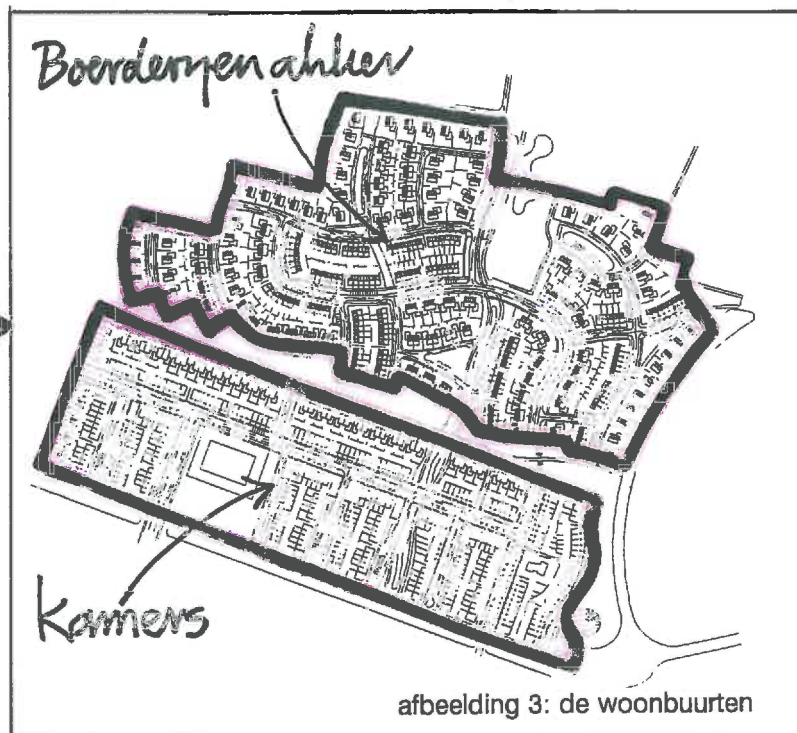
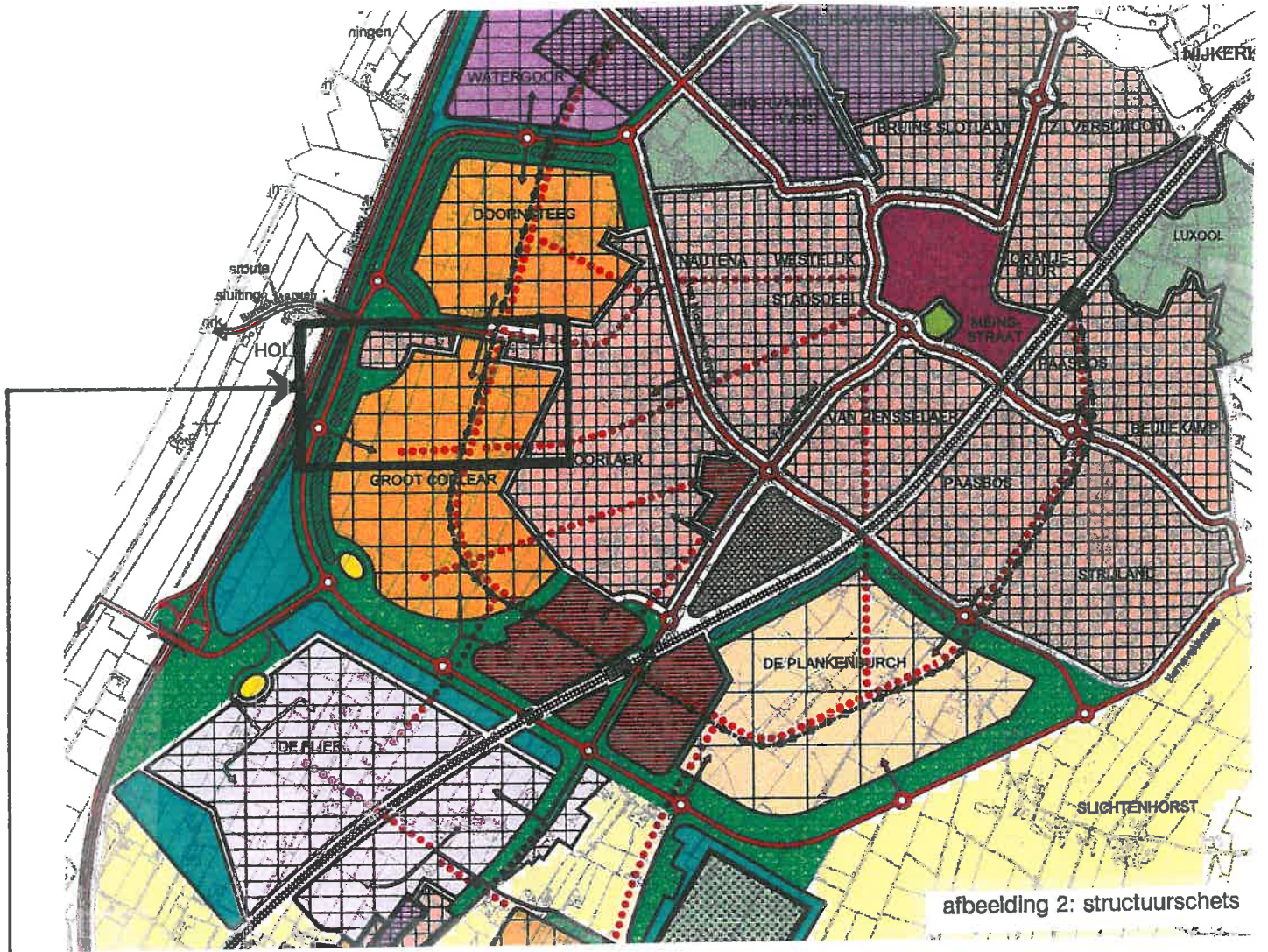
#### Een hoge belevingswaarde

*De meest voor de hand liggende kwaliteit, als het gaat om visuele-ruimtelijke kwaliteit: ziet de wijk er mooi, aantrekkelijk uit.*

### 2.2. Uitgangspunten voor Groot-Corlaer

Op grond van het bovenstaande wordt voor Groot-Corlaer voor het volgende gekozen:

- *te handhaven kwaliteiten zullen zichtbaar worden gemaakt opdat ze een rol kunnen blijven spelen;*
- *op basis van een inzichtelijke dragersstructuur (hoofdroutes en -ruimtes) wordt een duidelijke hoofdstructuur ontwikkeld;*
- *de dragers worden onderling verschillend en elk op zich min of meer continu;*
- *de verschillende woonbuurten krijgen elk een herkenbaar eigen gezicht. Hierbij wordt gebruik gemaakt van thematische keuzen met betrekking tot ruimtevormen;*
- *op beeldbepalende lokaties in de wijk komen opvallende gebouwen van hoge architectonische kwaliteit die op het beoogde totaalbeeld inspelen;*
- *openbare ruimten worden zorgvuldig vormgegeven;*
- *bepaalde bouwwijzen en materiaaltoepassingen, welke met het streven naar "duurzaam bouwen" samenhangen, worden zo mogelijk zichtbaar gemaakt;*
- *ter voorkoming van geluidhinder en verkeersoverlast wordt de rol van de auto zichtbaar ondergeschikt gemaakt aan die van lopen en fietsen.*



### 3. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

De nieuwe wijk Groot-Corlaer wordt onmiskenbaar een deel van Nijkerk. De grote afstand ten opzichte van het centrum van de kern, achter andere woonwijken, maken het wenselijk dat in de wijk een herkenbaar woonmilieu ontstaat.

Elementen rondom het plangebied die bij de uitwerking herkenbaar zullen blijven zijn:

- *de Bunschoterweg, een landelijk lint met boerderijen op groene kavels aan de noordzijde;*
- *de eigenzinnige randbebouwing, thans de afronding van de huidige wijk Corlaer, van architect Peter Ghijssen aan de oostzijde;*
- *de A28 aan de westzijde. In de toekomst herkenbaar aan de op te richten geluidwal;*
- *aan de zuidzijde zal de wijk doorgroeien.*

Met de inzet van een aantal ruimtelijke elementen kan "een wereld van verschil" worden gecreëerd zodat een afwisselend woonmilieu ontstaat.

Op afbeelding 2 is de uiteindelijke structuurschets, welke als basis zal dienen voor de uitwerkingsplannen, weergegeven.

Kortheidshalve wordt hier volstaan met een kernachtige beschrijving van de elementen waaruit het woongebied is opgebouwd. Van belang voor deze beschrijving is, dat deze betrekking heeft op de ruimtelijke aspecten van het noordelijke deel van "Groot-Corlaer". In het op te stellen uitwerkingsplan zal deze beschrijving een leidraad vormen voor het verkavelingsplan.

#### 3.1. De woonbuurten

De wijk Groot-Corlaer wordt door een aantal krachtige vormgegeven groenelementen onderverdeeld in een aantal woonbuurten (zie afbeelding 3). Het is de bedoeling dat deze buurten onderling duidelijk verschillen, terwijl ze elk op zich een ruimtelijk samenhangende eenheid vormen, een herkenbaar buurtje.

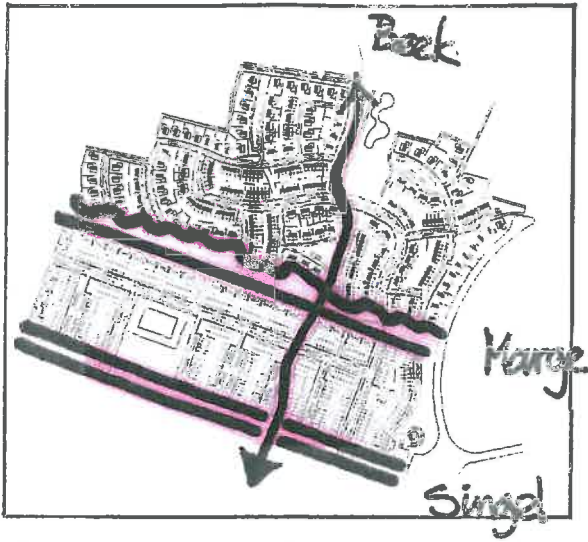
De verschillen tussen de buurten ontstaan niet zomaar, ze moeten bewust worden gecreëerd. De topografische situatie geeft wel enige aanleiding, maar zowel de onderlinge verschillen als de interne samenhang van de buurten wordt versterkt door voor elke buurt een ander vormgevingsprincipe, een thema, te kiezen.

In beginsel geldt het uitgangspunt dat in elke buurt een "gemiddeld" woningbouwprogramma gerealiseerd moet kunnen worden. Om toch een herkenbaar onderscheid te krijgen tussen de woonbuurten is het van belang de mogelijkheden om kenmerkende verschillen aan te brengen ten volle te benutten. Bij het maken van de uitwerkingsplannen vormt de thematische typering van de buurten een handreiking voor de beoogde sfeer.

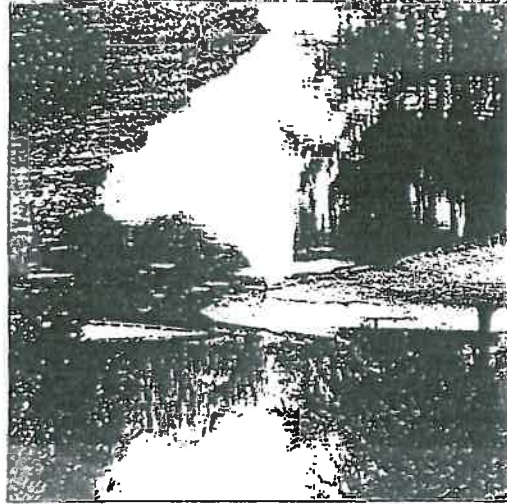
Het karakter van de woonbuurt **Boerderijenakker** wordt in belangrijke mate bepaald door de landelijke bebouwing van de Bunschoterweg: boerderijen met ruim groene tuinen.

Kenmerken van deze buurt zijn:

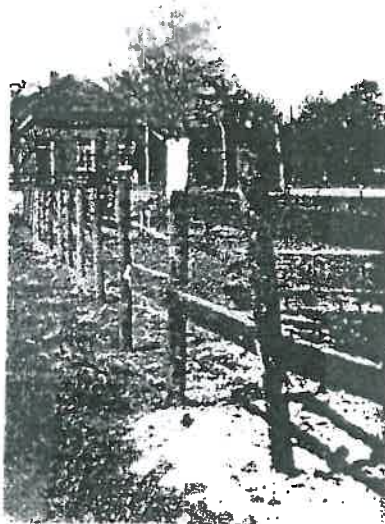
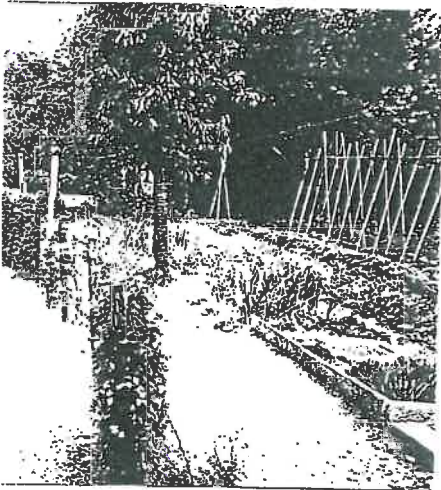
- *een romantische informele en besloten sfeer. De straatwanden hoeven geen compositorische eenheid te vormen; afzonderlijke huizen en bouwblokjes bepalen het beeld;*



afbeelding 4: de groenelementen



Beek



Marge



singel

- *de nieuwbouw harmonieert met de al bestaande landelijke bebouwing. Dit hoeft echter een eigentijdse architectuur van boerderijen en bungalows niet in de weg te staan;*
- *de woonstraten zijn gebogen en maken een groene indruk. De randen van de buurt worden eveneens groen vormgegeven.*

In de **Kamers**, het centrale deel van de wijk, wordt een stedelijker karakter nagestreefd dan in de Boerderijenakker: de ruimtelijke vormgeving heeft een rationeel karakter. Kenmerken van deze buurt zijn:

- een mathematische ordening met een overwegend rechthoekig patroon in de verkaveling ten noorden van de singel;
- rechte straten worden begrensd door bebouwingswanden die als een compositorische eenheid zijn vormgegeven (de expressie van de individuele woningen is ondergeschikt aan het totaalbeeld);
- op beeldbepalende lokaties worden echter duidelijke ruimtelijke accenten gemaakt door bouwkundige toevoegingen of specifieke woningtypen;
- de singel wordt ritmisch begeleid met zakelijk vormgegeven "stadshuizen".

### **3.2. De groenelementen**

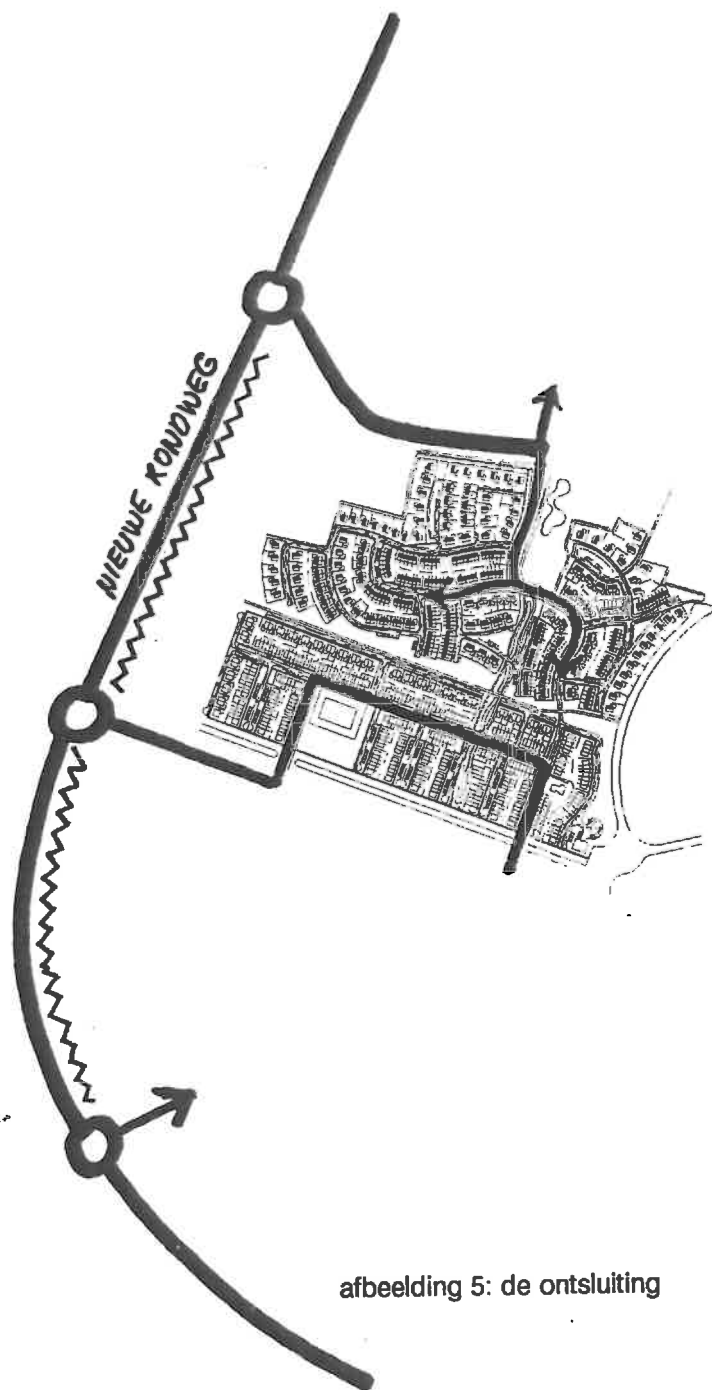
De wijk Corlaer krijgt een aantal grote groenelementen (zie afbeelding 4). Ze zijn duidelijk van elkaar te onderscheiden en bepalen in belangrijke mate de structuur van de wijk. Deze belangrijke openbare ruimten, de "dragere" van de wijk, zijn daarom opvallender, vaak royaler, vormgegeven dan strikt functioneel noodzakelijk is. In deze paragraaf worden ze getypeerd.

De **marge** is een groene ruimte tussen de woonbuurt Boerderijenakker en de woonbuurt Kamer. Deze zone krijgt een besloten, intiem karakter en wordt aan de noordzijde zacht begrensd met struiken en bomen in groepen. Aan de zuidzijde heeft deze groene zone een harde begrenzing met een bebouwingswand en een bomenrij. De inrichting van deze zone sluit qua karakter aan bij de Boerderijenakker, een informele landelijke sfeer, wellicht een haast moestuinachtig beeld met plaats voor een ponyweide of bouwspiegelplaats.

De **singel** ligt centraal in de woonbuurt Kamer en vormt als zodanig een belangrijke as in deze buurt. De singel krijgt een zakelijk karakter met strakke oevers in grastaluds en bomenrijen. Hoge stedelijke gebouwen begeleiden de singel ritmisch. De singel mondt uit in een waterpartij in het centraal in Groot-Corlaer gelegen parkgebied.

In noordzuidrichting loopt de **beek** door alle buurten en vormt als het ware een breuklijn in de wijk. De beek ontspringt in een drassige poel aan de zuidzijde van het plan en stroomt in noordelijke richting naar de Dammersbeek. Ze heeft afwisselend beplante oevers en door de ligging, soms tussen achterkanten, afwisselend een verborgen en openbaar karakter.

Bij de uitwerking van het deelplan zal worden getracht om waardevolle bestaande beplantingselementen te handhaven. Op deze wijze kan de wijk een natuurlijke voorsprong gegeven worden bij de aanleg van groenelementen.



afbeelding 5: de ontsluiting



### **3.3. De rand**

De wijk Groot-Corlaer krijgt een randontsluiting. Aan de binnenzijde van deze ontsluiting ligt een geluidwerende wal welke onderdeel uitmaakt van het uitloopgebied van de wijk. De belangrijkste elementen in de binnenrand zijn de afwisselende begeleiding van dit uitloopgebied met boombeplanting, singel en waterpartijen; de begroeide achterkanten van de "Boerderijenakker" en de (nog te ontwerpen) statige voorzijde van de "Kamer".

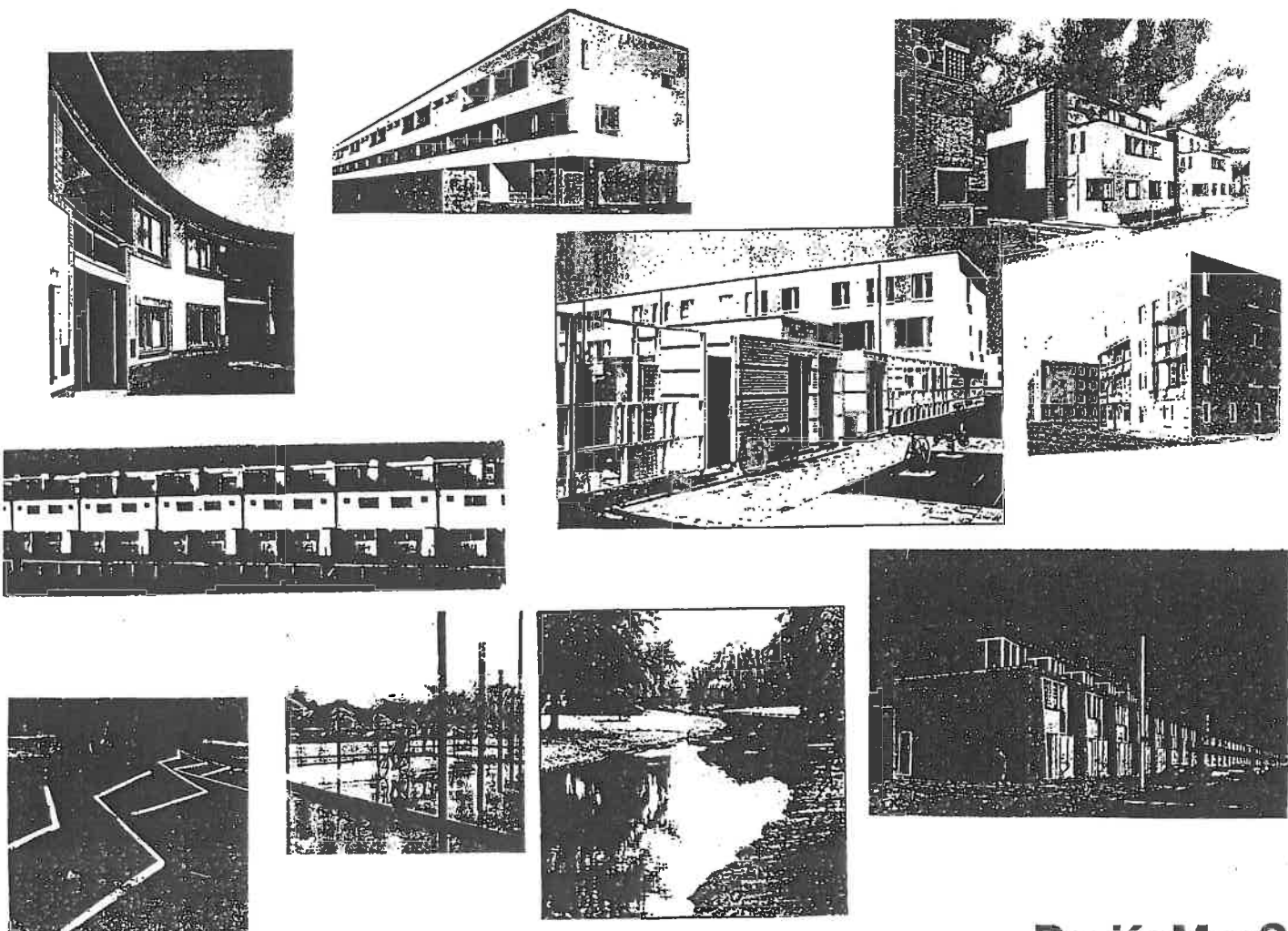
### **3.4. De ontsluiting**

Vanuit de rand wordt de woonwijk op een aantal punten ontsloten (zie afbeelding 5). Deze ontsluitingspunten zijn onderling ruimtelijk sterk verschillend. De noordelijke insteek wordt gecombineerd met het tracé van de beek. Intern krijgen de ontsluitingswegen een karakter dat past in de sfeer van de te ontsluiten buurt. De toegangsweg in de "boerderijenakker" krijgt een golvend lengteprofiel en wordt niet continu door bebouwing of bomen begeleid.

In de "kamer" is de rechthoekige ontsluiting een brede straatruimte met een formeel, stenig karakter en zoveel mogelijk aaneengesloten bebouwingswanden.



**BoeRdeRijenAkkeR**



afbeelding 6: sfeer en architectuurbeeld

**De KaMerS**

## 4. ARCHITECTONISCHE VORMGEVING

### 4.1. Algemeen

De belevingswaarde van de te bouwen wijk wordt mede bepaald door het architectuurbeeld. Naast de vorm en inrichting van de openbare ruimte is dit een belangrijk kwaliteitsaspect. De buurten zullen als afzonderlijke buurten herkenbaar moeten zijn.

In de Boerderijenakker zal dit zich uiten in een landelijk beeld. De architectuur zal geënt zijn op de boerderij, de boerenschuur en de hooimijt; het materiaalgebruik zal traditioneel of eigentijds, maar romantisch zijn. Het beeld zal worden bepaald door lage goten, lange dakvlakken en grote overstekken.

Voor de Kamers wordt een ander architectuurbeeld nagestreefd, zie ook afbeelding 6. Hier wordt gedacht aan een moderne strakke vormgeving in lichte kleuren. Lange lijnen en rechte vlakken bepalen een meer kubistische sfeer. De architectuur zet zich door in tuinmuren, schuren en trafohuisjes. Het is gewenst dat de openbare ruimten in dit deelgebied worden begrensd door bebouwing die in beeld goed op elkaar zijn afgestemd. Dit is bijvoorbeeld te bereiken door straten zoveel mogelijk te laten begrenzen door één bouwproject. Hiertoe dient met het bepalen van de uitgiftengrenzen van projectmatige woningbouw rekening gehouden te worden.

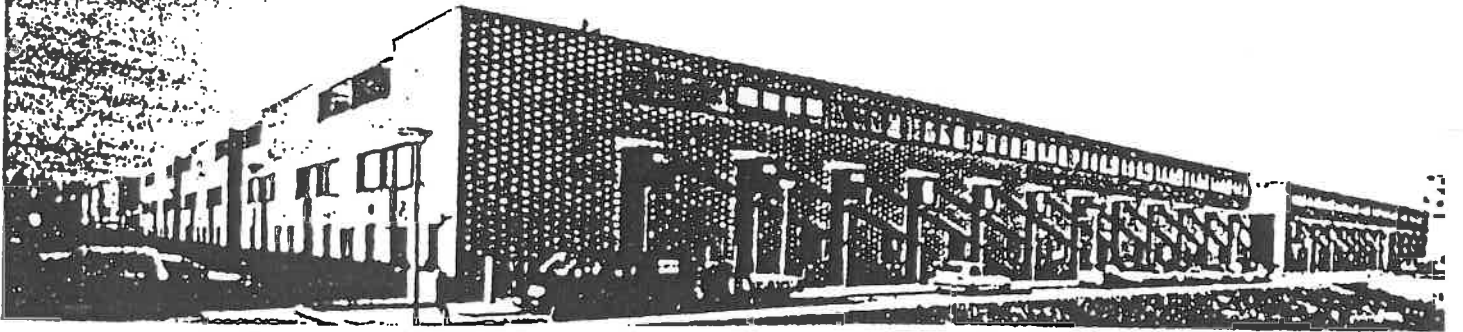
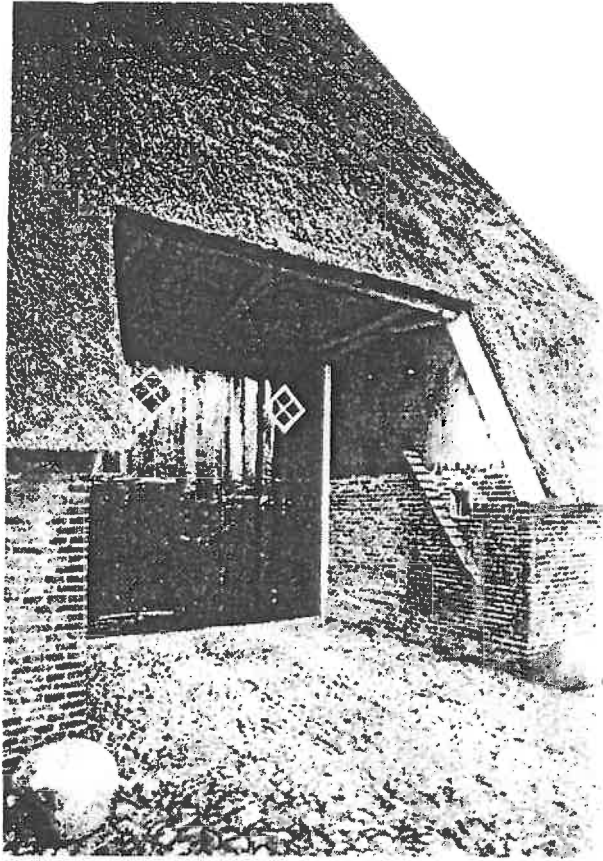
Ontwikkelaars en architecten dienen vooraf goed te worden geïnformeerd over de kwaliteitseisen die aan de projecten worden gesteld.

### 4.2. Gewenst beeld

Voor het betrokken gebied is een aantal ruimtelijke thema's bedacht die de gewenste vormgevingsprincipes van de te realiseren projecten illustreert. Naast beschrijvingen worden afbeeldingen van vergelijkbare situaties gebruikt om het gewenste ambitieniveau uit te beelden. Bij het maken van plannen dienen de typeringen en de referenties leidraad te zijn. Belangrijker dan het volgen van de tekst is echter dat de juiste sfeer getroffen wordt en het beoogde karakter van de buurtjes wordt gerealiseerd.

De volgende thema's dienen architectonisch te worden uitgewerkt:

- a. voor de **Boerderijenakker**
  1. "dragerproject" Boerderijenakker;
  2. Groot Landhuis;
  3. Klein Buiten;
  4. Veldschuur;
  5. Tuindorp.
- b. voor de **Kamers**
  1. "dragerproject" Hoge Rug;
  2. "dragerproject" Kamers;
  3. Marge;
  4. Golf.



afbeelding 7: referenties

Op de afbeelding en bij de architectuurthema's is de situering van de diverse themaprojecten in het plangebied aangegeven. Voor de genoemde thema's gelden voor de aspecten:

- \* *sfeer/architectonisch beeld;*
- \* *hoofdvorm/situering;*
- \* *materiaalgebruik/kleur;*
- \* *dak/(goot-)hoogte;*
- \* *bijzonderheden;*

de navolgende richtlijnen en referenties (zie hierna volgende afbeeldingen):

- a. Bij een boerderij zijn het vooral de functionele aspecten die leiden tot een zekere vanzelfsprekendheid in de vorm; men kan de relatie tussen gebruik en vorm aflezen; een loopdeur, een wagendeur, een hooizolder, hoekstenen om beschadiging te voorkomen; het geheel leidt tot een uitgesproken vormgeving.

Bij deze vormgeving dient in ieder geval uitgegaan te worden van een grote kap met lange dakvlakken en grote overstekken. Teneinde deze kap ook goed als zodanig te kunnen ervaren, is het gewenst dakdoorbrekingen, zoals dakkapellen, tot een minimum te beperken. Dakkapellen dienen ondergeschikt te zijn aan het dakvlak. Dit betekent bijvoorbeeld, dat er géén dakkapellen worden toegestaan op zolderverdiepingen. Voorts houdt dit in, dat aan de voorgevel dakkapellen worden toegestaan tot maximaal één derde van de dakbreedte en aan de zij- of achtergevel tot maximaal de helft van de dakbreedte, een en ander afhankelijk van de toegepaste dakvorm.

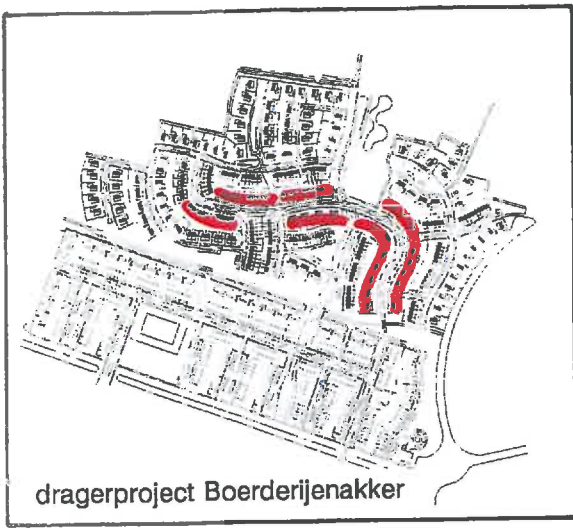
Omdat dakkapellen vaak in een later stadium worden toegevoegd, is het gewenst van meet af aan duidelijkheid te scheppen ten aanzien van de toelaatbaarheid van bepaalde typen dakkapellen. Deze duidelijkheid dient al bij de indiening van het woningontwerp geboden te worden. Concreet betekent dit, dat de architect al bij het indienen van het woningontwerp dient aan te geven:

- \* waar dakkapellen (al dan niet optioneel) gesitueerd kunnen worden;
- \* tot welke afmetingen dakkapellen toelaatbaar zijn (met een maximum van één derde van de dakbreedte aan de voorgevel en de helft van de dakbreedte aan de zij- of achtergevel);
- \* op welke wijze de vormgeving van de dakkapellen gerelateerd is aan de verdere gevelindeling;
- \* welk materiaalgebruik voor de dakkapel als passend bij het woningontwerp beschouwd kan worden.

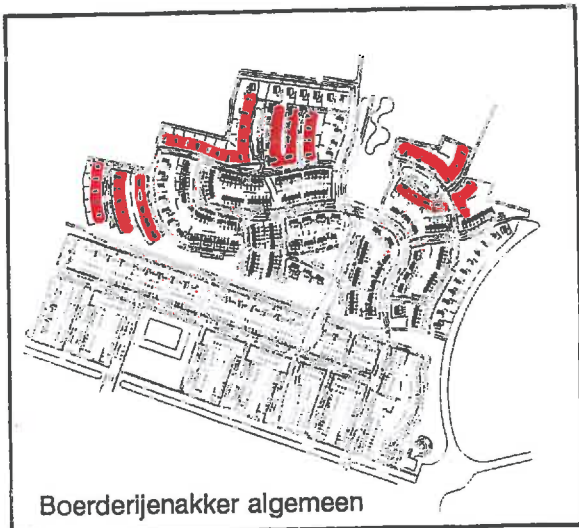
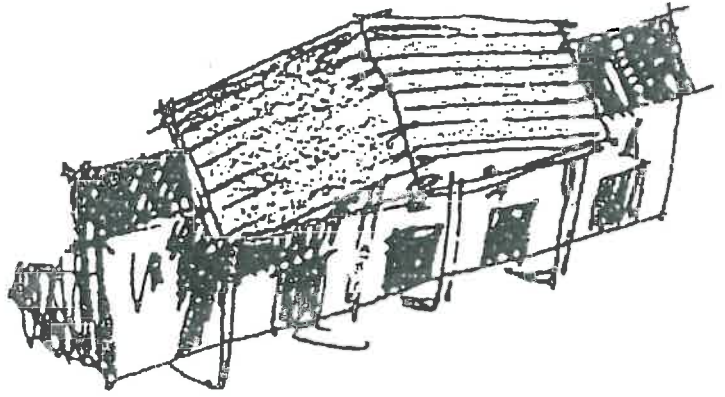
Deze uitgangspunten ten aanzien van dakkapellen gelden voor alle hierna beschreven architectuurthema's voor de Boerderijenakker.

- b. Bij de stedelijke kamers is het vooral het samenspel tussen gevel en ruimte dat leidt tot een eenduidige ruimtevorm. Door de gevelwand ritmisch, stedelijk ogend, strak en formeel vorm te geven krijgt de straat als open ruimte meer kracht.

Hoewel voor de Kamers meer uitgegaan wordt van een strakke vormgeving, worden kappen niet bij voorbaat uitgesloten. Ook bij de woningtypen voor de Kamers dient van meet af aan duidelijkheid geboden te worden ten aanzien van de toelaatbaarheid van dakkapellen. Deze duidelijkheid dient op dezelfde wijze geboden te worden als hierboven is voorgeschreven bij de Boerderijenakker. De uitgangspunten ten aanzien van dakkapellen gelden derhalve ook voor alle hierna beschreven architectuurthema's voor de Kamers.



dragerproject Boerderijenakker



Boerderijenakker algemeen

### 4.3. Architectuurthema's

#### a.1. "dragerproject" Boerderijenakker

- sfeer/architectonisch beeld: creatieve interpretatie van het thema als referentie voor de wijk; eigentijdse architectonische vormgeving met een knipoog naar het oertype boerderij, boerenschuur of hooimijt. Kapvorm bepaalt het beeld;
- hoofdvorm/situering: overheersende kap bepaalt het beeld; bebouwing begeleidt route;
- materiaalgebruik/kleur: naast traditionele zijn eigentijdse materialen en kleuren toegestaan;
- dak/(goot-)hoogte: grote kap met dakoverstek;
- bijzonderheden: samenhang in het straatbeeld laat nadrukkelijk ruimte voor variatie binnen het architectonisch concept.

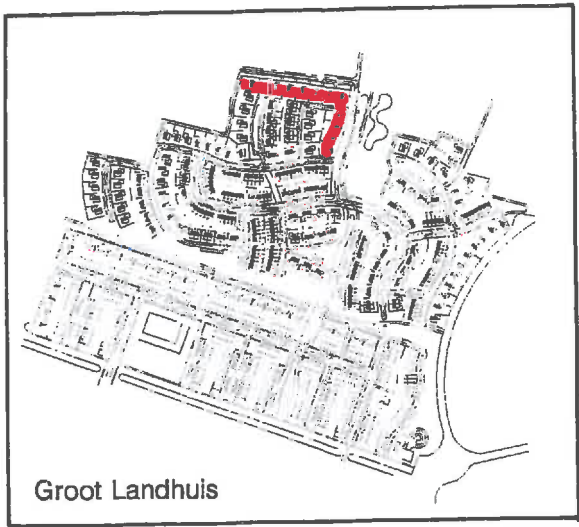
#### a.2. Boerderijenakker, algemeen

- sfeer/architectonisch beeld: traditionele interpretatie van het thema;
- hoofdvorm/situering: één of twee lagen met kap; kap begeleidt de weg;
- materiaalgebruik/kleur: naast traditionele zijn eigentijdse materialen en kleuren toegestaan;
- dak/(goot-)hoogte: grote kap met overstek;
- bijzonderheden: geen.

*arch. geïnspireerd op:*

*Boerderijen  
Boerenschuur  
Hooimijlen  
etc.*

*→ lange dakvlakken  
grote overstekken  
dakh. tot min. beperken.  
\* ondergeschikt aan dakvlak  
\* voor max 1/3 won. br.  
\* achter max 1/2 won. br.*



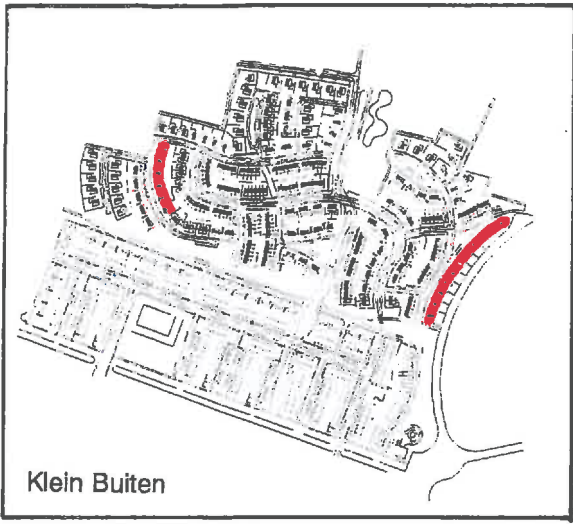
Groot Landhuis





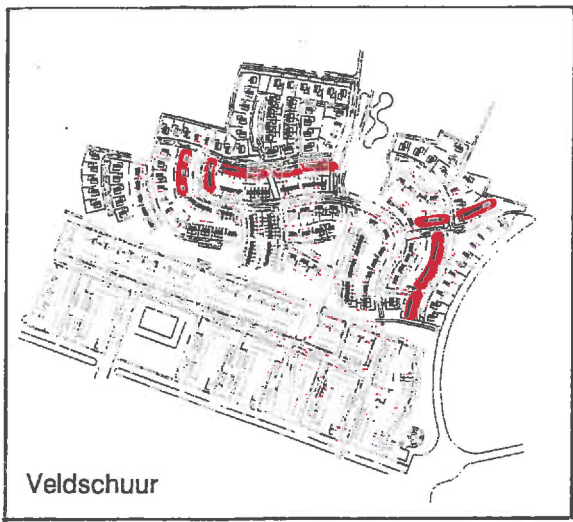
a.3. Groot Landhuis

- *sfeer/architectonisch beeld:* weelderig, bijna overdreven "rijk" beeld van het goede leven;
- *hoofdvorm/situering:* één laag met ruime kap; vooral brede woning centraal op het kavel;
- *materiaalgebruik/kleur:* naast traditionele zijn eigentijdse materialen en kleuren toegestaan;
- *dak/(goot-)hoogte:* ruime kap, eventueel wolfseinden, bakgoten;
- *bijzonderheden:* bij vrijstaande woningen: verschillende architecten; bij twee-onder-een-kap verschillen met name in plattegrond varianten en/of materiaal toepassing zoeken; rijke detaillering.



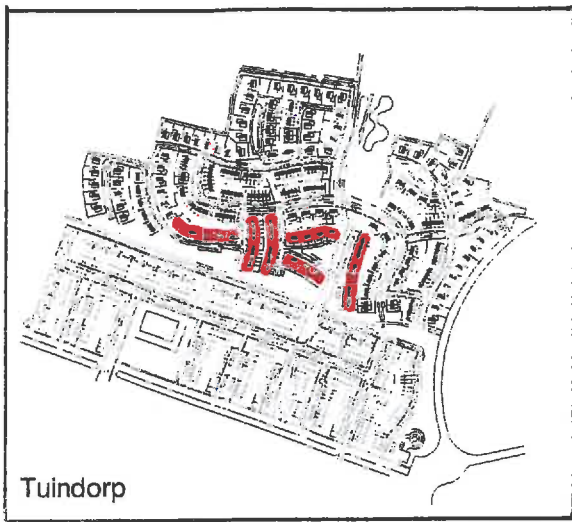
a.4. Klein Buiten

- *sfeer/architectonisch beeld:* bescheiden, traditioneel en toch statig beeld;
- *hoofdvorm/situering:* één laag met kap, bescheiden hoofdmassa met aangekapte uitbouw opzij of achter;
- *materiaalgebruik/kleur:* naast traditionele zijn eigentijdse materialen en kleuren toegestaan;
- *dak/(goot-)hoogte:* schilddak of zadeldak;
- *bijzonderheden:* rust in het beeld door materiaalgebruik en ritme van de hoofdmassa's.



a.5. Veldschuur

- *sfeer/architectonisch beeld:* het beeld doet denken aan strakke landelijke opstallen;
- *hoofdvorm/situering:* lange blokken in twee lagen met (doorlopende) kap evenwijdig aan de weg;
- *materiaalgebruik/kleur:* naast traditionele zijn eigentijdse materialen en kleuren toegestaan;
- *dak/(goot-)hoogte:* zadeldak; tweede laag in kap mogelijk conform referentiebeeld;
- *bijzonderheden:* plasticiteit in het lange blok aanbrengen door architectonische toevoegingen.

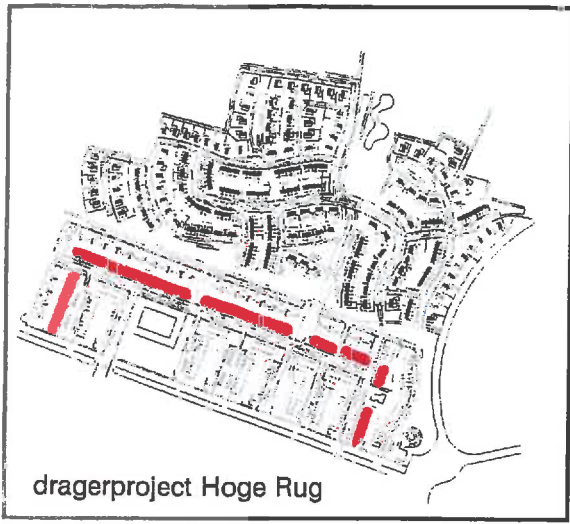


Tuindorp

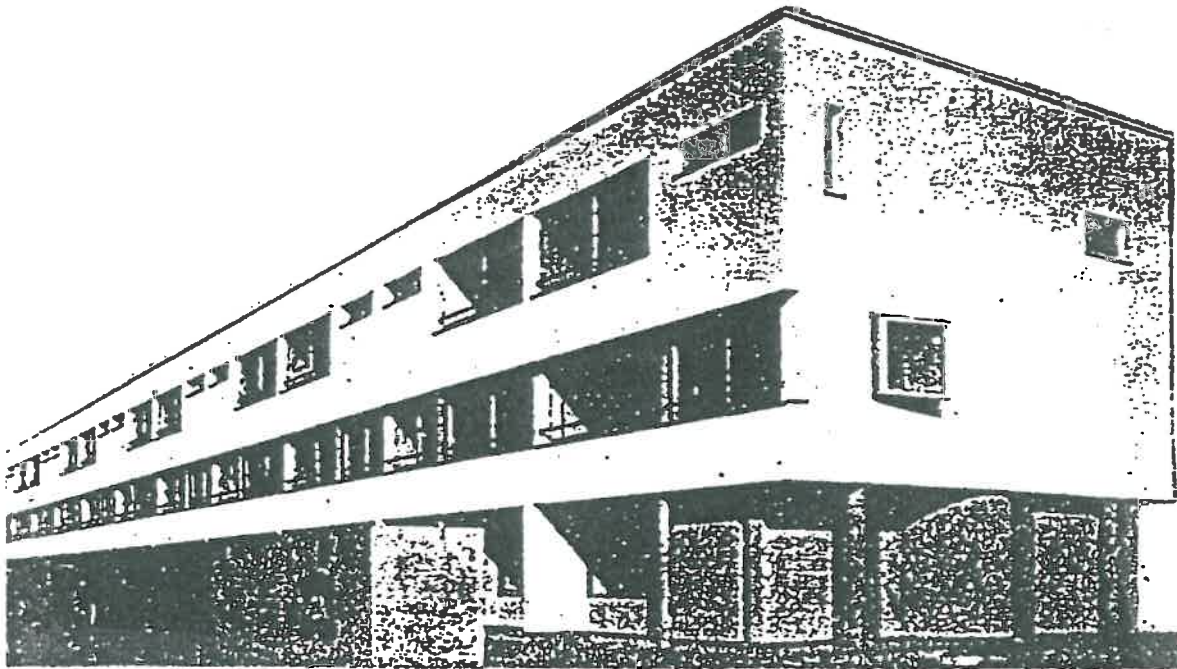


a.6. Tuindorp

- *sfeer/architectonisch beeld:* het beeld is afwisselend en doet denken aan de "Engelse landschapsstijl"; de straatwanden vormen een compositorische eenheid;
- *hoofdvorm/situering:* blokken van verschillende lengte en hoogte, met kappen evenwijdig aan de weg;
- *materiaalgebruik/kleur:* naast traditionele zijn eigentijdse materialen en kleuren toegestaan;
- *dak/(goot-)hoogte:* afwisselend;
- *bijzonderheden:* in het totaal hoort de straat bij de architectuur; aandacht voor het groene karakter van het maaiveld en de overgang openbaar/privé.



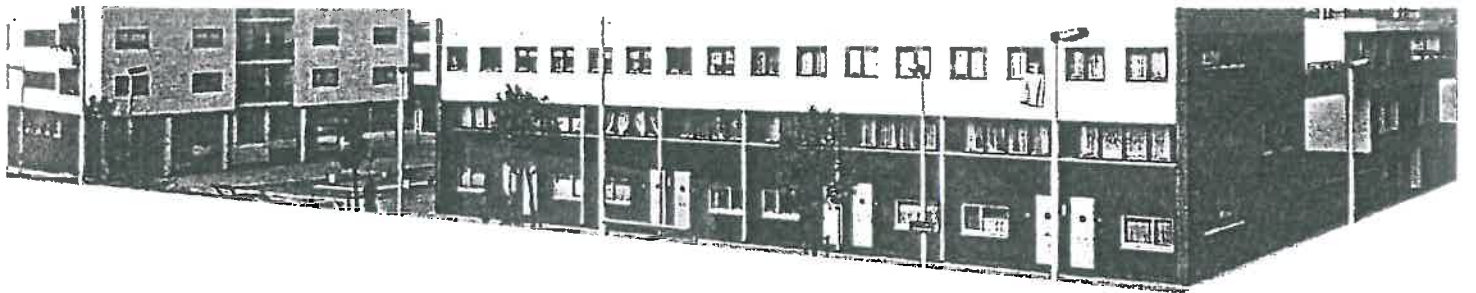
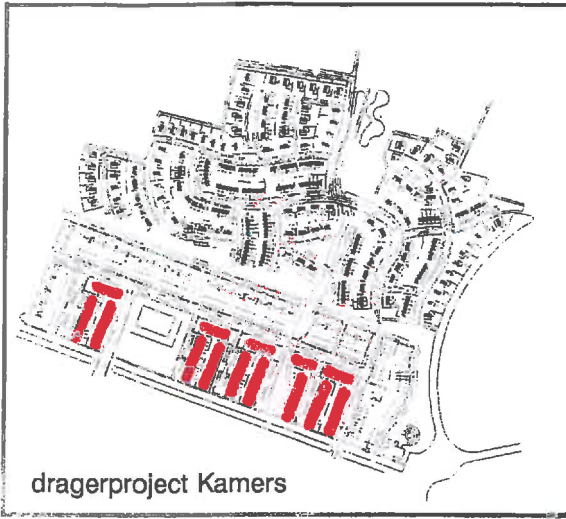
dragerproject Hoge Rug





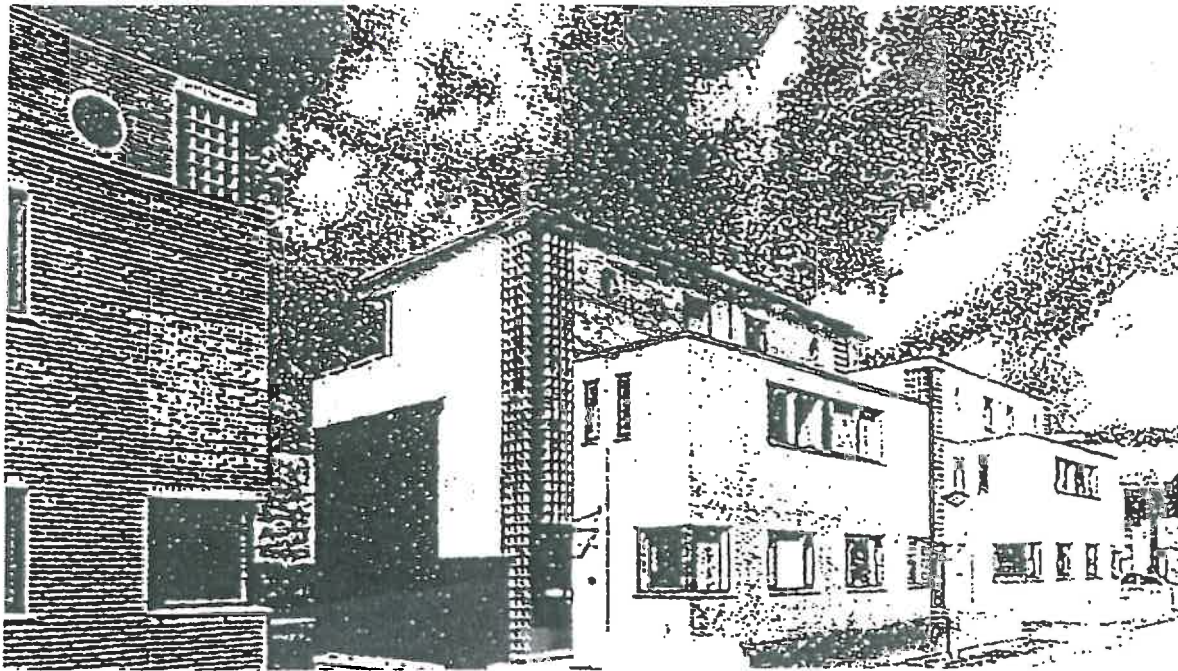
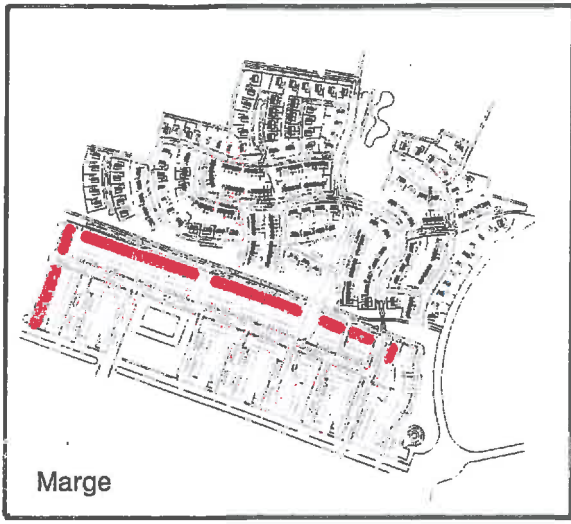
b.1. "dragerproject" Hoge Rug

- *sfeer/architectonisch beeld:* eigentijds stedelijk;
- *hoofdvorm/situering:* hoge straatgevel, evenwijdig aan de weg;
- *materiaalgebruik/kleur:* modern, strak maar uitnodigend voor de tastzin;
- *dak/(goot-)hoogte:* plat-, shed- of lessenaarsdak;
- *bijzonderheden:* lengte profiel ten behoeve van rust ritmisch geleden.



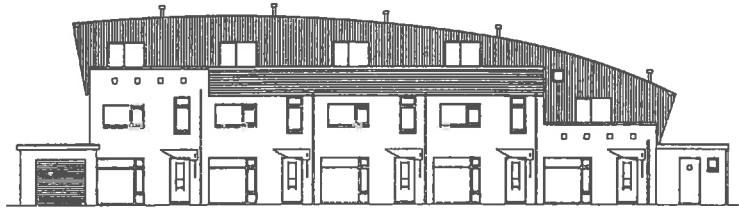
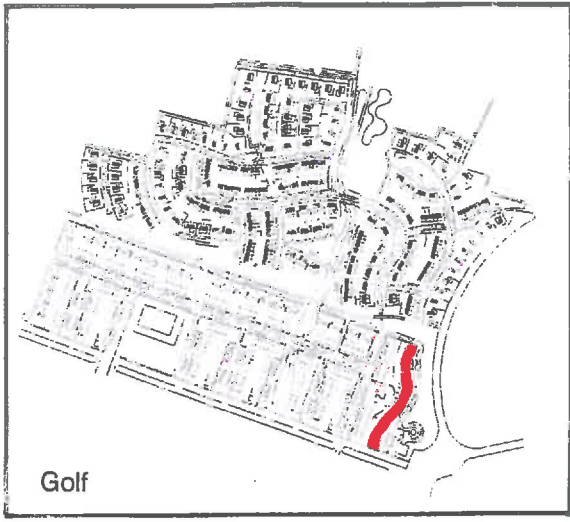
b.2. "dragerproject" Kamers

- *sfeer/architectonisch beeld:* eigentijds stedelijk;
- *hoofdvorm/situering:*
  - aan hoofdonsluiting: hoogte straatgevel, evenwijdig aan de weg;
  - aan woonstraat: twee lagen eventueel met kap;
  - aan singel: met hoogteaccent;
- *materiaalgebruik/kleur:* grote samenhang per cluster/kleurrijk;
- *dak/(goot-)hoogte:* vrij;
- *bijzonderheden:* sterke variatie tussen clusters; echter binnen éénzelfde kader verschillende oplossingen; karaktervolle éénheden.



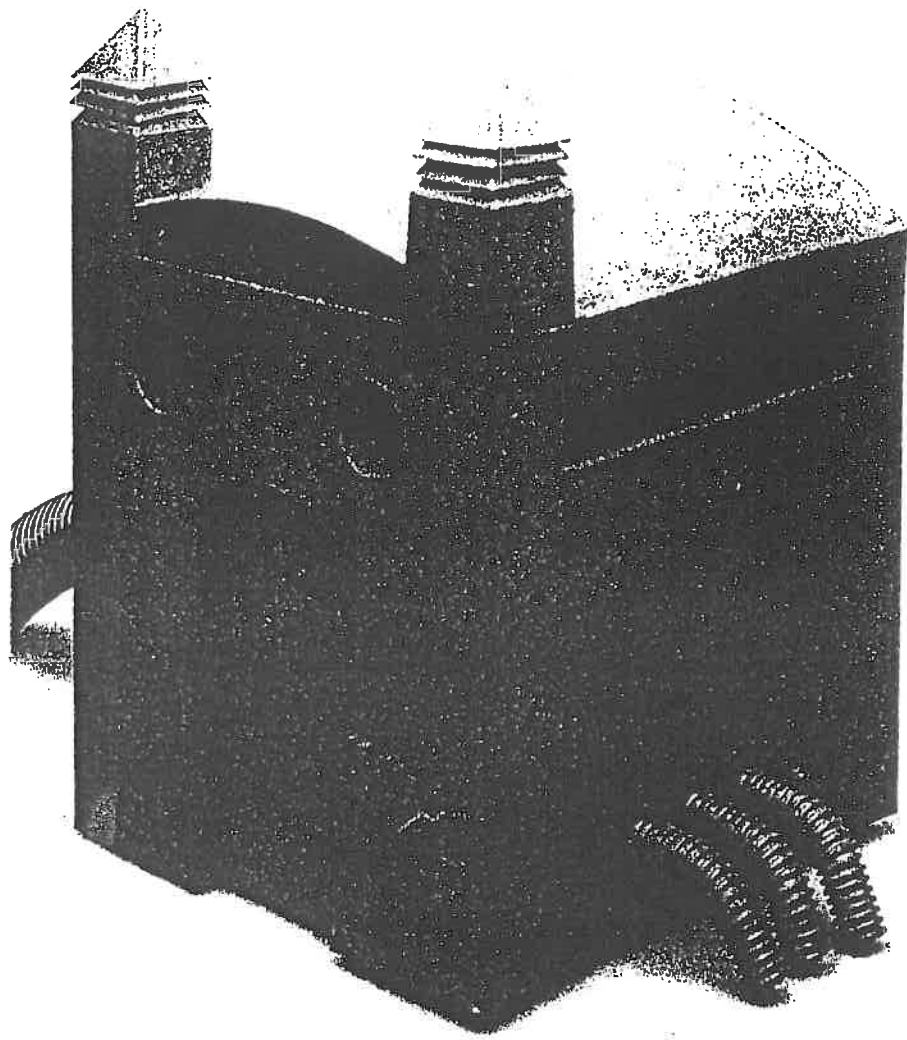
b.3. Marge

- *sfeer/architectonisch beeld:* stedelijke wand aan informele groene ruimte;
- *hoofdvorm/situering:* twee lagen met kap of terugliggende derde laag;
- *materiaalgebruik/kleur:* fris/helder (contrast met boerderijenakker);
- *dak/(goot-)hoogte:* zie boven;
- *bijzonderheden:* per straatdeel een eenheid.

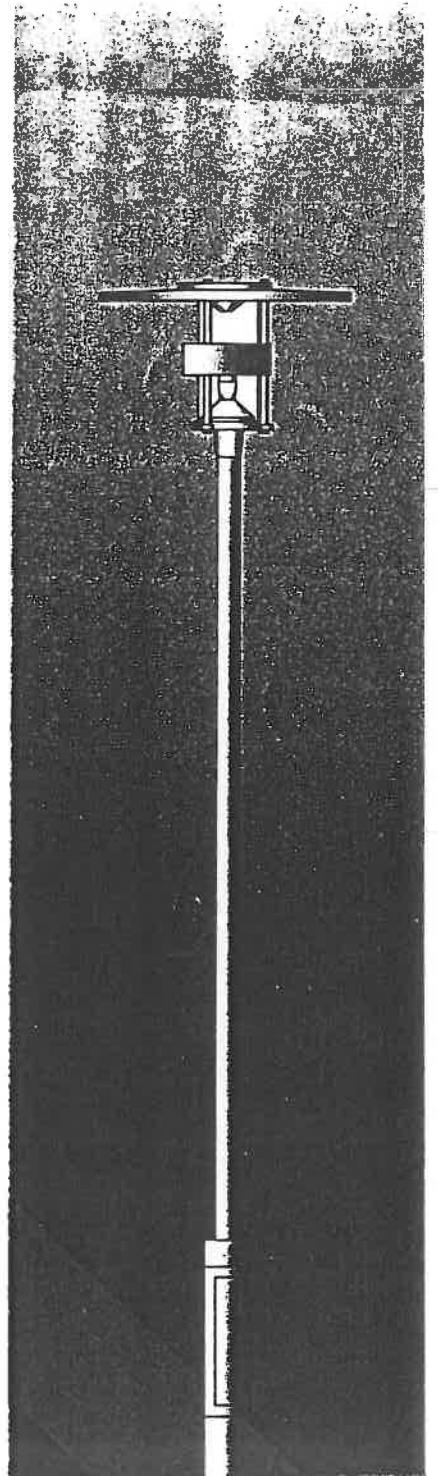


**b.4. Golf**

- *sfeer/architectonisch beeld:* stedelijke wand aan formele groene ruimte;
- *hoofdvorm/situering:* drie lagen in golfbeweging aaneengeregen;
- *materiaalgebruik/kleur:* modern kleurrijk;
- *dak/(goot-)hoogte:* plat- of lessenaarsdak of bijzondere kapvorm;
- *bijzonderheden:* de gegolfde wand vormt een compositorische eenheid samen met het appartementengebouw aan de singel.



nutsgebouwtjes



straatverlichting



## 5. AANDACHTSPUNTEN

Het ruimtelijk beeld van een wijk of buurt wordt vaak ontsierd door storende details: meestal slordigheden die met wat aandacht voorkomen hadden kunnen worden.

Enkele onderdelen van het ruimtelijk plan vragen soms extra aandacht. Met name beeldbepalende lokaties maar ook in het oog springende elementen zoals nutsgebouwtjes of erfscheidingen zijn vaak al op afstand waarneembaar.

### 5.1. Nutsgebouwtjes

Traforuimten vallen vaak behoorlijk op. Als het bijzonder fraaie objecten zouden zijn, zoals sommige vooroorlogse exemplaren, dan is daar weinig op tegen.

Dergelijke bouwwerken in de wijk moeten niet op beeldbepalende lokaties worden gesitueerd, of ze moeten zeer fraai worden vormgegeven.

Omdat nutsgebouwtjes vaak eerder moeten worden gerealiseerd dan de omliggende woningen dient, om afstemming mogelijk te maken, al in een vroeg stadium een keuze gemaakt worden voor toe te passen materialen en kleuren van te bouwen woningen.

Voor nutsgebouwtjes die zeker op een zichtlocatie terecht komen moet in een vroeg stadium samen met het nutsbedrijf worden gezocht naar mogelijkheden voor een bijzondere, aantrekkelijke vormgeving.

### 5.2. Straatverlichting

Het ontwerp van de straatverlichting wordt meestal niet gezien als een onderdeel van het ruimtelijk ontwerp. Toch kan ook de straatverlichting bijdragen aan de beoogde beeldkwaliteit:

- *de continuïteit van de dragers zou tot uitdrukking moeten komen in de verlichting: de gehele drager heeft één type armatuur en één lichtkleur;*
- *zo mogelijk zijn de dragers ook 's avonds goed te onderscheiden van andere straten en wegen, door toepassing van andere armaturen en/of lichtkleuren;*
- *een bijzondere route kan ook overdag herkenbaar zijn aan bijzondere armaturen. Wellicht zijn de lichtmasten langs verschillende routes in verschillende kleuren uit te voeren;*
- *de plaatsing van lichtmasten/armaturen moet goed worden afgestemd op het nagestreefde ruimtelijk beeld; zo is het storend als de zorgvuldig ontworpen symmetrie van een pleintje in de straatverlichting wordt genegeerd;*
- *het onderscheid tussen de verschillende woonbuurten zou tot uitdrukking kunnen komen door straatlantaarns van verschillende typen of kleuren toe te passen. In de kleurrijke buurt wordt wat dat betreft zeker een specifiek verlichtingsontwerp verwacht;*
- *aandacht besteden aan plaatsing van straatlantaarns en bomen ten opzichte van elkaar.*

### 5.3. Tuinafscheidingen

Waar achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte zullen bewoners, omwille van hun privacy, een afscherming wensen. Het resultaat is meestal geen toonbeeld van beeldkwaliteit.

De beste remedie om slordige afschermingen te voorkomen is het kiezen voor een verkave-



Tuinafscheidingsen. Zo dus niet!



bruggen

lingsopzet waarbij openbare ruimten in principe niet worden begrensd door achtertuinen. Zeker langs de dragers wordt mede daarom in Groot-Corlaer gestreefd naar begeleiding door voorkanten van woningen.

Op straathoeken, en in andere goed zichtbare situaties waar zijkanten van achtertuinen toch zullen grenzen aan de straat dient te worden voorzien in een goede afscherming die is afgestemd op het woningontwerp en dus is mee-ontworpen in het bouwplan.

In enkele bijzondere situaties kan het gewenst zijn om de voortuintjes te scheiden van de openbare ruimte door een muurtje of uniform tuinhekje. Op welke wijze dit realiseerbaar is dient in een vroeg stadium in overleg met de architecten en de ontwikkelaars te worden bekeken.

In andere, specifieke situaties (met name in de Boerderijenakker) gaat de voorkeur uit naar tuinafscherming door hagen. Dit vergt goede afspraken met de gemeentelijke groenafdeling.

#### **5.4. Eindgevels en garages**

Goed zichtbare blinde eindgevels van woningblokken dienen in Groot-Corlaer niet voor te komen. Op straathoeken moeten eindgevels in ieder geval voorzien zijn van raamopeningen; in het algemeen wordt de voordeur verplaatst naar de zijkant, waardoor de zijgevel een voorkant wordt. Het zwaartepunt van het wonen wordt zo naar de hoek gebracht.

Aan de vormgeving van garages op straathoeken moet extra zorg worden besteed. Voor de hand liggende middelen zijn het toevoegen van een kapje of het aanbrengen van een raamopening.

#### **5.5. Bruggen**

Groot-Corlaer wordt doorsneden door een singel en een beek, die op enkele plaatsen kunnen worden overgestoken.

Deze plaatsen zijn zonder meer aan te merken als beeldbepalende lokaties; een kruising van een weg met water kan een aanleiding zijn om een bijzondere, karakteristieke plek te creëren.

Dit zijn bij uitstek plekken die kunnen bijdragen aan de eigen "identiteit" en de "belevingswaar de" van de wijk.

De vormgeving van deze plekken moet dan ook méér zijn dan een technisch goede oplossing; het geheel moet er goed uitzien en aanleiding geven om er te verpozen, af te dalen naar het water, eendjes te voeren misschien, op een bankje te zitten.

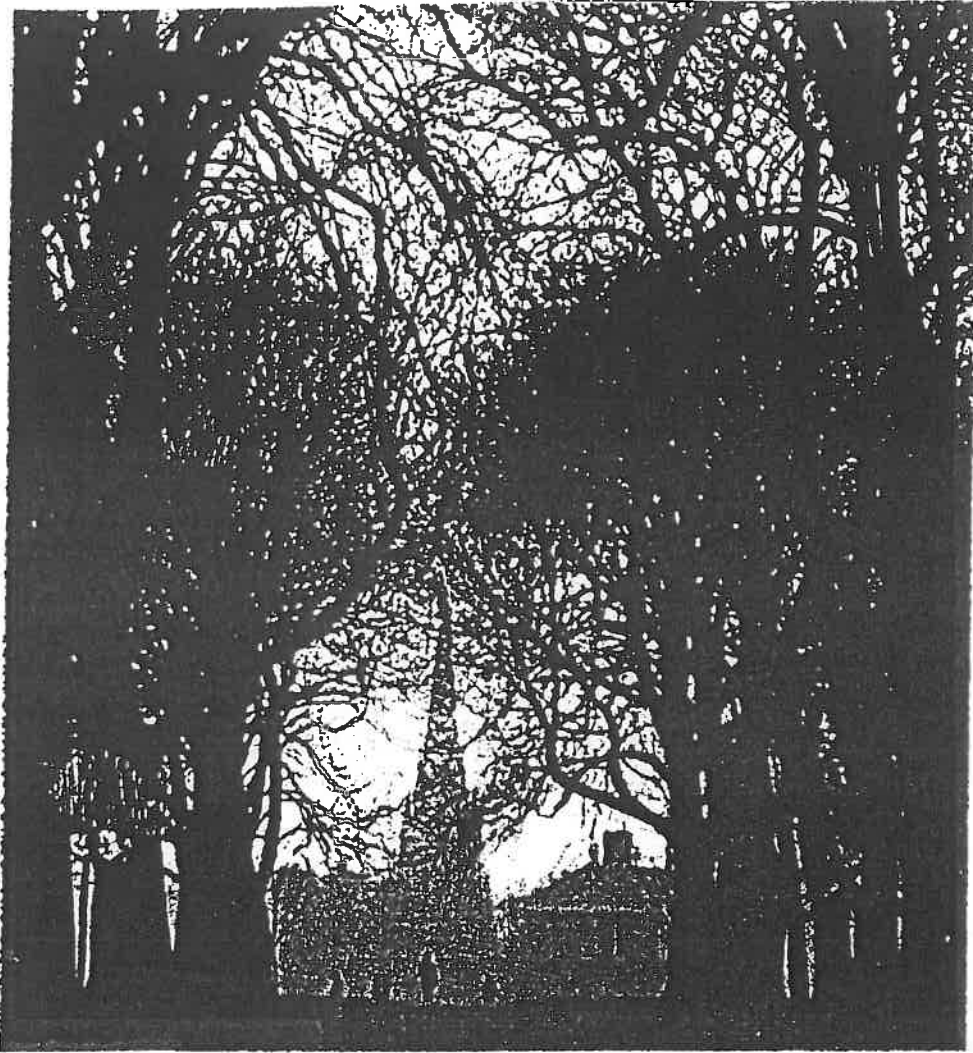
Kritisch moet worden gezien of de technische "standaard"-vormgeving van bijvoorbeeld keerwanden en brughekken wel voldoende bijdraagt aan het gewenste beeld. Ook verlichting en beplanting moeten op deze plekken extra zorgvuldig worden ontworpen.

#### **5.6. Bepanting**

De beeldkwaliteit van de openbare ruimte wordt in aanzienlijke mate mede bepaald door de aan- of afwezigheid van beplantingen. Met name bomen zijn in dit opzicht van belang. Om die reden wordt langs de meeste dragers daarom voor een boombeplanting gekozen.

Goede beplantingen, dat wil zeggen de juiste soort op de juiste plek met de juiste groei-omstandigheden, vormen met de jaren een steeds belangrijker beeldbepalend aspect, dat soms zelfs in staat is minder optimale architectonische kwaliteiten van de bebouwing te "vergoeden".

Toch moeten beplantingen niet gebruikt worden als een "doekje voor het bloeden", maar als een integraal onderdeel van de na te streven omgevingskarakteristiek. Daarbij kan voor zekere plekken ook bewust afgezien worden van de toepassing van beplantingen, om daarmee een specifieke "stenige" karakteristiek te creëren.



beplanting

De (boom-)soortkeuze dient afgestemd te worden op de beoogde ruimtelijk-architectonische kenmerken. De afzonderlijke elementen van de ruimtelijke hoofdstructuur zullen daarom een "eigen" sortiment (boombeplantsingskeuze) krijgen.

Voorshands worden de volgende soorten voorgesteld:

#### **De toegangsweg in de Boerderijenakker**

Bomen van de eerste grootte, zoals kastanjes en beuken, aansluitend bij de kenmerken van het omringende landschap. Solitaire bomen en incidentele groepen in de wegbermen.

#### **De Kamers**

Het beperkte openbare groen dat grotendeels uit een cultureelrijke boombeplanting bestaat, zal geschikt moeten zijn voor de stedelijke omgeving; bijvoorbeeld geknotte platanen of leivormen in de hoofdstraat.

#### **De Beek**

Inheemse beplanting zoals wilg, meidoorn en els. Met onderbeplanting spaarzaam omgaan in verband met sociale veiligheid.

### **5.7. Bestratingen**

De beoogde differentiatie in beeldkenmerken zal ook tot uitdrukking komen in de keuze van bestratingmaterialen, en meer nog, in de wijze van detaillering van de bestratingen: toepassing van trottoirbanden of molgoten, markering van parkeerplaatsen, vormgeving van boomspiegels, etc. In het algemeen wordt een rustig, terughoudend vormgegeven verhardingsoppervlak voorgestaan.

### **5.8. Parkeervoorzieningen**

In Groot-Corlaer wordt gestreefd naar beperking van het autogebruik. Toch moet er voldoende ruimte voor parkeren worden gereserveerd om te voorkomen dat auto's in het straatbeeld te veel domineren.

Waar geparkeerd wordt in (woon-)straten dient het parkeren regelmatig te worden afgewisseld met groen (bomen in ruime plantvakken).

Parkeren op eigen erf is nogal van invloed op het straatbeeld, vooral als vòòr de woningen geparkeerd wordt.

Voor het bouwen van carports is geen bouwvergunning meer nodig. Ontsierende carports in voortuinen zijn te voorkomen door dit in het ontwerpstadium aan de orde te stellen en oplossingen aan te dragen.



speelplekken

schoollocatie



### 5.9. Speelplekken

Speelplekken kunnen, als ze aantrekkelijk worden ingericht, veel bijdragen aan het ruimtelijk beeld van de wijk.

Het karakter van buurten of dragers kan worden ondersteund door per buurt een thematische keuze te maken voor de vorm van de speelvoorzieningen, bijvoorbeeld: in de romantische buurt: spelen in het groen, of in de kleurrijke buurt: spelen op kunstige kleurrijke objecten.

Om de looproutes vanuit de verschillende buurten naar de scholen herkenbaar en aantrekkelijk te maken zouden speelvoorzieningen met name aan die routes gekoppeld kunnen worden (school/speel-routes, dragers op buurtniveau).

### ~~5.10. Schoollokatie~~

~~In het stedenbouwkundig plan is aan de kruising van de Bunschoterweg en de noord-zuid fietsroute langs de beek een school geprojecteerd. In het beeld dient deze een eenheid te vormen met de boerderijenakker. Onorthodoxe toepassingen van bekende elementen als grote dakvlakken en dakoverstekken kunnen een niet alledaags project opleveren. Belangrijk is de begeleiding van de routes door gevels.~~

## 6. HET PLANPROCES

Er moeten heel veel stappen worden gezet om de wijk tot stand te brengen. Veel van de te nemen beslissingen zijn van invloed op de beeldkwaliteit, men realiseert zich dat vaak niet.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op verschillende stappen van het planproces: bij elke stap worden aanbevelingen gedaan ter bevordering van de beeldkwaliteit van de wijk Groot-Corlaer.

- a. Het bouwrijpmaken
  - Bestaande bomen worden zo mogelijk gehandhaafd.
  - Kan dat niet, dan dienen waardevolle bomen (en heesters) zo mogelijk binnen het plangebied te worden verplaatst.
  - Te bouwen trafohuisjes etc. dienen te worden afgestemd op te bouwen woningen.
- b. De keuze van de ontwikkelaars/beleggers
  - Bij de keuze van ontwikkelaars dient rekening gehouden te worden met de vraag, of zij in staat geacht worden de bouwplannen af te stemmen op het beoogde ruimtelijk beeld.
  - Voorafgaand aan de toezegging dat een ontwikkelaar een lokatie mag bebouwen dient deze kennis te nemen van het beeldkwaliteitplan.
- c. Het bepalen van het bouwprogramma
  - Het woningbouwprogramma voor elk afzonderlijk bouwproject wordt mede bepaald met het oog op het op die lokatie nagestreefde ruimtelijk beeld, waarbij uiteraard het totale woningbouwprogramma niet uit het oog wordt verloren.
- d. Informeren van de architecten
  - Voordat architecten aan het werk gaan dienen ze goed geïnformeerd te worden over dit beeldkwaliteitsplan en de overige stedenbouwkundige randvoorwaarden; bij voorkeur in een uitvoerig persoonlijk onderhoud.
  - Architecten dienen geïnformeerd te worden over de te realiseren aangrenzende projecten (tekeningen en kleurenschema).
- e. De ontwerpfase
  - Al in een vroeg stadium dienen ontwerpschetsen te worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.
  - Als aangrenzende projecten gelijktijdig worden ontwikkeld dient in een vroeg planstadium overleg tussen de ontwerpers plaats te vinden over afstemming van vormen en kleuren.
- f. De welstandstoetsing
  - Bouwplannen worden door een bouwteam mede beoordeeld aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan. In dit bouwteam is vertegenwoordigd: de welstand, het stedenbouwkundig bureau en ambtelijke vertegenwoordiging,
- g. Het ontwerpen van de openbare ruimte
  - De ontwerper van de openbare ruimte dient goed op de hoogte te zijn van dit beeldkwaliteitsplan.
  - In het bestratingsontwerp wordt ook de plaats van bomen, van lantarenpalen en andere



nutsvoorzieningen (regelkasten etc.) aangegeven opdat deze zo goed mogelijk in het ontwerp worden geïntegreerd.

- Omwille van een consistent ruimtelijk beeld worden in een vroeg planstadium "standaard-details" voor het bestratingsontwerp afgesproken, welke mogelijk per buurt kunnen variëren.  
Daarin worden de kleuren van de materialen en het toe te passen straatmeubilair betrokken.
- Ieder inrichtingsontwerp wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan.

september 1996,

gew.: oktober 1996,

4 april 1997,

29 april 1997.