

**GEMEENTE NIJKERK**

beeldkwaliteitsplan

**Groot Corlaer, De Bogen**

---

## **Toelichting**

januari 2001

# Inhoudsopgave

---

<b>1. Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1. Doel van het plan .....	1
1.2. Status van het plan .....	1
1.3. De opzet van het plan .....	2
<b>2. Uitgangspunten</b>	<b>3</b>
2.1. Wat houdt "beeldkwaliteit" in? .....	3
2.2. Uitgangspunten voor Groot Corlaer .....	4
<b>3. Beschrijving van het plangebied</b>	<b>5</b>
3.1. Stedebouwkundige opzet in hoofdlijnen .....	5
3.2. Naderre beschrijving van "De Bogen" .....	10
<b>4. Beeldkwaliteit</b>	<b>13</b>
4.1. Algemeen .....	13
4.2. Motto: Aanbieden van diversiteit .....	13
4.3. Gewenst beeld .....	14
4.3.1. De Grote Boog .....	17
4.3.2. De Kleine Bogen .....	19
4.3.3. De Blokken .....	21
4.3.4. De Wachters langs de Water-vista .....	23
4.3.5. Het Eiland .....	25
4.3.6. De Rand .....	27

## 5. Inrichting woonomgeving

29

5.1. Algemeen.....	29
5.2. De Groene Loper .....	29
5.3. De Centrale Groene Ruimte .....	29
5.4. De Waterzone .....	31
5.5. Nutsgebouwtjes.....	31
5.6. Straatverlichting .....	31
5.7. Tuinafscheidingen .....	33
5.8. Eindgevels en garages.....	33
5.9. Bruggen .....	34
5.10. Beplanting.....	34
5.11. Bestratingen.....	35
5.12. Parkeervoorzieningen .....	35
5.13. Speelplekken .....	36

## 6. Het planproces

37

# 1.

## Inleiding

### 1.1. Doel van het plan

Het gemeentebestuur van Nijkerk hecht er sterk aan in Groot Cortaer woonbuurten tot stand te brengen, die een sterke uitstraling hebben. Door extra eisen te stellen aan de verschijningsvorm van zowel de bebouwing als de openbare ruimte kan bereikt worden dat de herkenbaarheid en identiteit van de wijk wordt vergroot. Het instrument om dit samenhangende totaalbeeld tot stand te brengen is het beeldkwaliteitsplan. In het voorliggende beeldkwaliteitsplan worden uitgangspunten, randvoorwaarden en referenties aangegeven die bij het ontwikkelen van (bouw)plannen in het deelplan De Bogen in acht genomen moeten worden. Het beeldkwaliteitsplan is in overleg met alle betrokken partijen in het bouwproces door het Stedebouwkundig Adviesbureau Witpaard-partners te Zwolle opgesteld.

### 1.2. Status van het plan

Door een beeldkwaliteitsplan vast te stellen verplicht de gemeente zich er toe de plannen voor De Bogen zo goed mogelijk in overeenstemming met dit beeldkwaliteitsplan te laten ontwikkelen. Van externe partijen, ontwikkelaars en particulieren zal expliciet worden verlangd zich aan het beeldkwaliteitsplan te conformeren, waardoor de onderlinge samenhang en de kwaliteit van de nieuwe woonwijk wordt verhoogd.

Naast de formele status is veel meer van belang dat door dit plan richting wordt gegeven aan de ontwikkelingen opdat het resultaat aan waarde wint. Dit beeldkwaliteitsplan vraagt daarom ook van alle betrokken partijen een inspanningsverplichting om meer tot stand te brengen dan alleen technisch en functioneel goede oplossingen.

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

Dit beeldkwaliteitsplan kent de navolgende opbouw:

- In *hoofdstuk 2* wordt allereerst aangegeven, wat onder "beeldkwaliteit" wordt verstaan. In hetzelfde hoofdstuk wordt tevens ingegaan op de belangrijkste uitgangspunten, die voor geheel Groot Corlaer gelden.
- In *hoofdstuk 3* wordt een beschrijving gegeven van het plangebied. Vanuit een algemene beschrijving van de wijk Groot Corlaer wordt ingezoomd op het deelgebied De Bogen.
- In *hoofdstuk 4* komen de eisen aan bod, die gesteld worden ten einde de beeldkwaliteit op het gewenste niveau te brengen.
- In *hoofdstuk 5* worden aandachtspunten genoemd, die van belang zijn bij de inrichting van de openbare ruimte.
- Tenslotte worden in *hoofdstuk 6* de procedurele aspecten behandeld waarmee bij de gronduitgifte en het indienen van bouwplannen rekening moet worden gehouden.

## 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.

Het begrip "ruimtelijke kwaliteit" wordt hierin zeer ruim omschreven: "Er is sprake van ruimtelijke kwaliteit als de dagelijkse leefomgeving door de gebruikers als goed en prettig ervaren wordt; als er volop gelegenheid voor allerlei activiteiten en vormen van ontspanning is, de gebouwen en ruimten er goed uitzien en de omgeving schoon en veilig is en blijft."

Uitgangspunt van de verkavelingsstudie "Groot Corlaer" is het ontwerpen van een wijk met een hoge "visueel-ruimtelijke kwaliteit". Daarmee wordt bedoeld dat de wijk zó moet worden opgezet en ingericht, dat bewoners en bezoekers de verschijningsvorm van de wijk positief zullen waarderen. Hiervoor is geen recept beschikbaar. Er zijn echter wel een aantal specifieke kwaliteiten te beschrijven die in het algemeen bijdragen aan een hoge "visueel-ruimtelijke kwaliteit". Het gaat hierbij om:

- 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  
*Met identiteit wordt hier bedoeld: een herkenbare eigenheid van een gebied (of een object). Het is een kwaliteit als een wijk of een buurt zich zichtbaar onderscheidt van andere, gelijksoortige gebieden.*
- Een hoge belevingswaarde  
*De meest voor de hand liggende kwaliteit, als het gaat om visueel-ruimtelijke kwaliteit: ziet de wijk er mooi, aantrekkelijk uit.*

Met het oog op het kwaliteitsaspect "beleving" is de verkavelingsstudie "Groot Corlaer" uitgewerkt. Dit heeft geleid tot een wijk die kan worden getypeerd als "een wereld van verschil". De belangrijkste elementen hieruit kunnen als volgt worden aangeduid:

## **2.2. Uitgangspunten voor Groot Corlaer**

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

- Op basis van een inzichtelijke dragerstructuur (hoofdroutes en hoofdruimtes) wordt een duidelijke hoofdstructuur ontwikkeld;
- De verschillende woonbuurten krijgen elk een herkenbaar eigen gezicht. Hierbij wordt gebruik gemaakt van thematische keuzen met betrekking tot ruimtevormen;
- Op beeldbepalende locaties 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**

---

#### **3.1. Stedebouwkundige opzet in hoofdlijnen**

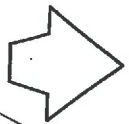
##### **Algemeen**

Het woongebied Groot Corlaer bestaat uit verschillende deelgebieden. Twee deelgebieden zijn inmiddels nagenoeg volgebouwd. Het betreft hier het deelgebied De Boerderijenakker en het deelgebied De Kamers. Weliswaar bestaat er een idee over de vorm van de totale wijk, maar alleen het centrale deel daarvan wordt nu in dit beeldkwaliteitsplan betrokken. Het ligt in de bedoeling het overige deel van "Groot Corlaer" in de komende jaren gefaseerd in bestemmingsplannen vast te leggen.

De stedebouwkundige opzet van het onderhavige plan is in hoofdlijnen gebaseerd op de verkavelingsstudie(-schets) "De Bogen". Bedoelde studie vormde een nadere uitwerking binnen de structuur zoals die in het ontwerp structuurplan is neergelegd.

Als structureel belangrijkste element voor het onderhavige plan en voor "Groot Corlaer" als geheel moet de randontsluiting worden genoemd. Bedoelde ontsluiting is ter plaatse van het onderhavige plan nabij en voor een deel evenwijdig aan de A28 geprojecteerd met als gevolg dat een groter gebied vrijkomt voor woningbouw en daarmee samenhangende (groen-/sport-/speel-)voorzieningen.

Volledigheidshalve volgt hierna een samenvatting van de belangrijkste uitgangspunten welke bij het ontwerpen van meergenoemde verkavelingsstudie(-schets) een rol hebben gespeeld. Daarnaast volgt een korte beschrijving van de belangrijkste elementen waaruit het woongebied zal worden opgebouwd.



Verkavelingssuggestie De Bogen

## **De woonbuurten**

De wijk Corlaer wordt door krachtige vormgegeven groenelementen onderverdeeld in een aantal woonbuurten. 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. De gerealiseerde noordelijke woonbuurten kunnen als volgt gekenschetst worden:

Het karakter van de woonbuurt **De Boerderijenakker** wordt in belangrijke mate bepaald door de landelijke bebouwing aan de Bunschotenweg: boerderijen met ruime groene tuinen.

Kenmerken van deze buurt zijn een romantisch informele en besloten sfeer waarbij de nieuwbouw harmonieert met de al bestaande landelijke bebouwing en de woonstraten gebogen zijn en een groene indruk maken door ruime voortuinen.

In **De Kamers**, het deelgebied ten noorden van het onderhavige plangebied, 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 straten die worden begrensd door bebouwingswanden die als een compositorische eenheid zijn vormgegeven.

Voor het deelgebied ten zuiden van "De Kamers" is de naam "**De Bogen**" gekozen. Dit deelgebied vormt als het ware de centrale schakel tussen de beide noordelijke deelgebieden en het overige deel van Groot Corlaer. Juist omdat de structuurweg ter hoogte van dit deelplan niet langer evenwijdig aan de A28 is getraceerd, maar aan een wijde boog begint op weg naar de Amersfoortseweg, is de westrand van De Bogen ook gebogen. In De Bogen wordt een stedelijk karakter nagestreefd. Door het gebogen verloop van een aantal wegen in dit deelgebied, zal de sfeer echter minder formeel worden, dan toegepast is in De Kamers. Als zodanig vormt De Bogen ook in dit opzicht de overgang van een deelgebied met een sterk stedelijk karakter naar het resterende deel van Groot Corlaer, waar gedacht wordt aan een wat informelere opzet.

## **De groenelementen**

De wijk Groot Corlaer krijgt een aantal grote groenelementen. Ze zijn duidelijk van elkaar te onderscheiden en bepalen in belangrijke mate de structuur van de wijk. Deze belangrijke openbare ruimten, de "dragers" van de wijk, zijn daarom opvallender, vaak royaler, vormgegeven dan strikt functioneel noodzakelijk is:

- De **marge** is een groene ruimte tussen de woonbuurt "De Boerderijenakker" en de woonbuurt "De Kamers". Deze zone krijgt een besloten, intiem karakter en biedt ruimte voor bijvoorbeeld sport- en spel (speelplaats/trapveldje) of een dierenweide.
- De **singel** vormt de zuidelijke begrenzing van de woonbuurt "De Kamers" en vormt als zodanig een belangrijke as in deze buurt. De singel heeft een zakelijk karakter met strakke oevers in grastaluds en bomenrijen. Bijzondere bouwvormen aan de noordzijde vormen een ritmische begeleiding van deze lange lijn. De singel mondt uit in een waterpartij in het centraal in "Groot Corlaer" gedachte parkachtige gebied aan de oostzijde van het onderhavige plangebied.
- De **Water-vista** vormt de zuidelijke begrenzing van De Bogen en ontleent haar naam aan het feit, dat men komend vanaf de A28 in de toekomst over een lange zichtlijn de kerk van Nijkerk kan waarnemen. Deze Water-vista zal worden ondersteund door bebouwing aan de noordzijde, welke de blik als het ware naar de horizon toetrekt. In dezelfde zichtlijn is in de toekomst ook het appartementengebouw van De Kamers zichtbaar. Dit appartementengebouw is gesitueerd in de uiterste zuidoosthoek van De Kamers aan een brede vijverpartij.
- In noordzuid richting loopt de **beek** door alle buurten en vormt als het ware een breuklijn in de wijk. De beek, die deel uitmaakt van de eveneens noord-zuid gerichte groenzone, heeft afwisselend beplante oevers en door de ligging, soms tussen achterkanten, afwisselend een verborgen en openbaar karakter. In de groenzone is tevens een voetpad en fietstroute gedacht welke een belangrijke interne verbinding vormt.

## ***De rand***

De wijk Cortaer krijgt een randontsluiting in de vorm van een structuurweg. Tussen deze structuurweg en de eigenlijke bebouwing van Groot Cortaer ligt een brede groenzone, welke als wijkpark kan gaan fungeren. Als zodanig vormt dit park van het uitloopegebied van de wijk.

De belangrijkste elementen in de binnenrand zijn de afwisselende begeleiding van dit uitloopegebied met boombeplanting, singel en waterpartijen; de begroeide achterkanten van "De Boerderijenakker", de statige voorzijde van "De Kamers" en de afwisselende rand van "De Bogen".

## ***De hoofdontsluiting***

Vanuit de rand wordt de woonwijk op een aantal punten ontsloten. Deze ontsluitingspunten zijn onderling ruimtelijk sterk verschillend.

Intern krijgen de ontsluitingswegen een karakter dat past in de sfeer van de te ontsluiten buurt.

### **3.2. Naderere beschrijving van "De Bogen" Algemeen**

Voor het gebied "De Bogen" is een verkavelingsvoorstel opgesteld. Dit verkavelingsvoorstel zal hieronder nader beschreven worden. Met nadruk dient hier opgemerkt te worden, dat het hier slechts één van de vele verkavelingsmogelijkheden betreft. Hoewel dit voorstel wel als leidraad gebruikt zal worden bij de verdere uitwerking, is het heel goed mogelijk, dat het plan op onderdelen nog wijzigingen zal ondergaan.

#### ***De ontsluiting***

Het woongebied "De Bogen" wordt ontsloten vanaf de Structuurweg. Op de tekening is goed te zien, dat de aansluiting op de Structuurweg tevens benut wordt voor de ontsluiting van het deelgebied De Kamers. Daar waar de hoofdontsluitingsroute in noordelijke richting het deelgebied De Kamers inprikt, wordt tevens gedacht aan een ontsluitingsweg in zuidelijke richting. Deze ontsluitingsweg krijgt een gebogen verloop.

Binnen het woongebied zal een duidelijke ontsluitingsstructuur worden nagestreefd. De hoofdontsluitingsstructuur, bestaande uit de eerder genoemde ontsluitingsweg met een gebogen verloop en een oost-west gerichte ontsluitingsweg, krijgt een "aankarakter", naast een verzamelfunctie hebben deze wegen ook een effunctie.

De overige straten in het woongebied krijgen een verblijfskarakter. Daarbij zijn de wegen ten noorden van de oost-west gerichte ontsluitingsweg uitgevoerd als "cul-de-sacs" (doodlopend), hetgeen overeenkomt met de ontsluitingswijze van het deelgebied De Kamers, dat hier aan grenst. De andere straten in het woongebied hebben een gebogen tracé, waardoor een waaiertaanwegaan ontstaat met een afnemende straatlengte.

Corlaer zal door diverse routes voor langzaamverkeer worden ontsloten en doorsneden. Behalve de hoofdontsluitingswegen zijn dit een aantal doorgaande routes die direct aansluiten op bestaande routes in Corlaer. Deze routes zullen voor een groot deel lopen via nog te projecteren woonstraten. Ze dienen echter als zodanig goed herkenbaar te zijn, dat wil zeggen zonder omwegen getraceerd en vrij van obstakels.

Voor zover deze routes samenvallen met groenstructuren dient er voor zorg te worden gedragen dat er uit oogpunt van sociale veiligheid in een gelijkwaardige, overzichtelijke, alternatieve route is voorzien.

In de verkaveling voor Groot Corraer is gekozen voor een zodanige opzet dat gemotoriseerd verkeer ten behoeve van de buurtrelaties gebruik zal moeten maken van de buitenzijde gele-gen hoofdwegenstructuur. Ten behoeve van openbaar vervoer is dat niet acceptabel. In overleg met de openbaar vervoermaatschappij zal een doorkoppeling van het wegenstelsel binnen het plan plaatsvinden specifiek voor het openbaar vervoer. De route zal enerzijds comfortabel dienen te zijn en anderzijds zich dienen aan te passen aan het woongebied. Daarnaast zal in het plangebied ruimte worden gereserveerd voor een mogelijk in de toekomst aan te leggen nieuwe vorm van openbaar vervoer. Op de kaart van de structuurschets is hiervoor een tracé aangewezen.

### ***De verkaveling***

Het gebied "De Bogen" heeft een capaciteit van circa 475 woningen, een en ander afhankelijk van de uiteindelijke verkaveling. In het gebied kunnen verschillende woonmilieus gerealiseerd worden, elk met een eigen karakter:

- Langs de gebogen ontsluitingswegen worden deels dubbele woningen en deels rijenwoningen geprojecteerd. Daarbij wordt gedacht aan het realiseren van een stevige bebouwingswand aan de westzijde van de hoofdontsluitingsroute. Door hier bebouwing in 3 lagen uit te voeren, kan deze ontsluitingsweg goed begeleid worden. Deze wijze van begeleiden komt overeen met de "Hoge Rug" in het deelgebied De Kamers. Omdat deze hoofdontsluitingsroute een gebogen tracé heeft, is het van belang dit gebogen verloop zo goed mogelijk te begeleiden. Daarbij kan gedacht worden aan geschakelde dubbele woningen, omdat dit woningtype goed in staat is "mee te buigen". Langs de overige gebogen straten wordt allereerst gedacht aan woningen in 2 lagen, al dan niet voorzien van een kap. Het is denkbaar dat langs een deel van deze straten ook dubbele woningen gebouwd worden, vooral daar waar de straten kort, maar gebogen zijn. Juist door het gebogen verloop van de straten ontstaat een steeds wisselend straatbeeld, waarbij de woningen "in de buitenbocht" met meest in het oog vallen;

- De gebogen straten in het plangebied worden telkens visueel beëindigd door een appartementengebouw, dat "in de as" van de gebogen straten geprojecteerd is. Deze appartementenvormen tevens de zuidelijke begrenzing van het deelgebied "De Bogen". Zij zijn duidelijk georiënteerd aan het water. Deze watertang staat in verbinding met de vijverpartij, welke in het hart van Groot Corlaer geprojecteerd is. De appartementen staan op één lijn. Wanneer deze lijn doorgetrokken wordt, dan blijkt, dat ook het appartementengebouw in De Kamers" in dezelfde lijn is gestueerd. De appartementengebouwen vormen markante punten langs de watertang. Om als zodanig te kunnen fungeren is het gewenst de appartementen uit te voeren in minimaal 5 bouwlagen. Ten einde vanaf de A28 het begin van de appartementen extra te benadrukken, is het mogelijk het eerste appartementengebouw (het meest westelijke) uit te voeren in 7 à 8 bouwlagen. Tevens is het mogelijk dit eerste appartementengebouw zodanig te situeren, dat het net "door de rand van de woonwijk" heensteekt en als "wachter" van de wijk dienst kan doen;
- De westelijke rand van het plangebied wordt gevormd door wat "losse" bebouwing, bestaande uit vrijstaande en dubbele woningen, die gegroepeerd zijn rond een viertal insteekweggetjes. Vanuit het wijkpark dringt het groen door in deze westelijke randbebouwing;
- Aan de oostkant van het plangebied is een gebied gereserveerd voor vrijstaande woningen. Deze zijn zoveel mogelijk gestueerd aan het water;
- Tussen de oost-west gerichte ontsluitingsweg en de brede watertang langs de zuidzijde van De Kamers is ruimte geschapen voor "flexibel bouwen". Dat betekent, dat in dit gebied in principe gestart wordt met de realisatie van "basiswoningen", welke uitbreidbaar zijn al naar gelang de behoefte. Daarnaast is het mogelijk in dit gebied ook bijzondere bebouwing te situeren, indien hieraan behoefte bestaat. Dit gebied vormt de overgang naar De Kamers, hetgeen benadrukt wordt door de toepassing van een orthogonale verkaveling. Pas ten zuiden hiervan begint het gebogen verloop der straten.
- In oost-west-richting is een "groene loper" door het plangebied geprojecteerd, die het wijkpark verbindt met het hart van de wijk.



# 4.

## Beeldkwaliteit

### 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 deelgebieden zullen afzonderlijk herkenbaar moeten zijn.

In De Bogen wordt gedacht aan een "modern en toch vriendelijk" architectuurbeeld. Hier wordt gedacht aan een moderne strakke vormgeving, waarbij het gebruik van natuurlijke materialen niet geschuwd wordt. Vooral door het toepassen van een aantal gebogen lijnen zal het individuele gebouw ondergeschikt worden aan het totale straatbeeld.

De architectuur zet zich voort in tuilmuren, 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. Hiermee dient met het bepalen van de uitgiftegrenzen 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. Motto: Aanbieden van diversiteit

Het is de bedoeling De Bogen zodanig in te richten, dat er diversiteit ontstaat. Juist deze diversiteit is gewenst om tegemoet te komen aan de individuele wensen van de toekomstige bewoners.

Om het individuele karakter te benadrukken kan er onderscheid gemaakt worden in diversiteit op verschillende niveaus:

- Allereerst zullen in De Bogen verschillende deelgebieden gerealiseerd worden, waardoor "op buurniveau" diversiteit ontstaat;
- Vervolgens zal ook binnen de deelgebieden per straat een verscheidenheid aan woningtypen aangeboden worden. Daarbij kan niet alleen gedacht worden aan verschillende beukmaten, maar ook aan schijnbaar kleine toevoegingen (toegangspartijen, gevelbehandeling, kleurstelling), welke ten doel hebben de woning die uitstraling te geven, die het meeste past bij de toekomstige bewoner. Er wordt met andere woorden "keuzevrijheid" geboden;
- Tenslotte zal ook op het niveau van het woningontwerp flexibiliteit geboden. In principe is de woningplattegrond vrij indeelbaar, waardoor het niet bij voorbaat vast komt te liggen, dat de scheidingswanden op die plaatsen komen te staan, dat de keuken "dus" aan de voorzijde zit en dat de natte cel "dus" alleen maar op die plaats kan zitten. In overleg met de architecten, ontwikkelaars en andere betrokkenen in het bouwproces kan de toekomstige bewoner in belangrijke mate invloed uitoefenen op "zijn" woning. In plaats van confectie wordt maatwerk geleverd.

Bij dit alles dient er natuurlijk voor gewaakt te worden, dat er door de verscheidenheid geen chaos ontstaat. Met andere woorden: er dient evenwicht gezocht te worden tussen de individualisering van de bouwvolumes en de architectonische samenhang van het geheel, nu en op termijn...

#### **4.3. 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 als referentiebeelden 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 buurtes wordt gerealiseerd.

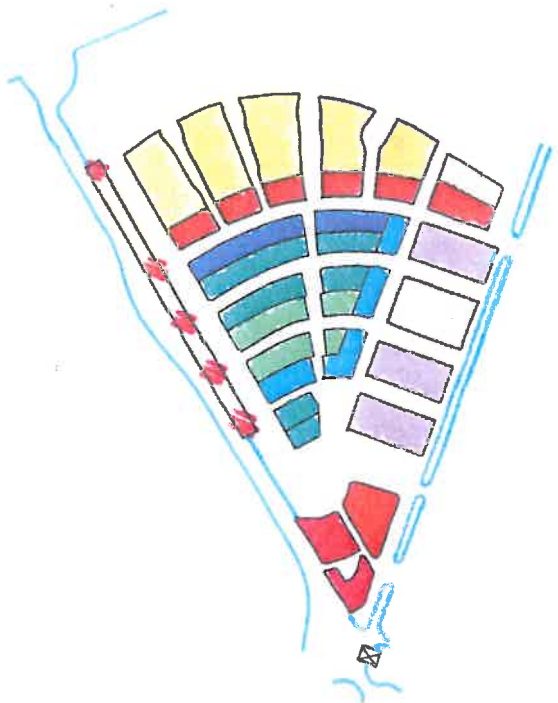
De volgende thema's dienen architectonisch te worden uitgewerkt:

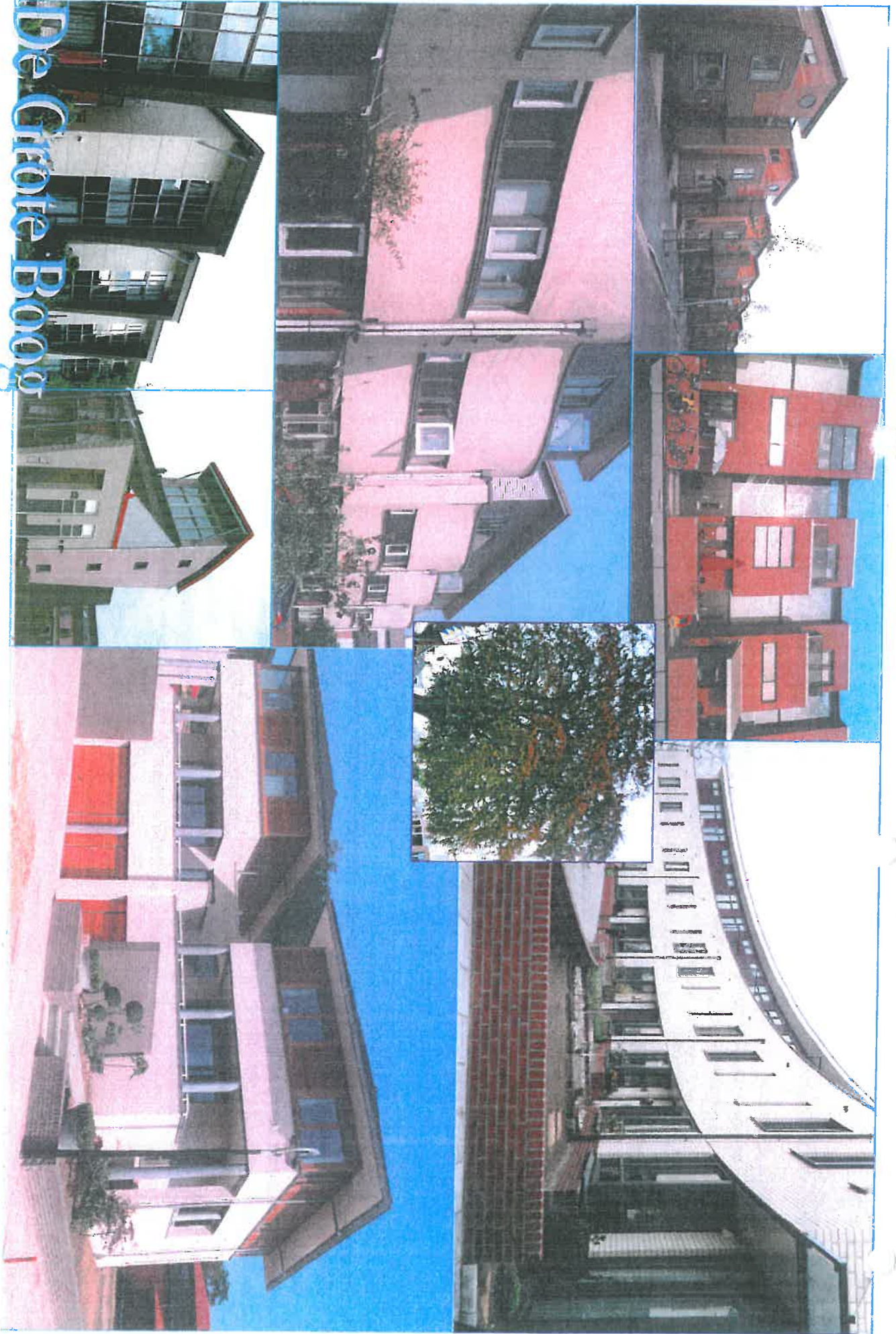
1. De Grote Boog;
2. De Kleine Bogen;
3. De Blokken;
4. De Wachters langs de Water-vista;
5. Het Eiland;
6. De Rand;

Hoewel voor De Bogen uitgegaan wordt van een strakke vormgeving, worden kappen niet bij voorbaat uitgesloten. Bij de woningtypen in De Bogen dienen van meet af aan de dakkapellen mee ontworpen te worden.

Omdat dakkapellen vaak in een later stadium worden toegevoegd, is het namelijk 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 breedte van éénderde 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.





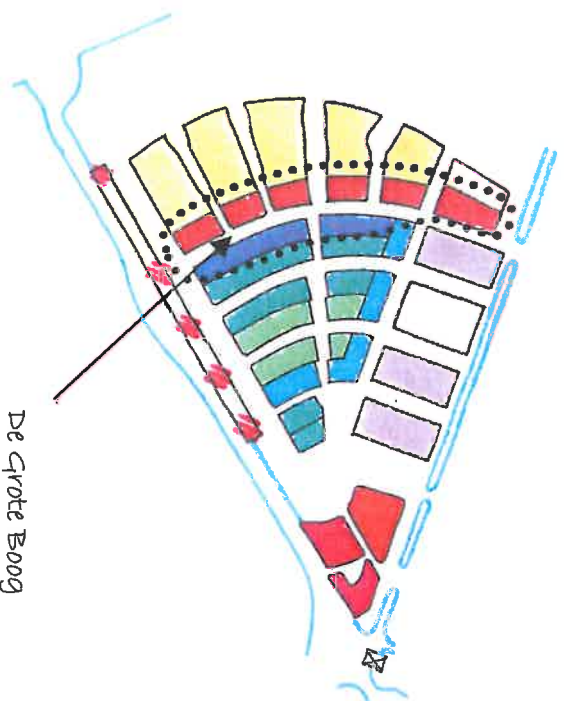
# De Grote Boog

#### 4.3.1. De Grote Boog

De Grote Boog vormt de drager van de woonbuurt. De bebouwing volgt het gebogen tracé van de weg op de voet, hetgeen zich uit in gebogen gevelwanden van de buitenbocht. De uitstraling is modern-zakelijk en dwingt respect af door de hoogte (3 lagen buitenbocht, 2 à 3 lagen binnenbocht). Het begin en het eind van De Grote Boog dienen op een subtiele manier benadrukt te worden. Daarbij dient er voor gewaakt te worden, dat het uiteinde van De Grote Boog (nabij het appartementengebouw) qua hoogte niet mag concurreren met het appartementengebouw.

Om De Grote Boog de nodige allure te geven, kan gedacht worden aan het deels optillen van de woning (split-level/ souterrain), waardoor de bebouwing goed zichtbaar wordt. Juist door de forse maat van de woningen en de gewenste beeldkwaliteit mag verwacht worden, dat de woningen in de hogere prijsklasse komen te liggen. Dit heeft tot gevolg, dat hier mensen komen te wonen, met een inkomen, dat duidelijk boven modaal ligt. Hierdoor is de kans op een relatief hoog autobezit groot. Indien er geen bijzondere maatregelen getroffen worden, mag verwacht worden, dat de straat vol komt te staan met auto's. Dit is strijdig met de gewenste uitstraling van De Grote Boog. Overwogen dient dan ook te worden of het mogelijk is gebouwde parkeervoorzieningen te realiseren, waardoor de auto uit het straatbeeld gehaald kan worden.

De bebouwing is plat afgedekt of voorzien van een bijzondere dakvorm.





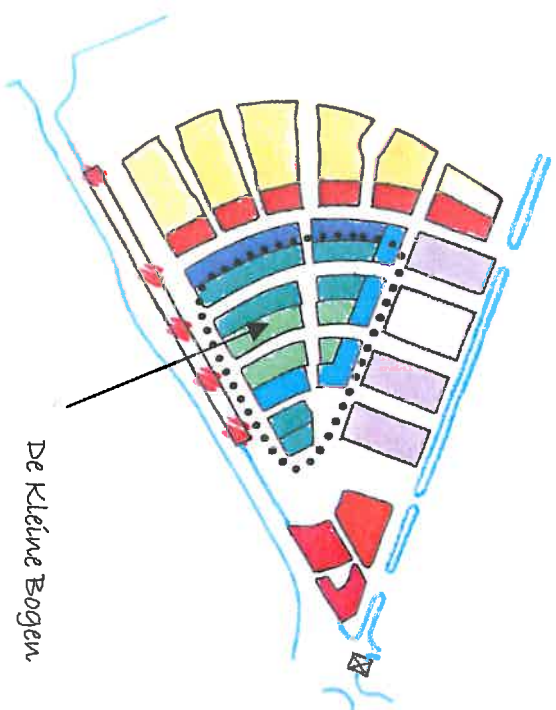
De Kleine Bogen

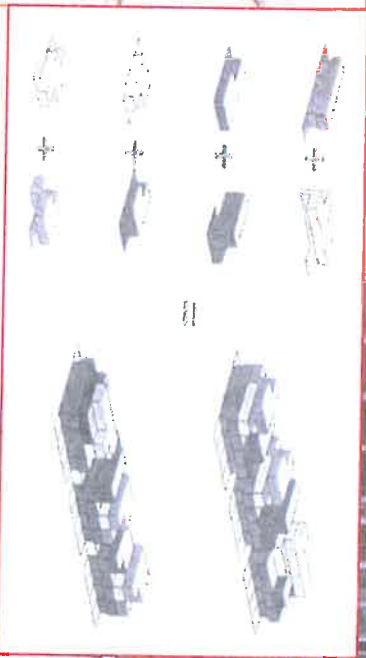
#### 4.3.2. De Kleine Bogen

Per straat ("boog") wordt een eenheid nagestreefd, waarbij de kromming voelbaar gemaakt wordt. De eenheid kan bereikt worden door toepassing van bijzondere dakvormen.

Naast een eenheid door "vorm", kan ook gekozen worden voor samenhang door kleur of door materiaaltoepassing. De wijze, waarop de samenhang bereikt wordt is van minder belang dan het uiteindelijke doel: "Rust brengen in de verschillende straten".

De bebouwing bestaat uit twee lagen en is deels voorzien van een kap.





# De Blokken



### 4.3.3. De Blokken

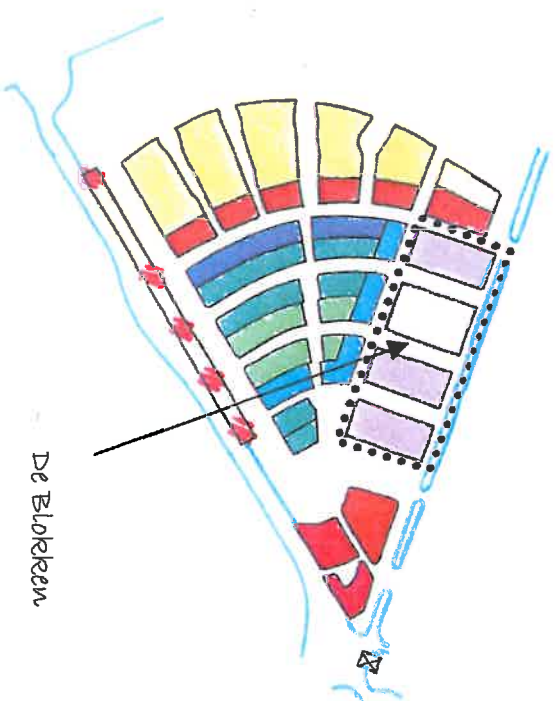
Per Blok worden Generatiewoningen gerealiseerd Dit kan op verschillende manieren inhoud gegeven worden:

- Het bouwen van een basiswoning, bestaande uit één laag (plat), welke door de bewoners zelf uit te breiden is met behulp van ontworpen opties, zowel in de hoogte (1 of 2 lagen er bovenop), als in de diepte van de woning;
- Ook is het mogelijk binnen een blok diverse woningtypes aan te bieden, welke van elkaar verschillen door een wisselende beukmaat. Hierdoor ontstaan kleine en grotere woningen, geschikt voor personen of gezinnen in verschillende levensfasen.

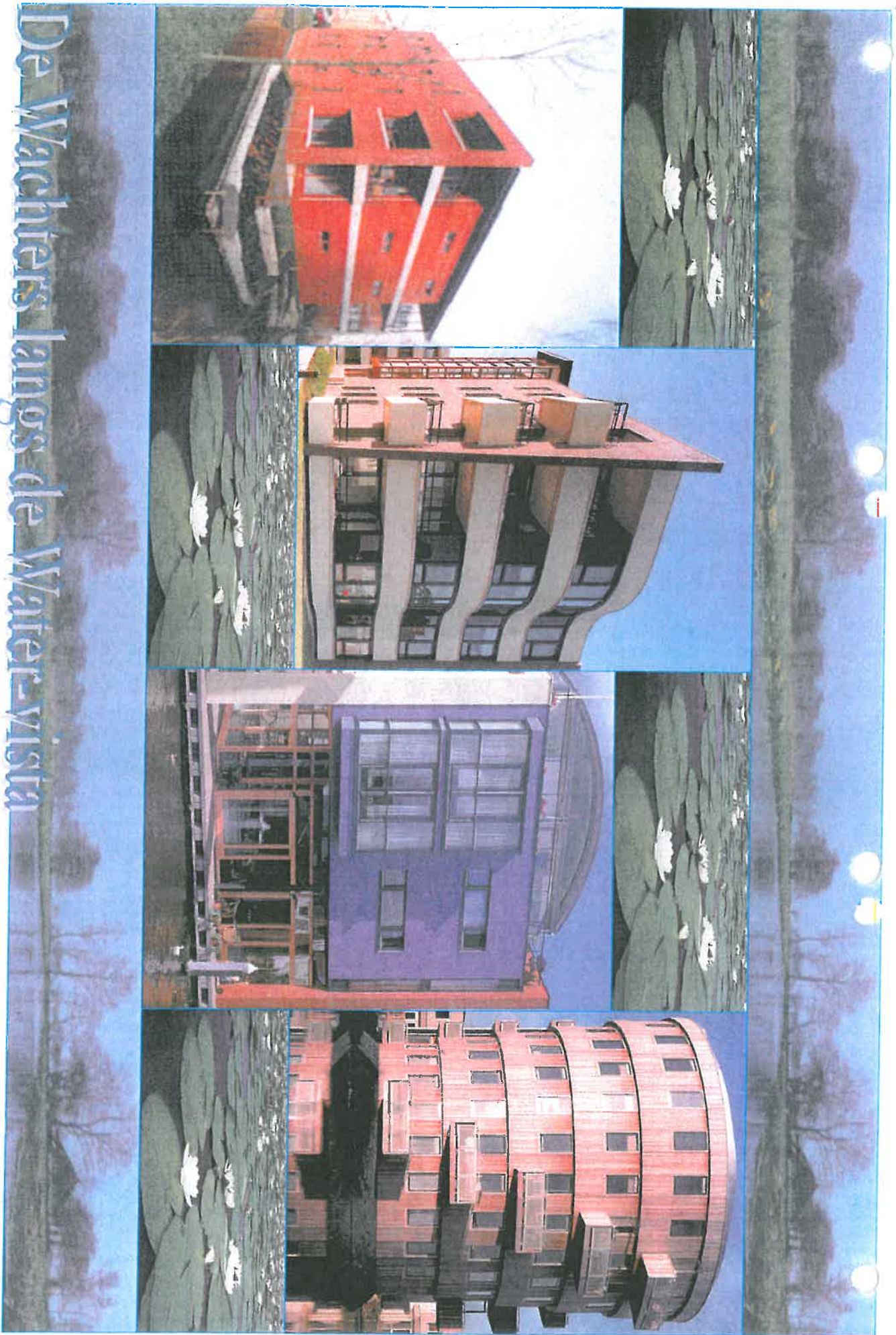
Omdat er veel vrijheid geboden wordt ten aanzien van aan-, op- en uitbouwen, ligt de uiteindelijke architectonische uitstraling niet bij voorbaat vast.

Om toch enig grip op de zaak te hebben, worden de "koppen" (grenzend aan de doorgaande straat) zodanig ontworpen, dat uitsluitend nog in de diepte uitgebreed kan worden.

Daarnaast zou gekozen kunnen worden aan een duidelijke kleurstelling per Blok, of aan het toepassen van bepaalde bouwmaterialen, waardoor er eenheid vertregen kan worden in de verscheidenheid aan woningtypen.



De Blokken



# De Wachters langs de Water-vista

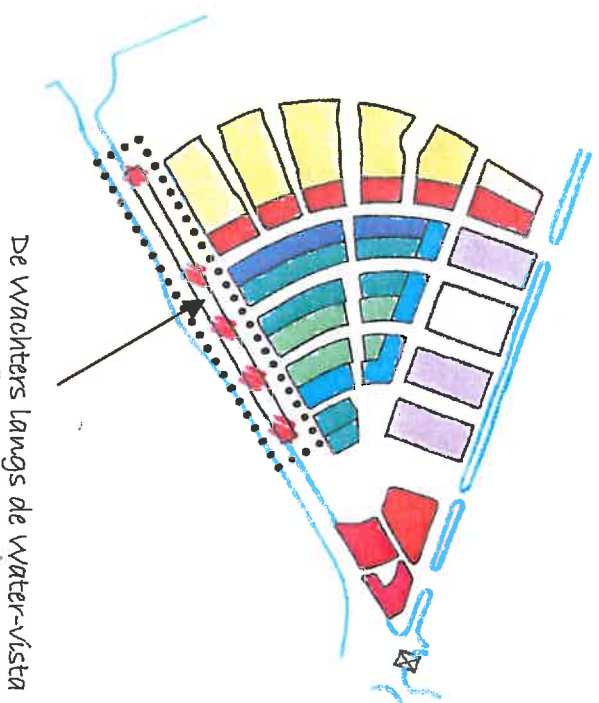
#### 4.3.4. De Wachters langs de Water-vista

De Wachters bestaat uit een vijftal appartementsgebouwen, welke bij voorkeur een zeer expressieve hoofdvorm hebben. Hoewel ze individueel vormgegeven worden, is het duidelijk, dat ze deel uitmaken van een reeks. De uitstraling is modern/ zakelijk. De hoogte varieert van 7 à 8 lagen voor het meest westelijke gebouw, tot minimaal 5 lagen voor de resterende 4 gebouwen. Per gebouw kan gedacht worden aan de situering van ongeveer 15 appartementen.

Daarbij dient er voor gezorgd te worden, dat er een mogelijkheid bestaat voor het langzame verkeer om in het verlengde van De Grote Boog over het water te komen. Omdat hier tevens een appartementsgebouw staat is het nodig deze langzaam verkeersroute door het gebouw te leiden ("poort" of "hap eruit").

De situering aan het water betekent een uitdaging om een duidelijke relatie aan te gaan met het water. Dit betekent niet alleen, dat het gebouw verankerd dient te worden met het water. Ook betekent dit, dat er gezorgd dient te worden voor een zodanige parkeeroplossing, dat het maai-veld zo "schoon" mogelijk blijft. Dus: Verdiept parkeren, (opgenomen in het gebouw of in het groen).

Tezamen zorgt de Wachters voor een fraaie begeleiding van de Vista vanaf de Structuurweg naar het appartementsgebouw in de zuidoosthoek van het deelgebied De Kamers en naar de kerk in de binnenstad.





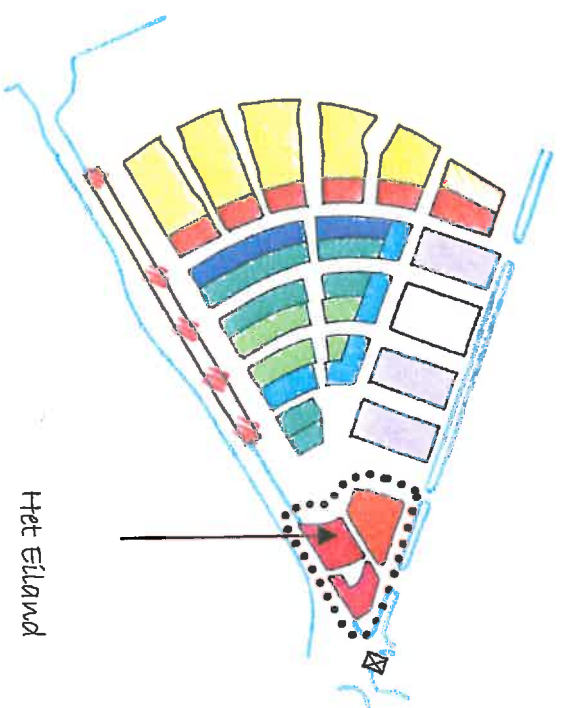
# Heritland

#### 4.3.5. Het Eiland

Het eiland vormt een gebied op zich. Zij is van de rest van het deelgebied De Bogen gescheiden door De Beek en de doorlopende langzaam verkeersverbinding vanaf het geplande NS-station door alle deelgebieden heen naar het noorden.

Het eiland doet zijn naam verder eer aan, omdat de helft van de woningen daadwerkelijk aan het water gesitueerd is. Het water dient bij voorkeur benut te worden, door het "schuiven" van de woningen in en over het water

De uitstraling is eigentijds. Naast platte daken kan gedacht worden aan een lessenaarsdak, een gebogen dakvorm of tentdaken. Gewone zadeldaken of schioldaken met wolfsseinden hebben niet de gewenste eigentijdse uitstraling.



Het Eiland



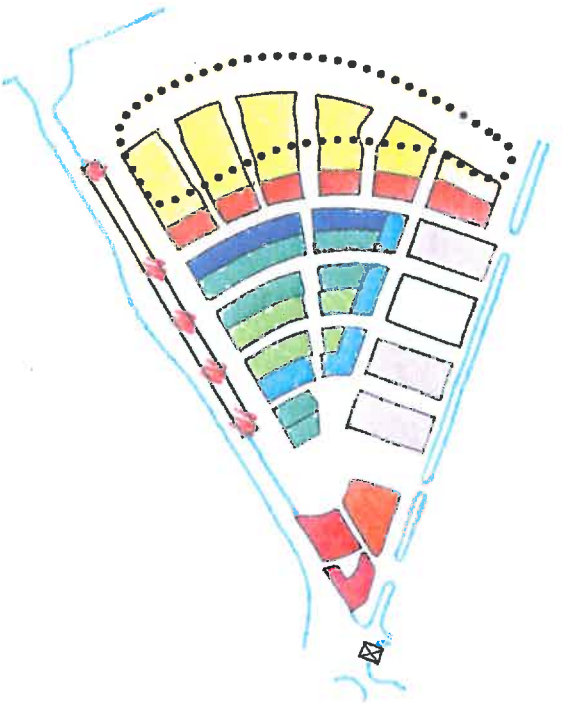
# De Rand

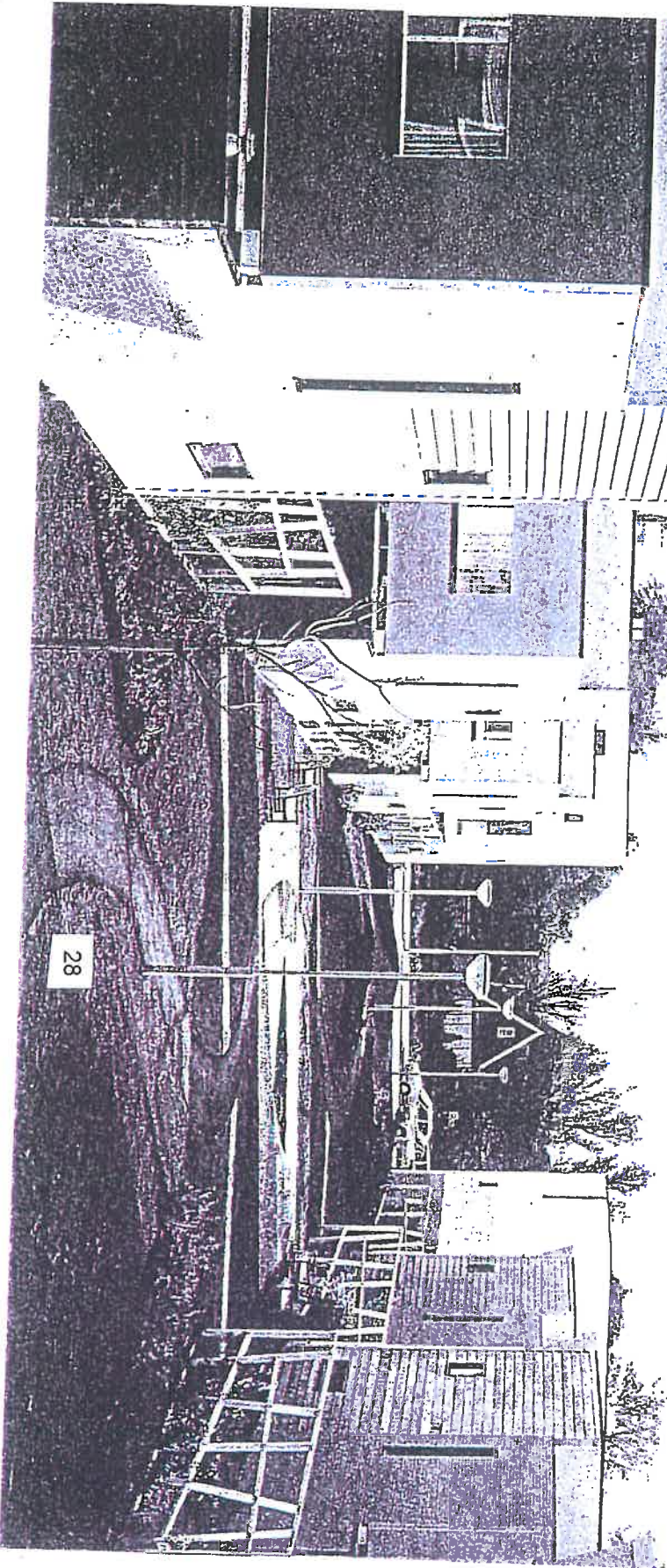
#### 4.3.6. De Rand.

De Rand bestaat uit een viertal insteekweggetjes, welke geflankeerd worden door vrijstaande en dubbele woningen met een duidelijke eigenzinnige uitstraling. Deze woningen vormen de afsluitende rand van De Bogen en worden pas in de laatste fase gebouwd. Het is dan ook gewenst in samenhang met de ontwikkeling van de rest van het plangebied nadere eisen te formuleren voor deze Rand.

Voor het gebied wordt gekozen voor het thema "jaren 30". Dit kan zowel worden vertaald in een traditionele als een eigentijdse benadering. Binnen het thema is een grote diversiteit in vormgeving en kleur mogelijk. Uitgangspunt vormen de significante kenmerken van de "jaren 30-bouw" bestaande uit: vriendelijke baksteenarchitectuur, redelijke forse kappen met grote dakoverstekken, het toepassen van diverse toevoegingen in de gevel en/of op het dakvlak (o.a. erkers, dakkapellen) en de aandacht voor afwerking en detaillering.

Voor de door de gemeente uit te geven kavels worden voorafgaand aan de uitgifte nog toepassingsregels uitgewerkt door het college van Burgemeester en wethouders. Hiermee wordt bereikt dat kandidaat-kopers volsterkte helderheid hebben over de uitgangspunten en randvoorwaarden die gelden voor het bouwen.







## 5. Inrichting woonomgeving

### 5.1. Algemeen

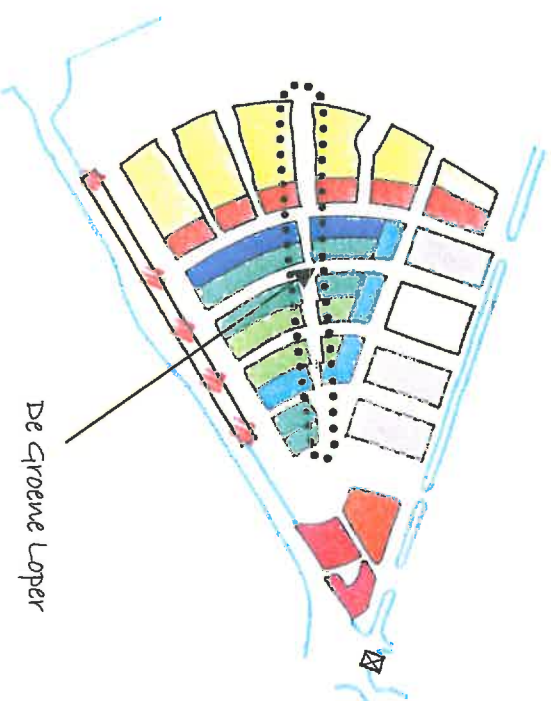
Het ruimtelijk beeld van een wijk of een buurt wordt in belangrijke mate bepaald door de inrichting van de openbare ruimte. Daarom zal speciale aandacht geschonken moeten worden aan deze inrichting. Hoewel dit in principe voor alle openbare ruimten geldt, zal hieronder specifiek ingegaan worden op enkele bijzondere verblijfsgebieden: de Groene Loper, de Centrale Groene Ruimte en de Waterzone. Daarnaast wordt het ruimtelijk beeld vaak ontsterd door storende details: meestal slordigheden die met wat meer aandacht voorkomen hadden kunnen worden. Enkele onderdelen van het ruimtelijk plan vragen extra aandacht. Met name beeldbepalende locaties maar ook in het oog springende elementen zoals nutsgebouwtjes of afscheidingen zijn vaak al op afstand waarneembaar.

### 5.2. De Groene Loper

Speciale aandacht wordt gevraagd voor de Groene Loper. Deze groenzone doorkruist de Kleine Bogen. Het is gewenst ter plaatse van deze doorsnijdingen speciale aandacht te schenken aan de situering van de woning aan deze groene loper. Dit is mogelijk door toepassing van raamopeningen in de zijgevel, het verplaatsen van de voordeur naar de zijkant enz. In deze Groene Loper is een langzaam verkeersverbinding geprojecteerd. Door deze route een slingerend ("meanderend") verloop te geven, ontstaan er op diverse plaatsen goede mogelijkheden voor de situering van speelplaatsen.

### 5.3. De Centrale Groene Ruimte

Tussen de Kleine Bogen en het Eiland bevindt zich een groene zone. Door dit gebied is ook De Beek getraceerd, alsmede de langzaam verkeersverbinding, die de verschillende deelgebieden met elkaar verbindt. Als zodanig vormt deze Centrale Groene Ruimte een Groen knooppunt in dit deelgebied. Door een gerichte vormgeving dient aan dit gebied een duidelijk verblijfskarakter gegeven te worden. Dit is mogelijk door een nagenoeg cirkelvormige boombeplanting, onderstrept door straatmeubilair en speelwerktuigen.





#### **5.4. De Waterzone**

Omdat de Wachters langs de Water-vista bestaan uit appartementsgebouwen, heeft de ruimte rondom deze gebouwen niet benut te worden door privé-tuinen. In plaats daarvan kan de ruimte benut worden voor openbare doeleinden. De bruikbaarheid van deze groene waterzone kan vergroot worden door een afwisselende inrichting, waarbij een gebogen oeverlijn zeker niet uitgesloten wordt.

#### **5.5. Nutsgebouwtjes**

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

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

Omdat nutsgebouwtjes vaak al 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 zichtbare locatie terechtkomen moet in een vroeg stadium samen met het nutsbedrijf worden gezocht naar mogelijkheden voor een bijzondere, aantrekkelijke vormgeving.

#### **5.6. 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 's avonds ook goed te onderscheiden van de 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 ruimtelijke 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;
- Aandacht besteden aan plaatsing van straatlantaarns en bomen ten opzichte van elkaar.

### **5.7. 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 verkavelingsopzet, waarbij openbare ruimten in principe niet worden begrensd door achtertuinen. Zeker langs de dragers wordt mede daarom in Groot Corfaer 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 voortuinjes 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 gaat de voorkeur uit naar tuinafschermingen door hagen. Dit vergt goede afspraken met de gemeentelijke groenafdeling.

### **5.8. Eindgevels en garages**

Goed zichtbare blinde eindgevels van woningblokken dienen in Groot Corfaer 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 aanbrenge van een raamopening.

## **5.9. Bruggen**

De Bogen wordt doorsneden door een beek, die op enkele plaatsen kan worden overgestoken. Daarnaast wordt De Bogen aan de zuidzijde begrensd door een waterpartij welke oversteekbaar is voor langzaam verkeer.

Deze plaatsen zijn zonder meer aan te merken als beeldbepalende locaties; 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 "belevingswaarde" 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 voeren misschien, op een bankje zitten.

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

## **5.10. Beplanting**

De beeldkwaliteit van de openbare ruimte wordt in aanzienlijke mate bepaald door de aanwezigheid 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 groeiomstandigheden, 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.

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 (boombeplantingskeuze) krijgen.

Voorshands wordt voorgesteld om langs de Beek inheemse beplanting zoals wilg, meidoorn en elis toe te passen. In verband met de sociale veiligheid dient met onderbegroeiing spaarzaam te worden omgegaan. Daarnaast wordt voorgesteld in ieder geval langs de drager (De Grote Boog) een duidelijke laanbeplanting aan te brengen, bestaande uit bomen van de eerste of tweede grootte.

### **5.11. Bestratingen**

De beoogde differentiatie in beeldkenmerken zal ook tot uitdrukking komen in de keuze van bestratingmateriaal 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.

### **5.12. Parkeervoorzieningen**

In Groot Corlaer wordt gestreefd naar een 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 beplantingsvlakken).

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

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

### **5.13. Speelplekken**

Speelplekken kunnen, als ze aantrekkelijk worden ingericht, veel bijdragen aan het ruimtelijke 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 een 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).



## 6.

### Het planproces

Het tot stand brengen van een wijk met een hoge beeldkwaliteit betekent dat alle partijen in het planproces een hoge inspanningsverplichting moeten opbrengen. Dat betekent dat het beeldkwaliteitsplan of wel compleet deel moet uitmaken van het bestemmingsplan dan wel integraal deel moet gaan uitmaken van het gemeentelijk beleid, dat wil zeggen door het college van burgemeester en wethouders gedragen en door de gemeenteraad vastgesteld moet worden. Naast deze formele weg is er vanzelfsprekend ook overeenstemming en instemming in het voortraject noodzakelijk. Om deze reden is het beeldkwaliteitsplan opgesteld in overleg met alle betrokkenen bij het bouwproces.

Bij de uitgifte van gronden dient de inhoud van het beeldkwaliteitsplan bij een ieder bekend te zijn. In dit kader is voorlichting vanzelfsprekend onontbeerlijk. De reikwijdte en de betekenis moet bij de toekomstige bouwers bekend zijn. Het bouwen in De Bogen heeft consequenties. Voorafgaande aan de uitgifte van gronden aan projectontwikkelaars en particulieren moet het beeldkwaliteitsplan - wat streeft de gemeente na en waaraan moet ik me houden - bij de opdrachtgever, architecten, aannemers en dergelijke, bekend zijn. De ontwerpen zullen bij de planontwikkeling getoetst worden aan de inhoud van dit plan. Bij het eerste bezoek aan het gemeentehuis moet al duidelijkheid bestaan over het gewenste ruimtelijk beeld, zoals in het beeldkwaliteitsplan vermeld.

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan, op eenvoudige wijze te "lezen" uit de afbeeldingen en sfeerbeelden, nader toegelicht in de beschrijving is hierbij onmisbaar.

Verder is het verstandig dat bouwers (zeker geldt dit voor de particuliere bouwers) in een vroeg stadium, in de ontwerpfase al bij de gemeente komen om een voorlopig oordeel te krijgen of het ontwerp in de vervolgfase kan voldoen aan de toets/eisen van het beeldkwaliteitsplan.

Tenslotte is het noodzakelijk dat de bouwplannen - binnen het kader van het beeldkwaliteitsplan - op elkaar afgestemd worden. In de praktijk zal, na een clustergewijs uitgifte van gronden een overleg gepland moeten worden waarbij de plannen in samenhang beoordeeld worden. Per straat zullen de bouwplannen (aan weerszijden van de weg) beoordeeld worden.

Op deze wijze zal de beoordeling op verantwoorde manier tot stand komen.