1e fase plan Zuid **Omgeving De Heijhorst**

Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitplan

Inhoudsopgave

Inleiding **5**
Een stedenbouwkundig kader en een beeldkwaliteitplan 5
Leeswijzer 7

Ruimtelijk kader **9**
Ruimtelijke Strucuurvisie 9
Raamwerk Scherpenzeel Zuid 11
Dorps bouwen en wonen in Zuid 11
De Heijhorst 13

Stedenbouwkundige uitgangspunten **15**
Algemene uitgangspunten 15
Ontwikkelstrategie 15
Programmatische uitgangspunten 16
Groen 16
Water 17
Ontsluitingstructuur en parkeren 18
Belemmeringen milieu 19
Randen 19
Randvoorwaarden totaal 21
Proefverkavelingen 22

Input van bewoners **25**
Workshops 25

Beeldkwaliteiteisen **29**
Dorps bouwen en wonen 29
Verkavelingsprincipes 31
Erfscheiding 35
Verkeer en parkeren 37
Kleur- en materiaalgebruik 39
Inrichting openbare ruimte 41
Duurzaam bouwen 45

Beeldkwaliteitplan in uitvoering **47**

1 Inleiding

De gemeente Scherpenzeel gaat de komende jaren uitbreiden aan de zuidzijde van de kern. Het gebied De Heijhorst is het eerste deelplan dat ontwikkeld wordt. Het gebied heeft veel te bieden doordat het tegen het bestaande dorp aan ligt en dus dicht bij de voorzieningen. Daarnaast heeft het gebied een hoge landschappelijke potentie door de bestaande houtwallen en de aanwezigheid van de Lambalgerkeerkade die onderdeel uit maakt van de Grebbelinie.

Een stedenbouwkundig kader en een beeldkwaliteitplan

De gemeente Scherpenzeel heeft zich voor de opgave gesteld de zuidzijde van de kern te gaan uitbreiden met 500 woningen. Deze ontwikkeling is vastgelegd in de nieuwe Ruimtelijke Structuurvisie van de gemeente. In het gebied Heijhorst kunnen circa 75-85 woningen gebouwd worden. Om de toekomstige ruimtelijke kwaliteit in het gebied vast te leggen is door SVP Architectuur en Stedenbouw in samenwerking met Aad Trompert een stedenbouwkundig kader opgesteld met duidelijke randvoorwaarden en uitgangspunten. Daarnaast is een beeldkwaliteitplan voor het gebied gemaakt. Dit document is gekoppeld aan het nieuwe bestemmingsplan dat wordt opgesteld voor het gebied.

Vastleggen wat nodig is, vrijlaten wat kan

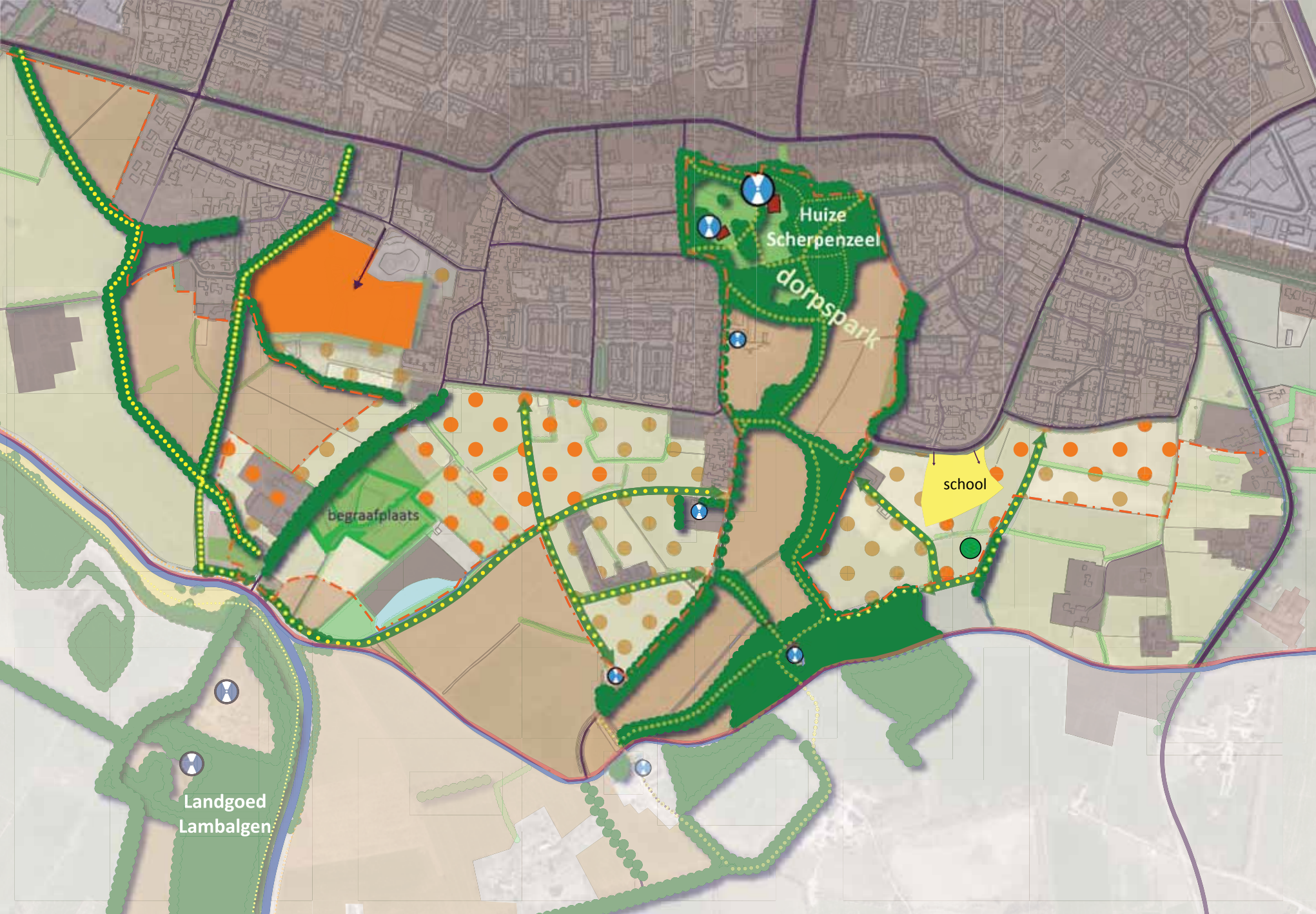
Voor het gebied Heijhorst is een traject gestart waarbij geïnteresseerden nauw betrokken worden bij de planvorming. Tijdens een tweetal avonden is gebrainstormd over de ontwikkeling van Zuid en Heijhorst in het bijzonder. Daarbij is gediscussieerd over de sfeer van de woonbuurt, de manier waarop gewoond wordt in en aan het landschap en de architectuur van de woningen. Dit heeft als input gediend voor het voorliggend document. De gemeente heeft de ambitie om zo veel mogelijk rekening te houden met de wensen van de eindgebruiker. Dat betekent dat voor Heijhorst geen gedetailleerd en uitgewerkt stedenbouwkundig plan wordt opgesteld, maar een kwalitatief en duurzaam raamwerk waarbinnen bouwvelden

liggen die op verschillende manieren kunnen worden uitgewerkt in samenspraak met ontwikkelende partijen en toekomstige bewoners. Vastleggen wat nodig is, maar ook vrijheid bieden waar dat kan!

Leeswijzer

Dit stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitplan bestaat uit 5 hoofdstukken. In Hoofdstuk 2 wordt het **RUIMTELIJK KADER** beschreven. Het hoofdstuk gaat in op de uitgangspunten zoals die geformuleerd zijn in de Structuurvisie en de ruimtelijke visie en het raamwerk voor Scherpenzeel Zuid.
In hoofdstuk 3 worden de **STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN** beschreven. In dit hoofdstuk zijn ook verschillende proefverkavelingen opgenomen die een impressie geven van de mogelijk invulling van Heijhorst.
Hoofdstuk 4 beschrijft de **INPUT VAN BEWONERS** die tijdens de twee brede informatie avonden is gegeven. In Hoofdstuk 5 is deze input vertaald in **BEELDKWALITEITEISEN** voor het bouwen in Heijhorst. Door het vastleggen van eenvoudige spelregels kan een dorpse sfeer in het gebied gecreëerd worden. Principe schetsen en referentiebeelden dienen ter inspiratie. Tot slot worden in Hoofdstuk 6 het **BEELDKWALITEITPLAN IN UITVOERING** toegelicht.

< impressie huidige situatie omgeving


Huize
Scherpenzeel
dorpspark
school
begraafplaats
Landgoed
Lambalgen

Bestaand

- Bestaande kern
- Huize Scherpenzeel en dorpspark
- Landgoed Lambalgen
- Gebouwen van de landgoederen
- Begraafplaats (incl. uitbreiding)
- Bestaande wegenstructuur
- Bebouwing in het landschap
- Bestaand landschap
- Kanaal / beek (tevens gemeentegrens)

Ontwikkelingen

- Waarborgen groenstructuur landgoed (robuuste lanen en bosschages)
- Versterking landgoedkamers (agrarisch gebruik / groen omkaderd)
- Versterking wandel- en fietspaden
- wooninbreiding (korte termijn)
- Realisatie nieuwe school
- Zoekgebied woonkampen (eigendom gemeente)
- Zoekgebied woonkampen (eigendom derden)
- Zoekgebied dorpsontwikkeling

2 Ruimtelijk kader

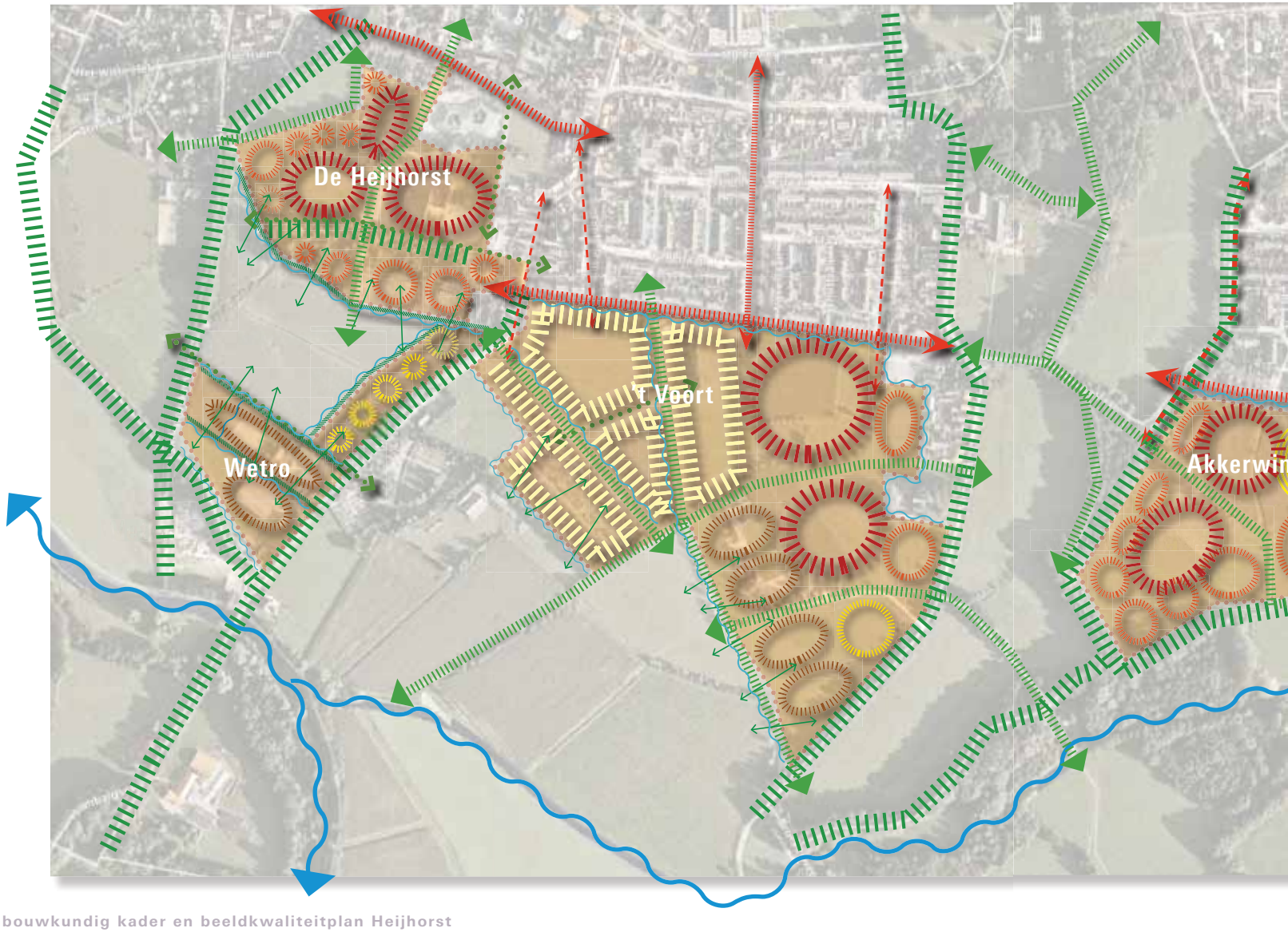
De ontwikkeling van Scherpenzeel Zuid is één van de belangrijkste opgaven in de gemeente Scherpenzeel de komende jaren. De gemeente Scherpenzeel heeft recent een nieuwe structuurvisie opgesteld waarin een eerste ruimtelijke verkenning is gemaakt van contouren van Zuid. Daarnaast is ook een stedenbouwkundig raamwerk opgesteld voor Zuid waarin de verschillende afzonderlijke deelgebieden ten opzichte van elkaar zijn gepositioneerd.

Ruimtelijke Structuurvisie

In de ruimtelijke structuurvisie is de woningbehoefte voor Zuid aangetoond. Ook is zorgvuldig onderzoek gedaan naar ontsluitingsvarianten voor de nieuwe woonbuurten. De ontwikkeling van Heijhorst is aangewezen als eerste bouwlocatie waarbij aangehaakt kan worden op de bestaande infrastructuur. Een en ander is samengevat in een ontwikkelingskader waarbij het uitgangspunt is om tot een gedifferentieerd beeld te komen voor Zuid. De aanwezige kwaliteiten van het gebied hebben geleid tot enkele structuurbepalende keuzes.

Zo neemt Landgoed Scherpenzeel een belangrijke positie in als dorpspark waarbij het landschap tot diep in het dorp doordringt. Daarnaast is ook Landgoed Lambalgen bepalend voor de sfeer in het gebied. Binnen de landschappelijke kamers is ruimte voor dorpse functies mits dit niet ten koste gaat van de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten.

Bij de verdere uitwerking van de zoekgebieden voor dorpse functies zijn het versterken van ommetjes door de aanleg van nieuwe lanen met wandel- en fietspaden van belang. Buurtjes binnen het raamwerk krijgen een omvang van 20-40 woingen (sociale cohesie) en de bebouwing vindt plaats in wisselende dichtheden. De buurtjes hebben een dorpse uitstraling met kenmerken als kleinschaligheid, geborgenheid en veiligheid. Per buurtje wordt de behoefte aan groen, waterberging en parkeren ingevuld. Het groen kan zorgen voor samenhang en bepaald mede de sfeer van de woonbuurtjes.


De Heijhorst
't Voort
Wetro
Akkerwin

DE SFEER VAN ZUID

legenda

Groenstructuur

- bestaande groene hoofdstructuur
- deels bestaande en/of nieuwe secundaire groenstructuur.
- groene overgang naar landschap
- relatie/overgang tussen landschap en woonkamers
- bestaande beek/kanaal
- natte structuur/kavelsloot

Relatie met dorp

- straat langs rand van het dorp
- hoofdroute tussen dorp en zuid
- secundaire route tussen dorp en zuid

Sfeer bebouwing

- plangebied
- woonbuurtje
- landgoed - wonen
- boeren erven
- boeren erf of vrije kavel
- vrije kavel of twee onder een kap
- basisschool

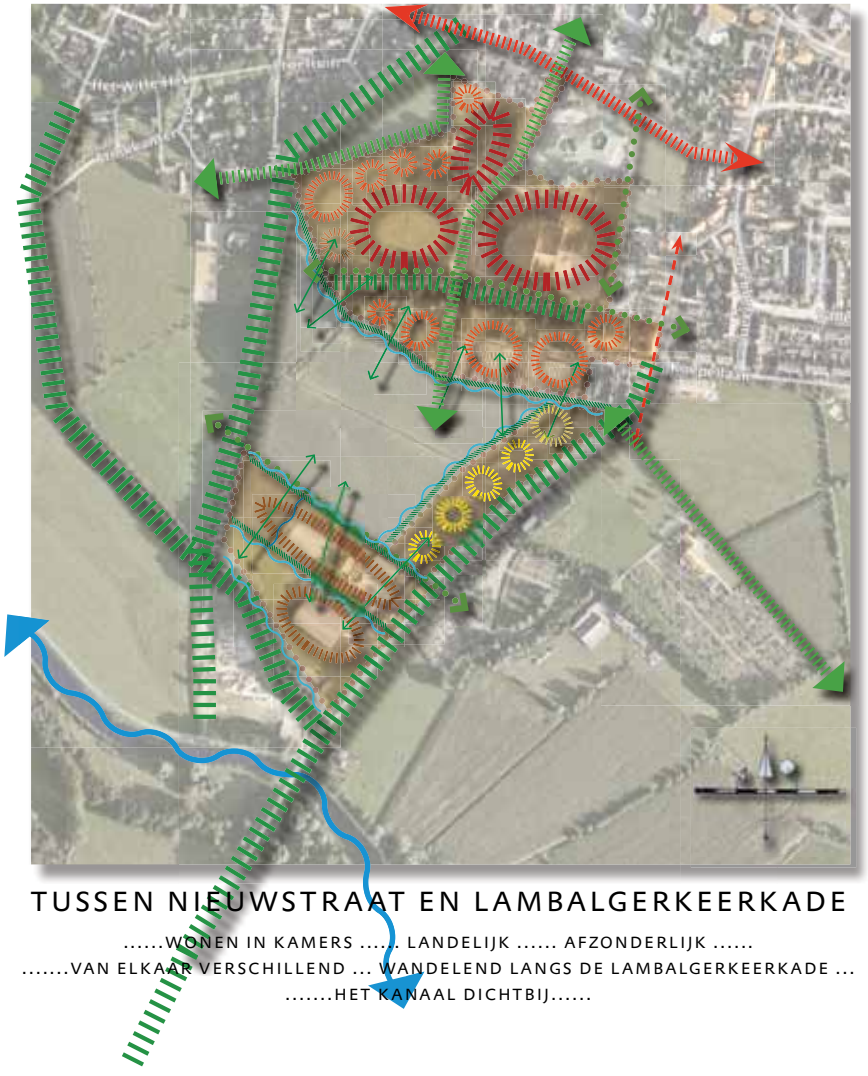
2

Raamwerk Scherpenzeel Zuid

Scherpenzeel Zuid is geen blank canvas. Het is nu al een prachtig gebied dat ligt tussen de dorpsrand en Lunterse Beek. Juist het feit dat aan deze zijde van het dorp geen rondweg ligt rondom de kern maakt dat het prachtige coulissen landschap tot diep in de kern doordringt. Dat geeft rust. Deze unieke kwaliteit zal een grote aantrekkingskracht op de toekomstige bewoners hebben. De huidige landschappelijke structuur, maar ook de bestaande infrastructuur en de wijze waarop nieuwe ontwikkelingen worden angehecht aan het bestaande dorp vormen belangrijke toekomstige dragers. Ze zijn het raamwerk van Zuid. Binnen het raamwerk liggen in te vullen velden met ieder een eigen specifieke identiteit. De velden bieden zo ruimte aan verschillende woonsferen, voor ieder wat wils.

Dorps bouwen en wonen in Zuid

We streven naar een dorpse sfeer in Zuid, aansluitend op het bestaande dorp en de unieke landschappelijke kwaliteiten. In ieder deelgebied zal gezocht worden naar het unieke van de plek en het versterken van de bestaande landschappelijke waarden. Dorps bouwen betekent veel variatie: het mengen van verschillende woningen, wisselende goothoogtes en kapvormen en verspringende rooilijnen. Ook de inrichting van het openbaar gebied draagt hier aan bij, zoals de erfscheidingen, bestrating, groene speel- en ontmoetingsplekken en de groen- en waterstructuur. Maar dorps bouwen gaat ook over het creëren van gezellige buurten waar een hechte sociale structuur kan ontstaan.



TUSSEN NIEUWSTRAAT EN LAMBALGERKEERKADE

.....WONEN IN KAMERS ..... LANDELIJK ..... AFZONDERLIJK .....
.....VAN ELKAAR VERSCHILLEND ... WANDELEND LANGS DE LAMBALGERKEERKADE ...
.....HET KANAAL DICHTBIJ.....

legenda

Groenstructuur

- bestaande groene hoofdstructuur
- deels bestaande en/of nieuwe secundaire groenstructuur.
- groene overgang naar landschap
- relatie/overgang tussen landschap en woonkamers
- bestaande beek/kanaal
- natte structuur/kavelsloot

Relatie met dorp

- straat langs rand van het dorp
- hoofdroute tussen dorp en zuid
- secundaire route tussen dorp en zuid

Sfeer bebouwing

- plangebied
- woonbuurtje
- boeren erven
- boeren erf of vrije kavel
- vrije kavel of twee onder een kap

2

In Zuid zijn vier deelgebieden te onderscheiden:

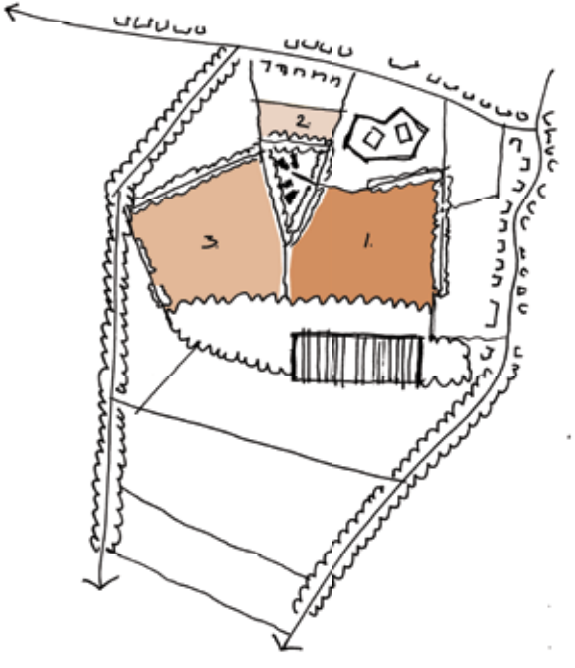
- De Heijhorst: Gelegen op en rond een voormalige sporthallocatie en is nu een braakliggend terrein, agrarisch gebruik en kassen van een hoveniersbedrijf. Het ligt globaal tussen de Lambalgerkeerkade (west), de dorpskern en de Nieuwstraat/Vierzinnen.
- Het Wetro-terrein: Locatie van een voormalig transportbedrijf en met overige percelen aan de Nieuwstraat.
- 't Voort: een agrarisch gebied met volkstuinen ten zuiden van de Koepellaan. Dit deelgebied wordt ten westen begrensd door de Nieuwstraat , in het oosten door percelen van derden tot aan de Vlieterweg. Ten zuiden tot aan de begraafplaatsen richting de Lunterse Beek.
- Akkerwindelaan en Ringbaan: Gebied ten zuiden van de Akkerwindelaan en Ringbaan is de locatie voor de nieuwe school. Het ligt aan de oostelijke zijde van Huize Scherpenzeel en wordt ingeklemd door de Lunterse Beek ten zuiden en de Akkerwindelaan aan de noordkant.

De Heijhorst

De Heijhorst is het eerste gebied dat ontwikkeld zal worden in Zuid. Het gebied vormt in feite een inbreidingslocatie en ligt binnen de contour van het huidige dorp. Toch is het landchap al goed voelbaar en zichtbaar, met name aan de westzijde waar de Lambalgerkeerkade als onderdeel van de Grebbelinie ligt en aan de zuidzijde waar men prachtig uitkijkt over het landschap. Aan de noordzijde grenst het gebied aan een basisschool. In het plangebied ligt een driehoekig gebied waarop enkele woonwagens zijn gesitueerd. Het plangebied De Heijhorst wordt doorsneden door diverse bestaande houtwallen die het gebied onderverdelen in een aantal logische deelgebieden. Deze houtwallen vormen ook groene verbindingen naar het dorp en naar de omgeving.

3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Voor het gebied De Heijhorst is een stedenbouwkundig kader ontwikkeld. Dit kader bestaat uit stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten die voortkomen uit de specifieke kenmerken van de locatie. Samen vormen deze uitgangspunten een flexibel en duurzaam raamwerk waarbinnen de woonbuurten ontwikkeld kunnen worden.

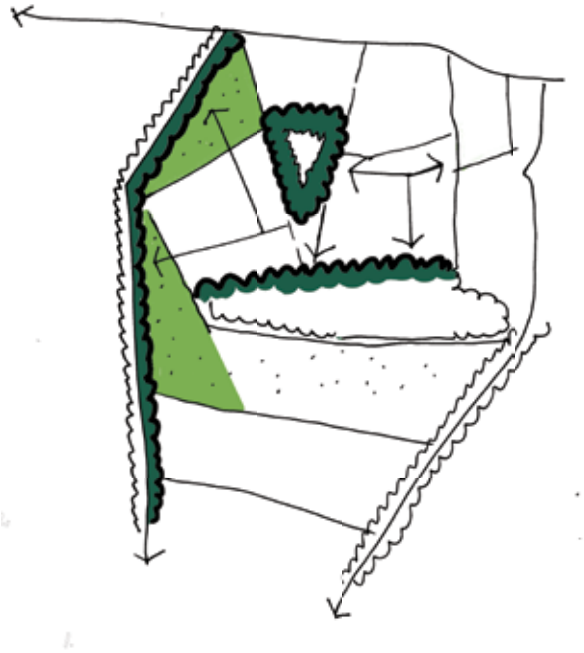


Algemene uitgangspunten: Typering buurt en deelgebieden

Het uitgangspunt voor deze buurt is 'dorps wonen in een buurtje'. Het buurtje wordt door de bestaande groenstructuren verdeeld in drie woonvelden. Woonveld 1, ten oosten van de Hovenierslaan, ligt ten zuiden van de school en tegen het bestaande dorp aan. Hier wordt gestreefd naar een compact dorps woonmilieu. In dit woonveld zal ook een verkeerskundige verbinding gemaakt moeten worden met Vierzinnen/Koepellaan. Het noordelijke woonveldje, woonveld 2, ligt ingeklemd tussen een rijtje bestaande woningen aan de Holevoetlaan en het woonwagenkamp. Ook dit woonveld leent zich door de ligging tegen het bestaande dorp aan voor een compactere invulling. Het westelijke woonveld, woonveld 3, ligt meer aan de rand van De Heijhorst en Scherpenzeel en heeft een lagere dichtheid. Hierdoor kan maximaal ingespeeld worden op de landschappelijke ligging en de 'respectzone' van de Grebbelinie.

Ontwikkelstrategie

Het is de ambitie om in De Heijhorst zowel ruimte te bieden aan projectmatige ontwikkeling van woningen als ruimte te bieden aan particulier opdrachtgeverschap en collectief particulier opdrachtgeverschap (PO en CPO). Voor de Heijhorst zijn woonveld 1 en 2 in de eerste plaats gereserveerd voor projectmatige woningbouw en is woonveld 3 beschikbaar voor PO en CPO.



respectzone met 2 groene driehoeken
en beeldbepalend groen

Programmatische uitgangspunten

Programmatisch gezien wordt gestreefd naar een mix van woningtypes (rij, vrijstaand, twee-onder-een kap) waarbij maximaal wordt aangesloten de wensen vanuit de markt voor deze locatie. Ook een mix van koop en (sociale) huur is goed denkbaar. De gemiddelde dichtheid ligt tussen de 25-30 woningen per hectare om een dorpse en losse structuur te garanderen.

Groen

In het plangebied is veel bestaand groen. Dit is een belangrijke kwaliteit van het wonen in Zuid en het streven is dan ook om zoveel mogelijk bestaande groenstructuren in te passen. In de bomenverordening van de gemeente zijn de belangrijkste groenstructuren aangeduid (onder andere de Lambalgerkeerkade) en monumentale bomen (enkele berken nabij Hovenierslaan/Holevoetlaan). Beide zijn net buiten het plangebied gesitueerd. Op de kaart zijn de bomen en boomstructuren aangeduid die beeldbepalend en structuurversterkend zijn voor de planontwikkeling. Voor deze bomen dient het behoud overwogen te worden, er geldt echter geen beleidsmatige bescherming. Indien om bepaalde reden (positie hoofdroute, verbreding watergang) de bomen gekapt dienen te worden, is dit mogelijk. De niet op de kaart aangeduide bomen in het oostelijke deel zijn niet beeldbepalend of structuurversterkend en hoeven niet behouden te worden.

De Lambalgerkeerkade maakt onderdeel uit van de Grebbelinie. Uit respect voor deze Grebbeline is het wenselijk dat de twee groene driehoeken onbebouwd blijven en dat deze verbonden blijven met elkaar. In woonveld 2 en 3 kan geanticipeerd worden op de respectzone door langs de randen van de velden een lagere bebouwingsdichtheid te hanteren en waar mogelijk openheid en doorzichten te creëren.

1. bestaande sloten optimaliseren
2. verbinden sloten
3. waterbuffer met landschappelijke overgang

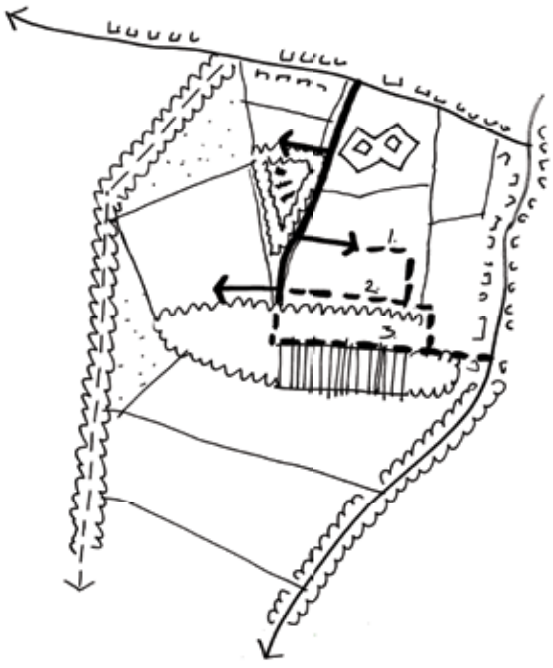
In het midden van het gebied ligt een aantal woonwagens. De woonwagens liggen in een groene enclave. Door de hoofdontsluitingsweg door het gebied een ruim en groen profiel te geven kan de enclave zorgvuldig worden ingepast waardoor de woonwagens niet dominant aanwezig zijn in het gebied.

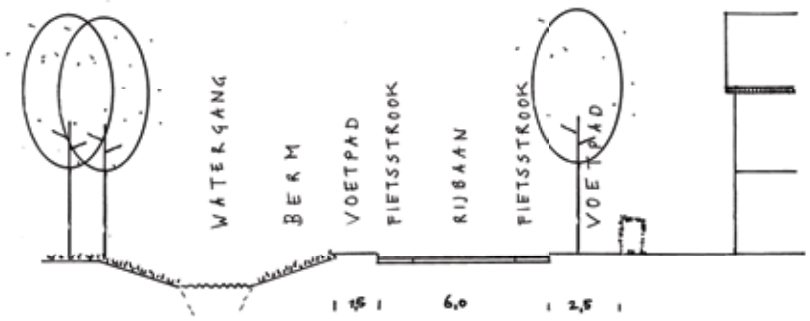
Water

In het plangebied liggen diverse bestaande sloten. Als gevolg van het bebouwen van het gebied zal het oppervlak aan verharding toe nemen. Dit dient gecompenseerd te worden door de totale hoeveelheid oppervlaktewater te vergroten.

De uitgangspunten voor water zijn:

- Bestaande watergangen optimaliseren (verbreden/verdiepen) ten behoeve van de benodigde waterberging plangebied.
- Het verbinden van bestaande doodlopende watergangen voor een goede circulatie/waterkwaliteit en begeleiding ontsluitingsweg
- Overige waterberging van het plangebied situeren nabij Lambergerkeerkade (in respectzone) zodat een landschappelijke overgang gemaakt kan worden.
- De greppel midden op oostelijk terrein en aan oostkant (achter timmerwerkplaats) niet handhaven.
- Regenwater zoveel mogelijk infiltreren in het gebied.





Ontsluitingstructuur

De nieuwe woonbuurt wordt ingericht als 30-km zone. De Heijhorst ligt tegen het bestaande dorp aan en zal ontsloten worden via een nieuwe ontsluitingsweg die aanhaakt op de Hovenierslaan en de Vierzinnen-Koepellaan. Voor de hoofdverkeersroute door Scherpenzeel Zuid wordt uitgegaan van een verkeerskundig profiel van 10,0 m (rijweg met fietssuggestiestrook van 6,0 meter en twee voetpaden). Verdere uitgangspunten zijn dat er langs de weg niet geparkeerd wordt en dat het profiel verbreed kan worden met ruimte voor een groenstructuur. Eventueel kan hier ook een sloot aan het profiel toegevoegd worden die aansluit op bestaande sloten in het plangebied.
Naast een ontsluiting voor autoverkeer is het wenselijk dat op meerdere plekken informele langzaam verkeersroutes gecreëerd worden die aansluiten op enerzijds het landschap, anderzijds het bestaande dorp.

Parkeren

Parkeren vindt plaats zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte. Alle vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen hebben minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein. De overige parkeerplaatsen bevinden zich in het openbaar gebied. Het streven is de profielen smal en dorps te houden. Dat betekent dat haaksparkeren indien mogelijk vermeden wordt. Wel kan geparkeerd worden in informele parkeerkoffers die tussen de woningen worden ingepast of op korte achterstraatjes. Voor het parkeren gelden de volgende parkeernormen:
- grondgebonden woningen: 2,0 parkeerplaatsen per woning
- gestapelde woningen: 1,6 parkeerplaatsen per woning

voorbeelduitwerking van kiss&ride aan de zuidkant van de school

Randen

De verschillende randen van het gebied vragen om bijzondere aandacht. Hier ligt een spanningsveld, enerzijds willen we duurzame en kwalitatief goede randen maken die vanuit het landschap gezien het dorpse karakter van Scherpenzeel benadrukken. Anderzijds zijn dit juist de plekken waar mensen graag willen wonen met een tuin die grenst aan het landschap. De inpassing van bestaande houtwallen speelt hierbij ook een rol. Er dient onderzocht te worden of deze houtwallen mee uitgegeven kunnen worden of dat deze openbaar blijven en het onderhoud en beheer door de gemeente wordt gedaan. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de vergunningsvrije mogelijkheden van bijgebouwen en erfscheidingen op achtererven waardoor in de toekomst mogelijk ontwikkelingen plaats vinden waar niet op gestuurd kan worden. In het geval dat achtertuinen grenzen aan het landschap dient een duurzame erfscheiding met een natuurlijke uitstraling mee ontworpen te worden, bijvoorbeeld een rietkraag of een houtwal met onderbegroeing. Er dient rekening gehouden te worden met privacy van tuinen om te voorkomen dat schuttingen geplaatst worden.

School

De school ten noorden van het plangebied vraagt om een zorgvuldige inpassing. Rondom de school is op twee momenten van de dag sprake van veel verkeer, van zowel auto's als fietsers en voetgangers. De huidige kiss&ride aan de Hovenierslaan dient, doordat dit een hoofdontsluitingsroute wordt, verplaatst te worden. Hiervoor zijn verschilende mogelijkheden onderzocht, iseen kiss&ride rondrij-lus tussen school en woonbuurt is het uitgangspunt.

impressie wonen langs de Lambalgerkeerkade

3

Randvoorwaarden totaal

In het kaartbeeld hiernaast zijn de belangrijkste randvoorwaarden samengevat op één kaartbeeld. De gemeente wil veel vrijheid bieden aan de invulling van de afzonderlijke gebieden maar wel de ruimtelijke kwaliteit kunnen waarborgen. Voor De Heijhorst zijn verschillende proefverkavelingen opgesteld (zie volgende pagina) die inzicht geven in verschillende stedenbouwkundige verkavelingsmogelijkheden van het gebied. Deze dienen ter inspiratie voor het vervolgtraject.

Legenda

- deelgebieden 1t/m 4
- hoofdontsluiting met groen profiel
- inpassen woonwagens
- mogelijke interne ontsluiting buurt
- langzaam verkeersverbinding
- Lambalgerkeerkade
- waardevol in te passen groen
- sloten verbreden en landschappelijke rand
- zicht uit de buurt op het landschap

Schetsverkaveling 1

- water/sloot langs hoofdontsluiting
- achterkanten naar de school toe
- zoveel mogelijk tuinen aan het water richting Lambalgenkeerkade
- korte straatjes
- parkeren op straat en in parkeerkoffers
- straat als scheiding naar fase 2 aan zuidzijde

Schetsverkaveling 2

- groen profiel langs hoofdontsluiting
- straat met extra parkeren tussen school en buurt
- openbare oevers aan zijde Lambalgenkeerkade
- zuidzijde zoveel mogelijk woningen met goed bezonde tuin
- groene entrees van buurtjes links en rechts van hoofdontsluiting
- parkeren op straat
- tuinen als grens naar fase 2

3

Schetsverkaveling 3

- smal profiel hoofdontsluitingsweg
- kiss&ride tussen school en woonbuurt (rondrij lus)
- openbare oevers aan zijde Lambalgenkeerkade (woonpad/weg)
- doodlopende erfjes
- groene autovrij verbinding naar school
- parkeren in parkeerkoffers
- straat als scheiding naar fase 2 aan zuidzijde

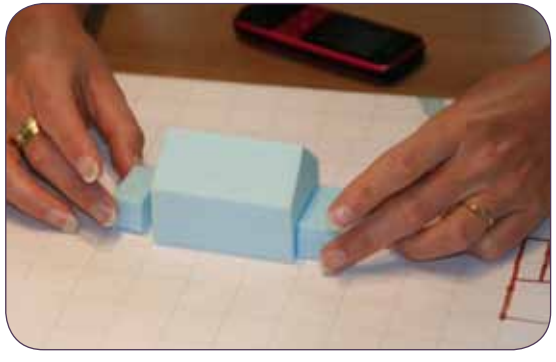
Schetsverkaveling 4

- groen profiel hoofdontsluitingsweg
- zijkanten van percelen naar school toe
- zoveel mogelijk tuinen grenzend aan water met goede bezonning
- meerdere hofjes/wonen rondom groenplekken
- parkeren in parkeerkoffers
- tuinen als grens naar fase 2

FASE 2

4 Input van bewoners

Tijdens een tweetal zeer goed bezochte brede informatieavonden in maart en in juni is met geïnteresseerden uitgebreid gesproken over de toekomstige sfeer van Zuid en Heijhorst in het bijzonder. Dit is belangrijke input geweest voor de visie op beeldkwaliteit zoals die in hoofdstuk 5 wordt beschreven. In dit hoofdstuk wordt een samenvatting gegeven van de resultaten.



Workshops

Tijdens de tweede avond op 25 juni is flink gediscusieerd in verschillende doelgroepen (senioren, doorstromers, starters) over de beeldkwaliteit aan de hand van 4 thema's: Scherpenzeelse voorbeelden, sfeer buurten, architectuur en openbare ruimte. Alle deelnemers aan de workshops hebben 5 rode en groene stickers gekregen om hun voorkeuren kenbaar te maken. Vervolgens zijn de resultaten in de groepen besproken en conclusies getrokken. Daarnaast hebben mensen ook een vlaggetje geprikt op de locatie in het plan die ze het meeste aanspreekt en hun voorkeur aangegeven voor een type huis en wijze van ontwikkelen.

Sfeer buurten

Bij de sfeer van de buurt zijn vier thema's aangereikt op de panelen: wonen in een hofje, wonen aan een straat, wonen aan een plek, pad of erf en wonen aan het water. Door alle doelgroepen is wonen aan het water als zeer aantrekkelijk bestempeld, dit biedt dus kansen voor met name de buitenranden van Heijhorst. Over de overige thema's werd wisselend gedacht, over het algemeen kan men stellen dat de foto's met veel groen en een afwisselend straatbeeld in de smaak vielen.

Architectuur

Bij het onderwerp architectuur zijn o.a. referentiebeelden uit Scherpenzeel gebruikt van vier verschillende stijlen, jaren '30, agrarisch, wederopbouw architectuur en moderne architectuur. Smaken verschillen, dat

is duidelijk! Er is erg gevarieerd gestickerd waar een aantal dingen opvallen. Een gevarieerd straatbeeld wordt over het algemeen meer gewaardeerd dan veel uniformiteit. De agrarische bouwvolumes spreekt alleen de groep senioren aan. De wederopbouw architectuur scoort niet hoog, maar dat komt ook omdat het allemaal oude voorbeelden zijn en het lastig is om je voor te stellen hoe een ‘moderne interpretatie’ eruit zou kunnen zien. Over het algemeen kan men stellen dat de smaak vrij traditoneel is, dakoverstekken worden gewaardeerd maar ook mooie details.

Openbare ruimte

Bij de openbare ruimte zijn wederom verschillende thema’s benoemd, speelplekken, erfscheidingen, parkeeroplossingen en straatprofielen. Bij speelplekken wordt een inrichting met een natuurlijke uitstraling en speelaanleidingen hoog gewaardeerd. Bij erfscheidingen is duidelijk dat de voorkeur uit gaat naar groene erfscheidingen, alhoewel ook is aangegeven door mensen dat het mede afhankelijk is van de plek en dat privacy in de achtertuin wel erg belangrijk is!
Parkeren in de straat scoort slecht, liever op eigen erf of tussen de woningen in, maar niet te ver van de woning. Bij de straatprofielen varieert de mening erg, sommige mensen vinden een ‘ge-

wone' straat het mooist, andere kiezen juist voor een erfachtige inrichting of geen stoepen en veel ruimte voor groen.

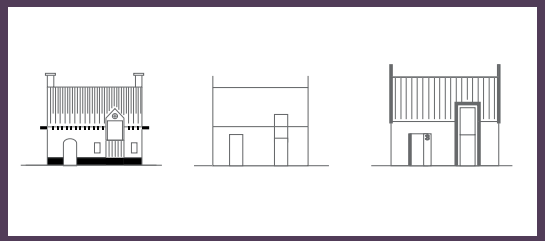
Vlaggetjes

De randen van de buurt zijn bij vrijwel alle mensen populair, het wonen aan het landschap is een belangrijke reden waarom mensen kiezen voor Zuid en Heijhorst in het bijzonder. Een grote groep mensen is op zoek naar een projectmatig te ontwikkelen woning aan de oostzijde van Heijhorst waarbij door middel van opties en keuzes de persoonlijke woonwensen ingevuld kunnen worden. Een kleinere groep mensen wil graag zelf een huis bouwen aan de westzijde van Heijhorst.

INTERMEZZO

Wederopbouwarchitectuur als inspiratie

Kenmerkend in Scherpenzeel zijn de woningen die gebouwd zijn tijdens de Wederopbouwperiode na de tweede wereldoorlog volgens de principes van de Delftse School. Voor veel Scherpenzelers zijn de gebouwen uit deze periode een herkenbaar beeld en niet weg te denken uit de Dorpsstraat. Wat maakt nu dit architectonische beeld zo herkenbaar? Het is het gebruik van baksteen en pannen, verfijnd metselwerk, oog voor detail, mooie deuren als entree en een statige en formele uitstraling. De gebouwen hebben ieder een eigen karakter door specifieke details maar vertonen ook een grote mate van samenhang. Wij hopen dat de architecten die woningen gaan ontwerpen voor Zuid zich opnieuw door deze architectuurstijl laten inspireren. Niet kopiëren maar principes interpreteren en vertalen naar een nieuwe vormentaal die past bij deze tijd.



5 Beeldkwaliteiteisen

Uitgangspunt voor de beeldkwaliteiteisen van de toekomstige woonbuurt De Heijhorst is een dorpse sfeer. Door principes te definiëren voor de verkaveling, de architectuur en de inrichting van het openbaar gebied ontstaat samenhang op verschillende schaalniveaus. De beeldkwaliteiteisen laten voldoende ruimte voor een flexibele invulling van de velden. Er wordt immers gestuurd op ruimtelijke kwaliteit, niet op het vastleggen van een eindbeeld.

Dorps bouwen en wonen

Dorps bouwen is een breed begrip. Dorps bouwen betekent bouwen met veel variatie en afwisseling. Maar ook met herkenbare details van de dorpstimmerman. Dus variatie, maar ook samenhang. Door de inrichting van de openbare ruimte, het groen (privé en openbaar) en door kleur- en materiaalgebruik.

Dorps wonen gaat over meer dan alleen het uiterlijk van de buurt. Het gaat ook over hoe mensen samen wonen. Sociale cohesie is belangrijk, elkaar kennen en helpen als het nodig is. Een praatje over de heg of bij het wassen van de auto of tijdens het maken van een ommetje in de buurt. Sociale cohesie kun je niet ontwerpen, maar je kunt wel een gebied zo inrichten dat een deel van het sociale leven zich af kan spelen op straat en mensen maximaal geprikkeld worden om elkaar te ontmoeten.

‘dorps wonen in een groene en gevarieerde omgeving’

Verkavelingsprincipes

Rooilijnen, voortuin en bouwvolume

- Verspringende rooilijn: woningen, ook al zijn het verschillende woningtypes, staan niet op één rooilijn. Niet meer dan vier woningen op dezelfde rooilijn. Bij rijwoningen: niet meer dan 5 aaneengesloten op één rooilijn, niet meer dan 6 woningen geschakeld.

- Afwisseling in woningtypes: voor het verkijgen van een dorpse uitstraling is het belangrijk om verschillende soorten bouwvolumes met elkaar af te wisselen: vrijstaande woningen, twee-onder-éénkapwoningen en rijwoningen.

- Voortuin: het is wenselijk dat woningen een bij voorkeur groene voortuin hebben van minimaal 3 meter om een groen karakter van de straten te waarborgen

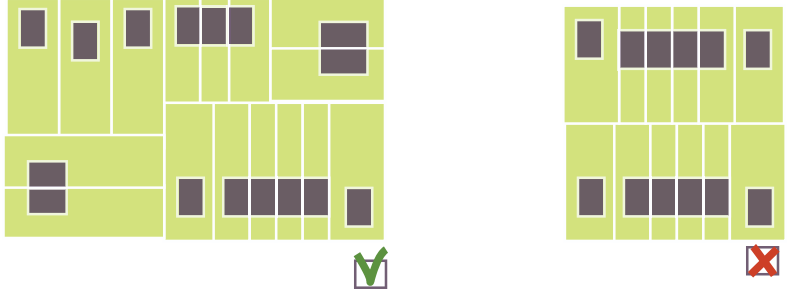
- Afwisselende bouw- en goothoogte: Door de goothoogte te laten verspringen ontstaat een afwisselend beeld in de straten. In combinatie hiermee kan ook variatie worden aangebracht in bouwhoogte. Woningen hebben een afwisselende goothoogte van 3 tot 6 meter. De hoogte van kleine gestapelde complexen is maximaal 2 lagen en de gebouwen dienen bij voorkeur uitgevoerd te worden met een kap. Alle nokhoogtes zijn maximaal 11 meter.

´in een dorp is niet alles recht en hoekig´

- Afwisselende kapvormen: door niet alleen maar langskappen te maken, maar af te wisselen in kapvorm ontstaat een gevarieerd beeld om het dorpse karakter te benadrukken. Ook garages en bergingen die grenzen aan de openbare ruimte hebben een kap! Tussen bouwblokken gelegen bijgebouwen hebben bij voorkeur een kap.

Verkaveling

- Gemengde blokken: in plaats van alleen twee evenwijdige straten te realiseren met langs bebouwing, is het idee om ook woningen in de dwarsstraten te plaatsen waardoor de bouwblokken als het ware alzijdig georiënteerd zijn. De entrees zijn naar de straat gericht.



groene erfsoheidingen

'zachte' randen

erfscheiding zijkant, zichtbaar vanaf openbaar gebied

erfscheiding achterzijde tuinen vrij

afsluiten van waterkanten voorkomen, een vlonder aan water toegestaan

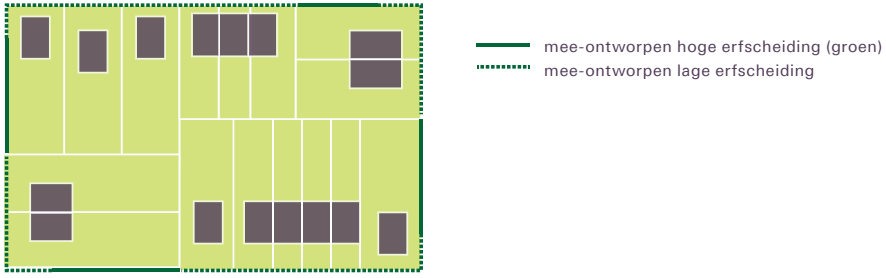
natuurlijk passende erfscheidingen, bijvoorbeeld in vorm van houtwal

Erfscheiding

De overgangen privé-openbaar zijn van belang voor de uitstraling van de buurt zelf, maar hebben ook invloed op hoe de buurt zichtbaar is vanuit de omgeving. Daarom zijn er regels voor de (zij)erfgrenzen binnen de woonbuurt en erfgrenzen aan de buitenkant.

Binnen het plangebied

- lage erfscheiding aan voorzijde en aan de zijkant van perceel tot de noklijn (vanaf de voorzijde)
- erfscheiding voorzijde: lage groene haag, ambachtelijke stalen (dorps) of houten (landelijk) hekken, op of zonder stenen muur, max. 1,0 m hoog.
- hoge erfscheiding vanaf de nok tot aan de achterzijde. Indien zichtbaar van de openbare weg, dan dient deze erfscheiding een groene uitstraling te hebben.
- bij achterpaden niet zichtbaar vanaf de openbare weg: hoge erfscheiding toegestaan, ook niet-begroeid



Randen van het plangebied

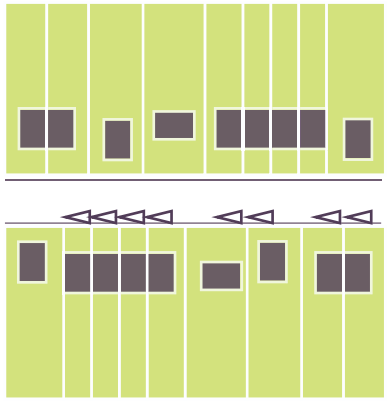
- uitgangspunt is het maken van ‘zachte randen’. Het afsluiten van waterkanten moet worden voorkomen, een vlonder aan het water is toegestaan, een kade en beschoeiing is toegestaan voor maximaal 50% van de breedte van het kavel.
- waar mogelijk dient te worden gestreefd naar een natuurlijke passende erfscheiding die ook privacy geeft (riet, groene oevers of houtwal) of ontwikkel terrassen en steigers die aansluiten bij de architectuur.

parkeren in de straat

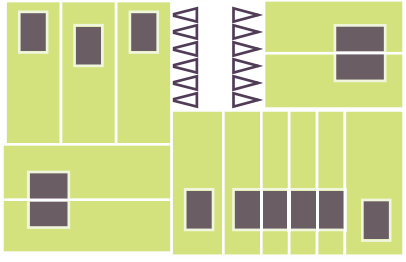
parkeren in achterstraat

parkeerkoffer

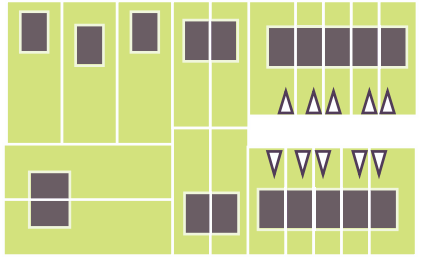
parkeren eigen erf



langsparkeren aan één zijde van de straat



parkeerkoffer



parkeerstraat binnen het blok

Verkeer en parkeren

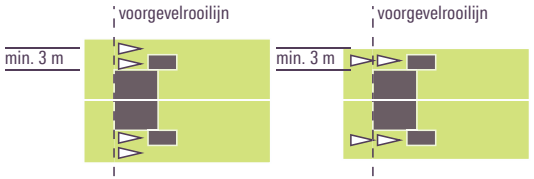
Voor het parkeren geldt een norm van 2,0 pp voor grondgebonden woningen en 1,6 pp voor gestapelde woningen. Bij woningen indien mogelijk parkeerplek op eigen terrein maken. Door de garages een kap te geven wordt dorpse beeld versterkt. Parkeerplaatsen op eigen terrein worden meegrekend als 1 parkeerplaats mits er minimaal ruimte is voor twee opstelplekken achter elkaar. Om een dorpse uitstraling te krijgen en te waarborgen, is het wenselijk de auto's zo veel mogelijk aan het zicht te onttrekken. Voor het parkeren zijn de volgende mogelijkheden:

Parkeren op openbaar gebied:

- in de straten mag alleen worden langsgeparkeerd.
- een parkeerkoffer binnen het bouwblok.

Parkeren op eigen terrein:

- een parkeerstraat binnen het bouwblok waarbij wordt geparkeerd in de achtertuin.
- bij vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen moeten minimaal twee opstelplekken op eigen terrein worden aangelegd. Hiervoor zijn twee mogelijkheden:
  - twee opstelplekken achter elkaar waarvan één opstelplek achter de rooilijn gesitueerd moet worden.
  - twee opstelplekken naast elkaar gelegen, beide achter de rooilijn.



natuurlijke
nten en materialen

Kleur- en materiaalgebruik

Het kleur- en materiaalgebruik is erg bepalend voor de uitstraling van een buurt. Het vastleggen van een bepaalde bandbreedte zorgt enerzijds voor afwisseling maar ook rust en samenhang in een buurt. Door in Heijhorst te kiezen voor een rustig kleurpalet met natuurlijke kleuren en materialen zal de groene omgeving nog meer tot zijn recht komen.

Gevels:

- basismateriaal metselwerk in rood- en bruintinten, incidenteel een gekeimde woning mogelijk als licht accent
- bij voorkeur dunne voegen
- verbijzonderingen in ander materiaal toegestaan, geen felle kleuren toepassen
- zoeken naar sfeer en stijl die aansluit op het bestaande dorp

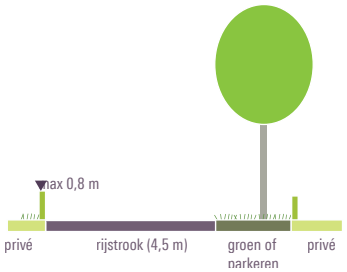
Dakbedekking:

- gebakken pan, verschillende kleuren gewenst voor afwisselend beeld (ook in projectmatig te ontwikkelen plandeel)
- riet mogelijk bij landelijke types (boerderij, boerenvilla, schuur)
- groen/mosedumdaken toegestaan

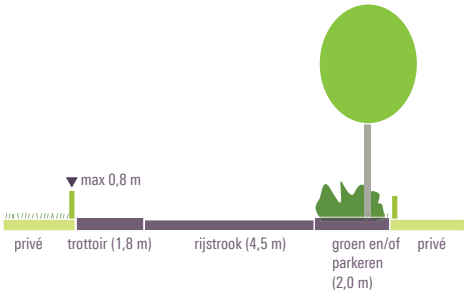
Detaillering:

- kozijnen bij voorkeur lichte tint als fris accent in de gevel
- zorgvuldige detaillering, bijvoorbeeld metselwerk details
- bijzondere aandacht voor entree
- aandacht voor dakranden en overstekken
- dakkapellen, garages en carports meeontwerpen

voorbeelden van dorpse profielen

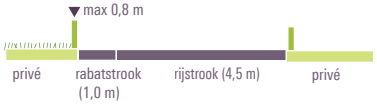


smalle straat



asymmetrische profiel met informeel groen

profiel met stoep en parkeren



erfinrichting zonder scheiding van functies in profiel

Inrichting openbare ruimte

Ook de inrichting van de openbare ruimte is van invloed op de uitstraling van de buurt. Uitgangspunten voor de openbare ruimte zijn:

Profielen

- Afwisselende openbare ruimte: door niet alle straten hetzelfde profiel te geven kan een afwisselende openbare ruimte ontstaan. Hierdoor onstaat ook intimiteit en soms het gevoel van collectiviteit rondom een plek.
- Asymmetrische profielen: de voorkeur gaat uit naar een assymetrisch profiel waardoor de openbare ruimte een meer informeel karakter krijgt. Dit kan onder andere bereikt worden door een groenstrook met bomen op te nemen aan één zijde van het profiel
- Smalle straten: we willen de straatprofielen zo smal mogelijk houden. Hierdoor gaan auto's ook vanzelf minder hard rijden. Doordat de intensiteiten laag zijn en het aantal woningen beperkt zal ook niet overal een stoep nodig zijn. We wijken hiermee af van de standaard van Scherpenzeel.
- Erven: door sommige straten uit te voeren als erf waar auto's, fietsers en voetgangers gebruik maken van dezelfde ruimte wordt een dorpse sfeer gecreëerd.

speelplekken en speelaanleidingen

groene aankleding openbare ruimte, informele paden en ommetjes

eenvoudige materialen

Groen

- Toepassing van groen: groen in de openbare ruimte een gevarieerd en informeel karakter geven. Langs de hoofdontsluiting kunnen bomen zorgen voor structuur, in de overige straten en erven kan juist de identiteit van een plek door het toevoegen van groen versterkt worden.
- Spelen: verspreid over de buurt kleine speelplekken voor verschillende leeftijdscategorieën. De inrichting van speelplekken een natuurlijke uitstraling geven met speelaanleidingen.

Kleur- en materiaal gebruik

- bij voorkeur gebakken materiaal toepassen, beperkt palet samenstellen, eenvoudige en sobere inrichting

Straatmeubilair, afvalinzameling, verlichting, hondenuitlaatbeleid

- Straatmeubilair: terughoudend zijn met de toepassing van straatmeubilair en rekening houden met verkeersveiligheid. Bij speelplekken minimaal rekening houden met een bankje en prullenbak.
- Verlichting: in de woonbuurten rekening houden met een paaltopmast van 4 meter, langs de hoofdontsluitingsweg een uithoudermast van 6 meter. Armatuur bepalen in overleg met gemeente.
- Afvalinzameling: er dient rekening gehouden te worden met de inzameling door middel van kliko's. Bij de woning dienen opstelplekken mee ontworpen te worden voor drie kliko's en bij de inrichting van de openbare ruimte dient voldoende ruimte gereserveerd te worden voor het opstellen van de kliko's.
- Hondenuitlaatbeleid: vanuit De Heijhorst zijn de Lambalgerkeerkade met dispenser en opruimzakjes en de Koepellaan als uitlaatgebied zonder opruimplicht de aangewezen zones om honden uit te laten.

Duurzaam bouwen

Het is tegenwoordig vanzelfsprekend om duurzaamheid als uitgangspunt te nemen bij een project. Duurzaamheid is echter een breed begrip en speelt ook op alle schaalniveaus van woonomgeving tot woning een rol. In Heijhorst kan met de volgende onderwerpen rekening gehouden worden:

Energie

- toepassen van zonnepanelen op woningen is toegestaan, wel integraal mee ontwerpen met de woning!
- zonneboiler
- ledverlichting bij armaturen openbare ruimte
- kansen voor individuele of collectieve warmtepomp
- driedubbelglas en hogere isolatiewaarde toepassen bij de woningen

Water

- regenwater zoveel mogelijk infiltreren in het gebied
- regenwater van dakvlak kan ook opgevangen worden t.b.v. hergebruik voor bijv. spoelen toilet of geinfiltreerd in de tuin

Flexibiliteit

- overmaat in woningen biedt meer flexibiliteit op termijn
- rekening houden met werken aan huis
- aanpasbare woningen of levensloopbestendige woningen bouwen zodat senioren zo lang mogelijk thuis kunnen wonen en zorg aan huis kunnen krijgen.
- op- en aanbouwen mee ontwerpen om woning te vergroten in de toekomst

Materialen

- bouwen met duurzame materialen, ook kijken naar onderhoud en beheer fase
- samen met anderen inkopen, minder transportbewegingen en goedkopere inkoop

Klimaatbestendig bouwen

- aanplanten van bomen (tuin/openbaar gebied heeft gunstig effect op hittestress
- bestrating in tuinen minimaliseren t.b.v. infiltratie
- bij detaillering van woning rekening houden met zonwering door bijvoorbeeld overstekken of verdiepte ligging van kozijnen

10

6 Beeldkwaliteitplan in uitvoering

Het onderhavige beeldkwaliteitsplan geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het woongebied "Heijhorst" in de gemeente Scherpenzeel weer, met het accent op de verschijningsvorm en beeld- en belevingskwaliteit. Het ruimtelijk beleid voor de locatie bestaat uit het stedenbouwkundige ontwerp, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

In het stedenbouwkundig ontwerp wordt de voorgestane ruimtelijke structuur van de locatie weergegeven. Het bestemmingsplan vormt het kader, waarin het stedenbouwkundig ontwerp in juridisch planologische zin is verankerd. Het beeldkwaliteitsplan tenslotte geeft een beeld van de voorgestane verschijningsvorm van de op te richten gebouwen en de openbare ruimte.

De functie van het onderhavige beeldkwaliteitsplan is derhalve drieledig.
1. Het beeldkwaliteitsplan vormt tezamen met het bestemmingsplan voor de locatie "Heijhorst" het beleidskader, waarbinnen de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid met betrekking tot de gewenste structuur en beeldkwaliteit zijn vastgelegd.
2. Het beeldkwaliteitsplan dient het ontwerp- en uitvoeringskader te vormen dat de bedoeling van het in het bestemmingsplan geformuleerde beleid overbrengt naar het uitwerkingsniveau van de architectuur en de inrichting van de (openbare) ruimte. Het dient de leidraad te vormen bij de op de uitvoering gerichte uitwerking van bouw- en inrichtingsplannen.
3. Het beeldkwaliteitsplan dient tevens het toetsingskader te vormen bij de gemeentelijke en welstand technische beoordeling van bouw- en inrichtingsplannen en als toetsingskader voor het beheer van de openbare ruimten.

De Welstandsnota betreft een zowel intern als extern samenhangend stelsel van beleidsregels voor de welstandsadvisering, waarmee de gemeente haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg uiteen zet. Het voorliggende Beeldkwaliteitsplan dient een onderdeel te zijn van de welstandsnota.

Colofon

Scherpenzeel
19 september 2013
Projectnummer 2815

Ontwerp	Maartje Luisman	SVP Architectuur en Stedenbouw
	Erwin Stoffer	SVP Architectuur en Stedenbouw
	Aad Trompert	Aad Trompert stedenbouw en architectuur

In opdracht van Gemeente Scherpenzeel

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder vooraf schriftelijke toestemming van SVP Architectuur en Stedenbouw

Gemeente Scherpenzeel

Stedenbouw en architectuur
Aad Trompert

SVP
architectuur **en** stedenbouw

SVP Architectuur en Stedenbouw
't Zand 17
Postbus 465
3800 AL Amersfoort

telefoon: **033 470 11 88**
e-mail: **info@svp-svp.nl**
internet: **www.svp-svp.nl**