gemeente
Barneveld

9 WONINGEN RONDOM ERF
ESVELDERBEEKZONE BARNEVELD

RANDVOORWAARDEN & BEELDKWALITEITPLAN 19 DECEMBER 2014









gemeente Barneveld

Overgangszone Esvelderbeek



Waterberging



Akkerflora (natuurakker)



Hermeandering



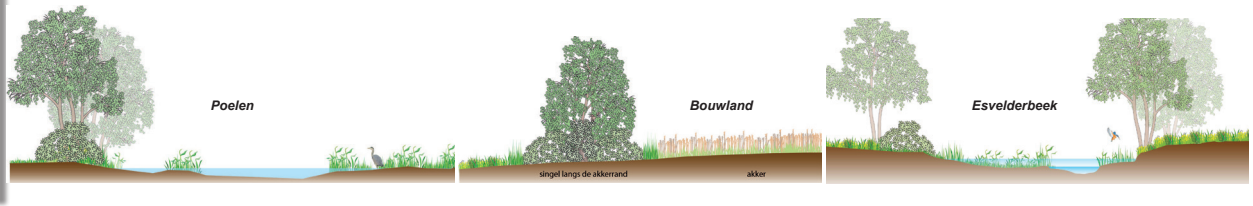
Recreatieve paden



Bosschages



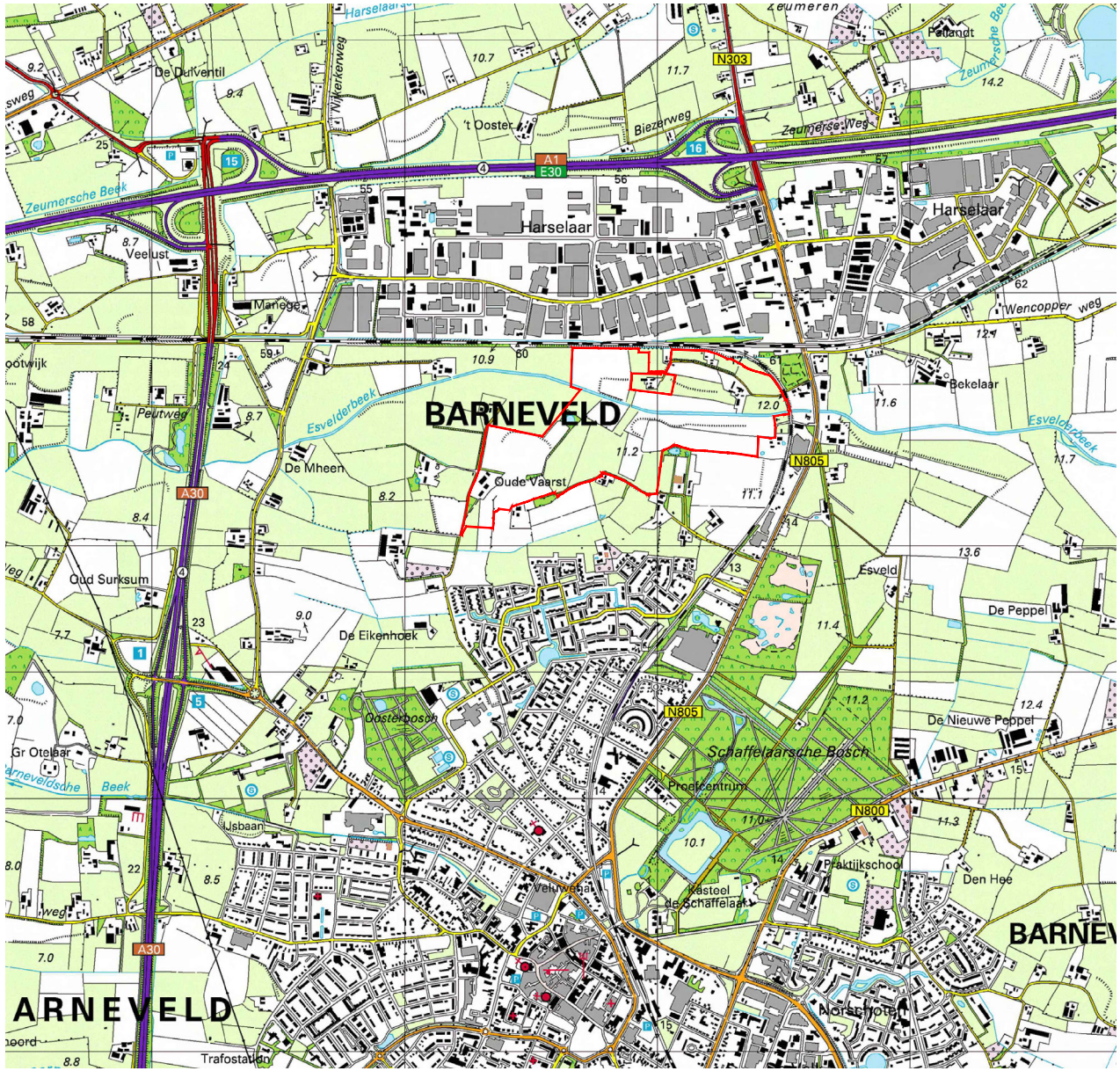




Legenda

- Bestaande bebouwing / bijgebouwen.
- Geplande bebouwing / bijgebouwen (Landgoedwoningen).
- Nieuwe woonblokken
- Kinderhospice
- (Auto) wegen
- Recreatieve paden (Graspaden)
- Brug
- Bosschages
- Houtsingels (bestaande verspreidstaande opgaande bomen met onderbegroeiing)
- Solitaire bomen, boomgroepen en/of laanbomen
- Beekbegeleidende beplanting (Bestaat hoofdzakelijk uit elzen en wilgen).
- Grasland/gazon.
- Halfnatuurlijke graslanden / natte graslanden (Extensief beheer).
- Beekdal (Beekdal- en moerasvegetatie)
- Waterberging (Halfnatuurlijke graslanden / natte graslanden / moerasvegetatie)
- Bouwland (Akkerbouw of biologische akkerbouw met een natuurdoelstelling)
- Poelen (Moerasvegetatie)
- Plangrens

INLEIDING



Plangebied Esvelderbeekzone

Het plangebied Esvelderbeekzone ligt ten noorden van de dorpskern Barneveld. Het gebied vormt een groene buffer tussen de woonwijk ‘De Vaarst’ en bedrijventerrein Harselaar. Er zijn plannen vanuit de gemeente en andere partijen om de kwaliteit van het gebied te verbeteren. Samen met het waterschap realiseert de gemeente de komende periode waterberging, de Esvelderbeek krijgt zijn oorspronkelijke meanderende loop weer terug en het landgoed ‘De Wolfskamer’ met de daarbij horende landgoedwoningen wordt aangelegd. De meanderende beek krijgt een recreatief karakter, het wordt mogelijk om langs de beek te fietsen en wandelen. Kinderhospice De Glind is vanwege ruimtegebrek op de vorige locatie sinds dit jaar in de Esvelderbeekzone gevestigd.

Naast deze ontwikkelingen komen er in het plangebied aan de oostzijde twee woningclusters. Het gaat in totaal om 9 woningen die rondom twee erven zijn gesitueerd. De clusters zijn geïnspireerd op de boerenerven uit de directe omgeving. In dit document wordt het principe van de woonclusters rondom de twee erven verder uitgewerkt.



Esvelderbeekzone 1870

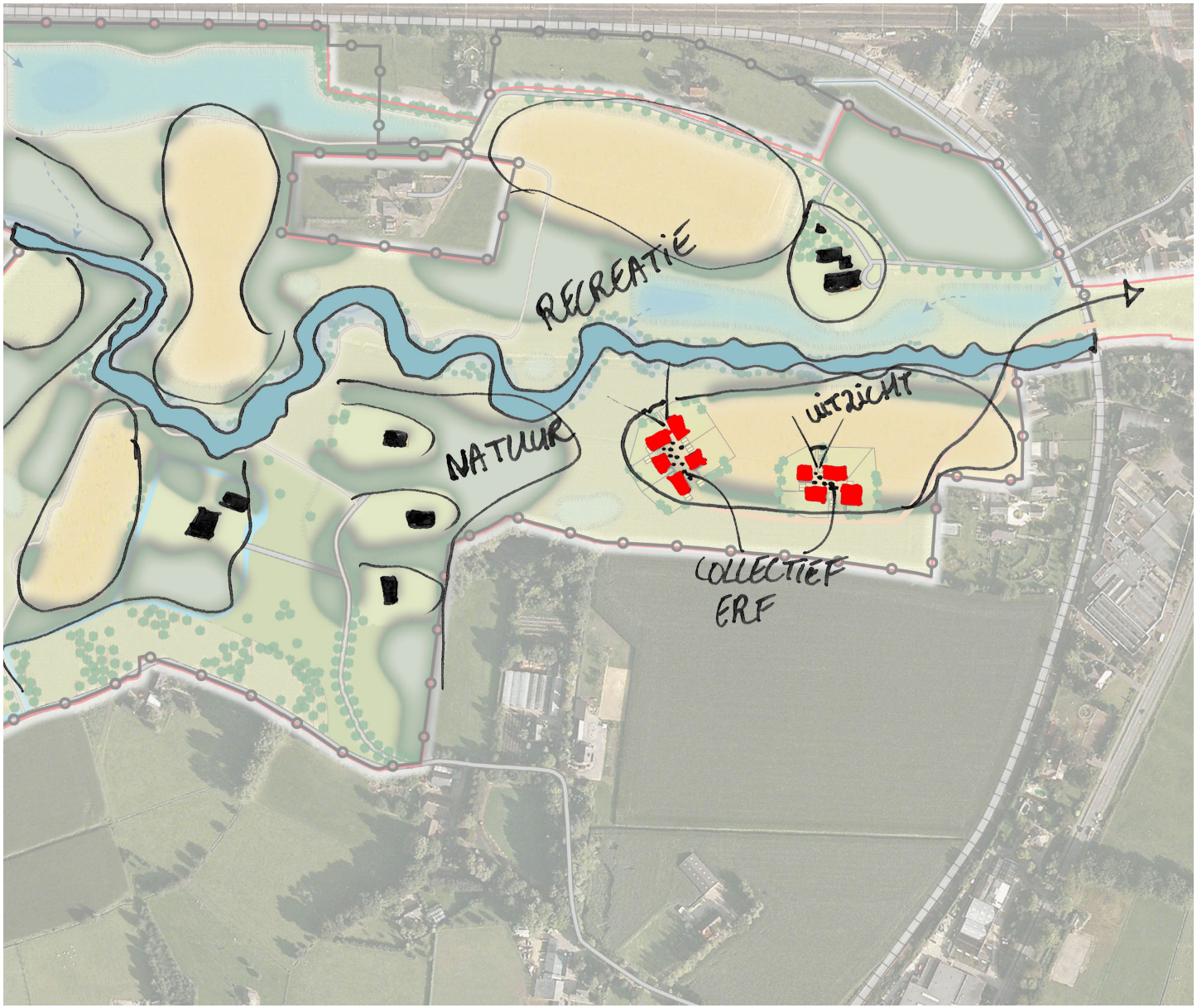
STEDEBOUWKUNDIG CONCEPT



De historische afbeelding uit 1870 laat zien dat het gebied zich kenmerkt door bebouwingsclusters in het open landschap. Boerderijen en schuren liggen geclusterd rondom een erf. Deze boerenerven liggen vrij in het landschap en worden omringt door agrarische velden en natuur. Dit kenmerk is nog steeds van toepassing op de Esvelderbeekzone. In de loop der jaren is er een aantal boerenerven bij gekomen maar er is nog steeds sprake van een open landschap en een rijkdom aan natuur.



Huidige situatie Esvelderbeekzone



De twee woningclusters rondom een collectief erf gesitueerd in de Esvelderbeekzone

WONEN RONDOM EEN ERF





Aan het natuurgebied de Esverlderbeekzone worden negen woningen toegevoegd. De woningen worden verdeeld over twee clusters en liggen rondom een collectief erf. Door de woningen te clusteren vormen het compacte bebouwingsmassa's. Net als de schuren op een boerenerf staan de woningen relatief dicht op elkaar. De grote tuinen bieden de vrijstaande woningen veel privacy, met name de ruime achtertuin die een prachtig uitzicht over de Esvelderbeekzone biedt.

Het gezamenlijke erf geeft het bebouwingscluster een intieme sfeer. Het collectieve karakter van het erf wordt versterkt doordat de voordeuren van de woningen aan het erf liggen. De gemeenschappelijkheid van het erf is een belangrijk ordenend principe voor de twee woningclusters.

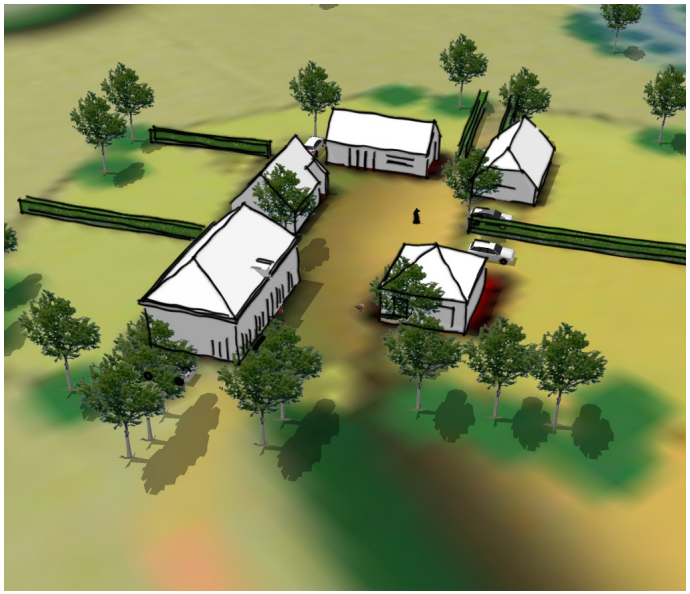
Erf Groot Butzelaar, aan de Nederwoudseweg in Barneveld.
De vogelvlucht is een afbeelding uit 1960

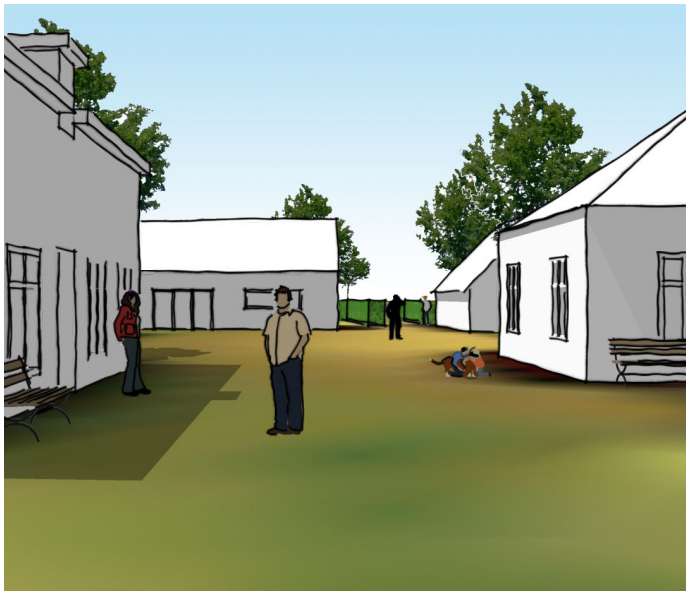


Legenda

- Woonblok
- Tuin
- Collectief erf
- Haag
- Parkeren op eigen terrein
- Bezoekersparkeren

VERKAVELING





De boerenerven in de directe omgeving zijn opgebouwd uit onderscheidende elementen die gezamenlijk één geheel vormen, de boerderij. Het woonhuis onderscheidt zich duidelijk van de schuur, de opslagloods en de hooiberg. De samenhang op het boerenerf ontstaat door gebruik van dezelfde materialen en kleuren, overeenkomstige kapvormen, dezelfde oriëntatie of juist haaks op het hoofdgebouw én het erf vormt letterlijk het verbindende element van de afzonderlijke bouwwerken.

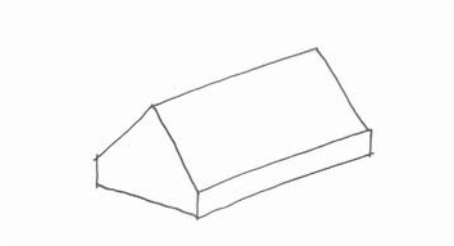
De verkaveling van de twee woonclusters is geïnspireerd op de boerenerven uit de directe omgeving. De negen woningen krijgen allen hun eigen plattegrond en gevelindeling. Het vormen hierdoor negen onderscheidende woonhuizen. Net als op het boerenerf wordt er wel gezocht naar samenhang tussen de woningen onderling. Deze samenhang kan op verschillende manieren worden vormgegeven. Eén daarvan is de oriëntatie van de bebouwing. De woonhuizen hebben per cluster dezelfde oriëntatie of ze staan haaks op de hoofdrichting. Mede hierdoor vormen de vijf of vier woningen duidelijk één ensemble, gegroepeerd rondom een gemeenschappelijke ruimte.
In het hoofdstuk Beeldkwaliteit wordt verder toegelicht hoe er samenhang tussen de afzonderlijke woonhuizen wordt gecreëerd.

Impressies verkaveling

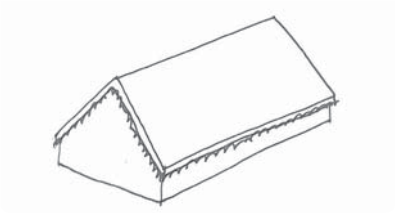


Hallenhuis in de Esvelderbeekzone aan de Bloemendaallaan

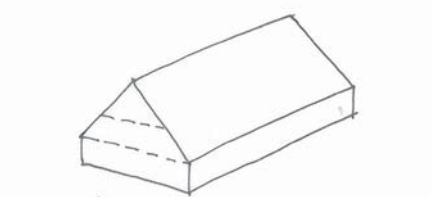
STREEKEIGEN ARCHITECTUUR



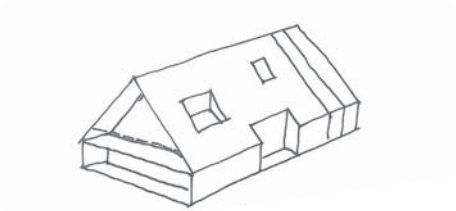
uitgangsvorm nieuwbouw;
zowel bedrijfswoning als burgerwoning



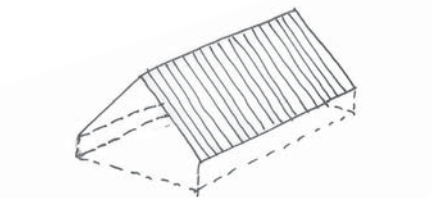
daklijn als bijzonderelement



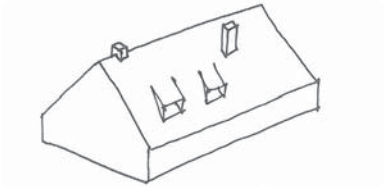
één laag + kap



relatie binnen/buiten opgelost binnen volume



kap is gezichtsbepalend;
alle woonfuncties onder één dak, ook garage(s)



toevoegingen aan kap onderschikt

Principes nieuwbouw
bron: Bouwen aan het landschap op de tussenschaal,
Strootman Landschapsarchitecten bv

Het stedebouwkundig concept is geïnspireerd op de boerenerven uit de directe omgeving. In de architectuur wordt ook gezocht naar een regiogebonden uitstraling. Het gaat er niet om dat de oorspronkelijke bebouwing wordt gekopieerd maar dat deze als inspiratie wordt gebruikt.
Hiervoor dient eerst te worden vastgesteld wat voor een bebouwing kenmerkend is voor deze regio. Hierbij is gekozen voor het hallenhuis. Het hallenhuis heeft een krachtige basisvorm die veel vrijheden en variaties toelaat.

Kenmerken van het hallenhuis zijn:

- eenvoudige vorm waarin verschillende functies (wonen, stal, schuur) zijn opgenomen;
- één volume, geen geleding, één laag met een hoge kap waarbinnen wel verschillende lagen mogelijk zijn;
- het gebouw staat meestal in de lengterichting van het kavel, dwars of in een hoek op de weg.

De tekeningen op deze pagina laten een aantal principes zien waarmee vanuit de typologie van het hallenhuis een streekeigen architectuur ontwikkeld kan worden. Het geeft aan welke vrijheden het hallenhuis heeft zonder dat het zijn krachtige basisvorm verliest.



Referentiebeeld collectief erf

STEDEBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN





Zoals in voorgaande paragrafen toegelicht is het collectieve erf voor dit plan een belangrijk ordenend principe. Dit geldt alleen als het goed is vormgegeven. Voor het erf gelden daarom een aantal ruimtelijke randvoorwaarden.

Het erf is in eigendom van de omwonenden. Dit betekent ook dat zij de inrichting van het erf mogen bepalen. Om het erf te laten aansluiten op de landelijke omgeving moet het in de basis met gebakken klinkers worden vormgegeven. Verder mogen er op het erf geen bouwwerken komen.

Het erf heeft de functie van een ontmoetingsplek en wordt daarmee als kindvriendelijke en toegankelijke ruimte vormgeven. Om deze reden mogen er geen parkeerplaatsen op het erf komen. Het plan voorziet in 5 bezoekersparkeerplaatsen per erf en ieder kavel moet 2 parkeerplaatsen op eigen erf realiseren. Daarnaast komen de voordeuren aan het erf. Bij de inrichting van het erf moet de toegankelijkheid van de (voor)deuren en parkeerplaatsen worden gewaarborgd.

Net als bij de boerenerven in de direct omgeving ligt de bebouwing direct aan het erf. Er is geen sprake van een voortuin. Een smalle overgangszone tussen privé eigendom en het collectieve erf is wel toegestaan. Op het referentiebeeld op pagina 12 staat een dergelijke overgangszone afgebeeld.
De ruime achtertuin grenst deels aan de tuin van de buren en de natuur dat onderdeel uitmaakt van de Esvelderbeekzone. De erfgrens met de buren wordt vormgegeven met gebiedseigen beplanting, een beukenhaag. De erfgrens met de Esvelderbeekzone zal open blijven voor een optimale natuurbeleving.

Referentiebeelden beukenhaag en gebakken klinkers









De kopers van een kavel zijn vrij in de keuze van een architect. Wel is het belangrijk dat de ontwerper sterke affiniteit heeft met de specifieke opgave in dit deel van Barneveld: het landschappelijke wonen op compacte erven bij een nieuw landgoed.
De architectonische randvoorwaarden gelden voor alle kavels. Ze hebben vooral betrekking op de verschijningsvorm en sfeer van de woning. Gestreefd wordt naar een landelijke uitstraling door het woonhuis een eenvoudige hoofdvorm met kap te geven. Daarin wordt de samenhang tussen de verschillende woningen gezocht. De eventuele aanbouwen worden aan het hoofdgebouw gekoppeld door de dakvlakken door te trekken. Vrijstaande bijgebouwen worden afgeraden omdat dichtslibben van de tuinen met bouwsels het parkachtige karakter geweld aan doet. Vergunningvrije bouwwerken blijven natuurlijk wel toegestaan.
Zonnecollectoren op daken zijn toegestaan. Om te voorkomen dat de collectoren afbreuk doen aan het architectonsich ontwerp moet de situering van deze collectoren worden besproken met de dorpsbouwmeester van de gemeente Barneveld.
Zodra er een plan voor een woning is goedgekeurd dienen nieuwe voorstellen in samenhang met reeds goedgekeurde plannen worden ontwikkeld. Deze voorstellen moeten dan tijdig besproken worden met de afdeling stedebouw en de dorpsbouwmeester van de gemeente Barneveld. Op deze manier wordt de samenhang van de bebouwing op het erf bevorderd.

Bouwvolume hoofdgebouw
- bescheiden goothoogte: maximaal 4,0 meter
- een verspringing van de goothoogte naar maximaal 6,0 meter is toegestaan mits de verspringing is ondergeschikt aan de hoofdmassa
- forse nokhoogte: 9,0 tot 13,0 meter
- dakhelling hoofdgebouw: minimaal 40°
- kapvorm zadeldak met eventueel wolfseinden
- dakkapellen op dakvlak: alleen met schuine afdekking
- dakkapellen in gevelvlak: zowel met schuine als vlakke afdekking

Aanbouwen
- erkers, serres en veranda's: bij voorkeur alleen met schuine afdekking, indien passend binnen het stedebouwkundig concept en een meerwaarde voor de architectonische uitstraling kan hiervan worden afgeweken
- dakhelling aan- en bijgebouwen: minimaal 30°
- balkons niet maar loggia's wel toegestaan
- bijgebouwen: gekoppeld aan het hoofdgebouw; indien passend binnen het stedebouwkundig concept en een meerwaarde voor de totale uitstraling kan hiervan worden afgeweken

Materialen
- gevelmateriaal: baksteen, houten delen horizontaal of verticaal, zink (geen kunststof sidings)
- toegelaten dakbedekkingsmaterialen ook in gevel toegestaan
- kozijnen, ramen en deuren: hout, transparant, gebeitst of geschilderd (geen kunststof kozijnen)
- dakbedekking: keramische pan, leien, riet (geen betonpan), zink

Kleuren
- baksteen: roodbruin of paarsrood genuanceerd met ruwe textuur (geen gladde steen, geen strengpers)
- houtwerk: transparant, gebroken wit, licht grijs, donker groen, bruin of blauw
- dakpan: roodoranje of bruinrood genuanceerd of blauwgrijs gesmoord (niet verglaasd)
- leien en riet: natuurlijke tinten (geen patentriet, geen houten shingles)

Detaillering
- plint en/of trasraam in donkere baksteen
- bakgoten en hemelwaterafvoeren: zink (geen kunststof)

Gemeente Barneveld

Bezoekadres:
Raadhuisplein 2
3771 ER Barneveld

Postadres:
Postbus 63
3770 AB Barneveld

T 0342 49 59 11
F 0342 49 53 76
E gembar@barneveld.nl
I www.barneveld.nl

