Beeldkwaliteitsplan
Groot Grevengoed



Inhoudsopgave

Inleiding	4
Inventariatie en analyse	5
Zwatebroek: Tussen heide en heuvelrug	6
Plangebied	9
Beelden bestaande situatie	10
Gebiedsanalyse	13
Ontwerpkader	15
Uitgangspunten	16
Aanbevelingen: Kavelgrenzen	17
Beeldkwaliteitsplan bebouwing	19
Groot Grevengoed: Het Masterplan	20
Fase 1: Luxe schuurwoningen	22
Fase 2: Natuurvilla's	26

Inleiding

Waarom dit beeldkwaliteitsplan?

De herontwikkeling van Landgoed Groot Grevengoed dankt haar bestaan aan de rood-voor-rood-regeling. Het doel van deze regeling is om de kwaliteit van het platteland te verbeteren door de grote ontsierende schuren te slopen en er mooie woningen voor terug te bouwen. Zo wordt het platteland weer een plek om te wonen, maar groeit het landschap niet dicht.

Aanleiding
Op de locatie aan de Koperweg 2, 6 en 8 mogen dankzij de sloop van diverse opstallen, zes vrijstaande woningen worden teruggebouwd. Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om aan te tonen dat deze herontwikkeling vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig perspectief goed inpasbaar is, mits dit zorgvuldig wordt gedaan. Hiertoe is een set uitgangspunten, aanbevelingen en regels gemaakt, welke uitgebreid staan omschreven in dit beeldkwaliteitsplan.

Doel
Het is van groot belang dat de herontwikkeling van Groot Grevengoed aansluit bij de bestaande kwaliteiten van het landschap. Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is dan ook om een zorgvuldige inpassing van de zes vrijstaande woningen mogelijk te maken, zowel op landschappelijk als op architectonisch vlak.

Inventarisatie & analyse

Zwartebroek

Tussen heide en heuvelrug

Groot Grevengoed ligt in het hart van de Gelderse Vallei, onder de rook van de oude stad Amersfoort. De vallei heeft zijn oorsprong in de IJstijd en wordt omringd met door het ijs voortgeduwde stuwwallen die tegenwoordig bekend staan als de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe. Het vruchtbare veen van de vallei werd in de Middeleeuwen ontdekt als bron van turf, wat honderden jaren een essentiële brandstof voor Nederland zou zijn. De kenmerkende langgerekte weilanden met elzen en knotwilgen zijn het gevolg van de eeuwenlange veenontginning. Genieten geblazen voor de hedendaagse klompenlopers!

Veengrond

De zanderige hoge stuwwallen lieten het regenwater makkelijk door. Ondergronds stroomde het langzaam naar de lager gelegen vallei, waar het als grondwater uit verschillende bronnen en beken opwelde. Het oorspronkelijke Zwarte Broek was dan ook nat en drassig; een broek is namelijk een oude naam voor een laaggelegen gebied dat nat blijft door opwellend grondwater!

In Zwartebroek en omgeving stonden veelal kleine boerderijtjes en landarbeiderswoningen. Door de eeuwen heen werd hier hard gewerkt aan ontginning van de veengrond. Door de landeigenaren werd veel geld van turf gemaakt, maar het was erg zwaar werk voor de arbeiders. Er kan dan ook gesteld worden dat de veengebieden met man en macht zijn ontgonnen en met vrouw en kracht gewonnen. In het karakteristieke kampen- en landgoederenlandschap is deze geschiedenis van zware arbeid en rijkdom goed terug te zien. Idem voor de structuur van dorpen zoals Zwartebroek en Nijkerkerveen; de intensieve veenontginning is onlosmakelijk verbonden met deze plek.

‘t Vrouwenveen

In Zwartebroek vinden we een aantal veldnamen die betrekking hebben op het klooster van Elten. Dit klooster was van oudsher een vrouwenklooster en de naamgever van vele plaatsen in de omgeving: de door Zwartbroek lopende Vrouwenweg voerde naar de Vrouwen-goederen, de Vrouwenhoeve, en ‘t Vrouwenveen.





Plangebied

ten zuiden van de Koperweg

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de Koperwerg te Zwartebroek. Hoewel het gebied landschappelijk als één kan worden gezien, onderscheiden we in het beeldkwaliteitsplan twee delen: Fase 1 en Fase 2. Dit heeft te maken met de architectonische uitgangspunten, die voor beide fases verschillend zijn.

De Koperweg 6-8, grofweg het gebied van Fase 1, is een voormalig agrarisch erf. Het erf aan nummer 2-4, waar nu slechts één schuur staat, geldt als beginpunt van Fase 2.
Het zuidelijke deel van het plangebied bestaat uit een voormalige erfplaats waar alleen nog wat verharding van resteert en een huidig erf (Koperweg 6-8) waarvan alle bebouwing zal worden gesloopt. Op het erf van Koperweg 2-4 mag momenteel een groot landhuis worden gebouwd. Hiervan zal geen gebruik gemaakt worden; in plaats daarvan zullen er twee erven gerealiseerd worden met elk drie losse woningen.

De vergezichten in dit voormalige coulissen-landschap springen in het oog. Aan de zuidwestkant, deels in het plangebied (Fase 2), ligt een stuk moerasbos. De overige gronden zijn vrij laag gelegen. De bomengroep aan de zuidkant van het huidige erf aan de Koperweg 6-8 oftewel Fase 1, is vrij monotoon qua leeftijd en soortensamenstelling. Tevens blokkeert het het zicht op en van het erf. Dit is nu vanwege de agrarische bebouwing gewenst, maar zal dat in de nieuwe functie niet meer zijn.

Gebrek aan eenheid in de materialisatie in het plangebied en de omgeving zorgt voor een rommelig karakter van de Koperweg en het omliggende landschap. Door hier duidelijke keuzes in te maken kan een grote kwaliteitsslag worden gemaakt in het plangebied, met uitstraling naar de omgeving.

Bestaande situatie

Beelden van de omgeving



Op en rond Groot Grevengoed bestaat het landschap uit kleine bossages, houtwallen, singels, essen, graslanden, heidevelden en kleine vennetjes.

Het landgoed ligt tegen een groter bosperceel aan. Op de punt waar het gebied Fase 2 overlapt (foto 9), ligt een verzameling kleine vennetjes.

De bebouwing aan de Koperweg 5 en 6 wordt omringd door bomen en bossages (foto 7 en 8). Verder is er sprake van een open grasland.

Langs de Koperweg (foto 2, 7 en 8), inritten (foto 3) en sommige perceelgrenzen (foto 6) staan bomenrijen.





















Gebiedsanalyse

Landschappelijk en stedenbouwkundig

Landgoed Groot Grevengoed heeft een unieke landschappelijk ligging, door de nabijheid van verschillende landschapstypes. Een kansrijke plek voor natuurherstel én een fijne woonbeleving.

Het plangebied ligt midden in het voormalige coulissenlandschap en heeft daardoor een open karakter. Aan de zuidwestkant, deels in het plangebied (Fase 2), ligt een stuk moerasbos. Aan de zuidoostkant en oostkant grenst het plangebied aan agrarische percelen en graslanden.

De voormalige coulissen zijn aangevuld of vervangen door boerenerven. Elk erf bestaat uit een aantal opstallen en wordt geflankeerd door een klein bos of bomengroep. De erven liggen ver uit elkaar, soms dichtbij en soms verder van de weg af. Er is geen sprake van een duidelijk leesbare structuur.

De opstallen zijn zonder uitzondering voorzien van kappen. Dit zijn hoofdzakelijk zadeldaken, maar er komen ook enkele wolfsdaken voor. Afhankelijk van de leeftijd en de functie van de bebouwing, zijn de daken bedekt met pannen, riet of golfplaten. De gevels zijn hoofdzakelijk opgetrokken uit metselwerk, maar ook zwarte beplanking komt regelmatig voor.

In de directe omgeving is de bebouwing zelden solitair of grootschalig; de erven kunnen als kleine ensembles worden beschouwd die erg op zichzelf gericht zijn. De bomen en bossages onttrekken de ontsierende agrarische schuren aan het zicht, maar ondermijnen ook het open karakter van het landschap, omdat de bossages wel erg groot en eentonig worden. Een voorbeeld daarvan is het kleine bos aan de zuidkant van Fase 1.

Langs de gehele Koperweg staan bomen. Ook sommige opritten, zoals de oprit naar Koperweg 2-4 (Fase 2), zijn voorzien van bomenrijen. Hetzelfde geldt voor een aantal perceelgrenzen. De bomenrij langs de Koperweg is beduidend hoger dan de bomenrijen verder in het landschap, en fungeert daardoor ook als markering van de weg. De overige bomenrijen gaan meer op in het landschap.

Ontwerpkader

Uitgangspunten

Landschappelijk en stedenbouwkundig

Met name aan de zuid- en zuidwestkant van het landgoed Groot Grevengoed zijn kansen aanwezig op ontwikkeling van zeer waardevolle natuur. Het huidige verschil in karakter tussen Koperweg 2-4 (Fase 2) en Koperweg 6-8 (Fase 1) is een aanleiding om twee architectonische concepten te ontwikkelen.

Landschap
Door de unieke landschappelijke ligging van het landgoed op de overgang van het zwak glooiende oostelijke deel van de Gelderse vallei naar het meer vlakke centrale deel van de Gelderse vallei treedt aan de zuidwestkant van het landgoed veel goed gebufferd kwelwater uit de bodem. Na afgraven van ca. 20 cm opgebracht zand zijn hydrologisch geschikte condities te verwachten voor ontwikkeling van nat schraalland.

Ook in de hoger gelegen rest van het landgoed zijn goede kansen aanwezig voor herstel van goed tot matig ontwikkelde Kruiden- en faunarijke graslanden, ruigtezomen, houtwallen en elzensingels, rietlanden en moerasvegetaties, die in combinatie met de hoogwaardige natuur aan de zuidwestzijde gezamenlijk een belangrijke bijdrage leveren aan het herstel van een divers natuurlandschap.

Karakter ensembles
De Koperweg 2-4 en 6-8 hebben momenteel verschillende karakters, omdat de één een groot boerenerf is met meerdere opstallen en de ander vooral een oprit met een oude schuur. Met andere woorden; Koperweg 6-8 is al verhard, terwijl Koperweg 2-4 nog van het landschap is. Dit geldt als uitgangspunt voor de ontwerpconcepten van de twee ensembles; Fase 1 zal meer aansluiten op de omringende gebouwen, waar Fase 2 zich vooral zal richten op het omringende landschap.

Er is nog een reden om in het plangebied een verschil aan te brengen in architectonisch en stedenbouwkundig concept. Wanneer Fase 1 en Fase 2 als één ensemble met één bouwconcept zou kunnen worden gezien, wordt het plan simpelweg te groot. De ontwikkeling sluit dan niet meer aan bij het principe waarin de bebouwing zich als kleine groepjes (erven) over het landschap verdeelt. Ook daarom zullen Fase 1 en Fase 2 een eigen karakter krijgen.

Aanbevelingen

Kavelgrenzen









Groot Grevengoed is onderdeel van een open landschap. Er kan dwars over vele (kadastrale) percelen gekeken worden, totdat een volgend bosperceel de horizon vormt. Groepjes bomen en bebouwing lezen als incidenten in een wijdse omgeving.

Om Groot Grevengoed een goede landschappelijke inpassing te geven, is het van belang deze openheid te handhaven. De huizen zijn zo gepositioneerd, dat de privacy gewaarborgd blijft zonder gebruik te maken van hoge erfafscheidingen. Echter, omdat het hier 6 individuele woonpercelen betreft, zal er meer behoefte zijn aan het aanbrengen van erfafscheidingen dan een agrarisch perceel of een woonwerk-erf.

Daar waar de percelen grenzen aan agrarische grond, moeten de erfgrenzen zo open mogelijk blijven. Het liefst helemaal geen afscheiding, desnoods een laag hek. Tussen de woonpercelen een groene, lage erfafscheiding. Hoge heggen en hekken passen niet in het landschappelijke beeld. Een goedgeplaatste bossage kan een ongewenste doorkijk verhullen.

Beeldkwaliteitsplan bebouwing



Groot Grevengoed

Het Masterplan

Groot Grevengoed is onderdeel van de bredere tendens in Nederland om het platteland in ere te herstellen.

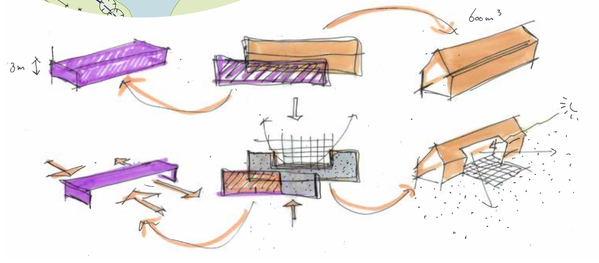
Er wordt gewerkt aan het verbeteren van de biodiversiteit, oude en vervallen agrarische bedrijven maken plaats voor woningen en de cultuurhistorische waarden worden waar nodig verdiept. Binnen de ontwikkeling van het 40 hectare tellende landgoed wordt de bestaande landbouwgrond weer omgezet in de natuur die het ooit was. Daarnaast is er ruimte voor 6 bouwkavels, welke verdeeld zijn in 2 groepen van elk 3 kavels. De kavels hebben een oppervlaktes van 2510 tot 5130 m^2.

Elke woning mag bestaan uit een hoofdgebouw van 600 m^3 (met uitzondering van kavel 7, deze mag 1200 m^3 zijn) en een bijgebouw van maximaal 150 m^2. Het bijgebouw kan ook deels vergunningsvrij worden uitgevoerd.

Voor beide ensembles is een ontwerpconcept ontwikkeld. Fase 1 bestaat uit drie woningen volgens de schuurwoningtypologie die aansluit op de omringende bebouwing. Fase 2 wordt gevormd door een drietal woningen die opgaan in het omringende landschap.







Fase 1

Luxe schuurwoningen

Woningtypologie
Vrijstaande woningen met een duidelijke oriëntatie die tot uitdrukking komt in de kap en de verhoudingen van het hoofdgebouw. Bijgebouw van één laag met plat dak moet een geïntegreerd geheel vormen met hoofdgebouw.

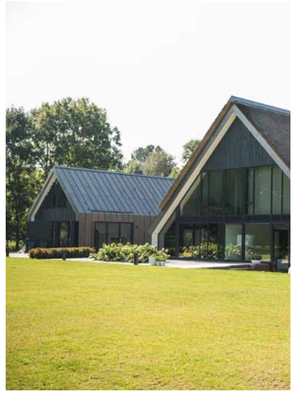
Oriëntatie
De woningen zijn haaks of parallel aan de Koperweg geplaatst. De vorm en richting van het hoofdvolume benadrukt deze oriëntatie. Van de richting zoals aangegeven op de verbeelding mag niet afgeweken worden.

Bouwhoogte
Het hoofdvolume bestaat uit één woonlaag met kap. Het bijgebouw is één laag hoog en heeft een plat dak.

Kaprichting
De kaprichting is gelijk aan de oriëntatie van de woning, dus haaks of parallel aan de Koperweg. De kappen zijn eenvoudige zadeldaken. Een hap, snede, sparing of dakkapel zijn toegestaan, mits deze geen afbreuk doen aan de eenduidigheid van de kap en deze nog steeds als een archetypisch volume te lezen is.

Referenties









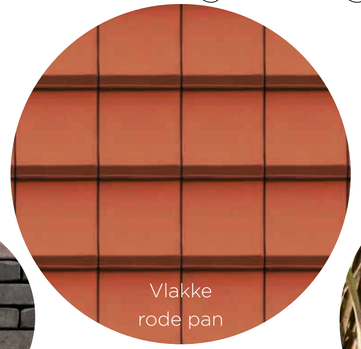




Materialen

Hoogwaardige afwerking

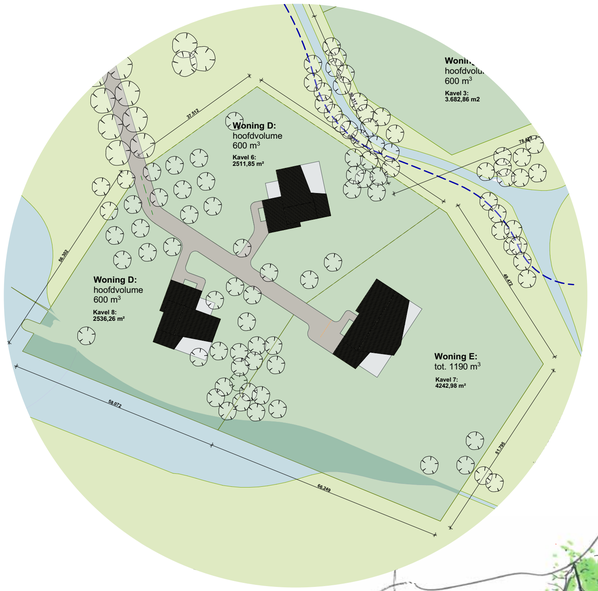

Stucwerk


Vlakke
rode pan


Metselwerk


Optie: riet


Houten
geveldelen





Fase 2

Natuurvilla's

Woningtypologie
Vrijstaande woningen met een vrije oriëntatie ten opzichte van het landschap. Hoofdgebouw en bijgebouw vormen een daklandschap waarbij het groendak het landschap als het ware over de woning heen drapeert. Het toepassen van een groendak is essentieel en daarom verplicht.

Oriëntatie
De woningen zijn licht gedraaid ten opzichte de uitsluitingsweg en ten opzichte van elkaar. Er is geen nadrukkelijke richting aangegeven.

Bouwhoogte
Het hoofdvolume bestaat uit één woonlaag met kap. Het bijgebouw is één laag hoog en heeft tevens een kap, maar dan een lessenaarsdak.

Kaprichting
Er is geen nadrukkelijke kaprichting voorgeschreven. De dakhelling is relatief flauw door het toepassen van een groendak. Het hoofdvolume is voorzien van een dak met knik, de dakvlakken mogen qua helling en grootte van elkaar verschillen. De bijgebouwen zijn voorzien van een lessenaarsdak. Tezamen vormen de volumes een daklandschap.

Referenties

















Materialen

Hoogwaardige afwerking


Stucwerk


Houten geveldelen


Mos Sedum


Metselwerk

Maas Architecten

Zeist & Lochem

Evert de Lange

Bouw & Ontwikkeling

Hoevelaken