Klaarwater 2 ‘Nieuw Plaggenhoef‘ Hoevelaken

Beeldkwaliteitsplan



PROJECT

Beeldkwaliteitsplan Klaarwater 2 ‘Nieuw Plaggenhoef’

Hoevelaken

Projectnummer: SR20329

INITIATIEFNEMER

Estea Capital

Ede

OPSTELLER

Buro SRO

‘t Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon: John van de Zand

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

25 oktober 2022 | Concept

Inhoud

1. Inleiding **5**

1.1 Aanleiding 5

1.2 Doel beeldkwaliteitsplan 5

1.3 Plangebied 5

1.4 Leeswijzer 5

2. Bebouwingsplan **7**

2.1 Analyse 7

2.2 Bebouwingsplan 9

3. Principe beeldkwaliteit **11**

3.1 Beeldkwaliteitsprincipes 11

4.Beeldkwaliteitscriteria **15**

4.1 Beeldkwaliteitscriteria 15

4.2 Beeldkwaliteit woonzorghoeve 15

4.3 Beeldkwaliteit beheerderswoning 17

4.4 Beeldkwaliteit burgerwoning 19


Klaarwater

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Estea heeft het plan opgevat om de monumentale boerderij 'Nieuw Plaggenhoef' aan te kopen ten behoeve van een woonzorghoeve. Naast een interne verbouwing wordt er een beheerderswoning toegevoegd en voor de huidige eigenaren een vrijstaande woning gerealiseerd. Dit alles wordt op het huidige perceel direct om en nabij de bestaande boerderij, op een stedenbouwkundige en landschappelijk verantwoorde wijze, ingepast.

Het college van de gemeente Nijkerk heeft de plannen omarmd en hierover een principebesluit genomen. Daarbij zijn enkele voorwaarden meegegeven. Een daarvan is het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor deze ontwikkeling.

1.2 Doel beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om richting te geven aan de verdere uitwerking van de plannen. Het bestaat uit een beschrijving en motivatie van het bebouwingsplan en geeft de kaders mee voor de uitwerking van de gebouwen in de vorm van criteria voor o.a. het ensemble als totaal en de verschijningsvorm van de bebouwing. Voor de inrichting van de buitenruimte wordt een apart landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Dit beeldkwaliteitsplan (hierna BKP) is richtinggevend, het geeft de beoogde sfeer en kwaliteit aan, maar is dermate flexibel dat ontwerpers een eigen invulling aan de criteria kunnen geven. Het BKP vormt geen blauwdruk, maar tipt principes (niet uitputtend) aan om tot de beoogde sfeer en ruimtelijke kwaliteit te komen. Indien met andere principes hetzelfde wordt bereikt dan is dit 'in de geest van het plan' en wordt daarmee ook aan de crieria voldaan.

Dit BKP wordt door de gemeenteraad van Nijkerk vastgesteld en vormt daarmee het toetsingskader voor de welstandscommissie en voor de verdere planuitwerkingen. De welstandsnota van Nijkerk en het beeldkwaliteitsplan Bebouwing Buitengebied bevat onvoldoende criteria voor deze herontwikkeling. Hiervoor is dan ook dit BKP als aanvulling opgesteld.

1.3 Plangebied

De locatie ligt aan de oostzijde van Hoevelaken en zal gaandeweg worden opgenomen in de toekomstige woonwijk Klaarwater. Deze nieuwbouwwijk zal de komende jaren gestalte krijgen tussen de Oosterdorpsstraat, Klaarwater en de Hoevenlakensche beek, in aansluiting op de kern van Hoevelaken.

Het plangebied zelf is gelegen aan het Klaarwater 2 in Hoevelaken. Het perceel wordt aan de oostzijde begrensd door Klaarwater, aan de zuidzijde door een struweel dat de scheiding vormt met het zuidelijk gelegen perceel, waar een bedrijf is gevestigd. De westzijde van het plangebied wordt gevormd door een sloot. De noordelijk grens wordt gevormd door het noordelijk gelegen agrarische perceel.

Het plangebied heeft een omvang van circa 9.200 m^2.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een toelichting gegeven op het bebouwingsplan. Daarbij komen tevens de landschappelijke en stedenbouwkundige context aan bod. In hoofdstuk 3 worden de principes voor de beeldkwaliteit uiteengezet van het totale ensemble. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende onderdelen van het ensemble en de verschillende beeldcriteria.

< Ligging plangebied aan het Klaarwater









^ Foto-impressie plangebied

< Boerderij Nieuw Plaggenhoef

2. Bebouwingsplan

2.1 Analyse

Historie

Boerderij Nieuw Plaggenhoef stamt van oorsprong uit 1923. Op de historische topkaarten komt de boerderij pas omstreeks 1936 voor. In de loop der jaren zijn er naast de oorspronkelijke boerderij diverse opstallen bijgebouwd.

De boerderij betreft een gemeentelijk monument en is in 2004 volledig gerastaureerd ten behoeve van bewoning. In 2008 is de naastgelegen stal gerenoveerd en in 2010 de veldschuur met zijn herkenbare 3-dubbele kap. In 2002 zijn twee grote schuren gesloopt ten behoeve van de ‘ruimte-voor-ruimte-regeling’.

Landschap

Het plangebied maakt onderdeel uit van het oorspronkelijke slagenlandschap dat rondom Hoevelaken is gelegen. Kenmerkend zijn de lange, smalle stoken grond, met veel variatie in halfopenheid en lange doorzichten, boomsingels, geclusterde bebouwing en bebouwingslinten. Erven liggen soms op grote afstand van de weg.

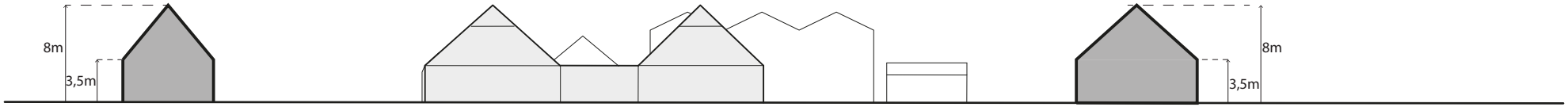
Door de jaren heen zijn percelen bijelkaar gevoegd en is een deel van de oorspronkelijk beplanting op de grens van de percelen verdwenen. De aanwezige beplanting bestaat veelal uit struweel en boombeplanting.

Bij de (voormalige) agrarische percelen is veelal sprake van een formele voorkant, met een tuinachtige inrichting, en een informale achterkant die aansluit bij het aanwezige landschap. Dit geldt tevenns voor het plangebied. De voorzijde heeft een formele en strakke tuininrichting. De achterzijde laat juist meer een informele inrichting zien die aansluit bij het aanwezige landschap.

Plangebied

Door de hoofdrichting van het slagenlandschap, dat hier noord-zuid is, en de breedte van het perceel, presenteert het plangebied zich duidelijk aan het Klaarwater. De inrichting aan deze zijde van het perceel versterkt dit beeld.

Het perceel wordt ontsloten door middel van één in- en uitrit vanaf het Klaarwater, centraal op het perceel gelegen. De voorzijde van het perceel is als een strakke formele tuin ingericht en laat, aan zowel de noord- als aan de zuidzijde, op een enkele plek enig doorzicht toe naar het achtergelegen landschap. Opvallend daarbij is dat de irnichting van het noordelijk deel van het perceel minder passend is bij het landschap door de aanwezige boombeplanting. Ten zuiden van de boerderij ligt eveneens een formele ingerichte tuin. Ten noorden van de entree ligt een parkeerterrein omsloten door een haag en enkele bomen.



Aanzicht nieuwe situatie vanaf Klaarwater 1:500









^ Foto-impressie plangebied

< Bebouwingsplan schaal 1:1.000

De hoofdgebouwen, de oorspronkelijke boerderij en naastgelegen stal, staan op ca. 25 meter van de weg. Vanaf de weg is er duidelijk zicht op de boerderij. Bijgebouwen liggen meer naar achteren en liggen als het ware (deels) achter de hoofdgebouwen. Van oorsprong hebben naast de boerderij ook schuren gestaan, welke onderdeel vormde van het oorspronkelijke agrarische ensemble. Deze zijn zoals eerder beschreven in het verleden gesloopt. Alle aanwezige gebouwen, op het kippenhok na, hebben hun nok haaks op de weg gericht. Ook de oriëntatie van de boerderij is gericht op het Klaarwater.

2.2 Bebouwingsplan

Ruimtelijke uitgangspunten

Voor het plangebied is een bebouwingsplan opgesteld. Binnen dit bebouwingsplan is de positie van de nieuwe bebouwing aangegeven ten opzichte van de bestaande boerderij. Daarbij speelt een aantal aspecten een rol.

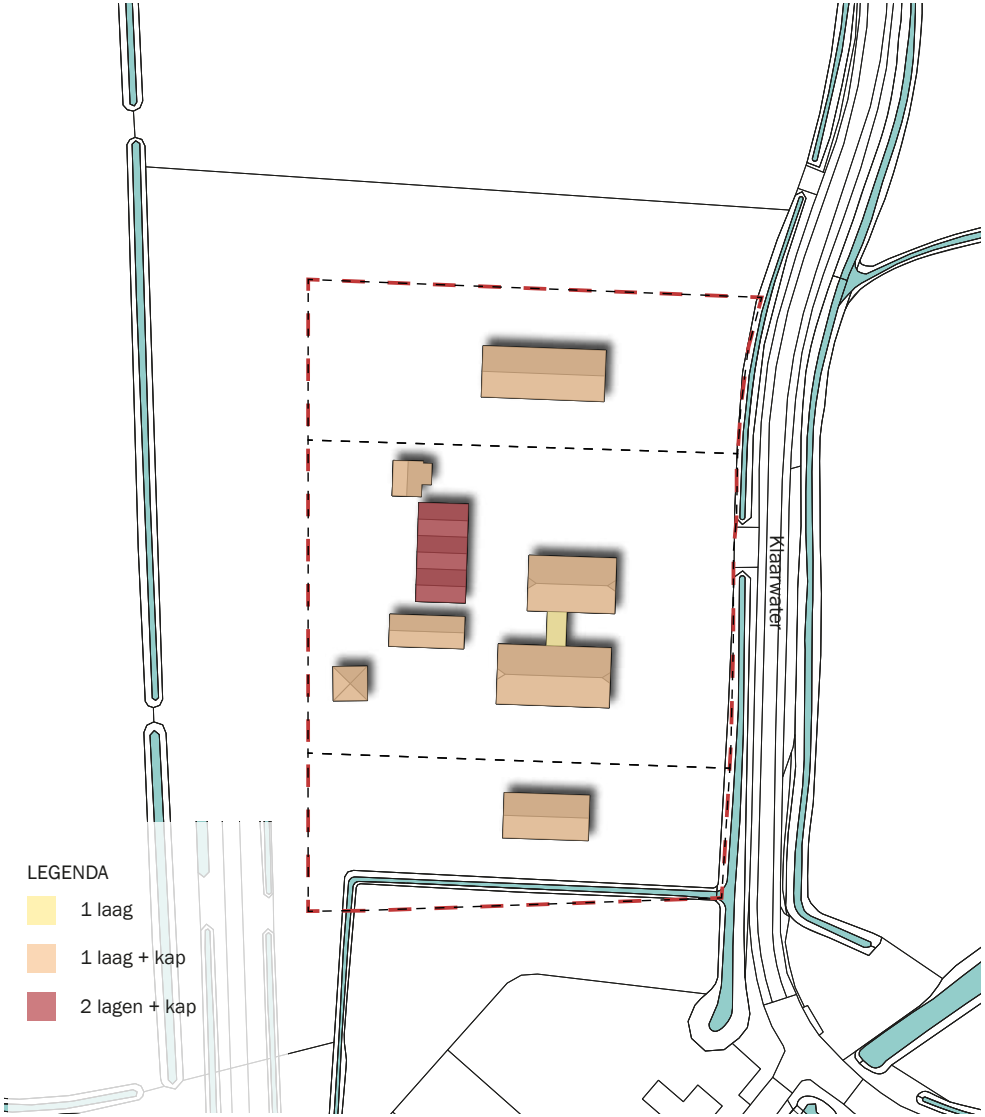
Ten westen en ten noorden van het plangebied is de woningbouwontwikkeling Klaarwater gepland. Dt zal een grote impact hebben op het plangebied en de omliggende omgeving. Hier dient nadrukkelijk rekening mee te worden gehouden. Door deze grootschalige ontwikkeling komt het plangebied straks binnen een andere context te liggen, aan de rand van de kern op de overgang naar het oostelijk gelegen open landschap. De nieuwe ‘Nieuw Plaggenhoef’ maakt straks onderdeel uit van de dorpse wegbebouwing aan het Klaarwater.

De woonzorghoeve moet niet zijn prominente uitstraling verliezen door het toevoegen van de twee woningen. Op het moment dat er twee nieuwe woningen bijkomen, naast de boerderij, moeten deze woningen iets naar achteren komen te staan. Dit op 3 meter achter de voorgevel van de boerderij. Daarmee behoudt de monumentale boerderij zijn prominente voorkomen en zijn de naastgelegen woningen altijd ondergeschikt.

Het achterste (westelijk) deel van het huidige perceel, dat momenteel alleen in gebruik is al tuin en vijver, blijft vooralsnog behouden en wordt niet bij deze ontwikkeling betrokken. Dit achtererf kan mogelijk in een latere fase functioneren als bufferzone naar de woningbouwontwikkeling ‘Klaarwater‘.



^ Deelgebieden



^ Bouwhoogten







^ Foto-impressie plangebied

< Principes beeldkwaliteit

3. Principe beeldkwaliteit

3.1 Beeldkwaliteitsprincipes

Het plangebied maakt straks onderdeel uit van de nieuwe woonwijk Klaarwater. Nieuw Plaggenhoef blijft met de twee nieuwe woningen onderdeel vormen van de dorpse wegbebouwing aan het Klaarwater. Dit op de overgang van dorp naat het open landelijk gebied, met bebouwing geïnspireerd op de agrarsche bebouwing.

Nieuw Plaggenhoef dient als waardevol ensemble binnen dit lint nadrukkelijk behouden te blijven en waar mogelijk te worden versterkt. Nieuwe bebouwing dient ondergeschikt te zijn, door zijn positie, en gelijkwaardig te zijn wat betreft kapvorm en nokrichting. Door de nieuwe woningen als onderdeel van een dorpse wegbebouwing uit te voeren, natuurlijke en duurzame materialen toe te passen, af te stemmen op het huidige ensemble en een passende uitstraling wat betreft de landschappelijke inpassing, ontstaat het gewenste beeld voor deze ontwikkeling.

De beeldkwaliteit richt zich op de toepassing van authentieke kenmerken passend binnen de context van het lint en het agrarische landschap. Om te komen het gewenste beeld zijn de volgende onderdelen belangrijk.

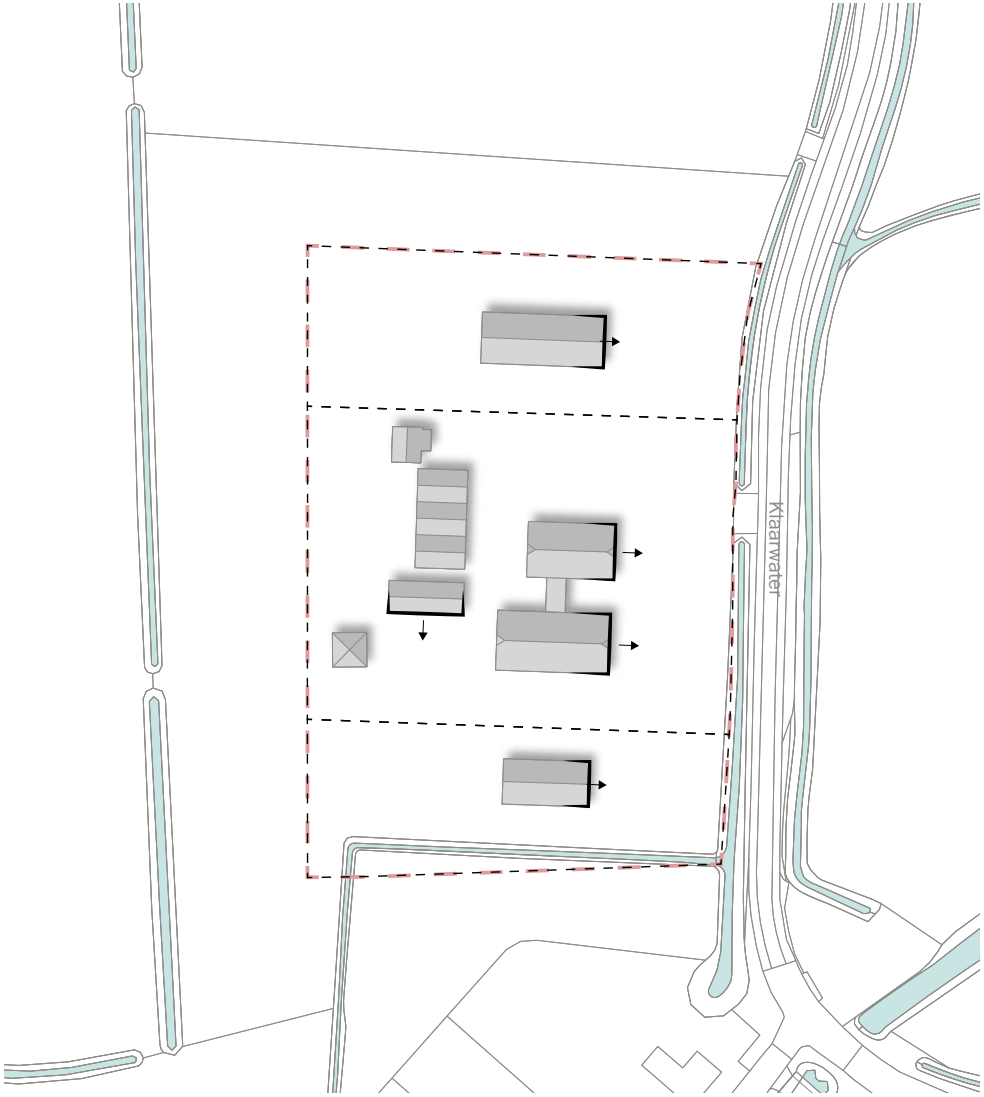
Deelgebieden

Om de beeldkwaliteit voor het totaal en beide woningen goed te duiden, is onderscheid gemaakt tussen de burgerwoning en de beheerderswoning samen met de woonzorghoeve.
De woonzorghoeve samen met de beheerderswoning kan als één ensemble worden gezien. Ruimtelijk en landschappelijk dient er duidelijke sprake te zijn van een eenheid. De beeldkwaliteit van de beheerderswoning sluit aan bij die van de woonzorghoeve.

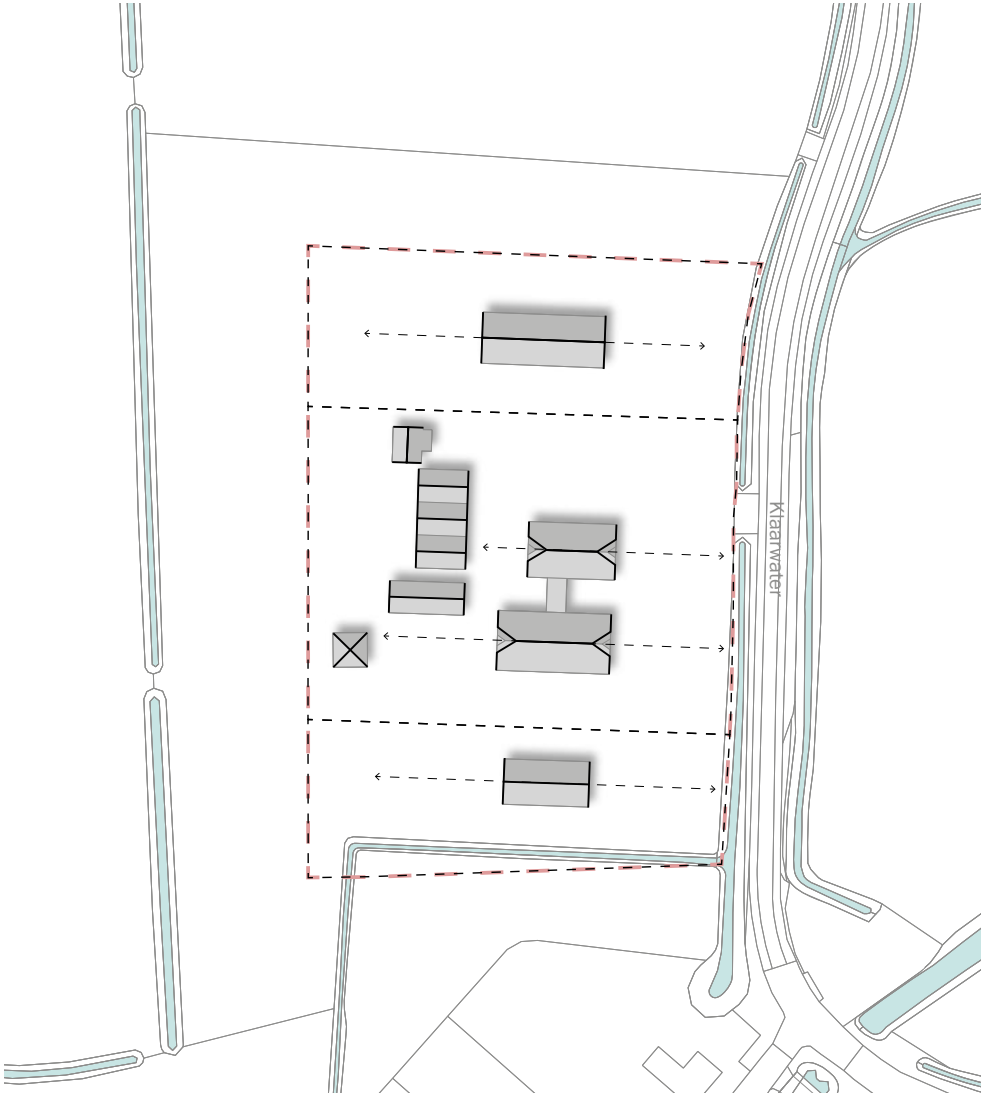
De andere woning, welke op grotere afstand staat van de boerderij, wordt juist ruimtelijk meer gescheiden. Deze woning heeft geen functionele relatie met de woonzorghoeve en kan dan ook meer ‘los’ worden gezien en daarmee enigszins afwijken in beeldkwaliteit.

Bebouwingshoogten

De bestaande bebouwing van Nieuw Plaggenhoef bestaat uit een laag met een kap. De bijgebouwen verder naar achteren op het perceel bestaan ook uit een laag met kap. De zogenaamde veldschuur heeft twee bouwlagen met een kap, maar wat betreft de hoogte komt dit volume maar nauwelijks uit boven de rest.



^ Oriëntatie bebouwing



^ Dakvormen en nokrichting

De twee nieuwe woningen, die worden toegevoegd, dienen aan te sluiten wat betreft de goot- en bebouwingshoogte conform de huidige regels. Deze krijgen een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 3,5 en 8,5 meter. Daarmee sluit het aan bij de rest van de aanwezige bebouwing.

Oriëntatie bebouwing

De boerderij en naastgelegen schuur zijn op het Klaarwater georiënteerd. De twee woningen, die worden toegevoegd en ten opzichte van de boerderij woren teruggelegd, dienen op een zelfde manier op deze weg te worden georiënteerd. Deze opstelling en oriëntatie draagt bij aan het beeld dat Nieuw Plaggenhoef altijd als het meest prominente gebouw gezien wordt.

Dakvormen en nokrichting

Aansluitend op de oriëntatie is ook de dakvorm en nokrichting belangrijk. Bij de nieuwe bebouwing moet de richting, net als de bestaande bebouwing, haaks op de weg liggen en worden voorzien van een zadeldak. Daarmee ontstaat eenheid en wordt bijgedragen aan het ondergeschikt zijn ten opzichte van Nieuw Plaggenhoef.



4. Beeldkwaliteitscriteria

4.1 Beeldkwaliteitscriteria

Gezien de bijzondere status van Nieuw Plaggenhoef en de veranderende context, de nieuwbouwwijk Klaarwater en de dorpse wegbebouwing, waar de herontwikkeling onderdeel van gaat vormen, is dit beeldkwalitesplan opgesteld.

De beeldkwaliteitscriteria in dit beeldkwaliteitplan gaan over de massa, de architectuur, het kleur- en materiaalgebruik en mogelijke duurzaamheidsmaatregelen (waaronder ook de biodiversiteit).

Voor wat betreft de landschappelijk inpassing, de inrichting van het erf en de beplanting is het LOP (LandschapsOntwikkelingPlan) leidend. Voor de herontwikkeling van Nieuw Plaggenhoef wordt een apart landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beeldkwaliteit voor het gehele plan. Kenmerkende onderdelen als bouwhoogtes, accenten, oriëntatie en massa's worden behandeld. Verder wordt per deelgebied gekeken naar de aanvullende beeldkwaliteit.

4.2 Beeldkwaliteit woonzorghoeve

De bestaande boerderij gelegen op het Klaarwater 2 in Hoevelaken wordt getransformeerd van woonhuis tot een woonzorghoeve. Hierbij blijft de bestaande boerderij volledig behouden en wordt deze alleen intern aangepast. De monumentale boerderij met bijgebouwen wordt uitgebreid met de beheerderswoning, maar blijft in uitstraling en verschijningsvorm onaangetast en beeldbepalend.
De nieuwe burgerwoning voegt zich als ondergeschikte volume naast de boerderij. Wat betreft materialisatie dienen de beide nieuwe woningen zich aan te sluiten bij de woonzorghoeve.

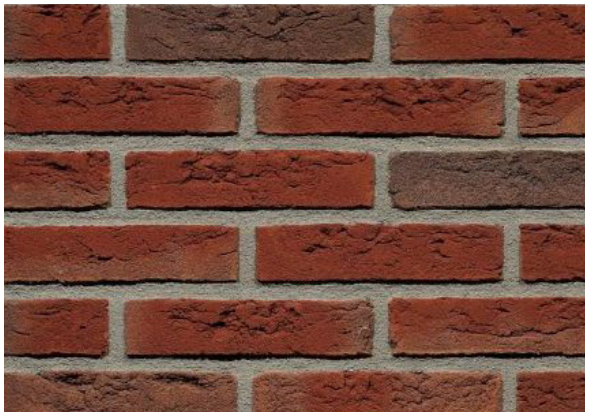
4.3 Beeldkwaliteit beheerderswoning

Bouwmassa

- Het volume dient als hoofdvorm een dorps woonvolume te zijn als onderdeel van wegbebouwing en heeft een nadrukkelijke horizontale geleding;
- Entree's, dakkapellen, etc. zijn ondergeschikt en mogen de hoofdvorm niet aantasten;
- De inhoud van de woning mag maximaal 600m^3 bedragen;
- De woning bestaat uit 1 bouwlaag met kap met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5m en 8m;
- De kapvorm is een zadeldak eventueel met wolfseinden;
- Een eventuele overkapping dient onderdeel te zijn van de hoofdvorm;
- Bergingen en garages in het hoofdgebouw opnemen, of combineren in één bijgebouw.

< Nieuw Plaggenhoef vanuit het oosten gezien

















^ Referentiebeelden beheerderswoning

Positie en oriëntatie

- De voorgevel van de woning ligt op 3 meter achter de voorgevel van de boerderij Nieuw Plaggenhoef en is daarmee ondergeschikt;
- De nokrichting van de woning is haaks op het Klaarwater;
- De hoofdoriëntatie van de woning is gericht op het Klaarwater.

Architectuur

- Eigentijdse, traditionele architectuur in aansluiting bij Nieuw Plaggenhoef.
- Zorgvuldige vormgeving met speciale aandacht voor o.a. entree, dakrand en accenten;
- Dakvlak van de woning krijgt een rustige vormgeving, zonder te veel detaillering;
- Zonnepanelen worden geïntegreerd in het dak en liggen er niet bovenop;
- Overige duurzame voorzieningen worden geïntegeerd in het architectonische ontwerp;
- Eventuele bijgebouwen worden

Kleur en materiaalgebruik

- Er dient gebruik gemaakt te worden van traditionele en/of duurzame materialen voor de woning;
- Baksteen in passende tinten, afgestemd op Nieuw Plaggenhoef;
- Keramische dakpannen in een matte antraciete/zwarte kleur;
- Kozijnen zijn geprofileerd en geproduceerd van duurzaam hout, aluminium of staal en in kleurstelling afgestemd op Nieuw Plaggenhoef;
- Bij gebruik van zonnepanelen bij voorkeur een matzwarte versie.









^ Referentiebeelden burgerwoning

4.4 Beeldkwaliteit burgerwoning

Bouwmassa

- Het volume dient als hoofdvorm een dops woonvolume te zijn als onderdeel van de wegbebouwing en heeft een nadrukkelijke horizontale geleding;
- Entree's, dakkapellen, etc. zijn ondergeschikt en mogen de hoofdvorm niet aantasten;
- De inhoud van de woning mag maximaal 1.000m^3 bedragen;
- De woning bestaat uit 1 bouwlaag met kap met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5m en 8m;
- De kapvorm is een zadeldak eventueel met wolfseinden;
- Een eventuele overkapping dient onderdeel te zijn van de hoofdvorm;
- Bergingen en garages in het hoofdgebouw opnemen, of combineren in één bijgebouw.

Positie en oriëntatie

- De voorgevel van de woning ligt op 3 meter achter de voorgevel van de boerderij van Nieuw Plaggenhoef en is daarmee ondergeschikt;
- De nokrichting van de woning is haaks op het Klaarwater;
- De hoofdoriëntatie van de woning is gericht op het Klaarwater.

Architectuur

- Eigentijdse, moderne architectuur met een agrarisch karakter;
- Zorgvuldige vormgeving met speciale aandacht voor o.a. entree, dakrand en accenten;
- Dakvlak van de woning krijgt een rustige vormgeving, zonder te veel detaillering;
- Zonnepanelen worden geïntegreerd in het dak en liggen er niet bovenop;
- Overige duurzame voorzieningen worden geïntegeerd in het architectonische ontwerp.

Kleur en materiaalgebruik

- Er dient gebruik gemaakt te worden van traditionele en/of duurzame materialen voor de woning, onder andere baksteen, hout, etc.;
- Baksteen in rode, aarde of antraciete tinten;
- Het dak is uitgerust met keramische dakpannen in een matte antraciete/zwarte kleur, riet, sedum of een ander passend en duurzaam materiaal;
- Kozijnen zijn geprofileerd en geproduceerd van duurzaam hout, aluminium of staal;
- Bij gebruik van zonnepanelen bij voorkeur een matzwarte versie.

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement