HEERDE BOVENKAMP III



burostedenbouw
ontwerp | ruimtelijke ordening | advies

STEDENBOUWKUNDIG PLAN & BEELDKWALITEITPLAN

2 APRIL 2025

INHOUD

1 INLEIDING 3

2 RUIMTELIJKE CONTEXT 5

3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN 9

4 BEELDKWALITEIT 18

COLOFON



Plangebied in vogelvlucht

Volgend op de realisatie van de woongebieden Bovenkamp I en II aan de zuidzijde van Heerde wordt in de komende jaren Bovenkamp III gerealiseerd.

Bovenkamp III vormt (voorlopig) de afronding van de zuidelijke uitbreiding van Heerde. Het plangebied ligt ten westen van Bovenkamp II, ingesloten door de Elburgerweg in het noorden en het Scholtenspad in het westen. De zuidelijke grens wordt bepaald door de denkbeeldige verlenging van Op den Hul.

Luc Bos Stedenbouwkundigen heeft voor het gehele gebied Bovenkamp een stedenbouwkundige visie opgesteld en het schetsontwerp voor Bovenkamp III. Civil Works en Buro Stedenbouw hebben vervolgens het schetsontwerp uitgewerkt tot definitief stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Het plan voorziet in de realisatie van 83 woningen in verschillende woningcategorieën

In voorliggende rapportage komt eerst de ruimtelijke context van het gebied aan de orde, gevolgd door het stedenbouwkundig en inrichtingsplan. Afsluitend wordt invulling gegeven aan de beeldkwaliteit voor Bovenkamp III.

Status
In het beeldkwaliteitsplan wordt een beschrijving en -vooral- een beeld gegeven van de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het landschap, de stedenbouw en architectuur. Indien voorliggend beeldkwaliteitsplan echter tegenstrijdig is met het TAM-omgevingsplan Bovenkamp III, dan prefaleert het omgevingsplan boven het beeldkwaliteitsplan.



Bovenkamp I

Bovenkamp II

Bovenkamp III (plangebied)

Ligging Bovenkamp I, II en III



Bovenkamp III Heerde
Hoofdstructuur
Luc Bos Stedenbouwkundigen iov BPD / Van Wijnen
22.11.02



2. RUIMTELIJKE CONTEXT

RUIMTELIJKE CONTEXT
Ligging & omgeving

De ontwikkeling Bovenkamp III vormt een uitbreiding op het reeds gerealiseerde Bovenkamp I en II.
Het plangebied is op enige afstand gelegen van de kern van Heerde en wordt gescheiden door een groene zone met verschillende (sport)voorzieningen en een villawijk aan de westzijde.
De verbinding met het centrum van Heerde wordt gevormd door een fietsverbinding over het voormalige tracé van de spoorlijn. Het autoverkeer dient gebruik te maken van de Eperweg (ten oosten van de locatie)
Het zuidelijke deel van Bovenkamp III grenst direct aan Bovenkamp II. Aan de westzijde blijft er een buffer bestaan tussen Bovenkamp III en het Scholtenspad waardoor het landelijke karakter van het Scholtenspad behouden blijft. De Elburgerweg vormt de noordelijke grens. Bovenkamp III wordt ontsloten via de bestaande ontsluiting van Bovenkamp II. Centraal door het plangebied stroomt de Wendhorstbeek begeleid door het klompenpad Horsthoekerpad.



Bovenkamp I
Bovenkamp II
Bovenkamp III (plangebied)
Groene zone
Wendhorstbeek
Fietspad (voormalig tracé spoorlijn)

Ligging Bovenkamp I, II en III

RUIMTELIJKE CONTEXT
Ligging & omgeving

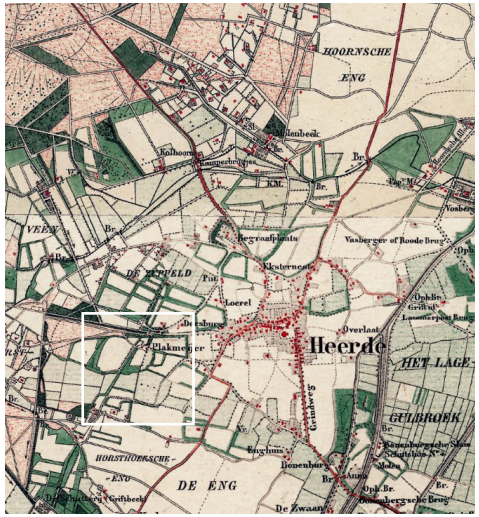






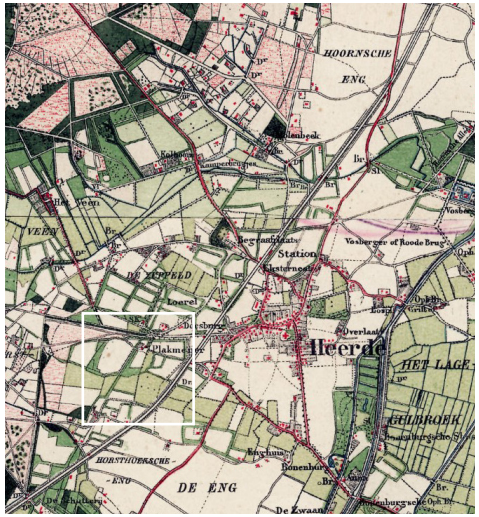




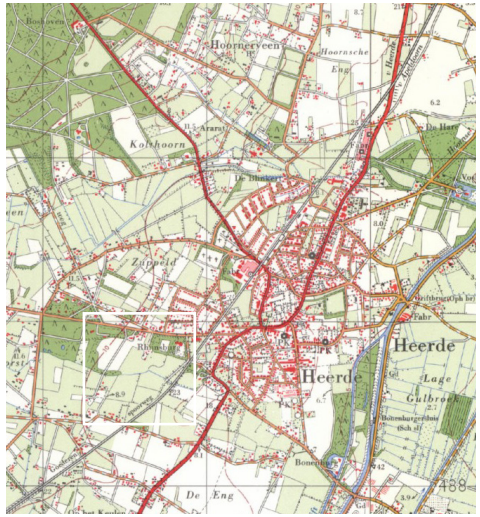
ca. 1872

Omstreeks 1872 bestaat Heerde uit een aantal belangrijke radialen: de Eperweg, de Dorpsstraat, de Brinklaan en de Bonenburgerlaan (op kaart de Grindweg) waar bebouwing aan gesitueerd is.



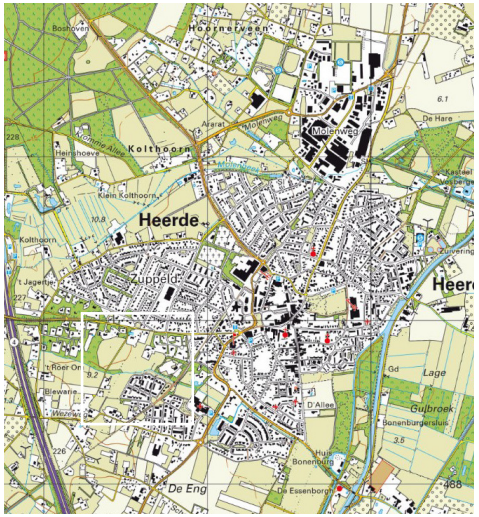
ca. 1890

Aan het einde van de 19e eeuw wordt een spoorlijn aangelegd die langs Heerde loopt en de steden Zwolle en Apeldoorn met elkaar verbindt. Heerde krijgt hierbij een eigen station wat van groot economisch belang blijkt te zijn voor het dorp. De spoorlijn stimuleert de handel in grondstoffen en draagt bij aan de groei van de lokale economie. De spoorlijn is tot 1950 in gebruik.



ca. 1965

Tot omstreeks de jaren 60 van de vorige eeuw kent Heerde een geleidelijke verdichting die hoofdzakelijk langs de eerder genoemde radialen plaatsvindt. Heerde wordt uitgebreid aan de oostzijde van de voormalige spoorlijn. De uitbreidingen worden gekenmerkt door een rationele strokenverkaveling die een afwijking vormt met de tot dan toe organische kavel- en wegenstructuur.



heden (2024)

Heerde breidt zich voornamelijk verder uit in noordelijke, westelijke en zuidelijke richting. Aan de zuidzijde van Heerde zijn Bovenkamp I en II gerealiseerd. Het historische wegenpatroon is echter nog altijd intact en vormt nog steeds een belangrijke ontsluiting van Heerde. In de jaren 70 van de vorige eeuw wordt de A50 aangelegd waardoor de bereikbaarheid en daarmee ook de aantrekkingskracht van Heerde wordt vergroot. Het Apeldoorns kanaal verliest haar functie als belangrijke handelsroute maar blijft een kenmerkende radiaal in het landschap.



3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

STEDENBOUWKUNDIG PLAN
Plankaart



Ruimtelijke opzet

Bovenkamp III vormt de laatste fase van de wijk Bovenkamp. Bovenkamp III wordt zorgvuldig ingepast in de waardevolle landschappelijke context en vormt ruimtelijk een logische vervolg van Bovenkamp II.

Het stedenbouwkundig plan kenmerkt zich door een wegenpatroon met een licht-golvend, organisch verloop. De structuur sluit aan op het wegenpatroon van Bovenkamp II. In het middengebied en het zuidelijke woonveld zijn hofjes gecreëerd die een comfortabele 'achterom' bieden en voorzien in een groot deel van de parkeerbehoefte. De hoven worden omringd door een gevarieerd aanbod van woningen bestaande uit onder andere twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen, beneden-bovenwoningen en levensloop bestendige woningen.

Het noordelijke deel van Bovenkamp III is ruimer van opzet waardoor het aansluit op de bestaande morfologie. Het bestaat uit een woonveld met negen vrijstaande woningen op ruime kavels. Hiermee komt een geleidelijke overgang tot stand naar de bestaande bebouwingsstructuur aan de Elburgerweg.

Het zuidelijk deel van Bovenkamp III sluit met de verkavelings- en bebouwingsstructuur aan op de aanwezige structuren van Bovenkamp II. Het aandeel rijwoningen is hier groter, waarbij de lengte en positie is afgestemd op de morfologie van Bovenkamp II.

Om de ruimtelijke samenhang van Bovenkamp III verder te borgen, zijn de woonvelden waar mogelijk samengesteld met een mix van woningtypologieen.

Voor het langzaam verkeer komt een extra ontsluitingsroute vanaf de Elburgerweg naar Bovenkamp III. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het verlagen van de toekomstige (verwachte) verkeersdruk in de buurt en het borgt zowel de (verkeers)veiligheid als de leefbaarheid. Naast deze verbinding biedt deze zone bovendien de mogelijkheid voor de aanleg van een wadi, die een deel van de buurt kan ontlasten van hemelwater.

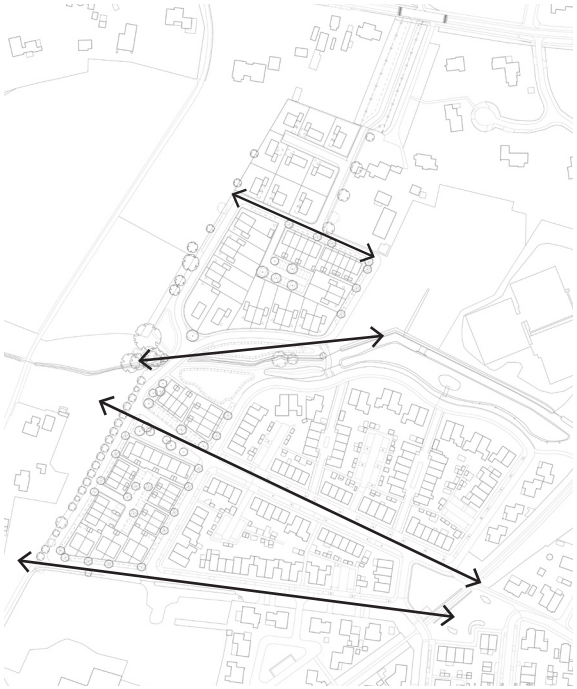
De Wendhorstbeek behoudt haar groene inbedding en wordt beleefbaar gemaakt middels het reeds aanwezige klompenpad langs de beek en aanliggende waterpartijen. De doorlopende groenstrook met de Wendhorstbeek, nieuwe en bestaande wadi's en het klompenpad zorgt voor een natuurlijke verdeling van Bovenkamp III in twee deelgebieden.

Zichtlijnen

Bovenkamp II is opgezet rond een centraal gelegen brink. Vanuit deze brink is het omringende landschap waarneembaar middels enkele zichtlijnen. In de opzet van Bovenkamp III worden deze zichtlijnen doorgezet. Op deze wijze ontstaan lange radialen, grotendeels begeleid met aan weerszijden bebouwing, vanuit het centrum naar het landschap. Ook de oost-west radialen door Bovenkamp III maken het landschap in de wijk beleefbaar.

Morfologie

Met de korrelgrootte van de bebouwing en de woningtypologie sluit Bovenkamp III aan bij Bovenkamp II. Ook kavelgroottes en de bouwvlakken zijn van vergelijkbare omvang en vorm. In het noordelijke deel van Bovenkamp III neemt de korrelgrootte af en ontstaat er meer ruimte tussen de bebouwing. De korrelgrootte van de bebouwing sluit hier weer meer aan op de aanwezige (lint)bebouwing langs de Elburgerweg en Herdershof.



Zichtlijnen



Morfologie

Hoofdelementen openbare ruimte

De ruimtelijke opzet voor Bovenkamp II bestaat uit een open, groene brink. Deze brink vormt het hart van de buurt. Vanuit deze brink is er een sterke zichtrelatie met het omliggende landschap. De opzet van Bovenkamp III houdt vast aan dit uitgangspunt en zet de kenmerkende radialen richting het landschap door.

Bij de ontwikkeling van Bovenkamp III is rekening gehouden met de Wendhorstbeek. Deze beek ontspringt op de Veluwe en vormt een kenmerkend landschapselement in het buitengebied van Heerde. Uitgangspunt in de stedenbouwkundige opzet van Bovenkamp III is de beek beleefbaar maken en tezamen met het klompenpad groen in te passen.

Hoofdontsluiting

De radialen vanuit de brink in Bovenkamp II worden doorgezet in Bovenkamp III. Hierdoor blijft de relatie en zichtas vanuit de brink naar het landschap behouden. De radialen vormen de hoofdontsluiting van Bovenkamp II en III. Het straatprofiel bestaat uit een rijbaan met vrijliggende trottoirs en een groene berm afgewisseld met parkeerplaatsen. Het resterende stratenpatroon is rastervormig met een golvend verloop ter hoogte van de beek. In de rasters liggen hofjes verscholen waar in een deel van de parkeerbehoefte wordt voorzien. Het creëert een rustiger straatbeeld waar geparkeerde auto's minder prominent aanwezig zijn.



Hoofdelementen openbare ruimte



Hoofdontsluiting



Bestaande, te handhaven boom

Aan te planten boom

Beplanting

Bloemrijk gras

Wadi

Wendhorstbeek

Horsthoekerpad (klompenpad)

Groenstructuur

STEDENBOUWKUNDIG PLAN
Verhardingen

Rijbaan
- straatbaksteen
- dikformaat
- keperverband

Trottoir
- dubbelklinker
- kleur: antraciet

Langzame verkeersroute
- beton
- kleur: grijs

Wandelpad
- Schots graniet (of vergelijkbaar)
- kleur: genuanceerd roze-grijs

Parkeervakken
- Greenflow (Van der Sanden)
- kleur: antraciet

Fietspad (medegebruik calamiteitenroute)
- straatbaksteen
- dikformaat
- keperverband



Verhardingen



Rijbaan in straatbaksteen en trottoir in dubbelklinker





Greenflow grasklinker



Parkeervakken in Greenflow grasklinker





Wandelpad in Schots graniet

	Aantal
Vrijstaande woningen	11
Twee-onder-een-kapwoningen	14
Rijwoningen	34
Levensloopbestendige woningen	6
Beneden- bovenwoningen	18
Totaal aantal woningen	***83***



Woningtypologieën



4. BEELDKWALITEIT

BEELDKWALITEIT
Beeldthematiek

In ruimtelijke opzet vormt Bovenkamp III een logisch vervolg op Bovenkamp II. Dit uit zich in de verkavelingsopzet, structuur en inrichting van de openbare ruimte. Door deze verwantschap is een aansluiting op architectonische beeldkwaliteit van Bovenkamp II een logische stap.

De beeldthematiek voor Bovenkamp III bouwt voort op de toegepaste thematiek van Bovenkamp II 'een landelijke bebouwing in een dorpse setting'. Om enige verscheidenheid te bewerkstelligen hoeven deze karakteristieken niet exact gekopieerd te worden naar Bovenkamp III. Een hedendaagse vertaling, maar binnen een zelfde familie van beeldkarakteristieken borgen de diversiteit op wijk- en buurtniveau én zorgen tevens voor een eigen herkenbaarheid en identiteit op een hoger schaalniveau. Daarnaast is de beeldthematiek afgestemd op de woonwensen van potentiële bewoners. Deze inventarisatie heeft geleid tot het type 'Eigentijds Klassiek Landelijk' als fundament voor de architectuur.

Hiermee sluit Bovenkamp III aan bij de uitgangspunten van Bovenkamp II waarbij op een lager schaalniveau de eigenheid van Bovenkamp III zichtbaar is.



Beeldthematiek architectuur

BEELDKWALITEIT
Beeldthematiek



huiselijk

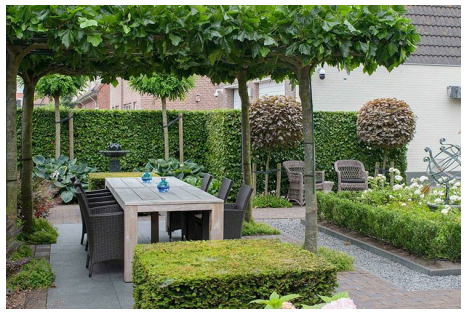


manifeste kap

originele kleuren

hagen

eenvoud





hout

verfijndheid



traditie

groene erfscheiding

harmonie

authentiek

eigentijds klassiek landelijk



chique

statig



natuurlijke materialen

warm

overstek







BEELDKWALITEIT
Deelgebieden

Voor Bovenkamp III zijn er verschillende (deel) gebieden te onderscheiden waarvoor bepaalde randvoorwaarden ten aanzien van de beeldkwaliteit van toepassing zijn.

- Eigentijds klassiek landelijk
- Verruimd eigentijds klassiek landelijk

De beeldkwaliteit behorende bij eigentijds klassiek landelijk is van toepassing op het gehele gebied binnen Bovenkamp III. Voor de vrijstaande woningen zijn de eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit ruimer gedefinieerd. Dit heeft als resultaat dat voor deze gebieden met name ten aanzien van de toegestane materialen en kleuren een breder palet aan mogelijkheden ter beschikking staat.



Eigentijds klassiek landelijk

Verruimd eigentijds klassiek landelijk

Bouwvolume

De bouwmassa bestaat uit vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen en korte rijen variërend van drie tot zes aaneengesloten woningen. De bebouwing staat in een rechte rooilijn en volgt de weg. De hoofdvorm is eenvoudig, maar door een zorgvuldige detaillering van deze tijd. Onafhankelijk van het aantal geschakelde woningen dient de bouwmassa zich als één eenheid te laten lezen. Aanbouwen, zoals serres, bijkeukens en uitbouwen dienen als ensemble deel uit te maken van het hoofdvolume en bevinden zich achter de voorgevelrooilijn.

Oriëntatie

De woningen zijn primair op de straat georiënteerd waarbij op hoeken en op gezichtsbepalende plekken de woningen een formele tuitgevel als kopgevel kunnen krijgen of eventueel een uitbouw of serre. Deze kan zich zowel op de begane grond als ook op de verdieping bevinden. Blinde gevels zijn op deze plekken niet wenselijk.

Op de aangegeven plekken is de oriëntatie op het landschap (groen) of de beekzone (blauw) overstijgend aan de oriëntatie op de straat. Dit kan zich uiten in de gevelindeling en/of de aan deze zijde van de woning gelegen (verblijfs)functies. Indien deze oriëntatie een (achter)zijde van een tuin betreft, dan dient hier een kwalitatief hoogwaardige oplossing voor de erfafscheiding worden bedacht. Openbaar en privé dienen met elkaar verweven te worden waarbij de tuin een goede relatie heeft met de aansluitende openbare ruimte.

De overige gevels mogen eenvoudiger worden uitgevoerd binnen dezelfde architectuur- en vormtaal.

Aan- & bijgebouwen (algemeen)

- Aan- en uitbouwen zijn toegestaan zolang de hoofdvorm maar goed afleesbaar blijft.
- Hoofd- en bijgebouw dient een architectonisch ensemble te vormen.
- Bijgebouwen mogen ruim zijn, maar zijn duidelijk ondergeschikt aan de woning, er is sprake van hiërarchie.
- Bijgebouwen hebben een lagere goothoogte dan het hoofdgebouw/ de woning
- De verschijningsvorm van (vrijstaande) bijgebouwen mogen niet conflicteren met de architectuur van het hoofdgebouw. De voorkeur gaat uit naar eenvoudige vormen en een positionering zo veel mogelijk buiten het gezichtsveld vanaf de openbare ruimte. Grillige en complexe vormen en felle kleuren zijn niet gewenst.
- Een eventuele nokrichting is gelijk aan de van het hoofdgebouw.

Erkers

- De erker mag maximaal 2/3e deel van de breedte of diepte van de gevel beslaan.
- De diepte mag niet meer dan 1,5 meter uitsteken vanaf de gevel.
- Minimale diepte moet minimaal 0,5 meter bedragen.
- De erker dient rechtstreeks vanaf het maaiveld te worden gebouwd.
- De erker moet visueel aansluiten bij de vensters en/of deuren van de gevel
- De erker mag niet breken met het ritme van de gevels binnen het bouwblok. Bij meerdere woningen moet er een visuele samenhang zijn tussen de erkers.
- De erker moet aansluiten bij de landelijke en klassieke stijl met eigentijdse accenten. Dit betekent rechte lijnen, subtiele detaillering en een ingetogen karakter.

Luifels

- De breedte van de deurluifel moet minimaal gelijk zijn aan de breedte van de deur die het beschermt, plus een marge van 5 cm tot 30 cm per zijde.
- Minimale diepte van 0,80 meter tot 1,20 meter.
- De diepte van de luifel moet in verhouding staan tot de schaal van de gevel en de entree.
- Eventuele ondersteunende elementen moeten proportioneel zijn ten opzichte van de schaal van de luifel.

Daktoevoegingen

- Voor dakvlakken die gericht zijn op het openbaar gebied geldt dat de dakkapellen een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak.
- Het toevoegen van een dakkapel mag niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Een dakkapel mag zodoende niet domineren in het silhouet van het dak.
- Een dakkapel staat minimaal 0,60 meter of minimaal 2 dakpannen uit de onder-, boven- en zijrand van het dakvlak. De noklijn van het dak vanaf de weg dient zichtbaar te blijven evenals de ruimte tussen onderzijde van de dakkapel en de goot.
- Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak dient een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn te worden gerealiseerd.



Oriëntatie bouwvolume

Oriëntatie bouwvolume
Benadrukken door bijvoorbeeld de en/of het toepassen van:
- Gevelindeling
- Zijentree
- Bloemkozijn
- Erker

Primaire oriëntatie op beekzone

Primaire oriëntatie op landschap

Materiaal- en/of kleuraccent

De nokrichting volgt over het algemeen de lengterichting van het bouwblok en ligt voor het merendeel evenwijdig aan de straat.
De twee vrijstaande woningen aan de zuidkant van het middelste woonveld vormen een uitzondering en kenmerken zich door een nokrichting haaks op de (primaire) weg. Voor de overige vrijstaande woningen is een kap verplicht, maar de kaprichting vrij.
Enkele beëindigingen van de bouwvolumes kennen een afwijkende kapvorm. Deze bouwvolumes zijn veelal gelegen op hoeken waar twee verschillende nokrichtingen samenkomen. In deze situaties kan het bouwvolume afgerond worden met een topgevel of een beëindiging met een mansardekap.
Daarnaast kan een topgevel worden toegepast bij rijwoningen om een verbijzondering aan te brengen en/of de lengte te doorbreken.

Dakvormen

De daken bestaan in beginsel uit eenvoudige kappen met een duidelijke kapvorm die de bebouwing tot een eenduidig object maakt. Accenten in de bouwkundige massa kunnen door een kapverdraaiing aangegeven worden. Er zijn meerdere kapvormen mogelijk, zoals een a-symmetrische zadelkap, een samengestelde zadelkap of een mansardekap. Piramidevormige, lessenaars en of volledig platte daken zijn bij het hoofdvolume niet toegestaan.
De dakhelling varieert tussen de 35 en 65 graden. De goothoogte en de bouwhoogte van de grondgebonden woningen mag niet meer dan respectievelijk 6 en 11 meter bedragen.

Overstek en goten

De dakoverstekken en dakgoten dragen bij aan de klassieke landelijke uitstraling, maar met een eigentijdse interpretatie. Ze zijn verfijnd vormgegeven, functioneel en visueel in balans met de gevels en dakvormen. Het materiaalgebruik en de detaillering moeten een hoogwaardige en duurzame uitstraling bieden.

Dakoverstekken

- Dakoverstekken zijn subtiel maar herkenbaar. Aan de gootzijde is een overstek van 30 cm tot 60 cm toegestaan.
- Aan de geveltoppen (bij topgevels) mag het overstek breder zijn, met een uitkraging van max. 80 cm.
- De afmetingen moeten in verhouding staan tot de totale dakhelling en de massa van het gebouw.
- Dakoverstekken moeten een strakke, verzorgde afwerking hebben. Sierlijsten of geprofileerde dakranden zijn toegestaan, mits ingetogen.
- De onderzijde van het overstek mag worden afgewerkt met houten of kunststof rabatdelen, voorzien van een mat of zijdeglans oppervlak. Open constructies met zichtbare houten spanten zijn optioneel en benadrukken de landelijke uitstraling.



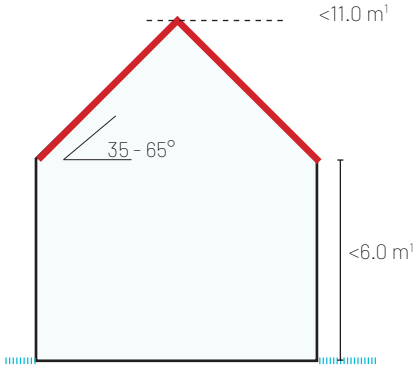




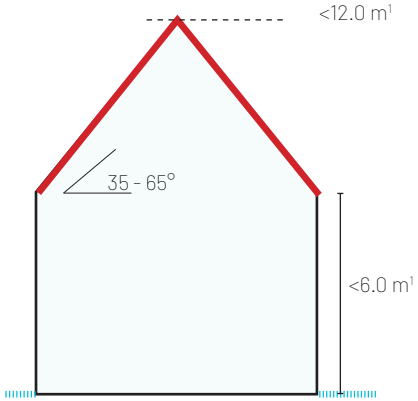




BEELDKWALITEIT
Dakenlandschap



Grondgebonden woningen



Gestapelde woningen

Nokrichting

Kap
- nokrichting vrij

Optionele topgevel
- positie indicatief
- maximaal een per bouwblok
- niet ter plaatse van een hoekwoning



Kappenlandschap

BEELDKWALITEIT
Kleur- en materiaalgebruik

Gevels
De gevels van het hoofdvolume dienen uitgevoerd te worden in baksteen met een karakteristieke oppervlaktestructuur. Bij aaneengeschakelde en/of gestapelde woningen domineert één kleur baksteen. Het gebruik van andere materialen, zoals hout, metalen en/of stucwerk is uitsluitend toegestaan als accentmateriaal en dient ondergeschikt te zijn aan het metselwerk. Bij het toepassen van meer dan één accent binnen een gevel/bouwvolume dient de materialisatie van de verschillende accenten onderling afgestemd te worden. De materialen voor accenten dienen in hun natuurlijke uitstraling/ verschijningsvorm toegepast te worden.

Om eenheid en herkenbaarheid in de materialisatie van Bovenkamp III te borgen, dient de materialisatie van het totaal aan gevels van het afzonderlijke hoofdvolume bij de woningen met verruimde beeldkwaliteit voor minimaal 10% te bestaan uit metselwerk uit het palet overeenkomstig de beeldkwaliteit Eigentijds klassiek landelijk, met dien verstande dat de keuze uit het palet de samenhang in materialisatie van Bovenkamp III als geheel versterkt.

Gevels vrijstaande bijgebouwen
De gevels van vrijstaande bijgebouwen zoals garages en bergingen zijn afwijkend van het hoofdgebouw in een donkere kleur. Ondergeschikt kunnen delen gelijk aan de materialisatie van het hoofdvolume worden uitgevoerd.

Eigentijds klassiek landelijk

Hoofdvolume

- Metselwerk



rode / rood genuanceerde baksteen

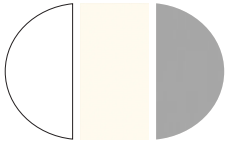
Verruimd eigentijds klassiek landelijk (aanvullend)

- Metselwerk



wit (keimwerk)

- Stucwerk



wit creme licht grijs

- Hout gevelbekleding



zwart vergrijsd groen natuurlijk bruin

Accenten

- Metselwerk in afwijkende kleurstelling (uit selectie hoofdvolume)

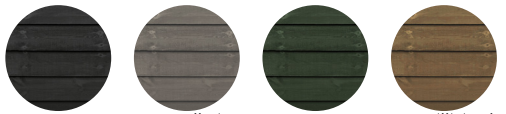


rode / rood genuanceerde baksteen



wit (keimwerk)

- Glas
- Houten gevelbekleding



zwart vergrijsd groen natuurlijk bruin

- Metalen



cortenstaal koper zink

- Stucwerk



wit creme grijs











Subtiele accenten in de gevel



Stucwerk met accenten



Eenheid binnen het bouwblok





Wit keimwerk met houten accenten

BEELDKWALITEIT
Kleur- en materiaalgebruik

Dakafdekkingen
Het dak bestaat uit keramische pannen in de kleur antraciet of (oranje)rood. De pannen dienen in ongeglazuurde vorm toegepast te worden. Het materiaal van het dak en de gevel dient bij elkaar te passen.

Voor bijgebouwen geldt dat indien ze plat worden afgedekt een gras- of sedumdak de voorkeur geniet boven een bitumen of vergelijkbare oplossing.
Niet plat afgedekte bijgebouwen worden afgedekt met een zelfde dakafdekking als het hoofdgebouw.

Eigentijds klassiek landelijk

Hoofdvolume

- Keramische pannen


antraciet


rood

Bij-/ondergeschikte gebouwen

- Keramische pannen, gelijk aan hoofdvolume
- Bitumen of vergelijkbaar
- Sedumdak

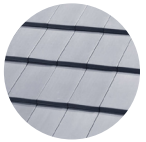

sedum

Verruimd eigentijds klassiek landelijk (aanvullend)

- Riet



- Vlakke dakpan


antraciet











BEELDKWALITEIT
Kleur- en materiaalgebruik

De eigentijdse klassiek landelijke verschijningsvorm komt in de detaillering van onder andere kozijnen, ramen en deuren tot uiting. De detaillering is eenvoudig en sober van vorm maar met een bepaalde fijnheid en een kwalitatief hoogwaardige materialisering en uitwerking.

Kozijnen en ramen

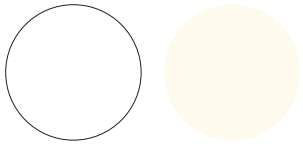
Kozijnen en deuren zijn uit de gevel gesneden en met een diepe negge uitgevoerd. Hierbij zijn verdiepte profielen het uitgangspunt. Enkele raamopeningen, zoals een bloemkozijn, kunnen uit de gevel steken of een hoek om gaan om zo accenten te vormen in de architectuur. Stelregel is dat kozijn en raam licht afwijkend in kleur van elkaar moeten zijn. Voor de verruimde beeldkwaliteit kan hiervan worden afgeweken en kunnen kozijn en raam in een zelfde kleurstelling worden uitgevoerd.
De gekozen materialen dienen in hun natuurlijke verschijningsvorm toegepast te worden.
Wisseling van kleur binnen het zelfde gevelvlak zijn niet toegestaan, met uitzondering wanneer het kozijn en raam binnen een gevelaccent is gelegen.

Luiken

Luiken worden in hout uitgevoerd. Door een contrasterende kleur met de gevel zorgen de luiken voor een goede kleurschakering. Indien luiken worden toegepast moet de gevel zowel met gesloten, geopende en deels geopende luiken in harmonie zijn. Geopende luiken mogen elkaar of andere gevelopeningen niet overlappen en/of buiten de gevel uitsteken. Wisseling van kleur binnen het zelfde gevelvlak zijn niet toegestaan, met uitzondering wanneer de luiken binnen een gevelaccent zijn gelegen.

Eigentijds klassiek landelijk

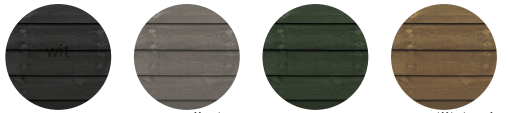
raam
- Materiaalkeuze vrij



kozijn
- Materiaalkeuze vrij

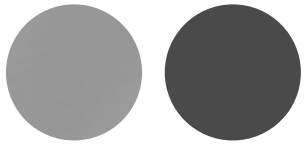


luiken
- Houten (/houtcomposiet) uitvoering



Verruimd eigentijds klassiek landelijk (aanvullend)

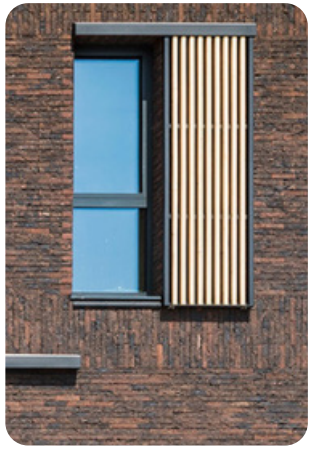
- Materiaalkeuze vrij











Beeldreferenties luiken









Beeldreferenties kozijnen en ramen

Ondergeschikte bouwdelen

De materialisatie van ondergeschikte bouwdelen zoals erkers, serres, luifels en doopkapellen worden uitgevoerd conform de genoemde mogelijkheden van (accenten in) gevels van het hoofdvolume.
Voor luifels, dakranden en -goten geldt aanvullend dat deze eveneens in wit uitgevoerd mogen worden.

De detaillering is eenvoudig en sober van vorm maar met een bepaalde fijnheid en een kwalitatief hoogwaardige materialisering en uitwerking.

Genoemde bouwdelen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume, maar kunnen door de architectonische vormgeving een verbijzondering van het bouwvolume vormen.



Kleur dakkappel afgestemd op dak







Verfijnde detaillering luifels



Dakranden en goten met verfijnde detaillering



Metselwerk erker afgestemd op hoofdvolume

In aansluiting op Bovenkamp II is gekozen voor een soortgelijke oplossing ten behoeve van de overgang openbaar-privé.
Aan de voorzijde van de kavels waar deze grenzen aan openbaar (toegankelijk) gebied wordt de erfscheiding vormgegeven door een haag van maximaal 0.8 meter hoog.

(Hoek)woningen met achtertuinen grenzend aan openbaar toegankelijk gebied worden uitgevoerd met een hoge groene erfafscheiding, zoals een haag of een groene afscherming bestaande uit een raster met klimop (Hedera of vergelijkbaar).
Op enkele specifieke plekken is een zelfde hoge groene erfafscheiding van belang. Dit geldt bij de erfafscheiding aan de achterzijde van de beneden-bovenwoningen en de erfafscheiding aan de achterzijde van de woningen grenzend aan de parkeerhoven. Hier geldt tevens dat de woningen ter plaatse van doorgangen/entrees een hoge groene erfafscheiding krijgen.

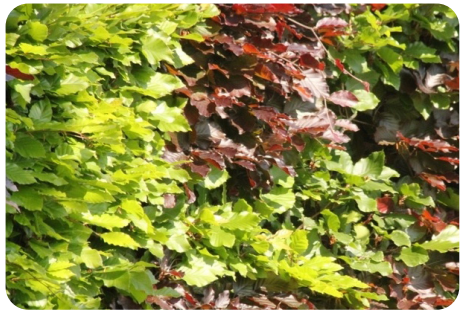


Beeldreferenties haag voorzijde

Vanuit de gewenste beeldkwaliteit wordt bij de woningen grenzend met de achterzijde aan de beekzone een erfafscheiding voorgesteld bestaande uit een hoge haag in combinatie met een gebouwde erfafscheiding. De gebouwde erfafscheiding dient de intermediair te vormen tussen de private tuin en de beekzone.

Het cluster met vrijstaande woningen worden aan de noord- en oostzijde voorzien van een landschappelijke haag. Deze haag bestaat uit een aantal soorten die passend zijn bij de Gelderse streek. Als basis wordt de beuk (rood en groen) en haagbeuk gebruikt, aangevuld met soorten als de Gelderse roos, meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn, hondsroos, kardinaalsmuts en/of krent.





Landschappelijke haag; o.a. mix van rode en groene beuk





Beeldreferenties hoge groene erfscheiding

BEELDKWALITEIT
Erfafscheidingen



Beeldreferentie gebouwde erfafscheiding

Haag, h max 0.80 meter

Groene erfafscheiding, h max 1.80 meter

Gecombineerde groene, h max 1.80 meter, met gebouwde erfafscheiding

Landschappelijke haag



Uitgangspunt erfscheidingen

Groen, ecologie, biodiversiteit en natuurinclusief bouwen zijn belangrijke aspecten voor Bovenkamp III. In dit hoofdstuk komen deze ecologische ambities tot uiting. In zowel het stedenbouwkundig plan, de architectuur, de private erven en de aanwezige beplanting wordt hier middels verschillende oplossingen aandacht aan besteed.
De beelden dienen als inspiratie voor een biodivers, aantrekkelijk woonmileu, waarin kleuradaptatie en energie op een natuurlijke wijze zijn ingepast. Daarbij worden ook particulieren uitgedaagd om de eigen tuin een groene en ecologische invulling te geven.
Voor zowel projectmatige ontwikkelingen als particuliere ontwikkelingen geldt een inspanningsverplichting om minimaal twee maatregelen ten aanzien van biodiversiteit en/of klimaatadaptatie op het perceel te realiseren.

Biodiversiteit

- Groene daken bieden kansen voor biodiversiteit. Het vasthouden van regenwater heeft een verkoelend effect en draagt bij aan een robuust, klimaatadaptieve woonwijk. Platte daken worden in Bovenkamp III daar waar mogelijk bij voorkeur uitgevoerd als een groen dak.
- Gevelbeplanting is toegestaan en gewenst voor het groene beeld van de wijk. Klimplanten, zoals blauwe regen of klimop kunnen langs de gevel door draden en koorden worden geleid. Trellisschermen of andere (bouwkundige) constructies hiervoor zijn niet wenselijk.
- Natuurinclusieve maatregelen zijn wenselijk. Nestkasten als onderdeel van het gebouw zijn hier een goed voorbeeld van. Nestkasten zijn ingebouwd in de gevels en/of dakgoten en vormen een onderdeel van de (gevel)architectuur.

Klimaatadaptatie, water en gezonde leefomgeving

- Het toepassen van bovengrondse regenafvoer maakt de wateropgave zichtbaar voor de bewoners. Eventuele bovengrondse afvoer is onderdeel van de architectuur en in materiaal passend bij de woning.
- Het is wenselijk dat regenwater eerst plaatselijk wordt opgevangen en wordt gebruikt (als bijvoorbeeld sproeiwater). Aan de voorzijde van een woning kan dit bijvoorbeeld door een in de architectuur meeontworpen infiltratieplantenbak. Regentonnen worden aan de achterzijde geplaatst.















BEELDKWALITEIT

Duurzaamheid & Natuurinclusief bouwen

Energie

- Zonnepanelen zijn op ieder dak toegestaan en gewenst in verband met de energietransitie. Bij de plaatsing op platte daken dienen de panelen vanaf het maaiveld zeer beperkt of niet zichtbaar te zijn. Zonnepanelen op hellende daken zijn waar mogelijk geïntegreerd in de architectuur van de daken of worden aangelegd in een eenduidige, en waar mogelijk repeterende, configuratie.
- De buitenunit van warmtepompen zijn vanaf de openbare ruimte uit het zicht gelegen of worden bij grondgebonden woningen inpandig opgelost.
- In de openbare ruimte waar mogelijk oplaadpunten plaatsen bij collectieve parkeervoorzieningen. De benodigde voorzieningen dienen ingetogen en sober gedetailleerd te zijn. Reclame-uitingen zijn hierop niet toegestaan.

Bergingen

Bergingen die met een of meer zijden grenzen aan openbare verblijfsgebieden verdienen speciale aandacht. Overige bergingen mogen eenvoudig en functioneel worden uitgevoerd. Voor de platte daken geldt de inspanningsverplichting om deze als groendak in te richten.

Minicontainers (kliko's)

Bij het ontwerp van de kavels en woningen wordt er projectmatig een goede oplossing bedacht voor de minicontainers, zodat deze het straatbeeld niet verstoren. Minicontainers worden niet in de voortuin geplaatst. Indien de containers aan de zij- of achterkant van de woning in het zicht liggen, worden voorzieningen getroffen zoals:

- Verbrede achterpaden voor stallingsplekken
- Afscherming door een berging met groen dak
- Afscherming door een haag of groen hekwerk



Afscheiding containers achterkant woning



Ombouw containers zijkant woning









COLOFON

Buro Stedenbouw
Kerkplein 5
8121 BM Olst

T. 0570 - 230 104
E. info@burostedenbouw.nl
www.burostedenbouw.nl

Projectnummer : P05199
Referentie : GW

Datum : 02.04.2025

Buro Stedenbouw is onderdeel van:

DAGNL.
DE ADVIESGROEP NEDERLAND

