KOOTWIJKERBROEK-OOST
MASTERPLAN

21 april 2017

gemeente Barneveld

2

VOORWOORD

Geachte lezer,

Wie dacht dat na de realisering van het Kulturhus De Essenburcht, Schoonbeekhof, het Verpleeghuis Norschoten, de Eben-Haëzerschool, Sportzaal De Boog, bedrijventerrein Puurveen en de Puurveense Molen het dorp Kootwijkerbroek ‘af’ zou zijn, heeft het mis. Integendeel. Kootwijkerbroek is een landelijke en ondernemende gemeenschap en zoekt, samen met de gemeente, naar mogelijkheden om het dorp leefbaar te houden. Met woningbouw, bedrijvigheid en voorzieningen. Dat gebeurde in het verleden, dat gebeurt ook vandaag de dag.

Het is deze samenspraak, tussen dorp en gemeente, die ervoor heeft gezorgd dat we met elkaar hebben nagedacht over de toekomstige ontwikkelingen in Kootwijkerbroek. Om er voor te zorgen dat ook de komende jaren voldoende nieuwbouw met voldoende diversiteit in Kootwijkerbroek wordt aangeboden, zijn we het project Kootwijkerbroek-Oost gestart. Dat begon met het opstellen van een zogeheten ruimtelijke verkenning en – u heeft dit nu in handen – het Masterplan Kootwijkerbroek-Oost. In dit masterplan staat hoe wij ons de ontwikkeling van de wijk voorstellen: een ruim opgezette woonwijk in Kootwijkerbroek met speel- en ontmoetingsplekken en aandacht voor het robuuste landschappelijke raamwerk dat rond het plangebied aanwezig is. De verwachting is dat in Kootwijkerbroek-Oost ca. 120 woningen kunnen worden gebouwd.

Wij zijn blij dat we – samen met Plaatselijk Belang Kootwijkerbroek en Ondernemersvereniging Kootwijkerbroek – dit Masterplan Kootwijkerbroek-Oost kunnen presenteren en zijn ervan overtuigd dat dit de basis vormt voor een kwalitatieve woonwijk in Kootwijkerbroek. Waar inwoners, jong en ouder, de woning van hun dromen vinden en er tot in lengte van jaren met veel plezier wonen. Waar we bouwen aan een ‘thuis’ voor mensen in een prachtige omgeving met goede voorzieningen. We doen dat niet alleen, maar samen met toekomstige bewoners en omwonenden van het gebied. Samen geven we op die manier vorm aan de nieuwe woonwijk. Daarmee wordt Kootwijkerbroek-Oost een wijk van ons allemaal.

Kootwijkerbroek. Landelijk en ondernemend.
Kootwijkerbroek. Waar je wílt wonen.

Aart de Kruijf
Wethouder Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

DE ESSE

Huisartsenpraktijk
Apotheek
Medifit
A. Ramp
ICARE

INHOUDSOPGAVE

A INLEIDING

1. Aanleiding 7
2. Leeswijzer 9
3. Planning 9

B UITGANGSPUNTEN & AMBITIES

1. Doelgroep 11
2. Strategische visie 13
3. Structuurvisie kernen 13
4. Dorpsvisie Kootwijkerbroek 2025 15
5. Energievisie 17
6. Duurzame woonwijk 19

C LOCATIEKENMERKEN KOOTWIJKERBROEK OOST II

1. Plangebied 21
2. Voorzieningen 21
3. Ontwikkelingen omgeving 23
4. Ontsluiting 25
5. Historie landschap 27
6. Landschapskenmerken 29
7. Waardevolle elementen 31
8. Waterstructuur 33
9. Hindercontouren en belemmeringen 35
10. Geluid 37

D STEDEBOUWKUNDIG PLAN

1. Inleiding 39
2. Stedebouwkundig concept 39
3. Landschappelijk raamwerk 41
4. De woonvelden 41
5. Ontsluiting autoverkeer 43
6.Ontsluiting langzaam verkeer 45
7. Watersysteem 47
8. Het programma 49

E RUIMTELIJKE KWALITEIT

1. Inleiding 51
2. De bebouwing 51
3. Dorpse structuur 53
4. Zes woonvelden 53
5. Bijzonder woonblok 55
6. Materialen bebouwing 56
7. Erfafscheidingen 57

F OPENBARE RUIMTE & REFERENTIEBEELDEN

1. De Watertuin 59
2. De Slenk 60
3. De Groene Uitloper 61
4. Parkeerpleinen 62
5. Erfafscheiding parkeerpleinen 64
6. Erfafscheiding groenzones 65

Plangebied Kootwijkerbroek Oost

A INLEIDING

A1. AANLEIDING

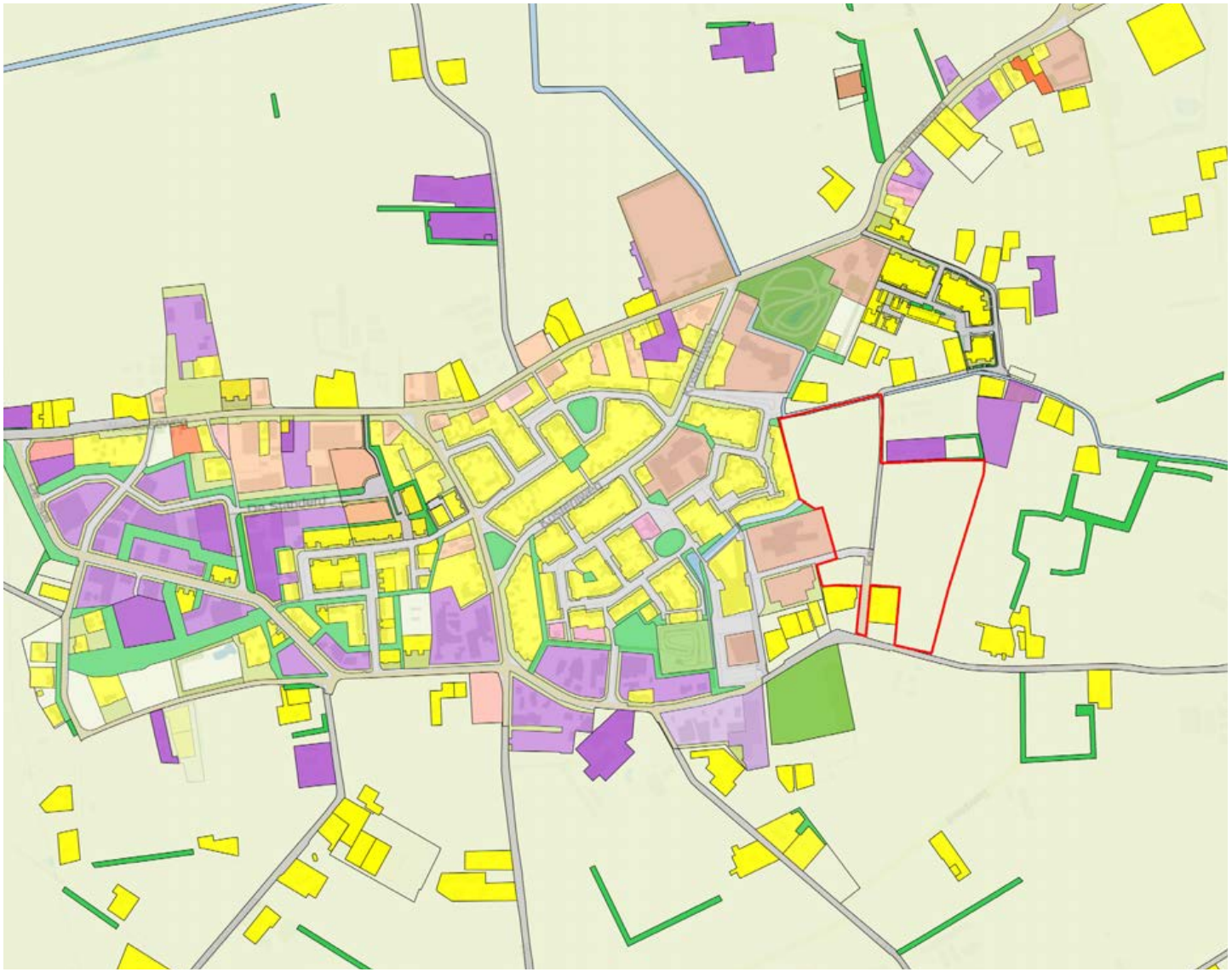
Het Kulturhus vormt de basis van de oostelijke uitbreiding van Kootwijkerbroek. Naast het Kulturhus zijn een woon-zorg complex met medisch steunpunt, de Rehobothschool inclusief de gemeentelijke sportzaal en de dependance van Verpleeghuis Norschoten gebouwd. Deze voorzieningen dragen bij aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in Kootwijkerbroek.

De gemeente Barneveld groeit en dat geldt ook voor de kern Kootwijkerbroek. Om deze groei op te vangen wordt de oostelijke uitbreiding doorgezet in de vorm van woningbouw. Dit masterplan heeft betrekking op de tweede fase van de oostelijke uitbreiding, oftewel de nieuwe wijk ‘Kootwijkerbroek-Oost’.

Met de komst van de woonwijk Kootwijkerbroek-Oost liggen de voorzieningen meer centraal in de kern en gaan ze hun centrumfunctie vervullen. De voorzieningen komen meer in het hart van de kern te liggen en de nieuwe bewoners profiteren van de nabijheid van de voorzieningen. De combinatie van wonen bij de voorzieningen en aan een prachtig landschap maken deze locatie uniek en deze kwaliteiten worden optimaal benut in de verdere uitwerking.

Kootwijkerbroek Oost wordt een wijk voor de Kootwijkerbroeker en de mensen uit de directe omgeving. In hoofdstuk ‘B4. Dorpsvisie Kootwijkerbroek 2025’ zijn de wensen van de bewoners voor verdere uitbreiding van het dorp opgenomen. Deze wensen komen uit de dorpsvisie die door de bewoners is opgesteld. Bij het opstellen van dit masterplan is geprobeerd om zo dicht mogelijk bij deze wensen te blijven.
Dit heeft geresulteerd in een masterplan dat voorziet in een uitbreiding van Kootwijkerbroek in de vorm van een duurzame, groene, ruim opgezette wijk met speel- en ontmoetingsplekken. Een wijk voor de toekomst, een gezinsvriendelijke wijk met een hoge mate van sociale cohesie.

In de beleidsstukken ‘Structuurvisie kernen Barneveld 2022’ uit 2011 en in het programmaplan ‘Ontwikkelingen Kootwijkerbroek Kern’ uit 2010 zijn de contouren van het plangebied Kootwijkerbroek Oost vastgesteld. Dit beleid doet echter nog geen uitspraken over de ruimtelijke beleving en het ambitieniveau van dit gebied. In dit masterplan zijn de uitgangspunten en het ambitieniveau voor de ontwikkeling van Kootwijkerbroek Oost vastgelegd.



Geldende bestemmingen

Om te komen tot een duurzame, groene, gezins-vriendelijke wijk met veel speel- en ontmoetingsplekken is er in dit masterplan veel aandacht voor het robuuste landschappelijke raamwerk. Dit raamwerk bestaat uit landschappelijke ruimten, openbare ruimten en de infrastructuur. Het vormt de hoofdstructuur van het plangebied. De open ruimten in dit raamwerk, de contramal, wordt ingevuld met woningen. Voor voldoende eenheid en kwaliteit zijn er randvoorwaarden opgesteld die gelden voor de invulling van deze woonvelden. In het hoofdstuk Beeldkwaliteit wordt in hoofdlijnen deze randvoorwaarden toegelicht.

A2. LEESWIJZER

Het masterplan is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk A wordt de aanleiding en planning toegelicht. In hoofdstuk B de uitgangspunten en ambities. In hoofdstuk C staan de kenmerken van het plangebied en een aantal randvoorwaarden omschreven. Vervolgens wordt in hoofstuk D het stedebouwkundig ontwerpplan toegelicht en in hoofdstuk E staat hoe de gestelde ambitie wordt vertaald naar ruimtelijke randvoorwaarden. Afsluitend wordt in hoofdstuk F de openbare ruimte in tekst en met referentiebeelden toegelicht.

A3. PLANNING

Voor de verdere ruimtelijke uitwerking van het Masterplan Kootwijkerbroek-Oost wordt de volgende – globale – planning gehanteerd:

1. Uitwerking Masterplan naar stedebouwkundig ontwerp:
   2e / 3e kwartaal 2017
2. Voorontwerp bestemmingsplan (inspraak):
   3e kwartaal 2017
3. Ontwerp bestemmingsplan:
   4e kwartaal 2017
4. Vaststelling bestemmingsplan:
   1e kwartaal 2018

De (civiele) planvoorbereiding (ontwerp, bestek, aanbesteding) zal zijn beslag krijgen vanaf de tweede helft 2017 tot eind 2018. Vanaf eind 2018/begin 2019 zullen de bouwrijpwerkzaamheden fasegewijs worden uitgevoerd, zodat de eerste woningbouwfase in het tweede kwartaal 2019 kan starten. Het is de bedoeling dat Kootwijkerbroek-Oost gefaseerd wordt ontwikkeld gedurende de periode 2019-2021/2022. Dit is overeenkomstig de fasering in het meerjarenwoningbouwprogramma van de gemeente Barneveld

B UITGANGSPUNTEN & AMBITIES

B1. DOELGROEP

Kootwijkerbroek heeft in De Gelderse Vallei een belangrijke agrarische functie. Het dorp kent een sterke sociale cohesie en staat bekend om zijn ondernemingsgeest. Het dorp draagt met trots de titel ‘Landelijk Ondernemend’. De afgelopen jaren is het bedrijventerrein Puurveen gerealiseerd, een goed lopend bedrijventerrein met een grote variatie aan bedrijven.

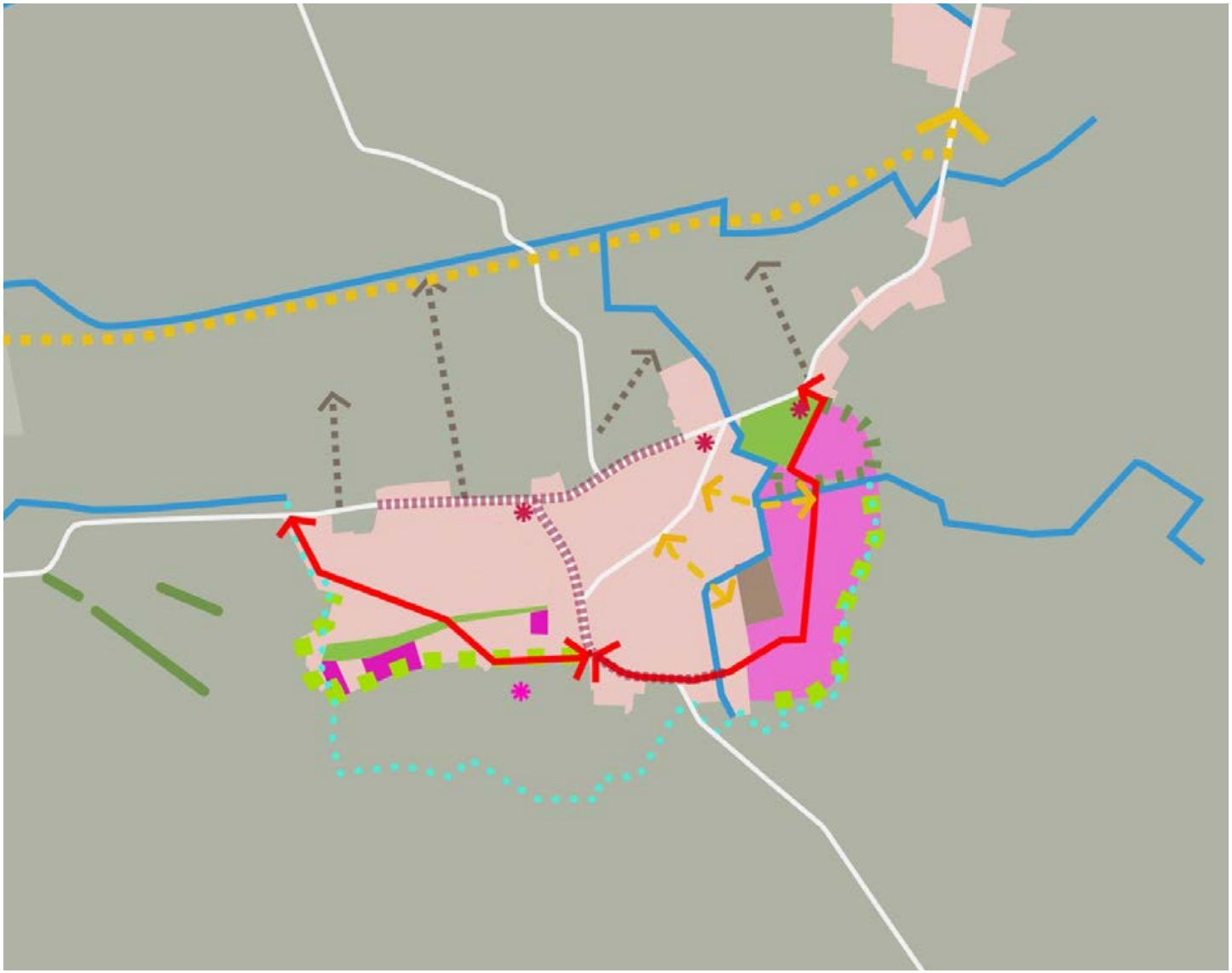
In Kootwijkerbroek wonen inmiddels ruim 5.000 inwoners die met elkaar bijna 1.600 huishoudens vormen. De kern is daarmee qua inwonertal het derde dorp van de gemeente Barneveld. Het kent wel allerlei dorpse voorzieningen, waaronder een aantal winkels voor dagelijkse levensbehoeften, een nieuwe Rehoboth basisschool met sportzaal, alsmede een Kulturhus De Essenburcht. Verder heeft het dorp een uitgesproken kerkelijk/deels reformatorisch karakter en zijn er in het dorp drie verschillende kerkgenootschappen actief.

Behalve gezinnen met kinderen wonen er in Kootwijkerbroek ook ouderen en kleinere huishoudens. De leeftijdsopbouw is tamelijk gevarieerd. De groep huishoudens tot 55 jaar is in de meerderheid, maar ook ouderen zijn vertegenwoordigd.

De woningvoorraad is dan ook gevarieerd samengesteld: zowel rijwoningen, tweekappers als vrijstaande woningen komen voor, alsmede specifieke huisvesting voor ouderen (waaronder Schoonbeekhof en verpleeghuis Norschoten). Alhoewel de koopsector dominant aanwezig is, staan er in de kern ook een aantal huurwoningen van met name de Woningstichting Barneveld.

De komende jaren zal Kootwijkerbroek nog verder groeien, waarbij verschillende leeftijdsgroepen nog zullen toenemen. Kootwijkerbroek-Oost wil deze uitbreidingsbehoefte faciliteren. Niet alleen gezinnen met kinderen kunnen hier terecht maar ook ouderen (bijvoorbeeld in een aantal seniorwoningen) alsmede kleine 1-en 2-persoons huishoudens. Voor zowel starters als doorstromers is er wat te vinden.

Kootwijkerbroek-Oost faciliteert daarmee niet alleen woningbouw voor de mensen uit de eigen kern maar ook voor de mensen uit de directe omgeving van Kootwijkerbroek.



Uitsnede visiekaart van Kootwijkerbroek uit de Structuurvisie Kernen Barneveld 2022

B2. STRATEGISCHE VISIE

De Strategische visie Barneveld 2030 “Samen denken, samen doen” is door de gemeenteraad op 28 september 2016 vastgesteld. Hierin zijn ambities vastgelegd waarbij de demografische groei en de veranderende bevolkingssamenstelling zijn meegenomen. De ambities die voor Kootwijkerbroek-Oost van belang zijn:

- Behoud van leefbaarheid en eigen identiteit van de kernen uitgaande van een groei die nodig is voor behoud van vitale dorpen met sociale samenhang.
- De bestaande groei met behoud van de identiteit van de kernen doorzetten voor de eigen bevolkingsaanwas, voor een sterke economie en voor behoud van voorzieningen.
- Meer variatie en flexibiliteit in woningaanbod en voorzieningen te realiseren in wijken en dorpen.
- Bij nieuwbouw de wens van de consument centraal stellen, o.a. middels mogelijkheden voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap (CPO).
- Stimuleren van diversiteit en consumentgericht bouwen door ruimte te geven met flexibeler bestemmingsplannen en waar nodig en mogelijk voorwaarden te stellen.
- Duurzaamheid als basisprincipe bij locatiekeuzes en inrichtingsplannen. Ingezet wordt op energieneutraal, recyclebaar en aanpasbaar bouwen.

B3. STRUCTUURVISIE KERNEN

In 2011 is de ‘Structuurvisie Kernen Barneveld 2022’ vastgesteld. Daarin is Kootwijkerbroek-Oost als zoekzone voor woningbouw aangewezen. In deze structuurvisie zijn voor de kleine kernen, waar Kootwijkerbroek toe behoort, een aantal randvoorwaarden opgenomen die van toepassing zijn bij de verdere groei van deze kernen. Eén daarvan is het behoud van het dorpse karakter, dat in hoge mate de kwaliteit van de leefomgeving bepaalt. Een ander belangrijk uitgangspunt bij de vormgeving van nieuwe ontwikkelingen is het maken van een herkenbare ruimtelijke structuur middels aansluiting op de bestaande landschappelijke structuur, (openbare) groenstructuren, cultuurhistorische waarden en water. Beide randvoorwaarden worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het plangebied.

Naast algemene randvoorwaarden zijn de volgende uitgangspunten specifiek voor de kern Kootwijkerbroek opgesteld;

- het realiseren van een duidelijke dorpse hoofdstructuur met duidelijke entrees;
- het realiseren van een sociaal maatschappelijk cluster;
- het behouden en terugbrengen van cultuurhistorische waarden (molen, herkenbare beken).

Verder wordt in de Structuurvisie kernen benoemd dat er een kans ligt voor het realiseren van een groenstructuur, door bestaande watergangen (inclusief de Kleine Beek) te verbinden met het Pastoriebos aan de Veluweweg en in zuidelijke richting door het plangebied te trekken en vervolgens te koppelen aan de grote complexen zoals het gerealiseerde Kulturhus.
Bovenstaande uitgangspunten vormen de basis voor de uitwerking van het plangebied en worden nader toegelicht in dit Masterplan

Punten uit de Dorpsvisie Kootwijkerbroek 2025 die in het masterplan en de uitwerking ervan worden overgenomen:

- Hechte gemeenschap, hechte buurten waar men voor elkaar klaar staan indien nodig
- ‘Warks’ karakter, de Kootwijkerbroeker steekt graag zijn handen uit de mouwen
- Verzorgd aanblik van het dorp
- Uitbreiding wonigbouw als afronding van het centrum
- Leefbaarheid van de bebouwde kom door groen, speelvoorzieningen en ontmoetingsplaatsen. Een groene uitstraling in een nieuwe wijk kan bijdragen aan de leefbaarheid
- Het dorpse karakter van Kootwijkerbroek behouden en uitbreiden
- Opvang van de eigen bevolkingsgroei
- In Kootwijkerbroek is geen sprake van een herkenbaar dorpscentrum. Het gebied bij het Kulturhus zou prima als zodanig ingericht kunnen worden. Voor de afronding van de kern van Kootwijkerbroek heeft het de voorkeur uitbreiding voor wonen in het gebied van Kootwijkerbroek-Oost te laten plaatsvinden.
- Voldoende parkeerruimte; gezinsgrootte in Kootwijkerbroek is gemiddeld groter dan in Barneveld en in Nederland en veel ZZP-ers die in het bezit zijn van een ‘werkbus’.
- Er wordt nagedacht over het gezamenlijk gebruik maken van auto’s binnen een wijk.
- Extra vraag naar starterswoningen voor een goede doorstroming
- Een globaal bestemmingsplan met ruim gedefinieerde bestemmingen biedt weinig rechtszekerheid aan de burgers daarom weinig draagvlak vanuit directe omgeving. Aan de andere kant bieden zeer gedetailleerde bestemmingsplannen weinig ruimte voor snelle aanpassing op veranderende woonbehoeften. Degelijke bestemmingsplannen met voldoende flexibiliteit en binnen duidelijke kaders.
- Voor voldoende doorstroming door op lokaal niveau na te gaan aan welke woningen in welke prijsklassen behoefte is.
- Graag wonen in een ruim opgezette wijk met veel groen en betaalbare kavels.
- De termen duurzaam en energieneutraal leven sterk onder de bewoners; hierbij moet niet alleen milieuwinst meespelen, het moet ook financieel interessant zijn.
- Door het creëren van een mix van woningtypes (vrijstaand, twee-onder-een-kapwoning, rijtjeswoningen) moet een gevarieerde groene wijk ontstaan.
- Discrepantie tussen ruim opgezette omgeving en de betaalbaarheid van woningen kan ondervangen worden door collectief particulier ondernemerschap (CPO) of eigen bouw of casco bouwen mogelijk te maken.
- Vergrijzing goed opvang; levensloopbestendige woningen bouwen
- Bij de inrichting van een wijk niet kijken door de bril van een projectontwikkelaar (‘zoveel mogelijk huizen op zo min mogelijk grond’) maar letten op een ruim opgezette en kwalitatief goed ingerichte wijk, waarin het dorpse karakter behouden blijft.
- Bescherm in planvorming de lokale huizenmarkt (niet te veel nieuwbouw in korte tijd).
- Dorpsplein/ parkje realiseren in de omgeving van het Kulturhus

B4. DORPSVISIE KOOTWIJKERBROEK 2025

De Dorpsvisie Kootwijkerbroek 2025 is in oktober 2014 opgesteld door de dorpswerkgroep met ondersteuning van de vereniging voor kleine kernen. In deze visie worden diverse thema's besproken met het doel om het niveau van de leefbaarheid van Kootwijkerbroek en de omgeving te behouden c.q. te verbeteren.

Deze dorpsvisie laat zien wat de Kootwijkerbroekers belangrijk vinden en levert daarmee een belangrijke bijdrage aan dit masterplan. Het is een uitgebreid document en niet alles is van toepassing op de nieuwbouwwijk Kootwijkerbroek-Oost maar de volgende acht punten uit de dorspvisie worden overgenomen in de uitwerking van het plangebied:

1. Behoud en versterken van het dorpse karakter.
2. Omgeving Kulturhus inrichten als dorpscentrum.
3. Groene en ruim opgezette wijk met speel- en ontmoetingsplekken.
4. Een mix van woningtypes; vrijstaand, twee-onder-een-kapwoning en rijtjeswoningen.
5. Collectief particulier ondernemerschap (CPO), eigen bouw of casco bouwen mogelijk maken.
6. Voldoende parkeervoorzieningen.
7. Niet globaal bestemmen, wel enige mate van flexibiliteit binnen het bestemmingsplan
8. Aandacht voor levensloopbestendig wonen, meer-generatie woningen, duurzaam bouwen en energie neutrale woningen

De dorpsvisie is veel omvangrijker dan deze acht punten. De lijst op de linker pagina zijn uit dezelfde visie overgenomen. Het schetst het karakter van het dorp Kootwijkerbroek en daarnaast laat het de wensen en behoeften van de inwoners zien. Deze volledige lijst is ter inspiratie gebruikt bij de tot standkoming van dit masterplan.

Energiemix Barneveld 2015-2020							
Doel 20% (880 TJ)	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**Bijdrage in TJ**	**Verschil t.o.v. 2013**
Wind lokaal					4 - 8 turbines	**102 - 204**	4 – 8 windturbines
Zon	2.000	6.000	9.000	9.000	9.000	**35 - 43**	44.000 – 54.000 zonnepanelen* (c.q. 7 – 9 ha zonnepanelen) waarvan: ▪ 34.000 bij woningen (16% van de woningvoorraad) ▪ 10.000 bij nieuwbouw ▪ 5.000 bij agrariërs ▪ 5,000 bij maatschappelijk vastgoed
Vergisting					1-2 centrales	**160-320**	1-2 biomassacentrales van circa 200.000 ton mest
Omgevingswarmte	25 wp***	5-10 WKO 75 wp	5-10 WKO 100-200 wp	5-10 WKO 100-200 wp	5-10 WKO 100-300 wp	**55-137**	20 - 40 WKO systemen en 400- 800 warmtepompen bestaande woningen 500 warmtepompen bij nieuwbouw**
Houtkachels bedrijven	1	1	1	1	1	**48**	5 ketels van 200 kW extra
Houtkachels woningen						**112**	Autonome ontwikkeling; 7% meer dan in 2013
Bijmenging biobrandstoffen						**76**	8% bijmenging
Windenergie offshore						**52**	Toerekening offshore wind
Stortgas Harselaar						**30**	Geen verschil t.o.v. 2013
Totaal						**670 - 1022**	

** Er wordt uitgegaan van gemiddeld 10 panelen per woning en 100 panelen per agrariër en maatschappelijk vastgoed.*

*** Hierbij wordt uitgegaan van warmtepompen bij een kwart van de nieuwbouwwoningen tot 2020*

**** wp = warmtepompen*

B5. ENERGIEVISIE

Op 8 juli 2015 heeft de gemeenteraad de Energievisie 2015-2020 “Investeren in Barneveldse bronnen” vastgesteld. Hierin staan de volgende doelen:

- 2% energiebesparing per jaar;
- 20% duurzame energieproductie in 2020;
- energieneutraliteit in 2050.

In de Energiemix, verbeeld op de linker pagina, zijn de doelen uit de Energievisie vertaald naar concrete ingrepen voor de hele gemeente tot 2020. Dat betekent naast het plaatsen van een groot aantal installaties dat er geen fossiele brandstoffen, zoals gas meer worden gebruikt.

B6. DUURZAME WIJK

Uitgaande van de Strategische visie van Barneveld 2030, de Dorpsvisie van Kootwijkerbroek, de Energievisie 2015-2020 en sectorale beleidsplannen op gebied van wonen, verkeer en vervoer, water, groen en spelen komen we tot de contouren voor een duurzame wijk. De genoemde beleidsstukken geven de volgende duurzame uitgangspunten voor de verdere uitwerking van Kootwijkerbroek-Oost:

Ruimtelijke aspecten

- de wijk heeft een structuur, die aansluit op de natuurlijke systemen in het gebied en de wijk en cultuurhistorische waarden;
- het verharde oppervlak wordt zoveel mogelijk beperkt.

Sociale aspecten

- is een groene, ruim opgezette, gezonde, veilige, toekomstbestendige aanpasbare wijk met speel-en ontmoetingsplaatsen sociale samenhang;
- heeft een passend en aanpasbaar gevarieerd woningaanbod (woonvisie);
- geeft ruimte aan (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap ((C)PO).

KERNWAARDEN

Zorgvuldig rentmeesterschap

Verantwoordelijk en betrokken burgerschap

Aanjager van verduurzaming

Aantrekkelijke vitale leefomgeving voor alle bevolkingsgroepen

Technische aspecten

- is klimaatbestendig (water en warmte overlast worden beperkt);
- speelt in op de toekomstige behoefte aan laadvoorzieningen van elektrische auto's;
- heeft goede comfortabele routes voor fietsers en wandelaars;
- energiezuinig verlichtingsplan;
- heeft goed geïsoleerde en energieneutrale woningen;
- produceert zijn eigen duurzame energie;
- aandacht voor circulair en biobased materiaal gebruik.

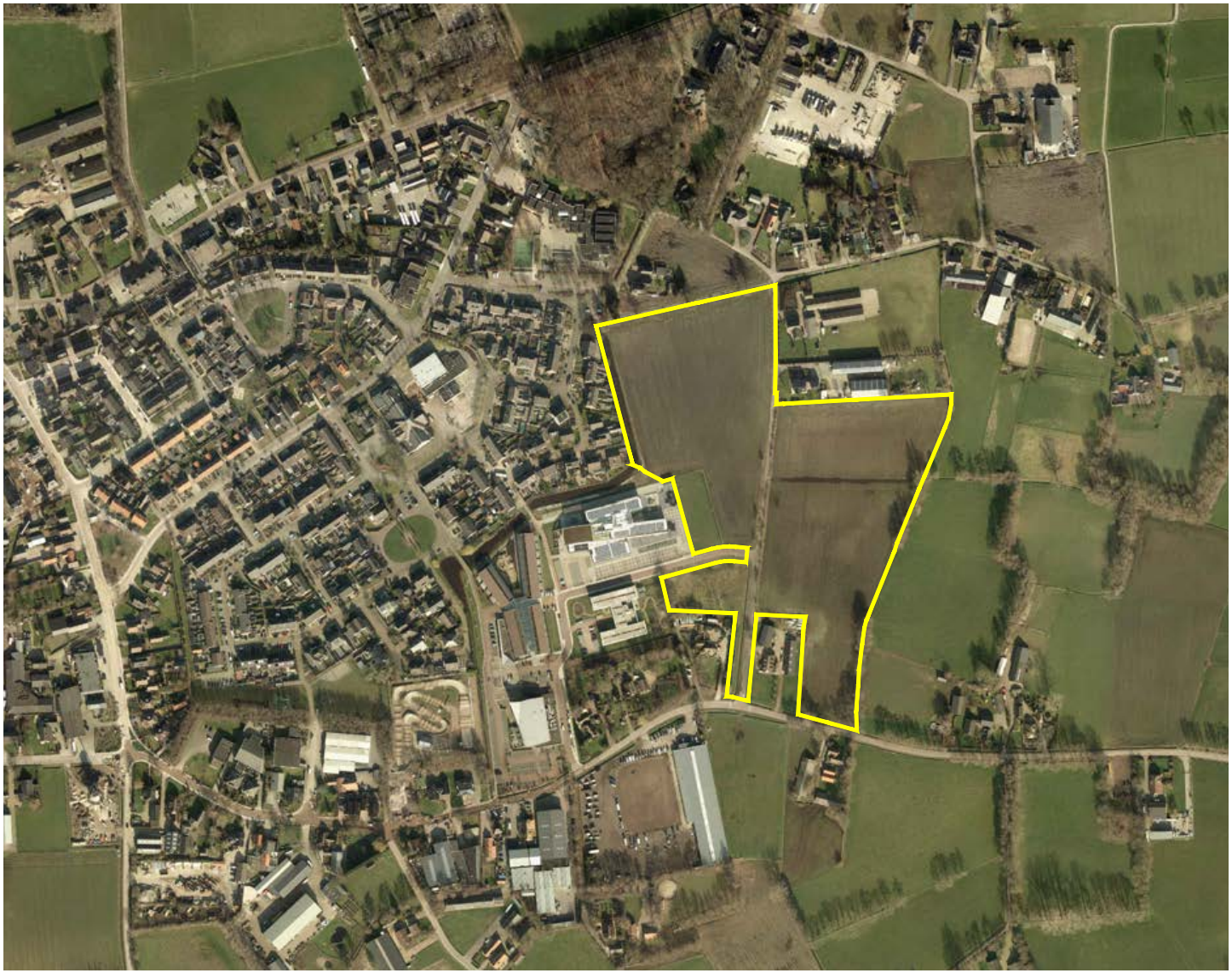
In de Strategische visie wordt het principe 'zelf,- samen,- gemeente' benoemd. Bij de uitwerking van de wijk wordt hieraan invulling gegeven door:

- gericht zijn op creëren van mogelijkheden en ruimte geven aan initiatieven die invulling geven aan de duurzaamheidsambities;
- gericht zijn op het samen ontwikkelen en daarom het vroegtijdig en consequent betrekken van partijen waaronder ontwikkelende partijen en (toekomstige) bewoners bij de ontwikkeling van de wijk in alle stadia.

De concrete oplossingen voor duurzaamheid liggen op verschillende schaalniveaus. In iedere fase van de uitwerking is hier aandacht voor. Op het niveau van het masterplan streven we naar een gasloze, energieneutrale woonwijk. Iedere duurzame ingreep wordt getoetst aan de volgende vier kernwaarden;

- zorgvuldig rentmeesterschap;
- verantwoordelijk en betrokken burgerschap;
- aanjager van verduurzaming;
- aantrekkelijke vitale leefomgeving voor alle bevolkingsgroepen.

Alle betrokken partijen worden uitgedaagd met oplossingen te komen, die passen binnen de financiële en planningskaders. Daarvoor wordt uitgegaan van het principe Total Costs of Ownership (TOC). De oplossingen moeten rekening houden met toekomstige ontwikkelingen op gebied van duurzaamheid, zodat ze toekomstige duurzame oplossingen niet blokkeren.
De afspraken over de duurzame oplossingen met partijen worden vastgelegd in een duurzaamheidsplan. Hierin komen de duurzaamheidsdoelen, de prestaties, het proces en het tijdspad.



Plangebied Kootwijkerbroek Oost

C LOCATIEKENMERKEN KOOTWIJKERBROEK-OOST

C1. PLANGEBIED

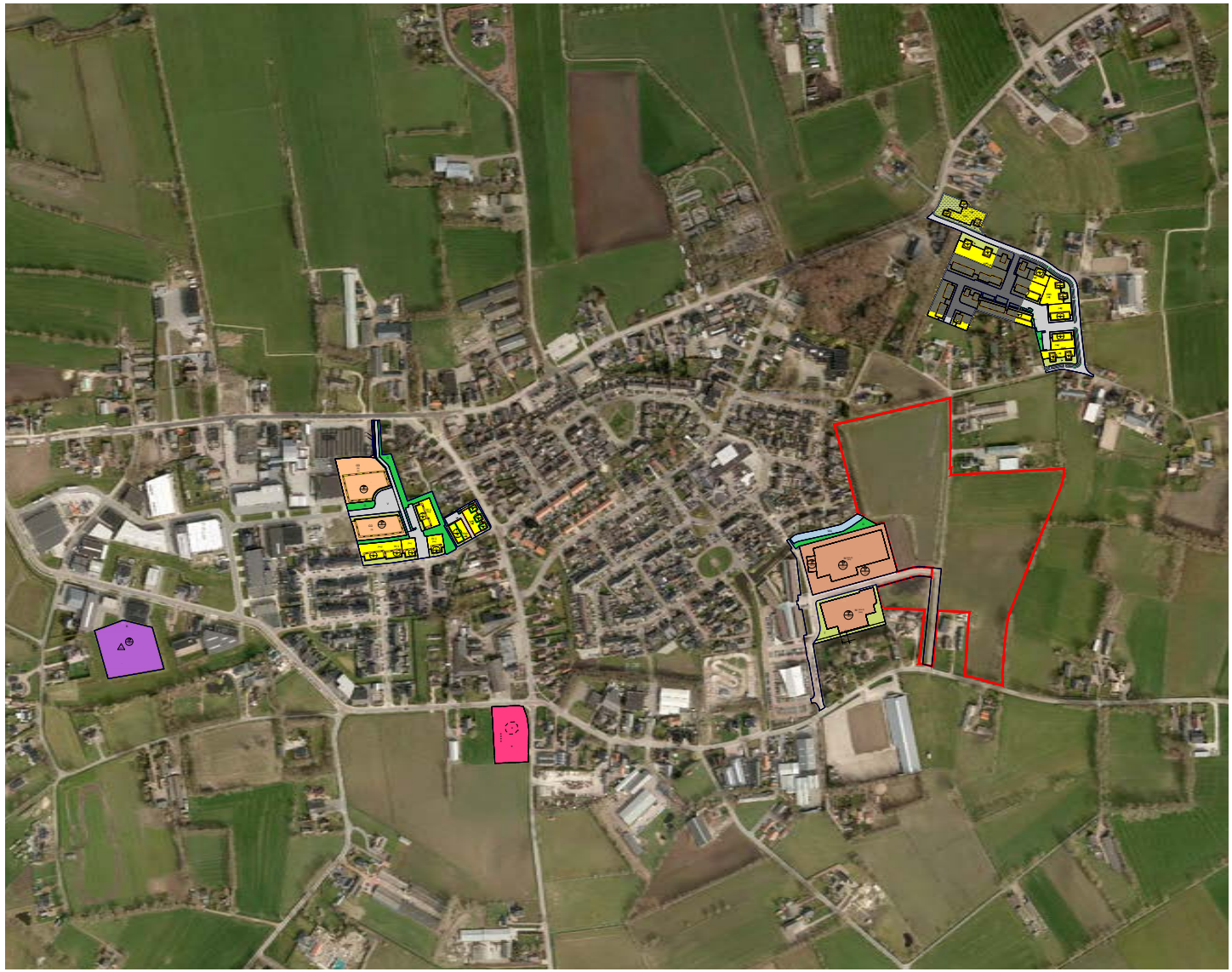
Het plangebied ligt tussen twee hele verschillende werelden in; aan de oostzijde grenst het gebied aan half open velden met daarin houtopstanden, watergangen en kronkelende landweggetjes aan de westzijde liggen relatief grootschalige voorzieningen met een centrumfunctie.

Het plangebied is circa 6 hectare groot en de Essenerweg vormt samen met twee particuliere kavels de zuidgrens van het plangebied waar de Kerkweg centraal in ligt.
De westelijke grens wordt gevormd door een brede watergang, de Rehobothschool en de dependance van het verpleeghuis Norschoten.
Aan de noordzijde ligt De Kleine Beek, een gekanaliseerde watergang die onderdeel uitmaakt van een groter stelsel dat in westelijke richting doorloopt tot in Harselaar.
Aan de noordoosthoek van het plangebied liggen particuliere kavels die ontsluiten op de Kerkweg.
Ten zuiden hiervan ligt een openlandschap dat karakteristiek is voor het buitengebied van Kootwijkerbroek. Vanaf de Kerkweg zijn er mooie doorzichten naar het buitengebied met de benoemde half open velden.

C2. VOORZIENINGEN

Van oudsher liggen de voorzieningen aan de oorspronkelijke linten Wesselseweg, Veluweweg. Hier bevonden zich de maatschappelijke voorzieningen als basisschool, buurthuis en kerk en er zijn diverse bedrijfjes gevestigd.

In de Dorpsvisie Kootwijkerbroek 2025 geven de inwoners aan dat er in Kootwijkerbroek geen sprake is van een herkenbaar dorpscentrum. Het gebied bij het Kulturhus zou prima als zodanig ingericht kunnen worden. Het Kulturhus in combinatie met een woon-zorg complex met medisch steunpunt, de Rehobothschool inclusief de gemeentelijke sportzaal en de dependance van Verpleeghuis Norschoten vormen een hoogwaardig voorzieningencluster dat de potentie heeft om een wijkcentrum te vormen.
Door uitbreiding van woningbouw aan de oostkant van Kootwijkerbroek komt dit voorzieningencluster meer centraal binnen de kern te liggen. In de dorpsvisie staat opgenomen dat de inwoners graag zien dat de leefbaarheid wordt vergroot door meer groen, speelvoorzieningen en ontmoetingsplaatsen. De nieuw-bouwwijk Kootwijkerbroek-Oost kan daarin een rol vervullen en daarmee een meerwaarde vormen voor de totale kern Kootwijkerbroek.

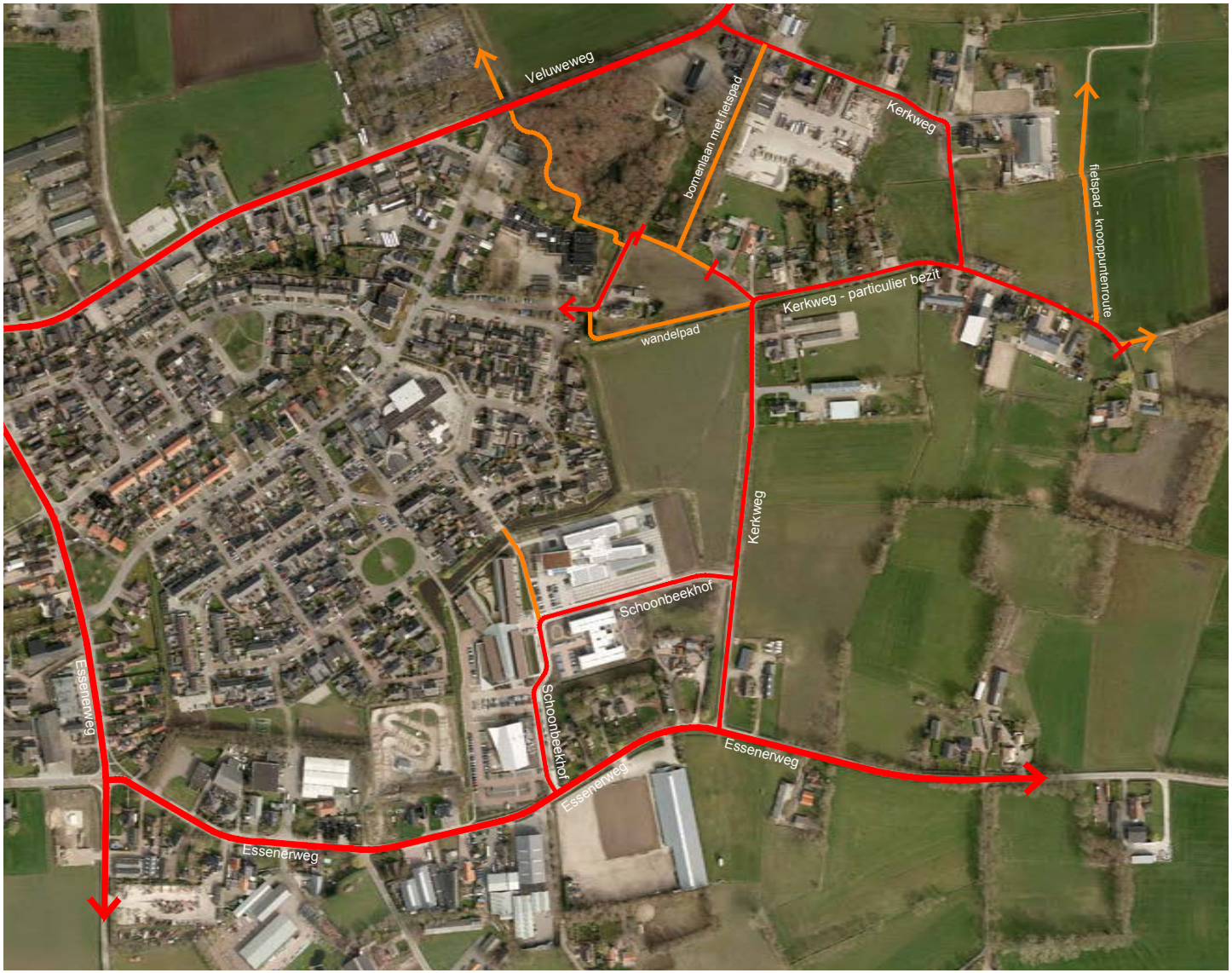


Ruimtelijke ontwikkeling rondom het plangebied

C3. ONTWIKKELINGEN IN DE OMGEVING

Kootwijkerbroek is een ondernemende gemeenschap en de inwoners hebben een ‘warks’ karakter, de Kootwijkerbroeker steekt graag zijn handen uit de mouwen. Dat zie je terug in het aantal ruimtelijke ontwikkelingen binnen de kern. Het dorp blijft in beweging door groot- en kleinschalige ontwikkelingen als het plan Hoevedorp aan de Kerkweg en het bedrijventerrein Puurveen.

De Puurveense Molen is een mooi voorbeeld van het doorzettingsvermogen van de Kootwijkerbroeker. Vlakbij de locatie van de molen die in 1964 is afgebrand is er een andere molen teruggebouwd. Deze molen staat symbool voor de trots en hechtheid van de gemeenschap.



Ontsluiting; Rood = autoverkeer; oranje = langzaam verkeer

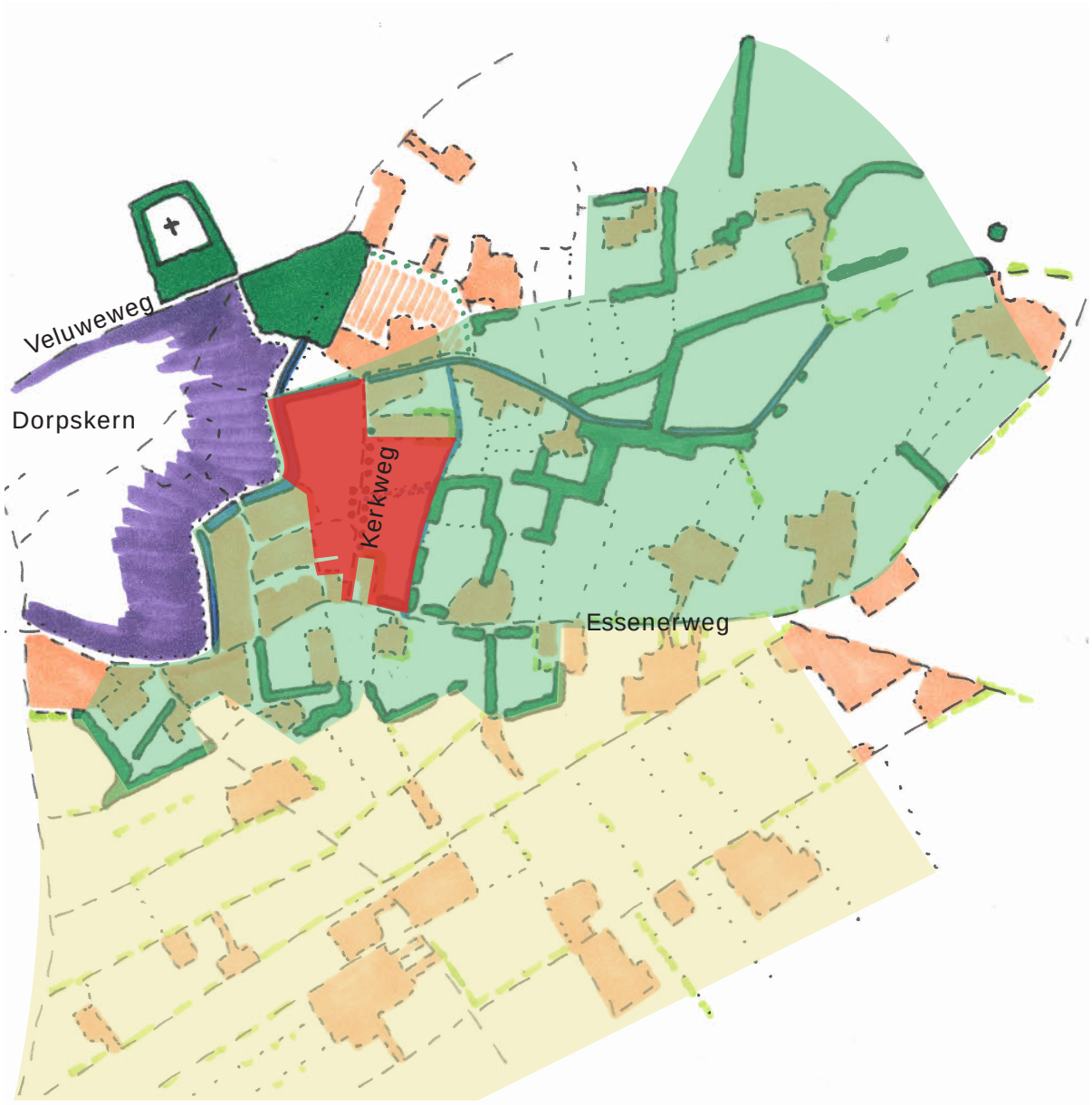
C4. ONTSLUITING

Plangebied geprojecteerd op historische kaart uit 1931

Van oudsher vormen de Wesselseweg, Veluweweg en Essenerweg de belangrijkste wegen van Kootwijkerbroek en in de huidige situatie is dat nog steeds van toepassing. Door de ontwikkeling Kootwijkerbroek-Oost en het woningbouwplan Hoevedorp aan de noordoostzijde wordt de Kerkweg als ontsluitingsweg steeds belangrijker.

Oorspronkelijk is de Kerkweg een oud landweggetje dat meanderde door het open landschap. Het huidige wegprofiel is nog niet geschikt voor de toekomstige ontwikkelingen en zal daarop worden aangepast.

Rondom het plangebied liggen een aantal fiets- en voetpaden. De paden aan de noordzijde lopen door hoogwaardige groene ruimten en de fietspaden in het buitengebied maken onderdeel uit van een grootschalig fietsnetwerk binnen de Veluwe. Hiermee heeft het plangebied een bijzondere ligging en de potentie om aan te sluiten op deze bijzondere en mooie langzaamverkeersroutes.



Landschapstypen in en rondom het plangebied

Kampontginning

Heideontginning

C5. HISTORIE LANDSCHAP

Voordat het dorp Kootwijkerbroek ontstond kenmerkte het landschap zich als natte, moeilijk toegankelijke broekgronden. In archieven vindt men de beschrijving dat de eerste ontwikkelingen richting het huidige Kootwijkerbroek waarschijnlijk zijn begonnen vanuit het oudere hoger gelegen Kootwijk (vanaf de flank de vallei in). De lage broekgronden, afgewisseld met stukken natte heide, werden door rechtlijnige slootstelsels ontwatert op 1 van de –ooit talrijke- beken of oude nevengeultjes.

In de huidige kaartbeelden categoriseren we de omgeving van Kootwijkerbroek als jonge broek- en heideontginningen, waarbij voor de noordoostelijke- tot oostelijke zijde een uitzondering wordt gezien; een hoger gelegen kampontginning. Deze kampontginningen laten -in tegenstelling tot de orthogonale, grootschalige en open heideontginningen- een meer gesloten, mozaïek-achtige groene setting zien.

Rond het huidige Kootwijkerbroek is de overgang tussen deze twee landschapstypen nog wel te onderscheiden, maar veelal zijn de originele lijnen verdwenen, of vervaagd; Veel transparante kavelgrensbeplanting van de heideontginningen is gekapt of onderbroken, voor de karakteristieke gesloten kamerstructuur van het kampenlandschap geldt hetzelfde.

De grootste structuurdragers, de valleibeken, zijn rechtgetrokken of gedempt. We wilden (en moesten) op georganiseerde wijze zo snel mogelijk van het wassende water af, zodat we op redelijk stabiele wijze landbouw konden bedrijven.
De Kleine Beek, die ooit de kern van Kootwijkerbroek in oost-westelijke richting doorsneed, is een voorbeeld van een rechtgetrokken en gedempte beek. De originele meanderende lopen van dit soort beken bepaalde onze aanpak van occupatie en daarmee de ontstaansgeschiedenis van onze tegenwoordige ontginnings-landschappen.

De illustratie op de linker pagina toont de karakteristieke vormentaal van een voormalige kampontginning, overgaand in een heideontginning.
Aan de zuidzijde is duidelijk te zien dat het landschap onder de Essenerweg uitgestrekter, opener en duidelijk rechlijniger van opzet is, dan de meer mozaïek-achtige structuur boven de Essenerweg.
Het rood gemarkeerde projectgebied bevindt zich volledig binnen een hoger gelegen -door schaalvergroting verdwenen- kampontginning.

Plangebied op een kaart uit 1870

Plangebied op een kaart uit 1911

Plangebied op een kaart uit 1931

Plangebied op een kaart uit 1951

C6. LANDSCHAPSKENMERKEN

Van het grondgebied binnen onze projectgrenzen kunnen we stellen dat het zich bevindt in een kampontginning. Ten oosten van Kootwijkerbroek, aan de oostrand van de plangrens, vrij liggend in de gras- en maislanden zijn nog een aantal houtopstanden te onderscheiden. Deze –van oorsprong aaneengesloten- groene kamers reikten een eeuw geleden nog tot ver in het plangebied en in de huidige oostelijke dorpsgrens, maar deze zijn door schaalvergroting en nieuwe ontwikkelingen verdwenen.

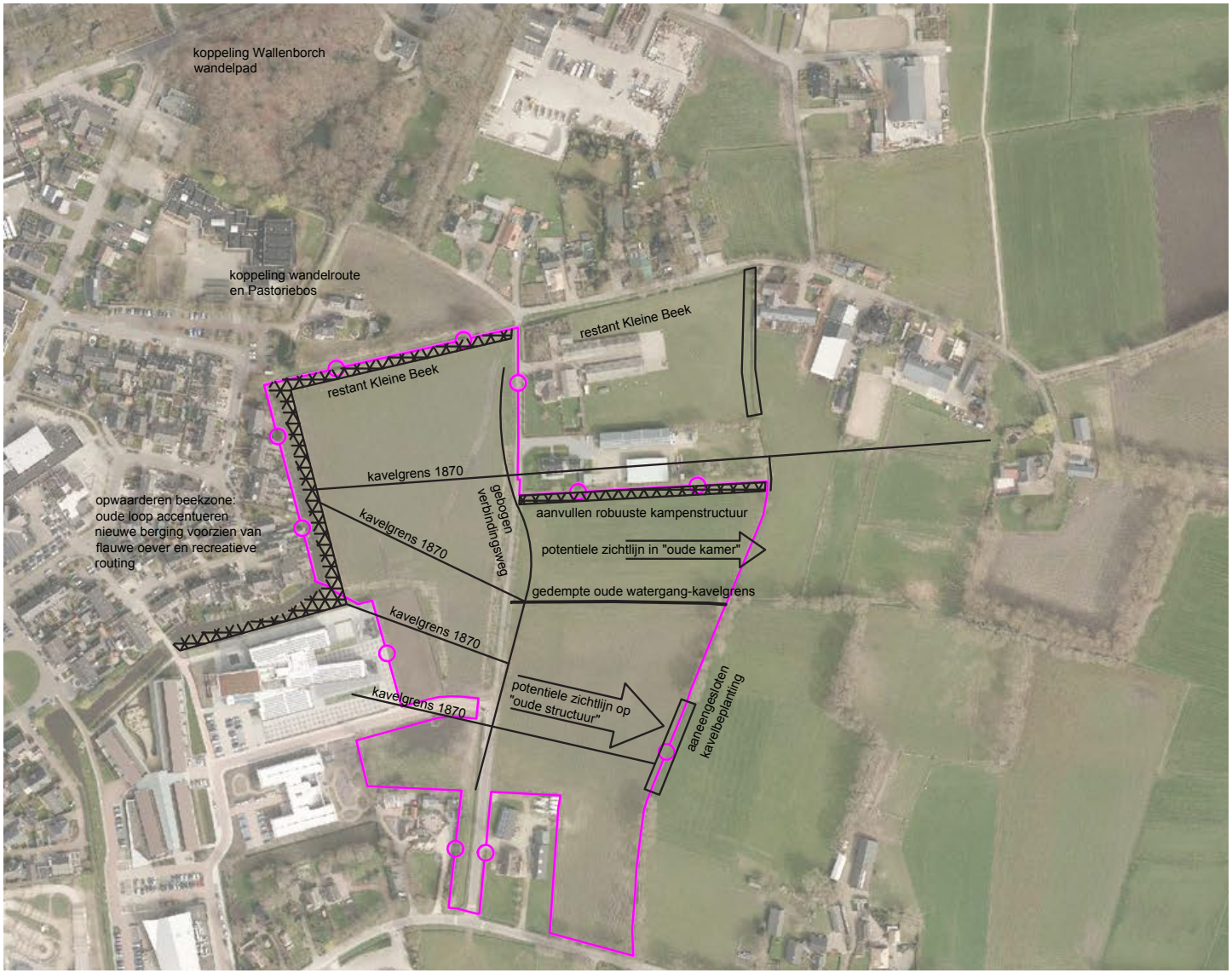
Aanknopingspunten in landschappelijke structuurdragers bevinden zich aan de randen van de projectgrenzen. De noordzijde kenmerkt zich door een restant van de “Kleine Beek”, die langs een deel van de westelijke rand (tot aan de Rehobothschool) recent is uitgebreid met een waterbergingszone. De Kleine Beek valt nu nauwelijks op, maar kan in het nieuwe stedenbouwkundig plan beter beleefbaar worden gemaakt.

Ten noorden van de Kleine Beek bevindt zich een mogelijke aansluiting op een wandelpad dat aantakt op het Pastoriebos en het Wallenborch wandelpad.

De enige opvallende karakteristieke groenstructuur centraal binnen de plangrenzen, is te zien in de berm langs de Kerkweg en bestaat uit een -niet volledige- rij knotelzen en enkele wilgen. De kwaliteit van deze bomen is echter zo slecht, dat ze vanuit de groeninventarisatie niet als waardevol zijn gelabeld.

De loop van de Kerkweg binnen de plangrenzen is een oude historische verbindingslijn, die voor 1870 al –in meer gekromde vorm- op kaartbeelden was te onderscheide, zie linker pagina. Als kenmerkende lijn –al dan niet in meer originele gekromde vorm- is het dus wel een belangrijk element.
Langs de oostrand van het projectgebied bevindt zich nog een herkenbare historische kavelbegrenzing, in zijn geheel van noord tot zuid aangezet door een smalle watergang. Deze groene lijn zal de toekomstige oostrand (de nieuwe dorpsrand) markeren.

De aanwezige groenstructuren bestaan uit een afwisseling van Elzen, Wilgen, Beuken, Berken, Essen en Eiken. Alhoewel niet overal volledig aaneengesloten, zijn een groot aantal boomvormers aan de oostzijde in goede conditie en kunnen ze een groene transparante buffer gaan vormen tussen de nieuwe uitbreiding en het oostelijk gelegen buitengebied.



Waardevolle landschappelijke elementen

C7. WAARDEVOLLE ELEMENTEN

Veel karakteristieken van het authentieke landschap direct rond de oostelijke zijde van het dorp zijn aangetast of verdwenen. In een ring op enige afstand van het dorp zijn echter nog wel veel kwaliteiten te zien en te voelen. Houtwallen, lanen, singels, lager gelegen graslanden, aangezet met slootjes en kronkelende smalle weggetjes getuigen van de kwaliteit en charme van dit agrarische gebied.
Met name de geslotenheid van de scherfachtige kampen, overgaand in de weidse zichtlijnen van het voormalige heidelandschap kan een goed ontwerphandvat zijn voor de groene structuuropbouw binnen het nieuwe uitbreidingsplan.

Voor de beleefbaarheid van het buitengebied, is het een kans om vanuit de nieuwe uitbreiding zicht- en (recreatieve) relatielijnen vast te leggen.
De restanten van de Kleine Beek en de bredere waterberging kunnen meer opgewaardeerd worden, zodat ze een waardevol en bruikbaar onderdeel van de openbare ruimte gaan vormen.
De aanwezigheid van het wandelpad ten noorden van de Kleine Beek, is een uitgesproken mogelijkheid aan te takken op de route door het Pastoriebos, die via een oversteek een koppeling legt met het “Wallenborch wandelpad”.

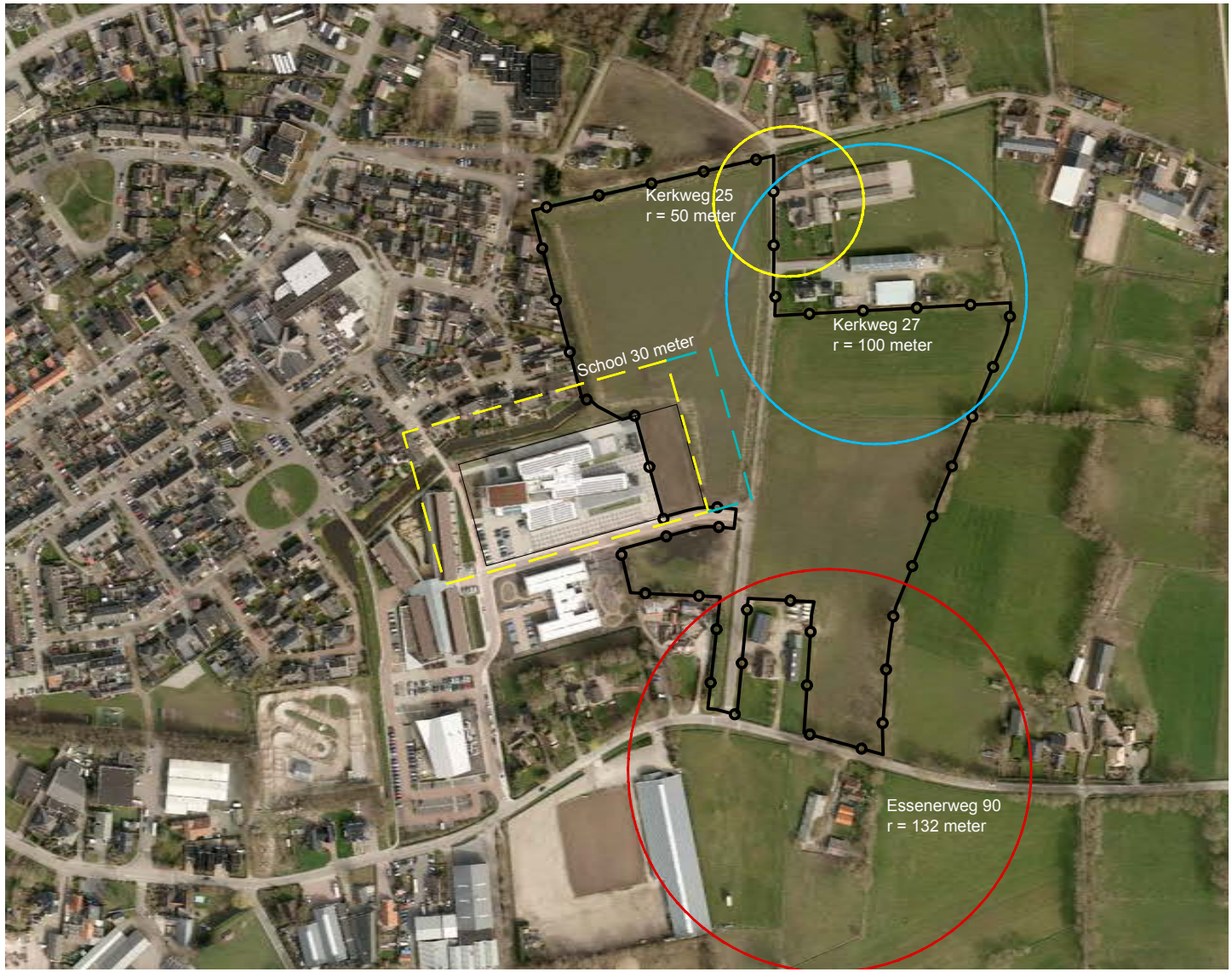
Bestaande landschappelijke elementen

C8. WATERSTRUCTUUR

Het plangebied en haar omgeving afgebeeld op het AHN

Het plangebied ligt in Kootwijkerbroek. Een ‘broek’ is van oudsher nat gebied. In het verleden is dit natte, moeras-achtige, gebied bij Kootwijkerbroek ontgonnen tot landbouwgrond waarna het dorp is ontstaan. Nog steeds is het een nat gebied, binnen het plangebied komen hoge grondwaterstanden voor. Van het plangebied is het zuidelijk gedeelte het meest geschikt voor infiltratie. Bij infiltratie moet er gelet worden op lokaal aanwezige storende lagen.

Door de ontwikkelingen in het plangebied nemen van verhard afstromend hemelwater en vuilwater toe. Het hemelwater en het vuilwater worden afzonderlijk van elkaar ingezameld en verwerkt. Om het afstromende hemelwater te bergen wordt binnen het plangebied berging aangelegd in de vorm van wadi’s en oppervlaktewater, deze berging zal vertraagd afvoeren richting de noordelijk gelegen Garderbroekerbeek. Hiervoor wordt 10-15% van het bruto plangebied worden gereserveerd.



Hindercontouren; cirkel is een mileucontour van betreffend bedrijf;
stippellijn is geluidscontour van de Rehobothschool

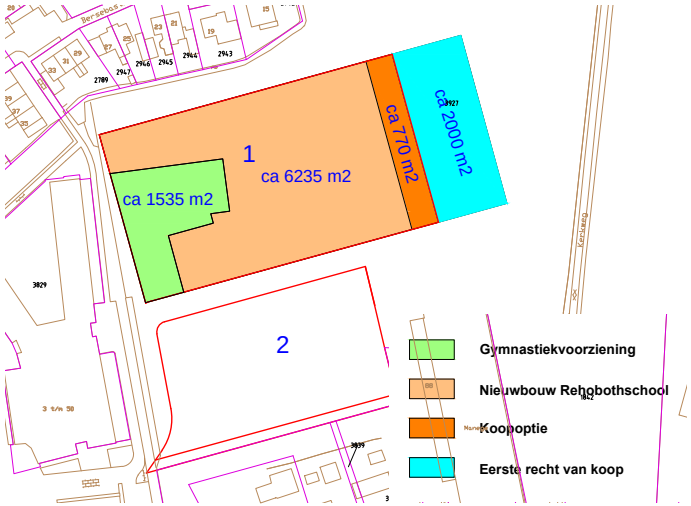
C9. HINDERCONTOUREN EN BELEMMERINGEN

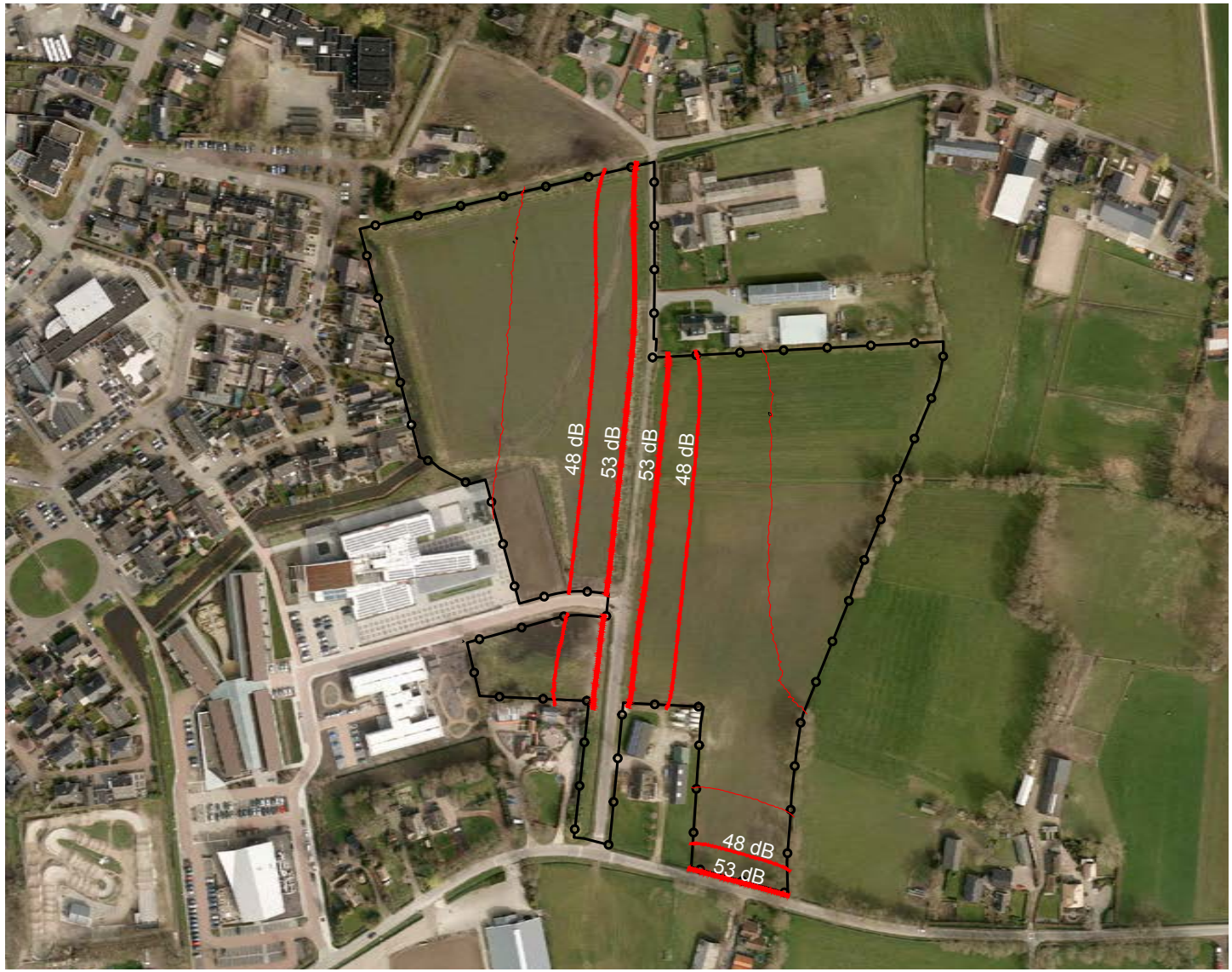
In de directe omgeving van Kootwijkerbroek-Oost staan drie bedrijven met een hindercirkel die dusdanig groot is dat deze in het plangebied Kootwijkerbroek-Oost ligt. Het gaat om de bedrijven aan de Kerkweg 25, Kerkweg 27 en de Essenerweg 90. Het streven is dat voordat de ruimtelijke procedure voor Kootwijkerbroek-Oost wordt gestart, deze hindercontouren zijn verdwenen of dusdanig zijn gereduceerd, door middel van het treffen van voorzieningen, waardoor het volledige plangebied als woonwijk kan worden ingericht.

De omvang van het plangebied kan mogelijk nog wijzigen door de eigendomspositie van de Rehobothschool. In de afbeelding op deze pagina staat de huidige eigendom van de Rehobothschool en de mogelijke uitbreiding verbeeld. De school heeft een eerste recht van koop op het licht blauwe vlak van 2.000 m2 groot. Op dit moment is nog niet bekend of de school van deze optie gebruik wil maken.

De eigendomspositie van de school heeft invloed op de plangrenzen en samenhangend geldt dat ook voor de geluidsbelasting van deze school op de nieuwbouwijk. In een zone van 30 meter mogen er geen woningen worden gebouwd. Met aanvullende maatregelen kan worden onderzocht of ontheffing mogelijk is. In de afbeelding op de linker pagina is te zien om welke contour het hierbij gaat, waarbij het om twee varianten gaat. De gele stippellijn illustreert de huidige situatie en de blauwe stippellijn een variant bij eventuele uitbreiding van de school.

Onafhankelijk van de omvang van de school zorgt een geluidwerende maatregel voor afname van de geluidsbelasting en het vergroot het te ontwikkelen gebied alsmede het woon- en leefcomfort.





Geluidscontouren gebaseerd op de toekomstige situatie

C10. GELUID

De nieuwbouwwijk zal meer verkeersbewegingen met zich meebrengen en daarnaast wordt de Kerkweg opgewaardeerd naar een weg waar je 50 km/h mag. Door deze veranderingen zal de geluidsbelasting op het plangebied toenemen. Er is al een onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt hoeveel die geluidsbelasting is en op welke plekken binnen het plangebied de norm wordt overschreden. Hieruit is naar voren gekomen dat dat aan de Veluweweg en de Kerkweg aan de orde is. Om te komen tot een prettig woon- en leefklimaat wordt bij de verdere uitwerking van het plan hiermee rekening gehouden zodat geen één woning zwaarder wordt belast dan wettelijk is toegestaan.

De uitkomst van het geluidsonderzoek staat verbeeld op de linker pagina. Bij dit onderzoek is al uitgegaan van de toekomstige situatie waarin de Kerkweg is opgewaardeerd en het plangebied is ingericht als woonwijk. Voor deze situatie geldt dat er vanaf 53 dB woningen gebouwd mogen worden, zonder dat er geluidwerende maatregelen worden toegepast. Voor de ontwikkeling van het plangebied heeft het aspect geluid nauwelijks een belemmerende werking.

Concept Kootwijkerbroek Oost

D STEDEBOUWKUNDIG PLAN

D1. INLEIDING

Dit hoofdstuk beschrijft het stedebouwkundig planontwerp. Eerst wordt het ontwerp op hoofdlijnen neergezet en vervolgens worden deelaspecten als verkeer en water nader toegelicht.

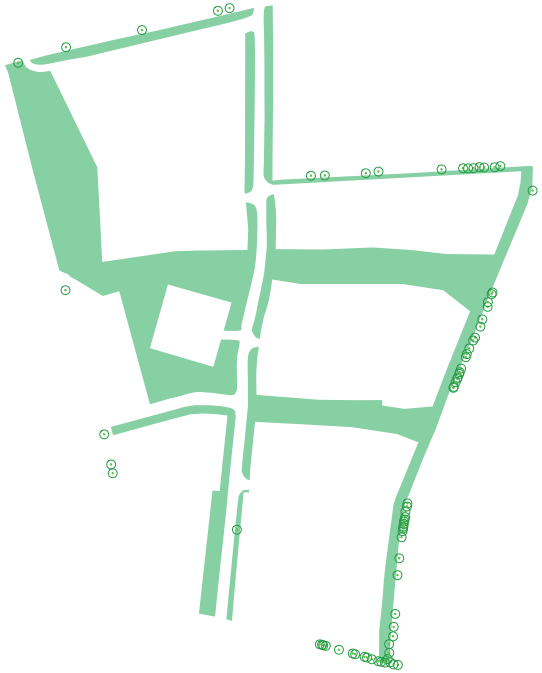
In paragraaf A1 Aanleiding wordt de ambitie uitgesproken om een groene, ruim opgezette wijk met speel- en ontmoetingsplekken te maken. Een wijk voor de toekomst, een gezinsvriendelijke wijk met een hoge mate van sociale cohesie. Daarnaast streven we naar een unieke en perfecte afronding van de oostelijke dorsprand. Zodat de relatie tussen het dorp en het landschap wordt versterkt.

Bovengenoemde ambities zijn in dit hoofdstuk vertaald naar een stedebouwkundige planontwerp waarbij rekening is gehouden met de kaders en uitgangspunten en de locatiekenmerken die zijn geschetst in de voorgaande hoofdstukken.

D2. STEDEBOUWKUNDIG CONCEPT

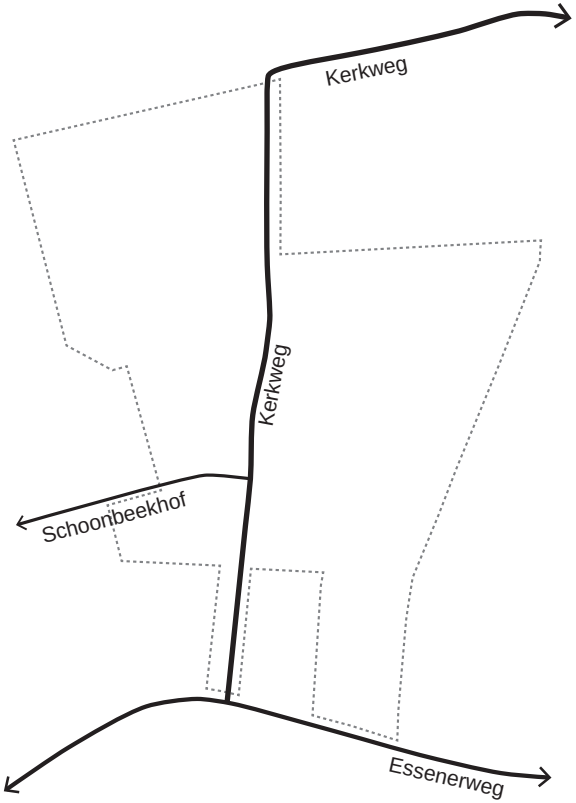
Zoals beschreven in de paragraaf ‘C1 Plangebied’ ligt Kootwijkerbroek-Oost tussen twee hele verschillende werelden in; aan de oostzijde grenst het gebied aan half open velden met daarin houtopstanden, watergangen en kronkelende landweggetjes aan de westzijde liggen relatief grootschalige voorzieningen met een centrumfunctie.
In de nieuwbouwwijk Kootwijkerbroek-Oost gaan deze twee verschillende werelden samenkomen. Het groen uit het buitengebied wordt naar binnen gehaald in de vorm van brede autovrije groene ruimten. Deze autovrije groene ruimten nodigen uit om in te recreëren en/of te verblijven. Het zijn aantrekkelijke ruimten voor zowel de bewoners van de nieuwbouwwijk, de omwonenden als de gebruikers van aangrenzende voorzieningen.

Net zoals het groen in de wijk een afgeleide is van het groen in het aangrenzende buitengebied zo komt er ook een bijzonder woonelement dat een afgeleide vormt van de grootschalige aangrenzende voorzieningen.
Het bijzondere woonblok wijkt in vorm en korrelgrootte af van de overige meer traditionele woningen in het plangebied. Het woonblok ligt naast de Rehobothschool en zorgt voor een goede ruimtelijke overgang met de nieuwe woonwijk. De reeks van grootschalige voorzieningen wordt met dit bijzondere woonblok op een vriendelijke en groene wijze afgerond.



Het landschappelijk raamwerk

De woonvelden



De wegen

D3. LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

Het stedebouwkundig onwerpplan is opgebouwd uit de volgende drie elementen:

- het landschappelijk raamwerk;
- de woonvelden;
- de wegen.

Het landschappelijk raamwerk vormt de hoofdrager van het stedebouwkundig plan, het verbindt de overige ruimtelijke elementen met elkaar.
Het lanschappelijk raamwerk is volledig openbaar en vormt een robuuste structuur waarin de volgende elementen zijn opgenomen: waterstructuur, groenstructuur, ruimte voor (informeel) spelen, ontmoeten en recreëren.

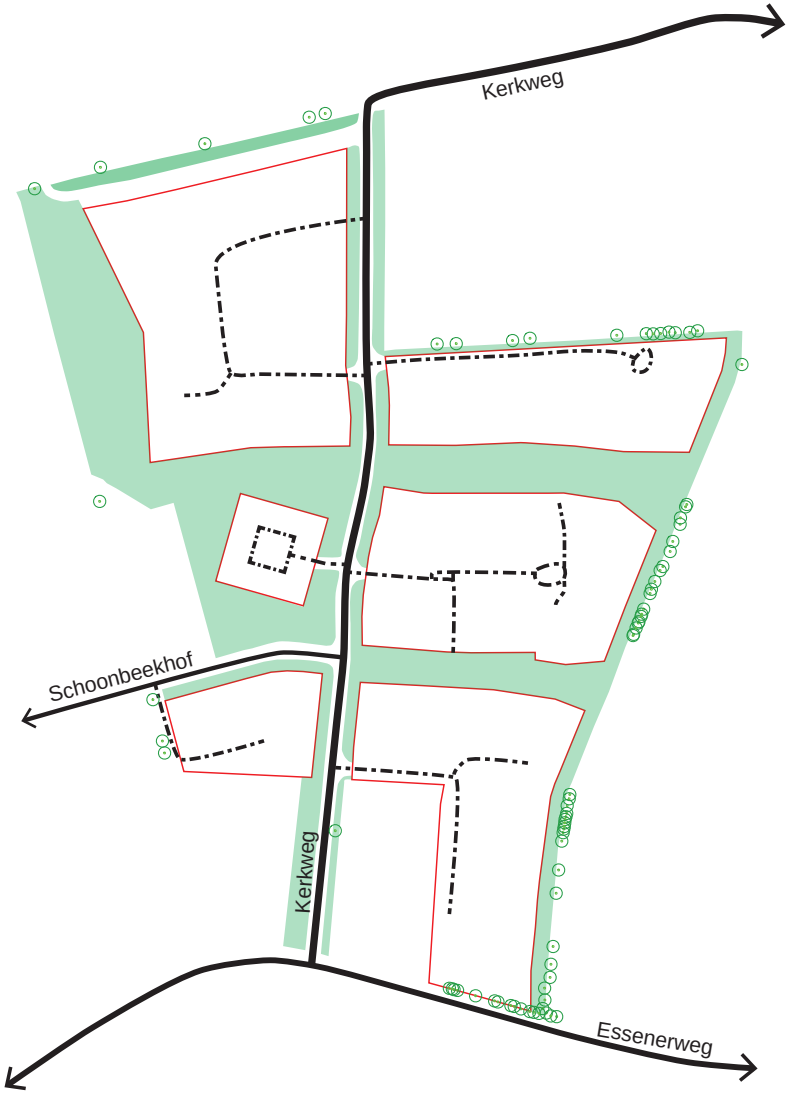
De nieuwbouwwijk is voornamelijk bestemd voor de Kootwijkerbroeker en zij hebben in hun dorpsvisie aangegeven behoefte te hebben aan een groene woonomgeving met verschillende speel- en ontmoetingsplekken. Het landschappelijk raamwerk biedt ruimte aan deze verblijfsfuncties en geeft daarnaast doorzichten naar het aangrenzende landschap. Hiermee is het landschappelijk raamwerk een prettige verblijfsplek voor alle leeftijdsgroepen en voor zowel de bewoners als direct omwonenden. Verder liggen er voldoende paden door het landschappelijk raamwerk voor het maken van een ommetje door het groen.

D4. DE WOONVELDEN

De woonvelden worden omringd oor het landschappelijk raamwerk dat een robuuste structuur vormt. Deze stevige groenstructuur verdraagt alle woontypen en woonvormen en vergroot daarmee de flexibiliteit van de woonvelden. Met deze flexibiliteit speelt Kootwijkerbroek-Oost in op de marktvraag en toekomstbestendigheid van de wijk.

Zoveel mogelijk woningen kijken direct op het landschap of hebben er een directe relatie mee. De woonvelden zijn dusdanig gesitueerd dat ze grenzen aan het landschappelijke raamwerk óf de half open velden met daarin houtopstanden, watergangen en kronkelende landweggetjes

De combinatie van een robuuste basisstructuur in de vorm van een landschappelijk raamwerk met een dynamische invulling resulteren in een karaktervolle woonwijk die zijn identiteit ontleend aan de landschappelijke ondergrond, het landschap in de directe omgeving en tot stand komt door zowel de gemeente, de nieuwe bewoners, de omwondenden, de ontwikkelaar en de gebruikers van de aangrenzende voorzieningen.



Ontsluitingsstructuur autoverkeer

D5. ONTSLUITING AUTOVERKEER

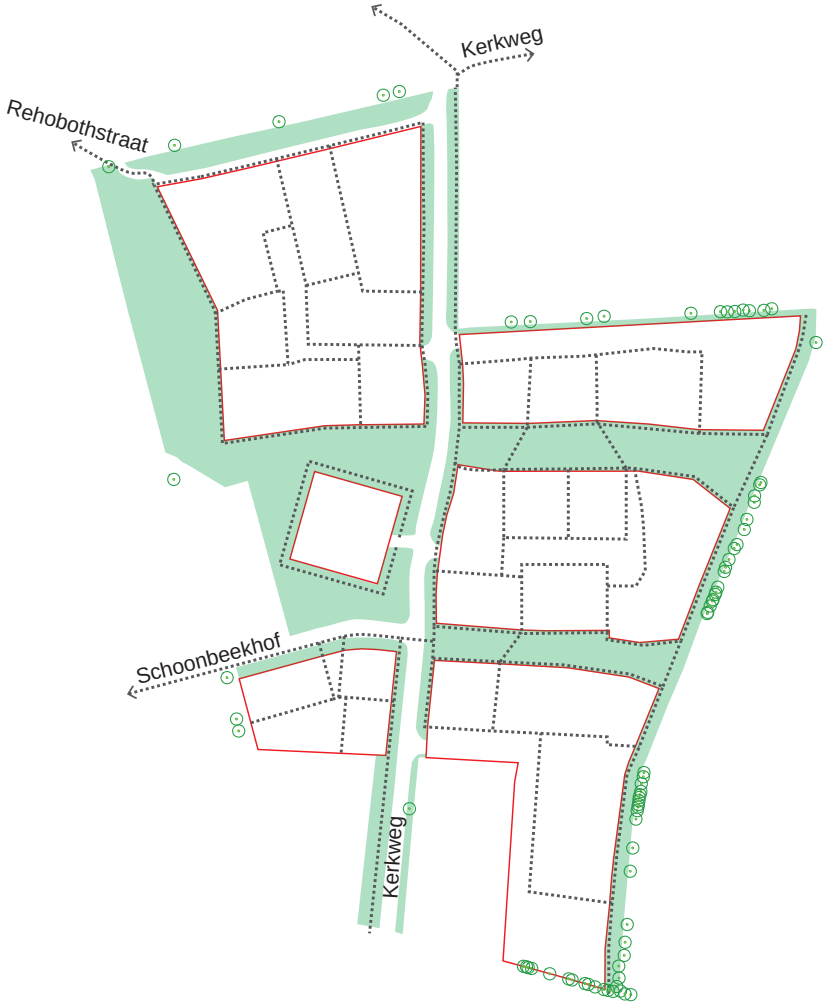
Er is een duidelijke hiërarchie in de ontsluiting voor het autoverkeer. De hoofdweg in het plangebied is de Kerkweg. Dit is een bestaande weg die wordt opgewaardeerd naar een ontsluiting waarop je 50 km/u mag rijden.
De Kerkweg sluit aan de noordkant aan op de Veluweweg en aan de zuidkant op de Essenerweg.

De Kerkweg vormt de centrale verzamelas in de wijk. Er één bestaande zijstraat die hierop uitkomt en dat is de Schoonbeekhof. Op de Schoonbeekhof geldt een 30 km/u regime en is daarmee ondergeschikt aan de Kerkweg.
De zes woonvelden worden allen direct vanaf de Kerkweg ontsloten, deze ontsluiting is veel organischer vormgegeven dan de overige wegen in het plangebied. Zo liggen er parkeerpleinen binnen de woonvelden die naast parkeerruimte ook toegang tot de woningen biedt.

Met de voorgestelde ontsluittingsstructuur van het plangebied wordt invulling gegeven aan duurzaamheid, doordat er minimaal wordt verhard en is er een maximale hoeveelheid autovrije ruimten beschikbaar.

Onderstaande tabel verbeeld de parkeernorm waaraan het plan moet voldoen.

Wonen Functie	Barneveld kernen	Buiten-Aandeel bezoekers	Eenheid
Koop vrijstaand	2,4	0,3	per woning
Koop twee onder 1 kap	2,3	0,3	per woning
Koop tussen/hoek	2,1	0,3	per woning
Koop etage duur	2,2	0,3	per woning
Koop etage midden	2,0	0,3	per woning
Koop etage goedkoop	1,7	0,3	per woning
Huurhuis vrije sector	2,1	0,3	per woning
Huurhuis sociale huur	1,7	0,3	per woning
Huur etage duur	2,0	0,3	per woning
Huur etage midden/goedkoop	1,5	0,3	per woning
Kamer zelfstandig (niet studenten)	0,7	0,2	per kamer
Kamer niet-zelfstandig (studenten)	0,3	0,2	per kamer
Aanleunwoning en serviceflat	1,3	0,3	per woning
Verpleeg- en verzorgingstehuis	0,6	60%	per wooneenheid



Ontsluitingsstructuur langzaam verkeer

D6. ONTSLUITING LANGZAAM VERKEER

Overeenkomstig de duurzaamheidsambities zijn er naast een goede auto ontsluiting zijn er in het het plangebied fiets- en voetpaden opgenomen. De Kerkweg vormt de centrale as in de wijk en op deze weg is ruimte voor de fietser gereserveerd.

Zoals voorgesteld in de ‘Structuurvisie Kernen Barneveld 2022’ komt er een langzaamverkeersverbinding tussen het plangebied en Rehobothstraat. Deze verbinding ter hoogte van de Kleine Beek legt een directe koppeling met de bestaande kern van Kootwijkerbroek en het oude centrum.

Aan de randen van de woonvelden komen woonpaden die de woningen ontsluiten en de groene autovrijeruimten toegankelijk maken. Ze vormen de overgang tussen de privé tuinen en de collectieve groene ruimten, het landschappelijk raamwerk.

Op de parkeerpleinen lopen ook voetpaden die samen met de woonpaden en de paden door de groen zones een netwerk vormt waar iedereen kan struinen, een ommetje kan maken en/of recreëren.

Het woonpad aan de oostrand van het plangebied is verbreed zodat ook de fietser hiervan gebruik kan maken. Het vormt geen formeel fietspad maar het is wel toegestaan en het mooie uitzicht nodigt hier zeker toe uit.

Wie een grotere ronde wil fietsen of wandelen kan vanaf de talrijke paden in het plangebied zijn/haar ronde vergroten via de paden naar het Pastoriebos of meer oostelijk in het buitengebied, waar zijn prachtige fiets- en wandelpaden die deels onderdeel uitmaken van de landelijke knooppuntenroute.

D7. WATERSYSTEEM

Voor een duurzaam watersysteem wordt aangesloten op de huidige structuren in het plangebied en omgeving. Aan de randen van het plangebied en aan weerzijden van de Kerkweg komen watergangen die variëren in breedte. De westelijke watergang is het breedst, dan de Kleine Beek aan de noordzijde en de sloten aan weerszijde van de Kerkweg en de sloot aan de oostzijde zijn het smalst. De brede westelijke watergang zal alleen aan de oostzijde worden aangepast met een natuurvriendelijke oever. De westzijde van de watergang met de aangrenzende percelen blijft daarmee gelijk aan de huidige situatie. In het landschappelijk raamwerk wordt relatief veel ruimte gereserveerd voor waterberging. Dit zijn lagere delen in het open groen, de wadi's. Het merendeel van de tijd zijn ze volledig droog maar na een extreme bui wordt in deze lagere delen het water vastgehouden en daarmee vertraagd afgevoerd.

De meeste wadi's binnen de gemeente Barneveld hebben alleen de functie van waterberging. In Kootwijkerbroek-Oost gaan we op zoek naar slimme combinaties van functies. Er zijn veel mogelijke combinaties te bedenken, zoals een wadi met groen en speelvoorzieningen, een trapveld waar tijdelijk water geborgen kan worden en (droogvallende) waterpartijen met bloemrijke oevers.

Een dubbelfunctie betekent naast eisen voor de benodigde waterberging ook aanvullende eisen aan de (oever)inrichting, waterkwaliteit, volksgezondheid, verdrinkingsgevaar, bereikbaarheid, toegankelijkheid van het gebied en onderhoud en beheer. Bij de verder uitwerking van het landschappelijk raamwerk en zijn dubbelfuncties worden deze aandachtspunten meegenomen.

Segment	Prijsklasse	Typologie	Aandeel
Goedkoop	Huur <711 en Koop < € 175.000	Rijwoningen	25-30%
Middelduur	€ 175.000 - € 250.000,-	Rijwoningen, hoekwoningen zonder garage, seniorenwoningen	30-35%
Duur	> € 250.000,-	Hoekwoningen met garage, tweekappers en vrijstaand	35-40%
Totaal	Relatief		100%
Totaal	Absoluut		120-125 woningen

Indicatief woonprogramma Kootwijkerbroek-Oost, streefpercentages conform Woonvisie

D8. HET PROGRAMMA

Het woonprogramma in Kootwijkerbroek-Oost is mede bepaald op basis van de ambities en uitgangspunten uit de in 2016 vastgestelde Woonvisie: ‘Samen Werken aan Wonen’’, alsmede op basis van demografische ontwikkelingen en verkoop- en verhuurresultaten van onder andere de nieuwe woongebieden Puurveen en Hoevedorp. Voor het woonprogramma van Kootwijkerbroek-Oost wordt indicatief ingezet op de streefpercentages die aansluiten bij de Woonvisie.

Door een variatie aan woning typologieën aan te bieden (rijwoningen, tweekappers, vrijstaand, seniorenwoningen), huur en koop, voor jong en oud, zal het gebied een gevarieerde bewoning kennen en als zodanig niet monotoon van opzet zijn.

De ligging nabij de Rehobothschool is uiteraard aantrekkelijk voor gezinnen met kinderen. Maar ook de bouw van ouderenwoningen nabij het Kulturhus de Essenburcht en het verpleeghuis Norschoten vormt een aantrekkelijke ontwikkeling.

Het programma bestaat uit rijwoningen en daarnaast uit voor senioren geschikte woningen alsmede een bijzonder woonelementen met een aantal carré woningen (nabij de school).

Daarnaast worden ook tweekappers en vrijstaande woningen aangeboden alsmede een aantal hoekwoningen met garages. Een aantal van deze woningen zal in de vorm van vrije sector kavels worden uitgegeven.
De woningen worden op royale kavels aangeboden, in lijn met wat in Kootwijkerbroek gebruikelijk is.

Mogelijk wordt een gedeelte in de vorm van CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) uitgevoerd, indien hiervoor voldoende belangstelling bestaat. Dit zullen met name woningen in de middeldure en duurdere sector zijn.

Om te toetsen of er binnen de voorgestelde woonvelden een haalbare verkaveling kan worden ontwikkeld is er een proefverkaveling gemaakt.
Deze is vertaald naar een 3D-impressie die een eerste doorkijk in de uitwerking geeft, slechts als verkenning en daarmee geen definitieve uitwerking vormt.

E RUIMTELIJKE KWALITEIT

E1. INLEIDING

De ambities en randvoorwaarden uit dit masterplan moeten worden vertaald naar een concreet plan. Hiervoor zijn een aantal uitgangspunten nodig die betrekking hebben op de kwaliteit van de bebouwing, de openbare ruimte en de overgang tussen privé en openbaar opgenomen. Deze ruimtelijke uitgangspunten zijn tevens nodig om te komen tot een samenhangend en integraal ontwerp.

Aanvullend op dit document wordt er nog een beeldkwaliteitsplan opgesteld en voor particuliere ontwikkelingen (eventueel in de vorm van een collectief) worden kavelpaspoorten opgesteld.

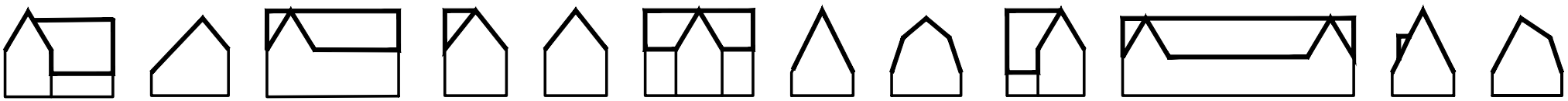
Het doel is om een groene gezinsvriendelijke wijk te bouwen met een eigen identiteit.
Een eigen identiteit vraagt om een bepaalde mate van eenheid, een gemene deler die alle woningen in het plangebied familie van elkaar maakt.

E2. DE BEBOUWING

In Kootwijkerbroek-Oost streven we naar een dorpse uitstraling passend bij de kern Kootwijkerbroek. Kijkend naar de bestaande bebouwing in Kootwijkerbroek is te zien dat vrijwel alle woningen beschikken over een kap. Dit geldt voor zowel de woningen in de kern als in het buitengebied. Er zijn wel nuance verschillen te zien, zo is de dakhelling van de woningen in het buitengebied over het algemeen flauwer en zijn daar meer wolfseinden toegevoegd dan bij de woningen in de kern.

In de nieuwbouwwijk komen twee verschillende werelden samen, die van de wat dichter bebouwde kern met zijn voorzieningen en die van het landelijke groene buitengebied. In de kapvormen van de nieuwbouwwijk komen deze werelden ook samen, ze zijn geïnspireerd op de daken uit zowel de kern als uit het buitengebied. Wat zal resulteren in een verscheidenheid aan kapvormen, dakhellingen en verspringingen in de kap. De kap met zijn variatie vormt de gemene deler van de wijk Kootwijkerbroek-Oost.

Het dorpse karakter is doorvertaald in de bebouwing; de woningen zijn opgebouwd uit eenvoudige basisvolumes waaraan ondergeschikte elementen worden toegevoegd als; dwarsbeuk, erker, dakkapel en achteruitbouw. Met daarop de kap met zijn accessoires, deze vormt een markant element.



E3. DORPSE STRUCTUUR

Een ontspannen en informele structuur ontstaat doordat de voorgevel van de woningen niet allemaal in dezelfde rooilijn staan. Per kavel wordt bekeken wat de ideale positie van de woning is, in relatie tot het uitzicht, de toegankelijkheid en ten opzichte van het totaalplan. Kleine voortuinen en diepe achtertuinen wisselen elkaar af, wat resulteert in een organische, dorpse structuur.

Naast variatie in de oriëntatie van de woning en de voorgevel rooilijn, sprongen in de goot- en noklijnen, verdraaiing van de dakkap, verschillende dakvormen en het gebruik van verschillende uit- en opbouwen wordt de organische, dorpse structuur ondersteunt door accentuering van kopwoningen.

E4. ZES WOONVELDEN

Het plangebied is onderverdeeld in zes woonvelden, waarvan twee velden een monotoon programma hebben. Het gaat hierbij om het bijzondere woonblok naast de Rehobothschool en het veld hier ten zuiden van. Het bijzondere blok wordt vormgegeven met grondgebonden woningen waarbinnen half-verdiept parkeren is opgenomen. In dit blok komen buitenruimten in de vorm van een verrranda en een dakterras. Het veld daar ten zuiden van wordt ingevuld met seniorenwoningen, aansluitend op de dependance van het verpleeghuis Norschoten.

In de overige velden komen ook grondgebonden woningen maar hierbij gaat het om een variatie aan typologieën. Uiteenlopend van een rijtje van vijf woningen tot vrijstaande woningen. De woningen worden zorgvuldig gemixt, er moet een balans komen in variatie maar niet te grote verschillen naast elkaar. De oostelijke rand vormt de overgang met het open en landelijke buitengebied. Om hier een zachte overgang te maken is ervoor gekozen om aan deze rand voornamelijk vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen te situeren.

E5. BIJZONDER WOONBLOK

Het plangebied grenst aan een aantal relatief grootschalige voorzieningen. Het Kulturhus in combinatie met een woonzorg complex met medisch steunpunt, de Rehobothschool inclusief de gemeentelijke sportzaal en de dependance van Verpleeghuis Norschoten vormen een hoogwaardig voorzieningencluster. Het is ruimtelijk en functioneel niet wenselijk om direct naast deze omvangrijke bouwwerken traditionele woningen te situeren, op deze plek is een goede overgang en afronding van de grootschalige voorzieningen nodig. Er is een koppelelement nodig die de twee verschillende werelden met verschillende functies en korrelgrootten samensmelt.

Aangezien de rest van de nieuwbouwwijk wordt ingevuld met woningen is het logisch dat het koppelelement ook een woonfunctie heeft. Door zijn afwijkende vormgeving en relatief grote omvang contrasteert het met de overige woningen binnen het plangebied. Er komt veel groen en water rondom het woonblok waarmee het naast functioneel ook ruimtelijk voldoende afwijkt van de voorzieningen. Het bijzondere woonblok wordt een kwalitatief hoogwaardig element waardoor het een mooie en goede overgang vormt.
Het woonblok voorziet in half verdiept parkeren.
Iedere woning heeft onder zijn eigen woning twee parkeerplaatsen tot zijn beschikking gecombineerd met een bergruimte. De twee verdiepingen daarboven zijn leefruimten. Op de tweede verdieping is ruimte voor een dakterras. Iedere woning voorziet in een tweede buitenruimte, op de eerste verdieping komt een vlonder die direct vanuit de woonkamer toegankelijk is en wordt begrensd door een groen talud.

Op de linker pagina staan referenties van het bijzondere woonblok dat wordt omringd door groen.
De twee linker afbeeldingen geven een impressie van het gewenste woonblok dat voorziet in 10 grondgebonden woningen met half verdiept parkeren, dakterras, een vlonder grenzend aan het talud. Op maaiveldniveau komt een openbaar pad dat tevens als onderhoud dient voor onderhoud van het talud en het omringende water.
De 3 rechter foto’s zijn referentiebeelden van de verandawoningen in Almere. Het vormt geen gesloten blok zoals gewenst bij het bijzondere woonblok maar het principe van parkeren onder je woning en een buitenruimte in de vorm van een vlonder die bereikbaar is vanuit de woonkamer op de eerste verdieping komt wel overeen.
Indien de Rehobothschool ervoor kiest om zijn eigendom te vergroten dan vervalt deze ruimte en daarmee ook het bijzonder woonblok.

E6. MATERIALEN BEBOUWING

De gevels van de woningen worden grotendeels van metselwerk gemaakt, baksteen is het basismateriaal. De kleur van de baksteen is warm, donker, rood, bruin. Licht gekleurde baksteen zoals wit en lichte pastelkleuren is uitgesloten. Hetzelfde geldt voor leem, wit gekeimde, wit gestucte of wit geschilderde gevels. Deze kunnen als uitzondering alleen in overleg met de discipline stedebouw en de dorpsbouwmeester van de Gemeente Barneveld worden toegepast.

Het plangebied ligt aan de rand van het landelijke buitengebied daarom is ervoor gekozen om met natuurlijke kleuren te werken. Wit vormt een te groot contrast met deze natuurlijke kleuren en benadrukt de aanwezigheid van bebouwing terwijl het robuuste landschappelijke raamwerk de boventoon moet voeren.

De baksteen kan worden gecombineerd met andere materialen zoals hout, leisteen of een ander materiaal dat duurzaam verouderd. Kunststof kozijnen zijn toegestaan, mits rank vormgegeven. Het aantal toe te passen materialen dient echter beperkt te zijn.
Daken kunnen uit keramische pannen (niet geglazuurd), riet of groene daken bestaan.

Om de organische, dorpse structuur te versterken is enige mate van gevelgeleding vereist. Er zijn verschillende middelen waarmee dit kan, denk hierbij aan erkers, entreenissen en overstekken. Verder kan worden gewerkt met een variatie aan afmetingen en ritmes van gevelopeningen.

De wonigen dienen vanuit het thema duurzaamheid te voldoen aan de eisen die zijn gesteld in paragraaf ‘B6 Duurzame woonwijk’.

E7. ERFAFSCHEIDINGEN

De organische, dorpse structuur met afwisseling in de oriëntatie van de bebouwing in combinatie met een kwalitatief hoogwaardig plan vraagt om een zorgvuldige vormgeving van de erfafscheiding.
Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds de overgang privé-openbaar aan de rand van de woonvelden, de overgang tussen de privétuinen en de woonpaden met daaraan grenzend de autovrije groene zones. Daarnaast is er binnen de woonvelden een overgang van privétuin naar openbaar gebied, waarbij het gaat om de overgang met de parkeerpleinen.

De erfafscheiding aan de zijde van het landschappelijk raamwerk moet een groene erfafscheiding (haag) zijn. De hoogte ervan hangt af van de oriëntatie van de betreffende woning, bij voortuinen mag een maximale hoogte van 60 cm en bij zij- of achtertuinen maximaal 2 meter hoog. Enerzijds vanuit privacy en anderzijds de zichtbaarheid van de woningen volstaat bij een voortuin een lagere haag dan bij een zij- of achtertuin.

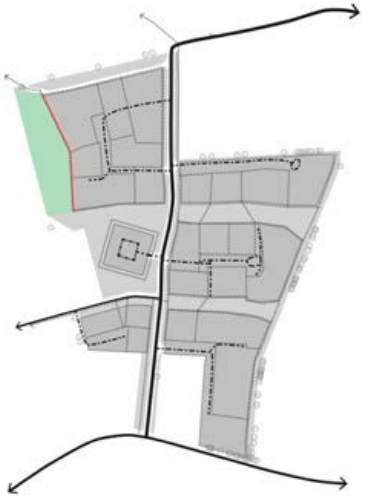
Het parkeerplein is veel meer verhard dan het landschappelijk raamwerk. Dit vertaald zich door naar de materialisering van de erfafscheidingen. Hier kan worden volstaan met een schutting of een ander type afscheiding gecombineerd met klimbeplanting. Het is vooral van belang dat wordt gekozen voor een uniforme oplossing met een hoogwaardige uitstraling dat past bij de rest van de inrichting van het plein.

Een kavelscheidende bouwmuur is tevens als erfscheiding toegestaan. Erfscheidingen die deel uitmaken van de bebouwing moeten in hetzelfde materiaal als de gevel worden uitgevoerd. Dat geldt ook voor de bijgebouwen, deze dienen in dezelfde architectonische stijl als de woning worden vormgegeven.

Voor groene erfscheidingen worden in het koopcontract een instandhoudings- en onderhoudsplicht opgenomen. Het groen in het openbaar gebied wordt onderhouden door de gemeente.

Om te toetsen of er binnen de voorgestelde woonvelden een haalbare verkaveling kan worden ontwikkeld is er een proefverkaveling gemaakt.
Deze is vertaald naar een 3D-impressie die een eerste doorkijk in de uitwerking geeft, slechts als verkenning en daarmee geen definitieve uitwerking vormt.

F OPENBARE RUIMTE & REFERENTIEBEELDEN



F1. DE WATERTUIN

De westelijke groenzone ‘De Watertuin’ grenst aan een bestaande watergang. De aangrenzende groenzone wordt ingericht als watertuin hierdoor wordt de bestaande watergang meer beleefbaar gemaakt.
Naast een verblijfsfunctie heeft de watertuin ook een waterbergende functie. Alleen op piekmomenten, na grote regenbuien, zal in deze zone oppervlaktewater staan.

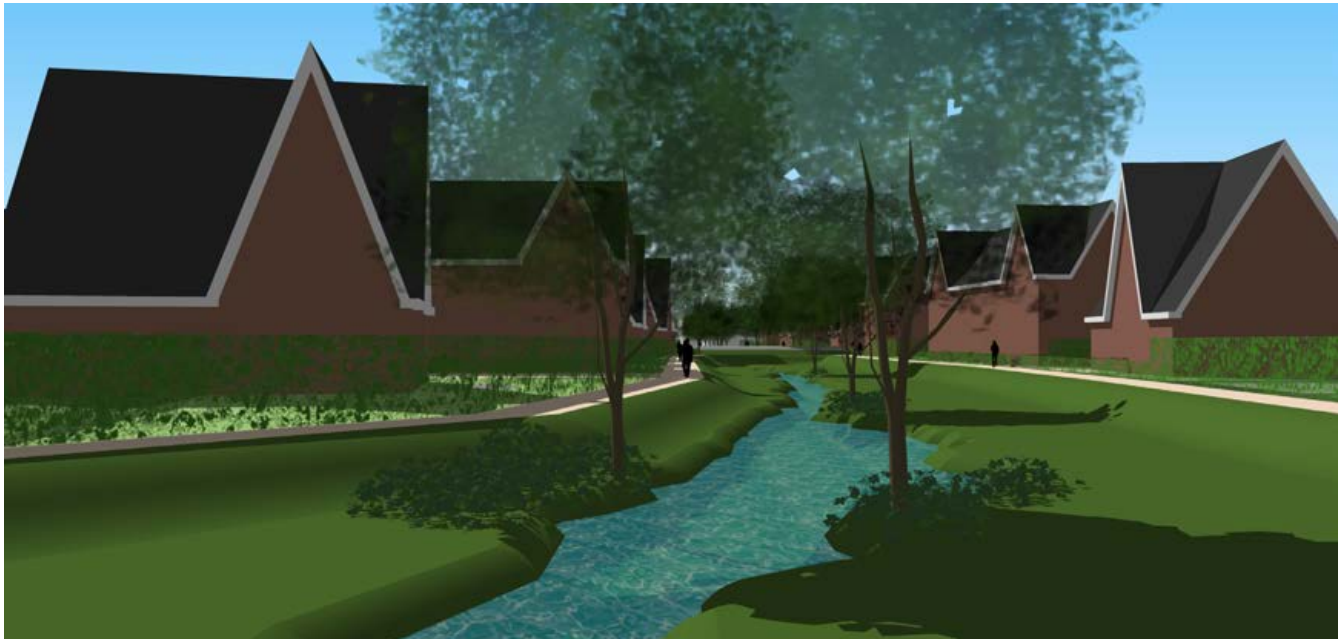
In de watertuin komt een wat grotere speelruimte voor kinderen van 0 tot 11 jaar, hierbij wordt gezocht naar een combinatie met de waterberging. Buiten de ingerichte speelplek om geeft het gebied voldoende ruimte en aanleiding voor spelen, recreëren en ontmoeten.

De woningen georiënteerd op deze groenzone staan met hun, voor-, zij of achtergevel richting het groen. Het openbare woonpad vormt een duidelijke begrenzing tussen de privétuin en de autovrije groenzone. De hagen op de erfgrenzenen versterken het groene karakter.

F2. DE SLENK

De groenzone ‘De Slenk’ heeft een waterbergende functie dat wordt gecombineerd met een recreatieve functie. In deze zone komen geen speeltoestellen de langgerekte ruimte, doorzichten naar het buitengebied, de variatie in reliëf en beplanting en de bomen zijn aanleiding voor natuurlijk spelen, recreëren en ontmoeten.

De woningen georiënteerd op deze groenzone staan met hun, voor-, zij of achtergevel richting het groen. Het openbare woonpad vormt een duidelijke begrenzing tussen de privétuin en de autovrije groenzone. De hagen op de erfgrenzenen versterken het groene karakter.



F3. DE GROENE UITLOPER

Ook in de zuidelijke autovrije zone ‘De groene uitloper’ wordt water geborgen en blijft er alleen op piekmomenten, na grote regenbuien, oppervlaktewater in staan.

In deze zone komen speeltoestellen voor kinderen van 0 tot 5 jaar. Buiten de ingerichte speelplek om geeft het gebied voldoende ruimte en variatie in reliëf en beplanting voor natuurlijk spelen, recreëren en ontmoeten.

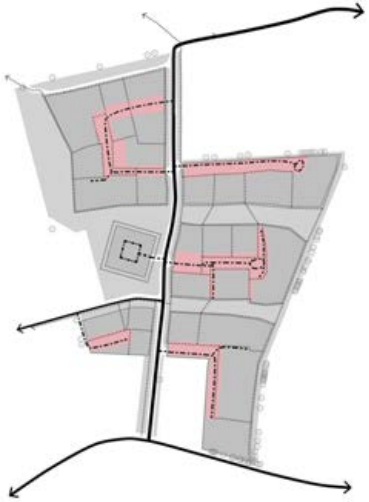
De woningen georiënteerd op deze groenzone staan met hun, voor-, zij of achtergevel richting het groen. Het openbare woonpad vormt een duidelijke begrenzing tussen de privétuin en de autovrije groenzone. De hagen op de erfgrenzenen versterken het groene karakter.

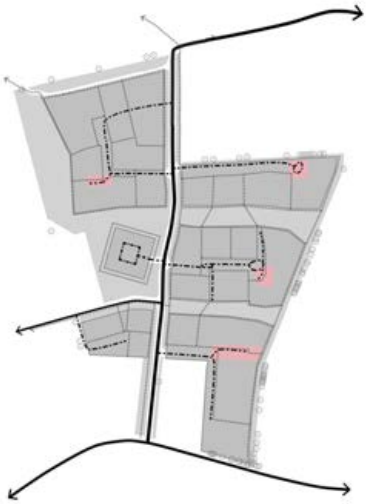
F4. PARKEERPLEINEN

In de woonvelden is er ruimte voor parkeren en ontsluiting van de woningen, in de vorm van parkeerpleinen.
Dit zijn verharde ruimten die worden gedomineerd door de parkeerbehoefte gerelateerd aan het aantal aangrenzende woningen.

Door de parkeerpleinen zoveel mogelijk op één niveau te realiseren worden het informele ruimten. De aangrenzende woningen staan met hun voor-, zij of achtergevel richting het plein. Dit versterkt de organische, dorpse uitstraling.

Verder wordt op ieder plein gezocht naar plekken voor bomen die het totaalbeeld wat verzachten en daarmee een meer vriendelijke uitstraling geven.





De parkeerpleinen worden met (gebakken) klinkers uitgevoerd daarmee onderscheiden ze zich duidelijk van de hoofdstructuur.
Tussen de woningen liggen paden die de parkeerpleinen met de autovrije groengebieden verbindt.
De oostelijke parkeerpleinen en die van het seniorenhof zijn doodlopend maar hebben allen een verruiming met de mogelijkheid om te keren.

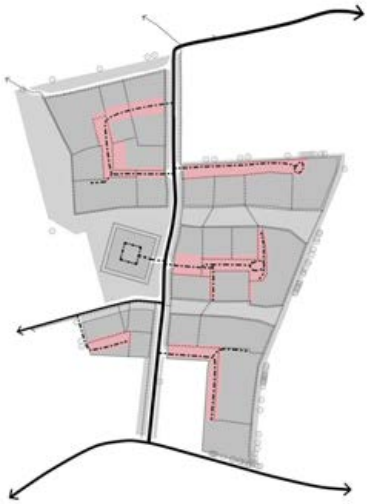
Aan de randen van de woonvelden staan vaak clusters van vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen, deze parkeren op eigen terrein. Het parkeerplein krijgt in dit deel de uitstraling van een erf, waar zowel voor- als achterkanten van woningen aan grenzen.

F5. ERFAFSCHEIDING PARKEERPLEINEN

Aan de parkeerpleinen grenzen voor-, zij- en achtertuinen. Deze afwisseling vraagt om eenduidige en duurzame erfafscheidingen. Aangezien de parkeerpleinen stenen ruimten zijn ligt het voor de hand om hier in de erfafscheidingen op aan te sluiten.

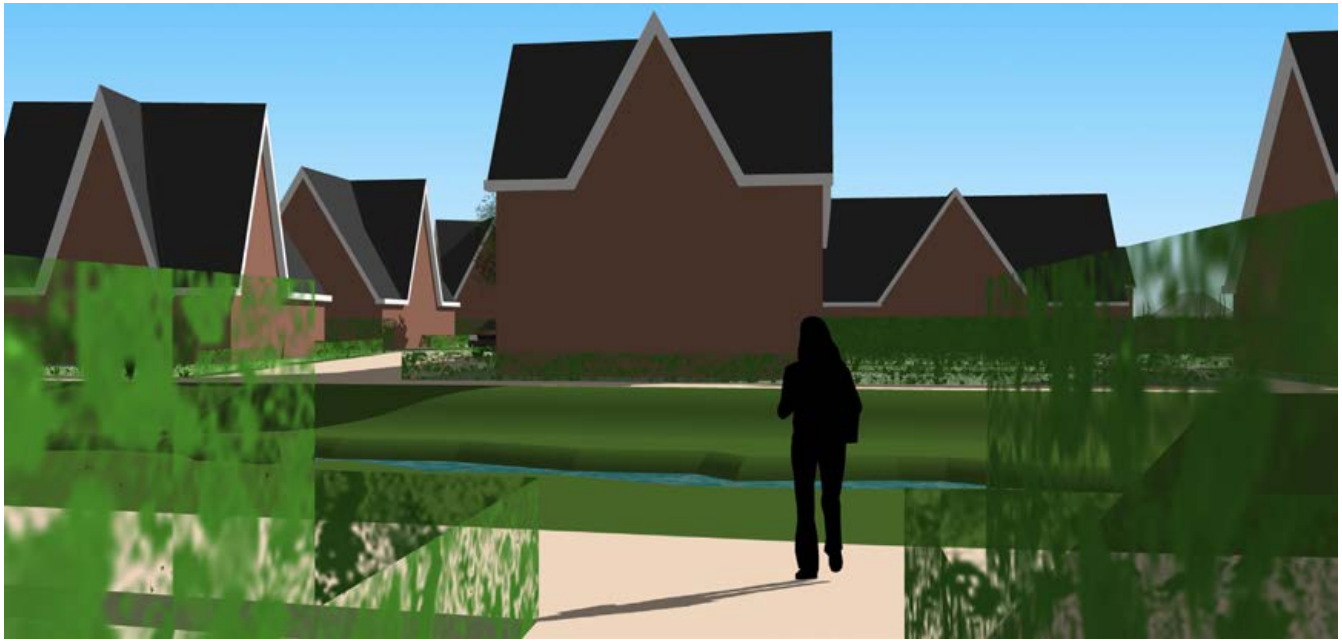
Naast een uniforme uitstraling is het van belang dat de afscheiding (voor een deel) is opgebouwd uit robuuste, vaste elementen. Denk hierbij aan gemetselde muren of kolommen, die worden afgewisseld met schuttingen en/of groen elementen.

Het bijgebouw is onderdeel van de ontwerpopgave van de woning en het parkeerplein. Het bijgebouw maakt onderdeel uit van het integrale ontwerp.



F6. ERFAFSCHEIDING GROENZONES

Aan de parkeerpleinen grenzen voor-, zij- en achtertuinen. Deze afwisseling vraagt om eenduidige en duurzame erfafscheidingen. Op de woonpaden na is er (bijna) geen verharding in de autovrije groenzones. De erfafscheiding zal daarom ook een groen element zijn in de vorm van een haag.

Naast een uniforme uitstraling is het van belang dat het (voor een deel) is opgebouwd uit robuuste, vaste elementen. Denk hierbij aan gemetselde muren of kolommen, die worden afgewisseld met schuttingen.

Het bijgebouw is onderdeel van de ontwerpopgave van de woning en het parkeerplein, daarme is het bijgebouw onderdeel van het integrale ontwerp.