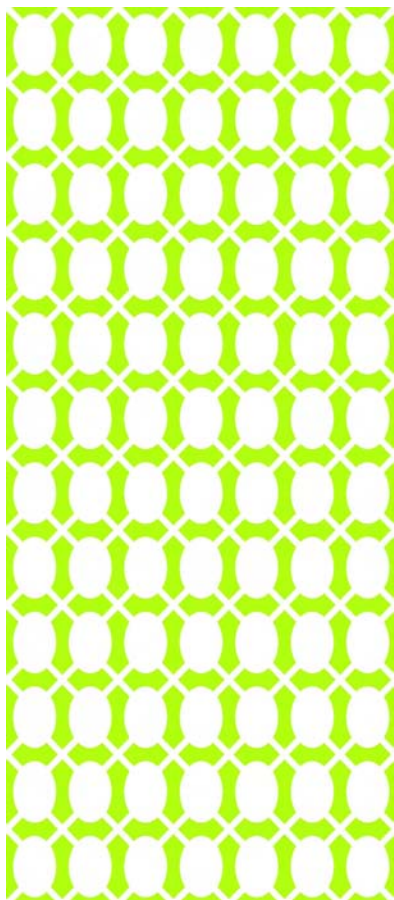
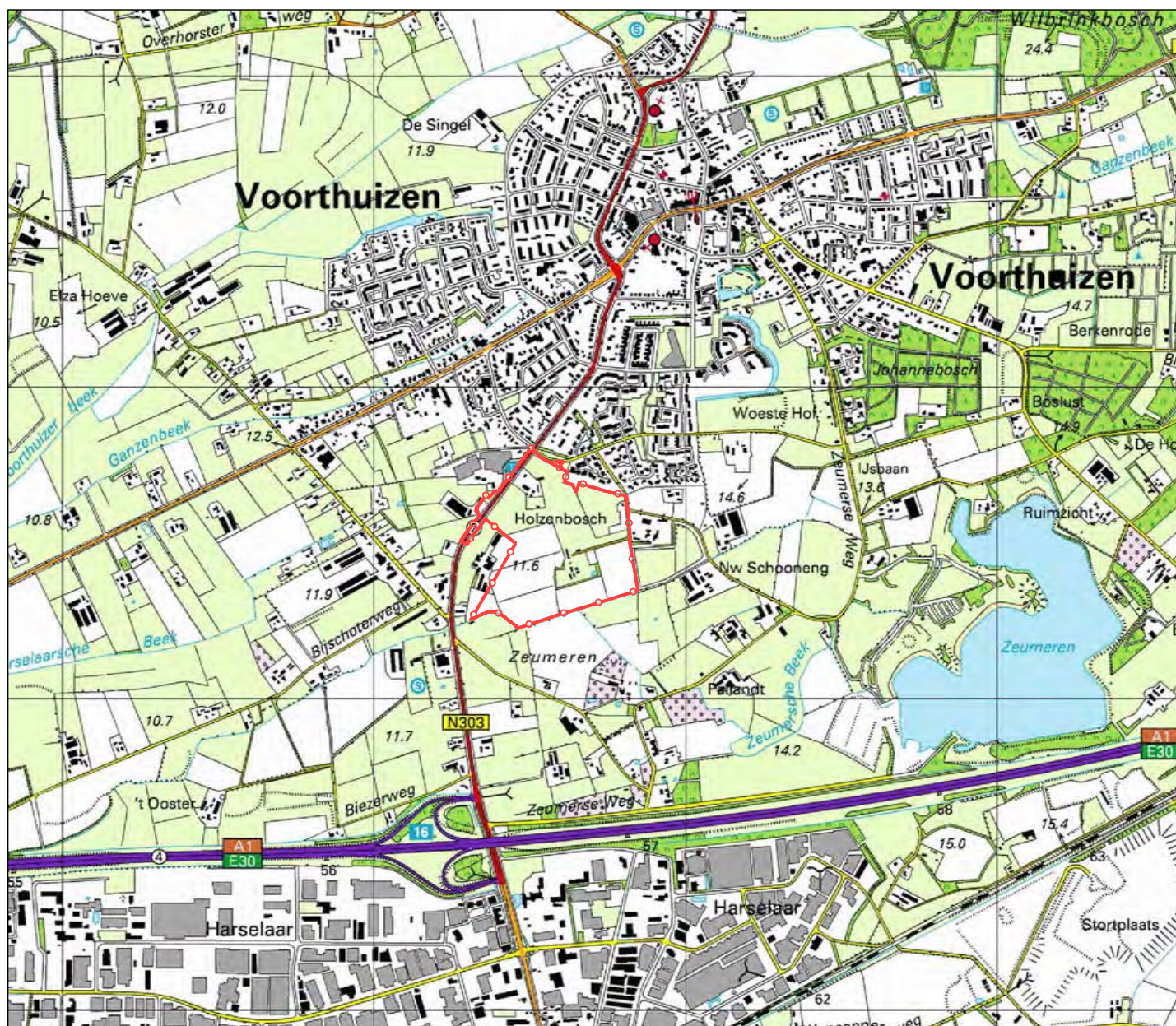


MASTERPLAN HOLZENBOSCH VOORTHUIZEN ZUID

28 NOVEMBER 2011

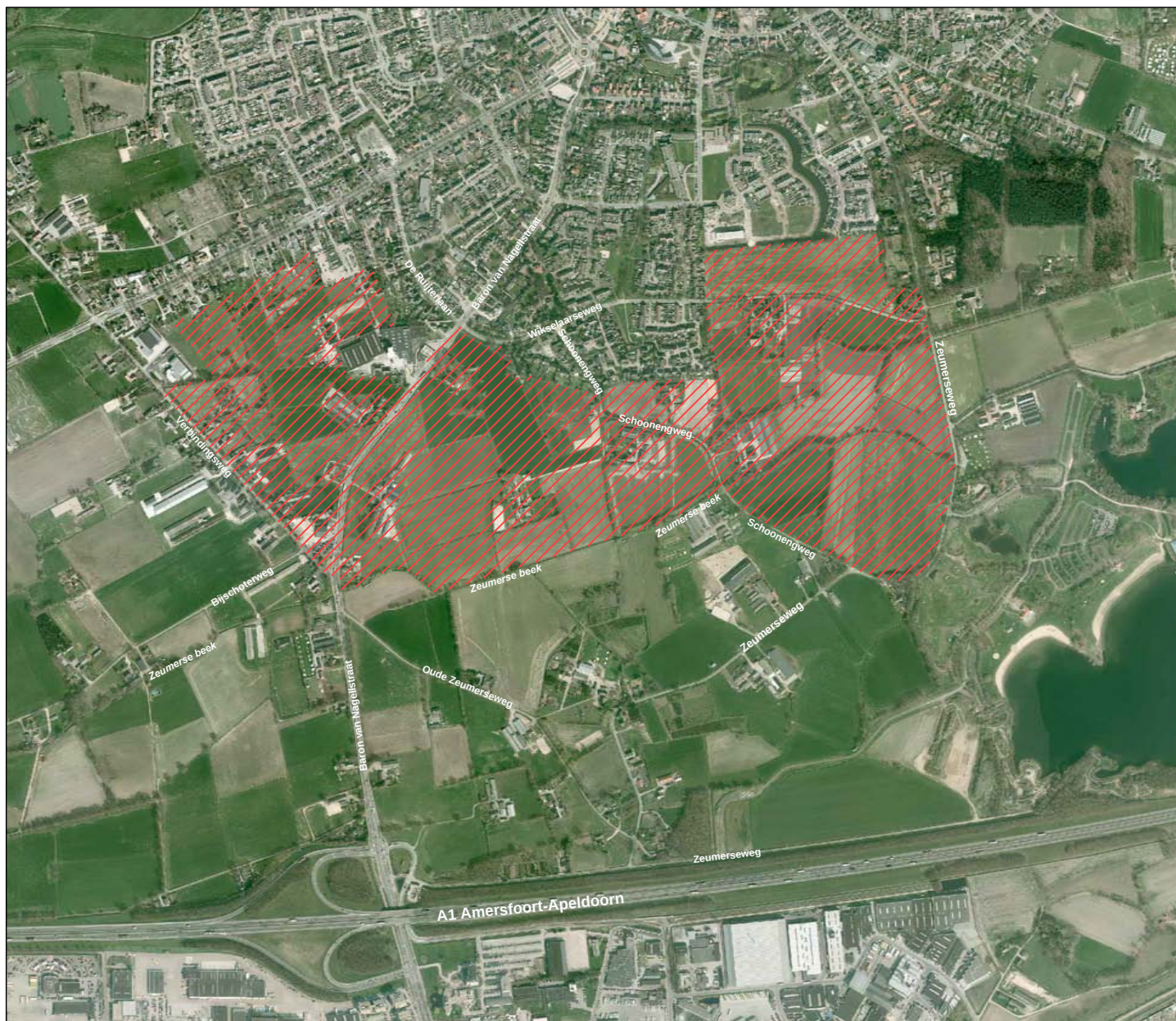




Plangebiet Holzenbosch

INHOUDSOPGAVE

A	VOORTHUIZEN ZUID	
	A1. Inleiding	05
	A2. De opgave	05
	A3. Zoekzone Voorthuizen Zuid	07
	A4. Uitgangspunten en ambities	09
	A5. Onderscheidende woonmilieus	11
	A6. Voorzieningen Voorthuizen Zuid	13
B	HOLZENBOSCH	
	B1. Het plangebied Holzenbosch	15
	B2. Planning bestemmingsplan	15
	B3. Ligging Holzenbosch	17
	B4. Geurhindercontouren	19
	B5. Eigendommen	19
	B6. Historie	21
	B7. Waardevolle elementen	23
	B8. Ambitie voor duurzaamheid	25
C	HOOFDPLANSTRUCTUUR	
	C1. Deelgebieden Holzenbosch	27
	C2. De randen	29
	C3. Programma Holzenbosch	31
	C4. Watersysteem	33
	C5. Groenstructuur	37
	C6. Ontsluitingssysteem	39
D	DE MODELLEN	
	D1. Twee varianten	43
	D2. Model 1 Patchwork	45
	D3. Model 2 Esdorp	47
	D4. Vervolg masterplan Holzenbosch	49



 Zoekzone Voorthuizen Zuid

A VOORTHUIZEN ZUID

A1. Inleiding

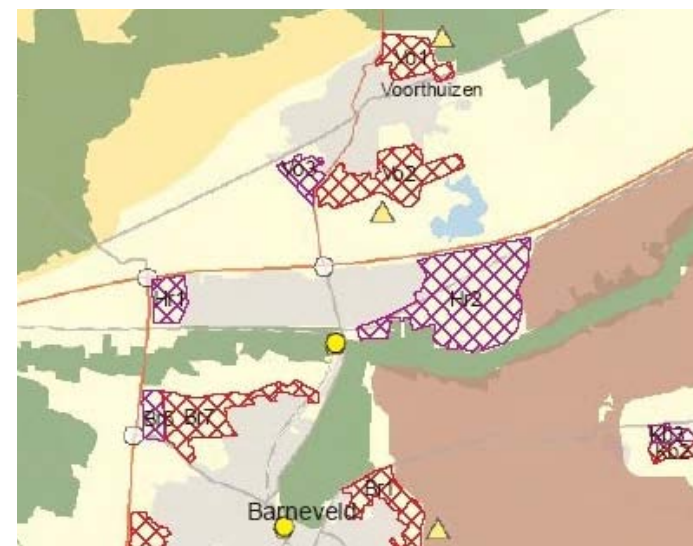
In 2006 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland zoekzones vastgesteld in de vorm van een uitwerking van het Streekplan Gelderland 2005. Voor de kern Voorthuizen zijn er aan de zuidzijde twee zoekzones vastgesteld, te weten: de zoekzone “Voorthuizen Zuid (VO2)” en de zoekzone “Verbindingsweg (VO3)”. Zoals te zien op de afbeelding op deze pagina worden de beide zoekzones van elkaar gescheiden door de Baron van Nagellstraat.

Hoewel dit masterplan primair betrekking heeft op de ontwikkeling van de wijk Holzenbosch en daarmee slechts op een deel van één van deze zoekzones (VO2), zal in de context worden ingegaan op de toekomstige ontwikkeling van beide zoekzones. Beide zones hebben immers, gelet op hun ligging, een ruimtelijke en functionele relatie met elkaar. Beide zones worden in dit verband samen aangeduid als “Voorthuizen Zuid”. Deelgebied Holzenbosch zal als eerste plandeel in ontwikkeling worden genomen van Voorthuizen Zuid.

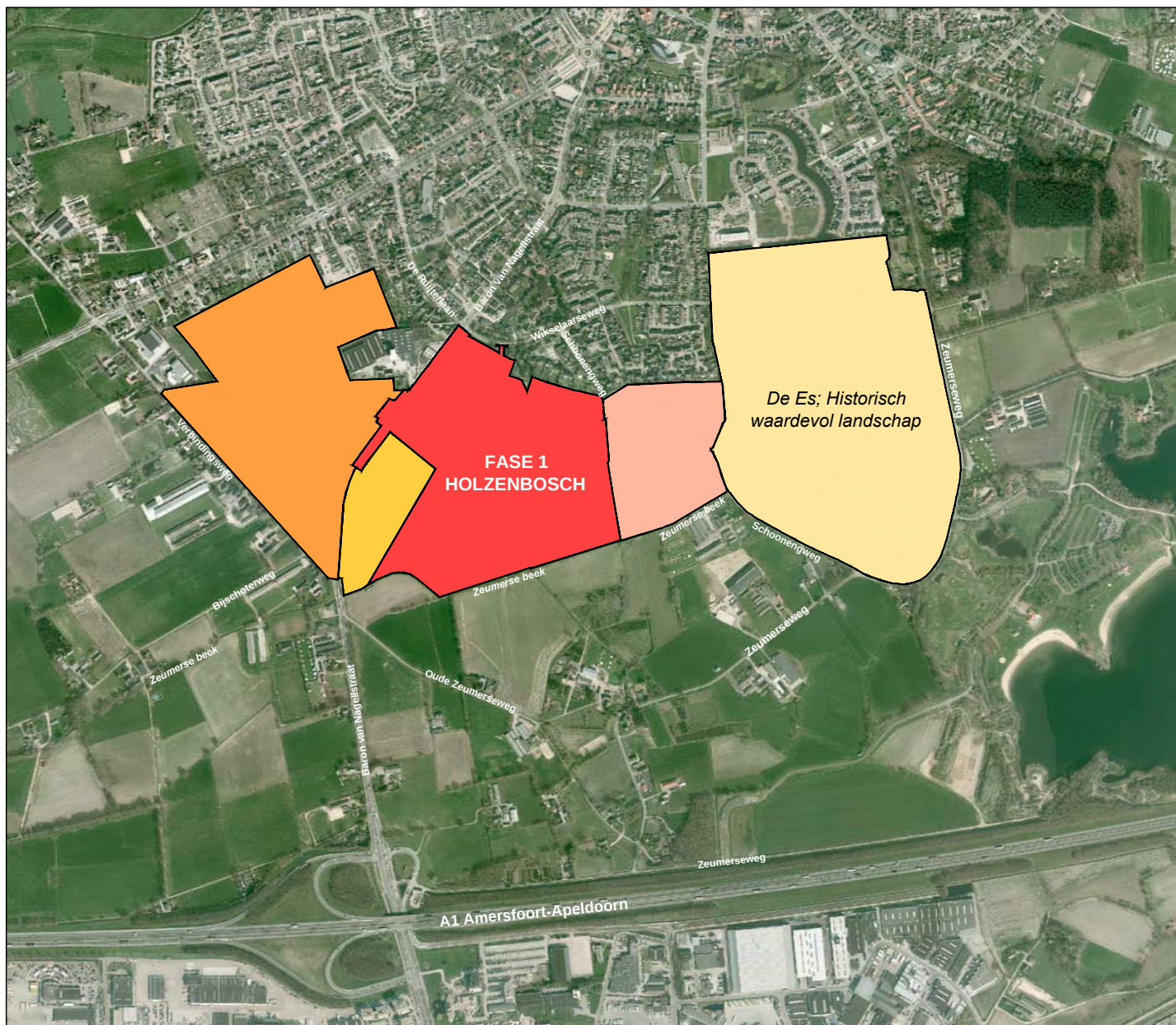
Om vorm en de inhoud te geven aan de ontwikkeling van Holzenbosch wordt in dit masterplan eerst (A) ingegaan op de opgaven en ambities voor Voorthuizen Zuid waarna vervolgens wordt ingezoomd op de ontwikkeling van deelgebied Holzenbosch (B). Vervolgens wordt in de hoofdplanstructuur van Holzenbosch (C) ingegaan op de componenten die bepalend zijn voor de uiteindelijk inrichting van het gebied. Tenslotte wordt de hoofdplanstructuur vertaald naar twee mogelijke modellen (D) voor de toekomstige wijk Holzenbosch.

A2. De opgave

De gemeente Barneveld heeft voor 2030 de ambitie om te groeien naar 65.000 tot 70.000 inwoners. De groei wordt veroorzaakt door een voortgezette natuurlijke bevolkingsgroei en een blijvende druk op de woningmarkt als gevolg van huishoudensverdunding en vestiging van huishoudens van buiten de gemeentegrenzen (economisch gebonden). Het streven is om deze groei op te vangen zonder de kwaliteiten als woon-, werk- en leefgemeenschap uit het oog te verliezen. Barneveld is en blijft een gemeente met een sterke lokale binding, waar wonen en werken nauw samenhangen. Om deze kwalitatieve groei te bereiken, streeft de gemeente naar een duurzame ruimtelijke structuur; voldoende en goede woningen, het samenspel van goede voorzieningen, een ruim en gevarieerd aanbod aan werkgelegenheid, goede bereikbaarheid en een mooie landelijke en natuurlijke omgeving met volop recreatiemogelijkheden.



Een fragment van de zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, gemeente Barneveld



Zoekgebied Voorthuizen Zuid verdeeld in deelgebieden

A3. Zoekzone Voorthuizen Zuid

De zoekzone Voorthuizen Zuid wordt begrensd door de Verbindingsweg, de huidige dorpsbebouwing aan de Hoofdstraat, de De Ruijterlaan en de Wikselaarseweg. Het gebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Zeumerseweg en aan de zuidzijde door de Zeumersebeek. Zoals te zien op de afbeelding hiernaast is de zoekzone onderverdeeld in 5 gebieden. Deze 5 gebieden hebben zowel ruimtelijk als in functie een eigen karakter. Dit onderscheid moet bij de verdere ontwikkeling van Voorthuizen Zuid worden vastgehouden en waar mogelijk worden versterkt. Deelgebied Holzenbosch vormt de eerste fase van de ontwikkeling.

Begin 2010 heeft het college ingestemd met het projectplan woningontwikkeling Holzenbosch. Dit gebied is gelegen tussen de bebouwde kom van Voorthuizen tussen globaal de Baron van Nagellstraat (N303) in het westen en de Zeumerseweg in het oosten en aan de zuidzijde door de Zeumersebeek. Hierin is vastgesteld dat er in het plangebied ruim 1.000 woningen kunnen worden gerealiseerd. April 2011 is besloten, gelet op de economische constellatie, om te komen tot een temporisering/fasering van het plangebied Holzenbosch. Daarom wordt vooralsnog alleen fase 1 Holzenbosch ontwikkeld en het masterplan opgesteld.

Naast een gunstige ligging aan de ontsluitingsweg 'Baron van Nagellstraat' hebben de eigendommen en belemmering van o.a. geurcontouren een rol gespeeld bij de vaststelling van de plangrenzen voor de eerste fase van de ontwikkeling.

Drie uitgangspunten voor de ontwikkeling van Voorthuizen Zuid;

- In Voorthuizen Zuid komt na 2015 een belangrijk deel van de toekomstige woningbouw terecht. Uitgegaan wordt van een gemiddelde oplevering van 60 tot 70 woningen per jaar, bedoeld voor huishoudens uit Voorthuizen, andere kleine kernen in de gemeente en huishoudens met economisch binding aan de gemeente.
- De fasering van de woningbouw zal flexibel zijn. Zeker voor de periode na 2020 dient optimaal te kunnen worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen in de woningmarkt.
- Voorthuizen Zuid biedt optimale woonkansen voor allerlei soorten woningvragers in woonmilieus die gekenmerkt worden door duurzame kwaliteit, samenhang, keuzevrijheid en bereikbaarheid van voorzieningen.

Segment	Doelgroep	Accent locatie / woonmilieu	Toevoeging
Goedkoop (koop en huur) Tot € 170.000 / < € 652			35%
Grondgebonden (rij)	Starters, lagere inkomens, gezinnen	Dorps	15 - 20%
Nultreden grondgebonden en appartementen	Senioren, starters	Dorps Voorzieningen en wonen	10 - 15%
Middelduur (koop en huur) € 170.00 - € 250.000 / > € 652			20%
Grondgebonden (rij)	Starters gezinnen	Dorps	10 - 15%
Nultreden grondgebonden en appartement	Senioren, starters	Dorps Voorzieningen en wonen	10%
Duur > € 250.000			45%
Grondgebonden (hoek, 2-kap, vrijstaand/bouwkavel)	gezinnen	Dorps Landelijk Voorzieningen en wonen	30 - 35%
Nultreden grondgebonden en appartement	senioren	Dorps Landelijk Voorzieningen en wonen	10%

Streefbeeld woningbouw 2010-2020 voor zoekgebied Voorthuizen Zuid, gebaseerd op 'Streefbeeld woningbouw, 2010-2020' uit de Visie op Wonen 2010-2020, december 2010

A4. Uitgangspunten en ambities

Ontwikkelingen waar in Voorthuizen Zuid op wordt ingespeeld

- De woningmarkt zal de komende 15 jaar gekenmerkt worden door meer vraag naar kleinere woningen met meer comfort (als gevolg van het toenemende aantal 55- en 75-plussers), een grotere differentiatie in woonstijlen en dus vraag naar soorten woningen en een kritischer wordende consument.
- Betaalbaarheid blijft een belangrijk thema. Een woning blijft een kostbaar artikel, zeker als de overheid zich financieel verder van de woningmarkt terugtrekt, terwijl een groei van welvaart niet vanzelfsprekend is.
- Klimaatneutraal wonen en bouwen zal veel aandacht krijgen. Dat betekent veel aandacht voor energiebesparing in de woning, de terugdringing van het CO-2 gebruik in de wijk en de toepassing van duurzame materialen bij de bouw.

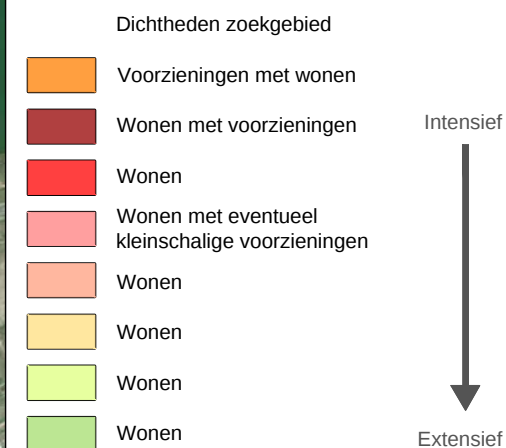
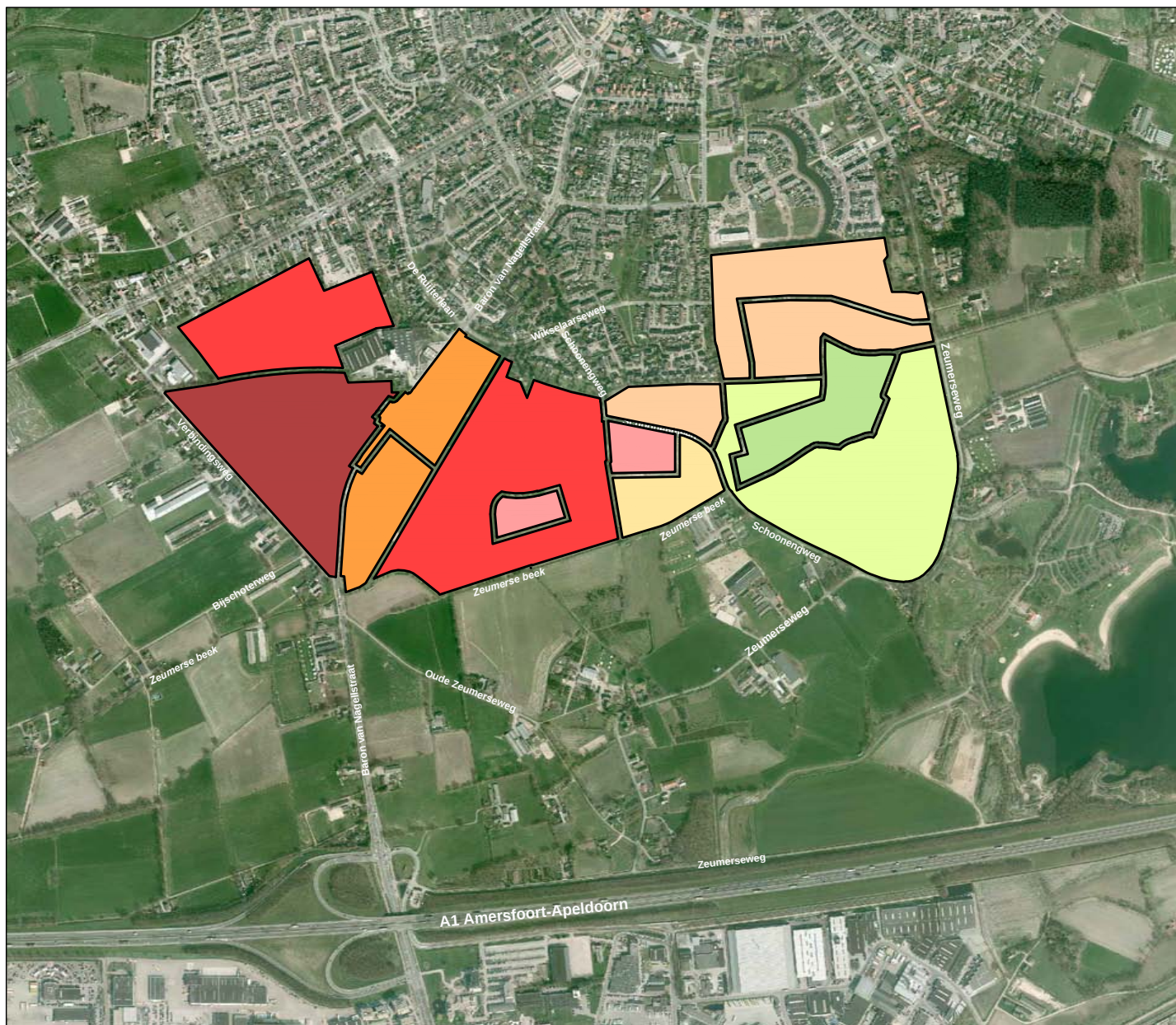
Ambities en doelgroepen

- De belangrijkste doelgroepen voor het woningbouwprogramma in Voorthuizen Zuid zijn starters, lagere inkomensgroepen, gezinnen en senioren.
- Qua prijsopbouw wordt het streefbeeld uit de Visie op Wonen (van dat moment) aangehouden.
- Een fors deel van de woningbouw kan levensloopbestendig worden ingericht. Dat houdt in de primaire functies (slaap- en woonkamer, keuken en badkamer of mogelijkheden daarvoor) gelijkvloers liggen. Het is belangrijk dat in deze categorie ook een deel specifiek voor ouderen (75-plus) en/of minder validen wordt gebouwd, bijvoorbeeld in nabijheid van het woonzorgcluster rondom Nieuw Avondrust.

- In Voorthuizen Zuid wordt volop ruimte geboden voor vormen van particulier opdrachtgeverschap. 20% van de kavels dient direct aan particulieren te worden verkocht, ten behoeve van eigenbouw of groepsbouw. Maar ook in de projectmatige woningbouw staat het belang van de consument voorop. Ruimte wordt geboden voor keuzevrijheid in de ontwerpfase, zelfwerkzaamheid (door bv. casco-oplevering). Particulier opdrachtgeverschap krijgt in alle prijsklassen gestalte.
- In Voorthuizen Zuid wordt ruimte geboden voor de vestiging van niet direct wijkgebonden voorzieningen als mede wijkgebonden detailhandel.
- Duurzaamheid is een belangrijk thema bij de ontwikkeling van Voorthuizen Zuid. Bij de inrichting van de wijk en de bouw van de gebouwen worden ambities gesteld ten aanzien van energieneutraal bouwen, gebruik en hergebruik van materialen, klimaatadaptie, openbaar groen, de toekomstbestendigheid van de gebouwen en de mobiliteit van de bewoners, gebruikers en bezoekers van de wijk.

Ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van Voorthuizen Zuid

- het ontwikkelen van een herkenbare ruimtelijke structuur,
- aansluiten op de bestaande landschappelijke structuur,
- aansluiten op het (dorpse)karakter van Voorthuizen,
- maat en schaal van de voorzieningen moeten passen bij de kern.



A5. Onderscheidende woonmilieus

Voor de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardig woongebied in Voorthuizen Zuid behoudt ieder deelgebied zijn eigen onderscheidende karakter. Deze identiteiten worden vertaald naar diverse woonmilieus gebaseerd op de huidige ruimtelijke structuur en ligging.

In de huidige situatie is er landschappelijk een groot contrast tussen het gebied rondom de Baron van Nagellstraat en het deel van het zoekgebied rondom de Zeumerseweg en Schoonengweg.

Het gebied rondom de Baron van Nagellstraat heeft zijn oorspronkelijk agrarische karakter al grotendeels verloren terwijl het gebied grenzend aan de Zeumerseweg kan worden gezien als een oude akker. Dit deel vormt een historisch waardevol landschap dat door zijn organische structuur en variatie in maaiveldhoogten verwijst naar een onbebouwde es. Door zijn ligging en uitstraling kan dit deel een schakelfunctie tussen het recreatiegebied Zeumeren en de bebouwing van Voorthuizen krijgen.

Het programma is een goed middel om verschillende woonmilieus te creëren. Om de bestaande karakters van de 5 deelgebieden te versterken zal het westelijk deel van Voorthuizen Zuid het meest intensief worden bebouwd.

De Verbindingsweg vormt een open lint en kent een menging van functies. Naast woningen en agrarische bedrijven bevindt zich hier een mix aan bedrijvigheid. Bij de verdere ontwikkeling van Voorthuizen Zuid krijgt dit gebied ten westen van de Baron van Nagellstraat een duidelijkere identiteit als woon- en werkgebied.

In Holzenbosch zal het accent van het programma op de functie wonen liggen.

In onderstaande tabel staan 3 verschillende woonmilieus toegelicht. Deze woonmilieus vormen de basis voor de verdere uitwerking van Voorhuizen Zuid. Het plangebied Holzenbosch zal voornamelijk binnen woonmilieu 'Dorps' worden ontwikkeld.

Typering	Dichtheid, functies	Wonintypen	Doelgroepen	gdk	md	duur	Levensloopbestendig
Wonen en voorzieningen	Menging van woningen, winkels en bedrijven	Divers, appartementen tot vrijstaand.	Senioren, starters	40%	25%	35%	50%
Dorps	25-35 wo/ha.	tussen, geschakeld	Starters, gezinnen, senioren	45%	25%	30%	35%
Landelijk	0 – 25 wo/ha.	Vrijstaand, 2-kap	Gezinnen, senioren	20%	10%	70%	

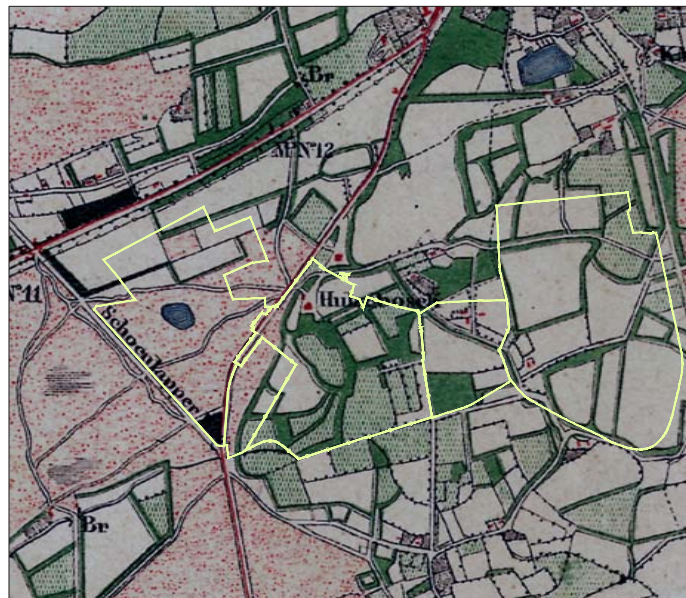
Onderscheidende woonmilieus Voorthuizen Zuid



Voorthuizen Zuid

A6. Voorzieningen Voorthuizen Zuid

In de 'Structuurvisie kernen Barneveld 2022' is een deel van de zuid-rand van de kern Voorthuizen aangewezen als zoekzone voor bedrijvigheid. In Voorthuizen Zuid zal rondom de Baron van Nagellstraat en de Verbindingsweg ruimte worden geboden voor de vestiging van niet direct wijkgebonden voorzieningen alsmede enkele lokaal verzorgende perifere detailhandelsfuncties. In dit kader kan gedacht worden aan de vestiging van maatschappelijke, sociale, religieuze, (para)medische, educatieve en/of financiële dienstverlening, meer recreatieve voorzieningen of een supermarkt. Bij de gronduitgifte dient er op gelet te worden dat functies elkaar niet hinderen maar elkaar waar mogelijk ondersteunen of aanvullingen.



Voorthuizen Zuid in 1870



Plangebiet Holzenbosch

B HOLZENBOSCH

B1. Het plangebied Holzenbosch

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Wikselaarseweg en de huidige bebouwingsgrens van Voorthuizen. De woningen liggen met hun achtertuinen tegen het plangebied aan. De oostgrens van het plangebied wordt gevormd door de Schoonengweg en een perceelsgrens. De Zeumerse beek vormt de zuidgrens en de Baron van Nagellstraat en een perceelsgrens vormen samen de westelijke begrenzing van het plangebied.

De naam Holzenbosch verwijst naar het gebied, in het bijzonder naar een boerderij aan de Baron van Nagellstraat. De boerderij is afgebrand maar er zijn vergevorderde plannen om de boerderij weer op te bouwen en een restauratieve functie te geven. Onderstaande foto van de boerderij is genomen voor de brand.

Verder ligt er binnen de plangrenzen één boerderij aan de Schoonengweg waarvan het erf volledig omringd is met groen. Deze twee boerderijen zijn waardevolle elementen en worden meegenomen in de uitwerking van het plangebied. Hun karakter wordt behouden en versterkt zodat het belangrijke identiteitsdragers van de wijk Holzenbosch worden.

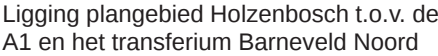


B2. Planning bestemmingsplan

Na vaststelling van dit Masterplan zal de bestemmingsplanprocedure voor het plangebied Holzenbosch worden gestart;

2011	Opstellen voorontwerp bestemmingsplan
2012	Inpraak / inzage voorontwerp
2012	Opstellen ontwerp bestemmingsplan
2012	Zienswijzen / inzage ontwerp
2012	Vaststelling bestemmingsplan door Raad

Boerderij Holzenbosch



B3. Ligging Holzenbosch

Zoals omschreven in onderstaande punten heeft het plangebied Holzenbosch een gunstige ligging ten opzichte van andere woon-, werk- en recreatiegebieden;

- Holzenbosch ligt in het hart van Nederland en heeft op 1 km afstand een aansluiting op de A1 richting zowel de Randstad als het oosten van het land en ligt op nog geen 3 km van de A30,
- Het station Barneveld Noord, inclusief Transferium ligt op 2 km en 10 minuten fietsen van het plangebied. Vanaf Barneveld Noord is hier nog geen 30 minuten reizen naar Amersfoort,
- De bushalte ligt op 10 minuten afstand van het plangebied, Barneveld Centrum op 3 kilometer afstand, 15 minuten fietsen,
- werken op het bedrijventerrein Harselaar op 2 kilometer afstand, 10 minuten fietsen,
- het Veluwemassief op 5 kilometer afstand, 20 minuten fietsen,
- centrum Voorthuizen en dagrecreatiegebied Zeumeren op 1 kilometer afstand, 5 minuten fietsen vanaf Holzenbosch,
- het plangebied sluit direct aan op de verkeersader van Voorthuizen naar Barneveld en Putten.



Geurhindercontouren Voorthuizen Zuid

Feitelijke situatie, gemeente Barneveld

ruimtelijke ontwikkeling - milieu - bouwen - archeologie
SRE Milieudienst

T 040 259 46 64
F 040 269 45 99
E gisteam@milieudienst.sre.nl
I www.milieudienst.sre.nl



Legenda

Vaste afstandscontouren

- Minimaal vereiste afstand 50m
- Wettelijke vaste afstand 100m

Geurcontour om rand bouwblok

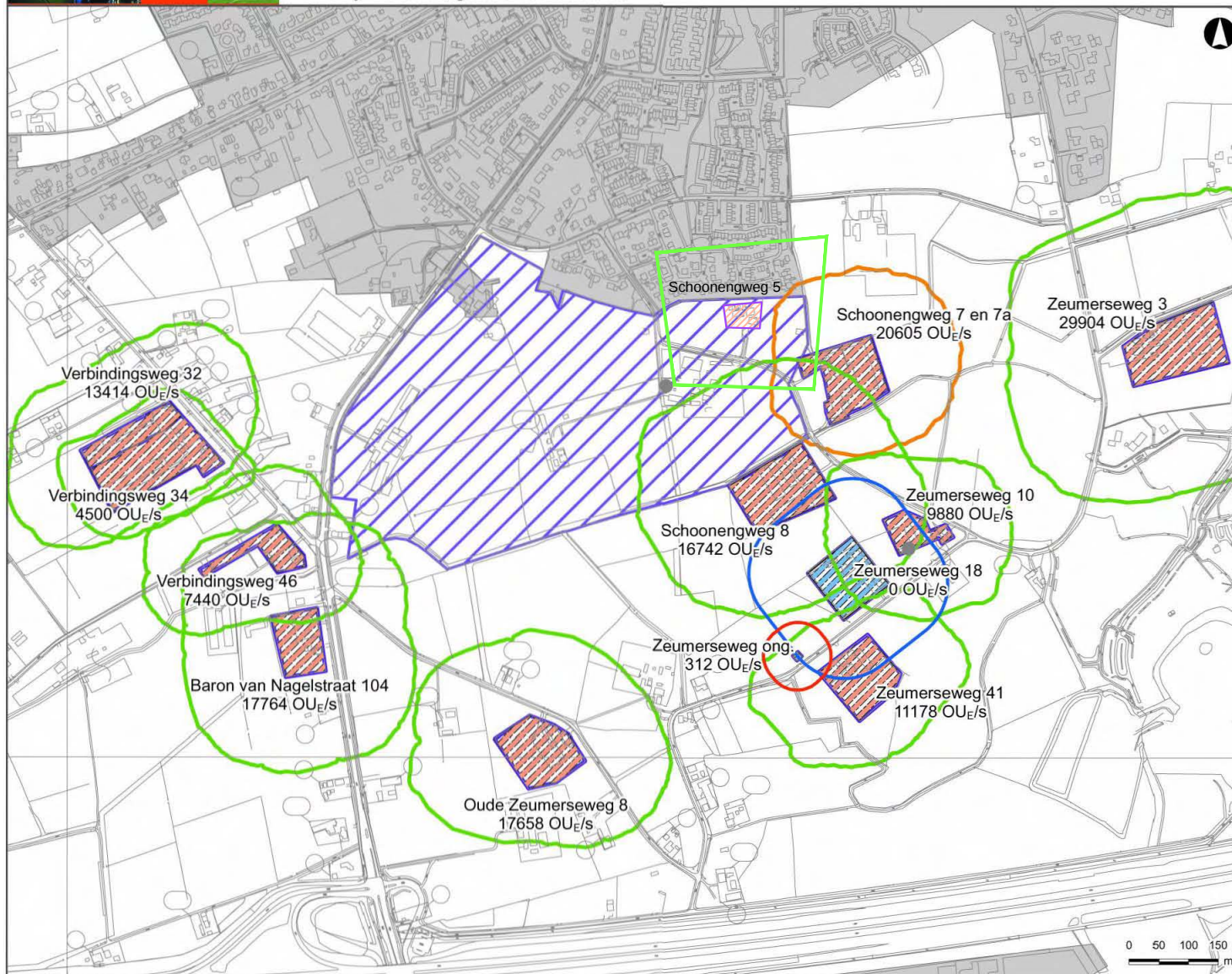
Norm 6 E/m^3

geurcontour op stalniveau

Norm 6 E/m^3

Ondergrond

- GBKN
- Intensieve veehouderij
- Extensieve veehouderij
- Gemeentegrens



0 50 100 150
m

Opdrachtgever: Gemeente Barneveld
Projectnummer: 491828
Kaartnummer: 004
Datum: 25-11-2010
Auteur / CT: ML
Formaat: A4
Schaal: 1 op 9.000
Copyright: © TD Kadaster, 2010
© SRE Milieudienst

B4. Geurhindercontouren

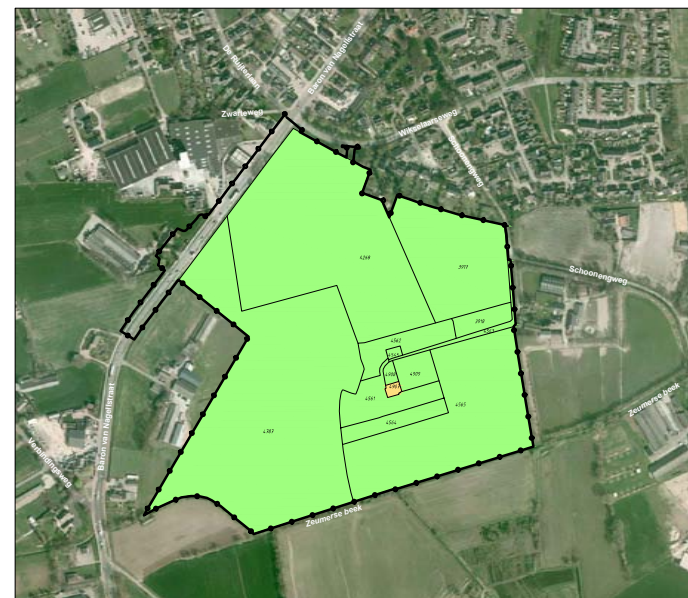
Zoals zichtbaar in de afbeelding ligt rondom het plangebied Holzenbosch een aantal bedrijven met een geurhindercontour.

De contour veroorzaakt door het bedrijf aan de Schoonengweg 8 ligt voor een deel binnen het plangebied Holzenbosch. Met de eigenaar van dit bedrijf is overeengekomen dat er maatregelen worden getroffen waardoor, op het moment dat de nieuwbouwwoningen in Holzenbosch worden gerealiseerd, zijn agrarisch bedrijf zodanig extensief is dat het geen belemmerende werking op het plangebied heeft.

De geurhindercontouren veroorzaakt door de rechten van de bedrijven 'Baron van Nagellstraat 104' en 'Verbindingsweg 46' liggen voor een deel in het plangebied Holzenbosch. Door functiewijziging van de agrarische gebouwen aan de Verbindingsweg 46 naar een woonbestemming vervalt de hindercontour op dit adres. Het plangebied dat binnen de geurhindercontour, veroorzaakt door de Baron van Nagellstraat 104, valt blijft onbebouwd.

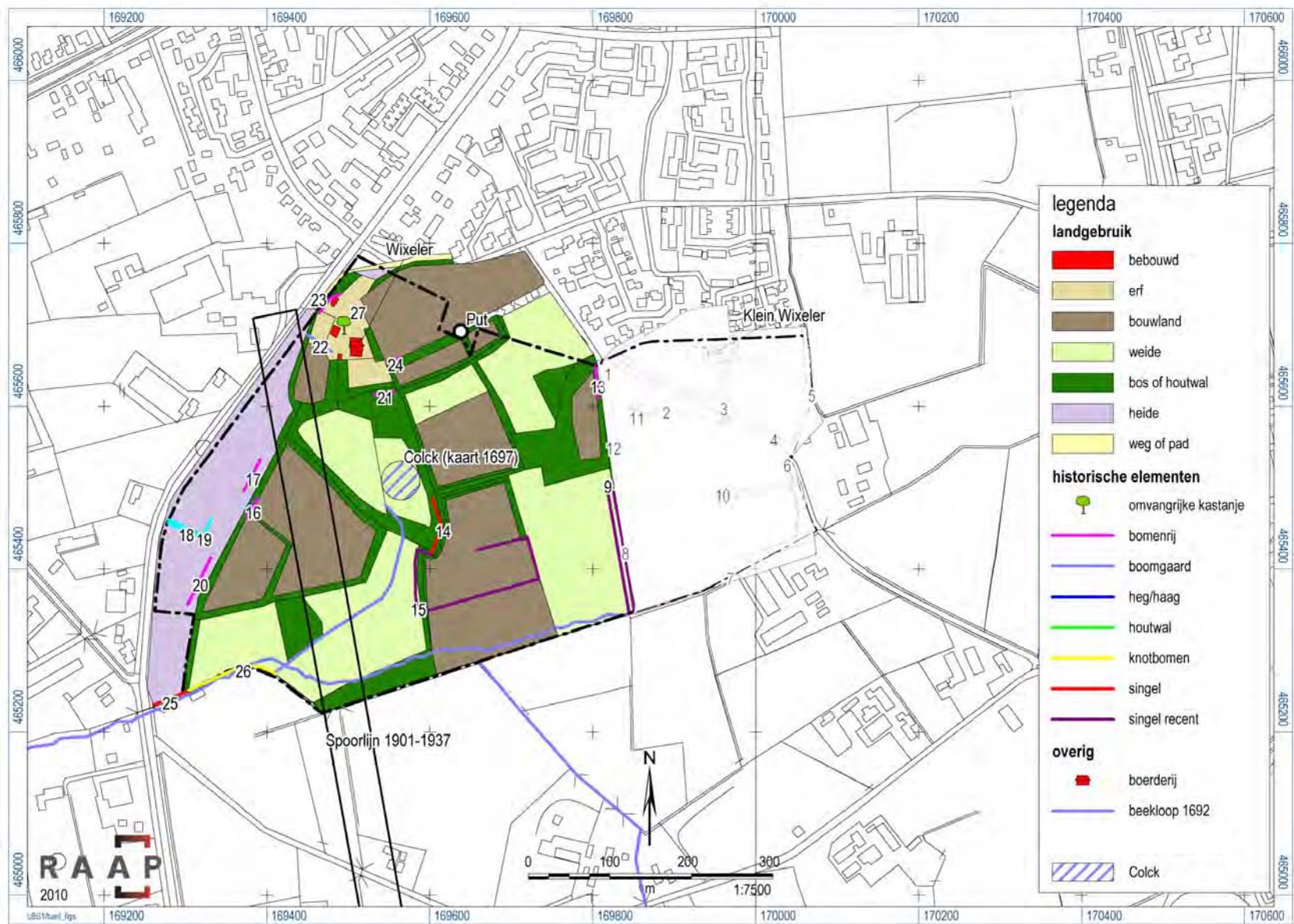
Er wordt nog onderzocht of het bedrijf aan de Baron van Nagellstraat 53 een hindercontour heeft die van invloed is op het plangebied.

B5. Eigendommen



Eigendommen

-  Gemeente Barneveld
-  Particulier



Resultaten cultuurhistorische inventarisatie anno 1832.

B6. Historie

Het plangebied Holzenbosch was van oorsprong een sterk afwisselend kleinschalig landschap. Door de aanwezigheid van het “Zenderense beekdal” aan de zuidzijde, was een onderscheid te zien in lagere natte delen en hoger gelegen droge gronden. Deze hoogteverschillen bepaalden de terreinbegrenzingsen en daarmee de uiterlijke verschijning van dit gebied.

Dit type landschap wordt het kampenlandschap genoemd; onregelmatige blokverkaveling (eenmans-ingen of kampen), met daartussen een onregelmatig wegenpatroon.

De hogere delen werden het eerst bewoond, het natte gebied rond de beek werd pas later ontgonnen. Dit verklaart de afwisseling tussen open (laag) en dichtere structuren (hoog).

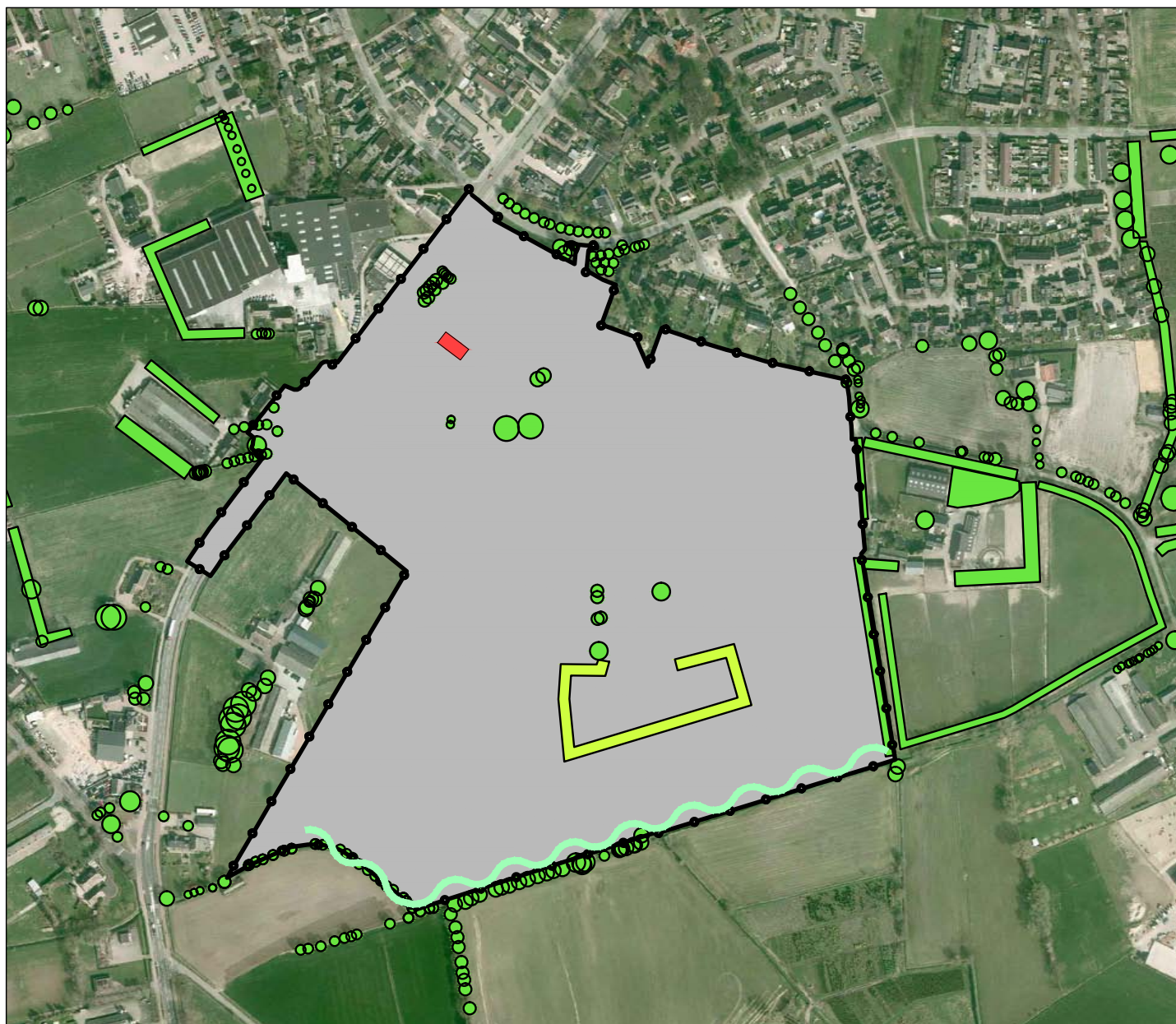


Holzenbosch in 1870

De ligging van de landschapselementen hing dus nauw samen met de bodemgesteldheid en het daarop afgestemde grondgebruik. De kleine percelen waren, afhankelijk van de waterhuishouding, geschikt als akker of weiland. Iedere kamp bestond uit een boerenerf met akkers, weide- en heidegronden.

De met houtwallen afgezette kavelranden en erven vormden groene kamers en boden wisselende doorkijkjes, zonder vaste hoofdrichting. Het onregelmatige kavelpatroon was als een mozaïek, maar juist daardoor in bezit van een hoog “verrassingseffect”. De oude beplantingen bestonden langs de perceelsgrenzen rond de weilanden voornamelijk uit structuren van wilg en els. Rond de hoger gelegen drogere bouwlanden en erven stonden voornamelijk eikenbosjes, met enkele essen en elzen. De tussenliggende wegenstructuur werd aangezet door laanbomen (voornamelijk eiken).

De schaal van het landschap, de afwisseling, het aangezicht en de herkenbaarheid is niet alleen kenmerkend voor dit plangebied, maar voor grote delen van de Gelderse Vallei. De afwisseling die voorheen in Voorthuizen Zuid werd bepaald door groenstructuren, wordt nu sterker gestuurd door bebouwing (met verschillende functies). Algemeen kan men stellen dat het vroegere contrast tussen hoog en laag (de gradiënten), gemarkeerd door grondgebruik en type beplanting, grotendeels afgevlakt of verdwenen is. Voorbeelden hiervan zijn de gedempte oude beekloop en een verdwenen natuurlijke kolk. Juist dit soort (natuurlijke) structuren maken de natte gebieden en daarmee de overgangen naar de hogere gronden inzichtelijk.



- Bestaande waardevolle elementen
- Boerderij Holzenbosch
 - Beplanting
 - Erfbeplanting
 - Zone Zenderense beekdal

B7. Waardevolle elementen

Op sommige plaatsen is de oude groenstructuur nog wel te herkennen. Rond de erven bestaat de aanplant deels uit jongere groenstructuren. De omgeving van het huidige Holzenbosch herbergt nog een aantal oude, zeer waardevolle beplantingen.

De uiterste oostzijde van het gebied, ten noorden van recreatiegebied Zeumeren, toont een oude es. Een markante opvallende vorm, benadrukt door deels oude boomstructuren. Een open, zeer waardevol gebied dat de overgang vormt tussen Voorthuizen Zuid (vanaf de Wikselaarseweg) en de Zeumerse plas.

De oude beek is lang geleden al gekanaliseerd en is slechts te onderscheiden als sloot aan de zuidzijde van het gebied. Het authentieke beekarakter is daarmee verloren gegaan. Deels is langs deze waterlijn nog wel de oude beekbegeleidende beplanting aanwezig wat een kans biedt voor de ontwikkeling van Holzenbosch.

Samengevat zijn in dit gebied nog een aantal oude waardevolle structuren te vinden. Door de oude verdwenen structuren weer op te zoeken, is een raamwerk te creëren, dat als houvast kan dienen voor het ontwikkelen van nieuw woongebied. Men kan daarbij denken aan (gedeeltelijk) herstel van oude cultuurhistorische- en landschappelijke structuren (hier kan een voormalig kerkepad of verdwenen spoorlijn ook deel van uitmaken), of het her-introduceren van verdwenen, of moeilijk te onderscheiden nat-droog gradiënten. De vraag of dit op traditionele wijze vorm kan krijgen, of juist door een nieuwe meer artificiële invulling, zal door verdere ontwerpkeuzes en praktische haalbaarheid beantwoord moeten worden.



B8. Ambitie voor duurzaamheid

In de stuurgroep Holzenbosch is besloten het gebied duurzaam te ontwikkelen en de woningen duurzaam te bouwen. Eerste stap is het formuleren van de gezamenlijk duurzaamheids ambitie en de kaders voor duurzame ontwikkeling door de betrokken partijen (de gemeente, Schoonderbeek B.V. aannemers- en bouwbedrijf en de Woningstichting Barneveld) onder begeleiding van een extern bureau. Bekeken wordt of GPR gebied en GPR gebouw daarbij gebruikt kunnen worden.

GPR gebouw en gebied zijn online hulpmiddelen om de duurzaamheidsambitie vorm te geven en de ontwerpen tussentijds te kunnen toetsen op duurzaamheidsaspecten en hoe die al dan niet bijdragen aan de overeengekomen duurzaamheidsambitie. Het instrument kent verschillende duurzaamheidsthema's. In onderstaande is per thema aangegeven waaraan gedacht kan worden bij de verschillende thema's.

Energie

De ambitie is om in het hele plangebied van Holzenbosch energieneutraal te bouwen. In dit kader kan onder andere gedacht worden om duurzame energie op te wekken in de wijk. Het behoud van een individueel regelbaar binnenklimaat in de woningen moet gegarandeerd blijven voor de waarborging van een gezond binnenmilieu.

Materiaalgebruik

De bouwmaterialen die gebruikt worden zijn zoveel mogelijk duurzame of hergebruikte materialen. Voor de sloopfase is het streven dat 90% van de materialen makkelijk herbruikbaar of volledig afbreek is.

Klimaatadaptatie

De inzet is dat zodanig gebouwd wordt dat de wijk bestand is tegen de invloeden van klimaatverandering, zoals het

overbruggen van periodes van overvloedige regenval en/of droogt (mn gericht op schade preventie) dit kan door het vormgeven en dimensioneren van bijvoorbeeld de groenen waterstructuur, de inrichting van de woningen, de inrichting van het gebied (bijvoorbeeld de weg als wateropvang en of het creëren van koelteplekken) en het ontwerp van de woning. Hierbij is het raadzaam vanaf het begin het Waterschap te betrekken bij het zoeken naar oplossingen.

Leefbaarheid en gezondheid

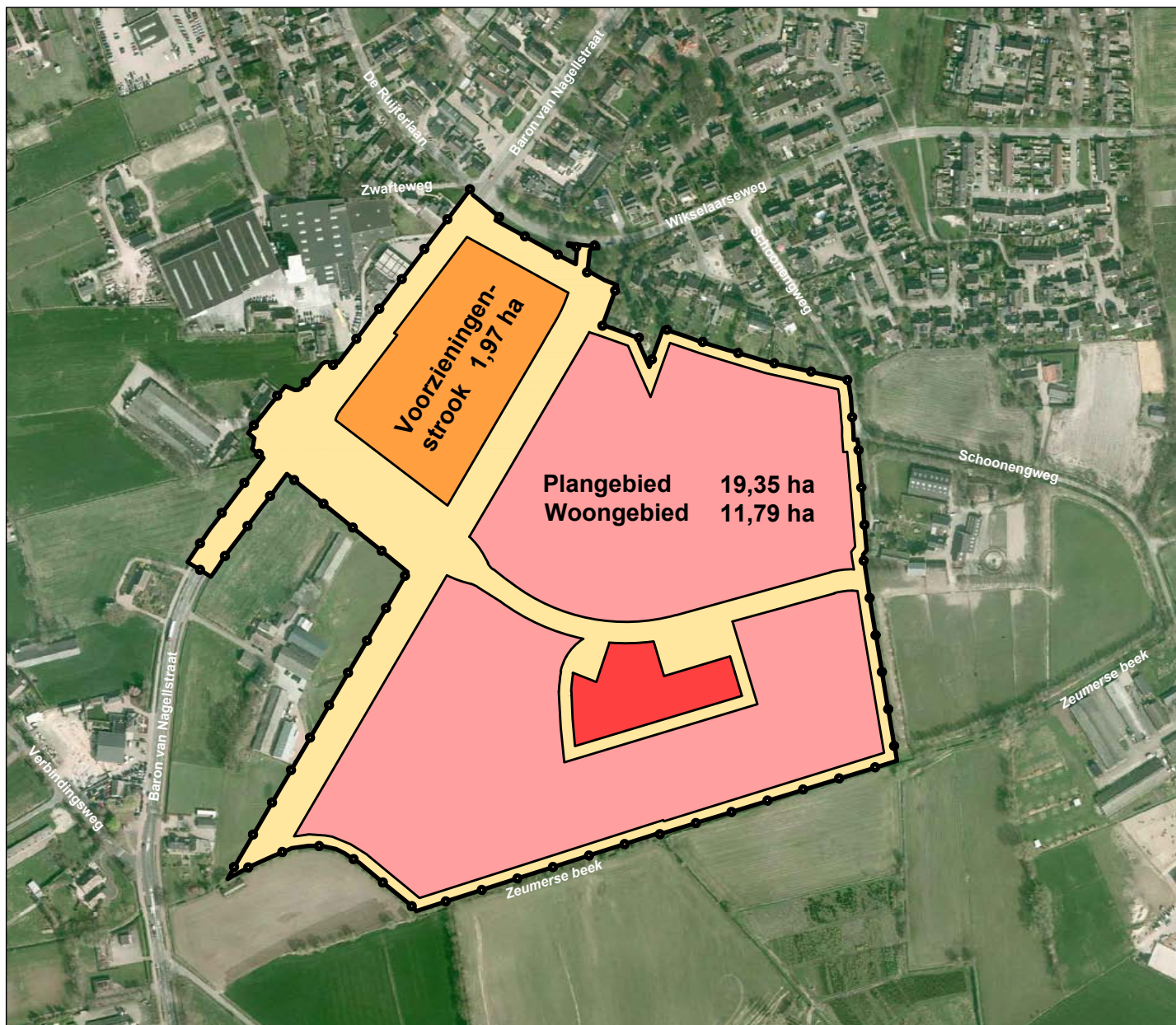
Een letterlijk en figuurlijk groene wijk draagt bij aan het welbevinden van de bewoner/bezoeker van de wijk. Het gaat daarbij ook om groen in de directe omgeving van de woning of het gebouw, zoals groene daken en groen voor en tegen de gevels. De mogelijkheid om in contact te komen met buurtgenoten kan door functies toe te voegen, die ontmoetingen faciliteren.

Toekomstbestendig

Toekomstbestendig betekent flexibel en levensloopbestendig bouwen. Bij het ontwerpen van de woningen wordt hiermee zoveel mogelijk rekening gehouden. Gezocht zal worden naar mogelijkheden om de woningen op eenvoudige wijze aan te passen. Woningen voor starters moeten ook voor senioren en omgekeerd zijn in te zetten. Verder wordt bij de inrichting van de wijk en de indeling van de woningen en tuinen zoveel mogelijk rekening gehouden met afval scheiding in verschillende trajecten, eventueel gecombineerd met haal- of brengsystemen.

Mobiliteit

Het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer wordt gestimuleerd. Het streven is om in het ontwerp van de woningen en woonomgeving rekening te houden met het opladen van elektrische auto's en fietsen.



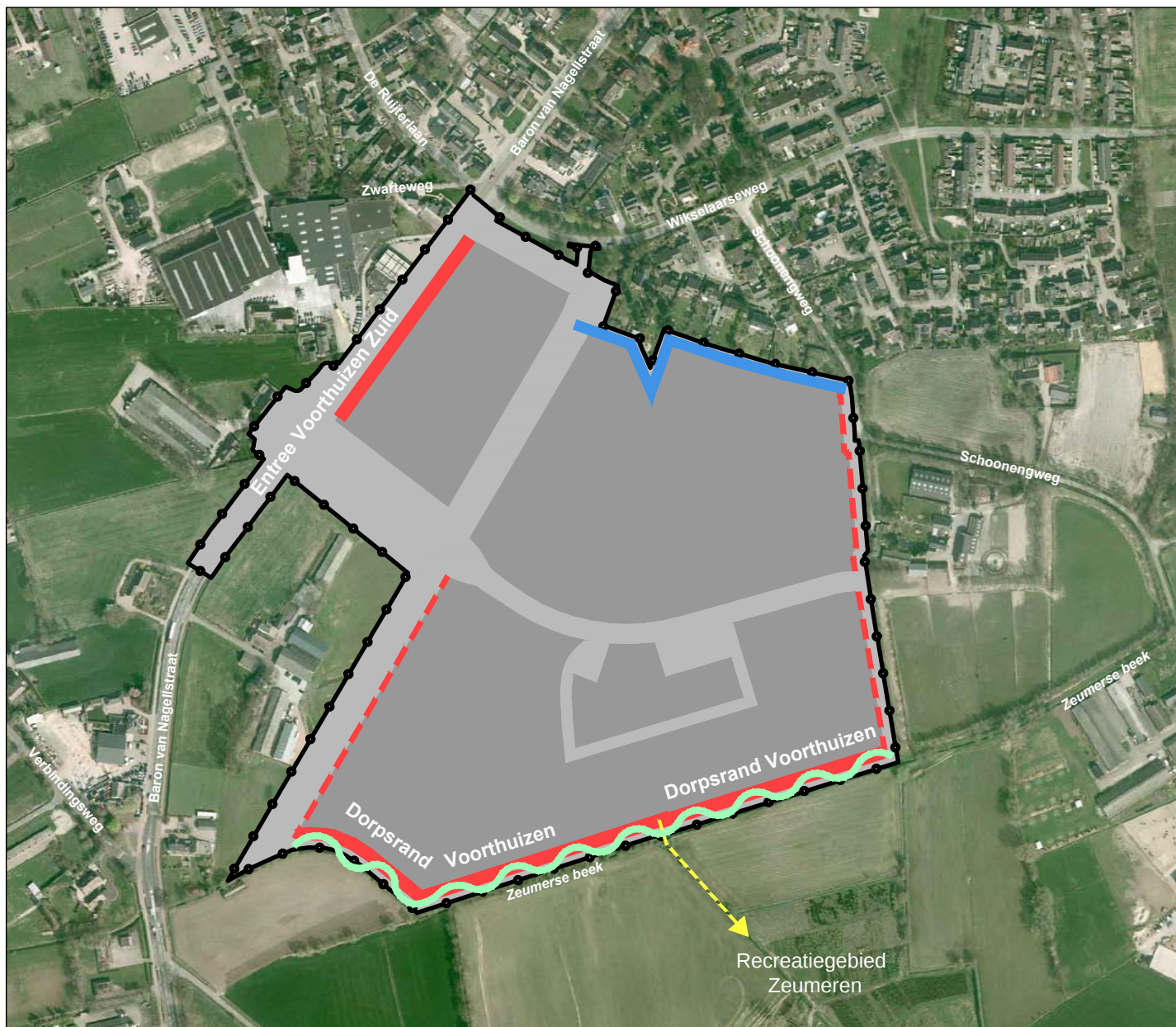
- Deelgebieden Holzenvosch
- Grens plangebied Holzenvosch
 - Voorzieningenstrook
 - Woongebied
 - Woongebied met eventueel kleinschalige voorzieningen

C HOOFDPLANSTRUCTUUR

C1. Deelgebieden Holzenbosch

Centraal in het plangebied Holzenbosch komt van oost naar west een gebiedsontsluitingsweg die aantakt op de Baron van Nagellstraat. Aan de Baron van Nagellstraat is ruimte voor voorzieningen; niet direct wijkgebonden voorzieningen alsmede wijkgebonden detailhandel. De boerderij 'Holzenbosch' wordt op zijn oorspronkelijke locatie herbouwd en maakt onderdeel uit van deze voorzieningenstrook. De boerderij krijgt een restauratieve functie.

Zoals zichtbaar in de kaart van het hoofdstuk 'Waardevolle elementen' is het erf van de boerderij aan de Schoonengweg omringd met groen. Dit groen blijft behouden en op het oorspronkelijke erf is ruimte voor een verbijzondering van het woongebied. Dit kan worden gedaan door het plaatsen van een andere bebouwingskorrel met daarin kleinschalige voorzieningen gecombineerd met de functie wonen.



- Randen Holzenbosch
- Dorpsrand - voorkantsituaties bebouwing
- - - Voorkantsituaties bebouwing
- - - Langzaamverkeersroute richting Zeumeren
- Watergang of wadi
- ~ Zone Zenderense beekdal

C2. De randen

De randen van het plangebied vormen een belangrijke ontwerpogave omdat dit de plek is die reageert op de bestaande aangrenzende gebieden.

De noordrand van Holzenbosch grenst aan een aantal achtertuinen van vrijstaande woningen. Om een zekere afstand tot deze woningen te houden komt er tegen deze achtertuinen een wadi of een watergang met aangrenzend een onderhoudspad te liggen.

De zuidrand van het plangebied wordt gevormd door de Zeumerse beek. Zoals eerder toegelicht in dit Masterplan is er nog beplanting van de oorspronkelijke loop van deze beek aanwezig. Door de zuidrand als een groen/blauwe zone in te richten, wordt het huidige karakter versterkt. Aan (een deel van) deze zone kan een recreatieve functie worden gekoppeld in de vorm van een langzaamverkeersroute. Hierdoor ontstaat er een directe link tussen Holzenbosch en het recreatiegebied Zeumeren.

De zuidrand van Holzenbosch vormt de nieuwe bebouwingsrand van Voorthuizen daarom mogen naar deze rand geen achterkanten van woningen worden gesitueerd. Dit laatste geldt ook voor de oost en westrand van het plangebied. De oostrand grenst in de huidige situatie aan een agrarische gebied. Wanneer Voorthuizen Zuid verder ontwikkeld zal dit gebied voor woningbouw worden ingericht.

De voorzieningenstrook wordt niet direct vanaf de Baron van Nagellstraat ontsloten maar de bebouwing op deze strook moet zich wel presenteren naar de Baron van Nagellstraat. Deze ontsluitingsweg vormt de zuidelijke entree van Voorthuizen en bepaalt daarmee voor een groot deel het gezicht van het dorp.

Segment	Doelgroep	Aantal (circa)	Toevoeging
Goedkoop (koop en huur) Tot € 170.000 / < € 652		145	45%
Grondgebonden (rij)	Starters, lagere inkomens, gezinnen	105	30 -35%
Nultreden grondgebonden en appartementen – levensloopbestendig	Senioren, starters	40	10 - 15%
Middelduur (koop en huur) € 170.00 - € 250.000 / > € 652		70	20%
Grondgebonden (rij)	Starters gezinnen	35	10%
Nultreden grondgebonden en appartement - levensloopbestendig	Senioren, starters	35	10%
Duur > € 250.000		110	35%
Grondgebonden (hoek, 2-kap, vrijstaand/bouwkavel)	gezinnen	75	25%
Nultreden grondgebonden en appartement – levensloopbestendig	senioren	35	10%

Woningbouwprogramma Holzenbosch op hoofdlijnen

C3. Programma Holzenbosch

Uitgangspunten van het woningbouwprogramma Holzenbosch;

- Het eerste deelgebied van Voorthuizen Zuid, Holzenbosch, zal een dorps woonmilieu kennen. Kenmerkend is de compacte bebouwing (met een suburbane dichtheid van 25-35 wo/ha), een nadruk op rijwoningen en grondgebonden woningbouw.
- Er wordt uitgegaan van circa 325 woningen in Holzenbosch, globaal te ontwikkelen in het tijdvak 2015-2020. Belangrijk is dat in dit tijdvak op andere locaties in Voorthuizen danwel in de kern Barneveld het relatief geringe accent op met name particulier opdrachtgeverschap, bijvoorbeeld in de vorm van uitgifte in particuliere bouwkavels, wordt gecompenseerd. Te denken valt aan Barneveld-Noord, volgens het huidige Meerjaren Woningbouwprogramma zal de woningbouw daar omstreeks 2017 dienen te starten.

Ambities en doelgroepen van het woningbouwprogramma Holzenbosch;

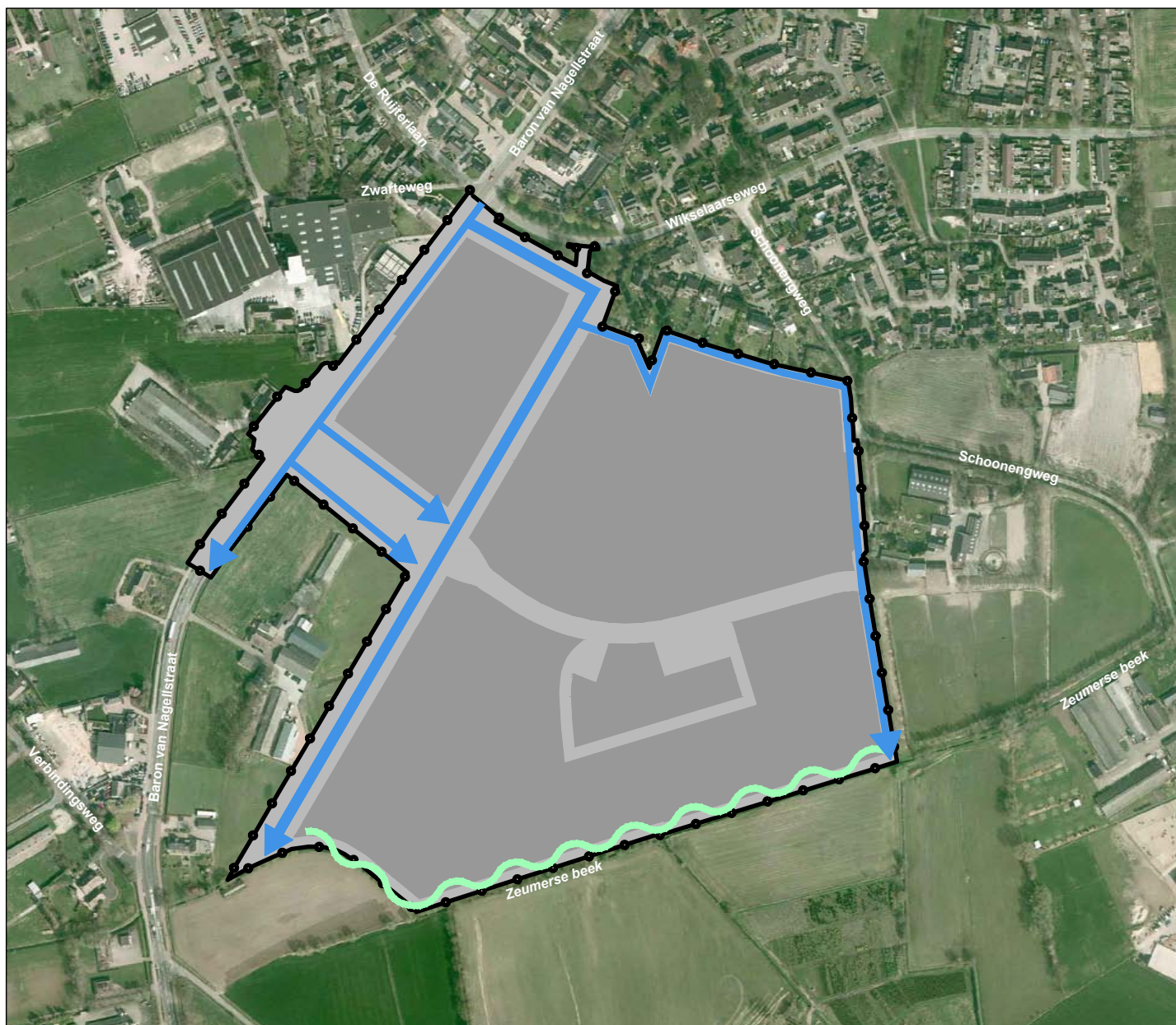
- De belangrijkste doelgroepen voor het woningbouwprogramma in Holzenbosch zijn starters, lagere inkomensgroepen, gezinnen en senioren.
- Qua prijsopbouw wordt het streefbeeld uit de Visie op Wonen 2010-2020 aangehouden: 35% sociale huur (maandhuur < € 652, prijspeil 2011) of koop (< €170.000, prijspeil 2011), 20% middelduur (€ 200.000 - € 250.000, prijspeil 2011) en 45% duur (> € 250.000, prijspeil 2011). Belangrijk is dat een goede differentiatie aan huur- en koopwoningen (inclusief tussenvormen als Koopgarant), grondgebonden en gestapelde woningen wordt gebouwd.
- In Voorthuizen Zuid wordt gestreefd naar een verdeling goedkoop, middelduur en duur die overeenkomt met de percentages uit de Visie op Wonen 2010-2020 (zie

pagina 8 en 9). Het schema op pagina 30 laat zien dat het woningbouwprogramma voor Holzenbosch hiervan afwijkt. Binnen Voorthuizen Zuid wordt gezocht naar differentiatie waarbij in Holzenbosch een 'Dorps' woonmilieu met een relatief hoge dichtheid wordt ontwikkeld. Op pagina 11 staan de woonmilieus van Voorthuizen Zuid toegelicht.

- Flexibiliteit in fasering en programma zijn van groot belang. Binnen de Regio FoodValley is een gezamenlijke woningmarktstrategie voor kwantitatieve en kwalitatieve afstemming van de woningbouw binnen deze regio.
- Een fors deel (minimaal 35%) van de woningbouw kan levensloopbestendig ingericht worden. Dat houdt in de primaire functies (slaap- en woonkamer, keuken en badkamer, of de mogelijkheden daarvoor) gelijkvloers liggen. Het is belangrijk dat in deze categorie ook een deel specifiek voor ouderen (75-plus) en/of minder validen wordt gebouwd, bijvoorbeeld in nabijheid van het woonzorgcluster rondom Nieuw Avondrust.

Zoals toegelicht in hoofdstuk A6 is er naast het woningbouwprogramma een programma voor voorzieningen. Voor de periode 2010 – 2020 wordt voor de behoefte aan voorzieningen in Voorthuizen Zuid geschat op maximaal 23.500 m² BVO. Dit is inclusief de voor de voorzieningen benodigde buitenruimte en parkeerterreinen. Voor de invulling van een deel van deze behoefte zal in Holzenbosch ruimte worden geboden middels de realisatie van een voorzieningstrook van 1,97 ha. Reeds in het gebied aanwezige voorzieningen zullen worden gerespecteerd.

Bij de verdere uitwerking van het plangebied worden ook speelfaciliteiten, groenvoorzieningen en kunstobjecten in het programma opgenomen.

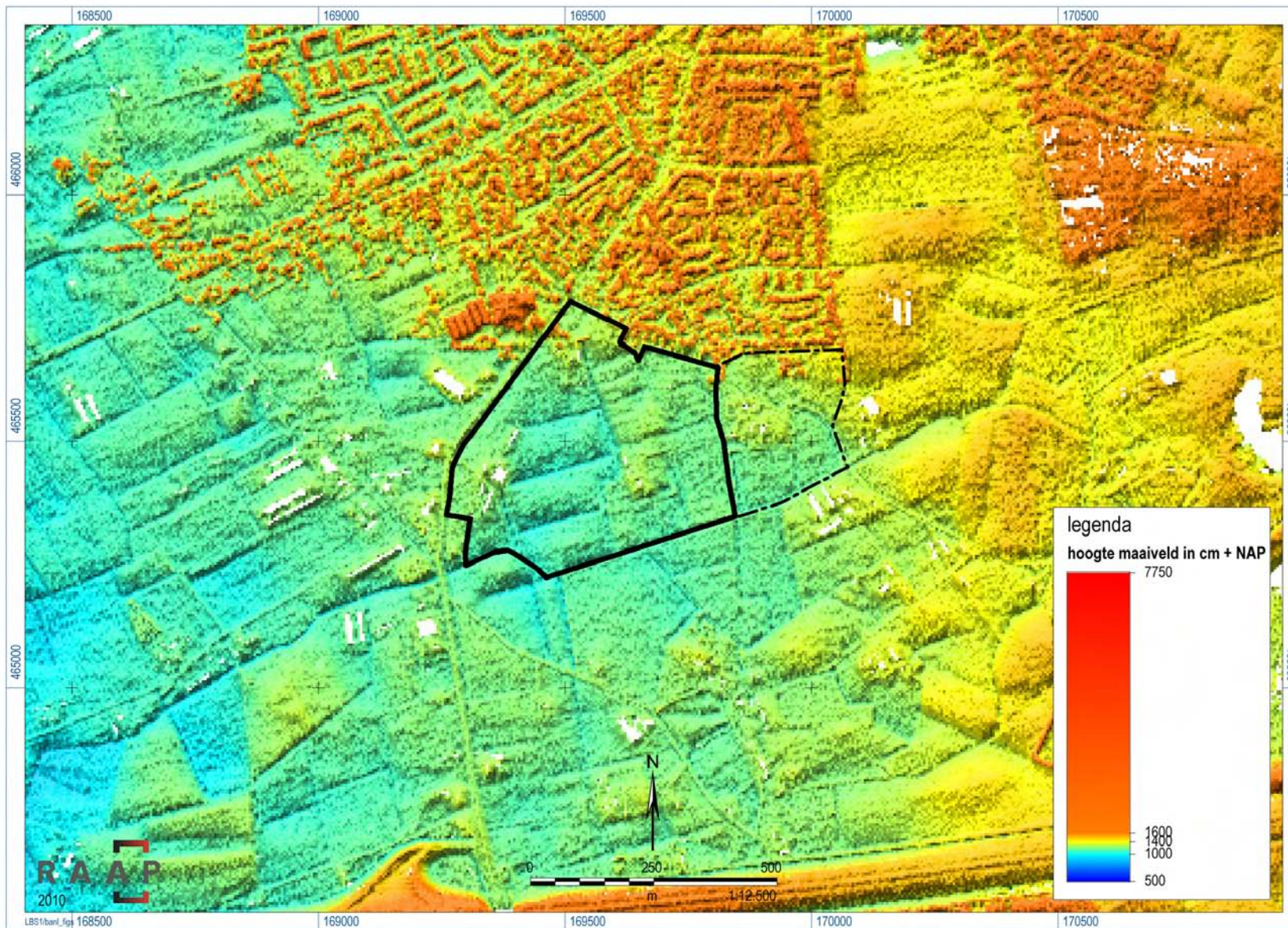


- Waterstructuur
- Afwateringsstelsel (watergang/wadi)
 - Waterbergingszone

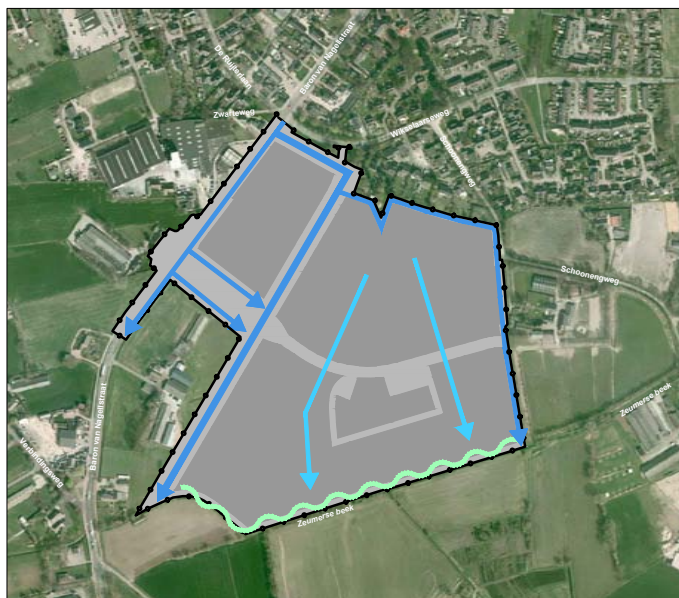
C4. Watersysteem

Het watersysteem puntsgewijs toegelicht;

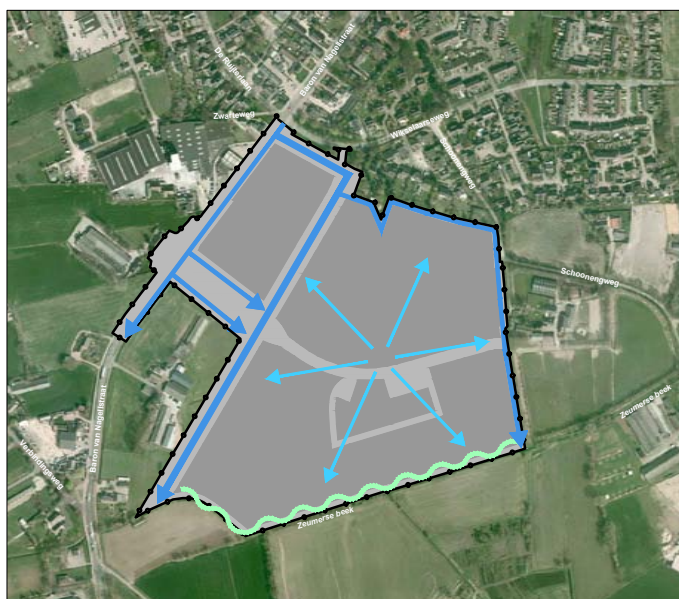
- binnen het plangebied komen plaatselijk hoge grondwaterstanden voor,
- het plangebied ligt op de grens van de kwel- /infiltratiegebied,
- nabij de kruising van de Baron van Nagellstraat met de Wikselaarseweg is een riooloverstort aanwezig. De afvoer van deze overstort zal in de toekomst door het plangebied voeren om zo de afvoercapaciteit te verbeteren,
- aan de noordrand van het gebied wordt de scheiding tussen bestaande bouw en nieuwbouw opgevangen door een oppervlaktewater en/of wadi's,
- de watergangen parallel aan de toegangsweg geven de mogelijkheid om in de toekomst eventuele uitbreiding aan de westkant van de Baron van Nagellstraat via deze weg te kunnen ontwateren.
- parallel aan de Zeumerse Beek wordt (deels) een waterbergingszone gerealiseerd, de Zeumerse Beek maakt onderdeel uit van een ander watersysteem dan aanwezig in Holzenbosch
- de bestaande watergang parallel aan de Baron van Nagellstraat blijft gehandhaafd en maakt onderdeel uit van hetzelfde watersysteem als het systeem in Holzenbosch,
- het vuilwater en het regenwater binnen het plangebied wordt apart van elkaar ingezameld en verwerkt.
- de benodigde waterberging wordt binnen het plangebied gerealiseerd door middel van de aanleg van oppervlaktewater en/of wadi's,
- ongeveer 10 % van het bruto plangebied wordt gereserveerd voor water, in het waterstructuurplan wordt dit in samenwerking met het stedenbouwkundige plan nader uitgewerkt,
- de waterberging binnen het plangebied voert vertraagd af richting de Zeumerse Beek.



Het plangebied en haar omgeving afgebeeld op het AHN.



Model 1



Model 2

Twee modellen

Het is aannemelijk dat het plangebied opgehoogd moet worden voor voldoende drooglegging en ontwatering te realiseren vanwege de relatief hoge grondwaterstanden. Dit is ongeacht de uitwerkingsvorm die wordt gekozen.

De manier van ophogen kan wel bepalend zijn voor het woonmilieu dat wordt gerealiseerd. Voor Holzenbosch worden twee uitwerkingsvarianten voorgesteld. Deze twee modellen worden in deel 'D. De modellen' van dit Masterplan verder toegelicht.

Ten aanzien van de maaiveldhoogten en de afwatering onderscheiden de twee modellen zich op onderstaande punten;

- in de huidige situatie loopt de maaiveldhoogte van noord naar zuid af. Bij model 1 zal dit maaiveldverloop aangehouden worden,
- voor model 2 wordt het maaiveld in het midden van het plangebied opgehoogd waarmee de afwatering vanuit het midden naar de randen verloopt en vanaf de randen naar het zuiden.

 Afwateringsstelsel (watergang/wadi)

 Waterbergingszone

 Interne afwatering woongebieden



Groenstructuur



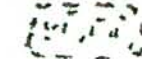
Hoofdstructuur,
zware laan



Substructuur, enkel- of twee-
zijdig beplant tot in de buurt



Lichte structuur,
gekoppeld aan watersysteem



Bijzonder groen, parkachtig

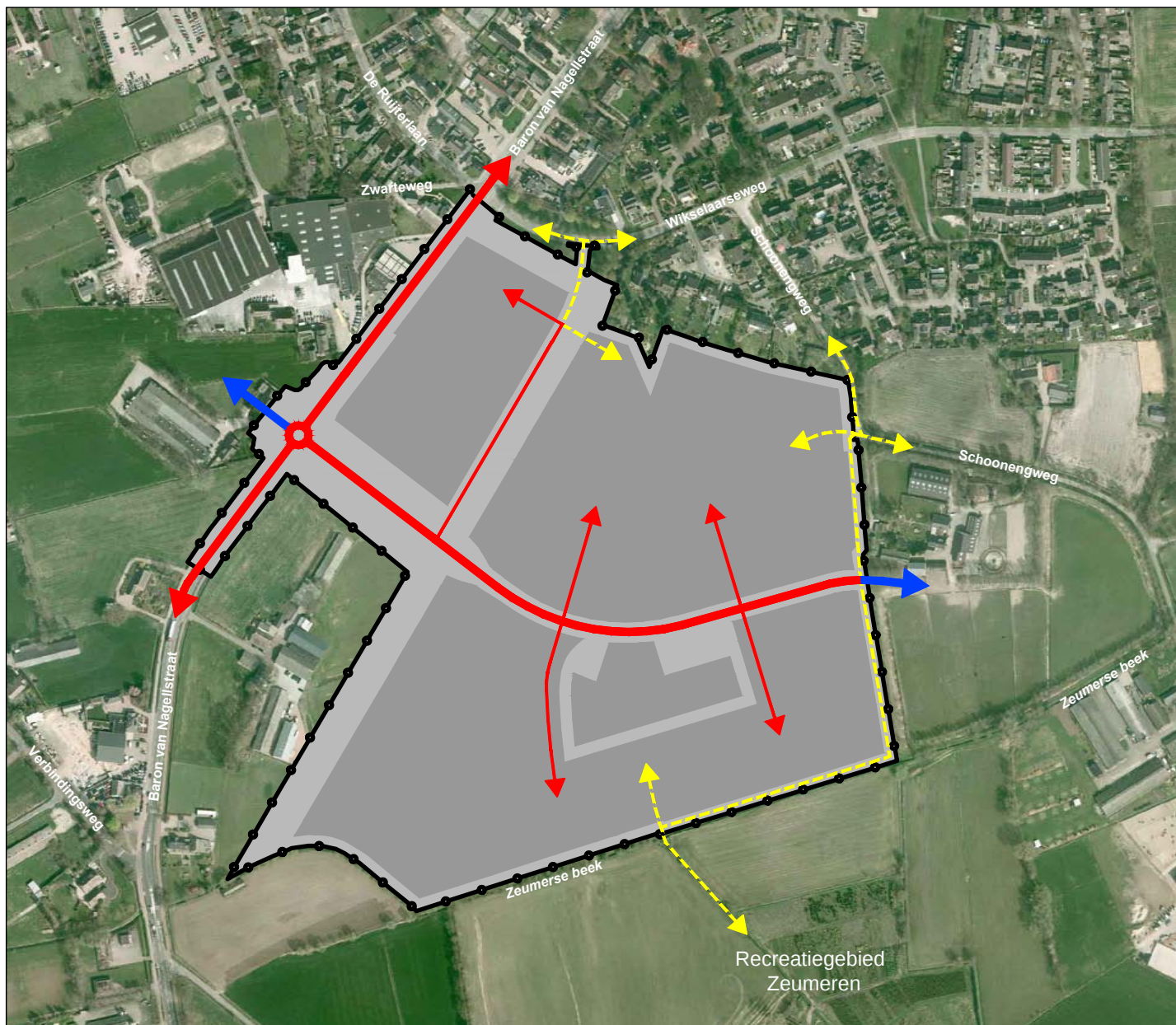
C5. Groenstructuur

Kenmerken van het oorspronkelijke landschap ter inspiratie voor de verdere uitwerking:

- Holzenbosch
- Erven
- Kleinschalig
- Groen karakter
- Mozaïek als structuur
- Kampen
- Es
- Gesloten vs. open
- Doorkijkjes en wisselende zichtlijnen
- Hoogteverschil
- Zichtbare nat-droog gradiënten
- Beekdal
- Waterstructuur

Kansen

- Hoogteverschil
- Open vs. gesloten
- Nat-droog gradiënten en watertypologieën
- Onregelmatige verkaveling met 'verrassingseffect'
- Het invullen van de 'kampen', met ieder hun eigen verschijningsvorm
- Uitwisseling stedenbouw en landschap; het versterkt elkaar; nieuwe architectuur binnen een groen karakteriserend raamwerk. 'De kamers rond Holzenbosch'.



- Ontsluitingssysteem
- Gebiedsontsluitingsweg
 - Erftoegangsweg
 - - - Langzaam verkeer
 - In toekomst te ontwikkelen aansluiting

C6. Ontsluitingssysteem

De hoofdverkeersstructuur puntsgewijs toegelicht:

- aansluiting plangebied op Baron van Nagellstaat d.m.v. een rotonde: een verkeersveilige oplossing voor alle verkeersdeelnemers,
- vanaf de nieuwe rotonde loopt de hoofdontsluitingsweg door het midden van het plangebied in oostelijke richting,
- de voorzieningenstrook langs de Baron van Nagellstraat wordt ontsloten vanuit het plangebied op een zijweg van de nieuwe hoofdontsluitingsweg,
- deze zijweg heeft een doorsteek voor langzaam verkeer en hulpdiensten richting de Wikselaarseweg,
- op de hoofdontsluitingsweg door de wijk worden in noordelijke en zuidelijke richting een aantal aansluitingen gerealiseerd om de woongebieden te ontsluiten,
- aan de zuidrand van Holzenbosch komt een langzaamverkeersroute naar het recreatiegebied Zeumen. Deze route loopt in noordelijke richting door het plangebied en sluit aan op de Schoonengweg,
- voor het westelijk deel van het plangebied is er voor het langzaamverkeer een koppeling vanaf het woongebied naar de zijweg die de voorzieningenstrook ontsluit.

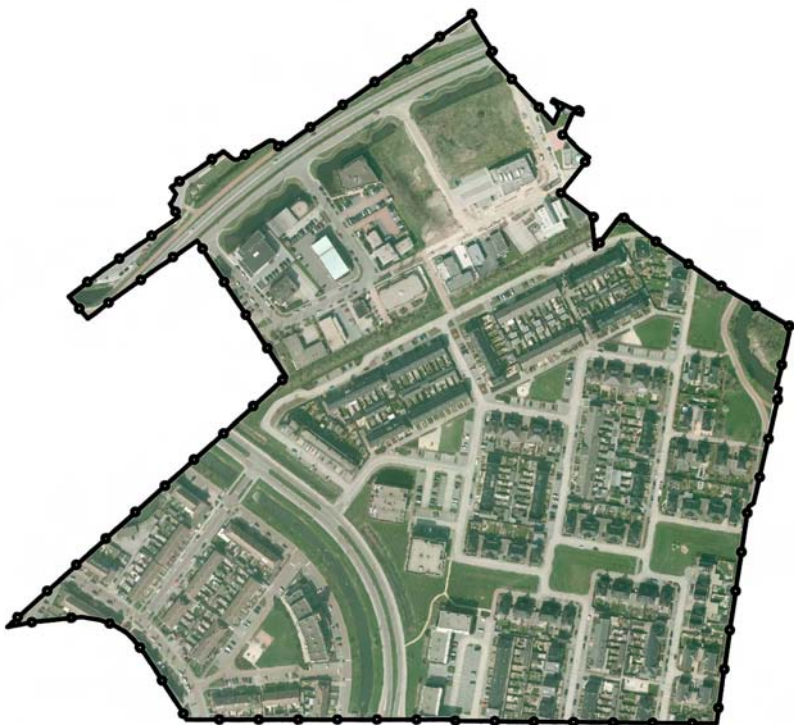
Kansen

- terugdringen sluipverkeer in buitengebied door realisatie nieuwe hoofdontsluitingsweg in plangebied,
- stimuleren openbaar vervoer door een bushalte op korte afstand te realiseren,
- aansluiten op en uitbreiden van het bestaande netwerk van fietsverbindingen.

Uitgangspunten

- De hoofdontsluiting die midden door het gebied loopt is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg. Het doel van deze weg is het bereikbaar maken van de wijk. De weg heeft een voedings- en verdeelfunctie. Uitgangspunt is zo min mogelijk aansluitingen en geen parkeren langs de weg. De maximumsnelheid is 50 km/uur,
- de aansluitingen het woongebied in zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg. De functie van deze wegen is het toegankelijk maken van woningen, bedrijven, winkels etc. De verblijfsfunctie staat op deze wegen centraal omdat alle verkeersdeelnemers elkaar hier ontmoeten. De maximumsnelheid is 30 km/uur,
- als parkeernorm gaan we uit van een gemiddelde van 1,7 parkeerplaats per woning. In de nadere uitwerking wordt deze norm verder gespecificeerd naar verschillende woningcategorieën als goedkoop en duur.

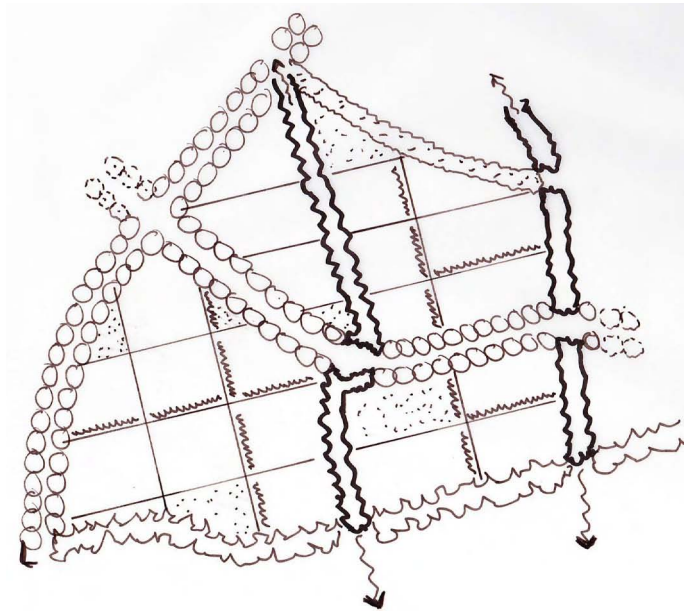




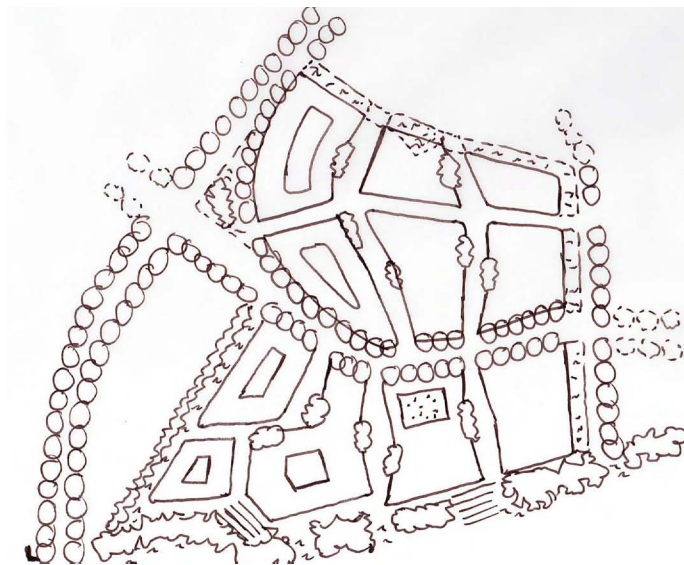
Impressie model 1; luchtfoto van de Burgt,
Beek-Akkers, binnen de plangrenzen van Holzenbosch



Impressie model 2; luchtfoto van esdorp Garderen
binnen de plangrenzen van Holzenbosch



Impressie structuur model 1



Impressie structuur model 2

D DE MODELLEN

D1. Twee varianten

In het vorige hoofdstuk is het ontwerp van de hoofdstructuur voor het plangebied Holzenbosch toegelicht. In hoofdstuk 5 Watersysteem van onderdeel C zijn al kort twee modellen toegelicht die zich onderscheiden in hun afwateringssysteem. Deze twee modellen worden in dit hoofdstuk in sfeer en beeld verder toegelicht. Eén van deze modellen wordt verder uitgewerkt tot een verkavelingsplan.

Model 1 is in zijn stedenbouwkundige opzet vergelijkbaar met de Veller, Blankensgoed en De Burgt. Dit zijn wijken met lange lijnen en een relatief traditionele verkavelingsstructuur. Binnen ieder vak is een andere architectonische opzet aanwezig waarmee het totaalbeeld verwijst naar een 'Patchwork'. In de afbeelding is een deel van de Beek-Akkers binnen de plangrenzen van Holzenbosch gesitueerd als impressie van de stedenbouwkundige opzet van model 1.

Model 2 is geïnspireerd op het omringende landschap met de es ten oosten van het plangebied en het esdorp Garderen een paar kilometer verder. Kenmerkend voor deze structuur is het hoogteverschil tussen de lagere randen en het daarbinnen gelegen gebied. De brink is het centrum van de es en over het algemeen het hoogste deel van de es. De luchtfoto van Garderen met de plangrens van Holzenbosch geeft een impressie voor model 2 waarin goed te zien is dat het gaat om een speelse, organische structuur waarin kleine subtiele hoekverdraaiingen meer regel dan uitzondering zijn.



1. Rechte straten in Floriande, Hoofddorp



1. Rechte straten in Meerhoven, Eindhoven



2. Lange zichtlijnen in Barneveld



3. Hiërarchie in de straten aan de rand van de wijk



3. Hiërarchie in de straten in Meerhoven, Eindhoven



4. Eenduidige maar heldere opzet openbare ruimte



5. Een stevig groen-blauw raamwerk in Barneveld



5. Een stevig groen raamwerk



6. Een bouwveld met een lage woningdichtheid



6. Een bouwveld met een relatief hoge dichtheid



7. Onderscheid per veld in woningtype en architectuur



8. Moderne architectuur mogelijk door rechte lijnen en het groen



8. Moderne architectuur mogelijk door rechte lijnen en het groen



9. De woningen zijn georiënteerd op het openbare raamwerk



9. De woningen zijn georiënteerd op het openbare raamwerk



10. Eenheid in de erfbegrenzing

D2. Model 1 Patchwork

Kenmerkend voor het Patchwork model zijn de lange lijnen (wegenstructuur) waarbinnen bebouwingsvlakken liggen. De velden met bebouwing en de wegenstructuur zijn twee duidelijk te onderscheiden elementen. Dit betekent dat er in model 1 geen diffuse overgang is tussen privé en openbaar.

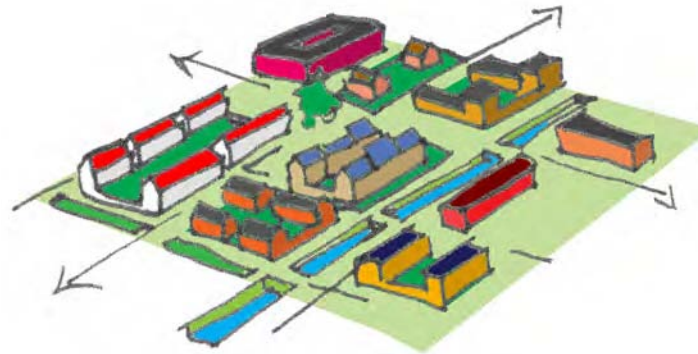
De nummers van de referentiebeelden op de linker pagina verwijzen naar onderstaande punten;

Het karakter van de wegenstructuur in het Patchwork model wordt bepaald door;

1. rechte wegen met haakse kruisingen,
2. lange zichtlijnen,
3. hiërarchie door variatie in de profielbreedtes,
4. eenduidige beeld, als tegenwicht op de grote variatie in de bebouwing,
5. het vormt de ruimtelijke drager moet zwaar met beplanting worden aangezet (groen raamwerk).

Het karakter van de bouwvelden in het Patchwork model wordt bepaald door;

6. de onderscheidende woningdichtheden per bouwveld,
7. ieder veld onderscheid zich van de overige velden door een ander woningtype en een andere architectuur,
8. de rechte lijnen van de hoofdstructuur maakt een moderne architectuur mogelijk,
9. de bebouwing van de bouwvelden is georiënteerd op de openbare ruimte,
10. erfafscheiding tussen privé en openbaar is overal gelijk om de eenheid in de openbare ruimte te benadrukken.



Impressie model 1 Patchwork, ieder veld zijn eigen architectuur gedragen door een groen-blauw raamwerk



1. Smalle straten in Floriande, Hoofddorp



1. Parkeren op het achterterrein, De Woerd Leidsche Rijn



2. 'Restruimte' met de functie groen in Garderen



2. 'Restruimte' met een verblijfs-functie in Dalfsen



3. Hoekverdraaiing erfgrans t.o.v. de weg in Kootwijkerbroek



3. Hoekverdraaiing woning t.o.v. de straat in De Woerd, Leidsche Rijn



4. Knikken in het wegenpatroon in Garderen



5. Centrumplein met wijkvoorzieningen Broekpolder, Beverwijk



6. Hiërarchie in de wegenstructuur van Voorthuizen Zuid



7. Relatief hoge woningdichtheid rondom centrum van de wijk



7. Relatief lage woningdichtheid aan de rand van de wijk



8. Minimaal straatprofiel in Amersfoort Vathorst



9. Verschillende woningtypen grenzen aan elkaar in Vijfhuizen



10. Hoekverdraaiing woning t.o.v. straat en burens in Garderen



11. Subtiele kleurverschillen in de gevels in Biesland, Ypenburg



12. Variatie in goothoogten in Brandevoort, Helmond

D3. Model 2 Esdorp

De nummers van de referentiebeelden op de linker pagina verwijzen naar onderstaande punten Kenmerkend voor het Esdorp model zijn de 'intieme straten'. Dit karakter wordt bereikt door;

1. smalle straten met parkeren voornamelijk op het achterterrein;
2. straten lopen niet evenwijdig en door variatie in de straatbreedten ontstaan er 'restruimten' die de functie van groen, parkeren of verblijfsruimte kan krijgen;
3. rooilijnen van de woningen liggen over het algemeen niet evenwijdig aan de straat door een subtiele hoekverdraaiing;
4. lichte knikken in de wegen en subtiele hoekverdraaiingen van de woningen zorgen ervoor dat er geen direct zicht is op het eindpunt van de straat en geven een verrassingseffect.



Impressie model 2 Esdorp, organische structuur met intieme straten en het parkeren voornamelijk achter de woningen

Een ander belangrijk kenmerk van het Esdorp model is de hiërarchische opbouw van het dorp. Dit kan worden bereikt door;

5. het creëren van een wijkcentrum, van vroeger uit is de Brink het centrum van een Esdorp. De Brink is het hoogste punt van het dorp en bestaat uit een plein omringd met woningen en eventueel een aantal wijkvoorzieningen. Het boerenerf dat centraal in het plangebied Holzenbosch ligt kan deze 'Brink-functie' op zich nemen. Op het erf komen dan kleinschalige voorzieningen die worden omringd door verblijfsgebied,
6. er is een duidelijke hiërarchie in het stratenpatroon, de belangrijkste wegen zijn herkenbaar door een breder profiel en komen uit in het centrum van de wijk/de Brink,
7. rondom het wijkcentrum is de bebouwingsdichtheid hoger dan aan de randen.

Een derde kenmerk van dit model is 'eenheid in verscheidenheid'. Het gaat om subtiele variabelen die structureel voorkomen en daardoor één geheel vormen. De variabelen zijn;

8. variatie in straatbreedte;
9. verschillende woningtypen naast elkaar;
10. subtiele verdraaiing in de situering van de aangrenzende woning,
11. subtiele kleurverschillen in de gevels tussen de woningen onderling,
12. kleine verspringingen in de goothoogten.



D4. Vervolg masterplan Holzenbosch

In dit masterplan zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling van deelgebied Holzenbosch van Voorthuizen Zuid vastgelegd. De uitgangspunten hebben geleid tot een ontwerpgevare waarbij twee modellen zijn uitgewerkt.

Bij de vaststelling van het masterplan zal het college van burgemeester en wethouders een keuze maken voor één van de twee geformuleerde modellen.

De Stuurgroep Holzenbosch heeft haar voorkeur uitgesproken voor de uitwerking van Model 2 Esdorp, met inachtneming van een aantal randvoorwaarden.

Het gekozen model zal verder worden uitgewerkt tot een stedenbouwkundig verkavelingsplan dat uiteindelijk de basis zal vormen voor het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is vervolgens het kader voor de afgifte van de bouwvergunningen voor de verschillende ontwikkelingen binnen Holzenbosch.

Het Masterplan Holzenbosch is opgesteld door de projectgroep Holzenbosch van de Gemeente Barneveld.

28 november 2011