STEDENBOUWKUNDIG PLAN
SCHOONDERBEKERWEG (DE GLIND)






balcompany

Colofon

opgesteld door:	BAL company (Andrea Bal)
opdrachtgever:	gemeente Barneveld - F. van Drie
datum:	29 mei 2013
versie:	concept 2

BAL company

Herenstraat 36

3431 CV Nieuwegein

W I www.balcompany.nl

E I andrea@balcompany.nl

T I 030 8880334

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	4
STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP - model 1 (15 mei 2013)	6
STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP - model 2 (15 mei 2013)	8
OPMERKINGEN MODEL 1&2	14
CONCLUSIE	16
STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP - model 1 (29 mei 2013)	18
STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP - model 1A (29 mei 2013)	20
MATEN - model 1 / model 1A	22
BEELDKWALITEITEISEN	24

INLEIDING

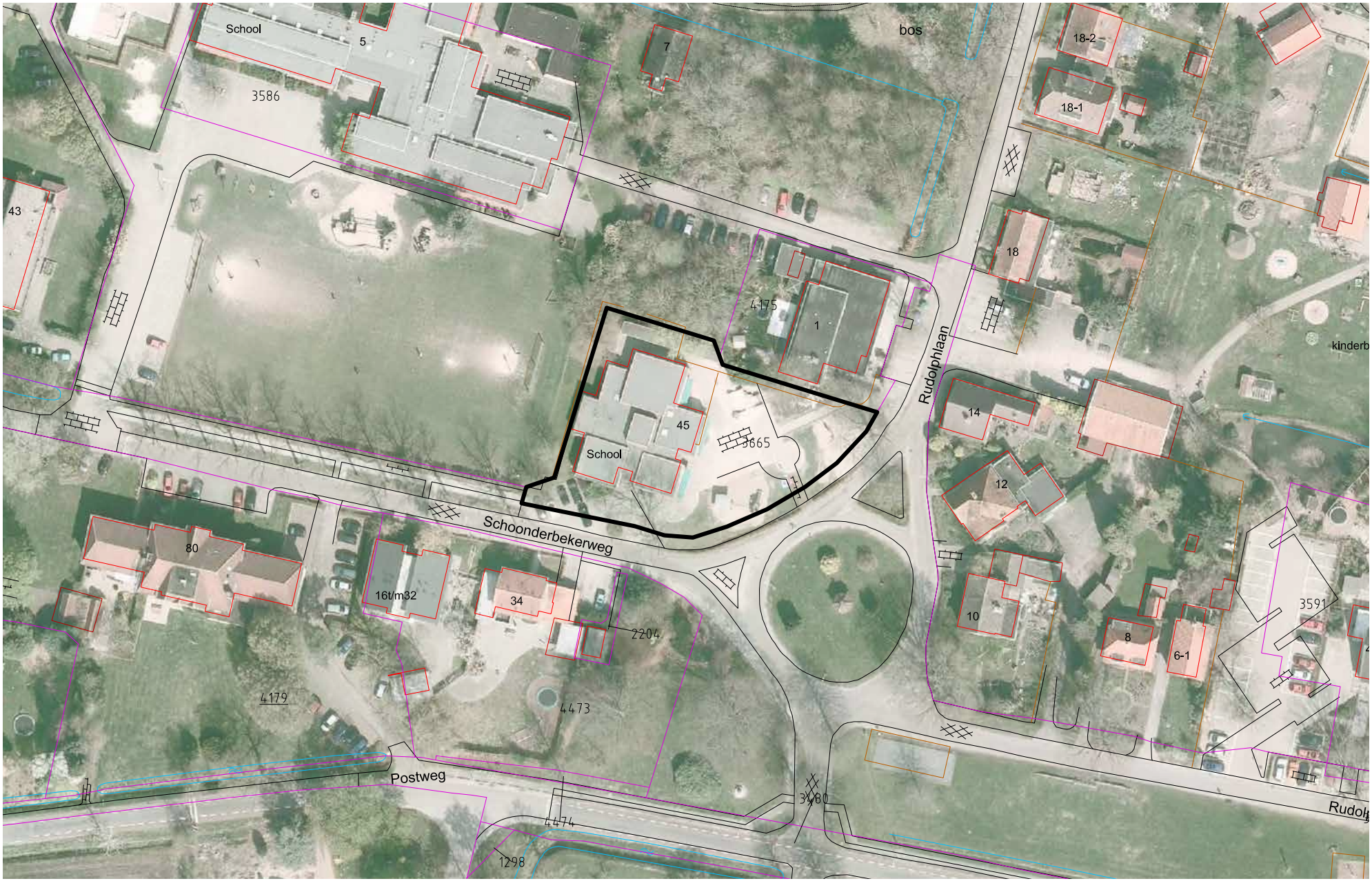
In het vorige document (Nota van Uitgangspunten Schoonderbekerweg / Rudolphlaan) was een grotere locatie als plangebied aangegeven. Op basis van dat document is besloten om verder te gaan met een kleiner plangebied namelijk de voormalige schoollocatie (Schoonderbekerweg 45). Deze kavel heeft een oppervlakte van 1680m².

De uitgangspunten zoals benoemd in de NvU vormen de basis voor het op te stellen stedenbouwkundig plan. Daar waar nodig worden de uitgangspunten geactualiseerd.
In de NvU zijn twee modellen opgenomen met appartementen of grondgebonden woningen. Er is gekozen om verder gaan met het model met grondgebonden woningen. De actuele uitgangspunten mbt wonen zijn:

- tussenwoningen / +/- 100 m2 / startende gezinnen / prijsindicatie € 180-200.000
- hoekwoningen / 110-120 m2 / gezinnen, doorstromers / prijsindicatie € 225-235.000 / garage optioneel

In dit stuk is de optie met grondgebonden woningen uitgewerkt naar twee concrete stedenbouwkundige modellen. Model 1 past binnen het plangebied. Bij model 2 is een stuk van het naastgelegen veld gebruikt om het parkeren op te lossen.

Deze twee modellen zijn voorgelegd aan de verschillende disciplines. De voorkeur van die disciplines gaat uit naar model 1. Model 1 is vervolgens uitgewerkt in twee varianten namelijk model 1 en model 1A. In beide modellen zijn de overige opmerkingen van de disciplines meegenomen.



plangebied - 1:1000

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP - model 1

OPPERVLAKTE

	kavels	1.042 m²	(56%)
	verharding	529 m²	(29%)
	hagen	277 m²	(15%)
	totaal	1.848 m²	

OPPERVLAKTE KAVELS

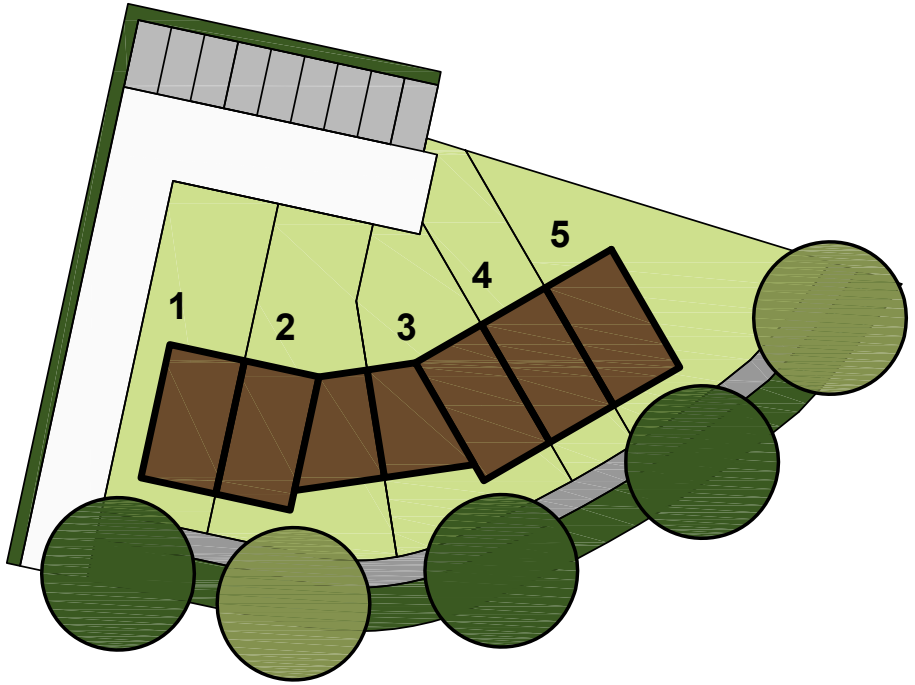
kavel 1:	196 m²	woning: 5,6m x 10m
kavel 2:	243 m²	woning: 5,6m x 10m (eventueel garage)
kavel 3:	219 m²	woning: 5,6m x 10m (eventueel garage)
kavel 4:	133 m²	woning: 5,4m x 10m
kavel 5:	251 m²	woning: 5,6m x 10m

PARKEREN

parkeernorm: 1,75 pp per woning

aantal woningen x parkeerplaatsen = 5 x 1,75 = 8,75 = 9 parkeerplaatsen

aantal parkeerplaatsen in plan = 9 pp



stedenbouwkundig ontwerp - model 1

bebouwing
kavels
wegen
trottoir
parkeren
hagen
bomen bestaand
bomen nieuw



stedenbouwkundig ontwerp model 1 - 1:1000

BOMEN

- bestaande waardevolle bomen (indicatief, het is niet ingemeten)
- aanvullen laanbeplanting met nieuwe bomen



GELUIDSCONTOUR

VNG richtlijn afstand tot basisschool (Donnerschool): 30 meter



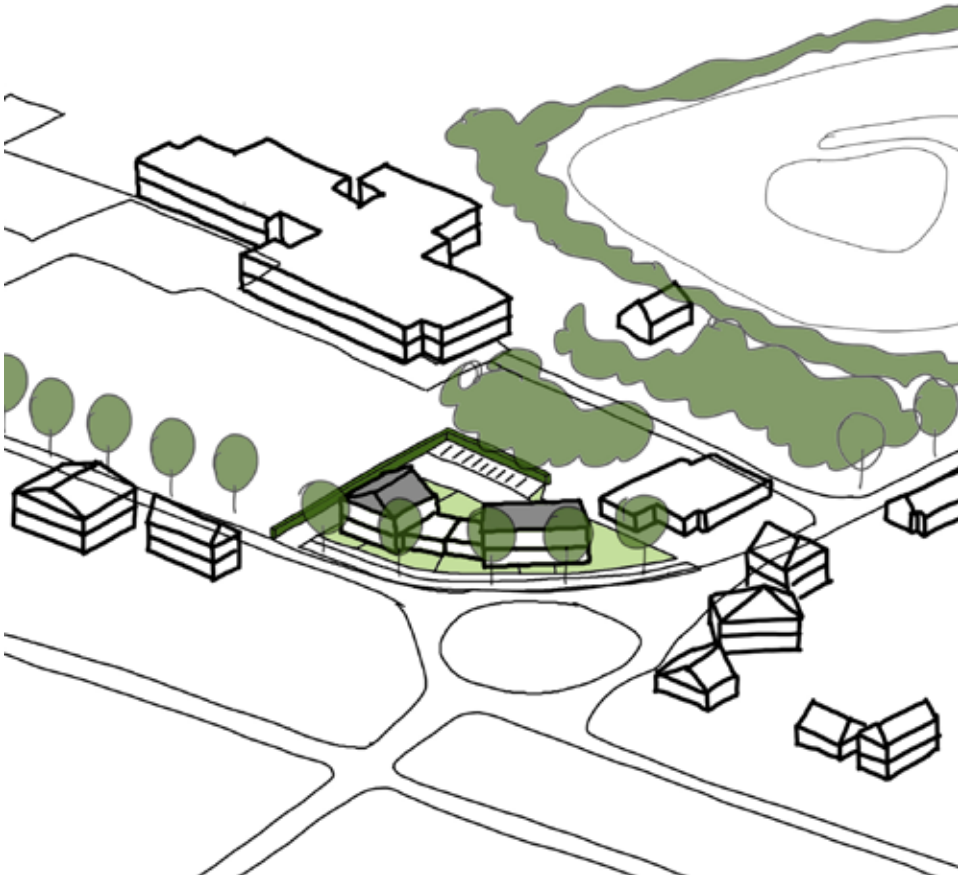
RIOLERING

Over het nieuwe plan zijn de kabels en leidingen geprojecteerd.

De woningen liggen op minder dan 3m afstand tot de kabels/leidingen.



IMPRESSIE



STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP - model 2

OPPERVLAKTE

	kavels	1.427 m²	(66%)
	verharding	474 m²	(22%)
	hagen	275 m²	(12%)
	totaal	2.176 m²	

OPPERVLAKTE KAVELS

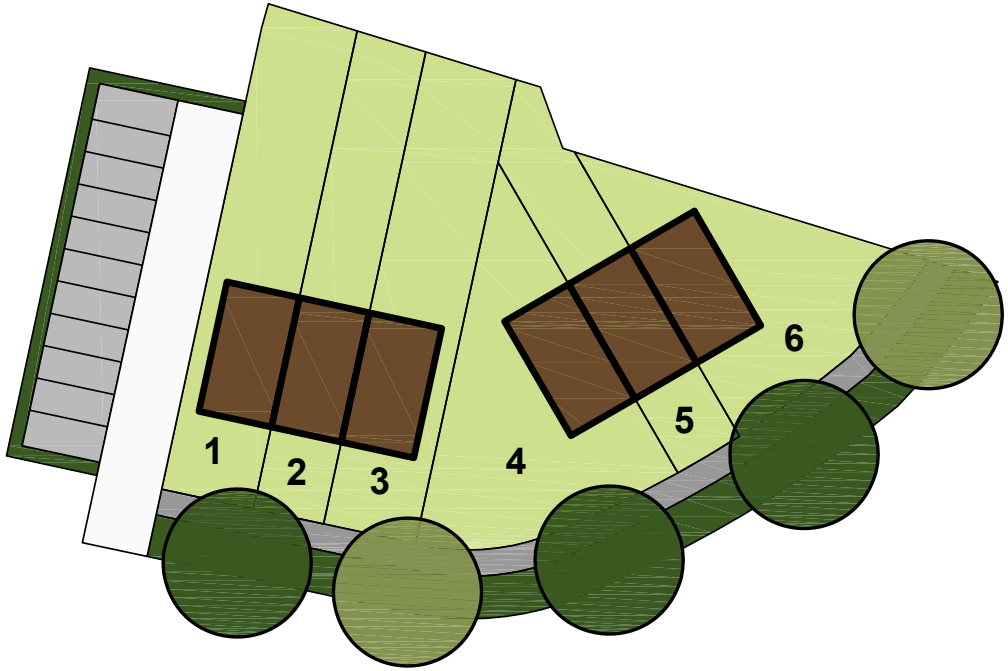
kavel 1:	265 m²	woning: 5,6m x 10m
kavel 2:	198 m²	woning: 5,4m x 10m
kavel 3:	257 m²	woning: 5,6m x 10m
kavel 4:	296 m²	woning: 5,6m x 10m
kavel 5:	160 m²	woning: 5,4m x 10m
kavel 5:	251 m²	woning: 5,6m x 10m

PARKEREN

parkeernorm: 1,75 pp per woning

aantal woningen x parkeerplaatsen = 6 x 1,75 = 10,5 = 11 parkeerplaatsen

aantal parkeerplaatsen in plan = 11 pp



stedenbouwkundig ontwerp - model 2

bebouwing
kavels
wegen
trottoir
parkeren
hagen
bomen bestaand
bomen nieuw



stedenbouwkundig ontwerp model 2 - 1:1000

BOMEN

- bestaande waardevolle bomen (indicatief, het is niet ingemeten)
- aanvullen laanbeplanting met nieuwe bomen



GELUIDSCONTOUR

VNG richtlijn afstand tot basisschool (Donnerschool): 30 meter



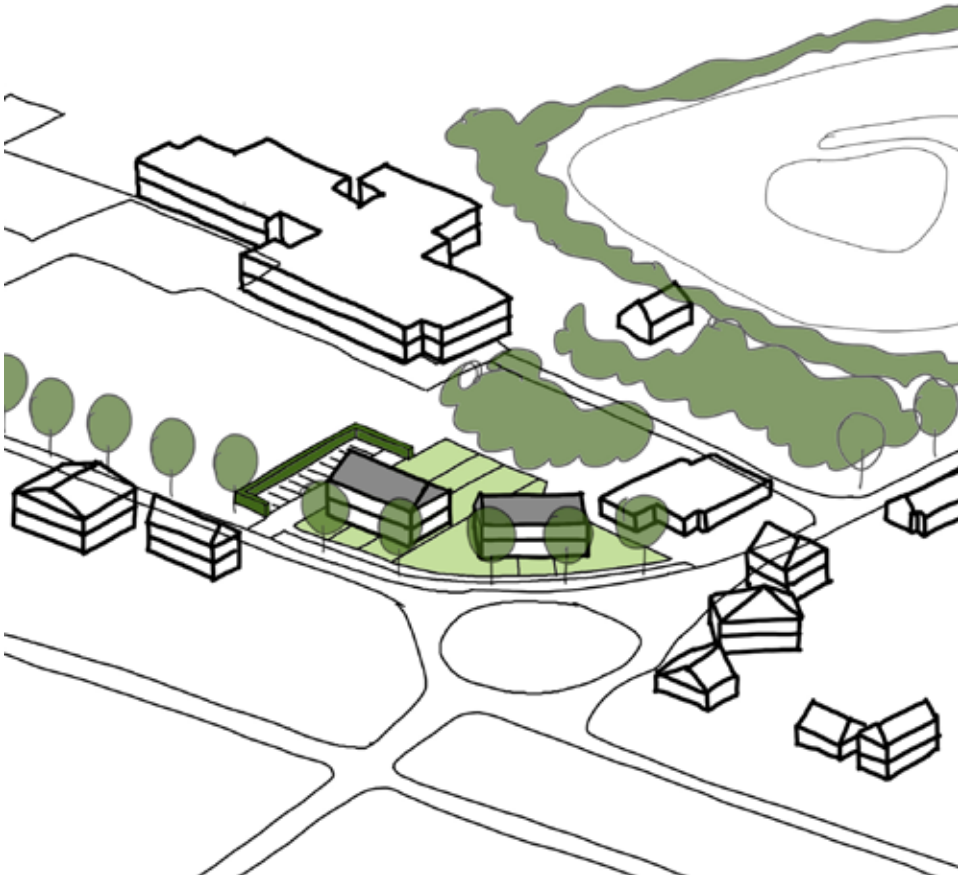
RIOLERING

Over het nieuwe plan zijn de kabels en leidingen geprojecteerd.

De woningen liggen op 3m afstand tot de kabels/leidingen.



IMPRESSIE



OPMERKINGEN MODEL 1&2

Weg- en waterbouw:

- De bestaande riolering t.p.v. de Besselaarschool dient te worden verwijderd / verlegd, een kostenraming van deze werkzaamheden zal ik opstellen (volgt eind deze week).
- Het verleggen van bestaande kabels en leidingen langs de Rudolphlaan en Schoonderbekerweg is noodzakelijk (en in mijn ogen ook niet te voorkomen).
- Aandachtspunten bij uitwerking van het gekozen model tot een definitief stedenbouwkundig plan:
    - Bestaande te handhaven bomen (groeninventarisatie heeft plaatsgevonden, het is wenselijk deze in te laten meten).
    - Maatvoering van de parkeerplaatsen (2,50 meter tussenliggende en 2,75 meter hoekparkeerplaatsen).
    - Bij de breedte van de rijbaan (door Sander aan te geven) dienen nog trottoirbanden te worden opgeteld (beide zijden 0,20 meter).
    - Het voetpad aan de voorzijde dient breed genoeg te zijn voor een kabels- en leidingenstrook (minimale breedte 1,50 meter tussen de banden).

Mijn persoonlijke voorkeur gaat af naar model 1, ik heb vanuit mijn vakdiscipline echter geen bezwaren tegen model 2.

Verkeer

Model 1: Parkeren

- Uitgaande van 4 middeldure woningen en 1 goedkope woning (kavel 4) zijn er 9 parkeerplaatsen benodigd (4x1,85 + 1x1,55). Mochten de woningen 2 en 3 uitgevoerd worden met garage dan worden deze gezien als een dure woning waardoor de parkeernorm totaal met 0,5 parkeerplaatsen toeneemt.
- Het wordt uit de tekening niet duidelijk of er in de voortuinen geparkeerd wordt (in geval van garages of bij hoekwoningen).
- Er mist een bochtstraal in de weg naar het parkeerterrein. Is wel gewenst i.v.m. elkaar kunnen passeren, maar ook i.v.m. zicht Dit zal ten koste gaan van een hoekje van de tuin kavel 1.

Model 1: Ontsluiting

- Er wordt ontsloten op de Schoonderbekerweg. Dit is gezien de functie van de weg (erftoegangsweg, 30 km/uur) goed mogelijk.
- De vormgeving van de aansluiting op de Schoonderbekerweg dient nader uitgewerkt te worden. Er dient rekening gehouden te worden met bochtstralen.

Model 2: Parkeren

- Uitgaande van 4 middeldure woningen en 2 goedkope woningen zijn er 11 parkeerplaatsen benodigd (4x1,85 + 2x1,55). Deze parkeerplaatsen zitten in het plan.
- De weg om de haakse parkeervakken te bereiken lijkt te smal om in en uit te kunnen steken (voorkeur gaat uit naar breedte van 6,00 meter).

Model 2: Ontsluiting

- Er wordt ontsloten op de Schoonderbekerweg. Dit is gezien de functie van de weg (erftoegangsweg, 30 km/uur) goed mogelijk.
- De vormgeving van de aansluiting op de Schoonderbekerweg dient nader uitgewerkt te worden. Er dient rekening gehouden te worden met bochtstralen.

Model 2: Overig

- Er moet rekening gehouden worden met achterpaden (kavel 2 en 5).

Water

Mijn voorkeur gaat uit naar variant 1 om de volgende redenen:

- Iedere woning is vanaf de voor en achter/zijkant bereikbaar.
- Parkeervoorzieningen zijn centraal, op korte afstand en in het zicht gelegen.
- Het trapveld blijft in zijn huidige omvang bestaan. Plan past in plangebied. Compacter, minder ruimtegebruik.
- Riolering en K&L worden verplaatst naar openbaar gebied. Deze zijn altijd bereikbaar zonder overlast in de tuinen.

Laat onverlet dat variant 2 ook voordelen heeft, zoals diepere achtertuinen in relatie tot de zonstand. Voor beide varianten geldt dat er relatief veel verharding (weg en parkeren) wordt aangelegd. Dit kan aanmerkelijk minder zijn als er gekozen wordt voor parkeren langs, of haaks op de weg. De bomenstructuur kan gehandhaafd blijven, de haag kan dan naar achter worden geschoven.

Mogelijk dat dan ook de riolering niet verplaatst hoeft te worden omdat deze op openbaar terrein komt. Minder verharding kan ten goede komen aan de tuinen. Overigens verwacht ik in de notitie ook per variant een beschrijving hoe daartoe gekomen is, een mening van Andrea over de diverse belangen per variant en eventueel een voorkeursvariant.

Dit tezamen met de reacties van de betrokken ambtenaren geeft een completer beeld en meer input om tot een keuze te komen. Voor beide varianten geldt dat er geen waterberging gerealiseerd hoeft te worden (afname verhard oppervlak).

Inderdaad met 2 aansluitingen per woning naar de te verplaatsen dwa-riolering in de Schoonderbekerweg. Voor- en achterzijde daken aansluiten op hwa aansluiting.

Parkeerterrein en bijbehorende weg ook hwa-riolering riolering aanleggen naar te verplaatsen riolering in de Schoonderbekerweg.

Groen

Wij geven de voorkeur aan model 1, omdat de kavelverdeling/-indeling evenwichtiger is en bijna alle kavels achterom bereikbaar zijn;

- Omdat de bomen nog niet zijn ingemeten, is het onduidelijk of er een knelpunt is nl. boomgroep 3 Linden (nr. 11 van de groeninventarisatie) en de meest westelijk gelegen parkeerplaats(en). Wanneer deze plaats(en) onder de bomen komen te liggen, dan zal aanleg ervan ten koste gaan van ondergrondse doorwortelbare ruimte en komt duurzaam behoud in gevaar. Nagegaan zal moeten worden of de 9 plaatsen op basis van normering nodig zijn en wat de mogelijkheden zijn van parkeren op eigen terrein/ kavel. Indien gekozen is vanuit het standpunt “liever wat extra plaatsen dan te weinig”, geven wij de voorkeur aan 1 of 2 plaatsen minder t.b.v. een duurzaam behoud van de Linden;
- Langs de toegangsweg en tegen de parkeerplaatsen aan wordt een haag voorgesteld. Deze wordt voorgesteld tot aan de Schoonderbekerweg. Vanwege uitzicht op de kruising en de aanwezigheid van een Beukenhaag op het terrein van de Rudolphstichting is het beter de hagen op elkaar aan te sluiten (zie bijgevoegd bestand).

Planologie

Mijn voorkeur gaat uit naar model 1, omdat het hele programma dan op het perceel wordt verwezenlijkt.

Evert

Ik geef er de voorkeur aan, zoals besproken, om het overzichtelijk en op eigen grond te houden. Wel vraag ik me af of de parkeeroplossing niet efficiënter kan. Kunnen we niet afdwingen (juridisch kan het uiteraard) dat meer op eigen kavel wordt geparkeerd en dat de rest van de parkeerbehoefte aan de voorkant wordt opgelost. Dan kunnen we meer m2 uitgeven en hebben we minder verhardingskosten aan de achterzijde.

CONCLUSIE

Modellen

De voorkeur van alle disciplines gaat uit naar model 1. Stedenbouwkundig is dit ook het meeest interessante model. Dit model zal op basis van de reacties verder worden uitgewerkt. De opmerkingen zijn verwerkt in het model. De belangrijkste staan hieronder toegelicht.

Opmerking op model 1: parkeren

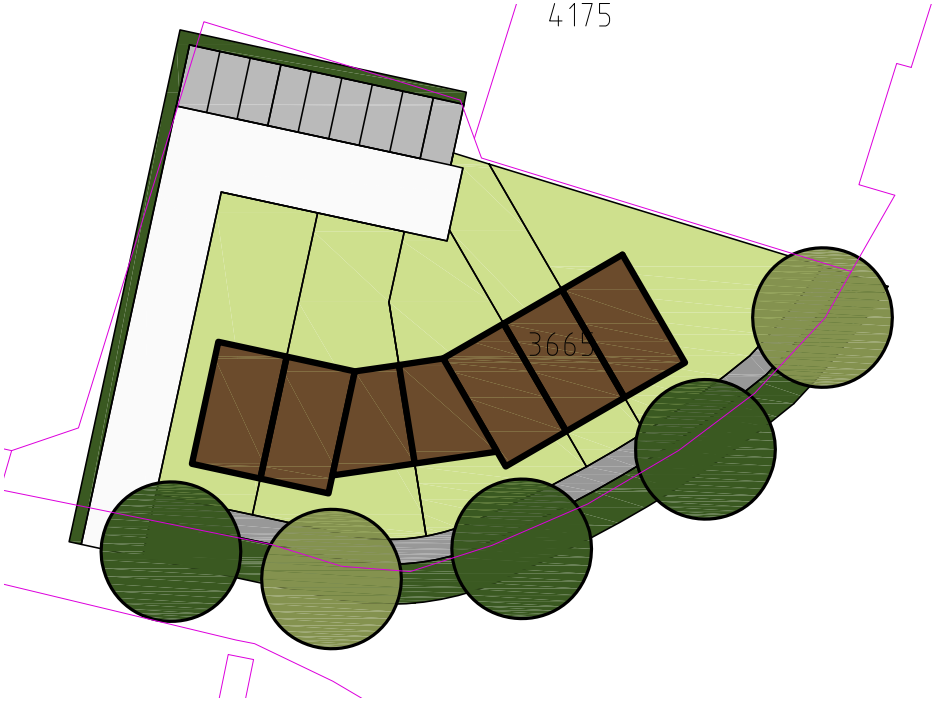
De meeste opmerkingen gaan over de situering van de parkeerplaatsen. De wens is om deze niet achter de woningen maar voor de woningen langs de weg te plaatsen. Verkeerskundig is dit lastig aangezien er in de bocht niet geparkeerd mag worden. Wel eventueel in de voortuin. Stedenbouwkundig is het wenselijker om de auto's achter de woning te plaatsen. De woningen staan op een zichtlocatie en het is ongewenst dat auto's het beeld bepalen. Er zal worden bekeken welke mogelijkheden er zijn om het parkeren zo op te lossen dat het minder verharding kost. Zie model 1a

Opmerking op model 1: ingemeten ondergrond

Hiernaast is het van belang dat de tekening **niet** op een ingemeten ondergrond zijn gemaakt. Dit betekent dat de bestaande bomen ergens anders kunnen staat, dit zou consequenties kunnen hebben voor de verkaveling.

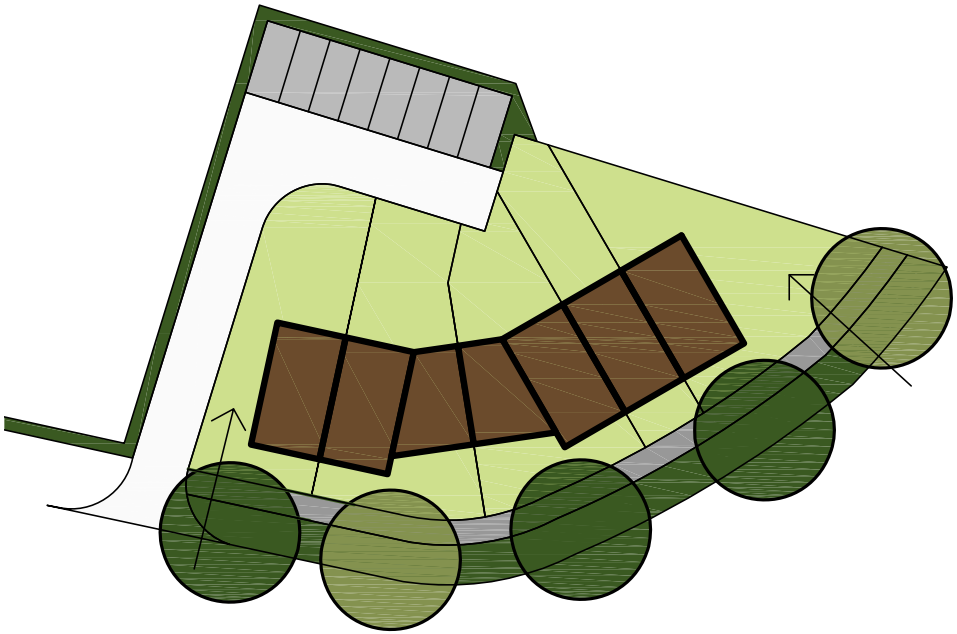
Opmerkingen op model 1: alleen op de grond van de gemeente

Model 1 ging op kleine stukjes over de plangrens heen. Model 1 is zo aangepast dat het binnen de kavelgrens past.



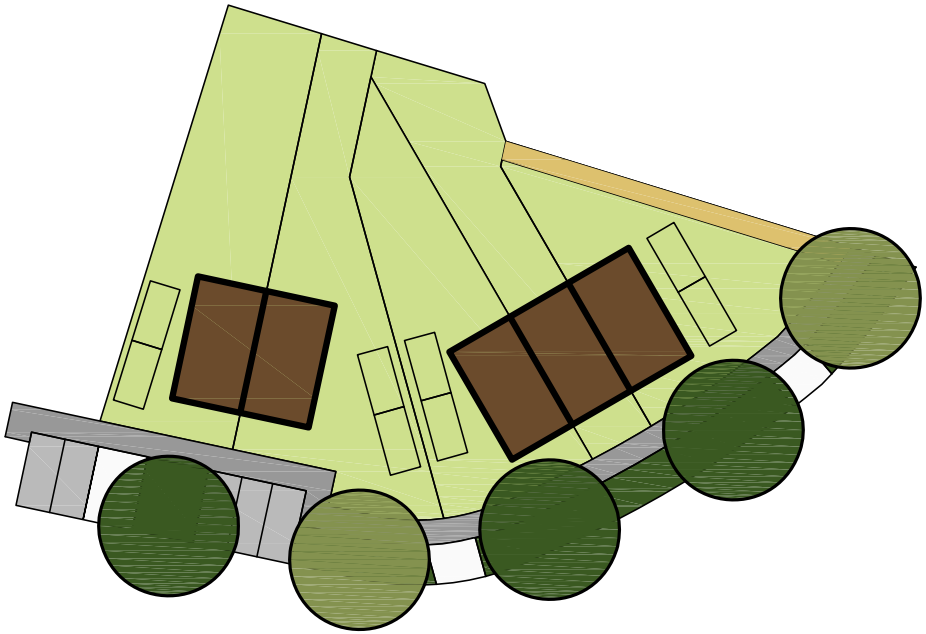
Model 1 (15 mei 2013)

- Het plan past niet geheel binnen de kavel dus moet aangepast worden



Model 1 (29 mei 2013)

- Model 1 (15 mei 2013) is zo aangepast dat deze precies op de kavel past (afgezien van voetpad/ groen voor de kavels).
- Haag is aangepast.
- Bochtstraal ingepast
- Oprit aanbrengen naar buitenste kavels zodat daar geparkeerd kan worden.
- Inmeting van bomen zal moeten aantonen of de bestaande bomen bewaard kunnen blijven (incl boomgroep 11)



Model 1A (29 mei 2013)

- Aanpassing van model 1.
- Het parkeren wordt deels op eigen terrein, deels langs de weg opgelost.
- De parkeerplaasten langs de straat, zijn naast de bocht ingepast.

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP - model 1

OPPERVLAKTE

	kavels	1.065 m²	(57%)
	verharding	515 m²	(28%)
	hagen	287 m²	(15%)
	totaal	1.867 m²	

OPPERVLAKTE KAVELS

kavel 1:	219 m²	woning: 5,6m x 10m (eventueel garage)
kavel 2:	238 m²	woning: 5,6m x 10m (eventueel garage)
kavel 3:	219 m²	woning: 5,6m x 10m (eventueel garage)
kavel 4:	138 m²	woning: 5,4m x 10m
kavel 5:	251 m²	woning: 5,6m x 10m (eventueel garage)

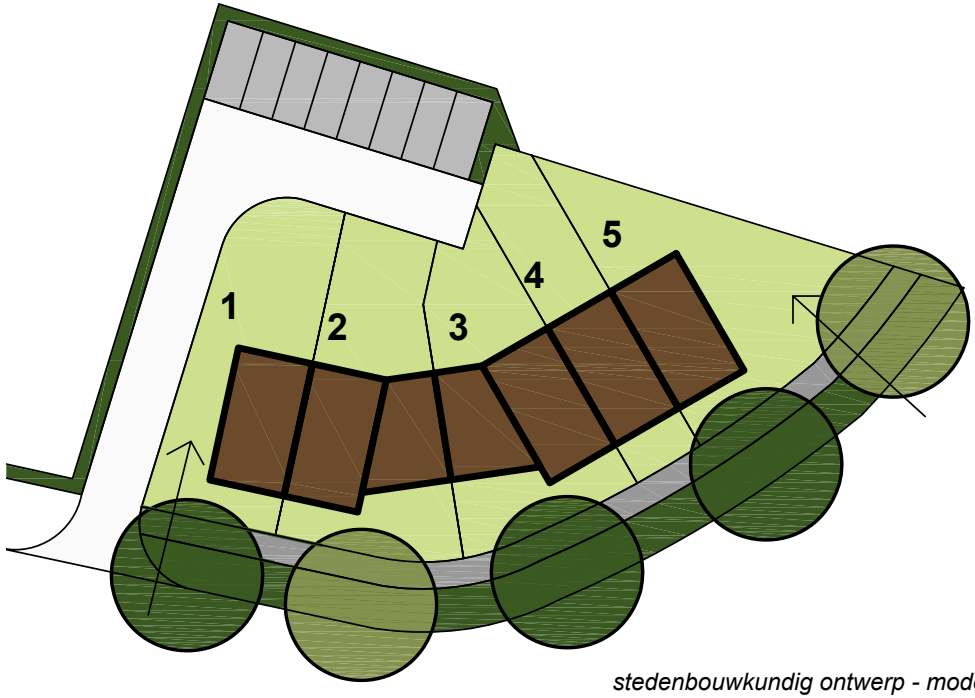
PARKEREN

parkeernorm: 1,75 pp per woning

aantal woningen x parkeerplaatsen = 5 x 1,75 = 8,75 = 9 parkeerplaatsen

aantal parkeerplaatsen openbaar = 8 pp

aantal parkeerplaatsen ope eigen terrein: op kavel 1 en 5



stedenbouwkundig ontwerp - model 1

bebouwing
kavels
wegen
trottoir
parkeren
oprit kavel
hagen
bomen bestaand
bomen nieuw



stedenbouwkundig ontwerp model 1 - 1:1000

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP - model 1A

OPPERVLAKTE

	kavels	1387 m²	(57%)
	verharding	336 m²	(28%)
	hagen	186 m²	(15%)
	totaal	1909 m²	

OPPERVLAKTE KAVELS

kavel 1:	322 m²	woning: 5,6m x 10m (eventueel garage)
kavel 2:	321 m²	woning: 5,6m x 10m (eventueel garage)
kavel 3:	283 m²	woning: 5,6m x 10m (eventueel garage)
kavel 4:	203 m²	woning: 5,4m x 10m
kavel 5:	258 m²	woning: 5,6m x 10m (eventueel garage)

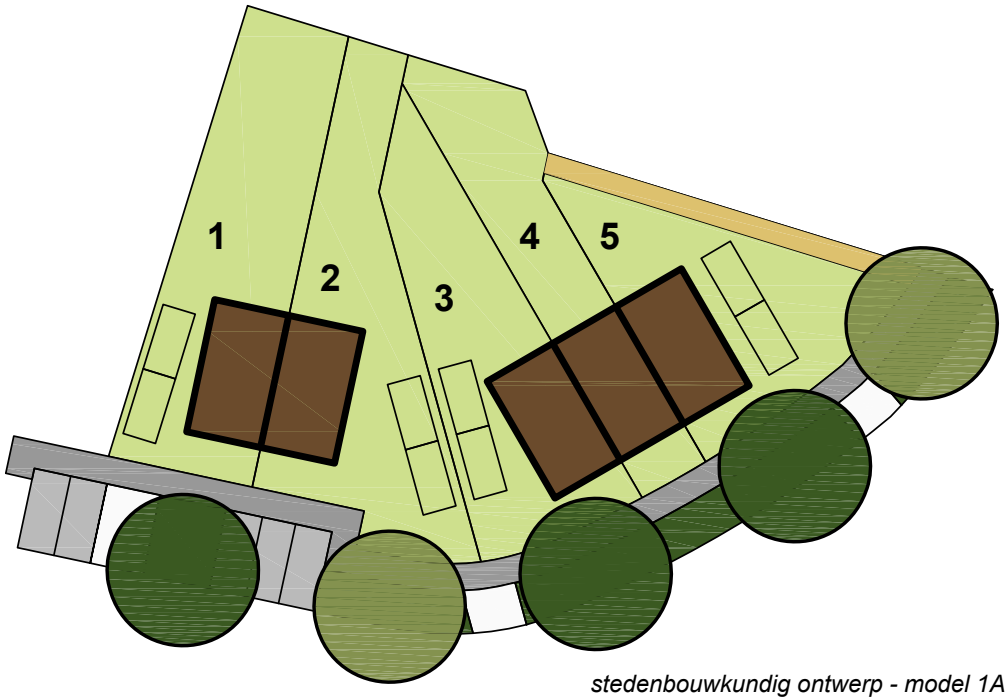
PARKEREN

parkeernorm: 1,75 pp per woning

aantal woningen x parkeerplaatsen = 5 x 1,75 = 8,75 = 9 parkeerplaatsen

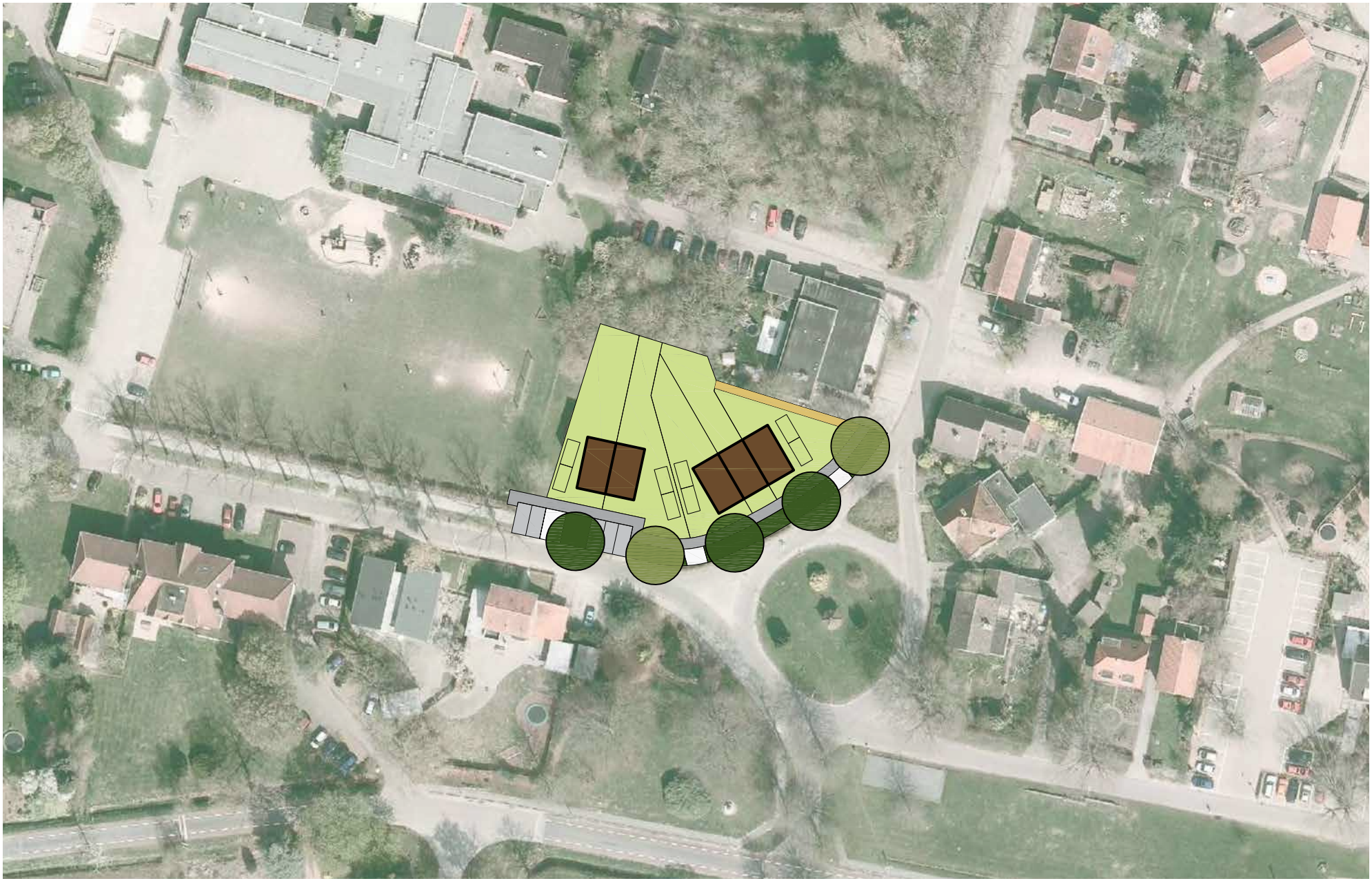
aantal parkeerplaatsen openbaar = 5 pp

aantal parkeerplaatsen ope eigen terrein: op kavel 1, 2, 3 en 5



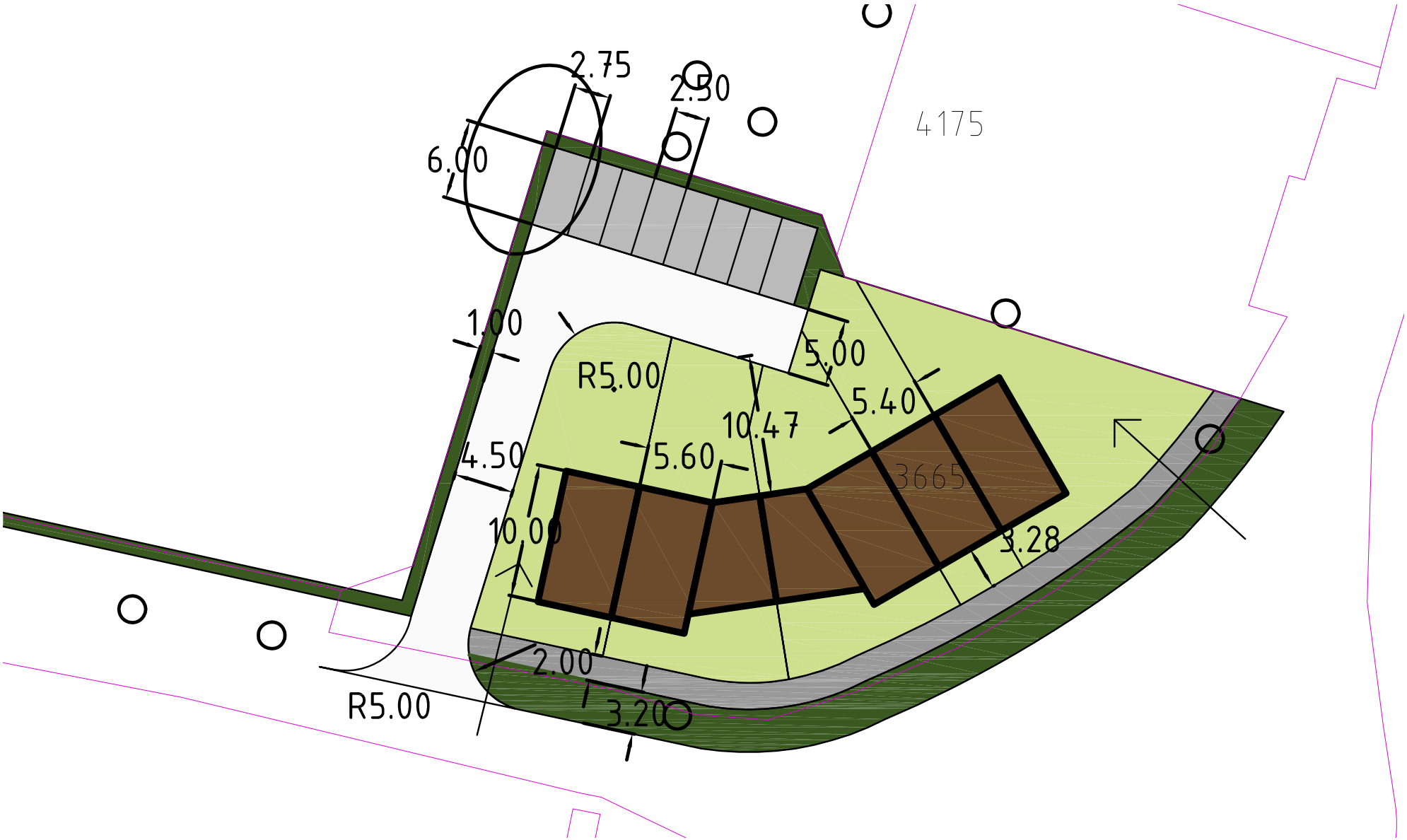
stedenbouwkundig ontwerp - model 1A

bebouwing
kavels
wegen
trottoir
parkeren
achterpad
parkeerplaatsen op kavel
hagen
bomen bestaand
bomen nieuw

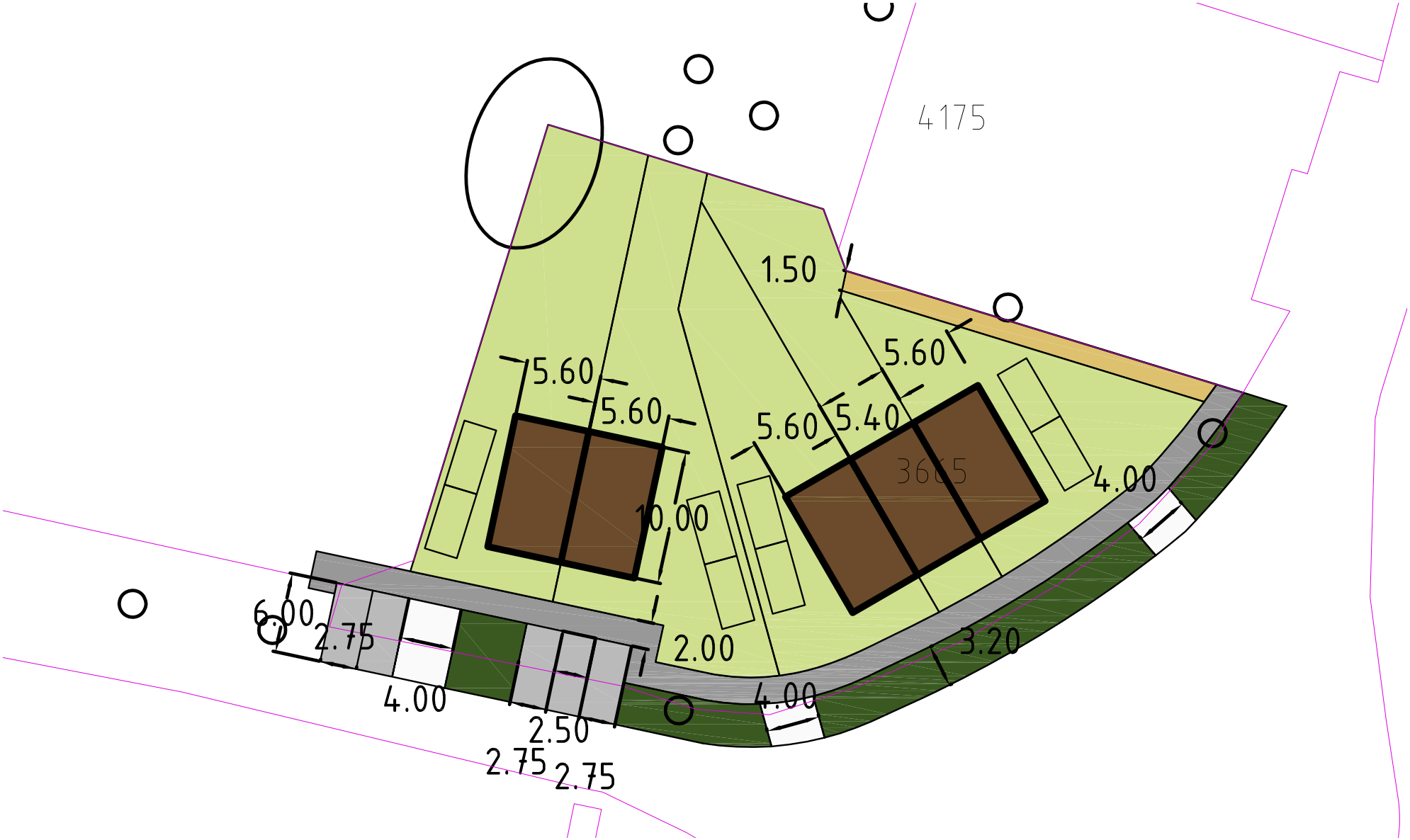


stedenbouwkundig ontwerp model 1A - 1:1000

MATEN - model 1



MATEN - model 1A



BEELDKWALITEITEISEN

De Glind is een ruim opgezet dorp met veel groen en woningen op ruime kavels met groene voortuinen. De bebouwing is zeer divers. Verschillende stijlen, kleuren, materialen, kapvormen etc komen voor. Over het algemeen is de bebouwing wel vrij traditioneel bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Nieuwe bebouwing dient zich te voegen in het bestaande bebouwingsbeeld.

Uitgangspunten:

- Aansluiten bij traditionele uitstraling maar in een moderne uitvoering.
- Aansluiten bij divers beeld, de twee bouwblokken dienen onderling te verschillen.

Hoofdvorm

De woningen bestaan uit een eenvoudige hoofdvorm en niet uit samengestelde delen.

Kappen

De twee bouwblokken verschillen in kaprichting. De kapvorm is vrij.

Materiaal- en kleurkeuze

De materiaalkeuze is vrij. In de kleurstelling dient gekozen te worden voor aardse kleuren.

Hoekoplossingen

Hoekoplossingen zijn van grote invloed op het beeld van de openbare ruimte. Ook vervullen deze locaties een rol in de sociale controle van straten en groenvoorzieningen. Het ontwerp van de betreffende woningen/gebouwen dient zodanig te zijn, dat vanuit de (woon)vertrekken voldoende zicht is op de openbare ruimte. Ze vervullen niet alleen een belangrijke rol in de sociale controle maar staan ook op belangrijke zichtlocaties en dragen bij aan de kwaliteit van de wijk. Op deze locaties moet een woning staan met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling.

Detaillering, uitbreidingen en opties

Erkers, uitbouwen en overkappingen in de voorgevel:

In de voortuin zijn alleen erkers, uitbouwen en overkappingen met vrijstelling toegestaan als ze direct bij het eerste welstandsadvies voor de complete blokken zijn meegewogen. De voortuinen zullen minimaal 50 % van de diepte onbebouwd blijven.

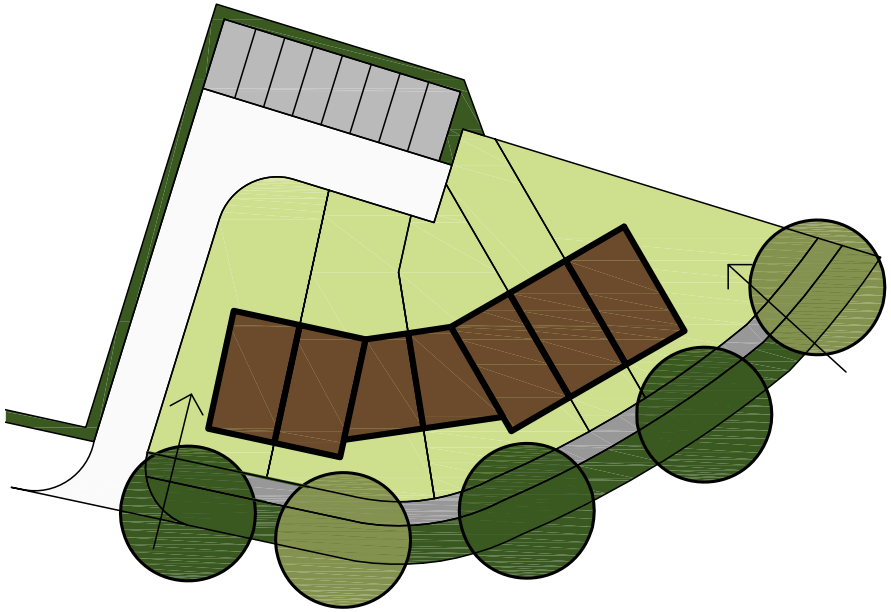
Bergingen, overige uitbreidingen en opties:

Aanbevolen wordt een grotere bergingsruimte als optie aan de kopers voor te leggen. Standaard uitbreidingen en opties voor bijvoorbeeld serres, erkers, dakkapellen en carports worden in de tweede fase van de plantoetsing aan de dorpsbouwmeester en voorgelegd. Bijgebouwen, die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, dienen in samenhang met de woning in dezelfde geleding te worden ontworpen en in bijpassende materialen te worden uitgevoerd.

Erfafscheiding particuliere tuinen en erven

De afscheiding van particuliere tuinen en erven, voor zover zichtbaar vanuit het openbare gebied, kan van grote invloed zijn op het beeld van de wijk. Het is bevorderlijk dat de scheidingen in overeenstemming zijn met de geleding van de woningen. Met het oog op de kwaliteit en de samenhang van het beeld is het van groot belang om deze ontwikkeling (zoveel als binnen de bestaande wettelijke kaders mogelijk is) in de hand te houden.



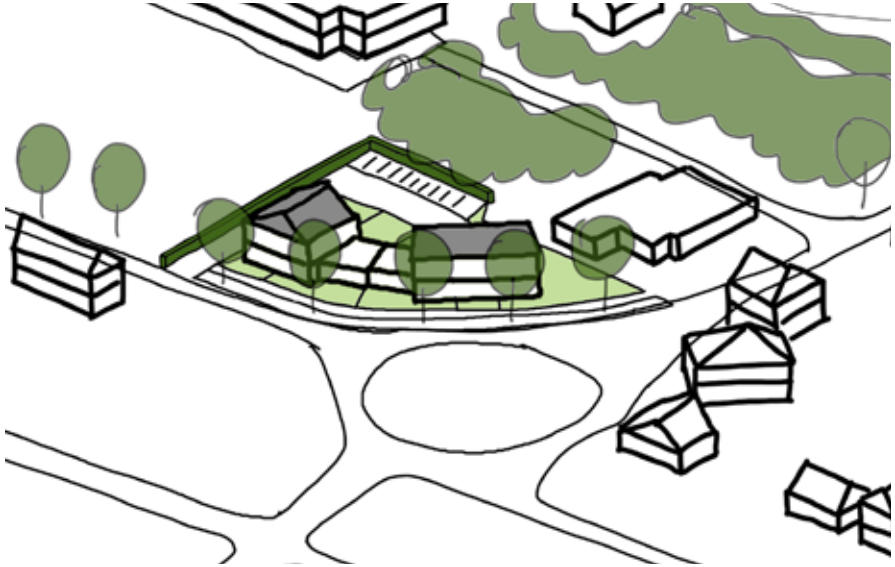














referentiebeelden