

# STEDENBOUWKUNDIGE VISIE & BEELDKWALITEITSPLAN

06.12.22



*Landschappelijk wonen  
aan de Hokseberg!*



**LENGKEEK**  
architecten en ingenieurs bv

# INHOUD

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| <b>Inleiding</b>                     | <b>04</b> |
| Aanleiding                           | 04        |
| Doel                                 | 05        |
| Ambitie en doelgroep                 | 06        |
| <b>Proces</b>                        | <b>07</b> |
| Toetsingskader                       | 08        |
| Relatie met aangrenzende plannen     | 08        |
| <b>Context</b>                       | <b>09</b> |
| Inleiding                            | 10        |
| Historische Context                  | 10        |
| Analyse plangebied en omgeving       | 12        |
| <b>Stedenbouwkundige invulling</b>   | <b>17</b> |
| Stedenbouwkundige invulling          | 18        |
| Fasering en Aantallen                | 24        |
| <b>Beeldkwaliteit</b>                | <b>25</b> |
| Algemeen streefbeeld                 | 26        |
| Openbare buitenruimte                | 27        |
| Ligging en oriëntatie                | 35        |
| Architectonisch streefbeeld per type | 39        |
| Invulling private buitenruimte       | 47        |







©2016 Drone

©2016 Drone

INLEIDING

LENGKEEK  
architecten en ingenieurs bv



## INLEIDING AANLEIDING

In de Noordwestelijk hoek van het Gelderse 't Harde bevindt zich aan de Hokseberg een voormalig bedrijfsterrein met aangrenzende agrarische gronden. Er bestaan al geruime tijd plannen om deze voormalige bedrijfslocatie met aanliggende gronden om te vormen tot een kwalitatief hoogwaardig woongebied. In dit beeldkwaliteitsplan presenteren wij de stedenbouwkundige visie en de beeldkwaliteit voor de invulling van de aanliggende gronden aan de Hokseberg op 't Harde.

In dit beeldkwaliteitsplan wordt uitgegaan van vier doelgroepen waarvoor een bovengemiddelde huisvestingsbehoefte is. Deze doelgroepen zijn; starters, gezinnen met kinderen, 75+ers en beschermde woonzorgvoorzieningen voor mensen met bijvoorbeeld dementie. Door de goede ligging van de Hokseberg en het realiseren van een diversiteit aan woningtypologiën, zien wij kansen om met de voorgestelde ontwikkeling voor een aanzienlijk deel in deze woonbehoefte te kunnen voorzien.





## INLEIDING DOEL

In het stedenbouwkundig plan is de ruimtelijke hoofdstructuur, de verkaveling, de situering van de verschillende woningtypen en het zorgprogramma ingetekend. Het bestemmingsplan, dat voor een deel van het gebied (fase 1) vooruitlopend op dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld, verankert deze aspecten juridisch-planologisch niet.

Doel van het beeldkwaliteitsplan is om kaders te stellen voor de aspecten die niet in het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan zijn geregeld, maar wel van belang zijn voor de kwaliteit van bebouwing en openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee een aanvulling op- en verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan en waarborgt de gewenste kwaliteit van de verschijningsvorm van bebouwing en ruimte. Het beeldkwaliteitsplan biedt zodoende het kader voor:

- de ligging van de bebouwing;
- de gewenste bouwmassa en de geleding daarvan;
- de architectonische uitwerking;
- het materiaal- en kleurgebruik;
- de inrichting van de private ruimte zoals erfafscheidingen en private parkeerterreinen;
- de inrichting van de openbare ruimte zoals wegen, groenzones en openbare verblijfsruimten.

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de stedenbouwkundige uitwerking en de gewenste beeldkwaliteit en dient als inspiratiebron en toetsingskader voor het ontwikkelen van bouwinitiatieven, bouwplannen (inclusief welstandstoets) en verdere uitwerking van het openbare gebied.



# HOKSEBERG 'T HARDE

## INLEIDING

### AMBITIE

In de ontwikkelingen op de Hokseberg moeten natuurontwikkeling, belevingswaarde en wooncomfort elkaar versterken. Voor Prins Bouw is aardgasvrij en energieneutraal bouwen hierbij de standaard waarbij er ook verder wordt gekeken naar klimaatadaptief bouwen.

Door de bestaande groenstructuren uit te breiden en leidend te laten zijn bij de planvorming, kan de biodiversiteit en oorspronkelijke karakter van het landschap behouden blijven en in de ruimtelijke inrichting van de publieke ruimte zelfs versterkt worden. Daarnaast zal er sterk rekening gehouden moeten worden met de fauna in en om het plangebied. Op die manier kan er ook voor hen ruimte worden gereserveerd in deze natuurinclusieve ontwikkeling.

### DOELGROEP

Gemeente Elburg heeft, net als grote gebieden in Nederland, te kampen met vergrijzing. Daarom zet de gemeente in de Woonvisie in op het realiseren van een goede mix van woningtypen om gezinnen en starters te behouden voor de kernen en ouderen de mogelijkheid te geven door te stromen binnen de eigen sociale omgeving naar een geschikte woning die aansluit bij de behoeftes van een toenemende zorgvraag. In het plangebied van de Hokseberg kunnen we een prettig gevarieerd woningaanbod in het groen realiseren, waardoor de ontwikkeling een schoolvoorbeeld wordt voor de ambitie van de gemeente!

Een inclusieve woonomgeving waarin twee werelden; mens en natuur, met elkaar worden verbonden. In het plangebied stellen wij voor om, op basis van een enquête gehouden onder gegadigden, de volgende typologieën te realiseren:

- Eengezins(rij)woningen, voor starters en jonge gezinnen.
- Grondgebonden levensloopbestendige woningen (conform knarrenhof principe) voor ouder wordende bewoners met toenemende zorgvraag, maar die graag zelfstandig willen blijven wonen.
- Intramurale kleinschalige woongroepen voor bewoners met bijvoorbeeld dementie. Er is grote behoefte aan deze geclusterde woonzorgvoorziening voor bewoners met een zwaardere zorgbehoefte. De intramurale setting zal tevens uitvalsbasis zijn voor het leveren van zorg aan huis in de omliggende wijk. De nabijheid van de zorg vergroot het gevoel van veiligheid voor zelfstandig wonende ouderen.
- Levensloopbestendige appartementen voor jong en oud. Juist de mix van leeftijdsgroepen versterkt het sociale karakter van de woonomgeving.
- Twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen voor een kleine bebouwingskorrel langs de historische linten.



**LENGKEEK**  
architecten en ingenieurs bv





# HOKSEBERG

## 'T HARDE

## PROCES

### TOETSINGSKADER

Dit beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Elburg. De in dit document vastgelegde ambities, regels en richtlijnen krijgen hierdoor de status van een beleidskader en zijn daarmee een aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota. De algemene welstandscriteria uit de welstandsnota blijven echter wel van kracht. Op deze criteria kan worden teruggevallen in het geval van excessen. Nadat het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld dient het als toetsingskader voor het Oversticht (Commissie Omgevingskwaliteit, COK) bij de verdere uitwerking van de plannen voor de Hokseberg. Dit geldt zowel voor de bouwplannen voor de woningen en zorggebouw in het gebied als het inrichtingsplan voor de private en openbare ruimte.

### RELATIE MET OVERIGE PLANNEN

Het beeldkwaliteitsplan is niet het enige plan dat vorm geeft aan de herontwikkeling van het gebied. Het beeldkwaliteitsplan heeft een duidelijke relatie met de andere plannen voor deze locatie.

### STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor dit beeldkwaliteitsplan.

In het stedenbouwkundig plan is de hoofdstructuur, de verkaveling en de situering van de verschillende woningtypen en zorggebouw(en) opgetekend en wordt de indeling van de private en openbare ruimte aangegeven. In het stedenbouwkundig plan is echter geen invulling gegeven aan de beoogde bouwmassa, uitstraling, vormgeving en kleur- en materiaalgebruik van de woningen en zorggebouw(en) en de materialisatie van de private en openbare ruimte. Daarnaast is het stedenbouwkundig plan een ontwerp dat niet is vervat in een rapportage die de vrijheden en randvoorwaarden aangeeft. Het is dan ook onduidelijk welke aspecten uit het stedenbouwkundig plan hard zijn en waarin nog flexibiliteit mogelijk is. Het beeldkwaliteitsplan vult het stedenbouwkundig plan op deze beide zaken aan.

### INRICHTINGSPLAN OPENBARE RUIMTE

Het stedenbouwkundig plan wordt nader uitgewerkt tot een inrichtingsplan voor de private en openbare ruimte. Dat inrichtingsplan is een concreet ontwerp. Dit beeldkwaliteitsplan reikt daarvoor, samen met het programma van eisen (PVE) van de gemeente, de spelregels aan. Het inrichtingsplan vormt dus een uitwerking op basis van het streefbeeld dat in dit beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld.

### BESTEMMINGSPLAN

Om de herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken en daadwerkelijk omgevingsvergunningen te kunnen verlenen is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Op basis van het bestemmingsplan 'Elburg 2013' is er immers geen bebouwing mogelijk. Voor de eerste fase is deze reeds gewijzigd onder de naam: "t Harde Hokseberg". Het bestemmingsplan legt bestemmingen vast en bevat bouwregels. Het bestemmingsplan gaat echter niet in op kwaliteitsaspecten als geleiding van de massa, vormgeving, materiaal en kleurgebruik en inrichting van de ruimte. Het beeldkwaliteitsplan voorziet in die zaken waarin het bestemmingsplan niet voorziet. Het bestemmingsplan voor fase 2 zal nog planologisch geregeld moeten worden.

### WELSTANDSNOTA

Een beeldkwaliteitsplan heeft een formele status als toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning. De welstandsnota beslaat het gehele grondgebied van de gemeente Elburg en is gericht op beheergebieden. Gezien de Hokseberg een ontwikkelingsgebied betreft, zijn op maat gesneden criteria wenselijk. Om hierin te voorzien is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Na vaststelling door de gemeenteraad van Elburg zal het beeldkwaliteitsplan voor deze specifieke locatie leidend zijn voor de uitwerking van de bouwplannen en de inrichting van de (openbare) ruimte. Daarmee krijgt het beeldkwaliteitsplan de status als formeel toetsingskader.



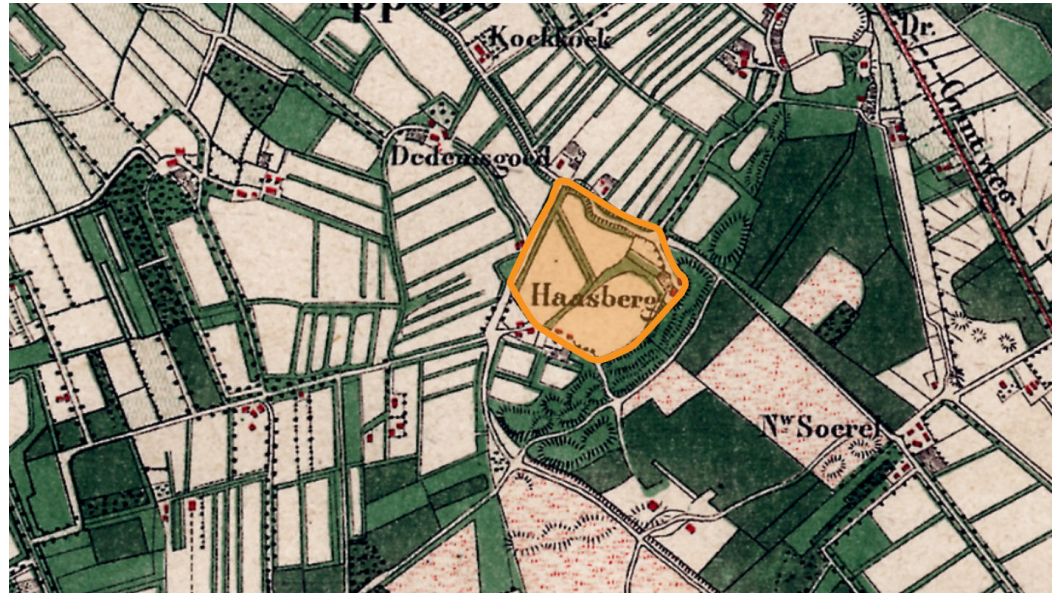


CONTEXT

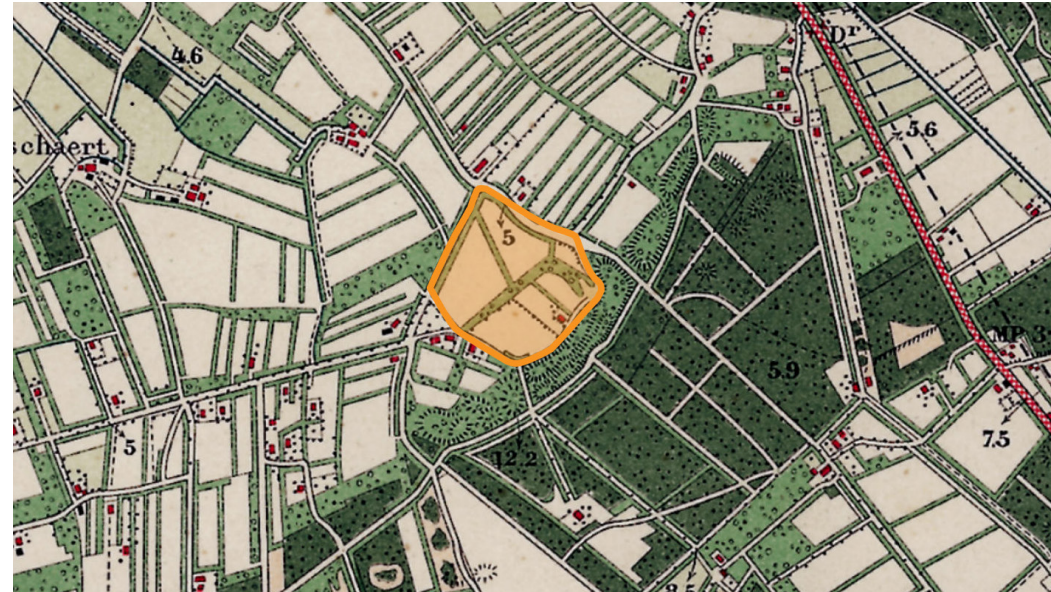
 **LENGKEEK**  
architecten en ingenieurs bv



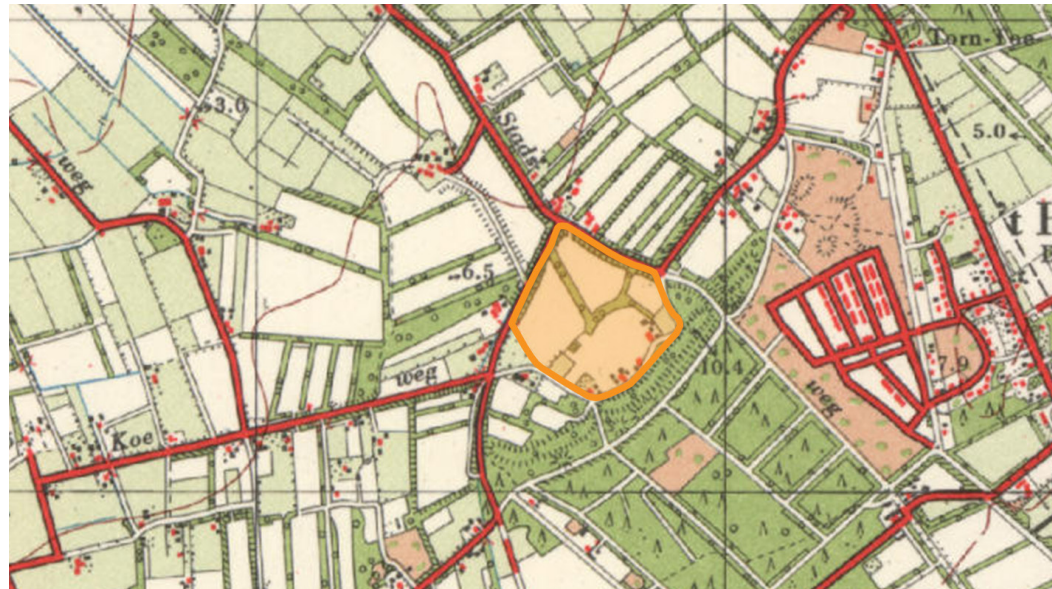
# HOKSEBERG 'T HARDE



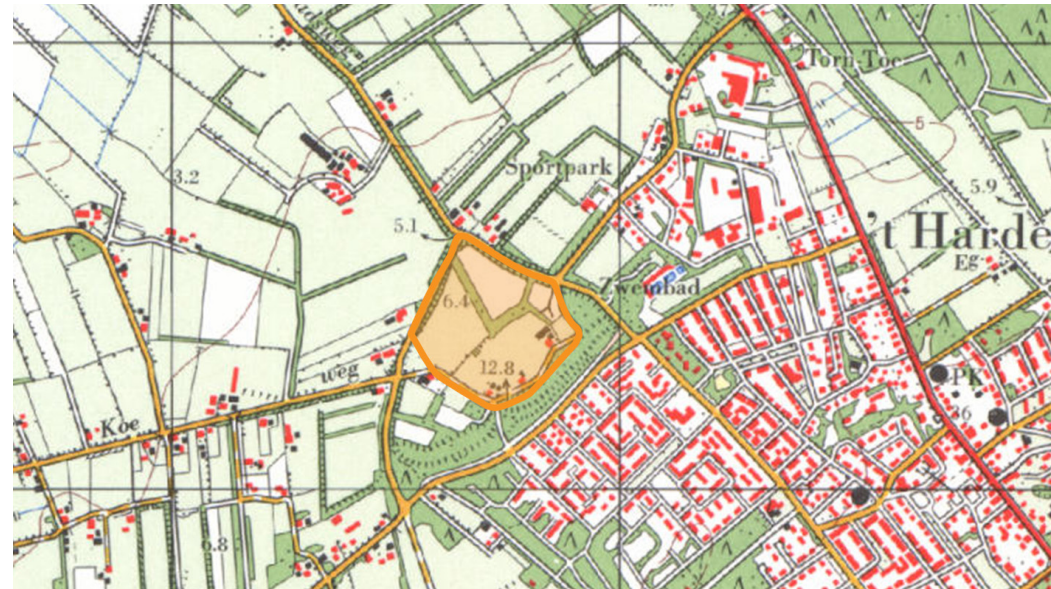
1875



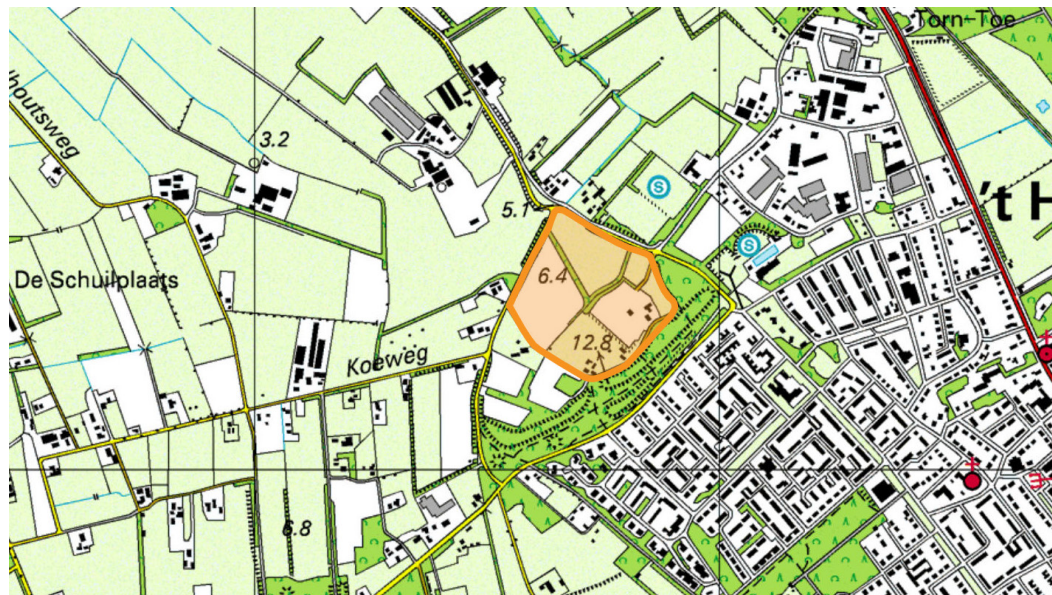
1925



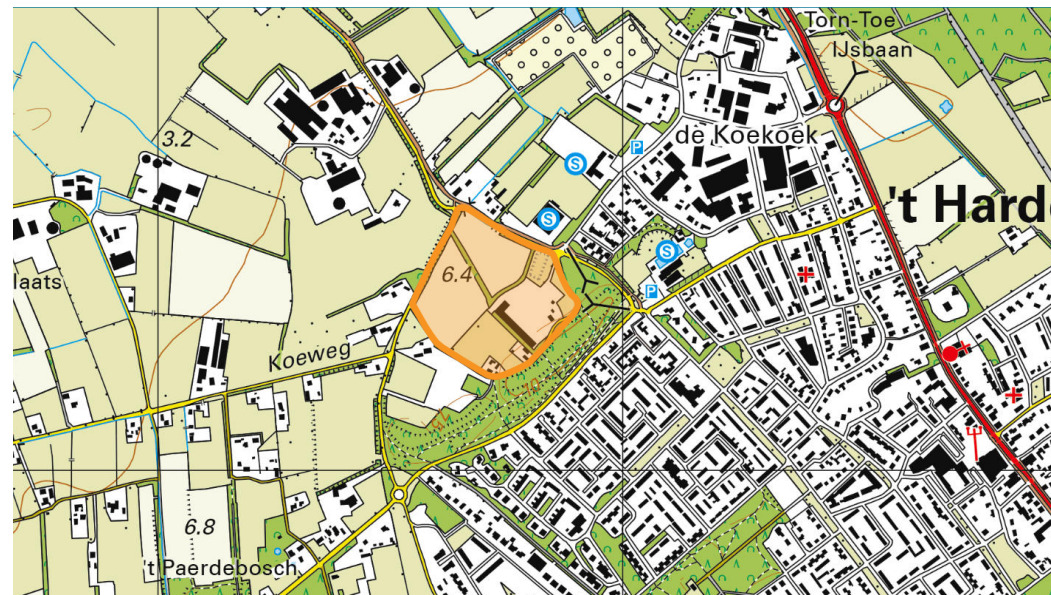
1957



1975



2000



2020

## CONTEXT INLEIDING

Dit hoofdstuk behandelt de ruimtelijke context waarop de beeldkwaliteitsambities van de volgende hoofdstukken zijn gebaseerd. Zowel de historische context (door middel van een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van het gebied en zijn omgeving), de huidige context (door middel van een beschrijving van het huidige stedenbouwkundige en landschappelijke karakter) als de toekomstige context (door middel van een toelichting op het stedenbouwkundig plan dat de basis voor het beeldkwaliteitsplan vormt) komen daarbij aan de orde.

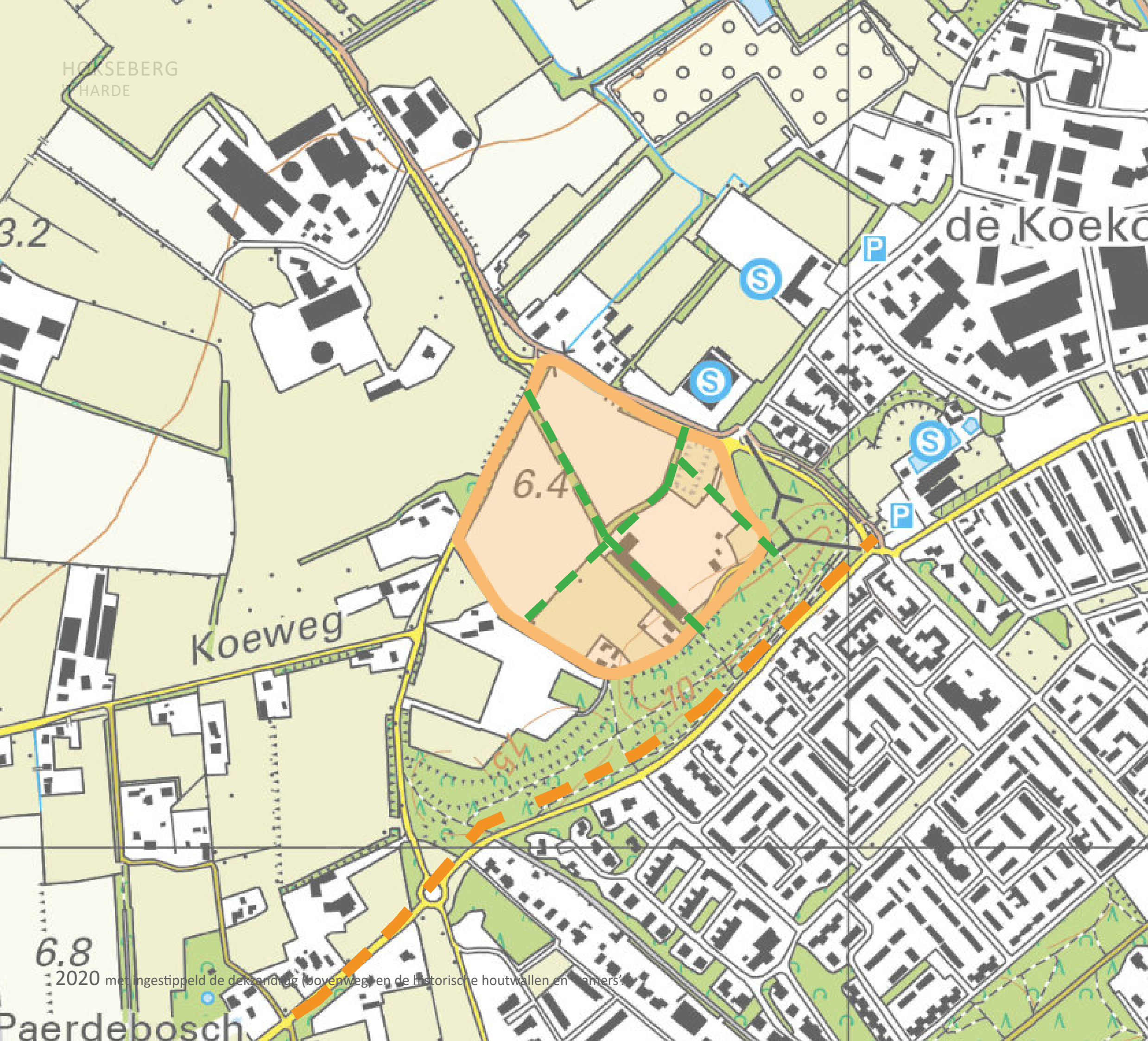
## HISTORISCHE CONTEXT

Plangebied de Hokseberg grenst aan het historische kruispunt van de Romeinse route tussen Nunspeet en Wezep (huidige Bovenweg) en de vroege handelsroute tussen Elburg en Epe (huidige Stadsweg). Een prachtige locatie met een rijke historie.

Grenzend aan de woonwijken 't Harde West en Heidezoom ten zuiden en de multifunctioneel centrum Aperloo aan de oostzijde, leent de planlocatie zich heel goed om het woongebied van 't Harde verder vorm te geven.

**LENGKEEK**  
architecten en ingenieurs bv





## CONTEXT HISTORISCHE CONTEXT

Vooral in de jaren 50, 60 en 70 is 't Harde sterk gegroeid. Deze groei is grotendeels te verklaren door de impuls van de werkgelegenheid in de Luitenant Kolonel Tonnet Kazerne. Inmiddels heeft het dorp ca. 6.500 inwoners. In de afgelopen decennia is het dorp nauwelijks gegroeid. Met de realisatie van de wijk Heidezoom neemt het aantal woningen weer wat toe.

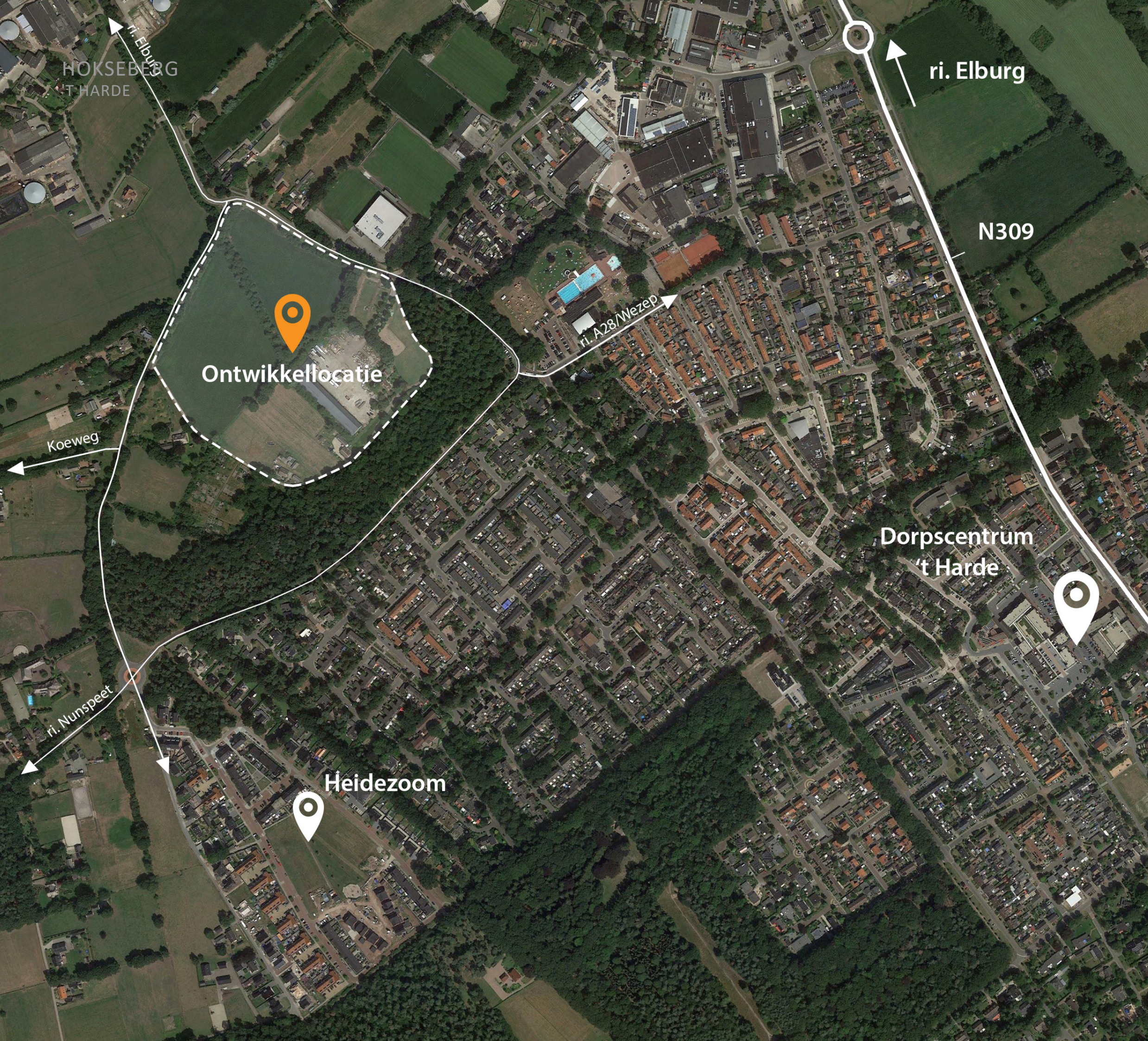
De locatie ligt, in groter verband gezien, op terrein dat langzaam afloopt van de stuwwal naar het Veluwemeer. Opvallend in deze randzone van Noord-Veluwe is de opeenvolging in bewoning en bodemgebruik. Er zijn verschillende zones te onderscheiden met verschillende ondergrond, waterhuishouding en landgebruik. Van een droge zone, waar de locatie deel van uitmaakt, met kleinschalige landbouw, houtwallen en landgoederen gaat het gebied over in een natte zone met elzensingels en open polderlandschap.

De Bovenweg (ten zuidoosten van de locatie) ligt op een langgerekte dekzandrug. De weg volgt het bochtige patroon van de dekzandrug. De Bovenweg is een oude route ("Oude Zwolsche Weg" volgens de kadastrale minuut van 1811/1835) en heeft daardoor cultuurhistorische waarde. Deze met bos begroeide dekzandrug vormt nu een natuurlijke intermediair tussen de locatie en de woonwijken 't Harde West en Heidezoom.

**LENGKEEK**  
architecten en ingenieurs bv

2020 met ingestippeld de dekzandrug (Bovenweg) en de historische houtwallen en 't Harde West



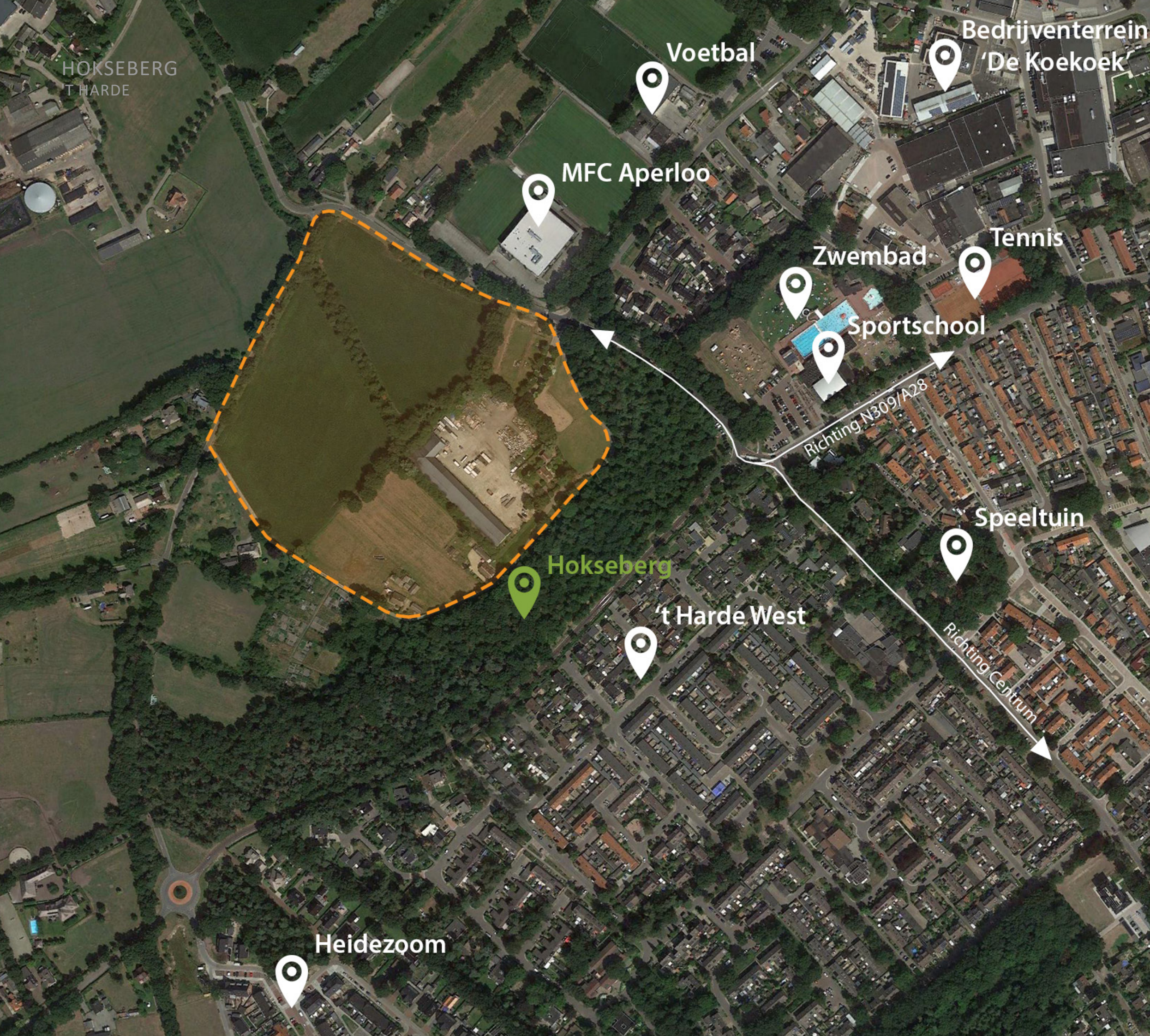


## CONTEXT ANALYSE PLANGEBIED & OMGEVING

**Ontsluiting**  
Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten naar de Stadsweg. De infrastructuur wordt gevormd door smalle wegprofielen, welke voornamelijk zijn verhard met asfalt, maar ook zijn er nog stukken met halfverharding aanwezig. De wegen worden omzoomd met droge greppels en informele bomenrijen. Uitgezoomd naar een grotere schaal wordt het plangebied via de Stadsweg en de Bovenweg ontsloten op de N310 en de N309 naar de A28 en richting de A50.

De planontwikkeling is hiermee mooi centraal gelegen met goede verbindingen naar de kernen van Elburg, Nunspeet en Epe in de directe omgeving en is aangesloten via goede infrastructuur op het landelijk wegennet.





## CONTEXT ANALYSE PLANGEBIED & OMGEVING

**Hokseberg**  
De planlocatie wordt gevormd door een bedrijfslocatie en omliggende agrarische gronden direct aansluitend op de bestaande woonomgeving van 't Harde. Een beboste smalle zone op geaccidenteerd terrein onttrekt de locatie echter aan het zicht vanaf de Bovenweg. De locatie staat wel in open visuele verbinding met de Stadsweg, de andere doorgaande weg langs het gebied.

De locatie ligt binnen het bestaande stedelijke gebied. Direct tegenover de locatie ligt het Multifunctionele Centrum (MFC) Aperloo. Dit MFC fungeert als dorps huis en bevat tevens een kinderdagverblijf, een sportzaal en een schietruimte. Direct daarachter liggen de voetbalvelden van SV 't Harde. Andere voorzieningen in de directe nabijheid zijn het zwembad 'De Hokseberg' en een sportschool.

Ingeklemd tussen het zwembad en de voetbalvereniging ligt een moderne woonwijk. Op circa 500 meter ligt een huisartsenpraktijk met apotheek. Op circa 750 meter een school. Op iets meer dan een kilometer is het winkelcentrum gelegen.

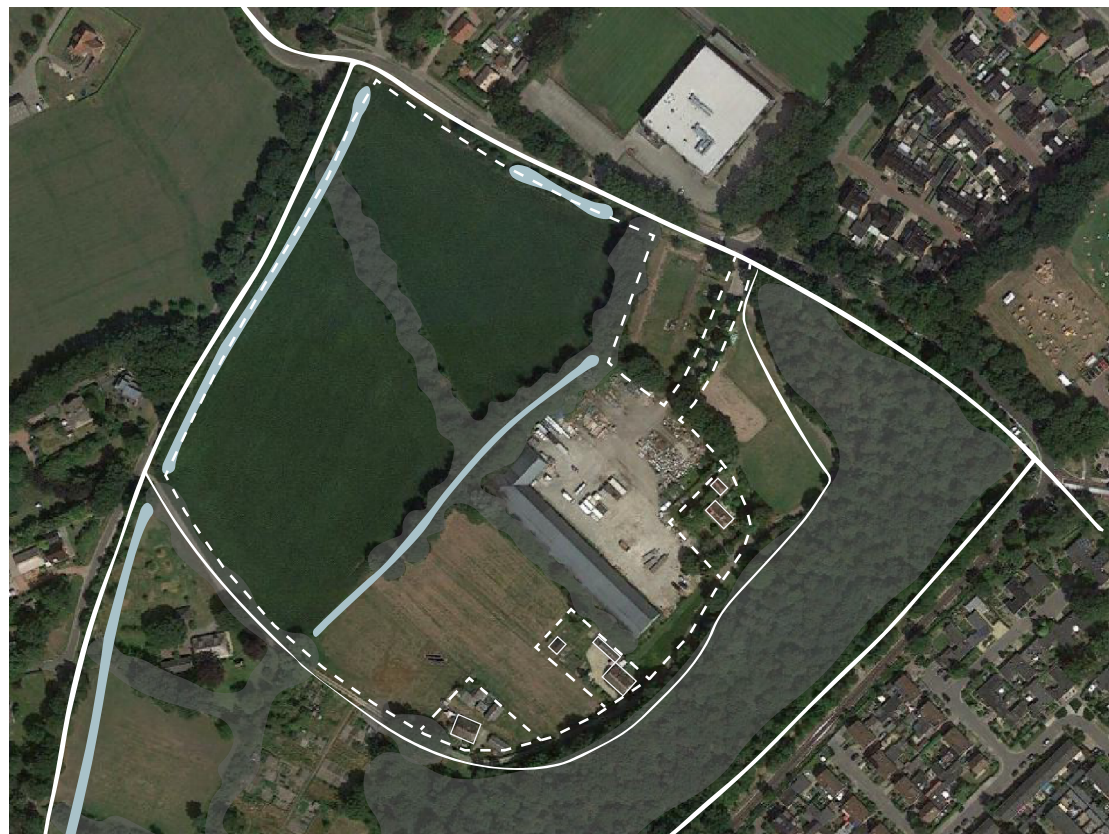




PLANGEBIED in oranje weergegeven



LANDSCHAP in groen weergegeven



WATER in blauw weergegeven



HISTORISCHE kamers in oranje weergegeven

## CONTEXT ANALYSE PLANGEBIED & OMGEVING

### Plangebied

Het plangebied, in oranje weergegeven, bevindt zich tussen drie wegen; de Schietweg, de Bovenweg en de Stadsweg. Het plangebied wordt slechts via één weg ontsloten; de Stadsweg. Naast deze ontsluitingsweg bevindt zich rondom het plangebied nog een smal (deels) verhard pad; de Hokseberg. In het plangebied liggen 3 bestaande woningen die zorgvuldig in het plan geïntegreerd worden.

### Historisch Groen

Het plangebied ligt tussen enerzijds het dorpse en aan de andere zijde het agrarische landschap van 't Harde. De planlocatie is door verschillende houtwallen opgedeeld in 4 landschappelijke kamers. Deze verdeling heeft een historische basis, want op kaartmateriaal uit 1850 is al een verdeling in 3 kamers zichtbaar, de grootste is in latere tijden nog gesplitst waarmee de 4e kamer ontstond. Het is dan ook waardevol om deze historische structuur in te zetten en waar mogelijk te versterken binnen de nieuwe voorgestelde ontwikkelingen.

### Water

Oppervlaktewater is zeer beperkt aanwezig op de locatie. In lichtblauw weergegeven zien we de bestaande watergangen. Het grondwaterpeil is vrij laag en bevindt zich op een diepte van 1,5 - 3 m onder het maaiveld. Hierdoor staan de aanwezige watergangen voor het grootste deel van het jaar droog. Het introduceren van oppervlaktewater voor het vergroten van de waterberging en als compenserende maatregel, lijkt dan ook geen reële optie. Eerder kan gedacht worden aan het realiseren van wadi's waar het regenwater de mogelijkheid krijgt in de bodem te infiltreren.

**LENGKEEK**  
architecten en ingenieurs bv



HOKSEBERG  
'T HARDE

## CONTEXT ANALYSE PLANGEBIED & OMGEVING

De aaneengesloten groene ruimte, welke volgens de historische structuur door het plangebied snijdt, versterkt niet alleen de belevingswaarde van de wijk, maar gaat in onze visie ook uitnodigen om te leven! Aanéengeregend door de bestaande houtwallen worden diverse plekken gecreëerd om te spelen, te sporten, te beleven en te ontmoeten! Een heerlijke plek om elkaar tegen te komen, sociaal, interactief, veilig en omgeven door het rustgevende groen. Door het groene en collectieve karakter vormt het straks letterlijk de levensader van de wijk. Voor de huidige bewoners van de houtwallen, de planten en dieren, zal er best heel wat veranderen in hun leefgebied. Ze moeten de omgeving straks gaan delen met de mensen die erbij komen. Onderzocht zal worden welke soorten er momenteel aanwezig zijn en hoe we ervoor kunnen zorgen dat zij zich zoveel mogelijk op hun gemak kunnen blijven voelen in de nieuwe situatie.

Waar mogelijk wordt ook de biodiversiteit versterkt, door bijvoorbeeld het realiseren van waterpartijen. In, aan of bij de nieuwe woningen zullen ook bijvoorbeeld nestgelegenheden aangebracht worden om aanwezige vogels en zoogdieren de gelegenheid te geven zich te vestigen. Door de wijk groen in te richten en ruimte te bieden aan inheemse flora, ontstaat er veel ruimte voor insecten, vogels en dieren. Kortom het hart van de wijk voor mens, dier en planten om te (be)leven!

**LENGKEEK**  
architecten en ingenieurs bv





## CONTEXT STEDENBOUWKUNDIGE INVULLING EN VISIE

### Structuur & Concept

De 4 kamers zoals op de locatie gevormd door de historische houtwallen vormen een prachtig uitgangspunt voor de stedenbouwkundige opzet. De houtwallen hebben een hoge belevingswaarde en worden daarom dankbaar ingezet om de publieke ruimten in de wijk te begeleiden. Ze vormen hiermee een ecologische aorta die het gebied, ook na het nieuwe gebruik van het gebied, blijven doorsnijden.

De voorgenomen bebouwing wordt op gepaste afstand gesitueerd, zodat onnodige schade aan de flora en fauna wordt beperkt. Bovendien ontstaat hiermee een prettig en ruimtelijk publiek domein. Binnen de kamers zijn bouwvelden aangewezen waarbij het uitgangspunt is dat de rooilijn van de woningen de contouren van deze velden volgen. Hiermee ontstaan omsloten hoven waarbinnen de parkeerbehoefte kan worden ingevuld, terwijl dit grotendeels aan het zicht onttrokken is vanuit het openbare gebied.







## CONTEXT STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

### Stedenbouwkundig plan

Wonen op de Hokseberg, wordt wonen in een ruim opgezette eigentijdse woonomgeving die aansluit bij de dorpschaal en karakter van 't Harde en toch uitzonderlijk wordt door de nagestreefde duurzame ambities. Een eigentijdse woonomgeving waar jong en oud zich fijn en veilig voelt. Dit gevoel wordt straks gedragen door de architectuur van de gebouwen, waarbij de menselijke maat centraal staat en de architectuur een kwalitatief en ingetogen karakter heeft. De verschillende bouwwerken hebben bij voorkeur een kap, waarmee aangesloten wordt op het dorps karakter. Onderscheid kan gemaakt worden in één of twee lagen met een kap, waardoor een gepaste variatie in hoogte ontstaat.

De kamers bieden plaats aan een variatie in stedenbouwkundige korrelgrootte. Hierbij zijn wat grotere volumes voorgesteld langs de Stadsweg (woonzorgcentrum) en in het hart van het plangebied in de vorm van twee woongebouwen met levensloopbestendige appartementen. Vanuit het hart van het plangebied naar de randen, wordt de stedenbouwkundige korrel steeds kleiner en verdunt de intensiteit, waardoor een passende aansluiting gerealiseerd wordt op de bestaande bebouwing van vrijstaande woningen langs de historische linten. Het variëren in korrelgrootte en intensiteit maakt het bovendien mogelijk om op kwalitatieve wijze te voorzien in een gedifferentieerd woningaanbod, wat goed aansluit bij de ambitie om woningen te bouwen voor de verschillende doelgroepen zoals benoemd in de woonvisie.



## CONTEXT STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

### Het erf en het lint

Het stedenbouwkundige plan vormt zich rond het verbinden van de 4 kamers. Binnen de open velden van de vier kamers zijn diverse bebouwingstypologieën los verstrooid. De typologieën schikken zich naar twee hoofdgedachten; het erf, en het lint.

Het erf bestaat uit accenten en diverse bijgebouwen. De overige bebouwing volgt de meanderende vorm van het lint en vormt een serie van losse bouwvolumes in het groen.

Dit typologisch denken, samen met het doorlopende lint maken een eenduidig en samenhangend stedenbouwkundig plan die passend is in een dorps setting.

### Legenda

-  Het erf
-  Accent
-  Het lint
-  Houtwal - de kamers



CONTEXT  
STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

Typologieën

In het hart van het plangebied worden twee woongebouwen voorgesteld met levensloopbestendige appartementen. De situering in de directe omgeving van het woonzorgcentrum maakt deze appartementen aantrekkelijk voor ouderen waarbij de zorgvraag toeneemt, maar nog wel zelfstandig willen blijven wonen.

Daarnaast worden levensloopbestendige woningen voorgesteld. Deze grondgebonden en geschakelde woningen worden gesitueerd rondom een hofje, waardoor een sociale cohesie wordt gestimuleerd en bewoners elkaar met alledaagse hulpvragen kunnen helpen.

Door in het hele gebied een mix van woningtypen te realiseren is het voor zowel ouderen, gezinnen als starters mogelijk om binnen de eigen sociale omgeving door te stromen.

Korrelgrootte

Om aan te sluiten bij de bestaande stedenbouwkundige korrels zijn verschillende woningtypologieën denkbaar; compacte rijhuizen, twee-ondereen-kap en vrijstaande woningen, allen uitgestrooid over het plangebied. Vanuit het hart van het gebied naar de randen wordt de stedenbouwkundige korrel steeds kleiner en bestaat er steeds meer ruimte tussen de verschillende woningen. Door ruimte vrij te laten tussen de woningen wordt het idee van 'wonen in het groen' versterkt.

Legenda

- 'De Hoeve' - Intramurale Zorg
- 'De Erven' - 4/5 - kappers
- 'Het Hoogh' - Appartementen
- 'Het Lint' - Vrijstaand en 2/3-kappers





# HOKSEBERG 'T HARDE

## CONTEXT STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

### Verkeer en Parkeren

De hoofdader in de wijk wordt gevormd door het lint. Deze rondlopende slinger door de wijk is naast de hoofdweg voor autoverkeer ook, samen met de houtwallen, de grote vormgever van het gebied. Aan het lint takken de diverse erftoegangen. Dit kunnen de toegangswegen zijn voor de vrijstaande woningen, maar ook de toegangswegen voor de woonerven. Los van deze hoofdstructuur kent het plan diverse wandelpaden die organisch door de verschillende landschappen heen lopen.

Het parkeren op de Hokseberg zal geschieden in een drietal typologieën.

1. Op eigen erf
2. In verholen koffers
3. Langs de weg

De parkeernormen van de gemeente Elburg zitten aan de bovenzijde van de bandbreedtes die het CROW gemeentes biedt. Daardoor is het van belang dat het toewijzen van parkeerplaatsen dan ook in de bovenstaande volgorde geschied om zo een verrommeling in het landschap tegen te gaan.

Daarbovenop zullen de parkeervakken zelf waterdoorlatend moeten zijn, en opgaan in het graslandschap. Op die manier dient er te worden getracht om de verharding zo veel mogelijk te voorkomen.

# LENGKEEK

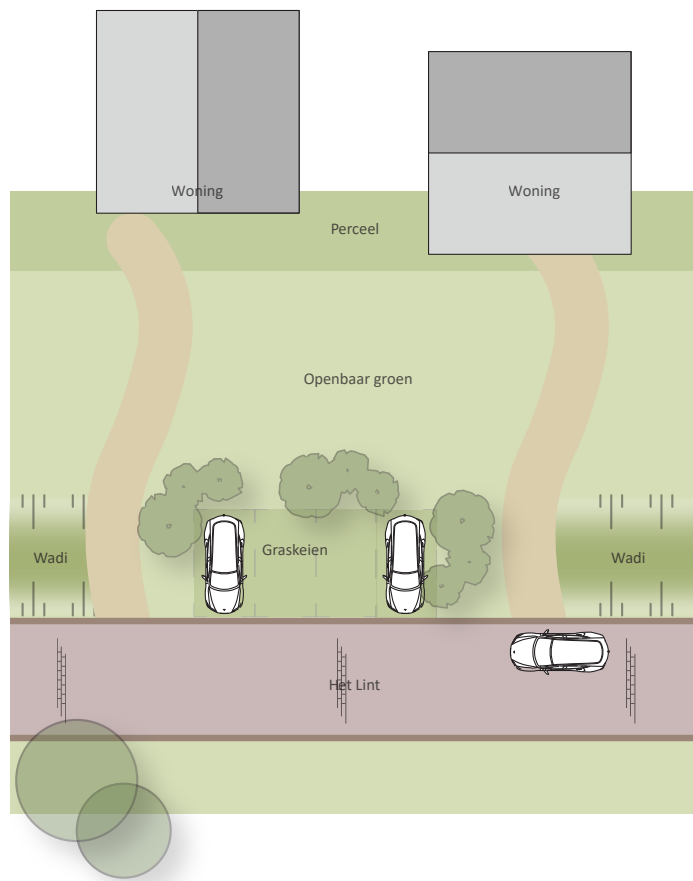
architecten en ingenieurs bv



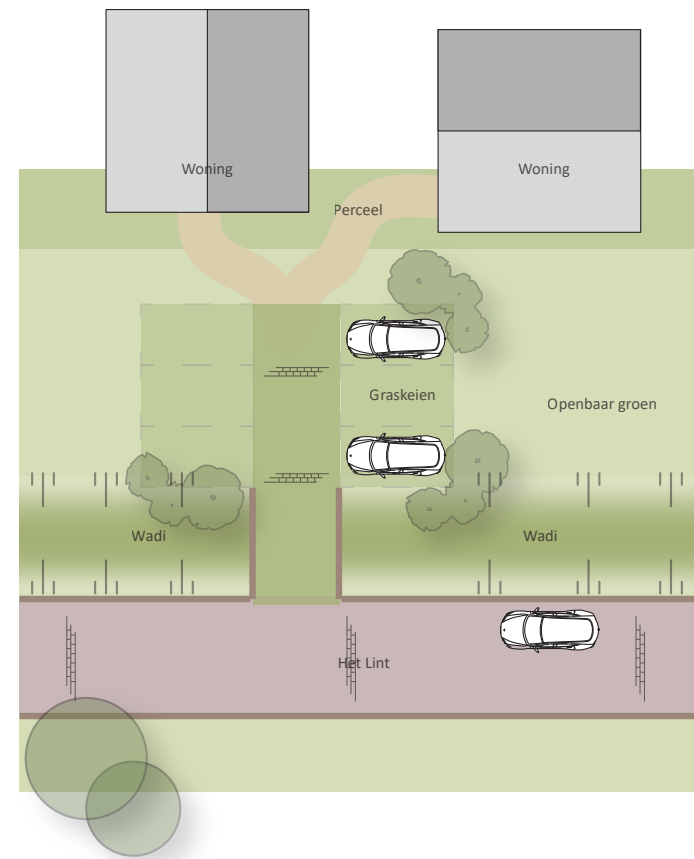
### Legenda

- Openb. Privé Parkeren
- ||||||| Langzaam verkeer
- Primaire infrastructuur
- Secundaire infrastructuur

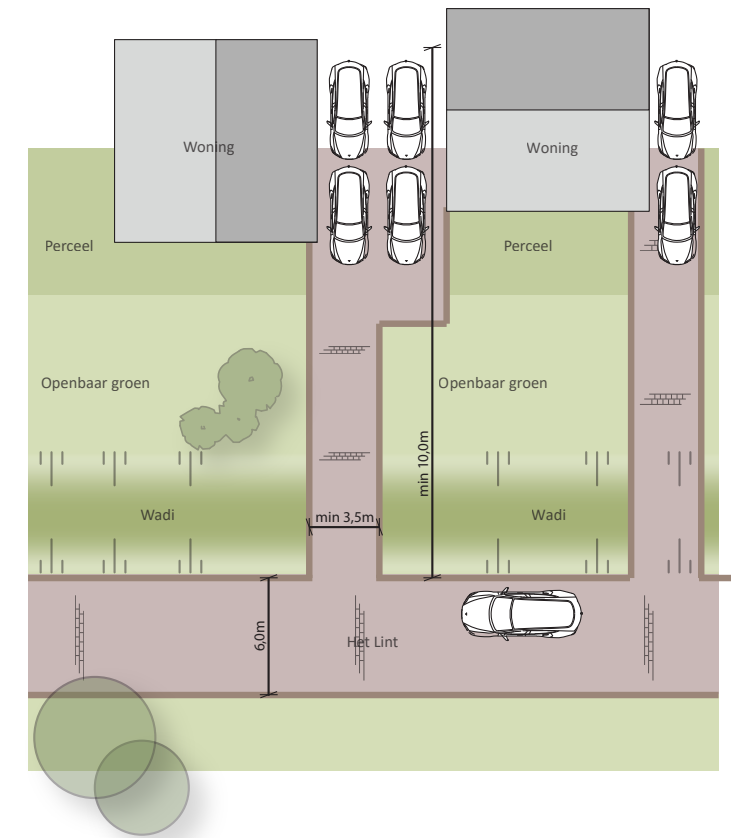




Type A: Parkeren langs het Lint



Type B: Parkeren in het groen



Type C: Parkeren op eigen erf

## CONTEXT STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

### Parkeertypologie

Het doorlopende lint verbindt niet alleen de 4 kamers met elkaar, maar tegelijk is het ook de hoofd verkeersader door het gebied heen. Om gehoor te kunnen geven aan de parkeernormen wordt er een aanzienlijke hoeveelheid parkeren in het plangebied toegevoegd.

Om deze parkeerplaatsen op te kunnen nemen in het landschap worden er een drietal parkeertypologieën voorgeschreven. In alle drie de typologieën gaan we niet uit van strakke groene parkeercoffers, maar parkeercoffers met speels geplaatste bosschages voor een natuurlijke overloop van landschap en parkeren.

#### Typologie A:

Deze typologie bundelt alle verkeersstromen aan het lint. Parkeren geschiedt haaks op de weg waarna de bewoner te voet zijn woning kan bereiken. Hierdoor kan een groot deel van het terrein aan openbaar groen worden toegekend. Het lint daarentegen krijgt een nadrukkelijk breed profiel. Het aantal inritten op het lint zijn minimaal.

#### Typologie B:

Door het toepassen van kleine parkeercoffers in het groen wordt het wegprofiel van het lint smaller en is het mogelijk een langgerekte wadi langs het lint te plaatsen. Door de coffers neemt het bruikbare openbaar groen af. Daarentegen zijn het aantal inritten beperkt en zijn de parkeercoffers op te nemen in het landschap.

#### Typologie C:

Wanneer naast de woning wordt geparkeerd is er een grote groene ruimte mogelijk. Echter neemt het aantal inritten in het plan fors toe.

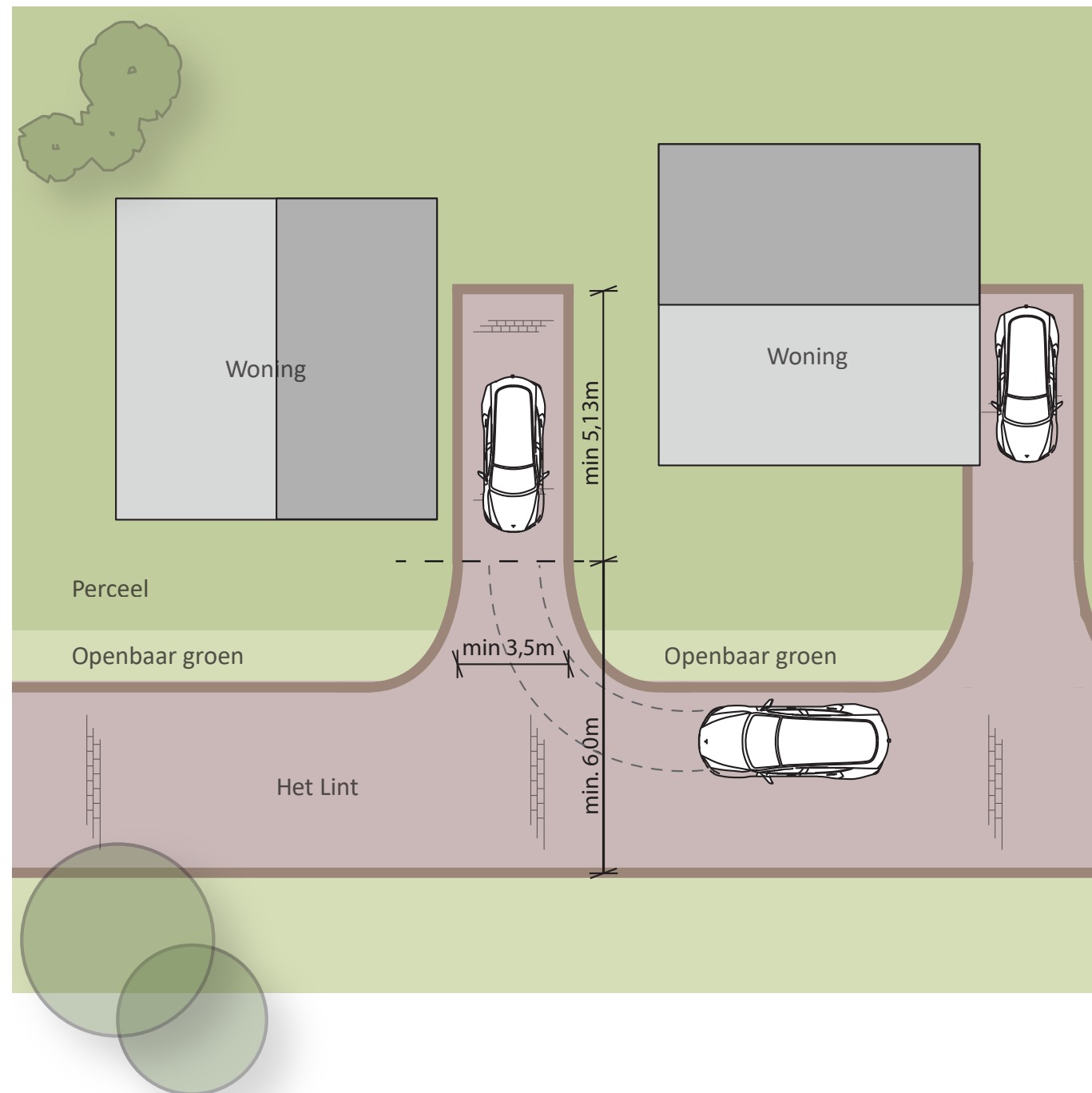


## CONTEXT STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

### Parkeertypologie

Op een aantal posities langs het lint is de breedte van de straat minder dan 5,0 meter. Om de inritten van de woningen goed te kunnen bereiken wordt er voorgeschreven om de inrit minimaal 3,5 meter breed uit te voeren zoals op het schema is geïllustreerd. Dit geldt tot een diepte is bereikt van 6,0 meter. Hierna is de reguliere parkeervakbreedte weer van toepassing.

De parkeeroplossing zoals in het beeldkwaliteitsplan is gepresenteerd gaat uit van maximale kwaliteit binnen de geldende parkeer en verkeersregels.



Principe parkeren op eigen terrein met wegbreedte < 5,0 m



**FASE 2**  
68 grondgebonden woningen  
22 zorg-appartementen  
(nog niet vastgesteld)

**FASE 1**  
51 grondgebonden woningen  
22 appartementen (sociaal)  
60 woonzorgeenheden

## CONTEXT STEDENBOUWKUNDIGE INVULLING EN VISIE

### Fasering

De ontwikkeling van deze omvang zou bij realisatie in één keer de lokale woningmarkt behoorlijk ontwrichten. Daarom wordt gekozen om de realisatie te faseren en te spreiden over de komende jaren. Afhankelijk van de ontwikkelingen in woningbehoefte kan dan het voorgestelde programma nog bijgesteld worden, zodat het gerealiseerde programma blijft aansluiten bij de behoefte in de gemeente. Ten tijde van het opstellen van dit BKP is het programma voor fase 1 vastgesteld, echter zal de afstemming tussen het programma en behoefte voor fase 2 nog moeten geschieden.

Uitgangspunt is om het noordoostelijk plangebied dat aansluit aan de Stadsweg in de eerste fase te realiseren. Hiermee wordt aangesloten aan de bestaande stedelijke structuur rondom het Multifunctioneel Centrum Aperloo. Centraal in de eerste fase is het woonzorgcentrum gepland. Hiermee kan op korte termijn voorzien worden in de dringende behoefte voor intramurale zorg in 't Harde en is de basis gelegd qua zorgverlening waar de bewoners van de omliggende groeiende wijk dan in toenemende mate een beroep op kunnen doen. Naast de woonzorgvoorziening wordt in de eerste fase reeds een mix van eengezinswoningen, appartementen met levensloopbestendige woningen voorzien voor ouderen die nog graag zelfstandig willen wonen. Vanaf het begin kan de ambitie van het ontwikkelen van een duurzame levendige en gevarieerde woonomgeving tot bloei komen op de Hokseberg.





**BEELDKwaliteit**

**LENGKEEK**  
architecten en ingenieurs bv



## BEELDKWALITEIT

### ALGEMEEN STREEFBEELD

Dit beeldkwaliteitsplan legt de ambitie vast waarmee de vertaalslag wordt gemaakt vanuit het stedenbouwkundig plan naar de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Daarbij worden niet alleen criteria voorgeschreven, maar worden ook 'tools' aangereikt die ingezet kunnen worden. Daarbij dient er nadrukkelijk sprake te zijn van eenheid en samenhang.

Het gehele ontwikkelingsgebied krijgt een eigentijds en samenhangend karakter in aansluiting op de bestaande (cultuurhistorische)omgeving van de Hokseberg. Daarbij is er een verschil tussen de zorggebouwen, de appartementengebouwen en de grondgebonden woningen. Ondanks het verschil in massa, functie en situering wordt de samenhang vooral gezocht in architectonische kenmerken, kleur en materiaal en de inrichting van de openbare ruimte. Bij deze inrichting is de landschappelijk, ecologische architectuur een belangrijke basis voor verdere ontwikkeling.

De beeldkwaliteit richt zich op de volgende onderdelen;

- Openbare buitenruimte
- Architectuur
- Privé buitenruimte en erfafscheidingen

De architectuur is vervolgens onder te verdelen in de diverse typologieën die het plan rijk is;

- 'De Hoeve' - Intramuraal zorggebouw
- 'De Erven' - Grondgebonden rijwoningen
- 'Het Lint' - Vrijstaande woningen en twee-kappers
- 'De Hoogh' - Appartementen

### EENHEID EN SAMENHANG

Om eenheid en samenhang in het plan te krijgen, zowel voor de realisatie van de woningen als de zorggebouwen, maar ook voor toekomstige uitbreidingen, zoals bijvoorbeeld aan- en/of bijgebouwen, dakkapellen, etc. is een beeldkwaliteitsrichtlijn samengesteld en zijn criteria vastgesteld.

De richtlijnen en criteria bevatten diverse stedenbouwkundige en architectonische middelen die ervoor zorg dragen dat daarmee eenheid en samenhang ontstaat. In de uitwerking dient gehoor gegeven te worden aan de middelen die het beeldkwaliteitsplan aanreikt.

Het toepassen van deze middelen en criteria komt enerzijds voort uit het stedenbouwkundig plan zoals massa, geleding, accenten en oriëntatie. Anderzijds dienen zij het wensbeeld en de ambitie waar te maken voor de architectuur en de relatie met de inrichting van de openbare ruimte.

In de paragraaf architectonische uitwerking wordt aangegeven waar welke middelen uit de richtlijnen dienen te worden ingezet.



Geclusterde erven in een voetbed van groen



## BEELDKWALITEIT OPENBARE BUITENRUIMTE

Om de impact van de ontwikkeling zoveel mogelijk te beperken, of zelfs te compenseren, dient er een klimaatadaptieve woonomgeving gerealiseerd te worden. Hierin moeten natuurontwikkeling, belevingswaarde en wooncomfort elkaar versterken. De nieuwe wijk wordt ruim opgezet, waarbij de bestaande historische houtwallen leidend zullen zijn met als doel de bestaande biodiversiteit te behouden. Daarnaast zullen de woningen minimaal energieneutraal en aardgasvrij gerealiseerd worden.

Door het toevoegen van woningen, is het onvermijdelijk dat er een stukje natuur verloren gaat. Om het karakter van het bestaande weidelandschap zoveel mogelijk te behouden is het uitgangspunt de woningen als losse objecten in het akkerland te plaatsen. De erfafscheidingen van woningen worden groen vormgegeven zodat de totale wijk een indruk geeft van groen wonen.

De woningen staan heel nadrukkelijk in het groene landschap, waarbij het open karakter van het gebied behouden moet blijven. De historische houtwallen zijn hierbij leidend voor de invulling van het gebied en het plaatsen van woningen.

Om beweging en sociale interactie met de buurt te stimuleren bevinden zich door het hele gebied een flink aantal wandelpaden. De weg wordt uitgevoerd in klinkers. De bijbehorende parkeergelegenheden krijgen een groene uitstraling door uitvoering in half verharding of gras-betonstenen, waardoor het groene karakter van het gebied behouden blijft.

**LENGKEEK**  
architecten en ingenieurs bv

### Legenda

- Historische Houtwallen
- Wadi
- Speelnatuur / Belevingstuin
- Wandelpaden
- Solitaire bomen in landschap







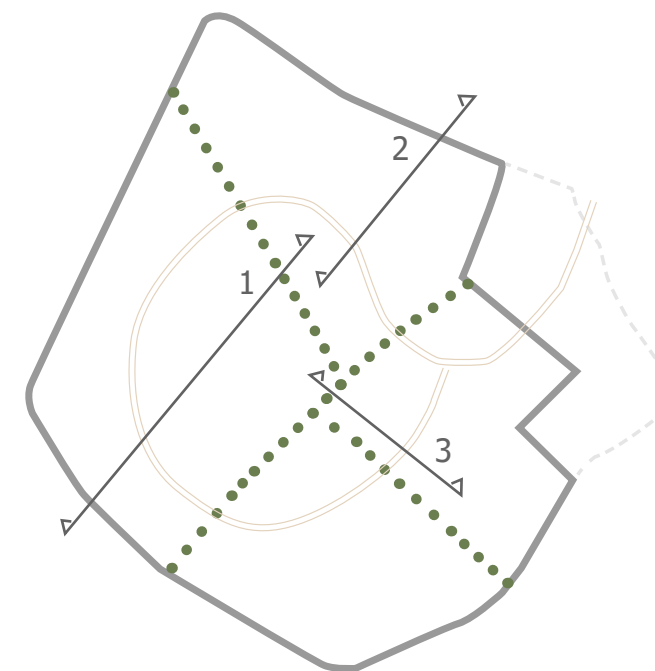
1



2



3



## BEELDKWALITEIT OPENBARE BUITENRUIMTE

Door gebruik te maken van solitaire bomen, lange zichtlijnen en veel groen. Beogen we een wijk te creëren waarin de landelijke open structuur behouden kan blijven.

De auto, ondanks dat deze in grote getallen aanwezig zal zijn, zal ten alle tijden te gast zijn. Door diverse typen verkeersstromen te combineren in een wegprofiel, hagen te plaatsen rondom parkeerplaatsen, en knusse erven te ontwerpen, is het mogelijk een groene, rustieke en prettige leefomgeving te creëren.



Landschap



Glooiend groen graslandschap met ruimte voor wilde bloemen en solitaire, vrijstaande bomen



Ruimte tussen bouwblokken als collectieve groenruimte

Water

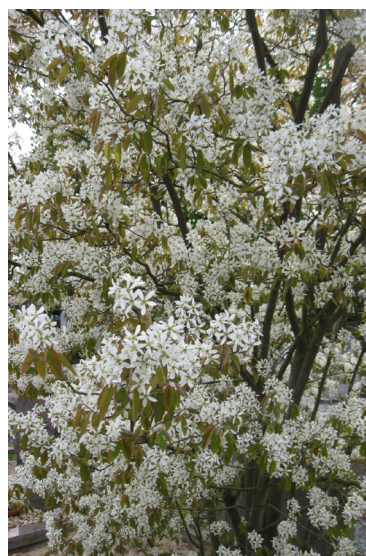


Wadi's in langgerekte vorm langs het lint t.b.v. natuurlijke hemelwater afvoer. Wadi's inzetten als speelplek



Afgewisseld met een enkele minimalistische betonbrug

Houtwallen



Bestaande houtwallen handhaven en indien nodig aanhalen met inheemse bomen en planten zoals; de hazelaar en krentenstruiken

## BEELDKWALITEIT OPENBARE BUITENRUIMTE

### Landschap

Het nieuwe landschap dient dichtbij het oorspronkelijke karakter van de 4 kamers te blijven. Dit betekent een open ruimte gescheiden door een historische houtwal. Binnen de kamers zal het groene graslandschap enkel worden onderbroken door het doorlopende lint. Overige elementen zoals woningen, bomen, bosschages of inrichtingselementen zullen als strooigoed door het plan heen geplaatst worden.

### Water

Gezien de lage waterstand in het gebied zijn er geen grote wateroppervlaktes te vinden of te ontwerpen. Wel dient er rekening gehouden te worden met het veranderende klimaat en de wisselende, intensieve regenval die daarbij hoort. Daarom worden er diverse wadi's opgenomen in het landschappelijk ontwerp. De wadi's zullen ingezet worden met een dubbelfunctie van enerzijds waterberging en anderzijds speelnatuur voor de kinderen van de wijk.

### Houtwallen

De bestaande houtwallen zullen worden gehandhaafd. Daar waar nodig zal de houtwal worden aangeheeld met inheemse struiken zoals de hazelaar en krentenstruik. Het struikgewas zal regelmatig worden gesnoeid zodat er een duidelijk beeld behouden blijft van de houtwal met hoger uitstekende bomen.





Toevoegen activerings- en belevingstuin t.b.v. woonzorg centrum



Wadi's als speelnatuur in groene zone tussen woonblokken.



## BEELDKWALITEIT OPENBARE BUITENRUIMTE

**Tuinen en plekken**  
Het plan kent meerdere open plekken. Deze open plekken dragen bij aan het gevoel van het open landschap en geven het plan de nodige lucht. De open plekken worden eenduidig vormgegeven als een groen laken waarin een diversiteit aan veldbloemen ingestrooid wordt.

De open plekken krijgen elk een eigen functie die dienend is aan de wijk op beleevings-, ecologisch-, en watertechnisch oogpunt.

De tuinen rondom het zorgcentrum worden intensiever voorzien van beplanting (veldbloemen) en activeringstoestellen. Zo wordt de mogelijkheid geboden om zowel voor de bewoners van het zorgcentrum, als die van de wijk, een belevingsvolle plek te creëren.

De wadi's worden uitgerust met speelelementen. Op deze manier creëren we de nodige voorzieningen voor de jonge gezinnen en dragen we bij aan het tastbaar maken van het veranderende klimaat in waterhuishouding en biodiversiteit.

Daar waar de open plekken grenzen aan de houtwallen wordt er geen bijzondere functie gegeven. Hier staat de beleving van de houtwal langs de meanderende paden centraal.



Open veld t.b.v. open doorkijk vanaf stadsweg  
Speel-wadi

Activerings- en belevingstuin zorg

Doorkijk tussen bomen naar achterliggende weilanden

Speel-wadi

Route langs- en door de houtwallen: Open grasplek met volle houtwal

Speel-wadi



Verlichting



Straatverlichting in natuurlijk ogende materiaal en op laten gaan in omgeving.

Traforuimtes en andere nutskasten zo veel mogelijk camoufleren in het groen

Inrichting



Terreininrichting als bankjes en speelinrichting uitvoeren in een natuurlijk materiaal of houtlook

Flora overig



Inheemse soorten solitair toepassen

Groenblijvende massieven i.p.v. strakke hagen

Wilde bloemen uitstrooien in graslandschap en wadi's t.b.v. biodiversiteit

## BEELDKWALITEIT OPENBARE BUITENRUIMTE

### Verlichting

De openbare verlichting dient door het gehele plan (fase 1 en fase 2) op een consistente en gelijke manier uitgevoerd te worden. Hierbij zijn natuurlijk ogende armaturen goed denkbaar, maar niet verplicht zolang de samenhang in het plan gehandhaafd blijft. De overige terrein inrichting zoals bankjes of speeltoestellen worden opgetrokken uit natuurlijk ogende materialen of in een hout-look.

In fase 1 is er in de huidige situatie veel verharding te vinden. Het plangebied kent verder momenteel geen grote biodiversiteit. Enerzijds is dit de kracht van het gebied en willen we deze grote grasvlaktes behouden en eer aan doen door geen grote bosschages of boomclusters te plaatsen. Tegelijkertijd zal het plan ook natuurinclusief moeten zijn. Daarom wordt het graslandschap aangevuld met seizoensgebonden wildebloemen die door de seizoenen heen op verschillende plekken in het plan kunnen bloeien.



## BEELDKWALITEIT OPENBARE BUITENRUIMTE

**Verharding en half verharding**  
Het plan is opgebouwd rondom het idee van de open, groene wijk waarin de gebouwen en erven als strooigoed een plek hebben gevonden. Door deze speelse opzet van bouwmassa's met de daarbij horende zichtlijnen langs de blokken ontstaat er een prettige schaal waarin de gebouwen te gast mogen zijn in het landschap.

Door het landschap met simpele én eenduidige groeninrichting vorm te geven ontstaat er een rustig beeld van elementen in een groen deken van gras met daarin vrije bosschages en kleurrijke veldbloemen.

Echter is er, om een wijk functioneel in gebruik te kunnen nemen, ook behoefte aan verharding. Om de verharding ondergeschikt te houden aan het groen wordt er een hiërarchie voorgeschreven van wegen en paden.

1. Het lint als drager van het plan.
2. De erven als collectief strooigoed.
3. De wandelpaden als meanderende insnijdingen in het landschap.
4. De parkeerplaatsen als ondergeschikte groene plekken.

In deze hiërarchie is ook de mate van verharding gevat. Waar in het lint verharding is toegestaan, zal parkeren enkel mogelijk zijn op half verharding in de vorm van grasbetonstenen.



- percelen
  - gras ingezaaid met veldbloemen
  - bebouwing
  - het lint (klinkerbestrating)
  - het erf (klinkerbestrating, karrespoor)
  - wandelpaden a (dicht wandelpad, betontegels)
  - wandelpaden b (gravier d'Or)
  - parkeervakken, grasbetonstenen
  - wintergroene haag (liguster/laurier)
  - perceeltoegang, betonbruggetje (fase 2)
  - bomen, maatvoering in tekening indicatief
  - wadi
- P:1.3 berekende parkeerplaatsen op eigen erf



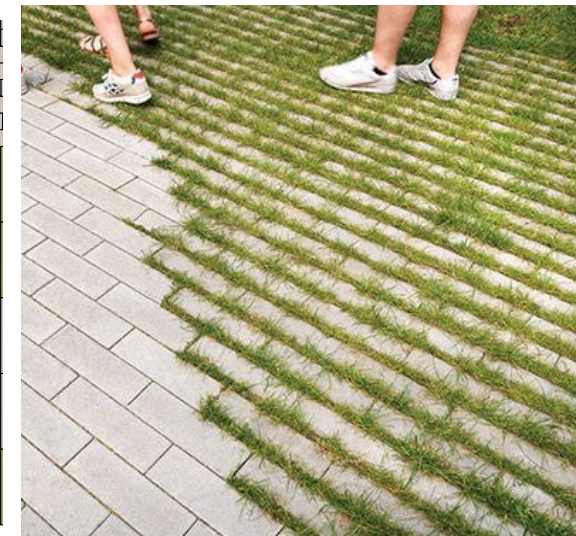
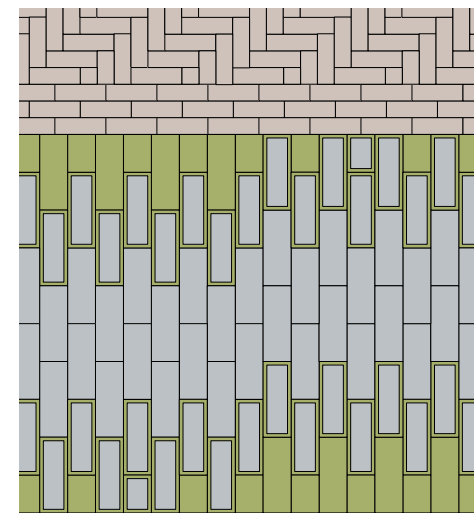
Primair - Het Lint



Het lint (primaire infrastructuur) voorzien van rood-paarse bestrating in elleboogverband

Bestrating opsluiten met halfsteens banden, geen opsluitbanden

Secundair - De Erven



Voorzien van lichtgrijze klinker bestrating in halfsteensverband afgewisseld met open bestrating in karrespoor.

Water passerende bestrating linde vorm van karrespoor

## BEELDKWALITEIT OPENBARE BUITENRUIMTE

Verharding en half verharding  
Het lint is het verbindende element tussen de vier kamers en drager van het plan. Daarmee mag het lint ook als eigen identiteit afsteken van de groene omgeving. Hiervoor schrijven we een warme rood-paars gebakken steen voor in opgaand elleboogverband. Het lint zal zich door het landschap heen snijden. Daarom dienen opsluitbanden in afwijkende kleuren te worden voorkomen. Om de beleving van een landelijke weg kracht bij te zetten zal er aan weerszijden van de weg, dwars op de richting van de rijbaan, een strook van 1 meter halfsteens worden bestraat. Deze banen langs de weg dragen ook bij aan het optisch verkleinen van de weg en plek bieden aan het langzame verkeer zoals fietsers.

De secundaire wegen zijn ondergeschikt aan het lint en verbonden aan een erf. Deze wegen en plaatsen worden vormgegeven in een lichtgrijze klinkerbestrating in halfsteensverband. De randen van de bestrating lopen over in het groen door gebruik te maken van half open bestrating of gras-betonstenen. Om in het straatwerk verder te reduceren wordt een karrespoor verharding gecombineerd met gras-betonstenen in de opgaande wegen.



Wandelpaden a



Dichte bestrating op primaire paden langs het lint

Wandelpaden b



Gravier d'Or, breedte ca 1,0 m

Parkeren



Openbaar en privé parkeren vormgeven met grastegels



Parkeervakken niet volledig opsluiten, maar voorzien van speelse bosschages



## BEELDKWALITEIT OPENBARE BUITENRUIMTE

### Verharding en halfverharding

De wandelpaden in het gebied kunnen worden onderverdeeld in twee typologieën:

1. De primaire paden die langs het lint lopen. Deze worden uitgevoerd in dichte bestrating en uitgevoerd volgens het PvE van de gemeente Elburg.
2. Secundaire paden worden vormgegeven als Gravier d'Or (o.g.). Deze paden kronkelen als natuurlijke gevormde paden door het gebied en hebben een lichtgele kleur. De paden verdichten natuurlijk tot een verhard pad zonder de waterdoorlatende eigenschappen te verliezen. Deze paden zijn ongeveer 1,0 meter breed.

Wanneer afscheidingen nodig zijn gebeurt dit met speels geplaatste bosschages, of simpele houten paaltjes in het terrein.

Het parkeren is, net als de secundaire bestrating, ondergeschikt aan het lint en het openbaar groen. Daarom worden parkeerplaatsen uitgevoerd in grasbetonstenen. De parkeerplaatsen worden niet opgesloten in strakke hagen, maar door speels geplaatste bosschages rondom een parkeerterrein te zetten moet het geheel opgaan in het landschap. De betonstenen dienen 50% open te zijn.



## BEELDKWALITEIT LIGGING EN ORIËNTATIE

### Roilijnen en Oriëntatie

De stedenbouwkundige opzet vindt zijn oorsprong in het open landschap met daarin het strooigoed van gebouwen en erven, doorsneden door het lint als drager van het plan.

De lintbebouwing ligt verspringend aan het lint om het open karakter en zichtlijnen kracht bij te zetten. Deze bebouwing richt zich met name op het lint en kent daarmee een enkelzijdige oriëntatie. Enkel op een aantal in het oog springende posities is deze bebouwing meerzijdig georiënteerd.

De bouwblokken in de erven zijn sterk in vorm, ligging en richting sterk georiënteerd op elkaar. Deze blokken zijn allen orthogonaal aan elkaar georiënteerd. Het erf als geheel is vervolgens als strooigoed in het landschap gepositioneerd. Dit geeft in elk erf een spanningsveld tussen het open karakter van de opzet, en de intimiteit van het erf. Om aan te kunnen sluiten bij de woonwensen van de nieuwe bewoners hebben de grondgebonden woningen minimaal één zijde die geen openbare oriëntatie kent. Dit is de zijde waar men ook een privé buitenruimte heeft. De grotere volumes zoals de appartementen en het zorgcentrum zijn meerzijdig georiënteerd.

### Accenten

Door het plan heen zijn er een aantal primaire accenten. Dit zijn de appartementen en het zorggebouw als grotere elementen in het landschap. Daarnaast zijn er een aantal woningen uit het lint, door hun ligging, aangewezen als accent. Hiervoor geldt een andere beeldkwaliteit.

**LENGKEEK**  
architecten en ingenieurs bv

### Legenda

- ..... Roilijn
- ➔ Oriëntatie
- ▲ Hoofdentree
- Bebouwingssaccent primair
- Bebouwingssaccent secundair





BEELDKWALITEIT  
LIGGING EN ORIËNTATIE

Wisselende typologieën  
De vier benoemde typologieën kennen allen een aparte benadering in oriëntatie, entree en massa opbouw.

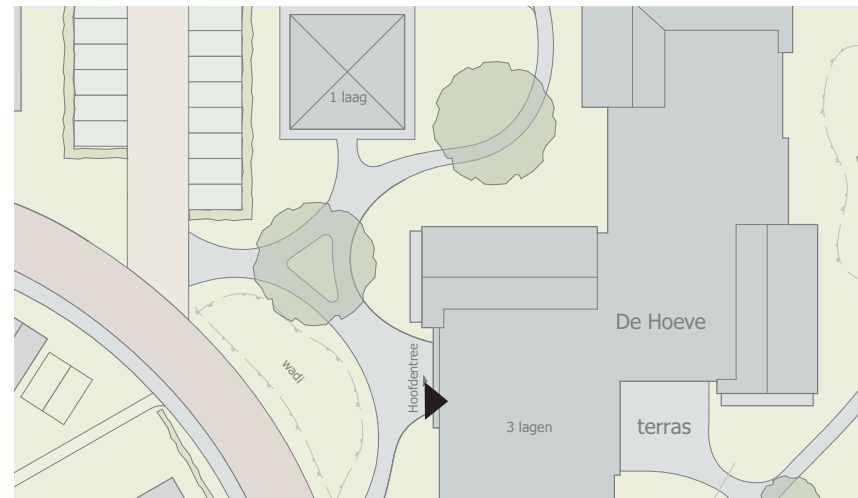
**Het lint**  
Deze woningen hebben afwisselend een entree aan de voorzijde en aan één van de zijden van het gebouw. Op die manier ogen twee- of drie-kappers als solitaire woning aan het lint. In verschijningsvorm tonen deze bouwmassa's als één enkel volume.

**De Hoeve**  
De hoeve is een meerzijdig gebouw met een hoofdentree aan het lint. Tegelijk zal dit woonzorggebouw ook een aantal nevenentree's kennen t.b.v. de verschillende woongroepen. De opzet van de hoeve maakt dat het landschap als van nature een grote diversiteit aan plekken rondom het pand ordent. De hoeve zal als zich als geschakeerde massa profileren.

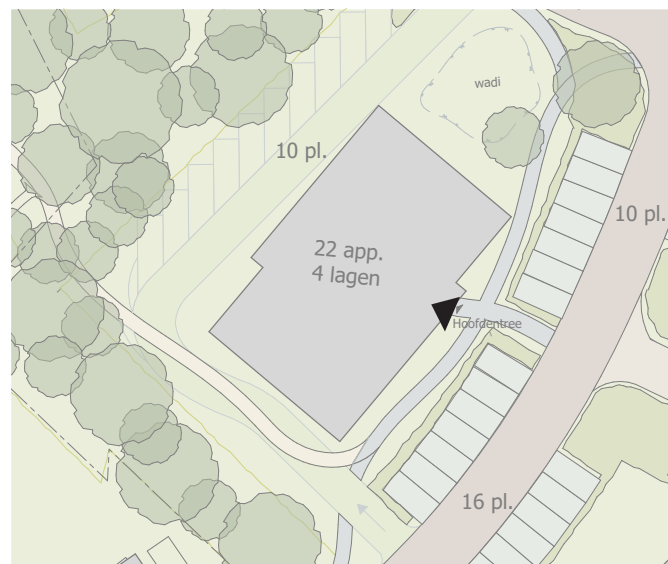
**Het Hoogh**  
Het appartementengebouw heeft een enkele entree aan het lint. Het gebouw is meerzijdig georiënteerd en een markeerpunt in de wijk.



Wonen aan het lint // Typologie 'het Lint'



Markeerpunt van de wijk // Typologie 'De Hoeve'



Alzijdig wonen in het groen // Typologie 'De Hoogh'



Wonen aan een modern erf // Typologie 'De erven'

Legenda

▲ Hoofdentree

■ Bebouwingsaccent primair

■ Bebouwingsaccent secundair



## BEELDKWALITEIT LIGGING EN ORIËNTATIE

Met deze ontwikkeling aan de Hokseberg is er niet alleen ingezet op kwalitatief wonen, maar ook bewust gekozen voor het ontwikkelen van een ecologische wijk. De breedte van dit onderwerp maakt dat het beeldkwaliteitsplan richting wil geven aan de toe te passen esthetische middelen.

**Klimaat adaptie**  
Onder klimaatadaptief bouwen verstaan we het in eerste instantie minimaliseren van de energetische footprint van het gebouw door de gebouwvorm en oriëntatie te gebruiken.

Waar klimaatadaptief bouwen een sterke stedenbouwkundige vormgever kan zijn, is er bij de Hokseberg juist voor gekozen om in éérste instantie een prettige woonomgeving te ontwerpen om vervolgens de gebouwen zo vorm te geven dat ze zich klimaattechnisch inbedden in hun locatie.

Zo is er een organische structuur ontstaan met vrije bouwvolumes in het groen in divers georiënteerde richtingen. De bouwvolumes zelf kennen een eigen beeldkwaliteit en 'klimatkaders' op basis van de zonoriëntatie. Hierbij wordt er aan de zonzijde ingezet op het weren van warmte en opslaan van energie in periodes van grootte hittestress. De overige gevels worden juist voorzien van middelen om de warmte vast te houden en bieden ruimte aan ecologie.

Deze beeldkwaliteit, gecombineerd met de organische opzet van het plan, maakt een divers beeld mogelijk in een prettige, klimaatadaptieve wijk.

**LENGKEEK**  
architecten en ingenieurs bv

### Legenda

  Geveltype A: Hittewerend, energieopwekkend

  Geveltype B: Ecologie integreren







## BEELDKWALITEIT ECOLOGIE EN MILIEU

### Ecologie

De eerste ecologische verkenningen geven geen directe aanleiding voor verplichte flora en fauna voorzieningen. Echter zal binnen het plan wel degelijk ruimte worden gemaakt om natuurinclusief te kunnen leven. Belangrijk onderdeel hierin is het aanhalen en onderhouden van de bestaande houtwal, het toevoegen van bloemrijk gras en diverse bosschages. In de bebouwing wordt minimaal één gevel bestempeld als ecologische gevel, waarin minimaal één ecologisch element wordt geïntegreerd;

- Nestkasten (vogels en vleermuis)
- Insectenverblijven
- Groene gevel
- Bruindakstelsysteem

### Energie

De woningen op de Hokseberg worden energieneutraal ontwikkeld en zijn zelfvoorzienend.

### Materialen

De toe te passen gevelmaterialen zijn bij voorkeur van een hernieuwbare bron en 'geogst' binnen een afzienbare afstand van de bouwlocatie.

Tot slot worden de kopers van de vrij te ontwikkelen kavels uitgenodigd voor een inspiratiesessie en informatieavond waarin deze maatregelen worden voorgelegd.





ARCHITECTONISCH STREEFBELD

**LENGKEEK**  
architecten en ingenieurs bv

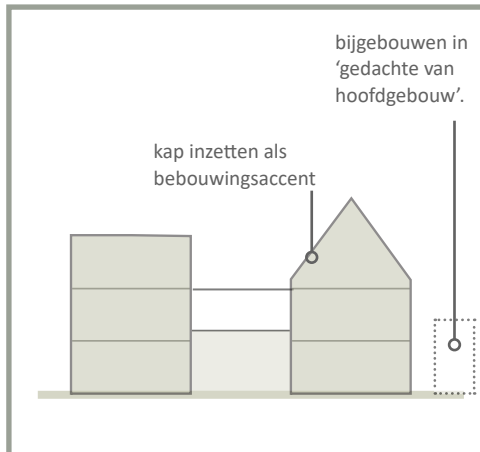




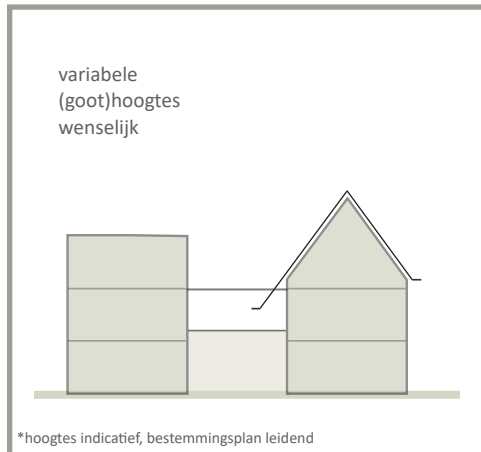
Samengestelde volumes

Landelijk moderne architectuur

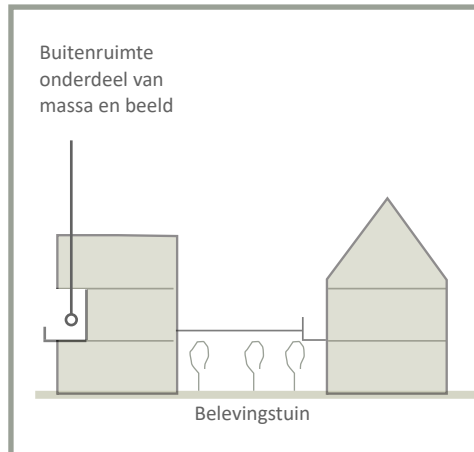
Stoere elementen in het groen



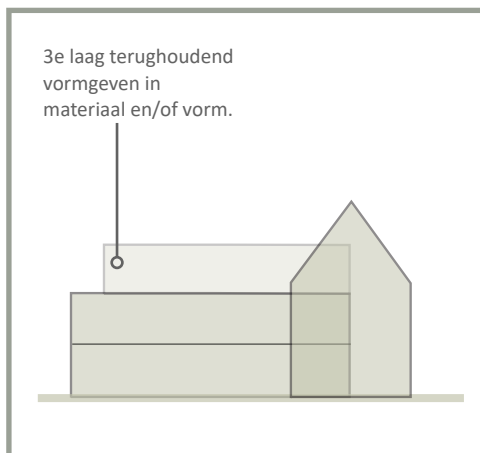
Gebouwworm - Samengesteld volume



Goot- en Nokhoogtes



Geïntegreerde buitenruimte



Gevelopbouw



Detail



Accenten op koppen

## BEELDKWALITEIT DE HOEVE

### Architectuur

De Hoeve vormt het meest in het oog springende gebouw van deze ontwikkeling. De architectuur kan omschreven worden als fris, landschappelijk en zacht met een fijne fragmentatie. In de Hoeve wordt niet alleen zorg geboden aan de bewoners, maar ook de rest van de buurt kan vanuit hier bediend worden. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat men optimaal en veilig kan genieten van de natuur, ook al hebben de meeste van deze bewoners een flinke zorgbehoefte. Niet alleen het in de natuur zijn, maar ook het zicht erop, dient één van de belangrijkste uitgangspunten te zijn. Hierbij is een juiste balans tussen open en gesloten van belang, zodat de sociale interactie van de bewoners met de omgeving wordt geoptimaliseerd, maar dat het niet ten koste gaat van het gevoel van privacy van de woningen.

### Ontwerpleidraad

Het gebouw manifesteert zich als een samengesteld volume binnen een samenhangend geheel. Het volume kent diverse gekapte bouwmassa's. De kaprichtingen zijn in relatie tot elkaar ontworpen en dienen ertoe om de bouwmassa te breken. Het is mogelijk om het gebouw deels uit te voeren met een plat dak, zolang er een duidelijk samengesteld volume herkenbaar blijft. De bovenste bouwlaag van een drielaags plat bouwdeel dient in materiaal en/of opzet ondergeschikt te zijn. Hierbij is een set-back mogelijk, maar wellicht voldoet het toepassen van een afstekend materiaal.

De koppen (zie illustratie) van het pand én de entree dienen helder aanwezig en herkenbaar te zijn als bebouwingsaccent.

**LENGKEEK**  
architecten en ingenieurs bv



Materiaal



Houten gevels in natuurlijke tint of donkere beits als basismateriaal

Groene gevel/daken

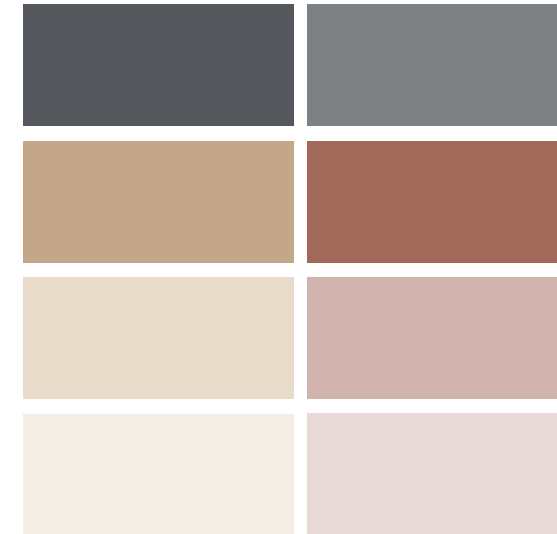
Doorlopende gevels in daken

Pannendak mogelijk in kleur van gevel

Gevelstenen in lichte tinten

Gestucte gevelaccenten in aangegeven kleurtinten

Kleurtinten



Zand- en aardetinten (indicatie)

Detail



Gekapte bouwvolumes uitvoeren met verholen goot



Gebouwgebonden buitenruimte integraal meeontwerpen



Strakke belijning

## BEELDKWALITEIT DE HOEVE

Losse bijgebouwen dienen voorkomen te worden. Echter bestaat de mogelijkheid dat er, gezien de functie, toch behoefte aan een bijgebouw is. In dit geval zijn er losse bijgebouwen (na)bij de Hoeve mogelijk. Deze gebouwen dienen te worden gerealiseerd in de gedachte van het hoofdgebouw. Dat wil zeggen; een bijgebouw dient samenhangend met het hoofdgebouw ontworpen te worden. De mogelijke locatie van een bijgebouw is vastgelegd in het stedenbouwkundig plan.

### Materiaal en Detail

Voor de afwerking van de Hoeve gaan we primair uit van natuurlijke materialen als hout of gevelstenen (in aardse tinten). Secundair gaan we uit van begroeiende gevels/daken en stucwerk. Leidraad hierin is een landschappelijk, open karakter.

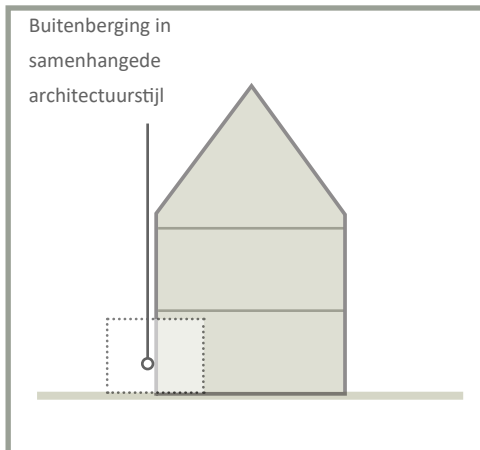
In het kader van hittestress en duurzaam ontwerpen kunnen lichtere kleuren ingezet worden. Het e.e.a conform opgaaf hittestress kaart op pagina 37. Hierbij is een zacht en natuurlijk gebruik van tinten essentieel. Lichtere kleuren vragen meer aandacht en kunnen daarom ook ingezet worden in de bebouwingsaccenten. Donkere tinten vallen sterker weg en kunnen daarom ingezet worden voor de minder in het oog springende delen, zoals de bovenste bouwlaag van het platte bouwvolume.

Om heldere en eenduidige bouwmassa's in de architectuur te creëren, dienen bij de gekapte bouwvolumes gevel en dak in elkaar over te lopen. De gekapte bouwvolumes worden uitgevoerd met verholen goten. Voor de platte gebouwdelen geldt dit voorschrift niet.

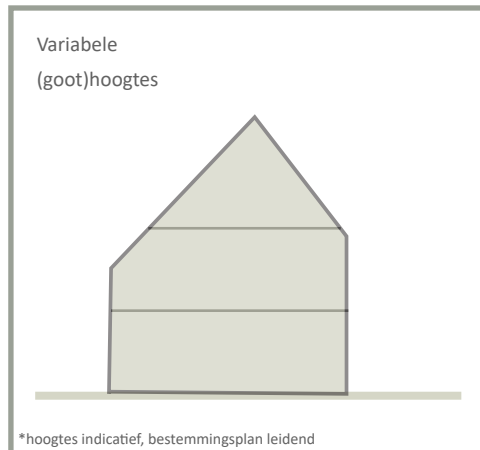




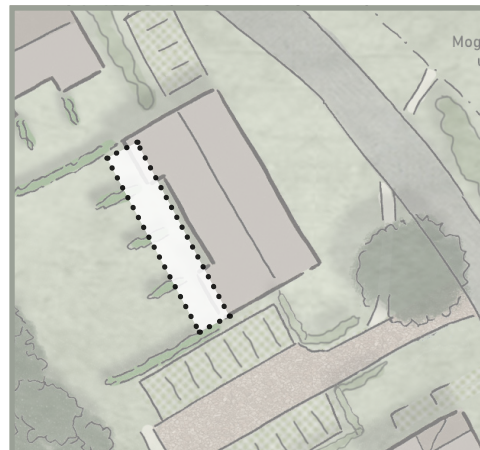
Landschappelijk moderne architectuur, natuurlijke basiskleur met kleuraccenten



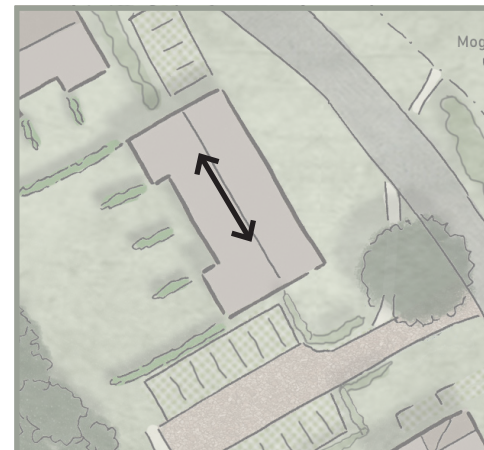
Gebouwvorm



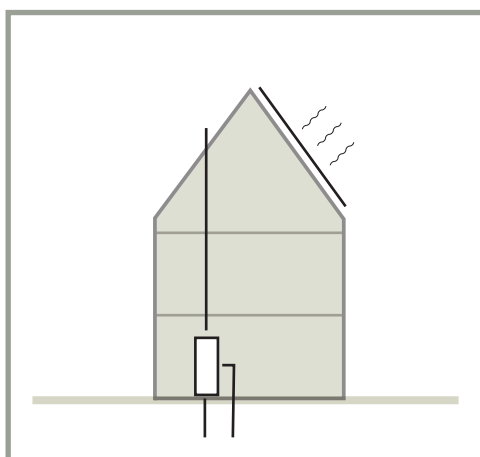
Goot- en Nokhoogtes



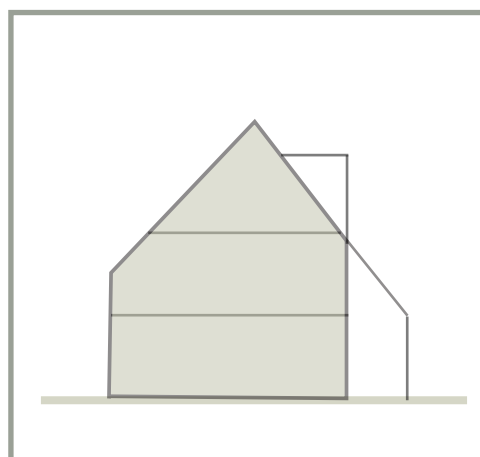
Uitbreidingen eenzijdig mogelijk



Nok in richting van verkaveling



Zorgvuldig geïntegreerde installaties



Uitbreidingen eenzijdig mogelijk

## BEELDKWALITEIT DE ERVEN - GESCHAKELDE WONINGEN

### Architectuur

De woningen aan de erven zijn als ensemble sterk aan elkaar geliëerd. De typologische opzet van een erf maakt dat de gebouwen altijd in orthogonale structuren naast elkaar staan. De architectuur aan het erf is te omschrijven als modern landschappelijk met duidelijke kapvormen. De woningen zijn tweelaags met een kap.

### Ontwerpleidraad

De gebouwen manifesteren zich als herkenbare massa's met kap. De kap is vormgegeven in een hoofdrichting. De kap kent een hellingshoek die passend is voor het verzamelen van zonne-energie op de zonbelaste gevels. Het bouwblok beschikt over twee verschillende goothoogtes waarvan er één (optisch) tot de eerste verdiepingvloer doorloopt. Dit beeld is ook tot stand te brengen door het toepassen van bijvoorbeeld lamellen op de zonbelaste gevels.

Het toevoegen van dakkapellen is mogelijk. Echter zullen deze bebouwingselementen als ondergeschikte toevoeging op het dakvlak over moeten komen. Dakkapellen worden dus integraal ontworpen met het woningontwerp.

Er is de mogelijkheid uit te bouwen naar de tuinzijde van de woning. Echter blijft het uitgangspunt dat er herkenbare massa's met één enkele kap worden gerealiseerd. In het verlengde hiervan dienen de installaties zorgvuldig geïntegreerd te worden. Met name de luchtwarmtepompen dienen opgenomen te worden in een verzamelschoorsteen.

**LENGKEEK**  
architecten en ingenieurs bv

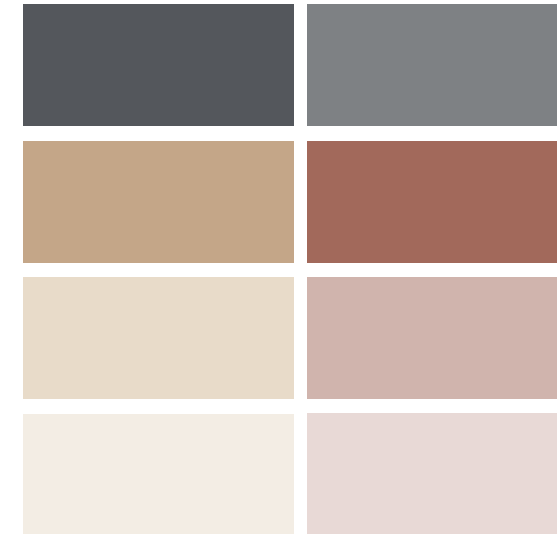


Materiaal



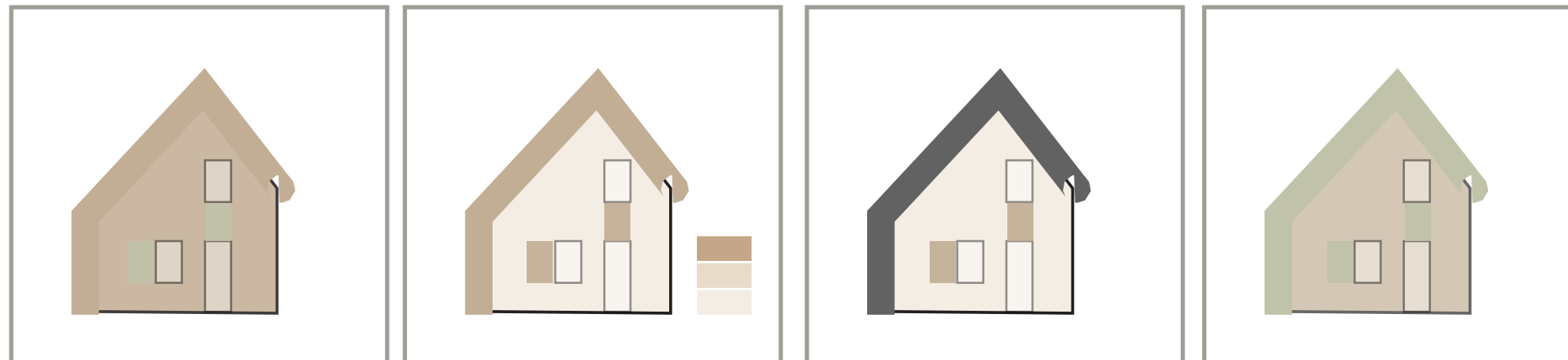
Primair materiaalgebruik in gevels en daken Groene gevel/daken Dakbedekking met vlakke pan mogelijk. Gevelstenen in lichte tinten Gestucte gevelaccenten in aangegeven kleurtinten

Kleurtinten



Zand- en aardetinten (indicatie)

Variëteit en detail



Aan de hand van het klimaat adaptief ontwerpen zijn er meerdere materiaalconfiguraties mogelijk. Echter zijn de woonblokken binnen het erf éénvoudig en samenhangend ontworpen.

## BEELDKWALITEIT DE ERVEN - GESCHAKELDE WONINGEN

**Materiaal en detail**  
Voor de afwerking van de woningen gaan we primair uit van natuurlijke materialen als hout of gevelstenen (in aardse tinten). Secundair gaan we uit van begroeide gevels/daken en stucwerk. Leidraad hierin is een landschappelijk, open karakter.

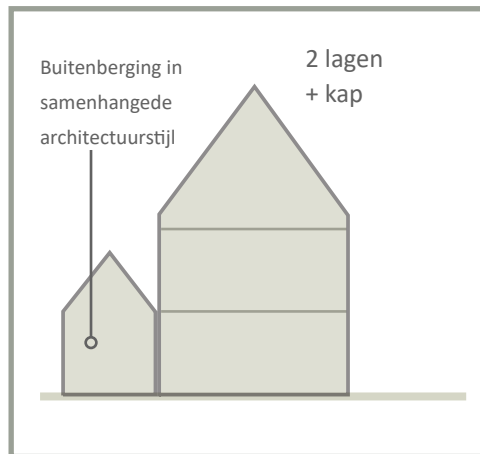
Het opgaande gevelontwerp kan gevarieerd worden ontworpen, maar is eenduidig vormgegeven per erf. Hierbij is het toegestaan om gevelmetselwerk, stucwerk of begroeide gevels in te zetten. Materialen dienen zo ingezet te worden dat ze een positieve bijdrage leveren aan het klimaatadaptieve bouwen. Binnen één erf dienen de woonblokken eenduidig ontworpen te worden, per erf is diversiteit mogelijk.

Het materialenpallet is uitwisselbaar tussen het basisvolume (dak), de gevel en de accenten. Op die manier kan met een eenduidig beeld, aan de hand van de bezonning, variëteit worden gecreëerd op de Hokseberg.





Landelijk moderne architectuur



Gebouwworm



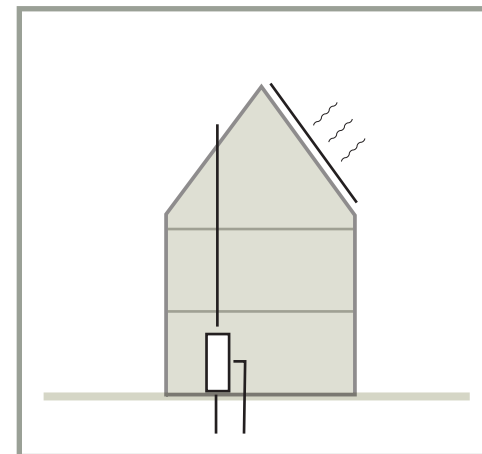
Goot- en Nokhoogtes



Nokrichting - conform sted. plan



Uitbouwen 2-zijdig mogelijk



Zorgvuldig geïntegreerde installaties

## BEELDKWALITEIT HET LINT - VRIJSTAAND /2-KAP

### Architectuur

De woningen aan het lint zijn als speels gestrooide bouwvolumes vormgegeven. De architectuur aan het lint is te omschrijven als modern landschappelijk met duidelijke kapvormen. De woningen zijn tweelaags met een kap.

### Ontwerpleidraad

De gebouwen manifesteren zich als herkenbare massa's met kap. Dit betekent dat ook samengestelde woningen (2 of 3 kappers) aanvoelen als één woning. Dit kan bereikt worden door bijvoorbeeld bij meerdere voordeuren, er één te accentueren of elders te positioneren. Het stedenbouwkundig plan is leidend in het voorschrijven van het bouwplot, de bouwcontouren én kaprichting.

Het bouwblok beschikt over een landschappelijke uitstraling. Middelen als een goothoogte waarvan in ieder geval één (optisch) tot de eerste verdiepingsvloer doorloopt, of duidelijke overstekken, zijn hierin wenselijk. Het toevoegen van dakkapellen is mogelijk. Echter zullen deze bebouwingselementen als ondergeschikte toevoeging op het dakvlak over moeten komen. Dakkapellen worden dus integraal ontworpen met het woningontwerp.

Er is de mogelijkheid uit te bouwen naar de tuinzijde van de woning én aan de weerszijde van de woning. Echter blijft het uitgangspunt dat er herkenbare massa's en eenduidige architectuur wordt gerealiseerd. In het verlengde hiervan dienen de installaties zorgvuldig geïntegreerd te worden. Met name de luchtwarmtepompen dienen opgenomen te worden in bijvoorbeeld een verzamelschoorsteen.



Materiaal



Grotere diversiteit in materiaal volgens vastgesteld kleurgroep

Kleurgebruik



Accenten zoals weergegeven op pagina 35

Accenten aan het lint uitvoeren in lichte tinten (blank hout, stucwerk/metselwerk)  
Overige bebouwing uitvoeren in zand/brons tinten

## BEELDKWALITEIT HET LINT - VRIJSTAAND /2-KAP

### Materiaal en detail

Voor de afwerking van de woningen gaan we primair uit van natuurlijke materialen als hout of gevelstenen (in aardse tinten). Secundair gaan we uit van begroeide gevels/daken en stucwerk. Leidraad hierin is een landschappelijk, open karakter. In de opzet van de gevels zullen de heldere, gekapte massa's verder verduidelijkt moeten worden. Dat wil zeggen dat het materiaal en uitstraling van de doorlopende kap zorgt voor de primaire uitstraling.

Het materialenpallet is relatief breed en de materialen hiernaast weergegeven kunnen gelezen worden als richtlijnen. Daar waar het beeldkwaliteitsplan accenten voorschrijft is de kleursamenstelling overwegend licht. De overige woningen hebben een rustige kleursamenstelling in brons/bruintinten.

Daarnaast geldt ook voor de vrijstaande woningen en tweekappers een klimaatadaptie eis. Dit betekent dat men voor de zonbelaste gevels zoekt naar een materiaal en kleurgebruik die hittestress voorkomt en een natuurinclusieve eis op de overige gevels.



Architectuur



Geleding in massa opbouw



Rustiek en groen

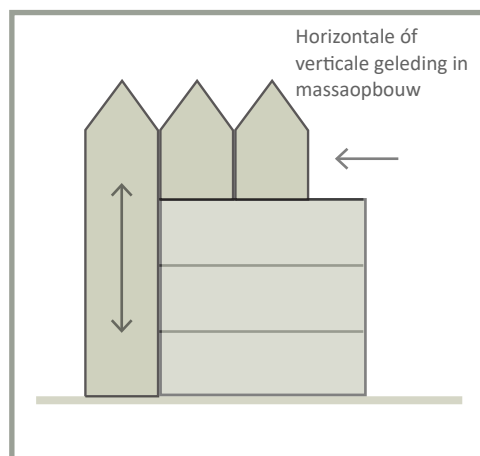


Gefragmenteerde blokken in het groen

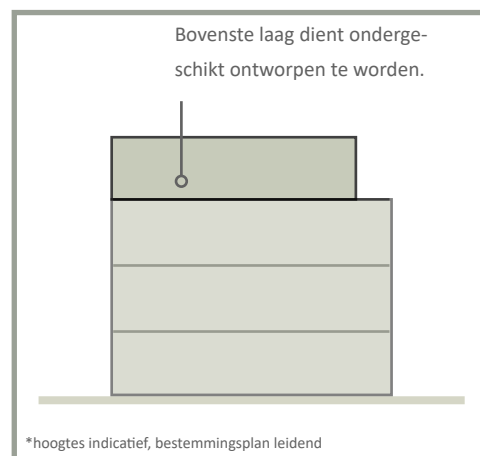


Geleding in gevelopbouw

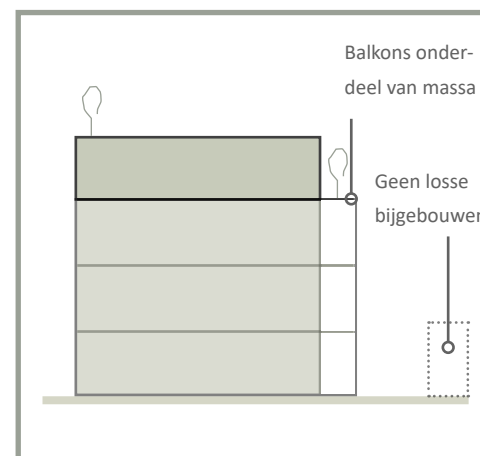
Massa en compositie



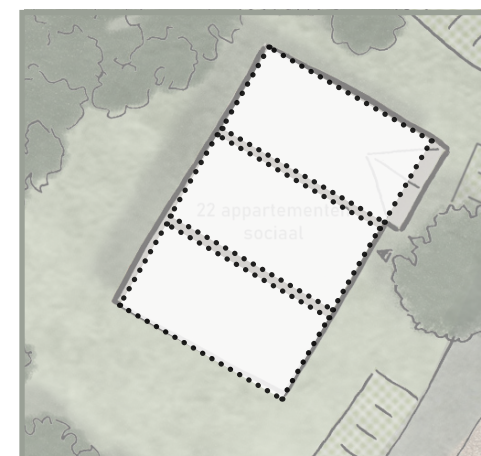
Gebouwworm



Bouwhoogte

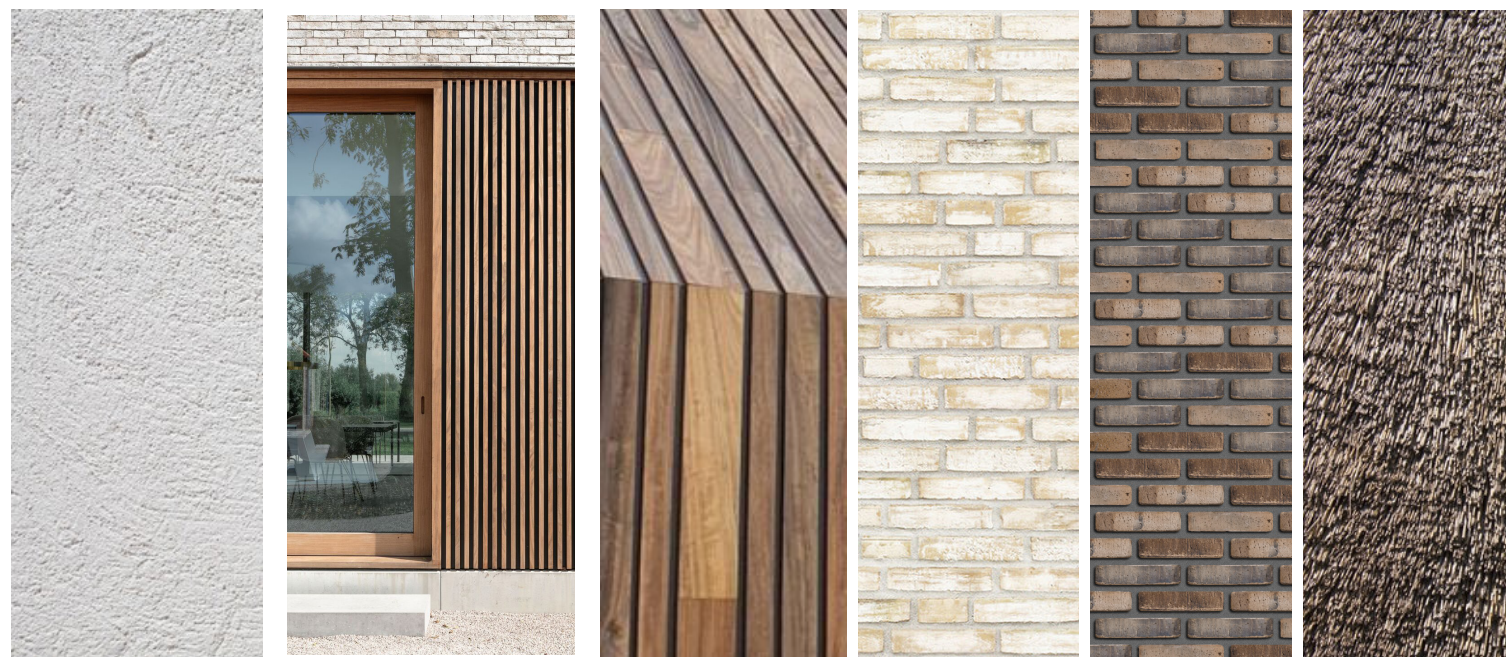


Buitenruimtes



Gefragmenteerd bouwvolume

Materiaal



## BEELDKWALITEIT 'T HOOGH

### Architectuur

Door het landelijke karakter van de locatie zal het appartementengebouw een kleinschalig belevingswaarde voor de wijk moeten hebben. Als bouwhoogte stelt het stedenbouwkundig plan als uitgangspunt maximaal vier lagen. De bovenste laag dient ondergeschikt ontworpen te worden. Als bouwstijl is gekozen voor een combinatie van modern, minimalistisch en toch ook landelijk, waarin hout de boventoon voert. In architectuurbeeld is geleding van de bouwmasa en in de gevelarchitectuur, met aandacht voor details en plasticiteit, een belangrijk middel om te komen tot een goede aansluiting bij de maat en schaal van de woningen.

### Ontwerpleidraad

Het gebouw manifesteert zich als een herkenbare massa. De massa kent een geleding in de horizontale óf verticale richting. Het gebouw is alzijdig van opzet en er zijn geen blinde gevels.

Buitenruimtes dienen onderdeel te zijn van de massa en architectuur. Dit betekent niet dat er per definitie loggia's worden voorgeschreven.

### Materiaal

Voor de afwerking van de Het Hoogh worden er maximaal twee hoofdmaterialen gekozen. Hiervoor wijzen we primair een natuurlijk materiaal als hout aan. De houten gevels sluiten aan op de modern landschappelijke thematiek. Naast dit primaire materiaal is het vrij aan de ontwerper om hier een passend tweede materiaal bij te zoeken, of uit te gaan van enkel het primaire materiaal.

**LENGKEEK**  
architecten en ingenieurs bv



## BEELDKWALITEIT PRIVÉ BUITENRUIMTE





De privé buitenruimten in het gebied kenmerken zich doordat ze zoveel mogelijk natuurlijk worden begrensd.

Bij de noodzakelijke erfafscheidingen tussen woningen en tuinen is het aan de bewoners hoe dit in te richten.

Erfafscheidingen tussen de tuinen en het openbaar gebied worden, indien noodzakelijk, vormgegeven als groene afscheidingen. De strakke hagen vormen één geheel en nauwe band met de bouwblokken, terwijl de speelse massieven één geheel vormen met het landschap. Met die heldere hiërarchie blijft het geheel leesbaar als elementen in het landschap.

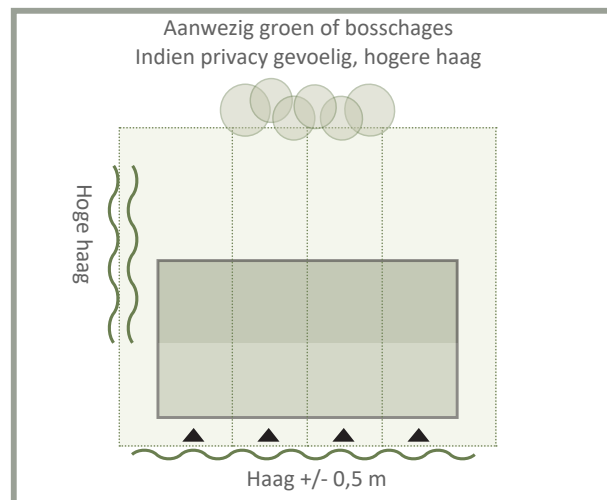
De privé buitenruimtes worden zo gesitueerd dat er ten alle tijden een onderhoudstrook van 3 meter rondom de houtwal aanwezig is.

### Legenda

-  Afscheidingen middelhoog (bosschages)
-  Afscheiding laag (hagen)
-  Afscheiding hoog (hagen/groenhek)
-  Afscheiding middels grassen en veldbloemen



Wonen



Erfafscheiding - Principe opzet



Bossages in vorm van groenblijvende heesters



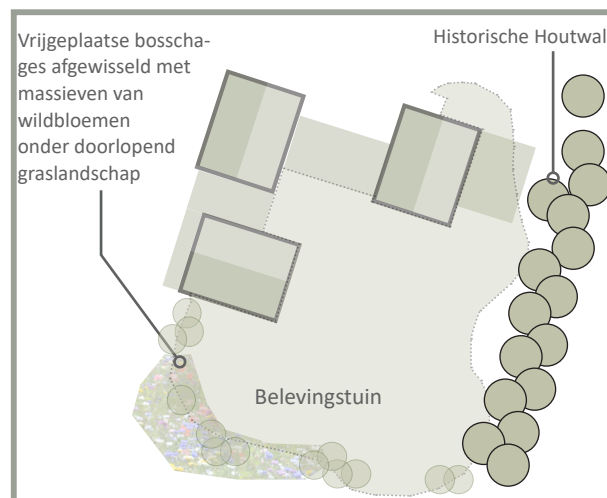
Erfafscheiding in vorm groenblijvende haag (liguster/laurier/hedera)



Grassen, wildbloemen en rietkraag ter afscheiding t.p.v. wadi



Belevingstuin - Zorg



Erfafscheiding - Principe opzet



Wildbloemperken in een doorlopend graslandschap



Speels geplaatste bosschages en een enkel houten paaltje ter afscheiding



Lage erfafscheidingen aan erfzijde.

## BEELDKWALITEIT PRIVÉ BUITENRUIMTE

### Wonen

De hagen tussen het openbaar groen worden uitgevoerd in een lage, groenblijvende haag of hogere hagen waar meer privacy gewenst is. Aan de tuinzijde die grenst aan het erf worden enkel lage hagen gesitueerd om een milde grens tussen openbaar en privé te suggereren.

### Woonzorg Centrum

Het woonzorgcentrum krijgt de beschikking over een binnentuin en een belevingstuin rondom het pand. De belevingstuin dient zonder harde afscheidingen vormgegeven te worden. Aangezien een veilige, afgesloten omgeving voor deze doelgroep belangrijk is, kan gebruik worden gemaakt van natuurlijke invullingen als bosschages en veldbloemperken. Wanneer een harde afscheiding nodig is, kunnen houten afzettingen geplaatst worden.



An architectural rendering of a modern residential street at sunset. The street is lined with two-story houses featuring dark, vertical wood slat siding and gabled roofs. The houses have large windows and doors, some of which are illuminated from within. People are walking along the sidewalks, and a few cars are parked in the distance. The sky is a mix of orange, pink, and blue, with a few birds flying. In the foreground, there are some tall grasses and a large tree with yellow leaves on the right side.

*Thuiskomen op de Hokseberg!*



## COLOFON

Project: Hokseberg, 't Harde  
Ref nr: PH372 20221202 Beeldkwaliteitsplan  
Datum: 06.12.22

### Betrokken partijen:

Prins Bouw B.V.  
Nijverheidsweg 20  
8084 GW 't Harde

t 052 565 3211  
e info@prinsbouw.nl  
w www.prinsbouw.nl



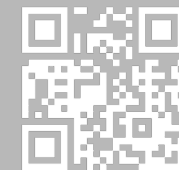
Prins Project B.V.  
Nijverheidsweg 20  
8084 GW 't Harde

t 052 565 3211  
e info@prinsproject.nl  
w www.prinsproject.nl



WeSolve Projects B.V.  
Aeolusweg 127  
3731 XE De Bilt

t 030 220 0924  
e info@wesolveprojects.nl  
w www.wesolveprojects.nl



LENGKEEK architecten en ingenieurs  
Aeolusweg 127  
3731 XE De Bilt

t 030 220 15 87  
e info@laib.nl  
w www.laib.nl

**LENGKEEK**  
architecten en ingenieurs bv