2e cluster MOLENBEEK
Nunspeet

Stedebouwkundigplan CLUSTER 2 | 11 september 2018 | in opdracht van gemeente Nunspeet

LODEWIJK BALJON
landschapsarchitecten

colofon

opdrachtgever: **Gemeente Nunspeet**
Markt 1
8071 GJ Nunspeet

Sharon Duschka - gemeentelijk projectleider

ontwerper: **LODEWIJK BALJON landschapsarchitecten**
Cruquiusweg 10
Postbus 1068
1000 BB Amsterdam
020 625 88 35
marielaure@baljon.nl
www.baljon.nl

Lodewijk Baljon - landschapsarchitect / directeur
Marie-Laure Hoedemakers - landschapsarchitect / projectleider
Martijn Bakker - technisch ontwerper
Rui Fernandes - ontwerper / tekenaar

Amsterdam, 11 september 2018

LODEWIJK BALJON
landschapsarchitecten

1. inleiding

1.0	locatie	4
1.1	tweede cluster	4
1.3	randvoorwaarden	6

2. programma

2.0	een divers programma	6
2.1	woningtypen	6

3. ontwerp

3.0	visie en ruimtelijk concept	10
3.1	uitgiftekaart	11
3.2	verdeling woningen	12
3.3	ontwikkelende partijen	13
3.4	hoofdstructuur en zichtlijnen	14
3.5	groenstructuur	15
3.6	bomenstructuur	16
3.7	groene kaders	17
3.8	beeldbepalende hoekpercelen	18
3.9	spelen	19

4. infrastructuur

4.0	autoverkeer	20
4.1	routing hulpdiensten	21
4.2	parkeren	22
4.3	fietsverkeer	24
4.4	voetgangers	25
4.5	waterhuishouding	26
4.6	openbare verlichting	28
4.7	afvalinzameling	28
4.8	nutsvoorzieningen	29

5. profielen

5.0	overzicht profielen	30
5.1a	entreelaan, noord	31
5.1b	entreelaan, zuid	32
5.2	oostwestlaan	33
5.3	woonstraat	34
5.4	woonstraat	35
5.5	woonstraat	36
5.6	woonstraat	37
5.7	woonstraat	38
5.8	woonstraat	39
5.9	wandelpad, ommetje naar retentiegebied	40

6. beeldkwaliteit

6.0	een wijk met een dorps karakter waar de landschappelijke context beleefbaar is	42
6.1	architectuurregel: dansende daken	44
6.2	architectuurregel: verspringende gevels	45
6.3	architectuurregel: rondom ontworpen	46
6.4	architectuurregel: aanbouwen en dakkapellen	47
6.5	architectuurregel: materiaal gevel en dak	48

bijlagen

opgewerkte plankaart 1:1000
plankaart, schaal 1:1000
waterplan, schaal 1:1000

1.0 locatie

De uitbreidingslocatie Molenbeek ligt aan de noordoost kant van het dorp Nunspeet en ligt in een oud cultuurlandschap op de overgang tussen de bossen, heidevelden en zandverstuivingen van de Veluwe en het open weidegebied aan de Randmeren.
Deze overgangszone is een half open agrarisch landschap dat zich kenmerkt door houtwallen, lanen, singels, poelen, essen en kampen met oude erven waar nog vele oude boerderijen te vinden zijn. Het landgoed De Grote Bunte, gelegen in de zuidwesthoek van het plangebied, maakt ook deel uit van deze zone.

Het halfopen karakter van het gebied wordt mede gevormd door grillige wegen en waterlopen. Open gras- en akkerbouwland wordt afgewisseld met laan- en rijke erfbeplantingen. Er is in enige mate sprake van een herkenbare onregelmatige blokverkaveling. Sommige bebouwing staat, vanwege het van oorsprong natte karakter van het gebied, op verhoogde kavels. Vooral bij de Molenbeek zijn van deze verhogingen enkele duidelijk zichtbaar in het landschap. De Molenbeek zelf is een smalle waterloop die zich niet duidelijk manifesteert in het landschap.

Het plangebied is een driehoek gelegen tussen de Elburgerweg (N310), de Molenbeek en de Molenweg. De Elburgerweg is een oude doorgaande weg met wegbeplantingen die de dorpen aan de IJsselmeerkust verbindt. Centraal door het gebied loopt het Wezenland dat alleen toegankelijk is voor langzaam verkeer en bestemmingsverkeer. Aan het Wezenland ligt de monumentale boerderij ‘t Hoeveke. Aan de westrand van het gebied ligt landgoed de Grote Bunte met een monumentaal hoofdgebouw gelegen in het bos. Het gebied is kleinschalig, halfopen wordt gekenmerkt door weilanden, houtwallen en boerderijen met erfbeplantingen. De noordwestkant van het gebied heeft een open karakter. Daar is korenmolen de Duif goed te zien. De molenbeek is weinig zichtbaar.

Molenbeek wordt een woonwijk met een dorps karakter.

1.1 tweede cluster

Het eerste cluster is in aanbouw en de eerste bewoners hebben hun woningen betrokken. Dit SP heeft betrekking op het tweede van drie clusters.
Het tweede cluster ligt ten oosten van en sluit aan op het eerste cluster.

plangrenzen

SP cluster 1

plangrens Molenbeek, totaal

plangrens cluster 2

1.2 randvoorwaarden

Voorafgaand aan het SP voor het eerste cluster is het Startdocument Molenbeek opgesteld voor de hele locatie Molenbeek. In dit document is de locatie uitvoerig beschreven en zijn randvoorwaarden inzichtelijk gemaakt.
Deze randvoorwaarden zijn ook van toepassing op dit tweede cluster.

De locatie van het tweede cluster is overwegend open en er zijn weinig bestaande beplantingen binnen het plangebied. Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan de historische houtwallen rond 't Hoeveke. Een met oude houtwallen omzoomd weilandje valt binnen het plangebied. Deze beplantingen blijven beslist behouden. De aangrenzende maaiveldhoogtes worden hierop afgestemd.

Hemelwaterinfiltratie en retentie
Net als in cluster 1 wordt hemelwater geïnfiltreerd of oppervlakkig afgevoerd naar een retentiegebied. Voor cluster 2 en 3 wordt een retentiegebied ingericht ten noordoosten van het plangebied.

randvoorwaarden

geplande houtwal

bestaande beplanting

retentiegebied oost

2.0 een divers programma

Het programma voor het tweede cluster bestaat uit 169 nieuwe woningen. In dit programma participeren de gemeente Nunspeet, ontwikkelaars, twee CPO groepen en een woningbouwcorporatie. Het programma is dan ook heel divers en bestaat uit koop- en huurwoningen in diverse prijsklassen en uit vrijstaande woningen, twee onder een kappers en rijwoningen in korte rijtjes variërend van 3 tot 8 woningen. Dit gemengde programma is een uitgelezen kans om woningtypen in een straat te mengen en zo bij te dragen aan het gewenste informele, dorpse karakter.

Op de kaart zijn 168 woningen te tellen. Het totale aantal woningen komt op 169 doordat CPO Beekdal 1 woning meer bouwt in het hen toebedeelde gebied.

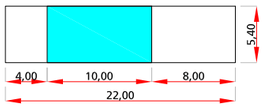
In het beeldkwaliteitplan wordt uiteengezet hoe ook de architectuur daaraan kan bijdragen met specifieke goothoogtes, kaprichtingen, materialisering en hoekoplossingen.

2.1 woningtypen

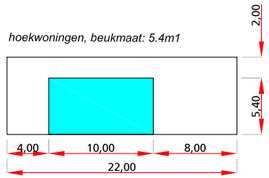
De hiernaast afgebeelde woningtypen en kavelmaten zijn als uitgangspunt gehanteerd voor het SP van het tweede cluster.

sociale huur;
rijwoningen- aantal woningen in één rij: 4-8
beukmaat: 5.4m1
diepte kavel: max 22m1

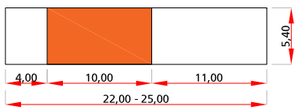
woningen, beukmaat: 5.4m1



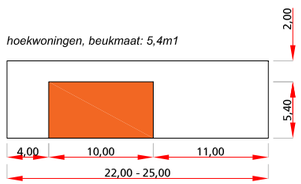
hoekwoningen, beukmaat: 5.4m1



vrije sector huur;
rijwoningen- aantal woningen in één rij: 4-6
beukmaat: 5.4m1
diepte kavel: 22 - 25m1

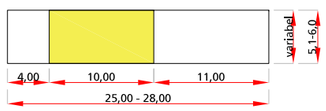


hoekwoningen, beukmaat: 5,4m1



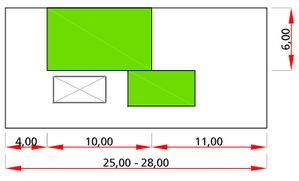
goedkope koop;
rijwoningen- aantal woningen in één rij: 4-6
beukmaat: 5,1 - 6,0m1
diepte kavel: 25- 28m1

tussenwoningen, beukmaat: 5,1 - 6,0m1

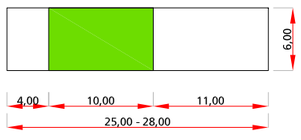


middelduur; 2 typen
rijwoningen- aantal woningen in één rij: 3-6

type 1:
eindwoningen goedkope koop - middelduur
parkeren op eigen terrein, 1 parkeerplaats, geldt als 1
beukmaat: 6.0m1
diepte kavel: 25- 28m1

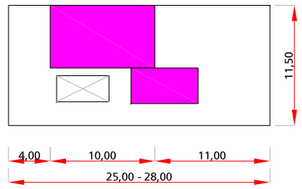


type 2:
tussenwoning
beukmaat: 6.0m1
diepte kavel: 25- 28m1

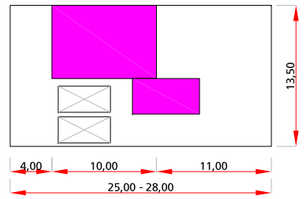


2 onder 1 kap woning, 2 typen

type 1:
parkeren op eigen terrein 1 parkeerplaats, geldt als 1,0
beukmaat: 6.0m1
diepte kavel: 25- 28m1

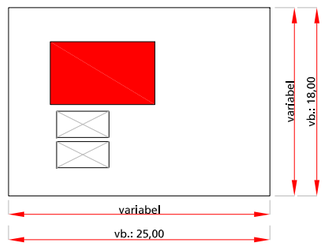


type 2:
parkeren op eigen terrein 2 parkeerplaats, geldt als 1,8
beukmaat: 7.0m1
diepte kavel: 25- 28m1

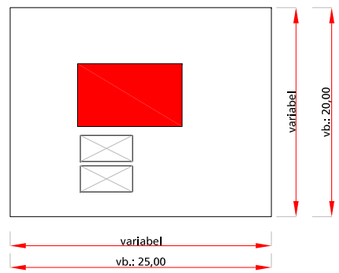


vrijstaande woningen

vrijstaande woning, type: 1
parkeren op eigen terrein
parkeren op eigen terrein 2 parkeerplaatsen, geldt als 1,7
oppervlakte kavel: 450m2



vrijstaande woning, type: 2
parkeren op eigen terrein
parkeren op eigen terrein 2 parkeerplaatsen, geldt als 1,8
oppervlakte kavel: 500m2



De volgende hoofdstukken lichten het ontwerp van het SP toe aan de hand van verschillende onderdelen. De plankaart en het waterplan schaal 1:1000 zijn opgenomen als bijlage.

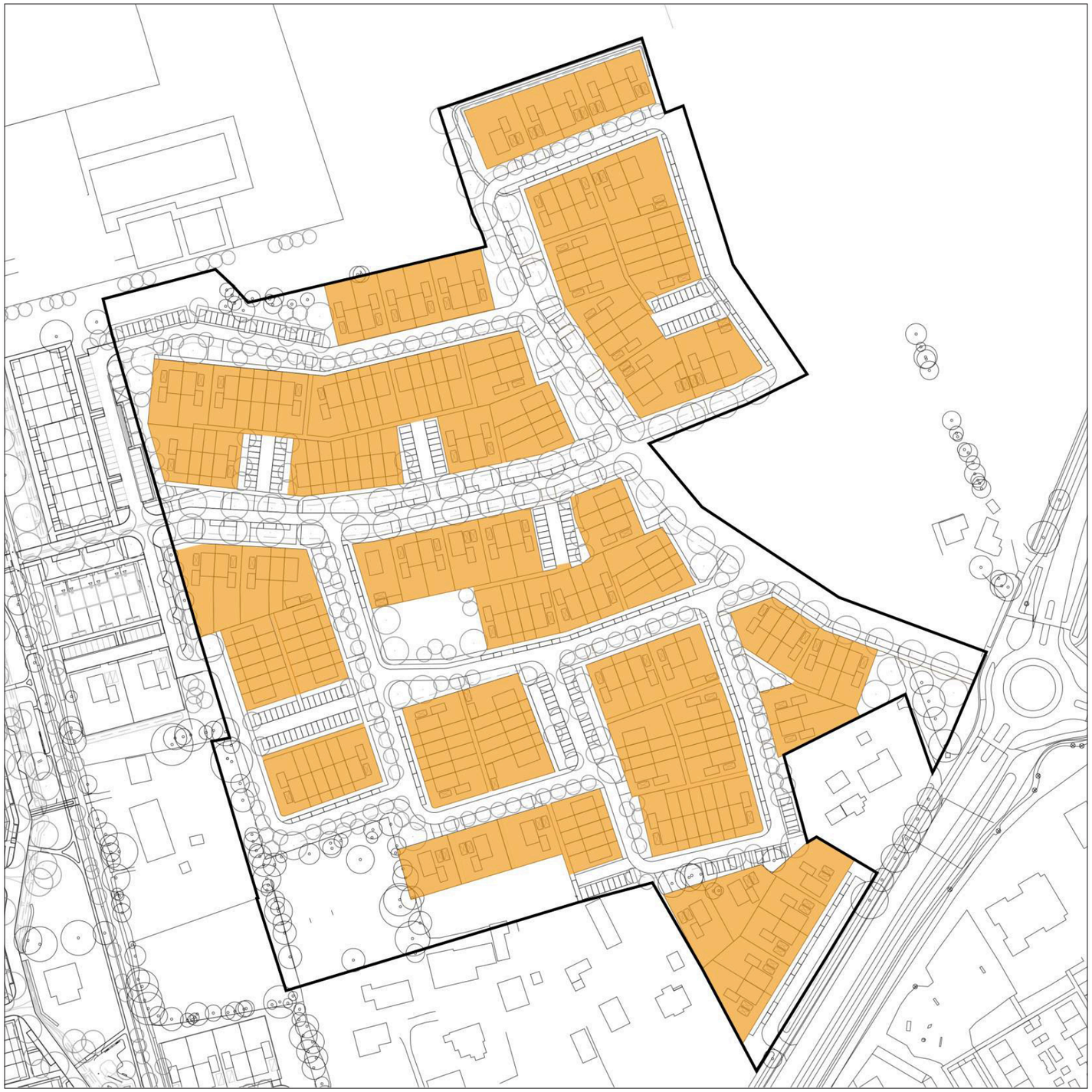
3.0 visie en ruimtelijk concept

Voor Molenbeek is gezocht naar een ruimtelijk concept dat inspeelt op de context van Nunspeet: op de overgang van wonen in het bos naar het open landschap.
De landelijke ligging wordt bepaald door de positie aan de rand van Nunspeet en de Veluwe en meer specifiek door de ligging aan het beekdal van de Molenbeek. De stedenbouwkundige structuur is op de landschappelijke omstandigheden geënt. De lange lijnen (Wezenlandpark en lanen) leiden naar en bieden uitzicht op het beekdal van de Molenbeek.

De woondichtheid biedt niet zonder meer ruimte voor een aangename dorpse of landelijke sfeer. Samen met de lange lijnen van de hoofd groenstructuur en de karakteristieke randen van de wijk, moet de ontspannen rangschikking van de woningen het beoogde beeld oproepen. Een stratenpatroon van licht knikkende straten die uitkomen op twee lange lijnen (lanen) die de hoofdstructuur vormen dragen bij aan dit dorpse karakter.

3.1 uitgiftekaart

De kaart geeft de grens tussen openbaar gebied en uitgeefbaar terrein aan. Hiermee is tevens de onderhoudsgrens gedefiniëerd.



uitgeefbaar terrein

3.2 verdeling woningtypen

De kaart geeft de verdeling van de woningtypen over het plangebied aan.

- koop, vrijstaand
- koop, 2 onder 1 kap
- koop, middelduur
- koop, goedkoop
- vrije sector huur
- sociale huur

3.3 ontwikkelende partijen

De kaart geeft aan welke partijen welke plandelen zullen ontwikkelen

- VOF Molenbeek
- Gemeente Nunspeet
- Omia Wonen
- CPO Unique
- CPO Beekdal
- van Pijkeren
- Vano Vastgoed
- particulier

3.4 hoofdstructuur en zichtlijnen

Lange lijnen en zichtlijnen spelen een belangrijke rol in de groene beleving van de buurt. De lanen met brede bermen en wadi's voor infiltratie en afvoer van hemelwater vormen de hoofdstructuur. De oost-west georiënteerde laan verbindt de 3 clusters die samen Molenbeek vormen. De noordzuid georiënteerde laan sluit aan op de Elburgerweg en verbindt de buurt met dorp en beekdal. Aan het einde van de laan is er doorzicht naar het beekdal.

Alle straten hebben een groen karakter doordat ze allemaal minimaal aan één zijde een brede groene berm hebben met wadi en boombeplantingen. De licht geknikte wegen zijn zorgvuldig gepositioneerd ten opzichte van bestaande en nieuwe beplantingen. Vanuit de wegen is er zicht op de beplantingen (houtwallen, boomgroepen of bermen met bomen) waardoor de boomstructuur beeldbepalend is voor het straatbeeld.

3.5 groenstructuur

De twee hoofdlanen vormen de hoofdgroenstructuur. Daarnaast is de groenstructuur door de hele buurt geweven doordat elke straat een brede berm met bomen heeft.

De overige straten hebben een asymmetrisch profiel met aan één zijde een brede groene berm met wadi en bomen. Aan de groene zijde van de straat wordt niet geparkeerd zodat het groen het straatbeeld mee bepaalt.

Centraal in de buurt ligt een plantsoen dat wordt ingericht als speelplek.

hoofdgroenstructuur

- bestaand bos / bestaande houtwal
- nieuwe houtwal
- hoofdgroenstructuur: lanen in brede grasbermen
- grasberm met wadi en bomen
- plantsoen met speelvoorzieningen

3.6 bomenstructuur

De bestaande boombeplantingen (houtwallen en losse rijen langs het Wezenland en weitje) zijn uitgangspunt geweest voor het ontwerp. Deze blijven behouden en krijgen de ruimte in het plan. De boomstructuur volgt de groenstuctuur.

In de lanen met brede bermen is een eerste orde laanboom voorzien. Elke laan is herkenbaar door een eigen boomsoort. In de berm van de woonstraat staat een tweede orde boom tussen wadi en straat. De berm is zo gedimensioneerd dat een boom 1,5 m van de kant van de weg geplant kan worden en de verharding niet zal opdrukken. Op plekken waar de berm verbreedt, is er ruimte voor een grotere boom (eerste orde) als blikvanger. Door hier voor een bijzondere soort met een herkenbare vorm of kleur te kiezen, worden deze plekken extra gemarkeerd. In het plantsoen staan ook markante bomen, liefst beveerd zodat ze kunnen uitgroeien tot klimbomen.

Parkeerstraten of hoven worden omzoomd door hagen. Waar de hagen wat breder zijn, kan een boom (tweede of derde orde) in de haag geplant worden.

bomenstructuur

- bestaand bos / bestaande houtwal
- bestaande bomen, diverse soorten
- laanbomen, 1 soort per laan 1e orde
- bomen in berm, diverse soorten 2e orde
- accent boom, diverse soorten 1e of 2e orde
- boom in parkeerkoffer, 1 soort per koffer 2e of 3e orde

3.7 groene kaders

Molenbeek krijgt een dorps karakter. Voortuinen met voldoende maat en groene erfafscheidingen dragen daar in belangrijke mate aan bij.

Het plan gaat uit van voortuinen van minimaal 4m diep. Op de erfgrenzen die zichtbaar zijn vanaf de straat staan hagen op eigen terrein. Dit geldt ook voor hoeken met garages. De kavels zijn zo gedimensioneerd dat er bij een kopgevel of een beëindiging met garage minimaal 1m ruimte is voor een haag. De hagen staan op eigen terrein en worden door de eigenaren beheerd. Ter hoogte van aan openbaar terrein grenzende achtertuinen is een met klimop begroeide afscheiding een minimumvereiste. De erfafscheiding is hier maximaal 2m hoog. Een 2m hoge haag behoort hier ook tot de mogelijkheden.

Op enkele plekken in de wijk komen parkeerkoffers voor. Ook deze worden omgeven door een haag. Deze hagen staan op publiek terrein. Het beheer ligt bij de gemeente.

Ten behoeve van voldoende drooglegging wordt het maaiveld opgehoogd. Aan de noordkant van het gebied leidt dit tot een hoogteverschil van ca. 0,5 m. Dit wordt opgevangen aan de rand van de tuinen op openbaar terrein een talud te realiseren waarop een haag geplant wordt. Het beheer ligt bij de gemeente.

groene kaders

- hagen openbaar
- hagen privé
- groene afscheiding, hagen, openbaar (minimum vereiste is scherm met klimop)

3.8 beeldbepalende hoekpercelen

Woningen op de aangegeven straathoeken, zijn mede beeldbepalend voor de beleving van de wijk.
Aan de met rood aangegeven gevels presenteren de woningen zich als voorkant naar beide straten. Anders dan bij cluster 1 is een bijgebouw in enkele gevallen toegestaan op deze hoeken om het aantal doorsnijdingen van de wadistructuur te minimaliseren. Een bijgebouw is op de rode hoeken alleen toegestaan als dat in de tekening van het stedenbouwkundig plan aangegeven is. Als een bijgebouw aan de representatieve gevel is toegestaan, ligt het minimaal 6m achter de gevel.

bijzondere hoeken

woning met representatieve gevel naar beide hoeken

3.9 spelen

De door de buurt geweven groenstructuur biedt ruimte om te spelen. De combinatie van bestaande beplantingen, autoluwe straten met brede grasbermen en infiltratiegreppels vormt de basis voor het spelplezier: er is ruimte en afwisseling.
De twee speelplaatsen in het Wezenlandpark en het speelplantsoen zijn voor spelen ingerichte plekken in de wijk. In enkele brede bermen is ruimte voor kleinere speelplekken voor jonge kinderen.

In het oostelijke retentiegebied wordt een trapveld aangelegd zodat oudere kinderen kunnen voetballen zonder dat de bal bij de buren in de tuin belandt. In het westelijke retentiegebied wordt een natuurspeelplaats ingericht. De bereikbaarheid vanuit de wijk van het trapveldje in het retentiegebied vraagt nog uitwerking.

spelen

speelplek, max. loopafstand 100m,

speelplekje voor jonge kinderen

4.0 autoverkeer

De hoofdontsluiting voor de auto (en de fiets) volgt de hoofd groenstructuur. Je komt thuis via de laan.

Het cluster wordt ontsloten vanaf de rotonde aan de Elburgerweg. Het verkeer verdeelt zich al snel over de wijk waardoor ook de lanen verkeersluw zullen zijn. In alle straten is de maximum snelheid 30km/u. De oost-west georiënteerde laan verbindt cluster 2 met cluster 1 en in de toekomst ook met cluster 3.

Enkele woningen zijn ontsloten door middel van een ventweg van de Elburgerweg.

Alle straten hebben tweerichtingverkeer. De lanen (rood) zijn symmetrisch van opzet. De overige straten (geel) zijn a-symmetrisch van opzet. Aan één zijde is er ruimte voor langsparkeren, aan de andere zijde is er een groene berm met wadi en bomen.

De lange lanen en woonstraten knikken licht. Dit geeft de straten een afwisselend beeld en voorkomt dat er hard gereden wordt.

Verdeeld over de buurt zijn er parkeerkoffers of parkeerstraten.

autoverkeer

- hoofdlanen, woonstraten 30km
- woonstraten, 30km
- toegang parkeerhoven
- doodlopende straat (ventweg)

4.1 routing hulpdiensten

Alle woningen zijn bereikbaar voor hulpdiensten.

De rijbanen hebben een breedte van 5m of 5,4m. In combinatie met een bochtstraal van 6m zorgt dit ervoor dat alle woningen bereikbaar zijn voor nood- en hulpdiensten en de vuilniswagen.
De ventweg aan de Elburgerweg is de enige doodlopende straat. Als dat wenselijk is kan de ventweg ook op twee punten aangesloten worden op de Elburgerweg.

routing hulpdiensten

toegankelijkheid nood- en hulpdiensten

4.2 parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen erf, in de straten en in parkeerkoffers.
Deze verdeling zorgt ervoor dat het straatbeeld niet gedomineerd wordt door geparkeerde auto's en de woonstraten prettige en groene straten kunnen zijn.

Vrijstaande woningen en twee onder één kappers hebben parkeerplaatsen op eigen erf. De opstelplekken voor auto's op eigen erf liggen achter de gevellijn zodat ze uit het zicht staan. We houden een maat aan van 6m achter de gevellijn. Bij hoeken waarbij de garage op de hoek niet wenstelijk is en de garage naar de achterzijde van de kavel verplaatst is, geldt deze regel niet omdat er onvoldoende ruimte voor is.

In de woonstraten is ruimte voor eenzijdig langsparkeren en aan de lanen is een beperkt aantal langsparkeerplaatsen voorzien. Verdeeld over de wijk komen parkeerkoffers of parkeerstraten voor. Doordat er in cluster 2 meer rijwoningen voorzien zijn dan in cluster 1, is de parkeerdruk op openbaar gebied hoger. Met de parkeerkoffers vangen we dit op.

De parkeerbalans van dit SP is sluitend volgens de parkeernormen die de gemeente Nunspeet hanteert.

parkeerbalans Cluster 2

		aantal wonignen	parkeerorm Nunspeet	berekening vlgs parkeernota Nunspeet	parkeren benodigd conform norm gem. Nunspeet
A	koop vrijstaand	9	2,5		22,5
B	koop 2^1 kap	34	2,4		81,6
C	koop rijwoningen	100	2,2		220
D	vrije sector huur	5	2,2		11
E	sociale huur	20	1,8		36
	Totaal	168			371,1
	garage met enkele oprit			x1	57
	garage met dubbele oprit			x1,8	41,4
	parkeren in openbaar gebied			x1	273
	totaal parkeren aanwezig				371,4
	parkeerbalans				0,3

parkeren

privé parkeerplaatsen op eigen terrein

langsparkeren aan de straat, publiek

haaksparkeren in parkeerkoffer of parkeerstraat, publiek

4.3 fietsverkeer

Alle straten in het plangebied zijn 30km straten waar de fietser op de rijbaan fietst.

De wegenstructuur sluit aan op de fietspaden in de omgeving als het Wezenland en de fietspaden langs de Elburgerweg.

fietsverkeer

fietser op rijbaan 30km weg

fietspad

4.4 voetgangers

Naast trottoirs en achterpaden is er een ommetje voorzien richting het retentiegebied.

voetgangers

- trottoir
- achterpaden
- wandelpad (ommetje) naar retentiegebied

4.5 waterhuishouding

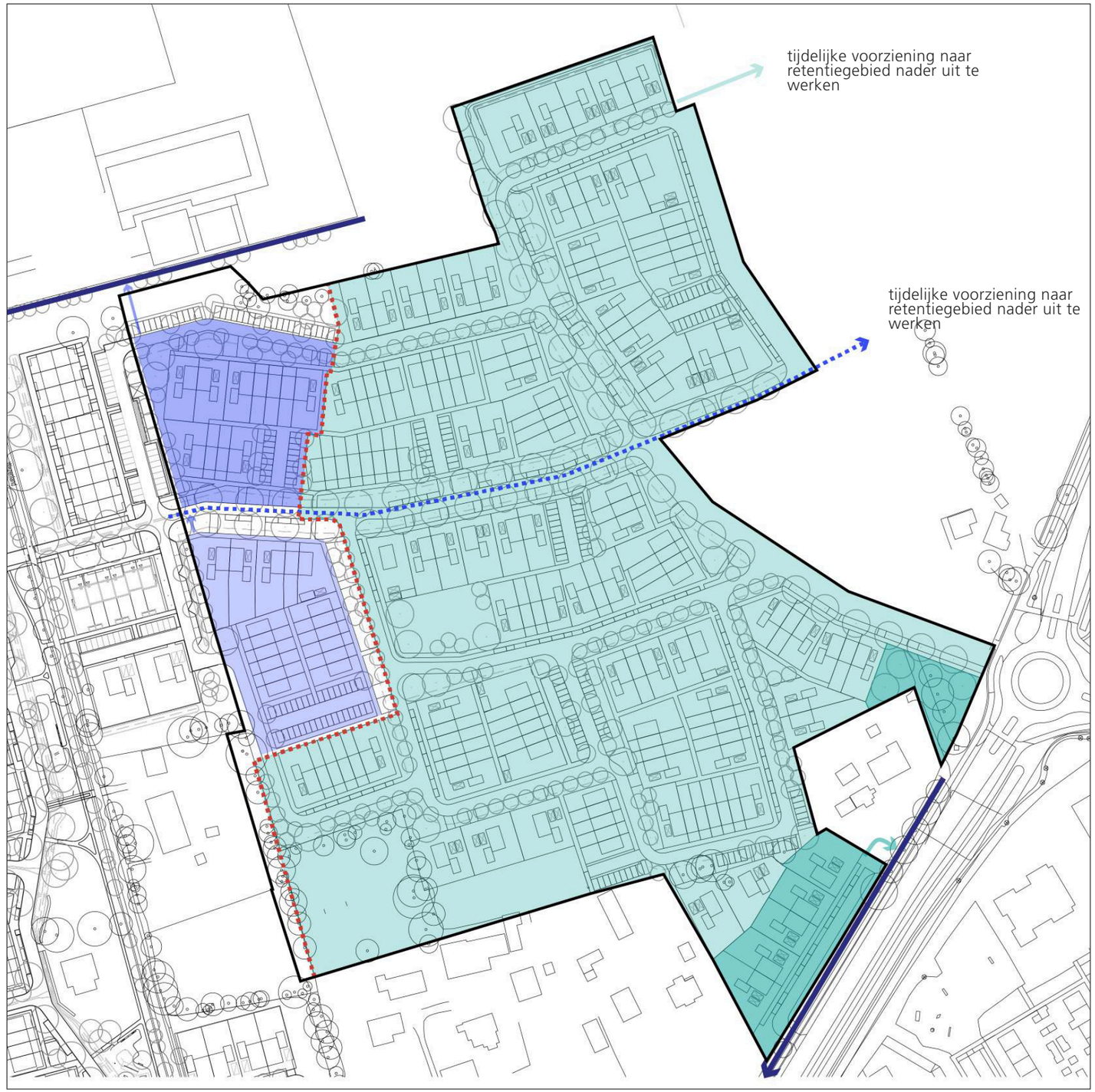
Hemelwater van straten en daken wordt oppervlakkig naar wadi's of greppels in de groenstructuur gevoerd waar het water infiltreert of bij hevige regenval afgevoerd wordt naar het retentiegebied aan de noordoost zijde van het plangebied.

Vrijwel het gehele gebied ligt onder flauw verval en watert af op het noordoostelijke retentiegebied. Het te bebouwen gebied wordt gemiddeld 30cm opgehoogd ten behoeve van voldoende drooglegging. De rijbanen in de lanen liggen tonrond en zijn aan beide zijden voorzien van een wadi. De woonstraten liggen op één oor waardoor ze richting de wadi afwateren. Door in de parkeerkoffers- en straten met aquaflow te werken wordt een deel van het hemelwater direct geïnfiltreerd. Een nood HWA riool onder de oostwest laan zorgt voor een achtervang bij zeer zware belasting of voor het geval een wadi verstopt is. Dit riool kan onder de rijbaan gelegd worden en is nog effectiever als er twee leidingen onder de wadi's aan weerszijden van de rijbaan gelegd worden.

In westelijke richting wordt aangesloten op de weghoogtes van Cluster 1. Daarom kan het meest westelijk gelegen deel van de buurt niet afwateren op het noordoostelijk gelegen retentiegebied. Dit gebied water af op locale ruim gedimensioneerde greppels met een overstort naar het noodriool en voor een klein deel naar de sloot die de noordgrens van het plangebied vormt. Deze sloot watert af op de Molenbeek. Omdat er in dit deelgebiedje veel bergingscapaciteit gerealiseerd kan worden, is de kans dat er op de sloot afgewaterd moet worden heel klein.
Cluster 2 grenst niet aan het retentiegebied. Daarom is er een tijdelijke voorziening (sloot) nodig tussen Cluster 2 en het retentiegebied. De exacte locatie en dimensionering hiervan is nader te bepalen.

waterhuishouding, afvoergebieden

- plandeel dat afvoert naar oostelijk retentiegebied
- plandeel dat afvoert sloot en westelijk retentiegebied
- plandeel dat afvoert naar nood HWA
- nood HWA dat afvoert naar oostelijk retentiegebied



4.5 waterhuishouding

waterhuishouding, netwerk

- greppels / wadi's 0,41m diep
- greppels / wadi's, 0,3m diep
- overstort naar bestaande sloot
- richting afwatering
- parkeerkoffer met aquaflow
- nood HWA riool
- overstort naar nood riool
- overstort vanuit nood riool op sloot
- retentie
- tijdelijke sloot naar retentiegebied

4.6 openbare verlichting

Vooruitlopend op het inrichtingsplan is een overzicht gegeven van de indicatieve posities van de lichtmasten. De opzet is afgestemd op de ruimte in de straatprofielen, inclusief de ondergrondse infrastructuur.

4.7 afvalinzameling

Afvalinzameling gebeurt met rolcontainers. Elk huishouden krijgt 3 rolcontainers: papier, gft, rest.

Bij woningen met een oprit worden de rolcontainers op de oprit aangeboden. Voor de overige woningen zijn de opstelplekken nog niet bepaald. Wel is duidelijk dat de opstelplekken niet ten koste mogen gaan van parkeerplaatsen.

openbare verlichting

lichtmasten, indicatief

4.8 nutsvoorzieningen

De straatprofielen zijn opgebouwd op basis van de civieltechnische en verkeerskundige vereisten. In de straatprofielen die in het volgende hoofdstuk te vinden zijn, is de reservering voor een kabels- en leidingenzone opgenomen.

Het tweede cluster wordt gasloos. De trottoirs zijn 1,8m breed tussen de banden waardoor er onder de trottoirs voldoende ruimte is voor kabels en leidingen van een gasloze buurt. De DWA leiding is onder de rijbaan voorzien en in de oostwest georiënteerd laan is een noodriool voorzien om piekbelastingen van het wadisysteem op te kunnen vangen.

Het is de verwachting dat de gasloze buurt 4 trafo's nodig heeft met een ruimtebeslag van 2x2m bereikbaar vanaf de openbare weg. De locaties zijn nog niet bekend. Daarom zijn 5 mogelijke locaties aangegeven.

nutsvoorzieningen

- mogelijke locatie trafo
- kabels- en leidingen strook
- DWA (lichtblauw)
- nood HWA (donkerblauw)

5.0 overzicht profielen

De opbouw van de straatprofielen volgt de hiërarchie van de stedenbouwkundige structuur.

5.1a entreelaan, noord

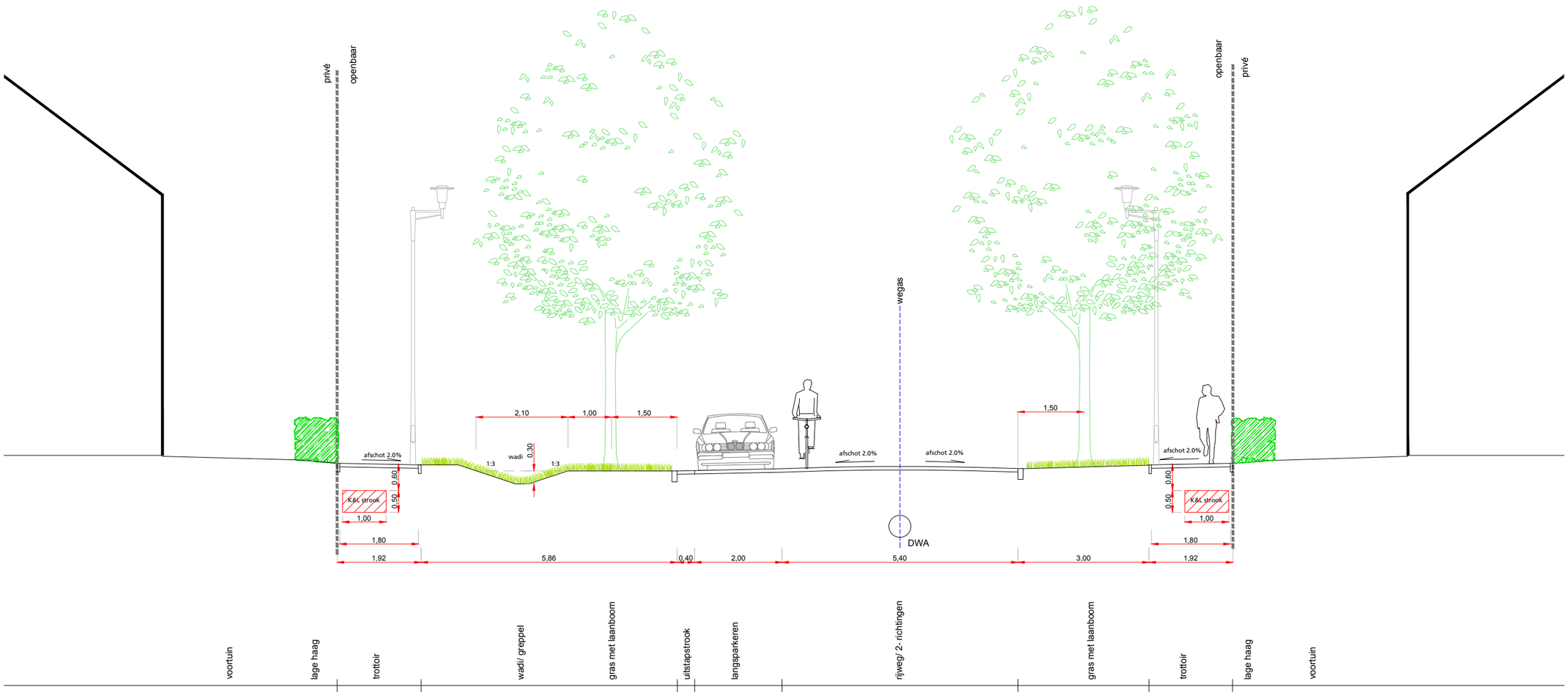
De entreelaan is royaal geprofileerd met ruimte voor een stevige laanstructuur met eerste orde bomen op voldoende afstand van de verharding en wadi.

De banden zijn a-niveau ten behoeve van een goede afwatering naar de wadi's. De wadi's voldoen qua maatvoering aan de vereiste afmetingen. Bij de uitwerking (maaiveldontwerp) kan meer bergingsruimte voor hemelwaterwater geboden worden door de wadi's tussen de bomen te laten uitwaaieren.

5.1b entreelaan zuid

De laanstructuur is continu en de bomen hebben voldoende ruimte.

Omdat er minder ruimte is in het profiel, is aan één zijde geen wadi toegepast. Dit stuk laan ligt aan het begin van het wadinetwerk en er hoeft hier nauwelijks water afgevoerd te worden. De aangrenzende woningen infiltreren op eigen terrein. Hier is mogelijk een ondiepe wadi in te passen.



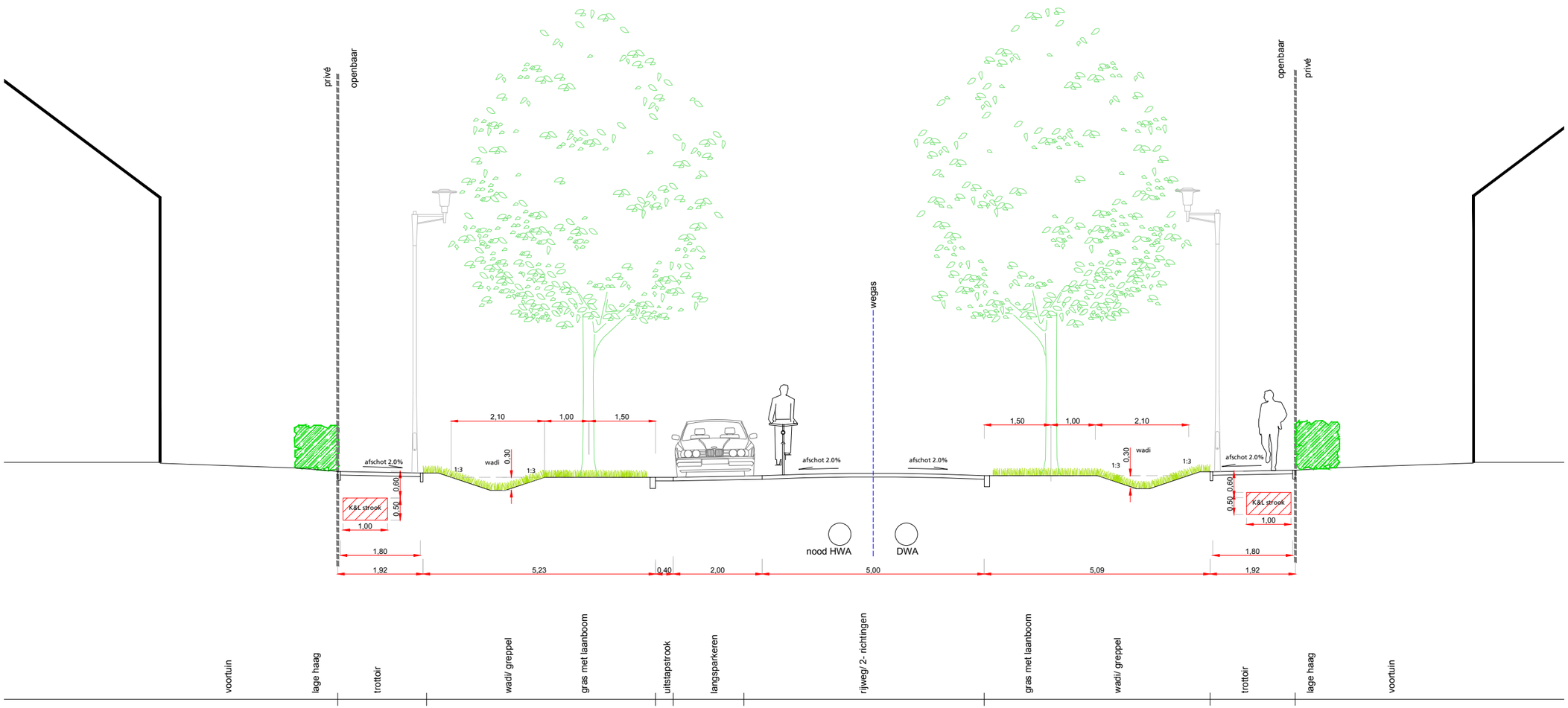
5.2 oostwestlaan

De laan verbindt de buurten en is royaal geprofileerd met voldoende ruimte voor laanbomen en wadi's.

Onder de rijbaan ligt een nood HWA leiding die bij extreme regenval of eventuele verstopping van een wadi als achtervang functioneert.

In plaats van één nood HWA-leiding onder de rijbaan kunnen er ook twee nood HWA-leidingen onder de wadi's aangelegd worden. De werking is dan effectiever.

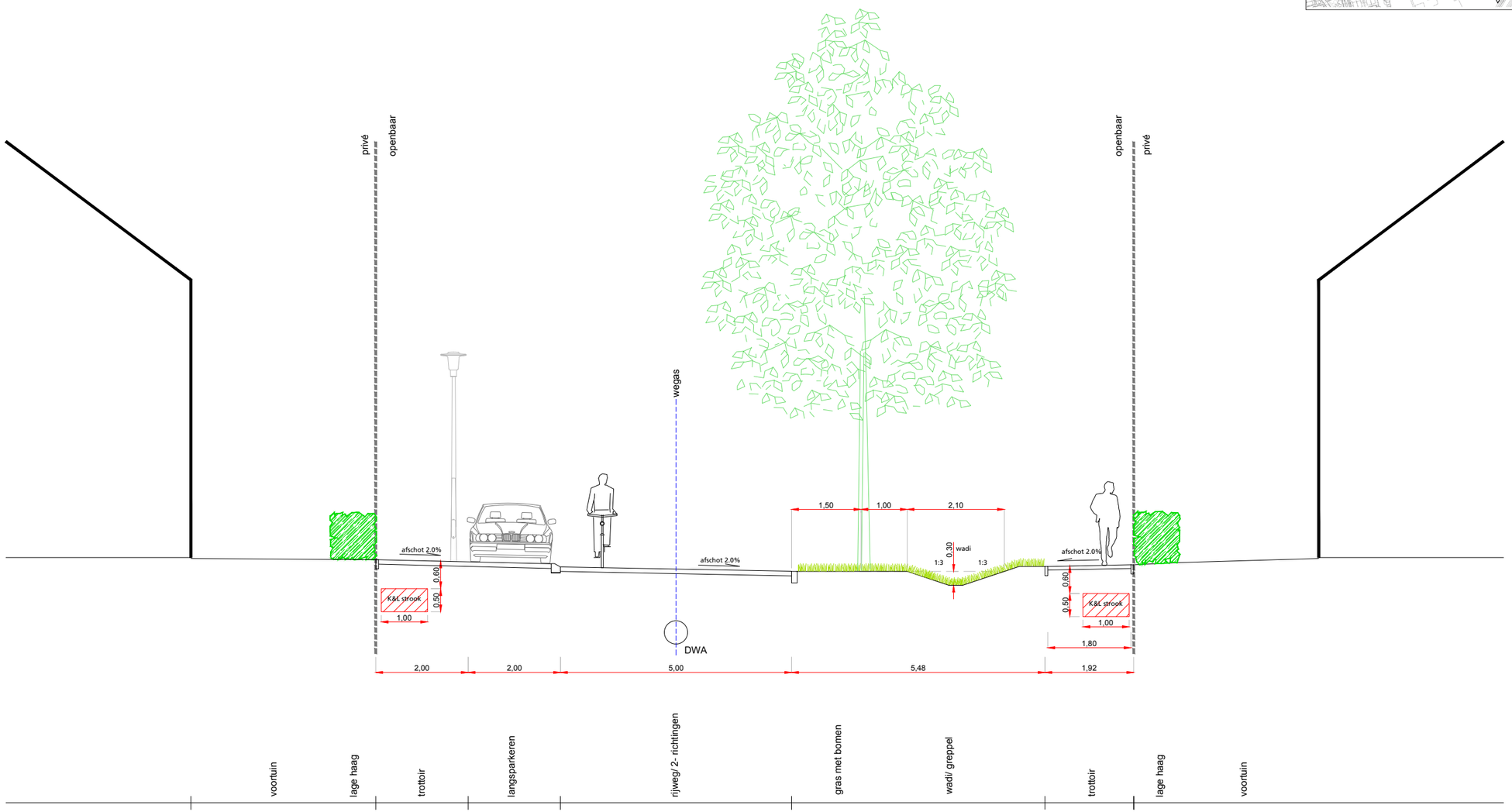
De cirkels die de HWA en DWA leidingen aangegeven zijn symbolen. De benodigde diameter moeten nader bepaald worden.



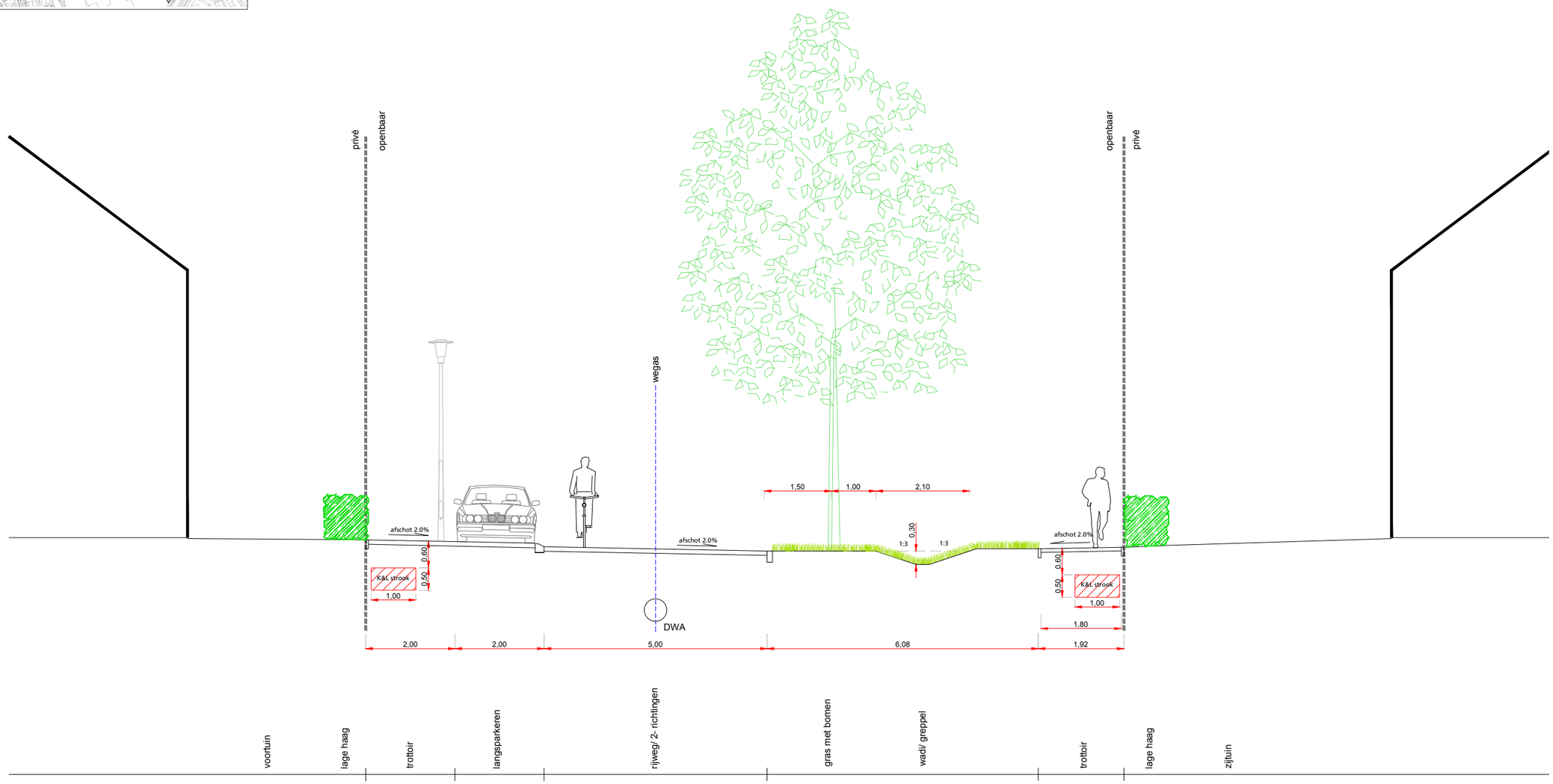
5.3 woonstraat

In de woonstraten waar eenzijdig langsgeparkeerd wordt, ligt de parkeerplaats op het niveau van het trottoir.

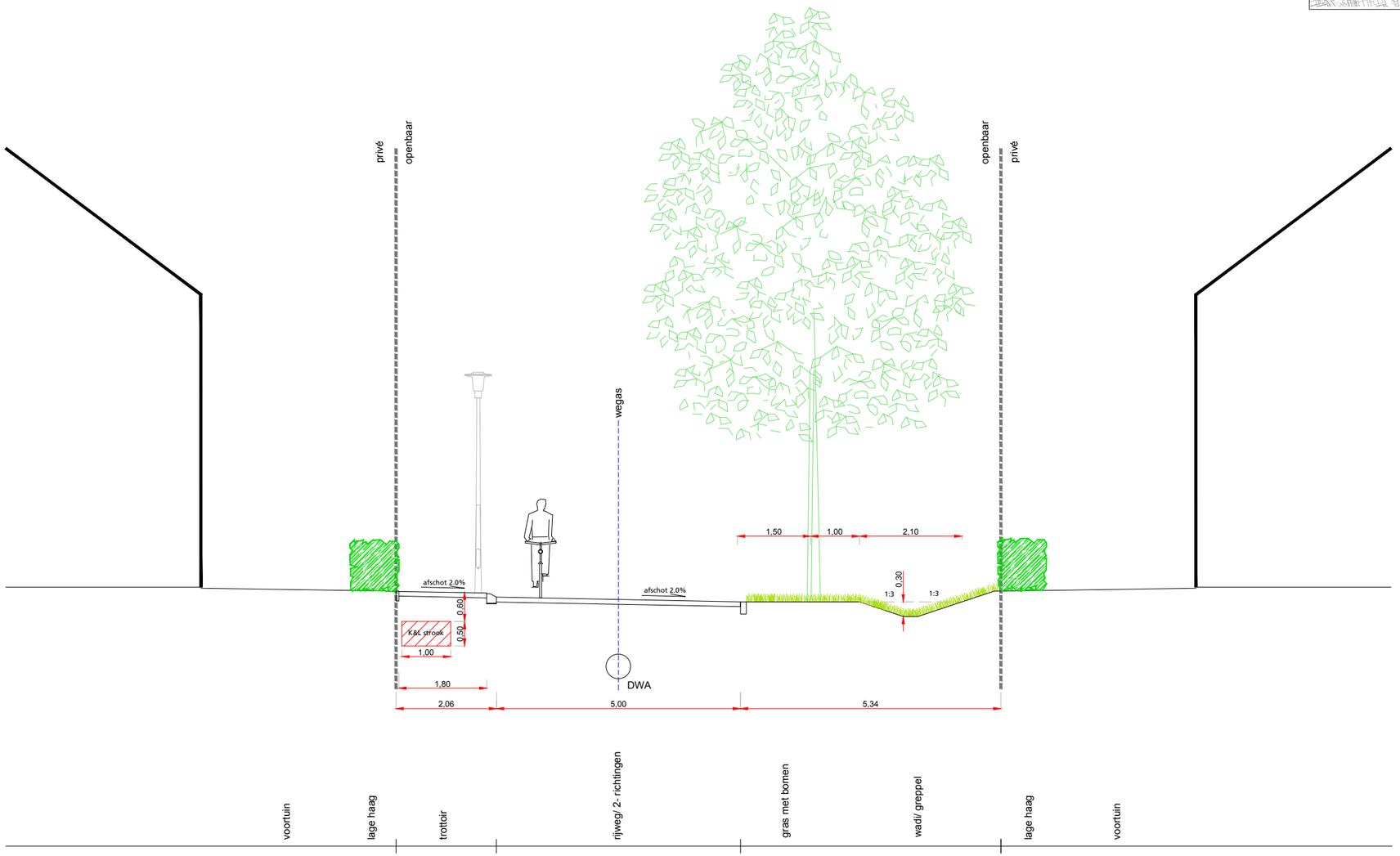
De parkeerplaats wordt begrensd door een overrijdbare band. Als er bijvoorbeeld op woensdagmiddag geen of weinig auto's staan is er meer speelruimte op het trottoir.



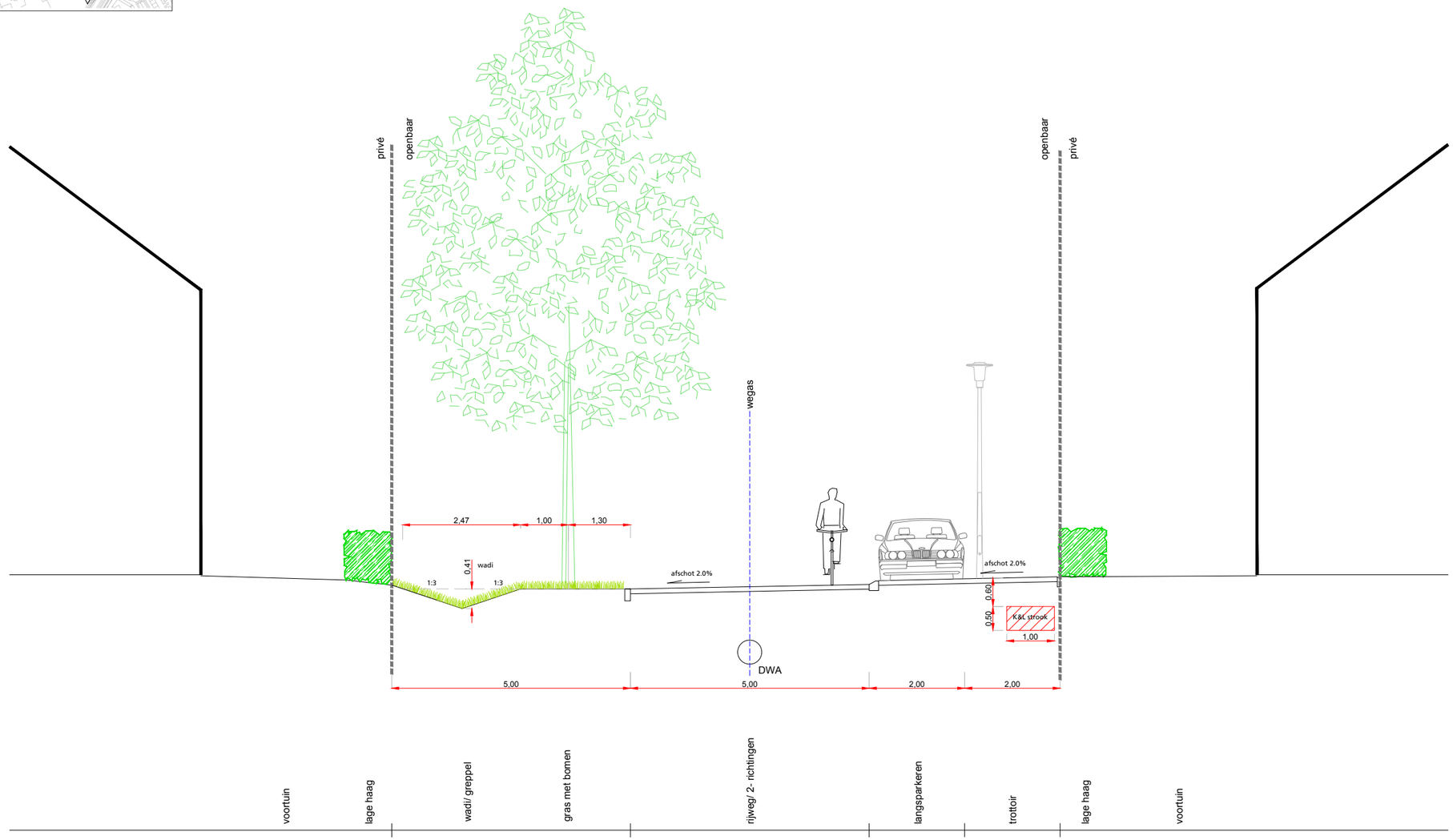
5.4 woonstraat



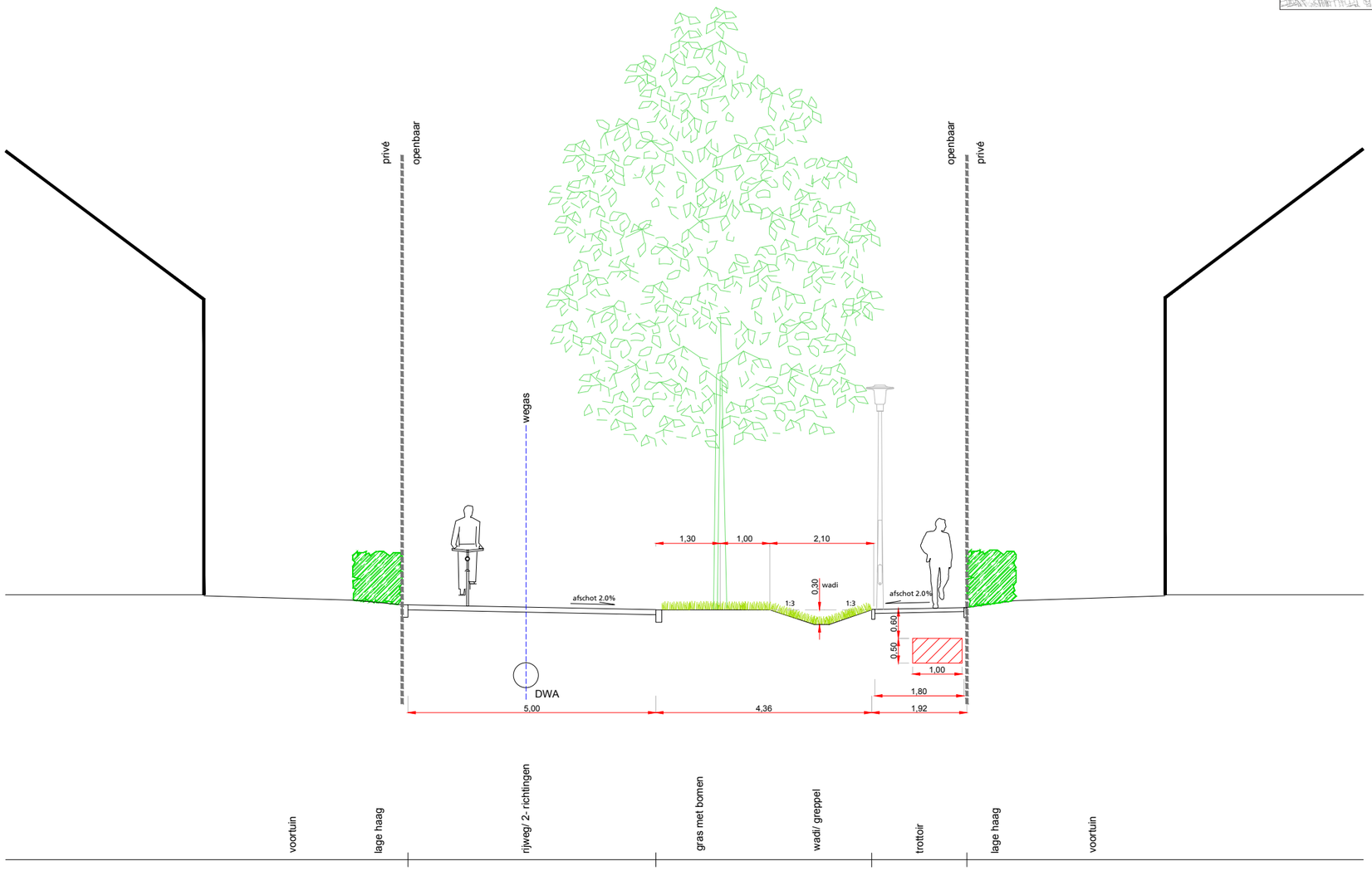
5.5 woonstraat



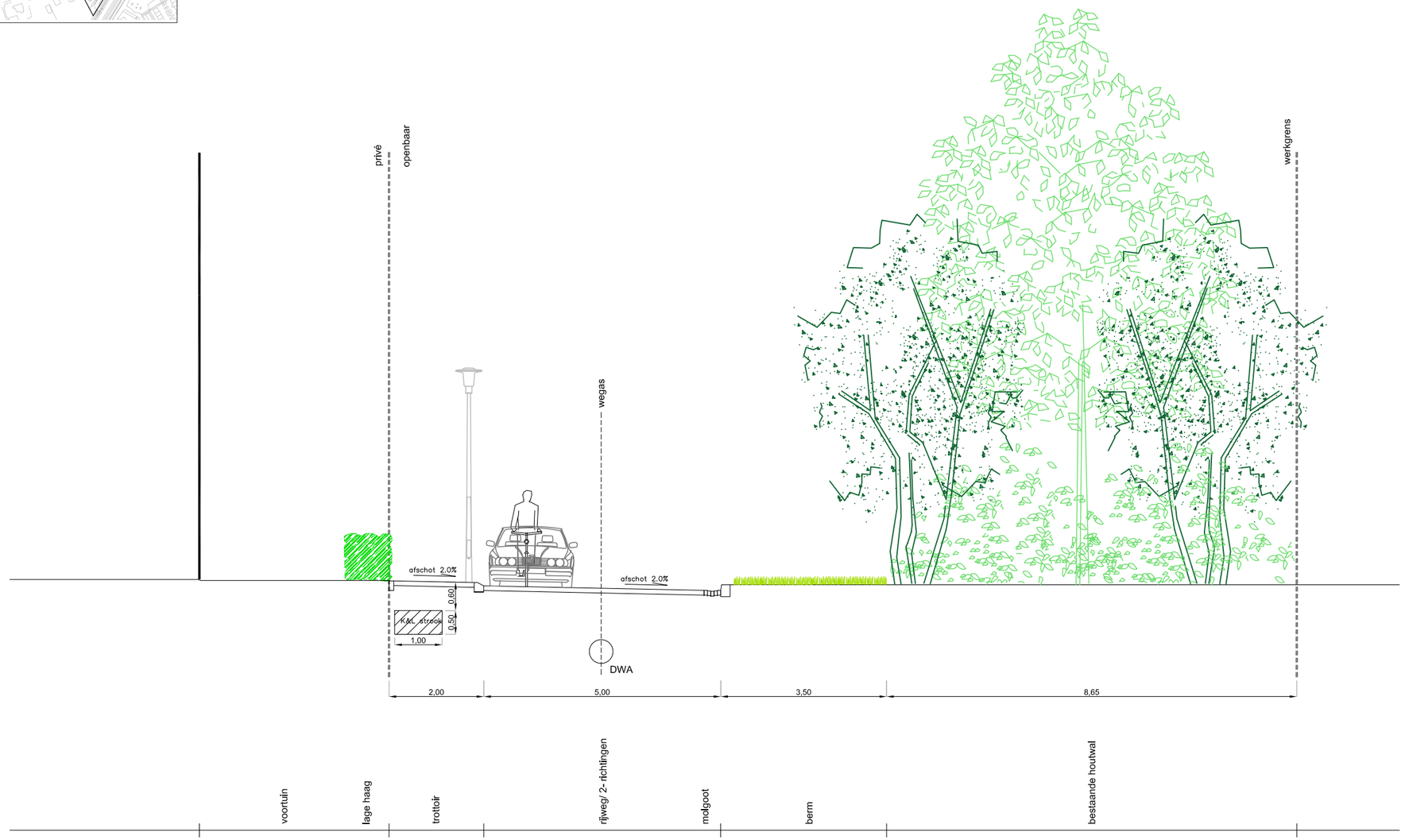
5.6 woonstraat



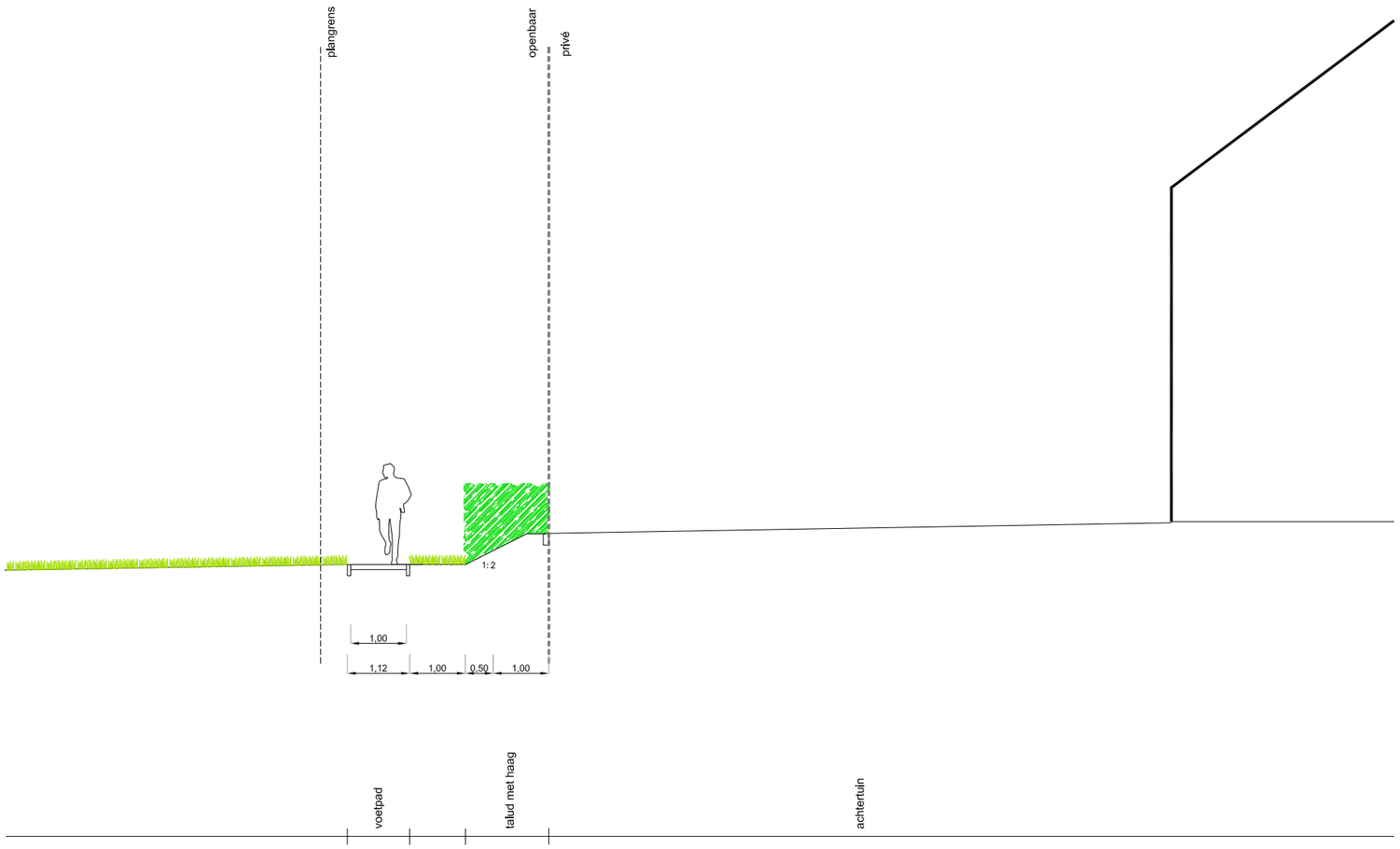
5.7 woonstraat



5.8 woonstraat aan bestaande houtwal



5.9 wandelpad, ommetje naar retentiegebied



6.0 een wijk met een dorps karakter waar de landschappelijke context beleefbaar is

Voor de Molenbeek is gezocht naar een beeldkwaliteit die zich voegt in de context van Nunspeet: op de overgang van wonen in het bos naar het open landschap.

De landelijke sfeer, bepaald door de positie aan de rand van Nunspeet en de Veluwe en meer specifiek door de ligging aan het beekdal van de Molenbeek. De stedenbouwkundige structuur is op de landschappelijke omstandigheden geënt. De omschrijving van de beeldkwaliteit gaat een stap verder, met het doel dat de architectuur de stedenbouwkundige kenmerken van de woonomgeving versterkt. De woondichtheid biedt niet zonder meer ruimte voor een aangename dorpse of landelijke sfeer. Samen met de hoofdelementen uit de groenstructuur en de karakteristieke randen van de wijk, moet de ontspannen rangschikking van de woningen het beoogde beeld oproepen. Vanwege de beperkte omvang van de tuinen en de druk van alle geparkeerde auto's luistert de uitstralingen van de architectuur nauw. Afstemming van vorm, materiaal en detaillering op de gewenste samenhang, afwisseling en sfeer zijn noodzakelijk om de wijk voor iedereen tot een prettige plek te maken. Het gaat daarbij om expressie van variatie en geborgenheid.

Geborgenheid: een goed woord voor een woning, een straat en een buurt. Wanneer ontstaat geborgenheid? Het antwoord wordt ontleend aan wat we in dorpen in het algemeen als aangenaam ervaren: losse korrels en afwisseling (vooral door kapvorm en bouw- en goothoogte en individuele expressie), maar ook: een beschut karakter door de onderlinge samenhang waardoor het dorp een geheel vormt. Dat laatste is in het dorp vaak ontstaan onder invloed van de tijd en ligging in het landschap waarin het dorp zich ontwikkelde: de wisselwerking tussen plek en bebouwing, tussen landschap en occupatie. Het samenhangende karakter komt tot uiting in een eenvoudig palet van materialen en kleuren.
De geleidelijke groei leidt ook tot een boeiende afwisseling: kleine variaties op een thema en soms een eigenwijze invulling van de plek.

Tegenwoordig is de keuze uit bouwmaterialen schier eindeloos, de detaillering niet meer bepaald door ambachtelijke vervaardiging en de snelle ontwikkeling van de wijk sluit een verrijkende invloed van de factor tijd uit.

Daarom zijn voor de twee beeldbepalende aspecten - afwisseling met ruimte voor individuele expressie en samenhang binnen het geheel - in enkele heldere regels gevat. De regels voor de bebouwing zijn ontwikkeld vanuit het beeld van het geheel van de woonomgeving. Ze zijn ook gebaseerd op het adagium alledaagse eenvoud en liefde voor detail.
Aansluitend op het landschap is er een voorkeur voor eenvoud en natuurlijkheid in materialen, met aandacht voor eigenschappen als lichtwerking, textuur, tactiele kwaliteiten, seizoensaspecten en duurzame veroudering. De detaillering is beheerst en terughoudend en staat nooit op zichzelf, maar ondersteunt de architectonische hoofdlijnen.

In abstracte zin: comfort op ingetogen wijze; vertrouwd, maar niet ouderwets; verzorgd, maar niet sober of kaal; rustig, maar niet saai; geen decor, wel elegant.
Meer concreet: kappen, die sterk het hoofdvolume bepalen; stevig beëindigd met overstek, de goot in dakvlak opgenomen; of juist een het dakvlak achter een doorgetrokken gevel, kappen maken langs de hoofdstructuur lange lijnen met accenten; in de woonstraten bieden kappen de kans op meer losheid en individualiteit van de woning. De uitdrukking van de gevels is niet hard, glad, scherp en grafisch, maar tactiel, met textuur, met aandacht voor randen, overgangen en beëindigingen.

De woningen vormen korrels van diverse grote in het plan. Een 2-onder-1-kap woning is een gebouw, een villa, met toevallig twee voordeuren. Mogelijk zit de ene deur in de zijgevel, zodat de eenheid van de woning als een plastisch volume wordt versterkt. Evenzo vormt de rijwoningen een bouwwerk met kop en staart, niet uitsluitend de repetitie van dezelfde woning waarbij de beëindiging toeval en pardoes eindigt. De eindgevels en de aansluitende voorgevel zijn het belangrijkste deel van het gebouw, want het meest zichtbaar in het straatbeeld. Hier een lage goot maken, draagt sterk bij aan het landelijke beeld. Spiegeling van de woningen, waardoor de voordeuren gegroepeerd worden brengen rust in het totale gevelbeeld en versterken het idee dat een reeks rijtjes woningen toch een gebouw vormen.
Bij hoekpercelen die aan de hoofdontsluiting in het zicht liggen, is de dubbele oriëntatie van het woongebouw van belang. Aan deze gevels zijn bijgebouwen niet passend.

De minimale diepte van de voortuin (4 meter) draagt, samen met hagen, bij aan een goede overgang van openbaar naar privé. De zijtuinen laten minimaal de ruimte vrij voor een stevige haag. Samen vormen tuin en haag een belangrijk aspect van de groene woonomgeving.

In de volgende paragrafen zijn de architectuurregels verwoord.

6.1 architectuurregel: dansende daken

Het kappenlandschap is in dorpen en landelijke gebieden een beeldbepalend aspect. Dit landschap wordt gekenmerkt door het 'dansen' van de dakvormen. Hoog, laag, groot, klein - variatie is het devies.

Maar let op: de variatie is in richting en grootte, niet in kapvorm. Het zadeldak is de gebruikte kapvorm, met als enkele uitzondering een wolfskap. Er is veel van de kap zichtbaar. Dat betekent dat er een steile kaphelling moet worden toegepast: 45 graden of meer. Ook houdt dit in dat de kap regelmatig 'omlaag getrokken' wordt. Dus lage goten (circa 3 m hoogte) komen geregeld voor. Het grootste deel van de aan- en opbouwen hebben een kap(je).

variatie in kaprichting

variatie in kaprichting

variatie in kaprichting en goothoogte

zadeldak, omlaag getrokken en variatie in kaprichting

kap en hoek werken samen

beeindiging rij met omlaag getrokken kap

draaiende kaprichtingen geven een rij een begin, midden en eind

een rij ontwerpen als een gebouw met behulp van kapdraaiingen

verspringende gevels en erkers verrijken het beeld

korte rijen met verspringende gevels en verschillende dakrichtingen

een beeindiging van een rij met een verspringing in de gevel

6.2. architectuurregel: verspringende gevels

De ruimte voor individualiteit binnen een samenhangend geheel wordt zichtbaar door de structuur van de bouwvolumen.

Een rijtje woningen (of een twee-kapper) wordt ontworpen als een herkenbaar (collectief) geheel en vervolgens is daarbinnen elke woning, op een lager niveau dus, herkenbaar; niet alleen door de voordeur, maar bijvoorbeeld door het goed inzetten van verspringen in de gevel.

Alle sprongen bij elkaar geven, samen met de sprongen in goothoogten, het levendige en geborgen straatbeeld.

6.3. architectuurregel: rondom ontworpen

In het plan mogen géén blinde gevels vanaf de straat zichtbaar zijn. Er is dus op alle hoeken een tweezijdige oriëntatie.

Alle straatgerichte zijden van de woningen zijn voorkanten. De hoekwoning is daardoor de belangrijkste woning in de rij en moet daarom in het architectonisch ontwerp de aandacht krijgen.

een geprononceerde hoek

twee voorkanten

een deur en een bijzonder raam kan genoeg zijn

een overtuigende dubbele orientatie

dakkapel is mee ontworpen

dakkapellen dragen bij aan het straatbeeld

dakkapellen zijn integraal onderdeel van het gevelontwerp

de aanbouw vloeit voort uit het hoofdvolume

dakkapellen zijn mee ontworpen

6.4 architectuurregel: aanbouwen en dakkapellen

Het uitgangspunt voor aanbouwen is dat ze bijdragen aan het totaalbeeld van de architectuur. Hiervoor moeten aanbouwen onderdeel uitmaken, of logisch voortvloeien uit volume van het hoofdgebouw.

Bij voorkeur wordt een aanbouw onder de hoofd kapvorm ondergebracht, waarbij de goot wordt doorgetrokken; in dat geval draagt de aanbouw bij aan de wens voor lage goten.

Het is van groot belang dat de dakkapellen meedoen in het straatbeeld. De verhouding tussen dakvlak en omvang de dakkapel moet evenwichtig zijn. Verbijzondering van de dakkapel kan het juist tot een aantrekkelijk onderdeel van de verschijning van de woning maken: bijvoorbeeld door dat de kapel door de goot steekt, of van een kap is voorzien. De verticaliteit kan dakkapellen sprekend maken. De zijkanten van de dakkapellen worden vanaf de straat het meest ervaren. Daarom moeten deze zijkanten aandacht krijgen en van een duurzaam verouderend materiaal worden gemaakt, zoals hout of zink.

aanbouw vloeit voort uit het hoofdvolume

6.5. architectuurregel: materiaal gevel en dak

De gevels worden uitgevoerd in een genuanceerde, maar niet bonte, kleur metselwerk. De hoofdkleur moet in het rood - roodbruine palet liggen.
Donkere kleuren zoals turfbruin, antraciet, en zwart zijn niet toegestaan. Voor de gehele wijk geldt een beperkte sortering van bakstenen.
Bijzondere detaillering van het metselwerk draagt bij aan een verzorgd uiterlijk en geeft een aangenaam beeld van ambachtelijkheid.

Stucwerk en keimwerk kan beperkt worden toegepast; als onderdeel van een gevel of als totale gevel, in witcrème. Houten gevels, of delen van gevels, kunnen ook verwijzen naar de nabijheid van de Veluwe.

De langs- en dwarskappen van de woningen worden uitgevoerd in een rustige, keramische dakpan, bijvoorbeeld een genuanceerde donkergrijze of roodbruine Tuile de Nord.
Ook rietenkappen vallen binnen het landelijke beeld.
Zonnepanelen dienen zorgvuldig te worden ingepast.
Hemelwaterafvoeren worden in metaal uitgevoerd en hebben een donkere kleur. Mastgoten hebben de voorkeur.

ingepaste zonnepanelen

genuanceerd bont metselwerk en een pannen dak

een houden verbijzondering op de kop

rieten kappen met een gevel van genuanceerd bont metselwerk

een materiaal mag de overhand hebben

plankaart	**schaal 1:1000**
waterplankaart	**schaal 1:1000**
plankaart in kleur	**schaal 1:1000**

LODEWIJK BALJON
landschapsarchitecten