



AFRONDING ZUIDEINDERHOF BEELDREGIEPLAN

SEPTEMBER 2012



Inhoud

	Inleiding	3
1.	Proces	4
2.	Gebiedsbeschrijving	6
3.	Bebouwing	9
4.	Openbare ruimte	13
5.	Erven	14
6.	Verkavelingsplan	15
7.	Verschillende verkavelingsmogelijkheden	18
8.	Richtlijnen	19
9.	Inspiratie	23
10.	Richtlijnen nav verkoop kavel	26

Inleiding

Het woningbouwplan aan het Zuideinderhof is een relatief grote toevoeging van woningen aan de kern van Zuideinde. Evenals in de bestaande kern geldt ook voor dit nieuwe deel dat bewoners zich er thuis moeten voelen, zowel in en om het huis als in hun nieuwe woonomgeving. Bovendien moet het voor de kern Zuideinde een passende dorpsaanvulling zijn, waar iedereen trots op is. Dit wordt bereikt door de nieuwe verkaveling passend te maken binnen de dorps sfeer en karakteristieken van Zuideinde.

In dit beeldregieplan zijn zowel voor de locatie van de woning, de architectuur als de openbare ruimte richtlijnen gegeven die als leidraad dienen om het beoogde resultaat te behalen. Daarnaast fungeren deze richtlijnen als welstandsbeleid voor dit woongebied, waarop de ontwerpen van de woningen zullen worden getoetst.

Het verkavelingsvoorstel voor Afronding Zuideinderhof kenmerkt zich door een grote mate van flexibiliteit. Uitgaande van een maximale aanbieding van bouw mogelijkheden, afgestemd op de vraag, is een aantal verkavelingsmogelijkheden uitgewerkt.

Naast de geboden variatie aan verkavelingsvoorstellen, geldt een aantal uitgangspunten als vaste gegevens in de verkaveling. Uitgangspunt bij de verkavelingsopzet is dat de nieuwe ontwikkeling aansluit bij de eigenheid van de plek. Het bouwproject draagt zo bij aan het behoud en versterking van de kernkwaliteiten van Zuideinde.

In het 'Beeldregieplan Afronding Zuideinderhof' gaat het niet om extra voorschriften en regels. De ambitie is de versterking van de structuur van het lint. Dat wil zeggen: hiërarchie van bebouwing in het lint, afwisselende volumematen, onderscheid in voor en achter, en koppeling van het erf aan het landschap (Omgevingsvisie landschapsbeleid Provincie).

In de, door het College van B&W vastgestelde, projectopdracht is de doelstelling als volgt geformuleerd: De verkaveling, woonbebouwing en openbare ruimte moeten passen binnen het motto 'dorps bouwen'. Er wordt aangesloten bij de genius loci. Dit betekent enerzijds dat organisch wordt gebouwd, passend binnen de karakteristiek van Zuideinde, maar ook dat wordt gezorgd voor een logische afronding van Zuideinderhof.

Het voorliggende boekje is het instrument om samen met de toekomstige bewoners de bouwplannen te begeleiden tot het gewenste resultaat. In dit boekje wordt allereerst het gelopen en nog te lopen proces beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op het ontstaan en de kwaliteiten van het landschap, van de bebouwing, de architectuur, openbare ruimte en erven. Vervolgens wordt de hoofdopzet van de verkaveling toegelicht met de daarbij horende verkavelingsmogelijkheden. De toegevoegde architectuurbeelden zijn een inspiratie voor aspirant-kopers. Naast inspiratie is er ook een aantal richtlijnen meegegeven voor de diverse soorten woningen, het individuele erf en de openbare ruimte.

Het ontwerpbeoordelingsteam kan bij uitzondering afwijken van de 'spelregels' van het beeldregieplan mits sprake is van een invulling naar de geest van het plan.

kerk in de bocht



1. Proces

De bewoners van Kamperveen zijn direct betrokken bij het tot stand komen van dit plan. Na voorbesprekingen met de dorpsraad is de projectgroep op bezoek geweest in Zuideinde, om met vertegenwoordigers van de dorpsraad rond te kijken in het dorp en op de locatie. Daarna is aan de keukentafel bij één van de bewoners het proces van planvorming voorbesproken. Er zijn twee bewonersavonden gehouden in Kamperveen. De eerste avond is de bewoners één en ander verteld over het woningonderzoek, over het proces en vervolgens is inhoudelijk op drie getoonde uiteenlopende verkavelingen met bijbehorende referentiebeelden ingegaan. Bij de verkaveling is uitgegaan van ca. 20 woningen, waarin zowel sociale huur- en koopwoningen voorkomen, naast middeldure woningen en dure vrije sector woningen.

De drie getoonde verkavelingen waren “de oude verkaveling” (het voortzetten van de verkaveling Zuideinderhof), “Kavels” (een verkaveling die diverse grotere en kleinere kavels op maat mogelijk maakt) en “De Erven” (een verkaveling die is geïnspireerd op boerenerven, een hoofdwoning met schuren). Aan de bewoners is gevraagd hun mening over de verschillende verkavelingen te geven door middel van rode en groene post-its. Groen stond voor positief en rood voor negatief. De uitkomst van de avond was dat zowel “Kavels” als “De oude verkaveling” hoog scoorde.

Met de uitkomsten van deze avond is er een nieuwe verkaveling gemaakt. De essentie is dat deze verkaveling een hoofdopzet is. De indeling van kavels en soorten woningen worden samen met de bewoners tot stand gebracht. Het is dus een vorm van kavels op maat, zodanig dat de kavels redelijk gangbare oppervlakten hebben. Binnen deze verkaveling zijn diverse opties mogelijk.



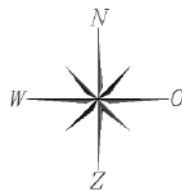
model “De Oude Verkaveling”



model “Kavels”



model “De Erven”



terreinbezoek



De drie modellen die daarvan zijn uitgetekend met referentiebeelden, zijn tijdens Koninginnedag getoond aan de dorpsbewoners en zijn zeer enthousiast ontvangen. In het najaar zal de gemeente Kampen met serieus geïnteresseerde toekomstige bewoners om de tafel gaan om te kijken naar wensen inzake kavelgrootte en soort woning. Daartoe vormt dit beeldambitieplan een leidraad en inspiratiebron.

Wanneer bewoners concrete ideeën hebben kunnen ze in één of twee gesprekken met twee vertegenwoordigers van de gemeente (stedenbouwkundige en landschapsarchitect) én een vertegenwoordiger van de welstand, deze ideeën toetsen aan het gewenste beeldkwaliteitplan, om daarna het plan in te dienen bij de Welstandscommissie.

bewoners bekijken de varianten voor de verkaveling



2. Gebiedsbeschrijving

Situering

De kern Zuideinde is gelegen in het meest zuidelijke deel van de gemeente Kampen. Het ligt op korte afstand van de dorpen Oosterwolde (3 km) en Oldebroek (4,5 km). De zuidelijke en westelijke begrenzing van Zuideinde zijn tevens gemeente- en provinciegrens. De woonkern Zuideinde valt feitelijk in twee provincies, zowel die van Overijssel (gemeente Kampen) als die van Gelderland (gemeente Oldebroek).

Landschap

Zuideinde is gelegen in het landschappelijk en visueel waardevolle gebied Kamperveen. Hoewel de naam het doet vermoeden, was Kamperveen geen veenkolonie in de gebruikelijke betekenis van dat woord. Het gebied is omstreeks het einde van de twaalfde eeuw en begin dertiende eeuw ontgonnen. Oorspronkelijk bestond het gebied van Kamperveen uit drassig moerasland dat in de loop der eeuwen werd ingepolderd. In dit veenachtige gebied is de Leidijk de oudste waterkering. Deze is aangelegd om het gebied te beschermen tegen de Zuiderzee. Later is de Hogeweg, oostelijk van de Leidijk aangelegd, als bescherming tegen van het gevaar van het IJsselwater. Het gebied tussen de Leidijk en de Hogeweg noemt men het Binnenland.

Naast de oorspronkelijke bebouwing aan de Leidijk, is in polder Kamperveen en aansluitende polder Oosterwolde een aantal kleine buurtschappen gelegen, te weten Kerkdorp, Noordeinde, Hogeweg en De Roskam. Het landschap van Kamperveen is een polderlandschap. In vergelijking met polder Mastenbroek is het karakter kleinschalig en de verkaveling onregelmatig. Het is een open weidegebied met de bebouwing langs enkele noord-zuid lopende lijnen (Leidijk en Hogeweg, de oude waterkeringen), voor een deel boerderijen op terpen, kleine opgeworpen heuveltjes ter bescherming tegen de vele dijkdoorbraken.

Zuideinde in het landschap





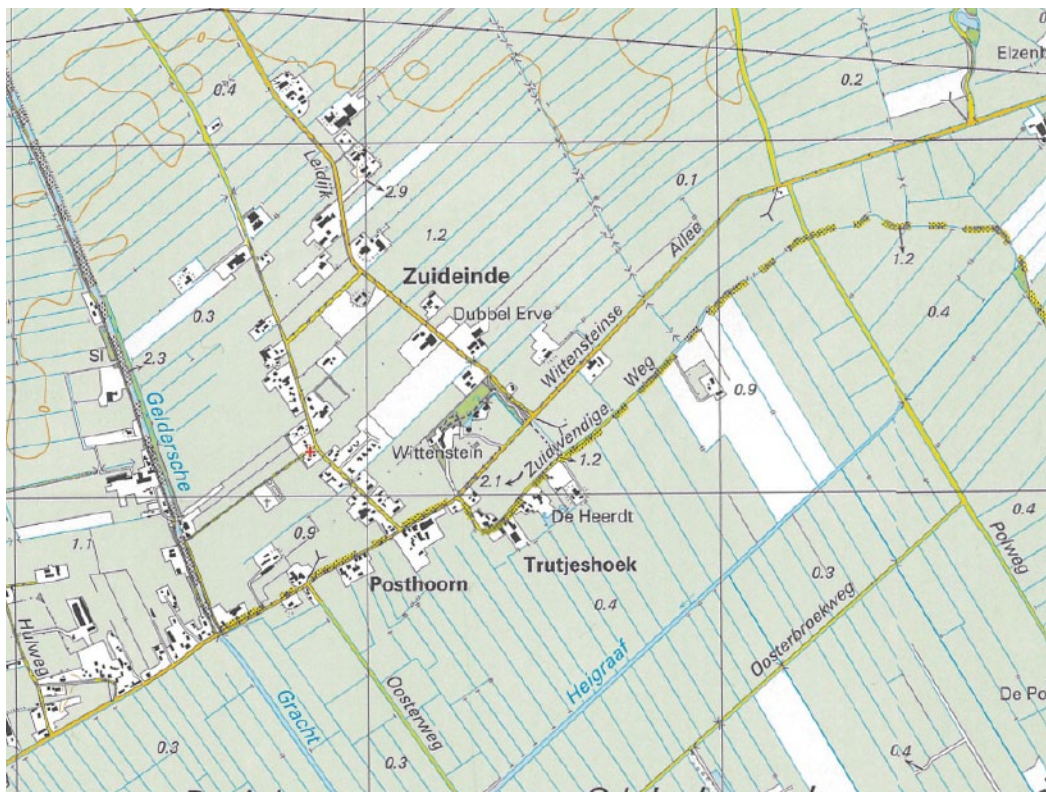
topografische kaart 1897

De kern Zuideinde ligt op een dekzandrug temidden van de ontgonnen veenvlakte. De dekzandrug heeft hogere delen en was (en is) geschikt voor bewoning en akkerbouw. Op de kaart van 1897 is dan ook te zien dat de bebouwing op de zandrug ver ligt van de Leidijk, bereikbaar door lange toegangspaden. Slechts een enkele woning of boerderij ligt direct aan de Leidijk.

Het landschap rondom Zuideinde bestond in die tijd uit een patroon van lange, smalle kavels. Het landschap was in die tijd aanzienlijk dichter. Veel kavelgrenzen waren beplant, waarschijnlijk met elzen, de toegangspaden waarschijnlijk met fruitbomen. Ook rondom de woningen is te zien dat er beplanting staat, waaronder enkele boomgaarden. Opvallend is de hoeveelheid akkerbouwkavels in de zuidwesthoek, het meest zandige en droge deel van het gebied.

in geel de dekzandrug waar Zuideinde op gebouwd is





topografische kaart 2003

De huidige topografische kaart toont nog steeds een kleinschalige verkaveling, weliswaar minder dan voorheen, maar nog steeds zijn de lange smalle kavels zichtbaar met de gracht en weteringen. De oude Leidijk is voor een deel opgeheven en vervangen door de Zuideinde-West. Een aantal van de oude lange paden is nog in tact. Het landschap is beduidend opener geworden, doordat veel van de kavelbeplanting is verdwenen. Er zijn nog slechts restanten van boomgaarden te zien. Een aantal lijnen is beplant, zoals de Wittensteinse Allee en een deel van de wegen in Zuidende. Wittenstein was en is nog steeds een grote groene enclave. De kerk is goed zichtbaar doordat deze in de bocht van de weg ligt.

Kernkwaliteiten landschap

- Historische lintbebouwing in een weids landschap.
- Oude terpboerderijen als contrasten, die de uitgestrektheid van het landschap nog eens benadrukken.
- Doorzichten vanuit de bebouwde kom.
- Samenhang van de gegroepeerde bebouwing: de enigszins losse compositie.
- Rafelige, groene randen naar het open landschap.



lange paden naar het landschap

rafelige achterkanten





terpboerderij

“De zeer aangename gesitueerde en van ouds riddersmatige Havesate Wittenstijn genaamd, gelegen in het aangenaamste gedeelte van het Departement van de Monden van den IJssel, anderhalf uur van Elburg en twee uren van Campen, omringt met een menigte buytenplaatsen; bestaande uit een modern herenhuys, waarin elf, zoo boven als beneden kamers, gedeeltelijk behangen; voorts een zeer grote keuken en een washuys met pomp, twee provisiekamers, vier grote kelders en verdere commoditeiten. Stallinge voor een menigte paarden en beesten, koetshuys, tuinmanswoning, daaraan nog twee schuuren en twee bergen daarbij. Een windkoornmolen met zijn behuysing en backhuys daarbij, drie katersteden, hoge en lage landerijen, bossen en een menigte opgaande zwaare boomen, waaronder mooie wandelingen, een zeer goede tuin met een zeer goede wassende boomgaard, met de beste vruytbomen beplant. Te samen groot ruim 45 Rhijnlandsche morgens.”



kaart met landgoed Wittenstein

3. Bebouwing

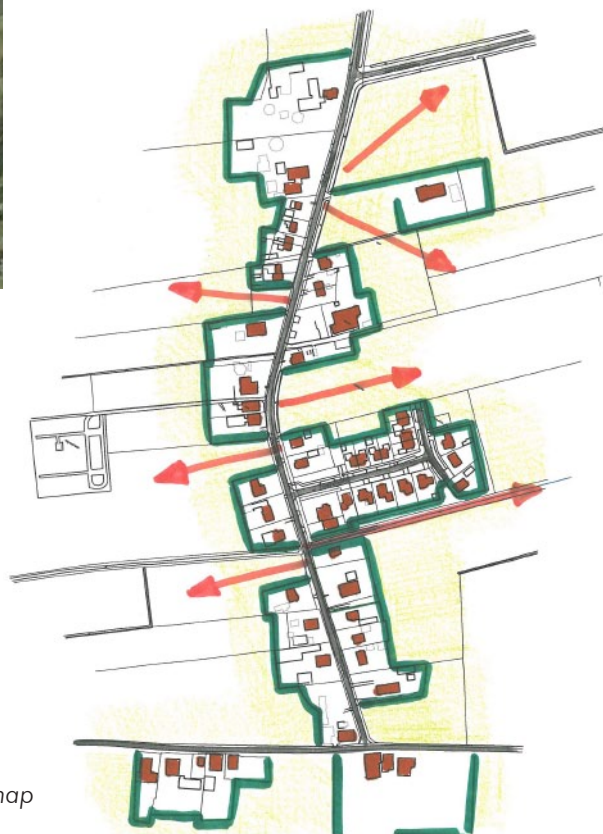
Ontstaan

De aanvankelijke bebouwing in dit gebied is langs de Leidijk. Vanwege de vele overstromingen heeft bebouwing zich later geconcentreerd aan de Hogeweg. De eerste boerderijen dateren uit de 17e eeuw. Opvallend zijn de vele terpen waar de oude boerderijen op staan. Een deel van deze zogenaamde huisbelten is ontstaan na 1882. In dat jaar bepaalde de gemeente Kamperveen dat woonhuizen uitsluitend gebouwd mochten worden op dergelijke huisbelten. Zij moesten tenminste 3 meter boven Amsterdams Peil liggen. Behalve de vele oude agrarische bedrijven komen in Zuideinde woonbebouwing, een kerk uit omstreeks 1872 en een school voor. De school van Kamperveen stond eerst aan de Hogeweg en was via voetpaden vanaf Zuideinde te bereiken. In 1882 brandde deze school met woning tot de grond toe af. Een groot deel van de ingezetenen van Zuideinde greep deze gelegenheid aan het gemeentebestuur te verzoeken ook in dit buurtschap een school te bouwen. Maar zonder succes. In 1891 wordt in Zuideinde in een lokaal van de kerk lagere school gehouden, tot in 1907 in deze gemeenschap de eerste steen voor nieuwbouw wordt gelegd. In 1975 wordt de huidige Koldewijn Schoele gebouwd.

In Zuideinde is het landgoed Wittenstein aanwezig. Het was eigendom van een Gasthuis te Kampen toen de burgemeester van Kampen het in 1596 kocht. Het geheel werd opnieuw opgetrokken en in 1870 verbouwd tot een klassiek aandoend gebouw dat in 1939 is afgebroken. Van het oorspronkelijke Engelse landschapspark resten nog de oude lanen en de hoogopgaande beplanting rondom dit oude buitenhuis. Zij geven dit gebied een geheel eigen gezicht. Het is één van de weinige historische herinneringen in Zuideinde.



luchtfoto 2010



zichtlijnen naar het landschap

De kleine bebouwde kom van Zuideinde omvat ongeveer 45 woningen en telt aan verspreide huizen in de directe omgeving circa 50. Het deel van Zuideinde aan de Zwarteweg voorbij de Gelderse gracht (gemeente Oldebroek), dat maatschappelijk op de kern Zuideinde gericht is, heeft nog eens 50 woningen zodat het totaal komt op 145 woningen. Naar schatting wonen er circa 435 mensen.

De ruimtelijke karakteristiek komt vooral tot uitdrukking in de losse opstelling van de bebouwing, waarbij de gebouwen zelden tegenover elkaar staan. Het individuele en kleinschalige karakter van de panden en het samenhangende architectonische karakter van de gevels, zijn belangrijke componenten van de karakteristiek. Door de parallelle verkaveling staan veel woningen niet loodrecht op de weg georiënteerd.

Kernkwaliteit bebouwing

- Losstaande bebouwing, zelden tegenover elkaar.
- Samenhangend karakter.
- Individueel en kleinschalig.
- Bebouwing volgt verkavelingsrichting.
- Goothoogte is bij de meeste woningen lager dan de verdieping.

verkaveling ligt niet loodrecht op de weg





grote diversiteit in architectuur

Architectuur

In het lint van Zuidende is een diversiteit aan architectuur te zien. Er is een groepering van soorten woningen te maken. De terpboerderij is een complex van gebouwen, het woonhuis (veelal met een rieten kap) is naar de voorzijde geschoven. De schuren staan naast en achter de woning met stal. Deze boerderijen komen met name aan de Hogeweg voor, maar er is ook een enkele terpboerderij aan Zuidende West.

De oude boerderijwoningen in het dorp bestaan uit een rechthoekige plattegrond, waarbij in veel gevallen het woongedeelte dwars op het stalgedeelte staat. Het geheel heeft een groot zadeldak met of zonder wolfseinden. De, naar de weg toe gekeerde, gevel van het woonhuis is asymmetrisch. Het totale oppervlak aan metselwerk van de gevel is ondergeschikt aan die van de gevelopeningen. Er is een mix van rieten dakbedekking, pannen of een combinatie daarvan te zien. Opvallend is in een enkel geval een hoge schuur.

Verspreid door het lint staan individuele woningen, waarvan de bouwstijlen variëren van vooroorlogs tot 60-er en 70-er jaren woningen met een eigen herkenbare stijl. Veelal één laag met een kap op grote erven. Sommige zijn van zeer recente bouwdatum. Een aantal van de woningen heeft een hoogteaccent door een verhoogde voorgevel. Slechts een aantal woningen heeft twee bouwlagen met een kap, gebouwd omstreeks de jaren '75. Het overgrote deel van de gevels heeft een rode/roodbruine baksteen. De daken hebben een bedekking van rode of zwarte gebakken pannen of riet.

opvallend hoge schuur tussen de woningen





het oude lint

De laatst gebouwde woningen zijn die in Zuidenderhof. Hier is gezocht naar een wijze van bouwen die lijkt op de boerenwoning en boerderijen, veelal één laag met een kap met wolfseind. Er is, zowel in de architectuur als in de plaatsing van de woning gezocht naar grote samenhang, die neigt naar eenvormigheid. Het samenhangende karakter van de gevels is een belangrijke component van de karakteristiek, het individuele en kleinschalige karakter van de panden moet herkenbaar zijn.



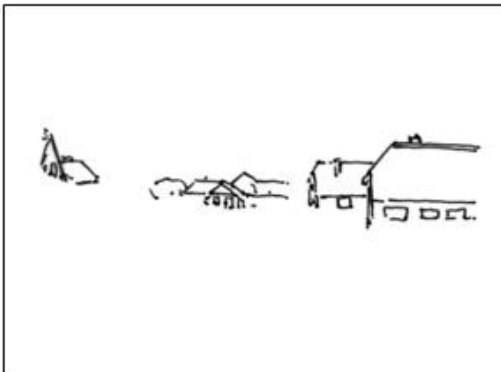
recente woningbouw aan het Zuidenderhof

Kernkwaliteiten architectuur

- Verspringende rooilijnen.
- Verschillende richtingen.
- Variatie, niet één woning is gelijk.
- Overwegend lage goothoogte.
- Samenhang in gevelindeling en -ritmiek.
- Veelal symmetrische gevelindeling.
- Toepassing van trasraam (het gedeelte van een gemetselde muur van 5 à 6 lagen onder tot 5 à 6 lagen boven het maaiveld, uitgevoerd in harde steen en harde specie tegen het optrekken van vocht vanuit de bodem rondom een gebouw; gewoonlijk te herkennen aan de afwijkende kleur).



smalle grasbermen



bebouwing...



... in samenhang met beplanting



sportveld / evenemententerrein



zichtlijn

4. Openbare ruimte

De openbare ruimte in Zuideinde concentreert zich rondom Zuideinde-West. Deze weg is smal en heeft grasbermen. Op de dekzandrug staan relatief veel grote bomen, waarvan een deel op privé grond staat. Rondom de school ligt aan de voorzijde een speelveld met solitaire bomen, en aan de achterzijde het sportveld, dat ook dienst doet als manifestatieveld/feestterrein. Langs dit sportveld staan oude knotwilgen en op de hoek van het veld staat een monumentale eik.

Ook in en om Zuideinderhof ligt een hoeveelheid openbaar groen. Rondom ligt een brede grasstrook, deels langs de sloot en deels achter de woningen. Langs de Zuideinderhof ligt een speelveld.

Een aantal van de oude paden die vanaf Zuideinde-West het landschap in lopen zijn nog in tact, bijvoorbeeld die in de richting van de gracht en langs de begraafplaats loopt. Ook in Zuideinderhof ligt een oude verbinding van Zuideinde-West naar een van de erven. Van deze lijn is nu niets meer te zien.

Kernkwaliteiten openbare ruimte:

- Oude historische lijnen nog steeds zichtbaar.
- Sobere inrichting, smalle wegprofielen, gras, hagen en bomen.
- Eik en wilgen langs Zuideinderhof.
- Bestaande speelplekken/ sportveld belangrijke ontmoetingsplaatsen.



tuin met hagen



bebouwing...



... in samenhang met erfbeplanting



tuin met hekwerk

5. Erven

De erven in Zuideinde zijn vaak grote, mooie, verzorgde tuinen en hebben vooral grote en brede voortuinen. De tuinen worden omgeven door een haag van gebiedseigen beplanting of een hek en combinatie met hoekpenanten. Aan de zuidzijde staan vaak knotlinden voor het huis. Aan de achterzijde is er meestal geen hoge beplanting te vinden en er is vrij uitzicht over de landerijen. Dit uitzicht ontbreekt echter in de nieuwbouw van Zuideinderhof. Aan de voorzijden domineren hagen het beeld. In de richting van Wittenstein staan grote bomen in de voortuinen én langs de weg. Het verschil in ondergrond (zand en veen) is hierdoor duidelijk te ervaren.

Kernkwaliteiten erfinrichting

- Brede tuinen, aan alle zijden door gebiedseigen groen omgeven.
- Grote voortuinen, met hagen of ijzeren tuinhekjes.
- Bomen in voortuin, knotlinden aan zuidzijde, gebiedseigen beplanting.
- Erven gaan vanzelfsprekend over in landschap.



achterzijde erf

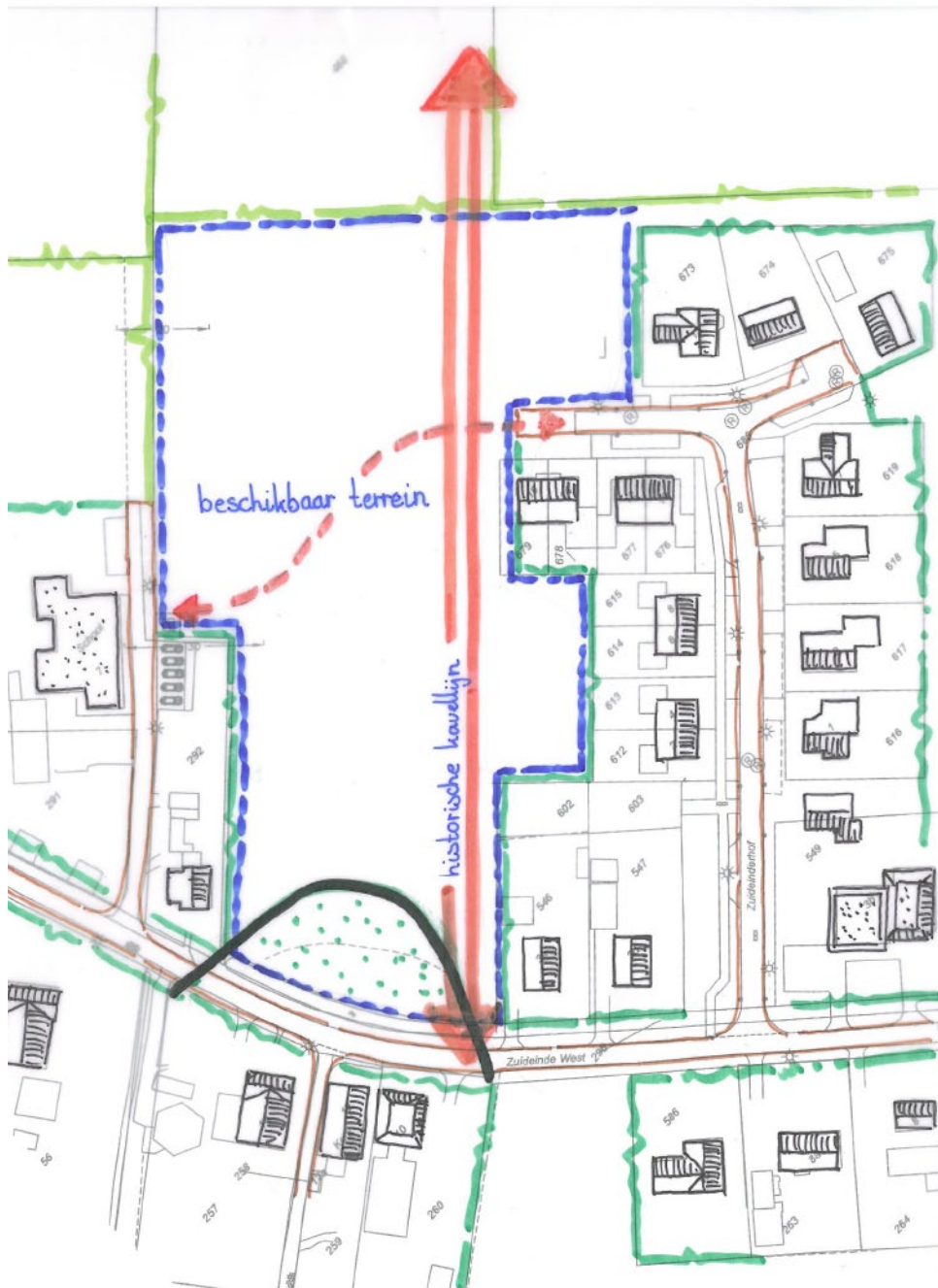
6. Verkavelingsplan

Uitgangspunten verkaveling

Voor de verkaveling zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Nabij de 'kern' van Zuideinde, rondom de kerk, moet er ruimte blijven om de kerk en naastliggende bebouwing zichtbaar te houden.
- Ook in de nieuwe verkaveling de Afronding Zuideinderhof liggen er zichtrelaties met het landschap.
- Speelplek handhaven en zo mogelijk vergroten.
- Verbinding tussen Zuideinderhof en de school.
- Openbaar groen rondom, i.v.m. rondje rondom het dorp.
- Wilgen en eik handhaven.
- Sobere inrichting van gras, bomen en hagen met smalle straatprofielen, auto te gast.
- Niet één woning of woonblok is gelijk.
- Ook in de rijtjes is de individuele woning herkenbaar.
- De woningen hebben een verspringende rooilijn ten opzichte van elkaar.

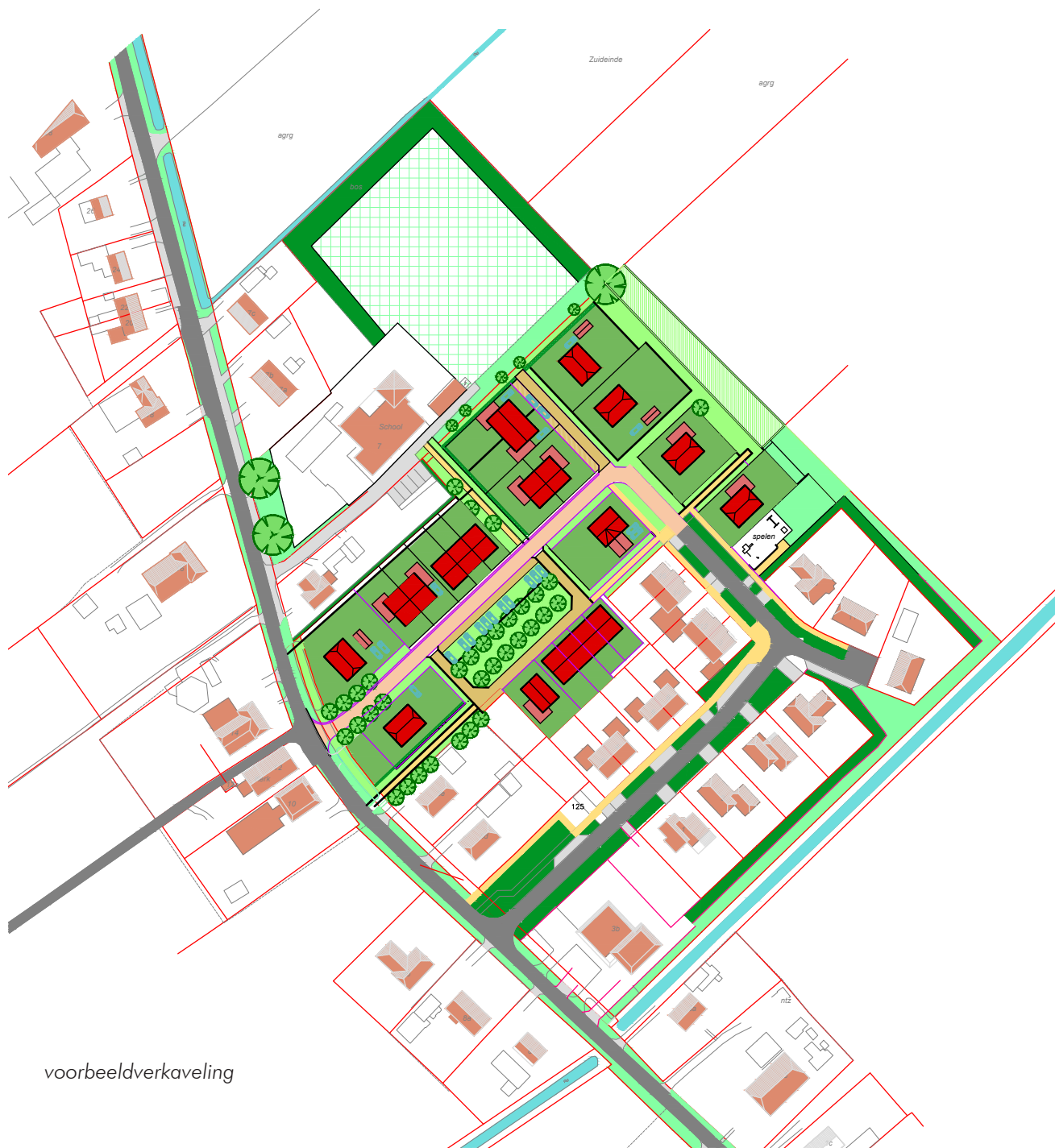
Deze uitgangspunten waren de basis voor de dialoog met de dorpsbewoners. Samen met hen zijn mogelijkheden en denkrichtingen onderzocht tijdens de twee bewonersavonden, waarna de voorliggende visie met enthousiasme is ontvangen.



uitgangspunten voor de verkaveling

plangebied



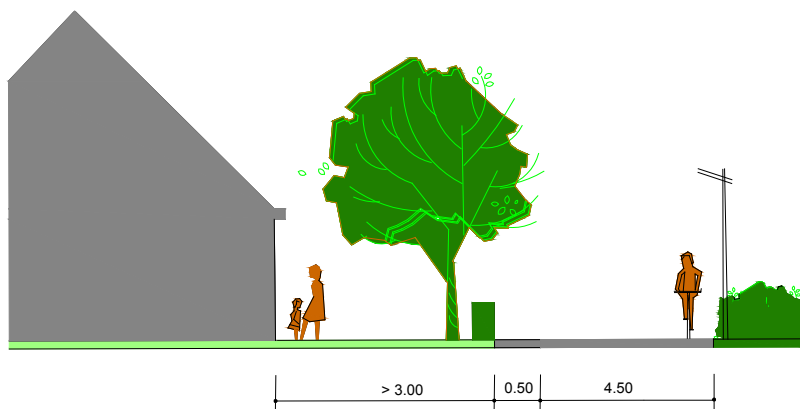


De op deze bladzijde getoonde verkaveling, is slechts een impressie van mogelijkheden binnen het stramien van de gekozen 'Hofverkaveling'. In paragraaf 8 is een aantal voorbeelden gegeven van hoe een deel van het gebied verkaveld kan worden in één of meerdere percelen. Elk voorbeeld is geschikt voor vrijstaande woningen, voor twee-onder-één-kap woningen, geschakelde woningen of een mix daarvan.

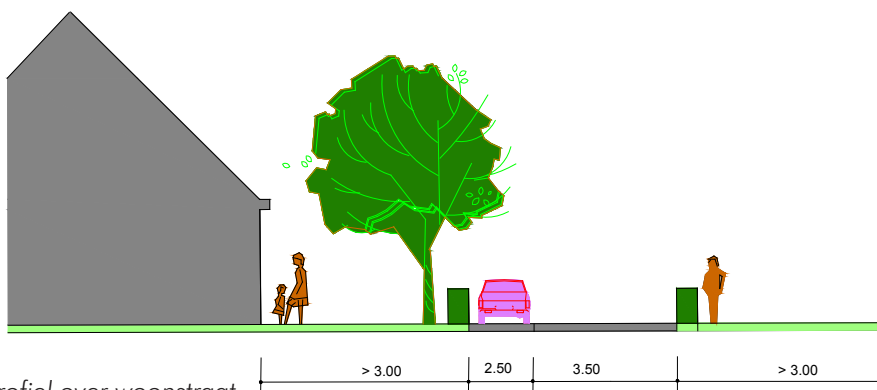
De openbare ruimte in het plan bestaat uit een aantal onderdelen. De hoofdontsluiting sluit aan op de bestaande Zuideinderhof, maar heeft een ander karakter. De weg wordt visueel versmald, de weg krijgt grasbermen en er wordt informeel geparkeerd op het centrale groene hof. Deze is beplant met (sier-) fruit of notenbomen. Verder liggen er woonpaden met grasbermen. In het plan liggen drie groene verbindingen met het rondje rondom. De lijn direct grenzend aan de bestaande bebouwing is de oude historische lijn, die in het plan wordt teruggebracht. De andere twee verbindingen zijn die in het verlengde van de hoofdontsluiting en de verbinding met de school.

De speelplek zal naar de achterzijde worden vergroot. Door de centrale ligging en langs de route naar school ligt deze speelplek op een goede plek voor de buurt.

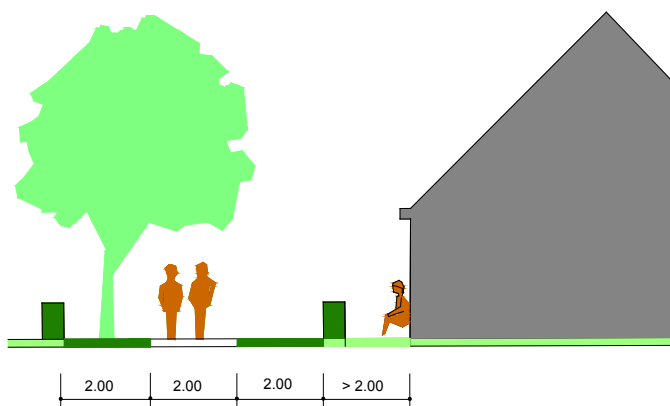
voorbeldverkaveling



Wegprofielen over Zuideinderhof



Wegprofiel over woonstraat



Wegprofiel over voetpad

Het verkavelingsplan voor nieuwbouw Afronding Zuideinderhof speelt in op de huidige vraag naar woningbouw. Daarbij is rekening gehouden met de thans heersende situatie op de woningmarkt. Dit wil zeggen dat er naast vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen ook geschakelde woningen mogelijk moeten zijn. Ook biedt het plan een variatie aan kavelgrootte, waardoor het mogelijk is een breed aanbod te bieden aan de toekomstige bewoners.

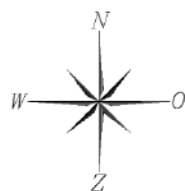
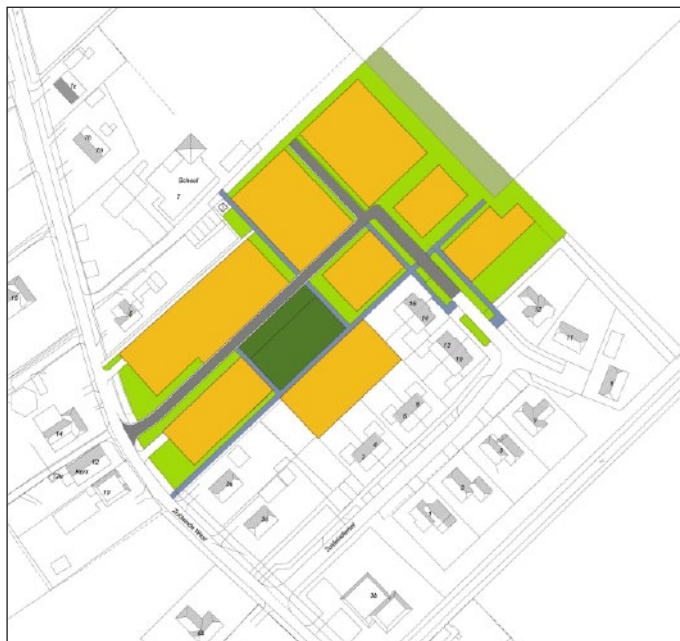
Nieuwe bebouwing zal, wat betreft maat en schaal en ook wat betreft kleur- en materiaalgebruik, in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden. Scherpe contrasten dienen te worden vermeden. Ingrepen als hekjes, luifels en dergelijke dienen ondergeschikt te blijven aan het ruimtelijke en architectonische beeld van de omgeving.

impressie van het Zuideinderhof



7. Verschillende verkavelingsmogelijkheden

Binnen de hoofdstructuur van openbare ruimte kunnen de woningen op verschillende wijze worden geplaatst, of wel qua richting als qua soort woning.



bouwvlekken



diverse modellen

8. Richtlijnen

Richtlijnen voor verkaveling

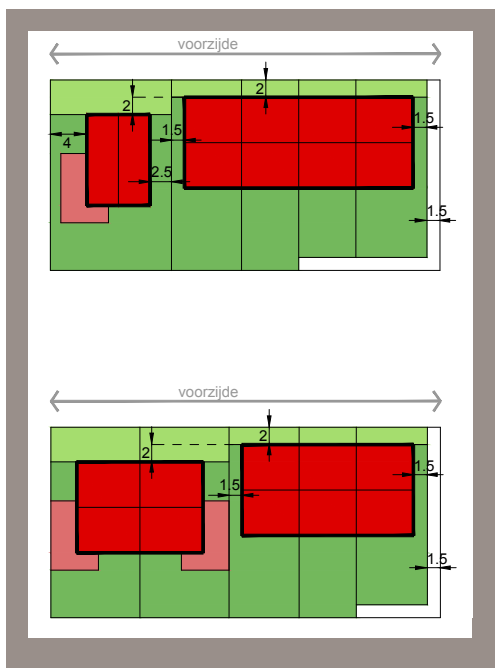
Binnen eenzelfde gebiedsdeel zijn verschillende oplossingen denkbaar. De maatvoering voor de positie van de woningen op de kavel is uniform. Dat wil zeggen: de woning dient ten minste 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te staan en de afstand van de woning tot de voorgrens van het perceel mag niet minder zijn dan 2 meter (geldt met name voor de woningen aan het woonpad). Tussen de woningen in, moet een vrije ruimte zijn van minimaal 2 x 3 is 6 meter. De rooilijn is verspringend. In rood zijn de woningen aangegeven en in licht rood de bijgebouwen. Donkergroen zijn de tuinen en lichtgroen de erven. De stippellijn is de bebouwingslijn van het hoofdgebouw.

Richtlijnen voor de plaatsing individuele woning

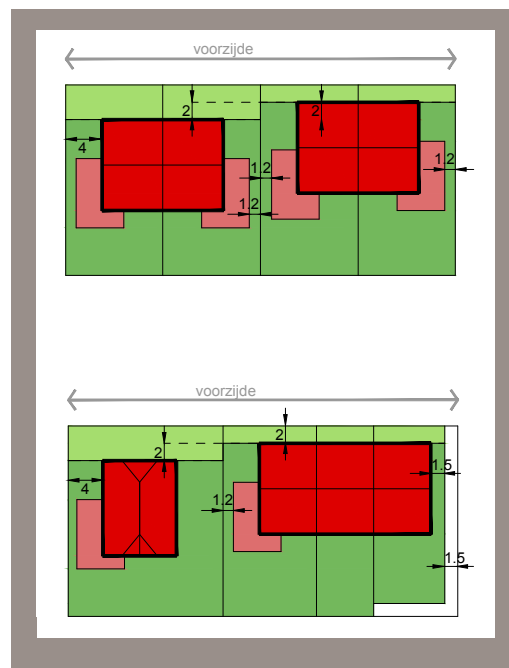
Binnen de verkaveling geldt een aantal richtlijnen waaraan de plannen voor de individuele woning worden getoetst.

- Op variabele afstand van de weg.
- Bij rechthoekige plattegrond de meest sprekende zijde naar de weg keren.
- Woning altijd 1 of 2 meter verspringend in de rooilijn, ten opzichte van naastgelegen woning.
- Garage vrijstaand van de woning of aangebouwd, geïntegreerd in het dakvlak.
- Oriëntatie op openbare ruimte, hoeken meeontwerpen bij tweezijdige oriëntatie.

mogelijkheden per bouwvlek



mogelijkheden per bouwvlek



Aanvullende richtlijnen voor blok van twee

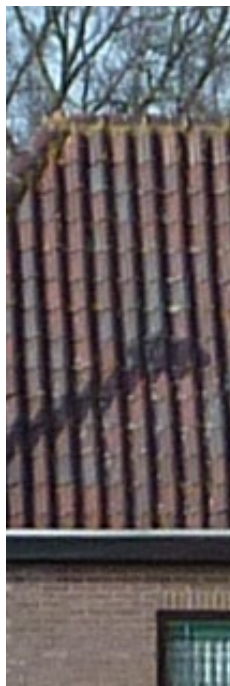
- Symmetrische opbouw, danwel als dorpsvilla ontworpen.
- Architectonische eenheid.

Aanvullende richtlijnen voor rij-woning of blok

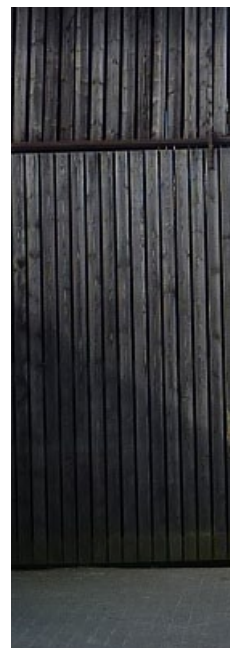
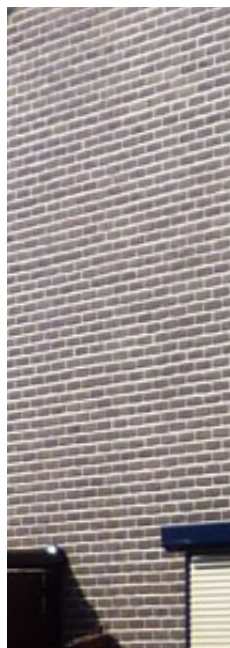
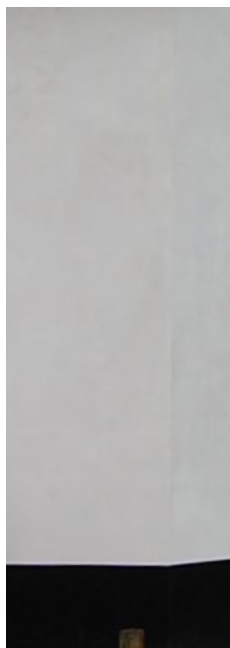
- Korte afstand van de weg.
- Individuele woning afleesbaar (doorgaande kap danwel geschakeld).
- Rechthoekig bouwvolume.
- Garage achter de woning.



materialisatie daken



materialisatie gevels



Hoofdvorm

- 1, 1,5 of 2 laag(s) met kap.
- Gebakken pannen of rieten kap (ander materiaal in overleg).
- Bij laagbouw is de kap, in verhouding tot de onderbouw, dominant.
- Nokrichting evenwijdig of haaks op de weg.
- Dakhelling variabel, (afgewolfd) zadeldak, mansarde kap mogelijk.
- Minimaal aan één zijde een lage goot.

Opmaak gevel

- Gevel in metselwerk of hout, passend binnen het kleurenpalet van Zuideinde.
- Gevelkozijnen hoog en smal.
- Houten kozijnen, ramen en deuren; ander materiaal is mogelijk.
- Kleur gevel en dakbedekking passen binnen het kleurenpalet van Zuideinde.

Bijzondere toevoegingen

- Dakdoorvoeren van schoorsteen, dakkapellen en ondergeschikte dakopbouwen mogelijk.
- Versiering in metselwerk.
- Serres, erkers en aanbouwen zijn mogelijk.

Bijgebouwen

- Houten bijgebouwen
- Zwart gekleurd
- Voorzien van kap



smal wegprofiel met grasbermen



klinkers

Richtlijnen voor de openbare ruimte

- Zichtlijnen behouden en herstellen.
- Sober inrichting openbare ruimte: gras, hagen, bomen, gebiedseigen beplanting.
- Smalle informele straatprofielen.
- Parkeren op informele wijze.
- Hoeveelheid openbaar gebied beperken ten gunste van grote voortuinen.

Richtlijnen voor het erf

- Zo mogelijk ruime voortuinen, met grote (gebiedseigen) bomen.
- Groene erfscheidingen d.m.v. gebiedseigen beplanting, aan voorzijde haag, danwel stalen tuinhekwerk.
- Geen schuttingen, als het moet dan bij voorkeur verticale lamellen, in donkere gedekte kleuren, passend bij de architectuur van de woning.
- Open relatie met het landschap en de openbare ruimte.



informeel parkeren

hagen langs de erven

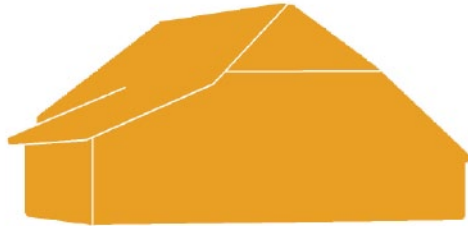


gebiedseigen beplanting

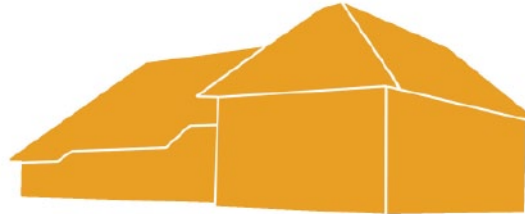


9. Inspiratie

vrijstaande woningen / 2-onder 1 kap



boerderijwoning met verlengd dak

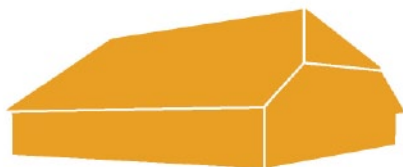


boerderijwoning met bijgebouw



Hoofdvorm

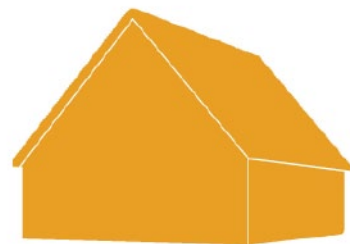
- 1, 1,5 of 2 laag(s) met kap.
- Gebakken pannen of rieten kap (ander materiaal in overleg).
- Bij laagbouw is de kap, in verhouding tot de onderbouw, dominant.
- Nokrichting evenwijdig of haaks op de weg.
- Dakhelling variabel, (afgewolfd) zadeldak, mansarde kap mogelijk.
- Minimaal aan één zijde een lage goot.



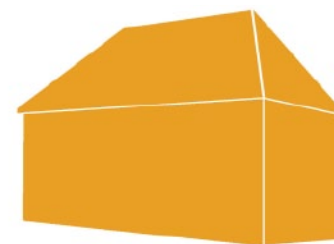
boerderijwoning met mansardekap



dorpsvilla met lage aanbouw



dorpswoning met zadeldak



tuindershuis



Inspiratie

blokken en rijen



schuurwoning



10. Procedure nav verkoop kavel

1. Er wordt een optie voor een kavel aangeboden (formeel)

Het Beeldregieplan wordt als bijlage bijgevoegd. Ook wordt het dringende advies gegeven om zo vroeg mogelijk het idee/bouwplan informeel voor te leggen aan de gemeente.

2. Toetsen bouwplan/idee (informeel)

Dit betreft een eerste gesprek / een vrijblijvend advies van de gemeente.. Dit advies is vrijblijvend omdat het geen formele stap betreft. Uitleg/interpretatie/toepassing van het Beeldregieplan staat centraal.

3. Gemeente en welstandsgedelegeerde toetsen (aangepast) bouwplan/idee (informeel)

Als het eerste gesprek veel verschil van mening laat zien, kan worden aangeboden om een tweede gesprek te hebben, met eventueel een welstandsgedelegeerde erbij.

4. Welstand (formeel)

Uiteindelijk zal een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend en door de Welstandcommissie worden getoetst.

5. Gemeente verkoopt een kavel (formeel)

Stap 5 is soms eerder, maar mede gelet op de huidige, strenge eisen van het bankwezen, nu procedureel pas aan het eind geplaatst.

Beeldregieplan Afronding Zuideinderhof Zuideinde

in opdracht van:

Gemeente Kampen

samengesteld door:

tlu landschapsarchitecten

in samenwerking met:

Projectgroep Zuideinde

20 september 2012

Kampen[®]

