Kampen

BEELDREGIEPLAN ‘DE ERVEN’ ZALK

DECEMBER 2012

BEELDREGIEPLAN ‘DE ERVEN’ ZALK

13 DECEMBER 2012

Gemeente Kampen
Postbus 5009
8260 GA Kampen
www.kampen.nl

Inhoud

	Inleiding	7
1.	Proces	8
2.	Gebiedsbeschrijving	9
3.	Bebouwing	12
4.	Openbare ruimte	15
5.	Erven en tuinen	17
6.	De Nieuwe Erven	18
7.	Inspiratie	28

Inleiding

Zalk, een dorp aan de IJssel in een bocht van de rivier. Een dorp met een geheel eigen karakter, gegroeid en gevormd door de eigenschappen van de onderliggende bodem, het water en het omringende landschap.

In diverse rapportages is de kwaliteit van Zalk beschreven en de wens aangegeven om het dorp niet planmatig uit te breiden met behulp van grote hoeveelheden, maar het dorp passend uit te breiden, binnen de karakteristiek van het dorp: ‘dorps bouwen’. Dit als een logisch vervolg op de in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel en het Structuurplan van de gemeente Kampen beschreven visie voor de kleine kernen.

Voor Zalk is ‘dorps bouwen’ vertaald als het bouwen van woningen op verschillende plekken, passend binnen de historisch gegroeide structuur, op leeg gekomen boerenerven en langs de randen. De nieuwe bebouwing is geïnspireerd op de bestaande bebouwing in Zalk.

Van het eerste boerenerf dat herontwikkeld wordt, zijn inmiddels acht woningen gerealiseerd. Het is een cluster van woningen rondom een erf, dat door zijn situering en inrichting verankerd is in het landschap en een vanzelfsprekende uitbreiding van het dorp is. Ook de architectuur van de bebouwing past in de omgeving. Voor dit eerste erf is een beeldkwaliteitplan gemaakt. Hierin wordt de gewenste kwaliteit ten aanzien van de bebouwing beschreven. Onderdelen van het totale ensemble zijn een smalle, informele erftoegangsweg, het erf met verharding, een windsingel, een boomgaard en tuinen omgeven door hagen. De bebouwing bestaat uit de hoofdwoning en zgn. ‘schuurwoningen’, passend in de bebouwingsstijl van het gebied.

Erf = *bebouwing + groen + verharding + aanhechting landschap*

Dit boekje is een instrument om samen met toekomstige bewoners de bouwplannen van de volgende erven te begeleiden tot het gewenste resultaat. Eerst wordt ingegaan op het proces: hoe komen de plannen tot stand? Daarna de inhoud: het karakter van het landschap en het dorp Zalk met de daarbij behorende kwaliteiten.

Vervolgens worden per erf de verschillende indelingsmogelijkheden toegelicht. Dit heet de verkaveling. De bijgevoegde architectuurbeelden zijn een inspiratie voor aspirant-kopers. Naast inspiratie is ook een aantal richtlijnen meegegeven voor de diverse soorten woningen, het individuele erf en de openbare ruimten.

1. Proces

In Zalk worden alle plannen in nauw overleg met de dorpsvereniging en met de bewoners tot stand gebracht. Dit overleg vindt plaats door middel van bewonersavonden, besprekingen met de dorpsvereniging en werken in werkgroepen met de meest betrokken bewoners aan de inrichting van de openbare ruimte. Zo is ook het Dorpsplan gemaakt. Een belangrijke wens die hierin naar voren komt is dat de gemeente flexibel om gaat met eventuele bouwvoorstellen. Dat betekent bijvoorbeeld dat bewoners samen met de gemeente optrekken in concrete bouwprojecten, in plaats dat de gemeente eerst allerlei voorschriften opstelt, waar initiatiefnemers mogelijk niet mee uit de voeten kunnen.

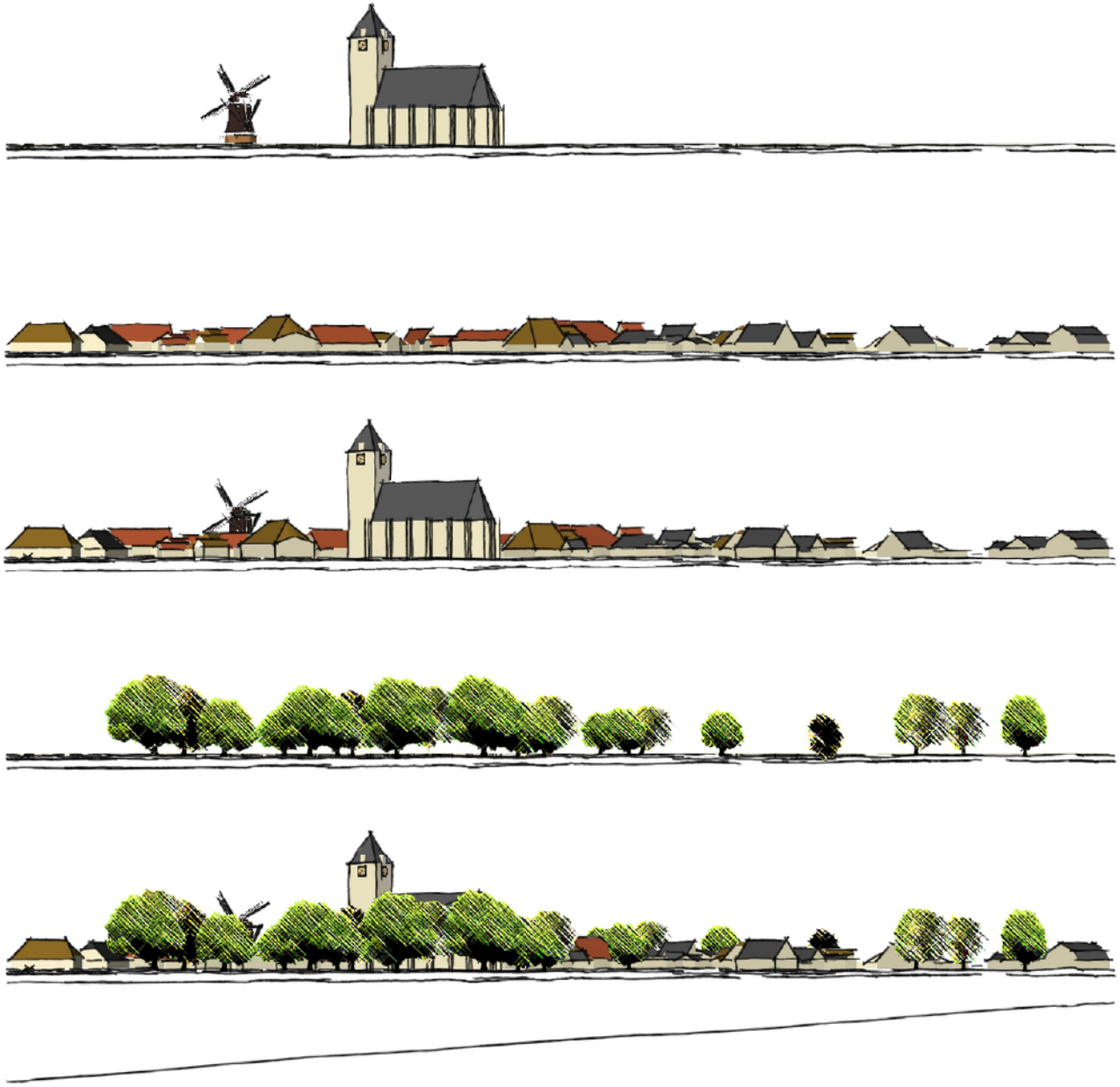
Het nu afgeronde Beeldregieplan is een middel om aan die wens tot flexibiliteit te kunnen voldoen. Dit plan biedt een inspiratie aan bouwers. Er worden traditionele en moderne voorbeelden gegeven van dorps bouwen, passend in Zalk. Met het plan als onderlegger is ook het proces beter afgestemd op het omgaan met diverse wensen en vragen, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van Zalk en omgeving. Concrete voorstellen of ontwerpen van geïnteresseerde bouwers worden besproken met een beeldregieteam alvorens het plan naar de Welstandcommissie wordt gestuurd. Het beeldregieteam bestaat uit één of twee vaktechnische medewerkers van de gemeente en heeft een adviserende en meedenkende rol. Het beeldregieteam kan bij uitzondering afwijken van de “spelregels” van het beeldregieplan mits sprake is van een invulling naar de geest van het plan.

2. Gebiedsbeschrijving

Zalk is ontstaan als een zogenaamd kern-esdorp aan de IJssel, een nederzetting rond een brink, met een es als bouwland. Een deel van de brink is later bebouwd; tot 1900 op organische wijze, in de twintigste eeuw meestal gepland. De bebouwing langs de linten is verder uitgebreid.

Het dorp is vanuit het open landschap van veraf te zien. De kerktoren en de molen zijn in het silhouet kenmerkende elementen, andere hoogteaccenten ontbreken. De woningbouw bestaat voornamelijk uit één laag met een kap. De bomen in het dorp vormen een groen lint vanuit het landschap en hebben een bindend effect op de losstaande woningen.

het silhouet met de molen en de kerk



kerk en molen als oriëntatiepunten

+

bebouwing is voornamelijk 1-laag met kap

=

+

bomen

=

harmonisch sihouet

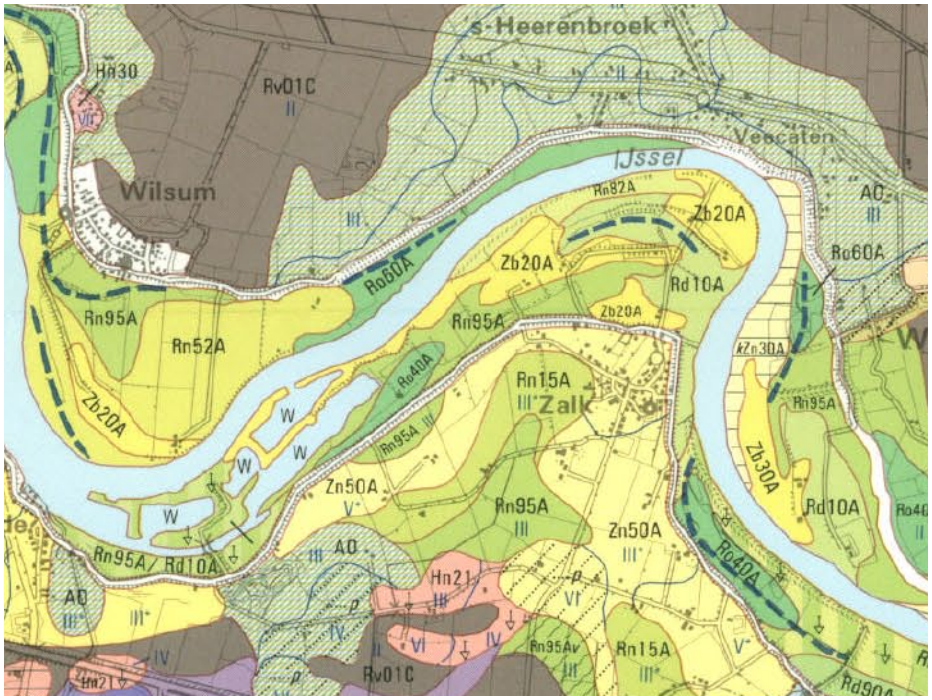
Kernkwaliteiten:

- *harmonisch silhouet in open landschap*
- *landschap en dorp zijn één geheel*

uiterwaarden van de IJssel met Zalk op de achtergrond

historische kaart 1840

bodemkaart



Kernkwaliteiten:

- *herkenbare historische groei*
- *variatie in bebouwing*
- *harmonie in hoogte en korrelgrootte*
- *sobere vormgeving*
- *natuurlijke kleuren met witte accenten*

3. Bebouwing

Indeling of typologie

In het dorp Zalk kunnen we verschillende typen bebouwing onderscheiden. Deze verschillen hangen samen met de verbondenheid met het landschap en met de tijd waarin de bebouwing is ontstaan. Typen die hier worden onderscheiden, zijn:

Kern (donker groen)
De oude kern van Zalk bestaat uit een variatie in bebouwing: zowel statige en minder statige woningen naast de kerk aan het plein, als boerderijen aan de voormalige brink. De bebouwing aan het plein is aaneengesloten gebouwd, zonder dat het een eenduidige wand vormt. Dit komt door de variatie aan indivuduele gebouwen. De kerk vormt hier als het ware het hoogtepunt.

Erfbebouwing (oranje)
Op de erven vormen de gebouwen compacte ensembles, met daar omheen verharding, sier- en moestuin en boomgaard. De bebouwing bestaat meestal uit de woning, al dan niet gekoppeld aan een schuur, grotere en kleinere schuren met verschillende kaprichtingen.

Lintbebouwing (blauw)
Vrijstaande woningen, gebouwd langs de wegen, met overwegend grote kavels. De woningen variëren ten opzichte van elkaar. Dit geldt zowel voor de vorm en architectuur, als voor de kaprichting en rooilijn. Achter het lint ligt de molen, een tweede hoogtepunt en oriëntatiepunt binnen het dorp en het landschap.

Dijkwoningen (licht groen)
De woningen aan de dijk staan allemaal achter de dijk, de oudere woningen pal achter de dijk. Deze komen (sinds de diverse dijkverzwaringen) nog alleen met het dak boven de dijk uit en vormen zo een terughoudend silhouet. De nieuwe woningen staan hoog aan de dijk. Dit verstoort het karakteristieke beeld.

Planmatige bebouwing (rood)
Alle woningen zijn binnen een korte tijdsspanne gebouwd. Hoewel de woningen onderling verschillen, hebben ze allemaal dezelfde rooilijn, hoogte en kleur. Ze vormen samen een ‘net beeld’, bijna té netjes voor het organisch gegroeide Zalk met zijn grote variatie.

grote diversiteit in architectuur

Architectuur

Typologie

Bovengenoemde typologie kan ook worden gebruikt voor de architectonische indeling van de bebouwing. De *erfbebouwing* bestaat uit een karakteristieke hoofdwoning en schuren; *in de kern* van het dorp is de statige bebouwing rondom de kerk beeldbepalend; *aan de linten* de dorpswoningen en dorpsvilla's en *langs de dijk* de typische dijkwoningen. De *planmatige uitbreiding* kent een diversiteit aan architectuur, waarvan de stijlkenmerken tijdgebonden zijn, dus zowel 30-er jaren villa's als 60-er jaren bungalows en 70-er en 80-er jaren meer agrarisch georiënteerde bebouwing.

Algemene karakteristieken

In Zalk hebben de meeste woningen één bouwlaag met kap. Wanneer er twee bouwlagen zijn, begint de kap meestal op de helft van de tweede bouwlaag. Er komen nauwelijks rijen woningen voor. De woningen hebben over het algemeen een duidelijke vorm en heldere, vaak symmetrische opbouw. De verschijningsvorm varieert van sober tot uitgesproken, maar de meeste woningen hebben een duidelijk 'gezicht'. Veel gevels zijn van bruin-rode baksteen, dus in natuurlijke kleurstellingen of met wit stucwerk bekleed. De dakvormen variëren. Er komen zadeldaken met of zonder wolfseinden, schilddaken en diverse dakhellingen voor. De kap is van riet of dakpannen, in het algemeen rood of antraciet van kleur. De ramen zijn veelal met roeden opgedeeld. Dit vormt onderdeel van de detaillering die de architectuur van de oudere woningen en boerderijen verrijkt. In de oudere woningen zijn ook de dakkapellen onderdeel van het gevelbeeld, in één geheel mee-ontworpen. Dit in tegenstelling tot nieuwere woningen, waar een dakkapel vaak een onafhankelijke toevoeging is.

veel voorkomende materialisatie van daken

veel voorkomende materialisatie van gevels

Kernkwaliteiten:

- *verspringende rooilijnen*
- *verschillende bouw en kaprichtingen*
- *veel variatie*
- *overwegend lage goothoogte*

groene ruimte in het dorp

4. Openbare ruimte

In de openbare ruimte zijn de historische linten herkenbaar door het sobere smalle straatprofiel. Hier is geen onderscheid in verkeersstromen, waardoor de openbare ruimte informeel en in oppervlak beperkt kan zijn. Er wordt geparkeerd op de erven en in de tuinen. Deze zijn veelal ruim genoeg en beplant met bomen. In de nieuwere delen is het informele karakter verdwenen, omdat daar wel parkeerplaatsen, trottoirs en plantsoenen zijn toegevoegd. De profielen zijn daardoor veel breder dan in de oudere delen.

Binnen het dorp staan op een aantal plaatsen grote bomen: rondom de kerk, op de hoge Brink en langs de Broeksteeg. Verder staan er veel knotwilgen langs wegen met sloten.

Binnen het dorp zijn veel open, althans niet-bebouwde plekken te vinden. Meestal zijn ze groen, omzoomd door de hagen van aangrenzende tuinen en als graslandjes onderhouden. Soms zijn het boomgaarden, behorend bij naastgelegen erven. Dit zijn voor Zalk karakteristieke ruimten, waarin privé- (achter-) tuinen en de publieke ruimten in elkaar overgaan. We noemen ze ‘groene kamers’. Ook tussen de planmatige bebouwing zijn deze groene kamers aanwezig.

de groene kamers zijn duidelijk herkenbaar

oude straten hebben een smal wegprofiel

Specifiek voor het dorp zijn ook de haast informele wandelpaden die achterlangs, soms bijna over de erven hun weg vinden, naar de kerk of naar buiten het dorp. In Zalk zijn hier nog diverse voorbeelden van te vinden. Met de dorpse uitbreidingen zal er ook naar worden gestreefd om dit padenstelsel niet verloren te laten gaan of waar mogelijk te herstellen.

Kernkwaliteiten:

- *sobere dorpse uitstraling*
- *historische lijnen herkenbaar*
- *verkeer houdt rekening met elkaar*
- *groene kamers*
- *grote inheemse bomen en knotwilgen*

in de planmatige uitbreidingen brede wegprofielen

de brink, kern van het dorp

5. Erven en tuinen

De erven en tuinen zijn meestal omgeven door hagen. In de tuinen staan heesters en kleine bomen. De erven/tuinen langs de linten zijn breed, waardoor er ruimte tussen de woningen blijft. Auto's kunnen op het erf of in de tuin worden geparkeerd, waardoor er weinig auto's op straat staan.

Kernkwaliteiten:

- *brede tuinen*
- *gebiedseigen groen en hagen*
- *bomen in tuinen*
- *tuinen sluiten vanzelfsprekend aan op het landschap zonder schuttingen*

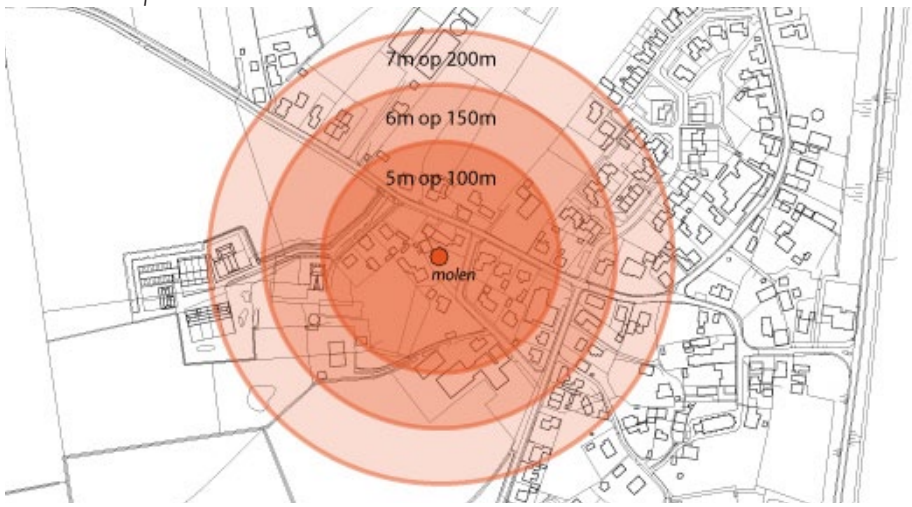
de meeste tuinen hebben een haag

6. De Nieuwe Erven

In 2009 is er voor Zalk een ruimtelijke verkenning gedaan naar de mogelijkheden om in plaats van het plan De Noord, meer dorpseigen uitbreidingen te bouwen. De ruimtelijke verkenning heeft geresulteerd in een schets met mogelijke bouwlocaties in kleine clusters. Die locaties lagen verspreid op oude erven, aan de dijk en langs de Brinkweg. Inmiddels zijn er locaties afgevallen en nieuwe locaties toegevoegd. Voor één erf is een bestemmingsplan uitgewerkt. Voor de andere locaties zijn verschillende proefverkavelingen (voorlopige indeling van de bebouwing op het erf) gemaakt op basis van ruimtelijke uitgangspunten. Het doel is binnen de proefverkavelingen flexibiliteit mogelijk te maken.

Een belangrijk ruimtelijk uitgangspunt bij het bebouwen van de diverse locaties is het handhaven van een aantal zichtlijnen. Zij houden het dorp luchtig en de oriëntatie op het omringende landschap in tact. Een tweede uitgangpunt is dat de diverse locaties duidelijk los van elkaar worden ontwikkeld en niet aan elkaar vast komen te liggen. Iedere locatie is een kenmerkend cluster woningen met een eigen erf, toegangsweg en groene ruimte. Dit sluit aan op de groene kamers die nu in Zalk overal te zien zijn. De diverse erven worden gedeeltelijk omgeven door een windsingel en voorzien van een kleine weide of een boomgaard. Ieder erf ligt verankerd in het landschap dat immers de basis vormt van elke dorpse bebouwing. Uiteraard wordt rekening gehouden met de molenbiotoop én het zicht op de molen.

molenbiotoop



bebouwing en zichtlijnen

De bebouwing op de erven moet passen binnen het dorps bouwen. De kern van dorps bouwen is dat de nieuwe woningen passen in de sfeer van het dorp. Dat heeft onder andere te maken met bouwhoogte, massa, kapvorm en richting, goothoogte, ritmiek, materiaalgebruik en plaats van de woning op de kavel. De inspiratie van de architectuur wordt gevonden in de dorpse woningen, maar kunnen wel een moderne uitstraling hebben. De tuinen worden omgeven door hagen; schuttingen passen niet in het landschap en worden daarom ook niet toegepast. De openbare ruimte is beperkt en sober, doch doelmatig.

Er zijn algemene regels opgesteld voor alle erven. Daarnaast zijn er specifieke regels die horen bij de plek die de afzonderlijke erven innemen in het landschap.
Algemene regels zijn:

- Vrijstaande en halfvrijstaande woningen tenminste 3.00 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen laten.
- De bijgebouwen dienen op de perceelsgrens te komen danwel minimaal 1.00 meter uit de zijdelingse perceelsgrens.
- Woningen met platte daken zijn niet toegestaan, omdat deze kapvorm niet aansluit bij de bebouwings- karakteristiek van Zalk.
- Bij rechthoekige plattegronden dient de meest sprekende gevel zich te richten op de straat. Een eindwoning heeft richting de openbare ruimte aan twee zijden een ‘sprekende’ gevel.
- De woningen staan niet strak in één rooilijn, maar verspringen 1 tot 2 meter van elkaar.
- Vrijstaande woningen dienen achter de hoofdwoning tot stand te komen.
- Aangebouwde garages worden in principe geïntegreerd in het dakvlak van de woning.

erf = bebouwing + groen + verharding + aanhechting landschap

Erf 1

Voor het eerste erf is in 2009 een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Uitgangspunt daarin was ‘dorps bouwen passend in de context van het dorp’, in dit geval een nieuw ‘boerenerf’.

Dit heeft geresulteerd in een erf met 12 woningen, waarvan één hoofdwoning, één kapschuur met 2 woningen en twee schuren met ieder 4 woningen.

De openbare ruimte bestaat uit een verhard erf, waar de woningen direct aan grenzen. De achtertuinen grenzen aan de boomgaard of een graspad met windsingel. In de boomgaard ligt een speelplek bedoeld voor de verschillende erven. Op het erf is de oude landweg als aanzet van een route (‘rondje dorp’) gehandhaafd. De opzet voor erf 1 gaat als referentie dienen voor erf 2, met dien verstande dat het bij erf 2 gaat om het afhechten van een bestaand erf.

nieuwe ‘schuren’ als woningen

modellenstudie voor de indeling van erf 2

Erf 2

Het tweede erf komt tot stand rondom de gerenoveerde boerderijwoning. De westzijde van het erf sluit aan op het Klaasje van den Brinkerf, de oostzijde op de bebouwing rondom de molen, dus zowel op de smederij als op de kleinere burger-dorpswoningen. In het kader van 'rondje Zalk' is het gewenst om ook over dit erf een wandelroute te maken, die aansluit op de route over erf 1. Voor dit erf zijn verschillende verkavelingen mogelijk. Het verschil zit in het aantal woningen in de rij en de verschijningsvorm en plaatsing van de twee woningen ter plaatse van de oude schuur.

De schuurwoningen aan het centrale erf hebben geen voor- en zijtuinen. Deze woningen zijn onderdeel van het erf en dienen dan ook als schuurwoning te worden vormgegeven. De hoofdvorm is rechthoekig en heeft een hoog dak, dat in ieder geval begint vanaf de eerste bouwlaag. De erfzijde kan eventueel 1,5 bouwlaag zijn, bijvoorbeeld als kapschuur vormgegeven. Het dak is donker, zoals de meeste schuren in de omgeving. Bij de schuurwoningen zijn dakopbouwen, dakkapellen en erkerachtige aanbouwen niet gewenst, omdat deze niet aansluiten bij de karakteristiek van een schuurwoning. Een doorlopende lage goot- en noklijn benadrukt het karakter van een schuur.

Daarnaast is de lage goot- en nokhoogte van belang om de windvang van de molen te waarborgen. Omdat zowel de voorgevels als de zijgevels in beeld komen dienen beide een goede invulling te krijgen, dus geen blinde gevels. Bij de schuurwoningen is het gewenst de garages in het gebouw te onder te brengen. Vrijstaande bijgebouwen nemen een ondergeschikte plek in op het achtererf, waarbij de voorkeur uit gaat naar het clusteren van de bijgebouwen.

voorkeursmodel voor de indeling van erf 2

luchtfoto erf 1 en 2

De vrijstaande woning is niet aan het erf gebonden en is onderdeel van een cluster woningen langs de Brinkweg en rond de molen en valt binnen de categorie dorpswoning. De hoofdvorm is rechthoekig en bestaat uit één bouwlaag met een kap.

De garage van deze woning is bij voorkeur een aangebouwde en dient links van de woning te komen. Dit is van belang om de toegangsweg naar de garage zo kort mogelijk te houden, waardoor de open ruimte vóór de woning beter tot zijn recht komt.

Richtlijn voor alle bijgebouwen is dat ze worden uitgevoerd in hout, zwart gekleurd en voorzien zijn van een kap. Bij de schuurwoningen zijn de bergingen inpandig. De materialisering van de bebouwing past in het palet van kleuren en materialen van Zalk. Bijzondere toevoegingen zoals dakkapellen worden mee-ontworpen met de woningen en vormen een integraal deel van de bebouwing / gevel / dak.

De openbare ruimte van dit erf is deels verhard en deels groen. Het verharde deel is nodig voor het oprijden en parkeren van auto's e.d.. De materialisering van de verharding sluit aan op erf 1 en heeft een dorps karakter. Het groene deel, de 'groene kamer', is bedoeld voor informeel spel en de route over het terrein. De vormgeving van het terrein wordt geïnspireerd door de oude boomgaarden bij de erven. De tuinen worden omgeven door hagen van gebiedseigen soorten, als meidoorn, beukhaag.

de gerenoveerde boerderijwoning en de nieuwe schuurwoningen van erf 1

eerste verkavelingsmogelijkheid voor erf 3

Brinkweg met de sloot

Erf 3

Het derde erf ligt tussen de Brinkweg en het Klaasje van den Brinkerf. Uitgangspunt voor dit erf is dat vanaf de Brinkweg het zicht op de molen en de boerderijwoning vrij blijft. Bovendien moeten de erven onderling als losse clusters zichtbaar blijven, dus er moet voldoende vrije ruimte tussen de erven liggen.

Voor dit erf zijn twee varianten in schetsvorm uitgewerkt. Variant 1 is een cluster van woningen rondom een centraal erf aan de nieuwe verbinding tussen de Brinkweg en het Klaasje van den Brinkerf. Er zijn zowel twee-onder-één-kap als vrijstaande woningen opgenomen. Ook wanneer de woningen worden gekoppeld, moeten ze individueel herkenbaar zijn, zoals dat voor alle woningen geldt. Dat wil zeggen dat de rooilijn en kaprichtingen verspringen en er wordt geen herhaling van exact dezelfde woning gemaakt. Het parkeren (en daarom ook de garages) is gesitueerd op en rondom het centrale erf. De bijgebouwen liggen achter de woning en maken geen deel uit van de voorgevels.

De tweede variant is een verkavelinglint langs de Brinkweg. De woningen liggen op afstand, achter de sloot met openbaar groen, óf krijgen grote voortuinen, om daarmee het zicht op de molen en de molenbiotoop te waarborgen. De woningen zijn bij voorkeur vrijstaand, passend in het beeld van de bebouwing aan de Brinkweg, dus als individuele woning ontworpen en 1 tot 1,5 laags met kap. De bijgebouwen liggen achter de woning, zijn niet opgenomen in de gevel van de woning, hebben een kap en zijn gemetseld of gemaakt van donker gekleurd hout.

referentiebeeld voor het nieuwe erf

tweede verkavelingsmogelijkheid voor erf 3

In beide verkavelingsvarianten is het maximale aantal aanééngesloten woningen twee. De woningen dienen individueel herkenbaar te zijn, zoals dat voor alle woningen geldt. Dat wil zeggen geen herhaling van exact dezelfde woning en kaprichtingen laten verspringen. Er is niet één rooilijn, de woningen verspringen maximaal 2 meter ten opzichte van elkaar. De kavels hebben verschillende breedtes en ook de breedtes van de woningen kunnen variëren binnen deze opzet.

De materialisering is als dorpswoningen: individueel onderscheidend, sober en passend binnen het kleur- en materialenpalet van Zalk. Dakopbouwen worden met de woning mee-ontworpen. De tuinen worden met gebiedseigen hagen en bomen omgeven, zodat er een duidelijke relatie met het landschap is.

De openbare ruimte op het erf dient voor het oprijden en parkeren van auto's e.d. en de bereikbaarheid van de woningen. Het karakter is informeel, sober, dorps en zonder trottoirs of parkeervakken. De groene ruimte rondom blijft open, eventueel met toevoeging van enkele fruitbomen. Langs de sloot staan knotwilgen.

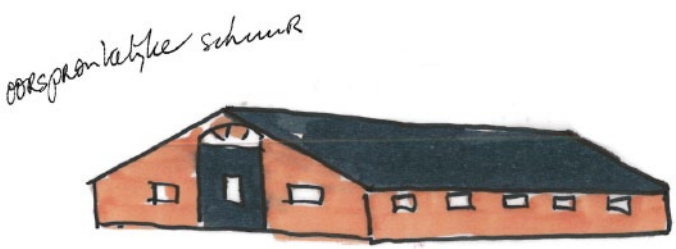
erf 3 is nu nog grasland

Erf 4 - boerenerf

Het vierde erf ligt op het voormalig boerenerf Van Ginkel met parallel liggende varkensschuren, op afstand van de Brinkweg en de Zalkerdijk. Het gehele erf is omzoomd door bomen en/of houtsingels. De weg over het erf is een brede zichtlijn naar de dijk. Voor het erf is binnen de gegeven ruimte een aantal varianten uitgewerkt.

De lange zichtlijn vanaf de Brinkweg richting de Zalkerdijk is een belangrijk uitgangspunt voor alle verkavelingsvarianten en de beplanting blijft in principe gehandhaafd. De schuurwoningen dienen een kapvorm en een nokrichting te krijgen die refereert aan de gesloopte schuren op het perceel. Dit erf leent zich goed voor bebouwing in rijen, mits de opzet van gesloopte schuren worden gerespecteerd, bijvoorbeeld als project voor bijzondere bebouwing binnen de zorgsector.

Wanneer de woningen in rijen worden geplaatst lijkt de vormgeving op schuren met de lage kant naar het landschap en mogelijk een hoge kant naar het erf (1,5 laag). De materialisering is bij voorkeur van hout (of daarop lijkend) in donkere kleuren, maar past in ieder geval binnen het palet van Zalk. De individuele of twee-onder-één-kap woningen zijn eenvoudig van vorm, 1 tot 1,5 laag met kap. Omdat schuurwoningen alzijdig zijn, dient het aantal bijgebouwen beperkt te blijven. Uitgangspunt is dat garages en bijgebouwen inpandig worden gerealiseerd.

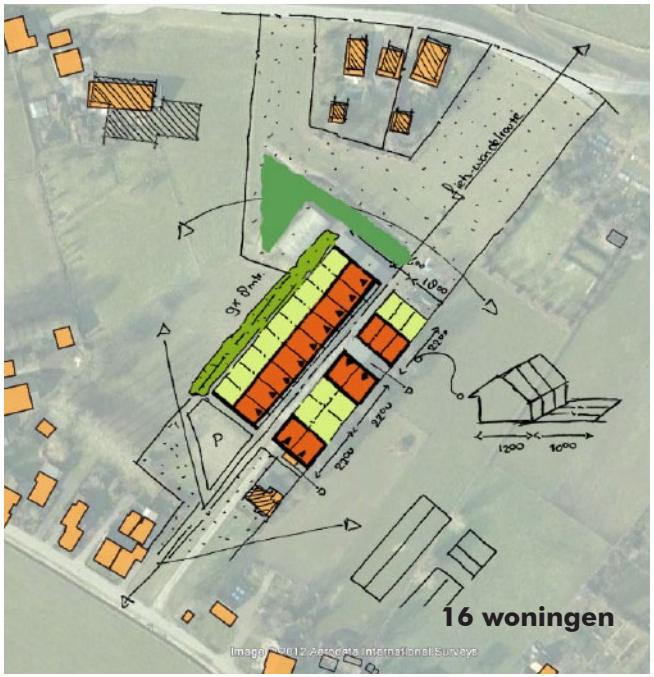


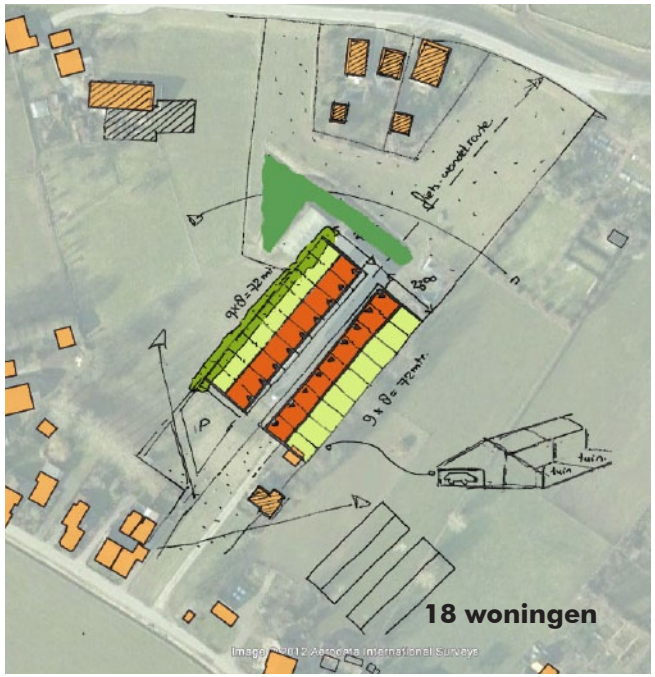
hoe een schuur, schuurwoning kan zijn

de inmiddels gesloopte schuren op het erf van Van Ginkel

Tussen de dijkwoningen en erf 4 ligt een open ruimte, één van de groene kamers, die in verbinding staat met de ruimte achter het kerkhof. Het openbare deel van het erf heeft een sobere inrichting en bestaat uit niet meer dan een pad naar de woningen. Het groen is de bestaande erfbeplanting rondom en een open weiland aan de achterzijde. De individuele erven worden omgeven door hagen van gebiedseigen beplanting.

modellenstudie naar de indeling van erf 4





Erf 4 - dijkwoningen

De woningen langs de dijk worden op afstand van die dijk gebouwd in verband met de bebouwingsvrije keurzone die door het waterschap is voorgeschreven. Deze zone zorgt er tevens voor dat de woningen op respectvolle afstand komen te staan van de bestaande karakteristieke dijkwoningen. De woningen liggen aan de open ruimte tussen erf 4 en de bestaande dijkwoningen. Deze woningen passen in het beeld van de dijkwoningen. De woningen hebben een rechthoekige, smalle plattegrond met een nokrichting die haaks staat op de Zalkerdijk, conform de dijkwoningen op de erven Zalkerdijk 37 en 39.

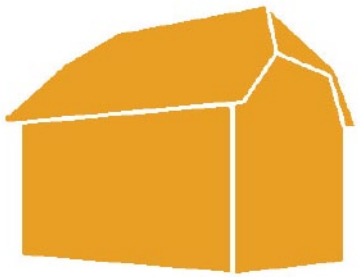
De woningen hebben een lage gootlijn, overeenkomstig de bestaande woningen achter de dijk. De bijgebouwen dienen achter de woningen te worden gebouwd, danwel opgenomen te worden in het hoofdgebouw als inpandige garage. Ook hier is sprake van het kleurenpalet van Zalk en worden de tuinen omgeven door gebiedseigen beplanting. Op twee plaatsen ligt een pad naar de dijk. Dit is een sober ingericht pad, slechts bedoeld voor voetgangers. Voor deze woningen moet met het Waterschap worden overlegd wat een juiste afstand tot de dijk is.

7. Inspiratie bebouwing Zalk

vrijstaande & twee-onder-één-kap woningen

Hoofdvorm

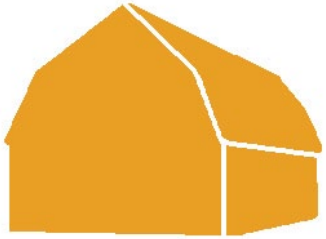
- 1, 1,5 of 2 laag(s) met kap.
- Gebakken pannen of rieten kap (ander materiaal in overleg).
- Bij laagbouw is de kap, in verhouding tot de onderbouw, dominant.
- Nokrichting evenwijdig aan of haaks op de weg.
- Dakhelling variabel, (afgewolfd) zadeldak, mansarde kap mogelijk.



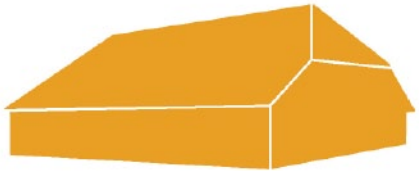
dorpsvilla van twee lagen met kap

dorpsvilla met dakkapel

dorpswoning met zadeldak



dorpswoning met mansarde kap

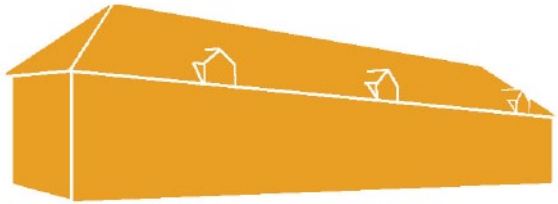


boerderijwoning met wolfseind

boerderijwoning, voorhuis met schuuraanbouw

Inspiratie:

rij- en blokwoningen



schuurwoning

Colofon

Beeldregieplan ‘De Erven’ Zalk

in opdracht van:
Gemeente Kampen

samengesteld door:
tlu landschapsarchitecten

in samenwerking met:
Projectgroep Zalk - Wilsum

bronnen:
Zalk - dorps bouwen, concept ***23 februari 2009***
HKB stedenbouwkundigen
Beeldkwaliteitplan Zalk - De Noord
Gemeente Kampen
Dorpsagenda met uitvoeringsplan - Welkom in Zalk ***oktober 2008***
Dorpsplan plus

bronnen beeldmateriaal:
Slagboom en Peeters luchtfotografie
Gemeente Kampen
tlu landschapsarchitecten

13 december 2012