

Villapark Eikendal

(herzien) stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit



mei 2014



Inhoud

1 De ambitie van Eikendal.....	3
In dit hoofdstuk beschrijven we het doel en de ambitie van dit plan voor Eikendal.	
2 Herijking van de plannen	5
Dit plan voor Eikendal staat niet op zich, we bouwen verder aan de ingezette koers voor Eikendal. Wel maken we deels andere keuzes, aanleiding hiervoor is de herijking van Eikendal zoals die door de gemeenteraad is vastgesteld. Hierop gaan we in dit hoofdstuk nader in.	
3 Ruimtelijke en duurzame principes	7
Voor het oorspronkelijke plan voor Eikendal waren een aantal leidende ruimtelijke principes van toepassing. Deze principes willen we nog steeds toepassen, we beschrijven ze in dit hoofdstuk.	
4 Ontwikkeling en fasering.....	11
In dit hoofdstuk gaan we in op de fasering van Eikendal.	
5 Stedenbouwkundig plan	13
De verschillende aspecten van het stedenbouwkundige plan zoals openbare ruimte, verkeersontsluiting, flexibiliteit en de verkavelingsmogelijkheden beschrijven we in dit hoofdstuk.	
6 Beeldkwaliteit.....	23
In dit hoofdstuk beschrijven we de gewenste beeldkwaliteit voor Eikendal.	

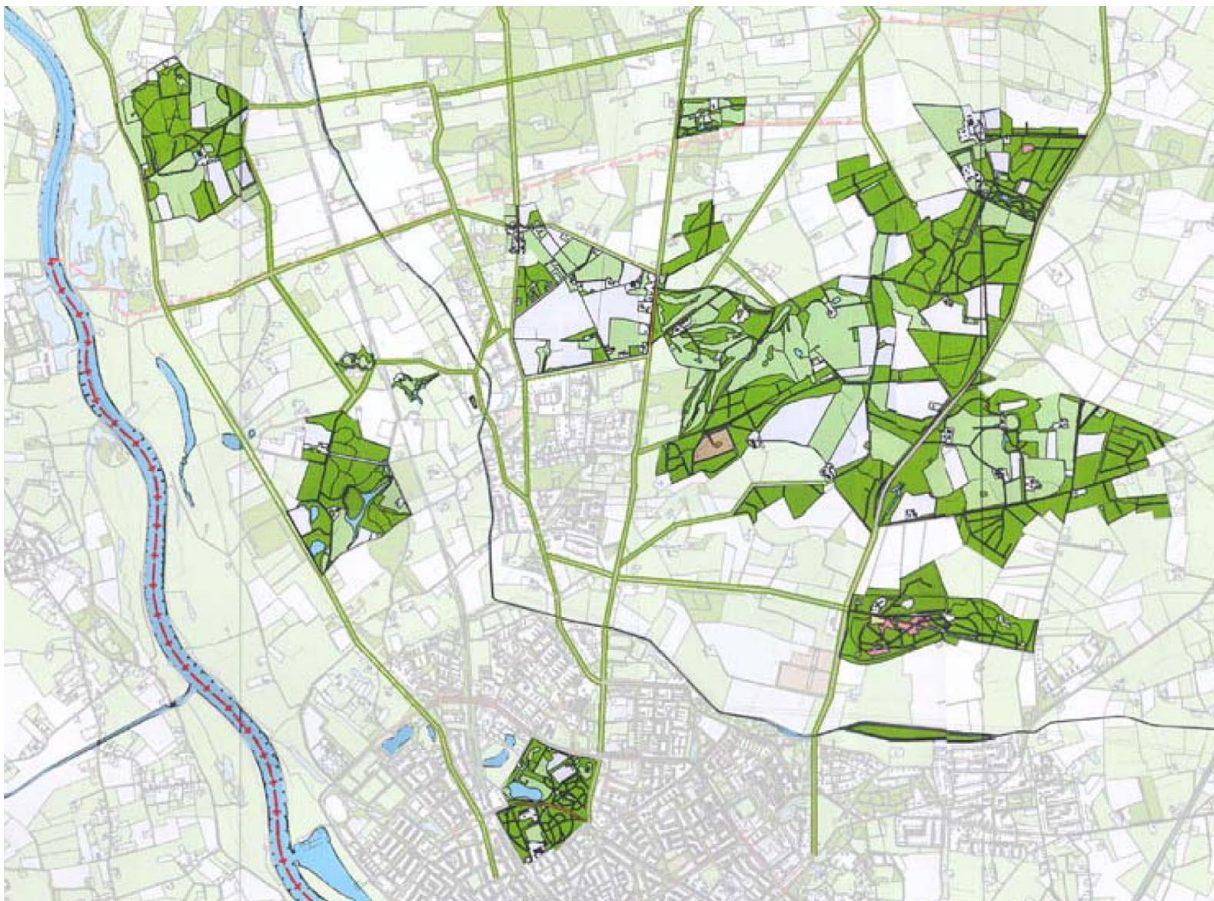


1 De ambitie van Eikendal

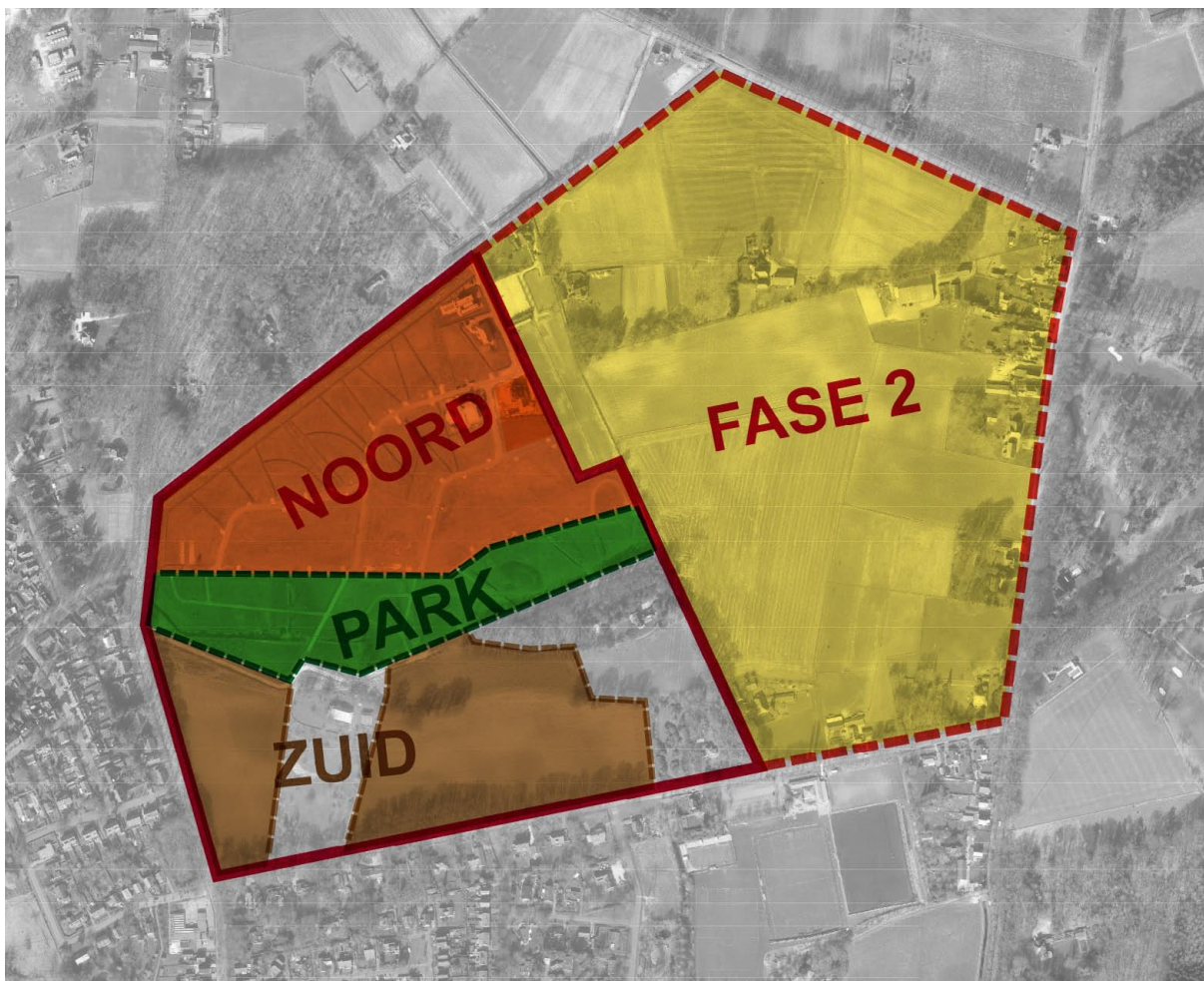
Met villapark Eikendal voegen we een nieuwe kwaliteit toe aan het woningaanbod in de gemeente Deventer. Wonen in villapark Eikendal is wonen op de grens van het dorp Diepenveen met het prachtige omringende landschap. Het is wonen in een woning die optimaal voldoet aan individuele woonwensen in een groene en parkachtige omgeving.

De ambities en dit stedenbouwkundige plan voor Eikendal staan niet op zich. De ambities zijn enige tijd geleden onder meer vastgelegd in een beeldkwaliteitplan (2005) en een bestemmingsplan (2007) voor de eerste fase van Eikendal. Het plan ging uit van een centraal park, een stratenpatroon met veel ruimte voor groen en een zorgvuldig ontworpen en vastgelegde verkaveling met kavels vanaf ca. 1.500 m².

Met dezelfde zorgvuldigheid bouwen we in de komende jaren verder aan Eikendal. Met dit stedenbouwkundige plan geven we aan hoe de ambitie voor Eikendal als villapark ook in een gedeeltelijk nieuwe opzet gestalte krijgt.



Eikendal en de omringende lanen en groenstructuren als onderdeel van het groene raamwerk van landgoederen, parken en lanen in de omgeving. (beeld afkomstig uit het stedenbouwkundig plan voor Eikendal, WEST8/gemeente Deventer, 2006).



Het met noord en zuid gemarkeerde deel en het park geeft de omvang van het plangebied voor Eikendal aan. De oorspronkelijk beoogde fase 2 met de bestemming "wonen - uit te werken" zal conform het huidige gebruik bestemd worden.

2 Herijking van de plannen

Aanleiding voor een herijking van de ontwikkelingsplannen

In 2009 is gestart met de verkoop van kavels in Eikendal. De ontwikkelingssnelheid van Eikendal heeft tot nu toe een ander verloop gehad dan beoogd. Het park is aangelegd, ten noorden van het park is het gebied bouwrijp gemaakt en inmiddels zijn vijf villa's gerealiseerd. De ervaring van de afgelopen jaren heeft geleerd dat de vertaling van de ambitie voor Eikendal in stringente en gedetailleerde regels op gespannen voet staat met de vraag van consumenten om individuele woonwensen te realiseren. Daarnaast blijkt de vraag naar de grote kavels zoals die vastgelegd zijn in de verkaveling zeer beperkt te zijn.

Uitgangspunten herijking

Naar aanleiding van de ontwikkeling van Eikendal heeft de gemeenteraad besloten tot een herijking van de plannen voor Eikendal. De gemeenteraad heeft in juni 2013 een aantal uitgangspunten vastgesteld voor de zogenaamde herijking van Eikendal. Centraal staat daarbij het volledig behoud van het groene karakter van Villapark Eikendal wat gericht is op het topsegment van Deventer.

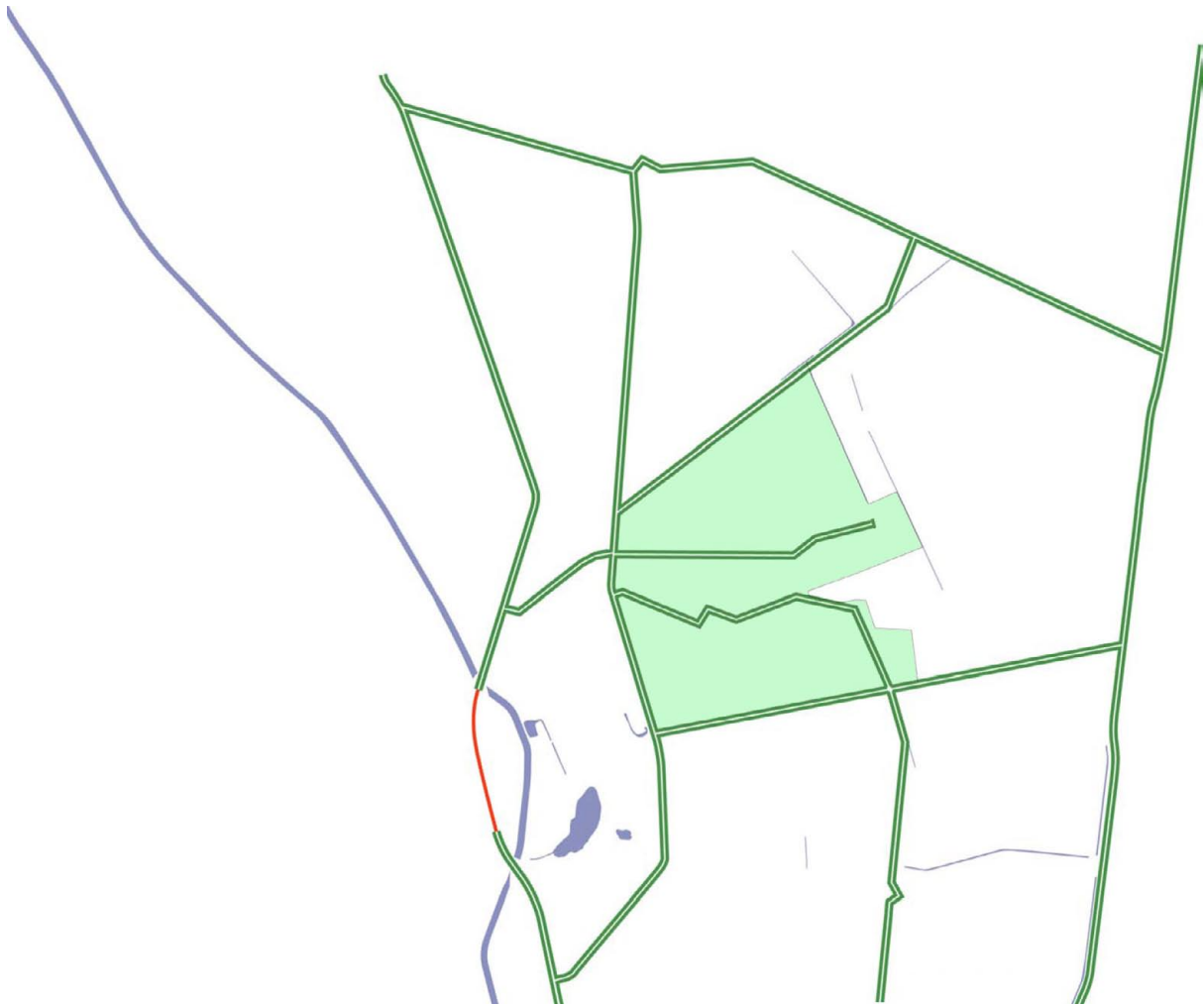
- Voor het gedeelte ten noorden van het park blijft de al ingezette koers en de verkaveling in essentie ongewijzigd. Wel is moet er meer flexibiliteit in de bouw- en gebruiksmogelijkheden komen.
- De ontwikkelkaders voor het zuidelijk deel worden flexibeler. In overleg met de gemeente kunnen potentiële kopers zelf de omvang van hun kavel bepalen, waarbij vooraf geen limiet gesteld wordt aan de maximale grootte van een kavel. Wel willen we er voor zorgen dat woonconsumenten met een vraag naar grotere kavels (vanaf ca. 1.500 m²) met name in het noordelijke deel van Eikendal een plek kunnen vinden.
- Voor het gedeelte ten zuiden van het park stellen we meer flexibiliteit voor. Hier leggen we voor de kaveloppervlakte een ondergrens vast van ca. 800 m² voor vrijstaande villa's en voor twee-onder-één-kap villa's een ondergrens van ca. 600 m².
- De bouwenvelopen worden in de toekomst in samenspraak met de potentiële kopers gemaakt om de woonwensen zo een maximale ruimte te geven.

Met het oog op de (verwachte) ontwikkelingen stellen we vast dat de realisering van de oorspronkelijke beoogde fase 2 van Eikendal binnen een periode van 10 jaar niet aan de orde is. Deze gronden zijn geen gemeentelijk eigendom, maar er was wel een recht tot eerste koop gevestigd op de gronden (Wet voorkeursrecht gemeente). In een apart bestemmingsplan wordt de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' eraf gehaald en aangepast naar het huidige gebruik.

Een vernieuwd plan voor Eikendal

De gemeenteraad heeft de duidelijke wens uitgesproken het karakter van een groen villapark te willen handhaven. Dit herziene stedenbouwkundige plan voor Eikendal bouwt daarom expliciet voort op belangrijke principes en ambitie van het "oorspronkelijke" plan. We vertalen deze met name in het deel ten zuiden van het park in een nieuwe en vooral flexibele stedenbouwkundige hoofdopzet. Met dit stedenbouwkundig totaalplan leggen we de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van Eikendal vast.

Met dit plan geven we invulling aan de wens van de raad om meer flexibiliteit in de bouwregels aan te brengen. Dit doen we onder meer door voor de beschrijving van de beeldkwaliteit aan te sluiten bij de systematiek en inhoud van de welstandsnota. De welstandsnota voorziet in een duidelijk kwaliteitskader en biedt daarnaast flexibiliteit voor verschillende architectonische oplossingen. De beschreven beeldkwaliteit in dit plan vervangt het beeldkwaliteitplan uit 2005. Door de welstandsnota als vertrekpunt voor de beeldkwaliteitscriteria te in dit plan te nemen ontstaat er in feite een naadloze overgang tussen de "ontwikkelingsfase" en "beheersfase" van Eikendal.



*De (bestaande en nieuwe) lanenstructuur van Diepenveen en Eikendal als verbindende schakels
(afbeelding uit stedenbouwkundig plan Eikendal, WEST8/gemeente Deventer, 2006)*

3 Ruimtelijke en duurzame principes

We bouwen voort op de uitgangspunten zoals die in de oorspronkelijke plannen uit 2004 en 2005 zijn beschreven. Eikendal moet ruimte, rust en privacy aan toekomstige bewoners kunnen bieden. Duurzaamheid komt in Eikendal tot uitdrukking in het zoveel mogelijk handhaven van bestaande kenmerken en het maken van een woonomgeving die tijdloos en robuust is. Daarnaast krijgt duurzaamheid onder meer vorm in de inrichting van de buitenruimte en zijn er mogelijkheden voor ecologische / duurzame bebouwing.

→ Lanen als dragers van Eikendal

De randen van Eikendal worden gevormd door de bestaande lanen met de oude eiken. Ook het centrale park krijgt een rand met lanen. Hiermee is Eikendal verankerd in zijn omgeving en hebben de entrees tot Eikendal en de (fiets)routes door het gebied een weldadig groen karakter. De lanen en de bestaande bospartijen zijn belangrijke structuren die zorgen voor verankering van het gebied in zijn omgeving. Uitgangspunt is om de aanwezige landschapselementen zo goed mogelijk in te passen.

→ Park als hart van Eikendal

Vertrekpunt en inspiratie bij het ontwerp is de landschappelijke structuur van lanen, akkers en bestaande bossen. Centraal in Eikendal ligt het park met een meer parkachtig karakter dan de bossen eromheen. Het park vormt zowel een ecologische verbinding tussen Diepenveen en de verderop gelegen bossen, als een recreatieve route. Bovendien vormt het park een aantrekkelijk en voornamelijk adres voor de daaraan liggende woningen. Bij extreme neerslagsituaties heeft het park tevens een waterbergende functie.



Het groene raamwerk van Eikendal: Lanen, bestaande groenelementen en het park.

→ **Ruimte voor duurzaamheid**

Duurzaamheid krijgt op verschillende manieren vorm in Eikendal. Net als bestaande karakteristieke villaparken wordt Eikendal een tijdloze woonomgeving. Bestaand en nieuw groen vormen de dragers van Eikendal, regenwater infiltreert in de bodem en we gaan zuinig om met materialen in de openbare ruimte. Met betrekking tot bebouwing zijn er volop mogelijkheden voor energieneutrale en ecologische woningen.

→ **Ruimte voor biodiversiteit**

Het bestaande en nieuwe groen heeft niet alleen tot doel een aangename woonomgeving te creëren, het groen heeft ook een ecologische waarde. Het plangebied voor Eikendal maakt onder meer onderdeel uit van het leefgebied van de Kerkuil. De inrichting van het gebied is mede afgestemd op gewenste leefomstandigheden van beschermde flora en fauna. De inrichting van het park en de openbare ruimte in de woonomgeving zijn mede afgestemd om te kunnen functioneren als foera-gebied voor de Kerkuil. In het park is ook een vleermuizenbunker aangelegd.



→ **Lommerrijke en gevarieerde woonstraten**

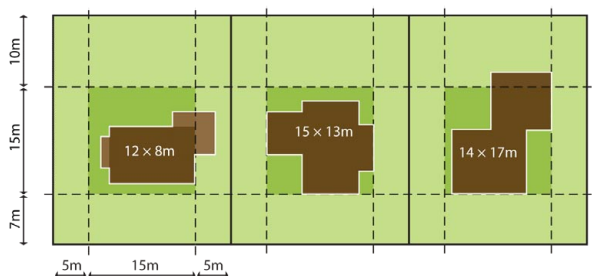
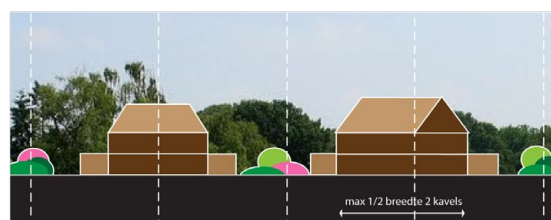
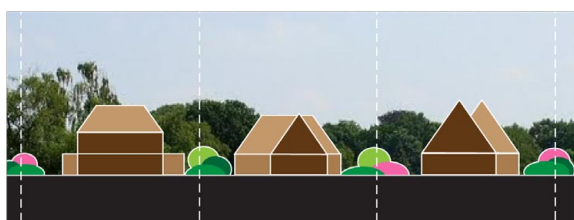
Door Eikendal slingeren de groene en van bomen voorziene woonstraten met een wisselend profiel tussen de hagen rondom de tuinen. Deze woonstraten sluiten aan op de omliggende bestaande laanstructuur en op het centrale park en bieden zicht op markante groenstructuren en bestaande en nieuwe woningen. Door het slingeren van de woonstraten wisselt het perspectief van de fietser en automobilist op de buurt steeds en ontstaat een aangename variatie. Een haag (beuk of meidoorn) langs de tuin geeft een groene en uniforme erfafscheiding naar de openbare ruimte en bestaande percelen.

→ Eenheid in verscheidenheid

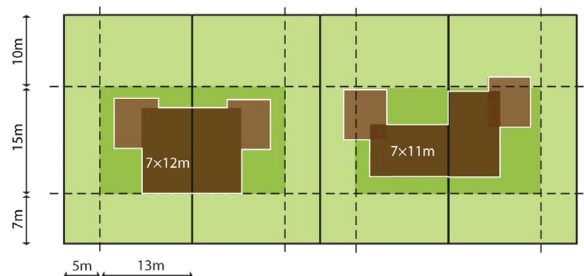
De beoogde wijze van ontwikkeling van Eikendal maakt een grote variatie van woningtypes en bouwstijlen mogelijk. Kavels en woningen in dit hoge marktsegment eisen een grote mate van vrijheid in vormgeving en materialisering. Oudere, gerenommeerde villaparken leren echter, dat een zekere eenheid in het openbaar gebied, in de kavelscheiding en beplanting de waardigheid van de buurt en daarmee van de individuele woningen ten goede komt. De samenhang van de buurt waarborgen we door een robuuste en vooral groen beeld van de openbare ruimte.

→ Gevarieerde verkaveling en losse compositie van woningen

De kavels in Eikendal kennen een variatie in grootte en oriëntatie. De woningen houden afstand van de kavelgrens en van de straat. De plaatsing van de woning op de kavel laten we binnen deze kaders zo vrij mogelijk. Er is een onderscheid in kavelomvang: in het noordelijke deel is ruimte voor kavels vanaf ca. 1.500 m², in het zuidelijke deel is ruimte voor kavels vanaf ca. 600 m² (twee-onder-één-kap) en ca. 800 m² (vrijstaand). Met deze kavelomvang is het naar onze overtuiging nog steeds mogelijk om de sfeer van een villapark te bereiken en tegelijkertijd ruime mogelijkheden voor woonwensen van toekomstige bewoners te creëren.



Bebouwingsmogelijkheden en straatbeeld bij een kaveloppervlakte van 800 m² voor vrijstaande villa's.
De optimale kavelafmeting is 25 x 32m.



Bebouwingsmogelijkheden en straatbeeld bij een kaveloppervlakte van 600 m² voor twee-onder-één-kap villa's.
De optimale kavelafmeting is 18 x 32m.

→ Meer mogelijkheden op markante plekken

Op markante plekken, zoals bij de entrees, liggen de zogenaamde "privilegekavels". In het oorspronkelijke plan was sprake van "Berlagekavels", waarvoor specifieke (en striktere) kwaliteitseisen aan de architectuur werden gesteld. Met de privilegekavels bieden we vooral extra mogelijkheden voor specifieke woningtypologieën. We willen binnen Eikendal geen onderscheid maken in strikte en minder strikte architectonische randvoorwaarden.

4 Ontwikkeling en fasering

De ontwikkeling van villapark Eikendal is in 2009 met de uitgifte van de eerste kavels in gang gezet. In het noordelijke deel blijven we mogelijkheden bieden voor woonconsumenten met de wens om een villa op een kavel vanaf 1.500 m² te realiseren. Hier gaan we in hoofdlijnen verder op de ingeslagen weg. Wel willen we in het proces van de kavelluitgifte meer flexibiliteit en mogelijkheden voor maatwerk voor de toekomstige bewoners inbouwen.

In het zuidelijke deel van het Eikendal wordt, conform de uitgangspunten van de herijking, vanaf 2014 een nieuwe koers gevaren. Het zuidelijk deel willen we gefaseerd tot ontwikkeling brengen, we beginnen in het deel grenzend aan de Molenweg. De principes van dit deel willen we ook toepassen in het deel tussen het bestaande perceel van boerderij "Eikendal" en de oostelijke grens van het plangebied. We verwachten dat ontwikkeling van dit deel vanaf ongeveer 2020 aan de orde is.





Overzicht van de stedenbouwkundige hoofdopzet voor heel Eikendal. In het noordelijke deel is het oorspronkelijke plan (WEST8 / gemeente, 2006) overgenomen. De verkaveling en situering van de woningen is een voorbeelduitwerking. Het uiteindelijke beeld is afhankelijk van de vraag van toekomstige bewoners.

5 Stedenbouwkundig plan

Het noordelijke deel van het Eikendal is op basis van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan al verder ingevuld. In dit gebied zijn de oorspronkelijk bedachte kavels uit het stedenbouwkundige plan al zichtbaar door de aangelegde beukenhagen tussen de kavels en is de infrastructuur aangelegd. Het oorspronkelijke stedenbouwkundige hoofddopzet en verkaveling is voor dit deel het vertrekpunt.

In het zuidelijke deel leiden de keuzes die gemaakt zijn in de herijking tot een andere stedenbouwkundige hoofddopzet. De oorspronkelijke ambitie en principes blijven onverminderd van kracht. We integreren de bestaande groenstructuren overtuigend in de ruimtelijke hoofddopzet. De structuur en inrichting van de openbare ruimte vormt een groen raamwerk voor de woonomgeving en de kavels hebben een riante afmeting die goed aansluit bij de omgeving. Het zuidelijke deel willen we van west naar oost ontwikkelen. Dit houdt in dat de kaveluitgifte begint in het deel tussen de Molenweg en het perceel van de boerderij 't Eikendal. De hoofdstructuur van dit deel leggen we met dit stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan vast om duidelijkheid te kunnen geven aan omwonenden en toekomstige bewoners. Ook gaan we in dit plan nader in op de specifieke mogelijkheden en flexibiliteit in dit deel.

De kaveluitgifte in het deel ten oosten van de boerderij 't Eikendal zal naar verwachting vanaf ongeveer 2020 plaatsvinden. Door deze planning is het mogelijk om in de aanloop naar kaveluitgifte een stedenbouwkundig plan te maken dat goed aansluit bij de wensen van toekomstige bewoners. De ervaringen die we opdoen met de uitgifte van het eerste zuidelijke deel zullen daarbij goed van pas komen. Om deze reden kiezen we er voor om voor het tweede zuidelijke deel op dit moment nog geen stedenbouwkundige hoofddopzet vast te leggen. Wel hebben we een drietal varianten ontwikkeld waarmee we de mogelijkheden in dit deel willen aangeven en ook voor omwonenden een beeld te kunnen schetsen van de verdere ontwikkeling.



Variant voor de stedenbouwkundige hoofddopzet, waarbij de hoofdontsluiting langs het park loopt.



Variant stedenbouwkundige hoofddopzet, waarbij de tuinen van woningen rechtstreeks aan het park grenzen.

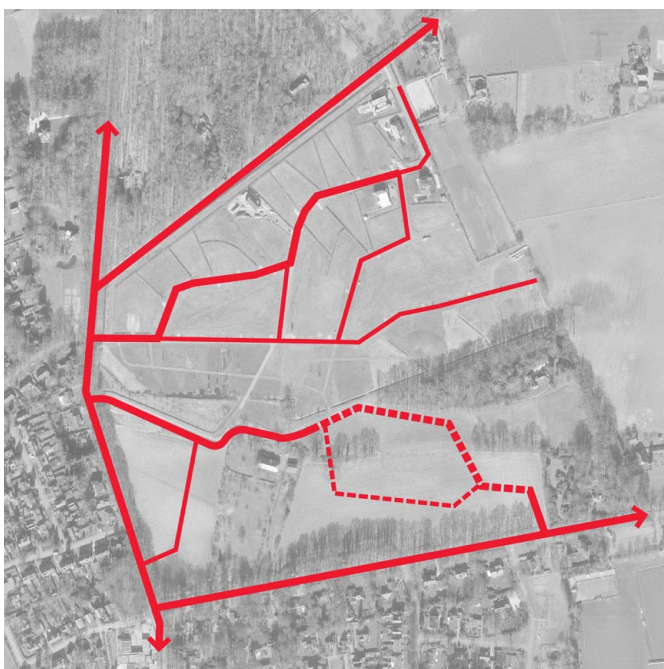
Ontsluiting

De hoofdontsluiting voor autoverkeer vindt plaats via de lanen langs het park. Het zuidelijk deel van Eikendal heeft daarnaast nog een aansluiting op de Schuurmansweg, in principe zo ver mogelijk aan de oostelijke zijde van het plangebied ter plekke van het Hoogspanningstracé.

Daarnaast is met name voor fietsers en voetgangers een fijnmazig netwerk van routes wenselijk. Niet alleen om de verschillende delen van Eikendal met elkaar te verbinden, maar vooral om een logische verbinding te krijgen met de omliggende buurten van Diepenveen.



Het netwerk voor fietsers en voetgangers (langzaam) verkeer in Eikendal. In het zuid-oostelijke deel van Eikendal is de ligging van de verbindingen indicatief, en afhankelijk van de (in een later stadium op te stellen) definitieve stedenbouwkundige uitwerking.

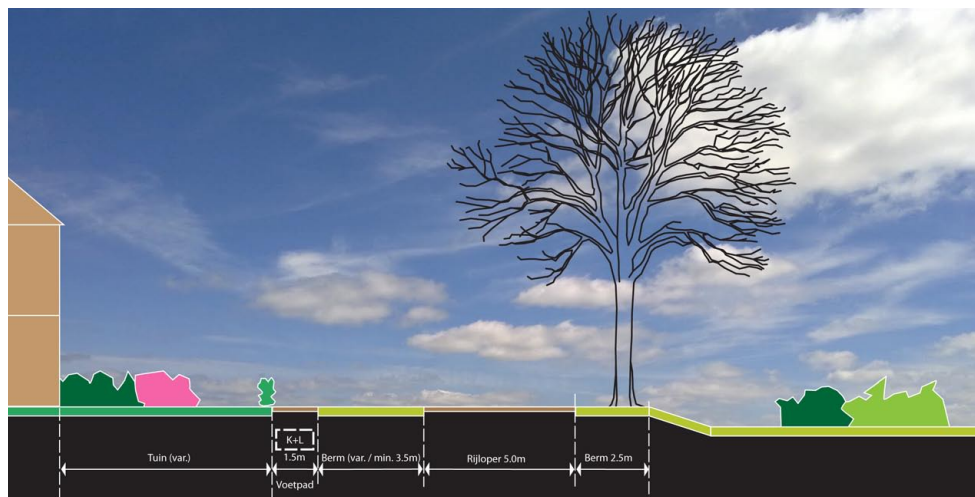


Het netwerk voor auto (gemotoriseerd) verkeer in Eikendal. In het zuid-oostelijke deel van Eikendal is de ligging van de verbindingen indicatief, en afhankelijk van de (in een later stadium op te stellen) definitieve stedenbouwkundige uitwerking.

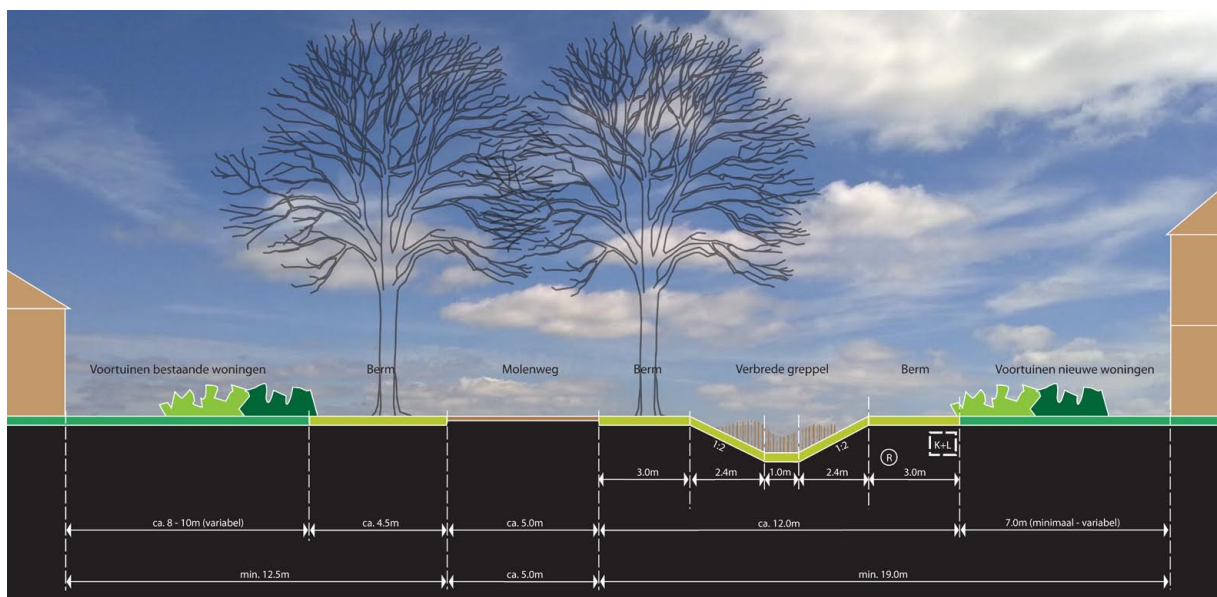
Openbare ruimte

Uitgangspunt is dat de inrichting van de openbare ruimte rust en kwaliteit uit straalt. De openbare ruimte is een belangrijke drager van het gewenste groene beeld. In het noordelijke deel ontstaat een deel van het groene karakter van een villabuurt door de riante maat met ruimte voor bomen op de kavels. In het zuidelijke deel zijn de kavels minder groot, daarom is het essentieel dat met name in dit deel de openbare ruimte een robuust groen kader vormt voor de woonomgeving.

De woonstraten langs het park hebben het karakter van een laan, met een continue begeleiding van bomen. De woonstraten slingeren door het woongebied, lange rechte straten komen niet voor. Passend bij een villapark veranderd het perspectief van het straatbeeld hierdoor steeds. De rijbaan wordt aan weerszijden begeleid door groene berm. Bij een aantal kortere woonstraatjes in het noordelijke deel zijn de groene bermen smaller en is er slechts incidenteel ruimte voor bomen. Hier moet het groene beeld vooral ontstaan door bomen op de kavels. In het zuidelijke deel zijn de groene bermen per definitie breed en creëren we een aantal bijzondere groene ruimtes. In de woonstraten wordt een variatie in bomen aangebracht: zoete kers, walnoot, tamme kastanje en eiken. Daarnaast worden incidenteel bes- en vruchtdragende planten aangebracht in de groene bermen.



Principeprofiel Parklaan - zuidelijke parkrand



Principeprofiel Molenweg - zuidelijk deel Eikendal



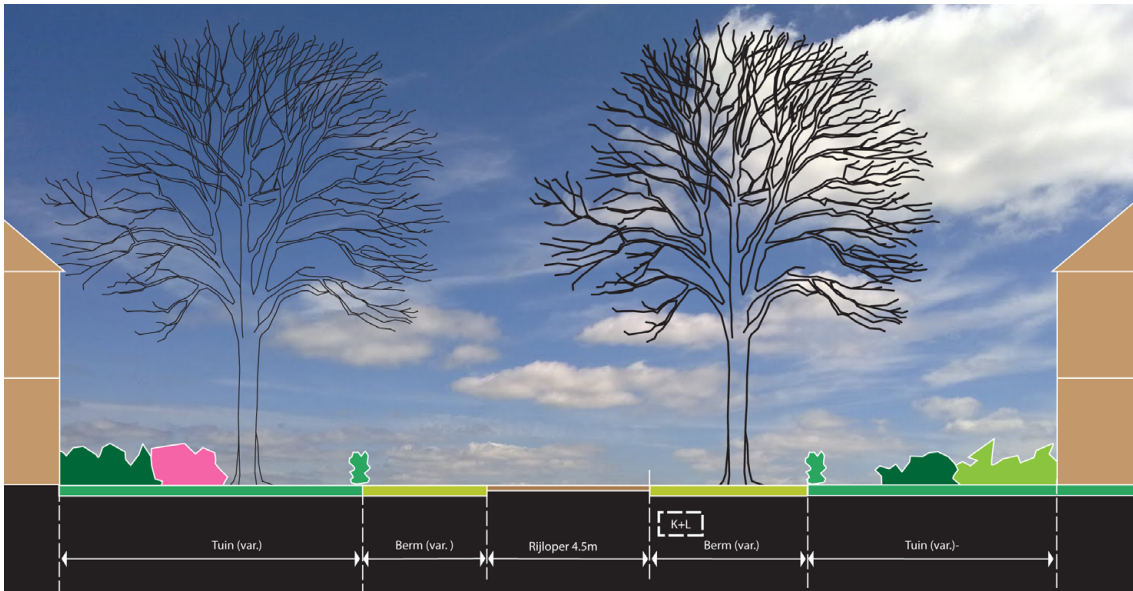
Zoete kers



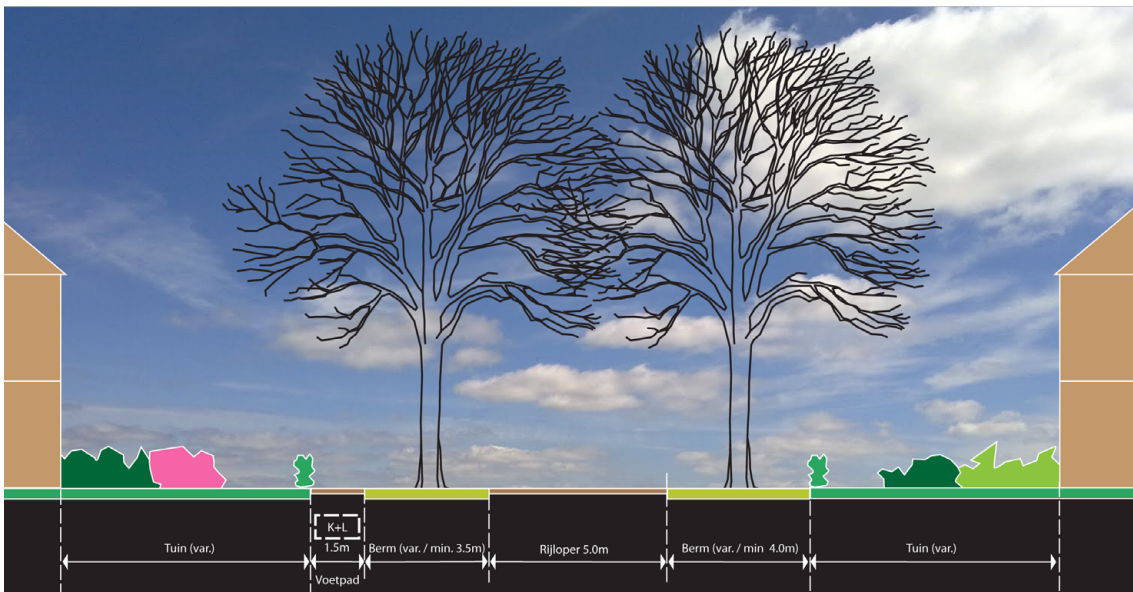
Walnoot



Beshoudende planten



Principeprofiel woonstraat noordelijk deel Eikendal

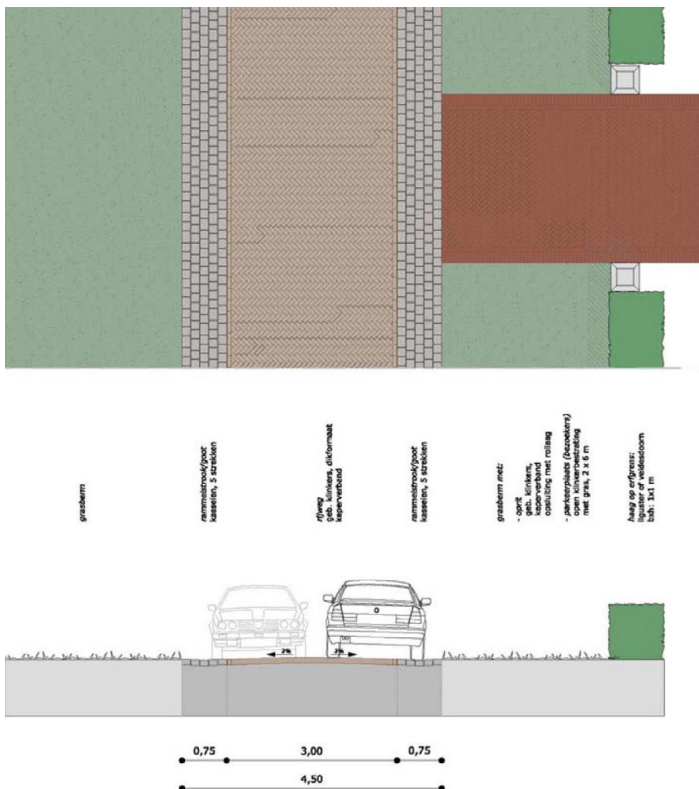


Principeprofiel woonstraat zuidelijk deel Eikendal

De rijbaan is in zowel het noordelijke als zuidelijk deel opgebouwd uit gebakken klinkers, met aan de randen een brede bies van natuursteen. De rijloper wordt hierdoor “visueel” versmald. Anders dan in het noordelijke deel krijgen voetgangers in het zuidelijke deel een eigen plek in het profiel door middel van een vrijliggend voetpad aan één zijde van het profiel. Dit is belangrijk omdat er langs de straten meer woningen gerealiseerd kunnen worden dan in het noordelijke deel. Omdat we een groen beeld van de openbare ruimte willen is de hoeveelheid verharding zo beperkt mogelijk. Parkeren vindt mede daarom in principe op de eigen kavel plaats, daarnaast is er in de openbare ruimte informele parkeerruimte op de rijbaan voor bezoekers.



Principe-inrichting van de rijbaan: gebakken klinkers met een bies van natuursteen aan weerszijden (beeld afkomstig uit stedenbouwkundig plan WEST8 / gemeente, 2006)



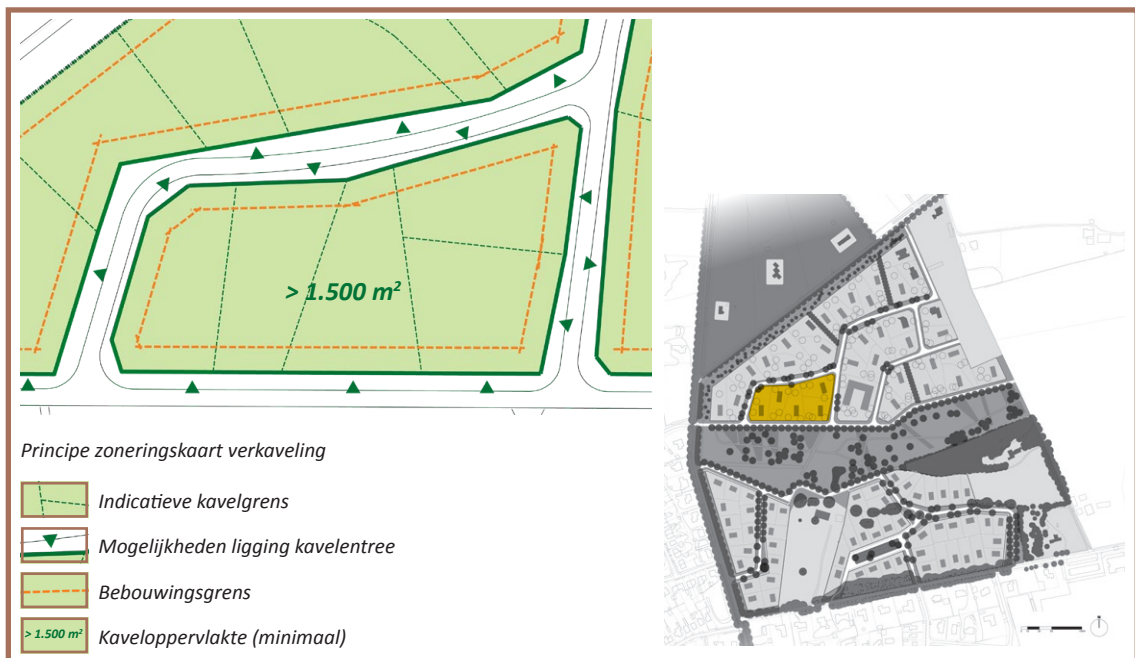


Ligging van de "privilegekavels" in de stedenbouwkundige hoofdopzet. In het zuidoostelijke deel is de ligging afhankelijk van de uiteindelijke hoofdopzet, en dus nog nader te bepalen.

Verkaveling en bebouwing op maat

Door een grote mate van flexibiliteit willen we maatwerk mogelijk maken per kavel. Daarmee is iedere kavel uniek. Binnen bandbreedtes zijn er zowel in het noordelijke als zuidelijke deel keuzemogelijkheden met betrekking tot de vorm en omvang van de kavel. In het zuidelijke deel zijn er zones waar het mogelijk is een twee-onder-één-kapvilla te realiseren. Anders dan in het oorspronkelijke plan kiezen we er voor geen kavelpaspoort te hanteren. De bouwregels voor een woning komen voort uit het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitparagraaf in dit stedenbouwkundige plan.

In het noordelijke deel is binnen de stedenbouwkundige hoofdopzet een grote variatie in grootte en oriëntatie van kavels mogelijk. We hanteren de verkaveling uit het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan als vertrekpunt bij kavelluitgifte. In samenspraak met toekomstige bewoners willen we op kavelniveau tot maatwerk komen, uitgaande van een minimale omvang van ca. 1.500 m². De uiteindelijke verkaveling kan er dus anders uitzien dan is weergegeven in de voorbeeldverkaveling.

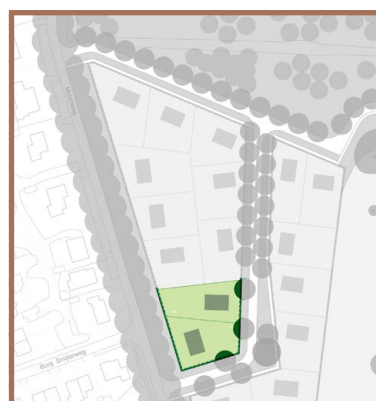




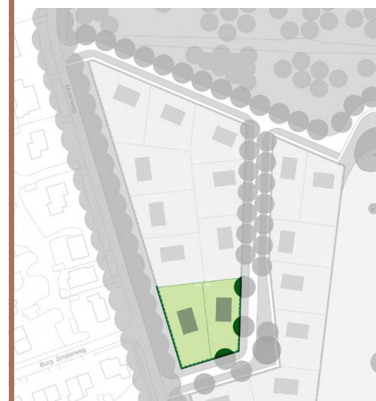
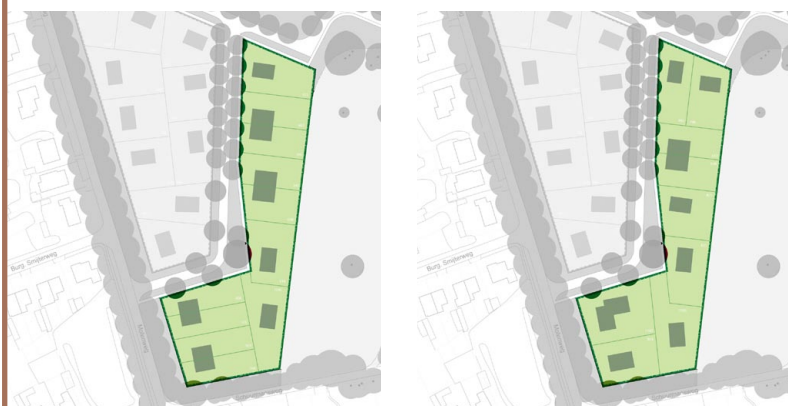
Voorbeeldverkavelingen zone A



Voorbeeldverkaveling zone B



Voorbeeldverkavelingen zone D



Voorbeeldverkavelingen zone C



In het zuidelijke deel maakt de hoofdopzet het mogelijk kavels van ca. 800 m² voor vrijstaande villa's en ca. 600 m² voor twee-onder-één kapvilla's in te passen. De afmetingen (breedte en diepte), vorm en bebouwingsmogelijkheden van de kavels passen bij de ambities voor een villapark en bij marktconforme woonwensen.

Ook in het zuidelijke deel willen we vooraf geen blauwdruk voor de verkaveling vastleggen. We creëren flexibiliteit om tegemoet te komen aan wensen van toekomstige bewoners als deze een iets grotere of kleinere kavel zoeken. In de hoofdopzet zijn de kavels voor vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen zoveel mogelijk uitwisselbaar. Op markante plekken maken we een zogenaamde "privilegekavel". Hier willen we naast mogelijkheden voor vrijstaande- en twee-onder-één kapvilla's ook bijzondere woonvormen zoals een "meer-onder-één-kapvilla" toestaan.

Binnen de kaders van de stedenbouwkundige hoofdopzet zijn verschillende verkavelingen mogelijk, al naar gelang de vraag van toekomstige bewoners. Hiervoor hanteren we voor het deel tussen de Molenweg en het perceel van de boerderij 't Eikendal een zoneringskaart als vertrekpunt. Voor het andere zuidelijke deel werken we dit nu nog niet uit, omdat er nog verschillende mogelijkheden voor de stedenbouwkundige hoofdopzet zijn.

In de zoneringskaart zijn mogelijkheden en spelregels voor de verkaveling opgenomen. We geven vaste zones aan waarbinnen kavelgrenzen geschoven kunnen worden en verschillende verkavelingen mogelijk zijn. Vrijstaande woningen kunnen op verschillende manieren een plek krijgen in de verkaveling. In bepaalde delen zijn ook twee-onder-één-kapwoningen mogelijk. Op de zogenaamde privilegekavels kunnen bijzondere woonvormen / woonwensen vorm krijgen, bijvoorbeeld een grote "meer-onder-één-kapvilla" waarin vier huishoudens onder één dak kunnen wonen.





Referentiebeelden om de mogelijke variatie aan architectuurstijlen in een groene setting te illustreren.



6 Beeldkwaliteit

Thema “Dorps Villapark”

Zowel het noordelijk als zuidelijk deel van Eikendal krijgen het karakter van een villapark. Dit ontstaat door het groene karakter van de (openbare) ruimte, maar zeker ook door de kwaliteit en uitstraling van de bebouwing. De mogelijkheden met betrekking tot de omvang en situering van de bebouwing zijn grotendeels met de bebouwingsregels in het bestemmingsplan geregeld. Beeldkwaliteit gaat met name over de uitstraling van de bebouwing en de relatie tussen de bebouwing en de omgeving. We vinden het met name voor de gewenste allure van Eikendal van belang om de kwaliteiten van een villapark ook in de bebouwing tot uitdrukking te laten komen. De huidige en toekomstige bewoners die hun geld steken in een eigen woning hebben daarmee zekerheid dat woningen in de omgeving met eenzelfde zorgvuldigheid en kwaliteit worden vormgegeven.

Eikendal ligt op de overgang van het dorp Diepenveen en het buitengebied. Eikendal en de bebouwing daarvan heeft verwantschap met die van de omliggende buurten van Diepenveen. De bebouwing heeft eerder een dorps dan een landelijk karakter. De villa's krijgen een sterk autonoom / solitair karakter. Thema's als symmetrie en statigheid zijn herkenbaar in de bebouwing, echter steeds met een dorps uitstraling. Zichtbare duurzaamheid in de architectuur wordt in Eikendal eveneens toegejuicht.

Het beeldkwaliteitplan vormt het toetsingskader voor welstand bij de beoordeling van bouwplannen, en wordt daarvoor vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota. In de beheerfase zal het plangebied opgenomen worden binnen de gebiedsgerichte criteria voor thematische bebouwing in de welstandsnota. Inhoudelijk en qua systematiek is dit beeldkwaliteitplan zoveel mogelijk afgestemd op de criteria voor thematische woonbebouwing en deels op die van solitaire bebouwing in de welstandsnota.

Gebiedsbeschrijving en Welstandsbeleid

In villapark Eikendal is ruimte voor bebouwing met zowel een traditionele als een uitgesproken (moderne)architectonische vormgeving. Ook duurzaamheid kan een architectonisch thema zijn. Kenmerkend voor villapark Eikendal is de relatief grote variatie in bebouwing, binnen het thema van een villapark. Door het robuuste groene karakter van de omgeving hebben de karakterverschillen van de gebouwen beperkte invloed op het totale beeld van de woonomgeving. De woningen zijn individueel vormgegeven, herhaling willen we in principe vermijden. Er is binnen dit gebied veel vrijheid, zolang de kwaliteit op zich past binnen het thema van “dorps villapark” en bijdraagt aan het collectieve beeld van een gevarieerde villabuurt. Er zijn weinig specifieke welstandscriteria op van toepassing, omdat elk gebouw afzonderlijk kan worden vormgegeven, hierbij passen meer algemene criteria.

Zoals beschreven kan voor de architectuurstijl naar alle voorgaande perioden en/of thema's ‘teruggerepen’ worden. Voorwaarde is dat een gekozen thema consequent doorgevoerd wordt in het bouwplan, van vorm van de hoofdmassa tot de keuze voor materialen, kleuren en detaillering. Het totale plaatje moet kloppen en associaties met “dorp” en “villa” oproepen.

De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt vooral in de wijze waarop verwijzingen en associaties van bepaalde bouwperiodes of bouwstijlen consequent worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de huidige stand van techniek, wetgeving (oa bouwbesluit) en culturele ontwikkelingen. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat een bouwwerk ontstaat dat iets zegt over zijn tijd, doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd kan worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd.

Referentiebeeld voor de hofwoningen op een van de privilegekavels. Bij meergezinswoningen is het essentieel om een goede inpassing van de bebouwing in relatie tot de omgeving te realiseren.







Mogelijkheid om de woningen aan de Molenweg een herkenbare entree te geven.



Robuuste beukenhagen op de overgang tuinen en openbare ruimte.



De grens tussen tuinen en openbare ruimte en tussen tuinen en bestaande percelen krijgen een duidelijke (groene) begrenzing / erfafscheiding:

-  beuken- of meidoornhaag
-  groene afscheiding met beuken- of meidoornhaag, heesters of takkenrillen
-  "nieuw" perceel
-  "bestaand" perceel

NB: in het zuidoostelijke deel van Eikendal kan de ligging van erfgrenzen nog wijzigen, zie ook de toelichting op pagina 12 en 13.

Welstandscriteria

Plaatsing

- Bebouwing wordt met de representatieve zijde naar de openbare ruimte gesitueerd. Met name de bebouwing die aan meerdere zijden aan de openbare ruimte grenzen moeten eenzijdige uitstraling krijgen. Dit is ook van belang bij specifieke woonbebouwing voor meerdere huishoudens. Zoals op de privilegekavels, waar ook meer-onder-één-kapvilla's mogelijk zijn;
- Vrijstaande bebouwing kan zowel centraal als decentraal op de kavel geplaatst worden, belangrijk is dat met de plaatsing "gereageerd" wordt op de vorm van de kavel en op de omgeving (bijvoorbeeld bestaande bomen of een kenmerkend zicht vanuit de openbare ruimte);
- De rooilijn van de bebouwing is binnen het bouwvlak en de bebouwingsregels van het bestemmingsplan vrij, en kan dus gevarieerd zijn;
- De grens tussen tuin en openbare ruimte wordt helder gemarkeerd door een robuuste beuken- of meidoornhaag, langs de Molenweg en langs de Schuurmanweg is een meer informele groene begrenzing ook mogelijk door middel van bijvoorbeeld heesters of takkenrillen. De grens tussen de nieuwe en bestaande percelen (zoals tpv het perceel aan de Schuurmansweg 1) wordt eveneens gemarkeerd met een eenduidige en landschappelijke groene afscheiding. Een en ander zoals weergegeven in het schema op pagina 24.

Vorm

- Andere vorm dan gebouwen op naastgelegen percelen, uit het bouwplan moet duidelijk blijken wat de woning een eigen identiteit geeft en hoe het onderscheid met aangrenzende bebouwing wordt gemaakt;
- Ook bij meerdere woningen onder-één-dak krijgt de bebouwing de uitstraling van één (riante) villa;
- Met de hoofdvorm en massa-opbouw wordt het karakter van een villa versterkt;
- Geen blinde gevels langs straten of openbare ruimte;

Detailering

- De wijze van detailering moet goed aansluiten bij de architectuurstijl, met name in de detailering komt de (consequente) keuze voor een bepaalde architectuurstijl integraal en in samenhang met de hoofdmassa tot uitdrukking;
- Er moet sprake zijn van een zorgvuldige en op duurzaamheid gerichte bouwkundige detailering.

Materiaal- en kleurgebruik

- Materiaal gevels en daken past bij het beeld van een villapark;
- Materiaal gevels en daken passen consequent bij de gekozen architectuurstijl;
- Toepassing van materialen die mooier worden naar mate de tijd verstrijkt. Eigentijdse toepassing van natuurlijke materialen wordt gestimuleerd;
- Toepassing van materialen en technieken binnen het thema duurzaamheid worden toegejuicht;
- Zoveel mogelijk gebruik van de natuurlijke kleur van materialen, ton-sur-ton, felle kleuren vermijden.

