



BEELDREGIEPLAN 'DE TERPEN' HET ONDERDIJKS

JUNI 2020

Voorwoord

Voor u ligt het Beeldregieplan voor de nieuwe woonbuurt “De Terpen” in de familie-vriendelijke, groene en ruime wijk Het Onderdijs die in 2019 in de hartelijke Hanzestad Kampen wordt gebouwd. Ik presenteer u dit plan met gepaste trots, omdat het tot stand is gekomen in een bijzonder proces van co-creatie. In elke fase van de planontwikkeling zijn belangstellenden en (potentiële) buurtbewoners betrokken. Vanaf het ontwerp van het verkavelingsplan tot en met de architectonische uitstraling van de woningen. Een dergelijk proces is nieuw en uniek in Kampen.

Het creatieve traject startte in oktober 2017 met een groots opgezet Ontwerpfestival ‘Ontwerp je terp!’. Het festival kreeg grote belangstelling van jong en oud. Bewoners van Het Onderdijs, Kampenaren uit andere wijken en ook mensen van buiten Kampen die er wel oren naar hadden om hun eigen buurt te ontwerpen! Het motief voor deze bijzondere aanpak is het besef dat iedereen verstand heeft van wonen en zijn/haar woonomgeving. Iedereen heeft ervaring met wonen en weet wat wel en niet werkt in de woning en de omgeving. Die woonervaring wilden we inzetten voor het ontwerp van de nieuwe woonbuurt De Terpen. Toekomstige bewoners hebben samen met het ontwerp bureau ISMaatwerk de randvoorwaarden voor het stedenbouwkundig plan geformuleerd. Deze zijn in de ontwerpschets, afgebeeld op de voorkant van dit Beeldregieplan, vertaald. Deze schets is uitgewerkt tot een verkavelingsplan en er zijn woningontwerpen bij gemaakt. Deze zijn teruggekoppeld tijdens bijeenkomsten in december 2017, maart 2018 en oktober 2018.

De Terpen bestaat uit vijf unieke woonbuurtjes in een landelijk ingerichte omgeving. Elk met zijn eigen sfeer en eigen woningtypen. BPD en BEMOG Projectontwikkeling B.V. hebben hun eigen buurtje ontworpen en er zijn enkele kavels voor particulieren om hun eigen ontwerp van de woning te maken volgens de richtlijnen van dit Beeldregieplan. Eén woonbuurt is in ontwikkeling door de Groene Buren, een collectief initiatief van particulieren, die op basis van het thema ‘Boerenerf’ een woonbuurt vorm geeft.

Ik wens u een inspirerend bouwproces!
Met vriendelijke groet,

Albert Holtland
Wijkwethouder Het Onderdijs

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Inleiding	5
Beeldregie	5
Ontwerpteam	7
Kwaliteitsteam	7
Ligging van het plangebied	9
Stedenbouwkundig plan	
Woonbuurtjes in een groene omgeving	13
Parkeren	13
Het Groene Casco	13
Hoogteligging	13
Dorpse sfeer	13
Bebouwingsstructuur	15
Afkoppeling regenwater	15
Regels voor de inrichting van de openbare buitenruimte	17
Regels voor de inrichting van de buitenruimte op de kavel	17
De woonbuurtjes	
Dorpsterp	19
Toetsingscriteria	24
Ijsseltep	27
Toetsingscriteria	28
Eigenwijze terp	31
Toetsingscriteria	31
Boomgaard	33
Toetsingscriteria	34
Boerenerf	37
Toetsingscriteria	38
Colofon	41

Stedenbouwkundige schets

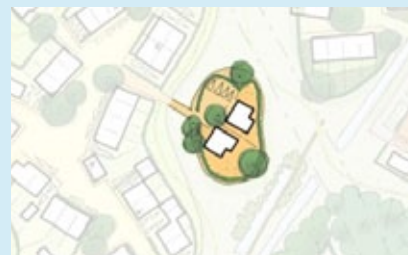
Stedenbouwkundige ontwerpschets op basis van de top 10 randvoorwaarden, resultaat uit het ontwerpfestival



HET GROENE CASCO - De landschappelijke mal reikt een bijzondere kwaliteit aan die stad en land verbindt. De woon- en terp-ensembles maken gebruik van deze groene landschappelijke kwaliteit.



DORPSTERP - De grootste terp, draagt daarmee bij aan de diversiteit in terpen en de hoogten ervan. De verkaveling is speels. De woningen verschillen in vloerpeilhoogte en hebben zichtcontact met de omringende groene ruimte.



EIGENWIJZE TERP - Een klein eigenwijs terpje verbonden met de Dorps-terp. Het bevindt zich midden in het plangebied met groen en uitzicht rondom. Een plek voor een bijzonder woongebouw.



BOERENERF - Een nieuw boerderij-ensemble langs De Chalmotweg. Een ensemble gericht op samen wonen en werken, jong en oud, duurzaam, een plek voor een bewonersinitiatief-groep.



IJSSELTERP - Een terp met vrij uitzicht op de Oude IJsselarm. Reden om woningen aan de oostzijde nog wat hoger te leggen. Luxe verandawoningen met overdekte parkeervoorziening kunnen zo gemaakt worden.



BOOMGAARD - Uit respect voor de bestaande boerderij past hier een boomgaard, die hoort bij een zevental woningen. Wat is er mooier dan het hebben van een eigen boomgaard! Bij uitstek geschikt voor die bewoners die iets anders willen.

Inleiding

Na het in oktober 2017 gehouden ontwerpestival, begeleid door ISMaatwerk, is er een verslag gemaakt, waarin de stedenbouwkundige ontwerpschets is gepresenteerd, gebaseerd op de top 10 van randvoorwaarden voor het ontwerp van De Terpen. Deze schets is leidraad geweest voor de verdere uitwerking tot een definitieve verkaveling door de gemeente en de ontwikkelaars. Ook de in het festival aangedragen beeldambities per terp zijn in het vervolgproces meegenomen. ISMaatwerk heeft in maart 2018 in een workshop de ingrediënten voor het beeldambitieplan aangevuld en uitgewerkt, samen met de gemeente, de ontwikkelaars, de Groene Buren¹ en hun architecten (MIX en Infinitief). De resultaten van de workshops zijn door de gemeente uitgewerkt tot het voorliggende Beeldregieplan, in samenwerking met de ontwikkelaars, MIX architectuur, 19 Het Atelier en Infinitief.

De wens van partijen is om een mooie, duurzame woonbuurt te realiseren. Daarom werken er architecten die zijn ingeschreven in het Architectenregister aan De Terpen. De bouw- en woonomgevingsplannen worden gemaakt in de periode vanaf het najaar 2018.

Beeldregieplan - Het Beeldregieplan is voor de architecten de leidraad van de bebouwing en de buitenruimte van De Terpen. Door de uitgangspunten en doelen voor De Terpen te omschrijven wil het Beeldregieplan de ontwerpers van de bebouwing en de woonomgeving inspireren tot het maken van aansprekende ontwerpen. Hiertoe illustreren ruimtelijke beelden de beschreven beeldambities. Tevens is dit plan het kader waarbinnen het Kwaliteitsteam de bouwplannen toetst. Zij beoordeelt de bouwplannen en de inrichtingsplannen voor de buitenruimte. Het beeldregieplan wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld.

TOP 10 RANDVOORWAARDEN UIT ONTWERPFESTIVAL

De essenties van het verkavelingsplan voor De Terpen zijn tijdens het ontwerpestival in oktober 2017 geformuleerd. De top10 uit het ontwerpestival bestaat uit de volgende onderdelen:

- Landschap is leidend: maximale beleving en gebruik van het landschap. Maak een overgang van de woonwijk naar het landelijk gebied. Behoud ruimte en lucht in het ontwerp!
- Respect voor boerderij: de boerderij wordt gewaardeerd als landschapelijk element.
- Naoberschap in het groen: jong en oud woont met elkaar. Er is een vloeiende en geleidelijke overgang tussen privétuinen en openbaar groen/erf.
- Gevarieerde terpen: meerdere terpen met een mix van grote en kleine(re) woningen. Een unieke buurt in Het Onderdijs!
- Van modern naar landelijk: we willen hoge kwaliteit: “net niet is fout!” Bebouwing laten aansluiten bij de plek en het karakter. Schuurtypologie als passend element.
- Kampen gaat voor duurzaam: we gaan voor een duurzame wijk met een extra tandje bij.
- Keuzevrijheid: behoefte aan vergaande zeggenschap over het ontwerp van de eigen woning óf vrije kavels.
- Speelse ontsluiting terpen: alleen bestemmingsverkeer, kronkelende straten, minimaliseer verharding.
- Parkeren uit het zicht: niet in de achtertuin! Terpen, riet en ander groen inzetten voor slimme parkeeroplossingen.
- Appels en peren: boomgaard en losse fruitbomen benadrukken het landelijke karakter.

Deze top 10 is door ISMaatwerk ‘vertaald’ in bijgaande stedenbouwkundige schets, die de basis is voor het door de gemeente uitgewerkte definitieve stedenbouwkundig plan voor De Terpen.

¹ CPO-groep voor De Terpen



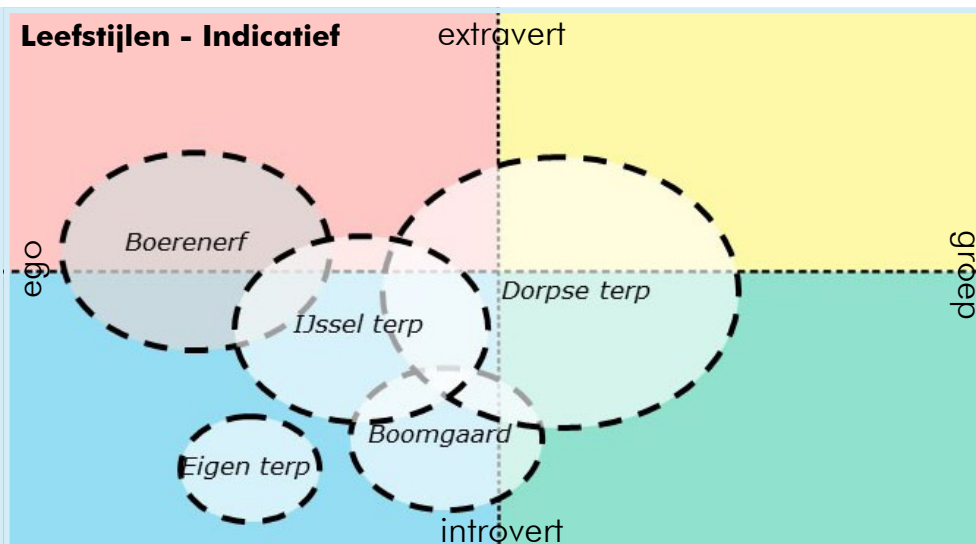
ontwerpfestival oktober 2017



ontwerpfestival oktober 2017

LEEFSTIJLEN

In de workshops van maart 2018 is ook nagedacht over de branding/marketing van De Terpen. Op basis van observaties uit het ontwerpfestival en een aantal ingevulde enquêtes heeft ISMaatwerk een indicatief beeld kunnen vormen van de leefstijl van potentiële bewoners van De Terpen en bijpassende woonsfeer en woonmilieu. Dit beeld is weergegeven in een schema, gebaseerd op het Brand Strategie Research-model (BSR-model) dat ervan uitgaat dat mensen meer individueel of meer groepsgericht zijn en meer introvert of extravert. Dit hangt samen met wat zij belangrijk vinden in hun woonomgeving. De één spreekt een dorpse sfeer meer aan, terwijl een ander een eigen terp met veel privacy aantrekkelijk vindt. Dit heeft meegespeeld in de keuze om meerdere "terpen" te ontwikkelen die elk een eigen woonmilieu en woonsfeer hebben en daardoor goed aansluiten op de gedifferentieerde woonwensen van de deelnemers aan het festival.



Ontwerpteam - Het ontwerpteam van De Terpen zorgt voor de planbegeleiding van de verkavelings- en woonomgevingsplannen. Dit ontwerpteam bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente en de projectontwikkelaars: Bemog, BPD en CPO de Groene Buren. De kavelindeling van de kavels, ontwikkeld door particulieren en collectieven van particulieren, worden ook in het ontwerpteam besproken. Door de gemeente worden kavelpaspoorten opgesteld voor de individuele kavels, met daarin de toepasselijke bouwregels uit het bestemmingsplan en dit Beeldregieplan.

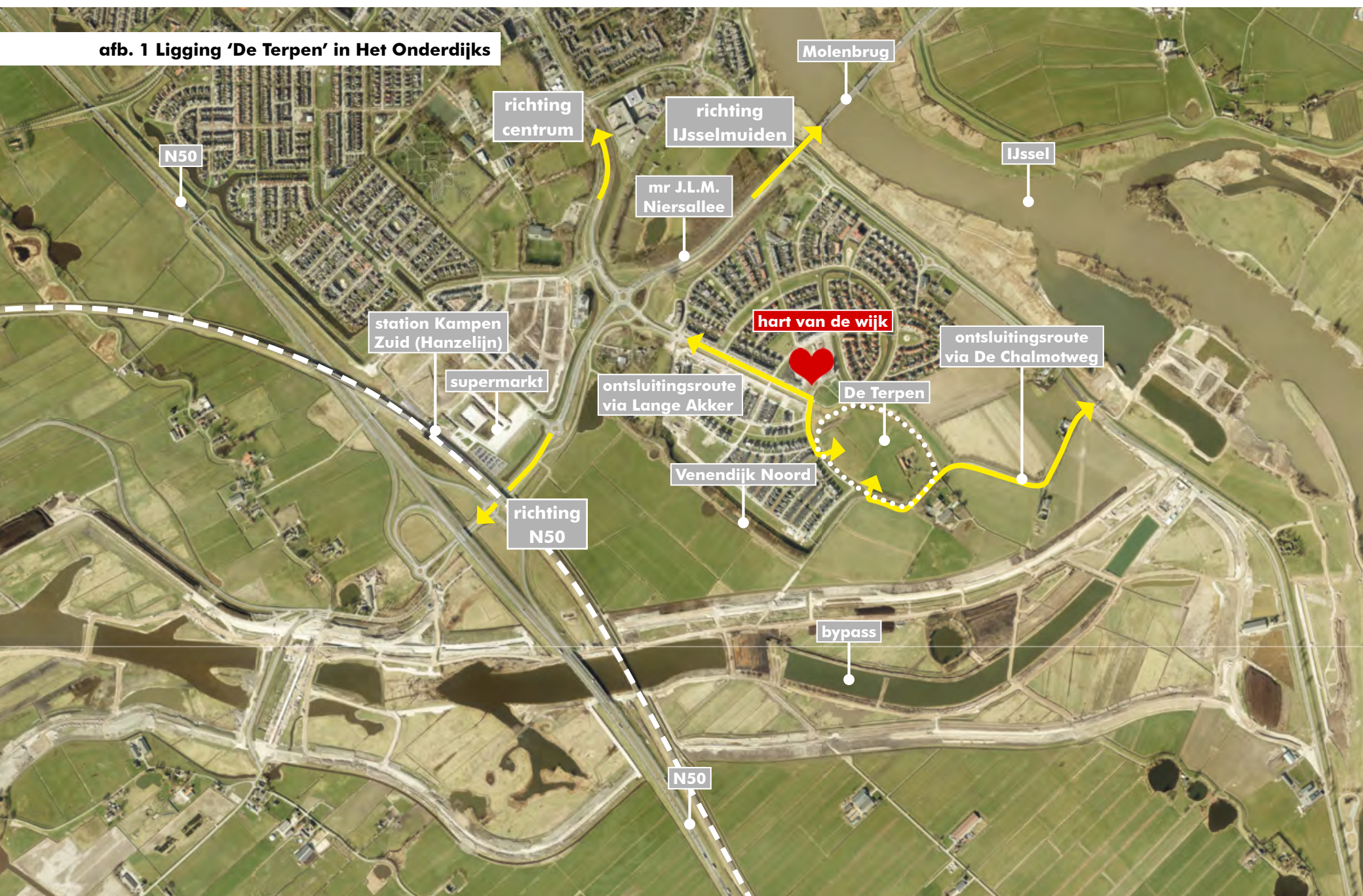
Het Ontwerpteam begeleidt de bouwplanontwikkeling tot en met het vaststellen van de definitieve verkavelingsplannen.

Kwaliteitsteam - Het Kwaliteitsteam toetst de bouwplannen die ingediend worden in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Dit toetsteam bestaat uit ambtelijke gemeentelijke specialisten van vergunningen, stedenbouw en landschap, aangevuld met de adviseur omgevingskwaliteit van Het Oversticht, die de welstand voor Kampen verzorgt. De gemeentelijk projectleider van De Terpen treedt op als voorzitter. Wanneer de adviseur omgevingskwaliteit het nodig acht kan een bouwplan bij de zogenaamde 'grote commissie van welstand' ingebracht worden. Dan geeft welstand een advies aan B&W. De inbreng van een plan bij de grote commissie gaat vergezeld van een schriftelijk advies van het Kwaliteitsteam. De adviseur omgevingskwaliteit en de stedenbouwkundige vertegenwoordigen het Kwaliteitsteam bij de behandeling in de grote commissie.

Het ontwerpteam en het Kwaliteitsteam willen regie voeren door te stimuleren en te inspireren, maar willen zich óók laten inspireren door de architecten van de woningen. Zo blijft er ruimte voor verrassingen tijdens het uitwerkingstraject en kunnen 'sublieme' oplossingen, die eventueel buiten de kaders van het beeldambitieplan vallen, gehonoreerd worden.

Bij de beoordeling van de ruimtelijke plannen kijken het ontwerpteam en het Kwaliteitsteam niet alleen naar de beeldkwaliteit van nu, maar nemen ze ook in beschouwing hoe dat wat gebouwd, aangelegd en geplant wordt er over 50 jaar uitziet. Zijn er duurzame materialen toegepast? Kunnen woningen, kavels en woonomgeving goed beheerd worden? Zijn de aangelegde buitenruimten zo ontworpen dat, wanneer het groen volgroeid is, dit nog steeds fijne ruimten zijn, die uitnodigen tot gezamenlijk gebruik, ontmoeten en goed naoberschap?!

afb. 1 Ligging 'De Terpen' in Het Onderdijs



Ligging van het plangebied

Het Onderdijs is één van de recente uitbreidingswijken van Kampen. De bouw is gestart in 2003. Het is de meest zuidelijk gelegen woonwijk. Het noordelijk deel van Het Onderdijs is aan de stad verbonden door de Kamperstraatweg. Het zuidelijk deel is via de Lange Akker verbonden met de Mr. J.L.M. Niersallee.

Deelgebied De Terpen is gelegen in het zuid-oostelijke deel van Het Onderdijs. De Terpen vormt een 'vooruitgeschoven 'plandeel' in het aanliggende landschap van de IJsseldelta.

Het plangebied De Terpen was tot voor kort nog in agrarisch gebruik, met name weiland. In het gebied is een scherpe scheiding tussen de lagere klei-ge komgrond en de hoger gelegen zavelige stroomruggrond te zien. Een voormalige sloot, nu nog als laagte te herkennen, vormt deze scheiding.

Inmiddels is het plangebied aan de noord- en zuidwestzijde omgeven door de bebouwing van Het Onderdijs. De diverse wijkdelen liggen rondom Het Hart van Het Onderdijs, waar de scholen staan en toekomstige kleinschalige detailhandel mogelijk is. Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Lange Akker/Koeweide en vanaf De Chalmotweg. De Lange Akker is de centrale verbinding voor autoverkeer richting de Mr. J.L.M. Niersallee.

Voor het langzaamverkeer zijn er goede verbindingen met het landschap via de Venedijk Noord en De Chalmotweg.

Door de komst van de bypass tussen de IJssel en het randmeer is de verbinding met het zuidelijk gelegen landelijk gebied afgesneden, maar ligt er binnen een paar jaar een waardevol natuur- en recreatiegebied in de directe omgeving tussen de IJssel en het randmeer.

Het langzaamverkeer kan via de Lange Akker naar IJsselmuiden, naar het centrum van de stad en naar station Kampen Zuid met de daarbij gelegen winkelvoorzieningen. Via de Kamperstraatweg kan men richting het centrum of richting de IJssel fietsen.

De Oude IJsselarm is een oude rivierarm. Het waterpeil blijft hoger dan het omliggende water vanwege de voorkomende natuurwaarden. Deze oude rivierarm is het leefgebied voor de grote en kleine modderkruiper en de bittervoorn. De Oude IJsselarm heeft flauwe oevers die begroeid zijn met riet. Hierdoor is het zicht op het water beperkt. Langs de Oude IJsselarm komt een pad te liggen, dat voor tussen de Boomgaard en De Chalmotweg geschikt is voor gebruik door vuilniswagen en hulpdiensten.



Oude IJsselarm: rietoevers

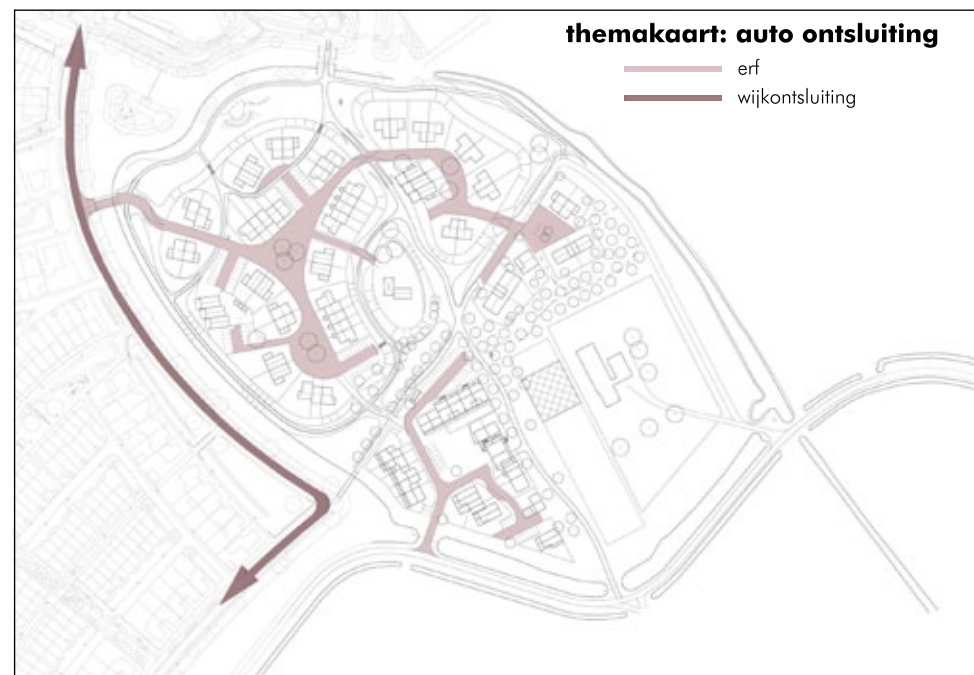
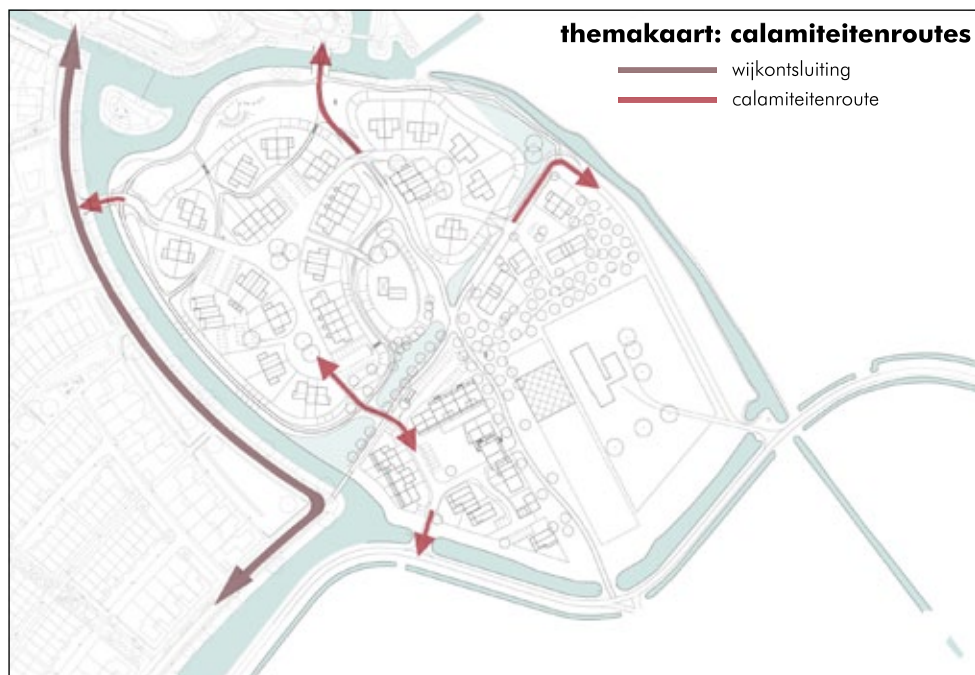
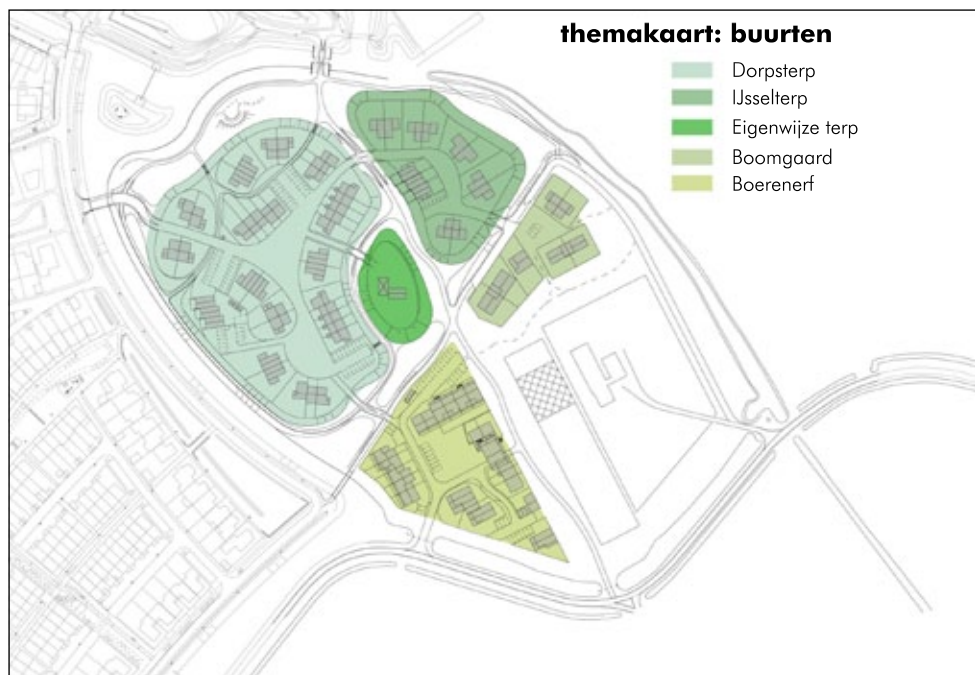
De Terpen wordt omsloten door water: aan de oostzijde de Oude IJsselarm, aan de zuidzijde een nieuw gegraven sloot (natuurcompensatie) en aan de west- en noordzijde nieuw gegraven water ten behoeve van de waterberging en -afvoer van Het Onderdijs en onderdeel van het park Waterplantsoen.

Het plangebied is tijdelijk in gebruik geweest als hooiland. Aan de zijde van het Waterplantsoen is in 2019 een 'tiny forest' aangelegd. Langs het water aan De Chalmotweg staat wilgenopslag.

Midden door het plangebied loopt een gasleiding. Omdat er boven de leiding weinig mag en kan gebeuren, is dat vanzelf ook een groene lijn door het plangebied.



**trace gasleiding
Onderdijs** (foto:iphotos.nl)



De hiervoor genoemde elementen: water met oeverzones, gasleiding, wilgenbosjes, de boerderij en de aanwezige hoogteverschillen vormen belangrijke landschappelijke elementen in het gebied. Tezamen vormen deze elementen haast een rechthoekig netwerk binnen de nieuw te bouwen terpen.



De nieuwe bypassdijk is goed zichtbaar vanuit Het Onderdijs, een nieuwe grens van de stad. De IJssel is voelbaar door de zichtbaarheid van de Molensbrug, waarvan de pylonen hoog boven de bebouwing uittorenen.

Ten noorden van De Terpen ligt het centrum van Het Onderdijs. Dit bestaat uit twee basisscholen, woningen, woon-werkwoningen, nog te bebouwen ruimte voor 400 m² detailhandel, 40 m² horeca en sociaal-maatschappelijke voorzieningen én het wijkpark Waterplantsoen.

De westelijke toegang van De Terpen vanaf de Koeweide wordt een brug. Dit is de ontsluiting voor het grootste deel van De Terpen. Het nieuwe Boerenerf in De Terpen wordt ontsloten via De Chalmotweg. Voor langzaam verkeer is dit Boerenerf ook aangesloten op het noordwestelijke deel van De Terpen en op de Koeweide. Er zijn twee doorgaande fietsverbindingen in noord-zuidrichting: één langs de Oude IJsselarm en één midden door De Terpen. Een oost-westverbinding ligt op de overgang van het hoger en lager gelegen deel van De Terpen.



Overzicht plangebied

boomgaard



moestuin



water



spelen



Stedenbouwkundig plan

Woonbuurtjes in een groene omgeving - De Terpen refereert aan de terpboerderijen in de omgeving: een hoger gelegen erf waar omheen wordt gewoond, gelegen in een groene omgeving. De gebouwen op de terp zijn tweezijdig geïntegreerd op het erf en op de omgeving. Dit betekent dat zowel de voorkanten als de achterkanten van de woonbebouwing zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied. Dit stelt eisen aan de 'achtergevels' van de bebouwing, de bijgebouwen in de 'achtertuinen' en aan de terreininrichting, met name de erfgrenzen.

De woonbuurtjes van De Terpen zijn het Boerenerf, de Boomgaard en drie woonterpen: de Dorpsterp, de Eigenwijze terp en de IJsselterp.

Ze zijn klein, variëren in grootte van 15 tot 45 woningen. In totaal bestaat De Terpen uit circa 96 woningen.

Parkeren - Parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op eigen erf of in de parkeerhoven.



referentie dorpssfeer op Dorpsterp

Het Groene Casco - Het Groene Casco is de naam voor het openbaar groen tussen de woonbuurtjes. Het bestaat uit een groene zone boven de gasleiding in noord-zuidrichting en een groenstrook in oost-westrichting ter hoogte van de overgang van het lagere naar het hogere deel van het maaiveld van De Terpen. De boerderij aan De Chalmotweg maakt deel uit van het Groene Casco.

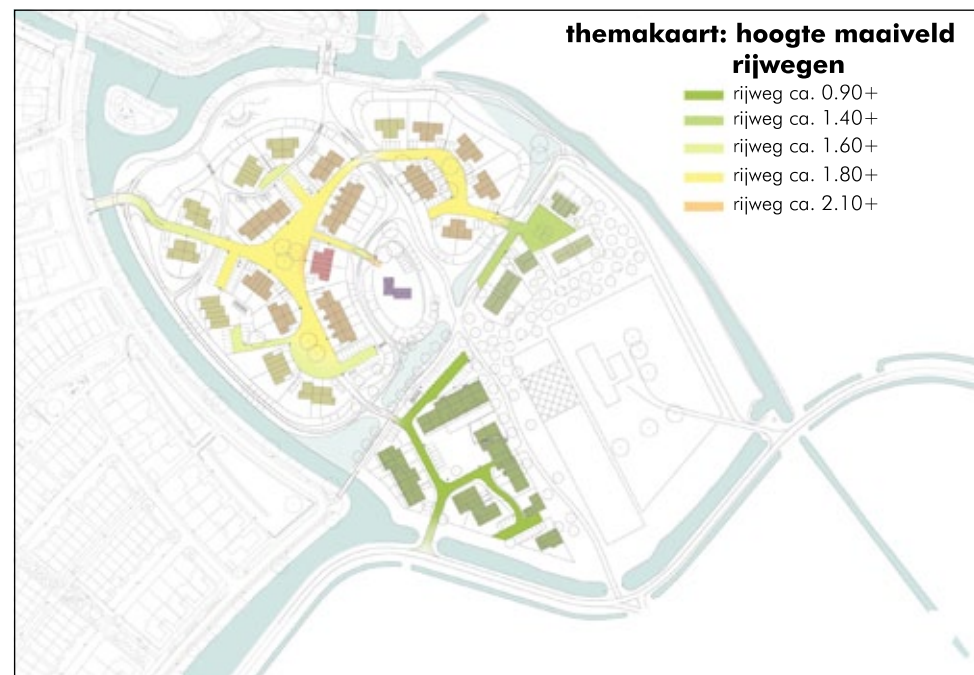
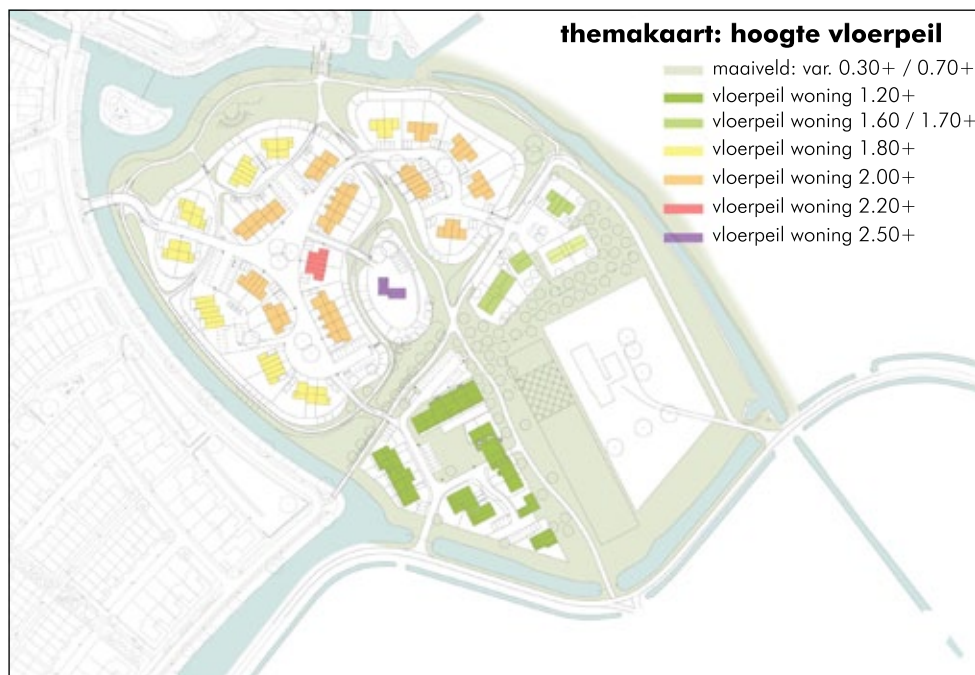
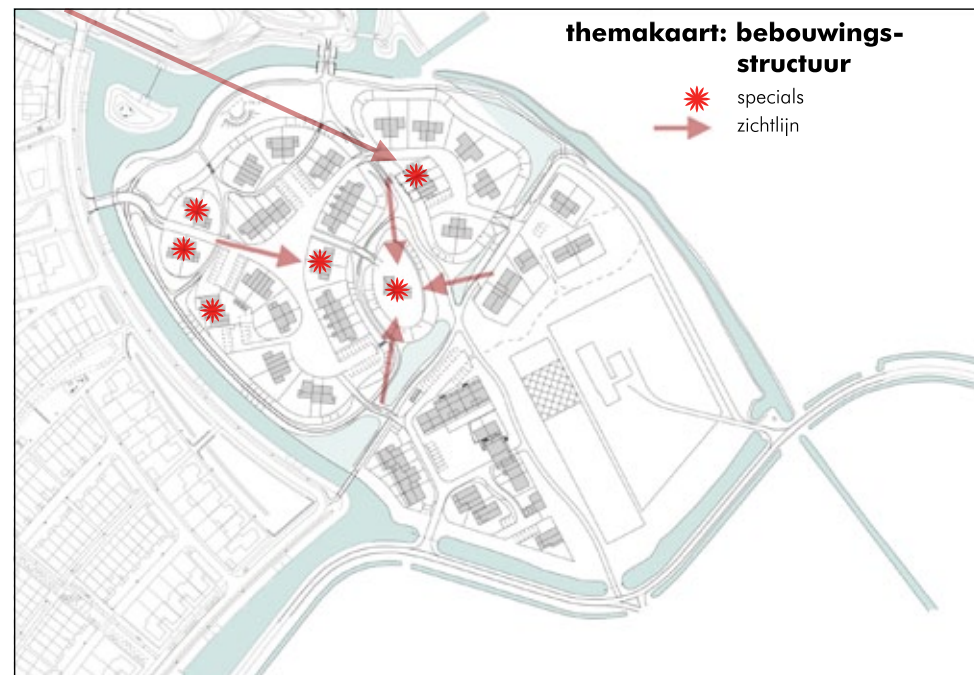
Het Boerenerf en de Boomgaard liggen in het oostelijke gedeelte van De Terpen, uit respect op ruime afstand van de bestaande boerderij. De groene ruimte is hier fors breder dan het groen tussen de woonterpen en ademt de sfeer van de gebruiksruiden rondom de boerderijen van weleer, zoals moestuinen, boomgaard, bloementuin.

In het Groene Casco kan gewandeld, gespeeld en gesport worden. Door het Groene Casco lopen wandelpaden die in het grootste deel lager liggen dan de terpen.

Hoogteligging - De woonterpen liggen circa 1.50 tot 2.00 meter boven het maaiveld van het te handhaven lagere gedeelte van het terrein (+0.30 NAP). Het Boerenerf en de Boomgaard liggen op het hogere gedeelte van het terrein dat varieert in hoogte van +0.70 tot +1.20 NAP. Op de bovenkanten van de taluds van de woonterpen worden hagen geplant. Deze zijn circa 1.20 meter hoog, zodat de bewoners privacy geboden wordt vanaf de paden aan de voet van de terp, maar ook uitzicht hebben vanuit hun tuin op het groen.

Dorpse sfeer - Het gaat om het gevoel van 'eigen' en van 'noaberschap'. De ligging van elk buurtje, omgeven door groen en met een centraal gelegen collectief openbaar gebied, faciliteert dit gevoel. De buurtjes krijgen een diverse bebouwing voor wat betreft lengte van de bouwblokken, bouwhoogte, gevelrooijnen en woningplattegronden. In het Groene Casco is ruimte voor een moestuin en een fruitboomgaard, die de gemeente in beheer wil geven aan de bewoners van Het Onderdijs. Ook deze voorzieningen dragen bij aan het scheppen van ruimtelijke condities voor een dorpse sfeer in De Terpen.

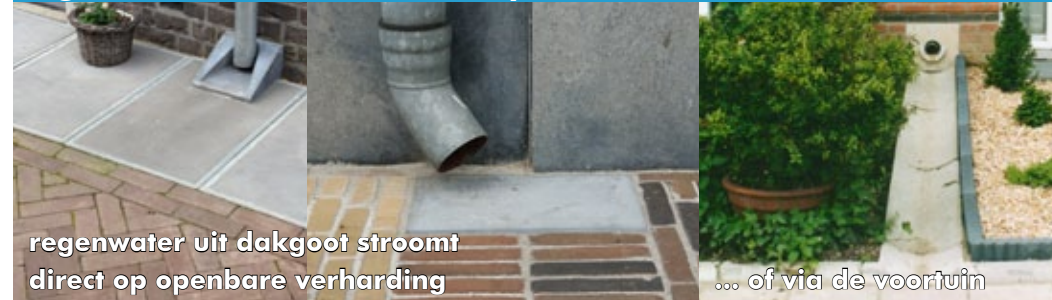
Op de grens van privé en openbaar worden hagen geplant, zodat de privacy in de tuinen van de woningen gewaarborgd is.



Bebouwingsstructuur - In de woonbuurtjes ligt een aantal 'specials'. Dit zijn woningen op bijzondere punten, bijvoorbeeld een woning bij de entree, of woningen die in het zicht liggen vanuit de wijdere omgeving. Deze woningen vragen extra aandacht in architectuur boven op de algemeen gevraagde beeldkwaliteit.

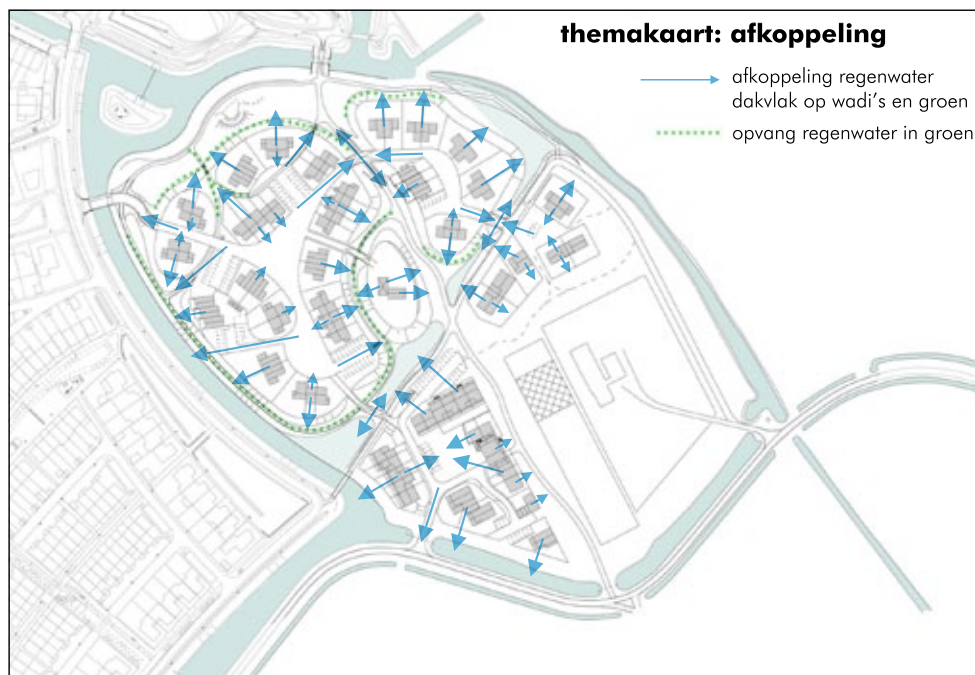
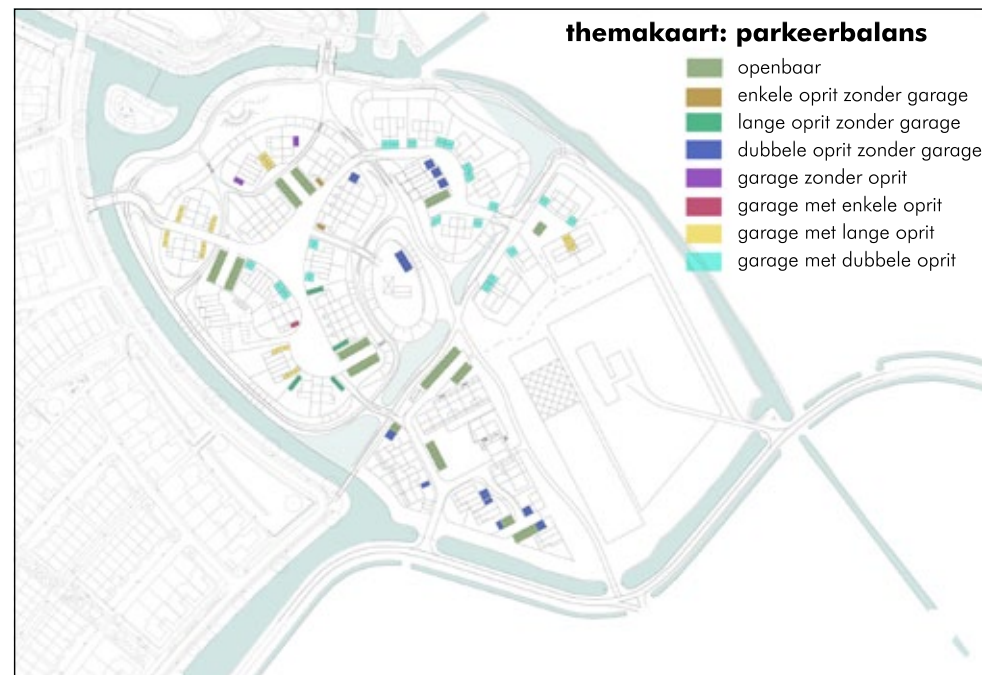
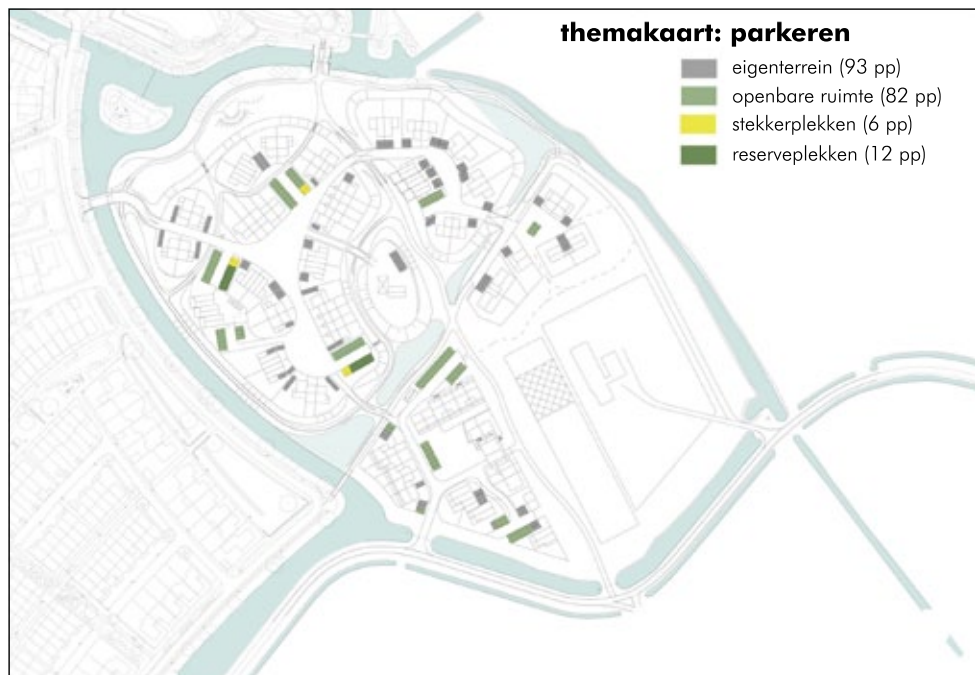
Afkoppeling regenwater - Zoals in het hele Onderdijs wordt ook hier het regenwater afgekoppeld. Dat wil zeggen dat het water dat op de daken en de straten valt bovengronds afstroomt naar de wadi's. De wadi's liggen daar, waar voorheen de sloot lag. Op de eigen erven moet het regenwater vanaf het dak via een goot in de tuin naar de achterzijde worden gebracht, danwel naar de voorzijde. Het geniet de voorkeur het water op de kavel op te vangen in een vijver of regenton.

regenwater van daken naar openbare ruimte



regenwater van daken naar eigen tuin





REGELS VOOR INRICHTING OPENBARE RUIMTE

- Het openbaar gebied, in de woonbuurtjes in De Terpen wordt informeel ingericht: als een 'shared space', waar de ruimte te gebruiken is door alle verkeersgebruikers en de zwakkere verkeersdeelnemers voorrang hebben op de sterkere.
- De openbare ruimte heeft naast een verkeersfunctie ook een verblijfs- en speel-functie. Voor beide gebruiksmogelijkheden worden de benodigde inrichtingselementen toegepast. De inrichting van de verblijfs- en speelplekken in het Groene Casco zal, in de Kampense traditie, gebeuren in overleg met de bewoners van de betreffende woonbuurt.
- Het openbaar gebied wordt zo gedimensioneerd dat het aan de technische eisen van de afdeling beheer van de gemeente voldoet. Nood- en hulpdiensten moeten het gebied goed kunnen bereiken en erin kunnen manoeuvreren. Dit geldt ook voor het collectieve erf in het Boeren-erf. Voor de vuilnisophaaldagen worden diverse opstelplaatsen voor afvalcontainers in de openbare ruimte aangegeven

REGELS VOOR DE INRICHTING VAN DE BUITENRUIMTE OP DE KAVELS

PARKEREN

- Toepassen van de normen uit de 'Nota Parkeernormen gemeente Kampen' is vertrekpunt voor de ruimtereservering voor parkeren. De parkeerplaatsen hoeven niet allemaal 'letterlijk' aangelegd te worden, wanneer aannemelijk gemaakt kan worden dat de parkeerbehoefte in een woonbuurt minder groot is dan de Nota Parkeernormen aangeeft. Deze ruimte kan als groenvoorziening worden ingericht. Als de behoefte toch groter blijkt te zijn, zullen deze reserveruimten alsnog worden omgevormd naar parkeerplaatsen.
- Parkeren in openbaar gebied vindt plaats tussen de bouwblokken, in de woonbuurtjes.
- Parkeerkoffers, kleine pleintjes met groene omheining, bieden ruimte voor bezoekersparkeren en parkeren voor de bewoners, voor wie op eigen erf geen parkeermogelijkheid is.
- De omheining bestaat uit hagen of heesters met een hoogte van minimaal 1.20 meter.
- De parkeerkoffers zijn zo gesitueerd dat geparkeerde auto's, nagenoeg, niet zichtbaar zijn vanaf de openbare hoofdruimte van elke woonbuurt.
- Parkeren op eigen terrein: voor twee-onder-één-kap-kapwoningen, vrijstaande woningen en hoekwoningen is dit uitgangspunt. Dat betekent twee opstelplaatsen per kavel (advies 1 pp = minimaal 2.50 x 5.00).
- Voor garage-opritten en toegangspaden naar de zij-erven wordt hetzelfde materiaal (of materiaal 'passend bij') toegepast als die van de bestrating in het aangrenzende openbaar gebied. Dit wordt meegenomen bij de aanleg van het openbaar gebied

ERFSCHIEDINGEN

- Aan de voorzijde van de woningen bestaat de overgang van privé- naar openbaar gebied van de kavels op de Dorpsterp uit een haag van maximaal 1.20 meter hoog. Achterpaden liggen op uitgegeven terrein. Ter hoogte van een achterpad dat begrensd wordt door het Groene Casco wordt op de grens tussen achterpad en openbaar gebied een haag geplant.
- De erfgrenzen langs de buitenrand van de terpen liggen bovenaan het talud van de terphelling. Hier worden hagen geplant. Deze staan op openbaar gebied. De hagen worden door de gemeente onderhouden op een hoogte van 1.20 meter. In overleg met de onderhoudsdienst van de gemeente kan worden afgeweken van deze hoogte.
- De doorlopende haag rondom een terp bestaat uit een gevarieerd sortiment. Ook de hoogte zal wisselend zijn, afhankelijk van de wensen van bewoners en het zicht vanuit het openbaar gebied.
- Ook op de erfgrenzen langs de buitenrand van de Boomgaard en het Boeren-erf worden hagen toegepast, maximaal 1.60 meter hoog.
- Alle zij-erfgrenzen worden door middel van groen vormgegeven.
- De erfscheidingen over de eerste twee meter haaks op de achtergevel worden door de bouwer aangebracht. Deze bestaan uit een houten schutting in kleur passend bij de woning, matglazen panelen, een met hederabegroeid hekwerk, of een tuinkast. Tuinkasten zijn gewenst bij woningen, waarvan de berging aan de voorzijde van het huis is gesitueerd.

REGENWATERBERGING

- Regenwater wordt afgekoppeld. Dit betekent dat op eigen erf in waterberging wordt voorzien óf dat een bovengrondse waterafvoer naar de erfgrrens wordt gemaakt en een overstort naar het openbaar gebied. Goed vormgegeven afkoppelingselementen op de overgang van waterafvoer aan de gevel en op het maaiveld en op de overgang van privé-terrein naar openbaar gebied worden toegepast.

NUTSVOORZIENINGEN

- Nutsvoorzieningen, zoals CAI-kasten en trafo's, worden in de erfscheidingen opgenomen, gelegen op de overgangen van privé-terrein naar openbaar gebied. Zoveel mogelijk onzichtbaar vanuit het Groene Casco en het openbaar gebied in de woonbuurtjes.

referentiebeelden
openbare ruimte
Dorpsterp



Dorpsterp

Verkaveling

De Dorpsterp is de grootste terp (circa 45 woningen). De woningen worden op speelse wijze aan een woonerf geplaatst. Door toepassing van een specifieke vorm van de bebouwing en een 'eigen' kleur- en materiaaltoepassing onderscheidt de Dorpsterp zich van de andere woonbuurtjes.

Het woonerf verbreedt op twee plaatsen tot een dorpsbrink. Daar is ruimte voor verblijf, ontmoeting en spelen en voor een 'praatje over de heg'; kortom een buitenruimte waar samen zijn, het 'noaberschap', vorm kan krijgen.



Het erf wordt ingericht als 'shared space'; rijdende auto's voelen zich nadrukkelijk te gast.

Alle woningen staan met hun voorgevels gericht naar het centrale woonerf. Een privacy-strook of kleine voortuin, omgeven door een haag, vormt de overgang van openbaar naar privé-terrein. Via stegen en paden is er zichtcontact met het omringende openbaar groen. Daar kan worden gewandeld, gefietst, gesport en geravot.

Om de bebouwing speels te situeren worden de volgende middelen ingezet: korte bouwblokken die naar voor en naar achter geplaatst staan ten opzichte van elkaar; verschillen in richting van naast elkaar geplaatste bouwblokken; grote mate van afwisseling in bouw- en goothoogtes. De maximale bouwhoogte is twee-en-een-halve laag met kap, 12.00 meter; de maximale goothoogte is 8.00 meter.

Op een aantal plaatsen worden architectonische accenten gevraagd (zie bijgaand themakaartje). Dit zijn woningen die in zichtlijnen staan en bijzondere aandacht behoeven in de vorm van erkers, kapvormen, kleuraccenten en materiaalgebruik.

Architectuur

De herkenbaarheid van de Dorpsterp wordt bewerkstelligd door een dorps bouwblokje in een groene setting: een simpel bouwvolume met royale kap, omgeven door een tuin, afgezoomd met een haag. Door toepassing van een specifieke vorm van de bebouwing en een 'eigen' kleur- en materiaaltoepassing onderscheidt de Dorpsterp zich van de andere woonbuurtjes.



terpboerderijen in de omgeving van Kampen

referentiebeelden
architectuur
Dorpsterp





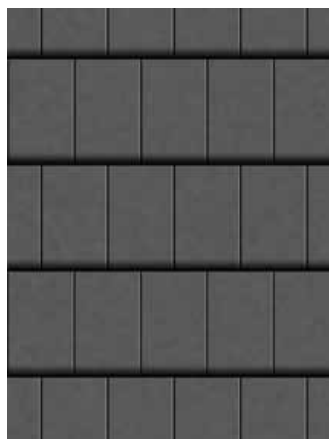
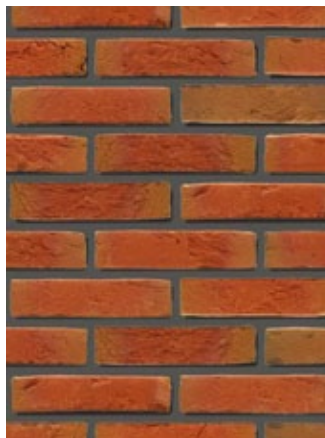
Inrichting buitenruimte

Op beide brinken worden enkele volwassen bomen aangeplant. Zij vormen de 'special' in de buitenruimte van de Dorpsterp: de sfeerbepaler. De buitenrand van de Dorpsterp bestaat uit een grastalud dat tot circa 1.50 meter boven maaiveld oploopt en bovenaan wordt afgezoomd door een haag. Aan de voet van de terprand ligt een wandelpad, waarover een 'rondje terp' kan worden gelopen. De hoogteligging van het pad wisselt. Hierdoor én door een continu doorlopende, maar afwisselende beplanting, in soort en hoogte, wordt een aantrekkelijke rondwandeling geënceneerd.

De brinken worden met één materiaal aansluitend gestraat. De rijroutes worden subtiel aangegeven. Aansluitend worden de opritten en zijpaden met hetzelfde of vergelijkbaar materiaal gestraat om het effect van de brink zo groot mogelijk te maken. Dit wordt meegenomen met de aanleg van het openbaar gebied.



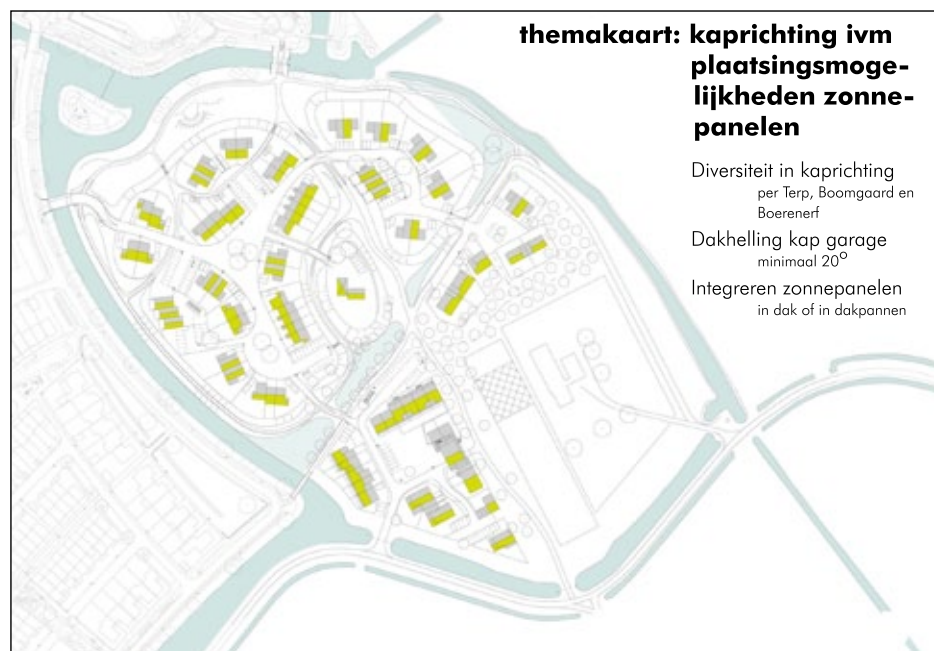
referentiebeelden
openbare ruimte
Dorpsterp



zonnepanelen maken
onderdeel uit van
het architectonische
ontwerp



geïntegreerde zonnepanelen (foto: Solesia Systeem van Eternit)



**themakaart: kaprichting ivm
plaatsingsmogelijkheden zonne-
panelen**

Diversiteit in kaprichting
per Terp, Boomgaard en
Boerenerf

Dakhelling kap garage
minimaal 20°

Integreren zonnepanelen
in dak of in dakpannen



zonnepanelen in dak verwerkt (foto: www.verbouwkosten.com)

TOETSCRITERIA DORPSTERP

STEDENBOUWKUNDIG/ARCHITECTONISCH ENSEMBLE

Speelse verkaveling

- Kleinschalige bebouwing: bouwblokjes maximaal 5 woningen aaneen; na maximaal 3 aaneengebouwde woningen een sprong in de voor- én achtergevelrooilijn van minimaal 60 centimeter.
- Er worden hagen toegepast op de erfgrenzen, variërend in hoogte, maximaal 1.20 meter aan de voorzijde, 1.20 tot 2.00 meter aan de zij- en achterkanten van de kavels.
- Dakrichtingen variëren: gestreefd wordt naar een dakrichting die een gunstige oriëntatie van zonnepanelen of zonnedakpannen mogelijk maakt.
- Elk bouwblok met eenzelfde aantal woningen verschilt in gevelopbouw. Bijvoorbeeld door verschillen in plaatsing en/of vorm van de raamopeningen, situering voordeur, al dan niet een erker of een hoekraam.
- Toepassing van korte rijtjes, tweekappers en vrijstaande woningen, gemengd op de terp.
- Geen mogelijkheid tot vergunningvrij bouwen in een 4.00 meter brede zone grenzend aan het de Dorpsterp omringend openbaar groen. Dit om te voorkomen dat er lelijke achterkanten aan dit openbaar gebied komen.
- De kleuren en materialen van de Dorpsterp zijn zo op elkaar afgestemd, dat de bebouwing een harmonieus geheel vormt.
- Bij de bouwaanvraag van de nieuwbouw worden mogelijk door bewoners te realiseren aan- en uitbouwen en bijgebouwen (zoals toekomstig te realiseren bergingen), naar ontwerp van de nieuwbouwarchitect aangevraagd.
- Bergingen bij een tussenwoning worden bij voorkeur aan de woningen vast gebouwd. Wanneer ze, bij hoge uitzondering, toch in de tuin gebouwd moeten worden, dan is de afstand tot de achtererfgrens minimaal 2.00 meter.
- Bergingen maken bij voorkeur onderdeel uit van het gebouwcomplex op een kavel: dit betekent dat ze in kapvorm, kleuren en materialen uitgevoerd worden die passen bij de hoofdbebouwing.
- Containeropbergplekken worden op elke kavel ontworpen; liefst geïntegreerd met bergingen of garages.
- De containers zijn zo gepositioneerd dat deze niet zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied.

- Parkeren volgens de 'Nota Parkeren gemeente Kampen'. Op eigen terrein gemiddeld 2 parkeerplaatsen per woning (advies: 1 pp = minimaal 2.50 x 5.00). Voor bezoekersparkeren en voor tussenwoningen komen parkeervoorzieningen op kleinschalige parkeerpleintjes.

ARCHITECTUUR

Dorps

- Er wordt een dorpse stijl toegepast: eenvoudige vormen; subtiële, eenvoudig ogende detaillering. De woongebouwen hebben een eigentijdse architectuur.
- Op de Dorpsterp wordt zoveel mogelijk straatgericht gewoond: met een zithoek of eetplek aan de straatgevel gesitueerd.
- De bebouwing bestaat uit één-, anderhalf-, twee- en twee en een half laagse bebouwing afgedekt met royale kappen in de vorm van zadeldakkappen, mansardekappen of een daarvan afgeleide vorm.
- Voor- en achtergevels hebben in hoofdzaak een verticale geleiding door toepassing van verticale raamopeningen (breedte is smaller dan hoogte) en toepassing van verticale dakkapellen en dakramen (breedte is smaller dan hoogte).
- Maximale bouwhoogte is 12.00 meter, maximale goothoogte is 4.50 meter met afwijkingsmogelijkheid naar 8.00 meter.
- Dakhelling van elk bouwvolume is minimaal 30 graden en maximaal 75 graden, of plat, mits geïntegreerd in de architectuur.
- Er worden duurzame materialen toegepast (mooi verouderend). Op de Dorpsterp is baksteen het hoofdmateriaal. Dit wordt toegepast in een kleurgamma van lichtbruine, oranje tot rood/donkerbruine gevelstenen en accenten van een wit gestucte/gekeimde gevel.

Diversiteit

- Tenminste één keer varieert de nokhoogte en/of goothoogte in rijen van meer dan drie woningen. Het onderlinge hoogteverschil is minimaal 60 centimeter. In plaats van variatie in hoogte kan ook een gedraaide nokrichting worden toegepast.
- Streven is om een hoogteverschil tussen goothoogte en/of nokhoogte te combineren met een gevelsprong, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde, van

minimaal 60 centimeter.

- Toepassing van een blokgeleding die de woningen afleesbaar maakt door verschillen in kaprichting en verschillen in de helling van de kappen.
- Toepassing van een gevelgeleding die de woningen afleesbaar maakt door de gevelritmiek en kleur- en materiaaltoepassing.

DUURZAAM

- Uitgangspunt is dat zonnepanelen in het dakvlak worden aangebracht en onderdeel uitmaken van het architectonisch ontwerp van de woningen.
- De kleur van de daken is antraciet, afgestemd op de in het dakvlak aangebrachte voorzieningen voor zonenergie. Uitzonderingen kunnen het bebouwingsbeeld op de Dorpsterp verlevendigen. Oranje-rode daken zijn ook toegestaan mits de opvangvoorzieningen voor zonenergie 'meekleuren'.
- Energie-units (warmtepompen etc) worden bij voorkeur inpandig ingepast.
- De benodigde voorzieningen aan de gevel en op de kavel ten behoeve van de waterafvoer naar het openbaar gebied worden ontworpen en aan het Kwaliteitsteam voorgelegd.

referentiebeelden
architectuur IJsseltep



IJsselterp

Verkaveling

Vanaf de IJsselterp is er mooi uitzicht op de Oude IJsselarm en het open gebied erachter, richting IJssel. Er worden circa 15 woningen gebouwd, in hoofdzaak twee-onder-één-kapwoningen. De woningen op de IJsselterp zijn vooral georiënteerd op de groene omgeving. Hierin onderscheidt de IJsselterp zich van de Dorpsterp. Aan de woonerfzijde van de kavels is er privé-buitenruimte om auto's te parkeren en tuin in de middag- en avondzon. Eén markant bouwblok staat precies in de as van de Lange Akker: een 'special', een afwijkend gebouw in volume en/of architectuur en in kleur, waarmee de speciale positie van het bouwblok wordt geaccentueerd.

Het vormgeven van de uitzichtmogelijkheden op de eigen kavel en vanuit de eigen woning staat centraal op de IJsselterp. Hier vinden we buitenruimten op verschillende verdiepingen van de woningen, zoals dakterrassen, balkons, veranda's en french windows. De woningen worden op speelse wijze geplaatst. Om de bebouwing speels te kunnen situeren verschilt de rooilijn van naast elkaar geplaatste bouwblockjes. De maximale bouwhoogte is twee en een halve laag met kap, 12.00 meter; de maximale goothoogte is 9.00 meter.



(foto: pixabay.com)

Architectuur

De IJsselterp ademt een wat landelijker sfeer dan de Dorpsterp: er staan voornamelijk kloeki gebouwen, minimaal twee lagen hoog met kap, vrij in de ruimte met rondom gesitueerde tuinen. Inspiratie voor de bebouwing biedt de vorm van de Hollandse 'windmolen' of de Amerikaanse 'barn'. Ook de vorm van de rijbebouwing is hiervan afgeleid. Het zijn woningen met een eigentijdse,



aansprekende en samenhangende architectuur. Door toepassing van een specifieke vorm van de bebouwing, een 'eigen' kleur- en materiaaltoepassing onderscheidt de IJsselterp zich van de andere woonbuurtjes.

Inrichting buitenruimte

De kleine, centraal gelegen openbare ruimte, is op te vatten als de 'dam' van het woongebied IJsselterp, waarover het bestemmingsverkeer wordt afgewikkeld. Ook het verkeer van en naar de aangrenzende buurt de Boomgaard, rijdt over de dam.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Bezoekers parkeren bij een entree van de IJsselterp. Voor de overgang van het eigen erf naar het openbaar gebied wordt gekozen voor groene oplossingen. Hagen aan de bovenkant van het talud aan de achterzijden en op de terreingrenzen die met hun zijkant aan openbaar gebied grenzen. In de voortuinen hoeft niet persé van hagen gebruik gemaakt te worden. Hier krijgt de dam een 'eigen' karakter door bijvoorbeeld bloeiende struiken en planten toe te passen.

Op de IJsselterp is shared space uitgangspunt voor de inrichting van de 'dam'. Door enkele bomen wordt de 'dam' van openbaar groen voorzien. De 'dam' wordt met één materiaal aansluitend gestraat. De rijroutes worden subtiel aangegeleid. Achterommetjes ter ontsluiting van bergingen in de achtertuin zijn op de IJsselterp niet mogelijk. Bergruimte wordt tussen de woningen gebouwd, bij voorkeur geïntegreerd met een carport of garage. De buitenrand van de IJsselterp bestaat uit een grastalud dat tot circa 1.50 meter oploopt en bovenaan wordt afgezoomd door een haag. Aan de voet van de terprand ligt een wandelpad, waarover een 'rondje terp' kan worden gelopen. De hoogteligging van het pad wisselt. Hierdoor én door een continu doorlopende, maar afwisselende beplanting, in soort en hoogte, wordt een aantrekkelijke rondwandeling geënceneerd.

TOETSCRITERIA IJSSELTERP

STEDENBOUWKUNDIG/ARCHITECTONISCH ENSEMBLE

Speelse verkaveling

- Kleinschalige bebouwing: bouwblokjes maximaal 5 woningen aaneen; na maximaal 3 aaneengebouwde woningen een sprong in de voor- en achtergevelrooilijn van minimaal 60 centimeter; variërende goothoogtes.
- Dakrichtingen variëren: gestreefd wordt naar een dakrichting die een gunstige oriëntatie van zonnepanelen of zonnedakpannen mogelijk maakt.
- Elk bouwblok met eenzelfde aantal woningen verschilt in gevelopbouw. Bijvoorbeeld door verschillen in plaatsing en/of vorm van de raamopeningen, situering voordeur, al dan niet een erker of een hoekraam. Voor tweekappers geldt dat naast elkaar staande tweekappers verschillen in gevelopbouw en/of plaatsing van de uit-, aan- en/of opbouwen.
- Geen mogelijkheid tot vergunningvrij bouwen in een 4.00 meter brede zone grenzend aan de IJsselterp omringend openbaar groen. Dit om te voorkomen dat er lelijke achterkanten aan dit openbaar gebied komen.
- De kleuren en materialen op de IJsselterp zijn zo op elkaar afgestemd dat de bebouwing een harmonieus geheel vormt.
- Bij de bouwaanvraag van de nieuwbouw worden mogelijk door bewoners te realiseren aan- en uitbouwen en bijgebouwen (zoals toekomstig te realiseren bergingen), naar ontwerp van de nieuwbouwarchitect aangevraagd.
- Op de IJsselterp worden geen bergingen los in de tuin gebouwd. Ze worden aan de woningen vast gebouwd óf maken onderdeel uit van het hoofdvolume. Bij hoge uitzondering kunnen ze, los, in de tuin aan het binnengebied gebouwd worden: dan worden ze in kapvorm, kleuren en materialen uitgevoerd, die passen bij de hoofdbebouwing.
- Container opbergplekken worden op elke kavel ontworpen; liefst geïntegreerd met bergingen of garages.
- De containers zijn zo gepositioneerd dat deze niet zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied.
- Parkeren volgens de 'Nota Parkeren gemeente Kampen'. Op eigen terrein gemiddeld 2 parkeerplaatsen per woning (advies: 1 pp = minimaal 2.50 x 5.00). Voor bezoekersparkeren en voor tussenwoningen komen parkeervoorzieningen op kleinschalige parkeerpleintjes.

ARCHITECTUUR

Landelijk

- De vorm van de bebouwing is geïnspireerd op die van de Hollandse 'windmolen', of de Amerikaanse 'barn'.
- Vanuit de woning is oriëntatie vormgegeven op het omringende landschap en het Groene Casco door veranda's, balkons, erkers of french windows.
- De 'special' op de IJsselterp wordt afwijkend in bouwhoogte en/of architectuur én contrasterend in kleur vormgegeven.
- De woningen hebben een eigentijdse architectuur die is gerelateerd aan de landelijke bebouwingskarakteristiek.
- Er worden hagen toegepast op de erfgronden, variërend in hoogte: 1.00 meter aan de voorzijde, 1.20 tot 2.00 meter aan de zij- en achterkanten van de kavels.
- Dakvlakken worden antraciet/zwart uitgevoerd. Uitzondering mag de 'special' zijn.
- Maximale bouwhoogte is 12.00 meter, maximale goothoogte is 9.00 meter.
- Dakhelling van elk bouwvolume is minimaal 20 graden en maximaal 75 graden; dit geldt ook voor de bergingen.
- Er worden eerlijke en duurzame materialen toegepast (mooi verouderend), zoals baksteen, hout in donkere, gedekte tinten.

DUURZAAM

- Uitgangspunt is dat zonnepanelen in het dakvlak worden aangebracht en onderdeel uitmaken van het architectonisch ontwerp van de woningen.
- De kleur van de daken is afgestemd op de in het dakvlak aangebrachte voorzieningen voor zonenergie. Wanneer het dak van de 'special' een afwijkende dakkleur krijgt, dienen de opvangvoorzieningen voor zonenergie 'mee te kleuren'.
- Energie-units (warmtepompen etc) worden bij voorkeur in pandig verwerkt.
- De benodigde voorzieningen aan de gevel en op de kavel ten behoeve van de waterafvoer naar het openbaar gebied worden ontworpen en aan het Kwaliteitsteam voorgelegd.

referentiebeelden
architectuur Eigenwijze terp



Eigenwijze terp

Verkaveling

Dit is een kleine terp, centraal gesitueerd in De Terpen en daardoor in het zicht van én met uitzicht over het Groene Casco. Deze woonterp ligt enerzijds verscholen: ze wordt ontsloten via een pad vanaf de Dorpsterp. Anderzijds ligt de terp markant in het zicht vanuit het Groene Casco. Daarom is het is een plek voor een markant gebouw, een 'special'. De locatie nodigt uit tot één bouwvolume, waarin behalve de hoofdgebouwen ook de bijgebouwen zijn ondergebracht. Het bouwvolume presenteert zich als éénlaags volume met of zonder kap, gerekend vanaf het maaiveld van de terp. Er mag tot 1 bouwlaag diep in de terp, onder het maaiveld, gebouwd worden. Het bouwvolume bevat maximaal 2 wooneenheden. Losse bijgebouwen doen afbreuk aan de uitstraling van het hoofdgebouw als blikvanger. Zij maken onderdeel uit van het hoofdvolume, onder het dak. Uitgangspunt voor de bebouwing is dat die in het midden van de woonterp wordt geplaatst.

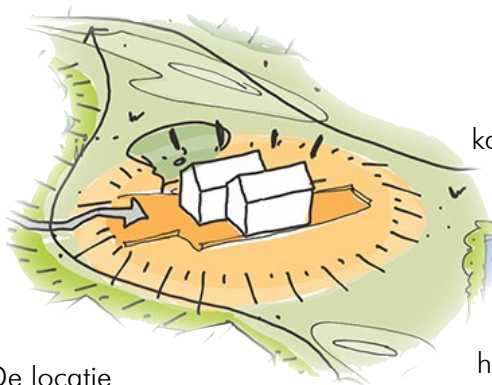
Architectuur

Hier wordt een bijzondere, van de overige bebouwing architectonisch afwijkende gebouwworm en/of kleur- en materiaalgebruik nagestreefd. Het is een gebouw met een eigentijdse, aansprekende en samenhangende architectuur. In elk geval is de materialisering van de kappen afwijkend van die van

de overige bebouwing in De Terpen of wordt een plat dak toegepast. Toepassing van een rieten kap is een uitdaging, waarmee treffend uitdrukking kan worden gegeven aan de landschappelijke situering.

Inrichting buitenruimte

Bijzondere aandacht wordt besteed aan de erfinrichting. Eenzelfde erfgransvormgeving, aan de boven-



kant van het talud van de terp, als bij de Dorpsterp en IJsselterp wordt toegepast. De ruimte achter de haag wordt benut om bomen aan te planten, die in samenspel met het bouwvolume het beeld van de terp bepalen. Alle parkeergelegenheid, privé en voor bezoek, wordt gerealiseerd op eigen terrein, niet zichtbaar vanuit het omringende groen en vanaf het pad vanuit de Dorpsterp.



TOETSCRITERIA EIGENWIJZE TERP

- Markant bouwvolume bestaande uit één of meerdere woningen.
- Het bebouwingspercentage van de Eigenwijze terp is maximaal 30% van het uit te geven terrein.
- Maximale nokhoogte is 12.00 meter, de maximale goothoogte is 4.50 meter met een afwijkingsmogelijkheid naar 7.50 meter.
- Maximale bouwhoogte anderhalve bouwlaag met kap óf één laag plat met gedeeltelijke dakopbouw (maximaal 50%). Dat betekent een dakhelling van 0-75 graden.
- Minimaal 4.00 meter onbebouwde ruimte rondom de bebouwing vanaf insteek talud.
- Afwijkende materialisering en vormgeving van de kap 'passend bij het landelijk karakter van de terpen' is toegestaan.
- Afwijkende architectonische vormgeving ten opzichte van de aangrenzende Dorpsterp, IJsselterp en Boomgaard is toegestaan.
- De containers zijn zo gepositioneerd dat deze niet zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied.
- Alle parkeren (inclusief bezoekers) op eigen collectief erf realiseren.
- Rondom de Eigenwijze Terp worden hagen geplant.

DUURZAAM

- Uitgangspunt is dat zonnepanelen in het dakvlak worden aangebracht en onderdeel uitmaken van het architectonisch ontwerp van de woningen.
- De kleur van de daken is afgestemd op de in het dakvlak aangebrachte voorzieningen voor zonenergie.
- Energie-units (warmtepompen etc) worden bij voorkeur inpandig verwerkt.
- De benodigde voorzieningen aan de gevel en op de kavel ten behoeve van de waterafvoer naar het openbaar gebied worden ontworpen en aan het Kwaliteitsteam voorgelegd.

referentiebeelden
architectuur
Boomgaard



Boomgaard

Verkaveling

Voor de invulling van de onbebouwde ruimte ten noorden van de bestaande boerderij is gekozen voor een bebouwde boomgaard als verkavelings-type. In verband met de aanwezigheid van een paardenbak met bijbehorende mestplaats is een geurcirkel van toepassing in De Terpen. Die belet bebouwing op minder dan 50 meter vanaf de mestplaats. In dit gebied wordt een boomgaard aangeplant. Dit vormt een mooie aanvulling op de nabij gelegen moestuin.

In het meest noordelijke deel van de boomgaard worden circa 7 woningen ingepast. Deze woningen zijn bij uitstek geschikt voor bewoners die letterlijk 'tussen de bomen' willen wonen, geen behoefte hebben aan een grote prive-tuin, maar wel aan groene ruimte om zich heen. Voor de bebouwing wordt het type 'schuurwoning' toegepast.

Uitgangspunt voor de verkaveling is om de schuurwoningen 'terloops' in de ruimte te plaatsen, niet gebonden aan vaste rooilijnen en richtingen.

Architectuur

De woningen hebben een architectonische samenhang; ze worden, bij voorkeur, door één architect ontworpen. De architectuur van de woningen is geïnspireerd op die van sobere, houten schuren. De kapen maken een scherpe hoek in de nok. Het zijn woningen met een eigentijdse, aan-



sprekende en samenhangende architectuur. Hout wordt als hoofdmateriaal voor de gevels en bij voorkeur ook voor de daken toegepast. De woongebouwen worden uitgevoerd in 1 à 1,5 laag met kap. Bijgebouwen maken deel uit van het hoofdvolume. Losstaande bijgebouwen krijgen dezelfde architectuur en met kleur- en materiaaltoepassing als het hoofdgebouw. De Barnwoning vormt hierop een uitzondering. Dit is een 'vooruitgeschoven post' van de IJsselterp, met een afwijkende vormgeving.

Inrichting buitenruimte

De inrichting van de privé buitenruimte sluit aan bij de boomgaard: gras en fruitbomen worden toegepast, zodat het van buitenaf lijkt alsof de woonhuizen in de boomgaard staan. De erfgrensbeplanting van de kavels is daarom laag waar ze grenzen aan de boomgaard (zuidelijke kavelgrenzen). De erfgrenzen van de Boomgaard worden, net zoals bij de woonterpen, door hagen gevormd. Er wordt een sortiment toegepast, dat past bij de sfeer van een boomgaard.

Parkeergelegenheid voor bezoekers en, indien gewenst, ook voor de bewoners wordt gerealiseerd in een of meerdere parkeerkoffers op een collectief deel van het terrein.

De parkeerkoffers worden omzoomd door hagen, zodat geparkeerde auto's niet het beeld domineren.



TOETSCRITERIA BOOMGAARD

STEDENBOUWKUNDIG/ARCHITECTONISCH ENSEMBLE

- De Boomgaard bestaat uit een cluster van circa 7 woningen, rechthoekige bouwvolumes met een zadeldak, waarin 1 of meerdere woningen zijn ondergebracht.
- Om het beeld van 'schuurwoningen' in de Boomgaard te bewerkstelligen worden de gebouwen terloops op de kavels geplaatst: de onderlinge afstand is nergens gelijk, voor- en achtergevels van naast elkaar staande volumes staan niet in dezelfde rooilijn. De afstand verschilt minimaal 1.50 meter.
- Op het gehele terrein van de Boomgaard worden fruitbomen geplant, zowel in de prive-tuinen als op de collectieve delen van het terrein.
- Hagen worden geplant op de terreingrenzen van de kavels, de openbare en collectieve ruimten rondom de kavels, die grenzen aan de boomgaard en de openbare ruimte.
- De hoogte varieert in relatie tot de gewenste privacy, maar de hagen grenzend aan het collectieve deel van de Boomgaard zijn niet hoger dan 1.20 meter. Dit geldt ook voor de zuidelijke kavelgrenzen aan de boomgaard.
- De hagen rond parkeerkoffers zijn minimaal 1.20 meter hoog, zodat auto's niet zichtbaar zijn vanuit het omliggende openbare gebied.
- Dergelijke hagen worden ook toegepast rondom collectieve containeropstelplekken.

ARCHITECTUUR

- In de Boomgaard worden sobere, enkelvoudige volumes met royale kappen toegepast, bestaande uit duurzame natuurlijke materialen en met ingetogen hoofdkleuren.
- Het hoofdmateriaal van de Boomgaard 'schuurwoning' is hout.
- Om het beeld van 'schuurwoningen' in de Boomgaard te bewerkstelligen worden 'verticale' kapvormen toegepast: de kap heeft een hellingshoek van 45 tot 75 graden. De nokhoogte is maximaal 8.50 meter, de goothoogte is maximaal 4.50 meter.
- Aan de noordzijde van de Boomgaard is een afwijkend bouwvolume toegestaan, afgestemd op de woningen op de IJsselterp. Hiervoor geldt een maximale goothoogte van 9.00 meter, een maximale bouwhoogte van 12.00 meter

en een dakhelling van minimaal 20 tot maximaal 75 graden.

- Uniformiteit in kleurgebruik voor alle onderdelen van de woning en een zorgvuldige detaillering kenmerken de woningen in de Boomgaard.

DUURZAAM

- Uitgangspunt is dat zonnepanelen in het dakvlak worden aangebracht en onderdeel uitmaken van het architectonisch ontwerp van de woningen.
- De kleur van de daken is afgestemd op de in het dakvlak aangebrachte voorzieningen voor zonenergie.
- Energie-units (warmtepompen etc) worden bij voorkeur in pandig verwerkt.
- De benodigde voorzieningen aan de gevel en op de kavel ten behoeve van de waterafvoer naar het openbaar gebied worden ontworpen en aan het Kwaliteitsteam voorgelegd.

referentiebeelden
architectuur
Boerenerf



Boerenerf

Het Boerenerf is de ontwikkellocatie voor een bewonersinitiatiefgroep, die een collectieve woonvorm wenst. Zij laat zich inspireren door het thema van het boerenerf.

Ligging in groter verband

Het Boerenerf heeft een uitzonderlijke positie ten opzichte van de andere woonbuurtjes.

De karakteristiek van het boerderij-ensemble wordt ondersteund door deze woonbuurt mede te oriënteren op het buitengebied, via De Chalmotweg, bereikbaar door een dam over de sloot, die de grens tussen buurt en buitengebied vormt. Autoverkeer bereikt de buurt vanaf de Kamperstraatweg, via De Chalmotweg. Langzaam verkeer kan zowel via De Chalmotweg als via Het Onderdijs van en naar het Boerenerf.

Verkaveling

Het Boerenerf is een 21^e eeuwse boerderij-ensemble aan De Chalmotweg naast het bestaande boerderij-ensemble. Net zoals op bestaande boerenerven in het buitengebied van Kampen wordt, ten behoeve van een optimaal gebruik van het erf en de gebouwen, een verkavelingsopzet toegepast, waarin het hoofdgebouw en de schuren, stallen en hooiberg op



een efficiënte manier geplaatst worden. 'Naoberschap' is ook in deze woonbuurt van De Terpen een kernwaarde. Op het Boerenerf ruimtelijk tot uitdrukking gebracht in een gemeenschappelijk erf te midden van de bebouwing, een gemeenschappelijk te beheren moestuin en groepsvoorzieningen in woongebouwen. Er is variatie in omvang, hoogte, lengte en breedte, kleur en materialisering van de bebouwing. Hierin komt het onderscheid tussen 'boerderij' en 'schuren en stallen' tot uitdrukking. Alle gebouwen tezamen geven een harmonisch beeld als gevolg van zorgvuldige afstemming van vorm, kleur- en materiaalgebruik.

Architectuur

Karakteristiek voor de nieuwe bouwvolumes is dat ze gerelateerd zijn aan de erfbebouwing van de boerderijen uit de buurt: eenvoudige rechthoekige volumes met één heldere hoofdvorm. De kap is beeldbepalend. De bebouwing wordt afgedekt met een zadeldak en daarvan afgeleide vormen, zoals een zadeldak met wolfseinden, een asymmetrisch zadeldak, een dak samengesteld uit zadeldaken. De 'boerderij' is herkenbaar als hoofdvolume van het erf. Het onderscheidt zich duidelijk qua omvang en/of vorm en materiaalgebruik.



tuinderskas (Foto: Heins, IJ.Th. - 2002-04-03)



gemeenschappelijk gebruik

TOETSCRITERIA BOERENERF

STEDENBOUWKUNDIG/ARCHITECTONISCH ENSEMBLE

- Het ruimtelijk ensemble bestaat uit een stelsel van orthogonaal geplaatste gebouwen en ruimten van verschillende grootte.
- De ensemblekwaliteit komt tot uitdrukking in een samenhangende architectuurstijl, kleur- en materiaaltoepassing en detaillering.
- Als referentie voor de ensemblekwaliteit geldt die van een streekeigen boerderij. Hier komt hiërarchie tot uitdrukking in de plaatsing van de verschillende bouwvolumes.
- Eén bouwvolume onderscheidt zich als hoofdgebouw: de boerderij. Deze staat op een bijzondere positie op het Boerenerf, bij de entree of op een andere, vanuit het Groene Casco, goed zichtbare plek.
- De kap is beeldbepalend.
- Rondom het Boerenerf worden hagen geplant.
- Bijgebouwen (bergingen, containeropbergplekken, nutsvoorzieningen, garages) op het Boerenerf maken deel uit van de hoofdvolumes of vormen als collectieve voorziening weer een 'vrijstaande schuur' op het erf.
- Bebouwing: vergunningvrije bebouwing. In het bestemmingsplan is een bebouwingsvrije zone aangegeven op de erven grenzend aan de randen van de woonbuurtjes, omdat de kavels hier zowel met de achterkant als met de voorkant aan openbaar gebied grenzen. Hier kan niet vergunningvrij gebouwd worden. In deze zone kan, tot 2.00 meter uit de achtererfgrens, wel gebouwd worden als hiervoor vergunning wordt verleend door de gemeente. Hiertoe dient een omgevingsaanvraag ingediend te worden.

ARCHITECTUUR

- Het hoofdgebouw op het Boerenerf, de 'boerderij', is verfijnder in vorm en detaillering dan de overige gebouwen en contrastrijk wat materiaal en/of kleur betreft. De overige bouwvolumes zijn soberder, als schuren en stallen.
- De bebouwing wordt afgedekt met een zadeldak met dakoverstekken. Symmetrische en a-symmetrische zadeldakvormen zijn toegestaan voor de 'schuren' en 'stallen'. De vorm van de kap van de 'boerderij' is een zadeldak. Deze kapvorm mag 'bewerkt' worden toegepast, bijvoorbeeld door toepassing van wolfseinden of door een kap samengesteld uit zadeldaken.
- Maximale bouwhoogte is 12.00 meter, maximale goothoogte is 4.50 meter met een afwijkmogelijkheid naar 8.00 meter.
- Alle gebouwen op het erf hebben een kap met een helling van minimaal 20 graden en maximaal 75 graden.
- Op het Boerenerf worden duurzame materialen, natuurlijke materialen en ingetogen kleuren (rode baksteen, gele ijsselsteen, leemkleur, zwarte schuren, etc) toegepast.
- Bij de bouwaanvraag van de nieuwbouw worden mogelijk toekomstig door bewoners te realiseren aan- en uitbouwen en bijgebouwen (zoals bergingen), naar ontwerp van de nieuwbouwarchitect, aangevraagd.

DUURZAAM

- Uitgangspunt is dat zonnepanelen in het dakvlak worden aangebracht en onderdeel uitmaken van het architectonisch ontwerp van de woningen.
- De kleur van de daken is afgestemd op de in het dakvlak aangebrachte voorzieningen voor zonenergie op te vangen. Uitzonderingen kunnen het bebouwingsbeeld op het Boerenerf verlevendigen.
- Energie-units (warmtepompen etc.) worden bij voorkeur in pandig verwerkt.
- De benodigde voorzieningen aan de gevel en op de kavel ten behoeve van de waterafvoer naar het openbaar gebied worden ontworpen en aan het Kwaliteitsteam voorgelegd.

Inrichting buitenruimte

Het Boerenerf wordt een ensemble van gebouwen en buitenruimten gericht op samen wonen, werken en ontspannen. Het erf wordt voor gemeenschappelijk gebruik ingericht. Daarnaast komen er privé buitenruimten, variërend van balkon tot tuin. De inrichting van traditionele Overijsselse boerenerven inspireert de bewonersinitiatiefgroep voor de inrichting van hun collectief te gebruiken erf. Rondom de buitenrand van de buurt bestaat de erfscheiding uit hagen, het type erfscheiding, waarmee elk woonbuurtje in De Terpen begrensd wordt en mede daardoor herkenbaar is als ruimtelijke entiteit. In het aan het Boerenerf grenzende deel van het Groene Casco komt een moestuin. Daar is ook een locatie voorzien om een schuur te bouwen voor het opbergen van tuingereedschap en om de oogsten van de boomgaard en de moestuin te bewaren en eventueel verkopen.

Langs de watergang aan De Chalmotweg staat opslag van wilg. Deze wilgen zijn karakteristiek in dit landschap. Ze zullen fors uitgedund worden en regelmatig worden teruggezet, omdat ze anders teveel schaduw geven in de sloot. De grens van het Boerenerf ligt op 5.00 meter afstand van de bovenkant van het talud van de sloot in verband met onderhoud. Deze slootrand is openbaar toegankelijk.

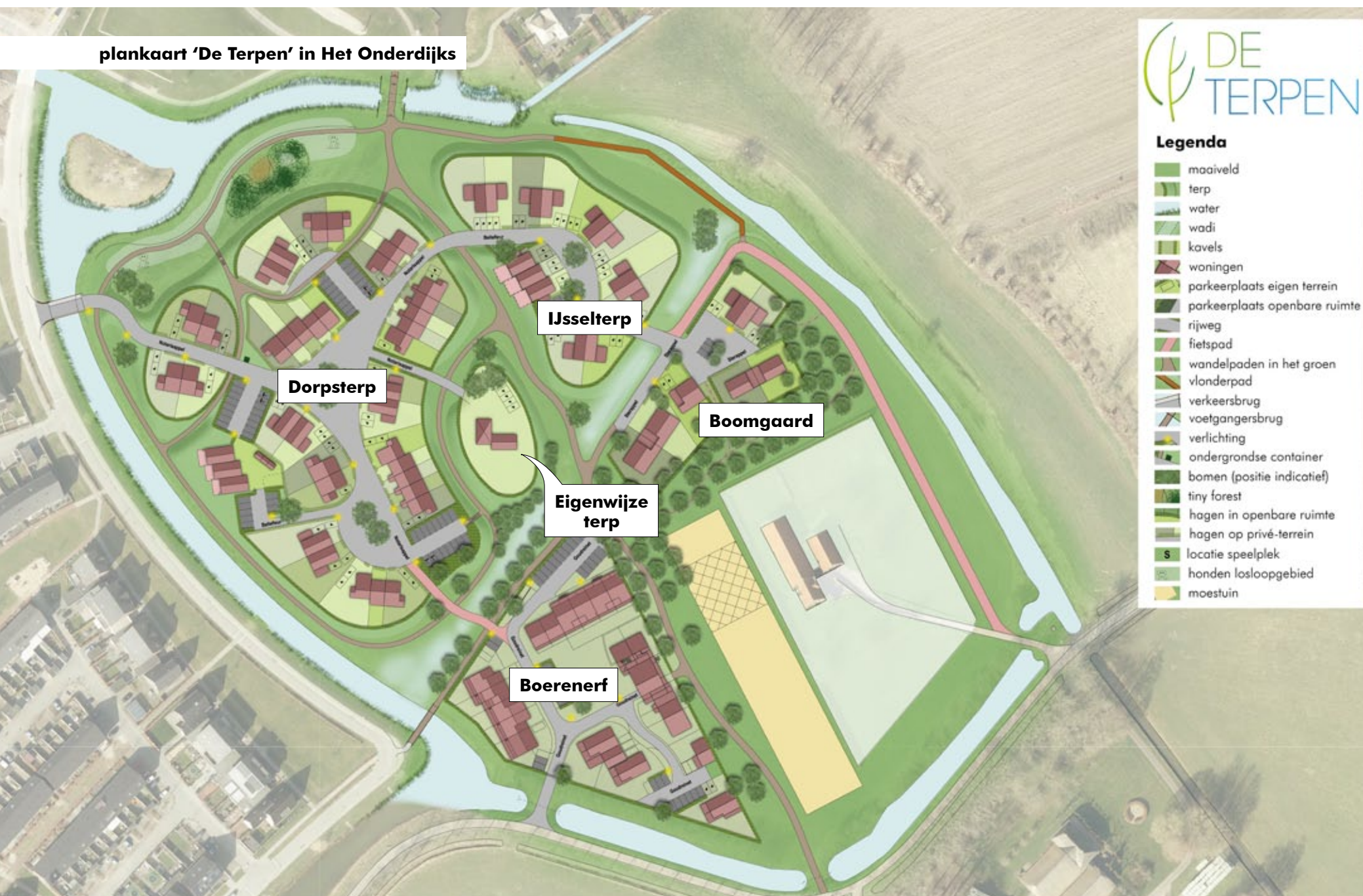
Duurzaam

De bewonersinitiatiefgroep streeft in het Boerenerf duurzame oplossingen voor gebouw en inrichting na. Ze willen een 'tandje bij zetten' ten opzichte van wat er in de andere woonbuurtjes wordt gedaan op dit gebied en tevens voldoen aan de beeldambitie, zoals hiervoor omschreven.

TOETSINGSCRITEIA MOESTUIN

- De moestuin ligt tussen de boerderij aan de Chalmotweg en het Boerenerf naast de 'gaszone' en is onderdeel van het Groene Casco.
- De moestuin is in beheer bij een vereniging.
- Alle bewoners van het Onderdijs kunnen lid worden van / meewerken aan de moestuin.
- De moestuin is openbaar toegankelijk.
- De moestuin wordt omgeven door een haag van circa 1.20 meter hoog.
- Op de moestuin worden alleen groenten en fruit verbouwd.
- Op het volkstuinten complex mag een schuur / kas van maximaal 50 m² worden gebouwd ten behoeve van de opslag van gereedschap en het opkweken van planten.
- De schuur past in de landelijke sfeer van de Boomgaard en het Boerenerf. De schuur wordt gebouwd van duurzame natuurlijke materialen met gedekte kleuren en heeft een sobere vormgeving.
- De maximale bouwhoogte is 5.00 meter, de maximale goothoogte is 3.00 meter.
- De dakhelling is minimaal 20 en maximaal 75 graden.

plankaart 'De Terpen' in Het Onderdijs



Colofon

Beeldregieplan 'De Terpen' Het Onderdijks

in opdracht van:

Gemeente Kampen

samengesteld door:

flu landschapsarchitecten

Karen van Vliet, Stedenbouw Advies en Ontwerp

in samenwerking met:

19 Het Atelier Architecten

M I X Architectuur

BPD Ontwikkeling

Bemog Projektontwikkeling

Infinitief architectuur en ontwerp

Groene Buren

IS Maatwerk

bronnen:

samenwerkingspartners, tenzij anders vermeld

juni 2020

Kampen[®]

Het beeldregieteam kan bij uitzondering de hardheidsclausule toepassen.

- De hardheidsclausule betreft een niet limitatieve lijst. Met inachtneming van de hardheidsclausule kan het beeldregieteam bij uitzondering afwijken van het middel (beeldregieplan) mits sprake is van een invulling naar de geest van het beeldregieplan.
- Wanneer een gebouw of erf van hoge kwaliteit wel past in De Terpen, maar niet voldoen aan de criteria of spelregels van dit plandeel, kan het beeldregieteam afwijken van het beeldregieplan.



