

Aanvulling beeldregieplan Erf 4 & 5 Zalk

Inleiding

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

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

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

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



Erf = bebouwing + groen + verharding + aanhechting landschap



Algemene karakteristieken

In de kern van het dorp is de statige bebouwing rondom de kerk beeldbepalend; aan de linten zijn dat de dorpswoningen en dorpsvilla's en langs de dijk de typische dijkwoningen. De planmatige uitbreiding kent een diversiteit aan architectuur, waarvan de stijlkenmerken tijdgebonden zijn, dus zowel 30-er jaren villa's als 60-er jaren bungalows en 70-er en 80-er jaren meer agrarisch georiënteerde bebouwing. Op de boerenerven vormen de gebouwen compacte ensembles, met daar omheen verharding, sier- en moestuin en boomgaard.

De bebouwing bestaat meestal uit de woning, al dan niet gekoppeld aan een schuur, grotere en kleinere schuren met verschillende kaprichtingen.

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

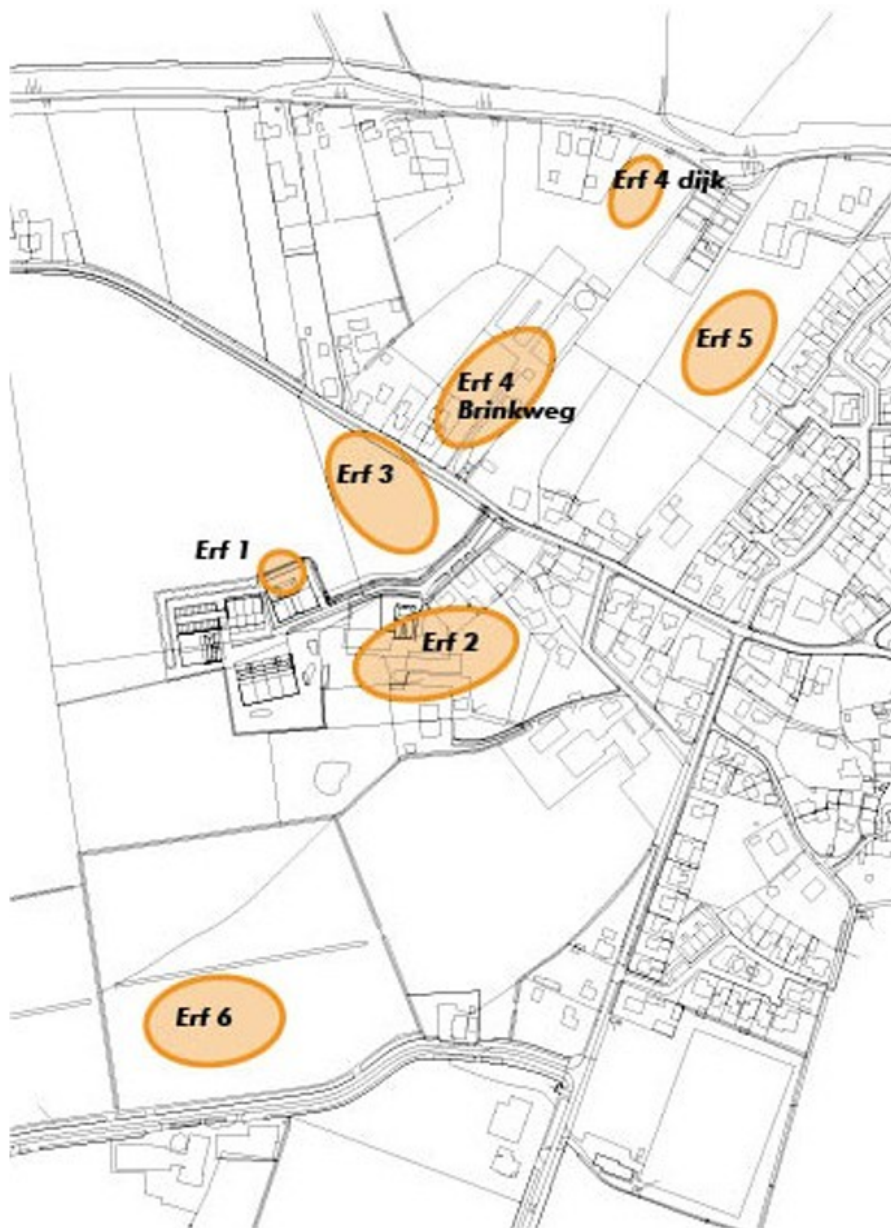
De erven en tuinen zijn meestal omgeven door hagen. In de tuinen staan heesters en kleine bomen. De erven en tuinen langs de linten zijn breed, waardoor er ruimte tussen de woningen blijft. Auto's worden op eigen terrein geparkeerd waardoor er weinig auto's op straat staan.



Nieuwe erven

In het dorp leken diverse locaties opties te bieden voor bebouwing. Dit waren de erven 1 en 2 bij de Brinkweg, erf 3 aan de Brinkweg en erf 4 op het voormalige erf van Van Ginkel. Uitgangspunt is nog steeds dat de erven los van elkaar worden ontwikkeld, letterlijk en figuurlijk. Iedere locatie is een kenmerkend cluster woningen met een eigen erf, toegangsweg en groene ruimte. Dit sluit aan op de groene kamers die nu in Zalk overal te zien zijn. De diverse erven worden gedeeltelijk omgeven door een windsingel en voorzien van een kleine weide of een boomgaard. Ieder erf ligt verankerd in het landschap dat immers de basis vormt van elke dorpse bebouwing. Uiteraard wordt rekening gehouden met de molenbiotoop én het zicht op de molen.

Erf 2 en erf 3 bleken in de loop der tijd niet haalbaar of op korte termijn haalbaar. Op erf 2 lagen te veel beperkingen in relatie tot rondom liggende bebouwing. Erf 3 bleek, na raadpleging van bewoners, niet geschikt voor de doelgroep. Erf 6 bleek niet haalbaar vanwege hindercirkels. Erf 4 bleek meer mogelijkheden te hebben en erf 5 kwam tot stand door inbreng van de grondeigenaar.



Spelregels erven

Architectuur

- verspringende rooilijnen
- overwegend eenvoudige schuurvormen met hoofdwooning, maar eigentijds
- de schuren hebben eenduidige volumes met een zadeldak
- overwegend lage goothoogten (3 m)
- bebouwing heeft maximaal twee-en-halve laag
- maximale bouwhoogte is 9 m, maximale goothoogte is 4.50 m met een afwijkingmogelijkheid naar 7.00 m
- verschillende bouw en kaprichtingen
- materialen baksteen of hout in kleuren bruin-rood met witte gekeimde accenten
- accenten in contrasterende kleur
- gebakken pannen, riet of antraciet stalen platen
- zonnepanelen integreren in dakvlakken
- bergingen uitvoeren in kleuren materialen passend bij hoofdgebouw

Eigen terrein

- geen of kleine voortuinen
- parkeren op eigen terrein in stand houden
- gebiedseigen groen en hagen op erfgrenzen, geen schuttingen
- tuinen sluiten vanzelfsprekend aan op aangrenzend landschap zonder schuttingen
- regenwater wordt afgekoppeld en opgevangen in wadi's op en/of langs de erven
- nutsvoorzieningen worden in de erfscheidingen opgenomen

Collectief terrein

- erfinrichting door boomgaard, houtsingel, moestuin en gebiedseigen beplanting
- groen parkeren op het erf omgeven door een haag



Veel voorkomende materialisatie van daken



Veel voorkomende materialisatie van gevels

Beeldregieplan Zalk 2012

In het beeldregieplan uit 2012 is een aantal algemene uitgangspunten voor de erven beschreven.

Een belangrijk ruimtelijk uitgangspunt bij het bebouwen van de diverse locaties is het handhaven van een aantal zichtlijnen. Zij houden het dorp immers luchtig en de oriëntatie op het omringende landschap intact. Een tweede uitgangspunt is dat de diverse locaties duidelijk los van elkaar worden ontwikkeld en niet aan elkaar vast komen te liggen.

In tegenstelling tot de planmatige invulling uit de jaren 80 en 90 wordt bij de erven gekozen voor een invulling, waarbij rekening is gehouden met de gebiedseigen kenmerken:

- variatie in bebouwingstypologie;
- verspringende rooilijnen;
- relatie met het landschap;
- parkeren op het erf, op de kavel of op een gezamenlijk parkeerveld variatie in kapvorm en -richting en materiaalgebruik;
- wonen aan een erf.

De woningen staan aan het centrale erf hebben geen of kleine voor- en zijtuinen. Deze woningen zijn onderdeel van het erf en dienen dan ook als schuurwoning te worden vormgegeven.

De hoofdvorm van de bebouwing is sober, rechthoekig en heeft een hoog dak, dat in ieder geval begint vanaf de eerste bouwlaag. De erfzijde kan eventueel 1,5 bouwlaag zijn, bijvoorbeeld als kapschuur vormgegeven. Het dak is donker, zoals de meeste schuren in de omgeving. Bij de schuurwoningen zijn dakopbouwen, dakkapellen en erkerachtige aanbouwen niet gewenst, omdat deze niet aansluiten bij de karakteristiek van een schuurwoning, tenzij zeer beperkt en gekoppeld aan de entree van de woning (zoals bijvoorbeeld bij de molenschuur).

Een doorlopende lage goot- en noklijn benadrukt het karakter van een schuur.

Omdat zowel de voorgevels als de zijgevels in beeld komen dienen beide een goede invulling te krijgen, dus geen blinde gevels. Bij de schuurwoningen is het gewenst de garages in het gebouw te onder te brengen. Vrijstaande bijgebouwen nemen een ondergeschikte plek in op het achtererf, waarbij de voorkeur uit gaat naar het clusteren van de bijgebouwen in een donkere kleur.

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

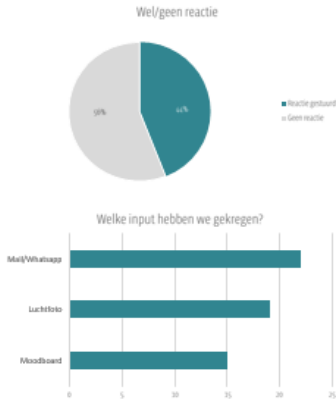
Proces

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

Na realisatie van Erf 1, het Klaasje van den Brinkerf, is een behoefteonderzoek gehouden onder de bewoners van Zalk. Daar kwam uit dat er vooral een gebrek is aan starterswoningen en doorstrommogelijkheden. Om te komen tot een gedragen plan, door zowel omwonenden als nieuwe bewoners, is het initiatief genomen een CPO-groep op te richten. Belangstellenden voor het bouwen van een woning konden zich hierbij aansluiten. De locaties die voor woningbouw in aanmerking komen zijn Erf 4 (gemeente-eigendom) Erf 5 (particulier eigendom).



- Van de 50 geadresseerden hebben 22 omwonenden gereageerd.
- 22 per mail/Whatsapp
- 19 ontwerpen (voor Erf4 en/of Erf5)
- 15 moodboards

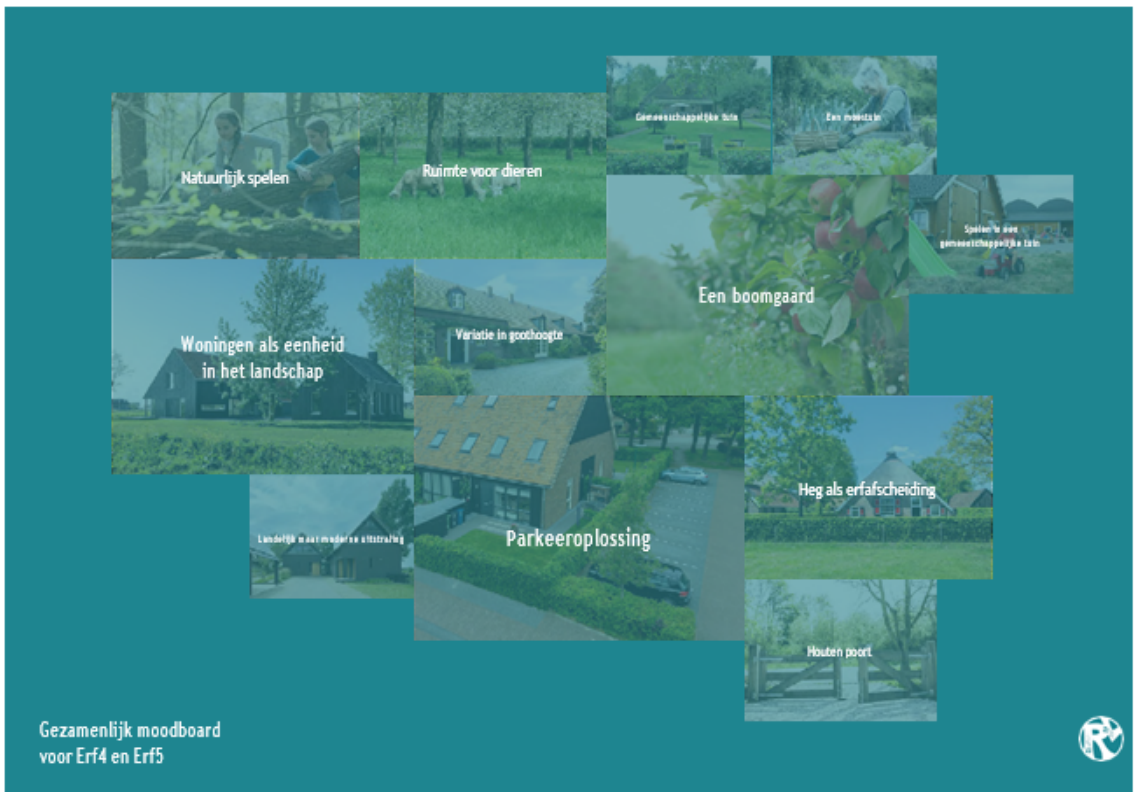
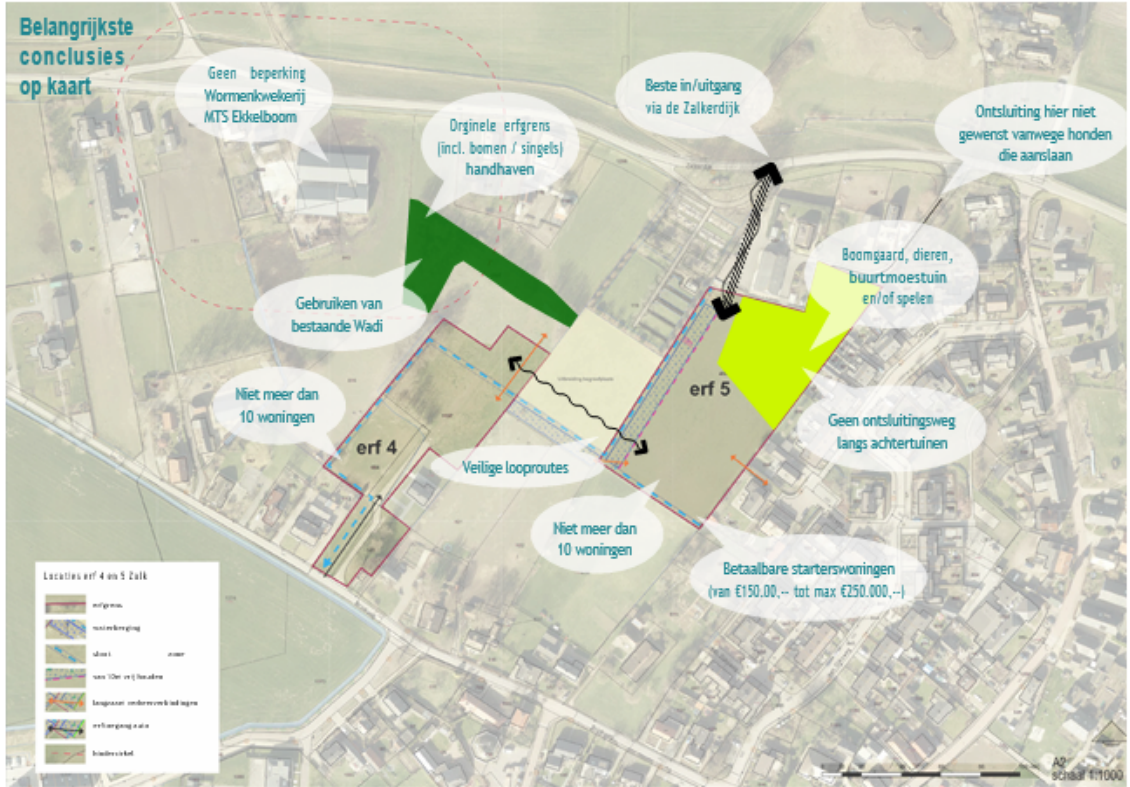


Randvoorwaardenkaart

Voor zowel erf 4 als erf 5 is een aantal specifieke randvoorwaarden geformuleerd. Deze staan op de bijgevoegde randvoorwaardenkaart. Het betreft hier de te respecteren afstanden i.v.m. met, toegang tot de erven, langzaamverkeerverbindingen, hindercirkels, waterbergingsopgave. Daarnaast heeft het waterschap beperkingen vanwege met beschermingszones voor de dijk opgelegd.



Allereerst is bij de omwonenden gepeild wat zij graag in hun omgeving zouden willen zien. Zij konden hun ideeën aangeven op een tekening en door het aanduiden van sfeerbeelden. Dit heeft geresulteerd in een gezamenlijk moodboard.





Op basis van deze resultaten is IS Maatwerk met de CPO groep in gesprek gegaan en is na enkele overleggen tot een schetsverkaveling voor beide erven gekomen. Bij de verschillende woningtypen zijn referentiebeelden getoond, passend bij het Zalkse erf karakter. De schetsverkaveling is de basis voor de uitwerking tot een definitieve verkaveling geweest.

Toppunten workshop

Uit diverse consultaties van omwonenden door IS Maatwerk zijn 7 'toppunten' ten aanzien van de erven 4 en 5 genoemd:

1. **Erf voor starters en specifieke woonwensen**
Naast betaalbare starterswoningen is er ook vraag naar specifieke woonconcepten voor jong en oud: gelijkvloers, kangoeroewoning, slaapkamer op begane grond, etc.
2. **Dorps bouwen op duurzame wijze**
Draagvlak voor duurzame en betaalbare innovatieve bouwconcepten, indiene dorpse sfeer gewaarborgd blijft in de architectuur van de woningen
3. **Parkeren in de mix**
Deels centraal in het groen, maar ook het gemak van één auto bij de woning
4. **Contact op het plein, rust en privacy rond de woning**
Vertrouwd wonen naast elkaar, met een praatje op het pleintje, maar voldoende privacy en rust rondom de eigen woning
5. **Voortuin klein, achtertuin ruim en verbonden met groen**
Kleine geveltuintjes voor een groen beeld, achtertuin wel echt 'eigen' en voldoende ruim, met uitzicht naar omliggend groen
6. **De boomgaard is van de schapen**
Van wie is de boomgaard? Geen gezamenlijke maaisessies, maar we lossen het wel creatief samen op.
7. **Zalk voor Zalk**
Letterlijk ruimte creëren voor Zalkse starters, maar ook gebruik maken van Zalkse kennis en kunde.



Schuurhuis/rijwoningen starters 9 of 5
 Tiny House boomgaard 2
 2 onder 1 dak 2
 vrijstaand 2



www.ismaatwerk.nl



Schuurwoning rij starters 5
 Tiny House in boomgaard 2
 2 o/1 dak 4
 Vrijstaand 2



www.ismaatwerk.nl

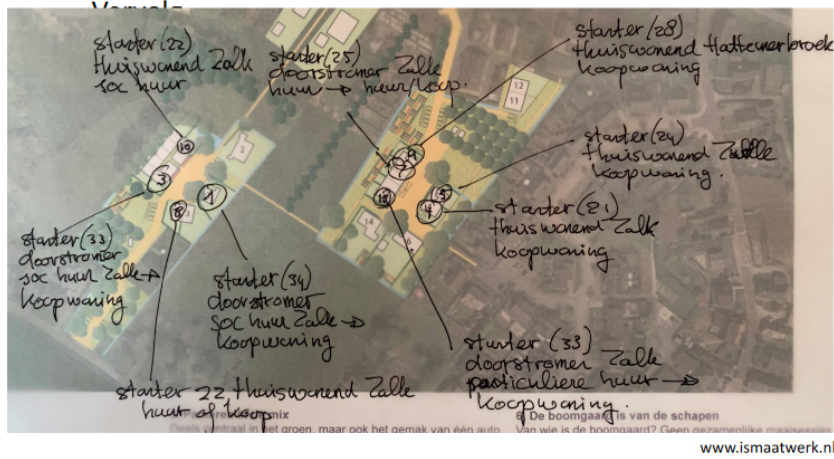




De randvoorwaarden, uitgangspunten en de wensen van de CPO-groep zijn in eerste instantie door IS Maatwerk vertaald in een schetsontwerp. De woonwensen zijn geïnventariseerd en zoveel mogelijk ingepast in voorgaande randvoorwaarden en uitgangspunten. Hierbij kwam een extra wens voor beide erven van het plaatsen van totaal 4 tiny houses door de woningbouwcorporatie te realiseren.



starters



Definitieve verkaveling

De schetsverkaveling van IS Maatwerk is in overleg met de CPO groep vertaald in een definitief verkavelingsplan.

Erf 4 wordt via een "erfweg" ontsloten op de Brinkweg.

Erf 5 ligt ingesloten tussen de begraafplaats en de woningen langs de van Dijksweg. Deze locatie wordt ontsloten vanaf de Zalkerdijk.

Beide erven hebben een capaciteit van circa 8-10 woningen.

De openbare ruimte van de erven is deels verhard en deels groen. Het verharde deel is nodig voor het oprijden en parkeren van auto's e.d.. De materialisatie van de openbare ruimte heeft een dorps karakter. De tuinen worden omgeven door hagen van gebiedseigen soorten, als meidoorn, beukhaag.



Erf 4

Erf 4 ligt op het terrein tussen de Brinkweg en de dijk. Het erf wordt hier gevormd door de toegangsweg, waarop de woningen met hun voorzijde zijn georiënteerd. Het erf ligt los van de Brinkweg, achter de reeds bestaand vrijstaande woning.

Naast parkeren op eigen erf is een beperkte hoeveel parkeerplaatsen nodig, waardoor de parkeerplaats "groen" kan worden ingericht.

Op het erf staan twee tiny houses in het groen. De groene vlakken zijn openbaar en kunnen gezamenlijk worden gebruikt als boomgaard, moestuin of speelplek. Over het terrein ligt een wandelroute in de richting van de dijk.

De kavel aan de dijk kan worden bebouwd met één woning of met twee woningen in één bouwvolume. In beide gevallen is er sprake van een hoofdvolume met de lengterichting haaks op de dijk. Het hoofdvolume heeft de vorm van een schuur of refereert aan de boerderijen. Er is één bijgebouw voor de beide woningen. Het bijgebouw heeft altijd een kap en refereert aan een boerenschuur.



Erf 5

Erf 5 ligt op het terrein tussen de begraafplaats en van Dijksweg. Zowel ten opzichte van de woningen aan de Dijksweg, als de begraafplaats en de boerderij aan de Zalkerdijk (Boeve) dient een respectzone/bufferzone te worden aangehouden volgens de op de tekening aangegeven lijnen en afmetingen. Over het erf loop, als onderdeel van het "rondje Zalk" een route vanuit de Dijksweg naar de andere zijde van de begraafplaats in de richting van de Zalkerdijk en heeft tevens aansluiting op de route naar de Brinkweg. Rondom het aangeduide erf liggen de woningen gegroepeerd als ware het een boerenerf.

De woningen staan aan het centrale erf hebben geen of kleine voortuinen. Deze woningen zijn onderdeel van het erf en dienen dan ook als schuurwoning te worden vormgegeven.

Ook op dit erf staan twee tiny houses in het groen.



Inspiratie bebouwing Zalk



schuurwoning



rij-en blokoningen in schuurvorm



boeraerijwoning met woltseind

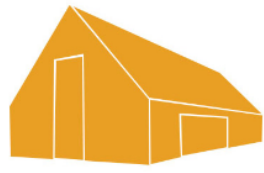


schuuraanbouw



tiny house





dijkwoningen

