

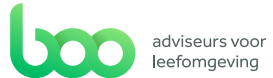


't Loo, Zelhem

Beeldkwaliteitplan

COLOFON

BOO - Buro Ontwerp & Omgeving



't Loo - Zelhem

Datum: 28-09-2024

Projectnummer: 3684.01

Formaat: A4

Adres:

Velperweg 157

6824 MB

Arnhem

T: 026-4432663

I: www.ontwerpenomgeving.nl

E: info@ontwerpenomgeving.nl

Opdrachtgever

Gro.Zel BV

INHOUDSOPGAVE

ALGEMEEN

Ruimtelijke visie	5
Beeldkwaliteitplan	5

HET PLANGEBIED

Begrenzing	7
Historische ontwikkeling	9
Landschapselementen	9

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Globale beschrijving	11
Groen-blauwe structuur	13
Programma	15
Onsluiting en parkeren	15
Natuurinclusief bouwen	17

BEELDKWALITEIT - ALGEMEEN

Landschappelijke wonen op een dorpse schaal	19
Algemene criteria	21
Oriëntatie van de bebouwing	21
Stedenbouwkundige accenten	23
Massa en hoofdvorm	23
Materiaal, kleur en detail	25
Overgangen privé - openbaar	27

BEELDKWALITEIT - PER DEELGEBIED

Deelgebied Besloten boskamer	31
Deelgebied Bosbeek	33
Deelgebied Wonen aan het ven	35

OPENBARE RUIMTE

Algemeen	37
Groenstructuur	39
Ontmoeten - sociale laag	45
Verhardingen	47

De gemeenteraad heeft in de door haar in 2021 vastgestelde actualisatie van de woonvisie 'Ruimte voor Wonen in Bronckhorst 2019-2025' de behoefte voor het bouwen van nieuwe woningen vastgesteld. Hierbij werd ingezet op het zoeken naar potentiële woningbouwlocaties aan de randen van de dorpen. Op basis van de woningbouwambitie heeft het college vijf locaties aangewezen voor de woningbouwopgave, waar 't Loo in Zelhem, gelegen aan de westrand van het dorp, onderdeel van uitmaakt.

Rekening houdend met de ambities dat de dorpsuitbreiding aansluit op het dorpse en groene karakter van Zelhem, de uitbreiding bijdraagt aan de vitaliteit van de bestaande dorpskern en versterking van de kwaliteit van de huidige dorpsrand is een ruimtelijke visie en kader opgesteld door bureau BGSV. Voor het opstellen van deze plannen is een zorgvuldig participatietraject met belanghebbenden en omwonenden doorlopen. Uitgangspunt daarbij waren een inpassing die meerwaarde oplevert voor de omwonenden en voor de nieuwe inwoners van Zelhem.

Voortbouwend op dit kader is het stedenbouwkundig ontwerp voor de toekomstige wijk opgesteld door Buro Ontwerp en Omgeving.

Ruimtelijke visie

De ruimtelijke visie laat zien hoe 't Loo getransformeerd kan worden tot een aantrekkelijk en uniek woonmilieu geïnspireerd op de landschappelijke kwaliteiten en dorpse sfeer.

Hoewel de locatie prachtig is gelegen aan de rand van Zelhem is de kwaliteit van het groen nu niet goed te ervaren. Daarnaast is het gebied niet toegankelijk en ontbreken verbindingen met het dorp. De zichtbaarheid en de toegankelijkheid kunnen beide versterkt worden door ontwikkeling van het gebied tot een groen woonmilieu waarbij de landschappelijke kwaliteit voorop staat.

De doelstellingen uit deze visie zijn:

- Een nieuw duurzaam woonmilieu toevoegen, als verrijking van het woningaanbod in Zelhem.
- Voorzien in de woningbouwopgave voor Zelhem door toevoeging van circa 130 woningen.
- Een substantieel aandeel van de woningen wordt gebouwd voor de starters en ouderen, omdat daar de grootste vraag naar is.
- Klimaatadaptief woonmilieu met veel ruimte voor waterberging, waarbij ook de waterproblematiek van de Bloemenbuurt in dit plangebied wordt opgelost.

Beeldkwaliteitplan

In het welstandbeleid van de gemeente Bronckhorst valt het plangebied nog onder het buitengebied, te weten 'Agrarisch Buitengebied'. De daarbij gegeven welstandscriteria bieden onvoldoende houvast voor deze ontwikkeling. Dit beeldkwaliteitplan fungeert als een gebiedsgericht welstandskader voor dit specifieke plangebied en vervangt daarmee voor dit gedeelte het welstandsbeleid van de gemeente Bronckhorst. De criteria zoals deze in dit document zijn omschreven zijn formeel het toetsingskader voor de beeldkwaliteit van de gebouwen en zijn richtinggevend voor de inrichting van de openbare ruimte. Voor de overige aspecten (algemene criteria, excessenregeling, etc.) blijft de huidige welstandsnota van toepassing.

Het plan kent een drietal deelgebieden. Voor een van de drie deelgebieden (deelgebied Boskamer) wordt een uitzondering gemaakt. Hier is de gemeente voornemens te experimenteren met een pilot welstandsvrij bouwen. Dit op verzoek van de gemeenteraad.

Doel van welstandsvrij bouwen is ruimte bieden aan initiatiefnemers met ideeën die niet passen binnen de gangbare kaders van het welstandsbeleid.



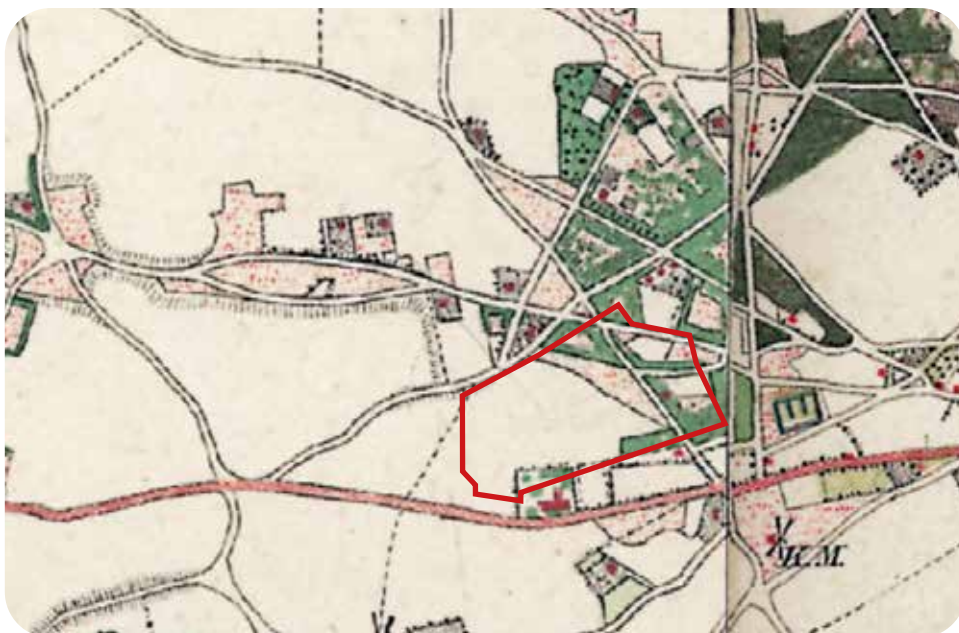
Het Plangebied

Het Loo ligt aan de westkant van Zelhem en is circa 6,5 ha groot, waarvan globaal de helft in eigendom is van Gro.Zel BV en de andere helft in eigendom van gemeente Bronckhorst. Het terrein is op dit moment nog in gebruik als agrarisch landschap en de gemeentewerf is op het terrein gevestigd. De gemeentewerf zal op deze locatie worden opgeheven.

Begrenzing

Het plangebied wordt momenteel begrensd door de Rondweg N315/N330, de Hummeloseweg, de Toonkweg en de Orchideestraat. De locatie geeft vorm aan de overgang van de bebouwde kern naar het open landschap. Een idyllisch landschap met oude boerderijen, lichte glooiingen, bosjes en houtwallen. Het gebied vormt een belangrijke zichtlocatie van de westelijke dorpsrand van Zelhem en wordt gekenmerkt door een netwerk van grillige en kruisende wegen. De Bloemenbuurt markeert de meest westelijke dorpsrand. Deze wijk stamt uit de jaren '60. Naast kleinschalige bebouwing bevindt zich hier ook de Coops Molen, gesitueerd op een verhoging. Een duidelijke markeringsring van de dorpsrand, met een molenbiotoop die in acht moet worden genomen binnen de planvorming. Het Loo is op dit moment niet toegankelijk voor autoverkeer. De gemeentewerf wordt ontsloten vanaf de Kampweg. Een kleine landschappelijke weg met een smal profiel dat in zijn huidige vorm vooral geschikt is voor bestemmingsverkeer en recreatief gebruik door fietsers en voetgangers.





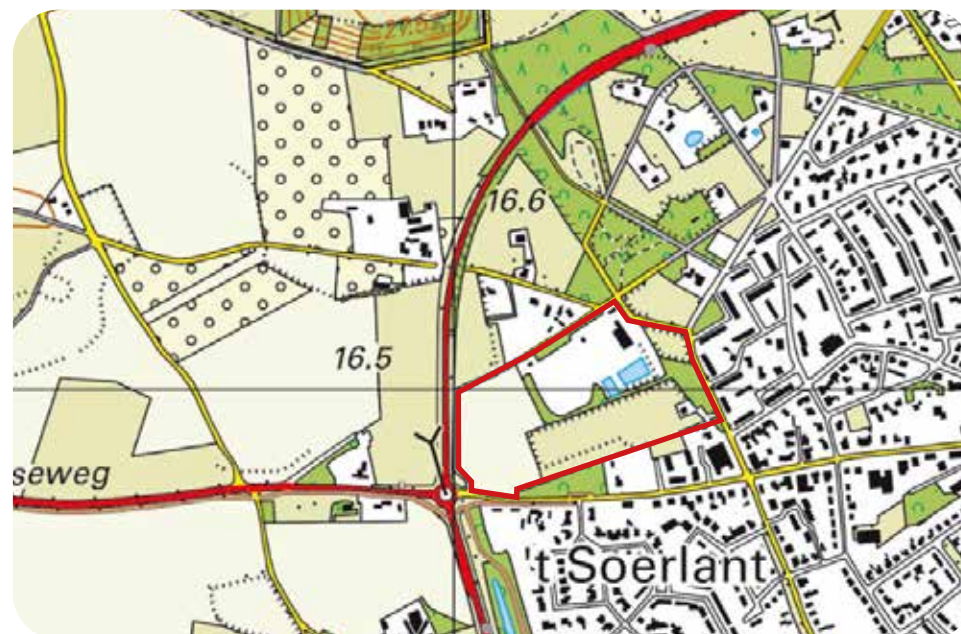
1900, bron topotijdreis



1940, bron topotijdreis



1970, bron topotijdreis



2023, bron topotijdreis

Historische ontwikkeling

In de prehistorie was de Achterhoek moerassig en dunbevolkt, vooral langs de IJssel. Hoger gelegen gebieden zoals Aalten, Neede en Lochem waren uitzonderingen, net als de "hoogvlakte" waarop Hengelo en Zelhem lagen. Uitgestrekte moerassen en veengebieden ontstonden door de lagere ligging, waardoor geschikte plekken voor menselijke bewoning schaars waren.

Onder Karel de Grote (800 na Chr.) kreeg de regio meer vorm. Hij stichtte koningshoven, waaronder een in de buurt van Zelhem, met een Christelijke kapel genaamd Salehem. Zelhem groeide uit tot een agrarische gemeente met een kern rondom de kapel.

In 1835 begon de ontginning van het Wolfersveen met het graven van de Veengoot, gevolgd door de aanleg van de eerste straatweg, de Hummeloseweg, in 1846. Tussen 1850 en 1900 bleef Zelhem sterk op landbouw gericht. Er werd een station geopend in 1885, en rond het eind van de eeuw werden de broeklanden ontgonnen. In 1902 werd een zuivelfabriek opgericht, en er ontstond wat bouwnijverheid, klompenmakerij en toerisme.

Zelhem, samen met Velswijk en Halle, lag op het dekzandplateau waar wegen naar Doetinchem, Hengelo en Varsseveld elkaar kruisten. Tussen 1850 en 1940 bestond de bebouwing voornamelijk uit linten tussen de bestaande bebouwing van de Stationsstraat, Kerkweg, de Burg. Rijpsstraat, de Doetinchemseweg en de Smidstraat.

Na de aanleg van de Ruurloseweg in 1928 vond lintvormige bebouwing plaats langs deze weg en een zijstraat van de Palmberg. De oorspronkelijke kern bij de Markt verdween geleidelijk. Aan de oostzijde ontstonden winkels en woonhuizen. Langs de spoorlijn ontstond een industriegebied met een zuivelfabriek en houthandel.

Na 1945 veranderde de kern van Zelhem, met planmatige uitbreidingen rondom de kern en een bedrijventerrein aan de zuidkant. Recentelijk werd een nieuwe rondweg aangelegd aan de westkant, die een harde grens vormt met het omringende landschap. Aan de zuidzijde is de jongste uitbreiding 't Soerlant in ontwikkeling.

Het plangebied zelf heeft sinds geruime tijd een agrarisch gebruik. Op de kavelgebruikkaart uit 1832 is te zien dat het gebied grotendeels werd gebruikt als bouwland (in eigendom van Coops). De verschillende kruisende wegen vallen op. Ten noorden van het plangebied is woeste grond of heid te zien. Dit was nog niet ontgonnen. Hierop werden bossen aangelegd hetgeen te zien is op de kaartenreeks.

Landschapselementen

Het landschapstype waarop Zelhem is gelegen is het essenlandschap. Dit cultuurlandschap wordt gekenmerkt door een dekzandreliëf met dekzandruggen- en kopjes. Deze hoger gelegen delen in het kampenlandschap zijn ontstaan door jarenlange bemesting door boeren. De tussengelegen lagere delen waren geschikt voor begrazing. Het resultaat is een landschap dat zich laat afwisselen door cultuurgronden: weilanden, bolle akkers met daartussen bosjes, houtsingels en andere natuurelementen.

De groene kwaliteit van 't Loo wordt vooral ontleend opgaande beplantingsstructuren in en rondom het plangebied. De houtwal rondom de gemeentewerf en de bosplantsoenen langs de Hummeloseweg, Orchideestraat en Toonkweg vormen de belangrijkste landschappelijke dragers en bepalen voor een groot deel de ruimtelijke kwaliteit. Ook voor de biodiversiteit zijn deze bosranden zeer waardevol.

De ontwatering vindt met name plaats richting de zuidwestelijk gelegen veengebieden, welke het water uiteindelijk via verschillende beken afvoert naar de IJssel. De aanwezige groenstructuren, in combinatie met de ondergrond en ontwateringskenmerken zijn bepalend voor het stedenbouwkundig plan.



Kavelgebruik in 1832, bron Hisgis



Planonderdelen

- 1 Wadi (ven en bosbeek)
- 2 Bestaande houtwal
- 3 Entree van de wijk
- 4 Deelgebied De Boskamer
- 5 Deelgebied Wonen aan het Ven
- 6 Deelgebied Bosbeek
- 7 Aansluiting Toonkweg

Globale beschrijving

Het plangebied zal veranderen in een klimaatrobuuste woonwijk met een gevarieerd woningaanbod, zowel in programma als in woningtypologie. Er is ruimte voor een verscheidenheid aan woonvormen en architectuur. De openbare ruimte sluit aan bij de aanwezige groenstructuren en krijgt een bosrijk karakter. De belangrijkste ontwerpprincipes zijn het landschappelijk wonen, een dorpse schaal en het vormen van nieuwe verbindingen.

Het Loo wordt ontsloten vanaf de Hummeloseweg en krijgt daarmee een logische verbinding met de Rondweg en het centrum van Zelhem. Daarnaast wordt er een extra aansluiting gemaakt op de Kampweg. Doordat deze route langzamer is dan de directe aansluiting op de Hummeloseweg dient deze vooral als uitvalsbasis bij calamiteiten of voor verkeer richting het centrum van Zelhem. Daarnaast is er nog verbinding op de Orchideestraat voor langzaamverkeer en nooddiensten. Voor fietsers en voetgangers zullen bovendien directe aansluitingen gemaakt worden op De Breide en de Bergstraat. Het fiets- en wandelpad langs de Rondweg wordt vanaf de rotonde doorgetrokken naar de Toonkweg en aangesloten op het interne langzaam verkeersnetwerk in de nieuwe woonbuurt. Parkeren wordt waar mogelijk op eigen erf opgevangen en geclusterd in parkeerkoffers. Verharding bestaat voor een belangrijk deel uit elementenverharding of natuurlijke halfverharding.

Het Loo wordt een groene buurt waar het rustig wonen is en waar tegelijkertijd veel plekken worden gecreëerd voor ontmoeting met burens en andere dorpsbewoners. Door het gebied op te delen in drie woonsferen krijgt iedere buurt een eigen herkenbare identiteit. Binnen de drie woonsferen worden weer kleinere clusters gerealiseerd bestaande uit 15 tot 25 woningen, welke in de meeste gevallen een gemeenschappelijke ruimte delen, zoals een erf, plantsoen of hofje.

Deelgebied 'De besloten boskamer' is de boskamer ter plaatse van de huidige gemeentewerf. Dit gebied heeft de hoogste ligging en wordt volledig omkaderd door bosplantsoen en een houtwal. De wegen zijn zo smal als mogelijk (aandeel verharding beperken) met zo weinig mogelijk stoepen. De bebouwing bestaat uit twee grotere bouwvelden, waarbij geparkeerd wordt in een parkeerkoffer achter de woningen. In het midden, tussen de twee ontwikkelvelden, wordt de houtwal naar binnen getrokken in de vorm van een ruim autovrij plantsoen met wadi. De woningen komen direct aan het plantsoen te liggen, waardoor bewoners optimaal profiteren van de aanwezige kwaliteit van de boskamer. Door bijvoorbeeld de toepassing van terrassen of veranda's aan het groen wordt ontmoeting gestimuleerd en de sociale controle vergroot. De woningen hebben een kleurrijke beplanting als overgang naar dit plantsoen (scheg).

Deelgebied 'Bosbeek' staat in het teken van een waterrijk en bosachtig landschap met aan de zuidkant van het plangebied een brede wadi.

In de zomer zal deze droog staan en is het een mooie landschappelijke zone waarin gespeeld kan worden. Wanneer het regent zal de wadi vollopen en veranderen in een speelse beek die het water afvoert richting het nieuwe ven aan de Rondweg. Dit deelgebied wordt ontsloten door middel van een nieuwe ontsluitingsweg ten zuiden van de bestaande houtwal. Vanaf de rijbaan wordt geparkeerd in het groen. Binnen dit deelgebied liggen de woningen in clusters in het groen ten noorden van de bosbeek. Vanuit deze zone wordt het groen de buurt in getrokken. Tussen ieder ontwikkelveld is ruimte voor een plantsoen of een groen binnenterrein. De ontwikkelvelden worden flexibel ingevuld met verschillende woningtypes.

Deelgebied 'Wonen aan het Ven' ligt in het zuidwestelijke gebied grenzend aan de Rondweg. Hier wordt een royale wadi aangelegd die dienstdoet als buffer voor de benodigde waterberging. De ontwikkelvelden bestaan uit twee grotere erven in de rafelachtige rand naar het open landschap. De erven worden ontsloten met een inprikker vanaf de openbare weg. De woningen zijn georiënteerd op de openbare weg of op het erf/hof. De collectieve erven zijn informeel ingericht en bieden ruimte aan ontmoeting, spelen en parkeren en groene scherven met kleurrijke beplanting. Het wandelpad langs de rondweg krijgt een aftakking waarmee via de bosrand een verbinding ontstaat met de Bloemenbuurt. Binnen het deelgebied wordt een mix aan verschillende woontypen voorgesteld.



* Solitaire bomen
 Bij de keuze van de boomsoort moet rekening gehouden worden met de molenbiotoop van de zuid-westelijk gelegen molen. De bomen mogen, vanwege de invloed op molen, niet te hoog worden. Bomen van de 2^{de} of 3^{de} grootte is aan te bevelen.

Groenblauwe structuur

De basis van de groenblauwe structuur wordt gevormd door de bestaande houtwallen rondom deelgebied Besloten boskamer en een nieuw aan te leggen wadisysteem, waarbij in het gebied grenzend aan de Rondweg een royale wadi aangelegd wordt die dienst doet als buffer voor de benodigde waterberging. Een brede wadi, gelegen ten zuiden van deelgebied 'bosbeek' mondt hierin uit. Het ven en de bosbeek staan in natte perioden vol water en staan droog staat op het moment dat de temperatuur hoog is. Tussen de bebouwingsclusters opent de bosrand zich naar het landschap. Deze groenzone vormt de verbinding tussen de bestaande houtwal, het ven en het achterliggende open landschap.

Binnen het plan zullen de bestaande houtstructuren behouden blijven (en verstevigd), om zo een groene boskamer te vormen aan de buitenkanten van dit deelgebied. Aan deze structuur worden diverse bomen toegevoegd, volgens het principe dat aan de randen de dichtere bosschages staan en naar het midden toe kleinere boomgroepen en solitaire bomen, zodat een stevig bosplantsoen gevormd wordt. Bij de toe te voegen nieuwe bomen, moet met bij de soortkeuze rekening worden gehouden met de invloed op de molen(biotop).

De waterstructuur voorziet in de retentiebehoefte door water vertraagd af te voeren en in de bodem te infiltreren.

Om dit te realiseren is gekozen om de woningen op eigen terrein te laten infiltreren en het overgrote deel in de openbare ruimte op te vangen en te laten infiltreren. Dit door de aanleg van een netwerk van ecologische wadi's en het water bovengronds naar de wadi's af te laten stromen. Hierdoor ontstaat een zichtbaar en robuuste waterstructuur.



ecologische wadi's



hergebruik regenwater



waterberging op eigen erf





Sociale huur (grondgebonden)	14	10,9%
Sociale huur (Appartement)	24	18,6%
Patiowoning	7	5,4%
Appartementen Zorg	25	19,4%
Rijwoningen	15	11,6%
Hoekwoningen	12	9,3%
Patio woningen Terras	11	8,5%
2/1 kap woningen	16	12,4%
Vrijstaande woningen	5	3,9%
	129	
Sociaal / Goedkoop	38	29,5%
Middelduur (Betaalbaar)	70	54,3%
Duur	21	16,3%

Programma

Het programma bestaat uit een combinatie van verschillende woonconcepten. In totaal zijn 129 woningen voorzien.

In deelgebied Besloten boskamer wordt een mix aan typologiën gerealiseerd waaronder starterswoningen (rijwoningen), sociale huurwoningen (rijwoningen), levensloopbestendige patiowoningen en twee-onder-een-kap woningen. Een deel van de woningen zal in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) ontwikkeld worden.

Deelgebied Bosbeek bestaat uit betaalbare appartementen rond een gezamenlijk hof, rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen en een enkele vrijstaande woning in de vrije sector.

De woonerven in deelgebied 'Wonen aan het ven' zijn geschikt om ook wat duurdere woningen te bouwen in de vorm van twee-onder-een-kapwoningen en terraswoningen. Aandachtspunt bij de uitwerking van de erven is een goede overgang tussen openbaar en privé, omdat een groot deel van de woningen georiënteerd zijn op het erf en dus met hun achterzijde grenzen aan het openbaar gebied. De erven worden aan de ontsluitingsweg geflankeerd door vrijstaande woningen.

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van het gebied vindt plaats via de zuidelijke zijde van het gebied, via de aansluiting op de Hummeloseweg. Aan de noordzijde wordt een tweede ontsluiting, middels een aansluiting op de Kampweg gerealiseerd.

Na binnenkomst in het plangebied buigt de hoofdroute zich om de houtwal in noordwestelijke richting en vormt de grens tussen deelgebieden Besloten boskamer, Bosbeek en Wonen aan het ven. Haaks op de route bevinden zich twee inprickers die toegang verschaffen tot de erven in deelgebied 'Wonen aan het ven' en een aansluiting op een straat parallel aan de houtwal, welke in de ontsluiting van deelgebied 'Bosbeek' voorziet. Na deze inprickers buigt de route af in noordoostelijke richting en sluit onder een flauwe hoek aan op de Kampweg en de Toonkweg.

De vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen krijgen parkeerplaatsen op eigen erf. Tussen de bouwblokken met rijwoningen en tussen de appartementen worden parkeercoffers aangelegd en de ontsluitingsroutes door deelgebied Bosbeek en Besloten boskamer bevat zowel haaks als langsparkeerplaatsen. Aan de achterzijde van deelgebied 'Wonen aan het ven' worden parkeercoffers aangelegd.

Bij de openbare parkeerplaatsen wordt voorzien in voldoende laadpalen voor elektrische auto's. De spreiding is zo verdeeld dat de loopafstand maximaal 200 meter bedraagt. De verdeling is overeenkomstig met de concessie laadpalen in de openbare ruimte binnen de gemeente.



Laadpaal



Insectenhotel in mogelijke boomgaard



Geveltuin



Ecologische wadi



Wadimengsel



Takkenril in mogelijke boomgaard



Inheemse hagen



Mogelijke boomgaard



Bio-based bouwmaterialen



Hergebruik regenwater



Faunakasten



Groen dak



Inrichting tuin afstemmen op kleine zoogdieren

Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen is een integraal onderdeel van 't Loo. De te nemen maatregelen zijn gebaseerd op het reeds uitgevoerde ecologisch onderzoek, waarbij de minimaal te nemen maatregelen verder worden gespecificeerd in de bijlagen van de plantoelichting. In de nadere uitwerking van de plannen (architectuur en inrichtingsplan) worden ook de te nemen natuurinclusieve maatregelen nader ingepast.

In 't Loo liggen kansen voor o.a. de volgende natuurinclusieve maatregelen:

- Nestkasten
- Geveltuin
- Groen dak
- Insectenhotel
- Planten van inheemse bomen, struiken en planten
- Inheemse hagen
- Takkenrillen
- Inrichting tuin afstemmen op kleine zoogdieren zoals de egel
- Bloemrijke graslanden
- Eetbaar groen in de wijk.
- Zoomvegetatie langs perceelranden
- Voedselbos (met inheemse soorten)
- Rekening houden met natuurwaarden bij maai-beleid
- Ecologische wadi's

- Hergebruik van regenwater van gebouwen en verharde oppervlakten (bijvoorbeeld een regenton of een regenschutting)
- Composteren van bio-afbreekbaar afval van huishoudens op het terrein
- Behoud van bestaand groen
- Biobased bouwmaterialen ^{*1}
- Circulair bouwen ^{*2}

De te nemen maatregelen worden in de nadere uitwerking vastgelegd. De maatregelen komen voort uit de onderzoeken die gedaan zijn naar de flora en fauna en de maatregelen die nodig zijn ten behoeve van in het gebied aanwezige diersoorten. De maatregelen zijn deels bouwkundig, zoals inmetsele kasten verspreid door het gebied.

^{*1}

Biobased bouwmaterialen zijn materialen die afkomstig zijn van biologische bronnen, zoals planten, bomen en andere hernieuwbare organische materialen. Deze materialen zijn het alternatief voor traditionele, op fossiele brandstoffen gebaseerde materialen. Het gebruik van biobased bouwmaterialen draagt bij aan duurzaamheid en milieuvriendelijkheid, omdat ze over het algemeen minder afhankelijk zijn van niet-hernieuwbare bronnen en minder milieubelastend zijn tijdens de productie.

^{*2}

Circulair bouwen is een benadering binnen de bouwsector die gericht is op het minimaliseren van afval, het behouden van waarde van materialen en producten, en het sluiten van materiaalstromen binnen een gesloten systeem. Het doel van circulair bouwen is om duurzamer en milieuvriendelijker te zijn door zorgvuldig om te gaan met natuurlijke hulpbronnen en de impact op het milieu te verminderen. Deze benadering verschuift van het traditionele lineaire model van "ontginnen, produceren, consumeren, weggooien" naar een meer cyclisch model dat gericht is op hergebruik, herstel en recycling.



Vogelvlucht impressie, Ruimtelijke Visie Het Loo Zelhem, BGSV maart 2023

Landschappelijk wonen op een dorpse schaal

Het centrale uitgangspunt voor het ontwerp van de wijk is dat de kwaliteit wordt ontleend aan het landschappelijk wonen aan de dorpsrand; Het landschap is leidend.

Vanuit de wijk blijft de relatie met het omliggende essencomplex en de historische Coops molen waarneembaar. De kenmerken van de ondergrond vormen daarbij de basis voor de te realiseren woonkwaliteit. De te realiseren beeldkwaliteit sluit aan bij dit principe, met de opvallende groenblauwe structuren (bosplantsoen, houtwallen, wadi's, groene ruimtes) als belangrijkste beeldbepalende elementen, welke naast ecologische ook een sociale betekenis hebben als verblijfs- en ontmoetingsplek voor buurtbewoners. De buurt is ruim opgezet en biedt veel ruimte voor waterberging en natuurlijk spelen.

De toegankelijkheid van het gebied neemt toe door de aanleg van nieuwe verbindingroutes tussen de bestaande bebouwing, 't Loo en de omliggende gebieden. Deze nieuwe routes verschaffen toegang tot het gebied en maken recreatief gebruik mogelijk. Het grootste aandeel verkeersbewegingen zal bestaan uit langzaam verkeer, daardoor vragen deze routes een bijpassend hoge kwaliteit, waardoor de gebruikers de landschappelijke kwaliteiten in het plan optimaal kunnen ervaren en een gezonde leefstijl wordt aangemoedigd.

De woonomgeving wordt gekarakteriseerd door de uitbreiding op dorpse schaal en het ruim opgezette landschappelijke karakter, aansluitend op de bestaande omgeving. Het is rustig wonen in 't Loo, waarbij tegelijkertijd veel recreatiemogelijkheden worden geboden. De woonmilieus in de drie gebieden krijgen een onderscheidende identiteit die past in het landschappelijke beeld van de boskamer, de bosbeek en het ven. De inrichting en gekozen beplanting van de gedeelde openbare ruimtes sluit hierbij aan.



1. Besloten boskamer*

3. Wonen aan het ven

2. Bosbeek

Legenda

 Deelgebieden

* welstandsvrij bouwen

Algemene criteria

- De overkoepelende thema's voor de wijk zijn in de visie als volgt beschreven:
 - » Landschappelijk wonen
 - » Verbonden
 - » Dorpschaal
 - » Klimaatadaptief en duurzaam
- Als we deze overkoepelende thema's vertalen naar beeldkwaliteit dan kunnen de volgende algemene criteria benoemen:
 - » Het bos en het landschap zijn de beeld dragers, de architectuur ondersteunt dit beeld en is ingetogen en elegant.
 - » Het kleurpalet past bij de deelgebieden boskamer, bosbeek en wonen aan het ven.
 - » Materiaal: combinaties van steen- of metselwerk met hout. Houten delen leggen de verbinding met het bosrijke karakter van het gebied.
 - » Dorps: buurt als bouwsteen (ensemble), mix van doelgroepen, variatie in kapvormen en goot- en nokhoogten.
 - » Beperken verharding, parkeren op graskeien, biodiversiteit in de openbare ruimte.
 - » Oppervlakkig afstromen van regenwater naar wadi's.
 - » Alle woningen worden voorzien van een regenton, om water vast te houden en te gebruiken in tijden van droogte.
- De samenhang binnen het ensemble kan incidenteel worden doorbroken door een woning of deel van een complex in een afwijkende vormgeving. Dit betreft de stedenbouwkundige accenten.

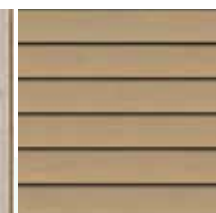
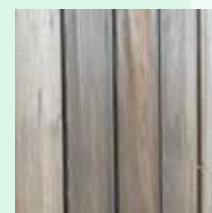
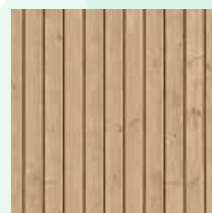
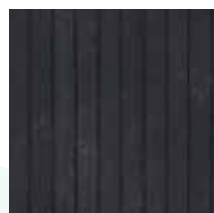
- De deelgebieden zijn samenhangende eenheden die van elkaar verschillen door kleur- en materiaalgebruik en architectonische vormgeving. Het deelgebied Boskamer is welstrandsvrij en de samenhang met de andere deelgebieden zal ontstaan door erfafscheidingen en de inrichting van de openbare ruimte.
- De gebouwen en openbare ruimte worden natuurinclusief ontworpen, waarbij het ambitie is de aanwezige flora en fauna te versterken en diversiveren.

Oriëntatie van woningen

- De oriëntatie van een woning geeft aan wat de 'voorkant' en meest representatieve zijde van de woning is. Hier bevindt zich ook de voordeur.



Een regenton om regenwater op te vangen



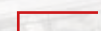
Mogelijke kleur- en materiaal combinaties Boskamer (inspiratie, voor welstandsvrij)

Mogelijke kleur- en materiaal combinaties Bosbeek

Mogelijke kleur- en materiaal combinaties Wonen aan het ven



Legenda

-  Oriëntatie woningen
-  Stedenbouwkundige accenten
-  Zichtlijnen
-  Overgang semi-private ruimte

- De uitzondering hierop betreft de appartementen in deelgebied Bosbeek. De voordeur bevindt zich aan de binnenzijde/tuinzijde. De appartementengebouwen hebben dus twee representatieve kanten, één publieke en één private.
- Deelgebied Besloten boskamer: de woningen zijn georiënteerd op de groenstructuren rondom. De woonkwaliteit ligt voor een belangrijk deel in het wonen aan het groen.
- Deelgebied Bosbeek: de woningen zijn afwisselend georiënteerd op openbare groenstructuren of de omringende straten. De gemeenschappelijke binnenruimte wordt als tuin voor bewoners ontworpen. Dit is een (semi-private) ruimte, de overgang van terras naar binnenruimte vraagt aandacht.
- Deelgebied Wonen aan het Ven. De woningen zijn gericht naar het gezamenlijke hof. De vormgeving van privaat naar openbaar, aan de randen, is hierbij van belang. De tuinen grenzen aan openbaar groen en liggen voor een belangrijk deel in het zicht vanaf de omringende wegen. De vormgeving van de overgang privé - openbaar aan deze zijde vraagt dan ook de nodige aandacht.
- Woningen op hoeken hebben een dubbele oriëntatie.

Stedenbouwkundige accenten

- Markante plekken in het plan worden benadrukt door stedenbouwkundige accenten te maken.
- Dit zijn plekken die:
 - » Aan grotere ruimtes en in belangrijke zichtlijnen liggen;
 - » De hoeken van bouwblokken vormen;
 - » Routes markeren.

- Stedenbouwkundige accenten vormen een variatie op de beeldtaal en/of massaopbouw van het ensemble. Er is sprake van onderscheidend kleurgebruik en/of bouwmassa. De bouwmassa onderscheidt zich door bijvoorbeeld een afwijkende dakvorm, bouwhoogte of erker, topgevel etc. Op enkele locaties (in het geval van twee-onder-een-kap -of vrijstaande woningen is het ook denkbaar een geheel afwijkende architectonische vormgeving te hanteren.

Massa en hoofdvorm

- Woningen op hoeken hebben ook een representatieve kopgevel en daarmee een dubbele oriëntatie;
- Rijen van 5 of langer worden optisch verkort door een aantal mogelijke ingrepen (minimaal 2 van onderstaande):
 - » Sprong in de gevel. Het maken van een sprong in de gevel is mogelijk op basis van de algemene afwijkingsregels die zijn opgenomen in het omgevingsplan, met een maximale afwijking van 10%;
 - » Onderbreken van het dakvlak door verdraaiing kap, verhoging kap of accent in de vorm van 3 lagen plat.
 - » Overgang in materiaal/kleur;
 - » Verlaging of verhoging van de goot;
- Bijgebouwen bij hoekwoningen, inclusief de zijdelingse perceelgrens maken deel uit van de architectonische ontwerpogave van het hoofdgebouw, in compositie, bouwkundige detaillering en materiaalgebruik.
- Plat afgedekte bijgebouwen zijn voorzien van een begroeid dak.



Stedenbouwkundig accent, voorbeelden



Geleden van een langere bouwmassa



Horizontale geleding -basement en opbouw (l+r), verticale geleding door topgevel (l)



Verloop in gootlijn zorgt voor geleding en markante hoek



Geleding en dieptewerking door dakoverstek, gevelsprong en topgevel



Geleding gevel en markeren hoek doorgetrokken dakkapel



Dieptewerking in de gevel door terugliggende gevelopeningen/entree

Materiaal, kleur en detail (gebouwen)

- Toepassing van hoogwaardige materialen, waarbij het gebruik van biobased materialen wordt aangemoedigd.
- Kleurgebruik: per deelgebied is een kleurenpalet samengesteld bestaande uit een basiskleur (hoofdkleur) en aanvullende complementaire of contrasterende kleuren voor de woningen.
- De kleuren zijn indicatief en worden definitief gekozen door de architect en in samenspraak met welstand afgewogen.
- Materiaal bestaat uit een combinatie van steen- of metselwerk en hout voor de gevel. Er wordt daarbij een genuanceerde steen toegepast. Op ondergeschikte onderdelen kan ook gekozen worden voor een alternatief materiaal als natuursteen, stucwerk, keimwerk, leem of metaal.
- Dakbedekking in het geval van een hellend dak met antracietkleurige pannen of als groendak.
- De gevels worden voorzien van houten delen zoals gevelbekleding, pergolas en/of klimplantgeleiders.
- De bouwmassa verkrijgt dieptewerking en plasticiteit in de gevels door één of meerdere van onderstaande ingrepen:
 - » Horizontale geleding door benadrukken verschil tussen basement en opbouw;
 - » Verticaal accent doordat basement oprijst;
 - » Schaduwwerking in de gevel door bijvoorbeeld terugliggende entree, erker of uitbouw of omvouwten kap.
 - » Toevoegen van een overkapping.
 - » Overstek kap of juist doorgemetselde gevel;
- De entree van de woning wordt architectonisch benadrukt.
- Kopgevels grenzend aan openbare ruimte hebben een open structuur, zijn voorzien van gevelopeningen (waaronder de entree van de woning) en hebben een representatieve uitstraling.



Kopgevel aan openbare ruimte heeft een open structuur en gevelopening



Houten delen tegen de gevel, bijvoorbeeld in de vorm van een pergola



Legenda

- Lage haag (tot 1,0m)
- Hoge haag (tot 1,8m)
- Hekwerk (tot 1,8m) met klimplanten
- Beplanting of lage haag (tot 1,0m) rondom parkeren
- Overgangszone privé naar wadi (kleurrijke vaste planten)
- Scherven met kleurrijke vaste planten
- Overgangszone privé naar wadi (lage heesters)
- Landschappelijke singel

Overgangen privé - openbaar

Besloten boskamer

- Erfafscheidingen zijn groen (haag) en staan op particulier terrein, tenzij anders aangegeven.
- Per deelgebied wordt een andere haagsoort gekozen. De afwisseling draagt bij aan de biodiversiteit. Mogelijke soorten zijn:
 - » Crataegus (meidoorn)
 - » Ligustrum (liguster)
 - » Acer campestre (veldesdoorn)
 - » Fagus sylvatica (beuk)
 - » Carpinus betulus (haagbeuk)
- Ter plaatse van de openbare parkeerclusters in de bouwblokken wordt voorzien in een hekwerk met klimop op de erfafscheiding en beplanting rondom het parkeren. Denk hierbij aan klimop, aangevuld met bosrank en/of kamperfoelie. De beplanting kan bestaan uit lage heesters of vaste planten en/of een eventuele lage haag, die kan bestaan uit beuk of liguster (samenhang tussen parkeercoffers maken)
- De twee bouwblokken die met hun voorzijde aan de paden liggen worden voorzien van een gelijke beplantingsstrook, een overgangszone. De voortuin wordt als het ware aangeplant. Dit om een fraaie en bloeiende leefomgeving te creëren aan de wadi. Denk hierbij aan een mix van vaste planten volgens het concept van Prairiegarden of GreenToColour.
- De zijdelingse perceelgrenzen van de twee bouwblokken, langs het wandelpad, van oost naar west door de blokken, wordt voorzien van hoge hagen. Als soort kan gedacht worden aan liguster.

- De woningen aan de straat worden voorzien van hoge hagen aan de zij- en achterkanten en voorzien van een lage haag aan de straatzijde. Als soort kan gedacht worden aan liguster.

Bosbeek

- Erfafscheidingen zijn groen (haag) en staan op particulier terrein, tenzij anders aangegeven.
- Per deelgebied wordt een andere haagsoort gekozen. De afwisseling draagt bij aan de biodiversiteit. Mogelijke soorten zijn:
 - » Crataegus (meidoorn)
 - » Ligustrum (liguster)
 - » Acer campestre (veldesdoorn)
 - » Fagus sylvatica (beuk)
 - » Carpinus betulus (haagbeuk)
- Twee appartementencomplexen die samen een geheel vormen worden omzoomd met een lage haag. Als soort kan gedacht worden aan veldesdoorn.
- De lage haag loopt qua beeld ook door rondom het parkeren, maar bestaat uit een andere soort. De hagen bestaan uit beuk of liguster (bij parkeren gelijke soort houden voor herkenning).
- De gemeenschappelijke ruimte wordt als een geheel ontworpen. Deze overgang en ruimte wordt in samenspraak met de bewoners, in een nadere uitwerking. Deze ruimte moet aanleiding geven tot bewegen en ontmoeten.
- Tussen het oostelijke appartementencomplex en het bouwblok met een losse verzameling van woningtypen, wordt een lage haag toegepast op de perceelgrenzen en rondom het parkeren. Als soort kan gedacht worden aan veldesdoorn.

- De zijdelingse perceelsgrenzen van het bouwblok met een losse verzameling van woningtypen, wordt voorzien van een hoge haag. Als soort kan gedacht worden aan beuk of haagbeuk.
- De straatzijde van het oostelijke deel van dit blok, wordt vervolgens weer voorzien van een lage haag, die aansluit bij de hagen rondom de twee appartementencomplexen. Als soort kan gedacht worden aan veldesdoorn.



Hagen veldesdoorn en beuk



Hagen liguster met bloei



Overgangszone met vaste planten en hekwerk met klimop





Legenda

- Lage haag (tot 1,0m)
- Hoge haag (tot 1,8m)
- Hekwerk (tot 1,8m) met klimplanten
- Beplanting of lage haag (tot 1,0m) rondom parkeren
- Overgangszone privé naar wadi (kleurrijke vaste planten)
- Scherven met kleurrijke vaste planten
- Overgangszone privé naar wadi (lage heesters)
- Landschappelijke singel

Wonen aan het Ven

- Erfafscheidingen zijn groen (haag) en staan op particulier terrein, tenzij anders aangegeven.
- Per deelgebied wordt een andere haagsoort gekozen. De afwisseling draagt bij aan de biodiversiteit. Mogelijke soorten zijn:
 - » Crataegus (meidoorn)
 - » Ligustrum (liguster)
 - » Acer campestre (veldesdoorn)
 - » Fagus sylvatica (beuk)
 - » Carpinus betulus (haagbeuk)
- Woningen rondom een gezamenlijk hof, de overgang worden gemaakt door het gezamenlijke groen in de hoven. Dit zijn 'scherven' die voorzien van kleurrijke vaste planten volgens een bepaald concept, waarbij de planten zijn geselecteerd om goed te kunnen gedeien in de openbare ruimte. Denk hierbij aan een mix van vaste planten volgens het concept van Prairiegarden of GreenTo-Colour.
- Gestimuleerd wordt zo min mogelijk verharding op de hoven toe te passen. In een nadere uitwerking in een inrichtingsplan moet die verder vorm gegeven worden. De scherven kunnen hierbij vergroot worden.
- De scherven worden naast vaste planten voorzien van enkele opgaande en meerstammige heesters. Denk hierbij aan een soort met rijke bloei, fraaie groeiwijze en herfstkleuring, bijvoorbeeld een krentenboompje.

- De vrijstaande woningen en de 2 onder 1 kap woningen zijn voorzien van lage hagen aan de voorzijde en hoge hagen aan de zij- en achterkant. Als soort kan gedacht worden aan haagbeuk of meidoorn.
- De twee vrijstaande woningen aan de binnenzijde van de ven worden beide voorzien van een accentboom. Deze boom markeert het hof. Een accentboom is een opvallende boom in bladkleur, groeiwijze of herfstverkleuring. Denk bijvoorbeeld aan een rode beuk.
- De zogenaamde terraswoningen aan de (binnen) zijde van het ven hebben een terras en aansluitend een brede groenstrook als overgang naar het ven. Denk hierbij aan een soort die passend is bij het natte karakter van het ven. Een passende soort is bijvoorbeeld de kruipwilg.

- De rijwoningen en de 2 onder 1 kap woningen aan de (buiten)zijde van het landschap zijn omzoomd met een singel. De singel vormt hier de overgang naar het landschap. Een singel van elzen met enkele berken zou passend zijn. De singel dient gefaseerd afgezet te worden, zodat een mooie dichte takkenstructuur ontstaat.



Scherven met vaste planten en meerstammige krent



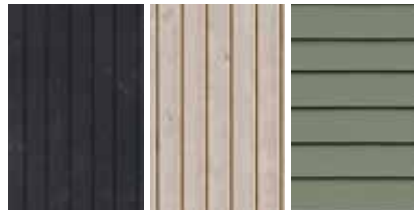
Meidoorn hagen en kruipwilg als overgangszone



BASISKLEUREN (INDICATIEF)



AANVULLENDE KLEUREN (INDICATIEF)



voorbeeld



Profiteren van de ligging aan groenstructuren, voorzijde benutten voor het buitenleven



Voorbeelden van materiaal en kleurcombinaties en hout in en aan de gevel



Dieptewerking in de gevel door terugliggende gevelopeningen/entree



Beeldkwaliteit - per deelgebied

Deelgebied Besloten boskamer

De woningen in de boskamer liggen omsloten door boomstructuren. Het heeft daardoor een besloten karakter. Het betreft bouwblokken die van elkaar gescheiden zijn door een grote groen/wadi structuur. Parkeren is zoveel mogelijk binnen de bouwblokken opgelost. De kwaliteit van dit deelgebied ligt in de ligging aan de grote groenstructuren. De woningen profiteren en anticiperen op deze ligging.

Algemeen

In deelgebied Boskamer in Zelhem het Loo is sprake van een pilot welstandsvrij bouwen. Doel van welstandsvrij bouwen is ruimte bieden aan initiatiefnemers met ideeën die niet passen binnen de gangbare kaders van het welstandsbeleid.

Bouwkavel

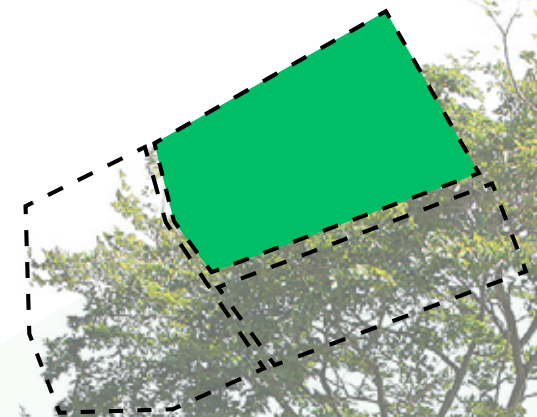
Kern van welstandsvrij bouwen is dat er geen toetsing door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) plaatsvindt en alleen de kaders uit het bestemmingsplan c.q. omgevingsplan gelden. De gemeente acht het van belang dat initiatiefnemers de ruimte krijgen om hun eigen ideeën te kunnen uitvoeren en zal niet sturen op kleuren en materialen van de woningen. Ook gelden in deelgebied Bosrijk geen stedenbouwkundige eisen anders dan maximale bouw- en goothoogte en de positionering van de woningen op het erf. Er gelden dus geen voorschriften voor dakvormen en stedenbouwkundige accenten.

Openbare ruimte

De gemeente beoogt wel een samenhang in de wijk. Waar deze normaalgesproken wordt gevonden in architectonische samenhang zal deze samenhang door het welstandsvrij bouwen niet als vanzelf ontstaan. Een erscheiding is een belangrijk element in de beeldvorming van het perceel, het bouwblok en de straat. Hiermee kan het vastleggen van specifieke criteria voor erscheidingen de openbare ruimte en van het totale gebied verhogen. In het beeldkwaliteitsplan zullen deze erscheidingen worden voorgeschreven en dit zal als kwalitatieve verplichting worden gekoppeld aan het bestemmingsplan. Ook zijn criteria voor de materialisering van de openbare ruimte en het groen opgenomen in voorliggend plan, deze volgen in navolgend hoofdstuk. Deze criteria gelden eveneens als kwalitatieve verplichting.

Samenhang

De gemeente wil samen met toekomstige bewoners nadenken over de gewenste samenhang in bebouwingsbeeld. De gemeente organiseert een avond op het moment dat alle bouwplannen bekend zijn. Afhankelijk van de stand van zaken met de bouwplannen zal dit voor de hele buurt of voor delen daarvan worden georganiseerd. In beeld zal worden gebracht wat het gezamenlijk aan bouwplannen zal betekenen voor de samenhang. In overleg kan dan met de burens worden afgestemd over eventuele aanpassingen, zonder dat de gemeente hierin een sturende of toetsende rol heeft. In de basis is eenieder zelf verantwoordelijk voor zijn ontwerp en materialisatie.

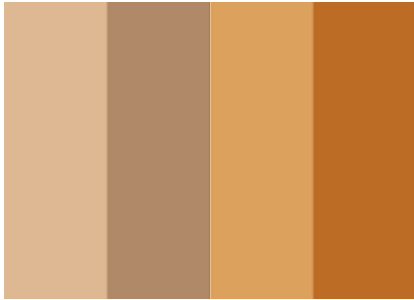


Inspiratie

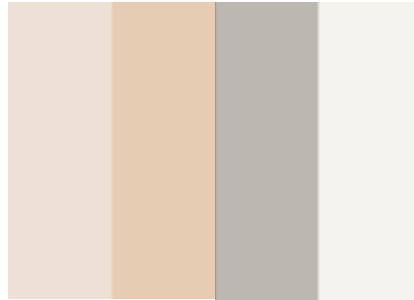
Als inspiratie voor toekomstige bewoners zijn voor het deelgebied boskamer op pagina 30 en 31 enkele referentiebeelden voor wat betreft architectuur, materialisering en kleurstelling opgenomen. Deze zijn nadrukkelijk niet bedoeld als criteria, maar als inspiratie.

Voor de overige deelgebieden zijn de criteria leidend voor de gewenste beeldkwaliteit, dat is in het deelgebied Boskamer dus niet het geval.

BASISKLEUREN (INDICATIEF)



AANVULLENDE KLEUREN (INDICATIEF)



voorbeeld



Samenhang tussen grondgebonden woningen en appartementengebouwen



Mogelijke materiaalcombinatie



Appartementengebouwen, geleding, kapvormen en buitenruimten



Deelgebied Bosbeek

Deelgebied Bosbeek wordt aan de noordzijde begrensd door bomen/bos en aan de zuidzijde door een waterstructuur die periodiek water afvoert vanuit de wijk.

Het uit twee delen bestaande appartementencomplex is beeldbepalend in dit deelgebied.

De algemene criteria zoals beschreven hiervoor gelden voor dit deelgebied. Daarnaast gelden de volgende specifieke criteria:

Structuur en situering

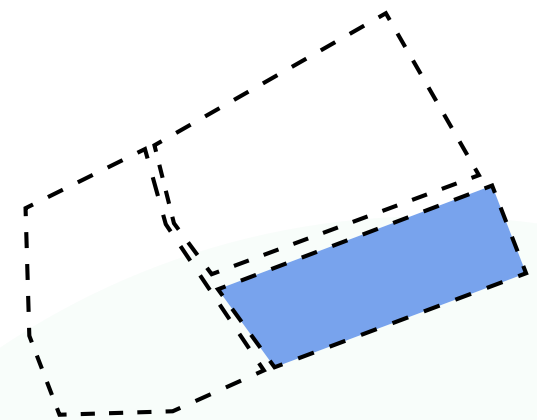
- Twee appartementencomplexen die samen een gemeenschappelijke ruimte omsluiten.
- De gemeenschappelijke ruimte wordt als een geheel ontworpen. Aan de binnenzijde van het blok wordt voorzien in bijvoorbeeld een verbrede galerij waardoor daar verblijfskwaliteit ontstaat.
- Daarnaast een bouwblok met een losse verzameling van woningtypen.
- De rooilijn van beide eenheden verspringen licht waardoor de lengtewerking doorbroken wordt.
- Op enkele plaatsen zijn stedenbouwkundige accenten voorzien. Dit betreft de hoeken van bouwblokken en de doorsteek naar de gemeenschappelijke binnentuin.

Massa en hoofdvorm

- Binnen de samenhang van de bouwblokken wordt een gevarieerd beeld gemaakt door te variëren in kapvormen en goot- en nokhoogten.
- Het appartementencomplex heeft in basis een bouwhoogte van maximaal 10 meter hoog, plat afgedekt
- Door geleiding van de bouwmassa wordt aangesloten op de dorps maat en schaal. Geleding in verticale richting, bijvoorbeeld door met de gootlijn te variëren en/of andere kapvormen toe te voegen en/of variatie in kleuren en materialen.
- Geleding in horizontale richting door bijvoorbeeld het toepassen van een (schijn)kap, setback of afwijkende materialisatie van de bovenste laag.
- Balkons bij de appartementen zijn slank vormgegeven als integraal deel van de architectuur.
- Het bouwblok met grondgebonden woningen heeft een maximum goothoogte van 6 meter.
- Binnen het bouwblok met grondgebonden woningen wordt een gevarieerd beeld gemaakt door te variëren in kapvormen en goot- en nokhoogten.

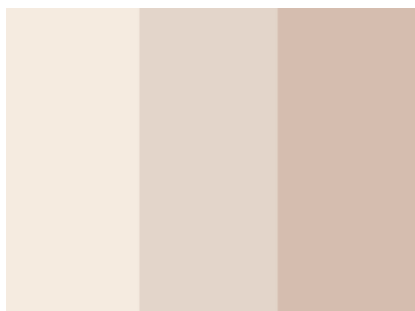
Materiaal, kleur en detail

- Het kleurenpalet voor deelgebied Bosbeek bestaat uit een basis met lichtbruine of bruinrode steen, aangevuld met enkele complementaire of contrasterende kleuren (voor bijvoorbeeld het houtwerk).

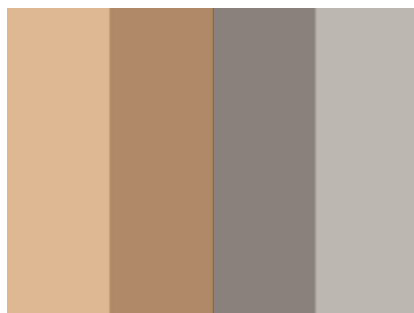


Appartementengebouwen, gezamenlijke binnentuin en gebruik galerij met verblijfskwaliteit

BASISKLEUREN (INDICATIEF)



AANVULLENDE KLEUREN (INDICATIEF)



voorbeeld



Voorbeelden van kleur- en materiaalgebruik en ligging aan het groen

Deelgebied Wonen aan het ven

Deelgebied Wonen aan het Ven wordt omsloten door een grote wadi-structuur, ook wel de 'ven' genoemd. Deze structuur vangt tevens het water op van omringende wijken en zal dus periodiek grote waterhoeveelheden bergen.

De bebouwingsstructuur bestaat uit twee clusters met woningen rondom een hof. De tuinen bij de woningen grenzen aan de wadi-structuur.

De algemene criteria zoals beschreven hiervoor gelden voor dit deelgebied. Daarnaast gelden de volgende specifieke criteria:

Structuur en situering

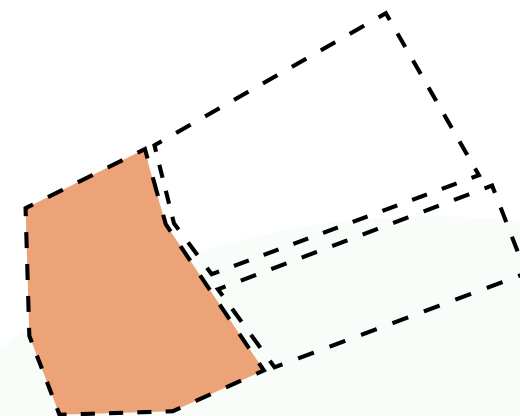
- Woningen rondom een gezamenlijk hof.
- Dit hof wordt als informele ontmoetingsruimte ingericht, parkeren vindt overwegend plaats in de parkeerkoffers aan de rand en op eigen terrein (plint).
- Op enkele plaatsen zijn stedenbouwkundige accenten voorzien. Dit betreft de woningen die het dichtst bij de Rondweg liggen en de woningen die grenzen aan de interne ontsluitingsweg. Deze laatste 4 woningen hebben een verbijzonderde positie aangezien het een afwijkend woningtype is (vrijstaand) en ze enige afstand nemen tot de hoven. Een afwijkende vormgeving is daarom mogelijk.

Massa en hoofdvorm

- Binnen de samenhang van de bouwblokken wordt een gevarieerd beeld gemaakt door te variëren in kapvormen en goot- en nokhoogten.
- Goothoogte is maximaal 6 meter hoog, op delen gaat deze omlaag naar maximaal 4 meter.

Materiaal, kleur en detail

- Het kleurenpalet voor deelgebied Wonen aan het ven bestaat uit een basis met een lichtbruine, beige of zandkleurige steen, aangevuld met enkele complementaire of contrasterende kleuren (voor bijvoorbeeld het houtwerk).





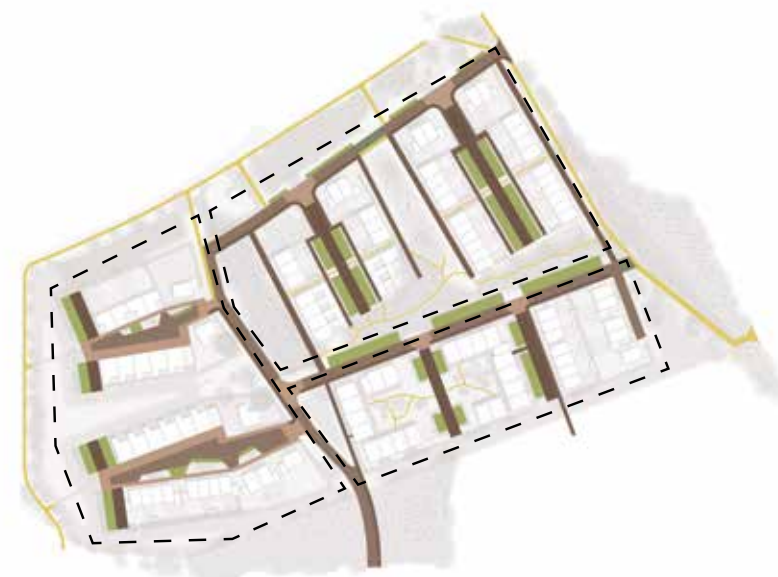
Bomenstructuur



Groen/waterstructuur



Ontmoeting



Verhardingen

Algemeen

Om de woonwijk de gewenste groene uitstraling en samenhang mee te geven, zijn hieronder criteria opgenomen voor de openbare ruimte. Het bestaande groene karakter is hierbij uitgangspunt. In het voorgaande is de bebouwing uiteengezet in verschillende criteria, onderstaand wordt de openbare ruimte uitgeschreven.

We gaan in op het beoogde beeld van de openbare ruimte, voor zover dat een relatie heeft met beeldkwaliteit. We gaan daarbij in op de groenstructuur onderverdeeld in bomenstructuur en overige beplanting/groen/wadi en verhardingen. Daarnaast bestaat er ook een sociale laag, ontmoeting. We behandelen de structuren per deelgebied.

De groenstructuur is onder te verdelen in binnen de drie deelgebieden. In de Besloten boskamer is het bestaande groen, de bomenstructuur bepalend. Deze dient zoveel als mogelijk behouden te blijven en aangevuld te worden. Het deelgebied Bosbeek wordt gekenmerkt door de zuidelijk gelegen wadi, die de overgang vormt naar de omgeving en de Hummeloseweg. En in deelgebied Wonen aan het Ven is de wadi en ven tussen de Rondweg en de nieuwe hoven structuurbepalend. Daarnaast zijn in het groen op verschillende plekken mogelijkheden tot ontmoeten. De zogenaamde sociale laag.

De beeldkwaliteit voor de ontsluitingsstructuur is de drager binnen de wijk, die zorgt voor de onderlinge samenhang tussen de deelgebieden. De ontsluitingsstructuur versterkt daarnaast de landschappelijke structuren. In de paragraaf verhardingen wordt hier nader op ingegaan.

Voor beide structuren geldt dat de beeldcriteria slechts een voorzet zijn. Deze onderdelen moeten verder worden uitgewerkt in een inrichtingsplan. Dit wordt in gezamenlijkheid met gemeente, ontwikkelaar en (op delen) bij voorkeur met de toekomstige bewoners verder uitgewerkt. Het betrekken van (toekomstige) bewoners bij de inrichting kan een positief effect hebben op de buurtvorming en activeert de sociale laag. Dit geldt met name voor het groen en de ontmoetingsplekken.

De nieuwe groenstructuur kent een grote diversiteit aan kruiden, planten, hagen, heesters en bomen en zal resulteren in een hoge belevingswaarde voor de bewoners en een positief effect op de gezondheid, de biodiversiteit en het klimaat.

Het groen zal daarnaast bijdragen aan voldoende voedsel voor insecten, kleine zoogdieren en vogels. In een nader op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte zullen de definitieve keuzes gemaakt worden en details verder worden uitgewerkt. Dit in samenwerking met de gemeente en andere groeperingen of belangenverenigingen.



Bestaande groene randen



Bestaande groene rand



Groenstructuur

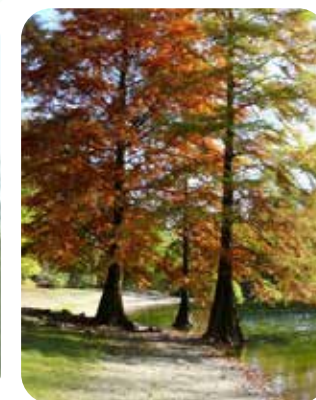
Besloten boskamer

- Ieder deelgebied kent een aantal accentbomen. Dit zijn bomen op markante plekken, in een zichtlijn of bij de entree van de wijk. Een accentboom is een opvallende boom vanwege grillige groeiwijze, opvallende bladkleur of textuur, uitbundige bloei of fraaie herfstkleuring. Denk bijvoorbeeld aan een acacia, een valse Christusdoorn of een grove den of cultivars hiervan. Denk bij de soortkeuze aan de hoogte, ivm de aanwezig molenbiotoop. Dit geldt voor alle te kiezen boomsoorten.
- Aanvullen bestaande groenstructuur rondom dit deelgebied met passende soorten. In de bestaande rand rondom dit deelgebied komen voornamelijk soorten als zomereik en haagbeuk voor, naast enkele ruwe berken en een venijnboom. Een redelijk eenzijdig bomenbestand. Het aanvullen met nieuwe ruwe berken en misschien verspreidt enkele venijnbomen. Ook een gewone hazelaar of beuk is denkbaar.
- Op plekken waar meer ruimte is om aan te vullen, is het ook denkbaar om een goede heesterlaag aan te brengen. Dit is goed voor de opbouw van de groenstructuur en de biodiversiteit.
- Voor de herkenning van de parkeerhoven worden op deze hoven dezelfde soort aangeplant. Een boom die schaduw geeft op de parkeerplaats tegen hitte, een boom die goed verhardingen verdraagt en een herkenbare boom. Denk bijvoorbeeld aan de gewone acacia, een es of misschien wel een opvallende amberboom.

- De mogelijke boomgaard wordt voorzien van verschillende fruitbomen. Dit zou bijvoorbeeld een hoogstam boomgaard kunnen zijn met daarin bomen met vergeten vruchten. Denk hierbij aan soorten als kweeper, sleedoornpruim, kerspruim of mispel. In de mogelijke boomgaard liggen ook takkenrillen in combinatie met een bloemrijk mengsel. Dit geheel samen vormt een bijzondere plek voor mens en dier. De vruchten zijn eetbaar, de takkenrillen bieden schuilmogelijkheden voor kleine dieren en vogels en het bloemenmengsel is goed voor insecten en daarmee de bestuiving van de fruitbomen. Het plaatsen van een insectenhotel in de boomgaard zou een fraaie toevoeging zijn. De boomgaard kan ook benut worden voor natuureducatie en geeft een optimale seizoenbeleving vanwege de uitbundige bloei en sierlijke herfstkleuringen. De plek van de boomgaard dient nader uitgewerkt te worden in een inrichtings- en beheersplan.
- In de centrale wadi worden enkele opvallende bomen geplant. De bomen kunnen zowel tegen water als ook droogte. Een sterke en inheemse soort zoals Alnus, Fraxinus, Salix, Populus of Quercus. Niet inheems, maar wel fraai in een wadi is de Taxodium.
- De voorstellen moeten verder worden uitgewerkt in samenwerking met de gemeente en andere groeperingen of belangenverenigingen.



Parkeren onder acacia



Taxodium als opvallende boom in de wadi



Boomgaard met bloemenmengsel en takkenril

LANDSCHAPPELIJKE SINGEL



Heestergroepen langs de wadi



Accentboom

Bosbeek

- Ieder deelgebied kent een aantal accentbomen. Dit zijn bomen op markante plekken, in een zichtlijn of bij de entree van de wijk. Een accentboom is een opvallende boom vanwege grillige groeiwijze, opvallende bladkleur of textuur, uitbundige bloei of fraaie herfskleuring. Denk bijvoorbeeld aan een gewone acacia, een valse Christusdoorn of een grove den.
- De bomen in de gemeenschappelijke ruimte binnen de twee appartementencomplexen, worden inspraak met de toekomstige bewoners gekozen. Dit geldt ook voor de inrichting van deze gezamenlijke ruimte. Wij hebben hier ruime ervaring mee, hierdoor ontstaat betrokkenheid bij de ruimte en dit activeert de sociale laag.
- Langs de randen van de zuidelijke wadi en tevens in de oostelijke driehoekige wadi worden bomen aangeplant die zowel tegen water als ook tegen droogte kunnen. Een sterke en inheemse soort zoals *Alnus*, *Fraxinus*, *Salix*, *Populus* of *Quercus*. Niet inheems, maar wel fraai in een wadi is de *Taxodium*. Langs de randen van de zuidelijke wadi worden stukjes elzensingel aangeplant. *Alnus glutinosa* (zwarte els), die periodiek afgezet kan worden, zodat een beeld met meerstammige elzen(singel) ontstaat langs de randen.
- Langs de randen van de zuidelijke wadi is het ook denkbaar om in groepen heesters te werken. Er worden groepsgewijs heesters aangeplant met 1 a 2 bomen per groep. Voorbeelden van toe te passen heesters: *Sambucus nigra*, *Corylus avellana*, *Crataegus monogyna* en *Prunus spinosa*

Wonen aan het Ven

- Ieder deelgebied kent een aantal accentbomen. Dit zijn bomen op markante plekken, in een zichtlijn of bij de entree van de wijk. Een accentboom is een opvallende boom vanwege grillige groeiwijze, opvallende bladkleur of textuur, uitbundige bloei of fraaie herfskleuring. Denk bijvoorbeeld aan een gewone acacia, een valse Christusdoorn of een grove den.
- Op de hoven, in de groenvakken worden meerstammige heesters aangeplant. Zie hiervoor het onderdeel Overgangen.
- De twee hoekkavels van de hoven worden voorzien van een accentboom. Deze boom markeert het hof. Een accentboom is een opvallende boom in bladkleur, groeiwijze of herfsverkleuring. Denk bijvoorbeeld aan een rode beuk.
- De randen van de hoven langs de percelen en het parkeren worden voorzien van een opgaande houtsingel. In deze singel komen heesters en boomvormers voor en het is een lijnvormig landschapselement. Mogelijke soorten zijn:
 - » Zwarte els, wilg of zachte berk als boomvormers.
 - » De struiklaag kan bestaan uit *Sorbus aucuparia*, *Prunus spinosa*, *Rosa canina*, *Euonymus europaeus* (lijsterbes, sleedoorn, hondsroos en/of kardinaalsmuts).
- Bij de speelplek (droog) worden twee bestaande bomen ingepast. Het is denkbaar om hier nog enkele bomen in de vorm van klimbomen toe te voegen.

- De strook tussen het deelgebied en de Rondweg wordt aangeplant, conform het gehele beeld langs de Rondweg. Met name in zuidelijke richting is langs de Rondweg een fraai beeld van groen en bebouwing ontstaan. In overleg met de gemeente moeten hier soorten voor gekozen worden, zodat het beeld van een groene rand met gebiedseigen en inheems soorten doorgezet wordt.
- De voorstellen voor beide deelgebieden moeten verder worden uitgewerkt in samenwerking met de gemeente en andere groeperingen of belangenverenigingen.



Klimboom



Legenda

- *Bodem wadi*
- *Taluds wadi*
- *Water wadi*

Wadi's

- De wadi's worden ingezaaid met een bloemrijk wadi mengsel. De kruiden die hier groeien vormen een positieve bijdrage aan de biodiversiteit.
- Afhankelijk van de grondsoort kan gekozen worden uit twee specifieke wadimengsels, één voor lichte en één voor zware gronden. De plantensoorten in beide mengsels zijn geselecteerd op de eigenschap dat ze tegen tijdelijke inundatie kunnen, maar ook lange periodes van droogte kunnen overleven.
- In de groenstroken, bermen en gazons worden, waar mogelijk ook kruidenvegetaties toegepast. Ook hier geldt dat het mengsel geselecteerd wordt op basis van de bodem- /grondsoort.



Wadi met bomen en wadimengsel



Wadimengsel



Lichte grond ◀▶ Zware grond



Ontmoeten - sociale laag

Binnen de verschillende onderdelen in de groenstructuur is ruimte voor ontmoeten, samenkomst en verblijven. Dit zorgt voor sociale cohesie in de wijk, ofwel de sociale laag die we toevoegen. Door (verblijfs)plekken te maken, wordt deze mogelijkheid gestimuleerd. De plekken dienen verder uitgewerkt te worden in een inrichtingsplan. Voor het ontmoeten gelden een aantal algemene criteria:

- De wadi's zijn in eerste instanties natuurlijk bedoeld voor waterberging, maar daarnaast vormen ze een goede plek voor mens en dier om te verblijven en te ontmoeten. In de bloemrijke wadi mengsels kan gespeeld worden, langs de randen is ruimte voor heestergroepen of elzensingels. Dit alles draagt in positieve zin bij aan de biodiversiteit.
- De wadi's kunnen op strategische plaatsen oversteekbaar gemaakt worden, middels paden met veldkeien, of stapstenen oid.
- Over de bodem van de wadi kan wandelroute in natuurlijke halfverharding gemaakt worden. Deze moet aansluiten op het omliggende padennetwerk.
- Rondom de wijk ligt een fraai paden netwerk, hier gaan alle paden vanuit de wijk naar toe. Deze verbindingen worden uitgevoerd in natuurlijke halfverharding.
- De drie speelplekken (S) zijn uiteraard ook een plek voor ontmoeten. De omzooming met heesters en/of bomen geeft de plek een aangenaam en geborgen gevoel.

Naast natuurlijke speelelementen zoals een boomstam, veldkeien en/of hoogteverschillen, kunnen deze plekken voorzien worden van (natuurlijke) zitelementen rondom en nabij het spelen.

- Ook de wadistructuren geven aanleiding tot ontmoeten en natuurlijk spelen.
- Dit geldt ook voor de mogelijke boomgaard.
- De bestaande grote bomen vormen een fraaie kwaliteit voor mens en natuur. De volwassen bomen kunnen daarbij ook als ontmoeting/klimplekken fungeren.



Speelse routes door de wadi

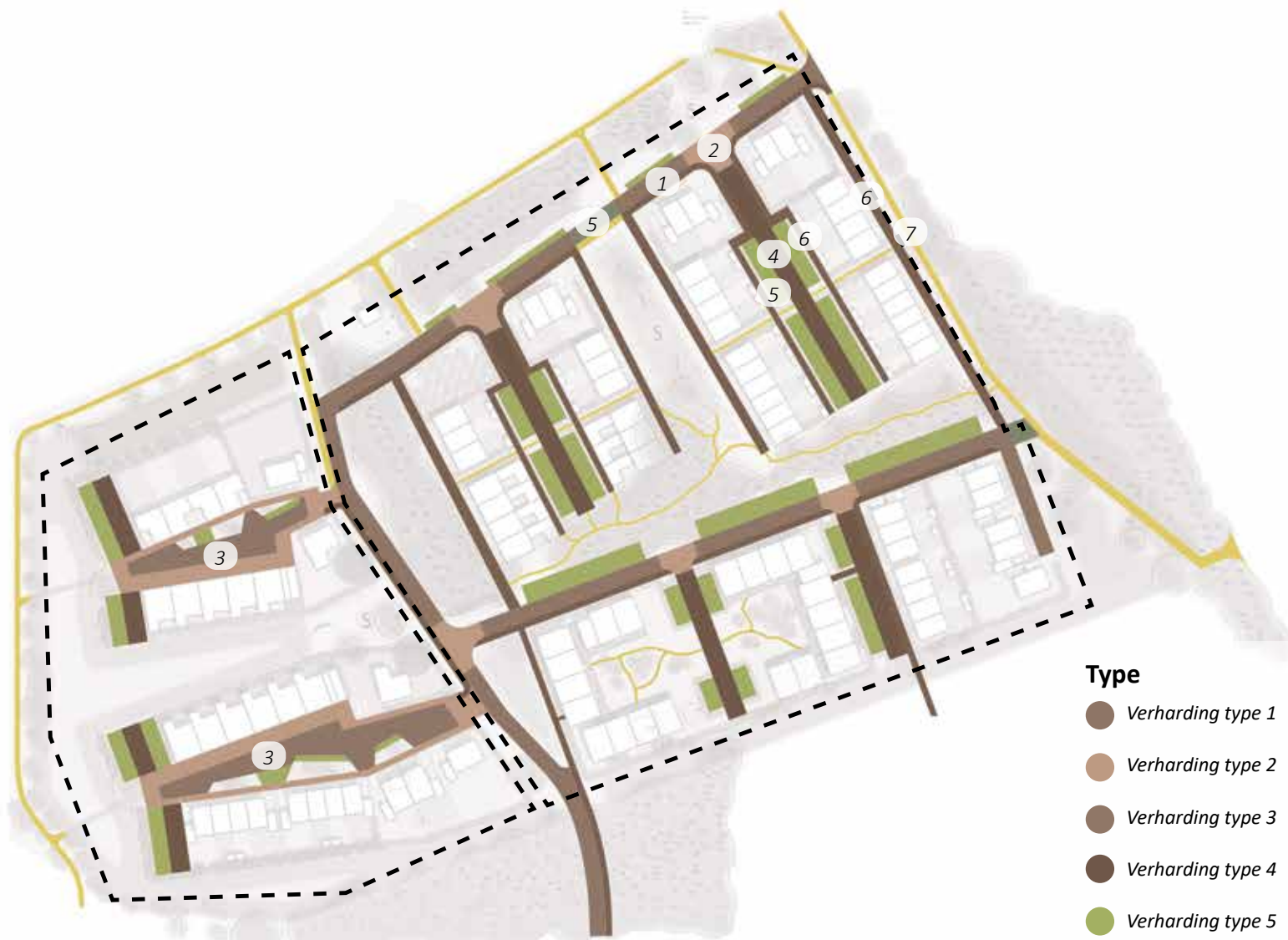


Ontmoeting tussen het eetbare groen



Ontmoeting/natuurlijk spelen in de wadi





Type	Kleur
Verharding type 1	wijnrood-havana (2)
Verharding type 2	wijnrood-okker (3)
Verharding type 3	mix (1,2,3)
Verharding type 4	wijnrood-antraciet (1)
Verharding type 5	grasbeton
Paden type 6	wijnrood-antraciet (1)
Paden type 7	halfverharding



Waterpasserende verharding met verschillende vullingen



Cementloze verharding



Stille verharding

Verhardingen

De beeldkwaliteit van de verharding voor de ontsluitingsstructuur moet zorgen voor de samenhang tussen de deelgebieden en geeft richting aan de landschappelijke structuur. De wandelpaden zijn te verdelen in twee soorten. De verharde paden en de halfverharde paden. De verharde paden sluiten aan qua bestratingsmateriaal bij de straten (één familie) en de halfverharde paden krijgen de uitstraling van een wandelpad in de natuur. Een pad uitgevoerd in natuurlijke halfverharding. Voor het parkeren wordt zoveel mogelijk gebruikt gemaakt van waterpasserende verharding met een groene uitstraling. Dit alles om het aandeel verharding tot een minimum te beperken. Het toepassen van dergelijke verhardingen is ook belangrijk in relatie tot een klimaat robuuste inrichting. Onderstaand worden suggesties gedaan voor de verharding en het kleurgebruik, waarbij het streven is om zo min mogelijk verharding toe te passen.

Voor de verharding gelden de volgende criteria:

- Voor de verhardingen is het voorstel om een betonstraatsteen toe te passen met de uitstraling van gebakken stenen. Nevenstaande voorbeelden en kleuren zijn bestonstraatstenen die de uitstraling van een gebakken steen laten zien. Tegenwoordig bestaan er ook cementloze betonstraatstenen en stille betonstraatstenen. Bij de verdere uitwerking kan dit vanuit duurzaamheidsoverwegingen, zoals CO2 reductie en geluidsreductie, meegenomen worden.

- Verharding op de hoven loopt tot aan de gevel en vormt een semi-openbare plint rondom het hof.
- Verharding type 1 (rijbaan): kleur 2
- Verharding type 2 (kruisingsvlakken): kleur 3
- Verharding type 3 (hof): verhardingsmix en met plint (kleur 2 of 3) rondom
- Verharding type 4 (rijbaan parkeren): kleur 1
- Verharding type 5 (parkeren): een waterpasserende grasbetonsteen zorgt voor een fraaie en groene aanblik van een parkeerplaats. De open structuur zorgt tevens voor de berging van water. Hier is bewust voor een klimaatadaptieve verharding gekozen.
- Paden type 6 (verharde paden): kleur 1
- Paden type 7 (halfverharde paden): deze paden bestaan uit natuurlijke halfverharding.



Verharding parkeren



Paden in natuurlijke halfverharding

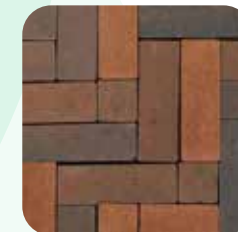


*Kleur 1
(wijnrood antraciet)*

*Kleur 2
(wijnrood-havanna)*

*Kleur 3
(wijnrood-oker)*

*Kleur mix in het hof:
50% kleur 3 (basis)
30% kleur 2
20% kleur 1*



Kleur mix hof

