Valburg SamenGoedWonen

DIJKHOFBOUW

mecus. PLANONTWIKKELING BV

De Regt+Danz BNA ARCHITECTUUR & LANDSCHAP



STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN ‘VELDZICHT’

VELDSTRAAT TE ZETTEN - GEMEENTE OVERBETUWE

17-04-2024

De Regt+Danz BNA Kasteel 24, 3823 BM Amersfoort T: 033-455 05 09 E: info@deregtdanz.nl I: www.deregtdanz.nl

INHOUD

1. Inleiding 3
2. Samenvatting - Landschappelijke en stedenbouwkundige analyse 4
3. Landschappelijk en stedenbouwkundig plan 9
   - 3.1 Verkavelingsplan 9
   - 3.2 Woningbouwprogramma 10
   - 3.3 Duurzame ambities autobezit / parkeerproblematiek 11
4. Gemeentelijk Welstandsbeleid woonwijken en recente uitbreidingen 12
5. Beeldkwaliteit ‘Veldzicht’ 14
   - 5.1 Ambities voor duurzaamheid 16
   - 5.2 Bebouwing / Stedenbouw en Architectuur 17
     - Stedenbouwkundige structuur 17
     - Deelgebieden bewonersgroepen, positie en oriëntatie 19
     - Typologieën, bouwmassa en -hoogte 20
     - Materialen en kleurstellingen / Referenties - per typologie 21
       - Beneden-bovenwoningen 21
       - Rijtjeswoningen ‘De Groene Morgen’ 22
       - Rijtjeswoningen ‘De Biotoop’ 26
       - Seniorenwoningen 28
       - Vrijstaande woningen 30
       - Gezamenlijke gebouwen / bijgebouwen 32
   - 5.3 Verkeer / verharding openbaar gebied 35
     - Overzicht verkeersgebieden 35
     - Materialen en kleurstellingen / Referenties 36
   - 5.4 Groeninrichting openbaar en semi-openbaar gebied 37
     - Overzicht groengebieden 37
     - Bestaande en nieuwe bomen 38
     - Referenties / sfeerbeelden 39
   - 5.5 Overgangen tussen eigen terrein en openbaar gebied 43
     - Overzicht erfafscheidingen 43
     - Referenties / sfeerbeelden 44
   - 5.6 Straatmeubilair 46
   - 5.7 Principeprofiel waterberging 47

Alternatieve opzet 10 seniorenwoningen 49
- Alternatief stedenbouwkundig plan 50
- Parkeren met alternatieve opzet seniorenwoningen 51
- Stedenbouwkundige structuur 52
- Typologieën, bouwmassa en -hoogte 53
- Materialen en kleurstellingen / Referenties 54

1. INLEIDING

Aan de westzijde van het dorp Zetten wordt onder leiding van projectontwikkelaar DijMe Ontwikkeling BV een nieuwe uitbreidingswijk ontwikkeld, plan ‘Veldzicht’.
Deelnemers van de woningbouwontwikkeling zijn:

- CPO bewonersvereniging ‘De Groene Morgen’ (koopwoningen)
- Bewonersvereniging 'De Biotoop' (sociale huurwoningen voor 1 - 2 persoonshuishoudens)
- Woonstichting Valburg (sociale huurwoningen voor starters en senioren)
- Koopwoningen voor senioren en vrije kavels

Het plangebied bevindt zich aan de Veldstraat en omvat de percelen F 2405 en F 2844 met een totale oppervlakte van 20660,5745 m² / 2,066 ha.

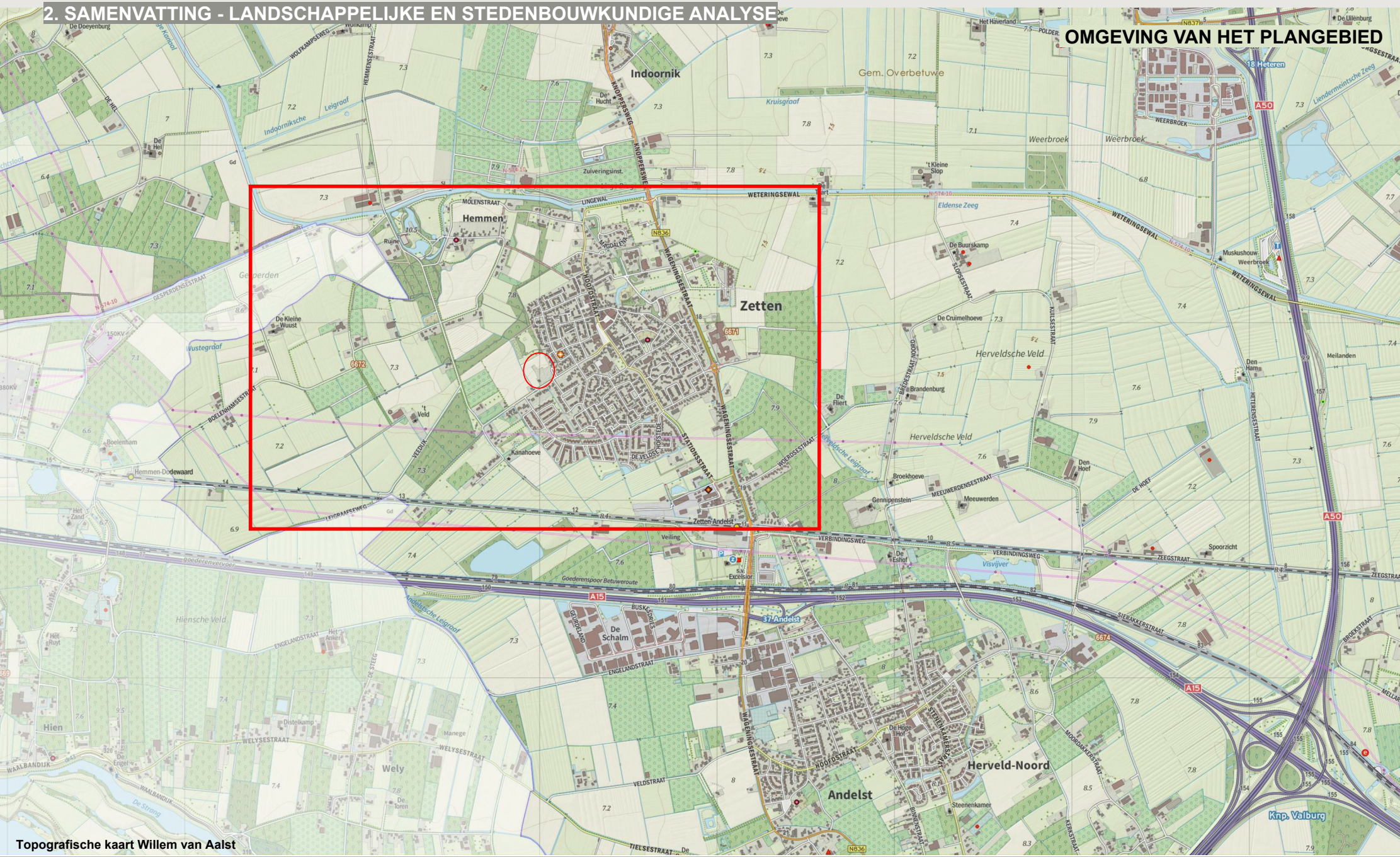
In de afgelopen planfase is het landschappelijke en stedenbouwkundig plan voor ‘Veldzicht’ opgesteld waarin de ruimtelijke en functionele inrichting nagenoeg werd vastgelegd.

Het voorliggende Beeldkwaliteitsplan (BKP) beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing met zowel de landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten, de openbare ruimte en de overgangen tussen openbaar en privé. Vooral door de verschillende deelnemers en hun ambities is het van belang om overkoepelende en samenhangende ontwerprichtlijnen op te stellen voor de vormgeving van bebouwing, de verharde gebieden / wegen en de inrichting van de ‘groene’ ruimte.

Doel van het BKP is enerzijds aan de uiteenlopende woonwensen en de hoge ambitie’s ten opzichte van duurzaamheid van de deelnemers tegemoet te komen maar ook een gezamenlijke woonwijk met een op elkaar afgestemde beeldkwaliteit te ontwikkelen.

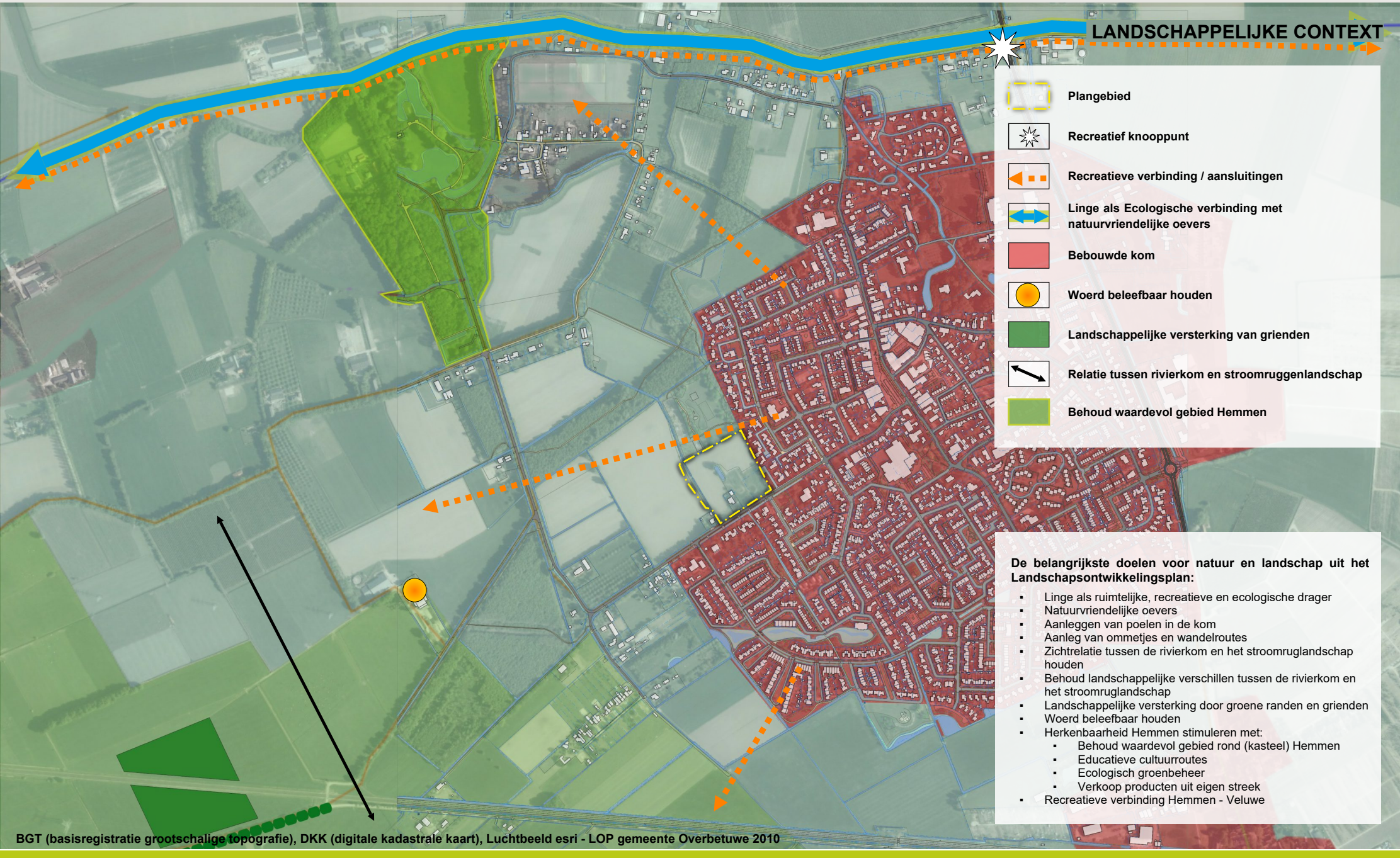
Daarmee is het BKP niet alleen een verbindend element tussen landschap, stedenbouw en architectuur maar ook tussen de verschillende bewonersverenigingen en Woonstichting Valburg.

OMGEVING VAN HET PLANGEBIED



Topografische kaart Willem van Aalst

LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT



- Plangebied
- Recreatief knooppunt
- Recreatieve verbinding / aansluitingen
- Linge als Ecologische verbinding met natuurvriendelijke oevers
- Bebouwde kom
- Woerd beleefbaar houden
- Landschappelijke versterking van grienden
- Relatie tussen rivierkom en stroomruggenlandschap
- Behoud waardevol gebied Hemmen

De belangrijkste doelen voor natuur en landschap uit het Landschapsontwikkelingsplan:

- Linge als ruimtelijke, recreatieve en ecologische drager
- Natuurvriendelijke oevers
- Aanleggen van poelen in de kom
- Aanleg van ommetjes en wandelroutes
- Zichtrelatie tussen de rivierkom en het stroomruglandschap houden
- Behoud landschappelijke verschillen tussen de rivierkom en het stroomruglandschap
- Landschappelijke versterking door groene randen en grienden
- Woerd beleefbaar houden
- Herkenbaarheid Hemmen stimuleren met:
  - Behoud waardevol gebied rond (kasteel) Hemmen
  - Educatieve cultuurroutes
  - Ecologisch groenbeheer
  - Verkoop producten uit eigen streek
- Recreatieve verbinding Hemmen - Veluwe

BGT (basisregistratie grootschalige topografie), DKK (digitale kadastrale kaart), Luchtbeeld esri - LOP gemeente Overbetuwe 2010













HISTORISCHE ONTWIKKELING

Periode circa 1875 - 1950

- Plangebied in gebruik als boomgaard en door een akkerzone omzoomd
- Geleidelijke toename van bebouwing en fruitteelt

Periode circa 1950 - 1990

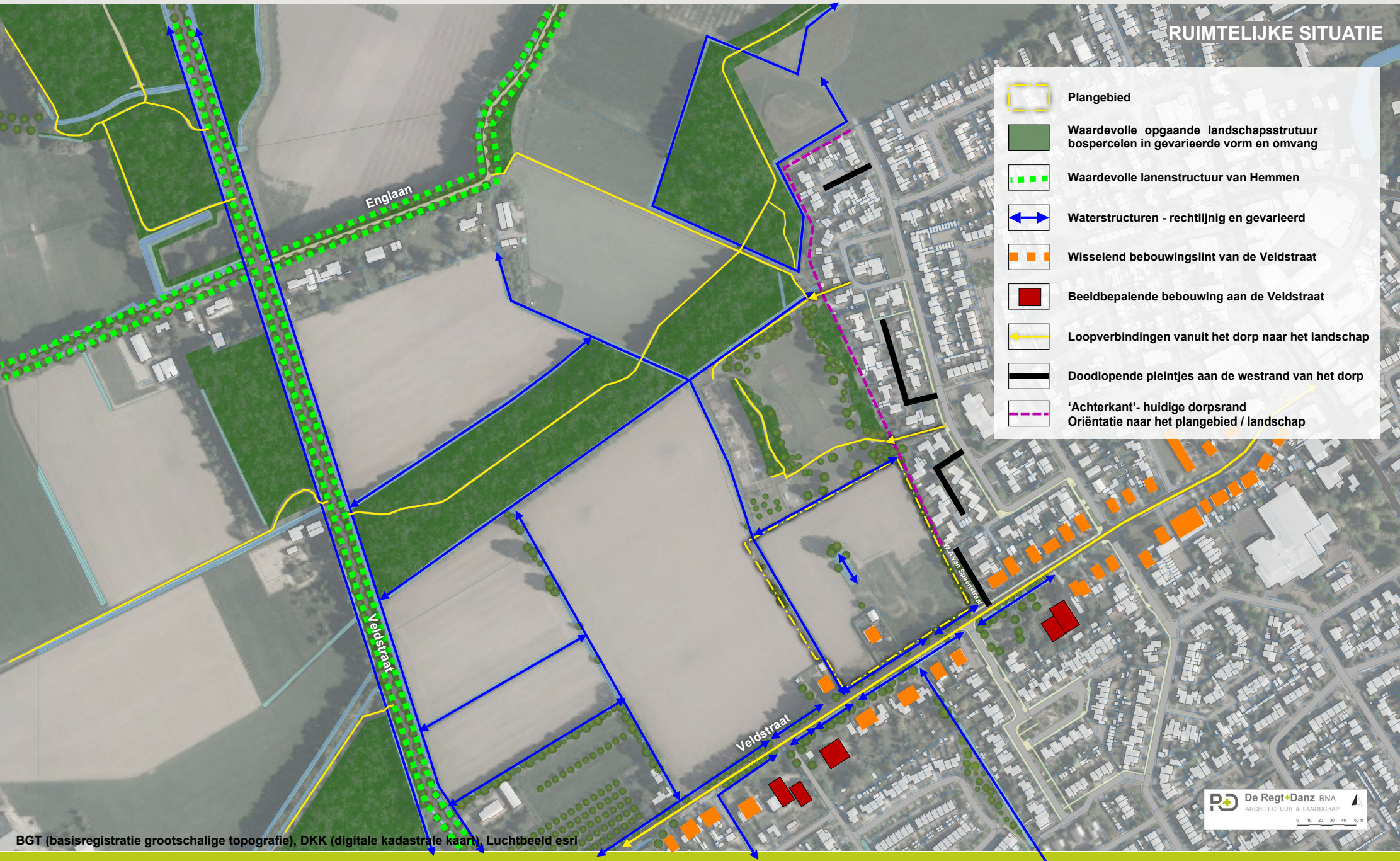
- Schaalvergroting van de bebouwing binnen het plangebied
- Grootschalige planmatige uitbreiding van Zetten aan de zuidzijde van het dorp
- Toename van bebouwing aan de Veldstraat en de Englaan
- Geleidelijke vermindering van fruitteelt
- Versterking van de landschappelijke structuren in de omgeving van Landgoed De Heerlijkheid Hemmen

Periode circa 2000 - 2020

- Verdwijning en versterking van de landschappelijke structuren in de omgeving van Landgoed De Heerlijkheid Hemmen
- Sloop van de bedrijfsbebouwing binnen het plangebied en:
  - Bouw van een woning
  - Gronden gedeeltelijk in gebruik als maïsakker
  - Door de sloop is een waterpoel ontstaan met spontane natuurontwikkeling
- Grootschalige planmatige uitbreiding van Zetten aan de zuidwestelijke zijde van het dorp
- Geleidelijke vermindering van fruitteelt
- Geleidelijke toename van maïsakkers

Bron: TopoTijdreis

RUIMTELIJKE SITUATIE



BGT (basisregistratie grootschalige topografie), DKK (digitale kadastrale kaart), Luchtbeeld esri

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN / LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

Uitgangspunten en randvoorwaarden:

- Gemeentelijke randvoorwaarden en uitgangspunten locatie Veldzicht Zetten
- Bestaande landschappelijke structuren zijn vertrekpunt:
  - Rechtlijnige structuren langs het bebouwingslint aan de Veldstraat
  - Overgang naar gevarieerde structuren aan de noordelijke zijde van het plangebied
- Verbinding van bestaande waardevolle groen / blauwe structuren:
  - Lantermansweide
  - Het poeltje met spontaanvegetatie op het plangebied als potentieel waardevol element
  - De doorgaande rechtlijnige sloot aan de overkant van de Veldstraat
  - Onderhoudspad langs de B-sloot
- Ontsluiting van het plangebied met behoud / versterking van de laanbomen aan de Veldstraat
- Behoud van het verspringende eenzijdige voetpad langs de Veldstraat
- Wensen van de bestaande bewoners / bestaande woningen zo veel mogelijk ontzien
  - Behoud van zichtlijnen (waar aanwezig)
  - Afscherming / inpassing middels groen
  - Behoud van een hondenuitlaatplaats
- Situering van de nieuwe woningen passend in het landschap en de stedenbouwkundige context
  - Parkachtig wonen in aansluiting aan de Lantermansweide
  - Seniorenwoningen dicht bij de dorpsvoorzieningen
  - Duurzaamheid en waterberging
  - Reservering / ontsluiting naar Lantermansweide



Plangebied

Bebouwingslint - uitstraling

Groen- blauwe dooradering

Ontsluiting van het plangebied

Zone van 10 m recreatiegebied

Te behouden zichtlijnen

BGT (basisregistratie grootschalige topografie), DKK (digitale kadastrale kaart), Luchtbeeld esri

3. LANDSCHAPPELIJK EN STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3.1 Verkavelingsplan



Het nieuwe woongebied 'Veldzicht' is een uitbreiding van het dorp waarbij de nieuwe bebouwing en de landschappelijke inpassing harmonisch op elkaar worden afgestemd. Er wordt een landelijk dorps karakter nagestreefd.
Aan de Veldstraat wordt het ruimtelijke beeld van het bestaande bebouwingslint voortgezet.
Een ongedwongen setting van de bebouwing (noordelijk van het bebouwingslint) zorgt voor een dorpse sfeer en landelijke uitstraling.
De centrale groene ruimte is daarvan een belangrijk onderdeel. Deze zal (onderverdeeld tussen de bewonersgroepen 'De Groene Morgen' en 'De Biotoop') natuurvriendelijk ingericht worden met twee wadi's (gebaseerd op de bestaande poel en wilgenstruweel). Elementen als gemeenschappelijke (moes)tuin, de bestaande beeldbepalende wilgen en de wadi's steunen het groene en landelijke karakter.
Groen-blauwe structuren uit de omgeving vinden aansluiting in het nieuwe woongebied.
Het nieuwe woongebied wordt via de Veldstraat ontsloten door een 'lus' waarbij een gedeelte beperkt toegankelijk is (semi-openbaar). De Lantermansweide kan op termijn via 'Veldzicht' ontsloten worden.
Het parkeren vindt voornamelijk plaats in parkeerkoffers.

BGT (basisregistratie grootschalige topografie), DKK (digitale kadastrale kaart), Luchtbeeld esri

3. LANDSCHAPPELIJK EN STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3.2 Wonigbouwprogramma

PROGRAMMA

- **'De Groene Morgen' koopwoningen:** → **13 we**
  - 2 rijen van 4
  - 1 rij van 5
- **'De Groene Morgen' gemeenschappelijke gebouwen**
  - Zoeklocatie voor het activiteitengebouw
  - Zoeklocatie voor bergingen en voorzieningen voor tuingereedschap
- **'De Biotoop' collectieve sociale huurwoningen:** → **12 we**
  - 2 rijen van 6
  - Beukmaat tussenwoningen 4,80 m / diepte 10,00 m
  - Beukmaat hoekwoningen 6,00 m / diepte 10,00 m
- **'De Biotoop' combinatiegebouw (ca. 100 - 110 m² netto)**
  - Zoeklocatie voor de centrale activiteitenruimte
  - 2 x 6 bergingen
- **Twee vrijstaande koopwoningen:** → **2 we**
  - In het bebouwingslint aan de Veldstraat met gemeenschappelijke duiker / brug / inrit
- **Seniorenwoningen (2o1 kap / 3o1 kap):** → **10 we**
  - 10 woningen zo dicht mogelijk naar het dorp toe gericht
  - Beukmaat tussenwoningen 6,30 m / diepte 11,04 m
  - Beukmaat hoekwoningen 6,55 m / diepte 11,04 m
  - Met geschakelde aanbouw / bijgebouw
- **Beneden-boven sociale huurwoningen (senioren en starters)**
- **Huur 0-treden senioren:** → **6 we**
  - Rij van 6 op de begane grond
  - Beukmaat 7,20 m / diepte 13,00 m
- **Huur starters:** → **6 we**
  - Rij van 6 op de verdieping
  - Galerij via zijkanten bereikbaar
  - Beukmaat 7,20 m / diepte 11,00 m

Totaal **49 we**

(Enige afwijking in genoemde beukmaten is mogelijk)

De woningen van plangebied Veldzicht zijn bestemd voor vijf verschillende groeperingen:

- CPO bewonersvereniging 'De Groene Morgen' (koopwoningen)
- Bewonersvereniging 'De Biotoop' (sociale huurwoningen)
- Woonstichting Valburg (sociale huurwoningen voor starters en senioren)
- Deelgebied voor seniorenwoningen

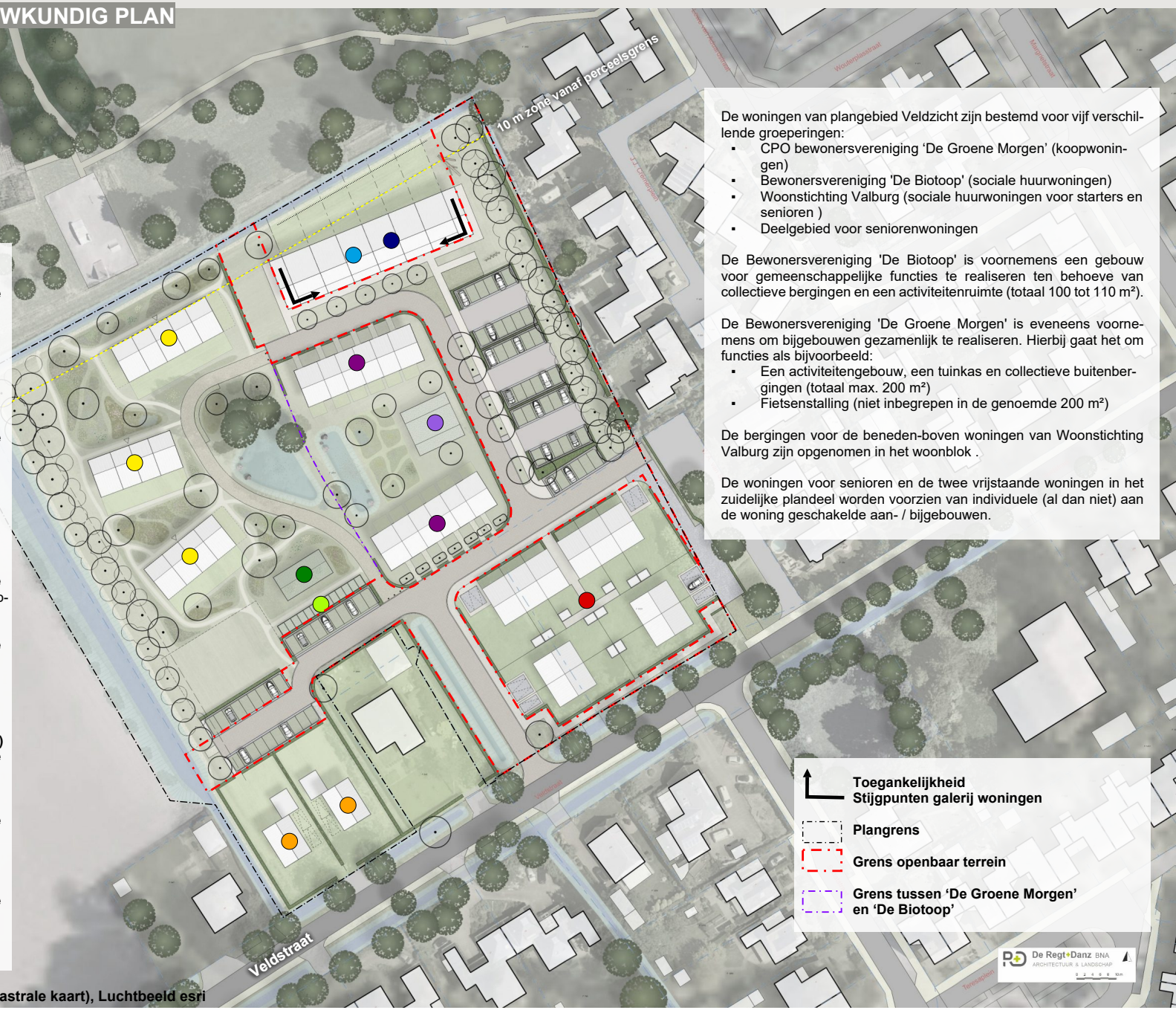
De Bewonersvereniging 'De Biotoop' is voornemens een gebouw voor gemeenschappelijke functies te realiseren ten behoeve van collectieve bergingen en een activiteitenruimte (totaal 100 tot 110 m²).

De Bewonersvereniging 'De Groene Morgen' is eveneens voornemens om bijgebouwen gezamenlijk te realiseren. Hierbij gaat het om functies als bijvoorbeeld:

- Een activiteitengebouw, een tuinkas en collectieve buitenbergingen (totaal max. 200 m²)
- Fietsenstalling (niet inbegrepen in de genoemde 200 m²)

De bergingen voor de beneden-boven woningen van Woonstichting Valburg zijn opgenomen in het woonblok .

De woningen voor senioren en de twee vrijstaande woningen in het zuidelijke plandeel worden voorzien van individuele (al dan niet) aan de woning geschakelde aan- / bijgebouwen.

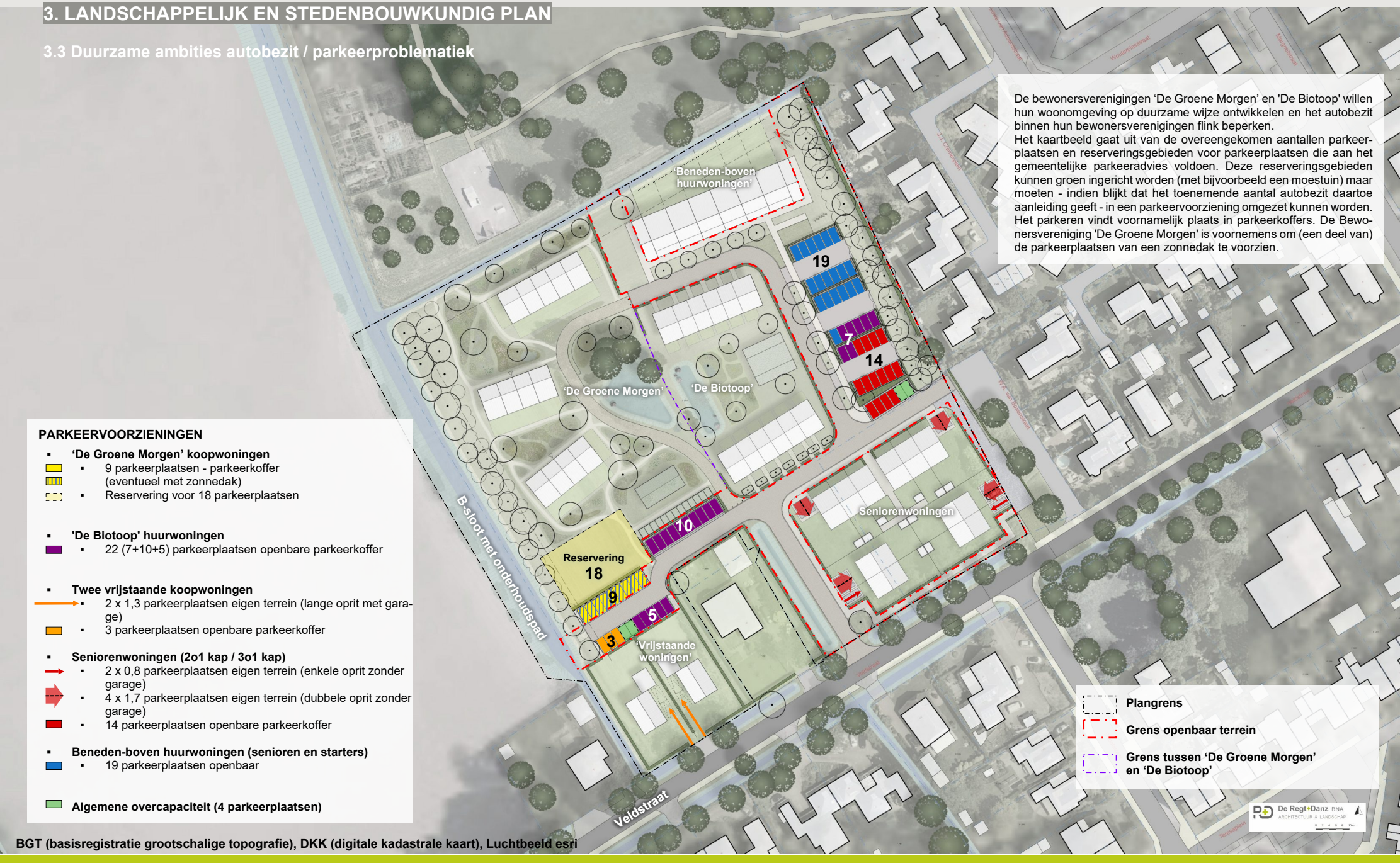


BGT (basisregistratie grootschalige topografie), DKK (digitale kadastrale kaart), Luchtbeeld esri

3. LANDSCHAPPELIJK EN STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3.3 Duurzame ambities autobezit / parkeerproblematiek

De bewonersverenigingen ‘De Groene Morgen’ en 'De Biotoop' willen hun woonomgeving op duurzame wijze ontwikkelen en het autobezit binnen hun bewonersverenigingen flink beperken.
Het kaartbeeld gaat uit van de overeengekomen aantallen parkeerplaatsen en reserveringsgebieden voor parkeerplaatsen die aan het gemeentelijke parkeeradvies voldoen. Deze reserveringsgebieden kunnen groen ingericht worden (met bijvoorbeeld een moestuin) maar moeten - indien blijkt dat het toenemende aantal autobezit daartoe aanleiding geeft - in een parkeervoorziening omgezet kunnen worden.
Het parkeren vindt voornamelijk plaats in parkeerkoffers. De Bewonersvereniging 'De Groene Morgen' is voornemens om (een deel van) de parkeerplaatsen van een zonnedak te voorzien.



PARKEERVOORZIENINGEN

- **‘De Groene Morgen’ koopwoningen**
  - 9 parkeerplaatsen - parkeerkoffer (eventueel met zonnedak)
  - Reservering voor 18 parkeerplaatsen
- **'De Biotoop' huurwoningen**
  - 22 (7+10+5) parkeerplaatsen openbare parkeerkoffer
- **Twee vrijstaande koopwoningen**
  - 2 x 1,3 parkeerplaatsen eigen terrein (lange oprit met garage)
  - 3 parkeerplaatsen openbare parkeerkoffer
- **Seniorenwoningen (2o1 kap / 3o1 kap)**
  - 2 x 0,8 parkeerplaatsen eigen terrein (enkele oprit zonder garage)
  - 4 x 1,7 parkeerplaatsen eigen terrein (dubbele oprit zonder garage)
  - 14 parkeerplaatsen openbare parkeerkoffer
- **Beneden-boven huurwoningen (senioren en starters)**
  - 19 parkeerplaatsen openbaar
- **Algemene overcapaciteit (4 parkeerplaatsen)**

Plangrens

Grens openbaar terrein

Grens tussen ‘De Groene Morgen’ en ‘De Biotoop’

De Regt+Danz BNA ARCHITECTUUR & LANDSCHAP

BGT (basisregistratie grootschalige topografie), DKK (digitale kadastrale kaart), Luchtbeeld esri

3.3 Duurzame ambities autobezit / parkeerproblematiek

Verzameltabel Parkeren

	totaal pp	eigen terrein pp	dubbelgebruik tabel leidt tot pp	totaal openbaar na dubbelgebruik tabel	aanleg nu		reserveren	
					eigen terrein	openbaar	eigen terrein	openbaar
De Groene Morgen*	29,9	29,9	27,0	eigen terrein	9,0		18,0	
De Biotoop**	24,0	0,0	22,0	22,0		22,0		0,0
Senioren	23,8	8,4	14,0	14,0		14,0		
WSV huur	21,6	0,0	19,0	19,0		19,0		
Vrijstaand	5,2	2,6	3,0	3,0		3,0		
	104,5	40,9	85,0	58,0	9,0	*** 58,0		
totaal openbaar gebied	63,6			58,0				

* **De Groene Morgen** parkeert op eigen grondgebied.
Het gaat om het totale aantal parkeerplaatsen inclusief bezoekersaandeel.
In beginsel heeft DGM 9 parkeerplaatsen nodig. Bezoekers 4 pp en bewoners 5 pp.

Mocht blijken dat er meer autobezit en autogebruik plaatsvindt en de 9 pp te weinig zijn, dan is DGM verplicht om op eigen terrein en voor haar kosten pp aan te leggen.

** **De Biotoop** parkeert in openbaar gebied.
Er worden 22 parkeerplaatsen aangelegd.

Gebiedsbeschrijving woonwijken en recente uitbreidingen

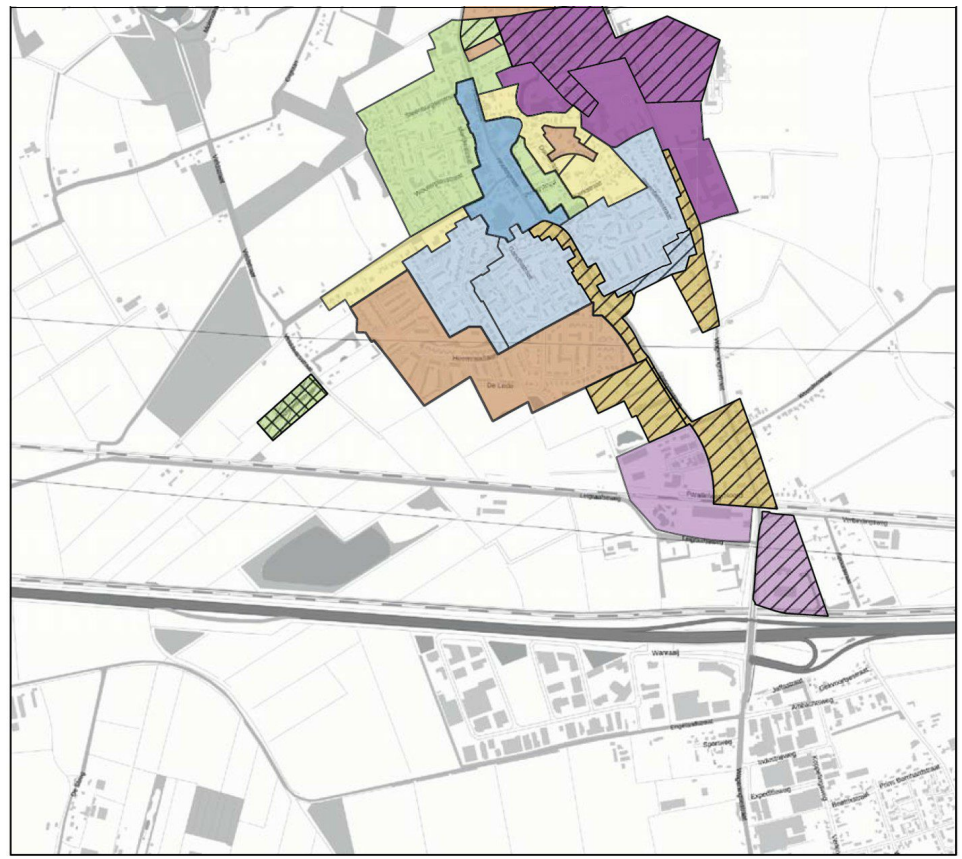
Beschrijving / Structuur
In een aantal kernen zijn omvangrijke nieuwe woonwijken na 1990 gerealiseerd. Het betreft planmatig opgezette uitbreidingswijken aan de randen van het dorp. In veel gevallen aan de hand van een beeldkwaliteitsplan.
De wijken zijn meestal beperkt toegankelijk middels één of twee toegangswegen. Een slingerende rondweg of een strak geometrisch patroon komen voor als hoofdontsluitingswegen binnen de wijk.
Water is een terugkerend element in deze wijken, in de vorm van wadi's, sloten of vijvers.
Groenstructuren leggen verbindingen met het landelijke buitengebied en zijn bepalend voor de veelal landelijke sfeer in de buurten.
Er wordt veel aandacht besteed aan scheiding van langzaam en gemotoriseerd verkeer. Parkeren geschied meestal op het eigen erf of in parkeerhavens of hofjes.
De bebouwing is ruim opgezet en bestaat overwegend uit twee bouwlagen met een kap.

De wijken zijn meestal opgebouwd uit projectmatig gebouwde gedeeltes. Aan de randen zijn er zones met vrijstaande vrije sectorwoningen. Hier is de variatie in types groter. Kleinschalige appartementencomplexen komen ook voor zoals in Heteren.
Aan de voorzijde zijn meestal tuinen en opritten naar de garages. Aan de achterzijde grenzen de tuinen aan elkaar of soms aan het water en zijn vlonders aangebracht.

Bebouwing
De stijl van de bebouwing is divers, maar overwegend 'modern' van snit. Woningen die op de jaren dertig zijn geïnspireerd maar dan in een "modern jasje" is een veel voorkomend beeld.
Het betreft hoofdzakelijk geschakelde, vrijstaande en halfvrijstaande woningen, afgewisseld door enige rijtjeswoningen.
De hoofdvorm bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De kapvormen zijn divers maar een zadeldak, plat dak en schilddak komen het meeste voor.
Er is veel aandacht besteed aan de hoekwoningen.
Opvallend is de herhaling van woningtypes, waardoor de straten een eenheid vertonen die door aan of uitbouwen echter ook makkelijk zou kunnen worden verstoord.

Het effect van de beeldkwaliteitplannen is vooral zichtbaar in de opzet van de hoofdvorm, het materialen kleurgebruik van de woningen. Bij de projectmatig gebouwde gedeeltes is dit het meest zichtbaar vanwege de herhalingen van, soms zeer specifieke, bouwmassa's waardoor een sterke ritmiek in de straatgevelwand is ontstaan.
Door het toepassen van verschillende architectuurthema's hebben woonbuurten hun eigen identiteit gekregen.
Detaillering
Erkers, dakkapellen en serres zijn terugkerende elementen. Het materiaalgebruik is hoofdzakelijk baksteen voor de gevels, in vele tinten. Donkere steensoorten, warme kleuren, maar ook lichte kleuren als roomwit komen voor. Betimmerde en gepleisterde gevels komen voor. De daken hebben rode of zwarte pannen. Ook platte daken komen voor.
In de gedeeltes waar individuele woningen zijn gebouwd is het met name het kleur- en materiaalgebruik dat aan de BKP's refereert. Daarbij is sprake van een voorgeschreven kleur voor de gevels, en voor de dakpannen.
De kwaliteit van de detailleringen en materiaalgebruik is overwegend hoog.
Bijzondere details in deze buurten zijn ronde ramen, dakopbouwen van glas of hout, door de gootlijn opgetrokken geveldelen en bijzondere erfafscheidingen.
Soms zijn zonnepanelen en zonnecollectoren geïntegreerd in de ontwerpen van de diverse kapvormen.

Bijzonder elementen
Een bijzonder element in de recente woongebieden is de toepassing van het (semi) openbare groen en water. Oude boomgaarden en beukenhagen maken deel uit van het straatbeeld en vormen een integraal geheel met de bebouwing (Valburg). Groene corridors zorgen voor ruimtelijke verbindingen met het landelijke buitengebied.
Bomenrijen in de straten, voortuinen en blokhagen als erfafscheidingen dragen bij aan het groene karakter en het dorpse bebouwingsbeeld.



0 250 500 750 1000 m

Legenda

- Historische invalswegen
- Woonwijken tot 1950
- Woonwijken wederopbouw
- Woonwijken van 1970 tot 1990
- Woonwijken recente uitbreidingen
- Bedrijventerrein
- Zetten Centrum
- Heldering_Stichtingen_eo
- Categorie hoog
- Categorie laag

gemeente Overbetuwe

Zetten - West

Kenmerk: 16GIS00266

Welstandsnota Overbetuwe 2016 (uitsnedes van teksten en kaartbeeld Zetten)

Welstandsbeleid

De meest recente woonwijken in de dorpen kenmerken zich overwegend door een hoge ruimtelijke kwaliteit. De openbare ruimte en de woningen zijn zorgvuldig ontworpen en op elkaar afgestemd.
Deze zorgvuldigheid is een belangrijke kwaliteit van de wijken die bewaard dient te blijven. Er is veel variatie in vormgeving, vooral bij de particuliere 'vrije sector' woningen. Binnen de projectmatig gebouwde gedeelten is wel sprake van een duidelijke eenheid. De relatief hoge kwaliteit van de architectuur en de eenheid binnen stedenbouwkundige setting zijn belangrijke kwaliteiten van deze wijken. De bebouwing op de overgang met het buitengebied is dikwijls beeldbepalend voor de wijk.

Beleid

1. *Bij verbouwingen en uitbreidingen dienen de belangrijkste karakteristieken van de directe omgeving te worden behouden. Zie daartoe de gebiedsbeschrijving*
2. *Bij nieuwbouw is vernieuwing mogelijk mits de bestaande architectuur versterkt en/of verbeterd wordt. Daartoe gelden de criteria voor architectonische kwaliteit in hoofdstuk 6.2.*
3. *In wijken waaraan een beeldkwaliteitsplan ten grondslag heeft gelegen gelden de hieruit voortvloeiende eisen niet meer na vaststelling van deze welstandsnota.*

Welstandscriteria
Bouwplannen worden getoetst aan de volgende welstandscriteria:

Situering
1. *Bouwplannen dienen zoveel mogelijk gesitueerd te worden conform de bestaande karakteristieken. Zie daartoe de gebiedbeschrijving.*
2. *Bijgebouwen dienen zodanig te worden gesitueerd dat zij ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.*
3. *Openbare gebouwen of gebouwen met bijzondere functies kunnen afwijkend zijn gesitueerd.*
4. *Langs doorgaande wegen en de randen met het buitengebied dienen achtergevels en bijgebouwen zodanig te zijn gesitueerd dat zij het straatbeeld niet verstoren.*

Vormgeving
1. *Bij verbouwingen en uitbreidingen dienen de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving te worden behouden. Zie de gebiedsbeschrijving.*
2. *Bij nieuwbouw is vernieuwing mogelijk mits deze in maat en schaal aansluit op de directe omgeving. Dit kan ook als het de vervanging van een compleet stedenbouwkundig ensemble betreft.*
3. *Openbare gebouwen of gebouwen met bijzondere functies kunnen afwijkend zijn vormgegeven.*
4. *Een aanbouw mag niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw. Hij moet bovendien qua vorm goed aansluiten op de bestaande bouw.*
5. *Langs doorgaande wegen en de randen met het buitengebied dient de bebouwing en hoge architectonische kwaliteit te hebben.*
6. *De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd.*

Detaillering, kleuren en materialen
1. *Bij uitbreidingen, verbouwingen en veranderingen dienen materialen en kleuren te worden toegepast die gelijk zijn aan of harmoniëren met het bestaande gebouw.*
2. *Bij nieuwbouw zijn diverse kleuren en materialen toegestaan mits deze harmoniëren met de directe omgeving. Daar waar sprake is van een eenduidig materiaalgebruik in de straat (kleur dakpan en baksteen) moeten gelijke kleuren worden toegepast.*
3. *Aan de randen met het buitengebied dienen geen grote vlakken met lichte kleuren of glimmende materialen te worden toegepast.*
4. *De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk*

Welstandsnota Overbetuwe 2016 (uitsnedes van teksten welstandsbeleid voor woonwijken)

5. BEELDKWALITEIT ‘VELDZICHT’

5.1 Ambities voor duurzaamheid	16
5.2 Bebouwing / Stedenbouw en Architectuur	17
Stedenbouwkundige structuur	17
Deelgebieden bewonersgroepen, positie en oriëntatie	19
Typologieën, bouwmassa en -hoogte	20
Materialen en kleurstellingen / Referenties - per typologie	21
Beneden-bovenwoningen	21
Rijtjeswoningen ‘De Groene Morgen’	22
Rijtjeswoningen ‘De Biotoop’	26
Seniorenwoningen	28
Vrijstaande woningen	30
Gezamenlijke gebouwen / bijgebouwen	32
5.3 Verkeer / verharding openbaar gebied	35
Overzicht verkeersgebieden	35
Materialen en kleurstellingen / Referenties	36
5.4 Groeninrichting openbaar en semi-openbaar gebied	37
Overzicht groengebieden	37
Bestaande en nieuwe bomen	38
Referenties / sfeerbeelden	39
5.5 Overgangen tussen eigen terrein en openbaar gebied	43
Overzicht erfafscheidingen	43
Referenties / sfeerbeelden	44
5.6 Straatmeubilair	46
5.7 Principeprofiel waterberging	47

5.1 Ambities voor duurzaamheid

Ambities over energie, milieu, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde: GPR-Gebouw

Uitgangspunt prioritering voor alle woningen van Plan Veldzicht is een GPR-score van 8.

Ambitie Woonstichting Valburg (missie)

Ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid vragen om een goed lange termijn beeld te krijgen van de impact en kosten en op welke wijze wij dit vertalen naar ons handelen.

In de bouw hebben wij te maken met snel stijgende kosten en er is een toenemende schaarste op de arbeidsmarkt. Wij gaan afwegen wat beide ontwikkelingen betekenen voor de keuzes die wij in ons SVB gaan maken betreffende het tempo en de kwaliteitseisen die wij toegepast willen zien in projecten.

Woonstichting Valburg heeft de ambitie om de energie voor verwarming en warm tapwater zelf op te wekken door middel van zonne-energie.

Aanvullende kwaliteiten

Belangrijk onderwerp van de planontwikkeling is het sociale aspect van gezamenlijk wonen, zorgen en werken:

- Autoluwe wijk met ambitie voor laag autobezit / -gebruik
- Gemeenschappelijke (buiten) ruimte
- Grote biologische moestuin / boomgaard (e.e.a. afhankelijk van de wel of geen gebruik van de reservering voor parkeerplaatsen volgens parkeernorm)
- Inrichting van de buitenruimte / openbaar gebied met focus op biodiversiteit
  - Inheemse beplanting met veel bessen-, fruit- en noten dragende planten (bijvoorbeeld een voedselbos als landschappelijke inpassing)
  - Behoud / ontwikkeling van natte natuur
  - Bloem- en kruidenrijke weitjes
  - Natuurbewust onderhoud en maaibeheer



Spontaan ontstane natte natuur wordt uitgebreid in de nieuwe inrichting

Duurzaamheidsambities ‘De Groene Morgen’

“Materiaal
De woningen worden gemaakt van duurzame organische materialen die bij afbraak zoveel mogelijk composteerbaar of recyclebaar zijn. Denk bijvoorbeeld aan een houten skelet met strobalen, houtpulp of andere organische isolatie, afwerking met hout of leemstuc en een vegetatiedak. De productie van het materiaal moet zo veel mogelijk milieuvriendelijk verlopen, het materiaal mag niet bewerkt worden met stoffen die schadelijk zijn voor het (binnen)milieu.
Binnenwerk en leidingen kunnen volledig worden hergebruikt. Binnenmuren worden flexibel geplaatst, zodat bewoners hun woonruimte anders kunnen indelen en de woningen vergroot of verkleind kunnen worden. Het project wordt ingepast in de natuurlijke omgeving, waardoor het ook van landschappelijke en ecologische waarde wordt.

Energie en isolatie
De woningen worden energie-positief of minimaal energie-neutraal gebouwd. Deze energiezuinigheid wordt bereikt door toepassing van goede isolatie en, bijvoorbeeld, een serre aan de zuidkant en ventilatie met warmteterugwinning. Energie komt uit hernieuwbare bronnen zoals groene stroom, PV-panelen, warmtepomp.
De benodigde elektriciteit zal zoveel mogelijk ter plaatse worden opgewekt en gedistribueerd. In de woningen worden geen gasaansluitingen gerealiseerd.
Bij grote raamoppervlakken op het zuiden wordt nagedacht over (vaste) zonwering, zoals bijvoorbeeld: dakoverstekken, zonwerende luiken of natuurlijke zonwering zodat de woningen niet te veel opwarmen in de zomer.

Binnenklimaat
Om een goed binnenklimaat te krijgen wordt met dampopen gevels gewerkt. Hierdoor wordt een zogeheten ademend binnenklimaat verkregen met een natuurlijke vocht- en warmteregulering.
Wij streven naar een zo natuurlijk mogelijke ventilatie van de woningen om zowel het binnenklimaat prettig te houden als het energieverbruik te beperken. De insteek hierbij is low-tech. Tevens wordt onderzocht hoe de blootstelling aan elektromagnetische velden zoveel als mogelijk kan worden beperkt.

Water
‘De Groene Morgen’ streeft naar een zo laag mogelijke productie van afvalwater of het gebruik van composttoiletten. Ook wordt het gebruik van schoon drinkwater zoveel mogelijk beperkt door waterbesparende maatregelen. Regenwater wordt zoveel mogelijk opgevangen voor het watergeven van de privé en gezamenlijke tuinen in droge perioden. Water van douches en wastafels wordt gerecycled voor toiletspoeling na behandeling in een helofytenfilter. Overschotten aan hemelwater worden oppervlakkig afgevoerd naar wadi’s op het terrein en waterelementen als poelen om zo het water in het gebied vast te kunnen houden en het te kunnen laten infiltreren in de bodem. Dit levert ook een mooie biotoop op voor bijvoorbeeld kikkers, salamanders en libellen. Daarbij zal ook gekeken worden naar de mogelijkheid om woningen niet aan te sluiten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.
Daarnaast wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans waarbij gebiedseigen grond niet van het terrein verdwijnt. Grond die vrijkomt bij het graven van de waterpartijen, wadi’s, funderingen en wegpakketten wordt zoveel mogelijk op het terrein hergebruikt. Dit kan bijvoorbeeld door de woningen verhoogd in het landschap te bouwen in de vorm van moderne woerden of verhogingen op het terrein ten behoeve van spel en ecologische diversiteit (hoog-laag en nat-droog gradiënten).

Afval
We streven naar zo weinig mogelijk afval, met name plastic afval en ander milieubelastend afval. Afval dat met eenvoudige middelen goed hergebruikt kan worden zal binnen de wijk gerecycled worden. Het GFT-afval wordt bijvoorbeeld naar de gezamenlijke composthoop/wormenbak gebracht, waarna de compost gebruikt kan worden in bloembakken en ter verbetering van de bodemstructuur en bemesting van de privé en gezamenlijke tuinen.”



Stedenbouw

Stedenbouwkundige structuur in een groene omgeving

Het nieuwe woongebied 'Veldzicht' vormt de nieuwe dorpsrand en overgang naar het landschap.

De nieuwe bebouwingsranden dienen zich in het landschap in te passen door een ingetogen en rustige uitstraling en een geleidelijke opbouw van laag naar hoog.

Aan de Veldstraat wordt het ruimtelijke beeld van het bestaande bebouwingslint voortgezet.

De dorpse sfeer en landelijke uitstraling in het centrale deel van het plangebied wordt bereikt door de situering van de bebouwing zonder vaste rooilijnen en bij in het dorp passende korrelgrootte en maximale hoogte (twee lagen met kap) van de bebouwing.

De onderlinge samenhang wordt vooral gezocht in bij elkaar passende kleurstellingen en materialen. Ook moet een verwantschap in bouwelementen, dakvormen en terugkomende detailleringen bij de verschillende woningen herkenbaar zijn.

Enige verscheidenheid in de uitstraling van de bebouwingsensembles bevordert de dorpse sfeer.

BGT (basisregistratie grootschalige topografie), DKK (digitale kadastrale kaart), Luchtbeeld esri



Lage bebouwing achter landschappelijke inpassing / overgangen naar het landschap



Dorps wonen aan de centrale groene ruimte



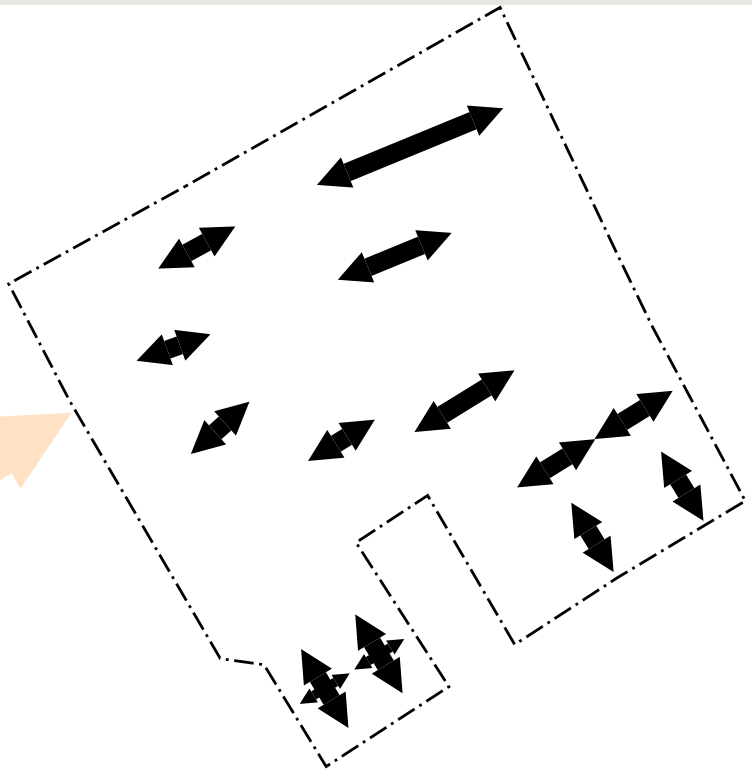
Dorpse lintbebouwing - traditioneel en eigentijds



Sociale en duurzame beneden-bovenwoningen

Algemene sfeerbeelden - vervlechting van groen, stedenbouw en architectuur







Bebouwingslint

Woongroep ‘De Groene Morgen’

Woningstichting Valburg

Woongroep ‘De Biotoop’

Complex seniorenwoningen

Individueel

Deelgebieden bewonersgroepen
Invloedsferen / verwantschap

Ongedwongen dorpse setting

Positie

Aandacht voor gevels in de overgang naar het landschap

Dorpse setting met oriëntatie naar het groene binnengebied

Belangrijke gevel- / hoekoriëntatie

Aandacht voor de kopgevel (geen blinde gevel)

Oriëntatie



Typologieën, bouwmassa en -hoogte

BGT (basisregistratie grootschalige topografie), DKK (digitale kadastrale kaart), Luchtbeeld esri


Toepassing van zonnepanelen

Passend in de overgang naar het groengebied ‘Lantermans-weide’

- 2 lagen met (flauw) lessenaarsdak of plat dak
  - Matte dakpannen (grijs / antraciet)
  - Bij toepassing van zonnepanelen, deze onder-deel maken van het dakontwerp (verdiept in het dakvlak is geen verplichting)
- Aandacht voor de kopgevel aan de westzijde (kwalita-tieve architectonische uitstraling - geen blinde / gesloten gevel)
- Natuurlijke materialen
- Hout als belangrijk element in de gevel al dan niet in combinatie met baksteen (aardse tinten)


Hout (naturel)




Bakstenen in aardse tinten


Bakstenen in aardse tinten


Voorbeeld Beneden-bovenwoningen aan De Grip te Zetten

Houtafwerking naturel (zie referentietinten)

Geen afwerking in kleur!

Kopgevel met trap en inpandige bergingen (als idee voor de functionaliteit)

Wel aandacht voor een kwalitatieve architectonische uitstraling


Voorbeeld Beneden-bovenwoningen aan De Grip te Zetten

Gevel bestaat uit een combinatie van baksteen en hout

Materialen en kleurstellingen / Referenties - Beneden-bovenwoningen

Voorbeeld Beneden-bovenwoningen aan De Grip te Zetten


Groendak

Onderlinge samenhang / verwantschap en aandacht voor de naar het landschap gerichte gevels

- Maximale goothoogte van 5,5 m / eenzijdig van 7,0 m
- Maximale nokhoogte 9,0 m
- Asymmetrische daken / zadeldaken waarbij de volgende mee ontworpen elementen mogelijk zijn:
  - Groendak
  - Groendak in combinatie met zonnepanelen
  - Matte dakpannen (grijs / antraciet)
  - Volledige bedekking met zonnepanelen
  - Combinatie van dakpannen en zonnepanelen
- Natuurlijke materialen
  - Hout of andere biobased materialen als belangrijk element in de gevel
  - Lage plinten van (hergebruikte) bakstenen mogelijk (geen verplichting)
  - Stucwerk (lichte aardse tinten)


Asymmetrische daken


Groendak in combinatie met zonnepanelen




Houten gevel


Hout (al dan niet thermisch gemodificeerde houten gevels) of andere biobased materialen

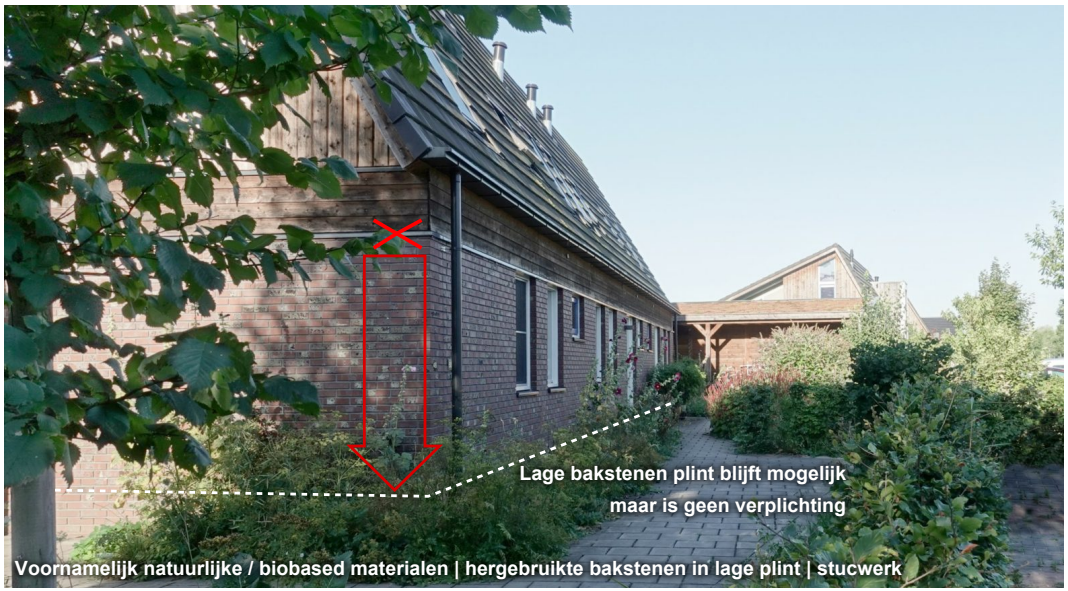

Groene gevels


Dakvullende PV-panelen


Basis / Plint (geen verplichting)


Stucwerk

Materialen en kleurstellingen - Rijtjeswoningen ‘De Groene Morgen’



Voornamelijk natuurlijke / biobased materialen | hergebruikte bakstenen in lage plint | stucwerk



Gevels met natuurlijke materialen (hout) | integratie van nestmogelijkheden


Zonnepanelen zijn mee ontworpen | ‘speelse’ (begroeibare) overgang van dak naar gevel



Realiseren van een overgang naar het landschap

Referenties - Rijtjeswoningen ‘De Groene Morgen’

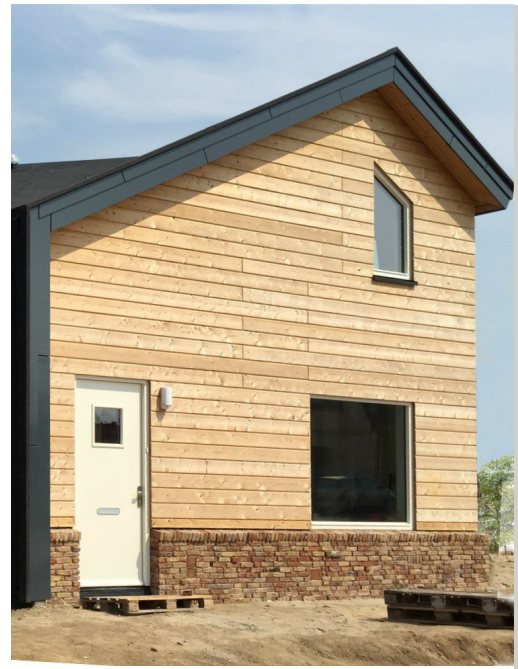
Voorbeeld ‘Vriendenerf’ te Olst (zie ook www.vriendenerf.nl)

WONINGEN













Referenties - aangeleverd door ‘De Groene Morgen’

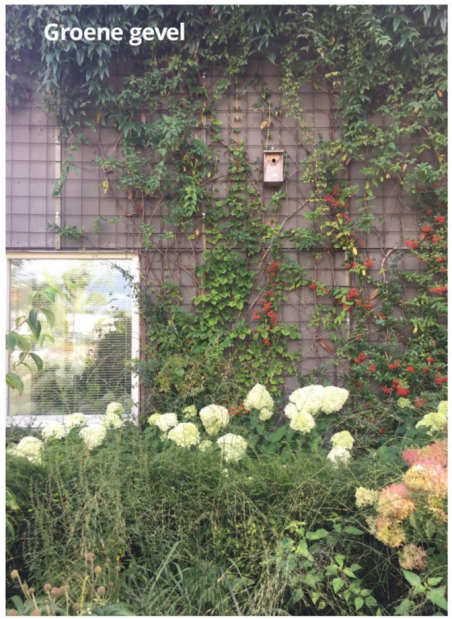
© ARCHI³O

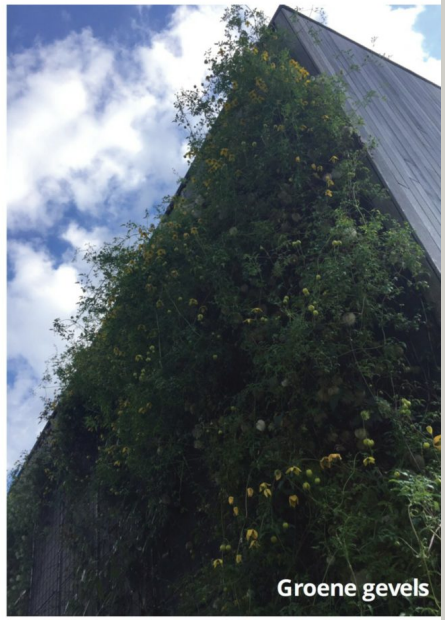
NATUURINCLUSIEVE ELEMENTEN AAN WONINGEN



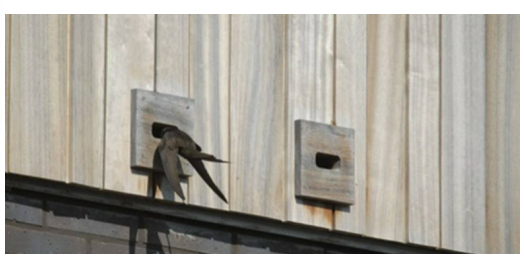
nestkasten







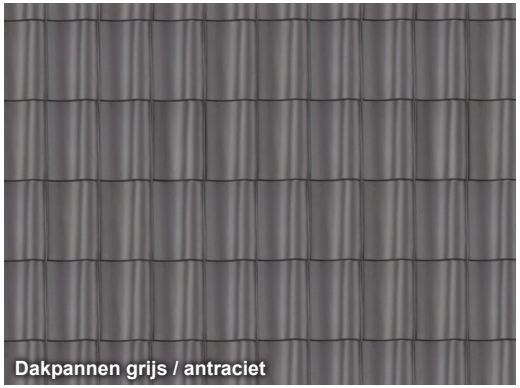






Referenties - aangeleverd door ‘De Groene Morgen’

© ARCHI³O


Dakpannen grijs / antraciet

Dorpse uitstraling
- Rijtjeswoningen met maximaal 1,5 lagen met kap
- Zadeldaken
  - Matte dakpannen (grijs / antraciet)
  - Bij toepassing van zonnepanelen, deze onderdeel maken van het dakontwerp (verdiept in het dakvlak is geen verplichting)
- Eventuele dakkapellen dienen onderdeel te zijn van het integraal ontwerp
- Traditionele materialen
- Gevels van bakstenen in aardse tinten en / of houten delen


Hout


Hout


Dakpannen grijs / antraciet




Baksteen in rode / aardse tinten


Bakstenen in lichte tinten (verbijzonderingen)


Toepassing van zonnepanelen


Met klimplanten begroeide gevels


Basis / Plint mogelijk van bakstenen in aardse tinten


Basis / Plint mogelijk van bakstenen in aardse tinten

Materialen en kleurstellingen - Rijtjeswoningen ‘De Biotoop’



Sobere dorpse uitstraling


Gevels met rode bakstenen en dorpse uitstraling


Dorpse uitstraling zonder dakkapellen


Gevels met rode bakstenen, dakkapellen / dakelementen en subtiele detailleringen / sierlijsten

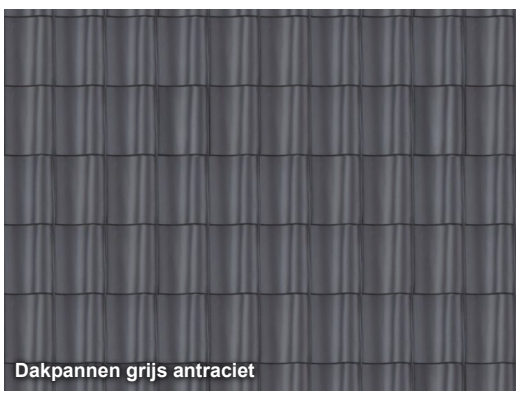
Referenties - Rijtjeswoningen ‘De Biotoop’

Voorbeelden van woningen in Oud-Eerbeek en van DijMe Ontwikkeling BV / Render Hasselbraam


Dakpannen grijs / antraciet

Dorpse uitstraling
- 3o1-kap-woningen met maximaal 1 laag met kap
- Passend bij de rijtjes van ‘De Biotoop
- Zadeldaken
  - Matte dakpannen (grijs / antraciet)
  - Bij toepassing van zonnepanelen, deze onder-deel maken van het dakontwerp (verdiept in het dakvlak is geen verplichting)
- Eventuele dakkapellen dienen onderdeel te zijn van het integraal ontwerp
- Traditionele materialen
- Gevels van bakstenen in aardse tinten en / of houten delen


Hout


Dakpannen grijs antraciet




Bakstenen in aardse tinten


Bakstenen in lichte tinten (verbijzonderingen)


Toepassing van zonnepanelen (gedeeltelijk)


Basis / Plint mogelijk van bakstenen in aardse tinten


Basis / Plint mogelijk van bakstenen in aardse tinten

Materialen en kleurstellingen - Rijtjeswoningen voor senioren



Dorpse uitstraling passend bij de woningen van ‘De Biotoop



Dorpse uitstraling passend bij de woningen van de ‘Biotoop’



Dorpse uitstraling passend bij de woningen van de ‘Biotoop’

Referenties - Rijtjeswoningen voor senioren

Voorbeelden van woningen in Uddel en van DijMe Ontwikkeling BV / Render Hasselbraam


Matte dakpannen

Passend bij het bestaande bebouwingslint van de Veldstraat
- Vrijstaande woningen en 2o1-kap-woningen aan de Veldstraat met zadeldak (nok haaks op de Veldstraat)
- Individuele uitstraling met eigentijdse of traditionele architectuur
- Zadeldaken
  - Matte dakpannen (grijs / antraciet).
  - Bij toepassing van zonnepanelen, deze onder-deel maken van het dakontwerp (verdiept in het dakvlak is geen verplichting)
  - Rieten daken
- Relatief vrije materiaalkeuze
  - Hout als mogelijk element in de gevel
  - Plint mogelijk van baksteen
  - Wit gepleisterde gevels of geveldelen
- Grotendeels aardse tinten en gedekte kleurstellingen


Riet




Passend bij het bestaande bebouwingslint van de Veldstraat


Plint van bakstenen in aardse tinten


Geveldelen mogelijk in wit pleisterwerk


Individuele uitstraling - passend in het bebouwingslint

Materialen en kleurstellingen / Referenties - Vrijstaande woningen en 2o1 kap woningen voor senioren

Voorbeelden DijMe Ontwikkeling BV / Render Hasselbraam vrijstaande woningen aan de Coelhorsterweg te Hoogland-West


Landelijke uitstraling


Traditionele bouwvorm en landelijke karakter


Hedendaagse maar ingetogen verschijningsvorm


Ingetogen en landelijke uitstraling - passend in het bebouwingslint

Referenties - Vrijstaande woningen en 2o1 kap woningen voor senioren


Groendak in combinatie met zonnepanelen

Ingetogen ondergeschikte uitstraling en passend bij de toegewezen woningen / hoofdbebouwing

- De Biotoop:
  - Bebouwing van 1 laag met plat dak in de vorm van geschakelde bergingen met gezamenlijke ruimte
- De Groene Morgen:
  - Activiteitengebouw met meerdere functies, een maximale goothoogte van 4,0 m, een maximale nokhoogte van 7,0 m en een zadeldak
  - Aaneengeschakelde / gemeenschappelijke bergingen van 1 laag met plat dak
- Groendak in combinatie met zonnepanelen
- Natuurlijke materialen
  - Hout als belangrijk element in de gevel
  - Begroeide gevel / geveldelen
- Natuurlijke tinten en gedekte kleurstellingen

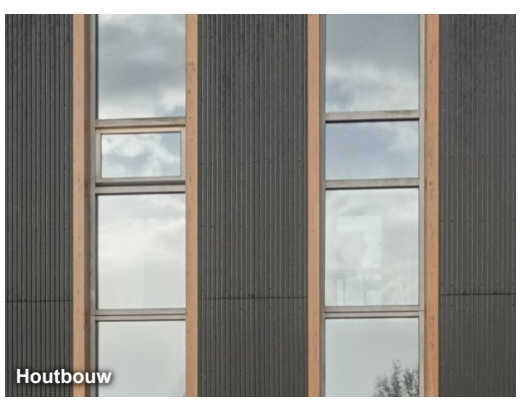

Houtbouw


Groendak




Hout (natuurkleur)


Begroeide gevel


Houtbouw


Hout / potdeksel

Materialen en kleurstellingen - Gezamenlijke gebouwen en bijgebouwen


Sfeer gezamenlijk activiteitengebouw


Gezamenlijke bergingen



Sfeer gezamenlijk activiteitengebouw


Bijgebouw

Referenties - Gezamenlijke gebouwen en bijgebouwen

Voorbeelden ‘Het groene Huis’ te Amersfoort en het ‘Vriendenerf’ te Olst (zie ook www.vriendenerf.nl)

COLLECTIVITEIT - GEZAMENLIJKE GEBOUWEN EN BIJGEBOUWEN


Collectieve fietsenberging

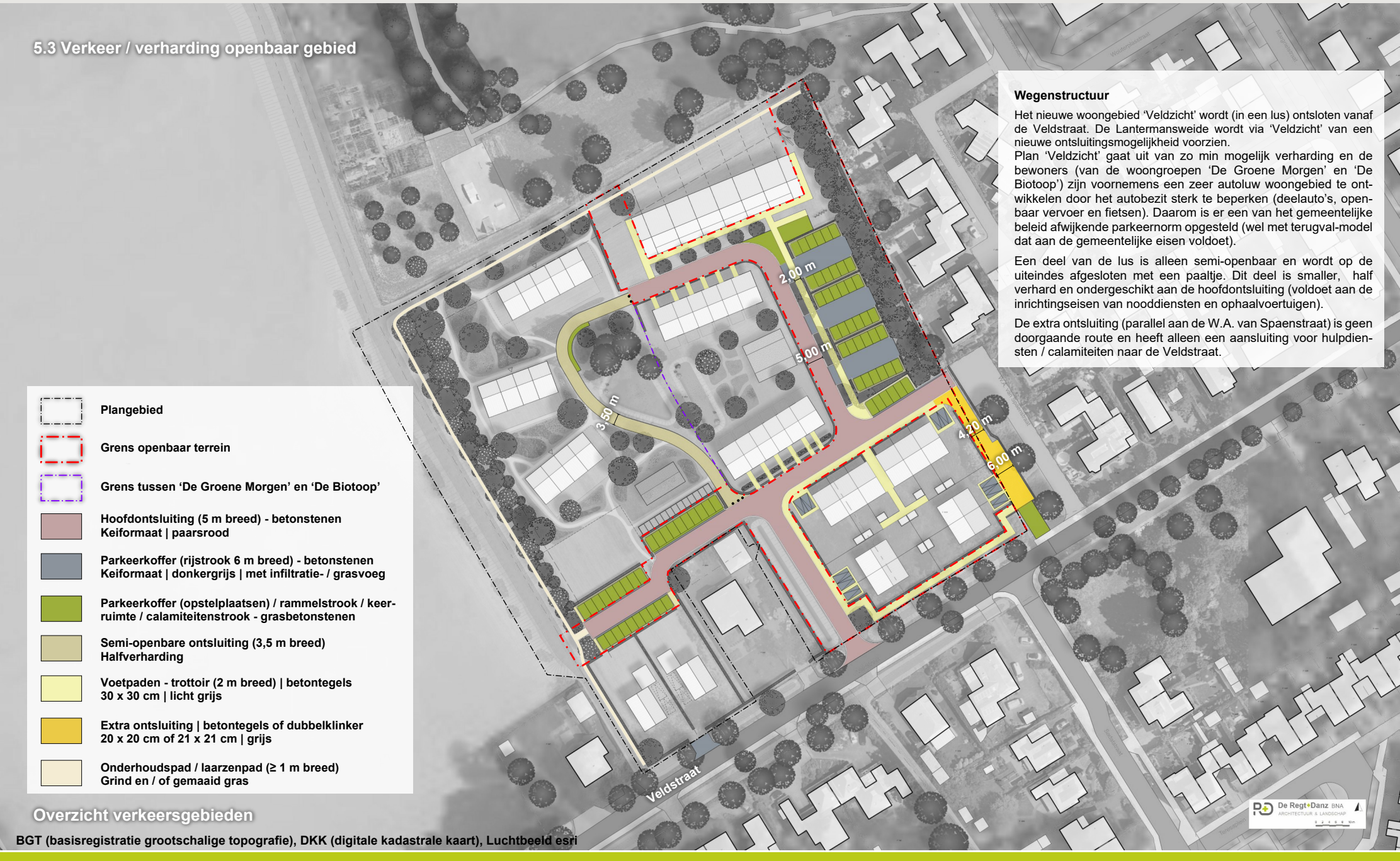

KAS voor collectief gebruik


Cluster bergingen, opgenomen in het geheel

Referenties - aangeleverd door 'De Groene Morgen'

© ARCHI³O

5.3 Verkeer / verharding openbaar gebied



Wegenstructuur

Het nieuwe woongebied 'Veldzicht' wordt (in een lus) ontsloten vanaf de Veldstraat. De Lantermansweide wordt via 'Veldzicht' van een nieuwe ontsluitingsmogelijkheid voorzien.
Plan 'Veldzicht' gaat uit van zo min mogelijk verharding en de bewoners (van de woongroepen 'De Groene Morgen' en 'De Biotoop') zijn voornemens een zeer autoluw woongebied te ontwikkelen door het autobezit sterk te beperken (deelauto's, openbaar vervoer en fietsen). Daarom is er een van het gemeentelijke beleid afwijkende parkeernorm opgesteld (wel met terugval-model dat aan de gemeentelijke eisen voldoet).

Een deel van de lus is alleen semi-openbaar en wordt op de uiteindes afgesloten met een paaltje. Dit deel is smaller, half verhard en ondergeschikt aan de hoofdontsluiting (voldoet aan de inrichtingseisen van nooddiensten en ophaalvoertuigen).

De extra ontsluiting (parallel aan de W.A. van Spaenstraat) is geen doorgaande route en heeft alleen een aansluiting voor hulpdiensten / calamiteiten naar de Veldstraat.

- Plangebied
- Grens openbaar terrein
- Grens tussen 'De Groene Morgen' en 'De Biotoop'
- Hoofdontsluiting (5 m breed) - betonstenen Keiformaat | paarsrood
- Parkeerkoffer (rijstrook 6 m breed) - betonstenen Keiformaat | donkergrijs | met infiltratie- / grasvoeg
- Parkeerkoffer (opstelplaatsen) / rammelstrook / keerruimte / calamiteitenstrook - grasbetonstenen
- Semi-openbare ontsluiting (3,5 m breed) Halfverharding
- Voetpaden - trottoir (2 m breed) | betontegels 30 x 30 cm | licht grijs
- Extra ontsluiting | betontegels of dubbelklinker 20 x 20 cm of 21 x 21 cm | grijs
- Onderhoudspad / laarzenpad (≥ 1 m breed) Grind en / of gemaaid gras

Overzicht verkeersgebieden

BGT (basisregistratie grootschalige topografie), DKK (digitale kadastrale kaart), Luchtbeeld esri


Hoofdontsluiting


Verlaagde geleidebanden (regenwaterafvoer)


Detaillering inritten


Extra ontsluiting - dubbelklinker (eventueel met voeg)


Parkeerkoffers - rijstrook


Parkeerkoffer - opstelplaats (grasbetonkeien)


Keerruimte / calamiteitenstrook aan de Veldstraat (grasbetonstenen)


Voetpaden - trottoir


Semi-openbare ontsluiting (halfverharding)

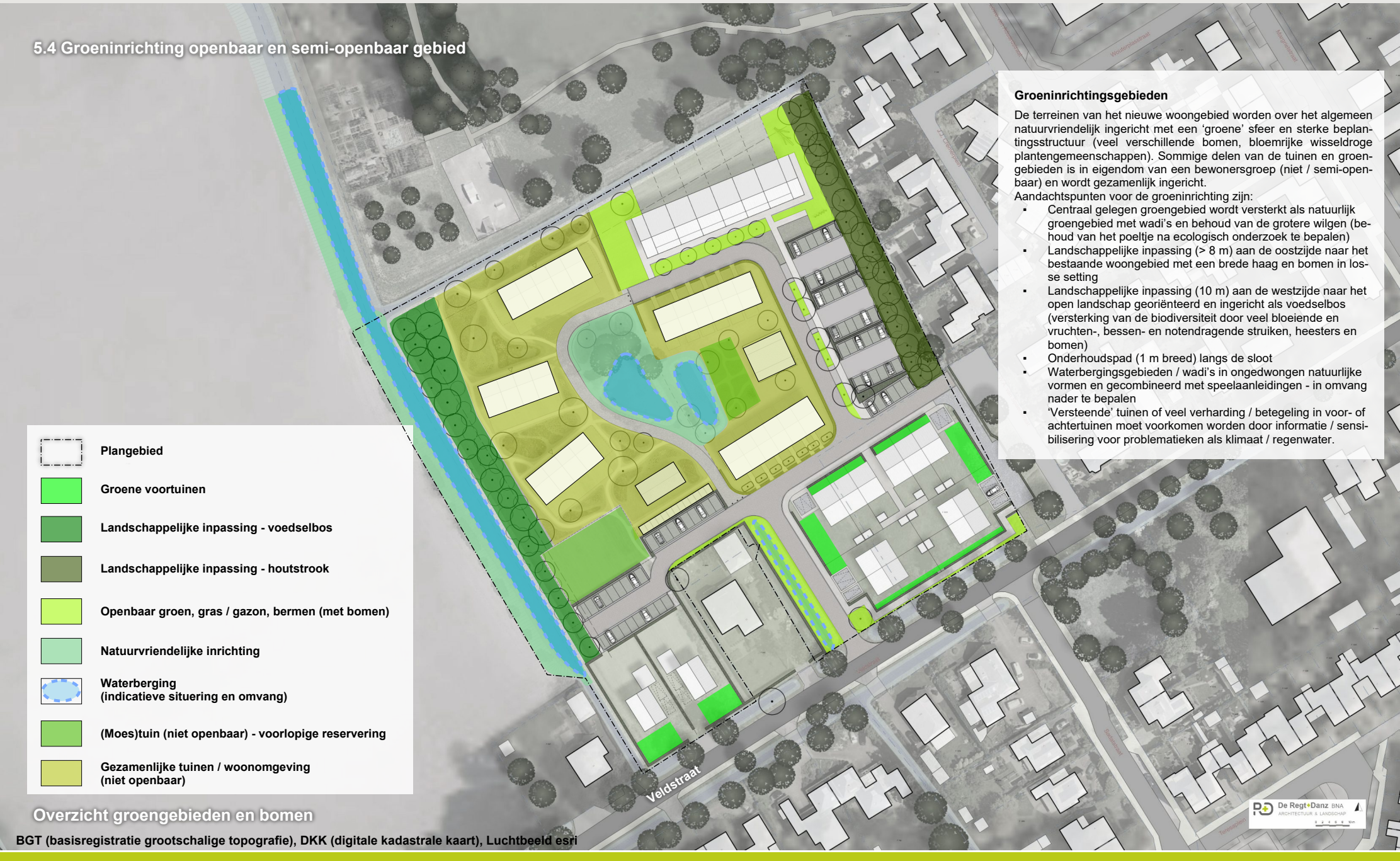

Parkeerkoffer - opstelplaats (grasbetonstenen)


Ondergeschikt slingerpad (grind)


Laarzenpad (gemaaid gras))

Materialen en kleurstellingen / Referenties - Verkeer

5.4 Groeninrichting openbaar en semi-openbaar gebied



Groeninrichtingsgebieden

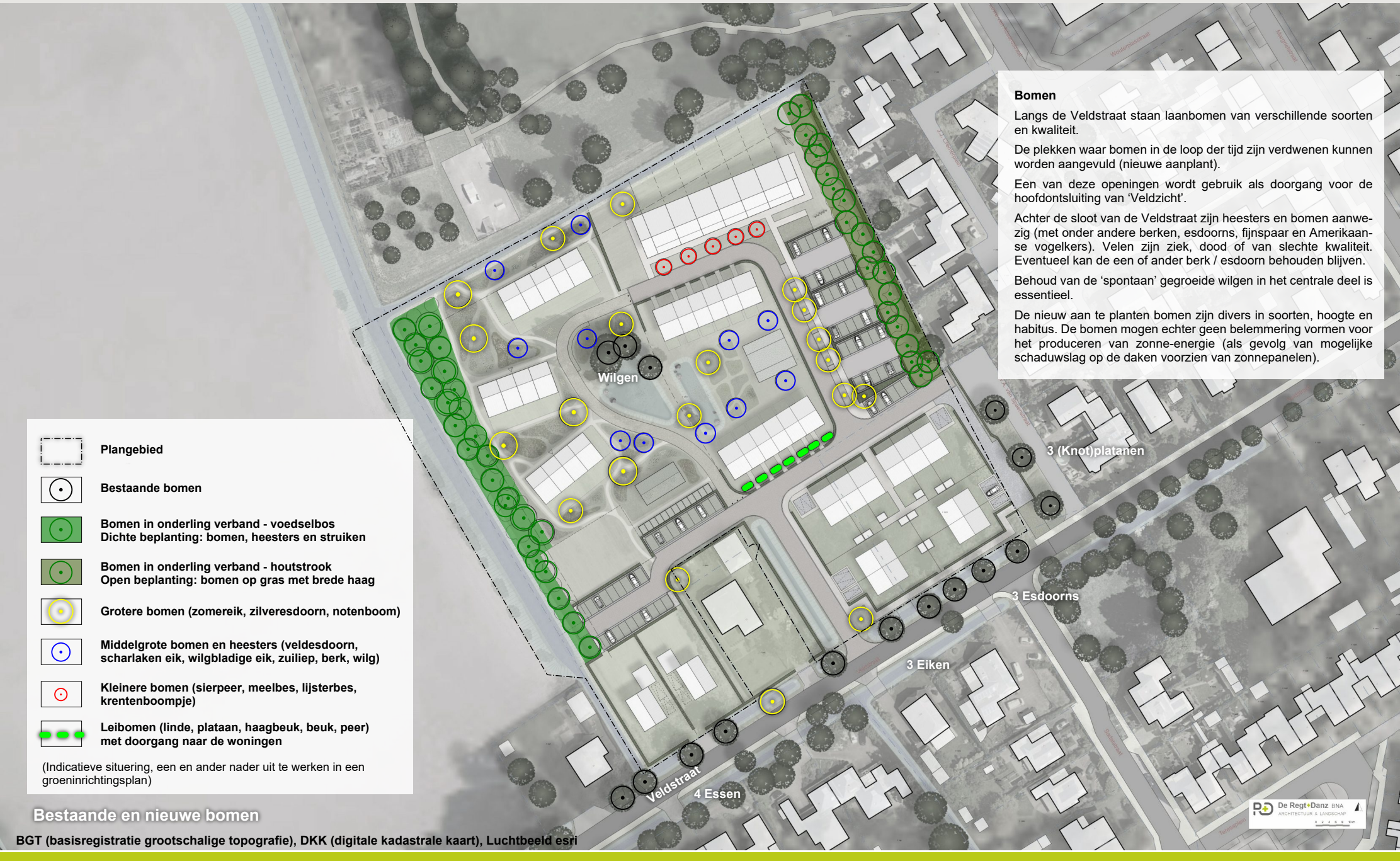
De terreinen van het nieuwe woongebied worden over het algemeen natuurvriendelijk ingericht met een ‘groene’ sfeer en sterke beplantingsstructuur (veel verschillende bomen, bloemrijke wisseldroge plantengemeenschappen). Sommige delen van de tuinen en groengebieden is in eigendom van een bewonersgroep (niet / semi-openbaar) en wordt gezamenlijk ingericht.
Aandachtspunten voor de groeninrichting zijn:

- Centraal gelegen groengebied wordt versterkt als natuurlijk groengebied met wadi’s en behoud van de grotere wilgen (behoud van het poeltje na ecologisch onderzoek te bepalen)
- Landschappelijke inpassing (> 8 m) aan de oostzijde naar het bestaande woongebied met een brede haag en bomen in losse setting
- Landschappelijke inpassing (10 m) aan de westzijde naar het open landschap georiënteerd en ingericht als voedselbos (versterking van de biodiversiteit door veel bloeiende en vruchten-, bessen- en notendragende struiken, heesters en bomen)
- Onderhoudspad (1 m breed) langs de sloot
- Waterbergingsgebieden / wadi’s in ongedwongen natuurlijke vormen en gecombineerd met speelaanleidingen - in omvang nader te bepalen
- ‘Versteende’ tuinen of veel verharding / betegeling in voor- of achtertuinen moet voorkomen worden door informatie / sensibilisering voor problematieken als klimaat / regenwater.

- Plangebied
- Groene voortuinen
- Landschappelijke inpassing - voedselbos
- Landschappelijke inpassing - houtstrook
- Openbaar groen, gras / gazon, bermen (met bomen)
- Natuurvriendelijke inrichting
- Waterberging (indicatieve situering en omvang)
- (Moes)tuin (niet openbaar) - voorlopige reservering
- Gezamenlijke tuinen / woonomgeving (niet openbaar)

Overzicht groengebieden en bomen

BGT (basisregistratie grootschalige topografie), DKK (digitale kadastrale kaart), Luchtbeeld esri



Bomen

Langs de Veldstraat staan laanbomen van verschillende soorten en kwaliteit.

De plekken waar bomen in de loop der tijd zijn verdwenen kunnen worden aangevuld (nieuwe aanplant).

Een van deze openingen wordt gebruik als doorgang voor de hoofdontsluiting van 'Veldzicht'.

Achter de sloot van de Veldstraat zijn heesters en bomen aanwezig (met onder andere berken, esdoorns, fijnspaar en Amerikaanse vogelkers). Velen zijn ziek, dood of van slechte kwaliteit. Eventueel kan de een of ander berk / esdoorn behouden blijven.

Behoud van de 'spontaan' gegroeide wilgen in het centrale deel is essentieel.

De nieuw aan te planten bomen zijn divers in soorten, hoogte en habitus. De bomen mogen echter geen belemmering vormen voor het produceren van zonne-energie (als gevolg van mogelijke schaduwslag op de daken voorzien van zonnepanelen).

Plangebied

Bestaande bomen

Bomen in onderling verband - voedselbos
Dichte beplanting: bomen, heesters en struiken

Bomen in onderling verband - houtstrook
Open beplanting: bomen op gras met brede haag

Grotere bomen (zomereik, zilveresdoorn, notenboom)

Middelgrote bomen en heesters (veldesdoorn, scharlaken eik, wilgbladige eik, zuiliep, berk, wilg)

Kleinere bomen (sierpeer, meelbes, lijsterbes, krentenboompje)

Leibomen (linde, plataan, haagbeuk, beuk, peer) met doorgang naar de woningen

(Indicatieve situering, een en ander nader uit te werken in een groeninrichtingsplan)

Bestaande en nieuwe bomen

BGT (basisregistratie grootschalige topografie), DKK (digitale kadastrale kaart), Luchtbeeld esri



Centraal groenterrein met natuurvriendelijke inrichting en poel (meer bomen dan op afbeelding



Gezamenlijke moestuin



Landschappelijke inpassing (randen)



Gezamenlijk groen met waterberging (wadi's) en speelaanleidingen tussen de woningen

Referenties / Sfeerbeelden - Groeninrichting

Voorbeeld 'Vriendenerf' te Olst (zie ook www.vriendenerf.nl), moestuinen Schothorst en buurtplantsoen / postzegelpark Eerbeek











Referenties / Sfeerbeelden - Natuurlijk spelen

Voorbeeld natuurspeelplaats ‘Slingerrijk’ te Olst

GROENINRICHTING BINNENTUIN


Privé tuinen grenzend aan collectieve tuin


Collectieve tuin met diversiteit in plekken


Natuurlijke tuin


Moestuin

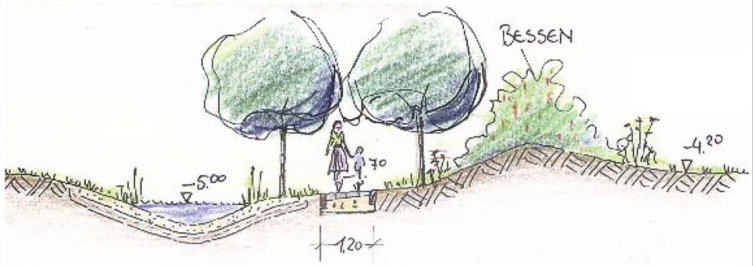

Natuurlijke speel elementen


Natuurlijke tuin

Referenties - aangeleverd door 'De Groene Morgen'

© ARCHI³O

GROENINRICHTING WATERBERGING



Voorbeeld overgang 'natte' strook in voedselbos


Karrespoor


halfverharde parkeerplaatsen




Open molgoot

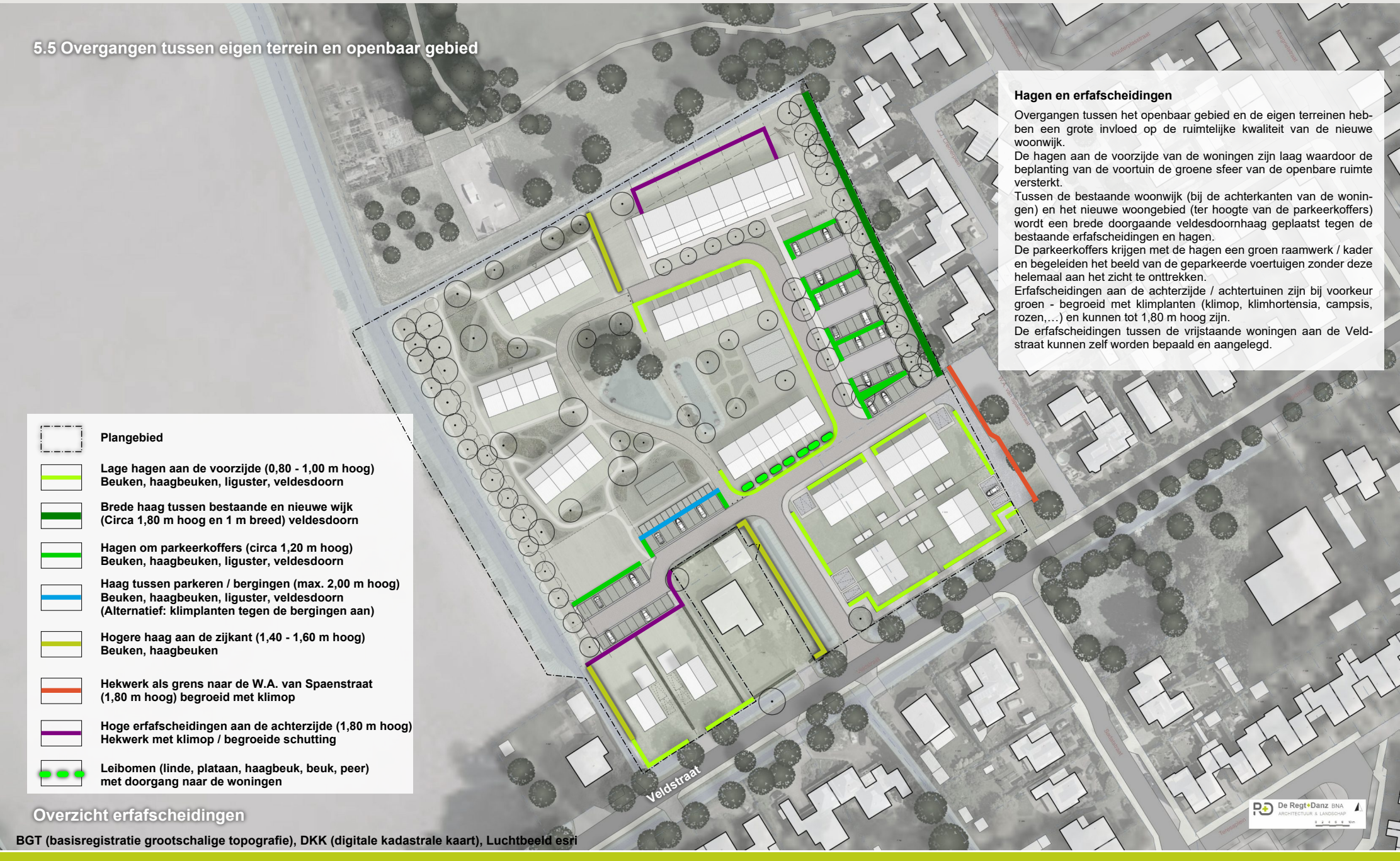


Bergingsvijver met keur van het waterschap De Buitenkans. Almere

Referenties - aangeleverd door 'De Groene Morgen'

© ARCHI³O

5.5 Overgangen tussen eigen terrein en openbaar gebied



Hagen en erfafscheidingen

Overgangen tussen het openbaar gebied en de eigen terreinen hebben een grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe woonwijk.
De hagen aan de voorzijde van de woningen zijn laag waardoor de beplanting van de voortuin de groene sfeer van de openbare ruimte versterkt.
Tussen de bestaande woonwijk (bij de achterkanten van de woningen) en het nieuwe woongebied (ter hoogte van de parkeerkoffers) wordt een brede doorgaande veldesdoornhaag geplaatst tegen de bestaande erfafscheidingen en hagen.
De parkeerkoffers krijgen met de hagen een groen raamwerk / kader en begeleiden het beeld van de geparkeerde voertuigen zonder deze helemaal aan het zicht te onttrekken.
Erfafscheidingen aan de achterzijde / achtertuinen zijn bij voorkeur groen - begroeid met klimplanten (klimop, klimhortensia, campsis, rozen,…) en kunnen tot 1,80 m hoog zijn.
De erfafscheidingen tussen de vrijstaande woningen aan de Veldstraat kunnen zelf worden bepaald en aangelegd.

- **Plangebied**
- **Lage hagen aan de voorzijde (0,80 - 1,00 m hoog)**
  Beuken, haagbeuken, liguster, veldesdoorn
- **Brede haag tussen bestaande en nieuwe wijk**
  (Circa 1,80 m hoog en 1 m breed) veldesdoorn
- **Hagen om parkeerkoffers (circa 1,20 m hoog)**
  Beuken, haagbeuken, liguster, veldesdoorn
- **Haag tussen parkeren / bergingen (max. 2,00 m hoog)**
  Beuken, haagbeuken, liguster, veldesdoorn
  (Alternatief: klimplanten tegen de bergingen aan)
- **Hogere haag aan de zijkant (1,40 - 1,60 m hoog)**
  Beuken, haagbeuken
- **Hekwerk als grens naar de W.A. van Spaenstraat**
  (1,80 m hoog) begroeid met klimop
- **Hoge erfafscheidingen aan de achterzijde (1,80 m hoog)**
  Hekwerk met klimop / begroeide schutting
- **Leibomen (linde, plataan, haagbeuk, beuk, peer)**
  met doorgang naar de woningen

Overzicht erfafscheidingen

BGT (basisregistratie grootschalige topografie), DKK (digitale kadastrale kaart), Luchtbeeld esri


Brede veldesdoornhaag


Lage haagbeukhaag


Leilinde (frame / bamboe rek)


Begroeide schutting


Hoge en lage ligusterhaag


Leibomen in haag


Hekwerk met klimop


Pergola / klimrek met bloeiende planten


Leibomen (peren)

Referenties / Sfeerbeelden - erfafscheidingen

OVERGANGEN EN RANDEN













Referenties - aangeleverd door 'De Groene Morgen'

© ARCHI³O

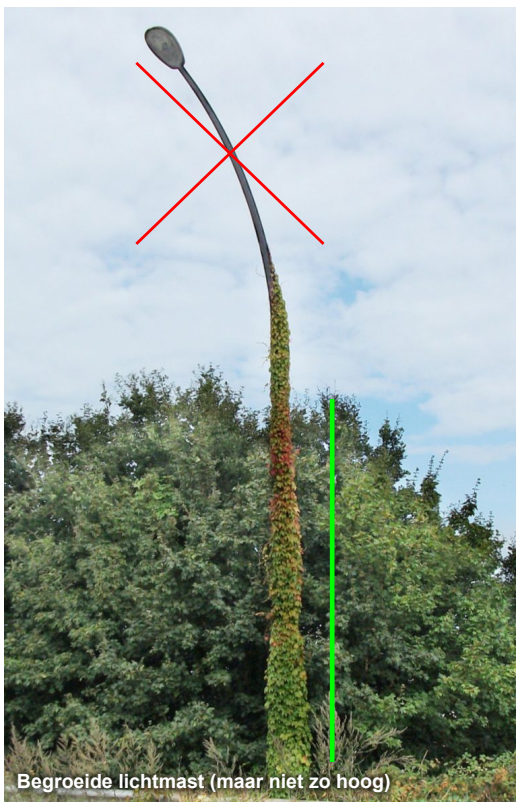
5.6 Straatmeubilair

- Natuurlijke en sobere uitstraling
- Passend bij de duurzaam gebouwde woningen
- Hout en natuurlijke materialen (waar mogelijk)
- Energiezuinige verlichting
- Verlichting op zonne-energie


Houten verlichting (Timberlab)


LED verlichting


Houten afvalbak


Begroeide lichtmast (maar niet zo hoog)


Verlichtingselement met nestkast (Timberlab)


Fietsrekken van hout (bij de erven / woningen)


Verlichtingselement met nestkast (Timberlab)


Eenvoudige houten zitbanken (Velopa)

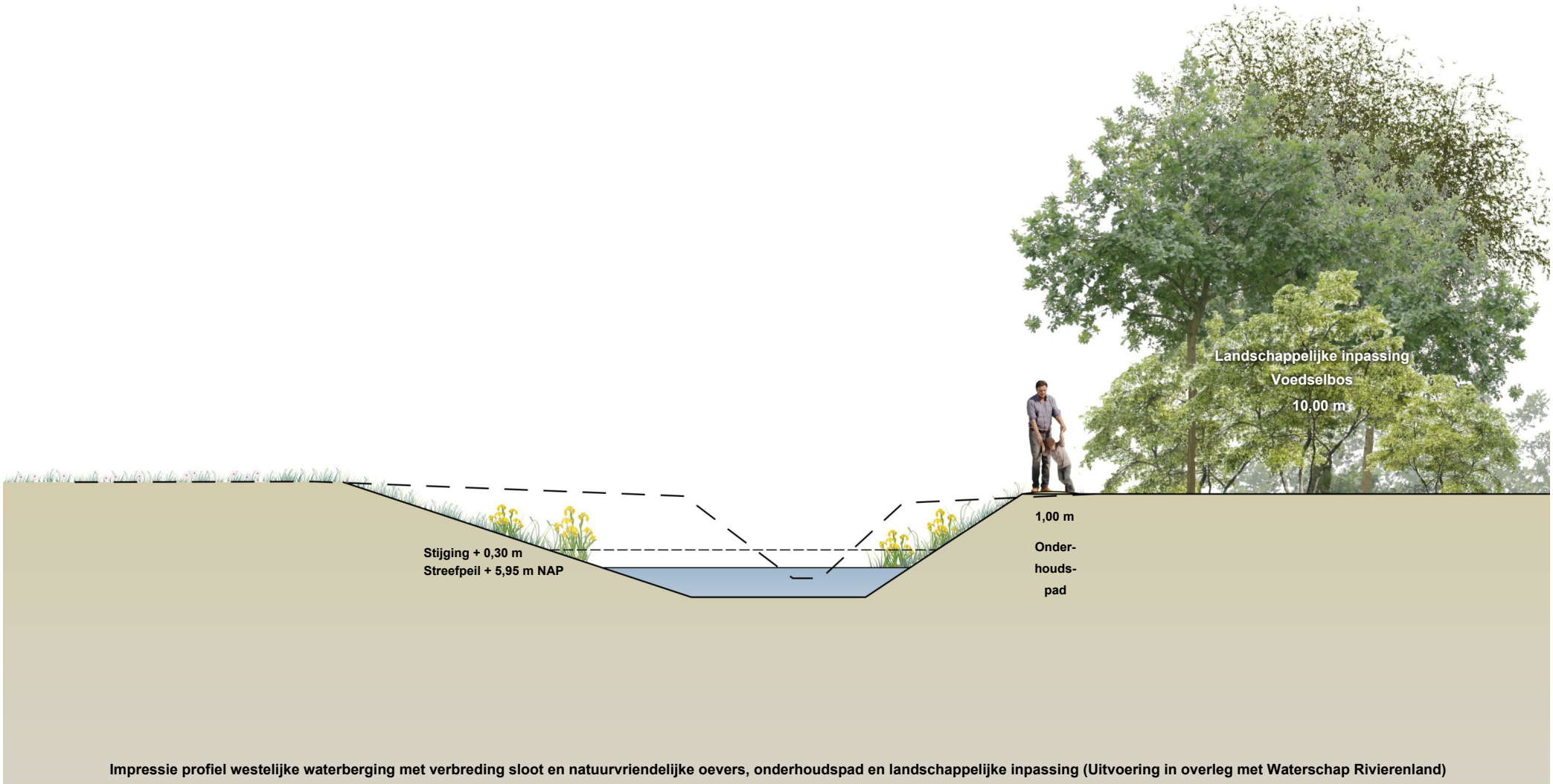

Eenvoudige houten zitbanken (Velopa)

Referenties / Sfeerbeelden - Straatmeubilair

5.7 Principeprofiel waterberging



BGT (basisregistratie grootschalige topografie), DKK (digitale kadastrale kaart), Luchtbeeld esri



Impressie profiel westelijke waterberging met verbreding sloot en natuurvriendelijke oevers, onderhoudspad en landschappelijke inpassing (Uitvoering in overleg met Waterschap Rivierenland)