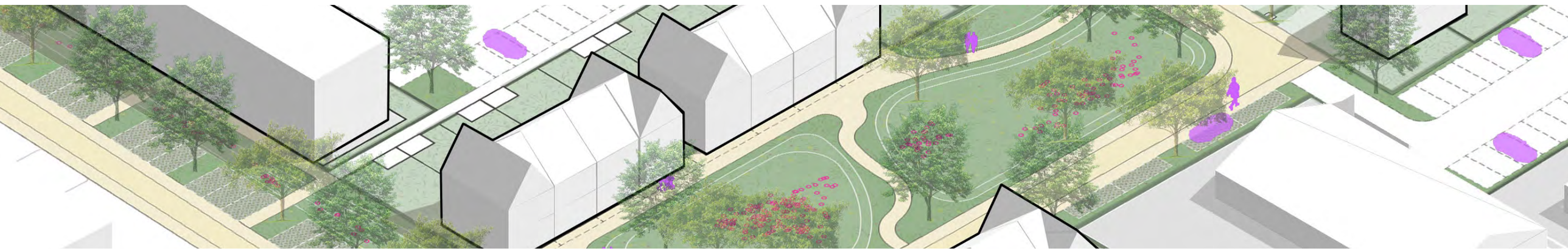
# Heteren **Park Julianaweide**







atelier
**DUTCH**
juli 2021

# Inhoudsopgave


| | |
|---|---|
| Ligging plangebied | 3 |
| Uitgangspunten | 4 |
| Concept | 5 |
| Stedebouwkundig plan | 6 |
| Vogelvlucht | 7 |
| Woningtypologieën | 8 |
| Impressie van centrale weide | 9 |
| Impressie vanaf de Flessestraat | 10 |
| | |
| Te slopen bebouwing | 11 |
| Percelen | 12 |
| Verkeer Voetgangers | 13 |
| Verkeer Auto | 14 |
| Verkeer Parkeren | 15 |
| Ondergrondse restafvalcontainer | 16 |
| PV-panelen | 17 |
| Materialisering openbare ruimte | 18 |
| Groen Bomen | 21 |
| Groen Wadi - Behoud bestaande bomen i.p.v. activiteitenveld | 23 |
| Groen Wadi - Activiteitenveld i.p.v. behoud bestaande bomen | 24 |
| Groen Natuurinclusiviteit | 25 |
| | |
| Beeldkwaliteit Groen, dorps en herkenbaar als ‘Park Julianaweide’ | 26 |
| Beeldkwaliteit Detaillering, kleuren en materialen | 27 |
| Beeldkwaliteit detaillering, kleuren en materialen Voorbeeldpaletten | 28 |
| Beeldkwaliteit vormgeving Oriëntatie | 29 |
| Beeldkwaliteit vormgeving  Architectonische accenten | 30 |
| Beeldkwaliteit vormgeving Appartementengebouw | 31 |
| Beeldkwaliteit vormgeving Woonstoepjes | 31 |
| Beeldkwaliteit vormgeving Rijwoningen | 32 |
| Beeldkwaliteit vormgeving Afwisselende kaprichtingen | 32 |
| Beeldkwaliteit vormgeving Erfscheidingen | 33 |

# Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het zuidoosten van Heteren en beslaat zo'n 17.000 m$^2$. Het is naast het zalencentrum en café De Bongerd gelegen. In de directe omgeving zijn een sportveld, twee basisscholen en een winkelcentrum te vinden. Op een iets grotere afstand zijn twee kerken gevestigd.

Op de Flessestraat zijn er twee buslijnen aanwezig. Buslijn 56 loopt vanaf Heteren richting Driel en Arnhem. Buslijn 237 is een buurtbus en loopt vanaf Heteren richting onder meer Randwijk, Zetten en Andelst. Ten oosten van de rotonde langs de Achterstraat stopt ook nog buslijn 54 richting Renkum.

De A50 is vanuit het plangebied uitstekend bereikbaar.

**Legenda**

- Sportveld
- Kerk
- Buurtcentrum/zalencentrum
- School
- Winkelcentrum
- Autoroute
- Voetgangersroute
- Busroute
- Bushalte

0 m 100 m 50 m 200 m

Kaart ligging plangebied



# Uitgangspunten

**Te slopen bebouwing**

**Aanvullende groene inham aan Flessestraat**
De Flessestraat is een brede dorpsstraat met groene inhammen van verschillende dieptes. Hier is een iets diepere groene inham op zijn plaats. Hierdoor kunnen de bestaande volwassen bomen eventueel behouden worden en ontstaat er het begin van een parkachtig groen wijkje.

**Achterkanten tegen bestaande achterkanten**
Door de achtertuinen van de nieuwe woningen tegen de achtertuinen van de bestaande woningen te plaatsen worden rommelige en sociaal onveilige situaties voorkomen.
Door de grillige vorm van het plangebied kan dit niet op alle plekken gerealiseerd worden. Deze uitzonderingen dienen een mooie groene erfscheiding te krijgen van voldoende hoogte en diepte.

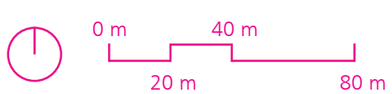
**Doorsteek voor voetgangers en fietsers**
Richting Julianaweg en bestaand sportveld.

**Dubbel gebruik weg langs zalencentrum**
De weg langs het zalencentrum wordt doorontwikkeld naar een groenere woonstraat.

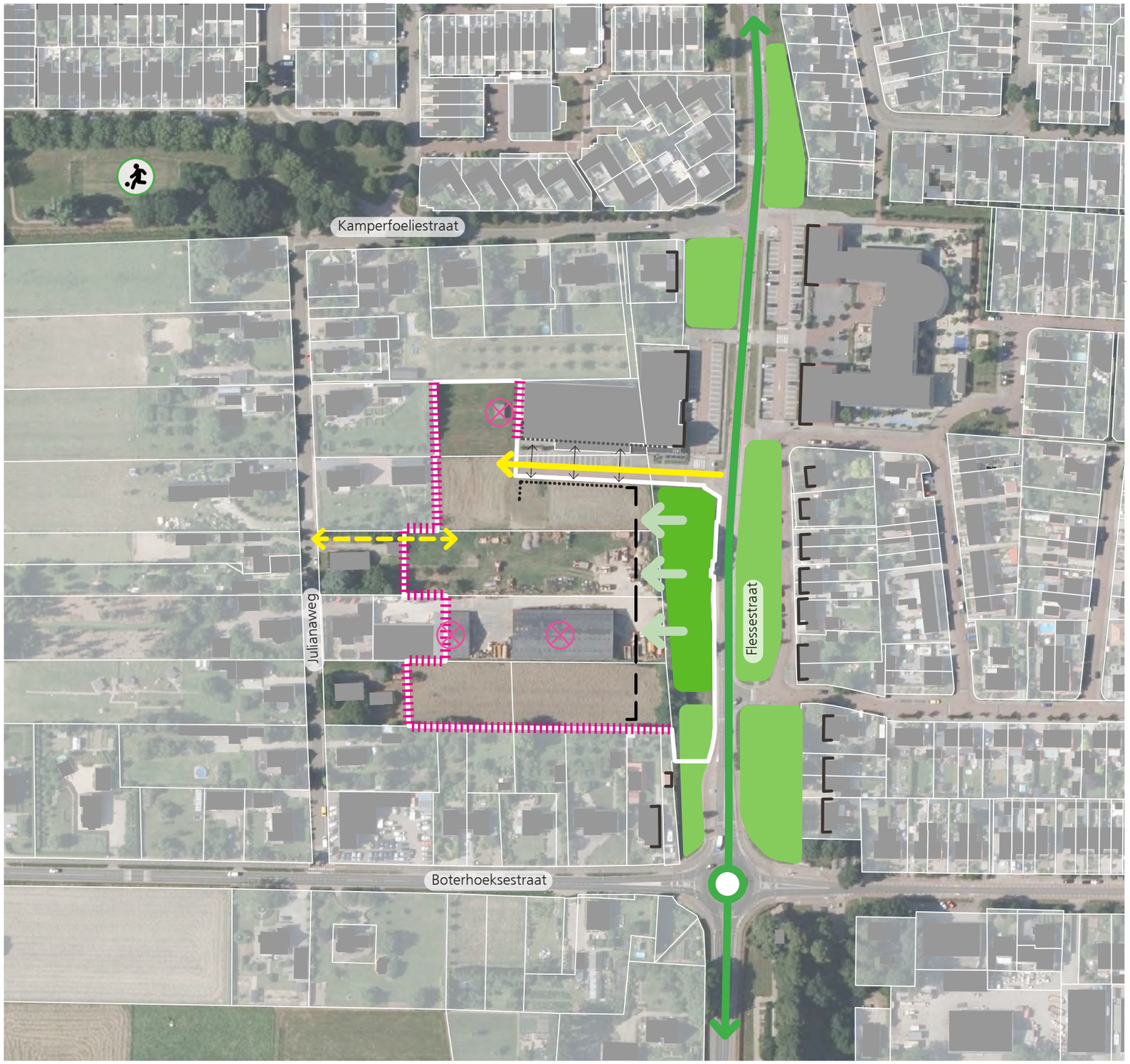
P **Parkeren zo veel mogelijk uit het zicht**
De groenplekken die als verblijfsgroen worden ingericht dienen gevrijwaard te blijven van parkeren. Parkeerplaatsen dienen zoveel mogelijk achter de bebouwing en op eigen terrein te liggen. Parkeerplaatsen die wél in de openbare ruimte terecht komen kunnen het beste in de buurt van de Bongerd gesitueerd worden.

**Bebouwing met de voorkant naar de Flessetraat**
De Flessestraat is een mooie dorpsstraat. Door de bebouwing aan de oostkant van het plan op deze straat met haar brede groenstroken te oriënteren, wordt het groen geen anonieme reststrook, maar onderdeel van een gebruikte buitenruimte.

**Bebouwing met de voorkant richting zalencentrum**
De weg langs het zalencentrum verandert naar een groenere woonstraat. Dat de voorkant van de bebouwing langs deze straat zich oriënteert richting het noorden is onderdeel daarvan.




Uitgangspuntenkaart



# Concept

**Stap 1**
Door het plangebied zal een verkeerslus ontworpen worden die het autoverkeer zal ontsluiten en het midden van het plangebied vrij zal spelen.

**Stap 2**

In dit vrijgespeelde gebied zullen twee groenvoorzieningen komen. De grootste komt langs de Flessestraat, een kleinere groenvoorziening zal in het midden van het plangebied komen.

**Stap 3**

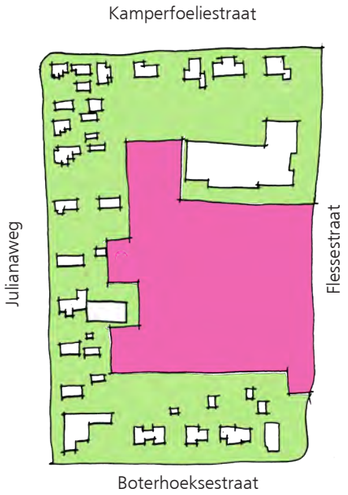
De bebouwing zal bestaan uit een centraal bouwblok, geörienteerd op de beide groenvoorzieningen. Aan de randen zal er bebouwing komen die op het plangebied geörienteerd zullen zijn.

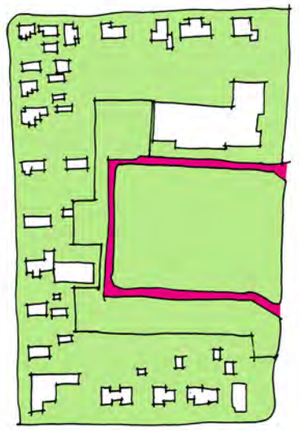
**Stap 4**

Het parkeren zal voornamelijk op eigen terrein en op binnenplaatsen worden opgelost. Hierdoor ligt het parkeren zo veel mogelijk uit het zicht en is er in de openbare ruimte meer plaats voor recreatie.

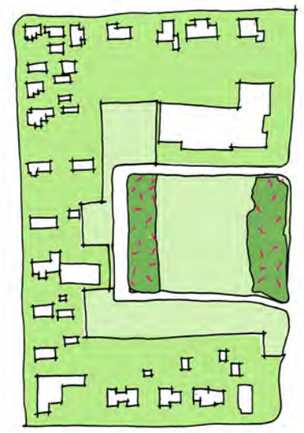
**Stap 5**

Het verblijf in de openbare ruimte zal op meerdere manieren ingevuld worden. Zo wordt er een langzaamverkeersroute ontworpen die de Flessestraat met de Julianaweg verbindt. Bovendien komen er meerdere speelvoorzieningen.

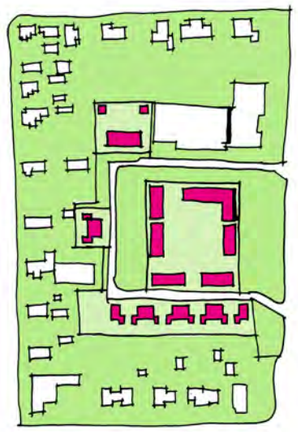


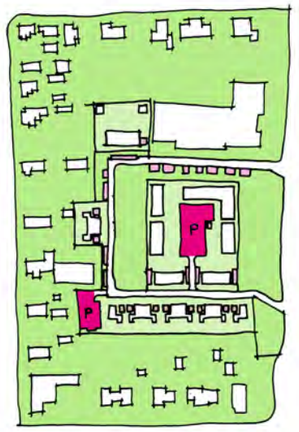
stap 1
**Één lus**



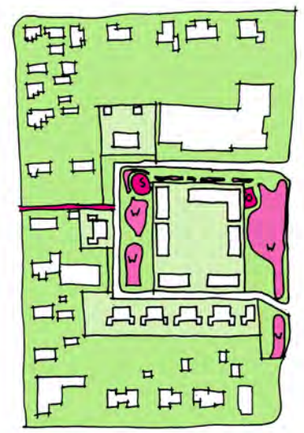
stap 2
**Centraal groen + Flessestraat groen**



stap 3
**Centraal bouwblok en rug-aan-rug tuinen aan de rand**




stap 4
**Parkeerhoven = groene straten**




stap 5
**Spelen, ontmoeten, wadi's en wandelpad Julianaweg**

# Stedebouwkundig plan

De uitgangspunten en het concept hebben geresulteerd in het hiernaast afgebeelde ontwerp. Het centraal in het plangebied gelegen bouwblok bestaat uit 20 rijwoningen en 19 appartementen. Het parkeren vindt voornamelijk op het binnenterrein plaats. Het appartementengebouw is onder andere georiënteerd op de Flessestraat en vormt een belangrijk herkenningspunt. De bebouwing aan de Flessestraat is tevens gericht op het tussen de Flessestraat en de bebouwing gelegen groen. In deze groenvoorziening zijn bestaande bomen opgenomen. Rondom deze bomen zijn wadi's ontworpen die fungeren als speel- en verblijfplekken, maar bij regenval dienen als wateropslagpunten. Hetzelfde geldt voor het ten westen van het centraal gelegen park. In het noordelijke deel van deze groenvoorziening is een speelvoorziening voor kinderen van nul tot zes jaar ontworpen.

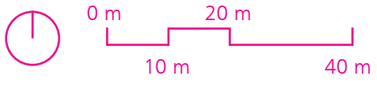
De bebouwing aan de randen van het plangebied bestaat uit 5 rijwoningen aan de noordzijde, 2 twee-onder-éénkapwoningen aan de westzijde en 6 twee-onder-éénkapwoningen en twee vrijstaande woningen aan de zuidzijde. Deze woningen zijn ontworpen met de achtertuinen richting de bestaande bebouwing. Hierdoor ontstaat een geleidelijke overgang tussen de twee.

Hoewel de verkeerslus een tweerichtingsweg is, is de weg drie meter breed. Auto's kunnen elkaar passeren door even gebruik te maken van het trottoir-à-niveau van anderhalve meter aan weerszijde van de straat. De totale weg is dus zes meter breed. De wandelstroken worden afwijkend gematerialiseerd. De optisch smalle ontsluitingsweg geeft een kleinschalige, dorpse uitstraling en zal leiden tot een lage snelheid, wat op zijn beurt resulteert in een zeer kindvriendelijke buurt.

Park Julianaweide zal een buurt worden met een zeer groene uitstraling, waar volop ruimte is voor ontspanning en recreatie. De informele, dorpse sfeer zal een prettig leefklimaat met zich meebrengen en een kwaliteitsimpuls voor het plangebied en de omgeving betekenen.

Plankaart





# Vogelvlucht

Vogelvlucht impressie



*De kapvormen zijn indicatief.*

# Woningtypologieën

In het plangebied zijn verschillende woningtypologieën ontworpen, bestaande uit 2 vrijstaande woningen, 8 twee-onder-een-kap woningen, 25 rijwoningen en 19 appartmenten. Dit diverse aanbod zal voor een levendige en gevarieerde buurt zorgen.

De variatie in kappen zal resulteren in een duidelijke woningoriëntatie, maar zal bovendien bijdragen aan de informele, dorpse sfeer van de buurt.

**Legenda**

- 2 vrijstaande woningen
- 8 twee-onder-een-kap woningen
- 25 rijwoningen
- 19 appartementen

\+

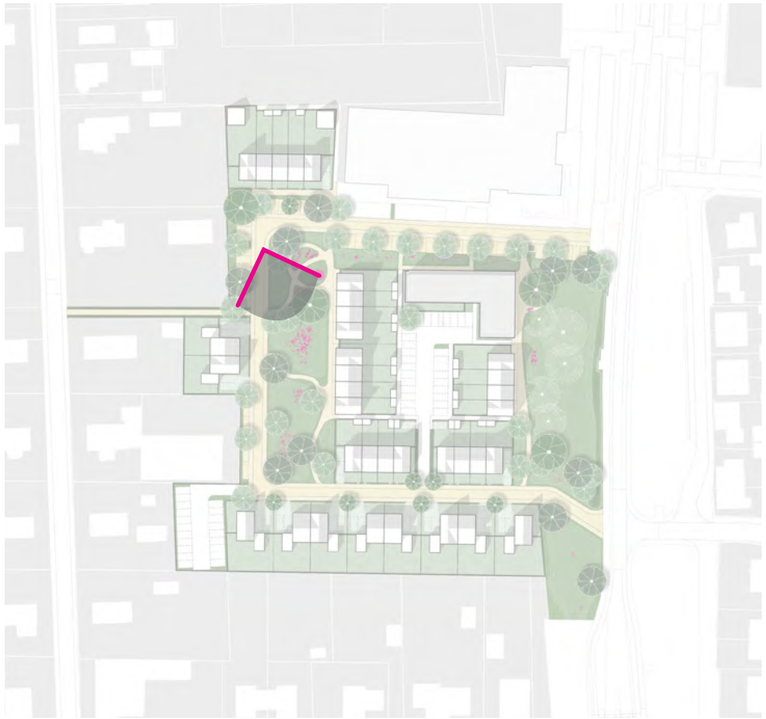
**54 woningen**

Vogelvlucht woningtypologieën



*De kapvormen zijn indicatief.*

# Impressie van centrale weide

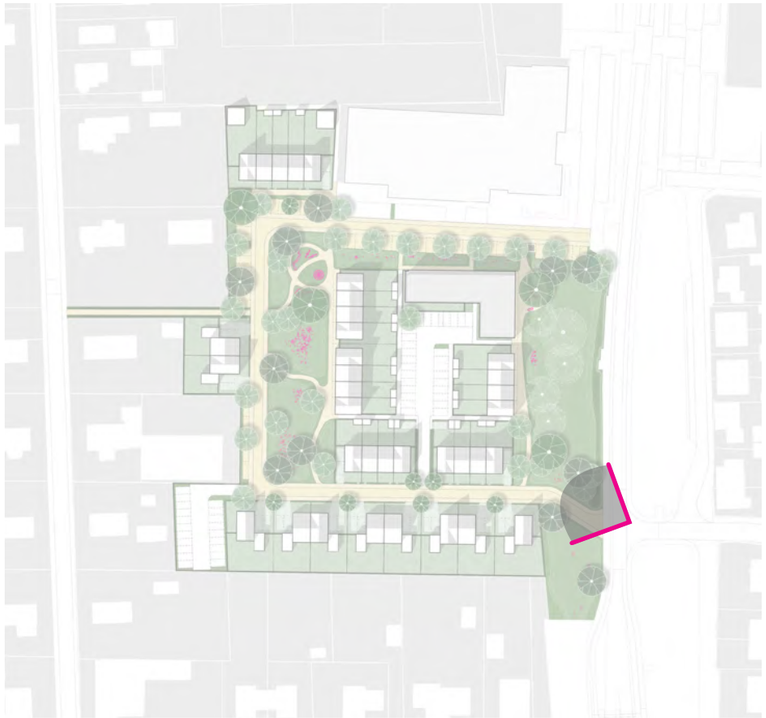


Impressie vanaf ontsluitingsweg



*Dit beeld is bedoeld om een indruk te geven van de beoogde sfeer van dit plan. Verschillende aspecten komen daardoor niet 100% overeen met de details van het huidige plan. De indeling en materialisering van de weg is bijvoorbeeld al preciezer uitgewerkt. Zie het hoofdstuk over materialisering.*

# Impressie vanaf de Flessestraat



Impressie vanaf Flessestraat



*Dit beeld is bedoeld om een indruk te geven van de beoogde sfeer van dit plan. Verschillende aspecten komen daardoor niet 100% overeen met de details van het huidige plan. De indeling en materialisering van de weg is bijvoorbeeld al preciezer uitgewerkt. Zie het hoofdstuk over materialisering.*

# Te slopen bebouwing



Te slopen schuur

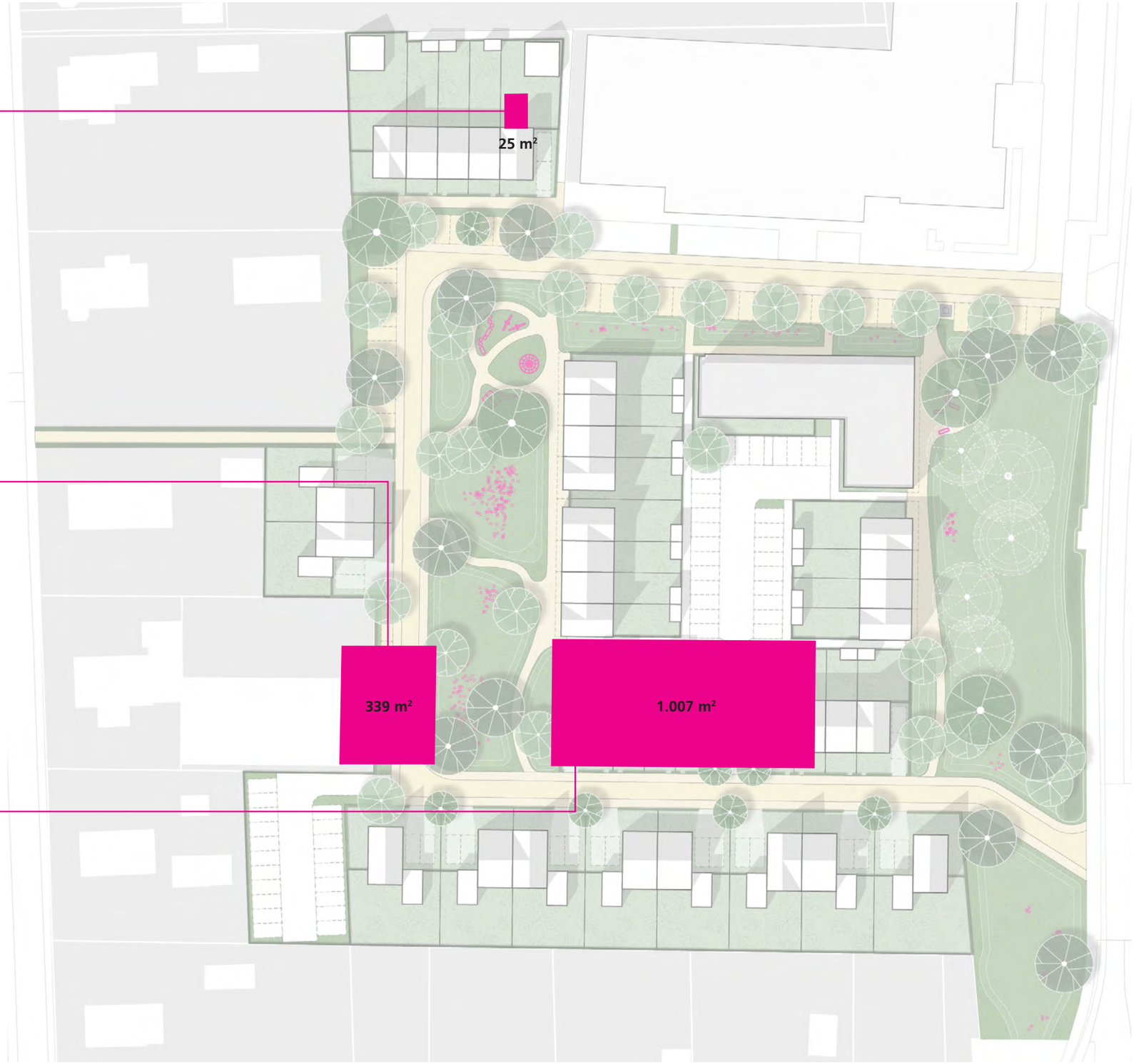


Deels te slopen gebouw



Te slopen gebouw

Kaart te slopen bebouwing



# Percelen

| | Aantal won. | Uitgeefbare grond | Uitgeefbare grond (gem per woning) |
|---|---|---|---|
| Vrijstaande woning | 2 | 788 m2 | 394 m2 |
| 2^1 kapwoningen | 8 | 2426 m2 | 303 m2 |
| Rijenwoningen markt naast Bongerd | 5 | 1007 m2 | 201 m2 |
| Rijenwoningen markt Bouwblok | 16 | 2275 m2 | 142 m2 |
| Rijenwoningen sociaal | 4 | 525 m2 | 131 m2 |
| Appartementen | 19 | 682 m2 | 36 m2 |
| | 54 | 7703 m2 | |

Kaart perceelsgrootte



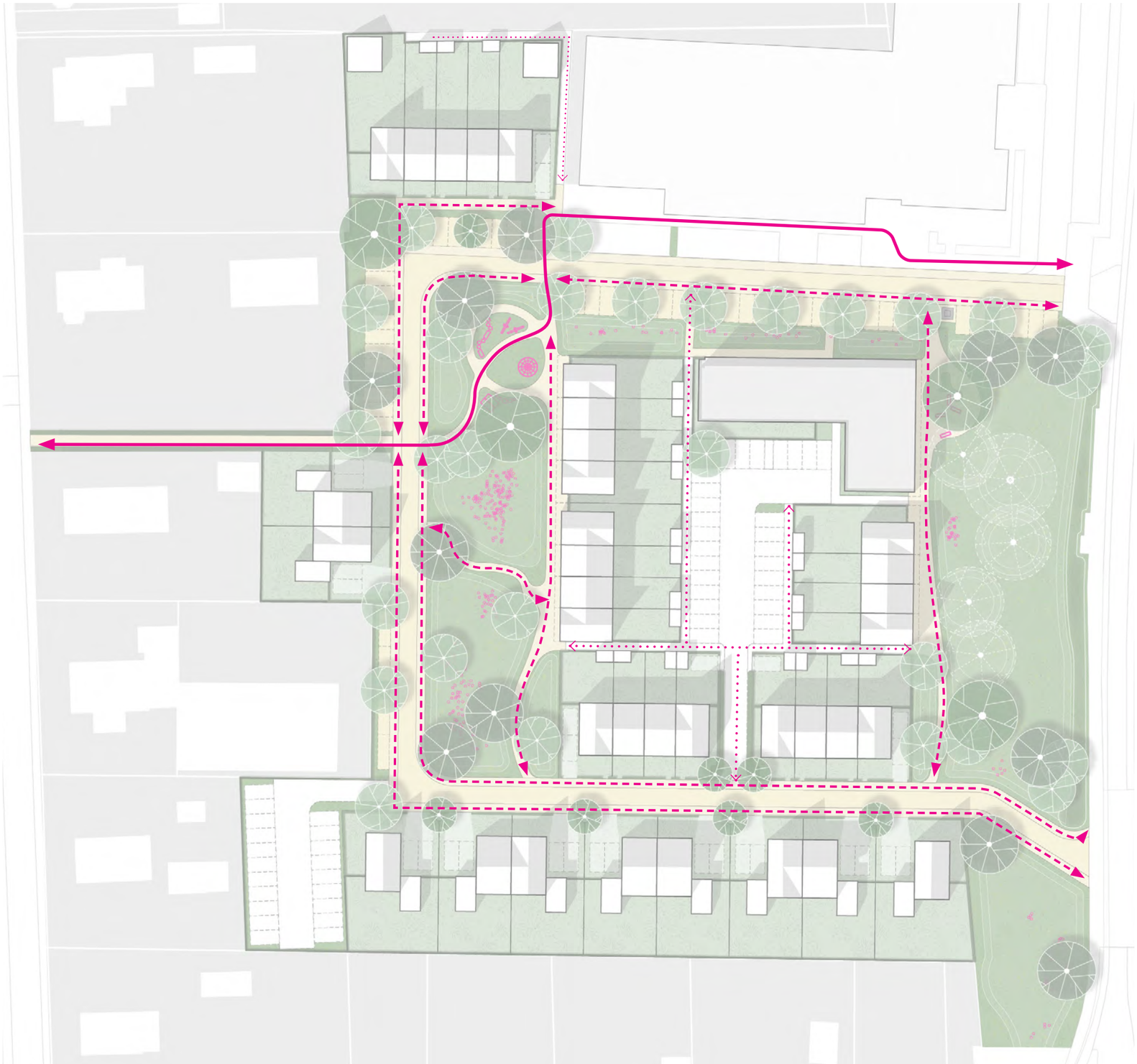

0 m 20 m 10 m 40 m

*Door afrondingsverschillen wijken de totalen in de tabel soms af van de som van de percelen op de kaart.*

# **Verkeer** Voetgangers

In het ontwerp is een langzaamverkeersroute opgenomen die de Julianaweg met de Flessestraat verbindt. Door het plangebied zijn meerdere noord-zuid verbindingen opgenomen die vrij liggen van de auto ontsluiting.

Kaart verkeer voetgangers



**Legenda**

Primaire verbinding

Secundaire verbinding

Achterpaden

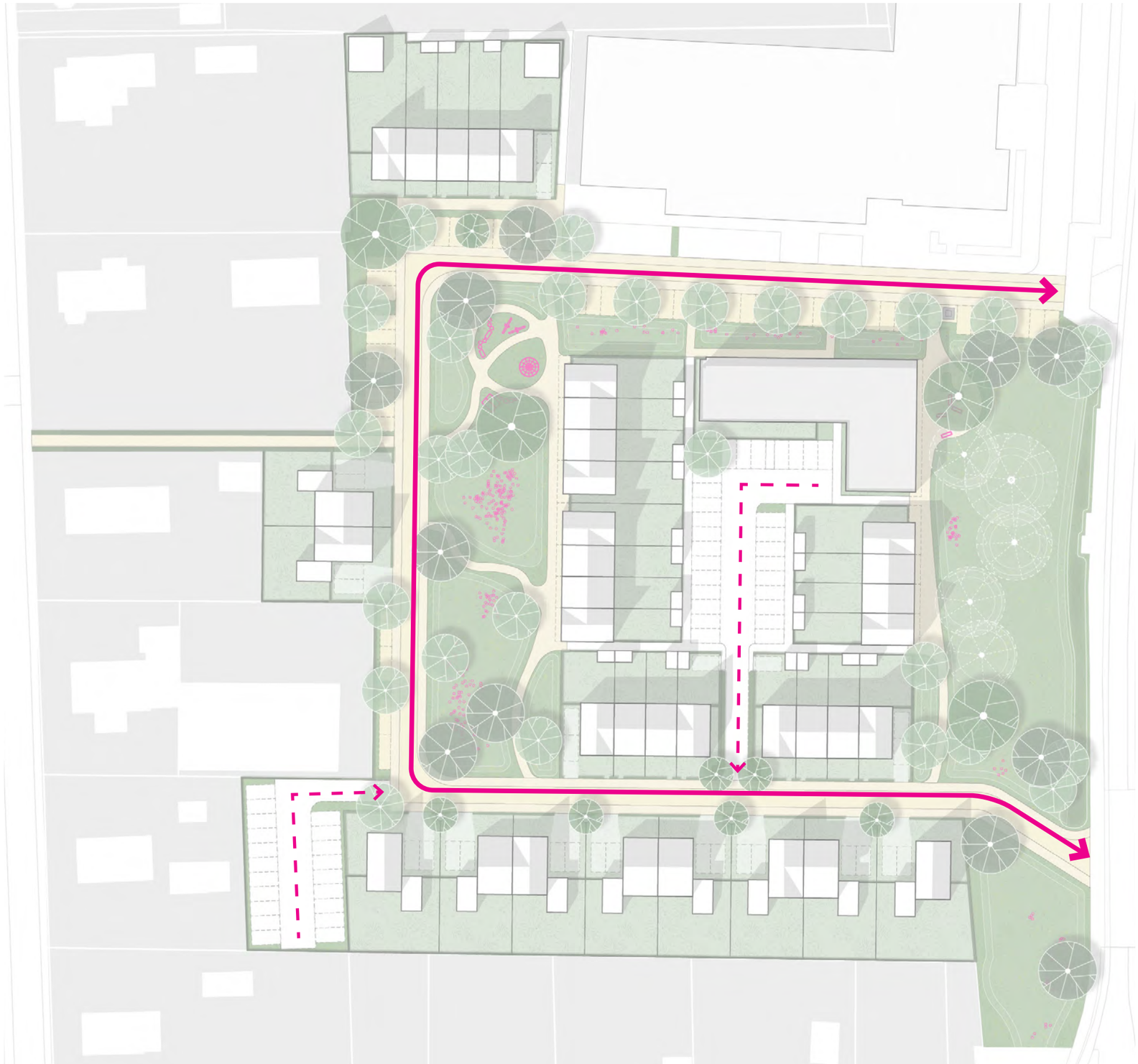
0 m 20 m 10 m 40 m

# **Verkeer** Auto

Het autoverkeer wordt door het plangebied ontsloten door middel van een verkeerslus. Deze weg is een smalle tweerichtingsweg die het plangebied een knusse, dorpse sfeer geeft. Tevens zorgt de smalle weg voor een lage snelheid, wat resulteert in een veilige buurt.

Middels deze ontsluitingsweg zijn de twee ontworpen parkeerhoven te bereiken. Deze liggen uit het zicht. Dit geeft het gebied een rustige, groene uitstraling.

Kaart verkeer auto



**Legenda**

Primaire verbinding

Secundaire verbinding

0 m 20 m 10 m 40 m

# **Verkeer** Parkeren

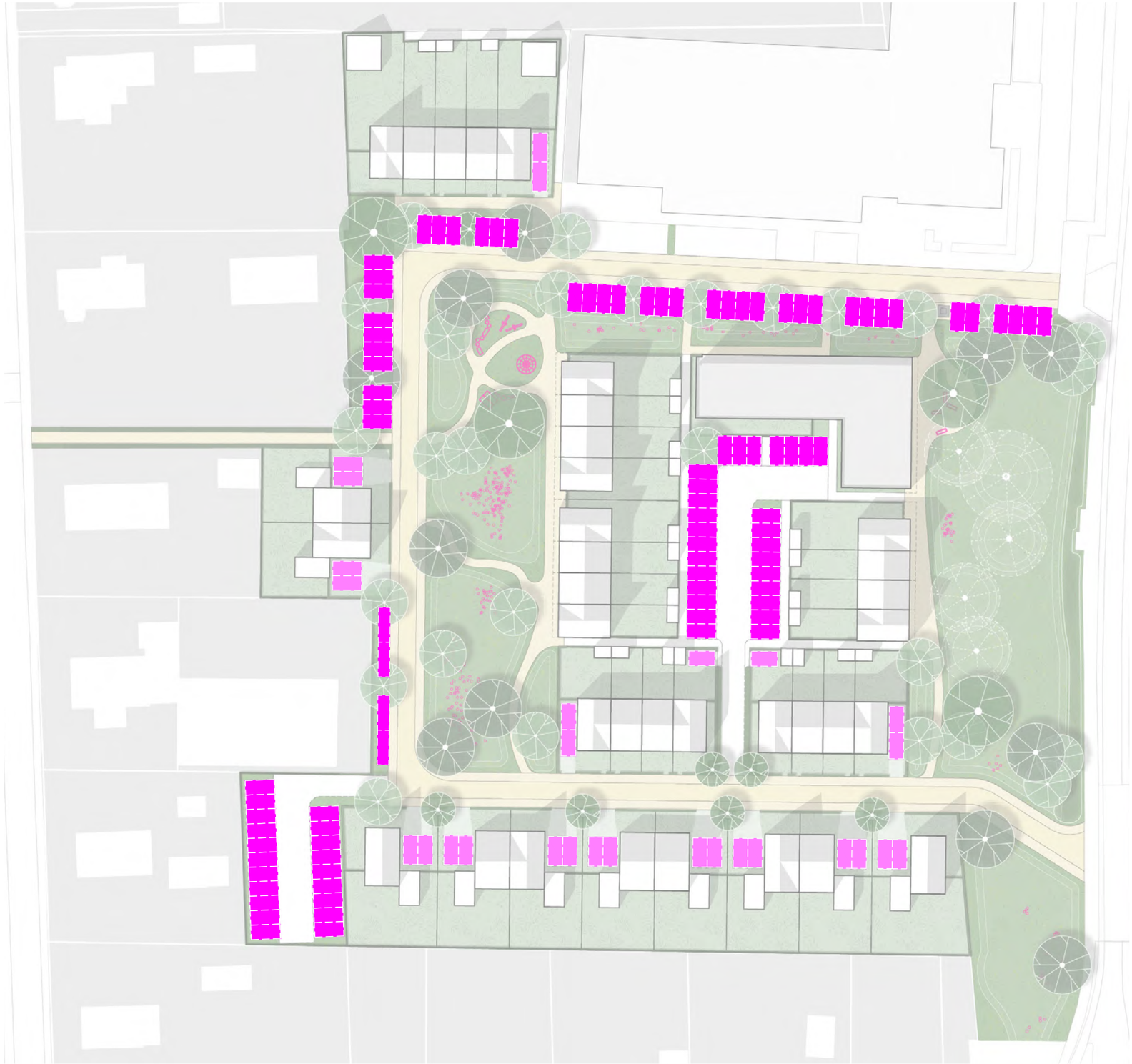
| ***Parkeerplaatsen te realiseren*** | Aantal won. | Parkeernorm | p.p. Nodig |
|---|---|---|---|
| Vrijstaande woning | 2 | 2,7 | 5,4 |
| 2^1 kapwoningen | 8 | 2,6 | 20,8 |
| Rijenwoningen markt naast Bongerd | 5 | 2,4 | 12,0 |
| Rijenwoningen markt Bouwblok | 16 | 2,4 | 38,4 |
| Rijenwoningen sociaal | 4 | 2,0 | 8,0 |
| Appartementen | 19 | 1,5 | 28,5 |
| | 54 | 142,6 | **113,1** |

| ***Parkeerplaatsen in ontwerp*** | p.p. In ontwerp | Telratio | p.p Telbaar |
|---|---|---|---|
| Eigen terrein (dubbele oprit, zonder garage) | 20 | 0,85 | 17,0 |
| Eigen terrren (lange oprit, zonder garage ) | 6 | 0,50 | 3,0 |
| Eigen terrein (enkele oprit, zonder garage) | 2 | 0,85 | 1,7 |
| Haaksparkeren | 88 | 1,00 | 88,0 |
| Langsparkeren | 4 | 1,00 | 4,0 |
| | 120 | | **113,7** |

***Parkeerplaatsen te veel (+) / te weinig (-):*** ***0,6 parkeerplaatsen***

*Defacto parkeerverhouding* *2,2 pp/won.*

Kaart verkeer parkeren



**Legenda**

28 parkeerplaatsen op eigen terrein

92 parkeerplaatsen op openbaar terrein

0 m 20 m 10 m 40 m

# Ondergrondse restafvalcontainer

Voor het appartementengebouw is een ondergrondse restafvalcontainer vereist. De maximale toegestane loopafstand vanaf het appartementengebouw tot de ondergrondse afvalcontainer bedraagt 75 meter. De afstand wordt gerekend vanaf de grens waar het perceel grenst aan de openbare ruimte tot aan de ondergrondse restafvalcontainer.

Op de kaart is te zien dat het appartementengebouw ruimschoots binnen de vereiste 75 meter ligt.




**Legenda**

- Perceelsgrens
- Entree appartementengebouw
- Maximale loopafstand van 75 meter

0 m 20 m
10 m 40 m

# PV-panelen

Op de daken van de woningen zullen zonnepanelen worden gerealiseerd. Hierbij zijn een aantal uitgangspunten opgesteld:

1. Op platte daken (appartementen) liggen de zonnepanelen uit het zicht.
2. Bij de oost-west georiënteerde woningen zullen de zonnepanelen aan de zijde van het parkeerhof liggen, zodat deze vanaf de straat uit het zicht liggen.
3. Bij de noord-zuid georiënteerde woningen liggen de zonnepanelen aan de zuidzijde van de kap. Op deze manier wordt zoveel mogelijk stroom opgewekt.
4. De ligging van de zonnepanelen bij de vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen is per woning verschillend en afhankelijk van de kapvorm.

De woningen worden met een gemiddelde GPR-score van 7,0 gerealiseerd.

Kaart duurzaamheid



**Legenda**

Ligging zonnepanelen

0 m 20 m 10 m 40 m

# Materialisering openbare ruimte

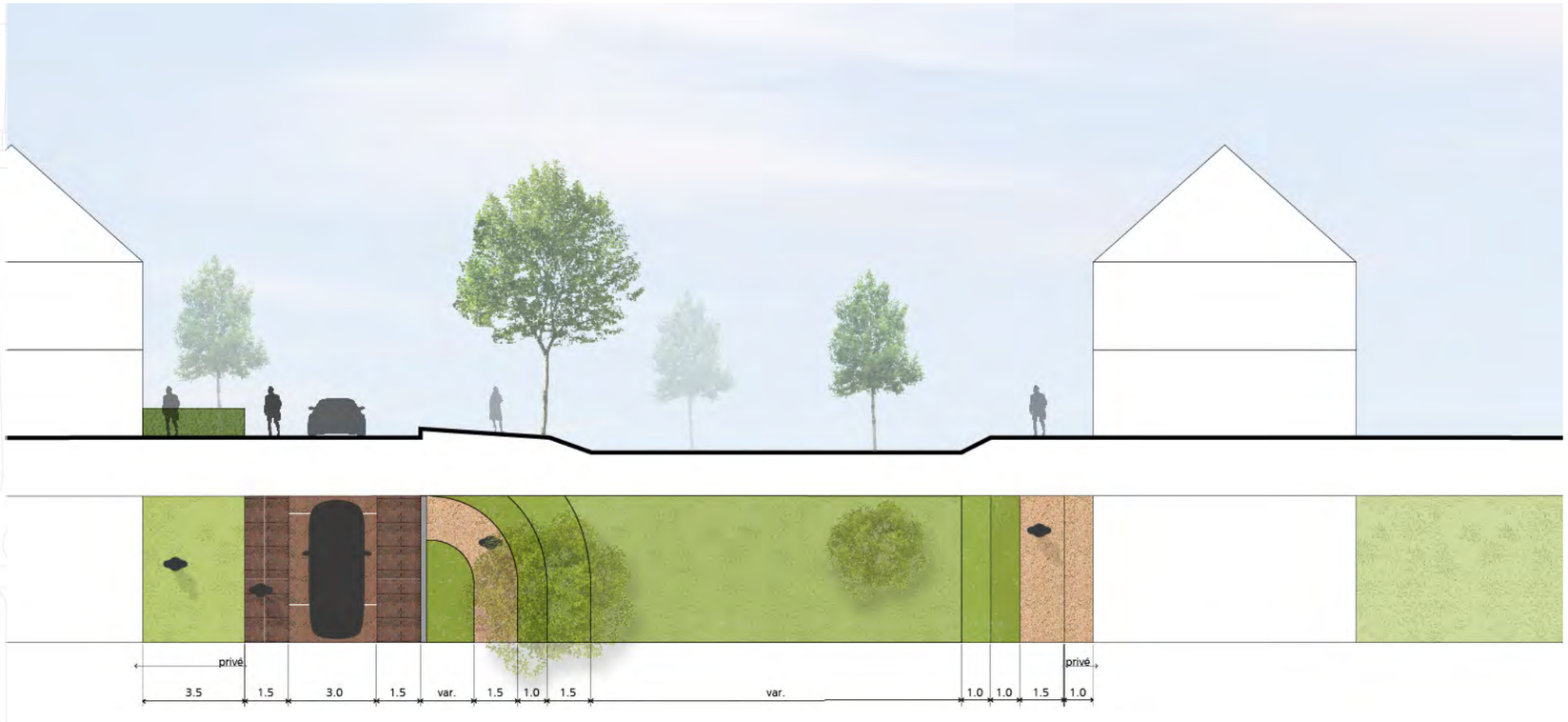
De rijweg voor auto's van de u-vormige weg door Park Julianaweide zal gematerialiseerd worden in een geel-rood-bruine menging van klinkers, waarbij gebakken klinkers het uitgangspunt is. Dit contrasteert met de geasfalteerde Flessestraat en zal daarom de eigenheid van de buurt benadrukken. Tevens zorgt de rode kleur voor een warme, sfeervolle uitstraling.

Aan weerszijde van de ontsluitingsweg komen wandelstroken van 1,5 meter. Door deze stroken wordt de ontsluitingsweg optisch versmald, wat de snelheid van het autoverkeer omlaag zal brengen. In deze strook worden de bestaande rode betonklinkers die voor de Bongerd liggen hergebruikt. Deze worden aangevuld met bruine betonklinkers, zodat er een roodbruine menging ontstaat.
De rijbaan en de wandelstroken liggen op hetzelfde niveau. De zijn echter anders gematerialiseerd, waardoor ze voor de gebruiker goed te onderscheiden zijn: een gebakken klinker, in een meer gele mening en een keperverband enerzijds; een betonklinker, in een bruinere menging en een halfsteens verband anderzijds. De exacte uitvoering en materialisering wordt in het inrichtingsplan uitgewerkt.
De parkeerplaatsen die aan de u-vormige weg liggen zullen worden uitgevoerd in halfopen verband in dezelfde klinkers als de rijbaan.

De voetpaden zullen worden uitgevoerd in gele gebonden halfverharding, bijvoorbeeld 'Graustabiel'. Dit geeft een zachte, warme uitstraling die past bij een park.
Het is zeer belangrijk dat het materiaal niet 'naar binnen gelopen' wordt de huizen in. De binding in de halfverharding zal dit voorkomen: er treedt dan geen verstuiving op bij droog weer, of verpapping bij nat weer. Mocht het geen gebonden halfverharding gevonden worden die hier naar wens aan voldoet, dan kan een alternatieve 'parkachtige verharding worden toegepast.

**Profiel 1**



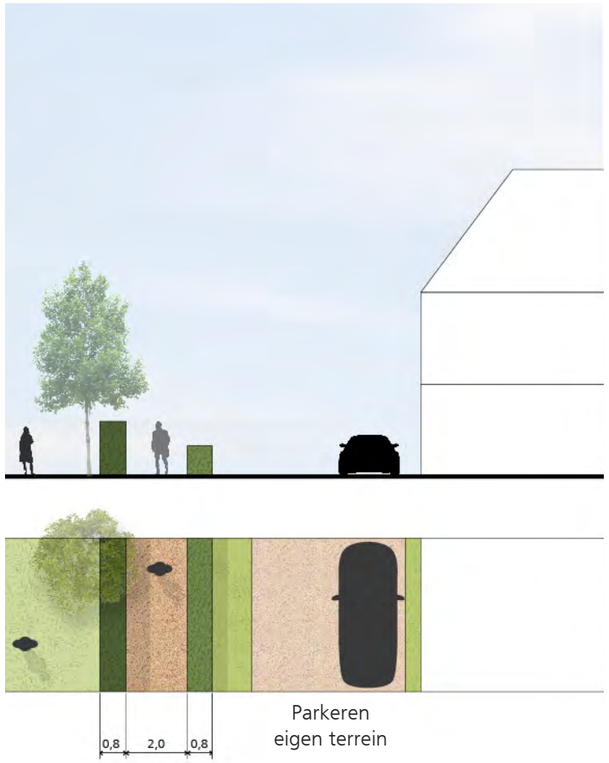



Het pad naar de Julianaweg en naar het bestaande sportveld aan de Kamperfoeliestraat is een wandelpad van twee meter breed. Omdat deze aan beide kanten grenst aan een bestaande tuin is er een risico dat de respectievelijke eigenaren daar een rommelige erfafscheiding plaatsen en/of deze slecht onderhouden. In dit profiel zijn daarom hagen opgenomen die aan de publieke kant van de erfafscheiding staan. Dit zorgt voor een mooie uniforme uitstraling langs het pad. Ter hoogte van voortuinen hebben deze hagen een heuphoogte, ter hoogte van de zij- en achtertuinen komen deze tot boven ooghoogte. De exacte hoogte wordt in het inrichtingsplan bepaald.

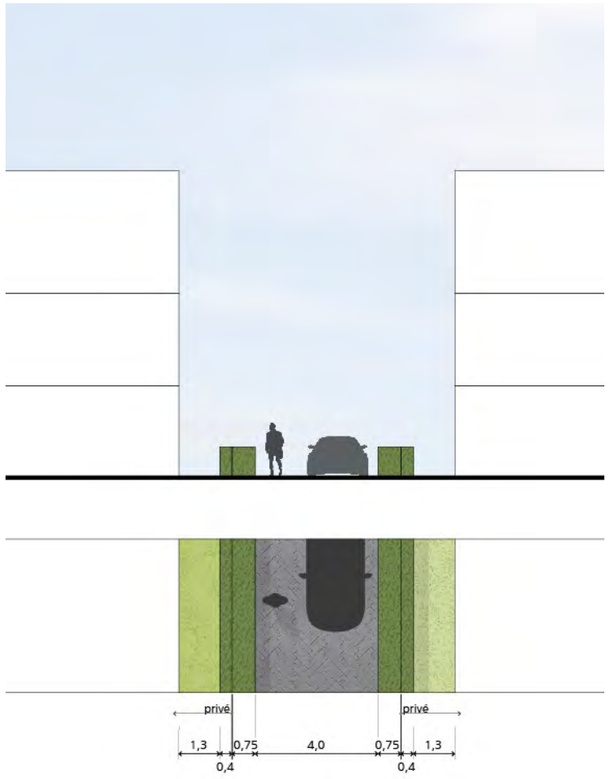
Het profiel van het toegangslaantje naar het parkeerhof in het midden van het bouwblok is vier meter breed. Dat is breed genoeg voor ruim één auto. Dit past bij de lage hoeveelheid verkeer die hier gebruik van maakt: mocht het uitzonderlijke geval zich voordoen dat er tegelijk auto's in én uit het parkeerhof willen rijden, dan hoeven ze maar kort op de ander te wachten. De breedte zorgt er ook voor dat auto's hier niet te snel gaan rijden.
Er is aan beide kanten een strook van 0,75m grond publiek gehouden, zodat de weg eventueel verbreed kan worden naar 5,5m mocht dat onverhoopt noodzakelijk blijken.




**Profiel 2**

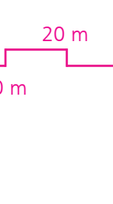


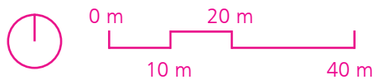

**Profiel 3**



Plankaart materialisering



| Kaart | Materialisering | |
|---|---|---|
|  |  | Gebonden gele halfverharding (bijv. Graustabiel of stabilizer) |
|  |  | Grijze tegels (halfsteensverband, 30x30cm) |
|  |  | Grijze klinkers (keperverband, dikformaat) |
|  |  | Betonklinkers: deels rode hergebruikte (nu bij Bongerd), deels bruine nieuwe. (halfsteensverband, keiformaat) |
|  |  | Bij voorkeur gebakken klinkers, rood-bruine-gele menging, (keperverband, dikformaat) |
|  |  | Grasbetontegels |



# **Groen** Bomen

Het is de ambitie van dit plan om zo veel mogelijk bestaande bomen te behouden. Het is immers zonde om volwassen bomen te kappen. De vanuit een ecologisch oogpunt (1: diversiteit in soorten en leeftijden), vanuit een duurzaamheid oogpunt (2: opslag CO2) en vanuit een esthetisch oogpunt (3). Een nieuwbouwwijk oogt immers in het begin vaak kaal omdat het groen nog moet groeien. De aanwezigheid van volwassen bomen helpt daarbij enorm om een wijk snel een minder 'net gebouwd'-uiterlijk te geven.

Bij de uitwerking van dit stedenbouwkundig plan naar een inrichtingsplan zal een finale selectie gemaakt worden die bepaald welke bomen wel/ niet behouden worden. Deze selectie zal de volgende zaken tegen elkaar afwegen:

1. Is de boom gezond?
2. Is de boom niet te oud of te jong?
3. Staat de boom in op de plek van het mogelijke activiteitenveld en is dit veld belangrijker dan het behoud van deze boom?
4. Kan er bij het behouden van de boom nog altijd voldoende waterberging gerealiseerd worden?
5. Interfereert met het wortelsysteem met nieuwe bebouwing en/ of wegen? Dusdanig dat de overlevingskans van de boom te laag wordt.

Foto ligging bomen (bron: Google Maps)

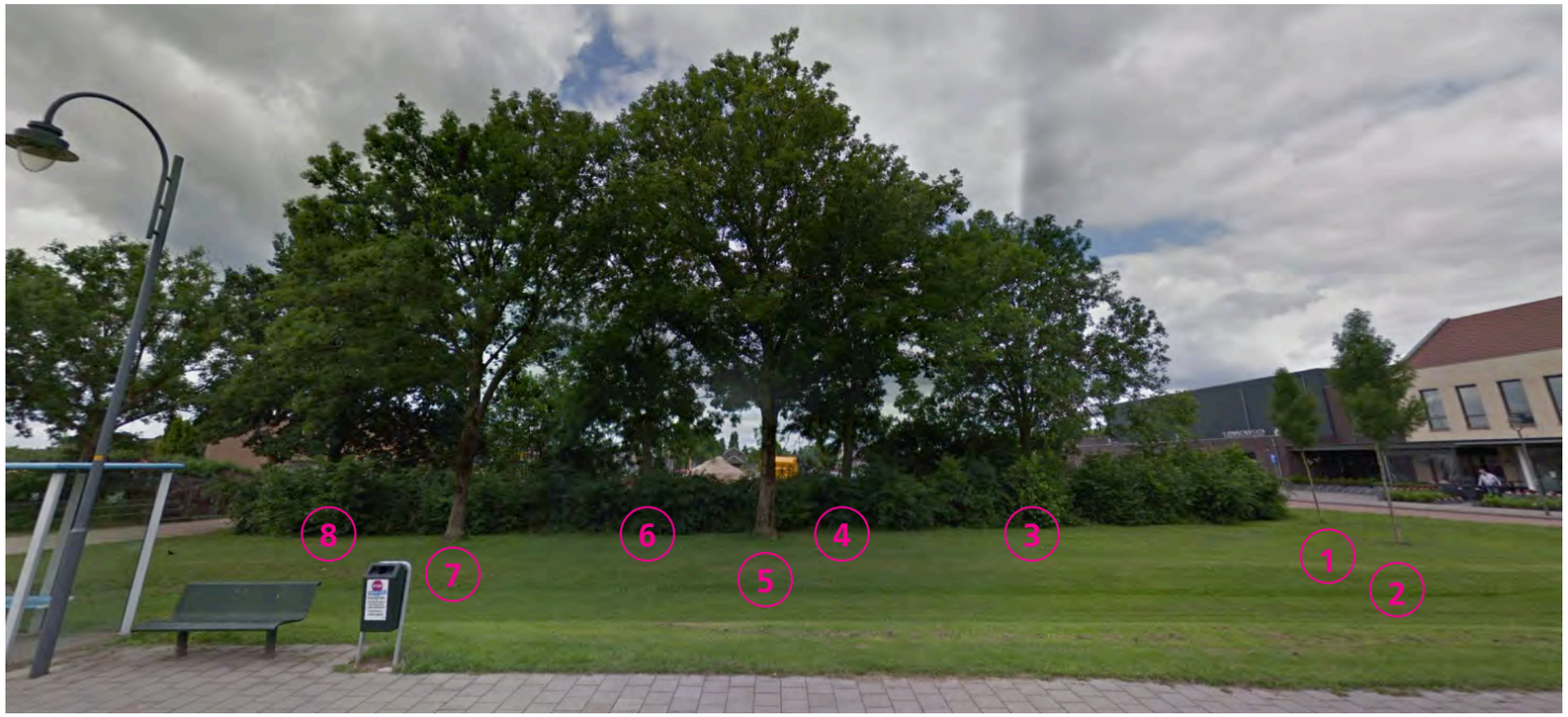



Foto ligging bomen (bron: Google Maps)



Ondankt het zorgvuldige afwegingskader (zie voorgaande pagina), is het onvermijdbaar om een aantal bomen de kappen of te verplaatsen. Bijgaande selectie van welke bomen behouden worden is met name gebaseerd op het formaat van de bomen: de grootste bomen worden behouden. Zoals eerder aangegeven: bij de uitwerking van het inrichtingsplan kan deze selectie nog doorontwikkeld worden door voortschrijdend inzicht.

| Boom | Grootte kroon |
|---|---|
| Boom 1 | 6 meter |
| Boom 2 | 6 meter |
| Boom 3 | 12 meter |
| Boom 4 | 12 meter |
| Boom 5 | 16 meter |
| Boom 6 | 10 meter |
| Boom 7 | 13 meter |
| Boom 8 | 12 meter |
| Boom 9 | 12 meter |
| Boom 10 | 12 meter |
| Boom 11 | 6 meter |
| Boom 12 | 9 meter |
| Boom 13 | 6 meter |
| Boom 14 | 3 meter |
| Boom 15 | 6 meter |
| Boom 16 | 8 meter |
| Boom 17 | 3 meter |
| Boom 18 | 5 meter |
| Boom 19 | 5 meter |

**Bomen:**

Nieuwe bomen

Bestaande bomen activiteitenveld

Bestaande bomen

Te kappen bomen

Kaart situatie bomen



# **Groen** Wadi - Behoud bestaande bomen i.p.v. activiteitenveld

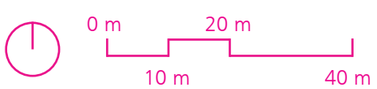
In verband met de toenemende hoeveelheid en pieken in hemelwater, dient er voldoende capaciteit voor tijdelijke wateropslag in het ontwerp van de openbare ruimte te worden opgenomen. Dit wordt voorzien doormiddel van wadi's: greppels en laagtes die het water tijdelijk opslaan om het vervolgens vertraagd af te voeren. Een wadi zou er eigenlijk ook voor moeten zorgen dat er meer regenwater infiltreert in de grond. Echter, door het hoge grondwaterpeil en de lage infiltratiecapaciteit van de grond, gaan we daar niet van uit voor deze locatie. De locaties van laagtes en greppels zijn te zien is op de kaart hiernaast. In de tabel hieronder is berekend hoeveel waterbergingscapaciteit er voorzien moet worden voor dit plan. Er zit op dit moment ongeveer 50m2 'te veel' waterberging in het ontwerp. Onderstaande berekening is afgestemd met het waterschap.

De wadi tussen het centrale bouwblok en de Flessestraat is relatief rechttoe-rechtaan vormgegeven. Het is het het resultaat van de beschikbare ruimte tussen de paden en wegen, waarbij de bestaande bomen op 'terpjes' komen staan. Hierdoor wordt het bestaande wortelstelsel niet aangetast door graafwerkzaamheden. Er zijn nog een aantal variabelen die nader bepaald worden in het inrichtingsplan: de te behouden bomen, wel/geen activiteitenveld en de technische uitwerking van de wadi. Als deze zaken bekend zijn, dan kan het deel rechts van het bouwblok gelijkaardig vormgegeven worden als de wadi's links van het centrale bouwblok.

| **Privaat** | *Uitgeefbare grond* | *Verharingsfactor* | **Verharding privaat** |
|---|---|---|---|
| *App* | 683 m² | 0,9 | 615 m² |
| *Rijwoningen* | 3.808 m² | 0,9 | 3.427 m² |
| *2^1* | 2.429 m² | 0,8 | 1.943 m² |
| *Vrijstaand* | 790 m² | 0,7 | 553 m² |
| | | ***Totaal verharding privaat:*** | **6.538 m²** |

| ***Publiek*** | *Publiek Binnen plangebied* | (nieuw) buiten plangebied | *Verharding Publiek* |
|---|---|---|---|
| *Weg* | 728 m² | 243 m² | 971 |
| *Trottoir a niveau* | 706 m² | 260 m² | 966 |
| *Voetpaden* | 986 m² | | 986 |
| *Achterpaden* | 330 m² | | 330 |
| *Parkeerhoven (rijbanen)* | 581 m² | | 581 |
| *Parkeren publiek (halfverhard, 70% meegeteld)* | 804 m² | | 804 |
| | | ***Totaal verharding publiek*** | **4.638 m²** |
| | | ***Totaal verharding*** | ***11.176 m²*** |

| | |
|---|---|
| Normering m3 waterberging | 664 m³/ha verharding |
| Diepte waterberging | 0,40 m |
| Verharding in ontwerp VO-106 | 1,12 ha |
| m³ waterberging te realiseren | 742 m³ |
| | |
| m² waterberging in ontwerp VO-106 (op 0,6m van bovenrand wegens 1:3 talud) | **2.620** m² |
| m² waterberging te realiseren (m³ te realiseren/diepte) | -1.855 m² |
| m² bestaande wadi | -718 m² |
| **Te veel (+) / te weinig (-) waterberging in ontwerp** | **47 m²** |




Kaart wadi's



# **Groen** Wadi - Activiteitenveld i.p.v. behoud bestaande bomen

Vanuit de dorpsraad van Heteren is de wens geuit dat er op deze locatie een activiteitenveld gerealiseerd wordt. Mocht dit activiteitenveld gerealiseerd worden, dan komt deze tussen de Flessteraat en het centrale bouwblok in te liggen. Dit veld wordt dan dubbel gebruikt als wadi. Dit zal dan ten koste gaan van enkele forse volwassen bomen.

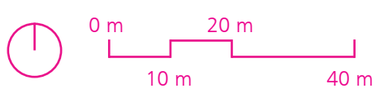
Qua hoeveelheid watercompensatie komt deze variant met activiteitenveld nog gunstiger uit dan de variant waarin de grote bestaande bomen behouden worden. Met andere woorden: om te voldoen aan de waterbergingseisen maakt het niet uit of het activiteitenveld er wel of niet komt.

Ook bij deze variant geldt: de wadi tussen het centrale bouwblok en de Flessestraat is relatief rechttoe-rechtaan vormgegeven. Het is het het resultaat van de beschikbare ruimte tussen de paden en wegen, waarbij de bestaande bomen op 'terpjes' komen staan. Hierdoor wordt het bestaande wortelstelsel niet aangetast door graafwerkzaamheden. Er zijn nog een aantal variabelen die nader bepaald worden in het inrichtingsplan: de te behouden bomen, wel/geen activiteitenveld en de technische uitwerking van de wadi. Als deze zaken bekend zijn, dan kan het deel rechts van het bouwblok gelijkaardig vormgegeven worden als de wadi's links van het centrale bouwblok.

| **Privaat** | *Uitgeefbare grond* | *Verharingsfactor* | Verharding privaat |
|---|---|---|---|
| *App* | 683 m² | 0,9 | 615 m² |
| *Rijwoningen* | 3.808 m² | 0,9 | 3.427 m² |
| *2^1* | 2.429 m² | 0,8 | 1.943 m² |
| *Vrijstaand* | 790 m² | 0,7 | 553 m² |
| | | ***Totaal verharding privaat:*** | **6.538 m²** |

| ***Publiek*** | *Publiek Binnen plangebied* | (nieuw) buiten plangebied | *Verharding Publiek* |
|---|---|---|---|
| *Weg* | 728 m² | 243 m² | 971 |
| *Trottoir a niveau* | 706 m² | 260 m² | 966 |
| *Voetpaden* | 986 m² | | 986 |
| *Achterpaden* | 330 m² | | 330 |
| *Parkeerhoven (rijbanen)* | 581 m² | | 581 |
| *Parkeren publiek (halfverhard, 70% meegeteld)* | 804 m² | | 804 |
| | | ***Totaal verharding publiek*** | **4.638 m²** |
| | | ***Totaal verharding*** | ***11.176 m²*** |

| | |
|---|---|
| Normering m3 waterberging | 664 m³/ha verharding |
| Diepte waterberging | 0,40 m |
| Verharding in ontwerp VO-106 | 1,12 ha |
| m3 waterberging te realiseren | 742 m³ |
| | |
| m2 waterberging in ontwerp VO-106 (op 0,6m van bovenrand wegens 1:3 talud) | **2.968** m² |
| m2 waterberging te realiseren (m3 te realiseren/diepte) | -1.855 m² |
| m2 bestaande wadi | -718 m² |
| **Te veel (+) / te weinig (-) waterberging in ontwerp** | **395 m²** |




Kaart wadi's



# **Groen** Natuurinclusiviteit



Kleurrijke bloemenweides



Bloemenweide in wadi's



Bloemenrijke wadi's



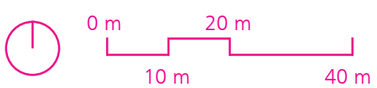
Informele verharding



Natuurlijke elementen

Kaart natuurinclusiviteit





# **Beeldkwaliteit** Groen, dorps en herkenbaar als ‘Park Julianaweide‘

De basisambitie van dit plan is om qua bouwkorrel en ‘look & feel’ voort te borduren op het dorpse karakter van Heteren. De algemene signatuur van de architectuur en buitenruimte valt daarom te omschrijven als groen en dorps. Dat dorpse zit hem in de verschillende (kleinschalige) woontypes en in de verschillende soorten openbare ruimte.
Daarbovenop biedt de locatie en de grootte van het plan een uitgelezen kans om een extra bijzondere en herkenbare buurt binnen het dorp te maken. Dit zal enerzijds gebeuren door de samenhangende groene parkachtige inrichting en anderzijds door samenhangende architectuur en materialisatie. In dit plan leggen we vast dàt er een coherente architectuur en materialisatie komt, maar de precieze invulling daarvan zal bij de architectonische uitwerking aan bod komen.

De hiernaast afgebeelde referentiebeelden tonen het groene karakter en de ‘normaliteit’ die gezocht wordt in de vormgeving van de gebouwen. Qua materialisering zullen de ontwerpen van de diverse woningtypes een sterke overeenkomst krijgen, zodat iedereen in Heteren naar ‘Park Julianaweide’ zal refereren als ‘dat groene buurtje met die (bijvoorbeeld) rode bakstenen woningen’.













# **Beeldkwaliteit** Detaillering, kleuren en materialen

Wat maakt “Park Julianaweide“ tot een herkenbaar parkachtig wijkje?

**Zeer gevarieerde wijk**
Het wijkje kent veel variatie wat betreft soorten buitenruimte, types woningen en bouwkundige elementen zoals kapvormen en kaprichtingen. Deze variatie draagt bij aan de ‘dorpse’ sfeer.

**Coherentie door groen en materialisatie**
We willen er een herkenbaar parkachtig wijkje van te maken, waarmee bewoners en dorpsgenoten zich op positieve manier identificeren. Daardoor is de samenhang van de inrichting en architectuur van groot belang. Een groot deel van de herkenbaarheid van deze wijk zit hem natuurlijk in de hoeveelheid groenruimte en de kwalitatieve inrichting daarvan. Echter: de materialisatie van de gebouwen kan de doorslaggevende coherentie brengen die van deze ontwikkeling een echt samenhangend wijkje maakt. Het appartementengebouw kan daarbij afwijken om aansluiting te zoeken met naastgelegen gebouwen van een gelijke schaal.

**Één materiaalpalet voor alle woningen**
Het doel is dat er naar deze buurt wordt gerefereerd als ‘dat’ mooie wijkje in het groen. Dit bereiken we onder andere door alle woningen in hetzelfde palet van materialen uit te voeren.
Dit palet zal nader worden bepaald in het ontwerp van de woningen. Het zal uit de volgende onderdelen bestaan:

1. Hoofdmateriaal. Dit zal waarschijnlijk baksteen zijn. Bij voorkeur uit de buurt van Heteren om recht te doen aan de historie van baksteenproductie in de regio.
2. Ondersteunend materiaal. (zie voorbeeldpaletten) Dit zal op maximaal (ongeveer) 1/3 van de gesloten geveldelen toegepast worden. De mate van toepassing kan ook variëren tussen de woningen. Dit kan een andere tint of kleur baksteen zijn, maar ook een warm, houtachtig materiaal.
3. Dakpannen. Een donkere dakpan is tegenwoordig een zeer voor de hand liggende keuze om niet te veel contrast op te zoeken met de PV-panelen.
4. Accenten: goten, lijsten, deuren / kozijnen. Hierbij gaat het om materiaal en kleur. Qua kleur kan er natuurlijk onderscheid gemaakt worden tussen draaiende en niet-draaiende delen.

**Voorbeelden**
In deze beeldkwaliteitsparagraaf zal het palet nog niet vastgelegd worden. Dat zal bij de vormgeving van de woningen gebeuren. We geven op de pagina’s hierna wel een aantal voorbeelden.

**Metselwerk**
Voor het materiaalgebruik wordt uitgegaan van metselwerk als basismateriaal. Door het toepassen van verbijzonderingen in het metselwerk wordt gedifferentieerd en eigenheid gegeven aan een bouwvolume.

**Criteria**
Vormen alle gebouwen in het plan een architectonisch samenhangend geheel?
Zijn bakstenen de primaire materialisatie?
Is er één samenhangend pallet voor alle gebouwen van het wijkje?

Agodorp Ter Apel: historisch voorbeeld samenhang door materialisatie

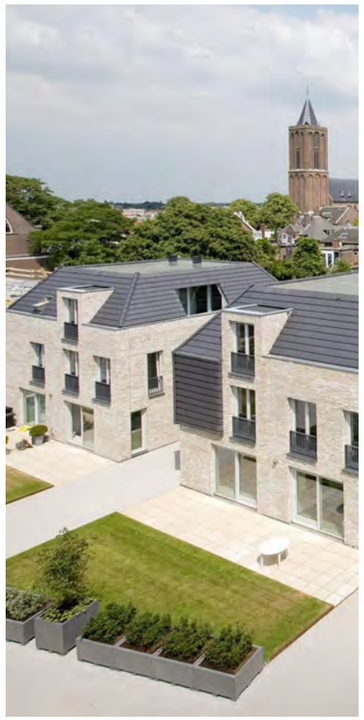






## **Beeldkwaliteit detaillering, kleuren en materialen** Voorbeeldpaletten



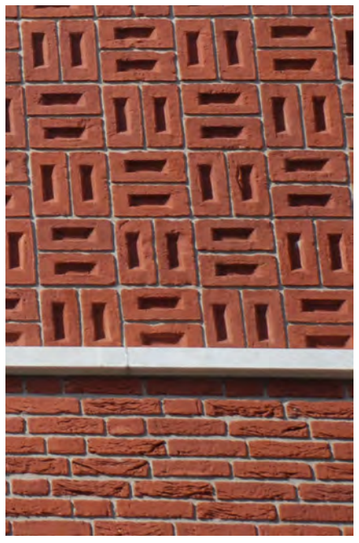












*De getoonde referentiebeelden op deze pagina zijn bedoeld als voorbeelden van een samenhangend materiaalpallet. De beelden zijn niet bedoeld als richtlijn qua architectonische detaillering.*



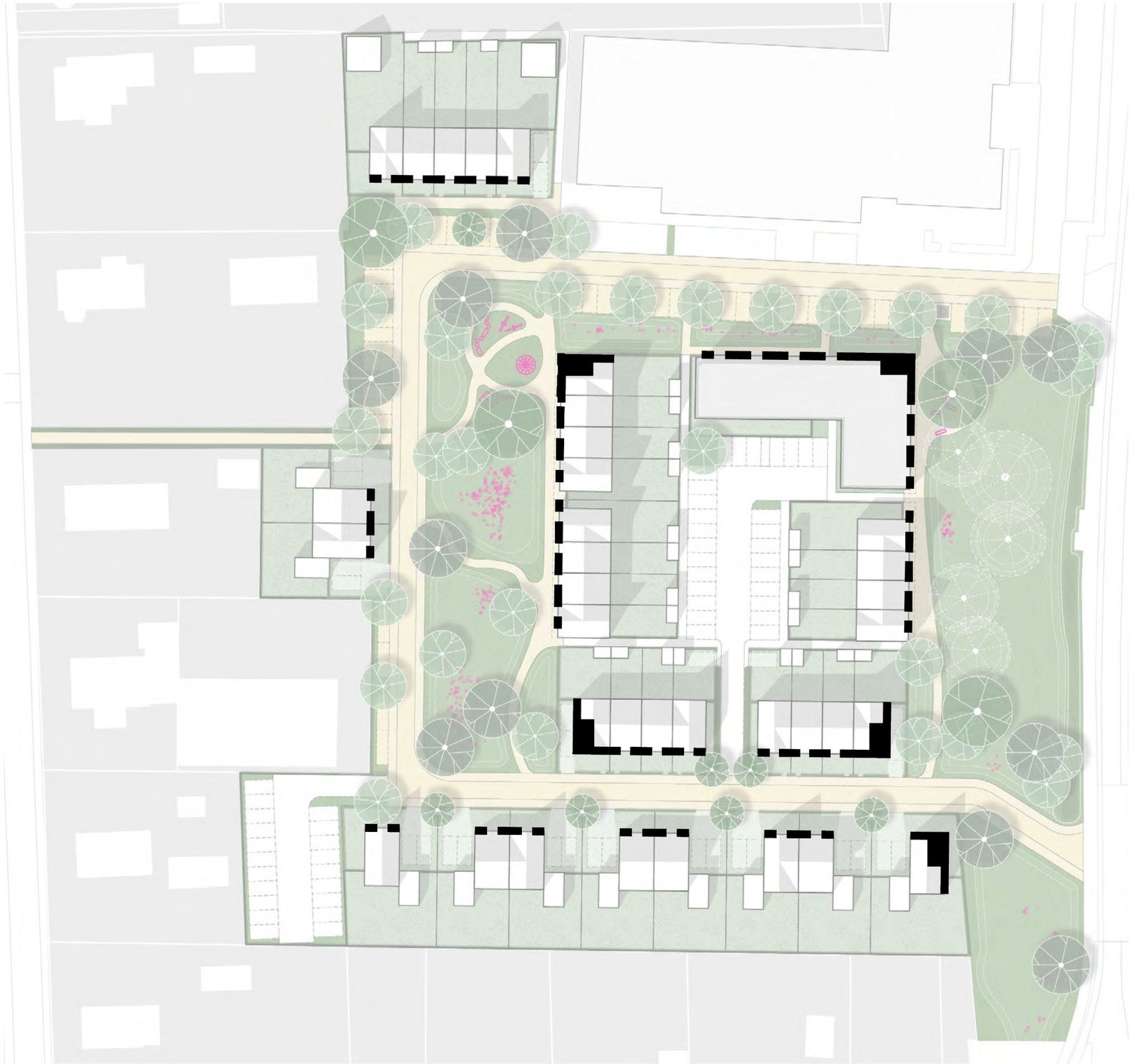
# **Beeldkwaliteit vormgeving** Oriëntatie

De oriëntatie van woningen is van belang om de structuur van het plan te benadrukken of te accentueren. De bebouwingsoriëntatie geeft aan waar de ‘voorkant‘ van een woning zit. In de voorkanten zitten de entrees en ramen. Een tweezijdige oriëntatie betekent dus dat er aan de zijkant van het gebouw geen blinde gevel is.

Zo is ervoor gekozen om de hoek van het appartementencomplex aan de noordoostzijde een tweezijdige oriëntatie te geven. Dit toont aan dat dit gebouw de overgang tussen de bebouwing aan de Flessestraat en Park Julianaweide is.
Hetzelfde geldt voor de bebouwing aan de zuidoostzijde. Om een vergelijkbare reden heeft de hoekwoning aan de westelijke groenvoorziening een tweezijdige oriëntatie. Dit toont het einde van het park aan en geeft een optische begeleiding richting de zuidelijke ontsluitingsweg.
Alle bebouwing aan de groenruimtes zijn dus op deze velden georiënteerd. Dit geeft de twee groenruimtes een duidelijke afbakening en zorgt voor sociale controle.

**Criteria**
Hebben gebouwen met een tweezijdige oriëntatie voor beide gevels een volwaardig gevelontwerp dat ervoor zorgt dat er geen monotone blinde muren zijn?
Hebben gebouwen met een tweezijdige oriëntatie een zijgevel met voldoende openingen?

Kaart woningoriëntatie



**Legenda**

Oriëntatie voorzijde

Tweezijdige oriëntatie

0 m 20 m 10 m 40 m

# **Beeldkwaliteit vormgeving** Architectonische accenten

De architectonische accenten dragen bij aan de sfeer, uitstraling en aan de oriëntatie van de woningen. Daarnaast zorgen ze voor variatie in het straatbeeld en kunnen ze  gestalte geven aan de buitenruimte.

Er is voor gekozen om een aantal hoekwoningen een prioriteit te geven. Door hier bijvoorbeeld een dwarskap toe te passen krijgen deze rijen een duidelijk einde en worden de hoeken van het blok geaccentueerd. Er zijn natuurlijk ook andere manieren om zo'n accent te plaatsen.
Vanwege de formele geleding van het volume is de symmetrie zeer belangrijk. Daardoor is het ook voorstelbaar dat er bij deze volumes een accent in het midden geplaatst wordt, (bijvoorbeeld door dwarskap of hoogteaccent).

Voor de bebouwing aan de zuidelijke rand geldt dat  er geen eentonig straatbeeld moet ontstaan. Dit kan bijvoorbeeld bereikt worden door variaties in de kaprichting. Dit zal resulteren in een gevarieerd straatbeeld en benadrukt de dorpse uitstraling.

**Criteria**
De criteria zijn per woningtype uitgewerkt, zie de volgende pagina's

Kaart kapvormen



**Legenda**

- Overgang appartementen naar rijwoningen & gezamelijke gestalte richting Flessestraat
- 1e prioriteit: formele beëindiging volume of symmetrisch accent (bijvoorbeeld door dwarskap of hoogteaccent)
- 2e prioriteit: mogelijk subtielere beëindiging van bouwvolume (bijvoorbeeld kapvorm, metselverband, accenten etc.)
- Gevarieerde kaprichting

0 m 20 m 10 m 40 m

# **Beeldkwaliteit vormgeving** Appartementengebouw







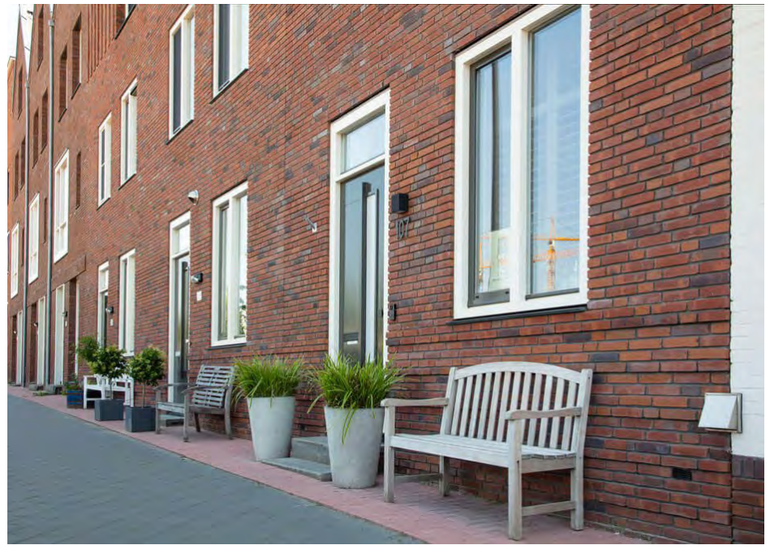
**Appartementengebouw**
Qua vormgeving hoort het appartementengebouw bij twee werelden tegelijk. Enerzijds sluit het aan op de iets grotere korrel die terug te vinden aan de Flessestraat: scholen, het centrumproject en het naastgelegen (sport)zalencentrum & café de Bongerd. Om aan te sluiten bij deze wereld heeft het een volume van drie lagen met een plat dak. Anderzijds is het gebouw natuurlijk ook onderdeel van het nieuwe woonwijkje: specifiek van het centrale bouwblok van het plan. Omdat het qua functie (wonen) hierbij hoort en om een stigma van een woongebouw met sociale woningen te voorkomen, is het belangrijk dat het appartementengebouw hetzelfde gematerialiseerd wordt als de andere woningen. Als onderdeel van centrale bouwblok is het logische als de architectonische geleding van het appartementenvolume verfijnd wordt met richting het ritme van de korte rijen.
Naast van de 'twee werelden', zijn er nog een aantal andere zaken van belang: een verticale ramen zijn belangrijk voor de doelstelling de kleinere woonkorrel. Daarnaast dienen de appartementen op de begane grond een voordeur te hebben aan de straat- of plantsoenzijde van het gebouw. Tot slot is het belangrijk dat entreehal goed herkenbaar is en meer is dan een verkeersruimte om voldoende cachet te geven aan het gebouw.

**Woonstoepjes**
De woningen die aan het groen staan, zullen geen voortuin hebben, maar een zogenaamd 'stoepje'. Dit is een dorpse variant van het Delftse stoep. Het betreft een privé stoep met een diepte één meter. Het doel is om de bewoners een verblijfsruimte te geven aan de groene openbare ruimte van park Julianaweide.  De privé stoep kan, zoals op de referentiebeelden te zien is, naar eigen behoefte worden ingericht met bijvoorbeeld plantenbakken of bankjes. Qua architectuur is het de uitdaging om verder handen en voeten te geven aan dit dorpse stoepje: hoe zorg je ervoor dat de binnenruimtes hierop aansluiten en hoe kan de entree goed bijdragen aan de overgang naar privéruimtes?

**Criteria**
Is het appartementengebouw uitgevoerd in drie bouwlagen en heeft het een plat dak?
Heeft het ontwerp een gelaagdheid waarbij het herkenbaar is als één gebouw, maar ook aansluit op de schaal van de wijk?
Hebben begane grond appartementen een voordeur aan het groen?
Is de entree architectonisch goed herkenbaar als entree?
Is de entreehal meer dan enkel een verkeersruimte? Heeft deze bijvoorbeeld cachet door vides en interessante zichtlijnen naar buiten?
Sluit de materialisatie van de 'stoepjes' aan op de paden van het park?
Hebben de 'stoepjes' geen erfscheiding tussen openbaar en privé?
Heeft de entree een goed ontworpen overgang van openbaar naar privé?

# **Beeldkwaliteit vormgeving** Woonstoepjes



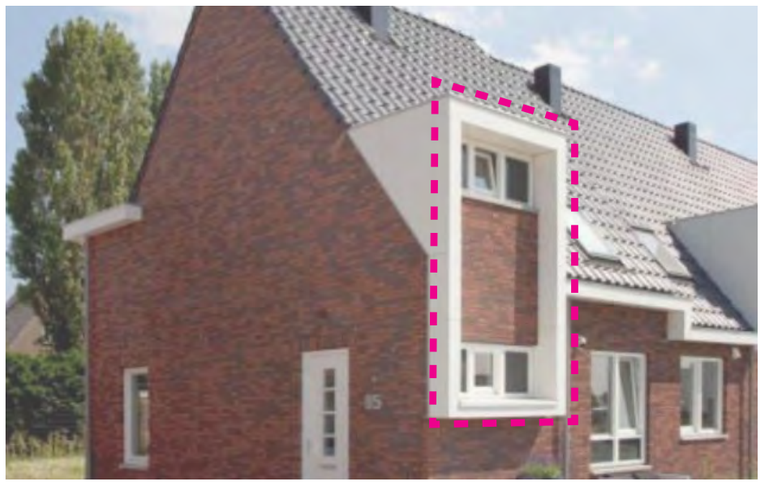





# **Beeldkwaliteit vormgeving** Rijwoningen







**Rijwoningen**
Om te voorkomen dat de rijwoningen eentonig en enkelzijdig georiënteerd worden, zullen er op verschillende plekken volume accenten aangebracht worden. Dit kan zijn om een prominente hoek te beaccentueren of het einde van een zichtlijn prominent te maken. De uitvoering van deze volumeaccenten is niet vastegelegd en kan op verschillende manieren gerealiseerd worden. De hiernaast afgebeelde referenties dienen daarvoor ter inspiratie. Hierin is bijvoorbeeld te zien dat een tussen- of hoekwoning een andere kaprichting heeft, een verspringing in de rooilijn heeft of een afwijkend volume heeft.

**Afwisselenden kaprichtingen**
De vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen zullen afwisselende kaprichtingen hebben, waarbij het uitgangspunt is dat maximaal twee dezelfde kapvormen naast elkaar mogen voorkomen. Wat resulteert is een afwisselende, informele en dorpse uitstraling.

**Criteria**
Heeft het volume een overtuigend begin en einde? Is het geen geëxtrudeerde balk?
Hebben vrijstaande woningen en de twee-onder-één-kapwoningen een gevarieerde kaprichting?

# **Beeldkwaliteit vormgeving** Afwisselende kaprichtingen







# **Beeldkwaliteit vormgeving** Erfscheidingen

Erfscheidingen hebben een grote invloed op het kwaliteitsgevoel van de woning, openbare ruimte en daarmee de uitstraling van de hele wijk. Aan de belangrijke buitenruimtes worden daarom hoge of lage hagen toegepast. De parkeerhofjes en de achterpaden zijn daarentegen van secundair belang ten aanzien van het kwaliteitsgevoel van de wijk. Het is hier vooral van belang dat er een nette niet-rommelige erfscheiding komt. Deze kunnen dan dus wat soberder uitgevoerd worden.

De hagen aan de voorzijde van de woningen hebben een heuphoogte. Hierdoor doet de voortuin mee met de openbare buitenruimte en blijven de woningen zichtbaar.

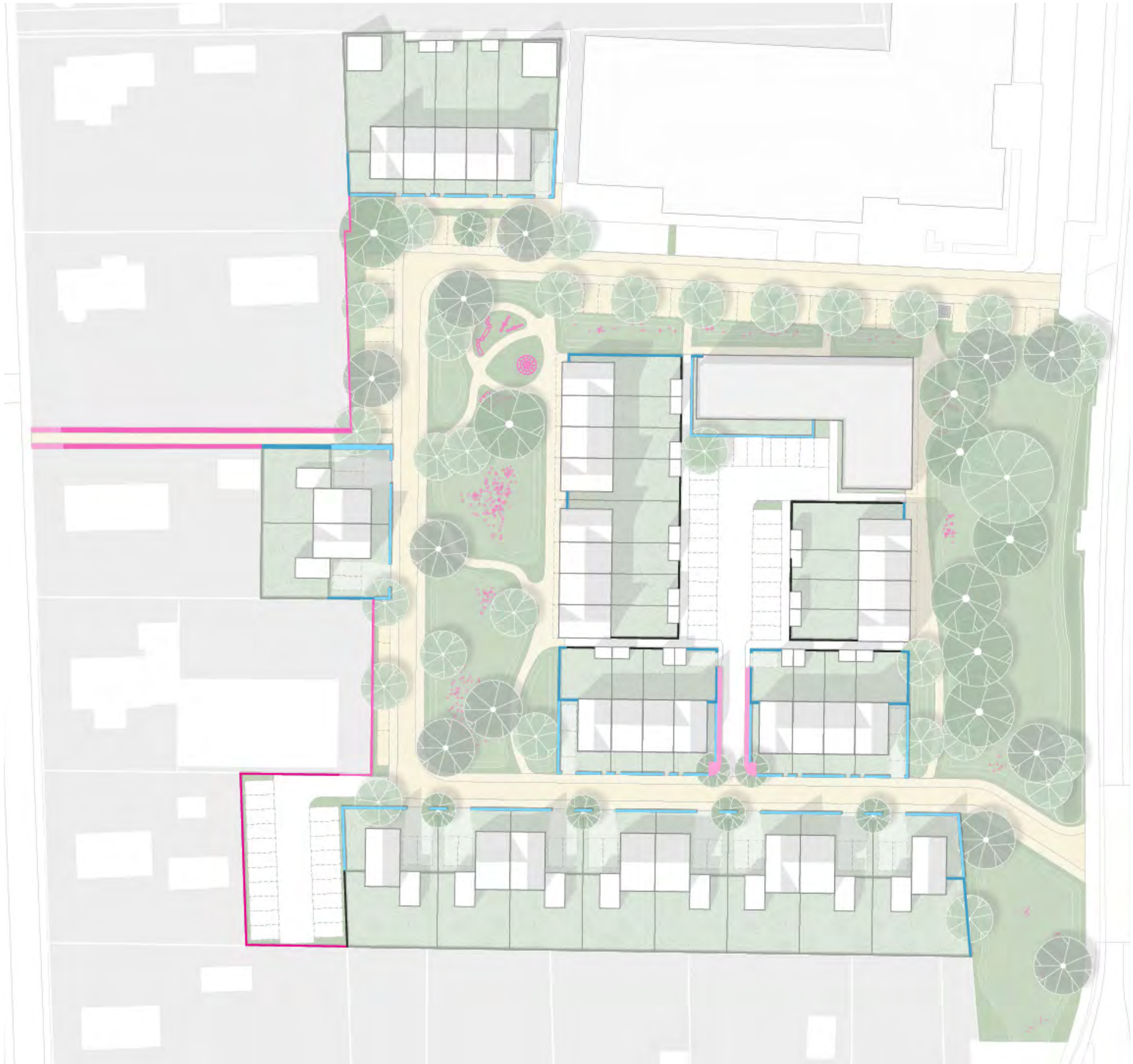
Waar een achtertuin grenst aan een belangrijke buitenruimte mag de haag hoger zijn om de privacy te waarborgen: boven ooghoogte.

De erfscheidingen aan de parkeerhoven en aan de achterpaden kunnen soberder uitgevoerd worden, bijvoorbeeld met hederaschermen. Ook voor deze geldt dat deze een hoogte mogen hebben tot  boven ooghoogte om de privacy te waarborgen.

De erfscheidingen tussen private percelen worden door de eigenaren zelf bepaald en aangelegd.

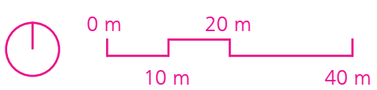
**Criteria**
Hebben de ontwerpen de erfscheidingen in de juiste positie en hoogte?

Kaart erfscheidingen



**Legenda**

| Beheer privaat | Beheer publiek | |
|---|---|---|
| | | Lage haag (heup hoogte) |
| | | Hoge haag of poort (boven oog hoogte) |
| | | Sobere groene erfscheiding & poorten (bijv. Hedera scherm) |



# Veluwezoom Verkerk

woningstichting heteren

atelier DUTCH
Architectuur
Stedenbouw
Landschap

De Steiger 24 | 1351 AB Almere
Postbus 1181 | 1300 BD Almere
T 036 - 533 34 24 | M 06 - 5380 1133
info@atelierdutch.nl | www.atelierdutch.nl
www.facebook.com/atelierdutch

26 juli 2021
**S-HET-2015016**
Rob van der Velden
David de Kool
Bob Hartman