BEELDKWALITEITSPLAN

HOEKSEHOF

HOEKSEHOFSTRAAT | RESSEN






6 november 2023 | Gemeente Nijmegen

INHOUD

1 | INLEIDING 5
1.1 Kader beeldkwaliteitsplan 5
1.2 Beeldkwaliteit Hoeksehof 5
1.3 Status beeldkwaliteitsplan 6
1.4 Boerderij De Hoeksehof 6
1.5 Het plangebied 7
1.6 Leeswijzer 7

2 | ANALYSE 9
2.1 Historische context 9
2.2 Huidige situatie 13
2.3 Park Lingezegen 13
2.4 Structuur landschapspark Ressen 14

3 | BOERENERVEN LINT RESSEN 17
3.1 Dorpslint 17
3.3 De Nieuwe Hof 18
3.4 De Grote Meer 18
3.5 De Oudenhof 19
3.6 De Hoeksehof 19

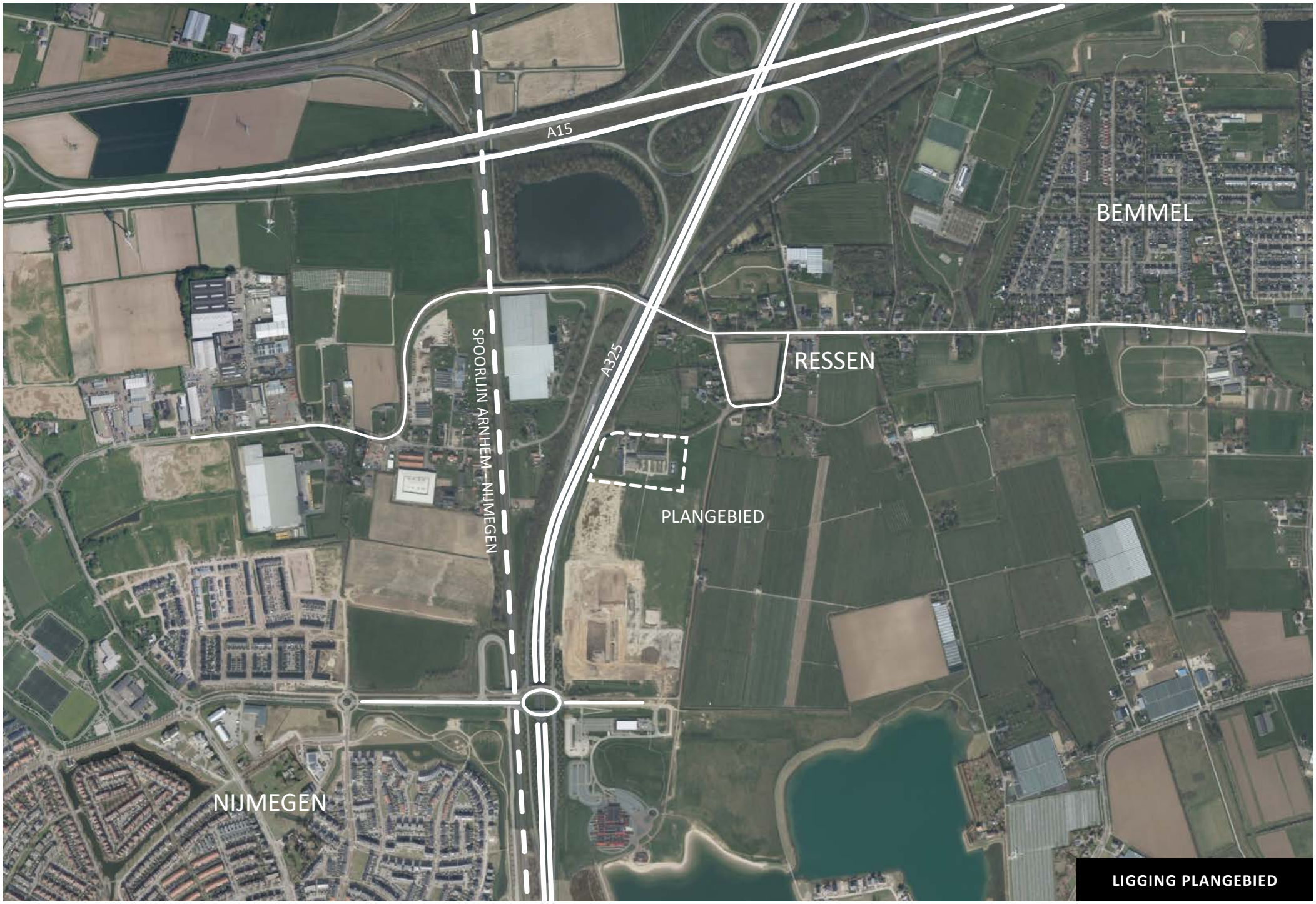
4 | ZORGCOMPLEX - PLEYADE 23
4.1 Visie 23
4.2 Uitgangspunt 23
4.3 Woon-zorg nieuwe stijl 23
4.4 Concept 25

5 | HOEKSEHOF - OREGIONAL 27
5.1 Oregional 27
5.2 Kraamhok 27
5.3 Concept 29

6 | DUURZAAMHEID EN NATUUR-INCLUSIEF BOUWEN 31

7 | BEELDKWAILITEIT 32
7.1 Basisprincipes voor erven 32
7.2 Criteria beeldkwaliteit 35

SCHETSONTWERP 37



LIGGING PLANGEBIED

1 INLEIDING

1.1 KADER BEELDKWALITEITSPLAN

Samen met het bestemmingsplan is het beeldkwaliteitsplan het juridisch document dat de kaders schetst van de bouw- en inrichtingsplannen voor dit gebied.

Het beeldkwaliteitsplan is richtinggevend bij de gemeentelijke en welstandstechnische beoordeling van bouw- en inrichtingsplannen alsmede voor de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van de welstandsnota (uitwerkingsnota beeldkwaliteit), waarmee het een bindende werking krijgt voor alle partijen. Onder de regie van het beeldkwaliteitsplan weten (particuliere) initiatiefnemers op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de uitwerking van de bebouwing en de openbare ruimte.

Houdbaarheid gebied

Met dit beeldkwaliteitsplan laat initiatiefnemer zien wat haar kwaliteitsambitie is en welke doelstellingen ze wil nastreven. Daarmee is dit plan vooral een kader voor de inrichting van de buitenruimte en vormt het een richtinggevende leidraad bij de aanvraag omgevingsvergunning. Er zullen zich dan ook altijd wijzigingen voordoen, waardoor gestelde ambities en doelstellingen anders geformuleerd moeten worden. Een beeldkwaliteitsplan is daarmee geen keurslijf maar meer een ruggengraat die meebeweegt met ontwikkelingen en daarmee verbonden wijzigingen.

1.2 BEELDKWALITEIT HOEKSEHOF

Voorliggend document schetst de ambities van de initiatiefnemer ten aanzien van de verschijning aan de gebouwen en inrichting van het perceel (waaronder de landschappelijke inpassing). In de nota zijn de verschillende ambitieniveaus gemotiveerd en is aangegeven op welke wijze de toetsing van ruimtelijke initiatieven vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit zal plaatsvinden.

Ambities Hoeksehof in relatie tot gehele gebied Waalsprong

De Waalsprong is een grootschalige ontwikkeling in Nijmegen Noord. Het plan van initiatiefnemer is gelegen op de grens van Nijmegen met Lingewaard en grenst aan het toekomstig landschapspark Ressen. In het plan is ook rekening gehouden met de bestaande kwaliteiten van de dorpskern Ressen. Met dit plan streeft initiatiefnemer naar een goede landschappelijke inpassing en aandacht voor de verschijning van de gebouwen en het openbaar gebied.

1.3 STATUS BEELDKWALITEITSPLAN

Procedure

Na vaststelling door de gemeenteraad vervangt het Beeldkwaliteitsplan Hoeksehofstraat, in formele zin, het gestelde in de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit voor de Waalsprong. Daar waar dit beeldkwaliteitsplan niet in voorziet, blijft de Uitwerkingsnota van kracht.

Formeel toetsingskader en inspiratie document

Het Ruimtelijk Kwaliteitsteam (RKT) Waalsprong heeft het schetsontwerp van initiatiefnemer beoordeeld en zal het “Beeldkwaliteitsplan Hoeksehofstraat” als richtinggevend document gebruiken.

Het beeldkwaliteitsplan Hoeksehofstraat is een inspiratiedocument voor partijen (zoals initiatiefnemer, architecten etc) betrokken bij de ontwikkeling.

Hulpmiddel

Het beeldkwaliteitsplan Hoeksehofstraat is een hulpmiddel om de geschetste verschijning en identiteit voor deze gebiedsontwikkeling voor een langere periode met een groot aantal verschillende factoren vast te kunnen houden en daadwerkelijk te realiseren. Dit betekent niet dat het een compleet dichtgetimmerd document is. Het beeldkwaliteitsplan biedt voor een aantal zaken ruimte voor doorontwikkeling en groeiende inzichten. Het is een gereedschapskist met hulpmiddelen voor een eindproduct.

1.4 BOERDERIJ DE HOEKSEHOF

Boerderij De Hoeksehof ligt aan de dorps-structuur van Ressen in de gemeente Lingewaard. De zuidzijde van de karakteristieke boerderij is gelegen aan de rand van het nieuw te ontwikkelen landschapspark Ressen met o.a. de bouwmarkt Hornbach, bioscoop en Lentse plas met bijbehorende recreatieve voorzieningen in de gemeente Nijmegen.

De initiatiefnemer die in het kader van de Rood voor Rood regeling de oude stallen kan slopen ten behoeve van het ontwikkelen van een nieuw te bouwen boeren erf en schuur, hebben samen met externe partijen een plan bedacht. Omdat deze ontwikkeling op de rand van twee verschillende stedenbouw/landschappelijke structuren ligt is een analyse van het hele gebied gemaakt.

In de volgende opbouw wordt goed gekeken naar de context waarin de Hoeksehof ligt zodat de nieuwe ontwikkeling op een goede manier samenvalt met het historische lint van Ressen. Daarnaast is het van belang dat de nieuwe ontwikkelingen ook goed aansluiten

op de landschappelijke structuur van het landschapspark van de gemeente Nijmegen aan de achterzijde van het erf.

1.5 HET PLANGEBIED

Het ontwikkelingsgebied Ressen vormt een representatieve zichtlocatie bij de entree van de stad Nijmegen vanuit het noorden, met een ambitie tot het realiseren van een groene parkachtige setting. Als meest noordelijk gelegen deel van de oostflank van de Waalsprong vormt het tevens de afronding van Nijmegen op de overgang naar het buurtschap Ressen, in de gemeente Lingewaard. Het dorp Ressen is van grote cultuurhistorische waarde voor de gemeente Lingewaard. Het is één van de oudste bewoonde plaatsen in de gemeente.

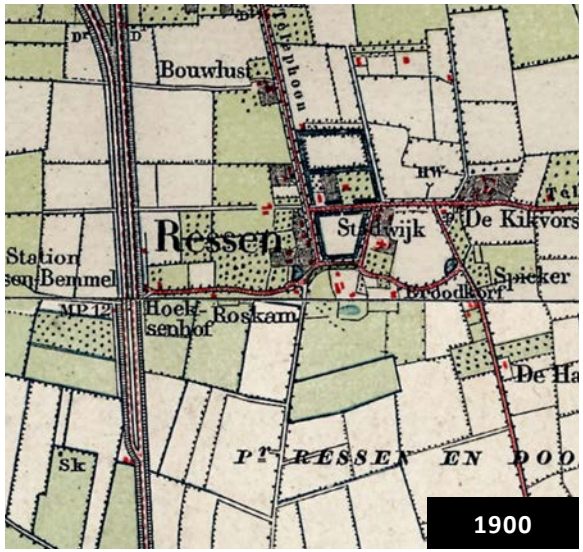
Het plangebied wordt begrensd door de dorpskern Ressen met een boerderij aan de Hoeksehofstraat in het noorden, het tuinbouwgebied Ressen aan de Zwarteweg in het oosten, de Prins Mauritssingel/ A325 in het westen en de oostelijke aansluiting op het Keizer Augustusplein in het zuiden. Het gebied ligt op een hoger schaalniveau ingeklemd tussen twee grote groengebieden; Park Lingezegen in het oosten en het landschapspark De Waaijer in het zuiden.

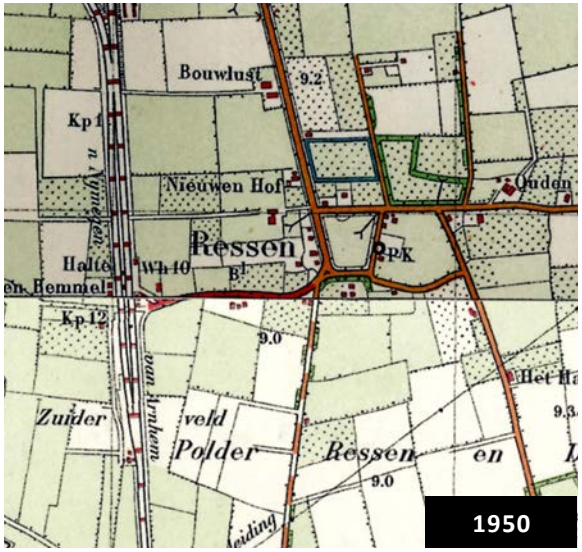
1.6 LEESWIJZER

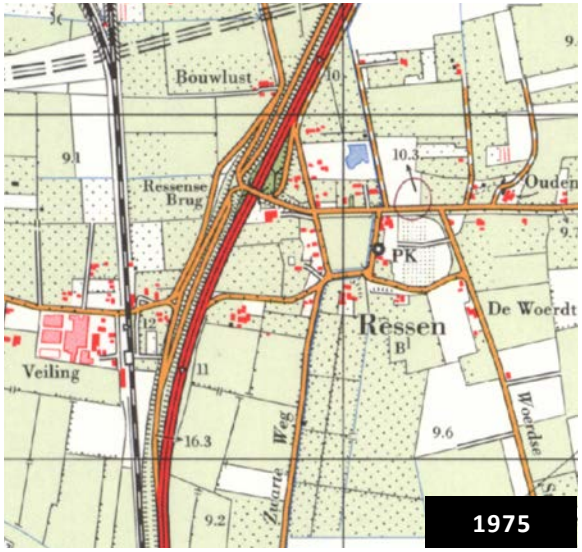
Dit beeldkwaliteitsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk, waarin ook het plan en plangebied worden behandeld volgt in hoofdstuk 2 een analyse van het gebied, in hoofdstuk 3 boerenerven in het lint Ressen als referentie, in hoofdstuk 4 volgt een visie op de nieuwe functie als woonzorgcomplex (deel van het plangebied), in hoofdstuk 5 volgt het bedrijfsmatige deel Oregional, in hoofdstuk 6 duurzaamheid en natuurinclusief bouwen en in hoofdstuk 7 komt dit samen in criteria voor beeldkwaliteit (op basis van de analyse en visie in de vorige hoofdstukken).

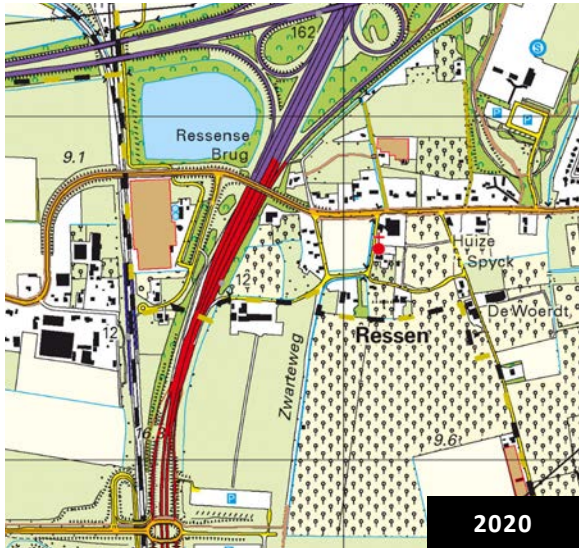

Ressen
De Bvel
1800


Bouwlust
Roskam
1850

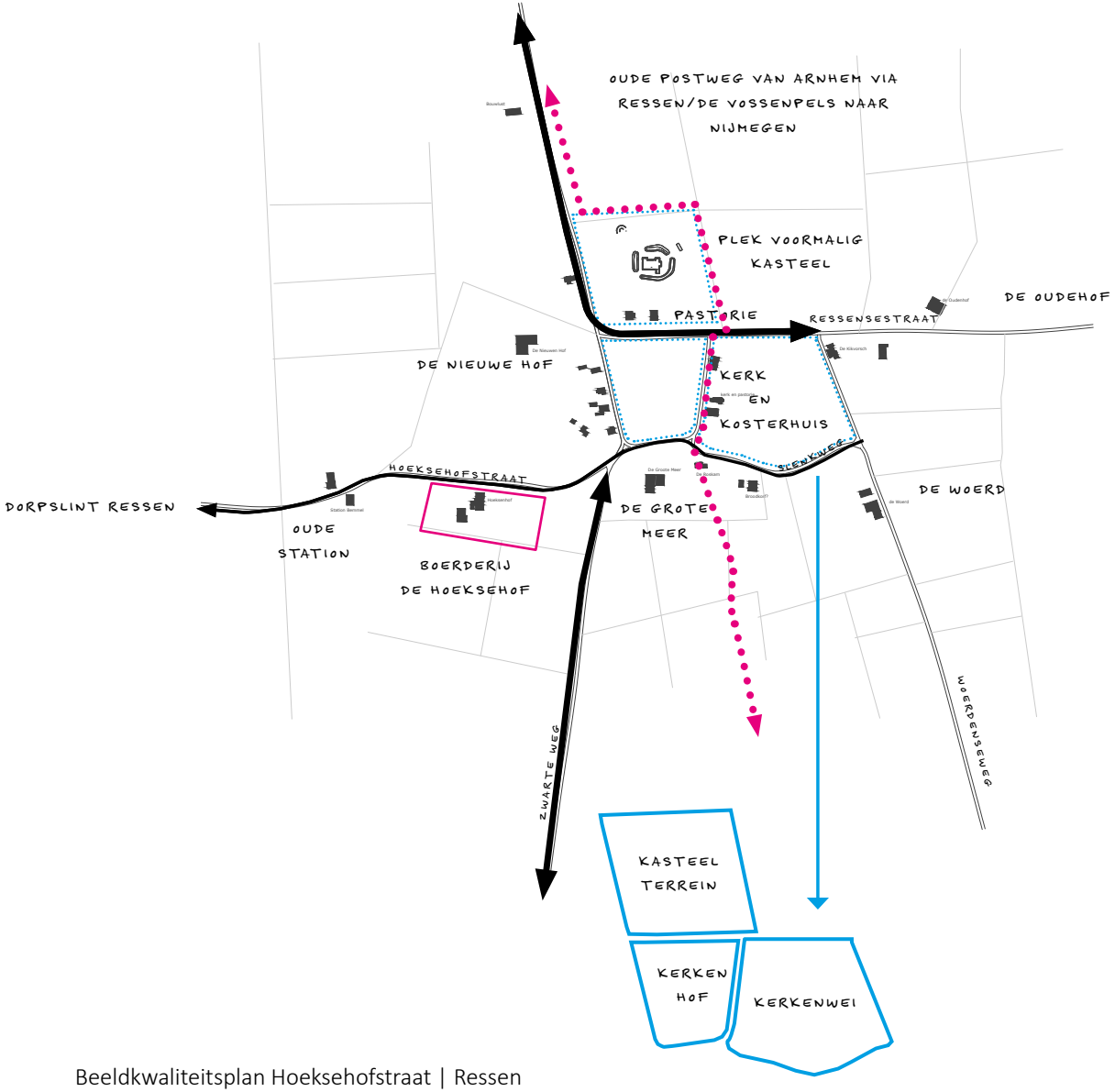

Bouwlust
Ressen
Station
Bemmel
Roskam
1900


Bouwlust
Nieuwen Hof
Ressen
Zuider
veld
Polder
Ressen
1950


Bouwlust
Ressense Brug
Ressen
De Woerdt
Veiling
1975

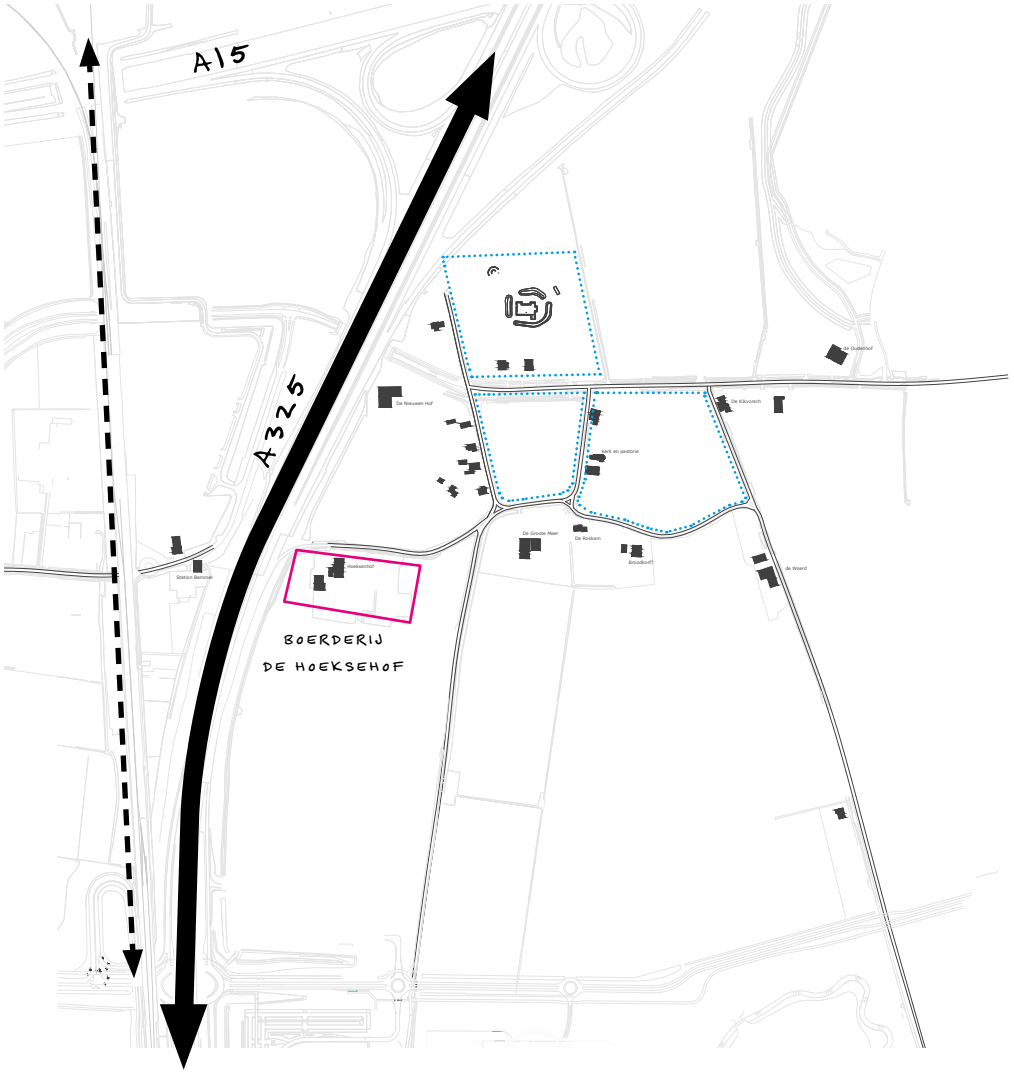

Ressense Brug
Huize Spyck
Ressen
De Woerdt
Zwarteweg
2020

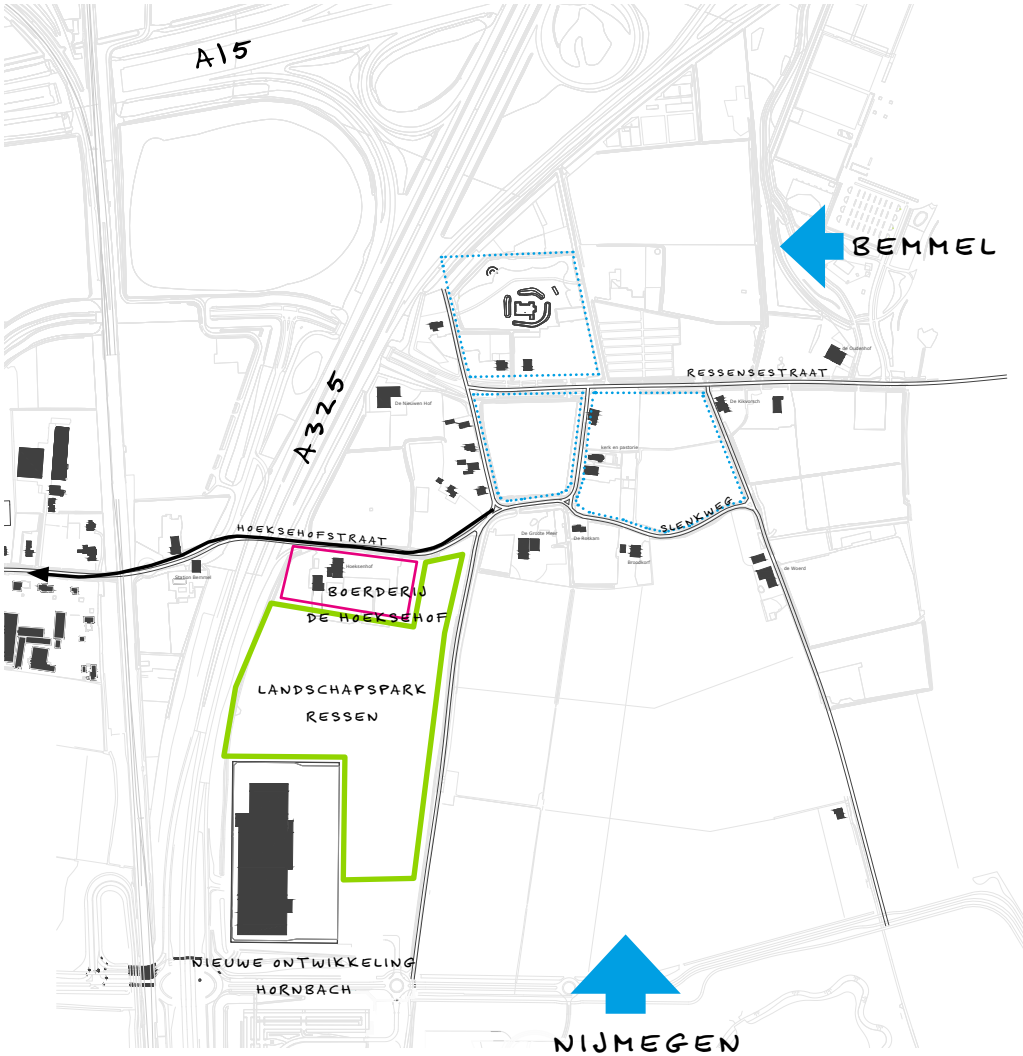
2 ANALYSE



2.1 HISTORISCHE CONTEXT

Op de Militaire Topografische Kaart van 1850 is Het dorp Ressen te zien als een kleine nederzetting omgeven door percelen bouw- en weiland in een blokvormige verkaveling en enkele boomgaarden. De belangrijkste wegen waren de verbindingen met Lent (huidige Zwarteweg en Woerdsestraat), Bemmel (huidige Ressensestraat) en Elst (Hoeksehofstraat) De oude Postweg was reeds vervallen tot een doodlopende ontsluitingsweg naar de landerijen. De kern van het dorp werd gevormd door de drie omgrachte, aan elkaar grenzende terreinen, namelijk Kerkenwei, Koningshof en het voormalige kasteelterrein. De Kerkenwei was aan drie zijden bebouwd. Alleen de noordzijde was onbebouwd; hier had tot aan de afbraak in 1803 het Huis te Ressen gestaan. Aan de oostzijde stonden het schoolhuis en de kerk en ten noorden daarvan de pastorie (later huis Stadwijk), aan de zuidzijde de boerderij “het


A15
A325
BOERDERIJ
DE HOEKSEHOF


A15
A325
BEMMEL
RESSENSESTRAAT
HOEKSEHOFSTRAAT
SLENKWEG
BOERDERIJ
DE HOEKSEHOF
LANDSCHAPSPARK
RESSEN
NIEUWE ONTWIKKELING
HORNBACH
NIJMEGEN



Kerkhofstraat met de Protestanse kerk



Boomgaarden zorgen voor groen karakter

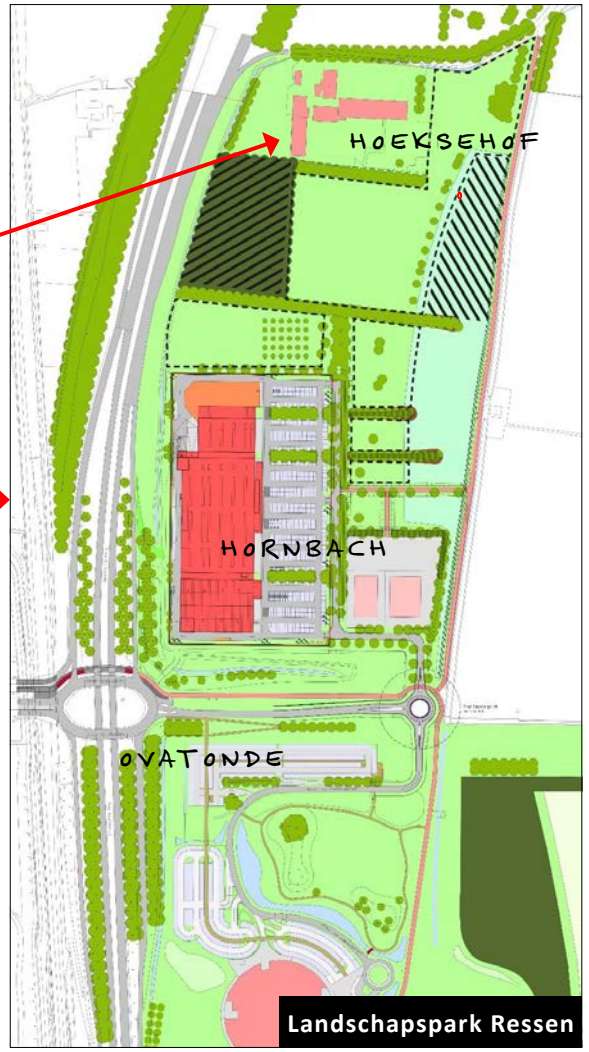


Knooppunt Ressen

Grote Meer". De bebouwing aan de oostzijde van de Kerkenwei stond in feite op de Koningshof wat nu Kerkenhof heet. Omstreeks het midden van de 19de eeuw omvatte het dorp 26 huizen en 220 inwoners. Het merendeel van deze huizen bestond uit verspreid gelegen boerderijen, op enige afstand van het kerngebied. Een dicht bebouwde, duidelijk ontwikkelde kern was er niet. (bron ressenonline)

Ten westen van het dorp werd in 1879 de spoorlijn tussen Arnhem en Nijmegen aangelegd, volgens een recht trace', dat de bestaande verkavelings- en infrastructuur doorsneed. Ter hoogte van bet dorp Ressen werden een klein station en een spoorarbeiderswoning gebouwd; beide bouwwerken zijn inmiddels gesloopt. Het landschap veranderde vanaf 1940 doordat de landbouwers steeds verder overschakelden op de fruitteelt als gevolg waarvan in de directe omgeving van Ressen vele boomgaarden werden aangeplant. De aanleg van de A325 tussen Arnhem en Nijmegen en later de Al5 richting Tiel en Rotterdam met een knooppunt ten noordwesten van Ressen heeft het oorspronkelijke dorpsbeeld aan deze zijde sterk veranderd. De oude structuurlijnen werden alle doorsneden. Tegenwoordig kan men alleen nog vanaf de Ressensestraat via de Ressensebrug de A325 oversteken. Het talud van de snelweg kwam dichtbij de grote boerderijen De Nieuwe Hof en De Hoeksehof te liggen.


LINT RESSEN
LANDSCHAPSPARK
DE WAAIJER.
Park Lingezegen


HOEKSEHOF
HORNBACH
OVATONDE
Landschapspark Ressen

2.2 HUIDIGE SITUATIE

Huidige stedelijke ontwikkelingen zorgen ervoor dat zowel Nijmegen Als Bemmel richting het dorpslint van Ressen groeien. In het historische lint zelf zijn huizen afgebroken en nieuwe villa's opgebouwd. De stedenbouwkundige structuur van het lint met hier en daar een herenhuis of heren boerderij is onveranderd. Het dorp Ressen heeft een groen karakter. Dit wordt voor een groot deel bepaald door de vele boomgaarden. en de beplanting die de hoofdstructuren van het dorp begeleiden.

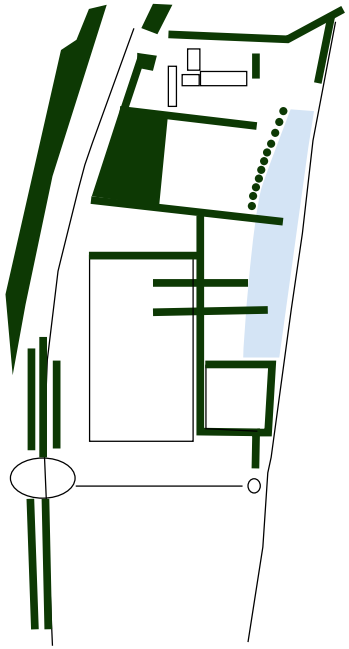
In de nabije toekomst wordt langs de A325 een bouwmarkt Hornbach gebouwd. Tussen de Hornbach en de boerderij De Hoeksehof komt een landschapspark. Het landschapspark is sterk verweven met de landschappelijke structuur van Ressen.

2.3 PARK LINGEZEGEN

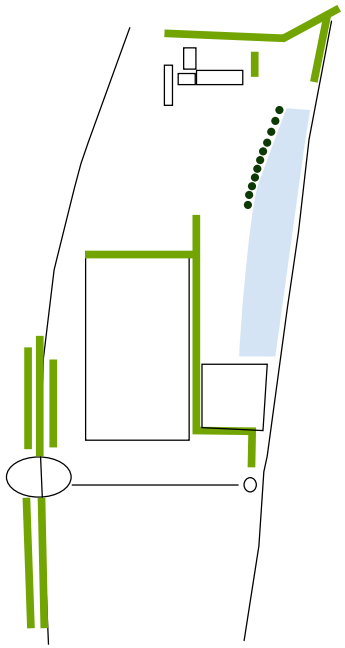
Het Park Lingezegen is een regionaal park, die als buffer en recreatief verblijfsgebied fungeert in het middengebied tussen Arnhem en Nijmegen. Ressen ligt in het ontwikkelingsgebied vlek 14.
Door het besluit het noordelijk deel niet voor bedrijven te ontwikkelen maar in te richten als een parkachtig gebied, ontstaat er ruimte voor het realiseren van een herkenbaar landschappelijk raamwerk in aansluiting op Ressen en landschapspark De Waaijer.

Hiermee zal een landschappelijke en ruimtelijke eenheid ontstaan wat het gebied een duidelijk herkenbaar (regionaal) locatieprofiel geeft. Het landschappelijk raamwerk bestaat aan de zuidzijde van het ontwikkelingsgebied uit een formele groen- en bomenstructuur die de uitgeefbare kavels omlijsten. In deze formele structuur worden de uitgeefbare kavels van elkaar gescheiden door groene kamers. Naar het noorden toe sluit de landschappelijke structuur aan bij de gewenste landschappelijke ontwikkelingen van buurschap Ressen. Deze richt zich met name op het herstellen van de open structuur, en het beschermen van de kern tegen de oprukkende bebouwing rondom de kern.

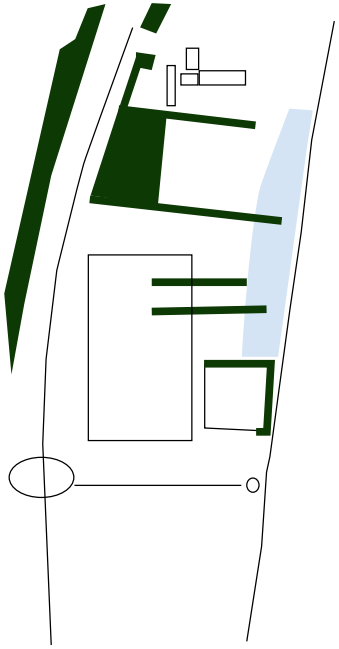
2.4 STRUCTUUR LANDSCHAPSPARK RESSEN



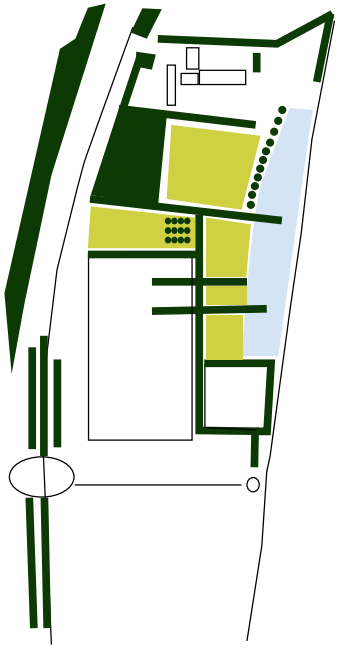
GROENSTRUCTUUR
GROENE KAMERS



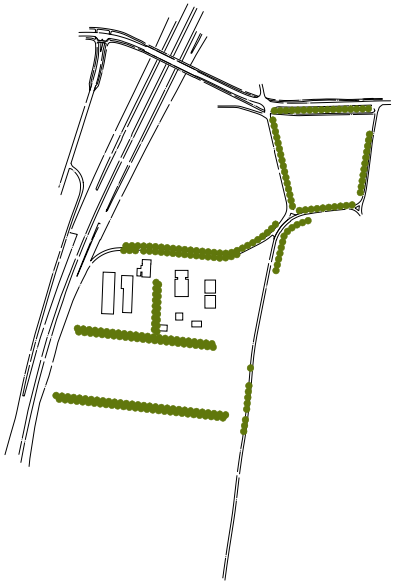
LANEN EN BOMENRIJEN



HOUTWALLEN



UITGEEFBARE
GROND VOOR (BV EEN
PLUKTUIN MOESTUIN)



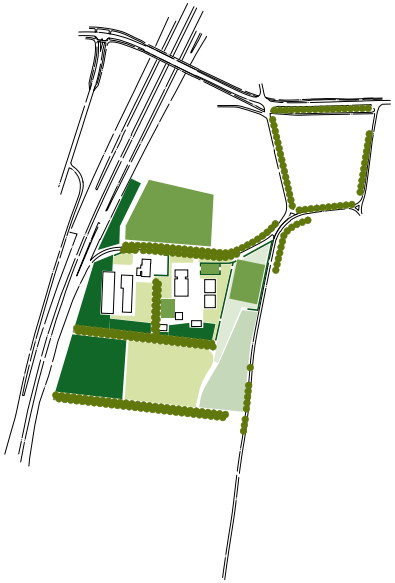
HOOFDGROEN-STRUCTUUR MET LAANBOMEN LANGS DE HOEKSEHOFSTRAAT EN HOUTWALLEN ALS STRUCTUUR VAN DE GROENE KAMERS



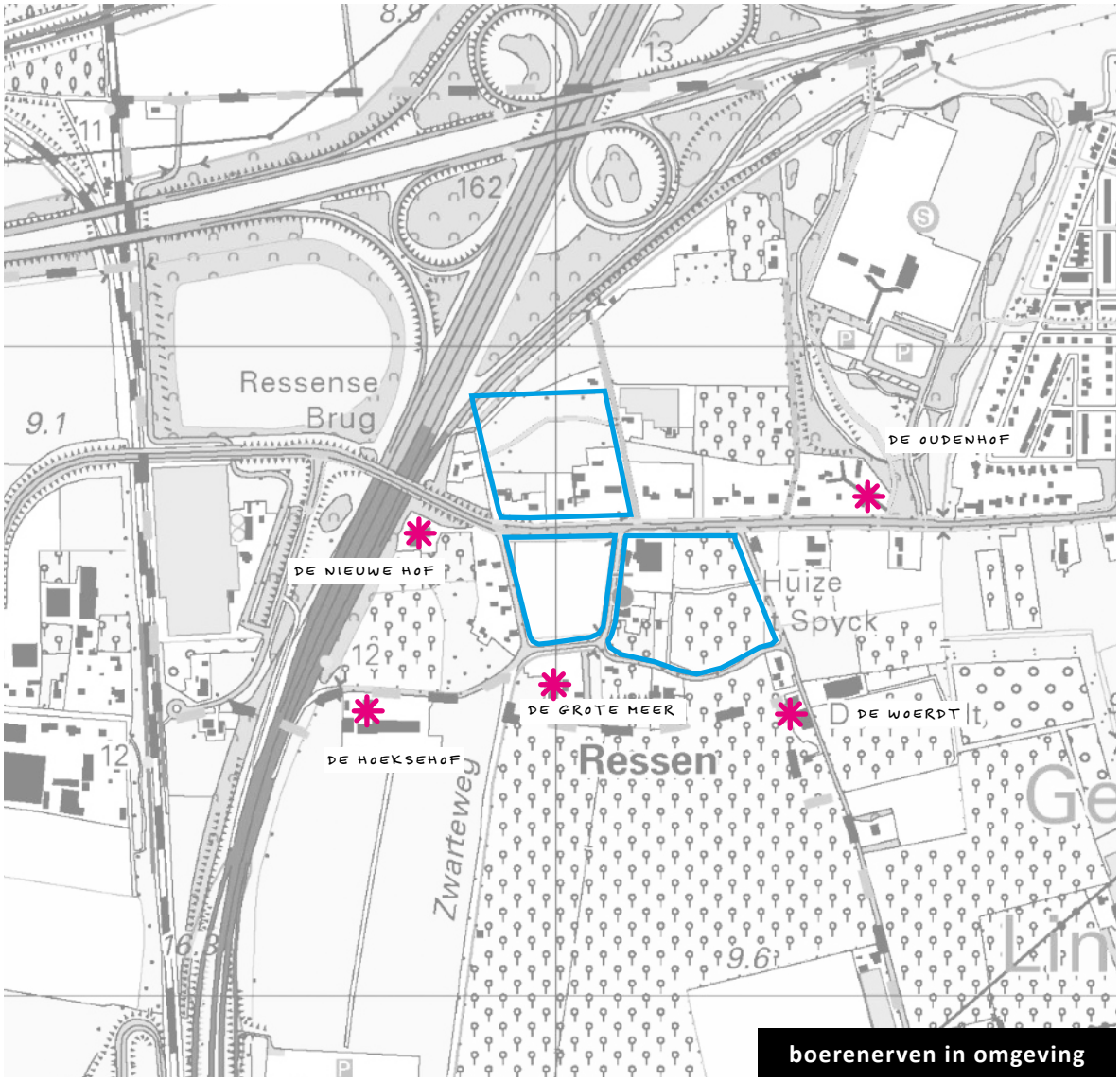
EEN BREDE LANDSCHAPELIJKE GORDEL VAN INHEEMS BOS. BIJ DE A325 ZIJN DAT O.A. HOGE POPULIEREN



INHEEMSE WILDE GRASSEN, BLOEMEN WEIDE. UITGEEFBARE AKKERS VOOR NATUUR INCLUSIEVE AKKERTEELT



NATTE WEIDE VEGETATIE



boerenerven in omgeving



GEMEENTELIJK BELEID LINGEWAARD

Rond het te beschermen dorpsgezicht Ressen vormt cultuurhistorie de rode draad. Het bestaande extensief bebouwde karakter blijft onveranderd. Wonen en kantoorachtige c.q. dienstverlenende bedrijvigheid binnen historisch waardevolle bebouwing zullen hier blijvend gevestigd zijn. De kern zal worden omgeven door een brede landschappelijke gordel zodat ook op langere termijn sprake is van een ruimtelijke loskoppeling van de verstedelijking in de Waalsprong, de regionale infrastructuur en sportpark Ressen.

3 BOERENERVEN LINT RESSEN

3.1 DORPSLINT

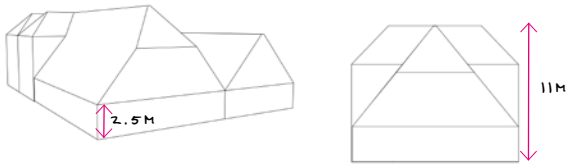
Ressen bestaat in de huidige setting uit een dorpslint met daaraan onder andere monumentale boerderijen, de zogenoemde T-boerderijen.

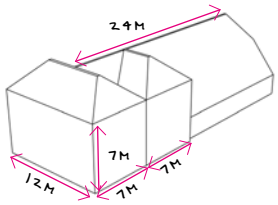
T-boerderijen in het rivierengebied, liggen op de stroomruggen en aan de dijk. Als dakvormen bij het voorhuis komen alleen het schilddak en zadeldak voor, waarbij slechts een enkele boerderij van wolfseinden is voorzien. Het schuurdak heeft meestal een schildvorm, die eventueel onderbroken wordt door de dakoverstek. Typisch voor deze streek is een tweede kleiner voorhuis direct achter het hoofdhuis gelegen. Bouwhoogte voorhuis dezelfde hoogte als bestaande monumentale boerderij. De T-boerderij is via de krukboerderij ontstaan uit het hallenhuis. Aangezien in de Betuwe de grond vruchtbaar is, genoten de boeren een zekere welvaart. In de T-boerderijen werd vaak een gemengd bedrijf uitgeoefend.
De situering van de boererijen ten opzichte van de weg en van elkaar zijn verschillend. Sommige boerderijen liggen aan de zijkant langs de weg zoals de Woerd maar bij de grote Meer is de toegangsweg op de achterkant van de boederij gericht. Bij de Hoeksehof ligt het hoofdhuis juist aan de weg. Voor nieuwe te ontwikkelen stedelijke toevoegingen aan het historische lint is er hierdoor meer vrijheid voor de plaatsing van het hoofdhuis.

Het hoofdhuis met daaraan de schuur is groter dan de losstaande schuren op het erf.

Het erf heeft een duidelijke indeling bij alle boerderijen. Er is vaak een formele tuin dicht bij het hoofdhuis gelegen met dichtbij een Hoogstam boomgaard, een verhard erf en het hele terrein is meestal afgescheiden door een haag of bomenrij. Sommige erfen hebben een waterpoel en een bleekveldje of huisweide.
Op de volgende paginas is de stedenbouwkundige indeling van een aantal historische T-boerderijen, het erf en de straat verder onderzocht.



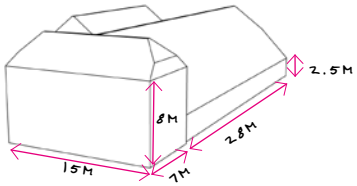




3.2 DE WOERDT

T-boerderij De woerdt ligt langs de zijkant van de Woerdsestraat. Het heeft een voorhuis met een formele boerentuin aan de voorkant van het huis. Het erf is omzoomd met een haag. Achter het hoofdhuis bevind zich aan een zijde nog een uitbreiding van het voorhuis. Het zadeldak van de boerderij en het voorhuis is voorzien van een rieten dak. Aan de achterkant tegen de boerderij aan ligt een kleinere schuur met dakpannen. Onlangs is een Landwinkelkas geplaatst op het achtererf.





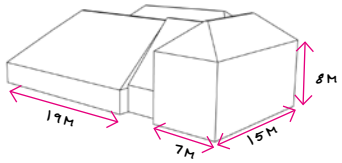


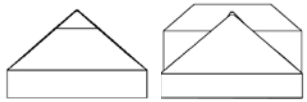
3.3 DE NIEUWE HOF

De Nieuwe Hof ligt aan een oprijlaan met een voorerf en heeft de formele tuin aan de zijkant liggen. Het dak heeft een knik in de kopse kant. Naast de hoofdboerderij ligt een kleinere schuur.

3.4 DE GROTE MEER

De Grote Meer ligt met de achterkant aan een oprijlaan. Het heeft de formele tuin aan de voorkant liggen. De T-boerderij is deels rietgedekt en heeft achter het hoofdhuis een uitbreiding voordat het schuurgedeelte van het hoofdhuis begint. De tweede schuur staat los van het huis.



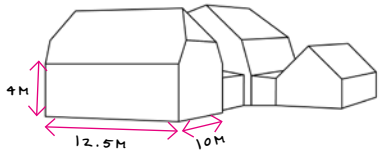


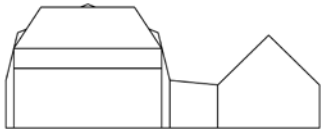


3.5 DE OUDENHOF

De Oudenhof is met het voorhuis gericht op het lint (Ressensestraat) en heeft een formele voortuin omzoomd met een knip- en scheerheg en grote solitaire bomen.

Het voorhuis is voorzien van een schilddak. Aan de achterkant bevind zich een grote schuur met een mansardekap en daaraan vast nog een kleine schuur met zadeldak. De grote volumes zijn verbonden door een éénlaags bebouwing.



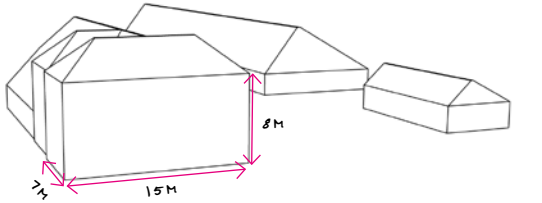




3.6 DE HOEKSEHOF

De hoeksehof ligt met het hoofdgebouw aan de straat. Het heeft aan de voor- en zijkant een formele tuin en een erf wat gesitueerd is naast de T-boerderij. Het voorhuis heeft aan de voorkant gezien de linkerkant een uitbreiding van het woonhuis. Aan de erf kant staat een klein woonhuis (ouders woonhuis). Op het erf staan meerdere schuren, op tekening staat welke blijven staan.

Op het erf stond een hooiberg. Deze is in 1966 afgebroken.



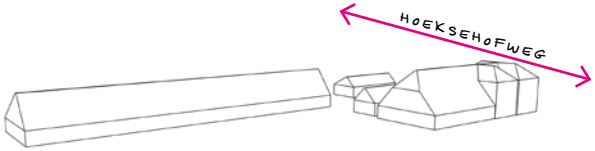
EEN TWEEDE TOEVOEGING VAN HET VOORHUIS VANAF DE WEG ZIJDE AAN DE LINKERKANT.



ZADELDAK MET AAN DE ACHTERKANT EEN WOLFSEIND



VOORHUIS MET SCHILDDAK



BESTAANDE SITUATIE ACHTERKANT










4 ZORGCOMPLEX - PLEYADE

4.1 VISIE

Leefplezier

Wonen in een vertrouwde omgeving, genieten van de dagelijkse dingen en het leven leiden zoals je dat zelf graag doet.

Thuis is de basis

Thuis typeert de eigen plek, waar mensen zich veilig en geborgen voelen, waar ze hun eigen leven leiden. Een rustplek, een bekende vertrouwde plek met eigen spullen, een plek waar je zelf kiest met wie je wat wilt delen of ondernemen en welke normen en waarden er gelden. 'It takes a village to get old in a dignified and beautiful way'

4.2 UITGANGSPUNT

Het woongebouw is bedoeld voor mensen die graag in een beschutte woonomgeving willen wonen, al dan niet met een (intensieve) zorg- of ondersteuningsvraag, waarbij 24 uur per dag zorg en ondersteuning aanwezig en/of nabij is.

4.3 WOON-ZORG NIEUWE STIJL

Pleyade heeft het over bewoners en niet over cliënten. Ouderen die hier willen gaan wonen met en zonder zorgvraag zijn welkom. Dus wil een partner van een demente ouderen hierbij wonen dan kan dit en ouderen zonder zorgvraag ook.
De locatie is bewust gekozen door Pleyade om mensen die altijd buiten hebben gewoond iets te bieden waar ze zich vertrouwd voelen en een soort van herkenbaarheid te bieden. Deze mogelijkheden zijn er niet in stedelijk gebied.

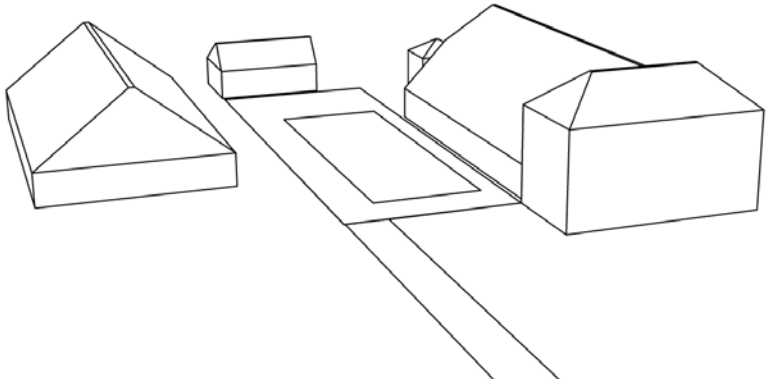
Mogelijkheid van pluk-, groente- en belevingstuin, een dierenweide tussen de hoogstamboomgaarden, opgaand groen en direct grenzend aan parkLingezegen en het landschapspark Ressen.

In het plan is er ruimte voor 57 appartementen van ca. 50 m^2. De appartementen hebben een huiselijke sfeer en ieder heeft een bezoekerstoilet. Verder is er een familiehuis, een gezamenlijke ruimte en een ruimte voor dagbesteding.

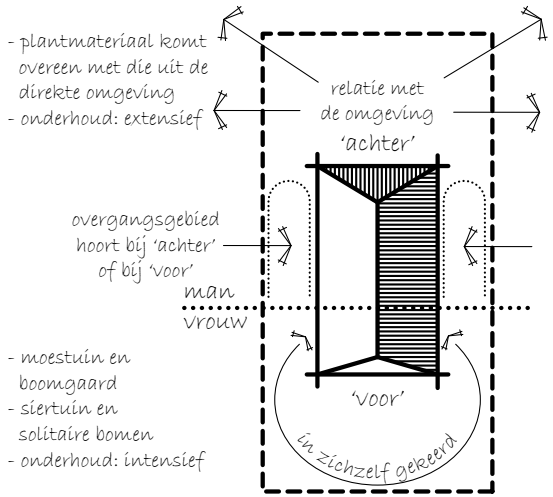
Het zorgpersoneel lopen niet in witte jassen en bewoners zijn niet opgesloten.

Locatie bestemmen als maatschappelijk met ook wonen mogelijk zonder indicatie - ook partners - een goede buur die hulp biedt mag hier wonen.

Om 24 uurs zorg te kunnen verlenen moeten er 36 appartementen beschikbaar zijn voor zware zorg. Daarnaast zijn er 21 appartementen bedoeld voor bewoners met lichte zorgvraag of gezonde partners die er willen wonen en/of overblijven na overlijden van partner. De mensen kunnen voor elkaar zijn, zorgen en hulp aanbieden.



DE OPZET IS AFGELEID VAN
EEN TRADITIONELE INDELING
VAN EEN BOERENERF MET EEN
'VOOR- EN ACHTERERF'



4.4 CONCEPT

Naast de Hoeksehof wordt een heel nieuw erf ontwikkeld met een nieuwe T-boerderij met bijbehorende schuren. Het nieuwe erf wordt ingericht als zorgcentrum voor ouderen die een affiniteit hebben met buiten wonen. Deze doelgroep komt vaak van het platteland en zoekt in het begeleid wonen de verbinding met wat ze gewend zijn van vroeger.

Het zorgcomplex heeft een hoofdgebouw in de vorm van een T-boerderij. De architectuur moet nog nader worden uitgewerkt door de architect. Aan de voor- en zijkant (Net als bij de Hoeksehof) ligt een formele tuin. Via een oprijlaan komen de bewoners bij een centraal erf. Aan dit erf liggen een aantal schuren die ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. In de Grootste schuur komt het tweede deel van het zorgcomplex. Deze schuur heeft een recht schilddak. Net als De Boerderij maar dan zonder wolfseinden. Een kleine schuur voor gereedschap en een Hooiberg sluiten het erf aan de achterkant af.

Het parkeren en verblijfsgebied zal zoveel mogelijk gescheiden zijn. Het parkeren voor bewoners, bezoekers en zorgmedewerkers wordt hierdoor zoveel mogelijk aan de voorzijde op het erf gesitueerd. Het nieuwe erf krijgt een duidelijke groene uitstraling.

Eventuele serres moeten zo gebouwd en gesitueerd worden dat ze aansluiten op het historische lint Ressen. Een andere optie zou zijn om een losse kas te plaatsen op het erf.

Er komt een duidelijke scheiding in de vorm van een eikensingel tussen de twee erven. Deze singel wordt onderdeel van het groene raamwerk van landschapspark Ressen.








5 HOEKSEHOF - OREGIONAL

5.1 OREGIONAL

Oregional is een een groothandel in streekproducten.

“Eten van dichtbij in plaats van ver weg”

“Wat van de regio is, blijft in de regio”

Voor Oregional betekent dat, alles binnen een straal van 75 kilometer. Boeren, telers en makers zorgen hier voor groenten uit de volle grond, Betuws fruit, natuurkoeien in de polder, broden met lokale granen en veel meer. Vinden we het niet in de regio, dan pas kijken we verder in Nederland. En een klein aantal producten die niet meer uit onze keuken zijn weg te denken, zoals bananen, halen we van verder.

5.2 KRAAMHOK

De huidige groene schuur achter de boerderij blijft gehandhaafd en wordt gebruikt voor koeling en magazijn voor alle producten uit de regio die Oregional verzamelt (en KersVers Fruit op een duurzame ecologische manier teelt) en transporteert naar afnemers in de regio (Nijmegen).

De nieuw te realiseren schuur wordt een verzamelgebouw, een ‘Kraamhok’ die plaats biedt voor kantoorruimte met flexplekken, een ontmoetings-, inspiratie- en vergaderruimte en extra opslag voor nieuwe voedseltransitie in Gelderland.

We laten zien, voelen, waarom het anders moet, wat er anders kan en hoe het anders moet willen we alle monden voeden met één planeet. Wat wij doen met voedsel (Oregional Streekproducten) is een transitie (korte ketens). We willen ons verhaal vertellen en krijgen steeds meer partijen die overtuigd zijn dat het anders moet.

Doelstellingen nieuwe regionale Kraamhok:

- -Partijen met elkaar verbinden (boer, burger, studenten, bedrijven);
- Kennis in huis halen omtrent transitie en voedsel (bedrijven);
- Laten zien en voorbeelden vertellen;
- Inspireren;
- Opslag droogwaren, verpakkingsmaterialen, e.d;
- Vochtvrije ruimte voor maken en opslag van onze regionale kerstpakketten.

Om een gezonde groei van het bedrijf Oregional te waarborgen kan het bedrijf voor de planperiode van het bestemmingsplan (10 jaar) uit de voeten. De huidige loods en nieuwe uitbreiding zijn nodig voor de continuïteit van het bedrijf.

5.3 CONCEPT

Naast het ontwikkelen van het nieuwe zorgerf willen de eigenaren ook een grote schuur bouwen op het bestaande erf zodat ze hun bedrijf kunnen blijven ontwikkelen. De schuur dient tevens voor de mogelijke geluidshinder van de A325. De nieuw te ontwikkelen schuur is groter dan de bestaande boerderij en wijkt hierdoor af van de stedenbouwkundige structuur van het dorpslint Ressen. Er zijn meerdere oplossingen mogelijk om aan te sluiten bij de historische stedenbouwkundige structuur.

Door alle nieuwe ontwikkelingen dreigt het oude erf te verstenen. Waar dat mogelijk is vergroenen het liefst met bomen op en rondom het erf en het toepassen van grasbetonstenen. Met de klimaatverandering die nu gaande is het belangrijk dat het hemelwater wat op de bestrating valt opgevangen kan worden in de tuin of weide. Water van de daken het liefst afkoppelen en gebruiken voor eigen erf. Hiervoor zou een poel of wadi gegraven kunnen worden die piekafvoeren kan opvangen. Dit geldt ook voor het nieuw te ontwikkelen erf.



AFKOPPELEN EN INFILTREREN WATER (WADI)



NESTKAST STEENUIL



TOEPASSEN VAN GROENE DAKEN



HEMELWATEROPVANG



VLEERMUIZEN



NESTKASTEN MUS



DRACHTBOMEN



TAKKENRILLEN



PADDEPOEL

6 DUURZAAMHEID EN NATUUR-INCLUSIEF BOUWEN

Het hemelwater van dakoppervlakte en verharding wordt zoveel mogelijk afgekoppeld van het gemengd rioolstelsel en door middel van een eventuele infiltratiekratten op het gemeenschappelijk erf opgevangen. Dit komt het ten goede aan het grondwater en beperkt verdroging en voorkomt het overstorten van rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Ter vermindering van hittestress blijven de woonkavels zo groen mogelijk en zal de hoeveelheid verharding bij voorkeur zo beperkt mogelijk zijn.

Verder zijn in de architectuur vele “onzichtbare” technieken mogelijk. Te denken valt aan zonnepanelen integraal te verwerken in het dakvlak van de gebouwen, gasloos bouwen en toepassen van duurzame bouwmaterialen.

Bij het ontwerpen van de gebouwen en de verdere inrichting van de buitenruimte spelen klimaatadaptatie en duurzaamheid een grote rol. De nieuwe gebouwen worden zoveel mogelijk natuur-inclusief uitgevoerd, met ruimte voor o.a. vleermuizen, huismussen en/of gierzwaluwen. Architecten kunnen, door hier al vanaf de tekentafel rekening mee te houden, een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de woonomgeving.

Het eventuele snoeihout kan worden verwerkt als takkenrillen (rijen gestapeld snoeihout) in de bestaande eikensingel. Op deze manier worden ook lijnvormige elementen gecreëerd waarlangs eventueel kleine zoogdieren zich kunnen voortbewegen en foerageren. Na verloop van tijd zullen deze elementen worden overgroeid door kruiden en spontaan gevestigde struiken.

De steenuil komt met name voor in een (halfopen) cultuurlandschap met knotbomen, boomgaarden, erf- en laanbeplanting en vooral extensief beheerde graslanden. Zijn voedsel bestaat uit muizen, insecten, regenwormen, engerlingen, emelten, meikevers, vogels (mussen) en kikkers.

De aanplant van bomen en struiken zijn veelal soorten die vruchten-besdragend zijn. Aan te planten boom- en struiksoorten zijn o.a. Appel, Peer, Pruim, Kers, Zomereik, Walnoot, Hondsroos, Meidoorn, Sleedoorn, Vuilboom, Hazelaar en Bottelroos.

7 BEELDKWALITEIT

7.1 BASISPRINCIPES VOOR ERVEN

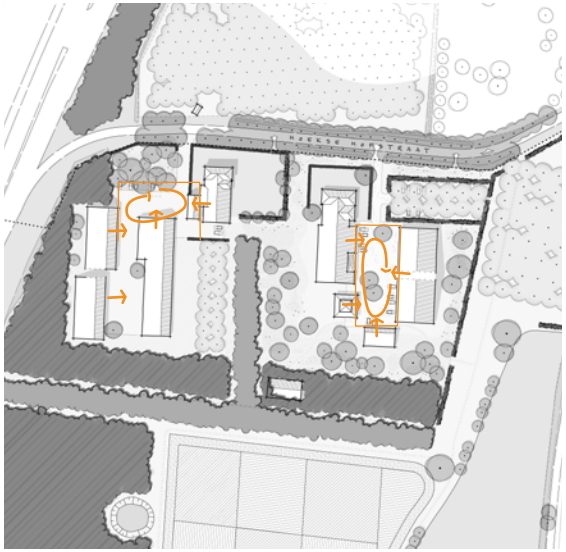
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. De hiernaast, zogenaamde erf-principes zijn daarom ook het uitgangspunt bij de ontwikkeling, zodat het nieuwe erf bijdraagt aan de versterking van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.



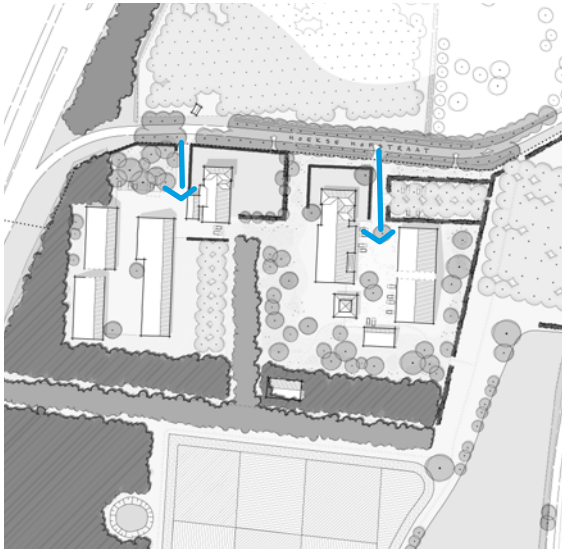
1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap, met een informele uitstraling. Het bestaat uit gebouwen, erfinrichting en beplanting.



2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdgebouw staat voor op het erf, de bijgebouwen staan erachter.



3. De gebouwen staan dicht bij elkaar, gegroepeerd op en rond een gemeenschappelijke ruimte. Nieuwe gebouwen worden hierop zoveel mogelijk aangesloten. De hoeveelheid verharding op het erf blijft hierdoor beperkt. De gevels die grenzen aan de gemeenschappelijke ruimte kunnen hoger zijn dan de gevels aan de ‘landschapszijde’.



4. Er is een duidelijke hoofdentree met een informele uitstraling.



5. Het erf is verankerd in het landschap door o.a. positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting en aansluiting op bestaande raamwerk (landschapspark Ressen).








7.2 CRITERIA BEELDKWALITEIT

Op de inrichtingstekening worden structuren duidelijk. In hoofdlijnen staan wegen, groen en kavelgrenzen vast. Binnen dit kader moet er voldoende ruimte zijn om een eigen ontwerp van het zorgcomplex met erf te ontwikkelen. Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er wel randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie, en beplanting.

Op het erf staat het hoofdgebouw (de boerderij) voor aan het erf, op de meest prominente plek, en is georiënteerd op de Hoeksehofstraat (noorden). Het hoofdgebouw wordt omringd met een informele 'voortuin'.

Deze voortuin verzorgt zo op een landschappelijke wijze de overgang van het open landschap naar het meer besloten deel van het erf. De overige gebouwen staan geclusterd rondom het gemeenschappelijk erf. De ordening daarvan is in principe informeel. De schuren (bijgebouwen) staan altijd met de voor- of zijgevel direct aan het gemeenschappelijk erf en zijn ook georiënteerd op het erf. De voor- of zijgevel aan het erf is voorzien van gevelopeningen en bij voorkeur ook de entree.

Het gemeenschappelijk erf is geen verkeersruimte, maar een verblijfsruimte. In de architectuur wordt de inspiratie gevonden in de boerderijen en schuren in de nabije omgeving, dit mag ook een moderne interpretatie zijn. Alle gebouwen op het "boerenerf" vormen een ensemble. Dit betekent dat ze niet alleen bij elkaar op een boerenerf staan, maar ook in hun uiterlijk op elkaar afgestemd zijn. Dit kan bijvoorbeeld door overeenkomsten in architectuurstijl, in detailleringen, materiaalgebruik en/of kleurgebruik.

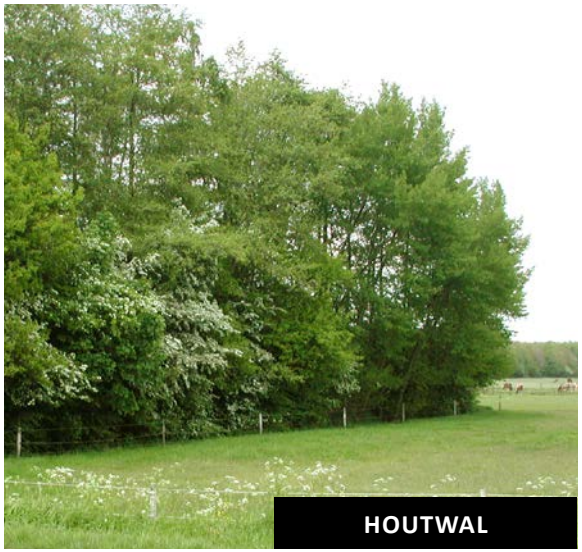
De schuren zijn georiënteerd op het gemeenschappelijk erf en minder op de omgeving. De bouwvorm is modern en sober, refererend aan de schuren in de nabije omgeving. Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

Vorm:

- Het gebouw heeft een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en een rechthoekig grondvlak;
- Het dak dient bij voorkeur te bestaan uit een zadeldak met een nokrichting in de lengte van het gebouw;
- Binnen de hoofdvorm is ruimte voor subtiele doorsteken of overstekken, zolang de herkenbare hoofdvorm niet wordt aangetast.

Detaillering en materiaalgebruik:

- De detaillering van de schuren dienen ingetogen en sober te zijn;
- De dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot, en vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie;
- De materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlakte en structuur passend in de omgeving.



HOUTWAL



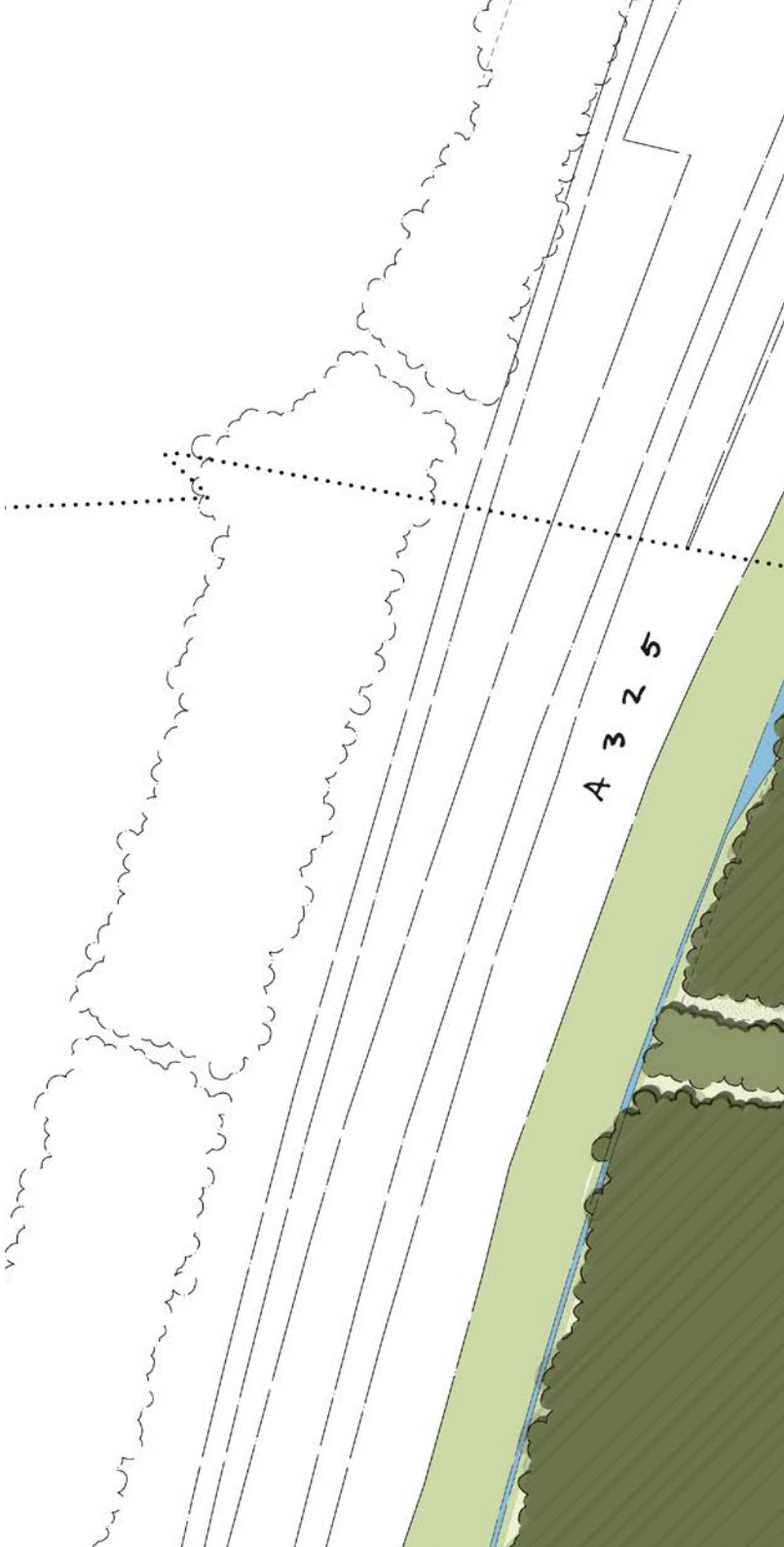
BLOEMENTUIN

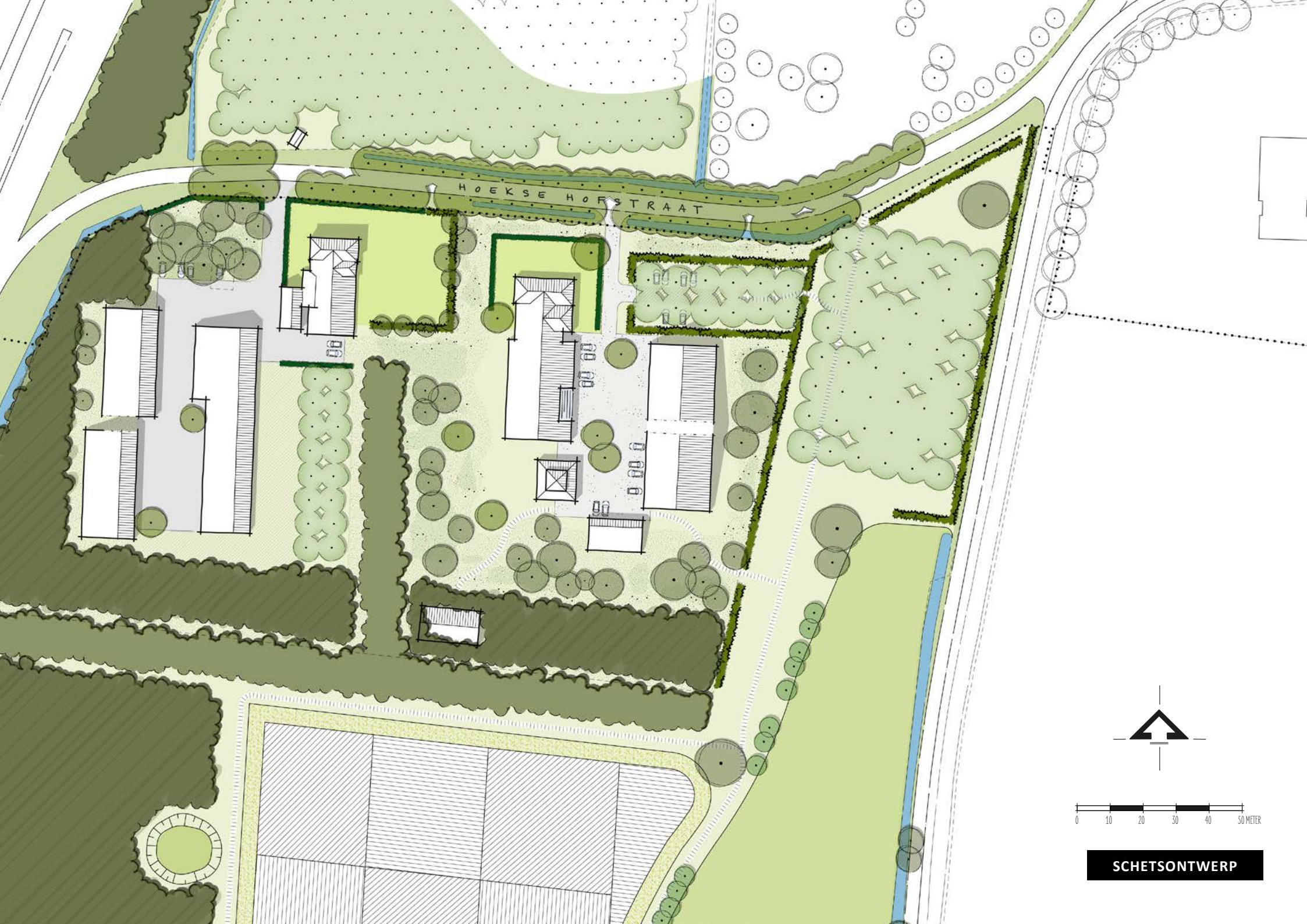


BELEVINGSTUIN



HOOGSTAMFRUIT





SCHETSONTWERP





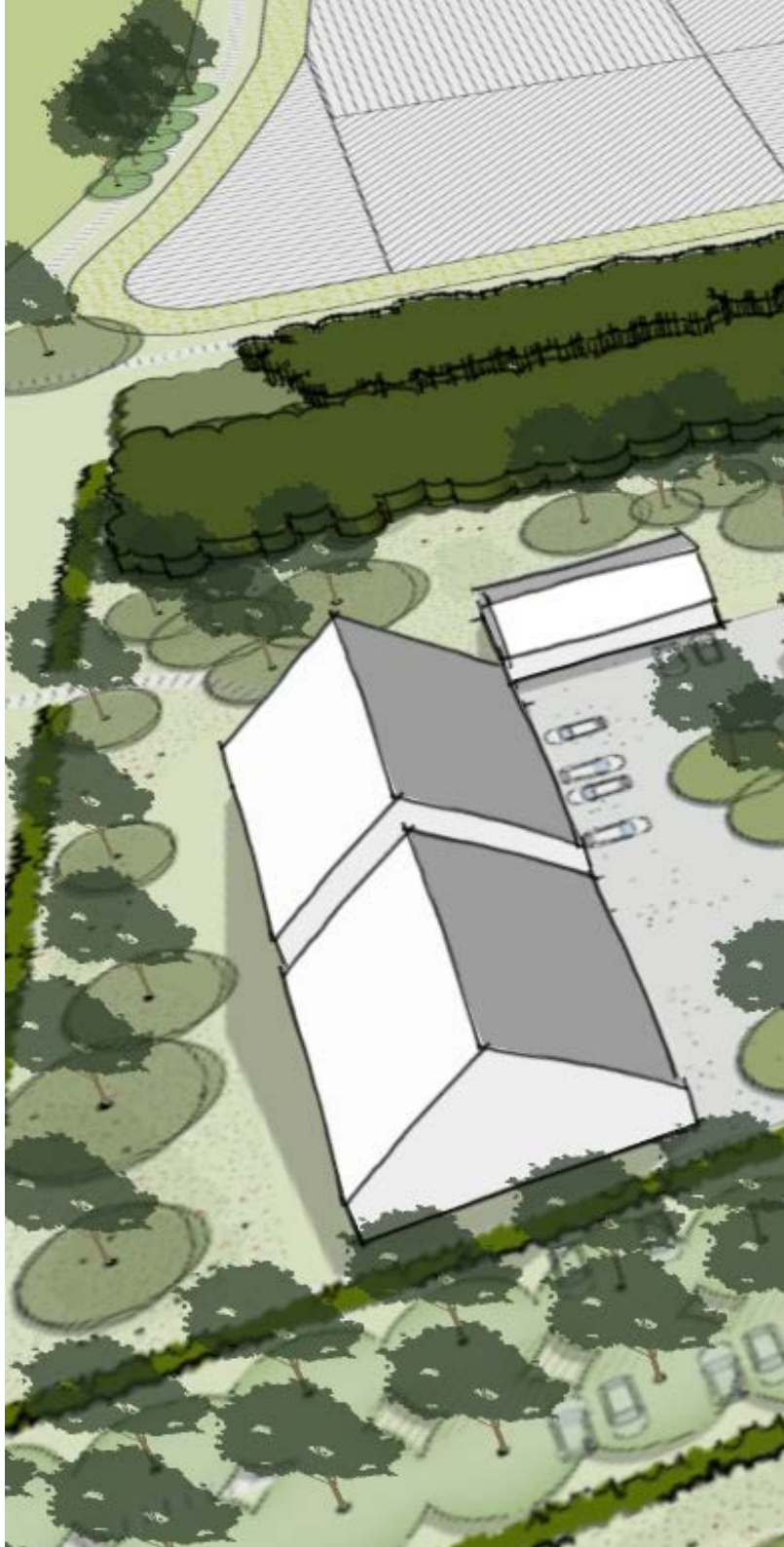
MOESTUIN

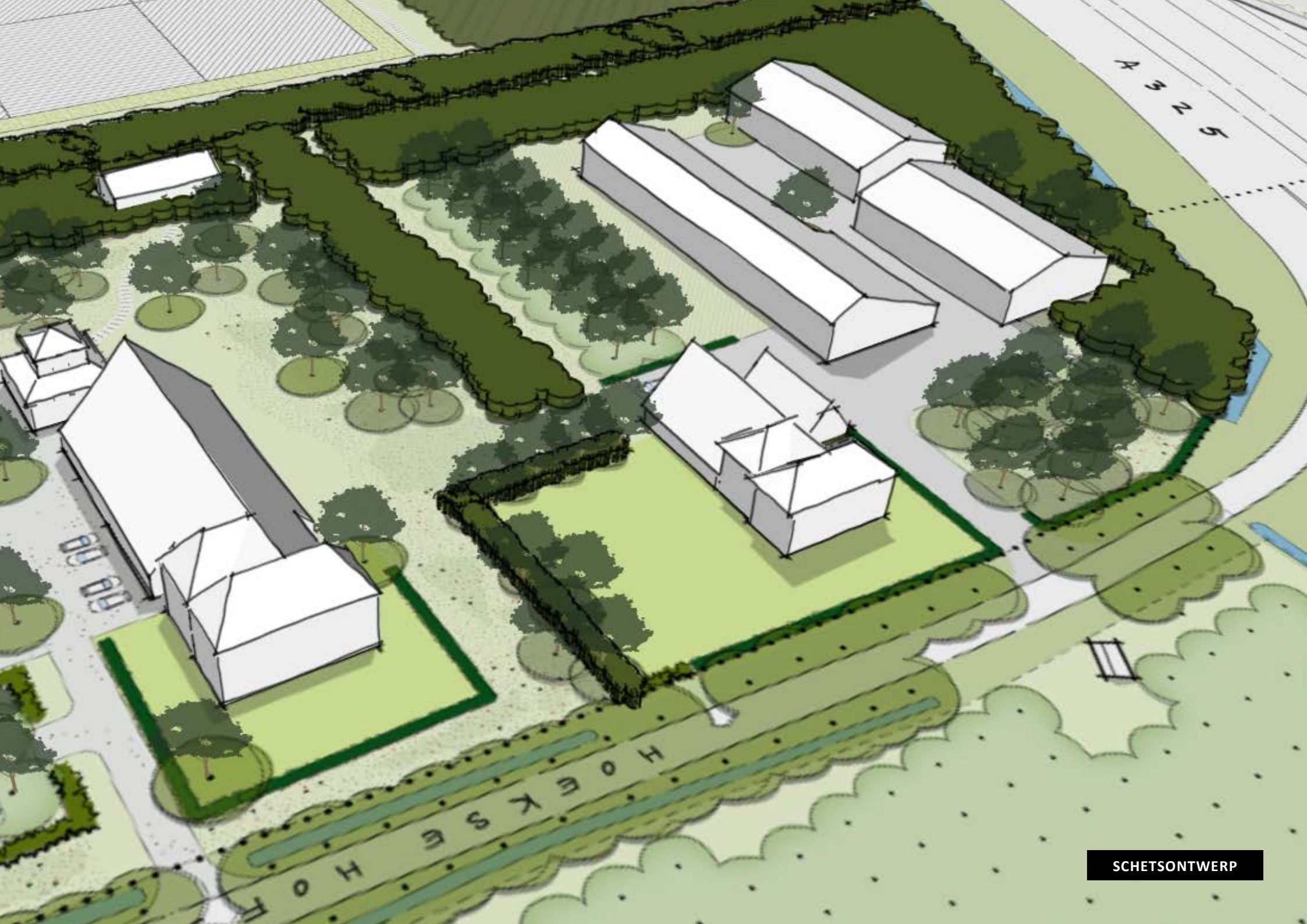


VLECHTHEG



SOBERE UITSTRALING





SCHETSONTWERP