STEDENBOUWKUNDIGE VISIE & BEELDKWALITEIT

Gebiedsontwikkeling Hulsbergerlanden Wapenveld

26 - 07 - 2024

Hulsberger Landen

N.O.M. BV NUNSPEETSE ONROEREND GOED MAATSCHAPPIJ

eve ARCHITECTEN

PRINS PROJECT

LOOSVANVLIET



INHOUD

Inleiding 03
- Aanleiding 04
- Doel 04
- Ambitie en doelgroep 04

Proces 05
- Toetsingskader 06
- Stedenbouwkundig plan 06
- Inrichtingsplan openbare ruimte 06
- Bestemmingsplan 06
- Welstandsnota 06

Context 07
- Historie 08
- Analyse plangebied en omgeving 09

Stedenbouwkundig concept 10
- Uitgangspunten Gelders Genootschap 11
- Stedenbouwkundige visie 13
- Stedenbouwkundig ontwerp 15
- Gebiedsindeling 17
- Typologieën en aantallen 18

Beeldkwaliteit 19
- Algemeen streefbeeld 20
- Architectonisch streefbeeld per gebied 21
- Ligging en oriëntatie 24
- Openbare buitenruimtes 25
- Erfafscheidingen 34
- Ecologie en milieu 36



INLEIDING


Hulsbergerlanden | 3
LOOSVANVLIET
PRINS PROJECT
N.O.M. BV
NUNSPEETSE ONRODEREND GOED MAATSCHAPPIJ

INLEIDING | DOEL

In het stedenbouwkundig plan zijn de ruimtelijke hoofdstructuur, de verkaveling, de situering van de verschillende woningtypen en het zorgprogramma ingetekend. Doel van het beeldkwaliteitsplan is om kaders te stellen voor de aspecten die niet in het omgevingsplan en het stedenbouwkundig plan zijn geregeld, maar wel van belang zijn voor de kwaliteit van bebouwing en openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee een aanvulling op- en verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan en waarborgt de gewenste kwaliteit van de verschijningsvorm van bebouwing en openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan biedt zodoende het kader voor:

- de ligging van de bebouwing;
- de gewenste bouwmassa en de geleding daarvan;
- de architectonische uitwerking;
- het materiaal- en kleurgebruik;
- de inrichting van de private ruimte zoals
  - erfafscheidingen en private parkeerterreinen;
  - de inrichting van de openbare ruimte zoals wegen, groenzones en openbare verblijfsruimten.

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de stedenbouwkundige uitwerking en de gewenste beeldkwaliteit en dient als inspiratiebron en toetsingskader voor het realiseren van bebouwing en de invulling van de openbare ruimte.

INLEIDING | AMBITIE

In de ontwikkelingen van Hulsbergerlanden moeten natuurontwikkeling, belevingswaarde en wooncomfort elkaar versterken. Aardgasvrij en energieneutraal bouwen is hierbij de standaard waarbij er ook verder wordt gekeken naar klimaatadaptief bouwen.

Door de bestaande groenstructuren uit te breiden en leidend te laten zijn bij de planvorming, kunnen de biodiversiteit en het oorspronkelijke karakter van het landschap behouden blijven en in de ruimtelijke inrichting van de publieke ruimte zelfs versterkt worden. Daarnaast zal er sterk rekening gehouden moeten worden met de fauna in en om het plangebied. Op die manier wordt er ook daarvoor ruimte gereserveerd in deze natuur-inclusieve ontwikkeling.

INLEIDING | DOELGROEP

De gemeente Heerde heeft, net als grote gebieden in Nederland, te kampen met vergrijzing. Daarom zet de gemeente in het volkshuisvestingsprogramma en de omgevingsvisie in op het realiseren van een goede mix van woningtypen om gezinnen en starters te behouden voor de kernen en ouderen de mogelijkheid te geven door te stromen naar een geschikte woning die aansluit bij de behoeftes van een toenemende zorgvraag, binnen de eigen sociale omgeving. In het plangebied van Hulsbergerlanden realiseren we een prettig gevarieerd woningaanbod in het groen, waardoor de ontwikkeling een schoolvoorbeeld wordt voor de ambitie van de gemeente!

Een inclusieve woonomgeving waarin twee werelden, mens en natuur, met elkaar worden verbonden. In het plangebied worden de volgende typologieën gerealiseerd:

- Eengezins(rij)woningen, voor starters en jonge gezinnen.
- Grondgebonden levensloopbestendige woningen (conform knarrenhofprincipe) voor ouder wordende bewoners met toenemende zorgvraag, die wel graag zelfstandig willen blijven wonen.
- Levensloopbestendige appartementen voor jong en oud. Juist de mix van leeftijdsgroepen versterkt het sociale karakter van de woonomgeving.
- Levensloopbestendige rijenwoningen en patiowoningen.
- Appartementengebouwen, met compacte appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens.
- Twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen voor een kleine bebouwingskorrel langs de historische linten.



PROCES



LOOSVANVLIET

PRINS PROJECT

N.O.M. BV
NUNSPEETSE ONROEREND GOED MAATSCHAPPIJ

PROCES

TOETSINGSKADER

Dit beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Heerde. De in dit document vastgelegde ambities, regels en richtlijnen krijgen hierdoor de status van een beleidskader en zijn daarmee een aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota. De algemene welstandscriteria uit de welstandsnota blijven echter wel van kracht. Op deze criteria kan worden teruggevallen in het geval van excessen. Nadat het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld dient het als toetsingskader voor het kwaliteitsteam bij de verdere uitwerking van de plannen voor Hulsbergerlanden. Dit kwaliteitsteam zal bestaan uit adviseurs vanuit diverse vakdisciplines. Hierdoor kan het ontwerpproces van de woningen, appartementen en openbare ruimte integraal begeleid worden.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor dit beeldkwaliteitsplan. In het stedenbouwkundig plan is de hoofdstructuur, de verkaveling en de situering van de verschillende woningtypen en zorggebouw(en) opgetekend en wordt de indeling van de private en openbare ruimte aangegeven. In het stedenbouwkundig plan is een mogelijke verkaveling weergegeven voor de beoogde bouwmassa, uitstraling en vormgeving. Tijdens de verkoop en realisatie van het plan kunnen optimalisaties in de verkaveling doorgevoerd worden, afhankelijk van de marktomstandigheden. Het kleur- en materiaalgebruik van de woningen en appartementengebouwen en de materialisatie van de private en openbare ruimte zijn ontworpen en vastgelegd. Het beeldkwaliteitsplan is de uitwerking van het stedenbouwkundig.

INRICHTINGSPLAN OPENBARE RUIMTE

Het stedenbouwkundig plan wordt nader uitgewerkt tot een inrichtingsplan voor de private en openbare ruimte. Dat inrichtingsplan is een concreet ontwerp. Dit beeldkwaliteitsplan reikt daarvoor, samen met het programma van eisen (PVE) van de gemeente, de spelregels aan. Het inrichtingsplan vormt dus een uitwerking op basis van het streefbeeld dat in dit beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld.

OMGEVINGSPLAN

Om de herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken en daadwerkelijk omgevingsvergunningen te kunnen verlenen is er een nieuw omgevingsplan opgesteld. Het omgevingsplan legt bestemmingen vast en bevat bouwregels. Het omgevingsplan gaat echter niet in op kwaliteitsaspecten als geleding van de massa, vormgeving, materiaal- en kleurgebruik en inrichting van de ruimte. Het beeldkwaliteitsplan voorziet in die zaken waarin het omgevingsplan niet voorziet.

WELSTANDSNOTA

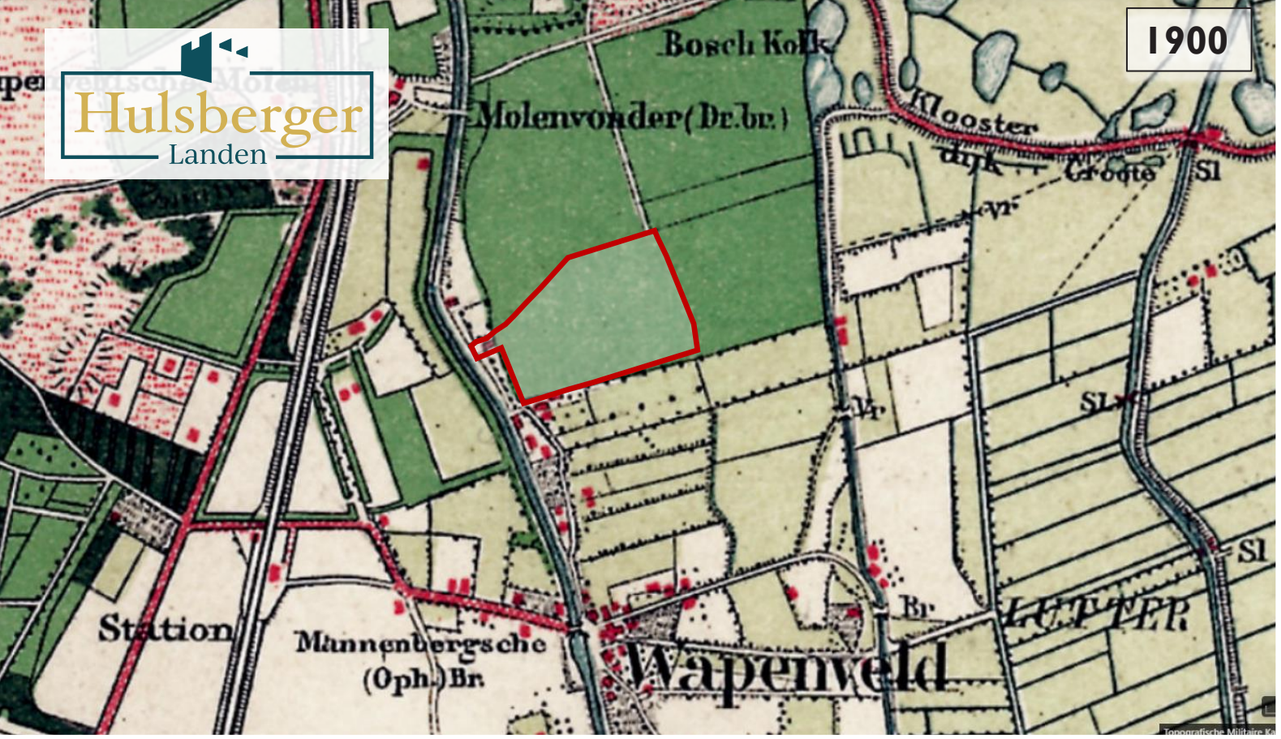
Een beeldkwaliteitsplan heeft een formele status als toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning. De welstandsnota beslaat het gehele grondgebied van de gemeente Heerde en is gericht op beheergebieden. Omdat Hulsbergerlanden een ontwikkelingsgebied betreft, zijn op maat gesneden criteria wenselijk. Om hierin te voorzien is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Na vaststelling door de gemeenteraad van Heerde is het beeldkwaliteitsplan voor deze specifieke locatie leidend voor de uitwerking van de bouwplannen en de inrichting van de (openbare) ruimte. Daarmee krijgt het beeldkwaliteitsplan de status van formeel toetsingskader.

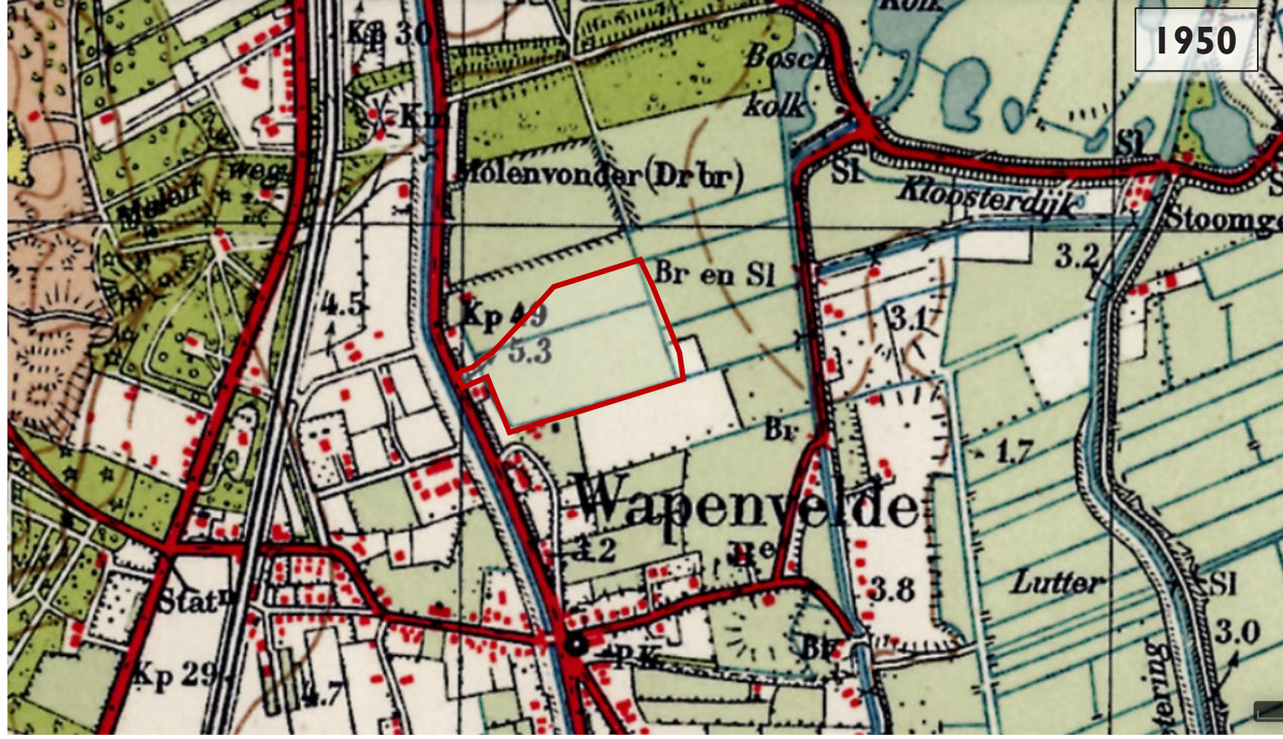


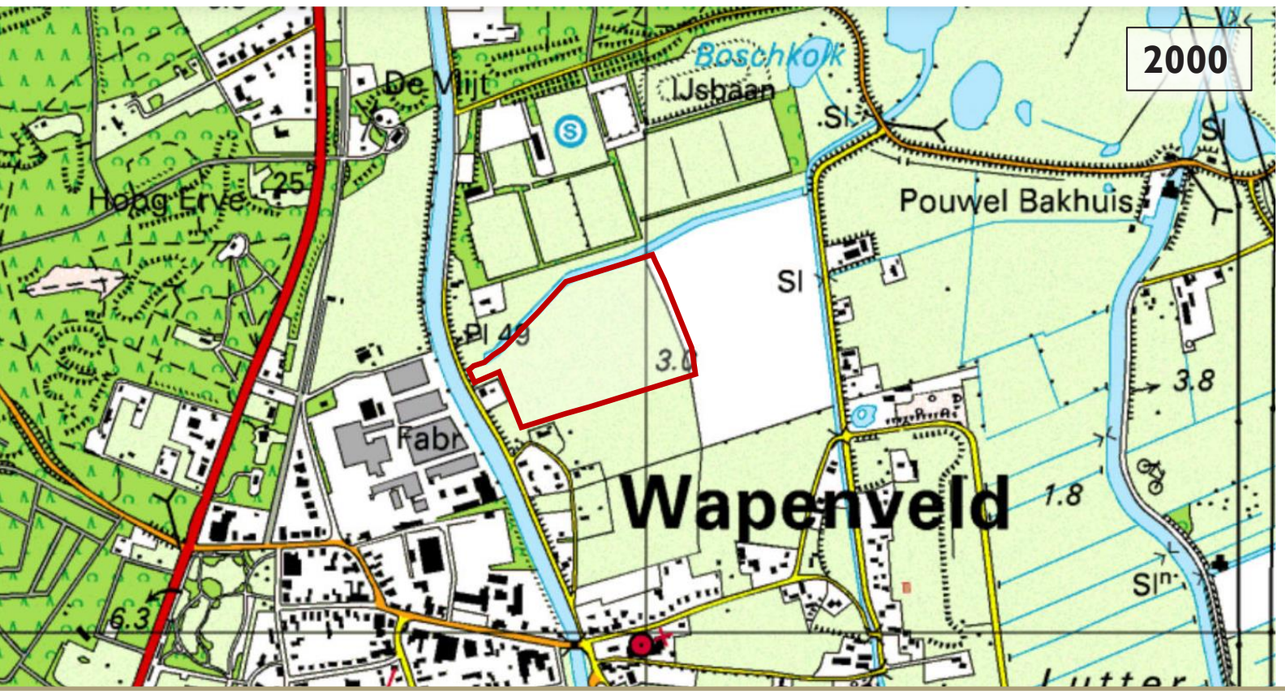
CONTEXT

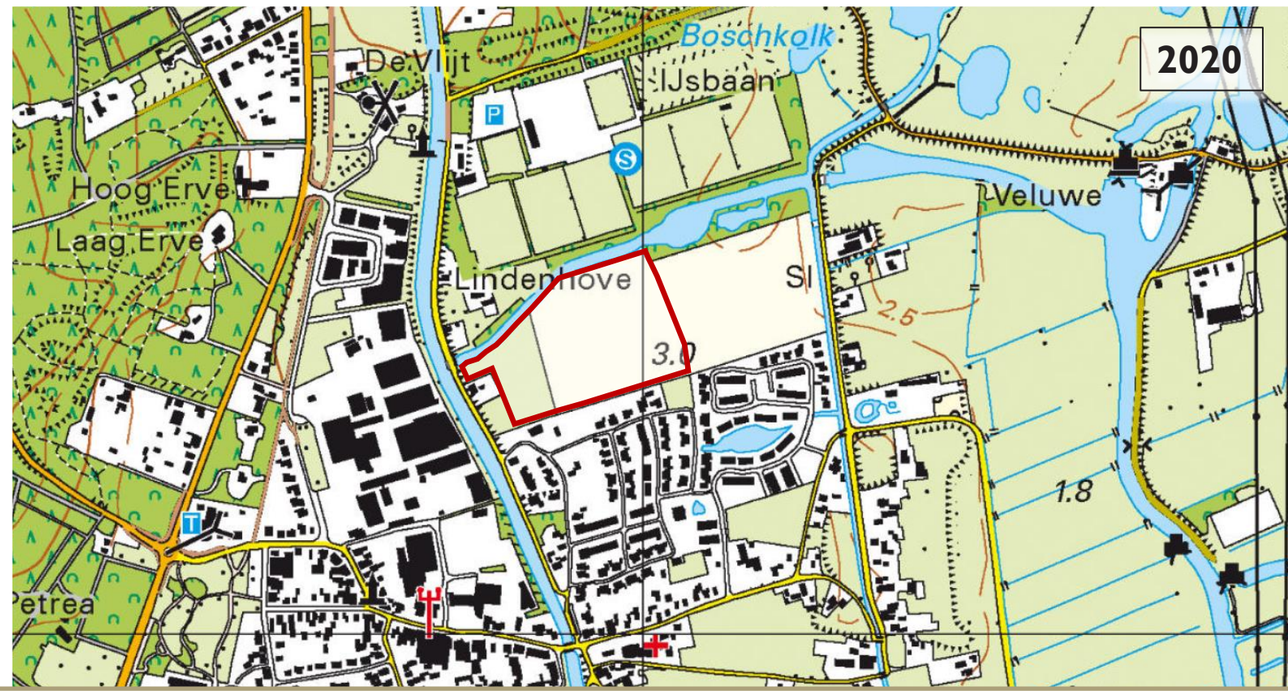


LOOSVANVLIET



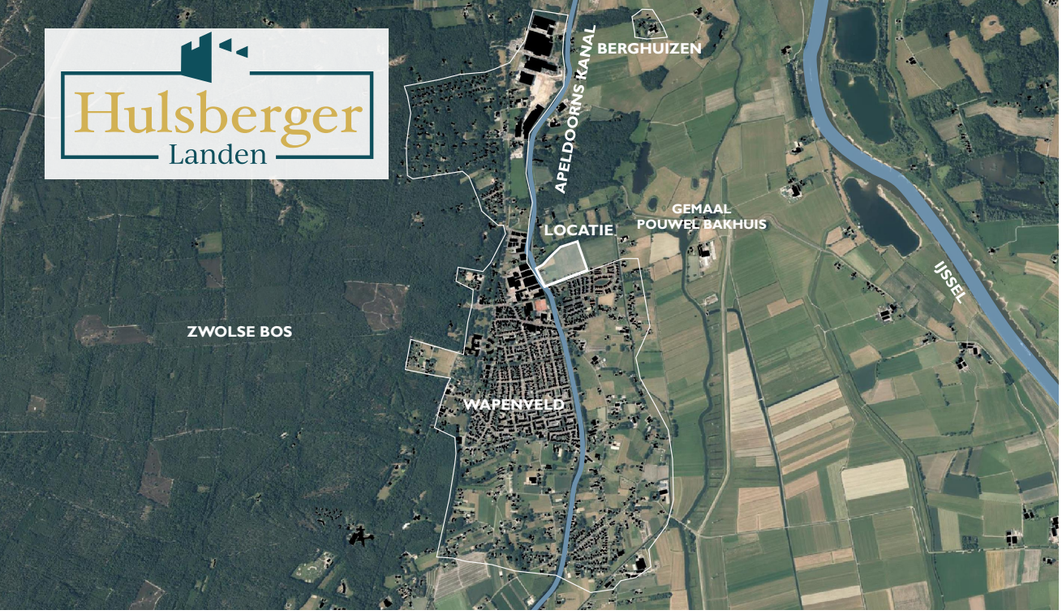






CONTEXT | HISTORIE | BRON: GELDERSGENOOTSCHAP

In het lager gelegen deel van de IJsselvallei heeft het klooster Hulsbergen een grote invloed uitgeoefend op het landschap. Kloostergemeenschappen staan erom bekend zich bezig te houden met de ontginning en ontwatering van veen- en komgebieden door heel Nederland. Begin 14e eeuw vestigden de fraters zich bij het buurtschap Hulsbergen, gelegen op een aantal rivierduinen in de IJsselvallei. Het klooster omvatte in zijn hoogtijdagen bijna 450 hectare grond in de buurt, had een forse veestapel en bezat een aantal (water)molens. Op de historische kaarten is te zien dat Wapenveld-Noord al voor 1850 opgespannen was tussen het Apeldoorns Kanaal en de Nieuwe Wetering. Op de kaarten tot 1900 is te zien dat de planlocatie bebost was. De bosschage, genaamd Monnikenbos, was onderdeel van het Klooster Hulsbergen en werd gebruikt als hakhout. Op de kaart van 1940 is dit verdwenen.



CONTEXT | LIGGING IN HET DORP

De locatie bevindt zich ten noorden van Wapenveld en wordt begrensd door de nieuwbouwwijken (Ossenkamp en De Kolk) van Wapenveld – het Apeldoorns kanaal en de voetbalvelden. Aan de westzijde van het perceel (overkant van het kanaal) is een kleinschalig industrieterrein gerealiseerd.



CONTEXT | OMLIGGENDE FUNCTIES

De locatie wordt ingeklemd tussen de voetbalvereniging WZC, de nieuwbouwwijk en het Apeldoorns kanaal. Ten noorden van het terrein bevindt zich een watergang met natuurlijk begroeide oevers. Het huidige terrein is agrarisch in gebruik en kent geen bebouwing. Aan de zuidzijde van de locatie staan een karaktervol woonhuis (oude boerderij) en enkele nieuwbouwwoningen.



CONTEXT | VERKEERSSTRUCTUUR

De wijk wordt ontsloten via de Kanaaldijk ten zuiden van de bestaande boerderij. Het plan is zo ontworpen dat er in de toekomst een verkeerskundige koppeling kan worden gemaakt met het naastgelegen weiland, op het moment dat daar een ontwikkeling plaats gaat vinden. Voor fietsers, wandelaars en hulpdiensten is de wijk ook bereikbaar via de Ossenkamp en een tweede ontsluiting op de Kanaaldijk.



CONTEXT | WATERSTRUCTUUR

Het gebied is een laag gelegen gebied en wordt omsloten door de watergang aan de noordzijde en het Apeldoorns kanaal. Op de locatie wordt nu het regenwater door infiltratie in de bovenlaag opgevangen en er zijn geen slootjes aanwezig. Het opgestelde flora- en faunarapport heeft de huidige status van het aanwezige groen in beeld gebracht. De oeverranden van de Wetering dienen beschermd te worden. De overige gronden hebben geen hoge flora-/ faunawaarde.



LOOSVANVLIET

STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT



Hulsbergerlanden | 10

LOOSVANVLIET

PRINS PROJECT

N.O.M. BV
NUNSPEETSE ONROEREND GOED MAATSCHAPPIJ

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Om een nieuwe wijk te vormen die naadloos aansluit op de ‘genius loci’ van Wapenveld worden de volgende landschappelijke, stedenbouwkundige en culthuurhistorische aanleidingen geëxtraheerd uit de voorgaande analyse. Deze ruimtelijke uitgangspunten zijn opgedeeld in drie typen:

- uitgangspunten op schaal van de omgeving
- uitgangspunten op schaal van de locatie;
- uitgangspunten op schaal van het nieuwe stedelijk weefsel.

Daarnaast worden een aantal ambities gesteld. Deze zijn niet per definitie ruimtelijk, maar hebben wel gevolg op het stedenbouwkundig ontwerp. Deze ambities zijn deels gebaseerd op gemeentelijk beleid, deels als een plus daar bovenop.

- **Een wijk met Wapenvelds karakter**
  Door de kenmerken van het landschap, het dorp en de historie van Wapenveld centraal te zetten, kan de nieuwe woonomgeving een passend sluitstuk zijn aan de noorzijde van het dorp.
- **Groen netwerk tot in de haarvaten**
  Van kleine stapsteen tot speelplek tot aansluiting op het groen in de omgeving: elke bewoner zal vanaf de voordeur aangehaakt zijn op het groene netwerk.
- **Fietser en voetganger op de voorgrond**
  Wapenveld is een dorp en de behoefte aan de auto blijft door de ligging groot. Toch wordt langzaam verkeer zoveel mogelijk gestimuleerd.
- **Klimaatadaptief en duurzaam**
  Er wordt gebouwd voor de toekomst een daarmee is het een logische ambitie om een duurzame en klimaatadaptieve wijk te realiseren.
- **Fijn wonen voor iedereen**
  De wens uit de Woonvisie om ruimte te bieden voor sociale huur, jonge gezinnen en levensloopbestendige woningen kan hierbinnen tot uiting komen.



Bron: Ruimtelijke uitgangspunten Wapenveld-Noord Gemeente Heerde - Pagina 12

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

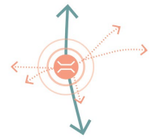
De volgende globale uitgangspunten, die voortkomen uit het karakter van de omgeving van Wapenveld, moeten een invulling krijgen in het stedenbouwkundig ontwerp:

- Ben bewust van de ligging op de **overgang van het hoog naar laag**, van Veluwemassief naar IJsselvallei.
- De **onregelmatige verkaveling van het kampenlandschap** als inspiratie voor de structuur van het groen, de wegen en de bebouwing in Wapenveld-Noord.
- De bruggen over het Apeldoorns Kanaal en de **bebouwingslinten** die vanuit daar het landschap in slingerden zijn kenmerkend en kunnen als inspiratie gebruikt worden.
- **Voortborduren op de steeds verschillende rol van het water**.
  De ontwikkeling van Wapenveld hangt voor een groot deel aan water: de ontwatering en ontginning van de broekgebieden, industrialisatie door de kanalisering van de Grift en papierfabrieken aangedreven door watermolens. Geef water een belangrijke, nieuwe rol binnen Wapenveld-Noord. Zorg dat het toegankelijk, zichtbaar en beleefbaar is in de openbare ruimte (bijvoorbeeld in de vorm van wadi’s, zichtbare oppervlakkige afvoer of een vlonder aan het Aflaat Kanaal).
- De oude **functie van hakhoutbos**, horende bij Klooster Hulsbergen, nieuwe betekenis geven: het kan bijdragen aan het groene netwerk tot in de haarvaten. Geef nieuwe betekenis aan bos en bomen, bijvoorbeeld in het kader van biodiversiteit en verduurzaming.



Gebruik maken van de ligging overgang van hoog naar laag


Onregelmatigheid van de kampontginnig als inspiratie


Knoop van bebouwingslinten
bij de bruggen over het Kanaal


Voortborduren op de steeds verschillende rol van het water


Nieuwe betekenis aan functie als
voormalig hakhoutbos van Klooster Hulsbergen

Bron: Ruimtelijke uitgangspunten Wapenveld-Noord Gemeente Heerde - Pagina 13

STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT | UITGANGSPUNTEN GELDERS GENOOTSCHAP

Voorafgaand aan het ontwerptraject heeft de gemeente Heerde het Gelders Genootschap de opdracht gegeven om ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling op te stellen. In het document van het Gelders Genootschap worden de belangrijkste stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische karakteristieken van de plek genoemd. Op basis van de karakteristieken zijn een aantal ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd waar een ontwerp aan moet voldoen.

Hulsberger Landen

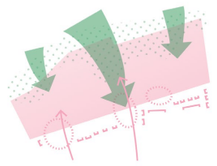
RUIMTELIJK UITGANGSPUNTEN

Op schaal van de locatie zijn de volgende ruimtelijke principes het uitgangspunt:

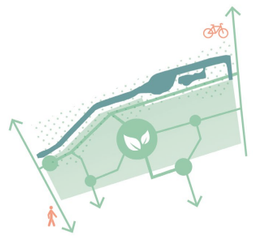
- Geef invulling aan de **twee gezichten** van de locatie. De locatie ligt lager dan de dijken aan de oost- en westzijde van het perceel, vanaf waar zicht is op de lager gelegen locatie. De westzijde is gericht op het Apeldoorns Kanaal. Het waardevolle aanzicht op de boerderij moet bewaard worden, door ruimte te laten direct om de boerderij en nieuwe bebouwing op voldoende afstand van de Kanaaldijk te positioneren. De oostzijde van het perceel gaat over in het open ontginningslandschap. Deze rand wordt afgesloten met de Wetering en heeft een passende invulling nodig, met een zachter karakter dan aan het kanaal voor een vloeiende overgang naar het buitengebied.
- De **afhechting van het dorp** als laatste woonomgeving aan de noordkant van Wapenveld. De zuidzijde van de locatie moet een overgang maken naar de Ossenkamp en de Kolk. Hierbij kan aansluiting gezocht worden bij de ruimtes en structuren die in deze wijk aanwezig zijn. Aan de noordkant moet de groenstructuur beleefbaar zijn. Deze wordt ook de wijk in getrokken. Deze zal aansluiten op de bestaande structuren van de Ossenkamp en de Kolk. De wijk is open naar haar omgeving en is niet naar binnen gekeerd.
- **Landschappelijk aangehaakt** op kleine schaal binnen de locatie zelf, door speelplekken, groene overhoekjes, het groen langs het Aflaat Kanaal en bijvoorbeeld een parkje, maar ook op de omgeving: via het Apeldoorns Kanaal op het Kloosterbos, de hoogwatergeul, de IJssel en bossen van de Veluwe. Deze structuren hebben een groene invulling en bieden tevens de basis voor het langzaamverkeersnetwerk binnen de planlocatie. Het geheel kan aangesloten worden op het bestaande fietsnetwerk. Ook kunnen er wandelroutes gemaakt worden voor kleine ommetjes of als verbinding naar het klompenpad 'Paddenpad'.
- **Ontsluiting vanaf de Kanaaldijk en Werverweg** om een goed bereikbare en doorkruisbare wijk te maken. Door twee entree's te maken wordt verkeersbelasting verspreid over het bestaande wegennetwerk.
  In de eerste fase is een lus als ontsluiting een passende optie.
  Bezoekersparkeren kan zoveel mogelijk bij de entree's van de locatie afgevangen worden om het geheel meer autoluw te maken.



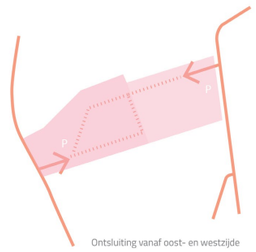
Gezicht naar het Apeldoorns Kanaal en de dijk aan de westzijde; zorgvuldige overgang naar landschap aan de oostzijde



Afhechting van de dorsprand: zorgvuldige overgang naar aangrenzende wijken in het zuiden en naar het groen in het noorden



Landschappelijk aangehaakt door groene structuren en langzaamverkeersverbindingen



Ontsluiting vanaf oost- en westzijde

Bron: Ruimtelijke uitgangspunten Wapenveld-Noord Gemeente Heerde - Pagina 14

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN



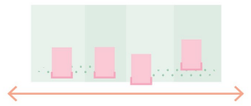
Voorkanten aan het groen



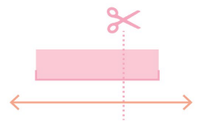
Nieuwe verhoudingen openbaar-privé



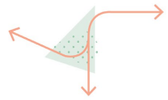
Massa's met dorpse hoogte



Verspringende rooilijnen



Lange lijnen vermijden



Overhoekjes omarmen



Groen parkeren

Tot slot zijn de volgende uitgangspunten voor het stedelijk weefsel van belang. Deze sluiten aan op de karakteristiek van Wapenveld en bieden ruimte voor nieuwe invullingen.

- Woningen zijn georiënteerd op groen en landschap, om een naar buiten gerichte wijk te maken. Achterzijdes naar het landschap worden vermeden.
- Heroverwegen van de verhoudingen tussen openbaar en privé. De privé buitenruimte van een woning wordt kleiner. Hierdoor is er meer openbare ruimte. Deze buitenruimte wordt collectief gebruikt en zorgt voor verbinding.
- De massa's passen bij de dorpse schaal en hoogtes, waarbij het uitgangspunt maximaal 5 lagen inclusief kap is.
- Voor een straatbeeld passend bij Wapenveld zullen de rooilijnen verspringen.
- Lange, rechte lijnen (bebouwing, groen, wegen) worden opgeknipt voor een gevarieerd beeld, passend bij het kampenlandschap.
- Restruimtes van enige omvang worden omarmd, zoals binnen de stedenbouwkundige ontwikkeling van Wapenveld ook gebeurde, en gebruikt in de groene structuur van de wijk.
- Parkeren wordt verweven in de groenstructuur en daarmee passend opgelost.

Bron: Ruimtelijke uitgangspunten Wapenveld-Noord Gemeente Heerde - Pagina 15

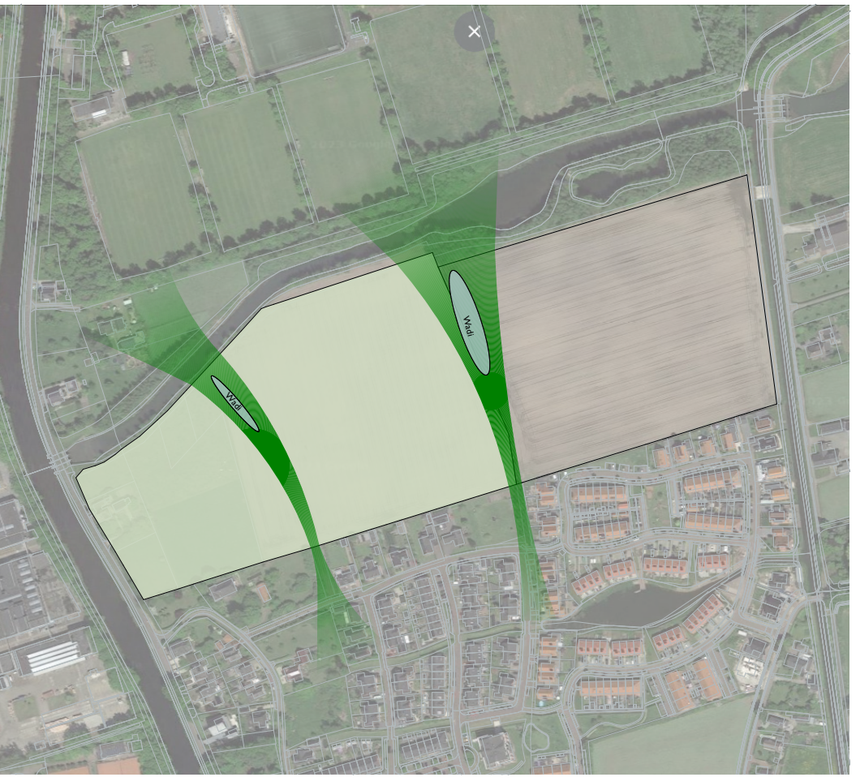
STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT | UITGANGSPUNTEN GELDERS GENOOTSCHAP

Voorafgaand aan het ontwerptraject heeft de gemeente Heerde het Gelders Genootschap de opdracht gegeven om ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling op te stellen. In het document van het Gelders Genootschap worden de belangrijkste stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische karakteristieken van de plek genoemd. Op basis van de karakteristieken zijn een aantal ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd waar een ontwerp aan moet voldoen.

LOOSVANVLIET

PRINS PROJECT

N.O.M. BV NUNSPEETSE ONROEREND GOED MAATSCHAPPIJ



GROENSTRUCTUUR



HOOFDONTSLUITING

Autoweg
Langzaam verkeer



PARKEREN

STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT | STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

Op basis van de ruimtelijke uitgangspunten van het Gelders Genootschap is het stedenbouwkundig plan opgezet. In dit plangebied worden twee groenverbindingen gerealiseerd, die een koppeling maken tussen de bestaande woonwijk, de Nieuwe Wetering en de sportvelden. De hoofdontsluiting vindt plaats via de Kanaaldijk. Het langzaam verkeer (wandelaars en fietsers, de oranje pijlen) is met het oog op het STOP-principe van de gemeente Heerde het uitgangspunt. Op basis hiervan is de hoofdstuctuur vormgegeven. Twee verbindingen met de huidige nieuwbouwwijk zijn gekoppeld aan een doorgaande fietsstraat, langs de Nieuwe Wetering. De auto is op deze fietsstraat te gast. Voor het verkeer is een hoofdontsluiting gemaakt, dwars op het kanaal. Uitgangspunt is dat er geen auto’s geparkeerd worden in het openbare gebied – hoofdontsluiting en de autovrije hofjes. Alle parkeerplaatsen zijn geplaatst op het achterterrein of op eigen perceel.



STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT | STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

Het stedenbouwkundige en architectonische concept is gebaseerd op het kloosterthema. Het kloosterthema is de basis voor het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan geworden. De hofjes, het autovrijgebied en de structuur van de bebouwing hebben kenmerken uit het kloosterleven. Bovenstaande afbeelding is een geschetste prent van het klooster Hulsbergen. Kenmerken van ingetogenheid, heldere bouwmassa, eenheid per hofje en eenduidige kapvormen worden ingezet op deze kwaliteit te realiseren.

LOOSVANVLIET
PRINS PROJECT
N.O.M.BV
NUNSPEETSE ONROEREND GOED MAATSCHAPPIJ

Hulsberger Landen

LEGENDA

INVULLING

- Plangrens
- Rooilijn
- Uitgeefbaar
- Openbaar groen
- Wegen
- Voetpaden
- Grastegels
- Fietspad
- Bebouwing omgeving
- Parkeren eigen terrein
- Parkeren openbaar
- Wadi's
- Bomen
- Gebouw voorzien van kap
- Veranda
- Sedum dak
- Bergingen/platte aanbouw
- Bouwvlak toekomstige bebouwing
- Verplichte groenstrook
- Wandelpad door landschap
- Positie trafo huisje

N

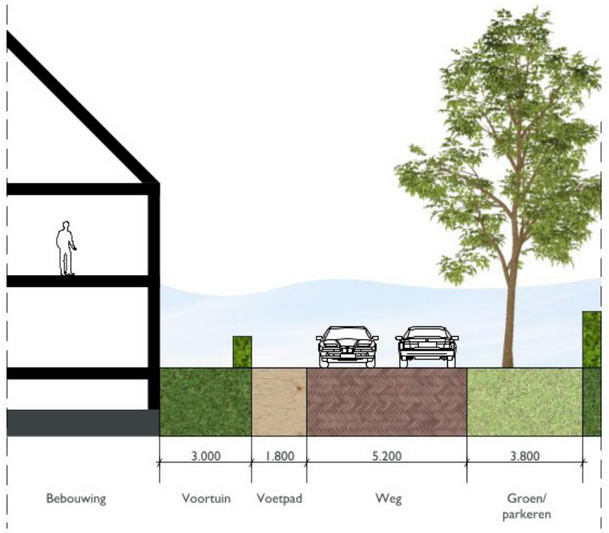
STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT | STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

De basis van het plan is dat er één duidelijke hoofdontsluiting is waaraan parkeerhoven zijn verbonden. Hierdoor wordt het aantal auto's in het straatbeeld aanzienlijk verminderd. Dit biedt de mogelijkheid om de wijk een groenere uitstraling te geven. Daarnaast zijn er twee duidelijke fiets- en wandelverbindingen gecreëerd met de bestaande wijk. Deze twee routes lopen langs de twee groene assen.
Het plangebied heeft een ruimtelijke opbouw, met eenlaagse bebouwing (met kap) langs de Kanaaldijk naar twee bouwlagen met een kap voor het middengebied en een hoogteaccent ter plaatse van de appartementengebouwen. Incidenteel worden accenten in de vorm van extra bouwhoogte toegestaan. Dit geeft het gehele plan herkenning en maakt de verschillende gebieden afleesbaar.

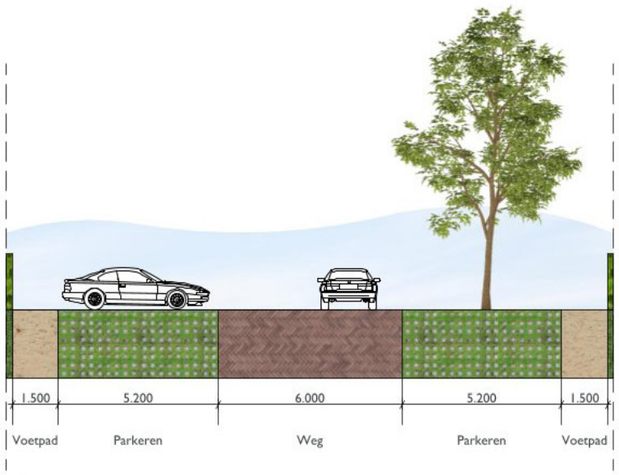
LOOSVANVLIET

PRINS PROJECT

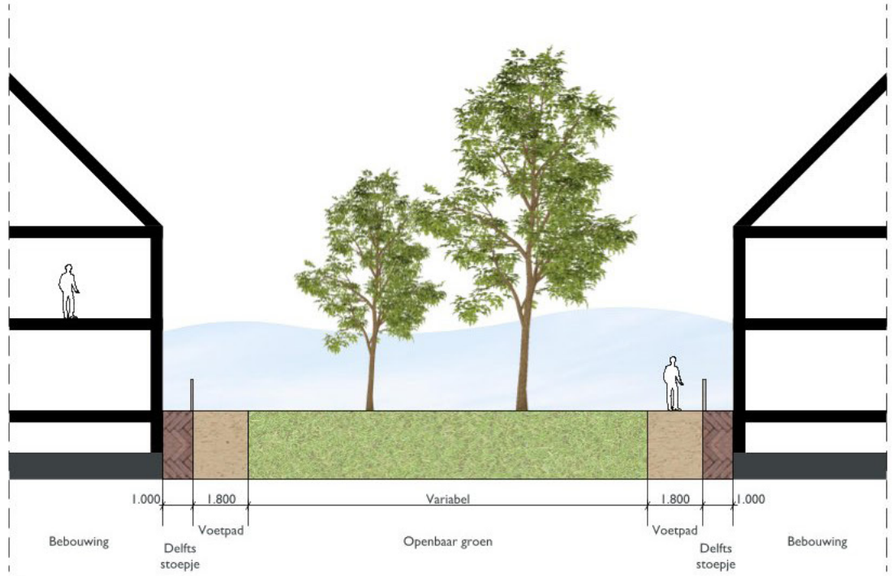
N.O.M. BV NUNSPEETSE ONRODEREND GOED MAATSCHAPPIJ



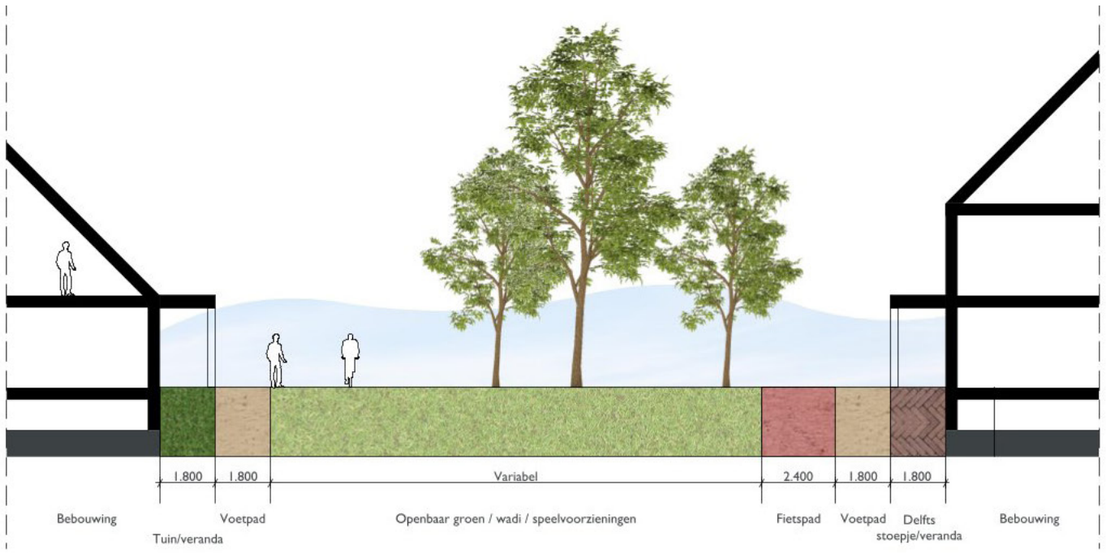
1. Hoofdonsluiting



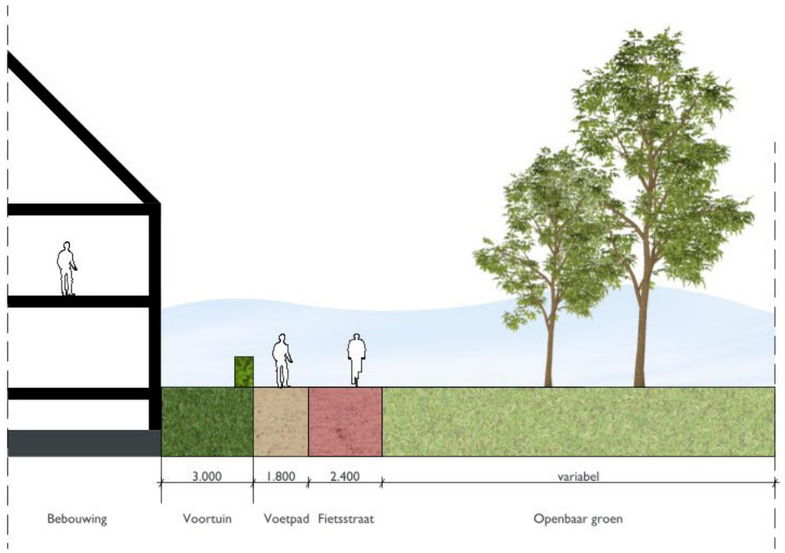
2. Parkeerhof



3. Hofje



4. Groene ader



5. Woonstraten



STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT | STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

Om de straten te modelleren zijn de doorsnedes opgezet. De profielbreedte van de voetpaden/fietspaden en de wegen zijn gebaseerd op de uitgangspunten in het handboek bijlage 2. Inrichtingseisen (gemeente).

Hulsberger Landen

LEGENDA

INVULLING

- Kloostertuin
- Hopveld
- Florishof
- 't Kareel
- De Grift Heren
- Fraterhof
- Kabinet

N

STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT | GEBIEDSINDELING

Het plangebied Hulsbergerlanden is opgedeeld in buurtjes. De architectonische uitwerking van de buurtjes is gebaseerd op het kloosterthema en de ligging in het plangebied.

LOOSVANVLIET

PRINS PROJECT

N.O.M. BV NUNSPEETSE ONROEREND GOED MAATSCHAPPIJ

Hulsberger Landen

LEGENDA

INVULLING

- Vrijstaande woningen
- Twee-onder-een-kap woningen
- Rijwoningen
- Levensloopbestendig
- BeBo woningen
- Appartementen

PROGRAMMA

(A)Vrijstaande woningen:	20 x
(B)Twee-onder-een-kap woningen:	26 x
(C)Rijwoningen hoek:	16 x
(C)Rijwoningen tussen	15 x
(D)Levensloopbestendig:	20 x
(E)BeBo woningen:	16 x
(F)Appartementen:	40 x
Totaal:	153x

PARKEERTELLING

Parkeernorm:

Beheersverordening Wapenveld-Dorp
Parkeernormen hoofdfunctie wonen

Stedelijke zone (rest bebouwde kom)
woningen goedkoop (rijwoningen) norm 1,5
woningen midden (geschakelde woningen) norm 1,8
woningen duur (vrijstaande woningen) norm 2.1

(A)Vrijstaande woningen:	2,1 per woning
(B)Twee-onder-een-kap woningen:	1,8 per woning
(C)Rijwoningen hoek:	1,8 per woning
(C)Rijwoningen tussen:	1,5 per woning
(D)Levensloopbestendig:	1,5 per woning
(E)BeBo woningen:	1,5 per woning
(F)Appartementen:	1,5 per woning

Parkeren benodigd:

Vrijstaande woningen:	20 x 2,1 = 42
Twee-onder-een-kap woningen:	26 x 1,8 = 46,8
Rijwoningen hoek:	16 x 1,8 = 28,8
Rijwoningen tussen:	15 x 1,5 = 22,5
Levensloopbestendig:	20 x 1,5 = 30
BeBo woningen:	16 x 1,5 = 24
Appartementen:	40 x 1,5 = 60
Totaal:	254,1 pp

Parkeren aanwezig (theoretisch):

Parkeren eigen terrein:	69 pp
Parkeren openbaar gebied:	210 pp
Totaal:	279 pp

Parkeren aanwezig (berekeningsaantal)

Parkeren eigen terrein:	56,5 pp
Parkeren openbaar gebied:	210 pp
Totaal:	266,5 pp

N

STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT | TYPOLOGIEËN EN AANTALLEN

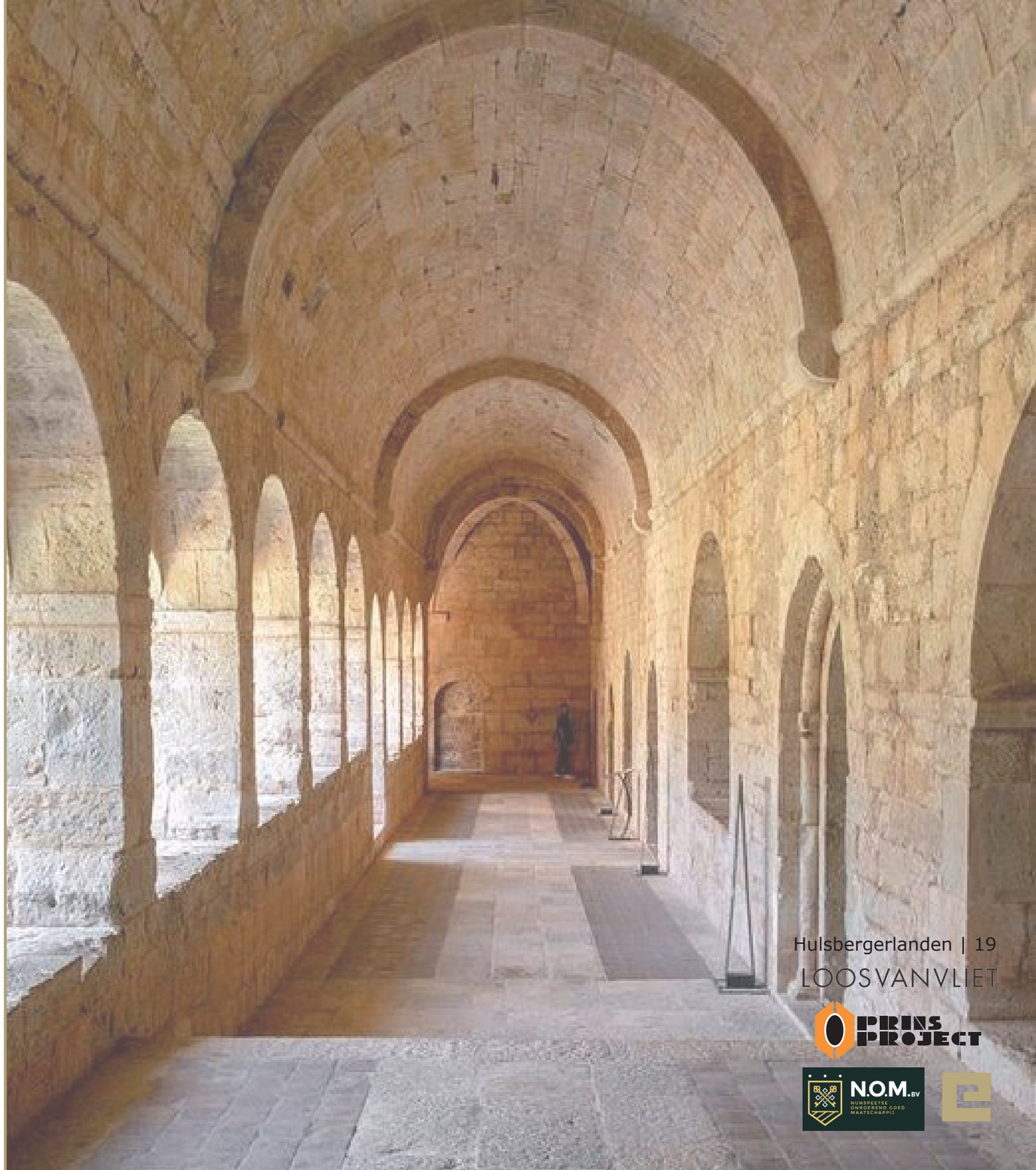
De concept-verkaveling gaat uit van een mix van woningtypologieën. Circa 153 eenheden worden gerealiseerd. Het overgrote deel is grondgebonden met twee appartementencomplexen. Naast de mix van typologieën ontstaat er ook ruimtelijk nog een verschil. Diverse woningen hebben aan de voorgevel alleen een langzaam-verkeer-ontsluiting met een parkeervoorziening aan de achterzijde. Daarnaast zijn de woningen langs de hoofdontsluiting voorzien van een eigen oprit. Het wordt aangeduid als een conceptverkaveling, aangezien het plan over meerdere jaren en in verschillende fasen zal worden gerealiseerd. Om flexibel te blijven en in te kunnen blijven spelen op de dynamiek van de woningmarkt, moet er binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten ruimte zijn voor mogelijke afwijkingen.

LOOSVANVLIET

PRINS PROJECT

N.O.M. BV NUNSPEETSE ONROEREND GOED MAATSCHAPPIJ

BEELDKWALITEIT



BEELDKWALITEIT | ALGEMEEN STREEFBEELD

Dit beeldkwaliteitsplan legt de ambitie vast waarmee de vertaalslag wordt gemaakt vanuit het stedenbouwkundig plan naar de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Daarbij worden niet alleen criteria voorgeschreven, maar worden ook 'tools' aangereikt die ingezet kunnen worden. Daarbij dient er nadrukkelijk sprake te zijn van eenheid en samenhang.

Het gehele ontwikkelingsgebied krijgt een eigentijds karakter in aansluiting op de bestaande (cultuurhistorische)omgeving van het plangebied. Ondanks het verschil in massa, functie en situering wordt de samenhang vooral gezocht in architectonische kenmerken, kleur en materiaal en de inrichting van de openbare ruimte. Bij deze inrichting is de landschappelijke, ecologische architectuur een belangrijke basis voor verdere ontwikkeling.

De beeldkwaliteit richt zich op de volgende onderdelen:
- Openbare buitenruimte / groen
- Architectuur
- Privé-buitenruimte en erfafscheidingen (overgang openbaar - privé).

De architectuur is vervolgens onder te verdelen in de diverse typologieën die het plan rijk is:
- Kloostertuin:
  De kloostertuin zijn de tuinen om of in het klooster. Kenmerkende elementen zijn: boerderij, voorraadschuren, boomgaard, moestuin en erven. Het extra gebied van Hulsbergerlanden wordt beschouwd als kloostertuin.
- Hopveld:
  Het hopveld is het veld waar hop gekweekt werd, voor de brouwerij op het klooster (fraterbier). Kenmerkende elementen zijn: kleinschalige volumes, veranda/Delftse stoepjes om de overgang tussen privé en hopveld te maken.
- Florishof:
  Floris van Hulsbergen (boer) brengt de fraters in contact met de grondeigenaar, de gronden Ellenhoorn en de Arendsberg in Hulsbergen. De uiteindelijke gronden van het voormalige klooster kenmerken zich door: gekeimde gevels, muurdakkapellen en een ensemble van gebouwen.
- 't Kareel:
  Op het kloosterterrein stond een steenbakkerij. Kareel is een ander woord voor de baksteen. Kenmerken zijn: baksteenarchitectuur, heldere massa, industriële uitstraling.
- De Grift Heren
  Een grift is een gegraven waterloop. Langs de nieuwe wetering wonen langs de randen van een kloosterterrein de buitenheren. Deze mannen zijn onderdeel van het klooster, maar wonen buiten het kloosterterrein. Kenmerken zijn: rijkere architectuur, vakwerkhuizen en het buitenleven.
- Fraterhof/Kabinet:
  De fraters zijn de bewoners van het voormalige klooster (fraterhuis) geweest. Het kabinet is het gebouw waar de teksten werden geschreven. Kenmerken zijn de wat grotere volumes, ritmiek in gevel en plastiek door middel van muurverdikkingen en alle gebouwen zijn voorzien van hellende daken.

BEELDKWALITEIT | EENHEID EN SAMENHANG

Om eenheid en samenhang in het plan te krijgen en de stedenbouwkundige uitgangspunten en thematiek te borgen, zowel voor de realisatie van de woningen als de appartementengebouwen, maar ook voor toekomstige uitbreidingen, zoals bijvoorbeeld aan- en/of bijgebouwen, dakkapellen, etc. is een beeldkwaliteitsrichtlijn samengesteld en zijn criteria vastgesteld.

De richtlijnen en criteria bevatten diverse stedenbouwkundige en architectonische middelen die ervoor zorgdragen dat daarmee eenheid en samenhang ontstaat. In de uitwerking dient gehoor gegeven te worden aan de middelen die het beeldkwaliteitsplan aanreikt.

Het toepassen van deze middelen en criteria komt enerzijds voort uit het stedenbouwkundig plan zoals massa, geleding, accenten en oriëntatie. Anderzijds dienen zij het wensbeeld en de ambitie waar te maken voor de architectuur en de relatie met de inrichting van de openbare ruimte.





















Bovenstaande referenties weerspiegelen niet exact de beoogde architectuur, maar benadrukken specifieke elementen of kenmerken die als belangrijk worden beschouwd. Middels tekstuele opsommingen worden per referentie de bedoelde aspecten van de afbeeldingen toegelicht.

BEELDKWALITEIT | ARCHITECTONISCH STREEFBEELD PER GEBIED

KLOOSTERTUIN

ARCHITECTUUR:







Schuurwoningen met een heldere basisvorm waarvan de kapvorm leidend is, deel laag aangezet

MATERIALEN:



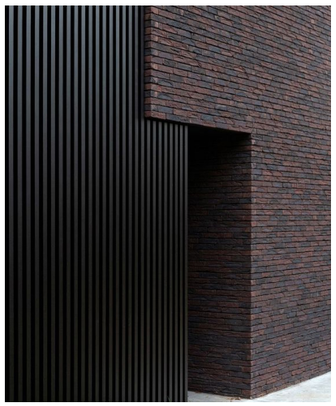


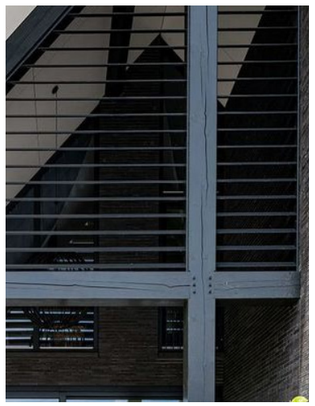




Kleurenrange: zwart tot bruinrood | antraciet/zwart | antraciet/zwart

DETAIL:





HOPVELD

ARCHITECTUUR:





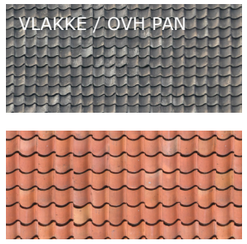


Heldere hoofdvormen met herhalingen van bouwelementen en muur dakkapellen

MATERIALEN:



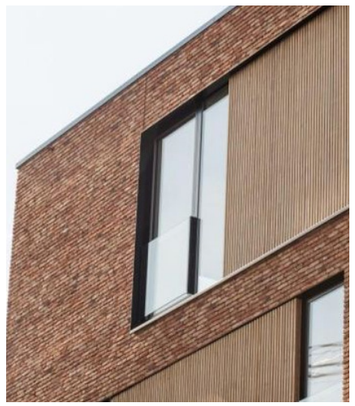




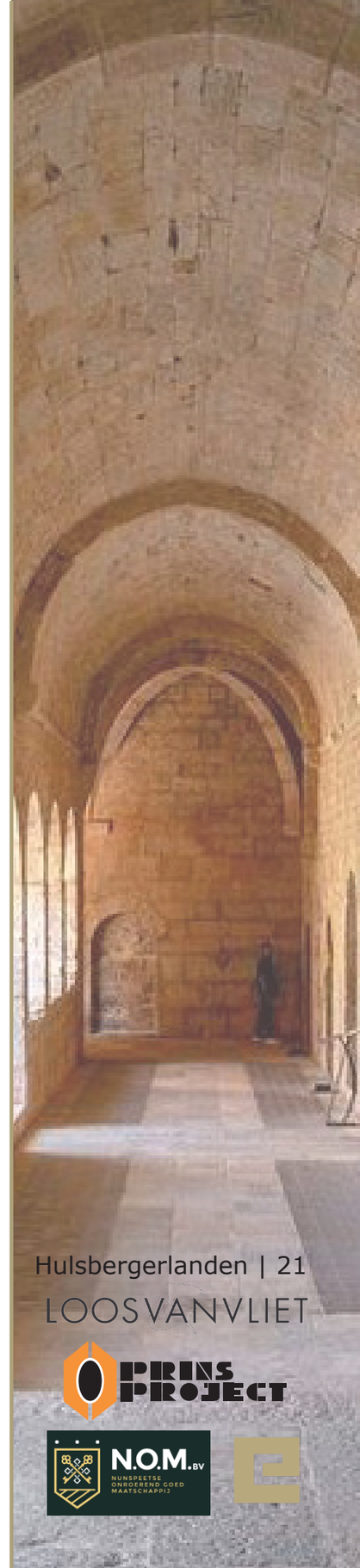


Kleurenrange: bruinrood tot grijsbruin | blauw/rood gesmoord | lichtgrijs/zandkleur

DETAIL:







LOOSVANVLIET

BEELDKWALITEIT | ARCHITECTONISCH STREEFBEELD PER GEBIED

FLORISHOF

ARCHITECTUUR:



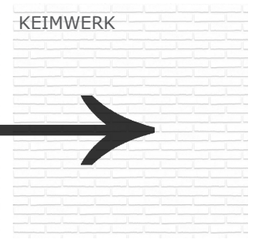




Heldere hoofdvormen met herhalingen van bouwelementen en muur dakkapellen

MATERIALEN:









Kleurenrange: lichtgrijs tot wit keimwerk | rood/oranje gesmoord | lichtgrijs

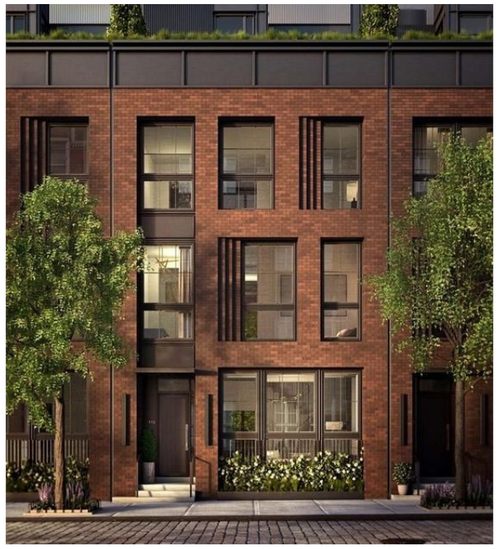
DETAIL:





‘T KAREEL

ARCHITECTUUR:


Baksteen architectuur met muurdakkapellen en schoorstenen

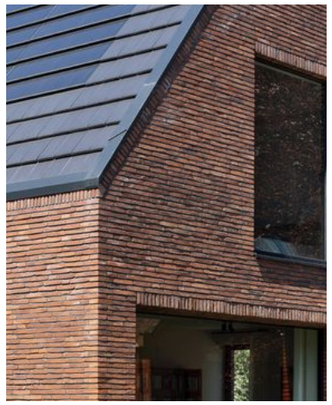
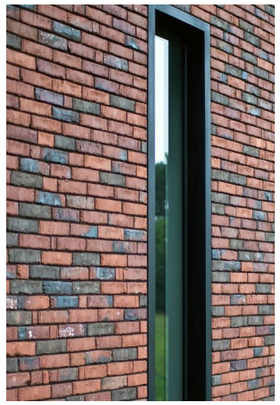
MATERIALEN:





rood | antraciet/zwart

DETAIL:




BEELDKWALITEIT | ARCHITECTONISCH STREEFBEELD PER GEBIED

DE GRIFT HEREN

ARCHITECTUUR:






Woningen met een heldere basisvorm waarvan de kapvorm leidend is, deel laag aangezet

MATERIALEN:









Kleurenrange: lichtbruin tot lichtgrijs | grijs gesmoord | lichtgrijs

DETAIL:





FRATERHOF / KABINET

ARCHITECTUUR:





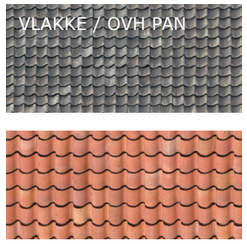


Heldere hoofdvormen met herhalingen van bouwelementen en muur dakkapellen

MATERIALEN:



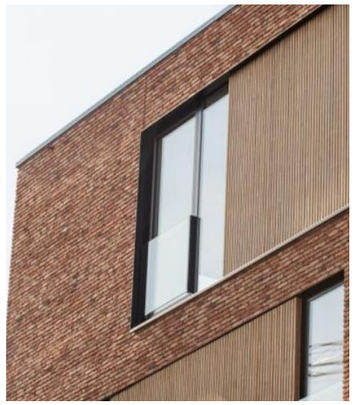




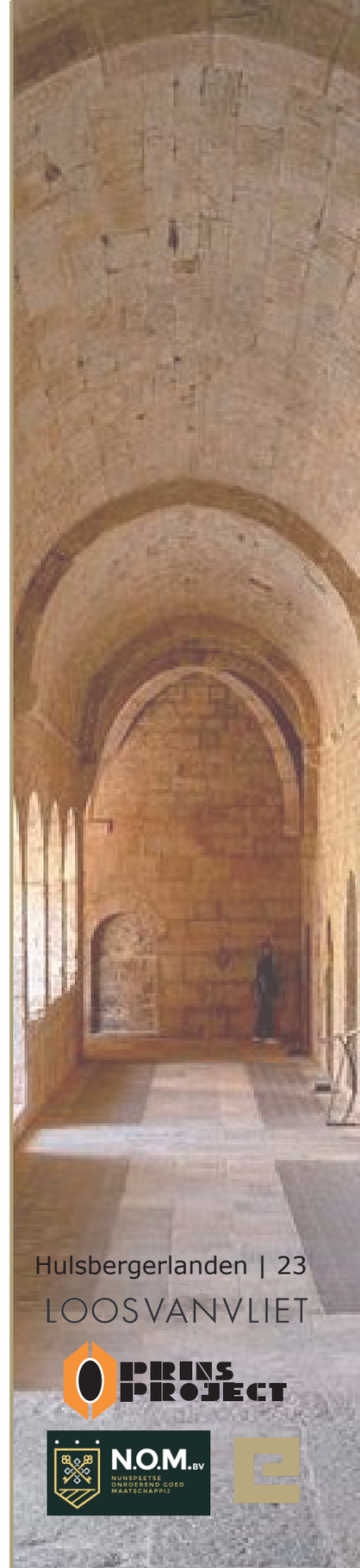


Kleurenrange: bruinrood tot grijsbruin | blauw/rood gesmoord | lichtgrijs/zandkleur

DETAIL:







LOOSVANVLIET

BEELDKWALITEIT | LIGGING EN ORIËNTATIE



DUBBELE VOORGEVELS

Hoekwoningen dienen zorgvuldig ontworpen te worden met twee voorgevels.





ACCENTBEBOUWING IN HOOGTE

Bij stedenbouwkundig belangrijke posities zijn accenten mogelijk. Dit kan worden bereikt door afwijkingen in hoogte, richting of uitstraling.

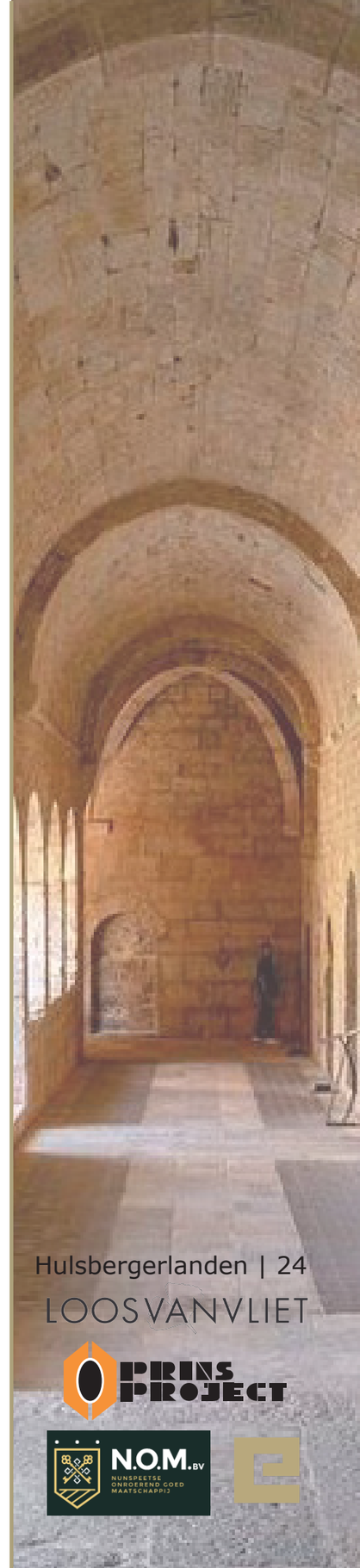












Hulsberger Landen

BEELDKWALITEIT | OPENBARE RUIMTE | GROEN

Ⓢ Speelplek grote kinderen

S Speelplek kleine kinderen





spelen aan het water



spelen in het groen



laanstructuur hoofdontsluiting



water en groen



autovrij hofje



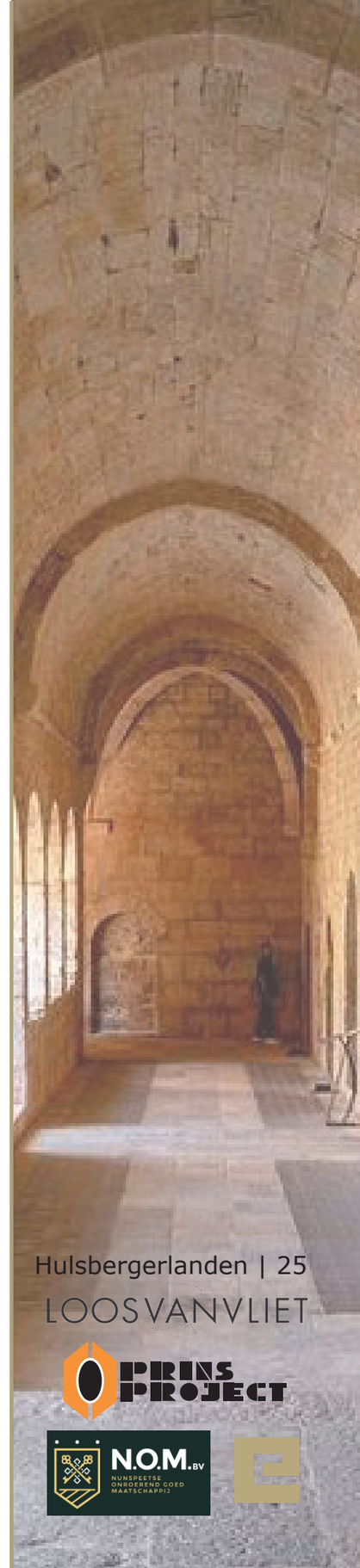
autovrij hofje



wadi’s in combinatie met spelen



wadi’s in combinatie met spelen



LOOSVANVLIET

PRINS PROJECT

N.O.M. BV NUNSPEETSE ONROEREND GOED MAATSCHAPPIJ

Hulsberger Landen

BEELDKWALITEIT | OPENBARE RUIMTE | GROEN



Voor de inrichting van de groenzones wordt een verdere uitwerking opgesteld, met als basis een aantal uitgangspunten op het gebied van landschap, ecologie en beleving. Naast het invullen van de nieuwe groene gebieden wordt de oeverzone aangevuld. De keuze in beplanting dient te worden gebaseerd op het bevorderen van de biodiversiteit en het inspelen op klimaatadaptatie. De beplanting bestaat grotendeels uit inheemse soorten of daarvan afgeleide varianten en heeft aantrekkingskracht op insecten, vogels en kleine zoogdieren



inheemse bomen en struiken: Zomereik, Grove den, Winterlinde, Wilde appel, Winterlinde, Gewone Els, Gewone hulst, Zoete kers



bestaande overwand als nieuwe wetering



fruitbomen



bloemrijk gras



laanbeplanting: Spaanse Aak, Gewone Els

LOOSVANVLIET

PRINS PROJECT

N.O.M. BV
NUNSPEETSE ONROEREND GOED MAATSCHAPPIJ

Hulsberger Landen

BEELDKWALITEIT | OPENBARE RUIMTE | GROEN | AANVULLING LOOS VAN VLIET

Hulsbergerlanden - Wapenveld Noord - werd ooit gekenmerkt als hakhoutbos ten behoeve van het Klooster Hulsbergen. In de Ruimtelijke Uitgangspunten, opgesteld door het Gelders Genootschap, wordt deze historische achtergrond als één van de uitgangpunten aangeduid. Hierbij worden de mogelijkheden voor recreatie, ecologie en klimaatadaptatie van een dergelijk bos als kwaliteit genoemd.
Het hakhoutbos als inspiratie voor de vormgeving van de openbare ruimte biedt inderdaad veel mogelijkheden. Het houthakbos wordt daarvoor als concept gebruikt: allerlei karakteristieke beeldkenmerken van dit bos worden gebruikt om in de openbare ruimte en ook bijvoorbeeld voor de erfafscheidingen te verwijzen naar de historische achtergrond van dit plangebied.



bomen:
soorten gebiedseigen

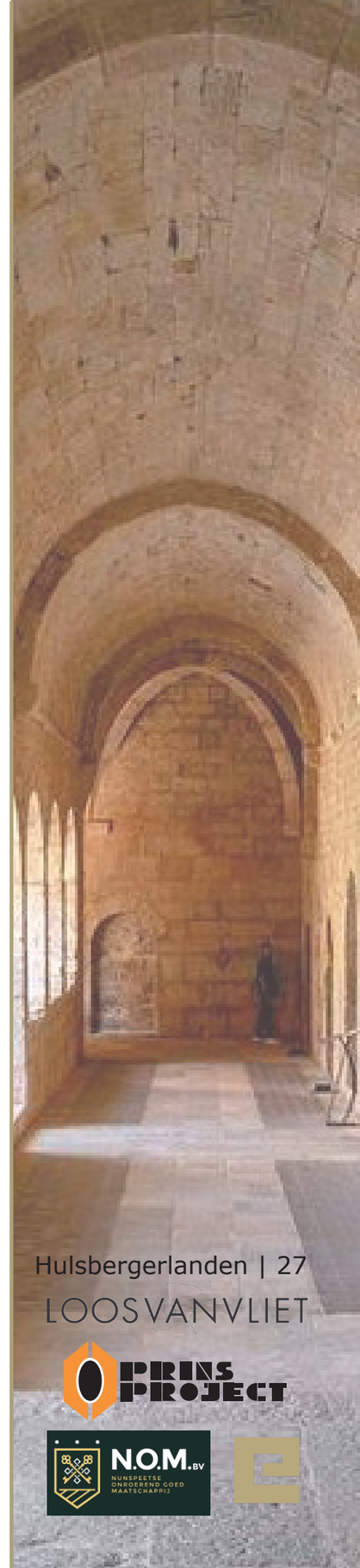
bomen:
meerstammigen waar mogelijk





gezaagd / gehakt hout in openbare ruimte / erfafscheidingen

kruidlaag:
bloeiend in voorjaar
grassen in zomer



LOOSVANVLIET

PRINS PROJECT

N.O.M. BV
NUNSPEETSE ONROEREND GOED MAATSCHAPPIJ

Laan
De laan zal aangeplant worden met een gebiedseigen soort van de eerste of tweede orde, zoals zomereik, esdoorn of paardenkastanje.
De bomen moeten kunnen uitgroeien tot een laanbeplanting met een indrukwekkend karakter. Daarnaast moeten de gekozen soorten bij voorkeur bijdragen aan de biodiversiteit. Om te verwijzen naar het houthakbos is de zomereik het meest geschikt. Deze soort is in het verleden veel toegepast in de houthakbossen van Klooster Hulsbergen.
De bermen van deze hoofdontsluiting worden ingezaaid met een laagblijvend bloemrijk grasmengsel. Dit kan worden aangevuld met kleinbloemige voorjaarsbollen zoals boshyacint, sneeuwklokje, bosanemoon, speenkruid enzovoort


Boomsoorten geschikt voor de laan: zomereik, kastanje, esdoorn


Biodiverse bloeiende onderbeplanting in vroeg voorjaar, zomer en herfst

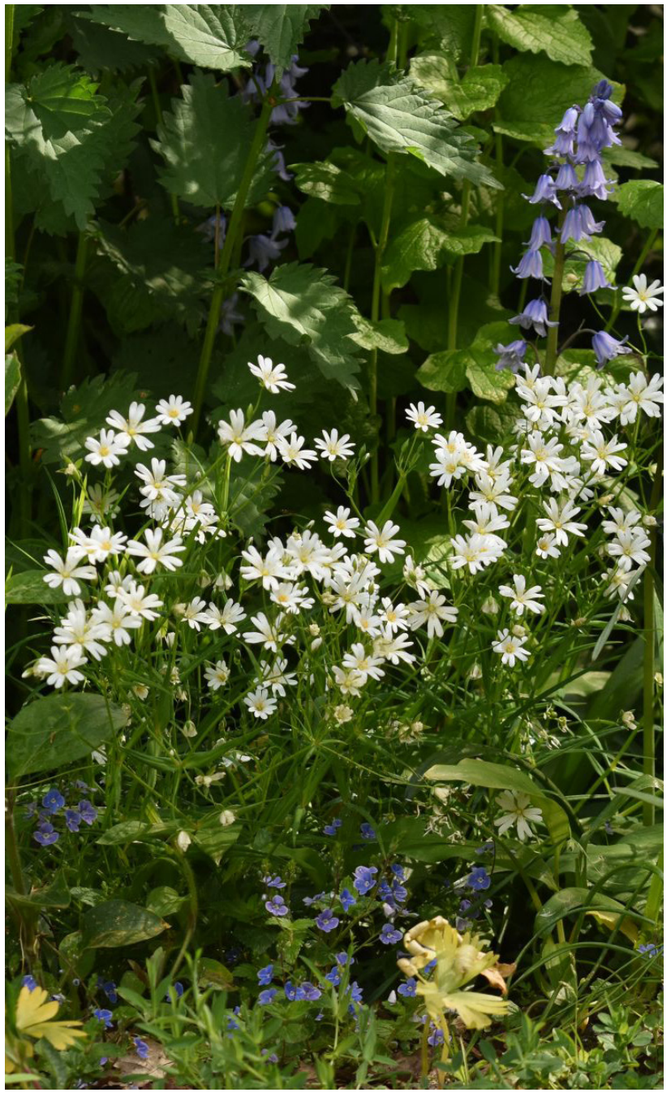
Rondom boerderijclusters
Langs de Kanaalweg staan twee bestaande, historische boerderijen. De nieuwe kavels rondom deze boerderijen zullen meegaan in de vormgeving van deze boerderij-erven. Voor de beplantingen rondom deze boerderijen wordt gerefereerd aan de elementendie gevonden worden op boerderij-erven, zoals bijvoorbeeld een sculpturale centrale boom, een boomgaard, een bessentuin en een brede, hoge beukenhaag.


Beplanting rondom boerderij-erven refereren aan beplanting op boerderij-erven.

Groene oeverwand Nieuwe Wetering
Lang de Nieuwe Wetering zal de beplanting worden gekenmerkt door haar grote ecologische waarde. De beschrijving van deze beplanting wordt als volgt gekarakteriseerd: een singel met veel gelaagdheid in de vorm van een diversiteit aan (inheemse) kruiden, besdragende en bloeiende struiken, bomen en hier en daar staand dood hout. Deze variatie zorgt voor goede nest-en schuilgelegenheid en voedselvoorziening voor dieren en de mogelijkheid om zich te verplaatsen. Minimaal 60% van de kroonbedekking bestaat uit hakhout; het periodiek afzetten van houtachtige beplanting. Met kroonbedekking wordt bedoeld de bedekking van de singel met blad en takken.
De soorten van deze singelbeplanting zijn gebiedseigen en biodivers, zoals bijvoorbeeld zomer- en wintereik, kastanje, zachte berk, ratelpopulier, gewone esdoorn,wilde lijsterbes, sporkehout, hazelaar, gewone vlier, en braam.

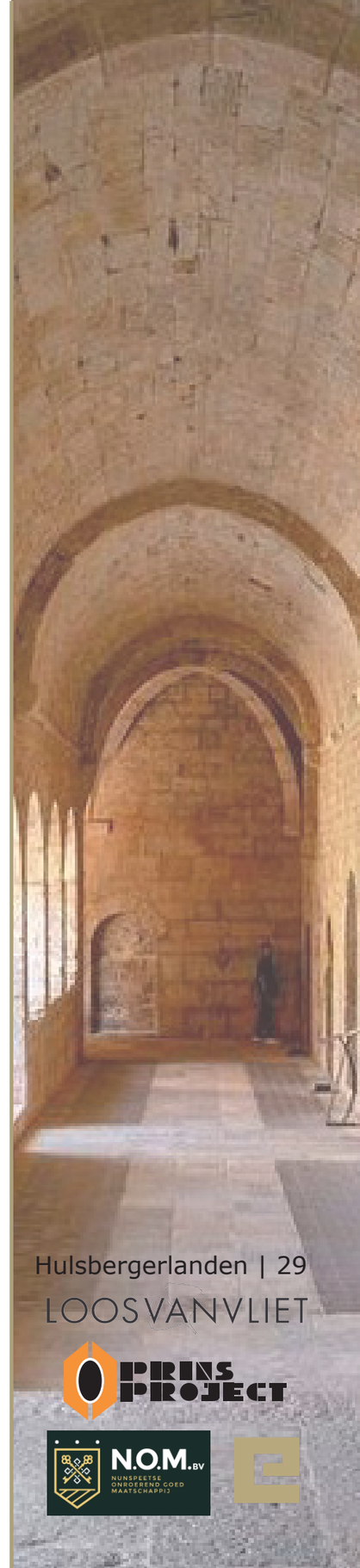

Oeverbeplanting met hoge ecologische waarden - open karakter


Oeverbeplanting en beschaduwde oevers




Singel langs Nieuwe Wetering - gesloten karakter


Singel langs Nieuwe Wetering - half gesloten karakter



Ecologische wadi's
In het plangebied zijn op verschillende plekken wadi's opgenomen. Deze wadi's kunnen, behalve als gebied voor waterinfiltratie, ook een functie hebben voor spelen en zeker ook als bijdrage aan de biodiversiteit van het plangebied.
Voor het spelen worden de wadi's voorzien van speelaanleidingen zoals stapstenen, klimboomstammen, stappaaltjes enzovoort.
Voor de ecologische kwaliteit van de wadi zal de wadi moeten worden ingezaaid en beplant met soorten die gebiedseigen zijn en die door bloemen en eventueel vruchten een bijdrage leveren aan de biodiversiteit.
Daarnaast zal de beplanting bestand moeten zijn tegen periodieke hoge grondwaterstanden. Voor de bomen geldt hier nog een ander kenmerk: als referentie aan de historie worden hier meerstammigen gebruikt - verwijzend naar het oorspronkelijke hakhoutbos.


Een wadi om in te struinen


Ecologisch zaai- en maaibeheer van een wadi



Een wadi met bloemrijke kruidenvegetatie


Spelen in de wadi



Meerstammige bomen als referentie hakhoutbos, bijv. zachte berk


Speelaanleidingen refererend aan houthakbos

Hulsberger Landen

BEELDKWALITEIT | OPENBARE RUIMTE | VERHARDINGEN | AANVULLING LOOS VAN VLIET



Algemeen
De bestrating in Hulbergerlanden is in te delen in 6 sfeertypes. Dit zijn achtereenvolgens de hoofdstraat, de fietsstraat, het fietspad, de secundaire ontsluiting en parkeerhoven, de erven en hoven, en de voet- en fietspaden.

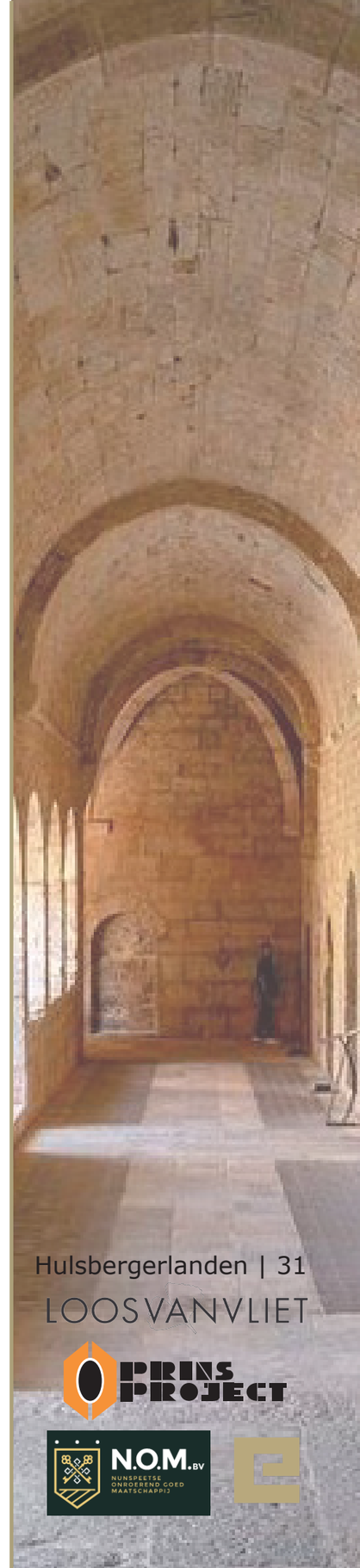
Hoofdstraat
Alleereerst is er de hoofdontsluiting, deze straat is de ruggengraat van het plan en wordt uitgevoerd in roodpaarse gebakken bestrating - een heidekleur, passend in de omgeving. Deze vormgeving refereert aan de woonstraten in de zuidelijk gelegen woonwijk De Kolk waardoor de eenduidigheid van de bestratingen in Wapenveld wordt vergroot. De bestrating watert indien mogelijk
af op de omliggende bermen en tuinen. Daarom heeft de straat geen trottoirbanden en kolken nodig. Om de verkeerssnelheid te verminderen wordt de straat visueel versmald door middel van rabatstroken. De opsluitbanden worden indien mogelijk vervangen door een strekse rollaag. Wanneer de banden toch moeten worden
aangebracht, worden deze verdiept aangebracht, zodat ze niet meer zichtbaar zijn. Voetpaden langs deze weg worden uitgevoerd in Achterhoeks Padvast.

Fietsstraat
Aan de noordzijde van het plangebied wordt een fietspad aangelegd, zodat het fietsnetwerk uitgebreid wordt. Dit fietspad wordt ook door gemotoriseerd bestemmingsverkeer gebruikt. Door een fietsstraat aan te leggen met een middenberm gebakken steen en brede rabatstroken van gebakken dubbelklinkers wordt voor elke gebruiker duidelijk dat deze straat in gebruik afwijkt van de hoofdstraat. Voetpaden langs deze fietsstraat worden uitgevoerd in Achterhoeks Padvast.

Secundaire ontsluiting en parkeerhoven
De secundarie ontsluiting bevindt zich aan de achterzijden van de woningen en biedt toegang tot de parkeerhoven. Voor deze ontsluiting geldt dat de verharding moet worden beperkt. Dit wordt gedaan door het toepassen van halfopen, doorgroeibare verharding. Alleen daar waar standaard veel autobewegingen plaatsvinden en voetgangers lopen is de verharding gesloten. Gebakken bestrating heeft hier de voorkeur.

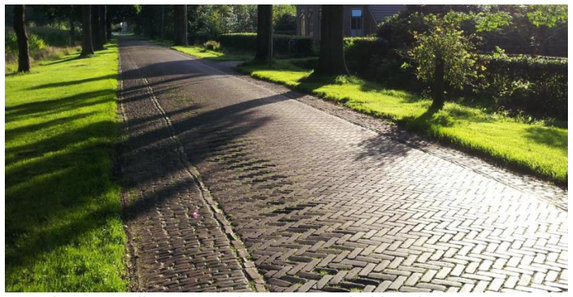
Voetpaden
Alle overige voetpaden worden uitgevoerd in Achterhoeks Padvast.

Erven en hoven
Ook bij de erven van de gebouwen rondom de boerderijen wordt de verharding alleen in gesloten variant toegepast daar waar de meeste autobewegingen plaatsvinden en gelopen wordt. Omdat deze erven toegang geven tot voorzijden van woningen wordt hier gebakken bestrating toegepast in combinatie met doorgroeibare gebakken bestrating.
Ook wordt er voor de hoven wordt gebakken bestrating toegepast, waarbij het streven is het oppervlakte bestrating te verminderen. Dit kan met delen aan te leggen waar de bestrating doorgroeibaar is (door een open bestratingsverband toe te passen, of door een materiaal te gebruiken dat hiervoor ontworpen is).



Hulsberger Landen

BEELDKWALITEIT | OPENBARE RUIMTE | VERHARDINGEN | AANVULLING LOOS VAN VLIET





Visuele versmalling en verfraaiing in gebakken bestrating van hoofdweg




Fietspad - auto te gast - met middenbaan in gebakken materiaal als hoofdstraat. Fietsgedeelte met gebakken dubbelklinkers





Secundaire ontsluiting - de parkeerhoven. In doorgroeibare bestrating

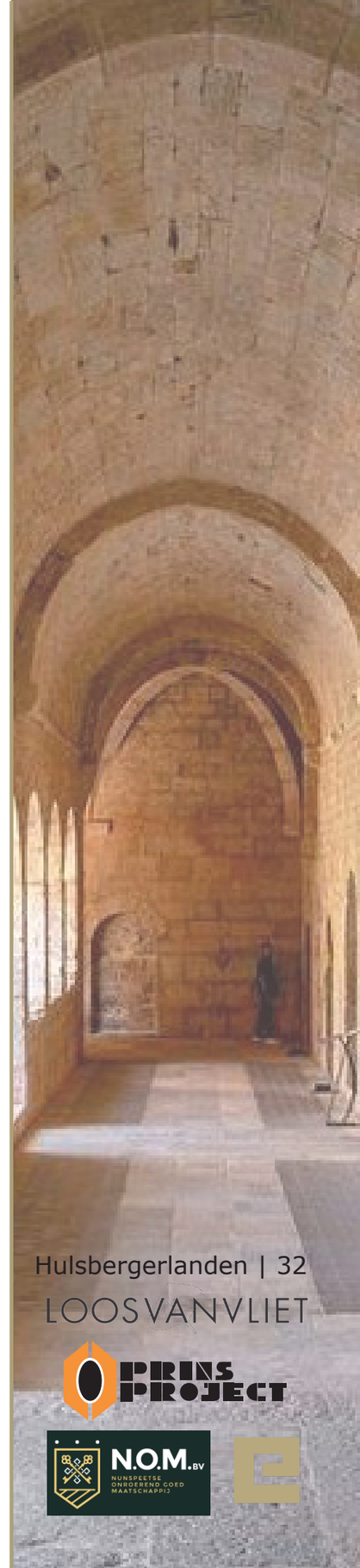


Voetpaden in Achterhoeks Padvast





Erven - gebakken bestrating, bestrating beperken en combineren met open, doorgroeibare bestrating.



BEELDKWALITEIT | OPENBARE RUIMTE | MEUBILAIR | AANVULLING LOOS VAN VLIET

Meubilair
De zitelementen worden in hout en staal uitgevoerd. Met een simpel en eenvoudig klassiek karakter. De banken hebben een armleuning, waardoor ze ook voor ouderen een prettige zitplek bieden. Eventueel ander meubilair zoals prullenbakken en bijvoorbeeld fietsnietjes hebben een eenvoudig karakter en worden uitgevoerd in een donkere kleur.

Verlichting
Voor straatverlichting geldt dat er lager armatuur toegepast moet worden met een hoogte van van maximaal 4m. Het armatuur eenvoudig en alzijdig zijn en passen bij de architectuur van de gebouwen van Hulsbergerlanden.
In de verschillende hofjes is het van belang dat de lantaarnpalen een maximale hoogte hebben van 4m. In deze gebieden valt een bolderarmatuur langs de paden te overwegen.

Speelaanleidingen
Speelelementen in de Hulsbergerlanden kenmerken zich door hun natuurlike karakter. Met laagstammige klimbomen en speelaanledingen in de vorm van geschilde klim-boomstammen, boomstampaden en tenentunnels kan worden gerefereerd aan het karakter van een hakhoutbos.



Verlichting






Speelaanleidingen



Meubilair

BEELDKWALITEIT | ERFAFSCHEIDINGEN



DELFTSE STOEPJES MEE ONTWERPEN



mee ontworpen delftse stoepjes

VOORTUINEN VOORZIEN VAN HAGEN



erfafscheiding in vorm groenblijvende haag (liguster/laurier/acer/campestre/taxus/hedera)

ACHTERKANTEN MEE ONTWERPEN



mee ontworpen achtererfscheidingen ter plaatse van de parkeerhofjes

LOOSVANVLIET

BEELDKWALITEIT | ERFAFSCHEIDINGEN | AANVULLING LOOS VAN VLIET

De woningen aan de hoven hebben een kleine afstand tot de voorgrens van het kavel. Deze woningen krijgen een privéstoep, die uitnodigt tot het plaatsen van een bankje en interactie met de buren.
Voor de overige woningen bestaat de erfafscheiding uit een wintergroene haag. Aan de achterzijde van de percelen bestaat de erfafscheiding uit een begroeid scherm. Bij beide groene uitvoeringen van de erfafscheiding wordt bij soortenkeuze rekening gehouden met de biodiversiteit. Begroeide schermen krijgen naast wintergroene soorten ook bloiende soorten aangeplant zoals clematis en kamperfoelie. Wintergroene hagen worden afgewisseld met bloeiende en besdragende soorten, op plekken waar privacy minder noodzakelijk is.
Als verwijzing naar het hakhoutbos is het een mooie afwisseling om op sommige plekken (bij voorkeur schaduwrijke plekken) muurtjes van boomstammen toe te passen als erfafscheidingen, bijvoorbeeld bij de appartementen. Ook takkenrillen en gevlochten erfafscheidingen vormen een mooie verwijzing naar het houthakbos.

Ook kan er op sommige gevels de hopplant als klimplant gebruikt worden



hakhoutbos



hakhout als erfafscheiding



hout als erfafscheiding

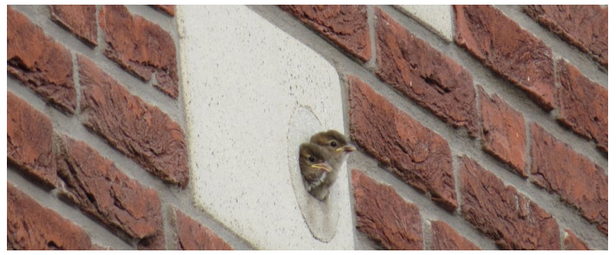


hop aan de gevel

LOOS VAN VLIET


ZONNEPANELEN


INBOUWSTEEN VLEERMUIZEN


NESTSTEEN VOGELS



INSECTENHOTEL


GEVELTUIN


GROEN DAK

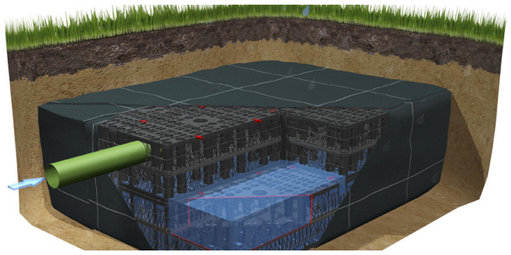

ECOLOGISCHE OEVER

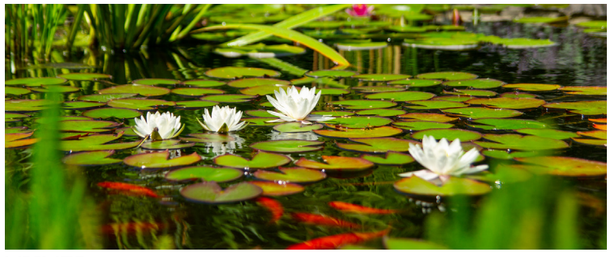

BOOMSPIEGEL


NATUURSPEELPLAATS


MUUR VAN WILDERNIS


HAAG ALS ERFAFSCHEIDING


INFILTRATIEKRATTEN


VIJVER


REGENTON


WADI

BEELDKWALITEIT | ECOLOGIE EN MILIEU

In het plan worden duurzame en natuurinclusieve oplossingen toegepast, zowel voor woningen als het openbaar gebied. Voor woningen betekent dit onder andere het installeren van zonnepanelen en het projectmatig aanbrengen van groene erfafscheidingen. Ook zal er gebruik worden gemaakt van inbouwstenen die dienen als schuilplaatsen voor vleermuizen, vogels en insecten.
Ook in het openbaar gebied worden natuurinclusieve oplossingen toegepast, bijvoorbeeld met natuurlijke speelplaatsen en wadi's. Zo wordt een omgeving gecreëerd die niet alleen duurzaam is, maar ook vriendelijk voor de lokale flora en fauna.

COLOFON

Project: Hulsbergerlanden, Wapenveld
Ref nr: 4484
Datum: 26 juli 2024

Betrokken partijen:

Prins Project B.V.
Nijverheidsweg 20
8084 GW ‘t Harde

t 052 565 3211
e info@prinsproject.nl
w www.prinsproject.nl

EVE Architecten
Ernst Machstraat 2
7442 DL Nijverdal

t 0548 656 950
e info@eve-bv.nl
w www.eve-bv.nl

N.O.M. B.V.
Laan 27
8071 JG Nunspeet

t 0341 23 25 43
e info@nombv.nl
w www.nombv.nl

Loos van Vliet
Kinderhuissingel 4U
2013 AS Haarlem

t 31 0 23 5310007
e atelier@loosvanvliet.nl
w www.loosvanvliet.nl

