

Visie op groene inrichting rondom nieuw te bouwen Villa Loeff te Epe

De uitvraag

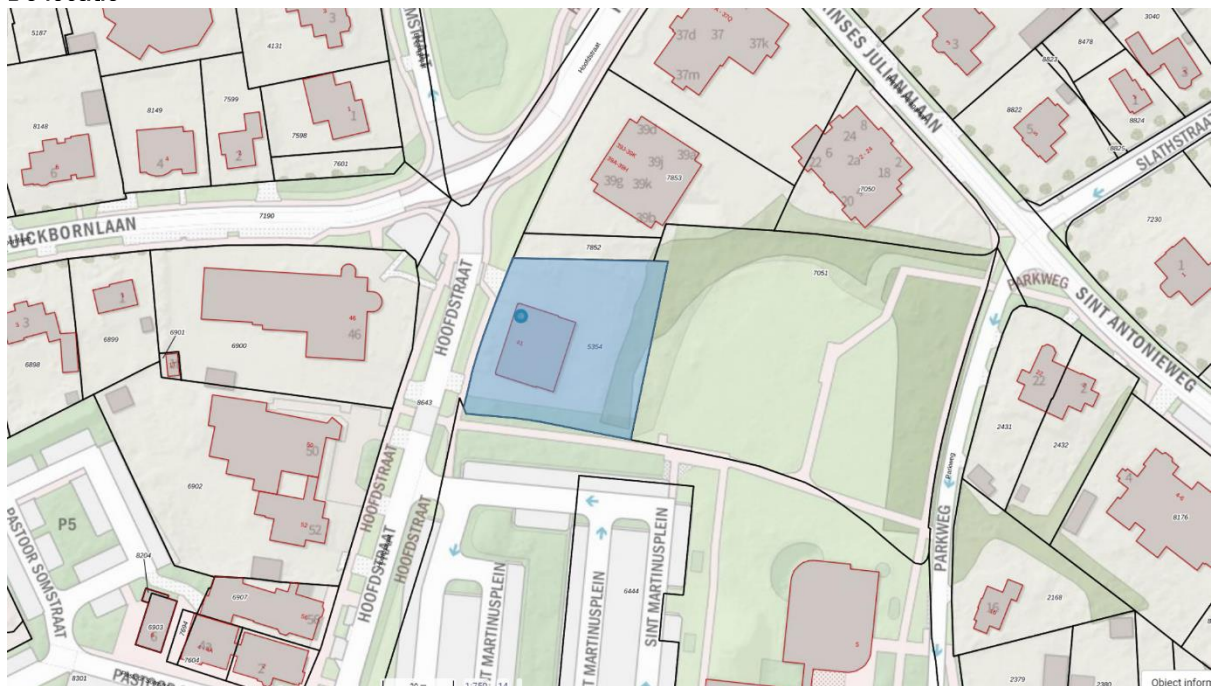
Door Resido Vastgoed is Studio Nico Wissing gevraagd met hen mee te denken aan de inrichting rondom de nieuw te bouwen appartementenvilla “Villa Loeff” aan de Hoofdstraat 41-43 te Epe. Deze locatie bevat momenteel nog het oude pand van de ABN-AMRO bank. Deze wordt ten gunste van appartementen gesloopt.

Op deze kavel zal een villa-achtig appartementengebouw gerealiseerd worden welke past in de omgeving en het statige karakter van de Hoofdstraat met de lindelaan versterken.

Voor de inrichting rondom de nieuw te bouwen villa is gekeken naar de historie, waarbij aansluiting op de stijl van de villa, het Loeffpark en de historische laanstructuur van de Hoofdstraat is gevonden. Deels wordt voor openheid gekozen en deels voor een gesloten karakter om privacy te behouden en auto's uit het zicht te houden. De gehele inrichting zal aanvoelen als één tuin zonder duidelijke kavelgrenzen binnen het gebied. Kleurrijke borders worden ondersteund door wintergroene structuren waartussen wandelpaden van half verharding uitnodigen voor een kleine wandeling.

Kortom; een passende groene invulling en aanvulling voor de Hoofdstraat en de omgeving.

De locatie



Locatie is gelegen tussen de Hoofdstraat, het Sint Martinusplein, Appartementengebouw “Aquila Stede en het Loeffpark.

Door de locatie aan de Hoofdstraat, een drukke weg van en naar het centrum van Epe, verdient deze plek het om een buitenruimte met uitstraling te krijgen die past bij de Hoofdstraat en het achterliggende Loeffpark.

Momenteel bevindt zich op de kavel nog het oude pand van de ABN bank. Een recht en hoekig kantoorpand zonder enige uitstraling en rondom voornamelijk voorzien van bestrating en her en der verouderd groen.



Huidige ABN bankgebouw

Historie

Epe heeft aan de Hoofdstraat al heel wat karakteristieke villa's verloren. In het kader van de modernisering werd in de jaren '60 van de vorige eeuw de villa van de voormalige dokter P. Loeff gesloopt.



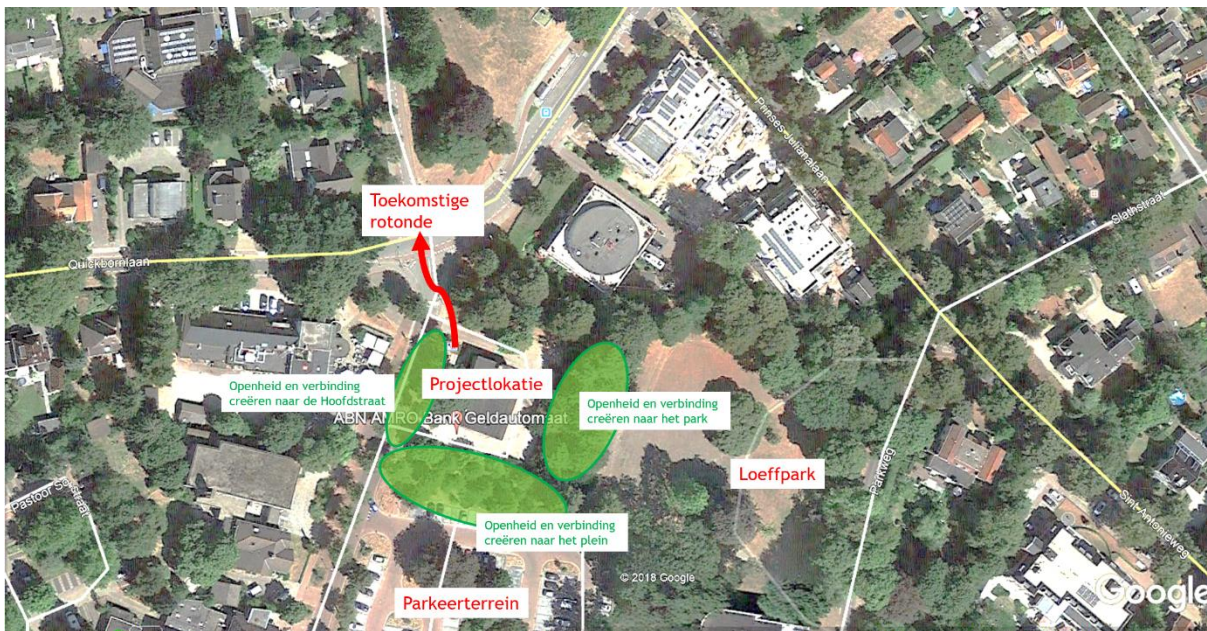
Voormalige woning van Dokter Loeff

Het achterliggende Loeffpark is daarbij gelukkig behouden gebleven en in eigendom van de Gemeente Epe gekomen. Het is een openbaar park waar gedurende het gehele jaar evenementen worden georganiseerd voor de bevolking van Epe; van Oranjefeest tot Epe On Ice en van EPOP tot Film in het park. Tevens is er een doorgaande wandel- en fietsverbinding welke langs de projectlocatie loopt. Zowel het Loeffpark als het wandel- en fietspad bevatten diverse groene structuren die deels doorlopen in het gebied van het geplande appartementencomplex. Daar zal omzichtig mee om gesprongen dienen te worden om de diverse doorzichten van en naar het park open te houden maar afgesloten waar noodzakelijk. Dit dient wel te corresponderen met een bepaalde mate van privacy voor de toekomstige bewoners van de appartementen.

Opgaves

Enkele aandachtspunten bij het ontwerp van de buitenruimte zullen zijn:

- Passend en verbindend met de omgeving
- Passend in de stijl van de omgeving
- Zowel vrijheid voor bewoners (privacy) als openheid vanaf het Loeffpark
- Waar mogelijk aanwezige groenstructuren en bomen behouden
- Versterken laanstructuur Hoofdstraat
- Voorzien in een duurzame inrichting
- Verhogen van de biodiversiteit
- Inrichting met aandacht voor klimaat adaptie, met thema's als piekafvoer en hitte stress
- Relatie met het dorp
- Voorzien in extra parkeerplekken buiten het pand
- Toegankelijk voor bewoners, maar geen doorgangsrouten voor anderen



Het schetsontwerp

Gezamenlijk met de opdrachtgever en in een vroeg stadium ook met de Gemeente Epe is het schetsontwerp opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met de diverse eisen die de opdrachtgever en de gemeente hebben gesteld.



Schetsontwerp 27-05-2020

Kavelscheidingen

Door de functie van het appartementencomplex (wonen) zijn daar ook diverse wensen van de opdrachtgever die dienen te worden ingevoegd. Met name het realiseren van terrassen (zitplekken) en de daarbij behorende privacy.

De hebben wij gerealiseerd door bij elke woning een afbakening d.m.v. staallijn in de halfverharding aan te brengen (ca 15 m2 per appartement). Binnen deze bandbreedte kan in een vervolgfase een nader te bepalen terrasverharding worden aangebracht.

Erfgrens

De erfgrans met het Loeffpark en aan de zijde van het wandel- en fietspad worden zodanig ingericht dat geen harde grens wordt aangebracht. Het geheel zal organisch in elkaar overlopen, maar de grens zal op een subtiële manier wel worden weergegeven door gebruik te maken van lage hagen of beplanting om ongewenste doorloop te voorkomen. Dit betekend per zijde een specifieke invulling van de overgang (openbaar – privé) dit zonder het totaalbeeld van de privétuin als geheel te verliezen.

De hoofd oriëntatie (hoofdentree) is op de Hoofdweg gericht. De nieuwbouw maakt hierdoor stedenbouwkundig en functioneel onderdeel van deze straat. Een belangrijke karakteristiek van de straat is de aanwezigheid van een laan bestaande uit lindes. Het profiel bestaat uit: een smalle rijweg incl. fietssuggestiestroken, vrij liggende voetpaden aan weerszijde van de rijweg en brede grasbermen met daarin de lindebomen. Kortom het is een weg die naast de functie van een ontsluitingsweg ook de functie heeft als woon en wandel straat.

Aan deze zijde zal middels gemetselde poeren en een metalen sierhekwerk een statige afscheiding worden gerealiseerd welke past bij het pand en de omgeving. Hier achter golven de grote “wolken” van Rhododendrons. Deze versterken de grandeur van het gebouw en de statige uitstraling van de aanwezige laanstructuur. Daartussen verschijnen bloeiende vaste planten en siergrassen.

Aan de zijde aan het St. Martinus Plein is een dubbele rij (minder statige laan) aanwezig. Dit smalle laantje vormt een van de toegangen naar het Loeffpark. Ook voor deze geldt dat dit laantje de grandeur van het openbaar groen maar ook van de nieuwbouw kan versterken. Het laantje maakt onderdeel uit van de tuin. Dus in beleving en beeld is de groenstrook tussen het wandelpad en de parkeervakken onderdeel van de tuin rondom de nieuwbouw. Dit kan bereikt worden door de beplanting van de bestaande openbare groenstrook door te zetten. De breedte van deze beplanting ('groenstrook') kan verschillend zijn. Hierdoor kan de beplanting aan de zijde van de nieuwbouw een meer glooiende vorm krijgen. De overige beplanting dient overeen te komen met de beplanting zoals toegepast in de voortuin waardoor de tuin als een geheel wordt ervaren.

Aan de zijde van het Loeff Park bestaat het huidige groen voornamelijk uit opschot. Hierdoor is het zicht vanuit het park op het huidige ABN-gebouw beperkt. Om de nieuwe villa weer gedeeltelijk in het zicht te krijgen en meer aan te laten sluiten aan het Loeff Park dient hier meer openheid in te worden gecreëerd. Daarbij dient wel rekening te worden gehouden met enige privacy van de toekomstige bewoners. Door hier gebruik te maken van transparante beplanting, aansluitend op de beplanting van het park, wordt hier een organische overgang bewerkstelligd.

Beplanting

Voor de invulling met bomen, hagen en bloeiende beplanting wordt deels aangesloten op het omliggende park en de omgeving. We hebben van de Gemeente Epe een lijst ontvangen waarin het assortiment wordt beschreven dat gebruikt wordt in de nabije omgeving. Hier zal (deels) op worden aangesloten middels het gebruik van Rhododendrons, Kolkwitzia's en stinzenbollen als de Daslook en Scilla. Verder wordt veel gebruik gemaakt van bloeiende vaste planten en siergrassen. Deze geven jaarrond kleur en structuur aan de tuin en doordat deze insecten aan trekken verhogen zij ook de biodiversiteit in de tuin. Aan de zijde van het Loeffpark zijn diverse groene "buffers" aanwezig. Met name aan de zijde van de Aquila Stede. In verband met privacy en het zoveel mogelijk uit het zicht houden van auto's zal deze waar mogelijk behouden blijven of worden versterkt.

Aanwezige bomen en heesters

Aan de westzijde, tussen het huidige bankgebouw, staat momenteel een Moseik (*Quercus cerris*). Deze staat zo dicht tegen het huidige pand dat deze bij sloop van dit pand inclusief kelders zeker schade zal oplopen. Alhoewel de Moseik nu nog als redelijk vitaal wordt geclassificeerd, zal door de sloop en daarna de nieuwbouw in de daaropvolgende jaren grote kans bestaan op verval.

Tevens is deze Moseik een beperkende factor voor het versterken van de laanstructuur van de Hoofdstraat. Door zijn aanwezigheid zal de groei van de laanbomen op die plek sterk achterblijven ten aan licht en zullen op den duur zelfs takken kunnen afsterven. Hierdoor kan de historische beeldbepalende laan zich niet optimaal ontwikkelen.

Aan de noordzijde van het perceel staat een Dubbelbloemige Paardenkastanje. Deze staat momenteel rondom in de bestrating. De vitaliteit van deze boom is zodanig dat deze zeker behouden kan blijven. Door toepassing van halfverharding in plaats van de huidige elementenharding en mogelijk extra bodemverbeteringen zal de water- en luchthuishouding van de bodem zodanig verbeterd worden dat deze boom nog lange tijd het aanzicht aan deze zijde van de villa zal bepalen.

Waar mogelijk wordt het bestaande groen aan de oostzijde (zijde Loeffpark) behouden. Hierdoor blijft de openheid en verbondenheid met de nieuwe villa behouden, zoals in vroegere jaren toen deze nog één geheel waren. Aan de hand van de Boom Effect Analyse van 3 december 2020 zal per boom moeten worden gekeken naar de maatregelen die nodig zijn om de bomen op een veilige manier vitaal te houden en te behouden voor de toekomst.

Tevens wordt in het "Advies ruimtelijke inpassing ontwikkeling ABN-locatie, Hoofdstraat Epe" van 3 april 2020, opgesteld door de gemeente Epe, aangegeven dat het aanwezige groene casco zoveel als mogelijk behouden dient te worden.

Verhardingen

Verhardingen worden veelal in halfverhardingstypen uitgevoerd. Deze duurzame oplossing zorgt er voor dat regenwater kan infiltreren in de ondergrond. Tevens is hierdoor speciale hemelwaterafvoer naar riool of gescheiden hemelwaterriool niet nodig. Voor de kleinere terrassen bij de appartementen op de begane grond is gekozen voor een elementverharding. Dit in verband met de bruikbaarheid van die terrassen. Ook de inrit van de parkeerkelder wordt voorzien van elementverharding in verband met de bereikbaarheid.

Duurzaamheid

Alle verhardingsmaterialen die worden gebruikt dienen te zijn vervaardigd op een duurzame manier en uit duurzame grondstoffen te bestaan. Dit geldt overigens ook voor de te gebruiken beplanting.

De voorkeur gaat uit naar NL Greenlabel gecertificeerde materialen.

Van belang bij de materialen is dat wordt gelet op duurzaamheid in de productiefase (transport, samenstelling en bedrijfsvoering), gebruiksfase (gebruiksduur, onderhoud en duurzaamheid tijdens gebruik) en eindverwerkingsfase.

Slotwoord

Voor de inrichting rondom de nieuw te bouwen villa is gekeken naar de historie van de locatie, waarbij aansluiting op de stijl van de villa, het Loeffpark en de historische laanstructuur van de Hoofdstraat met daaraan de diverse nog aanwezige klassieke villa's is gevonden.

Deels wordt voor openheid gekozen en deels voor een gesloten karakter om privacy te behouden en auto's uit het zicht te houden. De gehele inrichting zal aanvoelen als één tuin zonder duidelijke kavelgrenzen binnen het gebied en daarbij aansluiten op de omgeving. Bestaand groen (bomen en heesters) blijven zoveel mogelijk behouden. Kleurrijke borders worden ondersteund door wintergroene structuren waartussen wandelpaden van halfverharding uitnodigen voor een kleine wandeling.

Kortom; een passende groene aanvulling met allure en een kwaliteitsimpuls voor dit deel van de Hoofdstraat en de omgeving.

Nico Wissing
Studio Nico Wissing