

De Schans Westervoort



Kwaliteitshandboek

Inbo Stedenbouwkundigen & Landschapsarchitecten



De Schans Westervoort Kwaliteitshandboek

Inbo Stedenbouwkundigen & Landschapsarchitecten

290/AM/FM/LH/EB

P05931

vastgesteld 15 oktober 2007



Inhoud

1. Inleiding	7
2. Structuurschets	9 - 11
2.1 Voorgeschiedenis en ambitie	9
2.2 Beschrijving visie en planconcept	11
2.3 Behandeling uitgangspunten structuurschets	11
3. Kwaliteit Park De Schans	12 - 17
3.1 Sfeer en kwaliteit	15
3.2 Schetsontwerp	15
3.3 Randvoorwaarden en richtlijnen	15
4. Kwaliteit Heegsche Bouwing	18 - 27
4.1 Sfeer en kwaliteit	21
4.2 Verkaveling	21
4.3 Randvoorwaarden en richtlijnen	21
5. Kwaliteit Fort Gelderssoorth	28 - 37
5.1 Sfeer en kwaliteit	31
5.2 Verkaveling	31
5.3 Randvoorwaarden en richtlijnen	31
6. Kwaliteit Het Geerken	38 - 47
6.1 Sfeer en kwaliteit	41
6.2 Verkaveling	41
6.3 Randvoorwaarden en richtlijnen	41
7. Kwaliteit Wonen achter de dijk	48 - 55
7.1 Sfeer en kwaliteit	51
7.2 Verkaveling	51
7.3 Randvoorwaarden en richtlijnen	51
Colofon	57



1. Inleiding

Voor u ligt het Kwaliteitshandboek De Schans te Westervoort, door de gemeenteraad vastgesteld op 15 oktober 2007. Dit kwaliteitshandboek vormt de leidraad voor verdere ontwikkeling van plangebied De Schans, gelegen aan de zuidzijde van Westervoort.

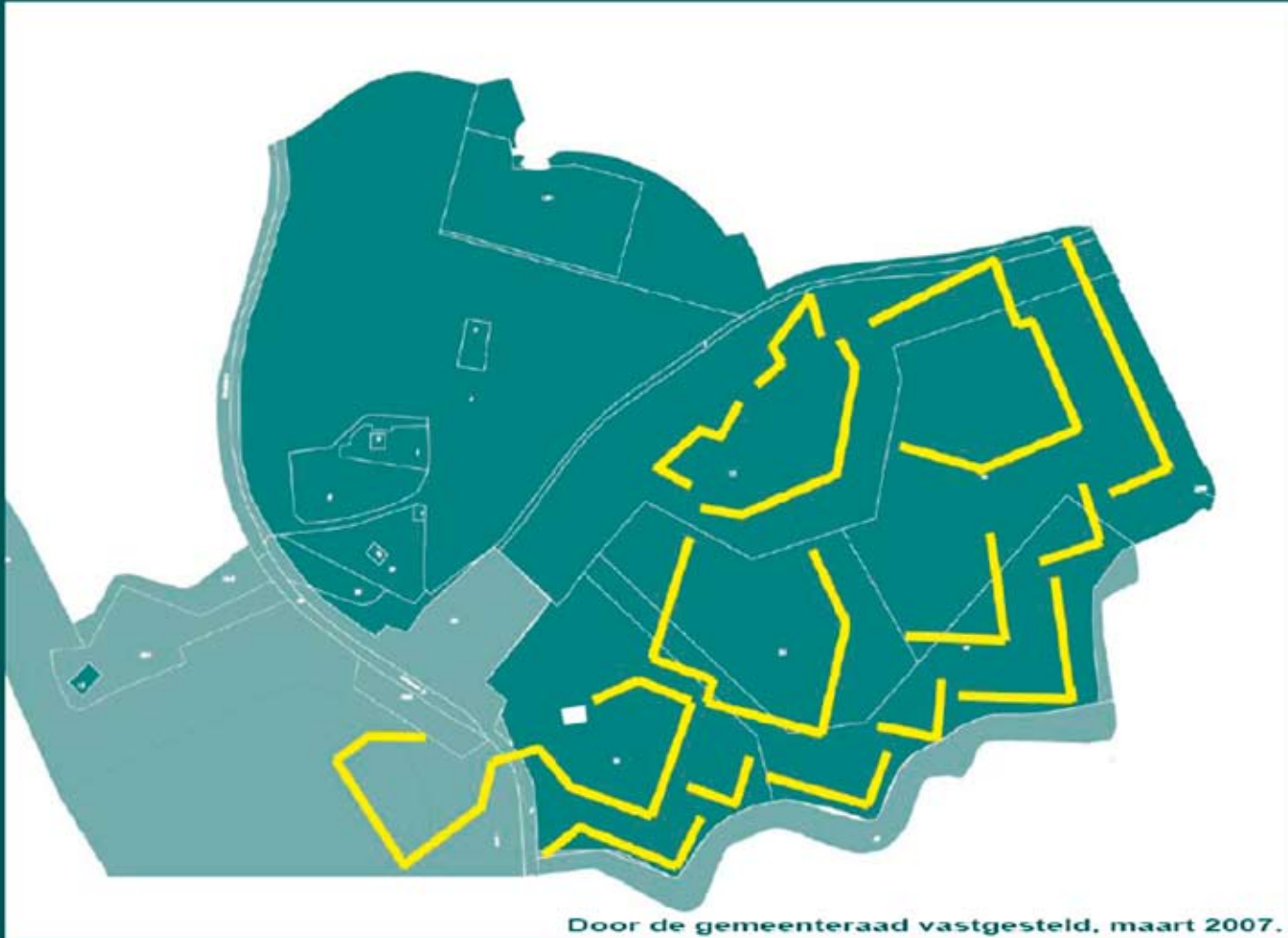
Eind 2005, in 2006 en begin 2007 is voor dit gebied een structuurschets opgesteld, waarin de kernkwaliteiten voor De Schans zijn benoemd en vastgelegd. Binnen de structuurschets is een schetsmatige ruimtelijke visie opgesteld, waarin handreikingen aangaande de (beeld)kwaliteit in het plangebied zijn gedaan. Deze randvoorwaarden gaan echter niet ver genoeg om te kunnen garanderen dat ruimtelijke samenhang en kwalitatief goede invullingen binnen dit waardevolle, maar kwetsbare gebied het resultaat zullen zijn. In dit kader is het kwaliteitshandboek samengesteld, zodat dit boek als toetsingskader kan dienen voor verdere ontwikkeling van het gebied. Het boek waarborgt de (beeld)kwaliteit en ruimtelijke samenhang binnen het totale gebied. Voor de stedenbouwkundige supervisor vormt dit handboek de leidraad. Omdat de gemeente hecht aan het formeel vastleggen van de kwaliteit zal dit handboek tevens deel uit gaan maken van het bestemmingsplan, waardoor het handboek ook in die zin formeel status krijgt.

Derhalve worden belanghebbenden, zoals de omwonenden, betrokken bij het planproces, zodat een breed gedragen visie aangaande de kwaliteit voor en de invulling van De Schans ontstaat. Door middel van bewonersavonden en workshops is iedereen in de gelegenheid gesteld om mee te denken en input te leveren.

Dit kwaliteitshandboek behandelt als eerste de Structuurschets 'Beleggen of Begeren', de basis voor dit stuk. Vooral de gedegen analyse van Buro Lubbers alsmede het planconcept bieden houvast voor het verder ontwikkelen en uitwerken van het ontwerp voor De Schans. In de samenvatting worden de kwaliteiten voor het totale plangebied De Schans benoemt, waarna deze kwaliteiten in de volgende hoofdstukken verder worden uitgediept per bouwenvelop en voor het landschapspark. Deze nadere ontwerpuitgangspunten inzake de kwaliteit per ontwerp-opgave betreft een beschrijving van de sfeer en kwaliteit, een uitleg betreft het ontwerp van de bouwenvelop en concrete randvoorwaarden en richtlijnen (architectuur, beeldkwaliteit, overgangen privé-openbaar, ontsluiting, etc) als toetsingskader voor de verdere uitwerking.

Het kwaliteitshandboek biedt, per onderscheiden bouwenvelop in de structuurschets, zowel concrete randvoorwaarden als richtlijnen voor de uitwerking van de Structuurschets De Schans. Het kwaliteitshandboek vormt in combinatie met het bestemmingsplan het formeel ruimtelijk kader waaraan ontwikkelende partijen zich zullen moeten conformeren en waarop de supervisor de ingediende plannen zal toetsen. De randvoorwaarden en richtlijnen zijn opgesteld conform de nu bekende cultuurhistorische en archeologische gegevens. Aanvullend archeologisch onderzoek kan van invloed zijn op de gestelde randvoorwaarden en richtlijnen in dit kwaliteitshandboek.

BELEGEREN of BEGEREN



Door de gemeenteraad vastgesteld, maart 2007.

**structuurschets
De Schans Westervoort**

2. Structuurschets

2.1 Voorgeschiedenis en ambitie

In 2005 is het startschot gegeven voor de ontwikkeling van De Schans. De aanwezige cultuurhistorische waarden maken dit gebied bijzonder en tegelijkertijd kwetsbaar. Het plan voor het gebied ambieert niet alleen een ontwikkeling op lokaal schaalniveau, maar biedt kansen voor heel Westervoort op het gebied van uitstraling en ruimtelijke kwaliteit.

Het planproces bevat globaal de volgende stappen:

- Gebiedsonderzoeken en –verkenning
- Ruimtelijke analyse en ontwikkelingsvarianten (-modellen)
- Voorkeursscenario
- Structuurschets en ontwikkelingsstrategie
- Kwaliteitshandboek
- Bestemmingsplan
- Selectie marktpartijen
- Architectonische uitwerking
- Realisatie van de plannen

De cultuurhistorische en landschappelijke waarden van De Schans zijn van grote betekenis voor Westervoort, terwijl een deel van deze waarden niet meer zichtbaar zijn in de huidige situatie. Door de aankoop van een boerderij in De Schans werd aanleiding gevonden om het gebied te ontwikkelen als bijzondere afronding van het dorp, waarbij de benoemde waarden leidend zijn bij verdere ontwikkeling.

Het doel van de structuurschets was om de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten aan te geven, waarbinnen de verdere ontwikkeling

op (landschaps)architectonisch vlak moet gaan plaatsvinden. Het kwaliteitshandboek is daarbij een (tussen)stap voorwaarts, waarbij de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur verder is uitgediept en uiteindelijk leidt tot randvoorwaarden en richtlijnen voor de architectonische uitwerking.

Het streven is om op integrale wijze de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden in het plangebied zoveel mogelijk terug te brengen in het landschap én te combineren met een uniek woningbouwproject.

Het volgende ruimtelijk programma is volgens de structuurschets uitgangspunt bij verdere ontwikkeling:

- een landschapspark dat is geënt op de aanwezige landschappelijke kwaliteiten vormt het ruimtelijk kader voor de andere programmapunten. Behoud en versterken van natuurwaarden vallen hier ook onder.
- het zichtbaar en beleefbaar maken van de cultuurhistorisch waardevolle fortificatie en de Heegsche Bouwing. Hierbij is een eigentijdse invulling het uitgangspunt.
- verantwoorde inpassing van de woningen in het landschapspark. Realisatie van het aantal wooneenheden is afhankelijk van de architectonische uitwerking, woningtypologie en de planeconomische haalbaarheid.
- recreatieve voorzieningen zoals een aansluiting op de regionale fietsroute aan de zuidzijde van het plangebied, een wandelroute door het landschapspark, uitkijkpunten en informatiepunten.

Bron: Structuurschets 'Beleggen of Begeren', d.d. maart 2007



2.2 Beschrijving visie en planconcept

De opgave die gesteld is voor het opstellen van de visie binnen de structuurschets is dat De Schans niet zomaar een nieuwe conventionele uitbreiding mag worden van Westervoort, maar dat ruimtelijke en landschappelijke karakteristieken, de cultuurhistorische relict en de recreatieve potenties worden opgepakt bij de ontwikkeling van het gebied. De bouwopgaves worden opgenomen in het landschappelijke raamwerk, waardoor gelaagdheid in het plan ontstaat. De bouwopgaves worden verweven met het landschapspark, passend bij de Belvédère-gedachte: behoud door ontwikkeling. Het totale plangebied wordt ingericht als één park waarbinnen bouwenvelopen zijn ondergebracht, die gezamenlijk weer een geheel vormen. De uitstraling en vormgeving van het park moet dit benadrukken en versterken.

In het planconcept zijn de bouwenvelopen terug te vinden, die een logisch vervolg zijn op de historische en huidige context. De noordelijke bouwenvelop als koppelpunt tussen groengebieden en als omarming van het landschapspark, de westelijke opgave aan de dijk als continuering van de sfeer aan deze dijk, het centrale deel als reactie op het oorspronkelijke boerderij-erf en de zuidelijke bouwenvelop die de fortificatie Geldersoord doet herleven. Het landschapspark met specifieke ingepaste kenmerken uit dit gebied (natte zones, ruige stukken land, delen van de fortificatie, ravelijn, inundatiekanaal, etc) is het verbindende element binnen het totale plangebied.

Bron: Structuurschets 'Beleggen of Begeren', d.d. maart 2007

2.3 Behandeling uitgangspunten structuurschets

De ontwerpuitgangspunten opgenomen in de structuurschets aangaande de bouwenvelopen zijn grotendeels overgenomen in dit kwaliteitshandboek. Deze zijn op basis van ontwerponderzoek verder uitgewerkt, aangescherpt en aangevuld. Dit geldt tevens voor de referentiebeelden.

De nu opgenomen richtlijnen, randvoorwaarden en referentiebeelden geven naar ons idee richting aan de beoogde uitwerkingskwaliteit en omgevings sfeer.



PARK DE



SCHANS



3. Kwaliteit Park De Schans

3.1 Sfeer en kwaliteit

Park De Schans is dé verbindende factor binnen het plangebied. Door een eenduidige invulling en een heldere indeling van het gebied, wordt de samenhang tussen park en bebouwingsenveloppen en de bebouwingsenveloppen onderling gegarandeerd. Het park kent door haar ligging in de context feitelijk drie sferen.

De eerste sfeer is het oude boerenlandschap. Dit is het noordelijke deel van het park, waar de bouwenvelop Heegsche Bouwing onderdeel van uit maakt. Het park wordt begrensd door de (toekomstige) bebouwing aan Het Geerken, maar zoekt tevens verbinding via doorzichten met het groengebied ten noorden van het plangebied. Het landschap loopt feitelijk door over de bouwenvelop aan Het Geerken. Westelijk wordt het park begrensd door het tuindersmilieu aan de dijk. Door de reflectie op het agrarische verleden krijgt het gebied de sfeer van een (toegankelijk) boerenlandschap.

Zuidelijk van de eerste sfeer ligt het inundatiekanaal, de tweede sfeer. Deze zone maakt het inundatiekanaal door een nieuwe nattere invulling (nat-draszone met fluctuerend waterpeil) beter beleefbaar. Tevens komt het fort Geldersoorth daardoor deels in het water te liggen, wat aansluit bij de oorspronkelijke situatie. In deze zone worden natuurlijke oevers met brede taluds afgewisseld met de harde muren van het fort. Door fluctuatie in deze zone en toepassing van nat-dras-zones wordt een bijzondere vegetatie voorzien.

De derde sfeer is het gebied tussen het fort Geldersoorth en de ravelijn. Dit gebied wordt landschappelijk van karakter. Een ruige landschappelijke parksfeer waar elementen van de fortificatie weer

beleefbaar worden gemaakt. Het park is hier ten dele gemakkelijk bereikbaar, andere plekken zullen 'ontdekt' moeten worden. In deze zone wordt gewerkt met grondlichamen (gebaseerd op de indeling van het oorspronkelijke schootsveld), kanalen met fluctuerende peilen (winter/zomer) en elementen (zoals 'verdekte' routes en 'open' routes) die de historie en betekenis van de plek weerspiegelen en beleefbaar doen maken. De routes kunnen begeleid worden door kunstwerken, bijvoorbeeld door het ontwikkelen van een beeldenroute.

3.2 Schetsontwerp

Het schetsontwerp is, met in achtneming van de hiervoor beschreven drie sferen, in bewerking. Basisuitgangspunten / aandachtspunten voor het schetsontwerp zijn in ieder geval:

- De sterke beleving van de fortificatie (reconstructie en herontwerp);
- Het waarborgen van het open landschap en de aanwezigheid van de dijk;
- De aanwezigheid van de buitengracht, horend bij Fort Geldersoorth.

Op basis van ruimtelijk (ontwerp)onderzoek, waarbij de ruimtelijke samenhang wordt benoemd en geborgd, en op basis van het archeologisch onderzoek, zal een eerste ontwerp worden ontwikkeld.

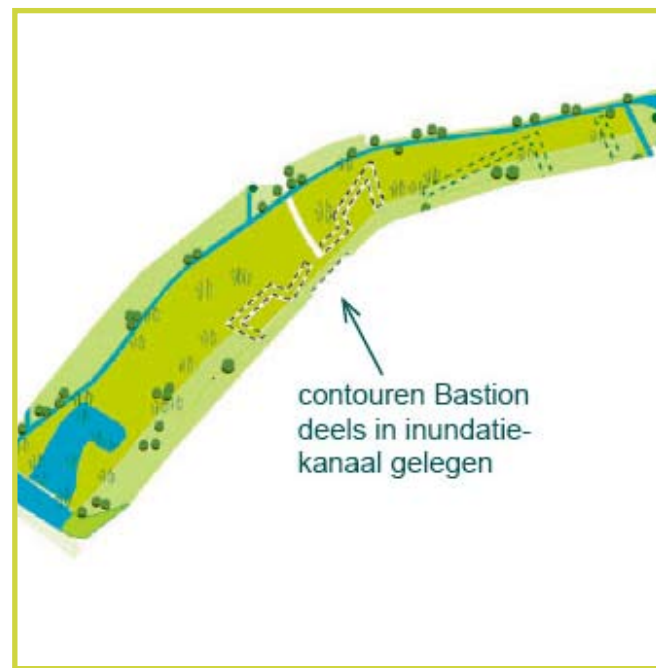
3.3 Randvoorwaarden en richtlijnen voor de uitwerking

In het kader van het op te stellen schetsontwerp worden randvoorwaarden en richtlijnen benoemd voor verdere uitwerking van het park. Het schetsontwerp is op dit moment nog in bewerking.

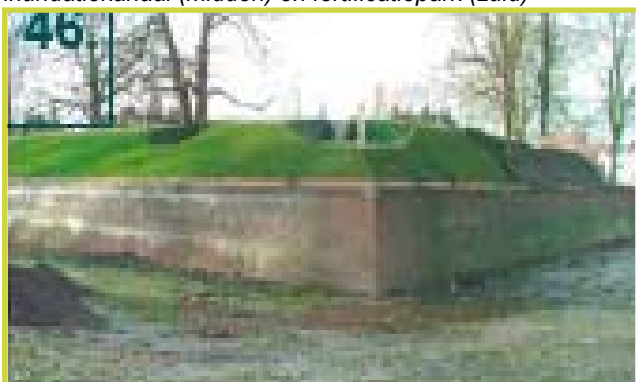
Eén van de aandachtspunten hierbij is de toegankelijkheid voor minder valide waar gewenst of vereist.



3 sferen in het park: Fruitbomen- en boerderijsfeer (noord), inundatiekanaal (midden) en fortificatiepark (zuid)



Inundatiekanaal met het bastion als 'ingeschoven' element



Referentie bastion aan inundatiekanaal



Fortificatie terugbrengen met groene taluds



Fortificatiepark met kunstwerken



Inundatiekanaal: natdras-zone



Fortificatiepark: originele verdedigingswerken als inspiratiebron



Boerderijsfeer: schapen dragen bij aan de boerensfeer rond de boerderij (cultuurlandschap)



Fortificatiepark: fietspad langs de fortgracht



Fortificatiepark: verruigen landschap met daarin opgenomen de teruggebrachte relictten van de fortificatie



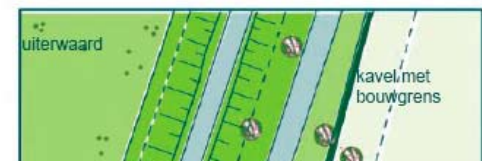
Fortificatiepark: mogelijk (half)verdiepte paden t.o.v. fortificatie



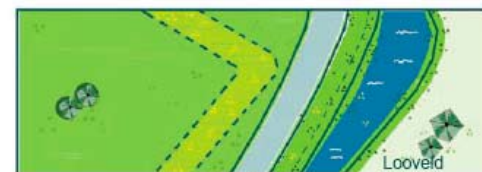
Fortificatiepark: fortificatielijnen o.a. terugbrengen met groene taluds



Fortificatiepark: informele maaipaden benadrukken de ruigte van het gebied



Fruitbomenwereld aan de dijk



Fortificatiepark: fietspad langs de fortgracht



Fortificatiepark: wilde bloemen-zee als onderdeel van de ruigte



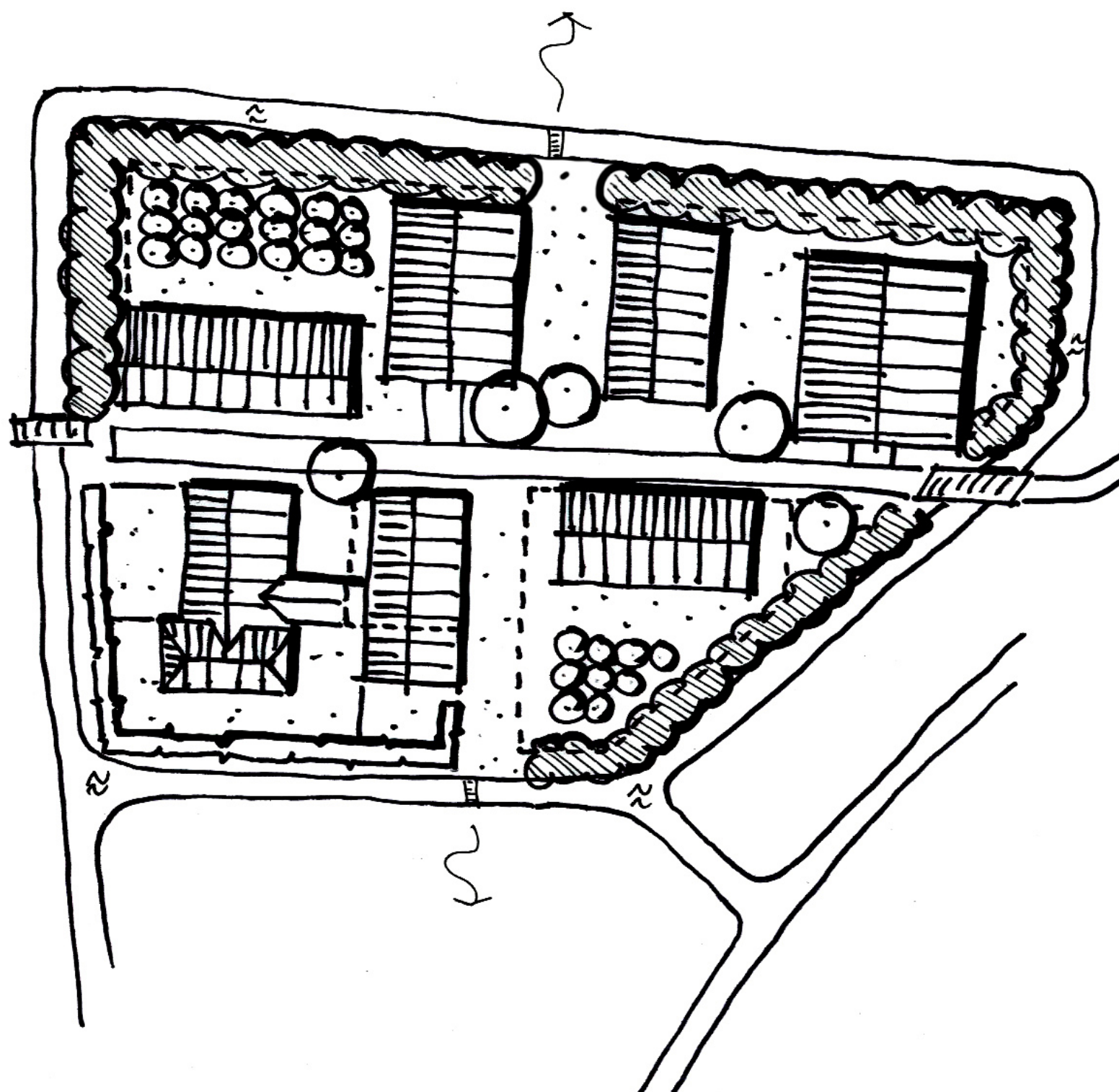
Fortificatiepark: natuurlijke uitstraling met op-nomen fortificatielijnen als verwijzing naar verleden



HEEGSCHE



E BOUWING



4. Kwaliteit Heegsche Bouwing

4.1 Sfeer en kwaliteit

De Heegsche Bouwing ligt centraal in het noordelijk deel van Park de Schans. De basis voor herontwikkeling van deze boerderijkavel is behoud van de sfeer van het (historisch) ensemble, eventueel vertaald in een hedendaagse interpretatie. Het erf heeft een sterke collectieve uitstraling. Daarbij speelt de compositie van massa, typologie en inrichting van het terrein een grote rol. Bij de inrichting van het terrein is bijvoorbeeld de erfbeplanting en het gebruik van specifieke materialen van essentieel belang. Aangaande de massa en typologie is het belangrijk dat de bestaande boerderij hét accent van het erf blijft en dat de overige bebouwing ondergeschikt en zorgvuldig om de boerderij heen is geplaatst. Het erf wordt omzoomd door een windsingel, bestaande uit een haag en een watergang. Direct rond de boerderij is sprake van een lage heg, zodat het zicht op de historische boerderij vanaf de dijk wordt gegarandeerd.

4.2 Verkaveling

Voor de Heegsche Bouwing is een ontwerpvoorstel gemaakt, welke is te zien in nevenstaande verkavelingstekening. Het erf bestaat uit een centrale oprijlaan, waaraan de bebouwing is gesitueerd. Elk gebouw kent een eigen voorruimte welke variëren in grootte. De bebouwing is dusdanig gepositioneerd dat een ensemble ontstaat. Uitgangspunt daarbij is

dat de boerderij het hoofdmoment vormt. Rond de boerderij kent de erfinrichting een stenige uitstraling, waarbij leilinden de positie van de boerderij op het terrein bevestigen. De overige bebouwing is duidelijk anders dan de boerderij, en valt onder het archetypen 'schuur'. Variatie in schuurtypen is belangrijk, zoals toepassing van een (vertaalde) kapschuur. Ook de parkeervoorzieningen zijn ondergebracht in schuren en maken derhalve uit van de architectonische uitwerking. Belangrijk op het erf is de collectieve uitstraling. Woningen hebben geen eigen tuin, enkel een terras aan de collectieve tuin, het erf. De woningen hebben feitelijk twee voorgevels en zijn dusdanig gepositioneerd dat de terrassen van de woningen op luwe ruimten zijn georiënteerd. Deze luwe ruimten zijn bijvoorbeeld ingericht als een boomgaard als onderdeel van het erf. De overige ruimten, naast de verharding en de boomgaarden op het erf, hebben gras als inrichting.

4.3 Randvoorwaarden en richtlijnen voor de uitwerking

In deze paragraaf (volgende pagina's) zijn op het gebied van (beeld)kwaliteit randvoorwaarden en richtlijnen gegeven voor verdere uitwerking. De randvoorwaarden zijn eisen voor de verdere uitwerking, de richtlijnen zijn mogelijkheden / handreikingen voor verdere uitwerking. Randvoorwaarden zijn gemerkt met '•' en richtlijnen met '-'. Deze diverse randvoorwaarden en richtlijnen worden met schema's en facettekeningen verduidelijkt.

4.3.1 Bebouwing en architectuur

Typologie:

- Grondgebonden woningen.

Type:

- Boerderij (inclusief aangrenzende schuur) als hoofdmoment en diverse schuren verspreid over het erf.

Architectuur

- Architectuur passend bij genoemde archetypen (boerderij en schuren).
- Eigentijds met historisch besef van het boerenerf.

Massa:

- Boerderij: bestaand bouwvolume handhaven.
- Schuren: huidige schuren (uitgezonderd de ligboxenstal) naar massa en hoogte als maximaal uitgangspunt, kleinere hebben de voorkeur, eenvoudige vormtaal.
- Nadere randvoorwaarden voor de bebouwing van erfwoningen en de parkeerschuren staan verbeeld en beschreven op de pagina's 18 en 19.
- De erfwoningen gelegen direct ten oosten van de behouden boerderij liggen minimaal 2 meter achter de voorgevel van de boerderij. De boerderij behoud hierdoor een naar voren geschoven positie.

Goothoogte:

- Boerderij: huidige principes handhaven.
- Schuren: huidige principes handhaven, lage goothoogte aan langsijde, hogere goothoogte aan kopse kant.

Kapvorm:

- Boerderij: huidige principes handhaven.
- Schuren: streekeigen wolfskap of langskap.

Materiaal:

- Boerderij: baksteen en rieten kap als basismaterialen.
- Schuren verbonden aan boerderij: baksteen en rieten kap als basismaterialen.
- Overige schuren: hout en pannendak (oranje of antraciet) als basismaterialen.
- Algemeen: glas, metaal en beton als ondergeschikte toevoegingen.

Aantal:

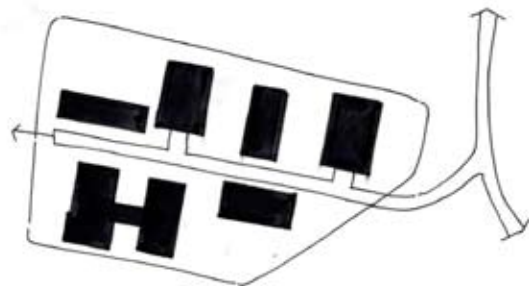
- Maximaal 24 wooneenheden.

Oriëntatie:

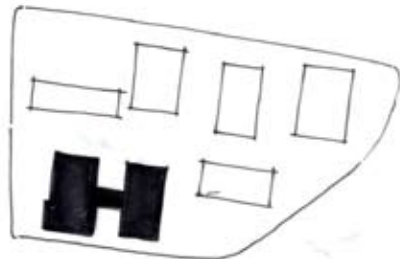
- Positie van de bebouwing volgt het orthogonale stelsel van het bestaande erf.
- Nieuwbouw van (woon)schuren kent eenzijdige oriëntatie, dus geen voor- en achterzijde.
- De (privé)terrassen liggen altijd aan de luwe zijde.

Bijgebouwen / aanbouwen:

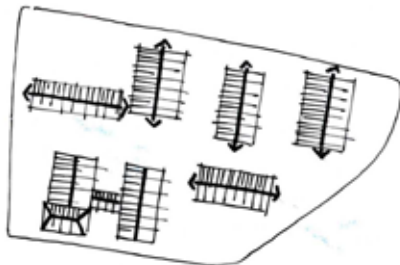
- Afzonderlijke bijgebouwen en aanbouwen zijn niet toegestaan (i.v.m. toepassing twee voorgevels).
- Bergingen zijn in de centrale parkeervoorziening (parkeerschuur) opgenomen (zijkant, achterkant of zolder)
- Bergingen inpandig op te lossen.



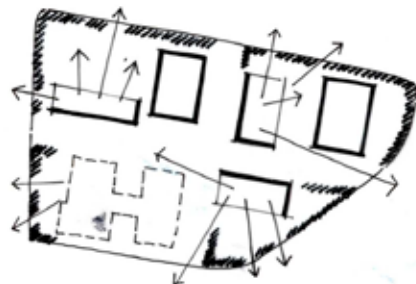
Ensemble van bebouwing op boerenerf



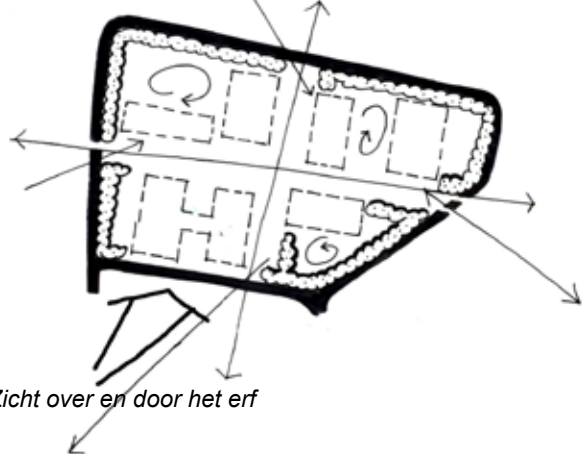
Boerderij als hoofdmoment op het erf



Kapvorm en -richting



Zicht vanaf het erf naar buiten



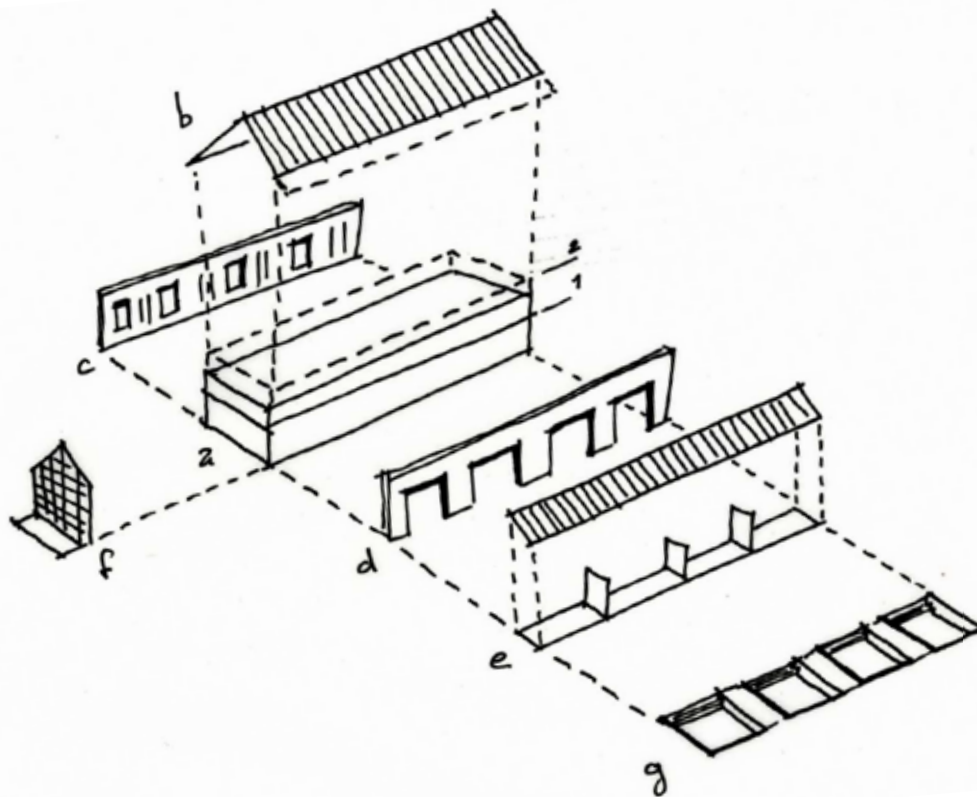
Zicht over en door het erf



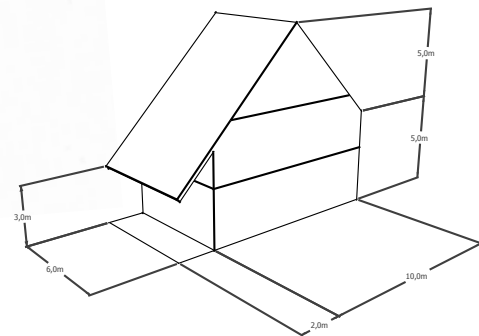
Ensemble van bouwvolumes op het erf



Eenvoudige hoofdvolumes voor het archetypische schuur



- a. eenvoudig hoofdvolume - lang en smal, max. 1,5 laag gevelhoogte
- b. eenvoudig dakvlak - eenduidige vorm, geen toevoegingen in de vorm van dak kapel
- c. basisgevel : ritme met daarin opgenomen woningentree, individueel (per woning)
- d. achtergevel (lees 2^e voorgevel) transparant, maximaal uitzicht op erf
- e. terrasstrook vormgegeven binnen de omvang van het dakvlak
- f. bijzondere kopgevel in verband met (uit)zicht mogelijk / gewenst
- g. verdiept gelegen terras in aansluiting op terrasstrook aan de woning (zitkuil)



Behandeling van bouwvolume

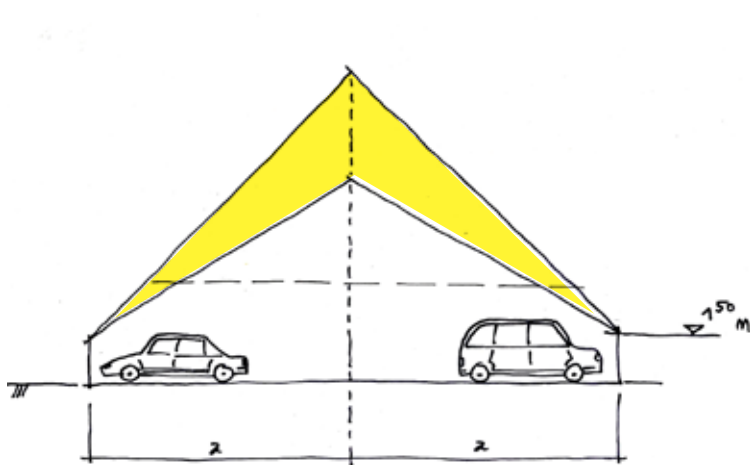
Woningprincipe



Toepassing van eenvoudige volumes en beperkte detaillering

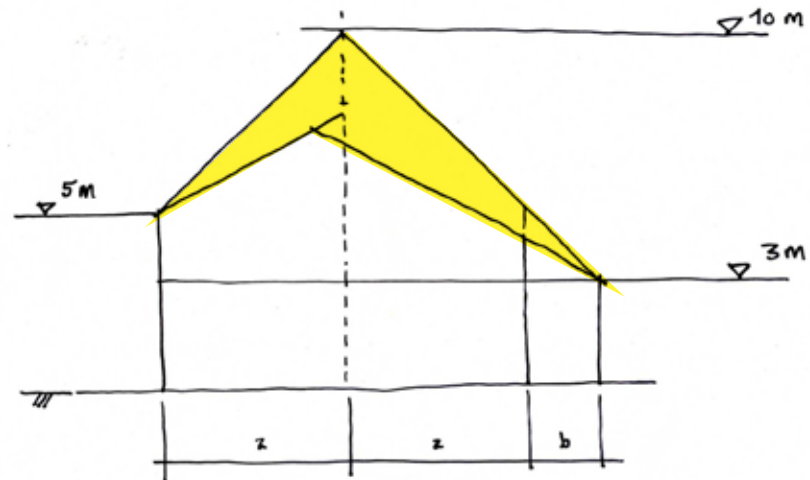


Parkeren in gebouwde voorziening, ondergebracht in (kap)schuur



Parkeerschuur

- kapverplichting
- eenvoudig zadeldak
- nokrichting in lengterichting
- max. goothoogte 1,5 meter
- hellingshoek $30^\circ - 45^\circ$
- berging in de kap en/of onder de nok (vliering).
- bewoners parkeren in de parkeerschuur conform de norm 1,8 pp/won.
- bezoekers parkeren op het centrale erf (0,3 pp/won)



Erfwoningen

- kapverplichting
- eenvoudig zadeldak
- nokrichting in lengterichting
- max. goothoogte 3 meter landschapszijde; max. goothoogte 5 meter erfzijde
- max. nokhoogte 10 meter
- hellingshoek $30^\circ - 45^\circ$



Referentie architectuur en materialisering



Referentie architectuur en materialisering

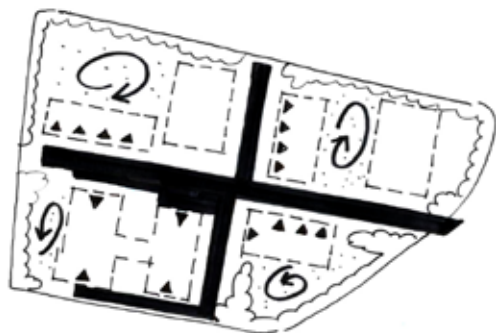
4.3.2 Terreininrichting

Opzet:

- Centraal herkenbare oprit met aan weerszijden bebouwingseenheden (schuren en boerderij), voorruimten van deze bebouwingseenheden zijn gesitueerd aan de centrale ontsluiting.
- De overige ruimten (luwe delen) zijn ingericht als grasveld, moestuin of boomgaard.
- Het erf is omzoomd met een haag en een watergang.
- De terrassen van de woningen zijn onderdeel van de collectieve uitstraling (opgave binnen het inrichtingsplan), geen toepassing van privétuinen.
- Toepassing van centrale, collectieve ondergrondse afvalinzameling, gepositioneerd bij hoofdentree.

Materialen:

- Algemeen: gebruik van authentieke materialen (halfverharding, gebakken klinkers, keitjes), toepassing van hekken en muurtjes, zolang deze de collectieve sfeer ondersteunen.
- Centrale oprit: gebakken klinkers (halfsteensverband) met molgoot (strek).
- Voorruimten: gebakken klinkers in afwijkende kleur van centrale oprit.
- Overige ruimten: gras en toepassing van collectieve moestuin en boomgaarden.



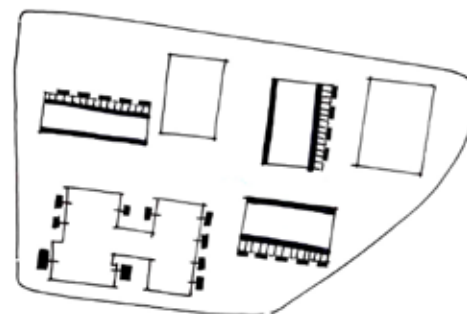
Door opzet / indeling terrein ontstaan luwe delen op het erf

4.3.3 Overgang privé – collectief terrein

- Het boerenerf is in hoofdzaak mandelig terrein.
- Enkel de terrassen bij de woningen zijn privé, dit zijn echter géén achtertuinen.
- Gebruik van schuttingen, hekjes en muurtjes als erfafscheiding tussen privé-terras en mandelig terrein zijn toegestaan, mits deze onder de overstek van de kap zijn gesitueerd (mogelijkheid tot veranda's bij schuren). Buiten de overstek alleen kleinschalige, groene scheiding (max. 1 meter hoogte) toegestaan van streekeigenbeplanting tussen de verdiept gelegen terrassen.
- Toepassing van hoogteverschil op het erf, zodat de privé-terrassen uit het directe zicht worden genomen en de bebouwing duidelijker tot het collectief behoren.



Terrassen in de collectieve ruimte van het erf (aan luwe zijde)



Twee soorten buitenruimten: terrassen bij boerderij en mogelijkheid tot veranda's en kleine verdiepte terrassen bij schuren

4.3.4 Overgang privé / collectief terrein – openbare ruimte

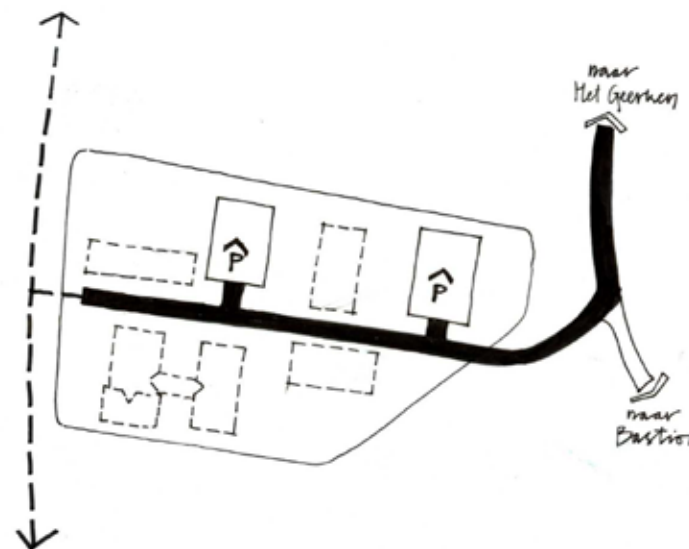
- De omzoming van het boerderijcluster is vormgegeven met een windsingel en/of een haag en een watergang. De oevers van de watergang hebben een groen talud. De haag bestaat uit onderbegroeiing en bomen.
- Ter hoogte van de te behouden boerderij en bijbehorende schuur bestaat de omzoming uit een heg (lage haag van maximaal. 1.20 meter). Ten gunste van het zicht vanaf de dijk en park op de kenmerkende boerderij.



Referentie terreininrichting

4.3.5 Verkeer en parkeren

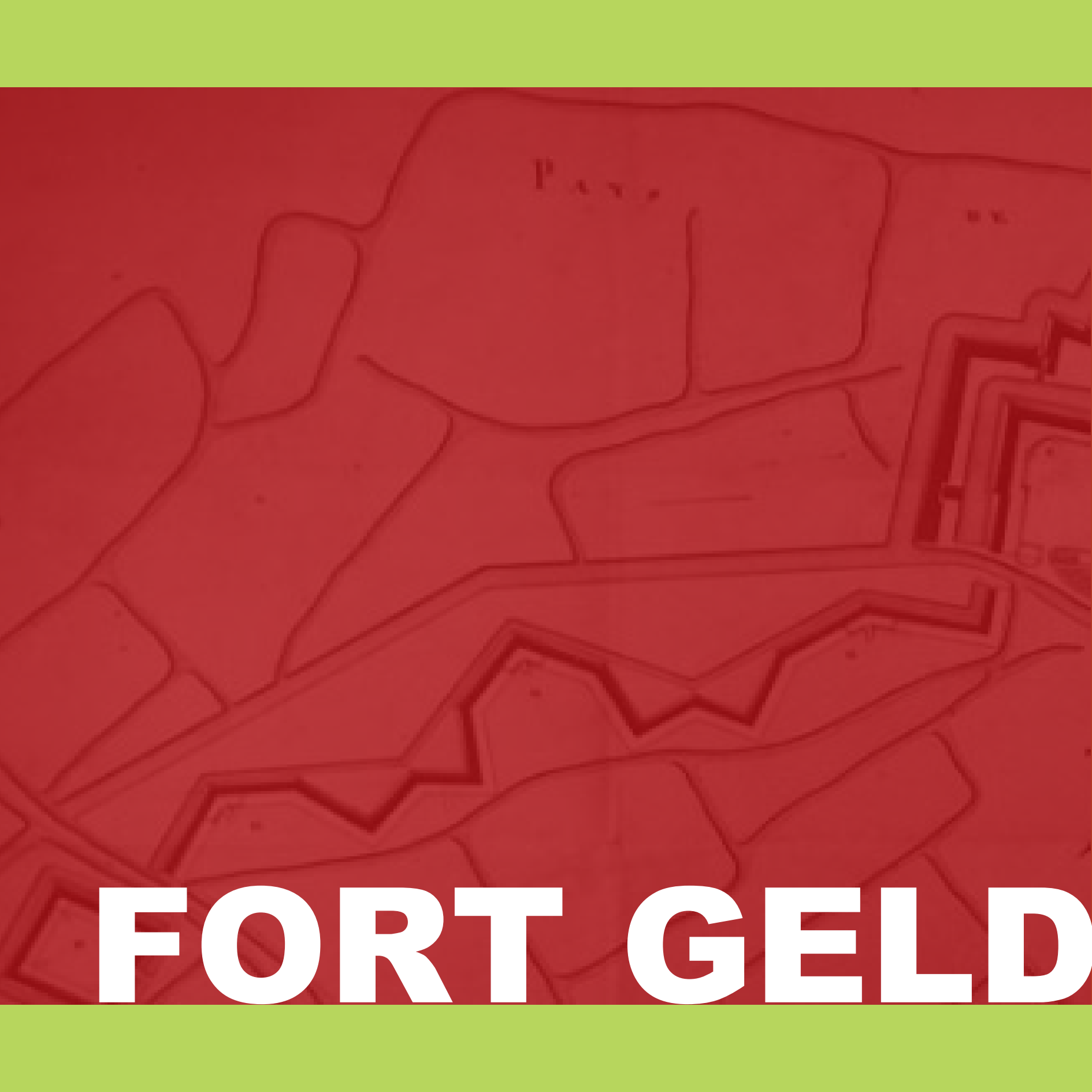
- Hoofdontsluiting aan de oostzijde.
- Het boerenerf heeft een tweede toegang via de langzaam verkeersroute aan de westzijde.
- Het parkeren vindt volledig plaats op het boerenerf (inclusief bezoekersparkeren).
- Het parkeren vindt plaats in gebouwde voorzieningen (schuren, onderdeel van de architectonische opgave).
- Eventuele noodzakelijke openingen in de parkeervoorziening zijn niet naar de buitenzijde van het erf gericht.



Ontsluitingsstructuur



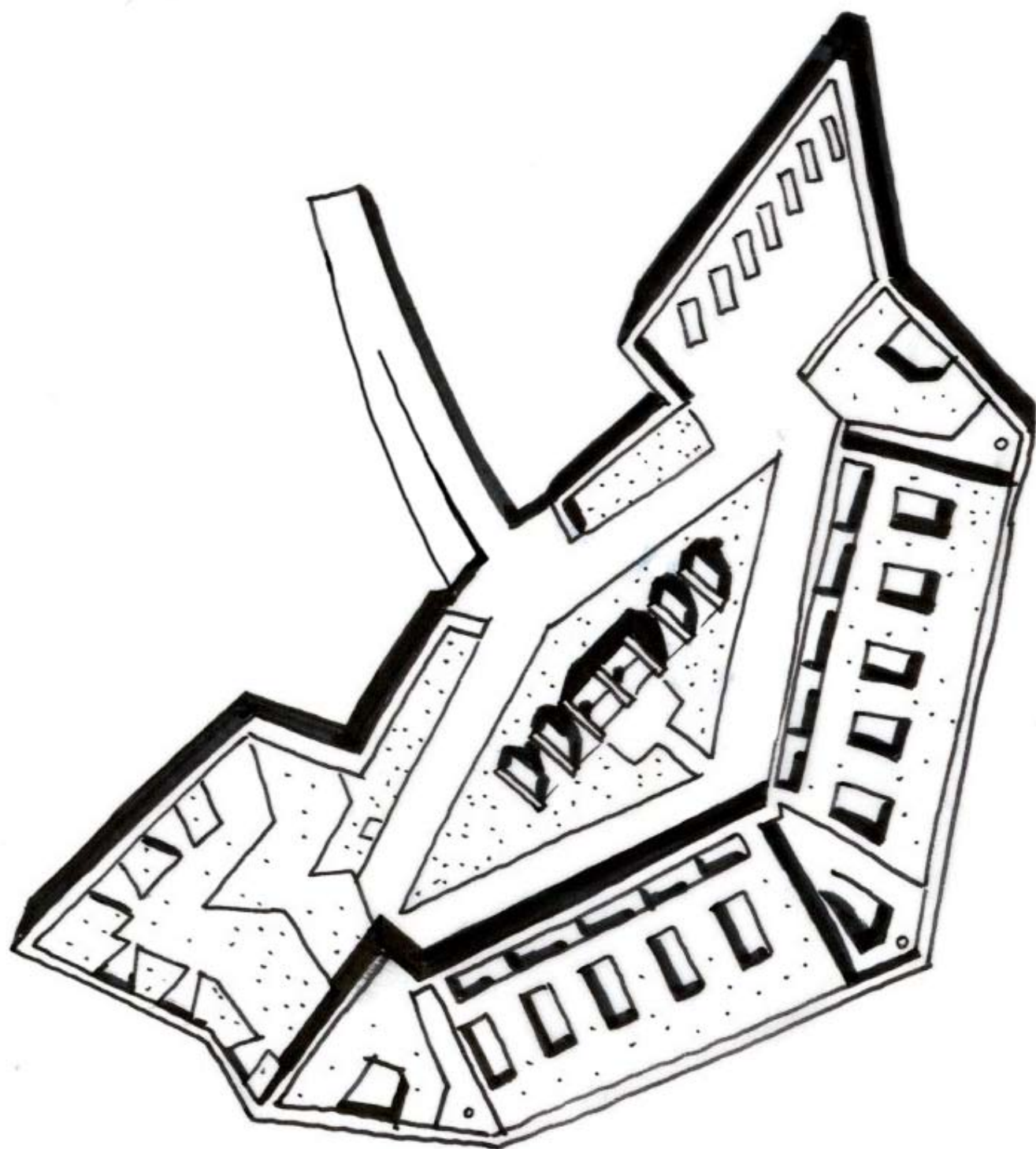
De Boerderij is zichtbaar vanuit het landschapspark en vanaf de dijk en vormt het accent van de kavel



FORT GELD



ERSOORTH



5. Kwaliteit Fort Geldersoorth

5.1 Sfeer en kwaliteit

Als onderdeel van de opnieuw beleefbare fortificatie wordt Fort Geldersoorth op een eigentijdse manier gereconstrueerd. Daarbij vormen het archetypische bastion en de oorspronkelijke uitstraling / profielen / bebouwing van het fort de inspiratie.

Het fort kent een gesloten sfeer aan de buitenzijde. De openheid bevindt zich binnen het fort, vanuit het landschap is een robuust, krachtig en massief bouwwerk te zien. Daarbij wordt de confrontatie gezocht tussen de stenige wereld van het fort en het ruige groene landschapspark, waarin tevens elementen van de fortificatie weer beleefbaar worden gemaakt. Het fort wordt niet letterlijk gereconstrueerd, maar een eigentijdse interpretatie is het resultaat, waarbij diverse elementen (waaronder de basisvorm / hoofdopzet) herinneren aan het oorspronkelijke fort. Het vormt een reflectie op het verleden.

Het fort kent in haar nieuwe functie (wonen en wellicht een voorziening) een collectieve uitstraling, woningen zijn niet individueel herkenbaar. De woningen zijn niet conventioneel van aard, maar vormen onderdeel van de fortificatie, waarbij nieuwe typologieën moeten worden ontwikkeld (bijvoorbeeld patiowoningen). Het fort is nadrukkelijk publiek domein in een collectieve omgeving.

5.2 Verkaveling

De vorm en inrichting van het fort zijn gebaseerd op oude plattegronden en gravures. Het fort heeft haar oude vorm weer teruggekregen. Bij binnenkomst via

de brug over het inundatiekanaal is de reflectie op het verleden meteen zichtbaar doordat het silhouet van het oude kazernesgebouw zichtbaar is (parten van het oorspronkelijke gebouw als herinnering). In dit silhouet is een transparant en ondergeschikt theehuis / bezoekerscentrum (of een dergelijke voorziening) opgenomen. Deze voorziening is belangrijk in verband met de maatschappelijke binding van het fort met het dorp. De woningen zijn opgenomen in het Koningsbastion, het bastion aan de zuidoostzijde van het fort. Deze woningen zijn onderdeel van het bastion door toepassing van een bijzondere typologie, materiaalgebruik, vormgeving en verwerking van typische details. Het Koningsbastion wordt onderbroken door drie uitzichtpunten op het ruige landschapspark, waarin delen van de fortificatie zichtbaar zijn. Het middelste uitzichtpunt heeft tevens via een onderdoorgang een verbinding met dit park.

5.3 Randvoorwaarden en richtlijnen voor de uitwerking

In deze paragraaf (volgende pagina's) zijn op het gebied van (beeld)kwaliteit randvoorwaarden en richtlijnen gegeven voor verdere uitwerking. De randvoorwaarden zijn eisen voor de verdere uitwerking, de richtlijnen zijn mogelijkheden / handreikingen voor verdere uitwerking. Randvoorwaarden zijn gemerkt met '•' en richtlijnen met 'ˆ'. Deze diverse randvoorwaarden en richtlijnen worden met schema's en facettekeningen verduidelijkt.

5.3.1 Bebouwing en architectuur

Typologie:

- Grondgebonden woningen (patiotype), ingepast in het fort.

Type:

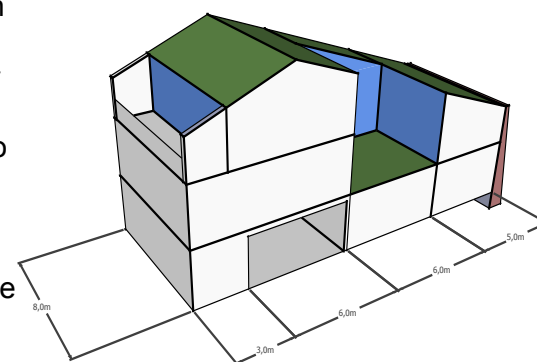
- Archetype van het complex is het (de) fort(ificatie) of het bolwerk, woningen zijn naadloos opgenomen in deze wereld.

Architectuur (onder voorbehoud van resultaten archeologisch onderzoek) ^{*1)}:

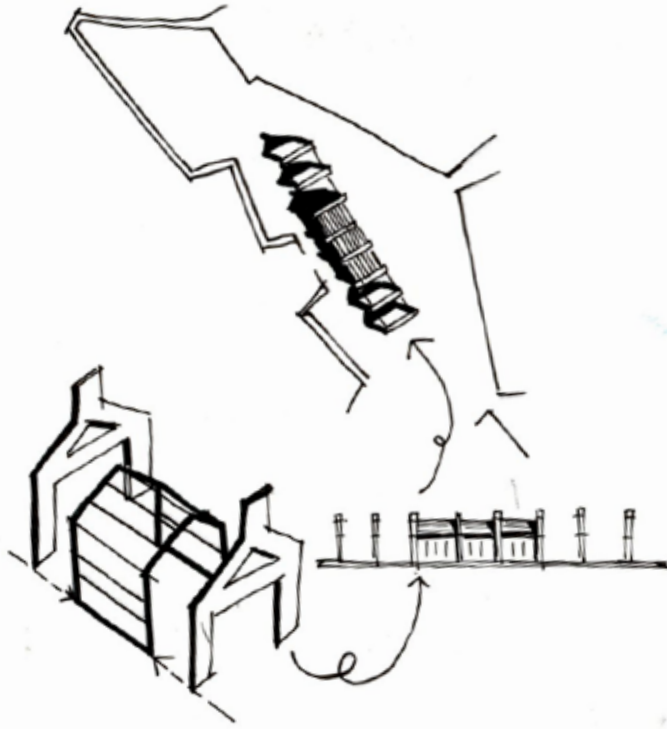
- Eigentijdse architectuur (herinterpretatie van het originele bouwwerk) met historisch besef van Fort Geldersoord.
- De voormalige contouren van het fort worden weer beleefbaar gemaakt, door middel van toepassing van vestingmuren en/of in combinatie met aarden wallen.
- Fysieke bescherming en/of visualisatie van resten van het fort (zoals de fundamenteën) is onderdeel van de architectonische opgave.
- De individuele woning is niet als zodanig herkenbaar, maar maakt deel uit van een sterk collectief beeld.
- Gesloten en symmetrisch gevelbeeld waarin vensters en raamopeningen ondergeschikt zijn, toepassing van neggen en/of terugliggende raampartijen.
- Toepassing van bijzonder metselwerk, uitgedrukt in bijzondere verbanden.
- Parkeervoorziening (in bastion als gebouwde voorziening, geïntegreerd onder de woningen; bezoekersparkeren op het bastion / plein) is onderdeel van de architectonische opgave.
- Mogelijkheid voor glazen theehuis / bezoekerscentrum tussen de herinnering van het kazernegebouw, waarbij het kazernegebouw is vormgegeven door parten/doorsneden (roestbruine metalen delen). Het gebouw is daar ondergeschikt in opgenomen.
- De voorzijde van de woning heeft de uitstraling van een stenen vestingswerk, waarbij op de begane grond (ten opzichte van het plein) grote terugliggende raampartijen die refereren aan poorten zijn toegepast. De 1e bebouwingslaag zijn beperkte openingen aangebracht die de privé-buitenruimte aan de voorzijde van de woning afschermen.
- De achterzijde van de woning bestaat hoofdzakelijk uit de muur van het bastion, met daarin opgenomen een beperkt aantal, kleine, terugliggende raampartijen (schootsgaten).

Massa (onder voorbehoud resultaten archeologisch onderzoek) ^{*1)}:

- Woningen: Maximale bouwhoogte wordt bepaald door de hoogte van het talud/muur/aarden wal aan de zuidoostzijde van het fort. Ten opzichte van het voorplein zijn maximaal twee bouwlagen toegestaan. De massa loopt schuin af naar de achterzijde (grasdak), zodat de hoogte richting de muur van het bastion afneemt. (zie doorsnede)
- De woningen hebben een footprint van circa 20x8 meter, waarin een patio is opgenomen.
- In de kelder (feitelijk een derde bouwlaag; verbinding met de parkeervoorziening) is mogelijkwerwijs een souterrain opgenomen.
- Maximaal 2 volledige bouwlagen ten opzichte van het plein. De achterzijde van de woning heeft 1 bouwlaag (zie doorsneden bij schematekeningen). De bovenste laag van de woning heeft dakhelling passend bij het archetype fort.
- Eenvoudige hoofdvorm, beperkte toepassing van details.
- Theehuis / bezoekerscentrum: glazen ondergeschikte massa ten opzichte van de 'parten' van het kazernegebouw.



Principe / massa-opbouw 'fort-woning'



Parten / doorsneden kazernegebouw met daarin opgenomen een transparant theehuis of bezoekerscentrum



Doorsnede en gevelaanzicht woningen met patio



Referentie gevelbeeld woningen aan pleinzijde



Referentie behandeling parten kazernegebouw



Bijzondere detaillering toepassen in baksteen architectuur

Goothoogte (onder voorbehoud van resultaten archeologisch onderzoek) ^{*1)}:

- Theehuis / bezoekerscentrum: ondergeschikt aan oorspronkelijk kazernegebouw.
- Woningen: pleinzijde maximaal 6 meter ten opzichte van plein; achterzijde nader te bepalen, onderdeel van buitenzijde fort (muur) en in relatie tot hoogte maaiveld van park.

Kapvorm (onder voorbehoud van resultaten archeologisch onderzoek) ^{*1)}:

- Theehuis / bezoekerscentrum: zadelkap (langskap).
- Woningen: onderdeel van fortificatie. Licht hellend (nokhoogte ten opzichte van plein maximaal 8 meter) naar achterzijde, bekleed met gras.

Materiaal:

- Fortificatie / woningen: donkerbruine baksteen en gras op dak.
- Theehuis / bezoekerscentrum: glas met metalen toevoegingen.
- Parten kazernegebouw: roestbruine metalen delen.
- Algemeen: metaal, glas, beton en hout als ondergeschikte toevoegingen.

Aantal:

- Maximaal 14 wooneenheden en een voorziening (theehuis, bezoekerscentrum). Gegeven footprint van de woningen is maximaal, eventueel ingevuld met minder woningen.

Oriëntatie:

- Wooneenheden zijn georiënteerd op de binnenplaats / pleinruimte, uitgedrukt in een open sfeer, terwijl de buitenzijde (park) een zeer gesloten uitstraling kent, maar ook zicht op het landschapspark biedt.

Bijgebouwen / aanbouwen:

- Aanbouwen zijn, gezien de collectieve uitstraling en de referentie van een fort, niet toegestaan.
- Bijgebouwen zoals bergingen zijn in pandig opgelost (en derhalve onderdeel van de architectonische opgave) of opgenomen in de eventuele parkeervoorziening.

Buitenruimten:

- Privé-buitenruimten zijn geïntegreerd in de architectuur, in de vorm van bij voorkeur patio's en door architectonische elementen afgeschermd balkons. Toepassing van beperkte tuinen of loggia's zijn ook toegestaan.

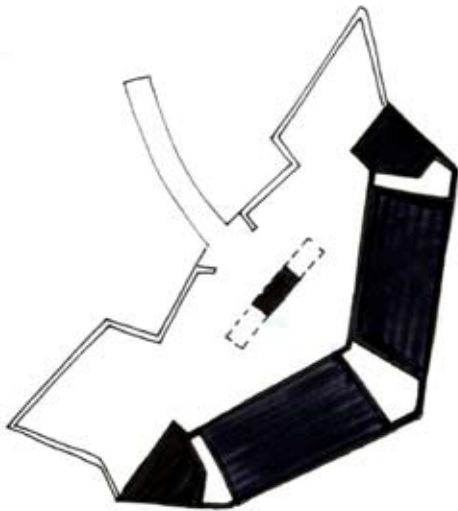
Roolijn:

- Woningen staan op een nader te bepalen vaste rooilijn.
- Achtergevel rooilijn zal op basis van nader archeologisch onderzoek worden gepositioneerd^{*1)}. De omgang met de te reconstrueren muur in of tegen de achtergevel is onderdeel van de architectonische opgave.

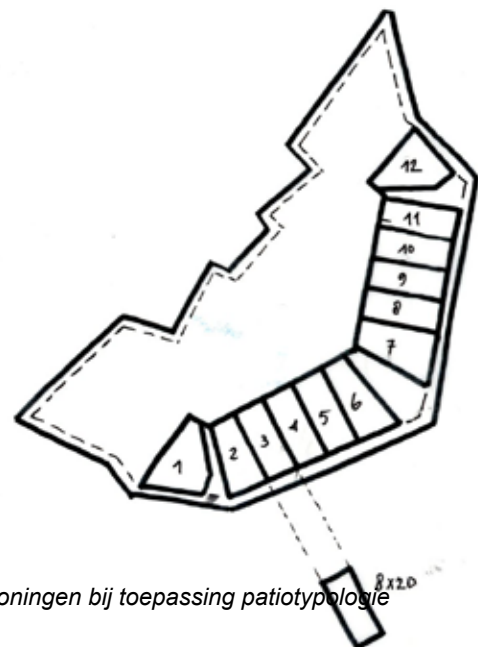
^{*1)} = Deze randvoorwaarden en richtlijnen zijn onder voorbehoud, aangezien deze afhankelijk zijn van de uitkomsten uit het archeologisch onderzoek door RAAP en BAAC) en de resultaten van de eventuele reconstructie van het fort Geldersoorh door Stichting Menno van Coehoorn. De randvoorwaarden en richtlijnen zijn opgesteld conform de nu bekende gegevens over de fortificatie.



Gesloten uitstraling bastion aan buitenzijde, echter via kleine openingen zicht op landschapspark



Bebouwd gebied



Verkaveling woningen bij toepassing patiotypologie

5.3.2 Terreininrichting

Opzet:

- Het fort kent een eenvoudige opzet. In hoofdzaak is er een pleinruimte met groene ruimtes (gras) aan de entreezijde, waarbij muren het fort begrenzen. De woningen zijn georiënteerd op de pleinruimte, het eventuele theehuis /bezoekerscentrum en een kruithuis staan midden in het fort op hun oorspronkelijke positie^{*1)}.
- In het oostelijke bastion bestaat de mogelijkheid voor bezoekersparkeren, het westelijke bastion is vormgegeven als een gereconstrueerd bolwerk met hoogtevverschillen, bakstenen muren en gras^{*1)}.
- De woningen zijn geïntegreerd in het zuidelijke Koningsbastion, de woningen worden onderbroken door uitzichtpunten, waarbij het middelste uitzichtpunt tevens toegang geeft tot het park.
- Toepassing van centrale, collectieve ondergrondse afvalinzameling, gepositioneerd bij hoofdentree.

Materialen:

- Het plein is eenvoudig ingericht met elementenverharding en gras.
- De ruimte voor de woningen wordt met een afwijkend materiaal behandeld, zoals gebakken klinkers.
- De muren van het fort bestaan uit donkerbruine bakstenen, de aarden wallen (daken van de woningen) zijn bedekt met gras ^{*1)}.

Bezoekersparkeren _____

Brug _____

Toegang garage (gespiltste brug) _____

Patiowoningen _____

Voorziening / deelreconstructie kazerngebouw _____

Gereconstrueerd bolwerk _____

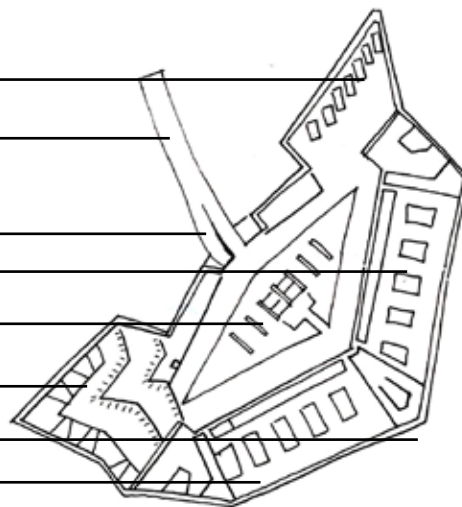
Uitzichtpunt met doorgang park _____

Patiowoningen _____

5.3.3 Overgang privé – openbare ruimte

- Het fort is in beginsel openbaar terrein (beheer door de gemeente).
- De overgang tussen het privégedeelte (woningen) en het plein wordt feitelijk begrensd door de voorgevel van de woning. Derhalve zijn geen extra voorzieningen benodigd.
- De overgang tussen het privégedeelte (woningen) en het park wordt ook begrensd door de vestingsmuur ^{*1)}.
- In het park kan wellicht een (inundatie)greppel worden opgenomen om afstand te bewaren tussen (openbaar) park en de woningen^{*1)}. Dit is mede ook afhankelijk van de resultaten uit het archeologisch onderzoek en de geohydrologische mogelijkheden.

^{*1)} = Deze randvoorwaarden en richtlijnen zijn onder voorbehoud, aangezien deze afhankelijk zijn van de uitkomsten uit het archeologisch onderzoek door RAAP en BAAC) en de resultaten van de eventuele reconstructie van het fort Geldersoorh door Stichting Menno van Coehoorn. De randvoorwaarden en richtlijnen zijn opgesteld conform de nu bekende gegevens over de fortificatie



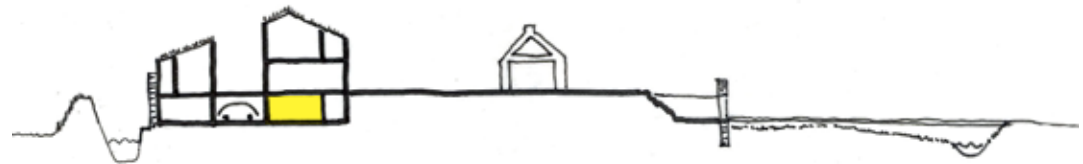
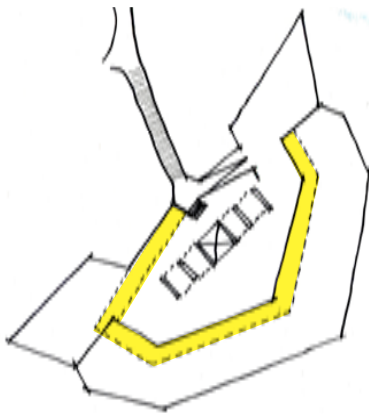
Basisindeling Fort Geldersoorh

5.3.4 Verkeer en parkeren

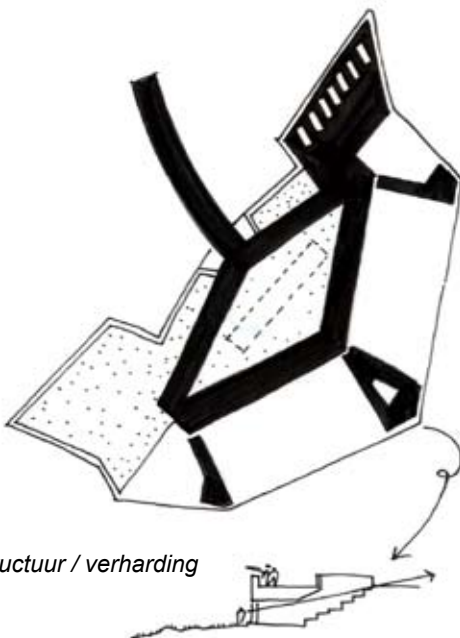
- Het fort wordt ontsloten via een brug over het inundatiekanaal.
- De woningen worden ontsloten via het voorplein (voorplein).
- Parkeervoorziening (gebouwde voorziening voor bewoners) is onderdeel van de architectonische opgave. Uitgangspunt is dat het bewonersparkeren uit het zicht plaatsvindt (norm 2 pp/won).
- Buiten het fort wordt niet geparkeerd. Bezoekers-parkeren wordt derhalve ook binnen het fort opgelost, namelijk op het plein (norm: 0,3 pp/won).



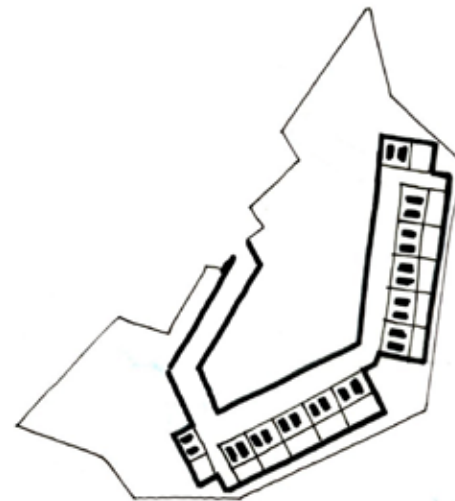
Referentie brug over inundatiekanaal



Parkeren voor bewoners verdiept gelegen onder het plein.
Bezoekers parkeren op het plein.



Ontsluitingsstructuur / verharding



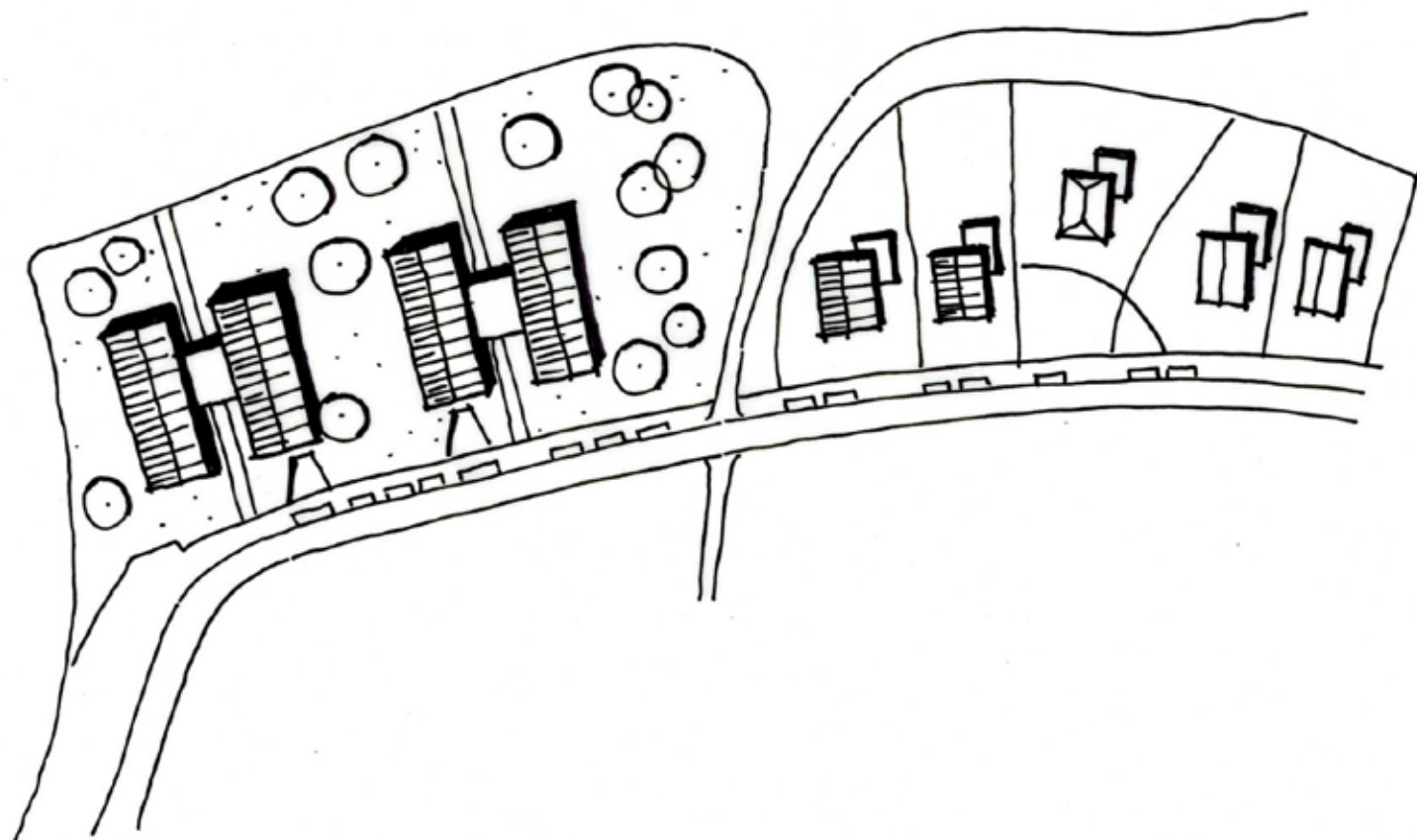
Gebouwde parkeervoorziening



HET GE



ERKEN



6. Kwaliteit Het Geerken

6.1 Sfeer en kwaliteit

In het verlengde van Het Geerken ligt een tweeledige opgave (meest noordelijke bouwenvelop): enerzijds de huidige omarming van het landschap verder continueren en versterken, anderzijds het landschap over dit gebied doortrekken naar het noordelijker gelegen groengebied. De omarming van het landschap is deels al in gang gezet door de recente bebouwing aan Het Geerken, dat een kleinschalige en afwisselende korrel kent. Het gebied krijgt een groene transparante sfeer, met losse bebouwing in het groen, zodat Park De Schans wordt verbonden met het noordelijker gelegen groengebied. De bebouwing zal bestaan uit het doorgetrokken lint aan Het Geerken (groene uistraling en vrijstaande woningen) en uit één of twee appartementengebouwen die het lint beëindigen. Deze gebouwen hebben een ranke (smalle) massaopbouw om het park visueel én fysiek te verbinden met het groengebied ten noorden van de bouwenvelop. De bebouwing past in het ritme van de huidige situatie.

6.2 Verkaveling

In nevenstaande tekening is het voorstel te zien voor de bebouwing aan Het Geerken. Afgebeeld zijn een tweetal appartementengebouwen die op een geleidelijk aflopend dijktaalud zijn gesitueerd. Er is gekozen voor een dergelijk talud, zodat het bebouwinglint vloeiend (ook in hoogte) tot aan de dijk kan doorlopen. Bijkomend voordeel is dat er een parkeergarage ten behoeve van de appartementen onder dit grondlichaam kan worden

gesitueerd. Het talud is groen van karakter, zodat de verbinding tussen het noordelijke groengebied en Park de Schans fysiek kan worden bewerkstelligd. De bebouwing is feitelijk gepositioneerd in het omliggende landschap. De appartementengebouwen hebben een ranke eenvoudige hoofdvorm, georiënteerd op het park en het noordelijke groengebied. Het westelijke appartementengebouw is tevens georiënteerd op de dijk. Doorzichten vanaf het monument op Park De Schans zijn door deze opzet gegarandeerd.

Naast het talud ligt de nieuwe fietsroute die Westervoort verbindt met Park De Schans. Dit fietspad scheidt de appartementen en de (nieuwe) vrijstaande woningen van elkaar.

De vrijstaande woningen kennen een relatief vrije opgave, mits deze passen bij de (bestaande) sfeer aan Het Geerken (toepassen van dwarskappen, grote tuinen, positionering op kavel).

6.3 Randvoorwaarden en richtlijnen voor uitwerking

In deze paragraaf (volgende pagina's) zijn op het gebied van (beeld)kwaliteit randvoorwaarden en richtlijnen gegeven voor verdere uitwerking. De randvoorwaarden zijn eisen voor de verdere uitwerking, de richtlijnen zijn mogelijkheden / handreikingen voor verdere uitwerking. Randvoorwaarden zijn gemerkt met '•' en richtlijnen met '-'. Deze diverse randvoorwaarden en richtlijnen worden met schema's en facettekeningen verduidelijkt.

6.3.1 Bebouwing en architectuur

Algemeen uitgangspunt is continueren ruimtelijk beeld aan het Geerken; een samenhangende reeks van bouwvolumes van vrijstaande woningen met op accentpunten forsere volumes, een continue voorgevelrooilijn en verwantschap in architectonische verschijningsvorm.

Typologie:

- Grondgebonden woningen en appartementen.

Type:

- Vrijstaande woningen en kleinschalige appartementengebouw(en).
- Vrijstaande woningen gesitueerd aan de zijde van de vrijstaande woningen aan Het Geerken.

Architectuur:

Vrijstaande woningen:

- Passend in bestaande context aan Het Geerken, relatief vrije architectonische opgave met in acht name van de verwantschap in architectonische verschijningsvorm en in bouwvolume met de bestaande vrijstaande woningen aan het Geerken.

Appartementen:

- Ensemble met een oriëntatie op Park De Schans, het noordelijke groengebied en de dijk.
- Buitenruimten zijn geïntegreerd in de architectuur (in pandige balkons, loggia's, in ieder geval geplaatst binnen de bouwmassa).
- Parkeervoorziening is onderdeel van de architectonische opgave.
- Eigentijdse architectuur aansluiting passend bij omgeving. Dit betekent zowel aansluiten bij de architectuur aan het Geerken als aan de dijk.
- Toepassing van verticale geleding aan de kopgevel om de rankheid te benadrukken.
- Het stijgpunt hoort bij de architectonische opgave, is een ondergeschikt element in de uitstraling en is transparant in de materialisering.
- De zijgevel aan de dijkzijde is relatief gesloten in verband met minimaliseren van de lichtuitval om verstoring van flora en fauna te beperken (Natura 2000-gebied).

Massa:

Vrijstaande woningen:

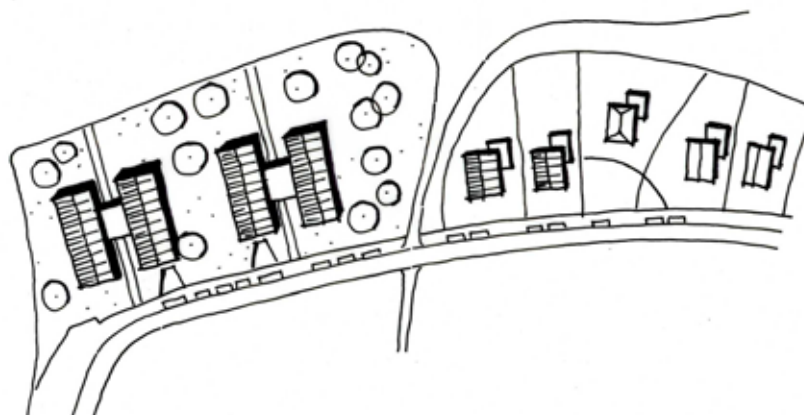
- Eenvoudige hoofdmassa, 1 laag plus hoge, steile dwarskap.
- Schaal passend bij ritme aan Het Geerken.

Appartementen:

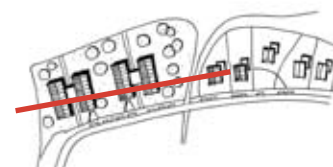
- Ranke en eenvoudige hoofdmassa, maximaal 3 lagen plus kap, vormtaal en schaal passend bij bebouwingsritme aan Het Geerken. Ritme van ranke kopgevels aan Het Geerken.
- Het (transparante) stijgpunt ligt altijd minimaal een meter lager dan het hoogste punt van het gebouw, ook in geval van toepassing van een lift.
- Compacte bouwmassa's op een groen ingericht 'laken' met ruime doorzichten. Ruimte voor doorzichten tussen de bouwvolumes van minimaal 20 meter vrije ruimte.



Ranke en eenvoudige bouwmassa's in landschap



Aansluiten op de reeks aan Het Geerken van vrijstaande woningen met accenten van forsere bouwvolumes op hoekpunten.



Massaopbouw en doorsnede bij twee appartementenblokken

Goothoogte:

- Bij vrijstaande woningen: maximaal 3,5 meter.
- Bij appartementen/compacte grondgebonden woningbouw : nader te bepalen

Kapvorm:

Vrijstaande woningen:

- Dwarskap zonder verbijzonderingen, dakkapellen toegestaan. Nokrichting haaks op het Geerken.
- Steile kap: hellingshoek minimaal 30 graden.

Appartementen:

- Dwarskap zonder verbijzonderingen (nokrichting haaks op de weg).

Materiaal:

Vrijstaande woningen:

- Lichtgekleurde baksteen en donker(grijze) dakpannen kap als basismaterialen.

Appartementen:

- Hout (verticale geleding) en dakpannen kap als basismaterialen.
- Stijgpunt is van glas of een ander transparant materiaal.
- Algemeen: hout, baksteen in afwijkende kleuren, glas, metaal en beton als ondergeschikte toevoegingen.

Aantal:

- Maximaal 24 appartementen en 2 vrijstaande woningen.
- Voor de 24 appartementen is ook een alternatief grondgebonden woningbouwprogramma denkbaar, (bijvoorbeeld kwadrantwoningen), mits gevat in twee compacte bouwvolumes met een vergelijkbare footprint als de aangegeven appartementencomplexen.

Oriëntatie:

Vrijstaande woningen:

- Georiënteerd op Het Geerken (verlengde deel).

Appartementen:

- Georiënteerd op Het Geerken (verlengde deel), het groengebied ten noorden van de bouwenvelop en de dijk.
- De bouwmassa's staan loodrecht ten opzichte van Het Geerken.
- Buitenruimten (balkon, loggia) kennen dezelfde oriëntatie en zijn geïntegreerd in de architectuur.

Bijgebouwen / aanbouwen:

Vrijstaande woningen:

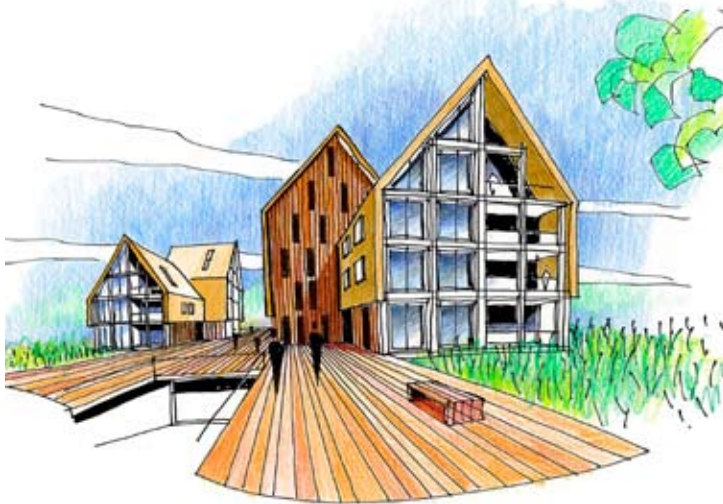
- Bijgebouwen zijn onderdeel van de architectonische opgave en liggen minimaal 7 meter achter de voorgevellijn en niet op de perceelsgrens.
- Aanbouwen zijn onderdeel van de architectonische opgave.

Appartementen:

- Bergingen zijn inpandig opgelost, bij voorkeur in de parkeergarage.

Rooilijn:

- Woningen en appartementen staan in één continue rooilijn, gelijk aan de toegepaste rooilijn in het bestaande deel van Het Geerken (op ca. 7,5 meter).



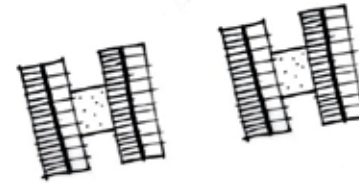
Orientatie is duidelijk in architectuur te lezen (verschil in gevels, materialisering, positionering buitenruimten)



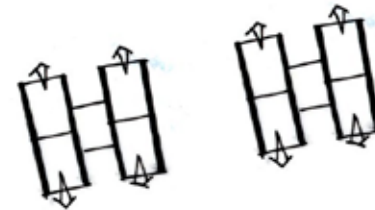
Ranke massa, eenvoudige hoofdvorm



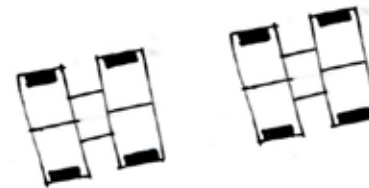
Inspiratiekader invulling ontsluiting tussen appartementen



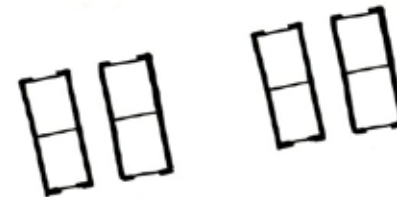
Dakvorm



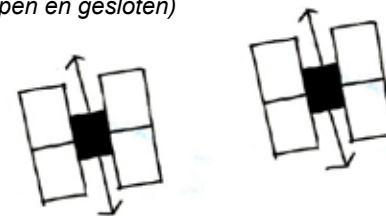
Hoofdorientatie



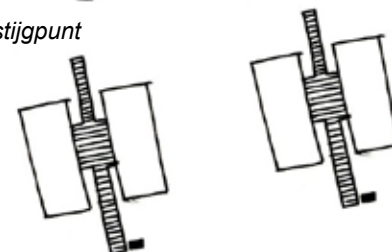
Buitenruimte (loggia of inpandig balkon)



Basisgevelindeling (open en gesloten)



Centraal (transparent) stijgpunt



Ontsluiting (de 'loper') en positie deurbelpaneel

6.3.2 Terreininrichting

Opzet:

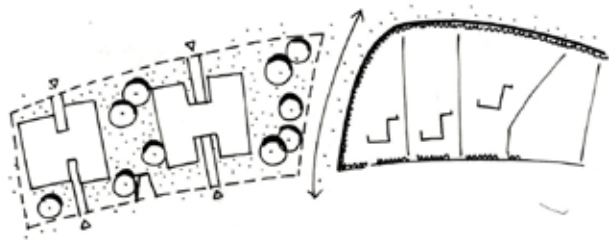
- Inrichting openbare ruimte komt overeen met de bestaande inrichting aan Het Geerken.
- Beide appartementencomplexen staan op een flauw hellend, groen 'laken' van gras. Hierop kan gelopen en gespeeld worden.
- Toepassing van centrale, collectieve ondergrondse afvalinzameling.

6.3.3 Overgang privé – collectief terrein

Vrijstaande woningen:
nvt

Appartementen:

- De ruimte om de appartementengebouwen is mandelig terrein, maar openbaar van karakter. Het landschap loopt over het terrein door. De appartementen staan 'los' in het landschap (dak van de garage kent derhalve een groene invulling) en kennen geen tuinen, derhalve zijn geen maatregelen nodig voor de overgang privé – collectief terrein. De gevel vormt feitelijk de grens, loggia's of 'balkons' grenzen aan de collectieve ruimte, maar kennen dezelfde (architectonische) behandeling als bovengelegen buitenruimten.
- Het toepassen van hekjes, muurtjes, etc om de privé buitenruimten verder af te screenen zijn niet toegestaan.



Terreinindeling: appartementen opgenomen in landschapspark

6.3.4 Overgang privé / collectief terrein – openbare ruimte

Vrijstaande woningen:

- Entree van kavel geaccentueerd met poeren, eventueel met hek.
- Bij voorkeur toepassing van groene erfafscheiding, zowel voor als achter op de kavel.

Appartementen:

- Vloeiende overgang tussen het mandelig terrein (talud) en de openbare ruimte, zodat het publieke karakter en de landschappelijke verbinding tussen het park en het noordelijke groengebied wordt gegarandeerd. Toepassing van erfafscheidingen zijn derhalve niet toegestaan.
- De appartementen zijn bereikbaar via een pad over het talud van de appartementen (pad op mandelig terrein).
- Bij voorkeur brievenbussen en deurbelpaneel bij de entree van het gebouw (op mandelig terrein aan Het Geerken-zijde), wanneer dit niet mogelijk is deze voorzieningen plaatsen aan Het Geerken.



Parkeren onder groen talud

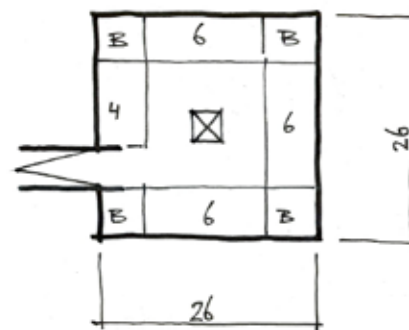
6.3.5 Verkeer en parkeren

Vrijstaande woningen:

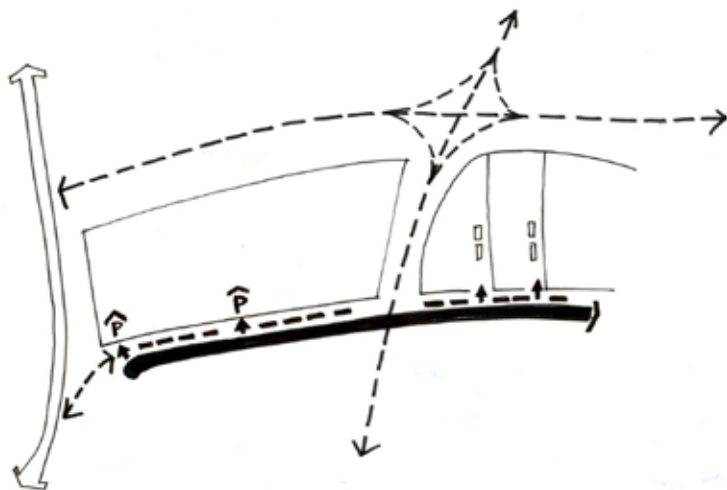
- Woningen worden ontsloten via (verlengde) Het Geerken.
- Bewoners parkeren op eigen terrein (norm 1,8 pp/won), bezoekersparkeren aan Het Geerken (norm 0,3 pp/won).

Appartementen:

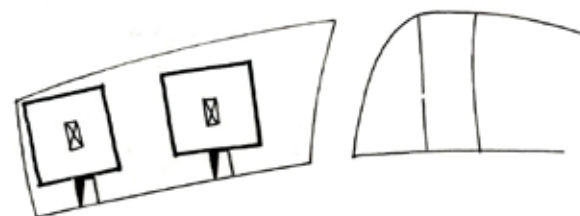
- Appartementen worden ontsloten via (verlengde) Het Geerken.
- Parkeren geschiedt in een gebouwde voorziening (half)verdiept gelegen in het talud (parkeren uit het zicht van het park).
- Het talud wordt groen aangekleed (gras / lichte bossage op dak), zodat het park over de parkeergarage wordt heengetrokken.
- Bezoekers parkeren aan Het Geerken.
- De entree voor voetgangers ligt boven de parkeergarage, bereikbaar vanaf Het Geerken ('lichte' trap-partij) en het achterliggende fietspad (helling).
- De parkeergarages zijn gesitueerd onder de bouwmasa van de appartementenblokken.



Indicatieve parkeeroplossing onder bouwvolume



Ontsluitingsstructuur



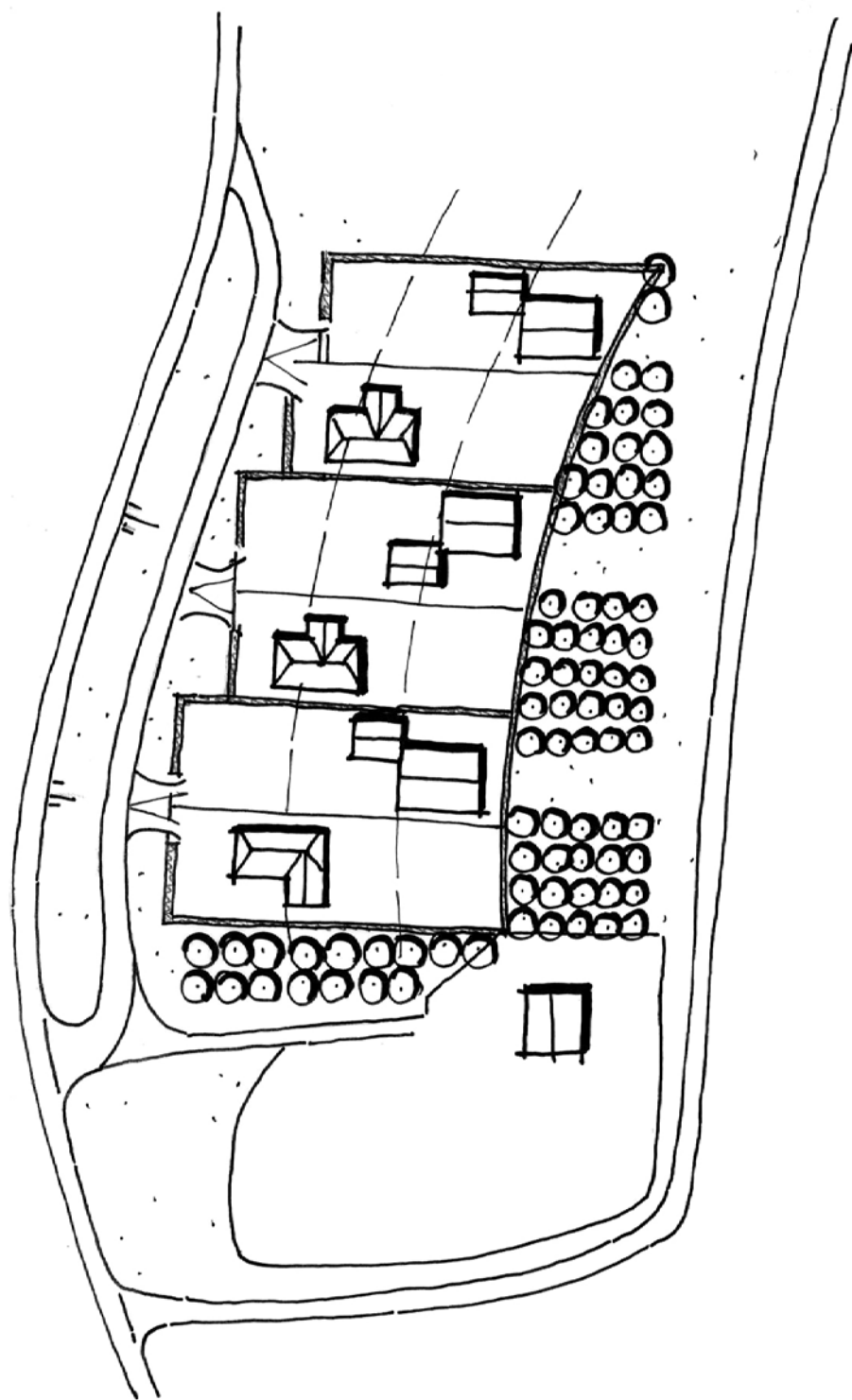
Gebouwde parkeervoorziening in talud



WONEN ACHT'



TER DE DIJK



7. Kwaliteit Wonen achter de Dijk

7.1 Sfeer en kwaliteit

Het gebied dat aan de dijk ligt, nader geduid met 'Wonen achter de dijk', kent een tuindersmilieu, met als inspiratiekader fruitbomen in het rivierenlandschap. Dit groene milieu aan de dijk (De Schans) is al zichtbaar, maar wordt in de nieuwe situatie met de invulling van deze bouwvelop verder versterkt. Fruitbomen, boomgaarden en ligusterheggen zijn nadrukkelijk aanwezig, de bebouwing is vanaf de dijk geredeneerd niet dominant aanwezig. Het gebied is afwisselend van karakter: het kent geen projectmatige bouw (particulier opdrachtgeverschap) en heeft een sterk individueel karakter, door bijzondere kapvormen, toepassing van bijzondere aanbouwen (schuren) en afwisselend materiaalgebruik. Door de bouwvlakken voor de woningen zoals nevenstaand te situeren ontstaat een ritme van woningen bij de dijk en woningen die achter op een kavel staan, die tevens een sterke relatie hebben met het achterliggende park. Daardoor ontstaat een rustige ambiance en ritmiek van woningen en een spel van onderlinge ruimtelijke relaties, zoals verderop aan de dijk ook het geval is. Een groen kader van hagen, bloesembomen, gras (verschil in maaibeheer, strak en ruig), hoge boomgroepen op de achtergrond en een groenzone tussen de kavels versterken het groene tuindersmilieu.

7.2 Verkaveling

Het talud van de dijk wordt over de kavels heen getrokken, zodat de woningen op een talud 'tussen' de dijk en het landschapspark in komen te liggen. Er zijn vier hoogten: de dijk (buiten bouwvelop), de woninghoogte (tevens ontsluiting), de tuinhoogte en het maaiveld van het park (buiten bouwvelop). Feitelijk is de inrichting in hoogteopbouw een soort afbouw van het talud van de dijk in zogenaamde terrassen. De achtertuinen liggen altijd lager dan de woningen, maar hoger dan het aansluitende

park. De tuinen worden van het park gescheiden door een (openbare) haag als erfafscheiding.

De architectuur wordt relatief vrijgelaten, op de verkaveling en positie van de woning bestaat echter een sterke regie. De kavels zijn dusdanig gepositioneerd en vormgegeven dat een verweven groen milieu ontstaat. Tevens zijn de footprints van de woningen dusdanig gepositioneerd dat een afwisselende compositie ontstaat van woningen voorop de kavel en woningen achterop de kavel, die tevens een ruimtelijke relatie hebben met Park De Schans. De bouwvelop krijgt rugdekking in de vorm van boomgroepen, maar her en der zijn doorzichten naar het park voorzien.

Aan elke hoofdmasa per kavel wordt een aanbouw (entree, garage, extra woonruimte, schuur) gepositioneerd. De positie van de hoofdmasa staat vast, de positie van de aanbouw niet, zolang deze zich maar bevindt in de aangegeven zogenaamde 'tussenzone' (zone 2 in schema op volgende pagina). Bewoners kunnen ook in plaats van een aanbouw een bijgebouw opnemen in deze tussenzone. Door toepassing van een tussenzone wordt voorkomen dat er een achterkantsituatie ontstaat aan de zijde van Park De Schans. Een aantal kavels (met de woningen achter op de kavel) kennen in zekere zin dus twee voorzijden, maar de primaire oriëntatie is de dijk.

7.3 Randvoorwaarden en richtlijnen voor de uitwerking

In deze paragraaf (volgende pagina's) zijn op het gebied van (beeld)kwaliteit randvoorwaarden en richtlijnen gegeven voor verdere uitwerking. De randvoorwaarden zijn eisen voor de verdere uitwerking, de richtlijnen zijn mogelijkheden / handreikingen voor verdere uitwerking. Randvoorwaarden zijn gemerkt met '•' en richtlijnen met '-'. Deze diverse randvoorwaarden en richtlijnen worden met schema's en facettekeningen verduidelijkt.

7.3.1 Bebouwing en architectuur

Typologie:

- Grondgebonden woningen.

Type:

- Vrijstaande woningen.

Architectuur:

- Eigentijdse architectuur, waarbij de woningen voor op de kavel geïnspireerd zijn op het archetype boerderij en de woningen achter op de kavel op het archetype schuur of boerderij.
- Individuele uitstraling is uitgangspunt, projectmatige bouw moet worden voorkomen.
- Bijzondere kapvormen evenals het materiaalgebruik hebben een belangrijke invloed op de architectuur; de benoemde archetypen worden door de kap versterkt.
- Landschappelijke inpassing van de woningen onder aan de dijk is de belangrijkste architectonische opgave.
- Inspiratie voor deze woningen vormen de boerderijen en de sfeer zuidelijker aan dezelfde dijk. Binnen een samenhangende beeldentaal is volop ruimte voor variatie en individuele uiting. De panden tonen nauwe verwantschap in architectonische verschijningsvorm binnen de samenhangend beeldentaal.
- De aanbouwen en bijgebouwen maken deel uit van de architectuur en zijn vanzelfsprekend ten opzichte van de hoofdmassa.

Massa:

- De woningen bestaan per definitie uit twee massa's, de hoofdbouw en de aanbouw (of bijgebouw).
- De hoofdmassa heeft een dwarskap met eventuele streekeigen verbijzonderingen (zoals bijvoorbeeld een wolfseind).
- De hoofdmassa heeft bij voorkeur 1 laag met kap, maximaal 2 lagen plus kap.
- De bouwhoogte wordt bepaald door de dijkhoogte: de nokhoogte ligt nooit hoger dan 4 meter boven dijkniveau.
- De aanbouw herbergt de entree, garage, schuur en/of extra woonruimte en is maximaal 1 laag met kap.
- De aanbouw heeft een afwijkende hoofdrichting / -vorm ten opzichte van de hoofdmassa.
- Buiten de aangegeven footprint bouwen is niet toegestaan, de footprints en de posities van een aantal gevels worden aangegeven in het (nieuwe) bestemmingsplan.

Goothoogte:

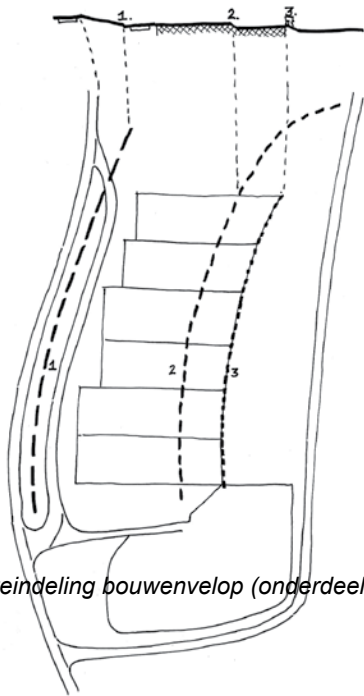
- Vrij, afhankelijk van toegepaste varianten op de gestelde kapvorm en massa.

Kapvorm:

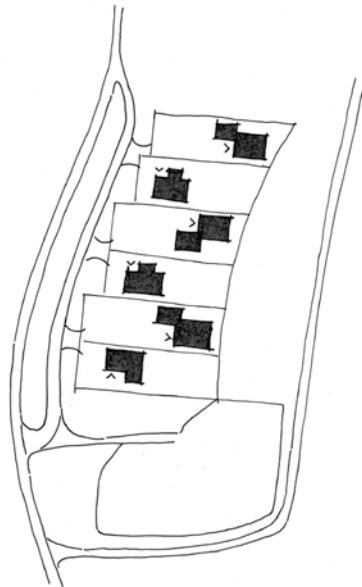
- Hoofdbouw: Dwarskap, eventueel aangevuld met streekeigen verbijzonderingen / afwijkingen, behorend bij het geldende archetype. Plat dak niet toegestaan (kapverplichting).
- Aanbouw: vrij, echter plat dak is niet toegestaan (kapverplichting).

Materiaal:

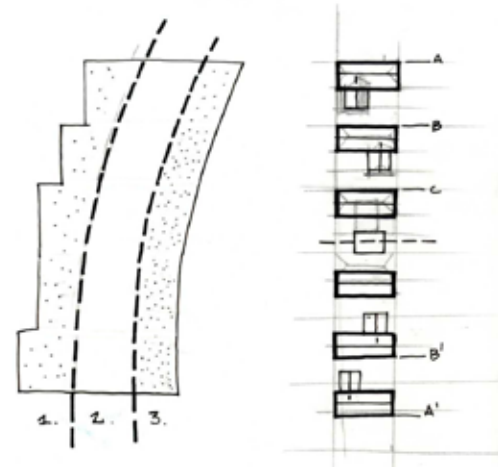
- Woningen voorop kavel: baksteen (bij voorkeur wit gekeimd of gepleisterd) en rieten kap.
- Woningen achterop kavel: baksteen en hout, en dakpannen kap.
- Algemeen: hout, glas, metaal en beton als ondergeschikte toevoegingen.



Hoogteindeling bouwenvelop (onderdeel dijktafud)



Bebouwingsstructuur Verspringend en vrijliggend



Toepassing tussenzone aan- en bijgebouwen (zone 2) en positiemogelijkheden aanbouwen



Referentie architectuur (hoofdbouw en aanbouw) voor op de kavel



Referentie architectuur achter op de kavel

Aantal:

- Maximaal 6 vrijstaande woningen.

Oriëntatie:

- Woningen zijn afwisselend gepositioneerd voor- of achterop de kavel.
- Woningen voor op de kavel zijn georiënteerd op de dijk.
- Woningen gepositioneerd achter op de kavel zijn georiënteerd op de dijk én op het landschapspark. Deze woningen hebben een dubbele oriëntatie.

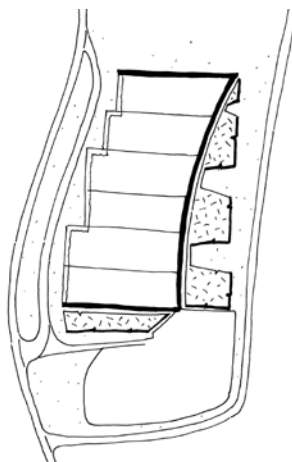
Bijgebouwen / aanbouwen:

- Aanbouwen worden bij de woningen voorop de kavel aan zij-zijde toegepast in de tussenzone (zie zone 2 in schema pagina 53), en zijn onderdeel van de architectonische opgave.
- Aanbouwen worden bij de woningen achterop de kavel aan de voor- en/of zij-zijde van de woning toegepast in de tussenzone, waarbij zij maximaal 1/3 van de voorgevel van de woning flankeren. Minimaal 2/3 van de voorgevel van de woning (hoofdbouw) moet zichtbaar blijven vanaf de dijk. Ook hier zijn de aanbouwen onderdeel van de architectonische opgave
- Bijgebouwen zijn onderdeel van de architectonische opgave en zijn gepositioneerd in de aangegeven tussenzone.

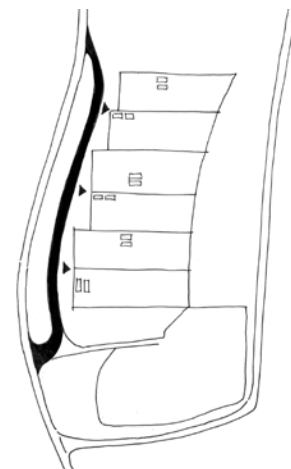
Rooilijn:

- Woningen staan niet op één rooilijn. Er is sprake van een duidelijk zichtbare verspringing.

Overgang privé - openbaar



Ontsluitingsstructuur



Tuinderssfeer



Referentie terreinindeling...



... en erfafscheiding

7.3.2 Terreininrichting

Opzet:

- Het talud van de dijk wordt doorgezet over de kavels, waarbij een soort 'terrassen' ontstaan. Vier hoogten worden toegepast (van hoog naar laag: dijkhoogte, woonhoogte, tuinhoogte en parkhoogte; zie ook schema vorige pagina).
- De kavels worden omzoomd door hagen (openbaar gebied).
- Er worden op de kavels minimaal 2 (sier)fruitbomen per kavel aangeplant. Tevens worden rond en tussen de kavels (sier)fruitbomen aangeplant.
- De ontsluitingsweg en de kavels worden gescheiden door een brede (eventueel versterkte) grasberm.
- De footprints van de woningen zijn in ieder geval 8 meter uit de voor- en achterzijde van de kavel gepositioneerd.
- Er zijn zijtuinen van minimaal 3 meter (ten opzichte van de hoofdmassa) ten behoeve van de groene invulling.
- Aan de zuidoostzijde van de bouwenvelop wordt een groene afscherming aangebracht (bossage en bomen), mede ten behoeve van de privacy van de kavel Schans nr.3.
- De groene zone ten oosten van de kavels wordt onderbroken ter hoogte van de woningen die achterop de kavel zijn gesitueerd (doorzicht).
- Toepassing van centrale, collectieve ondergrondse afvalinzameling.

Materialen:

- Ontsluiting en opritten naar de kavels zijn uitgevoerd in gebakken klinkers. De kavels zijn in een groene setting van gras, bossages en (sier-fruit)bomen gepositioneerd.

7.3.3 Overgang privé terrein – openbare ruimte

- Tuinen hebben hagen (op openbaar gebied) als overgang tussen privéterrein en omringend (openbaar) landschap.
- Hoogte van de hagen: tussen 0,80m en 1,50m. Keuze uit streekeigen assortiment.

7.3.4 Verkeer en parkeren

- De ontsluiting van alle kavels vindt plaats vanaf de dijk. Wanneer dit vanuit verkeerstechnische of waterstaatkundige redenen niet mogelijk blijkt dan worden de kavels ontsloten middels een straat parallel aan de dijk (deze straat ligt bijna op dijkhoogte).
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Ruimte op het terrein voor twee parkeerplaatsen per woning.
- Bezoekers parkeren op informele wijze in de (eventueel versterkte) grasberm en/of langs de straat (norm 0,3 pp/won).



Eigentijdse vertaling architectuur en materiaal



Verskil in maaibeheer



Boomgaard met fruitbomen

Colofon

Inbo Stedenbouwkundigen & Landschapsarchitecten

Geeresteinselaan 57
Postbus 57
3930 EB Woudenberg
T 033 286 83 17
F 033 286 24 09
I www.inbo.com

Inbo

Projectteam:
Arnold Meijer
Leonieke Heldens
Ewout Brouwer

P05931

Opdrachtgever:
Gemeente Westervoort

Contactpersoon:
Evelyn Simonse



Woudenberg, 15 oktober 2007

In samenwerking met :



partners in ruimtelijke ontwikkeling



