



BEELDKWALITEITSPLAN RIVIERDUINEN

*“Terug naar het Oosten.
Welkom in de Achterhoek!”*

INLEIDING

In dit beeldkwaliteitsplan worden de ambities voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige buizenfabriek in Silvolde beschreven en verbeeld. Het vormt de basis voor de verdere uitwerking van het ontwerp van de openbare inrichting en de bebouwing.

Het beeldkwaliteitsplan is geschreven als vervolg op de herontwikkelingsvisie uit 2019. Deze visie is destijds ingediend voor het principeverzoek tot medewerking aan het wijzigen van het bestemmingsplan om het industrieterrein om te vormen naar een woongebied.

In het bestemmingsplan zijn alle algemene en specifieke bouwregels omschreven. Het is de juridische neerslag van de stedenbouwkundige en ruimtelijke aspecten en gebruiksmogelijkheden. Het betreft ondermeer de plaatsing van bebouwing, de grootte en hoogte van bouwvolumes en de bestemming van het grondgebruik van de verschillende deelgebieden binnen het geheel.

De beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de openbare inrichting en de bebouwing bieden een houvast om individuele bouwplannen te toetsen aan het groter stedenbouwkundige geheel. Ze vormen samen met het bestemmingsplan en de welstandsnota van de Gemeente Oude IJsselstreek het toetsingskader voor de ontwikkeling van de locatie.

Status van het beeldkwaliteitplan

Beeldkwaliteit is een begrip dat meer en meer gemeengoed wordt binnen gemeentes. De eisen die gesteld worden aan duurzaamheid en leefbaarheid worden steeds hoger. De kwaliteit van de bebouwing, de woonomgeving en de inrichting van de openbare ruimte spelen hierbij een belangrijke rol. Het begrip beeldkwaliteit is ontstaan om aan alle gestelde wensen en eisen tegemoet te komen.

Om de kwaliteit van zowel de bestaande als in dit geval de nieuw te realiseren gebouwde omgeving te beheren, zijn verschillende gemeentelijke instrumenten beschikbaar. Het beeldkwaliteitsplan vormt één van deze instrumenten.

Volgens de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) en het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) heeft het beeldkwaliteitsplan juridisch gezien geen status. Door het beeldkwaliteitsplan op grond van de Woningwet vast te laten stellen door de gemeenteraad, kan het echter een verplicht toetsingskader vormen voor welstand. In dat geval dient het als richtlijn voor de architectonische en landschappelijke uitwerking van een plan. Het beeldkwaliteitsplan is in deze planontwikkeling leidend ten opzichte van de algemene welstandsnota van de Gemeente Oude IJsselstreek.

Rol van het beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan heeft een inspirerende functie. Met behulp van referentiebeelden worden de ideeën uit het stedenbouwkundige plan verduidelijkt zonder exact aan te geven hoe een bouwwerk of het terrein eruit moet komen te zien.

Daarnaast heeft het beeldkwaliteitplan een communicatieve functie. Het laat omwonenden, en toekomstige bewoners zien wat de ambities zijn van de initiatiefnemers en de gemeente. De beoogde kwaliteit van de planontwikkeling wordt op deze wijze gewaarborgd.

Tot slot heeft het beeldkwaliteitplan een beheersfunctie na de realisatie van de bebouwing en de inrichting van het terrein. Met name bij het beheer van de openbare ruimte maar zeker ook bij het aanpassen en uitbreiden van de bebouwing met aan- en bijgebouwen en erfafscheidingen zijn de beeldkwaliteitseisen van groot belang.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
2	Ruimtelijke karakteristiek	4
2.1	Samenvatting	5
2.1	De buizenfabriek	6
2.1	Historisch perspectief	7
2.2	Omliggende bebouwing	8
3	Stedenbouwkundig plan	9
3.1	Uitgangspunten	10
3.1	Hoofdstructuur	11
3.2	Autoverkeer en parkeren	13
3.3	Voetgangers en fietsers	14
4	Inrichting openbare ruimte	15
4.0	Landschap	16
4.1	Groen en beheer	17
4.2	Waterhuishouding	19
4.3	Circulariteit	20
5	Beeldkwaliteit bebouwing	21
5.1	Architectuurstijl	22
5.2	Deelgebied 1	23
5.3	Deelgebied 2 en 3	25
5.4	Deelgebied 4	27

RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

SAMENVATTING

Aan de noordkant van Silvolde, tegen de kern van het dorp, bevindt zich het terrein van de voormalige buizenfabriek. Groenvast Arnhem heeft het initiatief genomen om dit terrein te transformeren tot een prettige en groene woonomgeving. Een woonomgeving waarin duurzaamheid en betaalbaarheid het uitgangspunt zijn.

Samen met een aantal partijen uit de markt is een herontwikkelingsvisie gemaakt met Ief! Vernieuwende woonconcepten moeten plek bieden aan starters en ouderen. Maar om tot een sociaal duurzame wijk te komen, wordt ook aan families gedacht en is er ruimte voor tijdelijke huisvesting van (kennis)werkers. De woonconcepten zijn modulair, circulair en energiezuinig.

Om modern naoberschap te stimuleren, wordt een gemeenschappelijke plek met een werkplaats, een kas en een moestuin in het plan opgenomen: hier kunnen de bewoners elkaar ontmoeten en helpen. Door een nieuw wandel- en fietspad door het plan te leggen, kan ook de rest van Silvolde meedelen in deze herontwikkeling.

Duurzaamheid speelt een belangrijke rol. Daar waar mogelijk worden bouwmaterialen die vrijkomen uit de sloop van de fabriek hergebruikt, maar delen van het bestaande fabriekscomplex kunnen ook buiten het plan een tweede leven vinden. Nieuwe woningen worden circulair gebouwd: ze zijn herbruikbaar en waar mogelijk van bio-based materialen gemaakt.

Naast materiaalgebruik en -hergebruik, wordt er veel aandacht besteed aan energiezuinigheid. De energievraag wordt zoveel mogelijk beperkt en er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame energiebronnen zoals zon en wind. Door begroeiing van daken, overstekken en de positionering van slaapvertrekken op het noorden wordt oververhitting voorkomen.

Een belangrijk thema in het ontwerp vormt het oorspronkelijke rivierduinenlandschap. Dit verdwenen landschap wordt herstelt en is de landschappelijke drager van het plan. Om zoveel mogelijk ruimte te geven aan dit landschap, wordt de bebouwing op bepaalde plekken verdicht.

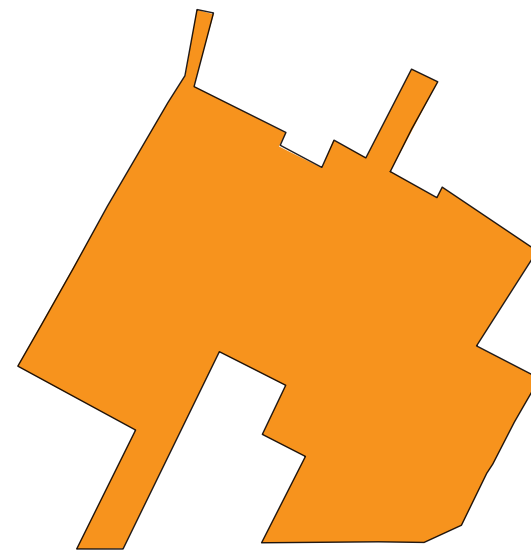
***“Terug naar het Oosten.
Welkom in de Achterhoek!”***



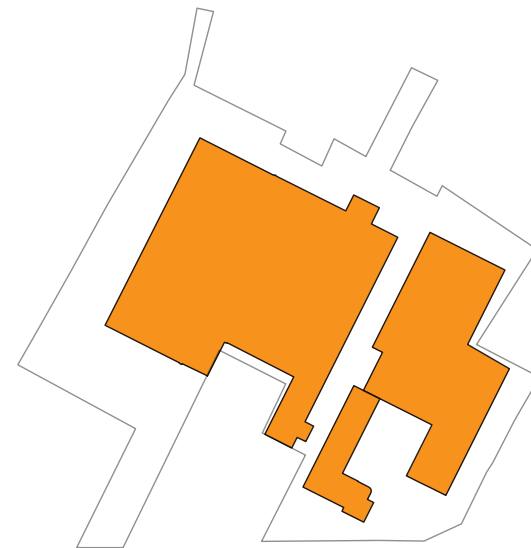
DE BUIZENFABRIEK

Het terrein van de voormalige buizenfabriek ligt tussen de Berkenlaan en de Prins Bernhardstraat. De fabriek is gebouwd in 1962 en is in verschillende fases uitgegroeid tot het huidige complex. Doordat het terrein uit verschillende percelen bestaat die oorspronkelijk van verschillende eigenaren waren, is het complex een aaneenschakeling van verschillende fabriekshallen: platte daken, zadeldaken en getoogde daken wisselen elkaar af.

Het terrein heeft een unieke ligging: het ligt aan de rand van het dorp in de directe nabijheid van landerijen en bossen, maar ook in de buurt van voorzieningen als winkels en scholen met het volledige aanbod van algemene en beroepsopleidingen. Een verborgen stukje Silvolde dat na de transformatie in het dorps weefsel zal worden opgenomen.



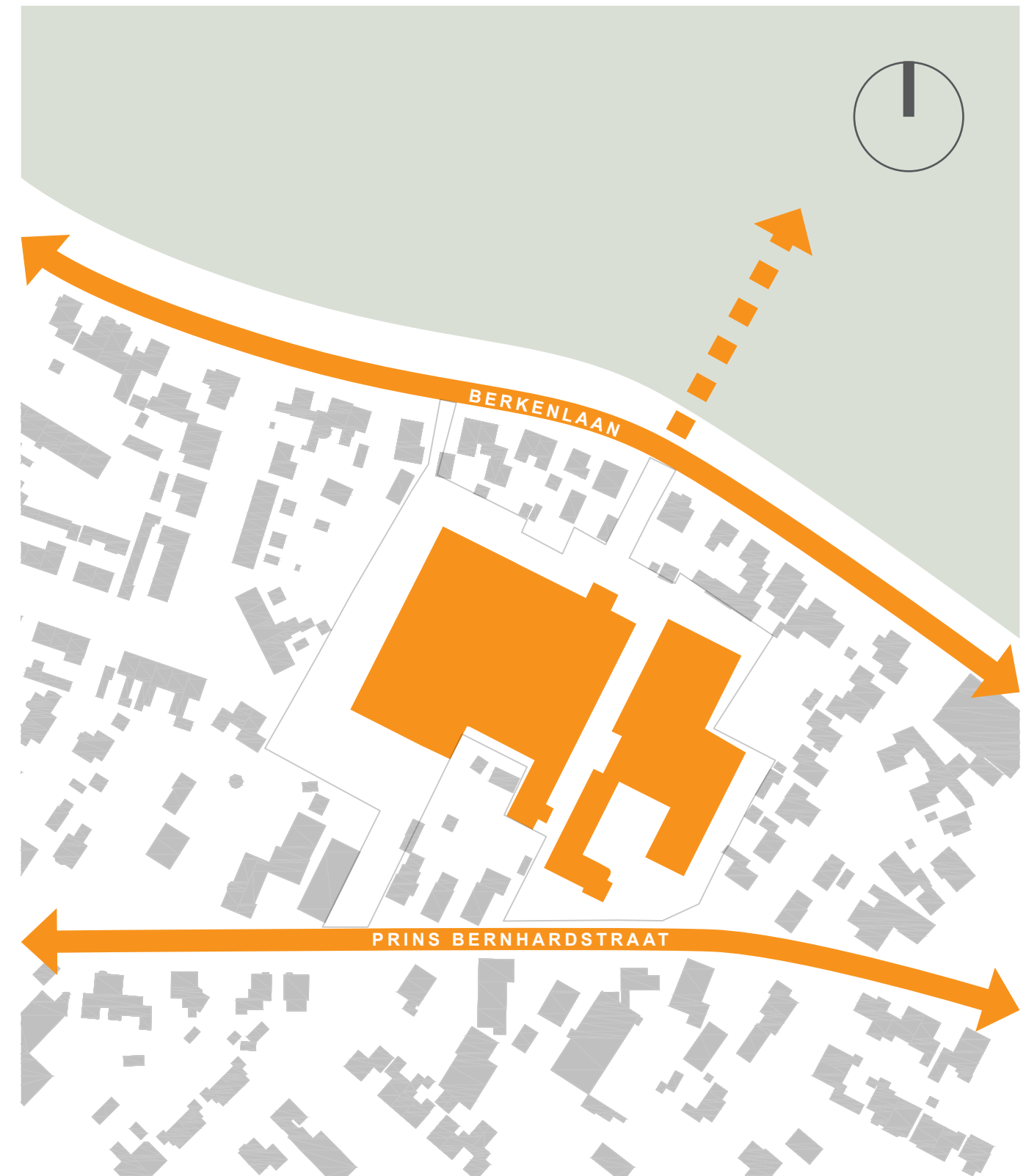
Plangebied 1,83 hectare



Bebouwd oppervlakte 8.724 m²



Oudste gedeelte van de fabriek



Ligging van het terrein tussen de Berkenlaan en Prins Bernhardstraat

HISTORISCH PERSPECTIEF

Op historisch kaartmateriaal is te zien dat het terrein van de voormalige buizenfabriek deel uitmaakt van een rivierduinenlandschap dat al in de ijstijd is ontstaan. De duinen strekken zich in noordwestelijke richting uit via de Paasberg en Gaanderen tot in Doesburg en in Zuidoostelijke richting via Engbergen tot in Duitsland.

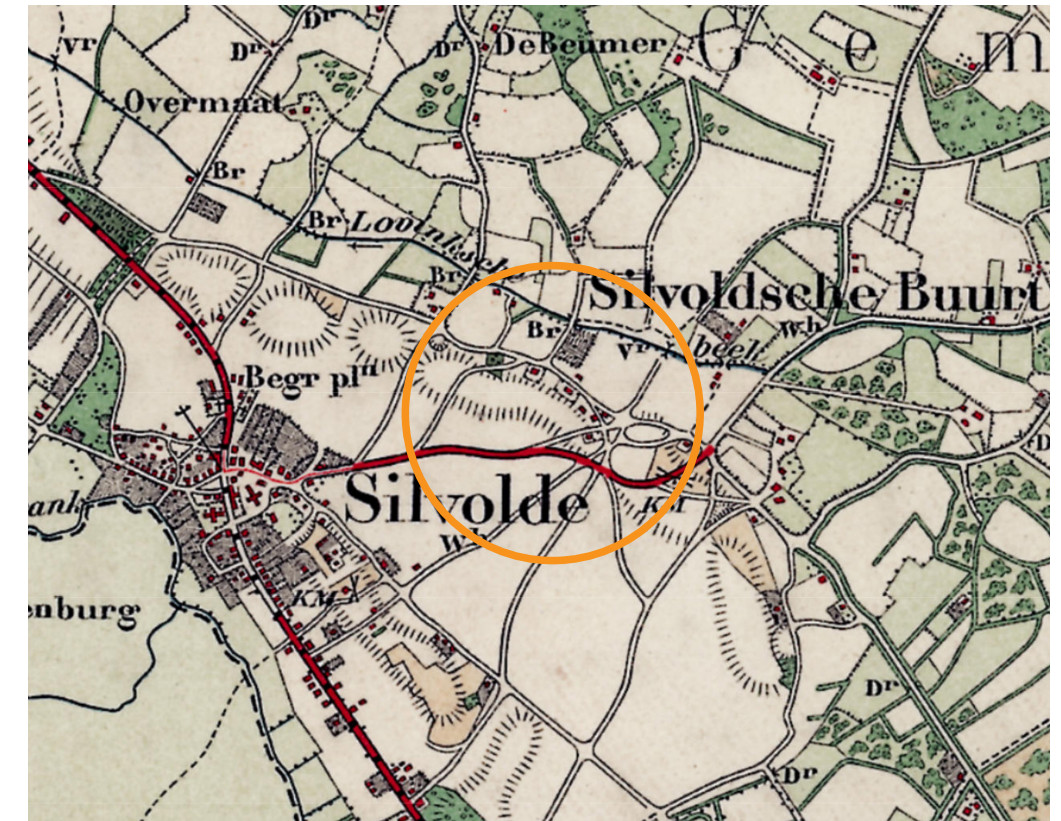
Op het hoogste punt van Silvolde ligt de kerk en de markt. Van hieruit starten een aantal radialen die van oudsher Silvolde met de omgeving verbond. Eén van die radialen is de Prins Bernhardstraat die aan de zuidzijde langs het plangebied loopt. De huidige kenmerkende lintbebouwing langs deze straat is al eeuwen oud.

De oudste gedeeltes van de voormalige buizenfabriek stammen uit de begin jaren '60 van de vorige eeuw. De fabriek is in fases uitgegroeid tot het huidige complex. De bewerking van metaal heeft altijd centraal gestaan: buizen werden verwerkt tot frames voor meubels en later rolstoelen.

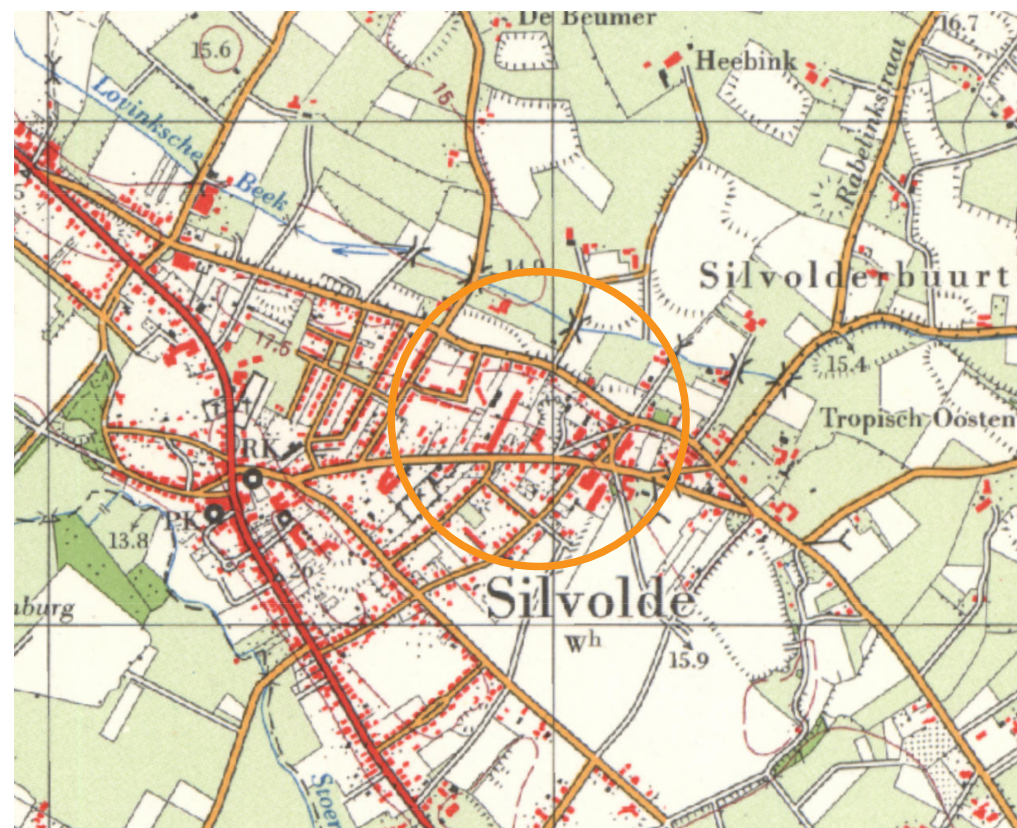
Op het moment van schrijven van deze visie, is de productie verplaatst naar locaties elders. Gedeeltes van de fabriek worden nog verhuurd, maar de tijd is aangekomen om het terrein te herontwikkelen tot een prachtig en uniek woongebied.



1880 landschap met rivierduinen ontstaan in de ijstijd



1920 kenmerkende lintbebouwing aan de Berkenlaan



1960 de eerste gebouwen van het fabriekscomplex



2020 start van de transformatie van het terrein

OMLIGGENDE BEBOUWING

Silvolde is net als Terborg ontstaan op een reeks hoger gelegen rivierduinen langs de Oude IJssel. De kern heeft de langgerekte vorm van de reeks sikkelduinen aangenomen. Van oudsher vormt de Markt met de R.K. kerk st. Mauritius het middelpunt van de kern. Vanuit hier liep een stelsel van wegen die Silvolde met het ommeland verbond.

De eerste bebouwing ontstaat in de omgeving van de Markt. Vanaf de Markt ontwikkelt zich bebouwing langs de radialen, de huidige Terborgseweg, Prins Bernhardstraat, Uiftseweg en de Marktstraat. De bebouwing bestaat uit arbeiderswoningen, boerderijen en burgerwoonhuizen.

Het patroon van uitvalswegen met historische bebouwing is nog goed zichtbaar. De Berkenlaan is aan het patroon van hoofdwegen toegevoegd en heeft de verkeersfunctie van de huidige Prins Bernhardstraat overgenomen. Karakteristiek zijn de hoogteverschillen die vooral langs de uitvalswegen waarneembaar zijn.

Aan het einde van de Oranjestraat ten westen van het plangebied ligt een inbreidingswijk uit de jaren zestig bestaande uit geschakelde woningen van de woningbouwcorporatie. Aan de oostelijke kant ligt de Prins Willem Alexanderstraat met vrijstaande woningen die hoger liggen dan het plangebied.



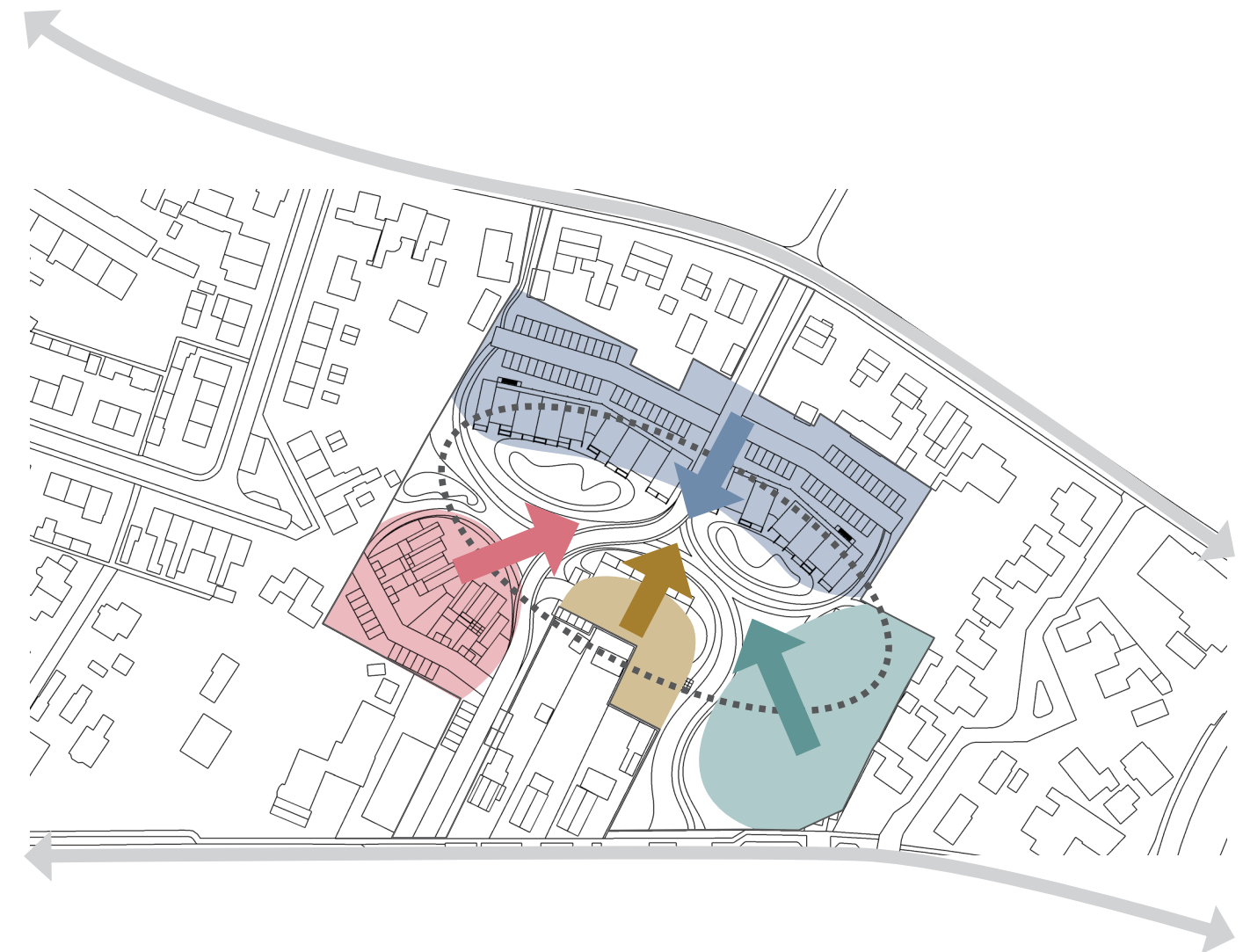
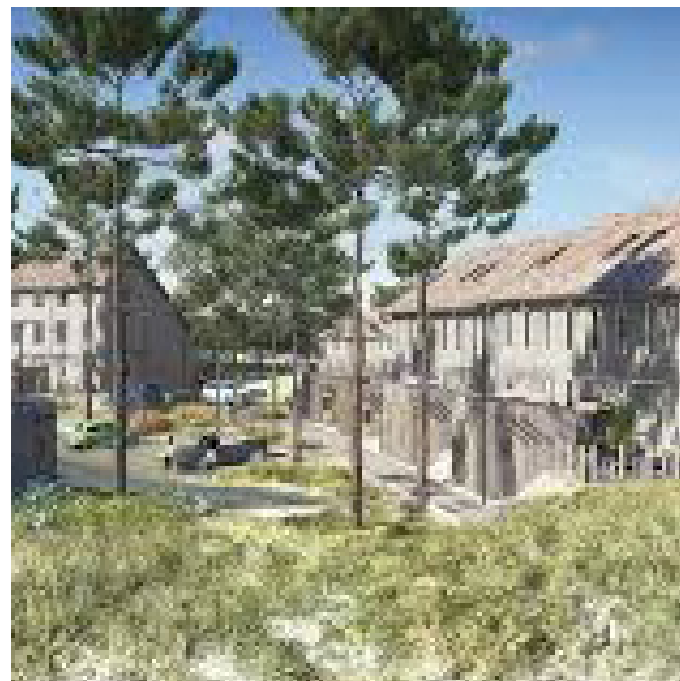
STEDENBOUWKUNDIG PLAN

UITGANGSPUNTEN

Het stedenbouwkundig plan voor het terrein van de voormalige buizenfabriek in Silvolde is ontstaan vanuit een vlekkenplan waarin vier deelgebieden rondom een groen hof liggen. Het groene hof is de bindende factor, de plek waar alle bewoners op uitkijken en waar ze elkaar kunnen ontmoeten.

Al vroeg in het ontwerpproces is gezocht naar een landschappelijk thema, een kapstok waar alles aan opgehangen wordt. Dit thema is gevonden in het authentieke rivierduinenlandschap dat kenmerkend is voor Silvolde in het algemeen en voor deze plek in het bijzonder.

De vier deelgebieden van de inbreidingslocatie worden separaat ontsloten: het noordelijke gebied vanaf de Berkenlaan en de zuidelijke gebied vanaf de Prins Bernhardstraat. Om het groene hof ook echt zo groen mogelijk te kunnen inrichten en gebruiken, is gekozen om geen doorgaande autoroute door het plan te leggen.



“Vier deelgebieden rondom een centraal park.”

Zoveel mogelijk bewoners laten genieten van het groen en een plek bieden waarin zij elkaar kunnen ontmoeten.

HOOFDSTRUCTUUR

In het noordelijke deelgebied van het plan liggen twee bouwvolumes die bestaan uit drie bouwlagen met appartementen. Alle appartementen hebben een buitenruimte op het zuiden en kijken uit over de rivierduinen. De ontsluiting vindt plaats aan de noordzijde.

De bouwvolumes zijn van de noordelijke erfgrens afgeschoven. De ruimte tussen de erfgrens en de bebouwing wordt gebruikt om te parkeren en wordt daarnaast zo groen mogelijk ingevuld. Door de volumes op te knippen en te knikken, wordt voorkomen dat er lange wanden ontstaan. Slaapvertrekken zijn op het noorden gericht, de leefruimte op het zuiden.

De bebouwing aan de west- en zuidoostkant bestaat uit geschakelde grondgebonden woningen. De blokken worden ten opzichte van elkaar verdraaid. In het bestemmingsplan staat beschreven dat er maximaal rijen van vier geschakelde woningen mogen ontstaan. Op deze manier worden ook hier lange wanden voorkomen.

Centraal in het plangebied is ruimte voor een aantal bijzondere woningen die een aanvulling zijn op het overige woonprogramma: woningen met een volledig programma op de begane grond. Naast de bijzondere woningen blijft ook één van de bestaande fabriekshallen staan. Deze zal huis gaan bieden aan gemeenschappelijke functies.





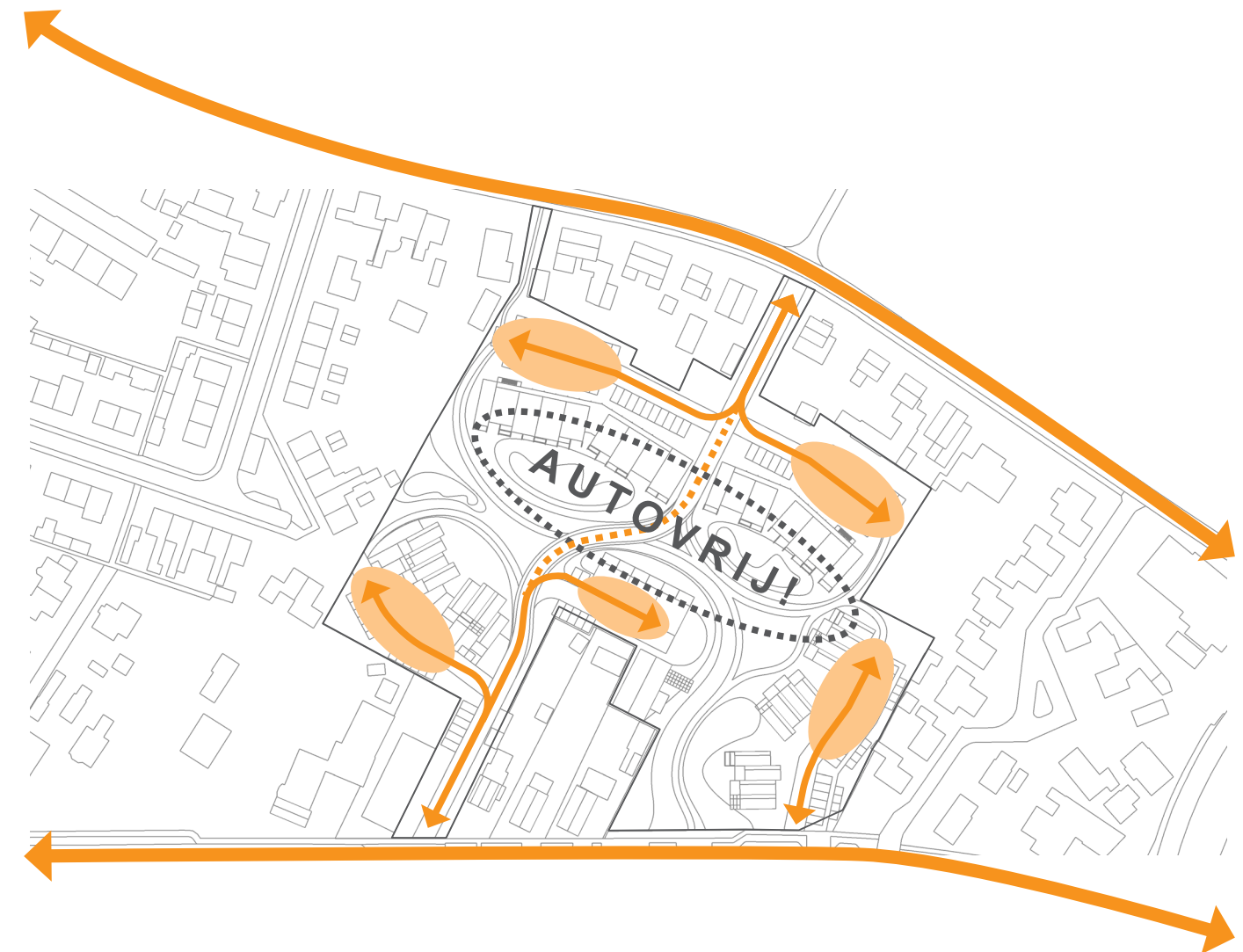
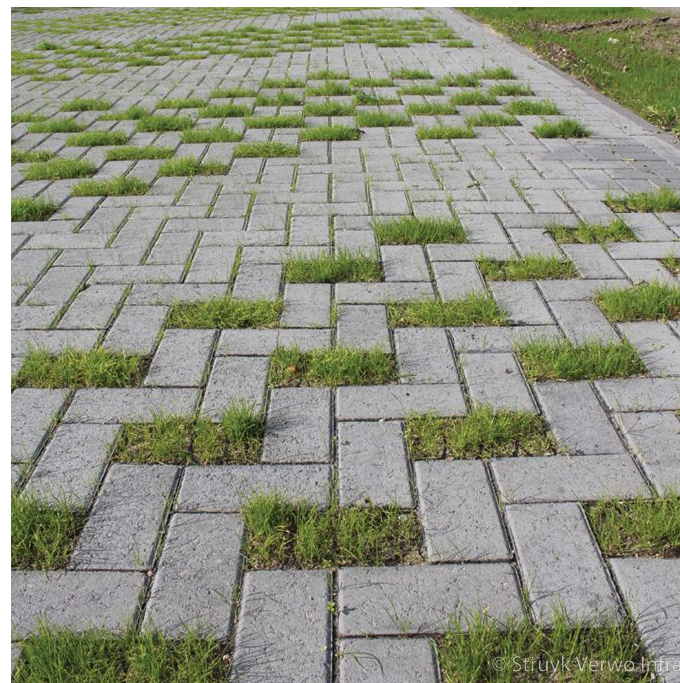
AUTOVERKEER EN PARKEREN

Door de vier deelgebieden separaat van elkaar te ontsluiten vanaf de Berkenlaan en Prins Bernhardstraat, kan het centrale park autovrij blijven. De auto is te gast in het plangebied, maar overheerst het beeld niet en bepaald zeker de inrichting niet! Het autovrije gebied is in geval van calamiteiten toegankelijk voor noodhulpdiensten.

Het uitgangspunt is dat bewoners en hun bezoekers in de buurt van hun woning parkeren. In het noordelijke deelgebied worden auto's uit het zicht onttrokken door de parkeerplaatsen in te passen in het groen.

Bewoners van een woning in het centrale deelgebied kunnen hun auto op eigen terrein parkeren. In de westelijke en oostelijke deelgebieden parkeren bewoners hun auto in groen omzoomde parkeerkoffers. Het toepassen van halfverharding voorkomt verstening van deze gedeeltes van het plan.

Door deelauto's aan te bieden en het gebruik van de fiets aan te moedigen, wordt met de aanleg van 110 parkeerplaatsen aan de parkeernorm voldaan. Mocht na ingebruikname blijken dat de parkeerdruk onevenredig hoog is, dan kunnen nog extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Door laadpalen en zonnepanelen te koppelen, wordt een slim grid gemaakt en het gebruik van elektrische auto's gestimuleerd.



“De auto is te gast op het terrein.”

Er zijn geen doorgaande autoroutes en parkeren gebeurt zoveel mogelijk uit zicht.

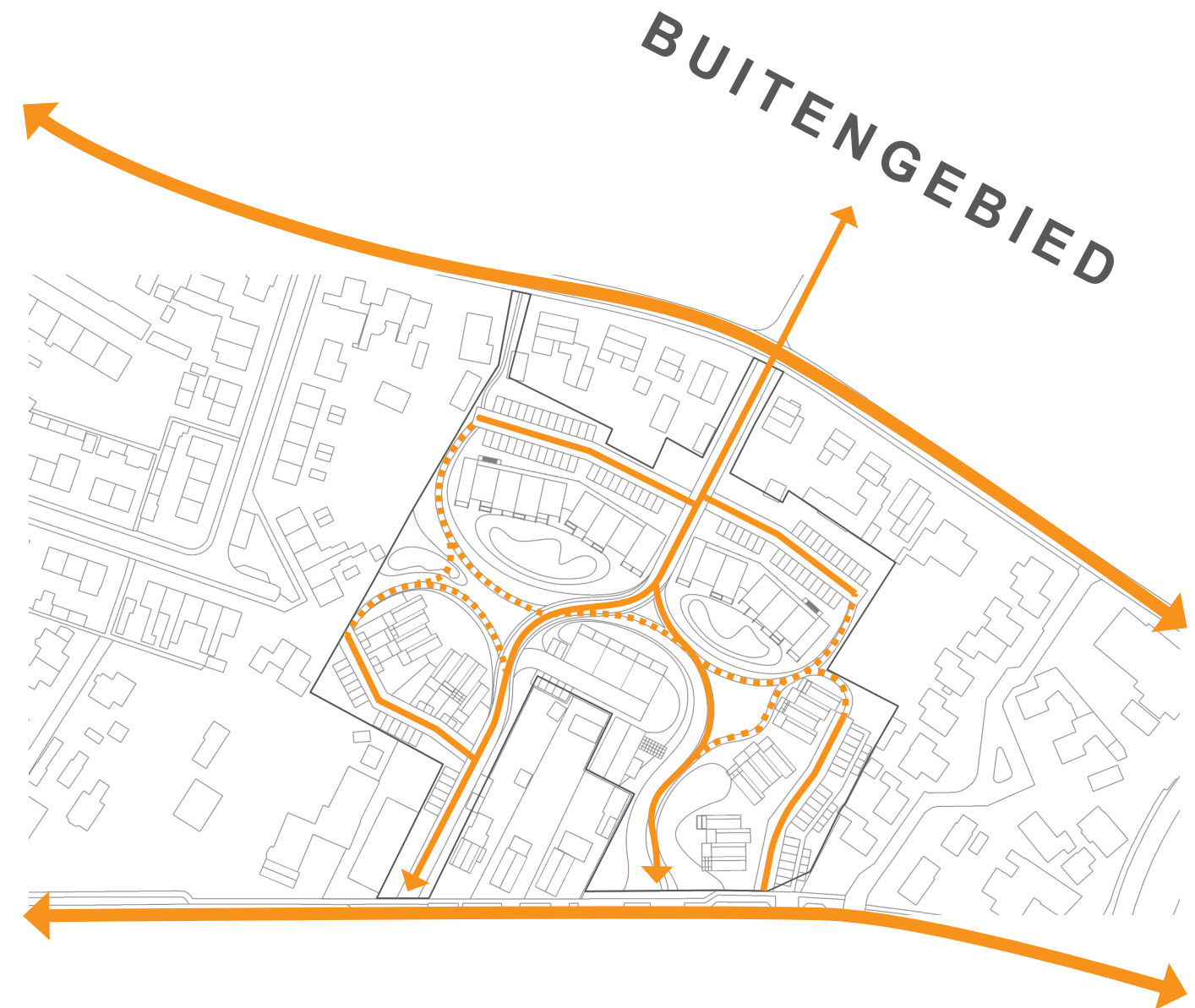
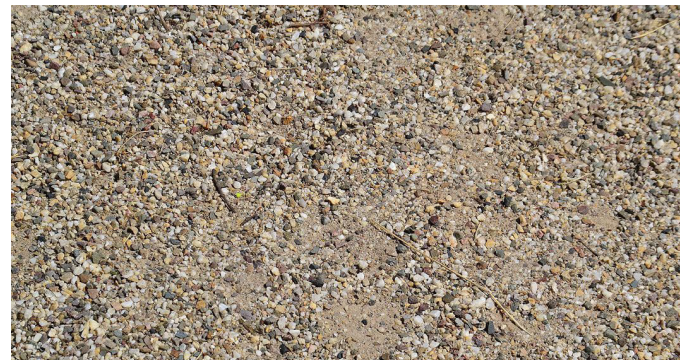
VOETGANGERS EN FIETTERS

Met de herontwikkeling van het plangebied, wordt het voormalige fabrieksterrein opgenomen in het dorps weefsel van Silvolde. De toegangswegen aan de Prins Bernhardstraat en Berkenlaan worden zo ingericht dat deze ook voor voetgangers en fietsers goed toegankelijk zijn.

Dwars door het plangebied loopt een nieuw wandel- en fietspad vanaf de Prins Bernhardstraat naar de Berkenlaan. Het pad verbindt de bebouwde kom van Silvolde met de landerijen in het buitengebied.

Door het plangebied heen loopt een stelsel van wandelpaden uitgevoerd in een halfverharding. Afwisselend volgen de paden de glooiingen van het rivierduinenlandschap, dan weer snijden ze hier doorheen. Het padenstelsel moet het voor bewoners aantrekkelijk maken om een korte wandeling te maken en om medebewoners te ontmoeten: er ontstaat een doorwaadbaar rivierduingebied.

Aan de paden liggen buurtfuncties: een natuurlijke speelplek voor kinderen, een ontmoetingsplek voor de bewoners en een eenvoudig amfitheater waar een lezing of voorstelling gehouden kan worden.



“Het gebied openstellen en doorwaadbaar maken.”

Nieuwe doorgaande wandel- en fietspaden maken en daar waar mogelijk aanhaken op bestaande paden.

INRICHTING OPENBARE RUIMTE

LANDSCHAP

De ambitie is om het fabrieksterrein te transformeren tot een eigentijdse, groene, circulaire en duurzame wijk. De woningen worden geplaatst in een groene omgeving waarin de verdwenen rivierduinen een belangrijke rol gaan vervullen. Het is dan ook landschappelijk gezien een vanzelfsprekendheid hier op aan te hechten. De vormgeving van de openbare ruimte mag gezien worden als een groen hof met een open karakter. Belangrijke uitgangspunten zijn wonen en recreëren in een groene ruimte.

De gebouwen en de buitenruimte worden onlosmakend met elkaar verbonden. Groene gevels gecombineerd met inheemse beplanting vormen een eigentijds concept. Naast esthetische waarde worden biodiversiteit, klimaatbestendigheid, geborgenheid en veiligheid gestimuleerd. Het streven is vergroening en verduurzaming van de leefomgeving.

Vanaf de Berkenlaan of de Prins Bernhardstraat nader je de wijk waarbij de parkeerplaatsen aan de randen zijn bedacht. Hierdoor wordt het zicht op geparkeerde auto's en overig gemotoriseerd verkeer voor een groot deel ontnomen. Via wandelpaden kom je in het middelste deel van het hof: een groene oase. De meanderende padenstructuur, gecombineerd met glooiende duinruggen zorgen voor een aangename en aantrekkelijk verblijf.



GROEN EN BEHEER

De toegepaste beplanting past in een authentiek rivierduinlandschap: grassen, bremmen, centauri en solitaire bomen. Deze en andere soorten gedijen goed op de zandgronden en trekken insecten zoals kevers, bijen en vlinders aan die op hun beurt weer muizen, vogels en vleermuizen aantrekken.

Voor de nieuwe bewoners (noabers) creëren we zitgelegenheden, een tuinkas en een werkplaats waarin alleen of met medebuurtbewoners gewerkt kan worden. Machines en gereedschappen worden gedeeld. Voor de kinderen komen speelplekken in de vorm van natuurlijk spelen. Dit alles zorgt voor een extra dimensie in het huidige woonmilieu. De buurtfuncties zorgen voor sociale verbondenheid en betrokkenheid hetgeen leidt tot ultiem noaberschap ofwel wederzijds begrip. Daarnaast draagt de buurt zorg voor het beheer van het openbare ruimte waar nodig ondersteund door groenprofessionals.

Het vrijkomende groenafval van de tuinen en het hof kan worden verwerkt in houtrillen welke een habitat vormen voor dieren en insecten. Daarnaast kan het fijne groenafval worden verwerkt tot compost welke weer als voedingsstof kan dienen voor aanwezige de bomen en planten. Daarmee is de natuurlijke cirkel gesloten.



Afscheidingen zullen een groen karakter hebben. Op het middenterrein is sprake van kavelloosheid: de openbare ruimte en privé eigendommen lopen in elkaar over. De woning met een kavel (achtertuin) in het westelijke plangebied zullen een groene, natuurlijke afscheiding krijgen. Bijvoorbeeld klimop gecombineerd met enkele inheemse heesters. Hierdoor ontstaat voldoende privacy maar wordt geen afbreuk gedaan aan het groene karakter.

Samen met de omwonenden van het plangebied, de burens aan de Prins Bernhardstraat, de Berkenlaan en de Prins Willem Alexanderstraat zal zeer zorgvuldig gekeken gaan worden naar de erfafscheidingen.



Schetsmatige doorsneden

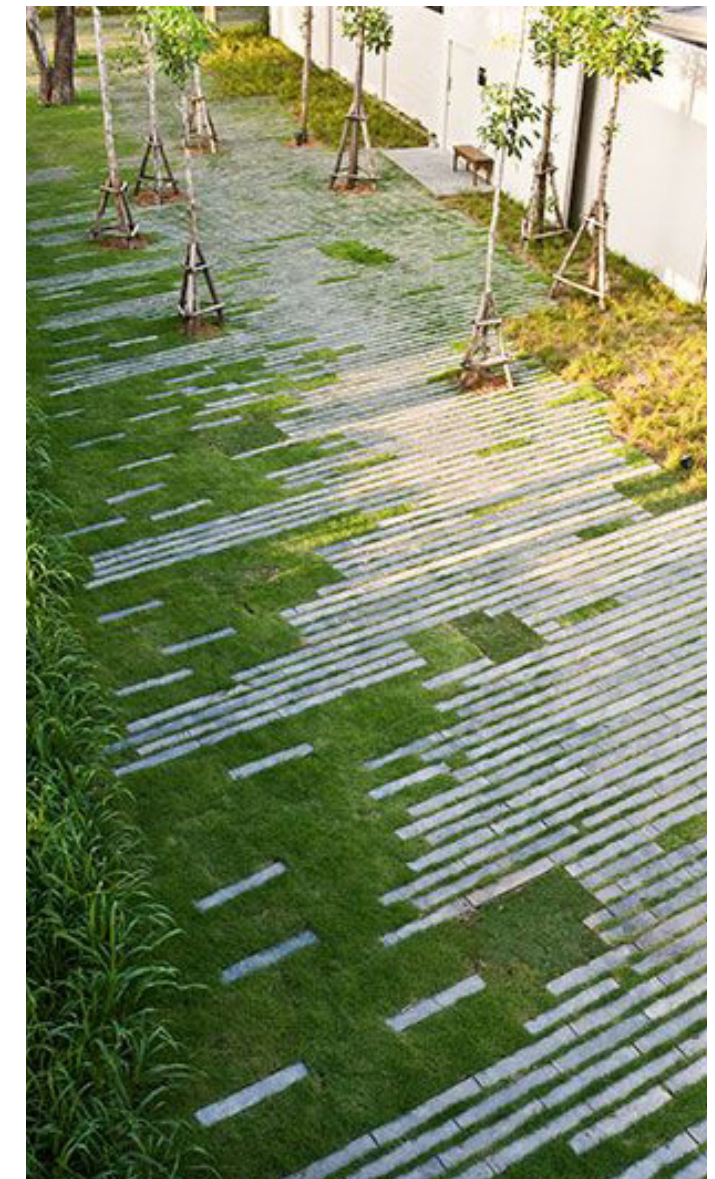


WATERHUISHOUDING

Het huidige fabrieksterrein is enorm versteend. Met de beoogde planontwikkeling zal het terrein transformeren in een rivierduinengebied met een open en groen karakter. De verharding die wordt toegepast, is zoveel mogelijk open van structuur. Daar waar mogelijk wordt gewerkt met halfverharding.

De regenpijp wordt afgekoppeld waardoor hemelwater direct infiltreert in de openbare ruimte. Bij langdurige regenval komt het in wadi's terecht (verlaagde delen in het glooiende rivierduinlandschap) waar het langzaam kan infiltreren in de bodem. Onderzocht wordt of dwars door het plangebied een open watergoot kan worden aangelegd. Deze voert het overtollige hemelwater zichtbaar via het maaiveld af bij extreme hoosbuien en is tevens zeer aantrekkelijk als speelelement voor kinderen. Een aantal oude kelderputten kunnen fungeren als buffer: door deze niet te slopen gaan ze deel uitmaken van de waterhuishouding in het plangebied.

Tijdens droge en warme periodes is het noodzakelijk voldoende schaduwplekken te hebben in de openbare ruimte, zowel voor de bewoners als voor de flora en fauna. Door zoveel mogelijk bomen te behouden en nog extra exemplaren aan te planten maken we de buurt hittestressbestendig voor de toekomst! Het vergroenen van de gevels en daken is daarbij ook een belangrijke stap.



CIRCULARITEIT

Duurzaamheid zit door het hele plan vervlochten en is één van de belangrijkste pijlers, zowel in de inrichting van de openbare ruimte als in het ontwerp van de bebouwing. Hieronder een korte samenvatting van enkele concrete duurzaamheidsaspecten die het ontwerp van de openbare inrichting raken.

- Circulariteit als vanzelfsprekendheid.
- Vitale bomen behouden.
- Werken met een gesloten grondbalans.
- Vrijgekomen puin hergebruiken in schanskorven ten behoeve van keerwanden.
- T-3 stenen hergebruiken in bestrating.
- Materialen labelen met materialenpaspoort.
- Zand hergebruiken onder de verharding van wegen, paden, parkeerplaatsen en rivierduinen.
- Onderzocht wordt of van vrijkomend staal frames gemaakt kunnen worden die als drager voor verticaal groen fungeren.
- Grote stukken beton uit vloeren vormen stapstenen naar bijvoorbeeld de entree van de woningen of worden een zitelement.
- Het toepassen van openbare verlichting voorzien van slimme dynamisch L.E.D armaturen
- Bestaand straatmeubilair hergebruiken



BEELDKWALITEIT BEBOUWING

ARCHITECTUURSTIJL

Rivierduinen wordt een niet alledaagse buurt: geen straten, trottoirs en plantsoenen maar een glooiend rivierduinenlandschap met paden. Het gebied is niet traditioneel verkaveld, maar opgezet als een hof waarin zoveel mogelijk ruimte met elkaar wordt gedeeld. De bewoners van de grondgebonden woningen krijgen slechts een kleine privétuin bij hun woning, de overige ruimte is shared space.

Niet alleen de ruimtelijke opzet van de buurt is bijzonder, ook de duurzaamheidsgedachte maakt deze buurt straks uniek. Hergebruik van materialen uit het bestaande fabriekscomplex, het toepassen van biobased materialen en een circulaire ontwerpfilosofie komen samen in Rivierduinen.

De architectuur moet dit uitademen! Het typische dorpse beeld van een gemetselde woning met een pannendak past niet binnen dit plan. Er is behoefte aan een architectonische invulling met lef. Een invulling die samengaat met het ontwerp van de openbare ruimte en uitstraalt waar dit plan voor staat: een duurzame, betaalbare en groene leefomgeving.

In Rivierduinen is bewust gekozen voor een industriële bouwmethodiek in hout: bouwen in hout is circulair en bio-based. Het heeft een positieve uitwerking op het welbevinden van de bewoners. Daarnaast is het een lichte bouwmethode die daarmee geschikt is om op de bestaande fabrieksvloeren toe te passen.

Door met geprefabriceerde elementen en modules te bouwen, neemt de overlast voor omwonenden op de bouwplaats af. Er kan snel gebouwd worden en er zijn veel minder faalkosten. Het binnenklimaat in de woningen is aangenamer dan in een traditionele woning. Kortom: veel voordelen en passend binnen de grondgedachtes van de wijk!

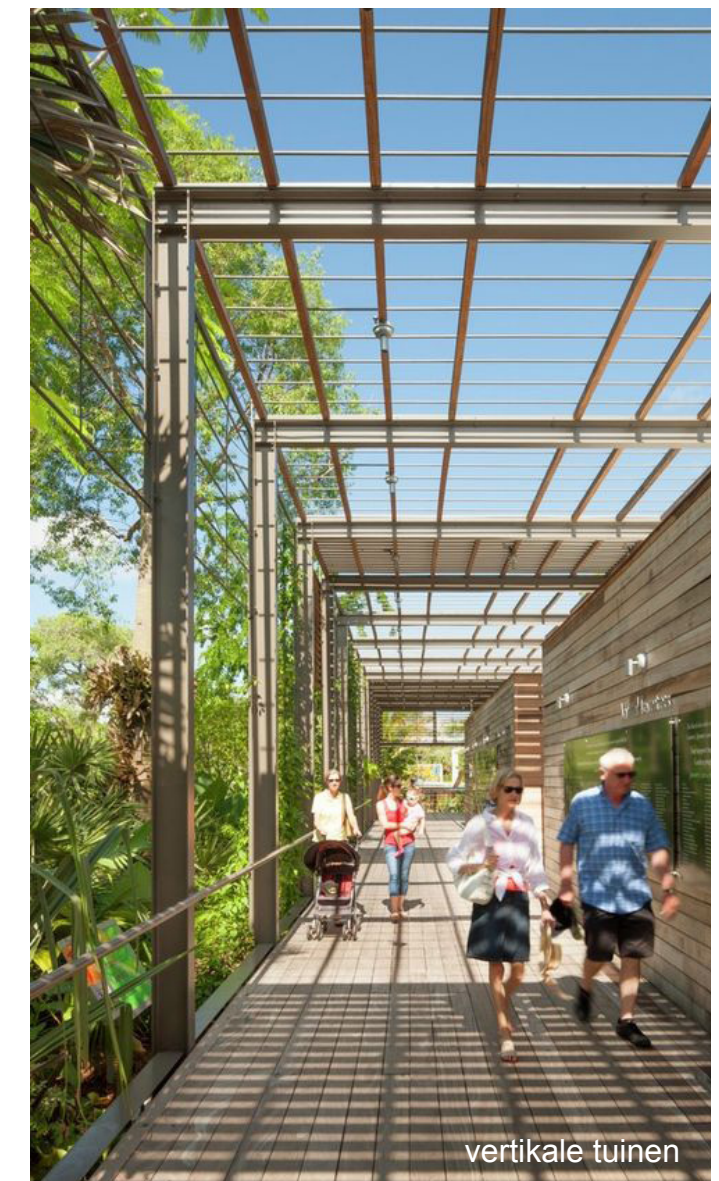
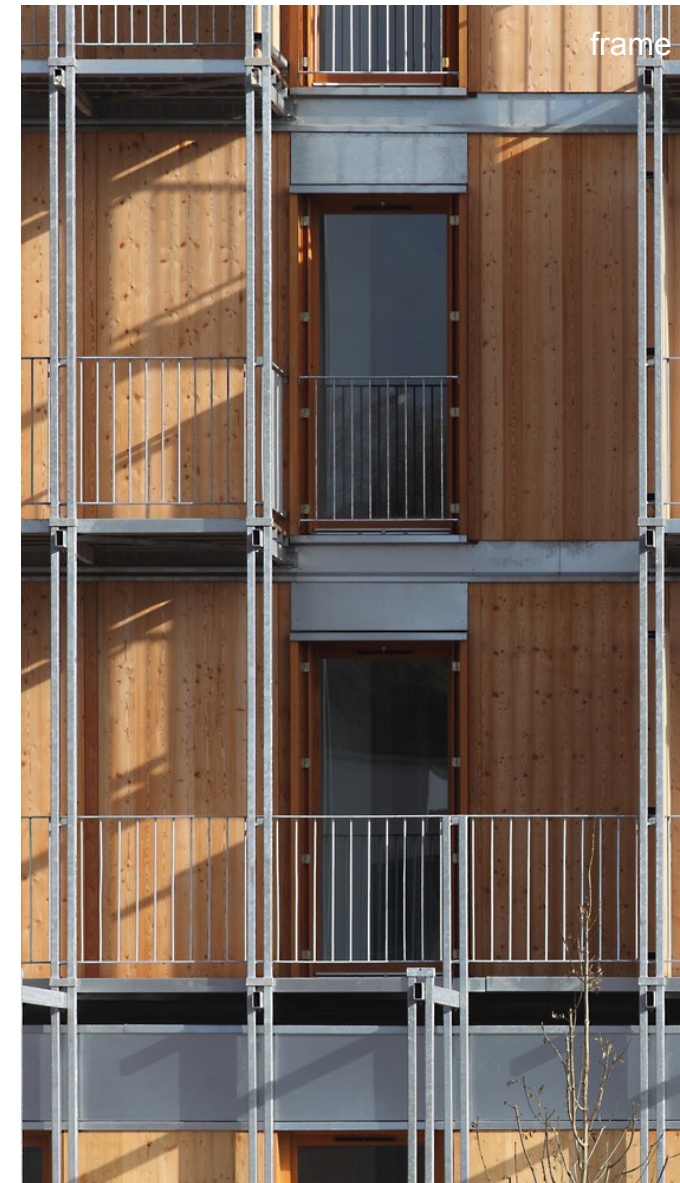
Bij de uitwerking van de verschillende deelgebieden door wellicht verschillende partijen, moet een samenhangend beeld blijven bestaan. Deze paragraaf beschijft de belangrijkste kenmerken van de architectuur maar laat genoeg ruimte over voor creativiteit en experimenteerruimte.

DEELGEBIED 1 APPARTEMENTEN

Aan de noordzijde van het plangebied liggen twee bouwblokken met appartementen. De bouwblokken zijn drie bouwlagen hoog en hebben een plat dak. De appartementen worden ontsloten middels een open galerij aan de noordzijde. Aan deze zijde liggen de woningentrees en zijn de slaapvertrekken georiënteerd. De woonvertrekken liggen aan de zuidzijde en hebben uitzicht op het duinlandschap.

De appartementenblokken zijn opgeknipt in losse volumes waardoor ze een maat en schaal krijgen die past binnen het plangebied en in de dorpse omgeving van Silvolde. Uitkragingen en setbacks, loggia's en balkons die elkaar afwisselen en appartementen met verschillende beukmaten naast elkaar zorgen voor veel plasticiteit. Lange, monotone wanden waarin de individuele modules duidelijk afleesbaar zijn, moeten worden voorkomen.

De appartementengebouwen worden opgebouwd uit geprefabriceerde modules in hout. Aan de uit gestapelde modules opgebouwde bouwblokken wordt aan de galerij- en duinzijde een frame toegevoegd. Aan de parkzijde dient dit frame als drager voor een balkon, wintertuin, plantenbak of pergola. Door hier individuele keuzes aan te bieden, wordt het informele karakter van de wijk versterkt en ontstaat een gevarieerder gevelbeeld.



Het frame aan de galerijzijde kan begroeid worden met klimplanten. Op deze wijze wordt de noordkant van het gebouw geen achtergevel en wordt het directe zicht op de tuinen van de woningen aan de Berkenlaan ontnomen.

Het basismateriaal voor de gevels is hout. Aan de zuidzijde worden grote glasoppervlakken gemaakt. Deels inpandige buitenruimtes zorgen voor voldoende schaduw en voorkomen opwarming. De gevelopeningen aan de noordzijde zijn kleiner om voldoende privacy voor de slaapvertrekken van de appartementen te garanderen.

Welstandscriteria voor de uitwerking

- Gestapelde appartementen in hout
- Drie bouwlagen met plat dak
- Verticale en horizontale geleding door verspringende voorgevel
- Frame met balkons, wintertuin, plantenbak of pergola
- Galerij met verticale tuin
- Modulair geprefabriceerd in hout
- Gevels opgetrokken uit hout
- Accenten in plaatmateriaal mogelijk
- Natuurlijk kleurenpalet dat past in het rivierduinlandschap
- Grote gevelopeningen en inpandige loggia's aan de duinzijde
- Kleinere gevelopeningen aan de galerijzijde en kopgevels
- Daken voorzien van pv panelen op baanvormige dakbedekking of sedum
- Zonwering integraal meeontworpen



DEELGEBIED 2 EN 3 GESCHAKELDE WONINGEN

Aan de west- en oostkant van het plangebied liggen twee verkavelingsstroken met grondgebonden woningen. De in totaal twintig woningen worden geschakeld in vijf bouwblokken van vier woningen. Indien in de planuitwerking blijkt dat een andere verdeling tot een beter ontwerp leidt, dan is dit ook mogelijk.

De woningen of blokken verspringen ten opzichte van elkaar waardoor de informele wijze van verkavelen kracht wordt bijgezet. Door de bouwblokken ten opzichte van elkaar te verdraaien, wordt de voorgevel van de woningen maximaal op het gemeenschappelijke park georiënteerd.

De grondgebonden woningen hebben twee bouwlagen met een plat dak, een lessenaarsdak of een zadeldak. Indien hellende daken worden toegepast, dan kan de goot- en nokrichting haaks op of parallel aan de voorgevel liggen. Door de daken in dit geval asymmetrisch te maken of met verschillende hellingshoeken te werken, wordt de individuele woning benadrukt. Als er voor een geprofileerde staalplaat als dakbedekking wordt gekozen, dan dient hierin juist weer naar eenheid gezocht te worden: er wordt mogelijk gespeeld met de kapvorm maar niet met de materialisering.



Het bouwsysteem is modulair: de woningen worden geprefabriceerd in hout. Deze circulaire wijze van bouwen mag tot uitdrukking komen in de verschijningsvorm: materialen die in het exterieur worden toegepast, zijn bio-based of door hun detaillering herbruikbaar. Dit kunnen ook minder alledaagse materialen zijn die niet in het traditionele dorpse beeld voorkomen. De gekozen gevelmaterialen mogen per individuele woning afwijken zolang deze maar binnen een vooraf bepaald pallet vallen en goed combineren: variëren zonder eenheid te verliezen!

Welstandscriteria voor de uitwerking

- Geschakelde woningen
- Sprongen in voor- en achtergevel
- Twee bouwlagen met plat dak, lessenaarsdak of zadeldak
- Hoofdvolume is eenvoudig van vorm
- Modulair geprefabriceerd in hout
- Uit te breiden met wintertuin, veranda of uitbouw
- Gevels opgetrokken uit hout, geprofileerde metaalplaat, vlak plaatmateriaal of lei
- Natuurlijk kleurenpalet dat past in het rivierduinlandschap
- Daken voorzien van pv panelen op geprofileerde metaalplaat of sedum
- Voor- en achtergevel met een open en transparant karakter
- Buitenberging in hetzelfde materiaal als het hoofdvolume of uit geogst materiaal eventueel voorzien van verticaal groen en sedum



bergingen



verticaal groen



bouwblokken verdraaien



eenvoudige hoofdvorm



daklandschap



pergola's

DEELGEBIED 4 LEVENSLLOOPWONINGEN

Midden in het plangebied ligt een klein cluster met geschakelde woningen. Dit cluster biedt experimenteerruimte voor bijzondere woningtypologieën. Hierbij valt te denken aan geschakelde eenlaagse woningen met een gedeeltelijke opbouw op de tweede laag of loftachtige woningen met een grote vide waarbij op de eerste verdieping gewoond wordt.

In de architectonische uitwerking van deze woning zijn twee sporen denkbaar: ze vertonen ofwel sterke verwantschap met de geschakelde woningen in deelgebied 2 en 3 of ze zijn opgebouwd uit geoogst materiaal afkomstig van het fabrieksterrein.

In het eerste geval zijn de woningen geprefabriceerd en modulair van opbouw. Voor de uitstraling gelden dan dezelfde richtlijnen als voor deelgebied 2 en 3.

Indien de woningen worden ontworpen met geoogst materiaal, dan gelden andere richtlijnen. In de uitstraling mag het karakter van de oude fabriek doorklinken. Hergebruikt baksteen, stalen geprofileerde staalplaat en schanskorven gevuld met beton eventueel gecombineerd met glas zijn dan bijvoorbeeld goed denkbaar. Zelfs een kaswoning in een hergebruikt staalskelet behoort tot de mogelijkheden. De mogelijkheden hangen af van de beschikbaarheid van materiaal.



Eén gedeelte van het bestaande fabriekscomplex wordt ingericht als klusruimte, gemeenschappelijke berging en mogelijk technische ruimte. Aan dit gedeelte wordt een kas gekoppeld, volledig van hergebruikt materiaal.

Buiten worden een gezamenlijke moestuin, een ontmoetingsplek en een klein amfitheater ingericht. De benodigde materialen hiervoor worden ter plaatse geoogst of uit een databank met elders geoogste materialen gehaald.

Welstandscriteria voor de uitwerking

- Bijzondere woningen
- Eén bouwlaag met plat dak
- Gedeeltelijke dakopbouw met plat dak, lessenaarsdak of zadeldak
- Hoofdvolume is eenvoudig van vorm

Uitwerkingsmogelijkheid 1:

- Modulair geprefabriceerd in hout
- Gevels opgetrokken uit hout, geprofileerde metaalplaat of vlak plaatmateriaal
- Natuurlijk kleurenpallet dat past in het rivierduinlandschap

Uitwerkingsmogelijkheid 2:

- Circulair gebouwd met geoogst materiaal uit het fabriekscomplex
- Gevels opgetrokken uit baksteen en/of geprofileerde metaalplaat
- Natuurlijk kleurenpallet dat past in het rivierduinlandschap



