



PARKMEGHLO

natuurrijk wonen

Beeldkwaliteitplan



Een bijzondere plek om te wonen
en recreëren in- en rondom
Arboretum Park Meghlo

INHOUD



1. PLAN TOELICHTING

1.1	Inleiding	5
1.2	Landschapsbeeld	6
1.3	Omgeving	7
1.4	Dorpsstructuur	8
1.5	Locatie	9
1.6	Ontwikkelvisie	10
1.7	Landschap	11
1.8	Mobiliteit	12
1.9	Plankaart	13

2. BEELDKWALITEIT

2.1	Collectieve identiteit	15
2.2	Deelgebieden	17
2.3	Buitenplaatsen	18
2.4	Hetterpark	24
2.5	Rozenhorst	30
2.6	De Boswachters	36
2.8	Dorpsrand	42
2.9	Arboretum	48

3. KWALITEITSBEOORDELING

3.1	Ontwerp beoordeling	50
3.2	Q-team	52
	Slotwoord	54

Plan toelichting

1.1 INLEIDING

AANLEIDING

De aanleiding voor dit project is het nalatenschap dat de familie Venhorst voor Megchelen wil realiseren. De historie van de firma Louis Venhorst aan de Julianaweg in Megchelen gaat terug tot 1830. Gedurende haar bestaan is de kwekerij geleidelijk gegroeid naar haar huidige omvang. Na jaren van opvolging door een volgende generatie Venhorst komt hier binnenkort (na 4 generaties) een einde aan. De Kwekerij en het plantencentrum zullen niet voortgezet worden in zijn huidige vorm en de familie Venhorst heeft besloten dat ze, nu de bedrijfsactiviteiten eindigen, graag het park willen nalaten aan de gemeenschap van Megchelen. De kwekerij van Venhorst heeft altijd een belangrijke rol gespeeld in de regio. Sinds de jaren 80 is er aan de rand van het dorp een prachtig, uniek park ontstaan met een oppervlak van ca. 8ha. (4ha. Kwekerij & 4ha. Bomenverzameling) met een grote collectie bijzondere loof- en naaldbomen, heesters en Rhododendrons. Deze collectie is uniek in zijn soort en zou bewaard moeten blijven voor de toekomst. Hier ligt nu ook een mogelijkheid om dit arboretum te verbinden aan een grotere opgave. In de huidige tijd van klimaatverandering, verdroging, teloorgang van biodiversiteit en gebrek aan groen in dorpen en steden

is dit dé kans om het park te verbinden aan het dorp. Het park kan ook de verbindende schakel worden tussen het dorp en zijn bewoners, het landschap en toeristische functies in de omgeving. Deze botanische verbintenis geeft een enorm kwaliteitsimpuls aan het dorp en zijn omgeving.

WOONBEHOEFTE

In opdracht van het Comité Leefbaarheid Megchelen (CLM) is een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek toont aan dat er zeer veel belangstelling is voor een verhuizing binnen Megchelen. Er is hoofdzakelijk behoefte aan starterswoningen, vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en seniorenwoningen. Door het toevoegen van een divers aanbod aan kwalitatieve woningen voor verschillende doelgroepen kan doorstroming op gang komen.



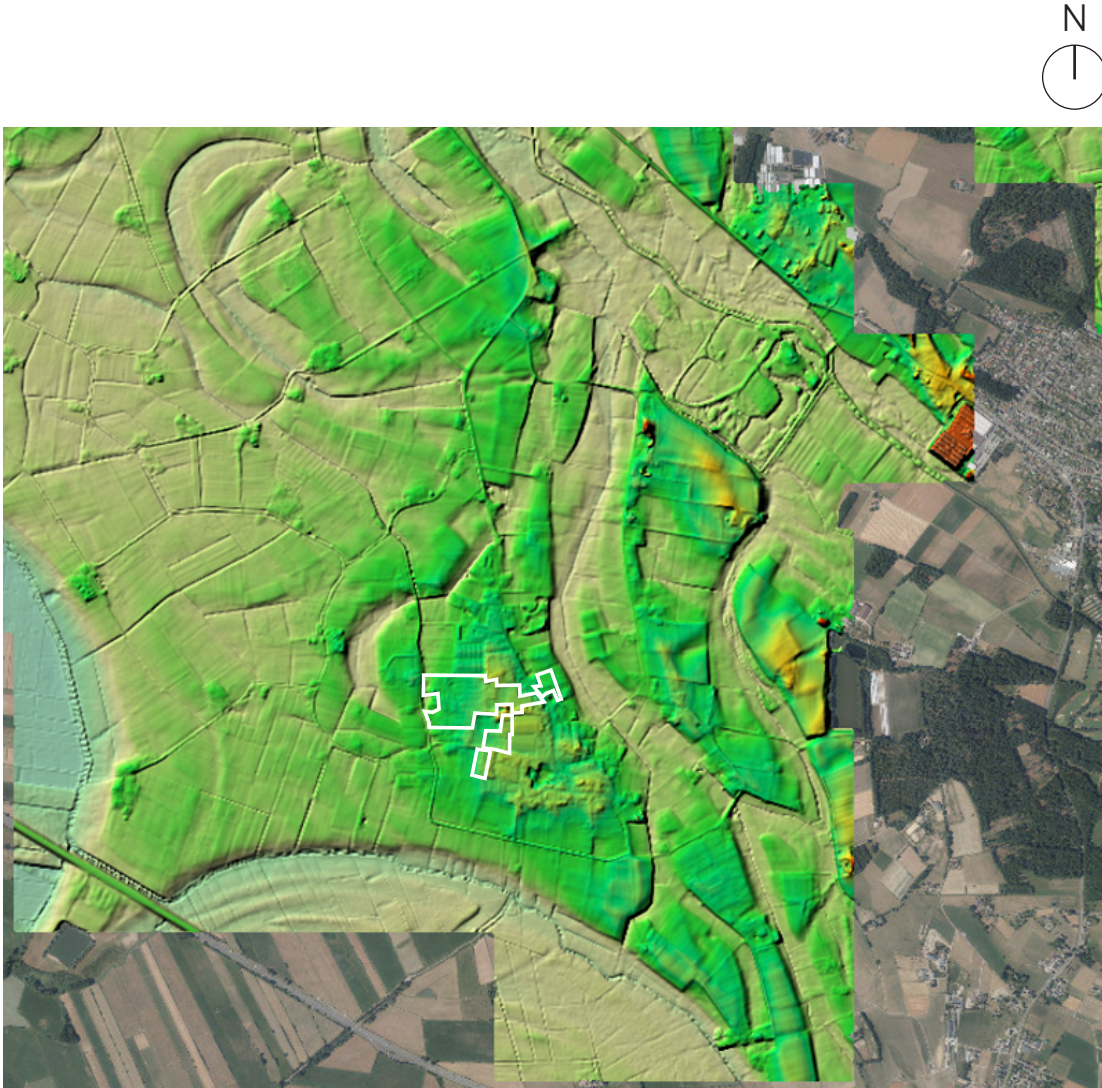
1.2 LANDSCHAPSBEELD

HOOGTE/RELIEFKAART

Megchelen: het dorp aan de oostelijke rand van Nederland, tussen de rivieren de Oude IJssel en de Lander en aan drie zijden omringd door Duitsland. Zoals zoveel dorpen in de gemeente Oude IJsselstreek is het dorp voortgekomen uit één van de nederzettingen op de hoger gelegen rivierduinen die gevormd zijn door de voorlaatste ijstijd. Meghlo was rijk aan bos en begroeiing, vandaar ook de naam. De naam Megchelen betekent; Meg, Megcht = groot/machtig & Lo = bos. In oude documenten wordt er vermeld dat de abdij van de Slangenburg hout gekocht heeft in Meghlo. Lang was het een stroomgebied van de Rijn. Aangewaaid zand vermengde zich met afgezette rivierklei van de Rijn, waardoor hier rijke zavelgronden ontstonden. Op deze vruchtbare gronden ontstonden vanaf de middeleeuwen landgoederen en landbouwbedrijven en in de 19e eeuw een boomkwekerij van de familie Venhorst.

Deze hoogte-/reliëfkaart geeft duidelijk aan waar de lager en hoger gelegen gronden liggen in Megchelen en omgeving. Het is duidelijk te zien dat het dorp Megchelen op de hogere gronden gelegen is. Ook zijn duidelijk de lager gelegen gronden in de omgeving te zien. Deze geven een goed beeld van de oude stroomgebieden van de Rijn.

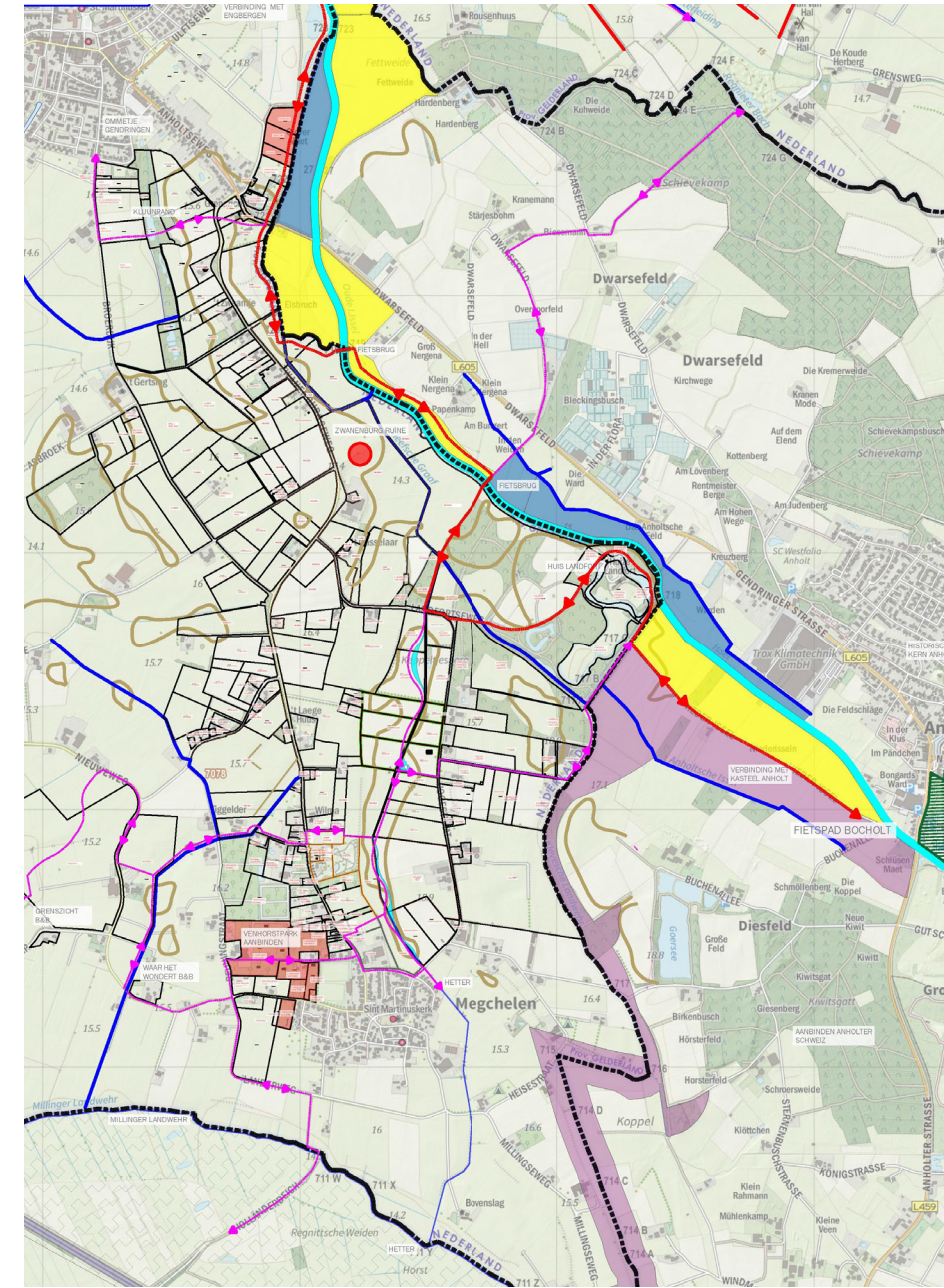
Het projectgebied is aan de rand van de bebouwde kom van Megchelen gelegen en ligt op de hoger gelegen gronden.



1.3 OMGEVING

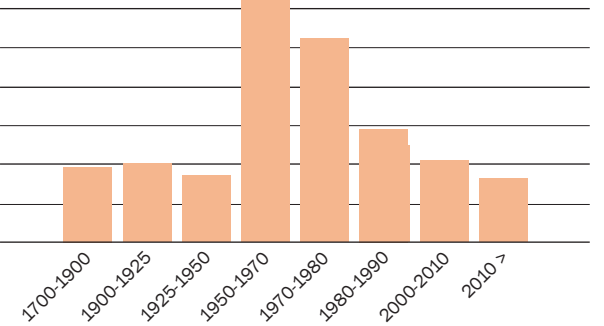
KANSENKAART

Door het park op een verantwoorde manier te exploiteren als ‘Arboretum Park Meghlo’ ontstaan er kansen om de voormalige kwekerij te betrekken in een regionaal netwerk van toeristisch recreatieve plekken en verbindingen. In de directe omgeving zijn toeristische plekken te vinden als de buitenplaats Huis Landfort, kasteel Anholt, de DRU Cultuurfabriek, recreatiegebied Engbergen en het Kluunpad over de Zwanenburg. Door nieuwe fiets- en wandelverbindingen aan te leggen wordt het toerisme in de regio gesterkt.

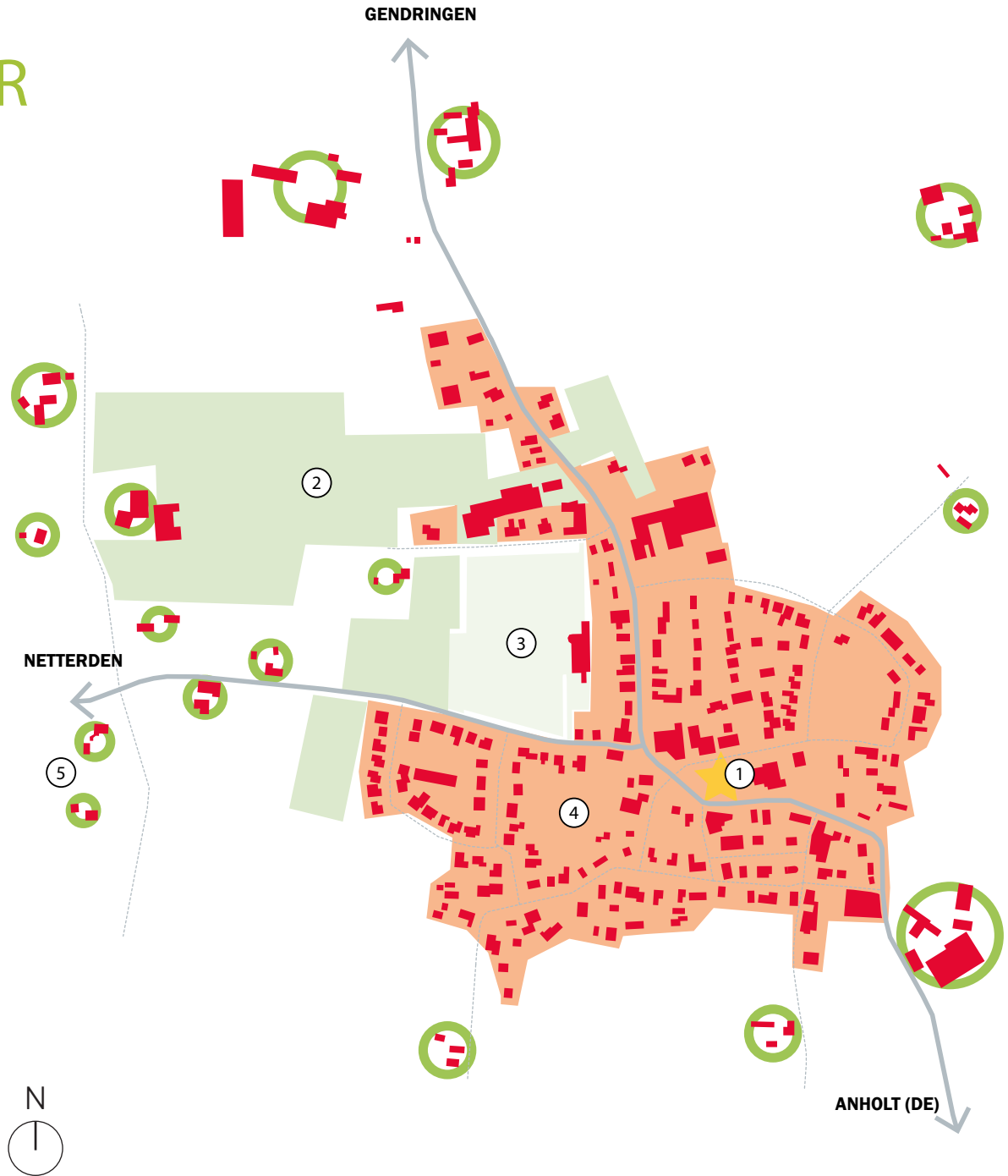


1.4 DORPSSTRUCTUUR

Het landelijk gelegen dorp Megchelen ligt in het zuiden van de Achterhoek direct omringd door de Duitse grens. Het plattelandsdorp telt zo'n 1050 inwoners waarvan ongeveer een derde in het buitengebied woont. Centraal in Megchelen ligt de Sint-Martinuskerk met het plaatselijke café-restaurant Jan Ter Voert (1). Rondom deze plek is in verschillende bouwperiodes het dorp ontstaan (4), voornamelijk in de periode na de 2e wereldoorlog. Het 8,5ha grote plangebied (2) is significant te noemen in de structuur van het dorp en omringt de volledige noordwest rand van de bebouwde kom. Omringd door het dorp en het plangebied liggen de sportvelden welke een belangrijke gemeenschapsfunctie vervullen (3). Rondom Megchelen bestaat de primaire bebouwing uit (boeren)erven (5).



bouwperiode van panden
bron: www.allecijfers.nl/buurt/megchelen-oude-ijsselstreek



1.5 LOCATIE



De Kwekerij is ontstaan vanuit een Historische Boerderij aan de Julianaweg die nog altijd de entree van het terrein markeert (1). Direct achter de boerderij zijn verschillende kassen en een buitenterrein ingericht voor de verkoop van planten (2). De afgelopen jaren zijn de kwekerijwerkzaamheden al wat afgebouwd en is men begonnen met het realiseren van een parkachtige omgeving. De voormalige kwekerij is daarbij, door het deels behouden van eigen gekweekte bomen al omgevormd naar een park (3). Dit park is

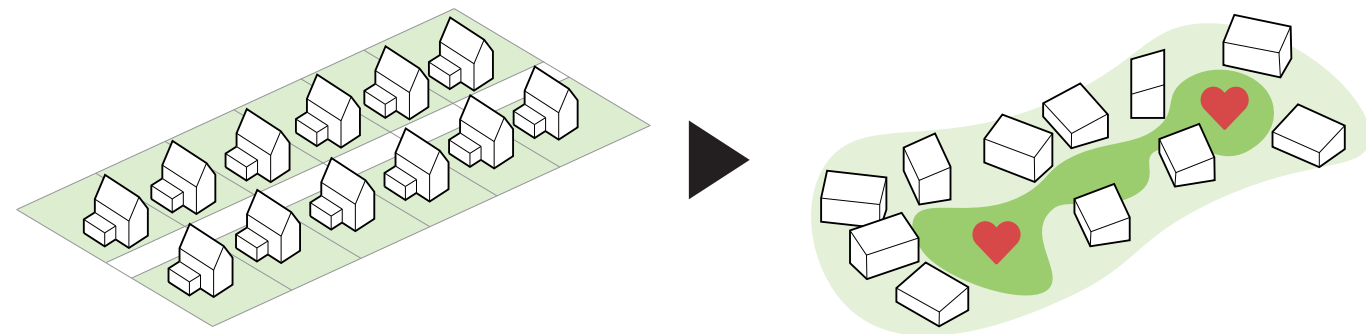
tevens nog in gebruik als zijnde operationele kwekerij met werkschuren (4) en productievelen (5, 6 en 7). Hierbij is rekening gehouden met de toekomst door een grote diversiteit aan bomen te planten en te behouden voor de toekomst.

Gedurende de laatste jaren is er dus een goede basis gelegd voor een mooi toekomstbestendig park met een grote afwisseling in boomsoorten, open ruimten en paden.

1.6 ONTWIKKELVISIE

De ontwikkeling van diverse typen woningen voor verschillende doelgroepen maakt de ontwikkeling van het Arboretum mogelijk waarmee een unieke plek wordt behouden en versterkt voor Megchelen. Het ontwerpen van een sterke verbinding tussen mens en natuur staat hierin centraal. Op basis van het woonwensenonderzoek is een mix aan woningtypen samengesteld. Van royale buitenplaatsen tot starterswoningen en van vrijstaande gezinswoningen tot seniorenwoningen. Om het park en de nieuwe woningen een sterke verbinding te laten aangaan met het dorp is ontworpen voor sociale interactie. Zo heeft elke woonbuurt een eigen vorm van gezamenlijkheid passend bij de doelgroep. Starters wonen bijvoorbeeld samen met senioren in een gezamenlijk park met gedeelde moestuinen en speelplekken. Grotere woningen hebben naast de gedeelde buitenruimte ook ruime eigen tuinen. Het Arboretum dient op een grotere schaal als het groene hart van het dorp.

Door het delen van deze ruimte en faciliteiten ontstaat een hechte gemeenschap die zorg draagt voor de omgeving en elkaar.



Een hechte lokale gemeenschap door gedeelde ruimte en faciliteiten. Diverse woonvormen voor verschillende doelgroepen, nauw verbonden met de natuur.

1.7 LANDSCHAP

HOOFDSTRUCTUUR

De projectlocatie zal vanuit de bestaande situatie, van deels nog in bedrijf zijnde boomkwekerij, ontwikkeld worden naar een functioneel en toegankelijk park voor de inwoners en bezoekers van Megchelen.

Het hart van Park Meghlo zal de al deels omgevormde kwekerij zijn, waar het park binnen de aanwezige orthogonale kwekerijstructuur als Arboretum ontwikkeld wordt. De bestaande oude padenstructuur van de kwekerij wordt vrijgehouden als zichtassen door het park (de blauwe pijlen op tekening). Er zal een meanderende (voet)padenstructuur in de stijl van Jan David Zocher gerealiseerd worden die een rondgang door het Arboretum mogelijk maakt, die de open orthogonale structuur regelmatig kruist waardoor deze belangrijke open zichtassen beleeft kunnen worden (oranje lijnen op tekening). Het park kent een groen en multifunctioneel karakter, dat zal uitnodigen tot bezoek, verblijf en ontmoeting waarbij tevens plaats wordt geboden aan stilte & rust alsook ruimte is voor een aantal jaarlijkse events.



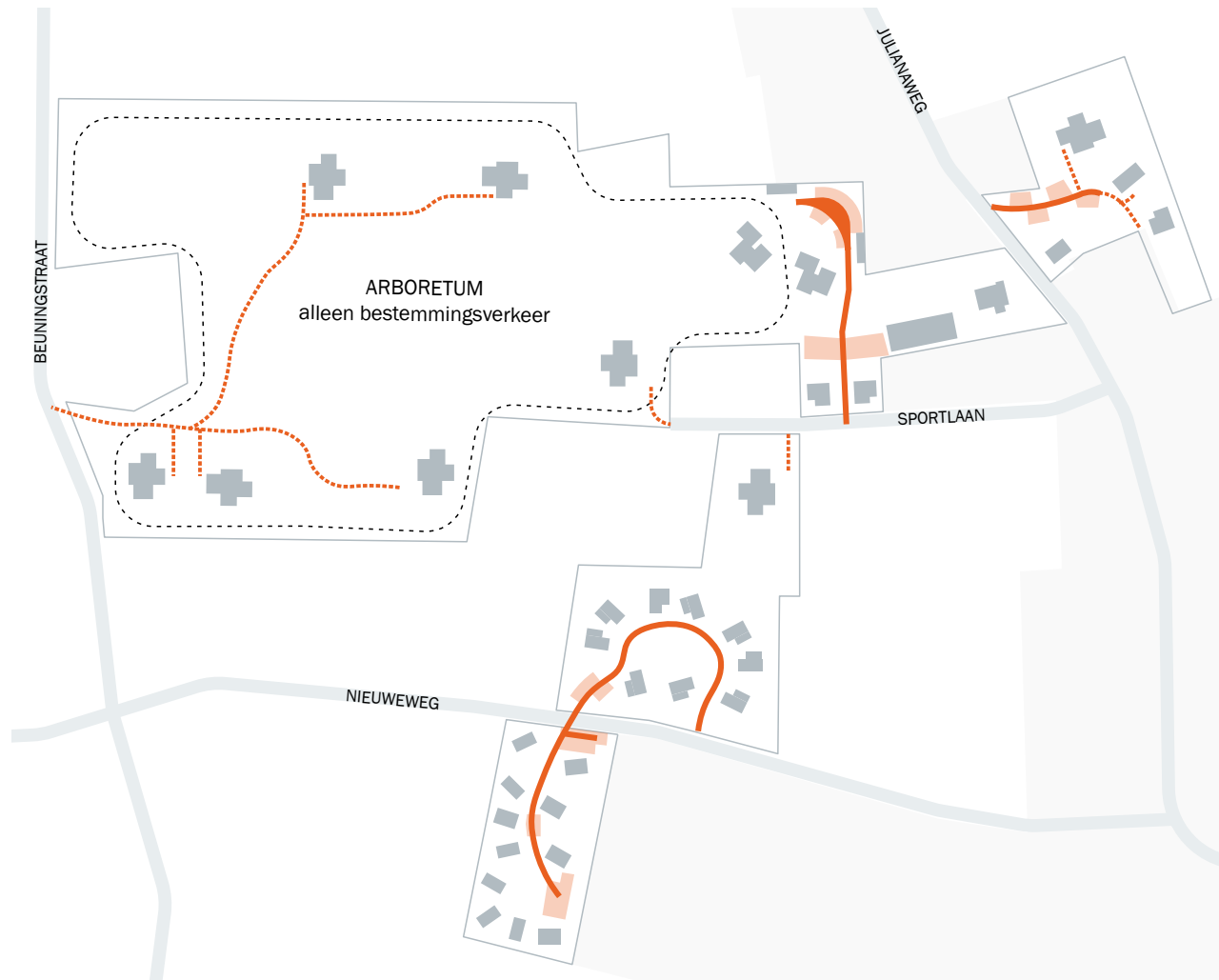
Binnen het park worden diverse woon- en verblijfslocaties ontwikkeld die allen een eigen identiteit kennen. Deze locaties worden op een verantwoorde, duurzame & natuurlijke wijze en waar nodig met historisch besef ingepast in het geheel. Passend bij het verleden van de plek, de bestaande dorpsstructuur of gericht op de nieuwe tijd.

Doorheen het park is een fietsverbinding gerealiseerd die over het in ere herstelde oude molenaarspad zal gaan en aantakt op het bestaande toeristisch-/recreatief netwerk (gele lijnen op tekening). Tevens zal deze de verbinding zoeken met het nabij gelegen Huis Landfort, waar rond een Zocher-parktuin gelegen is (rechts boven op tekening).

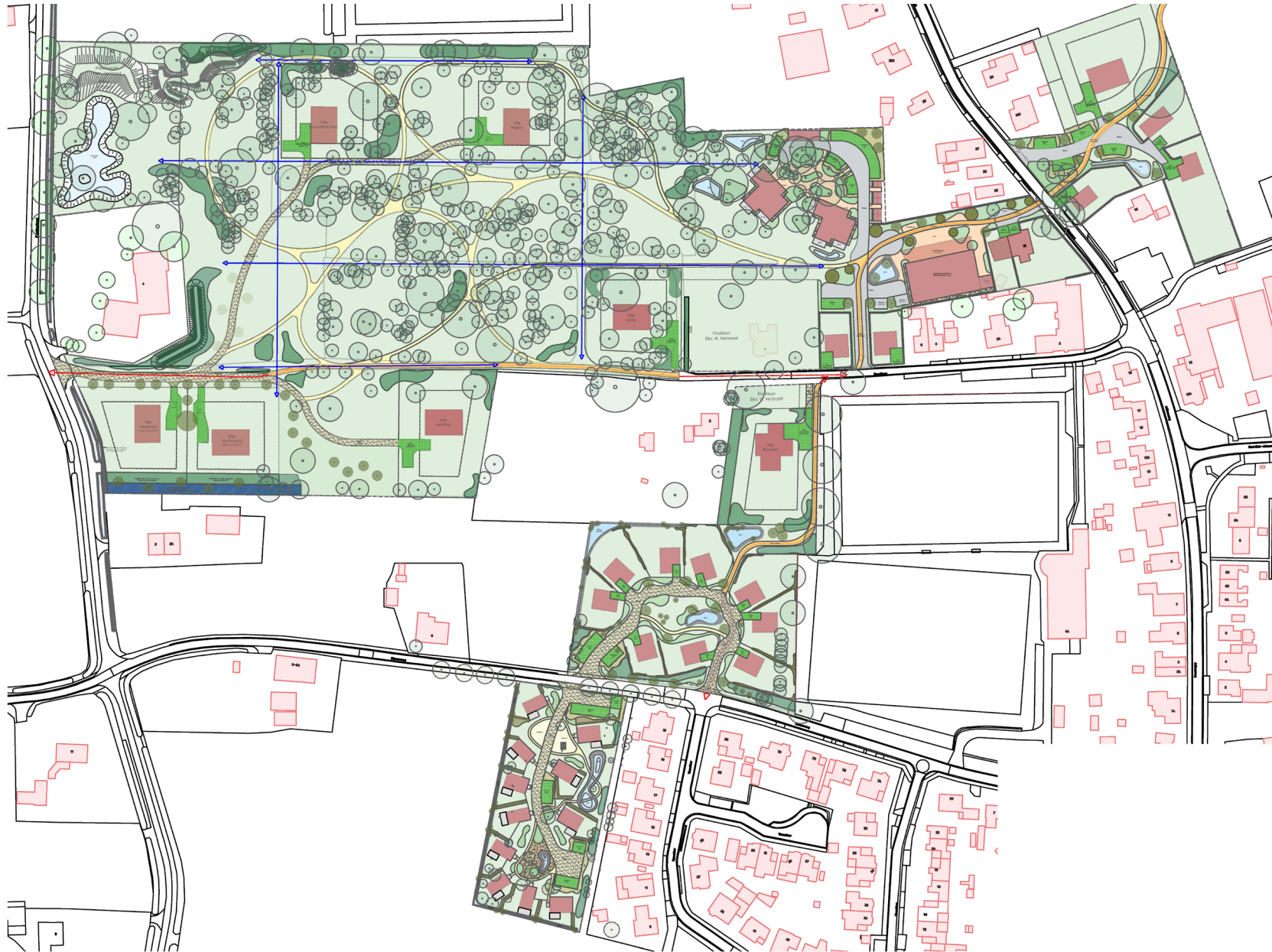
1.8 MOBILITEIT

In het plan Park Meghlo staat de relatie tussen mens en natuur centraal. Vandaar dat de voorkeur wordt gegeven aan voetganger en fietser boven gemotoriseerd vervoer.

De auto is te gast en zoveel mogelijk uit het zicht. Dit wordt bereikt door de aanleg van verschillende doodlopende wegen voor bestemmingsverkeer, zorgvuldig gepositioneerde parkeercoffers en de toepassing van half-verharding wat de snelheid van auto's doet afnemen. Tegelijkertijd is rekening gehouden met de bereikbaarheid van alle woningen met de auto en bij calamiteiten voor noodhulp diensten.



1.9 PLANKAART



Beeldkwaliteit

2.1 GEMEENSCHAPPELIJKE IDENTITEIT

In een gebiedsontwikkeling waar zelfbouw de boventoon voert is een duidelijke beeldkwaliteit belangrijk om de gemeenschappelijke identiteit te bewaken. In deze paragraaf zijn de algemene kaders voor de beeldkwaliteit omschreven.

ONTWERPEN VANUIT HET LANDSCHAP

Bouwen in Park Meghlo betekent bouwen in een ecologisch waardevol landschap met een grote verscheidenheid aan soorten flora en fauna. Een passend ontwerp neemt het landschap als uitgangspunt en voegt zich naar de kenmerkende landschappelijke structuren en elementen. De bebouwing gaat een dialoog aan met de omgeving en verheft zich niet boven de natuur maar plaatst zich er midden in.

INFORMELE ARCHITECTUUR

Dit vraagt om informele architectuur met ingetogen maar zorgvuldige detaillering. Statige architectuur met uitbundige detaillering en symmetrie past niet in het gewenste beeld. Voor een herkenbaar straatbeeld worden de individuele woningen ontworpen met een eenduidige materiaal- en kleurstelling. De gevels van individuele woningen zijn voor ten minste 80% met eenzelfde gevelafwerking bekleed. Bij de appartementen en buitenplaatsen is meer variatie toegestaan. Gevels

zijn asymmetrisch en niet repetatief. Grote glaspartijen en vensters tot op het maaiveld zorgen voor een sterke binnen-buiten relatie. Kozijnen en betimmeringen zijn ondergeschikt aan de primaire gevelbekleding en zijn bij voorkeur slank en donker gekleurd. Historiserende elementen als kapornamenten, gootklossen, kozijnroeden en niet-functionele luiken passen niet bij het gewenste beeld. De detaillering is ingetogen en zorgvuldig. Installaties zijn mee ontworpen als onderdeel van de architectuur.

NATUURLIJKE MATERIALEN EN KLEUR

Passend bij het karakter van de plek, een bosrijke landelijke omgeving, wordt gevraagd om de toepassing van natuurlijke materialen. Hieronder wordt verstaan materiaal dat bij voorkeur bio-based is zoals houten gevels en groendaken of lokaal beschikbare materialen zoals baksteen en keramische dakpannen. Onder natuurlijke materialen wordt bijvoorbeeld niet verstaan: zichtbaar beton, kunstof kozijnen of imitatiehout. Voor de keuze van materialen geldt als criterium dat het verouderingsproces leidt tot veredeling en niet tot degradatie. Een voorbeeld is het natuurlijke vergrijzingsproces van onbehandelde houten gevels. Per deelgebied zijn specifieke eisen ten aanzien van gevelmaterialen opgenomen.



vanuit het landschap
ontworpen



ingetogen en
zorgvuldige detaillering



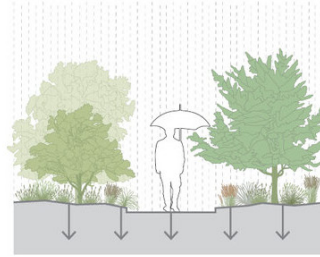
natuurlijke materialen

NATUURINCLUSIEF

De ambitie van Park Meghlo is het verrijken van de biodiversiteit en veerkrachtigheid van de natuurlijke omgeving. Dit komt naar voren in zowel het landschap als in de architectuur. Het stimuleren van een diverse mix aan inheemse beplanting is gunstig voor de aanwezige inheemse fauna. De groene buitenruimte wordt ingezet voor sociale interactie in de vorm van gezamenlijke groentetuinen, boomgaarden en speelplekken.

Naast het publieke groen zijn ook de privé tuinen onderdeel van het landschap door op maximaal 30% van het vrije kavel verharding toe te staan, waarbij half-verharding de voorkeur heeft. Dit geeft meer ruimte aan beplanting en waterinfiltratie. Erfafscheidingen vormen geen barrière maar zijn een onderdeel van het natuurlijke landschap. Vandaar dat alleen hagen en houtwallen zijn toegestaan. Het toepassen van groene gevels wordt gestimuleerd en groendaken zijn plaatselijk verplicht gesteld. Ook het realiseren van nestgelegenheid voor ten minste een soort per hoofdgebouw is verplicht. Denk hierbij aan nestkasten voor verschillende soorten vogels en vleermuizen.

Er wordt een NL Greenlabel ecologische o-meting uitgevoerd als basis voor de specifieke toepassing van ecologie ondersteunende maatregelen.



max. 30% verharding



inheemse beplanting



groene erfafscheiding



plaatselijk groendaken en
groene gevels



gezamenlijke groentetuinen en
boomgaarden



plekken voor spelen en
ontmoeten

2.2 DEELGEBIEDEN



2.3 BUITENPLAATSEN

ONTWERP PRINCIPES

De acht landschappelijke villa's zijn ieder uniek in de ligging en het karakter van het landschap. Deze karakteristieken zijn leidend in het ontwerp voor de villa's, niet als middelpunt maar als onderdeel van het landschap. Wanneer deze villa's succesvol vanuit het landschap worden ontworpen ontstaan acht verschillende en eigenzinnige buitenplaatsen die een eenheid vormen met het landschap waar ze in staan. De riante kavels nodigen uit om binnen en buiten maximaal te verbinden. De buitenplaatsen zijn vrij gelegen en zijn bereikbaar via een eigen oprijlaan. Elk van de kavels is omzoomd door een groene zone van minimaal 7m langs de volledige erfgrens, met uitzondering van de kavelgrens tussen de villa's Hansmuys en De Kwekerij. Om de tuinen visueel en ecologisch te laten overlopen in het omliggende landschap zijn erfafscheidingen, verharding en bebouwing hier niet toegestaan met een uitzondering voor de toegangsweg.

TYOLOGIE	landschappelijke villa's
OMVANG	BG max. 300 m² BVO totaal max. 500 m² BVO (exclusief kelder en bijgebouwen)
BOUWHOOGTE	max. 8m
VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN	max. 100 m² BVO, architectuur in aansluiting bij hoofdgebouw



Acht landschappelijke villa's in parkachtige tuinen in- en rondom het Arboretum. Niet als middelpunt maar als onderdeel van het landschap.



groendaken en overstekken



open en transparant



**een doorlopend landschap en
natuurlijke materialen**



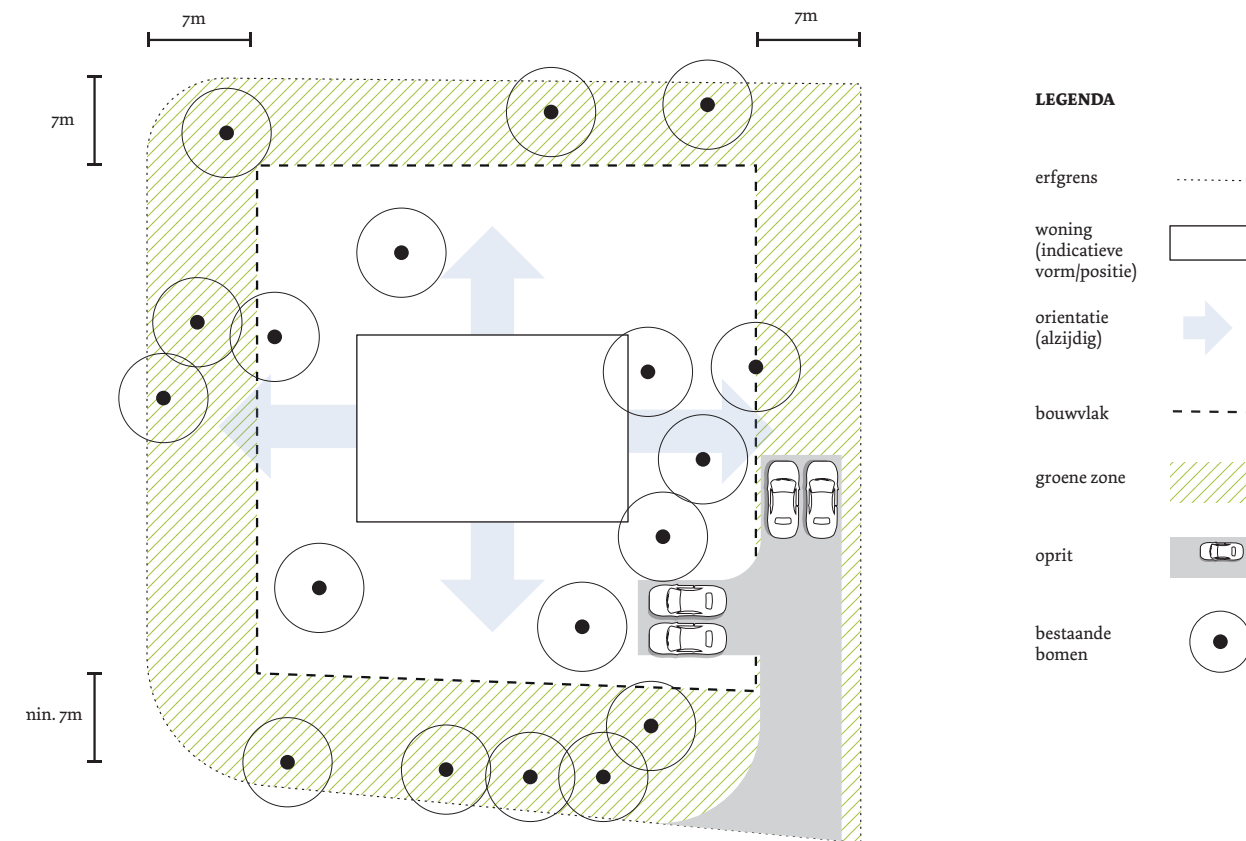
verschillende kavormen zijn toegestaan

ARCHITECTUUR

Een villa als onderdeel van het landschap domineert het landschap niet, maar schikt zich naar de aanwezige landschappelijke elementen zoals bomen, hoogteverschillen en uitzichten. Hierbij past het om open en transparant te ontwerpen met grote glasvlakken tot op het maaiveld en vloeren die visueel van binnen naar buiten doorlopen. Ook kan de grens tussen binnen en buiten worden verzacht door overstekken en uitkragende massa's. Groendaken en natuurlijke materialen zorgen ervoor dat de architectuur maximaal opgaat in het landschap.

De villa's worden onder architectuur ontworpen door een geregistreerd architect. Hierbij zijn meerdere stijlen denkbaar, van moderne architectuur tot expressieve baksteen architectuur en van platte daken tot rieten of keramische kappen. Wel moet worden ontworpen vanuit het landschap in een informele architectuur met natuurlijke materialen en kleur en natuurinclusief (zie de algemene beeldkwaliteits kenmerken).

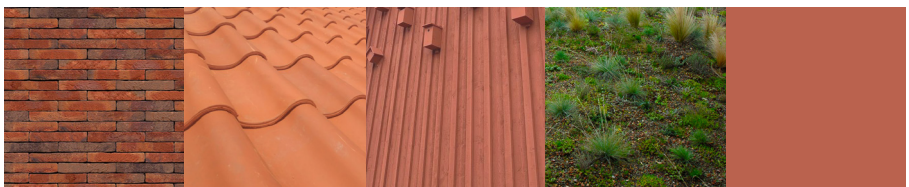
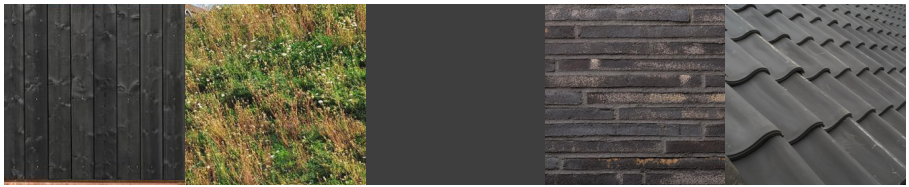
GEBIEDSCRITERIA



Let op: Deze tekening laat Villa Louis als voorbeeld zien, specifieke locatiekenmerken per Buitenplaats zijn in de Kavelpaspoorten terug te vinden.

SITUERING

Landschappelijke villa's met verschillende kapvormen. Overeenkomstig zijn de grote glasvlakken tot op het maaiveld en strakke detaillering.



voorbeelden van mogelijke
materiaal- en kleur combinaties

MASSA, VORM EN DETAIL

MASSA. Een gebouwmassa die reageert en aansluit op het landschap en de tuin. Een villa als onderdeel van het landschap domineert het landschap niet, maar schikt zich naar de aanwezige landschappelijke elementen zoals bomen, hoogteverschillen en uitzichten. Beganegrond max. 300 m2 BVO totaal max. 500 m2 BVO (exclusief kelder en bijgebouwen).

VORM. Verschillende kapvormen zijn toegestaan. Open en transparant met grote glasvlakken tot op het maaiveld en vloeren die visueel van binnen naar buiten doorlopen. Ook kan de grens tussen binnen en buiten worden verzacht door overstekken en uitkragende massa's.

DETAIL. De hoofdvorm is strak gedefinieerd door summiere detaillering van kopgevels en dakgoten.

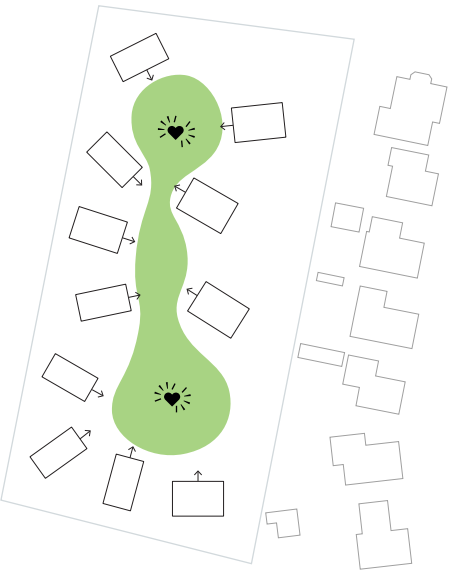
HOOFD KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

MATERIAAL. Groendaken en natuurlijke materialen zorgen ervoor dat de architectuur maximaal opgaat in het landschap. meerdere stijlen denkbaar, van moderne architectuur tot expressieve baksteen architectuur en van platte daken tot rieten of keramische kappen. Natuurlijk materiaalgebruik is het uitgangspunt. Lokaal beschikbare materialen zoals hout, baksteen en keramische pannen, in

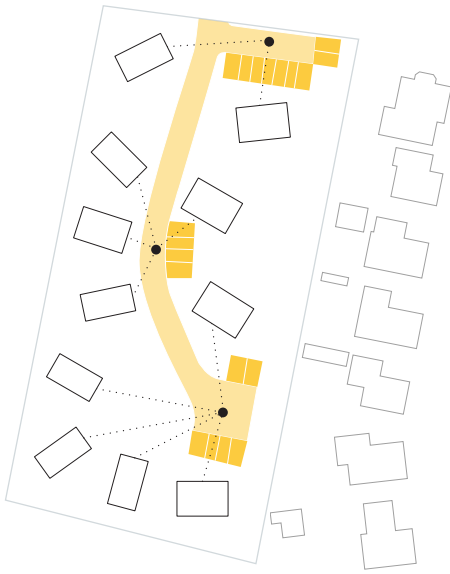
combinatie met hoogwaardige materialen voor de secundaire geveldelen zoals houten- of aluminium kozijnen en zinken HWA's en dakgoten. Gebruik van kunststof alternatieven is niet toegestaan. Voor de keuze van materialen geldt als criterium dat het verouderingsproces leidt tot veredeling en niet tot degradatie zoals het vergrijzen van onbehandeld hout.

KLEUR. Kleuren zijn ingetogen en dienen te harmoniëren met elkaar. Kleurgebruik in gedekte tinten (geen felle kleuren). De kleur van de dakbekleding vormt geen groot contrast met de kleur van de gevelafwerking, met een uitzondering voor groene daken.

2.4 HETTERPARK



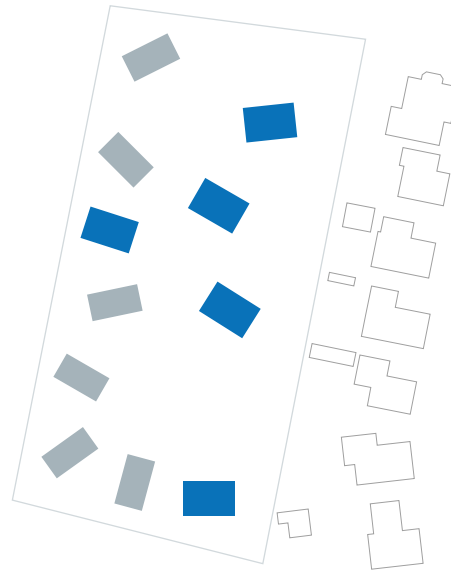
gedeelde parktuin



geclusterd parkeren



privacy



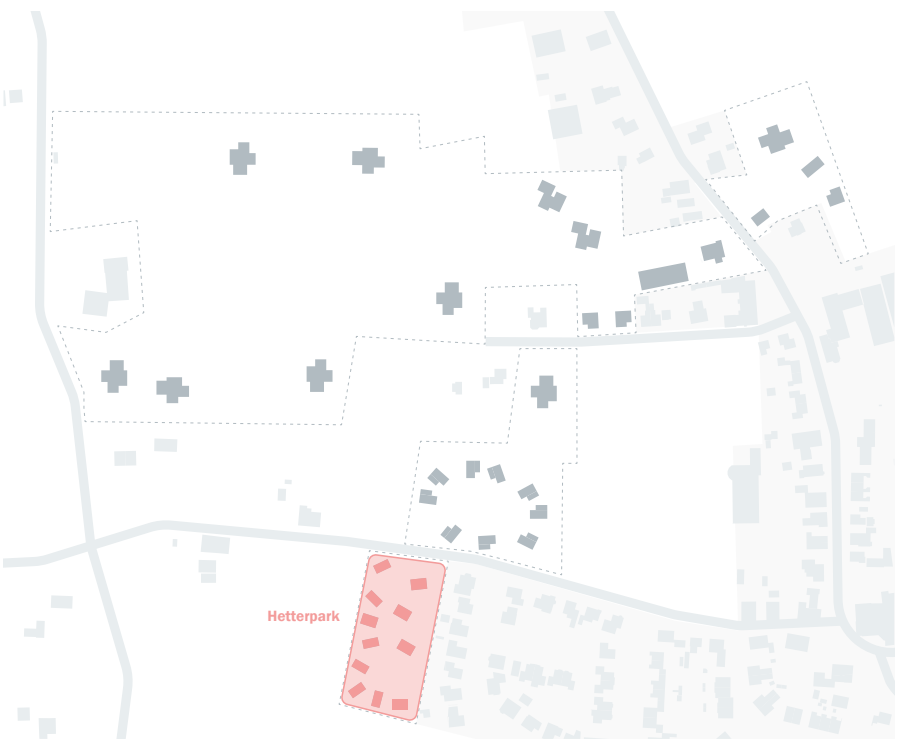
woningtypes

ONTWERP PRINCIPES

Gelegen aan de dorpsrand met vrij uitzicht over de weilanden en akkers op bomerijen en boerenerven tot voorbij de Duitse grens. Hier ligt het natuureservaat Hetter-Millinger Bruch, in de Nederrijnse laagvlakte op de rechter oever van de Rijn. Dit beschermde vogelbroedgebied kent een vlak polderlandschap met natte weilanden. Het weidse karakter van deze plek vormt de basis voor de ontwikkeling van het Hetterpark, dat ruim is opgezet met een bebouwingsdichtheid van

slechts 14%. Woningen zijn speels gepositioneerd in een open structuur waardoor het landschap ononderbroken doorloopt. De gedeelde groene buitenruimte met speelplekken, een moestuin en boomgaard zorgt voor een collectieve sfeer die moet leiden tot een hechte woongemeenschap. Om deze buitenruimte een parkachtig karakter te geven waar de voetganger centraal staat is de auto in dit gebied te gast. Een doodlopende halfverharde weg en enkele parkeercoffers zorgen voor

goede bereikbaarheid van alle woningen. Hoewel het grootste gedeelte van het park mandelig is (ofwel gedeeld door alle bewoners) heeft elke woning ook een eigen tuin. Voor privacy zijn struwelen ontworpen tussen de woningen en de bestaande woningen aan de Vlasakker. Er is een mix aan vrijstaande tweelaags-woningen en vrijstaande levensloopbestendige woningen ontworpen (respectievelijk grijs en blauw op de verbeelding).



plankaart

Landelijk wonen in een hechte en sociale woonbuurt midden in een gedeelde park-tuin





houten gevels en vensters tot
aan maaiveld



groendaken

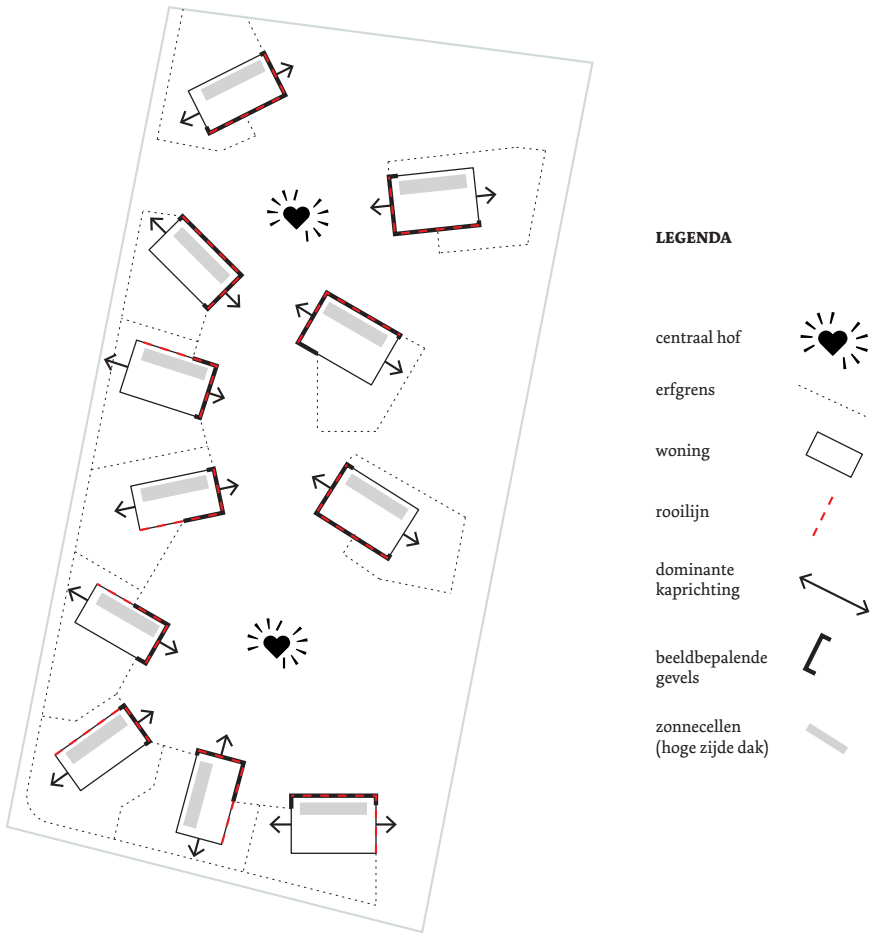


gedeelte park-tuin



naar de zon gerichte
lessenaarsdaken en verholen goten

GEBIEDSCRITERIA

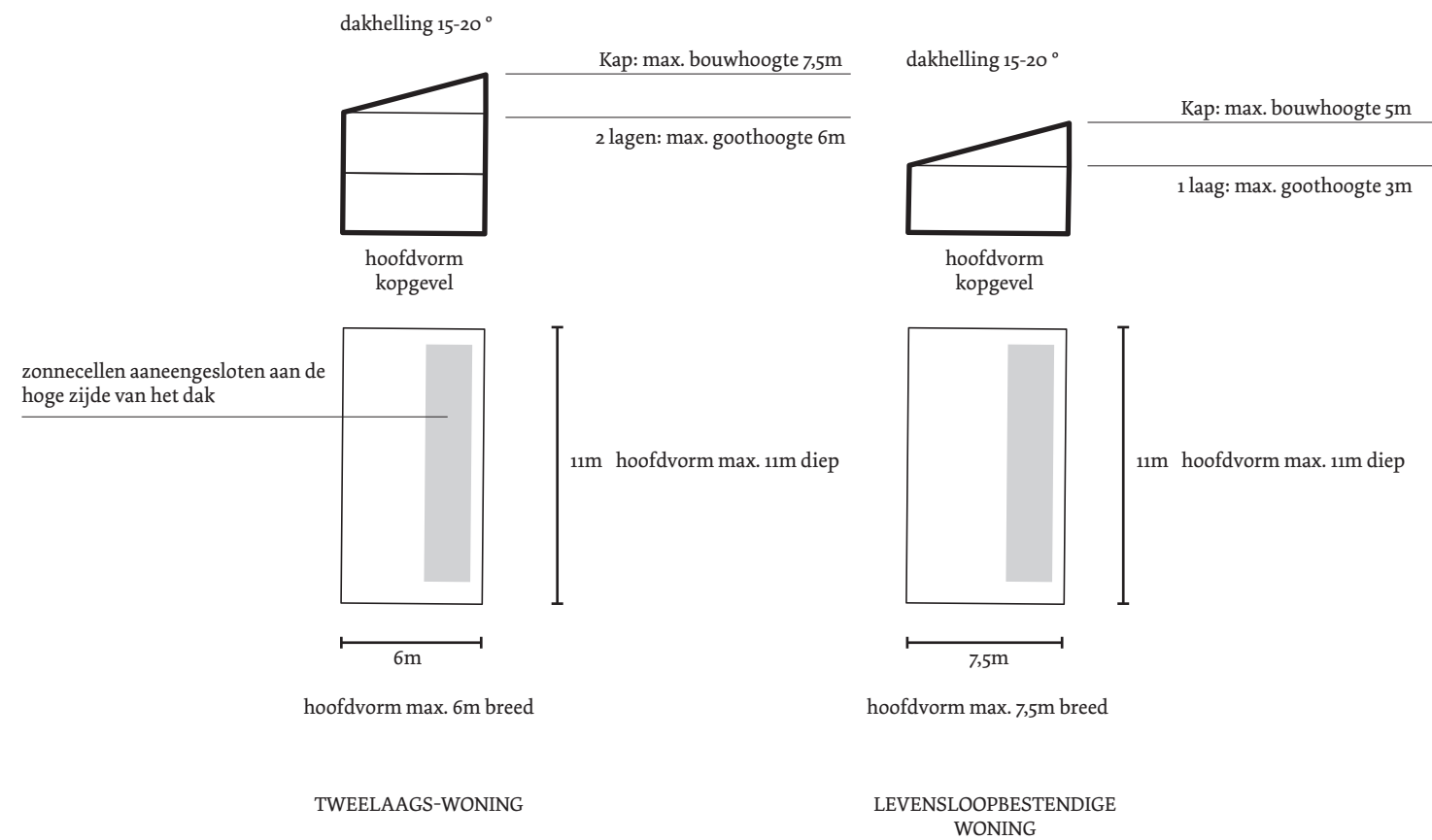


SITUERING

POSITIE. Woningen zijn speels gepositioneerd in een open structuur waardoor het landschap ononderbroken doorloopt. De woningen staan met de voorgevel in de voorgevelrooilijn.

ORIENTATIE. Woningen zijn ontworpen met naar-de-zon-gerichte lessenaarsdaken die optimaal geschikt zijn voor zonne-energie. De voorzijde van de hoofdmassa is naar het centrale hof georiënteerd: voordeuren zijn duidelijk herkenbaar in de beeldbepalende gevels ontworpen.

BIJGEBOUWEN. Bijgebouwen zijn niet toegestaan, bergingen zijn inpandig.



MASSA,VORM EN DETAIL

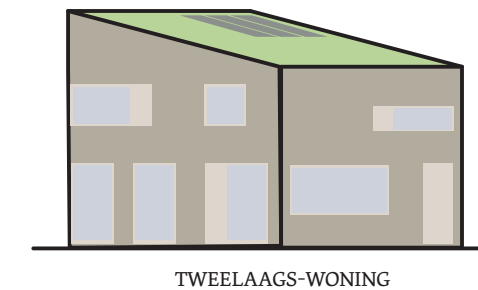
MASSA
De hoofdvorm is een eenduidige bouwmassa met een rechthoekige plattegrond en een lessenaarskap in de lengterichting van het gebouw met een dakhelling van 15-20 °. Voor de tweelaags-woningen geldt: maximaal 2 bouwlagen met een max. goothoogte van 6m en een max. nokhoogte van 7,5m. Voor de levensloopbestendige woningen geldt: maximaal 1

bouwlaag met een max. goothoogte van 3m en een max. nokhoogte van 5m.

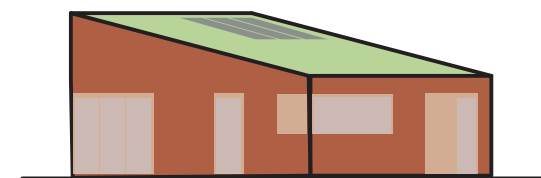
VORM
Woningen zijn ontworpen met naar-de-zon-gerichte lessenaarsdaken die optimaal geschikt zijn voor zonne-energie. Overstekken en luifels zijn niet toegestaan op beeldbepalende gevels. Erkers en bloemkozijnen zijn als

onderdeel van de architectuur ontworpen toegestaan.

DETAIL
De hoofdvorm is strak gedefinieerd door summiere detaillering van kopgevels en dakgoten. De daken kennen verholten goten en zijn vrij van uitstekende dakranden. De houten gevels steken dus door tot vlak boven het dakvlak.



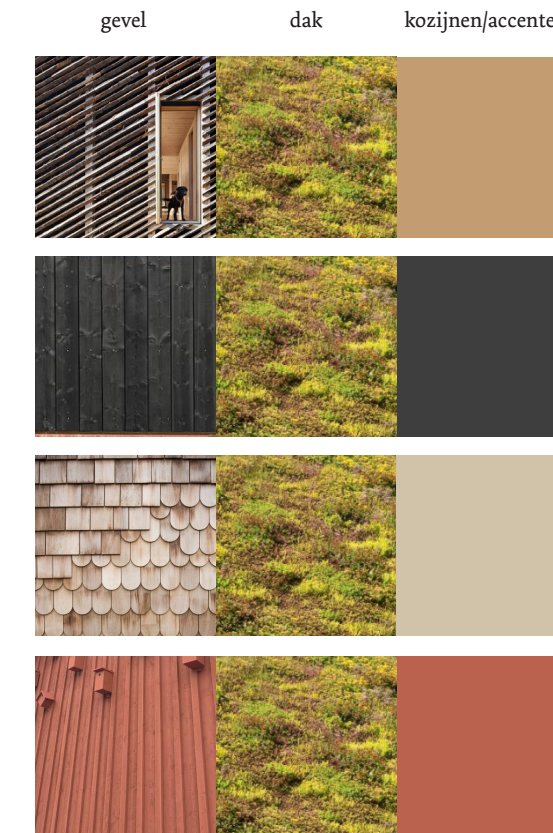
TWEELAAGS-WONING



LEVENSLLOOPBESTENDIGE
WONING

wel: materialen en gedekte kleuren met een beperkt onderling contrast. PV panelen in de kleur van de gevelbekleding. Kozijnen in gedekte kleuren passend bij de kleur van de gevelbekleding.

wel: groendaken en mogelijkheid voor begroeide gevels



voorbeelden van mogelijke
materiaal- en kleur combinaties

HOOFD KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

MATERIAAL. De gevels zijn bekleed met echt hout (minimaal 80%), passend bij het beeld en de ambitie voor een duurzame woonbuurt. , in combinatie met hoogwaardige materialen voor de secundaire geveldelen zoals houten- of aluminium kozijnen en zinken HWA's en dakgoten. Gebruik van kunststof alternatieven is niet toegestaan. Voor de keuze van materialen geldt als criterium dat het

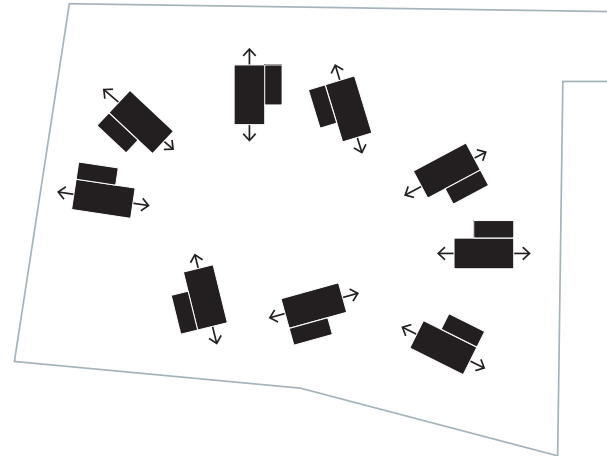
verouderingsproces leidt tot veredeling en niet tot degradatie zoals het vergrijzen van onbehandeld hout. De daken zijn voorzien van een groendak, met eventuele uitzondering van de plek van de zonnecellen

KLEUR. Kleuren zijn ingetogen en dienen te harmoniëren met elkaar. Kleurgebruik in gedekte tinten (geen felle kleuren). Minimaal 80% van de totale gevel is

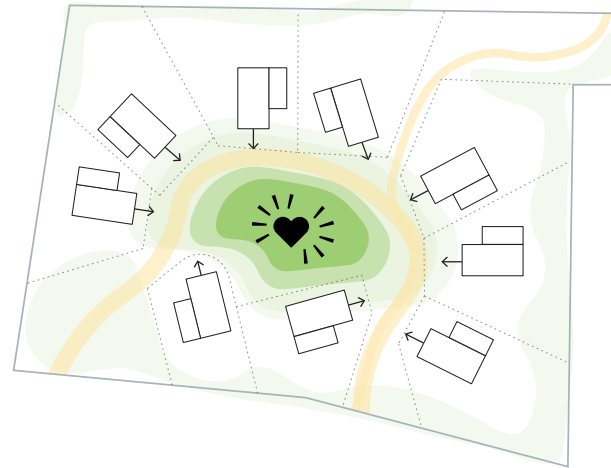
bekleed met één enkel materiaal in dezelfde kleur.

VARIATIE. Voor een divers en variërend beeld wordt bij beoordeling van ontwerpen gekeken naar de belendende bebouwing, voor zover deze bekend is. Zo wordt gestuurd op variatie in kleur en afwerking van gevelmaterialen.

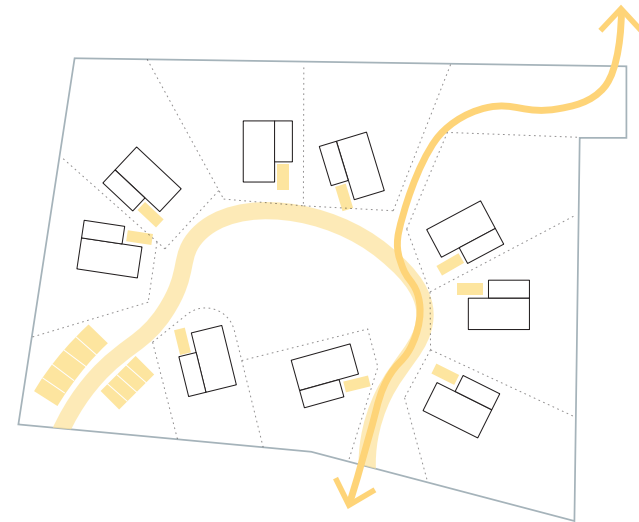
2.5 ROZENHORST



9 individueel gelegen
vrijstaande woningen



een centrale groene speelplek met
inheemse beplanting



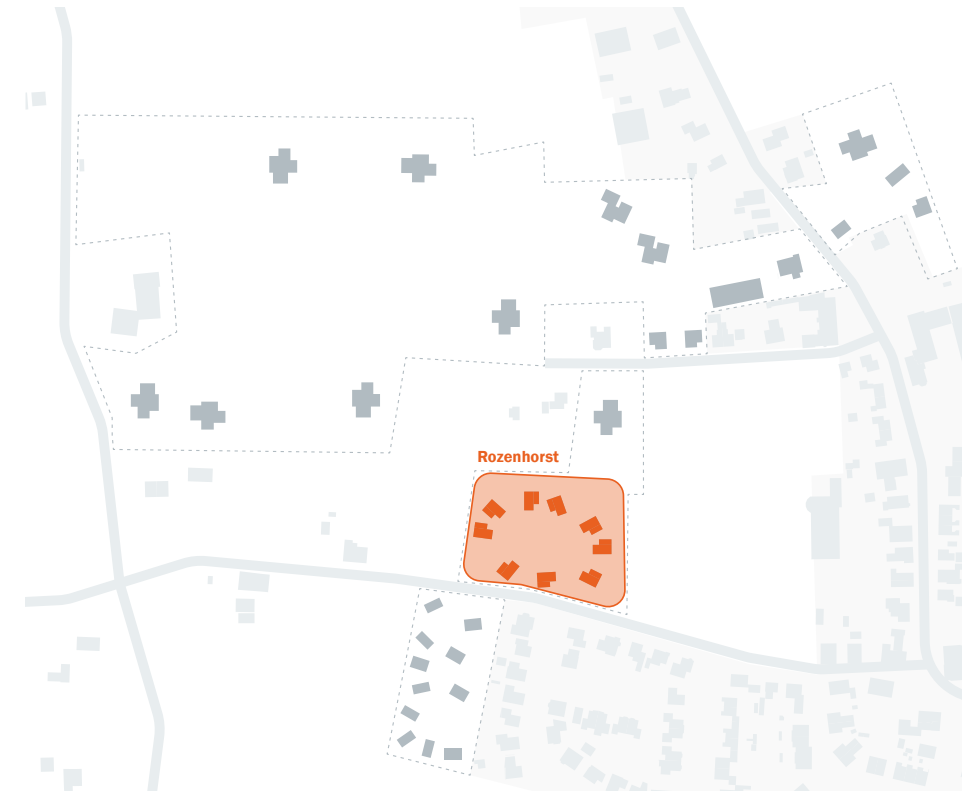
auto te gast en ondergeschikt
aan langzaam verkeer

ONTWERP PRINCIPES

Het ruim opgezette woonhof 'Rozenhorst' is een groene woonbuurt bestaande uit 9 individueel gelegen vrijstaande woningen. Door de speelse positionering en rotatie wordt het individuele karakter van de woningen benadrukt en worden de grenzen van de openbare groene buitenruimte

verzacht. Dit zorgt voor een divers beeld met verrassende doorzichten op het omliggende landschap. Centraal tussen de woningen is een groene speelplek ontworpen, aan een doorlopend fiets- en wandelpad. Deze opzet bevordert interactie en zorgt voor een sterk buurtgevoel. Door het woonhof open en verbonden te maken ontstaat

een plek waar ook andere dorpsbewoners welkom zijn. De woningen hebben ruime tuinen die aan rondom grenzen aan een groenstrook in variërende breedte met wadi's en ecologisch beheerde inheemse beplanting.



plankaart

*Individueel gelegen vrijstaande
woningen op ruime kavels aan een
levendig en sociaal woonhof.*



speelse positionering van woningen



summiere detaillering en verholen goten

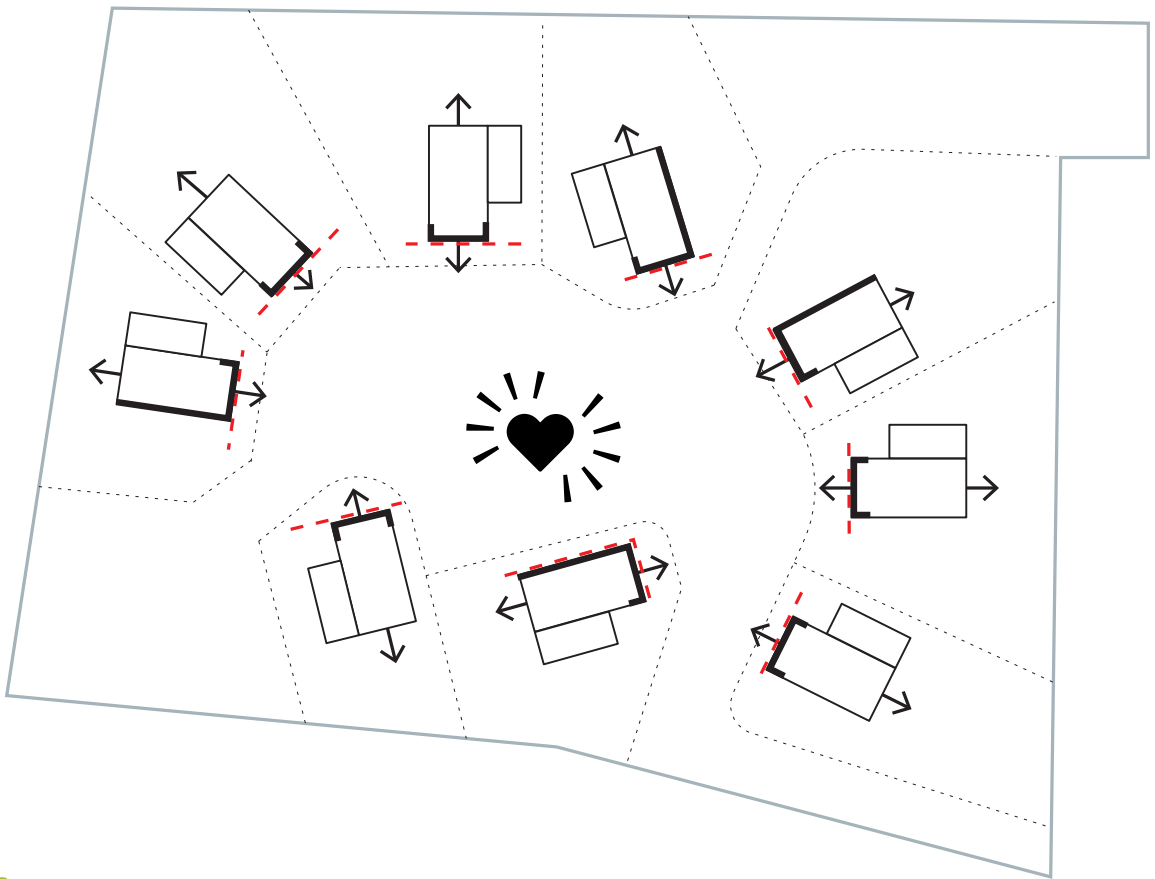


asymmetrische gevelindeling en/of asymmetrische kap



aan- en uitbouwen onderdeel van architectuur

GEBIEDSCRITERIA



LEGENDA

- centraal hof
- erfgrens
- woning
- rooilijn
- dominante kaprichting
- beeldbepalende gevels

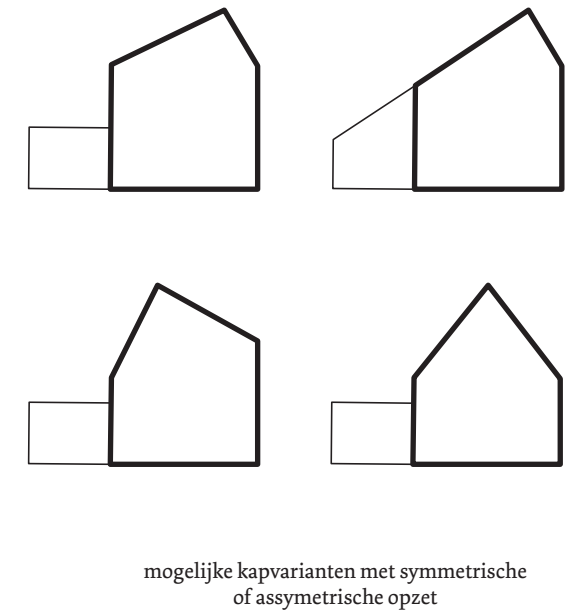
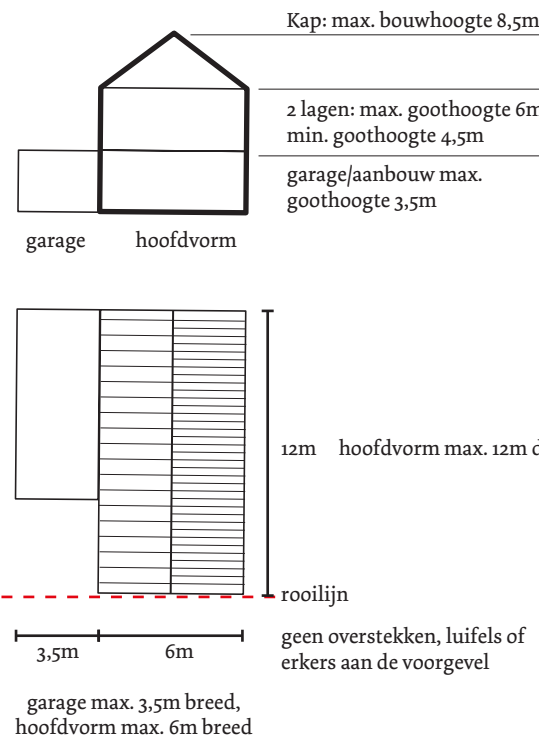
SITUERING

POSITIE. De woningen zijn speels georiënteerd en staan met de voorgevel in de voorgevelrooilijn.

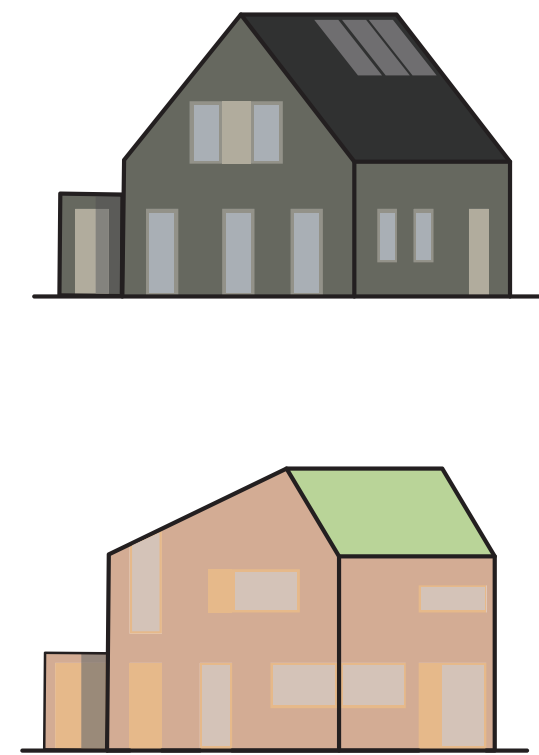
ORIENTATIE. De voorzijde van de hoofdmassa is naar het centrale hof georiënteerd: voordeuren zijn

duidelijk herkenbaar in de voorgevel of in de zijgevel nabij de voorgevel.

BIJGEBOUWEN. Bijgebouwen staan niet op de voorgrond, minimaal 4m achter de voorgevel

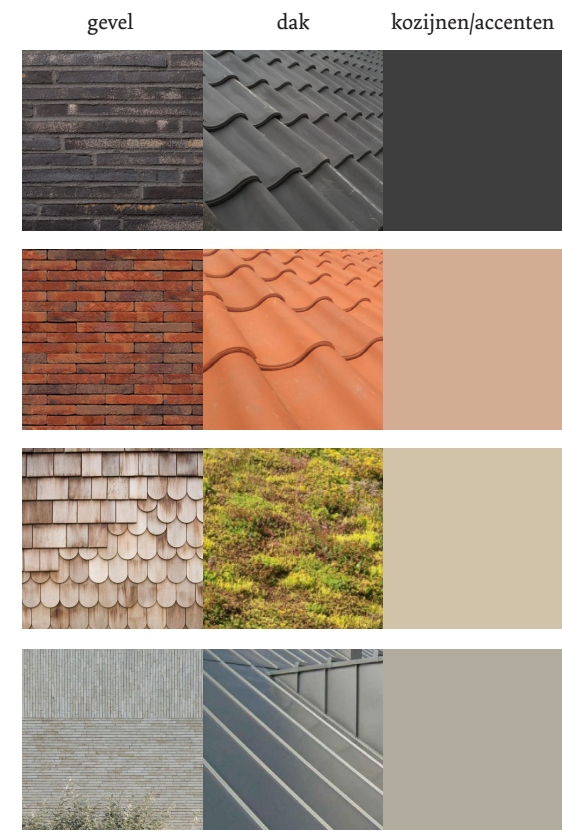


mogelijke kapvarianten met symmetrische of assymetrische opzet



wel: materialen en gedekte kleuren met een beperkt onderling contrast. PV panelen en dakbekleding in de kleur van de gevelbekleding. Kozijnen in gedekte kleuren passend bij de kleur van de gevelbekleding.

wel: mogelijkheid voor groendaken en begroeide gevels



voorbeelden van mogelijke materiaal- en kleur combinaties

MASSA,VORM EN DETAIL

MASSA. De hoofdvorm is een eenduidige bouwmasa met een rechthoekige plattegrond en een zadeldak in de lengterichting van het gebouw waarbij het vrij is een symmetrische of assymetrische opzet van de kap te kiezen. In de hoofdvorm worden maximaal 2 bouwlagen gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 8,5m en een goothoogte tussen de 4,5m en 6m.

VORM. Oversteken en luifels zijn niet toegestaan op beeldbepalende gevels. Erkers en bloemkozijnen zijn als onderdeel van de architectuur ontworpen toegestaan. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm en staan minimaal 4m achter de voorgevel. Uitbouwen, garages en dakkapellen zijn onderdeel van de architectuur. Aanbouwen en garages hebben een maximale goothoogte van 3,5m en staan minimaal 4m

achter de voorgevel.

DETAIL. De hoofdvorm is strak gedefinieerd door summiere detaillering van kopgevels en dakgoten. De daken kennen verholten goten en zijn vrij van uitstekende en betimmerde dakranden.

HOOFD KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

MATERIAAL. Natuurlijk materiaalgebruik: Lokaal beschikbare materialen zoals hout, baksteen en keramische pannen, in combinatie met hoogwaardige materialen voor de secundaire geveldelen zoals houten- of aluminium kozijnen en zinken HWA's en dakgoten. Gebruik van kunststof alternatieven is niet toegestaan. Voor de keuze van materialen geldt als criterium dat het verouderingsproces leidt tot

veredeling en niet tot degradatie zoals het vergrijzen van onbehandeld hout.

KLEUR. Kleuren zijn ingetogen en dienen te harmoniëren met elkaar. Kleurgebruik in gedekte tinten (geen felle kleuren). Eenduidig materiaalgebruik: Minimaal 80% van de totale gevel is bekleed met één enkel materiaal in dezelfde kleur. De kleur van de

dakbekleding vormt geen groot contrast met de kleur van de gevelafwerking, met een uitzondering voor groene daken.

VARIATIE. Voor een divers en variërend beeld wordt bij beoordeling van ontwerpen gekeken naar de belendende bebouwing, voor zover deze bekend is. Zo wordt gestuurd op variatie in kleur en afwerking van gevelmaterialen.

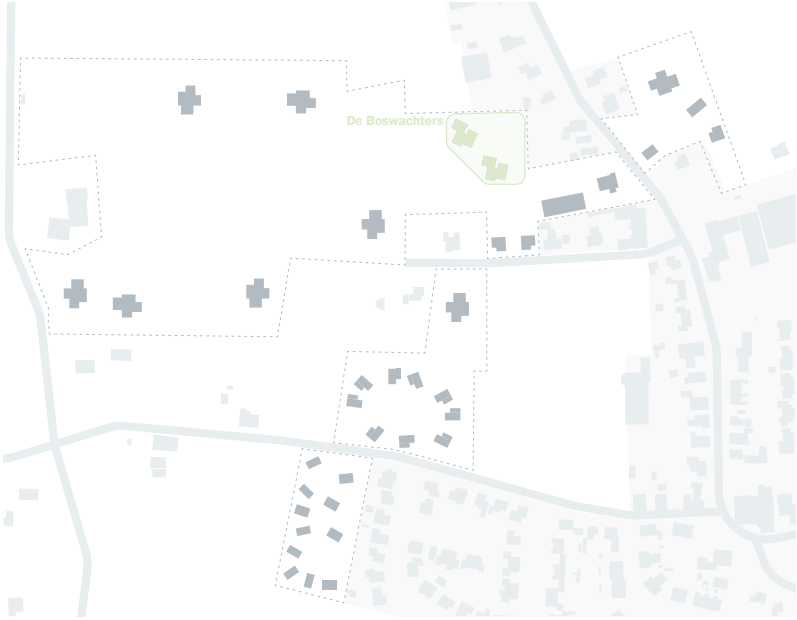
2.6 DE BOSWACHTERS

ONTWERP PRINCIPES

Deze twee kleinschalige appartementenblokken aan de noord-oost rand van het Arboretum bevinden zich midden in het groen. De in totaal 6 levensloopbestendige appartementen op beganegrond en 4 appartementen op de verdieping zijn centraal ontsloten en daardoor optimaal gericht naar het omringende park. Aan de zuid en westzijde grenzen de woningen aan het publiek toegankelijke Arboretum Park Meghlo met een bosrijk uitzicht. Ten noord-oosten van de gebouwen is een meer besloten gezamenlijk ‘erf’ ontworpen waar vanuit de woningen bereikbaar zijn. Hier bevinden zich de parkeerplekken, bergingen en gezamenlijke buitenruimte met een speel en ontmoetingsplek.



schets impressie



plankaart

*Twee kleinschalige
appartementengebouwen
zorgvuldig ontworpen midden in een
bosrijke omgeving.*





grote glaspartijen versterken de verbinding tussen binnen en buiten



groene inbedding & sumiere detailering

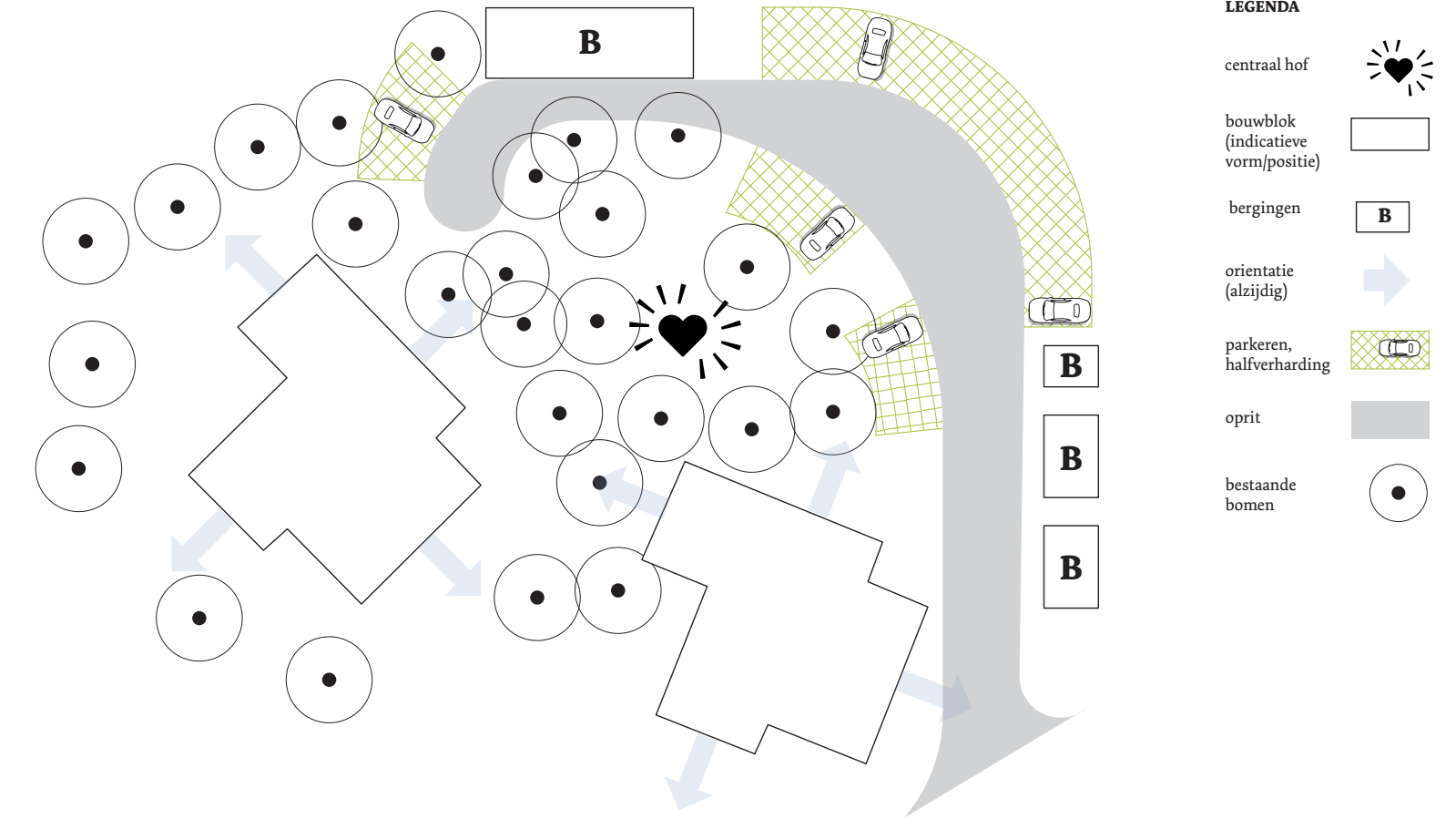


een geleed volume



houten gevels mogelijk in verschillende afwerkingen

GEBIEDSCRITERIA

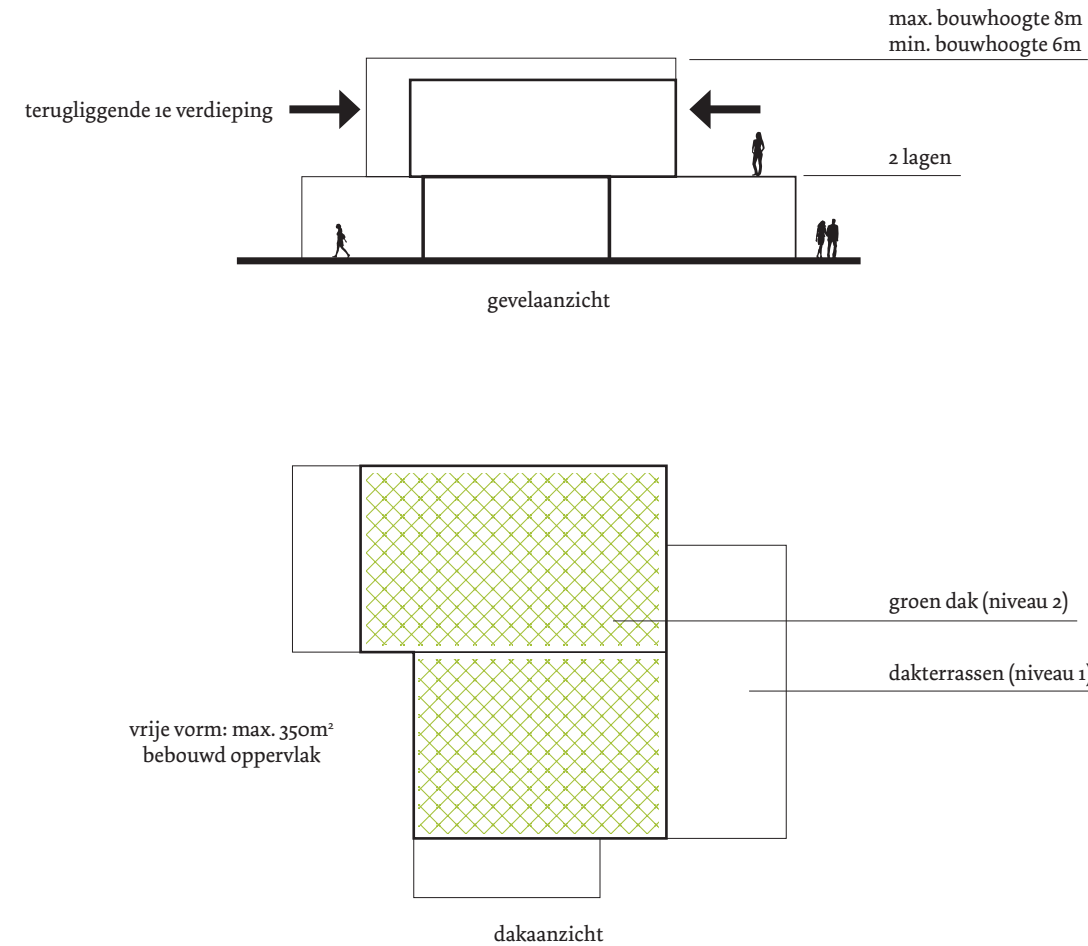


SITUERING

POSITIE. De tien woningen zijn onderdeel van twee bouwblokken die speels gepositioneerd zijn tussen de bestaande bomen. De bouwblokken zijn ten opzichte van elkaar gedraaid conform de plankaart.

ORIENTATIE. De bouwblokken hebben een alzijdige oriëntatie. Door de groene ligging zijn er geen achterkant-situaties. De woningen zijn centraal ontsloten richting het hof.

BIJGEBOUWEN. Individuele bergingen per woning en een centrale berging voor tuinonderhoud volgens plankaart.



MASSA,VORM EN DETAIL

MASSA. In architectuur wordt gezocht naar kleinschaligheid door de woningen individueel herkenbaar te maken binnen een geled volume. De terugliggende eerste verdieping biedt ruimte voor dakterrassen en groendaken die ervoor zorgen dat het park visueel over het gebouw doorloopt.

VORM. De hoofdvorm reageert op de aanwezige bomen en uitzichten en kent een plat of licht hellend dak. De grens tussen binnen en buiten kan worden verzacht door oversteken en uitkragende massa's.

DETAIL. De hoofdvorm is strak gedefinieerd door summiere detaillering. Grote glaspartijen tot aan de vloer versterken de verbinding tussen binnen en buiten, evenals transparante balustrades rondom de dakterrassen.

HOOFD KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

MATERIAAL. Groendaken en houten gevels zorgen ervoor dat de architectuur maximaal opgaat in het landschap. Natuurlijk materiaalgebruik is het uitgangspunt. Lokaal beschikbare materialen zoals hout, baksteen en keramische pannen, in combinatie met hoogwaardige materialen voor de secundaire geveldelen zoals houten- of aluminium kozijnen en zinken HWA's en dakgoten. Gebruik

van kunststof alternatieven is niet toegestaan. Voor de keuze van materialen geldt als criterium dat het verouderingsproces leidt tot veredeling en niet tot degradatie zoals het vergrijzen van onbehandeld hout. De daken zijn uitgevoerd als dakterras of als groene daken (met eventuele uitzondering voor positionering van PV panelen).

KLEUR. Kleuren zijn ingetogen en dienen te harmoniëren met elkaar per individuele woning. Er mag dus wel kleurcontrast tussen de verschillende woningen worden ontworpen, zolang er een samenhang leesbaar is. Kleurgebruik in gedekte tinten (geen felle kleuren).

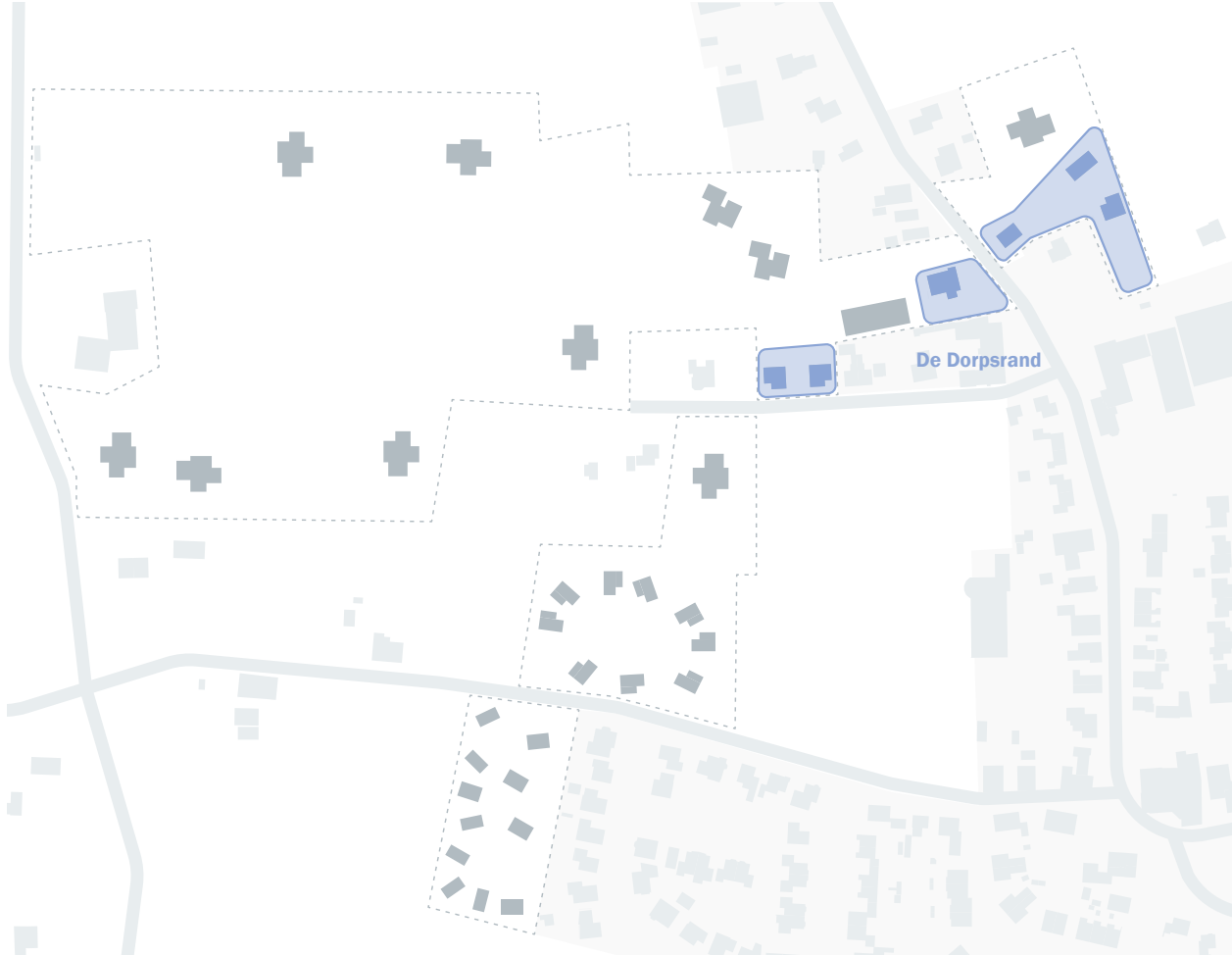


voorbeelden van mogelijke materialen en kleuren

2.7 DORPSRAND

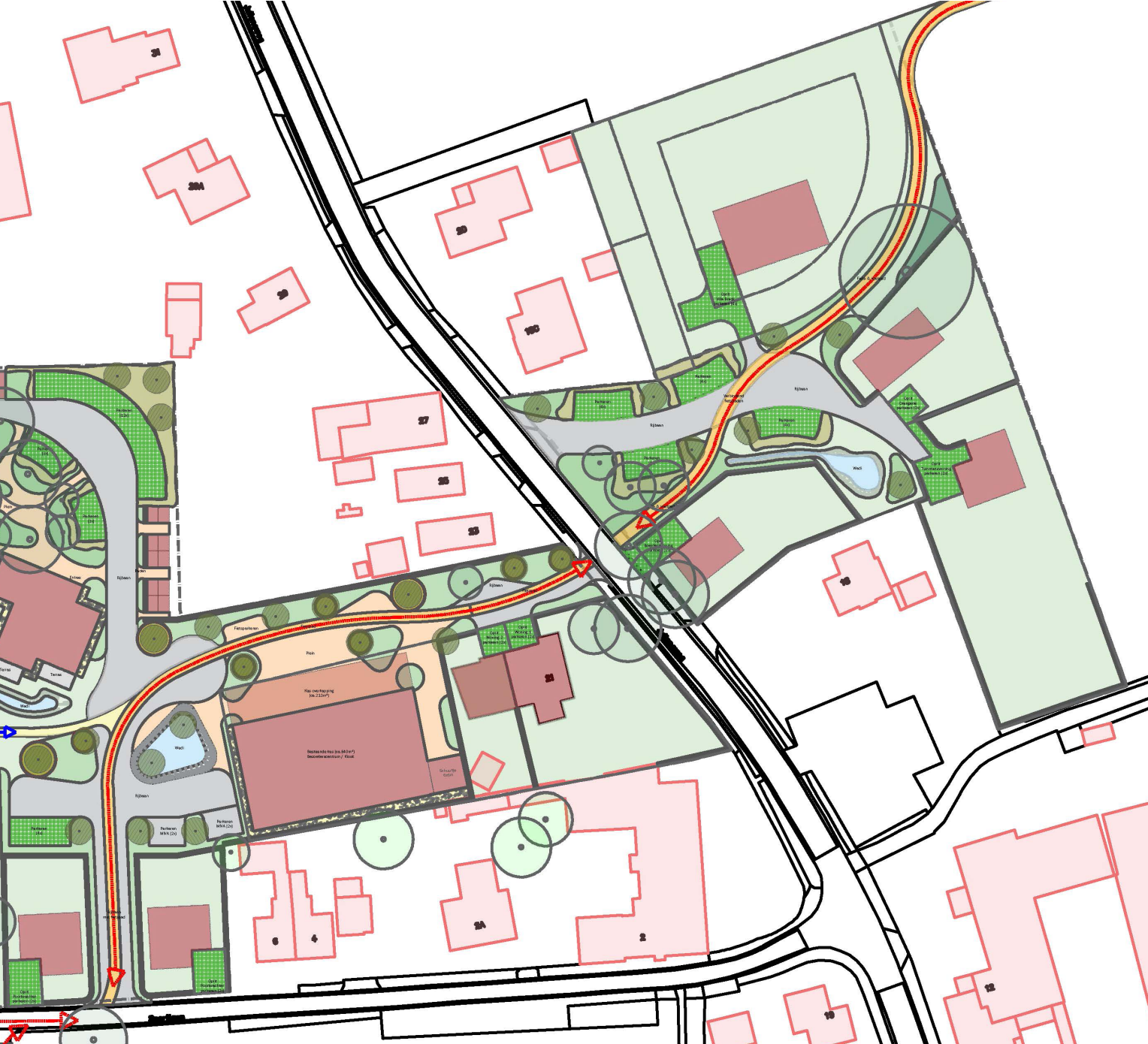
ONTWERP PRINCIPES

Rondom de Julianaweg en de Sportlaan wordt de bestaande dorpsrand verdicht met vijf vrijstaande woningen. Daarnaast wordt de bestaande historische boerderij van de familie Venhorst gesplitst in twee half-vrijstaande woningen. Met de toevoeging van deze woningen wordt de dorps-structuur op een vanzelfsprekende manier verdicht en versterkt. De Poortwachters woningen en de historische boerderij markeren twee toegangswegen naar het Arboretum, een voor bezoekers vanaf de algemene parkeerplaats aan de Julianaweg en een voor bestemmingsparkeer via de Sportlaan. Aan de Julianaweg is een boerderijwoning ontworpen op de plek waar een kleine boerderij met werkplaats heeft gestaan. Achter dit kavel zijn twee woningen ontworpen die een relatie aangaan met Villa Brack als Orangerie en als Tuinmanswoning.



plankaart

Zeven vrijstaande en half-vrijstaande woningen ingepast in de bestaande dorpsrand



ARCHITECTUUR

Voor de nieuwe woningen geldt meer vrijheid voor de toepassing van keramische steenachtige materialen, zoals baksteen en keramische dakpannen om aan te sluiten op de dorpse architectuur. De algemene regels voor beeldkwaliteit zijn van toepassing: ontwerpen vanuit het landschap, informele architectuur, natuurlijke materialen en kleur en natuurinclusief. Voor de herkenbaarheid van de individuele woningen is ook hier de regel om minimaal 80% van de gevel te bekleden met een enkel materiaal in dezelfde kleur.



Asymmetrie in de gevelindeling



Donkere kozijnen en sumiere detaillering

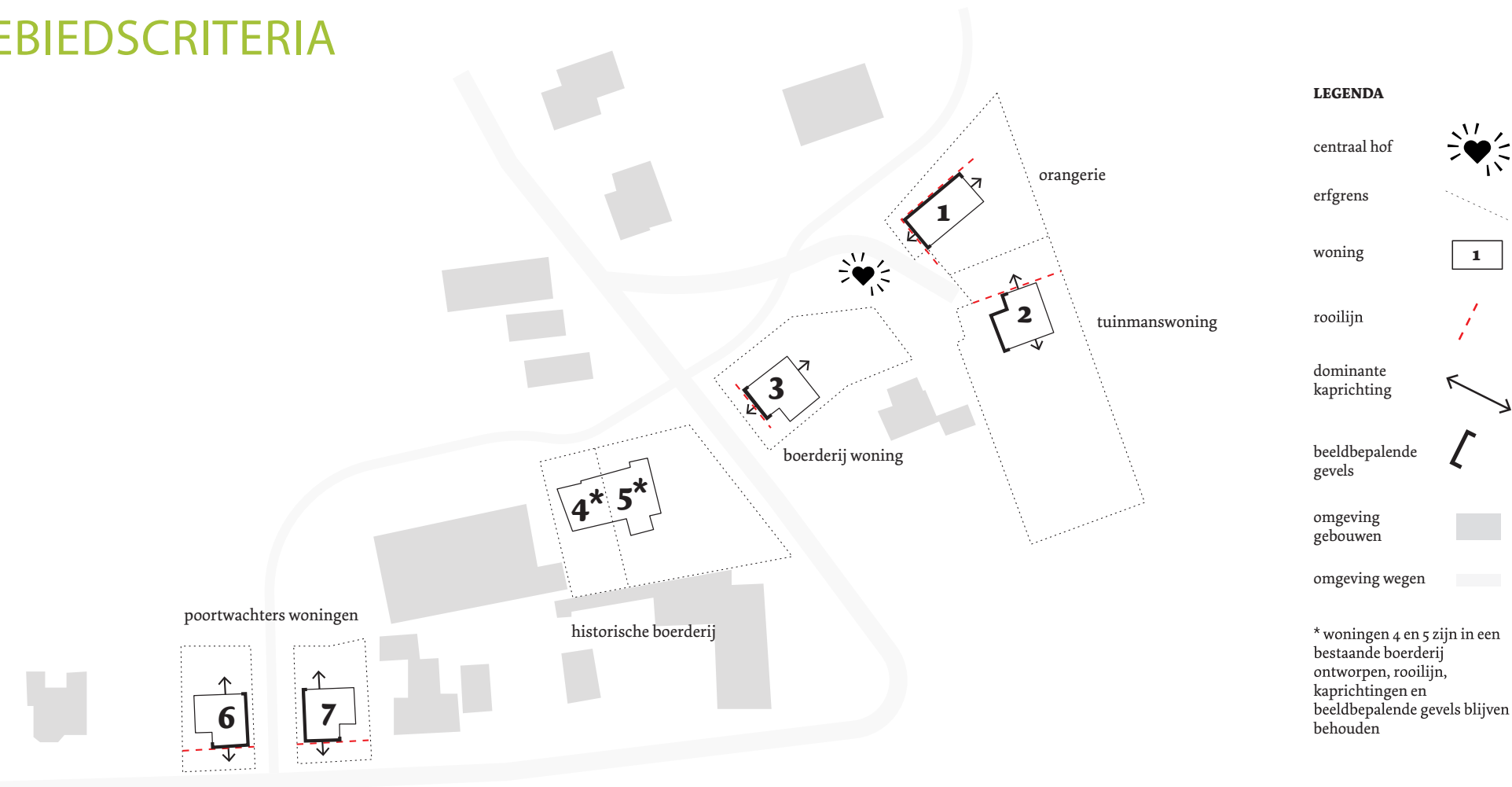


Keramische dakpannen en metselwerk



Metselwerk in combinatie met accent vlakken in hout

GEBIEDSCRITERIA

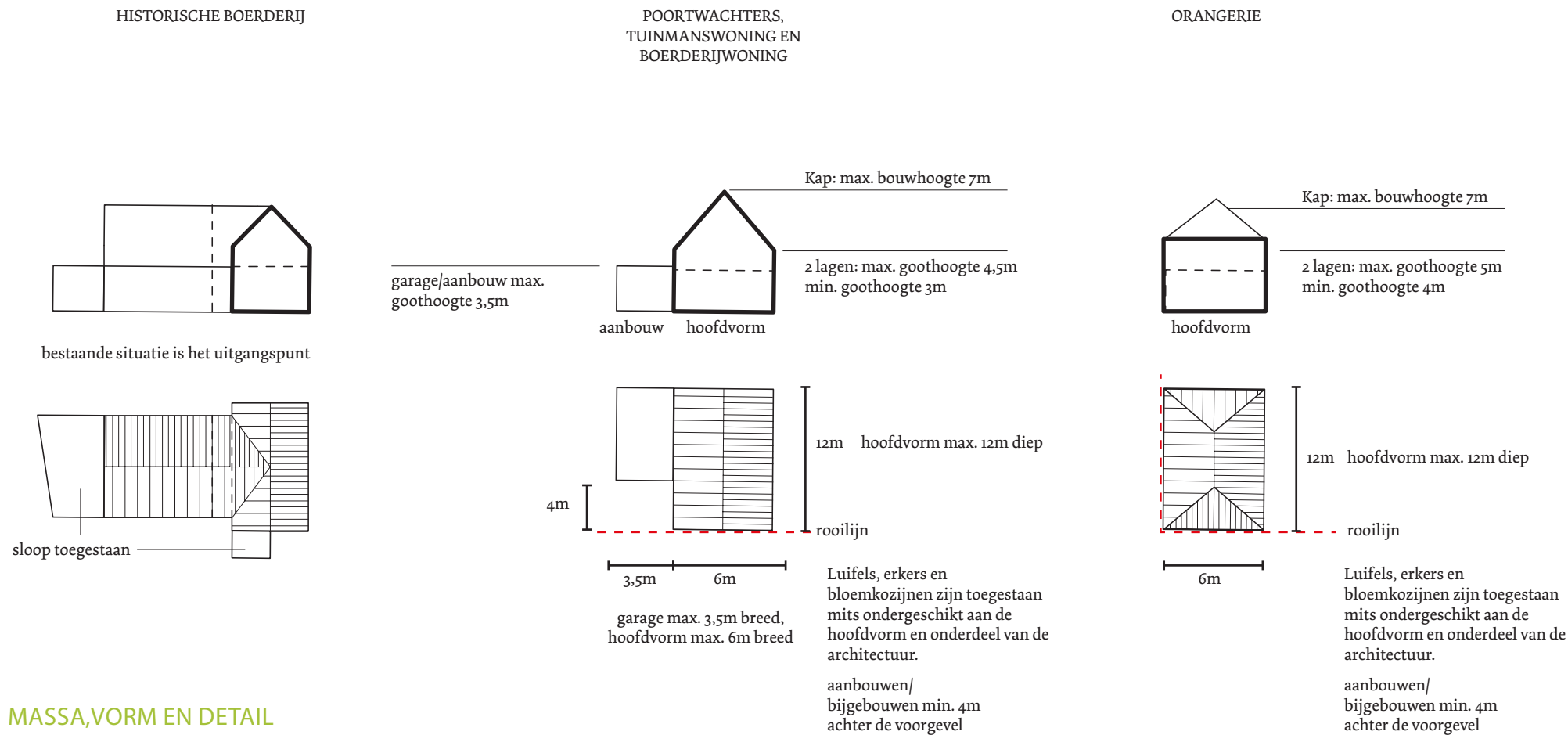


SITUERING

POSITIE. De 7 woningen zijn rondom de Julianaweg en de Sportlaan ingepast tussen bestaande bebouwing. De woningen staan met de voorgevel in de voorgevelrooilijn.

ORIENTATIE. De woningen zijn met de beeldbepalende gevels georiënteerd op de openbare weg. Voordeuren zijn duidelijk herkenbaar vanaf de openbare weg (in de voorgevel of in de zijgevel nabij de voorgevel.

BIJGEBOUWEN. Bijgebouwen staan niet op de voorgrond, minimaal 4m achter de beeldbepalende gevels



Bij de historische boerderij is de bestaande materialisatie en kleurstelling het uitgangspunt



voorbeelden van mogelijke materiaal- en kleur combinaties voor de nieuwe woningen

MASSA,VORM EN DETAIL

MASSA. De historische boerderij behoudt de bestaande massa, met eventuele uitzondering van de aanbouwen met platte daken die gesloopt mogen worden. De hoofdvorm van de poortwachters, tuinmanswoning en boerderijwoning is een eenduidige bouwmassa met een rechthoekige plattegrond en een dak in de lengterichting van het gebouw. De Tuinmanswoning, Boerderijwoning en Orangerie hebben een symmetrische kap, de

Poortwachters mogen een asymmetrische kapvorm hebben. De woningen hebben een zadeldak met uitzondering van de orangerie waar een schilddak wordt toegepast.

VORM. Luifels, erkers en bloemkozijnen zijn toegestaan mits ondergeschikt aan de hoofdvorm en onderdeel van de architectuur. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm en staan minimaal 4m achter de voorgevel.

Uitbouwen, garages en dakkapellen zijn onderdeel van de architectuur. Aanbouwen en garages hebben een maximale goothoogte van 3,5m en staan minimaal 4m achter de voorgevel. De gevelindeling is asymmetrisch.

DETAIL. De hoofdvorm is strak gedefinieerd door summiere detaillering van kopgevels en dakgoten.

HOOFD KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

MATERIAAL. Natuurlijk materiaalgebruik: Lokaal beschikbare materialen zoals baksteen en keramische pannen, in combinatie met hoogwaardige materialen voor de secundaire geveldelen zoals houten- of aluminium kozijnen en zinken HWA's en dakgoten. Gebruik van kunststof alternatieven is niet toegestaan. Voor de keuze van materialen geldt als criterium dat het verouderingsproces leidt tot veredeling en niet tot

degradatie zoals het vergrijzen van onbehandeld hout.

KLEUR. Kleuren zijn ingetogen en dienen te harmoniëren met elkaar. Kleurgebruik in gedekte tinten (geen felle kleuren). Eenduidig materiaalgebruik: Minimaal 80% van de totale gevel is bekleed met één enkel materiaal in dezelfde kleur. De kleur van de dakbekleding vormt geen groot contrast met de kleur

van de gevelafwerking, met een uitzondering voor groene daken.

Voor een eenduidig beeld wordt bij beoordeling van ontwerpen gekeken naar de belendende bebouwing, voor zover deze bekend is.

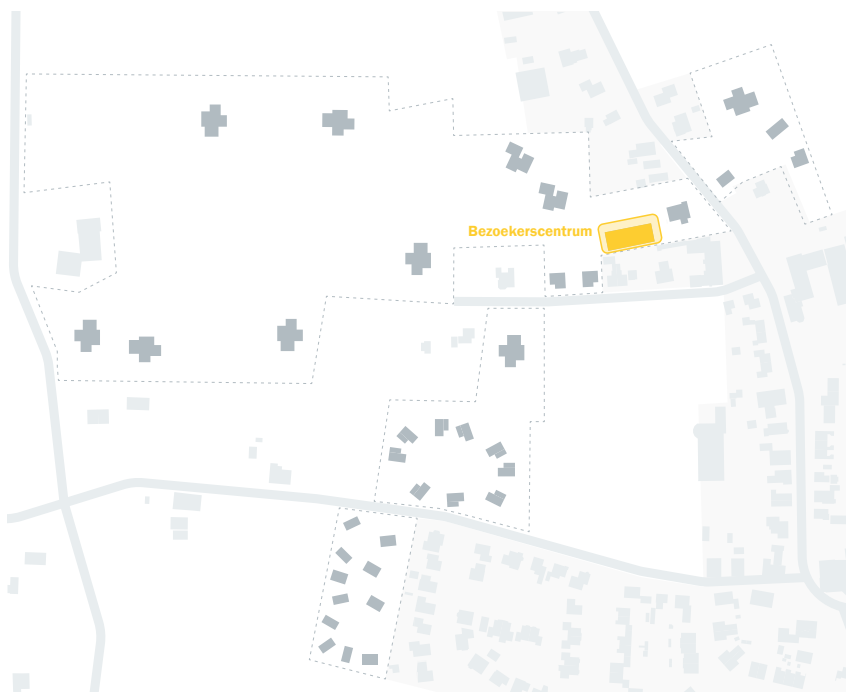
2.8 ARBORETUM

ONTWERP PRINCIPES

Om de recreatieve functie van Park Meghlo te ondersteunen zijn verschillende recreatieve en informatieve faciliteiten ontworpen. Bij binnenkomst op het terrein is een bezoekerscentrum gepland in de bestaande kassen van de kwekerij. Hier wordt de bezoeker ontvangen en geïnformeerd over het park.

Er is plaats voor een kiosk met informatie over het park, een expositieruimte met een vaste expositie over de rijke historie van het Arboretum en Megchelen en andere wisselende exposities. Ook kan op een kleinschalige wijze een verkoopcentrum voor een klein maar divers scala aan planten worden ingericht. Deze combinatie aan functies moet leiden tot een levendige plek als sociaal hart van het park. De toeristische functie van het Arboretum vormt een aanvulling op de in het dorp aanwezige voorzieningen.

Behoud van de kassen en de transparante uitstraling is het uitgangspunt voor de renovatie. Verder zijn de algemene regels voor beeldkwaliteit van toepassing: ontwerpen vanuit het landschap, informele architectuur, natuurlijke materialen en kleur en natuurinclusief.



plankaart



Een bezoekerscentrum in de oude kassen van de kwekerij

Kwaliteits- beoordeling

3.1 ONTWERP BEOORDELING

INSTELLING EN DOEL Q-TEAM

Ter bevordering van de plankwaliteit en de stroomlijning van procedures is het van belang om in een vroeg stadium afspraken te maken over de wijze waarop de kwaliteitsbeoordeling en welstandstoets wordt ingevuld. Een forum, dat hier invulling aan zou kunnen geven, is een zogenaamd 'Q-team Park Meghlo'. Het Q-team zorgt voor de integrale kwaliteitsborging van de totale ontwikkeling waarvan ook de individuele woning deel uit maken. Dit forum heeft het karakter van het "vooroverleg" in de context zoals bij het opstellen van de Wabo door de Minister is gepromoot.

Het Q-team wordt geacht gedurende het ontwikkelingsproces, planvoorbereiding en realisatie, advies uit te brengen aan de commissie omgevingskwaliteit op de aspecten stedenbouw, architectuur, landschap/inrichting, industriële vormgeving en beeldende kunst.

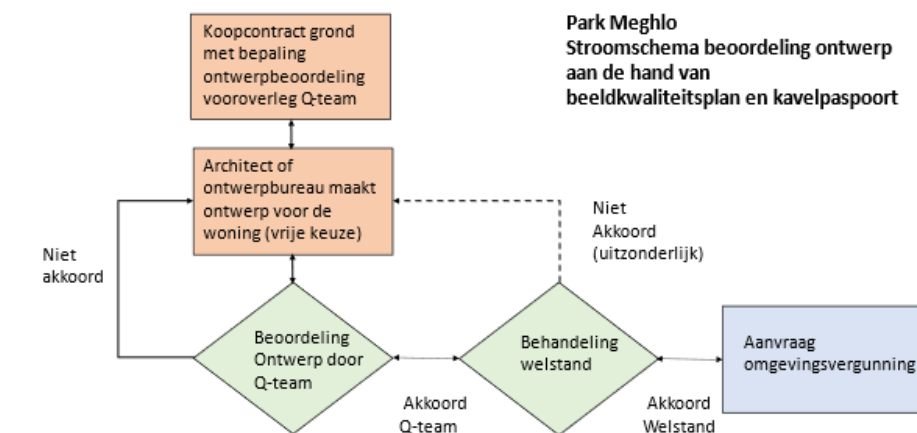
Hieronder wordt nader ingegaan op het functioneren van het Q-team Park Meghlo en haar rol in het planproces.

POSITIE EN WERKWIJZE Q-TEAM

Het Q-team Park Meghlo heeft een status die vergelijkbaar is met het vooroverleg (principe verzoek). Het vooroverleg heeft tot doel om in een

vroeg stadium van het ontwerptraject sturend en richtinggevend te kunnen optreden richting ontwerpende partijen, ten aanzien van de integrale benadering en de samenhang van de totale ontwikkeling. Alle ontwerpen (zowel architectonisch als landschappelijk), die voor de ontwikkeling Park Meghlo worden opgesteld, worden alvorens zij formeel in procedure worden gebracht (vooroverleg), beoordeeld door het Q-team. Alleen vergezeld van

een positief advies van het Q-team kan een ontwerp ter beoordeling aan de welstandscommissie van de gemeente Oude IJsselstreek worden aangeboden. Met de welstandscommissie is afgesproken dat het primaat voor de adviezen bij het Q-team ligt. Daartoe is in het Q-team een vertegenwoordiger van het Gelders Genootschap opgenomen.



3.1 Q-TEAM

TAKEN Q-TEAM

Het Q-team beoordeelt de ontwerpen aan de hand van het door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek vastgestelde stedenbouwkundigplan en het beeldkwaliteitsplan. Binnen het plan is bewust gekozen voor een beeldkwaliteitsplan aangevuld met kavelpaspoorten die richtinggevend, kaderstellend en inspirerend willen zijn, zodat er ruimte is voor vernieuwing en experiment. De integrale beoordeling van de ontwerpen wordt vastgelegd in een advies aan de commissie omgevingskwaliteit.

Het Q-team doet waar nodig aanbevelingen die opgenomen kunnen worden in het te sluiten contract met de ontwikkelende en/of uitvoerende partij(en). Deze aanbevelingen kunnen worden betrokken bij de uitwerking van voorlopige en definitieve ontwerpen in kader van de verlening van de bouwvergunning.

Het Q-team schuift naar behoefte aan bij het formele overleg met welstandscommissie. In dit overleg wordt het advies dat vanuit het Q-team is ingebracht formeel getoetst. De welstandscommissie verzorgt het formele advies aan het college van burgemeester & wethouders.

SAMENSTELLING Q-TEAM

Het Q-team Park Meghlo bestaat uit (3 personen):

- o een adviseur omgevingskwaliteit van het Gelders Genootschap;
- o de stedenbouwkundige ontwerper (ARX-architecten);
- o de landschapsontwerper (studio Nico Wissing)

De stedenbouwkundig ontwerper Park Meghlo vervult namens het Q-team de rol van penvoerder. Dit is vooral van belang in de richting van de ontwikkelende / uitvoerende partij(en). De stedenbouwkundig ontwerper faciliteert tevens het adviesproces.

DUUR EN INZET Q-TEAM

Het Q-team komt in verschillende stadia van planontwikkeling bijeen. Dit betreft onder andere:

- o de uitwerking van het stedenbouwkundig plan (afgerond);
- o de uitwerking van het BKP (voorafgaande aan goedkeuring door de raad);
- o de uitwerking van de onderscheiden deelgebieden (kavelpaspoorten en inrichtingsplan);
- o het voorlopige en definitieve ontwerp van het

- o inrichtingsplan openbare ruimte;
- o het voorlopige en definitieve ontwerp van de architectuur van woningen en andere voorzieningen;
- o het ontwerp van civiele werken en (re) constructies van omliggende en ontsluitende infrastructuur
- o het landschappelijk inrichtingsplan.

Het werkproces omvat de volgende fases:

- o samenstelling Q-team, vastleggen procedures en besluitvorming inhoudelijk toetsingskader;
- o beoordeling tijdens ontwerp en uitwerking op 3 niveaus: overall (integraal), per deelgebied en per woning;
- o beoordeling en advisering van voorlopige en definitieve ontwerpen ter voorbereiding op de aanvraag omgevingsvergunning.

Hierbij dient te worden opgemerkt, dat het aantal keren van toetsing sterk afhankelijk is van de wijze van uitgifte van kavels per deelgebied. Kortom, het Q-team stuurt op integrale kwaliteit en per deelgebied wordt gekeken op welke wijze dit daadwerkelijk zijn beslag krijgt. Het Q-team wordt ontbonden nadat de totale ontwikkeling is gerealiseerd.

Tenslotte:

- o Inzet en kosten van het Q-team komen voor rekening van de partij die verantwoordelijk is voor de ontwikkeling van Park Meghlo dan wel het betreffende deelgebied .
- o Formele aanstelling dan wel vervanging van leden van het Q-team wordt geregeld door de hiervoor genoemde ontwikkelende partij.
- o De adviezen van het Q-team worden alleen beschikbaar gesteld aan de betreffende aanvrager en aan de welstandscommissie van de gemeente Oude IJsselstreek
- o In geval van belangenverstrengeling tussen ontwerpende partij en een lid van het Q-team wordt een neutrale vervanger benoemd.
- o In de koopovereenkomst van een bouwka-vel binnen Park Meghlo wordt de verplichting opgenomen dat het ontwerp voor de betreffende woning moet worden voorgelegd aan het Q-team en pas na een positief advies van het Q-team kan worden voorgelegd aan de welstandscommissie van de gemeente Oude IJsselstreek dan wel als aanvraag omgevingsvergunning kan worden ingediend.

SLOTWOORD

Met de ontwikkeling van Park Meghlo blijft een unieke plek behouden voor toekomstige generaties. De bijzondere aandacht voor groen, passend bij het karakter van de kwekerij, resulteert in een natuurlijke woonplek waar iedereen een plekje kan vinden. Van starters tot senioren en doorstromers, tot de vele dieren en planten die het Arboretum rijk is. Lees verder over Park Meghlo op onze website:

www.parkmeghlo.nl





BEELDKWALITEITPLAN

STATUS: WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN

17 MAART 2023

opdrachtgever:

stedenbouwkundig ontwerp & beeldkwaliteit:

masterplan & landschap ontwerp:

projectmanagement:

bestemmingsplan en onderzoeken:

consultatie:

Louis Venhorst en Zonen Vastgoed B.V.

ARX architecten

Studio Nico Wissing

Reusen Huisvesting- en VastgoedAdvies B.V.

TAUW B.V.

Gelders Genootschap

N.B. De tekstuele toelichting in dit BKP is leidend boven de afbeeldingen.

Verder lezen? Kijk op www.parkmeghlo.nl voor meer informatie.