



ERS² architecten bv

Strandweg 25
3716 CT Dordrecht
Tel: +31 (0)845 22 30 70
E-mail: info@ers2.nl

Inhoudsopgave

INRICHTINGSPLAN

Hoofdstuk 1 Inleiding	03
1.1 Aanleiding	03
1.2 Voorgenomen ontwikkelingen	03
Hoofdstuk 2 Plangebied	04
2.1 Situering van het plangebied	04
2.2 Beschrijving van het plangebied.....	04
2.3 Landschap	05
Hoofdstuk 3 Het ontwerp	05
3.1 Doelstelling	05
3.2 Uitgangspunten	05
3.3 Beleid	05
3.4 Kansen voor versterking van de landschappelijke inpassing van het erf	05
3.5 Het ontwerp	05
Hoofdstuk 4 Inrichting en beheer	06
4.1 Inrichtingsmaatregelen	06
4.2 Beheer	07

BEELDKWALITEITPLAN

Hoofdstuk 5 Inleiding	09
Hoofdstuk 6 Situatie	10
Hoofdstuk 7 Historie	11
Hoofdstuk 8 Stedebouwkundige Uitgangspunten	12
Hoofdstuk 9 Stedebouwkundig Plan	13
Hoofdstuk 9 Criteria Architectuur en Materialisering.....	14
Hoofdstuk 10 Referentiebeelden Architectuur.....	15
Hoofdstuk 11 Criteria Terreininrichting.....	17
Hoofdstuk 12 Referentiebeelden Terreininrichting.....	18

Hoofdstuk 1 Inleiding

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Er zijn concrete plannen om 18 nieuwe woningen te bouwen op een onbebouwd perceel aan de Spoorstraat en Aaltenseweg te Varsseveld, gemeente Oude IJsselstreek. Momenteel bestaat het plangebied uit een grasveld en solitaire bomen met een enkelbestemming 'groen', het voornemen bestaat uit het wijzigen van deze bestemming naar 'wonen'.

Bij een aantal ruimtelijke ontwikkelingen is een landschappelijke inpassing verplicht in de gemeente Oude IJsselstreek. Bijvoorbeeld als voor een initiatief een bestemmingsplan gewijzigd moet worden. De gemeente Oude IJsselstreek heeft initiatiefnemer gevraagd een voorstel voor landschappelijke inpassing van het nieuwe erf op te stellen. In voorliggend plan wordt een voorstel voor landschappelijke inpassing van het nieuwe erf gepresenteerd.

Naast een verbeelding van het wenselijke eindbeeld, wordt tevens ingegaan op de te nemen inrichtingsmaatregelen. Ook wordt een advies gegeven op welke wijze de nieuwe elementen beheerd dienen te worden om zich te kunnen ontwikkelen tot de elementen zoals bedoeld in dit plan.

1.2 Voorgenomen ontwikkelingen

Het voornemen bestaat uit het realiseren van 18 woningen met bijgebouw/schuur, het aanleggen van nieuwe wegen door het plangebied en het realiseren van een ruime parkeerplaats aan de Aaltenseweg.



Verbeelding van het wenselijk eindbeeld plangebied (bron: ERS Architecten BV).

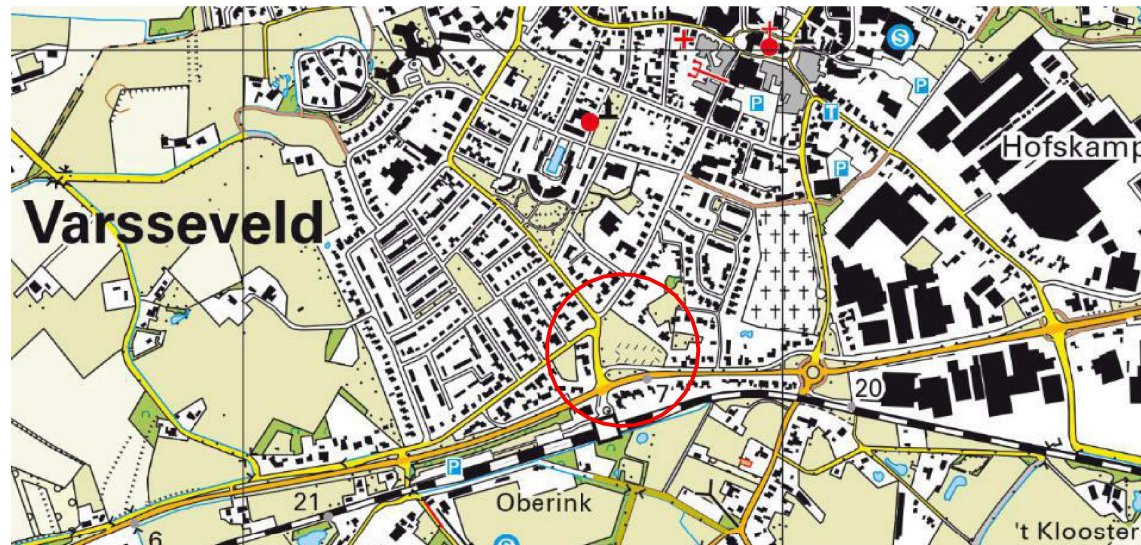
Hoofdstuk 2 Plangebied

2.1 Situering van het plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de Spoorstraat en Aaltenseweg (ongenummerd) in Varsseveld, gemeente Oude IJsselstreek. Het plangebied is gelegen ten zuiden van de woonkern Varsseveld, binnen de bebouwde kom. Op onderstaande afbeelding wordt de globale ligging van het plangebied weergegeven op een topografische kaart.

2.2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied bestaat uit een grasveld van ongeveer 8.284m², omgeven door solitaire bomen. Het plangebied grenst aan de noord- en oostzijde aan tuinen van woonerven. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Aaltenseweg en aan de westzijde aan de Spoorstraat. Onderstaande afbeelding wordt het plangebied in geel omkaderd.



Ligging plangebied. Het plangebied wordt met rode cirkel aangeduid (bron: topotijdreis.nl).



Luchtfoto met begrenzing plangebied, aangegeven met gele lijn (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Aanzicht vanaf Aaltenseweg richting noorden



Aanzicht hoek Aaltenseweg richting oosten



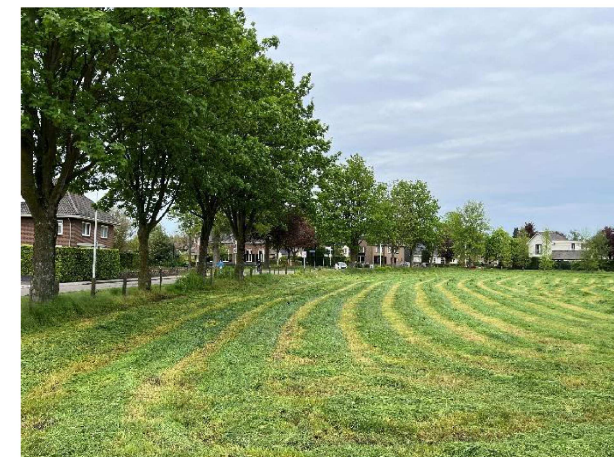
Gemaaid grasland



Aanzicht op noordoosthoek van het plangebied



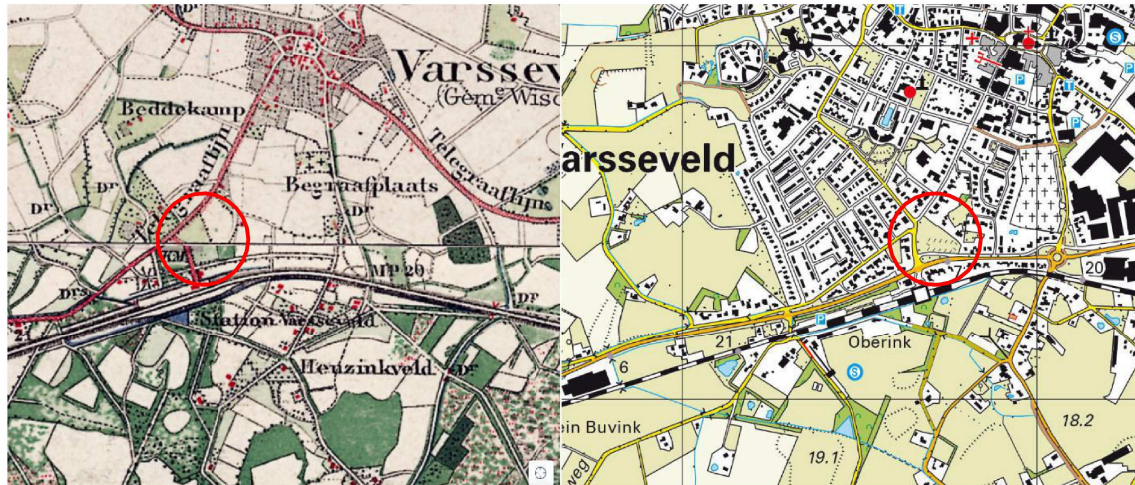
Aanzicht op westzijde plangebied, esdoorns



Aanzicht op westzijde plangebied, esdoorns

2.3 Landschap

Het plangebied en de omgeving van het plangebied behoort tot het kampenlandschap. Het kampenlandschap is een oud agrarisch cultuurlandschap dat ontstaan is vanaf de middeleeuwen. Het kenmerkt zich door de grillige, bochtige wegenstructuur met verspreid liggende bebouwing. Sommige boerderijen liggen tegenwoordig op enige afstand van de doorgaande weg, als gevolg van ruilverkaveling en het opheffen van tal van zandwegen en paden. De agrarische percelen hebben ongelijke vormen en volgen veelal het oorspronkelijke landschap. Essen en graslanden wisselen elkaar af en wegen zijn veelal voorzien van laanbeplanting. Veel kavelgrensbeplanting, zoals houtwallen, zijn verdwenen tijdens ruilverkaveling. Ook zijn de meeste oorspronkelijke zandwegen verdwenen of verhard. Op onderstaande afbeelding is een vergelijking tussen de historische kaart van 1900 (links) en de topografische kaart van 2023 (rechts) te zien.



Ligging van het plangebied op de topografische kaart anno 1900 (links) en 2023 (rechts).
De ligging van het plangebied wordt met de rode cirkel aangeduid.

Hoofdstuk 3 Het Ontwerp

3.1 Doelstelling

Het doel van een plan voor landschappelijke inpassing is het in harmonie met het omringende landschap inpassen van het erf; zowel het bestaande deel alsmede de nieuwe ontwikkeling. Dat wil niet zeggen dat alle bebouwing verstoepd moet worden achter een 'groene muur' van beplanting. Bebouwing mag juist zichtbaar en beleefbaar zijn, maar beplanting kan wel bijdragen aan het wegnemen van zicht op minder fraaie elementen, zoals schuren en parkeerplaatsen.

3.2 Uitgangspunten

Bestaande beplanting

Uitgangspunt voor het opstellen van een erfinpassingsplan is behoud van zo veel mogelijk bestaande beplanting. Voorwaarde is wel dat het streekeigen beplantingsvormen zijn, passend in het landschap, en bestaat uit inheemse beplanting (geen conifeer, laurier, duindoorn, naaldbomen).

Behoud bestaande beplanting

Het plangebied bestaat uit Engels raaigras en wordt omgeven door esdoorns. De bomen blijven behouden.

Autochtoon plantmateriaal

Er wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van autochtoon plantmateriaal. Dat houdt in dat het plantmateriaal een Nederlandse herkomst heeft. Autochtoon plantmateriaal is afgestemd op het Nederlandse klimaat. Autochtoon plantmateriaal gebruiken verminderd ook hybridisatie van plantgoed van buitenlandse komaf met autochtone beplanting.

Streekeigen beplantingsvormen

Streekeigen beplantingsvormen voor het kampenlandschap in de Achterhoek bestaan uit gemengde loofhoutsingels, struweelhagen, hoogstamfruitboomgaarden, laanbeplanting, scheerhagen en solitaire bomen.

3.3 Beleid

Provinciaal beleid

Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone. Vanuit provinciaal beleid voor de bescherming van voorgenoemde zones worden geen specifieke eisen gesteld.

Gemeentelijk beleid

Om te zorgen dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake is van een goede landschappelijke inpassing heeft de gemeente Oude IJsselstreek een standaard opgesteld. Deze standaard zorgt ervoor dat er bij initiatiefnemers duidelijkheid is en de vele verschillende ruimtelijke ontwikkelingen op eenzelfde manier ruimtelijk worden ingepast en getoetst. Om te beoordelen of er voldoende landschap wordt aangelegd als onderdeel van landschappelijke inpassing hanteert de gemeente Oude IJsselstreek een puntensysteem. Echter is dit alleen van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Het plangebied valt binnen de bebouwde kom, waardoor het puntensysteem niet van toepassing is voor deze ontwikkeling.

3.4 Kansen voor versterking van de landschappelijke inpassing van het erf

Om het karakter van het Achterhoekse kampenlandschap te versterken wordt een struweelhaag en scheerhaag aangeplant met gebiedseigen soorten. Tevens worden inheemse solitaire bomen aangeplant, passend bij het kampenlandschap. Een waardevolle versterking voor het gebied is het aanleggen van een wadi wat als meerdere functies zal dienen, waaronder het opvangen van hemelwater.

3.5 Het ontwerp

Het voornemen bestaat uit het landschappelijk inpassen van de nieuwe woonwijk. De plannen zijn het aanplanten van diverse solitaire bomen, het aanleggen van een wadi, het inzaaien van bloem- en faunairijk grasland en het aanleggen van een struweelhaag en scheerhaag. Op de afbeelding op pagina 08 wordt het plan voor landschappelijke inpassing weergegeven.

Hoofdstuk 4 Inrichting en Beheer

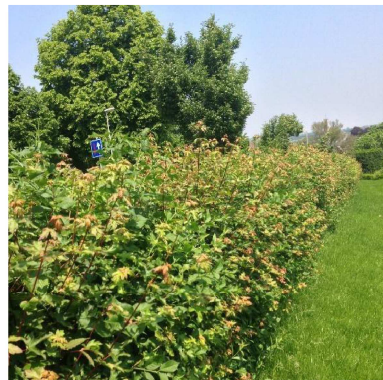
4.1 Inrichtingsmaatregelen

De volgende inrichtingsmaatregelen worden voorgesteld om tot het wenselijke eindbeeld te komen:

- 1) Aanplant scheerhaag
- 2) Aanplant struweelhaag
- 3) Aanplant solitaire bomen
- 4) Aanleggen wadi
- 5) Inzaaien bloem- en faunarijk grasland

Ad 1. Aanplant scheerhaag

Langs de grote parkeerplaats ten oosten van het plangebied en langs de woningen wordt een scheerhaag aangelegd. Er is nog geen plattegrond op schaal beschikbaar, waardoor de exacte lengtes van de scheer- en struweelhaag (nog) niet bekend zijn. De scheerhaag mag bestaan uit een (gemengde of enkele) haag van liguster, beuk, haagbeuk, veldesdoorn, sleedoorn en meidoorn. Er wordt driejarig plantsoen gebruik in de maat 80-120 cm. De haag bestaat uit 4 stuks plantsoen per meter haag. Op onderstaande afbeelding wordt een voorbeeld weergegeven van een gemengde scheerhaag.



Gemengde scheerhaag met inheemse soorten.

Ad 2. Aanplant struweelhaag

Ter afscheiding van de privéweg van Spoorstraat 47 wordt geadviseerd om hier een struweelhaag te planten en deze door te trekken achter de nieuwe woningen (nummer 15 t/m 18). Een struweelhaag wordt minder frequent gesnoeid en kan daardoor breder uitgroeien. De haag mag bestaan uit diverse struweelsoorten als veldesdoorn, meidoorn, sleedoorn, gelderse roos, hondsroos, vuilboom, wilde lijsterbes en rode kornoelje. 50% van de struweelhaag moet bestaan uit doornachtige struiken. Er wordt bij aanleg gebruik gemaakt van driejarig plantsoen (80-120 cm).



Voorbeeld van een struweelhaag.

Ad 3. Aanplant solitaire bomen

Binnen het plangebied worden 15 solitaire bomen aangeplant. Het advies is om hiervoor streekeigen soorten van het kampenlandschap in de Achterhoek te gebruiken. Deze soorten bestaan uit: zomereik, winterik, linde, (groene) beuk, tamme kastanje, fladder iep, paardenkastanje en walnoot. Daarbij bestaat het advies om in het 'parkje' tussen de woningen vier bomen te planten met de fladder iep als soort. Er worden als laanboom gekweekte bomen gebruikt met een minimale stamomtrek van 14-16 cm op 1,30 hoogte. De bomen worden voorzien van twee boompalen en boomband.

Specifieke plantinstructie

- Voor het aanplanten is een ruim plantgat noodzakelijk waarin de wortels zich breed kunnen uitspreiden. Het plantgat dient daarom ongeveer een afmeting te hebben van 70x70x70 cm groot. Spit na het graven de bodem van het plantgat los.
- Plaats daarna twee boompalen van onbehandeld hout naast de boom (maat 250 cm lengte bij 8 cm doorsnede), op ongeveer 15 cm van de boom, aan de kant van de heersende windrichting (dit is meestal het zuidwesten). Bevestig de jonge boom met een brede band aan de boompalen.
- U kunt nu het plantgat weer dichtgooien. Pas indien nodig bodemverbetering toe door bijvoorbeeld potgrond te mengen met de grond uit het plantgat.
- Plaats bij een bomengroep de bomen ruim uit elkaar, de minimale plantafstand is 5 meter. Een volwassen boom kan al snel een kroon ontwikkelen van 10 meter breed.



Jonge boom, voorzien van twee boompalen en boomband.

Ad 4. Aanleggen wadi

Een wadi is een ondiepe en natuurlijke waterberging die ontworpen is om regenwater te verzamelen en vast te houden, zodat het geleidelijk de bodem in kan lopen. Voor het realiseren van een wadi moet een ondiepe kuil in de grond gegraven worden, over het algemeen wordt een diepte van 20 tot 50 centimeter aangehouden. De bodem van de wadi moet geleidelijk aflopen om het water naar het laagste punt te laten stromen. Een zandbodem met goede doorlatendheid is het meest geschikt.

Ad 5. Inzaaien bloem- en faunarijk grasland

Ter bevordering van de biodiversiteit wordt het inzaaien van een bloem- en faunarijk grasland geadviseerd rondom de wadi en in het ‘parkje’. Kies voor een speciaalmengsel met zoveel mogelijk gebiedseigen soorten. Bij Cruydt-Hoeck zijn verschillende mengsels te vinden voor een inheemse bloemrijk grasland. Op onderstaande afbeelding is een bloemrijk grasland weergegeven rondom een poel/wadi.



Bloemrijk grasland rondom een poel/wadi.

4.2 Beheer

Het vervolgbeheer van de aan te leggen elementen bepaald in grote mate het aanzien van de elementen. In deze paragraaf wordt aangegeven hoe de nieuwe elementen beheerd dienen te worden.

Ad. 1. Scheerhaag

De scheerhaag wordt jaarlijks één à twee maal geknipt of geschoren om de haag in de wenselijke hoogte en breedte te houden.

Ad. 2. Struweelhaag

De struweelhaag wordt beheerd als hakhout. Dat betekent dat de haag periodiek afgezet mag worden, waarna de haag weer zal uitlopen. De haag mag iedere 6-10 jaar teruggezet worden, bij voorkeur in twee onderhoudsbeurten, waarbij telkens 50% van de haag (in lengte) afgezet wordt.

Ad. 3. Solitaire boom

Geen beheer van toepassing. Indien laag hangende takken hinder of schade veroorzaken, mag de boom gesnoeid worden.

Ad. 4. Aanleggen wadi

Verwijder regelmatig ongewenste opslag en zorg ervoor dat de wadi niet dicht groeit.

Ad. 5. Inzaaien bloem- en faunarijk grasland

Het bloem- en faunarijkgrasland wordt gefaseerd gemaaid (sinusbeheer). Bij deze vorm van graslandbeheer wordt het grasland verdeeld in vlakken, deze worden een paar keer per jaar gefaseerd gemaaid waarbij steeds één vlak niet gemaaid wordt. Op deze manier krijgen insectenpopulaties de kans om naar het vlak met de meeste kruiden en bloemen te verhuizen. Laat de grassen niet langer dan 3 dagen liggen. Door gemaaid gras langer te laten liggen komen er voedingsstoffen vrij die je juist wil afvoeren. Ook krijgen bladrozetten op deze manier niet genoeg licht om te groeien. Maaien na 15 juni (wanneer verschaling nodig is ook in mei maaien).

Type Beplanting	Soort	Wetenschappelijk	Grootte/Leeftijd	Aantal stuks beplanting
Scheerhaag (keuze uit inheemse soorten)	liguster beuk haagbeuk veldesdoorn sleedoorn tweestijlige meidoorn	Ligustrum vulgare, Fagus sylvatica, Carpinus betulus, Acer campestre, Prunus spinosa, Crateagus laevigata	3 jarig plantsoen 80-120cm	
Struweelhaag (gemengde aanplant)	veldesdoorn tweestijlige meidoorn sleedoorn gelderse roos hondsroos vuilboom wilde lijsterbes rode kornoelje	Acer campestre, Crateagus laevigata, Prunus spinosa, Viburnum opulus, Rosa canina, Rhamnus Frangula, Sorbus aucuparia, Cornus Sanguinea	3-jarig bosplantsoen	
Solitaire boom (ex. Laanbomen langs Aaltenseweg (keuze uit inheemse soorten)	zomereik wintereik linde (groene) beuk tamme kastanje fladderiep paardenkastanje walnoot	Quercus robur Quercus petraea Tilia cordata Fagus sylvatica Castanea sativa Ulmus Laevis Aesculus hippocastanum Juglans regia	14-16cm stamomtrek op 1,3 meter	15



Inpassingsplan Varsseveld

Spoorstraat & Aaltenseweg

Bestaand

- ① Solitaire bomen
- ② Grasveld

Nieuw

- ③ Struweelhaag
- ④ Scheerhaag
- ⑤ Solitaire bomen
- ⑥ Wadi/ijsbaan met vlonder
- ⑦ Bloem- en faunarijk grasland
- ⑧ Woningen
- ⑨ Parkeerplaats met erfverharding
- ⑩ Verharding
- ⑪ Entree parkeren
- ⑫ Fladder iep

auteur: L. Talen & P. Leemreize

Onderliggende tekening: ERS architecten bv

versie 1.1

datum: 2-7-2025

status: Definitief

locatie: Spoorstraat & Aaltenseweg Varsseveld

project: 2024-6755

Beeldkwaliteitplan

Het plangebied rond de kruising Spoorstraat en Aaltenseweg is gelegen ten zuidoosten van het centrum van Varsseveld. Het plangebied wordt ingesloten door de Spoorstraat en de N818, de Aaltenseweg en wordt aan de Noord-Oostzijde begrenst door woningen.

Op dit moment heeft het plangebied de bestemming groen, het doet dienst als afgesloten weiland in de huidige situatie.. De gemeente Oude IJsselstreek is voornemens hier samen met de ontwikkelaar Heijnen Ontwikkeling en Beheer B.V. woningbouw te gaan realiseren.

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan dat ten behoeve van de ontwikkeling door ERS Architecten B.V. is opgesteld, in een gezamenlijk traject met de gemeente Oude IJsselstreek en ontwikkelaar Heijnen.

Achtereenvolgens worden in dit beeldkwaliteitplan de context, uitgangspunten en het stedenbouwkundig ontwerp besproken waarna in detail wordt ingegaan op de beoogde beeldkwaliteit.

Doel

Doel van het beeldkwaliteitplan is enerzijds de rode draad van de te verwachten ruimtelijke kwaliteit te schetsen aan betrokkenen; architecten, kopers/huurders, omwonenden en andere betrokkenen. Het kan hierom ook worden gezien als inspiratieboek. Anderzijds is het plan bedoeld om de kaders te formeren waarbinnen de ontwerper zijn/haar ontwerp dient te realiseren. In het plan wordt zowel de beoogde kwaliteit van de openbare inrichting alsook de architectuur beschreven. In een beeldkwaliteitplan is altijd ruimte voor eigen interpretatie mits goed onderbouwd. Het geeft de beoogde richting aan waarin het plan zich zal ontwikkelen. In het beeldkwaliteitplan wordt de relatie behandeld tussen de stedenbouwkundige opzet, bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

Proces

ERS Architecten heeft in samenwerking met initiatiefnemer Heijnen en de Gemeente Oude IJsselstreek uitgangspunten bepaald voor de stedenbouwkundige opzet van het gebied. Wensen en eisen van voor het plangebied zijn verzameld en dit heeft de basis gevormd voor het stedenbouwkundig plan van 05-01-2026. Dit stedenbouwkundig plan dient als onderlegger voor dit beeldkwaliteitplan.



Foto 1 aanzicht vanaf N818



Foto 2 aanzicht bestaande woningen Spoorstraat



Foto 3 aanzicht op plangebied vanaf Aaltenseweg

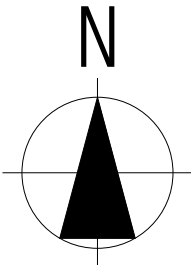


Foto 4 aanzicht op plangebied vanaf Aaltenseweg



kadastrale gemeente: VARSSEVELD
sectie: D
perceel: 5344

SITUATIE - BESTAAND



Historie

Varsseveld is een typisch 'Esdorp', het is ontstaan uit een groep boerderijen rondom de kerk die midden op de Brink was gesitueerd. Om de boerderijen lagen de essen waar de akkerbouw werd bedreven. Hierdoor ontstaat het kenmerkende concentrische patroon waarbij wegen vanaf de brink in alle richtingen 'uitwaaien' waarmee de kern met omringende landen en kernen wordt verbonden.

Op onderstaande topografische kaarten van 1900, 1950 en 2000 is goed te zien hoe de bebouwing zich in de loop der jaren heeft ontwikkeld vanuit het centrum van Varsseveld richting het station. Eerst de bebouwingslinten langs de Spoorstraat en de Aaltenseweg waarna later de kom tussen deze linten is opgevuld met bebouwing totaan de begraafplaats, en wordt ontsloten via de Houtdreef en het Zaagmolenpad.

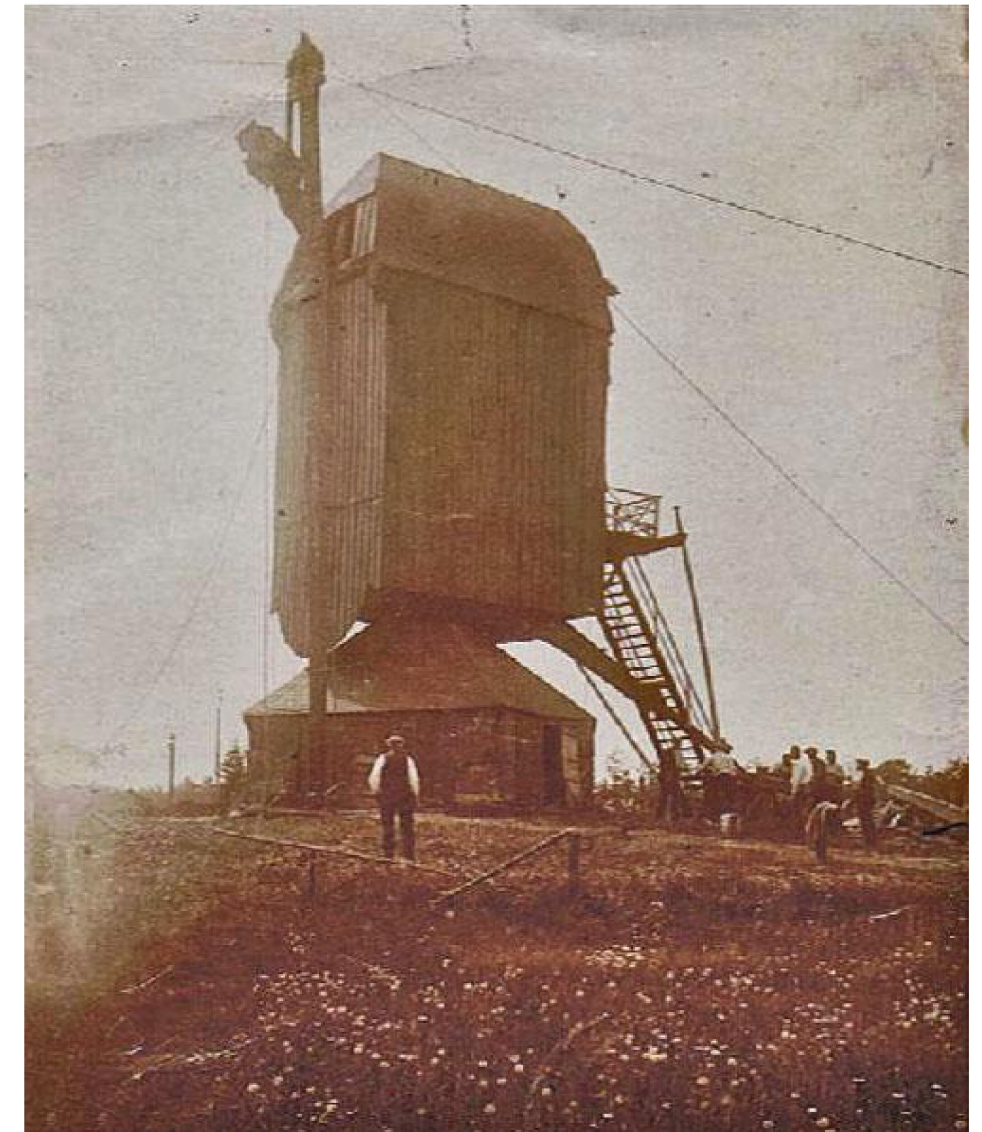
Varsseveld was tot begin 20e eeuw een knooppunt van spoorlijnen: de lijnen Winterswijk-Doetinchem-Zevenaar en Varsseveld-Dinxperlo. Door de gunstige verbinding ging de houtindustrie op grote schaal produceren en werden landbouwgereedschappen tot in de verre omtrek verkocht. Tevens was er tussen de Spoorstraat, Aaltenseweg en Burgemeester Goldbergstraat een molen gesitueerd die in 1932 werd afgebroken.



Luchtfoto Varsseveld, d.d. onbekend



Opening lokaalspoor Varsseveld-Dinxperlo 01-12-1904



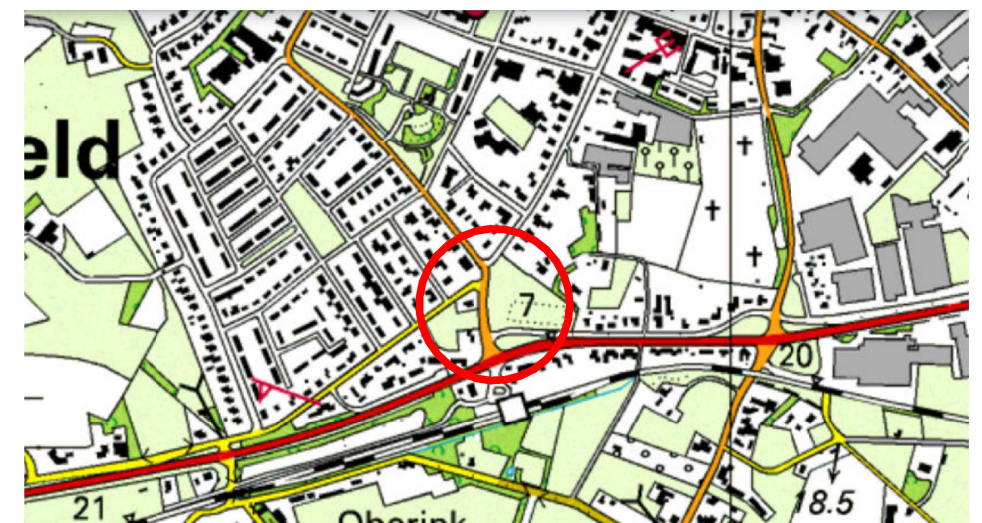
Molen Willink / De Olde Mölle, gesloopt in 1932



Topografische kaart 1900



Topografische kaart 1950



Topografische kaart 2000

Uitgangspunten stedenbouwkundig plan

Connectie kavels langs spoorstraat met bestaande architectuur

Aan de westzijde van het plan langs de Spoorstraat zijn woningen gedacht die qua verkaveling, ruimtelijke opzet en architectuur de connectie aangaan met de woningen aan de overzijde van de spoorstraat. Het lint van de spoorstraat die van oorsprong is uitgewaaid vanuit de dorpskern (brink) richting het station wordt zo doorgezet. Hierdoor ontstaat een sterke relatie met de overzijde van de straat. Voorzien zijn woningen met 2 bouwlagen en een kap, danwel vrijstaand, twee-onder-1-kap en een vrijstaande blikvanger. Het stedenbouwkundig profiel van de Spoorstraat blijft gehandhaafd.

Bestaand groen versterken in nieuwe situatie

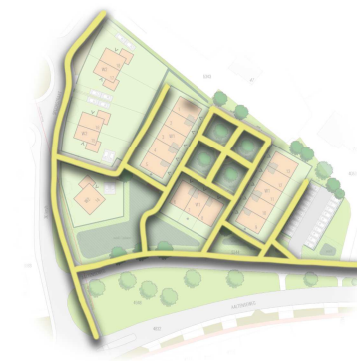
De bestaande bomen zullen in het plan aan de randen zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Zo blijft de groene buffer tussen de N818 en Aaltenseweg haar functie behouden. Waar het huidige plangebied alleen grasland omvat worden in het nieuwe plan extra elementen toegevoegd; bomen, hagen, wadi's, en plantvakken met bijvoorbeeld heesters, vaste planten en bloemrijk grasland. Doel is om een parkachtige omgeving te creëren waarin optimaal van het groen gebruik gemaakt kan worden.

Toevoeging van een openbaar park met wandelroutes

Door wandelpaden aan het gebied toe te voegen zal het openbare groen veel meer kunnen worden benut dan in het verleden, waar het gebied was afgeschermd door een afrastering. Regenwater opvang in het plangebied zal worden geregeld door middel van wadi's waardoor de functie van schaatsbaan behouden kan blijven, weliswaar in een wat geringere vorm. Men kan hierdoor de natuurlijke (water)huishouding van het gebied goed beleven aan de hand van de waterstand, diverse seizoenen die het groen doormaakt en er ontstaat een veel dynamischer beeld dan in de bestaande situatie.

Autoluw binnenhof en park

Het parkeren wordt geregeld middels (openbare) parkeerplaatsen aan de buitenzijde(n) van het plangebied waardoor een autoluw binnenhof en park ontstaat. Naast veiligheid versterkt dit ook het groene beeld en de parkachtige omgeving die het plan zal uitstralen. Auto's blijven hierdoor ook zoveel mogelijk uit het zicht van de woningen.



Twee-onder-een-kapper in jaren '30 stijl



Wonen in een groene, parkachtige omgeving



Wandelroutes tussen de woningen door



Autoluw binnenhofje met entree's aan de binnenzijde

LEGENDA

-  = 30 PARKEERPLAATSEN
-  = 20 PARKEERPLAATSEN IN GEBIED INGETEKEND
- W1** = 1 BOUWLAAG MET KAP
- W2** = 2 BOUWLAGEN MET KAP
-  = ZIJGEVEL MET VERBIJZONDERING
-  = INDICATIE LOCATIE BESTAANDE BOOM
-  = MOGELIJKE LOCATIE NIEUWE BOOM
-  = MOGELIJKE VLONDER
-  = LAAG GROEN (GRAS)
-  = HOGER GROEN (BLOEMEN, STRUIKEN, HAAG)



Criteria architectuur en materialisering

Langs de Spoorstraat is een architectuur gewenst die past bij de bestaande woningen en de lintbebouwing langs de straat. De woningtypes W2 krijgen daarom 2 bouwlagen met een kap, waarbij de gevels worden opgetrokken uit veelal steenachtige materialen; metselwerk. Voor de rooilijn van deze woningen geldt in principe een afstand van minimaal 4 meter tot de erfgrens, die door de kromming van de straat divergeert. Dit is overeenkomstig met de woningen aan de overzijde van de straat. De ligging aan de Spoorstraat vraagt hier om zorgvuldige detaillering van goot, boeidelen, overstekken en plint en/of erker zodat een aantrekkelijk en kenmerkend beeld ontstaat dat eenduidig is met de overzijde van de straat. De vrijstaande woning op de kop van het plan gebied mag er qua architectuur meer uitspringen, als 'entree' van de Spoorstraat tot het centrum.

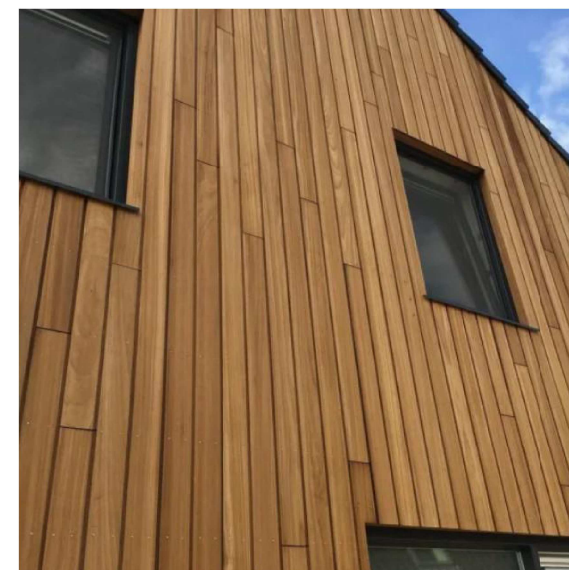
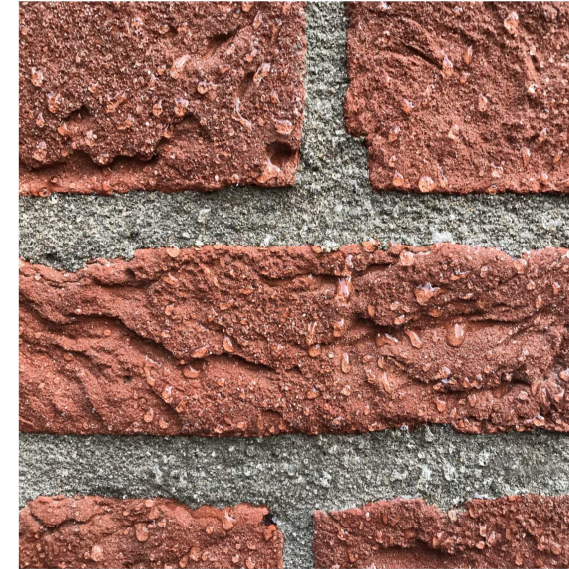
De woningen aan het hofje, type W1 zijn gedacht in een prefab bouwsysteem met een laag en een kap waar naast de traditionele metselwerkgevel ook andere gevelafwerkingen denkbaar zijn. Denk hierbij aan bijvoorbeeld hout en/of kunststof. De twee blokken van 5 haaks op de Aaltenseweg hebben een rooilijn met afstand van minimaal 2 meter tot de erfgrens, zodat er voldoende ruimte is ten opzichte van het blok van 3 waardoor de entrees tot het hofje voldoende 'lucht' krijgen. Qua architectuur dienen de kopgevels aan de zijde van de Aaltenseweg over een verbijzondering te beschikken daar ze goed zichtbaar zullen zijn vanaf de straatzijde.

Voor het blok van 3 geldt eveneens het prefab bouwsysteem met een laag en een kap waarbij dezelfde gevelafwerking denkbaar is als bij de twee blokken haaks hierop. Het hofje zal een eenheid moeten uitstralen waarbij bewust gekozen is om het hofje van binnenuit te ontsluiten zodat het parkje niet aan achterkanten van de woningen grenst. Voor dit blok geldt een minimale afstand van de rooilijn tot de erfgrens van 3 meter.

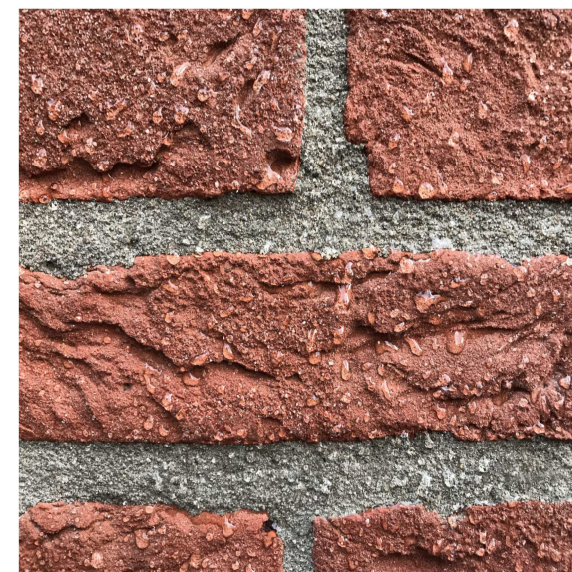
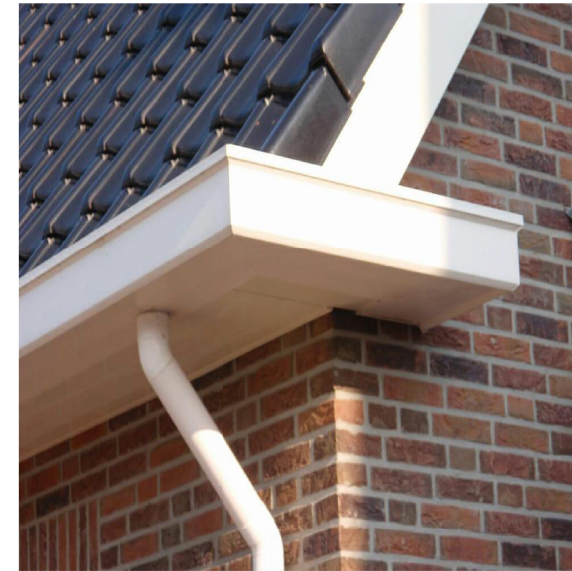
Op de volgende pagina zijn enkele referentiebeelden weergegeven die de gewenste sfeer van de architectuur en materialisering weergeven. Deze referentiebeelden dienen puur ter inspiratie en om de richting te duiden, het is uiteraard mogelijk om hiervan af te wijken mits goed onderbouwd.



Referentiebeelden architectuur en materialisering woningtype 1 (W1)



Referentiebeelden architectuur en materialisering Woningtype 2 (W2)



Criteria terreininrichting

Groen

Een groene uitstraling van het gebied is zeer gewenst. Zoals eerder aangegeven had het terrein eerder een parkachtige functie/ijsbaan, dit willen we zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterken. Erfafscheidingen worden daarom vormgegeven in de vorm van lage gemengde hagen (0,8-1,0m). De gemengde haag zou bijvoorbeeld kunnen bestaan uit meidoorn, liguster en haagbeuk. In ieder geval dienen soorten te worden gekozen die wintergroen zijn zodat het aanzicht ook in deze periodes ongewijzigd blijft. Hagen worden zo min mogelijk onderbroken, alleen ter plaatse van de toegang tot de woningen en de bergingen. Tussen de twee-onder-een-kappers en de rijtjeswoningen is een hogere haag gewenst (1,8-2,0m) daar bij deze grotere kavels wat meer privacy gewenst is.

Bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden. Het nieuwe openbare groen in het plangebied wordt aangeplant met een variatie aan nog nader te bepalen bomen. Door te variëren in soorten wordt bijgedragen aan de beleving van seizoenen, belangrijk is dat de soorten in ieder geval aansluiten bij de bestaande bomen, bij voorkeur inheemse soorten. Bij plantvakken binnen het hofje wordt gekozen voor heesters en/of robuuste vaste planten en bij de overige plantvakken die tegen de plangrens aan liggen is bloemrijk grasland bedacht zodat de parkachtige beleving echt tot uiting komt. Tevens zal de functie van schaatsbaan in de winter weer terug komen. Voor de mogelijke wadi aan de oostzijde van het plan geldt eenzelfde inrichting.

Terreinverhardingen en openbare inrichting

De rijbanen die de entree vormen richting het plan én parkeerplaatsen worden uitgevoerd in (licht)grijze betonstraatsteenklinkers. Voor de parkeerplaatsen zelf wordt gekozen voor een open verharding, om in te spelen op het veranderende klimaat. Hier kan gekozen worden voor bijvoorbeeld grasbetonstenen of -keien. Voor de wandelpaden wordt ook gekozen voor bestonstraatsteenklinkers waarbij gedacht wordt aan een rood/bruin genuanceerde kleur.

Voor de vlonder bij de wadi en de bankjes rondom het hofje is een houten afwerking gedacht. Het natuurlijke materiaal hout past goed in de groene/parkachtige uitstraling die het plan heeft.

Op de volgende pagina zijn enkele referentiebeelden weergegeven die de gewenste sfeer van de terreininrichting weergeven. Deze referentiebeelden dienen puur ter inspiratie en om de richting te duiden, het is uiteraard mogelijk om hiervan af te wijken mits goed onderbouwd.

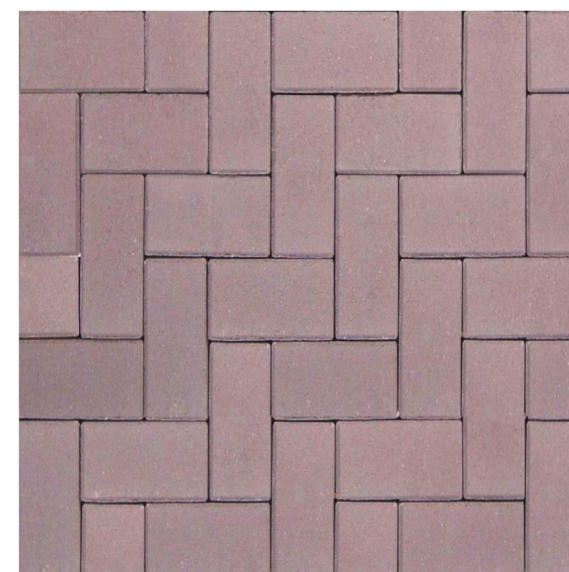
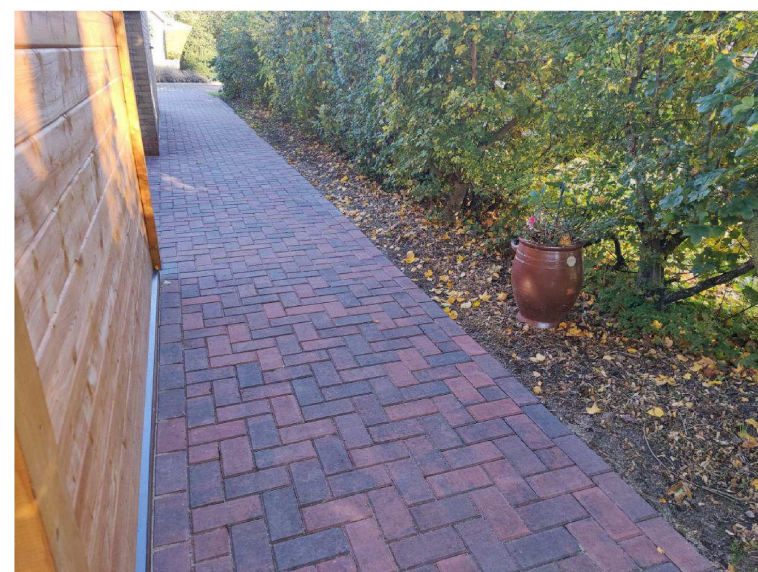
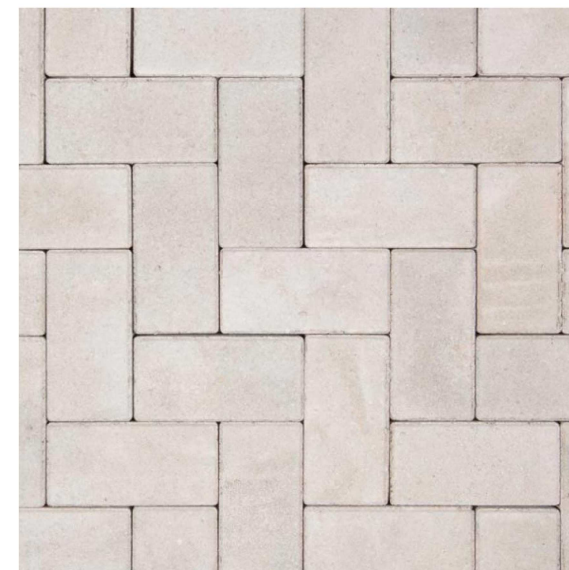


Toevoeging groene elementen



Terreinverhardingen en openbare inrichting

Referentiebeelden terreininrichting





ERIS² architecten bv

Strandweg 25
1815 ET IJburg
Tel: +31 (0)845 21 30 70
info@eris.nl

05-01-2026

