

ULFT BIEZENAKKER

Beeldkwaliteitsplan

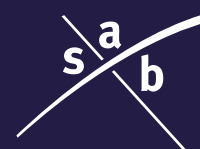
April 2026



ULFT BIEZENAKKER

Beeldkwaliteitsplan
April 2026

230224

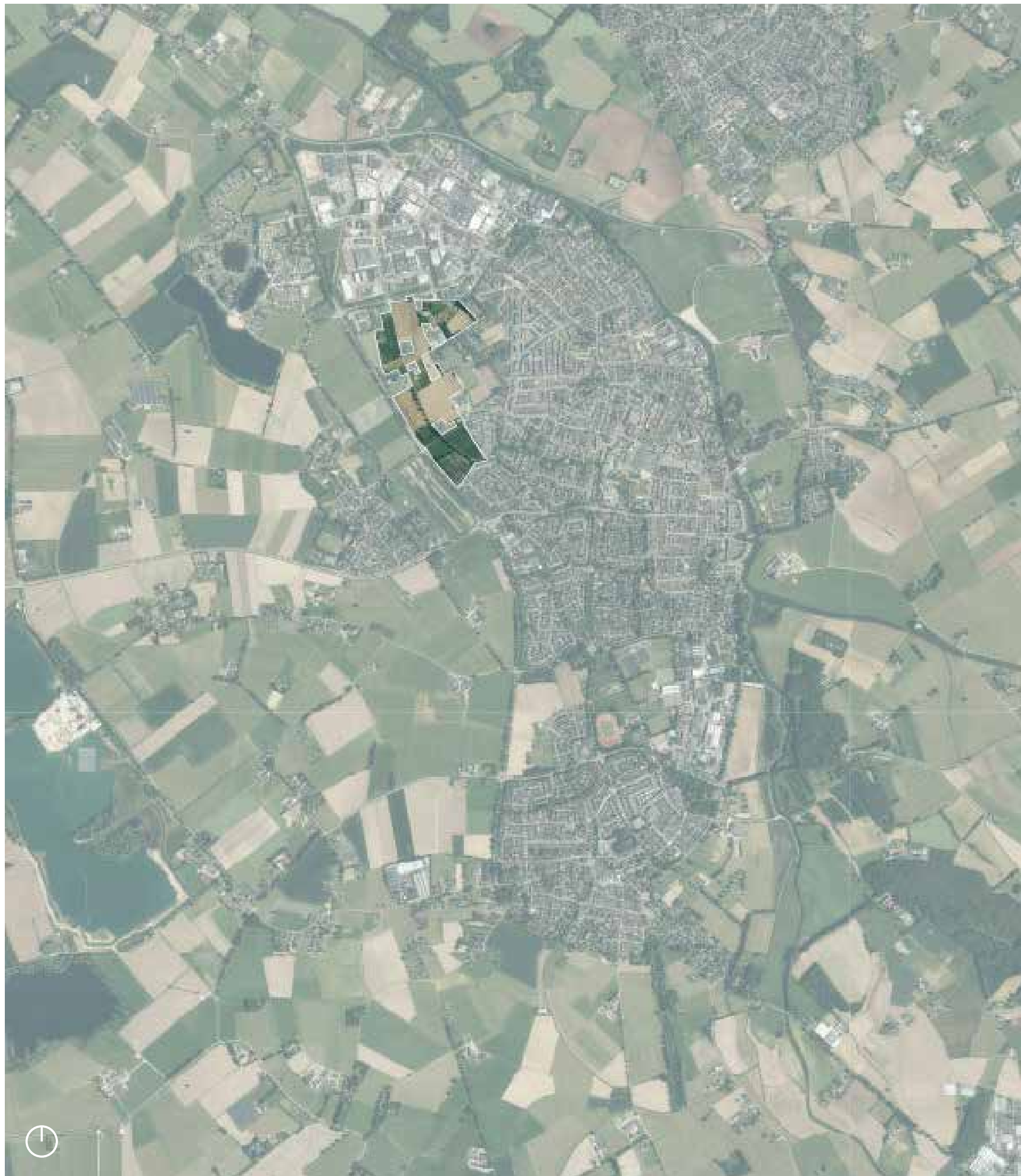


Inhoud

Inleiding	5
De kernwaarden van Biezenakker	7
Locatiepaspoort	9
Stedenbouwkundig plan	11
Beeldkwaliteit Het Lint	39
Beeldkwaliteit Landelijk-dorps wonen	49
Beeldkwaliteit Boerenerven	57
Beeldkwaliteit Appartementen in het Landschap	63
Bijlagen	67



Inleiding



In de gemeente Oude IJsselstreek is behoefte aan een flink aantal nieuwe woningen. De gemeente heeft de locatie Biezenakker in Ulft aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie. Dit is een gebied van circa 28,5 hectare, dat ten oosten van de Oude IJsselweg ligt. Aan de noordzijde wordt het begrensd door bedrijventerrein de Rieze, aan de oostzijde door het sportcomplex Ulftse Boys, en aan de zuidzijde door bestaande woonwijken van Ulft. Centraal door het plangebied loopt de noord-zuid georiënteerde Biezenakker. De locatie heeft in de huidige situatie een agrarisch karakter. De luchtfoto hiernaast laat de ligging van het plangebied zien. In het plangebied liggen meerdere kavels welke worden ingepast. Voor het bestaande volkstuinencomplex aan de noordzijde wordt onderzocht of verplaatsing nodig en mogelijk is.

In samenwerking met de gemeente Oude IJsselstreek heeft SAB de afgelopen periode het stedenbouwkundig plan voor de Biezenakker gemaakt. In het voorliggende beeldkwaliteitsplan zijn de ambities voor de inrichting van de openbare ruimte en voor het ontwerp van de woningen beschreven en vastgelegd. Dit document vormt daarmee het toetsingskader voor de uitwerking van het ontwerp van zowel de openbare ruimte als van de woningen. Het document behandelt eerst het stedenbouwkundig plan waarna achtereenvolgens de sferen van de verschillende woonmilieus worden omschreven met bijhorende beeldkwaliteitsregels voor de openbare ruimte en de architectuur voor de bebouwing. Dit beeldkwaliteitsplan is vooraf besproken met de rayonarchitect van het Gelders Genootschap (welstand).

Dit document is het toetsingskader, maar ook bedoeld als een inspiratiedocument voor de verdere uitwerking van de buurten. De plannen worden getoetst door een in te stellen Kwaliteitsteam. In dit Kwaliteitsteam hebben een afgevaardigde van welstand, een stedenbouwkundige en eventueel een onafhankelijk architect en/of een landschapsarchitect zitting. Het kwaliteitsteam kan de plannen van de initiatiefnemer bijsturen en hieromtrent advies geven. Het plan moet uiteindelijk aan het beeldkwaliteitsplan voldoen of er wordt gemotiveerd afgeweken van het beeldkwaliteitsplan, maar dan wel in de 'geest van' het beeldkwaliteitsplan. Uiteindelijk adviseert het Kwaliteitsteam (als het proces goed is doorlopen in principe positief) aan welstand en B&W.



Luchtfoto huidige situatie (incl. plangrenzen)



Een Achterhoekse woonwijk voor iedereen!

De ambitie voor Biezenakker is om een bijzonder en typisch Achterhoekse woonmilieu te realiseren dat vooruitstrevend is op het gebied van gezondheid, diversiteit en natuurinclusiviteit. Biezenakker staat daarom voor de volgende vier kernwaarden:



De Biezenakker wordt een woonwijk die past bij de identiteit van de Achterhoek. De aanwezige landschappelijke structuren en elementen in het gebied vormen hiervoor de belangrijke dragers evenals de zichten op het agrarische landschap. Hiermee wordt De Biezenakker geen traditionele woonwijk, maar wordt het een gevarieerd woonlandschap met een bijzondere woonkwaliteit en unieke landschapsbeleving.



De Biezenakker wordt een woonwijk waar jong en oud zich gelukkig en gezond kan voelen. In de wijk is veel aandacht voor bijzondere plekken in de openbare ruimte waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Deze plekken verschillen van gedeelde erven tot natuurrijke zones waar speel- en zitelementen in zijn opgenomen. Deze plekken stimuleren sociale binding tussen bewoners en dragen daardoor bij aan het welzijn van de mens. Daarnaast wordt beweging in De Biezenakker optimaal gestimuleerd door de aanwezigheid van de vele wandelpaden en de goede fietsverbindingen met de kern en de omgeving.



De Biezenakker wordt een woonwijk waar iedereen zich thuis kan voelen. Er wordt een grote variatie in woningtypologieën gebouwd, zodat iedere doelgroep bediend kan worden. Er komen vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen, maar ook levensloopbestendige woningen, rug-aan-rug woningen en appartementen. Hierdoor ontstaat een gezonde mix aan woningen in zowel het koop als het huur segment. Naast de variatie in woningtypologieën, wordt er in Biezenakker ook ingezet op verschillende woonmilieus met eigen ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten, zoals een lintstructuur, een landelijk woonmilieu en boerenerven. Door deze verschillende woonmilieus ontstaat er variatie in woonkwaliteiten, zoals rustig in het groen tot levendig rond een gezamenlijk boerenerv. Kortom, wonen voor iedereen!



De Biezenakker wordt een natuurinclusieve en klimaatadaptieve woonwijk die duurzaam is en bijdraagt aan het versterken van de biodiversiteit. Daarnaast wordt er in Biezenakker volop ingezet op het voorkomen van hittestress en wateroverlast. Er wordt veel ruimte gegeven aan kwalitatief groen en het behouden en versterken van landschappelijke structuren en elementen, zoals de aanwezige bomenlanen en bosschages. Er wordt in Biezenakker ingezet op het aanplanten van een grote verscheidenheid aan bomen, planten en kruidenmengsels. Het aanwezige groen draagt bij aan natuurlijke infiltratie van water. Daarnaast zorgen de vele bomen voor verkoeling en schaduwrijke plekken. Hierdoor is de openbare ruimte klimaatbestendig ingericht met een gezonde leefomgeving als resultaat.

Ambitie & Hoofdstructuur (Locatiepaspoort, augustus 2023)



Locatiepaspoort: Het groene raamwerk en de woonmilieus

In augustus 2023 is het Locatiepaspoort opgesteld waarin de mogelijkheden voor woningbouw in de Biezenakker zijn verkend. Dit document voorziet in een analyse op het gebied van landschap en stedenbouw waarin de belangrijkste elementen en structuren zijn verkend die kenmerkend zijn voor dit gebied. Deze structuren en elementen zijn uiteindelijk vertaald in een groen raamwerk dat de hoofdstructuren en ambities weergeeft voor de planontwikkeling van de Biezenakker. In lijn met dit raamwerk zijn verkenningen gedaan voor verschillende straatprofielen, parkeeroplossingen en kansen voor de inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast is een aanzet gedaan voor verschillende woonmilieus met bijbehorende ruimtelijke en programmatische kenmerken.

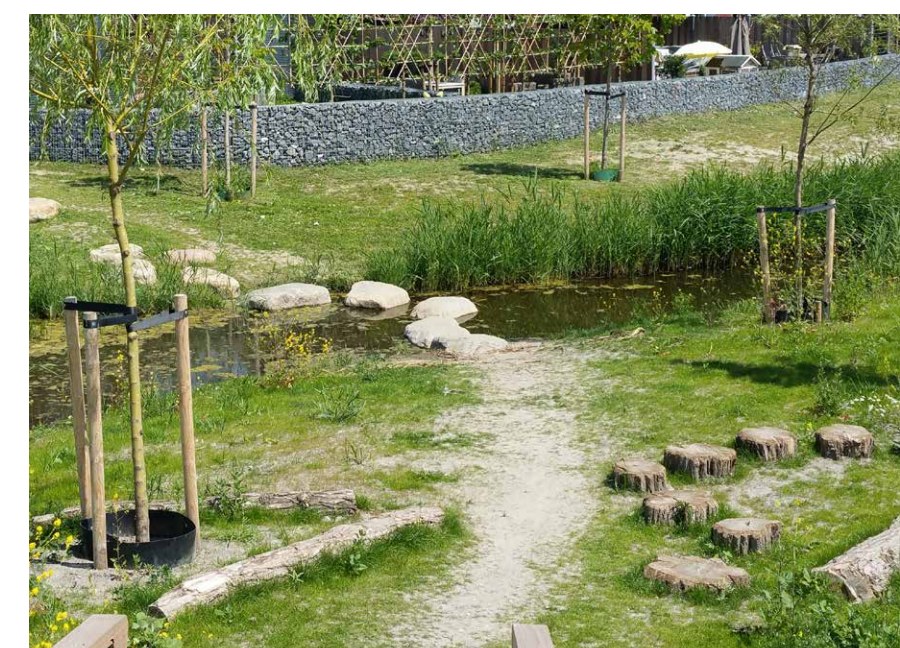
Een aantal kansen en aandachtspunten die uit het Locatiepaspoort zijn voortgekomen zijn:

- Behoud het kenmerkende hoogteverschil met steilranden en realiseer bebouwing met name op de hoger gelegen delen.
- Behouden en/of versterken groenstructuren in het plangebied, zoals het doorzetten van de laanbomen langs de Biezenakker, mede ter versterking van de biodiversiteit.
- Extra ruimte voor water(berging) realiseren in de laag gelegen zone langs de Rieze en andere lage delen in het plangebied.
- Benut de straat Biezenakker voor bestemmingsverkeer (bestaande woningen) en langzaam verkeer (fiets en voetgangers).
- Realiseer een nieuwe autoverbinding vanaf Het Goor en de Wilgenstraat, al dan niet met knip ertussen. (inmiddels is de keuze gemaakt om de knip te leggen bij het (oost-west) fietspad)
- Bereikbaarheid met het openbaar vervoer is een aandachtspunt op deze locatie.
- Pas bestaande woningen en boerderijen op passende wijze in.
- Behoud zichtlijnen naar het buitengebied.
- Houd rekening met aanwezige milieuhindercontouren.

Voor de volledige analyse en de opmaat naar het groene raamwerk wordt verwezen naar het document *Locatiepaspoort Biezenakker*.



Natuurinclusieve openbare ruimte



Natuurinclusieve speelplek



Boomgaard

Plankaart



Stedenbouwkundig plan Biezenakker

De nieuwe uitbreiding van Ulft ligt aan de westzijde van de kern. In de wijk worden in totaal ca. 420 woningen gebouwd in verschillende typen en categorieën. Biezenakker bestaat uit een aantal woonmilieus met elk een eigen sfeer en identiteit. Het stedenbouwkundig plan is opgebouwd uit een sterk raamwerk waarbij bestaande landschappelijke en culturele elementen zijn opgenomen en versterkt worden. Hiermee is de basis gelegd voor het realiseren van een typisch Achterhoekse woonwijk dat zich kenmerkt door kleinschaligheid, afwisselingen in de ruimtelijke opzet en de aanwezigheid van veel groen.

In het noordoostelijke deel van het plangebied ligt een woonmilieu dat zich kenmerkt als “Het Lint”. De woningen aan de buitenzijde van dit woonmilieu sluiten aan op de landelijke architectuur van de bestaande linten aan de Vogelenzangweg en de Buizerdweg. De woningen aan de binnenzijde van dit woonmilieu kenmerken zich door een architectuur in de Tuindorp-stijl en is daarmee afwijkend ten opzichte van de buitenzijde. Centraal in het plangebied ligt het grootste woonmilieu dat zich kenmerkt als “landelijk-dorps wonen”. Er is hier een grote variatie in woningtypen en architectonische verschijningsvormen aanwezig om zo een afwisselende en intieme sfeer te realiseren. Enkele woningen hebben hier een houten gevelbekleding of een veranda om de gewenste landelijk-dorpse sfeer te versterken. De westzijde van het plangebied bestaat uit een grote landschappelijke zone waar een aantal nieuwe boerenerven een plek krijgen. Deze boerenerven bestaan uit een aantal clusters met een divers woningbouwprogramma. De inrichting van deze clusters sluit aan op de kenmerken van een boerenerv waarbij een collectieve ruimte als ontmoetingsplek een belangrijk aspect is. Aan de oostzijde van het plangebied liggen drie appartementen-gebouwen in het groen. Deze objecten hebben een landelijke architectuur met een rieten kap en vormen de meest markante gebouwen van Biezenakker.

Bereikbaarheid en parkeren

De hoofdontsluiting van Biezenakker verloopt voor de auto via ‘t Goor. In zuidelijke richting slingert deze hoofdontsluitingsweg rond de verschillende woonvelden. Hier wordt een groot deel van het parkeren opgevangen, naast de parkeerhoven en het parkeren op eigen terrein. Op de hoofdontsluitingsweg zijn verschillende woonpaden verbonden die de kleinere woonclusters bereikbaar maken. Deze woonpaden zijn informeel van karakter zonder een vrijliggend voetpad. Om sluipverkeer door de nieuwe buurt te voorkomen en de situatie rondom de bestaande basisschool De Oersprong veilig te houden, is de hoofdontsluiting aan de zuidzijde niet

verbonden met de bestaande wijken van Ulft. Hiermee is het overgrote deel van het plan, op het meest zuidelijke deel na, enkel via de noordzijde toegankelijk voor autoverkeer. Het meest zuidelijke deel wordt namelijk voor autoverkeer ontsloten via de Wilgenstraat. Daarnaast zijn in het stedenbouwkundig plan de eisen van de hulpdiensten voor de bereikbaarheid van de woningen in acht genomen en zal dit verder worden geconcretiseerd in het inrichtingsplan. De bestaande straat Biezenakker wordt in de toekomstige wijk een belangrijke fietsverbinding en is daarnaast enkel toegankelijk voor bestemmingsverkeer. Door heel Biezenakker lopen parkpaden door het groen die een stimulans vormen om een ommetje te maken. Daarnaast zijn deze parkpaden verbonden met de directe omgeving waardoor Biezenakker optimaal aansluit op de bestaande kern. Hierbij is ook aandacht voor goede verbindingen naar bestaande bushaltes voor zowel voetgangers als fietsers.

Een groene en fijne woonomgeving

Het groene raamwerk is de identiteitsdrager van de wijk. Het groen dooradert Biezenakker en is dan ook overal in het plan beleefbaar. Hiermee wordt bijgedragen aan het versterken van de biodiversiteit en ontstaat er een aangename en gezonde leefomgeving. Er is een verscheidenheid aan groen aanwezig, waaronder lage/natte delen met een waterbergingsfunctie en meer besloten delen met beplanting. Hiermee ontstaat er in Biezenakker een goede balans tussen natuurwaarden en gebruiksgroen. Op pagina 24 en 25 wordt het groen in Biezenakker nader toegelicht.

Programma



Huur sociaal, rijwoning 4,2m	Betaalbare koop, rijwoning	Duur, rijwoning, hoek of rij
Huur sociaal, levensloopbestendig	Betaalbare koop, hoekwoning	Duur, 2^1-kap
Huur midden	Betaalbare koop met ca. 2m zijtuin	Duur, vrijstaand
Koop goedkoop, rijwoning	Betaalbare koop, levensloopbestendig	Duur, appartementen
Koop goedkoop, rug aan rug	Betaalbare koop, appartementen	

Een mix aan woningen

Het woningbouwprogramma voor Biezenakker bestaat in totaal uit ca. 420 woningen. De woningtypologieën zijn zeer uiteenlopend qua grootte en segment. Zo zijn er vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen, starterswoningen, levensloopbestendige woningen en rug aan rug woningen, van goedkope koop en sociale huur tot woningen in het dure segment. Daarnaast bevinden zich op een aantal markante locaties in het plangebied accenten of bijzondere woningtypologieën.

De hoofdopzet van Biezenakker bestaat uit diverse woonvelden en clusters die verschillen in omvang en oriëntatie om zo een intieme en informele sfeer te krijgen. Zo zijn er een aantal bouwblokken met interne parkhoven, clusters met vrijstaande woningen, boerenerven en lineaire structuren met lintbebouwing. De verschillende woonvelden en clusters worden van elkaar gescheiden door groenstructuren waar parkpaden doorheen lopen.



Wonen aan het groen



Landelijk-dorps wonen in een groene omgeving



Schuurwoningen op het boerenerv



Bouwhoogten



- Maximaal 1 laag plus kap
- Maximaal 2 lagen plus kap
- Maximaal 2 lagen plus kap, minimaal aan één zijde een lage goot
- Maximaal 5 lagen + 2 laagse kap
- Maximaal 2 lagen plus kap staand op een plint van 1.0 meter.

Kapvormen



- Langskap, regelmatig in combinatie met dwarskap
- Verandawoningen - afwijkende kap
- XL kap
- Verplichte asymmetrische kap

Parkeren



- Parkeren in parkeerhof (grasbetontegels, standaard)
- Parkeerpleintjes op het boeren erf (verhard, halfverhard, mogelijkwerijs waterdoorlatend of soortgelijk)
- Parkeren langs de straten (grasbetontegels, luxe variant)
- Parkeren in parkeerhof special (halfverhard, mogelijkwerijs waterdoorlatend of soortgelijk)
- Parkeren op eigen terrein

In Bijlage 1 is de parkeerbalans weergegeven



Grasbetontegels, standaard



Grasbetontegels, luxe variant

Ontsluiting Autoverkeer



- Autoverkeer hoofdontsluiting
- Secundair - Doodlopend of inrit parkeerhof
- Fietsstraat (geen doorgaand autoverkeer)
- 'Knip' autoverkeer (nader te bepalen)
- Inritten
- Bestaande wegen

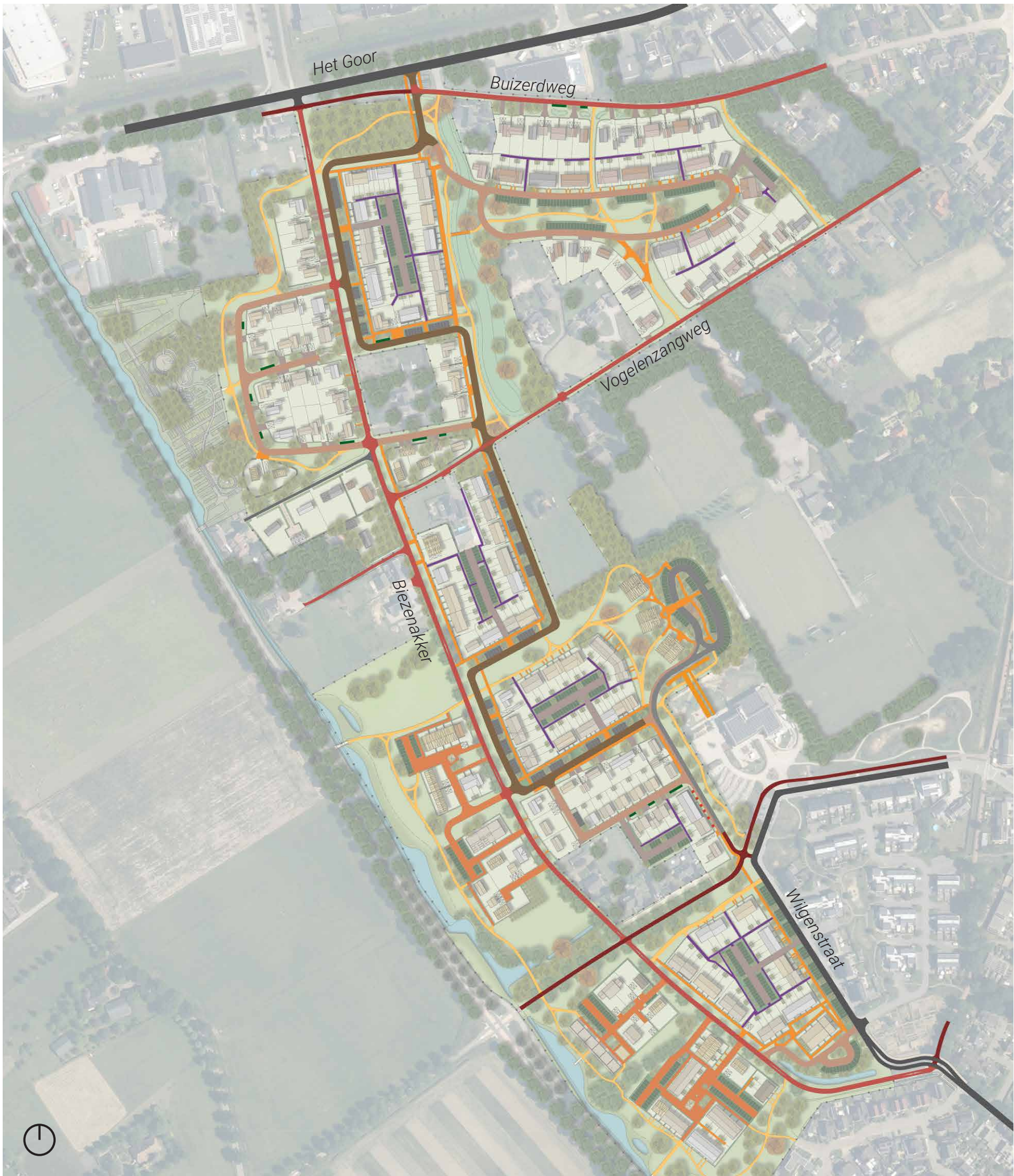
Ontsluiting fietsverkeer



- Fietspaden
- Fietsstraat



Hoofdsystematiek verharding en profielen



- | | |
|---|---------------------------------------|
| Fietspad | Achterpaden |
| Fietsstraat | Rijbaan parkeerhof |
| Rijbaan hoofdontsluiting | Parkeren grasbetontegel (parkeerhof) |
| Woonpad | Parkeren grasbetontegel luxe (straat) |
| Verblijfsruimte boerenerven | Parkeren in de berm |
| Parkpad (de ligging van de parkpaden is indicatief) | Bestaande weg |
| Trottoir | |

Verkeersfuncties in de openbare ruimte

De openbare ruimte in de Biezenakker kent een eenduidige systematiek en herkenbaarheid, maar per woonmilieu zijn er een aantal specifieke kenmerken. De hoofdontsluitingsweg loopt vanaf Het Goor in zuidelijke richting en kent een slingerend karakter rond de verschillende woonvelden of clusters. De hoofdontsluitingsweg is niet verbonden met de Wilgenstraat in de bestaande wijk aan de zuidzijde en daarmee is het grootste deel van het plangebied voor autoverkeer alleen toegankelijk vanaf de noordzijde. Enkel het deel ten zuiden van het oost-west fietspad wordt voor het autoverkeer ontsloten via de Wilgenstraat.

Aan deze hoofdontsluiting zijn verschillende woonpaden verbonden die als secundaire ontsluitingswegen fungeren. Deze woonpaden vormen op bepaalde locaties in het plangebied gesloten lussen of zijn doodlopende paden. De woonpaden kennen een informeel karakter zonder losliggend voetpad en sluiten daarmee aan op de kleinschalige en landelijk-dorpse sfeer van Biezenakker. De bestaande weg Biezenakker vormt door de aanwezigheid van de bestaande bomen de meest beeldbepalende structuur van de Biezenakker. Deze laan wordt in de nieuwe wijk omgezet als fiets- en wandelverbinding en is daarnaast enkel voor bestemmingsverkeer van de bestaande woningen te gebruiken of om een aantal boerenerven aan de westzijde te kunnen bereiken. Op verschillende plekken wordt de Biezenakker doorkruist door woonpaden en inritten.

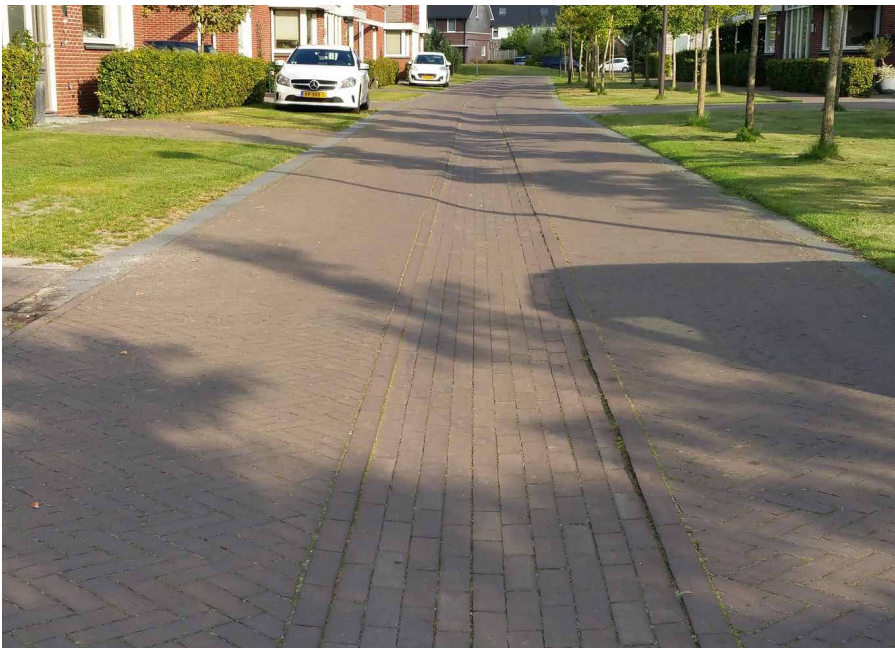
Op de volgende pagina's zijn verschillende profielen weergegeven die de systematiek en kenmerken van de verschillende straten duiden.



Nuanceverschillen in kleurgebruik in het straatprofiel (rijbaan vs trottoir)



Hoofdontsluiting in een groene omgeving, uitgevoerd in elementenverharding van gebakken materiaal



Woonpaden



Parkeren op grasbetontegels



Principeprofiel 1 - Hoofdontsluiting

nader uit te werken in het inrichtingsplan



Principeprofiel 3 - Biezenakker

nader uit te werken in het inrichtingsplan



Principeprofiel 2 - Woonpaden

nader uit te werken in het inrichtingsplan



Woonpad



Voorbeeld Fietsstraat



Groenstructuur basis



- Groen, algemeen
- Bosje
- Hagen rond parkeerhoven
- Water
- Wadi

De inrichting van het groen wordt nader uitgewerkt en gespecificeerd in een beplantingsplan.

Groen

In Biezenakker is veel aandacht voor een natuurinclusieve en klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte. De woonwijk wordt zo groen mogelijk ingericht waarbij wordt ingezet op het versterken van de biodiversiteit, het tegengaan van hittestress en creëren van een gezonde leefomgeving voor zowel mens als dier. Hierbij wordt invulling gegeven aan verschillende beleidsdocumenten van de gemeente, waaronder de Klimaatagenda, het Biodiversiteitsplan, het Boombeheerplan en de Visie op landschap, natuur en groene kernen.

Biezenakker kenmerkt zich door verschillende groene zones met ieder een eigen inrichting. Zo bestaat de westelijke zone voornamelijk uit verschillende kruidenrijke grassen en voor een gedeelte uit kort gemaaid gras om te spelen en te ontmoeten. Daarnaast blijft hier ruimte voor kleinschalige agrarische activiteiten en worden de bestaande bomen hier als structuur versterkt.

De ambitie is om zoveel mogelijk bestaande bomen in het gebied te behouden in en rond het plangebied. Verder worden er vele nieuwe bomen toegevoegd, bestaande uit solitairen en boomgroepen. Bij het planten van bomen is aandacht voor het versterken en behouden van zichtlijnen naar het buitengebied. Daarnaast worden de straten waar mogelijk zo groen mogelijk ingericht met plantvakken en bomen. Er dient te worden voldaan aan de uitgangspunten uit het vastgestelde Boombeheerplan 2022:

1. Alle bomen hebben een omlooptijd van minimaal 60 jaar. De beoogde plantlocatie voorziet in voldoende ondergrondse doorwortelbare ruimte.
 - 1e grootte 30 m³
 - 2e grootte 20 m³
 - 3e grootte 13 m³

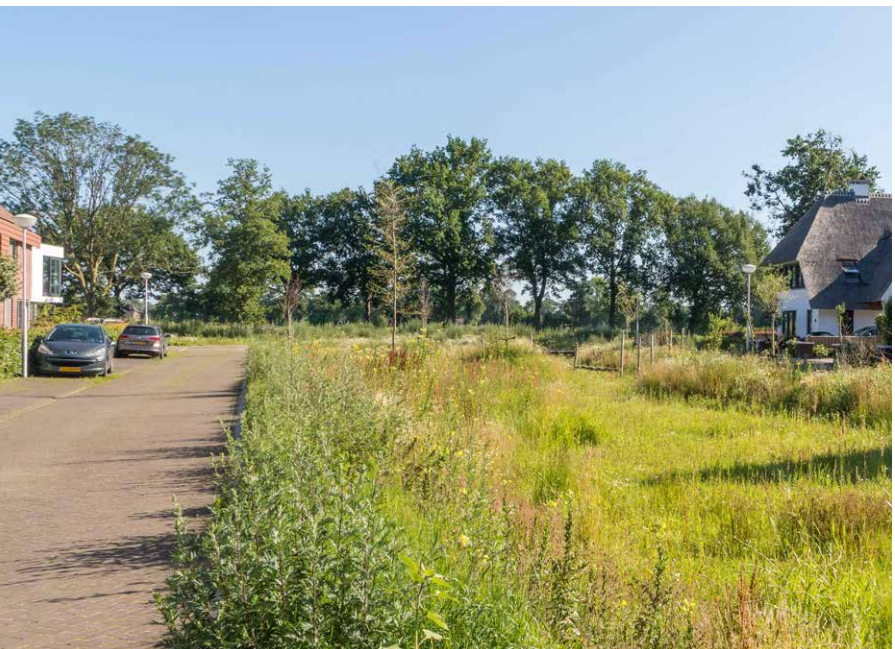
2. Het profiel ondergronds wordt zo ingericht dat kabels en leidingen afgescheiden zijn van de ondergrondse groeiruimte van bomen.
Door de groene inrichting van de wijk wordt er nagenoeg voldaan aan de 3-30-300 regel van de gemeente. Vanuit iedere woning zijn minimaal 3 bomen zichtbaar, 30% van de wijk (openbaar gedeelte) valt in de schaduw van de aanwezige bomen (in volgroeide staat) en binnen 300 meter vanaf elke woning is een verkoelende ontmoetingsplek te vinden door de nabijheid van bomen.

Hemelwater wordt opgevangen in de groene zones waarbij het water zo veel mogelijk op een natuurlijke wijze infiltreert. De aaneengesloten wadi's in de wijk en de waterrijke zones aan de randen hebben hierbij een belangrijke rol. Deze wadi's hebben een gevarieerde inrichting, van een meer open karakter tot een ruige inrichting met veel beplanting en bomen.

Om de biodiversiteit te kunnen versterken en de natuurwaarden te behouden, worden er in het plan onder andere takkenrillen aangelegd en worden er bepaalde groene delen ingericht als jachtgebied van de steenuil. Daarnaast komt er langs de vliegroutes van vleermuizen specifieke vleermuisvriendelijke verlichting. In het inrichtingsplan worden deze natuurinclusieve aspecten nader verkend en geconcretiseerd.



Wadi in combinatie met speelelementen



Natuurlijk vormgegeven wadi



Groenelementen



- Kort gemaaid gras
- Kruidenrijk gras
- Ruigtekruiden
- Struiken
- Nieuwe boom
- Bomen handhaven

De inrichting van het groen wordt nader uitgewerkt en gespecificeerd in een beplantingsplan.

Verbijzonderde hoeken en objecten



- Accent appartementen
- Ensemble natuurlijk wonen
- Verbijzonderde objecten
- Erven
- Bebouwingslint
- Hoekaccenten



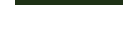
Erfafscheidingen overzicht



- | | | | |
|---|---|---|--------------------------------------|
|  | Lage haag |  | Groen hekwerk met hoge kolommen |
|  | Hoge haag |  | Poeren of soortgelijk element (laag) |
|  | Hekwerk met Hedera (max 2,0m) |  | Poeren of soortgelijk element (hoog) |
|  | Lage erfafscheidingen, gestapelde boomstammen |  | Poeren (laag, hout) |

Erfafscheidingen - Het Lint



- | | | | |
|---|---|---|--------------------------------------|
|  | Lage haag |  | Groen hekwerk met hoge kolommen |
|  | Hoge haag |  | Poeren of soortgelijk element (laag) |
|  | Hekwerk met Hedera (max 2,0m) |  | Poeren of soortgelijk element (hoog) |
|  | Lage erfafscheidingen, gestapelde boomstammen |  | Poeren (laag, hout) |

Erfafscheidingen - Dorpswonen II



- | | | | |
|--|---|--|--------------------------------------|
| | Lage haag | | Groen hekwerk met hoge kolommen |
| | Hoge haag | | Poeren of soortgelijk element (laag) |
| | Hekwerk met Hedera (max 2,0m) | | Poeren of soortgelijk element (hoog) |
| | Lage erfafscheidingen, gestapelde boomstammen | | Poeren (laag, hout) |

Erfafscheidingen - Dorpswonen II



- | | | | |
|--|---|--|--------------------------------------|
| | Lage haag | | Groen hekwerk met hoge kolommen |
| | Hoge haag | | Poeren of soortgelijk element (laag) |
| | Hekwerk met Hedera (max 2,0m) | | Poeren of soortgelijk element (hoog) |
| | Lage erfafscheidingen, gestapelde boomstammen | | Poeren (laag, hout) |



Spelen



-  Buurtspeelplek
-  Kleine speelplek

Verlichting (locaties indicatief)



-  Reguliere verlichting
-  Vleermuisvriendelijke verlichting
-  Afwijkende verlichting erven
-  Afwijkende verlichting binnenterreinen

Trafo's (indicatieve locaties)



Trafo's dienen niet dominant aanwezig te zijn in het openbaar gebied en worden daarom geplaatst in de parkeerhoven of op de hoeken van kavels in de achtertuin en/of zijtuin.

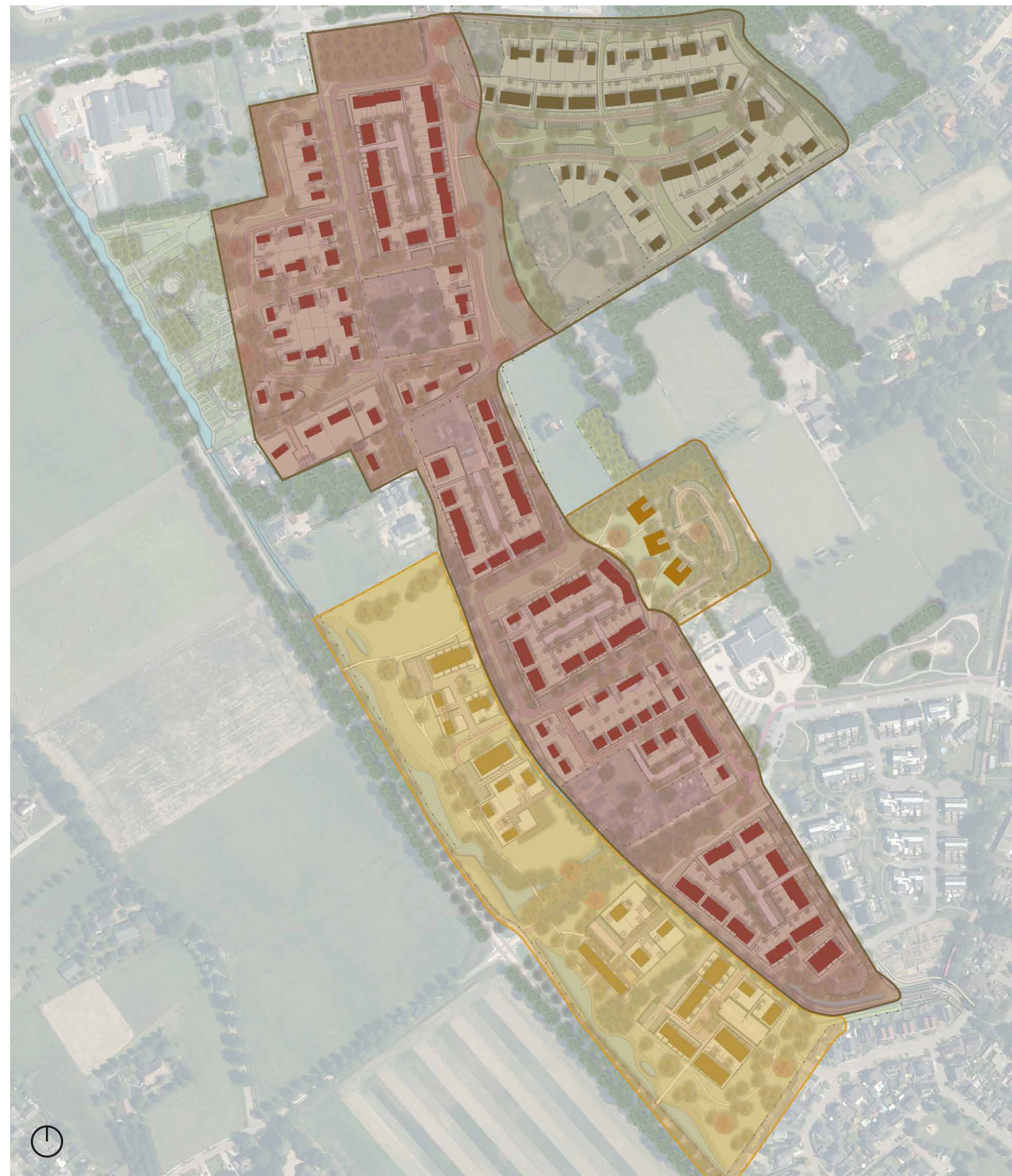
mogelijke locaties

Mitigerende maatregelen natuur (nader uit te werken in het inrichtingsplan)



- Maatregelen vleermuis
 - Bestaande vleermuisroute
 - Nieuwe vliegroutes
 - Versterken / aanhelen vleermuisroute
 - Vleermuisvriendelijke verlichting
- Maatregelen steenuil
 - Lijnvormig element

Woonmilieus / sfeergebieden



- Boerenerven
- Landelijk-dorps wonen
- Appartementen in het landschap
- Het Lint

Beeldkwaliteit Biezenakker

Binnen het plan zijn vier woonmilieus te onderscheiden, elk met een eigen identiteit en sfeer. Deze worden versterkt door middel van specifieke architectuur, materialisering, verkavelingsstructuur en de inrichting van de openbare ruimte. Op de volgende pagina's worden de specifieke uitgangspunten voor de beeldkwaliteit per woonmilieu verder toegelicht.

Het Lint

Het woonmilieu "Het Lint" bestaat uit twee sferen. De buitenzijde sluit aan op de structuur van het bestaande lint van de Buizerdweg aan de noordzijde en van de Vogelenzangweg aan de zuidzijde. Aan deze twee linten wordt een nieuwe reeks vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen aan toegevoegd. De woningen sluiten qua architectuur aan op de diversiteit van de bestaande woningen van het lint en krijgen een landelijke uitstraling met een rijke detaillering. Repetitie van woningen is uitgesloten. De binnenzijde rond de groene zone bestaat voornamelijk uit rijwoningen die een uitstraling krijgen in de Tuindorp-stijl. Aan de oostzijde komt een kleinschalig appartementengebouw welke de blikvanger zal zijn van dit woonmilieu. Dit appartementengebouw wordt ook in de Tuindorp-stijl gebouwd en heeft de uitstraling van een grotere tweekapper.

Landelijk-dorps wonen

Het woonmilieu "Landelijk-dorps Wonen" bestaat uit een rijke variatie aan woningen met een wisselende landelijke architectuur. Zo hebben enkele woningen een veranda, zijn er verplicht verspringingen in de rijen en zijn er veel afwisselingen in de kleur en materialisering van de woningen, waaronder houten gevelbekleding.

Boerenerven

Het woonmilieu "Boerenerven" bestaat uit een aantal clusters in het groen die zich kenmerken door principes van een boerenerf. Zo staan de woningen gegroepeerd rond een collectief erf waarbij bepaalde woningen direct aan het erf staan. Het parkeren wordt zoveel mogelijk gegroepeerd aan de randen van het boerenerf om zo het erf autoluw te maken en te kunnen gebruiken voor ontmoeten en collectieve activiteiten.

Appartementen in het landschap

Aan de oostzijde van het plangebied komen drie appartementengebouwen die onderdeel zullen zijn van het landschap. Deze appartementengebouwen krijgen een houten geveluitwerking in combinatie met een rieten kap en vormen de drie meest prominente gebouwen van Biezenakker.



Het Lint



In het deelgebied Het Lint voegen de woningen zich aan de buitenzijde in de bestaande bebouwingslinten van de Vogelenzangweg en de Buizerdweg. Langs de linten zijn daarom vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen aanwezig. De opzet van de nieuwe woningen in het lint is ruim, gevarieerd en de architectuur is landelijk, passend bij de identiteit van de bestaande linten.

De binnenzijde van dit woonmilieu bestaat uit een centrale groene zone (parkje in Engelse landschapsstijl) waar de woningen rondom staan gepositioneerd. Het programma bestaat hier uit rijwoningen, vrijstaande woningen en een kleinschalig appartementengebouw dat de uitstraling heeft van een notariswoning. De architectuur aan deze binnenzijde is afwijkend ten opzichte van het lint en is geïnspireerd op de Tuindorp-stijl.

Beeldkwaliteit openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte vraagt specifieke eisen om de gewenste sfeer te kunnen realiseren die past bij een historisch lint.

Rijbaan woonpad

- Materialisatie: gebakken klinker. Mogelijkerwijs worden waterdoorlatende klinkers toegepast of klinkers met soortgelijke klimaatadaptieve eigenschappen (nader uit te werken in het inrichtingsplan);
- Kleur: bruin;

Rijbaan fietsstraat - Buizerdweg / Vogelenzangweg

- Materialisatie: asfalt huidige situatie (kleur grijs) of donkerrood asfalt met aan weerszijden een straatbakstenen bies;

Inritten en toegangspaden tot de woningen

- Materialisatie: kasseien of grastegels;

Langsparkeren straten

- Materialisatie: grastegels, type nader te bepalen;

Haaksparkeren straten

- Materialisatie: grastegels, type nader te bepalen;

Landelijke parkpaden

- Materialisatie: Achterhoeks padvast of vergelijkbaar;
- Kleur: geel/bruin/grijs;

Achterpaden

- Materialisatie: dubbelklinker, materiaal nader te bepalen;
- Kleur: grijs;



Parkruimte in middendeel



Speelplek met een natuurinclusieve inrichting



- | | |
|--|--|
| ① Rijbaan woonpad: gebakken klinker bruin | ⑥ Achterpaden: dubbelklinker, grijs |
| ② Landelijke parkpaden: Achterhoeks padvast of schelpenpad | ⑦ Ventweg Buizerdweg: gebakken klinker bruin |
| ③ Inritten: kasseien en grasbetontegels | |
| ④ Parkeerplekken: grasbetontegels | |
| ⑤ Inrit parkeerterrein | |

Nutsvoorzieningen

- Nutsvoorzieningen van enig formaat passen naadloos in het straatbeeld, bij voorkeur achter de rooilijnen van de woningen, bijvoorbeeld in een zijtuin of de hoek van een achtertuin of in een parkeerhof. Voorkomen moet worden dat groenvoorzieningen worden geblokkeerd door dergelijke voorzieningen. De nutsvoorzieningen krijgen in deze buurt bij voorkeur een baksteen architectuur.

Installaties (bijvoorbeeld warmtepomp, airconditioning)

- Het uitgangspunt voor het plaatsen van installaties, zoals warmtepompen en airconditioning, is dat deze niet zichtbaar zijn vanaf openbaar gebied;
- Installaties staan op de grond en domineren niet het straatbeeld.



Hoofdhuis in een lint



Landelijke architectuur met rijke detaillering aan het lint



Landelijke architectuur



Landelijke architectuur



Hoofdhuis in een lint

Beeldkwaliteit bebouwing buitenzijde ‘Landelijke stijl’

De nieuwe bebouwing aan de buitenzijde van dit woonmilieu dient zich op passende wijze te verhouden tot de karakteristieken van een bestaande bebouwingslint van de Vogelenzangweg en de Buizerdweg. De bebouwing krijgt daarom een landelijke uitstraling met verschillende geveluitwerkingen en landelijke detaillering. Afwisselende bebouwing is het doel.

1. Woningtype

- Grondgebonden woningen;

2. Indeling op de kavel

- Vogelenzangweg: de woningen staan parallel aan de bestaande woningen van de Vogelenzangweg (dus niet parallel aan de straat, de woningen staan iets gedraaid onder dezelfde hoek). De voortuindiepte mag verschillen, maar is altijd minimaal 4 meter;
- Buizerdweg: de woningen staan parallel aan de straat. De voortuindiepte is diep, altijd minimaal 7 meter (en rekening houdend met de milieuhindercontour);

3. Materialisering en kleur

- De woningen worden uitgevoerd in metselwerk (hoogwaardige baksteen) in genuanceerde lichte aardetinten, wit gepleisterd of blank hout. Afwisselingen in kleurtinten en materiaal is een vereiste;
- Secundaire materialen kunnen de woning verrijken;
- De daken van de woningen zijn voorzien van een traditionele dakpan in een antraciete kleur. Enkele woningen zijn bij voorkeur voorzien van een rieten kap (namaak riet of vergelijkbaar materiaal is niet toegestaan);
- Alle woningen hebben houten kozijnen en draaiende delen;
- Zinken of koperen dakgoten zijn uitgesloten;

4. Gevelindeling en kapvorm

- De woningen hebben een representatieve voorgevel en een representatieve zijgevel als deze aan de openbare ruimte grenst;
- Variatie en verbijzonderingen in metselverbanden vormen een verplicht element, bijvoorbeeld door toepassing van bloemkozijnen, verbijzonderingen rond raampartijen of rondom een entree;
- Alle woningen hebben een eenduidige zadeldak waarbij een lage goot verplicht is (maximaal 1 laag plus kap);
- Zonnepanelen dienen zich op passende wijze te verhouden tot de architectuur van de woningen. Ligging, positie en kleur dienen hierbij afgestemd te worden. Belangrijk is dat de verhouding tussen het dakvlak en de zonnepanelen zodanig wordt afgestemd, waardoor er eenduidigheid en rust ontstaat. Ook in relatie tot de dakramen;

5. Entree tot de woning

- Entrees bevinden zich in het hoofdvolume en mogen daarbij willekeurig gepositioneerd om de gewenste variatie in het straatbeeld te realiseren. Herhalende ritmiek in de positionering van de entrees moet worden voorkomen. Facultatief mag de entree in een houten aanbouw (klompenschuur) aan de zijkant van de woning worden ondergebracht;
- Entrees zijn ingetogen en toch bijzonder vormgegeven;

6. Erfafscheidingen

- Alle woningen hebben in de voortuinzone verplicht een lage haag als erfafscheiding, tevens wordt de entree van de kavel gemarkeerd door poeren of soortgelijke elementen. Ook is er verplicht een lage haag voorzien op de onderlinge erfgrans;
- De hagen zijn in eigendom en beheer van de bewoners waarbij een instandhoudingsverplichting geldt;
- Sortiment van lage hagen: afwisseling van Meidoorn, Veldesdoorn, Liguster;
- Sortiment van hoge hagen: afwisseling van Meidoorn, Veldesdoorn, Liguster;

7. Bergingen en garages

- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbebouwing;
- De garages van de vrijstaande woningen en de twee-onder-één-kapwoningen doen mee met de architectuur van de woningen, maar zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Bijgebouwen krijgen bij voorkeur een groendak;

8. Aanvullende natuurinclusieve maatregelen

- Inbouwvoorzieningen vleermuizen, zwaluwen en huismussen
- Optioneel: groene gevel
- Optioneel: geveltuin bij de voorstoepjes



Beeldkwaliteit bebouwing binnenzijde ‘Tuindorp’

De nieuwe bebouwing aan de binnenzijde van dit woonmilieu krijgt een eenduidige uitstraling en kenmerkt zich door de Tuindorp-architectuurstijl. Deze Engelse bouwstijl is te herkennen aan onder andere de bakstenen architectuur met een sterke eenduidigheid in kleurgebruik en detaillering.

1. Woningtype

- Grondgebonden woningen;
- Appartementen;

2. Indeling op de kavel

- De woningen staan parallel aan de straat;
- De voortuindiepte is minimaal 2,5 meter;

3. Materialisering en kleur

- De woningen worden uitgevoerd in metselwerk (hoogwaardige baksteen) in genuanceerde warme, natuurlijke tinten (roodbruin, oranje, donkerrood);
- De daken van de woningen zijn voorzien van een vlakke dakpan in een antraciete, rode of bruine kleur.
- Eenduidigheid voor de woningen in kleurgebruik van de bakstenen en de daken is een vereiste. Enkel lichte kleurnuances zijn voorstelbaar;
- Zinken of koperen dakgoten zijn uitgesloten;

4. Gevelindeling en kapvorm

- De grondgebonden woningen bestaan uit maximaal 8 aaneengesloten woningen;
- De woningen hebben een representatieve voorgevel en een representatieve zijgevel als deze aan de openbare ruimte grenst. De hoekwoningen worden expressief vormgegeven, waarbij in feite sprake is van twee voorgevels (voor- en zijkant);
- De woningen krijgen verplicht een langskap met een verbijzonderding aan minimaal één zijde van het bouwblok. Dat kan met een kapverdraaiing of een afgeschuinde kap;
- Variatie en verbijzonderingen in metselverbanden en materialisering, passend bij de Tuindorp-stijl, vormen een verplicht element;
- Alle rijen zijn verplicht voorzien van meerdere dakkapellen die aansluiten op de architectuur van de woningen. Er dient hierbij een harmonieuze samenhang te ontstaan;
- Zonnepanelen dienen zich op passende wijze te verhouden tot de architectuur van de woningen. Ligging, positie en kleur dienen hierbij afgestemd te worden. Belangrijk is dat de verhouding tussen het dakvlak en de zonnepanelen zodanig wordt afgestemd, waardoor er eenduidigheid en rust ontstaat. Ook in relatie tot de dakramen;

5. Entree tot de woning

- Entree's worden spiegelsymmetrisch gekoppeld, indien dit de symmetrische opbouw van een rij versterkt.
- Entrees zijn expressief vormgegeven en worden verrijkt door het toepassen van bijvoorbeeld raampartijen, verbijzonderd metselwerk of een omlijsting/kader;

6. Erfafscheidingen

- De erfafscheidingen in de voortuinzone bestaan uit lage hagen in combinatie met bij voorkeur lage gemetselde poeren of soortgelijke elementen. Ook de onderlinge erfgrens tussen de woningen is voorzien van een lage haag;
- De erfafscheidingen van de zijtuinen die grenzen aan de openbare ruimte worden voorzien van hoge hagen in combinatie met hoge gemetselde poeren of soortgelijke elementen;
- De hagen zijn in eigendom en beheer van de bewoners waarbij een instandhoudingsverplichting geldt;
- Sortiment van hoge hagen: afwisseling van Meidoorn, Veldesdoorn, Liguster;
- Sortiment van de hoge hagen aan de parkeerhof/achterpaden: hekwerk met een variatie aan groenblijvende klimplanten, zoals hедера;

7. Bergingen en garages

- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbebouwing;
- De bergingen van de rijtypes en de appartementen worden uitgevoerd in hout en zijn voorzien van een plat groen dak, of worden volledig meegenomen als onderdeel van de Tuindorp-architectuur;
- De bergingen van de rijwoningen worden minimaal 30 centimeter van de erfgrens geplaatst en krijgen een plat (groen) dak. Daarnaast wordt een duidelijke, robuuste voorziening opgenomen in de achtertuin voor minicontainers, zodat wordt voorkomen dat deze in de voortuin worden geplaatst. Voorkeur is daarom de berging op 1 meter van de erfgrens te plaatsen, zodat tussen erfgrens en berging de minicontainers uit het zicht geplaatst kunnen worden (en de zijgevel is gemakkelijker te bereiken voor schilderwerkzaamheden)
- De garages van de vrijstaande woningen en de twee-onder-één-kapwoningen doen mee met de architectuur van de woningen, maar zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume. Hetzelfde materiaal als de hoofdbouw wordt toegepast;

8. Specials en architectonische verbijzonderingen

- Vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en ieder bouwblok van rijwoningen hebben verplicht één of meerdere hoge schoorstenen, passend bij de Tuindorp-architectuur. Daarin worden overigens installaties in weggewerkt;
- Toepassen van erkers is een verplicht element, waarbij deze evenwichtig verdeeld mogen worden over de woningen. Een eenduidig beeld is hierbij het uitgangspunt;
- Appartementengebouw: De woning aan de oostzijde van dit woonmilieu kenmerkt zich als een kleinschalig appartementengebouw dat aansluit op de Tuindorp-architectuur. Dit appartementengebouw dient zich te gedragen als een grote vrijstaande woning met dezelfde architectonische kenmerken als de reguliere woningen van dit woonmilieu uit de Tuindorp-architectuur. De hoofdbouw mag een meter hoger staan (plint), met eventueel een trappartij naar de centrale entree van het pand;

9. Aanvullende natuurinclusieve maatregelen

- Inbouwvoorzieningen vleermuizen, zwaluwen en huismussen
- Optioneel: groene gevel
- Optioneel: geveltuin bij de voorstoepjes



Verbijzonderde kap



Verbijzonderde hoekwoning



Schoorsteen als herkenbaar element voor de Tuindorp architectuur



Principes Het Lint (bebouwing en openbare ruimte)



- ① woningen in Tuindorp stijl, maximaal 2 lagen plus kap
- ② woningen in een landelijke stijl (lint), maximaal 1 laag plus kap
- ③ verbijzonderde kap
- ④ afwisselend straatbeeld
- ⑤ dorpsse inrichting buitenruimte en parkje in Engelse landschapsstijl
- ⑥ lage hagen (zie themakaart erfafscheidingen)
- ⑦ poeren of soortgelijke elementen
- ⑧ groene omzoming parkeerplekken



Wonen aan het groen



Landelijk-dorps wonen



In het landelijk-dorpse woonmilieu toont de bebouwing zich in een groene omgeving met een opzet van verschillende bouwblokken, clusters en kleine ensembles. De wegenstructuur bestaat uit een centrale rijbaan en verschillende woonpaden die de woningen bereikbaar maken. De combinatie van een slingerende wegenstructuur en afwisselende bouwblokken zorgt voor een informele sfeer vol verrassingen en bijzondere plekken.

Beeldkwaliteit openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte vraagt specifieke eisen om de gewenste landelijk-dorpse sfeer te kunnen realiseren:

Hoofdontsluitingsstraat

- Materialisatie: gebakken klinker. Mogelijkerwijs worden waterdoorlatende klinkers toegepast of klinkers met soortgelijke klimaatadaptieve eigenschappen (nader uit te werken in het inrichtingsplan);
- Kleur: rood/roodbruin;

Trottoir

- Materialisatie: gebakken klinker. Mogelijkerwijs worden waterdoorlatende klinkers toegepast of klinkers met soortgelijke klimaatadaptieve eigenschappen (nader uit te werken in het inrichtingsplan);
- Kleur: geel-bruin gemêleerd;

Rijbaan woonpaden

- Materialisatie: gebakken klinker. Mogelijkerwijs worden waterdoorlatende klinkers toegepast of klinkers met soortgelijke klimaatadaptieve eigenschappen (nader uit te werken in het inrichtingsplan);
- Kleur: gebakken klinkers, bruin

Rijbaan fietsstraat - Biezenakker

- Materialisatie: asfalt huidige situatie (kleur grijs) of donkerrood asfalt met aan weerszijden een straatbakstenen bies;

Inritten

- Materialisatie: kasseien of grasbetontegels (soort nader te bepalen);

Langsparkeren straten

- Materialisatie: grasbetontegels, luxe uitstraling, type nader te bepalen;

Haaksparkeren straten

- Materialisatie: grasbetontegels, luxe uitstraling, type nader te bepalen;



Landelijke buurtstraten



Informele straten met woningen aan het groen



- | | |
|--|---|
| 1 Hoofdontsluitingsstraat, gebakken klinker rood/roodbruin | 6 Haaksparkerplekken, grasbetontegels, luxe |
| 2 Woonpad, gebakken klinker, bruin | 7 Achterpaden parkeerhoven, dubbelklinkers, grijs |
| 3 Fietsstraat Biezenakker, asfalt grijs of asfalt donkerrood met straatbakstenen aan weerszijden | 8 Rijbaan parkeerhoven, nader te bepalen |
| 4 Inritten: kasseien of grasbetontegels | 9 Haaksparkerplekken parkeerhoven, grasbetontegels, standaard |
| 5 Trottoir, gebakken klinker, geel-bruin gemêleerd | |

Landelijke parkpaden

- Materialisatie: Achterhoeks padvast of vergelijkbaar;
- Kleur: geel/bruin/grijs;

Fietspad

- Materialisatie: asfalt, gelijkend als bestaand
- Kleur: rood, gelijkend als bestaand

Parkeerhoven - rijbaan

- Materialisatie: grastegels of betonklinker of gebakken klinker; Mogelijkwerijs worden waterdoorlatende klinkers toegepast of klinkers met soortgelijke klimaatadaptieve eigenschappen (nader uit te werken in het inrichtingsplan);
- Kleur: nader te bepalen;

Parkeerhoven - parkeerplekken

- Materialisatie: grasbetontegels standaard, type nader te bepalen;
- Indien elektrisch laden serieuze vormen aanneemt, dient het plaatsen van voorzieningen in lijn te zijn met de Laadvisie van de gemeente;

Parkeerhoven - trottoir/achterpaden

- Materialisatie: dubbelklinker, materiaal nader te bepalen;
- Kleur: grijs;

Nutsvoorzieningen

- Nutsvoorzieningen van enig formaat passen naadloos in het straatbeeld, bij voorkeur achter de rooilijnen van de woningen, bijvoorbeeld in een zijtuin of de hoek van een achtertuin of in een parkeerhof. Voorkomen moet worden dat groenvoorzieningen worden geblokkeerd door dergelijke voorzieningen. De nutsvoorzieningen krijgen in het landelijk dorps sfeergebied een houten bekleding (gepotdekseld zwart);



Groen parkeerhof



Grasbetontegels langs een straat



Informele gebogen woonpaden



Principes landelijk dorps wonen (bebouwing en openbare ruimte)

Beeldkwaliteit bebouwing

1. Woningtype

- Grondgebonden woningen;

2. Indeling op de kavel

- Alle woningen hebben een voortuin, waarbij de diepte verschillend kan zijn (zie stedenbouwkundig plan);
- Verspringingen in de rooilijn zorgen voor de gewenste kleinschaligheid en een gevarieerd straatbeeld;

3. Materialisering en kleur

- De woningen worden uitgevoerd in metselwerk (hoogwaardige baksteen) in genuanceerde lichte aardetinten en rood-roodbruine tinten;
- Een geheel houten gevelbekleding is op enkele plekken voorstelbaar, passend bij de landelijk-dorpse sfeer. Gedeeltelijke houten gevelbekleding is verplicht op enkele plekken;
- De daken zijn voorzien van een traditionele dakpan in een antraciete kleur of zijn voorzien van een rieten kap (namaak riet of vergelijkbaar materiaal is niet toegestaan);
- Zinken of koperen dakgoten zijn uitgesloten;

4. Gevelindeling en kapvorm

- De grondgebonden woningen bestaan uit maximaal 7 aaneengesloten woningen. Na maximaal 5 woningen wordt de gevellengte onderbroken door een verspringing en/of door een andere architectonische uitstraling en kap, waardoor de gevellengte visueel wordt onderbroken;
- De woningen hebben een representatieve voorgevel en een representatieve zijgevel als deze aan de openbare ruimte grenst;
- Bepaalde woningen zijn voorzien van een veranda, passend bij de beoogde landelijke sfeer. Deze veranda's komen bij voorkeur bij de woningen die met de voorzijde op het zuiden gericht zijn. Deze verandawoningen hebben een afwijkende kap (knik aan voorzijde), waardoor deze woningen de identiteitsdragers vormen van het noordelijk deel (zie stedenbouwkundig plan, opgenomen is een minimum aantal, er mogen meer woningen met veranda worden gerealiseerd);
- Alle woningen hebben in de basis een zadeldak, welke regelmatig afgewisseld wordt met een dwarskap. Een knik in de kap is voorstelbaar, zeker bij woningen met een veranda;
- Zonnepanelen dienen zich op passende wijze te verhouden tot de architectuur van de woningen. Ligging, positie en kleur dienen hierbij afgestemd te worden. Belangrijk is dat de verhouding tussen het dakvlak en de zonnepanelen zodanig wordt afgestemd, waardoor er eenduidigheid en rust ontstaat. Ook in relatie tot de dakramen;



Houten gevelbekleding



Sobere details, passend bij de landelijke sfeer



Afwisselende architectuur



- 1 maximaal 2 lagen plus kap
- 2 beperkte lengte rijtjes
- 3 langskappen
- 4 afwisselend straatbeeld
- 5 groene straatinrichting
- 6 lage hagen
- 7 verandawoningen met afwijkende kap
- 8 doorlopende haag
- 9 groen parkeerhof



Principes landelijk-dorps wonen (bebouwing en openbare ruimte)



- 1 maximaal 2 lagen plus kap
- 2 langskappen
- 3 afwisselend straatbeeld
- 4 groene straatinrichting
- 5 lage hagen
- 6 garages en aanbouwen met kap

5. Entree tot de woning

- Entrees worden rijk en uitnodigend vormgegeven, bijvoorbeeld door een omlijsting, raampartij(en) of toepassing van een afwijkend materiaal;
- Bij hoekwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen kan de entree facultatief in een houten aanbouw (klompenschuur) aan de zijkant van de woning worden ondergebracht;

6. Erfafscheidingen

- Alle woningen hebben een voortuin die omzoomd is door een lage haag. Ook de onderlinge erfgrens tussen de woningen is voorzien van een lage haag;
- De zijerfgrenzen van achtertuinen grenzend aan de openbare ruimte worden voorzien van een hoge haag;
- De hagen zijn in eigendom en beheer van de bewoners waarbij een instandhoudingsverplichting geldt;
- Poeren of soortgelijke elementen worden gebruikt om de entree van de kavel te accentueren, zie themakaart erfafscheidingen;
- Sortiment van lage hagen: afwisseling van Meidoorn, Veldesdoorn, Liguster;
- Sortiment van hoge hagen: afwisseling van Meidoorn, Veldesdoorn, Liguster;
- Sortiment van de hoge hagen aan de parkeerhof/ achterpaden: hekwerk met een variantie aan groenblijvende klimplanten, zoals heder;

7. Bergingen, garages en uitbouwen

- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbebouwing of worden integraal meegenomen in de architectuur van de woningen;
- De bergingen van de rijtypes worden uitgevoerd in hout (zwart gepotdekseld) en zijn voorzien van een plat groendak;
- De garages van de vrijstaande woningen, de twee-onder-één-kapwoningen zijn afwijkend van de woning vormgegeven en hebben een houten gevelbekleding (zwart gepotdekseld). De garages zijn voorzien van een kap. Er mogen ook carports worden gerealiseerd, in de vorm van een kapschuur, vanzelfsprekend hebben deze altijd een kap. De kap is bij voorkeur voorzien van een groendak;
- Uitbouwen zijn afwijkend vormgegeven en worden bij voorkeur uitgevoerd in hout (zwart gepotdekseld);
- De bergingen van de rijwoningen worden minimaal 30 centimeter van de erfgrens geplaatst en krijgen een plat (groen) dak. Daarnaast wordt een duidelijke, robuuste voorziening opgenomen in de achtertuin voor minicontainers, zodat wordt voorkomen dat deze in de voortuin worden geplaatst. Voorkeur is daarom de berging op 1 meter van de erfgrens te plaatsen, zodat tussen erfgrens en berging de minicontainers uit het zicht geplaatst

kunnen worden (en de zijgevel is gemakkelijker te bereiken voor schilderwerkzaamheden)

- Garages en/of uitbouwen mogen tot op de zijdelinge erfgrens worden gebouwd, maar krijgen een architectonische verbijzondering wanneer zij direct aan de openbare ruimte grenzen;

9. Aanvullende natuurinclusieve maatregelen

- Inbouwvoorzieningen vleermuizen, zwaluwen en huismussen
- Optioneel: groene gevel
- Optioneel: geveltuint bij de voorstoepjes



Landelijk-dorpse verrijking van de gevel



Landelijk-dorpse architectuur



Boerenerven



De nieuwe boerenerven aan de zuidwestzijde vormen samen een unieke reeks bebouwingsensembles met een variatie in omvang, programma en vormgeving. Wat de nieuwe erven gemeen hebben, is dat ze allen karakteristiek hebben die aansluiten op de principes van een boerenerv. Een hoofd woning, schuurachtige volumes op het achtergelegen erf en een verharde centrale erf ruimte zijn hier voorbeelden van. Belangrijk is dat het geheel een collectieve sfeer ademt. De uitstraling van de boerenerven is afwijkend van de rest van Biezenakker en vormt hierdoor een aanvulling voor de wijk. Op de boerenerven zijn ook collectieve elementen terug te vinden, zoals collectieve bergingen en moestuinen/pluktuinen die door de bewoners zelf worden onderhouden.

De boerenerven worden voor autoverkeer ontsloten via oostzijde. Eén boerenerv is vanaf het fietspad van de Oude IJsselweg ook toegankelijk voor langzaam verkeer.

Beeldkwaliteit openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte vraagt specifieke eisen om de gewenste sfeer van een boerenerv te kunnen realiseren.

Het erf

- Materialisatie: in de basis gebakken klinker, afgewisseld door kasseien, halfverharding, graspaden en -bermen, en plekken met afwijkend materiaal. Mogelijkerwijs worden waterdoorlatende klinkers toegepast of klinkers met soortgelijke klimaatadaptieve eigenschappen (nader uit te werken in het inrichtingsplan);
- Kleur: de kleurtinten van de gebakken klinkers dienen per erf verschillend te zijn in aardetinten bruin, rood/bruin, bruin/grijs;
- Het erf kan worden omsloten door een collectieve haag;

Pleintjes (onderdeel van de erven)

- Materialisatie: gebakken klinker + kasseien;
- Kleur: afwijkend ten opzichte van het erf;

Inritten

- Materialisatie: kasseien en/of grasbetontegel;

Achterpaden

- Materialisatie: dubbelklinker, materiaal nader te bepalen;
- Kleur: grijs;

Nutsvoorzieningen

- Nutsvoorzieningen van enig formaat passen naadloos in het straatbeeld, bij voorkeur achter de rooilijnen van de woningen, bijvoorbeeld in een zijtuin of de hoek van een achtertuin of in een parkeerhof. Voorkomen moet worden dat groenvoorzieningen worden geblokkeerd door dergelijke voorzieningen. De nutsvoorzieningen krijgen in deze buurt ook een architectuur die aansluit op de boerenerven;



Houten gevels

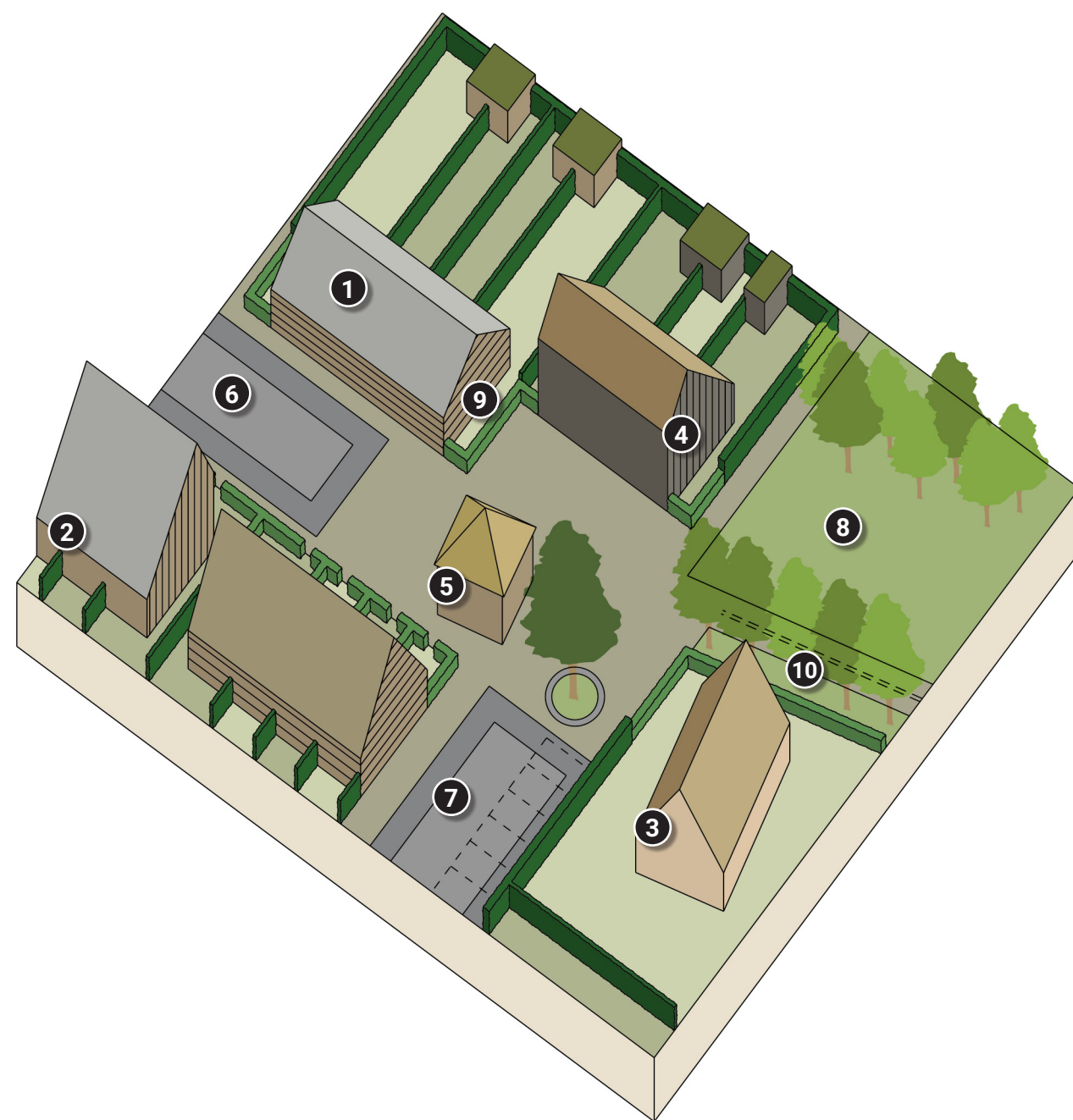


Kasseien en groen als sfeerbepalende elementen



Pluktuin als collectief element op de erven

Principes boerenerven (bebouwing en openbare ruimte)



- ❶ schuurwoningen
- ❷ minimaal aan één zijde lage goot
- ❸ hoofdhuis
- ❹ combinatie van hout en steen met trasraam
- ❺ collectieve bergingen
- ❻ pleintjes
- ❼ informeel parkeren
- ❽ moestuin / pluktuin
- ❾ combinatie van hagen en bebouwing op erfgrans
- ❿ ruigte kruiden

Beeldkwaliteit bebouwing

De nieuwe bebouwing in dit woonmilieu dient zich op passende wijze te verhouden tot de karakteristieken van een boerenerv. Dat leidt tot de onderstaande voorschriften en spelregels.

1. Woningtype

- Grondgebonden woningen (hoofdhuis en schuurwoningen);
- Rug-aan-rug-woningen;
- Appartementen;

2. Indeling op de kavel

- De erven zijn opgebouwd volgens het principe van een boerenerv: een hoofdwoning aan het lint met een gezamenlijk achtererf met daarop schuurachtige woningen;
- Alle hoofdwoningen aan het lint hebben een voortuin;
- Op het erf is een variatie aanwezig tussen voortuinen en geveltuinen/voorstoeppen. Daarnaast staan sommige woningen direct aan het erf en wordt er dus gebouwd op de kavelgrens;
- Verspringingen versterken de kleinschaligheid;
- De positionering van de bebouwing mag speels zijn ten opzichte van elkaar (in de basis orthogonaal, maar enkele objecten zijn licht gedraaid), passend bij de opbouw van een boerenerv;

3. Materialisering en kleur

- De hoofdwoningen zijn van baksteen. Kleur is vrij, maar refereert altijd aan een boerenerv;
- De schuurwoningen betreffen met elkaar een ensemble van bakstenen en houten schuren (blank en zwart gepotdekseld). Afwisseling is noodzakelijk. Een combinatie van materialen in één bouwblok is denkbaar. Bij de schuurwoningen mag de houten constructie zichtbaar zijn;
- Minimaal 65% van de bebouwing per erf heeft een trasraam met een afwijkende kleur en/of materiaal ten opzichte van de gevel;
- Kap wordt afgedekt met een rode en/of een antracietenm pan, danwel met riet;
- Zinken of koperen dakgoten zijn uitgesloten;

4. Gevelindeling en kapvorm

- De gevelindeling is vrij, maar is altijd ingetogen en refereert aan het hoofdhuis danwel de boerenschuur. Bij de boerenschuur zijn de individuele woningen niet als zodanig door de gevelindeling herkenbaar;
- Alle bebouwing heeft verplicht een kap waarbij ook groendaken wenselijk zijn. Gecombineerde kappen zijn mogelijk bij de hoofthuizen, de schuurwoningen hebben een eenduidige kap en straalt meer collectiviteit uit;
- Alle grondgebonden woningen krijgen verplicht een lage goot aan één zijde. Bij de woningen die zich aan de randen



Schuurachtige volumes



Schuurachtige volumes



Hoofdhuis



- van de erven bevinden, zit deze lage goot verplicht aan de buitenzijde van het erf;
- De appartementen bestaan uit maximaal twee lagen met een verplichte kap;

5. Entree tot de woning

- De entree van de hoofdhuizen mag zichtbaar zijn, maar redelijk ingetogen, vergelijkbaar als bij het sfeergebied landelijk-dorps;
- De schuurwoningen moeten vooral collectief en als eenheid voelen. De entrees zijn daarom niet heel duidelijk te herkennen en zijn dus zeer ingetogen. Zoals bijvoorbeeld een zwart gepotdekselde deur in een zwart gepotdekselde gevel. Als de entree afwijkt van de gevel ondersteunt de entree nog steeds het principe boerenschuur;

6. Erfafscheidingen

- Het erf bestaat uit een wereld van hagen. Een erf kan als totaal een collectieve haag hebben en/of op bouwblokniveau. Hagen op bouwblokniveau. Woningen kunnen echter ook alleen een voorstoepje hebben. Uiteindelijk is het idee dat er een gevarieerd beeld ontstaat;
- Sortiment van de lage hagen: mix van diverse hagen op de erfgronden; een éénduidige haag in geval is gekozen voor een collectieve haag om het gehele boerenerf heen, soortkeuze is vrij. Bij voorkeur geen Beukenhaag;
- Sortiment van de hoge hagen aan openbare ruimte / pleintjes: mix van diverse hagen op de erfgronden, soortkeuze is vrij. Bij voorkeur geen Beukenhaag;

7. Bergingen, garages en uitbouwen

- Hoofdhuis: uitbouw en garage krijgen een afwijkende vorm en materiaal ten opzichte van de hoofdbouw. Garage/berging wordt als een schuur vormgegeven. Materiaal: gepotdekseld hout;
- Schuurwoning: uitbouw is nadrukkelijk onderdeel van het hoofdvolume en het architectonisch geheel. Berging staat of in de achtertuin of wordt collectief opgelost aan de kopgevel van het bouwblok en/of als vrijstaande schuur / hooimijt met daarin enkele bergingen. De hooimijt-variant is in ieder geval verplicht daar waar aangegeven op de stedenbouwkundige plankaart;
- Bij één erf (zie stedenbouwkundige plankaart) worden gestalde auto's ondergebracht in een kapschuur. De kapschuur is van gepotdekseld hout (zwart) met een rode dakpan. Uiteraard ligt de hoge goot aan de zijde van het erf, de lage goot aan de achterzijde;

8. Aanvullende natuurinclusieve maatregelen

- Inbouwvoorzieningen vleermuizen, zwaluwen en huismussen;
- Optioneel: groene gevel;
- Optioneel: geveltuin bij de voorstoepjes.



Appartementen als schuurachtig volume



Bergingen als één object





Beeldkwaliteit openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte is gelijk aan het landelijk-dorpse sfeergebied.

Beeldkwaliteit bebouwing

Deze appartementengebouwen zijn als ensemble de blikvangers van de Biezenakker. Er zijn verschillende uitwerkingen qua architectuurstijl denkbaar. We willen qua vormgeving van deze objecten als gemeente niet naar een bepaalde richting sturen.

Niettemin zijn er wél een aantal verplichte elementen op het gebied van de massa-opbouw:

- Drie vrijstaande appartementengebouwen vormen een duidelijk ensemble;
- De complexen worden afgedekt met een éénzelfde kap. Het schuine dakvlak is minimaal twee bouwlagen hoog, de zichtbare goot ligt op de eerste laag. De 'juridische goot' (feitelijk de knik in de kap) ligt hoger. Het dakvlak speelt dus een belangrijke rol bij de architectuur en identiteit van het gebouw en het ensemble;
- De voor- en achtergevels zijn relatief open van karakter;
- Materialisatie is vrij, maar wel passend bij de landelijk-dorpse sfeer;
- Balkons zijn geïntegreerd in het bouwvolume (niet uitkragend)
- Bergingen zijn opgelost in de kelder;
- De bebouwing staat 'los' in het landschap, er zijn geen erfafscheidingen;
- De entree ligt aan de 'achterzijde' van het gebouw, bij de parkeerhof.
- Inbouwvoorzieningen vleermuizen, zwaluwen en huismussen;
- Optioneel: groene gevel;



Afwisselende architectuur



Balkons opgenomen in de hoofdmassa

- 1 dakvlak
- 2 schuin dakvlak van minimaal 2 lagen
- 3 lage goot
- 4 balkons opgenomen in hoofdvolume
- 5 geen erfafscheiding, bebouwing staat 'los' in het landschap
- 6 bergingen in kelder
- 7 parkeergelegenheid aan achterzijde



ULFT **BIEZENAKKER**

Bijlagen



Bijlage 1: Parkeerbalans



Deelgebied 1												
Programma	Aantal	P-Norm	P-vraag	P-norm eigen terrein								
Koop, huis, vrijstaand - dubbele oprit	27	2,3	62,1									
Koop, huis, vrijstaand - lange oprit	15	2,3	34,5	1,5								
Koop, huis, twee-onder-een-kap - dubbele oprit	18	2,2	39,6		2,0							
Koop, huis, twee-onder-een-kap - lange oprit	10	2,2	22,0	1,5								
Koop, huis, twee-onder-een-kap - enkele oprit	0	2,2	0,0				1,0					
Koop, huis, tussenhoek - dubbele oprit	2	2,0	4,0	1,5								
Koop, huis, tussenhoek - lange oprit	55	2,0	110,0									
Koop, appartement, duur	5	2,1	10,5									
Koop, appartement, midden	0	1,9	0,0									
Koop, appartement, goedkoop	0	1,6	0,0									
huur, huis, vrije sector	8	2,0	16,0									
huur, huis, sociale huur	25	1,6	40,0									
huur, appartement, duur	0	1,9	0,0									
huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	0	1,4	0,0									
	165		338,7					130,5		208,2	211	2,8

Deelgebied 2												
Programma	Aantal	P-Norm	P-vraag	P-norm eigen terrein								
Koop, huis, vrijstaand - dubbele oprit	11	2,3	25,3									
Koop, huis, vrijstaand - lange oprit	2	2,3	4,6	1,5		2,0						
Koop, huis, vrijstaand	1	2,3	2,3									
Koop, huis, twee-onder-een-kap - dubbele oprit	4	2,2	8,8			2,0						
Koop, huis, twee-onder-een-kap - lange oprit	2	2,2	4,4	1,5								
Koop, huis, twee-onder-een-kap - enkele oprit	0	2,2	0,0				1,0					
Koop, huis, twee-onder-een-kap	2	2,2	4,4									
Koop, huis, tussenhoek - dubbele oprit	1	2,0	2,0			2,0						
Koop, huis, tussenhoek - lange oprit	0	2,0	0,0	1,5								
Koop, huis, tussenhoek - kleine tweekapper - enkele oprit	4	2,0	8,0				1,0					
Koop, huis, tussenhoek - kleine tweekapper	10	2,0	20,0									
Koop, huis, tussenhoek	70	2,0	140,0									
Koop, appartement, duur	30	2,1	63,0									
Koop, appartement, midden	10	1,9	19,0									
Koop, appartement, goedkoop	0	1,6	0,0									
huur, huis, vrije sector	3	2,0	6,0									
huur, huis, sociale huur	16	1,6	25,6									
huur, appartement, duur	0	1,9	0,0									
huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	0	1,4	0,0									
	166		333,4					42		291,4	293	1,6

Deelgebied 3												
Programma	Aantal	P-Norm	P-vraag	P-norm eigen terrein								
Koop, huis, vrijstaand - dubbele oprit	5	2,3	6,9									
Koop, huis, vrijstaand - lange oprit	0	2,3	0,0	1,5		2,0						
Koop, huis, twee-onder-een-kap - dubbele oprit	4	2,2	8,8			2,0						
Koop, huis, twee-onder-een-kap - lange oprit	0	2,2	0,0	1,5								
Koop, huis, twee-onder-een-kap - enkele oprit	0	2,2	0,0				1,0					
Koop, huis, tussenhoek - dubbele oprit	0	2,0	0,0			2,0						
Koop, huis, tussenhoek - lange oprit	1	2,0	2,0	1,5								
Koop, huis, tussenhoek	73	2,0	146,0									
Koop, appartement, duur	0	2,1	0,0									
Koop, appartement, midden	10	1,9	19,0									
Koop, appartement, goedkoop	0	1,6	0,0									
huur, huis, vrije sector	0	2,0	0,0									
huur, huis, sociale huur	0	1,6	0,0									
huur, appartement, duur	0	1,9	0,0									
huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	0	1,4	0,0									
	91		182,7					15,5		167,2	176	6,8

Uft Biezenakker
Beeldkwaliteitsplan

April 2026

230224

