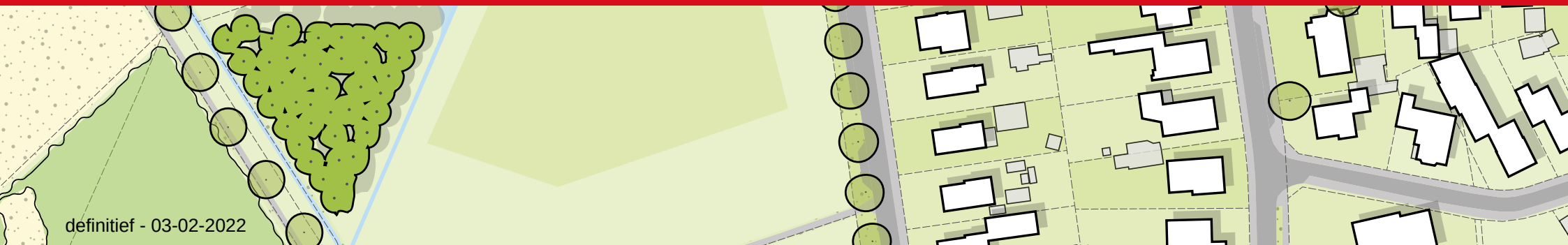




Beeldkwaliteitsplan Werenfriedstraat Zieuwent - fase 1



Inhoud

- 1) Beeldkwaliteitsplan Erve “den Boomgaard”
- 2) Beeldkwaliteitsplan Nieuw Woonerf

Beeldkwaliteitsplan Erve “den Boomgaard”

Werenfriedstraat Zieuwent

januari 2022



Inhoudsopgave

INLEIDING	4
Wat is beeldkwaliteit	
Doel en functie van het beeldkwaliteitsplan	
Regie op de beeldkwaliteit	
Bestemmingsplan	
Welstandsnota	
AANLEIDING	6
Leefbaarheidsvisie	
Ruimtelijke verkenning kleine kernen	
RUIMTELIJKE CONTEXT ZIEUWENT	8
Recente ontwikkeling & aanbod woningbouw	
ONTWIKKELKADER ZIEUWENT	10
STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT	12
Referentiebeelden	
Uitwerkingsregels	
DE BOSKAVELS IN BEELDKWALITEIT	16
Algemeen	
Plaatsing	
Massaopbouw	
Gevelopbouw	
Bijgebouwen	
Detaillering	
Materiaalgebruik	
DE GROENE RUIMTE	19
Ontsluiting	
Struwelen en vogelbosjes	
Grazige vegetatie	
Hoogstamboomgaard	

Inleiding

Conform het gemeentelijk beleid dient voor de realisatie van de woningen, een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld, dat als toetsingskader kan dienen. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan voorziet voor de te realiseren (bos)woningen op 'Erve Den Boomgaard', als onderdeel van de ontwikkelingen aan de Werenfriedstraat in Zieuwent, daarin.

WAT IS BEELDKWALITEIT

Het begrip "beeldkwaliteit" kan in algemene termen worden aangeduid als "alle aspecten die van invloed zijn op de voorspelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving en objecten in de omgeving". Het beeldkwaliteitsplan vormt een beschrijving van de na te streven beeldkwaliteit als aanvulling op het ruimtelijk plan (een bestemmingsplan of stedenbouwkundig plan) dat zich onder meer richt op de achtergronden, de functionele en juridisch-planologische aspecten. Om een gewenste beeldkwaliteit te waarborgen worden in het beeldkwaliteitsplan randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen voor de bebouwing geformuleerd.

De beeldkwaliteit voor 'Erve De Boomgaard' richt zich op de verschijningsvorm, in relatie tot de plek waar de woningen staan en de betekenis en uitstraling van die plek. De samenhang tussen de gebouwen onderling en tussen de gebouwen en het locatie bepaalt de gemeenschappelijke beeldkwaliteit van 'Erve De Boomgaard' te Zieuwent. In dit beeldkwaliteitsplan wordt een onderscheid gemaakt tussen criteria, waaraan plannen ook daadwerkelijk worden getoetst en een toelichtende beschrijving, die meer dienen ter inspiratie bij de verdere uitwerking.

DOEL EN FUNCTIE VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN

Het beeldkwaliteitsplan is een document waarin zowel de stedenbouwkundige uitgangspunten als de kaders voor de uitwerking van de gebouwen worden vastgelegd. Het beeldkwaliteitsplan heeft meerdere functies:

1. Het beeldkwaliteitsplan vormt samen met het bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken en onderzoeken het planinhoudelijke kader;
2. Het beeldkwaliteitsplan is het ontwerp- en uitvoeringskader, waarin de geformuleerde beleidsvoornemens overbrengt naar het niveau van de architectuur. Het is de leidraad voor de op de uitvoering gerichte uitwerking van bouwplannen;
3. Het beeldkwaliteitsplan is een toetsingskader bij de gemeentelijke en welstandstechnische beoordeling van bouwplannen en voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

REGIE OP DE BEELDKWALITEIT

Het beeldkwaliteitsplan 'Erve De Boomgaard' is het referentiekader voor de verdere uitwerking van bebouwing binnen dit deel van het plan aan de Werenfriedstraat in Zieuwent. Met het beeldkwaliteitsplan weten initiatiefnemers welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de bebouwing. De bouwplannen worden getoetst aan de beeldkwaliteitscriteria. Deze criteria zijn zo opgesteld dat ze gebruikt kunnen worden voor toetsing.

Het toetsen van bouwplannen op het vlak van beeldkwaliteit gebeurt in de gemeente Oost Gelre door de welstandscommissie. Deze bewaakt de kwaliteit van de plannen, de onderlinge samenhang tussen gebouwen en de relatie van de gebouwen met de omgeving. De welstandscommissie toetst de plannen aan de hand van dit

beeldkwaliteitsplan.

Naast het beeldkwaliteitsplan verschaffen ook andere beleidsdocumenten, zoals het bestemmingsplan, kaders voor 'Erve De Boomgaard'. Voor een effectief en praktisch hanteerbaar kwaliteitsbeleid is het van belang zorg te dragen voor een goede aansluiting tussen de verschillende instrumenten. Daarbij is met name de afstemming op het bestemmingsplan van belang.

BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan regelt de ruimtelijke ordening van onder meer de toelaatbare functie en ruimtebeslag van terreinen en bouwwerken. Indien bepaalde functies in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt kunnen deze niet door een beeldkwaliteitsplan tegen worden gehouden. Architectonische vormgeving valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan kan waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

WELSTANDSNOTA

Het welstandsbeleid van de gemeente Oost Gelre is uiteengezet in haar welstandsnota. In de nota is voor het gemeentelijk grondgebied de ambitie van het te voeren welstandsbeleid weergegeven. Het beeldkwaliteitsplan krijgt na vaststelling van het bestemmingsplan een bindende werking voor alle partijen. Daarvoor zal het worden vastgesteld door de raad en worden gekoppeld aan het bestemmingsplan en de welstandsnota. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning binnen een gebied waarvoor een beeldkwaliteitsplan is opgesteld zal behalve op welstand ook op de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan worden getoetst.



Figuur 1: Plangebied Erve "den Boomgaard" met kavelindeling

Aanleiding

LEEFBAARHEIDSVISIE

In het kader van de Bovendorpse Leefbaarheidsvisie voor Zieuwent, Lielvelde, Mariënveld, Vragender, Zieuwent en Zwolle hebben de kleine kernen van gemeente Oost Gelre de handen ineen geslagen en gezamenlijk een antwoord geformuleerd op de vraag: "hoe kunnen we ervoor zorgen dat de kleine kernen ook in de toekomst leefbaar zijn?" Dit heeft geresulteerd in een bovendorpse leefbaarheidsvisie voor de kleine kernen, waarin 9 thema's en 5 rode draden zijn geformuleerd. Eerste prioriteit voor iedere kern, betreft één van de rode draden: 'Passende woonruimte voor iedereen'. Na een jarenlange periode, waarin het aantal woningtransacties beperkt was en prijzen kelderden, zit de woningmarkt weer in de lift. Inmiddels zijn de effecten hiervan ook zichtbaar in onze gemeente. Verkooprijzen stijgen en het aanbod voor zowel bestaande woningen als nieuwbouwkavels is klein. Ook in de kleine kernen is deze ontwikkeling merkbaar. Het resultaat is dat er op dit moment nauwelijks woningaanbod is. Dit geldt in het bijzonder voor starters en senioren die op zoek zijn naar een betaalbare, levensloopbestendige en duurzame woning.

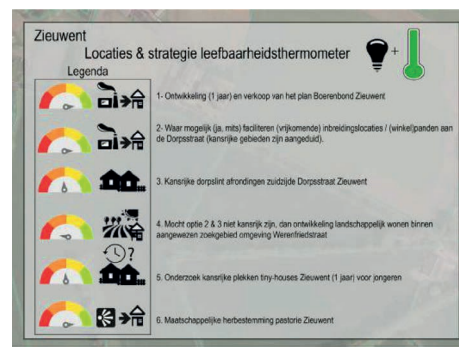
RUIMTELIJKE VERKENNING KLEINE KERNEN

Gemeente en Dorpsbelangen organisaties hebben in nauwe samenwerking de toekomstige woningbouwkansen per kern in beeld gebracht in de 'Ruimtelijke verkenning kleine kernen'. In oktober 2019 is deze Ruimtelijke verkenning vastgesteld in de gemeenteraad van gemeente Oost Gelre. In onderstaande afbeelding staat het ruimtelijke structuurbeeld voor Zieuwent weergegeven zoals opgenomen in de Ruimtelijke verkenning voor de kleine kernen.

Samen met de inwoners is in nauwe samenwerking met Zieuwents belang een ruim overzicht gemaakt van denkbare woningbouwlocaties. Uit dit participatieproces met inwoners is naar voren gekomen dat er onvoldoende kansen/locaties (op korte termijn) waren om de woningbouw-opgave op korte termijn op een inbreidingslocatie in te vullen voor Zieuwent.

De locatie omgeving Werenfriedstraat stond in de conceptvisie als optie voor de lange termijn. Dit gebied is in definitieve versie aangewezen als een kansrijk gebied voor "landschappelijk wonen".

Het gaat om een groot gebied waarbinnen een passende locatie(s) gezocht kan worden voor woningbouw. Van belang is daarbij om wonen samen te laten gaan met versterking van het landschap. Het gebied zou kunnen worden vormgeven als recreatief/landschappelijk uitloop gebied van het dorp waarbinnen de woningen een natuurlijk positie krijgen. Mocht er geen zicht ontstaan op realisatie van andere initiatieven, dan wordt ingezet op realisatie van dit gebied.



Figuur 2: uitsnede Ruimtelijke verkenning wonen kleine kernen (Bron: Oost Gelre)

Het initiatief voor en de realisatie van de beoogde ontwikkelingen ligt bij de particuliere initiatiefnemers. In overleg met dorpsbelangen organisatie Zieuwents Belang en de directe omgeving is er op participatieve wijze een stedenbouwkundig ontwikkelkader gemaakt. Dit heeft geresulteerd in het Ontwikkelkader Zieuwent (zie 'Ontwikkelkader Zieuwent').

In dit Ontwikkelkader Zieuwent wordt binnen fase 1 van de ontwikkelingen aan de Werenfriedstraat voorzien in de realisatie van een woonveldje met een mix aan woningen en daarnaast de realisatie van een 3-tal vrijstaande boswoningen. Onderhavig beeldkwaliteitsplan handelt over de realisatie van deze 3 vrijstaande boswoningen. Het bestemmingsplan 'Werenfriedstraat Zieuwent, fase 1' kan gezien worden als de bestemming van het Ontwikkelkader Zieuwent. In samenhang met dit bestemmingsplan is zodoende dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Dit beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor nieuwe bouwaanvragen voor initiatiefnemers en architecten. Het beeldkwaliteitsplan geldt naast de gemeentelijke welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan zijn in lijn met elkaar opgesteld en zullen worden vastgesteld door de raad. Het college van B&W krijgt de bevoegdheid om afwijkingen toe te staan, mits stedenbouwkundig verantwoord.



Foto bestaande boomgaard

Ruimtelijke context Zieuwent

Op 1 januari 2019 telde Zieuwent 1.978 inwoners. Zieuwent beschikt t.o.v. de andere kleine kernen over de meeste voorzieningen. Van oudsher hebben de voorzieningen zich langs de Dorpsstraat ontwikkeld. De Dorpsstraat vormt als onderdeel van de provinciale weg op dit moment de verbinding tussen Lichtenvoorde en Ruurlo. Door het kampenontginningenlandschap, met zijn verspreid gelegen bebouwing, had Zieuwent tot de negentiende eeuw geen echte dorpskern. Pas met de bouw van een kerk (1795) en school (1808) was sprake van een eerste aanzet tot een bescheiden dorpskern. Nog in het midden van de negentiende eeuw telde Zieuwent weliswaar ongeveer tweehonderd huizen en boerderijen, maar daarvan lagen er slechts dertien in de kom ("het Hoenderboom").

Na 1900 zette de bescheiden kernvorming zich langzaam voort. De nieuwe bebouwing concentreerde zich vooral langs de weg van Lichtenvoorde naar Ruurlo. Ook langs de Harreveldseweg en de Zegendijk verrees enige lintbebouwing. Binnen de kom herinneren enkele boerderijen en het pand van de Welkoop nog aan de agrarische oorsprong van het dorp. De 19de-eeuwse school werd na de Tweede Wereldoorlog verbouwd tot R.K. Parochiehuus. De eerste meer planmatige uitbreidingen kwamen pas na de Tweede Wereldoorlog tot stand. Belangrijkste gebouw van Zieuwent is het markante kerkgebouw de Werenfriduskerk. In 1842 werd een nieuw, zogenaamd waterstaatskerkje gebouwd, dat echter al in 1898-1899 werd vervangen door een huidige kerk in neogotische stijl. In het hart van het dorp domineert het kerkgebouw de omgeving.

Centraal in het dorp achter en tegenover de kerk bevindt zich veel en waardevol groen. Ten noorden van de kerk bevinden zich de meeste voorzieningen (school, horeca etc) terwijl aan de zuidkant enkele winkelpanden (bakker, slager, supermarkt, etc.) aanwezig zijn. Het

dorpsgebied wordt gevormd door de Harreveldseweg en de Zegendijk met daartussen de gevormde bebouwing.

De planmatige woningbouw heeft voornamelijk plaatsgevonden in een cluster, ten noordwesten van de kern, die begrensd wordt door de Werenfriedstraat (jaren '70). Aan de oostzijde vormt de Haare met aanliggende bebouwing een nieuwe woonbuurt (jaren '80). Het laatste grote woningbouwgebied is gelegen in het zuidwestelijk deel van de kern (De Steege, Anton Mollenmanshof). Deze wijk is in 2004/2005 opgeleverd, waardoor er al een behoorlijk aantal jaren geen grote wijkontwikkeling is opgeleverd.

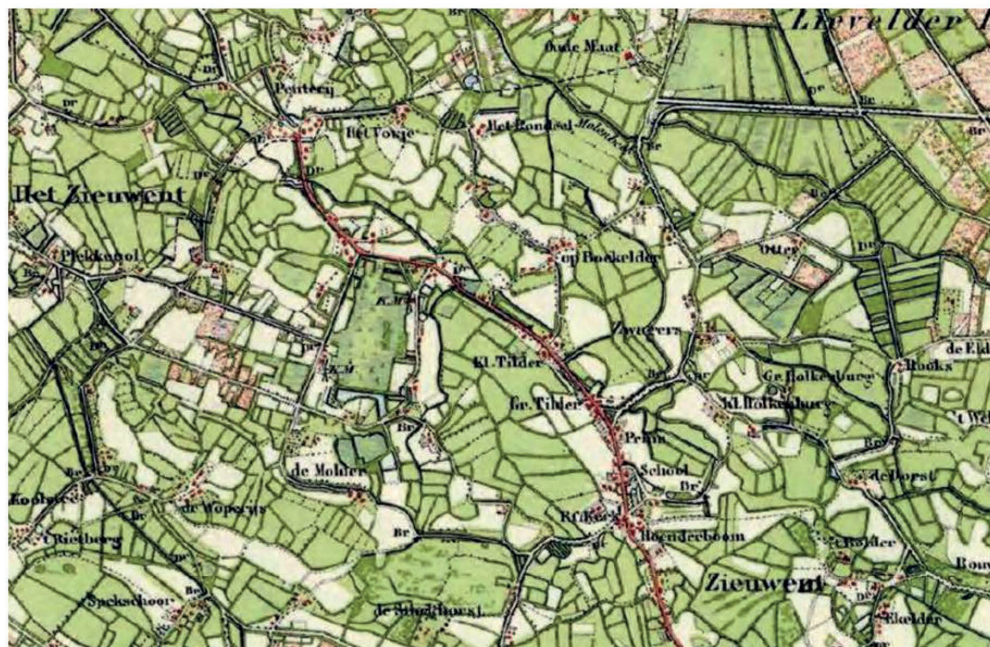


Figuur 3: uitsnede Ruimtelijke verkenning wonen kleine kernen (Bron: Ooste Gelre)

RECENTE ONTWIKKELING & AANBOD WONINGBOUW

Het meest recent (2012) is het bouwplan Bongers opgeleverd. Hiernaast wordt op het plan Boerenbond ontwikkeld. Hier zijn 14 woningen (2-1 kappers, 2*3 rijwoningen en 5 appartementen)

mogelijk gemaakt. In 2020 is gestart met de uitvoering van dit plan. In de bestaande voorraad in Zieuwent staan op dit moment (peilmoment 25 mei 2021) 2 woningen te koop. Onderstaand



Zieuwent 1879, gedeeltelijk herzien 1885



Links: R.K parochiehuis; rechts vroeg na-oorlogse sociale woningbouw Harreveldseweg



Karakteristieke en markante kerk Zieuwent



Links: (voormalig) boerderij Zegendijk 2, hoek Dorpsstraat; rechts: het pand van de Welkoop

Figuur 4: Impressie van Zieuwent (Bron: Ruimtelijke verkenning wonen kleine kernen)

Ontwikkeldkader Zieuwent

Op 11 mei 2021 is in de gemeenteraad unaniem het Ontwikkeldkader Zieuwent vastgesteld. Dit ontwikkeldkader is een uitwerking van de 'Ruimtelijke verkenning wonen kleine kernen', en is in nauw overleg tussen Zieuwents belang, gemeente Oost Gelre, grondeigenaren en omwonenden tot stand gekomen.

De twee studiemodellen in dit ontwikkeldkader hebben geresulteerd in een voorkeursvariant. Deze is in het ontwikkeldkader nader uitgewerkt.

Een voorkeursvariant die breed gedragen is en welke gefaseerd en passend bij het dorp Zieuwent gerealiseerd kan worden. De nieuwe woningbouw zal dus gefaseerd uitgevoerd worden.

De toekomstige woningbouw vindt plaats in 2 woonvelden, die beide rechtstreeks vanaf de Werenfriedstraat ontsloten worden. Dit biedt een goede uitgangspositie voor een gefaseerde ontwikkeling. Per woonveld dient de woningdifferentiatie afgestemd te worden op de woningbehoefte, die op dat moment actueel is. Hiernaast is een mogelijke invulling van deze voorkeursvariant weergegeven.

Het ontwikkeldkader is globaal van opzet, waarbij al een mogelijke verkaveling per woonerf is aangegeven. In principe is de invulling van een woonveld nog vrij, zij het, dat hier wel een aantal uitwerkingsregels voor opgesteld worden. Bijvoorbeeld de groene randen van het velden zijn altijd herkenbaar. Naast woningbouw in een tweetal woonvelden biedt het ontwikkeldkader ook ruimte voor "wonen in het bos".

Onderhavig Beeldkwaliteitsplan 'Erve De Boomgaard' gaat over het deel van het plangebied dat voorziet in de drie vrijstaande boswoningen, in figuur 5 blauw omlijnd.



Figuur 5: Ontwikkeling Werenfriedstraat, fase 1 (woonveld A oranje, boswoningen B blauw)



Impressie omgeving Werenfriedstraat

Stedenbouwkundig concept

In het Ontwikkelkader Zieuwent zijn uitgangspunten en referentiebeelden opgenomen. Het ontwikkelkader dient als een inspiratiebron voor de toekomstige afronding van het dorp. In navolgend hoofdstuk wordt ten aanzien van het gedeelte van het plangebied voor de drie te ontwikkelen boswoningen een nadere uitwerking gegeven.

In voorliggend plan wordt er qua stedenbouwkundige principes verder geborduurd op het Ontwikkelkader Zieuwent. In het ontwikkelkader wordt voor dit deel van het plangebied uitgegaan van de realisatie van een drietal woonpercelen in een groene setting. Daarnaast blijven de bestaande schuur en opslagloods in dit deel van het plangebied behouden. Deze beide doen reeds jaren dienst als uitvalsbasis en stallingslocatie van de landschapswerkgroep. Dit blijft in de toekomstige situatie ongewijzigd.



Foto's bestaande boomgaard



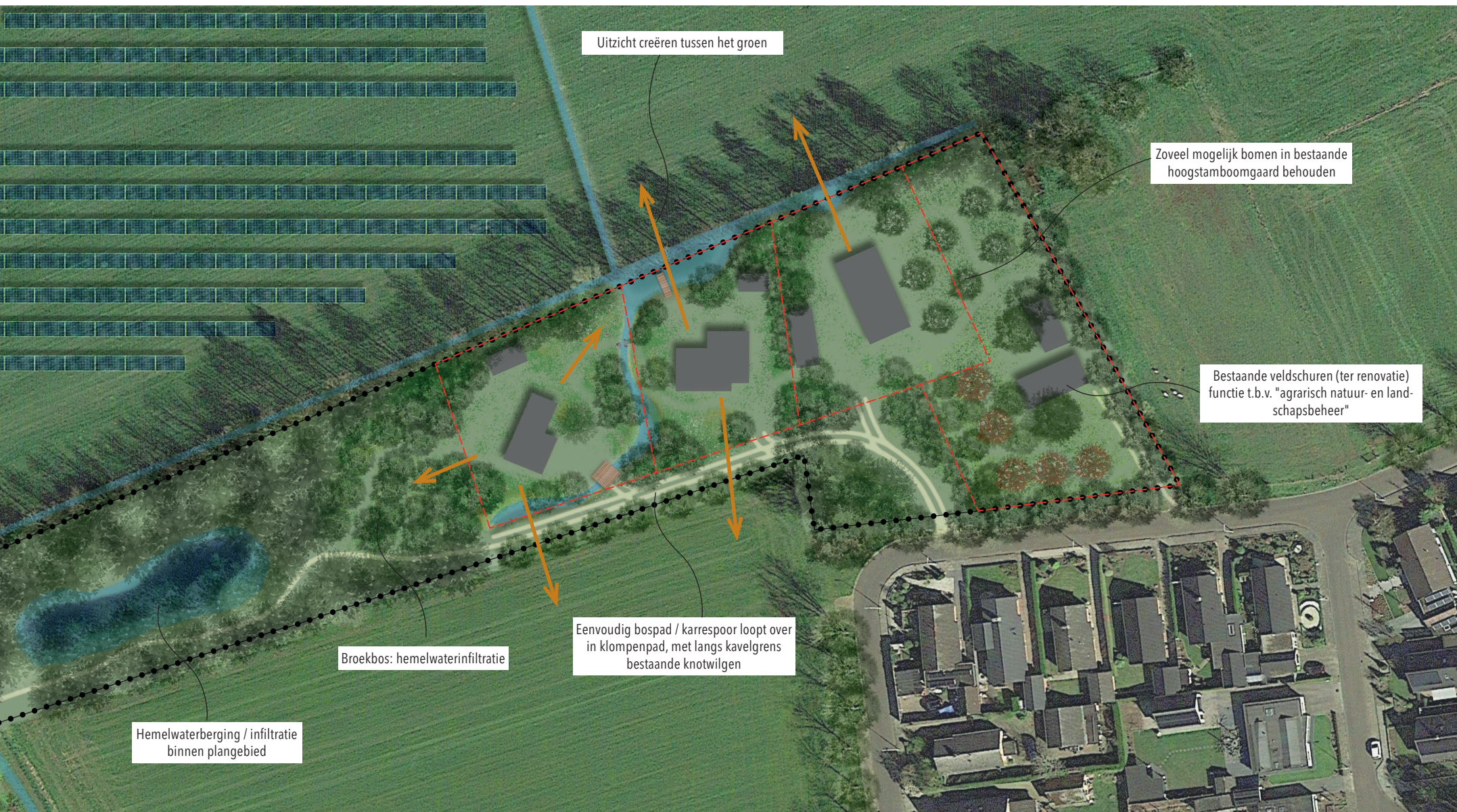
In deze uitwerking worden de 3 woningen zodanig gepositioneerd dat daarmee de bestaande authentieke hoogstamboomgaard volledig in tact kan blijven.

Gezien de historische ligging van de locatie past dit goed in deze omgeving.

In het Ontwikkelkader wordt voor de woningen in het bos uitgegaan van een ontsluiting van de drie boskavels met de Werenfriedstraat via een informeel bospad/ karrespoor. Hiervoor wordt gebruikgemaakt van de bestaande uitrit.

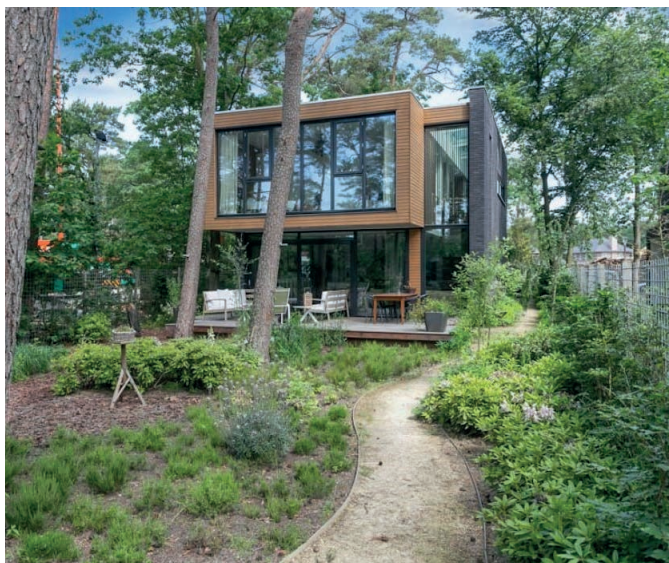


Figuur 6: Definitief schetsontwerp Erve "den Boomgaard"



REFERENTIEBEELDEN

Op de navolgende bladzijden zijn referentiebeelden opgenomen voor het wonen in het bos/ in de boomgaard. Deze referentiebeelden bieden zicht op de mogelijke inrichting van dit plangebied. Ze zijn niet dwingend voorgeschreven, maar bieden een inspiratiebron voor de uiteindelijke realisering."



Referentiebeelden architectuur Erve "den Boomgaard"

UITWERKINGSREGELS

In een apart hoofdstuk van het Ontwikkelkader Zieuwent zijn uitwerkingsregels opgenomen, die in acht genomen dienen te worden bij de uitwerking van de beide woonvelden waarin dit ontwikkelkader voorziet. Specifiek ten aanzien van de drie boswoningen is in het Ontwikkelkader Zieuwent het volgende opgenomen:

- Woningen in het bos, wonen tussen de bomen;
- Woningen hebben geen afgebakende privéruimte rondom de woning;
- Woonpercelen zijn als het ware uit het bos gesneden;
- Kleinschalige woningbouw met voorkeur voor lage goot en natuurlijke materialen;
- Woningen ontsloten via een karrespoor - bospad;
- Bij voorkeur natuurinclusief bouwen.



Referentiebeelden architectuur Erve "den Boomgaard"



De boskavels in beeldkwaliteit

ALGEMEEN

Ruime kavels in bosachtige setting. Vrijstaande woningen met of zonder kap. Een woning met een kap wordt in 1 bouwlaag uitgevoerd. Een woning met plat dak kan uitgevoerd in 1,5 laag en wordt bij voorkeur uitgevoerd met groen dak. Bij 1,5 laag is de eerste bouwlaag gedeeltelijk onder maaiveld gelegen.

Woningen komen in het groen gesitueerd. De 'boskavels' vormen de landschappelijke en geleidelijke overgang naar het nieuwe woonveld en bestaande bebouwing aan de Werenfriedstraat en het buitengebied. De kavels liggen verstopt tussen houtwal, struwelen, bosschages, vogelbosjes en hoogstamboomgaard.

Het ontwerp en het materiaalgebruik van deze 3 woningen wordt onderling afgestemd zodat samenhang ontstaat. Door ook materiaal- en kleurgebruik af te stemmen ontstaat er onderlinge

samenhang en een ongedwongen sfeer in een groene bossetting.

PLAATSING

De woningen binnen 'Erve De Boomgaard' krijgen geen vaste rooilijn. De woningen worden met de voorgevel min of meer georiënteerd op het informele bospad/ karrespoor (dat in private eigendom blijft). Deze woningen hoeven geen vaste oriëntatie te krijgen, maar worden als het ware uitgesneden uit het groen. Onderhoud en beheer van het groen binnen plangebied B wordt anterieur geregeld met de initiatiefnemers.

MASSAOPBOUW

Voor iedere kavel is er een vrije keuze voor de hoofdmassa.

- Een woning bestaat uit één bouwlaag met een kap (hoogte max. 9 m).
- Of één of anderhalve bouwlaag met plat dak (hoogte max. 4,5 m). Een kelder of halfverdiepte souterrain worden daartoe niet meegerekend.
- De hoofdmassa kent een eenvoudig rechthoekig volume, met een maximale inhoud van 750 m³.
- De solitaire massa is afgedekt met een kap (zadeldak) of plat dak.
- Een plat dak wordt bij voorkeur groen uitgevoerd.



Referentiebeelden massaopbouw

GEVELOPBOUW

De woningen staan midden in het groen en gaan een relatie aan met de omgeving. Door het toevoegen van grote raampartijen tot op vloerniveau wordt deze verbinding versterkt en doorgetrokken tot het interieur.

- Gevels zijn eenvoudig opgebouwd en hebben een rustig beeld.
- De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd.
- Toepassen van relief in de gevel wordt aangemoedigd. De dieptewerking kan worden verkregen door het voor en achter in het gevelvlak plaatsen van onderdelen zoals kozijnen,

entreepartijen, waterslagen, uitkragingen, overstekken, muurvlakken, e.d..

- Zorgvuldige detaillering

BIJGEBOUWEN

- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmasa vormgegeven. Maximaal 70 m².
- De architectonische kwaliteit evenaart die van de hoofdmasa en past in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik.
- Positie bijgebouwen worden zorgvuldig in het landschap en omliggende bebouwing ingepast.

DETAILLERING

Er wordt gezicht naar een evenwichtige en eigentijdse uitstraling voor de nieuwbouw. Detaillering moet verfijnd en zorgvuldig zijn.

- Zonnepanelen worden meegenomen in het architectonisch ontwerp van de woning. Of worden op de grond geplaatst.
- Aandacht voor goten en boeidelen; mee-ontworpen dakranden; ofwel geen, ofwel royaal overstek
- Bouwkundige accenten zijn passend en ter verrijking van de woning, zoals metselwerkdetails of zetwerk in aluminium en zink.



Referentiebeelden gevelbouw en detaillering

MATERIAALGEBRUIK

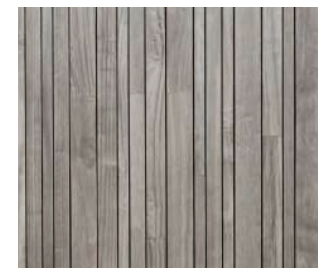
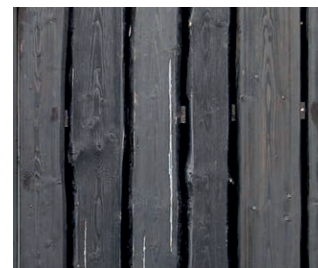
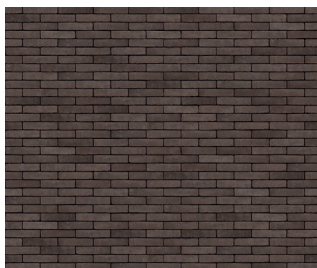
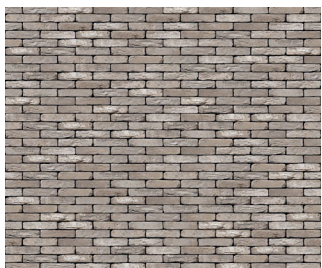
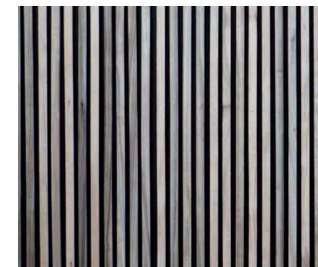
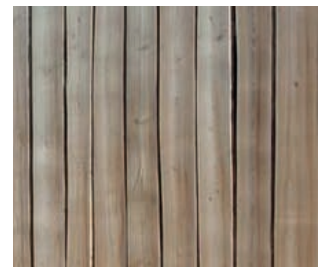
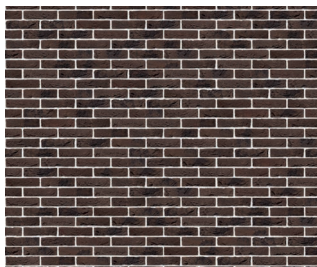
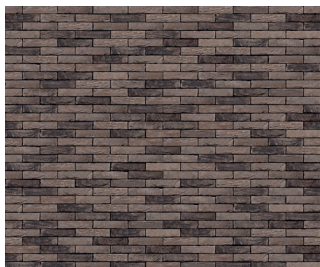
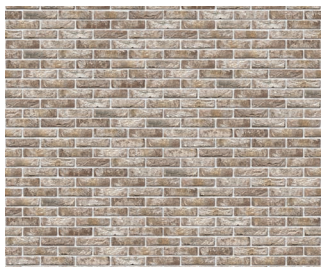
De woningen gaan een verbinding aan met de natuurlijke omgeving van de boomgaard. Het kleur- en materiaalgebruik van de woningen is eenduidig en overtuigend. Het pallet bestaat uit natuurlijke kleuren en materialen. De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk.

In het uiteindelijk ontwerp van de woningen worden materiaal-, en kleurgebruik in onderling overleg goed afgestemd, zodat de juiste samenhang ontstaat.

- Gevels kunnen opgebouwd worden uit metselwerk en/of gevelbeplanking van echt hout. Stucwerk en gevelbeplating in kunststof, hout of metaal is niet toegestaan.
- De kleurstelling van het metselwerk in natuurlijke zand of

grijstinten. Zowel baksteen als natuursteen is toegestaan.

- Woning is opgetrokken in slechts 1 kleurtype baksteen (m.u.v. het trasraam)
- Hellende daken worden voorzien van gebakken pannen in grijs / antraciet / blauwgesmoord, leipannen, zink of riet. Geglazuurde dakpannen of betonpannen zijn niet toegestaan.
- Vlakke daken worden bij voorkeur voorzien van (mos)sedum.
- Kozijnen, goten en boeidelen worden uitgevoerd in hout, staal of aluminium. Kunststof is niet toegestaan.



Referentiebeelden materialisatie



De groene ruimte

Duurzame woningen in het bos; woningen op een unieke bosrijke, groene locatie. Bij het ontwerp wordt bij voorkeur rekening gehouden met het concept van "natuur inclusief bouwen".

Met de verkaveling worden bestaande landschapselementen zoveel mogelijk geïntegreerd in het ontwerp.

De planlocatie voor de boswoningen wordt bijvoorbeeld begrenst door een bestaande houtwal, een oude hoogstamboomgaard (met oude appelrassen en walnoten) en struwelen.

Aan de zuidzijde van de woningbouwlocatie wordt het plangebied en eigendomsgrens begrenst door een bestaande rij knotwilgen (20 stuks, ø 50-60 cm). Deze worden globaal eens in de circa 4-6 jaar geknot. Het dikke hout dient als kachelhout en het dunner (top)hout wordt verwerkt in een takkenril.

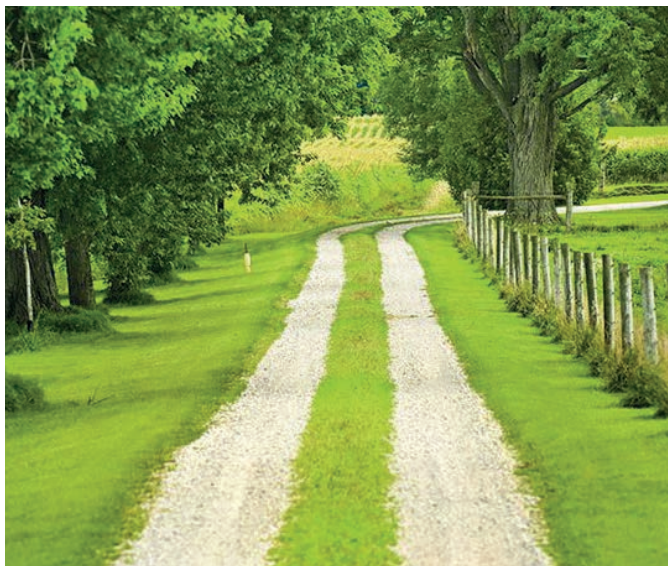
ONTSLUITING

De planlocatie wordt vanaf de Werenfriedstraat ontsloten door bestaande inrit: verkeerstechnisch blijft dit een inrit.

De woningen worden over private grond verder ontsloten via een informeel, gezamenlijk bospad/ karrespoor. Deze wordt aangelegd in zogenaamde half-verharding (bv Achterhoeks Padvast).

In het verlengde hiervan wordt een klompenpad aangelegd, slingerend door het bos en langs de bestaande kikkerpoel (welke tevens dienst doet als infiltratie voor het hemelwater uit het eigen plangebied).

Middels een houten vlonderbruggetje over de waterschapsloot wordt deze aangesloten op het bestaande Kerkepad 'de Kotte voare'. Hiermee wordt een fraai wandel-ommetje vanuit het dorp mogelijk gemaakt (zie pag. 12-13).



Referentiebeelden groene ruimte

STRUWELEN EN VOGELBOSJES

Fysieke erfafscheidingen, in de vorm van hekken, schuttingen of strakke heggen, komen er niet tussen de woningen. De gehele planlocatie wordt op een natuurlijke en doorlopende wijze ingericht. Groenstructuren worden uitgevoerd in streekeigen beplanting en lopen over de erf grenzen heen. Hierdoor ontstaat er één samenhangend landschappelijk gebied, waarbinnen deze drie woningen op een natuurlijke wijze zijn ingepast.

De opvang en infiltratie van hemelwater gebeurt binnen het plangebied door de aanleg van wadi's en slootjes.

Met betrekking tot het aan te planten groen tussen en op de 3 boskavels: hier worden vrij uitgroeiend besdragende struwelen en vogelbosjes aangeplant. Er wordt gebruik gemaakt van driejarig plantsoen (maat 80-120 cm). Deze bestaat uit een streekeigen beplanting met besdragende soorten als meidoorn, sleedoorn, wilde liguster, veldesdoorn, hondsroos en gelderse roos.

Er wordt bijgemengd met enkele boomvormende soorten: linde, zwarte els, ruwe iep, ruwe berk, zoete kers, lijsterbes en veldesdoorn.



De struwelen en de vogelbosjes versterken het 'wonen in het bos'. Beheer vindt plaats door hakhoutbeheer. Dat houdt in dat de aanwezige struiken en bomen periodiek en gefaseerd, doorgaans iedere 8-10 jaar, worden afgezet. Hierna groeien de stobben weer krachtig uit. Hierbij kunnen mooie overstaanders worden gespaard, om bijvoorbeeld uit te groeien tot beeldbepalende boom.

GRAZIGE VEGETATIE

De binnen dit plangebied aanwezig grazige vegetatie kan worden beheerd door gefaseerd maaien en afvoeren van het maaisel. Het grasland beheer speelt een grote rol bij de uiteindelijke ecologische waarde. Jaarlijks dient 10-25% gras te blijven staan, op wisselende plekken. In overstaand gras, overwinteren vele insecten. Het gras wordt gehooit na de zaadzetting. Geadviseerd wordt een deel in sinusbeheer te zetten. Dat wil zeggen, dat telkens een wisselend deel gemaaid wordt, zodat nooit alle gras in 1x gemaaid wordt.



HOOGSTAMBOOMGAARD

Het oostelijke deel van het plangebied waarin de 3 boswoningen komen bestaat uit een authentieke hoogstam-boomgaard (zie illustratie pag. 13). Deze 3 woningen worden, ten opzichte van het Ontwikkelkader, iets meer in westelijke richting geplaatst. Hiermee kan de aanwezige boomgaard als bestaande waarde behouden blijven.

In deze oude boomgaard staan onder meer oude fruitrassen als Goudreinet, Jonathan, Sterappel en de Anna van Zieuwent. Daarnaast staan er ook enkele grote walnoten. (zie pag. 12).

In de boomgaard worden kasten opgehangen voor steenuilen en voor torenvalken.

De aanwezige veldschuur blijft ook in de toekomst, na een grondige renovatie, dienst doen als uitvalsbasis annex kantoor- en vergaderruimte voor een vrijwillige Zieuwentse landschapswerkgroep.

Verder is nog een opslag- stallingsloodsje aanwezig. Deze zal worden herbouwd als kapschuur en dienst doen als opslag cq. stalling van materieel en machines ten behoeve van het landschapsonderhoud (tractor, zitmaaier, kettingzagen) en een kleine onderhoudswerkplaats.

Bij de restauratie van de bestaande veldschuur en de herbouw van de stallingsloods (in eenvoudig kapschuurmodel) worden hoogwaardige natuurlijke materialen toegepast. Gevels krijgen een planken bekleding en daken worden gedekt met gebakken pannen. Bovendien wordt, waar mogelijk, bij gunstige positionering, een mos-sedumdak toegepast.

In de nieuwe kapschuur wordt in het open gedeelte een kerkuilenkast geplaatst.





Heckinckstraat 59
7131 WX Lichtenvoorde

T +31 (0)6 215 94 970
E info@thijsbongers.com
www.thijsbongers.com



Beeldkwaliteitsplan nieuw woonerf | Zieuwent

buro DS

Beeldkwaliteitsplan

Nieuw woonerf | oktober 2021

Opgesteld door:

Buro Dwarsstraat | Arjan van der Laan

In opdracht van:

Volker Wessels en Kapa Vastgoed

Gebruikt beeldmateriaal: google maps, BOO, Buro Dwarsstraat, onbekende bronnen.



Buro Dwarsstraat

stedenbouw | ruimtelijke ordening | landschap

Inhoud

1 Inleiding	5
2 Analyse huidige situatie	7
3 Stedenbouwkundig plan	9
4 Spelregels beeldkwaliteit	13



1 | Inleiding

Op een prachtige locatie aan de noordzijde van Zieuwent wordt een nieuwe woonbuurt gerealiseerd. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan gemaakt dat voorziet in de bouw van verschillende woningtypes in een opzet die refereert aan een boerenhof.

Het stedenbouwkundige plan vormt de basis voor het voorliggende beeldkwaliteitsplan.

Doel

Dit beeldkwaliteitsplan legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast. Het is een handvat voor architecten. Het is tevens het toetsingskader voor bouwplannen. Het toetsen van bouwplannen op het vlak van beeldkwaliteit gebeurt in de gemeente Oost Gelre door de welstandscommissie. Deze commissie bewaakt de kwaliteit van de plannen, de onderlinge samenhang tussen gebouwen en de relatie van de gebouwen met de omgeving.

Dit beeldkwaliteitsplan is geen blauwdruk. Het geeft wel duidelijk richting aan de planvorming. Alternatieve en afwijkende plannen zijn bespreekbaar mits ze voldoen aan de ambitie van het beeldkwaliteitsplan.

De getoonde referentiebeelden zijn bedoeld als sfeerbeelden. De tekst is leidend, referentiebeelden kunnen daar op onderdelen van afwijken.

Opzet

Op basis van een korte analyse van de huidige situatie worden de stedenbouwkundige uitgangspunten toegelicht. Vervolgens wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en buitenruimte door middel van beoordelingscriteria vergezeld van tekeningen en referentiebeelden.



kenmerken gebied



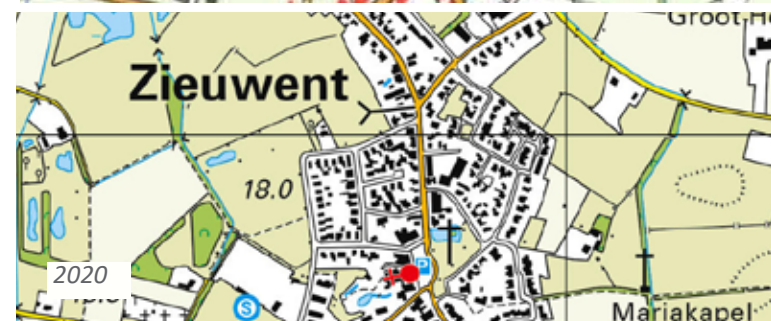
2 | Huidige situatie

Zieuwent, in de middeleeuwen geschreven als 'Synwede', betekent oorspronkelijk 'lage weide' ofwel moerassig gebied. In het midden van de dertiende eeuw liet de graaf van Gelre vanaf het naburige Ruurlose Broek naar het riviertje de Berkel een afwateringskanaal graven, de Grevengracht. Daardoor zakte het waterpeil zodanig dat vestiging in het moerasgebied van Het Zieuwent mogelijk werd.

Het gebied bleef echter behoorlijk drassig. Boerderijen werden daarom gebouwd op natuurlijke hoogten in het landschap.

Door deze verspreid gelegen bebouwing duurde het tot in de 19e eeuw voordat Zieuwent een echte dorpskern kreeg, toen er een kerk en een school werd gerealiseerd. Langs de oude routes naar omliggende kernen kwam in de jaren daarna steeds meer lintbebouwing. En vanaf de jaren '50 in de vorige eeuw ontstonden de eerste planmatige uitbreidingen.

In de jaren '70 is de woonwijk aangelegd die grenst aan het plangebied. Aan de Werenfriedstraat staan met name kleinschalige vrijstaande woningen van één laag met een kap. Aan de oostzijde ligt de Dorpstraat met gevarieerde bebouwing uit verschillende tijdsperiodes. Deze woningen hebben achtertuinen richting het plangebied.





Ontwikkeldkader (Bron: BOO)

3 | Stedenbouwkundig Plan

Door de gemeente is door middel van een participatieproces een ontwikkelkader opgesteld voor de ontwikkeling van de noordrand van Zieuwent. Het betreft een integraal plan voor de ontwikkeling van een zonnepark en woningbouw in twee fases. Fase 1 betreft de ontwikkeling van ontwikkellocaties A (woonveldje) en B (3 boswoningen) uit het Ontwikkelkader Zieuwent. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is opgesteld voor het nieuwbouwplan dat in de eerste fase zal worden gerealiseerd, ontwikkellocatie A.

Voor dit nieuwbouwplan gelden onder andere uitgangspunten:

- één hoofdontsluiting voor het gehele woonveld;
- het gezamenlijk (groene) erf is het hart van het woonveld;
- gebruik altijd gebiedseigen beplanting en variatie aanbrengen (biodiversiteit);
- zichtlijnen vormen een belangrijke ontwerptool;
- de woningen grenzen zoveel als mogelijk aan het groene erf (hart);
- het erf van het woonveld is verhard en kan uit meerdere materialen bestaan;
- een erf kent verschillende onderdelen, zoals een plint, het groene hart, eventueel een brink en overhoeken;
- parkeren bij voorkeur niet op het centrale deel van het woonveld oplossen, incidenteel parkeren voor bezoekers kan wel op het centrale deel plaatsvinden;
- voorkom plaatsing van (ongewenste) erfafscheidingen in de ontwerpfase, door privacygevoelige delen goed te positioneren;
- indien erfafscheiding noodzakelijk is gebruik lijnvormige groene/landschappelijke elementen.





optie met twee-onder-een-kap

Dorpstraat

Werenfriedstraat

Churchillstraat

Stedenbouwkundig Plan Buro Dwarsstraat

Op basis van deze uitgangspunten is door Buro Dwarsstraat het stedenbouwkundig plan opgesteld. Het plan gaat uit van circa 18 woningen rondom een gezamenlijk, informeel erf met groene randen.

Het plan bestaat uit acht rijtjeswoningen van twee lagen met een kap, die de hoofdvorm meekrijgen van een kapsschuur. Daarnaast komen er zes levensloop bestendige woningen van één laag met kap. Dit betreffen woningen die de hoofdvorm meekrijgen van een schuur. Ten slotte worden aan de noordzijde vrijstaande en/of twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd.

Het parkeren vindt plaats in parkeerhofjes tussen de woningen en op eigen terrein. Centraal op het erf liggen nog een paar informele bezoekersparkeerplaatsen.

De woningen liggen met de achterzijde naar de omgeving. Daarom is een goede groene overgang gemaakt, om de privacy van de tuinen te waarborgen, maar ook voor een fraaie landschappelijke inpassing te realiseren.

Aan de noordzijde ligt een bosschage in een driehoekige ruimte.

Het centrale erf krijgt deels een informele, groene inrichting. De te gebruiken beplanting en straatmateriaal refereren aan boerenerven. Zo komen er hagen van liguster of veldesdoorn rondom parkeerhofjes en bestaat het centrale binnenterrein uit bloemrijk gras met meerdere solitaire bomen.

Er komt in het gebied een centrale erfboom in een boomrooster.

Buiten het erf wordt aan de (zuid)oostzijde, de noordwestzijde en/of zuidwestzijde een wadi aangelegd, afhankelijk van de hoeveelheid waterberging die gerealiseerd moet worden.

Via de parkeerplaats in de noord-west hoek van het gebied wordt een verbinding gelegd met het zonnepark, gedacht wordt aan grasbetontegel of halfverhard bospad. Voor onderhoud van dit park kan van deze (informele) route gebruik gemaakt worden.

Woningen tweekappers/vrijstaand



Overige woningen



4 | Spelregels Beeldkwaliteit

Uitgangspunt van dit beeldkwaliteitsplan is om een samenhangend nieuw erf te realiseren dat past op de plek. De uitdaging is eigentijdse bebouwing te ontwerpen, dat door de gekozen architectuur, materialen en kleuren reageert op het agrarische verleden van de plek, zonder dat getracht wordt historische agrarische bebouwing te kopiëren.

De spelregels ten aanzien van de beeldkwaliteit zijn als volgt:

Situering en massa

- bebouwing gericht op de openbare ruimte;
- levensloopbestendige rijtjeswoningen één laag met kap, overige rijtjeswoningen één tot twee lagen met kap;
- vrijstaande woningen één tot anderhalve laag met kap;
- indien de voorgevel niet direct grenst aan de openbare ruimte, wordt er een ligusterhaag of veldesdoorn geplaatst op de erfgrans.

Architectuur

- woningen krijgen een rechthoekige hoofdvorm met een kap.
- rijtjeswoningen refereren aan oude schuren in het buitengebied, met een eenvoudige hoofdvorm met een zadeldak en aan minimaal één zijde een lage goot;
- vrijstaande woningen refereren aan schuren in het agrarische gebied, met een eenvoudige hoofdvorm met zadeldak en aan minimaal één zijde een lage goot;
- vriendelijke, eigentijdse architectuur, zorgvuldig vormgegeven met speciale aandacht voor de entree, dakrand en accenten;
- gevels krijgen diepte en reliëf. Erkers, nissen en overstekken dragen hieraan bij;

- in de gevels komen verschillende afmetingen van gevelopeningen voor;
- hoekwoningen die aan twee kanten grenzen aan de openbare ruimte, krijgen een tweezijdige uitstraling;
- erfscheidingen op plekken die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte of vanuit de omgeving bestaan uit groene hagen (liguster of veldesdoorn) of gevlochten wilgentakken.



 hoekwoningen met een tweezijdige uitstraling

 groene erfscheidingen

Materiaal- en kleurgebruik



Erfscheidingen en openbare ruimte



Materiaal en kleurgebruik

- de gevels van de woningen bestaan uit baksteen en/of hout in warme en natuurlijke kleuren;
- een lage plint van baksteen of gepleisterd is mogelijk;
- de dakbedekking bestaat uit matzwarte pannen, riet, leien, hout of vergelijkbaar duurzaam materiaal, mogelijk in combinatie met donkere zonnepanelen;
- dakranden bij voorkeur van zink of materiaal met vergelijkbare uitstraling;
- de kozijnen zijn geprofileerd en zijn van duurzaam geproduceerd hout, aluminium of staal. Kunststof kozijnen kunnen worden toegepast mits ze rank zijn en geprofileerd (houtlook).

Openbare ruimte

- inrichting van het groen en de buitenruimte refereert aan agrarische erven in de directe omgeving en aan de inheemse beplanting in het omliggende buitengebied;
- groene buitenrand bestaat uit inheemse, bloeiende en besdragende struiken zoals kornoelje, vlier, gelderse roos, liguster;
- de bosschage aan de noordzijde bestaat uit elzen en essen en een enkele zomereik.
- centrale erf krijgt deels een informele, groene inrichting met enkele solitaire bomen en een centrale erfboom;
- de bestrating is informeel;
- de parkeervakken bestaan uit grasklinkers. Rondom deze vakken komen hagen van liguster of veldesdoorn.

