Beeldkwaliteitsplan Woonpark Vossenburcht
Lievelde

Mei 2021

gemeente
Oost Gelre

Afbeelding 1: voor het plangebied binnen de rode contour is een gebiedsvisie opgesteld. Het gebied binnen de zwarte contour valt buiten de reikweidte van dit beeldkwaliteitsplan.

Inhoudsopgave

Pagina

Aanleiding	5
Welstandsbeleid	6
Context Lievelde	8
Stedenbouwkundig concept	10
Beeldkwaliteitsplan	14
Beeld openbare ruimte	20

Afbeelding 2: gebiedsvisie woonpark Vossenburcht

Uitgangspunten ruimtelijke verkenning:

Het voormalige Vion-terrein (slachterij) is aangekocht door de gemeente. De panden stonden al jaren leeg en het geheel verpauperde. De panden zijn inmiddels gesloopt en het terrein is tijdelijk ingericht als park, “park Vossenburcht”, door vrijwilligers van Stichting fietspaden Lievelde en Lievelds Belang. De naam “Burcht” refereert aan een plek die nooit af is en doorontwikkelt. Het idee is om dit (tijdelijke) park op een organische manier te transformeren naar een aantrekkelijk permanent park dat ruimte biedt aan verschillende functies zoals sportvoorzieningen, camperplaatsen, speelvoorzieningen en woningbouw in een parkachtige omgeving. Om dit te realiseren is het wenselijk om een gebiedsvisie/vlekkenplan te maken voor de gehele locatie samen met Lievelds belang, omwonenden en andere partijen. Vervolgens kunnen we woningbouw realiseren en tegelijkertijd initiatieven “van onderaf” faciliteren. Bij het maken van de gebiedsvisie zijn de volgende aandachtspunten van belang. In en rondom de locatie zijn er diverse hindercontouren aanwezig, o.a. door het spoor en afstanden tot omliggende functies. Het heeft de voorkeur om een deel van de woningbouw te situeren aan de Bergstraat (afronden straatbeeld) en de woningbouw langzaam te laten overgaan in het park. Het is belangrijk dat er voldoende groen blijft behoudem, zodat er woonpark ontstaat.

Aanleiding

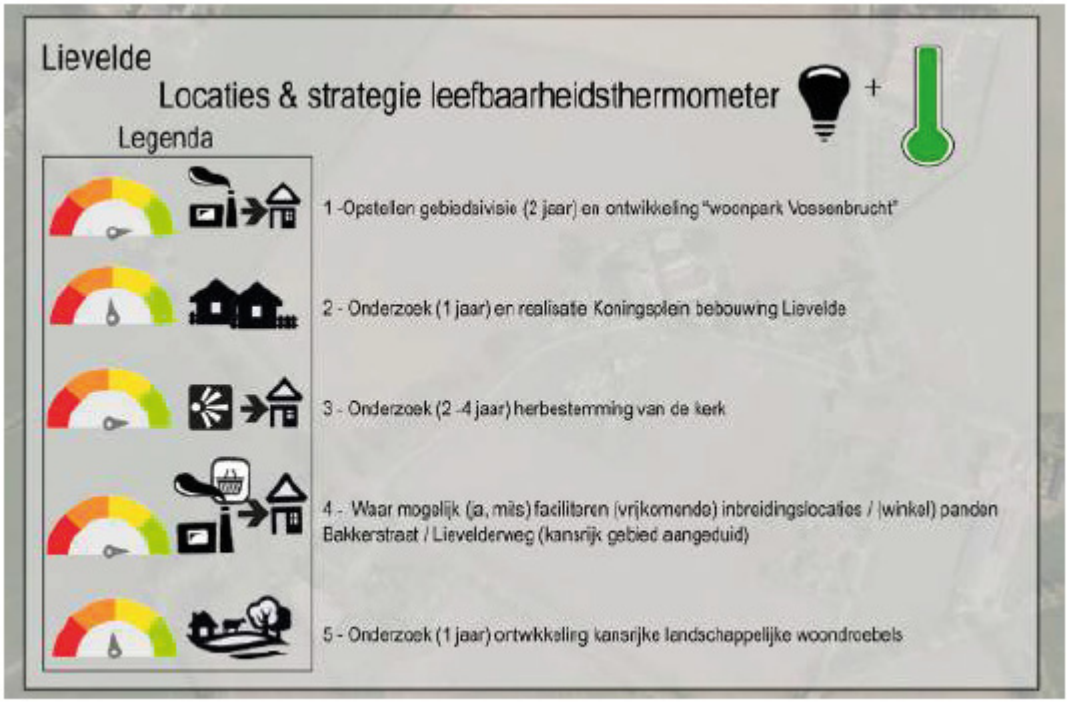
Leefbaarheidsvisie

In het kader van de Bovendorpse Leefbaarheidsvisie voor Harreveld, Lievelde, Mariënvelde, Vragender, Zieuwent en Zwolle hebben de kleine kernen 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. Verkoopprijzen 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.

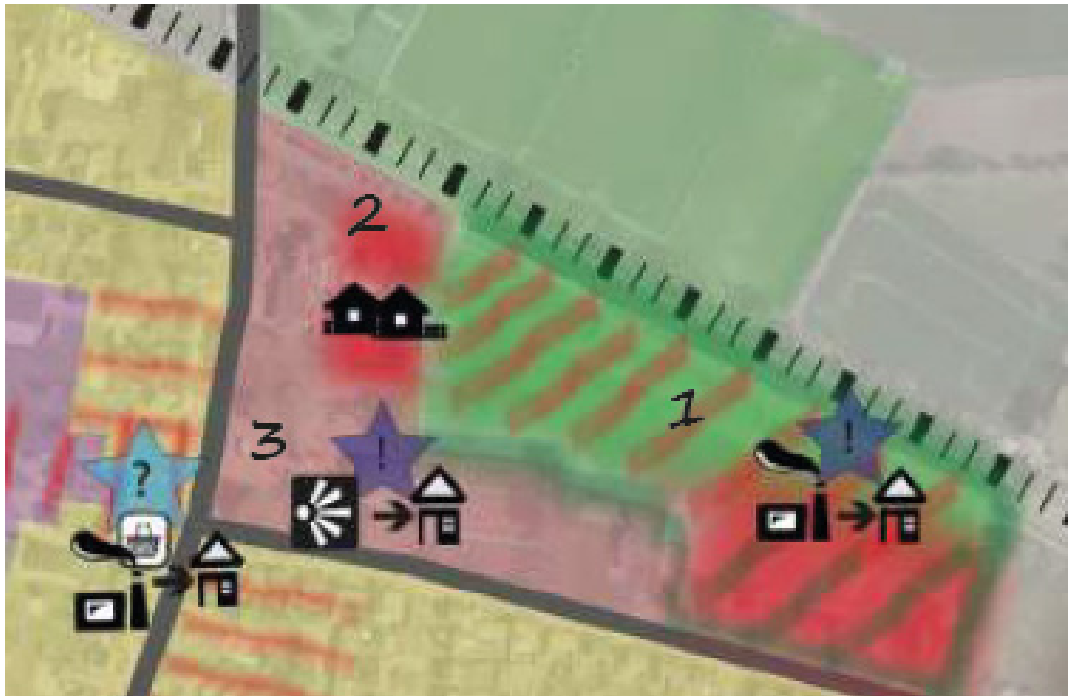
Ruimtelijke verkenning kleine kernen

Gemeente en Dbo’s hebben daarom in nauwe samenwerking de toekomstige woningbouwkansen per kern in beeld gebracht in de ‘Ruimtelijke verkenning kleine kernen”. Samen met inwoners is er een ruim overzicht gemaakt van denkbare woningbouwlocaties. In de strategie (zie afbeelding 3) voor Lievelde is opgenomen dat er ingezet wordt op het opstellen van een gebiedsvisie met woningbouw voor de locatie Woonpark Vossenburcht. In de gebiedsvisie is de omgeving van Lokaal voor Verlof meegenomen. Dit om een denkbaar toekomstbeeld te schetsen. Voor het vervolgproces wordt voor deze hoek een aparte procedure doorlopen. In het kader (afbeelding 2) zijn de uitgangspunten uit de ruimtelijke verkenning opgenomen. In overleg met dorpsbelang Lievelde en de directe omgeving is er op participatieve wijze een gebiedsvise gemaakt (zie afbeelding 2).
Het bestemmingsplan Woonpark Vossenburcht kan gezien worden als de bestendiging van deze gebiedsvisie. In samenhang met dit bestemmingsplan is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingkader 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.

Afbeelding 3: strategie Lievelde



Afbeelding 4: uitsnede omgeving woonpark Vossenburcht



Afbeelding 5: gereedschapskist welstandsbeleid

Bijbehorende bouwwerken

- ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- kap, afgestemd op hoofdgebouw

- teruggelegen t.o.v. hoofdgebouw
- eenvoudig, passend bij de functie

- oriëntatie op het openbare gebied
- afgestemd op het hoofdgebouw

- oriëntatie op het openbare gebied
- afgestemde detaillering

- ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- afgestemd op het hoofdgebouw

- eenvoudig, passend bij de functie
- teruggelegen met plak dak

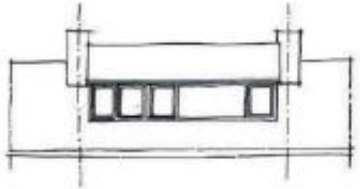
Dakvoegingen

- afgestemd op bestaande dakkapellen op het bouwblok

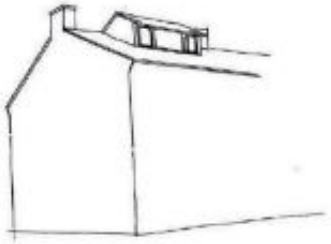
- in onderste deel van het dakvlak
- positionering houdt rekening met gevelkozijn
- bescheiden en afgestemd op de gevelelementen

- detaillering afgestemd en bijdragend aan het ondergeschikte karakter

Dakopbouwen



- bij tussenwoningen: tussen de schoorstenen



- bij hoek-, twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen

- gericht naar de achterzijde
- gelijkvormig aan andere dakopbouwen op hetzelfde bouwblok

- gericht naar de achterzijde
- gelijkvormig aan andere dakopbouwen op hetzelfde bouwblok

Erkers

- ondergeschikt in het gevelbeeld
- afgestemd op de architectuur

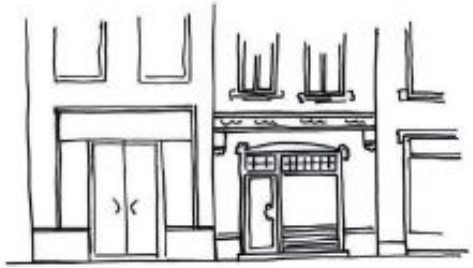
- uitgelijnd met de gevelkozijnen
- bescheiden en afgestemd op de maat en schaal van gevelelementen

Erfafscheidingen

- gaaswerk met begroeiing
- gemetselde plint en penanten

- passend bij het tuinkarakter
- haagplanten

Wonen



- De gevels en kozijnen afgestemd op het bestaande gevelbeeld
- Er is sprake van samenhang en ritmiek

Welstandsbeleid

In het gemeentelijke welstandsbeleid zijn een viertal benaderingen opgenomen. Onze aanpak is dat we niet exact aangeven hoe het gebouw er precies uit moet komen te zien. We vinden het samenspel tussen initiatiefnemers en welstand belangrijk. Het verschil tussen de welstandsgebieden waar welstand zich mee bezighoudt is dus niet een kwestie van streng, strenger, strengst maar van een beoordeling op één, twee of maximaal drie schaalniveaus: omgeving, gebouw en detail. We gaan uit van verschillende benaderingen waarop het initiatief geadviseerd wordt. Vanuit het welstandsbeleid is de “Aandachtige benadering” in combinatie met de gereedschapskist voor de gemengde woongebieden.

Bij het creatieve ontwerpproces wordt gebruikt gemaakt van de gemeentelijke gereedschapskist in combinatie met het voorliggende beeldkwaliteitsplan. De aandachtige benadering zijn hieronder weergegeven.

De Aandachtige benadering

Bij de Aandachtige benadering wordt het gebouw niet alleen in haar omgeving, maar ook als zelfstandig object getoetst, de architectonische benadering. Op dit niveau doet ook een beeldkwaliteitplan uitspraken over de uitstraling en verschijningsvorm van de bebouwing, zonder de architectuur geheel vast te leggen. De Aandachtige benadering neemt ook de volgende aspecten mee:

- ✓ De geleding van het bouwvolume: verschillende bouwhoogten, accenten zoals torens of grote openingen
- ✓ De vormgeving van de gevel: verticale, horizontale, neutrale of onregelmatige geleding
- ✓ De keuze van de dakvorm: plat, hellend vlak of kap, zoals lessenaars-, zadel-, schilddak of mansardekap.
- ✓ Het gebruik van compositorische middelen: erkers, luifels, balkons, loggia’s
- ✓ Het gebruik van decoratieve middelen: (uitkragende) daklijsten, raamlijsten, gevelbanden
- ✓ Het erfinpassingsplan wordt uitgebreider meegewogen. Er wordt gekeken en meegedacht over type beplanting, de robuustheid en de gemaakte keuzes voor inpassing van de bebouwing op het erf.

Afbeelding 6: gereedschapskist welstandsbeleid

Gereedschapskist initiatieven Oost Gelre

GEREEDSCHAPPEN - GEMENGDE WOONGEBIEDEN OOST GELRE	UITWERKING GEREEDSCHAPPEN - GA IN DEZE GEBIEDEN SAMEN AAN DE SLAG MET DE VOLGENDE GEREEDSCHAPPEN:
Gebouwen en materiaal Elke buurt en straat heeft zijn eigen sfeer. De architectuur van de woningen draagt daar aan bij. Zijn de woningen in de straat allemaal gelijk? Of zijn ze juist verschillend? Als ze verschillend zijn dan zijn er vaak toch weer kenmerken, die zorgen voor samenhang.	- Er wordt aangesloten bij de aanwezige rooilijnen in het gebied: dit is een rechte of gebogen rooilijn. - Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw wordt aangesloten op de bestaande architectuur en de architectuur van naastgelegen panden. Eigentijdse nieuwbouw is beargumenteerd mogelijk, mits er tevens geïnvesteerd wordt in duurzaamheid. - Bestaande gevelritmes, goothoogten en nokhoogten in hoofdzaak respecteren. - Versterk de samenhang en ritmiek van de straatwand. - Zoveel mogelijk afstemmen op de bestaande gevelopeningen. - Oorspronkelijke (verticale of horizontale) geleding en indeling handhaven. - Materiaal, kleur en detaillering samenhangend. - We hebben specifieke aandacht voor de randen van de woongebieden die liggen aan de verkeersroutes. Dit is nader uitgewerkt bij het onderdeel verkeersroutes, linten en randen.
Bijbehorende bouwwerken	- Ondergeschikt en samenhangend met het hoofdgebouw. - Gevelindeling eenvoudig, passend bij de (ondergeschikte) functie. - Plat dak of een kap afstemmen op het hoofdgebouw. - Materiaal, kleur en detaillering samenhangend.
Erkers	- Erkers ontwerpen als accessoire, verfraaiing van het hoofdvolume. - Ondergeschikt in het gevelbeeld (bescheiden qua maat en schaal). - Afstemmen op het architectuurbeeld, bestaand raamkozijn en gevelindeling. - Materiaal, kleur en detaillering samenhangend.
Dakkapellen	- Dakkapel ontwerpen als accessoire, verfraaiing van het hoofdvolume. - Ondergeschikt in het dakvlak (pannen rondom dakkapel). - Indeling kozijnen uitlijnen /afstemmen bestaande gevelkozijnen. - Materiaal, details en kleurstelling afstemmen. - Gelijkvormig aan bestaande dakkapellen (trendsetters).
Dakopbouwen	- Dakopbouw ontwerpen als accessoire, verfraaiing van het hoofdvolume. - Gelijkvormig aan bestaande dakopbouwen (trendsetters). - Eenduidige noklijn (verschillende verspringingen niet gewenst). - Dakhelling afstemmen op bestaande dakhelling. - Indeling kozijnen uitlijnen /afstemmen bestaande gevelkozijnen. - Materiaal, kleur en detaillering samenhangend (als bestaand).
Erfafscheidingen	- Nieuwe erfafscheidingen afstemmen op de tuinuitstraling. - Voorkeur voor haagplanten: liguster, buxus of haagbeuken. - Volledig te begroeien gazen hekwerken is een goed alternatief. - Bij dichte delen geen lange en gesloten uitstraling
Zonnepanelen	- Zijn ondergeschikt in het dakvlak en in het bebouwings- en straatbeeld. - Zijn regelmatig op een horizontale lijn gerangschikt met andere zonnepanelen of -collectoren op hetzelfde dakvlak. - Op een schuin dak wordt het zonnepaneel geplaatst binnen het dakvlak en onder dezelfde hellingshoek als die van het dakvlak. - Op een plat dak wordt het zonnepaneel zo vlak mogelijk geplaatst (indicatie 15 graden t.o.v. het dak). Er wordt afstand (indicatie 0,5 meter) aangehouden tot de dakrand. - De kleur van het zonnepaneel of de -collector is zoveel mogelijk overeenkomstig het achterliggende dakvlak of is zwart, antraciet of donker grijs.
Reclame	- De reclame-uiting betrekking heeft op activiteiten die op hetzelfde erf plaatsvinden als waar de reclame-uiting geplaatst wordt. - Maximaal één reclame-uiting tegen de gevel en één vrijstaand object en is uitsluitend ten gunste van de aanwezige praktijkruimte, bedrijf en voorziening bij de woning. - Zijn ondergeschikt in het bebouwings- en straatbeeld. Lichtbakken en dergelijke zijn niet passend. Bij de gevel bij voorkeur losse doosletters. - De reclame heeft een eigen vormgevingskwaliteit.

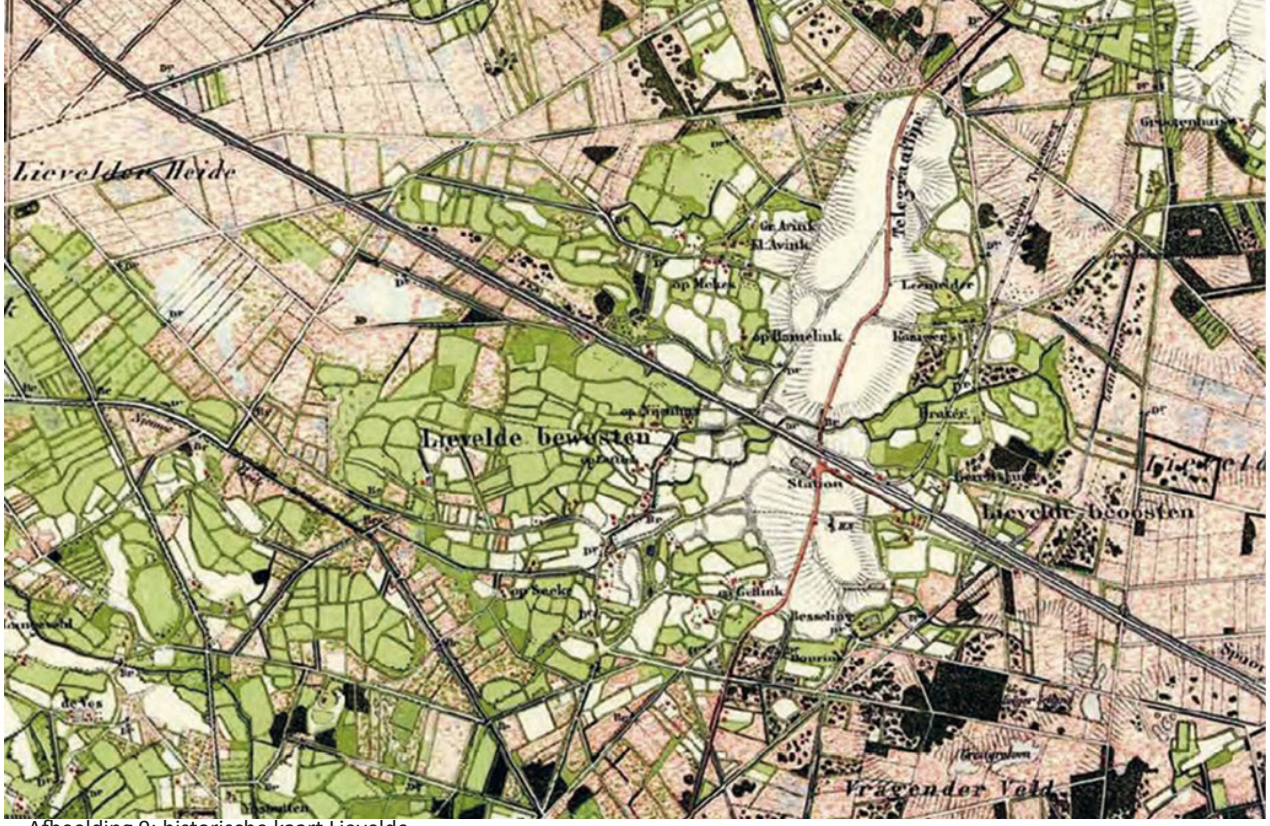
Lievelde
"Vrij wonen in een recreatieve omgeving"

Historie & bebouwingsbeeld
Lievelde ligt centraal in de gemeente aan de voormalige verbindingsweg tussen de twee grote kernen Groenlo en Lichtenvoorde. Lievelde onderscheidt zich door de situering aan het spoor en station. Lievelde is landschappelijk vrij gelegen op van een oudsher essencomplex, dat wordt doorsneden door de Lievelderbeek, die nog altijd even noordwaarts van het spoor de oude weg tussen Lichtenvoorde en Groenlo kruist. Lievelde ontstond op het zuidelijke deel van de es, na de aanleg van de spoorverbinding naar Winterswijk in 1878. Tegelijkertijd met de nieuwe kerk werd de naastgelegen pastorie gebouwd. Samen vormen ze voor de dorpskern Lievelde een karakteristiek en waardevol ensemble aan het Koningsplein. Aan de Lievelderweg liggen nog de nodige voorzieningen, zoals horecabedrijven en een garagebedrijf. Aanvankelijk vonden de uitbreidingen vooral incidenteel plaats aan en nabij de Lievelderweg. In de loop der jaren is een gevarieerde lintbebouwing ontstaan. Vanaf circa 1950 werd ook meer planmatig uitgebreid met seriematige woningbouw en enkele geheel nieuw aangelegde woonstraten. Rondom deze oudste uitbreidingen werden later nog enkele nieuwe woonstraten aangelegd.

Recente ontwikkeling & aanbod woningbouw
Recent is aan de zuidkant van Lievelde het nieuwbouwproject Engelse Schans gerealiseerd in de vorm van "Randschappelijk wonen".
De nieuwbouw is geïnspireerd op de oude boerenerven in het buitengebied voor zowel de architectuur en de verkaveling. Alle kavels zijn inmiddels verkocht. In de bestaande voorraad in Lievelde staan op dit moment een beperkt aantal woningen te koop. Het bestaande aanbod kunnen we als beperkt bestempelen en voorziet niet in de actuele vraag.

Afbeelding 7: Aanleg Vossenburcht park door vrijwilligers

Afbeelding 8: Sfeerimpressie Lievelde



Afbeelding 9: historische kaart Lievelde

Afbeelding 11: historische foto op de huidige dorpskern

Afbeelding 10: Woningen Lievelde uit de wederopbouw periode

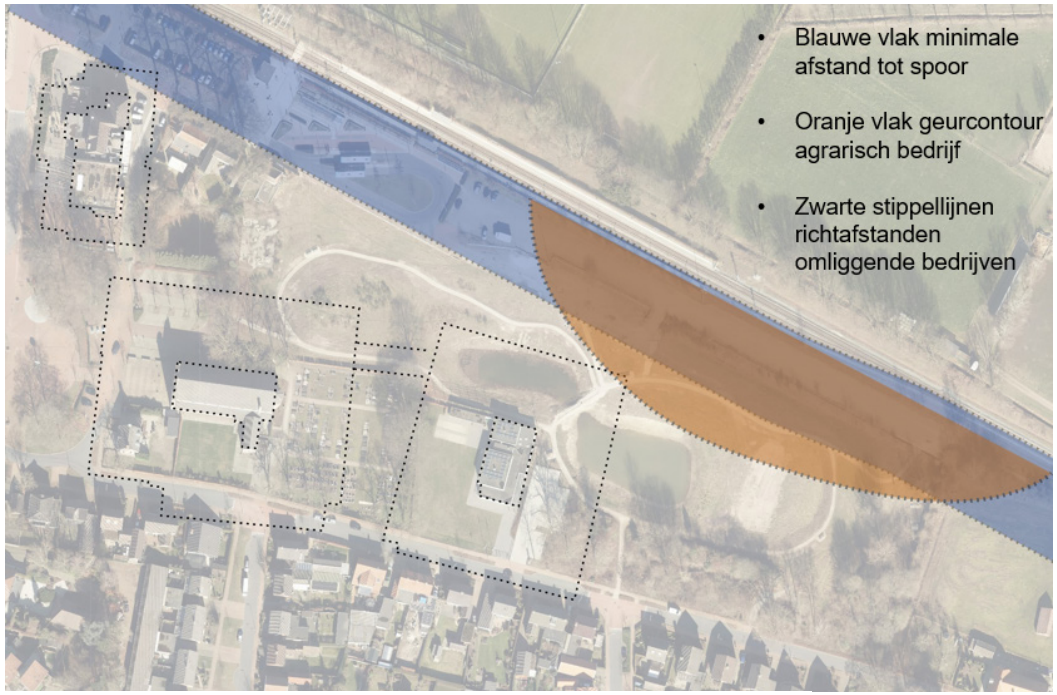
Afbeelding 12: Zicht op Lievelde in groene omgeving

Stedenbouwkundig concept

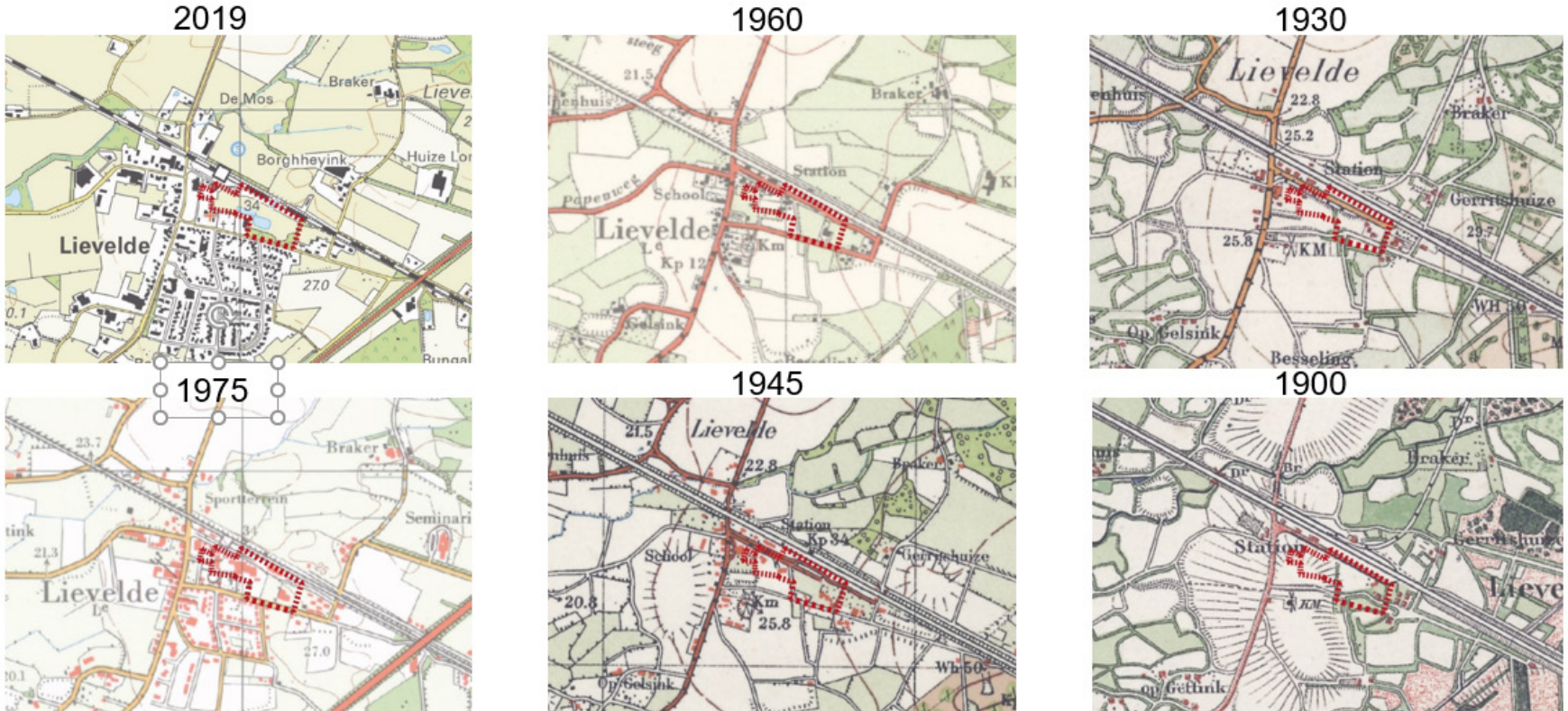
Vertrekpunten

Rondom het plangebied zijn externe beperkingen aanwezig, waardoor niet overal woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit is weergegeven op afbeelding 13. Daarnaast is de historische situatie van het plangebied in beeld gebracht in afbeelding 14. Op de historische kaarten zijn de Bergstraat, spoorlijn en de kerk goed herkenbaar. Lievelde is op een es gebouwd, waarbij sommmige lijnen in het landschap nog goed erkenbaar zijn. Het plangebied was van oudsher een agrarisch gebied met beperkt verspreid liggende (agrarische) woonbebouwing. In de loop van de jaren heeft het gebied een industriele bestemming gekregen, waardoor oude lijnen uit het landschap niet meer herkenbaar zijn.

Afbeelding 13: beperkingen woningbouw



Afbeelding 14: historische analyse



Conceptueel concept

In afbeelding 15 is het conceptueel concept weergegeven. De belangrijkste punten worden toegelicht.

Bebouwing aan de parkranden

De bebouwing wordt vooral aan de parkranden gerealiseerd, waardoor zoveel mogelijk van het reeds gerealiseerde park behouden kan blijven. De woningen komen aan het park te staan of liggen aan de nieuwe “parkhofjes”. Hierdoor wordt er veel woonkwaliteit gerealiseerd en er onstaat een zachte overgang van de Bergstraat, parkhofjes naar het park. Vanuit Bergstraat zijn er twee (groene) zichtlijnen naar het park.

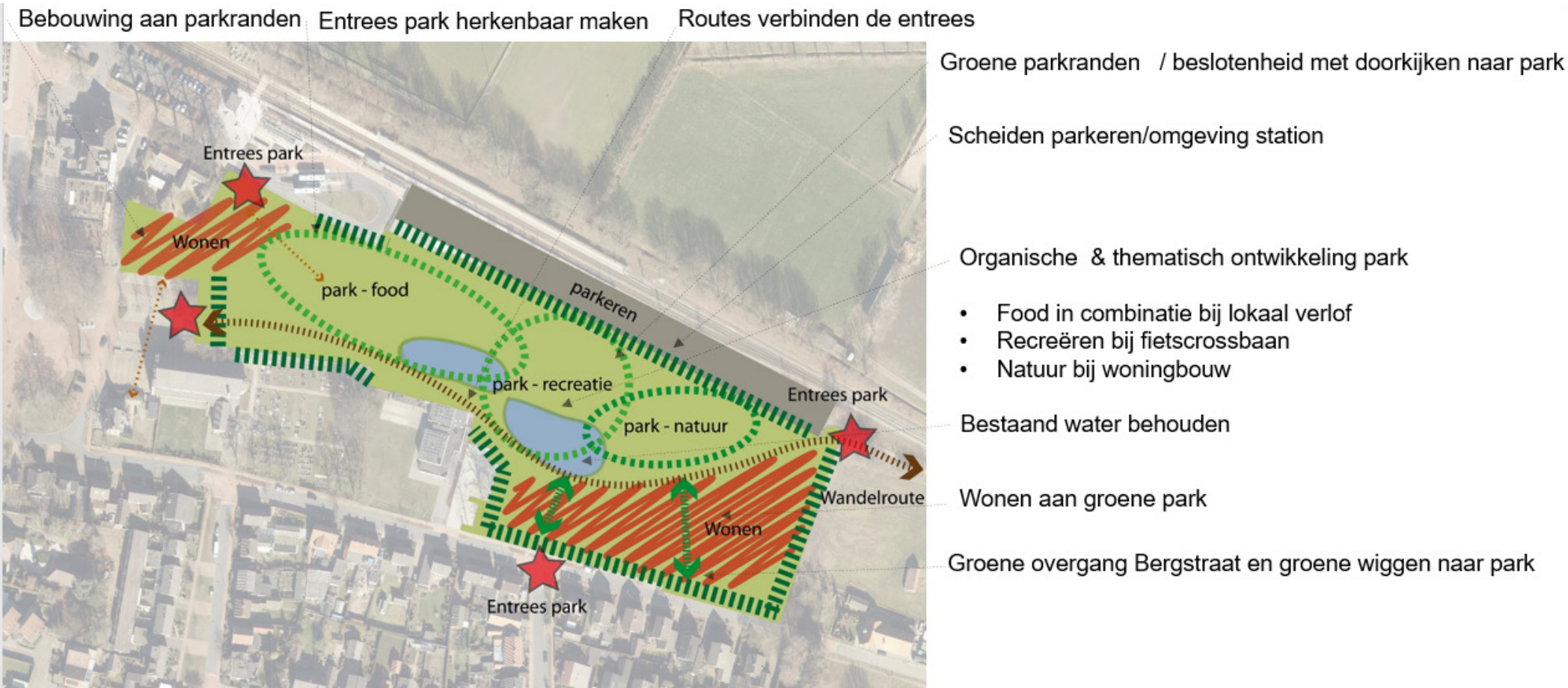
Entree, routes en beslotenheid

Op een viertal plekken worden herkenbare entrees naar het woonpark gerealiseerd. Daartussen komen informele wandelpaden die zorgen voor de samenhang tussen de woningbouw en het park. Het huidige gebied heeft een open karakter. Met name richting het spoor krijgt het gebied meer beslotenheid door groen met doorkijkjes naar het park. Het parkeren bij het station kan mogelijk heringericht worden.

Ontwikkeling park

Het park krijgt een gethematiseerd en informeel karakter. Rondom Lokaal voor verlof krijg het park een thema gericht op “food” passend bij Lokaal voor Verlof. Centraal in het park is er ruimte voor recreatie in de vorm van de bestaande fietscrossbaan, camperplekken en een natuurspeelplek. Tegenover de parkhofjes igt het accent op een natuurlijke inrichting met o.a. een boomgaard.

Afbeelding 15:conceptueel concept



De parkhofjes

Aan de Bergstraat worden twee parkhofjes gerealiseerd. Zie sfeerimpressie afbeelding 16 en 17. De parkhofjes zijn zodanig gesitueerd dat er zichtlijnen ontstaan vanuit Bergstraat naar het park. Alle woningen hebben een gunstige west-oost ligging t.o.v van de zon. De woningen worden ontsloten door een ontsluitingsweg met langsparkeren. In het midden van de parkhofjes is ruimte voor een royale groenzone waar o.a. het hemelwater opgevangen kan worden.
Aan de Bergstraat is ruimte voor een ruime groene zone met ruig gras,solitaire bomen en een wandelpad. Hierdoor is de impact voor de omgeving geminimaliseerd.
Aan het kleine parkhofje is ruimte voor een ruime 2-1 kapper, een 3-1 kapper en 2 vrijstaande woningen. Het grotere parkhofje heeft ruimte voor twee geschakelde woonblokken met 4 en 5 woningen. De woonblokken zijn geschikt voor starters en en senioren. Aan het park is ruimte voor 2 vrijstaande woningen. In totaal is er ruimte voor ongeveer 18 woningen. Een indicatie van de kavelgrootte is weergegeven in afbeelding 18.

Klein wonen in het park

Aan de noordwest zijde van het park is ruimte gecreëerd voor 3 a 4 tiny-houses in het park. Er is behoefte om te experimenteren met deze woonvorm. Dit blijkt o.a. uit het gemeentelijk woonbeleid en actuele vragen.
De woningen hebben een maximale oppervlakte van 50 m2 per grondstuk en zijn gesitueerd aan een gezamenlijk (moes)tuin en liggen op een speelse manier in het park. Door de beperkte omvang zijn de woningen betaalbaarder dan “reguliere” woningen. De woningen moeten in beginsel zelfvoorzienend zijn en krijgen een lage ecologische afdruk.

Omgeving Lokaal voor verlof

Dit deelgebied valt buiten de reikweidte van het beeldkwaliteitsplan. Er is wel rekening gehouden met de beoogde ontwikkeling. Het idee is dat er rondom het monumentale gebouwe een kas gerealiseerd wordt. De nieuwe opzet voorziet in “FOOD” in relatie tot streekproducten met als leidraad ‘Verleden, heden en toekomst’. Daarbij komt het accent te liggen op de verschuiving van een dierlijk naar een plantaardig voedselpatroon. De planvorming wordt op dit moment verder uitgewerkt.

Afbeelding 16: sfeerimpressie klein parkhofje tegenover Lauwersdijk

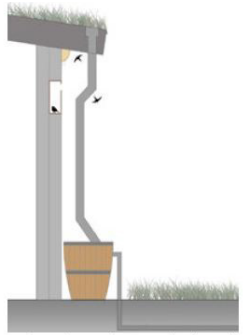
Afbeelding 17: sfeerimpressie groot parkhofje

Afbeelding 18: indicatie kavelgroottes

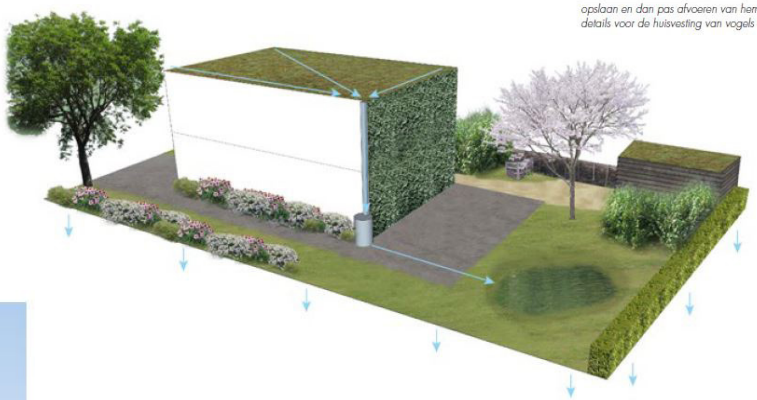
Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit algemeen: groen en natuurlijk bouwen

Leidend thema voor de beeldkwaliteit in het gebied is dat de architectuur een afgeleide is van de groene parkachtige omgeving. Dit uit zich door o.a. door materiaalkeuze, kleurstelling, groene daken, natuurinclusief bouwen en een natuurlijke inrichting van tuinen met een minimale verharding. Bij elk bouwplan zal er gekeken worden naar principes zoals weergegeven in afbeelding 19. Daarnaast is van het belang dat er bij de typerende kenmerken van een dorp wordt aangesloten. Belangrijk is dat ieder woonvolume iets anders is, maar ook een sterke verwantschap heeft met beide buren. De woningen krijgen een eenvoudige hoofdbouwmassa en de tuinen rondom de woningen zijn voldoende groot.
De tuinen zijn hierdoor duidelijk aanwezig in het straatbeeld en ook de openbare ruimte is niet te krap bemeten.

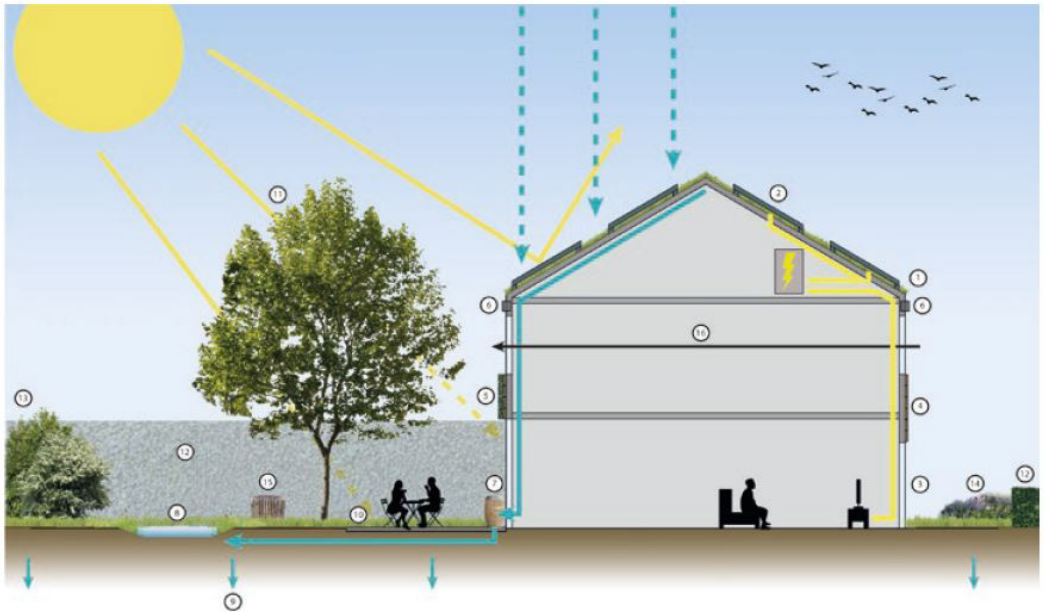


opslaan en dan pas afvoeren van hemelwater / details voor de huisvesting van vogels en vleermuizen



Afbeelding 19: principes groen bouwen in het woonpark*

1. groendaken toepassen
2. zonnepanelen op daken
3. gebruik van eigen stroom
4. gevels van lokale producten
5. groengevels toepassen
6. voorzieningen voor nestkasten bij dakgoot
7. regenwater bufferen op eigen terrein
8. regenwater bufferen in eigen tuin
9. regenwater infiltreren in eigen tuin
10. verharde oppervlaktes minimaliseren
11. bomen gebruiken voor schaduwwerking
12. groene ergscheidingen
13. variatie van groenelementen in de tuin
14. variatie van groenelementen in de tuin
15. eigen groenafval composteren
16. woning op natuurlijke wijze ventileren



Regenwater opslaan en infiltreren in eigen tuin

schaduwwerking boom voorkom opwarmen woning

zonnepanelen i.c.m. groendaken

nestkasten in dakconstructie

* Bron; buro Poelmans reesink

Afbeelding 20: sfeerimpressie vanuit het park/boomgaard met zicht op de vrijstaande woningen

Wonen aan de parkhofjes

Situering en bouwmassa

De grootte en opbouw van de nieuwe bouwmassa's moet passen bij de gewenste natuurlijke sfeer. Dat betekent dat afwisseling wel wenselijk is, maar de variatie mag niet te ver uiteenlopen. Daarnaast willen we voorkomen dat er te grote woningen worden gebouwd op een relatief klein perceel. Het plan zou hiermee te 'vol' overkomen en een deel van haar ontspannen groene karaker verliezen. Hiervoor is in het bestemmingsplan een minimale afstand tot de zijdelingse erfgrens opgenomen. Omwille van de dorpse sfeer is het ook van belang dat alle woningen worden voorzien van een kap.
In het beeldkwaliteitsplan wordt (op onderdelen) onderscheid gemaakt tussen de woningen die uitkijken op de parkhofjes en de woningen die grenzen aan park Vossenburcht. De woningen aan de parkhofjes krijgen een sterke horizontale belijning om de zichtlijnen richting het park te begeleiden. Op strategische plekken krijgen de woningen een verticaal element. De woningen aan het park hebben juist een verticale kap. Het bovenstaande leidt tot de onderstaande randvoorwaarden ten aanzien van de situering en de bouwmassa van de woningen:

Woningen aan de parkhofjes

- de woningen dienen in de rooilijn te staan of maximaal 1 meter achter de rooilijn;
- De woningen bestaan uit 1 of 2 lagen;
- De kapvorm is langs oriënteerd middels een zadeldak;
- Bij rijen langer dan 4 woningen verspringingen van de gevel (tot max. 100cm) toegepast en krijgen minimaal 1 verticale gedraaide kopgevel;
- De 4 hoekwoningen aan de zijde van de Bergstraat worden vanwege de prominente hoekligging benaderd als een voorgevel. Bijvoorbeeld door een erker als accent of mee-ontworpen bijgebouw.

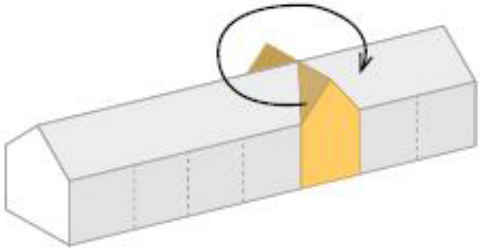
Vrijstaande woningen aan het park

- De woningen kunnen een vrije gepositie krijgen binnen het bouwvlak;
- De woningen bestaan uit 2 lagen met kap;
- De woningen krijgen een robuuste verticale topgevel met hout elementen.

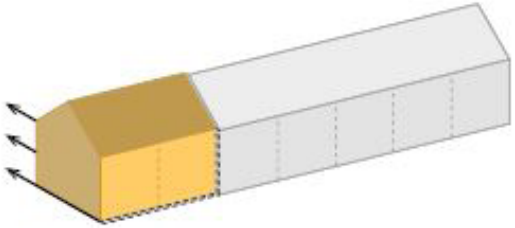
Inrichting van de kavel en duurzaamheid

De inrichting van de kavel is erg bepalend voor een passend beeld van wonen in een park. Ook het natuurinclusief bouwen kan concreet vorm krijgen in het voorliggende plan. Daarom zal er bij iedere aanvraag een kavelinrichtingsplan worden opgesteld en getoetst worden aan de vereisten zoals opgenomen in figuur 19.

Afbeelding 21: principes verspringende gevel en verticale topgevel.



Een verdraaiing van de kap binnen de rij zorgt voor een aangename onderbreking.



Een lichte verspringing in de rooilijn zorgt voor een doorbreking van de doorgaande lijn en creëert een lichte schaduwwerking op de gevel

Afbeelding 22: sfeerimpressie vanuit het park/boomgaard met zicht op de vrijstaande woningen

Materiaal- en kleurgebruik

Kenmerkend zijn de natuurlijke materialen en de overwegend lichte, zonnige kleuren. Het basismateriaal is baksteen met voldoende textuur en enig kleurnuance. De kleur kan variëren van geel, geelbruin, zand- of grijskleurig of bruin met bijgaand palet als handreiking. Daarnaast wordt baksteen gecombineerd met accenten door metselwerk te keimen of accenten van hout of houtachtig materiaal. Hout is een terugkerend element in elk blok woningen. Daarnaast kan hout in zijn eigen kleur worden toegepast voor accenten, kozijnen of aanbouwen.
De kleur van de kozijnen is passend bij het metselwerk of bij de hout(achtige) delen (geen wit). Dakbedekking bestaat uit grijze ongeglazuurde keramische pannen, PV-panelen of een groendak.
Voor de vrijstaande woningen aan het park wordt een groendak toegepast. PV-cellen worden indaks ontworpen. Platte daken, ook van bergingen of aanbouwen, zijn per definitie vegetatiedaken, eventueel in combinatie met PV-cellen. De volgende randvoorwaarden gelden ten aanzien van de materiaal- en kleurgebruik:

Algemeen:

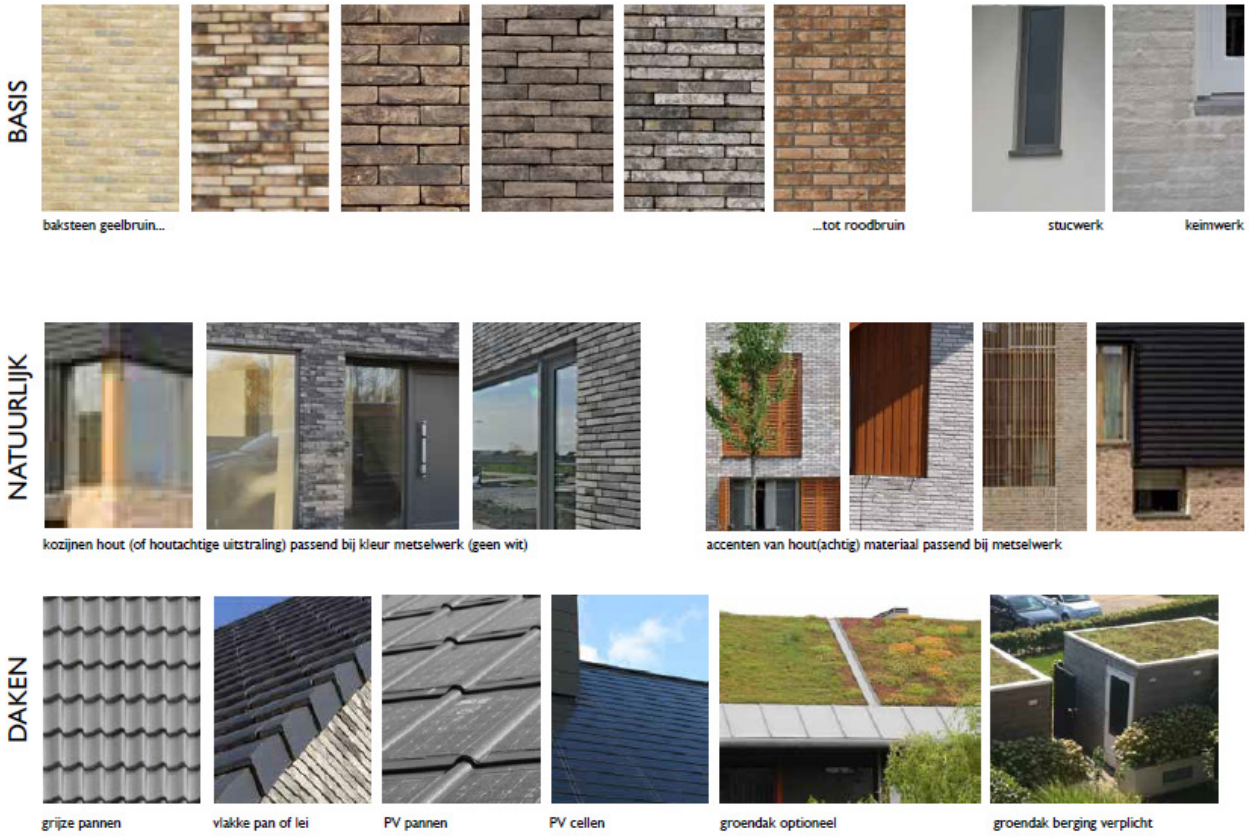
- Boeiende, evenwichtige compostie van gevelvlakken en gevelopeningen;
- Natuurlijke materialen en kleuren. Duidelijk herkenbare hoofdkleur/-materiaal;
- Gevel kan bestaan uit afwisseling baksteen, hout en glas;
- Een baksteen passend in het basispallet (zie afbeelding 24);
- Kozijnen en accenten passend in het natuurlijkpallet (zie afbeelding 24);
- Bijzondere aandacht voor goten en boeidelen; mee-ontwerpen dakranden; ofwel een beperkt overstek (50cm) ofwel een zeer royaal overstek (zie sfeerbeelden).

Specifiek:

- Voor de dakvlakken is de hoofdkleur grijs, tenzij er een groendak (vegetatiedak) wordt toegepast. Een groendak is verplicht voor de vrijstaande woningen aan het park;
- Voor de woningen aan de parkhofjes geldt dat in de materialisering de horizontaliteit benadrukt wordt (zie voorbeeld afbeelding 27).

Afbeelding 23: Voorbeeld rijwoningen met verticale kopgevels en horizontale belijning

Afbeelding 24: pallet kleur en materiaal



Afbeelding 25:sfeerimpressie vanuit kleine parkhofje met zicht op de wadi/hofje

Afbeelding 26: sfeerimpressie vanuit grote parkhofje met zicht op de boomgaard

Afbeelding 27: voorbeeld rijwoningen met PV-panelen en horizontale belijning

Afbeelding 28: voorbeeld vrijstaande woning met hout en groendak

Klein wonen in het park (tiny-houses)

In het park worden een viertal zelfvoorzienende kleine woningen realiseerd met een maximale oppervlakte van 50m2. De extacte wijze van uitvoering en uitgifte (bijvoorbeeld huur, koop of zelfbouw) is nu nog niet bekend. De kleine woningen zijn niet per definitie tijdelijk, dit wordt in een later stadium bepaald. Mocht dit bekend zijn, dan worden er bij de uitgifte specifieke randvoorwaarden opgesteld in de vorm een kavelpaspoort. Vanuit beelkwaliteit zijn in ieder geval de volgende randvoorwaarden van belang:

- De kleine woningen/tiny-houses zijn zelfvoorzienend;
- Parkeren wordt opgelost buiten het park;
- Het aanwezige park op en rond de locatie is beeldbepalend. De toe te voegen bebouwing dient ondergeschikt te zijn;
- Erfafscheidingen, hekwerken, schuttingen e.d. passen niet bij het parkkarakter en zijn niet toegestaan;
- De tiny houses vertonen samenhang in vormgeving en volumenopbouw. De samenhang wordt gedefinieerd in de verdere planuitwerking en komt tot stand in overleg met de gemeente. Samenhang uit zich in ieder geval niet door een complex van identieke tiny houses te realiseren;
- Losstaande buitenbergingen zijn niet toegestaan. Een collectieve berging is mogelijk indien deze in vormgeving en volumeopbouw aansluit bij de tiny houses;
- Privé buitenruimten zijn integraal onderdeel van de te ontwikkelen tiny houses. Deze dienen dus mee te worden ontworpen met de tiny houses, zodat gebouw en buitenruimte één geheel vormen en eenheid ontstaat. Onder privé buitenruimten worden bijvoorbeeld verstaan: (dak)terrassen, vlonders of balkons;
- Privé tuinen op maaiveld zijn niet toegestaan. Het park vormt de gemeenschappelijke tuin van de tiny houses;
- De gebouwen dienen aan alle kanten optimaal ‘contact’ met de omgeving te maken. De gebouwen hebben geen blinde zijden/gevels;
- De woningen zijn duurzaam en stralen dit uit. Het thema duurzaamheid kan een van de middelen zijn waarmee de nagestreefde samenhang in vormgeving en volumenopbouw van het complex zich vertoont;
- Circulariteit in nieuwbouw betekent ontwerpen met oog voor de toekomstige waarde en behoud van de gebouwonderdelen en grondstoffen. Hiervoor worden zoveel mogelijk Bio-based bouwmaterialen gebruikt en daarnaast stimuleert de gemeente de deeleconomie en het afval loos bouwen en leven. Tiny houses spelen een belangrijke rol in het anders nadenken over het bezit en gebruik van spullen, materialen en grondstoffen. Met het ontwerp van de tiny houses en de inrichting van het terrein moet invulling worden gegeven aan circulair bouwen.
- De principes van groen bouwen in het park worden ook toegepast (afbeelding 19).

Afbeelding 29: sfeerimpressie van de tiny-houses in het park

Afbeelding 30: sfeerimpressie parkhofjes

Beeld openbare ruimte

Er is een schets gemaakt voor de openbare ruimte. Dit geeft een richting aan voor de beoogde sfeer. Samen met bewoners /omgeving wordt er een definitief inrichtingsplan gemaakt door een erkende landschapsarchitect. De onderstaande punten geven een richting mee voor dit inrichtingsplan.

Parkhofjes

De parkhofjes krijgen een informeel en natuurlijk karakter. Er is ruimte voor enkele kleurrijke bomen met een hoge stam (vanwege doorkijk) en een relatief smalle kruin. Daarnaast is er ruimte voor opvang hemelwater, zitplekken en natuurlijke speelelementen.

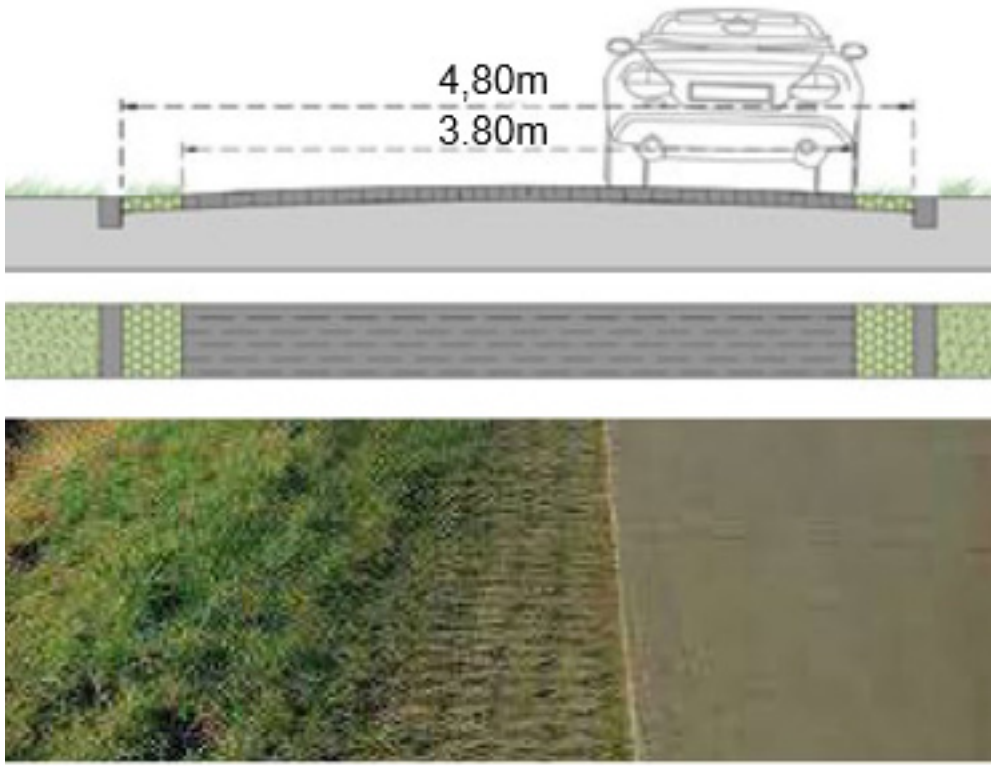
Verhardingen

De parkhofjes worden ontsloten door twee parkhofwegen met een relatief smalle wegbreedte. Daarnaast krijgen de parkhofwegen een optische versmalling door graskeien aan de zijkant van de weg. Een principeprofiel is weergegeven in afbeelding 31. De wegen worden uitgevoerd in een licht bruin/gele genuanceerde klinker. Deze kleurstelling past goed bij de natuurlijke en parkachtige omgeving. In afbeelding 32 zijn enkele voorbeelden getoond. Om het groene beeld zoveel mogelijk te behouden worden de langsparkeervakken uitgevoerd in graskeien. Naast de aangewezen parkeervakken kan er ook geparkeerd worden op de straat. Alle voetpaden worden uitgevoerd in een gele/zanderige halfverharding.

Erfafscheidingen

Voor een eenduidige, groene en landelijke overgang van het private naar het publieke domein is het gewenst dat er een samenhangende hagenstructuur wordt gerealiseerd. Om het dorpse en groene beeld van het wijkje te versterken is de bouw van schuttingen in het plangebied niet toegestaan. Het hagenplan is weergegeven op afbeelding 34. We gaan uit met respectievelijke snoeihoogtes 100cm,150 cm en 180 cm. Aan de voorzijde van de woningen kan met lagere hagen worden gewerkt (100 cm), op privacygevoelige kavelgrenzenen en zijkavelgrenzen langs de straat kunnen van hogere hagen (180cm) worden voorzien. De overgang van de woningen naar het park krijgt een middelhoge haag (150cm).
Passende soorten zijn bijvoorbeeld een beukenhaag, haagbeuk of meidoorn. De hagen worden bij het woonrijp maken aangeplant. In de koopcontracten van de woningen wordt een handhavingsplicht voor deze hagen opgenomen. In het bestemmingsplan worden de hagen als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hiermee is aanplant, handhaving en onderhoud van de hagen gewaarborgd.

Afbeelding 31: principeprofiel parkhofwegen



Afbeelding 32: voorbeeld klinkers kleurstelling licht bruine/gele stenen

Afbeelding 33: sfeerimpressie camperplekken

Afbeelding 34: hagenplan

Park Vossenburcht

Het terrein is gedeeltelijk ingericht als park door vrijwilligers van Stichting fietspaden Lievelde en Lievelds Belang. De naam “Burcht” refereert aan een plek die nooit af is en doorontwikkeld. Het idee is om dit park op een organische manier te transformeren naar een aantrekkelijk permanent park in samenspraak met een erkend landschapsarchitect. De stijl voor het park is samen te vatten als kleurrijk en natuurlijk (zie afbeelding 35,36 en 37). Enkele toevoegingen aan het park kan zorgen voor een meer recreatieve beleving. Aan de zijde van het spoor worden aan de rand van het park camperplekken gerealiseerd. Deze worden ontsloten via de parkeerplaatsen bij het station. De camperplekken worden uitgevoerd in graskeien. Tegenover het kleine parkhofje wordt een bestaande (diepe) vijver aangepast ten behoefte van een wadi en een natuurspeelplaats. Tegenover de parkhofjes wordt de padenstructuur met elkaar verbonden, zodanig dat er een besloten boomgaard kan ontstaan. Ten slotte wordt het park met vogelbosjes(zie afbeelding 36) meer besloten gemaakt met enkele doorkijkjes en duidelijk herkenbare entrees met bijvoorbeeld een (recreatief) infopunt en/of een plek met de informatie over de historie van de locatie.

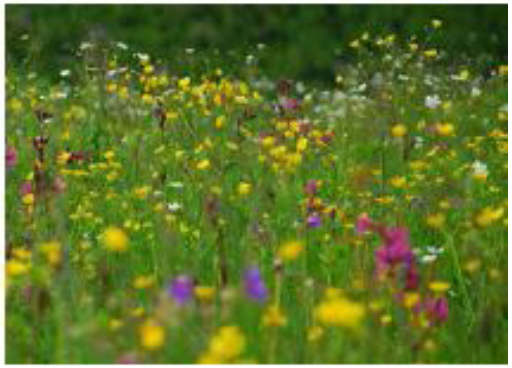
Afbeelding 35: sfeerbeeld park Vossenburcht

Paden in halfverharding

Insectenhotel bij boomgaard

Afbeelding 36: sfeerbeeld vogelbosjes

Afbeelding 37: sfeerbeeld natuurlijke inrichting park



gemeente
Oost Gelre