# Beeldkwaliteitsplan Hof aan de Boog

## Mariënvelde

Mei 2020

gemeente
Oost Gelre

Plangebied

# Inhoudsopgave

Pagina


| | |
|---|---|
| Aanleiding | 5 |
| Welstandsbeleid | 6 |
| Context Mariënvelde | 8 |
| Stedenbouwkundig concept | 10 |
| Duurzaamheid | 11 |
| Beeldkwaliteitsplan algemeen | 11 |
| Dorps wonen aan het hof | 12 |
| Eigentijdse landelijk  wonen aan de Beenekussteeg | 16 |
| Beeld openbare ruimte | 18 |

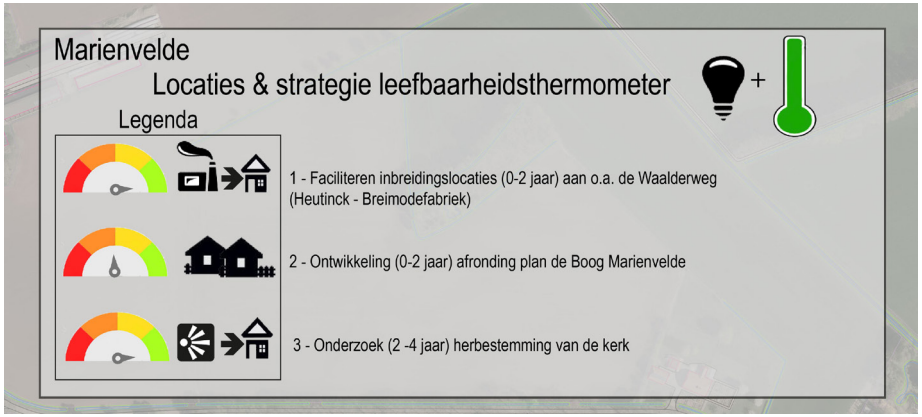
# Hof aan de Boog - definitief schetsontwerp

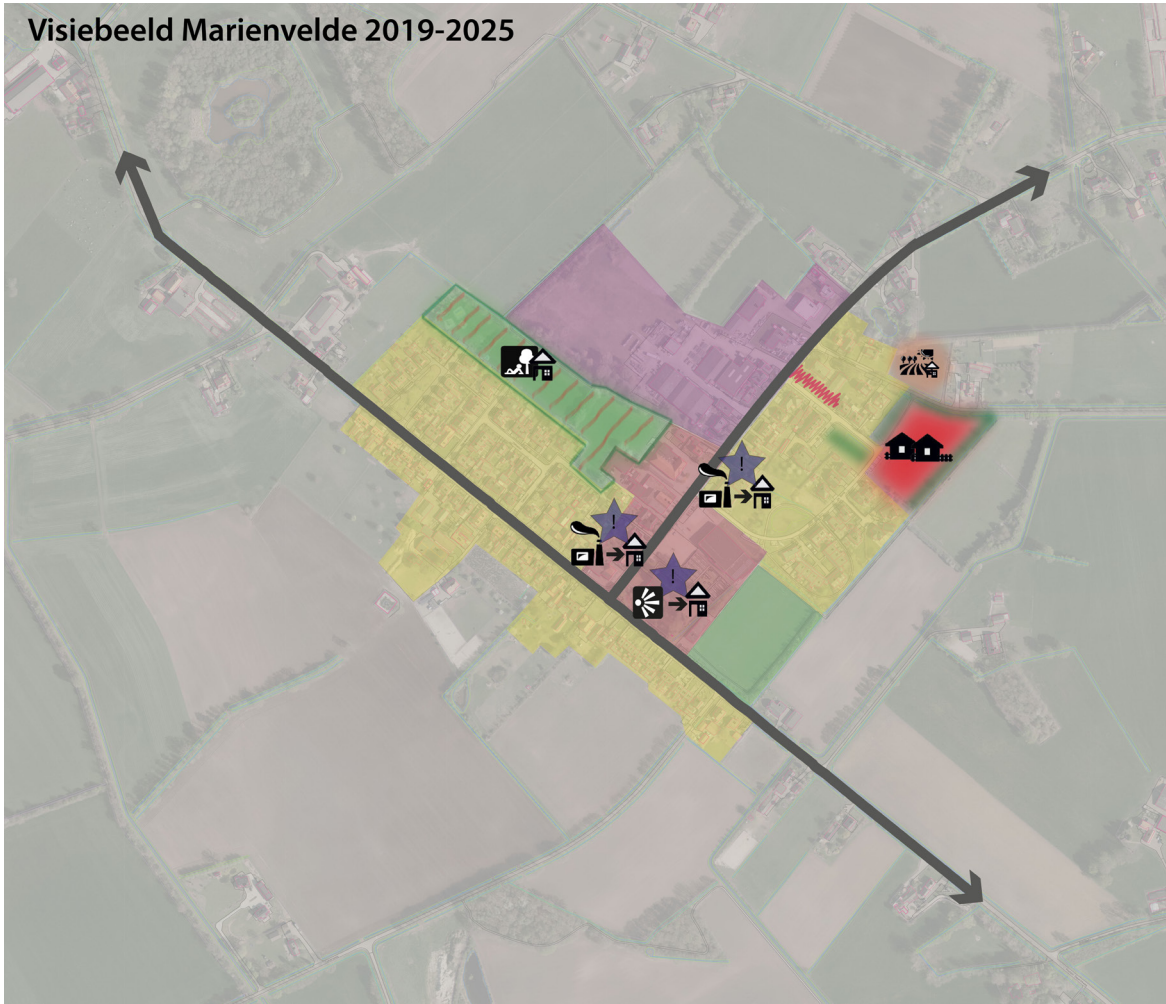
# Aanleiding

In het kader van de Bovendorpse Leefbaarheidsvisie voor Harreveld, Lievelde, Mariënvelde, Vragender, Zieuwent en Zwolle hebben de kleine kernen de handen 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 wordt kleiner. 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. Wij willen de groei faciliteren, maar vanuit leefbaarheid ook zo veel mogelijk voorkomen dat leegstand in de toekomst plaats gaat vinden. Gemeente en Dbo’s hebben daarom in nauwe samenwerking de toekomstige woningbouwkansen per kern in beeld gebracht.

Op de kaart hiernaast staat het ruimtelijke structuurbeeld voor Mariënvelde weergegeven zoals opgenomen in de woonvisie voor de kleine kernen. Samen met inwonners is er en ruim overzicht gemaakt van denkbare woningbouwlocaties in Mariënvelde.  In de strategie voor Marienvelde is opgenomen dat er ingezet wordt op realisatie van afronding van het plan De Boog.  De gemeente heeft dit stuk grond in eigendom. Het initiatief voor en de realisatie (gronduitgifte, geen bouw) van de beoogde ontwikkelingen ligt bij de gemeente.  In overleg met Mariënvelds belang en de directe omgeving is er op participatieve wijze een stedenbouwkundige verkaveling gemaakt.

Het bestemmingsplan ‘Hof aan de Boog’ kan gezien worden als de bestendiging van dit plan. 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.



## 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

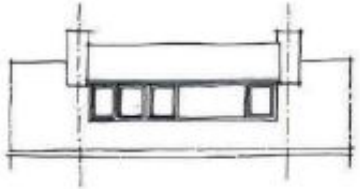
## Dakvoegingen

- afgestemd op bestaande dakkapellen op het bouwblok

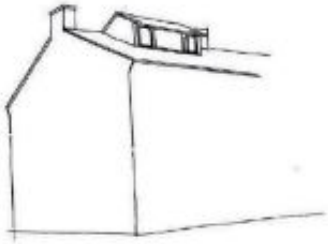
- in onderste deel van het dakvlak
- positionering houdt rekening met gevelkozijn
- bescheiden en afgestemd op de gevelelementen

- 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

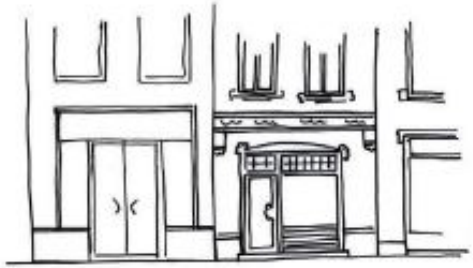
- uitgelijnd met de gevelkozijnen
- bescheiden en afgestemd op de maat en schaal van gevelelementen

## 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.

**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**<br>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.<br>- 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.<br>- Bestaande gevelritmes, goothoogten en nokhoogten in hoofdzaak respecteren.<br>- Versterk de samenhang en ritmiek van de straatwand.<br>- Zoveel mogelijk afstemmen op de bestaande gevelopeningen.<br>- Oorspronkelijke (verticale of horizontale) geleding en indeling handhaven.<br>- Materiaal, kleur en detaillering samenhangend.<br>- 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.<br>- Gevelindeling eenvoudig, passend bij de (ondergeschikte) functie.<br>- Plat dak of een kap afstemmen op het hoofdgebouw.<br>- Materiaal, kleur en detaillering samenhangend. |
| **Erkers** | - Erkers ontwerpen als accessoire, verfraaiing van het hoofdvolume.<br>- Ondergeschikt in het gevelbeeld (bescheiden qua maat en schaal).<br>- Afstemmen op het architectuurbeeld, bestaand raamkozijn en gevelindeling.<br>- Materiaal, kleur en detaillering samenhangend. |
| **Dakkapellen** | - Dakkapel ontwerpen als accessoire, verfraaiing van het hoofdvolume.<br>- Ondergeschikt in het dakvlak (pannen rondom dakkapel).<br>- Indeling kozijnen uitlijnen /afstemmen bestaande gevelkozijnen.<br>- Materiaal, details en kleurstelling afstemmen.<br>- Gelijkvormig aan bestaande dakkapellen (trendsetters). |
| **Dakopbouwen** | - Dakopbouw ontwerpen als accessoire, verfraaiing van het hoofdvolume.<br>- Gelijkvormig aan bestaande dakopbouwen (trendsetters).<br>- Eenduidige noklijn (verschillende verspringingen niet gewenst).<br>- Dakhelling afstemmen op bestaande dakhelling.<br>- Indeling kozijnen uitlijnen /afstemmen bestaande gevelkozijnen.<br>- Materiaal, kleur en detaillering samenhangend (als bestaand). |
| **Erfafscheidingen** | - Nieuwe erfafscheidingen afstemmen op de tuinuitstraling.<br>- Voorkeur voor haagplanten: liguster, buxus of haagbeuken.<br>- Volledig te begroeien gazen hekwerken is een goed alternatief.<br>- Bij dichte delen geen lange en gesloten uitstraling |
| **Zonnepanelen** | - Zijn ondergeschikt in het dakvlak en in het bebouwings- en straatbeeld.<br>- Zijn regelmatig op een horizontale lijn gerangschikt met andere zonnepanelen of -collectoren op hetzelfde dakvlak.<br>- Op een schuin dak wordt het zonnepaneel geplaatst binnen het dakvlak en onder dezelfde hellingshoek als die van het dakvlak.<br>- 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.<br>- 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.<br>- 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.<br>- Zijn ondergeschikt in het bebouwings- en straatbeeld. Lichtbakken en dergelijke zijn niet passend. Bij de gevel bij voorkeur losse doosletters.<br>- De reclame heeft een eigen vormgevingskwaliteit. |

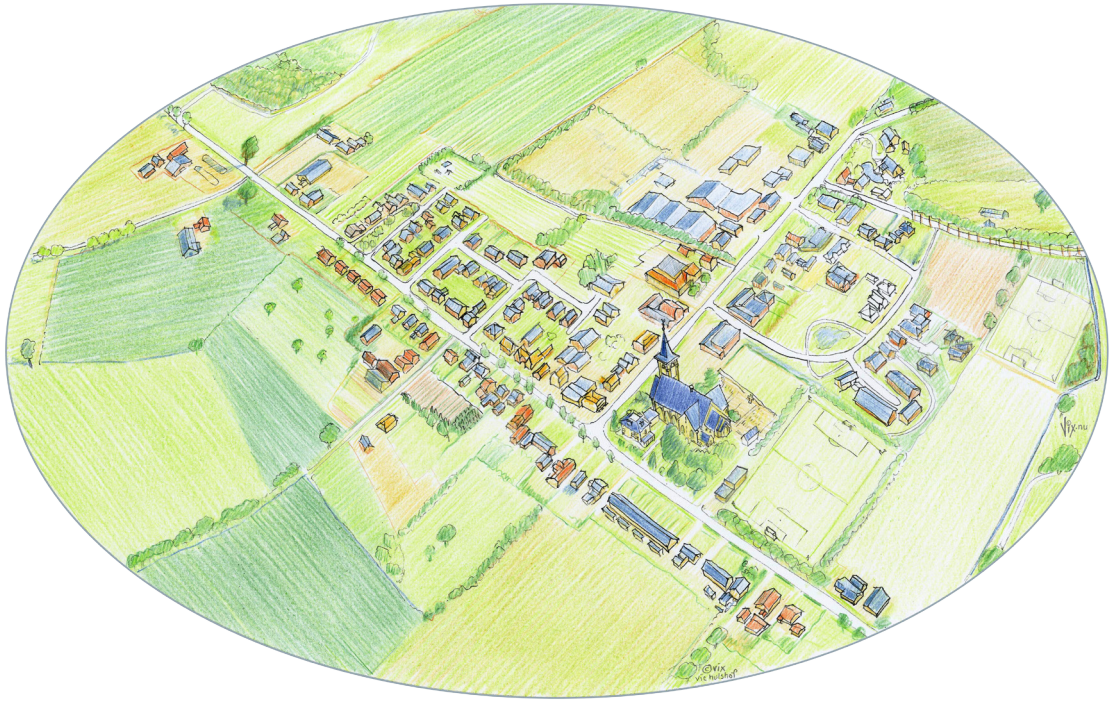
Br
Br
Br

# Context Mariënvelde

Mariënvelde telde op 1 januari 2019 903 inwoners. Mariënvelde is het jongste dorp van Oost Gelre. Aanvankelijk was het bekend als Achter-Zieuwent; rond 1946 ontstond de naam Mariënvelde. Met de bouw van een rooms-katholieke kerk (1931-1932) en school (1929-1930) werd de eerste aanzet gegeven tot de ontwikkeling van het huidige dorp, waarvan de verdere bebouwing vooral langs de Waalderweg en de Pastoor Deperinkweg/De Witte Rieteweg werd gerealiseerd. Deze weg, onderdeel van de route van Doetinchem naar Eibergen, werd in de winter van 1924-1925 verhard. De rooms-katholieke Sint Theresiaschool aan de Waalderweg werd blijkens de gedenksteen in de voorgevel op 2 mei 1930 in gebruik genomen. Rechts van de school staat de voormalige onderwijzerswoning. In de loop der jaren was er sprake van een geleidelijke verdichting van beide bebouwingslinten. Er werden vooral woningen gebouwd, soms in combinatie met een klein bedrijf (werkplaats), maar ook enkele gebouwen met een andere functie, waaronder de horeca- en winkelpanden (kruideniers) op de hoek van de Waalderweg en De Witte Rieteweg (Heutinck) en aan de Waalderweg (Wieggers).

In de jaren 90 werd wijk “De Boog” met tien nieuwe woningen en de Woonzorghof met elf seniorenwoningen en een gemeenschappelijke verblijfsruimte gebouwd. Het bebouwingsbeeld wordt in belangrijke mate gedomineerd door de markante kerk en R.K. school met de naastgelegen onderwijzerswoning. Verder is bebouwing in Mariënvelde ingetogen en sober van karakter. In relatie tot de relatief geringe omvang kent het dorp een opmerkelijk groot aantal bedrijven/industrie.

Weids landschap omgeving Mariënvelde



# Hof aan de Boog - definitief schetsontwerp

## Stedenbouwkundig concept

Aan de bestaande Boog wordt een een besloten hofje gerealiseerd waaraan merendeel van de woningen georienteerd zijn. Het buurthofje wordt vormgegeven met een eenvoudige ontsluitingsweg met een minimale wegbreedte met daarna ruimte voor langsparkeren. In het buurthofje is ruimte voor een zitplek, opvang hemelwater en enkele kleurrijke bomen. Aan het hofje is ruimte voor 3 onder 1 kap en 4 onder 1 kapwoningen. Beide blokjes zijn geschikt voor de senior of starter. Daarnaast is er ruimte voor een levensloopbestendige 2-1 kapper en een vrijstaande woning aan het hofje. De verkaveling is flexibel in te delen binnen de bouwstroken van het bestemmingsplan. (Op de schets hiernaast is een indicatie gegeven van de kavelgrootte van de kavels . Dit kan (enigsins) wijzigen in de verdere uitwerking van de plannen.) In het verlengde van de Boog loopt een informeel wandelpad die een verbinding maakt met de Beenekusteeg. De groenzone zorgt voor een zachte overgang van het wijkje naar het buitengebied. Aan de Beenekusstraat is ruimte voor enkele (eigentijdse) landelijke woningen in de vorm van een ruime 2-1 kapper en 2 ruime kavels voor vrijstaande woningen.

## Duurzaamheid

De gemeente Oost Gelre wil nieuwe wijkjes duurzaam ontwikkelen. Alle woningen worden gasloos gebouwd, en naar behoefte voorzien van een warmtepomp. Door de ruime kavels en het grote aandeel openbaar groen heeft het plan een royaal karakter. Door de grote oppervlaktes openbaar en particulier groen krijgt het regenwater ruime mogelijkheden om in het plangebied te infiltreren. Er is ruimte om een duurzaam watersysteem te ontwikkelen. Er is ruimte voor een wadi in het hofje of de robuuste groenstructuur. Verhardings- en dakwater kan rechtsreeks en zichtbaar naar deze wadi afstromen. Het plan zal niet alleen te voldoen aan 40 mm berging, maar ook te worden doorgerekend met extreme normbuien (minimaal T=100+10%). De totale oppervlakte aan verhardingen wordt tot een minimum gereduceerd. Ontsluitingswegen krijgen een breedte van 4,80 meter. Wandelpaden bestaan uit halfverharding (bijvcoorbeeld Achterhoek padvast) en parkeren aan het hofje wordt in grasbetonstenen uitgevoerd.

## Beeldkwaliteitsplan algemeen

### Kernwaarden: dorps, groen en eenvoudig

Om bij nieuwe ingrepen aan te kunnen sluiten op de ruimtelijke identiteit is ingezoomd op de beeldkenmerken die het kerkdorp typeren. Deze kenmerken zijn vertaald naar zogenaamde kernwaarden die bij nieuwe ontwikkelingen in de gaten moeten worden gehouden. De kernwaarden zijn deels eigen aan deze streek, maar vooral typerend voor een dorp. De kernwaarden bestaat uit kleinschalige en afwissellende woonbebouwing. Iedere woning is anders, maar heeft ook een sterke verwantschap met beide buren. De meeste woningen hebben een eenvoudige hoofdbouwmassa, maar er is wel voldoende ruimte rond de woningen. De tuinen zijn hierdoor duidelijk aanwezig in het straatbeeld en ook de openbare ruimte is niet te krap bemeten. De wegen hebben een informeel profiel en de auto kan op verschillende plekken worden geparkeerd. Dit alles zorgt voor een afwisselend,ontspannen en groen straatbeeld. Binnen de kernwaarden ‘bescheiden, eenvoudig en homogeen’ is ruimte voor zowel traditionele als eigentijdse architectuur. Dat betekent dat voor de verschillende bouwinitiatieven zowel kan worden teruggrepen op bouwstijlen uit het verleden als meer vernieuwende stijlen. Er wordt wel wel gestuurd op eenvoudige en ingetogen architectuur. De woningen hebben een duidelijk herkenbaar eenvoudige hoofdmassa met een enkelvoudige langskap of dwarskap.

### De twee woonsferen

Binnnen het plan Hof aan de Boog wordt onderscheid gemaakt tussen dorps wonen aan het hof en eigentijds landelijk wonen aan de Beenekussteeg. De kernwaarden zijn van toepassing voor beide woonsfeeren. Nuance verschillen worden gemaakt gezien de ligging van de kavels en de omvang van de kavels. De woningen aan Beenussteeg worden stedenbouwkundige gezien meer onderdeel van lint dat zorgt voor een geleidelijke overgang van het dorp naar het buitengebied.

# Dorps wonen aan het hof

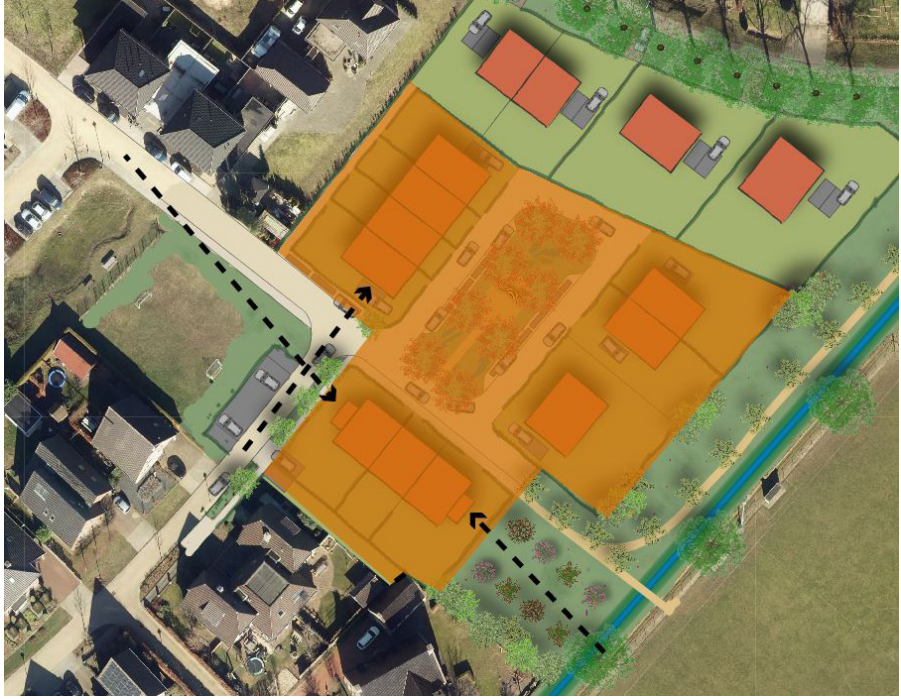
## Situering en bouwmassa

De grootte en opbouw van de nieuwe bouwmassa's moet passen bij de gewenste dorpse 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, dorpse karakter 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, maar ook hier geldt dat de variatie niet te ver uiteen mag lopen. We willen voorkomen dat opvallende en grote, boerderijachtige bouwvolumes de samenhang tussen de woningen verstoren. Om deze reden dient de dakvlakken niet te groot te worden. Daarnaast dienen zowel de bouwmassa als de voetprint van een woning in verhouding te blijven tot het betreffende perceel. Het bovenstaande leidt tot de onderstaande randvoowaarden ten aanzien van de situering en de bouwmassa van de woningen:

- de woningen dienen in de voorgevelrooilijn of maximaal 1 meter daarachter gerealiseerd te worden. Hierdoor ontstaan er voortuinen van minimaal 3 meter tot maximaal 5 meter diep.
- de woningen zijn één tot twee lagen hoog en zijn voorzien van een kap;
- de kapvorm is niet te complex. Lessenaarsdaken en wolfseinden worden niet toegestaan;
- Drie zijgevels krijgen een verbijzondering en worden uitgewerkt als een voorgevel. De gevels liggen op belangrijke zichtlijnen vanuit de omgeving, zoals aangegeven met de zwarte pijlen.

## Detaillering

Zoals in het voorgaande hoofdstuk is aangegeven zou gezocht moeten worden naar een bescheiden, evenwichtige uitstraling voor de nieuwbouw. Een zorgvuldige, verfijnde detaillering past daarbij. Een dergelijk detaillering kan slechts gedeeltelijk worden vertaald naar architectonische eisen. Veel beter kunnen goede invullingen worden aangedragen. Zo denken wij dat versieringen niet teveel met kleur (wit) moeten worden aangebracht, maar gezocht kunnen worden in het metselwerk. Gemetselde lateien en rollagen boven de gevelopeningen zijn bijvoorbeeld passende versieringen. Daarnaast zijn stroken in afwijkend metselverband of vlechtwerken in het baksteen ook goed op zijn plaats.



Kaart met deelgebied dorps wonen aan het hof.  Drie zijkanten krijgen een verbijzondering.

Verder kan door middel van het kozijnwerk ook een rustige, bescheiden uitstraling worden bereikt. De volgende randvoorwaarden gelden ten aanzien van de detaillering:

- Bescheiden dakoverstekken van maximaal 30 cm;
- Beperkte dakbeëindigingen: geen of smalle goot- en daklijsten, een eenvoudige zinken
- mastgoot zonder betimmering is passend;
- sobere deur- en raamomlijstingen. Een enkele keer een stevige lijst of geprononceerde entree is wel op zijn plaats;
- zonnepanelen worden meegenomen in het architectonisch ontwerp van woning.

*eenvoudige hoofdvorm met 5m hoge kap*

*samengesteld volume met lessenaarsdak*

*grote dakvlakken*

*eenvoudige hoofdvorm met 5m hoge kap*

*eenvoudige bouwmassa op voldoende afstand en met elkaar in de rooilijn*

*samengesteld volume met te grote kap*

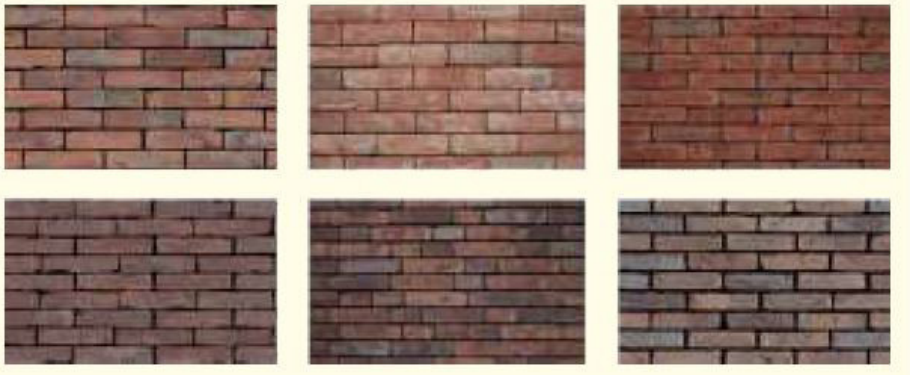
*verschillende eenvoudige bouwmassas met wisselende nokrichting*

## Materiaal- en kleurgebruik

Ook voor het materiaal- en kleurgebruik geldt dat afwisseling wenselijk is, maar de variatie niet te ver uiteen mag lopen. Om deze reden wordt een ruime bandbreedte aan kleuren en materialen toegestaan, maar uitschieters worden enigszins beperkt. Zo zijn alleen gevels van schoonmetselwerk toegestaan, maar kunnen ondergeschikte geveldelen ook van een ander materiaal zijn zoals hout. Er wordt ruimte geboden aan een divers kleurenpalet voor de bakstenen. Diverse tinten oranje, rood of bruin zijn mogelijk (zie baksteen pallet). Daarnaast mogen deze tinten zowel helder als gedekt van aard zijn. Verder is het de bedoeling dat het kleurcontrast tussen de bakstenen van een afzonderlijke woning beperkt wordt gehouden. In principe wordt slechts een kleurtype per woning toegestaan. Genuanceerde kleurverschillen zijn wel mogelijk en ook voor het trasraam kan een afwijkende steen worden gekozen. Daarnaast moet terughoudend worden omgesprongen met andere kleuraccenten zoals omlijstingen of speklagen. Omdat het contrast in de gevel beperkt moet worden gehouden is een patroon van opvallende (witte) raam- en deuromlijstingen niet gewenst. Daarentegen zou een enkele omlijsting, van bijvoorbeeld de entree, wel op zijn plaats zijn.

- Terughoudendheid in het aantal materialen en kleuren per woning;
- Elk woonblok aan het buurthof krijgt een andere baksteen / dakpan passend binnen baksteenpallet.
- Gevels van schoonmetselwerk. Geen stuc- of keimwerk en geen houten gevels. Ondergeschikt geveldelen van een ander materiaal (zoals hout of beton) is wel mogelijk;
- Woning opgetrokken in slechts 1 kleurtype baksteen (m.u.v. het trasraam);
- Bakstenen in rood tot roodbruin. Deze mogen zowel helder als gedekt van toon zijn;
- Kleuraccenten zijn terughoudend;
- Raamluiken zijn toegestaan;
- Dakbedekking bestaat uit dakpannen (niet glimmend);

Baksteenpallet



*contrasterend metselwerk*

*ondergeschikte geveldelen in hout*

*versiering in het metselwerk*

*wit gekeimde woningen*

*kozijnen in een gedekte tint*

*variatie in het metselwerk*

*opvallend kleurgebruik*

*opvallende, gekleurde speklagen*

*trasraam in andere baksteen*

*witte gootlijsten*

*eenvoudige mastgoot*

*bescheiden dakbeëindiging*

*grote boeiboorden, veel witte accenten*

*smalle kozijnen*

*opvallend patroon van omlijstingen*

*teruggelegen kozijnen*

*alleen entree aangezet met een lijst*

# Eigentijds landelijk wonen aan de Beenekussteeg

## Situering en bouwmassa

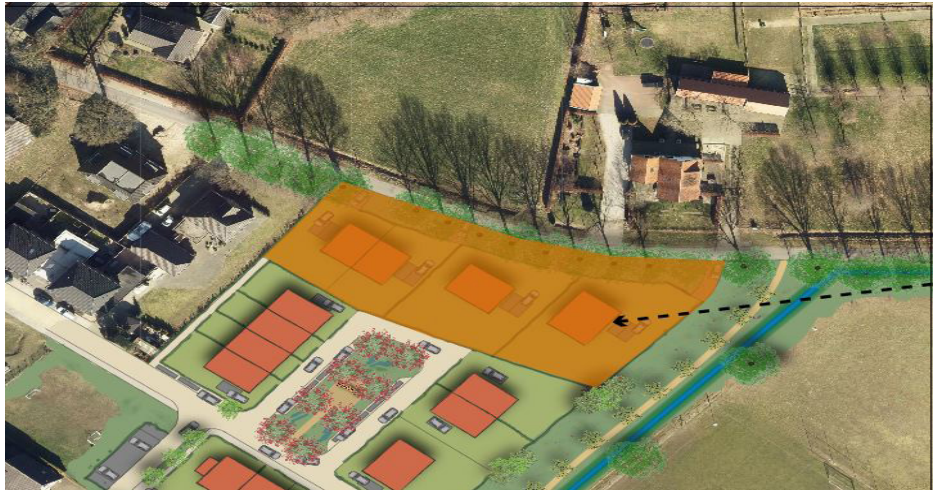
De woningen aan de Beenekussteeg krijgen een ruime voortuin en brede zijtuinen. De omliggende woningen bestaan uit 1 laag met een kap. De woningen refereren aan een landelijke bebouwingstypologie. Dit kan bijvoorbeeld een referentie zijn de boerenschuur, met een duidelijk herkenbare hoofdvorm. De hoofdopzet van de massa blijft eenvoudig, maar de architectuur krijgt een meer eigentijdse invulling die refereert aan het landelijk wonen. Woningontwerpen stralen ontwerpenergie uit. Ze zijn geïnspireerd, kennen een doeltreffende detaillering en zijn niet tuttig. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat op de eilanden boerderettes worden gerealiseerd. Het bovenstaande leidt tot de onderstaande randvoorwaarden ten aanzien van de situering en de bouwmassa van de woningen:

- de woningen dienen op 1 punt de voorgevelrooilijn te raken en verspringen to.v. van elkaar:
- de kapvorm is niet te complex. Lessenaarsdaken en wolfseinden worden niet toegestaan;
- De kapvorm kan zowel langs of haaks op de weg georienteerd worden;
- 1 zijgevel krijgt een verbijzondering en worden uitgewerkt als een voorgevel. de gevel ligt op belangrijke zichtlijnen vanuit de omgeving, zoals aangegeven met de zwarte pijl.

## Detaillering

Er wordt gezocht naar een evenwichtige en stoere uitstraling voor de nieuwbouw. Detaillering mag robuust en stoer zijn en de overstekken mogen forser zijn, of er is juist geen overstek. De volgende randvoorwaarden gelden ten aanzien van de detaillering:

- zonnepanelen worden meegenomen in het architectonisch ontwerp van woning;
- robuuste, stoere en natuurlijke materialen;
- bijzondere aandacht voor goten en boeidelen; mee-ontwerpen dakranden; ofwel geen ofwel royaal overstek
- meer gesloten gevel aan de Beenekusstreeg (rust) en meer open gevel aan de achterzijde is denkbaar;



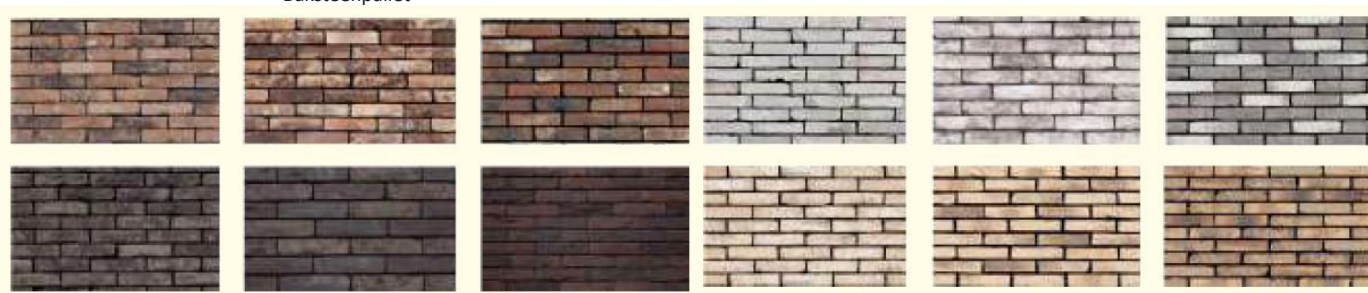
Kaart met deelgebied eigentijds landelijk wonen. Een zijkant krijgt een verbijzondering.

## Materiaal- en kleurgebruik

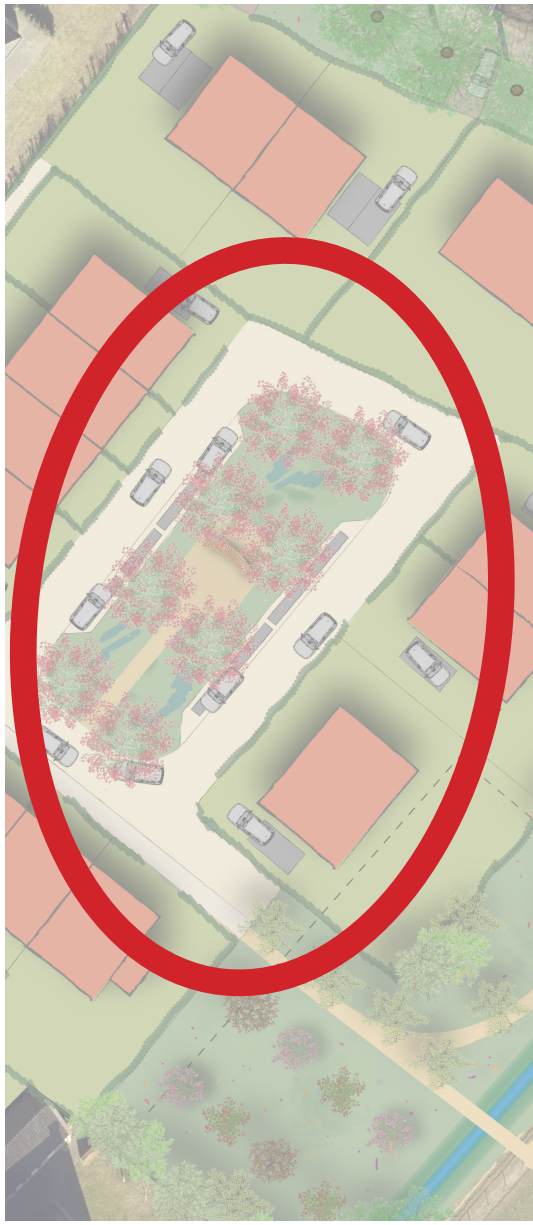
Het kleur- en materiaalgebruik van de woningen is eenduidig en overtuigend. Het palet bestaat uit natuurlijke kleuren en materialen, waarbij ook voor andere materialen dan metselwerk kan worden gekozen. Rood/paars/bruin metselwerk word vermeden. Gebruik van bijvoorbeeld stucwerk, zink en keramiek is toegestaan. Ook groene daken behoren tot de mogelijkheden. Verder is het de bedoeling dat het kleurcontrast tussen de bakstenen van een afzonderlijke woning beperkt wordt gehouden. In principe wordt slechts een kleurtype per woning toegestaan. Genuanceerde kleurverschillen zijn wel mogelijk en ook voor het trasraam kan een afwijkende steen worden gekozen.

- Terughoudendheid in het aantal materialen en kleuren per woning;
- Woning opgetrokken in slechts 1 kleurtype baksteen (m.u.v. het trasraam);
- Boeiende, evenwichtige compostie van gevelvlakken en gevelopeningen.
- Natuurlijke materialen en kleuren. Duidelijk herkenbare hoofdkleur/-materiaal.
- Voorkomen te contrastrijke woningen
- Gevel kan bestaan uit afwisseling baksteen, hout en glas
- De dakvlakken bestaan uit grijze/antracietgrijze of zwarte, bij voorkeur keramische-dakpannen, lei, zink of riet.

Baksteenpallet



## Referentiebeelden hofje



# Beeld openbare ruimte

Er is een schets gemaakt voor de openbare ruimte. Dit geeft een richting aan voor de beoogde sfeer. Samen met bewoners wordt er een definitieve inrichtingsplan gemaakt.

## Hofje aan de boog

In het hofje is ruimte voor enkele kleurrijke bomen. De sfeer van het hofje wordt bepaald door grote, breed uitgroeiende bomen met daaronder verpozingsmogelijkheden. Soort nog nader te bepalen in overleg met de buurt. In het hofje is ruimte voor opvang van hemelwater, een zitplek en eventueel een natuurlijk spelelement.

## Verhardingen

Voor de eenduigheid wordt qua materiaalkeuze aangesloten bij de bestaande weg de Boog. Wel wordt er vanuit duurzaamheidsoogpunt en creeren van een groenbeeld de langsparkeervakken aan het hofje en aan het voetbalveld uitgevoerd in grasbestonstenen. Het wandelpad van de Boog naar de Beenekussteeg wordt uitgevoerd in een halfverharding.

## Erfafscheidingen

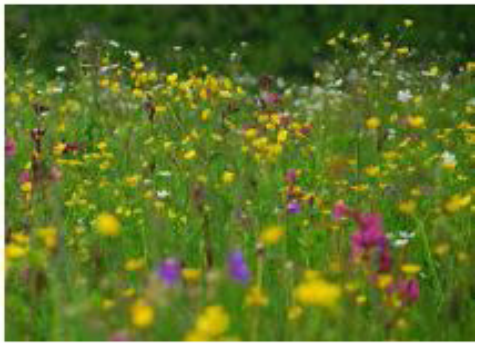
Voor een eenduidige, groene en landelijke overgang van het private naar het publieke domein is het gewenst dat er een samenhangende hagenstructuur wordt gerealiseerd. Om het dorpse en groene beeld van het wijkje te versterken is de bouw van schuttingen in het plangebied niet toegestaan. De tekening hiernaast geeft de ligging van de hagen weer met als respectievelijke snoeihoogtes 70 cm (oranje) 125 cm (donkergroen) en 180 cm (lichtgroen). De keuze voor de hagen wordt in een later stadium in overleg met de bewoners bepaald. 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. De bewoners zullen graag doorzicht naar de groenstructuur en buitengebied willen behouden. Daarom is voor de tuingrenzen langs een snoeihoogte van ca 1.25 meter aan te bevelen. Ook de groensfeer van woonstraten en hofjes zal mede door hagen worden bepaald. Aan de voorzijde van de woningen kan met lagere hagen worden gewerkt (70 cm), op privacygevoelige kavelgrenzen (sommige) zijkavelgrenzen langs de straat kunnen van hogere hagen (ca. 1,8 meter) worden voorzien.

## Groenstructuur naar buitengebied

De zuidelijke kavels grenzen aan de achterzijde aan robuuste groenzone. Er is bewust gekozen om hier aan de achterzijde een middelhoge haag te (laten) realiseren. Enerzijds om privacy te waarborgen en anderszijds om zicht te houden op het buitengebied. De eerste 3 meter van achtertuinen blijven vrij bebouwing, zodanig dat er groene overgang gerealiseerd wordt van de groenstructuur naar de tuinen. Vanwege privacy zou er op strategische plekken in de groenstructuur kleine vogelbosjes gerealiseerd kunnen worden. Hierdoor ontstaat er zachte groene overgang van het buitengebied naar het nieuwe woonwijkje. In de groenstructuur is ruimte voor informeel knotelzenpad. Dit type paden en past goed bij het omliggende buitengebied. Ook is er ruimte voor halfstam boomgaardje. Soortkeuze nog nader te bepalen in overleg met de toekomstige bewoners.

Referentiebeelden vogelbosjes

# Referentiebeelden groenstructuur



gemeente
Oost Gelre