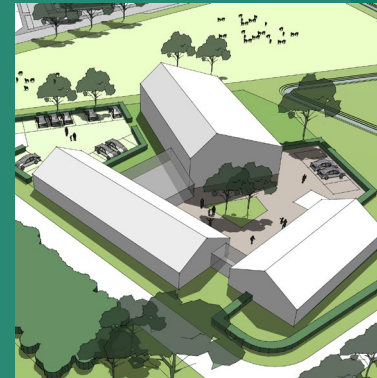


BEELDKWALITEITSPLAN

VIRE HOF

BALTUSSENWEG | DRIEL





De Kleine Campus
Statenlaan 8
6828 WE Arnhem
info@oostzee.nl
www.oostzee.nl

Kristiaan Visser
Landschapontwerper
06- 46 19 23 41 | k.visser@oostzee.nl

29 januari 2021



De Kleine Campus
Statenlaan 8
6828 WE Arnhem

Michael Willemssen
Architect
06- 511 50 972 | architectenbureaumw@outlook.com

VIREHOF

In dit bijzondere gebied waar ooit de Noordelijke grens van het Romeinse rijk lag, verrijst Vire Hof. Deze grens heette de Limes en was bebouwd met forten, zogenaamde castellums. Er wordt door archeologen onderzoek gedaan naar een mogelijk castellum in Driel, n.a.v. opgravingen die daarop zouden duiden.

“Vire Hof: Waar het leven goed gedijt. Waar we genieten van elkaar, de omgeving met de weidse vergezichten en niet vergeten hoe de geschiedenis ons heeft gevormd.”

In de nabijheid van een castellum vormde zich een vicus: een kleine, levendige nederzetting waar burgers zich vestigden. Het plangebied ondergaat een herbestemming en daarmee een nieuwe opleving. In het Engels: revival. Daarnaast zorgt de prachtige, vruchtbare omgeving voor leefplezier en een positieve impact (een opleving). Zowel op de toekomstige bewoners, als op bezoekers van het gebied.

Vicus en revival zijn onze pijlers en samengesteld vormen deze de naam: Vire. De toevoeging Hof refereert aan de boomgaarden die hier onlosmakelijk verbonden waren met de fruitteelt. Een hof is een prettige, rustige en bloeiende omgeving die tegelijkertijd knus en geborgen is.

INHOUD

1 INLEIDING	7	4 UITWERKING CLUSTERS	33
1.1 Aanleiding	7	Cluster 1	35
1.2 Doel en ambitie	7	Cluster 2	41
1.3 Leeswijzer	7	Cluster 3	47
2 STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	9	Cluster 4	53
2.1 Voorgeschiedenis	9	Cluster 5	59
2.2 Landschappelijk raamwerk	11	Cluster 6	67
3 INRICHTINGSPLAN	15		
3.1 Openbare ruimte-landschap	15		
3.2 Infrastructuur	15		
3.3 Verlichting	17		
3.4 Beplantingsplan	17		
3.5 Waterhuishouding	21		
3.6 Erfafscheidingen	27		
3.7 Openheid en doorzichten	29		
3.8 Kruidenrijk grasland	29		
3.4 Duurzaamheid	31		



LIGGING PLANGEBIED

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Ten noordoosten van het dorp Driel ligt de monumentale boerderij "Het Ooyevaarsnest", een gepleisterde hoeve, waarschijnlijk 17e eeuw, met een bijzondere historie gelegen op de oeverwal vlak bij de Neder-Rijn. Voor de boerderij, het erf en omringende landschap heeft de initiatiefnemer de intentie om een nieuw ongeëvenaarde woon- en leefomgeving te (her-)ontwikkelen. Er komen vijf bebouwingsclusters met o.a. reguliere woningen, zorgwoningen, een dagbesteding en een kinderdagverblijf.

De gemeente Overbetuwe heeft voor dit woningbouwproject, genaamd 'Virehof' gevraagd om een beeldkwaliteitsplan dat samen met het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Naast de landschappelijke inrichting worden zes clusters ontwikkeld. Voorliggend document beschrijft de beoogde beeldkwaliteit voor de Virehof.

1.2 DOEL & AMBITIE

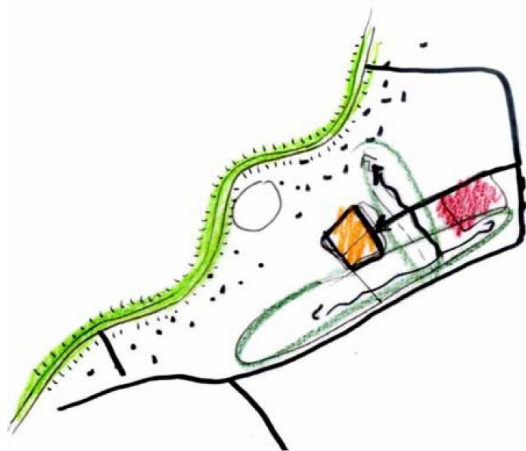
Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is het bieden van een overzichtelijk en overkoepelend kader dat gebruikt kan worden om de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van de woon- en leefomgeving te waarborgen. Door middel van beeldkwaliteitscriteria kunnen toekomstige ontwikkelingen worden getoetst. Het beoogde beeld hangt nauw samen met het stedenbouwkundig plan.

1.3 LEESWIJZER

Het beeldkwaliteitsplan bestaat per cluster/deelgebied uit een beschrijving van de ambitie met betrekking tot de beeldkwaliteit en de bijbehorende criteria. Dit dient als leidraad voor het te realiseren ontwerp, maar ook als toetsinstrument voor de gemeente en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Op de volgende pagina's worden allereerst de algemene onderdelen toegelicht. Daarna wordt de gewenste beeldkwaliteit per cluster omschreven in technische eisen en verbeeld middels referentiebeelden.





MODEL 4 [Copijn tuin- en landschapsarchitecten]



SCHETSONTWERP [buro ontwerp & omgeving]

2 STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

2.1 VOORGESCHIEDENIS

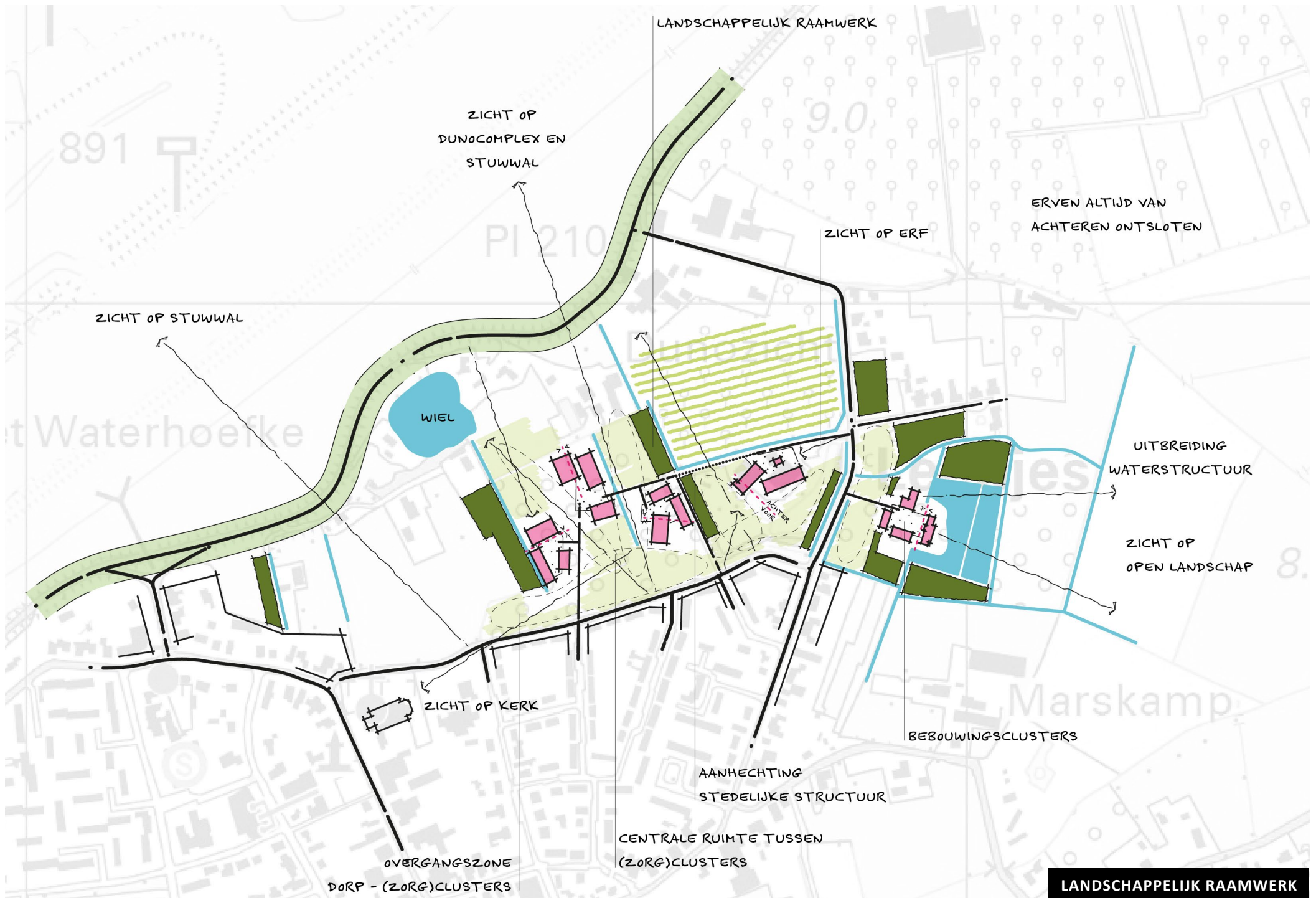
Sinds eind 2012 zijn er diverse initiatieven voor een (grootschalige) zorginvulling verdeeld over meerdere clusters ten noorden van Driel de revue gepasseerd.

Begin 2013 is door Copijn tuin- en landschapsarchitecten een verkenning uitgevoerd naar de (on)mogelijkheden voor deze locatie. Naar aanleiding hiervan heeft Copijn een beknopte analyse van de historie en huidige situatie, een modellenstudie en een schets met de gewenste ontwikkelingsrichting gemaakt.

Het oorspronkelijke concept (model 4) van Copijn gaat uit van een 'overgangszone' tussen de nieuwe ontwikkeling en de bestaande dorpsrand. De aanwezige verkaveling wordt aangegrepen voor een landschappelijk

raamwerk met zichtlijnen naar de stuwwal, wiel en boerderijen. De korrelgrootte en opbouw van de nieuwe clusters moet aansluiten bij de omgeving. Langs de Patrijsstraat wordt er openheid gecreëerd in samenhang met het duidelijk maken van de in de historische (archeologische) ondergrond aanwezige oude ligging van de restgeul en oeverwal.

In 2014 heeft Buro Ontwerp & Omgeving het concept vertaald in een schetsontwerp waarin de zorgwoningen verdeeld zijn over 3 kleinere (zorg)clusters, waardoor ruimtelijk meer wordt aangesloten op grootte en situering van de bebouwing in de omgeving. De hoofdopzet van het plan is in de regiekamer van harte onderschreven en legde de basis voor een positieve ontwikkelingsrichting.



2.2 LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

Door gebruik te maken van de bestaande landschappelijke kwaliteiten en het toevoegen van nieuwe structuurbepalende elementen is voor het gebied een landschappelijk raamwerk gecreëerd waarin nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Belangrijke elementen zijn o.a. de Nederrijn en bijbehorende dijk, de stuwwal, het wiel, de verspreide bebouwing achter de dijk en de boerenclusters. Ook de dorpsrand van Driel is een belangrijk gegeven. In het landschappelijke raamwerk zijn nieuwe elementen toegevoegd zoals bosschages, boomgaarden, wandelpaden tussen de belangrijke elementen en natuur ontwikkeling aan de oostzijde van het gebied. Aldus ontstaat een verwevenheid van nieuwe en bestaande landschapselementen.

De bestaande en nieuwe groenstructuren moeten planologisch en juridisch verankerd worden, zodat het landschappelijk raamwerk gewaarborgd is voor de toekomst.

De (zorg)woningen zijn verdeeld in meerdere clusters, zodat dit goed aansluit bij de korrelgrootte van dit gebied. Tevens wordt aangesloten bij de omvang van de bestaande boerderij en blijven zichtlijnen vanuit de bestaande dorpsrand op de landschappelijk waardevolle elementen en stuwwal gewaarborgd.

Ook vanaf de dijk is er een fraai uitzicht op de rand van Driel. Op de locatie van de monumentale boerderij, annex rijwielhandel, hebben de bedrijfsschuren plaats gemaakt voor

een zorgcluster, waardoor weer een evenwichtig formeel erf ontstaat.

Aan de oostzijde van het gebied is in een landgoedachtige setting een nieuw erf met een drietal woningen en een gezamenlijke schuur gesitueerd op de rand van de te ontwikkelen groene ontwikkelingszone.

Op de locatie Drielse Rijndijk 83, ten noorden van het gebied, worden de agrarische schuren gesloopt. Hiervoor in de plaats worden een tweetal vrijstaande woningen teruggebouwd. Over het erf loopt een wandelpad richting de dijk en de uiterwaarden.





LEGENDA

Verharden oppervlakten

- Rijbaan "Oprijlaan" | roodbruine betonstraatsteen met kleurhoudende en slijtvaste toplaag | keiformaat | keperverband | middenberm uitgevoerd met kasseien
- Rijbaan | roodbruine betonstraatsteen met kleurhoudende en slijtvaste toplaag | keiformaat | keperverband | aan één zijde grasbetonstenen
- Ontsluitingsweg voor fietsers en voetgangers en calamiteiten | roodbruine gebakken klinkers | dikformaat | ellenboogverband
- Entrees erven | gebakken klinkers in een bruine tint | keiformaat | ellenboogverband
- Erven | gebakken klinkers in een bruine/rode tint | dikformaat | ellenboogverband | molgoten uitvoeren in dezelfde uitstraling en materiaal
- Parkeren in het groen | grasbetonstenen met subtiële parkeermarkering of ander legverband
- Mindervaliden parkeerplaats | uitvoeren in dezelfde uitstraling en materiaal als erven met subtiële markering of ander legverband

Groen

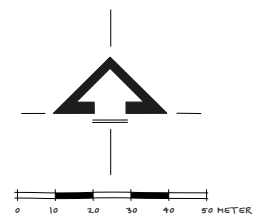
- Opgaand groen | bosplantsoen met boomvormers bestaande uit streekeigen beplanting
- (Sier)hoogstamboomgaarden | diverse fruitsoorten | o.a. appels, peren, pruimen, kersen en noot | eventueel met rabatten
- Boomgroepen en solitaire bomen | bestaande uit streekeigen soorten o.a. linde, walnoot, paardenkastanje, zomereik en zwarte els
- Knotwilgen
- geschoren knip- en scheerheggen (sierzijde) | ca. 1.20 meter hoog | beuk
- Natuurlijke knip- en scheerheggen (landschappelijke zijde) | ca. 1.20 meter hoog | haagbeuk, veldesdoorn en liguster
- Rabattenbos
- Schraal grasland (graslanden onderdeel van cluster 5)
- Weide (hooiland beheer) | beweiding van kleinvee Bij voorkeur bloemrijk grasland (ecologisch maai-beheer)
- Tuin
- Pluk- en bloementuin
- Gazon | berm
- Gazon met eventueel accenten bij entrees o.a. toepassen van bloembollen (narcissen en crocussen)

Water

- Watergangen | taluds ca. 2:3
- Schouwpaden bieden wandelroutes in het plangebied
- Waterplas | open water
- Natuurvriendelijke oever
- Rietmoeras
- Wadi's | afwatering hemelwater op maaiveld zichtbaar maken

Verlichting en inrichtingselementen

- Verlichtingsarmatuur | kegelarmatuur | antraciet | in buitengebied alleen voorzien van oriëntatieverlichting op punten met een verhoogd risico
- Verlichtingsarmatuur | kegel- en/of wandarmatuur | antraciet | exacte locatie en aantal afstemmen in definitief inrichtingsplan cluster
- Afzetpalen bij ontsluitingsweg voor fietsers en voetgangers | antraciet met reflectiebanden
- Natuurlijke afrastering bestaande uit robinia palen met schapengas
- Voetgangsbrug | houten dek met metalen leuning | antraciet
- Duikers | doorsnede i.o.m. waterschap afstemmen







3 | INRICHTINGSPLAN

3.1 OPENBARE RUIMTE-LANDSCHAP

De bebouwingsclusters zijn gecentreerd rondom een centrale belevingsweide met bloemrijk grasland. Door de weide kan men struinen door een veld van bloemen of verloren (agrarische) gewassen met enkele fruitbomen. Deze (hoogstam) fruitbomen zijn kenmerkend voor het landschap van de oeverwal. Vanwege de rijke gronden was en is hier veel fruitteelt. De clusters worden direct ontsloten op de Patrijsstraat en de Baltussenweg. De ontsluiting sluit aan bij de structuren vanuit het stedelijk weefsel van de zuidelijk gelegen Vogelbuurt.

3.2 INFRASTRUCTUUR

Alle wegen zoals de “oprijlaan”, de andere wegen en de ontsluitingsweg voor fietsers en wandelaars bestaan in principe uit gebakken materiaal, tenzij het ontwerpthema vraagt om hiervan af te wijken. Eén en hetzelfde mengsel wordt in alle wegen toegepast voor zowel de rijweg, molgoten, kruispunten of andere

elementen die in de weg zijn opgenomen. Het klinkermengsel heeft een lichte variatie in de kleur rood/bruin.

Alle wegen en kruispunten zijn zonder rijwegmarkering en worden opgesloten door een verlaagde band. Bij een smal wegprofiel is de mogelijkheid om aan één zijde grasbetonstenen toe te passen.

Geleding in het wegprofiel wordt gemaakt door het toepassen van een molgoot of rabbatstrook in een ander straatverband. Bij de landelijke “oprijlaan” is de middenberm uitgevoerd met kasseien. De bermen bestaan uit bloemrijke grasbermen. De bermen bieden ruimte aan wegmeubilair, zoals verkeersborden, en verlichting. Deze worden in of tegen de haag geplaatst; geheel aan de buitenzijde van het profiel.

De langzaam verkeersverbindingen knopen de clusters en andere belangrijke elementen



OPRIJLAAN



LANDELIJKE WEG



GRASPADEN



HOOGSTAMFRUIT



BOOMGROEPEN



KNOTWILGENRIJ



BOSSCHAGE



SOLITAIRE BOOM

zoals wiel, dijk en dorp aan elkaar. Wandelen en struinen langs weiden en greppels, langs boomgaarden en langs het landschappelijke raamwerk. Dit maakt het landschap beleefbaar en hierdoor ontstaat een prachtige verwevenheid van ruimtelijke elementen en word de sociale samenhang bevorderd. Een aantal (schouw)paden kunnen eventueel in noodgevallen gebruikt worden als calamiteiten route. De (schouw)wandelpaden bestaan hoofdzakelijk uit een gemaaid graspad.

3.3 VERLICHTING

De verlichting is passend bij het karakter van het bestaande buitengebied. De ontsluitingswegen worden verlicht met dezelfde armaturen als de bestaande omliggende wegen in het buitengebied. De ontsluitingswegen krijgen daarmee een eenvoudige uitstraling, passend bij de sfeer van het gebied.

De overige buitenruimtes (parkeerhoven) worden voorzien van een uniforme verlichting. Hier is gekozen voor een neutrale paaltoparmatuur.

De erven worden zoveel mogelijk verlicht met verlichting aan de gevel. De erf woningen worden aan de voorzijde voorzien van verlichting die centraal is aangesloten. Bij grotere erven wordt dit aangevuld met een of meerdere paaltops. Als lichtkleur wordt gekozen voor zogenaamd "warmlicht". Alle masten en armaturen hebben dezelfde kleur.

3.4 BEPLANTINGSPLAN

Op de volgende pagina is het bijbehorende beplantingsplan afgebeeld. De belangrijke groene landschapselementen zijn hierin opgenomen.





Legenda

Nieuwe (solitaire) boom

	Bestaande boom - diverse soorten
	ACCEL Acer x freemantii 'Celzam' - esdoorn hoogstam plantmaat 16-18 drdkl. 3xv
	ACTRI Acer triflorum - esdoorn meerstammig plantmaat 16-18 drdkl. 3xv
	ALCOR Alnus cordata - hartbladige els hoogstam plantmaat 16-18 drdkl. 3xv
	ALINC Alnus incana 'Aurea' - goudels meerstammig plantmaat 300-350 drdkl. 3xv
	ALSPA Alnus x spaethii 'Spaeth' - els hoogstam plantmaat 16-18 drdkl. 3xv
	AMLAM Amelanchier lamarckii - Amerikaans krentenboompje meerstammig plantmaat 300-350 drdkl.
	CASAT Castanea sativa - Tamme kastanje hoogstam plantmaat 300-350 drdkl.
	FASPA Fagus sylvatica 'Spaethiana' - bruine beuk beveerd plantmaat 16-18 drdkl. 3xv
	PR CER Prunus cerasus - zure kers hoogstam plantmaat 16-18 drdkl. 3xv
	PRDUL Prunus dulcis - amandelboom hoogstam plantmaat 16-18 drdkl. 3xv
	SAALB Salix alba - schietwilg knotboom plantmaat 16-18 drdkl. 3xv
	SACHE Salix alba 'Chermesina' - Oranje schietwilg knotboom plantmaat 16-18 drdkl. 3xv
	SASEP Salix sepulcralis 'Chrysocoma' - treurwilg hoogstam plantmaat 16-18 drdkl. 3xv
	TICOR Tilia cordata - winterlinde hoogstam plantmaat 16-18 drdkl. 3xv
	TIPLA Tilia platyphyllos - zomerlinde hoogstam plantmaat 16-18 drdkl. 3xv
	TIPAL Tilia x europaea 'Pallida' - koningslinde hoogstam plantmaat 16-18 drdkl. 3xv

Boomgaard

	Boomgaard met oude fruitrassen, waarbij voor een menging van appel, peer, pruim en kers is gekozen*.
--	--

Hagen

	ACAMP Acer campestre - veldesdoorn wortelgoed plantmaat 60-80 plantafstand 4 st/m1
	FASYL Fagus sylvatica - beuk wortelgoed plantmaat 60-80 plantafstand 4 st/m1

Grasland

	Bij voorkeur wordt gekozen voor een kruiden- en bloemrijk grasland, bijvoorbeeld bijmengsel met vaste soorten, van bijv. De Cruydhoeck. Definitieve keuze afhankelijk van o.a. bodem.
--	---

De graslanden die onderdeel zijn van cluster 5 worden omgevormd en beheerd als schraal grasland. Hierdoor wordt het leefgebied van de steenuil verbeterd (kernkwaliteit GO).

Bos

Plantverband: verschoven verband
Plantafstand: 1.25 x 1.25 meter
Randafstand: 1.25 meter
Plantmaat: 60-80
Golvende randen creëren voor zon

Soorten:	
Basismenging	
Alnus glutinosa - zwarte els	20 %
Corylus avellana - hazelaar	15 %
Prunus padus - vogelkers	5 %
Salix fragilis - kraakwilg	10 %
Salix alba - schietwilg	10 %
Quercus robur - zomereik	15 %

Soorten rand:	
Aanplant in groepen van minimaal 15	
Amelanchier lamarckii - A. krentenboompje	5 %
Euonymus europaeus - kardinaalsmuts	5 %
Lonicera xylosteum - rode kamperfoelie	5 %
Prunus spinosa - sleedoorn	5 %
Viburnum opulus - Gelderse roos	5 %

Bosplantsoen

Plantverband: verschoven verband
Plantafstand: 1.25 x 1.25 meter
Randafstand: 1.25 meter
Plantmaat: 60-80
Gaten in randen creëren voor zon

Soorten:	
Aanplant in groepen van minimaal 25 **	
Acer campestre - veldesdoorn	10 %
Alnus glutinosa - zwarte els	25 %
Corylus avellana - hazelaar	15 %
Prunus spinosa - sleedoorn	15 %
Salix triandra - amandelwilg	10 %

Soorten rand:	
Aanplant per soort in groepen van minimaal 15 **	
Amelanchier lamarckii - A. krentenboompje	10 %
Lonicera xylosteum - rode kamperfoelie	5 %
Rhamnus frangula - vuilboom	10 %

Griend of rabattenbos

Alnus glutinosa - zwarte els	20 %
Populus tremula - ratelpopulier	15 %
Salix alba - schietwilg	30 %
Salix triandra - amandelwilg	35 %

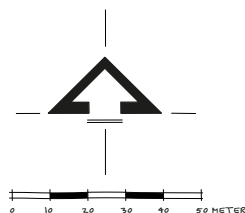
Aanplant per soort in groepen van minimaal 15 **
Plantverband: verschoven verband
Plantafstand: 1.50 - 2 meter

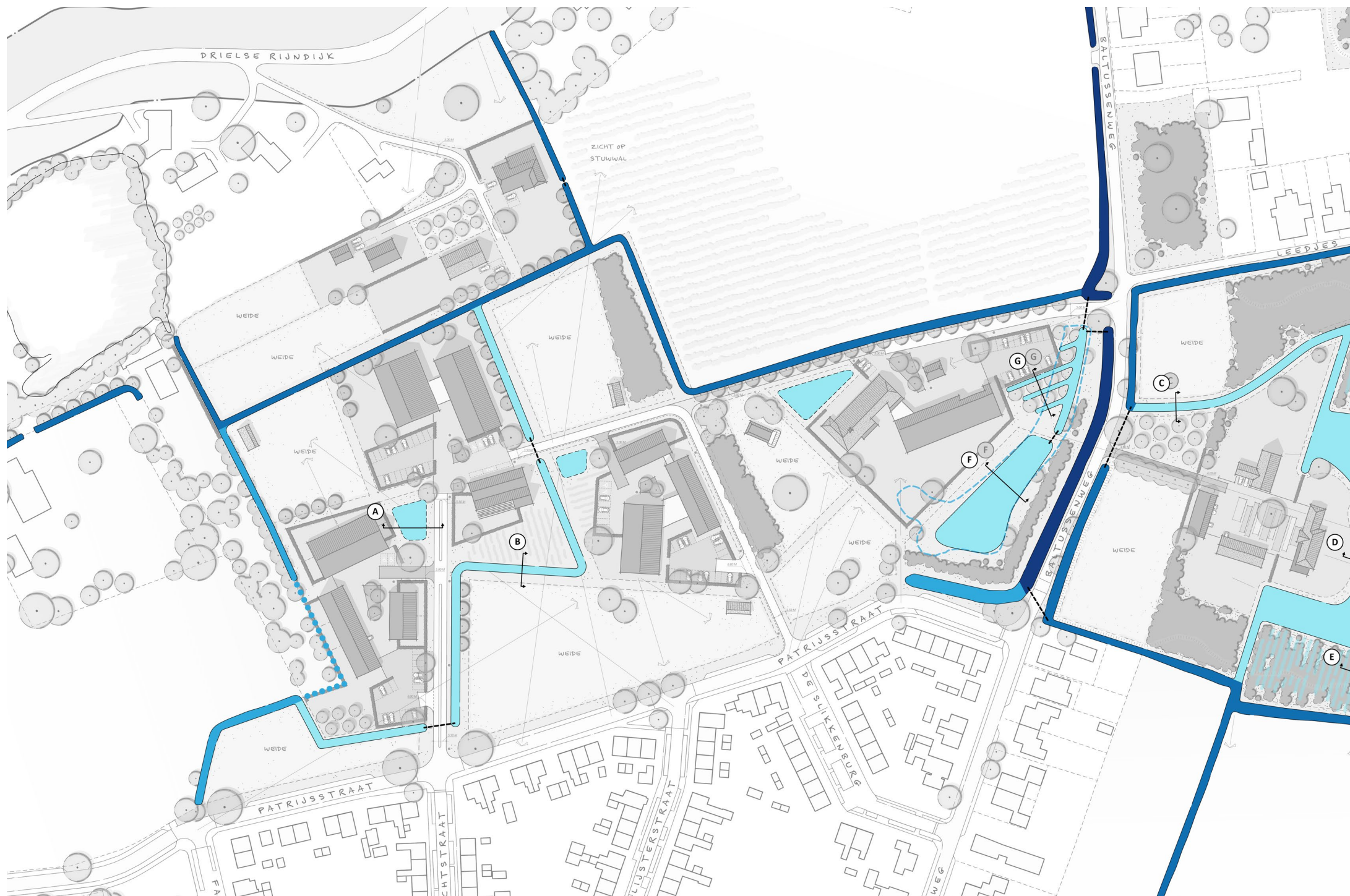
Boomspiegels & bollen

	Liriope muscari - Leliegas augustus-september & Narcissus 'Sailboat' - lage jonquilla narcis
	Crocus tomasianus - boerencrocus paarslila
	Narcissus Dutch Master - gele trompetnarcis BIO
	Galanthus nivalis - gewoon sneeuwklokje

* Deze soortenkeuze is een advies. Het betreft hier een particulier eigendom en in overeenstemming met de eigenaar kan een andere keuze worden bepaald.

** daarbij rekening houdend met zorg voor een geleidelijke overgang door mengen van de ene groep naar de andere.







3.5 WATERHUISHOUDING

De waterhuishouding in het plangebied wordt grotendeels bepaald door de geologische opbouw van het gebied. De dynamiek in het watersysteem staat onder invloed van het waterpeil in de Neder-Rijn. Bij hoge rivierstanden treden er door de grofzandige ondergrond binnendijs sterke kwelstromen op, terwijl bij lage rivierstanden juist sprake is van wegzijgingen.

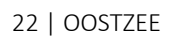
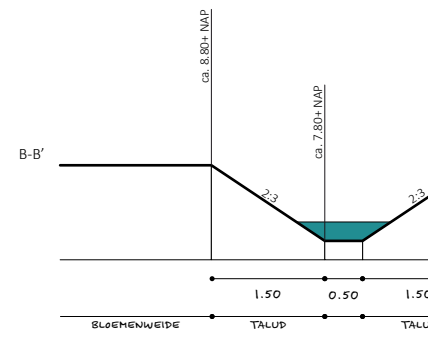
De voorkomende grondwaterstanden vallen binnen de grondwatertrappen V en VI. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tussen de 40 en 80 cm of zelfs minder dan 40 cm beneden maaiveld is, maar dat de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) dieper dan 120 cm beneden maaiveld kan worden aangetroffen.

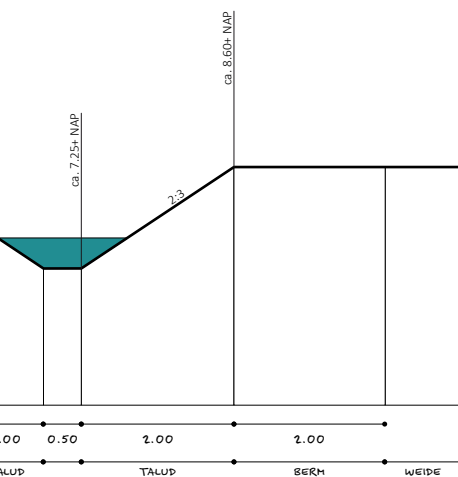
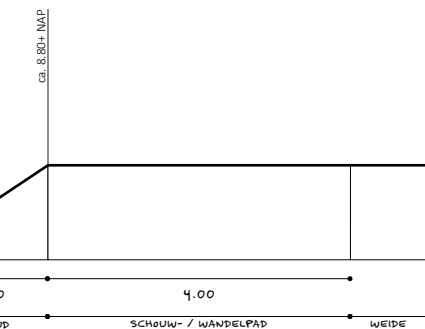
De belangrijkste watergang in het gebied is de A-watergang westelijk gelegen van de Baltussenweg-Leedjes richting het oosten. De

overige watergangen zijn B- en C-watergangen. Deze watergangen zijn vooral van belang voor de toe- en afvoer van water ten behoeve van landbouw en natuur.

Het minimum streefpeil in het plangebied ligt op 7.20 +NAP. Ten noorden van het plangebied ligt een wiel, genaamd Wiel van Driel en is ontstaan ten gevolge van een dijkdoorbraak. De wiel staat niet in verbinding met het stelsel van watergangen.

De bestaande A- en B-watergangen blijven in het plangebied gehandhaafd. Een aantal bestaande schouwpaden worden verbreed en gebruikt voor de beoogde uitbreiding van het wandelpa-dennetwerk. Uitzondering op het voorgaande vormt de B-watergang, die centraal in noord zuidelijke richting door het plandeel oostelijk van de Baltussenweg loopt. Door de situering van cluster 5 is deze watergang opgeschoven richting het oosten en aangesloten op de te realiseren waterplas in dit plandeel. Aansluitend



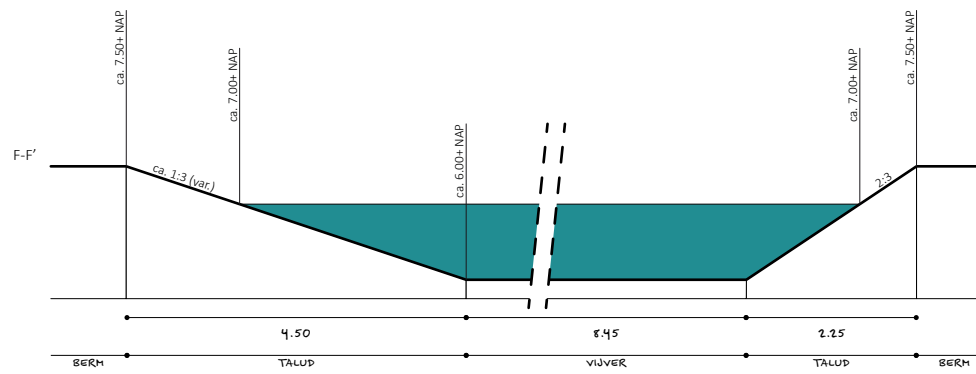


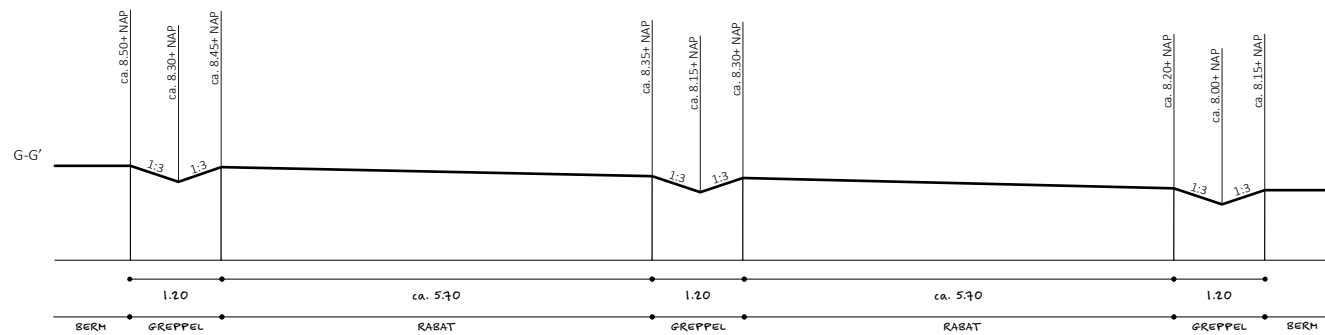
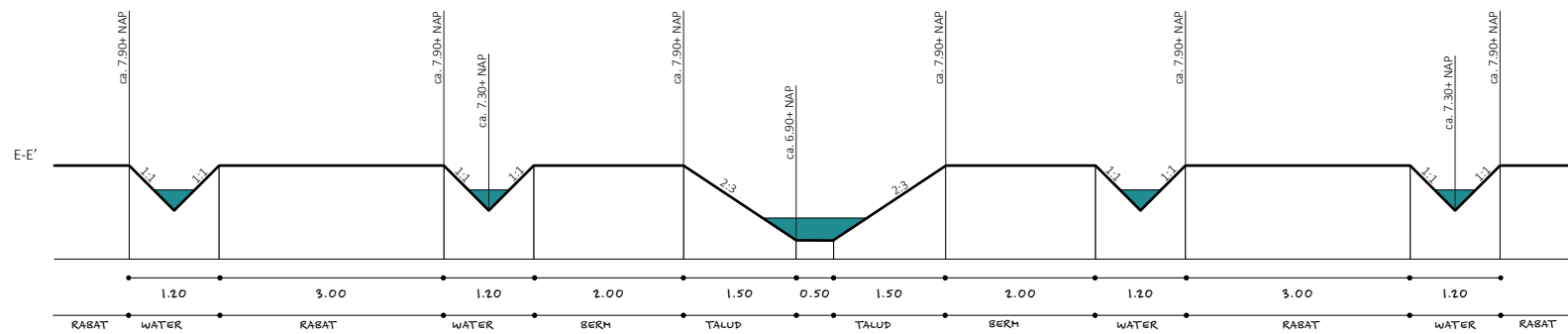
op de bestaande B-watgangen in dit plandeel worden er enkele nieuwe B-watgangen gerealiseerd. Daarnaast vinden enkele wijzigingen aan de C-watgangen plaats. De watergang uiterst westelijk wordt gedeeltelijk ter hoogte van cluster 1 gedempt en verlegd tussen cluster 2 en 3, aansluitend op de bestaande B-watergang. Deze watergang wordt voorzien van een tweetal duikers ter hoogte van de nieuwe ontsluiting. De watergang/vijver op perceel Baltussenweg 37 wordt deels gedempt en krijgt een natuurvriendelijke oever. Ten noorden van de vijver wordt de nieuwe hoogstamboomgaard aangeplant op rabatten.

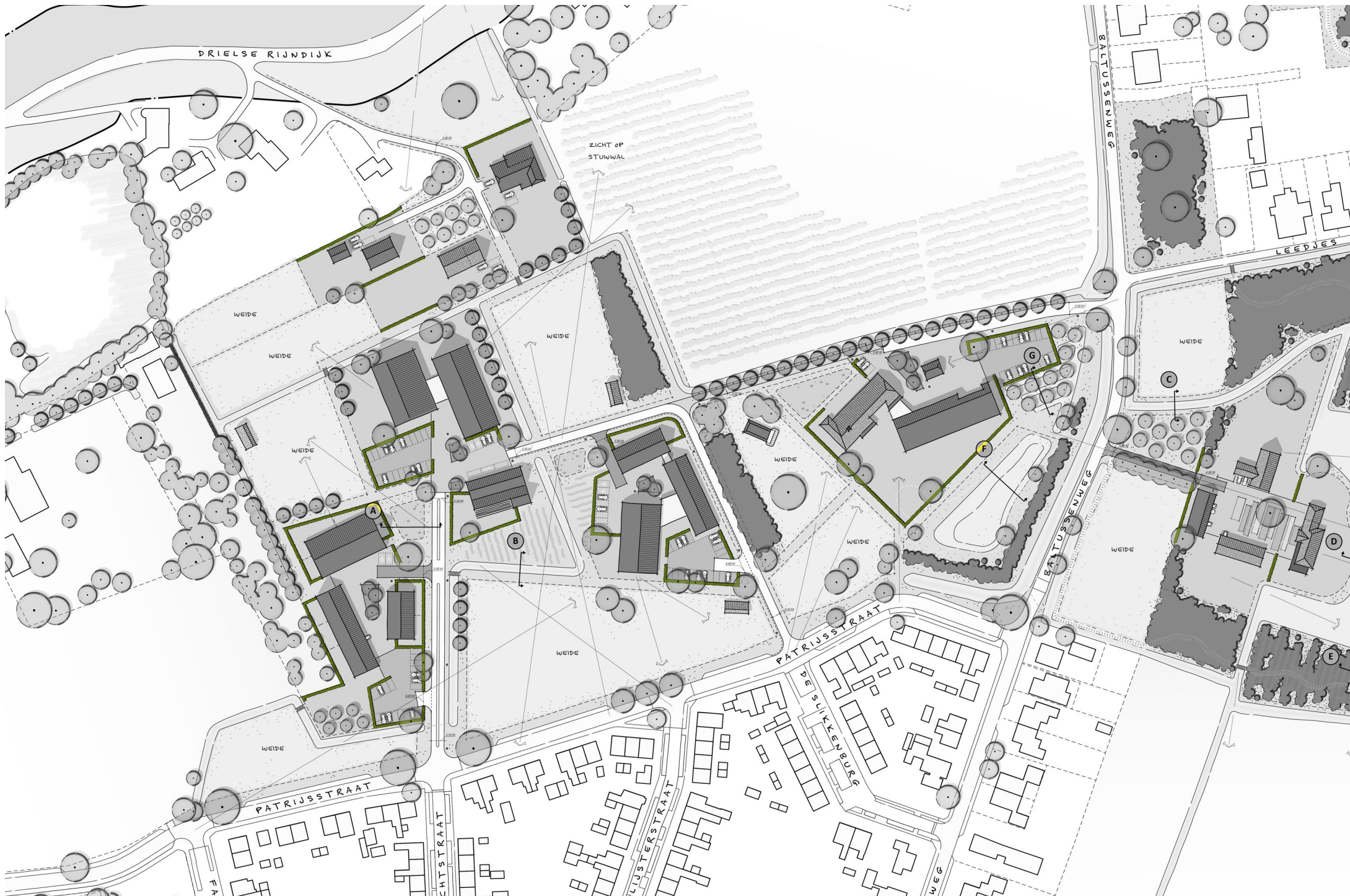
Om te compenseren voor de toename in verharding en de te dempen oppervlaktewateren, wordt op enkele plaatsen nieuw oppervlaktewater voorzien.

Het betreft de volgende maatregelen:

- Realisatie van een grootschalige waterplas metaangrenzend rietmoeras en rabattenbos in het oostelijk plandeel en aansluiting van de waterplas op het bestaande B-watgangenstelsel.
- Aanleg van drie nieuwe B-watgangen in oost-westelijke en noord-zuidelijke richting, aansluitend op het bestaande B-watgangenstelsel;
- Verlegging en verlenging van de C-watergang westelijk in het plangebied, aansluitend op het te handhaven deel en op de bestaande B-watergang.
- Het hemelwater wordt nabij de nieuwe boerenerven opgevangen in wadi's.









3.6 ERFAFSCHEIDING

Alle erfafscheidingen in het plan die een overgang van privaat eigendom naar openbaar gebied markeren, worden uniform projectmatig aangelegd en bestaan uit een landschappelijke haag passend in de omgeving. Op het erf en langs de kavelgrenzen wordt een geschoren beukenhaag aanbevolen. De parkeerkoffers zijn ingepast door een landschappelijke haag bestaande uit veldesdoorn. De hagen zijn

tenminste 80 centimeter hoog.

Onderlinge perceelsgrenzen, waar geen invulling aangegeven is, zijn vrij invulbaar, bij voorkeur een streekeigen knip- en scheerheg. De hagen worden duurzaam in stand gehouden.

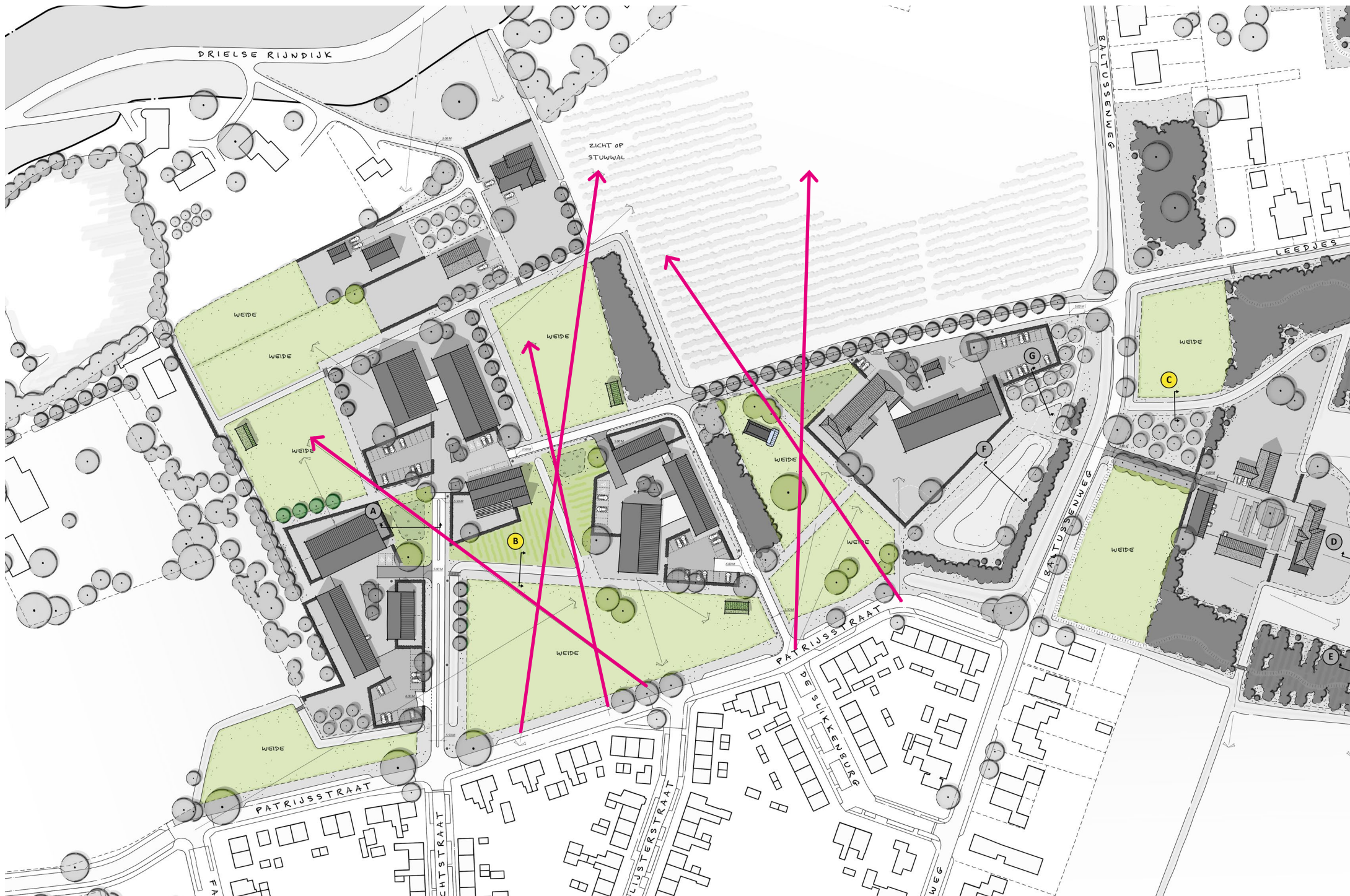
Rasters met begroeiing (klimop) langs de openbare erfruimte zijn niet passend bij de beoogde erfopzet.



BEUKENHAAG



VELDESDOORN





3.7 OPENHEID EN DOORZICHTEN

De open weides, wadi's en de pluk- en bloementuin creëren contrast met de meer gesloten bebouwingsclusters met opgaande beplanting en dragen bij aan de versterking van het stroomruglandschap. Door de kleinschaligheid op de oeverwallen te versterken, wordt het contrast met openheid en oostelijke gelegen komgebied vergroot.

Vanuit de dorpsrand van Driel worden zichtlijnen (panorama's) naar de Veluwe stuwwal (Dunocomplex) en bebouwingsclusters gewaarborgd. Aan de Patrijsstraat ontstaat een afwisselend beeld van op afstand gelegen erven, weides, kruidenrijke graslanden en andere agrarische percelen. Een zeer geschikte leefomgeving voor de steenuil.

3.8 KRUIDEN- EN BLOEMRIJK GRASLAND

Bij voorkeur worden de weides ontwikkeld tot kruiden- en bloemrijk grasland met beweiding. Een kruidenrijk grasland is niet alleen mooi in

het landschap, maar levert ook een belangrijke bijdrage aan het verbeteren van de biodiversiteit en aan de belevingswaarde van het landschap. Een kruidenrijke grasland herbergt een grote verscheidenheid aan grassen en kruiden en is zeer geschikt als foerageer- en nesthabitat voor weidevogels. Maar ook andere boerenlandvogels, zoals patrijzen, graspiepers en gele kwikstaarten hebben baat aan een aantrekkelijk foerageer- en leefgebied. Dit geldt ook voor reeën, muizen en dassen en roofvogels, zoals de uil en de torenvalk. Tevens zijn kruidenrijke graslanden aantrekkelijk voor veel insecten. Ze vinden er voedsel in de vorm van nectar en pollen en zetten bovendien hun eieren erin af. Voldoende insecten zijn van groot belang voor het overleven van kuikens van weidevogels.

De graslanden die onderdeel zijn van cluster 5 worden omgevormd en beheerd als schraal grasland. Hierdoor wordt het leefgebied van de steenuil verbeterd (kernkwaliteit GO).



ZONNEPANELEN



ZONNEPANELEN



NESTSTEEN MUS



GROENE DAKEN



VLEERMUIZENKASTEN



WADI

3.9 DUURZAAMHEID

Virehof beoogt een duurzaam woonmilieu te bieden. Duurzaamheid is een containerbegrip voor het zorgvuldig omgaan met energie, grondstoffen, sociale relaties en relaties met de natuurlijke omgeving. Een duurzame ordening biedt mogelijkheden tot het benutten van zonne-energie. De ordening is echter ook van belang voor het creëren van een aangenaam duurzaam woonmilieu waarin een sociaal aangenaam woonmilieu ontstaat. Een kenmerk van lokale ordening is juist variatie in ordening en kaprichtingen. Het is daarom van belang om een juiste balans te vinden.

Een terug liggende gevel onder de kap, het toepassen van horizontale luiken of het toepassen van kan bijdragen tot het passief benutten van zonenergie. Zonne-collectoren en PV-cellen worden geïntegreerd in het ontwerp.

Ook de waterhuishouding is een belangrijk aandachtspunt in verband met de duurzaamheid van Virehof. Op het niveau van de woning is gescheiden afvoer van grijswater en hemelwater een aandachtspunt. Directe infiltratie in wadi's en zakgreppels nabij de bebouwingsclusters is een optie. Het is ook mogelijk water op te vangen en het vervolgens vertraagt af te voeren.

Met betrekking tot de beeldkwaliteit geldt voor alle bebouwing zoveel mogelijk duurzame materialen toe te passen. Duurzame materialen behouden vaak hun schoonheid, ook na veroudering. Soms neemt de kwaliteit zelfs toe. De materialen die gebruikt worden hebben daarnaast een natuurlijke uitstraling en kleur. Te denken valt aan baksteen, hout, sommige metalen en natuursteen.

Behalve maatregelen gericht op energieconsumptie, waterhuishouding en materiaalgebruik biedt het bevorderen van biodiversiteit op en om de erven meerwaarde voor zowel het woonmilieu als voor de natuur. Het bewust toevoegen van vegetatie op en om de woonomgeving bevordert de soortenrijkdom en biedt een habitat voor vleermuizen, vogels en insecten etc.



4 | UITWERKING CLUSTERS

De drie nieuwe bebouwingsclusters (nr. 1 t/m 3) worden gesitueerd in een bebouwing-senseemble. Hierdoor wordt aansluiting gezocht bij de maat en de schaal van het landschap. Ze passen goed in de korrelgrootte van het gebied. Voor de opzet van de bebouwingsclusters is een eenduidige structuur gekozen. De clusters kennen ieder een gelijke indeling. Dit wordt versterkt door de architectuur van de gebouwen en de invulling van het groen (openbare ruimte).

De clusters zijn gecentreerd rondom een centrale belevingsweide met bloemrijk grasland. Door de weide kan men struinen door een veld van bloemen of verloren (agrarische) gewassen met enkele fruitbomen. Deze (hoogstam) fruitbomen zijn kenmerkend voor het landschap van de oeverwal. Vanwege de rijke gronden was en is hier veel fruitteelt.

De clusters worden direct ontsloten op de Patrijsstraat en de Baltussenweg. De ontsluiting

sluit aan bij de structuren vanuit het stedelijk weefsel van de zuidelijk gelegen Vogelbuurt.

De langzaam verkeersverbindingen knopen de clusters en andere belangrijke elementen zoals wiel, dijk en dorp aan elkaar. Struinen langs weiden en greppels, langs boomgaarden en langs het landschappelijke raamwerk. Dit maakt het landschap beleefbaar en hierdoor ontstaat een prachtige verwevenheid van ruimtelijke elementen en word de sociale samenhang bevorderd. Een aantal paden kunnen in noodgevallen gebruikt worden als calamiteiten route.

De bestaande monumentale boerderij (cluster nr. 4) blijft behouden en de schuren van de rijwielhandel worden gesloopt. Om het voormalige boerenerf weer te complementeren is er één gebouw toegevoegd aan de compositie. Het nieuwe gebouw geeft plek aan woonzorgeenheden voor mensen met dementie.

Het oostelijke gelegen bebouwingscluster heeft de allure van een landgoed, gevestigd aan de rand van de groene ontwikkelingszone en passend binnen de landelijke sfeer van de omgeving. Daarbij is gezocht naar een compositie, bestaande uit landschappelijke elementen (o.m. bosschage, rietmoerassen en waterpartijen) en een erfensemble met een ingetogen, stijlvol karakter.

Aan de Drielse Rijndijk worden de agrarische schuren gesloopt (nr. 6). Hiervoor in de plaats worden een tweetal vrijstaande woningen teruggebouwd.

Op de volgende pagina's wordt de gewenste beeldkwaliteit per cluster verder omschreven. Onderdelen als opgave, situering, massa, gevels, detaillering, kleuren, materialen, buitenruimte en erfafscheiding komen hier aan bod.

1



CLUSTER 1

BEBOUWINGSCLUSTER 1

OPGAVE

De oorspronkelijke erfopzet van een boerenerf vormt de basis voor de nieuwe erfopzet van het cluster, waarbij één gebouw het hoofdgebouw vormt qua hoogte en verschijningsvorm. De overige twee gebouwen completeren het geheel.

Het bebouwingscluster zal bestaan uit grondgebonden koopwoningen en -appartementen.

SITUERING

- Voor de opzet van het bebouwingscluster is een eenduidige structuur gekozen. De gebouwen zijn zo gepositioneerd dat men zicht heeft op de omringende weiden en het landschap.
- Het cluster heeft een meer private functie ten opzichte van de publieke en maatschappelijke functie van cluster 2.
- Het cluster ligt langs de toegangsweg en

heeft een meer ondergeschikte positie dan cluster 2.

- Het hoofdgebouw is georiënteerd op het landschap en de Drielse Rijndijk, de overige bebouwing op de centrale buitenruimte.
- De grondgebonden woningen hebben aan de landschapszijde een afzonderlijke tuin.
- Bergingen worden inpandig gesitueerd.
- De gebouwen grenzen direct aan de centrale buitenruimte en maken hiervan onderdeel uit. De ruimte langs de gevel daagt uit tot informeel gebruik en kan worden ingericht als informele zone tussen woning en ervlak.

BUITENRUIMTE

- De centrale buitenruimte moet als een collectieve ruimte ontworpen worden.
- Het erf is geen verkeersruimte, maar een verblijfsruimte.
- De centrale buitenruimte is een eenduidig en multifunctioneel vlak en bestaat uit

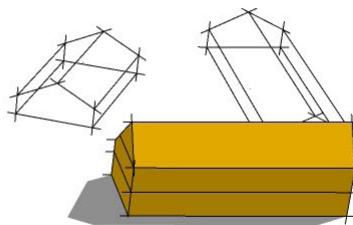
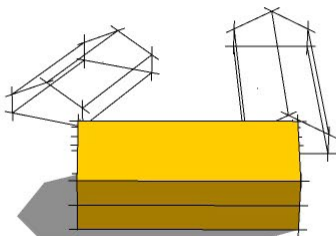
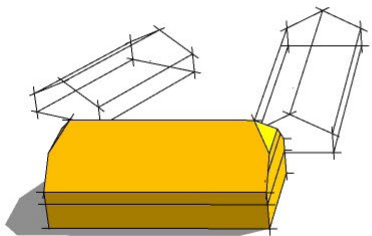
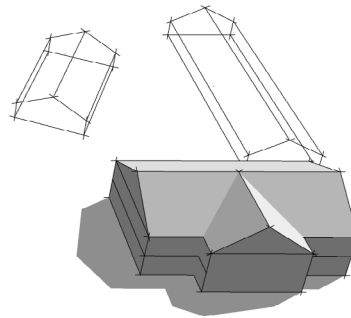
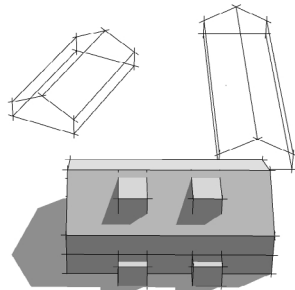
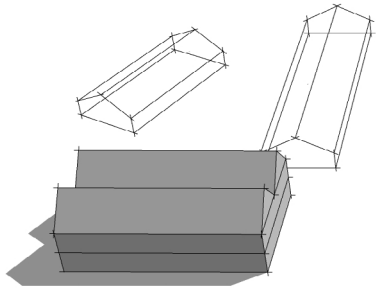
één materiaal, zonder rijwegmarkering of andere onderscheid in rijweg en voetgangersgebied. Het materiaal bestaat uit een klinkerverharding uit één dominant straatpatroon toegepast.

- Een molgoot voorziet in de afwatering van het vlak. De erfverharding sluit op één of meerdere punten aan tot de wadi of zaksloot.

ERFAFSCHEIDING

- Erfafscheidingsgrenzen grenzend aan de centrale buitenruimte en landschap worden met landschappelijke hagen bestaande uit streekeigen beplanting uitgevoerd.
- Rasters met begroeiing (klimop) langs de openbare ruimte of aan de landschapszijde zijn niet passend bij de beoogde erfopzet.

1



VARIATIES HOOFDGEBOUW

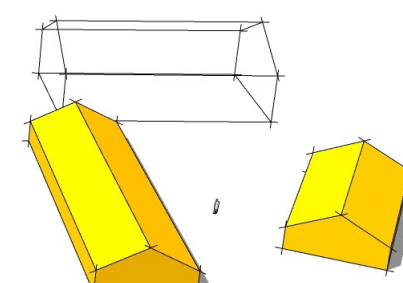
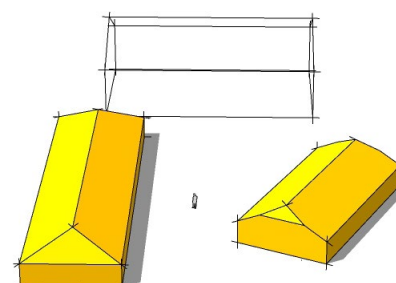
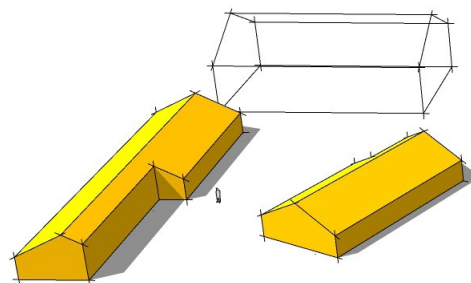
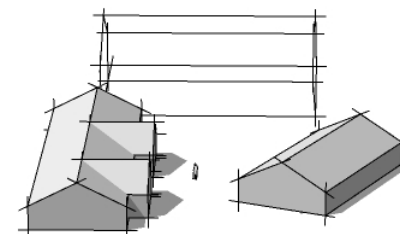
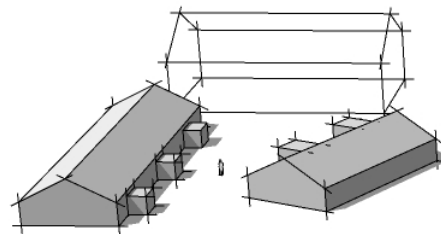
MASSAOPBOUW

Hoofdgebouw

- 1.5 of 2 bouwlagen met kap.
- De massa heeft een ingetogen en eenduidige hooftopzet (kloek volume).
- De bouwmassa heeft een duidelijke nokrichting.
- De kap wordt uitgevoerd met een zadeldak of mansardekap.
- Kleine accenten / insnedes zijn mogelijk in de massa, mits de bouwmassa als geheel herkenbaar blijft.

Overige gebouwen

- 1 bouwlaag met kap
- De massa's hebben een ingetogen en eenduidige hoofdropzet.
- De bouwmassa heeft een duidelijke nokrichting.
- De kappen worden uitgevoerd met een zadeldak.
- Kleine accenten / insnedes zijn mogelijk in de massa, mits de bouwmassa als geheel herkenbaar blijft.



VARIATIES OVERIGE GEBOUWEN

1





PARKEREN

- Het parkeren vindt geclusterd in een groene parkeercoffer plaats. Enkele parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de centrale buitenruimte (mindervalidenparkeerplaatsen).
- De groene parkeercoffers zijn conform het inrichtingsplan met haakse parkeerplaatsen bestaande uit grasbetonstenen.

GEVELS

- Gevels zijn sober en functioneel.
- Gevels hebben een vast stramien, hierdoor ontstaat er een rustig gevelbeeld.
- De gevels zullen zich openen richting het landschap, zodat je vanuit de woning een weids uitzicht hebt op de omgeving.
- De gevels aan de erfzijde zullen in vergelijking met de landschapszijde geslotener zijn, om de privacy te waarborgen.
- Accenten in kopgevel zijn mogelijk, te denken valt aan een verbijzondering van een kozijn.

- Dakkappen en borstweringen zijn niet gewenst.

DETAILLERING, KLEUREN EN MATERIALEN

- De materialen zijn natuurlijk; baksteen, glas, hout en pannendaken en ook als zodanig herkenbaar.
- Ondergeschikt kan gebruik gemaakt worden van andere, minder voorkomende materialen zoals stalen feldaken, zink, beton, ect. Daarbij is beplating (bv. sandwichpanelen) uitgesloten.
- De drie gebouwen zullen qua materialisering en architectonisch verschijningsvorm één geheel vormen.
- De details zijn sober en functioneel.
- Toepassen houten gebinten en kolommen in gevelbeeld zijn mogelijk.
- De plaatsing van de zonnepanelen dienen in het ontwerp mee genomen te worden, bij voorkeur geïntegreerde panelen in het dakvlak.

2



CLUSTER 2

CLUSTER 2

OPGAVE

De oorspronkelijke erfopzet van een boerenerf vormt de basis voor de nieuwe erfopzet van het cluster, waarbij één gebouw het hoofdgebouw vormt qua hoogte en verschijningsvorm. De overige twee gebouwen completeren het geheel.

Het bebouwingscluster heeft een maatschappelijke bestemming waaronder zorg, dagbesteding en een kinderdagverblijf.

SITUERING

- Het hoofdgebouw en het gebouw er naast zijn verbonden d.m.v. een tussenlid.
- Het hoofdgebouw is georiënteerd op het landschap en de Drielse Rijndijk, de overige bebouwing op de centrale buitenruimte.
- Het cluster heeft een publieke en maatschappelijke functie ten opzichte van de cluster 1 en 3. Door haar centrale ligging wordt dit cluster getypeerd als

hoofdcluster. Dit ziet men terug in de grootte van het cluster, de oprijlaan en de centrale/openbare buitenruimte.

- De buitenruimte die behoren bij de zorg(woningen) in het hoofdgebouw en naastgelegen gebouw moeten als onderdeel van een gemeenschappelijke tuin ontworpen worden. De tuin dient als één geheel ingericht worden.
- De buitenruimte aan de zuidzijde behoort bij het kinderdagverblijf en wordt functioneel (spelen) ingericht.

BUITENRUIMTE

- De centrale buitenruimte moet als een collectieve ruimte ontworpen worden en heeft ten opzichte van cluster 1 en 3 wel een “doorgaande” verkeersruimte, maar ook voldoende verblijfsruimte.
- De centrale buitenruimte is een eenduidig en multifunctioneel vlak en bestaat uit één materiaal, zonder rijwegmarkering

of andere onderscheid in rijweg en voetgangersgebied. Het materiaal bestaat uit een klinkerverharding uit één dominant straatpatroon toegepast.

- Een molgoot voorziet in de afwatering van het vlak. De erfverharding sluit op één of meerdere punten aan tot de wadi.

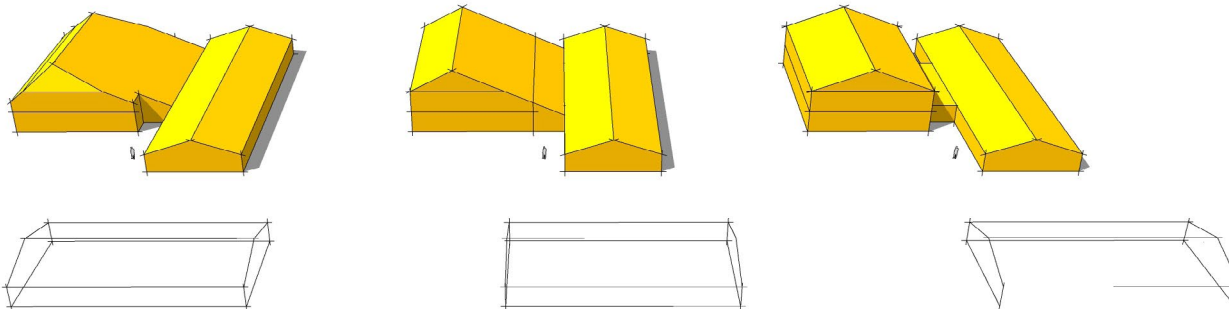
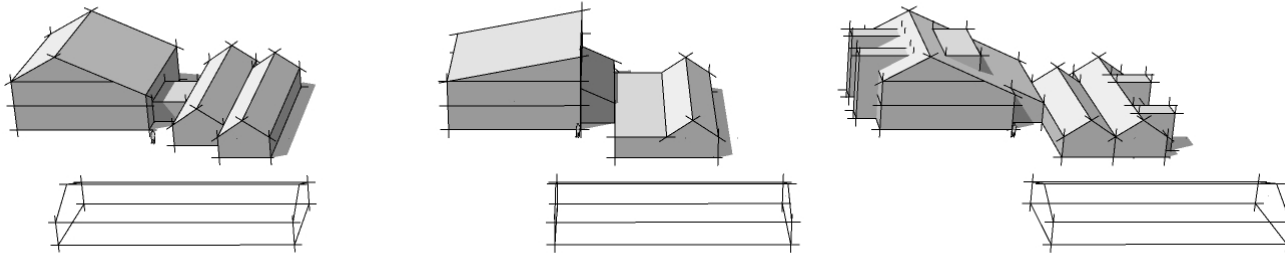
ERFAFSCHIEDING

- Erfafscheidingen grenzend aan de centrale buitenruimte en landschap worden met landschappelijke hagen bestaande uit streekeigen beplanting uitgevoerd.
- Rasters met begroeiing (klimop) langs de openbare ruimte of aan de landschapszijde zijn niet passend bij de beoogde erfopzet.

BOUWMASSA

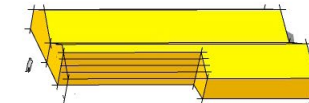
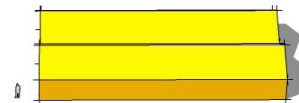
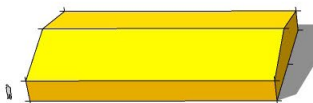
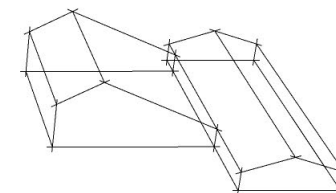
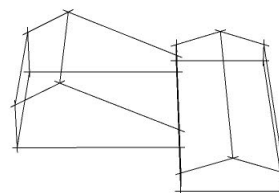
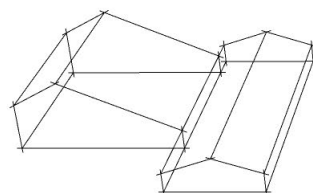
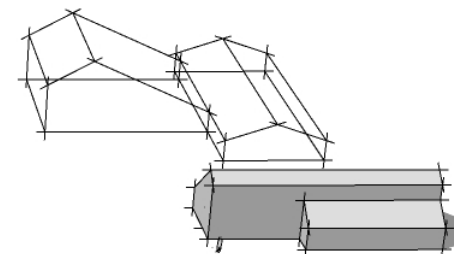
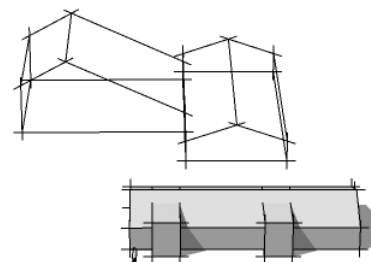
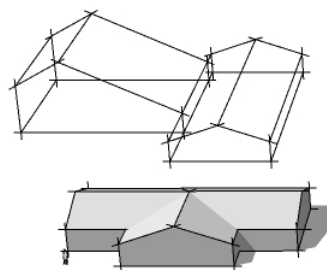
Hoofdgebouw

- De bouwmasa bestaat uit heldere, kloeke volumes.
- De gebouwen hebben een evenwijdige nokrichting.
- De massa bestaat uit 1 of 2 lagen met kap.
- Tussenlid bij voorkeur mee ontworpen in het daklijn.
- Kleine accenten / insnedes zijn mogelijk in de massa, mits de bouwmasa als geheel herkenbaar blijft.
- Wolfseinden zijn mogelijk.

**VARIATIES HOOFDGEBOUW**

Overige gebouwen

- 1 bouwlaag met een samengesteld dak.
- De bouwmassa heeft een ingetogen en eenduidige hoofdopzet.
- De bouwmassa heeft een duidelijke nokrichting.
- De kap wordt uitgevoerd met een zadeldak.
- Kleine accenten / insnedes zijn mogelijk in de massa, mits de bouwmassa als geheel herkenbaar blijft.



VARIATIES OVERIGE GEBOUWEN

2



DAKENLANDSCHAP



GELAAGDHEID MATERIALEN



FUNCTIONELE RELATIE BINNEN BUITEN



ONDERSCHEIDENDE KAPKLEUR



SUBTIELE MARKERING PARKEERPLAATS



GRASBETONSTENEN



PARKEREN

- Het parkeren vindt geclusterd in een groene parkeercoffer plaats. Enkele parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de centrale buitenruimte (mindervalidenparkeerplaatsen en Kiss & Ride-zone kinderdagverblijf).
- De groene parkeercoffers zijn conform het inrichtingsplan met haakse parkeerplaatsen bestaande uit grasbetonstenen.
- Langsparkeerplaatsen (Kiss & Ride-zone kinderdagverblijf) zijn voorzien van een ingetogen markering

GEVELS

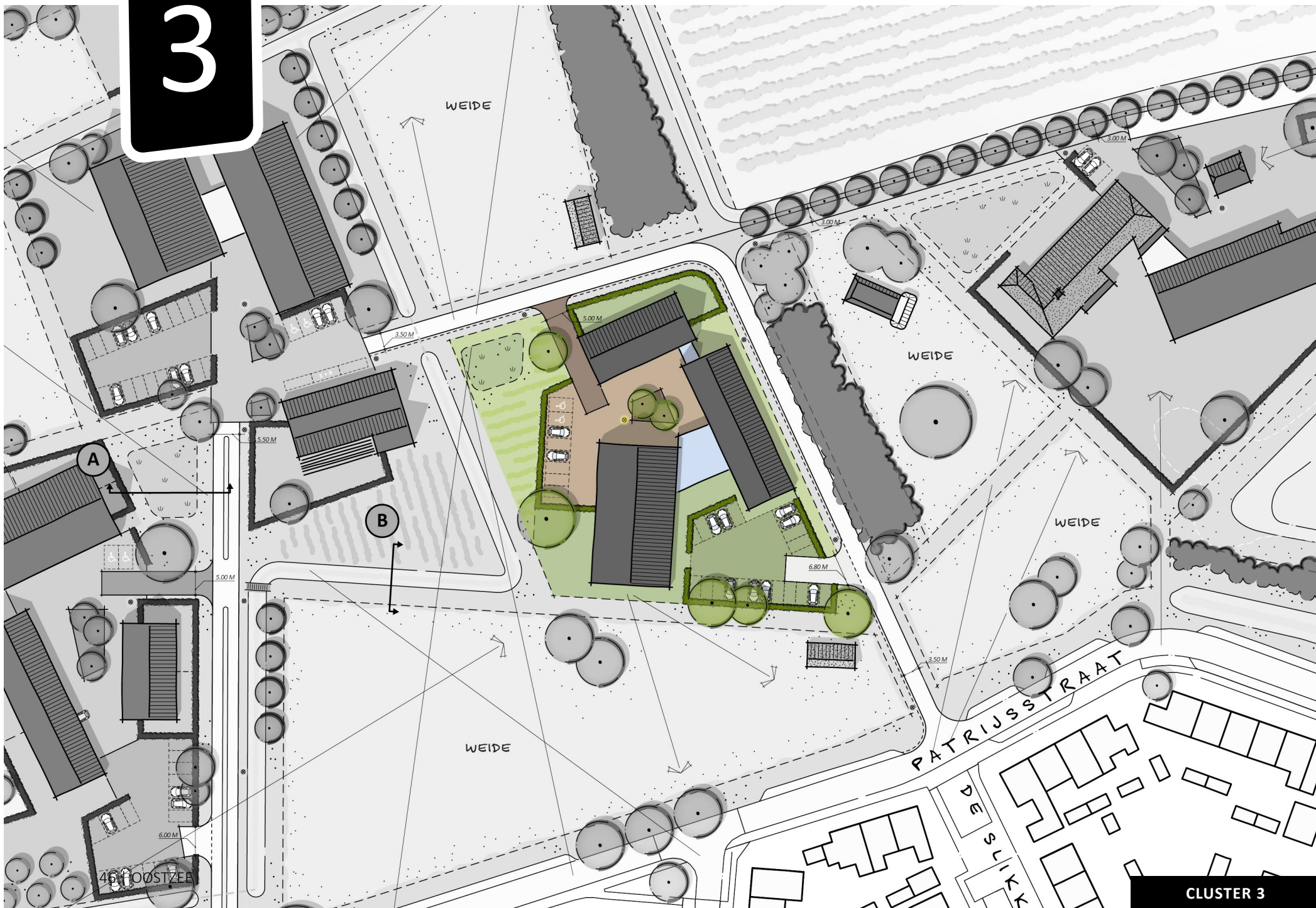
- Gevels zijn sober en functioneel.
- De gevels zijn open en hebben een functionele relatie met het landschap (binnen-buiten)
- Accenten in gevels zijn mogelijk, te denken valt aan een verbijzondering van een kozijn.
- Entrees van publieke gebouwen zijn herkenbaar, maar passend in het totale gevelbeeld.

- Dakkappen en borstweringen zijn niet gewenst.

DETAILLERING, KLEUREN EN MATERIALEN

- De materialen zijn natuurlijk; baksteen, glas hout en pannendaken en ook als zodanig herkenbaar.
- Ondergeschikt kan gebruik gemaakt worden van andere, minder voorkomende materialen zoals stalen feldaken, zink, beton, ect. Daarbij is beplating (bv. sandwichpanelen) uitgesloten.
- De drie gebouwen zullen qua materialisering en architectonisch verschijningsvorm één geheel vormen.
- De details zijn sober en functioneel.
- Toepassen houten gebinten en kolommen in gevelbeeld zijn mogelijk.
- De plaatsing van de zonnepanelen dienen in het ontwerp mee genomen te worden, bij voorkeur geïntegreerde panelen in het dakvlak.

3



CLUSTER 3

BEBOUWINGSCLUSTER 3

OPGAVE

De oorspronkelijke erfopzet van een boerenerf vormt de basis voor de nieuwe erfopzet van het cluster, waarbij één gebouw het hoofdgebouw vormt qua hoogte en verschijningsvorm. De overige twee gebouwen completeren het geheel.

Het bebouwingscluster zal bestaan uit sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen.

SITUERING

- Voor de opzet van het bebouwingscluster is een eenduidige structuur gekozen. De gebouwen zijn zo gepositioneerd dat men zicht heeft op de omringende weiden en het landschap.
- Het cluster heeft een meer private functie ten opzichte van de publieke en maatschappelijke functie van cluster 2.
- Het cluster ligt langs de toegangsweg en heeft een meer ondergeschikte positie dan

cluster 2.

- Het hoofdgebouw is georiënteerd op het landschap en de Patrijsstraat, de overige bebouwing op de centrale buitenruimte.
- Woningen hebben een inpandig private buitenruimte.
- Alle buitenruimte worden als onderdeel van een gemeenschappelijke tuin ontworpen. De tuin dient als één geheel ingericht te worden.
- Bergingen worden inpandig gesitueerd.
- De ruimte langs de gevel daagt uit tot informeel gebruik en kan worden ingericht als informele zone tussen woning en erfvlak.

BUITENRUIMTE

- De centrale buitenruimte moet als een collectieve ruimte ontworpen worden.
- Het erf is geen verkeersruimte, maar een verblijfsruimte.
- De centrale buitenruimte is een eenduidig en multifunctioneel vlak en bestaat uit

één materiaal, zonder rijwegmarkering of andere onderscheid in rijweg en voetgangersgebied. Het materiaal bestaat uit een klinkerverharding uit één dominant straatpatroon toegepast.

- Een molgoot voorziet in de afwatering van het vlak. De erfverharding sluit op één of meerdere punten aan tot de wadi.

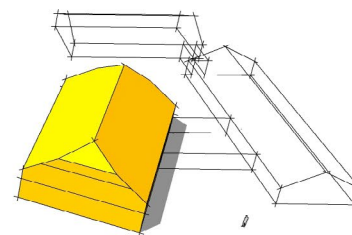
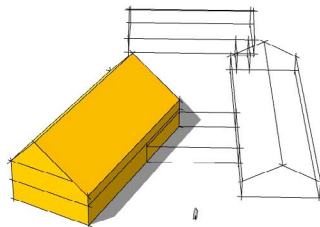
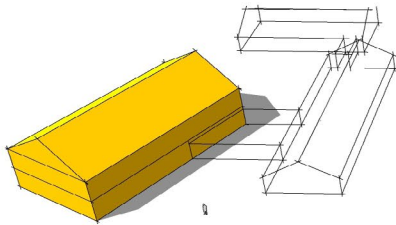
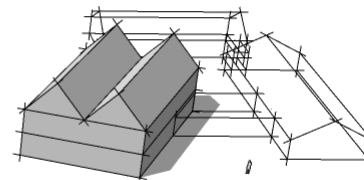
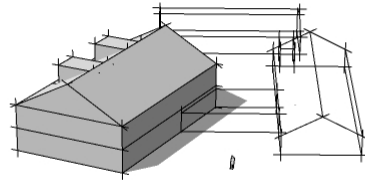
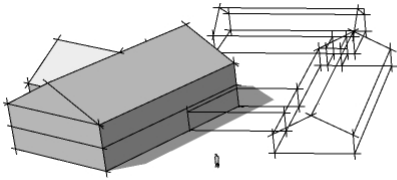
ERFAFSCHEIDING

- Erfafscheidingsgrenzen grenzend aan de centrale buitenruimte en landschap worden met landschappelijke hagen bestaande uit streekeigen beplanting uitgevoerd.
- Rasters met begroeiing (klimop) langs de openbare ruimte of aan de landschapszijde zijn niet passend bij de beoogde erfopzet.

BOUWMASSA

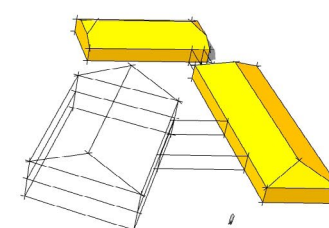
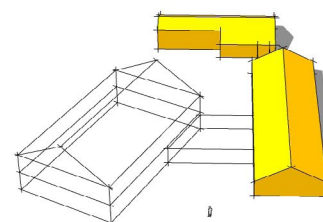
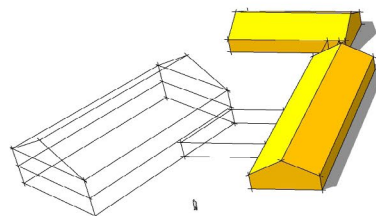
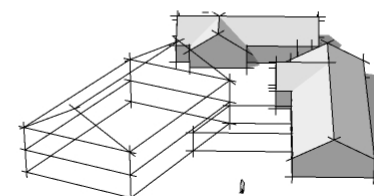
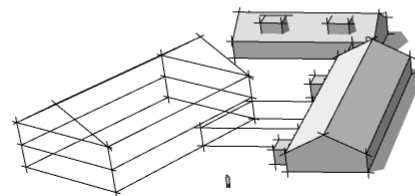
Hoofdgebouw

- 1.5 of 2 bouwlagen met kap.
- De massa heeft een ingetogen en eenduidige hooftopzet (kloek volume).
- De bouwmassa heeft een duidelijke nokrichting.
- De kap wordt uitgevoerd met een zadeldak of mansardekap.
- Kleine accenten / insnedes zijn mogelijk in de massa, mits de bouwmassa als geheel herkenbaar blijft.
- Indien bouwmassa's verbonden worden, zullen deze middels een transparant tussenlid uitgevoerd worden. De tussenlid bestaat uit 1 bouwlaag en is ondergeschikt aan de overige massa's.

**VARIATIES HOOFDGEBOUW**

Overige gebouwen

- 1 bouwlaag met kap
- De massa's hebben een ingetogen en eenduidige hoofdropzet.
- De bouwmassa heeft een duidelijke nokrichting.
- De kappen worden uitgevoerd met een zadeldak.
- Kleine accenten / insnedes zijn mogelijk in de massa, mits de bouwmassa als geheel herkenbaar blijft.
- Indien bouwmassa's verbonden worden, zullen deze middels een transparant tussenlid uitgevoerd worden. De tussenlid bestaat uit 1 bouwlaag en is ondergeschikt aan de overige massa's.



VARIATIES OVERIGE GEBOUWEN

3



NATUURLIJKE MATERIALEN



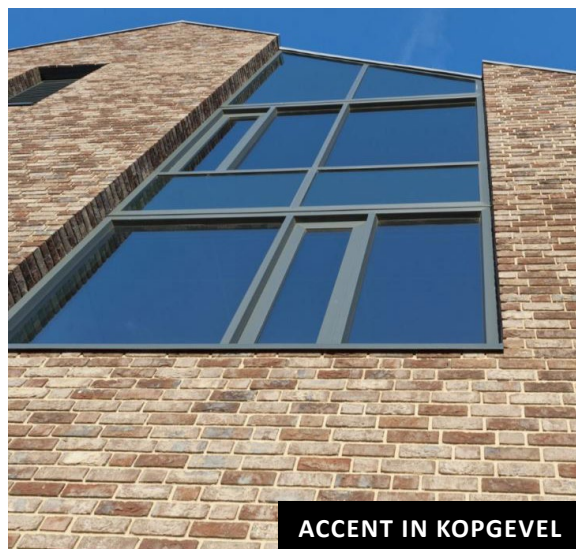
TRANSPARANTE TUSSENLIJN



TWEE BOUWLAGEN



HOUTEN GEBINTEN



ACCENT IN KOPGEVEL



RITMIEK GEVEL



NATUURLIJKE EN AARDSE TINTEN



SOBERE DETAILLERING

PARKEREN

- Het parkeren vindt geclusterd in een groene parkeercoffer plaats. Enkele parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de centrale buitenruimte (mindervalidenparkeerplaatsen).
- De groene parkeercoffers zijn conform het inrichtingsplan met haakse parkeerplaatsen bestaande uit grasbetonstenen.

GEVELS

- Gevels zijn sober en functioneel.
- Gevels hebben een vast stramien, hierdoor ontstaat er een rustig gevelbeeld.
- De gevels zullen zich openen richting het landschap, zodat je vanuit de woning een weids uitzicht hebt op de omgeving.
- De gevels aan de erfzijde zullen in vergelijking met de landschapszijde geslotener zijn, om de privacy te waarborgen.
- Accenten in kopgevel zijn mogelijk, te denken valt aan een verbijzondering van een kozijn.

- Dakkappen en borstweringen zijn niet gewenst.

DETAILLERING, KLEUREN EN MATERIALEN

- De materialen zijn natuurlijk; baksteen, glas, hout en pannendaken en ook als zodanig herkenbaar.
- Ondergeschikt kan gebruik gemaakt worden van andere, minder voorkomende materialen zoals stalen feldaken, zink, beton, ect. Daarbij is beplating (bv. sandwichpanelen) uitgesloten.
- De drie gebouwen zullen qua materialisering en architectonisch verschijningsvorm één geheel vormen.
- De details zijn sober en functioneel.
- Toepassen houten gebinten en kolommen in gevelbeeld zijn mogelijk.
- De plaatsing van de zonnepanelen dienen in het ontwerp mee genomen te worden, bij voorkeur geïntegreerde panelen in het dakvlak.

4



CLUSTER 4

CLUSTER 4

OPGAVE

De bestaande monumentale boerderij blijft behouden en krijgt een multifunctionele functie (restaurant en kantoor) voor de zorg. Hierbij zijn aanpassingen van gebouw en gevels denkbaar, mits dit geen afbreuk doet aan het monumentale karakter van de boerderij.

De schuren van de rijwielhandel worden gesloopt. Om het voormalige boerenerf weer te complementeren is er één gebouw toegevoegd aan de compositie. Het gebouw refereert in architectuur naar de 'agrarische schuren', maar dit hoeft niet letterlijk te zijn. Binnen deze karakteristiek is ruimte voor moderne architectuur.

Het nieuwe gebouw geeft plek aan woonzorgeenheden voor mensen met dementie.

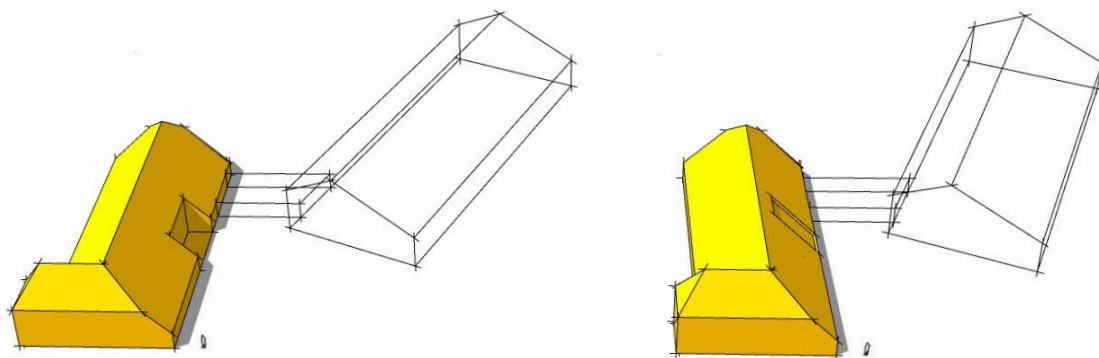
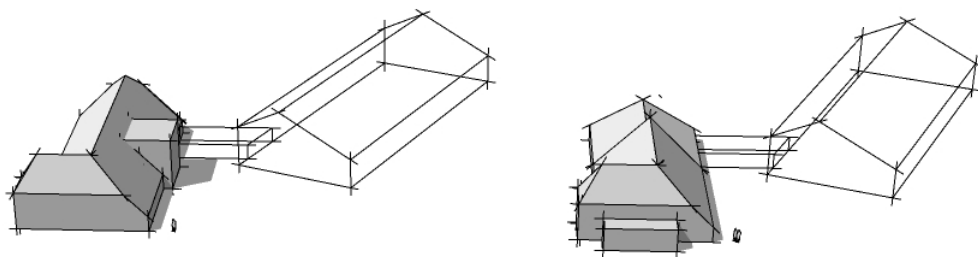
Het karakteristieke schuurtje met wolfseinden dak zal gerenoveerd worden en blijft prominent op het erf staan.

SITUERING

- Voor de opzet van het bebouwingscluster is het bestaande 'traditionele' boerenerf als basis gekozen. Het nieuwe (bij)gebouw is gesitueerd op het achtererf en staat lager in de hiërarchie dan de monumentale boerderij.
- De monumentale boerderij krijgt een zichtrelatie met de Patrijsstraat.
- De noordzijde van het nieuwe gebouw grenst aan de centrale buitenruimte. Deze gevel moet als voorgevel worden ontworpen zonder afbreuk te doen aan het algehele karakter van een 'agrarische schuur'.
- De buitenruimte aan de zuidzijde wordt als onderdeel van een gemeenschappelijke tuin (voor mensen met dementie) ontworpen. De tuin dient als één geheel ingericht te worden.

BUITENRUIMTE

- De centrale buitenruimte moet als een collectieve ruimte ontworpen worden.
- Het erf is geen verkeersruimte, maar een verblijfsruimte.
- De centrale buitenruimte is een eenduidig en multifunctioneel vlak en bestaat uit één materiaal, zonder rijwegmarkering of andere onderscheid in rijweg en voetgangersgebied. Het materiaal bestaat uit een klinkerverharding uit één dominant straatpatroon toegepast.
- Een molgoot voorziet in de afwatering van het vlak. De erfverharding sluit op één of meerdere punten aan tot de wadi.



VARIATIES HOOFDGEBOUW

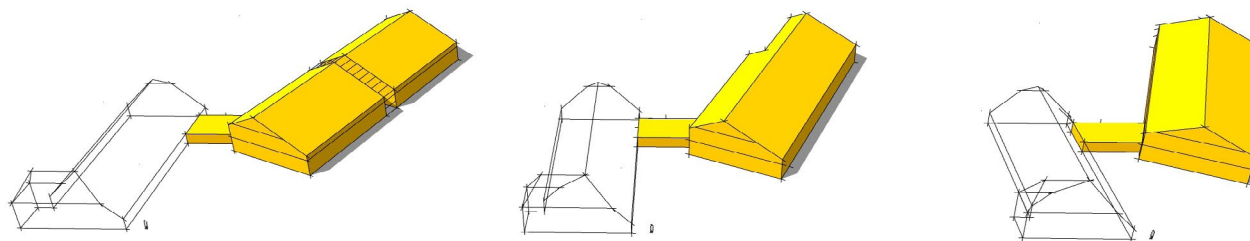
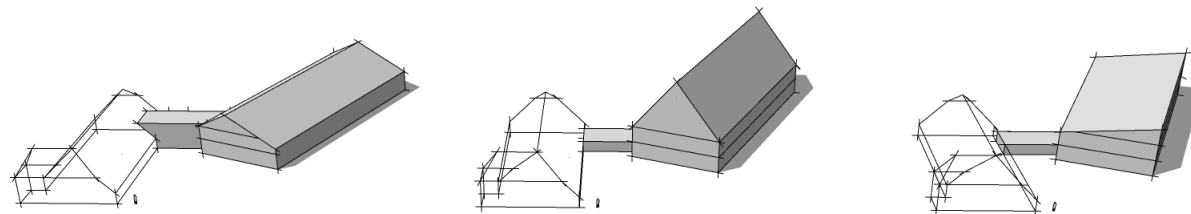
BOUWMASSA

Hoofdgebouw (boerderij)

- De huidige bouwmassa van de boerderij zal worden gerespecteerd.
- Een enkele ingreep is mogelijk binnen de contouren van de monumentale boerderij, mits dit geen afbreuk doet aan het monumentale karakter van de boerderij.

Bijgebouw

- 1,5 – 2 bouwlagen met kap
- De wooneenheden zijn georiënteerd naar het centrale erf aan de noordzijde.
- Kleine accenten / insnedes zijn mogelijk in de massa, mits de bouwmassa als geheel herkenbaar blijft.
- De kap zal bij voorkeur worden uitgevoerd met een (a-symmetrisch) zadeldak.
- De massa heeft een ingetogen en eenduidige hoofdopzet.
- De bouwmassa heeft een duidelijke nokrichting.
- Het gebouw is meer sober van vormgeving en ondergeschikt ten opzichte van de boerderij.



VARIATIES BIJGEBOUW



MONUMENTALE BOERDERIJ



GLAZEN TUSSENLIID



GEBINTEN



GEbruik VAN INGETOGEN KLEUREN



ACHTERERF



ERFAFSCHIEDING

- Erfafscheidningen grenzend aan de centrale buitenruimte en landschap worden met landschappelijke hagen bestaande uit streekeigen beplanting uitgevoerd.
- Rasters met begroeiing (klimop) langs de openbare ruimte of aan de landschapszijde zijn niet passend bij de beoogde erfopzet.

PARKEREN

- Het parkeren vindt geclusterd in een groene parkeercoffer plaats. Enkele parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de centrale buitenruimte
- De groene parkeercoffers zijn conform het inrichtingsplan met haakse parkeerplaatsen bestaande uit grasbetonstenen.

GEVELS

- Gevels zijn sober en functioneel.
- De gevels zijn open en hebben een functionele relatie met het landschap (binnen-buiten).
- Gevels hebben een vast stramien, hierdoor ontstaat er een rustig gevelbeeld.

- Accenten in kopgevel zijn mogelijk, te denken valt aan een verbijzondering van een kozijn.
- Dakkappen zijn niet gewenst.

DETAILLERING, KLEUREN EN MATERIALEN

- De materialen zijn natuurlijk; baksteen, glas hout en pannendaken en ook als zodanig herkenbaar.
- Ondergeschikt kan gebruik gemaakt worden van andere, minder voorkomende materialen zoals stalen felsdaken, zink, beton, ect. Daarbij is beplating (bv. sandwichpanelen) uitgesloten.
- Het bijgebouw is qua materialisering en architectonisch verschijningsvorm ondergeschikt aan de boerderij.
- De details zijn sober en functioneel.
- Toepassen houten gebinten en kolommen in gevelbeeld zijn mogelijk.
- De plaatsing van de zonnepanelen dienen in het ontwerp mee genomen te worden, bij voorkeur geïntegreerde panelen in het dakvlak.



5



Inrichting is indicatief | de benoemde criteria voor situering zijn leidend

CLUSTER 5

CLUSTER 5

OPGAVE

Dit nieuwe bebouwingscluster heeft de allure van een landgoed, gevestigd aan de rand van de groene ontwikkelingszone en passend binnen de landelijke sfeer van de omgeving. Daarbij is gezocht naar een compositie, bestaande uit landschappelijke elementen (o.m. bosschage, rietmoerassen en waterpartijen) en een erfensemble met een ingetogen, stijlvol karakter.

SITUERING/BUITENRUIMTE

Voor het erf zijn de volgende ruimtelijke uitgangspunten aangehouden:

- Het nieuwe erf moet een meerwaarde voor het landschap opleveren en dient bij te dragen aan natuurontwikkeling, extensieve recreatie en cultuurhistorie.
- Het nieuwe erf is qua ontsluiting primair georiënteerd op de Baltussenweg (voorzijde) en gaat een visuele relatie aan met het open landschap (groene ontwikkelingszone).

- De open weides aan de Baltussenweg maken onderdeel uit van de overgangszone en het landschappelijk raamwerk.
- Via een ingetogen oprijlaan wordt het erf ontsloten.
- Het cluster woningen is een duidelijk afgebakende eenheid op enige afstand van de Baltussenweg.
- Het cluster woningen heeft een herkenbare samenhang van bebouwing met erf en het landgoed.
- De ruimtelijke inpassing van het huis richt zich daarbij op een terughoudende presentatie die de “magie” van een landgoed ondersteunt; het volle zicht op het huis wordt niet zomaar prijsgegeven.
- De bij het landgoed behorende gronden zullen grotendeels openbaar toegankelijk zijn, het overige deel (erf en tuinen) is privéterrein.
- In het plan dient de mogelijkheid voor de wateropgave, opvang en retentie van

het “eigen” hemelwater voor het gehele plangebied.

Van een afstand gezien is het nieuwe bebouwingscluster niet zeer opvallend aanwezig in het landschap. Het erf toont zich als een gesloten bosblok. Van nabij blijkt het bos echter “bewerkt” en herbergt het een verborgen schat. Het bosperceel vormt als het ware een ‘lijst’, die een eigentijds en monumentaal ensemble omvat. Een ensemble, gevormd door een hoogwaardige bebouwingscluster en ruimtelijk verankerd in het landschap.

De lijst is opgebouwd uit een robuuste gesloten bosstrook bestaande uit streekeigen beplanting (Elzenrijk essen-iepenbos), die kenmerkend zijn voor het rivierenlandschap.

Het bebouwingsensemble is vormgegeven als een centraal gelegen hoofdelement met een terzijde liggende (bij)gebouwen. De bouwvolumes samen herbergen drie woningen



en dragen bij aan de vorming van een voorhof. De architectonische expressie heeft bij voorkeur een eigentijds karakter.

Het voorhof bestaat uit een representatieve gemeenschappelijke tuin en blijft zo groen mogelijk. De toe te passen verhardingsvlakken zijn functioneel (parkeren, toegang tot woningen en garages).

De bestaande boom aan de Baltussenweg vormt de toegang tot het nieuwe erf. Via een landelijke oprijlaan is het centrale erf ontsloten. Vanaf de oprijlaan is er een fraai zicht op het hoofdgebouw. Zo wordt er passant op een vanzelfsprekende wijze onderscheid gemaakt tussen het private deel (achter het gesloten bosblok) en het openbaar toegankelijke deel (open weides ervoor).

ERFAFSCHIEDING

- Erfafscheidingen worden met landschappelijke hagen bestaande uit

streekeigen beplanting uitgevoerd.

PARKEREN

- Het parkeren zal plaatsvinden op het gezamenlijke voorhof, bij de woningen en in de kapschuur.

NATUURONTWIKKELING

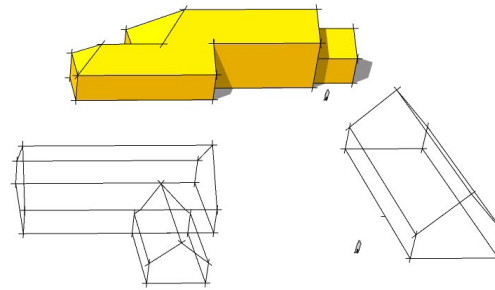
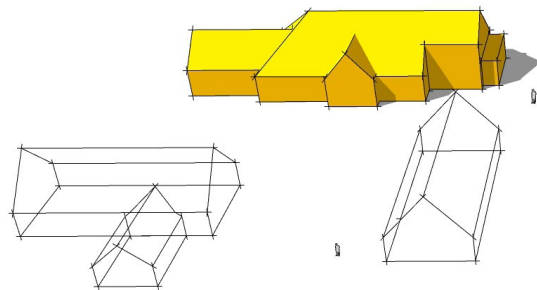
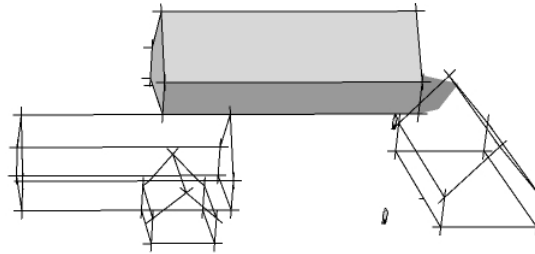
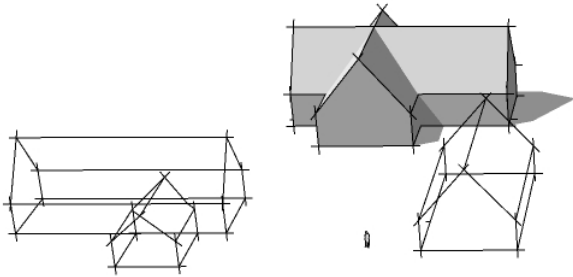
Aan de oostzijde van het erf is het open landschap van de groene ontwikkelingszone een visueel onderdeel van de natuurontwikkeling. De aan de oostzijde gelegen natte gronden worden gevormd door rabattenweiden, rabattenbossen, rietmoerassen en natuurlijke graslanden. Uitgangspunt is verder dat hier retentie en eventueel infiltratie van hemelwater kan plaatsvinden, hetgeen de milieudynamiek in deze zone verder versterkt. Een extensief maaibeheer, gericht op verschraling (maaisel afvoeren) is hier op zijn plaats.



RABATTENBOS



RIETMOERAS



VARIATIES HOOFDGEBOUW

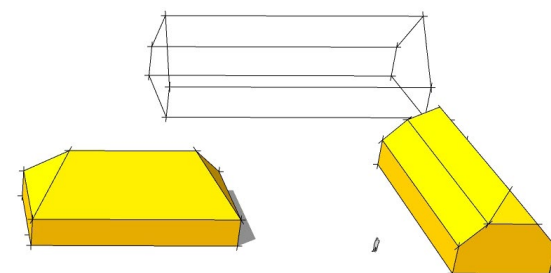
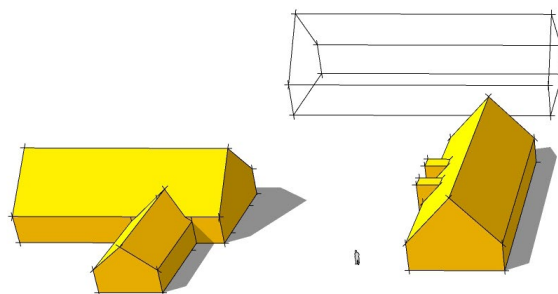
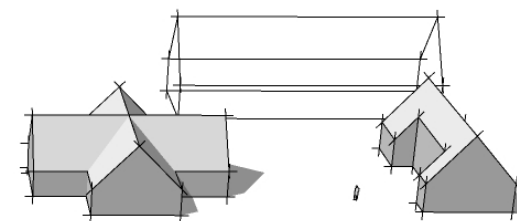
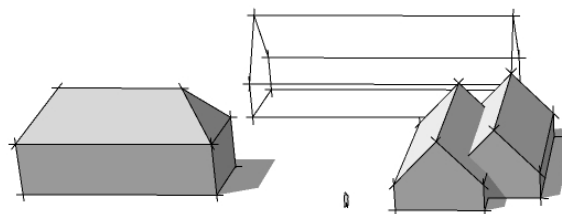
BOUWMASSA

Hoofdgebouw

- 1- 1.5 bouwlaag met kap.
- Het hoofdgebouw vertoont in architectonisch opzicht een bijzondere expressie (afwijkend t.o.v. de reguliere omgeving) en straalt een zekere allure uit.
- De bouwmassa heeft een duidelijke nokrichting.
- De kap wordt uitgevoerd in een combinatie van schilddak en zadeldak.

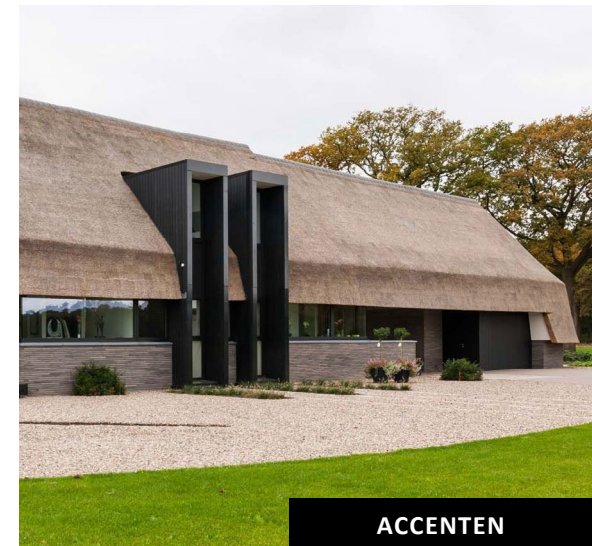
Overige gebouwen

- 1 bouwlaag met kap
- De massa's hebben een ingetogen en eenduidige hoofdropzet.
- De bouwmassa heeft een duidelijke nokrichting.
- De kappen worden uitgevoerd met een zadeldak eventueel gecombineerd met een schilddak.
- Accenten zijn mogelijk binnen.
- De woningen zijn georiënteerd naar het centrale erf.



VARIATIES OVERIGE GEBOUWEN

5





KAPSCHUUR



INGETOGEN OPRIJLAAN

MATERIALEN EN DETAILLERING

- De gebruikte materialen aan zowel de hoofdbouwmassa als het bijgebouw zijn natuurlijk; rieten daken, baksteen, glas, hout en pannendaken en ook als zodanig herkenbaar.
- Ondergeschikt kan gebruik gemaakt worden van andere, minder voorkomende materialen zoals stalen felsdaken, zink, beton, ect.
- Toepassen houten gebinten en kolommen in gevelbeeld, verwijzend naar de oude gebintconstructies.
- Het hoofdgebouw is rijk gedetailleerd.
- De bijgebouwen zullen qua materialisering en architectonisch verschijningsvorm ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.
- de gevels kunnen uitgevoerd worden in stucwerk, metselwerk en
- Het bijgebouw zal qua materialisering en architectonisch verschijningsvorm

ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

- Het kleurenpalet van de cluster mag onderscheidend zijn, maar tegelijkertijd passend in het beeld: 'Eenheid in Verscheidenheid'.

6

DE RIJNDIJK

3.00 M

ZICHT OP
STUWWAL

WEIDE

WEIDE

WEIDE

CLUSTER 6



CLUSTER 6

OPGAVE

Op de locatie Drielse Rijndijk 83, ten noorden van het gebied, worden de agrarische schuren gesloopt. Hiervoor in de plaats worden een tweetal vrijstaande woningen teruggebouwd. De bestaande boerderij wordt gerenoveerd.

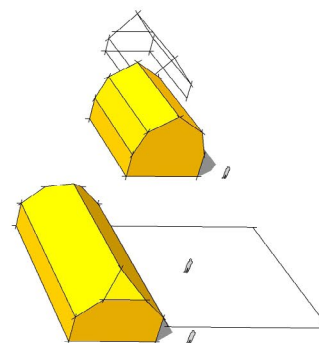
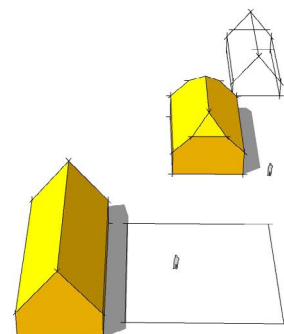
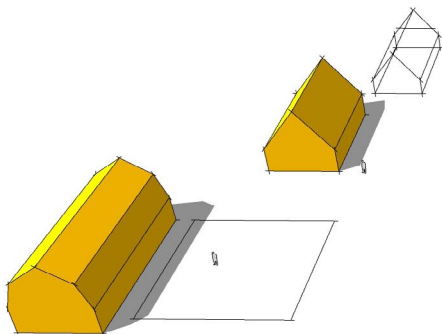
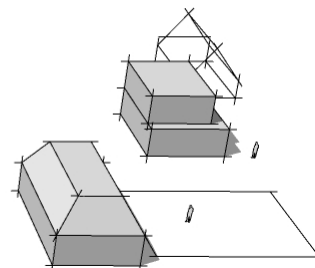
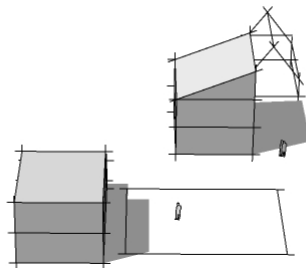
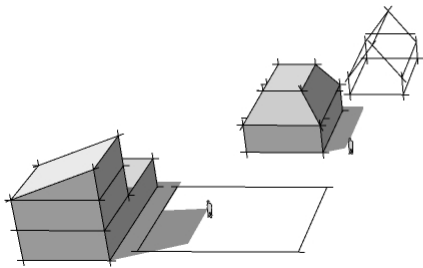
SITUERING / BUITENRUIMTE

De twee erven zullen samen met de bestaande voormalige boerderij geclusterd in het landschap komen te liggen. Zo wordt het afwisselende karakter van het landschap versterkt. Aansluitend bij de overige bebouwing die in de loop der tijd aan de dijk is ontstaan, zijn de nieuwe kavels afzonderlijk van elkaar ontsloten via een smalle toegangsweg. De woningen zijn zo gepositioneerd dat er vanuit de bestaande woningen een vrij zicht blijft bestaan. Aan de achterzijde zijn de kavels meer open om zo de relatie met het landschap te versterken.

De erven hebben een groene uitstraling en wordt de overgang naar het omringende landschap op zorgvuldige wijze vormgegeven. De bebouwing oriënteert zich op een gezamenlijk boomgaard en zijn ook duidelijk zichtbaar vanaf de dijk. De samenhang tussen de nieuw te bouwen woning en de overige woningen aan de Drielse Rijndijk wordt bereikt door het toepassen van en aansluiting te zoeken bij dezelfde karakteristieken op gebied van oriëntatie, massa en schaal.

ERFAFSCHIEDING

- Erfafscheidingen worden met landschappelijke hagen bestaande uit streekeigen beplanting uitgevoerd.
- Rasters met begroeiing (klimop) langs de openbare ruimte of aan de landschapszijde zijn niet passend bij de beoogde erfopzet.



VARIATIES HOOFDGEBOUW

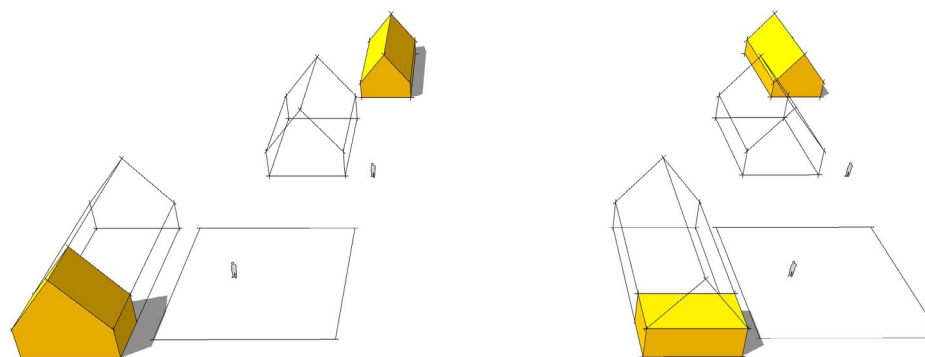
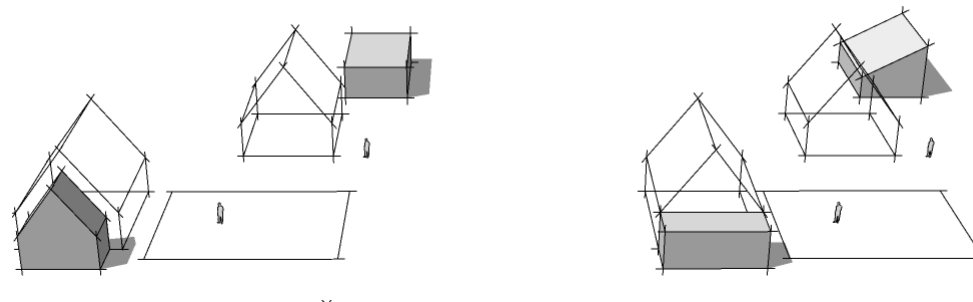
BOUWMASSA

Hoofdgebouw

- 1-1,5 bouwlaag met kap.
- Het hoofdgebouw zal in massa afgestemd worden op de bebouwing in de omgeving (massief volume).
- De bouwmassa heeft een duidelijke kap.
- Zowel een langgevel als een kopgevel is mogelijk.
- Een zadelpak heeft de voorkeur.

Bijgebouwen

- Bijgebouwen blijven ondergeschikt aan het hoofdgebouw, en staan achter de voorgevelrooilijn van de woning.
- 1 bouwlaag met een duidelijke kap.
- Eventueel wordt het bijgebouw geïntegreerd in het hoofdgebouw, maar het blijft ondergeschikt aan de woning.
- De massa's hebben een ingetogen en eenduidige hoofdopzet.



VARIATIES BIJGEBOUWEN



KLOEKE VOLUME



SCHUURWONING



EIGENTIJDSE WONING



GROENE UITSTALING



SCHUURWONING



HOOGSTAMBOOMGAARD



WANDELPAD



SMALLE WEG

PARKEREN

- Het parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein.

GEVELS

- De vormen en de architectuur van de nieuwe woningen dienen zich te voegen in de karakteristiek van de woningen in de omgeving van de Drielse Rijndijk, die bestaat uit heldere leesbare, rechthoekige volumes met een ingetogen verschijningsvorm. Binnen deze karakteristiek is ruimte voor moderne architectuur.

DETAILLERING, KLEUREN EN MATERIALEN

- Eventuele dakkapellen, aan- of uitbouwen blijven ondergeschikt aan de hoofdvorm.
- De materialen zijn natuurlijk; baksteen, glas, hout en pannendaken en ook als zodanig herkenbaar.
- Ondergeschikt kan gebruik gemaakt worden van andere, minder voorkomende materialen zoals zink, beton, metaal, ect. Daarbij is beplating (bv. sandwichpanelen) uitgesloten.
- Het bijgebouw is qua materialisering en architectonisch verschijningsvorm ondergeschikt aan de boerderij.
- De details zijn sober en functioneel.
- Toepassen houten gebinten en kolommen in gevelbeeld zijn mogelijk.
- De plaatsing van de zonnepanelen dienen in het ontwerp mee genomen te worden, bij voorkeur geïntegreerde panelen in het dakvlak.

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

Goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan
dat inspeelt op
de kwaliteiten van de omgeving

OOSTZEE
ontwerp & omgeving