

**STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN
'VELDZICHT'**

VELDSTRAAT TE ZETTEN - GEMEENTE OVERBETUWE

04-12-2023

1. Inleiding	3
2. Samenvatting - Landschappelijke en stedenbouwkundige analyse	4
3. Landschappelijk en stedenbouwkundig plan	9
3.1 Verkavelingsplan	9
3.2 Woningbouwprogramma	10
3.3 Duurzame ambities autobezit / parkeerproblematiek	11
4. Gemeentelijk Welstandsbeleid woonwijken en recente uitbreidingen	12
5. Beeldkwaliteit 'Veldzicht'	14
5.1 Ambities voor duurzaamheid	16
5.2 Bebouwing / Stedenbouw en Architectuur	17
Stedenbouwkundige structuur	17
Deelgebieden bewonersgroepen, positie en oriëntatie	19
Typologieën, bouwmassa en -hoogte	20
Materialen en kleurstellingen / Referenties - per typologie	21
Beneden-bovenwoningen	21
Rijtjeswoningen 'De Groene Morgen'	22
Rijtjeswoningen 'De Biotoop'	26
Seniorenwoningen	28
Vrijstaande woningen	30
Gezamenlijke gebouwen / bijgebouwen	32
5.3 Verkeer / verharding openbaar gebied	35
Overzicht verkeersgebieden	35
Materialen en kleurstellingen / Referenties	36
5.4 Groeninrichting openbaar en semi-openbaar gebied	37
Overzicht groengebieden	37
Bestaande en nieuwe bomen	38
Referenties / sfeerbeelden	39
5.5 Overgangen tussen eigen terrein en openbaar gebied	43
Overzicht erfafscheidingen	43
Referenties / sfeerbeelden	44
5.6 Straatmeubilair	46
5.7 Principeprofiel waterberging	47
Alternatieve opzet 10 seniorenwoningen	49
Alternatief stedenbouwkundig plan	50
Parkeren met alternatieve opzet seniorenwoningen	51
Stedenbouwkundige structuur	52
Typologieën, bouwmassa en -hoogte	53
Materialen en kleurstellingen / Referenties	54

1. INLEIDING

Aan de westzijde van het dorp Zetten wordt onder leiding van projectontwikkelaar DijMe Ontwikkeling BV een nieuwe uitbreidingswijk ontwikkeld, plan 'Veldzicht'.

Deelnemers van de woningbouwontwikkeling zijn:

- CPO bewonersvereniging 'De Groene Morgen' (koopwoningen)
- Bewonersvereniging 'De Biotoop' (sociale huurwoningen voor 1 - 2 persoonshuishoudens)
- Woonstichting Valburg (sociale huurwoningen voor starters en senioren)
- Koopwoningen voor senioren en vrije kavels

Het plangebied bevindt zich aan de Veldstraat en omvat de percelen F 2405 en F 2844 met een totale oppervlakte van 20660,5745 m² / 2,066 ha.

In de afgelopen planfase is het landschappelijke en stedenbouwkundig plan voor 'Veldzicht' opgesteld waarin de ruimtelijke en functionele inrichting nagenoeg werd vastgelegd.

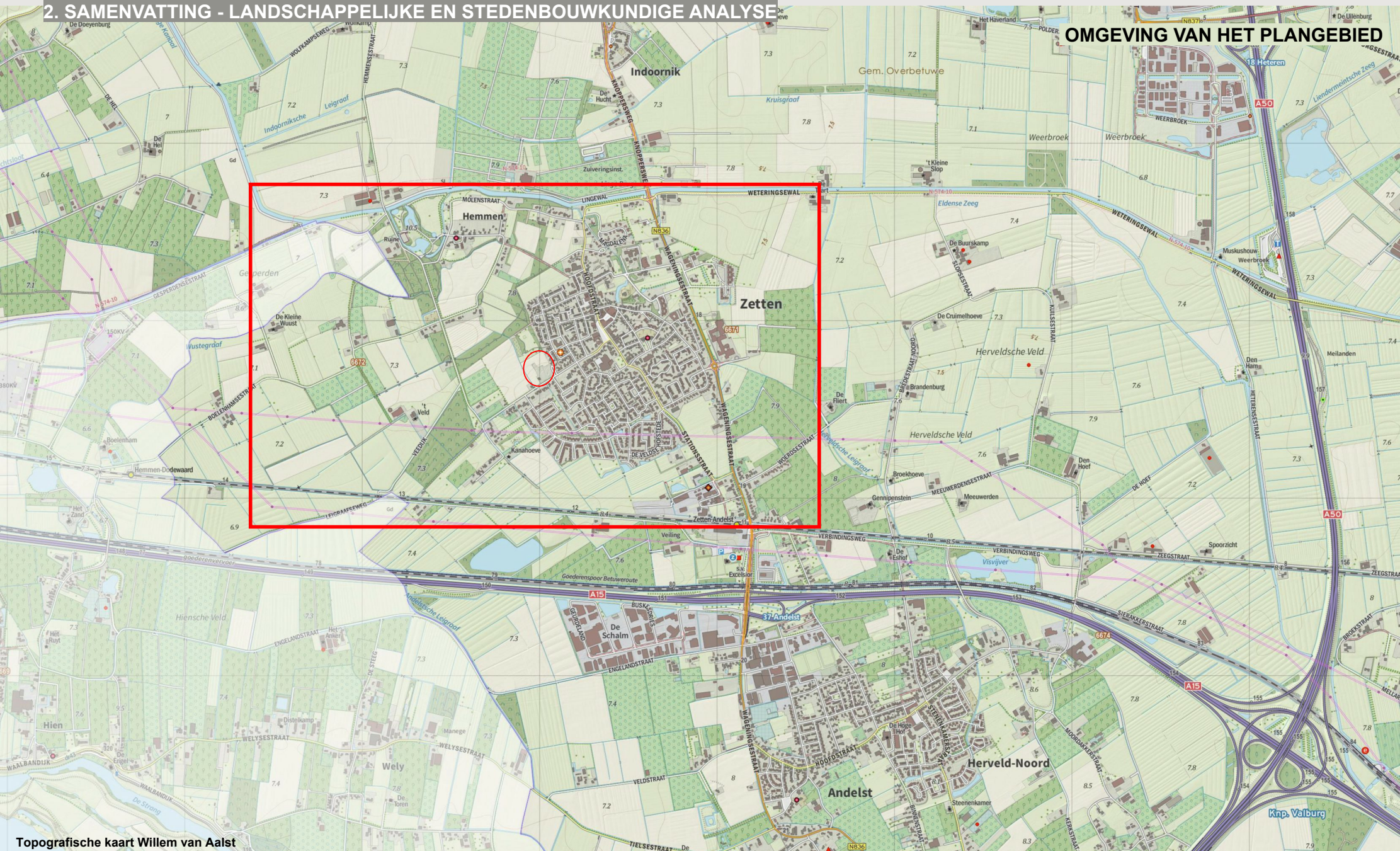
Het voorliggende Beeldkwaliteitsplan (BKP) beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing met zowel de landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten, de openbare ruimte en de overgangen tussen openbaar en privé. Vooral door de verschillende deelnemers en hun ambities is het van belang om overkoepelende en samenhangende ontwerprichtlijnen op te stellen voor de vormgeving van bebouwing, de verharde gebieden / wegen en de inrichting van de 'groene' ruimte.

Doel van het BKP is enerzijds aan de uiteenlopende woonwensen en de hoge ambitie's ten opzichte van duurzaamheid van de deelnemers tegemoet te komen maar ook een gezamenlijke woonwijk met een op elkaar afgestemde beeldkwaliteit te ontwikkelen.

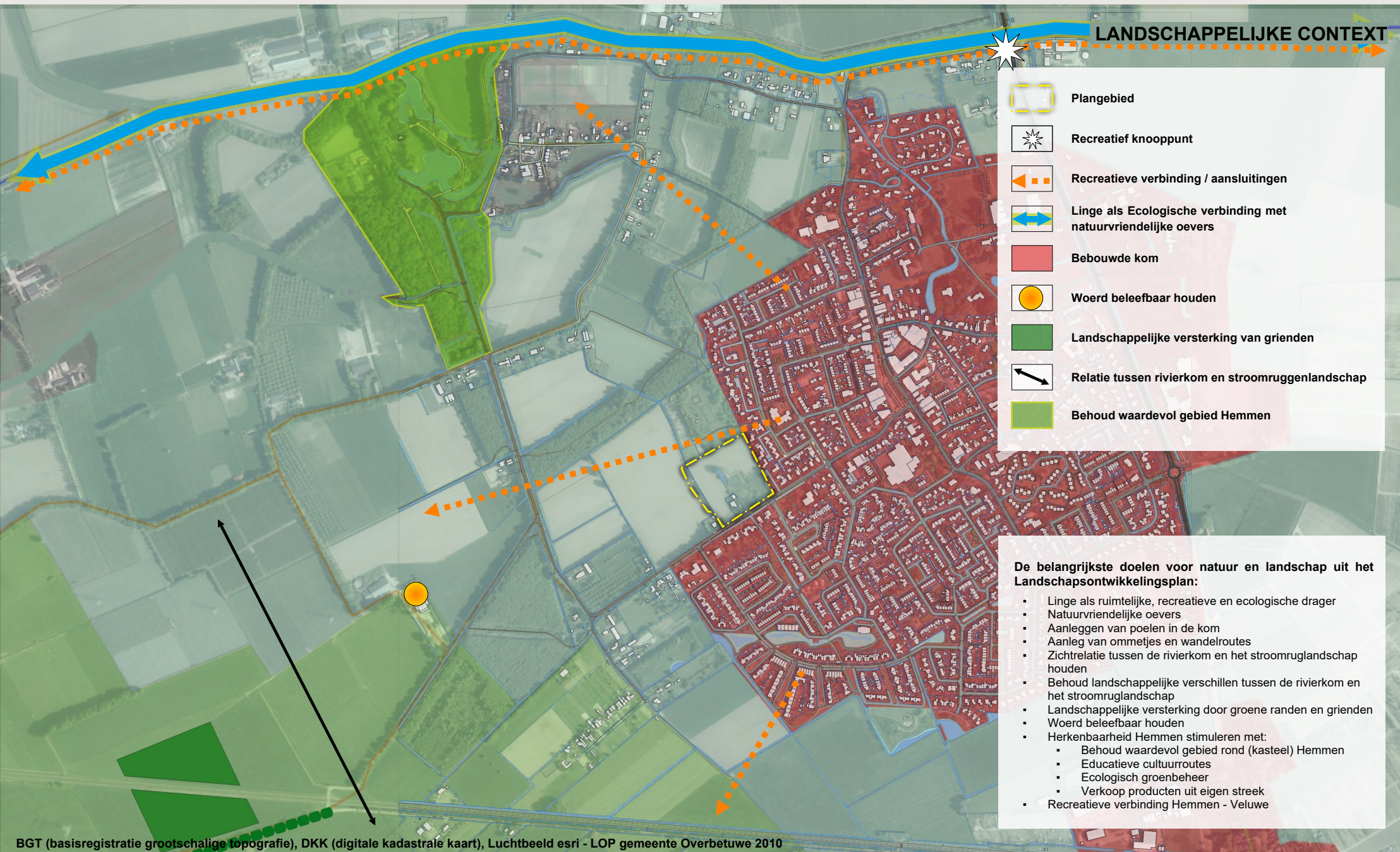
Daarmee is het BKP niet alleen een verbindend element tussen landschap, stedenbouw en architectuur maar ook tussen de verschillende bewonersverenigingen en Woonstichting Valburg.

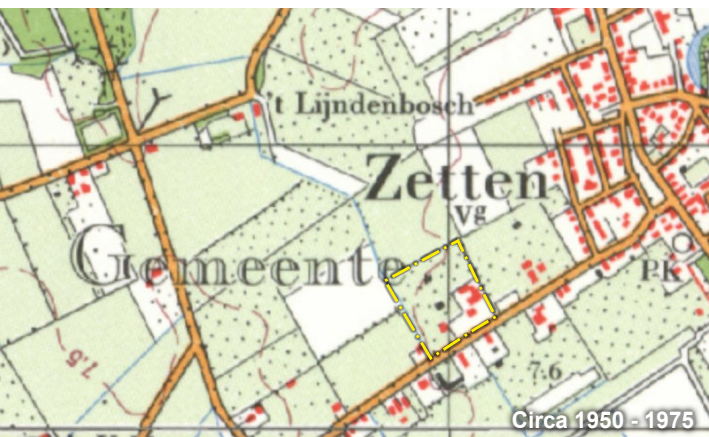
2. SAMENVATTING - LANDSCAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

OMGEVING VAN HET PLANGEBIED



Topografische kaart Willem van Aalst





HISTORISCHE ONTWIKKELING

Periode circa 1875 - 1950

- Plangebied in gebruik als boomgaard en door een akkerzone omzoomd
- Geleidelijke toename van bebouwing en fruitteelt

Periode circa 1950 - 1990

- Schaalvergroting van de bebouwing binnen het plangebied
- Grootschalige planmatige uitbreiding van Zetten aan de zuidzijde van het dorp
- Toename van bebouwing aan de Veldstraat en de Englaan
- Geleidelijke vermindering van fruitteelt
- Versterking van de landschappelijke structuren in de omgeving van Landgoed De Heerlijkheid Hemmen

Periode circa 2000 - 2020

- Verdwijning en versterking van de landschappelijke structuren in de omgeving van Landgoed De Heerlijkheid Hemmen
- Sloop van de bedrijfsbebouwing binnen het plangebied en:
 - Bouw van een woning
 - Gronden gedeeltelijk in gebruik als maïsakker
 - Door de sloop is een waterpoel ontstaan met spontane natuurontwikkeling
- Grootschalige planmatige uitbreiding van Zetten aan de zuidwestelijke zijde van het dorp
- Geleidelijke vermindering van fruitteelt
- Geleidelijke toename van maïsakkers

Bron: TopoTijdreis

RUIMTELIJKE SITUATIE



- Plangebied
- Waardevolle opgaande landschapsstructuur bospercelen in gevarieerde vorm en omvang
- Waardevolle lanenstructuur van Hemmen
- Waterstructuren - rechthoekig en gevarieerd
- Wisselend bebouwingslint van de Veldstraat
- Beeldbepalende bebouwing aan de Veldstraat
- Loopverbindingen vanuit het dorp naar het landschap
- Doodlopende pleintjes aan de westrand van het dorp
- 'Achterkant' - huidige dorpsrand Oriëntatie naar het plangebied / landschap

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN / LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

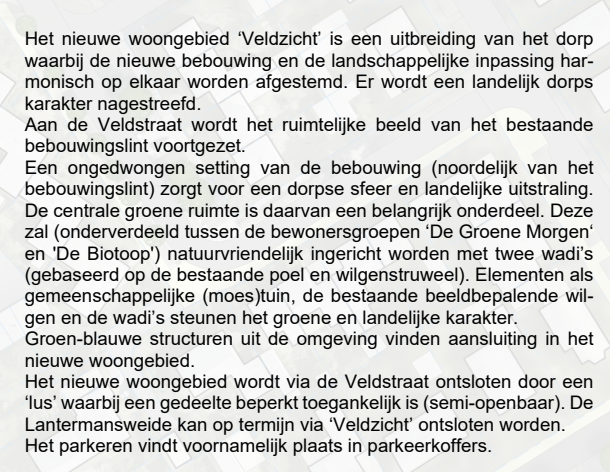
Uitgangspunten en randvoorwaarden:

- Gemeentelijke randvoorwaarden en uitgangspunten locatie Veldzicht Zetten
- Bestaande landschappelijke structuren zijn vertrekpunt:
 - Rechtlijnige structuren langs het bebouwingslint aan de Veldstraat
 - Overgang naar gevarieerde structuren aan de noordelijke zijde van het plangebied
- Verbinding van bestaande waardevolle groen / blauwe structuren:
 - Lantermansweide
 - Het poeltje met spontaanvegetatie op het plangebied als potentieel waardevol element
 - De doorgaande rechtlijnige sloot aan de overkant van de Veldstraat
 - Onderhoudspad langs de B-sloot
- Ontsluiting van het plangebied met behoud / versterking van de laanbomen aan de Veldstraat
- Behoud van het verspringende eenzijdige voetpad langs de Veldstraat
- Wensen van de bestaande bewoners / bestaande woningen zo veel mogelijk ontzien
 - Behoud van zichtlijnen (waar aanwezig)
 - Afscherming / inpassing middels groen
 - Behoud van een hondenuitlaatplaats
- Situering van de nieuwe woningen passend in het landschap en de stedenbouwkundige context
 - Parkachtig wonen in aansluiting aan de Lantermansweide
 - Seniorenwoningen dicht bij de dorpsvoorzieningen
 - Duurzaamheid en waterberging
 - Reservering / ontsluiting naar Lantermansweide

-  Plangebied
-  Bebouwingslint - uitstraling
-  Groen- blauwe dooradering
-  Ontsluiting van het plangebied
-  Zone van 10 m recreatiegebied
-  Te behouden zichtlijnen



3.1 Verkavelingsplan



3. LANDSCHAPPELIJK EN STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3.2 Wonigbouwprogramma

PROGRAMMA

- **'De Groene Morgen' koopwoningen:** → **13 we**
 - 2 rijen van 4
 - 1 rij van 5
- **'De Groene Morgen' gemeenschappelijke gebouwen**
 - Zoeklocatie voor het activiteitsgebouw
 - Zoeklocatie voor bergingen en voorzieningen voor tuingereedschap
- **'De Biotoop' collectieve sociale huurwoningen:** → **12 we**
 - 2 rijen van 6
 - Beukmaat tussenwoningen 4,80 m / diepte 10,00 m
 - Beukmaat hoekwoningen 6,00 m / diepte 10,00 m
- **'De Biotoop' combinatiegebouw (ca. 100 - 110 m² netto)**
 - Zoeklocatie voor de centrale activiteitenruimte
 - 2 x 6 bergingen
- **Twee vrijstaande koopwoningen:** → **2 we**
 - In het bebouwingslint aan de Veldstraat met gemeenschappelijke duiker / brug / inrit
- **Seniorenwoningen (2o1 kap / 3o1 kap):** → **10 we**
 - 10 woningen zo dicht mogelijk naar het dorp toe gericht
 - Beukmaat tussenwoningen 6,30 m / diepte 11,04 m
 - Beukmaat hoekwoningen 6,55 m / diepte 11,04 m
 - Met geschakelde aanbouw / bijgebouw
- **Beneden-boven sociale huurwoningen (senioren en starters)**
- **Huur 0-treden senioren:** → **6 we**
 - Rij van 6 op de begane grond
 - Beukmaat 7,20 m / diepte 13,00 m
- **Huur starters:** → **6 we**
 - Rij van 6 op de verdieping
 - Galerij via zijkanalen bereikbaar
 - Beukmaat 7,20 m / diepte 11,00 m

Totaal **49 we**

(Enige afwijking in genoemde beukmaten is mogelijk)

De woningen van plangebied Veldzicht zijn bestemd voor vijf verschillende groeperingen:

- CPO bewonersvereniging 'De Groene Morgen' (koopwoningen)
- Bewonersvereniging 'De Biotoop' (sociale huurwoningen)
- Woonstichting Valburg (sociale huurwoningen voor starters en senioren)
- Deelgebied voor seniorenwoningen

De Bewonersvereniging 'De Biotoop' is voornemens een gebouw voor gemeenschappelijke functies te realiseren ten behoeve van collectieve bergingen en een activiteitenruimte (totaal 100 tot 110 m²).

De Bewonersvereniging 'De Groene Morgen' is eveneens voornemens om bijgebouwen gezamenlijk te realiseren. Hierbij gaat het om functies als bijvoorbeeld:

- Een activiteitsgebouw, een tuinkas en collectieve buitenbergingen (totaal max. 200 m²)
- Fietsenstalling (niet inbegrepen in de genoemde 200 m²)

De bergingen voor de beneden-boven woningen van Woonstichting Valburg zijn opgenomen in het woonblok.

De woningen voor senioren en de twee vrijstaande woningen in het zuidelijke plandeel worden voorzien van individuele (al dan niet) aan de woning geschakelde aan- / bijgebouwen.

↑ Toegankelijkheid
Stijgpunten galerij woningen

--- Plangrens

- - - Grens openbaar terrein

--- Grens tussen 'De Groene Morgen' en 'De Biotoop'

3. LANDSCHAPPELIJK EN STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3.3 Duurzame ambities autobezit / parkeerproblematiek

De bewonersverenigingen 'De Groene Morgen' en 'De Biotoop' willen hun woonomgeving op duurzame wijze ontwikkelen en het autobezit binnen hun bewonersverenigingen flink beperken.

Het kaartbeeld gaat uit van de overeengekomen aantallen parkeerplaatsen en reserveringsgebieden voor parkeerplaatsen die aan het gemeentelijke parkeeradvis voldoen. Deze reserveringsgebieden kunnen groen ingericht worden (met bijvoorbeeld een moestuin) maar moeten - indien blijkt dat het toenemende aantal autobezit daartoe aanleiding geeft - in een parkeervoorziening omgezet kunnen worden. Het parkeren vindt voornamelijk plaats in parkeerkoffers. De Bewonersvereniging 'De Groene Morgen' is voornemens om (een deel van) de parkeerplaatsen van een zonnedak te voorzien.

PARKEERVOORZIENINGEN

- **'De Groene Morgen' koopwoningen**
 - 9 parkeerplaatsen - parkeerkoffer (eventueel met zonnedak)
 - Reservering voor 18 parkeerplaatsen
- **'De Biotoop' huurwoningen**
 - 22 (7+10+5) parkeerplaatsen openbare parkeerkoffer
- **Twee vrijstaande koopwoningen**
 - 2 x 1,3 parkeerplaatsen eigen terrein (lange oprit met garage)
 - 3 parkeerplaatsen openbare parkeerkoffer
- **Seniorenwoningen (2o1 kap / 3o1 kap)**
 - 2 x 0,8 parkeerplaatsen eigen terrein (enkele oprit zonder garage)
 - 4 x 1,7 parkeerplaatsen eigen terrein (dubbele oprit zonder garage)
 - 14 parkeerplaatsen openbare parkeerkoffer
- **Beneden-boven huurwoningen (senioren en starters)**
 - 19 parkeerplaatsen openbaar
- **Algemene overcapaciteit (4 parkeerplaatsen)**

- Plangrens
- Grens openbaar terrein
- Grens tussen 'De Groene Morgen' en 'De Biotoop'

3. LANDSCHAPPELIJK EN STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3.3 Duurzame ambities autobezit / parkeerproblematiek

Verzameltabel Parkeren

	totaal pp	eigen terrein pp	dubbelgebruik tabel leidt tot pp	totaal openbaar na dubbelgebruik tabel	aanleg nu		reserveren	
					eigen terrein	openbaar	eigen terrein	openbaar
De Groene Morgen*	29,9	29,9	27,0	eigen terrein	9,0		18,0	
De Biotoop**	24,0	0,0	22,0	22,0		22,0		0,0
Senioren	23,8	8,4	14,0	14,0		14,0		
WSV huur	21,6	0,0	19,0	19,0		19,0		
Vrijstaand	5,2	2,6	3,0	3,0		3,0		
	104,5	40,9	85,0	58,0	9,0	*** 58,0		
totaal openbaar gebied		63,6		58,0				

* **De Groene Morgen** parkeert op eigen grondgebied.

Het gaat om het totale aantal parkeerplaatsen inclusief bezoekersaandeel.

In beginsel heeft DGM 9 parkeerplaatsen nodig. Bezoekers 4 pp en bewoners 5 pp.

Mocht blijken dat er meer autobezit en autogebruik plaatsvindt en de 9 pp te weinig zijn, dan is DGM verplicht om op eigen terrein en voor haar kosten pp aan te leggen.

** **De Biotoop** parkeert in openbaar gebied.

Er worden 22 parkeerplaatsen aangelegd.

4. GEMEENTELIJK WELSTANDSBELEID WOONWIJKEN EN RECENTE UITBREIDINGEN

Gebiedsbeschrijving woonwijken en recente uitbreidingen

Beschrijving / Structuur

In een aantal kernen zijn omvangrijke nieuwe woonwijken na 1990 gerealiseerd. Het betreft planmatig opgezette uitbreidingswijken aan de randen van het dorp. In veel gevallen aan de hand van een beeldkwaliteitsplan.

De wijken zijn meestal beperkt toegankelijk middels één of twee toegangswegen. Een slingerende rondweg of een strak geometrisch patroon komen voor als hoofdonthutingswegen binnen de wijk.

Water is een terugkerend element in deze wijken, in de vorm van wadi's, sloten of vijvers.

Groenstructuren leggen verbindingen met het landelijke buitengebied en zijn bepalend voor de veelal landelijke sfeer in de buurten.

Er wordt veel aandacht besteed aan scheiding van langzaam en gemotoriseerd verkeer. Parkeren geschiedt meestal op het eigen erf of in parkeerhavens of hofjes.

De bebouwing is ruim opgezet en bestaat overwegend uit twee bouwlagen met een kap.

De wijken zijn meestal opgebouwd uit projectmatig gebouwde gedeeltes. Aan de randen zijn er zones met vrijstaande of vrije sectorwoningen. Hier is de variatie in types groter. Kleinschalige appartementencomplexen komen ook voor zoals in Heteren.

Aan de voorzijde zijn meestal tuinen en opritte naar de garages. Aan de achterzijde grenzen de tuinen aan elkaar of soms aan het water en zijn vlonders aangebracht.

Bebouwing

De stijl van de bebouwing is divers, maar overwegend 'modern' van snit. Woningen die op de jaren dertig zijn geïnspireerd maar dan in een "modern jasje" is een veel voorkomend beeld.

Het betreft hoofdzakelijk geschakelde, vrijstaande en halfvrijstaande woningen, afgewisseld door enige rijtjeswoningen.

De hoofdvorm bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De kapvormen zijn divers maar een zadeldak, plat dak en schilddak komen het meeste voor.

Er is veel aandacht besteed aan de hoekwoningen.

Opvallend is de herhaling van woningtypes, waardoor de straten een eenheid vertonen die door aan of uitbouwen echter ook makkelijk zou kunnen worden verstoord.

Het effect van de beeldkwaliteitplannen is vooral zichtbaar in de opzet van de hoofdvorm, het materiaalgebruik van de woningen. Bij de projectmatig gebouwde gedeeltes is dit het meest zichtbaar vanwege de herhalingen van, soms zeer specifieke, bouwmassa's waardoor een sterke ritmiek in de straatgevelwand is ontstaan.

Door het toepassen van verschillende architectuurthema's hebben woonbuurten hun eigen identiteit gekregen.

Detailering

Erkers, dakkapellen en serres zijn terugkerende elementen. Het materiaalgebruik is hoofdzakelijk baksteen voor de gevels, in vele tinten. Donkere steensoorten, warme kleuren, maar ook lichte kleuren als roomwit komen voor. Betimmerde en gepleisterde gevels komen voor. De daken hebben rode of zwarte pannen. Ook platte daken komen voor.

In de gedeeltes waar individuele woningen zijn gebouwd is het met name het kleur- en materiaalgebruik dat aan de BKP's refereert. Daarbij is sprake van een voorgeschreven kleur voor de gevels, en voor de dakpannen.

De kwaliteit van de detaileringen en materiaalgebruik is overwegend hoog.

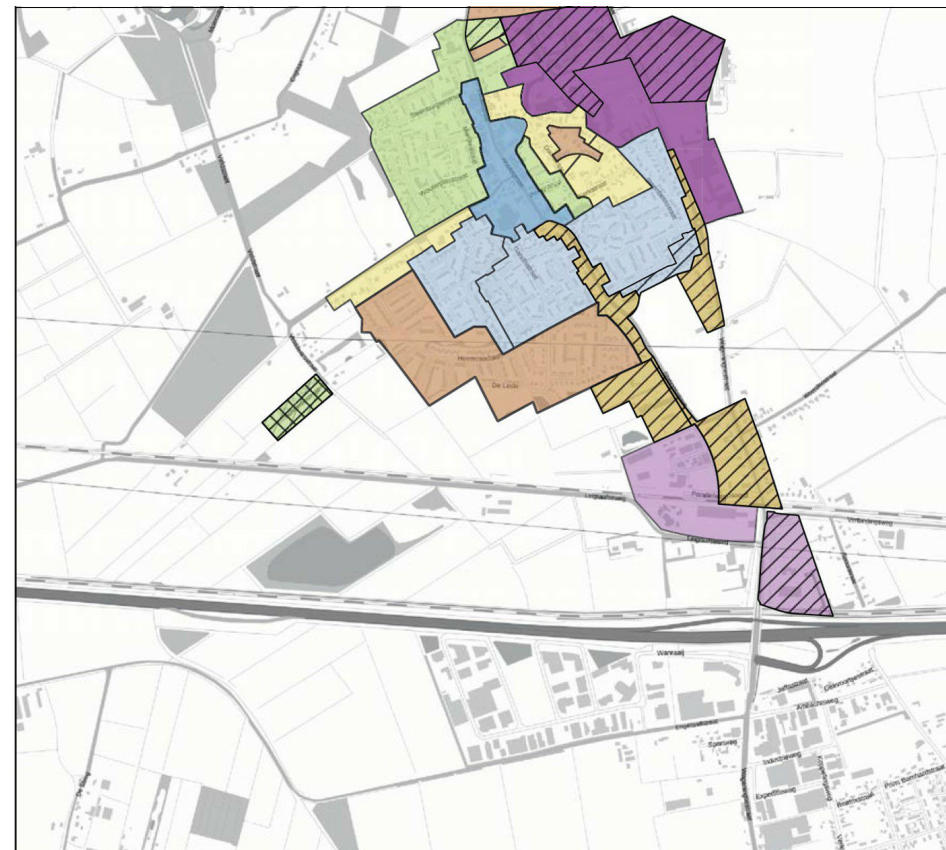
Bijzondere details in deze buurten zijn ronde ramen, dakopbouw van glas of hout, door de gootlijn opgetrokken gevels en bijzondere erfafscheidingen.

Soms zijn zonnepanelen en zonnecollectoren geïntegreerd in de ontwerpen van de diverse kapvormen.

Bijzonder elementen

Een bijzonder element in de recente woongebieden is de toepassing van het (semi) openbare groen en water. Oude boomgaarden en beukenhagen maken deel uit van het straatbeeld en vormen een integraal geheel met de bebouwing (Valburg). Groene corridors zorgen voor ruimtelijke verbindingen met het landelijke buitengebied.

Bomenrijen in de straten, voortuinen en blokhuizen als erfafscheidingen dragen bij aan het groene karakter en het dorps bebouwingsbeeld.



Legenda

Historische invalswegen	Bedrijventerrein
Woonwijken tot 1950	Zetten Centrum
Woonwijken wederopbouw	Helderling Stichtingen_eo
Woonwijken van 1970 tot 1990	Categorie hoog
Woonwijken recente uitbreidingen	Categorie laag



Zetten - West

Kenmerk: 16GIS00266

Welstandsbeleid

De meest recente woonwijken in de dorpen kenmerken zich overwegend door een hoge ruimtelijke kwaliteit. De openbare ruimte en de woningen zijn zorgvuldig ontworpen en op elkaar afgestemd. Deze zorgvuldigheid is een belangrijke kwaliteit van de wijken die bewaard dient te blijven. Er is veel variatie in vormgeving, vooral bij de particuliere 'vrije sector' woningen. Binnen de projectmatig gebouwde gedeelten is wel sprake van een duidelijke eenheid. De relatief hoge kwaliteit van de architectuur en de eenheid binnen stedenbouwkundige setting zijn belangrijke kwaliteiten van deze wijken. De bebouwing op de overgang met het buitengebied is dikwijls beeldbepalend voor de wijk.

Beleid

1. Bij verbouwingen en uitbreidingen dienen de belangrijkste karakteristieken van de directe omgeving te worden behouden. Zie daartoe de gebiedsbeschrijving
2. Bij nieuwbouw is vernieuwing mogelijk mits de bestaande architectuur versterkt en/of verbeterd wordt. Daartoe gelden de criteria voor architectonische kwaliteit in hoofdstuk 6.2.
3. In wijken waaraan een beeldkwaliteitsplan ten grondslag heeft gelegen gelden de hieruit voortvloeiende eisen niet meer na vaststelling van deze welstandsnota.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden getoetst aan de volgende welstandscriteria:

Situering

1. Bouwplannen dienen zoveel mogelijk gesitueerd te worden conform de bestaande karakteristieken. Zie daartoe de gebiedsbeschrijving.
2. Bijgebouwen dienen zodanig te worden gesitueerd dat zij ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.
3. Openbare gebouwen of gebouwen met bijzondere functies kunnen afwijkend zijn gesitueerd.
4. Langs doorgaande wegen en de randen met het buitengebied dienen achtergevels en bijgebouwen zodanig te zijn gesitueerd dat zij het straatbeeld niet verstoren.

Vormgeving

1. Bij verbouwingen en uitbreidingen dienen de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving te worden behouden. Zie de gebiedsbeschrijving.
2. Bij nieuwbouw is vernieuwing mogelijk mits deze in maat en schaal aansluit op de directe omgeving. Dit kan ook als het de vervanging van een compleet stedenbouwkundig ensemble betreft.
3. Openbare gebouwen of gebouwen met bijzondere functies kunnen afwijkend zijn vormgegeven.
4. Een aanbouw mag niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw. Hij moet bovendien qua vorm goed aansluiten op de bestaande bouw.
5. Langs doorgaande wegen en de randen met het buitengebied dient de bebouwing en hoge architectonische kwaliteit te hebben.
6. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd.

Detailering, kleuren en materialen

1. Bij uitbreidingen, verbouwingen en veranderingen dienen materialen en kleuren te worden toegepast die gelijk zijn aan of harmoniëren met het bestaande gebouw.
2. Bij nieuwbouw zijn diverse kleuren en materialen toegestaan mits deze harmoniëren met de directe omgeving. Daar waar sprake is van een eenduidig materiaalgebruik in de straat (kleur dakpan en baksteen) moeten gelijke kleuren worden toegepast.
3. Aan de randen met het buitengebied dienen geen grote vlakken met lichte kleuren of glimmende materialen te worden toegepast.
4. De gekozen detailering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk

5. BEELDKWALITEIT 'VELDZICHT'

5.1 Ambities voor duurzaamheid	16
5.2 Bebouwing / Stedenbouw en Architectuur	17
Stedenbouwkundige structuur	17
Deelgebieden bewonersgroepen, positie en oriëntatie	19
Typologieën, bouwmassa en -hoogte	20
Materialen en kleurstellingen / Referenties - per typologie	21
Beneden-bovenwoningen	21
Rijtjeswoningen 'De Groene Morgen'	22
Rijtjeswoningen 'De Biotoop'	26
Seniorenwoningen	28
Vrijstaande woningen	30
Gezamenlijke gebouwen / bijgebouwen	32
5.3 Verkeer / verharding openbaar gebied	35
Overzicht verkeersgebieden	35
Materialen en kleurstellingen / Referenties	36
5.4 Groeninrichting openbaar en semi-openbaar gebied	37
Overzicht groengebieden	37
Bestaande en nieuwe bomen	38
Referenties / sfeerbeelden	39
5.5 Overgangen tussen eigen terrein en openbaar gebied	43
Overzicht erfafscheidingen	43
Referenties / sfeerbeelden	44
5.6 Straatmeubilair	46
5.7 Principeprofiel waterberging	47

5.1 Ambities voor duurzaamheid

Ambities over energie, milieu, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde: GPR-Gebouw

Uitgangspunt prioritering voor alle woningen van Plan Veldzicht is een GPR-score van 8.

Ambitie Woonstichting Valburg (missie)

Ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid vragen om een goed lange termijn beeld te krijgen van de impact en kosten en op welke wijze wij dit vertalen naar ons handelen.

In de bouw hebben wij te maken met snel stijgende kosten en er is een toenemende schaarste op de arbeidsmarkt. Wij gaan afwegen wat beide ontwikkelingen betekenen voor de keuzes die wij in ons SVB gaan maken betreffende het tempo en de kwaliteitseisen die wij toegepast willen zien in projecten.

Woonstichting Valburg heeft de ambitie om de energie voor verwarming en warm tapwater zelf op te wekken door middel van zonne-energie.

Aanvullende kwaliteiten

Belangrijk onderwerp van de planontwikkeling is het sociale aspect van gezamenlijk wonen, zorgen en werken:

- Autoluwe wijk met ambitie voor laag autobezit / -gebruik
- Gemeenschappelijke (buiten) ruimte
- Grote biologische moestuin / boomgaard (e.e.a. afhankelijk van de wel of geen gebruik van de reservering voor parkeerplaatsen volgens parkeernorm)
- Inrichting van de buitenruimte / openbaar gebied met focus op biodiversiteit
 - Inheemse beplanting met veel bessen-, fruit- en noten dragende planten (bijvoorbeeld een voedselbos als landschappelijke inpassing)
 - Behoud / ontwikkeling van natte natuur
 - Bloem- en kruidenrijke weiltes
 - Natuurbewust onderhoud en maaibeheer



Spontaan ontstane natte natuur wordt uitgebreid in de nieuwe inrichting

Duurzaamheidsambities 'De Groene Morgen'

"Materiaal"

De woningen worden gemaakt van duurzame organische materialen die bij afbraak zoveel mogelijk composteerbaar of recyclebaar zijn. Denk bijvoorbeeld aan een houten skelet met strobelen, houtpulp of andere organische isolatie, afwerking met hout of leemstuc en een vegetatiedak. De productie van het materiaal moet zo veel mogelijk milieuvriendelijk verlopen, het materiaal mag niet bewerkt worden met stoffen die schadelijk zijn voor het (binnen)milieu.

Binnenwerk en leidingen kunnen volledig worden hergebruikt. Binnenmuren worden flexibel geplaatst, zodat bewoners hun woonruimte anders kunnen indelen en de woningen vergroot of verkleind kunnen worden. Het project wordt ingepast in de natuurlijke omgeving, waardoor het ook van landschappelijke en ecologische waarde wordt.

Energie en isolatie

De woningen worden energie-positief of minimaal energie-neutraal gebouwd. Deze energiezuinigheid wordt bereikt door toepassing van goede isolatie en, bijvoorbeeld, een serre aan de zuidkant en ventilatie met warmteterugwinning. Energie komt uit hernieuwbare bronnen zoals groene stroom, PV-panelen, warmtepomp.

De benodigde elektriciteit zal zoveel mogelijk ter plaatse worden opgewekt en gedistribueerd. In de woningen worden geen gasaansluitingen gerealiseerd.

Bij grote raamoppervlakken op het zuiden wordt nagedacht over (vaste) zonwering, zoals bijvoorbeeld: dakoverstekken, zonwerende luiken of natuurlijke zonwering zodat de woningen niet te veel opwarmen in de zomer.

Binnenklimaat

Om een goed binnenklimaat te krijgen wordt met dampopen gevels gewerkt. Hierdoor wordt een zogeheten ademend binnenklimaat verkregen met een natuurlijke vocht- en warmteregulering.

Wij streven naar een zo natuurlijk mogelijke ventilatie van de woningen om zowel het binnenklimaat prettig te houden als het energieverbruik te beperken. De insteek hierbij is low-tech. Tevens wordt onderzocht hoe de blootstelling aan elektromagnetische velden zoveel als mogelijk kan worden beperkt.

Water

'De Groene Morgen' streeft naar een zo laag mogelijke productie van afvalwater of het gebruik van composttoiletten. Ook wordt het gebruik van schoon drinkwater zoveel mogelijk beperkt door waterbesparende maatregelen. Regenwater wordt zoveel mogelijk opgevangen voor het watergeven van de privé en gezamenlijke tuinen in droge perioden. Water van douches en wastafels wordt gerecycled voor toiletspoeling na behandeling in een helofytenfilter. Overschotten aan hemelwater worden oppervlakkig afgevoerd naar wadi's op het terrein en waterelementen als poelen om zo het water in het gebied vast te kunnen houden en het te kunnen laten infiltreren in de bodem. Dit levert ook een mooie biotoop op voor bijvoorbeeld kikkers, salamanders en libellen. Daarbij zal ook gekeken worden naar de mogelijkheid om woningen niet aan te sluiten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Daarnaast wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans waarbij gebiedseigen grond niet van het terrein verdwijnt. Grond die vrijkomt bij het graven van de waterpartijen, wadi's, funderingen en wegpakketten wordt zoveel mogelijk op het terrein hergebruikt. Dit kan bijvoorbeeld door de woningen verhoogd in het landschap te bouwen in de vorm van moderne woerden of verhogingen op het terrein ten behoeve van spel en ecologische diversiteit (hoog-laag en nat-droog gradiënten).

Afval

We streven naar zo weinig mogelijk afval, met name plastic afval en ander milieubelastend afval. Afval dat met eenvoudige middelen goed hergebruikt kan worden zal binnen de wijk gerecycled worden. Het GFT-afval wordt bijvoorbeeld naar de gezamenlijke composthoop/wormenbak gebracht, waarna de compost gebruikt kan worden in bloembakken en ter verbetering van de bodemstructuur en bemesting van de privé en gezamenlijke tuinen."

5.2 Bebouwing - Stedenbouw en Architectuur

Lage bebouwingsranden met natuurlijke materialen (biobased)

Opbouw van laag (landschap) naar hoog (dorp)

Dorps wonen aan de centrale groene ruimte

Stedenbouwkundige structuur in een groene omgeving

Het nieuwe woongebied 'Veldzicht' vormt de nieuwe dorpsrand en overgang naar het landschap.

De nieuwe bebouwingsranden dienen zich in het landschap in te passen door een ingetogen en rustige uitstraling en een geleidelijke opbouw van laag naar hoog.

Aan de Veldstraat wordt het ruimtelijke beeld van het bestaande bebouwingslint voortgezet.

De dorps sfeer en landelijke uitstraling in het centrale deel van het plangebied wordt bereikt door de situering van de bebouwing zonder vaste rooilijnen en bij in het dorp passende korrelgrootte en maximale hoogte (twee lagen met kap) van de bebouwing.

De onderlinge samenhang wordt vooral gezocht in bij elkaar passende kleurstellingen en materialen. Ook moet een verwantschap in bouwelementen, dakvormen en terugkomende detailleringen bij de verschillende woningen herkenbaar zijn.

Enige verscheidenheid in de uitstraling van de bebouwingsensembles bevordert de dorps sfeer.

Dorpse aansluiting met minerale / stenen materialen

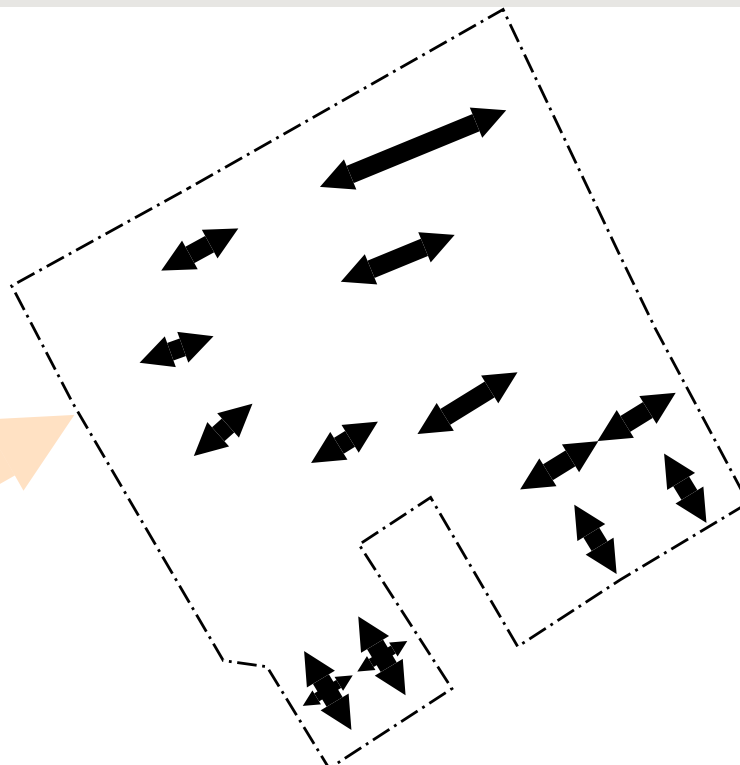
-  Plangebied
-  Bebouwing passend in het lint van de Veldstraat
-  Transitie tussen het lint en de nieuwe wijk
-  Belangrijke overgang tussen dorp en landschap
-  Dorps wonen aan het centrale groenterrein
-  Groeninrichting met landelijk karakter en wateropgave
-  Zichtlijn entreezone / aandacht voor beeldkwaliteit en / of groen aanzicht

Stedenbouw

BGT (basisregistratie grootschalige topografie), DKK (digitale kadastrale kaart), Luchtbeeld esri



Algemene sfeerbeelden - vervlechting van groen, stedenbouw en architectuur



↔ **Bebouwingslint**

-  **Woongroep 'De Groene Morgen'**
-  **Woningstichting Valburg**
-  **Woongroep 'De Biotoop'**
-  **Complex seniorenwoningen**
-  **Individueel**

Deelgebieden bewonersgroepen
Invloedsferen / verwantschap

Ongedwongen dorpse setting

Positie

-  **Aandacht voor gevels in de overgang naar het landschap**
-  **Dorpse setting met oriëntatie naar het groene binnengebied**
-  **Belangrijke gevel- / hoekoriëntatie**
-  **Aandacht voor de kopgevel (geen blinde gevel)**

Oriëntatie





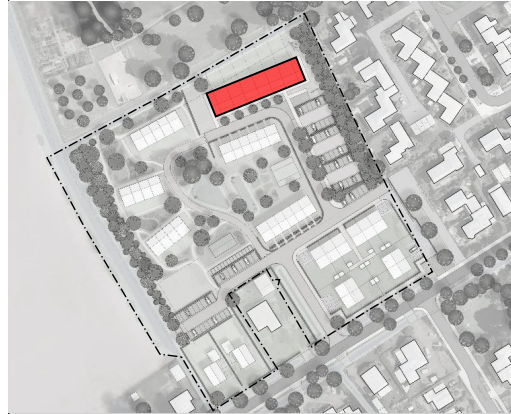
Toepassing van zonnepanelen

Passend in de overgang naar het groengebied 'Lantermansweide'

- 2 lagen met (flauw) lessenaarsdak of plat dak
 - Matte dakpannen (grijs / antraciet)
 - Bij toepassing van zonnepanelen, deze onderdeel maken van het dakontwerp (verdiept in het dakvlak is geen verplichting)
- Aandacht voor de kopgevel aan de westzijde (kwalitatieve architectonische uitstraling - geen blinde / gesloten gevel)
- Natuurlijke materialen
- Hout als belangrijk element in de gevel al dan niet in combinatie met baksteen (aardse tinten)



Hout (naturel)



Bakstenen in aardse tinten



Bakstenen in aardse tinten



Voorbeeld Beneden-bovenwoningen aan De Grip te Zetten

Houtafwerking naturel (zie referentietinten)
Geen afwerking in kleur!

Kopgevel met trap en inpandige bergingen (als idee voor de functionaliteit)
Wel aandacht voor een kwalitatieve architectonische uitstraling



Voorbeeld Beneden-bovenwoningen aan De Grip te Zetten

Gevel bestaat uit een combinatie van baksteen en hout

Materialen en kleurstellingen / Referenties - Beneden-bovenwoningen

Voorbeeld Beneden-bovenwoningen aan De Grip te Zetten



Groendak

Onderlinge samenhang / verwantschap en aandacht voor de naar het landschap gerichte gevels

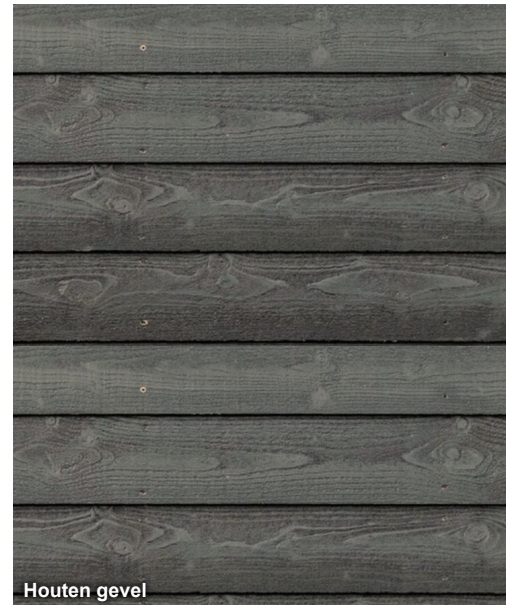
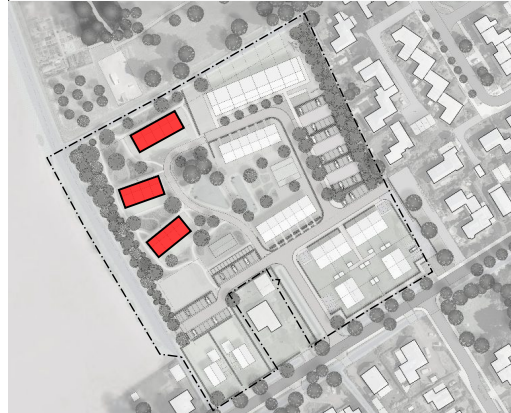
- Maximale goothoogte van 5,5 m / eenzijdig van 7,0 m
- Maximale nokhoogte 9,0 m
- Asymmetrische daken / zadeldaken waarbij de volgende mee ontworpen elementen mogelijk zijn:
 - Groendak
 - Groendak in combinatie met zonnepanelen
 - Matte dakpannen (grijs / antraciet)
 - Volledige bedekking met zonnepanelen
 - Combinatie van dakpannen en zonnepanelen
- Natuurlijke materialen
 - Hout of andere biobased materialen als belangrijk element in de gevel
 - Lage plinten van (hergebruikte) bakstenen mogelijk (geen verplichting)
 - Stucwerk (lichte aardse tinten)



Asymmetrische daken



Groendak in combinatie met zonnepanelen



Houten gevel



Hout (al dan niet thermisch gemodificeerde houten gevels) of andere biobased materialen



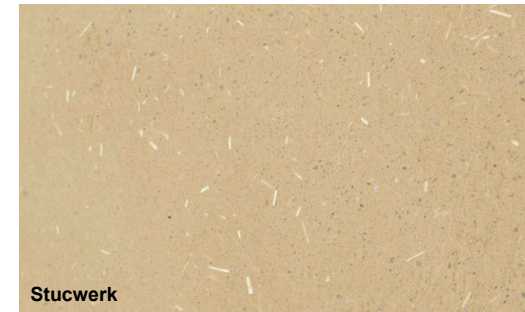
Groene gevels



Dakvullende PV-panelen



Basis / Plint (geen verplichting)



Stucwerk

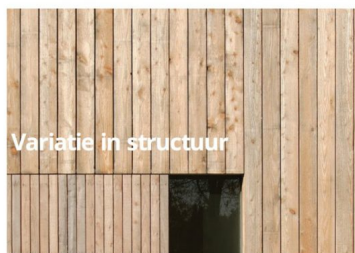
Materialen en kleurstellingen - Rijtjeswoningen 'De Groene Morgen'



Referenties - Rijtjeswoningen 'De Groene Morgen'

Voorbeeld 'Vriendenerf' te Olst (zie ook www.vriendenerf.nl)

WONINGEN



NATUURINCLUSIEVE ELEMENTEN AAN WONINGEN



nestkasten



Sedum / kruiden daken



Groene gevel



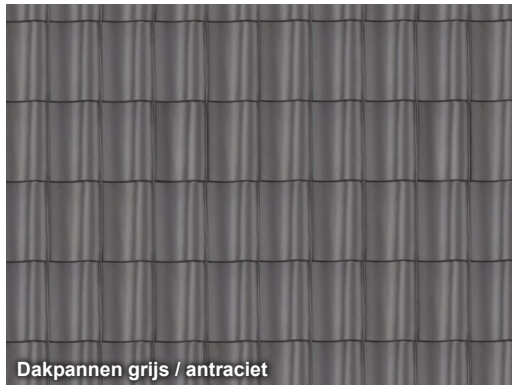
Groene gevels



In de gevel geïntegreerde nestkasten



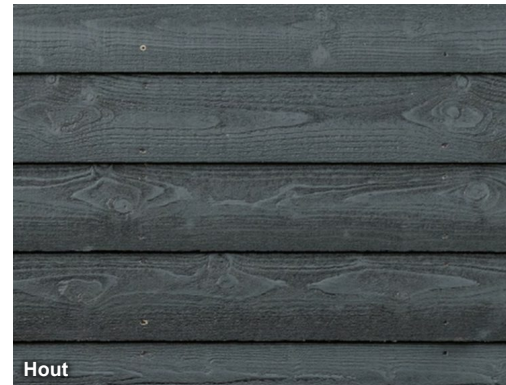
Sedum / kruiden daken



Dakpannen grijs / antraciet

Dorpse uitstraling

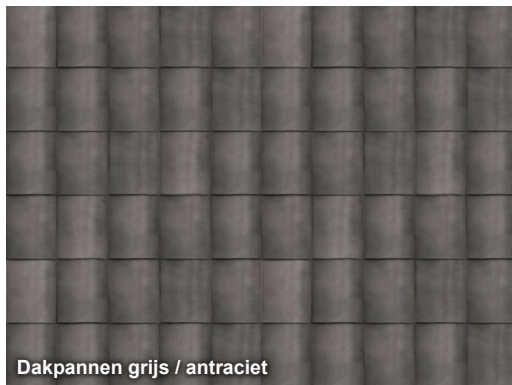
- Rijtjeswoningen met maximaal 1,5 lagen met kap
- Zadeldaken
 - Matte dakpannen (grijs / antraciet)
 - Bij toepassing van zonnepanelen, deze onderdeel maken van het dakontwerp (verdiept in het dakvlak is geen verplichting)
- Eventuele dakkapellen dienen onderdeel te zijn van het integraal ontwerp
- Traditionele materialen
- Gevels van bakstenen in aardse tinten en / of houten delen



Hout



Hout



Dakpannen grijs / antraciet



Baksteen in rode / aardse tinten



Bakstenen in lichte tinten (verbijzonderingen)



Toepassing van zonnepanelen



Met klimplanten begroeide gevels



Basis / Plint mogelijk van bakstenen in aardse tinten



Basis / Plint mogelijk van bakstenen in aardse tinten

Materialen en kleurstellingen - Rijtjeswoningen 'De Biotoop'



Referenties - Rijtjeswoningen 'De Biotoop'

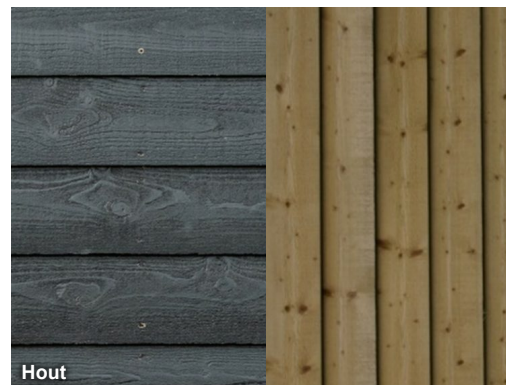
Voorbeelden van woningen in Oud-Eerbeek en van DijMe Ontwikkeling BV / Render Hasselbraam



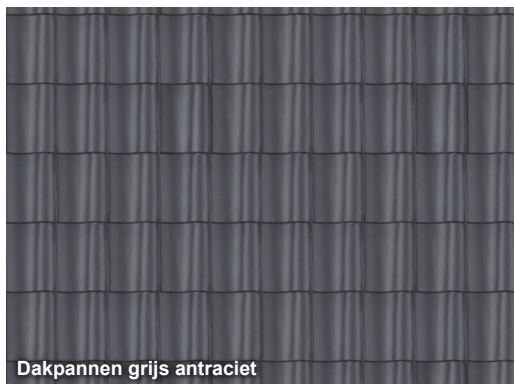
Dakpannen grijs / antraciet

Dorpse uitstraling

- 3o1-kap-woningen met maximaal 1 laag met kap
- Passend bij de rijtjes van 'De Biotoop'
- Zadeldaken
 - Matte dakpannen (grijs / antraciet)
 - Bij toepassing van zonnepanelen, deze onderdeel maken van het dakontwerp (verdiept in het dakvlak is geen verplichting)
- Eventuele dakkapellen dienen onderdeel te zijn van het integraal ontwerp
- Traditionele materialen
- Gevels van bakstenen in aardse tinten en / of houten delen



Hout



Dakpannen grijs antraciet



Bakstenen in aardse tinten



Bakstenen in lichte tinten (verbijzonderingen)



Toepassing van zonnepanelen (gedeeltelijk)



Basis / Plint mogelijk van bakstenen in aardse tinten



Basis / Plint mogelijk van bakstenen in aardse tinten

Materialen en kleurstellingen - Rijtjeswoningen voor senioren



Dorpse uitstraling passend bij de woningen van 'De Biotoop'



Dorpse uitstraling passend bij de woningen van de 'Biotoop'



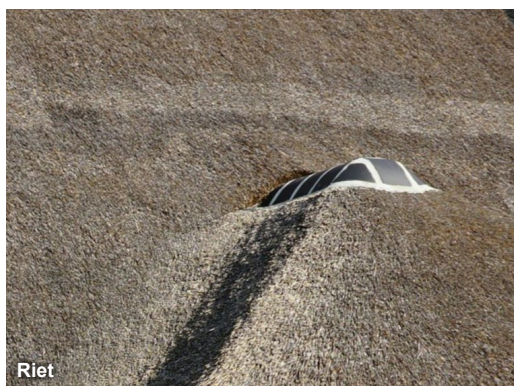
Dorpse uitstraling passend bij de woningen van de 'Biotoop'

Referenties - Rijtjeswoningen voor senioren

Voorbeelden van woningen in Uddel en van DijMe Ontwikkeling BV / Render Hasselbraam



Matte dakpannen



Riet



Plint van bakstenen in aardse tinten

Passend bij het bestaande bebouwingslint van de Veldstraat

- Vrijstaande woningen en 2o1-kap-woningen aan de Veldstraat met zadeldak (nok haaks op de Veldstraat)
- Individuele uitstraling met eigentijdse of traditionele architectuur
- Zadeldaken
 - Matte dakpannen (grijs / antraciet).
 - Bij toepassing van zonnepanelen, deze onderdeel maken van het dakontwerp (verdiept in het dakvlak is geen verplichting)
 - Rieten daken
- Relatief vrije materiaalkeuze
 - Hout als mogelijk element in de gevel
 - Plint mogelijk van baksteen
 - Wit gepleisterde gevels of geveldelen
- Grotendeels aardse tinten en gedekte kleurstellingen



Geveldelen mogelijk in wit pleisterwerk



Passend bij het bestaande bebouwingslint van de Veldstraat



Individuele uitstraling - passend in het bebouwingslint

Materialen en kleurstellingen / Referenties - Vrijstaande woningen en 2o1 kap woningen voor senioren

Voorbeelden DijMe Ontwikkeling BV / Render Hasselbraam vrijstaande woningen aan de Coelhorsterweg te Hoogland-West



Landelijke uitstraling



Traditionele bouwvorm en landelijke karakter



Hedendaagse maar ingetogen verschijningsvorm



Ingetogen en landelijke uitstraling - passend in het bebouwingslint

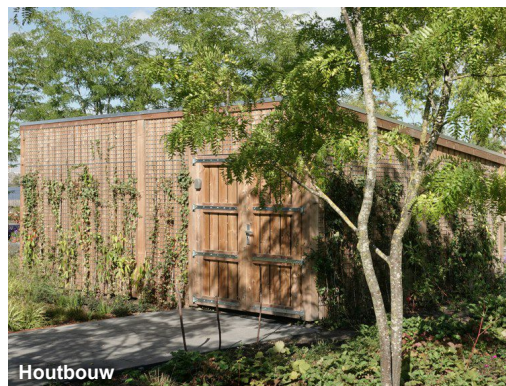
Referenties - Vrijstaande woningen en 2o1 kap woningen voor senioren



Groendak in combinatie met zonnepanelen

Ingetogen ondergeschikte uitstraling en passend bij de toegevoegde woningen / hoofdbebouw

- De Biotoop:
 - Bebouwing van 1 laag met plat dak in de vorm van geschakelde bergingen met gezamenlijke ruimte
- De Groene Morgen:
 - Activiteitengebouw met meerdere functies, een maximale goothoogte van 4,0 m, een maximale nokhoogte van 7,0 m en een zadeldak
 - Aaneengeschakelde / gemeenschappelijke bergingen van 1 laag met plat dak
- Groendak in combinatie met zonnepanelen
- Natuurlijke materialen
 - Hout als belangrijk element in de gevel
 - Begroeide gevel / gevel delen
- Natuurlijke tinten en gedekte kleurstellingen



Houtbouw



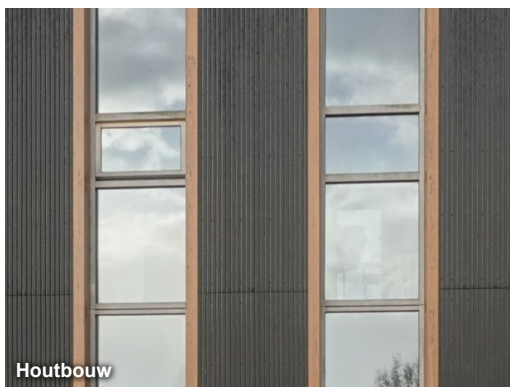
Groendak



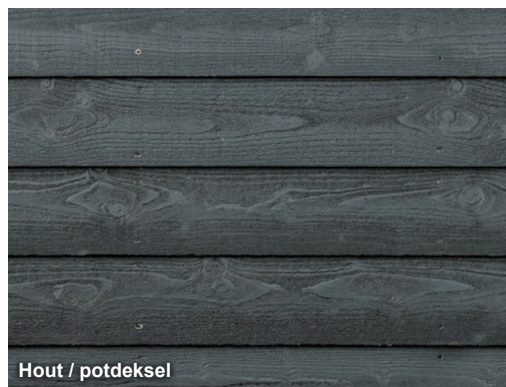
Hout (natuurkleur)



Begroeide gevel



Houtbouw



Hout / potdeksel

Materialen en kleurstellingen - Gezamenlijke gebouwen en bijgebouwen



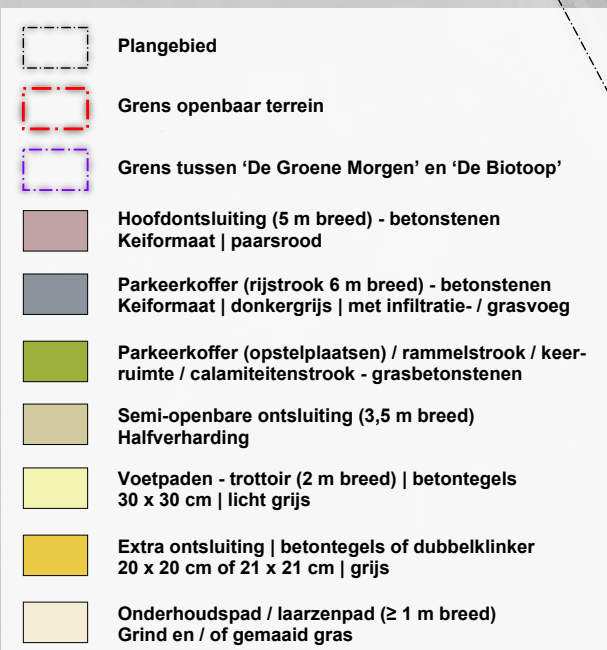
Referenties - Gezamenlijke gebouwen en bijgebouwen

Voorbeelden 'Het groene Huis' te Amersfoort en het 'Vriendenerf' te Olst (zie ook www.vriendenerf.nl)

COLLECTIVITEIT - GEZAMENLIJKE GEBOUWEN EN BIJGEBOUWEN



5.3 Verkeer / verharding openbaar gebied



Wegenstructuur

Het nieuwe woongebied 'Veldzicht' wordt (in een lus) ontsloten vanaf de Veldstraat. De Lantermansweide wordt via 'Veldzicht' van een nieuwe ontsluitingsmogelijkheid voorzien.

Plan 'Veldzicht' gaat uit van zo min mogelijk verharding en de bewoners (van de woongroepen 'De Groene Morgen' en 'De Biotoop') zijn voornemens een zeer autoluw woongebied te ontwikkelen door het autobezit sterk te beperken (deelauto's, openbaar vervoer en fietsen). Daarom is er een van het gemeentelijke beleid afwijkende parkeernorm opgesteld (wel met terugval-model dat aan de gemeentelijke eisen voldoet).

Een deel van de lus is alleen semi-openbaar en wordt op de uiteindes afgesloten met een paaltje. Dit deel is smaller, half verhard en ondergeschikt aan de hoofdontsluiting (voldoet aan de inrichtingseisen van nooddiensten en ophaalvoertuigen).

Overzicht verkeersgebieden

BGT (basisregistratie grootschalige topografie), DKK (digitale kadastrale kaart), Luchtbeeld esri



Materialen en kleurstellingen / Referenties - Verkeer

5.4 Groeninrichting openbaar en semi-openbaar gebied



Groeninrichtingsgebieden

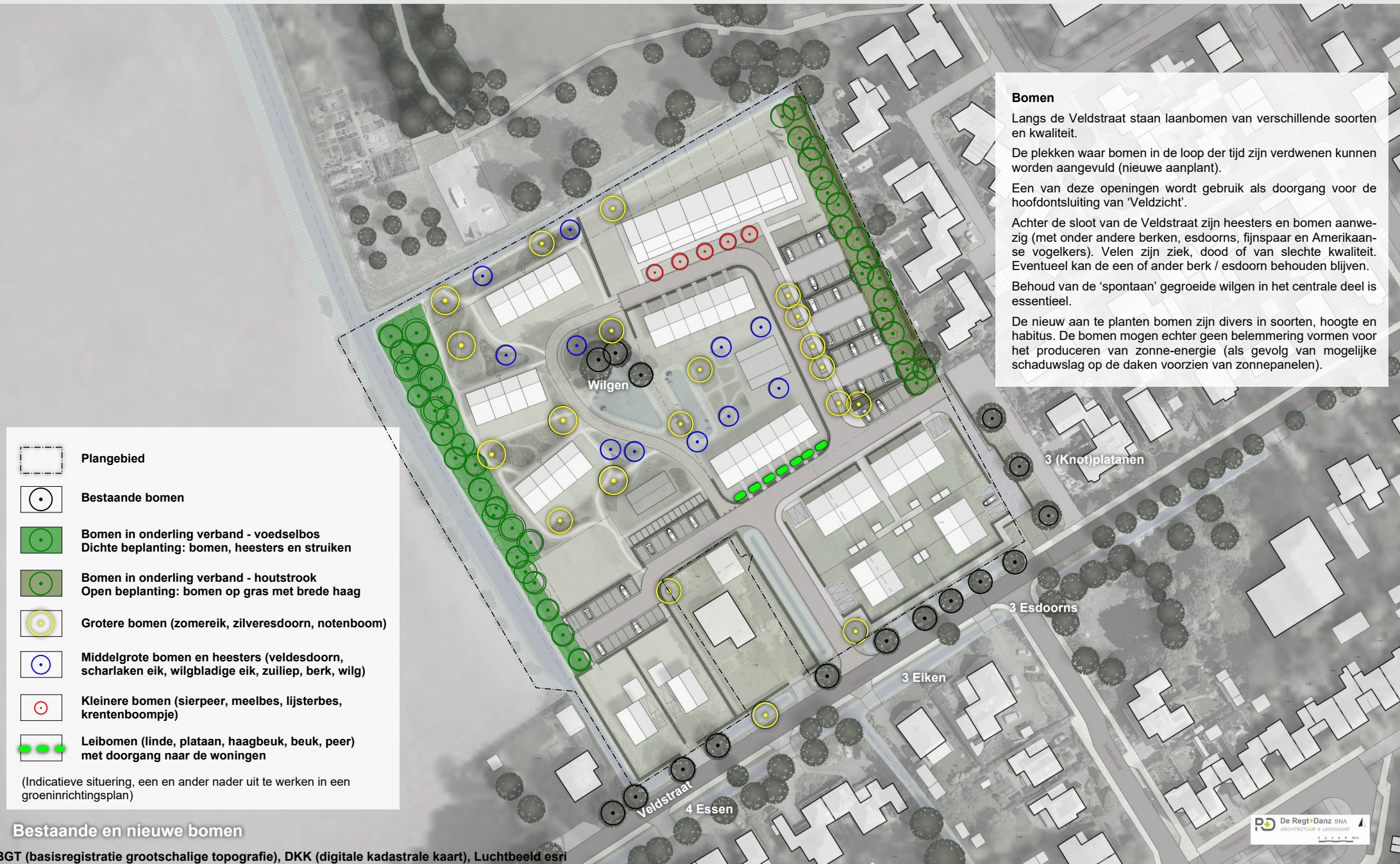
De terreinen van het nieuwe woongebied worden over het algemeen natuurvriendelijk ingericht met een 'groene' sfeer en sterke beplantingsstructuur (veel verschillende bomen, bloemrijke wisseldroge plantengemeenschappen). Sommige delen van de tuinen en groengebieden is in eigendom van een bewonersgroep (niet / semi-openbaar) en wordt gezamenlijk ingericht.

Aandachtspunten voor de groeninrichting zijn:

- Centraal gelegen groengebied wordt versterkt als natuurlijk groengebied met wadi's en behoud van de grotere wilgen (behoud van het poeltje na ecologisch onderzoek te bepalen)
- Landschappelijke inpassing (> 8 m) aan de oostzijde naar het bestaande woongebied met een brede haag en bomen in losse setting
- Landschappelijke inpassing (10 m) aan de westzijde naar het open landschap georiënteerd en ingericht als voedselbos (versterking van de biodiversiteit door veel bloeiende en vruchten-, bessen- en notendragende struiken, heesters en bomen)
- Onderhoudspad (1 m breed) langs de sloot
- Waterbergingsgebieden / wadi's in ongedwongen natuurlijke vormen en gecombineerd met speelaanleidingen - in omvang nader te bepalen
- 'Versteende' tuinen of veel verharding / betegeling in voor- of achtertuinen moet voorkomen worden door informatie / sensibilisering voor problematieken als klimaat / regenwater.

Overzicht groengebieden en bomen

BGT (basisregistratie grootschalige topografie), DKK (digitale kadastrale kaart), Luchtbeeld esri





Referenties / Sfeerbeelden - Groeninrichting

Voorbeeld 'Vriendenerf' te Olst (zie ook www.vriendenerf.nl), moestuinen Schothorst en buurtplantsoen / postzegelpark Eerbeek



Referenties / Sfeerbeelden - Natuurlijk spelen

Voorbeeld natuurspeelplaats 'Slingerrijk' te Olst

GROENINRICHTING BINNENTUIN



Privé tuinen grenzend aan collectieve tuin



Collectieve tuin met diversiteit in plekken



Natuurlijke tuin



Moestuin



Natuurlijke speel elementen



Natuurlijke tuin

GROENINRICHTING WATERBERGING



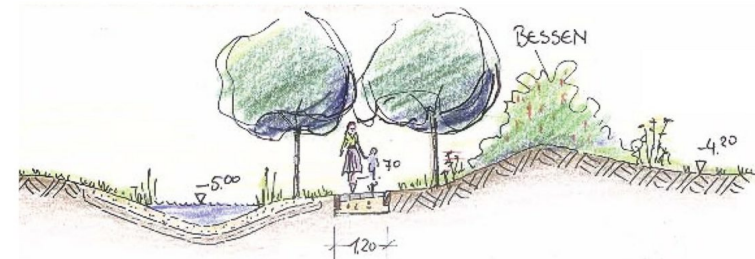
Karrespoor



halfverharde
parkeerplaatsen



Open molgoot



Voorbeeld overgang 'natte' strook in voedselbos



Bergingsvijver met keur van het waterschap
De Buitenkans, Almere

5.5 Overgangen tussen eigen terrein en openbaar gebied

Hagen en erfafscheidingen

Overgangen tussen het openbaar gebied en de eigen terreinen hebben een grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe woonwijk.

De hagen aan de voorzijde van de woningen zijn laag waardoor de beplanting van de voortuin de groene sfeer van de openbare ruimte versterkt.

Tussen de bestaande woonwijk (bij de achterkanten van de woningen) en het nieuwe woongebied (ter hoogte van de parkeerkoffers) wordt een brede doorgaande veldesdoornhaag geplaatst tegen de bestaande erfafscheidingen en hagen.

De parkeerkoffers krijgen met de hagen een groen raamwerk / kader en begeleiden het beeld van de geparkeerde voertuigen zonder deze helemaal aan het zicht te onttrekken.

Erfafscheidingen aan de achterzijde / achtertuinen zijn bij voorkeur groen - begroeid met klimplanten (klimop, klimhortensia, campsis, rozen,...) en kunnen tot 1,80 m hoog zijn.

De erfafscheidingen tussen de vrijstaande woningen aan de Veldstraat kunnen zelf worden bepaald en aangelegd.

-  **Plangebied**
-  **Lage hagen aan de voorzijde (0,80 - 1,00 m hoog)**
Beuken, haagbeuken, liguster, veldesdoorn
-  **Brede haag tussen bestaande en nieuwe wijk**
(Circa 1,40 - 1,60 m hoog en 1 m breed) veldesdoorn
-  **Hagen om parkeerkoffers (circa 1,20 m hoog)**
Beuken, haagbeuken, liguster, veldesdoorn
-  **Haag tussen parkeren / bergingen (max. 2,00 m hoog)**
Beuken, haagbeuken, liguster, veldesdoorn
(Alternatief: klimplanten tegen de bergingen aan)
-  **Hogere haag aan de zijkant (1,40 - 1,60 m hoog)**
Beuken, haagbeuken
-  **Hoge erfafscheidingen aan de achterzijde (1,80 m hoog)**
Hekwerk met klimop / begroeide schutting
-  **Leibomen (linde, plataan, haagbeuk, beuk, peer)**
met doorgang naar de woningen

Overzicht erfafscheidingen

BGT (basisregistratie grootschalige topografie), DKK (digitale kadastrale kaart), Luchtbeeld esri



Brede veldesdoornhaag



Lage haagbeukhaag



Leilinde (frame / bamboe rek)



Begroeide schutting



Hoge en lage ligusterhaag



Leibomen in haag



Hekwerk met klimop



Pergola / klimrek met bloeiende planten



Leibomen (peren)

Referenties / Sfeerbeelden - erfafscheidingen

OVERGANGEN EN RANDEN



5.6 Straatmeubilair

- Natuurlijke en sobere uitstraling
- Passend bij de duurzaam gebouwde woningen
- Hout en natuurlijke materialen (waar mogelijk)
- Energiezuinige verlichting
- Verlichting op zonne-energie



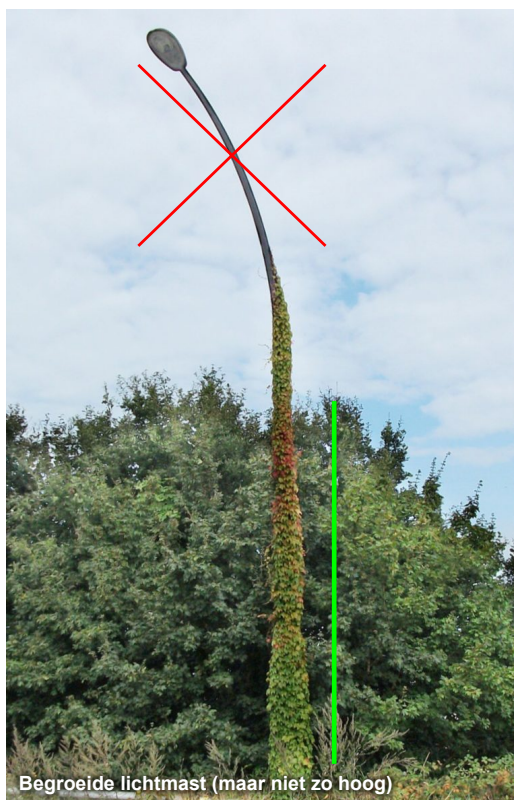
Houten verlichting (Timberlab)



LED verlichting



Houten afvalbak



Begroeide lichtmast (maar niet zo hoog)



Verlichtingselement met nestkast (Timberlab)



Fietsrekken van hout (bij de erven / woningen)



Verlichtingselement met nestkast (Timberlab)



Eenvoudige houten zitbanken (Velopa)



Eenvoudige houten zitbanken (Velopa)

Referenties / Sfeerbeelden - Straatmeubilair

5.7 Principeprofiel waterberging

Profiel verbrede B-sloot voor waterberging
met natuurvriendelijke oevers, onderhoudspad
en landschappelijke inpassing

Veldstraat

