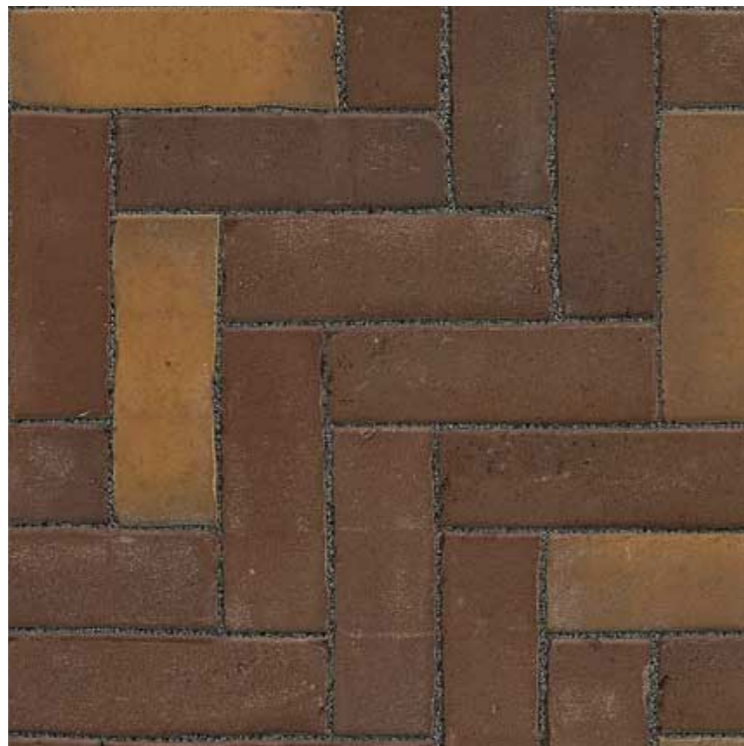


LANDGOED WELLEVELD



DEFINITIEF ONTWERP EN BEELDKWALITEITPLAN

INHOUD

1.	Inleiding	3
2.	Ruimtelijke opzet	4
3.	Richtlijnen Openbare ruimte	11
	3.1 Materialen	11
	3.2 Erfafscheidingen	12
	3.3 Groen	14
	3.4 Entree en Verlichting	15
4	Richtlijnen Architectuur	16



I. INLEIDING

Midden in het stedelijk weefsel van Duiven ligt landgoed Welleveld. De gemeente Duiven heeft in 2008 een prijsvraag uitgeschreven waarin de ontwikkeling van het landgoed centraal staat. ODIN Landschapsonwerpers heeft, in samenwerking met Explorius Vastgoedontwikkeling en EVE Architecten, de prijsvraag voor Landgoed Welleveld destijds gewonnen. Als vervolg op het winnen van de prijsvraag is een nadere uitwerking van het inrichtingsplan van de buitenruimte opgesteld, in nauwe samenhang met de uitwerking van de architectuur.

Als gevolg van de crisis is het plan de laatste jaren niet van de grond gekomen. Explorius heeft het initiatief genomen om een nieuwe invulling aan de locatie te geven. De oorspronkelijke opzet is verlaten en er is een nieuw schetsontwerp ontwikkeld, dat ook door de gemeente positief is ontvangen.

Dit schetsontwerp is nu verder gebracht tot een Definitief Ontwerp (DO) voor het hele terrein. Naast het DO is voorliggend Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het BKP is bedoeld om de beeldkwaliteit te borgen en om ruimte te bieden aan potentiële kopers.

In het BKP zijn de richtlijnen voor de openbare ruimte en de architectuur verbeeld en beschreven.



Ligging landgoed Welleveld



Schetsontwerp EVE Architecten van januari 2016

2. RUIMTELIJKE OPZET

Ruimtelijk concept

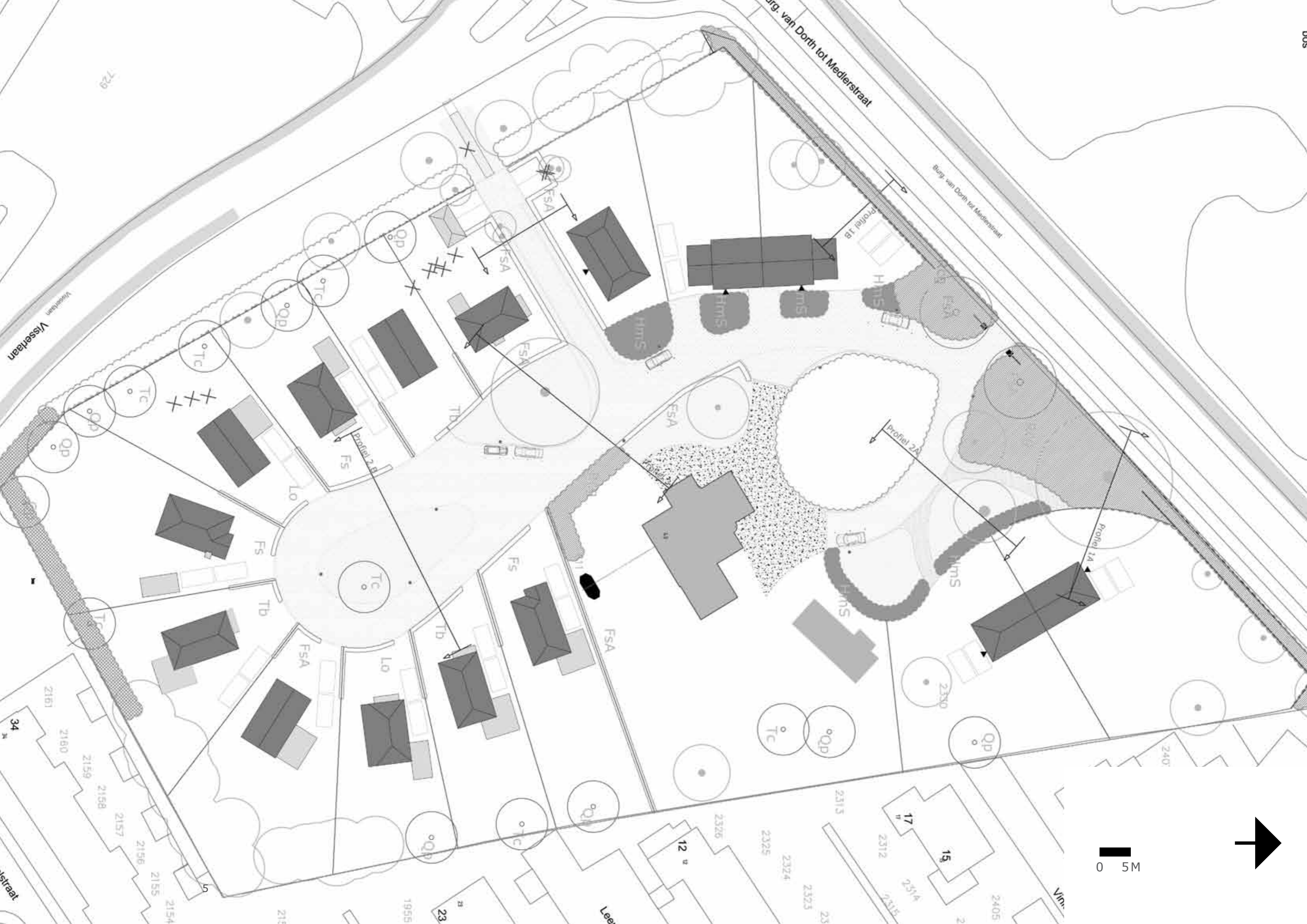
Landgoed Welleveld heeft een zeer fraai groen karakter. Het gebied wordt getransformeerd tot woongebied, waarbij ruimtelijk twee deelgebieden zijn te onderscheiden.

Bij de entree bevindt zich de zone geïnspireerd op het oude landgoedkarakter, rondom de oude villa. Dit is een gebied met allure en borduurt voort op het open groene karakter van het gebied. Een aantal nieuwe gebouwen vormen samen met de oude villa een ensemble dat doet denken aan een oud landgoed. Groen en gebouwen gaan hier hand in hand, de gebouwen zijn duidelijk onderdeel van de openbare ruimte, van het groene voorplein rondom de villa.

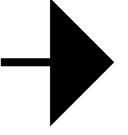
Achter op het terrein krijgt het gebied veel meer het karakter van een groene villawijk, waarbij de villa's schuil gaan achter halfhoge tot hoge hagen op de grens met de openbare ruimte.



Definitief Ontwerp schaal 1 : 1000



0 5M



Hieronder wordt beknopt ingegaan op de uitwerking van het Definitief Ontwerp op onderdelen. Het geeft een beeld van de ontwerpkeuzes die gemaakt zijn. Daarnaast biedt het een goede onderbouwing voor de beeldkwaliteit in dit document.

Inpassing waardevolle bomen en bestaand groen
Bestaande monumentale bomen worden gehandhaafd en worden deels onderdeel van de openbare ruimte (bijvoorbeeld de kastanje aan de zijde van de Burgemeester van Dorth tot Medlerstraat, de linde en eik bij de villa en de treurbeuk centraal op het terrein). De openbare ruimte wordt daarnaast ook zodanig vormgegeven dat de bomen en de kroonprojecties zoveel mogelijk vrij komen te liggen om de toekomst van de bomen te garanderen.

Inpassing fietspad (en ontsluiting voor noodvoertuigen)

Het fietspad gaat tevens fungeren als ontsluiting voor de twee woningen grenzend aan dit pad. Hierdoor blijft de aansluiting van de woningen op de openbare ruimte aan de voorzijde vrij van verharding, waardoor extra ruimtelijke kwaliteit ontstaat.

De twee woningen krijgen als het ware een groene parkeercoffer die wordt ontsloten op het fietspad. Het fietspad krijgt de uitstraling van een karrespoor (2 afzonderlijke rijstroken), waarbij de verharding wordt geminimaliseerd en een groene uitstraling wordt gegarandeerd, passend bij de zichtlijn op de oude villa.

Wijze en beeldkwaliteit erfgrenzen en randen van het gebied

Er wordt een onderscheid gemaakt in de erfgrenzen aan de voorzijde van het terrein en achter op het terrein. Aan de voorzijde wordt voorgesteld om de kavels naadloos over te laten gaan in de openbare ruimte. Het idee hierbij is dat een lage heester de overgang vormt, niet als harde grens, maar als element dat de kavels bindt aan de openbare ruimte.

Achter op het terrein wordt voorgesteld om te werken met een halfhoge tot hoge haag, waardoor de kavels met villa's een besloten uitstraling gaan krijgen. Hier is juist wel een duidelijke grens tussen openbare ruimte en kavels.

De randen van het terrein sluiten aan bij de ruimtelijke tweedeling in het gebied. Aan de voorzijde wordt voorgesteld om aan te sluiten bij het landgoedkarakter en rododendrons toe te passen. Het heeft de voorkeur om hierbij de beplanting onderdeel te laten zijn van de openbare ruimte. Dit betekent dat zowel een aantal bomen als de rododendrons onderdeel gaan vormen van de openbare ruimte. Het huidige hek dat nu op de grens langs het trottoir staat komt dan ook te vervallen op deze plek. In plaats daarvan komt op de overgang van de strook met rododendrons naar de kavels (deels) een hekwerk te staan.

Op de overgang naar de woonbuurten aan de oost- en zuidzijde wordt voorgesteld om een groene afscheiding te garanderen door het bestaande hekwerk (afhankelijk van de staat van het hekwerk) te laten begroeien.

Invulling openbare ruimte

De rijbanen/wegen worden uitgevoerd in een gebakken klinker met een opsluiting van een brede band met natuursteenlook op niveau van de straat. We stellen voor om de ruimte voor de oude villa onderdeel te laten worden van de kavel waarmee het karakteristieke grind op deze plek behouden kan blijven.

Parkeren in de openbare ruimte (5 parkeerplaatsen) vindt plaats verspreid over het terrein en wordt onderdeel van de verharding van de rijbanen. De plekken worden subtiel aangegeven met een fraaie wegdeknagel.

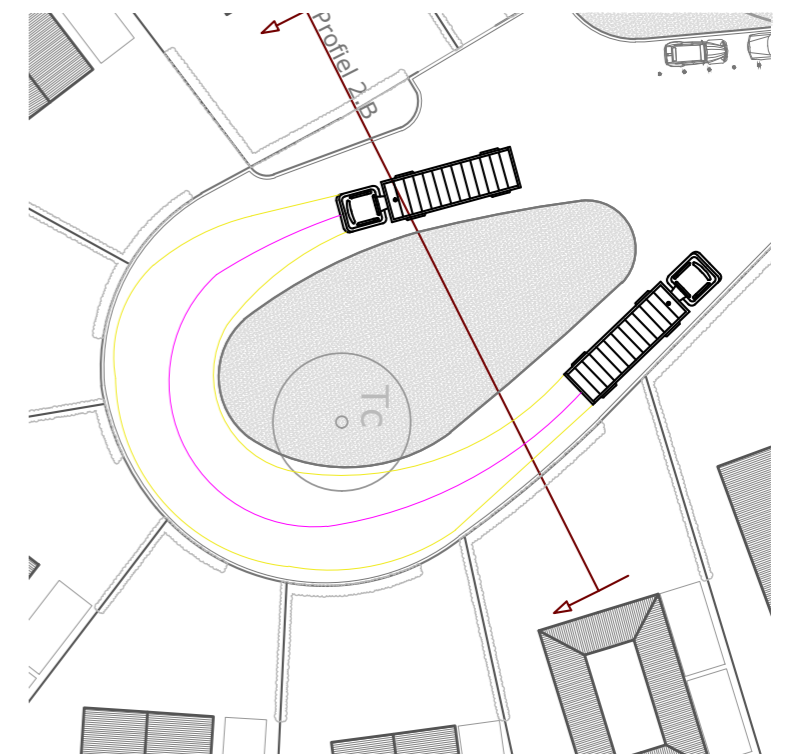
Om het landgoed- en villakarakter te versterken wordt veel gras toegepast in de openbare ruimte. Deze grasvlakken hebben daarnaast ook deels een functie voor de opvang en infiltratie van hemelwater. Om dit mogelijk te maken krijgt de openbare ruimte en licht glooiend karakter. Een aantal goten langs de rijbanen voeren het hemelwater af naar de grasstroken.

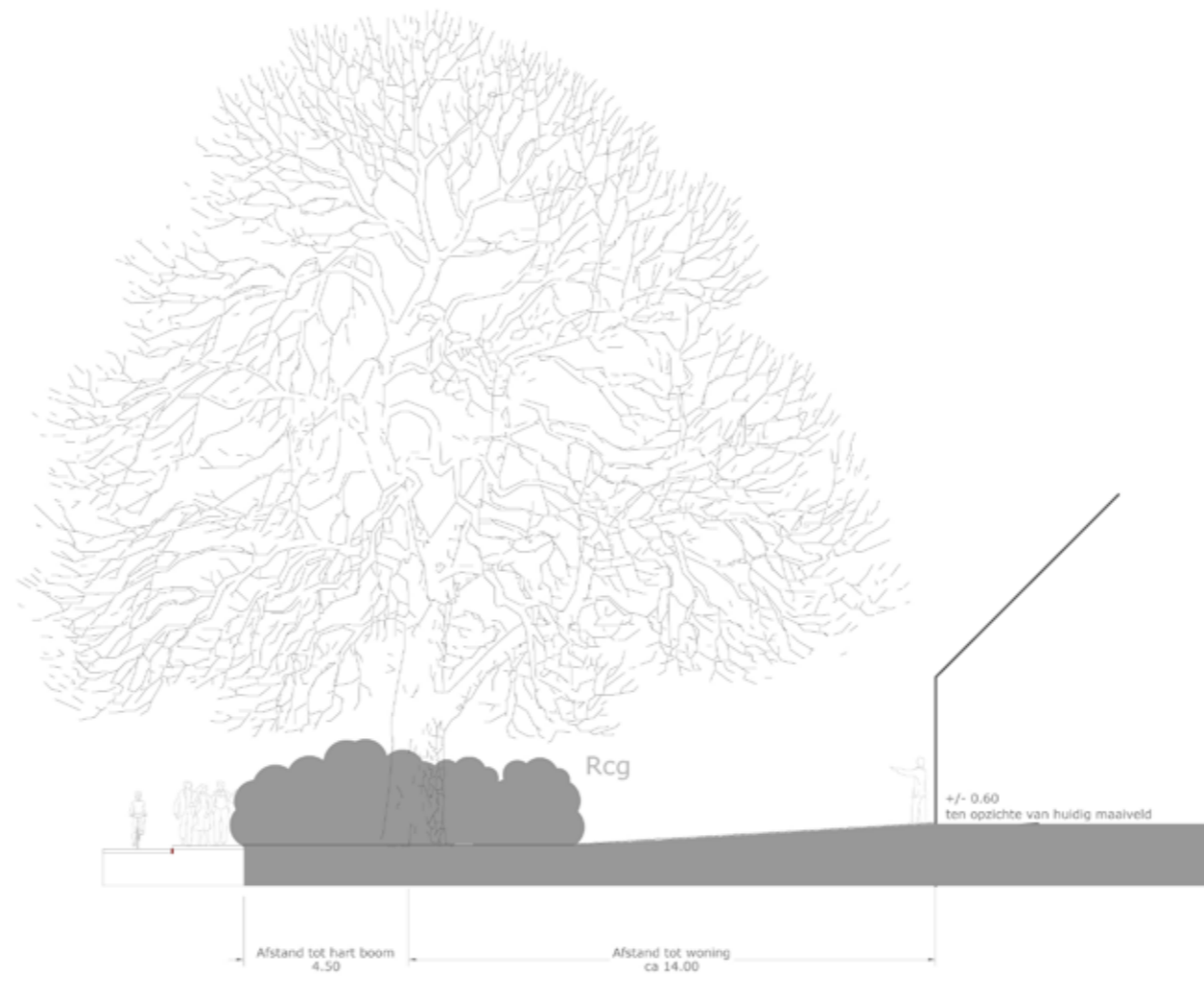
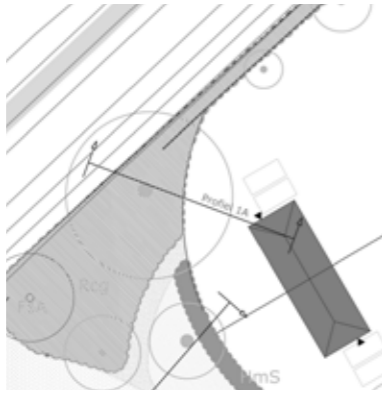
Nieuwe groenstructuren

Het landgoed heeft al een sterk groen karakter met mooie monumentale bomen en heeft niet veel extra groen nodig. Naast de voorgestelde erfafscheidingen/overgangen tussen privé en openbare ruimte worden een aantal nieuwe bomen toegepast (deels ter vervanging van te kappen bomen).

Hulpdiensten

In het plan is rekening gehouden met de toegankelijkheid voor hulpdiensten en vuilnisauto's. In onderstaande afbeelding is dit weergegeven met een rijcurve.

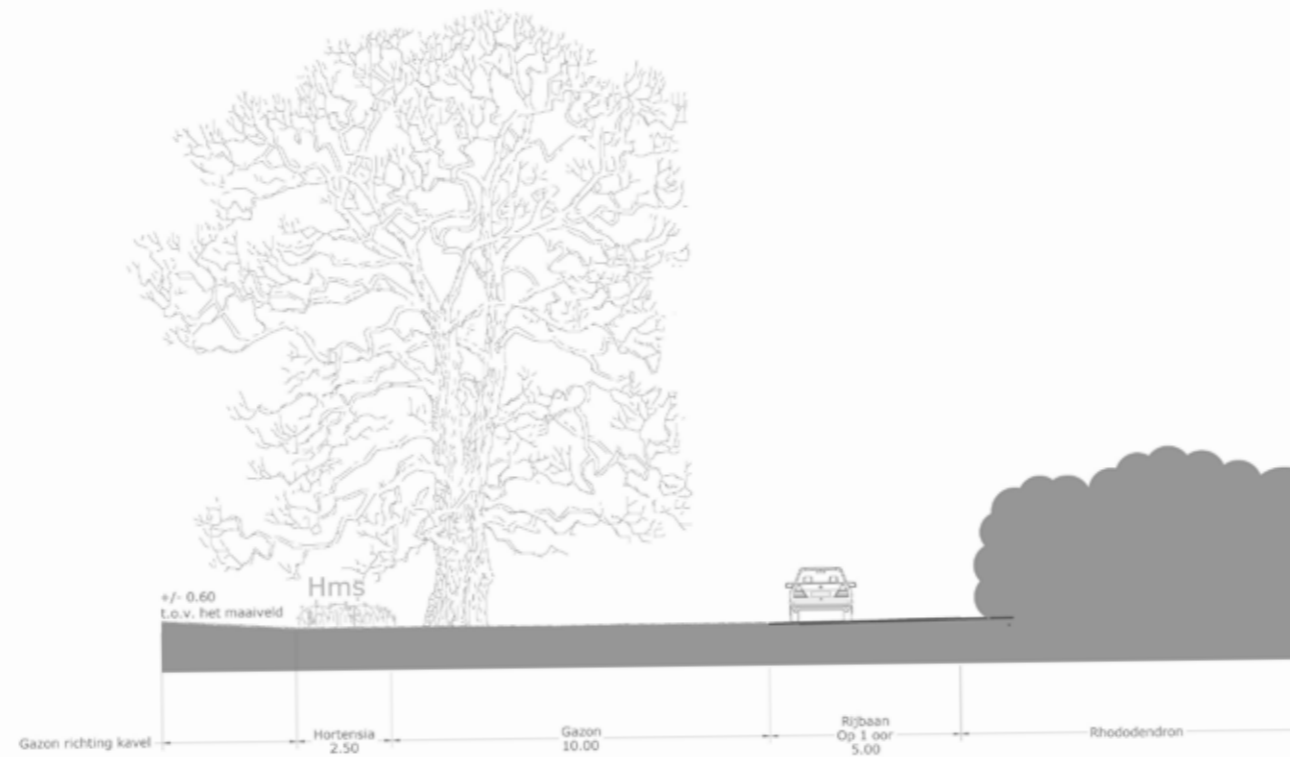




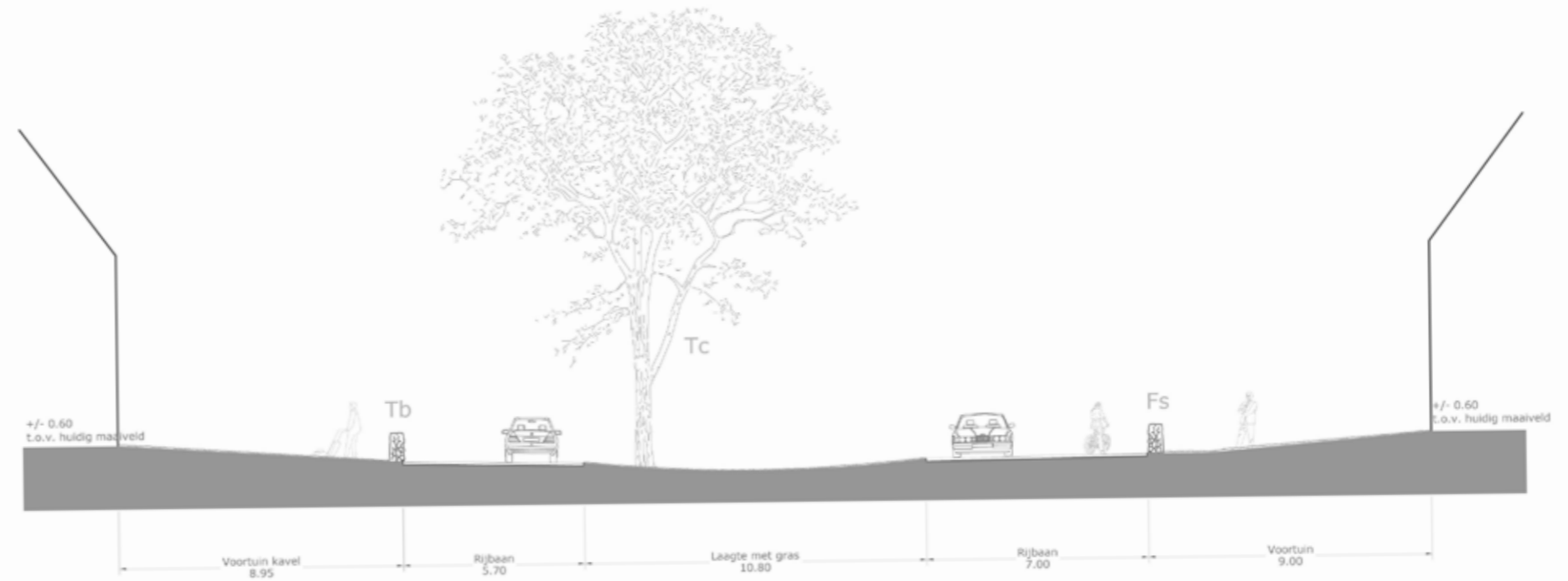
Profiel 1A



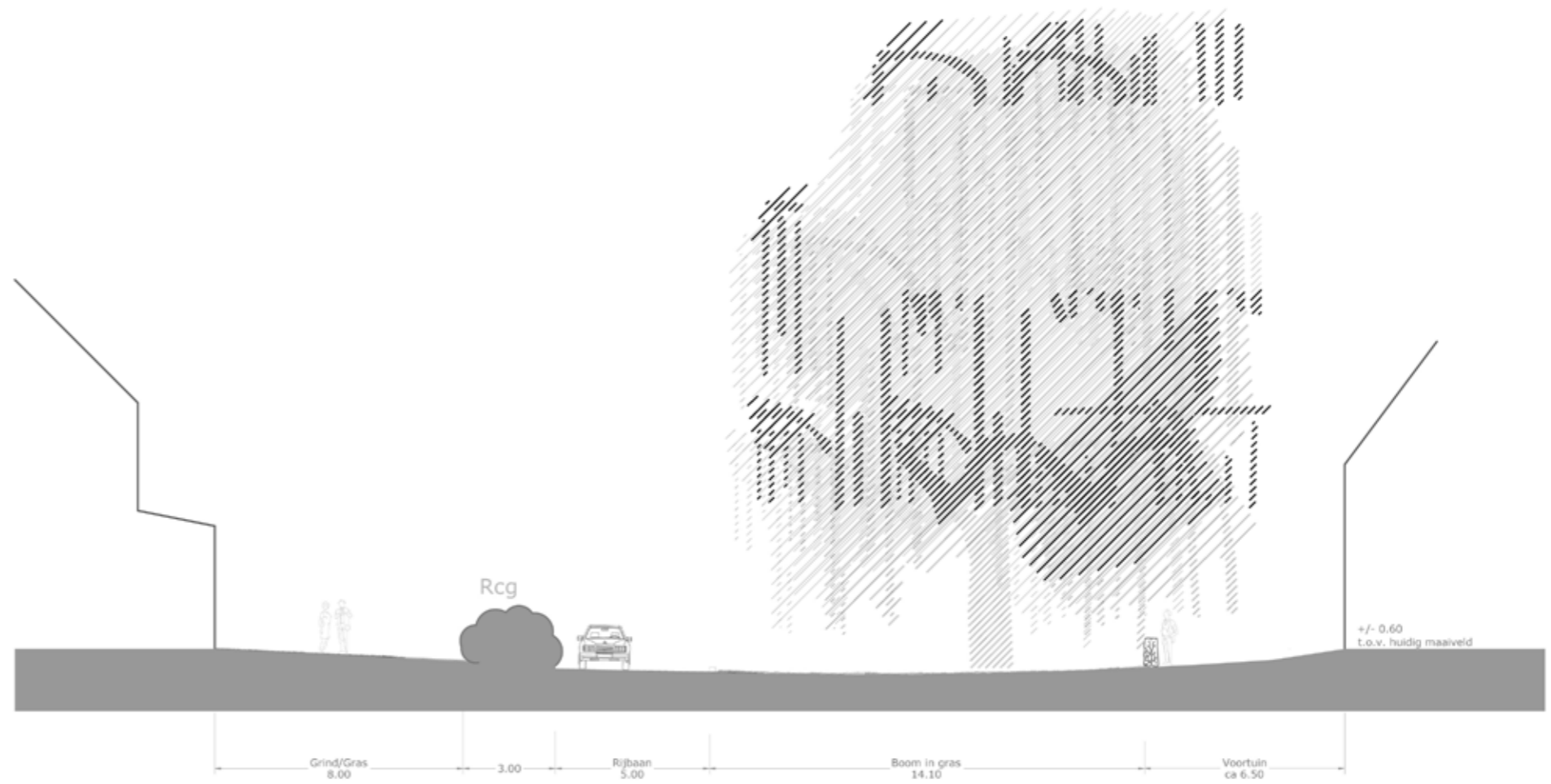
Profiel 1B



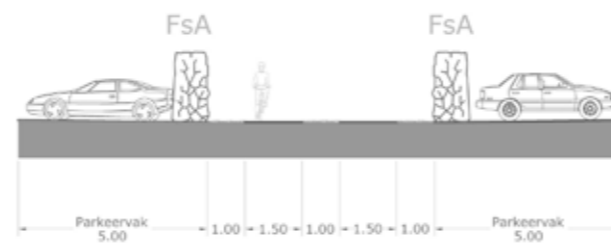
Profiel 2A



Profiel 2B



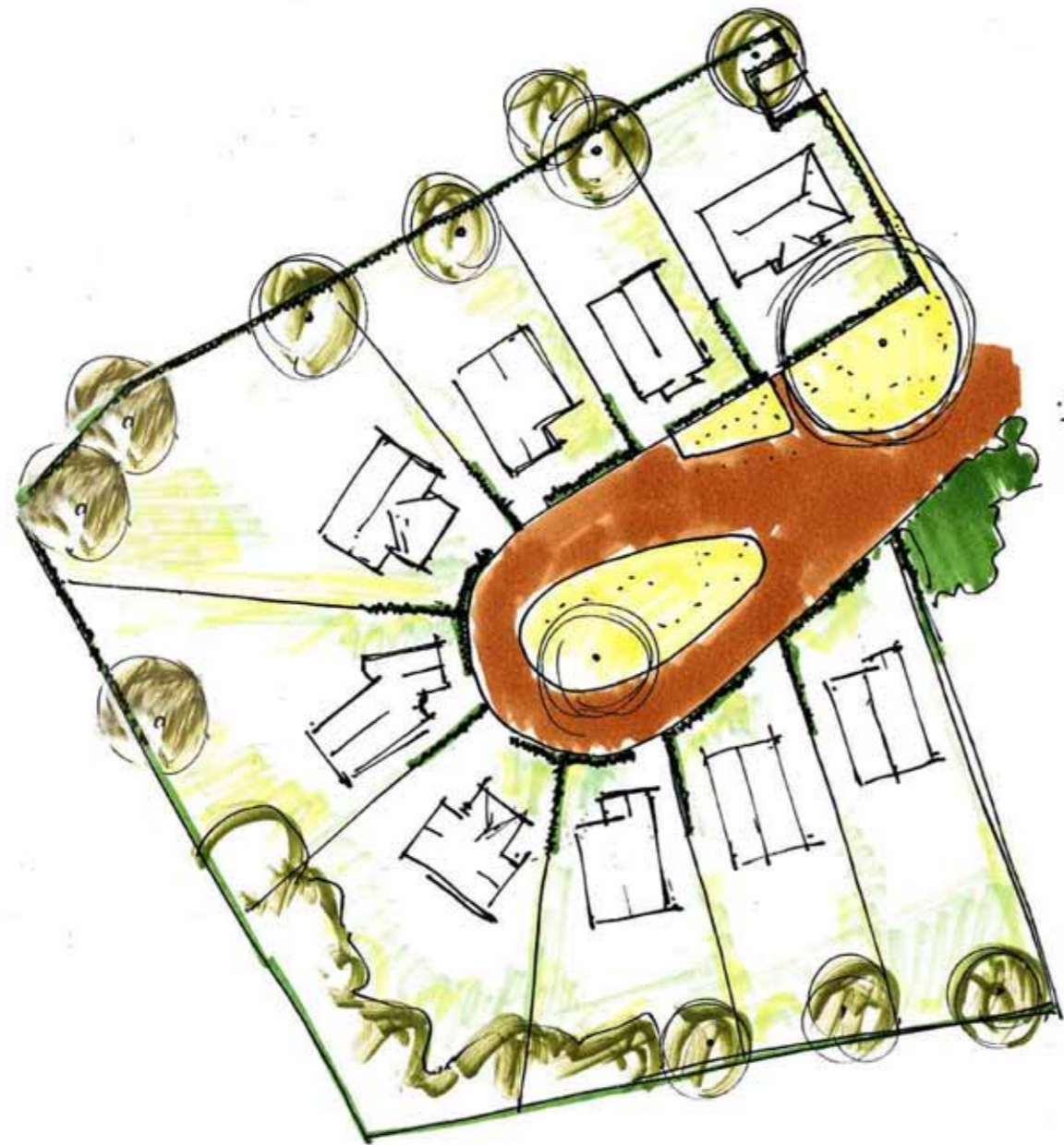
Profiel 3



Profiel 4



VARIANT 9 WONINGEN



VARIANT 8 WONINGEN



3. RICHTLIJNEN OPENBARE RUIMTE

3.1 MATERIALEN



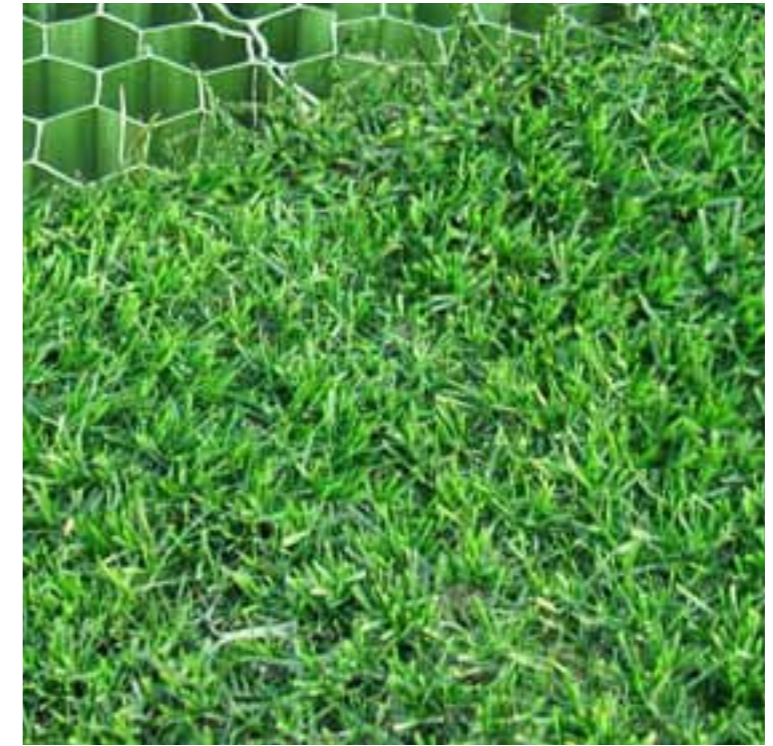
Rijbaan

Soort:	Straatbaksteen
Afmeting:	Dikformaat
Kleur:	Genuanceerd (bruin met accenten goudgeel, aansluitend bij detaillering villa)
Opsluiting:	Brede band met toplaag van natuursteen (20 cm breed)



Parkeervakaanduiding

Soort:	Wegdeknagel
Afmeting:	diameter 10 cm
Materiaal:	RVS
Locatie:	zie tekening



Inritten orangerie

Soort:	Kunststof grastegel
Afmeting:	n.t.b.
Kleur:	zwart / antraciet
Locatie:	zie tekening

3.2 ERFAFSCHEIDINGEN



Begroeiing tegen bestaand hekwerk

Soort: Bestaand hekwerk aan oost- en zuidzijde (afhankelijk van staat hekwerk), laten begroeien met groenblijvende Hedera helix (5 stuks / m1)

Afmeting: 1,80 meter hoog (max. 2,0 m)

Locatie: zie tekening



Hekwerk met begroeiing

Soort: Staaformathekwerk op 1,5 meter van het trottoir langs de Burgemeester Dorth van Medlerstraat, voorzien van Hedera hibernica (5 stuks / m1)

Afmeting: 1,80 meter hoog (max. 2,0 m)

Locatie: zie tekening



Rododendrons langs Burg. van Dorth tot Medlerstraat

Soort: Rododendron catawbiense 'Grandiflorum'

Maat: 40/50

Plantverband: Wildverband, 3 stuks / m1

Locatie: Zie tekening



Heester voorzijde landgoed

Soort:	Hydrangea macrophylla 'Schneeball'
Nederlandse naam:	Bolhortensia / boerenhortensia
Hoogte en breedte:	tot 125 cm
Maat:	40/50
Plantverband:	Wildverband, 5 stuks / m2
Bloeiperiode:	van juli tot oktober
Bloemkleur:	Mooie witte grote bollen, later rozerode uitblei
Locatie:	Zie tekening



Hagen achterzijde villabuurtje

Soort:	Diverse soorten, bijv. beuk, liguster, haagbeuk, taxus
	Kavel 1, 6 en 8: Fagus sylvatica Kavel 4 en 10: Fagus sylvatica 'Atropunicea' Kavel 2, 5 en 9: Taxus baccata Kavel 3 en 7: Ligustrum ovalifolium
Hoogte:	1,20 meter
Maat:	80/100 haagplantsoen
Plantverband:	1-rijig, 5 stuks / m1
Locatie:	Op eigen terrein, zie tekening



Nieuw struweel

Soorten:	Cornus mas 25%, Crateagus monogyna 25%, Prunus avium 15%, Viburnum opulus 15%, Frangula alnus 10%, Ilex aquifolium 5%, Taxus baccata 5% (bloeiend, besdragend met wintergroenen)
Maat:	120-150 bosplantsoen (2 st / m2)
Locatie:	Zie tekening



3.3 GROEN



Soort: *Fagus sylvatica* 'Atropunicea'
Nederlandse naam: Rode beuk
Maat: 20-25
Aantal: 2 x



Soort: *Quercus petraea*
Nederlandse naam: Wintereik
Maat: 18-20
Aantal: 9 x



Soort: *Tilia cordata*
Nederlandse naam: Winterlinde
Maat: 18-20
Aantal: 6 x

De rode beuk wordt als accent op het landgoed aangeplant: aan weerszijden van de entree van het landgoed.



3.4 ENTREE EN VERLICHTING



Bestaand hekwerk

Gemetselde poeren worden verplaatst (zie tekening).
Poort blijft behouden en wordt "open" gezet.



Lantaarnpalen

Type:	Eigentijdse paaltop-mast met LED-armatuur
Mast:	4 meter
Kleur:	Antraciet / zwart
Aantal:	10 stuks

4. RICHTLIJNEN ARCHITECTUUR

Orangerie

Algemene tekst

Op het voorerf komen woningen die samen met de oude villa een ensemble vormen dat doet denken aan een oud landgoed. De orangerie is een statige woning die ondergeschikt is aan de bestaande villa. De orangerie wordt gekenmerkt door een schildkap, verticale glaspartijen en rijke detaillering. Deze twee onder één kap woning is duidelijk onderdeel van de openbare ruimte.

Bouwregels hoofdgebouw

Bouwhoogte: maximaal 10 m

Goothoogte: minimaal 4 m maximaal 6 m

Voorzien van een schildkap

Bouwregels bijbehorende bouwwerken

Het volume van de bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume. Een hellend als zowel plat dak is toegestaan. De goothoogte is minimaal 3 meter en de nokhoogte is maximaal 5 meter.

Welstandregels

Het thema Orangerie mag op een eigentijdse en individuele manier geïnterpreteerd worden.

Materialisering

Opgaande gevel is ontworpen in bruin/rode baksteen met stucwerk accenten, dan wel geheel in warm wit stucwerk. De dakbedekking bestaat uit een antraciet/zwarte, niet glimmende, gebakken pan. Dit is een lei- dan wel ovhmodel.

Erfafscheidingen openbaar-privé

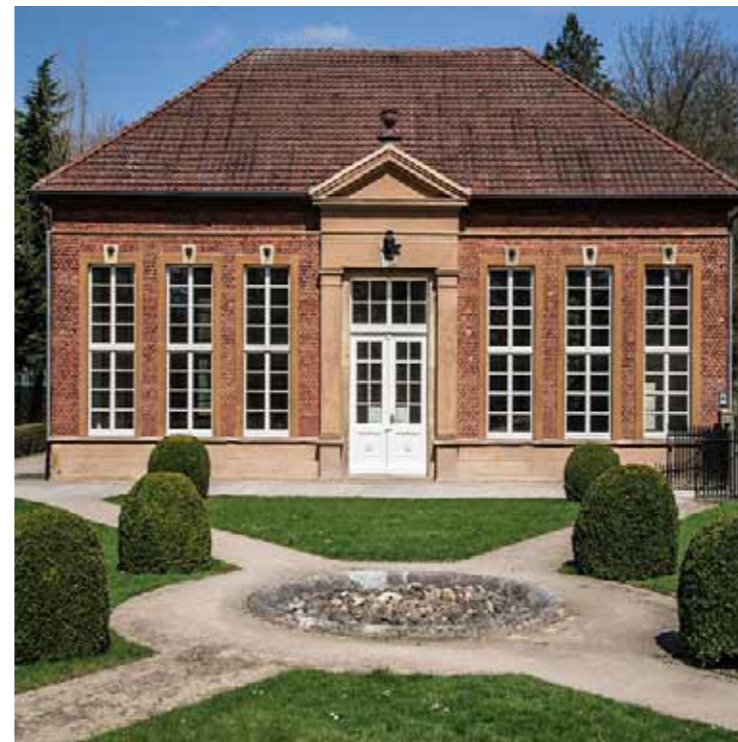
Zie paragraaf 3.2.

Parkeren

Er is ruimte voor 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.



Voorlopig Ontwerp



Poortwoningen

Algemene tekst

Tegenover de orangerie komen de poortwoningen. Het gaat ook hier om een twee onder één kap woning. deze woningen zijn ontworpen als één geheel en worden gekenmerkt door de een langerekt eenvoudig basisvolume. De uiterlijk en ruimtelijke opzet refereert aan de poortwoningen uit het verleden. Denk aan een lage goot en een stijl kap voorzien van dakkapellen.

Bouwregels hoofdgebouw

Bouwhoogte: maximaal 10 m

Goothoogte: maximaal 4 m

Bouwregels bijbehorende bouwwerken

Het volume van de bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume. Een hellend als zowel plat dak is toegestaan. De goothoogte is minimaal 3 meter en de nokhoogte is maximaal 5 meter.

Welstandregels

Het thema Poortwoningen mag op een eigentijdse en individuele manier geïnterpreteerd worden.

Materialisering

Opgaande gevel is ontworpen in bruin/rode baksteen met stucwerk accenten, dan wel geheel in warm wit stucwerk. De dakbedekking bestaat uit riet dan wel uit een antraciet/zwarte, niet glimmende, gebakken pan. Dit is een lei- dan wel ovhmodel.

Erfafscheidingen openbaar-privé

Zie paragraaf 3.2.

Parkeren

Er is ruimte voor 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.



Voorlopig Ontwerp



Koetshuis

Algemene tekst

De laatste woning op het voorerf is het koetshuis. Een vrijstaande woning die refereert aan de vroegere koetshuizen. Kenmerkend voor deze woning zijn de lage goot, steile kap en hoge deuren. Ook een inpandige berging komt terug in de referentiebeelden en is mogelijk om op te nemen in het ontwerp.

Bouwregels hoofdgebouw

Bouwhoogte: maximaal 10 m

Goothoogte: maximaal 4 m

Bouwregels bijbehorende bouwwerken

Het volume van de bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume. Een hellend als zowel plat dak is toegestaan. De goothoogte is minimaal 3 meter en de nokhoogte is maximaal 5 meter.

Welstandregels

Het thema Koetshuis mag op een eigentijdse en individuele manier geïnterpreteerd worden.

Materialisering

Opgaande gevel is ontworpen in bruin/rode baksteen met stucwerk accenten, dan wel geheel in warm wit stucwerk. De dakbedekking bestaat uit een antraciet/zwarte, niet glimmende, gebakken pan. Dit is een lei- dan wel ovhmodel.

Erfafscheidingen openbaar-privé

Zie paragraaf 3.2.

Parkeren

Er is ruimte voor 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aan de achterzijde van het kavel. Het is mogelijk een inpandige berging in het volume op te nemen.



Voorlopig Ontwerp



Klassieke woningen

Algemene tekst

Het achterterrein krijgt het karakter van een groene villa-wijk. De villa's passen qua uitstraling binnen het klassieke thema van het landgoed. Denk hierbij aan woningen bestaande uit een samengesteld volume met een kap en ruime overstekken. Rijke detaillering in de gevel en roede verdeling in de ramen. De gevel bestaat uit metselwerk of stucwerk in combinatie met houten vlakken. Het klassieke thema mag op een eigentijdse manier ingevuld worden.

Bouwregels hoofdgebouw

Bouwhoogte: maximaal 10 m
Goothoogte: maximaal 6 m

Bouwregels bijbehorende bouwwerken

Het volume van de bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume. Een hellend als zowel plat dak is toegestaan. De goothoogte is minimaal 3 meter en de nokhoogte is maximaal 5 meter.

Welstandregels

Het thema Klassieke woningen mag op een eigentijdse en individuele manier geïnterpreteerd worden.

Materialisering

Opgaande gevel is ontworpen in baksteen, keimwerk dan wel stucwerk. De kap is een hellende kap, voorzien van dakpannen dan wel riet.

Erfafscheidingen openbaar-privé

Zie paragraaf 3.2.

Parkeren

Er is ruimte voor 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.



Voorlopig Ontwerp



COLOFON

Project: Landgoed Welleveld
Ontwikkeling bestaand landgoed te Duiven

Opdrachtgever: Explorius Vastgoedontwikkeling
Molendijk Noord 90
Postbus 73
7461 JE RIJSSEN



Ontwerp buitenruimte: ODIN Landschapsontwerpers BV
Ernst Machstraat 2
Postbus 115
7440 AC Nijverdal



Ramon Postma MLA
ir. Ronald Koerhuis

In samenwerking met: EVE Architecten
Ernst Machstraat 2
Postbus 115
7440 AC Nijverdal



Werknummer: 0352

Datum: 15 december 2016

Fase: Definitief BKP