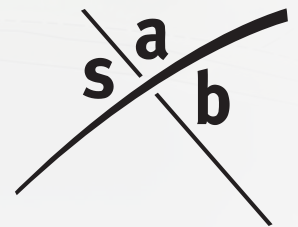


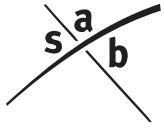


Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan

De Dreijen, Wageningen

SAB Adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling | Datum: 2 juli 2021 | Projectnummer: 170361.03





SAB

bezoekadres:

Frombergdwarstraat 54
6814 DZ Arnhem

correspondentieadres:

Postbus 479
6800 AL
Arnhem

T: 026-3576911

F: 026-3576611

E: info@sab.nl

I: www.sab.nl

Opdrachtgever

Ter Steege Vastgoed Apeldoorn B.V.

Projectnummer

170361.03

Datum

2 juli 2021

Inhoud

1. Inleiding	04
2. Stedenbouwkundig plan	06
3. Deelgebieden en uitstraling	23
4. Architectuur	26
5. Architectuur Woonhof	30
6. Overgangen Privé - Publiek	34
7. Openbare Ruimte	44

1 Inleiding

Aanleiding

Tussen de Ritzema Bosweg en Generaal Foulkesweg in Wageningen ligt een voormalige universiteitscampus van de Wageningen Universiteit; de Dreijen. Naast diverse (voormalige) universiteitsgebouwen maakt ook een bijzonder Arboretum deel uit van dit gebied. Aan de Ritzema Bosweg ligt een braakliggend terrein, waar Ter Steege Vastgoed een aantrekkelijke woonbuurt met maximaal 80 woningen wil ontwikkelen als eerste fase van de herontwikkeling van het voormalige campusterrein. Hiervoor heeft in 2018 een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden met omwonenden. Dat heeft geresulteerd in een stedenbouwkundig ontwerp dat in 2019 door de gemeenteraad van de gemeente Wageningen is vastgesteld als vertrekpunt voor de verdere uitwerking in een stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan.

Doel & Ambitie

Het doel van het gecombineerde stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan is het bieden van een overzichtelijk en overkoepelend kwaliteitskader voor de ontwikkeling van woningbouw binnen het plangebied op de Dreijen. Het stedenbouwkundig ontwerp uit 2019 vormt daarvoor het vertrekpunt en wordt verder uitgewerkt in concrete richtlijnen voor bebouwing, erfinrichting en openbare ruimte.

Het beeldkwaliteitplan is een inspiratiedocument en is bedoeld als een uitnodigend kader voor initiatiefnemers en leidraad voor de beoordeling van plannen door de gemeente Wageningen. Zo is de beoogde sfeer en ruimtelijke kwaliteit vastgelegd om de Dreijen te transformeren tot een aantrekkelijke woonlocatie die goed is ingepast in de bijzondere omgeving.



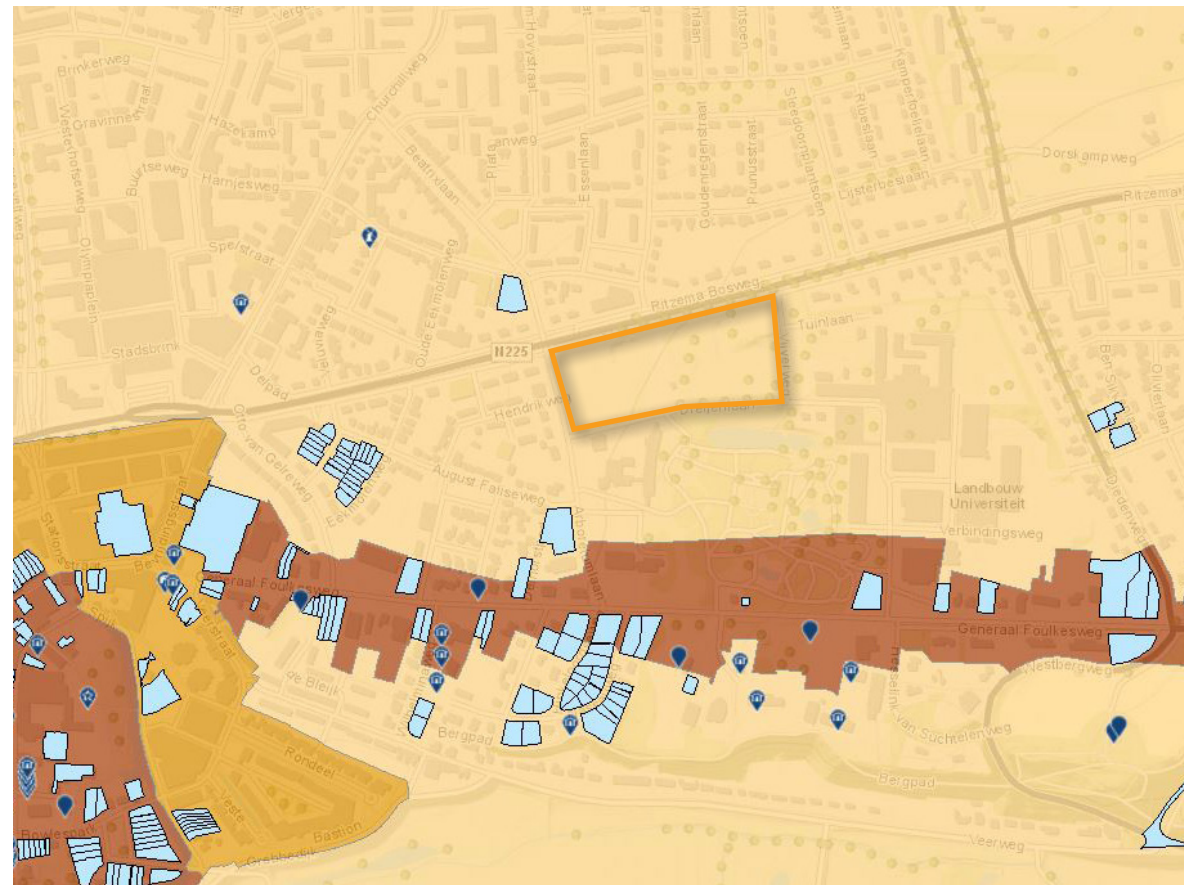
Ligging van de Dreijen binnen Wageningen

Welstandsnota

De welstandsnota van de gemeente Wageningen is vastgesteld in 2017. Een groot deel van de gemeente is welstandsvrij. Alleen de belangrijkste gebieden met cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige waarden kennen een specifiek beschermingsregiem vanuit welstand. Dit geldt voor de historische stad, centrumschil en de Generaal Foulkesweg. Het plangebied valt onder het welstandsvrije gebied.

Beeldkwaliteitplan

Voor inbreidingslocaties en andere grotere ontwikkelgebieden (bijvoorbeeld in de centrumring) is een stedenbouwkundig kader of beeldkwaliteitplan vereist, ongeacht of het gebied in welstandsvrij gebied ligt. Dit geldt ook voor de ontwikkeling van de Dreijen fase 1. Het beeldkwaliteitplan is leidend ten opzichte van de welstandsnota en bevat criteria die er voor zorgen dat een bouwplan aansluit bij de beoogde ruimtelijke opzet en inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld als onderdeel van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunningaanvraag en bijbehorende beeldkwaliteitsaspecten worden ambtelijk getoetst. Bij twijfel of complexere projecten kan de ambtenaar beslissen de aanvraag alsnog door de CRK (Commissie ruimtelijke kwaliteit) te laten toetsen. Zodra de ontwikkeling gerealiseerd is, vervalt het beeldkwaliteitplan. Voor de Dreijen fase 1 geldt vanaf dat moment een welstandsvrij regiem.



Welstandskaat gemeente Wageningen

2 Stedenbouwkundig plan

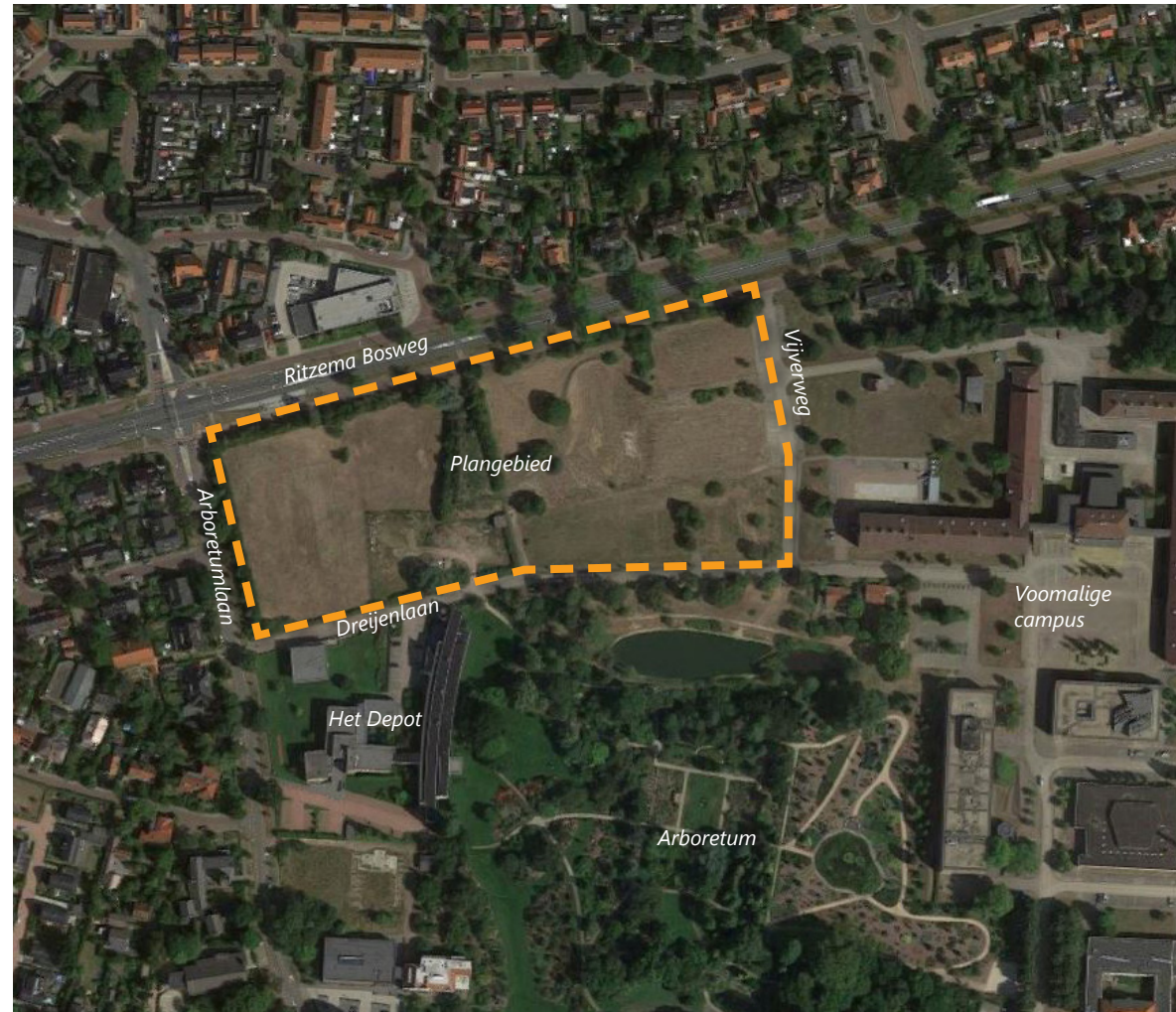
Ruimtelijke context

Het plangebied grenst aan de Ritzema Bosweg, de Arboretumlaan, de Dreijenlaan en de Vijverweg en was van oorsprong onderdeel van de oude campus van de Wageningen Universiteit. Vanwege de sloop van de universiteitsbebouwing (zie ook historische ontwikkeling) heeft het plangebied een open karakter, op enkele struweelhagen en bomen na.

De Ritzema Bosweg is een doorgaande weg, langs de weg loopt gedeeltelijk een parallelweg die ook langs het plangebied loopt. Het plangebied is in de huidige situatie toegankelijk vanaf de Vijverweg en de Dreijenlaan. In de toekomst zal de Vijverweg verdwijnen, waardoor de Dreijenlaan de belangrijkste ontsluiting van het gebied vormt.

Onderdeel van een campus, grenzend aan het Arboretum

Ten zuiden en oosten van het plangebied is het voormalige universiteitsterrein te vinden, waarvan een groot deel van het gebied een nieuwe bestemming zal krijgen. Belangrijk voor de campus is de aanwezigheid van het Arboretum; een fantastische historische groene omgeving. Het is daarom belangrijk om deze ontwikkeling als onderdeel te zien van een groter geheel. Bij de beschrijving van het concept voor de ontwikkeling besteden we hier nadrukkelijk aandacht aan.



Ligging van het plangebied in Wageningen



Zicht op het plangebied vanaf de kruising Dreijenlaan - Vijverweg



Het plangebied heeft een groen karakter



Naastgelegen Scheikundegebouw



Hekwerk aan rand van het plangebied ter hoogte van de Arboretumlaan



Hekwerk langs de Ritzema Bosweg en Arboretumlaan



Het campusterrein



De Dreijenlaan met aan de rechter zijde museum Het Depot



Vijver nabij het plangebied



Groene uitstraling van het gebied met hoogteverschillen

Historische ontwikkeling

Het plangebied is onderdeel van de Dreijen, de oude campus van de Wageningen Universiteit. Aan het eind van de 19e eeuw begon de bouw van de Rijks Hoogere Land-, Tuin- en Boschbouwschool. Hiervoor werd een villa aan de Generaal Foulkesweg aangekocht. In 1895 is op initiatief van de Rijkslandbouwschool het Arboretum aangelegd. Rond 1920 werd besloten het te ontwikkelen tot een campus en werden er enkele gebouwen aan de Generaal Foulkesweg gebouwd die onderdeel werden van de Landbouwhogeschool Wageningen. Na de Tweede Wereldoorlog maakte het terrein een grote ontwikkeling door. Het Scheikundegebouw, het Wiskundegebouw, De Dreijenborch, Biotechnion, Transitorium, Agrotechnion en het tot slot het Computechnion werden gebouwd. Vanaf 2000 werden er plannen ontwikkeld om de nieuwe campus naar de noordzijde van Wageningen te verplaatsen en werden een aantal gebouwen verlaten. De Dreijenborch en het Ritzema Boshuis stonden in het plangebied en zijn in 2009 gesloopt.



Prent van de Dreijen in de begintijd van de hogeschool



1920

- » Rijkstuinbouwschool
- » Agrarisch gebied
- » Generaal Foulkesweg



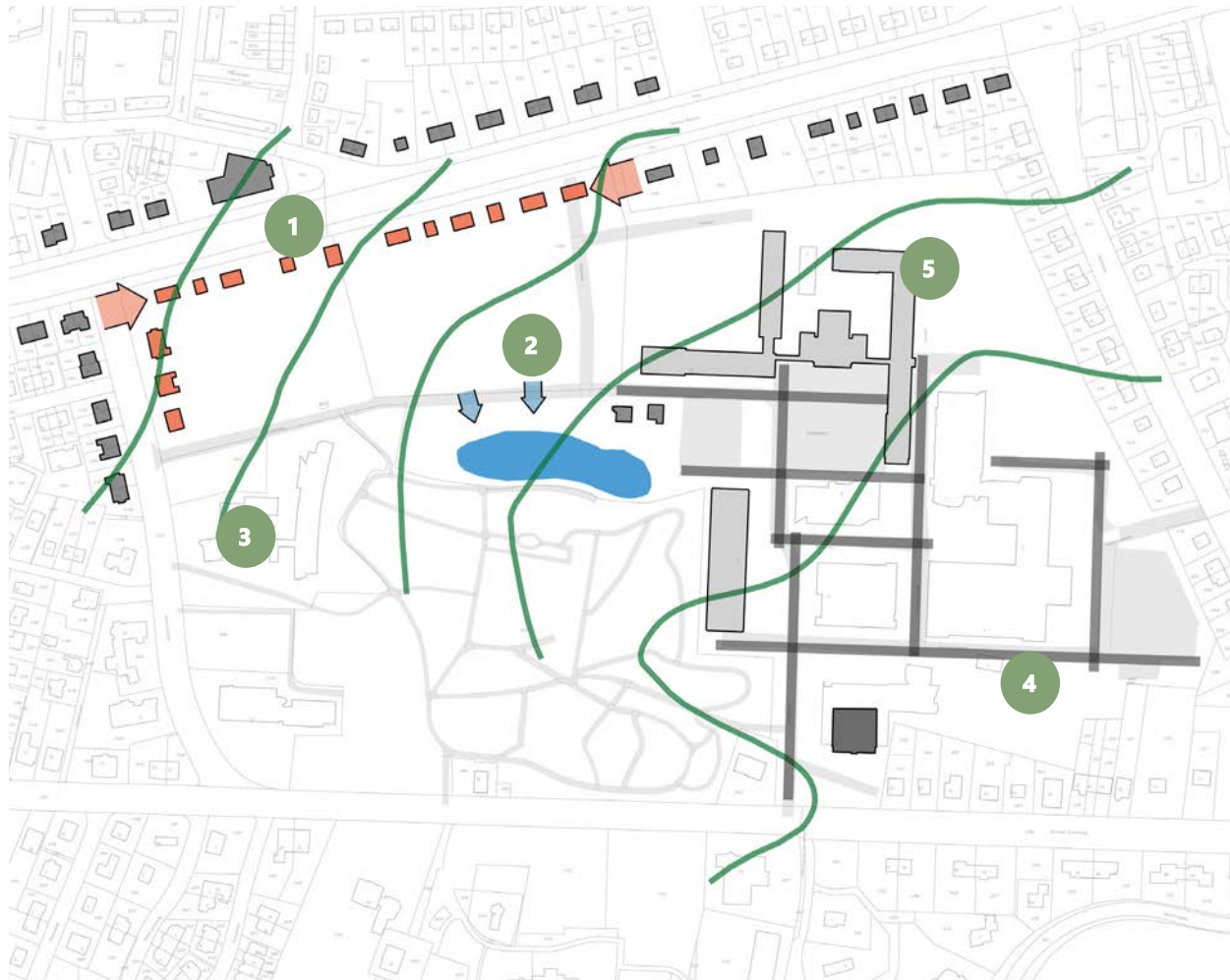
1960

- » Veel bijgebouwd vanaf 1950
- » Ritzema Bosweg deels aanwezig
- » Bouw universiteitsgebouwen (Scheikunde, wiskundegebouw etc.) start
- » Plangebied groen met paar gebouwen



2000

- » Universiteitsterrein volgebouwd
- » Ook binnen plangebied bebouwing met een grote korrel (inmiddels gesloopt)



Stedenbouwkundige uitgangspunten als resultante van het participatieproces

Uitgangspunten uit participatietraject

De basisopzet van het stedenbouwkundig ontwerp is het resultaat van een intensief participatietraject, waarbij in 2018 gedurende vier bijeenkomsten met een grote groep omwonenden het plan steeds verder uitgewerkt is. Uit het participatietraject kwamen de volgende uitgangspunten naar voren, die de basis voor het stedenbouwkundig plan vormen:

1. Doorzetten structuur Ritzema Bosweg en Arboretumlaan met vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen
2. Oriëntatie op de vijver van het Arboretum
3. Maak gebruik van het natuurlijk aanwezige reliëf
4. Behoud van de campusopzet van het terrein
5. Sloop of (deels) behoud van scheikunde en transitorium

Uitgangspunten Groen

- » Handhaven en verbeteren groene ruimte rondom vijver;
- » Ontwikkelen groen raamwerk met verbindingen naar omgeving en Arboretum;
- » Groene ruimte benutten voor waterberging/infiltratie en spelen.
- » Handhaven groene zone langs bestaande woningen (in latere fase van ontwikkeling)

Uitgangspunten Verkeer

- » Aanbrengen van een knip, waardoor geen sluipverkeer kan ontstaan (wel zorgen voor een calamiteitenverbinding);
- » Fase 1. twee varianten voor ontsluiting mogelijk: bestaande structuur of nieuwe structuur en aansluiting;
- » De auto is te gast;
- » Handhaven éénrichting verkeer op de parallelweg langs de Ritzema Bosweg;
- » Geen nieuwe aansluiting op Ritzema Bosweg;
- » Veilige aansluitingen creëren.

Concept

Voor de ontwikkeling van de Dreijen is een groen raamwerk dat aansluit op het Arboretum het vertrekpunt. Voor de beleving van het groene raamwerk is een duidelijke groene begrenzing van de Dreijen van belang om de eigenheid en historie van de plek te versterken.

Binnen het groene raamwerk is ruimte voor een aantal heldere en herkenbare bouwvelden in het groen. De bouwvelden krijgen - overeenkomstig de karakterstieken van de bestaande campus- elk een eigen herkenbare architectuur. Voor de invulling van het groene raamwerk is de sfeer en uitstraling van het in Engelse landschapsstijl aangelegde Arboretum het vertrekpunt. Zo vormen de sierlijke vormtaal van het landschap en de strakke vormtaal van de helder begrensde bouwvelden een mooi contrast. De campusuitstraling en de arboretumuitstraling van de omgeving komen daardoor samen in het plan. Voor de ontwikkeling van fase 1 betekent dit een drietal bouwvelden die duidelijk in het groen liggen.



Groen raamwerk

- » Er is een groen raamwerk aanwezig met losse, lichte en transparante groene structuur;
- » Open zichtlijnen naar arboretum als groene hart;
- » Nieuwe groenzones sluiten qua sfeer en uitstraling aan op het arboretum;
- » Groenzones functioneren als wateropvang.



Bouwvelden

- » Heldere en herkenbare bouwvelden in groen;
- » Er is een eenduidige groene plint langs de bouwblokken aanwezig;
- » Ieder bouwveld heeft een herkenbare eigen architectuur aansluitend bij de campusfeer.



Begrenzing

- » Heldere begrenzing van de Dreijen versterkt eigenheid en historie van de plek;
- » Behoud en hergebruik van het bestaande hekwerk is uitgangspunt.

De campusfeer - een bijzondere mix aan bouwstijlen

- » Mozaïek van architectuurstijlen die periodes waarin het gebouwd is representeren; elk gebouw/complex door andere architect
- » Voorbeelden: instituut botanisch laboratorium & gebouw van Scheikunde: werken met vlakken van twee materialen en variatie in massa opbouw



Plantkunde: zakelijk, kubistisch, alzijdig, samenspel van volumes en gevarieerde opbouw met rode baksteen plint en verdiepingen in gele baksteen (tegenwoordig het depot)



Moderne toevoegingen aan historische gebouwen



Scheikundegebouw: sober, alzijdig, variatie door baksteen te combineren met glasvlakken in betonnen kaders

De arboretumsfeer - een historisch groene omgeving



Parkachtige uitstraling van arboretum de Dreijen



Het Depot liggend aan het arboretum



De entree van het arboretum aan de Generaal Foulkesweg



Verschillende sferen in het arboretum



De vijver tussen het arboretum en het plangebied



Bosrijk gedeelte van het arboretum

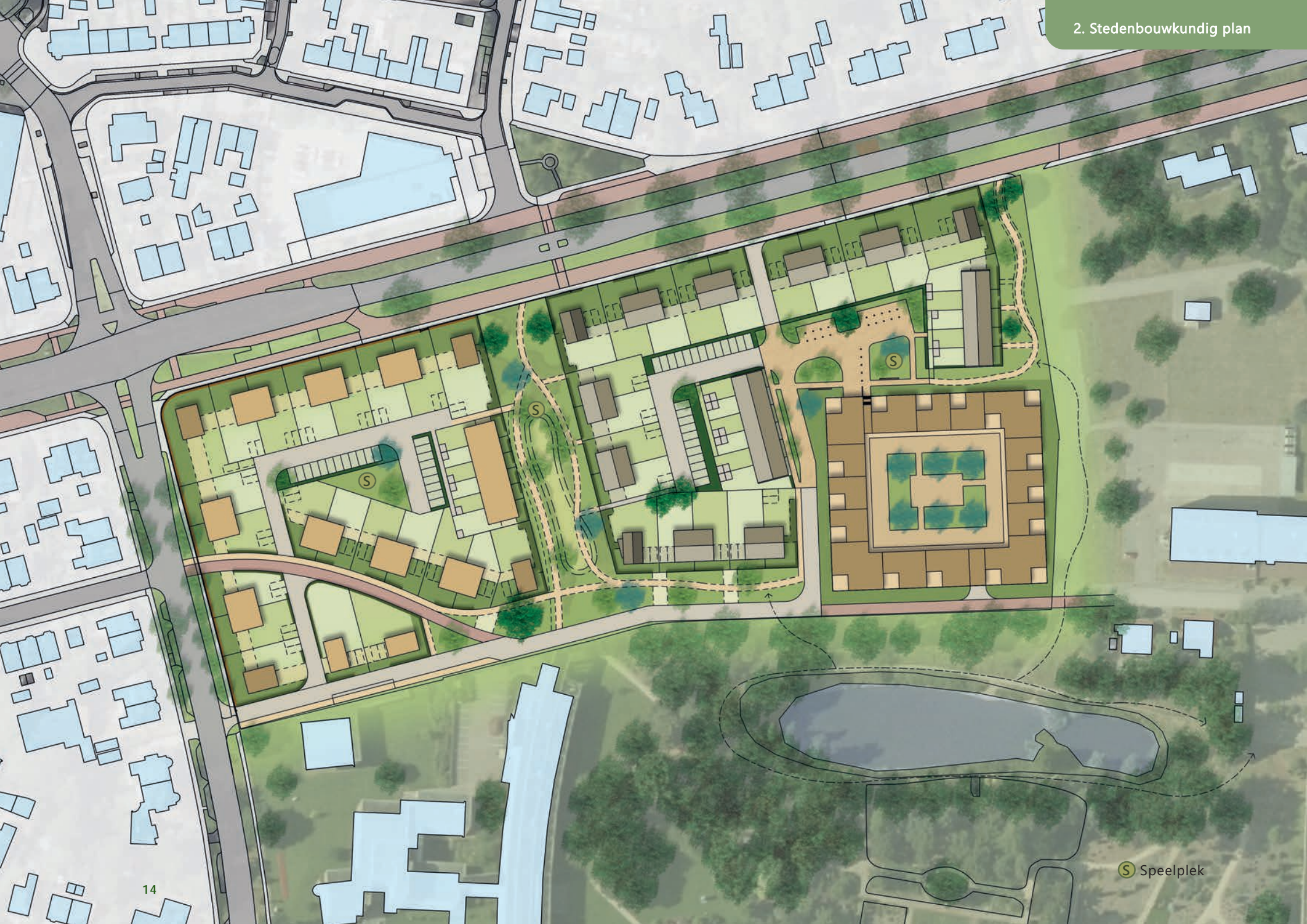
Het concept voor de Dreijen: een stevig groen raamwerk dat een verlengstuk van het Arboretum vormt, biedt ruimte voor verschillende compacte bouwvelden in een campusachtige opzet; de bebouwing staat rondom met de voeten in het groen.



Stedenbouwkundig ontwerp fase 1 (januari 2019)

Stedenbouwkundig ontwerp 2019

Het stedenbouwkundig ontwerp uit 2019 laat de verkaveling voor fase 1 zien. Dit ontwerp is vastgesteld door de raad als vertrekpunt voor de verdere uitwerking. Er zijn drie bouwvelden te zien, waarbij twee bouwvelden een losse opzet hebben en van elkaar gescheiden worden door een brede groenzone die tevens een zichtas richting het arboretum vormt. Het derde bouwveld onderscheidt zich van de andere bouwvelden door de afwijkende typologie; een omsloten hof als schakel naar latere fases van de Dreijen.



Stedenbouwkundig plan

In het voorliggende document is het stedenbouwkundig plan nader uitgewerkt, gelijktijdig met het beeldkwaliteitplan.

De helder begrensde bouwvelden liggen rondom in een groene omgeving, die geïnspireerd is op de sierlijke vormtaal van het naastgelegen Arboretum. Dit betekent een parkachtige, lommerijke omgeving waar ook natuurinclusiviteit een belangrijk uitgangspunt is. In het stedenbouwkundig plan is het onderscheid tussen de drie bouwvelden vergroot. Het woonhof heeft een meer eigenstandige positie gekregen waarbij ook dit blok rondom in het groen ligt. Dit sluit aan bij de campusfeer; individuele blokken die in het groen liggen. Het woonhof onderscheidt zich van de andere bouwvelden door de typologie van een omsloten hof. Het onderscheid tussen de andere twee bouwvelden is subtieler. Door verschil in kapvorm, materialisatie, kleur en architectuur ontstaan twee eigenzinnige samenhangende blokken, die opgebouwd zijn uit kleine bouwstenen. Daarbij spelen de herkenbare hoekstenen én de groene omranding van de blokken een belangrijke rol om de samenhang binnen een bouwveld te versterken.

Natuurinclusieve ontwikkeling

Bij de ontwikkeling van de Dreijen staat een duurzame en natuurinclusieve ontwikkeling voorop. Bestaande bomen zijn geïnventariseerd en de toekomstwaarde is bepaald. Bomen met een goede levensverwachting zijn zoveel mogelijk ingepast of worden verplant. Bijvoorbeeld aan de Arboretumlaan blijven de meeste bomen gehandhaafd. Daarnaast dragen de groene plinten rondom de bouwvelden met bloeiende vaste planten bij aan het versterken van de biodiversiteit. Elke woning krijgt daarnaast een nestkast (voor vogels, insecten of vleermuizen). Ook gevelbegroeiing draagt bij aan een natuurinclusieve ontwikkeling. Samen met de hagen versterkt dit niet alleen de groene uitstraling, maar ook de biodiversiteit. De natuurinclusiviteit is ook een belangrijke pijler voor de beeldkwaliteit.

Een bijzonder groen woonmilieu

De Dreijen fase 1 biedt een bijzonder groen woonmilieu. De groene plinten aan de voorzijde bieden een fantastische aanblik en onderstrepen de ligging van de woningen in een aantrekkelijke groene omgeving. Er is ruimte voor vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen,

rijwoningen en hofwoningen met een patio aan het groen en een collectieve binnentuin, waaronder geparkeerd wordt. De bouwvelden worden ontsloten vanaf de Dreijenlaan. Langs het Depot loopt de weg tussen het woonhof en het oostelijke bouwveld door om te eindigen in een groen vormgegeven plein, dat toegang biedt tot het woonhof en een aantal rijwoningen. Het parkeren bevindt zich op eigen terrein (achter de groene plinten), in parkeerhoven en in de parkeervoorziening onder het hof. Hierdoor is een groot deel van de parkeerplaatsen aan het zicht onttrokken. De verharding is geminimaliseerd tot het hoogst noodzakelijke. Centraal in het gebied ligt een wadi waar hemelwater kan worden opgevangen. Tevens biedt deze ruimte mogelijkheden voor speelaanleidingen. Fietsers kunnen zich vanaf de Hendrikweg over een fietsstraat die aansluit op de hoofdontsluiting en vervolgens via een fietspad ten zuiden van het woonhof door de Dreijen bewegen.

Samen met de gemeente wordt nog een duurzaamheidsprofiel opgesteld voor de ontwikkeling van de Dreijen. Hierin worden onder meer afspraken gemaakt over de mogelijke toepassing van circulaire materialen.

Uitgewerkt stedenbouwkundig plan

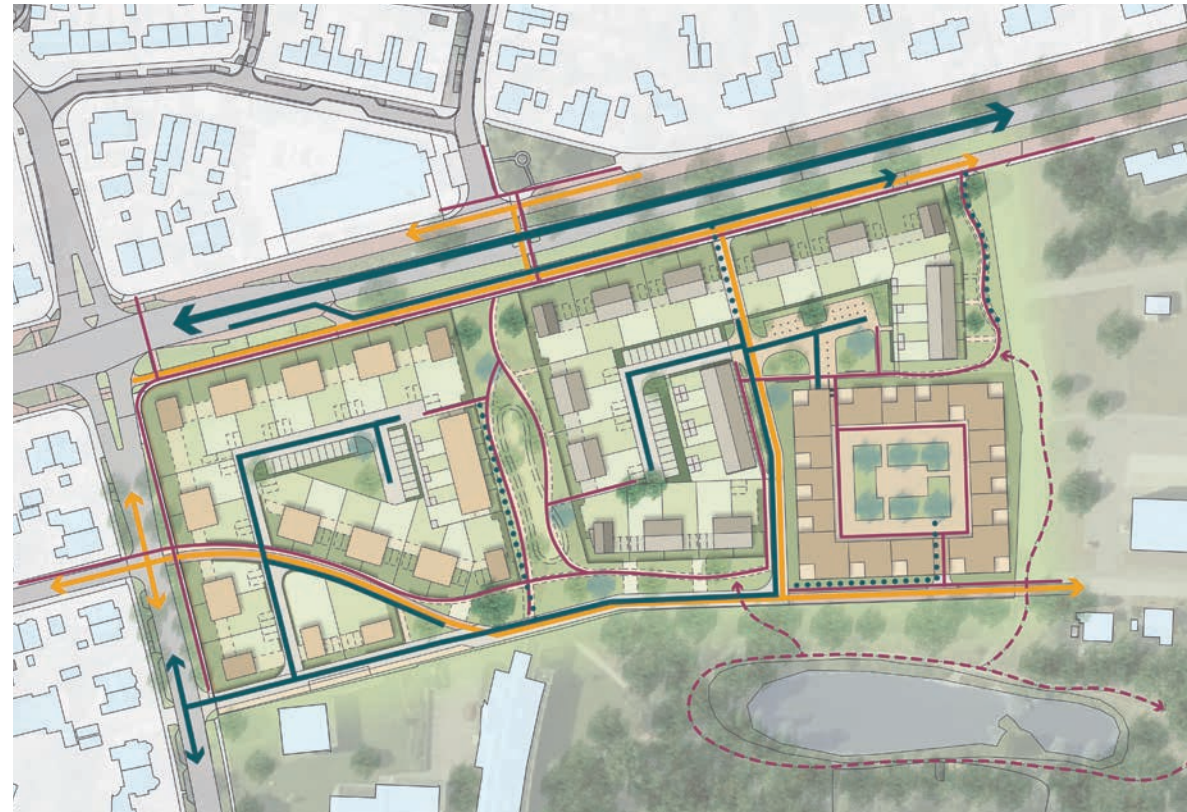
Principes ontsluiting en parkeren

De hoofdentree voor autoverkeer bevindt zich aan de Arboretumlaan. Deze weg leidt naar een groen plein bij het woonhof. Er is geen doorgaand verkeer mogelijk, waardoor sluipverkeer wordt voorkomen. Vanaf het plein is er doorsteek voor hulpdiensten naar de parallelweg langs de Ritzema Bosweg.

Vanaf de hoofdroute zijn de parkeerplaatsen bereikbaar die aan de binnenzijde van de bouwblokken liggen. Parkeren op eigen terrein ontsluiten we grotendeels ook vanaf deze parkeerhoven. Alleen bij het oostelijke bouwveld ontsluiten we de woningen aan de Ritzema Bosweg vanaf de bestaande parallelweg.

Voor fietsers is er een oost-westroute door de Dreijen vanaf de Hendrikweg over een fietsstraat, dan gedeeltelijk over de hoofdontsluiting om vervolgens de weg te vervolgen over het fietspad richting de voormalige campus. In noord-zuidrichting is er voor fietsers een oversteek over de Ritzema Bosweg en kan dan de doorsteek in het oostelijke bouwveld gebruikt worden om uiteindelijk op de oost-westroute uit te komen.

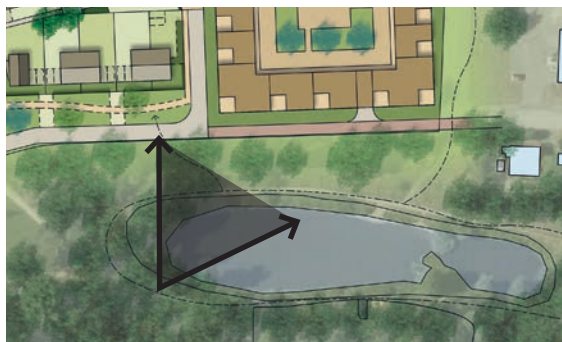
Voetgangsverbindingen liggen met name in het groen en langs de buitenranden van het plan. Zo zijn er diverse ommetjes mogelijk. De paden in het groen hebben een slingerend karakter passend bij de Arboretum sfeer. Een deel van de voetpaden (in de centrale wadi) is extra breed door middel van versterkte grasbermen. Hierdoor zijn alle woningen brandweertoeankelijk.



- auto
- fiets
- voetganger
- - - calamiteiten

Impressie van het woonhof

Het plangebied grenst direct aan de bijzonder landschappelijke omgeving van het arboretum. Daarom is het belangrijk dat de ontwikkeling op een goede landschappelijke wijze aansluit hierop. Onderstaande impressie laat het plan zien, gezien vanaf de rand van de naastgelegen vijver. De foto hiernaast laat de huidige situatie zien.



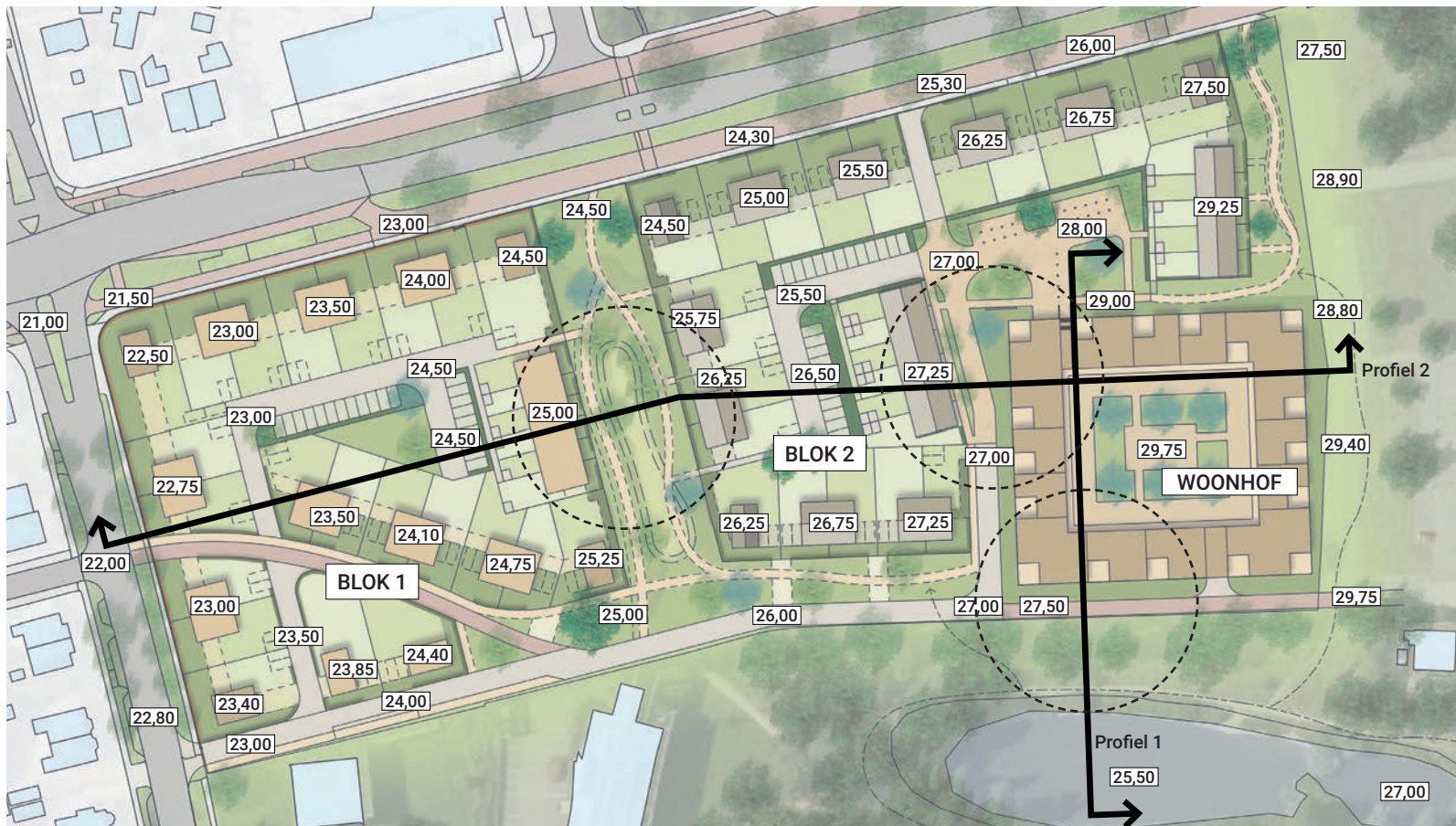
Hoogteverschillen

In het plangebied zijn veel hoogteverschillen aanwezig, die een belangrijke karakteristiek van de plek zijn. In de vormgeving van het plan maken we deze hoogteverschillen expliciet zichtbaar en beleefbaar. Daarbij is het van belang om rond bestaande bomen de huidige peilmaten te handhaven. Onderstaande afbeelding geeft een indicatie

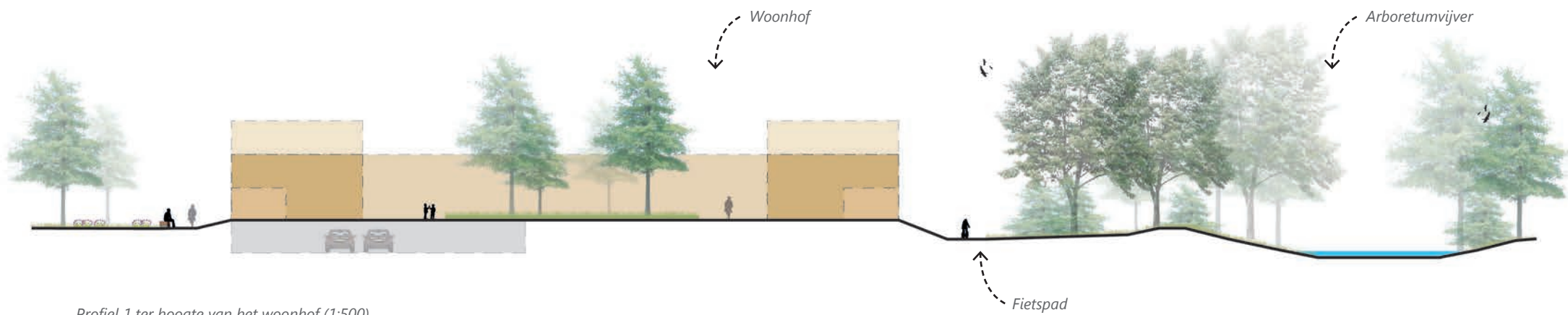
van de peilmaten in het plan (concept). De profielen op de volgende bladzijde laten de de oplopende hoogtes goed zien.

De omgang met hoogteverschillen verdient veel aandacht bij de uitwerking van het plan. Hoogteverschillen vangen we op met oplopende peilmaten, voortuinzones en beperkt in parkeerhoven. De achtertuinen liggen zoveel mogelijk vlak.

De delen van de profielen die op onderstaande kaart aangeduid zijn met een cirkel, zijn nader uitgewerkt in gedetailleerde principeprofielen op navolgende bladzijdes.



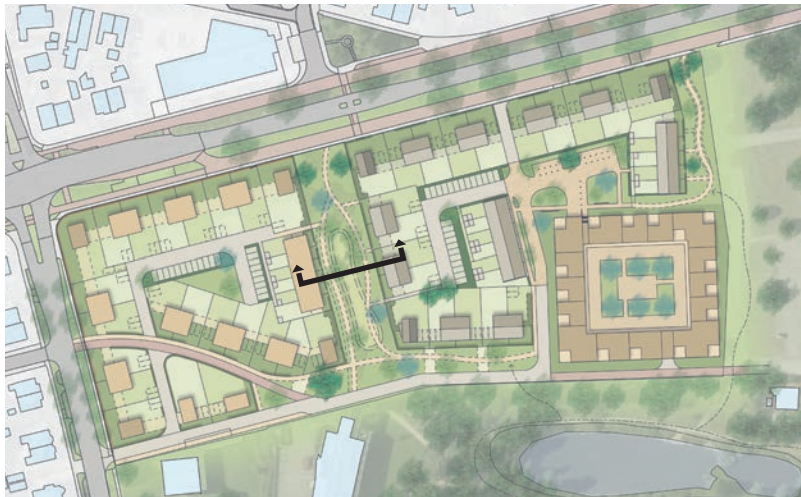
Peilmaten (indicatief) en locatie profielen



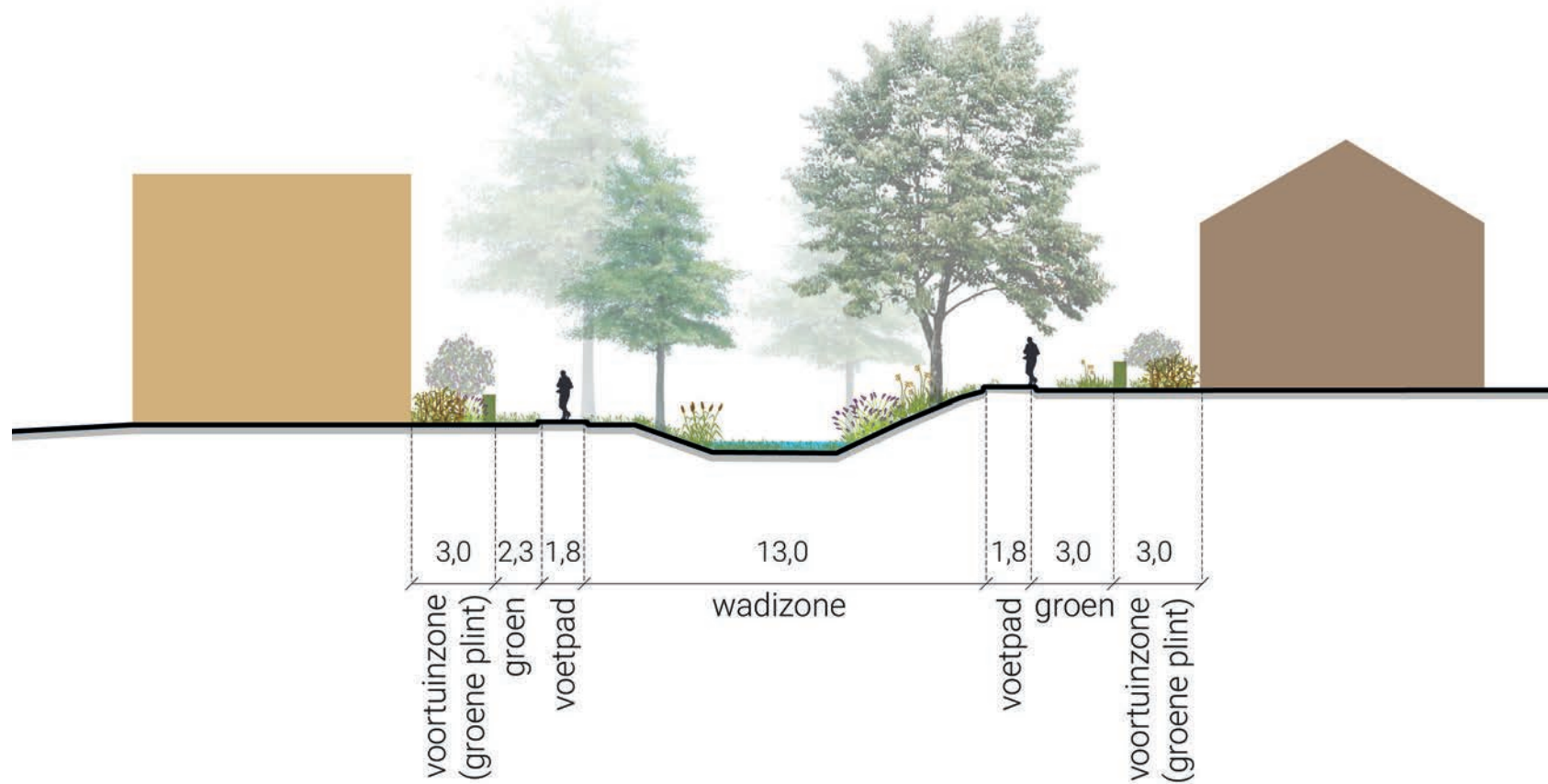
Profiel 1 ter hoogte van het woonhof (1:500)

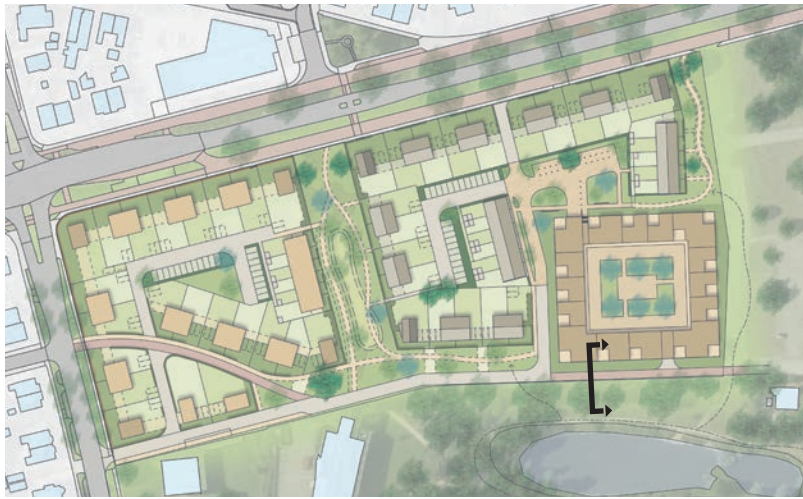


Profiel 2 over de hele breedte van het plan (1:1000)

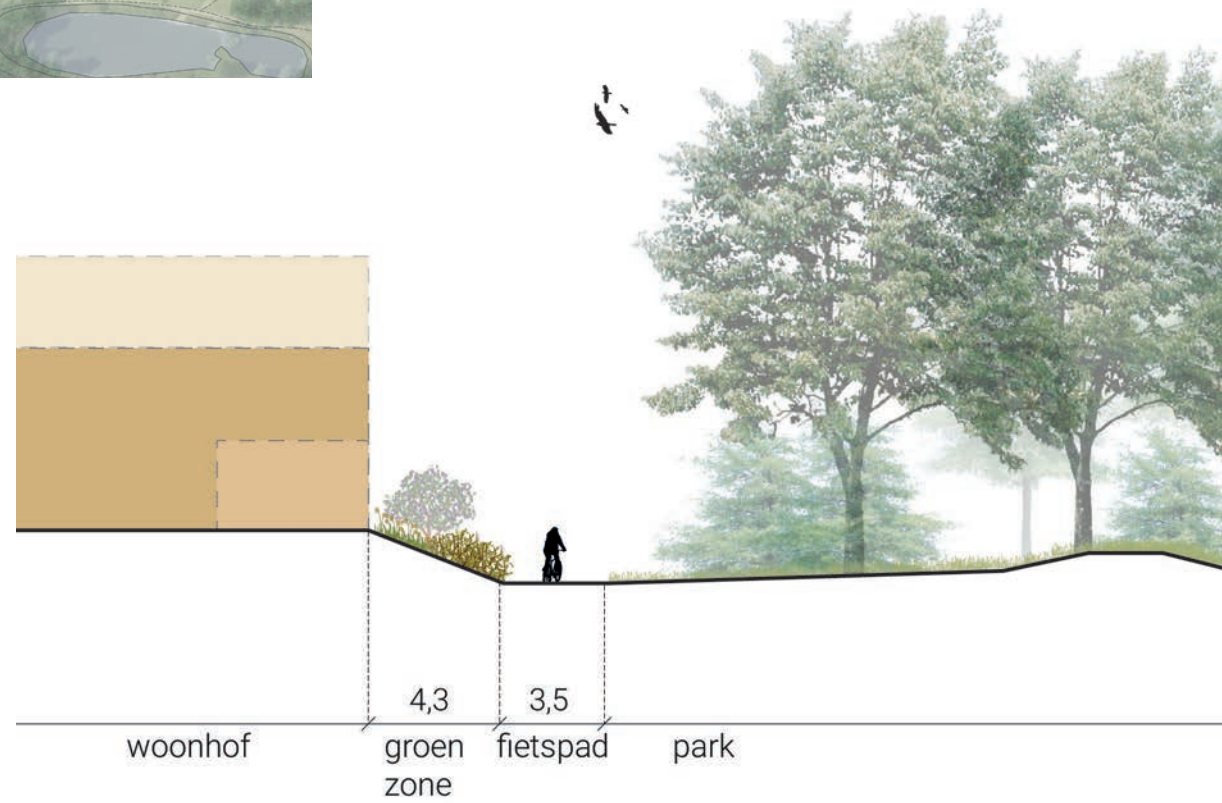


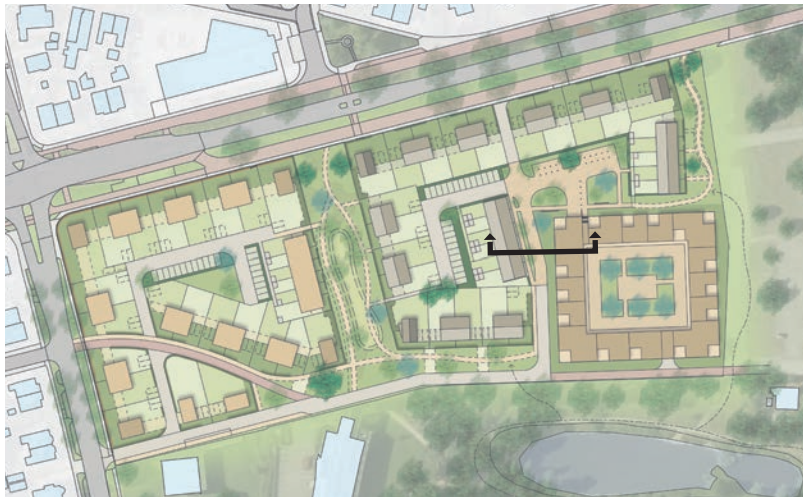
Locatie profiel



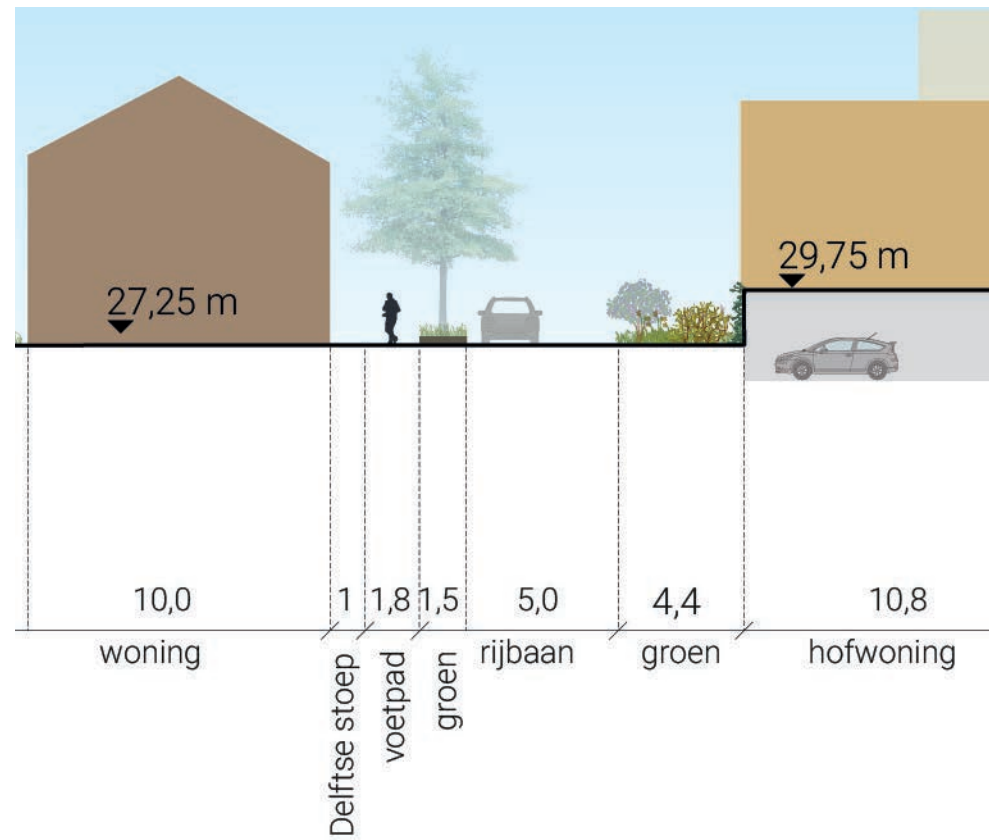


Locatie profiel





Locatie profiel



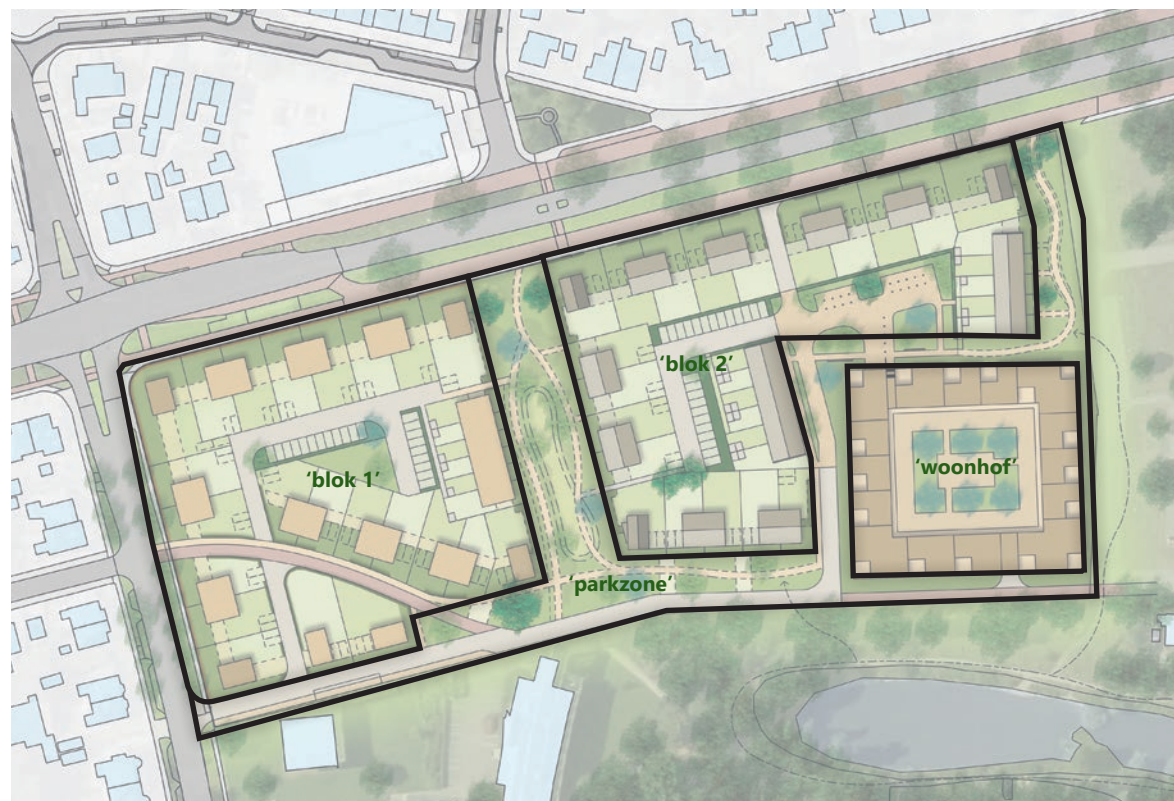
3 Deelgebieden en uitstraling

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit drie bouwvelden: blok 1, blok 2 en het woonhof. Elk blok en ook het woonhof krijgen een eigen architectonische verschijningsvorm. Maar voor alle bebouwing geldt dat de bebouwing uitgesproken is in massa en ingetogen in materialisatie en optimaal verweven is met de groene omgeving. Alle blokken worden door een andere architect ontworpen. Zo zal enerzijds de samenhang binnen een blok gewaarborgd zijn en anderzijds elk blok een herkenbare eigen identiteit krijgen. De drie architecten stemmen onderling af dat er voldoende onderscheid ontstaat tussen de blokken. Daarnaast zijn er vanuit de stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteitprincipes al een aantal duidelijke overeenkomsten en verschillen tussen de blokken. Deze lichten we op de volgende pagina toe.

In de hierna volgende hoofdstukken worden uitspraken gedaan aan de hand van thema's:

- » Architectuur
- » Overgangen privé - publiek
- » Openbare ruimte

Per thema worden spelregels voor de ontwikkeling gegeven die bijdragen aan de beoogde sfeer en uitstraling van de Dreijen.

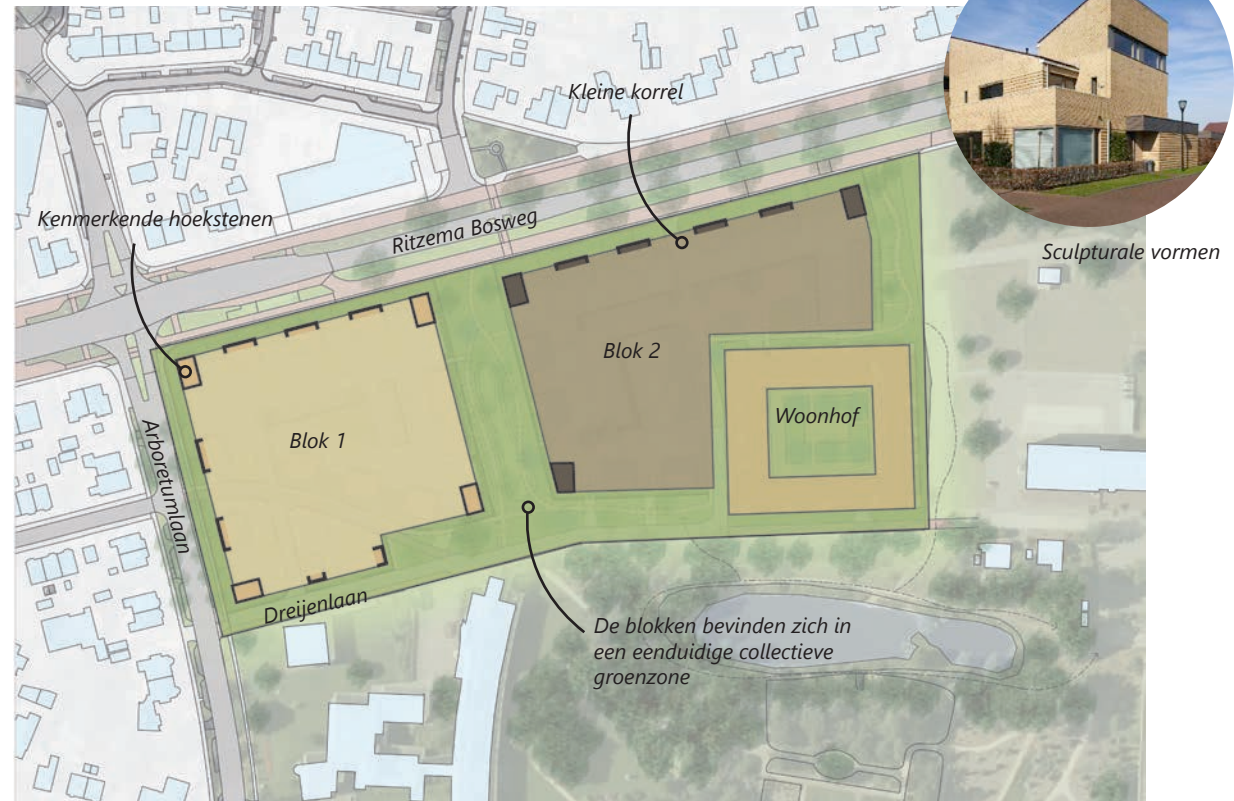


Deelgebieden

Overeenkomsten

De drie blokken kennen zowel overeenkomsten als verschillen. Deze principes hebben de blokken gemeenschappelijk, en zorgen voor eenheid binnen het plan:

1. Blok 1 en 2 zijn beiden opgebouwd uit bebouwing met een kleine korrel. Deze uitgesproken sculpturale architectuur die terugkomt in de kleine korrels versterkt de samenhang en zichtbaarheid van het totale blok. Hoewel de vormgeving sculpturaal is, zijn het materiaal en kleurgebruik zeer terughoudend en natuurlijk, waardoor de groene omgeving optimaal tot zijn recht komt.
2. Herkenbare begrenzing; Bij het woonhof is de begrenzing herkenbaar door de typologie van een omsloten hof. Blok 1 en 2 hebben beiden kenmerkende hoekstenen, die een herkenbare begrenzing van het blok vormen, maar wel nadrukkelijk onderdeel zijn van het onder 1 benoemde ensemble dat opgebouwd is uit kleine korrels.
3. Bij alle blokken én het woonhof is er aandacht voor een zeer zorgvuldige overgang van bebouwing naar openbare ruimte. Een omsluitende collectieve groenzone draagt daaraan bij.



Overeenkomsten zijn terug te vinden in de kleine korrel van de bebouwing, met sculpturale architectuur, in de hoekstenen die een stevige begrenzing vormen van de blokken en in de ligging in een eenduidige groenzone

Verschillen

Naast overeenkomsten, zijn er ook een aantal verschillen die de blokken een eigen karakter geven.

1. Één architect per blok; dit zorgt voor een herkenbare vormtotaal binnen één blok en een onderscheidende signatuur met de andere blokken.
2. Typologie; het woonhof heeft een duidelijk andere typologie dan blok 1 en 2 waarmee het woonhof zich onderscheidt van de blokken.
3. Kapvorm; blok 1 heeft hoofdzakelijk platte daken (en evt. lessenaarsdaken), terwijl blok 2 dominante zadeldaken (langskap, dwarskap of asymmetrische kap) heeft en het woonhof uit platte daken is opgebouwd.
4. Materialisatie; blok 1 en het woonhof zijn hoofdzakelijk in steen opgetrokken, terwijl in blok 2 sprake is van een combinatie van materialen in gevel (bijv. hout en steen) en kap.
5. Kleurstelling; blok 1 en het woonhof kennen een kleurstelling in (lichte) zand en okertinten, terwijl blok 2 wat donkerdere grijs-, beige- en bruintinten kent voor de gevels.
6. Bij blok 1 is aan de zijde van de Ritzema Bosweg en de Arboretumlaan een bestaand en te behouden hekwerk aanwezig, wat de identiteit van blok 1 aan deze zijden mede zal bepalen. Hierdoor zullen de woningen vanaf de binnenzijde ontsloten worden voor autoverkeer.
7. Bij blok 2 is geen hek aanwezig, maar loopt de parallelweg voor de woningen aan de Ritzema Bosweg langs. Deze woningen worden via de parallelweg ontsloten. Dit zorgt voor een duidelijk verschil tussen blok 1 en blok 2.



Onderscheidend karakter tussen blok 1, blok 2 en het woonhof komt in meerdere aspecten tot uiting; architectuur, materialisatie en kleur, afwijkende typologie voor het woonhof en het aanwezige hekwerk bij blok 1.



Kleurenpalet blok 1 en woonhof: lichte zand en okertinten



Kleurenpalet blok 2: grijs, beige bruine tinten

4

Architectuur

Sfeerbeeld

De woningen krijgen een rustige, natuurlijke en eigentijdse uitstraling binnen een sculpturale, herkenbare massa. De buitenwand voegt zich in de losstaande bebouwing langs de Ritzema Bosweg en Arboretumlaan, terwijl de groene sfeer van het arboretum het blok in wordt getrokken.

Uitgangspunten Blok 1 & 2

- » Herkenbare eigen architectonische uitwerking van elk blok. Er is onderscheid in verschijningsvorm, kapvorm, materialisatie en kleur per blok. De bebouwing is duurzaam en natuurinclusief.
- » De herkenbaarheid van het ensemble binnen het blok staat voorop. Hoekstenen markeren het blok, maar zijn wel duidelijk onderdeel van het ensemble.
- » Een gevarieerde massa opbouw maakt een verbinding met de groene omgeving. De architectuur maakt geen harde, maar juist zachte overgangen naar de omgeving. Bij Blok 2 draag ook het spel met materialen (hout en baksteen) hieraan bij.
- » Er is een herkenbare scheiding tussen een representatief groen (uniform) voorerf en het privé achtererf. Bijgebouwen maken onderdeel uit van dit scheidende element en zijn meeontworpen met de architectuur van het betreffende blok.
- » Groene elementen in of op de gevels versterken het groene karakter en dragen bij aan het natuurinclusieve karakter.



Blok 1 en blok 2

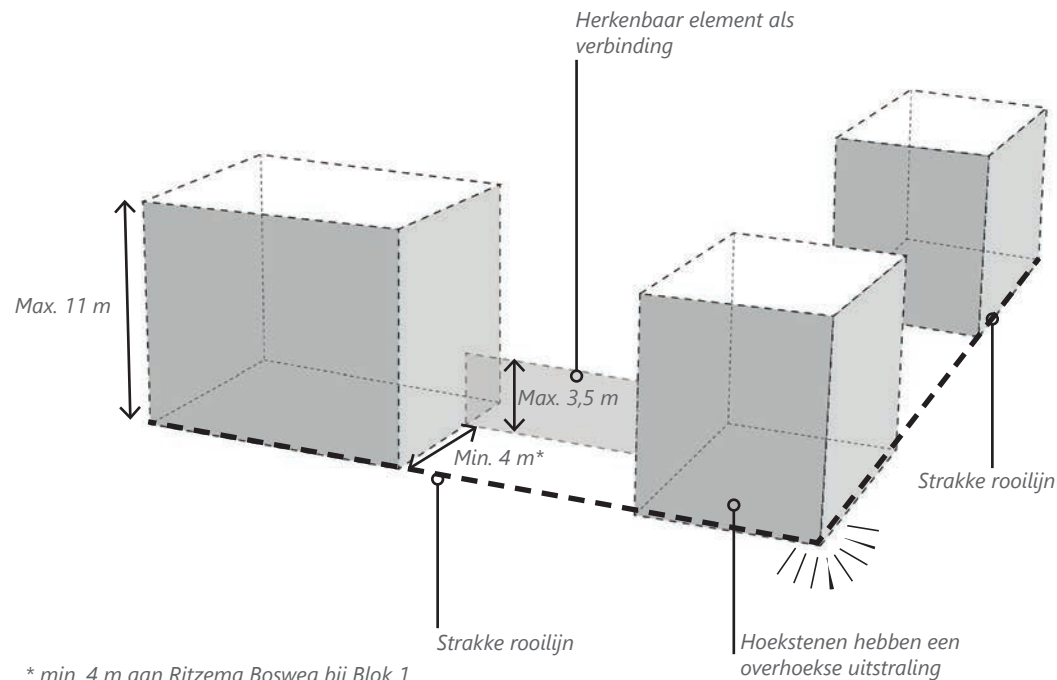
Sfeer blok 1



Sfeer blok 2



Bebouwing



* min. 4 m aan Ritzema Bosweg bij Blok 1
 min. 6,50 m aan Ritzema Bosweg bij Blok 2 (i.v.m. parkeren)
 min. 1 m aan overige zijdes



Voorbeelden van mogelijke entrees



Voorbeeld van een groen verbindend element

Ook een verbindend element in de vorm van een haag is mogelijk

Voorbeeld van een verbindend element met tuinkamer

Bouwmassa

- » Sculpturale bouwmassa's met zorgvuldige verweving van elementen.
- » Eenvoudige vormen waardoor de eenheid van ieder blok goed tot zijn recht komt.
- » De maximale bouwhoogte is 11 m. Woningen bestaan uit maximaal 3 bouwlagen.
- » Bijgebouwen bij tweekappers en vrijstaande woningen worden binnen bouwvlak gebouwd en meeontworpen in het totale plan. De goothoogte is max. 3,5m, de bouwhoogte max 6m. In de bijlage is een overzicht opgenomen met uitgangspunten voor bijgebouwen.

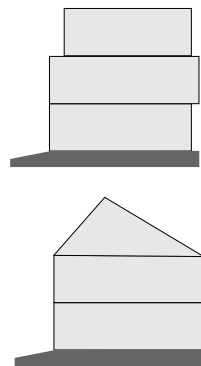
Positie & oriëntatie

- » Woningen staan in een strakke rooilijn die begrenzing van het blok geeft.
- » Woningentrees krijgen een duidelijke architectonische markering (zie ook p. 36-37).
- » De hoekstenen hebben een overhoekse uitstraling. Beide zijden worden als voorgevel vormgegeven.

Element tussen voor- en achtererf

- » Een herkenbaar element dat minimaal 4m achter de voorgevel ligt bij de Ritzema Bosweg en minimaal 1m achter de voorgevel aan de overige zijdes van het blok, scheidt voor- en achtererf.
- » Dit element kan een entree, tuinkamer, berging omvatten, maar kan ook een groene erfafscheiding zijn.
- » Dit element is meeontworpen met de architectuur van het hoofdvolume en heeft een maximale hoogte van 3,5m.
- » Eventuele bijgebouwen zijn onderdeel van dit element.
- » Dichte zones in dit element krijgen een vorm van groen (klimplanten, haag over volledige hoogte etc.).

Bebouwing



voorbeeld blok 1

voorbeeld blok 2

voorbeelden van mogelijke kapvormen



Kapvorm

- » Een sculpturale massa met verweving van elementen staat voorop. Blok 1 wordt gekarakteriseerd door hoofdzakelijk platte daken (en evt. lessenaarsdaken). Karakteristiek voor blok 2 zijn dominante zadeldaken (langskap, dwarskap en sculpturale kap).
- » Bij de vormgeving van de dakvlakken is er aandacht voor de situering op de zon en de mogelijkheden voor voldoende zonnepanelen. Dit kan voor variatie binnen het blok met dezelfde architectonische elementen zorgen. De woningen worden nul-op-de-meter.

Materiaalgebruik

- » Natuurlijke materialen in lichte aardse tinten of grijstinten geven een rustig karakter en brengen groen op de voorgrond. Tussen beide blokken is onderscheid in kleur, zie p. 25.
- » Blok 1 bestaat hoofdzakelijk uit baksteen, terwijl blok 2 uit een combinatie van metselwerk en hout bestaat
- » Bebouwing heeft een open en transparante uitstraling door toepassen van grote glasvlakken. Kozijnen en lijstwerk in gedekte tinten (ton-sur-ton met gevel, geen wit).
- » Gevelbegroeiing versterkt natuurinclusiviteit
- » Dakvlakken zijn mee ontworpen met de architectuur van de woning. Zonnepanelen via een indaksysiem.
- » Zie ook het duurzaamheidsprofiel voor de Dreijen voor de afspraken ten aanzien van duurzaam materiaalgebruik.

Natuurinclusief bouwen



Elke woning een nestkast of vleermuiskast



groene gevelvlakken



permeabele wand voor insecten

5

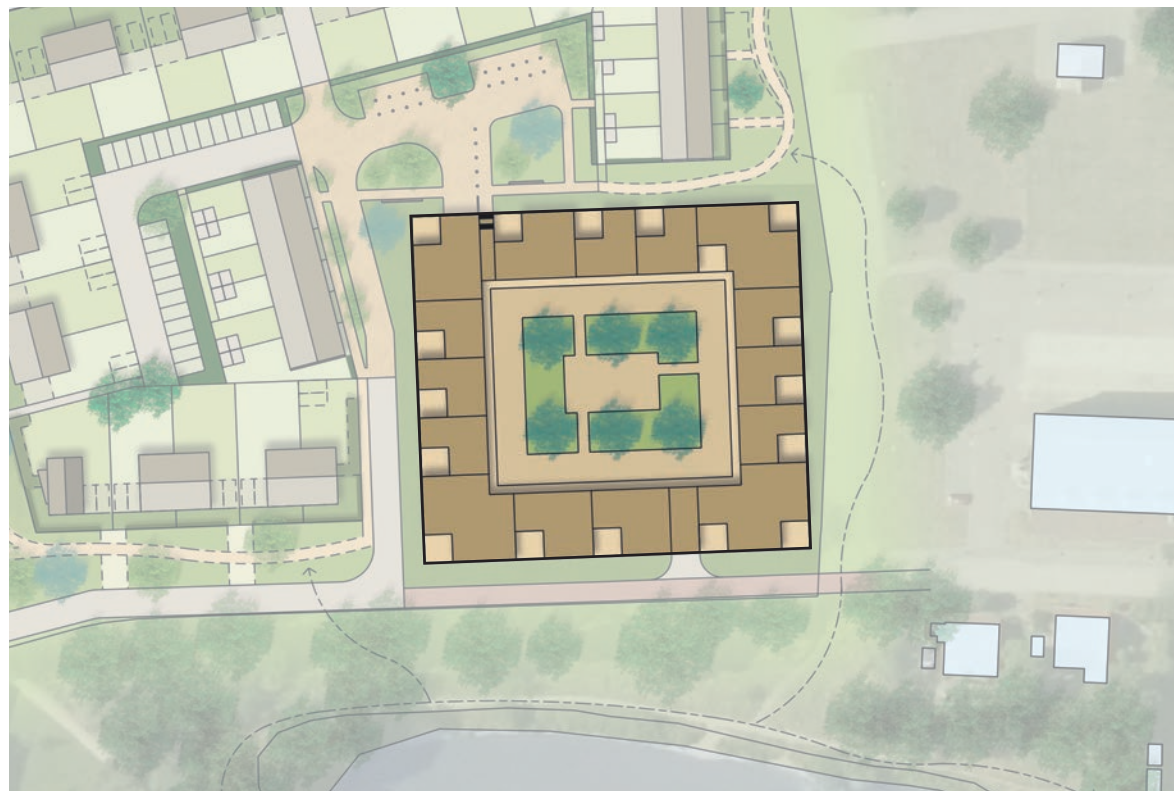
Architectuur woonhof

Sfeerbeeld

Het derde blok is het woonhof, de hoeksteen van het plan die voor de verankering binnen het campusterrein zorgt. Het hof krijgt een natuurlijke en moderne uitstraling, en kijkt uit over het arboretum. Het binnenterrein vormt een groene collectieve buitenruimte voor de bewoners.

Uitgangspunten

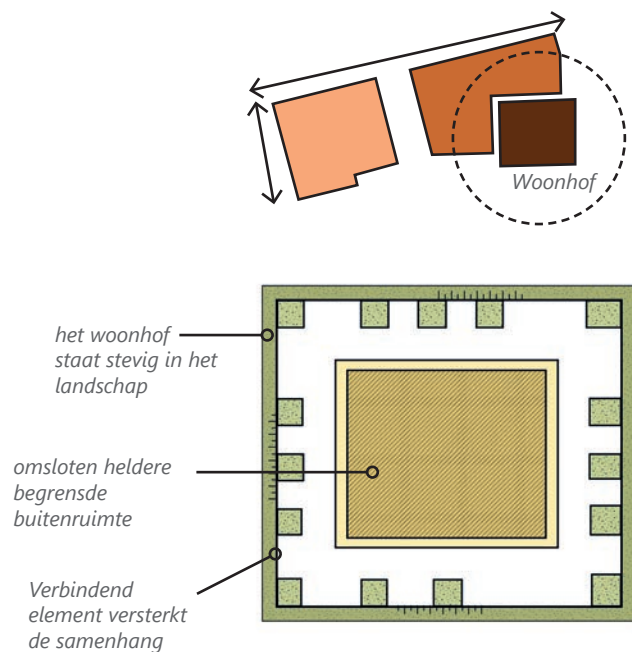
- » Het woonhof vormt het derde blok binnen het plan, met uitgesproken architectuur en een afwijkende woningtypologie.
- » De kleurstelling van het woonhof is afgestemd op de kleurstelling van blok 1 en bestaat uit (lichte) zand en okertinten.
- » Stevig woonhof met een heldere begrensde binnentuin en een 'zachte overgang' naar buiten.
- » Rondom het woonhof ligt een groene plint, zodat het hof rondom in het groen staat.
- » Privé-buitenruimtes aan de buitenzijde worden opgenomen in en meeontworpen met het bouwvolume.
- » Het hof wordt begrensd door een herkenbaar element dat de samenhang binnen het woonhof versterkt.



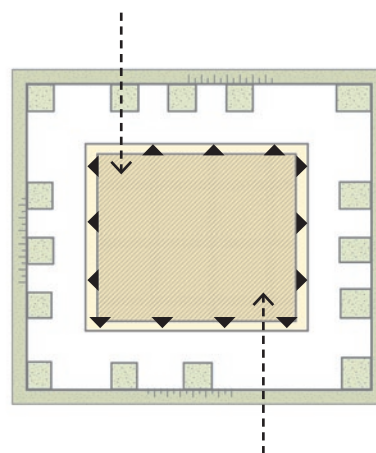
Woonhof



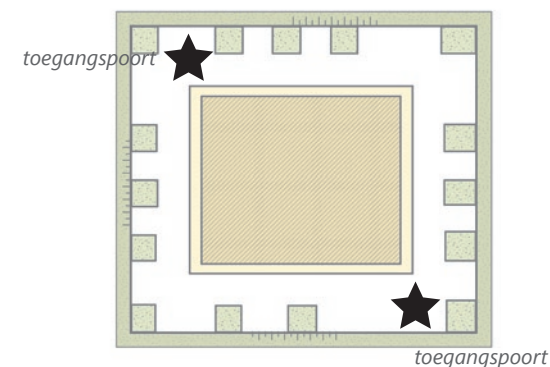
Woonhof



- » 2 hoofdentrees
- » collectieve tuin met toegang tot individuele woningen



- » maximaal 2 lagen, alleen ter hoogte van de toegangspoort is een accent van 3 bouwlagen toegestaan



Bouwmassa

- » Het woonhof is een uniek blok binnen het plan.
- » Het hof vormt een volledig omsloten hof, toegangen tot het binnenterrein worden uitgevoerd als poort.
- » Aan de buitenzijde ontstaat een afwisselend beeld van bebouwde hoeken en open patio's met een heldere begrenzing door een doorlopend element (tuinmuur).
- » Buitenruimtes zijn meeontworpen en vormen onderdeel van het blok en markeren de overgang naar het landschap.
- » Bijgebouwen zijn onderdeel van de hoofdmassa.

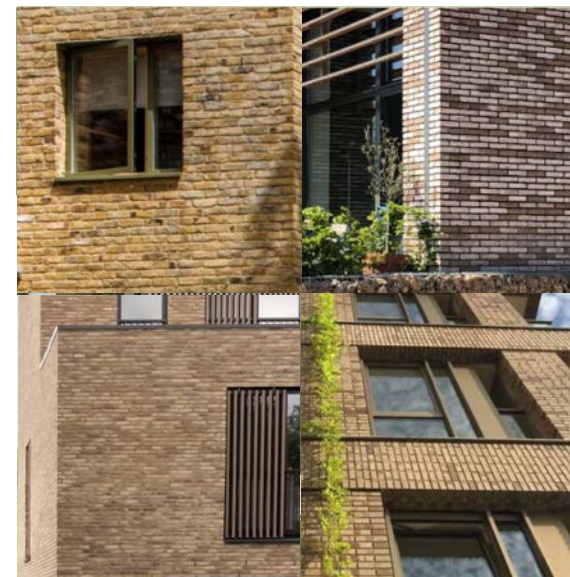
Positie en oriëntatie

- » De woningen zijn toegankelijk via entrees aan een collectief binnenterrein.
- » Het binnenterrein is toegankelijk via één of meer poorten in het hof, zodat de continuïteit van het blok niet onderbroken wordt door deze toegangen.
- » Bergingen worden geïntegreerd in de plint van het gebouw of in de woning zelf, zodat er geen losstaande bergingen ontstaan. Op het binnenterrein is één bijgebouw toegestaan t.b.v. een collectieve ontmoetingsruimte.

Bouwhoogte

- » Het blok krijgt een bouwhoogte van maximaal 2 bouwlagen, alleen ter hoogte van de toegangspoort is een accent van 3 bouwlagen toegestaan.
- » Het woonhof vormt een samengesteld blok met platte daken.

Woonhof



Buitenruimtes

- » Prive-buitenruimtes worden opgevat als terras/patio binnen het hoofdvolume.
- » Een van de wanden grenzend aan deze buitenruimte krijgt een gebouwd groen element.

Hoogteverschillen opvangen

- » Hoogteverschillen worden opgelost door middel van beplante hekwerken bij de parkeergarage of door een natuurlijk beplant talud.
- » Aanvullende spelregels zijn opgenomen in hoofdstuk 6.

Materiaalgebruik

- » Natuurlijke materialen in lichte aardse tinten geven een rustig karakter en brengen groen op de voorgrond. Voor het woonhof geldt dezelfde kleurstelling als voor blok 1: (lichte) zand en okertinten (zie p. 25).
- » Hierdoor volgt het woonhof hetzelfde pallet met aardsetinten en natuurlijke materialen, en leidt het gebruik van ton-sur-ton materialen tot een rustig beeld.
- » Zie ook het duurzaamheidsprofiel voor de Dreijen voor de afspraken ten aanzien van duurzaam materiaalgebruik.

6

Overgangen privé-publiek

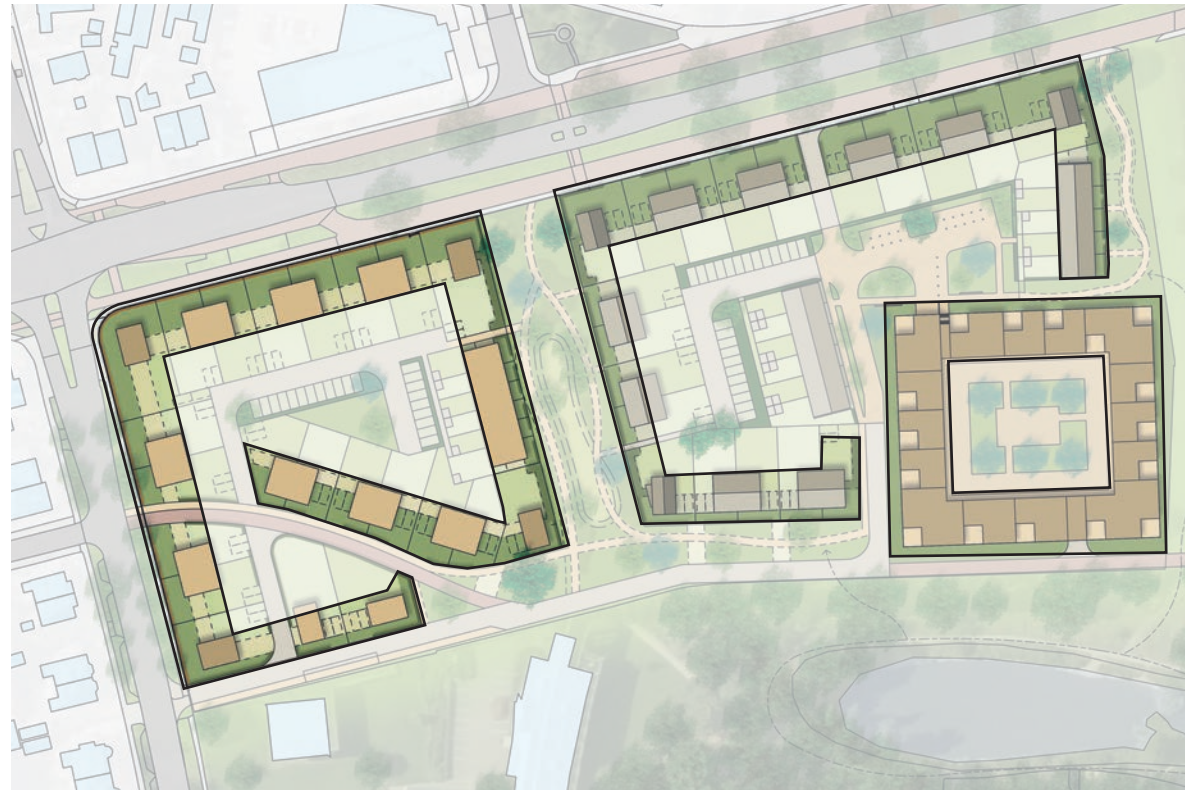
Sfeerbeeld

De gewenste uitstraling van het plan wordt voor een groot deel bepaald door de groene plint rondom de bouwvelden, die op de overgang van openbaar naar privé ligt. De groene plint zorgt ervoor dat de blokken mooi als clusters in het groen komen te liggen en versterkt de campusfeer. De groene plint krijgt een eenduidige uitstraling, die aansluit op de arboretumsfeer en geïnspireerd is op de aanwezige beplanting in het arboretum.

Daarnaast wordt ook aandacht besteed aan de erfafscheidingen. Rondom blok 1 is langs een groot deel van de buitenrand een bestaand hekwerk aanwezig met monumentale uitstraling. Dit hekwerk kenmerkt de arboretumsfeer van de omgeving en het inpassen hiervan zal dan ook bijdragen aan de gewenste sfeer in het plan. De overige erfafscheidingen zijn nieuwe erfafscheidingen: duurzaamheid en natuurinclusiviteit is hiervoor het uitgangspunt.

Uitgangspunten

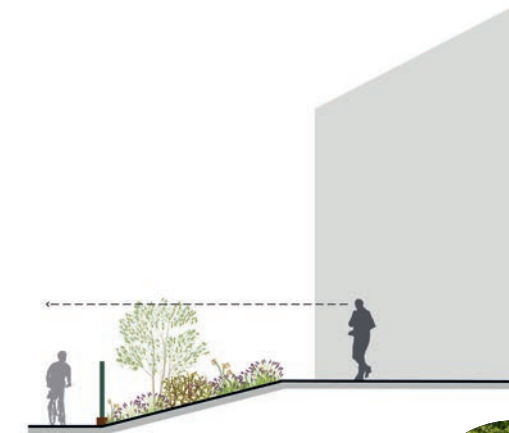
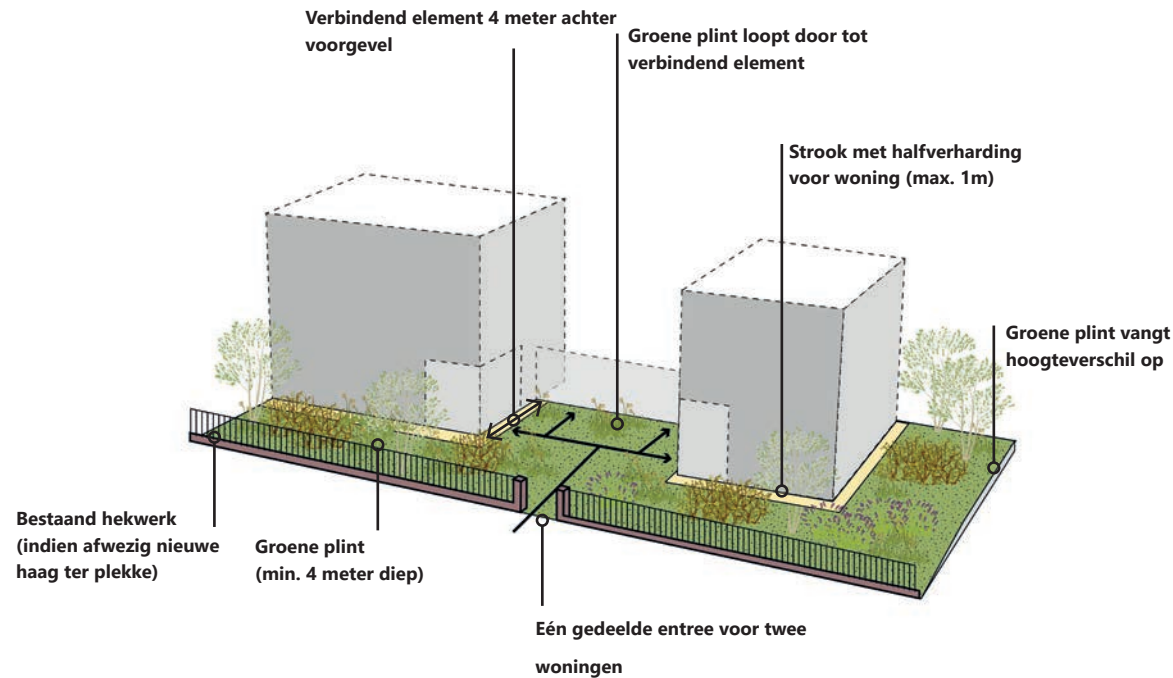
- » Een eenduidige groene plint rondom de blokken zorgt voor herkenbare bouwvelden in het groen;
- » De invulling van de groene plint sluit aan op de sfeer en beplanting van het arboretum;
- » De groene plint ligt op uit te geven terrein. Beheer en onderhoud vindt plaats middels collectief beheer.
- » Het bestaande hekwerk rondom een groot deel van blok 1 blijft behouden;
- » Nieuwe erfafscheidingen hebben een duurzaam en natuurinclusief karakter.



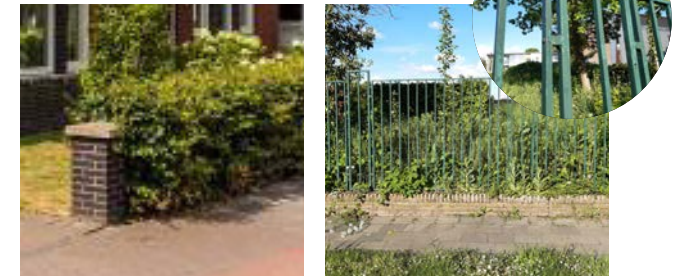
De groene plint rondom de blokken



Groene plint blok 1: Ritzema Bosweg



Hekwerk 1,5m hoog



Groene plint blok 1

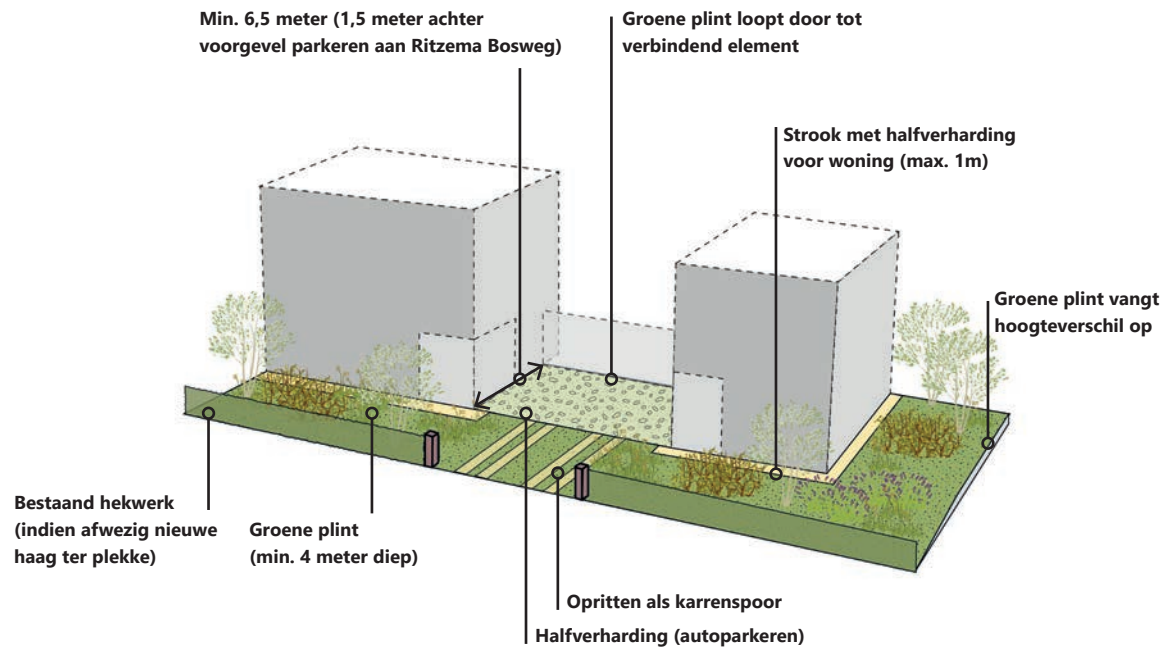
- » Rondom blok 1 is een groene plint aanwezig, met een minimale diepte van 4 meter aan de Ritzema Bosweg.
- » De groene plint past qua sfeer en uitstraling bij de arboretumsfeer.
- » De groene plint heeft een eenduidige uitstraling rondom alle zijdes van de blokken.
- » In het groene plint worden hoogteverschillen zichtbaar.
- » Langs de voorgevel van de woning is een zone van maximaal 1 meter met halfverharding (grind, olivijn etc.) aanwezig (voor onderhoud).

Hekwerk groene plint

- » Het hekwerk langs de Arboretumlaan en Ritzema Bosweg is een karakteristiek element. Het hekwerk blijft behouden, maar wordt ingekort van ca. 2,0m naar 1,5m zodat deze passender is als voortuinerafscheiding. Daarnaast worden er openingen gemaakt voor de entrees naar de woningen.
- » Onderzoek naar de staat van het hekwerk en de mogelijkheden tot transformatie ervan, zal moeten aantonen of transformatie van het bestaande hek mogelijk is, of dat er op de bestaande fundering een

- nieuw hekwerk zal moeten worden geplaatst, in dezelfde stijl, vormgeving en kleur als het huidige hekwerk.
- » Per twee woningen wordt één opening als entree gemaakt in het hek.
- » Waar geen hekwerk aanwezig is rondom blok 1 wordt een haag geplaatst, met poeren bij de entrees naar de woningen.

Groene plint blok 2: Ritzema Bosweg



Groene plint blok 2

- » Rondom blok 2 is een groene plint aanwezig, met een minimale diepte van 4 meter aan de Ritzema Bosweg.
- » De groene plint past qua sfeer en uitstraling bij de arboretumsfeer die ook in de openbare ruimte terugkomt.
- » De groene plint heeft een eenduidige uitstraling rondom alle zijdes van de blokken.
- » In het groene plint worden hoogteverschillen zichtbaar.
- » Langs de voorgevel van de woning is een zone van maximaal 1 meter met halfverharding aanwezig (voor onderhoud).

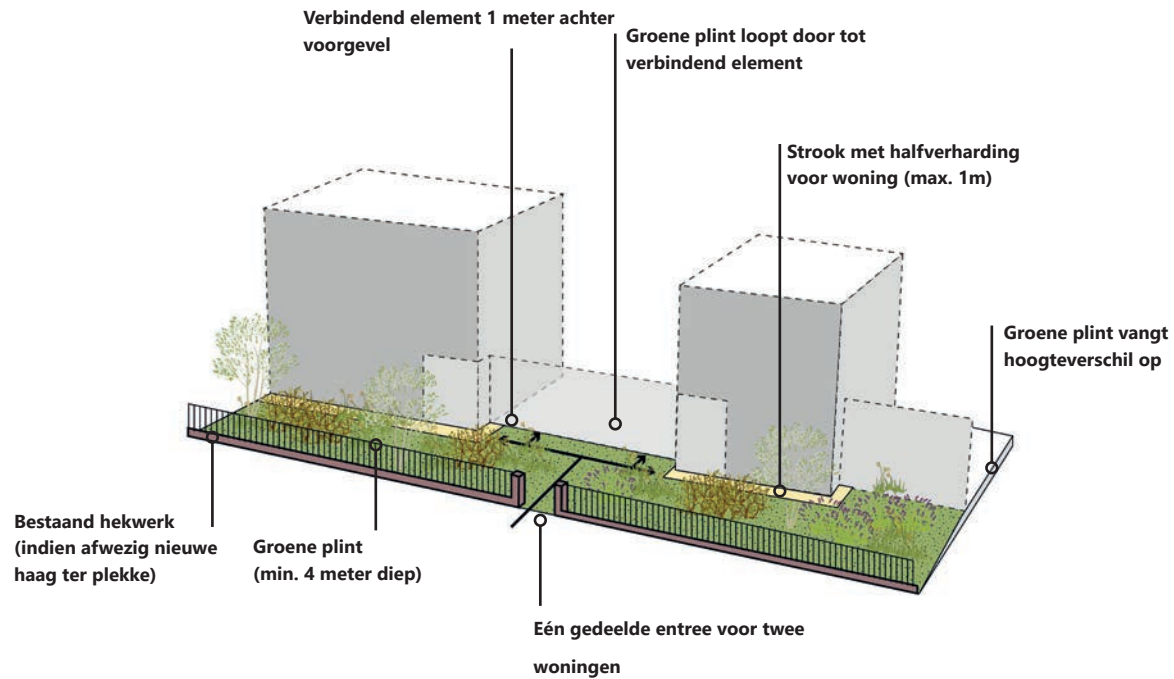
Hekwerk groene plint

- » Bij blok 2 is geen bestaand hekwerk aanwezig en wordt een haag geplaatst, met poeren bij de entrees naar de woningen.

Entree & Parkeren

- » Bij blok 2 wordt er aan de voorzijde geparkeerd. Opritten bestaan uit een karrenspoor door de groene plint, dat naar de opstelplaatsen leidt. Door het toepassen van karrensporen blijft de groene plint zo groen mogelijk.
- » Twee opstelplaatsen voor auto's naast elkaar bevinden zich minimaal 1,5m achter de voorgevel. Om van het karrenspoor naar de opstelplaats te kunnen rijden is de halfverharding bij de opstelplaats extra diep (6,5m).

Groene plint overige zijden blok 1 en 2



Groene plint overige zijden

- » Aan de overige zijden ligt het verbindende element minimaal 1m achter de voorgevel, zodat de individuele woningen herkenbaar blijven, maar er ook voldoende privé ruimte overblijft.
- » Voor het overige gelden de op pagina 36 en 37 beschreven uitgangspunten.

Deze voorbeeldsoorten komen ook voor in het arboretum De Dreijen. Bij het opstellen van het beplantingsplan, kan de soortenlijst van het arboretum geraadpleegd worden.

Bepanting groene plint

Vaste planten, bodembedekkers



» Sanguisorba (pimpernel) verschillende soorten



» Euphorbia (wolfsmelk)



» Euonymus forunei (kardinaalsmuts)



» Astilbe (pluimspirea) verschillende soorten



» Vinca minor (maagdenpalm)



» Solidago speciosa (Guldenroede)



» Salvia (Salie)



» Nepeta (kattenkruid)



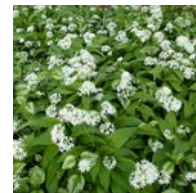
» Geranium, (Ooivaarsbek) verschillende soorten



» Lonicera nitida 'maigrun' (struikkamperfoelie)



» Narcis



» Allium ursinum (daslook)

Bollen

Struiken



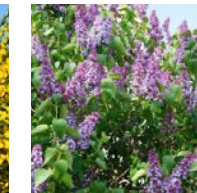
» Hypericum (Hertshooi) verschillende soorten



» Cytisus 'Dukaat' (Brem)



» Corcus sanguinea (Rode kornoelje)

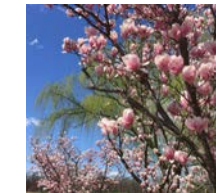


» Syringa vulgaris (sering)

Bomen



» Amelanchier lamarckii (krentenboompje)



» Magnolia

Bepanting

Voor de bepanting in de groene plint gelden vier uitgangspunten die leiden tot de gewenste soortkeuze:

1. **Natuurinclusieve bepanting:** de bepanting is voornamelijk inheems, zodat het bijdraagt aan natuurinclusiviteit. Enkele niet inheemse 'specials' zorgen voor de gewenste arboretumuitstraling.
2. **Gewenste sfeer en uitstraling:** de bepanting sluit aan op de arboretumsfeer van arboretum de Dreijen;
3. **Toekomstbestendigheid:** de bepanting is bestand tegen het veranderend klimaat, zoals warmere zomers.

4. **Onderhoud en beheer:** De bepanting is goed beheerbaar, zodat de groene plint zijn gewenste uitstraling behoudt. Beheer en onderhoud gebeurt middels collectief beheer. Een hovenier zorgt ervoor dat de bepanting zijn eenduidige arboretumuitstraling over de gehele plint behoudt.
5. **Jaarrond:** de bepanting geeft jaarrond een mooi beeld.

Soorten

- » Bovenstaande referentiebeelden geven een impressie van de gewenste soorten. Als basislaag is er een laag van bodembedekkers en vaste planten aanwezig. Hierin staan heesters en kleine (meerstammige) bomen.
- » De soortenlijst van arboretum de Dreijen (www.hetdepot.nl/nl/Arboreta/Collectie) dient geraadpleegd te worden bij het opstellen van het beplantingsplan.
- » Heesters die van nature hoger uitgroeien, dienen gesnoeid te worden tot maximaal 1,50 m hoogte.
- » Tussen en langs het karrenspoor is gras ingezaaid.

Hoekstenen en de groene plint



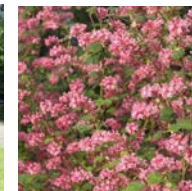
» *Viburnum tinus*
(sneeuwbal)



» *Elaeagnus*
x *ebbingei*
(olijfwilg)



» *Corylus avellana*
(hazelaar)



» *Ribes*
sanguineum (sier
aalbes)

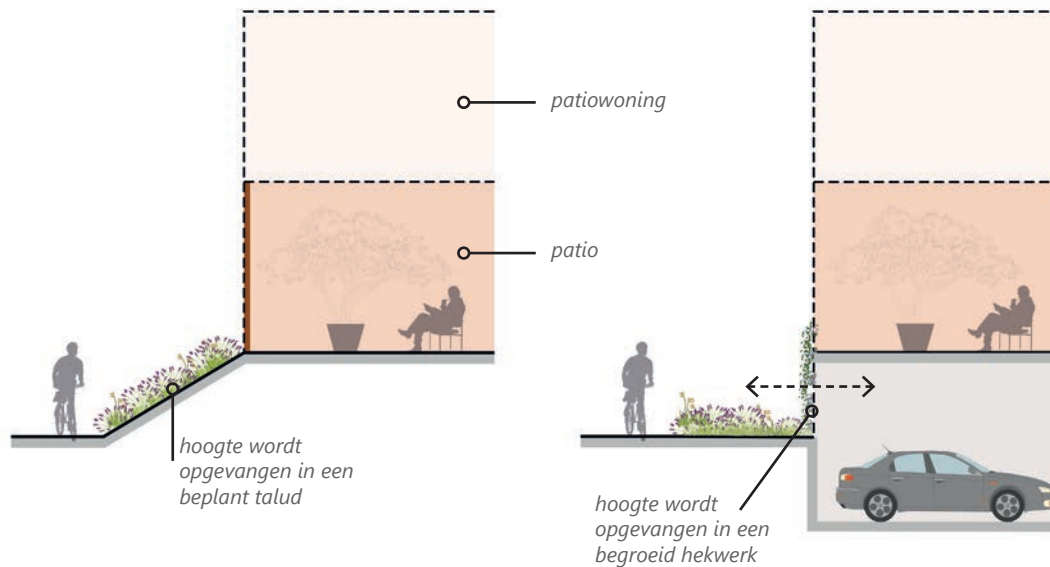
Overgang groene plint - achtertuin

- » Bij de hoekstenen die grenzen aan de centrale groene ruimtes, of de hoofdontsluiting kan de groene plint als aan heesterzone van 2m breed met daarachter een hek worden vormgegeven (bij de hoekstenen op de hoeken van de Arboretumlaan is dit niet toegestaan).

Beplanting

- » De heesterzone bestaat uit minimaal drie verschillende inheemse heesters, waarvan minimaal één groenblijvend. Bovenstaande soorten zijn bijvoorbeeld geschikt.

Groene plint & collectieve ruimte woonhof



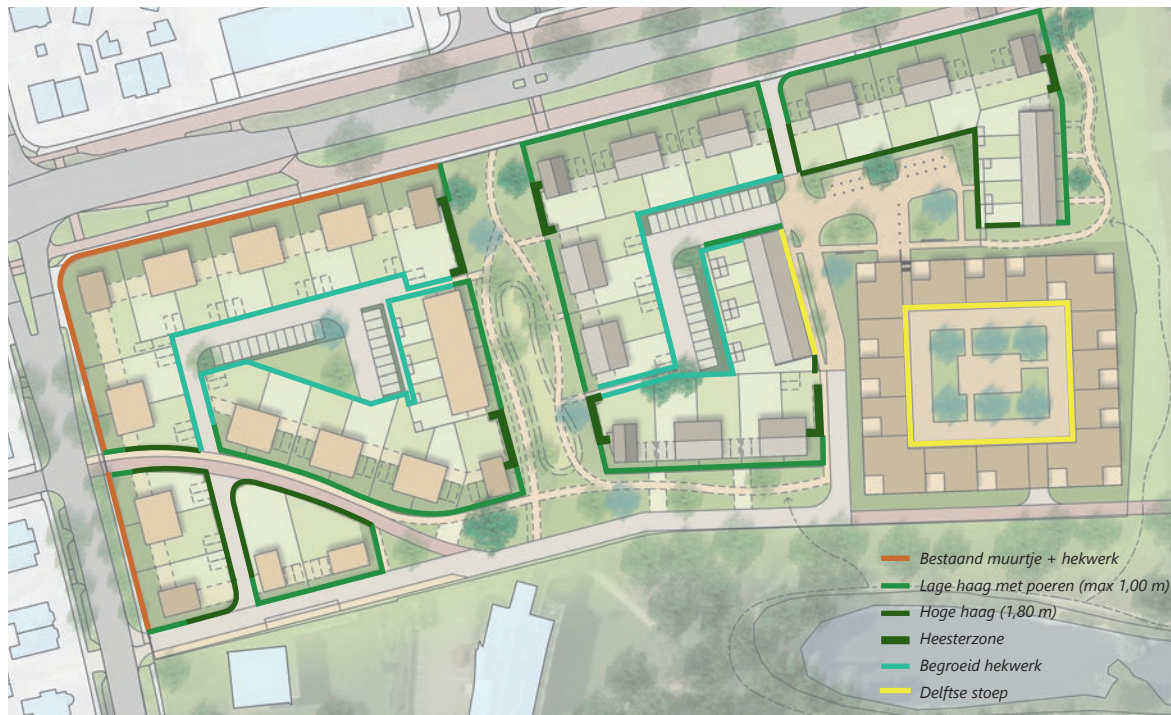
Groene plint woonhof

- » Rondom het woonhof is een verbindende groene plint aanwezig met een minimale breedte van 2m.
- » Het hoogteverschil wordt opgevangen door middel van een beplant talud of bij de parkeerkelder door een begroeid hekwerk.
- » Het talud/groenzone heeft altijd een groen karakter, met vergelijkbare arboretum soorten als in de groene plint van blok 1 en 2 (zie pag. 39).

Collectieve tuin woonhof

- » De woningen worden ontsloten vanaf de collectieve tuin
- » Aan de collectieve tuin hebben de woningen een smalle privé zone van maximaal 2m breed. Deze zone is meeontworpen.
- » De binnentuin krijgt een groen karakter en heeft een uitnodigend karakter om elkaar te ontmoeten. Een kleine gebouwde voorziening kan sociale interactie stimuleren.

Overgang privé -publiek



Bestaand hekwerk aan buitenrand, aangevuld met gemetselde poeren i.c.m. haag



Hoge hagen langs zijtuinen binnengebied, lage hagen bij voortuinen binnengebied en begroeid hekwerk bij achtertuinen

Erfafscheidingen buitenrand

- » Langs de Ritzema Bosweg en de Dreijenlaan is een bestaand hekwerk aanwezig dat typerend is voor de Arboretumsfeer (zie ook pagina 36).
- » Waar geen bestaand hekwerk aanwezig is aan de buitenrand, wordt een haag gerealiseerd met poeren bij woningentrees. Aan de voorzijde betreft dit een lage haag (max 1 m hoog) en aan de zijkanten een hoge haag (max. 1,80 bijv. beukenhaag). De soort haart verschilt per blok (bijv. blok 1 beukenhaag, en blok 2 liguster).
- » Ook bij andere zijden die grenzen aan de openbare ruimte passen we hoge hagen toe.

Erfafscheidingen parkeerhoven

- » Overige erfafscheidingen aan de parkeerhoven bestaan uit klmschermen met diverse klimmers, zoals wilde wingerd en heder. Het toepassen van verschillende klimplanten is goed voor de biodiversiteit.

Erfafscheiding woonhof

- » Rondom het woonhof is een beplant talud aanwezig (zie ook pagina 41).

7

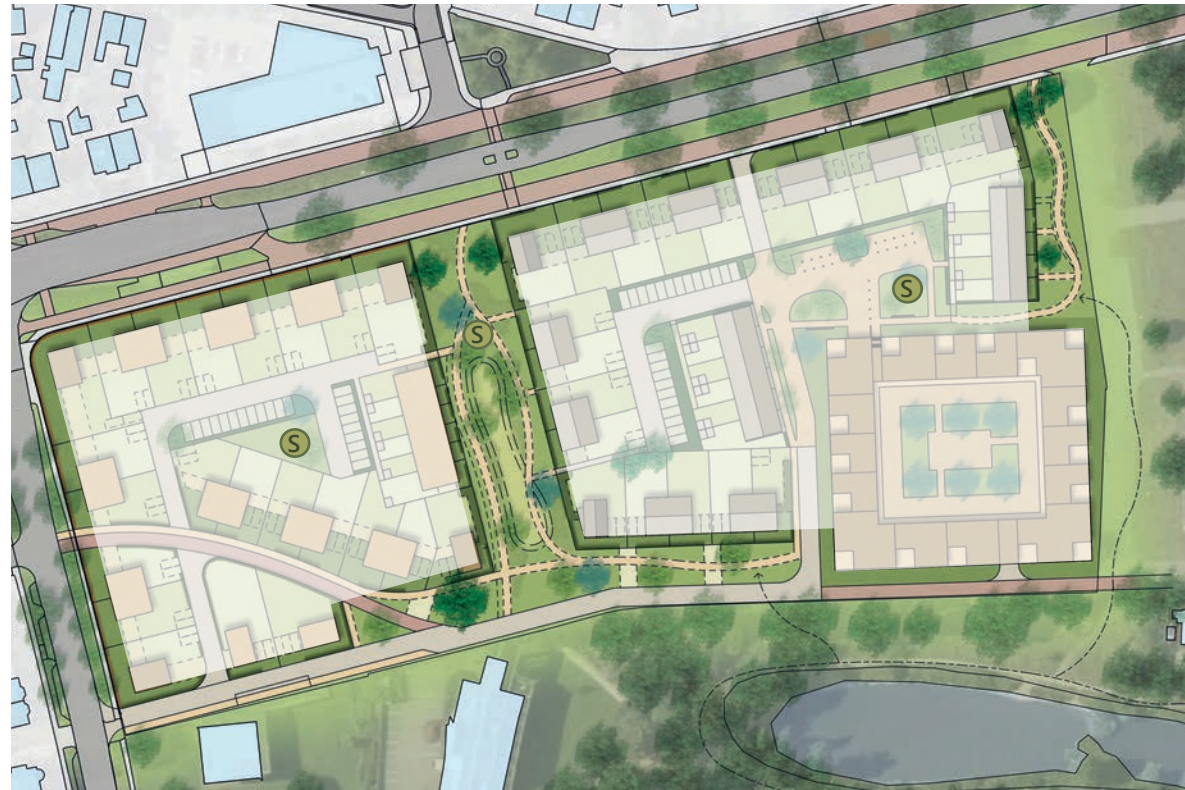
Openbare ruimte

Sfeerbeeld

De openbare ruimte in het plan concentreert zich in een landschappelijke parkzone, die rondom en tussen de blokken door loopt. Deze parkzone kan gezien worden als een voortzetting van arboretum De Dreijen. De vormgeving en beplantingskeuze sluit hier dan ook op aan, door het toepassen van slingerende paden en het toepassen van beplanting met veel variatie (in soorten): soorten die bijdragen aan het natuurinclusieve karakter versterken. Tussen blok 2 en het woonhof bevindt zich een centrale pleinruimte. Aan deze pleinruimte zijn enkele woningen gesitueerd en bevindt zich de entree naar het woonhof. Dit plein krijgt een hoogwaardige, groene uitstraling. De openbare ruimte binnen de blokken is functioneler van aard en zal voor een deel dienen als parkeervoorziening. Daarbij staat een natuurinclusief karakter voorop; verharding wordt geminimaliseerd door grasstenen toe te passen in de parkeervakken. Ook worden parkeervakken omzoomd met gemengde hagen en worden er nieuwe bomen aangeplant.

Uitgangspunten

- » Rondom en tussen de blokken is een landschappelijke parkzone aanwezig die qua uitstraling geïnspireerd is op arboretum De Dreijen.
- » Tussen blok 2 en het woonhof is een aangename pleinruimte met hoogwaardige, groen uitstraling aanwezig, die als entree functioneert naar het woonhof.
- » De inrichting heeft een natuurinclusief karakter door de juiste beplantingssoorten en verhardingsmaterialen toe te passen.



Deelgebied parkzone

S Speelplek



wadi met arboretumuitstraling



beplante wadi



natuurlijke speelaanleidingen in de parkzone



snoeihout opslaan in takkenril



halfverharde paden door het groen



nieuwe bomen in de openbare ruimte



vaste planten die ook in het arboretum voorkomen



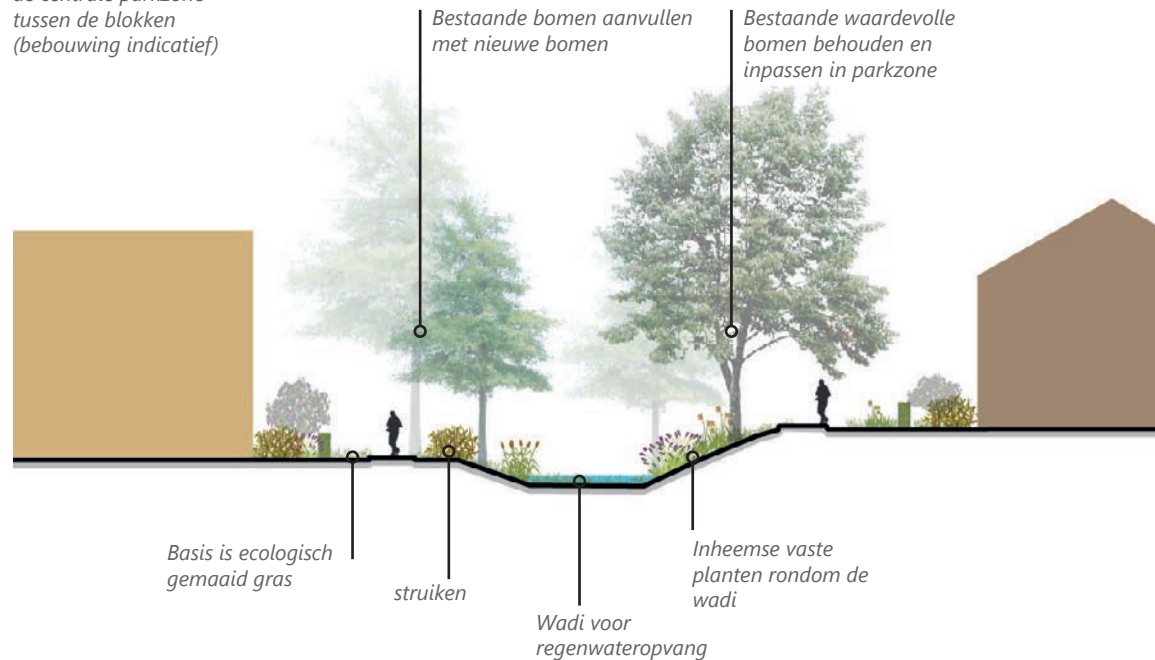
grasstenen voor parkeren



heesters in de openbare ruimte

Landschappelijke parkzone

Principeprofiel van de centrale parkzone tussen de blokken (bebouwing indicatief)



Voorbeeld van beplanting met arboretum-uitstraling bij een wadi

Ruimtelijke opzet

- » Tussen de blokken is een landschappelijke parkzone aanwezig, die aansluit op de uitstraling van het arboretum. Dit betekent dat er slingerende paden door het groen lopen, en de beplanting rijk aan verschillende soorten is.
- » In de parkzone wordt hoogteverschil opgevangen. Daarnaast dient de parkzone voor gedeeltelijke regenwateropvang in de vorm van een wadi.

Beplanting

Voor de beplanting in de openbare ruimte gelden dezelfde uitgangspunten als voor de groene plint rondom de bebouwing:

1. Natuurinclusieve beplanting: de beplanting is voornamelijk inheems, zodat het bijdraagt aan natuurinclusiviteit. Enkele niet inheemse 'specials' zorgen voor de gewenste arboretumuitstraling.
2. Gewenste sfeer en uitstraling: de beplanting sluit aan op de arboretumsfeer van arboretum de Dreijen;
3. Toekomstbestendigheid: de beplanting is bestand tegen

het veranderend klimaat, zoals warmere zomers.

4. Onderhoud en beheer: De beplanting is goed beheerbaar, zodat de parkzone zijn gewenste uitstraling behoudt.
5. Jaarrond: de beplanting geeft jaarrond een mooi beeld.

Deze voorbeeldsoorten komen ook voor in het arboretum De Dreijen. Bij het opstellen van het beplantingsplan, kan de soortenlijst van het arboretum geraadpleegd worden.

Bepanting groene plint

Vaste planten, bodembedekkers



» Sanguisorba (pimpernel) verschillende soorten



» Euphorbia (wolfsmelk)



» Euonymus forunei (kardinaalsmuts)



» Astilbe (pluimspirea) verschillende soorten



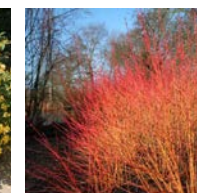
» Vinca minor (maagdenpalm)



» Narcis



» Hypericum (Hertshooi) verschillende soorten



» Corcus sanguinea (Rode kornoelje)



» Amelanchier lamarckii (krentenboompje)



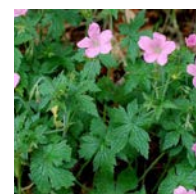
» Solidago speciosa (Guldenroede)



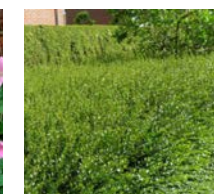
» Salvia (Salie)



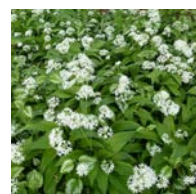
» Nepeta (kattenkruid)



» Geranium, (Ooivaarsbek) verschillende soorten



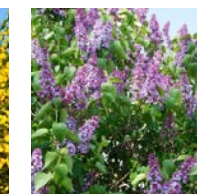
» Lonicera nitida 'maigrun' (struikkamperfoelie)



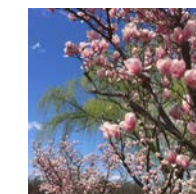
» Allium ursinum (daslook)



» Cytisus 'Dukaat' (Brem)



» Syringa vulgaris (sering)



» Magnolia

Bollen

Struiken

Bomen

Soorten

- » Als basislaag is er, in tegenstelling tot de groene plint, gras aanwezig dat door middel van ecologisch maaibeheer onderhouden wordt.
- » In parkzone worden een aantal vakken aangewezen voor de aanplant van vaste planten die ook in het arboretum voorkomen. Bovenstaande soorten zijn bijvoorbeeld geschikt. De zones met vaste planten bevinden zich bijvoorbeeld langs de randen van de wadi.
- » Ook worden er nieuwe heesters aangeplant, en enkele

bomen als 'specials', bijvoorbeeld magnolia.

- » De soortenlijst van arboretum de Dreijen (www.hetdepot.nl/nl/Arboreta/Collectie) dient geraadpleegd te worden bij het opstellen van het beplantingsplan.
- » Ten behoeve van natuurinclusiviteit wordt snoeihout opgeslagen in de buitenruimte, in de vorm van een takkenril. Een takkenril biedt nestgelegenheid en een schuilplaats voor diverse soorten.

Landschappelijke parkzone



Verharding

- » Verharding van de paden is vergelijkbaar met de verharding in het arboretum en bestaat uit halfverharding (split). Hiervoor is olivijn geschikt, een steensoort die CO² uit de lucht kan binden en daardoor bijdraagt aan de verbetering van het milieu.
- » Bij een deel van de paden zijn stroken met grasstenen aanwezig voor brandweertoegankelijkheid.

Speelaanleidingen

- » In het groen worden op enkele plekken natuurlijke speelaanleidingen geplaatst, zoals boomstammen en stapstenen.

Openbare ruimte tussen blokken



Centrale pleinruimte in blok 2



Beoogde sfeer: lichte tinten, groene uitstraling, en verblijfskwaliteit



Ruimtelijke opzet

- » De entree voor autoverkeer in het plangebied komt uit op een centrale pleinruimte tussen blok 2 en het woonhof. Aan deze pleinruimte zijn enkele woningen gesitueerd en bevindt zich de entree naar het woonhof.
- » De openbare ruimte in blok 1 en 2 functioneert als parkeerhof.

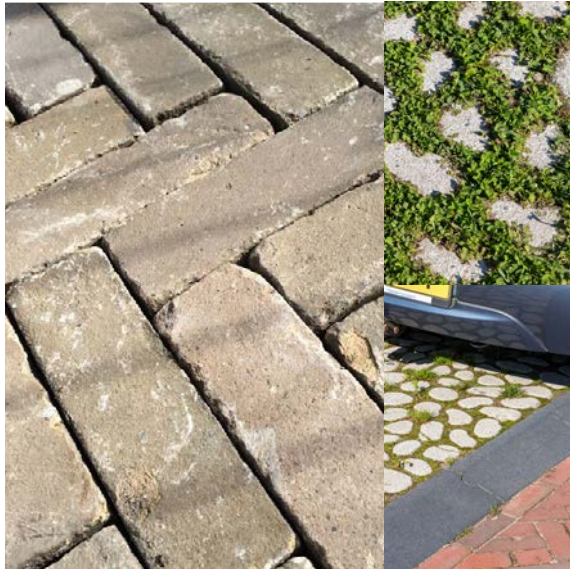
Pleinruimte


- » De pleinruimte krijgt een hoogwaardige uitstraling met (verhoogde) plantvakken.
- » Gebruik van lichte verhardingsmaterialen geeft het plein een rustige uitstraling, en is beter voor klimaatadaptatie.
- » Parkeren wordt subtiel aangeduid in de verharding.
- » De verharding van de pleinruimte onderscheidt zich subtiel van de verharding van de wegen in de Dreijen.

Groen

- » Rondom de parkeerplaatsen zijn gemengde hagen aanwezig voor biodiversiteit (bijv. veldsdoorn, eenstijlige meidoorn, sleedoorn, sporkehout).
- » In de groenvakken binnen de blokken wordt hoogteverschil opgevangen. Deze vakken worden ingezaaid met eenjarige bloemenmengsels voor biodiversiteit.
- » Bomen bestaan uit te verplanten bomen uit het plangebied of nieuwe bomen die goed tegen verharding kunnen, bijv. Acer campestre 'Elsrijk'.

Openbare ruimte binnen blokken



 *Speelplek*

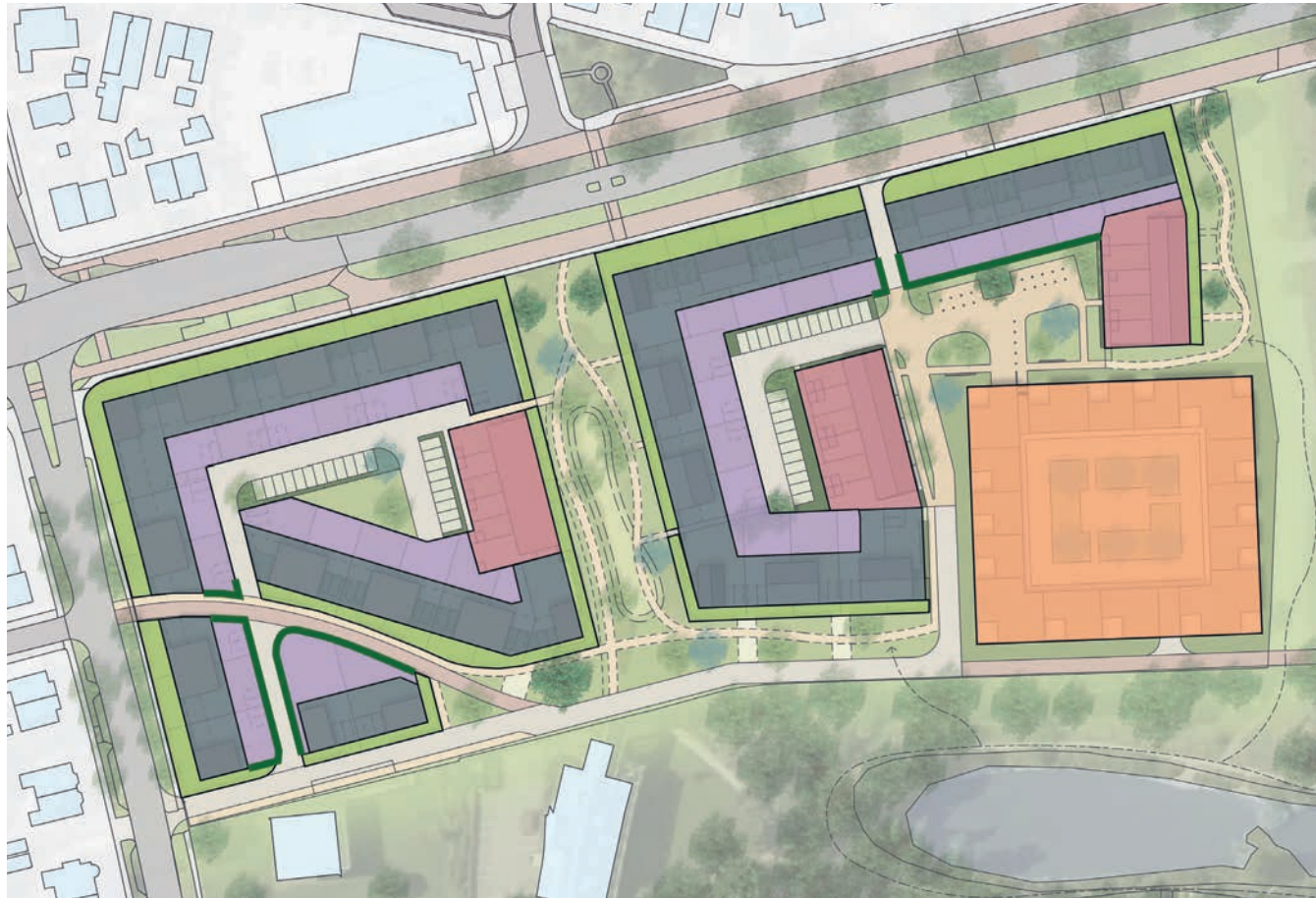
Verharding

- » De rijbaan en trottoirs bestaan uit gebakken klinkers in een lichte tint (lichte tint ter voorkoming opwarming). De pleinruimte onderscheidt zich van de rijwolvers.
- » Het fietspad vanaf de Hendrikweg bestaat uit gebakken klinkers in een roodbruine tint en is samen met het voetpad overrijdbaar voor auto's
- » Parkeerplaatsen en opritten bestaan uit open verharding. (grasstenen) ten behoeve van regenwaterinfiltratie
- » Voetpaden door de groenzones bestaan uit olivijn.

Spelen

- » In het groen op het plein zijn enkele speeltoestellen/ speelaanleidingen aanwezig.

Bijlage: richtlijnen voor bijgebouwen



Richtlijnen voor bijgebouwen. Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt de in Wageningen gebruikelijke richtlijn van maximaal 45 m² voor percelen tot 750m². Vergunningsvrij zijn bijbehorende bouwwerken in het achtererf gebied toegestaan.

- Zone waarin alleen bijgebouwen binnen het bouwvlak zijn toegestaan. Bijgebouwen hebben een goothoogte van maximaal 3,5m en een nokhoogte van maximaal 6m. Bijgebouwen zijn onderdeel van het verbindend element tussen voor- en achtererf, dat tevens een maximale hoogte van 3,5m heeft. Bijgebouwen zijn meeontworpen in het totale plan en passend bij de kapvorm van het betreffende blok.

- Zone waarin bijgebouwen in het achtererf zijn toegestaan. Bijgebouwen hebben een bouwhoogte van maximaal 3m.

- Losse bijgebouwen zijn niet toegestaan en opgenomen in de hoofdmassa. Op het binnenterrein is maximaal één bijgebouw toegestaan ten behoeve van een gemeenschappelijke ruimte met een oppervlakte van maximaal 25m² en een bouwhoogte van 3m.

- Achtererfgebied waarin vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan (maximale oppervlakte bepaald via gebruikelijke rekenformule afhankelijk van perceelgrootte).

- Landschappelijke zone / voorerf

- Groene erfafscheidingen zijn meeontworpen en onttrekken vergunningsvrije bouwwerken aan het zicht

