HERONTWIKKELING OLDENHUIS LOCATIE GROENLO

PLANTOELICHTING EN BEELDKWALITEITSPLAN

Definitieve versie 31 juli 2019



OLDEN HUIS GROENLO

gemeente Oost Gelre

FRANS BEUNE LANDSCHAP EN STEDENBOUW

INHOUDSOPGAVE

1 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

1.1 Ruimtelijke context 03
1.2 Opstallen op de planlocatie 06
1.3 Woonprogramma en woningdichtheid 06
1.4 Stedenbouwkundig concept 07
1.5 Verkeerskundige opzet 10
1.6 Landschappelijk- en groenconcept 10
1.7 Duurzaamheidsaspecten 12

2 BEELDKWALITEITSPLAN

2.1 systematiek van dit beeldkwaliteitsplan 15
2.2 Algemene beeldkwaliteitseisen 15
2.3 Eisen voor de beeldkwaliteit per deelgebied 20
2.3.1 Cluster 1 20
2.3.2 Cluster 2 21
2.3.3 Cluster 3 22
2.3.4 Cluster 4 22
2.3.5 Cluster 5 23
2.3.6 Cluster 6 24
2.3.7 Cluster 7 24
2.4 Beeldkwaliteit van de openbare ruimte; groentypologieën 26
2.5 Beeldkwaliteit van de openbare ruimte; hagen 36
2.6 Beeldkwaliteit van de openbare ruimte; verhardingen 37
2.7 “Specials”; informatie- markerings- en ontmoetingsplekken, infopunten 39
2.8 Speelmeubilair 42
2.9 Beeldkwaliteit van de openbare ruimte; openbare verlichting 43
2.10 Beeldkwaliteit van de openbare ruimte; trafo’s, verdeel- en schakelkasten 44

1 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

Bij de in dit rapport getoonde 3D impressies van het plan is ook een suggestie gedaan voor het gevelbeeld van de verschillende woningen. Deze suggesties zijn indicatief en niet richtinggevend. Er is gekozen voor deze wijze van visualiseren omdat er daardoor een waarheidsgetrouw totaalbeeld kan worden weergegeven.

1.1 RUIMTELIJKE CONTEXT

De locatie van de voormalige meubelfabriek Oldenhuis wordt herontwikkeld tot een duurzaam, hoogwaardig, ruim opgezet groen woongebied. De locatie van circa 4,4 hectare ligt ingeklemd tussen de noordelijke uitbreiding van Groenlo uit de tachtiger jaren (Het Blik) en het landelijke stadspark De Grolse Weiden. Dit stadspark ligt als een aantrekkelijke groene wig in het noordelijk gedeelte van de bebouwde kom van Groenlo en grenst direct aan de vestingwerken van de stad. Dit parkgebied is het laatste gedeelte van het open schootsveld rond de vesting dat onbebouwd is gebleven. In het parkgebied wordt iedere twee jaar De Slag om Grolle nagespeeld; de herovering van Groenlo door Frederik Hendrik op de Spanjaarden in 1627. Ruim 1600 re-enactors uit 15 verschillende landen treffen elkaar in originele kledij en wapenrusting. Dit tweejaarlijkse evenement, dat eind oktober gehouden wordt, trekt gemiddeld zo'n 30.000 bezoekers, waarvan een groot gedeelte uit Duitsland afkomstig is.

Voor het stadspark De Grolse Weiden is in 2014 door de gemeente Oost Gelre een ontwikkelingsvisie opgesteld. In deze visie streeft de gemeente er naar om de toegankelijkheid van het park te verbeteren, meer interessante plekken te realiseren en meer natuurlijke speelmogelijkheden te creëren. Verder zal de beplantingsstructuur worden versterkt en zullen de volkstuinencomplexen beter worden ingepast. Als concrete maatregel wordt voorgesteld om langs de westgrens van de locatie Oldenhuis een fietsroute te realiseren die de schakel vormt tussen het Watermolenpad en de Halvemaanweg. Recreatief fietsverkeer vanuit het westelijk uitbreidingsgebied van Groenlo krijgt zo een goede en directe aansluiting op het stadspark De Grolse Weiden. Het kaartbeeld op de volgende pagina geeft een overzicht van de maatregelen die in het kader van deze visie worden voorgesteld.



LIGGING VAN HET PLANGEBIED



GEMEENTELIJKE VISIE STADSPARK DE GROLSE WEIDEN (2014(, GEHEEL LINKS OP DE KAART DE LOCATIE OLDENHUIS. DE VOORGESTELDE FIETSSCHAKEL STAAT LINKS OP DE TEKENING, AANGEDUID MET NUMMER 5.



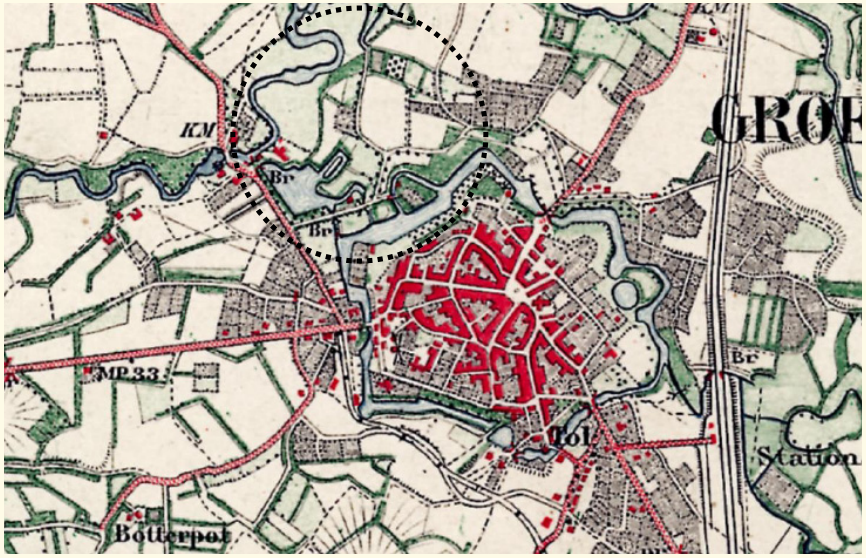
LIGGING PLANGEBIED; NADER INGEZOOMED

De directe oostgrens van het plangebied wordt gevormd door de Slingegoot; een watergang die de afwatering van de vestinggrachten richting de Groenlose Slinge verzorgt. De Slingegoot wordt begeleid door een zware bomensingel aan de westzijde van de beek. Deze bomensingel bestaat voornamelijk uit essen en zal in het plan worden gehandhaafd.

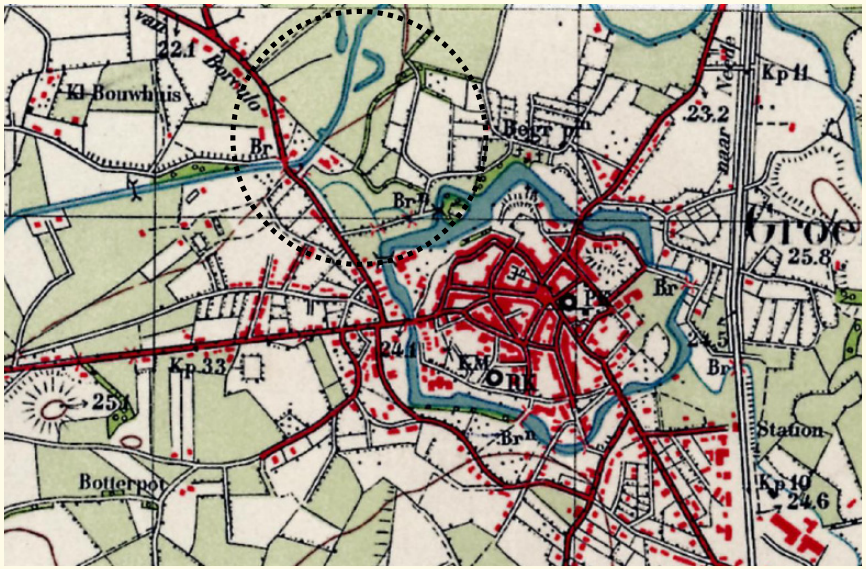
De Slinge liep tot ca 1925 als meanderende beekloop langs de noordwestgrens van de locatie Oldenhuis. Na die tijd werd de waterloop gekanaliseerd, maar vormde deze nog steeds de noordwestgrens van de planlocatie. In 1975 werd de Slingegoot verlegd naar het huidige tracé. De hiernaast staande kaartbeelden geven deze 3 tijdsperioden weer.

De noordwestelijke rand van het plangebied wordt gevormd door de bebouwing van het woonbuurtje Het Blik, deze bebouwing ligt met de tuinzijde aan het plangebied. De plangrens wordt hier voor een belangrijk deel gevormd door een afwateringssloot.

De zuidwestgrens van het plangebied wordt gevormd door de Borculoseweg, vanaf deze weg wordt het plangebied ontsloten via de insteekweg “Het Pand”. De gemeente Oost Gelre heeft voor de Borculoseweg een plan ontwikkeld om deze een minder doorgaand karakter



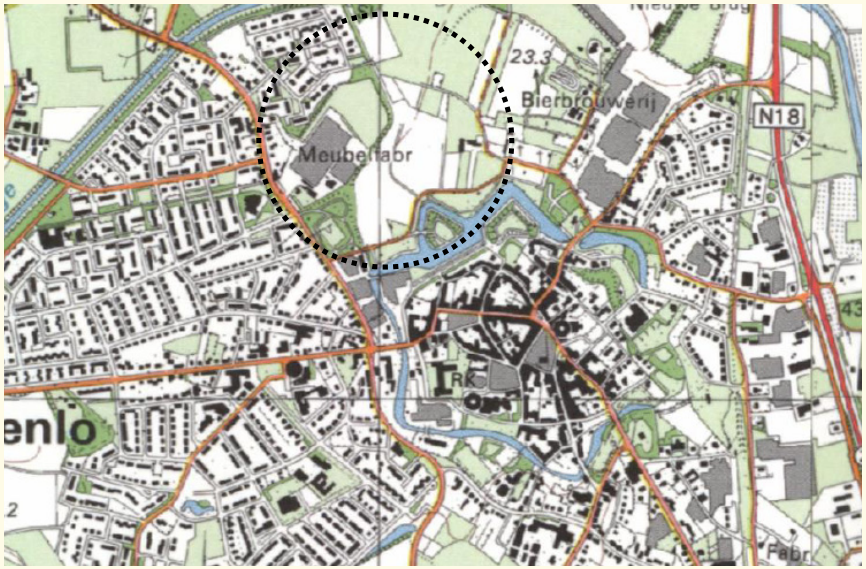
SITUATIE 1885



SITUATIE 1937



SITUATIE 1970



SITUATIE 1990

te geven. Het wegprofiel zal worden versmald en worden voorzien van fietssuggestiestroken. Verder zal er nieuwe boomplanting aan weerszijden van de weg worden aangebracht.

De weg Het Pand verzorgt op dit moment de ontsluiting van de Aldi supermarkt, die aan de zuidzijde van het plangebied ligt. Voor de landschappelijke inpassing van deze supermarkt is een aantal jaren geleden een groene omwalling ontworpen die als uitloopgebied onderdeel uitmaakt van het stadspark De Grolse Weiden. Aanpalend aan deze omwalling is ook een heuvel met een uitzichtpunt gerealiseerd.

De insteekweg Het Pand zal voor de nieuwe woonbuurt de hoofdentree gaan vormen.



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING ALDI SUPERMARKT



DWARSPROFIEL GROENE OMWALLING ALDI SUPERMARKT

1.2 OPSTALLEN OP DE PLANLOCATIE

Op de planlocatie bevinden zich op dit moment de bedrijfsgebouwen van de voormalige meubelfabriek Oldenhuis en een beheerderswoning. De beheerderswoning ligt op de zuidpunt van het terrein, aan de Borculoseweg. De bedrijfsloodsen zijn deels in gebruik als opslagfaciliteit voor een aantal ondernemingen. Ten behoeve van de herontwikkeling tot woongebied zullen alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De beheerderswoning is omgeven door veel opgaand groen en is georiënteerd op de Borculoseweg. Deze woning zal worden gehandhaafd. De brede inrit naar het voormalige fabriekscomplex vanaf de Borculoseweg zal komen te vervallen.

Opstallen voormalige meubelfabriek Oldenhuis. Linksonder in het groen de voormalige beheerderswoning, rechts de Slingegoot, linksboven de woonbebouwing van de woonbuurt Het Blik.



OPSTALLEN VOORMALIGE MEUBELFABRIEK OLDENHUIS. LINKSONDER IN HET GROEN DE VOORMALIGE BEHEERDERSWONING, RECHTS DE SLINGEGOOT, LINKSBOVEN DE WOONBEBOUWING VAN DE WOONBUURT HET BLIK.

1.3 WOONPROGRAMMA EN WONINGDICHTHEID

In het plangebied zullen 40 woningen worden gerealiseerd in een groene, royale setting. De gemiddelde kavelmaten zijn ruim en het percentage openbaar groen is hoog, ruim 40%. De woningdichtheid van de locatie is met 9 woningen per hectare zeer laag. Dit betekent een ruime, parkachtige opzet.

Het te realiseren woningaanbod wordt gevarieerd (kavelmaten bij benadering);

+ Levensloopbestendige woningen rond een hofje (kavels van 125-165 m2)
+ Rijwoningen voor starters en gezinnen (kavels van 165-265 m2)
+ Tweekappers op ruime kavels (kavels van ca. 340 m2)
+ Vrijstaande woningen op reguliere kavels (kavels van 500-700 m2)
+ Vrijstaande woningen op ruime kavels (kavels van 700-1000 m2)
+ Vrijstaande woningen op zeer ruime kavels (kavels van 1000-1600 m2)

Qua woonprogramma krijgt het bestemmingsplan een flexibele opzet. Dit betekent dat het woonprogramma en de kavelafmetingen gedurende de uitgiftefase enigszins kunnen worden aangepast aan een veranderende marktvraag. Het maximale woningaantal bedraagt 40.

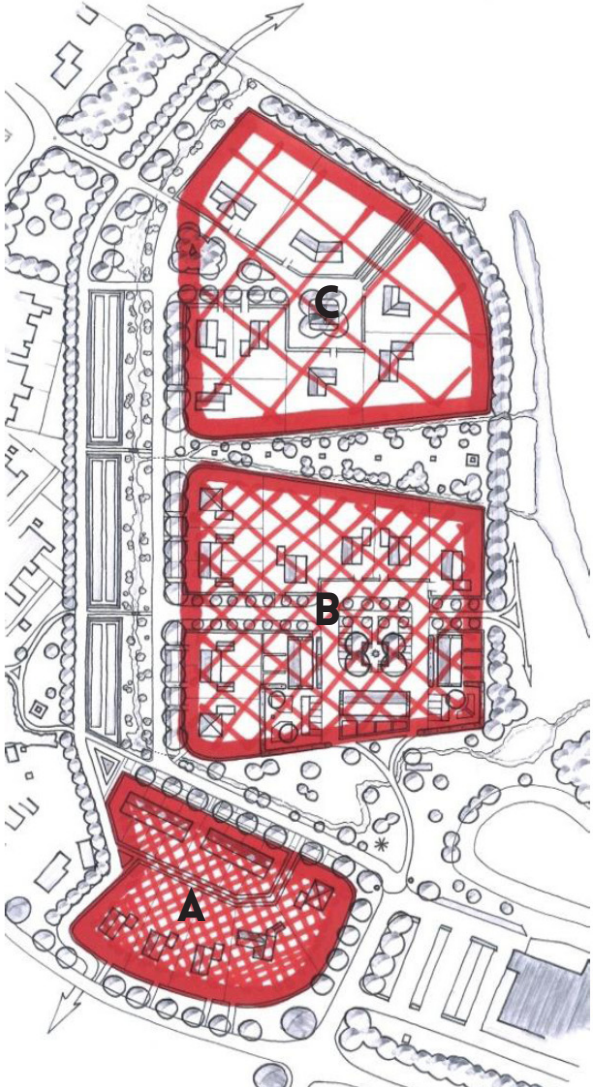
1.4 STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT



PLANCONCEPT LOCATIE OLDENHUIS;



Het plan is opgebouwd uit drie woonvelden, waarbij de woningdichtheid per woonveld van zuid naar noord afneemt.



RELATIEVE BEBOUWINGSDICHTHEDEN VAN DE 3 WOONVELDEN

WOONVELD A

De bebouwing die in dit woonveld ontwikkeld wordt, sluit qua dichtheid en typologie aan bij de bebouwing die de Borculoseweg begeleidt. Langs de Borculoseweg worden vrijstaande woningen gerealiseerd. De noordelijke rand van dit woonveld bestaat uit rijwoningen voor starters en/of 1-2 persoons huishoudens. Vanwege de stedenbouwkundige beëindiging van de parkstrip en de gewenste begeleiding van de hoofdontsluiting, worden aan de noordrand van dit woonveld woningen met hoge gootlijn ontwikkeld.

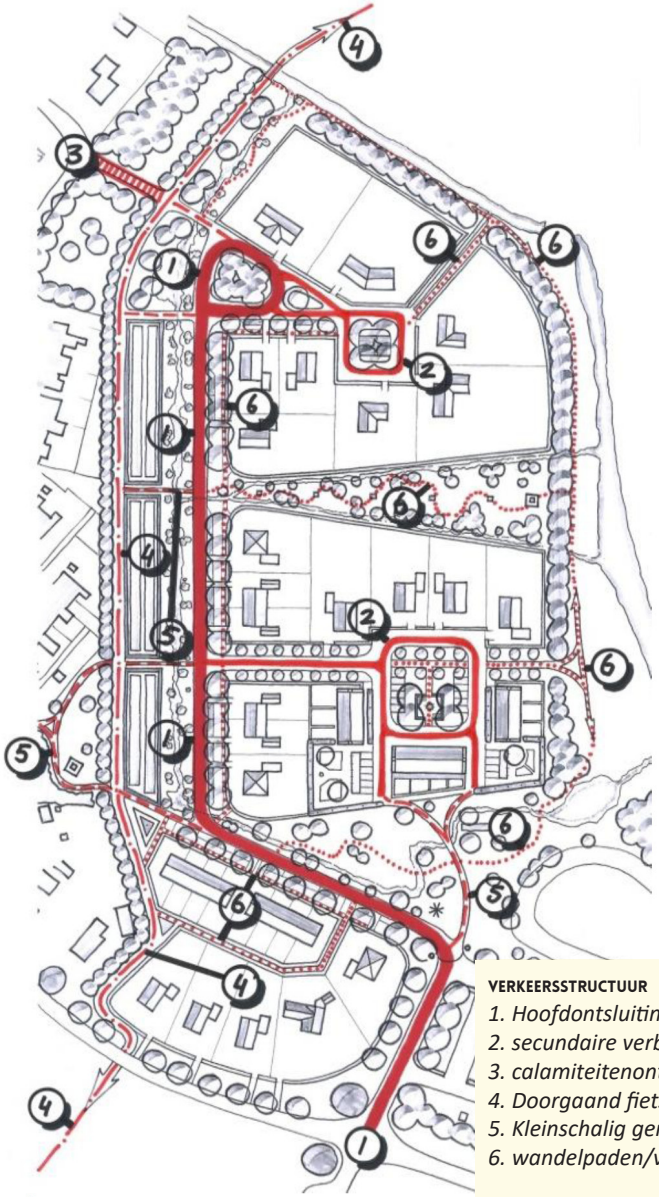
WOONVELD B

Qua bebouwingsdichtheid is dit woonveld een overgang van de meer compacte invulling van het zuidelijke veld naar de zeer royale opzet van het noordelijke woonveld. De bebouwing van dit woonveld is deels langs de hoofdontsluiting en deels rond een binnenhof gegroepeerd. Rond dit binnenhof liggen 10 levensloopbestendige woningen (“Knarrenhof”) in een U vorm en 4 vrijstaande woningen.

WOONVELD C

Dit woonveld is het meest royaal qua opzet. Kavelmaten lopen uiteen van ruim 500 m2 tot meer dan 1500 m2. De kleinere kavels liggen aan de hoofdontsluiting van het plangebied, de grootste kavels liggen aan de buitenrand van het woonveld. In dit woonveld bestaat een grote vrijheidsgraad qua bebouwingsmogelijkheden.

1.5 VERKEERSKUNDIGE OPZET



VERKEERSSTRUCTUUR

1. Hoofdontsluiting
2. secundaire verbindingen richting woonhoven
3. calamiteitenontsluiting
4. Doorgaand fietspad, 2 richtingen
5. Kleinschalig gemengd wandel-/fietspad
6. wandelpaden/voetpaden

De verkeersstructuur is eenvoudig en overzichtelijk. De hoofdontsluiting (1) wordt gevormd door een insteekweg vanaf de Borculoseweg. Deze buigt af naar het westen en volgt dan een lineaire parkruimte waarin langwerpige stroken met zonepanelen liggen. De beëindiging van deze hoofdontsluiting wordt gevormd door een royale keerlus rond een wigvormige groenkern. Deze keerlus is via een calamiteitenroute (3) op de ontsluiting van de woonbuurt Het Blik aangesloten. Dit is een 3 meter breed fietspad dat door wegneembare palen in normale situaties niet voor auto's toegankelijk is. Bij calamiteiten kunnen de paaltjes worden verwijderd. De woningen van het tweede en derde woonveld zijn gegroepeerd rond een binnenhof. Deze binnenhoven staan rechtsreeks in verbinding met de hoofdontsluiting. Langs de hoofdontsluiting (langsparkeren) en op de binnenhoven (haaks parkeren) zijn in totaal 46 openbare parkeerplaatsen gesitueerd. Het plan voldoet hiermee aan de gemeentelijke parkeernormen.

Langs de westgrens van het plangebied is een 4 meter breed vrijliggend fietspad (4) gesitueerd, dit fietspad wordt ruimtelijk begeleid door een rij nieuwe laanbomen. Het fietspad vormt de verbinding tussen het Watermolenpad en de Halvemaanweg en heeft daardoor een duidelijke bovenwijkse functie. De woonhoven en de diverse parkruimtes staan via wandelpaden in verbinding met het stadspark De Grolse Weiden en de Slingegoot.

1.6 LANDSCHAPPELIJK- EN GROENCONCEPT

De woonvelden worden gescheiden door parkachtige groene wiggen die direct in verbinding staan met het stadspark de Grolse Weiden. Hierdoor ligt het leeuwendeel van de nieuwe woningen direct aan het groen. De verschillende parkruimtes in het plangebied krijgen alle een eigen groensfeer. Hierdoor krijgt de woonbuurt een gevarieerde opzet. De padenstructuur in de parkzones vormt de verbinding tussen de woonomgeving van de nieuwe buurt en het stadspark De Grolse Weiden. In het hoofdstuk beeldkwaliteit wordt nader ingegaan op de verschillende groensferen. Bij de inrichting van de groenzone rond de nieuwe fietsroute wordt afstemming gezocht bij de groensituatie langs het Watermolenpad, waardoor er een ecologische corridor ontstaat tussen een groot woongebied en het stadspark De Grolse Weiden. Bij de nadere uitwerking van het groenplan is het streven om een maximaal samenhangende flora en fauna te ontwikkelen. Groensortiment en vegetatietypen worden maximaal afgestemd op de lokale bodemgesteldheid en hydrologische karakteristiek. Bij het bomensortiment zal maximaal aangesloten worden op de vegetatiekundige mogelijkheden van ondergrond en watersysteem. De fauna zal ook nadrukkelijk de aandacht krijgen; bloeiende en bes-dragende planten, struiken en bomen zijn belangrijk voor het fourageren van vogels en insecten die op hun beurt zorgen voor het bestuiven van alle vruchtdragende flora. Er dienen in de beplantingen ruime beschuttingsmogelijkheden voor vogels te worden gecreëerd . Nestkasten en insectenhotels vormen hierop een goede aanvulling.

Er zijn in het plangebied goede mogelijkheden om in de vorm van bewonerscollectieven groen aan te leggen en te beheren; bijvoorbeeld in de binnenhoven en in de gemeenschappelijke tuinen van het Knarrenhof. Hierbij kan gedacht worden aan een kleine moestuin, een kruidentuin, een snijbloementuin en/of hoogstam fruitbomen.



HET LANDSCHAP DRINGT DIEP IN HET PLANGEBIED DOOR



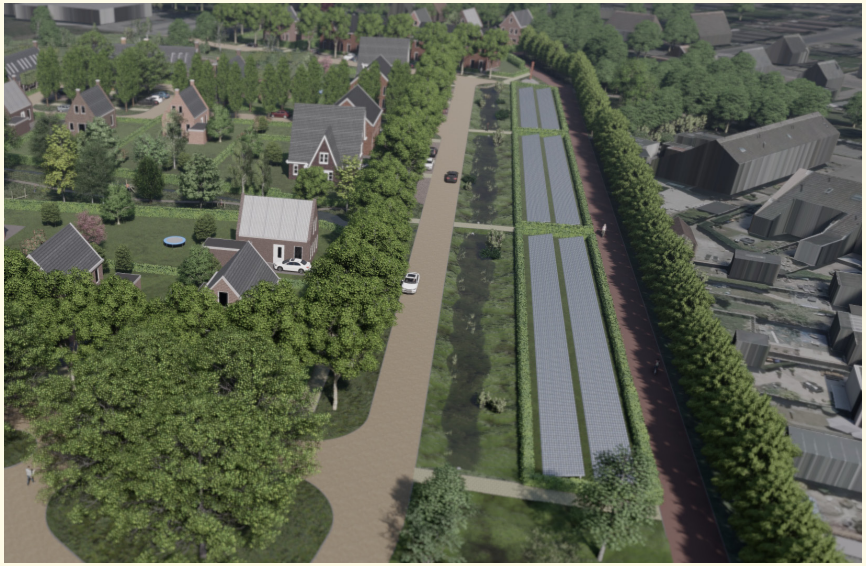
HET PLAN KENT VERSCHILLENDE GROENSFEREN, ZIE 2.4

1.7 DUURZAAMHEIDSASPECTEN

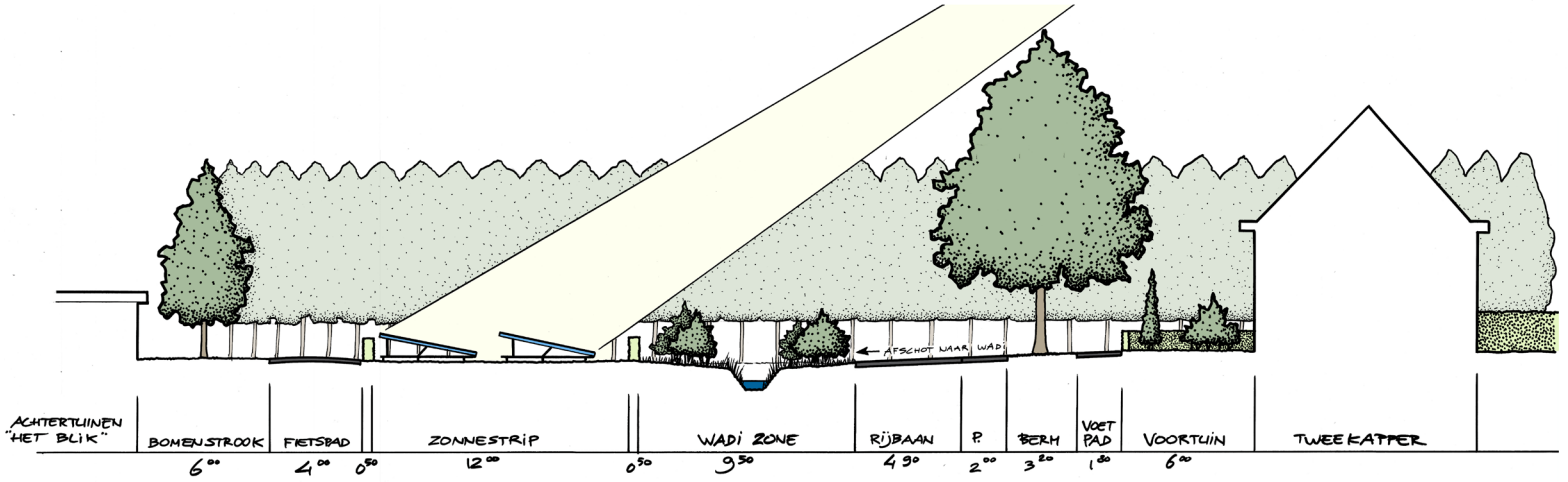
De gemeente Oost Gelre wil de locatie Oldenhuis als meest duurzame wijk van Groenlo tot ontwikkeling brengen. Het begrip duurzaamheid krijgt in het plan Oldenhuis concreet gestalte. Alle woningen worden gasloos gebouwd, en naar behoefte voorzien van een warmtepomp. Ten behoeve van de eigen energieopwekking wordt een strip met fotovoltaïsche zonnepanelen gerealiseerd. De bewoners van de buurt participeren via een VVE of energiecorporatie in de energieopbrengst van dit systeem.

Door de ruime kavels en het grote aandeel openbaar groen heeft het plan een royaal “lommerrijk” karakter. Door de grote oppervlaktes openbaar en particulier groen, krijgt het regenwater ruime mogelijkheden om in het plangebied te infiltreren.

Op de Oldenhuis locatie wordt een duurzaam watersysteem ontwikkeld. Dit bestaat uit een doorgaande wadi langs de hoofdontsluiting van het plangebied. Deze Wadi ligt min of meer op de oude loop van de Slingegoot en speelt daardoor goed in op de oorspronkelijke hydrologische situatie in het plangebied. Verhardings- en dakwater kan rechtsreeks en zichtbaar naar deze wadi afstromen. De wadi staat aan de beide uiteinden in verbinding met de Slingegoot.
Het water dat bij zeer zware / langdurige buien niet in de wadi infiltreert of geborgen kan worden, wordt afgevoerd naar de Slingegoot. Er zal sprake zijn van een klimaatrobuust systeem. Het plan zal niet alleen te voldoen aan 40 mm berging maar ook te worden doorgerekend met extreme normbuien (minimaal T=100+10%).



DE ZONNESTRIP BESTAAT UIT TWEE RIJEN ZONNEPANELEN MET EEN VLAKKE, LAGE LIGGING. IN HET PLAN OLDENHUIS WORDT DEZE STRIP OMKADERD DOOR LAGE BEUKENHAGEN.



PROFIEL HOOFDONTSLUITING MET ZONNESTRIP EN WADI , DE ZONNESTRIP WORDT INGEKADERD DOOR LAGE HAGEN

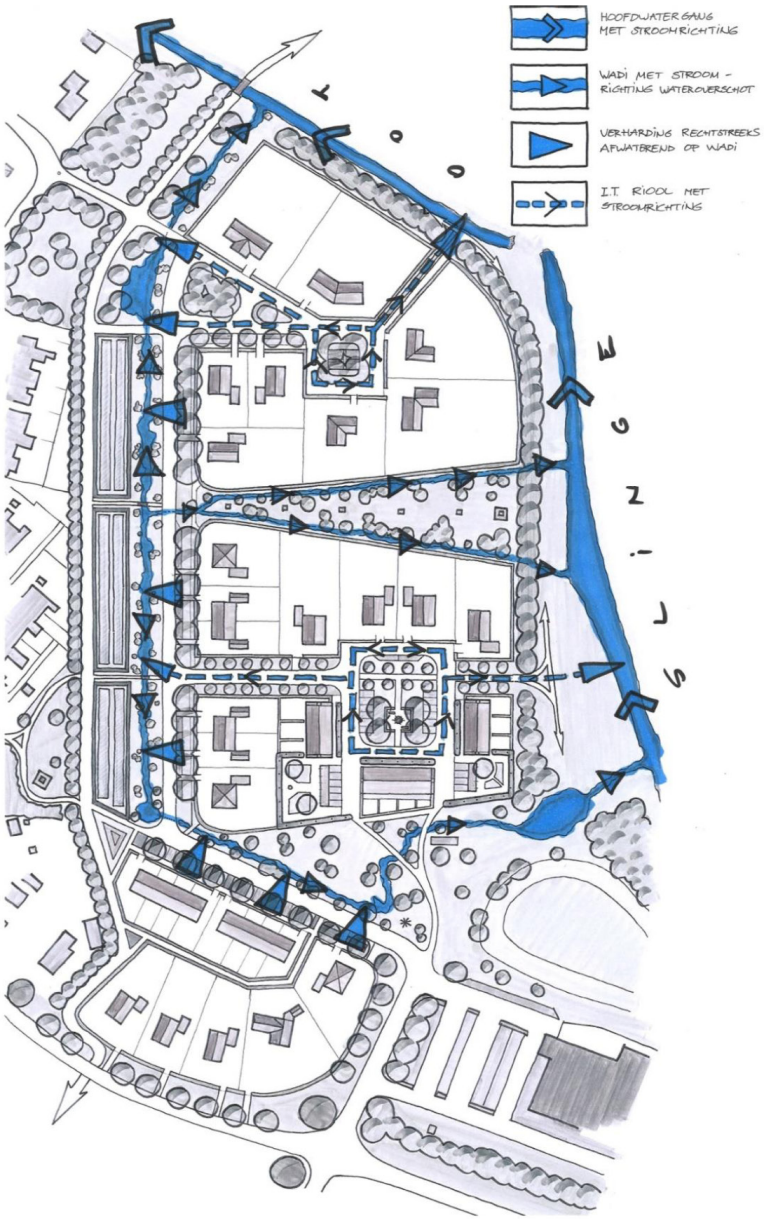
Van het zuidelijke woonveld worden de kavels langs de Borculosweg gekoppeld aan de regenwaterriolering die zich langs de Borculoseweg bevindt. het verhardingswater en eventueel ook het dakwater van de kavels aan de noordzijde van het zuidelijke woonveld , kan oppervlakkig afstromen via de hoofdontsluiting naar de wadi direct ten noorden van deze hoofdontsluiting

Ook in de groene parkwiggen wordt een systeem van wadi's aangelegd. Op deze wadi's zal het dakwater van de woningen uit het middelste en noordelijke woonveld kunnen afwateren. Ook deze wadi's voeren hun overtollige regenwater af naar de Slingegoot.
De beide woonhoven en de toeleidende woonstraten worden voorzien van molgoten in combinatie met IT riolen die hun water afvoeren naar de centrale wadi of rechtstreeks naar de Slingegoot. Voor de verharding van de binnenhoven is afgezien van een open afwatering omdat er dan een relatief groot verhardingsoppervlak op één oor gelegd zou moeten worden. Dit is esthetisch weinig fraai.

De totale oppervlakte aan verhardingen wordt tot een minimum gereduceerd. Ontsluitingswegen krijgen een breedte van 4,90 meter. De trottoirs langs de hoofdontsluiting wateren af op een bomenberm waarin het afstromende water kan infiltreren. Dit water komt de bomen ten goede. Wandelpaden bestaan uit schors of halfverharding; infiltartie van regenwater wordt hierdoor geoptimaliseerd. Het fietspad wordt in milieuvriendelijk, duurzaam materiaal uitgevoerd. Hierbij dient een goede afstemming te worden gevonden tussen fietscomfort, beheersaspecten en duurzaamheidsaspecten. Over de precieze materiaalsoort vindt in de engineeringsfase overleg tussen gemeente en Oldenhuis BV plaats.



WADI ALS SFEER VERRIJKEND ELEMENT IN HET PARKACHTIGE GROEN



CONCEPT VOOR HET WATERSYSTEEM



WADI ALS SFEER VERRIJKEND ELEMENT IN HET PARKACHTIGE GROEN

Voor de aanplant van bomen dient zowel boven- als ondergronds voldoende ruimte aanwezig te zijn. Het wortelpakket van een boom heeft immers vrijwel hetzelfde volume als de kroon. Een goede voorbereiding van de plantplaatsen is onontbeerlijk (lucht, water, voedingsstoffen). Het bomen- en groensortiment wordt aan gepast op de groeiomstandigheden die hier van nature aanwezig zijn. Alle bomen worden in parkzones, brede bermen of royale plantvakken geplant. Er worden geen solitaire bomen in verharding aangeplant. Dit betekent een beplanting die goed zal aanslaan en die zich met een minimum aan onderhoud (bemesting/bestrijding) goed zal ontwikkelen.

Door in een aantal parkgebieden fruitbomen en notenbomen aan te planten, kunnen de bewoners “vruchten van eigen bodem plukken”.



FRUITBOMEN EN NOTENBOMEN ALS TOEGEVOEGDE WAARDE IN DE GROENOPZET VAN DE LOCATIE OLDENHUIS

De erfgrenzen worden in vrijwel alle gevallen gevormd door hagen. Dit wordt op adequate wijze geborgd in het bestemmingsplan en in de koopcontracten van de woonkavels. Dit betekent naast een groen en hoogwaardig beeld een maximale beperking van tropisch hardhouten- of chemisch verduurzaamde, uitlogende schuttingen. De speelvoorzieningen worden in robuuste, natuurlijke materialen uitgevoerd, bijvoorbeeld onbehandeld inlands hardhout.

De verlichting van de woonbuurt wordt uitgevoerd als duurzame en energiezuinige LED verlichting, die zodanig is uitgevoerd dat deze geen overbodige lichtvervuiling veroorzaakt. Langs de doorgaande fietsroute kan overwogen worden om te werken met bewegingssensoren, waardoor het energieverbruik van deze verlichting tot een minimum wordt teruggebracht.



HAGEN OP DE ERFGRENZEN WORDEN BEELDBEPALEND VOOR DE LOCATIE OLDENHUIS.

2 BEELDKWALITEITSPLAN

Het plan Oldenhuis heeft een landschappelijk fraaie ligging; het plangebied ligt direct tegen het stadspark De Grolse Weiden; het voormalige noordwestelijke schootsveld van de vestingstad Groenlo. De gemeente wil hier een hoogwaardig, groen en duurzaam woonmilieu ontwikkelen.
Vanuit de waardestelling van de omgeving en vanuit de taakstelling van het ontwikkelen van een nieuw hoogwaardig woongebied heeft de gemeente Oost Gele in haar welstandsnota ("De Kunst van het Verleiden" uit 2017) gesteld dat bouwaanvragen in dit type gebieden worden getoetst via de aandachtige benadering . De onderstaande quote van de welstandsnota gaat hier nader op in.

De Aandachtige benadering
Bij de Aandachtige benadering wordt het gebouw niet alleen in haar omgeving, maar ook als zelfstandig object getoetst, de architectonische benadering. Op dit niveau doet ook een beeldkwaliteitplan uitspraken over de uitstraling en verschijningsvorm van de bebouwing, zonder de architectuur geheel vast te leggen. De Aandachtige benadering neemt ook de volgende aspecten mee:

- ✓ De geleding van het bouwvolume: verschillende bouwhoogten, accenten zoals torens of grote openingen
- ✓ De vormgeving van de gevel: verticale, horizontale, neutrale of onregelmatige geleding
- ✓ De keuze van de dakvorm: plat, hellend vlak of kap, zoals lessenaars-, zadel-, schilddak of mansardekap.
- ✓ Het gebruik van compositorische middelen: erkers, luifels, balkons, loggia's
- ✓ Het gebruik van decoratieve middelen: (uitkragende) daklijsten, raamlijsten, gevelbanden
- ✓ Het erfinpassingsplan wordt uitgebreider meegewogen. Er wordt gekeken en meegedacht over type beplanting, de robuustheid en de gemaakte keuzes voor inpassing van de bebouwing op het erf.

2.1 SYSTEMATIEK VAN DIT BEELDKWALITEITSPLAN

In paragraaf 2.2 worden beeldkwaliteitseisen vermeld die voor alle nieuw te bouwen woningen het plangebied Oldenhuis gelden. Deze eisen zijn alle bindend. In de daarop volgende paragrafen worden de beeldkwaliteitseisen per deelgebied nader gespecificeerd. Daarbij geldt steeds dat de tekstuele omschrijvingen bindend zijn en dat de fotocollages als voorbeelden ter inspiratie kunnen worden gehanteerd. De collages illustreren het architectuurbeeld dat per deelgebied voor ogen staat.

In de laatste paragrafen van deze rapportage wordt nader ingegaan op de beeldkwaliteit van de openbare ruimte, onderscheiden naar groentypologieën, verhardingssoorten, openbare verlichting en overig straatmeubilair. Bij de uitvoering van het plan, is het mogelijk om ondergeschikte wijzigingen door te voeren, mits dit stedenbouwkundig en esthetisch verantwoord is.

2.2 ALGEMENE BEELDKWALITEITSEISEN

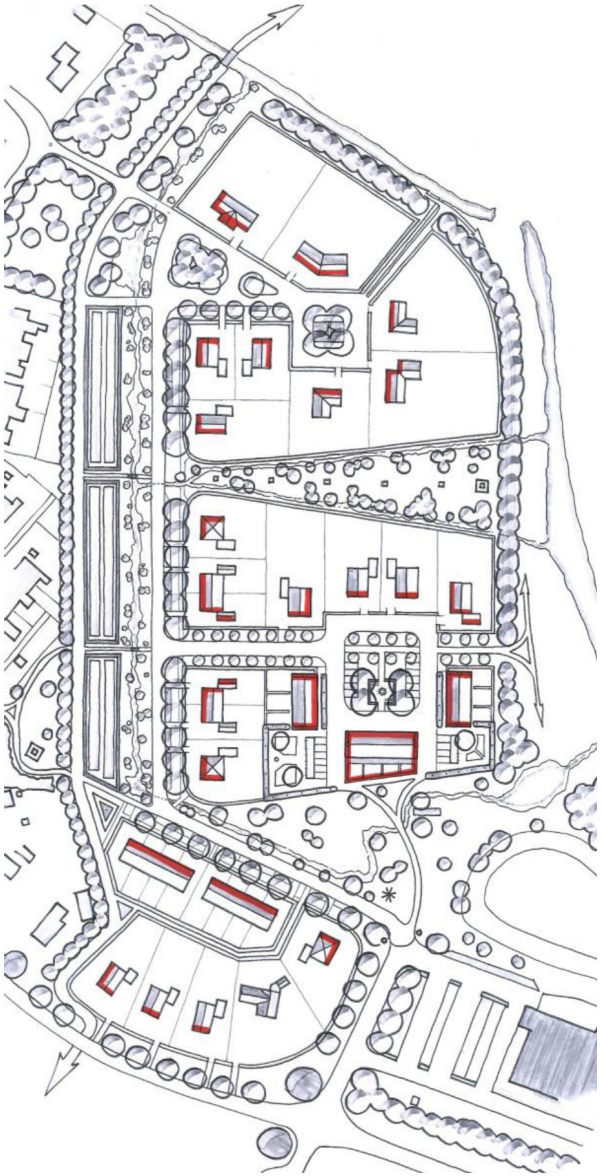
Alle woningen worden gerealiseerd als grondgebonden woningen. Er zal geen sprake zijn van gestapelde appartementen. De minimale bouwhoogte is 1 bouwlaag, al- of niet met kap, de maximale bouwhoogte is twee woonlagen met een kap.

Als overkoepelende beeldkwaliteits-eis geldt dat bij het ontwerp van alle woningen, zowel individuele bouw als projectmatige bouw, een geregistreerd architect betrokken dient te worden.

De oriëntatie van de woningen moet de stedenbouwkundige opzet van het plan versterken. Voorgevels zijn duidelijk op de straat of op de binnenhoven georiënteerd . Woningen met een hoekligging dienen architectonisch overhoeks te zijn ontworpen. Het onderstaande kaartbeeld geeft een beeld van deze overkoepelende eis.

De meeste woningen in het middelste en noordelijke woonveld grenzen met hun achtertuin aan het buitengebied of aan een parkzone. De kavelgrenzen op de overgang van privétuinen naar het openbaar (groen)gebied worden bij het woonrijp maken beplant met beukenhagen. In paragraaf 2.5 wordt nader op de hagenstructuur ingegaan. De realisatie en handhaving van de hagen wordt geborgd in de koopcontracten van de kavels en in het bestemmingsplan.

Met betrekking tot de kleurstelling is het in dit hoofdstuk genoemde baksteenpalet maatgevend. De referentiebeelden per deelgebied zijn met name bedoeld om de architectuurtypologieën en de architectuursferen aan te geven. De gevelkleuren van de fotocollages zijn niet bindend/maatgevend.



ORIËNTATIE VAN DE WONINGEN

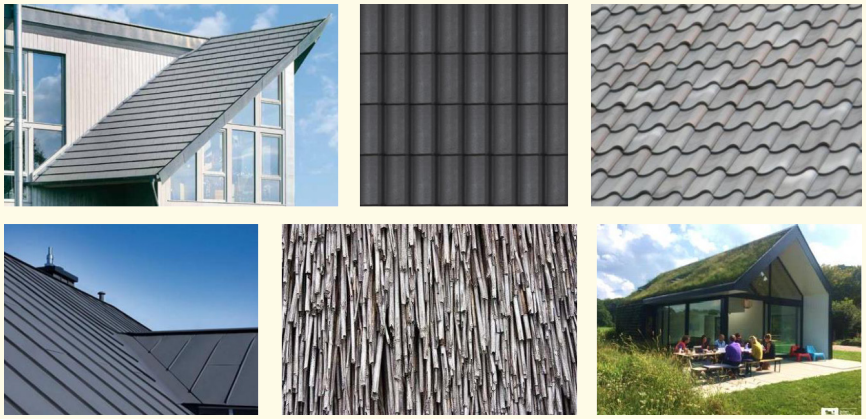
Het plan Oldenhuis bestaat uit 3 woonvelden, elk met zijn specifieke eigen ligging, woningdichtheid en beeldkarakteristiek. Om het karakterverschil tussen de woonvelden en de samenhang binnen een woonveld te versterken wordt het materiaalgebruik per woonveld hierna gespecificeerd.

DAKBEDEKKING

Voor het totaalbeeld is de kleurstelling en het materiaalgebruik van de daken zeer beeldbepalend.
De dakvlakken bestaan uit grijze/antracietgrijze of zwarte, bij voorkeur keramische dakpannen, lei, zink of riet. Ook de toepassing van gras- of sedumdaken behoort tot de mogelijkheden. Vanuit de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van duurzaam waterbeer wordt de toepassing van dergelijke waterbufferende groendaken toegejuicht. Niet toegestaan als dakbedekking zijn:

+ Bitumineuze dakbedekkingen of shingles,
+ Rode of groene dakpannen
+ Hoogglans geglazuurde dakpannen
+ Damwandplaat, golfplaat,
+ Dakpansgewijs geprofileerde staalplaten of kunst-riet

In het zuidelijke woonveld geldt de eis dat er uitsluitend met dakpannen gewerkt kan worden. Bij het middelste en noordelijke woonveld kan naast pannen ook met zink, riet gras- of sedumdaken worden gewerkt.



UITVOERINGSVARIANTEN VOOR DE DAKVLAKKEN

GEVELMATERIALEN

Gevels mogen behalve in baksteen, ook in hout, zink of riet worden uitgevoerd. Grotere houten gevelvlakken zijn uitgevoerd in naturel grijs of zwart hout. Voor de toepassing van zink geldt dat dit materiaal een nabehandeling krijgt met een coating die uitloging voorkomt. Ook voor de gevelmaterialen geldt een zonering in het plangebied. In het zuidelijke woonveld wordt uitsluitend met baksteen gewerkt. In het middelste woonveld kan daar hout, zink en riet als hoofdmateriaal aan worden toegevoegd. In het noordelijke woonveld kan aan dit palet ook wit pleisterwerk worden toegevoegd.

Voor de gevels geldt verder de restrictie dat golfplaat, geprofileerde staalplaat of damwandbeplating niet is toegestaan. Kunststof kozijnen met vlakprofiel zonder negge in metselwerk zijn ook niet toegestaan. Wel geprofileerde kunstof kozijnen met negge.



GEVELS VAN ZWART GETEERD HOUT



GEVELS VAN GRIJS UITLOGEND HOUT



DAK EN GEVELS VAN RIET



DAK EN GEVELS VAN ZINK

DE TOEPASSING VAN BAKSTEEN

Voor de in baksteen uit te voeren gevels geldt de eis dat de gevels in genuanceerde handvormbaksteen worden uitgevoerd. De gevelvlakken zijn gemêleerd qua kleurstelling. Helder gele en puur witte baksteenkleuren worden uitgesloten, evenals de toepassing van betonsteen. Er kan in de gevelvlakken van één bouwvolume of deelvolume worden gewerkt met contrasterende baksteenkeuren, met dien verstande dat er sprake dient te zijn van één duidelijke hoofdkleur waarbij de afwijkende (accent) kleur maximaal 10% van het gevelvlak beslaat. Het scala aan baksteentinten op de volgende pagina geeft de bandbreedte aan mogelijkheden weer.

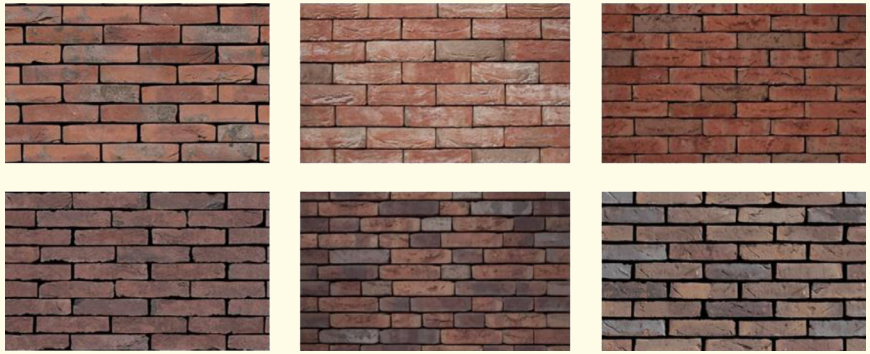
Het zuidelijk woonveld (bestaande uit de BKP Clusters 1, 2 en 3) sluit qua beeldkarakteristiek het meest aan op de bestaande bebouwing langs de Borculoseweg. Deze bebouwing is relatief traditioneel van aard en kleurgebruik (roodtinten baksteen). Voor het zuidelijk woonveld geldt als referentiekader baksteenpalet A.

Het middelste woonveld (clusters 2,4,5 en 6) heeft een gevarieerd bebouwingsbeeld; tweekappers, vrijstaande woningen en het hofwoningen (“Knarrenhof”). Bij een meer gedifferentieerde bouw past een meer gevarieerd baksteenpalet. Voor het middelste woonveld kunnen de paletten A en B als referentiekader worden gehanteerd.

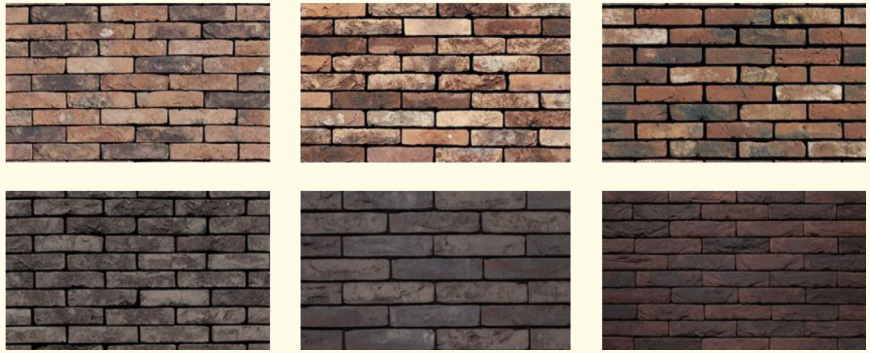
Het laatste woonveld is zeer royaal qua opzet. Hier zullen uiteenlopende grotere en luxere woningen worden gerealiseerd. Voor luxe woningen is het gebruik van lichte kleuren zeer populair. Voor het noordelijke woonveld worden de baksteenpaletten A, B en C als referentiekader gehanteerd. Dit wordt uitgebreid met de mogelijkheid om woningen ook van wit gepleisterde gevels te voorzien.

De referentiebeelden per cluster gaan met name in op de volumeopbouw en de architectuursfeer. De getoonde gevelkleuren kunnen in een enkel geval afwijken van het voorgeschreven palet per woonveld (zuid/midden/noord). Dit kleurenpalet is evenwel bindend.

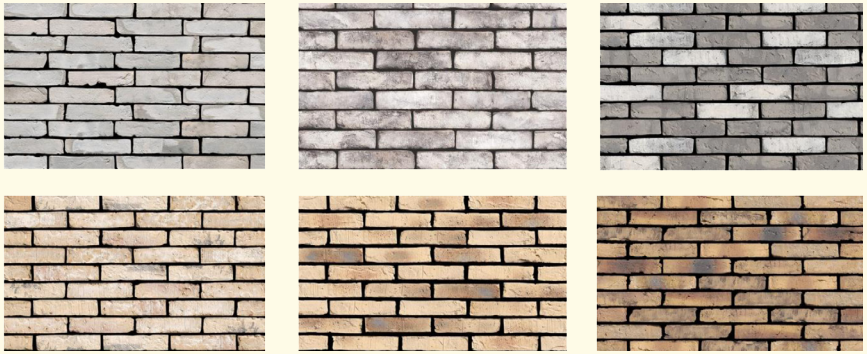
BAKSTEENPALET A; TRADITIONEEL ROOD TOT ROODBRUIN



BAKSTEENPALET B; EIGENTIJDS GEMÊLEERD ANTRACIET, ROODGRIJS, ZANDKLEUR



BAKSTEENPALET C; LICHTE/LICHT GEMÊLEERDE BAKSTEENTINTEN



HOOGWAARDIGE DETAILLERING

Hoogwaardige architectuur vraagt om hoogwaardige detailleringen. In deze paragraaf wordt een aantal voorbeelden van ambachtelijke geveldetails gegeven. Bij moderne architectuur bestaat de kunst vraag uit het optisch achterwege laten van detaillering door bijvoorbeeld raamkozijnen of dakgoten volledig weg te werken waardoor er een zeer strak en rustig beeld ontstaat.

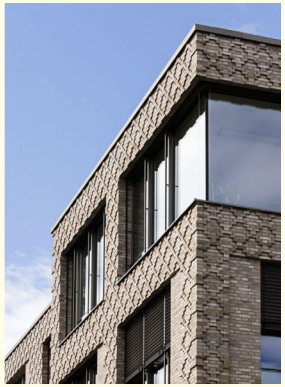
Hoogwaardige architectuurdetails kunnen ook op ambachtelijke, meer traditionele wijze gestalte krijgen. Bijvoorbeeld hoogwaardige en verfijnde baksteendetails, rollagen en speklagen in het metselwerk, reliëf in het metselwerk, geprofileerde daklijsten, zichtbare draagconstructie (steunklossen) van het gootwerk, enzovoort. Het spreekt natuurlijk voor zich dat de bandbreedte aan mogelijkheden voor dit type detailleringen samenhangen met de aard en de prijsklasse van de woningen.




MODERNE DETAILLERING; FRAAI WEGGEWERKTE DAKGOTEN

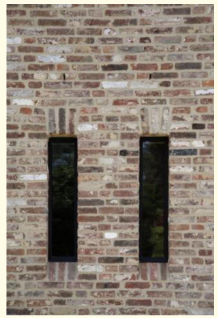


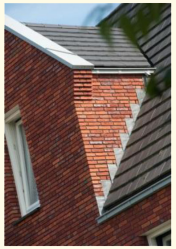

MODERNE KOZIJNDETAILS; ZONDER SPONNING OF OPGENOMEN IN EEN TERUGLIGGEND CONTRASTEREND WIT KADER

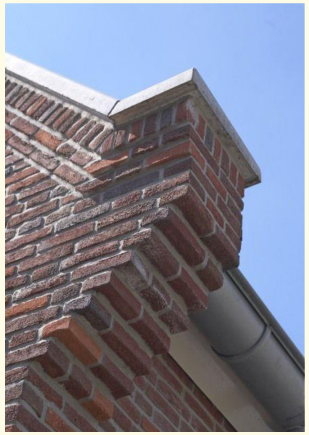
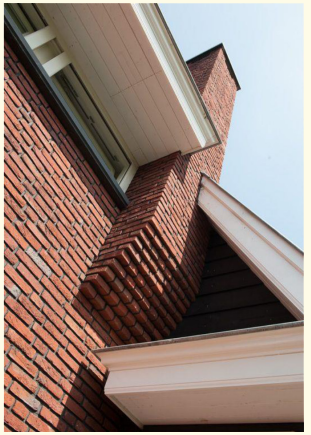



AMBACHTELIJKE DETAILLERING VAN MODERNE GEVELS



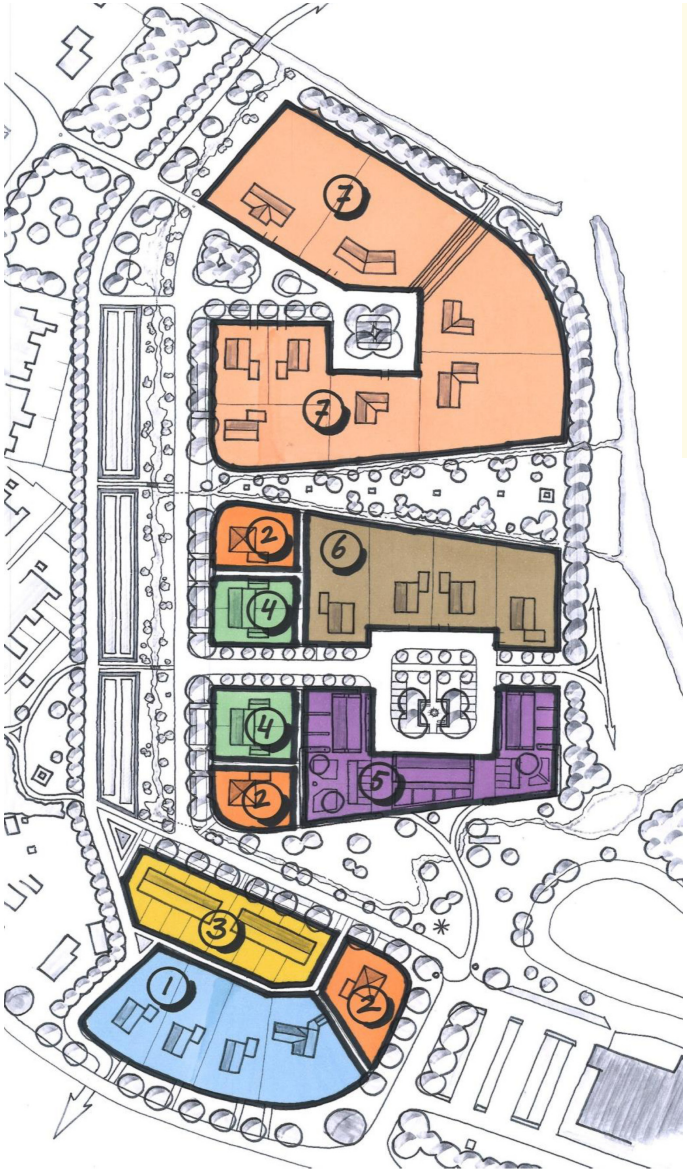





AMBACHTELIJKE TRADITIONELE GEVELDETAILS

2.3 EISEN VOOR DE BEELDKWALITEIT PER DEELGEBIED



BEELDKWALITEITSZONES

Het kaartbeeld geeft een overzicht van de verschillende beeldkwaliteitszones. Voor elk van deze 7 bebouwingsclusters gelden specifieke eisen voor de beeldkwaliteit van de bebouwing. In de volgende paragrafen worden deze deelgebieden afzonderlijk beschreven.

2.3.1 CLUSTER 1

Het beeld van de bestaande bebouwing langs de Borculoseweg is een mix van woningen met hoge, middelhoge en lage gootlijn, waarbij overwegend traditioneel is gebouwd met zadeldaken. De bebouwing van cluster 1 sluit hier qua bouwvolumes en architectuursfeer op aan. Hier worden compacte vrijstaande woningen gerealiseerd met een traditioneel zadeldak. Vanwege de langwerpige kavels zijn de kopgevels naar de weg gekeerd. Eventuele aanbouwen/garages kunnen plat afgedekt zijn, of voorzien van een kap. Deze aanbouwen zijn teruggerooid ten opzichte van de hoofdbouwmassa. De onderstaande referenties geven een -niet limitatief- beeld van de mogelijkheden. De meest oostelijk gelegen woning in dit cluster is de bestaande beheerderswoning van de voormalige meubelfabriek.



2.3.2 CLUSTER 2

In deze clusters wordt vanwege de prominente hoekligging in het plan overhoekse architectuur gevraagd. De bouwhoogte is 1,5 tot 2 lagen met een kap. De overhoekse architectuur betekent dat de volumeopbouw van de woning inspeelt op de hoekligging. De volgende voorbeelden illustreren op welke wijze een hoekligging kan worden benadrukt.



WONING MET TENTDAK; STIJLREFERENTIE AMSTERDAMSE SCHOOL



WONING MET SCHILDDAK; STIJLEFERENTIE DERTIGER JAREN





HOEKLIGGING GEMARKEERD DOOR TUITGEVELS AAN TWEE ZIJDEN VAN DE WONING





HOEKLIGGING GEMARKEERD DOOR KOPGEVELS AAN TWEE ZIJDEN VAN DE WONING





ERKERS ALS ACCENTUERING VAN EEN HOEKLIGGING

2.3.3 **CLUSTER 3**

In dit cluster worden rijwoningen gerealiseerd met een hoge goot aan de straatzijde. Een lage goot aan de tuinzijde is eventueel toegestaan. Het beeld wordt bepaald door eenvoudige, ambachtelijk gedetailleerde bouwblokken met een antracietkleurig zadeldak. Er is sprake van prominente dakoverstekken en een duidelijk aanwezige negge (6-8 cm) tussen metsel- en kozijnwerk. om voor de gevels de nodige plasticiteit te bewerkstelligen.








2.3.4 **CLUSTER 4**

De woningen op de kavels in cluster 4 begrenzen de stedenbouwkundige hoofdas van het plan. Hier worden twee onder een kap woningen gerealiseerd met een hoge gootlijn. De onderstaande referenties geven een -niet limitatief- beeld van de mogelijkheden. Vanwege de hoekligging aan de entree van het hofje wordt de eis gesteld dat de naar de straatzijde gerichte zijkanten van de woningen een hoogwaardige afwerking krijgen. Dit kan in de vorm van een gekapte garage of in de vorm van een op de woningarchitectuur afgestemde afscherming van de achtertuin. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van gemetselde kolommen met daartussen groenrasters. Het is van belang dat bij de beide woningcomplexen (aan weerszijden van de straat) eenzelfde principe voor deze tuinafscheiding wordt toegepast.







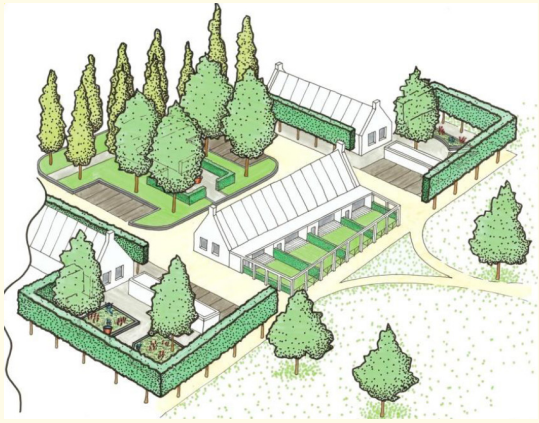




2.3.5 CLUSTER 5

In dit cluster wordt een hofjes achtig complex van 10 levensloopbestendige rijwoningen gerealiseerd. Hier wordt markante architectuur gevraagd; één bouwlaag met een traditioneel zadeldak. Een opzet met tuitgevels aan de kopse zijden van de bouwblokken is één van de mogelijkheden om hieraan gestalte te geven. Dit geveltype past goed bij de enigszins historiserende opzet van dit hofje. Traditioneel vormgegeven gebouwen en formeel groen in de vorm van hagen en leilindes vormen een samenhangend ensemble. In de onderstaande impressie is deze sfeer verbeeld. Het woningcomplex aan de zuidrand van het cluster wordt voorzien van een aangebouwde strook waarin tuinberging, gedeeltelijk overkapt terras en pergola zijn geïntegreerd. Door deze pergolaconstructie krijgt het hofje een duidelijk gezicht naar de buitenwereld. Een wandelpad leidt vanaf dit bouwblok rechtsreeks naar de buurtentree en de supermarkt.

Een legitiem alternatief voor het “Knarrenhof” is een hofje dat meer opengewerkt is. De groene ruimte van de zuidelijke parkwig vloeit hierbij over in het groen van het Knarrenhof. Vanaf de buurtentree is er hierdoor meer zicht op woning voorkanten.



IMPRESSIE “KNARRENHOF”



ALTERNATIEF “KNARRENHOF”















2.3.6 **CLUSTER 6**

In dit cluster worden 4 vrijstaande woningen gebouwd met hoge of lage gootlijn. De woningen hebben een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm met een zadeldak. Een mogelijkheid om deze woningen architectonisch af te stemmen op het tegenoverliggende Knarrenhof is om de kopgevels ook als tuitgevels vorm te geven. De garage van de meest oostelijke woning wordt voorzien van een kap en één of meer raamopeningen onder de goot vanwege de ligging aan een openbare wandelroute.








2.3.7 **CLUSTER 7**

Het noordelijke woonveld is zeer ruim opgezet. Hier wordt alleen vrijstaand gebouwd op basis van individuele woonwensen. De royale opzet van dit woonveld, de ruime kavels en de hagenstructuur langs de erfgrenzen laat een grote variatie aan bouwvormen toe. De architectonische vrijheid is maximaal. De vraag naar welstandsvrij bouwen wordt hier nagenoeg volledig ingelost. De minimale bouwhoogte is één bouwlaag plat afgedekt, de maximale bouwhoogte 2 bouwlagen met een kap of een teruggerooide en plat afgedekte 3e bouwlaag. De wijze van afdekking is vrij; (plat, zadeldak, lessenaardak, schilddak, tentdak et cetera). Eén van de weinige restricties die hier gelden is dat de gebouwontwerpen door een geregistreerd architect dienen te worden vervaardigd en dat de bouwaanvragen aan een welstandstoets moeten worden onderworpen. De onderstaande referenties geven een -niet limitatief- beeld van de mogelijkheden.































2.4 BEELDKWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTE; GROENTYPOLOGIEËN

De openbare ruimte van het plangebied wordt gedomineerd door parkachtig en natuurlijk groen. Door de opzet met de woonvelden en groene wiggen met meanderende wadi's, ligt vrijwel iedere woning direct aan het openbaar groen. De groene wiggen vormen de schakels van de woonomgeving naar het stadspark De Grolse Weiden. Voor de Grolse Weiden staat de gemeente Oost Gelre een natuurlijk beeld, met bloemrijke en deels vochtige graslanden voor ogen. Het streven is om de groensferen van woonomgeving, groene wiggen en Grolse Weiden vloeiend in elkaar over te laten lopen. In de volgende paragrafen wordt nader op de verschillende groentypologieën ingegaan. In paragraaf 2.5 wordt nader op de hagenstructuur ingegaan. De kaart op de volgende pagina geeft een overzicht van de verschillende groentypologieën in het plangebied. In de volgende paragrafen worden deze typologieën nader beschreven en verbeeld. Het definitieve bomen- en overig groensortiment zal op basis van een nadere bodemkundige en hydrologische verkenning worden samengesteld.

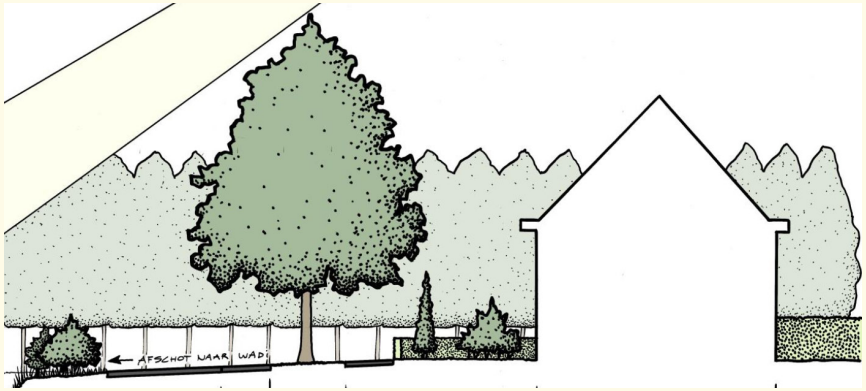


Het plan Oldenhuis kent 9 verschillende groentypologieën;

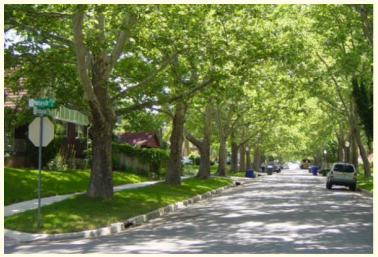
1 Laanbomenrijen 1e grootte
2 Laanbomenrij 2e grootte
3 Bestaande boombeplanting
4 Laantje van zuilvormige bomen
5 Brink-achtige hofjes
6 Parkachtige gebieden
7 Solitairbomen als accenten
8 Wadi landschap in een natuurlijke bomenweide
9 collectieve tuinen "Knarrenhof"

1 LAANBOMENRIJEN EERSTE GROOTTE

De hoofdontsluitingswegen van het plangebied worden begeleid door bomenrijen met laanbomen van de eerste grootte. Deze worden in brede groenbermen aangeplant en kunnen zich daardoor optimaal ontwikkelen. De gedachten gaan in eerste instantie uit naar de smalbladige es; een boom die een goede breedte ontwikkeld en qua hoogte geen belemmeringen gaat vormen voor de strip met zonnepanelen.



LAANBOMEN VAN DE EERSTE GROOTE LANGS DE HOOFDONTSLUITING; VOORSTEL SMALBLADIGE ES.







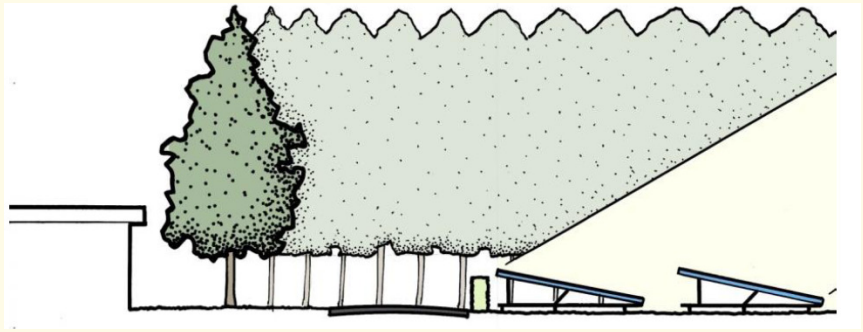




LAANBOMEN LANGS DE HOOFDONTSLUITING

2 LAANBOMENRIJ TWEEDE GROOTTE

Het nieuwe fietspad aan langs de westelijke plangrens wordt begeleid door een bomenrij van laanbomen van de tweede grootte. Deze bomen worden op relatief korte onderlinge afstand aangeplant, zodat de kronen één doorgaand geheel vormen. Dit compacte formaat bomen is gekozen vanwege de bezonning van de aanliggende tuinen van het woonbuurt Het Blik. Qua sortiment kan gedacht worden aan meidoorn, amberboom, smalbladige es of vederesdoorn.



RIJ LAANBOMEN VAN DE TWEEDE GROOTTE LANGS DE DOORGAANDE FIETSROUTE







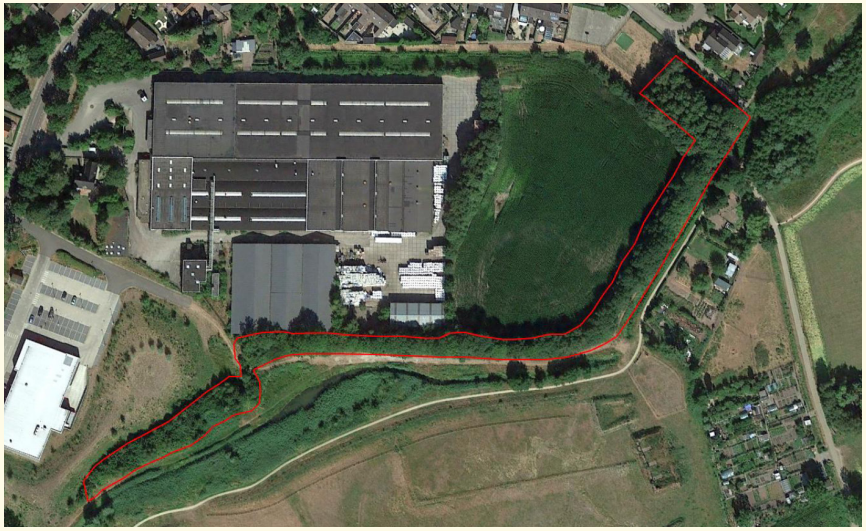




LAANBOMEN 2E GROOTTE LANGS HET FIETSPAD

③ BESTAANDE BOOMBEPLANTING

Dit is de bomenrij langs de oostelijke plangrens die hoofdzakelijk uit volwassen essen bestaat. Deze bomensingel wordt op enkele plaatsen gedund en de struikenopslag wordt verwijderd om doorzichten vanuit de nieuwe woonbuurt naar De Grolse Weiden mogelijk te maken. In de noordpunt van het plangebied (op de onderstaande luchtfoto rechts) wordt een gedeelte van het bestaande bosgebiedje gehandhaafd.



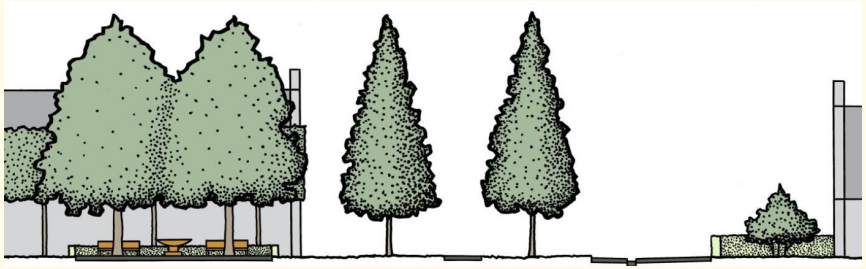
TE HANDHAVEN BOMENSINGEL EN BOSGEBIEDJE LANGS DE OOSTELIJKE PLANGRENS, DEZE BEPLANTING LIGT GEDEELTELIJK IN HET PLANGEBIED. DE LUCHTFOTO LIGT MET HET NOORDEN NAAR RECHTS



BESTAANDE BOOMBEPLANTING (ACHTERGROND) ALS BELANGRIJK DRAGER VAN HET PLAN

4 LAANTJE VAN ZUILVORMIGE BOMEN

De hoofdas van het middelste woonhof wordt begeleid door zuilvormige laanbomen. Hiervoor is gekozen vanwege de relatief geringe profielbreedte van deze woonstraat, die uitmondt op het groene binnenhof en via een wandelpad in verbinding staat met De Grolse Weiden. Qua sortiment kan gedacht worden aan zuilvormige beuk, eik of tulpenboom (Liriodendron).















HET LAANTJE VAN ZUILVORMIGE BOMEN MONDT UIT OP HET KNARRENHOF

5 BRINK-ACHTIGE HOFJES

De sfeer van de beide woonhofjes wordt bepaald door grote, breed uitgroeiende bomen met daaronder verpozingsmogelijkheden. Hierdoor ademen de hofjes een lommerrijke, brink-achtige sfeer. Bij het noordelijke woonhofje zal onder de bomen een viertal bezoekers-parkeerplaatsen worden gesitueerd.













BRINK-ACHTIGE WOONHOVEN GEVEN HET PLAN EEN LOMMERRIJK KARAKTER

6 PARKACHTIGE GEBIEDEN

De meer cultuurlijke parkgebieden zijn eenvoudig van opzet; gras, een diversiteit aan vrij gestrooide parkbomen, halfverharde paden en kleinschalige speel-, trim- en/of fitness toestellen.

















PARKZONE TUSSEN 2E EN 3E WOONVELD

7 SOLITAIRBOMEN ALS ACCENTEN

Langs de Borculoseweg, aan de zuidrand van het plangebied, worden op een drietal markante punten grote solitairbomen aangeplant. Dit zijn solitairbomen van de eerste grootte met en bijzonere bladkleur, kroonvorm en/of bloeiwijze.



OP EEN DRIETAL LOCATIES LANGS DE BORCULOSEWEG WORDEN BIJZONDERE SOLITAIRBOMEN AANGEPLANT



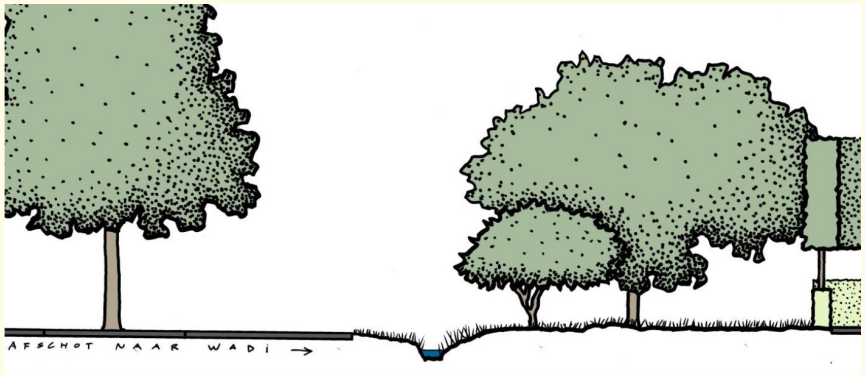






WADI LANDSCHAP; NATUURLIJKE GEACCIDENTEERDE BOMENWEIDE

De zuidelijke parkwig en de groene ruimte langs de hoofdontsluiting worden gevormd door bomenweides met natuurlijke struwelen en wadi's als beeldbepalende elementen. Kleinschalige schors- en of knuppelpaden meanderen door deze natuurlijk ingerichte gebieden. De doorgaande wandelroutes zullen goed toegankelijk zijn voor minder validen.







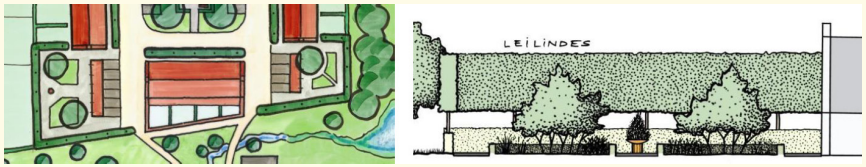
WADI LANDSCHAP TUSSEN 1E EN 2E WOONVELD TER PLAATSE VAN KNARRENHOF



WADI LANDSCHAP IN HET NOORDELIJK DEEL VAN HET PLANGEBIED

9 COLLECTIEVE TUINEN VAN HET KNARRENHOF

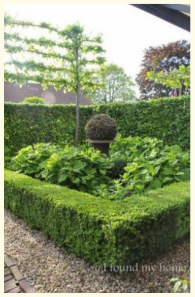
In deze twee collectieve tuingebieden kunnen de bewoners van het Knarrenhof in alle rust verpozen en genieten van een bloementuin en het uitzicht over de zuidelijke parkwig en het stadspark De Grolse Weiden. De groensfeer is formeel, mede door de beslotenheid en de inkadering van de tuingebieden door leilindes. De sfeer van het groen benadert die van een kloostertuin. Wanneer daar liefhebberij voor is, kan ook gedacht worden aan het kweken van eigen fruit, kruiden en/of snijbloemen.



OP DE BEIDE HOEKEN VAN HET KNARRENHOF ZIJN GEMEENSCHAPPELIJKE TUINEN GESITUEERD. RECHTS EEN DOORSNEDE VAN HET WESTELIJK TUINGEBIED VAN HET KNARRENHOF













HET KNARRENHOF HEEFT 2 GEMEENSCHAPPELIJKE TUINEN WAARIN OOK DOOR DE BEWONERS GETUINIERD KAN WORDEN

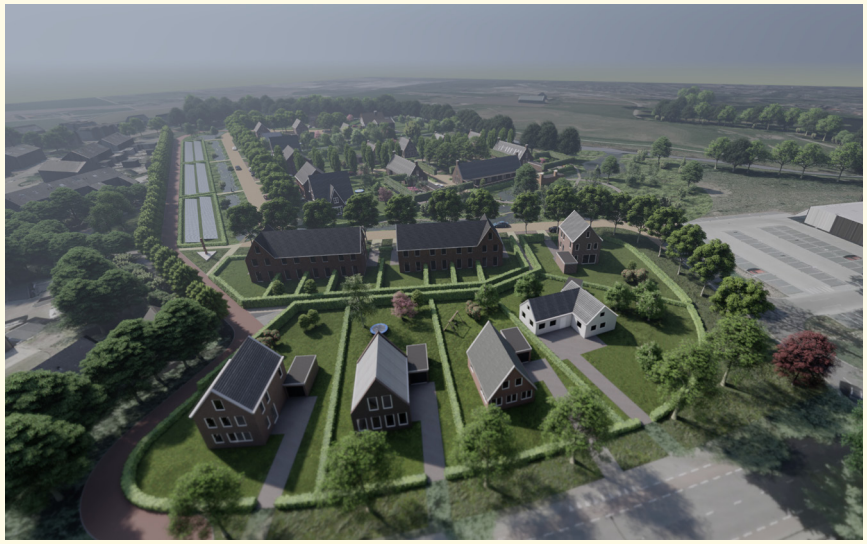
2.5 BEELDKWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTE; HAGEN

Voor een eenduidige, groene en landelijke overgang van het private naar het publieke domein is het gewenst dat er een samenhangende hagenstructuur wordt gerealiseerd . De bouw van schuttingen in het plangebied is niet toegestaan.



DEZE TEKENING GEEFT DE LIGGING VAN DE HAGEN WEER MET ALS RESPECTIEVELIJKE SNOEIHOOGTES 70 CM (ORANJE(125 CM (ROOD) EN 180 CM (DONKERGROEN)

Er wordt voorgesteld om beukenhagen aan te planten. Afhankelijk van de vochthoudendheid van de bodem kan gekozen worden voor haagbeuk (vochtig) of gewone beuk (droger).
Voor de inkadering van de zonnepanelen wordt aanbevolen iom een wintergroene haag toe te passen (taxus of hulst). De hagen worden bij het woonrijp maken aangeplant.
In de koopcontracten van de woningen wordt een handhavingsplicht voor deze hagen opgenomen. In het bestemmingsplan worden de hagen als voorwaardelijke verplichting opgenomen.Hiermee is aanplant, handhaving en onderhoud van de hagen gewaarborgd. De bewoners zullen graag doorzicht naar de groene wiggen willen behouden. Daarom is voor de tuingrenzen langs de parkruimtes een snoeihoogte van ca 1.25 meter aan te bevelen.
Ook de groensfeer van woonstraten en hofjes zal mede door hagen worden bepaald.
Aan de voorzijde van de woningen kan met lagere hagen worden gewerkt (70 cm), op privacygevoelige kavelgrenzen (sommige zijkavelgrenzen langs de straat en kavelgrenzen langs een achterpad) kunnen van hogere hagen (ca. 1,8 meter) worden voorzien.

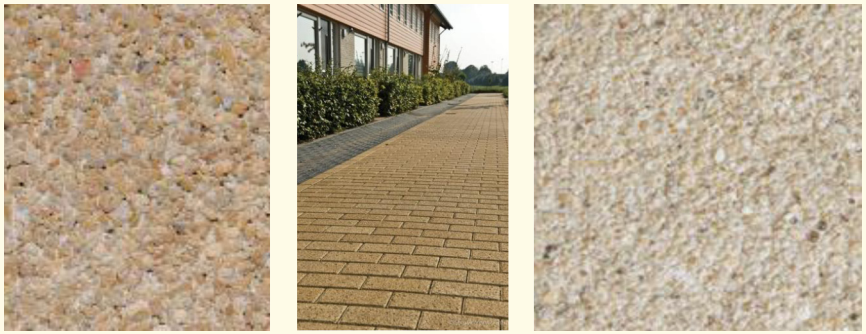


DE HAGEN OP DE ERFGRENZEN ZIJN STERK BEPALEND VOOR DE PARKACHTIGE SFEER VAN HET PLAN OLDENHUIS

2.6 BEELDKWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTE; VERHARDINGEN

De woonstraten en de hofjes bestaan uit elementenverharding. Het betreft betonstraatsteen met een toplaag van gemalen zandkleurige dolomiet. De zandkleur refereert naar natuurlijke, landschappelijke zandpaden. De meeste wegverhardingen liggen op één oor, de bestrating watert dan af op een aanliggende wadi. De rijbanen worden uitgevoerd in keiformaat, gelegd in keperverband. De loopzones in de hofjes kunnen in dikformaat worden gestraat, evenals de molgoten. De verhardingen worden opgesloten door een verholen opsluitband band, die circa 15 mm beneden het straatwerk ligt. Op deze wijze kunnen de op één oor liggende straten goed richting de aanliggende wadi's afwateren. Bovendien ontstaat er een rustig beeld omdat de grijze betonbanden niet in het zicht liggen.

De trottoirs langs de hoofdontsluiting kunnen in betontegels 30x30 cm worden uitgevoerd. Hierbij heeft een zandkleurige betontegel de voorkeur, deze kleur refereert aan landelijke zandpaden. De tegels zullen qua kleur in de loop der jaren enigszins naar grijs uitlogen. Bij alle verhardingen geldt dat deze moeten voldoen aan de normeringen met betrekking tot de minimale stroefheid.



BETONSTRAATSTEEN MET KLEURECHTE TOPLAAG VAN GEMALEN DOLOMIET; STRUYK VERWO BRECCIA GIALLO OF MBI GEOCOLOR PRESTIGE OF GELIJKWAARDIG



ZANDKLEURIGE BETONTEGEL (BENOTON) EN MBI SABBIA OF GELIJKWAARDIG

De parkeervakken en parkeerstroken worden uitgevoerd in een halfverharding. Dit om het groene/duurzame beeld van de wijk te benadrukken. De exacte materiaalkeuze voor de halfverharding voor bepaald in de engineeringsstadium.



IMPRESSIE VERHARDINGEN; KNARRENHOF

De wandelpaden door het groen kunnen in halfverharding, schors en plaatselijk (natte situaties) als knuppelpaden en vlondergedeeltes worden uitgevoerd. De passage van wadi's kan met een vlondertje of met een aantal stapstenen worden vormgegeven. De doorgaande routes zullen goed begaanbaar moeten zijn voor minder validen. Alle paden worden qua breedte, verhang en verhardingstype geschikt gemaakt voor gebruik door minder validen (rollator of scootmobiel).





HALFVERHARDE PADEN IN DE PARKGEDEELTES





PADEN IN DE NATUURLIJKE BOMENWEIDES MET WADI'S





PASSAGEMOGELIJKHEDEN WADI'S



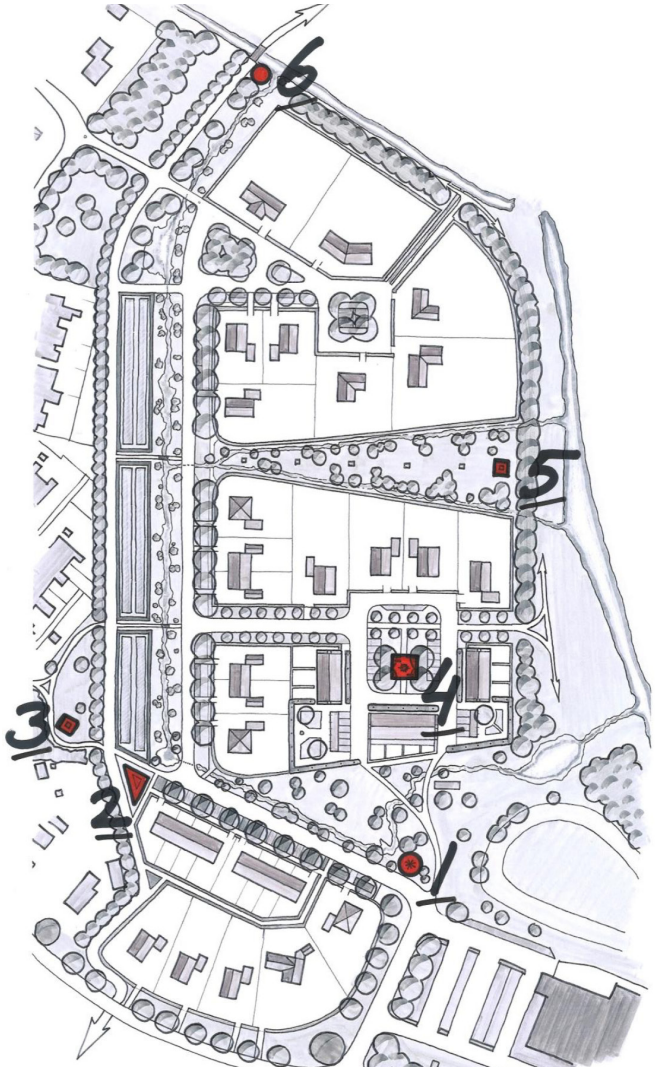
IMPRESSIE WADI ZONE PARKGEBIED TUSSEN WOONVELD 1 EN 2



PASSAGE WADI; MET EEN EENVOUDIGE VLONDER

2.7 “SPECIALS”; INFORMATIE- MARKERINGS- EN ONTMOETINGS-PLEKKEN, INFOPUNTEN

Een aantal markante plekken in het plan wordt verbijzonderd met zogenaamde “specials”. Dit zijn bijzondere objecten, speelaanleidingen, ontmoetingspunten of informatiepunten. Op de onderstaande kaart staan deze plekken gemarkeerd. Het betreft de volgende locaties;



LOCATIES VAN DE BIJZONDERE PLEKKEN MET ZOGENAAMDE “SPECIALS” IN HET PLANGEBIED OLDENHUIS

1 INFOPUNT BIJ DE BUURTENTREE

Bij de entree van het plangebied wordt een infopunt gerealiseerd. Met name wandelaars en fietsers worden hier op een aantrekkelijke manier geïnformeerd over de geschiedenis van de locatie Oldenhuis, de oude loop van de Slingegoot, de geschiedenis van de meubelfabriek en de duurzame opzet van het plan Oldenhuis. Gedacht wordt aan een bankje, een infopaneel en een eenvoudig object waartegen een paar fietsen kunnen worden geparkeerd. Wanneer besloten wordt om het trafogebouw te restaureren, dan kan het infopunt hiermee gecombineerd worden.











INFOPUNT BIJ DE BUURTENTREE VANAF “HET PAND”

2 KUNSTOBJECT TER BEËINDIGING ZONNESTRIP

De zuidelijke visuele beëindiging van de zonnestrip wordt gevormd door een artistiek verticaal object. Hier kan gedacht worden aan een artistieke, abstracte verwijzing naar de voormalige meubelfabriek. Dit object zou kunnen bestaan uit op elkaar gelaste fragmenten van machines of stalen constructie-elementen uit de voormalige fabriek.







KUNSTOBJECT TER BEËINDIGING ZONNESTRIP

3 SPEELTOREN IN DE ZICHTLIJN VAN DE HOOFDENTREE

Als visuele beëindiging van het eerste gedeelte van de hoofdentree wordt voorgesteld om een speeltoren of klimtoren te realiseren.



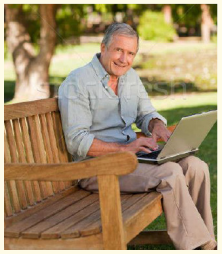


4 CENTRALE ONTMOETINGSPLEK KNARRENHOF

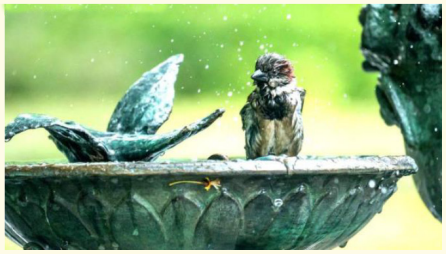
Deze aantrekkelijke omhaagde verblijfsplek tussen de bomen wordt voorzien van comfortabele houten zitbanken en een centraal object in de vorm van –bij voorbeeld- een vogeldrinkbak.













LOMMERRIJKE SFEER VAN HET KNARRENHOF

5 UITZICHTPUNT GROLSE WEIDEN

Aan het einde van deze groene parkwig wordt een verhoogd rustpunt gecreëerd met een mooi uitzicht over het stadspark de Grolse Weiden. De gedachten hierbij gaan uit naar een grote ronde bankengroep, aan te brengen rond een cluster pakbomen.



6 RUST-/PICKNICK-/INFOPLEK GROLSE WEIDEN/SLAG OM GROLLE/SLINGEGOOT

De fietsers verlaten het plangebied bij de brug over de Slingegoot, hier gaat het nieuwe fietspad over in de Halvemaanweg. Hier wordt een picknickbank, eventueel aangevuld met een paneel met gebiedsinformatie geplaatst en een eenvoudig object waartegen een paar fietsen kunnen worden geparkeerd.






2.8 SPEELMEUBILAIR

Het speelmeubilair heeft een natuurlijk uiterlijk en bestaat uit de combinaties van in lands onbehandeld hout, verzink staal/RVS en staal- en/of nylonkabels. Toepassing van felle kleuren op grotere oppervlaktes is niet toegestaan, accentkleuren wel. Door deze eisen te stellen gaat het speelmeubilair goed op in zijn natuurlijke omgeving.








2.9 BEELDKWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTE; OPENBARE VERLICHTING

De gemeente Oost Gelre hanteert het beleid dat de meer decoratieve (design) verlichting in de stads- en dorpscentra wordt toegepast en dat er in de omliggende wijken een meer utilitair verlichtingstype wordt ingezet. De openbare verlichting dient duurzaam, eenvoudig en hoogwaardig te zijn. De armaturen hebben alle een energiezuinige, dimbare LED lichtbron. Een overweging kan zijn om de verlichting te combineren met een telemanagement systeem; hierbij wordt beheerinformatie via draadloze gegevensoverdracht centraal verzameld. Ook de verlichtingssterkte van verschillende verlichtingsclusters kan centraal, naarbehoefte worden geregeld. De verlichting zal geen onnodige lichtvervuiling mogen veroorzaken.

De technologie van kabelloze armaturen met een eigen zonnepaneel is nog niet zover dat de energieopbrengst in het donkere seizoen (december en januari) voldoende is om het gewenste lichtniveau en de gewenste brandduur te bereiken. De meest duurzame oplossing op dit moment, die ook al door de gemeente wordt toegepast, is het inkopen van groene stroom en deze in te zetten als energiebron voor de openbare verlichting.

Het armatuur is bij voorkeur in Europa op circulaire wijze geproduceerd waarbij maximaal wordt ingezet op herbruikbare componenten. Op de navolgende afbeeldingen is een aantal geschikte armaturen weergegeven van “huisleveranciers” van de gemeente Oost Gelre. Deze leveranciers zijn geselecteerd op de duurzaamheid en technische kwaliteit van hun producten en een maximale leveringszekerheid bij eventueel noodzakelijke vervanging van armaturen of delen daarvan.



SUGGESTIE VOOR DE WOONSTRATEN EN WOONHOVEN: PAALTOPARMATUUR SCHRÉDER STARLIGHT



SUGGESTIE VOOR VERLICHTING VAN HET DOORGAANDE FIETSPAD; SCHRÉDER AXIA 2 OF LIGHTRONICS BRISA/BURAN

2.10 BEELDKWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTE; TRAFO'S, VERDEEL- EN SCHAKELKASTEN

De bestaande trafo in de zuidelijke parkwig wordt ingezet als trafostation voor de zonnestrip. Het station landschappelijk ingepast door het aanbrengen van een aantal solitairbomen rond het object. De gevelvlakken van het trafohuis worden voorzien van een verzinkt stalen raster waar klimop tegenaan wordt geleid.



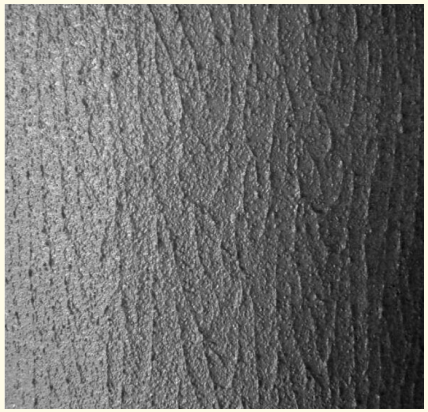


HET TRAFOGEBOUW WORDT INGEPAST MET SOLITAIRBOMEN EN KRIJGT KLIMOPGEVELS

Een alternatief voor deze aanpak is het opknappen van de gevels van het trafostation en het gebouwtje te gebruiken als markante drager voor de naamsaanduiding van de nieuwe woonbuurt.

Nieuwe, meer kleinschalige verdeel- en schakel kasten (elektra, CAI, glasvezel) worden uitgevoerd met een ruwe anti aanplakcoating in een donker antracietgrijze kleur. Hierdoor vallen deze objecten het minst op in de openbare ruimte en blijven ze gevrijwaard van plakwerk en graffiti.





ANTI AANPLAK COATING OP SCHAKELKAST