

BEELDKWALITEITSPLAN 'DE KWEKERIJ'

HERINRICHTING TUINCENTRUM LAAG-SOEREN

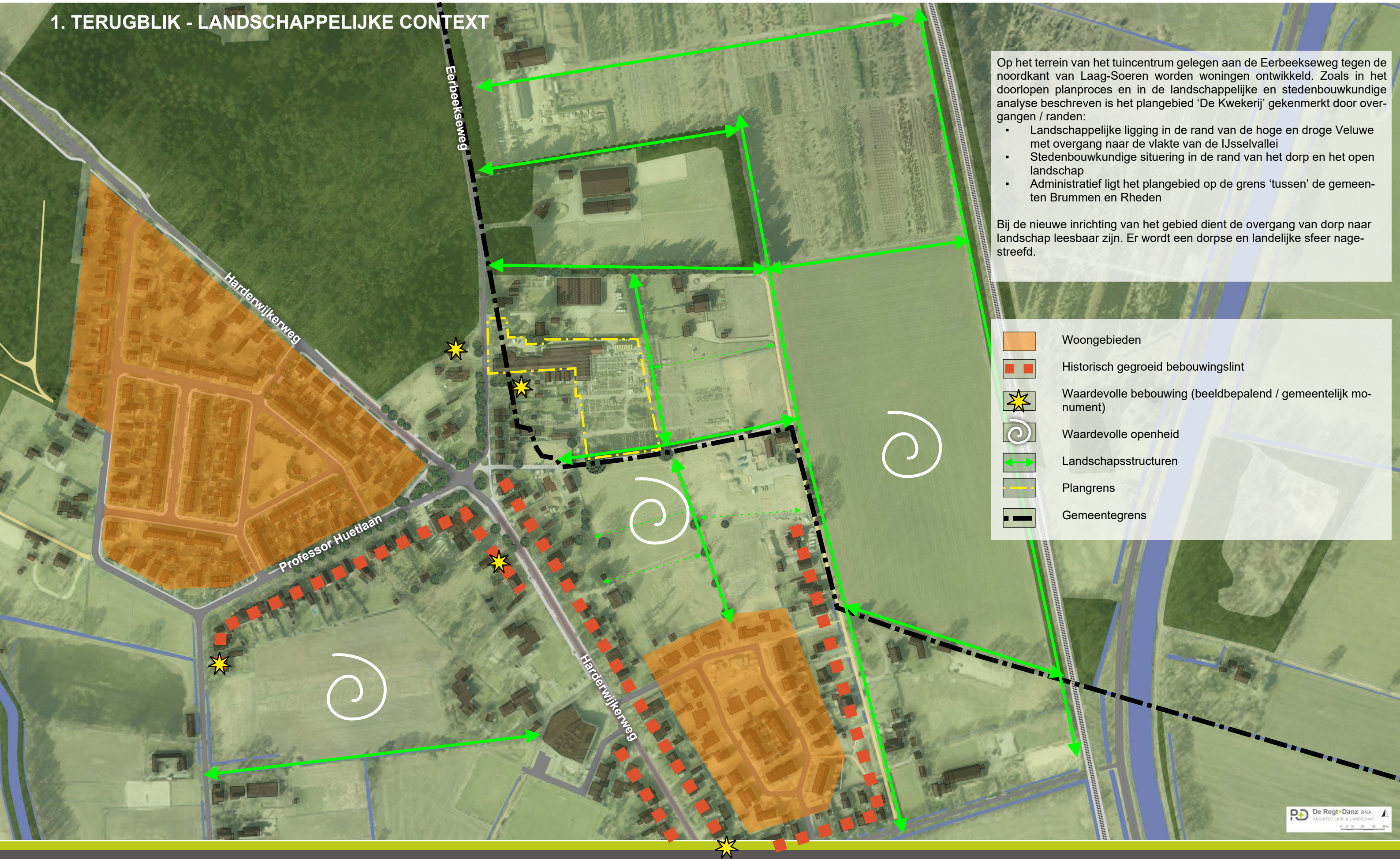
EERBEEKSEWEG 29, GEMEENTEN BRUMMEN EN RHEDEN

25-04-2022

INHOUD STEDENBOUWKUNDIG PLAN & BEELDKWALITEIT

1. Terugblik - Landschappelijke context	3
Terugblik - Stedenbouwkundig concept	4
2. Overzicht Verkavelingsplan	5
3. Impressies stedenbouwkundige opzet	6
4. Woningen	9
4.1 Ontwerpcriteria en typologieën	10
4.2 Rug-aan-rug woningen - Materialen en kleurstellingen	11
Referentie	12
4.3 Twee-onder-één-kap woningen en rijtjeswoningen - Materialen en kleurstellingen	13
Referenties / sfeerbeelden	14
5. Ontsluiting en parkeren	17
Materialen verharding - openbaar gebied	17
6. Groeninrichting	19
Openbaar groen, erfafscheiding en kroonprojectie beschermde bomen	19
7. Straatmeubilair	21

1. TERUGBLIK - LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT



Op het terrein van het tuincentrum gelegen aan de Eerbeekseweg tegen de noordkant van Laag-Soeren worden woningen ontwikkeld. Zoals in het doorlopen planproces en in de landschappelijke en stedenbouwkundige analyse beschreven is het plangebied ‘De Kwekerij’ gekenmerkt door overgangen / randen:

- Landschappelijke ligging in de rand van de hoge en droge Veluwe met overgang naar de vlakte van de IJsselvallei
- Stedenbouwkundige situering in de rand van het dorp en het open landschap
- Administratief ligt het plangebied op de grens ‘tussen’ de gemeenten Brummen en Rheden

Bij de nieuwe inrichting van het gebied dient de overgang van dorp naar landschap leesbaar zijn. Er wordt een dorpse en landelijke sfeer nagestreefd.

Woongebieden

Historisch gegroeid bebouwingslint

Waardevolle bebouwing (beeldbepalend / gemeentelijk monument)

Waardevolle openheid

Landschapsstructuren

Plangrens

Gemeentegrens

TERUGBLIK - STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

Het nieuwe woonerf 'De Kwekerij' voegt zich in de overgang van het dorp naar het open landschap. Er wordt aansluiting gezocht met de landschappelijke en stedenbouwkundige structuren die het plangebied overstijgen. De dorpse sfeer en landelijke uitstraling wordt bereikt door de situering van de bebouwing zonder vaste rooilijnen en in aansluiting van bestaande structuurlijnen. De hiërarchische ordening en het woonerf 'De Kwekerij' als ensemble bevorderen de dorpse sfeer. Het entreegebouw aan de noordzijde van de Eerbeekseweg voegt zich door de situering en de hoekoriëntatie in het gebied met bestaande bebouwing in losse setting. Het hoofdgebouw als centraal element is naar het dorp en het open landschap georiënteerd.

- Ontsluiting:
 - Doorlopende lusontsluiting voor alle kavels
 - Rondweg voor hulpdiensten, levering en ophaal
 - Opstelplaatsen containers / kliko's op voetpaden en 'trottoirs'
 - Compact parkeren volgens parkeernorm
 - Ruimtelijke inpassing voor parkeermogelijkheden bij de kerk (of overdracht naar derden)
- Bebouwing:
 - Hoekoriëntatie entreegebouw aan de Eerbeekseweg
 - Hoofdgebouw (hiërarchie / oriëntatie) als centraal element
 - Woningen met voor- / zijkanten naar het open landschap georiënteerd
- Groene hoofdstructuur
 - Compact en centraal gelegen plantsoen (vrijwel geen snippergroen) met speelgelegenheid en wadi voor de infiltratie van hemelwater
 - Behoud van de waardevolle bomen
 - Behoud van de brede geschoren veldesdoornhaag aan de zuidkant van het plangebied

Gebied met bebouwing in losse setting en individuele uitstraling

P

Groene achterkanten

Oriëntatie zijgevel

Oriëntatie voorgevels

Oriëntatie zijgevel

Groene grens

- Bestaande woningen en kerk in losse setting aan de noordelijke rand van het dorp
- Bestaand bebouwingslint (planmatige opzet, naoorlogs)
- Nieuwe bebouwing als transitie tussen het dorp en het open landschap in de bestaande structuurlijnen
- Entreegebouw met hoekoriëntatie
- Hoofdgebouw
- Structuurlijnen
- Ontsluitingsstructuur
- Compact centraal plantsoen
- Openingen naar het landschap
- Behoud waardevolle bomen
- Groene grens (bestaande veldesdoornhaag)

2. OVERZICHT VERKAVELINGSPLAN



3. IMPRESSIES STEDENBOUWKUNDIGE OPZET



Vogelvlucht (maximale volumetrische weergave) vanuit het zuiden gezien



Vogelvlucht (maximale volumetrische weergave) vanuit het oosten gezien



Beleving plantsoen met wadi en natuurlijke speelvoorzieningen

4. WONINGEN

De bebouwing van het nieuwe woonerf 'De Kwekerij' vormt een dorps ensemble met onderlinge samenhang. De losse setting van de bebouwing zonder vaste rooilijnen ondersteunen de landelijke sfeer.

De architectuur van de woningen is geïnspireerd op verschillende boerderijtypologieën met een landelijke ingetogen uitstraling en passende materiaalgebruik / detailleringen:

- Bebouwing met dorps uitstraling en schuurarchitectuur / schuurwoningen
- Diversiteit van boerderijtypologieën met 'verwantschap' tussen de bebouwing (passend bij elkaar)
- Gevelindelingen kunnen zowel symmetrisch als asymmetrisch zijn
- Detailleringen, verbijzonderingen en materialen passen bij de dorps en landelijke sfeer
- Hoekoriëntatie entreegebouw aan de Eerbeekseweg refererend aan een T-boerderij
- Grote schuur als hoofdgebouw (rug-aan-rug woningen) met hoge kap naar twee zijden georiënteerd
 - Ondergeschikte bijgebouwen zijn meeontworpen (gepotdekseld / houten gevelbekleding in donkere kleurstelling)
- Bijzondere aandacht voor voor- / zijgevels van woningen georiënteerd naar het open landschap
- Bijgebouwen in de achtertuin, garages of aanbouwen zijn afgestemd op de architectuur van de woningen

Tweezijdige oriëntatie
als entree nieuw woongebied

Dorps straatje met op elkaar afgestemde architectuur
maar toch individuele uitstraling

Aandacht voor de hoek

Hoofdgebouw met voorgevel - oriëntatie
Naar het dorp (pleintje) én het open landschap

Samenhang en rust

-  Rug-aan-rug woningen (1 laag + hoge kap)
-  Rijtjes (2 lagen + kap)
-  Twee-onder-één-kap woningen (2 lagen + kap)
-  Twee-onder-één-kap woningen (2 lagen + kap) - bijzonder
-  Twee-onder-één-kap woningen (1 laag + kap)
-  Aandacht oriëntatie

4.1 Ontwerpcriteria en typologieën

Massa en vorm

- De bouwmassa bestaat uit één laag + kap en twee lagen + kap
- De opzet is eenduidig / helder en de hoofdvorm is rechthoekig
- De woningen zijn van een duidelijke kap voorzien (passend bij de landelijke bebouwingstypologieën)
 - Samengesteld kap bij het entreegebouw met hoekoriëntatie
 - Zadeldaken, aangekapte daken en daken met wolfseinde behoren tot de mogelijkheden
- Eventuele aan- / uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume

Oriëntatie / beeldbepalende elementen

- De entreewoning is zowel op de Eerbeekseweg als de nieuwe ontsluitingsweg georiënteerd
- De rug-aan-rug woningen vormen door de oriëntatie naar dorp én landschap, het volume van een grote schuur en het beeldbepalende kap het hoofdgebouw van het nieuwe woonerf

De nodige aandacht is gevraagd voor de hoek van de rijtjeswoningen (architectonische detaillering)

Gevels

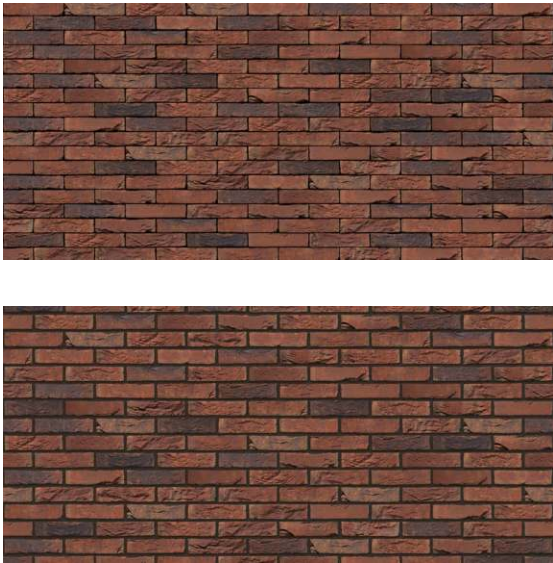
- De gevels van de woningen in het plangebied zijn verschillend en individueel maar wel op elkaar afgestemd en vormen een geheel: samenhang in uitstraling
- Gevelindelingen kunnen zowel symmetrisch als asymmetrisch zijn

Materiaal, kleur en detaillering

- Er wordt gebruik gemaakt van gebakken materiaal met een ingetogen uitstraling (metselwerk in aardetinten, genuanceerd, bandbreedte rood – bruin)
- Houten gevelbekleding in een donkere kleurstelling / potdeksel
- Gevelelementen en dakkapellen uitgevoerd in zink
- Dakpannen keramisch in rood of antraciet, niet glanzend, en/of riet
- Het kleurgebruik van de verschillende woningen mag variëren maar is wel op elkaar afgestemd
- Toepassing van duurzame materialen en installaties (zonnepanelen, ...) zijn integraal onderdeel van het ontwerp / afgestemd op de architectuur
- Detailleringen, verbijzonderingen en materialen passen bij de dorpse en landelijke sfeer
- Dakranden, boeiborden en kozijnen zijn zorgvuldig gedetailleerd en harmoniëren in kleur bij de gevelstenen en dakpannen. Geen dissonante / opvallende tinten toepassen.

4.2 Rug-aan-rug woningen - Materialen en kleurstellingen

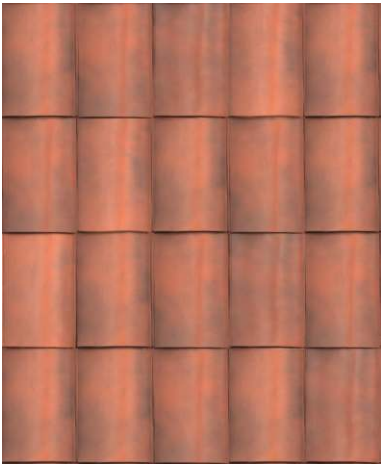
Gevelstenen



Gevelstenen - accentuering



Dakpannen



Gevelelementen uitbouwen / aanbouwen / bijgebouwen



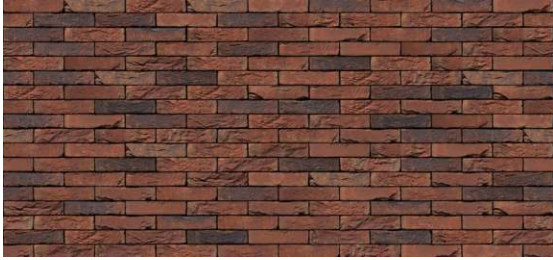
Rug-aan-rug woningen - Referentie



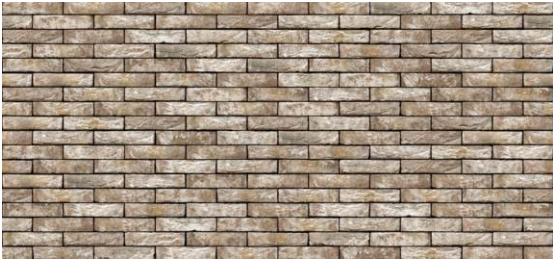
Referentie rug-aan-rug woningen

4.3 Twee-onder-één-kap woningen en rijtjeswoningen - Materialen en kleurstellingen

Gevelstenen



Gevelstenen - accentuering



Dakpannen



Rieten dakdelen



Gevelelementen aanbouwen / bijgebouwen



Referenties / sfeerbeelden



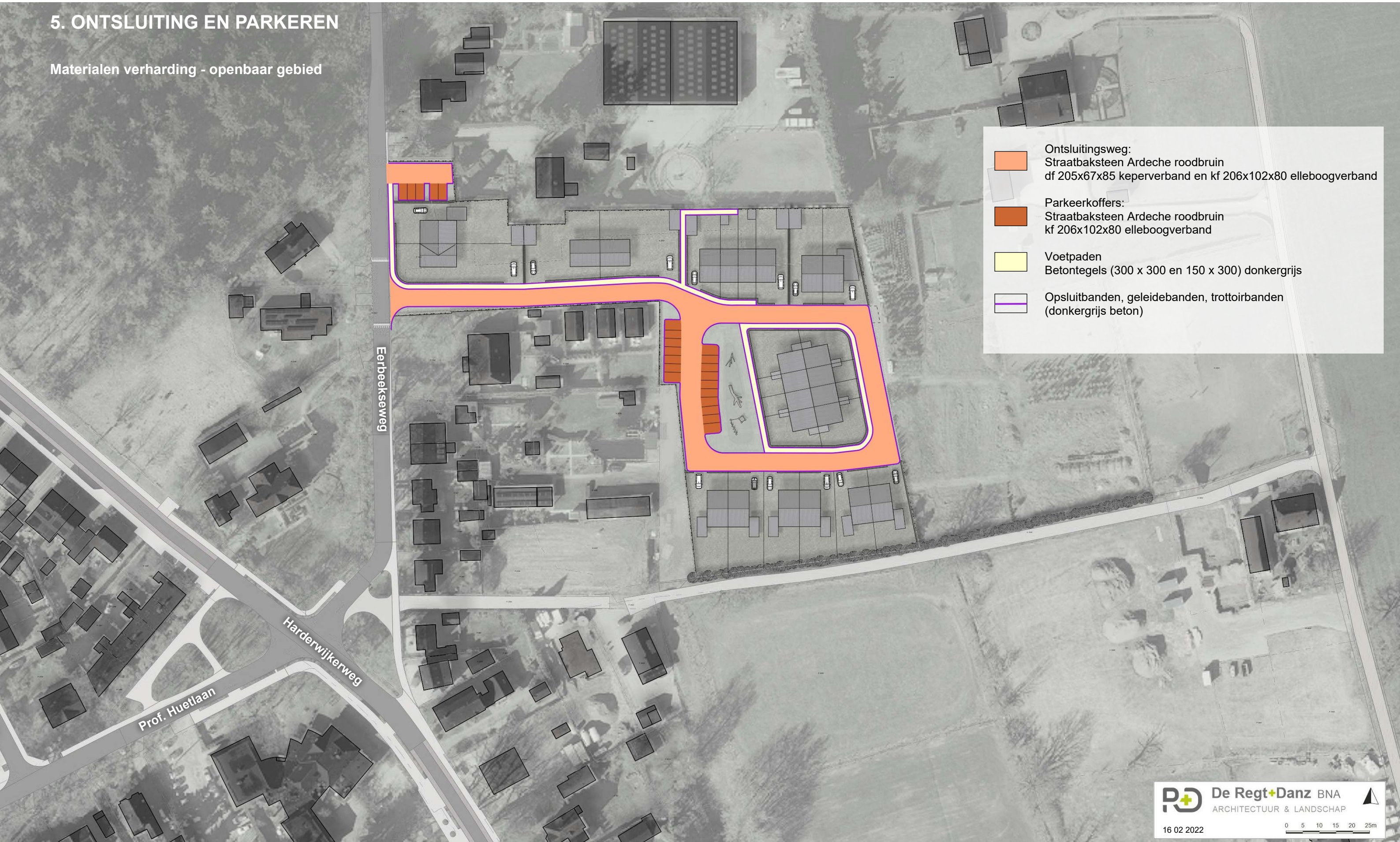
Referentie noordelijk lint met samenhangende / op elkaar afgestemde dorpse sfeer en individuele kleurstelling en detaillering





5. ONTSLUITING EN PARKEREN

Materialen verharding - openbaar gebied





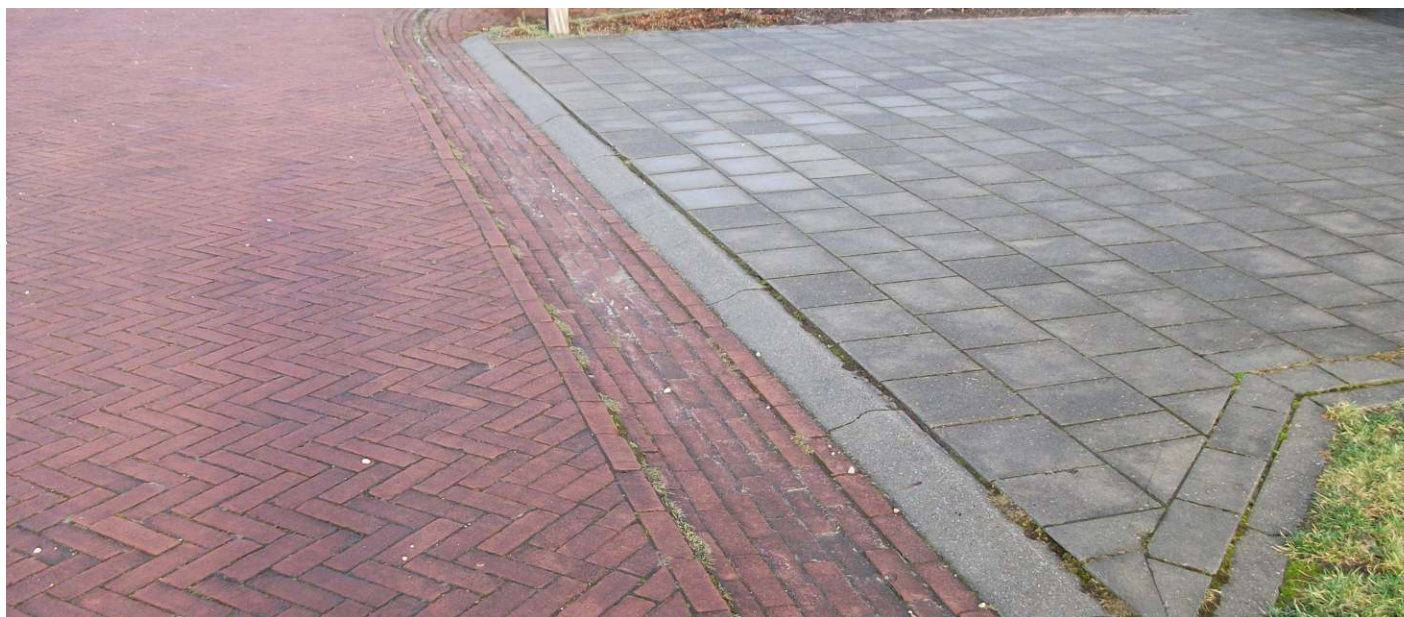
Ontsluitingsweg en parkeerplaatsen



Voetpaden / achterpaden



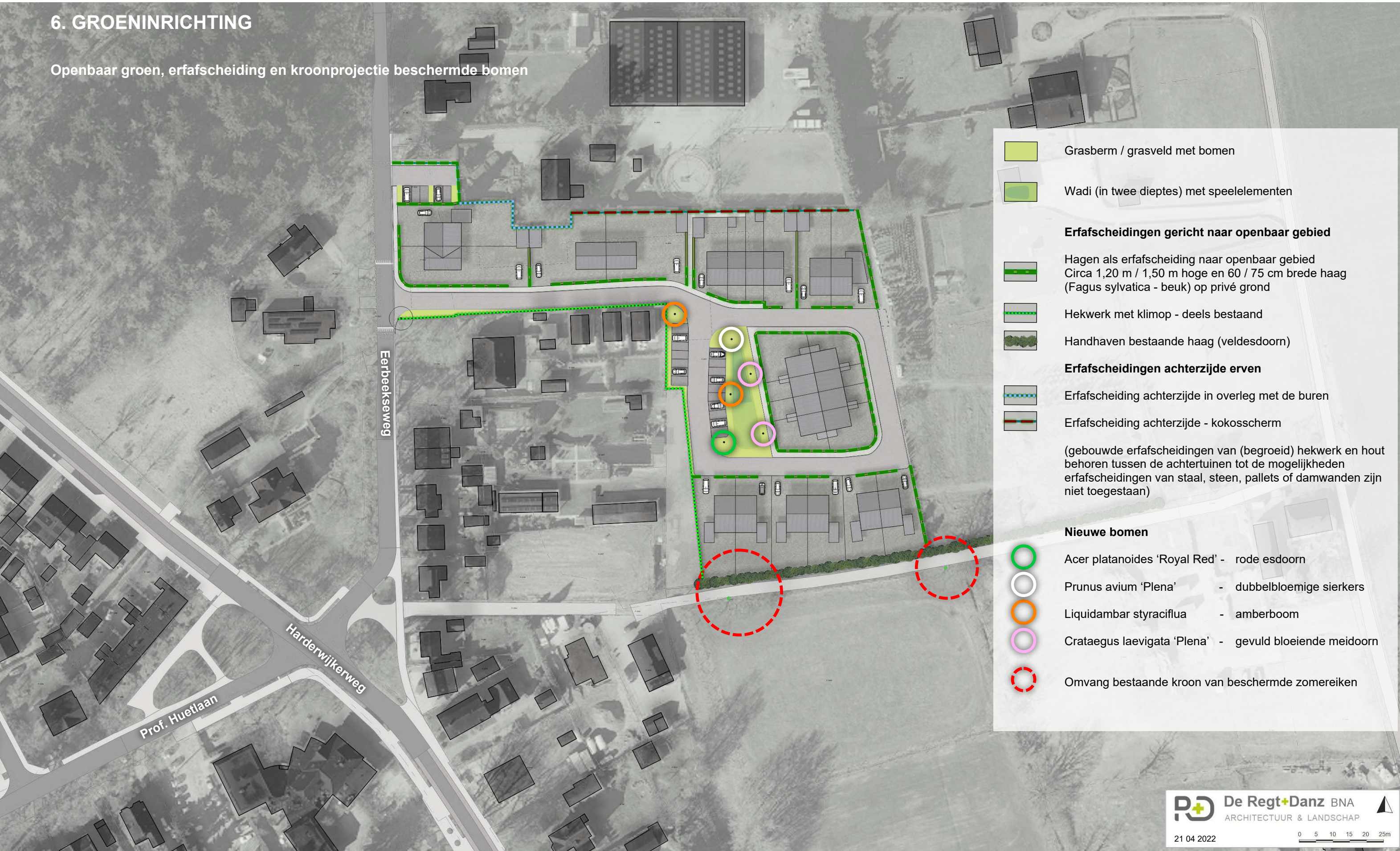
Afsluitbanden / geleidebanden



Uitsnede staatprofiel

6. GROENINRICHTING

Openbaar groen, erfafscheiding en kroonprojectie beschermde bomen





Hagen (beukenhaag) als erfafscheiding aan de voorzijde



Erfafscheidingen - kokosscherm aan de achterzijde (al dan niet beplant met klimop)



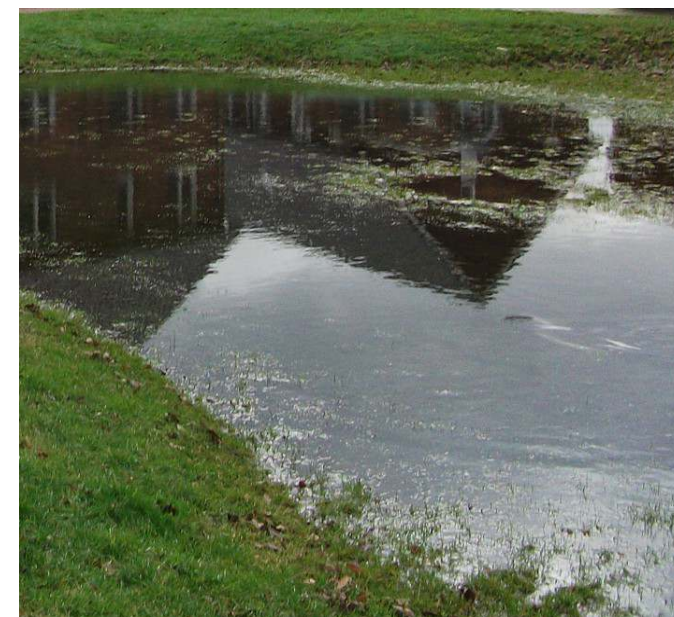
Erfafscheidingen - hekwerk met klimop langs de ontsluitingsweg en aan de westzijde van het plangebied



Bestaande veldesdoornhaag (zuidelijke grens van het plangebied)



Wadi met speelelementen

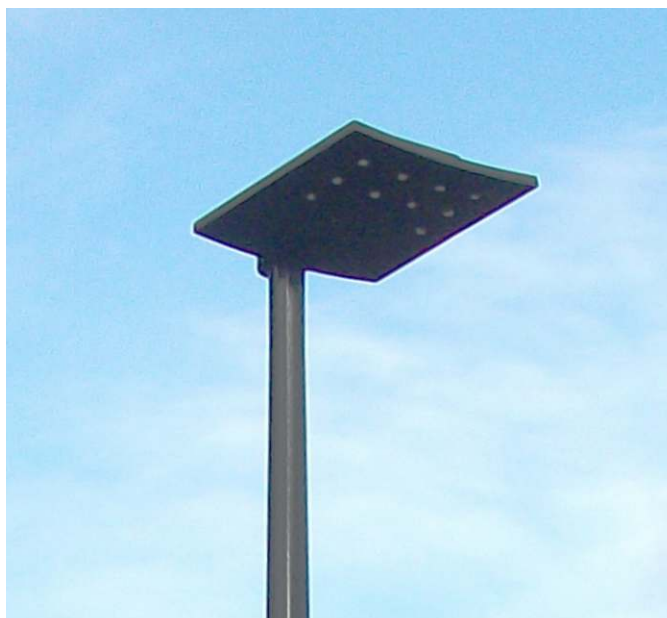


Laag deel van de wadi na regenbui

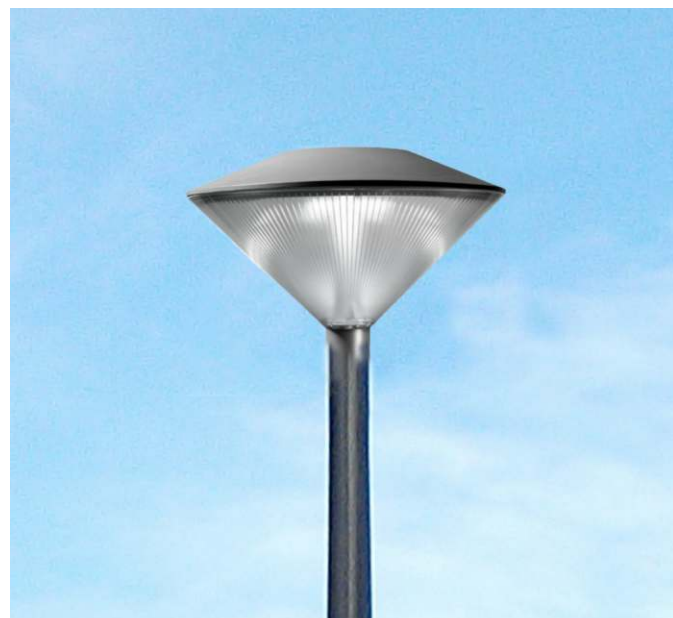


Waardevolle (beschermde) bomen zuidelijk van het plangebied

7. STRAATMEUBILAIR



Verlichtingselement in aansluiting bij
Plan Nimmer Dor



Verlichtingselement (mogelijk alternatief)



Capitole afvalbak



Mogelijke zitelementen (ingetogen en landelijk)