

ZUIDBROEK DE WELLEN

STEDENBOUWKUNDIG PLAN DE WINGERD

Mei 2019

1 Inleiding

De Wellen is één van de drie woongebieden in Zuidbroek naast Het Mozaïek en Het Rooster. Alle drie deze woongebieden liggen aan Park Zuidbroek. De Wellen ligt aan de zuidzijde van het park en onderscheidt zich van Het Mozaïek en Het Rooster door het landelijke karakter. De kwaliteiten van dit oorspronkelijk buiten de stad gelegen landelijke gebied zijn nog goeddeels bewaard gebleven. Inmiddels is de stad oostwaards gegroeid en hebben er in De Wellen ontwikkelingen plaatsgevonden. Zo is het woonzorgcomplex Sprenkelaarshof gebouwd, en hebben twee sociaal maatschappelijke instellingen 'De Stadsakkers' en de 'Tuinen van Zuidbroek' zich hier gevestigd. Daarnaast zijn er de laatste jaren kleinschalige woonbuurtjes gebouwd zoals Erve Bulthuis, Erve Sprenkelaer en De Bongerd. Met de ontwikkeling van 'De Wingerd' groeit het woongebied verder. Uitgangspunt is echter wel dat dit niet ten koste gaat van de groene waarden en van het karakter van het gebied.

in dit boekwerk zal er nader worden ingegaan op het ontwerp en alle bijkomende aspecten; richtlijnen voor verkavelingen, bebouwingstypologieën en de beeldkwaliteit. Hiermee wordt inzicht gegeven in de gewenste beeldkwaliteit van deze bijzondere buurt in de Wellen.

Het document vormt de leidraad voor het ontwikkelen van bouwinitiatieven, het toetsingskader voor bouwplannen en de verdere uitwerking van het openbare gebied.





Herziene masterplan 'Zuidbroek 2017'

- | | | |
|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| Wonen | Kwekerij / volkstuin | A50 met randzone |
| Voorzieningen | Sportvoorziening | Hoofdentree Zuidbroel |
| Werken | Landmark Noordkaap | Auto-ontsluiting |
| Park Zuidbroek | Vellertzoom | LV-ontsluiting |
| Agrarisch / landschap | Objectmatige bebouwing in het groen | |
| Parklandschap / landgoed | Zoekzone nieuwe functies | |

2 Zuidbroek en De Wellen

Masterplan Zuidbroek (2004)

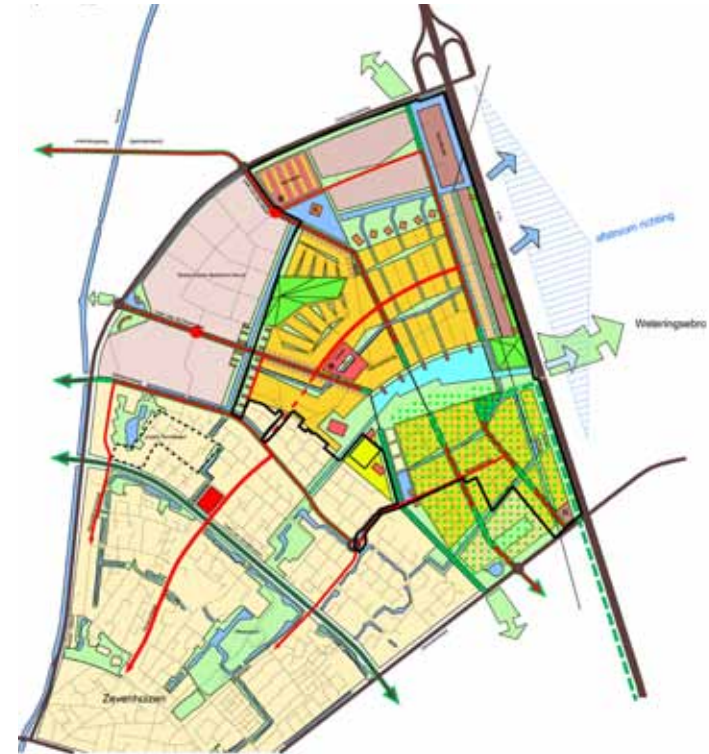
Aan de basis van ontwikkelingsgebied Zuidbroek ligt het in 2004 gemaakte 'Masterplan Zuidbroek'. Het masterplan bevat een integrale visie op de ruimtelijke hoofdstructuur en de programmatische opbouw van het woongebied en van de tweede fase van het bedrijvenpark Apeldoorn Noord. Na de vaststelling van het plan is vanaf de tweede helft van 2005 op basis van een gedetailleerd stedenbouwkundig plan gestart met de ruimtelijke planvorming en bijbehorende bestuurlijke besluitvorming. Vanaf 2006 is gestart met de daadwerkelijke aanleg en bouw van Zuidbroek en het aangrenzende deel van bedrijvenpark Apeldoorn Noord.

Masterplan 'Zuidbroek 2017'

De hoofdopzet met een centraal park en drie woongebieden daar omheen blijft de ruimtelijke en functionele 'basis' van het plan Zuidbroek, net als het bedrijvenpark aan de noord- en oostrand van Zuidbroek. In grote lijnen zullen de ontwikkelingen in Het Mozaïek en Het Rooster dan ook worden uitgevoerd conform de oorspronkelijke visie.

Maar het masterplan uit 2004 vormt op diverse onderdelen geen goede ruimtelijke basis meer voor de nog komende ontwikkelingen. De wereld is na de crisis wezenlijk veranderd en dit heeft gevolgen gehad voor de ruimtelijke en functionele opzet van Zuidbroek. Daarom is er een herziene masterplan gemaakt; 'Zuidbroek 2017'. Net als het 'oude' masterplan bevat dit herziene masterplan een ruimtelijk-functioneel casco voor de komende ontwikkelingen in Zuidbroek.

Dit nieuwe masterplan is in functionele en ruimtelijke zin geen blauwdruk, zoals het oude masterplan waarin alle aspecten al vastlagen. Omdat voor bepaalde delen van Zuidbroek nu nog niet bekend is welke functies daar op termijn een plaats in zullen krijgen zijn deze gemarkeerd als 'zoekzone nieuwe functies'. Voor deze gebieden zullen wel ruimtelijke randvoorwaarden worden bepaald maar nog geen exacte functionele randvoorwaarden.



'Masterplan Zuidbroek' (2004)



De Wellen met de verschillende deelgebieden



Impressies van De Wellen



De Wellen

Het plangebied De Wellen is, naast Het Mozaïek en Het Rooster, één van de drie woongebieden in Zuidbroek. De Wellen is door Park Zuidbroek van de andere twee woongebieden gescheiden.

De Wellen Noord is al enige jaren pleksgewijs in ontwikkeling. Behoud van het oorspronkelijke landelijke, agrarische karakter en de cultuurhistorische elementen (de alom aanwezige hagen, elzensingels, de Dommeweg en het landgoed Hohenheim) zijn daarbij uitgangspunt geweest. Goed passend daarin zijn enkele kwekerijen (o.a. volkstuintencomplex en de Stadsakkers met een sociaal maatschappelijke insteek) en tuinen (o.a. Tuinen van Zuidbroek). Daar omheen en daartussen bevinden zich bestaande boerenerven en lintbebouwing aan de Terwoldseweg.

Een belangrijke karakteristiek van De Wellen is het alom aanwezige groen in de vorm van veldjes, bomenlanen en weide- en akkerland. Het gebied heeft daardoor nog een landelijke, agrarische uitstraling. Binnen De Wellen zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden met elk een eigen 'gezicht' (zie afbeelding hiernaast): De door het gebied in oost-west richting lopende Terwoldseweg vormt een 'scheidslijn' tussen het zuidelijke deel ('De Wellen Zuid 1' en 'De Wellen Zuid 2') en het noordelijke deel van het gebied ('De Wellen Noord'). Het vierde gebiedje is een 'tussengebied' tussen Zevenhuizen en De Wellen Noord. Elk van deze gebiedjes heeft een eigen karakteristiek dat zich mede door bepaalde 'hoofdfuncties' onderscheidt van de andere deelgebieden:

'De Wellen Zuid 1'; Dit deelgebied is grotendeels in bezit van GGNet, een instelling voor geestelijke gezondheidszorg. Dit is al van oudsher de functie van dit gebied dat als landgoed en buitenplaats rondom 'Villa Hohenheim' is opgezet. Het beeld van het plangebied wordt in belangrijke mate bepaald door een lommerrijke en parkachtige setting waarin een bestaand ensemble van monumentale gebouwen en paviljoens op een ontspannen wijze zijn opgenomen. De komende jaren zal GGNet haar activiteiten staken en het terrein afstoten. Het COA heeft een optie op een deel van het terrein om daar een AZC te vestigen in een aantal monumentale gebouwen. Een tweede belangrijke ontwikkeling is een nieuwe entree van De Wellen vanaf de Deventerstraat. Deze weg is noodzakelijk t.b.v. de ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen in De Wellen Noord en om de huidige ontsluiting via

Zevenhuizen te ontlasten. Voor het resterende deel van het terrein zijn nog geen concrete plannen (Deze delen worden in het masterplan aangemerkt als 'zoekzone nieuwe functies'). Behoud van de natuurlijke en cultuurhistorische waarden in dit deel van De Wellen staan voorop. Voorstelbaar is dat hier bijvoorbeeld maatschappelijke- of woonfuncties een plek kunnen krijgen in de groene context.

'De Wellen Zuid 2'; is het meest zuidoostelijke deel van Zuidbroek. Dit gebiedje kenmerkt zich als agrarisch landschap met verder nog een kwekerij. In het hart van dit gebiedje is een 'zoekzone nieuwe functies' opgenomen. Gedacht kan worden aan een functie in de sfeer van sport en/of recreatie, passend bij dit landschap (bijvoorbeeld een manege).

'De Wellen West'; Dit driehoekige gebied is te kenschetsen als een 'overgang' tussen Sprenkelaar en De Wellen. Net als in het naastgelegen deel De Wellen Noord zijn ook hier van oudsher kwekerijen en boerderijen gevestigd. Aan de noordrand, tegen Park Zuidbroek, is een tennisclub gevestigd met een hal en openlucht tennisbanen. In de toekomstplannen voor dit gebied wordt ingezet op behoud van de groenwaarden als kader voor 'nieuwe functies'. Hierbij wordt hoofdzakelijk gedacht aan woningbouw.

'De Wellen Noord'; Dit deelgebied kan worden omschreven als 'landschappelijk - agrarisch'. Feitelijk vormt dit een rudiment van buitengebied ten oosten van de stad Apeldoorn. In de loop van de tijd is de stad in omvang toegenomen en is dit gebied door niet-agrarische functies geoccupeerd. Nog steeds slaat de balans echter in positieve zin door naar een landelijke uitstraling met als kenmerken riant groene velden en akkers, omgeven door opgaand groen in de vorm van solitaire bomen, houtwallen en struikgewas. Binnen dit groene kader zijn van oudsher boerenerven opgenomen. Deze zijn nog steeds aanwezig (Bulthuis en een daarnaast gelegen erf dat in gebruik is genomen door de 'Tuinen van Zuidbroek'). Later is hier aan de Terwoldseweg projectmatige woningbouw ontwikkeld, en zijn er in het kader van de ontwikkeling Zuidbroek nieuwe erven en nieuwe woningbouwlocaties toegevoegd: 'Sprenkelaarshof' (woonzorg-complex), 'Erve Bulthuis' (vrije kavels), 'Erve Sprenkelaar' (vrije kavels) en 'De Bongerd' (vrije kavels). [Ook woningbouwlocatie 'De Wingerd', waar voorliggende boekwerk over handelt, is in dit deelgebied gelegen.](#)

3 Stedebouwkundig plan

Begrenzings plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordelijke deel van de Wellen.

- Aan de noordzijde vormt de Broekhuysenweg de grens,
- Aan de westzijde grenst het plangebied aan de Sprenkelaarsdijk,
- Aan de zuidzijde vormt de Terwoldseweg de grens,
- Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het landschap en de Stadsakkers. De bebouwingsgrens wordt hier bepaald door de millieucontour van de A50.



Functionele uitgangspunten

De Wingerd is primair een woonbuurt. Het woonprogramma bestaat uit in totaal 215 grondgebonden en gestapelde woningen met een variatie aan segmenten:

- Goedkoop 33 woningen
- VS 1 53 woningen
- VS2 114 woningen (waarvan 30 gestapeld)
- VS3 15 woningen

Zes marktpartijen en de VSW (Stichting Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties in Apeldoorn) zullen zorgdragen voor de woningbouwontwikkeling en realisatie van het plan.

Ruimtelijke uitgangspunten

Voor de ontwikkeling van De Wingerd zijn vooraf ruimtelijke uitgangspunten bepaald. Zo is het handhaven van de uniciteit van de plek een belangrijke randvoorwaarde. De locatie heeft prachtige kwaliteiten zoals 'groen', 'ruimte' en een agrarisch, landelijk karakter. Dit levert mooie aanknopingspunten op voor een woonbuurt ('Buitenstad'). Deze kwaliteiten vormen ook een toegevoegde waarde t.o.v. het woningaanbod in de andere woongebieden in Zuidbroek.

Andere aspecten die mee zijn genomen bij het ontwerp van het stedebouwkundig plan zijn:

- De watergang als bindend element,
- Bestaande historische en landschappelijke structuren waar mogelijk handhaven, Het gaat daarbij om erven, houtwallen en wegen,
- Zoveel mogelijk aansluiten bij verkavelingsprincipes (erven en linten),
- Korrelgroottes van het plan in overeenstemming met de korrelgroottes van omliggende bebouwing in De Wellen.

Beeldvorming

Het stedenbouwkundig plan voor De Wingerd is op de navolgende wijze tot stand gekomen (zie afbeeldingen hiernaast):

1. Bestaande situatie; Het gebied tussen Park Zuidbroek en de Terwoldseweg met centraal daarin gelegen een watergang. Deze reeds bestaande watergang heeft een oorsprong ten westen van de Sprenkelaarsdijk en loopt in noordoostelijke richting naar Park Zuidbroek waar het in het watersysteem uitmondt.
2. De 'groene-blauwe as' met watergang; Dit landschappelijke element vormt de kern, waaraan aan de noordzijde De Bongerd is gelegen en aan de zuidzijde het plangebied van De Wingerd. Het westelijke deel van De Wingerd wordt bepaald door de milieucontour van de A50.
3. Verankeren; De groenblauwe as wordt aan de noord- en zuidzijde aangehaakt aan de omliggende landschappelijke structuren, respectievelijk Park Zuidbroek en het instellingsterrein van GGNet. Hiermee ontstaan bouwblokken met een maat die min of meer overeenkomt met de maten van Sprenkelaarshof.
4. De oorsprong; De oorsprong van de watergang wordt middels een objectmatig woongebouw in het groen manifest gemaakt. Verder worden alle buurtjes aangehaakt op de wegen- en padenstructuur.





Ontwerp

De bovengenoemde stappen hebben uiteindelijk geleid tot het voorliggende stedenbouwkundig plan. Dit plan voegt zich naadloos in de bestaande landschappelijke en bebouwde context.

Aan de Terwoldseweg wordt de bestaande lintstructuur met vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen doorgezet. Ten noorden daarvan steken een viertal vingers of 'slagen' het landschap in tot aan de groen-blaue as. Feitelijk vormen deze slagen een voortzetting van de opzet van het naastgelegen woonzorgterf Sprenkelaarshof en kwekerijen aan de Terwoldseweg.

Op twee plaatsen is tussen de slagen een besloten U-vormig hofje met woningen opgenomen. Deze hofjes hebben een intiem karakter en vormen een voorportaal aan de groen-blaue as.



Door de layout van het stedenbouwkundig plan heeft letterlijk elke woning uitzicht op het omliggende landschap. Ook blijven door deze structuur de lange zichtlijnen in noord-zuidrichting en in oost-westrichting over het landschap behouden.

Voor de ontsluiting van het plangebied wordt gebruik gemaakt van de bestaande wegen. Er hoeft slechts één nieuwe weg te worden aangelegd. De parkeerbehoefte wordt opgelost in parkeerhoven die uit het zicht achter de woningen zijn gesitueerd.

Qua programma bestaat het gros van de woningen in het plan uit rijenwoningen. Aan de Terwoldseweg worden tweekappers en vrijstaande woningen gesitueerd. Alle grondgebonden woningen bestaan uit één of twee lagen met hellende kap. Het tweelaagse woongebouw aan de Sprenkelaarsdijk bevat een gestapeld programma met appartementen.



Ruimtelijke eenheden

	Het Lint
	De Lanen
	De Hoven
	De Koppen
	De Hoeve

4 Facetten

Op de navolgende pagina's zullen de verschillende facetten waaruit het plan is opgebouwd aan de orde komen en nader worden toegelicht.

Ontsluitingsstructuur auto's

- De Wingerd takt aan op de bestaande wegen in het gebied; De Terwoldseweg, de Sprenkelaarsdijk en de Van Isendoornlaan. Alleen aan de oostkant van het plangebied is het noodzakelijk om een nieuwe buurtontsluitingsweg aan te leggen.
- Op vijf plekken in het plangebied worden openbare, gemeenschappelijke parkeerplaatsen gesitueerd.
- Parallel aan de ontwikkeling van De Wingerd wordt er gewerkt aan de 'derde entree van Zuidbroek'; een directe hoofdontsluitingsweg vanaf de Deventerstraat via het GGNet-terrein naar De Wellen. Hierdoor zal de verkeersstroom door Zevenhuizen naar de Anklaarseweg afnemen.

Parkeeroplossingen

- Vanaf deze drie in noordzuid richting lopende straten worden een vijftal openbare parkeerplaatsen ontsloten die zijn gelegen in de binnenhoven. De woningen liggen hier omheen gegroepeerd waardoor er op korte afstand van de woningen kan worden geparkeerd. Bovendien worden door deze oplossing geparkeerde auto's uit het zicht genomen.
- Het relatief smalle profiel van de Terwoldseweg laat parkeren op of aan de straat niet toe. Daarom wordt er hier op eigen terrein geparkeerd (minimaal 2 plaatsen per woning).

Ontsluitingsstructuur langzaam verkeer

- Naast de optie om te fietsen op de straten in het plangebied wordt De Wingerd ook dooraderd met vrijliggende fiets-, voet- en wandelpaden. Deze sluiten aan op de bestaande padenstructuur in Park Zuidbroek en op het ten zuiden van de Terwoldseweg gelegen instellingsterrein van GGNet.
- Doordat veel van de wandelpaden vrij liggen ten opzichte van de voor auto's bestemde straten ontstaat er een woonomgeving waar kinderen veilig kunnen bewegen.
- Gezien de toename van het aantal bewoners in De Wellen zal er een voetpad komen langs de Terwoldseweg richting de Anklaarseweg en langs de nieuwe straat tussen de Terwoldseweg en de Deventerstraat. Er wordt op dit moment nog gestudeerd op de vormgeving en uitvoering hiervan.



Ontsluiting auto's

- Bestaande wegen
- Nieuwe wegen
- Nieuwe verbindingsweg tussen de Deventerstraat en de Terwoldseweg als entree van Zuidbroek



Parkeeroplossingen

- Parkeren op openbaar gebied in hoven
- Parkeren op eigen terrein, minimaal 2 plaatsen per kavel
- * Bij hoekkavels mag er geen garage op de hoek met de zijstraat worden gebouwd. Hier moet het hoofdgebouw een dubbele oriëntatie hebben.



Ontsluitingsstructuur langzaam verkeer

- Vrijliggende voet- en wandelpaden
- Binnenhoven
- Verbindingspaden

5 Ruimtelijke randvoorwaarden

Verkavelingsrichtingen en rooilijnen

Het Lint

- De bebouwing aan het oude lint volgt de richting van de Terwoldseweg.
- In het oude lint is er relatief veel vrijheid met betrekking tot de positie van de woning. Er dient een minimale afstand ten opzichte van de straat te worden aangehouden van 5 meter.
- De woningen dienen onderling te verspringen, conform de bestaande bebouwing aan de Terwoldseweg.

De Lanen

- De verkavelingsrichting loopt parallel aan de voorerfgrens.
- Hier dient een minimale afstand van 2 meter ten opzichte van de voorerfgrens te worden aangehouden.
- Binnen een rij woningen zijn verspringingen van de gevellijn naar achter toe toegestaan.

De Hoven

- De verkavelingsrichting loopt parallel aan de voorerfgrens
- Hier dient een minimale afstand van 2 meter ten opzichte van de voorerfgrens te worden aangehouden.
- Binnen een rij woningen zijn verspringingen van de gevellijn naar achter toe toegestaan.

De Koppen




- De voorgevels staan haaks (d.w.z. onder een hoek van 90°) op de zijerfgrens van het perceel en zijn gedraaid t.o.v. de voorerfgrens.
- Hier dient een minimale afstand van 2 meter ten opzichte van de voorerfgrens te worden aangehouden.
- Binnen een rij woningen zijn verspringingen van de gevellijn naar achter toe toegestaan.

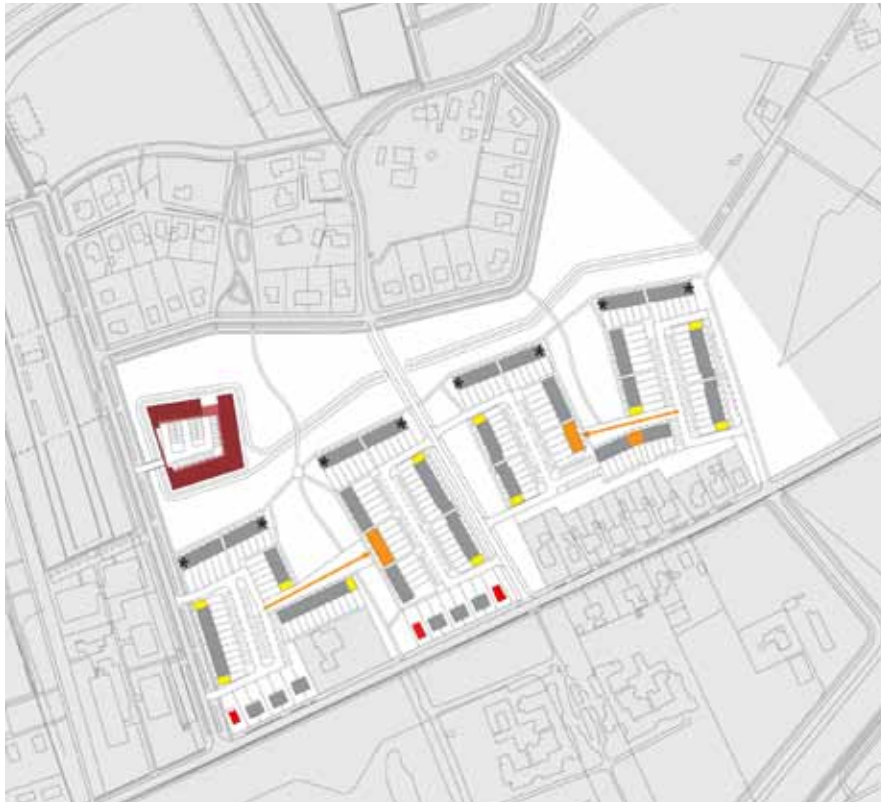
De Hoeve

- De gevel volgt de vierhoekige kavelgrens.
- Er dient in de rooilijn te worden gebouwd maar kleine verspringingen naar achter t.o.v. de voorerfgrens zijn toegestaan.
- Alle bouwdelen moeten binnen de contourlijn van het kavel liggen. Balkons en andere overkragingen buiten deze contourlijn zijn niet toegestaan.



Verkavelingsrichtingen en rooilijnen

-  Bebouwingsrichting parallel aan de voorerfgrens van het perceel
-  Bebouwingsrichting is gedraaid t.o.v. de voorerfgrens van het perceel
-  De bebouwing volgt de vierhoekige erfgrens van het perceel.

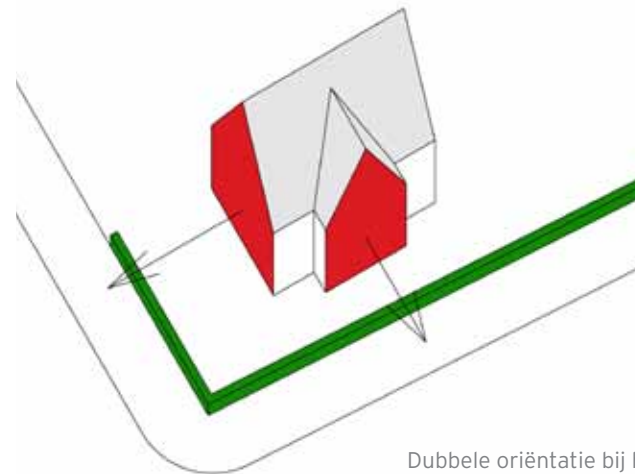


Bebouwingsaccenten

- Verbijzondering van de hoekwoningen: samengestelde hoofdmassa en kap, oriëntatie naar twee zijden.
- Verbijzondering van de kopwoningen door oriëntatie naar twee zijden, bijv. door de entree op de kop te situeren.
- Verbijzondering van de voorgevel en/of kap in het verlengde van de zichtas vanaf het parkeerhof danwel van het knikpunt in het blok
- * Verbijzondering van de kopwoningen door oriëntatie naar twee zijden.
- Object 'te gast' in het groen.

Bebouwingsaccenten

- Het Lint; De woningen die aan twee zijden aan de openbare ruimte grenzen hebben een oriëntatie naar twee zijden.
- De Lanen; De blokken dienen een bijzondere beëindiging te krijgen en markeren daardoor de entree van het parkeerhof.
- De Koppen; De kopwoningen die aan twee zijden grenzen aan de openbare ruimte krijgen een oriëntatie naar deze twee zijden. Verder gaat de hoofdbouw naadloos over in de meeontworpen gebouwde zijerfscheiding.
- De Hoven; De voorgevels in het verlengde van de zichtas vanaf het parkeerhof danwel van het knikpunt in het blok dienen architectonisch te worden verbijzonderd.
- De Hoeve; Een objectmatig, alzijdig gebouw waarin alle onderdelen samen een ruimtelijke compositie vormen.








Dubbele oriëntatie bij hoekkavels

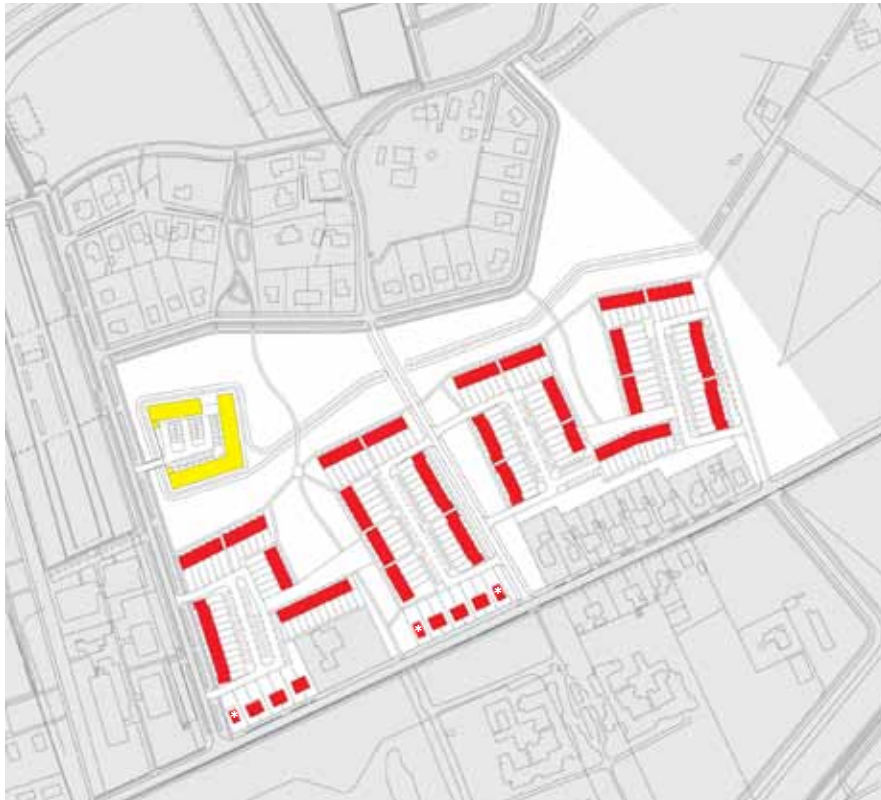
Overgangen openbaar - privé

- Gezien het groene karakter van De Wingerd is het logisch dat 'groen' in alle facetten van het plan ingebed is. Zo ook in de overgangen tussen openbaar en privé. Waar mogelijk worden de percelen begrensd door hagen. Als alternatief kan worden gedacht aan een gaashekwerk in combinatie met klimplanten op de zij- en achtererfgrenzen.
- Hoge zijerfafscheidingen dienen ten minste tot de helft van de woningdiepte terug te liggen, zodat in elk geval de helft van de kopgevel zichtbaar blijft. *Voorbeeld: bij een woning van 10 meter diep ligt de gebouwde erfafscheiding op 5 meter achter de voorgevelrooilijn.*
- Bij De Koppen en De Hoven zijn er enkele zijerven die grenzen aan de openbare ruimte die dienen te worden afgeschermd middels een in de architectuur mee-ontworpen gebouwde erfafscheiding. Deze muren liggen in het verlengde van de kopgevel van de woning.



Overgangen openbaar - privé

-  Lage, groene erfafscheiding (hagen).
-  Hoge, groene erfafscheiding (hagen of gaashekwerk i.c.m. klimop).
-  In de architectuur van de woning mee-ontworpen gebouwde hoge erfafscheiding (muur).
-  Lage, groene erfafscheiding (hagen) danwel een veranda of Delftse Stoep als markering van de erfgrans.
-  Erfafscheiding aan parkeerhoven: hoge gaashekwerken met poorten met klimplanten begroeid.



Kapvormen



Hellende kap, enkelvoudig



Bij de woningen grenzend aan twee zijden aan de openbare ruimte: samengestelde kap



Platte afdekking

Kapvormen

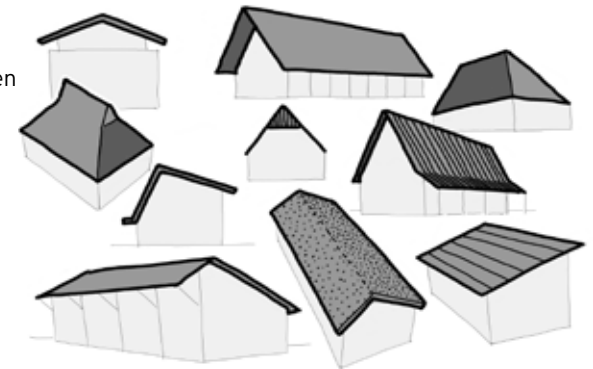
Kenmerk voor alle bebouwing in De Wingerd zijn de geprononceerde kappen met relatief grote overstekken. De daken vormen daarmee een beschermende 'hoed' over de onderliggende woningen.

Het Lint:

- Diversiteit aan kapvormen waarbij dient te worden aangesloten op de reeds bestaande bebouwing aan de Terwoldseweg.
- De vrijstaande woningen, grenzend aan twee zijden aan de openbare ruimte, dient door een samengestelde kap te worden afgedekt.

De Lanen, De Hoven en De Koppen

- Enkelvoudige hellende kapvormen geïnspireerd op boerenschuren (zie afbeelding met voorbeelden van kapvormen). Geen mansarddekappen of tonronde kappen toegestaan!
- Variatie is mogelijk door toepassing van asymmetrische kapvormen.
- Twee naast elkaar staande blokken dienen door eenzelfde kapvorm te worden afgedekt. De woningblokken rondom de twee hoven dienen eender te worden afgedekt maar hier is wel enige variatie mogelijk.
- De kappen zijn voorzien van relatief grote overstekken. Waar mogelijk vormt deze overstek een veranda en geeft daarmee extra gebruikswaarde aan de bewoners.



De Hoeve

- De Hoeve is een woongebouw 'te gast' in het landschap en gaat hier op een natuurlijke wijze in op. Mede daarom is de hoogte beperkt tot twee bouwlagen met een platte afdekking. Hier manifesteert het dak zich hooguit middels een overstek of als boeirand.

6 Beeldkwaliteit

Openbare ruimte

Binnen De Wingerd zijn er in het openbare verblijfsgebied een aantal samenhangende eenheden te onderscheiden met elk een eigen ontwerpogave:

- Ontsluitingsstraten met aanliggende ruimten
- De centrale groenzone met watergang
- De groene hoven
- Parkeerhoven

In dit BKP worden op de navolgende pagina's de centrale groenzone met watergang en de groene hoven nader toegelicht.

Het ontwerp voor de gehele openbare ruimte zal in het vervolgtraject verder gedetailleerd worden uitgewerkt.



Overgangen openbaar - privé

 Ontsluitingsstraten met aanliggende ruimten

 De centrale groenzone met watergang

 De groene hoven

 Parkeerhoven

De centrale groenzone; Landschapspark

Dit openbare groene terrein ademt de sfeer van het omliggende landschap. Het zorgt voor lucht en ruimte tussen De Bongerd en De Wingerd.

De woningen in de Wingerd staan direct aan het landschap. De rand van De Wingerd wordt omzoomd door een halfopen bomenwei met verspreid staande inheemse bomen of fruitbomen. In het midden ligt de waterloop met in ieder geval aan één zijde een flauwe oever met oeverbeplanting voor meer biodiversiteit en variatie. Tussen waterloop en de groene rand van De Bongerd is het gebied open, met een afwisseling van bloemrijk grasland en gemaaid gras, waardoor zicht is op beide randen. Hier en daar staat een grote boom of boomgroep met inheemse soorten zoals eik, populier, wilg. Het gebied wordt ontsloten door half verharde paden. Er is ruimte voor een informele speelplek maar natuurlijk staat het gehele park ten dienste van sport en spel.



De groene hoven; Plek voor ontmoeting

De twee gemeenschappelijke hoven vormen een overgang tussen de centrale groenzone en de buurt. Het zijn beschutte plekken die aan drie zijden worden begrensd door woonbebouwing. Hier kunnen bewoners elkaar ontmoeten en kinderen veilig spelen. De inrichting is eenvoudig en refereert aan de landelijke, agrarische omgeving.

De hoven maken flexibel gebruik mogelijk. Het bestaat grotendeels uit gemaaid gras, met een plint van verharding rondom. Verder staan er enkele markante bomen met brede kroon, zoals een notenboom of een hoogstam appelboom. Langs de rand van het gras en langs de erfafscheiding is plaats voor een strook beplanting in de vorm van een haag, een bloemenborder, siergras of hortensia's.

De groene erven worden aan de zuidzijde begrensd door een verhard erf, uitgevoerd in klinkerverharding, dat de schakel tussen twee woonblokken vormt. Het biedt plaats aan informele zitplekken en aan een grote boom of kleine boomgroep. Vanuit de beschutting is er zicht op het landschap.

In hele plan De Wingerd wordt gekozen voor één vloer van gebakken klinkers, dat de bebouwingseenheden aan elkaar smeedt.





Impressie van De Wingerd vanuit het westen gezien

Architectuur

Om samenhang te krijgen in de verschillende gebouwde delen van De Wingerd is het van belang om ruimtelijke kaders te formuleren voor de architectuur. Niet alleen voor de bebouwing als geheel, maar ook voor de afzonderlijke vijf ruimtelijke eenheden (Het Lint, De Lanen, De Hoven, De Koppen en De Hoeve).

Architectonische uitgangspunten voor alle bebouwing

- De architectuurreferentie: Een architectonisch vocabulaire dat een hedendaagse vertaling vormt van een 'landelijke stijl', maar zonder dat dit een letterlijke nabootsing van een boerderij of schuur is.
- De kappen vormen een belangrijk onderdeel van de architectuur. Deze zijn geprononceerd en voorzien van grote overstekken. Ze vormen als het ware de beschermende 'hoed' waaronder de woningen zijn geborgd.
- Gebouwen horen bij elkaar, maar verschillen onderling in vormgeving en expressie
- Het plan bestaat uit een verscheidenheid aan vormen en expressie maar in die grote variatie is er eenheid door kleur- en materiaaltoepassing. Hierdoor maakt elke woning onlosmakelijk deel uit van het grote geheel, zoals losse gebouwen en schuren op een boerderij deel uitmaken van een boerenerf.
- Hout als nadrukkelijk aanwezig bouw materiaal voor de gevels, naast andere 'echte' materialen zoals baksteen, keramische dakpannen, riet, grasdaken....
- Terughoudendheid in kleurgebruik (donkere, natuurlijke tinten).
- De overgangen/begrenzingsen tussen kavels en openbare ruimte vormen deel van de opgave. Dit geldt niet alleen voor de voorzijdes maar ook voor de achter- en zijerven. Om aan de sluiten bij het landschappelijke karakter van het gebied zijn de meeste erfafscheidingen 'groen' in de vorm van hagen danwel schermen begroeid met klimop. Een deel van de zijerfgrenzen in het plangebied dient door een meeontworpen, gebouwde erfafscheiding te worden begrensd.

De Wingerd bestaat uit een vijftal ruimtelijke eenheden met elk een 'eigenheid' die mede door de specifieke ligging in het plangebied wordt bepaald. De opgave is om al de plekken in het plangebied architectonisch te articuleren. Dit maakt dat de afzonderlijke woningen locatiespecifiek zijn en niet uitwisselbaar zijn.



Handreiking: Grote gevelopeningen in voorgevel



Handreikingen en aanbevelingen

Bij het ontwerpen van de woning kan met de onderstaande aspecten rekening worden gehouden. Het zijn geen eisen maar handreikingen om de woning nóg verder te verbijzonderen en daardoor de woonkwaliteit te vergroten:

- Besteed bijzondere aandacht in het ontwerp aan de naar de weg gekeerde gevel(s). Dit is het visitekaartje van de woning. Hiermee ontstaat er contact tussen binnen en buiten. Door de positie van de keuken niet aan deze zijde van de woning te positioneren maar in het midden van de living, ontstaat de mogelijkheid om aan de straatzijde een groot raam en/of een schuifpui te maken. Dit geeft niet alleen levendigheid aan de straat en een meerwaarde voor de woonbeleving maar ook veiligheid; 'ogen op de straat'. (zie afbeelding)
- Verbijzonderingen aan de woning door bijvoorbeeld elementen als erkers, balkons, bloemkozijnen en/of dakkapellen (i.p.v. dakramen) toe te passen. Dit geeft de woning eigenheid en levert bovendien extra woongenot op.
- Vergroot de relatie binnen - buiten in de voorgevel door grote glasopeningen te maken (zie afbeeldingen) en/of door toepassing van veranda's en terrasjes met openslaande deuren.
- Bouw zongericht door grote(re) raamopeningen in de naar de zon gekeerde gevels te maken. Gratis licht en warmte in de woning!
- Integreer eventuele zonnepanelen op het dak zoveel mogelijk door toepassing van dezelfde kleur als de kleur dakpannen. Verder is het voor het beeld van de woning het mooist als de bovenkant van de zonnepanelen in hetzelfde vlak ligt als de bovenkant van de pannen
- Bijgebouwen: Het verdient de voorkeur om de bijgebouwen (zoals bergingen of garages) los van de woningen te plaatsen. Hierdoor komt de woning aan alle zijden vrij op de kavel te staan
- Bergingen bij voorkeur op afstand van de achtererfafscheiding plaatsen zodat er een continue groene haag op de erfgrrens kan komen te staan (zie afbeeldingen). Bijkomend voordeel voor de bewoners is dat, Indien de ruimte tussen berging en erfafscheiding groot genoeg is, deze kan worden benut als opstelplaats voor de vuilcontainers.



Handreiking: Continue groene haag door bergingen op afstand van de erfgrrens te



Deelgebied 'Het Lint'





Typologie	Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen.
Plaatsing op het kavel en oriëntatie (*)	<ul style="list-style-type: none"> • De woningen hebben allemaal ruime, diepe voortuinen. • De voorgevelrooilijnen van de woningen verspringen t.o.v. elkaar (net als elders aan de Terwoldseweg). • De woningen zijn gericht op de Terwoldseweg. Woningen grenzend aan twee zijden aan de openbare ruimte hebben een dubbele oriëntatie.
Massa-opbouw (*)	<ul style="list-style-type: none"> • Goothoogte maximaal 6 meter / Nokhoogte maximaal 11 meter. • Vrijstaande woningen grenzend aan twee zijden aan de openbare ruimte hebben een meervoudige volume- en kapopbouw
Architectuur	<ul style="list-style-type: none"> • De architectuur voegt zich naadloos in de bestaande context van tweekappers en vrijstaande woningen. Rijke, verfijnde architectonische expressie met variatie in compositie van de volumes en kappen. • Geen repetitie van eenzelfde blok maar variatie op blokniveau. Denk daarbij ook aan variatie in goothoogtes. Meervoudige hoofdvolumes. • De woningen hebben een rijzig voorkomen en ruime, geprononceerde kappen.
Kleur en materialisatie	<ul style="list-style-type: none"> • Traditionele materialen; baksteen, gebakken pannen (leien, riet), hout (Géén gevelpanelen) • Terughoudend kleurgebruik. De kleurenrange in geval van toepassing van (bak-)steen voor de gevels is roodomkaderd aangegeven op de kleurenkaart hieronder. • Bij toepassing van dakpannen: antracietkleurig. • Kleuren en materialen worden in overleg tussen gemeente en ontwikkelaars bepaald zodat er samenhang komt tussen de woningen onderling.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzijde: Lage hagen. Ook aan de zijergrenzen die grenzen aan de openbare ruimte tot op de helft van de woningdiepte. • Achtererven grenzend aan de openbare ruimte: Hoge, groene erfafscheiding (hagen of hekwerk i.c.m. klimop). Eventuele poorten in een donkere, gedekte kleurstelling uitvoeren (donkergroen of zwart). • Zijerven grenzend aan de openbare ruimte: Vanaf de helft van de diepte van de woning hoge, groene erfafscheiding (hagen of hekwerk i.c.m. klimop). Eventuele poorten in een donkere, gedekte kleurstelling uitvoeren (donkergroen of zwart).
Bijzonderheden / handreikingen (*)	Bijgebouwen bij voorkeur los en op ruime afstand achter de voorgevelrooilijn van de hoofdbouw realiseren (= handreiking)

*) Bestemmingsplan is maatgevend

Deelgebied 'De Lanen'





Typologie	Rijenwoningen.
Plaatsing op het kavel en oriëntatie (*)	<ul style="list-style-type: none"> • De woningen hebben een minimale rooilijn van 2 meter t.b.v. voortuinen of 'Delftse stoepjes'. • Hoekwoningen gelegen aan de toegangsweg naar de parkeerhoven hebben een verbijzondering in de kopgevel (bijvoorbeeld bloemkozijn of entreepartij).
Massa-opbouw (*)	<ul style="list-style-type: none"> • Goothoogte maximaal 6 meter. • Nokhoogte maximaal 10 meter.
Architectuur	<ul style="list-style-type: none"> • Binnen de rijen is er een parcellering door muurdammen tussen de woningen onderling. • Twee naast elkaar gelegen blokken vormen samen een ensemble met eenzelfde architectuur. • Ruime, geprononceerde kappen met grote overstekken.
Kleur en materialisatie	<ul style="list-style-type: none"> • Traditionele materialen; combinatie van materialen zoals baksteen en hout (Géén gevelpanelen), gebakken pannen (leien). • Terughoudend kleurgebruik. De kleurenrange in geval van toepassing van (bak-)steen voor de gevels is rooddomkaderd aangegeven op de kleurenkaart hieronder. • Bij toepassing van dakpannen: antracietkleurig. • Kleuren en materialen worden in overleg tussen gemeente en ontwikkelaars bepaald zodat er samenhang komt tussen de woningen onderling en tussen delen van het plan en het grotere geheel.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzijde: Lage hagen danwel een andere oplossing die de overgang tussen openbare ruimte en perceel markeert zoals een verhoogd stoepje. Ook aan de zijergrenzen die grenzen aan de openbare ruimte tot op de helft van de woningdiepte • Achtererven grenzend aan de openbare ruimte: Hoge, groene erfafscheiding (hagen of hekwerk i.c.m. klimop). Eventuele poorten in een donkere, gedekte kleurstelling uitvoeren (donkergroen of zwart). • Zijerven grenzend aan de openbare ruimte: Vanaf de helft van de diepte van de woning hoge, groene erfafscheiding (hagen of hekwerk i.c.m. klimop). Eventuele poorten in een donkere, gedekte kleurstelling uitvoeren (donkergroen of zwart).
Bijzonderheden / handreikingen (*)	

*) Bestemmingsplan is maatgevend

Deelgebied 'De Hoven'





Typologie	Rijenwoningen
Plaatsing op het kavel en oriëntatie (*)	<ul style="list-style-type: none"> • De woningen hebben een minimale rooilijn van 2 meter t.b.v. voortuinen of 'Delftse stoepjes' • Hoekwoningen gelegen aan twee zijdes aan de openbare ruimte hebben een verbijzondering aan de kopgevel (bijvoorbeeld in de vorm van een verbijzonderde entreepartij of kapoplossing) en de erfafscheiding van de zijtuin bestaat uit een in de architectuur van de woning meeontworpen hoge
Massa-opbouw (*)	<ul style="list-style-type: none"> • Goothoogte voorzijde maximaal 4 meter / goothoogte achterzijde maximaal 6 meter / Nokhoogte maximaal 10 meter. Het verschil in de goothoogtes voor en achter is een kans om hier asymmetrische kappen toe te passen. Dit geeft eigenheid aan de bebouwing in dit deel van De Wingerd.
Architectuur	<ul style="list-style-type: none"> • De blokken rondom de hoven vormen een architectonisch ensemble met eenzelfde vocabulair. Hierbinnen is variatie mogelijk, bijvoorbeeld door verbijzonderingen in de vorm van dakkapellen en hoekoplossingen. • Ruime, geprononceerde kappen. Mogelijk hier schilkkappen toepassen waardoor de blokken visueel meer 'los' van elkaar komen. • De voortuinzone is een belangrijk deel van de opgave. De twee hoven vormen een intiem voorportaal
Kleur en materialisatie	<ul style="list-style-type: none"> • Traditionele materialen; baksteen, gebakken pannen, hout (Géén gevelpanelen) • Terughoudend kleurgebruik. De kleurenrange in geval van toepassing van (bak-)steen voor de gevels is roodomkaderd aangegeven op de kleurenkaart hieronder. • Bij toepassing van dakpannen: antracietkleurig. • Kleuren en materialen worden in overleg tussen gemeente en ontwikkelaars bepaald zodat er samenhang komt tussen de woningen onderling.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzijde: Lage hagen danwel een andere oplossing die de overgang tussen openbare ruimte en perceel markeerd zoals een verhoogd stoepje. Indien een woning grenst aan een voetpad moet de lage haag worden doorgezet tot aan de voorgevelrooilijn. • Achtererven grenzend aan de openbare ruimte: Hoge, groene erfafscheiding (hagen of hekwerk i.c.m. klimop). Eventuele poorten in een donkere, gedekte kleurstelling uitvoeren (donkergroen of zwart). • Zijerven grenzend aan de openbare ruimte: In de architectuur van de woning mee-ontworpen gebouwde hoge erfafscheiding (muur). Deze situatie komt in dit plandeel twee keer voor t.p.v. het pleintje tussen groene hof en parkeerhof.
Bijzonderheden / handreikingen (*)	

*) Bestemmingsplan is maatgevend

Deelgebied 'De Koppen'






Typologie	Rijenwoningen.
Plaatsing op het kavel en oriëntatie (*)	<ul style="list-style-type: none"> • De woningen • De woningen hebben allemaal een schegvormige voortuin van minimaal 2 meter diep.
Massa-opbouw (*)	<ul style="list-style-type: none"> • Goothoogte maximaal 6 meter • Nokhoogte maximaal 10 meter.
Architectuur	<ul style="list-style-type: none"> • De woningen zijn georiëneerd op de groen-blaue zone. • In het blok manifesteert elke individuele woning zich doordat de gevel verspringt t.o.v. de naastgelgen woningen. Hierdoor ontstaat er een 'zigzag' over twee lagen aan de zijde van de groen-blaue as. • Twee naast elkaar gelegen blokken vormen samen een ensemble met eenzelfde architectuur.
Kleur en materialisatie	<ul style="list-style-type: none"> • Traditionele materialen; baksteen, gebakken pannen (leien, riet), hout (Géén gevelpanelen) • Terughoudend kleurgebruik. De kleurenrange in geval van toepassing van (bak-)steen voor de gevels is rood omkaderd aangegeven op de kleurenkaart hieronder. • Bij toepassing van dakpannen: antracietkleurig. • Kleuren en materialen worden in overleg tussen gemeente en ontwikkelaars bepaald zodat er samenhang komt tussen de woningen onderling.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzijde: Lage hagen. Ook aan de zijerfgrenzen die grenzen aan de openbare ruimte tot op de helft van de woningdiepte • Achtererven grenzend aan de openbare ruimte: Hoge, groene erfafscheiding (hagen of hekwerk i.c.m. klimop). Eventuele poorten in een donkere, gedekte kleurstelling uitvoeren (donkergroen of zwart). • Zijerven grenzend aan de openbare ruimte: In de architectuur van de woning meeontworpen gebouwde hoge erfafscheiding (muur). Deze situatie komt in dit plandeel acht keer voor.
Bijzonderheden / handreikingen (*)	Gezien de zuidgerichte oriëntatie van het achterdakvlak is toepassing van zonnepanelen uitermate geschikt. Deze wel integraal opnemen in het dakvlak als onderdeel van de architectuur.

*) Bestemmingsplan is maatgevend

Deelgebied 'De Hoeve'





Typologie	Gestapelde woningen (appartementen) in een woongebouw in twee lagen
Plaatsing op het kavel en oriëntatie (*)	<ul style="list-style-type: none"> • Het vierhoekige woongebouw wordt aan de buitenzijde in de rooilijn gebouwd. • Alle woningen worden vanaf de binnenzijde van het complex ontsloten. • De woningen hebben een oriëntatie op zowel het binnenhof als naar het omliggende landschap.
Massa-opbouw (*)	<ul style="list-style-type: none"> • Goot- en nokhoogte maximaal 6 meter • Het woongebouw is plat afgedekt. • Denkbaar is het dat de tweede laag terug ligt t.o.v. de beganegrondlaag.
Architectuur	<ul style="list-style-type: none"> • Objectmatig, alzijdig gebouw waarbij alle delen van de architectuur zorgvuldig tot één ruimtelijke compositie zijn gesmeed. • De buitengevel is robuust en massief. 'Gaten' t.b.v. ramen en loggia's worden hier uitgespaard maar zijn ondergeschikt aan de massaliteit van de gevel. • De gevels aan het binnenhof zijn opener en transparanter. • Geen terugkerende gevelindeling over het lange gevelvlak maar een speelse compositie van openingen
Kleur en materialisatie	<ul style="list-style-type: none"> • Buitengevel robuuste, tactiele materialen > handvormstenen, natuursteen,(Géén gevelpanelen) • Binnengevel > hout i.c.m. baksteen. • Terughoudend kleurgebruik. De kleurenrange in geval van toepassing van (bak-)steen voor de gevels is roodokaderd aangegeven op de kleurenkaart hieronder. • Kleuren en materialen worden in overleg tussen gemeente en ontwikkelaar bepaald. 
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • Het woongebouw staat letterlijk met de voeten in het landschap en wordt door een watergang om het blok omkranst. • Het kent dan ook aan de buitenzijde geen buitenruimtes met uitzondering van inpandige loggia's en/ of dakterrassen. Er zijn geen balkons toegestaan.
Bijzonderheden / handreikingen (*)	<ul style="list-style-type: none"> • Bijgebouwen worden geïntegreerd in het hoofdvolume. Geen losse bijgebouwen op het perceel. • De vierhoekige vorm wordt gemarkeerd/manifest gemaakt door de hoofdbebouwing én de erfbegrenzing in de vorm van halfhoge muren. • Het benodigde parkeren dient volledig binnen de ronde contour van het perceel te worden opgelost. • Het platte dak is bij uitstek geschikt voor het plaatsen van PE-panelen.

*) Bestemmingsplan is maatgevend

X Duurzaamheid

'Duurzaamheid' is een containerbegrip dat van toepassing is op tal van aspecten waaruit een wijk of buurt is opgebouwd. Hierbij gaat het niet alleen om fysieke aspecten zoals toepassing van groen, maar ook om sociale aspecten. Het plan voor De Wingerd vormt het kader waarbinnen veel duurzaamheidsmaatregelen een plek kunnen krijgen.

Fysieke maatregelen

- Toepassing van groen en een overdaad aan ruimte zijn belangrijke aspecten in een duurzaam opgezette wijk. In De Wingerd zijn nagenoeg alle woningen gesitueerd aan de landschappelijke ruimte die het plangebied dooradert en omzoomt. Dit verhoogt de leefbaarheid.
- De inrichting van de openbare ruimte is nog een opgave die in het vervolgtraject moet worden opgepakt. Hier zijn bij uitstek kansen voor toepassing van natuurlijke oevers die een diversiteit aan flora en fauna met zich meebrengen, en zorgen voor voldoende waterberging in het plangebied.

- De Wingerd is ook via een dicht langzaam verkeersnetwerk aangeloten op Park Zuidbroek ten noorden van de Wellen en het landgoed op het GGNet-terrein ten zuiden van het plangebied. Ook voorzieningen als de supermarkt en de basisscholen in het nabij gelegen Kristal, zijn eenvoudig met de fiets of lopend bereikbaar. Dit maakt dat de auto minder vaak nodig is.
- In grote delen van Zuidbroek is een warmtenet aanwezig. De Wingerd zal hier ook op worden aangesloten.
- Onderzocht wordt of het mogelijk is om op vier parkeerhoven in het plangebied (zie afbeelding hieronder) carports met zonnepanelen toe te passen. Op deze wijze kan er collectief zonne-energie worden opgewekt waarvan de opbrengst o.a. ten behoeve van oplaadpunten voor elektrische auto's kan worden benut.



Parkeerhoven met zonnecarports



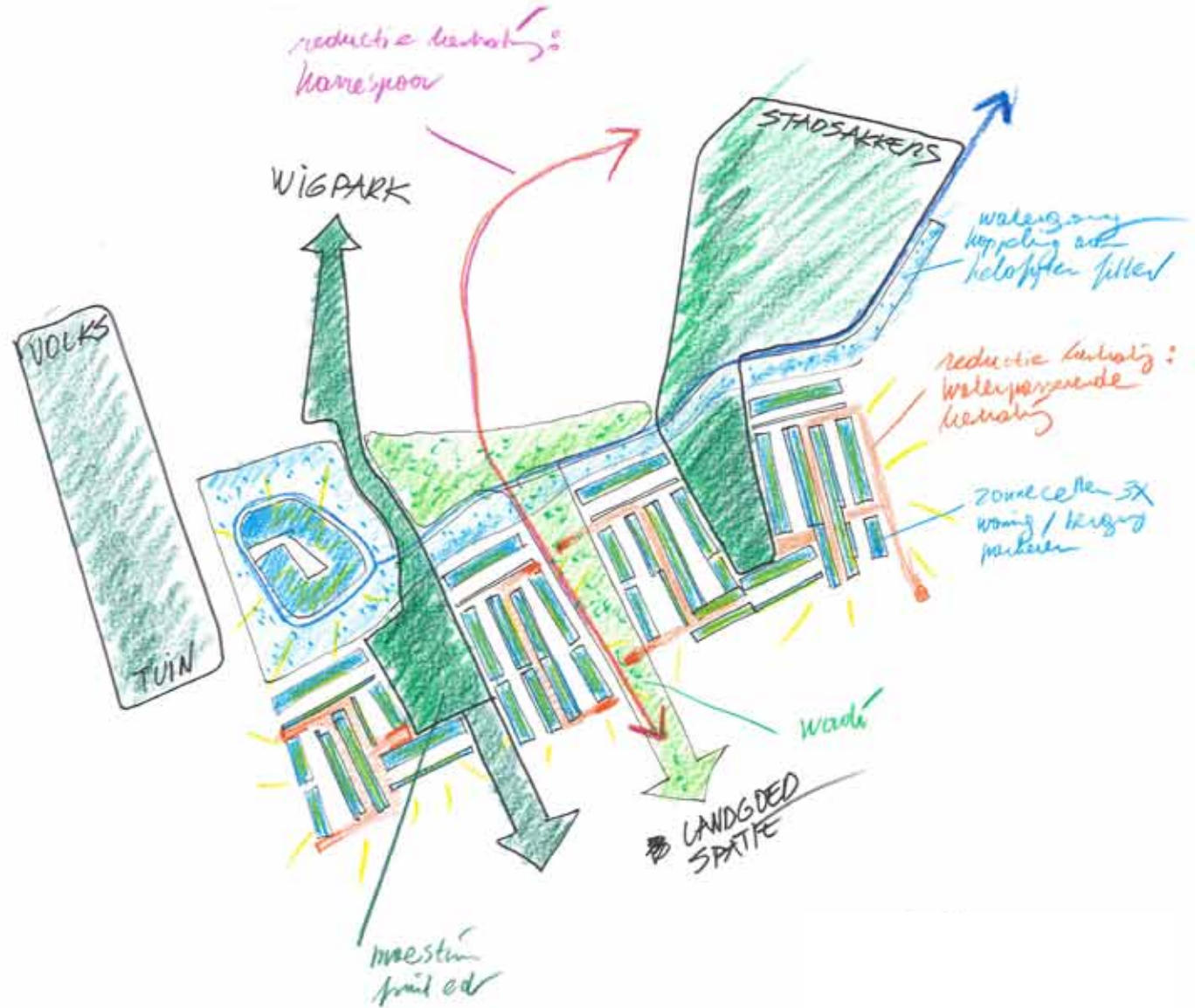
Impressie parkeerhof met zonnecarports

Sociale duurzaamheid

De Wingerd wordt ingebed in een gebied waar een aantal bijzondere functies aanwezig zijn; In het noordelijk deel van de Wellen liggen rondom De Wingerd:

- De Stadsakkers; een sociaal-maatschappelijke onderneming waar vrijwilligers, uitkeringsgerechtigden en mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt een kwekerij beheren waarbij de producten o.a. aan voedselbanken worden geleverd.
- De Tuinen van Zuidbroek; een plek in ontwikkeling waar in de abije toekomst wijkbewoners en bewoners van zorginstellingen elkaar kunnen ontmoeten. De focus van de Tuinen ligt grotendeels op het creëren van een fijne en leerzame plek voor mensen met een beperking. De gebouwen en de tuinen worden hierbij het trefpunt voor iedereen die de verbinding opzoekt met de natuur en gemeenschap.
- Sprekelaarshof; een woonzorg complex.
- Verder is er nog aanwezig een volkstuintencomplex.

Kenmerkend aan al deze instellingen en functies is dat ontmoeting en samenkomst van verschillende mensen uit alle lagen van de bevolking voorop staat. Zorg voor elkaar en sociale binding leidt tot een duurzamere samenleving.



Duurzaamheidskaart met ambities en kansen

© 1 mei 2019, Gemeente Apeldoorn