

Paragraaf terreininrichting ambitie



Ref: SA2043 – Singelhof Wezep

Datum: 29-09-2022

Wijziging: 01-08-2023

Bijlagen:

- Groenvisie samenvatting
- Stedenbouwkundig plan 24-07-20

1. Gewenste situatie

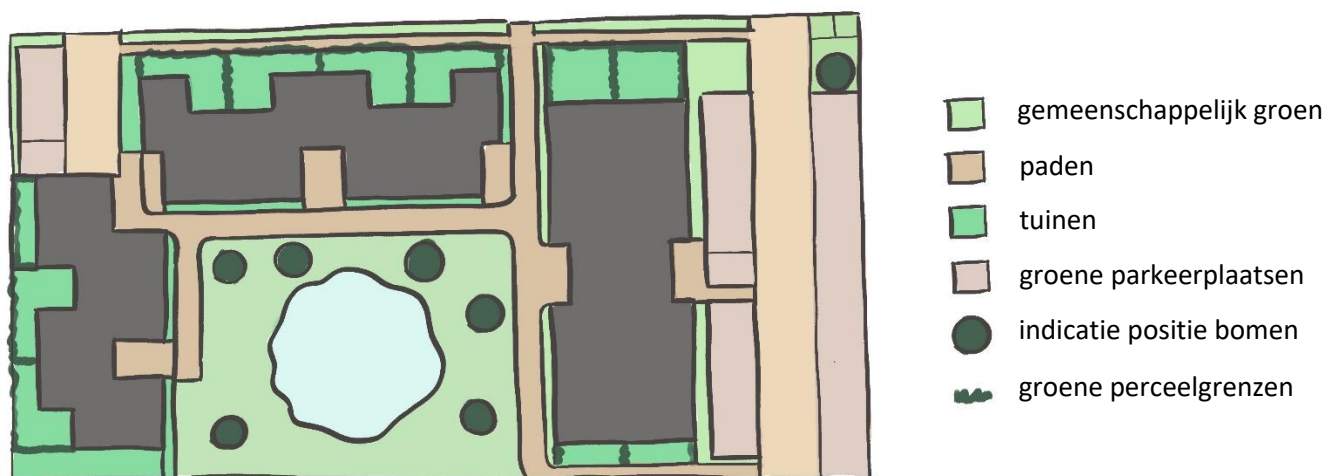
Terreininrichting

Het plan is opgezet met een hofstructuur waarvan één kant open is. Het groen speelt een belangrijke rol in het ontwerp. Als hoofdelement is in het midden een wadi aanwezig om het regenwater te laten infiltreren in de bodem. Het groen van de hof zal aansluiting hebben met het groen van de hele strook langs de Noordsingel 'het Buurtmidden', zodat de Groene wijkstructuur wordt behouden.

Het collectieve groen wordt gezamenlijk aangelegd en in beheer genomen. Het groen op perceelgrenzen komt deels in privé-eigendom, maar daar worden wel afspraken over gemaakt en vastgelegd in een gezamenlijk ontwerp.



Referentie hof inrichting



Open Hof

Het regenwater willen we op het erf houden. De wadi van de Singelhof wordt gekoppeld aan de wadi langs de Noordsingel. De wadi willen we voor een klein deel gevuld houden om voor extra biodiversiteit te zorgen. Rondom de wadi moet het terrein ingevuld worden met een weelderige invulling van lage struiken, grassen, bloemen en kruiden. Daartussendoor een aantal bomen die voor schaduw zorgen op de paden zodat de hof ook voor verkoeling kan zorgen.

Biodiversiteit

We gaan samen het gemeenschappelijke hof inrichten met een mix van elementen, zoals een bloementuin, mogelijke groente- en fruitbomen, bessenstruiken, grassen en kruiden. Hier worden zoveel mogelijk inheemse soorten gebruikt. Het zou mooi zijn als er ook een bijenhotel en insectenkasten een plek kunnen krijgen. In of aan de gebouwen zullen vogelkasten een plek moeten krijgen. Een aantal gevels van de woningen kunnen ook worden voorzien van 'groene gevels'.

Perceelgrenzen

Op de grenzen aan de achterzijde (van de woningen komen (maximaal) 1 meter hoge schapenhek van kastankehout of (beuken) haag die zorgen voor een lage afscheiding. Tussen de woningen komt een groene tuinafscheiding in de vorm van bijvoorbeeld (inheemse) hagen van maximaal 2 meter. Dit zorgt dat er gevoel van privacy is tussen de bewoners. Alle grenzen tussen de woningen worden gelijk uitgevoerd zodat er geen rommelig beeld ontstaat. Dit wordt verankerd door de afspraken die worden opgenomen in het mandelig gebruik van het project.

Voortuinen

De voortuinen horen bij de inrichting van de hof maar zorgen voor een zachte overgang van semiopenbaar naar privé. De tuinen zullen mee moeten worden genomen in het ontwerp van het hof. Ze mogen niet stenig worden ingericht. Tussen de voortuinen komen geen afscheidingen of hagen.

Groenstrook

De groenstrook aan de Bulten wordt uitgevoerd als een haag. Een dichte haag van bijvoorbeeld een Hondсроos, Haagwinde, Sleedoorn en diverse inheemse rozensoorten met verschillende hoogten, maar niet hoger dan 2 meter. De haag heeft een belangrijke ecologische functie. Dit trekt natuurlijk insecten, vogels en zoogdieren aan.

Paden

De paden zorgen voor de ontsluiting naar de woningen. De paden worden voor de helft voorzien van een half 'open' bestrating, wat zorgt voor een maximale infiltratie van water. De andere helft van de bestrating is geschikt voor mensen die slecht ter been zijn, minimaal 1,2 meter breed.

Parkeerplaats

De rijweg is een klinkerweg die aansluit op de materialisering van de Bulten. De parkeervakken zijn voorzien van half open bestrating met looppaden er tussen zodat ouderen niet struikelen. De halfopen bestrating zorgt voor infiltratie van het regenwater en is daarvoor geschikt gemaakt.

Meubilair

Het (straat) meubilair in de hof is gemaakt van natuurlijke materialen zoals hout. De mogelijke verlichting armaturen voor het grootste deel ook in hout. Er wordt rekening gehouden met de intensiteit en kleur van de verlichting om de fauna zo min mogelijk te storen.

Proces

De definitieve inrichting wordt mede door de bewoners ingevuld in een werkgroep. Daarbij zal een landschapsarchitect aansluiten die de regie over de kwaliteit bewaakt. Daarbij hoort een onderhoudsplan zodat het ook in stand kan worden gehouden.

2. Uitgewerkte ruimtelijke thema's

Open Hof

Het regenwater willen we op het erf houden, de wadi langs de Noordsingel wordt gekoppeld aan de wadi van de Singelhof. De wadi willen we voor een klein deel gevuld houden om voor extra biodiversiteit te zorgen. Rond om de wadi moet het terrein ingevuld worden met een weelderige invulling van lage struiken, grassen, bloemen en kruiden. Daartussendoor worden een aantal bomen die voor schaduw moeten zorgen op de paden zodat de hof ook voor verkoeling kan zorgen. De gehele hof dan wel binnen terrein waar omheen de woningen en het appartementsgebouw worden gesitueerd wordt ingericht als tuin met paden en plekken om te verblijven en elkaar te ontmoeten.

Biodiversiteit

Het belang van biodiversiteit wordt breed onderkend, zo ook bij deze gewenste ontwikkeling in Wezep Noord. In snel tempo verdwijnen er planten- en diersoorten. Zonder deze soorten wordt de leefomgeving in bijvoorbeeld een woonwijk kaler en stiller. Dat maakt niet alleen onze leefomgeving minder aantrekkelijk, maar het is ook riskant. Het maakt ons minder weerbaar tegen klimaatveranderingen en plagen. We bewijzen onszelf een grote dienst als we erin investeren om het aantal soorten (de biodiversiteit) beter te beschermen en weer te herstellen. Een hoge biodiversiteit is niet alleen belangrijk voor goed functionerende natuurlijke ecologische systemen, maar draagt ook bij aan aantrekkelijke leefomgeving voor de buurtbewoners en de toekomstige bewoners van dit project. De kwaliteit van de natuur is direct afhankelijk van de kwaliteit van de omgeving.

De gemeenschappelijke hof van dit project zal worden gezamenlijkheid van alle toekomstige bewoners en eventueel met de buurtbewoners worden ingericht, met bijvoorbeeld een mix van: bloementuin mogelijk met groente, fruitbomen en bessenstruiken, grassen en kruiden. Hier worden zoveel mogelijk inheemse soorten gebruikt. Het zou mooi zijn als er ook een bijenhotel en/of insectenkasten een plek kan krijgen. In of aan de gebouwen zullen vogelkasten een plek moeten krijgen. Een aantal gevels van de woningen kunnen ook worden voorzien van 'groene gevels'. Verder wordt binnen het project enkele aan- en uitbouwen voorzien van groene daken. Deze groene daken hebben dan een dubbele rol, ten behoeve van de waterberging van regenwater maar ook ten goede van de biodiversiteit.

Perceelgrenzen

Op de grenzen aan de achterzijde (van de woningen komen (maximaal) 1 meter hoge schapenhek van kastankehout of (beuken) haag die zorgen voor een lage afscheiding. Tussen de woningen komt een groene tuinafscheiding in de vorm van bijvoorbeeld (inheemse)hagen van maximaal 2 meter. Dit zorgt dat er gevoel van privacy is tussen de bewoners. Alle grenzen tussen de woningen worden gelijk uitgevoerd zodat er geen rommelig beeld ontstaat. Dit wordt verankerd door de afspraken die worden opgenomen in het mandelig gebruik van het project.

Voortuinen

De voortuinen hoort bij de inrichting van de hof, maar zal ook zorgen voor een zachte overgang naar het semi openbaar gebied naar privé gebied. De tuinen zullen mee moeten worden genomen in het ontwerp van het hof, zodat deze een aanvulling dan wel verlengstuk zijn van de groene inrichting. Ze mogen niet stenig worden ingericht. Tussen de voortuinen komen geen erf afscheidingen of hagen.

Groenstrook

De groenstrook aan de Bulten wordt uitgevoerd als een haag. Een dichte haag van bijvoorbeeld een Hondсроos, Haagwinde, Sleedoorn en diverse inheemse rozensoorten met verschillende hoogten, maar niet hoger dan 2 meter. De haag heeft een belangrijke ecologische functie. Dit trekt insecten, vogels en zoogdieren aan. Dit alles komt dan ook de biodiversiteit ten goede.

Waterberging

De klimaatontwikkeling leidt tot grotere en heftigere buien, die het hemelwatersysteem en de afvalwaterketen moet kunnen verwerken. Het besef groeit dat dit niet meer uitsluitend met grotere buizen is op te vangen, maar een integrale aanpak vraagt van het afvalwatersysteem, met extra mogelijkheden voor berging van pieken. Afkoppelen van hemelwater, dan wel regenwater, en berging op eigen terrein is de nieuwe norm. Daarom wordt de huidige afvoersituatie ter plaatse van het plangebied niet te verslechteren de toename van verhard oppervlak een watercompensatie gerealiseerd in de vorm van een wadi centraal in het plangebied van dit project. Er wordt daarom een wadi gerealiseerd met een oppervlakte van ca. 295 m² waarbij de bodem een oppervlakte heeft van ca. 220 m². Met een diepte van 0,4 m en een maximale vulling van 0,35 m kan hierin 88 m³ waterberging gerealiseerd worden. Verder worden er ook in het plangebied groendaken voorzien die tevens als waterberging functioneren. Ook wordt door de toename van verhardoppervlak in het plangebied gewerkt met infiltratiekrattensysteem en steenwolpakket voor extra waterbergingscapaciteit. Dit alles is verder uitgewerkt in het rapport van BOOT, met projectnummer P22-0125(-010) van 21 oktober 2022.

Bijlage

Groenvisie samenvatting

Vanuit de Groenvisie Gemeente Oldebroek 2014 zijn een aantal dingen van belang:

In Wezep staan de bomen in onderbeplanting of gras. In de bebouwde kom wordt het historische en landelijke karakter van de Zuiderzeestraatweg versterkt door hagen langs de weg. De Bovenheigraaf vormt tevens een opvallende lijn in de groenstructuur en zorgt voor de koppeling met het buitengebied...

Groene Wijkstructuur:

De zwaarte van de groenstructuur is in Wezep per wijk verschillend. De oudere wijken kennen een stenig karakter waar privégroen en kleine plantsoenen het beeld bepalen. ... Ook Wezep Noord kent een doordachte opbouw van de groenstructuur. Gemiddeld zijn de bomen van goede kwaliteit. De vakbeplanting in kleine vakken en stroken zijn van mindere kwaliteit, wat veroorzaakt wordt door de grote gebruiksdruk die op het groen rust en de lage frequentie waarmee beheer plaatsvindt. Daarnaast leidt het toepassen van meerdere soorten in een smalle strook tot een onrustig beeld.

Wezep Noord is een nieuwe wijk die deels nog in aanbouw is. De wijk kent een rondgang, de Noordsingel, die uitgangen heeft op de Rondweg en via de Gerbrandylaan (foto 30) op de Zuiderzeestraatweg uitkomt. Het midden van deze wijk is een brede groenstrook met oude boerderijen, boomgaarden, trapveldjes en wadi's. Zowel de groenstructuur aan de Noordsingel als die in deze middenzone behoren tot de Groene Hoofdstructuur.

Tot de Groene Wijkstructuur behoren:

- Het slingerende wandelpad dwars door de wijk dat wordt gelankeerd met groen en dat verschillende kleinere groenzones/speelplaatsen verbindt;
- Het gedeelte van de wijk naast de Willem de Zwijgercomplex. Dit deel van de wijk heeft een eigen naar binnen gekeerde groenstructuur met wadi's, bomen en hagen.

Kwaliteit beplanting: Overwegend jonge beplanting van goede kwaliteit.

Wezep Noord

Visie:

De nieuwbouwwijk heeft een duidelijke groenstructuur. Deze groenstructuur dient als duurzame structuur te worden behouden en verder ontwikkeld.

Behouden:

Aanwezige Groene Wijkstructuur die via het wandelpad door de wijk gaat.

Opmerkingen:

Voortzetting groenstructuur in nog te bouwen delen van wijk.

