



Project

Stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan

Herstructurering Molenkamp-Noord Heerde

Projectnummer: 38.10.11

Initiatiefnemer

Triada

Postbus 56

8180 AB Heerde

Opsteller

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Erik Mekelenkamp

T (026) 35 23 125

E erik.mekelenkamp@buro-sro.nl

Datum

21 februari 2025

Dit document is mede tot stand gekomen door gebruik
van beelden en teksten van de volgende partijen:

Salverda Bouw

Architecten VoorMorgen

Buro Mien Ruys

Sacon Architecten

Inhoud

1. Inleiding	5	6. Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp	18
2. Huidige situatie	7	6.1 Bebouwingsstructuur	18
3. Bestaand beleid	10	6.2 Groen- en waterstructuur	21
3.1 Tijdelijk deel omgevingsplan	10	6.3 Verkeersstructuur en parkeerbalans	23
3.2 Omgevingsvisie Heerde	11	7. Beeldkwaliteit	24
4. Uitgangspunten	12	7.1 Algemeen	24
5. Massastudie	14	7.2 Hofwonen knarrenhof	26
5.1 Model 1	14	7.3 Appartementen in en aan het groen	27
5.2 Model 2 (voorkeursmodel)	16	7.4 Wonen in / onderdeel van de buurt	28
		7.5 Overkoepelende uitgangspunten	29
		7.6 Beeldkwaliteit openbare ruimte	30



1. Inleiding

Aan de noordzijde van de kern Heerde ligt de wijk Molenkamp. In deze wijk bestaat een groot deel van de woningen uit huurwoningen van Triada. Triada zoekt naar mogelijkheden om haar woningbezit te verduurzamen. Tevens is de woningvoorraad relatief eenzijdig en sluit deze niet altijd aan op de vraag vanuit de verschillende doelgroepen. Een aantal woningen stamt uit het midden van de jaren '60 van de vorige eeuw. De woningen hebben een dusdanige staat van onderhoud dat een grote renovatie inclusief energetische maatregelen noodzakelijk is.

Om een goede afweging te kunnen maken uit de verschillende mogelijkheden is een stedenbouwkundige visie noodzakelijk. Voorkomen dient te worden dat huidige keuzes op de korte termijn een negatieve invloed gaan hebben voor de houdbaarheid van de wijk op lange termijn. Triada heeft Buro SRO gevraagd om deze stedenbouwkundige visie op te stellen. Dit document bevat deze stedenbouwkundige visie. Tevens wordt er een beeldkwaliteitskader uitgewerkt.

In het Koersplan "Natuurlijk thuis!" heeft Triada uiteengezet welke doelen de komende jaren belangrijk zijn:

- Natuurinclusief, toekomstbestendig en comfortabel wonen
 - Prettig en zelfstandig oud worden in een geschikte woning
 - Een tijdig, passend en betaalbaar (t)huis
 - Samen werken aan fijne, zorgzame en veerkrachtige buurten
 - Persoonlijke, eigentijdse en flexibele dienstverlening
 - Professioneel, waardegedreven en ondernemend (samen)werken
- Bovenstaande punten zijn waar ruimtelijk relevant uitgangspunt geweest van deze visie.

Op de pagina hiernaast zijn de begrenzingen van het onderzoeksgebied weergegeven.



2. Huidige situatie

De wijk Molenkamp ligt aan de noordelijke rand van de kern Heerde. Het is een typische naoorlogse uitbreidingswijk uit de jaren '60. Er is sprake van een zogenaamde stempelstructuur: dezelfde blokken rijwoningen komen op meerdere plekken terug.

De woningen in Molenkamp-Noord bestaan allemaal uit grondgebonden eensgezinswoningen. Er is daarmee een eenzijdig woningtype aanwezig. Ook zijn de betreffende woningen in het plangebied vanwege de technische uitvoering lastig te verduurzamen.

De wijk kent relatief veel groene ruimte en er zijn terugkerende groene plantsoenen aanwezig. Ook loopt er aan de noordzijde van het plangebied een groene zone langs de Heerderbeek. Aan de oostzijde van het plangebied is een speeltuin aanwezig van de speeltuinvereniging 'Jeugdhonk'.



Bestaand bebouwingsbeeld met dezelfde woningtypes



Huidige situatie met groene plantsoenen

De straten kennen een informeel karakter met een rustig verkeersbeeld. Op de binnenterreinen zijn garageboxen aanwezig die van matige kwaliteit zijn. Langs de straten zijn er mogelijkheden voor langsparkeren en haaksparkeren, maar het aantal parkeerplaatsen is beperkt. Het bestratingsmateriaal bestaat uit klinkers.



Beeld rustige en informele straten

De groene plantsoenen, de speeltuin en het zicht op de groene zone langs de Heerderbeek zijn een kwaliteit van de wijk die door de bewoners gewaardeerd wordt. Dit is deels een gevolg van de bestaande stedenbouwkundige 'stempelstructuur' van de wijk. Meerdere blokken woningen zijn op dezelfde manier gegroepeerd rondom de openbare ruimte, vandaar de term 'stempelstructuur'. Inpassing van het nieuwe plan in deze stedenbouwkundige structuur is daarom ook gewenst.



Woningen zijn gericht op groene plantsoenen

Door deligging aan de noordzijde van de bebouwde van Heerde, de ruime opzet van de huidige wijk en het ontbreken van doorgaande wegen, zijn er kansen aanwezig voor verdichting. Wel is het rustige en groene karakter van de wijk een kwaliteit die moet worden gerespecteerd.

Op dit moment is er in de wijk een gemengd rioolstelsel aanwezig. Dit is een aandachtspunt bij de uitwerking: er ontstaan kansen om de wijk op klimaatbestendige manier op te bouwen. Bestaande bomen in de wijk zijn een kwaliteit: behoud is gewenst.



Beeld Jeugdhonk



Straatbeeld langs Klaverweg

3. Bestaand beleid

3.1 Tijdelijk deel omgevingsplan

In het omgevingsplan (oorspronkelijk het bestemmingsplan Kom Heerde) heeft het plangebied meerdere bestemmingen. De bestaande woningen hebben de bestemming 'Wonen' met een maximale goothoogte van 6 meter en aan de voorzijde van de percelen de bestemming 'Tuin'. Verder ligt er in het gebied de bestemming 'Verkeer' en 'Verkeer - Garagebox'. Daarnaast heeft het openbare groen de bestemming 'Groen'.

Binnen de bestemming 'Wonen' is wonen in het bestaande aantal woonhuizen toegestaan.



Uitsnede bestemmingsplan Kom Heerde

3.2 Omgevingsvisie Heerde

In 2024 is de Omgevingsvisie Heerde vastgesteld. De Omgevingsvisie Heerde schetst op hoofdlijnen hoe de gemeente op weg naar 2040 zich wil ontwikkelen. Op de visiekaart is het plangebied opgenomen als woongebied waarbinnen uitbreiding van het woningaanbod door verdichting binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk is. Er is ruimte voor gestapelde bouw mits het zorgvuldig wordt ingepast en het een maatschappelijke meerwaarde heeft.



Woongebied Heerde
(o.a.) *Uitbreiding van het woningaanbod, vooral door verdichting binnen het bestaand stedelijk gebied. Ruimte voor gestapelde bouw mits zorgvuldige inpassing en maatschappelijke meerwaarde*



Veluweflank



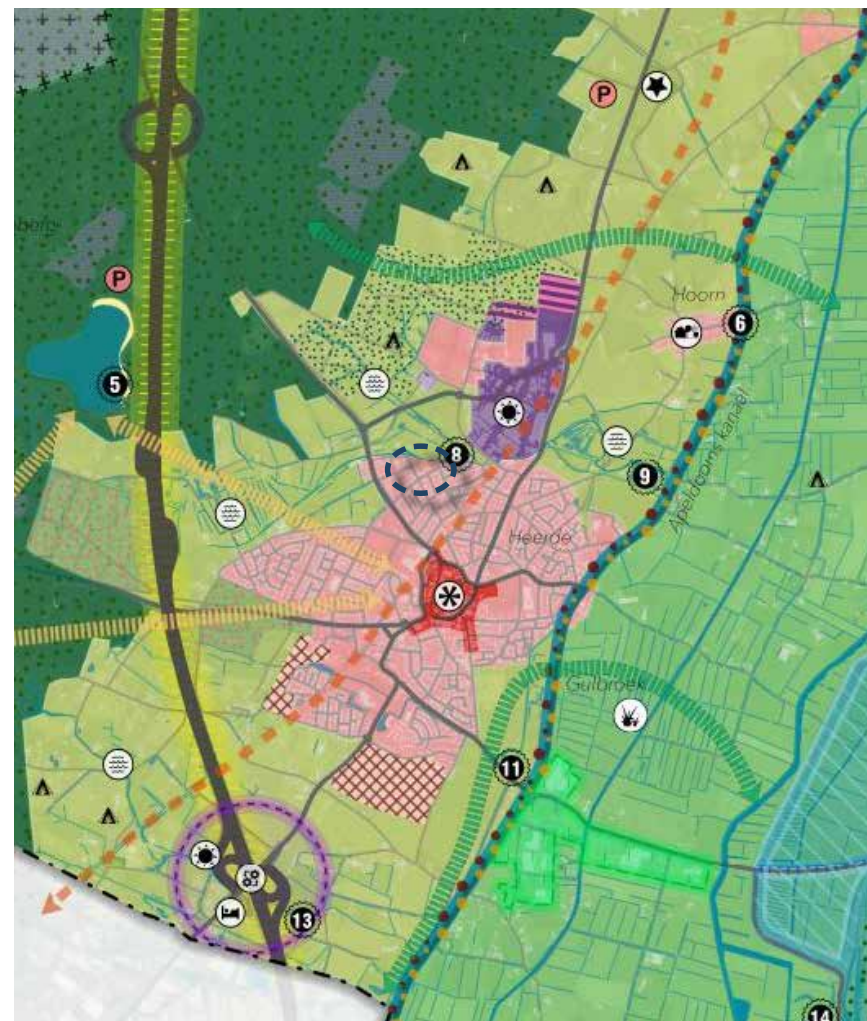
(8) Watermolen van Heerde



Hoofdweg



Plangebied



Uitsnede visiekaart

4. Uitgangspunten

Een van de belangrijkste uitgangspunten voor de nieuwbouw van Molenkamp-Noord is dat er meerdere woningtypes nodig zijn. Zo wordt invulling gegeven aan een belangrijke wens van Triada: het mogelijk maken van het opbouwen van een 'wooncarriere' binnen de bestaande wijk. Starters kunnen starten in een kleine woning, doorstromen naar een eengezingswoning en op leeftijd doorstromen naar een appartement. Het aanbieden van verschillende woningtypes naast elkaar stimuleert de diversiteit binnen een wijk: de interactie tussen bewoners in de verschillende levensstadia wordt gestimuleerd.

Uit de stedenbouwkundige analyse kunnen ook enkele eisen gefilterd worden:

- Inpassen van de nieuwbouw binnen de bestaande dorpse karakteristiek van Heerde.
- Het respecteren van de bestaande stempelstructuur met de groene plantsoenen als grote meerwaarde.
- De houtsingel en de beek moeten meer beleefbaar worden in het plan.
- Mogelijkheden onderzoeken voor verdichting. Dit is ook een duidelijke wens van Triada om de huurprijs laag te houden. Gestapelde woningbouw zijn een optie om te komen tot deze verdichting.

- Het voorkomen van verkeersknelpunten.
- Creëren van voldoende parkeerplaatsen.

Naast de hiervoor benoemde uitgangspunten heeft Triada nog enkele andere uitgangspunten benoemd:

- Toevoegen van levensloopbestendige woningen voor ouderen.
- Toevoegen van woningen voor jonge starters.
- Vermeerderen van het aantal woningen na sloop met minimaal factor 1,5. Meer is, indien mogelijk, zeer wenselijk.
- Gestapelde levensloopbestendige woningbouw voor de oudere doelgroep met een GBO-afmeting tot 73 m2 bij 3 kamers en tot 65 m2 bij 2 kamers.
- Jongere starterswoningen met een minimale GBO-afmeting van 45 m2.
- Gebruiken van een deel van de garages en onbebouwde ruimte van de gemeente Heerde om te komen tot een optimale invulling van het herstructureringsgebied.

Uit het Koersplan "Natuurlijk thuis!" volgen verder de volgende (ruimtelijke) uitgangspunten:

- Natuurinclusief, toekomstbestendig en comfortabel wonen:
 - Er ligt een gebiedsopgave voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Natuur en milieu worden als een belangrijke kracht en meerwaarde voor goed wonen beschouwd.
 - Behalen van ambities op het gebied van duurzaamheid te halen: reductie CO2-uitstoot en doorvoeren energietransitie. Huurders moeten daarin begeleid worden.
 - Verbinden van de gebouwde omgeving en de natuur.
 - Pilotprojecten waarbij natuurinclusiviteit zo goed mogelijk is meegenomen.
 - Hanteren een grondstoffenstrategie gericht op waardebehoud (circulariteit).
- Prettig en zelfstandig oud worden in een geschikte woning
 - Inspelen op woonbehoeften en -wensen van senioren, met welzijn en zorg op bereikbare afstand voor wie dit nodig heeft.
 - Er is een betere match tussen woonvraag en -aanbod door meer sturing op de huurwoningmarkt, ondersteuning op maat, faciliteren doorstroming.
- Een tijdig, passend en betaalbaar (t)huis
 - Woningvoorraad beter aan laten sluiten op de toekomstige vraag dan nu.

- De druk op de woningmarkt is verlicht door het bouwprogramma van de Nationale Prestatie Afspraak uit te voeren
- Voldoende differentiatie in het woonaanbod aanbieden om binnen gebieden keuze- en doorstroombmogelijkheden te bieden. Op die manier dragen we ook bij aan veerkrachtige buurten (zie ook thema buurten).
- Een passende woning is betaalbaar.
- Samen werken aan fijne, zorgzame en veerkrachtige buurten
 - Betrekken bewoners bij hun buurt en bij elkaar. Ze hebben een stem in de opzet van projecten in een buurt, en bij specifieke thema's.
 - Gebiedsgericht werken samen met bewoners en met onze partners.
 - Sturen op een goede mix van buurten via een gevarieerd woningbezit (woningdifferentiatie), maar ook via andere instrumenten zoals toewijzing en huurbeleid.
- Persoonlijke, eigentijdse en flexibele dienstverlening
 - Zichtbaarheid en aanspreekbaarheid in de wijk vergroten, o.a. door het vergroten van het aantal 'plekken' in de wijk (waar mogelijk wijkvoorzieningen met partners),
- Professioneel, waardegedreven en ondernemend (samen)werken

5. Massastudie

Met de uitgangspunten als kader en na de gesprekken met bewoners is er een stedenbouwkundige massastudie uitgewerkt. Deze studie gaat uit van een toename van het aantal woningen in de vorm van een divers woningprogramma. Het eerste model is voorgelegd aan de bewoners. Naar aanleiding van gesprekken en een verdere studie is een tweede model opgesteld. Hierna worden beide modellen besproken.

5.1 Model 1

De eengezinswoningen die met de achterkant richting de speeltuin zijn gesitueerd, blijven behouden en worden gerenoveerd. Het gebied tussen Klaproosweg, De Wikke en de Eekwal zal geheel worden getransformeerd: hier wordt de bebouwing gesloopt.

In lengterichting langs de beek wordt een appartementencomplex van 3 lagen gerealiseerd. Door het gebouw met de achterzijde richting de beek te positioneren, is de impact van het gebouw op de kleinschalige blokken rijwoningen ten zuiden daarvan beperkt. Ten zuiden van het appartementencomplex wordt een blok rug-aan-rugwoningen gesitueerd, met ten westen daarvan twee rijen seniorenwoningen. Tussen het appartementengebouw en de andere woningen wordt een parkeerstraat gesitueerd en ten oosten van het rug-aan-rugcomplex een nieuw parkeerplein.

In het overig deel van het plangebied zullen de woningen ofwel worden gerenoveerd, ofwel als blok worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De stedenbouwkundige structuur zal op deze plekken niet sterk worden gewijzigd, behalve het feit dat er parkeerplaatsen worden toegevoegd aan de openbare ruimte.

Door de opzet van het model is een gedeelte van de Eekwal verkeerskundig niet nodig en kan onderdeel worden van de groene ruimte richting de beek. De gemeentelijke parkeernorm van 1,5 parkeerplekken per sociale huurwoning is uitgangspunt.



Legenda model 1

Totale herstructurering

-  10 seniorenwoningen
-  32 appartementen
-  8 Rug-aan-rug woningen

Sloop/nieuwbouw per blok*

-  13 starterswoningen
-  5 seniorenwoningen
-  8 beneden-bovenwoningen
-  Te renoveren woningen

Overig

-  Parkeerplaats met boomvakken
-  Parkeerplaatsen langs de straat met boomvakken

Model 1

5.2 Model 2 (voorkeursmodel)

De eerste variant van de massastudie is besproken met de omwonenden. De omwonenden waren kritisch op de situering en omvang van het appartementencomplex: het zicht op de groene wal langs de beek vanuit de woonwijk wordt sterk beperkt en er ontstaat ook een vrij breed bebouwingsvolume voor de bewoners ten noorden van de beek. Daarnaast ontstond na intern onderzoek vanuit Triada de wens om (meer) seniorenwoningen in de vorm van een 'knarrenhof' in te passen en de rug-aan-rugwoningen uit het gewenste programma te laten.

Dit heeft geresulteerd in een nieuwe massastudie. De locatie en vorm van het appartementencomplex is gewijzigd: het is nu in een meer vierkante en alzijdige vorm weergegeven in de tekening, waardoor het gebouw vanuit de wijk en vanuit het gebied ten noorden van de beek compacter aandoet. Het zicht op de houtwal langs de beek wordt meer ervaren vanuit de wijk.

Ten zuidwesten van dit appartementencomplex is een knarrenhof gesitueerd: een complex met seniorenwoningen rondom een gezamenlijke binnentuin. Ten zuiden en westen van het appartementengebouw zijn parkeerhoven gesitueerd. De gemeentelijke parkeernorm van 1,5 parkeerplekken per sociale huurwoning is weer uitgangspunt. Door de opzet kan het plantsoen langs de Wikke en de Eekwal geheel groen blijven.

Met de situering van de bebouwing in het voorkeursmodel wordt beter aangesloten op de stedenbouwkundige stempelstructuur van de wijk en het programma past beter bij de wensen van de huurders en woningzoekenden van Triada. Ook is er vanuit de omwonenden positief gereageerd op deze verandering. Daarmee vormt deze massastudie het voorkeursmodel van Triada. In het overige deel van het plangebied blijft het plan om deels te renoveren en deels per blok te vernieuwen, het uitgangspunt.



Legenda model 2

Totale herstructurering

-  15 seniorenwoningen + huiskamer in knarrenhofje
-  33 appartementen (3 lagen)

Sloop/nieuwbouw per blok*

-  13 starterswoningen
-  5 seniorenwoningen
-  8 beneden-bovenwoningen
-  Te renoveren woningen

Overig

-  Parkeerplaatsen
-  Huidige kadastrale grenzen
-  Basiskaart Grootchalige Topografie

Model 2

6. Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp

Op basis van de uitgangspunten, gesprekken met bewoners en het voorkeursmodel is in samenwerking met Architecten VoorMorgen en Buro Mien Ruys een voorlopige stedenbouwkundige opzet ontwikkeld.

6.1 Bebouwingsstructuur

Netzoals in het voorkeursmodel zijn de voorlopige stedenbouwkundige opzet 3 deelgebieden te onderscheiden:

- Het deelgebied met sloop en een complete herstructurering
- Het deelgebied met sloop en nieuwbouw per blok
- De te renoveren woningen

In het centrale deelgebied met de complete herstructurering is een appartementencomplex gesitueerd met een compacte vierkante en alzijdige vorm en een groene gezamenlijke binnentuin. Direct ten zuidwesten daarvan is een 'knarrenhof' met seniorenwoningen aanwezig. Het appartementencomplex en het knarrenhof sluiten door ruimtelijke structuur, opzet en vormtaal bij elkaar aan waardoor er een geheel ontstaat. Aan de zuidwestkant van de knarrenhof is een gezamenlijke woonkamer gesitueerd: door deze plek kan het een centrale rol in de wijk gaan vervullen.

In het deelgebied met sloop en nieuwbouw per blok worden de verschillende woonblokken gesloopt. Op de plek van deze woonblokken worden nieuwe woonblokken gerealiseerd, maar wel in een andere vorm. Zo worden er kleine starterswoningen, seniorenwoningen en een blok met beneden-bovenwoningen gerealiseerd.

De te renoveren woningen worden opgeknapt. Dit zijn allemaal eengezinswoningen. Samen met de nieuw te bouwen woningen ontstaat er een woonwijk met een grote mix aan woningtypes.

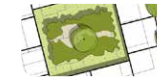


Legenda

Totale herstructurering



14 grondgebonden
seniorenwoningen +
huiskamer in knarrenhofje



33 appartementen (3 lagen)
(bergingen op BG)

Sloop/nieuwbouw per blok



14 starterswoningen



5 grondgebonden
seniorenwoningen

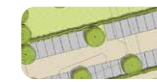


8 beneden-bovenwoningen



Te renoveren woningen

Overig



Parkeerplaatsen



Huidige kadastrale grenzen



Basiskaart Grootchalige
Topografie

Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp



Vogelvucht impressie concept nieuwbouw Molenkamp -Noord (Salverda en Architecten Voormogen)

6.2 Groen- en waterstructuur

De groenstructuur is in het ontwerp versterkt door het behoud en doorontwikkeling van de groene beekzijde. De overgang van de groene beekzone naar de groene stempels (plantsoenen) verloopt geleidelijk en wordt versterkt door groene elementen zoals hagen en bomen. Een slingerend voetpad loopt door dit groen en verbindt de verschillende groengebieden, waardoor de natuurlijke omgeving beter beleefbaar wordt. De binnentuinen van het knarrenhof en het appartementencomplex dragen bij aan de biodiversiteit en bieden een beschutte groene ruimte met gelegenheid voor ontmoeting en ontspanning. In de planvorming worden daarnaast mogelijkheden meegenomen voor klimaatadaptieve maatregelen zoals wadi's en infiltratiezones om regenwater op een natuurlijke wijze te verwerken. De ontsluiting blijft in hoofdopzet hetzelfde, met uitzondering van de noordelijke verbinding tussen de Eekwal en de Kamilleweg. Deze verbinding wordt in het ontwerp vervangen door de groene beekzone. Hierdoor wordt de verkeersdruk aan de Kamilleweg en de Eekwal verminderd.

In het vervolgtraject zal het hiernaast afgebeelde voorlopig inrichtingsplan in overleg met de gemeente Heerde verder worden uitgewerkt.



Beeld voorlopig inrichtingsplan (Buro Mien Ruys)

Concept parkeerbalans op basis van Parkeernormennota Gemeente Heerde

Behoefte 1a:
 $14 \times 1,5 = 21$

Aantal ingetekend: 21 pp

Balans: 0,0

Behoefte 1b:
 $33 \times 1,5 = 49,5$

Aantal ingetekend: 50 pp

Balans: +0,5

Behoefte 2a:
 $13 \times 1,5 = 19,5$

Aantal ingetekend: 21,8 pp

Balans: +2,3

Behoefte 2b:
 $14 \times 1,5 = 21$

Aantal ingetekend: 20,2 pp

Balans: -0,8

Totale herstructurering:

47 woningen $\times 1,5 = 70,5$ pp

Aantal ingetekend 71 pp

Sloop/nieuwbouw per blok

27 woningen $\times 1,5 = 40,5$ pp

Aantal ingetekend 42 pp

Renovatiewoningen:

Parkeersituatie blijft hetzelfde
(parkeren in straat + eigen terrein)

6.3 Verkeersstructuur en parkeerbalans

Aangezien de stedenbouwkundige structuur in hoofdzaak hetzelfde blijft, blijft ook de verkeersstructuur in stand. Hiervoor is al aangegeven dat de noordelijke verbinding tussen de Eekwal en de Kamilleweg niet meer nodig is en wordt omgevormd tot groene ruimte.

Naast het knarrenhof en het appartementencomplex zijn parkeerkoffers gesitueerd die groen ingericht worden met bomen en hagen. Hierdoor wordt het parkeren geconcentreerd en blijft het straatbeeld groen en open. Wel wordt per parkeerkoffer kritisch gekeken naar de parkeerbehoefte tegenover de hoeveelheid groen. Daarom wordt in overleg met de gemeente Heerde onderzocht of de gehanteerde parkeernorm naar beneden kan worden bijgesteld, zodat er meer groen kan worden toegevoegd.

Voor nu is het belangrijk om te kijken of ook de (maximale) parkeernorm past. Bij de parkeerbalans wordt dus gewoon de parkeernorm voor sociale huurwoningen gebruikt (1,5 parkeerplaats per woning). Een parkeerplaats op eigen terrein wordt meegerekend als 0,8.

Per deelgebied is een voorlopige parkeerbalans gemaakt, die in de afbeelding op de pagina hiernaast is weergegeven. Elke bewoner moet op loopafstand van huis een parkeerplaats te vinden. Daarnaast wordt dit gebied in verschillende fase's herontwikkeld en dienen de parkeerbehoeftes en het parkeeraanbod daarop in te spelen.

- De eerste fase (1) is de totale herstructurering. Hierbij worden 47 woningen gebouwd met parkeerplaatsen in parkeerkoffers naast de woningen. Hier zijn volgens de Parkeernormennota 71 parkeerplaatsen nodig.
- De tweede fase (2) is de sloop en nieuwbouw van verschillende blokken rijwoningen. Hierbij worden meer woningen teruggebouwd dan er in de huidige situatie zijn. Hiervoor worden de bestaande achterterreintjes met de garageboxen omgevormd tot parkeerkoffers. Hierdoor is het niet meer nodig om de auto tussen de woningen en het groene plantsoen te parkeren. In totaal zijn hier volgens de Parkeernormennota voor 27 woningen 41 parkeerplaatsen nodig.
- De derde fase (3) is het renoveren van bestaande woningen. Hiervoor blijft de parkeerbehoefte en aanbod hetzelfde en zal de huidige parkeersituatie behouden blijven.

De invulling van de inrichting openbare ruimte wordt verder uitgewerkt in het hoofdstuk 'beeldkwaliteit openbare ruimte' vanaf pagina 30.

7. Beeldkwaliteit

7.1 Algemeen

Één van de grote kwaliteiten van de Molenkamp is de groene kwaliteit. De groenstructuur aan noordzijde van de buurt met Molenbeek is prachtig en in de buurt zijn ruime plantsoenen met beeldbepalende bomen waarop de woningen georiënteerd zijn. Van belang is om als onderdeel van deze verdichtingsopgave de groene kwaliteit en identiteit te behouden en zelfs te versterken. Deze ambitie vraagt om een ingetogen architectuur die integraal ontworpen wordt met het groen. Van belang daarbij is het gebruik van natuurlijke materialen (die mooi verouderen),



gevelbegroeiing en groene overgangen privé-openbaar. Daarnaast zijn er vanwege klimatologische veranderingen eisen aan de woningen die de beeldkwaliteit mede bepalen én tevens positief kunnen beïnvloeden; overstekken op zuidgevels, lichter kleurgebruik om opwarmen van gevels te voorkomen, afgekoppelde hemelwaterafvoeren waaraan regentonnen gekoppeld zijn, sedumdaken op bergingen en neststenen voor diverse diergroepen. Voor ogen staat een natuurinclusieve buurt, waarin bebouwd en onbebouwd samen een aangename, toekomstbestendige leefomgeving vormen.



De molenbeek aan de noordzijde van de woonbuurt

In de buurt komen in de bestaande situatie voornamelijk twee woningtypes voor; een type met een meer verticale gevelindeling en een type met een meer horizontale gevelindeling. In de nieuwe situatie worden verschillende woningtypes toegevoegd: smalle starterswoningen, brede seniorenwoningen, beneden-bovenwoningen, appartementen en te renoveren woningen voor de beide bestaande types. De diversiteit in architectuur in de buurt wordt door het gevarieerde woonprogramma groter. Diversiteit is een kwaliteit mits er ook sprake is van samenhang en identiteit.



In dit beeldkwaliteitskader (dat in samenwerking met Sacon is opgesteld) is eenheid versus diversiteit uitgangspunt door verschillende deelgebieden te definiëren waarin de bebouwing 'familie' van elkaar is per deelgebied, afspraken vast te leggen ten aanzien van de architectuur en de aansluiting van de bebouwing op de woonomgeving. De beeldkwaliteitskaders van de te renoveren woningen zijn daarbij ook meegenomen. Op de pagina's hierna is dit kader verder uitgewerkt.



De twee verschillende woningtypes in de huidige situatie

7.2 Hofwonen knarrenhof

Bebouwingskenmerken

- Wonen rond een hof
- Positie entree kan zowel aan straat als aan hofzijde
- Heldere en markante hoofdvorm
- Kapvorm vrij
- Bergingen onderdeel van hoofdvolume
- Ontworpen overgang privé - collectief - openbaar

Gevels

- Woonoriëntatie tweezijdig (op straat én hof)
- Voorgevelkwaliteit kopgevels
- Overgang architectuur naar hof zorgvuldig ontworpen
- Gevels materialiseren in metselwerk en hout. Gevels niet te donker van kleur om oververhitting te voorkomen. Bijzondere metselwerk details. Behandeld hout toepassen (ter voorkomen van niet-egaal vergrijzen).

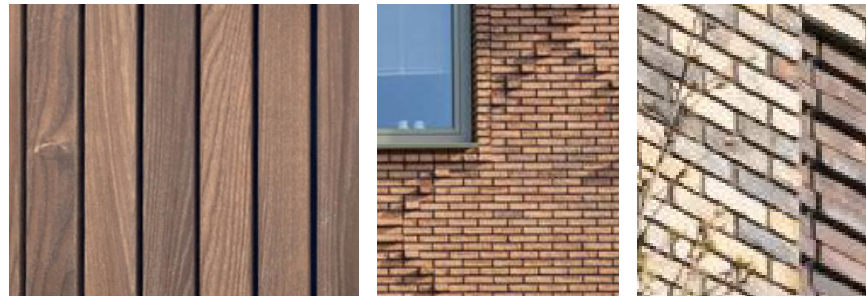
Materiaal en detaillering

- Gevels in baksteen of hout
- Kleur en materiaal in afstemming met het appartementengebouw
- Accentmaterialen toegestaan, mits in natuurlijk kleurenpalet
- Verfijnde en eenvoudig ogende detaillering met aandacht voor bijzondere beeldbepalende details
- Installaties en dakdoorvoeren zijn meeontworpen en zorgvuldig in ontwerp geïntegreerd

Erfscheiding

- Groene lage haag aan de straatzijde of veranda aan collectieve tuin

Kleuren en materialen ►



Referentiebeelden beeldkwaliteit hofwoningen

7.3 Appartementen in en aan het groen

Bebouwingskenmerken

- Alzijdig woongebouw, heldere hoofdvorm en plat dak
- De architectuur is subtiel en markant
- Positie hoofd- en bergingentrees en buitenruimtes van begane grond woningen ontworpen in zorgvuldige aansluiting op de parkachtig ingerichte woonomgeving
- Bergingen zijn onderdeel van hoofdvolume
- Zorgvuldig ontworpen overgangen privé - openbaar

Gevels

- Woonoriëntatie alzijdig open en uitnodigende plint
- Plasticiteit in de gevel
- Positie en vorm van de balkons dragen bij aan een levendig en 'open' gevelbeeld
- Gevels vergelijkbaar materialiseren als de hofwoningen

Materiaal en detaillering

- Gevels in baksteen of hout
- Kleur en materiaal in afstemming met de hofwoningen
- Accentmaterialen toegestaan, mits in natuurlijk kleurenpalet
- Verfijnde en eenvoudig ogende detaillering met aandacht voor bijzondere beeldbepalende details
- Installaties en dakdoorvoeren zijn mee ontworpen en zorgvuldig in ontwerp geïntegreerd

Erfscheiding

- Groene en zorgvuldig ontworpen overgang openbaar - privé

Kleuren en materialen ►



Referentiebeelden beeldkwaliteit appartementen

7.4 Wonen in / onderdeel van de buurt

Bebouwingskenmerken

- Woningen met zadeldak
- Heldere hoofdvorm
- Ritme en (woning)telbaarheid in de gevel
- Variatie in woningen volgt uit de variatie in types

Gevels

- Voor zowel de nieuwbouw als renovatie van de woningen in dit deelgebied geldt dat het ontwerp moet aansluiten op de architectuur van de gevarieerde én tevens binnen een herkenbare samenhang ontworpen woningen in de omgeving
- Eigentijds ontwerp
- Rustig gevelbeeld met mooie details
- Gevels materialiseren in metselwerk en hout. Gevels niet te donker van kleur om oververhitting te voorkomen. Bijzondere metselwerk details. Behandeld hout toepassen (ter voorkomen van niet-egaal vergrijzen).

Kleuren en materialen ►



Referentiebeelden beeldkwaliteit rijwoningen

Materiaal en detaillering

- Gevels in metselwerk, in aansluiting op de architectuur in de woonbuurt is de kleurtoon hiervan rood
- Accentmaterialen toegestaan, mits natuurlijk kleurenpalet
- Verfijnde en eenvoudige ogende detaillering met aandacht voor bijzondere beeldbepalende details
- Installaties en dakdoorvoeren zijn mee ontworpen en zorgvuldig in ontwerp geïntegreerd

Erfscheiding

- Groene lage haag aan de straatzijde



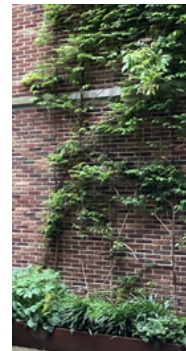
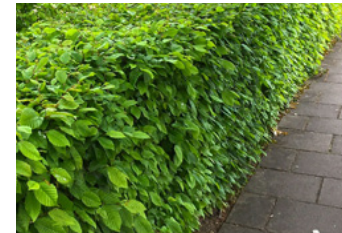
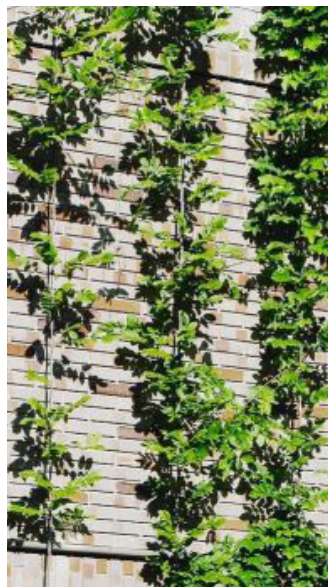
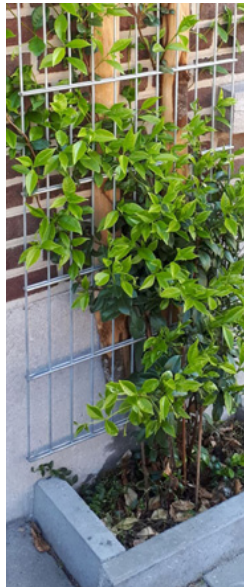
7.5 Overkoepelende uitgangspunten

- Dakpannen antraciet of rood.
- Aansluiting dak op gevels verfijnd (geen forse afgetimmerde dakdozen).
- Zonnepanelen in rechthoekige vlakken positioneren.
- Platte (berging)daken met sedum



Referentiebeelden dakbedekking

Gevelbegroeiing in het ontwerp integreren. Voorzieningen als spankabels of gaasmatten mee-ontwerpen. Kiezen voor rankende of windende klimplanten, zodat de begroeiing niet gaat hechten in de achterliggende gevel. Soortenkeuze afhankelijk van zon-oriëntatie. Neststenen integreren in gevelontwerp. Beukenhagen (Fagus sylvatica) als erfafscheiding. HWA's afkoppelen en regentonnen toepassen.



Referentiebeelden gevelbegroeiing etc.

7.6 Beeldkwaliteit openbare ruimte

De herstructurering sluit aan op de bestaande groenstructuur van Molenkamp. In de groenstructuur blijven de beekzone (1) en de plantsoenen (2) met volwassen bomen behouden en wordt een nieuwe gemeenschappelijk tuin bij de hofwoningen (3) toegevoegd. Ook het parkeerterrein (4) wordt onderdeel van de groene structuur, en zal daarom zo groen als mogelijk ingericht worden.



1. Beekzone

In de ontwikkeling zijn geen grootschalige aanpassingen aan de beekzone onderdeel van het plan. Het is vooral van belang de kwaliteiten van de beekzone te behouden en beter zichtbaar en beleefbaar te maken. Nieuwe wandelpaden (met name ter plekke van het appartementengebouw) moeten goed aansluiten op het bestaande wandelpad. Het bestaande verouderde bankje vervangen voor enkele bankjes op goede plekken. Achterhoeks padvast gebruiken voor nieuwe wandelpaden.



2. Plantsoenen

Het uitgangspunt is de bestaande bomen te behouden, tenzij na waardestelling blijkt dat bomen niet vitaal zijn. In enkele plantsoenen worden parkeerplaatsen toegevoegd, deze uitvoeren in halfverharding en groen omhagen, zodat de auto's niet te nadrukkelijk in het beeld komen. De hagen in de plantsoenen worden gemengde landschappelijke hagen (liguster, veldesdoorn, kornoelje). Dit zijn meer los groeiende hagen, variabler in breedte en hoogte en daardoor anders in beeld en biodiversiteit dan de beukenhagen op de erfgrenzen behorend bij

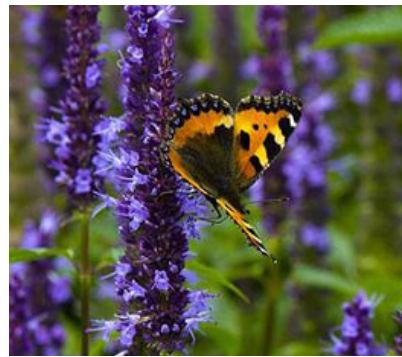
de woningen. Ook kunnen de plantsoenen voor waterberging zorgen door gedeelten te vergraven. Deze wadi's in zorgvuldige afstemming met de bestaande bomen positioneren. Natuurlijke speelplekken/ speelaanleidingen opnemen in en rond de wadi's. Afwisseling tussen bloemrijk grasland en strak gras (mengsel afhankelijk van bodemtype). Bloembollen toevoegen voor extra lange bloeiperiode. De exacte inrichting van de groene ruimte wordt zo vormgegeven, dat er een optimale balans ontstaat tussen speelruimte, waterberging en biodiversiteit.



3. Gemeenschappelijke tuin - hofwoningen

In de gemeenschappelijke tuin bij de hofwoningen zijn bij- en vlindervriendelijke bloemborders met enkele bomen mogelijk. Hier kan een grote variëteit worden aangebracht door bomen van verschillende ordes en bloeitijden te planten. Bloemenborders mogelijk volgens Greentocolour concept (Griffioen). Volledige dichtgroei (snelle

dichtgroei=minder onderhoud). Snel resultaat door grote aanplantmaat en de plant op juiste locatie met de juiste grond. Vergroten biodiversiteit door variatie aan vaste planten met lang bloeiseizoen. Laag onderhoud en lange levensduur. Jaarlijks mesten, maaien en mulchen. Om meer invulling te geven aan de natuurwaarde zijn hier insectenhôtels, zandhopen en vogelnestkasten voorstelbaar.



4. Parkeerterrein

Vanwege de omvang en positie van het centrale parkeerterrein is het van belang deze zo groen mogelijk vorm te geven. Parkeren op halfverharding, omhagen van parkeervakken met beukenhagen en aanplanten nieuwe bomen en heesters. Inheemse en gebiedseigen

bomen van de 2e en 3e orde, gepland in een bloemrijke boomspiegel. Soorten waaraan gedacht kan worden zijn hazelaar, vlier, vogelkers, veldesdoorn, lijsterbes, wilde liguster, krentenboompje. De inrichting van de openbare ruimte zal met de gemeente Heerde verder worden uitgewerkt.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement