

CONCEPT

Stedenbouwkundig Ontwerp & Beeldkwaliteitsplan

Plakse Weide – Duiven

13 juli 2023

- Waar staan we in de planvorming?
- Waarmee zijn we begonnen?
- Presentatie Stedenbouwkundig plan
- Wat hebben we gedaan met uw opmerkingen?
- Presentatie Beeldkwaliteitplan
- Wat hebben we gedaan met uw opmerkingen betreft de inrichting?
- vervolgproces





Het Ontwikkelplan op Hoofdlijnen



De proefverkeveling uit het Ontwikkelplan

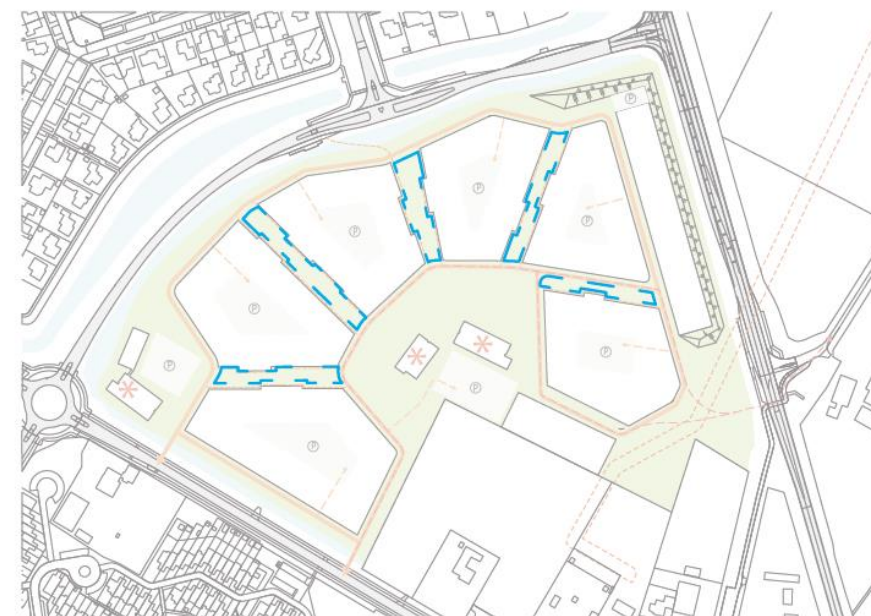
Bron: Ontwikkelplan Plakse Weide - Buro Dwarsstraat, BPD, KlaassenGroep

Opgave:

- Ca 280woningen, raad wil liefst meer
- 70% betaalbare woningen
- >75m2 groen per woning
- Duurzaam plan
- Levendig
- Aansluiting Lommerweide
- Structuur en bouwvelden plan buro Dwarsstraat
- Afstand tot Lommerweide en losse bebouwingstructuur met groene wiggen

Referentieplan nog niet voldragen

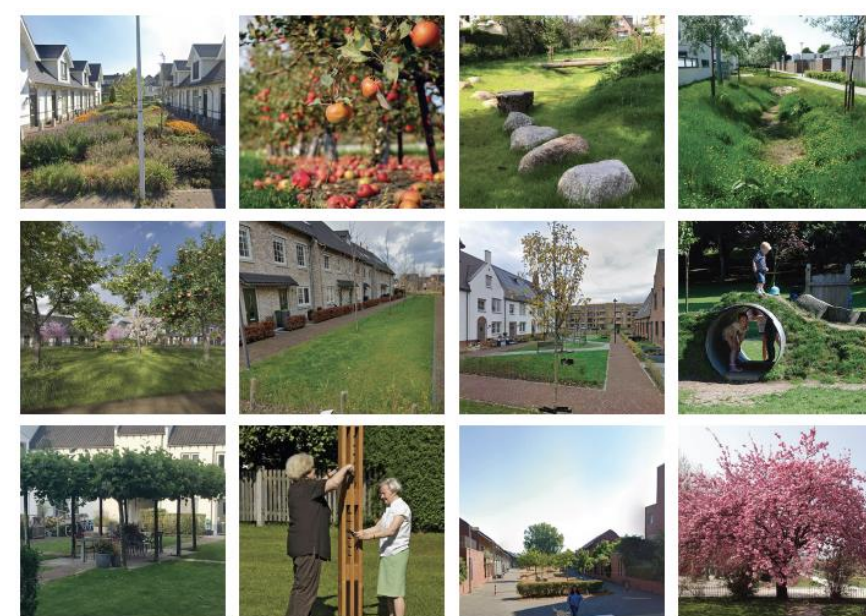
- Ontwikkelen definitief stedenbouwkundig plan
- Opstellen beeldkwaliteitsplan



De groene buitenrand



Het groene middengebied



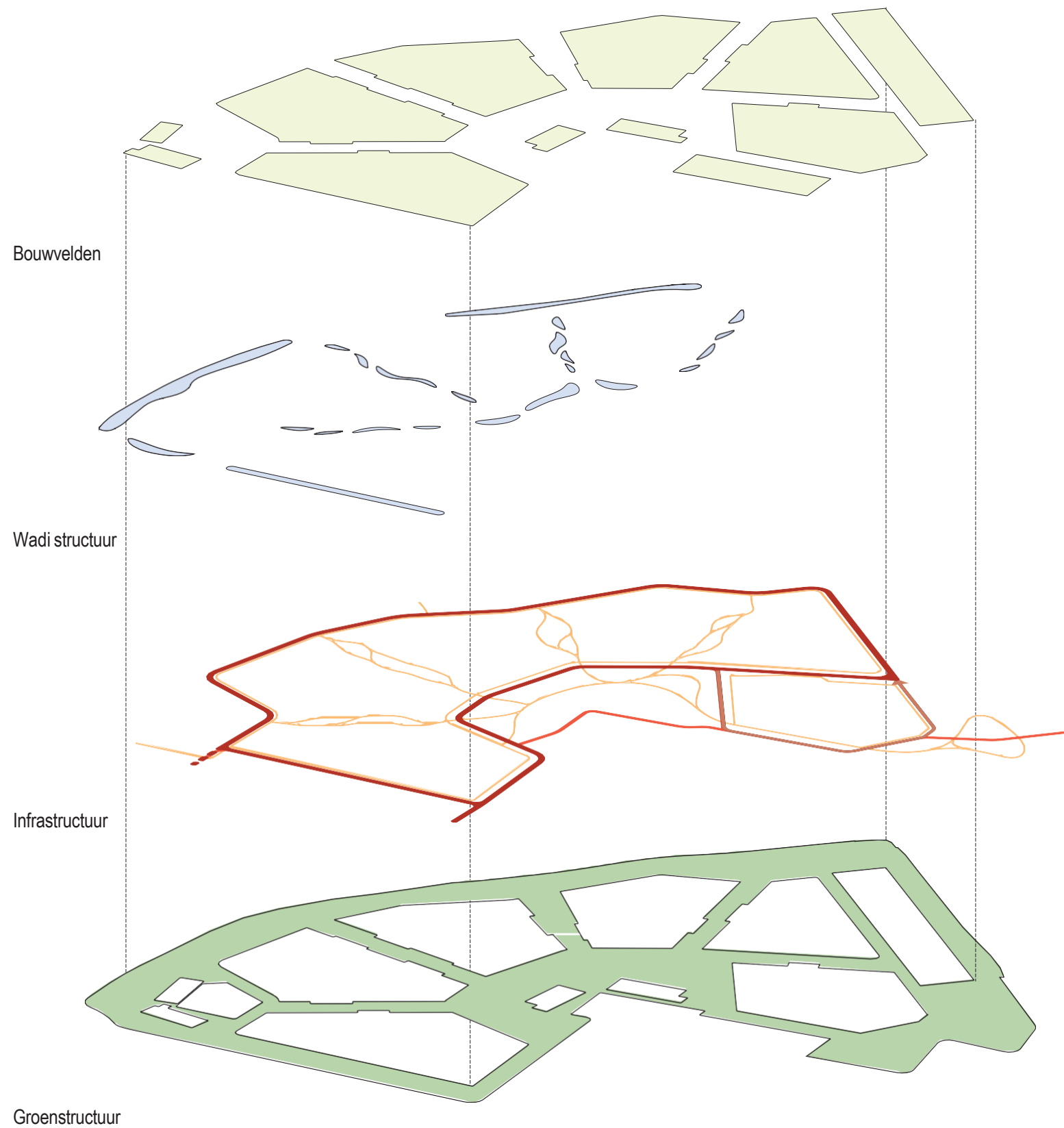
De scheggen

- Waterpartij met natuurlijke oevers
- Bomen/heesters
- Zoveel mogelijk afstand tot de Fanfare

- Groen/grote bomen
- Bloeiende planten
- Collectieve inrichting
- Natuurinclusief

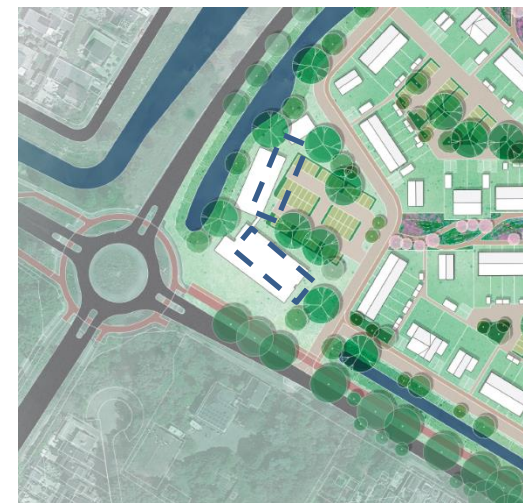
- Speels, niet strak
- Fruit/bloemen
- Spel
- Infiltratie regenwater



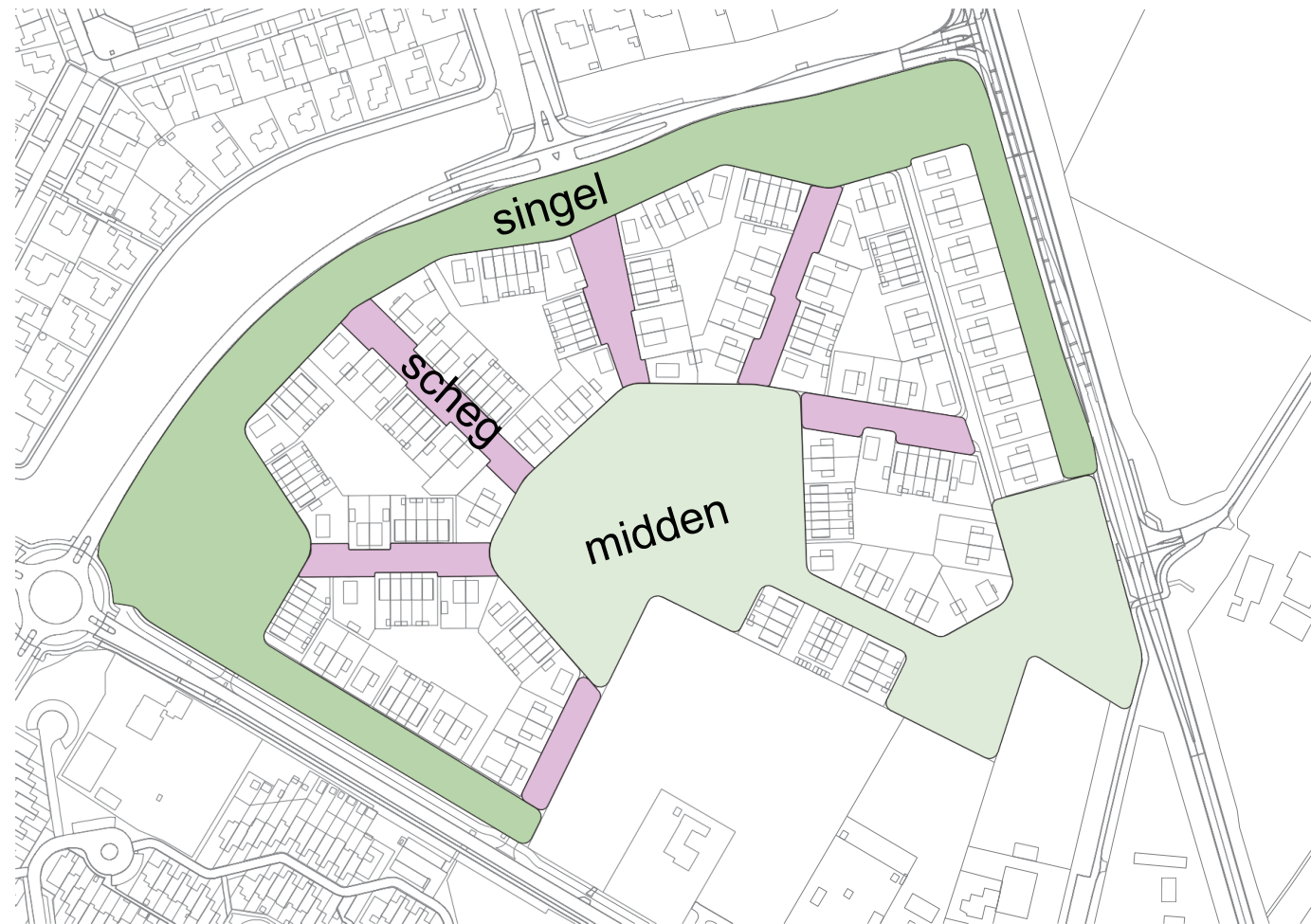


Aanpassingen

- Wadi structuur, geen permanent water
- Reservering ruimte fietsverkeer langs Rijksweg
- Bebouwing schuift op



Sferen



Ecologische buitenrand: boom- en heestergroepen, bloemrijk grasland, wadi

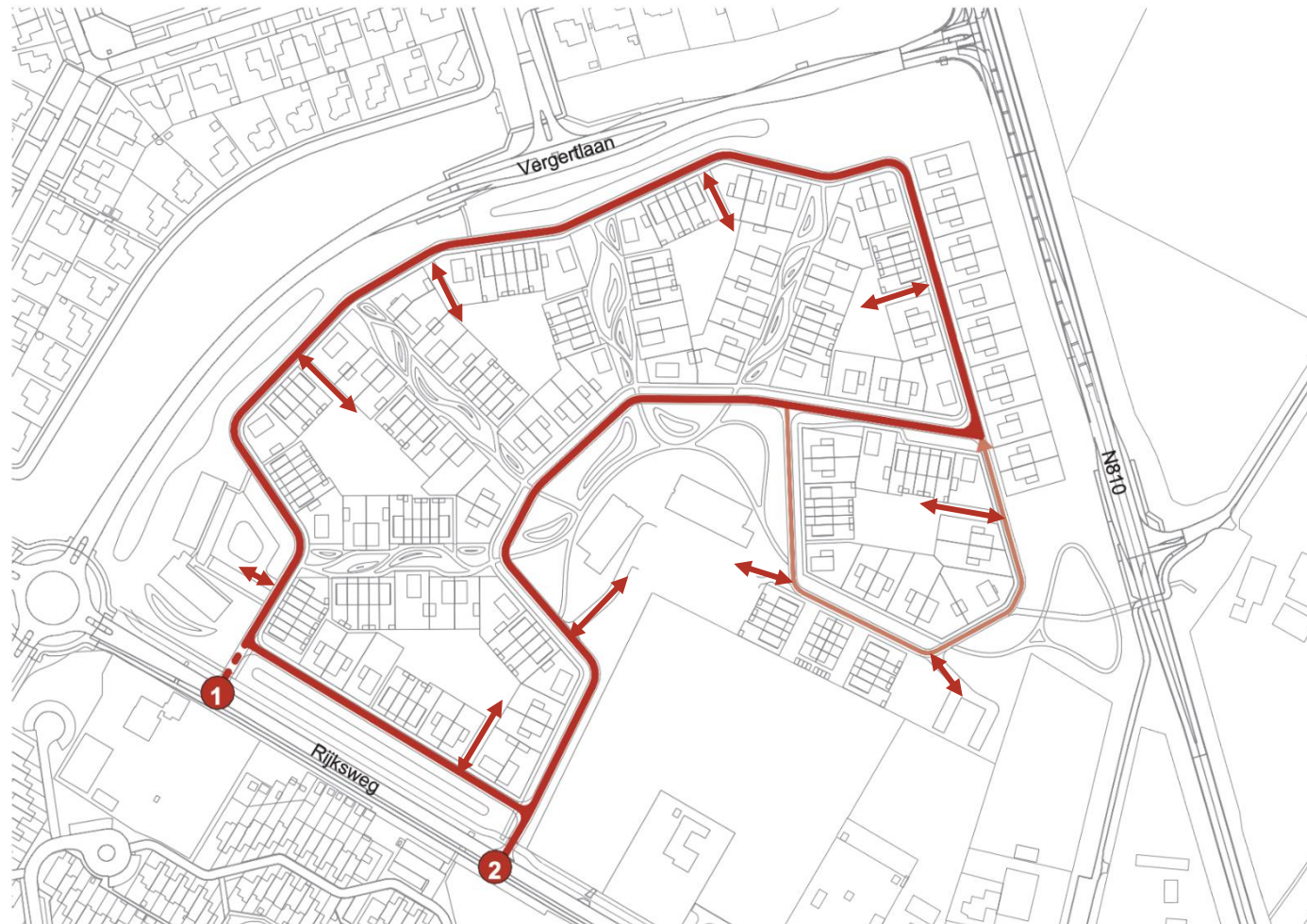


Groene scheggen: (sier-)fruitbomen als thema, bloeiende vaste planten



Recreatie zone: park, weide, combinatie van verschillende soorten bomen, bloemrijk grasland

Auto ontsluiting

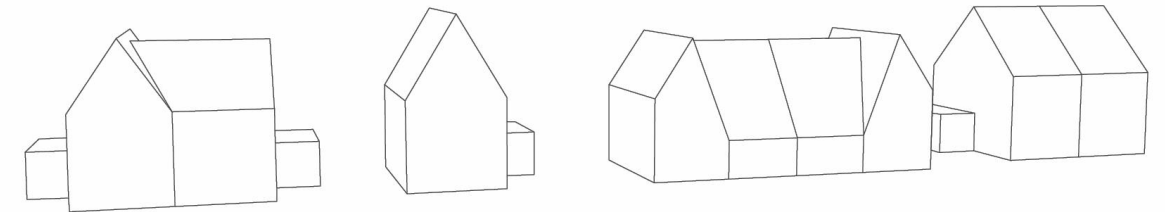


Langzaam verkeerontsluiting

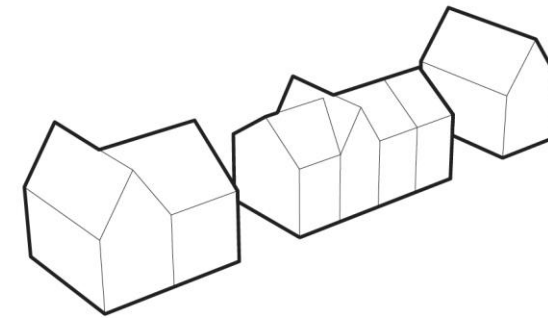


Stedenbouwkundige principes

Stedenbouwkundige principes

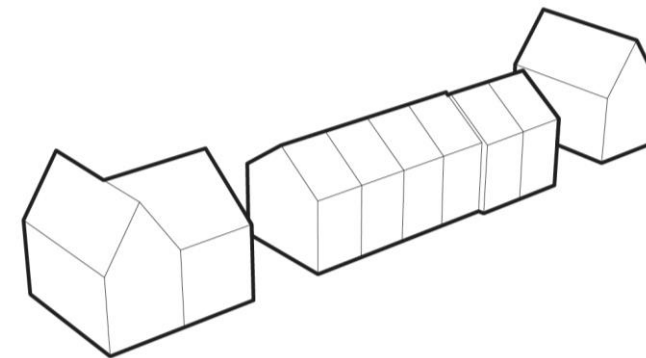


Algemeen:
Dorpse mix en variatie



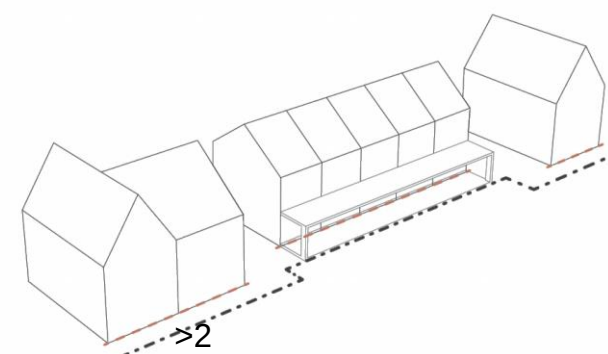
De singelrand:

- bouwvolumes 1 tot maximaal 5 woningen
- In de singelrand maximaal 3 bouwvolumes van meer dan 2 woningen



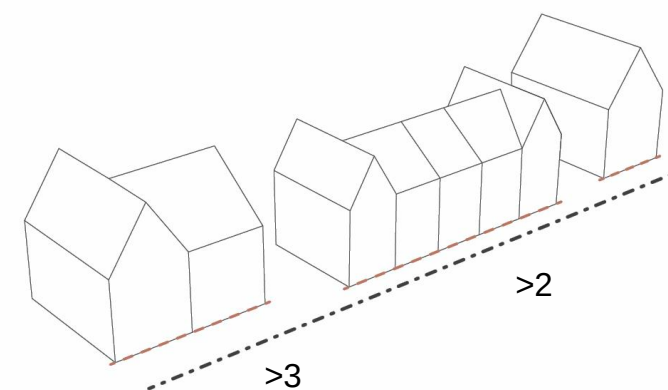
De overig:

- bouwvolumes 1 tot maximaal 7 woningen



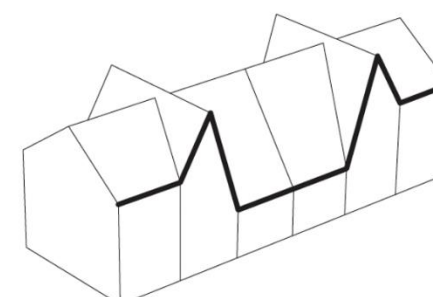
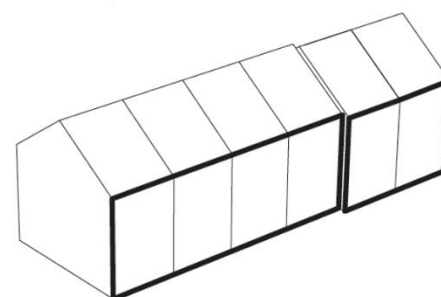
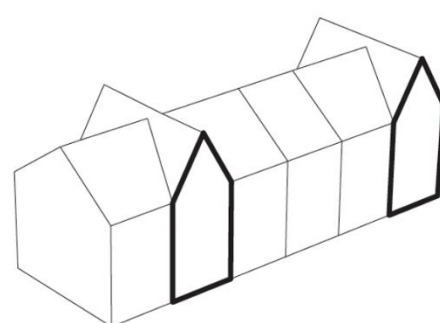
De groene scheggen

- Verspringende rooilijn en kavelgrens
- veranda
- voortuin ten minste 2 meter



De randen en het middengebied

- verspringing in de voorgevels





Opmerkingen participatie:

- Plan is gebaseerd op het vastgestelde ontwikkelplan
- Ruimtereservering toekomstige infrastructuur
- Verantwoorde aansluiting Rijksweg
- Geluidwal niet doorgezet over gasleiding
- Afstand bebouwing De Fanfare 80 tot 100m, losse bebouwingsrand
- Appartementen op grotere afstand
- Sluitende waterbalans, maar geen permanent water

Beeldkwaliteit Plakse Weide

Kenmerken kwaliteit Plakse weide

- Onderscheidend
- Bebouwing Plakse Weide vormt een familie
- Architectuur onderscheidend in abstractie maar niet kil
- Dorpse mix en variatie
- Ruimte voor een aantal specials

Algemene beeldkwaliteit

Materialisering/Kleur

Strakke architectuur wordt gecombineerd met een warme blonde genuanceerde kleur en een levendige materialisering.

Levendigheid ontstaat door subtiele verbijzonderingen in de gevelvlakken en - met name - door reliëf. Bijvoorbeeld door toepassing van een steen met enig reliëf, verdiepte voegen en/ of uitstekende strekken. Vooral de schaduwwerking wekt met een wisselende zonnestand de gevel tot leven.

De kleur van kozijnen, puien, deuren, hekwerken en lamellen wordt afgestemd op de gevel zodat een zachte combinatie ontstaat. Het is daarbij belangrijk dat kozijnen rank worden uitgevoerd.

Bergingen zijn antraciet van kleur.



Fruit
Vanuit historisch perspectief gezien werd in de regio rond Duiven veel aan fruitteelt gedaan als onderdeel van het gemengd boerenbedrijf. De fruitteelt werd gezien als bijverdienste en niet als hoofdonderdeel van het boerenbedrijf. Het fruit moest daarom in niet te grote hoeveelheden tegelijk uit de boomgaarden komen. Deze regio karakteriseert zich dan ook door de grote diversiteit aan fruitbomen die – nog steeds – aangetroffen wordt in de regio.

Lijst van aangetroffen fruitbomen:

Appels

Koningszuur
Honderd Marken
Sterappel
Goudreinet
Lemocnappel
Notarisappel
Pater van den Elsen
Groninger Kroon
Jasappel
Present van Engeland
Zoete Bloemee
Bellefleur
Zigeunerin
Yellow Transparant
Zoetzure Orangeappel
Benderzoet
St. Jansappel
Princess Nobel

Peren

Conference
Suikerpeer
Winterjan
Kruidenierspeer
Pondspeer
Juttepeer
Clap's Favoriet
Maagdenpeer
Kraaipeer
Gieser Wildeman
Legipond of Legipont
Zwijndrechtse stoofpeer
William's
Buree (Beurre) de Merode
Oranje Bergamot
Buree Hardy
Kromkonten
Iesboute

Pruimen

Reine Claude
Reine Claude d'Alton
Reine Victoria
Eldense Blauwe
Dubbelwitte
Early Laxton
Jefferson
Golden Japan
Kwetsen (Italiaanse, zure en zoete)
Boeren- of enkele witte
Eierpruimen
Wijnpruimen.

Kersen

Meikers
Spekkers
Duitse kers
Wijnkers
Morellen ('maar dat zin gin kesse').

Lijst van in de Liemers aangetroffen fruitbomen
Bron: Driepas - Historische Kring Duiven, Groessen, Loo



Gevelbeplanting

Fruit

Vanuit historisch perspectief gezien werd in de regio rond Duiven veel aan fruitteelt gedaan als onderdeel van het gemengd boerenbedrijf. De fruitteelt werd gezien als bijverdienste en niet als hoofdonderdeel van het boerenbedrijf. Het fruit moest daarom in niet te grote hoeveelheden tegelijk uit de boomgaarden komen. Deze regio karakteriseert zich dan ook door de grote diversiteit aan fruitbomen die – nog steeds – aangetroffen wordt in de regio.

In Plakse Weide is fruitteelt tot centraal thema in de openbare ruimte gekozen. Fruit kan behalve in boomgaarden ook langs muren geteeld worden. Dit wordt leifruit genoemd. Er zijn allerlei verschillende vormen, patronen waarin fruit of gevelbegroeiing geleid kan worden.

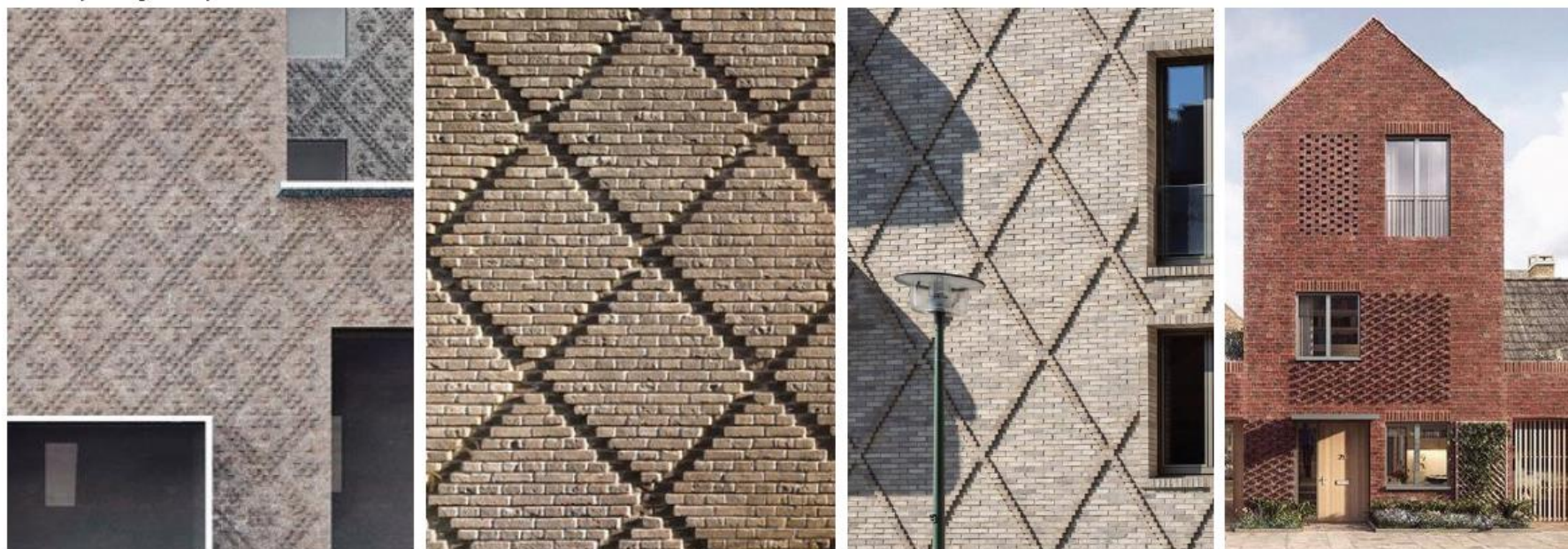
Het streven is om het fruitthema ook terug te laten komen in de architectuur. Dit kan door gevelbegroeiing mee te ontwerpen, bijvoorbeeld in voorzieningen aan de gevel zoals het aanbrengen van trellies, spandraden en bevestigingspunten waarlangs de begroeiing zich kan ontwikkelen. Het kan ook door juist de patronen van leifruit als inspiratie te gebruiken in gevelcomposities of bijvoorbeeld in metselwerkpatronen. Betrek het thema leifruit/groen waar mogelijk in het ontwerp.



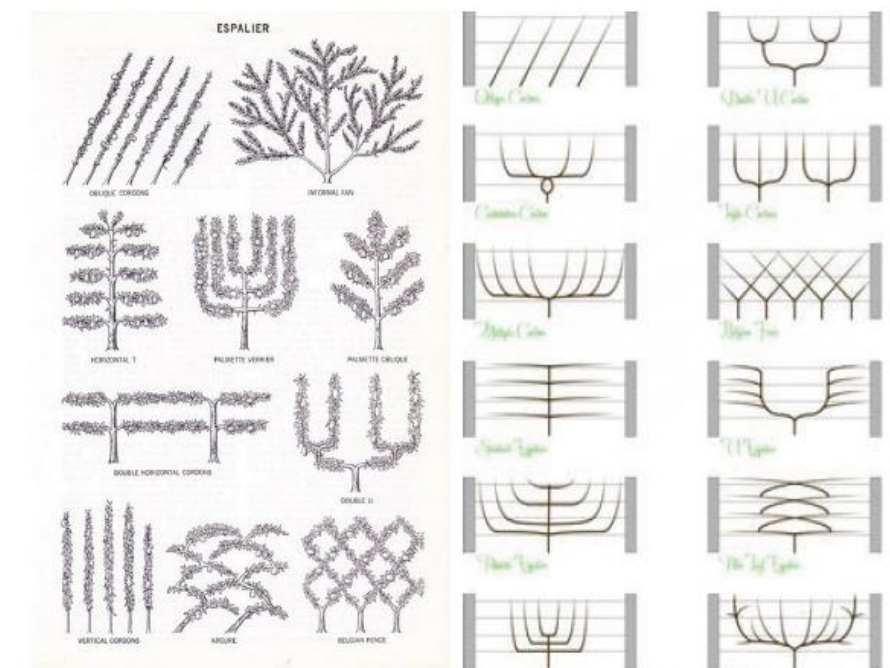
Leifruit



Gevelbeplanting in het patroon van trellies



Inspiratie voor gevelpatronen gebaseerd op het patroon van trellies



Voorbeelden leipatronen

Beeldkwaliteit

Grondgebonden woningen

- Max twee bouwlagen met kap
- Zadeldak
- Verspringingen/schaduwwerking
- Sterke composities
gevelopeningen/dakkapellen
- Veranda's, tussenruimten
binnen/buiten



Een voorbeeld van veranda woningen, omlijsting van de veranda komt terug als kader van de raampartijen in de plint. Het voorbeeld kan als rijwoning of als rug-aan-rug woning worden toegepast.



Strakke compositie van gevelopeningen en plastic. Door de terugliggende gevel ontstaat een overkapte buitenruimte als overgang tussen binnen en buiten. Zonder dakoverstek is compacter en sluit meer aan bij het gewenste beeld.



Plastiek in combinatie met materialisering. De houten voering in het terugliggende volume benadrukt 'een buiten en een binnen'. Voorbeeld van een dakkapel in een andere materialisering dan de gevel. De dakkapel staat niet op de gevel maar integreert in de gevel.



De plastic en terugliggende geveldelen verzachten de strakke vormgeving.



Strakke vormgeving, minimalistische detaillering, fraaie kleurstelling en materialisering in baksteen met hout detaillering. De plastic maakt het volume toegankelijk en levendig door de schaduwwerking en verbindt binnen met buiten.



Een compact volume, strakke consistente detaillering. De overhoekse raampartijen openen het volume.



Een mogelijke incidentele verbijzondering, voorkom repetitie.



Een voorbeeld van een special uitgevoerd in hout.



Voorbeeld van een special in hout met een in het volume terugliggende gevel.

Overgang openbaar-privé

- Heldere overgangen
- Gebouwde buitenruimten
- Tussenruimten binnen/buiten
- Inrichting nodigt uit tot gebruik (onderdeel van het ontwerp)





Voorbeeld van vormgeving van de overgang tussen binnen en buiten door middel van een veranda.
Hei en Jij, Kerkebosch, Zeist
BPD, MIX Architectuur en Atelier LOOSvanVLIET

Beeldkwaliteit

Appartementen

- Horizontaal, niet vertikaal
- Heldere structuur
- Plastiek
- Integreren buitenruimten
- Textuur gevel



Voorbeeld van een horizontale gevelcompositie met loggia's. Een horizontale compositie oogt minder stedelijk dan een verticale compositie. De structuur leent zich voor een meer gesloten gevel in de buitenrand en een meer open gevel aan de naar de wijk toegekeerde gevel.



Voorbeeld van een raster met inpandige balkons en metselwerk puivullingen. De structuur leent zich goed voor de meer gesloten zijde in de buitenschil maar minder voor de naar de wijk toegekeerde zijde.

Hoogte bebouwing in Plakse weide is lager (3, 2x4 en 1x 5 bouwlagen)



Voorbeeld appartementen sociaal programma. Door de balkons te clusteren met lamellen, vormen de balkons volumes als onderdeel van het hoofdvolume. In de beleving opent het gebouw zich naar zijn omgeving.



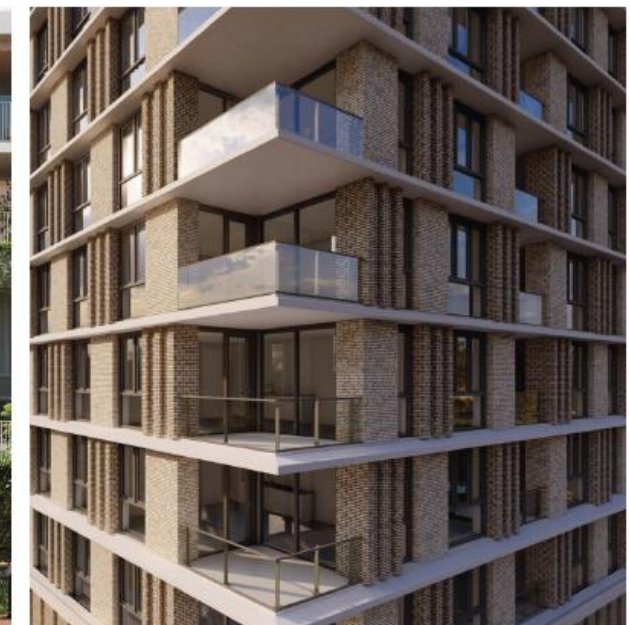
Voorbeeld koopappartementen. Door de combinatie van volledig uitkragende vloeren en het toepassen van lamellen en scheidingswanden toont het gebouw zich als volume met een terugliggende gevel.



Voorbeeld van verfijning in de gevelcompositie. Met horizontale en verticale belijning en gemetselde terugliggende puivlakken. De structuur leent zich zowel voor de meer gesloten gevel in de buitenrand als de meer open gevel aan de zijde van de wijk.

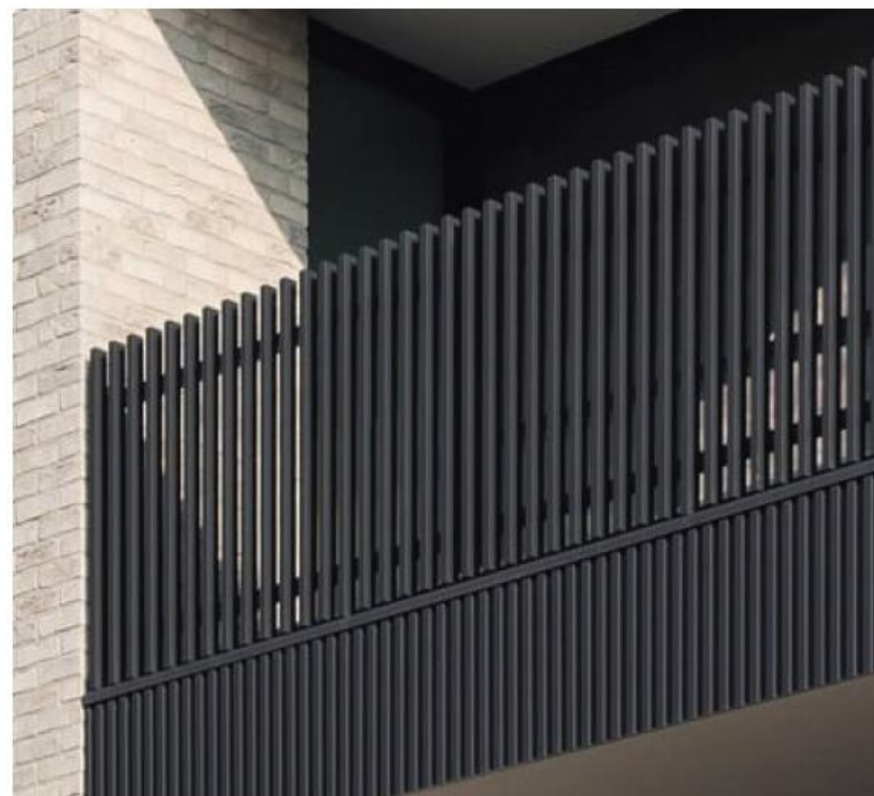


Voorbeeld van een met begroeiing gefragmenteerde galerij of doorgaande balkon strook. Het gebouw opent zich naar zijn omgeving en voegt kwaliteit toe aan de openbare ruimte.



Galerij/Balkon

- Buitenruimtes zijn onderdeel van het bouwvolume



Verbijzonderingen

- Entrees
- Voordeuren
- Huisnummers
- Buitenverlichting



Installaties

- Mee ontwerpen (compositie)
- Rekening houden met uitbreidingsruimte



PV-panelen worden geïntegreerd in het dakvlak of op platte daken achter een dakopstand uit het zicht opgelost





Groenstructuur

- Natuurlijke maaiveldvegetatie (bloemrijk grasmengsel)
- Gemaaide plekken
- Plekken met specifieke beplanting
- Aandacht voor biodiversiteit en natuurinclusiviteit



Streefbeeld voor de wadi's in Plakse Weide met bloemrijk grasmengsel en mogelijke verbijzondering in de vorm van vaste planten

Mogelijkheden kruiden en grassen in de wadi's in Plakse Weide

Erfafscheidingen

- Variatie aan hagen en schermen
ivm biodiversiteit
- Groenblijven/blad houdend



Carpinus betulus - haagbeuk



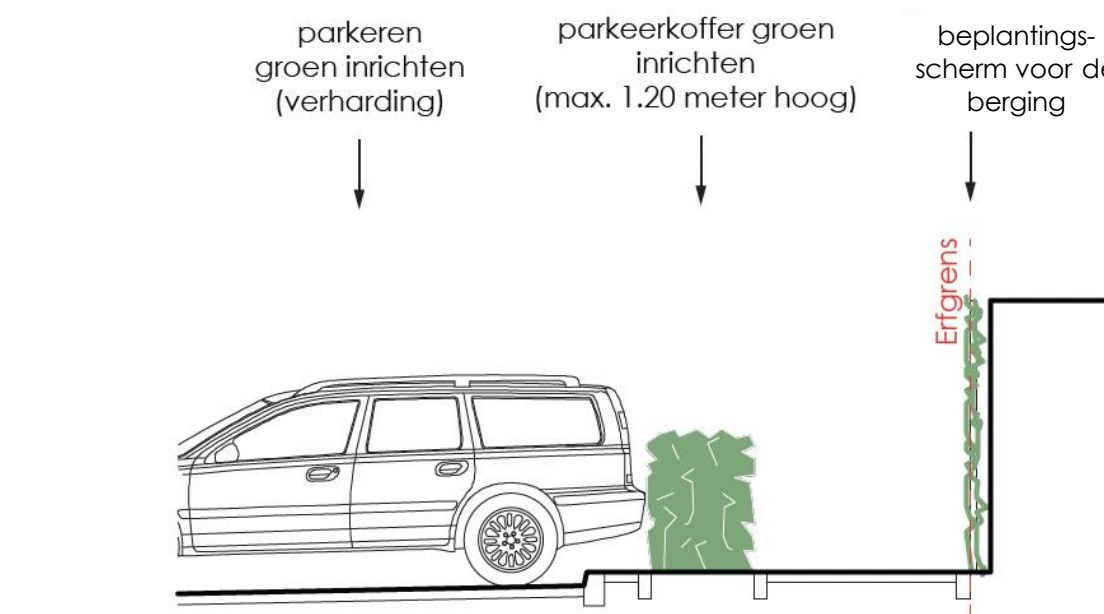
Cornus mas - gele kornoelje



Ligustrum ovalifolium - haagliguster



Hedera helix - klimop



Speel- en sportvoorzieningen

- Natuurlijke voorzieningen
- Plaatselijke speelaanleidingen
- Centrale speelvoorziening
- Buitensport voorzieningen



Informele speelplekken benutten de vormgeving van het landschap (wadi, hoogteverschil etc.) en voegen informele natuurlijke speelaanleidingen toe (boomstam, klimrots etc.)



Formele speeltoestellen worden uitgevoerd in hout en bieden de ruimte voor avontuurlijk spelen



Ruimte voor sporten voor zowel jong als oud. Fitnessstoestellen worden uitgevoerd in een natuurlijke, robuuste en informele afwerking

Verharding

Verharding



Rijbaan/trottoir



Fietspad



Voetpad



Parkeren



Opmerkingen participatie:

- Geen permanent water met natuurlijke oevers maar wadi zonder water met een gevarieerde inrichting
- Geen zorgen over inkijk, uitkijktoren langs Vergertlaan vervalt
- Fruit (laagstam indien voldaan kan worden aan hittestress)
- Speelaanleidingen in scheggen
- Centrale speel- en voorziening ontmoetingsplek in het hart van de wijk

Proces & planning

- Q2 2023 bestemmingsplan ter inzage (19 juli)
- Q3 2023 bestemmingsplan + zienswijzennota naar raad
- Q4 2023 vaststelling bestemmingsplan door raad
- 2024 start verkoop fase 1 (in geval geen beroep Raad van State)

Interesse?

Wilt u op de hoogte blijven van alle ontwikkelingen?

Meld u aan op de website www.plakse-weide.nl

