

Beeldkwaliteitplan

Het Augustinuspark

“wonen aan de rivierduinen”

maart 2024- voor vaststelling

gemeente [gD] Doetinchem



Inhoudsopgave

Introductie	5
Vertrekpunten	8
Stedenbouwkundigplan	12
Beeldkwaliteit	26



Afbeelding 2: Het plangebied is opgedeeld in twee deelgebieden. De locatie "Augustinus (1)" en de locatie "Sint Jozefterrein(1A)". Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld voor het gehele plangebied.



Introductie

Aanleiding

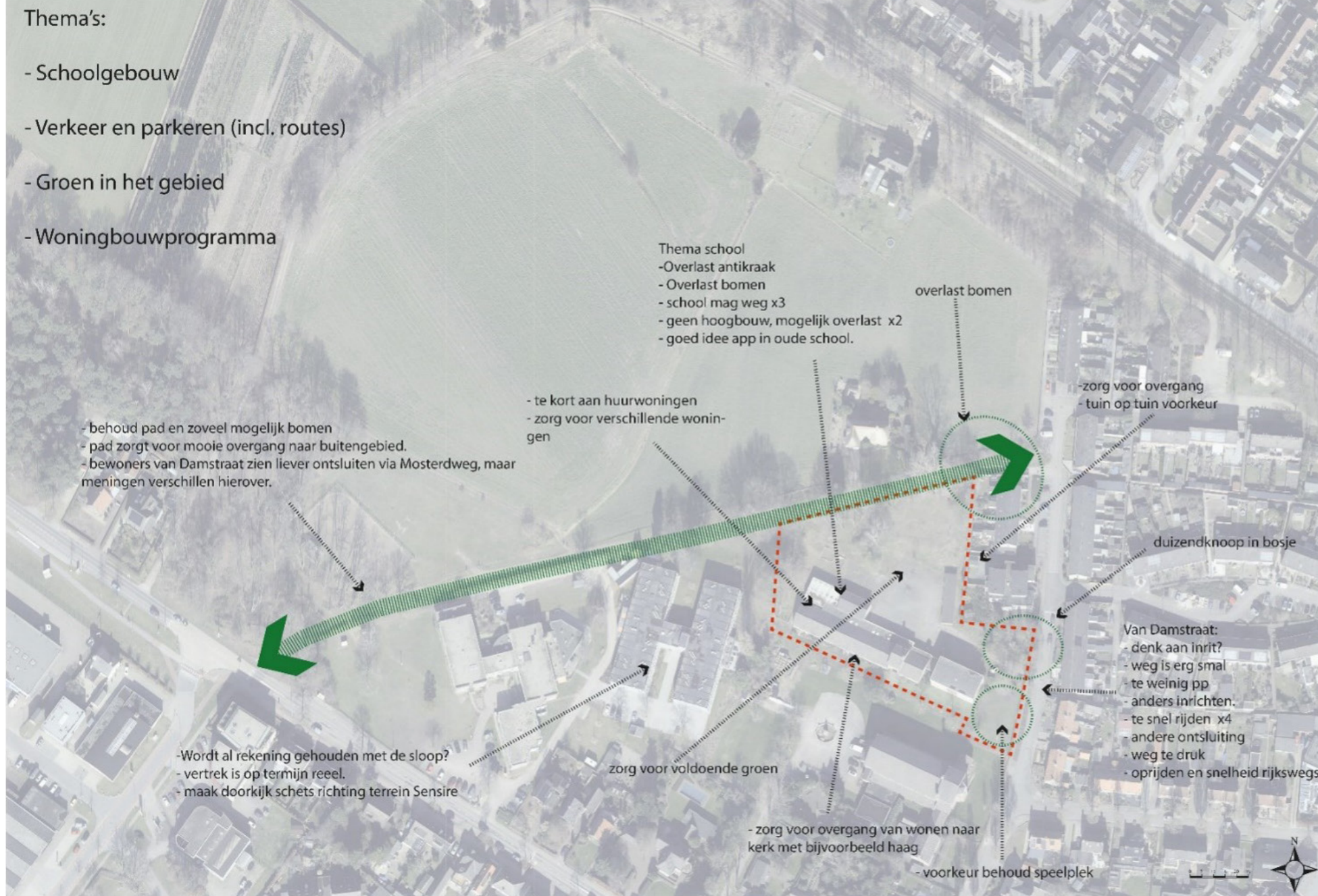
De Augustinusschool aan de Van Damstraat 19 in Gaanderen is al lange tijd niet meer in gebruik als school en het gebouw wordt momenteel bewoond met antikraak. Ook in Gaanderen is behoefte aan meer woningen. In juli 2021 heeft ons college de ambtelijke organisatie opdracht gegeven woningbouw mogelijkheden te onderzoeken. Met het oog op de toekomst is aan de opdracht toegevoegd ook de aanliggende gronden van Sensire, de oude St. Jozeflocatie aan de Rijksweg 65-65a-67, mee te nemen in de stedenbouwkundige visie. Dit heeft in december 2021 geleid tot een GO voor het verder uitwerken van dit totale gebied tot een stedenbouwkundige visie. Met een participatieproces met de Dorpsraad Gaanderen, omwonenden en andere bewoners uit Gaanderen is inbreng geleverd over het gebied. Er volgde een traject van onderzoeken, tekenen en rekenen. Daaruit is een stedenbouwkundige visie ontstaan met de naam Het Augustinuspark. In de visie zijn beide delen (zie afbeelding hiernaast) op elkaar afgestemd. Op deze manier kan het ene deel onafhankelijk van het andere in ontwikkeling worden genomen. In de raadsvergadering van de 18 november 2022 is de stedenbouwkundige visie en de grondexploitatie besproken in de gemeenteraad. De stedenbouwkundige visie is uitgewerkt in het voorliggende beeldkwaliteitsplan.

Status van het beeldkwaliteitsplan

In samenhang met het bestemmingsplan is het voorliggende beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het bestemmingsplan maakt de bouw van de woningen mogelijk waaraan toekomstige bouwaanvragen worden getoetst. In een beeldkwaliteitsplan wordt de beoogde kwaliteit/beeld van de toekomstige bebouwing geschetst, de woonomgeving en de het beeld van de openbare ruimte beschreven. Door het beeldkwaliteitsplan op grond van de Woningwet vast te laten stellen door de gemeenteraad, vormt het een toetsingskader voor welstand (comissie Ruimtelijke kwaliteit). Het dient als toetsingskader en inspiratie voor de architectonische en landschappelijke uitwerking van een plan. Het beeldkwaliteitsplan is bij de ontwikkeling leidend ten opzichte van de algemene welstandsnota. Mocht het beeldkwaliteitsplan op bepaalde onderdelen geen uitspraken doen, dan kan er wel teruggevallen worden op de algemene uitgangspunten van de welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan zijn in lijn met elkaar opgesteld en zullen worden vastgesteld door de raad. Het college van B&W krijgt de bevoegdheid om afwijkingen toe te staan, mits dit ruimtelijk/stedenbouwkundig verantwoord is.



Afbeelding 3: resultaten interactieve sessie buurtbewoners



Processtappen stedenbouwkundige visie

In overleg met dorpsbelang en de directe omgeving is er op participatieve wijze een stedenbouwkundige visie opgesteld (stedenbouwkundige visie Augustinuspark - juli 2022). Het proces is globaal in drie stappen doorlopen:

Stap 1:

In de eerste informatieavond is er informatie opgehaald bij de buurtbewoners van het plangebied. Dit is gebeurd middels een interactieve kaart. Bewoners konden kansen/aandachtspunten benoemd per thema. De input is weergegeven op de kaart hiernaast.

Stap 2:

Op basis van analyse van het gebied (zie volgende paragraaf) en informatieve buurtsessie zijn er een drietal schetsen opgesteld. Op een informatieavond zijn de schetsen getoond aan de buurt en kon een voorkeur uitgesproken worden. De buurt had een voorkeur voor variant A en C. Uiteindelijk is het stedenbouwkundigplan een combinatie van beide geworden.

Stap 3:

Tijdens inloopbijeenkomst kon de stedenbouwkundige visie ingezien worden. Inwoners kon een reactie achterlaten door invullen reactieformulier.

Stap 4:

De stedenbouwkundige visie is uitgewerkt in het voorliggende beeldkwaliteitsplan.



Vertrekpunten

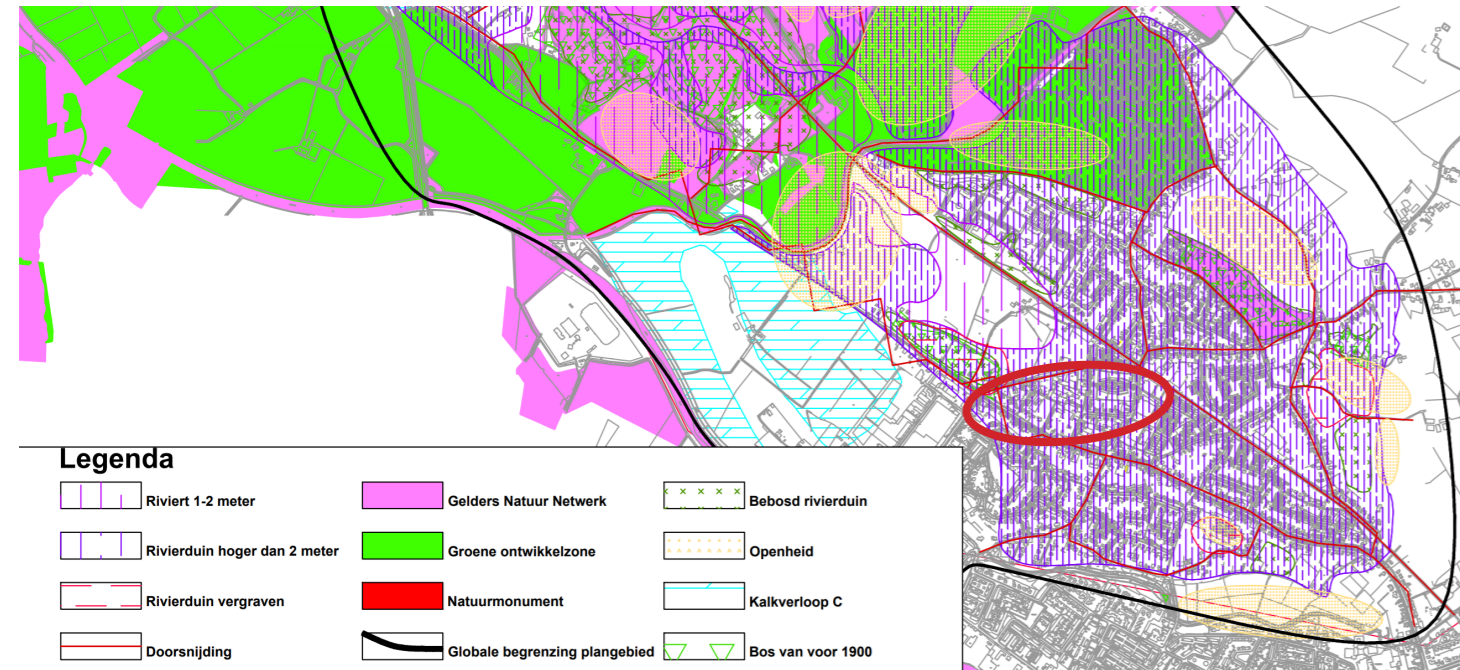
Historisch plangebied

Het plangebied is ingeklemd tussen de Rijksweg, Van Damstraat en de Mosterdweg. Het plangebied wordt gezien als een overgangsgebied tussen de bebouwingslinten van de dorpskern Gaanderen en het buitengebied aan de noordzijde van de Mosterdweg. De historische ontwikkeling is weergegeven op de afbeeldingen op pagina 9. De bebouwing in het plan zijn na-oorlogs en zijn niet als cultuurhistorisch waardevol aangeduid.

Ligging rivierduinen

De ligging van het plangebied is wel waardevol. Op historisch kaartmateriaal is te zien dat het plangebied deel uitmaakt van een rivierduinenlandschap dat al in de ijstijd is ontstaan. Wat verder opvalt is dat de zandweg de Mosterdweg in 1928 ook al goed herkenbaar was. Rivierduinen zijn ontstaan door zandafzetting van de Oude IJssel. Een deel van het plangebied (aan de zijde van de Rijksweg) was omstreeks 1928 nog volledig bebost rivierduin. Het deel aan de zijde van de Van Damstraat was meer open en licht glooiend.

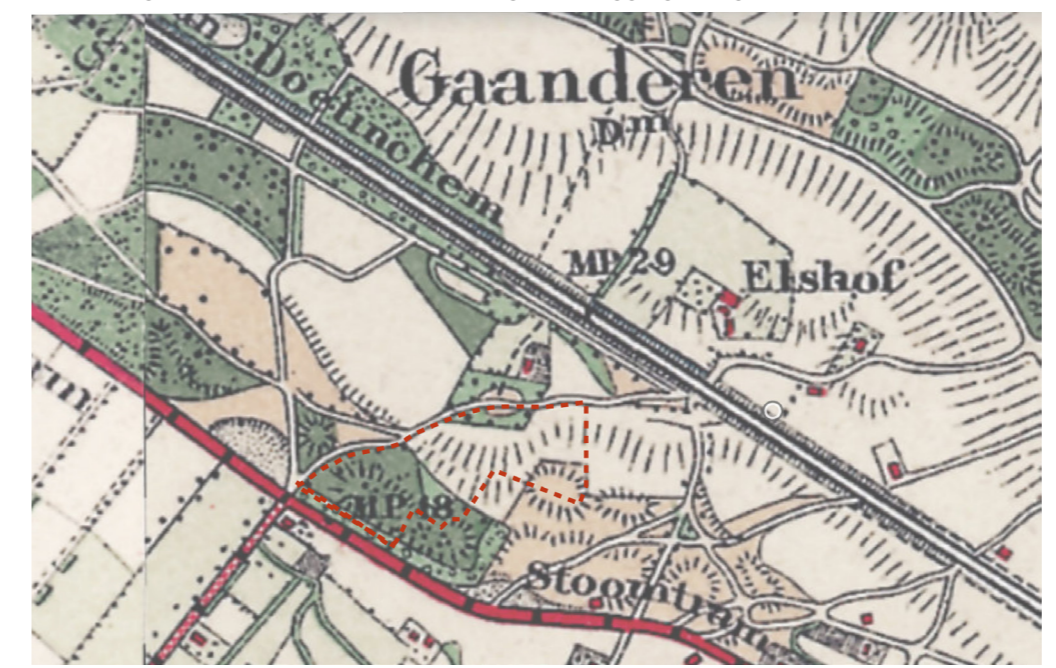
Afbeelding 4: uitsnede visiekaart Rivierduinen Gaanderen



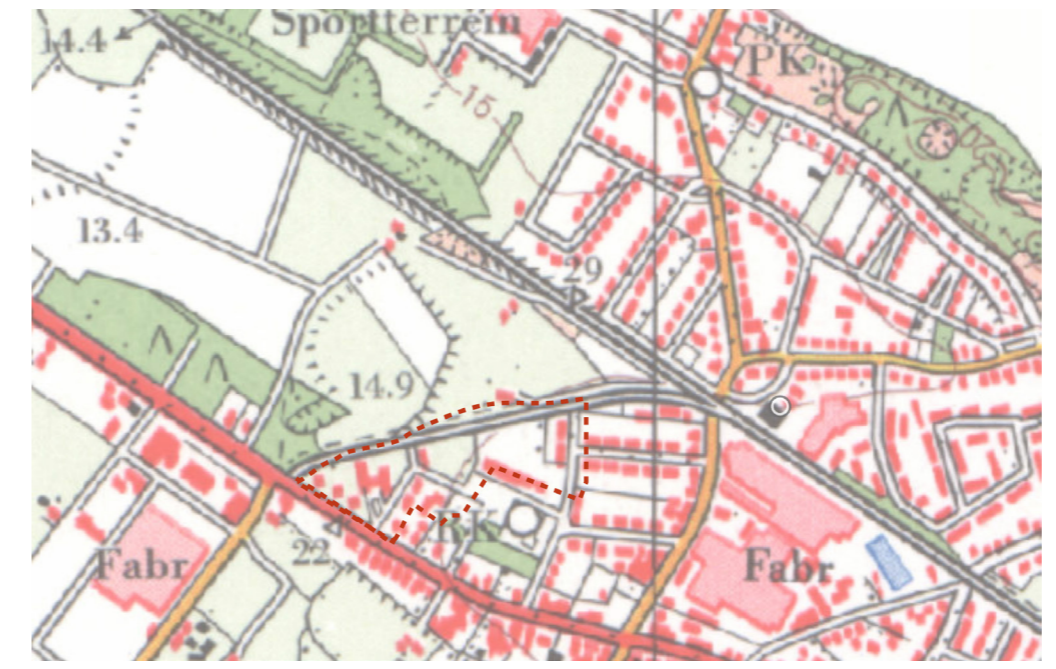
Rivierduinen zijn bijzondere landschappelijke verschijningen. Rivierduinen zijn op slechts enkele plaatsen in Nederland aanwezig. Op veel plaatsen zijn de duinen in de loop van de eeuwen, weer onder lagen klei verdwenen en daarmee niet meer als zodanig herkenbaar. Dit geldt niet voor de duinen langs de Oude IJssel tussen Doesburg en het Duitse Anholt. Deze duinen steken op veel plaatsen nog boven het maaiveld uit. Van oorsprong waren rivierduin gronden zeer arm. Dit is ook de reden dat vrijwel alle duinen op dit moment met bos zijn begroeid. De duinen die niet met bos zijn begroeid zijn voor woningbouw in gebruik genomen. De rijkere omliggende gronden zijn omgevormd in landbouwgebieden. Voor de rivierduinen in en rondom Gaanderen is een visie opgesteld. Doel van de visie is behoud en waar mogelijk herstel van de rivierduinen. Op afbeelding 4 is een kaartbeeld uit de visie opgenomen.

[gD]

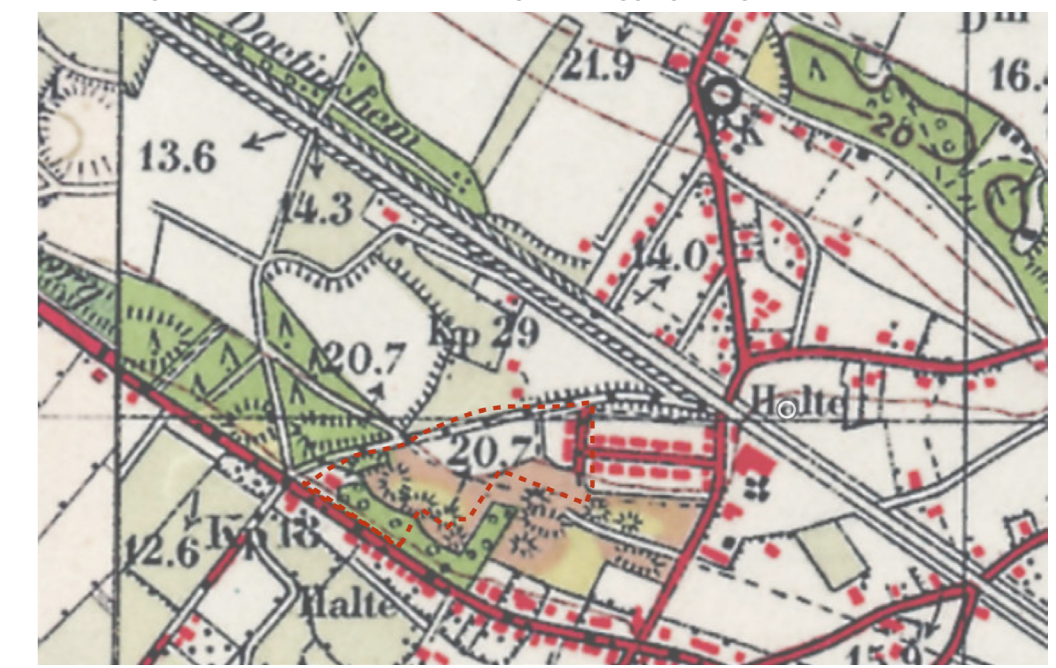
Afbeelding 5: historische situatie 1928 en globale ligging plangebied.



Afbeelding 7: historische situatie 1975 en globale ligging plangebied.



Afbeelding 6: historische situatie 1945 en globale ligging plangebied.



Afbeelding 8: huidige situatie en globale ligging plangebied.



[gD]

Beleidskaart groenstructuur

De gemeente Doetinchem heeft een beleidskaart voor de groenstructuur opgesteld. Het plangebied is naast woningbouw ook in beeld voor uitbreiding van de groenstructuur. Op afbeelding 9 is dit weergegeven. Daarom is er voor gekozen om woningbouw te combineren met de wens om de groenstructuur uit te breiden.

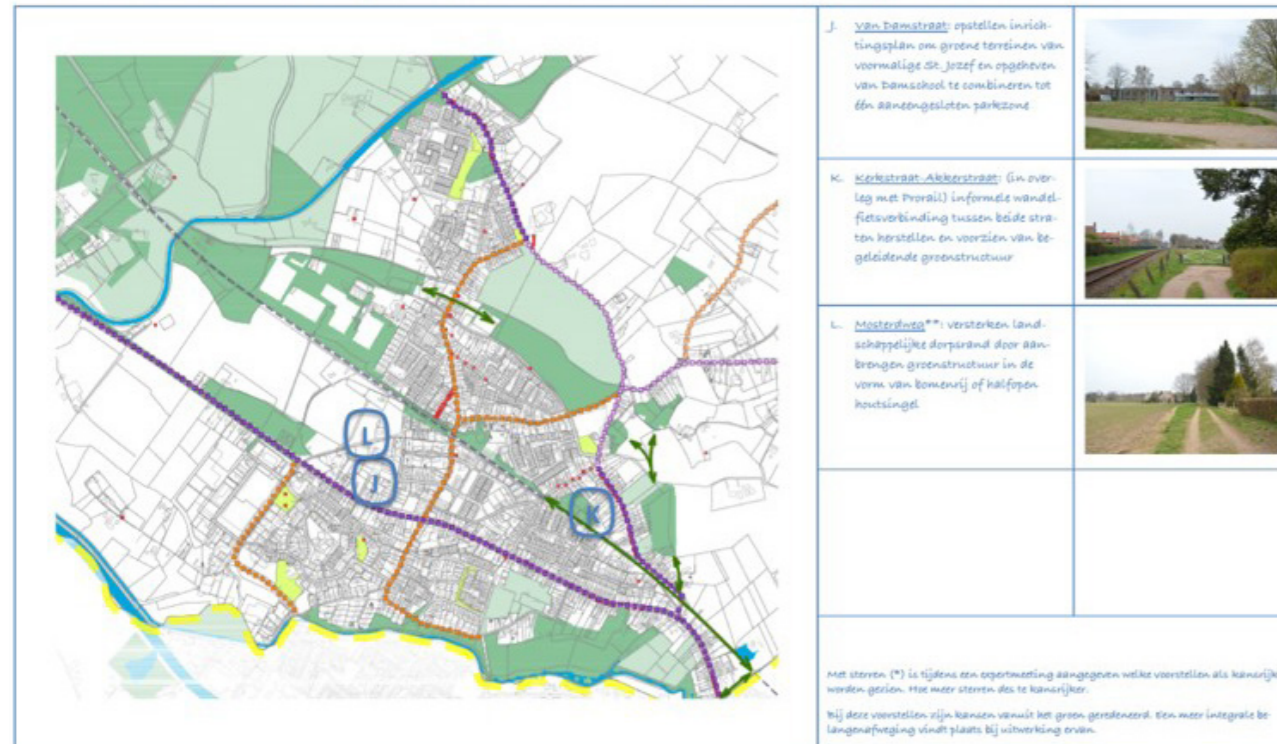
Parkeernota

De gemeente Doetinchem heeft in de parkeernota de parkeernormen vastgelegd. De toekomstige wijk zal moeten voldoen aan de geldende parkeernormen. Het plangebied valt onder het gebied "rest bebouwde kom". In afbeelding 10 zijn de normen weergegeven.

Afbeelding 10: parkeernormen gemeente

Gemeente	Doetinchem	Verstedelijkingsgraad:		MATIG			
Weergave:	GEMIDDELTE PARKEERNORM						
Parkeernormen WONEN							
Type WONING	Gebied	Centrum	Schil/overloop	Rest beb. kom	Buiten-gebied	Eenheid	Aandeel bezoek
Koopwoningen							
Vrijstaand		1,8	1,9	2,2	2,4	woning	0,3/woning
Twee-onder-één-kap		2,2	1,8	2,1	2,2	woning	0,3/woning
Rijtjeshuis (tussen-/hoekwoning)		1,5	1,7	1,9	2	woning	0,3/woning
Appartement-duur		1,6	1,7	2	2,1	woning	0,3/woning
Appartement-middenprijs		1,4	1,6	1,3	1,9	woning	0,3/woning
Appartement-goedkoop		1,3	1,4	1,6	1,6	woning	0,3/woning
Huurwoningen							
Vrije sector		1,5	1,7	1,9	2	woning	0,3/woning
Sociale huur		1,3	1,4	1,6	1,6	woning	0,3/woning
Appartement-duur		1,4	1,6	1,8	1,9	woning	0,3/woning
Appartement-middenkoop		1,1	1,2	1,4	1,4	woning	0,3/woning
Aanleunwoningen		1,1	1,1	1,1	1,2	woning	0,3/woning
Kamer		0,5	0,6	0,7	0,7	woning	0,2/woning

Afbeelding 9: uitsnede kaart hoofdgroenstructuur



Woonvisie

De gemeenteraad van Doetinchem heeft recent de gemeentelijke woonvisie vastgesteld. De gemeentelijke woonvisie is een belangrijk uitgangspunt voor ontwikkeling van het plangebied. In de woonvisie zijn kwalitatieve/ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd en daarnaast zijn er volkshuisvestelijke uitgangspunten opgenomen. De belangrijkste uitgangspunten zijn hieronder toegelicht.

Volkshuisvestelijk

Gelet op de bestaande verdeling wordt ingezet op een gedifferentieerd programma:

- 28% sociale huur. Dit betreft huurwoningen tot de liberalisatiegrens (€ 808,06 prijspeil 2023). Dit kan deels ingevuld worden met goedkope koop tot € 225.000;
- 38-43% midden huur tot € 1000,00, koopwoningen tot € 280.000 en tot en met €355.000.
- 30-35% van het programma betreft koop vanaf € 355.000 en dure huur.

Ruimtelijk

Het plangebied is in de woonvisie aangeduid als een "bestaande grote ontwikkeling in voorbereiding". In de woonvisie zijn er verschillende ruimtelijke woonmilieus opgenomen. In de woonvisie is voorliggende plangebied niet expliciet ingedeeld, vanwege het gegeven dat het plan reeds in voorbereiding was. Gezien in het bestaande dorps weefsel zou het woonmilieu "dorps" van toepassing zijn.

De (belangrijkste) uitgangspunten voor het woonmilieu zijn in de tabel hiernaast opgenomen. Het plangebied is zo'n 2,3 hectare groot. Op basis van het woonmilieu zouden er 58 woningen tot zo'n 80 woningen gerealiseerd kunnen worden. Voor het deelgebied "Augustinus" zou dit ongeveer 20 tot 30 woningen betekenen.

Voor een volledig overzicht van de uitgangspunten verwijzen wij graag naar de woonvisie.

Afbeelding 11: woonmilieus Woonvisie gemeente Doetinchem

Woonmilieus Doetinchem

	Hoge dichtheid				Lage dichtheid		Wonen - werken
	Gemengd stedelijk wonen & werken	Stedelijk wonen	Stedelijk wonen nabij water	Dorps wonen	Wonen in het groen		
Programma	Voornamelijk gestapeld wonen, gecombineerd met centrumvoorzieningen en werken. Hoge dynamiek en afwisseling wonen/werken.	Stedelijk wonen met voorzieningen in directe omgeving. In de plint ruimte voor kleinschalige werkvoorzieningen. Hoofdfunctie wonen, werkfuncties op strategische plekken denkbaar.	Stedelijk wonen aan de Oude IJssel met voorzieningen in directe omgeving. In de plint ruimte voor kleinschalige werkvoorzieningen en stadshoreca aan water.	Kleinschalig wonen met voorzieningen op beperkte afstand. Dorps sfeer gecombineerd met buurtvoorzieningen. Ook geschikt voor woonvormen voor ouderen/jongeren.	Ruin wonen op enige afstand van voorzieningen, maar wel in de buurt van de stad/voorzieningen. Ook geschikt voor woonvormen voor ouderen/jongeren.	Wonen in combinatie met kleinschalige bedrijven kantoren. Vooral in de stedelijk milieus kan wonen gecombineerd worden met werken.	
Doelgroep	Vooral gericht op kleinere huishoudens met wens voorzieningen dichtbij. Starters, 1 en 2 persoonshuoudens, ouderen met stedelijke oriëntatie.	Gemengde doelgroepen, specifiek gericht op stedelijk wonen in nabijheid voorzieningen. Erg geschikt voor starters/senioren en jonge gezinnen die graag dichtbij voorzieningen wonen.	Gemengde doelgroepen, specifiek gericht op stedelijk en compact wonen aan het water. Erg geschikt voor starters/senioren en jonge gezinnen die graag dichtbij voorzieningen wonen.	Gemengde doelgroepen, specifiek gericht op compact en grondgebonden wonen. Specifiek voor starters, senioren en gezinnen.	Vooral gericht op gezinnen en ouderen met oriëntatie op landelijk en rustig wonen. Specifiek geschikt voor mensen die rust zoeken nabij de stad. Woonclusters ook geschikt voor jongeren/senioren.	Gemengde doelgroepen gericht op wonen en werken.	
Typologie	Vooral gericht op appartementen en collectieve (dak)tuinen. Wonen wordt gecombineerd met werkfuncties. Werkfunctie komt ook voor als hoofdfunctie.	Gemengde woontypen: vooral appartementen en geschakelde woonvormen met kleine tuintjes of collectieve tuinen. Afwisseling tussen gestapeld wonen en compacte stadswoningen.	Gemengde woontypen: vooral appartementen en geschakelde stadswoningen aan het water. Ruimte voor tuinen, kaders of terrassen aan het water.	Veel verschillende woningtypen denkbaar, maar wel vooral (kleine) grondgebonden woningen of collectief wonen aan openbaar groen.	Vooral gericht op 2-1 kappers, vrijscaanse woningen en geschakelde grondgebonden woningen. Of geclusterd wonen in een erf/hofje. Royale tuinen of compact met robuust groen.	Woningen boven bedrijven, maar ook gemengde woonvormen in groene setting.	
Dichtheid	Bouwen in hoge dichtheid. Richtlijn ongeveer 60 - 150 woningen per hectare. Uitgebaar gebied circa 75% of hoger.	Bebouwingdichtheid varieert afhankelijk van ligging. Richtlijn ongeveer 30-60 woningen per hectare. Uitgebaar gebied circa 75% of hoger.	Bebouwingdichtheid varieert afhankelijk van ligging in stad. Richtlijn ongeveer 30-60 woningen per hectare. Uitgebaar gebied circa 75% of hoger.	Bebouwingdichtheid varieert afhankelijk van ligging, maar relatief laag. Richtlijn 20-35 woningen per hectare. Richtlijn minimaal 35% van de wijk openbaar groen. Koppellansen met versterking stad/landschap.	Bebouwingdichtheid varieert afhankelijk van ligging, maar relatief laag. Richtlijn 5-20 woningen per hectare. Richtlijn minimaal 45% van de wijk openbaar groen. Koppellansen met versterking stad/landschap.	Sterk afhankelijk van de mengvorm en de specifieke locatie.	
Openbare ruimte	Compacte straatprofielen, groene openbare ruimtes zoals pleinen/parken. Parkeren ondergronds of gebouwd parkeergarages op loopstand. Wijk gericht op overvloedig, relatief lage parkeernormen. Openbare ruimte klimaatbestendig.	Compacte groene straatprofielen en binnentuinen. Parkeren (half) ondergronds, parkeerdekken of bij uitzondering geclusterd op markt. Afhankelijk van de ligging in stad of dorp. Openbare ruimte klimaatbestendig.	Compacte groene straatprofielen en binnentuinen. Parkeren (half) ondergronds, parkeerdekken of bij uitzondering op markt. Afhankelijk van de ligging in stad of dorp. Openbare ruimte klimaatbestendig.	Ruime straatprofielen met voldoende ruimte voor bomen en opvang hemelwater met wadi's. Mix parkeren eigen terrein of geclusterd in parkeerkoffers. Groen draagt bij aan versterking stedelijk groen. Koppellansen met versterking stad/landschap.	Bloemrijke groene omgeving met weinig verharding. Parkeren op eigen terrein of geclusterd in parkeerkoffers. Groen draagt bij aan versterking stedelijk groen. Koppellansen met versterking stad/landschap.	Compacte groene straatprofielen en binnentuinen. Parkeren half ondergronds, parkeerdekken of geclusterd openbaar.	
Bebouwing	Gestapelde en gesloten bouwmassa's met kleinschalige afhankelijk van locatie. Hoogteaccenten nabij station denkbaar tot en met 12 lagen. Aandacht voor gebaseerd bouwen, groene daken en gevelgroen.	Overwegende gestapelde en gesloten bouwmassa's met binnentuinen. Richtlijn 3 tot en met 5 bouwlagen afhankelijk van ligging met hoogteaccenten. Aandacht voor gebaseerd bouwen, groene daken en gevelgroen.	Overwegende gestapelde en gesloten bouwmassa's afgewisseld met ruimte voor het water. Richtlijn 1 tot en met 3 bouwlagen afhankelijk van ligging met vooral kappen. Aandacht voor gebaseerd bouwen, groene daken en gevelgroen.	Bebouwing in kleine korrelgrootte, afgewisseld met kleinschalige bouwmassa's. Richtlijn 1 tot en met 3 bouwlagen met vooral kappen. Aandacht voor gebaseerd bouwen, groene daken en gevelgroen.	Bebouwing in kleine korrelgrootte los gestueerd in een groene setting. Richtlijn 1 tot en met 2 bouwlagen met vooral kappen. Aandacht voor gebaseerd bouwen, groene daken en gevelgroen.	Afwisseling tussen volumes wonen en werken. Of wonen combineren met werken. Aandacht voor gebaseerd bouwen, groene daken en gevelgroen.	

Stedenbouwkundigplan

Hoofdlijnen stedenbouwkundigplan

Bij het opstellen van het stedenbouwkundigplan is uitgegaan van de historische context, waarbij het landschappelijke thema "riverduinen" de kapstok is. Dit thema is authentiek voor het gebied en Gaanderen. Het stedenbouwkundigplan voor het plangebied is ontstaan vanuit een structuur waarbij er "rivierduinhofjes" dwars gesitueerd zijn op de historische drager de Mosterdweg. Het groen is de verbindende factor, de plek waar alle bewoners op uitkijken en waar ze elkaar kunnen ontmoeten. Vanuit de Rijksweg/Van Damstraat wordt er een ontsluitingsweg gesitueerd die door het plangebied heen slingert. Aan de ontsluitingsweg worden parkeercoffers gesitueerd, waardoor het parkeren geclusterd wordt in de openbare ruimte. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om grotere groen gebieden te realiseren waaraan gewoond wordt. Het wonen als "rood" strooisel in een rivierduinenpark. Aan de zijde van de Rijksweg worden twee gebouwen gesitueerd in een bosrijke/groene omgeving. De gebouwen kunnen een markante dorpsentree vormen en markeren de entree van de wijk. De hoofdlijnen van het stedenbouwkundigplan zijn weergegeven in afbeelding 14 en zijn als volgt samen te vatten:

- Mosterdweg als groene recreatieve drager van de wijk;
- Zichtlijnen/wandelpaden tussen buitengebied, plangebied en bestaande woongebieden;
- Wonen aan een openbare parkstructuur (sfeer rivierduinen);
- Een autoluwe weg die door het plangebied heen slingert;
- Groene straten waar de auto te gast en parkeren geclusterd in de openbare ruimte;
- Twee markante entree gebouwen in het groen nabij de Rijksweg;
- Ruimte voor betaalbare woonconcepten zoals conceptbouw, houtbouw en kleine woningen;
- Duurzame materialen en klimaatbestendige openbare ruimte;
- Ruimte voor speelplekken en nieuwe buurtplekken waar gezamenlijk aan gewoond wordt;
- Er komt in de openbare ruimte een historische verwijzing naar de voormalige school gerealiseerd. Dit wordt nader uitgewerkt.

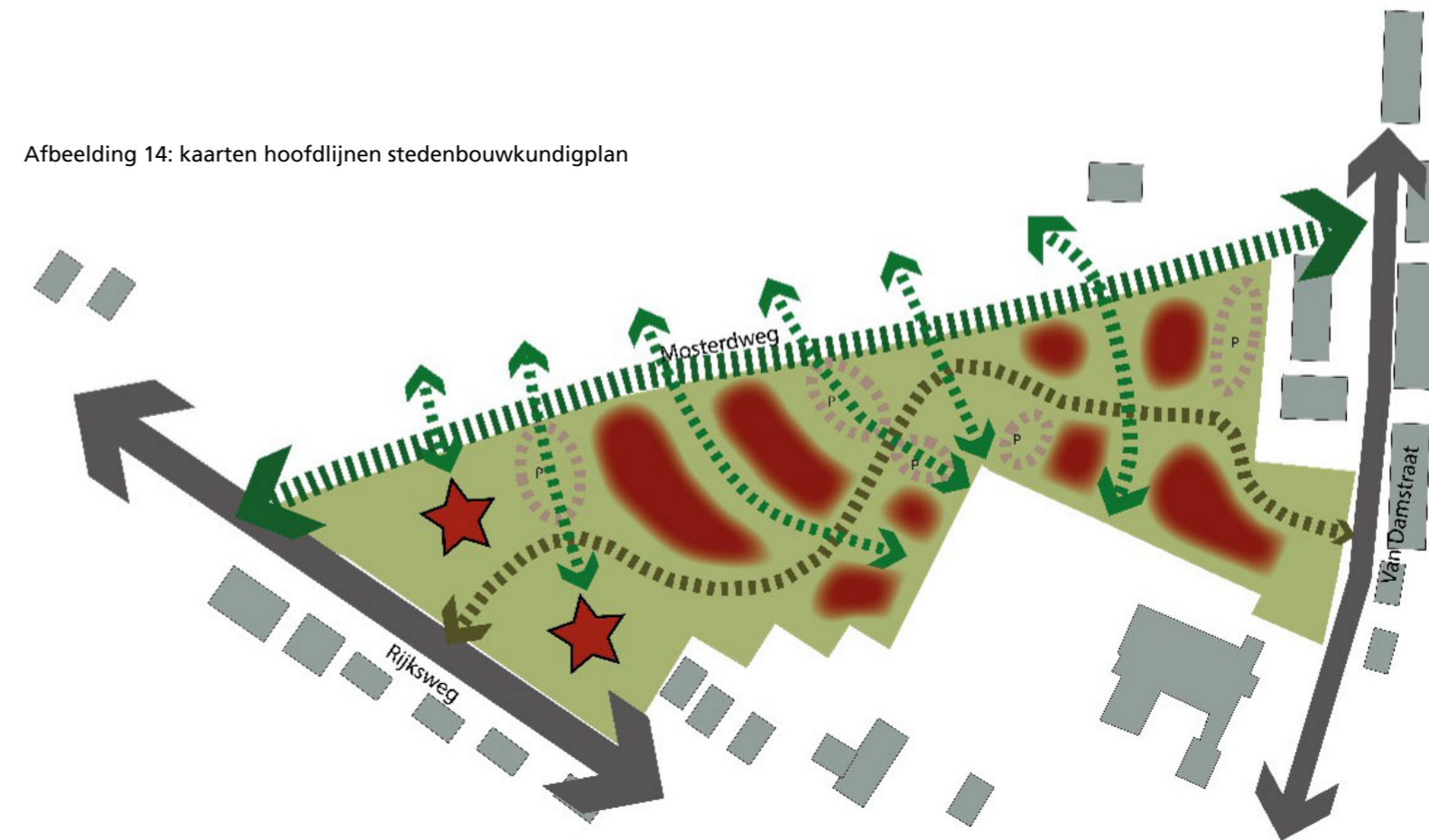
Afbeelding 12: inspiratiebeeld



Afbeelding 13: inspiratiebeeld



Afbeelding 14: kaarten hoofdlijnen stedenbouwkundigplan



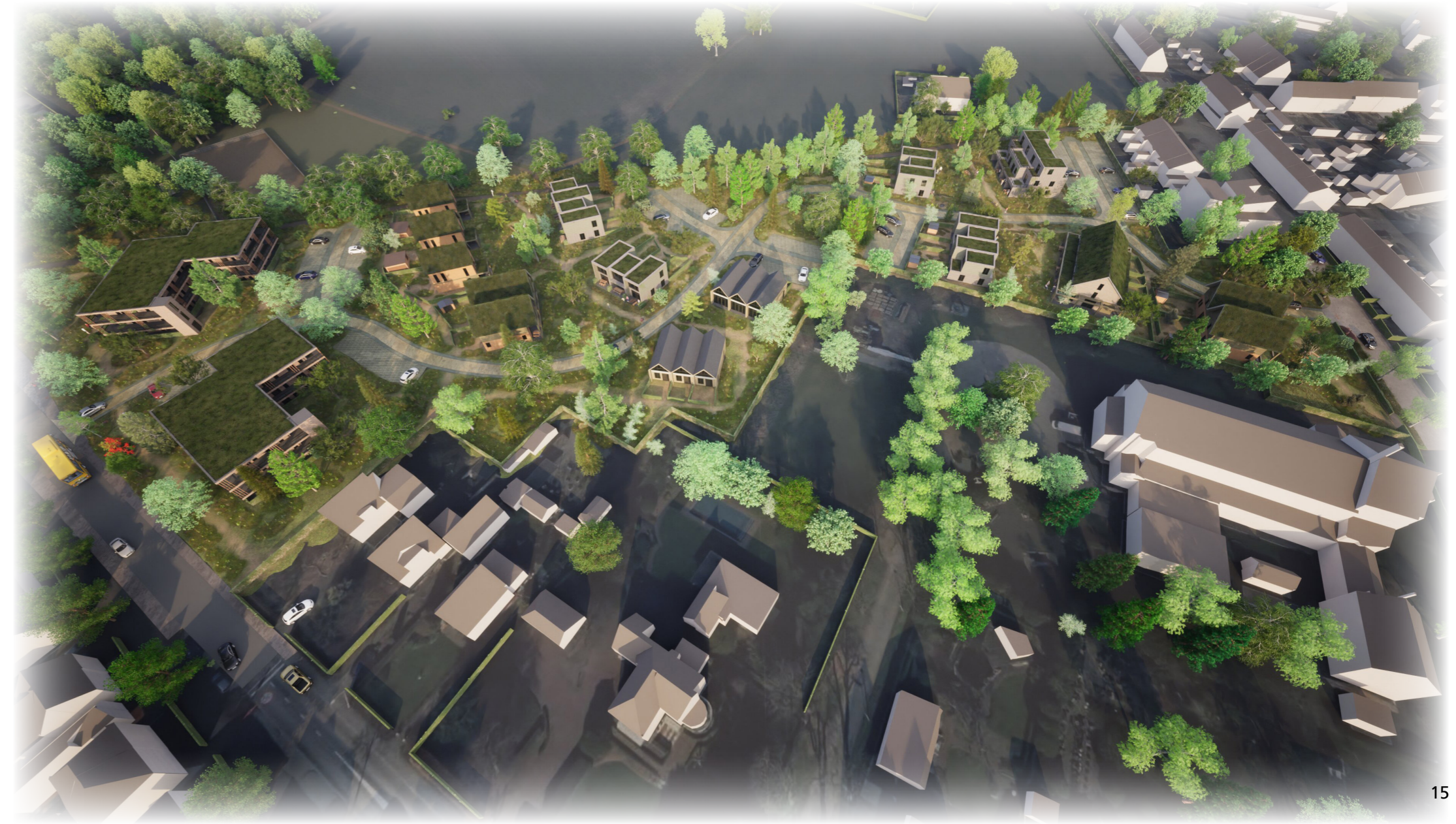
Vlekkenplan

De hoofdlijnen van het stedenbouwkundig zijn uitgewerkt in een vlekkenplan. In afbeelding 15 is het vlekkenplan weergegeven. Op de kaart zijn de belangrijkste vlekken voor wonen, groen en parkeren/ontsluiting weergegeven. Binnen de contouren van het vlekkenplan kunnen er verschillende bouwprogramma's gerealiseerd worden, afhankelijk van de toekomstige markt vraag. Op pagina 16 en 19 zijn twee proefverkavelingen uitgewerkt die een indruk geven van de mogelijkheden. Een combinatie tussen proefverkaveling A en B is ook goed denkbaar. Uiteindelijk is het aan de ontwikkelaar van het plangebied om definitief ontwerp te maken binnen de kaders van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Afbeelding 15: vlekkenplan



Afbeelding 16: vogelvlucht toekomstige wijk. Om een sfeerbeeld te schetsen zijn er sfeerimpressies opgesteld. De beelden schetsen een sfeerbeeld waarbij de architectuur en beplanting indicatief zijn.



Proefverkaveling A

In proefverkaveling A hebben alle woningen/appartementen een compact terras die overgaat in een rivierduinhofje.

Daarnaast hebben de woningen/appartementen mandelige tuinen.

Hier kunnen buurtbewoners gezamenlijk elkaar ontmoeten en kinderen spelen. Deze tuinen kunnen gezamenlijk onderhouden worden en gaan vloeiend over in het openbaar groen. Bij de uitwerking van de plannen wordt dit nader uitgewerkt.

Afbeelding 17: proefverkaveling A



Legenda	
	Bosvilla's (appartementen in verschillende segmenten)
	Rug aan rug woningen (in verschillende segmenten)
	Terras appartementen (appartementen in verschillende segmenten)
	Small houses (goedkope huur of zelfbouw)
	Parkeerplaatsen in graskeien (zie principe profiel B-B1)
	Autoluw kavelpad (zie principe profiel A-A1)
	Nieuwe aansluiting Rijksweg / vormgeving nader uitwerken
	Autoluwe aansluiting van Damstraat / vormgeving nader uitwerken
	Wonen aan openbare park gebieden met ruimte voor spelen
	Beplantingsvakken passend bij rivierduinen en paden in halfverharding
	Opvang hemelwater met ruig gras en solitaire bomen
	Bestaande bomen (exacte locaties/kruinen nog deels inmeten)
	Nieuwe bomen (soort keuze nog nader te bepalen)
	Het Augustinuspad (voetpad met historische borden/foto's van de school)

Afbeelding 18: sfeerimpressie toekomstige wijk



Proefverkaveling B

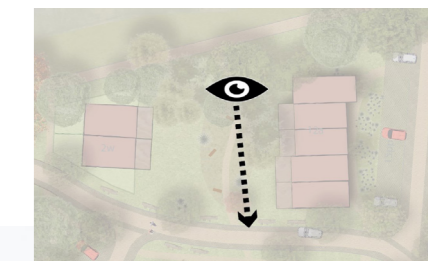
In proefverkaveling B hebben alle woningen/appartementen aan de voorzijde een compact terras die overgaat in een rivierduinhofje. Daarnaast hebben alle grondgebonden woningen een tuin die omzoomd worden met hagen die vloeiend overgaan in het groen. Bij de uitwerking van de plannen wordt dit nader uitgewerkt.

Afbeelding 19: proefverkaveling B



Legenda	
	Bosvilla's (appartementen in verschillende segmenten)
	Terraswoningen met tuintjes (woningen in verschillende segmenten)
	Terras appartementen (appartementen in verschillende segmenten)
	Small houses (goedkope huur of zelfbouw)
	Parkeerplaatsen in graskeien (zie principe profiel B-B1)
	Autoluw kavelpad (zie principe profiel A-A1)
	Nieuwe aansluiting Rijksweg / vormgeving nader uitwerken
	Autoluwe aansluiting van Damstraat / vormgeving nader uitwerken
	Wonen aan openbare park gebieden met ruimte voor spelen
	Beplantingsvakken passend bij riverduinen en paden in halfverharding
	Opvang hemelwater met ruig gras en solitaire bomen
	Bestaande bomen (exacte locaties/kruinen nog deels inmeten)
	Nieuwe bomen (soort keuze nog nader te bepalen)
	Het Augustinusp pad (voetpad met historische borden/foto's van de school)

Afbeelding 20: sfeerimpressie toekomstige wijk



Hoofdlijnen - groen

De ambitie is om het plangebied te transformeren tot een eigentijdse, groene, circulaire en duurzame wijk. De woningen worden geplaatst in een groene omgeving waarin de verdwenen rivierduinen een belangrijke rol gaan vervullen. De vormgeving van de openbare ruimte mag gezien worden als een groen hof met een open karakter. Belangrijke uitgangspunten zijn wonen en recreëren in een groene ruimte. De gebouwen en de buitenruimte worden onlosmakend met elkaar verbonden. In afbeelding 21 is de (openbare) groenstructuur weergegeven.

Afbeelding 21: hoofdlijnen groen



Afbeelding 22: inspiratiebeelden



Afbeelding 23 inspiratiebeelden



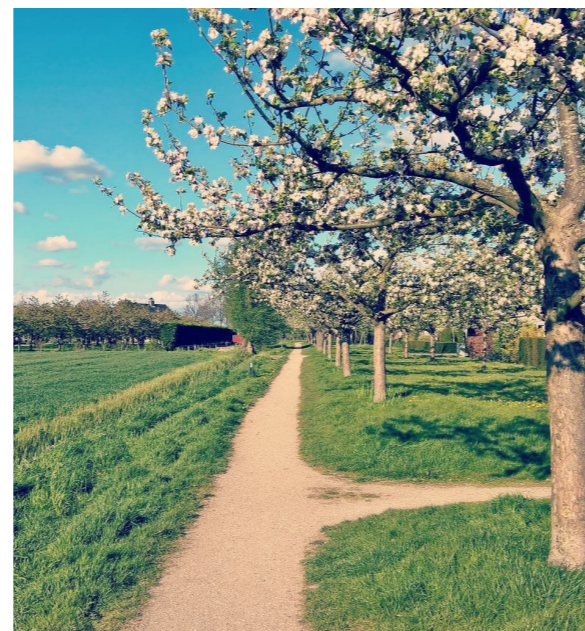
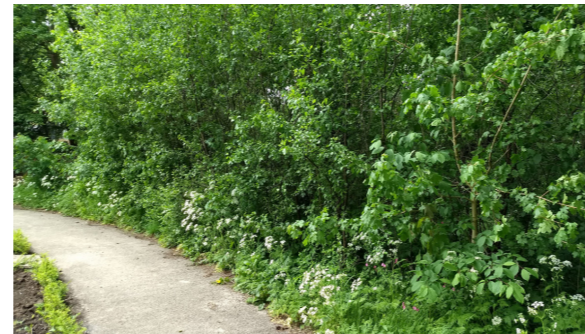
Hoofdlijnen - buurtplekken en (wandel)paden

Met de ontwikkeling van het plangebied, ontstaat de kans om het gebied meer te betrekken bij het dorpse weefsel van Gaanderen. Door het plangebied heen loopt een stelsel van wandelpaden uitgevoerd in een halfverharding. Afwisselend volgen de paden de glooiingen van het rivierduinenlandschap, dan weer snijden ze hier doorheen. Het padenstelsel moet het voor bewoners aantrekkelijk maken om een korte wandeling te maken en om medebewoners te ontmoeten: er ontstaat een doorwaadbaar rivierduingebied. Aan de paden liggen buurtfuncties: natuurlijke speelplekken voor kinderen en ontmoetingsplekken voor de bewoners. In afbeelding 24 zijn globaal de nieuwe paden en buurtplekken aangeduid.

Afbeelding 24: hoofdlijnen-buurtplekken en (wandel)paden



Afbeelding 25: inspiratiebeelden



22

Hoofdlijnen - autoverkeer en parkeren

Vanaf de Van Damstraat slingert er een ontsluitingsweg door de toekomstige wijk die uiteindelijk de verbinding maakt met de Rijksweg. De aansluitingen aan de Rijksweg en Van Damstraat moeten worden geoptimaliseerd worden, o.a. met verkeersremmende maatregelen. De ontsluitingsweg wordt vormgegeven als een "kavelweg". De kavelweg wordt relatief smal uitgevoerd, maar is wel goed toegankelijk voor auto, brandweer, ambulance etc. De wegbreedte wordt visueel verkleind door aan weerszijden een strook graskeien te realiseren. Een voorbeeld is te zien in afbeelding 27. Een principieel profiel (A-A1) is weergegeven op pagina 24. Aan de kavelweg worden parkeercoffers gesitueerd met haaksparkeren. Een principe profiel (B-B1) is toegevoegd. Op een aantal plekken wordt er haaksparkeren direct gesitueerd aan de kavelweg. De hoofdstructuur is weergegeven in afbeelding 26.

Afbeelding 26: hoofdlijnen autoverkeer en parkeren



Afbeelding 27: inspiratiebeeld



Afbeelding 28: inspiratiebeelden



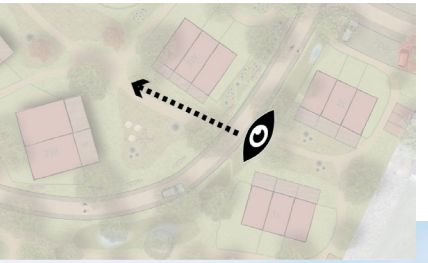
23



Afbeelding 29: principeprofiel kavelweg A-A1



Afbeelding 30: principeprofiel kavelweg A-A1



Afbeelding 31: sfeerimpressie toekomstige wijk



Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit algemeen: groen en natuurlijk bouwen

Leidend thema voor de beeldkwaliteit in het gebied is dat de architectuur een afgeleide is van de groene omgeving. Dit uit zich dooro.a. materiaalkeuze, kleurstelling, groene daken, natuurinclusief bouwen en een natuurlijke inrichting van tuinen met een minimale verharding.

Het plangebied wordt ingericht als een glooiend rivierduinlandschap. De bewoners krijgen allemaal een terras die die overgaat in een rivierduinhofje. De bewoners van de grondgebonden woningen krijgen een kleine privétuin bij hun woning en/of een gedeelde mandelige tuin. Het is aan de toekomstige architecten/bewoners om met ontwerpen te komen die recht doen aan de bijzondere locatie en in samenhang met de openbare ruimte worden ontworpen.

De uitstraling is gericht op een duurzame, betaalbare en groene leefomgeving. De ontwikkeling van het plangebied zou uitermate geschikt zijn voor een industriële bouwmethodiek. Dit kan bijvoorbeeld in hout. Bij de uitwerking van de verschillende deelgebieden door wellicht verschillende partijen, moet een samenhangend beeld blijven bestaan. Deze paragraaf beschijft de belangrijkste kenmerken van de architectuur maar laat genoeg ruimte over voor creativiteit en experimenteer ruimte. De beeldkwaliteit voor de woningen is als volgt ingedeeld:

- De bosvilla's aan de Rijksweg;
- Grondgebonden terraswoningen of rug aan rugwoningen;
- Terrasappartementen.

In afbeelding 34 op pagina 27 zijn locaties weergegeven.

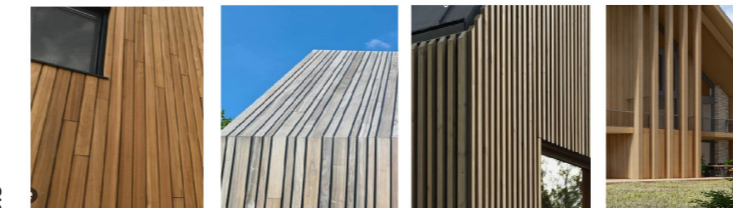
De bosvilla's zijn gesitueerd aan de Rijksweg. Alle woonvlakken aan de zuidzijde van de kavelweg zijn bestemd voor de grondgebonden terraswoningen of rug aan rug woningen (appartementen zijn hier dus niet mogelijk). Alle woonvlakken aan de noordzijde van de kavelweg zijn bestemd grondgebonden terraswoningen of terrasappartementen. In afbeeldingen 34 zijn daarnaast de maximaal aantal lagen per gebied benoemd.

Afbeelding 32: inspiratiebeelden



Afbeelding 33: materialen- en kleurenpalet

houten gevelbekleding van hout in vergrijste kleuren tot roodbruin...



Basis

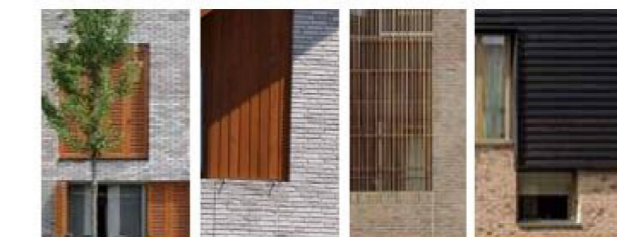


Baksteen van geelbruin tot roodbruin...

Natuurlijk



Kozijnen hout (of houtachtige uitstraling) passen bij kleur metselwerk en hout (geen wit)



accenten van hout (achtig) materiaal passen bij metselwerk/hout

26

Basis



Afbeelding 34: hoofdindeling beeldkwaliteit



27

Bosvilla's aan de rijksweg

De twee bosvilla's vormen de nieuwe entree van Gaanderen. De bosrijke structuur aan de westzijde van de Mosterdweg wordt het plangebied ingetrokken. In deze groenstructuur ontstaat de mogelijk om twee markante gebouwen te realiseren. Vanuit de Rijksweg zijn er op strategische plekken openingen gemaakt. Programmatisch is er ruimte voor appartementen, maar de bosvilla's zouden ook (deels) uitgevoerd kunnen worden in geschakelde alzijdige woningen. Op maaiveld is rekening gehouden met compacte tuintjes en/of een mandelige tuin(en) die vloeiend overgaat in de groene omgeving. De (toekomstige) architect krijgt een hoge mate van vrijheid om een groene markante entree vorm te geven. De architectuur en materiaalkeuze laat zich inspireren door het natuurlijke en landschappelijke karakter van de bosrijke omgeving. Het basismateriaal is baksteen met voldoende textuur en enig kleurnuance. De kleur kan variëren van geel, geelbruin, zand- of grijskleurig of bruin met bijgaand palet als handreiking. Daarnaast wordt baksteen gecombineerd met accenten door metselwerk te keimen of accenten van hout of houtachtig materiaal. Hout is een terugkerend element in elk bouwvolume. Daarnaast kan hout in zijn eigen kleur worden toegepast voor accenten, kozijnen of aanbouwen. De kleur van de kozijnen is passend bij het metselwerk of bij de hout(achtige) delen (geen wit). De bergingen worden geïntegreerd in de hoofdmassa. De platte daken, ook van bergingen of aanbouwen, zijn per definitie vegetatiedaken, eventueel in combinatie met PV-cellen. De volgende criteria zijn van toepassing op de nieuwe bebouwing in deze zone:

Situering en massa

- Alzijdig ontworpen;
- Positie gebouw binnen het bouwvlak vrij;
- Positionering hangt samen met de bestaande bomen en landschappelijke inrichting;
- Diffuse grenzen tussen binnen en buiten, open gevel;
- Verticale houtelementen omlijsten het gebouw bij balkons en gevelopeningen;
- Drie woonlagen, plat afgedekt. De westelijke bosvilla eventueel een terug liggende vierde laag;
- Horizontale geleiding, lengte benadrukken i.p.v. hoogte;
- Bergingen bevinden zich binnen de contouren van het hoofdgebouw;
- Voorkeur voor houtbouw en/of een duurzame industriële methodiek.

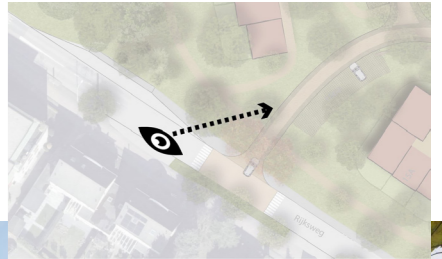
Materiaal en kleurgebruik

- De bebouwing bestaat uit hoogwaardige en duurzame materialen;
- Materiaal en kleurgebruik passend in het pallet (zie afbeelding 33);
- Natuurlijke materialen en kleuren, aardse kleuren;
- Gevel kan bestaan uit afwisseling baksteen, hout en glas;
- Verticaal gevel groen wordt gecombineerd met verticale houtelementen en gevel groen op de balkons;
- Daken voorzien van pv panelen in combinatie met een groendak (sedum / vegetatiedak) toegepast;

Afbeelding 35: inspiratiebeelden



Afbeelding 36: sfeerimpressie toekomstige wijk



Terrassappartementen

Aan de noordzijde van de toekomstige kavelweg wordt ruimte geboden voor kleinschalige appartementengebouwen in het groen. Er is sprake van afwisseling tussen grondgebonden woningen en appartementen aan elke rivierduinhof. De (toekomstige) ontwikkelaar kan daar flexibel mee omgaan zolang er maar sprake blijft van een gemengd programma. Het geheel past binnen het aantal woningen en de parkeerbalans op orde blijft. De grootte en opbouw van de nieuwe bouwmassa's moet passen bij de gewenste natuurlijke sfeer. De bouwblokken zijn maximaal drie bouwlagen hoog en hebben een plat dak. De appartementen worden ontsloten via een galerij aan de zijde van de parkeercoffers. Aan deze zijde liggen de woningentrees. De woonvertrekken liggen aan de zijde van de rivierduinhofjes en hebben uitzicht op het groen. De appartementenblokken zijn opgeknipt in losse volumes waardoor ze een maat en schaal krijgen die past binnen het plangebied en in de dorps omgeving. Dit kan door uitkragingen, setbacks, loggia's en balkons die elkaar afwisselen. Aan de appartementen worden (houten) verticale frames bevestigd. Deze frames dienen als drager voor balkons, tuin, plantenvak, pergola of klimplanten. Aan de zijde van de rivierduinhofjes worden grote glasoppervlakten gemaakt. De gevelopeningen aan de zijde van de parkeerplaatsen zijn kleiner om voldoende privacy te krijgen. Het basismateriaal voor de gevels is hout. Hout is een terugkerend element in elk bouwvolume. De kleur van de kozijnen is passend bij het hout of bij de hout(achtige) delen (geen wit). De volgende criteria zijn van toepassing op de nieuwe bebouwing in deze zone:

Situering en massa

- Drie bouwlagen met plat dak;
- Verticale en horizontale geleding;
- Verspringende voorgevels met frames voor balkons, plantenbakken of pergola's;
- Galerij aan de zijde van parkeerplaatsen met frames van verticaal gevelgroen;
- Bergingen bevinden zich binnen de contouren van het hoofdgebouw;
- Appartementen worden in principe modulair geprefabriceerd in hout. Mocht er bij de uitwerking van de plannen een vergelijkbaar alternatief geboden worden op het gebied duurzaamheid en circulair bouwen dan is dit ook een mogelijkheid. Dit wordt beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit.

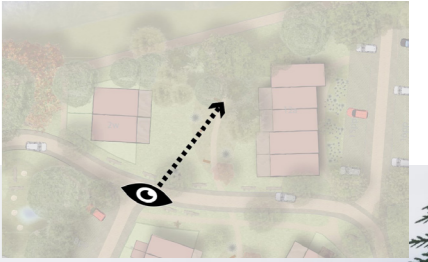
Materiaal en kleurgebruik

- De bebouwing bestaat uit hoogwaardige en duurzame materialen;
- Materiaal en kleurgebruik passend in het pallet (zie afbeelding 33);
- Gevels opgetrokken uit hout (varierend van grijs tot roodbruin);
- Accenten in andere materialen mogelijk;
- Grote gevelopeningen en inpandige loggia's aan de duinzijde;
- Kleinere gevelopeningen aan de galerijzijde en kopgevels;
- Daken voorzien van pv panelen in combinatie met een groendak (sedum / vegetatiedak) toegepast (m.u.v. van appartementen voor de woningbouwcategorie sociale huur, daarvoor is dit een wens)
- Zonwering integraal meeontworpen.

Afbeelding 37: inspiratiebeelden



Afbeelding 38: sfeerimpressie toekomstige wijk



Terraswoningen of rug aan rugwoningen

Binnen alle ontwikkelvelden (m.u.v voor de twee ontwikkelvelden aan de Rijksweg) is er ruimte voor grondgebonden terraswoningen en/of rug aan rugwoningen. Belangrijk is dat er aan elke rivierduinhof afwisseling is tussen de verschillende typen woningen. De (toekomstige) ontwikkelaar kan daar flexibel mee omgaan, zolang er maar sprake blijft van een gemengd programma, het geheel past binnen het aantal woningen en de parkeerbalans op orde blijft. De grondgebonden terraswoningen kunnen worden uitgevoerd als een variant op de terrasappartementen, maar zouden ook in 2 lagen met kap uitgevoerd kunnen worden. De afwisseling tussen enerzijds volumes zonder kap en anderzijds volumes met een kap geeft een speels en afwisselend beeld. Betaalbare woningen is ook belangrijk speerpunt voor het voorliggende plangebied. Een manier om grondgebonden woningen betaalbaar te realiseren is om deze modulair in de fabriek te fabriceren als kleine woning. Ook zouden de woningen "rug aan rug" gerealiseerd kunnen worden. Deze compacte manier van bouwen is relatief betaalbaar. Alle typologieën zijn denkbaar, zolang de uitstraling en materiaalgebruik passend is in de omgeving. Het basismateriaal is een combinatie van baksteen, hout en glas. Of alleen een combinatie van hout en glas. Daarnaast wordt baksteen gecombineerd met accenten door metselwerk te keimen of accenten van hout of houtachtig materiaal. De kleur van de kozijnen is passend bij het metselwerk of bij de hout(achtige) delen (geen wit). De platte daken, ook van bergingen of aanbouwen, zijn zijn per definitie vegetatiedaken, eventueel in combinatie met PV-cellen. Alle bijgebouwen worden mee-ontworpen in samenhang met de hoofdmassa. De volgende criteria zijn van toepassing op de nieuwe in deze zone:

Situering en massa

- Alle hoofdvormen zijn eenvoudig;
- Familiaire houtbouw volumes in 2 of 3 lagen zonder kap in lijn met de terrasappartementen;
- Vrijstaande woningen, 2-1 kappers, of geschakelde volumes in 1 of 2 lagen met kap;
- Alzijdige "rug aan rug" volumes in 2 lagen met of zonder kap;
- Een mee-ontworpen terras aan de voorgevel die overgaat in een rivierduinhof;
- In het geval van geschakelde volumes, verspringende voorgevels met frames voor balkons, plantenbakken of pergola's.
- Alle bijgebouwen worden integraal mee-ontworpen met de hoofdmassa.

Materiaal en kleurgebruik (hoofdgebouw en bijgebouwen)

- De bebouwing bestaat uit hoogwaardige en duurzame materialen;
- Materiaal en kleurgebruik passend in het pallet (zie afbeelding 33);
- Gevel kan bestaan uit afwisseling baksteen, hout en glas, of kan bestaan uit alleen hout in combinatie met glas;
- Verticaal gevel groen wordt gecombineerd met verticale houtelementen en gevel groen op de balkons;
- Daken voorzien van pv panelen in combinatie met een groendak (sedum / vegetatiedak) toegepast (m.u.v. van appartementen voor de woningbouwcategorie sociale huur, daarvoor is dit een wens)
- Zonwering integraal meeontworpen.

Afbeelding 39: inspiratiebeelden



Afbeelding 40: inspiratiebeelden



Beeld openbare ruimte - tuinen

Er is een schets gemaakt voor de openbare ruimte. Dit geeft een richting aan voor de beoogde sfeer. Er wordt nog een definitief inrichtingsplan opgesteld voor de buitenruimte. De onderstaande punten geven een richting mee voor dit inrichtingsplan openbare ruimte (IPOR).

Rivierduinhofjes

De inrichting krijgt een informeel en natuurlijk karakter. De toegepaste beplanting past in het authentieke rivierduinlandschap: grassen, brem en solitaire bomen.

Deze en andere soorten gedijen goed op de zandgronden en trekken insecten zoals kevers, bijen en vlinders aan die op hun beurt weer muizen, vogels en vleermuizen aantrekken. Met het ontwerp en inrichting van de nieuwe rivierduin krijgen niet alleen de bewoners een fraaie woonomgeving, maar krijgt Gaanderen een stuk rivierduin weer terug. Het inrichtingsplan moet goed aansluiten bij de woonomgeving, de natuur en architectuur moeten als een geheel met elkaar verstrengeld worden. De woningen staan hier te gast, en staan als 'strooisel' in het groen. Daarnaast is er ruimte voor opvang hemelwater, zitplekken en natuurlijke speelelementen. In afbeelding 42 zijn inspiratiebeelden opgenomen voor de openbare ruimte.

Verhardingen

De hoofdontsluiting van het plangebied wordt uitgevoerd als een kavelweg.

De principeprofielen zijn opgenomen op pagina 24. De wegen worden uitgevoerd in een oker geel/zanderige effen klinker. De oppervlakte van de steen is bij voorkeur bezand.

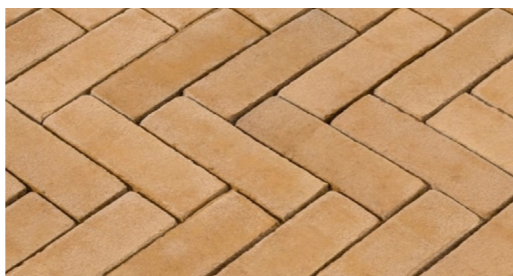
Deze kleurstelling past goed bij de natuurlijke en rivierduinlandschap.

Er wordt gewerkt met een gebakken klinker. Gebakken bestrating is een natuurproduct met een geringe milieu-impact. Het product kent een bewezen levensduur van gem. 135 jaar en het hergebruik kan oplopen tot wel 90%. Dit maakt dat gebakken klinkers perfect passen binnen de circulaire economie. Er wordt gewerkt met relatief smalle baksteen.

Dit zijn slankere straatbaksteen-formaten die minder grondstoffen en energie vragen (bijvoorbeeld S-line Limousin- van der Sanden of vergelijkbaar). Andere typen baksteen zijn denkbaar, mits deze uit duurzaamheidsoogpunt en beeldkwaliteit gelijkwaardig zijn. De straten ten behoeve van de parkeerkoffers worden in dezelfde steen uitgevoerd, hierdoor ontstaat er een rustig straatbeeld. De parkeerkoffers moeten vanwege haaksparkeren een minimale breedte krijgen van 6 meter. Ook deze straten worden optisch versmald door graskeien aan weerszijden van de rijloper. Om het groene beeld zoveel mogelijk te behouden worden de parkeervakken uitgevoerd in graskeien.

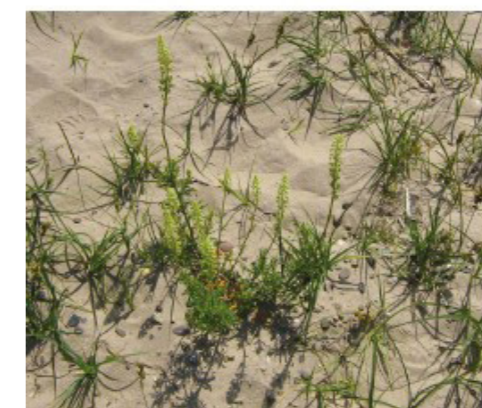
Bij de keuze voor een graskei wordt gekozen voor een relatief vlakke steen vanwege beloopbaarheid. Alle voetpaden worden uitgevoerd in een gele/zanderige halfverharding (bijvoorbeeld Achterhoek Padvast of vergelijkbaar).

Afbeelding 41: straatmateriaal pallet

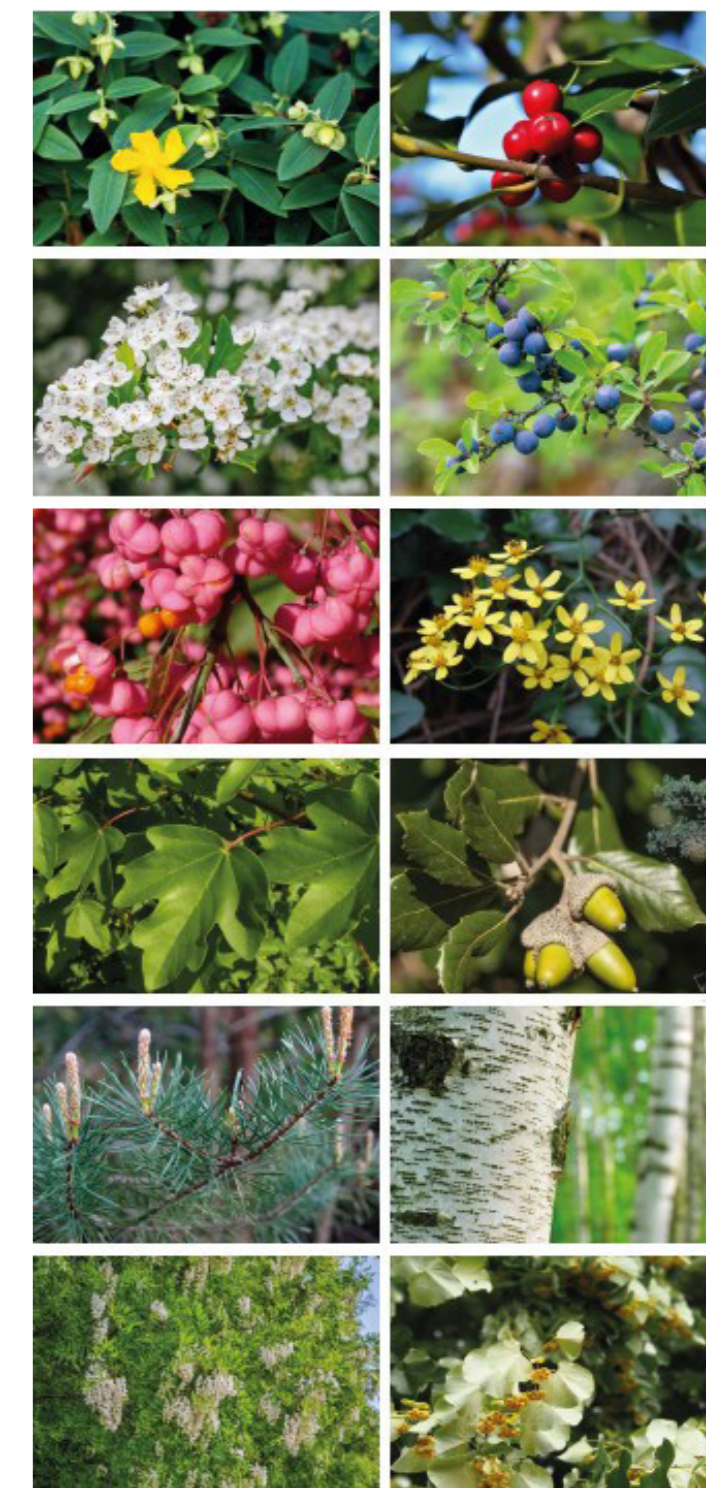


[gD]

Afbeelding 42: inspiratiebeelden



[gD]



Duurzaamheid

Duurzaamheid zit door het hele plan vervlochten en is één van de belangrijkste pijlers, zowel in de inrichting van de openbare ruimte als in het ontwerp van de bebouwing. Hieronder een korte samenvatting van enkele concrete duurzaamheidsaspecten die het ontwerp van de openbare inrichting raken.

- Vitale bomen behouden;
- Werken met bij voorkeur een gesloten grondbalans;
- Hergebruik van materialen van de oude school, bijvoorbeeld voor speelelementen in groen of een historische verwijzing naar de plek;
- Duurzame inkoop van materialen;
- Verharding in de openbare ruimte minimaleren.

Waterhuishouding

Met de beoogde ontwikkeling zal het terrein transformeren in een rivierduingebied met een open en groen karakter. De verharding die wordt toegepast is zoveel mogelijk open van structuur. Daar waar mogelijk wordt gewerkt met halfverharding. De regenpijp wordt afgekoppeld waardoor hemelwater direct infiltreert in de openbare ruimte. Bij langdurige regenval komt het in wadi's terecht (verlaagde delen in het glooiende rivierduinlandschap) waar het langzaam kan infiltreren in de bodem. Zie afbeelding 43 voor inspiratiebeelden. Ook is er aan weerszijden van de kavelweg ruimte om het water te infiltreren.

Natuurinclusief bouwen

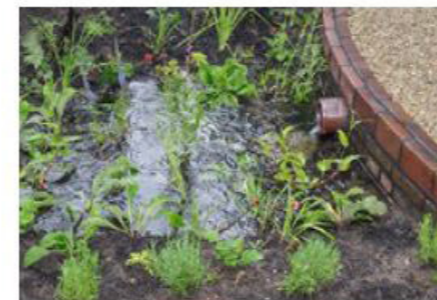
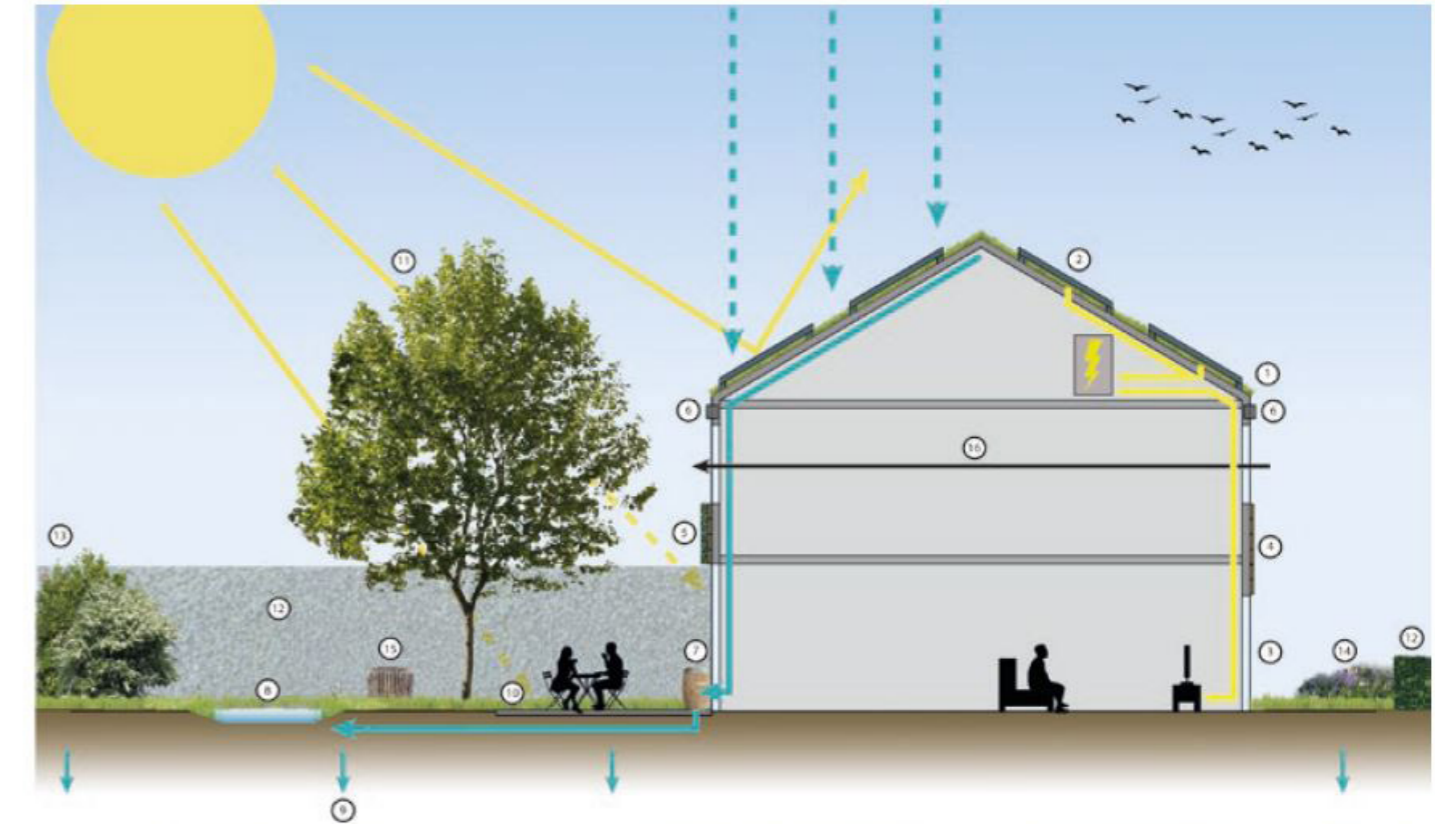
De woningen in het plangebied worden gesitueerd in een groene omgeving. De tuinen bij de woningen zijn relatief compact, waardoor er relatief veel ruimte is voor groen en tegelijkertijd de woonkwaliteit hoog is. Alle woningen in het plangebied worden natuurinclusief ontworpen en bij het materiaalgebruik is circulariteit een belangrijk thema. Daarom zal elk bouwplan getoetst worden aan de principes zoals benoemd in de afbeelding 44. Op pagina 44 zijn inspiratiebeelden weergegeven voor natuurinclusief bouwen. Bij de woningbouwcategorie "sociaal" is natuurinclusief bouwen een wens, maar geen eis.

Afbeelding 43: inspiratiebeelden



Afbeelding 44: principe kaart natuurinclusief bouwen (afbeelding ontleend aan beeldkwaliteitsplan de Kwekerij Doetinchem)

1. groendaken toepassen
2. zonnepanelen op daken
3. gebruik van eigen stroom
4. gevels van lokale producten
5. groengevels toepassen
6. voorzieningen voor nestkasten bij dakgoot
7. regenwater bufferen op eigen terrein
8. regenwater bufferen in eigen tuin
9. regenwater infiltreren in eigen tuin
10. verharde oppervlaktes minimaliseren
11. bomen gebruiken voor schaduwwerking
12. groene ergscheidingen
13. variatie van groenelementen in de tuin
14. variatie van groenelementen in de tuin
15. eigen groenafval composteren
16. woning op natuurlijke wijze ventileren



Regenwater opslaan en infiltreren in eigen tuin



schaduwwerking boom voorkomt opwarmen woning



zonnepanelen i.c.m. groendaken



nestkasten in dakconstructie

Erfafscheidingen en kavelinrichting

Het plangebied wordt zo natuurlijk mogelijk ingericht. Dit geldt ook voor de inrichting van de kavels en de overgang van privé naar openbaar. Houten en/of gesloten erfafscheidingen zijn in het gehele plangebied uitgesloten. Om toch privacy te krijgen bij de grondgebonden kavels, wordt er gekozen voor natuurlijke erfafscheidingen. Hierbij kunnen veel materialen direct uit de natuur worden gebruikt en kan rekening gehouden met de dier- en insectvriendelijkheid van de erfafscheiding. Men kan bijvoorbeeld los groeiende hagen aanplanten met een menging van meerdere plantsoorten, natuurlijke materialen stapelen of vlechten. De inspiratiebeelden in afbeelding 45 en 46 bieden inspiratie. Voor de hoogtes van de hagen gaan we uit van de volgende principes:

- Alle woningen krijgen aan de voorzijde een mee-ontworpen terras eventueel in combinatie met een lage haag (90cm tot 120cm);
- Alle hagen aan de achterzijde van de woningen die grenzen aan het openbaar gebied krijgen een middelhoge haag (90cm tot 150cm);
- Alle privacy gevoelige hagen tussen kavels kunnen voorzien van een hogere haag (150cm tot 180cm).

De hagen worden bij het woonrijp maken aangeplant. In de koopcontracten van de woningen wordt een handhavingsplicht voor deze hagen opgenomen. In het bestemmingsplan worden de hagen als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hiermee is aanplant, handhaving en onderhoud van de hagen gewaarborgd. De inrichting van de kavel is erg bepalend voor een passend beeld van wonen in een park. Daarom zal er bij iedere aanvraag een kavelinrichtingsplan worden opgesteld en getoetst worden aan de vereisten zoals opgenomen in afbeelding 44.



combinatie van gestapelde boomstammetjes en takkenril als erfafscheiding

Afbeelding 45: inspiratiebeelden



Cephalotaxus harringtonia - knoptaxus

Akebia quinata - Schynaugurk

Eleagnus x ebbingei - clijwig of zilverbes

Schisandra rubriflora of schisandra sphenanthera - Wu Wei Zi

Berberis vulgaris - zuurbes

Gemengde haag herfst

Actinidia arguta - Kweibes

Mohonia aquifolium - mahoniestruik

Passiflora caerulea - Passiebloem

Afbeelding 46: inspiratiebeelden



robuuste groendaken

loepassen van gevelgroen

porositeit biedt schuilplaatsen

wonen in de natuur (zonder privétuin)

diverse groenelementen in de tuin voor biodiversiteit

openingen in de gevel

relief in de gevel geeft klimplanten houvast

takkenril (opstapeling van dode takken)

gemengde vrij uitgroeiende haag, inheemse soorten

gevlochten wilgenschutting met klimplanten

klimplanten in gaasrooster met grote maaswijdte

levende wilgenschutting (gevlochten)

levende meidoornschutting (gevlochten)

terreinscheiding middels gestapelde boomstammetjes

samen gebonden stammen en takken

Afbeelding 47: sfeerimpressie toekomstige wijk



Afbeelding 48: sfeerimpressie toekomstige wijk





Beeldkwaliteitplan Het Augustinuspark