studio thijsbongers

Beeldkwaliteitsplan

Ontwikkeling ‘t Jozefhof Lichtenvoorde

CPO ‘t Jozefhof
13 Mei 2025

Inhoudsopgave

INLEIDING

Wat is beeldkwaliteit 3

Doel en functie van het beeldkwaliteitsplan 3

Regie op de beeldkwaliteit 3

BESTAANDE SITUATIE EN ANALYSE

Beschrijving plangebied 4

Geschiedenis 5

Analyse ruimtelijke structuren 6

DE ST. JOZEFSCHOOL ALS STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT 7

NIEUWE SITUATIE

Een nieuw hof aan de Schatbergstraat 8

12e kavel 8

Inrit 8

Dorps wonen met een eigentijds ecologische uitstraling 9

DE KAVELS IN BEELDKWALITEIT

Algemeen 10

Rooilijn en oriëntatie 10

Massaopbouw 10

Gevelopbouw 11

Bijgebouwen 11

Detaillering 11

Materialen 12

Gevels 12

Daken 12

BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

Natuurinclusief en klimaatadaptief 13

Achtertuinen 13

Ontsluiting en verhardingen 14

Erfafscheidingen 14

Groen 14

Water 15

Ontmoetingsplekken en straatmeubilair 15

Verlichting 15

Inleiding

Door de fusie van drie voormalige basisscholen tot het reeds gerealiseerde ‘Gele Park’ zijn de bestaande schoollocaties leeg komen te staan. Naar aanleiding van enquêtes en buurtonderzoeken heeft de gemeente Oost Gelre bepaald dat deze drie locaties herontwikkeld mogen worden voor woningbouw. Voor de locatie van de voormalige st. Jozefschool aan de Schatbergstraat heeft de gemeente aangegeven, dat ze een kans willen geven om deze te laten herontwikkelen tot een woonbuurt, middels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

De gemeente heeft daarvoor een prijsvraag uitgeschreven waarop geïnteresseerde CPO groepen zich kunnen inschrijven en een plan indienen. In de prijsvraag heeft de gemeente kaders opgesteld waaraan het in te dienen plan moet voldoen.

De Visie vanuit de gemeente voor deze locatie is een collectieve woonbuurt, waar duurzaamheid en natuurinclusiviteit voorop staan. Er wordt gestimuleerd tot (experimentele) houtbouw concepten met veel ruimte voor architectuur.

In 2024 is door CPO ‘t Jozefhof en plan ingediend voor de prijsvraag en zij zijn als winnaar door de gemeente gekozen. De groep heeft het schetsontwerp verder uitgewerkt tot een stedenbouwkundig ontwerp welke de basis vormt voor het aanvragen van een wijziging op het Omgevingsplan. Als onderdeel van deze aanvraag is een beeldkwaliteitsplan nodig. Dit document gaat hierop in.

WAT IS BEELDKWALITEIT

Het begrip “beeldkwaliteit” kan in algemene termen worden aangeduid als “alle aspecten die van invloed zijn op de voorspelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving en objecten in de omgeving”. Het beeldkwaliteitsplan vormt een beschrijving van de na te streven beeldkwaliteit als aanvulling op het ruimtelijk plan (een bestemmingsplan of stedenbouwkundig plan) dat zich onder meer richt op de achtergronden, de functionele en juridisch-planologische aspecten. Om een gewenste beeldkwaliteit te waarborgen worden in het beeldkwaliteitsplan randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen voor de bebouwing geformuleerd.

De beeldkwaliteit voor ‘t Jozefhof richt zich op de verschijningsvorm, in relatie tot de plek waar de woningen staan en de betekenis en uitstraling van die plek. De samenhang tussen de gebouwen onderling en tussen de gebouwen en de locatie bepaalt de gemeenschappelijke beeldkwaliteit van ‘t Jozefhof te Lichtenvoorde. In dit beeldkwaliteitsplan wordt een onderscheid gemaakt tussen criteria, waaraan plannen ook daadwerkelijk worden getoetst en een toelichtende beschrijving, die meer dienen ter inspiratie bij de verdere uitwerking.

DOEL EN FUNCTIE VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN

Het beeldkwaliteitsplan is een document waarin zowel de stedenbouwkundige uitgangspunten als de kaders voor de uitwerking van de gebouwen worden vastgelegd. Het beeldkwaliteitsplan heeft meerdere functies:

- Het beeldkwaliteitsplan vormt samen met het bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken en onderzoeken het planinhoudelijke kader;
- Het beeldkwaliteitsplan is een richtlijn voor ontwerp en uitvoering. Het vertaalt de vastgestelde beleidsplannen naar de architectuur en biedt houvast bij het uitwerken van bouwplannen.;
- Het beeldkwaliteitsplan is een toetsingskader bij de gemeentelijke en welstandstechnische beoordeling van bouwplannen en voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

TOETSING VAN DE BEELDKWALITEIT

Het beeldkwaliteitsplan ‘t Jozefhof is het referentiekader voor de verdere uitwerking van bebouwing binnen het plangebied aan de Schatbergstraat in Lichtenvoorde. Met het beeldkwaliteitsplan weten initiatiefnemers welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de bebouwing. De bouwplannen worden getoetst aan de beeldkwaliteitscriteria. Deze criteria zijn zo opgesteld dat ze gebruikt kunnen worden voor toetsing.

Het toetsen van bouwplannen op het vlak van beeldkwaliteit gebeurt in de gemeente Oost Gelre door de welstandscommissie. Deze bewaakt de kwaliteit van de plannen, de onderlinge samenhang tussen gebouwen en de relatie van de gebouwen met de omgeving. De welstandscommissie toetst de plannen aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan. Naast het beeldkwaliteitsplan verschaffen ook andere beleidsdocumenten, zoals het bestemmingsplan, kaders voor ‘t Jozefhof. Voor een effectief en praktisch hanteerbaar kwaliteitsbeleid is het van belang zorg te dragen voor een goede aansluiting tussen de verschillende instrumenten. Daarbij is met name de afstemming op het bestemmingsplan van belang.

Bestaande situatie en analyse

BESCHRIJVING PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen aan de Schatbergstraat te Lichtenvoorde ligt op de grens van buurten Schatberg en ‘t Zand. De locatie hoort bij ‘t Zand. In de volksmond worden deze wijken ook wel de muziekbuurt genoemd. De achterzijde van het plan grenst aan de Listzstraat. In de buurt komt alleen bestemmingsverkeer waardoor het een rustig karakter heeft. De plek kenmerkt zich door de forse bestaande groenstructuur die aan drie zijden van het plan aanwezig is. Alleen aan de voorzijde van het plangebied heeft deze een open karakter en richt zich naar de buurt toe. De voormalige school staat op het midden van het plangebied, met aan de voorzijde een speelplein. De beide zijkanten en achterzijde zijn vooral ingericht met groen. Ten noorden van het plangebied kenmerkt zich door hoofdzakelijk grote vrijstaande woningen, op ruime kavels. Ten zuiden van het plangebied zijn ook wat meer twee-onder-één-kap en rij woningen te vinden.





Bestaande groenstructuur grenzend aan plangebied



Vrijstaande woningen Schatbergbuurt (Delstraat)



2-onder-1 kap- en rijwoningen Lisztstraat

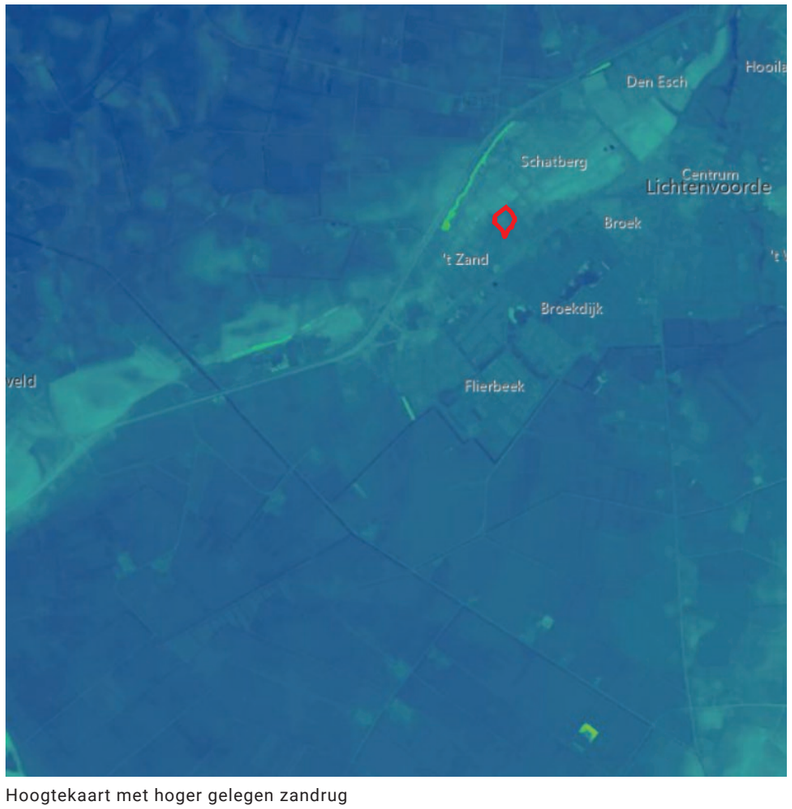
GESCHIEDENIS

Het plangebied ligt aan de Schatbergstraat. Deze weg is van oudsher een verbindingsroute over de hoger gelegen zandrug, die vanaf de Radstake richting Lievelde loopt. Naar verluid is was dit een belangrijke route die vestingstad Groenlo met Doesburg verbond. Deze zandrug maakte het mogelijk om de lager gelegen (moeras)gebieden aan de boven- en onderzijde te doorkruisen. Het gebied kenmerkte zich destijds als een cultuurhistorische kampenlandschap. Waarbij deze aan de Noord- en Zuidzijde overging in een broeklandschap

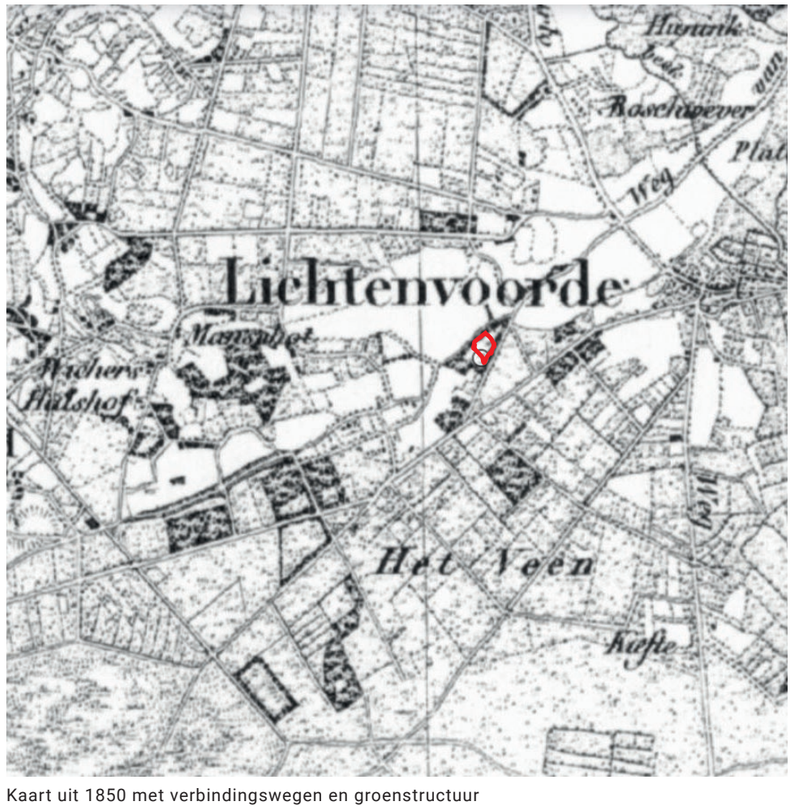
Op onderstaande kaart uit 1850 is goed te zien dat het plangebied tussen de schatbergstraat en een andere weg zit. Deze weg is in de loop der jaren afgewaardeerd tot het fiets- en wandelpad dat nu nog terug te vinden is aan de achterzijde van het perceel. De groenstructuur die tegenwoordig nog deels aanwezig is, is ook duidelijk zichtbaar op onderstaande kaart.

Rond 1930 is voor het eerst op de locatie bebouwing te zien. Het betreft een kleinschalige boerderij met het oude adres B292.

In de jaren 60 en 70 begon Lichtenvoorde langzaam te groeien, waarbij buurt De Schatberg tussen de Varsseveldseweg en de inmiddels aangelegde Twenteroute werd aangelegd. Vanaf midden jaren 70 werden er plannen gemaakt om het gebied vanaf de Delstraat richting de Varsseveldseweg verder te ontwikkelen voor woningbouw. De aanwezige boerderij heeft in 1977 plaats moeten maken voor de st. Jozefschool, die jarenlang een belangrijke sociale rol in de buurt heeft gehad. Na een vijftal verbouwingen heeft de school de vorm gekregen zoals hij er nu staat.



Hoogtekaart met hoger gelegen zandrug



Kaart uit 1850 met verbindingswegen en groenstructuur



Kaart uit 1987 met schoollocatie en uitbreidingsplannen voor 't Zand

ANALYSE RUIMTELIJKE STRUCTUREN

GROEN

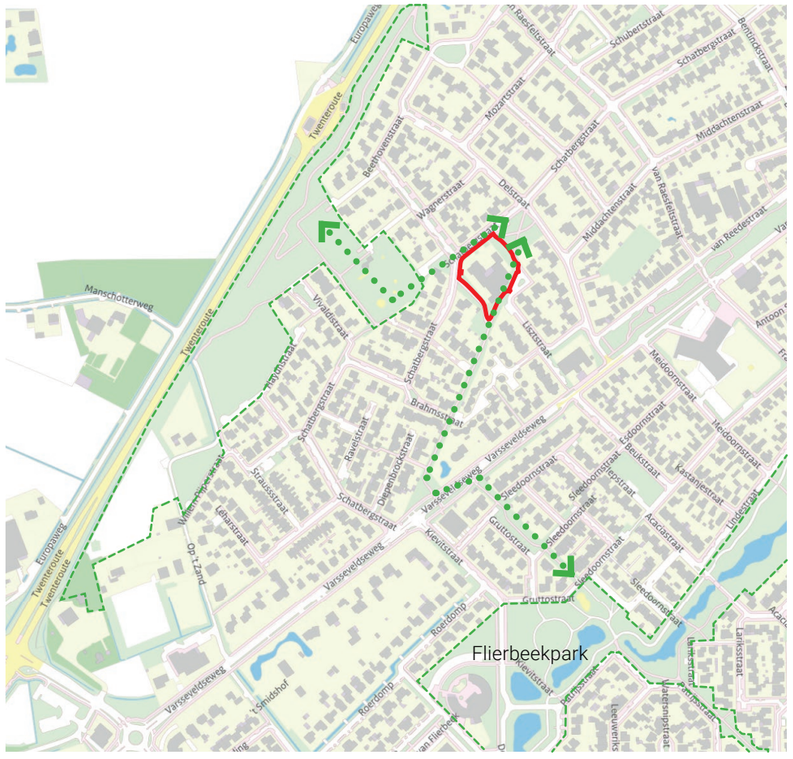
Zoals eerder vermeld is de robuuste groenstructuur rondom het plangebied al heel oud en vormt daarmee een belangrijk onderdeel van de gehele groenstructuur van Lichtenvoorde. Aan de noordoostzijde van het plan grenst een park met diverse grote Amerikaanse eiken. Langs het fiets- en wandelpad aan de zuidzijde staan een rij elzen, die doorlopen in een groenstrook die een verbinding legt met het Flierbeekpark. Dit is een ecologische verbinding en tevens een recreatieve route voor wandelaars en fietsers. Aan de westzijde is er een verbinding met de groene zone rond de geluidswal. Het uitgangspunt is om het robuuste groene karakter van de locatie te behouden en te versterken.

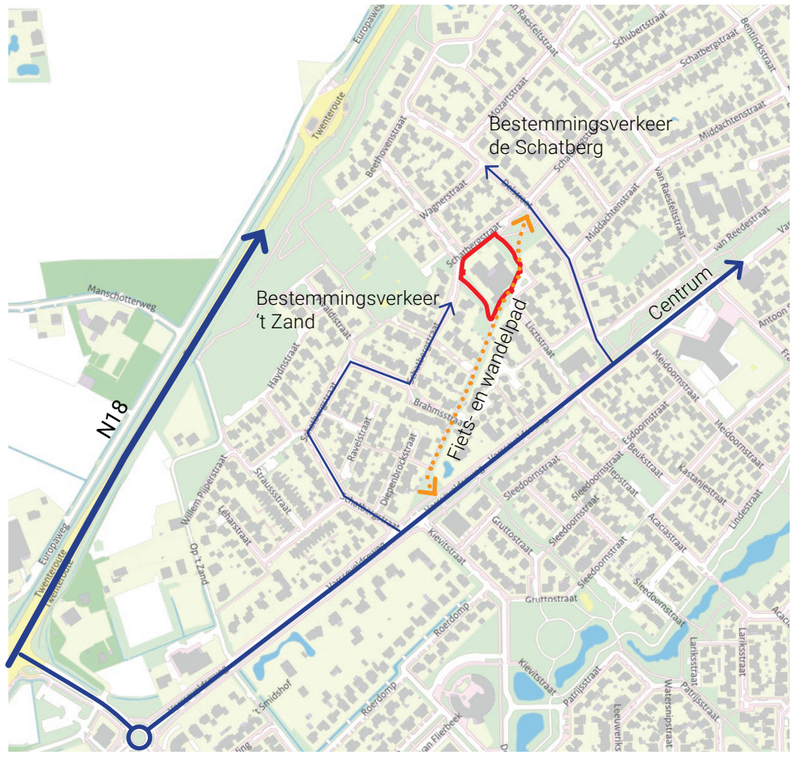
VERKEER

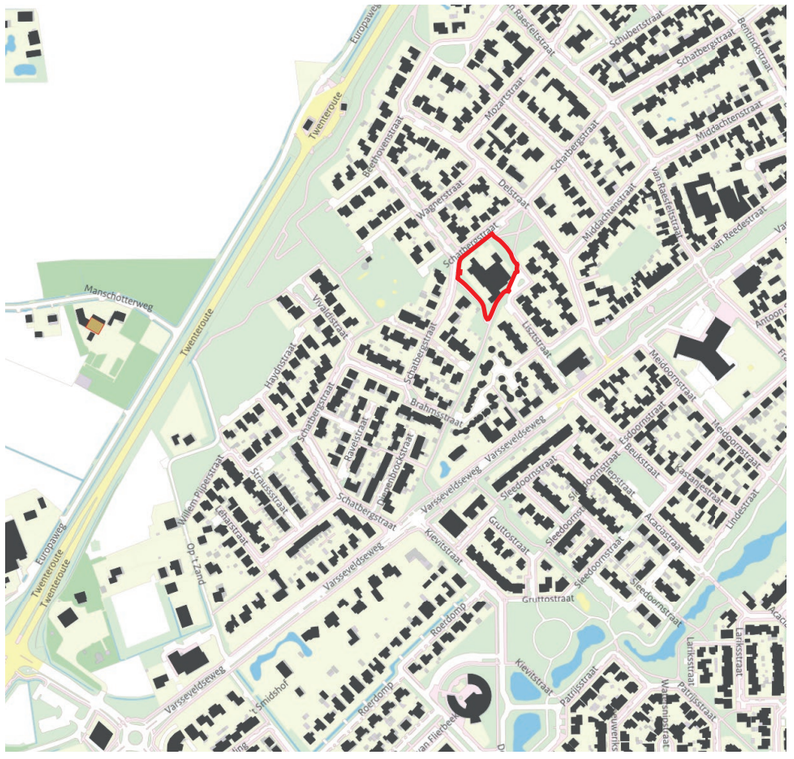
Hoewel de Schatbergstraat van oudsher een belangrijke verbindingsroute was, heeft deze tegenwoordig slechts de functie voor bestemmingsverkeer voor de buurten de Schatberg en ‘t Zand. Zowel de Schatbergstraat als de Delstraat die langs het plangebied lopen, komen uit op de Varsseveldseweg. De Varsseveldseweg is een belangrijke invalsroute voor Lichtenvoorde vanaf de N18. De weg heeft daardoor veel verkeersbewegingen. Aan de achterzijde van plangebied loopt het fiets- en wandelpad. Deze wordt ter plaatse van de Lisztstraat onderbroken. Het pad fungeert als een verkorte route om vanaf de schatbergstraat richting de Varsseveldseweg te gaan.

BEBOUWING

De Schatbergbuurt bestaat voornamelijk uit grote vrijstaande woningen die beschikken over een ruim perceel. Op ‘t Zand vind je ook vrijstaande woningen, maar deze staat over het algemeen op wat kleinere kavels. Ook zijn er een aantal straten waaraan twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen staan, zoals de Lisztstraat, Brahmsstraat en de Ravelstraat. De woningen zijn in beide buurten over het algemeen traditioneel gebouwd en bestaan uit 1,5 tot 2 bouwlagen met een zadeldak. Het plangebied is aan drie zijden begrenst door de groenstructuur. Hoewel deze in grote mate intact blijft, heeft het prioriteit om de privacy van aangrenzende kavels te waarborgen.







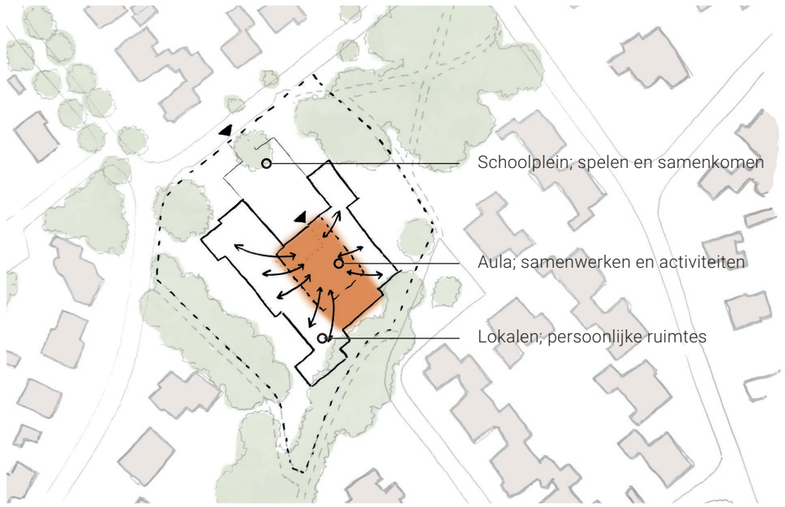
De st. Jozefschool als stedenbouwkundig concept

De voormalige st. Jozefschool heeft ruim 30 jaar lang een belangrijke sociale rol gespeeld in deze wijk van Lichtenvoorde. De beoogde nieuwe situatie is dan ook geïnspireerd op de school en bestaat uit drie onderdelen; het schoolplein, de aula en de klaslokalen. Het schoolplein aan de voorzijde van het perceel komt terug in de vorm van een speelplein, waar jeugd kan spelen op straat. Daarachter komt een groen buurtplein waar men elkaar kan ontmoeten en samen activiteiten kan ondernemen, zoals voorheen in de aula gebeurde. Om deze twee pleinen komen de woningen te staan in een viertal blokken, die refereren naar de klaslokalen.

De bestaande getrapte gevel van de basisschool ging een mooie relatie aan met de omringende groenstructuur. Deze kenmerk komt weer terug in de verschillende bouwblokken, door de gevelrooilijnen te laten verspringen.

De nieuwe situatie wordt verankerd in haar omgeving door de groene karaktereigenschappen te behouden en te versterken. De belangrijkste principes waarlangs de nieuwe situatie tot stand is gekomen zijn;

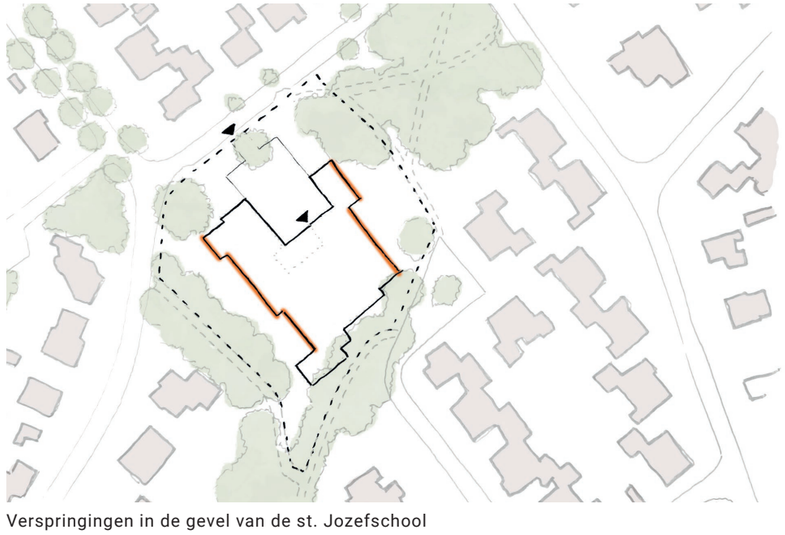
1. behoud en versterken van groen (klimaatadaptatie & biodiversiteit)
2. doorstroming en diversiteit in woningtypen
3. zorgvuldig ingepast in de bestaande locatie.



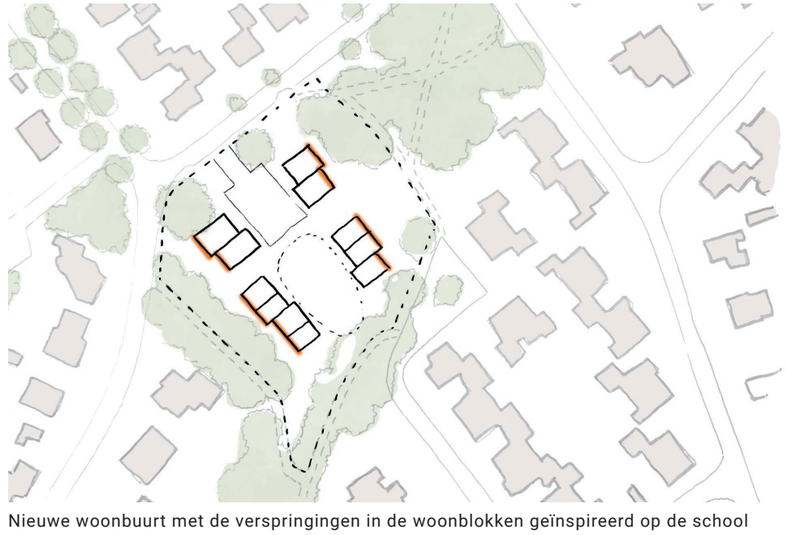
st. Jozefschool met de verschillende zones



Nieuwe woonbuurt met de verschillende zones geïnspireerd op de school



Verspringingen in de gevel van de st. Jozefschool



Nieuwe woonbuurt met de verspringingen in de woonblokken geïnspireerd op de school

Nieuw situatie

EEN NIEUW HOF AAN DE SCHATBERGSTRAAT

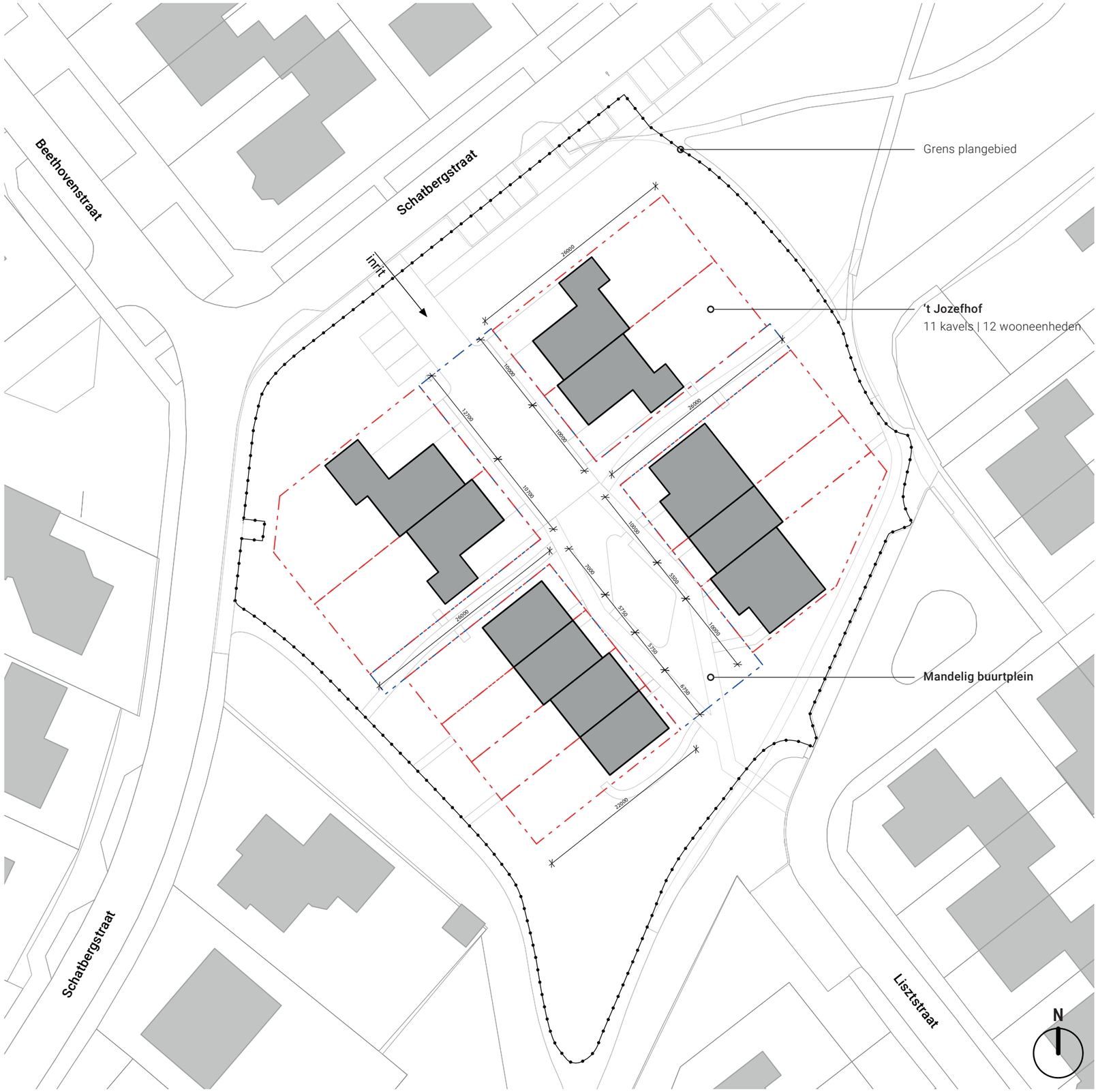
Aan de Schatbergstraat wordt een hof met 12 kavels gerealiseerd. Er komen 11 kavels waarop 12 woningen komen te staan. De kavels liggen in vier blokken vrij in de openbare ruimte en vrij van de bestaande groenstructuur. Hiermee wordt er zoveel mogelijk rekening gehouden met de omliggende woningen om zo de privacy te waarborgen. De bebouwing wordt verspringend te opzichte van elkaar geplaatst voor en dynamisch straatbeeld en sluit hiermee aan op de bebouwing aan de Lisztstraat die in het verlengde van het hof ligt.

12e KAVEL

Tussen de vier woonblokken komt het gemeenschappelijke buurtplein. Dit is het 12e kavel en komt in collectief eigendom van de CPO vereniging. Dit stimuleert ontmoetingen en gezamenlijke activiteiten tussen buurtbewoners, waardoor sociale cohesie wordt versterkt. Het buurtplein krijgt een openbaar karakter.

INRIT

Het buurtplein krijgt één in- en uitrit welke op dezelfde positie wordt aangelegd als de bestaande toegang. Deze geeft toegang tot het speelplein en de vier aangrenzende woningen. Deze krijgen hun eigen oprit. Het tweede deel van het plein is autovrij en bestaat uit een aantal verharde wandelpaden die de overige woningen ontsluiten. Dit pad loopt door tot aan de Lisztstraat.



DORPS WONEN MET EEN EIGENTIJDS ECOLOGISCH UITSTRALING

De woningen krijgen een eigentijdse uitstraling. Niet alleen door het, bij voorkeur zoveel mogelijk duurzame materiaalgebruik, maar ook door moderne vormgeving. Eenvoudige hoofdmassa's met zadeldaken.
Zorgvuldige detailleringen, omkaderingen of overstekken, in combinatie met grote tot de grond doorlopende ramen, geven de woningen karakter. Daarbij wordt een natuurlijke verbinding met de groene omgeving gezocht. De woningen wijken daarmee af van de traditionele bouw en omgeving, maar kunnen in oriëntatie en positionering wel een relatie aangaan met de stedenbouwkundige context.

Op de navolgende bladzijden zijn referentiebeelden opgenomen voor 't Jozefhof. Deze referentiebeelden bieden zicht op de mogelijke inrichting van dit plangebied. Ze zijn niet dwingend voorgeschreven, maar bieden een inspiratiebron voor de uiteindelijke realisering.









De kavels in beeldkwaliteit

ALGEMEEN

Vier woonblokken in parkachtige setting. Twee blokken van twee-onder-één-kap woningen, een blok met vier starterswoningen en een gemend blok van vier woningen, waarin een hoek- tussen, onder- en bovenwoning worden gerealiseerd. De woningen bestaan uit anderhalf of twee bouwlagen. De woningen worden met een kap uitgevoerd, waarbij de goot maximaal 1,5 meter verhoogd kan worden.

Het ontwerp en het materiaalgebruik van de vier woonblokken wordt onderling afgestemd zodat samenhang ontstaat.

ROOILIJN EN ORIENTATIE

De woningen op ‘t Jozefhof krijgen een vaste rooilijn. Deze rooilijn is geen rechte lijn, maar verspringt binnen en tussen de blokken. Hiermee ontstaat een dynamisch straatbeeld die een relatie aangaat met de omliggende groenstructuur. De woningen worden met de voorgevel gericht op het gezamenlijke speel- en buurtplein (dat in privaat eigendom blijft). De oriëntatie van de woningen zijn met name naar de voorzijde en achterzijde gericht. Zijgevels krijgen een meer gesloten karakter.

MASSAOPBOUW

Per bouwblok wordt er gekozen voor één type hoofdmassa dat repeterend word uitgevoerd. Hier binnen zijn subtiele variaties mogelijk.

- Een woning bestaat uit anderhalf of twee bouwlagen met een kap (hoogtes woningen conform omgevingsplan).
- De hoofdmassa kent een eenvoudig rechthoekig volume.
- De solitaire massa is afgedekt met een kap (zadeldak). Waarbij de oriëntatie bij voorkeur haaks op de voorgevel staat.



2^1-kap woning met anderhalve bouwlaag



Verspringing in de rooilijn, met eenvoudige rechthoekige massa’s



Variaties binnen een bouwblok

GEVELOPBOUW

De woningen staan midden in het groen en gaan een relatie aan met de omgeving. Door het toevoegen van grote raampartijen tot op vloerniveau wordt deze verbinding versterkt en doorgetrokken tot het interieur. Gevels zijn eenvoudig opgebouwd en hebben een rustig beeld. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd. Toepassen van reliëf in de gevels wordt aangemoedigd. De dieptewerking kan worden verkregen door het voor en achter in het gevelvlak plaatsen van onderdelen zoals kozijnen, entreepartijen, uitkragingen, overstekken, omkaderingen, e.d..

BIJGEBOUWEN

Bijgebouwen kunnen vast aan de woning geplaatst worden, of vrijstaand op het kavel. Indien ze vast aan de woning komen moeten ze onderdeel zijn van het architectonisch ontwerp van de woning. De architectonische kwaliteit evenaart die van de hoofdmassa en past in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik.

Wanneer ze vrijstaand op het kavel staan zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa vormgegeven. Positie en uitstraling van de bijgebouwen worden zorgvuldig in het landschap ingepast. Indien mogelijk bijgebouwen voorzien van een groendak.

DETAILLERING

Er wordt gezocht naar een evenwichtige en eigentijdse uitstraling voor de nieuwbouw. Detaillering moet verfijnd en zorgvuldig zijn. Zonnepanelen worden meegenomen in het architectonisch ontwerp van de woning. Aandacht voor goten en boeidelen; mee-ontworpen dakranden; ofwel geen, ofwel royaal overstek Bouwkundige accenten zijn passend en ter verrijking van de woning, zoals metselwerkdetails, houten gevelbekledingen of zetwerk in aluminium en zink. Zonwering in vorm van schermen, overstekken of lamellen worden bij voorkeur integraal onderdeel van de architectuur. In de gevels zullen nestkasten voor vogels en / of vleermuizen opgenomen worden.



Reliëf in gevels



Grote raampartijen en gevelvlakken



Bijgebouwen onderdeel van architectuur



Bijgebouwen passend in groenstructuur



Omkaderingen en royale overstekken



Zonwering integraal ontworpen

MATERIAALGEBRUIK

De woningen gaan een verbinding aan met de natuurlijke omgeving van de locatie. Het kleur- en materiaalgebruik van de woningen is eenduidig en overtuigend. Het pallet bestaat uit natuurlijke kleuren en (bij voorkeur duurzame) materialen. De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk. In het uiteindelijk ontwerp van de woningen worden materiaal-, en kleurgebruik in onderling overleg goed afgestemd, zodat de juiste samenhang ontstaat.

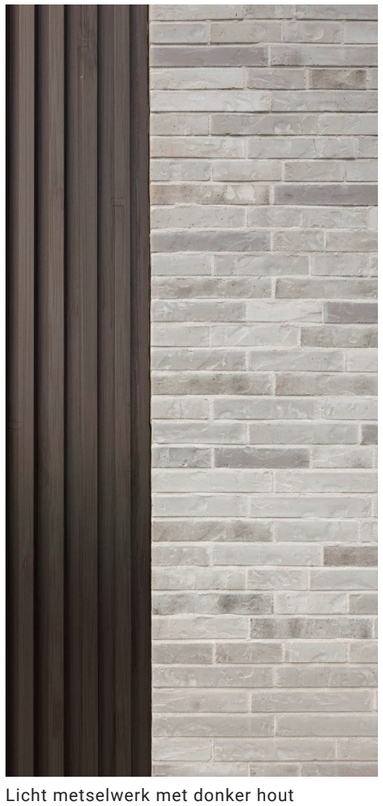
Voor een gevarieerd gevelbeeld is minimaal 15% van de gesloten gevel uitgevoerd met een tweede afwijkend materiaal. Bijvoorbeeld houten planken naast metselwerk, of felsplaten naast houten gevelbekleding.

GEVELS

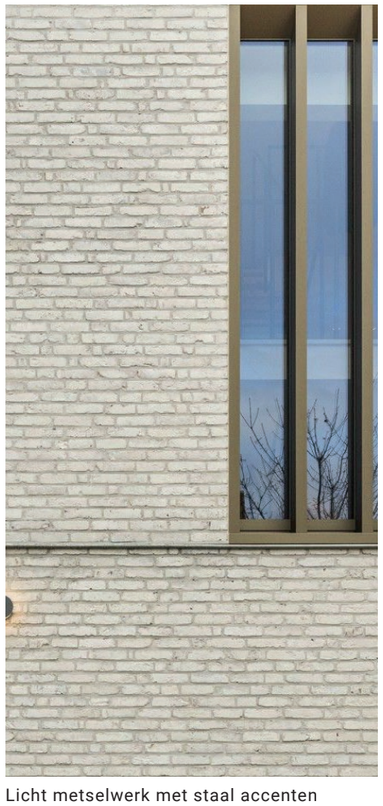
- Gevels kunnen opgebouwd worden uit metselwerk, gevelbeplanking van echt hout, (leem)stucwerk of metaal.
- Kunststof of composiet gevelafwerking kan als accent toegepast worden.
- De kleurstelling van het metselwerk in natuurlijke zand-, aarde- of warme grijstinten.
- Stucwerk wordt in natuurlijke zand-, aarde- of warme grijstinten uitgevoerd.
- Bij metselwerk wordt er maar één (kleur)type baksteen toegepast (m.u.v. het trasraam)
- Houten gevelbekledingen worden blank of met transparante afwerkingen toegepast. Dekkende kleurlagen zijn niet toegestaan.

DAKEN

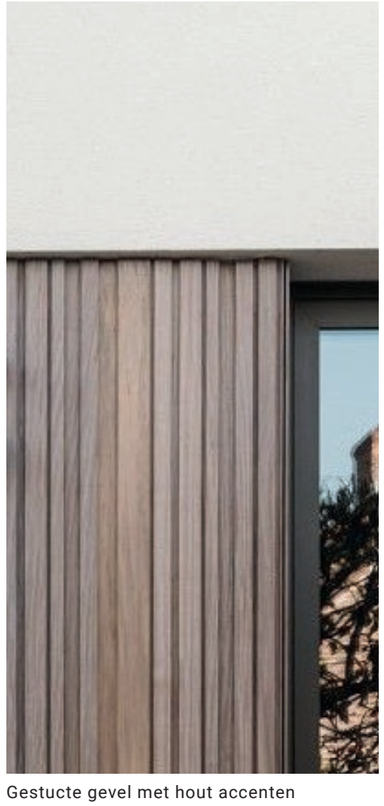
- Hellende daken worden voorzien van gebakken pannen in grijs / antraciet, felsplaten, zink of hout. Geglazuurde dakpannen of betonpannen zijn niet toegestaan.
- Aanvullend kunnen ook groendaken toegepast worden.
- Vlakke daken worden bij voorkeur voorzien van (mos)sedum.
- Goten en boeidelen worden uitgevoerd in hout, staal, aluminium of kunststof. Deze worden in natuurlijk zand-, aarde-, of warme grijstinten uitgevoerd. Wit tinten zijn niet toegestaan.



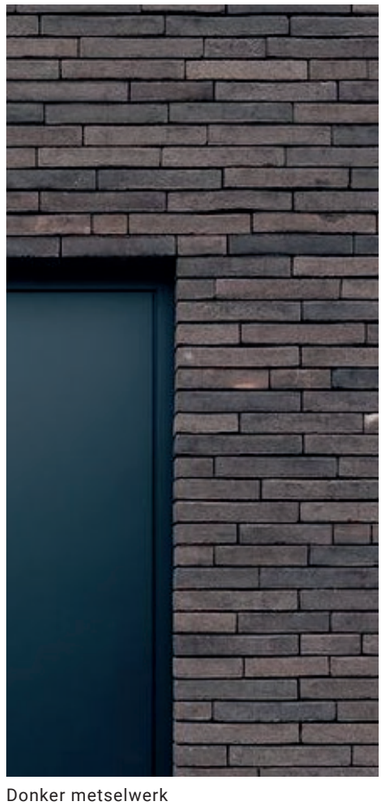
Licht metselwerk met donker hout



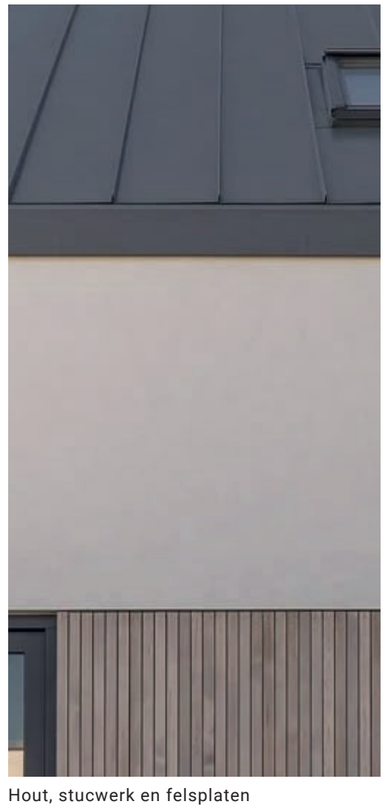
Licht metselwerk met staal accenten



Gestucte gevel met hout accenten



Donker metselwerk



Hout, stucwerk en felsplaten



Houten gevel- en dakbekleding

Beeldkwaliteit openbare ruimte

NATUURINCLUSIEF EN KLIMAATADAPTIEF

De nieuwe omgeving moet klaar zijn voor de toekomst. Zo veel mogelijk groen en beperkte bestrating zorgen er voor dat de temperatuur op hete dagen minder hard oploopt. Daarnaast helpt veel groen ook in de strijd tegen droogte en wateroverlast. Water kan eenvoudiger de bodem infiltreren en op diverse plekken leggen we wadi's aan om op piekmomenten het hemelwater tijdelijk op te vangen. De bestaande groenstructuur vormt hiervoor de basis. De structuur van dit groen gaan we in het nieuwe plan zoveel mogelijk doortrekken en aanvullen, zodat het één groot park wordt waarin de nieuwe woningen op een natuurlijke wijze ingepast worden. De buitenruimte van 't Jozefhof krijgt een openbaar karakter

ACHTERTUINEN

De inrichting van de individuele achtertuinen valt buiten het beeldkwaliteitsplan, m.u.v. de erfascheidingen. Bewoners worden uitgedaagd om wél zoveel mogelijk aan te sluiten bij de principes uit het beeldkwaliteitsplan. Enige regel is dat maximaal 50% van de achtertuin verhard mag worden in de vorm van tegels of klinkers.



ONTSLUITING EN VERHARDINGEN

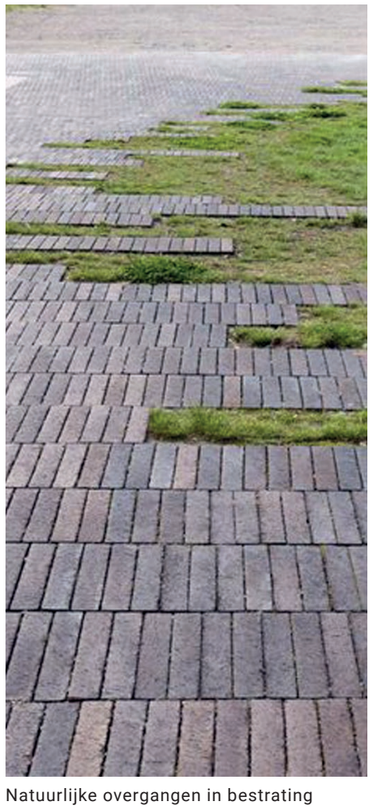
De planlocatie wordt vanaf de Schatbergstraat ontsloten ter plaatse van het bestaande inrit. Deze geeft toegang tot het speelplein en de aangelegen woningen. Deze wordt met klinkers afgewerkt. Vanaf het speelplein lopen twee wandelpaden aan weerszijde van het groene buurtplein. Deze ontsluiten de aangrenzende woningen en loopt door tot de Lisztstraat. Deze wordt met tegels afgewerkt waarbij ze op een natuurlijke manier overgaan in het groen.
Achterlangs de planlocatie en tussen de woonblokken worden wandelpaden aangebracht in Achterhoeks padvast, die aansluiten op de bestaande paden en de achtertuinen van de woningen ontsluiten.
Parkeerplaatsen worden bij voorkeur in een halfverharding uitgevoerd.

ERFAFSCHEIDINGEN

De erfafscheidingen tussen de kavels dienen inheemse hagen te zijn. Bij voorkeur worden de hagen opgebouwd uit verschillende soorten inheemse heesters en/ of inheemse bomen. Denk bijvoorbeeld aan de haagbeuk, meidoorn, beukenhaag, egelantier, gelderse roos of veldesdoorn. Vrucht- of beshoudende beplanting is aantrekkelijk voor insecten en vogels en worden derhalve aangemoedigd. De achterzijde van de kavels wordt bij voorkeur met bosplantsoen of grote heesters afgesloten voor een natuurlijke overgang. Schuttingen zijn niet toegestaan.
Muren mogen tot maximaal 3 meter achter de achtergevel geplaatst worden, mits onderdeel van de architectuur en niet grenzend aan openbare ruimte.

GROEN

‘t Jozefhof wordt een groen en weelderig park. Het nieuwe terrein zal veel groen met kleuren bevatten die passen bij de gebouwen en daardoor zorgen voor een harmonieus geheel. Vormen die in elkaar overlopen geven het geheel een rustig beeld. Om eenheid, rust en ritme te verkrijgen zijn alle voortuinen ingepland met een en dezelfde mengsel van vaste planten die van het vroege voorjaar tot laat in het najaar bloeien, maar ook in de winter hun sierwaarde hebben. Verschillende inheemse beplantingen wisselen elkaar af. Zo ontstaat een buitenruimte met veel overgangen die de biodiversiteit bevorderd en hittestress tegengaat. Met behoud van bomen en struiken, zorgt het groen voor een omzoming van de bebouwing en een natuurlijke afscheiding met de kavels in de buurt.



Natuurlijke overgangen in bestrating



Parkeren op halfverharding

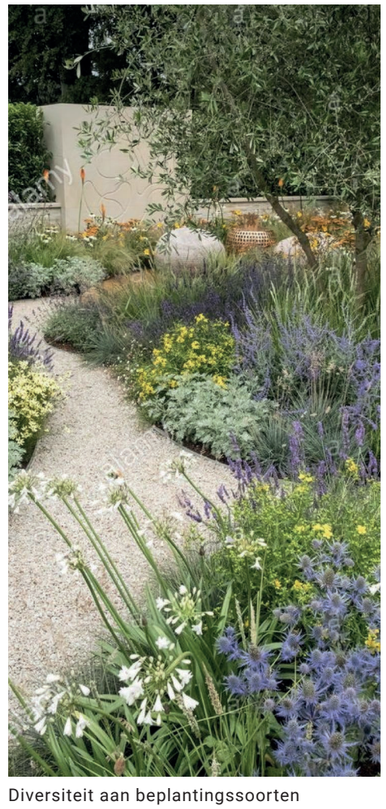


Hagen als erfafscheiding

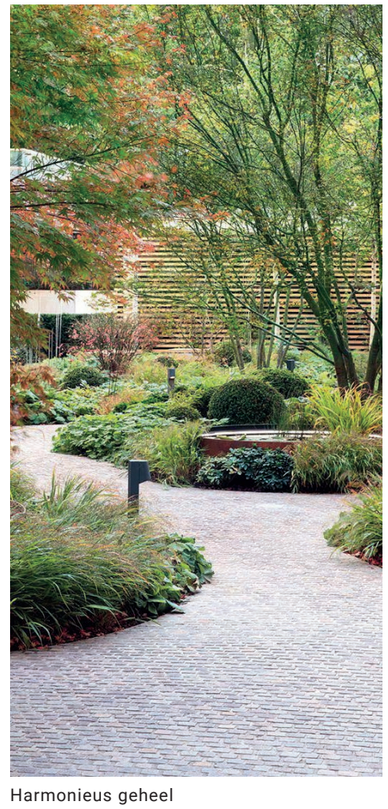




Toevoegingen van insectenhotels



Diversiteit aan beplantingssoorten



Harmonieus geheel

WATER

In en rond de plangebied worden hoogteverschillen aangebracht. Dit zorgt ervoor dat er wadi’s ontstaan die piekbuien opvangen. Het regenwater dat valt op de daken van de bebouwing en de weinige verharding, zullen worden afgevoerd naar de wadi’s. Door de wadi’s te beplanten met soorten die bestand zijn tegen wisselende waterstanden kan een aantrekkelijke omgeving worden gecreëerd voor insecten, amfibieën en kleine zoogdieren. Aanvullend kan er op strategische plekken gekozen worden om bijvoorbeeld infiltratiekratten of wateropslagtanks in de grond aan te brengen.

ONTMOETINGSPLEKKEN EN STRAATMEUBILAIR

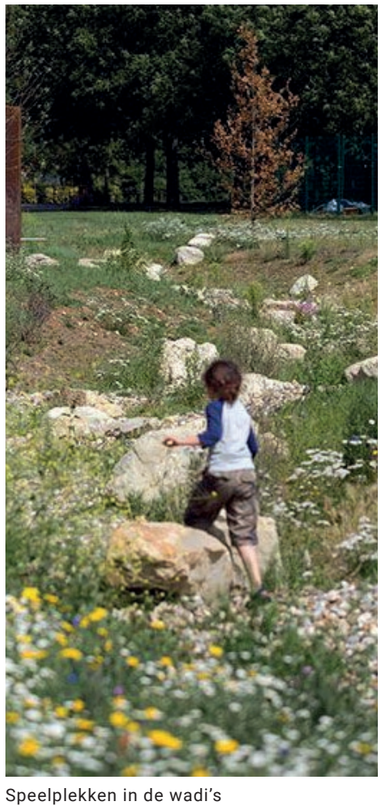
Zowel het speelplein als het gezamenlijke buurtplein biedt ruimte voor ontmoeting en interactie. Te midden van de bebouwing is een centrale ontmoetingsplek met ruimte voor een collectief terras. Het straatmeubilair en verlichtingselementen zijn van passende materialen, waarbij circulaire materialen worden gestimuleerd.

VERLICHTING

Het dient voorkomen te worden dat het gehele buurpark wordt verlicht. De duisternis is belangrijk voor mens en dier. De verlichting beperkt zich dan ook tot verlichting op hoogte (circa 4 meter) op het speelplein en op kruispunten van de paden. Deze schijnen naar beneden. Langs de wandelpaden komt verlichting dicht bij de grond. Ter plaatse van de entrees van de woningen kunnen op de gebouwen verlichting worden ingepast om een gevoel van veiligheid te creëren.



Wadi’s met opgaande beplanting



Speelplekken in de wadi’s



Natuurlijke zitelementen



Circulaire materialen



Houten verlichtingsarmaturen



Padverlichting laag bij de grond

Colofon

PROJECT

Ontwikkeling ‘t Jozefhof

LOCATIE

Schatbergstraat 81

7131 GK Lichtenvoorde

OPDRACHTGEVER

CPO ‘t Jozefhof

Aaltenseweg 60

7131 NG Lichtenvoorde

ONTWERP

Studio Thijs Bongers

Heckinckstraat 59

7131 WX Lichtenvoorde

info@thijsbongers.com

studio thijsbongers

Heckinckstraat 59
7131 WX Lichtenvoorde

+31 (0)6 215 94 970
info@thijsbongers.com
www.thijsbongers.com