

# INBREIDINGPLAN TEUGE

“Park van Teuge” bouwstenen voor ruimtelijke kwaliteit  
02 december 2013



**BügelHajema**  
Plek voor ideeën







# INHOUD

[1] stedenbouwkundig plan

[2] beeldkwaliteit

[bijlage] samenhang pleinruimte en bebouwing



# 1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

## 1.1 Inleiding

Het voormalige Kamp Teuge (MOB-Teuge), het deel ten noorden van de Rijksstraatweg, is de beoogde nieuwbouwlocatie voor woningen. In de Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst maakt het gebied reeds onderdeel uit van de 'Bebouwde kom'. De huidige bestemming is 'Luchthavengebonden bedrijven'. In het Bestemmingsplan Teuge-Oost is het beoogde woongebied verder uitgewerkt.

Dit document is in samenhang daarmee opgesteld en vertelt het verhaal achter het stedenbouwkundige plan. Daarnaast stelt het eisen aan de toe te voegen bebouwing en wordt het gebruikt als kwaliteitsdocument voor de openbare ruimte.

## 1.2 Huidige situatie

Het plangebied heeft een enigszins introvert karakter. De zuidelijke rand wordt gevormd door de achterkanten van het bebouwingslint van de Rijksstraatweg, aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de sportvelden en in het westen sluit het terrein aan op de meest recente woonuitbreiding (die nu min of meer 'de achterkant van het dorp' vormt). In tegenstelling daarmee is de oostelijke rand veel meer in het oog springend omdat deze grenst aan het relatief open landelijke gebied. Hier is een landschappelijke inpassing gewenst.

Van het voormalige MOB-complex is niet veel meer over. Het terrein manifesteert zich nu als ruig grasland met een rijk sortiment aan boombeplanting. De bomen lijken vrij willekeurig over het terrein te zijn verspreid. De omvang van diverse bomen verraadt echter wel een voormalig gebruik. Ook zijn nog sporen aanwezig van de oude infrastructuur, zoals de aansluitingen op de Rijksstraatweg (Fokkerstraat) en de (recent verlegde) De Zanden en natuurlijk de Parmentierstraat die voor het MOB-complex werd aangelegd maar inmiddels gebruikt wordt als ontsluiting van het woongebied.

Het terrein is vrij laag gelegen en daardoor op delen nat. De hoogte komt ongeveer overeen met die van het aangrenzende landschap. Het terrein kent geen noemenswaardige hoogteverschillen.

## 1.3 Uitgangspunten

De basis voor het stedenbouwkundig plan wordt gevormd door enerzijds het aansluiten op het bestaande bebouwingspatroon van Teuge en anderzijds het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit en vooral 'lucht en ruimte' aan het dorp dat vanwege haar recente ontstaansgeschiedenis (of in het geval van het MOB-complex: afbraakgeschiedenis) vrij compact is. Uitgangspunt is het creëren van een ruim opgezet woongebied dat zich daarmee onderscheidt van woonwijken in de omgeving en dat naadloos past in het gat dat het militaire complex heeft achtergelaten tussen dorp en sportvoorzieningen.

ONDERLEGGER



## 1.4 Concept

Het huidige terrein, met handhaving van waardevolle bomen en de entree's van het plangebied, ligt ten grondslag aan de conceptvorming. Na opschoning van het terrein (rooien van dood hout, weinig waardevolle bomen en onderbegroeiing) blijft een gebied over met een parkachtige kwaliteit dat de onderlegger voor het woonprogramma vormt. Alle nieuwe stedenbouwkundige elementen, zoals wegen, parkeerplaatsen, bebouwing, nieuw toe te voegen groen en water zijn onderdeel van het nieuwe 'Park van Teuge'.

De stedenbouwkundige structuur is een voortzetting van de eerdere uitbreidingen van Teuge. De wegen en verkavelingsstroken hebben dezelfde noord-zuid projectie, maar ditmaal met een groene context. Daarnaast wordt op een lager schaalniveau plaats gemaakt voor routes voor langzaam verkeer in de oost-west richting, waar deze tot nog toe is dichtgezet door bebouwing. De nieuwe bebouwing refereert aan de landelijke bouwkunst. Dit houdt in dat het geveloppervlak van de bebouwing ondergeschikt is aan het dakvlak. Denk hierbij aan een 'dakenlandschap', bestaande uit bijvoorbeeld schilddaken en zadeldaken (met of zonder wolfseinden).

Door de situering van de bebouwing in noord-zuid richting ontstaan daartussen groene openbare ruimten die allemaal hun eigen gebruik kennen en daardoor een andere identiteit kunnen krijgen. De inrichting van de openbare ruimte speelt hierop in. Aan de westzijde sluit het karakter aan op het woongebied, terwijl de oostzijde meer landschappelijk van aard is. Centraal in het plan heeft de openbare ruimte vooral een verblijfskwaliteit (samenhang tussen de pleinruimte en de bebouwing).

## 1.5 Een pleinruimte als hart

Op dit moment wordt een deel van het plangebied gebruikt als evenemententerrein en functioneert daarmee als belangrijke ontmoetingsplek om mensen bij elkaar te brengen. Deze eigenschap vormt een belangrijk uitgangspunt in het stedenbouwkundige ontwerp. De pleinruimte (met als uitloper het nieuwe evenemententerrein) vormt het nieuwe hart van het "Park van Teuge". Dit hart brengt de mensen bij elkaar en bindt de bewoners aan het nieuwe woongebied.

## 1.6 Ontsluiting

Wat betreft ontsluiting kan onderscheid gemaakt worden tussen de wegen die de woningen ontsluiten en het netwerk van paden en routes dat de rest van het gebied toegankelijk maakt. Deze twee systemen komen bij elkaar in het centrale plein dat shared-space\* is.

De hoofdentree van het plan wordt gevormd door de Parmentierstraat. Dit is de ruggengraat van de naoorlogse uitbreidingen en ontsluit ook de eerste twee woonstraten van het nieuwe woongebied (waaronder de Hessenlaan). De Parmentierstraat krijgt haar beëindiging in de autoluwe pleinruimte. De overige woningen worden ontsloten vanaf de nieuwe Fokkerstraat. Deze informele verbinding tussen de Zanden en de Rijksstraatweg krijgt een landelijke ligging en profiel.

Het netwerk van paden en wegen doorkruist het plangebied op een ondergeschikt niveau. Het maakt doorwaadbaarheid in oost-west richting mogelijk, veelal gebruikmakend van de plekken waar boomgroepen staan en dus niet gebouwd wordt. Uiteindelijk kan zo het landschap worden bereikt. Ook ontsluit het de binnengebieden tussen de achterkanten van de woningen. De achterpaden van de tussenwoningen zijn integraal onderdeel van het padensysteem.

De pleinruimte vormt het hart van het nieuwe woongebied. Hier komen auto's fietsers en voetgangers bij elkaar. De inrichting, gebaseerd op het shared-space principe, maakt een gedifferentieerd gebruik mogelijk. De langwerpige pleinruimte wordt opgespannen tussen het cluster van sportvoorzieningen en de lommerrijke tuin van Rijksstraatweg nr. 178. De ruimte wordt aan beide zijden beëindigd door een tuinmuur. De zuidelijke muur begrenst de achterkanten van het bebouwinglint van de Rijksstraatweg en markeert de overgang van oud naar nieuw.

---

\* Shared-space is een inrichting van de openbare ruimte waarbij geen onderscheid wordt gemaakt tussen de verschillende verkeersstromen. Alle verkeersdeelnemers zijn als het ware 'te gast' op het plein waardoor het een grotere verblijfskwaliteit krijgt.







De noordelijke muur vormt de overgang naar het evenemententerrein. Een poort in de muur koppelt dit voorzieningencluster aan het plangebied. Feitelijk kan bijna iedereen die in het nieuwe plan woont, via een wandelpad en het plein naar de tennisbaan, voetbalclub of buurthuis lopen zonder een weg te moeten oversteken. Er zit ook een poort tussen het evenemententerrein en het naastgelegen binnenterrein.

### 1.6 Groen en water

De te handhaven boombeplanting vormt de basis voor de groenstructuur. De belangrijkste groene ruimten die een nadere invulling behoeven zijn de binnengebieden tussen de woonstroken en de landschappelijke zone langs de Kromme Beek. Deze gebieden zullen ook worden ingezet voor de invulling van de wateropgave.

Het westelijk gelegen binnengebied speelt een belangrijke rol in de berging en buffering van regenwater. Al het water van de daken en wegen in dit deel van het plangebied wordt zoveel mogelijk via de oppervlakte afgevoerd naar de wadi's in deze zone. In natte seizoenen zal water het beeld bepalen (in zoverre dat de paden net droog blijven staan), in droge periodes zal de waterstand aanmerkelijk lager zijn of staat het gebied droog, wat ruimte biedt voor spelen. Het gebied heeft een extensieve inrichting waarbij riet een rol kan spelen.

Het oostelijke binnengebied heeft een drogere inrichting. Aansluitend op het hier aanwezige bosperceel wordt het gebied ingericht als extensief onderhouden grasland met boomgroepen. Het terrein kan in het midden iets lager worden aangelegd om meer privacy aan de tuinen te geven. De boomgroepen zijn zo geplaatst dat de achterpaden enigszins aan het zicht worden onttrokken.

De oostelijke rand van het plangebied moet worden gezien als intermediair tussen woongebied en landschap. Deze zone ligt wat lager dan het aangrenzende weiland en vormt daarmee de belangrijkste buffer voor regenwater voordat het wordt geloosd op de Kromme Beek. De Fokkerstraat slingert als een dijkje door het gebied heen, waarmee de lage ligging van het gebied wordt benadrukt. Af en toe wordt een poeltje aangelegd waar permanent water in staat. Middels een losse spreiding van (kleine tot middelgrote) bomen wordt een zachte overgang gerealiseerd van de bebouwing richting het relatief open landelijke gebied.

Daarnaast wordt uitgegaan van het aanbrengen van een haag (Veldesdoorn), rondom de woonpercelen. Daarmee wordt een natuurlijke overgang naar het openbare gebied bereikt en het draagt bij aan het bijzondere, groene karakter van het Park van Teuge.

### 1.7 Parkeren

Het uitgangspunt voor parkeren is twee parkeerplaatsen per woning, waarvan één op eigen terrein, met uitzondering van de rijenwoningen. Voor de vrijstaande woningen die langs het landschap zijn geprojecteerd wordt ervan uitgegaan dat hier twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden ondergebracht. De overige parkeerbehoefte wordt in het openbare gebied opgelost.



REFERENTIEBEELD VOORBEELD UITSTRALING BEBOUWING OOSTZIJDE PLANGEBIED

foto links - een ruime maatvoering van het dakvlak en eenvoudige detaillering (rieten dak is GEEN referentie).  
foto rechts een zijde met een lage goothoogte en een hogere goothoogte (a-symmetrisch dak).





IMPRESSIE 'DROOG' BINNENGEBIED



IMPRESSIE 'NAT' BINNENGEBIED



IMPRESSIE PLEINVORMIGE RUIMTE



IMPRESSIE NIEUWE DORPSRAND





IMPRESSIES 'PARK VAN TEUGE'











## **2** BEELDKWALITEIT

## 2.1 Opzet beeldkwaliteitsparagraaf

De criteria voor beeldkwaliteit sluiten enerzijds aan op het bestaande dorp en anderzijds op de opzet van het stedenbouwkundig plan. Het plan wordt als een geheel beschouwd, in beginsel zonder onderscheid tussen verschillende deelgebieden. De bebouwing langs de pleinruimte en de woningen gericht op het landschap kunnen aanleiding geven tot een specifieke aanpak/architectuur.

## 2.2 Waarom beeldkwaliteitseisen?

Met de beeldkwaliteitsrichtlijnen worden enkele keuzen vooraf gesteld, zodat - zonder een te eenduidig beeld te doen ontstaan of de mogelijkheden teveel te beperken - de bebouwing toch een samenhangend beeld zal vertonen. Ervaring en onderzoek maken steeds duidelijker dat onroerend goed méér waarde behoudt als er een juiste verhouding bestaat tussen onderlinge variatie aan de ene kant en samenhang met het geheel aan de andere kant. Bewoners, ontwikkelaars en ontwerpers worden uitgedaagd om zich door het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteit te laten inspireren. De welstandscommissie zal de plannen aan de beeldkwaliteitseisen toetsen.

## 2.3 Excessenregeling en hardheidsclausule

Indien een plan niet (geheel) aan de beeldkwaliteitseisen voldoet, maar - in de geest van het plan - toch een aantoonbare meerwaarde betekent voor de ruimtelijke kwaliteit van het geheel, kan van de criteria worden afgeweken. Zie daarvoor de algemene criteria en de hardheidsclausule in de Welstandsnota, die ook hier van toepassing is. In beide gevallen is een gemotiveerd advies van de welstandscommissie nodig.

### *Hardheidsclausule (Welstandsnota)*

Het bevoegd gezag heeft de wettelijke bevoegdheid om ook op andere gronden, dan welstandsgronden, af te wijken van een welstandsadvies. De redenen voor afwijking van het welstandsadvies moeten bij de bekendmaking van het besluit worden vermeld. Tevens kan het bevoegd gezag, eventueel op advies van de welstandscommissie, gemotiveerd (op welstandsgronden) afwijken van de welstandscriteria zelf. Dit is slechts mogelijk bij plannen die niet voldoen aan de vastgelegde criteria maar wel aan de algemene eisen van redelijke welstand. Het bevoegd gezag verwijst in dat geval naar de algemene criteria in de welstandsnota.

## 2.4 Criteria

### *Ontwerp*

- Het gebouw moet zorgvuldig, evenwichtig en vakkundig worden ontworpen.

### *Situering*

- Conform bestemmingsplan.
- Situering hoofdgebouwen buiten krooncirkels bestaande bomen.

### *Hoofdvorm*

- De bebouwing is anderhalve laag tot 2 lagen met kap.
- Platte daken zijn niet toegestaan.
- Aan de oostrand is het deel dat het meest naar het landschap is gericht 1 tot 1,5 laag met kap (zie beeldkwaliteitskaart, zone met lage goothoogte).
- Het dakvlak dient een ruime maat te krijgen zodat deze de uistraling van het gebouw bepaald.
- De woningen aan de pleinruimte worden in samenhang met die ruimte ontworpen (zie ook bijlage).

### *Kleur- en materiaalgebruik*

- Gevels van overwegend gebakken steen in een rode kleur (ook als mengsel). Verschillende roodtinten (zoals roodbruin, paarsrood en oranje-rood) kunnen voorkomen. De stenen moet vallen binnen het spectrum van de toetsstenen die op het gemeentehuis ter inzage liggen (of van een nader te bepalen referentiegebouw).
- Daken zijn voorzien van antracietkleurige gebakken pannen, ongeglazuurd (dus niet glimmend)

### *Detailering*

- Eigentijdse bouwstijl met een zorgvuldige en eenvoudige detailering.
- Kunststofkozijnen zijn toegestaan, mits met een op hout gelijkende detailering (dus geen vlakke profielen).





### *Aan- en uitbouwen*

- Eventuele bijgebouwen zijn mee ontworpen met het hoofdgebouw met vergelijkbaar kleur- en materiaalgebruik en detailering.

### *Buitenruimte*

- Rondom de woonpercelen, op eigen grond, wordt een veldesdoornhaag (*Acer campestre*) aangeplant. Dit met uitzondering van de plaats waar zich een pad of een oprit bevindt en aan de pleinruimte.

# BEELDKWALITEITSKAART

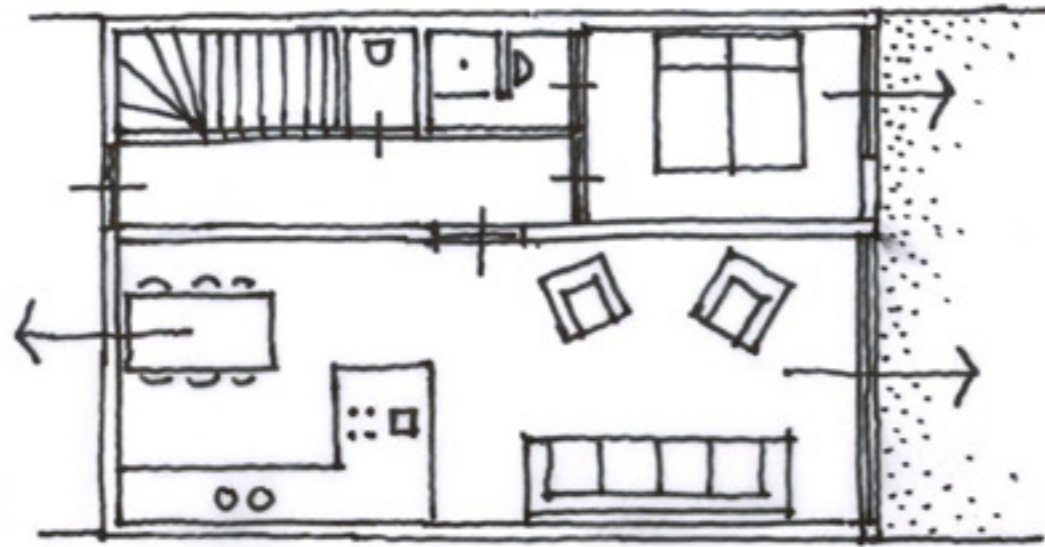
- lage goothoogte 
- samenhang pleinruimte en bebouwing 
- aanplant haag 'Acer campestre' 
- muur 



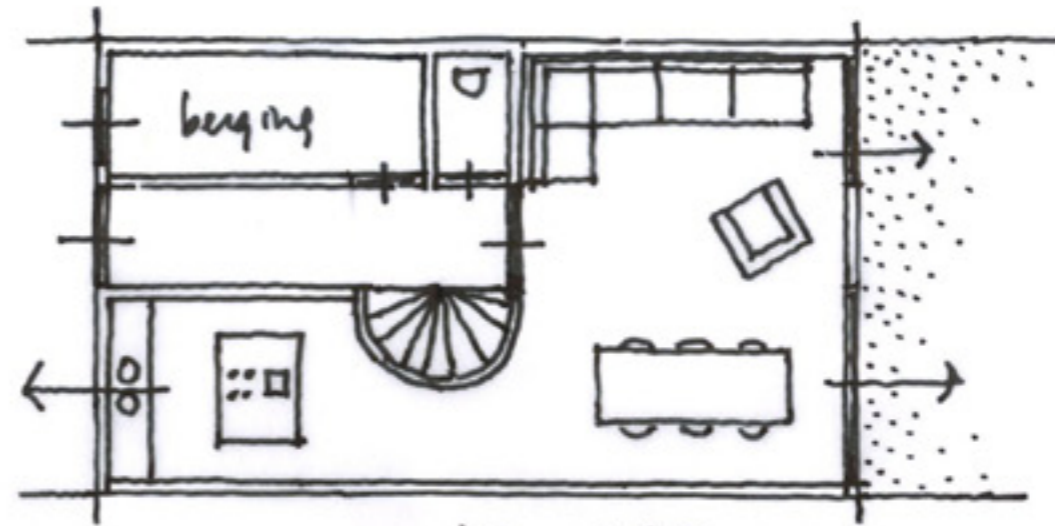




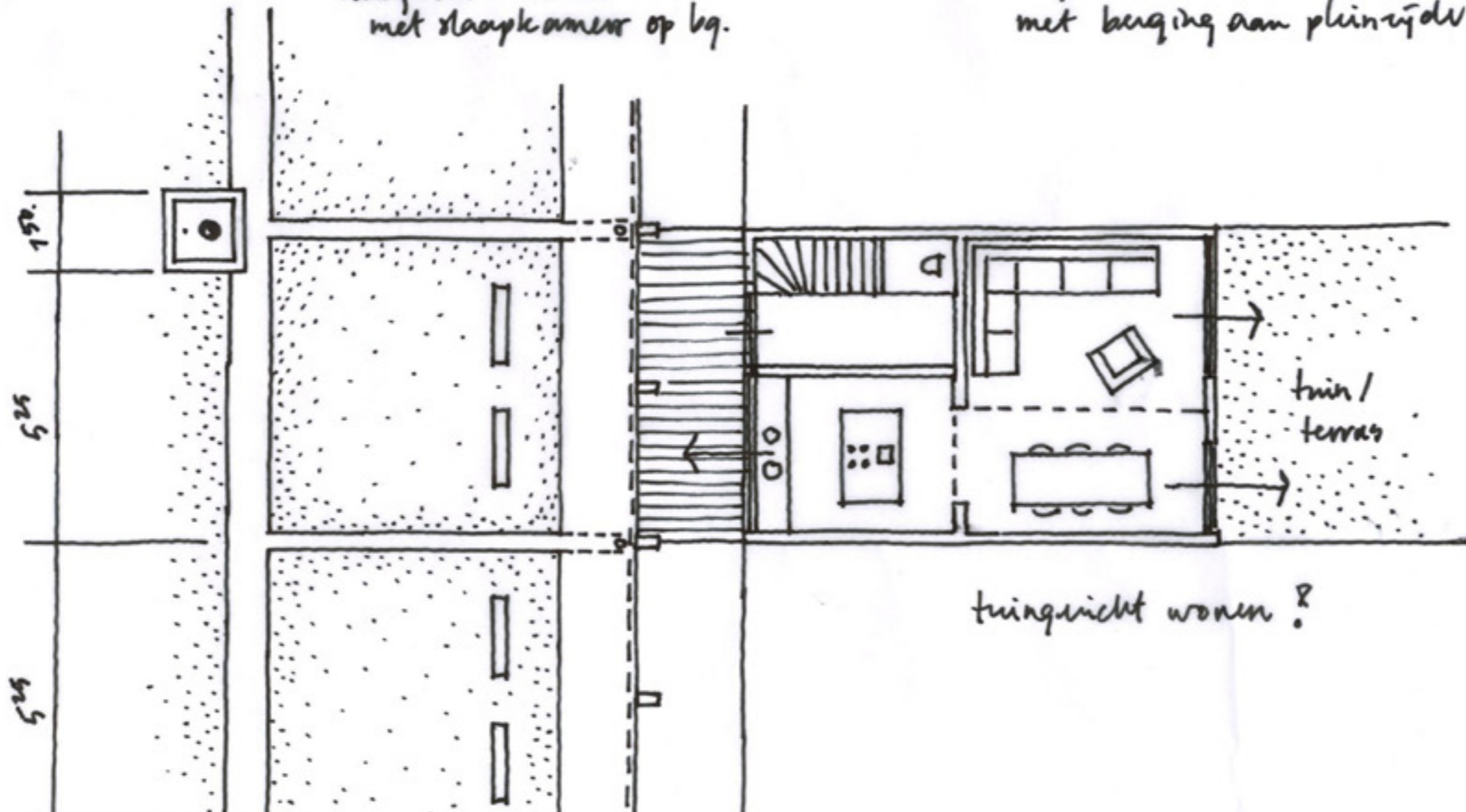
**BIJLAGE** SAMENHANG PLEINRUIMTE EN BEBOUWING



tuinricht wonen  
met slaapkamer op bq.



tuinricht wonen  
met berging aan plintzijde



SCHETS

VOORBEELD MAATVOERING EN INDELING WONINGEN





REFERENTIEBEELD

VOORBEELD UITSTRALING RIJTJESWONINGEN met

- een ruime maatvoering van het dakvlak
- eenvoudige detaillering, en:
- een scheiding tussen openbaar en prive middels een lage haag.

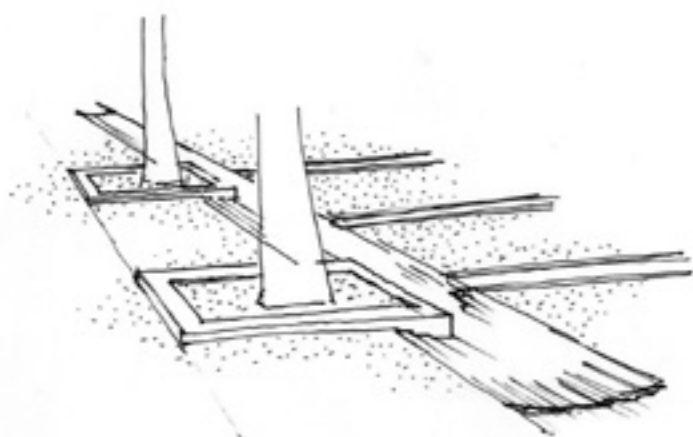


REFERENTIEBEELD

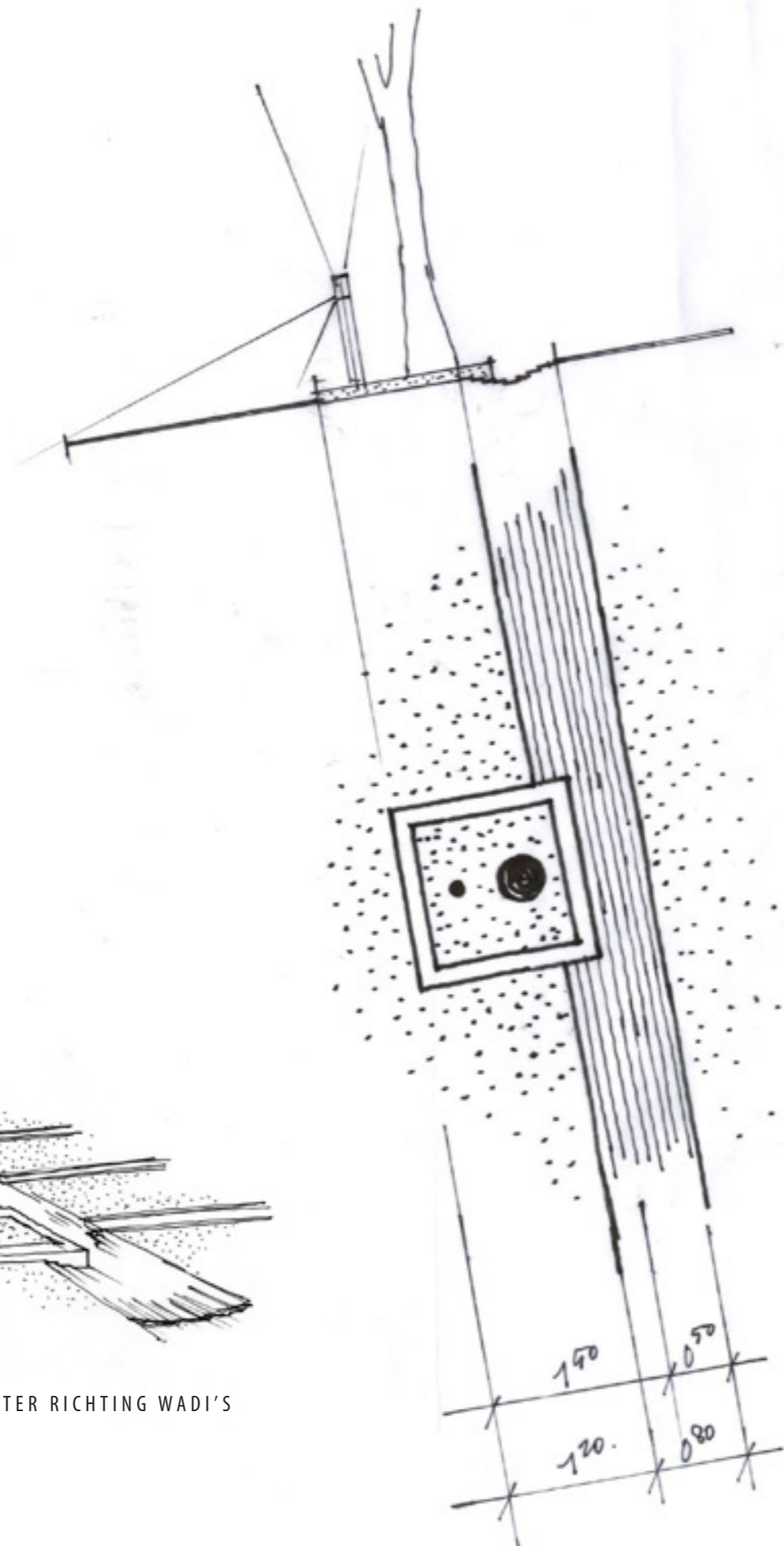
VOORBEELD UITSTRALING RIJTJESWONINGEN met

- een ruime maatvoering van het dakvlak
- een samenhangend materiaal- en kleurgebruik (natuurlijke materialen), en:
- een scheiding tussen openbaar en prive middels een lage haag.

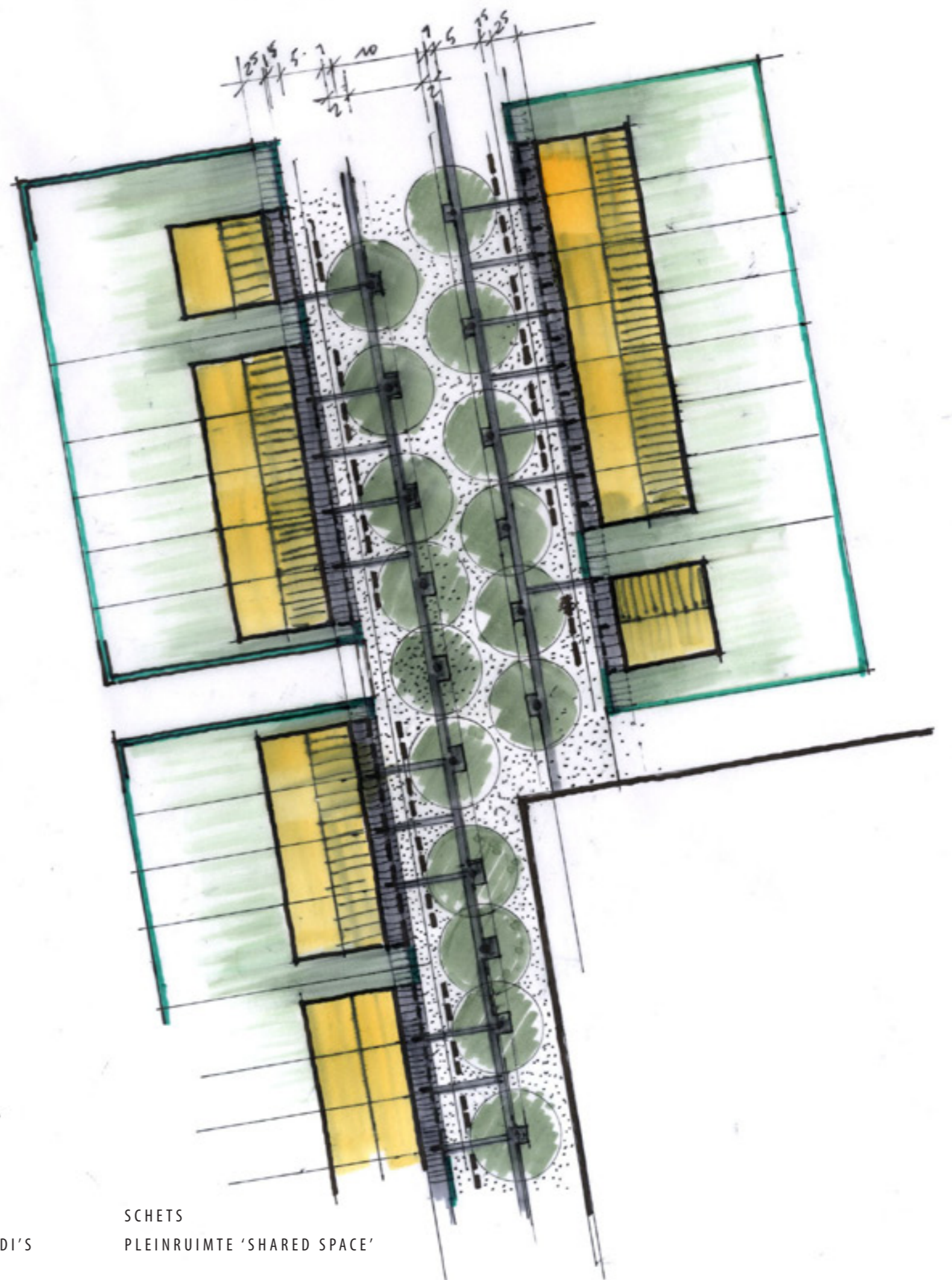




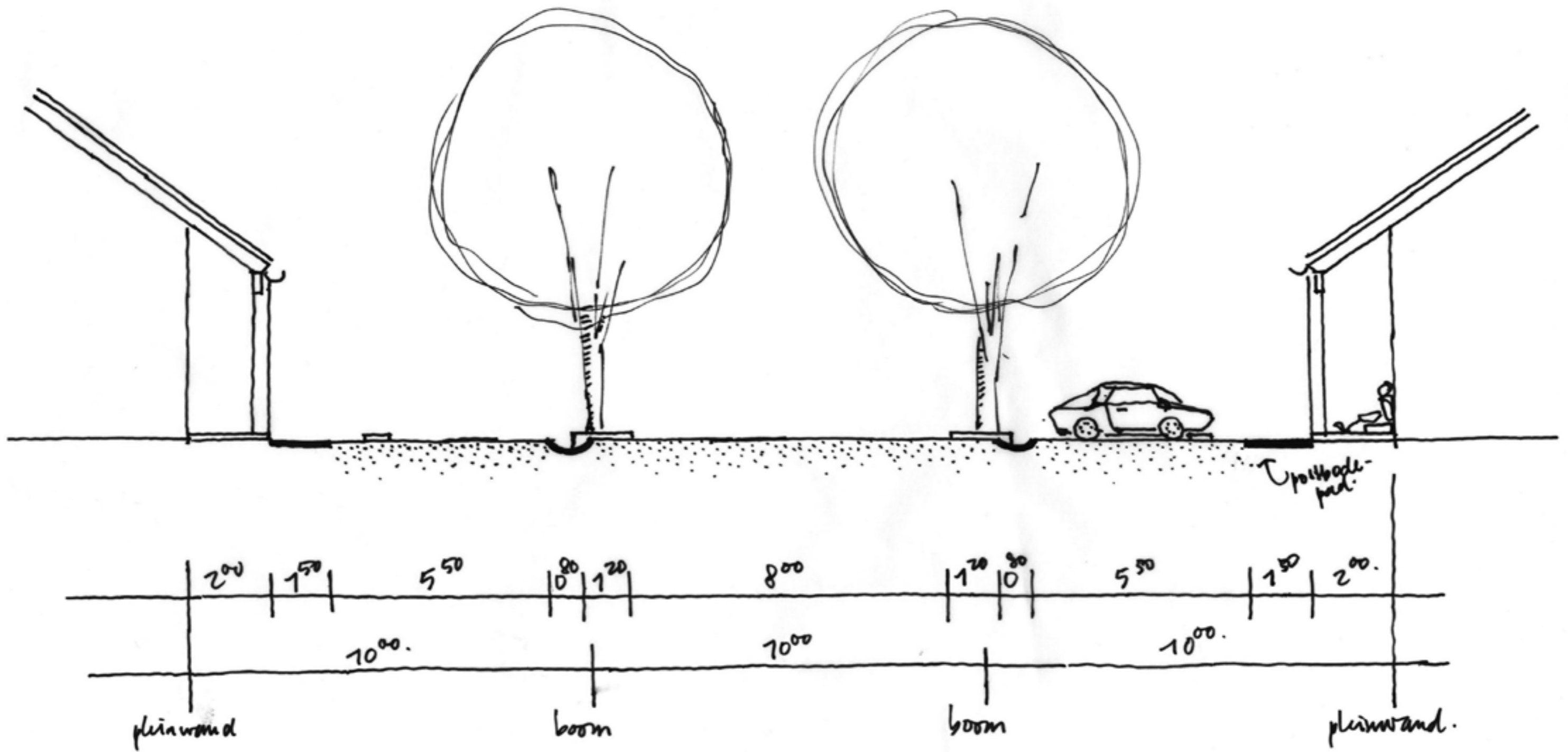
SCHETS  
AFVOER VAN REGENWATER RICHTING WADI'S



SCHETS BOVENAANZICHT  
AFVOER VAN REGENWATER RICHTING WADI'S

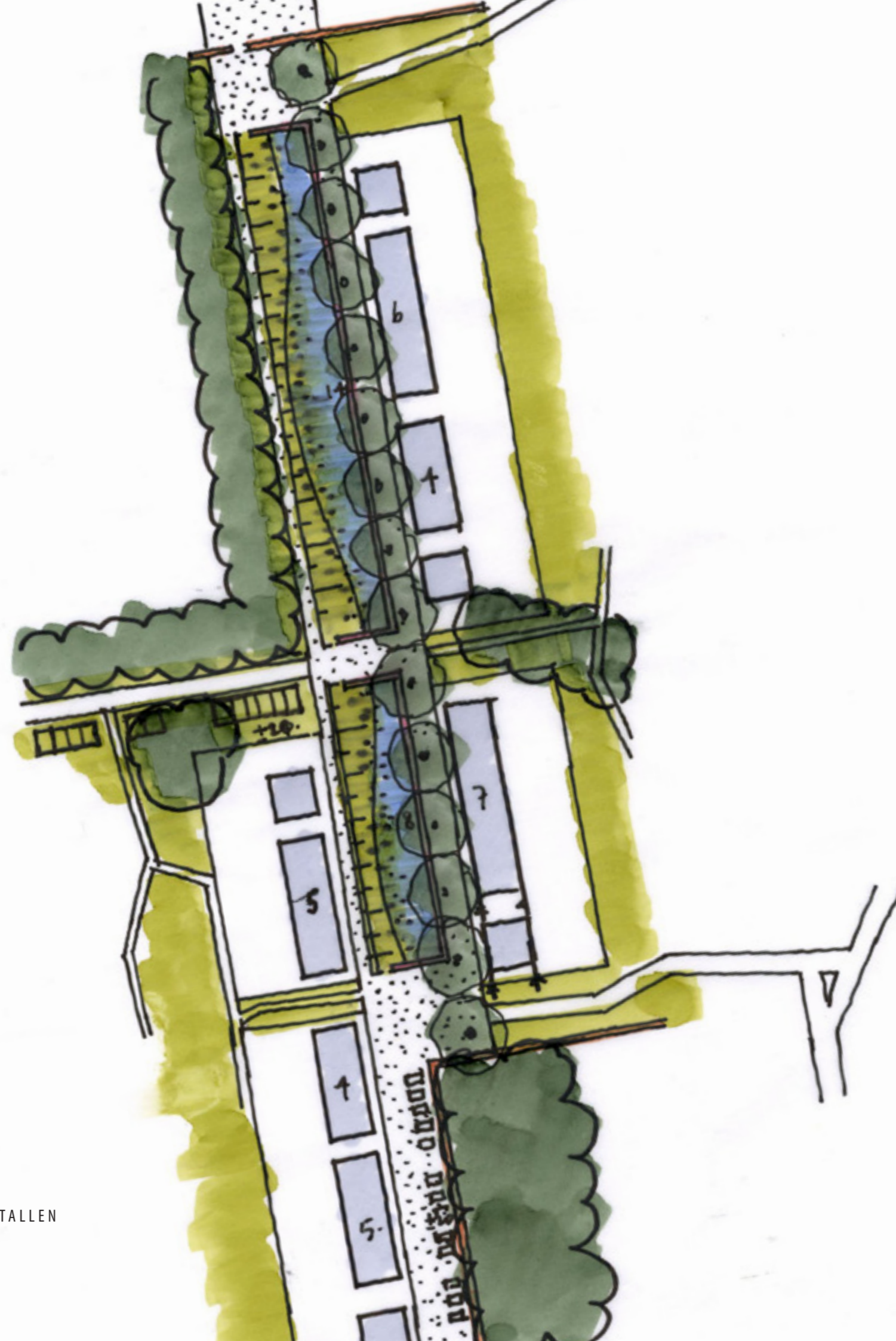


SCHETS  
PLEINRUIMTE 'SHARED SPACE'

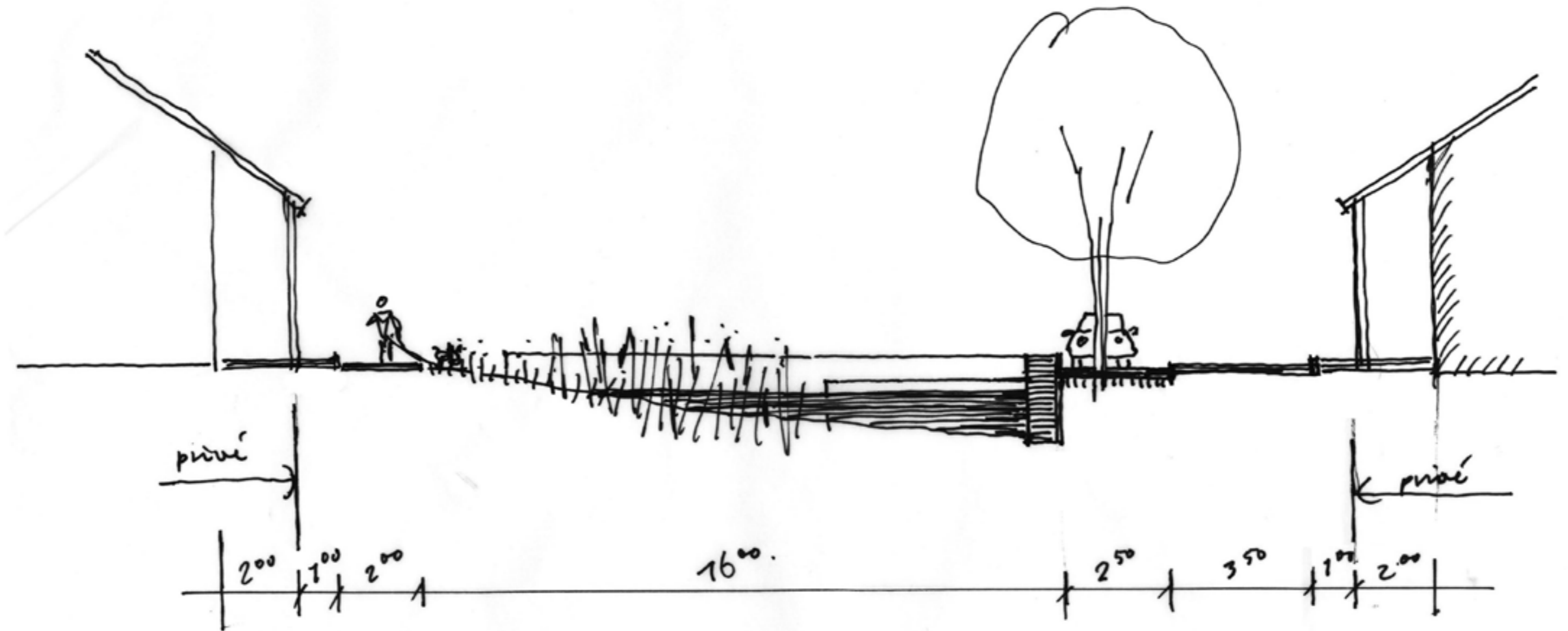


PROFIEL  
PLEINRUIMTE 'SHARED SPACE'



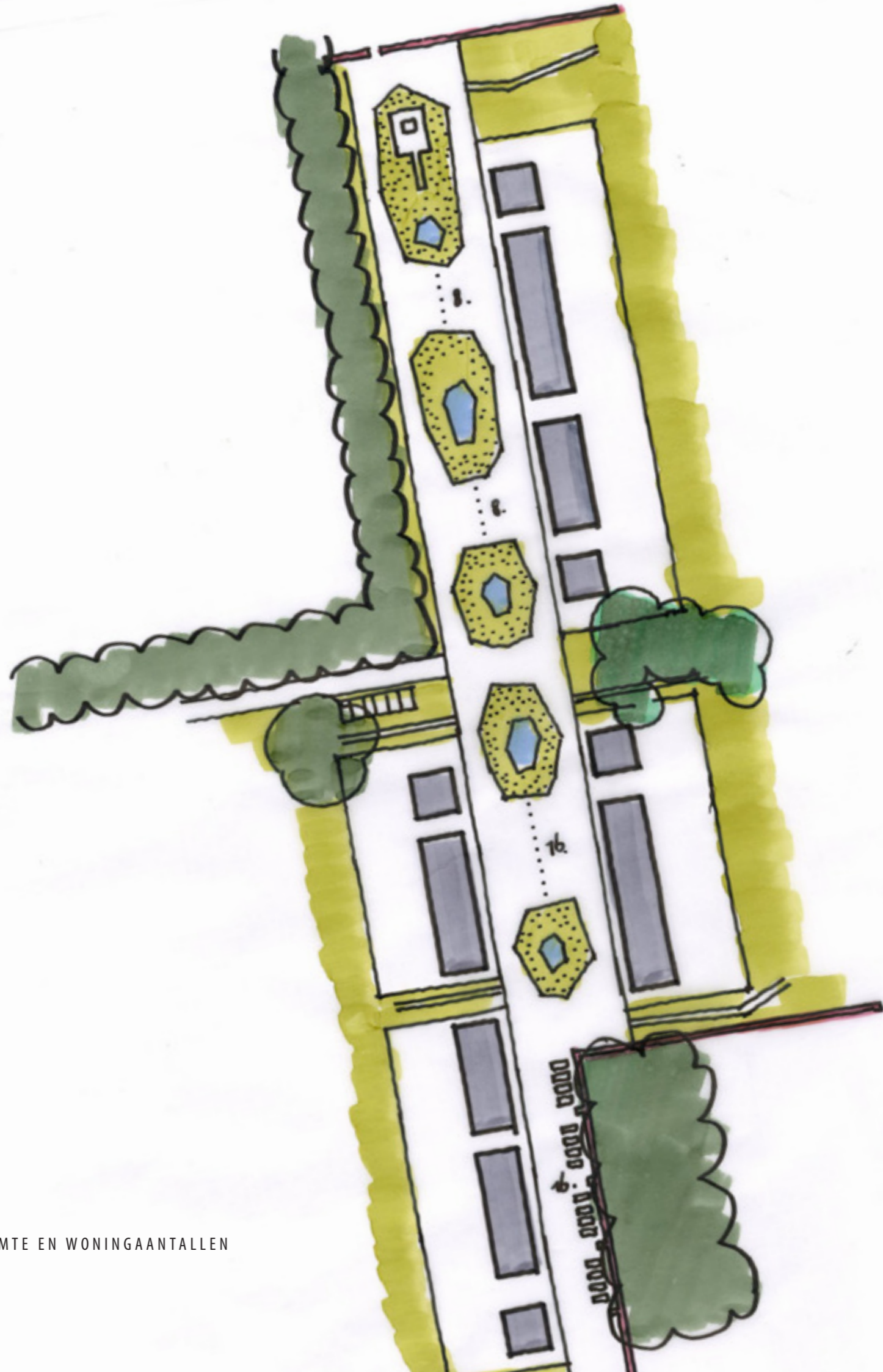


SCHETS  
ONDERZOEK CENTRALE RUIMTE EN WONINGAANTALLEN

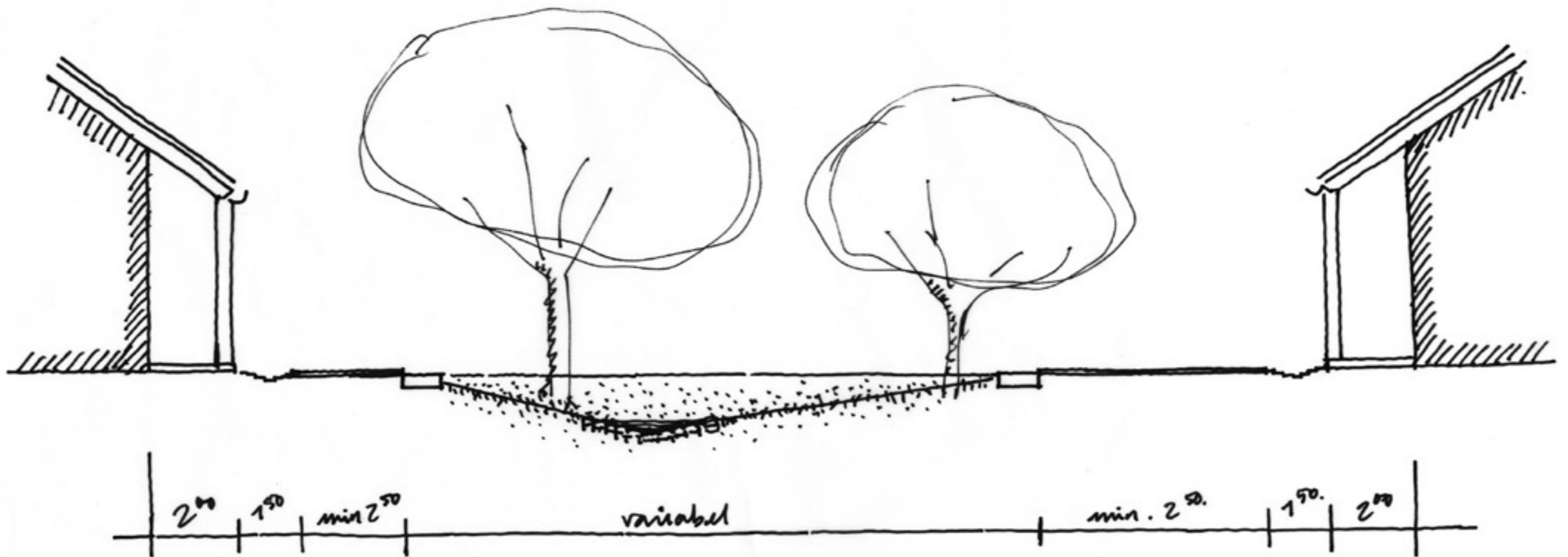


PROFIEL  
ONDERZOEK CENTRALE RUIMTE EN WATERBERGING





SCHETS  
ONDERZOEK CENTRALE RUIMTE EN WONINGAANTALLEN



PROFIEL  
ONDERZOEK CENTRALE RUIMTE EN WATERBERGING







# Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Voorst

Contactpersoon

Teun Groothedde

Ontwerp

Jan Clots

BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

Andries van den Berg

BügelHajema Adviseurs

29

Projectnummer

254.00.02.46.00

BügelHajema Adviseurs BV  
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

Vestigingen te Amersfoort, Assen en Leeuwarden

Utrechtseweg 7  
3800 CD Amersfoort

Telefoon: (033) 465 65 45  
Telefax: (033) 461 14 11  
Email: [amersfoort@bugelhajema.nl](mailto:amersfoort@bugelhajema.nl)  
Internet: [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)