

## Stedenbouwkundig plan Groot Zonnehoeve



 **Groot Zonnehoeve**

## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>		
<b>2. Kenmerken plangebied</b>	<b>7</b>		
2.1 Grenzen en karakter	7		
2.2 Zonnehoeve	7		
2.3 Schuylenburg	11		
2.4 Cultuurhistorische analyse	11		
<b>3. Ontwikkelingsplan</b>	<b>15</b>		
3.1 Samenvatting op hoofdlijnen	15		
3.2 Afwijkingen programmatische uitgangspunten	15		
3.2.1 Woningbouw	15		
3.2.2 Groen	19		
3.2.3 Duurzaamheid	19		
3.2.4 Verkeer	19		
3.2.5 Voorzieningen	21		
3.3 Van programma naar ontwerp	21		
<b>4. Ruimtelijk planconcept</b>	<b>23</b>		
4.1 Bebouwingssferen deelgebieden	23		
4.1.1 Schuylenburg	25		
4.1.2 Entrees	29		
4.1.3 Boskamers	31		
4.1.4 Centrum	33		
4.1.5 Zonnetuin	35		
4.1.6 Villahoeve	39		
4.2 Vormgeving van duurzaamheid	41		
4.3 Verkeer	43		
4.3.1 Autoverkeer	43		
4.3.2 Openbaar vervoer	43		
4.3.3 Langzaam verkeer	43		
4.3.4 Parkeren	43		
4.4 Inrichting openbare ruimte	45		
4.4.1 Wegen en paden	45		
4.4.2 Spelen en verblijfsplekken	53		
4.4.3 Erfafscheidingen	53		
4.4.4 Kunst	53		
4.4.5 Hups	55		
4.4.6 Afvalcontainers	55		
4.5 Groenstructuur	55		
4.5.1 Parkbos Schuylenburg	55		
4.5.2 Lanen	55		
4.5.3 Bestaande bomen	57		
4.5.4 Groene wig	59		
4.5.5 Spoorzone	59		
4.5.6 Speelplekken	61		
4.5.7 Bepanting	61		
4.5.8 Beheer	61		
4.6 Waterhuishouding	63		
4.6.1 Wadi	63		
4.6.2 Hemelwater	63		
4.7 Kabels en leidingen	63		
<b>5. Welstandskader</b>	<b>67</b>		

## 1. Inleiding

In 1997 gaf het college van Burgemeester en Wethouders de opdracht om het gebied Groot Zonnehoeve te ontwikkelen tot een woonwijk. Het plangebied omvat het terrein van de instelling 's-Heerenloo Midden Nederland / locatie Schuylenburg en Zonnehoeve. Het college van B&W stelde in maart 2004 het Ontwikkelingsplan Groot Zonnehoeve vast. Hierin zijn de ambities, programmatische uitgangspunten en randvoorwaarden voor deze woonwijk beschreven.

Op basis van het vastgestelde ontwikkelingsplan is in samenwerking met de instelling 's-Heerenloo Midden Nederland, hierna te noemen Schuylenburg, voorliggend Stedenbouwkundig plan Groot Zonnehoeve vervaardigd. In september 2007 (hoofdstuk 1-4) en in oktober 2008 (hoofdstuk 5, het beeldkwaliteitskader) is het stedenbouwkundig plan vastgesteld. Het nu voorliggende plan is op een aantal punten gewijzigd. Dit gewijzigde plan vormt de basis voor de bestemmingsplan procedure.

Daarnaast vormt dit stedenbouwkundig plan voor het deel van Schuylenburg een toetsingskader voor de plannen die marktpartijen indienen. Voor Zonnehoeve vormt de in 2010 aangepaste verkaveling de randvoorwaarde voor planontwikkeling. Het stedenbouwkundige plan geeft ook de uitgangspunten weer voor de programma's van eisen voor de verschillende bouwlocaties in het plangebied. Op basis van deze programma's van eisen worden de bouwplannen verder ontwikkeld. Het stedenbouwkundig plan biedt naast het ruimtelijke concept en de verkaveling ook inzicht in de gewenste beeldkwaliteit. Niet alleen voor de woningen, maar ook voor de openbare ruimte. Door middel van referentiebeelden en materiaaltyping wordt per wooncluster een bebouwingssfeer weergegeven. De beeldkwaliteit voor Groot Zonnehoeve is apart als welstandskader voor dit plangebied vastgesteld en wordt integraal met dit stedenbouwkundige plan opnieuw gewijzigd vastgesteld.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het plangebied, zowel kenmerken van het instellingsterrein Schuylenburg, als ook van het deel Zonnehoeve komen hierbij aan bod. In hoofdstuk 3 staat in hoofdlijnen omschreven op welke onderdelen het programma uit het ontwikkelingsplan is aangepast.

Hoofdstuk 4 beschrijft het ruimtelijke concept van de nieuwe wijk Groot Zonnehoeve. Hierbij komen woontypologieën, groenstructuur en andere inrichtingselementen aan bod. In hoofdstuk 5 zijn de beeldkwaliteitseisen en het welstandskader beschreven. Dit is samengevat in een schema waarin onder andere woningtype, architectuur en materialisering worden aangegeven. Een aparte paragraaf is in hoofdstuk 5 opgenomen voor wat betreft de ontwikkeling van deelproject Villahoeve. Voor dit plandeel is gekozen voor een welstandsluwe invulling die vraagt om afwijkende kwaliteitseisen ten opzichte van de rest van Groot Zonnehoeve.



Spoorlijn Apeldoorn-Zutphen met vanaf december 2006 een stationhalte in plangebied Groot Zonnehoeve



Plangrenzen Groot Zonnehoeve

## 2. Kenmerken plangebied

Het plangebied is een van Apeldoorns laatste locaties binnen de contouren van de snelwegen A1 en A50 waar agrarisch grondgebruik wordt omgezet in woongebied.

De landelijke kenmerken, de oude verkavelingslijnen, de bestaande groenstructuren en de bestaande boskwaliteiten van Schuylenburg, vormen de onderlegger voor de transformatie naar woongebied.

### 2.1 Grenzen en karakter

De grenzen van het plangebied Groot Zonnehoeve worden gevormd door de Zutphensestraat aan de noordzijde, de Barnewinkel aan de oostzijde, de spoorlijn van Apeldoorn naar Zutphen in het zuiden en de Laan van Erica in het westen. Het noordelijke deel is het plandeel Schuylenburg en het zuidelijke deel is het plandeel Zonnehoeve. Samen vormen ze plangebied Groot Zonnehoeve.

Het plangebied Groot Zonnehoeve heeft een belangrijke betekenis voor de beleving van de zogenaamde Groene Mal van Apeldoorn. De Groene Mal is een beleidsuitgangspunt waarin de versterking van de groenstructuur van Apeldoorn centraal staat. Het plangebied draagt bij aan een groene verbinding tussen stad en buitengebied. Het groen van Groot Zonnehoeve heeft niet alleen betekenis voor de toekomstige woningbouw, maar versterkt ook de groene structuur van de hele stad.

Het unieke karakter en de herkenbaarheid van het plangebied worden in belangrijke mate bepaald door de huidige situatie:

- het open agrarische gebied van Zonnehoeve tussen de Laan van Erica en de snelweg A50, dat op de schaal van de stad meetelt;
- het bosgebied van Schuylenburg met grote, deels historische instellingsgebouwen, parkaanleg en grote bomen;
- de korte routes naar de rand van de stad en het buitengebied;
- de huidige landelijke bebouwing met opgaande erfbeplanting.

De bestaande gebiedskwaliteiten zijn uitgangspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp. Maar ook de ontwikkelingen in de directe omgeving zijn van invloed, te weten:

- het Omnisportcentrum Apeldoorn en bijbehorende ontwikkelingen rondom dit complex.
- de verdubbeling van de Zutphensestraat, een van de stedelijke radialen vanaf de A50;
- de Laan van Erica die onderdeel is van de ringweg, met in de toekomst mogelijk een tunnel onder het spoor.
- Voorstadhalte NS de Maten

### 2.2 Zonnehoeve

Zonnehoeve bestaat uit een ontginningslandschap met lange oost-west lijnen en boomstructuren. De Voorwaarts vormt een centrale lijn, die aansluit op de Barnewinkel. Deze oude wegenstructuur is geïsoleerd geraakt van de omgeving door de aanleg van de spoorlijn naar Zutphen, de bouw van de wijk De Maten en de aanleg van de A50.

De Voorwaarts en Barnewinkel zijn belangrijke routes voor wandelaars en fietsers en fungeren op dit moment als ontsluitingsweg. Karakteristiek in dit gebied is de kavel met grote bomen van het huis 'Zonnehoeve'. Onduidelijk is of het huis de naamgever is van het plangebied of andersom, maar in elk geval is het een belangrijk herkenningspunt.

De oorspronkelijke agrarische bebouwing binnen Zonnehoeve concentreert zich in drie clusters;

- het huis Zonnehoeve omringd door enkele verspreide woningen en/of agrarische bedrijven met bijgebouwen;
- enkele woningen in lintbebouwing aan de Barnewinkel uit het interbellum en de jaren negentig;
- enkele sterk verspreide woningen en/of agrarische bedrijven met bijgebouwen halverwege De Voorwaarts uit de periode 1950-1975.



*De Voorwaarts oude situatie*



*De Voorwaarts huidige situatie*

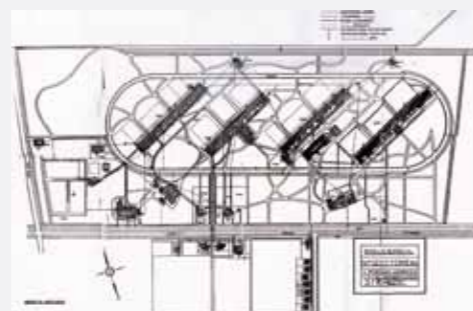


*Het contrast tussen het dichte bos van Schuylenburg en het open landschap van Zonnehoeve*





Radiale en diagonale structuren in het plangebied



1922: Een viertal langgerekte instellingsgebouwen geven richting aan het gebied binnen de ringweg



1928: De omgeving van Schuylenburg is nog vrijwel onbebouwd. De relatie met landgoed Het Woudhuis is nog hecht

Een deel van deze woningen is in de afgelopen jaren gesloopt. Daarnaast is in de afgelopen jaren een aantal bouwplannen gerealiseerd. Met name in het plangebied de Boskamers en in de zone langs het spoor.

### 2.3 Schuylenburg

Het instellingsterrein Schuylenburg is ontworpen door K.C. van Nes in het begin van de 20ste eeuw. Op de kaart van 1928 is de historische parkaanleg van Schuylenburg te zien, met het Hippodroom, een ovaalvormige route en de diagonale gebouwen.

Het terrein lag toen duidelijk buiten de stad. Door de afwezigheid van de A50 was de relatie met landgoed Het Woudhuis nog hecht. De omgeving was vrijwel onbebouwd. Twee spoorlijnen en twee uitvalswegen richting Deventer en Zutphen doorsneden het uitgestrekte landgoederengebied.

Schuylenburg heeft een introvert karakter. Dat wordt veroorzaakt doordat het terrein door volwassen bos wordt afgeschermd van de omgeving. Vanaf de doorgaande wegen zoals de Zutphensestraat en de Laan van Erica is de instelling nauwelijks zichtbaar. Als gevolg van diverse uitbreidingsfasen heeft het huidige Schuylenburg een complexe ruimtelijke indeling, waarbij een duidelijke ruimtelijke hiërarchie ontbreekt.

Het boskarakter en het Hippodroom bepalen in de eerste plaats de landschappelijke waarden van Schuylenburg. Binnen het Hippodroom is een opener gebied ontstaan en buiten het Hippodroom een bosachtig gebied. Het landschappelijke verschil tussen de binnen- en buitenzijde van het Hippodroom is een uitgangspunt voor de planvorming van het terrein. Het behoud van bomen, waaronder ook monumentale bomen, is een belangrijke randvoorwaarde voor de inpassing van nieuwe bebouwing. Het terrein bestaat uit verschillende zones die in een aantal opzichten een zekere eenduidigheid bezitten:

- het centrumgebied bij de hoofdingang: het hoofdgebouw en facilitaire voorzieningen rond een centraal plein;
- een parkachtige zone met vier grote identieke paviljoens die

- worden omringd door slingerpaden;
- een zone met een bosachtig karakter en verschillende soorten bebouwing;
- het Paedagogium Achisomog;
- een zone met sportvelden en speelvoorzieningen;
- een zone binnen het Hippodroom, de ovaalvormige route, met gevarieerde en veelal historische bebouwing en groensoorten met een bosachtig karakter.

### 2.4 Cultuurhistorische analyse

Voor het totale plangebied Groot Zonnehoeve is in april 2005 een cultuurhistorisch onderzoek gedaan. Aanbevelingen uit dit onderzoek worden in deze paragraaf samengevat. Waardering van de ruimtelijke structuur en de openbare ruimte, behoud, herkenbaarheid of versterking van de volgende aspecten is vanuit cultuurhistorisch perspectief van essentieel belang voor de identiteit van Groot Zonnehoeve.

- Samen met het gebied De Voorwaarts (de locatie waar onder andere het Omnisportcentrum is gebouwd) is het plangebied onderdeel van de enige groene wig ten oosten van het Apeldoorns kanaal.
- De historische hoofdstructuur bestaat uit de oost-west georiënteerde radialen (Zutphensestraat, De Voorwaarts, spoorweg naar Zutphen) en de noord-zuid georiënteerde Barnewinkel.
- De historische substructuur bestaat uit het Hippodroom in Schuylenburg, de weg "Zonnehoeve", de erfgrenzen in gebied Zonnehoeve en de diagonale structuren in beide plandelen.
- Verschil in karakter van beide plandelen: de openheid van Zonnehoeve versus het gesloten karakter van het dichtbeplante Schuylenburg. Tevens een eigen historisch karakter van beide plandelen.
- Het excentrisch gelegen harmonieuze ensemble Paedagogium Achisomog met een eigen lanenstelsel (Schuylenburg).
- De bosachtige zone ten noorden en ten oosten van het Hippodroom met veelal historische bebouwing (Schuylenburg).



*De gebouwen van het voormalig Paedagogium Archisomog zullen worden omgevormd tot woongebouwen*



*Vier rijksmonumenten op het terrein van Schuylenburg kunnen worden gebruikt voor maatschappelijke functies of voor een kleinschalige kantoorfunctie*

- De zuidwestelijk gelegen parkachtige zone met vier grote identieke paviljoens omringd door slingerpaden (Schuylenburg).
- Afwisselende bosachtige terreinen met intieme lanen en paden en parkachtige terreinen met laanbeplanting en kleine open velden (Schuylenburg).
- Grote open velden en weiden met houtwallen, boomgroepen en solitaire bomen zoals de zomereik, de es en de populier (Zonnehoeve).
- Informele profilering en eenvoudige materialisering van de wegen en paden (voornamelijk geasfalteerd of onverhard).

Naar aanleiding van de cultuurhistorische analyse zijn onderstaande aanbevelingen gedaan voor de ruimtelijke structuur, de bebouwing en de openbare ruimte in Groot Zonnehoeve.

- Creëer in het plangebied ruimte voor groene aders om het karakter van de groene wig te respecteren.
- Versterk de weg De Voorwaarts als bepalende structuurdrager.
- Zoek aansluiting op de bestaande diagonale accenten in het landschap.
- Behoud de eigen identiteit van de zones in Schuylenburg en stimuleer, tegelijk met de nieuwe ontwikkelingen, meer samenhang binnen deze zones.
- Versterk in Schuylenburg de diagonale lijnen binnen het Hippodroom.
- Neem de verschillende typen in cultuur gebrachte landschappen als uitgangspunt (de open velden van Zonnehoeve en de parkachtige en bosachtige terreinen van Schuylenburg).
- Versterk het karakter van het centrumgebied als dorpsplein.
- Streef naar een informele profilering en eenvoudige materialisering van de infrastructuur.
- Zet de opeenvolging van bouwperiodes en de bijbehorende bouwstijlen, zoals dat in plandeel Schuylenburg kenmerkend is, voort. Hierbij past een eigentijdse architectonische vormgeving van de nieuwbouw.
- Sluit in de verkaveling aan bij de oorspronkelijke karakteristieken

- van de plandelen: een paviljoenachtige opzet in Schuylenburg en een verspreid bebouwingspatroon in Zonnehoeve.
- Relateer de bebouwingshoogte op het terrein van Schuylenburg aan de gemiddelde bebouwingshoogte binnen de afzonderlijke zones in Schuylenburg.
- Indien de overhoekse verkavelingswijze uit de eerste en tweede bouwperiode wordt toegepast, leent de zone binnen het Hippodroom zich voor langgerekte gebouwen met twee à drie bouwlagen.
- Wijs beeldbepalende panden aan als gemeentelijk monument.
- Handhaaf rijksmonumenten.

Samen met herinneringskamp Westerbork heeft 's-Heerenloo in 2009 aandacht besteed aan de gebeurtenissen uit de Tweede Wereldoorlog toen de Joodse bewoners van de instelling naar vernietigingskampen zijn afgevoerd. Over het terrein verspreid zijn borden geplaatst die dit deel van de geschiedenis van dit complex onder de aandacht brengt. (zie onderstaande afbeelding)



### 3. Ontwikkelingsplan

Het Ontwikkelingsplan Groot Zonnehoeve dat in maart 2004 door het college van B&W is vastgesteld, vormde de afronding van de programmafase en de start van de ontwerpfase. In dit ontwikkelingsplan zijn de hoofdlijnen van het programma ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied Groot Zonnehoeve vastgelegd. Naast de programmatische uitgangspunten is ook een proefverkavelingsschets opgenomen om aan te geven welke verkavelingsmogelijkheden er bestaan in relatie tot het programma en de financiële haalbaarheid. Voorliggend stedenbouwkundig plan is gebaseerd op en vormt een verdere uitwerking van het ontwikkelingsplan. Allereerst wordt een korte samenvatting op hoofdlijnen uit het ontwikkelingsplan gegeven. Vervolgens staat beschreven op welke programmaonderdelen het stedenbouwkundig plan afwijkt van het in het ontwikkelingsplan opgenomen programma.

#### 3.1 Samenvatting op hoofdlijnen

In het ontwikkelingsplan is de volgende samenvatting weergegeven: "Aan de oostkant van Apeldoorn komt de nieuwe woonwijk Groot Zonnehoeve. Tussen de Zutphensestraat en de spoorlijn zullen uiteindelijk zo'n 600 woningen verrijzen; deels in het bos van Schuylenburg (een instelling voor mensen met een verstandelijke beperking) en deels in het open gebied ten zuiden daarvan. De gemeente Apeldoorn profileert zichzelf als groene stad. De Groene Mal is over heel Apeldoorn gelegd en Groot Zonnehoeve is hier onderdeel van. Groen is in de ontwikkeling van de wijk in allerlei vormen structuurbepalend. Het bos van Schuylenburg is belangrijk. Daarnaast komt er een brede parkachtige zone ten zuiden van De Voorwaarts. In de buurten zelf krijgen de wegen brede bermen. Vooral de fiets- en wandelroutes van noord naar zuid

worden begeleid door bomen. Met name de ruime opzet vormt het karakter van de toekomstige woonwijk. 'Wonen in en aan het landschap' is een principe dat voor Groot Zonnehoeve geldt. Wonen in het bos, in de buurt van een groene zone of op een grote kavel behoort in deze woonwijk tot de mogelijkheden. Naast de ruimtelijke structuur wordt in sociaal opzicht gestreefd naar een optimale uitwisseling met de instelling Schuylenburg. In het bosgebied van Schuylenburg komen woningen voor de reguliere woningmarkt. In de zuidelijke buurten worden een aantal woningen voor bewoners van Schuylenburg gebouwd. Het idee is dat deze uitwisseling de integratie tussen bewoners van Schuylenburg en de overige bewoners van de wijk bevordert. Uiteindelijk wordt Groot Zonnehoeve een woonwijk met een heel gedifferentieerd woonmilieu, waarbij de groene structuur beeldbepalend is."

#### 3.2 Afwijkingen programmatische uitgangspunten

In het voorliggend stedenbouwkundig plan zijn de programmatische uitgangspunten van het ontwikkelingsplan als basis gehanteerd. Door ontwikkelingen in de tijd en planoptimalisatie is op een aantal uitgangspunten afgeweken van het eerder vastgestelde ontwikkelingsplan. In deze paragraaf staan de afwijkingen van een aantal vastgestelde uitgangspunten uit het ontwikkelingsplan op hoofdlijnen beschreven. Voor de overige programmatische uitgangspunten blijft het vastgestelde ontwikkelingsplan de basis.

##### 3.2.1 Woningbouwprogramma

Het totale aantal woningen in Groot Zonnehoeve is ten opzichte van het ontwikkelingsplan gewijzigd. In het ontwikkelingsplan waren in totaal circa 600 woningen opgenomen; circa 425 woningen in Zonnehoeve en circa 175 in Schuylenburg. Nu biedt het stedenbouwkundig plan ruimte aan circa 700 woningen. Ruim 200 in het deelgebied Schuylenburg en ruim 500 in het deelgebied Zonnehoeve. Uitgegaan wordt van verdeling van circa 20% sociaal, circa 30% middelduur en 50% duurdere woningen.

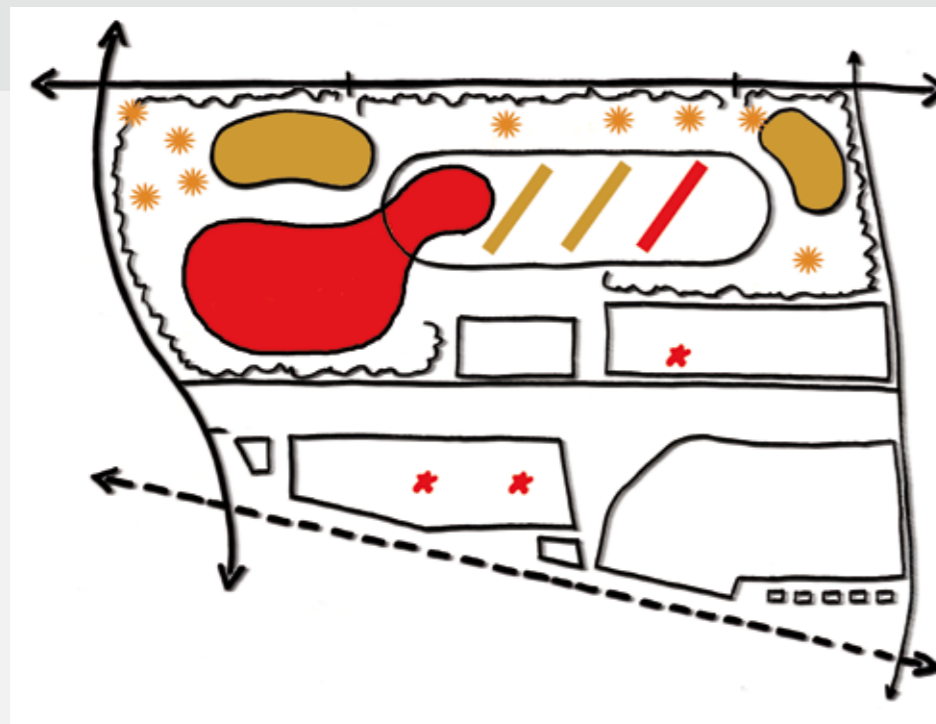


2004: Ontwikkelingsplan



2010: Stedenbouwkundige plankaart





De transformatie van Schuylenburg schematisch weergegeven (rood is instelling)

	Zorg woning	Sociale huur	(middel) Dure huur	Goedkope koop	Vrije sector 1	Vrije sector 2	Vrije sector 3	Vrije sector 4/5	Kavels	Totaal
Boskamers	4	3	10	0	10	7	13	6	34	87
Centrum	0	30	20	11	11	0	0	0	0	72
Villahoeve	0	0	0	0	2	3	15	0	138	158
Zonnetuin oost	4	21	0	18	17	20	22	11	0	113
Zonnetuin west	14	0	15	0	8	26	0	8	4	75
subtotaal	22	54	45	29	48	56	50	25	176	505
Schuylenburg	0	51	0	0	0	67	80	18	9	225
<b>Totaal</b>	<b>22</b>	<b>105</b>	<b>45</b>	<b>29</b>	<b>48</b>	<b>123</b>	<b>130</b>	<b>43</b>	<b>185</b>	<b>730</b>

#### Woningbouwprogramma Groot Zonnehoeve

(NB. Voor het terrein van Schuylenburg is geen verdere opsplitsing gemaakt van het woningbouwprogramma over de verschillende buurten. Binnen de vastgestelde kaders van onder meer het bestemmingsplan bestaat er flexibiliteit. Het aantal sociale huur (een het percentage van 25%) staat vast.

#### Verklaring van gehanteerde segmenten:

- Zorg woning = woning voor cliënten 's HL
- Sociale huur = sociale huurwoning van € 0 tot € 647
- (middel) dure huur = sociale huurwoning van € 647 en hoger
- Goedkope koop = sociale koopwoning tot € 180.000
- Vrije sector 1 = vrije sector koopwoning van €180.000 tot € 225.000
- Vrije sector 2 = vrije sector koopwoning van € 225.000 tot € 275.000
- Vrije sector 3 = vrije sector koopwoning van € 275.000 tot € 330.000
- Vrije sector 4/5 = vrije sector koopwoning vanaf € 330.000
- Kavels = niet projectmatige vrije sectorwoning

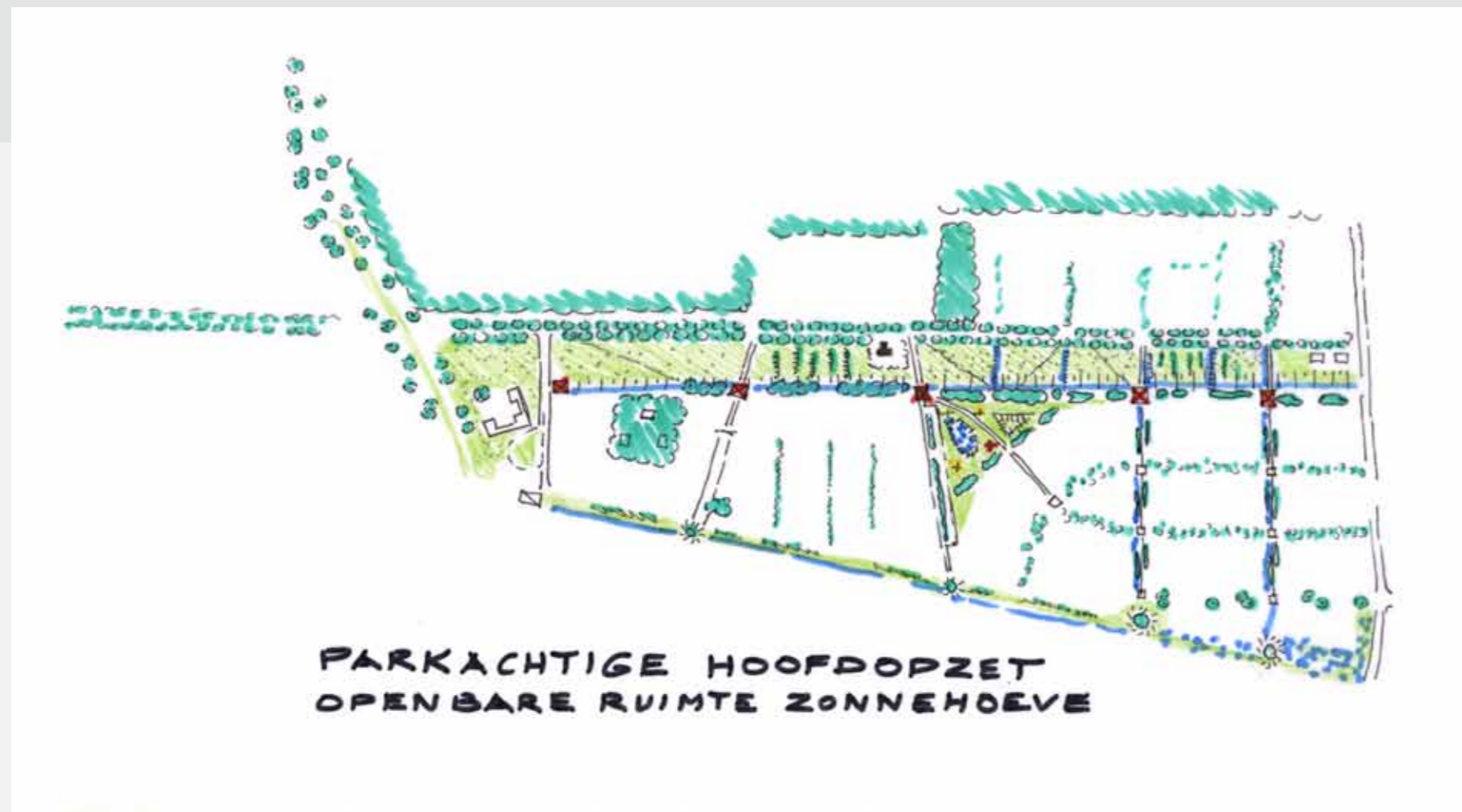
(prijspeil 01-01-2010 – aan bovenstaand schema zijn geen rechten te ontleen)

Een belangrijke oorzaak van de wijziging in het woningbouwprogramma is de ontwikkeling op het terrein van Schuylenburg binnen het Hippodroom. Intussen is door het rijk in 2004 een tweetal paviljoens voor bewoning afgekeurd.

De 72 bewoners van deze paviljoens krijgen een nieuw onderkomen. Dit vindt plaats op het terrein van Schuylenburg. Op de vrijkomende locaties komt reguliere woningbouw. Dit betekent een ophoging van het programma op het terrein van Schuylenburg. Volgens het nieuwe woningbouwprogramma is binnen het Hippodroom plaats voor in totaal vijftig reguliere woningen. Het totaal aantal woningen op het terrein van Schuylenburg komt hierdoor op 200. Overigens is een maximalisatie tot 225 woningen op het instellingsterrein mogelijk, echter het percentage sociale woningbouw dient gelijk te blijven. Ook in plandeel Zonnehoeve hebben verschuivingen plaatsgevonden in het aantal woningen. Oorzaak hiervan is met name ingegeven door een (ruimtelijke) optimalisatie van de verkaveling.

Een andere aanpassing ten opzichte van het ontwikkelingsplan is dat expliciet is gemaakt waar in het plangebied Groot Zonnehoeve invulling wordt gegeven aan het collectief particulier opdrachtgeverschap. In het ontwikkelingsplan is nog aangegeven dat er wordt gewerkt met een pilot. Inmiddels is drietal initiatieven in aanbouw genomen in het plandeel Zonnehoeve. Overigens is het zo dat in heel Groot Zonnehoeve wordt ingezet op het consumentgericht bouwen bij projecten van projectontwikkelaars.

De overige uitgangspunten, waaronder het principe van de omgekeerde integratie en het wonen in en aan het landschap, blijven voor de ontwikkeling van Groot Zonnehoeve belangrijke sturende thema's. In bijgevoegd kaartje is aangegeven hoe het instellingsterrein van Schuylenburg langzamerhand transformeert.



### 3.2.2 Groen

De opgave voor Groot Zonnehoeve is om de bestaande groenstructuur van het plangebied te handhaven en waar mogelijk te versterken. In het ontwikkelingsplan is gesproken over een vijftal onderdelen voor de groenstructuur:

- het bos van Schuylenburg;
- de Boskamers;
- 70m brede groene parkzone
- de zuidelijke rand van plandeel Zonnehoeve;
- het groen binnen de woongebieden.

Ten opzichte van het ontwikkelingsplan is wat betreft de uitgangspunten voor groen niet veel veranderd. Er is op onderdelen verdere invulling gegeven en een enkele wijziging doorgevoerd, waardoor het aspect groen verder wordt benadrukt. Zo is in de centrale 70m brede groene parkzone het in het ontwikkelingsplan geplande woningbouwcluster niet meer opgenomen. Hierdoor wordt het mogelijk dit deel van de groene zone als centrale speellocatie in te richten.

Ook is de parkzone aan kant van de Laan van Erica veranderd. De centrale ontsluitingsweg die door de groene zone liep, is verschoven richting de Laan van Erica als gevolg waarvan een grotere ononderbroken groenzone ontstaat. Hierdoor kan de beleving van met name het eerste deel van het park verder worden geoptimaliseerd. In het ontwikkelingsplan is de nadruk gelegd op de noord-zuid structuur en de realisatie van ruimtelijke verbindingen tussen het bosgebied van Schuylenburg en het zuidelijke plandeel Zonnehoeve. Mede als gevolg van de ontwikkelingen aan de westzijde van het plangebied (Omnisport) en de mogelijke ontwikkelingen aan de oostzijde (locatie Barnewinkel) in de vorm van onder andere een transferium, is ervoor gekozen om naast de noord-zuid structuur vooral ook de oost-west structuur te benadrukken.

### 3.2.3 Duurzaamheid

De gemeente Apeldoorn is ambitieus waar het duurzaamheid betreft. Eén van de pijlers van duurzaamheid is energie. In de toekomst wil de gemeente een energieneutrale stad zijn. Het uitgangspunt voor Groot Zonnehoeve is een EPL van 7,7. Deze ambitie wordt gehaald door de verplichting dat woningen moeten worden voorzien van een warmtepompsysteem en geen aansluiting krijgen op het gasnet. Ook wordt een hoge energieambitie voor de nieuw te bouwen woningen gesteld. Alle woningen in het plangebied Groot Zonnehoeve dienen te voldoen aan een epc-norm van 0,8 op casco conform bouwbesluit (per 1 januari 2011 zal deze norm worden verlaagd naar 0,6 op casco zie ook de notitie 'vereisten betreffende energieprestatie en duurzaam, aanpasbaar en flexibel bouwen bij woningbouw in Groot Zonnehoeve'.

Naast duurzaamheid in de woningen wordt ook in het openbaar gebied gestreefd naar een duurzame inrichting. Vooral de manier van omgaan met water in het plangebied is een belangrijk aandachtspunt. Zo dient de waterhuishouding zich met name te richten op het vasthouden van regenwater. Deze infiltratie vindt voornamelijk door middel van zogenaamde wadi's plaats.

### 3.2.4 Verkeer

Het uitgangspunt voor Groot Zonnehoeve is een autoluwe wijk. Om hieraan zoveel mogelijk tegemoet te komen, wordt het autoverkeer gebundeld op een beperkt aantal hoofdwegen. Voor heel Groot Zonnehoeve geldt straks een maximum snelheid van 30 kilometer per uur.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats vanaf twee punten aan de Zutphensestraat en vanaf de Laan van Erica.

Ten opzichte van het ontwikkelingsplan en het eerder vastgestelde stedenbouwkundige plan is een aantal verkeersaspecten aangepast en verder uitgewerkt.

In programmatische zin zijn er aanpassingen voor wat betreft de



Stationshalte De Maten



hoofdontsluitingen. In tegenstelling tot eerdere plannen vormt de Groene Voorwaarts de hoofdontsluitingsweg richting de Laan van Erica. Ook de busroute is aangepast. De route voert niet langer door de woongebieden van Zonnetuin oost en Zonnetuin west. De bus keert bij het station om via de Groene Voorwaarts de route te vervolgen. Het aantal en de positionering van de halteplaatsen en daarmee de bereikbaarheid, blijft ongewijzigd.

Ten aanzien van de parkeernorm is er ook een wijziging ten opzichte van het ontwikkelingsplan. In het ontwikkelingsplan was het uitgangspunt een norm van 1,5 (waarvan 1,25 voor bewoners en 0,25 voor bezoekers). In verband met nieuw beleid dienen voor het totale plangebied Groot Zonnehoeve de nieuwe normen te worden gehanteerd. Het aantal parkeerplaatsen hangt samen met het type woning, maar varieert van 1,5 tot 2,25. Zie voor een precieze onderverdeling de tabel in §4.3.4. Parkeren bij appartementencomplexen dient zoveel mogelijk (half)ondergronds opgelost te worden. Bij laagbouw is het streven dat bewoners waar mogelijk op eigen terrein parkeren. De fietsers worden bediend met doorstroom-assen (ook wel fietssnelwegen). Voor dit gebied is met name de doorstroom-as langs de Zutphensestraat van belang. De Voorwaarts blijft onderdeel uitmaken van het primaire fietspadennet Apeldoorn. Op de spoorlijn Apeldoorn - Zutphen is stationshalte De Maten gerealiseerd.

### 3.2.5 Voorzieningen

In de wijk Groot Zonnehoeve worden in principe geen voorzieningen toegevoegd, met uitzondering van een tweetal kleinschalige maatschappelijk voorzieningen. De opdracht aan Schuylenburg is om de beschikbare voorzieningen op het terrein, zoals een supermarkt, speel-o-theek, café en kinderboerderij, indien mogelijk als wijkvoorziening onderdeel uit te laten maken van het nieuwe woongebied. Inzet hierbij is behoud van de centrumfunctie als ontmoetingsplek van de nieuwe wijk.

### 3.3 Van programma naar ontwerp

De programmatische uitgangspunten uit het ontwikkelingsplan en de wijzigingen zoals deze in dit hoofdstuk aan de orde zijn gekomen, vormen de leidraad voor het stedenbouwkundige plan en de daarbij horende verkavelingen.

Belangrijk hierbij zijn:

- de Groene Mal en de groene wig;
- wonen in en aan het landschap;
- bestaande gebiedskenmerken handhaven;
- omgekeerde integratie Schuylenburg;
- duurzaamheid.

De ontwerputgangspunten die het ruimtelijke planconcept bepalen, zijn als volgt samen te vatten:

- de lange lijnen in het gebied die voortkomen uit het oorspronkelijke ontginningslandschap;
- de relatie tot de landgoederenzone Woudhuis en Schuylenburg en Zonnehoeve als onderdeel van de Groene Mal;
- de tegenstelling tussen het besloten, verborgen lommerrijke bos van Schuylenburg en het open, zonnige, weilandengebied van Zonnehoeve. Deze twee eenheden worden in het plan met elkaar verweven. De groenstructuur en de materialisering van bebouwing en openbare ruimte zorgen voor samenhang.
- het duurzaamheidsaspect komt tot uitdrukking door het water zichtbaar op veel plekken in de openbare ruimte af te koppelen van de riolering en te infiltreren in wadi's.



Groot Zonnehoeve is opgedeeld in een aantal woonbuurten met een eigen (werk)naam.

## 4. Ruimtelijk planconcept

Het ruimtelijke planconcept in dit stedenbouwkundig plan is ten opzichte van de proefverkevelingsschets in het ontwikkelingsplan op verschillende onderdelen veranderd en geoptimaliseerd. Er is gestreefd naar vermindering van verhard oppervlak in de openbare ruimte en naar behoud van de bestaande groenstructuren. De woningtypen zijn specifiek omschreven en gegroepeerd in samenhang met de aanwezige boomsingels en groene ruimtes en nieuw aan te leggen wegenstructuur. De verkeersstructuur en de daarbij horende maatregelen zijn verder uitgewerkt. Voor de openbare ruimte zijn ontwerpprincipes bepaald. Het stedenbouwkundig ontwerp biedt op deze wijze ook ontwerpideeën voor de centrale groene zone, de laanprofielen en de inrichting van de openbare ruimte.

### 4.1 Bebouwingsferen deelgebieden

In totaal is er in het plangebied een aantal woonbuurten te onderscheiden. De woonbuurten hebben allemaal een eigen (werk) naam gekregen. Voor Schuylenburg is sprake van vier woonbuurten:

- Parkbos-west
- Parkbos-oost (waaronder enkele villa's in het bos)
- Hippodroom
- 

Het plandeel Zonnehoeve is ook onder te verdelen in vijf woonbuurten:

- Boskamers
- Centrum
- Zonnetuin Oost
- Zonnetuin West
- Villahoeve
- 

De bestaande, verspreide woningen in Zonnehoeve worden zoveel mogelijk met hun erfbeplanting ingepast in de nieuwe ruimtelijke structuur. De verschillende woonbuurten worden door de bestaande structuren verbonden. Bestaande verkavelingsrichtingen en waardevolle bomen zijn zorgvuldig bekeken en waar mogelijk in de plannen opgenomen. Het gebruik van de 'landschappelijke onderlegger' voor het ontwerp vergroot het eigen karakter van het gebied. Hiermee wordt in de toekomst de eenheid tussen Schuylenburg en Zonnehoeve ondersteund.

Om samenhang in de nieuwbouwplannen in plandeel Zonnehoeve te bewerkstelligen is in eerste instantie gekozen voor het uitgangspunt dat twintig procent van iedere gevel in een baksteen uit te voeren. De baksteen moet in kleur verwijzen naar het klinkermateriaal toegepast in de watergoot langs de weg. Per gevel grenst minimaal één van de vlakken waar deze steen zich in bevindt aan het maaiveld, bijvoorbeeld de ingangspartij of het trasraam. Tevens is gekozen voor een identieke

kleur voor alle hellende vlakken. Dit dient antraciet van kleur te zijn en bij voorkeur een gebakken pan of lei. Deze uitgangspunten gelden voor de deelgebieden "Boskamers" en "Centrum". Voor de andere deelgebieden, allen gelegen ten zuiden van de Groene Voorwaarts, is opnieuw gekeken naar de samenhang op het gebied van beeldkwaliteit. Voor deze gebieden is gekozen voor een andere benadering die zich meer richt op samenhang in vormen en afdekking zoals weergegeven op de bijbehorende facetkaarten. Deze kaarten vormen voor het deel ten zuiden van de Groene Voorwaarts het welstandskader.

Voor samenhang op het terrein van Schuylenburg wordt met name verwezen naar de bestaande karakteristieke bebouwing, die als leidraad dient voor de detaillering en materialisering van de nieuw te bouwen woningen op Schuylenburg.



Rijksmonumenten als referentiebeeld



Voormalig Paedagogium Archisomog als referentie voor de nieuwbouwwoningen



Referentiebeeld Parkbos - oost



Referentiebeeld Parkbos - west

#### 4.1.1 Schuylenburg



Met de herontwikkeling van het terrein Schuylenburg en de ontwikkeling van het woongebied Zonnehoeve wordt de realisatie van een sociaal duurzaam woonmilieu nagestreefd. De herontwikkeling van Schuylenburg staat in het teken van omgekeerde integratie. In de nieuwe woonwijk Groot Zonnehoeve wonen zowel cliënten van Schuylenburg als mensen zonder verstandelijke beperking. Cliënten zullen in Zonnehoeve 'integreren'. Omgekeerde integratie vindt plaats op het terrein van Schuylenburg door de realisatie van ruim 200 woningen voor mensen zonder verstandelijke beperking. Dit dient een positieve bijdrage te leveren aan het leef- en verblijfsklimaat van alle nieuwe bewoners, maar primair ook aan die van de huidige bewoners. Op basis van het geformuleerde programma is een stedenbouwkundig plan voor het terrein Schuylenburg ontwikkeld dat als referentieplan dient. In dit referentieplan ontstaat een viertal nieuwe woonbuurten; Parkbos-west, Parkbos-oost, Hippodroom en de losse villa's in het bos.

Het behoud van het bos, dat een monumentaal karakter heeft, is uitgangspunt bij de ontwikkeling van het terrein. Aan enkele bomen is de status van bijzondere boom toegekend. Voor het behoud van het boomrijke beeld wordt aan de randen aan de Laan van Erica en de Zutphensestraat een zone van ongeveer dertig meter vrijgehouden van bebouwing. In de open ruimten wordt het

bos versterkt met aanplant van nieuwe bomen, die passen bij het bestaande bosmilieu. Zoals de eik, beuk, ruwe berk of lijsterbes. Op Schuylenburg heeft het 'verscholen' wonen de sfeer van het landgoedbos. Voor de nieuwe ontwikkelingen geldt dat woningen zoveel mogelijk 'te gast' in het bos zijn. Dit betekent dat gezocht is naar een woningtype met een geringe belasting voor het bosgebied. Een deel van de woningen wordt gestapeld en een ander gedeelte zal grondgebonden zijn, waarbij de privé-buitenruimte niet tot beperkt aanwezig is. De nieuwbouw krijgt zoveel als mogelijk inpandige of verdiepte parkeervoorzieningen, zodat het bospark zoveel mogelijk vrij van parkeren blijft. Voor de ontsluitingsstructuur is gekozen voor een slingerende, bomensparende uitleg.

Naast het karakter van het bos, zijn ook de verschillende bestaande panden van monumentale betekenis. De witte monumentale panden hebben een hoge architectonische waarde, in stijl verwant aan de art nouveau. Alle monumentale panden worden hergebruikt. Het betreft drie groepen:

- drie bakstenen panden uit de dertiger jaren van de vorige eeuw (bij de Laan van Erica) inclusief de directiewoning.
- vier witte (stuc)panden uit het begin van de vorige eeuw (langs de Zutphensestraat)
- een royaal bakstenen pand uit de dertiger jaren van de vorige eeuw (bij de Barnewinkel).

De bakstenen panden worden hergebruikt voor appartementen. De witte panden komen in aanmerking voor kantoorachtige of maatschappelijke functies. Gezien de geluidbelasting behoort een woonfunctie in de witte gebouwen niet tot de mogelijkheden.



*Langgerekte lichte bebouwing binnen het Hippodroom benadrukt de historische richting*



*Vroegere bebouwing binnen het Hippodroom op Schuylenburg*



Hippodroom



*Natuurlijke materialen als referentie voor villa's in het bos*



Zonnetuin

Boskamers

Villahoeve

Centrum



*Bebouwing te gast in het bos, privé-buitenruimte is beperkt*

De bestaande monumentale panden tussen de bomen geven een goed evenwicht tussen bebouwing en landschap. Dit wordt ook bij de nieuwbouw nagestreefd. De bestaande monumentale panden hebben globaal lengtes van veertig meter met vergelijkbare onderlinge afstanden. De twee nieuwe clusters oost en west zullen stedenbouwkundig verwant zijn. Bij de nadere invulling worden onderscheidende elementen ingebracht.

De woningbouw is in verschillende clusters verdeeld. Voor Parkbos-west zijn de vrijkomende sport- en speelweiden gebruikt om een combinatie van grondgebonden en gestapelde woningbouw te realiseren. Tussen de nieuwbouw wordt het bosmilieu uitgebreid met nieuwe bomen, passend bij het bestaande bosmilieu. Voor Parkbos-oost geldt dat grondgebonden woningen in korte aaneengesloten blokken zijn geplaatst met een minimale buitenruimte. De ontsluitingsroute voor de auto (en de bus) met een doorgaande verbinding naar Boskamers wordt binnen dit cluster meegenomen. Binnen het Hippodroom wordt voor de nieuwbouw teruggerepen op de structuur van de voormalige lange diagonaal geplaatste witte paviljoens. In de diagonaal geplaatste gestrekte bebouwing kunnen per blok ongeveer twintig laagbouwoningen worden gerealiseerd. Het oostelijke diagonale blok heeft een bestemming voor zorgwoningen en is in 2008 opgeleverd. De ringweg zelf vormt voor vele bewoners van de instelling van Schuylenburg een route voor veilig bewegen. Daarom wordt deze zoveel mogelijk buiten het autosysteem van de woonbuurten gehouden. Voor de vrijstaande villa's in het bos geldt dat deze in losse verspreide clusters in het bos dienen te liggen. Ook hier geldt dat de privé-buitenruimte beperkt is. Indien er toch gekozen wordt voor particuliere buitenruimte dient zorgvuldig met erfafscheidingen te worden omgegaan.



#### 4.1.2. Entree



Een woongebouw met gemengde functies markeert Zonnehoeve aan de Laan van Erica. Het gebouw, 't Quadrant genaamd, vormt qua maat en schaal een intermediair tussen enerzijds de kleinschalige woonwijk Zonnehoeve en anderzijds de stedelijke maat van de ring rond Apeldoorn.

't Quadrant vormt het visitekaartje van Zonnehoeve. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van natuurlijke (onbehandelde) materialen in hun originele kleurstelling. Bijvoorbeeld ongeverfd hout of baksteen. Enkele afwijkende materialen vormen bijzondere accenten in de gevel, aansluitend bij de bijzondere positie van het woongebouw in het plan.

Het woongebouw heeft een compacte footprint waarbinnen zich een groot deel van het benodigde parkeren bevindt. Het gebied rondom het gebouw wordt parkachtig ingericht in aansluiting op de parkzone. Zo is het mogelijk om vanuit het gebouw direct in de park te komen zonder een weg te moeten oversteken. Bergingen worden geïntegreerd in de woning en/of in de gebouwde parkeervoorziening. Het gebouw bevat gestapelde woningbouw, zorgwoningen en maatschappelijke voorzieningen.

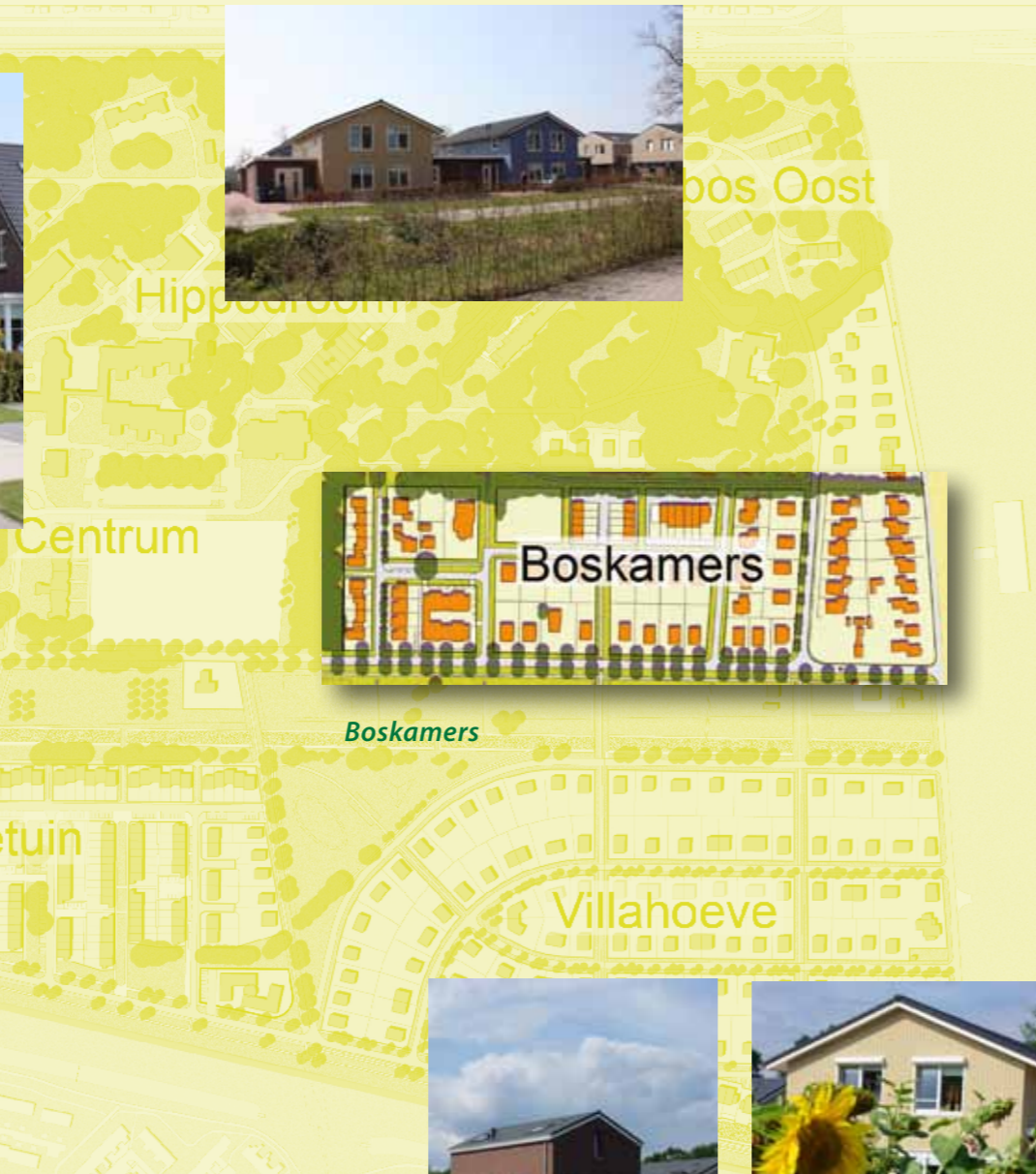
Langs de Zutphensestraat overheerst het beeld van het parkbos Schuylenburg. De toekomstige woonbebouwing is zichtbaar tussen de bomen. Accentuering van de toegangen tot de wijk is mogelijk door de bestaande monumentale panden zichtbaar te maken vanaf de Zutphensestraat. Dit versterkt het landgoedkarakter.



Gerealiseerde woningen Boskamers



Eerste nieuwbouwwoning in Boskamers, opgeleverd begin 2007



#### 4.1.3 Boskamers



Tussen De Voorwaarts en de rand van Schuylenburg is de woonbuurt Boskamers geprojecteerd. Deze strook is in belangrijke mate bedoeld voor projecten die in particulier of collectief opdrachtgeverschap (CPO) worden gerealiseerd. Deze buurt biedt ruimte aan geclusterde bebouwing en individuele kavels.

Voor de bestaande bosrand aan de rand van Schuylenburg is in het ontwerp een maat van de kroonprojectie opgenomen, waarbinnen ter bescherming van de bomen niet mag worden gebouwd, om hier goede groeivoorwaarden te bieden. De sfeer in de buurt wordt bepaald door nieuwe aanplant van bomen en bosstroken in het openbare profiel. Vanwege de diversiteit van vrijstaande en dubbele woningtypen en verscheidenheid in vormen en materialen, is gekozen voor een sterk groen casco. Hierin zijn ook bestaande houtwallen opgenomen. De particuliere woningen bestaan uit vrijstaande en twee-onderéén-kapwoningen. Het straatbeeld hier is ruim met breed opgezette profielen. De aanwezigheid van bomen versterkt de landschappelijke eenheid met Schuylenburg. In maat en schaal wordt aansluiting gezocht bij de bestaande woningen langs de Barnewinkel en De Voorwaarts. De woningen hebben een eenvoudige hoofdvorm, waarbij een kap verplicht is. Bij smalle kavels staan vrijstaande woningen met hun nokrichting haaks op de weg.

De CPO-clusters worden door meidoornhagen omringd. Deze woningen kunnen vrijstaand of geschakeld zijn, waarbij er sprake is van een sterke architectonische samenhang. Het beeld is echter kleinschalig.



CPO project Heerenstede





#### 4.1.4 Centrum



Zoals de werknaam reeds aangeeft, vormt deze buurt het middelpunt van het plandeel Groot Zonnehoeve. Dit complex heeft dan ook een sleutelrol in de realisatie van de koppeling tussen Schuylenburg en Zonnehoeve. Behalve een geografisch centrum krijgt dit gebied ook een centrale functie in het plan. Een netwerk van wegen, wandel- en fietspaden en een busroute zullen hier uitkomen op een ensemble van kleinschalige voorzieningen, gestapelde- en eengezinswoningen. Dit ensemble kan ruimte bieden aan een mengeling van gestapelde woningbouw en grondgebonden woningen, verdeeld over meerdere volumes met een sterke onderlinge samenhang. Het vormt een architectonische eenheid en sluit op een passende wijze aan op de context van het aangrenzende Schuylenburg. Het programma voor het centrum bestaat uit een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen. In totaal circa 75 woningen.

De locatie vraagt om een complex met een gezicht naar omringende groene buitenruimte, maar dient zich ook naar binnen te richten. De centrale open (binnen)ruimte dient als één geheel en in relatie tot Schuylenburg ontworpen te worden. In dit ontwerp worden parkeerplekken voor bezoekers, aansluitingen op de infrastructuur en erfafscheidingen geïntegreerd. Tevens wordt er een pleinachtige functie opgenomen in het ontwerp. Aan de zuidzijde begeleidt de bebouwing de route die wordt gevormd door De Voorwaarts.

Door het complex loopt een noord-zuid gerichte langzaamverkeerroute, die enerzijds voorzieningen in de openbare ruimte van park Zonnehoeve en anderzijds de voorzieningen van Schuylenburg met elkaar verbindt. In het westen en het noorden van de locatie wordt zorgvuldig gereageerd op de bestaande bebouwing van Schuylenburg, waarbij voldoende afstand wordt bewaard. Bij bepaling van deze afstand worden bestaand groen, de gebouwhoogte (ook i.v.m. zicht/bezinning) en de functies van bebouwing en openbare ruimte in acht genomen. In het oosten dient het gebouw zich (gedeeltelijk) te richten naar de open ruimte. Het bestemmingsplan schrijft een maximale bouwhoogte voor van veertien meter boven maaiveld. Deze maat biedt ruimte voor maximaal vier volledige bouwlagen, eventueel op een halfhoge plint. Naast stapeling zullen ook grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Eventuele (maatschappelijke)voorzieningen worden geïntegreerd in het ontwerp.

In hoofdlijnen dient het centrum een eenduidig materiaalgebruik te kennen met eventueel enkele subtiele variaties.



Ontwerp groepswoning cliënten 's Heeren Loo

West



Huis Zonnehoeve ligt centraal in woonbuurt Zonnetuin

Centrum

Boskamers



Zonnetuin

Ontwerp groepswoning cliënten 's Heeren Loo



#### 4.1.5 Zonnetuin



Zonnetuin bestaat uit 2 plandelen. Het westelijk deel wordt gedomineerd door de villa Zonnehoeve en de voorstadhalte De Maten. Er wordt projectmatig ontwikkeld. Bij het station in de vorm van een bouwblok waarin diverse (woon)functies worden ondergebracht.

Het oostelijk deel wordt eveneens projectmatig ontwikkeld in een gemengd woningbouwprogramma waarin het sociale deel sterk is vertegenwoordigd.

De scheidslijn tussen beide delen wordt gevormd door de Hermelijn welke Zonnetuin wandelend en fietsend verbindt met Schuylenburg. Het accent ligt op traditionele strokenbouw met een diversiteit aan segmenten (o.a. sociale huurwoningen). Daarnaast zijn er ruimtelijke verbijzonderingen in de vorm van o.a. kwadrantwoningen en twee woonzorggebouwen.

Een belangrijk aspect in Zonnetuin is dat bestaande bomen worden ingepast in de verkaveling. Daarbij is de beboste kavel van villa Zonnehoeve een belangrijk oriëntatiepunt.

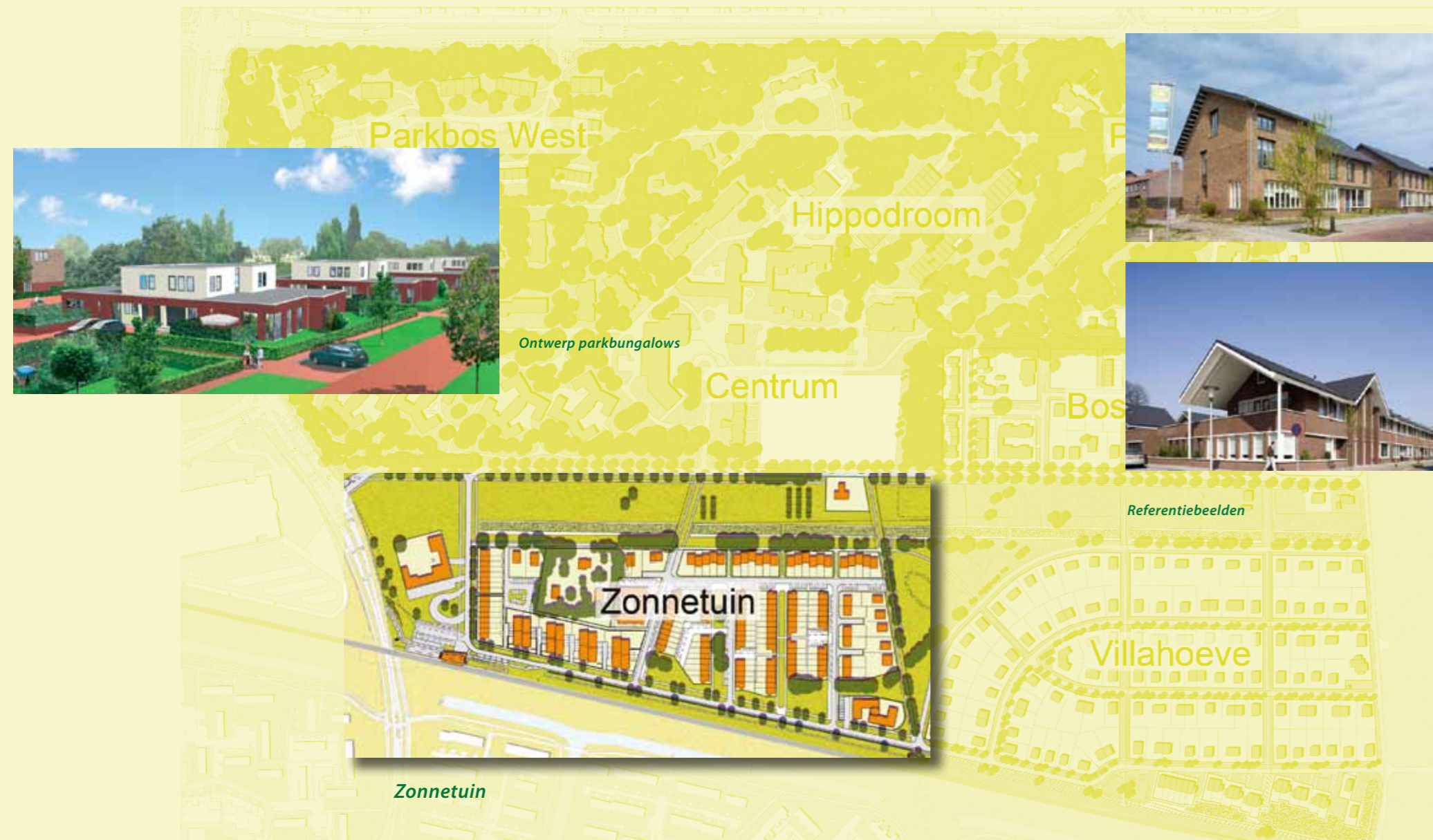
Er worden twee woongebouwen voor Schuylenburg in de buurt gesitueerd. De twee- tot drielaagse gebouwen voegen zich elk op

hun specifieke situatie maar ze zijn wel architectonisch aan elkaar verwant.

De dichtheid van de wijk neemt van west naar oost af. Te beginnen bij het gestapelde woongebouw 't Quadrant in Zonnehoeve-west (en eindigend bij de Villahoeve met tweekappers en vrijstaande woningen). Het westelijk deel van Zonnetuin bestaat uit het eerdergenoemde Quadrant en een rij eengezinswoningen. Samen vormen ze respectievelijk de noordwand en de oostwand van het plein voor de voorstadhalte. De belangrijke positie in het plan vraagt om een bijzonder architectonisch accent. In het bestemmingsplan wordt voor het Quadrant een maximale hoogte van 17 meter aangegeven. De rijwoningen zijn maximaal 9 meter hoog. Er is dus een bouwhoogte van drie lagen mogelijk.

Aan de zuidzijde van Zonnetuin-west, evenwijdig aan de spoorlijn, worden 16 woningen in een bijzonder type ontwikkeld: de Kwadrantwoningen. Dit alzijdige woningtype maakt het mogelijk om in een relatief smalle strook een behoorlijk aantal grondgebonden woningen te realiseren. De zone waarin het type zich bevindt, heeft een verwantschap met de strook woningen langs de groene zone in het oosten van Zonnetuin.

Er zijn telkens vier woningen rug-aan-rug gegroepeerd. Tussen twee van deze groepjes bevindt zich op vier plaatsen een bescheiden ontsluiting in de vorm van een gemeenschappelijke toegangsweg. De blokken vormen duidelijke eenheden waarbinnen de afzonderlijke woningen herkenbaar blijven. De massa beperkt zich tot één of gedeeltelijk twee bouwlagen. Hoofdelement van de buitenruimte van de woningen wordt gevormd door een individueel gedeelte. Verder beschikken de woningen over een voortuin over een groot deel van de gevellengte. Er is geen mogelijkheid tot het plaatsen van losse bijgebouwen. Bergingen en garages moeten dus in het bouwvolume worden opgenomen. De plaats van de auto op de kavel vormt tevens onderdeel van het ontwerp.



Zonnetuin oost biedt ruimte aan grondgebonden rijtjeswoningen bedoeld voor sociale woningbouw, zorgwoningen voor Schuylenburg, geschakelde woningen in een verspringende verkaveling en een aantal kavels voor vrijstaande of halfvrijstaande woningen. Hoewel verschillend in typologie en vorm, wordt ernaar gestreefd om met het materiaalgebruik en de inrichting van de openbare ruimte een bepaalde mate van eenheid te verkrijgen. De te handhaven bomenstructuren spelen hierbij een belangrijke rol.

#### 4.1.6 Villahoeve



Een belangrijk aspect bij Villahoeve is de keuze voor een thematische gebiedsindeling. Gekozen is voor een tweetal thema's, te weten traditioneel en modern. De rij woningen langs het park krijgen het thema traditioneel en de rij woningen tegenover het CPOG initiatief krijgen het thema modern. Voor het overige deel geldt dat kopers de vrijheid krijgen om een woning te bouwen.

Ook het CPOG initiatief Zonne-Entrée maakt onderdeel uit van Villahoeve. Het plan wordt gekenmerkt door moderne in staal en glas opgetrokken woningen in rij, halfvrijstaand en vrijstaand.

Het oostelijke deel van Zonnehoeve is bestemd voor royale vrije kavels met oppervlakten tot 1.000 m<sup>2</sup> voor vrijstaande en dubbele woningen. De opzet van het groen in de villawijk is rustig en landelijk. Vrijliggende voet- en fietspaden vormen verbindingen van noord naar zuid door de buurt en zijn in de buurt voorzien van bomen en/of struiken. De diepte van de tuinen garandeert een groen karakter, mogelijk is er ruimte is voor bomen in de voortuin.

Ook de oost west lopende ontsluitingwegen worden voorzien van laan beplanting. Het openbaar gebied is een belangrijke samenbindende factor in een buurt die een bijzondere verscheidenheid aan architectuur en bouwstijlen zal laten zien. De groenstructuur vormt binnen het openbaar gebied weer een belangrijk samenbindend element. Bijgebouwen dienen bij voorkeur los van de woning op de kavel te worden gesitueerd.

Referenties voor verschillende thematische invullingen in Villahoeve



Zonnetuin



skamers



Hipp



Parkbos Oost



Park





Ontwerp CPOG Zonne-Entre

Spoorzone bij Villahoeve

#### 4.2 Vormgeving van duurzaamheid

De duurzaamheidsambitie in Groot Zonnehoeve is in het stedenbouwkundige plan vertaald in een tweetal hoofdelementen: energie en waterhuishouding. Voor energie wordt op het volgende ingezet:

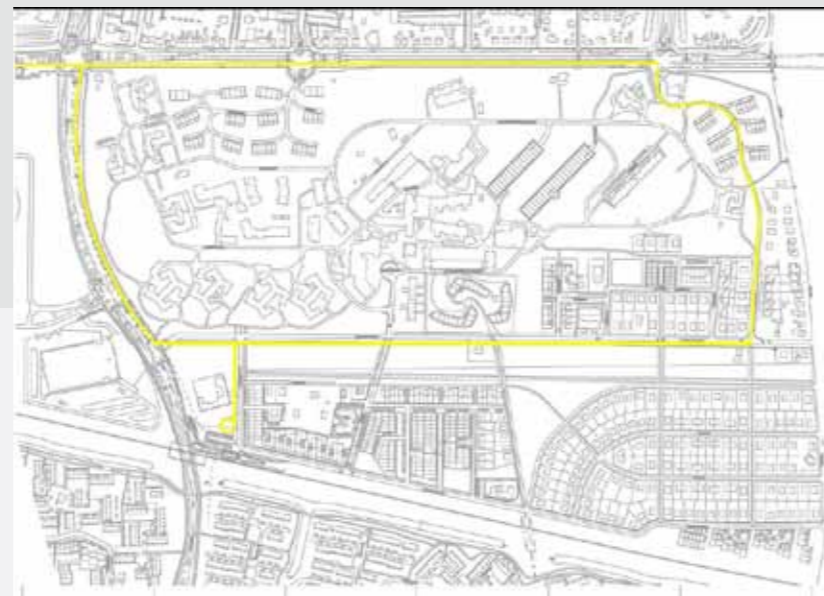
- De woningen zijn zoveel mogelijk op de zon gesitueerd. Door een slim ontwerp van de woningen, bijvoorbeeld door de grotere glasoppervlakken op de zonzijde te richten, kan optimaal gebruik worden gemaakt van passieve zonne-energie.
- De ontwikkelaars dienen de woningen geschikt te maken voor het gebruik van actieve zonne-energie.
- De woningen moeten een EPC bezitten van maximaal 0,80 op casco. Conform bouwbesluit, per 1-1-2011 zal dit verlaagd worden naar 0,60 op casco. Dat wil zeggen dat de effecten van de warmtepompen niet worden meegerekend in de EPC..
- Per woning moet een extra besparing van gemiddeld 2,65 GJ/jaar worden gerealiseerd. Dit kan door het treffen van extra maatregelen per woning dan wel op blok- of wijkniveau
- Eventuele extra maatregelen betreft het toepassen van kleinschalige zonneenergie en/of windenergie.
- Bovenstaande maatregelen moeten voor het plangebied leiden tot een Energie Prestatie op Locatie (EPL) van 7,7.

Ten aanzien van de waterhuishouding worden maatregelen in het openbaar gebied getroffen. Er is een wadi gerealiseerd, waarin het afgekoppelde hemelwater wordt opgevangen. Deze ligt centraal, in de groene zone. Vanuit de woongebieden wordt het water via molgoten langs de wegen afgevoerd. Voor de woningen geldt dat het water op eigen terrein met infiltreren en bij overstort zichtbaar bovengronds moet worden afgekoppeld. Voor alle woningen geldt dat ze moeten voldoen aan de uitgangspunten uit het DAF-beleid (duurzaam, aanpasbaar en flexibel).

Ten aanzien van de waterhuishouding worden maatregelen in het openbaar gebied getroffen. Er zal een wadi worden gerealiseerd, waarin het afgekoppelde hemelwater wordt opgevangen. Deze ligt centraal, in de groene zone. Vanuit de woongebieden wordt het water via molgoten langs de wegen afgevoerd. Voor de woningen geldt dat het water zichtbaar bovengronds moet worden afgekoppeld. Voor alle woningen geldt dat ze moeten voldoen aan de uitgangspunten uit het DAF-beleid (duurzaam, aanpasbaar en flexibel).



Autoverkeer



Busroute



Langzaam verkeer

### 4.3. Verkeer

De insteek voor het plangebied ten aanzien van Verkeer en Vervoer is om het woongebied als verblijfsgebied in te richten (max. snelheid 30 km/h). De leefbaarheid en veiligheid in het gebied is hierbij maatgevend. Autoverkeer dient zich aan te passen aan het verblijfsgebied. Alternatieve vervoersmiddelen als de fiets en de bus worden zoveel mogelijk gefaciliteerd. In de uitwerking voor de verschillende vervoerswijzen is dit vertaald in de volgende specifieke kenmerken.

#### 4.3.1 Autoverkeer

Groot Zonnehoeve wordt aan de westzijde ontsloten naar de Laan van Erica en aan de noordzijde door de Zutphensestraat. Hiermee krijgt het gebied drie aansluitingen op de stedelijke hoofdwegstructuur. Om te voorkomen dat in de wijk te hard wordt gereden, komen er snelheidsremmende voorzieningen. In het Parkbos Schuylenburg is vanwege de kwetsbaarheid van de bewoners de auto zoveel mogelijk ondergeschikt aan het wonen.

#### 4.3.2 Openbaar vervoer

Groot Zonnehoeve wordt ontsloten door de lijnbus. Belangrijke bushaltes zijn de stationshalte, centrumvoorzieningen en de woonbuurten. De busroute loopt vanaf de Laan van Erica, via de Groene Voorwaarts naar de voorstadshalte keert om via een keerlus en komt terug op de Groene Voorwaarts, halteert bij het centrumgebied en verlaat via de Boskamers en het woongebied Parkbos oost het plangebied via de aansluiting op de Zutphensestraat.

#### 4.3.3 Langzaam verkeer

De Groene Voorwaarts maakt onderdeel uit van het primaire fietsroute netwerk. Het vormt de verbinding tussen de stad en het gebied ten oosten van de A50. Door een knip voor het autoverkeer te maken op de Groene Voorwaarts wordt deze autoluw gemaakt ten gunste van de fietsers. Voor voetgangers en fietsers worden vanuit het plangebied

verbindingen aangelegd naar de wijk Woudhuis en naar de Maten. Binnen het gebied komt op veel punten een aansluiting op het interne netwerk van Schuylenburg, dat aan de zijde van De Voorwaarts op meerdere punten wordt doorgezet door de groene wig naar Zonnehoeve. De verbinding voor fietsers over de Barnewinkel tussen Woudhuis, Groot Zonnehoeve en De Maten blijft bestaan. Binnen de wijk kunnen fietsers gebruikmaken van bestaande wegen en nieuw aan te leggen wegen.

#### 4.3.4 Parkeren

Parkeren bij de woningen is in principe gepland op eigen terrein. Afhankelijk van de gerealiseerde parkeervoorziening op het eigen terrein worden ook in de openbare ruimte parkeervoorzieningen gerealiseerd. Bij appartementen wordt uitgegaan van ondergronds parkeren in (half)verdiepte parkeergarages, zodat een goede inpassing kan plaatsvinden en recht wordt gedaan aan de groene setting van het gebied. Het parkeren voor de goedkopere woningbouwcategorieën wordt met name voor het plangebied Zonnetuin oost op het openbaar gebied gerealiseerd.

In de tabel zijn de parkeernormen voor de verschillende woningtypen weergegeven waarbij parkeergelegenheid op eigen terrein in principe als één parkeerplaats wordt meegeteld. De verschillen tussen de normen worden ingegeven door het type parkeervoorziening dat op eigen terrein wordt gerealiseerd. Per woning is 0,25 parkeerplaats per woning voor bezoekers benodigd. Deze parkeerplaatsen dienen voor bezoekers dan ook openbaar toegankelijk te zijn.



*Informeel landelijke inrichting van wegen en paden*

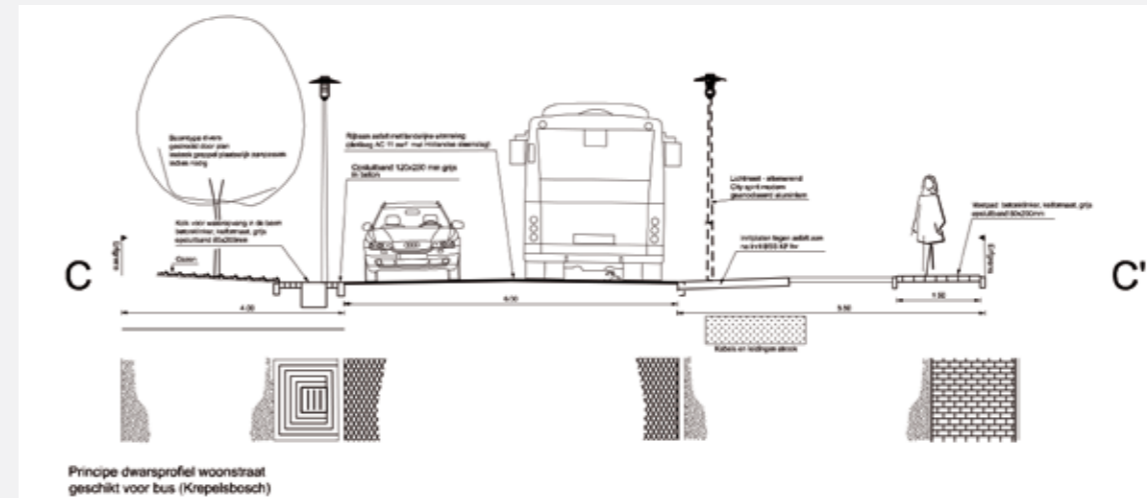
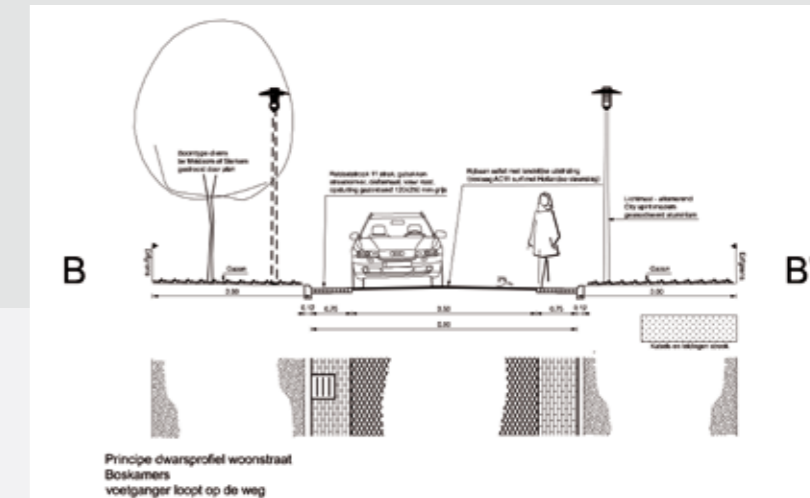
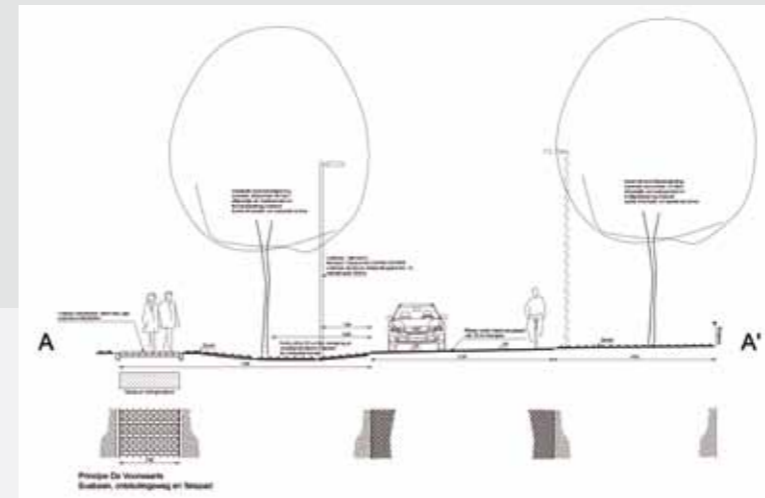
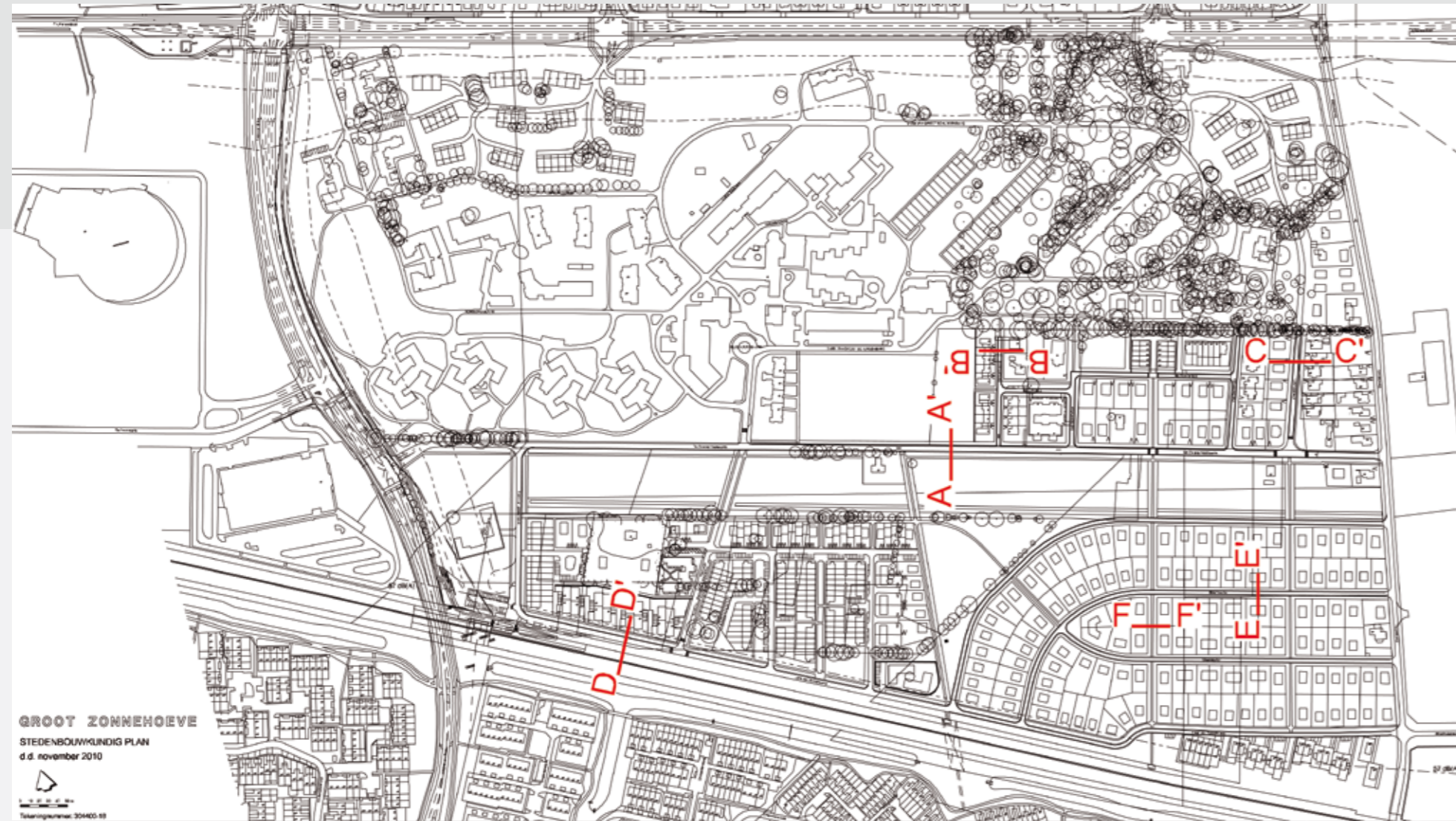
#### **4.4 Inrichting openbare ruimte**

De inrichting van de openbare ruimte sluit aan bij het karakter van een landgoed en is informeel landelijk. Een gelijksoortig materiaalgebruik voor zowel Schuylenburg als Zonnehoeve versterkt de eenheid binnen de Groene Wig. Daarbij is gekeken naar het materiaalgebruik toegepast in Schuylenburg, Zonnehoeve en landgoed Het Woudhuis.

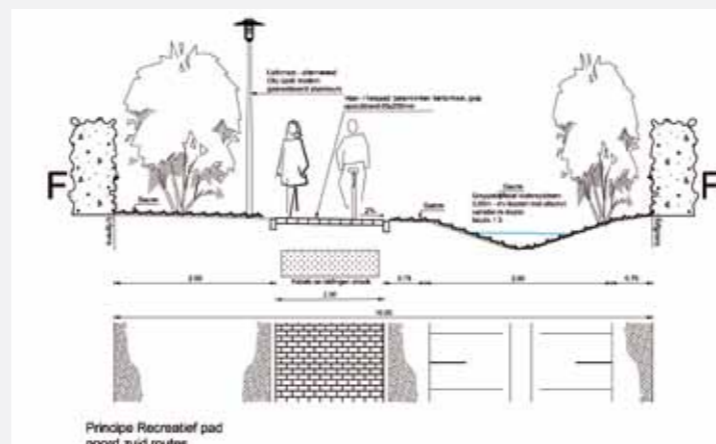
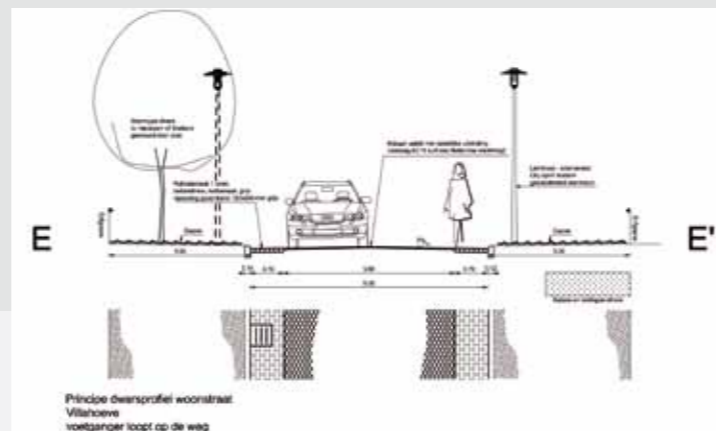
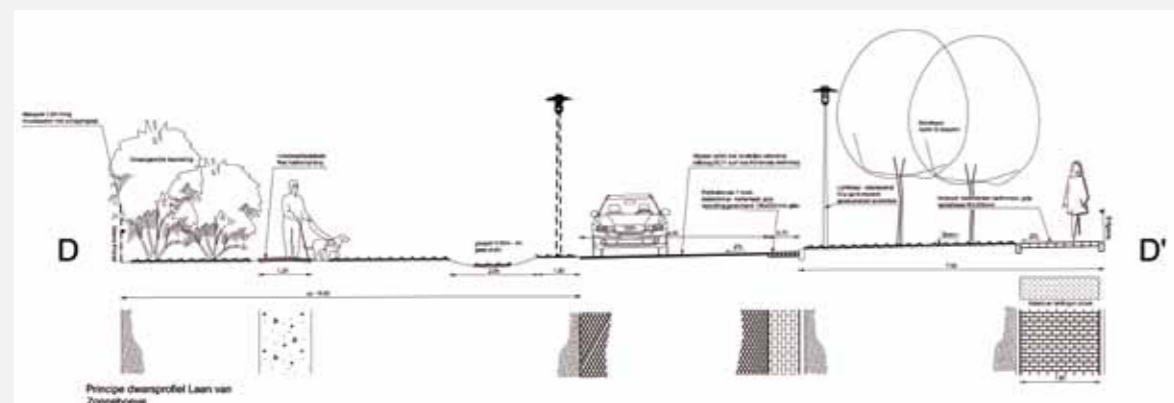
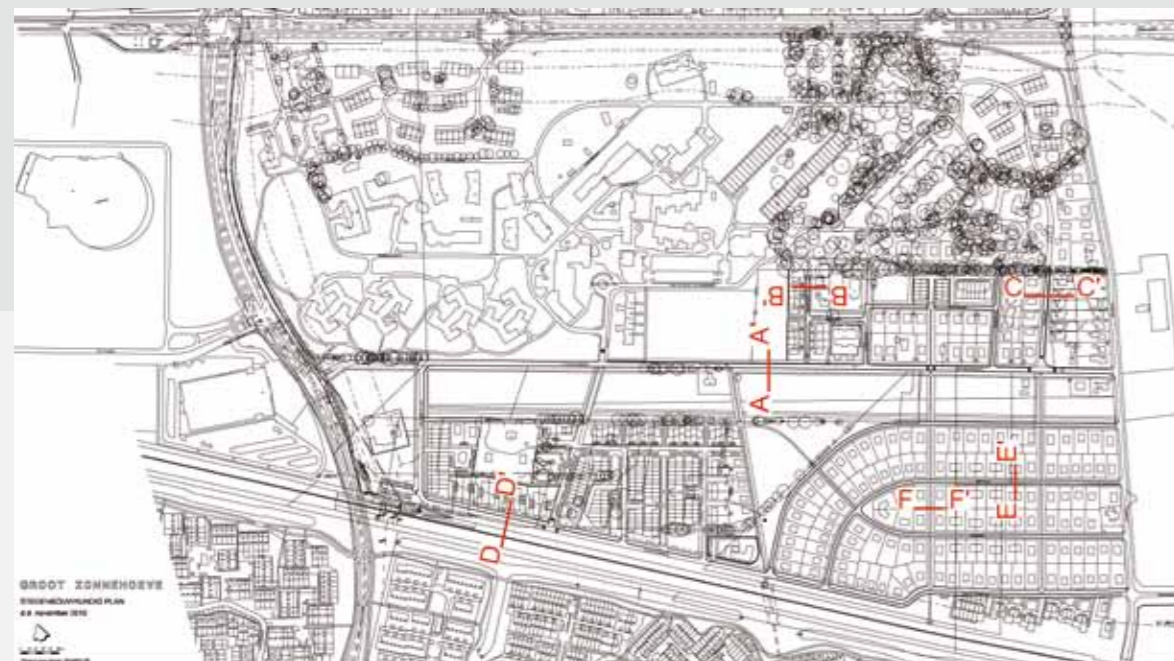
maaïen in het gras, zogeheten 'slijtpaden of 'olifantspaden', Hierdoor wordt het grasoppervlak van het park minder doorsneden, oogt het park informeler en wordt de gebruiker van het park uitgenodigd het gras te betreden.

##### **4.4.1 Wegen en paden**

- De wegen worden uitgevoerd als eenvoudige asfaltwegen om het oorspronkelijke landelijke beeld vast te houden. Tevens zijn de wegen á niveau uitgevoerd omwille van de toegankelijkheid van rolstoelers en minder validen ( Schuylenburg ) Ze hebben een symmetrisch tonrond profiel met een afwatering op molgoten aan weerszijden van de weg. In de woonstraten worden geen trottoirs aangelegd, de voetganger loopt op de weg. Aan weerszijden van de weg liggen grasbermen.
- De fietspaden worden eveneens uitgevoerd in asfalt.
- De voetpaden evenwijdig aan de hoofdontsluitingswegen en wegen waarover ook de bus rijdt worden, omwille van veiligheid vrijliggend uitgevoerd. Aangezien hier ook kabels en leidingen onderliggen wordt de verharding in klinker uitgevoerd. Deze is identiek aan de verharding van de molgoten, grijze beton straatstenen. Probleem hierbij is, dat in de voegen gras gaat groeien, mogelijk is dit in de uitvoer van het voegwerk te verhelpen.
- Het voetpad dat door de groene zone loopt, evenwijdig aan De Voorwaarts, wordt uitgevoerd in nader te bepalen halfverharding. Mogelijk komt dit voetpad aan de overzijde van het park te liggen. Dit stuit op minder problemen met de tracés van kabels en leidingen.
- Het bestaande open karakter van Zonnehoeve blijft bij de nieuwe inrichting zoveel mogelijk gehandhaafd, hetgeen in een zonnig en ruimtelijk beeld resulteert.
- In de groene zone bestaat de mogelijkheid om voetpaden uit te







Algeheel geldt, dat de wegprofielen een informeel landelijk karakter krijgen en, waar mogelijk zonder banden worden uitgevoerd., De woonstraten hebben geen separaat uitgevoerde trottoirs en hebben een meervoudig gebruik. Spelen op de weg, voetgangersverkeer op de weg, en incidenteel autoverkeer.

Uitgangspunt is de vormgeving in drie gebruiksniveaus met de volgende materialisering:

- Asphalt met een toplaag in Hollandse steenslag voor de rijlopers van autowegen en de formele langzaamverkeersroutes die noord-zuid georiënteerd zijn en Zonnehoeve met Schuylenburg verbinden.
- Klinkerverharding voor molgoten, een deel van de inritten en parkeerplaatsen in de openbare..In de Boskamers refereren type steen en kleur van deze steen aan de in de beeldkwaliteitseisen voorgestelde gevelsteen voor de bebouwing.
- Halfverharding voor informele recreatieve voetpaden in het groen,
- Functionele voetpaden die de hoofdontsluiting en de busroute begeleiden en voetpaden binnen de woonwijken. zijn in elementenverharding uitgevoerd. Hieronder valt ook het voetpad parallel aan De Voorwaarts.
- Het standaardprofiel voor wegen is 5 meter inclusief de goten. Aan weerszijden liggen, waar de verkaveling daar ruimte voor geeft, grasbermen van gemiddeld 3 meter breed. Indien mogelijk worden bomen ingepast..In verband met de kabels en leidingen betekent het dat in de praktijk boombeplanting aan een zijde van de weg realiseerbaar is. De ontsluitingswegen hebben een tonrond profiel met eenzijdig, danwel dubbelzijdig aangelegde molgoten. Wanneer de bebouwing aan een zijde van de weg ligt, wordt hier aan een zijde een goot gerealiseerd. De wegen waarover de bus rijdt zijn zonder goten ontworpen, de goten zouden anders stuk gereden worden. De busroute over het Krepelbosch in de Boskamers is 6 meter breed uitgevoerd.

### Hoofdontsluiting

De hoofdontsluitingswegen en de wegen waar de lijnbus rijdt zijn 6 meter breed. Ook hier is een berm van circa 3 meter breed. Daarnaast heeft de hoofdontsluitingsweg omwille van veiligheidsredenen een vrijliggend voetpad.

### Woonstraten

De woonstraten hebben een asfaltloper van 3,50 meter. Hier komen aan weerszijden de overrijdbare goten bij. De goten hebben elk een breedte van 0,75 meter. In de woonstraten is geen speciale voorziening voor voetgangers gerealiseerd. De voetganger loopt in de regel op de asfaltloper. Indien zich autoverkeer aandient, kan de voetganger uitwijken naar de goot of de berm.

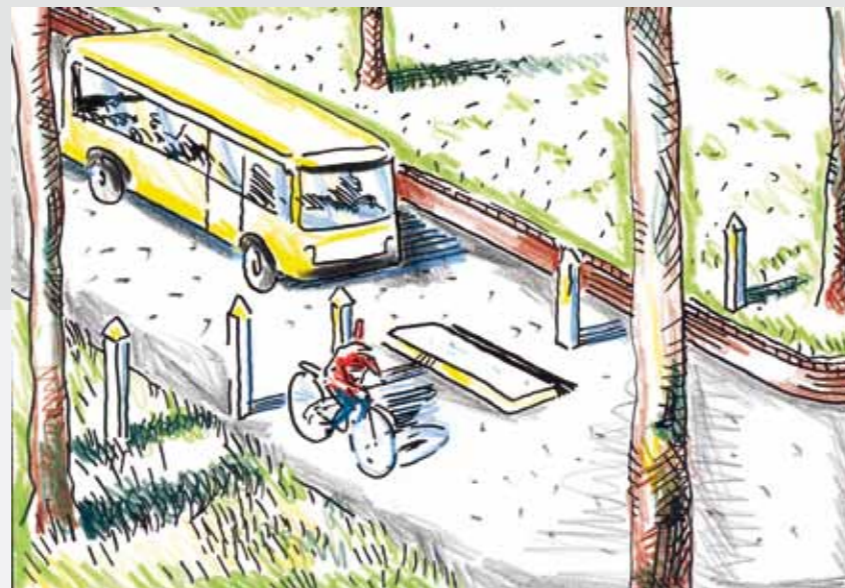
In de buurt Zonnetuin (oost en west) hebben de woonstraten geen bermen. Hier liggen de straten tot aan de voortuin en komen de goten aan weerszijde tussen straat en erf. Voetgangers kunnen hier uitwijken naar de molgoten aan weerszijden van de weg. De goten zijn in een grijze betonklinker uitgevoerd. Zonnetuin Oost is het deelgebied met de hoogste woningdichtheid. Parkeren gebeurt hier voor een groot deel op openbaar gebied. Om die reden zullen de profielen in dit deelgebied er anders uitzien. De hierboven beschreven principes zullen hierbij zoveel als mogelijk als leidraad dienen.

### Voetpaden

Door middel van een netwerk van voetpaden is het mogelijk om door de woonbuurten en door het park te wandelen. Het idee is, het gehele gebied als park te beschouwen, en door de woonstraten autoluw en parkeervrij te houden, deze beleving te versterken. Het concept is wonen in een park. Cruciaal bij deze routing zijn met name de paden langs het spoor en de paden die in noord-zuidrichting door het plangebied lopen. Twee lanen hebben een breedte van minimaal 2, meter en zijn daarom geschikt voor zowel voetgangers als fietsers.



Voorbeeld van een woonstraat



Busluis op De Voorwaarts in parksfeer opgenomen



Slijtpad

In het park liggen oost-west georiënteerde wandelpaden, parallel aan De Voorwaarts. Voetpaden parallel aan de hoofdontsluitingswegen en

busroute zijn uitgevoerd in asfalt met een vriendelijke grinduitstraling (Hollandse steenslag toegevoegd in de toplaag). De (voet)paden die structureel deel uitmaken van het parkgebied en uitlopers ervan zijn in halfverharding uitgevoerd. De breedte ervan kan variëren, maar is gemiddeld 2 meter. In het padenstelsel zit hiërarchie, van klinkerpaden tot uiteindelijk slijtpaden in het grasvlak.

#### Fietspaden

De Voorwaarts is een fietspad over grotere afstand en is over de gehele lengte in één breedte uitgevoerd. Op deze manier wordt de betekenis van De Voorwaarts als doorgaande route en verbinding tussen landgoed Het Woudhuis en de stad benadrukt.

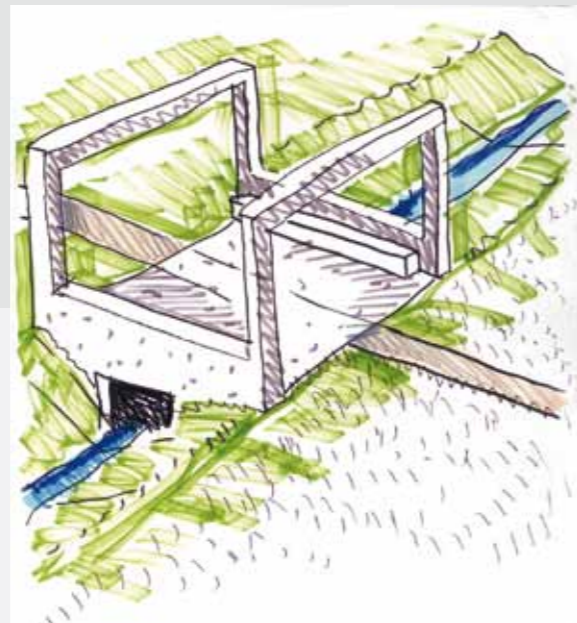
Aangezien over een gedeelte van De Voorwaarts ook busverkeer en deels autoverkeer afgewikkeld dient te worden, zijn op het asfaltvlak voorzieningen (een achttal verkeersdrempels) en busluizen aangebracht om geen gevaarlijke situaties te krijgen. Daarnaast worden voorzieningen gerealiseerd om het doorgaande autoverkeer te weren, deze voorzieningen worden in de sfeer van het gebied vormgegeven. Te denken valt aan bijvoorbeeld wit geschilderde houten palen (landgoedmotief).

#### Bermen

De grasbermen, veelal met boombeplanting, begeleiden de ontsluitingswegen en vormen belangrijke groene 'dragers' in het plan. Tevens hebben zij een functie als incidentele parkeerplaats. Nadrukkelijk is het niet de bedoeling dat dit structureel gebeurt aangezien dan het wonen in park-concept onder druk komt te staan. Omdat de wegen niet zijn voorzien van een trottoir kan de berm ook dienen als uitwijkmogelijkheid voor voetgangers.



De wadi wordt gemarkeerd door follies, deze dienen tevens als zit- en speelaanleiding.



Materialisering folly



Zit/speelaanleiding bij afwateringsmond



#### 4.4.2 Spelen en verblijfsplekken

In Zonnehoeve wordt specifiek ingezet op verblijfsruimte. Hierbij dienen zich een aantal inrichtende thema's aan. Het park en de groene invalshoek komen in paragraaf 4.5 aan de orde.

Thema's die zich aandienen zijn "het landgoed" en de waterhuishouding binnen het plangebied. Deze thema's bepalen in belangrijke mate de sfeer van de openbare ruimte. Daarnaast speelt de wederzijdse integratie tussen Schuylenburg en Zonnehoeve een belangrijke randvoorwaarde bij de inrichting ervan. In een park moeten mensen prettig kunnen verblijven. Het centraal gelegen wijkpark, ingeklemd tussen Zonnehoeve en Schuylenburg maakt tevens deel uit van de Groene Mal en heeft een historie als deel van een landgoederenreeks.

Dit thema is gebruikt bij de vormgeving van onder andere verblijfsplekken. Zo liggen er in een reeks van drie, follies in het park. Het toepassen van follies in het park is een ambitie die kan worden gerealiseerd wanneer daar binnen het project middelen voor worden gevonden.

Follie's sierden in 18e eeuw menig park. Hier dienen ze als zit en speelaanleiding op kruisingen van parkroutes. Voorbeeld hiervan zijn de watermondingen langs de kasteelgracht in Woudhuis. De wadi als geheel heeft naast de waterhuishoudkundige functie ook een speelfunctie. Naast de meer als speel-zitaanleiding ontworpen elementen van de openbare ruimte waaronder ook de autoluwe woonstraten aangezien op de weg ook gespeeld en gekrijt kan worden, zijn ook specifieke, voor dat doel ontworpen plekken aangewezen. Begeleidend kaartje laat zien, dat hieronder vooral de grote, centraal gelegen driehoek valt.

Langs een autovrije route, die het hart van Schuylenburg verbindt met Zonnehoeve ligt een veld, waar "cliënten" van Schuylenburg naast kinderen van Zonnehoeve kunnen spelen. De opzet ervan wordt dan ook gezamenlijk ontwikkeld.

#### 4.4.3 Erfafscheidingen

Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar uniforme groene erfafscheidingen. Lage hagen van maximaal 1 meter hoog vormen de overgang tussen privé en openbaar terrein aan de voorzijde van de woningen. Wellicht kunnen deze collectief worden aangelegd. Het beheer hiervan dient dan goed geregeld te worden. Zij- en achtergevels die vanaf de openbare weg in het zicht liggen, worden bij voorkeur voorzien van groene hagen (maximaal 1,80 meter) of groene schermen. Bij zij- en achtertuinen die grenzen aan langzaamverkeersroutes met een groene berm verdient het aanbeveling een uniforme erfafscheiding te realiseren. Op beeldbepalende plaatsen in het plangebied dienen tuinafschermingen te worden mee-ontworpen in de architectuur van de woningen. Met name aan de zuidzijde van het deelproject Zonnetuin Oost is dit het geval. Maar ook de afscherming van achtertuinen langs de noord-zuid gerichte routes is een punt van aandacht

#### 4.4.4 Kunst

Schuylenburg heeft een rijke traditie in de toepassing van beeldhouwkunst op het terrein. Dit heeft ertoe geleid dat verspreid over het terrein een aantrekkelijke kunstcollectie staat opgesteld. Er wordt bij herstructurering gekeken hoe om te gaan met het rijke bestand aan beeldhouwkunst op het terrein, ook in relatie tot de toegangen. Door kunsttoepassingen kunnen de entrees in de bosrand mogelijk worden verbijzonderd. Bovendien geeft deze kunst langs de Zutphensestraat een meerwaarde aan de entree van Apeldoorn. Er is nog geen specifiek budget voor nieuwe kunstwerken. Wel bestaat de wens om in het park een paar bijzondere elementen te plaatsen die mensen verrassen of een aanleiding geven tot een wandeling. De groene parkzone is een goede plek om 'landart' te realiseren of omgevingskunst te plaatsen. Mogelijk kunnen de follie's hierin iets betekenen.



Open karakter park



#### 4.4.5 Hups

Verspreid worden hondenuitlaatplaatsen (Hups) gerealiseerd. Het gaat hierbij om hondenuitlaatplaatsen die volgens de APV worden toegewezen. Hondenbezitters mogen alleen daar de hond uitlaten. Met als resultaat dat het grootste gedeelte van het openbaar groen schoon blijft. Er komen in elk geval hondenuitlaatplaatsen langs het spoor, langs een voetgangerspad door de villawijk en in Schuylenburg. Daarmee is het voor iedere hondenbezitter mogelijk om dichtbij huis de hond uit te laten. De hondenuitlaatplaatsen zijn 's avonds verlicht en goed herkenbaar. De afstand van een hondenuitlaatplaats tot de woning bedraagt maximaal 400 meter.

#### 4.4.6 Afvalcontainers

Voor laagbouw geldt dat indien er geen achterpaden zijn, er een vaste opstelplek aan de voorzijde van de woning komt voor zowel de groene als de grijze minicontainer. Daarvoor wordt een verantwoorde stallingsruimte aangeboden. Voor de vuilophaal wordt ruimte gereserveerd op openbaar terrein. De opstelruimte per container is 0,90 x 0,90 meter. De loopafstand vanaf de erfgrans tot de opstelruimte bedraagt maximaal 75 meter. Voor de woontorens komen ondergrondse inzamelpunten, geheel in RVS uitvoering (inwerpzuil, grondplaat en bedieningszuil). Ieder gebouw krijgt een systeem (capaciteit zestig huishoudens per systeem). De inzamelpunten worden gekoppeld aan de entrees van de gebouwen.

#### 4.5 Groenstructuur

In het plangebied Groot Zonnehoeve wordt een deel van de taakstelling van de Groene Mal gerealiseerd. De groene wiggen zijn te omschrijven als brede groenzones vanuit stad naar het buitengebied, die stadsdelen met het dichtstbijzijnde boscomplex verbinden. De groene wig Groot Zonnehoeve vormt een ruime groene en aangename verbinding tussen landgoed Woudhuis en het centrum van de stad. Deze wig is niet alleen van belang als recreatieve route voor de bewoners, maar ook als verbindingzone voor vogels,

insecten en kleine zoogdieren. De centrale groenzone, aansluitend aan De Voorwaarts, vormt de overgang van het bosgebied naar de woonbuurten. De inrichtingselementen zijn ook ontleend aan het landgoed: velden uitgevoerd als plukweide, schapenweide met hoogstamvruchtbomen, een boomgaard en een pluktuin met kleinfruit. Vanuit de historie heeft de groenzone een duidelijke oost-west richting. Dit wordt geaccentueerd door de in die richting lopende laanstructuur van De Voorwaarts.

#### 4.5.1 Parkbos Schuylenburg

Het Parkbos Schuylenburg omvat een aantal boskernen en veel volwassen opgaande bomen. De vegetatie bestaat voornamelijk uit eiken en beuken. Het bos is onder te verdelen in het gedeelte binnen en het gedeelte buiten het Hippodroom. Binnen het Hippodroom bestaat het beeld uit een uitgestrekt gazon met grote boomgroepen en losse bebouwing.

Buiten het Hippodroom is het beeld meer vergelijkbaar met bos. Het bos is samengesteld uit meerdere lagen; ondergroei, struikenlaag en bomen. De robuuste bosstructuur pakt de tussengelegen bebouwing volledig in. Het bos wordt in de plannen waar mogelijk aangevuld met gebiedseigen boomsoorten. Op enkele plaatsen zullen uitheemse struiken voor kleur en aanvulling zorgen, met de rododendron als basis

#### 4.5.2 Lanen

De lanen worden in de woonbuurten begeleid door bomen. De Voorwaarts krijgt een dubbele bomenrij van Eiken of wanneer de bodem te nat is van Essen. Hiermee wordt de historische landschappelijke hoofdrichting geaccentueerd. Functioneel verbindt de laan de stad met het buitengebied en vervult zo een belangrijke rol in de recreatieve ontsluiting van de stad.



*Passende invulling, een hoogstam boomgaard*



*Aan de zijde van het park wordt het beeld mede door architectuur bepaald. Bij de parkopzet wordt gebruik gemaakt van bestaande ruimtelijke en / boomstructuren en bestaande boomgroepen. Ook inrichtende elementen als afrasteringen en paden worden ontleend aan de bestaande situatie.*



*Beeld van bestaand bosbestand in Schuylenburg*



#### **4.5.3 Bestaande bomen**

Het uitgangspunt is om alle bestaande bomen te handhaven. In de uitwerkingen tot nu toe is al gebleken dat dit niet overal haalbaar is. Per situatie moet dan ook in beeld worden gebracht wat de gevolgen zijn voor de aanwezige bomen. Ook wordt gekeken naar de kwaliteit van de aanwezige bomen. De definitieve toets vindt plaats bij de verdere uitwerking van de verschillende woonvlekken naar definitief ontwerp. Het verplanten van bomen in Schuylenburg lijkt een moeilijke opgave. Door ophoging van de grond hebben bestaande bomen minder kans. Gekozen is voor een nieuwe bomenstructuur, deels gebaseerd op de bestaande bomenrijen. Veel beeldbepalende bomen blijven staan en worden ingepast in het stedenbouwkundig ontwerp. Dit geldt met name voor de groene wig en Zonnetuin. Vast staat dat alle 'bijzondere' bomen gehandhaafd blijven. Deze hebben binnen de gemeente Apeldoorn een beschermde status en zijn als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan. Het ruimtelijke verhaal achter het sparen van de bestaande bomensingels is, dat deze de structurele samenhang in het gebied bepalen en dus ook in dat opzicht van belang zijn om gehandhaafd te worden.



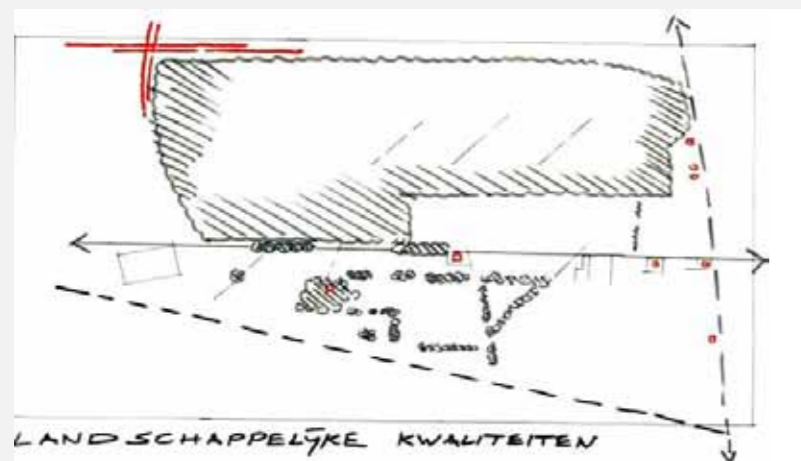
*De kwaliteit van bestaande bomen*



Beeld, bestaande groenstructuren

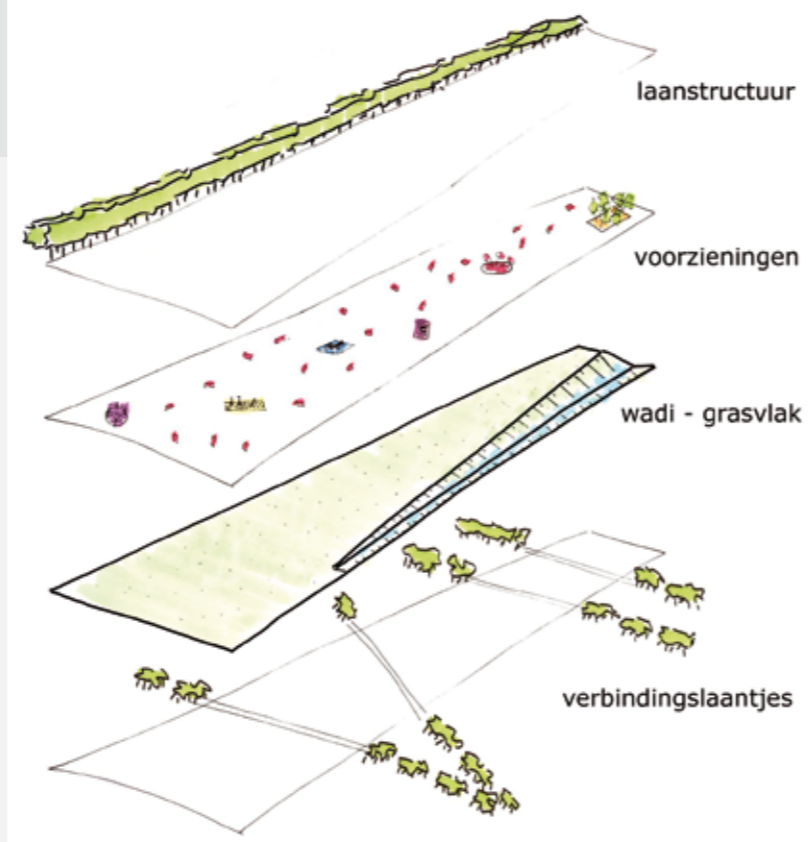


Groene karakter Schuylenburg



Bestaande groenstructuren

#### inrichtingselementen Groene Wig



Inrichtingselementen groene parkzone

#### 4.5.4 Groene wig

De groene wig onderscheidt zich van de rest van de wiggen in de stad door het toegekende thema van het stadslandgoed. De ruimtelijke opgave op het hogere schaalniveau wordt bepaald door de lange lijnen richting het buitengebied en de wens om de (binnen)stad met het omringende landschap te verbinden. Deze duidelijke oost-west richting is een belangrijk uitgangspunt voor het ontwerp en wordt benadrukt door de laanstructuur van De Voorwaarts.

Op een lager schaalniveau functioneert de groene wig als wijkgroen voor het te realiseren woongebied Groot Zonnehoeve. De wig biedt dan ook plaats aan functies die direct gekoppeld zijn aan deze woningbouwlocatie zoals belevingsgroen, spelen, waterretentie. Op dit schaalniveau bestaat de ruimtelijke opgave vooral uit een zo goed mogelijk verankerde woningbouw in het gebied en vormgeving van de overgangen naar de bestaande gebieden. De nieuwe woonwijk heeft, naast de bestaande aanwezige boomsingels en boombestanden nog weinig eigen karakter en kan de kwaliteiten van Schuylenburg hiervoor gebruiken. Het gaat daarbij vooral om de kwaliteiten van het oude bos met wandelpaden en open ruimtes, maar ook om de voorzieningen op Schuylenburg zoals de supermarkt en overige winkeltjes, het pleintje met terras en fontein, de kinderopvang, speelgoeduitleen, theater en kinderboerderij.

Wellicht worden hier in de toekomst nog nieuwe voorzieningen aan toegevoegd. Daarbij vormt de eerder genoemde omgekeerde integratie van de bewoners van beide gebieden het uitgangspunt. Schuylenburg en Zonnehoeve worden functioneel met elkaar verbonden door van noord-zuid lopende dwarsverbindingen. Deze bestaan met uitzondering van de Laan van Zonnehoeve uit langzaamverkeersroutes voor wandelaars en fietsers. Deze verbinding komt verder tot uiting in de inrichting van de openbare ruimte, met behulp van elementen zoals materiaalgebruik, verlichting en straatmeubilair. Het beoogde beeld van de groene parkzone kan getypeerd worden als een weide met boombeplanting. De inrichting van de groenzone bestaat uit elementen die refereren aan

de landgoedgedachte, zoals velden, al of niet omraasterd met gaas en gekloofde danwel rondhouten paaltjes, hekken, rudimentaire boerderijen en greppels. Structuurdragers maar ook inrichtende elementen die een inspiratiebron vormen.

De bestaande bomen zoals de grote populieren, elzen en eiken die al in het gebied aanwezig zijn, blijven gehandhaafd en worden ingepast in het verkavelingsplan. In het kader van duurzaam waterbeheer wordt in de wig tevens een wadi gesitueerd die wordt gebruikt voor de afwatering van de verschillende woonbuurten. In beeld en beleving vormen het schraal grasland en de wadi een ruimtelijke eenheid. In een beperkte periode van het jaar zal er in de wadi langduriger water aanwezig zijn. De wadi wordt eenvoudig vorm gegeven door een knik met verdieping aan te brengen in het bestaande maaiveld. Op deze manier ontstaat er een schuine lijn dwars door het veld die ruimtelijk interessant is.

#### 4.5.5 Spoorzone

De spoorzone vormt een groene buffer tussen de bebouwing van Zonnehoeve en het spoor.

De groenstructuur langs de spoorlijn bestaat uit groepsgewijs aangeplante struiken en bomen afgewisseld met open grasvelden. De groenstructuur en de stedenbouwkundige invulling moeten hierin een geheel vormen.



Spelen verdeeld over gebied



Rolstoelwip



Spelen, landelijke verschijningsvorm en integratie - idee

#### 4.5.6 Speelplekken

Voor de wijk Groot Zonnehoeve is het van belang dat er voldoende formele speelruimte wordt gereserveerd. Formele speelruimte is de ruimte die is ingericht als speelplek en die daarvoor daadwerkelijk kan worden gebruikt. Daarnaast is er binnen de wijk ook sprake van informele speelruimte. Dit omvat het overgrote deel van de openbare ruimte zoals de woonstraten, pleintjes, groenstroken en de voetpaden. Deze ruimtes worden kindvriendelijk ingericht en geven aanleiding tot spelen. De voorzieningen voor de groep 6-11 jaar worden vooral gerealiseerd in de groene strook die loopt vanaf de kavel van villa Zonnehoeve in het westen en de groene driehoek in het oosten. In Schuylenburg worden in het bosgebied enkele plaatsen voor spelen aangemerkt. In de groene driehoek worden formele speelvoorzieningen voor de leeftijden van 6-11 jaar en voor de leeftijden van 12-18 gerealiseerd. Bijvoorbeeld een in het gras uitgemaaid trapveld.

Gezien de nabijheid van Schuylenburg is uitgangspunt dat de grote speelplek ook toegankelijk wordt gemaakt voor minder valide gebruikers.

In de woonbuurten zelf worden aanvankelijk geen formele speelvoorzieningen aangelegd. Er is echter wel ruimte om in de toekomst, naar behoefte, enkele speelvoorzieningen voor kleine kinderen te realiseren.

#### 4.5.7 Beplantingskeuze

In het bestaande gebied is een gevarieerde beplanting aanwezig. Het open gebied van Zonnehoeve kent vooral een landschappelijke beplanting zoals elzen, meidoorn, populier en eik. Deze worden ingepast in en gebruikt voor de verkavelingsstructuur. Schuylenburg heeft meer een bos- en landgoedkarakter met bosgebonden beplanting waaronder ook exoten zoals de eik, beuk, grove den, plataan, esdoorn en rododendron. In het nieuw te realiseren groenplan wordt met de beplantingskeuze op de reeds bestaande soorten aangesloten. Te denken valt aan fruitbomen die goed aansluiten bij de landschap-

pelijke beplanting. Verder kunnen exoten worden toegepast om accenten aan te brengen, bijvoorbeeld in de woonstraten, contrastrend met de reeds aanwezige bomen.

De beplantingskeuze voor de laanstructuur langs De Voorwaarts bestaat over de totale lengte uit één boomsoort. De volgende typen beplanting worden voorgesteld voor het totale plangebied:

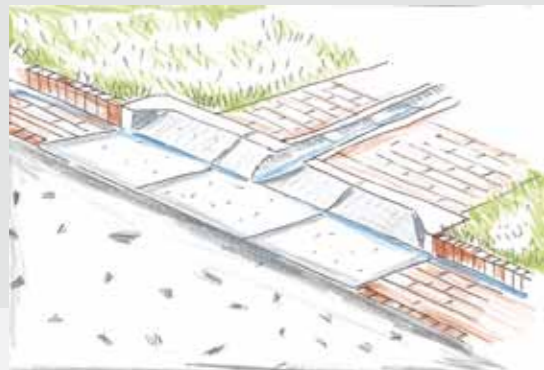
- De Voorwaarts – eiken
- De groene wig – combinatie van fruitbomen met landschappelijke soort of exoot;
- Radialen en woonstraten – meidoorn (ontleend aan aanwezige kavelafscheidingen) en beukenhagen en (sier)bomen.

#### 4.5.8 Beheer

Het gebied zal deels extensief ecologisch worden beheerd, deels intensief. De speelweide met het trapveld zal intensiever worden beheerd. Op onderdelen in het park, waar samen's -Heerenloo een schapenweide, hoogstamboomgaard en een tuin met kleinfruit ontwikkeld gaat worden is het onderhoud een gezamenlijk verantwoordelijkheid.

Hondenuitlaatplaatsen hebben een eigen maairegime van circa één keer per week. Dit zorgt ervoor dat langs het pad evenwijdig aan het spoor een strook van drie meter aan weerszijden intensief wordt gemaaid. Ook voor de speelplek in de groene driehoek geldt een intensiever maairegime. Het groen in de woonbuurten valt onder beheertype B. Dit betekent dat gras hier als gazon zal worden gemaaid. Dit geldt ook voor de lanen die de dwarsverbindingen met Schuylenburg vormen. Aan weerszijden van deze lanen, ook ter plekke van de groene wig, zal intensiever worden gemaaid om een continu beeld te waarborgen.

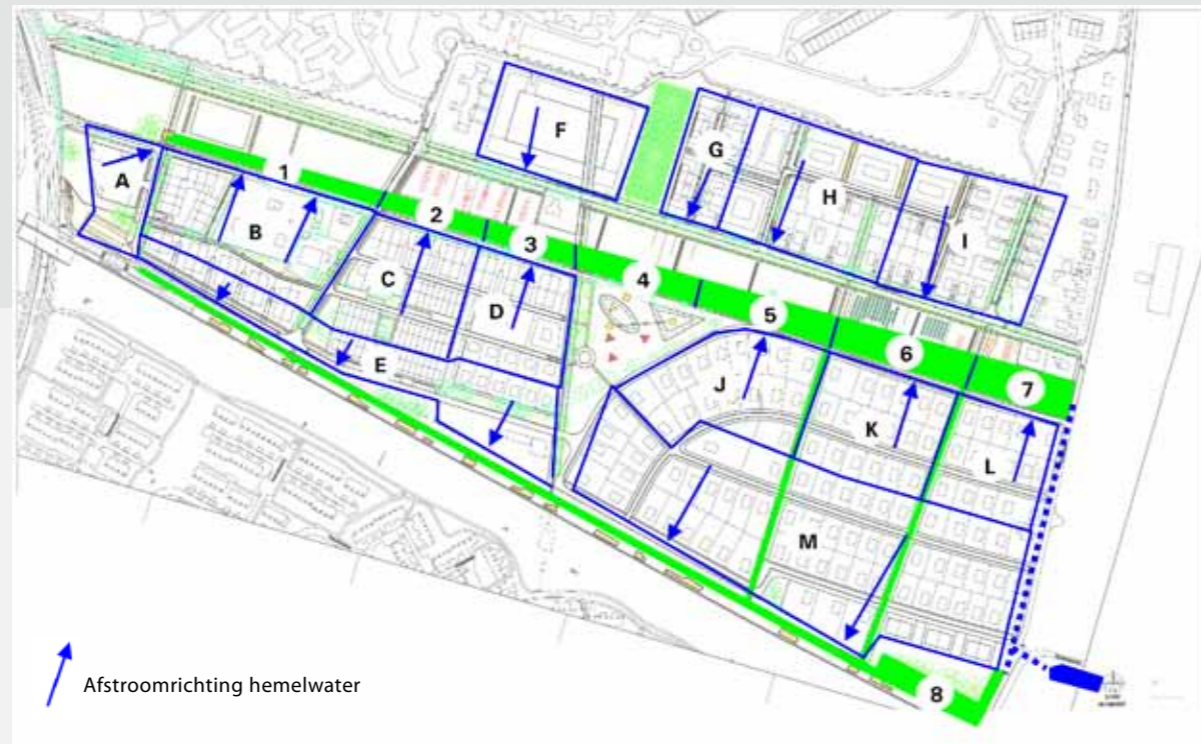
Ook de wadi die in gras is uitgevoerd, heeft een eigen maaibeheer.



Op bijzondere wijze wordt de koppeling tussen molgoot en oprit vormgegeven. (schets prototype)



Koppeling waterafvoer en snelheidsrem auto



Hemelwaterafvoer plangebied

#### 4.6 Waterhuishouding

Mede om de ambitie van duurzaamheid voor Groot Zonnehoeve vorm te geven wordt er in het plangebied op een bijzondere manier met water omgegaan.

##### 4.6.1 Wadi

De afvoer van regenwater in Zonnehoeve wordt zoveel mogelijk zichtbaar gemaakt door middel van open molgoten. Er zal geen infiltratie in de bermen plaatsvinden. Wel zal in een aantal gevallen de berm dienen als overstort bij extreme waterval, daartoe wordt de berm "hol" afgewerkt, Het hemelwater van de wegen wordt via molgoten naar de centrale wadi geleid. Afhankelijk van de capaciteit wordt dit water via een bodempassage (bovengronds in de vorm van wadi's of ondergronds in de vorm van infiltratie en transportleidingen) afgevoerd naar open water. De wadi zelf bestaat uit een lager gedeelte in het terrein dat voldoende water kan bergen. Onder de bodem van de wadi ligt een waterdoorlatende afvoerbuis die ervoor zorgt dat het grondwater niet hoger dan 1,20 meter onder maaiveld komt. Dit betekent dat er alleen water in de wadi komt te staan na een regenbui, waarna het in de grond zal zakken. Onderzoek toont aan dat dit proces, bij een goed functionerende wadi, hooguit een paar dagen duurt. 's Winters kan dit echter één of twee maanden zijn. De wadi infiltreert zoveel water als de grond kan verwerken en voert het restant af naar de Barnewinkel, waar een greppel het water doorvoert naar de sloot langs de Woudhuizermark.

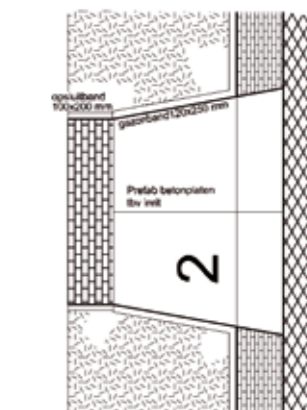
In de zuidoosthoek van Zonnehoeve zal een gedeelte van de wijk in zuidelijke richting afwateren, alwaar een kleine wadi het water infiltreert of afvoert naar de sloot langs de Woudhuizermark. Omdat het water maar beperkt zichtbaar zal zijn in de wadi en de grond niet veel drassiger wordt dan de omgeving, is er straks in de praktijk nauwelijks water te zien. Op het terrein van Schuylenburg verandert de watersituatie niet drastisch. Er wordt afgewaterd op de sloot langs de Zutphensestraat.

Bij de verdubbeling van de Zutphensestraat is voorzien in de

vervanging van deze sloot door een drain. De waterafvoer van gebouwen en lanen wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd.

##### 4.6.2 Hemelwater

De systemen, die samenhangen met de afvoer van het hemelwater vormen bijzondere elementen in de openbare ruimte. Een belangrijk detail wordt gevormd door de overgangselementen van privé-terrein naar openbaar gebied in een formele goot en van goot via een greppel naar de wadi. Woningen infiltreeren het dakwater in principe op eigen terrein. Bij extreme wateroverlast fungeren de inritplaten van de individuele woningen als overstort op de goot langs de openbare weg. Deze 'inritplaat' plaat, in beton uitgevoerd maakt het tevens mogelijk dat de auto vanaf de openbare weg de particuliere kavel op kan rijden.



Het hemelwater wordt via molgoten langs de wegen afgevoerd. Uiteindelijk wordt het hemelwater geloosd in een kolk of een onder De Voorwaarts gelegen ondergrondse drain. Aan de overzijde van De Voorwaarts, in de parkzone, belandt het water via een betonmuurtje met watermond in een greppel. Deze greppel





Lichtmast woonstraat



Lichtmast hoofdstraat

loost uiteindelijk het water in de wadi. De overige plandelen wateren op een vergelijkbare manier af. Naast de technische en civiele component heeft het waterafkoppelingssysteem ook een kwaliteitscomponent. De afvoergoten langs de weg zijn 0,75 meter breed en worden uitgevoerd in een grijze betonsteen, contrasterend met de kleur van het wegdek, dat in asphalt is uitgevoerd. Dit sluit aan bij het idee, de hemelwaterafvoer bovengronds af te voeren en detail toe te voegen aan de in principe sobere vormgeving van de openbare ruimte.

Zoals reeds gezegd, de koppellementen, sluitstukken en spuitertjes samenhangend met de waterafvoer dienen tevens als speelaanleiding.

#### 4.7 Meubilair

Hieronder vallen de verlichtingselementen en zitmeubilair. Langs de hoofdonsluitingswegen en de Voorwaarts komen hoge verlichtingsmasten met als armatuur de Citysoul. De mast hiervan is van geschuurd aluminium wat onderhoudsarm is. De mast heeft een hoogte van 6 meter. Deze verlichting is ook bij Omnisport toegepast omwille van eenheid binnen de groene Wig.

In de woonstraten worden lage masten toegepast, met als lichtarmatuur de City Spirit. De mast is ook in geschuurd aluminium uitgevoerd. In de woonstraten worden de masten altemnerend geplaatst in geval van bebouwing aan weerszijden van de weg. Bij eenzijdige bebouwing langs de straat komen de masten aan een zijde van de weg te staan.

Het principe van zitvoorzieningen, uitgevoerd als zitmeubilair, is zoveel mogelijk gecombineerd met speelaanleidingen. Deze voorzieningen zijn zoveel mogelijk geconcentreerd bij wegwakruisingen (plek van de follië's). De uitvoering hiervan is in beton, passend bij het afwijkende karakter van de follië's.

Bij de pluktuin van klein fruit zijn picknickbanken geplaatst, deze zijn in simpel hout uitgevoerd, passend bij de landelijke situatie. Uiteraard worden ook prullenbakken geplaatst. Hekwerken worden in lokaal voorkomende materialen uitgevoerd, in rondhout, danwel gekloofd hout.

#### 4.8 Kabels en leidingen

De kabels en leidingen, de ondergrondse infrastructuur, ligt onder paden die beklinterd zijn zoals de voetpaden, parkeerstroken (dit in verband met opbrekwerkzaamheden en het makkelijk kunnen herstellen ervan), of in boomloze grasbermen. Bij uitzondering kunnen kabels en leidingen ook in bermen met boombeplanting worden gelegd, mits deze in zogenaamde mantelbuizen worden gelegd (met een minimale lengte van 10 meter per boom). Regel is, dat nutsvoorzieningen als trafo's worden opgenomen in de bebouwing. Echter, in een parkachtige setting, als bij Zonnehoeve, is dit lastig te realiseren. Waar mogelijk worden trafo's van bouwkundige aanpassingen voorzien, waardoor de trafo als apart ontworpen wordt ervaren.

De exacte locaties en nadere eisen worden door de gemeente opgesteld. Verdeelkastjes CAI (standaard grijze kleur) worden opgenomen in de gevels of erfafscheidingen of zoveel mogelijk gecombineerd met andere nutsvoorzieningen. Het kan voorkomen dat de kabels en leidingen via de achterzijde van het erf bij een woning worden aangeboden.



Groot Zonnehoeve voor start ontwikkeling

## 5. Welstandsniveau en welstandsthema

**De kaders voor het welstandsbeleid zijn vastgelegd in de kadernota “Over welstand geschreven” die in juli 2004 door de gemeenteraad is vastgesteld. Met deze nota worden bouwplannen getoetst aan redelijke eisen van welstand.**

Voor ieder perceel in Apeldoorn wordt één welstandsniveau en één welstandsthema aangewezen (zie overzichtskaarten behorende bij het welstandskader). Het niveau geeft aan hoeveel welstands-aandacht de gemeente aan een gebied geeft, waarbij de niveaus variëren van zwaar tot welstandsvrij. Het welstandsthema wordt bepaald door de bouwstijl of bouwperiode van de bebouwing. In het bestemmingsplan wordt het specifieke karakter van een gebied geregeld, gericht op de bebouwingsregels en het gebruik van de grond en de bebouwing. Het welstandsbeleid is aanvullend en heeft betrekking op situering, massa en vorm, gevelkarakteristiek en detaillering, kleur en materiaalgebruik. Het voor dit gebied geldende welstandskader voor de huidige situatie speelt niet in op de nieuwe gewenste ontwikkeling met uitzondering van de locatie Schuylenburg. Hierin ligt dan ook de reden om voor het plangebied Groot Zonnehoeve een eigen welstandskader in de vorm van een ontwikkelingsgericht welstandsbeleid vast te stellen. Omdat de kadernota ‘Over welstand geschreven’ voor de locatie Schuylenburg wél toereikend is blijft dit deel van het plangebied buiten het ontwikkelingsgericht welstandskader.

### 5.1 Ontwikkelingsgericht welstandskader

Het welstandskader is de juridische vertaling van de bebouwingssferen zoals beschreven in paragraaf 4.1. van dit Stedenbouwkundig plan Groot Zonnehoeve. Deze paragraaf is de toelichting op het welstandskader (zie pagina XX) en plaatst de criteria in de gewenste context. Voor de vormgeving in dit plangebied wordt uitgegaan van een ruimtelijke samenhang. De ambitie t.a.v. de architectonische kwaliteit is per

deelgebied verschillend en varieert van het welstandsniveau zwaar tot soepel. Het welstandsniveau zwaar is toegekend aan met name de hoofdstructuur zoals de spoorzone en de bebouwing gericht op de groene wig. Het welstandsniveau soepel geldt voor de deelgebieden die geen directe relatie hebben met zowel de hoofdstructuur als het cultuurhistorisch waardevolle deelgebied Schuylenburg.

### Experiment welstandsluw

Vanwege het streven naar een vermindering van de regeldruk wordt in het deelgebied Villahoeve geëxperimenteerd met een welstandsluw kader op basis van bebouwingsthema's. Dit experiment moet mogelijk maken dat met een minimum aan welstandsregels toekomstige bewoners hun eigen droomhuis kunnen bouwen zonder dat dit ten koste gaat van de architectonische samenhang. Het ontbreken van architectonische samenhang is helaas een nadeel van het welstandsvrij bouwen. Daardoor komt ondanks de dikwijls goede individuele architectuur de kwaliteit van de wijk als geheel onder druk te staan. Om toch ondanks een minimum aan welstandsregels en een maximum aan ontwerpvrijheid een optimum aan samenhang in de wijk te realiseren, wordt in Villahoeve geëxperimenteerd met welstandsluw beleid op basis van thema's. Dit houdt in dat een bouwplan t.a.v. welstand uitsluitend getoetst wordt op de vraag of het voldoet aan het geldende welstandsthema.

Bij eerdere behandeling van het beeldkwaliteitsplan voor Groot Zonnehoeve in de gemeenteraad is door een inspreker gevraagd of de burger mag meedenken in het uitwerken van de welstandsluwe thematische aanpak voor Villahoeve. Daarop heeft de raad toegezegd dat dit in samenspraak met burgers vorm gegeven dient te worden. Deze toezegging is met het organiseren van een brainstormsessie in oktober 2010 ingevuld. Mede op basis van de uitkomsten van deze brainstormsessie is onderstaand welstandsluwe thematisering voor Villahoeve bepaald.

## 5.2 Toekomstig beheerkader

Na realisatie zal het gebied ook beheerd moeten worden. Voor die beheerfase zijn conform de Kadernota “Over welstand geschreven” de gebiedsthema’s aangegeven zoals die gaan gelden na de realisatie van de nieuwe bebouwing. Tevens zijn de daarbij behorende beheer-criteria in een bijlage opgenomen. Het voor de beheerfase geldende welstandsniveau komt overeen met het niveau uit het ontwikkelingsgericht welstandskader. Voor een aantal beeldzones wordt hier dieper ingegaan op de beoogde bebouwingssferen en het bebouwingsbeeld:

### Schuylenburg

Aangezien het terrein Schuylenburg valt onder het welstandsniveau instituten en buitenplaatsen uit de Herijkte kadernota ‘Over welstand geschreven’, heeft Schuylenburg het welstandsniveau zwaar.

### Villahoeve

De buurt Villahoeve is opgebouwd uit een aantal zones (straten) waarbinnen de architectonische samenhang belangrijk is. De rand langs de groene wig, en het gedeelte dat zich presenteert langs het spoor is zeer bepalend hoe de wijk vanaf de hoofdstructuur beleefd wordt. Vandaar dat deze zone zwaarder getoetst wordt waarbij ook gelet wordt op materialisering, detaillering, oriëntatie en situering. Voor het overige wordt de bebouwing m.u.v. de CPO locatie Zonne Entrée (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) uitsluitend getoetst aan door burgemeester en wethouders vast te stellen thema’s. Het beoogde beeld is dat van een villawijk. Daarom maakt het bestemmingsplan het volgende mogelijk: Dat (onderling verschillende) woningen op ruime kavels staan, waarbij de open ruimte en het groen van de tuin zich om en tussen de woningen heen verspreidt. De terug gelegde rooilijn garandeert een ruimtelijk en breed straatprofiel van gevel tot gevel. Langs de groene wig en langs het spoor is een beeld van individuele woningen op ruimte afstand ten opzichte van elkaar belangrijk. Vermeden dient te worden dat er een gesloten, bebouwde rand ont-

staat. Halfvrijstaande woningen langs de groene wig en het spoor zijn niet toegestaan. De situering van de woningen op de kavel volgt uit het stedenbouwkundige plan.

Welstandsniveau:

Langs de groene wig en het spoor geldt een zwaar welstandsniveau, voor het overige plangebied kan worden volstaan met een soepel niveau.

### Zonnetuin

De buurt Zonnetuin is een gevarieerd woongebied, bestaande uit geschakelde woningen, vrijstaande woningen, rijenwoningen, groeps-woningen en kwadrantwoningen in verschillende hoogtes. De beoogde architectuurstijl is “eigentijds”. Dit is een ruim begrip, waarmee echter voornamelijk wordt bedoeld dat de architectuur en beeldtaal niet historiserend is, maar voorzien van een hedendaags stempel of karakter. Gestreefd moet worden naar individualiteit van de woningen binnen het plan (ook bij de rijen), waarbij repetitie zoveel mogelijk wordt voorkomen.

De diverse bebouwingsonderdelen vertonen een ruimtelijke eenheid qua vorm, kleur en materiaaltoepassing. Al gerealiseerde projecten binnen dit gebied zijn leidend voor nieuw te ontwikkelen projecten. Hierbij wordt met name de bebouwing aan de zijde van het spoor verbijzonderd (de kwadrantwoningen, de koppen van de rijen) door middel van een dubbele oriëntatie, kapvorm en/of hoogteaccent. Belangrijk in het hele deelgebied zijn de zij- en achtertuinen die aan de openbare ruimte grenzen. Groene erfafscheidingen zijn hier gewenst om te voorkomen dat er een woud van schuttingen ontstaat.

Welstandsniveau:

Langs de groene wig en het spoor geldt een zwaar welstandsniveau, voor het overige plangebied kan worden volstaan met een soepel niveau

### Boskamers

Het concept van de buurt Boskamers bestaat uit een verkaveling die oploopt van een meer landelijke, open verkaveling aan de Barnewinkel, naar een dichter, verstedelijkt beeld richting de buurt Centrum. Binnen de verschillende kamers is er sprake van een sterke architectonische samenhang. Een aantal “kamers” zal worden uitgegeven in CPO verband. De individuele kavels zijn verdeeld in twee “kamers”, gescheiden door een langzaam verkeersroute met boombeplanting. Aan de Voorwaarts, is er plek voor vrijstaande woningen. Bij de kavels hierachter kan eventueel ook een aantal twee onder een kap woningen worden gerealiseerd, echter bij voorkeur niet op de hoeken. Alle woningen hebben een kap, waarbij deze op smalle kavels met de nok haaks op de weg staat, om transparantie naar het achtergelegen gebied mogelijk te maken. De hoofdvorm is enkelvoudig. Het beeld bestaat uit heldere vormen. In schaal en maat wordt aansluiting gezocht met de bestaande woningen langs de Barnewinkel en de Voorwaarts.

Welstandsniveau:

Met uitzondering van de woningen langs de groene wig en aangrenzend aan het centrum (zwaar) geldt een soepel welstandsniveau.

### Centrum

De buurt Centrum vormt het middelpunt van Groot Zonnehoeve, met de nadruk op de ruimtelijke zin. Het vormt de schakel tussen de bebouwing van Schuylenburg en haar voorzieningen, en het zuidelijke deel van Zonnehoeve. Het richt zich naar de groene wig, maar tevens naar binnen, waar zich een pleinachtige ruimte bevindt met een duidelijke openbare verblijfsfunctie en een groene inrichting. De geplande langzaamverkeersroute, loopt door het Centrum. De bebouwing begeleidt de Voorwaarts en nodigt uit om het gebied te betreden. De alzijdige oriëntatie vergt een zorgvuldig omgaan met privé buitenruimtes en de situering van de woningen en appartementen. De bebouwing is compacter dan in de rest van Zonnehoeve. Parkeren wordt zoveel mogelijk uit het zicht opgelost om het maai-

veld de gewenste groene uitstraling te geven. Een eigentijdse, eigen vormgeving is hier op zijn plek, zonder echter een al te stedelijke uitstraling. Er moet een ruimtelijke en esthetische relatie zijn met de bebouwing op het terrein van Schuylenburg.

Welstandsniveau:

Voor het centrum geldt een zwaar welstandsniveau.

**N.B. De facetkaarten op pag. 73 e.v. zoomen in op het zuidelijke plangebied. Dit omdat in het noordelijke plangebied geen wijzigingen zijn aangebracht t.o.v. beeldkwaliteit.**



### Welstandskader

Deelgebied	Oriëntatie (Bestemmingsplan is maatgevend)	Architectuur (massa / dakvorm) (Bestemmingsplan is maatgevend)	Grondvlak (Bestemmingsplan is maatgevend)	Materialisering / detaillering	Erfafscheiding (aanbeveling indien niet vergunningsplichtig)	Regie en beheerthema
<b>ZONNETUIN-WEST</b> (zie facetkaarten)						
Entreegebouw 't Quadrant (1) (Multifunctioneel gebouw met gestapelde woningbouw, groepswoningen en dagbestedingsruimte)	Alzijdige oriëntatie  Het gebouw vormt een autonoom object in de (groene) ruimte, los van de andere plandelen in Zonnetuin-West.	De vormgeving gaat uit van de tegenstelling tussen buiten en binnenzijde van het complex, waarbij het thema 'contrast' is voor respectievelijk de zijde aan het stationsplein (monumentaal, gesloten) en de zijde aan de groene wig (informeel, open)	Binnen het bouwvlak moet alle bebouwing een plaats krijgen.  Parkeerbehoefte groeneis oplossen op eigen terrein binnen of onder het bouwblok.	Zoeken naar contrast in materialisatie, detaillering en kleurgebruik tussen binnen- en buitenzijde van het complex.	Eventuele erfafscheidingen dienen onderdeel uit te maken van de architectuur.	Zwaar welstandsniveau  Thema: thematische architectuur en stedenbouw
Stadswoningen aan Stationsplein (2)	Naar stationsplein (westzijde). De koppen dienen als voorkant te worden meentworpen (dus geen gesloten zijgevels)  Het plan vormt onderdeel van de bebouwing aan de Laan van Zonnehoeve. Verwantschap met 3, 8 en 9.	Stevige wandbebouwing (3 lagen) aan stationsplein, waarin de individuele woningen afleesbaar zijn.  Moderne architectuur met plat of met lessenaarskap afgedekt.	Binnen het bouwvlak moet alle bebouwing een plaats krijgen.	Rode baksteen; in aansluiting met kwadrantwoningen (3)	Voorzijde: lage haag Achterzijde en zijtuinen: meentworpen tuinmuur in combinatie met groen	Zwaar welstandsniveau  Thema: thematische architectuur en stedenbouw
Kwadrantwoningen (3)	Oriëntatie op ontsluitingsweg of parkzone  Het plan vormt onderdeel van de bebouwing aan de Laan van Zonnehoeve. Verwantschap met 2, 8 en 9	Individuele woningen zijn herkenbaar Buitenuimte is onderdeel van het ontwerp	Blokken vormen eenheden van ca. 4 woningen, rug aan rug gegroepeerd. Patio, garages en bergingen zijn in de blokken opgenomen	Minimaal 20% van elke gevel bestaat uit rode baksteen (zie referentiesteen). Deze vlakken grenzen aan het maaiveld Dak: indien kap een gebakken pan of lei, kleur: antraciet	Lage haag rondom blok	Zwaar welstandsniveau  Thema: thematische architectuur en stedenbouw
Kavel Villa Zonnehoeve (4)	Oriëntatie op de Zonnehoeve	Vormen ensemble met bestaande woning (Villa Zonnehoeve) zonder deze te overheersen  Hellende kappen toepassen	Vrijstaande woningen Woningen los en informeel op terrein gegroepeerd	Aansluiting zoeken bij Villa Zonnehoeve	Geen formele erfafscheidingen tussen de woningen. Langs de kavel losse hagen en bomen	Zwaar welstandsniveau  Thema: thematische architectuur en stedenbouw
Kavels aan Zonnehoeve (5)	Oriëntatie openbare ruimte (Zonnehoeve, groene wig en Hermelijn)	Traditionele woningen Individueelheid per woning (geen ensemble).  Hellende kappen toepassen	Vrijstaande woningen Woningen los en informeel op terrein gegroepeerd	Aansluiting zoeken bij Villa Zonnehoeve	Voorzijdes: lage haag Achterzijde: in architectuur meentworpen tuinmuur i.c.m. groen t.p.v. parkeerterrein	Zwaar welstandsniveau  Thema: thematische architectuur en stedenbouw

## Welstandskader

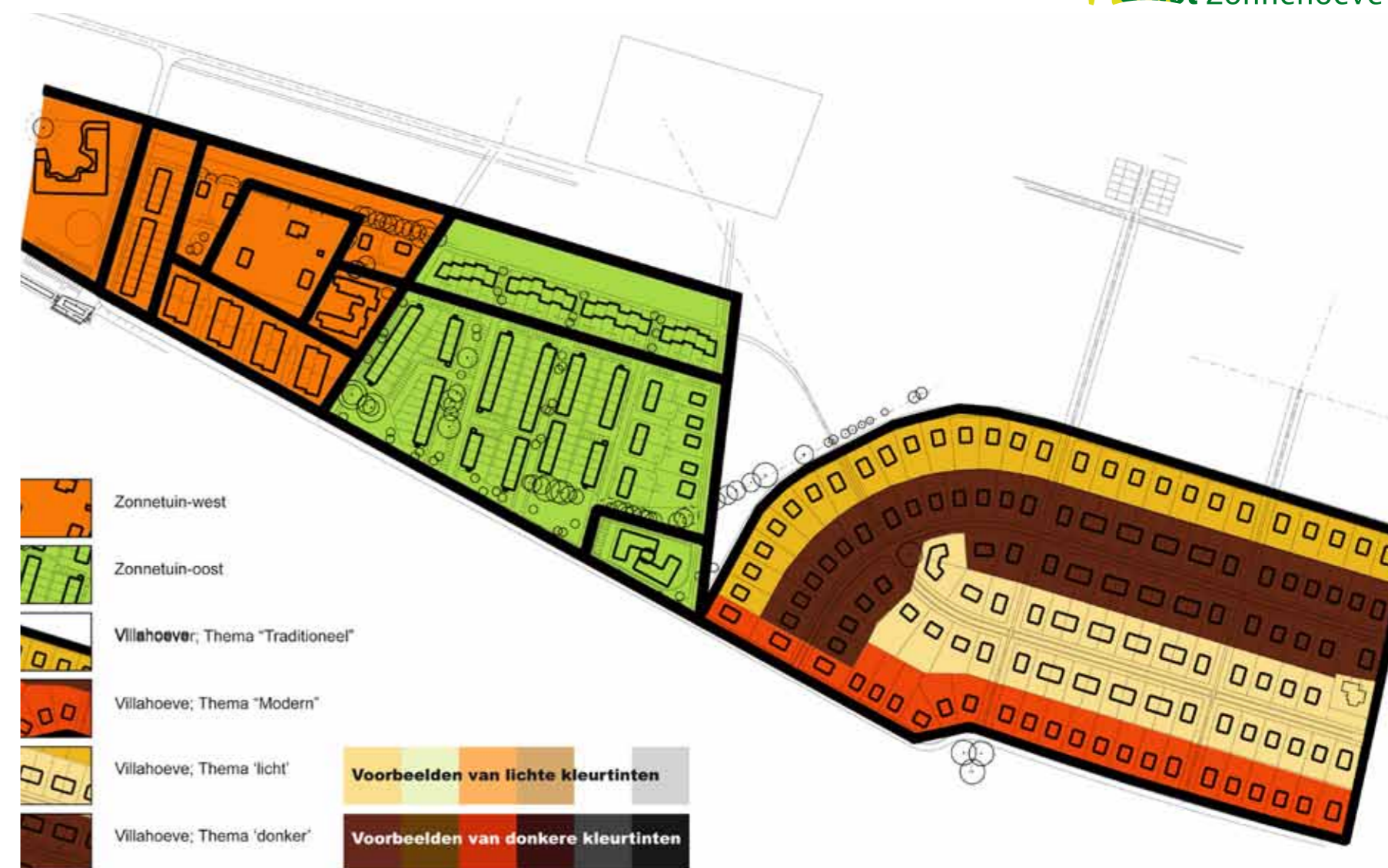
Deelgebied	Oriëntatie (Bestemmingsplan is maatgevend)	Architectuur (massa / dakvorm) (Bestemmingsplan is maatgevend)	Grondvlak (Bestemmingsplan is maatgevend)	Materialisering / detaillering	Erfafscheiding (aanbeveling indien niet vergunningsplichtig)	Regie en beheerthema
Groepswoningen 'sHeerenloo (6)	Oriëntatie op de Hermelijn en langzaamverkeersroute	Woongebouw in meerdere lagen met een centrale entree. Traditionele architectuur	Woongebouw in rooilijnen bouwen	Rode baksteen; in aansluiting met kwadrantwoningen (3)	Groene erfafscheidingen	Zwaar welstandsniveau Thema: thematische architectuur en stedenbouw
<b>ZONNETUIN-OOST (zie facetkaarten)</b>						
Bebouwingsrand langs wigpark (7)	Oriëntatie op het openbare gebied	Traditionele bouwwijze met koppen. Per één of twee woningen verspringen in de rooilijnen en een eigen kap haaks op de straat. Verbijzondering van de koppen. Zonnetuin Oost dient als één samenhangende geheel te worden ontworpen (verwantschap met deelgebied 8 en 9).	Twee parkeerplaatsen op eigen terrein	Gedekte kleurtinten, zodat het groen van de bomensingels het meest in het oog springende aspect blijft in deze buurt.	Eventuele erfafscheidingen dienen onderdeel uit te maken van de architectuur.	Zwaar welstandsniveau Thema: thematische architectuur en stedenbouw
Groepswoningen 'sHeerenloo (8)	Atzijdige oriëntatie	Objectmatig gebouw op kruispunt van (zicht-)assen. Zonnetuin Oost dient als één samenhangende geheel te worden ontworpen (verwantschap met deelgebied 7 en 9).	Ontsluiting vanaf Laan van Zonnehoeve. Parkeerbehoefte op eigen terrein oplossen	Gedekte kleurtinten, zodat het groen van de bomensingels het meest in het oog springende aspect blijft in deze buurt.		Zwaar welstandsniveau Thema: thematische architectuur en stedenbouw
Woonstraatjes (9)	Oriëntatie op het openbare gebied	Traditionele bouwwijze met koppen. Verbijzondering van de koppen. Zonnetuin Oost dient als één samenhangende geheel te worden ontworpen (verwantschap met deelgebied 7 en 8).	Bouwen in de rooilijnen	Gedekte kleurtinten, zodat het groen van de bomensingels het meest in het oog springende aspect blijft in deze buurt.	Lage haag aan de straat In architectuur mee-ontworpen tuinmuur i.c.m. groen Zorgvuldige overgang openbaar - privé in achterhof	Soepel welstandsniveau met uitzondering van de koppen aan de Laan van Zonnehoeve en de bebouwing aan het Wigpark. Thema: thematische architectuur en stedenbouw

## Welstandskader

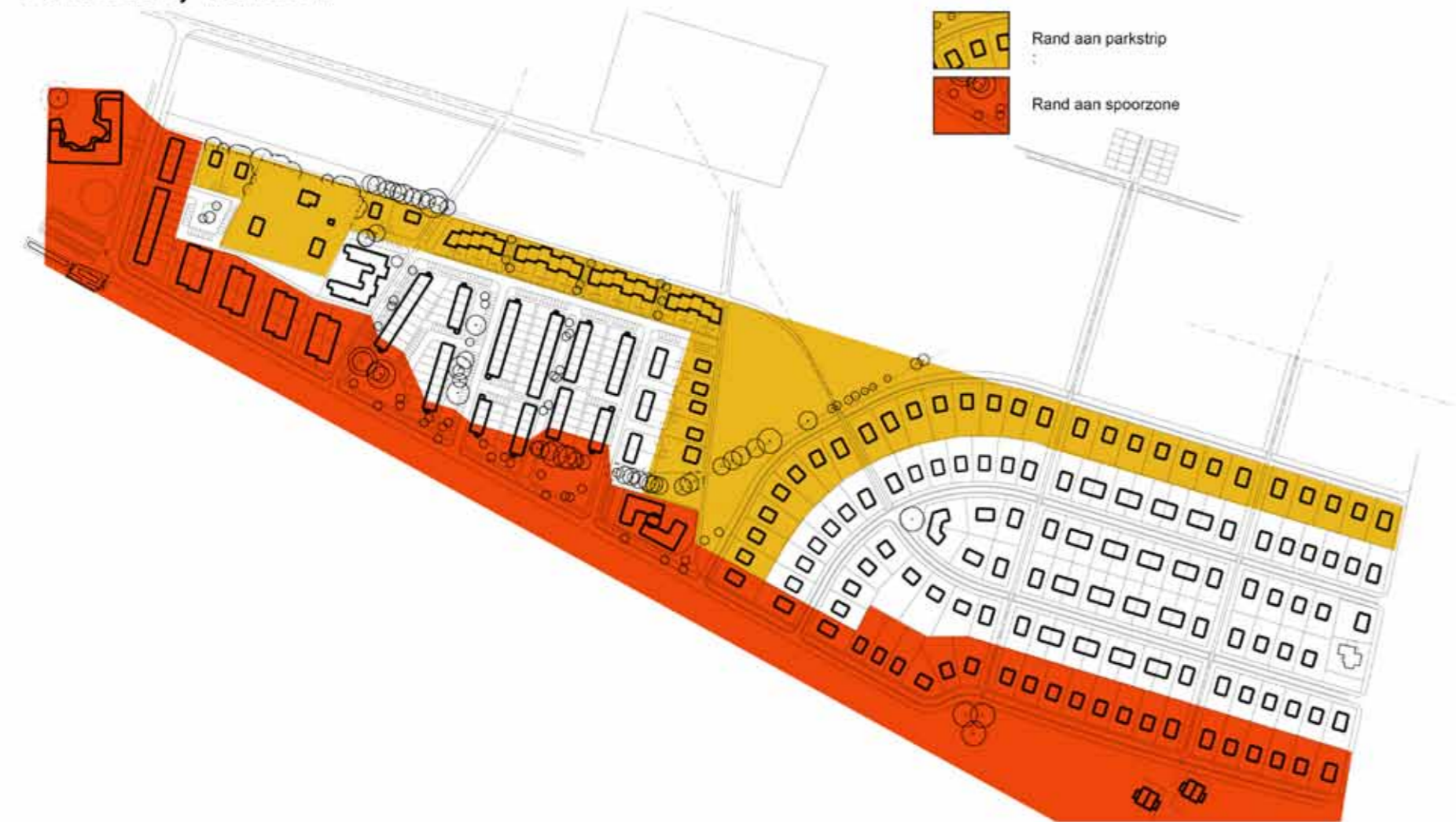
Deelgebied	Oriëntatie (Bestemmingsplan is maatgevend)	Architectuur (massa / dakvorm) (Bestemmingsplan is maatgevend)	Grondvlak (Bestemmingsplan is maatgevend)	Materialisering / detaillering	Erfafscheiding (aanbeveling indien niet vergunningsplichtig)	Regie en beheerthema
<b>VILLAHOEVE (zie facetkaarten)</b>						
Thema "Traditioneel"	Op de openbare weg. Bij hoekkavels dient er op alle openbare zijden te worden georiënteerd.	Traditionele typologieën: Apeldoornse huisjes, landelijk, notariswoningen.... De woningen dienen te worden afgedekt d.m.v. een hellende, traditionele kap (bijvoorbeeld zadelpak, schildkap, kap met wolfseinden).	Voorgevelrooilijn mag binnen het bouwvlak verspringen Twee parkeerplaatsen op eigen terrein	Traditionele bouwmaterialen: baksteen, gebakken pannen, leien, riet e.d. Kleurtoepassing: gedekte tinten Waar mogelijk afstemmen op de buurkavels.	Hagen danwel natuurlijke overgangen aan de straatzijde en tussen de kavels	Normaal welstandsniveau
Thema "Modern"	Op de openbare weg. Bij hoekkavels dient er op alle openbare zijden te worden georiënteerd.	Moderne, hedendaagse woningen De woningen dienen plat of d.m.v. een lessenaarskap te worden afgedekt.	Voorgevelrooilijn mag binnen het bouwvlak verspringen Twee parkeerplaatsen op eigen terrein	Vrijheid in materialisatie en kleurgebruik, passend bij architectonisch concept. Waar mogelijk afstemmen op de buurkavels.	Hagen danwel natuurlijke overgangen aan de straatzijde en tussen de kavels	Normaal welstandsniveau
Thema "Licht"	Op de openbare weg. Bij hoekkavels dient er op alle openbare zijden te worden georiënteerd.	Vrijheid wat betreft architectuurstijl.	Twee parkeerplaatsen op eigen terrein	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het kleurengamma van de gevels dient uitgesproken 'licht' te zijn.</li> <li>Het kleurengamma van het dak dient 'donker' te zijn.</li> <li>Opm.: Combinatie van gevel en dak moet een eenheid zijn.</li> <li>Vrijheid in materialisatie.</li> <li>Kleurgebruik waar mogelijk afstemmen op de buurkavels.</li> </ul>	Aanbeveling: Hagen danwel natuurlijke overgangen aan de straatzijde en tussen de kavels	Soepel welstandsniveau
Thema "Donker"	Op de openbare weg. Bij hoekkavels dient er op alle openbare zijden te worden georiënteerd.	Vrijheid wat betreft architectuurstijl.	Twee parkeerplaatsen op eigen terrein	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het kleurengamma van de gevels dient uitgesproken 'donker' te zijn. Dit vormt het bindende element in de straat.</li> <li>Het kleurengamma van het dak dient 'donker' te zijn.</li> <li>Opm.: Combinatie van gevel en dak moet een eenheid zijn.</li> <li>Vrijheid in materialisatie.</li> <li>Kleurgebruik waar mogelijk afstemmen op de buurkavels.</li> </ul>	Aanbeveling: Hagen danwel natuurlijke overgangen aan de straatzijde en tussen de kavels	Soepel welstandsniveau

### Welstandskader

Deelgebied	Oriëntatie bestemmingsplan is maatgevend	Architectuur (Massa/ dakvorm) bestemmingsplan is maatgevend	Grondvlak bestemmingsplan is maatgevend	Materialisering/ detaillering	Erfafscheiding (aanbeveling indien niet vergunningplichtig)	Regie en beheerthema
<b>Boskamers</b>						
<b>Boskamers randen</b>	Oriëntatie op Voorwaarts of groene zone	Aansluiting zoeken bij de bestaande woningen in maat en schaal Eenvoudige hoofdvorm Kap verplicht met nok haaks op de weg (uitzondering bij brede kavels en aan westrand mogelijk)	Reageert op Voorwaarts	Minimaal 20% van elke gevel bestaat uit rode baksteen (zie referentiesteen). Deze vlakken grenzen aan het maaiveld Dak: indien kap een gebakken pan of lei, kleur: antraciet	Groene erfafscheidingen langs de openbare weg	Zwaar welstandsniveau Thema: thematische architectuur en stedenbouw
<b>Boskamers binnengebied</b>	Oriëntatie op de weg	Enkelvoudige hoofdvorm Nok haaks op de weg (uitzondering bij brede kavels mogelijk)		Minimaal 20% van elke gevel bestaat uit rode baksteen (zie referentiesteen). Deze vlakken grenzen aan het maaiveld Dak: indien kap een gebakken pan of lei, kleur: antraciet	Groene erfafscheidingen langs de openbare weg	Normaal welstandsniveau Thema: thematische architectuur en stedenbouw
<b>Boskamers CPOG kavels</b>	Oriëntatie rond binnenhof of op de weg	Sterke architectonische samenhang binnen de clusters Één centrale entree	Ontsluiting aan noord of oostzijde	Minimaal 20% van elke gevel bestaat uit rode baksteen (zie referentiesteen). Deze vlakken grenzen aan het maaiveld Dak: indien kap een gebakken pan of lei, kleur: antraciet	Groene erfafscheidingen langs de openbare weg	Normaal welstandsniveau Thema: thematische architectuur en stedenbouw
<b>Centrumgebied</b>	Alzijdige oriëntatie met nadruk op de zuidzijde Ook georiënteerd op binnenterrein	Vormt schakel tussen Schuylenburg en Zonnehoeve Binnen en buitengevels hebben ieder eigen karakter			Inrichting binnentuin is onderdeel van het ontwerp	Zwaar welstandsniveau Thema: thematische architectuur en stedenbouw



### Facetten; Randen








### Facetten; Ruimtelijke randvoorwaarden (1)



## Facetten; Ruimtelijke randvoorwaarden (2)



### Overgangen openbaar - privé

-  Lage haag
-  Hoge haag
-  In architectuur mee-ontworpen tuinmuur i.c.m. groen
-  In architectuur mee-ontworpen tuinmuur
-  Zorgvuldige overgang openbaar - privé in achterhof

## Facetten; Ruimtelijke randvoorwaarden (3)



### Kapvorm

-  Platdak of lessenaarskap met hoge zijde aan straat
-  Vrij
-  Zadelkap
-  Platdak
-  Bijzondere kap op kopwoningen
-  Hellende kap met 'traditionele' vorm (zadelkap, schildkap, kap met wolfseinden)



## Facetten; Ruimtelijke randvoorwaarden (4)



- Nok evenwijdig aan de straat
- Nokrichting**
-  Nok haaks op de straat
  -  Vrij
  -  N.v.t.
  - 
  - 





**Referentiebeelden en foto's met dank aan:**

Aerophoto-Schiphol  
BNO ir. Bart Duvekot  
Bureau B+O Architecten BV  
Courage Architecten  
De Stentor / Yvonne Pieters  
F. Hermse  
Gulikers Architecten  
Hilberink Bosch Architecten  
Loof en van Stigt Architecten  
Maas Architecten  
Mecanoo Architecten  
Meyer en Van Schooten  
Molenaar en van Winden Architecten  
Osorio Lobato Architecten  
Peter van Gerwen Architecten  
Poolen Architecten  
Rudy Uytenga Architecten  
Sluijmer en van Leeuwen  
INBO  
De Zwarte Hond  
Lars Courage  
Peters en Lammerink  
Theo Verburg

**Colofon:**

**Uitgave:**

Gemeente Apeldoorn,  
februari 2011

Vastgesteld door College van B&W,  
februari 2011

**Website Groot Zonnehoeve:**

[www.apeldoorn.nl/grootzonnehoeve](http://www.apeldoorn.nl/grootzonnehoeve)

**Vormgeving:**

Update Design

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

