

Kopermolen Vaassen

stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan

16 oktober 2024

concept



—
Marseille
buiten
ruimtelijk
ontwerp
—

inhoud



Adres: Dr. van Deenweg 13
8025BP Zwolle
Telefoon: 038-4552980
Email: info@onis-vastgoed.nl

A	Inleiding	3
	opgave	4
	planlocatie	5
	kernschets historisch landschap	6
	bestaande ruimtelijke karakteristieken	7
B	Stedenbouwkundig plan	8
	aansluiting omgeving	9
	drie kamers met een eigen korrel	10
	drie thema's	11
C	Beeldkwaliteit bebouwing	12
	kamer 1 - dorps wonen	13
	kamer 1 - wonen aan het groene hart	14
	kamer 2 - wonen aan het groene hart	15
	kamer 2 - dorps wonen	16
	kamer 3 - objecten in het groen	17
D	Inrichtingsplan landschap	21
	visie en concept	22
	plankaart	23
	gebruik	24
	parkeren	25
	materialisatie	27
	inrichtingselementen	28
	bestaande bomen	30
	grassen	31
	erfafscheidingen	32
	beek	33
	doelsoorten ecologie	35

A

concept

inleiding

opgave



Aan de Industrieweg in Vaassen ontwikkelt Onis Vastgoed een plan voor ongeveer 120-125 woningen, naar ontwerp van TVA. De basiskwaliteit van het plangebied is groot; er staan verschillende bomenrijen rond en op het terrein, ook is er een beek en rondom liggen woningen met straten en voetpaden die op het terrein aansluiten. Veel potentie dus om met deze opgave een mooie nieuwe plek toe te voegen aan Vaassen.

Marseille Buiten richt zich op het ontwerp van de buitenruimte. Zij kijken daarbij naar de ruimtelijke kwaliteit en doen aanbevelingen voor materiaalgebruik, beplanting en meubilair.

Specifiek voor deze locatie is de beek aan de oostzijde. Deze beek is op dit moment grotendeels functioneel en oogt niet erg aantrekkelijk. Wij zien een kans om de huidige wateropgave te koppelen aan de beek en daar weer een aantrekkelijk onderdeel voor het plan van te maken.

In dit document wordt de kwaliteit van het plan op verschillende niveaus toegelicht. We werken daarbij van grof naar fijn, te beginnen met het stedenbouwkundig plan.



planlocatie



Koekoeksweg
Industrieweg
zwem- en sport-
centrum De Koekoek
planlocatie

Royal Vaassen
Dorpsebeek

Tennisclub
Vaassen



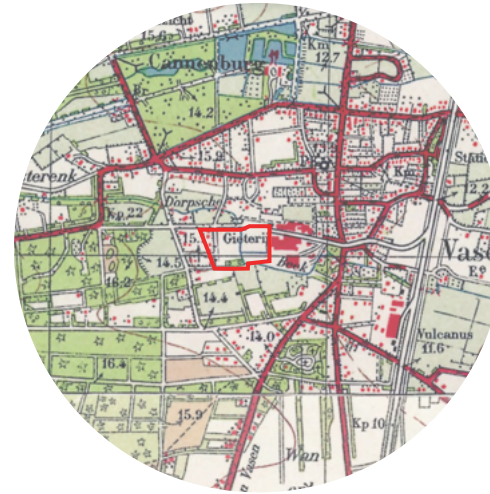
kernschets historisch landschap



1850



1900



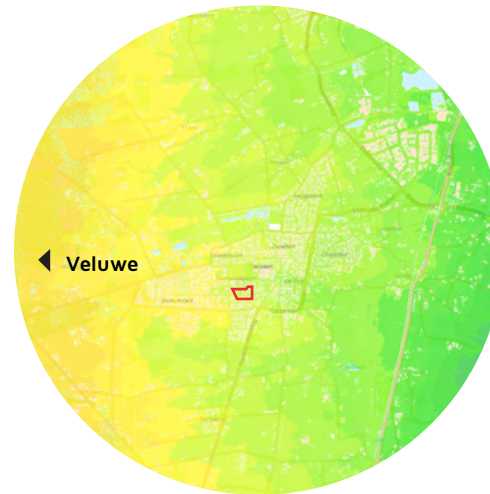
1950



2000



nu



AHN

In de 19e en 20e eeuw groeide Vaassen uit tot een belangrijk regionaal centrum voor industrie, mede door de komst van watermolens langs de beek de Vaassense Grift. De kopermolen en andere fabrieken langs de beek maakten Vaassen een plek van werkgelegenheid en industrie, wat leidde tot verdere uitbreiding van het centrum en de omliggende woonwijken. De Veluwe bleef nog grotendeels bebost en ruig, maar in de lager gelegen delen werden wegen aangelegd, landerijen vergroot en dorpen zoals Vaassen verder ontwikkeld.

Het hedendaagse landschap van Vaassen weerspiegelt de historische ontwikkeling. Het dorp ligt aan de rand van de Veluwe bossen en biedt een overgang naar het meer agrarische IJssellandschap. De historische landgoederen en beken zijn nog steeds zichtbaar en bepalend voor de charme van de omgeving. Daarnaast trekt Landgoed Cannenburch en de omliggende natuurgebieden veel wandelaars en recreanten aan.

bestaande ruimtelijke karakteristieken



ruime grasvelden



beek



bestaand groenkapitaal

Het bestaande terrein wordt gekenmerkt door een groot aantal oude bomen, die de hoofdstructuur van de locatie vormen. Deze bomen staan in stroken of vakken van bosplantsoen, of in rijen langs en door de grasvelden, wat zorgt voor een natuurlijke en ruimtelijke indeling van het landschap.

Daarnaast loopt de Dorpsebeek langs de oostzijde van het terrein en vormt een belangrijke landschappelijke en ecologische kwaliteit. De beek is in de loop der tijd grotendeels rechtgetrokken of in duikers geleid. Hij biedt echter wel de kans voor waterinfiltratie, een gezonde waterhuishouding en vermindering van overstromingsrisico. Inzet van de beek in het plan biedt recreatieve kansen en versterkt de ecologische waarde van het gehele terrein.

De ruime grasvelden zorgen voor openheid en bieden niet alleen een visueel contrast met de dichtheid van de bomen, maar creëren ook veelzijdige ruimtes voor recreatie en ontspanning.

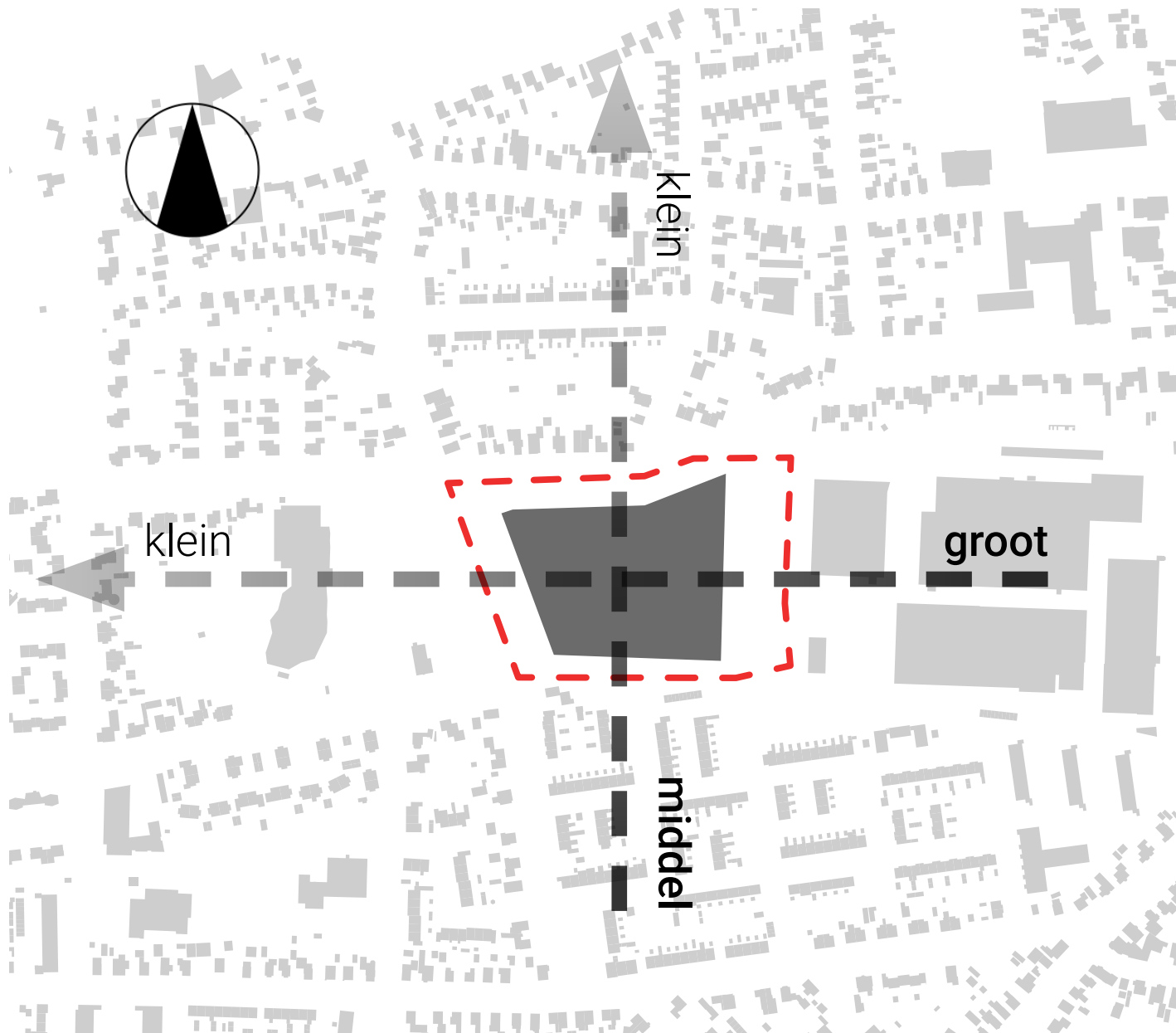
De combinatie van oude bomen, de beek en de uitgestrekte grasvelden maakt het terrein tot een aantrekkelijk, natuurlijk en veelzijdig gebied, met een grote woonpotentie voor de toekomst.

B

concept

stedebouwkundig plan

aansluiten omgeving



Bij analyse van de locatie is een duidelijk verloop te zien in de korrelgrootte van de omringende bebouwing.

Van oost naar west verloopt de bebouwing van de grootschalige bebouwing van Royal Vaassen via de planlocatie naar de aangrenzende woonwijk, waarbij het zwembad in dit verloop ook nog een grote korrel vertoont.

Van zuid naar noord is een vergelijkbaar verloop te zien. In het zuiden bestaat de aangrenzende wijk voornamelijk uit rijtjeswoningen van middelgrote korrel, waar de aangrenzende wijk ten noorden bestaat uit een kleine korrel van vrijstaande woningen en tweekappers.

De huidige bebouwingsmogelijkheden laten een bebouwd oppervlakte toe van 80% van het bouwvlak met een goothoogte van 10 meter.

drie kamers met een eigen korrel



De aanwezige groenstructuur loopt in een t-vorm over het plangebied en verdeelt het geheel in drie verschillende 'kamers'. De kamers sluiten met de toegepaste woningtypologieën aan op de korrel van de aanwezige bebouwing.

- Kamer 1 sluit aan op de losse kleine korrel van de woningen ten noorden met vrijstaande woningen en tweekappers.
- Kamer 2 sluit aan op de onderliggende wijk, bestaande uit hoofdzakelijk rijwoningen.
- Kamer 3 sluit aan op de grote korrel ten westen van de fabriek van Royal Vaassen met drie appartementenblokken.

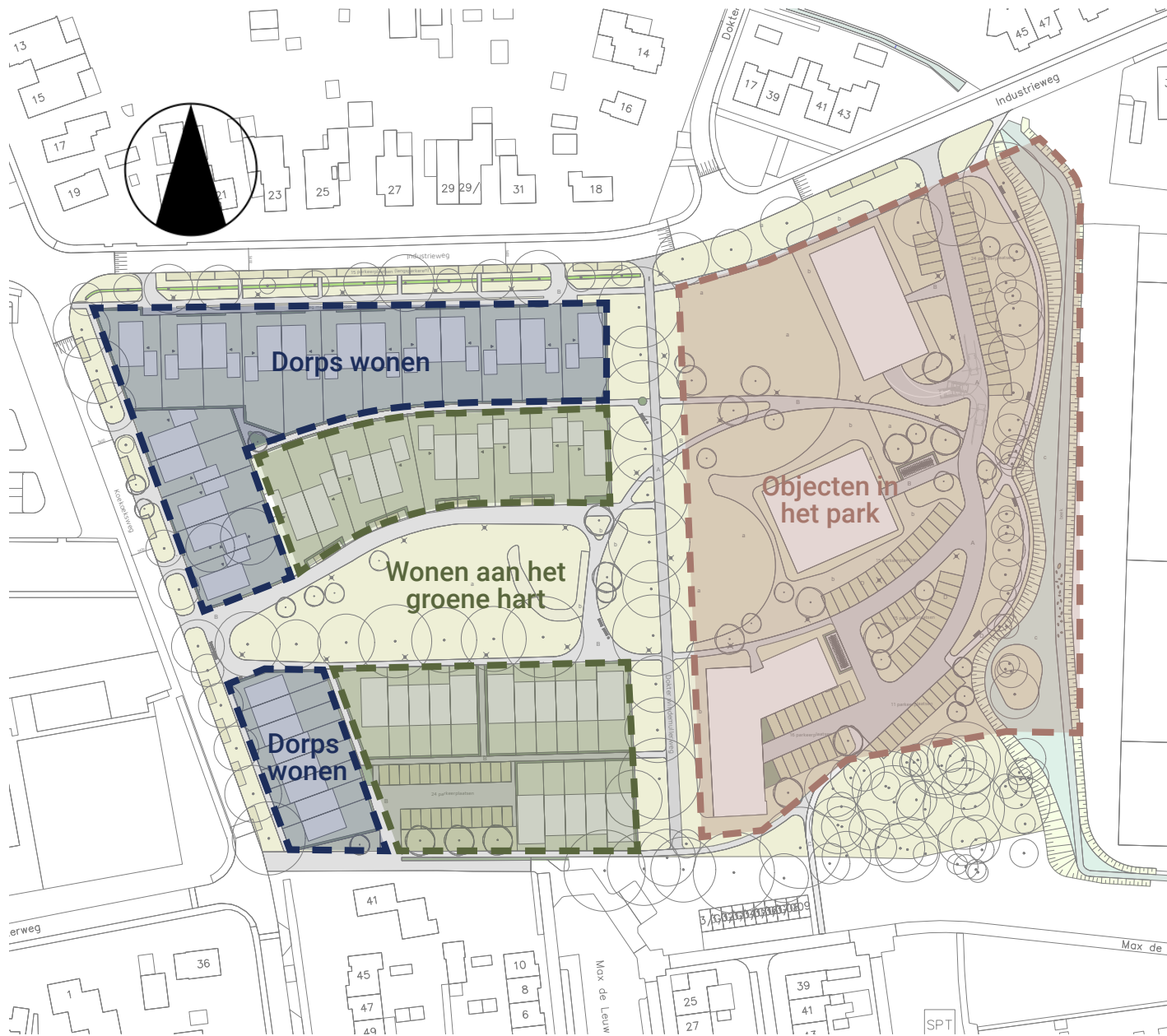
drie thema's

De kamers bepalen de typologie, terwijl de ligging het thema bepaalt.

De grondgebonden woningen aan de randen van het plan sluiten aan bij het typische dorps wonen; ligging aan de straat, een eigen voortuin duidelijk afgebakend met een haag en woningen passend bij het dorps karakter in twee lagen met een kap en overstek.

De grondgebonden woningen aan het groene hart vragen een andere woonbenadering. Hierbij is leven en verblijven aan het park een belangrijk thema om het middengebied levendig te houden. De voortuinen doen mee in het spel van het landschap en zijn niet duidelijk afgebakend, veranda's en zitjes maken fijne verblijfsplekken voor de bewoners, en lage kappen geven een kleinschalig en vriendelijk profiel aan het groen.

De appartementen zijn vrij geplaatst in het park en richten zich op het buitenleven. Ze zijn van alle kanten benaderbaar en hebben daarom eenzijdige uitstraling. Ze liggen op de grens van park en het landschappelijk ingepaste parkeren.



C

concept

beeldkwaliteit bebouwing

kamer 1 - dorps wonen



Metselwerk van lichte zandtinten tot bruine aardetinten, hout als accentmateriaal



Gebruik van zowel dwars- als langskappen



Hout als extra gevelmateriaal



Verspringende rooilijnen binnen het blok



Dakoverstekken

- Vrijstaand en twee-onder-een-kap als typologie;
- Twee lagen met kap, met zowel dwars- als langskappen;
- Dakoverstekken passend bij het dorps karakter;
- Verspringende voorgevel rooilijnen plus afwisseling in uitstraling dragen bij aan dorps en organisch gegroeide gevoel;
- Hoofdmateriaal metselwerk, eventueel afgewisseld met houten accenten;
- Metselwerk in een mix van beige zandkleur tot donker bruine aarde tinten, waarbij er nooit meer dan twee dezelfde tinten naast elkaar aanwezig zijn
- De drie woningen op de hoeken met het openbaar gebied zijn vrijstaande woningen waarbij de zijgevel aan het openbaar gebied een representatieve gevel moet zijn;



kamer 1 - wonen aan het groene hart



Metselwerk van lichte zandtinten tot bruine aardetinten, hout als accentmateriaal



Verschillende opties met wel of niet doorgetrokken dakkapellen als uitstraling naar het park



Vriendelijke uitstraling met lage kappen en woningen gericht op het groene park

- Vrijstaand en twee-onder-een-kap met mogelijkheden voor levensloopbestendige woningen als typologie;
- Eén of twee lagen met een kap;
- Dakoverstekken passend bij het dorps karakter;
- Voorgevels krommen mee met het park;
- Meer uniforme uitstraling legt de focus op het park;
- Hoofdmateriaal metselwerk, afgewisseld met houten accenten;
- Metselwerk in een range van beige zandkleur tot donker bruine aarde tinten;
- Vrijstaande woning als beëindiging waarbij de zijgevel aan het openbaar gebied een representatieve gevel moet zijn;
- Bijgebouwen zijn altijd afgekeerd van het openbaar gebied.



kamer 2 - wonen aan het groene hart



Metselwerk van lichte zandtinten tot bruine aardetinten, hout als accentmateriaal



Afwisseling in kaphoogtes plus gebruik van veranda's voor activeren middengebiet



Spel van wisselende kappen en veranda's. Voortuinen en woningen gericht op groene park

- Rijwoningen met mogelijkheden voor levensloopbestendigheid op de hoeken, gecombineerd met tussenwoning voor starters als typologie;
- Wisselende daklijn geeft hoekwoning een accent;
- Dak overstekken passend bij het dorpse karakter;
- Middels veranda's en meeontworpen zitjes wordt gebruik van de voortuin en daarmee levendigheid aan het park aangemoedigd;
- Meer uniforme uitstraling legt de focus op het park;
- Hoofdmateriaal metselwerk, afgewisseld met hout;
- Metselwerk in een range van beige zandkleur tot donker bruine aarde tinten;
- Kopgevels aan openbaar gebied ontworpen als representatieve gevel.
- Eén of twee lagen met een kap;



kamer 2 - dorps wonen



Metselwerk van lichte zandtinten tot bruine aardetinten, hout als accentmateriaal



Rijwoningen met wisselende rooilijnen

- Rijwoningen als typologie;
- Twee lagen met langskap;
- Uitstraling passend bij het dorpse karakter;
- Verspringende voorgevel rooilijnen dragen bij aan kleinschalig, dorpse en organisch gegroeide gevoel;
- Hoofdmateriaal metselwerk, met eventuele accenten in hout;
- Metselwerk in een range van beige zandkleur tot donker bruine aarde tinten;
- Hoekwoningen grenzend aan openbaar gebied hebben een representatieve kopgevel.

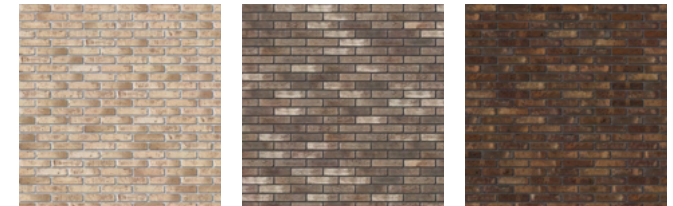


kamer 3 - objecten in het groen

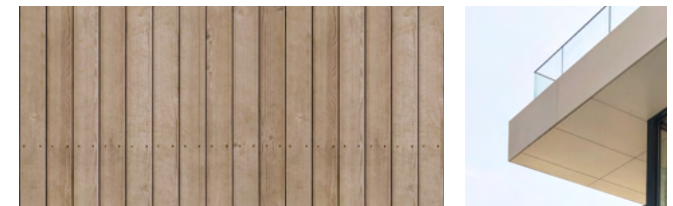


Drie gebouwen algemeen

- Drie blokjes appartementen als losse objecten in het groen.
- Gebouwen zijn ontworpen als alzijdige objecten in het groen.
- Gevelwanden begeleiden en omkaderen het park, tegelijk is de afstand tussen de gebouwen dat er een natuurlijke overgang is van west naar oost.
- Gebouwen kunnen ieder een andere uitstraling hebben, voor een afwisselend beeld in het park, maar passen wel bij elkaar.
- Extra aandacht voor de ontmoeting openbaar gebied en de plint van de gebouwen
- Het noordelijke gebouw wordt voorzien van halfverdiept parkeren



Metselwerk van lichte zandtinten tot bruine aardetinten, hout als accentmateriaal



Hout ook mogelijk als hoofdmateriaal of als accent in de gevel.

Witte banden en kaders mogelijk.

kamer 3 - objecten in het groen



Gebouw A als object in het groen met rondlopende banden

Gebouw A

- Direct zichtbaar vanaf de Industrieweg.
- Gebouw met de meest luxe appartementen binnen het plan.
- Drie lagen met een terugliggende setback laag op een half verdiepte parkeergarage.
- Alzijdige uitstraling met rondlopende banden.
- Balkons gericht op het westen richting het park.
- Gevels mogelijk in hout of in metselwerk. Setback laag bij voorkeur in hout.



Metselwerk van lichte zandtinten tot bruine aardetinten, hout als accentmateriaal



Hout ook mogelijk als hoofd materiaal of als accent in de gevel.

Witte banden en kaders mogelijk.

kamer 3 - objecten in het groen



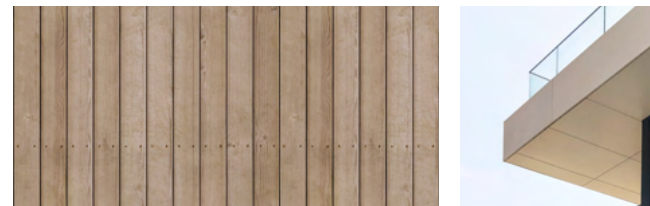
Mogelijke varianten gebouw B, verschillend geled

Gebouw B

- Gebouw midden in het park, het meest centrale en zichtbare vanuit het park.
- Middeldure appartementen
- Vijf lagen plat of met een flauwe kap.
- Zorgt in architectuur voor de verbinding tussen gebouw A en C
- Gebouw wordt in hoogte of in breedte geled.
- Gevels mogelijk in hout of in metselwerk.
- Parkeren op het maaiveld
- Alzijdig gebouw



Metselwerk van lichte zandtinten tot bruine aardetinten, hout als accentmateriaal



Hout ook mogelijk als hoofd materiaal of als accent in de gevel.

Witte banden en kaders mogelijk.

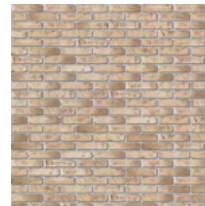
kamer 3 - objecten in het groen



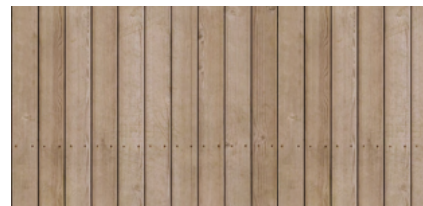
Gebouw C, geknipt in verschillende blokken

Gebouw C

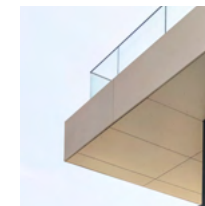
- Gebouw in het zuiden van het plan, begrenzing van het park.
- Goedkope koop of sociale huur appartementen.
- Vijf lagen plat of met een flauwe kap.
- Gebouw wordt geknipt in losse blokken om korrel te verkleinen.
- Gevels met combinatie van metselwerk en hout



Metselwerk van lichte zandtinten tot bruine aardetinten, hout als accentmateriaal



Hout ook mogelijk als hoofd materiaal of als accent in de gevel.



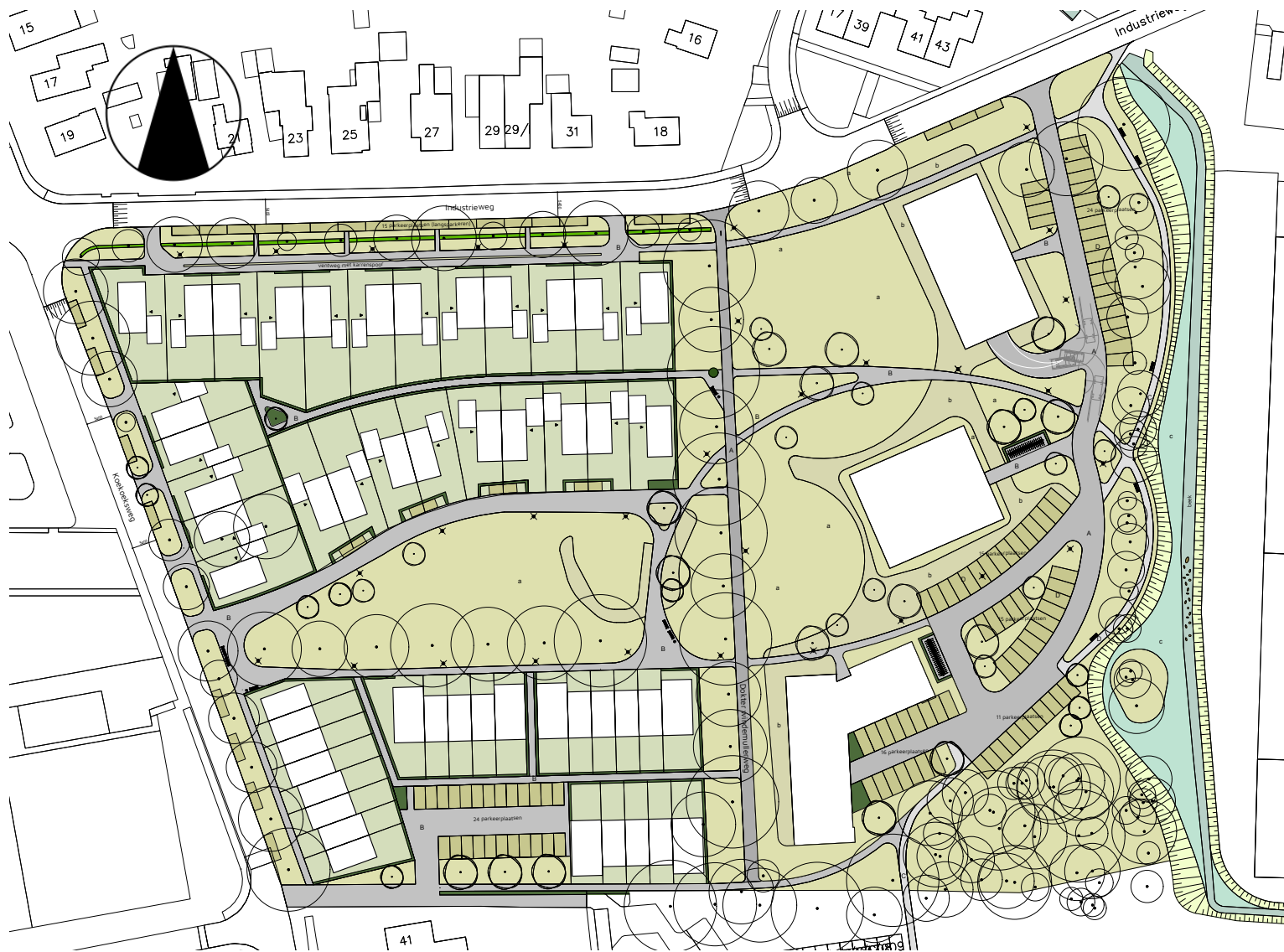
Witte banden en kaders mogelijk.

D

concept

inrichtingsplan

plankaart



Ondanks de verschillende benadering van de drie kamers in het stedenbouwkundig plan is het plan toch een eenheid. De bestaande bomenrij snijdt het in noord-zuidrichting in twee delen, maar verbindt beide delen tegelijkertijd ook aan elkaar. Het bestaande pad blijft behouden, en nieuwe paden maken nieuwe loopbewegingen mogelijk. Zo hebben niet alleen de nieuwe bewoners profijt van het plan maar ook en vooral de omwonende Vaassenaar. Het padensysteem is licht van karakter, en ligt op een ontspannen manier in het landschap. Het verbreedt waar auto's rijden en versmalt waar dat niet gewenst is. Groen spoelt rond de woongebouwen en markeert de overgang openbaar-privé. Het voegt biodiversiteit toe aan het plan en deelt het centrale gazon in twee kleinere. Zo wordt de schaal van de ruimte ingedeeld op een meer menselijke maat, aansluitend op het stedenbouwkundig plan.

gebruik



In het plan zijn twee speelplekken aanwezig. In de centrale, westelijke groenzone is een speelplek voor kinderen van 0-6 jaar en een speelplek voor kinderen van 6-12 jaar. Deze speelplek zal ook benut kunnen worden door kinderen uit de omgeving. De speelplekken hebben een natuurlijke uitstraling met verschillende speelaanleidingen, zoals boomstammen en stapstenen.

Op de grotere grasvelden kun je picknicken, een balletje trappen of vliegen.



Parkeernorm nog nader uit te werken. Onderstaande afbeelding is indicatief.

parkeren



Het parkeren binnen het project vindt op verschillende manieren plaats. Het grootste aantal parkeerbewegingen ligt op het publiek terrein, rondom de appartementenblokken. Dit wordt ingericht als een shared space waar de auto te gast is. Deze plekken zullen door een groene omkadering worden opgenomen.

Om aan de parkeernorm te voldoen zullen er ook parkeervakken liggen zijn langs de Industrie- en Koekoeksweg. Het zuidelijk veld grondgebonden woningen heeft een eigen parkeercoffer met 24 plekken.

Op de kavels liggen in totaal (een volgens de parkeernormering equivalent aantal van) 34 parkeerplaatsen, en in de halfverdiepte garage onder het eerste appartementenblok 17.

De parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn uitgevoerd in open verharding.

137 parkeerplaatsen openbaar terrein

34 parkeerplaatsen eigen terrein

17 halfverdiepte parkeerplaatsen



materialisatie

Om een eenduidig en goed beheersbaar plan te realiseren kiezen we voor een simpele verharding die past op deze plek in Vaassen.

Voetpaden en de ventweg zijn uitgevoerd in een dikformaat betonstraatsteen. De paden die doorlopen langs de beek krijgen door toepassing van halfverharding een meer natuurlijk karakter.

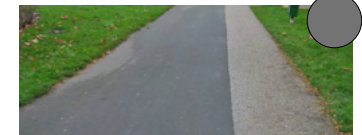
De paden waarop autoverkeer is toegestaan worden gemarkeerd door hun breedte en materialisatie in asfalt. Parkeervakken in een open verharding.



bestonstraatsteen



halfverharding



asfalt



grasbetonstraatsteen



Karrespoor t.p.v. ventweg

inrichtingselementen

Kaart verlichting volgt



stijlvolle straatverlichting die de veiligheid waarborgen



minimalistische verlichting in overleg met de gemeente

Lichtmasten worden op strategische plaatsen in de buitenruimte opgesteld. Ze worden zo geplaatst zodat er een groot gevoel van veiligheid en leefbaarheid ontstaat. Daarnaast speelt esthetiek een rol, waarbij de stijl van de verlichting moet aansluiten bij de architectuur van de omgeving. Het doel is om energie-efficiënte en duurzame verlichting te integreren die de infrastructuur van de wijk versterkt en tegelijkertijd bijdraagt aan een aangename en veilige woonomgeving voor de bewoners

Kaart meubilair volgt



banken met rugleuning, zoals Vivanti van Velopa



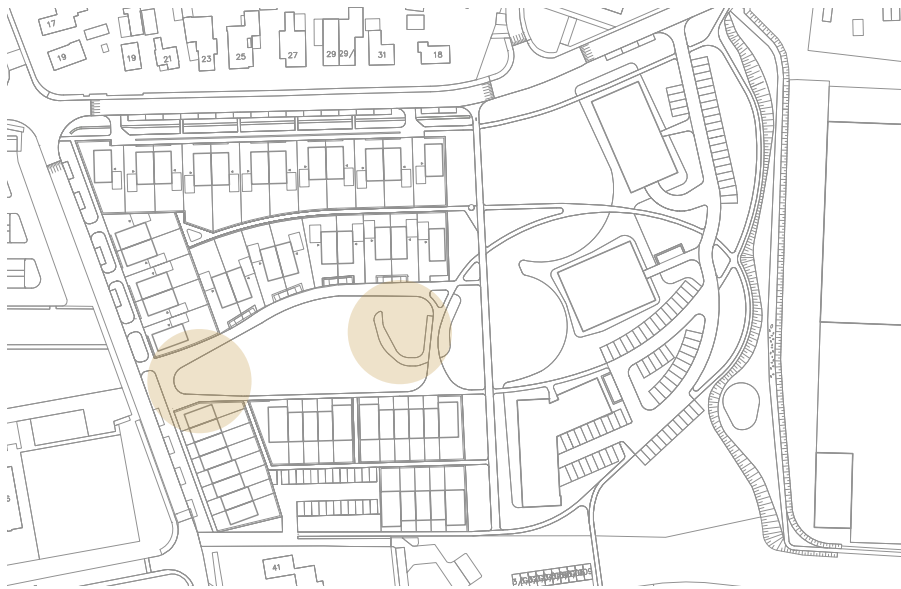
afvalbakken in natuurlijke stijl, bijv. Falcolinea van Falco

Op een aantal plaatsen in het plan zullen er duurzame zitbanken en afvalbakken komen. De bankjes nodigen uit om te verpozen en te ontmoeten. Daarnaast heeft dit meubilair een natuurlijke uitstraling zodat deze esthetisch geïntegreerd worden in de omgeving.

Soort, type, aantallen en posities in overleg met de gemeente

inrichtingselementen

speelplekken, zoeklocaties



natuurlijk speelelement: boomstam






natuurlijke speelelement: klimparcours

In de twee speelzones zorgen we ervoor dat kinderen zich met natuurlijke speelelementen kunnen vermaken. Door gebruik te maken van natuurlijke materialen zoals hout creëren we speelplekken die kinderen uitnodigen om bijvoorbeeld te klimmen, balanceren en ontdekken.

bestaande bomen



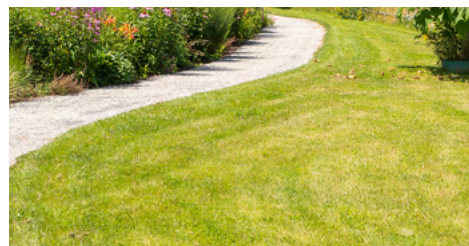
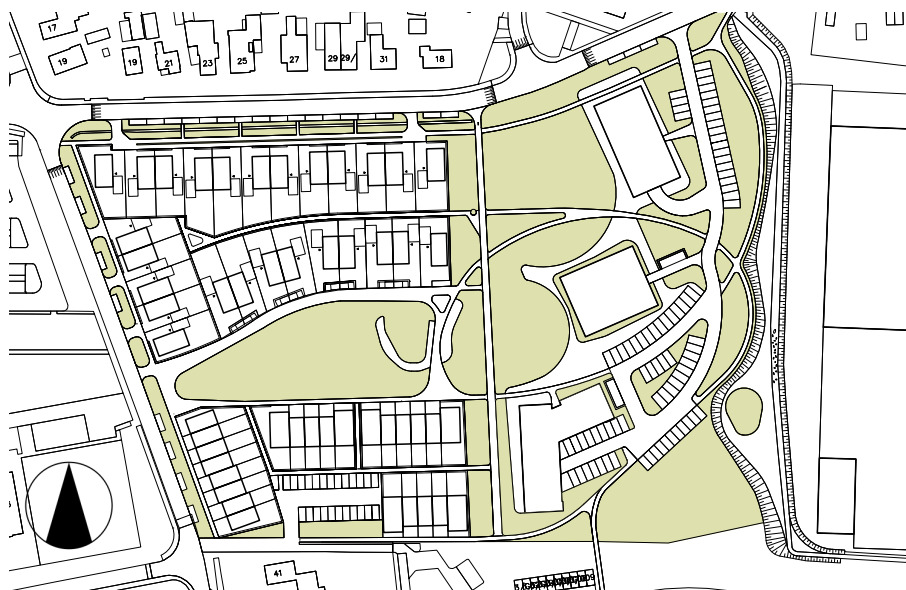
Het plangebied bevat een aanzienlijk aantal bestaande bomen, die de ruggengraat van het project vormen. Het merendeel van deze oude bomen verkeert in goede conditie en heeft een lange levensverwachting. Het is van groot belang dat dit waardevolle natuurlijk erfgoed behouden blijft en volledig wordt beschermd en gekoesterd. Desondanks zullen er incidenteel enkele bomen worden verwijderd om ruimte te maken voor woningen, paden of de nieuwe loop van de beek. Dit beperkte verlies aan bomen wordt echter ruim gecompenseerd door de aanplant van een aantal nieuwe.

-  te behouden bomen
-  te verwijderen bomen
-  nieuwe bomen

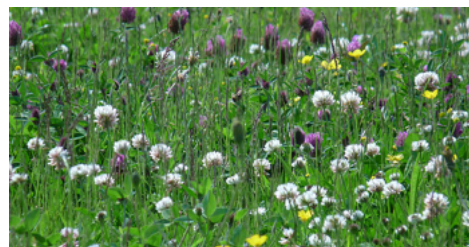
Nieuwe bomen in overleg met de gemeente bepalen

grassen

gazon



strak, biodiversiteitssarm gras



gras met een hoge biodiversiteitswaarde

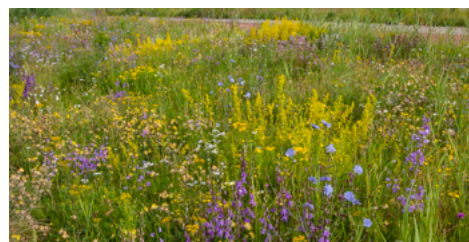
De grote gazons uit de bestaande situatie worden waar mogelijk ongemoeid gelaten.

Echter kan er gekozen worden om een minder intensief maaibeheer toe te passen om tot een meer biodiverser grasmat te komen.

bloemrijk grasland



vaste plantenborder



bloemrijk grasland

Rondom de appartementen komt een groene zone die begroeid wordt met bloemrijk grasland (of eventueel vaste planten) die de blokken als het ware zullen inpakken. Naast het feit dat deze zone een hoge ecologische waarde heeft en de biodiversiteit bevordert, biedt de variatie aan bloemen en kleuren voor een aantrekkelijke en dynamische omgeving. Dit verhoogt het wooncomfort en verbetert de uitstraling van de appartementen.

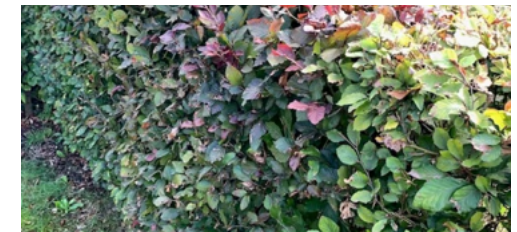
erfafscheidingen

Belangrijk bij een landschappelijk plan is te voorkomen dat bewoners zelf schutting en hekwerken plaatsen. Als erfafscheiding rond de kavels brengt het project bij oplevering daarom beukenhaagen aan.

Aan de voorzijde van de kavels staat een lage haag van maximaal 1,00 meter hoog, zodat de veiligheid tijdens in- en uitrijden met de auto zo groot mogelijk blijft. Aan de zij- en achterkanten, grenzend aan de openbare ruimte, staat een hoge haag van 1,80 m. Deze haag zorgt niet alleen voor een duidelijke scheiding tussen de kavels, maar creëert ook een uniform en verzorgd straatbeeld, dat bijdraagt aan de samenhang en esthetiek van het gebied.

De beukenhaag bestaat uit een mix van groene en roodbladige beuken en zorgt daarmee voor een aantrekkelijke variatie in kleur gedurende het jaar. De gebruikte soorten zijn:

- *Fagus sylvatica* (groene beuk)
- *Fagus sylvatica* 'Atropurpurea' (roodbladige beuk)

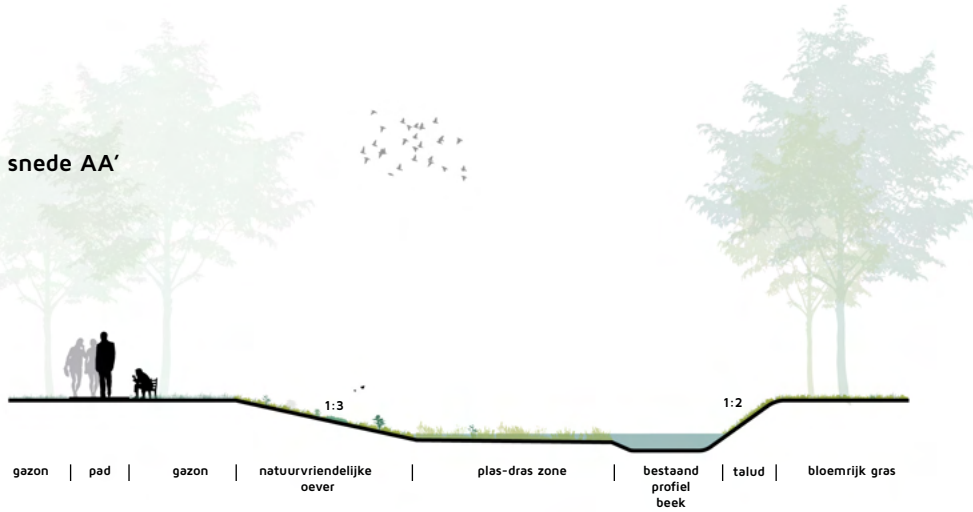


gemengde beukenhaag

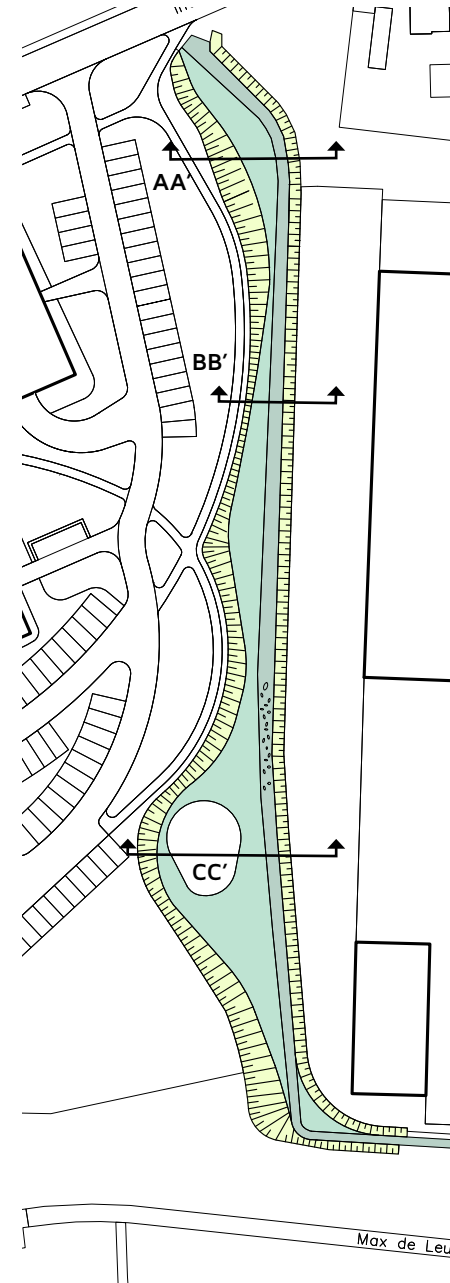
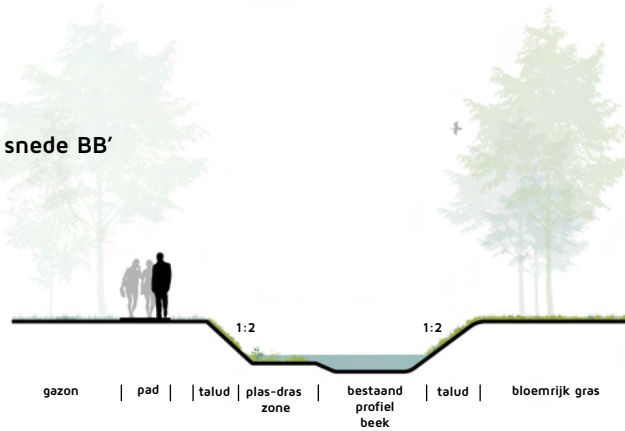




snede AA'

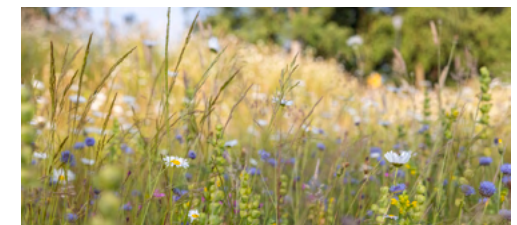


snede BB'



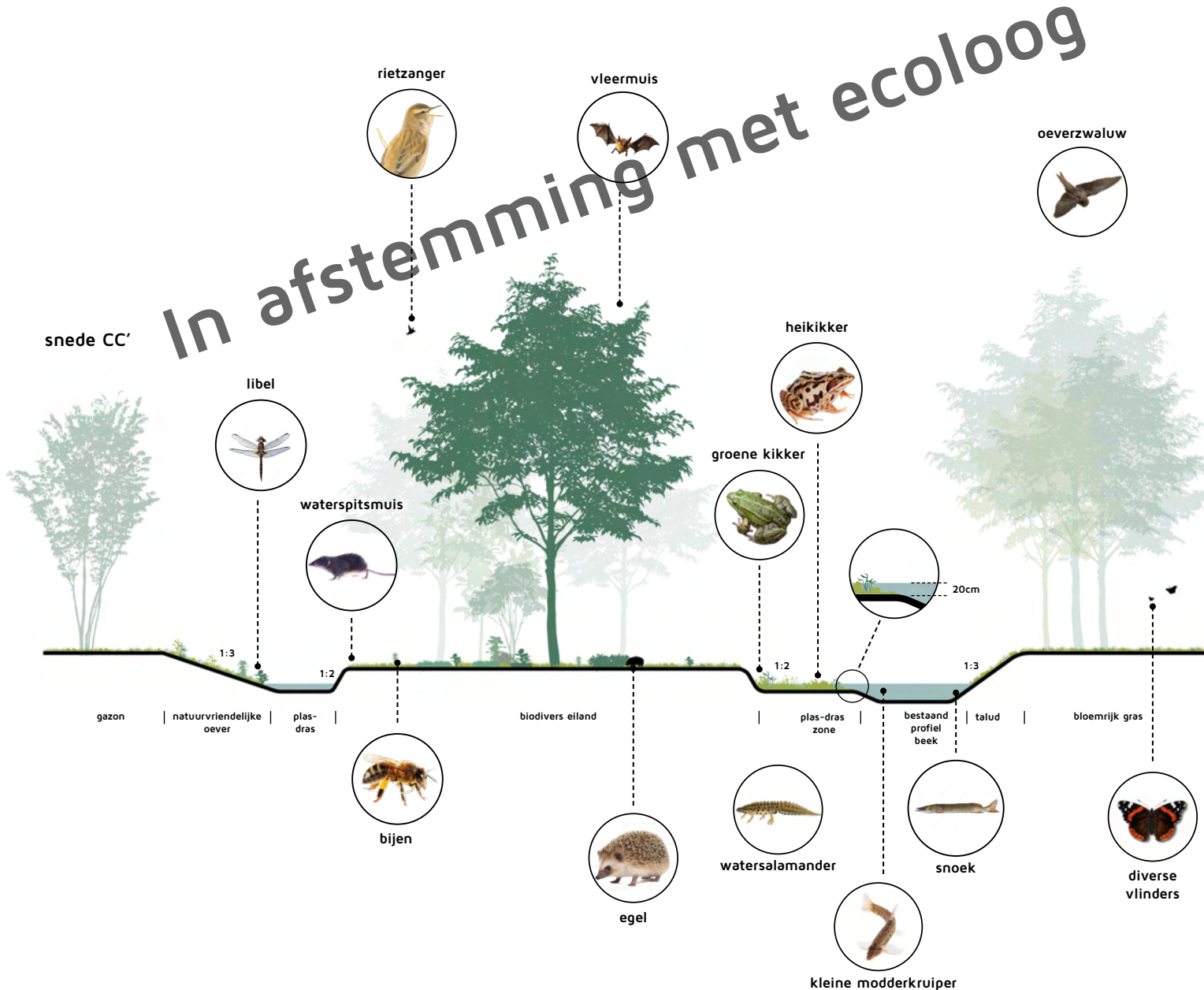
De Dorpsebeek, een waardevol landschappelijk element, stroomt langs de oostzijde van het plangebied. Deze beek biedt uitstekende mogelijkheden voor de ontwikkeling van een natuurvriendelijke oever (NVO), die ruimte kan bieden voor waterinfiltratie, aangezien de beek het hemelwater vertraagd afvoert. Dit draagt bij aan een natuurlijke waterhuishouding en vermindert de kans op overstromingen.

In het nieuwe plan zijn dan ook flauwe en steilere oeverhellingen opgenomen die begroeid zullen raken met een wadi-grasmengsel, waardoor er variatie ontstaat. Dit bevordert de biodiversiteit en versterkt de ecologische functie van de beek. Door deze gevarieerde oevers creëren we optimale leefomstandigheden voor een breed scala aan planten- en diersoorten, terwijl de beek ook een aantrekkelijke ruimte wordt voor recreatie en beleving.



wadimengsel W1 voor lichte grond

doelsoorten ecologie

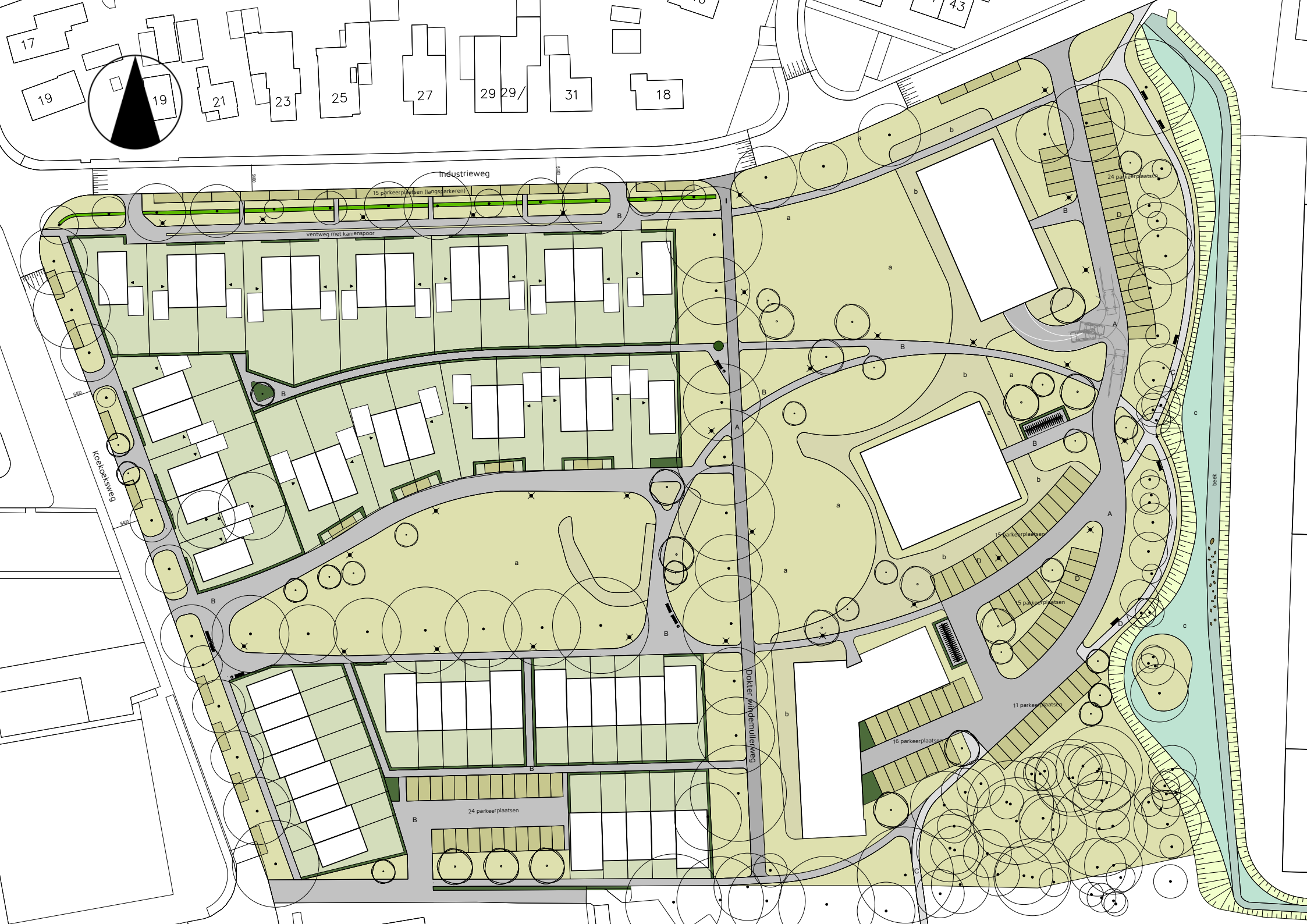


Het plan, en in het bijzonder de Dorpsebeek, zal een bijzonder natuurinclusief karakter krijgen. Doordat de beek gekenmerkt zal worden door een relatief natuurlijke omgeving, wordt een gunstige leefomgeving gecreëerd voor diverse insecten- en diersoorten.

In het ontwerp focussen we op het verwelkomen van diverse doelsoorten die baat hebben bij een verbeterde leefomgeving. Door de oevers natuurlijker in te richten met geleidelijke overgangen en rijke vegetatie, hopen we vissen zoals bijvoorbeeld de snoek en ede kleine modderkruiper aan te trekken, die profiteren van schuilplaatsen en schoon, zuurstofrijk water.

Daarnaast streven we naar een betere habitat voor amfibieën, zoals de kleine watersalamander, groene kikker en heikikker, door ondiepe waterzones te creëren waar ze kunnen paaien en voedsel vinden. Ook vogels als de oeverwaluw en rietzanger, die afhankelijk zijn van een gevarieerd en insectenrijk ecosysteem, worden door deze oevers aangetrokken.

Verder hopen we dat zoogdieren zoals de waterspitsmuis thuis voelen in deze natuurlijke omgeving. De rijke vegetatie zal bovendien tal van insecten, waaronder libellen en waterkevers, een geschikte leefomgeving bieden, wat de biodiversiteit in en rondom de beek verder versterkt.





Concept