

OPZOOM

Bij de Elshof | Gaanderen

BEELDKWAALITEITPLAN juli 2025

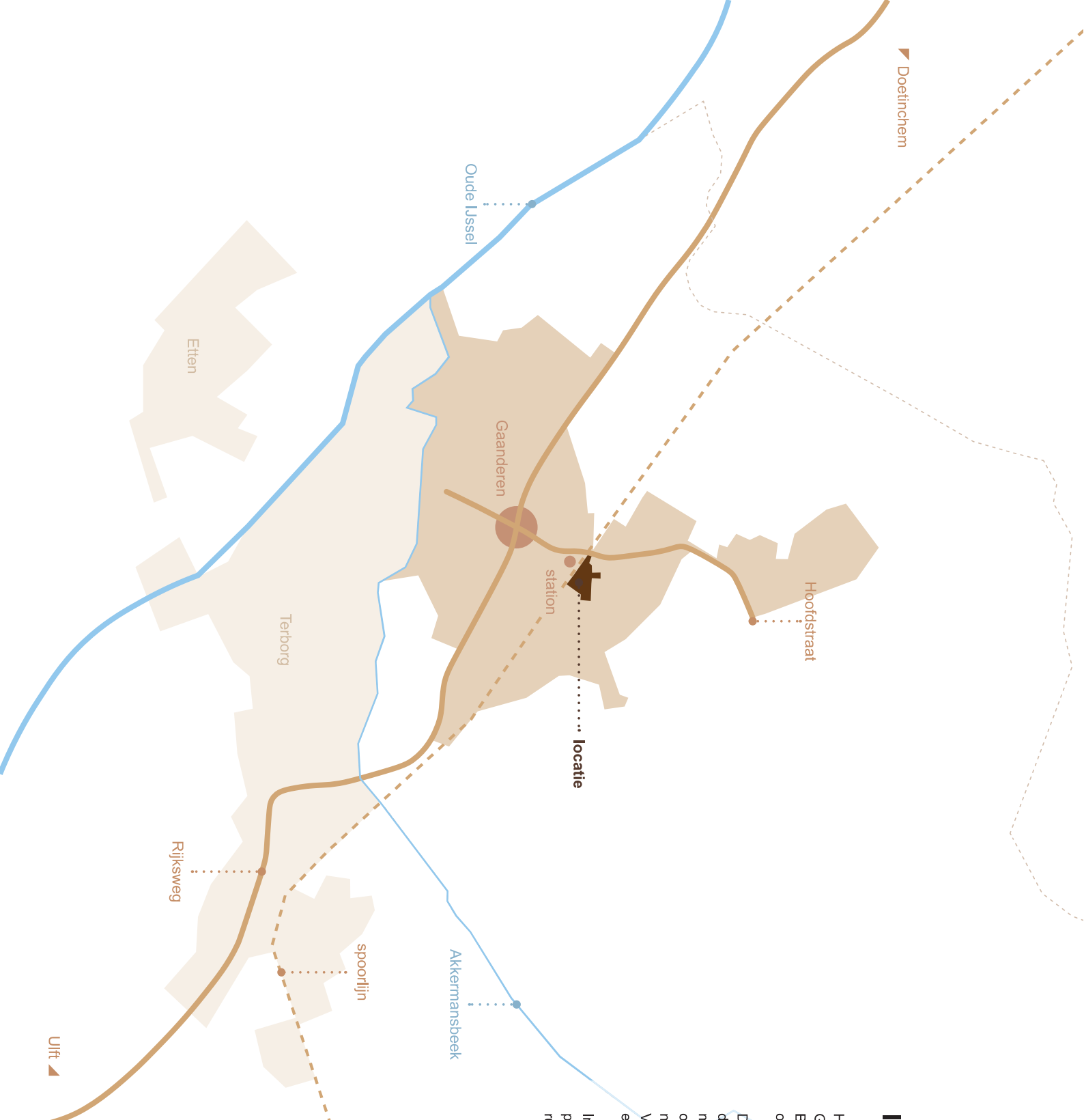


Inleiding

Het terrein gelegen ten Noorden van het station te Gaanderen, biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Bij de opdrachtgevers en de gemeente leeft de wens om hier woningbouw te realiseren.

Dit boekwerk bevat een analyse van deze locatie, de ontwerphema's die door de gemeente zijn meegegeven: wonen, dorps setting, leefbaarheid, overgang openbaar-privé, klimaatadaptatie, natuurinclusief ontwerpen en biodiversiteit. Vervolgens wordt ingezoomd op de nieuwe situatie en tot slot op de beoogde beeldkwaliteit

In dit beeldkwaliteitsplan is het ten westen gelegen park meegenomen om zo een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te optimaliseren.





Inhoudsopgave

01

Analyse

02

Ontwerphema's

03

Nieuwe situatie

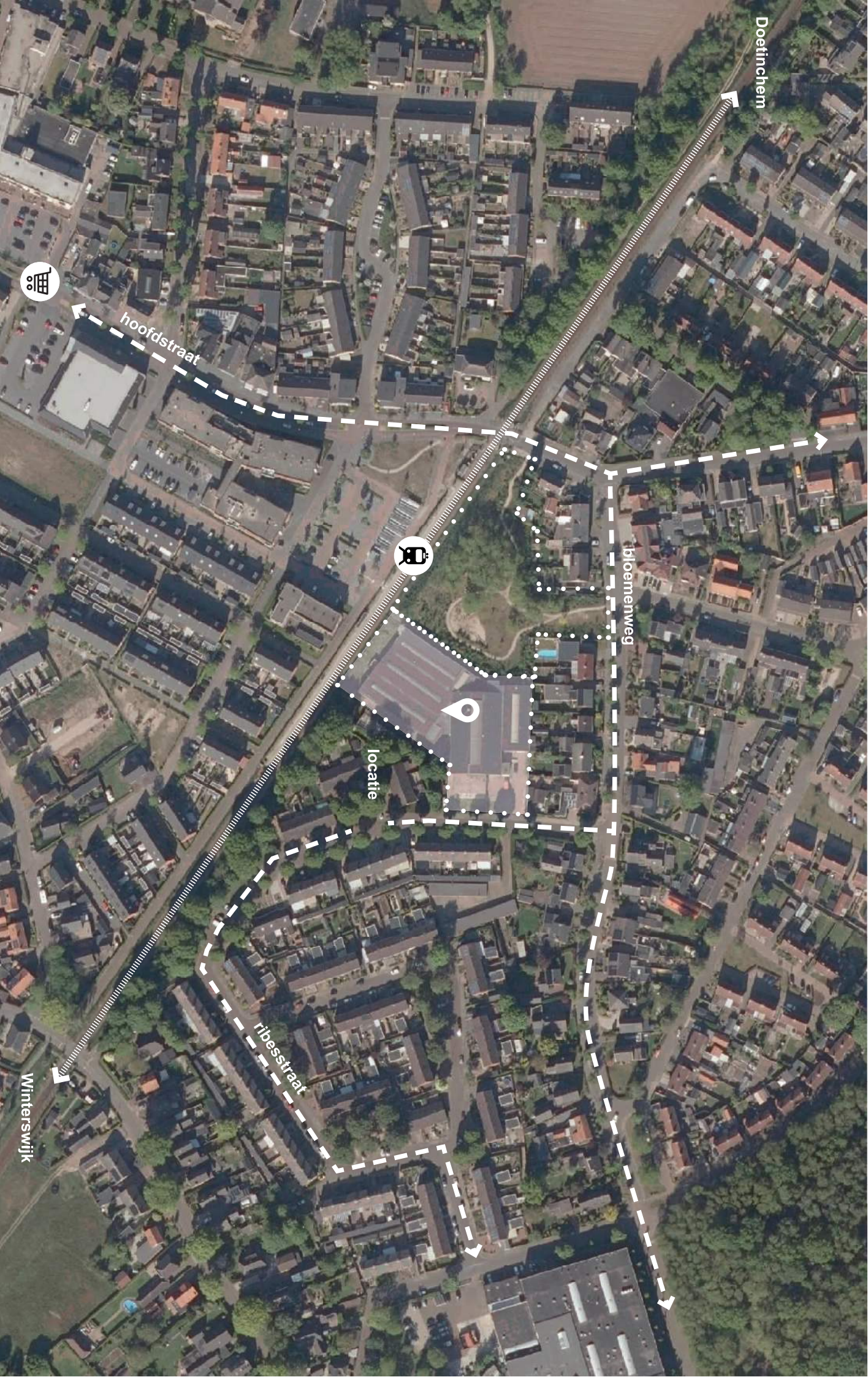
04

Beeldkwaliteit



01 Analyse





Doetinchem

bloemenweg

locatie

ribestraat

hoofdstraat

Winterswijk



agrarische velden



2L met kap



diverse winkels en
het Gaanderhuus

3L



groene
geluidswal



park



Station Gaanderen

3 en 4L



locatie

Blomenweg



2L met kap

Ribessstraat

1L met kap



groenstrook



2L met kap



bos met wandelpaden



Coop



Voorzieningencentrum



Aldi



Uitzicht vanuit locatie op de eengezinswoningen van de Ribesstraat



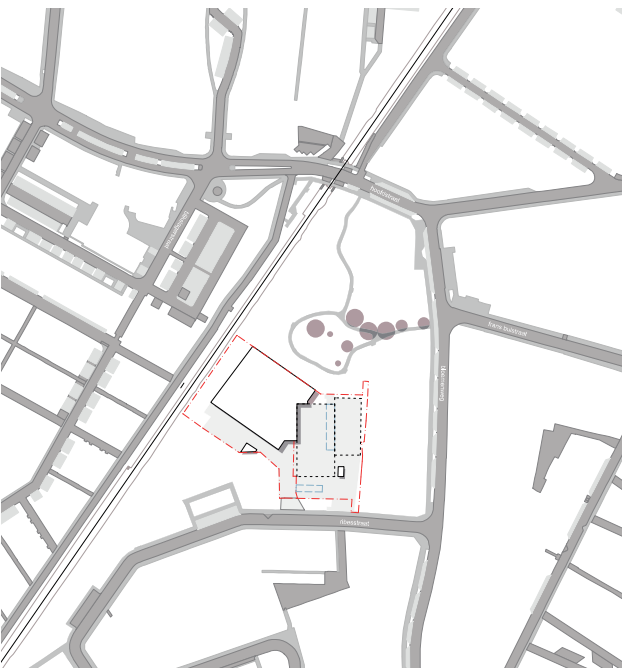
Hofje met levensloopbestendige woningen aan de Ribesstraat



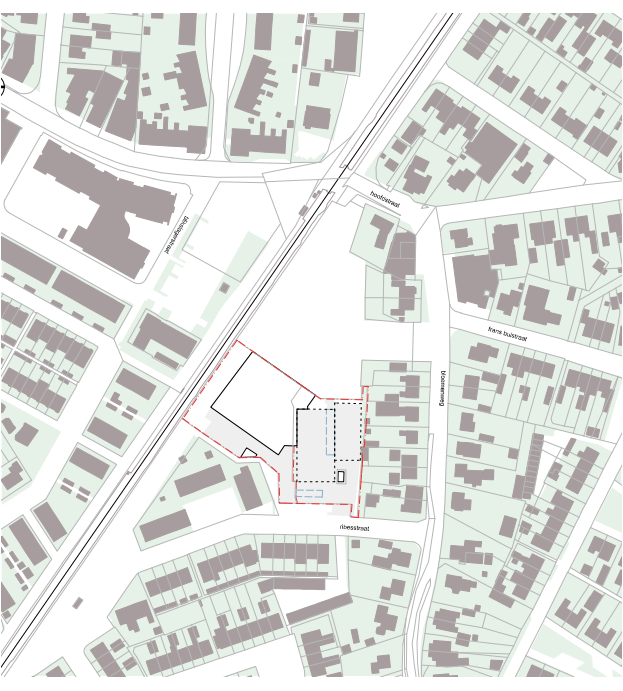
Bloemenweg met voornamelijk vrijstaand en twee-onder-een-kapwoningen



groenstructuur

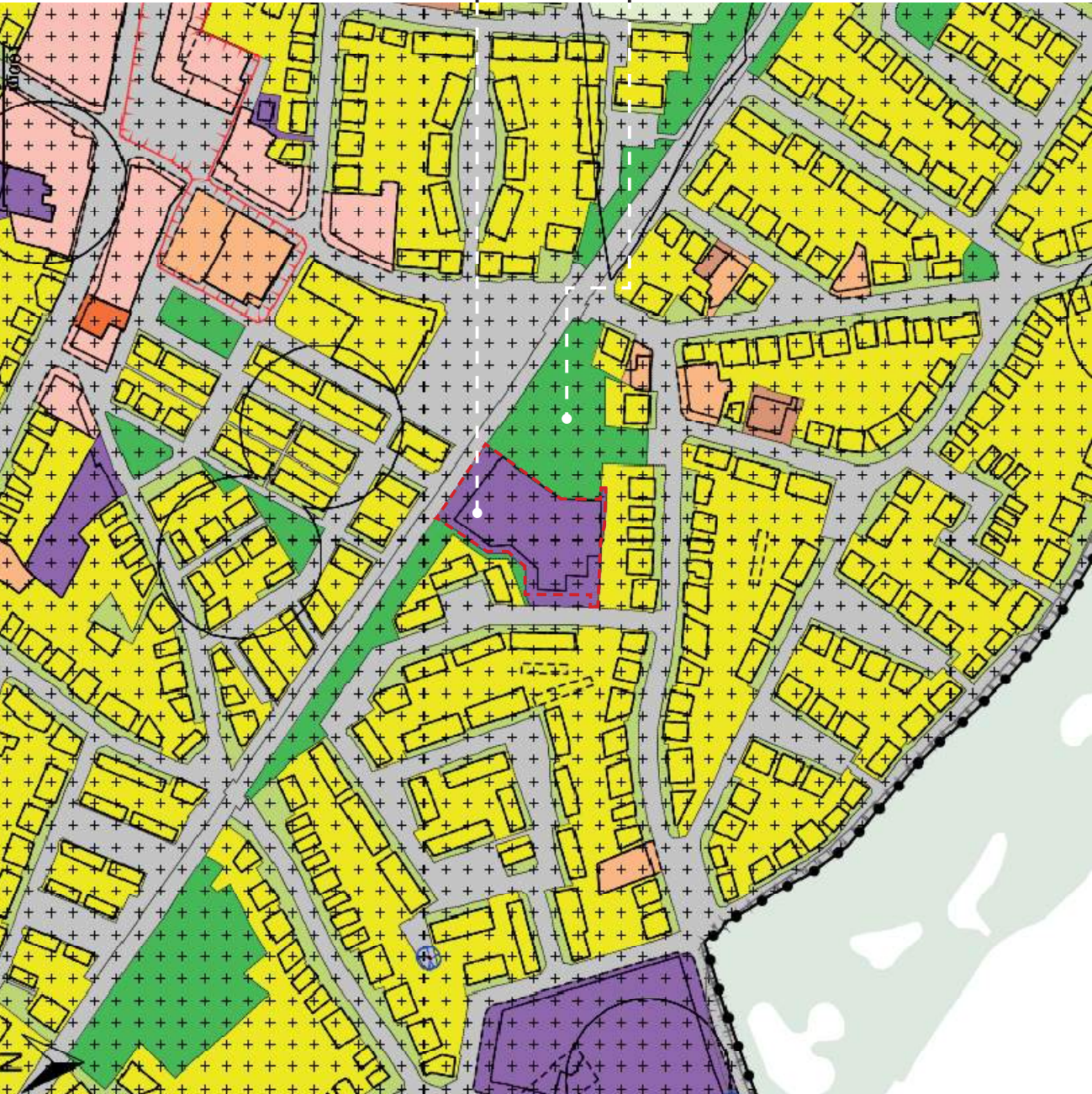


infrastructuur

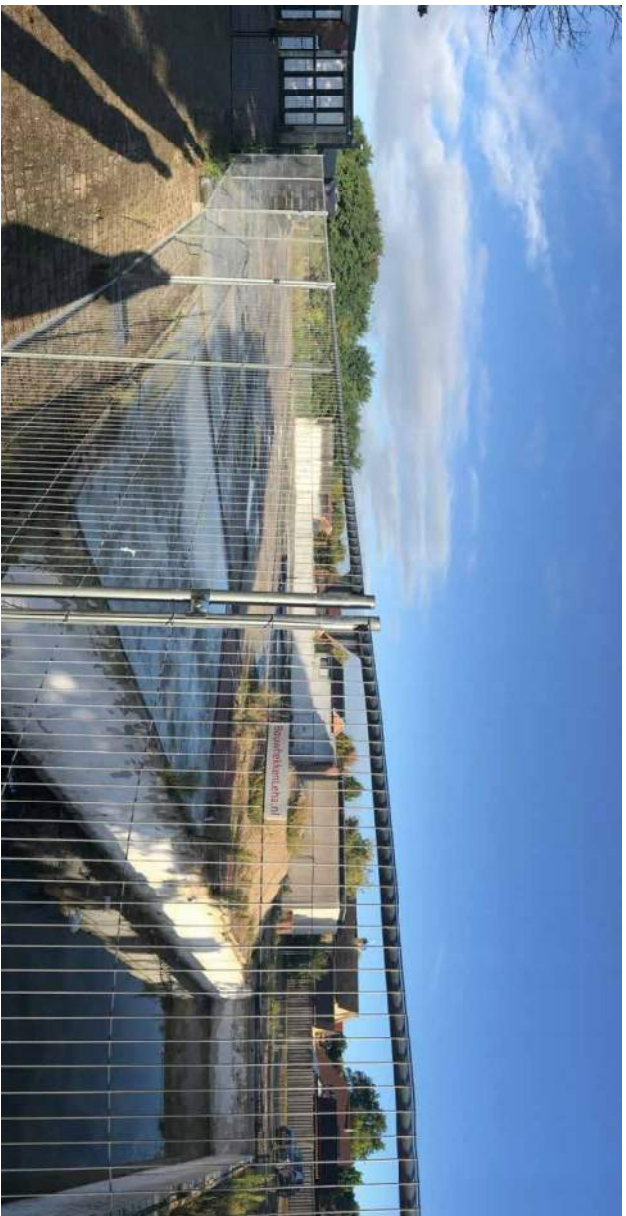


verkevelingsstructuur

- bestemmingsplan:
- huidige bestemming: groen
- bestemmingsplan:
- huidige bestemming: bedrijf
- maximum bebouwingspercentage 70%
- maximum bouwhoogte: 9m
- maximum goothoogte: 7m
- — — — — kadaaster



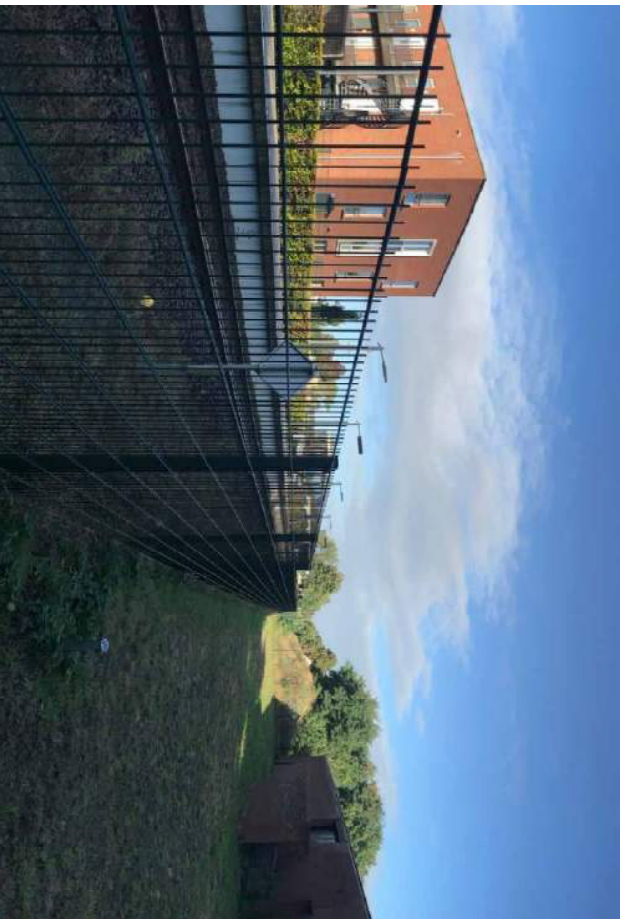




Restant afgebrande hallen



Houtwal



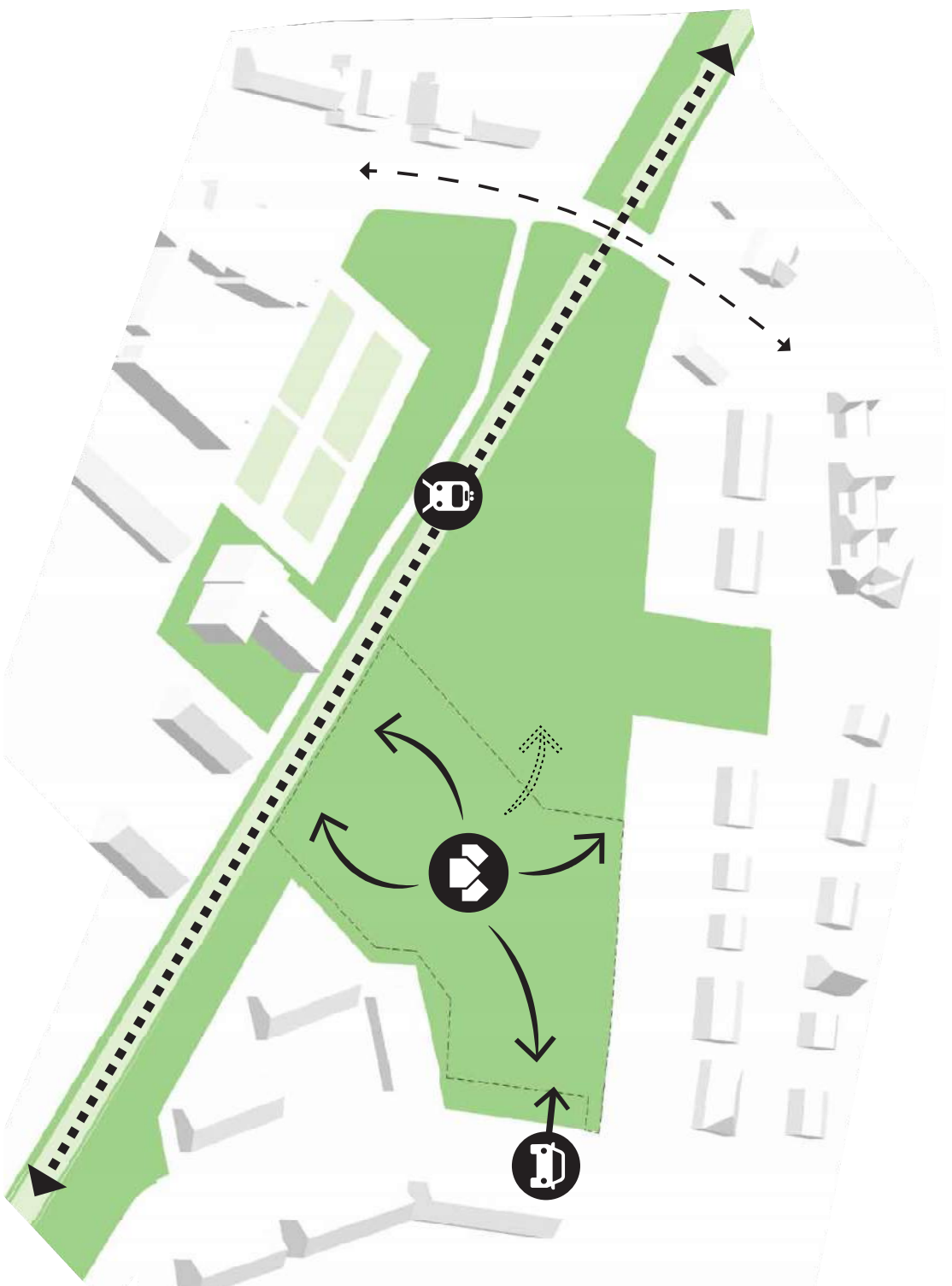
Spoor met wal

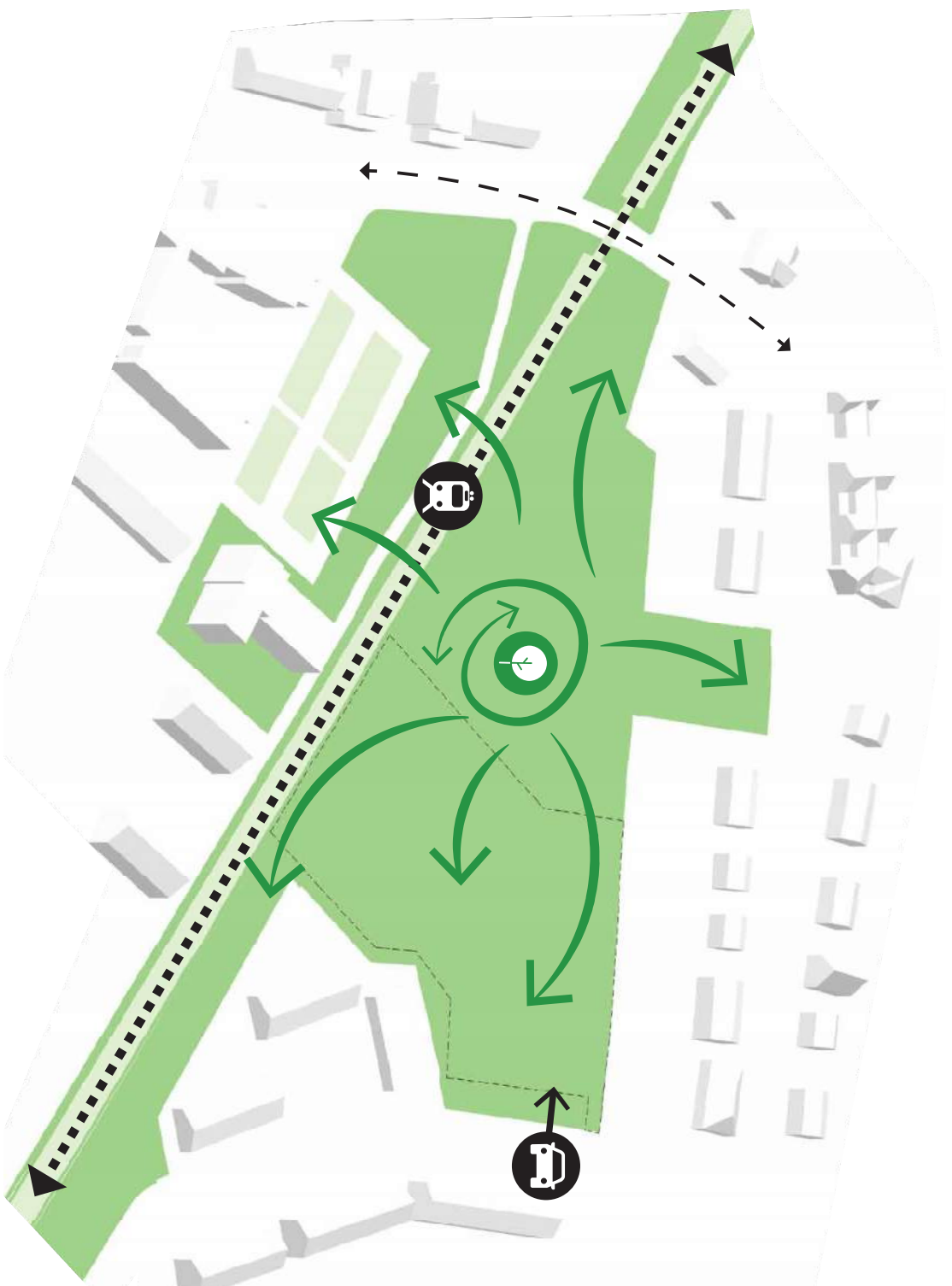


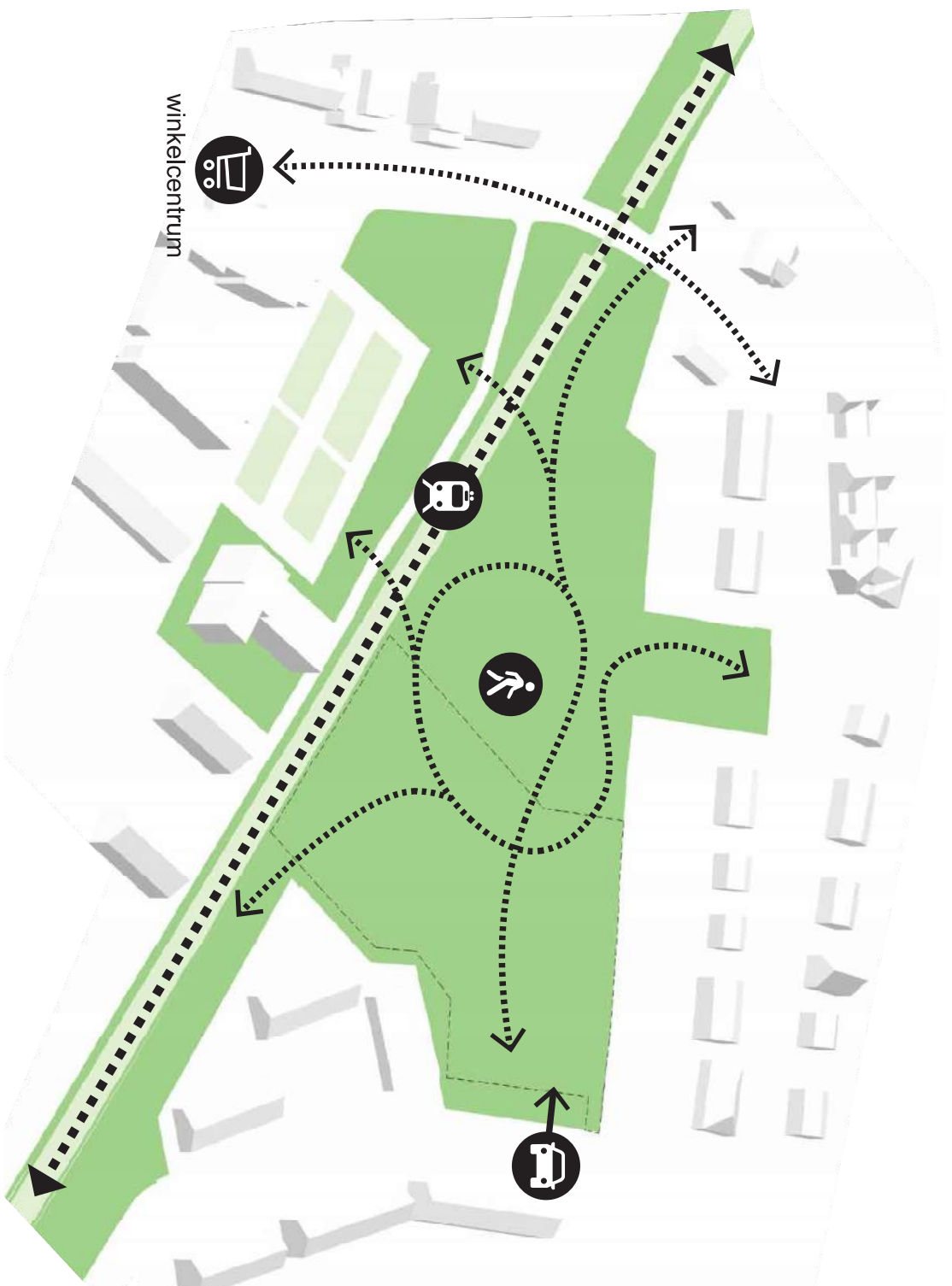
Openbaar groen

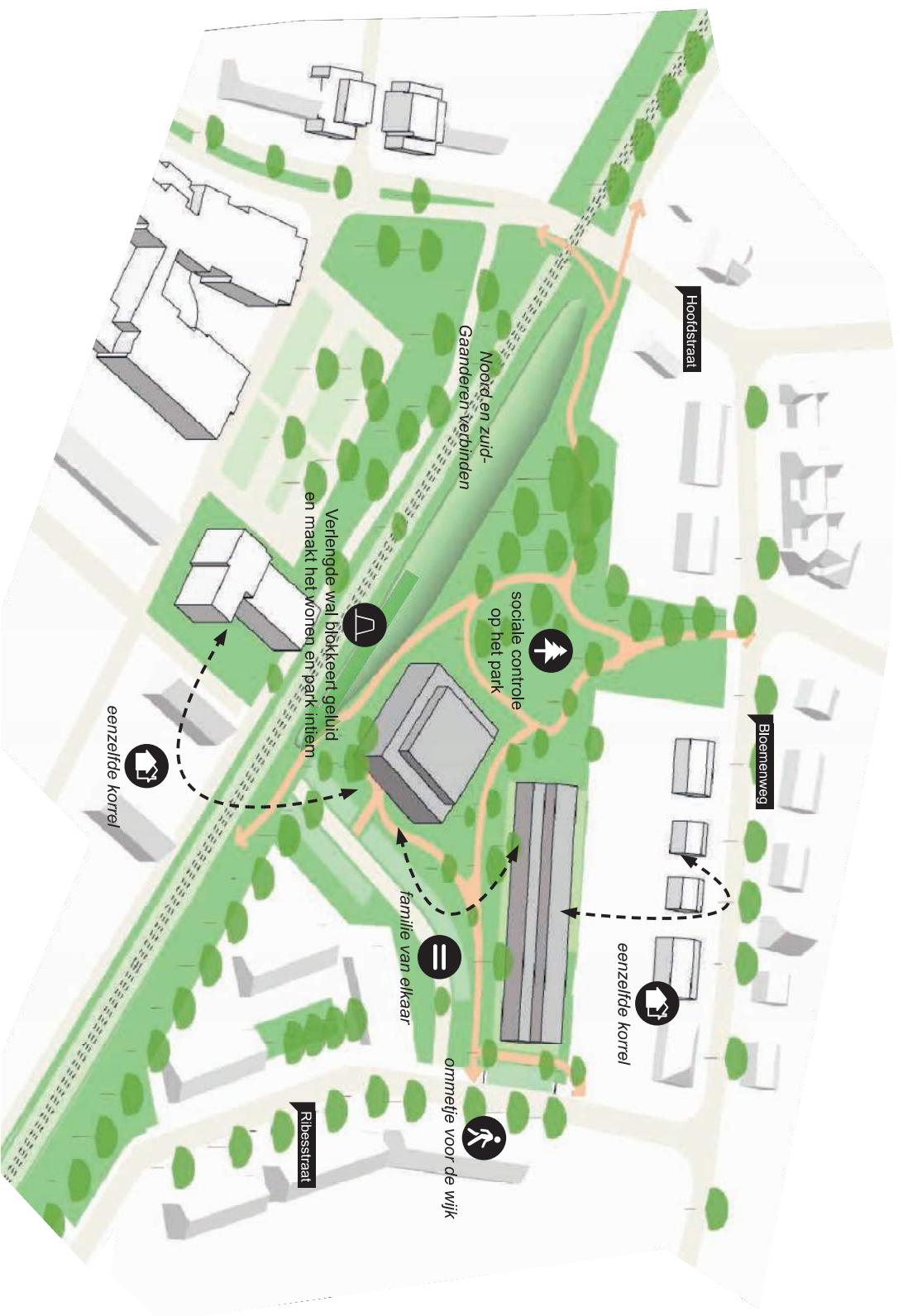


02 Ontwerpthema's









ontwerpthema's

Concept: wonen in het groen



bloemrijke wadi voor natuurlijke waterberging



groen parkeren



biodiversiteit versterken



speelbos



Gemeenschappelijke pluk- en moestuin



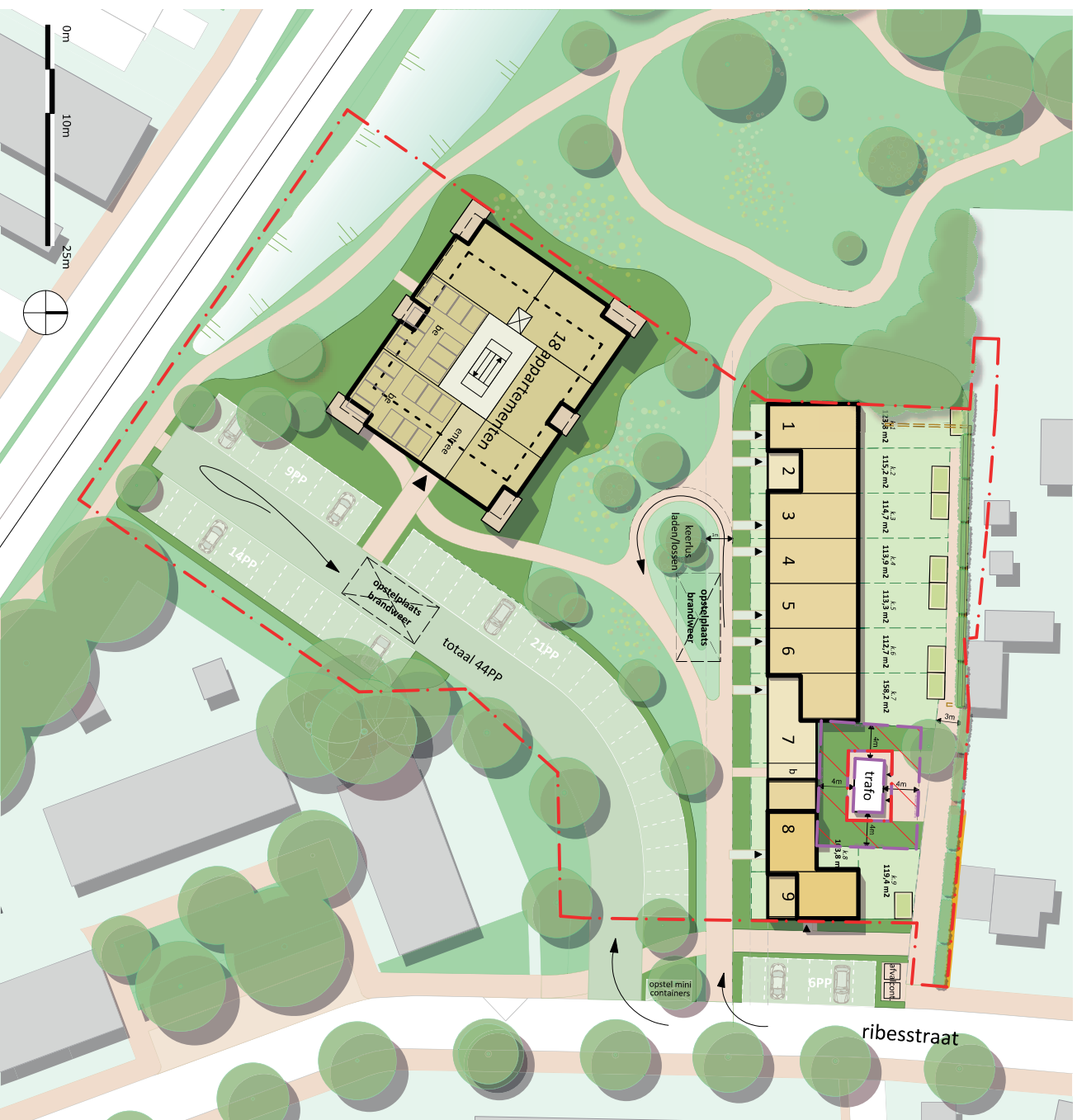
nestkasten opnemen

ontwerpthema's klimaatadaptief, natuurinclusief en biodiversiteit



03

Nieuwe situatie



Verkavelingsmodel

Doelgroep
starters / ouderen
gezinnen

Programma
geschakelde woningen
rijwoning
appartementen

ca. 135m² BVO	2
ca. 95m² BVO	7
ca. 70m² BVO	5
ca. 85m² BVO	11
ca. 140m² BVO	2
Totaal aantal woningen	27

Uitgeefbaar: ca. 1700m²
Niet uitgeefbaar: ca. 3700m²
ca. 5400m²

Parkeren

Type	Norm	Aantal	eis
rijwoning grondgebonden	1.9pp	9	17.1
appartement (goedkoop)	1.6pp	5	8.0
appartement (midden)	1.8pp	11	19.8
appartement (duur)	2.0pp	2	4.0
Totaal (48.9=)		49pp	

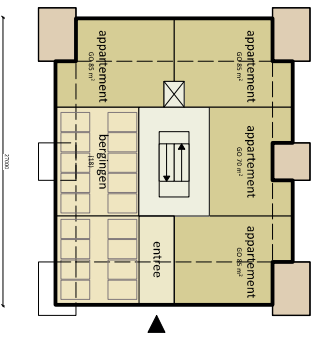
Gerealiseerd

Binnen plangebied
Uitloop

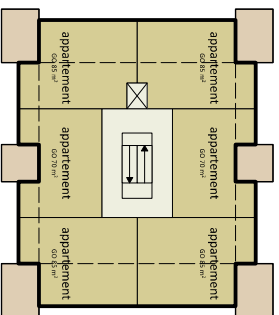
44pp
6pp
50pp

Balans

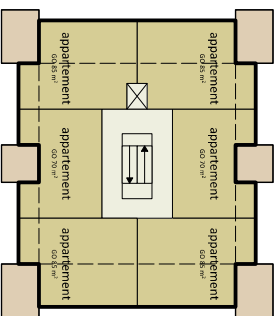
50-49 = **+1pp**



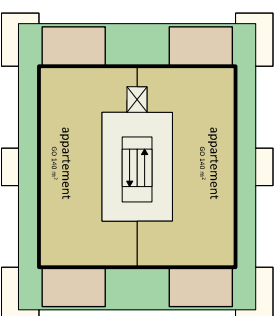
begane grond
4 appartementen + bergingen



verdieping 1
6 appartementen



verdieping 2
6 appartementen



verdieping 3 (setback)
2 penthouses





nieuwe situatie
impressie



04

Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit

Het project 'Bij de Elshof Gaanderen' omvat de realisatie van twee bouwvolumes, die elk op unieke wijze bijdragen aan de identiteit van het gebied. Allereerst wordt er een blok met negen rijwoningen gerealiseerd, met uitzicht op het park en aan de achterzijde grenzend aan bestaande grondgebonden woningen.

Zo ontstaat een natuurlijke overgang tussen nieuwbouw en bestaande bebouwing. Het tweede volume betreft een appartementengebouw, alzijds georiënteerd op en vrij gelegen in het groen. Qua schaal zoekt het aansluiting bij de appartementen aan de overzijde van het spoor.

Hoewel beide gebouwen hun eigen identiteit mogen behouden, wordt er gestreefd naar een architectonische eenheid door het gebruik van gezamenlijke thema's, zoals consistent materiaalgebruik en het toepassen van een setback in de volumes. Dit zorgt voor een samenhangend geheel dat de twee bouwblokken op een subtiel manier met elkaar verbindt, terwijl de karakteristieke uitstraling van elk gebouw behouden blijft.



Rijwoningen



Appartementengebouw

Rijwoningen

De negen rijwoningen vormen een markante overgang tussen de nieuwe wijk en het aangrenzende park. Met de voorgevelen direct aan het park ontstaat een sterke interactie met de groene omgeving. Nabij de woning entrees zijn uitnodigende terrassen gecreëerd, waar bewoners kunnen ontspannen en genieten van het park en de voortuin op het zuiden.

Een setback in de bovenste bouwlaag van de eerste grondgebonden woningen aan de Ribesstraat biedt ruimte voor royale dakterrassen, verzachten de massa van het bouwblok en zorgen voor een lichte uitstraling. Door de slimme positionering van de volumes zijn de woningen individueel herkenbaar en blijft de privacy gewaarborgd. Richting het park bouwt het volume af naar twee lagen. Variatie in gevelindeling, materiaalgebruik en dieptewerking zorgen voor een levendig gevelbeeld met een sterke samenhang.

De architectuur combineert warme baksteen met houten accenten, metalen elementen en grote glaspertijen, wat zorgt voor een speels en dynamisch gevelbeeld. Verbijzonderingen in de gevel worden overhoeks doorgezet, wat extra alzijdigheid creëert.

De kopwoningen krijgen zorgvuldig meesontworpen erfafscheidingen die naadloos aansluiten op de architectuur. De overgang van de voortuinen naar het park wordt vloeiend vormgegeven door groen dat beide werelden verbindt. Lage hagen en siegrassen in de voortuin kunnen overgaan in een groenstrook langs het pad, met bomen en struiken die schaduw en een natuurlijke afbakening bieden. Richting het park wordt de beplanting informeler, met inheemse planten en graslanden die harmonieus aansluiten op het park. Het pad kan worden voorzien van een waterdoorlatend materiaal, zoals grind of grastegeels.



Warme baksteen in aardse tinten met houten accenten en grote glaspertijen



Setback maakt ruimte voor dakterras gericht op het park.



Stalen accenten, bijvoorbeeld pergola's

Appartementengebouw

De grondgebonden woningen en het appartementen-
gebouw zijn qua uitstraling familie van elkaar.
Aangezien het appartementengebouw vrij ligt in het
groen en rondom zichtbaar is, is het essentieel dat
het ontwerp aan alle zijden esthetisch aantrekkelijk
is. De gevels zijn in de basis uitgevoerd in metselwerk
met aardse tinten. Deze metselwerkgevels worden
verfraaid met natuurlijke accenten, zoals houten
lamellen of shutters, die een verdere verbinding
met de natuur versterken en het gebouw visueel
verankeren in zijn omgeving.

De vierde bouwlaag is als een setback gepositioneerd
bovenop de drie onderste lagen, waarbij een
contrasterend materiaal wordt toegepast om een
dynamisch visueel effect te creëren. Dit materiaal
is verwant aan de natuurlijke accenten die op de
onderste lagen zijn toegepast, waardoor een visueel
accent ontstaat zonder dat de coherentie van het
ontwerp verloren gaat. Dit materiaalgebruik versterkt
de beoogde afbouw van het volume en geeft een
gevoel van lichtheid.

De entreepartij wordt geaccentueerd door een
verbijzondering van de gevel. Daarbij kan gedacht
worden aan een afwijkende gevelopening, een luifel
of een onderscheidend materiaalgebruik. Postkasten
en bellentableau worden integraal in de gevel
opgenomen, zodat ze het ontwerp versterken zonder
afbreuk te doen aan de architectonische uitstraling.
Waar geen gevelopeningen mogelijk zijn, zoals bij
de bergingen, worden architectonische middelen
zoals schijfopeningen of gevelgroen ingezet om
de continuïteit van de gevel te waarborgen en de
architectuur te versterken.

De zachte overgang tussen het gebouw en het
park wordt gerealiseerd door gebruik te maken
van inheemse planten, struiken en graszones.
Klimplanten tegen gevels, lage heggen langs paden
en bloeiende borders creëren een natuurlijke buffer.



Houten elementen zoals vlakken, shutters en lamellen verbinden de gevel.



Entree verbijzonderd, postkast en bellentableau meeroortworpen



Afzijdig gebouw in het groen



balkons met strips



beeldkwaliteit
architectuur appartementengebouw



ontwerp

opzoom architecten bv
Willemsplein 5
6811 KA Arnhem
T (026) 368 42 70
E bureau@opzoom.nl
I www.opzoom.nl

opdrachtgever

WAM&Vanduren Bouwgroep
Veeneslat Noord,
Parallelweg 100,
7102 DH Winterswijk
T (0543) 514652
E info@wamenvanduren.nl
I www.wamenvanduren.nl

projectnummer

22-0419

status

definitief

datum

juli 2025

