

OPZOOM

# Bijde Elshof | Gaanderen

BEELDKWAALITEITPLAN | juli 2025

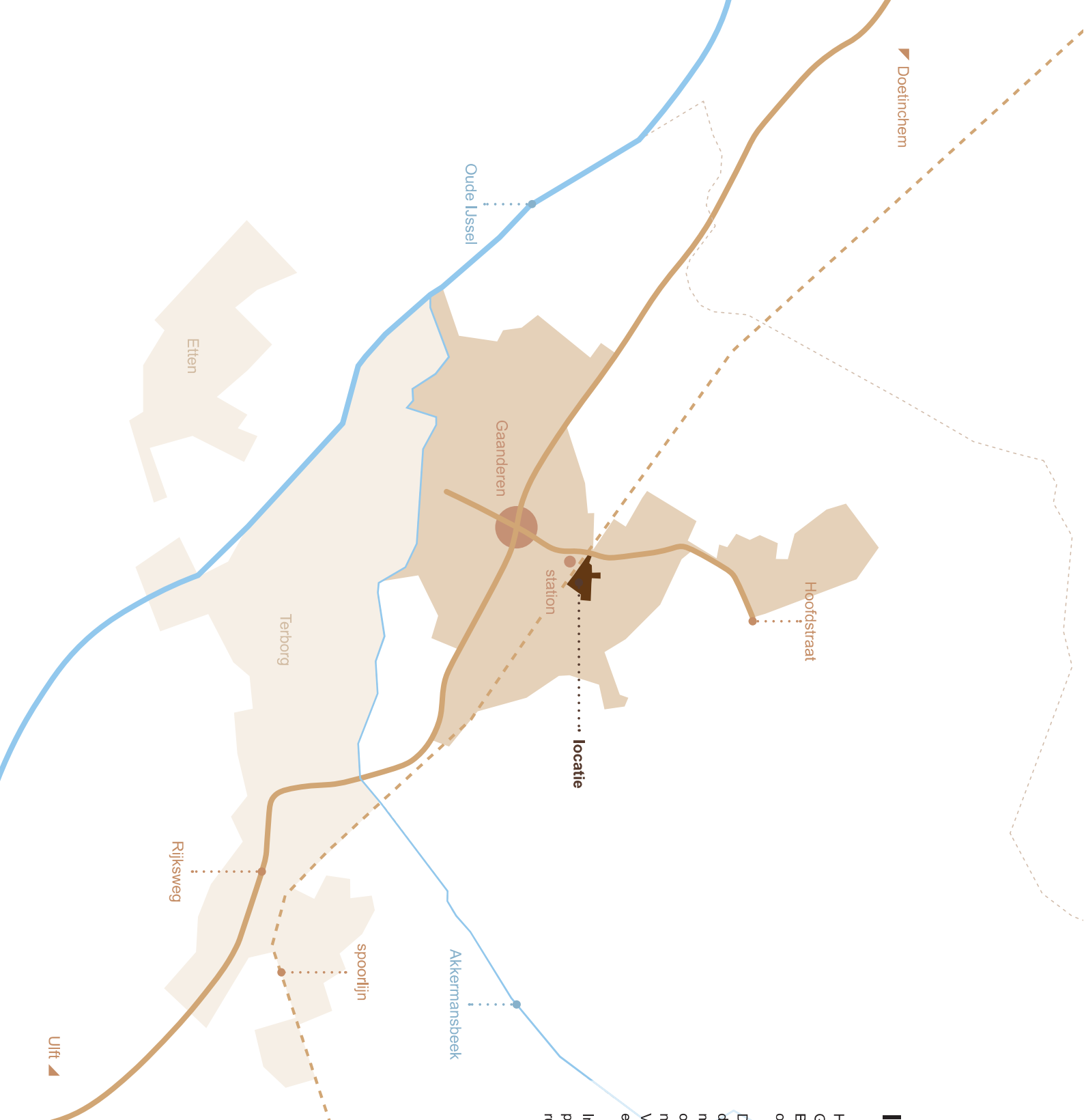


## Inleiding

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 ontwerphemats 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 beeldkwaliteitplan is het ten westen gelegen park meegenomen om zo een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te optimaliseren.





# Inhoudsopgave

01

Analyse

02

Ontwerpthema's

03

Nieuwe situatie

04

Beeldkwaliteit



01

Analyse









*Uitzicht vanuit locatie op de eengezinswoningen van de Ribesstraat*



*Hofje met levensloopbestendige woningen aan de Ribesstraat*

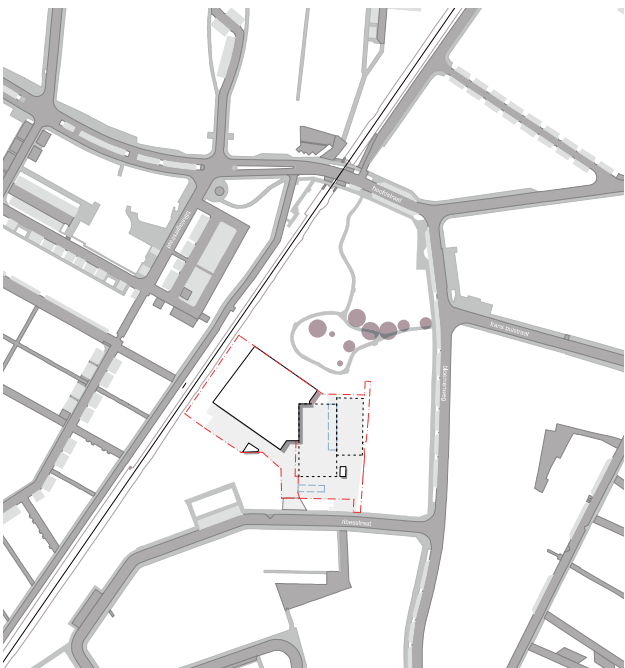


*Bloemenweg met voornamelijk vrijstaand en twee-onder-een-kapwoningen*

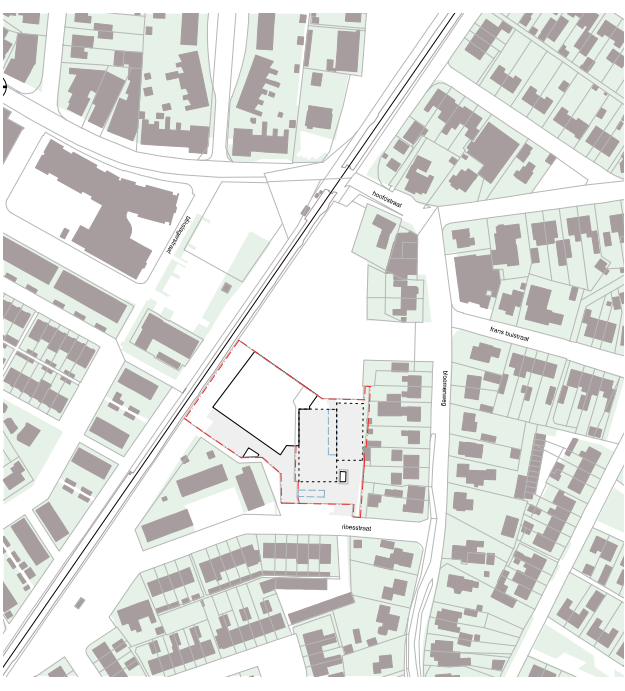
## **analyse foto's omgeving**



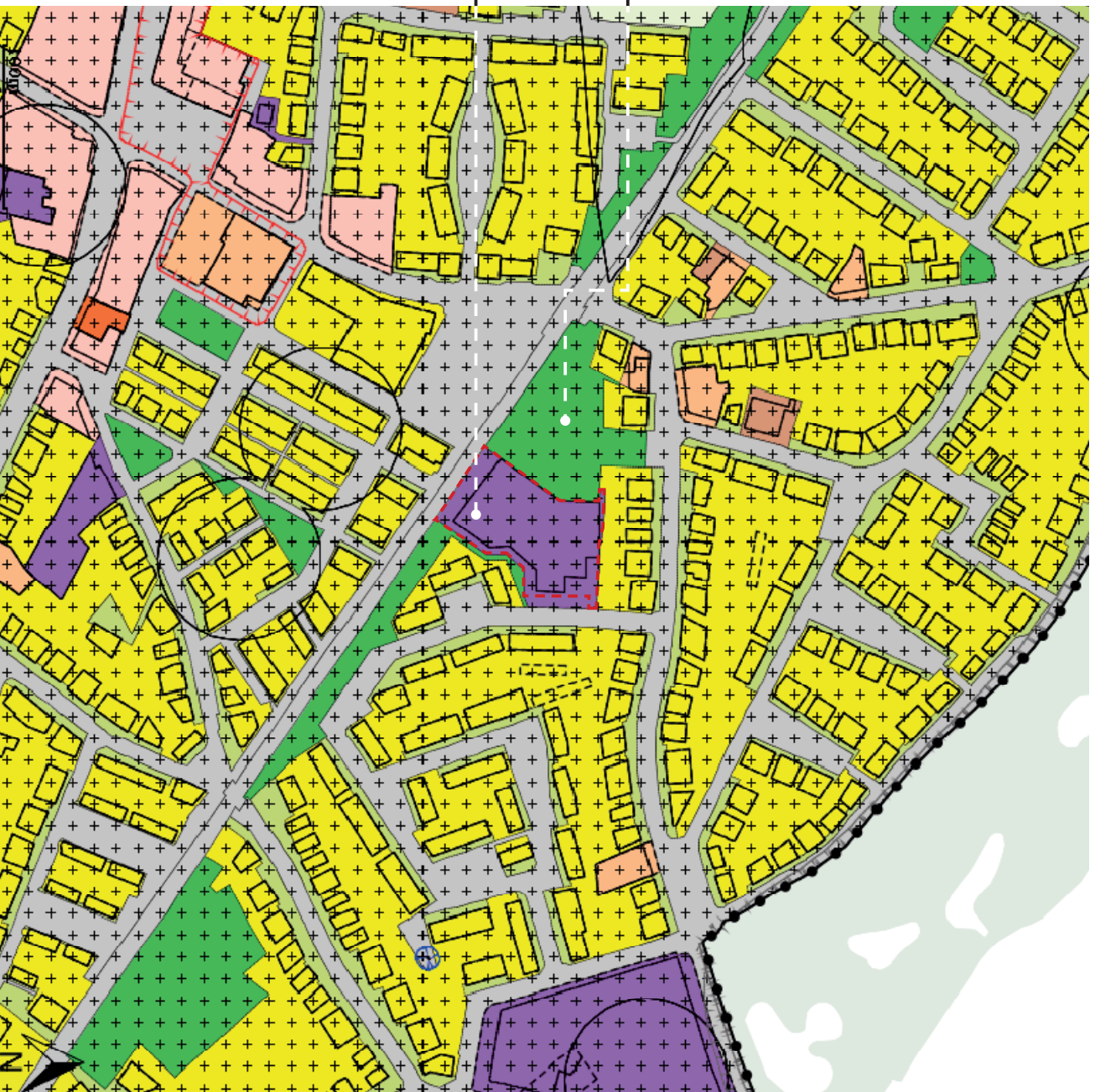
groenstructuur



infrastructuur



verkevelingsstructuur



bestemmingsplan:

— huidige bestemming: groen

bestemmingsplan:

— huidige bestemming: bedrijf

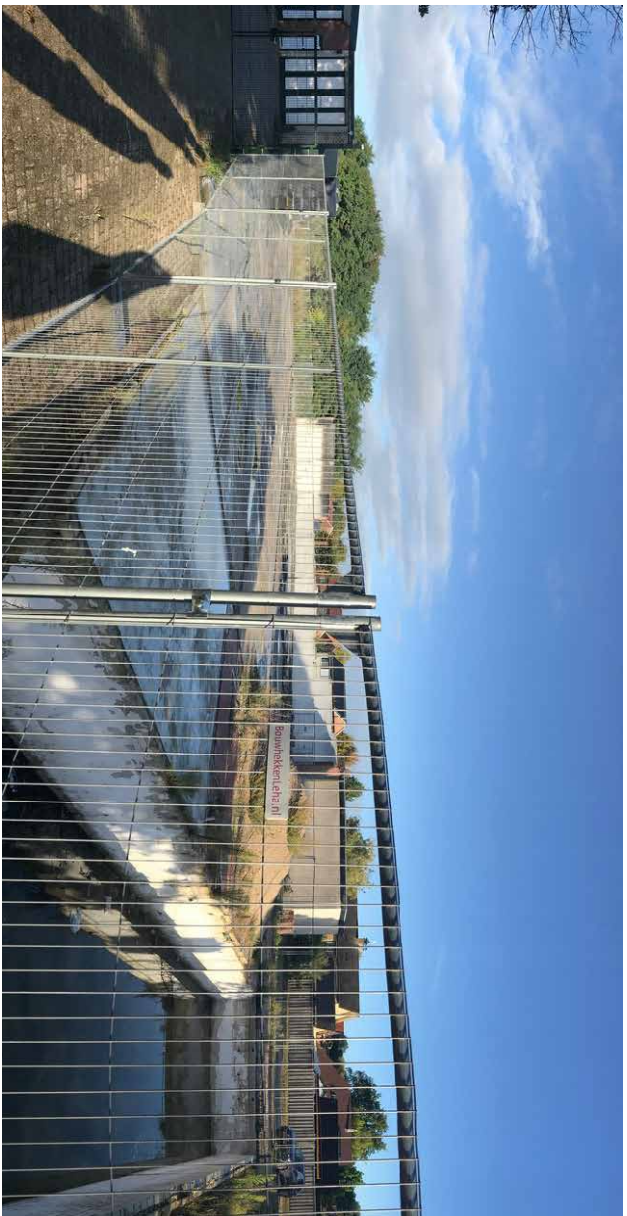
— maximum bebouwingspercentage 70%

— maximum bouwhoogte: 9m

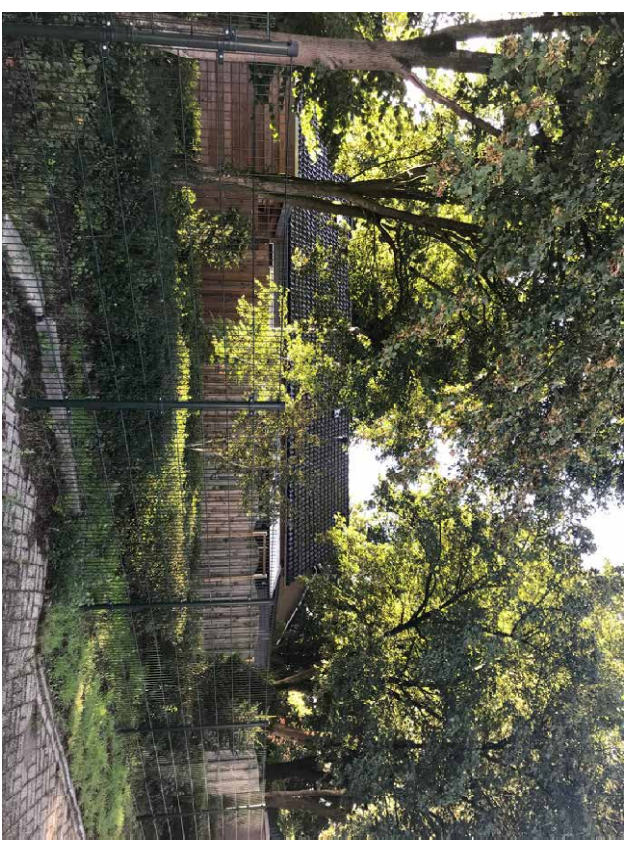
— maximum goothoogte: 7m

— — — — — kadaster

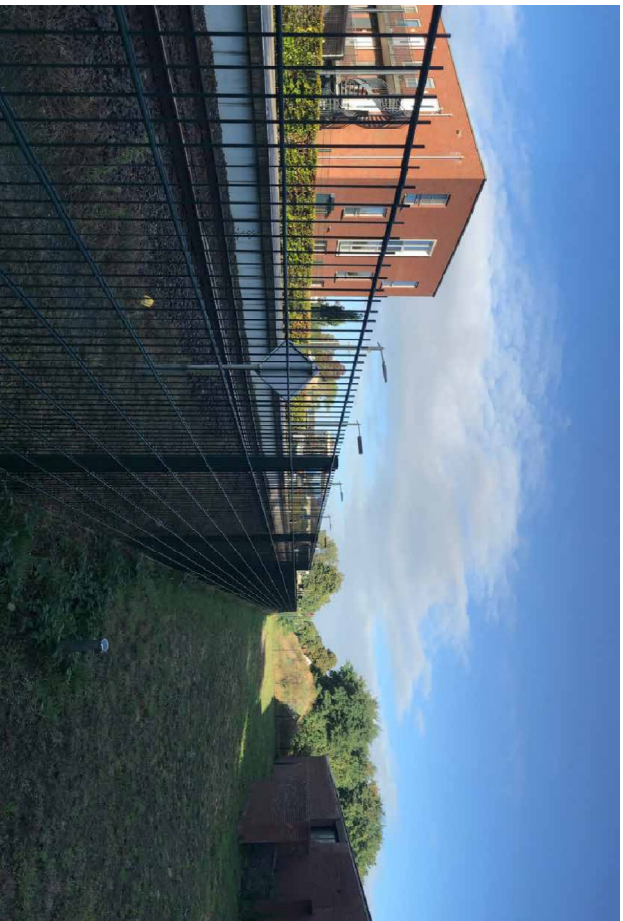




Restant afgebrande hallen



Houtwal



Spoor met wal

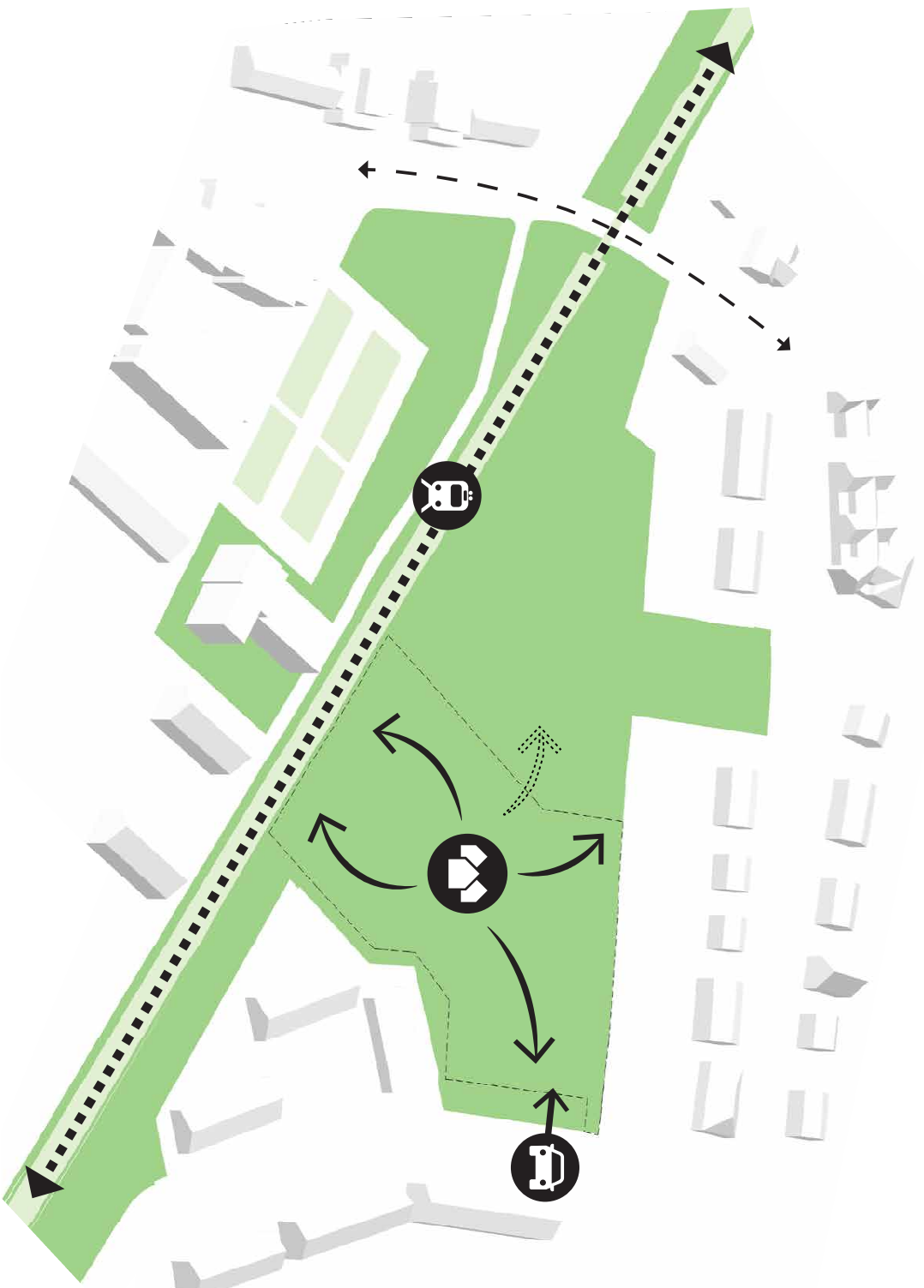


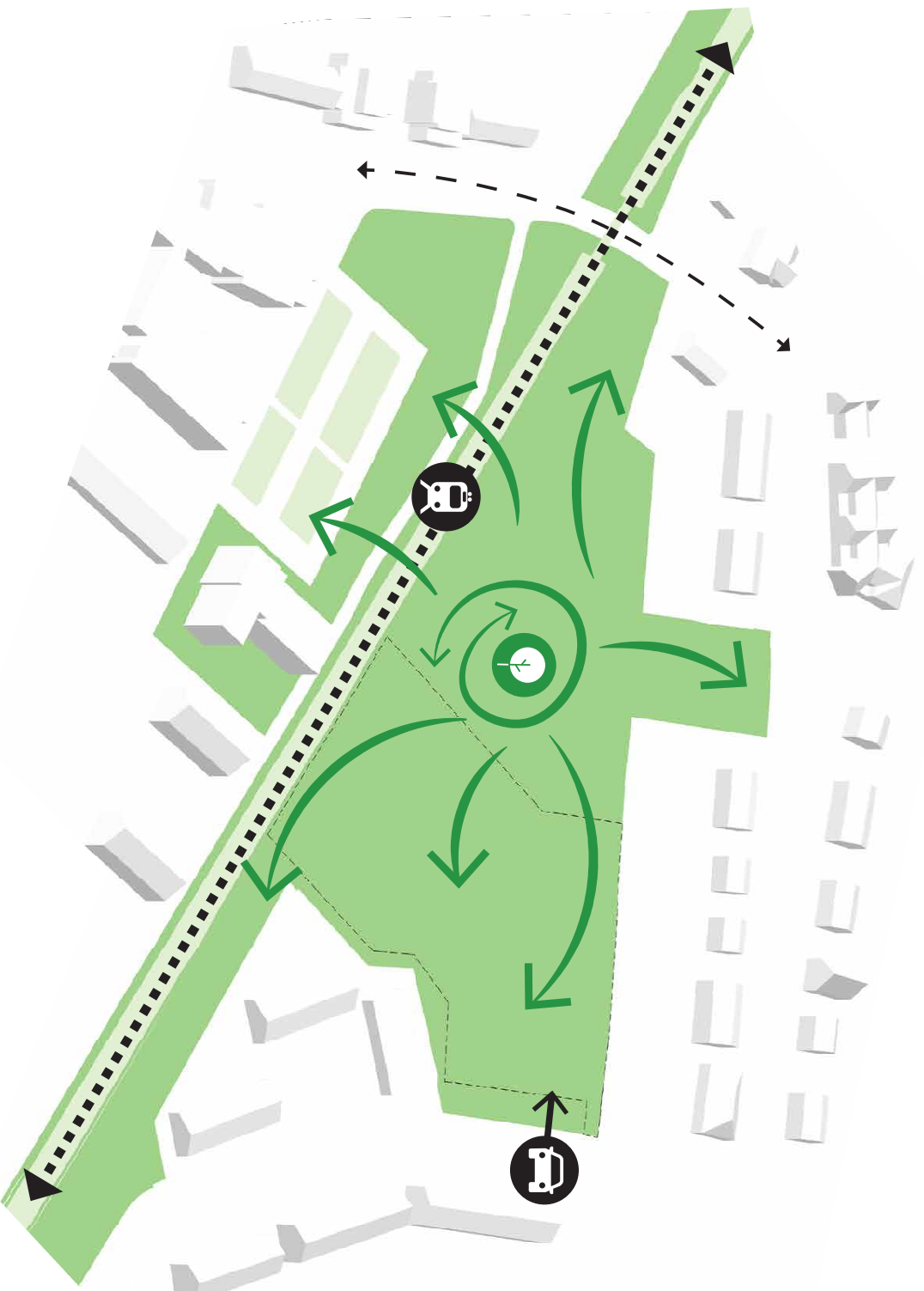
Openbaar groen

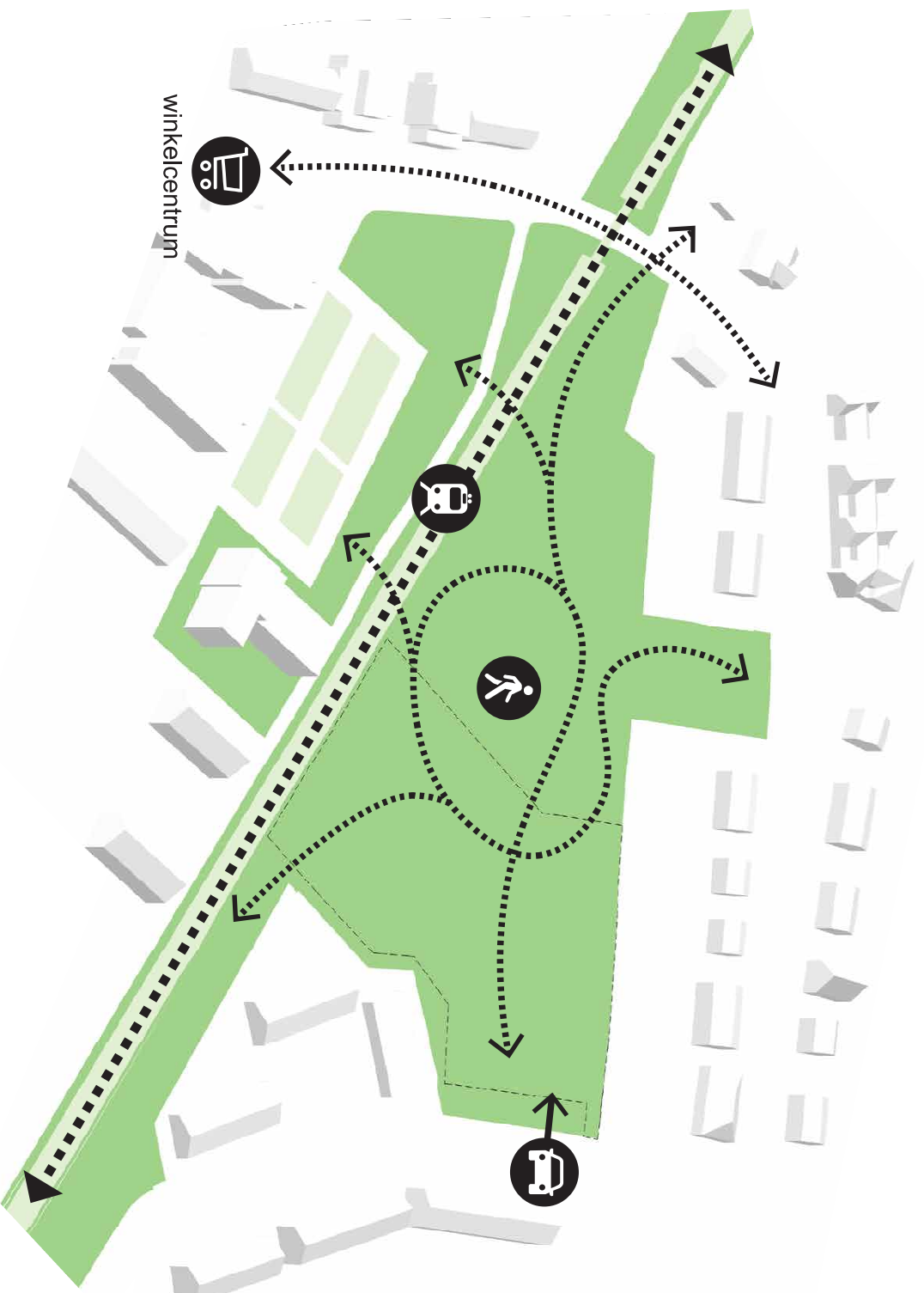
## analyse foto's huidige situatie



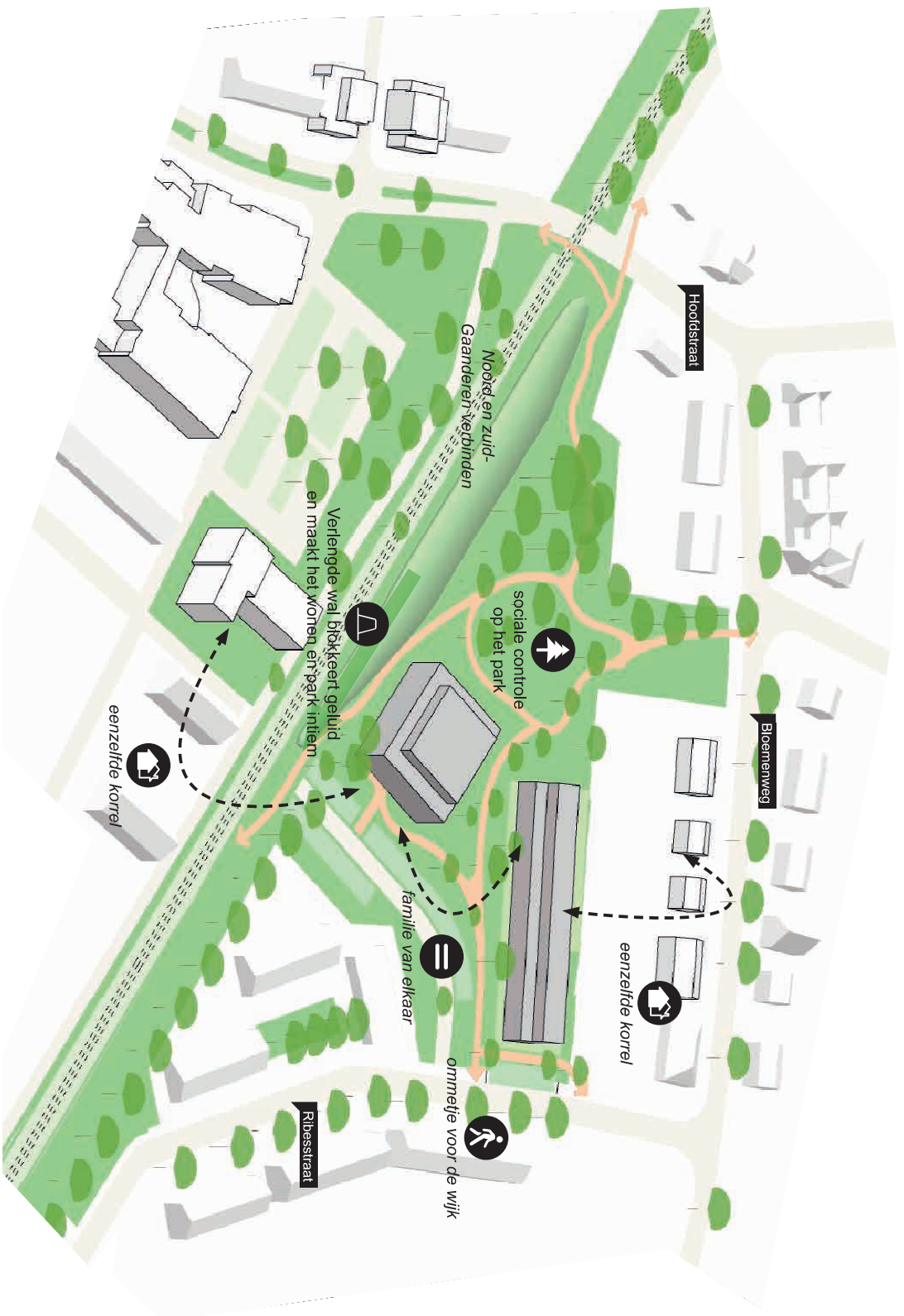
# 02 Ontwerpthemema's







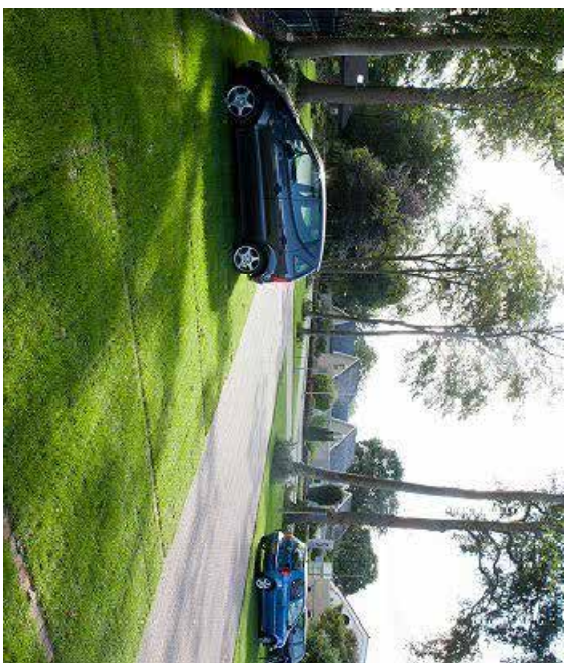
ontwerphema's  
**Park en ommetje voor het dorp**



ontwerphema's  
**Concept: wonen in het groen**



bloemrijke wadi voor natuurlijke waterberging



groen parkeren



biodiversiteit versterken



speelbos



Gemeenschappelijke pluk- en moestuin



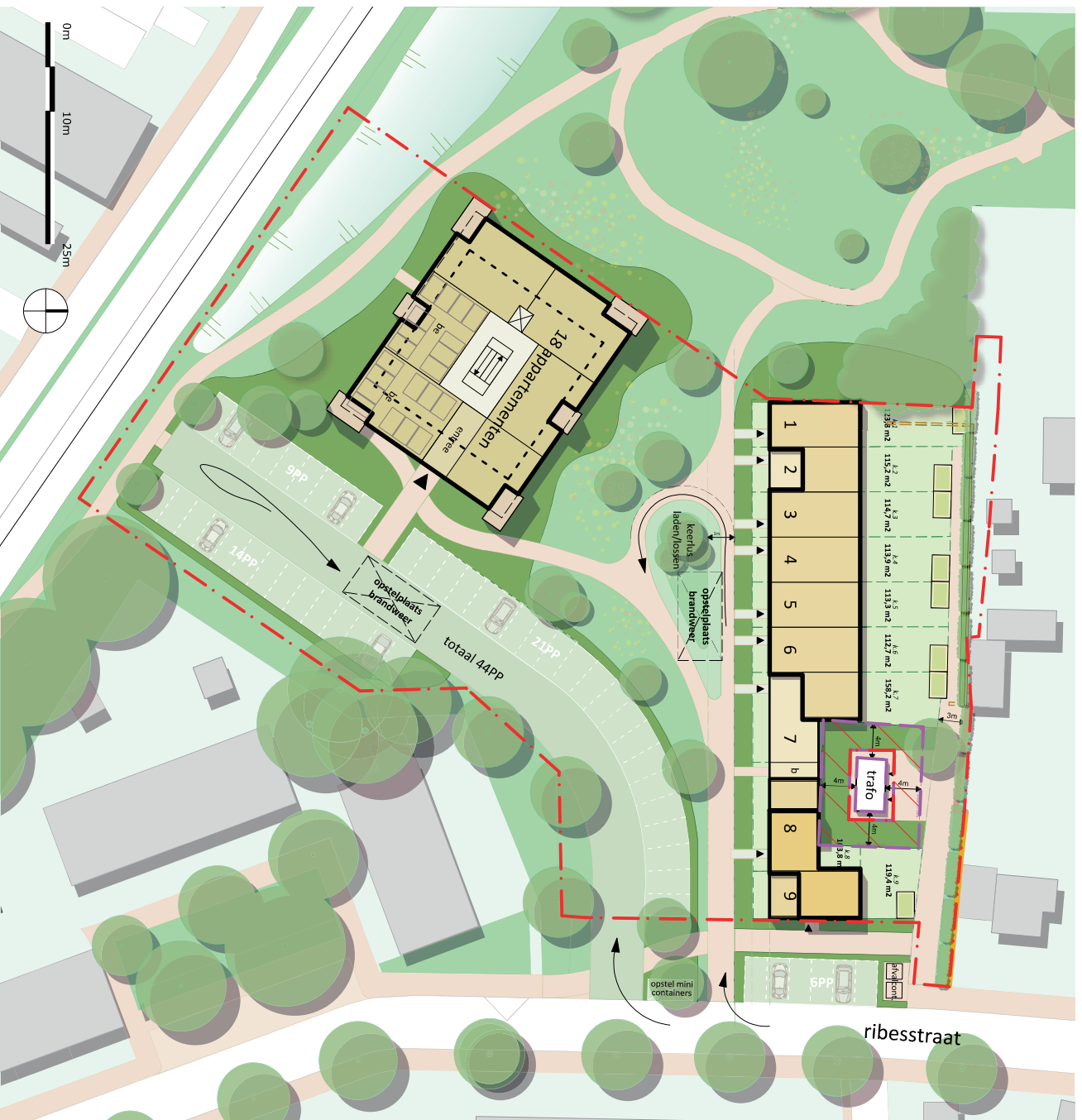
nestkasten opnemen

## ontwerpthema's klimaatadaptief, natuurinclusief en biodiversiteit



# 03

Nieuwe situatie



### Verkavelingsmodel

**Doelgroep**  
starters / ouderen  
gezinnen

**Programma**  
geschakelde woningen  
rijwoning  
appartementen

ca. 135m <sup>2</sup> BVO	2
ca. 95m <sup>2</sup> BVO	7
ca. 70m <sup>2</sup> BVO	5
ca. 85m <sup>2</sup> BVO	11
ca. 140m <sup>2</sup> BVO	2
<b>Totaal aantal woningen</b>	<b>27</b>

Uitgebaar: ca. 1700m<sup>2</sup>  
Niet uitgebaar: ca. 3700m<sup>2</sup>  
ca. 5400m<sup>2</sup>

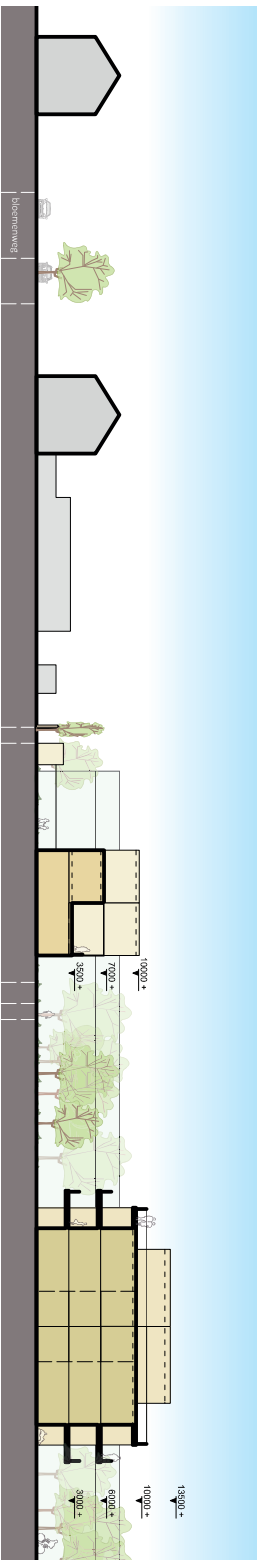
### Parkeren

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
<b>Totaal (48.9=)</b>		<b>49pp</b>	

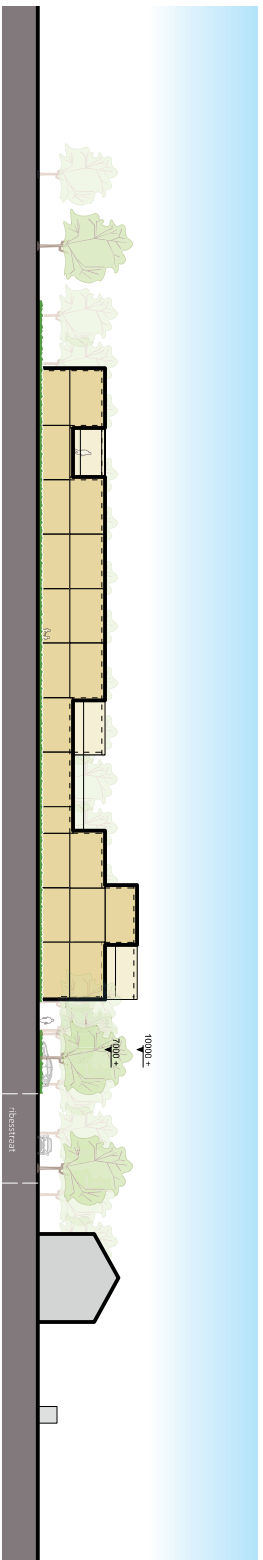
**Generalseerd**  
Binnen plangebied 44pp  
Uitloop 6pp  
50pp

**Balans**  
50-49 = +1pp

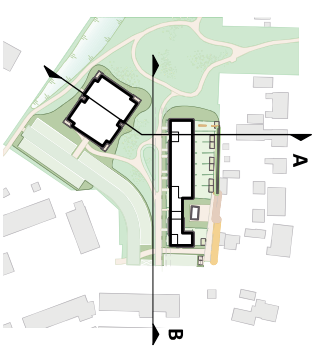
nieuwe situatie  
**verkaveling**

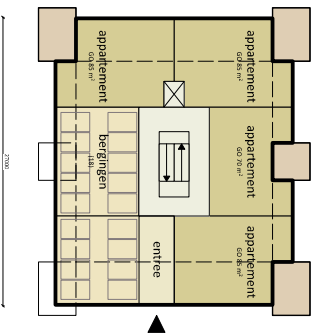


doorsnede A

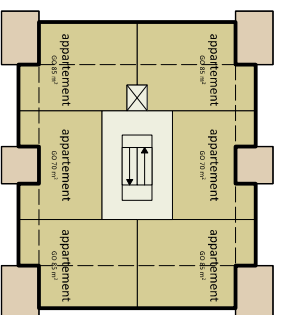


doorsnede B

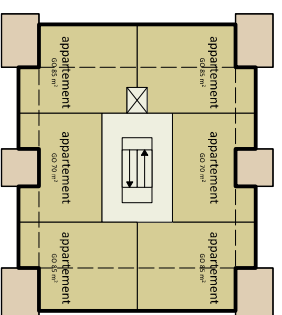




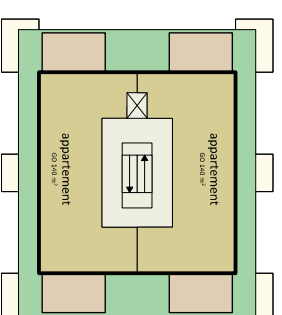
**begane grond**  
4 appartementen + bergingen



**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, zijdeling 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 voorgeveln direct aan het park ontstaat een sterke interactie met de groene omgeving. Nabij de woning entrees zijn uitnodigende terrases gecreëerd, waar bewoners kunnen ontspannen en genieten van het park en de voortuin op het zuiden.

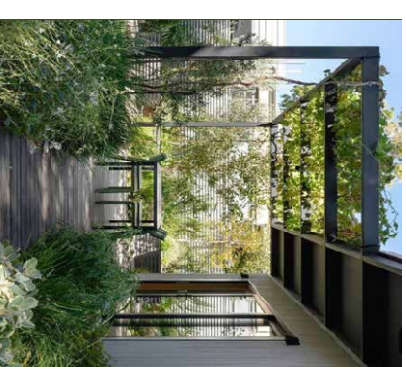
Een setback in de bovenste bouwlaag van de eerste grondgebonden woningen aan de Ribesstraat biedt ruimte voor royale dakterrassen, verzachten de massa van het bouwblok en zorgen voor een luchtige uitstraling. Door de slimme positionering van de volumes zijn de woningen individueel herkenbaar en blijft 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 glaspartijen, 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 heggen 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 grastegeles.



Warme baksteen in aardse tinten met houten accenten en grote glaspartijen



Setback maakt ruimte voor dakterras gericht op het park.

Stalen accenten, bijvoorbeeld pergola's

beeldkwaliteit  
architectuur rijwoningen

Bij de Eshof, Gaanderen | beeldkwaliteitsplan 26

# 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

Bij de Eshof, Gaanderen | beeldkwaliteitsplan 27



*ontwerp*

**opzoom architecten bv**  
Willemsplein 5  
6811 KA Arnhem  
T (026) 368 42 70  
E [bureau@opzoom.nl](mailto:bureau@opzoom.nl)  
I [www.opzoom.nl](http://www.opzoom.nl)

*opdrachtgever*

**WAM&Vanduren Bouwgroep**  
Veeneslat Noord,  
Parallelweg 100,  
7102 DH Winterswijk  
T (0543) 514652  
E [info@wamenvanduren.nl](mailto:info@wamenvanduren.nl)  
I [www.wamenvanduren.nl](http://www.wamenvanduren.nl)

*projectnummer*

22-0419

*status*

definitief

*datum*

juli 2025

