

Gemeente Duiven

Ontvangstdatum : 01-06-2026
Documentnummer: D2026-00047409

Sloetstraat & Sint Antoniusstraat, Loo

Stedenbouwkundig plan en Kader beeldkwaliteit

adviseurs voor leefomgeving

COLOFON

BOO - Buro Ontwerp & Omgeving

adviseurs voor leefomgeving

Sloetstraat & Sint Antoniusstraat, Loo
Datum: 21-5-2026
Projectnummer: 3937.02
Formaat: A3

Adres:
Velperweg 157
6824 MB
Arnhem

I: www.ontwerpenomgeving.nl
E: info@ontwerpenomgeving.nl

In opdracht van:
Vivare

vivare

Plangebied 1:1000




Sint Antoniusstraat


Sloetstraat

Stedenbouwkundig plan

Legenda

1. Nieuwe woningen
2. Bergingen
3. Rijbaan
4. Trottoir/achterpaden
5. Wandelpad
6. Parkeerplaatsen
7. Bestaande bomen
8. Nieuwe bomen
9. Heesterbeplanting
10. Groene erfafscheiding
11. Tuinen
12. Bloem- en kruidenrijk gras
13. Wadi's
14. Zitgelegenheid

Het stedenbouwkundig plan wordt verder toegelicht aan de hand van themakaarten.

Pastoorstraat
Sint Antoniusstraat
Angeroyen
Sloetstraat
Rijnstraat
Prinsstraat

Schaal 1:500
N

Stedenbouwkundig plan

Programma

Pastoorstraat

Sint Antoniusstraat

Angeroyen

Sloetstraat

Ceresiaan

Rijnstraat

Prinsstraat

Legenda

21 Eengezinswoning
(beukmaat 5,1m, 2 lagen met kap)

6 Eengezinswoning; 1-2 pers.huishouden
(beukmaat 4,8m, 2 lagen met kap)

4 0-treden woningen
(beukmaat 6,5m, 1 laag met kap)

4 Twee-onder-een-kap woningen
(beukmaat 6m, 2 lagen met kap)

Bergingen

Beukmaten kunnen van bovenstaande afwijken zolang het woningtypen (PMC) en eigen opritten mogelijk blijven.

In totaal worden er 35 nieuwe woningen gerealiseerd in een mix van 31 sociale huurwoningen en 4 vrije sector koopwoningen.

Schaal 1:500

N

Stedenbouwkundig plan

Parkeren

Legenda

Parkeren openbare ruimte

Parkeren eigen terrein

Parkeerbalans

Benodigd	Norm	Aantal incl. aanwezigheid %*
31 Rijwoning (<90m²)	2,0	54,87
4 Twee-onder-een-kap	2,3	8,16
Totaal benodigd		63,03

Aanwezig	
Openbare ruimte	50**
Eigen terrein	14
Totaal aanwezig	64

*Aanwezigheidspercentage (maatgevend moment: werkdagavond) is 90% van deel bewoners en 80% van deel bezoekers.

**De parkeervraag openbare ruimte na dubbelgebruik voor de werkdagavond is 49,03. Er zijn dus voldoende openbare parkeerplaatsen. Zie ook de volledige parkeerbalans op de volgende pagina.

Alle woningen zijn grondgebonden en hebben een voor-, achtertuin en berging waar de norm van 6 fietsen per woning past. Er zijn geen voorzieningen in de openbare ruimte voorzien.

Pastoorstraat

Sint Antoniusstraat

Angeroyen

Sloetstraat

Cereslaan

Rijnstraat

Prinsstraat

Schaal 1:500

N

Volledige parkeerbalans

Parkeernorm					
	aantal	eenheid	norm	per eenheid	normatieve parkeervraag
Woning < 90m2 gbo	31	woning	1,7	per woning	52,7
Woning < 90m2 gbo bezoekers	31	woning	0,3	per woning	9,3
Woning > 135m2 gbo	4	woning	2	per woning	8
Woning > 135m2 gbo bezoekers	4	woning	0,3	per woning	1,2
Totaal					71,2

Aanwezigheidspercentages per dagdeel									
	maximaal	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koopavond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Parkeerplaatsen bewoners	100%	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Parkeerplaatsen bezoekers	100%	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%

Parkeervraag openbare ruimte na parkeren op eigen terrein									
	maximaal	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koopavond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Normatieve parkeervraag bewoners	60,7	30,35	30,35	54,63	48,56	60,7	36,42	48,56	42,49
Parkeeraanbod (eigen terrein)	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Vraag openbare parkeerplaats	46,7	16,35	16,35	40,63	34,56	46,7	22,42	34,56	28,49

Parkeervraag openbare ruimte parkeerplaatsen na dubbelgebruik									
	maximaal	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koopavond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Parkeerplaatsen bewoners	46,7	16,35	16,35	40,63	34,56	46,7	22,42	34,56	28,49
Parkeerplaatsen bezoekers	10,5	1,05	2,1	8,4	7,35	0	6,3	10,5	7,35
Totaal	57,2	17,4	18,45	49,03	41,91	46,7	28,72	45,06	35,84
Maatgevend moment: werkdag avond, 49,03 parkeerplaatsen benodigd in openbare ruimte (50 aanwezig in plan).									

Stedenbouwkundig plan

Contour aanleg Vivare

Pastoorstraat

Sint Antoniusstraat

Angeroyen

Sloetstraat

Cereslaan

Rijnstraat

Prinsstraat

Legenda

Contour aanleg Vivare

De gemeente voert de reconstructie van de bestaande wegen uit inclusief aangrenzend parkeren; verwijderen bestaande parkeerplaatsen onder bestaande eiken en aanleg nieuwe parkeerplaatsen.

Schaal 1:500

N

Stedenbouwkundig plan

Waterhuishouding

Legenda

- Maaiveld verlaging / Wadi's
- Verlaagd plantvak
- Groen daken
- Berging onder parkeren. Dit dient plaats te vinden middels de berging in Rockflow.

De berging van regenwater op eigen terrein bedraagt ca. 480m3 bij 80mm. Deze berging is onderdeel van de aanbesteding en dient gerealiseerd te worden binnen de contour van de uitvraag zoals in deze tekening wordt gesuggereerd. Deze berging dient tegelijk met de aanleg van de parkeerkoffer danwel het park binnen de contour van de uitvraag gerealiseerd te worden.

Pastoorstraat
Sint Antoniusstraat
Angeroyen
Sloetstraat
Ceres laan
Rijnstraat
Prinsstraat

Schaal 1:500
N

Stedenbouwkundig plan

Verhardingen

Pastoorstraat

Sint Antoniusstraat

Angeroyen

Sloetstraat

Cereslaan

Rijnstraat

Prinsstraat

Legenda

- Rijbaan; betonklinker (6m breed)
- Trottoirs; betontegel (2m breed)
- Parkeervakken; grasbeton (5m x 2,5m, uiteinden 2,8m)
- Pad; halfverharding (2,5m breed)

De gemeente zal de reconstructie uitvoeren nadat de woningen gereed zijn. Reconstructie vindt plaats aansluitend aan de bouw. Mogelijk dat er deels een overlap in kan zitten in onderlinge afstemming. Indien noodzakelijk zullen tijdelijke verhardingen (betontegels of anderzijds) aangelegd worden om vanaf de bestaande trottoirs bij alle voortuinen te komen. Deze tijdelijke paden zijn onderdeel van de aanbesteding.

Schaal 1:500

N

Stedenbouwkundig plan

Groenstructuren bomen

Pastoorstraat

Sint Antoniusstraat

Angeroyen

Sloetstraat

Ceres laan

Rijnstraat

Prinsstraat

Legenda

- Te kappen/verplaatsen bomen
- Bestaande bomen te behouden*
- Nieuwe bomen 2e grootte**
- Nieuwe bomen 3e grootte**

* Vóór, tijdens en na het project goed blijven beschermd tegen o.a. bouwactiviteiten, graafwerkzaamheden, evt. bemalingen, opslag van materialen e.d.

** Alle nieuwe bomen dienen passend op de standplaats te zijn.

Schaal 1:500

N

Stedenbouwkundig plan

Groenstructuren beplanting

Pastoorstraat

Sint Antoniusstraat

Angeroyen

Sloetstraat

Ceresla

Rijnstraat

Prinsstraat

Legenda

- Heesterbeplanting
- Bloemrijk grasmengsel
- Gras

Schaal 1:500

N

Stedenbouwkundig plan

Inrichtingselementen

Pastoorstraat

Sint Antoniusstraat

Angeroyen

Ceres-laan

Sloetstraat

Rijnstraat

Prinsstraat

Legenda

- Bankje
- Picknickbank
- Insectenhotel

Exacte posities van de inrichtingselementen zijn indicatief.

Schaal 1:500

N

Stedenbouwkundig plan

Afvalinzameling

Pastoorstraat

Sint Antoniusstraat

Angeroyen

Ceres-laan

Sloetstraat

Rijnstraat

Prinsstraat

Legenda

Ruimte voor rolcontainers

Waar het trottoir aan de rijbaan grenst kunnen de rolcontainers hierop opgesteld worden, zoals in de huidige situatie ook het geval is. Aan de Sint Antoniusstraat komt het trottoir aan de rijbaan te vervallen. Voor de woningen die hierop georiënteerd zijn wordt een aparte smalle strook van grasbeton aangelegd om de containers op te stellen.

Schaal 1:500

N

Kader beeldkwaliteit

Doel kader

Dit kader beeldkwaliteit dient ter inspiratie en toetsing. Architecten, ontwerpers, kopers/huurders en andere betrokkenen kunnen in het kader lezen wat het beoogde ruimtelijk beeld is. Zowel de richtlijnen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte als de architectuur worden beschreven. Het kader beeldkwaliteit is geen keurslijf. Er is ruimte voor interpretatie, maar afwijken van het beschreven beeld moet gemotiveerd worden. Het kader beeldkwaliteit gaat in op de onderlinge relatie tussen de stedenbouwkundige opzet van de wijk, de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

Criteria

Stedenbouwkundige criteria

Rooilijn: de rooilijnen van de bouwblokken zijn zo gekozen dat er een evenwichting maar ook speels beeld ontstaat. De langere bebouwingblokken krijgen een kleine gevelsprong om de wandwerking van de langere massa's wat op te breken.

Oriëntatie: de woningen zijn allen georiënteerd richting de straat vergelijkbaar met de woningen in de omgeving. Op de kruising tussen de Sint Antoniusstraat en Sloetstraat is gekozen voor een oriëntatie richting de Sloetstraat (de twee-onder-een-kap woning) om hier het parkeren op eigen terrein te faciliteren.

Massa: de bebouwing bestaat uit 1 laag (0-treden woningen) en 2 lagen (overige woningen), allen met kap. Vergelijkbaar met de woningen in de omgeving.

Verbijzondering: er wordt extra aandacht besteed aan de zijgevels die prominent in het zicht liggen vanaf de openbare ruimte. Dit kan door middel van verbijzondering van de gevelarchitectuur, gevelgroen of de zijgevel kan als voorgevel dienen. Voorkomen wordt een stenige aanblik en ‘blinde’ gevels.

Architectonische criteria

Ensemble: de bebouwing zal ten opzichte van de woningen in de omgeving in architectuur een eigen eenheid vormen, zoals dit in de huidige situatie ook het geval is. De nieuwbouw krijgt een duidelijke onderlinge samenhang.

Architectuurstijl: de woningen krijgen een uitstraling die past bij de dorpse karakter van Loo en de daarbij heersende maat, schaal en verhoudingen.

Dakvorm: Aansluitend op de omgeving krijgt alle bebouwing een zadeldak.

Materiaal- en kleurgebruik: het unieke karakter van de huidige woningen wordt als inspiratie gebruikt voor de nieuwbouw. Voor de gevels wordt gebruik gemaakt van een lichtgrijs, wit of krijt kleurige baksteen. Kozijnen en deuren krijgen bij voorkeur een grijstint. De (zadel)daken krijgen donkere pannen.

Algemeen: er wordt in het bijzonder aandacht gevraagd voor natuurinclusief bouwen. Denk bijvoorbeeld aan nestkasten aan de gevels, toegang tot de spouwmuur door middel van stootvoegen, vogelschroot achter de tweede rij dakpannen of een groen dak op de berging, afdak of luifel.

Erfafsheidingen criteria

Overgang privé-openbaar: de overgang tussen privé en openbaar wordt door middel van groen vormgegeven. Aan de voorzijde van de woningen is dit een lage haag (0,8-1m). Denk hierbij aan soorten als beukhaag, liguster of veldesdoorn. Rond de zij- en achtertuinen wordt een hekwerk (of andere constructie) van 1,8m met klimplanten geplaatst. Het is mogelijk om bij aanplant het hekwerk te voorzien van jutte doek of kokosmat voor de gewenste privacy. Het gebruik van een variatie aan hoog schuttingwerk wordt hiermee voorkomen. Denk voor de klimplanten aan soorten als kamperfoelie, klimop, klimhortensia of bosrank.

Voor een tweetal zijdelingse perceelsgrenzen van de koopwoningen die direct aan de openbare ruimte grenzen worden de erfafscheidingen mee ontworpen. Deze in het zicht liggende afscheidingen krijgen een robuuste groene uitstraling die past in de dorpse context. Denk hierbij aan laag metselwerk met hekwerk voor klimplanten. Het gebruik van schuttingwerk is hier niet wenselijk.

Idee: In het eerste jaar kan een aanplantdag worden georganiseerd met alle nieuwe bewoners. Tijdens deze dag kan het groen gezamelijk worden aangeplant en is er aandacht voor de functie en beleving van het groen. In het tweede jaar kan er een snoeidag georganiseerd worden. Tijdens deze dag is er aandacht voor het onderhoud (hoe te snoeien, hoe op te binden en begeleiden van klimplanten). Deze dagen kunnen bijdragen aan de natuurbeleving, -educatie, de samenhorigheid en de zorg voor het groen in de buurt.

Bergingen en warmtepompen: bergingen en warmtepompen dienen mee ontworpen te worden met de woningen. Warmtepompen komen niet aan de voorzijde en losse units in het zicht worden zoveel mogelijk vermeden.

Openbare ruimte criteria

Sfeer: door het behoud van de meeste bestaande bomen rondom het plangebied zal bij oplevering het geheel al een groene uitstraling hebben. Naast de voordelen voor hittestress en biodiversiteit draagt de aanwezigheid van veel openbaar groen in het plan bij aan een groene sfeer en prettige leefomgeving.

Bomen: de bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden. De bomen in de Sloetstraat die voor de ontwikkeling verplaatst of gekapt dienen te worden zijn relatief jong. De oudere bomen aan de westzijde van de Sint Antoniusstraat en langs de noordelijke plangrens blijven behouden. Afhankelijk van de exacte locatie van de bomen aan de oostzijde van de Sint Antoniusstraat moeten deze worden gekapt of kunnen deze worden ingepast in de nieuwe situatie.
Wadi's en openbaar groen: de wadi's en stukjes open groen worden kleurrijk ingezaaid met een bloemrijk grasmengsel dat extensief wordt beheerd. Er bevinden zich aan de noordzijde van het plangebied twee wadi's waar, naast waterberging, tevens in gespeeld kan worden. Dit wordt natuurlijk spelen door het gebruik van natuurlijke speelaanleidingen (geen toestellen), zoals boomstammen of stapstenen. De te kappen bomen kunnen dus terug komen in het gebied als speelaanleiding.

Heesterbeplanting: tussen de voorgevels en het langsparkeren in beide straten wordt heesterbeplanting aangeplant. Dit zorgt voor wat privacy en een uitzicht op het groen vanuit de woning. Daarnaast geeft het een eenduidig en groen straatbeeld. De heesterbeplanting staat in verdiepte plantvakken ten behoeve van de regenwaterberging. De plantsoorten die hiervoor gekozen gaan worden dienen bestand te zijn tegen deze sporadische natte omstandigheden. Denk bijvoorbeeld aan soorten als krentenboomje, witte, gele of rode kornoelje, kardinaalsmuts, sleedoorn rode wilg of gewone vlier.

Verhardingen criteria

Trottoirs: de verhardingen zijn functioneel en sluiten aan bij de omgeving. De trottoir szullen aansluiten op de bestaande trottoirs en worden daarmee gerealiseerd in grijze (30x30cm) betontegels. Interne paden in het plangebied worden tevens in betontegels uitgevoerd.

Wandelpad: het wandelpad aan de noordzijde van het plangebied wordt uitgevoerd in een halfverharding. Dit draagt bij aan de natuurlijke uitstraling van dit stukje openbaar groen.

Rijbaan: de rijbaan van de parkeerkoffer wordt in keperverband uitgevoerd in een grijze betonklinker. De rijbaan sluit hiermee aan op de verhardingen in de omgeving. Voor de afwatering van de rijbaan kan de waterdoorlatende verharding van de parkeerplaatsen worden gebruikt.

Parkeerplaatsen: het parkeren vindt plaats op waterdoorlatende grasbetonsteen. Dit om in te spelen op klimaatverandering met steeds hevigere piekbuien, hitte en droogte. Door een open verharding kan het water infiltreren naar de ondergron, wordt er minder verharding toegepast en warmt de verharding minder op. Daarnaast geeft het de parkeerplaatsen en groene uitstraling.

Kader beeldkwaliteit



Inspiratiebeelden bebouwing





Dorpse uitstraling met lichte gevelsteen, donkere dakpak en grijze kozijnen en deuren



Aandacht voor natuurinclusiviteit











Voorbeelden architectonische verbijzonderingen

Inspiratiebeelden erfafscheidingen, openbaar groen en verhardingen


Lage haag aan de voorzijde


Hekwerk met klimplanten langs zij- en achtertuinen


Mee te ontwerpen erfafscheidingen


Nieuwe bomen in parkeerkoffer


Heesterbeplanting


Bloemrijk grasmengsel


Trottoirs en achterpaden


Halfverhard wandelpad


Grijze klinkerverharding in de rijbaan


Parkeren op grasbetonsteen met uitstapstroken

adviseurs voor
leefomgeving