



WITPAARD

VERNIEUWEND
IN HET VORMGEVEN
VAN NEDERLAND



Stedenbouwkundig adviesbureau

GEMEENTE OLDEBROEK
BEELDKWALITEITSPAN VOORMALIG JEUGDCENTRUM ATLANTIS



Inhoudsopgave

1	Beeldkwaliteitsplan locatie Atlantis te Oldebroek	5
1.1	Inleiding	5
1.2	De status van het beeldkwaliteitsplan	5
1.3	Opbouw van het beeldkwaliteitsplan	5
2	Beschrijving van het plan en ambitie	7
3	Beeldkwaliteitscriteria	9
4	Welstandsbeleid en criteria	11

Colofon

Gemeente:
Gemeente Oldebroek

Opdrachtgever/Contactpersoon:
WPO Planontwikkeling B.V.
Arjen van Vark

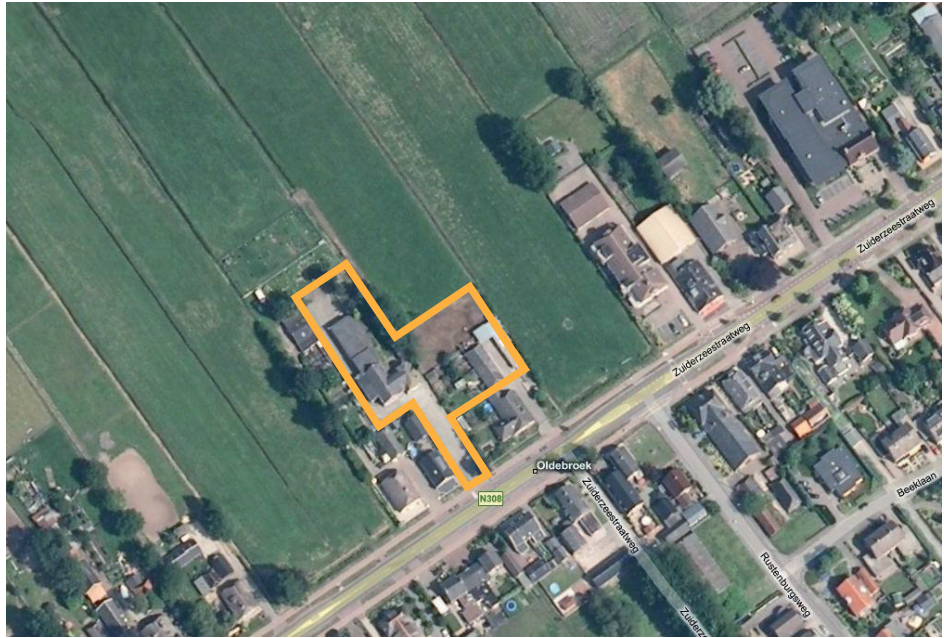
Projectteam WITPAARD:
Benjamin Brest

Projectnummer:
B01034.269 901

Versie/datum
maart 2010



4



Luchtfoto plangebied



situering plangebied





1 BEELDKWALITEITSPLAN LOCATIE ATLANTIS TE OLDEBROEK

1.1 INLEIDING

Dit beeldkwaliteitsplan is bedoeld voor de locatie van het voormalige jeugdcentrum Atlantis aan de Zuiderszeestraatweg te Oldebroek. Dit gebied krijgt een woonbestemming. Om te komen tot een hoge ruimtelijke kwaliteit is een goede afstemming tussen het stedenbouwkundige plan, de vormgeving van de bebouwing en de inrichting van de gemeenschappelijk ruimte onontbeerlijk. Het voor deze locatie ontwikkelde beeldkwaliteitsplan dient als instrument om de gewenste kwaliteit tot stand te brengen.

1.2 DE STATUS VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN

Dit beeldkwaliteitsplan wordt naast het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Het vormt dus geen onderdeel van het bestemmingsplan, maar is daar een aanvulling op. Het beeldkwaliteitsplan geeft het beoordelingskader voor de gewenste beeldkwaliteit van de gemeenschappelijke ruimte en bebouwing.

1.3 OPBOUW VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN

Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit twee delen die gericht zijn op twee elkaar opeenvolgende fasen. Het eerste deel behelst de ontwikkelingsfase waarin een vooraf bepaalde ambitie wordt nagestreefd en dat ook fungeert als een inspiratiebron voor ontwerpers. Voor het tweede deel, de beheersfase, gelden de welstandscriteria die minder beschrijvend van aard zijn. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- Hoofdstuk 2: de beschrijving van het plan en de ambitie;
- Hoofdstuk 3: de beeldkwaliteitscriteria;
- Hoofdstuk 4: het welstandsbeleid en de criteria.

Zowel de beeldkwaliteitscriteria als de welstandscriteria zijn goed afgestemd op de bestemmingsplanvoorschriften.

Om duidelijk te maken welke ambitie de gemeente voor ogen heeft met de beeldkwaliteit voor de locatie Atlantis zijn beelden en schetsen het meest effectief.

Dit beeldkwaliteitsplan is dan ook zo beeldend mogelijk. Er zijn richtlijnen in geformuleerd en sfeerbeelden opgenomen voor de architectuur en de openbare ruimte. Bij de foto's betreffen het sfeerbeelden en geen concrete voorbeelden. Ze zijn niet bedoeld om letterlijk te worden nagevolgd. Het kan zo zijn dat een foto niet aan alle criteria voldoet, maar als sfeerbeeld verhelderend is.



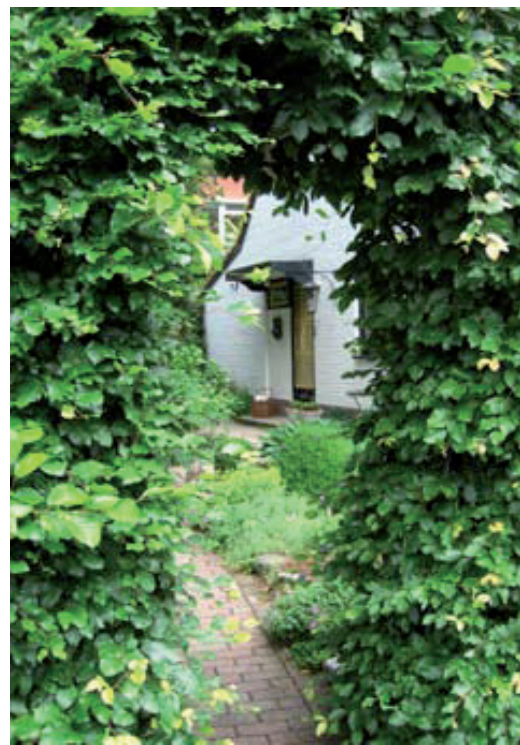


2 BESCHRIJVING VAN HET PLAN EN AMBITIE

Het terrein betreft twee percelen aan de noordzijde van de Zuiderzee-straatweg op de nummers 58 en 60 aan de noordelijke dorpsrand van Oldebroek. De percelen maken deel uit van een stelsel van erven in een historisch bebouingslint met een overwegend agrarische functie. Kenmerkend voor de opbouw van deze erven is de beeldbepalende positie van het hoofgebouw en de daaraan ondergeschikte ligging van de bijgebouwen. Bovendien is er een duidelijk onderscheid tussen de verschijningsvorm van enerzijds de boerderijen en de schuren. Ook in de inrichting van de erven zijn duidelijke verschillen te zien. Waar aan de voorzijde veelal een siertuin ligt is de inrichting van het achtererf gericht op het gebruik. Die verschillen zijn onder ander zichtbaar in de beplanting en de wijze van verharding.

Bij de opzet van het stedenbouwkundig plan heeft deze ervenstructuur als inspiratiebron gediend. De nieuwe woonbebouwing bevindt zich op de "achtererven" van twee boerderijen aan de Zuiderzeestraatweg. De uitstraling van de nieuwbouw is afgeleid van de typologie van de bijgebouwen in de omgeving. De bebouwing heeft daarom een lage gootlijn en eenvoudige zadeldakken. Hoogteaccenten ontbreken. De vormgeving is sober evenals het materiaal- en kleurgebruik. De inrichting van de "erven" vormt samen met de bebouwing een eenheid die zich voegt in het omringende landschap.

Het plan voorziet in de bouw van 5 appartementen en 4 grondgebonden woningen. Het appartementengebouw bestaat uit 3 appartementen op de begane grond en 2 appartementen op de verdieping. Het dak van het gebouw bestaat uit een kap. Hiermee wordt verwezen naar het landelijke karakter van het gebied. Aan het erf is een gebouw gesitueerd met daarin 2 garageboxen en 5 bergingen.





3 BEELDKWALITEITSCRITERIA

Voor de locatie gelden de volgende criteria:

Situering

Volgens het bestemmingsplan. De richting van de bebouwing staat haaks op of is evenwijdig aan de straat. Tussen de bebouwing blijven vanaf de Zuiderzeestraatweg doorzichten naar het achterliggende landschap mogelijk.

Hoofdvorm

Langs- en dwarskappen met een lage gootlijn bepalen het beeld. Dakkapellen zijn in zeer beperkte toegestaan om niet als verstoringen van het dakvlak beschouwd te worden. Het zijn op regelmatige afstanden van elkaar geplaatste elementen. Eventuele aan- en uitbouwen zijn qua kapvorm ondergeschikt aan de hoofdbouw.

Gevels

De openingen in de gemetselde gevels zijn qua plaats, vorm en afmetingen op elkaar afgestemd. De gevels hebben een rustige, eenvoudige en helder afleesbare indeling.

Materiaal/kleur/detaillering

Het kleurgebruik is gedempt.

De gevels worden uitgevoerd in baksteen in een donkere aardetint en/of naturelkleurige houten delen.

De daken worden gedekt met keramische antracietkleurige pannen.

De robuuste kozijnen moeten worden uitgevoerd in hout in een donkere en/of witte kleur.

Eventuele dakkapellen worden uitgevoerd in het daartoe geëigend plaatmateriaal.

De detaillering dient een consequente afgeleide te zijn van de vormgeving van de bebouwing. Zo krijgen de daken om de werking van de kappen te vergroten overstekken.

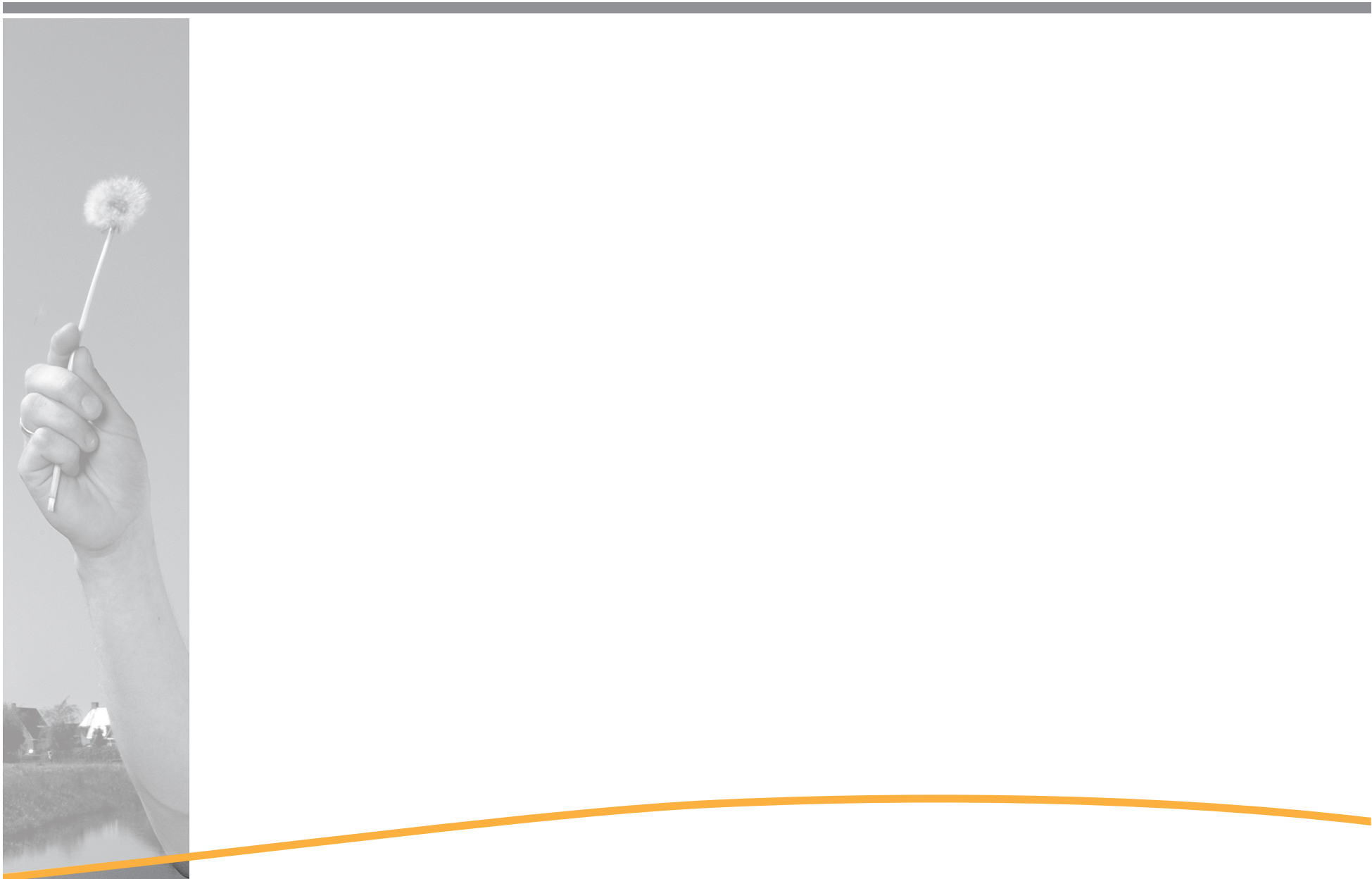
Inrichting

Het "erf" dient zo sober mogelijk en informeel te worden ingericht. Parkeerplekken worden met hagen gesuggereerd, zodat de auto's het beeld niet bepalen. De beplanting is streekeigen. De ruimte wordt bij voorkeur voorzien van een halfverharding. Dit geeft het geheel het karakter van een erf waar omheen bebouwing gegroepeerd is. De overgangen tussen het gemeenschappelijk en privé-gebied zijn in geen geval gebouwde erfafscheidingen. Het zijn hagen van één soort en zijn maximaal één meter hoog.

Schuttingen zijn onder geen beding toegestaan.



10





4. WELSTANDSBELEID EN CRITERIA

Het in dit hoofdstuk vermelde gebiedsgerichte welstandsbeleid en de daaraan ontleende criteria vervangen het voor dit gebied geldende welstandsbeleid zoals dit in 2004 door de gemeenteraad van Oldebroek is vastgesteld. Het gebied is aangegeven op het kaartje op pagina 4.

BELEID

Het beleid van de gemeente Oldebroek is gericht op het handhaven van het bestaande afwisselende beeld van het bebouwingslint. Bebouwing dient zich te voegen in de bestaande structuur waardoor karakteristiek van het bebouwingslint behouden blijft, maar biedt wel mogelijkheden tot vernieuwing. In het bebouwingsbeeld is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld, elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering, uitstraling en kleur- en materiaalgebruik.

Voor het onderhavige gebied dat deel uitmaakt van het gebied "Zuiderzeestraatweg" geldt het welstandsniveau 1, zware toetsing. Het is een ontwikkelingsgebied waarin nieuwe kwaliteit moet ontstaan die aansluit op de kwaliteit van de Zuiderzeestraatweg.

CRITERIA

De onderstaande criteria altijd hanteren in combinatie met de beschreven kenmerken. De beoordelingscriteria gelden indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

Situering

- Het ruimtelijk karakter is gebaseerd op de gebruikelijke structuur en bebouwingskarakteristiek.
- Nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen in de omgeving blijft gehandhaafd.

Massa en hoofdvorm

- De bouwmassa is compact en op zichzelf staand.
- De vormgeving van het dak is eenduidig en sober.
- Bebouwing van grotere massa en hoogte dan de direct omringende

gebouwen staat op grotere afstand tot de weggrens.

Gevels

- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving met betrekking tot stijkenmerken en materialisering het uitgangspunt.
- De gevels vormen architectonisch een samenhangend geheel.

Materiaal- en kleurgebruik

- Aardkleuren bepalen voor hoofdvlakken het aanzicht; In hoofdzaak baksteen en gebakken dakpannen toepassen.
- Materiaal en kleurgebruik in harmonie met bestaande; vermijden scherpe contrasten.
- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren wordt vermeden, kleuren van dakpannen en metselwerk zijn op elkaar afgestemd.

Detailering

- Specifieke detailering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke wordt met aandacht ontworpen; Kozijnen en ramen in hout of een materiaal met een vergelijkbare profilering.
- Details van karakteristieke en esthetisch belangrijke bouwdelen zorgvuldig uitvoeren.

SNELTOETSCRITERIA

Voor de licht-vergunningsplichtige bouwplannen gelden de standaard sneltoetscriteria, tenzij er sprake is van een bijzondere situatie en er gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria. Dit zal deugdelijk gemotiveerd moeten worden. In aanvulling hierop geldt:

Dakkapellen

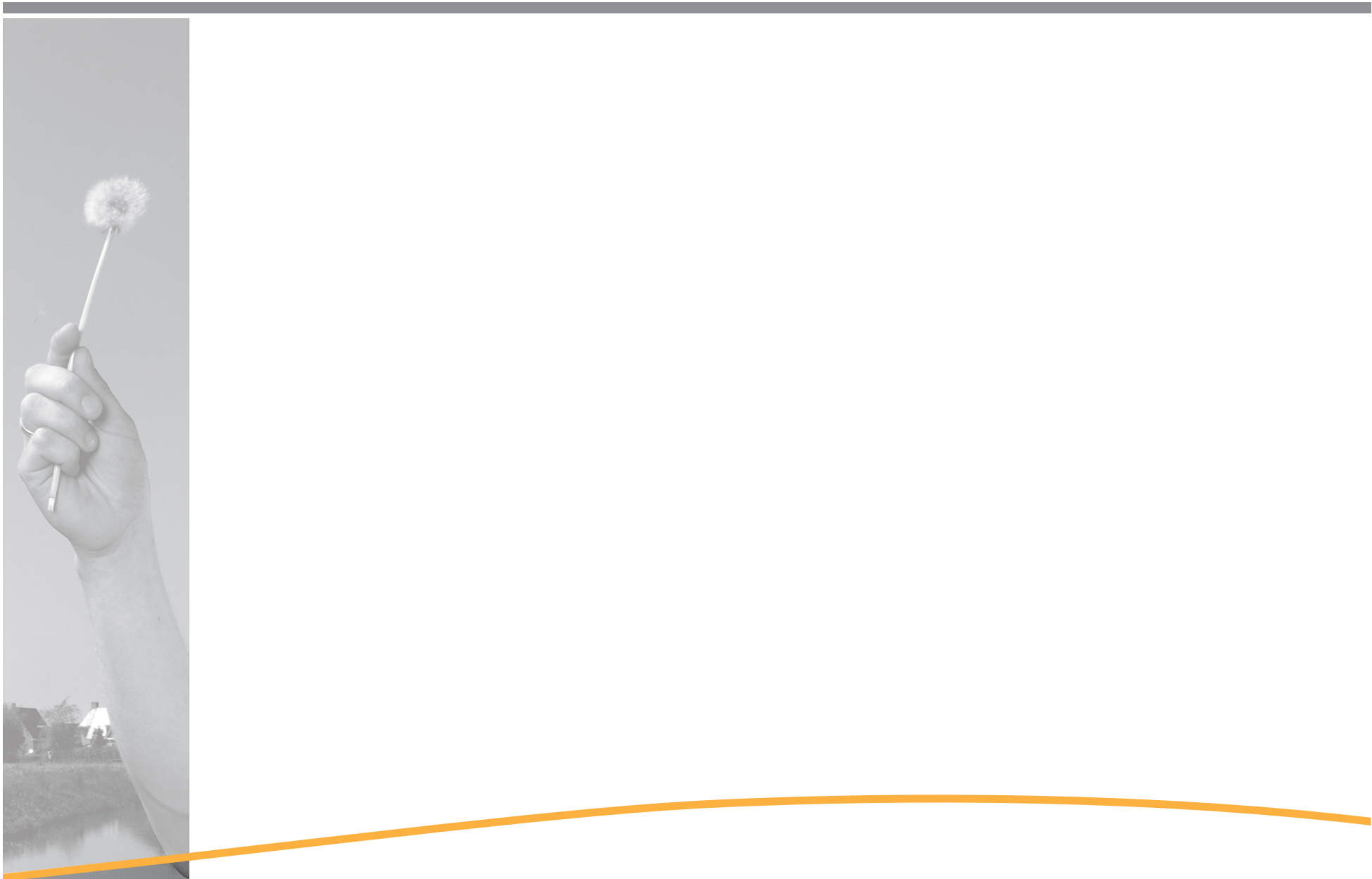
- Dakkapellen zijn qua plaatsing en vormgeving afgestemd zijn op de onderliggende gevel, passend binnen de gebiedsgerichte welstandscriteria.

Aan- en uitbouwen

- Materialen, kleuren en detailering van de aanbouwen zorgvuldig af-



12





stemmen op die van het hoofdgebouw.

- Aanbouwen voor de voorgevelrooilijn worden niet toegestaan.
- Erkers passen in afmeting en detaillering in het ontwerp van de ondergevel en zijn ondiep.
- Toevoegingen aan het dak uitsluitend aan de achterzijde aanbrenge. In het geval dat de kap haaks op de as van de straat staat: ten minste 3 m. achter de voorgevelrooilijn.