

HOENDERPARK OTTERSUM

Beeldkwaliteitplan



Opdrachtgever:
Projectnr:

JAVO Vastgoed B.V.
GEN923

Datum:

25 mei 2020

kragten

HOENDERPARK OTTERSUM

Beeldkwaliteitplan

Opdrachtgever: JAVO Vastgoed B.V.
Projectnr: GEN923

Datum: 25 mei 2020

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



© 2019 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/
of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie,
microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder
voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens
verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter
beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe
te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming
wordt verleend.

Opsteller:
TME/PNO

Verificatie:
PGE

Validatie:
PGE



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	7
2	HUIDIGE SITUATIE	9
3	BEOOGDE SFEER	11
4	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	13
5	BEELDKWALITEIT BEBOUWING	14
6	BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE	23



Plangebied

1 INLEIDING

Dit beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling van de locatie Hoenderweg - Goorseweg te Ottersum geeft in woord en beeld en voor verschillende schaalniveaus, de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving.

De invulling van het gebied vraagt om ruimtelijke kwaliteit, zorgvuldigheid en aansluiting bij o.a. de karakteristiek van het dorp, zodat een aantrekkelijk woongebied ontstaat dat bij Ottersum hoort.

Die aantrekkelijkheid wordt ook bepaald door goed aan te sluiten op de wensen en behoeften van de toekomstige gebruikers. Daarom is er gekozen voor zo ruim mogelijke ontwikkelingsmogelijkheden, zodat woonwensen kunnen worden gerealiseerd. Op basis van nieuwe woningbehoeftes kunnen verkavelingen en woningtypes aangepast worden.

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte, situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting en groen, zijn geregeld in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan doet geen uitspraken over maatvoering en situering van woningen. Het bestemmingsplan is leidend ten opzichte van het beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan richt zich op aspecten, die niet in het bestemmingsplan te regelen zijn en geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de buitenruimte (openbare ruimte - overgang openbaar-privé) in het plangebied. Het beeldkwaliteitplan gaat in op zaken als sfeer en kleur- en materiaalgebruik. Uiteindelijk is het een hulpmiddel om tot een definitieve architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van het plangebied te komen.

Het beeldkwaliteitplan wordt door de commissie 'ruimtelijke kwaliteit' ofwel 'CRK' gebruikt als toetsingskader bij de beoordeling van de bouwplannen. Het totale plan voorziet in de realisatie van circa 71 woningen en een woonzorggebouw van 20 eenheden.

Op korte termijn worden in fase 1, 2 en 3 in totaal 41 woningen en het woonzorggebouw gerealiseerd. Fase 4 en 5 worden later gerealiseerd middels een wijzigingsbevoegdheid in de regels van het bestemmingsplan. Daarom zijn in dit beeldkwaliteitplan de eerste drie fasen uitgewerkt en wordt voor fase 4 en 5 de hoofdstructuur weergegeven. Hiermee wordt inzicht gegeven in de stedenbouwkundige en landschappelijke opbouw van het totale plan. Voor fase 4 en 5 wordt te zijner tijd een apart uitgewerkt beeldkwaliteitplan opgesteld.



Huidige situatie plangebied

2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied bestaat uit agrarische gronden en is gelegen tegen de noordkant van de kern Ottersum in een landelijke, open omgeving. Het gebied wordt begrensd door de Hoenderweg en Goorseweg, de uitvalswegen naar het landelijke gebied.

Aan de noordzijde ligt het sportpark TOVIOS, omsloten door een stevige groene structuur van bosschages en bomen. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de dorpskern van Ottersum, met vrijstaande woningen die aan de achterzijde zijn gekeerd naar het huidige open landschap.

De overgang van het bestaande woongebied naar het landschap is vrij hard. De huidige bebouwingen worden afgeschermd met een diversiteit aan erfafscheidingen, waardoor het landschap is afgezonderd van de bestaande woonwijk.



Structuuropzet, beoogde sfeer

3 BEOOGDE SFEER

Het uitbreidingsplan voor Ottersum wordt een moderne dorpse, onderscheidende woonwijk en die qua maat en schaal past bij de bestaande bebouwing in het dorp. Een ruim opgezette wijk waarbij landschap, klimaatadaptatie en duurzaamheid voorop staan. Een gebied met een eigen identiteit, een nieuwe logische toevoeging aan het dorp.

De aanhechting van de woonwijk aan zijn omgeving is van groot belang. Logische en herkenbare aansluitingen op bestaande infrastructuur en de bebouwing reageren op het open, omringende landschap, zijn hierbij van groot belang. Nabijheid en beleefbaarheid van het landschap vormen de basis voor de opzet van de nieuwe wijk, middels vensters en doorsteken naar de landelijke omgeving. De overgang van het woongebied naar het landschap wordt zachter, doordat de bestaande 'harde' achterkanten worden vervangen door groen en bebouwing welke samen de woonwijk afmaken. Om een stenen aanblik vanuit het landschap te voorkomen wordt de open noordzijde in fase 4/5 van boomgroepen voorzien.

De verkaveling en de openbare ruimte zijn ontspannen en ruim van opzet. Kleinschalige en afwisselende woonstraten zijn speels opgezet middels eindzichten en hoekverdraaiingen. Ze haken aan op centrale en afwisselende 'ontmoetingsplekken' in de openbare ruimte. Deze plekken zijn ruim opgezet en groen van karakter en staan weer in direct contact met de landelijke omgeving.

Afwisseling en diversiteit komen ook terug in de bebouwing. Een grote diversiteit aan bebouwing passend in het dorpse moderne beeld. Een variatie in positie en richting van het bouwblok op de kavel zorgt voor een informele setting.

Sterke ruimtelijke dragers zorgen voor een waardevolle eigen identiteit. Het informele karakter zorgt voor rust en ruimte, zowel in de openbare ruimte als op de kavels. Het vormt een samenhangende wijk aan de noordrand van Ottersum.



Stedenbouwkundig ontwerp (concept)

4 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

‘Ontspannen wonen in een dorpse, groene setting’

De centrale insteek is een dorpse, afwisselende woonwijk waarbij het landschap en een beleefbare openbare ruimte nabij zijn. Dit komt terug in de twee centrale groene gebieden waar aan gewoond wordt. Deze staan weer in contact met een landschappelijke zone aan de noordrand, in overgang naar het agrarische buitengebied. Aan deze groene dragers wordt beleving en een duurzaam watersysteem gekoppeld, waarin water tijdelijk geborgen kan worden om vervolgens te infiltreren in de bodem.

De verkeersafwikkeling vindt plaats via de wegenstructuur, opgespannen tussen de Goorsegeweg en de Hoenderweg, met daaraan gesitueerd duidelijk vormgegeven entrees. Een lus met extra aansluiting op de Hoenderweg maakt het mogelijk het gebied in de toekomst volledig te ontsluiten. De eerste 3 fasen worden ontsloten via Bonkelaar en Goorsegeweg.

Nadrukkelijk is gezocht naar een reactie op het omringende landschap en het doorbreken van de rechtlijnigheid van het plangebied en omgeving van Goorsegeweg en Hoenderweg. In de overgang naar het bestaande dorp is tegen de achterzijden van de bestaande percelen een rij woningen geplaatst.

In aansluiting op de Goorsegeweg, Bonkelaar en in de toekomst de Hoenderweg is voor de woningen veelal een groene strook ingericht, waarin beplanting en bomen een zachte rand vormen, in overgang naar het landschap.

De noordrand van het plangebied is tweeledig ingericht. Aan de rechterzijde diepe en ruime kavels als overgang naar het sportpark TOVIOS en de Goorsegeweg. Op de achterzijde van deze percelen is ruimte voor een stevige groene overgang naar het groene kader om het sportpark.

Centraal in dit deel is een besloten groene landschappelijke parkruimte gecreëerd die aanhaakt op de omgeving en wordt omsloten door bebouwing met uitzicht op het park. Centraal in het landschapspark is, als vrij gelegen element, een potentieel woon-zorgcomplex positioneerd. Het park loopt door naar de noordelijke overgang die grenst aan het open agrarische landschap. Hier wordt een groene en toegankelijke rand gecreëerd, waarin waterberging vanuit de wijk kan plaatsvinden. Dit gebied vormt de overgang naar de nieuwe dorpsrand. Vanuit de straten en woningen zijn mooie doorzichten richting het landschap.

Ten westen komt een tweede groenplein waaraan gewoond gaat worden. Nadrukkelijk is er naar gezocht om een extra hoogwaardig woonmilieu met een eigen identiteit toe te voegen. De beleving op en aan het groenplein is duidelijk onderscheidend ten opzichte van het landschapspark.

Het gehele plan staat ten dienste van het prettig wonen in een moderne dorpse, groene setting, waarbij duurzaamheid, biodiversiteit en klimaatadaptatie hand in hand samen gaan in een beleefbare openbare ruimte.

5 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

MAAT EN SCHAAL

- Een compositie van verspreid gesitueerde vrijstaande, twee-onder-een-kap/nultredenwoningen en enkele korte blokken rijenwoningen (maximaal 4 aaneen gebouwd).
- Een zorggebouw, het bijzondere element, passend bij overige bebouwing
- Variatie in kavels qua ligging en oppervlakte.
- Minimum en maximum maten voor bouwwerken conform bestemmingsplan.
- Een stedenbouwkundig en architectonisch ensemble van gebouwen binnen elk deelgebied, met mogelijke variaties in, met variatie in: rooilijnen, hoofdrichting bouwblok en eventuele accenten (hoogte, vorm, dakrichting) afgestemd in relatie tot omgeving.
- Elk hoofdgebouw en aan- en bijgebouwen vormen een architectonische samenhang.



VORM EN GEBAAR

- De bebouwing straalt individualiteit uit door een grote keuzevrijheid en variatie aan typen en gedifferentieerde positioneringen.
- Oriëntatie van het bouwblok gericht op de openbare ruimte.
- Relatie vanuit de woning met de omgeving is belangrijk (raampartijen), geen gesloten zichtbare gevels
- Indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan een weg dienen het bouwblok en het erf bij voorkeur tweezijdig tweezijdig georiënteerd te zijn.
- Variatie aan vormen, bij voorkeur langs- en dwarsrichting, 2-laags en 3-laags en met kap en platte daken.
- Duidelijke hoofdvorm, bestaande uit volumes met een rechthoekige grondslag, niet aangetast door ondergeschikte toevoegingen en bijzondere vormen.
- Versprongen delen (terugplaatsing, uitsteken) in het volume kunnen zorgen voor een doorbreking van de strakke hoofdvorm.
- Op stedenbouwkundige markante plekken is ruimte voor bouwkundige accenten, zoals variatie in richting van het bouwblok, hoogte, verschijningsvorm en ondergeschikte bouwdelen (erkers, entreepartijen en aanbouwen). Ondergeschikte bouwdelen zijn overigens overal toepasbaar.



STIJL EN DETAIL

- Bebouwingsmassa heeft een duidelijke hoofdvorm
- Gevelstucwerk, als hoofdmaterialisatie.
- Samenhang in gevelopeningen
- Geen toevoegingen die het herkenbare beeld van de hoofdvorm verstoren.
- Bouwstijl met een eigentijdse, moderne vertaling.
- Accenten mogelijk, mits passend bij de dorpse uitstraling.
- Raampartijen (horizontaal / verticaal) zorgen voor een speelse verdeling in het gevelvlak.
- Zorg voor detaillering.
- Dakvorm is bij voorkeur plat, zadeldaken zijn toegestaan.

MATERIAAL EN KLEUR

- Accenten en toevoegingen met een afwijkend materiaal (hout, glas, metaal, baksteen) zijn mogelijk.
- Bij schuine daken zijn diverse materialen mogelijk, zoals riet en pannen.
- 'Zonnedaken' zijn mogelijk.



STIJL EN DETAIL

- Rustig beeld door eigentijdse architectuur.
- Metselwerk overheerst.
- Samenhang in gevelopeningen
- Geen toevoegingen die het herkenbare beeld van de hoofdvorm verstoren.
- Ingetogen bouwstijl met een eigentijdse vertaling gericht op individualiteit.
- Accenten mogelijk, mits passend bij de dorpse uitstraling.
- Raampartijen (horizontaal / verticaal) zorgen voor een speelse verdeling in het gevelvlak.
- Zorg voor detaillering.

MATERIAAL EN KLEUR

- Het kleurgebruik is licht (niet rood).
- Bij schuine daken zijn diverse materialen mogelijk, zoals riet en pannen.
- De daken worden uitgevoerd in een donkere kleur.
- 'Zonnedaken' zijn mogelijk.



STIJL EN DETAIL

- Rustig beeld door een dorpse architectuur.
- Metselwerk overheerst.
- Samenhang in gevelopeningen
- Geen toevoegingen die het herkenbare beeld van de hoofdvorm verstoren.
- Ingetogen bouwstijl met een eigentijdse vertaling gericht op individualiteit.
- Accenten mogelijk, mits passend bij de dorpse uitstraling.
- Raampartijen (horizontaal / verticaal) zorgen voor een speelse verdeling in het gevelvlak.
- Zorg voor detaillering.

MATERIAAL EN KLEUR

- Het kleurgebruik dient ingetogen te zijn, bij voorkeur rood.
- Bij schuine daken zijn diverse materialen mogelijk, zoals riet en pannen.
- 'Zonnedaken' zijn mogelijk.



STIJL EN DETAIL

- Bebouwingsmassa heeft een duidelijke hoofdvorm
- Een vrije gevelmaterialisatie is mogelijk
- Samenhang in gevelopeningen
- Geen toevoegingen die het herkenbare beeld van de hoofdvorm verstoren.
- Bouwstijl gericht op individualiteit.
- Raampartijen (horizontaal / verticaal) zorgen voor een speelse verdeling in het gevelvlak.
- Zorg voor detaillering.
- Verschillende dakvormen zijn mogelijk.

MATERIAAL EN KLEUR

- Accenten en toevoegingen met een afwijkend materiaal (hout, pleisterwerk, glas, metaal, baksteen) zijn mogelijk, maar passend bij het hoofdvolume.
- Bij schuine daken zijn diverse materialen mogelijk.
- 'Zonnedaken' zijn mogelijk.



STIJL EN DETAIL

- Een alzijdig ontwerp dat naar straat- en park een aantrekkelijk beeld schept.
- Ontworpen samenhang tussen gebouw, park, buitenruimte en parkeren.
- Geen karakter van een instituut, maar een bij het dorp passend, vriendelijk straatbeeld.
- Aantrekkelijke gevelopbouw en gevelgeleding.
- Volwaardige kappen en keramische pannen heeft de voorkeur, plat dak is toegestaan.
- Metselwerk is leidend.
- Geen standaard detaillering.

MATERIAAL EN KLEUR

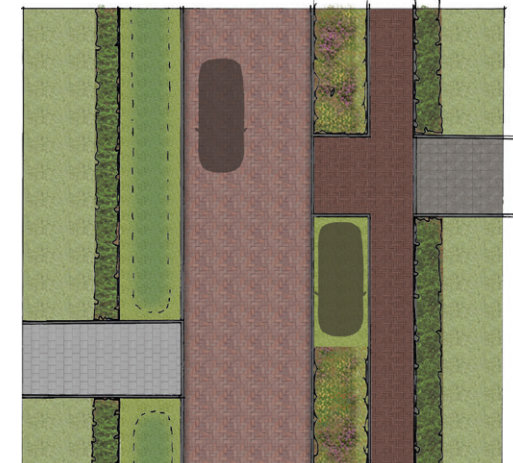
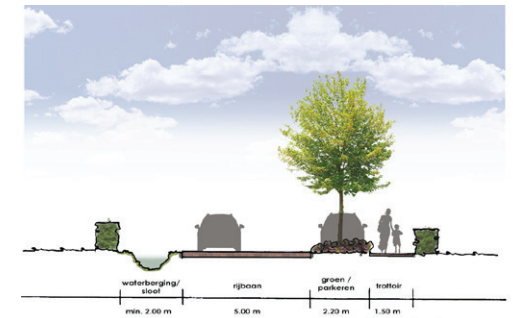
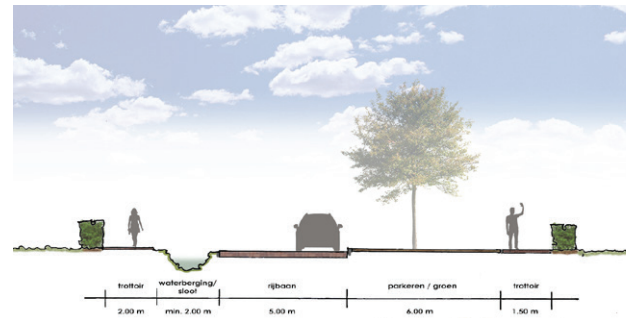
- Accenten en toevoegingen met een afwijkend materiaal (hout, pleisterwerk, glas, metaal, baksteen) zijn mogelijk, maar ingetogen en passend bij het hoofdvolume.
- Bij schuine daken zijn diverse materialen mogelijk, zoals; riet en pannen.
- 'Zonnedaken' zijn mogelijk.



Materialisatie wegen, trottoirs en paden



Wegenstructuur



Profielen (concept)

6 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

ALGEMEEN

De beoogde sfeer van de nieuwe wijk is onlosmakelijk verbonden met de uitstraling en de daarbij behorende fysieke inrichting van de openbare ruimte. Als men de nieuwe wijk betreedt, valt direct het groene en ruim opgezette karakter op. Een ruim opgezet profiel, met veel ruimte voor groen en waterberging zorgt voor een hoogwaardig dorps beeld. Wegbreedtes zijn geminimaliseerd en het parkeren vindt voor het overgrote deel op eigen terrein plaats bij voorkeur naast elkaar, behalve bezoekers, zij parkeren aan de straat. Bij de rijenwoningen zijn parkeerstroken gesitueerd. Hier is de parkeerdruk hoger. Het gehele plan is goed toegankelijk voor voetgangers en mindervaliden middels trottoirs, die aansluiten op de omgeving en overgaan in de struipaden in de parkzones.

Groen is een belangrijk gegeven. Wonen in een groene omgeving zorgt voor een prettige leefomgeving en zorgt voor een biodiverse en klimaatbestendige omgeving. Groene beeldbepalende structuren en robuuste ruimte in het wegprofiel zorgen voor optimale condities om het groen tot wasdom te laten komen.

De koppeling met voorzieningen in de ruime groene zones zorgt voor beeldbepalende en dragende structuren.

De hoogwaardige en dorpse opzet van de openbare ruimte draagt in grote mate bij aan het onderscheidende karakter en het woongenot in de wijk.

WEGEN

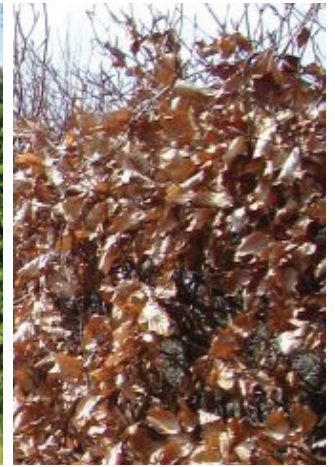
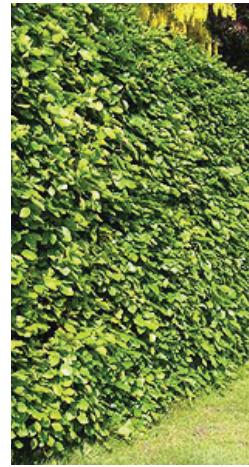
- De rijbaan heeft een breedte van circa 5.00 meter.
- Vrijwel overal is een groene strook gesitueerd van circa 2.00 meter, bestemd voor waterberging en beplanting gericht op biodiversiteit en klimaatadaptatie.
- Trottoirs zijn ca. 1.50 meter breed, minimaal aan één zijde gesitueerd en zorgen voor een goede en toegankelijke structuur voor de voetganger.
- De rijweg wordt uitgevoerd in een klinker in een warme, aardse niet te donkere tint, passend bij de kleurenstaat van de bebouwing.
- Tevens worden de trottoirs en de inritten tot aan de perceelgrens in een bijpassende klinkerbestrating meegenomen, om de eenheid en het karakter van de wijk te waarborgen.
- Parkeren vindt grotendeels plaats op eigen terrein. De ruime percelen bieden hiervoor voldoende mogelijkheden.
- Wanneer parkeerstroken worden aangelegd, worden deze uitgevoerd met grasbetonstenen of straatbakstenen.
- Bij de rijenwoningen en het woon-zorgcomplex worden separate parkeervoorzieningen aangebracht.
- Afwatering vindt direct plaats op de verlaagde, onderling verbonden grasbermen en groenvoorzieningen.



Groenstructuur (concept)

GROEN

- Het groen in de wijk vormt een duidelijke en waardevolle structuur door de wijk.
- De basis van het groen is biodivers, klimaatadaptief en gericht op ecologie in de daarvoor bestemde zones.
- Het straatgroen bestaat aan een zijde uit een groenstrook met beplanting en bomen gericht op biodiversiteit en klimaatadaptatie.
- De parkzone bestaat uit 2 delen:
 - Een landschapszone ten behoeve van waterberging, -beleving en ecologie als overgang naar de landelijke omgeving. Deze ligt grotendeels in fase 4 en 5, maar functioneert al in fase 1 t/m 3.
 - Het centrale driehoekige park, biodivers en in het teken van beleven en bewegen.
- De landschapszone is een inundatiegebied bestaande uit sloten en wadi's met natuurlijke oevers en een (semi-)natuurlijk beheer.
- De beplanting in de landschapszone bestaat uit ruig gras en een diversiteit aan (solitaire) bomen of boomgroepen.
- De struipaden door de landschapszone bestaan uit halfverharding en zijn natuurlijk van karakter.
- De centrale parkzone is een open groene ruimte met mooie doorzichten en aantrekkelijke padenstructuren, die aansluiten op de wegenstructuur en de paden in de landschapszone.
- De centrale parkzone is een open zone, bestaande uit formeel gazon, informeel groen en kenmerkende solitaire bomen en boomgroepen.
- Aan de randen, aanpalend aan de weg, zorgt een greppelstructuur voor de waterberging en de aansluiting op de grote structuur.
- Natuurlijk spelen en bewegen maken onderdeel uit van de parkzone
- De paden zijn uitgevoerd in halfverharding, natuurlijk van karakter.
- De randen van de wijk (fase 1 t/m 3), landschappelijke overgangen, zijn groen van karakter.
- De groenstrook bestaat uit afwisselende beplanting en/of gazon met daarin formeel geplaatste solitaire bomen.



Overgang openbaar - prive

ERFAFSCHIEDINGEN (GRENS PRIVÉ – OPENBAAR)

- De nadruk ligt bij erfafscheidingen op het groen.
- Aan de voorzijde van de woningen en eventueel voor een gedeelte aan de zijkant van de woning wanneer deze grenst aan het openbare gebied, wordt de overgang tussen privé en openbaar middels een lage, strakke haag toegepast met een hoogte van circa 60cm.
- Aan de zijgevel van de woning achter de voorgevel- en achterzijden, voor zover deze aan de openbare ruimte grenzen, worden door de eigenaren zelf hagen of beplanting toegepast eventueel aangevuld met gaashekwerken met groen of gemetselde muren als voortzetting van de woning.
- Grove bouwmaterialen als houten schermen, betonschuttingen of B2-blokken zijn niet toegestaan in de presentatie naar het openbaar gebied.
- De toepassing van inheemse hagen wordt aanbevolen (beukenhaag, haagbeuk, liguster, taxus e.d.).
- In overgang naar het sportpark TOVIOS wordt een (geluids-) grondwal van circa drie meter hoog aangebracht. Op de grondwal of op eigen terrein kan tevens een eigen groene overgang worden gecreëerd.
- Tussen de hier gelegen ruime kavels bestaat de overgang bij voorkeur uit inheemse, informele beplanting zoals samengestelde hagen, struikvormers aangevuld met bomen.
- Tussen fase 3 en fase 4 wordt een hoge haag toegepast als overgang naar het landschap.

