

Beeldkwaliteitsplan Hoge Wei

in opdracht van Klok Ontwikkeling

Gemeente Overbetuwe



Titel:	Beeldkwaliteitsplan Hoge Wei
Status:	Definitief
Rapportnummer:	209x00695_BKP_161201
Datum:	1 december 2016
Opdrachtgever:	Klok Ontwikkeling
Contactpersoon opdrachtgever:	Daan Lemmers
Contactpersoon BRO:	Luke Vredeveld
Projectteam BRO:	Luke Vredeveld - Gairo Flores
Gecontroleerd door:	Maike Verstijnen
Bron afbeelding kaft:	BRO

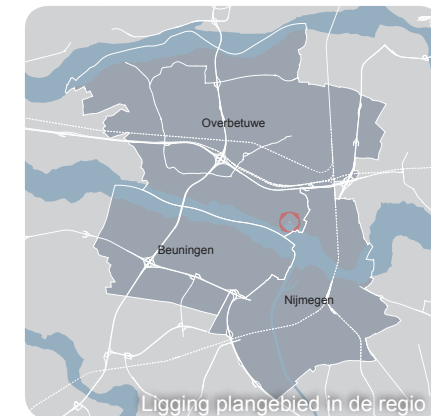
BRO Bortel
Postbus 4
5280 AA Bortel
Boscheweg 107
5282 WV Bortel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl



Werkingsgebied
beeldkwaliteitsplan

HUIDIGE SITUATIE

Hoge Wei ligt aan de zuidkant van de kern Oosterhout. Het dorp is gebouwd op een oude stroomrug van de rivier de Waal, die nog steeds ten zuiden van het dorp stroomt. In de geschiedenis is het dorp enkele malen (gedeeltelijk) opnieuw opgebouwd als gevolg van omvangrijke dijkdoorbraken, veelal als gevolg van kruidend ijs. Hoge Wei vormt de zuidelijke afronding van het dorp; met de ontwikkeling van de wijk krijgt het dorp aan de zuidzijde een definitieve afronding. De ruimte die rest is voor de Waal. De ontwikkeling van Hoge Wei is stedenbouwkundig uitdagend. Het gebied heeft een grillige vorm en kent zeer diverse randen. Aan de noordzijde van Hoge Wei grenst een relatief nieuwe woonwijk (omgeving Breeacker). Aan de zuidzijde van het gebied ligt de Waaldijk, waarachter de uiterwaarden zijn gelegen. Aan de westzijde grenst het plan aan de Peperstraat, een oud bebouwingslint van Oosterhout. Hoewel de relatie met de Peperstraat op stedenbouwkundig niveau beperkt is, ontsluit Hoge Wei wel via de Peperstraat. Aan de oostzijde ligt een ander oud bebouwingslint; de Dorpsstraat. Hoge Wei grenst hier echter niet rechtstreeks aan.



Zicht op het
plangebied
vanaf de dijk



STEDENBOUWKUNDIG PLAN MET HOEKACCENTEN



Indeling in deelgebieden



INLEIDING, LEESWIJZER EN STATUS

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan Hoge Wei te Oosterhout

Stedenbouwkundig plan

Dit beeldkwaliteitsplan stuurt de architectonische uitwerking van Hoge Wei. Het beeldkwaliteitsplan geeft een indruk van het algemene architectuurbeeld en gaat in op detaillering van deze architectuur op stedenbouwkundig belangrijke plekken. Om een eenheid tussen stedenbouw, architectuur en openbare ruimte te bewerkstellingen, doet dit beeldkwaliteitsplan ook uitspraken over bepaalde overgangen van openbaar naar privé en de inrichting van een aantal belangrijke openbaar toegankelijke ruimten.

Relatie met het bestemmingsplan

In dit beeldkwaliteitsplan worden uitspraken gedaan over de uitstraling, materialen en de stedenbouwkundige samenhang van Hoge Wei. In het bestemmingsplan worden de maatvoeringen vastgelegd. Om discussie te voorkomen worden in dit beeldkwaliteitsplan daarom geen uitspraken gedaan over maatvoeringen. Als er toch discussies optreden tussen beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan is het bestemmingsplan met de bijbehorende verbeelding leidend.

Beeldkwaliteitplan

Naast het bestemmingsplan, dat het enige juridisch bindend instrument is, speelt het beeldkwaliteitskader in onderhavig document een belangrijke rol bij de welstandstoetsing. In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag dient ieder bouwplan namelijk te worden getoetst aan een vastgesteld welstandskader. Hierin wordt benoemd aan welke architectonische eisen de welstandscommissie de bouwplannen dient te toetsen. Dit beeldkwaliteitplan voorziet in dit welstandskader. Tezamen met de kwantitatieve toets uit het bestemmingsplan, doorloopt ieder bouwplan een kwalitatieve toets aan de hand van dit beeldkwaliteitplan. De vier nieuwe woningen aan de Peperstraat vallen niet binnen het kader van dit beeldkwaliteitsplan. Deze plannen worden beoordeeld op basis van de gemeentelijke welstandsnota.

Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan bestaat per onderdeel uit een beschrijving en referentiebeelden. Voor ieder onderdeel zijn de toetsingscriteria in een tabel opgenomen. Dit schema bevat de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende teksten of de beelden uitsluitel bieden. De referentiebeelden zijn ter referentie én inspiratie. Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend.

Op de volgende pagina's worden allereerst de onderdelen verder toegelicht. Daarna wordt de gewenste beeldkwaliteit per onderdeel omschreven in technische eisen en verbeeldt middels referentiebeelden. In het beeldkwaliteitplan is onderscheid gemaakt in de onderdelen architectuur (onderverdeeld in dijkzone en overig gebied), openbare speelruimte en als thema de hoekoplossingen.

Status

Voor wat betreft de beeldkwaliteit is dit beeldkwaliteitplan het welstandskader (conform artikel 12a Woningwet). Voor zaken die niet omgevingsvergunningsplichtig (en daarmee dus ook niet welstandsplichtig), fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota.



DEELGEBIED:

wonen aan de dijk

inrichting openbare ruimte

erfafscheidingen



Sfeerbeschrijving

De zuidelijke rand van Hoge Wei vormt een belangrijk zone ten aanzien van de ruimtelijke uitstraling van het plan. Vanaf de Waaldijk is deze rand prominent in beeld. De achtergelegen woningen gaan als het ware schuil achter deze zone. Om deze reden is het gerechtvaardigd om deze zone apart te behandelen en hier ook een eigen karakter aan te geven. Dit karakter vormt de link met de omgeving van het zuidelijk deel van Oosterhout en de Waaldijk en heeft een traditionele uitstraling met een knipoog naar de oorspronkelijke landelijke bebouwing in deze omgeving.

Massa en positionering

De bebouwingsmassa's in deze zone mogen een maat groter ogen dan de overige bebouwing. Hiermee refereren ze naar de landelijke bebouwing die groter is dan de reguliere woonbebouwing. Bij de rijenwoningen is dit gevisualiseerd door het toepassen van een soort T-huis constructie: één voorhuis (bestaande uit 2 woningen) en een achterhuis. Dit achterhuis is wat verder naar achteren gelegen en bestaat uit 4 woningen. De oostelijk en westelijk gelegen woonclusters zijn programmatisch anders: het gaat hier om 2 onder 1 kap woningen. Deze krijgen forse langskappen om hiermee een grotere massa te representeren. De hoekwoning, gelegen tegen de openbare ruimte aan, wordt voorzien van een kapverdraaiing, waardoor het einde van het blok gemarkeerd wordt.

Materialen

De gebruikte materialen in de woningen zijn natuurlijk: baksteen, glas, hout en pannendaken en ook als zodanig herkenbaar. Ondergeschikt kan gebruik gemaakt worden van andere, minder voorkomende materialen zoals zink, beton, metaal, etc.

Detailering

De detailering verdient bijzondere aandacht en dient te reflecteren naar het landelijk verleden van de omgeving. In het verkavelingsplan zijn daarom, onder andere, wolfseinden gevisualiseerd. Verder kan er gedacht worden aan het toepassen van hout in de gevels of het toepassen van bijvoorbeeld luiken. Uiteraard mag het een moderne interpretatie van het thema gekozen worden, zo lang de herkenbaarheid van het thema maar gegarandeerd wordt.

Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit een elementenverharding die past bij het dorpse karakter van Hoge Wei. Er wordt gekozen voor een beperkt aantal kleuren, materialen en bestratingspatronen om een rustige uitstraling te bereiken. De rijbaan en parkeervakken worden aangegeven middels klinkerbestrating (gebakken of beton met een toeslag), de loopstroken en achterpaden worden voorzien van tegels. Dit hoeven niet de standaard trottoirtegels van 30x30 cm te zijn. Er kan ook voor grotere of kleinere varianten gekozen worden.

Erfafscheidingen

Alle erfafscheidingen in het plan die een overgang van privaat eigendom naar openbaar gebied markeren (met uitzondering van de achterpaden), worden uniform projectmatig aangelegd en bestaan uit een haag. Deze is tenminste 50 centimeter aan de voorzijde van de woning en 180 cm aan de zijkant van de woning. De perceelsgrenzen aan de achterzijde van de woning, voor zover gericht naar de achterpaden, zijn voorzien van een gebouwde erfafscheiding van hout, metselwerk of staal, al dan niet voorzien van een begroeiing. Onderlinge perceelsgrenzen zijn vrij invulbaar.

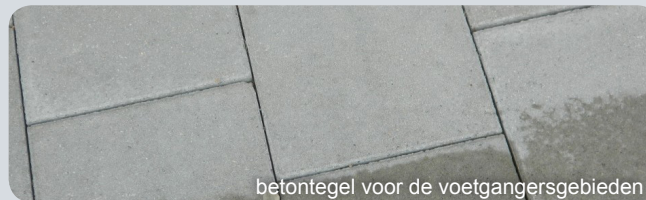
Situering	Oriëntatie	De woningen zijn zoveel mogelijk georiënteerd op de kwelzone, als belangrijke ruimtelijke kwaliteitsdrager.
Hoofdvorm	Bouwmassa	Eenvoudige bouwmassa, bestaande uit maximaal twee bouwlagen met een zadeldak. Meerdere woningen kunnen samen als één groter gebouw gezien worden (bijvoorbeeld voor- en achterhuis).
	Bouwhoogte	Conform bestemmingsplan.
	Kapvorm	Zadeldak, eventueel met wolfseind.
	Kaprichting	Langskap met accenten in de vorm van een dwarskap. Dit accent kan op de hoeken van het bouwblok voorkomen.
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	Er is een duidelijk onderscheid tussen begane grond en verdieping.
	Gevelgeleding	De gevelgeleding is vrij, maar wisselt niet binnen één bouwmassa. Een bouwmassa kan bestaan uit meerdere woningen, afhankelijk van het gekozen woningtype.
	Plasticiteit	Er is sprake van beperkte plasticiteit in de gevelopeningen. Accenten zoals erkers, bloemenramen e.d. mogen uiteraard een grotere plasticiteit hebben. Dit is echter een architectonische uitzondering in het totale gevelbeeld.
Detailering	Materiaalkeuze	Gevel: overwegend baksteen Dak: pannen Detailering: toepassing van accenten in hout, glas, staal of beton is toegestaan.
	Materiaalkleur	Gevel: kleuren uit het rode of bruine spectrum. Dak: antraciet, donkerblauw of zwart, oranje/rood Detailering: vrij, mag in een contrasterende kleur
	Detailering	De detailering is passend binnen het gekozen thema.
Openbare ruimte	Materiaalkeuze	Klinkers voor de rijbaan en parkeervakken. 30x30 betontegels voor de loopstroken en achterpaden.
	Materiaalkleur	Rood, rood-paars of paars voor de klinkers, grijs voor de betontegels.
	Detailering	Sobere detailering, gebruik van zo min mogelijk kleuren, materialen en patronen wordt aangeraden.
Erfafscheiding	Materiaalkeuze	Voorzijde: lage haag (ca. 50 cm) Zijkant richting openbare ruimte: haag (minimaal 180 cm) Zijkant of achterkant: hout, steen, metaal, groen of een combinatie daarvan.
	Materiaalkleur	Materiaaleigen kleur. Indien gebruik gemaakt wordt van metselwerk, dan hetzelfde kleurgebruik als de gevel hanteren.
	Detailering	Vrij

DEELGEBIED:

dorps wonen

inrichting openbare ruimte

erfafscheidingen



Sfeerbeschrijving

De wijk wordt gerealiseerd in een traditionele baksteenarchitectuur. Daarbij wordt gebruik gemaakt van traditionele kleuren, materialen en vormtaal. De woningen hebben een architectuur die gebruikt maakt van kappen, in combinatie met architectonische details zoals dakkapellen, erkers en uitbouwen ter vergroting van het woongenot op de begane grond. Hierdoor ontstaat een archetype die passend is bij de omgeving waarin Hoge Wei wordt ontwikkeld.

Er wordt aandacht besteed aan de wijze waarop het private eigendom overgaat in de openbare ruimte. De gebruikte materialen van de erfafscheidingen passen bij de gebruikte materialen in de openbare ruimte, waardoor een zekere mate van eenheid ontstaat.

Massa en positionering

Er komen diverse bouwmassa's voor in het plangebied. Hoewel het in het gehele gebied gaat om eensgezinswoningen, variëren de bouwmassa tussen een vrijstaande woningen en meerdere woningen onder één kap. Iedere individuele woning is echter als zodanig wel herkenbaar. Langvormige, uniforme bouwmassa's worden voorkomen door architectonische ingrepen zoals een incidentele kapverdraaiing of plaatselijke verhoging van de goot.

Materialen

De gebruikte materialen in de woningen zijn natuurlijk: baksteen, glas, hout en pannendaken en ook als zodanig herkenbaar. Ondergeschikt kan gebruik gemaakt worden van andere, minder voorkomende materialen zoals zink, beton, metaal, etc.

Detailering

De detailering is passend binnen de architectuur en bestaat met name uit variaties in het metselwerk, zowel in verband als kleur. Verder wordt gebruik gemaakt van hoekoplossingen als thema. Met name voor woningen die gericht zijn op de openbare ruimte. Dit thema wordt apart uitgewerkt in dit beeldkwaliteitsplan.

Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit een elementenverharding die past bij het dorpse karakter van Hoge Wei. Er wordt gekozen voor een beperkt aantal kleuren, materialen en bestratingspatronen om een rustige uitstraling te bereiken. De rijbaan en parkeervakken worden aangegeven middels klinkerbestrating (gebakken of beton met een toeslag), de loopstroken en achterpaden worden voorzien van tegels. Dit hoeven niet de standaard trottoirtegels van 30x30 cm te zijn. Er kan ook voor grotere of kleinere varianten gekozen worden.

Erfafscheidingen

Alle erfafscheidingen in het plan die een overgang van privaat eigendom naar openbaar gebied markeren (met uitzondering van de achterpaden), worden uniform projectmatig aangelegd en bestaan uit een haag. Deze is tenminste 50 centimeter aan de voorzijde van de woning en 180 cm aan de zijkant van de woning. De perceelsgrenzen aan de achterzijde van de woning, voor zover gericht naar de achterpaden, zijn voorzien van een gebouwde erfafscheiding van hout, metselwerk of staal, al dan niet voorzien van een begroeiing. Onderlinge perceelsgrenzen zijn vrij invulbaar.

Situering	Oriëntatie	Op de openbare ruimte.
Hoofdvorm	Bouwmassa	Eenvoudige bouwmassa, bestaande maximaal twee bouwlagen met een zadeldak.
	Bouwhoogte	Conform bestemmingsplan.
	Kapvorm	Zadeldak
	Kaprichting	Langskap met accenten in de vorm van een dwarskap. Dit accent kan op iedere plek in een rij voorkomen.
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	Er is een duidelijk onderscheid tussen begane grond en verdieping.
	Gevelgeleding	De gevelgeleding is vrij, maar wisselt niet binnen één bouwmassa. Een bouwmassa kan bestaan uit meerdere woningen, afhankelijk van het gekozen woningtype.
	Plasticiteit	Er is sprake van beperkte plasticiteit in de gevelopeningen. Accenten zoals erkers, bloemenramen e.d. mogen uiteraard een grotere plasticiteit hebben. Dit is echter een architectonische uitzondering in het totale gevelbeeld.
Detailering	Materiaalkeuze	Gevel: overwegend baksteen Dak: pannen Detailering: toepassing van accenten in hout, glas, staal of beton is toegestaan.
	Materiaalkleur	Gevel: kleuren uit het rode of bruine spectrum. Dak: antraciet, donkerblauw of zwart Detailering: vrij, mag in een contrasterende kleur
	Detailering	De detailering is passend binnen de architectuur en bestaat voornamelijk uit variaties in het metselwerk, toevoegen van accenten in een andere kleur of materiaal en het toevoegen van bouwdeelen zoals erkers of bloemenramen.
Openbare ruimte	Materiaalkeuze	Klinkers voor de rijbaan en parkeervakken. 30x30 betontegels voor de loopstroken en achterpaden.
	Materiaalkleur	Rood, rood-paars of paars voor de klinkers, grijs voor de betontegels.
	Detailering	Sobere detailering, gebruik van zo min mogelijk kleuren, materialen en patronen wordt aangeraden.
Erfafscheiding	Materiaalkeuze	Voorzijde: lage haag (ca. 50 cm) Zijkant richting openbare ruimte: haag (minimaal 180 cm) Zijkant of achterkant: hout, steen, metaal, groen of een combinatie daarvan.
	Materiaalkleur	Materiaaleigen kleur. Indien gebruik gemaakt wordt van metselwerk, dan hetzelfde kleurgebruik als de gevel hanteren.
	Detailering	Vrij

DEELGEBIED:

speelruimte



speeltoestel van natuurlijke materialen



eenvoudig voetbaldoel



ontmoetingsruimte in de kwelzone



natuurlijk speelelement bestaande uit houten palen



speeltoestel voor de jongere categorie



natuurlijke speelruimte



spelen met water



speelelementen door gemaaide paden en houten palen



veerelement voor de jongste categorie



oude boom als speelelement



natuurspeelplaats in de kwelzone



meerpersoons schommel



houten speeltoren met glijbaan

Sfeerbeschrijving

De belangrijkste groene speelruimte van Hoge Wei ligt aan de zuidzijde. Hier ligt een 'kwelgebied' dat om waterhuishoudkundige redenen niet bebouwd mag worden. Deze strook zal een groot deel van het jaar prima toegankelijk zijn. Enkele momenten per jaar zal deze zone drassiger zijn of gedeeltelijk onder water staan. Binnen het plan wordt in deze zone op diverse plekken speelruimte voorzien. In de kwelzone ligt de nadruk op natuurlijke speelruimten. Dat komt voornamelijk tot uitdrukking in de gebruikte materialen. De verankering van de natuurlijke materialen (voornamelijk hout) verdient de nodige aandacht, dit vanwege de mogelijke drassigheid van het gebied (gebruik van stalen of betonnen poten)

Op andere plekken in het plan is ruimte voor meer geborgen speelruimten. De plekken zijn kleiner en het toezicht daarop is beter. Dit is beter geschikt voor kinderen in de lagere leeftijdscategoriën.

Materialen

In het kwelgebied zijn de speeltoestellen voornamelijk van natuurlijke materialen, zoals hout. Op andere, kleinere speelruimten is de materiaalkeuze vrij.



THEMA:

hoekoplossingen



Sfeerbeschrijving

In het plan Hoge Wei is de hoekarchitectuur als thema opgepakt. Het is van belang om aandacht te hebben voor de zijgevels, met name wanneer deze naar de openbare ruimte zijn gericht. Een goed ontworpen zijgevel versterkt de architectonische eenheid in het plangebied en zorgt voor een afname van relatief kale of blinde gevels in het plan. Door de grillige vorm van het plangebied is een aantal hoekverdraaiingen aanwezig in het plan waar de zijgevels naar de openbare ruimte zijn gelegen.

De wijze waarop de zijgevels geaccentueerd worden, is in principe vrij. Dit kan op de begane grond door een erker of bloemenraam, op de verdieping door een geveldoortrekking of dakkapel of zelfs over meerdere verdiepingen.

De plek waar de hoekaccenten wenselijk zijn, zijn aangegeven op onderstaande afbeelding en op pagina 7.

Massa en positionering

De massa en positionering is afhankelijk van de gekozen hoekoplossing. Eén en ander dient wel altijd ondergeschikt te zijn aan de hoofdbouwmassa, zowel qua omvang als positionering.

Materialen

Voor de hoekoplossing wordt als basis dezelfde materialen gebruikt als de in de gevel waarin het accent zich bevindt. Er kan, door middel van het gebruik van één extra materiaal, extra nadruk gelegd worden op het accent. De gebruikte kozijnen zijn van hetzelfde materiaal en in dezelfde kleur als de overige kozijnen in de gevel.

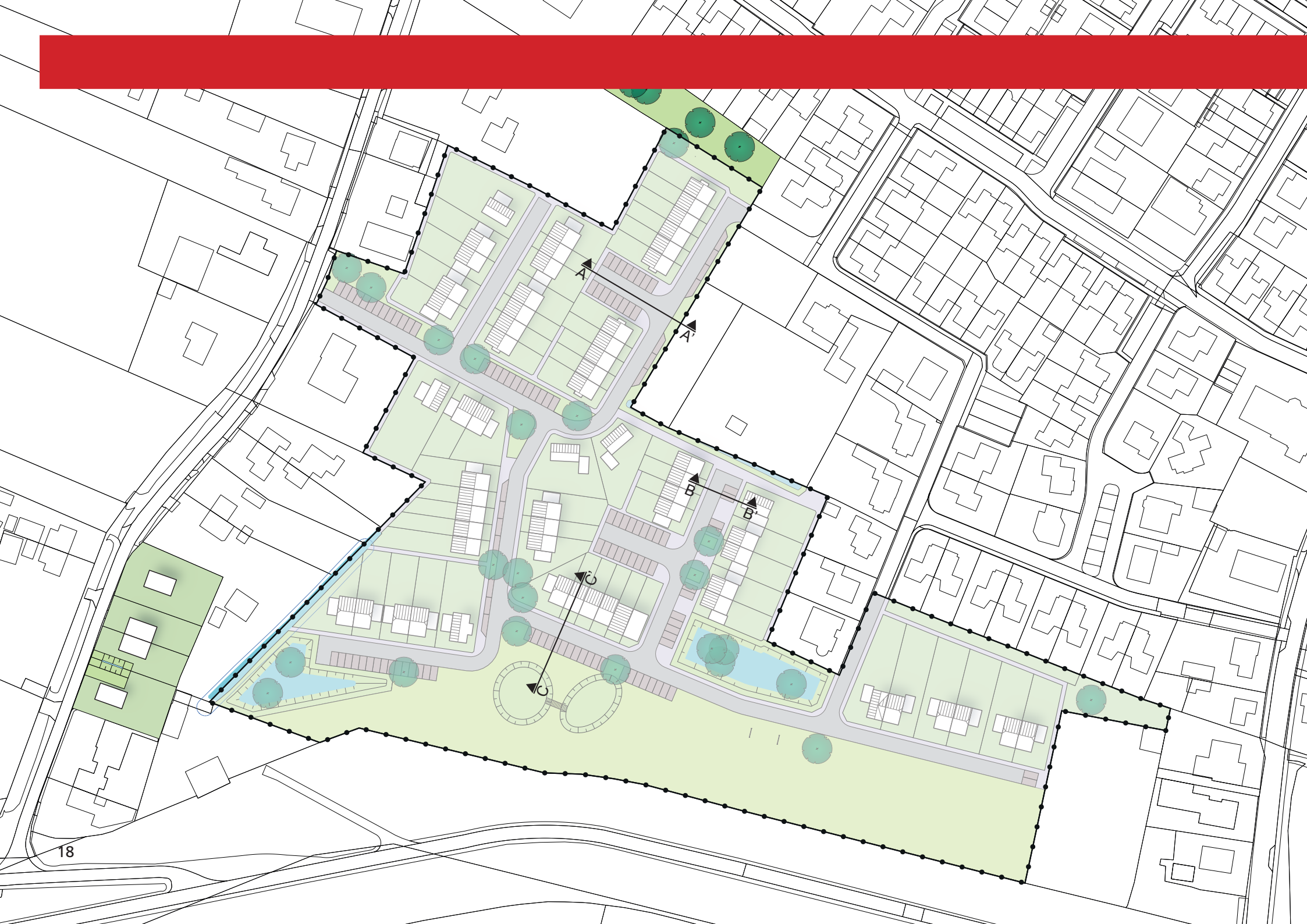
Detaillering

De detaillering is ingetogen en passend bij de detaillering van de gehele woning. Het accent vormt een eenheid met de rest van de woning.

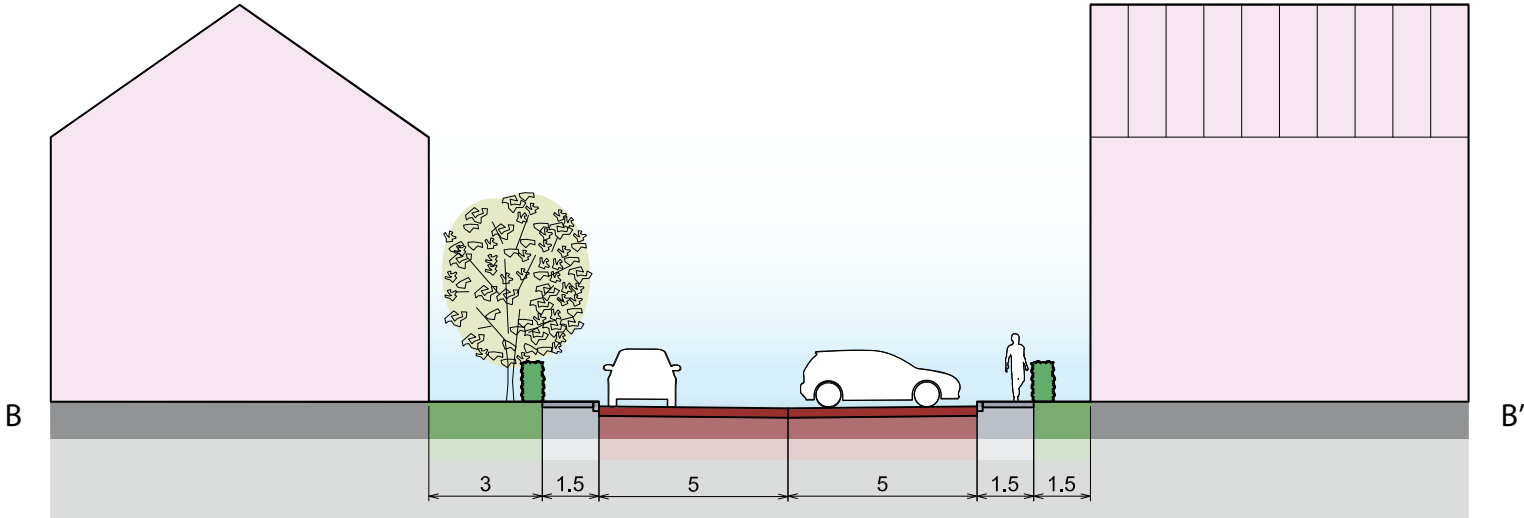
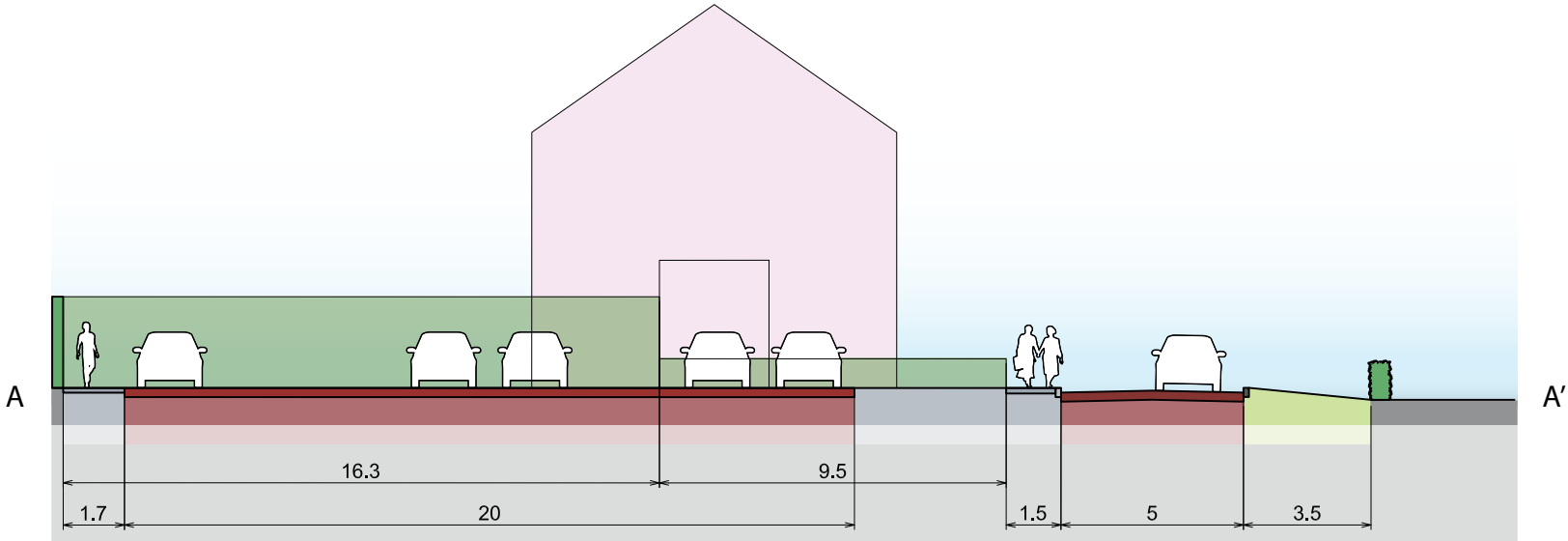
Situering	Oriëntatie	Het accent dient ter versterking van de zijgevel op de openbare ruimte. Het accent zal daarom altijd op de openbare ruimte georiënteerd zijn.
Hoofdvorm	Bouwmassa	Vrij, kan bestaan uit een erker, bloemenraam, doorgetrokken gevel of dakkapel.
	Bouwhoogte	Afhankelijk van het gekozen accent, maar altijd ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa.
	Kapvorm	In geval van een doorgetrokken gevel of dakkapel, altijd plat afgedekt. In andere vallen is een kap niet van toepassing.
	Kaprichting	Niet van toepassing.
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	Passend bij de gevelopbouw van het hoofdgebouw.
	Gevelgeleding	Passend bij de gevelgeleding van het hoofdgebouw.
	Plasticiteit	Sommige accenten (zoals een bloemenraam) hebben als functie om de plasticiteit te verhogen. Bij aanbouwen, erkers, doorgetrokken gevels, etc is de plasticiteit passend bij de rest van de gevel.
Detaillering	Materiaalkeuze	Passend bij de materialen in de rest van de gevel, waar nodig met toepassing van een extra materiaal als accent.
	Materiaalkleur	Passend bij de kleuren in de rest van de gevel, waar nodig met toepassing van een extra kleur als accent.
	Detaillering	Passend bij de detaillering van de rest van de gevel.



afbeelding: ligging van de hoekaccenten.



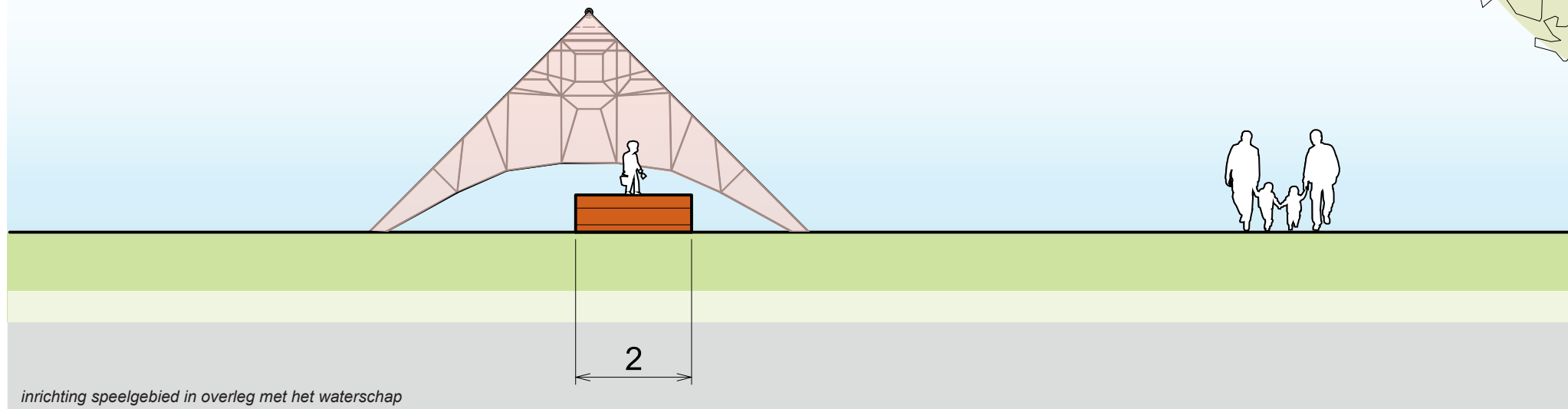
DWARSPROFIELEN AA' - BB'



horizontale schaal 1:200
hoogten te bepalen in bestek



C



inrichting speelgebied in overleg met het waterschap

DWARSPROFIEL CC'

