

Oosthem

Beeldkwaliteitseisen

Ald Rien fase 2

Dit betreft een wijziging van de Welstandsnota.



Oktober 2022



INHOUD

1. Inleiding
2. Visie op hoofdlijnen
3. Gewenste beeldkwaliteit
4. Criteria bebouwing

1. INLEIDING

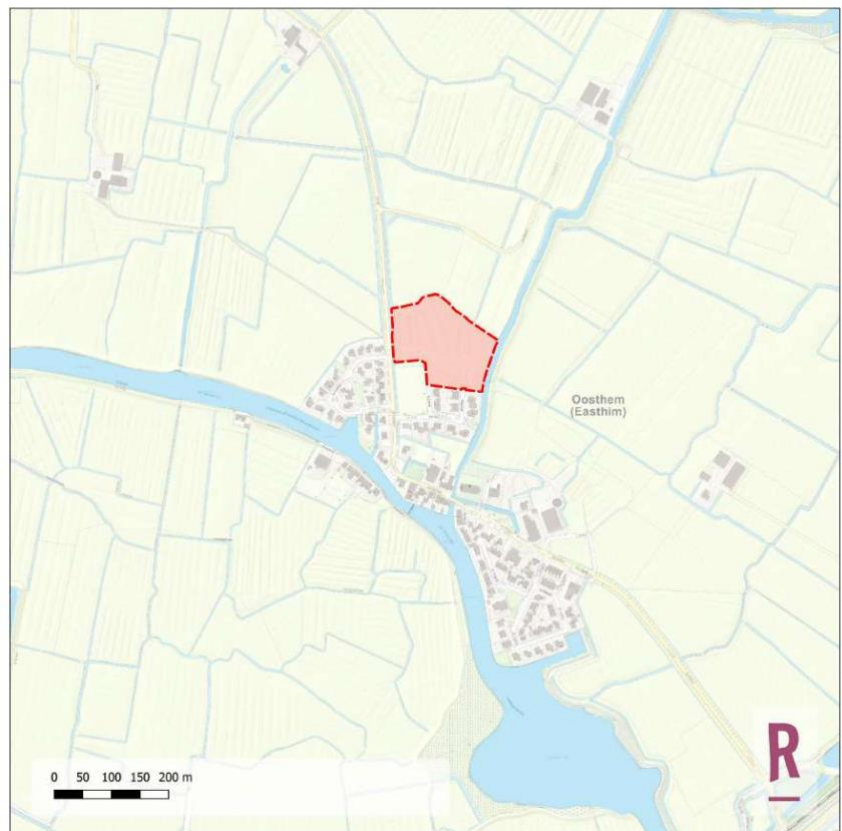
Aan de noordzijde van Oosthem ligt de recentste woningbouwlocatie aan de Ald Rien fase 1. In december 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de uitbreiding van het woongebied Ald Rien in Oosthem, met een tweede fase van maximaal 20 woningen aan de noordzijde van fase 1. Hierbij wordt ook een goede landschappelijke inpassing opgezet om de overgang naar het buitengebied op goede wijze vorm te geven.

Het plangebied ligt aan de noordzijde van het dorp Oosthem. Het plangebied omvat agrarische gronden, die grenzen aan de straat Ald Rien en ten oosten van de Nessenwei liggen. Er is een bestemmingsplan opgesteld om de ontwikkeling van woningen mogelijk te maken. Voor de toetsing van de toekomstige woningen aan beeldkwaliteit, is dit beeldkwaliteitsdocument opgesteld en dit is ook een wijziging van de vastgestelde Welstandsnota. Het document geeft welstandsrichtlijnen voor de bebouwing en geeft aan welke ambitie wordt voorgestaan en hoe de verkaveling en woningen zullen worden vormgegeven.

Het document is opgesteld om:

- een aantrekkelijk woonmilieu tot stand te brengen;
- de ontwikkelende partijen te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- de welstandscommissie een kader aan te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen dient plaats te vinden.

Incidenteel kan gemotiveerd van de criteria worden afgeweken, mits er sprake is van een overtuigende kwaliteit en van gevoel voor de omgeving. In dergelijke incidentele gevallen wordt expliciet aan de welstandscommissie voorgelegd of een uitzonderingssituatie vanwege de kwaliteit van het bouwplan gerechtvaardigd is.



Figuur 1:
ligging locatie

2. Visie op hoofdlijnen

De achtergrond

Vanaf 2007 is de eerste fase van de woningbouwlocatie aan de Alde Rien ingevuld. In de plannen is altijd sprake geweest van een tweede fase en in december 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de uitbreiding van het woongebied Ald Rien in Oosthem, aan de noordzijde van fase 1. De tweede fase zal ook de verdere afronding betekenen van de eerste fase, door een goede landschappelijke inpassing en waterberging, om de overgang naar het buitengebied op goede wijze vorm te geven. Het plangebied omvat lager gelegen agrarische gronden en al een gedeelte opgehoogde grond aan de kant van de eerste fase.

De oorspronkelijke opzet van fase 1

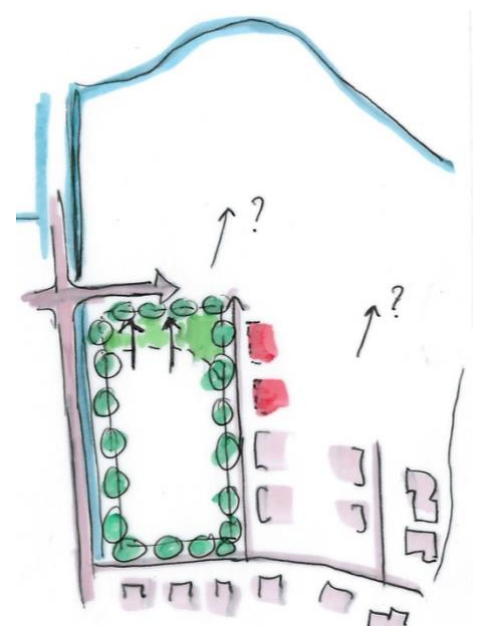
Uitgangspunten in de verkaveling waren het integreren van het sportveld. De ligging van de wegen in het plangebied was gebaseerd op de loop van de bestaande vaart de Alde Rien en de rafelige randen van het plangebied. De oost-west gerichte weg eindigde in een open plek met zicht op het water en het open landschap. De boombeplanting rondom het sportveld was in samenhang met de opgaande beplanting langs de oost-west gerichte weg gedacht.

De landschappelijke inpassing van de bebouwing was in het gebied een belangrijk aandachtspunt. Een bebouwingsvrije zone van 5 meter langs het water (ook waterkering) en een gedekt kleurgebruik droegen bij aan een goede inpassing. Daarnaast werden eisen gesteld aan de hoekoplossingen en werd aandacht gevraagd voor de erfafscheidingen. Er was een indeling in individuele en projectmatige bouw. Bij projectmatig bouw zou van nature een samenhangend bebouwingsbeeld ontstaan. Qua architectuur werd gedacht aan baksteenarchitectuur. Het gebruik van plaatmateriaal, en vlakken hout etc. was niet toegestaan.

Algemene uitgangspunten beeldkwaliteit fase 2

De omgeving van het plan wordt gekenmerkt door een grote openheid van het landschap, de vaart de Alde Rien aan de oostzijde en aan de westzijde de Nessenwei, die buiten het dorp als een dijk door het landschap kronkelt. De eerste fase bevindt zich aan de zuidzijde van het te ontwikkelen gebied.

Fase twee borduurt voort op de gewenste structuur rondom het sportveld en de daaruit voortkomende bebouwings- en verkeersstructuur. Vanuit klimaat en gesloten grondbalans, wordt alleen de nieuwe toegangsweg vanaf de Nessewei opgehoogd en het gebied daartussen met fase 1. De woningen aan de noordkant van de nieuwe ontsluitingsweg hebben daarom geen maaiveld op boezempeilniveau en grenzen aan de achterkant aan polderpeil. De woningen vormen de overgang in het beeld naar het verhoogde gebied richting het zuiden.



Figuur 2:
Opgave fase 2

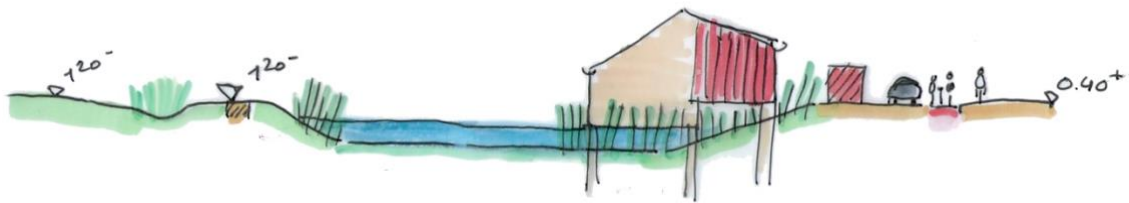


Figuur 3: Voorbeeld verkaveling en indicatieve bebouwing

Vanuit de woonkwaliteit en nodige waterberging in het gebied wordt er aan de noordzijde een waterplas aangelegd op polderniveau. Deze waterplas heeft een functie voor opvang van regenwater in het gebied (waterberging) en kan "meebewegen" met de seizoenen. Dit heeft ook veel natuurwaarde. Daarnaast kan de vrijkomende grond gebruikt worden om het gebied op te hogen.

De bebouwing langs het voetbalveld is de zichtzijde van het plan vanaf de doorgaande weg en zal zoveel mogelijk eenzelfde uitstraling krijgen als de woningen van fase 1, dat geldt ook voor de 5 onder een kap woningen. De woningen aan de Alde Rien zijn vrije kavels en individueel en krijgen gedekte kleuren als overgang/zicht vanaf het open landschap.

De bebouwing aan de noordzijde vormt de overgang naar het open landschap. Aan die zijde kent het plan een asymmetrische kap, met een lage goot aan de waterzijde en een lage goot aan de straatzijde.



Figuur 4: doorsnede waterwoningen

De toe te passen kleuren in de gevels – geel, geelbruin, beige en houtkleur – plus ecologisch, biobased en circulair materiaalgebruik, sluiten goed aan bij de vele rietkragen aan deze zijde van het plangebied en zorgen daarmee, naast de terughoudende bouwhoogtes, voor een goede landschappelijke inpassing.

3. Gewenste beeldkwaliteit

Voor de beeldkwaliteit is het gebied Ald Rien fase 2 verdeeld in de volgende deelgebieden:

1. Één vijf onder een kapwoningblok en twee twee onder een kapwoningen langs het voetbalveld
2. Zes projectmatige waterwoningen
3. Vier vrije kavels langs de Ald Rien.



Figuur 6: Projectmatig en individueel



Figuur 5: Kaart met deelgebieden



Figuur 7: Uitgangspunten nokrichting

Gebied 1

Één vijf onder een kapwoningblok en twee twee onder een kapwoningen langs het voetbalveld

De architectuur sluit aan bij de architectuur van de eerder gerealiseerde fase: baksteen architectuur, rode en grijze tinten en projectmatig.



Gebied 2

Zes projectmatige waterwoningen.

De toe te passen kleuren in de gevels – geel, geelbruinig, beige, houtkleur geven een beeld wat opgaat in het landschap. De projectmatige opzet geeft een beeld dat de woningen verschillend kunnen zijn, maar zijn wel eenduidig qua opzet en materiaal en zijn duidelijk familie van elkaar. Het materiaal is voornamelijk hout en zoveel mogelijk ecologisch, biobased en circulair. Plaatmateriaal als dak is mogelijk, zonnepanelen zijn gewenst. De woningen staan op palen of zijn drijvend en liggen los van de berm van de toegangsweg. De berm en zones tussen de woningen hebben een natuurlijke inrichting met water, steigers en rietzones.



Daarnaast zijn er voorzieningen die er per woning nodig zijn, zoals postbussen, containerplekken, bergingen en fietsenstalling en parkeerplekken. Er wordt naar gestreefd dit zoveel mogelijk te groeperen op de kant en indien individueel dan zoveel mogelijk op dezelfde manier per woning.



Gebied 3

Vier zelfbouw kavels, individueel.

Sluit aan bij de architectuur van fase 1; baksteen architectuur plus rode en grijze tinten en als overgang naar het landschap gedekte tinten.



4. CRITERIA BEBOUWING

Gebied 1

Twee onder een kap en vijf onder een kap

Algemeen

De architectuur sluit zoveel mogelijk aan bij de architectuur van de eerder gerealiseerde fase van Ald Rien.

Plaatsing

- De woningen grenzend aan het voetbalveld vormen samen met de bestaande woningen een begeleidende wand in dezelfde rooilijn.
- Bij de woningen aan de straat (5 onder een kap) achter de woningen aan het veld, wordt de lengte van het bouwblok onderbroken door een verbijzondering/verhoging in de voorgevel, zoals bij de twee onder een kap grenzend aan dit bouwblok.
- Bij de twee onder een kap woningen is er op eigen erf ruimte voor minimaal 1 parkeerplaats per woning.

Hoofdvorm

- De woningen grenzend aan het veld krijgen eenzelfde korrelmaat als de bestaande woningen grenzend aan het veld.
- De hoofdvorm van alle gebouwen is kantig.
- De woningen hebben een lage gootlijn en zijn uitgevoerd in 1 bouwlaag met kap.
- Kapvorm en dakhelling zijn vrij, maar sluiten aan bij de gewenste nokrichting. (zie figuur 7)
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt. De hoogte van de bijgebouwen is beperkt tot één bouwlaag of één bouwlaag met een kap.

Gevel

- Bebouwing is op de openbare ruimte georiënteerd en in hoeksituaties is dit een tweezijdige oriëntatie.

Detailering en materiaalgebruik

- Hoofdmateriaal van de woningen is metselwerk. Kleur van het metselwerk is roodachtig, afgestemd op het bestaande omgevingsbeeld.
- Materiaalgebruik van de aan- en uitbouwen is afgestemd op het hoofdmateriaal met hoofdzakelijk metselwerk.
- De dakbedekking uitvoeren in donkergrijze gebakken pannen.

Overige

- Op de grens met het openbaar gebied is geen sprake van dichte, hoge erf afscheidingen zoals metselwerk wanden of (houten) schuttingen.
- Groene erfafscheidingen zoals hagen of staal met hедера hebben de voorkeur.

Gebied 2

Waterwoningen

Plaatsing

- De woningen grenzen aan de toegangsweg en liggen los van de kant. Ze hebben een verspringende rooilijn en eenzelfde korrelmaat.

- De entree van de woning bevindt zich aan de toegangsweg en aan de waterkant van de woning is er een nadrukkelijke relatie met het water.
- Bijgebouwen worden gegroepeerd gesitueerd in de kant van de weg in de daarvoor met 'bijgebouwen' aangeduide zone in het bestemmingsplan en vormen een geheel met de parkeerplaatsen, containeropstelplekken en fietsenstalling plus eventuele overkapping.

Hoofdvorm

- De hoofdvorm van alle gebouwen is kantig en de woningen kennen eenzelfde architectuur (projectmatig).
- Er is sprake van een enkelvoudige hoofdvorm zonder aan- en uitbouwen. Eventuele bergingen zijn geïntegreerd in de hoofdvorm.
- De woningen staan op palen of zijn drijvend.
- De woningen hebben een lage gootlijn en zijn uitgevoerd in één of twee bouwlagen
- Kapvorm is assymetrisch en sluit aan bij de gewenste nokrichting (zie figuur 7)

Gevel

- Bebouwing is op de weg en op het water georiënteerd, een tweezijdige oriëntatie.

Detallering en materiaalgebruik

- Hoofdmateriaal van de woningen is hout, ecologisch, biobased en circulair.
- De toe te passen kleuren in de gevels zijn geel, geelbruin, beige, houtkleur zodat de woningen opgaan in het landschap. De kleurstelling is over het hele gebied gelijk en kent een projectmatige opzet.
- Plaatmateriaal als dak is mogelijk, zonnepanelen zijn gewenst.
- Materiaalgebruik van de bijgebouwen op de kant is afgestemd op het hoofdmateriaal.

Overige

- Op de grens met het openbaar gebied en het water is geen sprake van dichte, hoge afscheidingen zoals metselwerk wanden of (houten) schuttingen.
- Rietzones als erfscheidingen hebben de voorkeur.

Gebied 3

Vrijstaande woningen zelfbouw kavels

Algemeen

De architectuur sluit aan bij de architectuur van de eerder gerealiseerde fase van Ald Rien.

Plaatsing

- Een verspringende rooilijn met een variatie aan volumes heeft de voorkeur.
- Er is op eigen erf ruimte voor minimaal 2 parkeerplaatsen per woning.

Hoofdvorm

- De hoofdvorm van alle gebouwen is kantig.
- De woningen hebben een lage gootlijn en zijn uitgevoerd in 1 bouwlaag met kap.
- Kapvorm en dakhelling zijn vrij, zie figuur 7.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt. De hoogte van de bijgebouwen is beperkt tot één bouwlaag of één bouwlaag met een kap.

Gevel

- Bebouwing is op de openbare ruimte georiënteerd en in hoeksituaties is dit een tweezijdige oriëntatie.

Detallering en materiaalgebruik

- Hoofdmateriaal van de woningen is metselwerk. Kleur van het metselwerk is roodachtig, afgestemd op het bestaande omgevingsbeeld.
- Materiaalgebruik van de aan- en uitbouwen is afgestemd op het hoofdmateriaal met hoofdzakelijk metselwerk.
- De dakbedekking uitvoeren in donkergrijze gebakken pannen.

Overige

- Op de grens met het openbaar gebied is geen sprake van dichte, hoge erf afscheidingen zoals metselwerk wanden of (houten) schuttingen.
- Groene erfafscheidingen zoals hagen of staal met hедера hebben de voorkeur.