

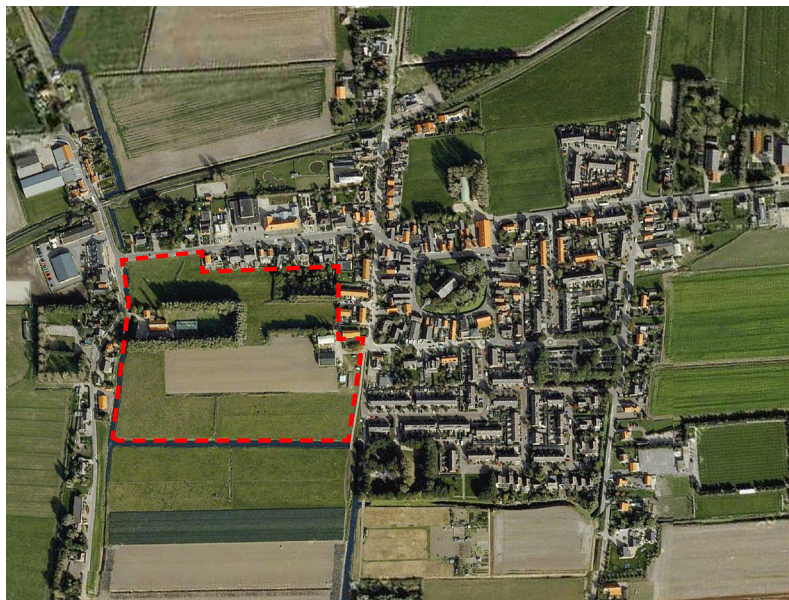
Oudenhorn **De Akkerranden**
Beeldkwaliteitplan definitief 22 augustus 2017



Colofon

Dit Beeldkwaliteitsplan is opgesteld door Kokon architectuur & stedenbouw in opdracht van BPD Ontwikkeling, in samenwerking met de Gemeente Nissewaard.

Rotterdam, augustus 2017



BPD Ontwikkeling BV
Regio Zuid-West
Postbus 75
2600 AB Delft
T: +31 15 268 08 08
E ontwikkeling.zuidwest@bpd.nl
W: www.bpd.nl

Kokon architectuur & stedenbouw
Weena 723
Postbus 29137
3001 GC Rotterdam
T 010 411 71 80
E info@kokon.nl
W www.kokon.nl

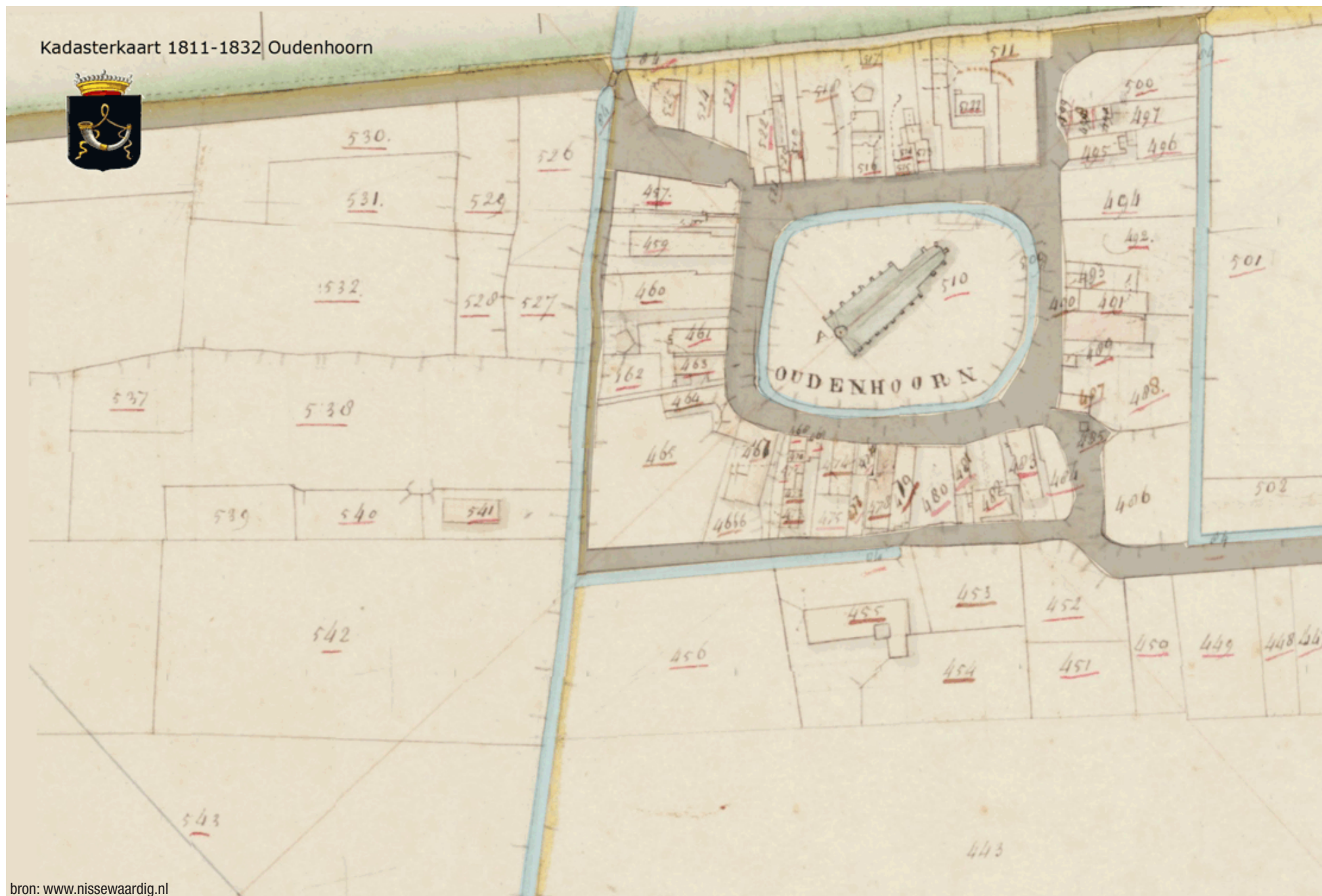
Gemeente Nissewaard
Raadhuislaan 106 Spijkenisse
Postbus 25
3200 AA Spijkenisse
T 14 0181
E gemeente@nissewaard.nl
W www.nissewaard.nl



Inhoud

1. Inleiding	5		
2. Doel beeldkwaliteitsplan en beleidskader	7		
Doel beeldkwaliteitsplan	7		
Bestemmingsplan	7		
Welstand	7		
3. Stedenbouwkundig plan ‘De Akkerranden’	9		
Gebiedsidentiteit	9		
Programma	9		
Inpassing	9		
Landschap als drager	9		
Randen	11		
4. Streekeigen identiteit	13		
Algemene karakteristiek architectuur	13		
Algemene karakteristiek stedenbouw	17		
5. De architectuur van ‘De Akkerranden’	21		
Architectuur De Brink	22		
Architectuur woonstraten	24		
Architectuur verbijzondering woonstraten	26		
Architectuur lintbebouwing	28		
Architectuur appartementen	30		
		6. Richtlijnen inrichting openbaar gebied	33
		Algemeen	33
		Groen en water	33
		Straatprofielen	33
		Parkeren	33
		Verbijzondering straat	35
		Opknippen Heullaan	36
		De Brink	37
		Speelvoorzieningen	38
		Oevers en kunstwerken	39
		Erfscheidingsen	40
		Openbare verlichting	41
		Afvalinzameling	42

Kadasterkaart 1811-1832 Oudenhorn



bron: www.nissewaardig.nl

1. Inleiding

Oudenhoorn ligt in de gemeente Nissewaard op het eiland Voorne-Putten. Het dorp is een ontgonnen nieuwpolder, ontstaan uit een aantal schorren (aangeslibte kleibank) bij Hellevoetsluis. Ruim 650 jaar geleden werd een stuk gors ter bedijking uitgegeven, dat later bekend zou komen te staan als de polder Oudenhoorn.

Het gors was begroeid met riet, biezten, griend, bomen en gras, dat tegen een goede prijs kon worden verhandeld. Omstreeks 1350 was het gors door de overstromingen zodanig opgeslibd dat het land hoog genoeg lag om te worden bedijkt. Het dorp Oudenhoorn ontstond vervolgens op een hoge plek midden in de polder. Dat is vrij bijzonder, want vrijwel alle dorpen op de Zeeuwse en Zuid-Hollandse eilanden werden op of aan een dijk aangelegd. De kerk vormde het middelpunt van de kleine samenleving die met landbouw en veeteelt in haar levensonderhoud voorzag. Vanuit de Molendijk en Molenweg breidde Oudenhoorn zich verder uit. Bebouwing vormde zich organisch met voorkanten rondom de Ring; zo ontstond het middel- en ontmoetingspunt van het dorp. In de jaren 70 is Oudenhoorn flink uitgebreid en meer dan in omvang verdubbeld met non-descripte bebouwing aan de zuidoost- en zuidwestzijde van de Ring.

Voorne-Putten, en daarmee Oudenhoorn, bevindt zich op het grensvlak tussen de Randstad en de Zeeuwse Delta. Zowel landschappelijke als stedelijke kwaliteiten bevinden zich op

korte afstand van het dorp: de stranden van de Noordzee, de watersportvoorzieningen aan het Haringvliet, het open landschap van de Oudenhoornse polder en de stedelijke voorzieningen van Hellevoetsluis, Spijkenisse en Rotterdam liggen om de hoek.

De identiteit van Oudenhoorn komt grotendeels voort uit haar ligging middenin de polder. De invloed van het landschap, seizoenen en natuurverschijnselen als wind, kenmerkende Hollandse luchten en de geur van de polder bepalen in sterke mate het karakter van Oudenhoorn. Het is de combinatie van het dorpse gevoel, de verbondenheid met het landschap en het hoge voorzieningenniveau in de directe omgeving, dat Oudenhoorn tot een interessante plek maakt.

De stedenbouwkundig 'dorpse' principes komen voornamelijk terug in de opbouw van de Ring en de diversiteit aan de linten; de twee historische structuren van Oudenhoorn. De linten worden gekarakteriseerd door een zeer diverse bebouwing qua grootte, kapvorm, kaprichting en positie aan de weg. Een mix van zowel programma als kleur, kaprichting en aantal bouwlagen zorgt voor een diverse en dorpse uitstraling. De Ring vormt de centrale plek van het dorp. De plek is toegankelijk voor iedereen, vervult ook een belangrijke rol in het openbare leven van Oudenhoorn, maar roept tegelijk door haar inrichting het gevoel op dat men te gast is. In het gebruik is deze ruimte eerder semi publiek door de aanwezigheid

van de kerk en de barriere die wordt gevormd door het water rondom de kerk.

Ondanks de verscheidenheid vormt het totaal een samenhangende ruimte. Zoals Raymond Unwin het beschreef: the variety of each should be dominated by the harmony of the whole.

Met het realiseren van plan 'De Akkerranden' wordt, na het ontstaan langs historische structuren en de grote uitbreiding in de jaren 70, een nieuwe stap gezet in de ontwikkeling van Oudenhoorn. De plek is zorgvuldig gekozen: het plangebied ligt binnen voor de hand liggende ruimtelijke begrenzingen (Molenweg, Molendijk en Heullaan) waardoor de compacte vorm van Oudenhoorn in stand wordt gehouden.



2. Doel beeldkwaliteitsplan en beleidskader

Doel beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om richting te geven aan de ontwikkeling van De Akkerranden. Er worden richtlijnen opgesteld om de integrale kwaliteit van het te ontwikkelen gebied te waarborgen.

Deze richtlijnen fungeren tijdens het gehele planproces als leidraad voor een ieder die zich bezighoudt met de ontwikkeling van het plangebied: van ontwerper tot investeerder en van ambtenaar tot ontwikkelaar. Deze richtlijnen waarborgen daarbij niet alleen de kwaliteit van de individuele gebouwen en openbare ruimten, maar voorzien vooral in het creëren van samenhang binnen het gebied en tussen dit gebied en haar omgeving.

Het beeldkwaliteitsplan dient een zowel initiërend als inspirerend beleidsdocument te zijn. Sommige richtlijnen zijn zeer concreet en leggen afspraken vast. Andere zijn een verwijzing naar referenties en geven meer een denkrichting aan. Er is getracht om de aspecten die voor het geheel van belang zijn, zo eenduidig mogelijk vast te leggen. Vormgevers als architecten en landschapsdeskundigen hebben binnen deze kaders voldoende ruimte om hun ideeën gestalte te geven.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Oudenhorn', De Akkerranden is toegesneden op het stedenbouwkundig plan 'De Akkerranden'.

Het bestemmingsplan vormt een juridisch bindend kader voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Op de bestemmingsplankaart (verbeelding) worden de bestemmingen/ functies aangegeven waarbij is vastgelegd wat de toegestane rooilijnen en hoogten van de bebouwing zijn. Dit is uitgewerkt in maximale goot- en bouwhoogten, en maximaal te bebouwen oppervlakten.

In het bestemmingsplan zijn per bestemming regels geformuleerd, die gedetailleerd aangeven aan welke vormen en afmetingen nieuw te realiseren bebouwing wettelijk moet voldoen.

Welstand

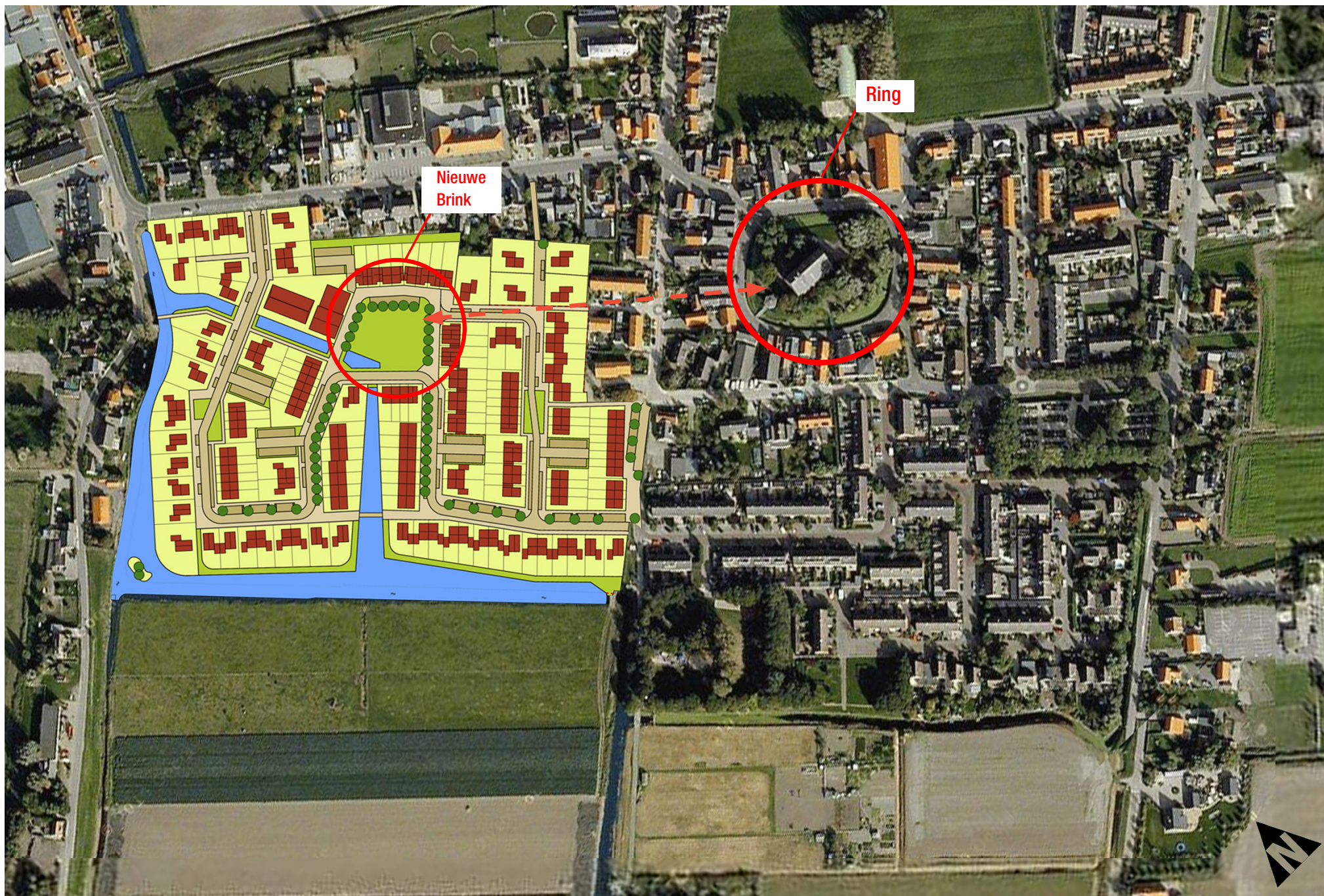
De welstandscommissie is een onafhankelijk adviesorgaan dat het gemeentebestuur adviseert over ruimtelijke kwaliteit. De formele en wettelijke bevoegdheid tot welstandstoetsing ligt bij de welstandscommissie.

Zij bewaakt en stimuleert de ruimtelijke kwaliteit en esthetische samenhang in ontwikkelingen en baseert zich daarbij op het door de gemeente opgestelde welstandsbeleid.

Het beeldkwaliteitsplan wordt voorgelegd aan de welstandscommissie en vastgesteld door B&W en raad. Daarna dient het als formeel toetsingskader voor de welstandsbeoordeling. Tijdens de planvorming vindt regelmatig terugkoppeling plaats,

eventueel middels een in te stellen kwaliteitsteam.

De in dit beeldkwaliteitsplan opgenomen richtlijnen ten aanzien van architectuur kunnen desgewenst worden beschouwd als welstandscriteria.



3. Stedenbouwkundig plan ‘De Akkerranden’

Gebiedsidentiteit

Met plan ‘De Akkerranden’ wordt gestreefd naar een voortzetting van het dorpse karakter van Oudendoorn. Een plan dat streekeigen is, naadloos aansluit op de structuur van het bestaande dorp, voorziet in een woningbehoefte en bovendien de identiteit van Oudendoorn versterkt. Belangrijke middelen hiertoe zijn de ruimtelijke structuur en programmatische invulling van het plan. Door perspectieven af te wisselen wanneer men door het plan beweegt, ontstaat een kleinschalig en dorps gevoel. Dit ontwerpmiddel wordt ‘serial vision’ genoemd. De organische structuur van het stedenbouwkundig plan en de diverse openbare ruimtes dragen in grote mate bij aan de dorpse beleving. Lange lijnen worden vermeden, bebouwing is kleinschalig, en het plan sluit op de verschillende structuurniveaus op een vanzelfsprekende manier aan op Oudendoorn. Er is gezorgd voor een grote differentiatie in het programma om een divers beeld en gebruik te creëren. Deze differentiatie in programma draagt bij aan het creëren van een divers beeld in kleur, vorm en grootte van de bebouwing.

Bij het wonen in een dorp speelt de sociale interactie en het buitenleven een belangrijke rol. Plan ‘De Akkerranden’ schept op meerdere schaalniveaus mogelijkheden voor interactie en ontmoeting. Alle woningen krijgen een ruime tuin die door de

goede zon-oriëntatie uitnodigt tot buitenzijn. Op de schaal van de straat worden er meerdere kleinschalige plekken gemaakt die uitnodigen tot verblijf en ontmoeting.

De nieuwe Brink een rol speelt op de schaal van het dorp als geheel. De Brink is een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, waar kinderen kunnen spelen, het is de plek waar op Koningsdag evenementen kunnen worden georganiseerd. De ruimtelijke opzet van de nieuwe Brink refereert aan die van de bestaande Ring, het oude dorpshart. De Brink is goed bereikbaar en wordt door een aantal nieuw te realiseren paden en autowegen op een natuurlijke wijze ingebed in de ruimtelijke structuur van Oudendoorn.

Programma

De opbouw van het te realiseren programma is variabel, mede afhankelijk van de vraag uit de lokale markt. Het aantal te bouwen woningen is gemaximeerd op 180. Doelstelling is om met de te realiseren woningen verschillende doelgroepen aan te spreken, van starters tot senioren, van alleenstaanden tot gezinnen. Hiertoe wordt een zeer divers en gemengd programma aangeboden variërend van vrijstaande woningen, tweekappers, rijtjeswoningen en patio-woningen tot een kleinschalig appartementengebouw aan de nieuwe Brink.

Inpassing

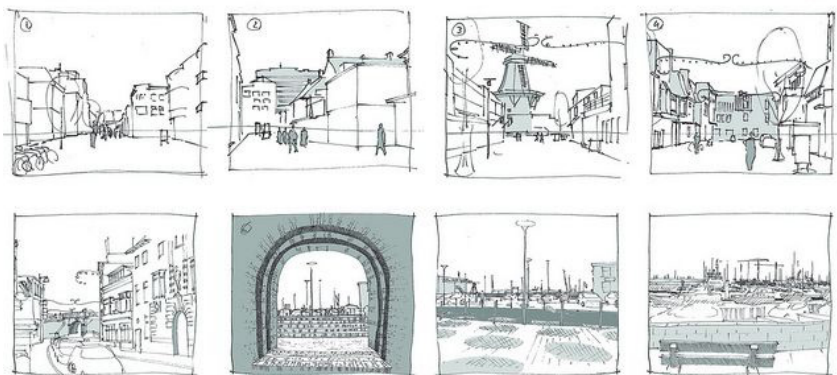
De inpassing van De Akkerranden in de bestaande verkeersstructuur van Oudendoorn is zorgvuldig vormgegeven door middel van meerdere aansluitingen, zowel op het niveau van de auto (2 stuks) als van langzaam verkeer (5 stuks). De aansluiting voor het langzaam verkeer is fijnmazig, om een zo natuurlijk mogelijke aansluiting met het bestaande dorp te maken. Op kavelniveau sluiten nieuwe woningen naadloos aan op naastgelegen bestaande woningen.

De uitbreiding strekt zich uit van de westelijke rand van Oudendoorn tot de Molendijk. De dijk is van oudsher een structuurbepalende drager van het gebied. Om deze reden wordt er ruimte gegeven aan de bestaande dijkwoningen aan de Molendijk door het verbreden van de poldersloot.

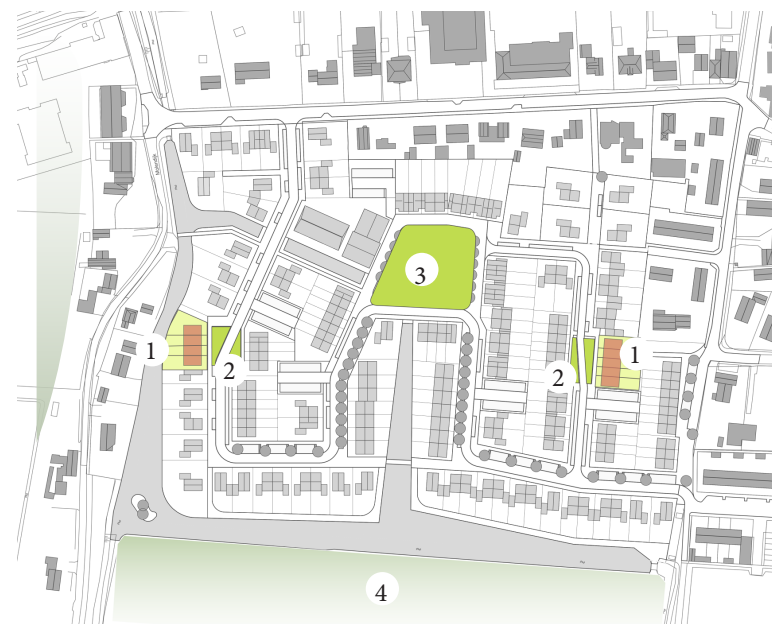
Aan de Molenweg, waarlangs Oudendoorn is ontstaan, wordt op een passende wijze het laatste stukje van het lint bebouwd. Dit wordt gedaan door diverse woningtypes met verschil kleur- en materiaalgebruik, overeenkomstig het beeld langs de Molenweg.

Landschap als drager

De bestaande poldersloot aan de zuidwestzijde van het plan wordt het plan ingetrokken tot de nieuwe Brink. Net als bij de bestaande Ring vormt water een essentieel onderdeel in de vormgeving van



Serial vision. Bron: Gordon Cullen, Townscape



- 1: tuin van woning
- 2: pleintje op straatniveau
- 3: brink voor de wijk/dorp
- 4: polderlandschap voor dorp/omgeving

- langzaamverkeersverbinding
- hoofdverbinding



aansluiting structuur

ontmoeting/interactie



landschappelijke inpassing, zicht op polderlandschap

de Brink. Niet in de vorm van een ringsloot, zoals bij de bestaande Ring, maar in de vorm van een vijver. Van de Brink, de belangrijkste openbare ruimte in het plan, loopt er een prominente zichtlijn, over het water, naar het polderlandschap. Het water loopt vanaf de Brink in westelijke richting door om aan de dijk weer aan te sluiten op het watersysteem van de Oudenhoornse polder.

Op de plek waar de polder en de nieuwbouw elkaar ontmoeten, aan de noordzijde van de bestaande poldersloot, wordt de sloot verbreed en een openbaar voetpad aangelegd. Dit pad biedt de inwoners van Oudenhoorn gelegenheid om een wandeling te maken en het zicht op het polderlandschap te ervaren. De tuinen van de aangrenzende woningen liggen ongeveer een meter hoger dan het pad. Het niveauverschil tussen tuin en pad wordt overbrugd door middel van een talud, begroeid met gras. De bestaande poldersloot wordt verbreed en in het talud langs het pad worden knotwilgen geplaatst. Een lage haag zorgt er voor dat de bewoners vanuit hun tuin zowel privacy als uitzicht kunnen genieten.

Randen

De huidige dorpsrand van Oudenhoorn verspringt continu. Plan 'De Akkerranden' bevindt zich op een natuurlijke plek in de structuur van Oudenhoorn, aan drie zijden omsloten door bebouwing. Het zicht op Oudenhoorn bestaat voor wat betreft de planlocatie momenteel uit achterkanten. Deze leveren een rafelrand op, die geen bijzondere landschappelijke waarde heeft. Bovendien ligt

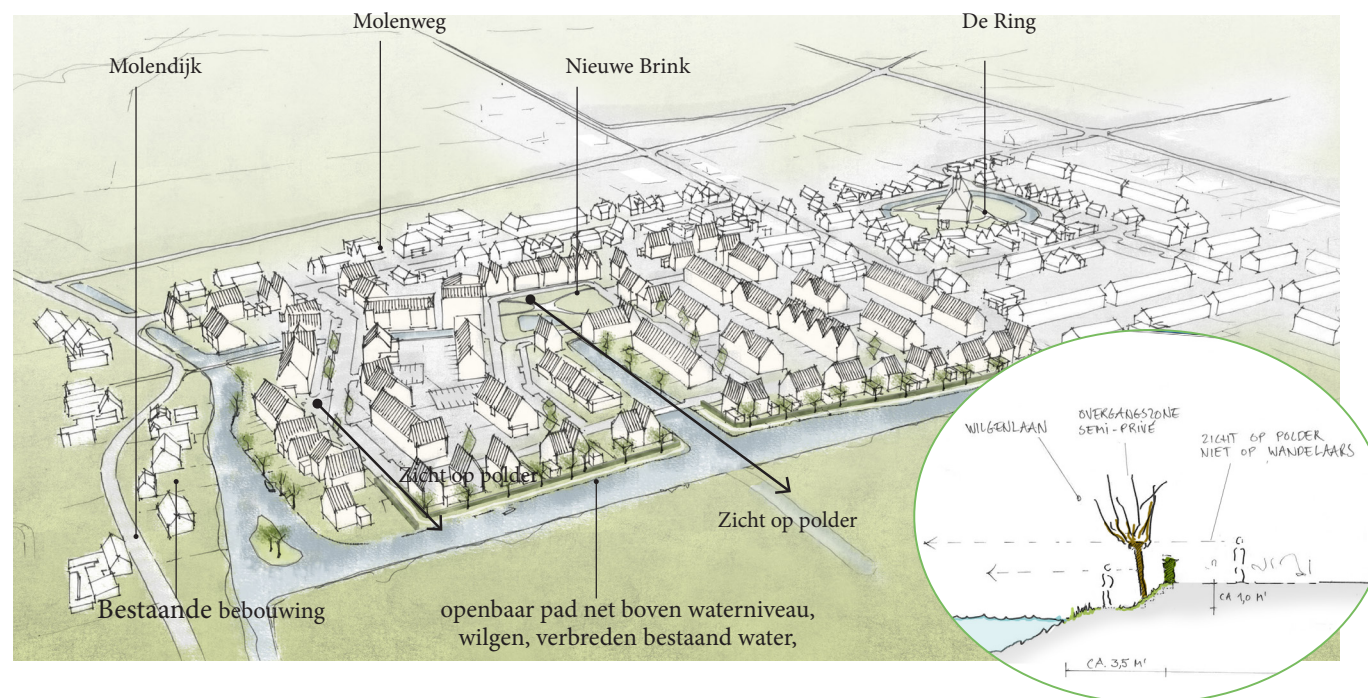
verdere verrommeling op de loer door gebrek aan mogelijkheden voor agrarisch gebruik. In het plan voor 'De Akkerranden' wordt de dorpsrand opnieuw vormgegeven, zodanig dat er een natuurlijke overgang tussen dorp en polderlandschap ontstaat.

De oever aan de zijde van het polderlandschap blijft onveranderd.

Het plan zorgt echter voor een belangrijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit aan de noordelijke zijde aan de watergang.

Hier grenst momenteel een niet rendabel en verrommeld kavel aan de watergang. Door de aanleg van een openbaar pad, ingebed in een groen profiel met knotwilgen, is de ruimtelijke en functionele kwaliteit voor de lange termijn gewaarborgd.

De Akkerranden in Oudenhoorn



referenties uit directe omgeving Oudenhorn



4. Streekeigen identiteit

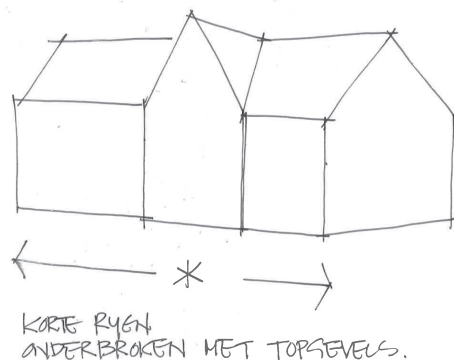
Streekeigen identiteit

Het plan de Akkerlanden wordt 'streekeigen'. Dit is het centrale begrip waarop de ruimtelijke opzet van het plan is gebaseerd. Alle visuele kenmerken zijn er direct of indirect op terug te voeren. Dat is de gedachte, het kader, waarbinnen ontwikkeling en ontwerp hun definitieve gestalte krijgen. Om dit mogelijk te maken dient de planontwikkeling aan dit begrip 'streekeigen' te worden getoetst. Daartoe zijn de bestaande bebouwing en de bestaande structuren van de streek onder de loep genomen. De leidende kenmerken die hieruit voortkomen zijn hieronder uitgewerkt. Eerst algemeen voor het gehele plangebied, daaropvolgend aangescherpt voor de diverse deelgebieden.

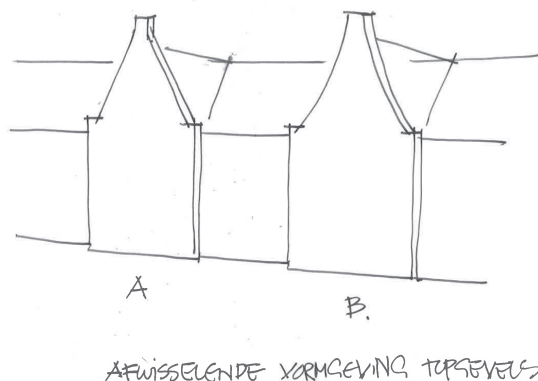
Algemene karakteristiek architectuur

Morfologie

De architectuur is fijnmazig geleed. Dat wil zeggen dat ze een kleine korrelgrootte heeft, veelal is er per woning of enkele woningen een variatie in geveluitwerking te ervaren. De volumes zijn kleinschalig, met name bestaand uit twee lagen met een kap met aanbouwen van één laag. Soms met schuin dak uitgevoerd, soms met plat dak. Schaalsprongen zijn slechts gradueel en komen met name voort uit verschillen in de geveluitwerking van topgevels. Bij rijwoningen zijn aanvullend op de altijd



aanwezige langskap op strategische punten, waar dit ruimtelijk effectief is, ook dwarskappen ingezet. Bij tweekappers komt in de regel een combinatie van langskap en dwarskap voor, een gemeenschappelijke bredere dwarskap over twee woningen behoort ook tot de mogelijkheden. Dit samenstel van daken biedt gelegenheid voor het uitwerken van topgevels. Een afwisseling van rustig vormgegeven puntgevels met volutengevels maakt het



hoofdbestanddeel uit van het plan. Om te kunnen reageren op bijzondere openbare ruimten zijn hierop meer afwijkende vormen mogelijk, zolang een duidelijke overeenkomst met traditionele typen te ervaren is.

Gevelcompositie

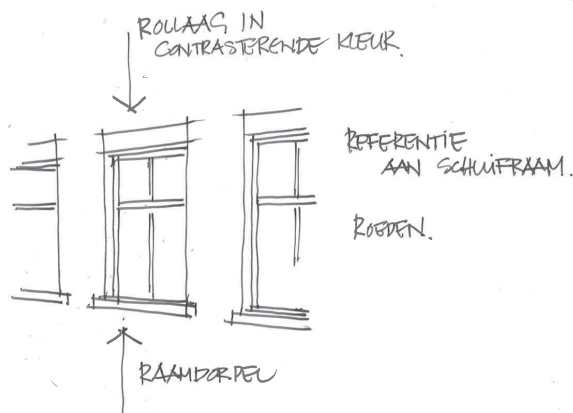
De gevels zijn ingedeeld volgens traditionele principes. De open-dicht-verhouding houdt in lijn daarmee een traditionele bandbreedte aan. De gevelopeningen zijn veelal verticaal van verhoudingen en hebben een schaal die past binnen de hoogte van één bouwlaag. Gevelopeningen over meerdere bouwlagen komen in de regel niet voor, bij hoge uitzondering. De indeling van de raampartijen verwijst naar het traditionele Noord Europese schuifraam, enige onderverdeling in de vorm van glasroeden geven een gevoel van verfijning. Uitzonderingen op dit raamtype zijn mogelijk mits spaarzaam en ter afwisseling toegepast. Gevelopeningen zijn in de regel op rustige wijze boven elkaar geplaatst. In reactie op topgevels mogen hier afwijkingen op ontstaan. De gevelcomposities van de topgevels en voorgevels zijn



referenties uit directe omgeving Oudenhorn



hoofdzakelijk symmetrisch van opzet, binnen een symmetrische ordening mogen ter verlevendiging ter verwijzing naar historische groei lichte afwijkingen voorkomen. De zijgevels laten meer vrijheid

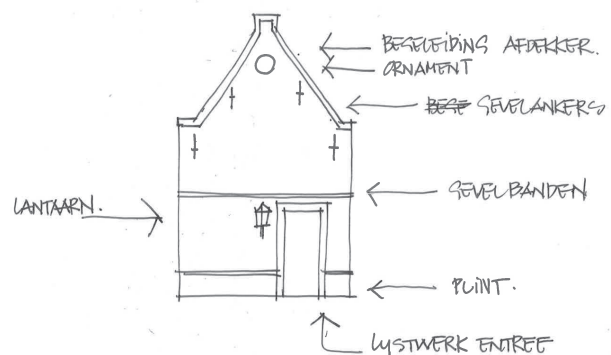


voor wat betreft symmetrie, te allen tijde zal echter een rustige ongekunstelde ordening de boventoon voeren. Dit geldt ook voor de achtergevels. Geregeld staan gevels, waar geëigend in het ontwerp, op een plint in contrasterende kleur of metselwerkverband.

Details

Alle gevels zijn voorzien van kenmerkende details die teruggrijpen op traditionele oplossingen. Details zijn echter in de basis eenvoudig doch ambachtelijk vormgegeven. Een rijkere detaillering is voorbehouden aan posities die door hun ligging om verbijzondering vragen. In de basis zijn gevelopeningen voorzien van een rollaag, afwisselend in dezelfde of in een contrasterende kleur metselwerk en een raamdorpel. Deze kan keramisch worden uitgevoerd, in baksteen of in raamdorpelsteen, maar ook in beton

of kunststeen mits zorgvuldig gedimensioneerd. Entreedeeuren zijn benadrukt door een lijstwerk in contrasterende kleur. Het lijstwerk kan worden uitgevoerd in hout, of steenachtig materiaal zoals, beton, natuursteen of kunststeen. Een zorgvuldige uitwerking verwijst naar traditionele deurlijsten. Topgevels worden beëindigd door zinken of steenachtige afdekkers en begeleid door een rollaag of door een lijnenspel waar het stucwerk betreft. Hier en daar is in aanvulling op een plint een doorgaande gevelband aanwezig onder de gevelopeningen van de eerste verdieping. Als overgang tussen gevel en dakvlak is een goot uitgewerkt die op eenvoudige doch ambachtelijke wijze omtimmerd is. Aandachtspunt hierbij is het vermijden van open stootvoegen die vaak gepaard gaan met het toepassen van beplating zoals multiplex. Meer specifieke historische details kunnen mits met beleid toegepast het streekeigen karakter kracht bij zetten. Te denken valt aan gevelankers bij topgevels, gevellantaarns naast voordeuren en steenachtige ornamenten om kopgevels of



entree's in hun aanwezigheid te versterken. Vlaggenstokhouders kunnen het dorpse karakter versterken. Teksten of historische beeldmerken zoals het wapen van Oudenhorn zijn hierin welkom. De voordeuren hebben een zekere mate van detail die verwijst naar een ambachtelijke vervaardiging. Rondom de benodigde glasvlakken zijn profileringen in verschillende uitwerkingen denkbaar. Minimaal twee verschillende voordeur typen wisselen elkaar op strategische wijze in het plan af. Garagedeuren zijn uitgevoerd als dubbele deur of suggereren deze.

Materialisatie

De bebouwing is hoofdzakelijk in traditionele materialen en kleuren uitgevoerd. De toepassing en verdeling hiervan versterkt de fijnmazige geleding die met de massabehandeling is ingezet. Kleuren van pannen en metselwerk wisselen elkaar zodanig dat per woning of cluster van enkele woningen afwisseling wordt ervaren. Het spel van kleuren en materialen volgt hier op logische wijze dat van de geleding in volumes. Afwijkingen hierop zijn incidenteel toegestaan om een historische gegroeide complexiteit te suggereren.

Kleuren

De gevels zijn uitgevoerd in afwisselend okergeel of in roodtinten in de bandbreedte van roodbruin tot roodoranje. De metselsteen heeft een ambachtelijke structuur. Stucwerk in blokgevels wisselen het metselwerk af, uitgevoerd in wittinten of naturel grijs. Gevels kunnen worden uitgevoerd in een combinatie van

referenties uit directe omgeving Oudenhorn



erfscheiding formeel / informeel



'matje' voor entree



klinkers en keien



verschillende tinten metselwerk of stucwerk, dit kan het effect van hoge of lage plinten, rollagen of andere accenten versterken. Incidenteel zijn houten of houtachtige gevels toegestaan in de vorm van beplanking in de gedekte kleuren zwart, bruin of donkergroen. Daken zijn uitgevoerd in ten minste twee traditionele kleurrichtingen, antraciet en oranje. Subtiële schakeringen binnen een kleurrichting zijn welkom. Kozijnen zijn uitgevoerd in schilderwerk, hoofzakelijk in lichte tinten voor de vaste delen en donkere tinten voor de draaiende delen. Aanvullende traditionele kleuren zijn hier en daar mogelijk, zoals donkerblauw, okergeel of ossenbloedrood. Grijs en bruinen kunnen met name bij garage- en voordeuren een aanvulling zijn, hier is meer vrijheid toegestaan. Massabeëindigingen in de vorm van goten en boeiborden zijn in de regel uitgevoerd in wit schilderwerk.

Algemene karakteristiek Stedenbouw

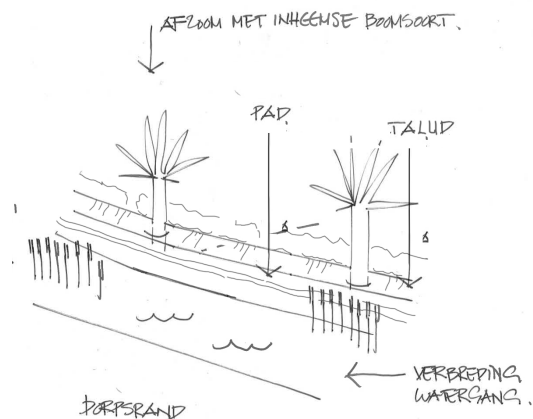
De stedenbouwkundige opzet van het plan is streekeigen in de zin dat er een zorgvuldige aantakking en bewuste reflectie plaats vindt op bestaande structuren en ruimten, dit geldt op alle mogelijke schaalniveaus, te denken valt ten minste aan de volgende elementen.

Wegenstructuur

Functioneel takt de wegenstructuur op een vanzelfsprekende manier aan op het bestaande stelstel. Voor auto's wordt het plangebied zowel vanaf de Heullaan als vanaf de Molenweg ontsloten. Voor langzaam verkeer is er een fijnmazige aansluiting op het bestaande dorp, zodat oud en nieuw op een logische manier met elkaar verbonden zijn.

Dorpsranden

De overgang van het dorp naar de polder is een belangrijk ruimtelijk element, daar waar nu veel rafelranden aanwezig zijn, wordt met dorpseigen middelen een rustig beeld gecomponeerd. De bestaande watergangen worden geaccentueerd en verrijkt. Een openbaar pad, geflankeerd door wilgen, zorgt niet alleen voor toegankelijkheid, maar ook voor de mogelijkheid om de weidsheid van de polder te ervaren. Door de dorpsrand



openbaar te maken is er goede controle op het ruimtelijk beeld van deze dorpsrand.

Lintbebouwing

Aan de Molenweg maakt het plan de lintbebouwing af richting de Molendijk. Hier kan worden aangehaakt op de karakteristiek van de bestaande lintbebouwing. Een afwisseling van kleinere bouwvolumes langs en dwars op de hoofrichting van de weg past goed bij de reeds bestaande korrelgrootte. De typologie van tweekappers en vrijstaande woningen kan deze invullen.

Brink

Een centrale openbare ruimte biedt gelegenheid voor sociale ontmoetingen en activiteiten. Water- en groenelementen refereren aan de traditionele ring van het oude dorp maar zijn zodanig vormgegeven dat een platte kopie wordt vermeden en de uniciteit van de oude ring geborgd blijft. Wanden in de vorm van bebouwing rondom de Brink versterken het ruimtelijk effect. Langere blokken rijwoningen, geschakelde tweekappers maar ook hogere volumes van drie tot vier bouwlagen zijn juist hier gewenst om het besloten en centrale karakter van de Brink te versterken.

Regie op zicht

Conform het bestaande dorpsweefsel worden binnen het plan lange zichtlijnen vermeden. Asverdraaiingen en bochten refereren aan een organische groei en het oppakken van historische landschappelijke elementen, zij zorgen voor wisselende

referenties uit directe omgeving Oudenhorn





perspectieven en een intiem ruimtelijk effect. In contrast hiermee wordt vanaf de Brink een doorzicht naar het polderlandschap georganiseerd, deze wordt begeleid door het naar binnen uitbreiden van de watergang die het plangebied ten zuiden afzoot.

Verblijfsplekken in het straatprofiel

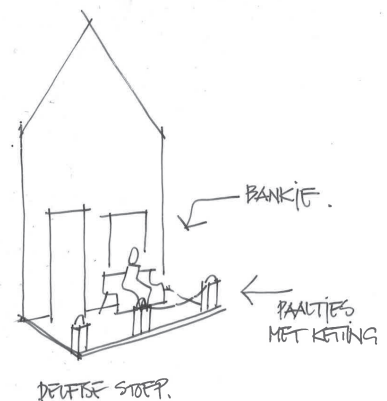
Straten zijn op strategische wijze verbijzonderd door plekken met een verhoogde verblijfskwaliteit. De inrichting hiervan biedt gelegenheid om te spelen en te verblijven, sociale interactie ontstaat hier ongedwongen. Uitgebreide complexe speeltoestellen dienen te worden vermeden, de kwaliteit moet gezocht worden in materialisatie van het maaiveld en vormgeving van groen en verharding. Eenvoudige toevoegingen zoals zwerfkeien of verhoogde opsluitbanden die zitgelegenheid passen goed bij deze opzet. De inrichting van elementen is zodanig dat bij de automobilist het gevoel ontstaat dat hij te gast is.

Erfscheidings

Erfscheidings van de woningen zijn zo georganiseerd dat sociale interactie mogelijk is waar wenselijk, en privacy wordt geboden



waar nodig. Aan de straatzijde van de kavels wordt dit ingevuld door lage groene hagen die een zachte overgang vormen van openbaar naar privé. Lage hekwerken kunnen in aanvulling hierop spaarzaam worden toegepast mits hun aanwezigheid verwijst naar een ambachtelijk maakproces. Daar waar achtertuinen raken aan het openbaar gebied worden hoge hagen toegepast die vriendelijk overkomen maar directe visuele communicatie belemmeren. Op



enkele strategische plekken worden de kavels aan de straatzijde meer verhard vormgegeven. Hier wordt gerefereerd aan de Delfse Stoep. Deze zone is afleesbaar door een contrasterende materialisatie met de bestrating van de weg. Materialen verwijzen hier naar het hardsteen dat bij dit type stoep in de regel is toegepast. Paaltjes in combinatie met een ijzeren stang of ketting zomen mogelijk de stoep gedeeltelijk af. Eenvoudige bankjes of ruimte tot het plaatsen ervan versterken het sociale karakter van de Delfse Stoep en verlevendigen de overgang van openbaar naar privé.

Materialisatie

De verharding is uitgevoerd in een diversiteit van materialen, kleuren en verbanden. Hierbij wordt een zorgvuldige afstemming gezocht met de kleurstelling van de architectuur. De materialen zijn ambachtelijk in hun verschijning, klinkers, en keien passen goed bij dit beeld. Een aanvulling met halfverharding in de vorm van grindveldjes kunnen het beeld verrijken. De kleuren zijn een samenstel van gelen, okers en roden. Antraciet kan in beperkte mate worden toegevoegd en dient met name om accentvlakken en begrenzingen te ervaren.

Bijzondere objecten

Op een in het oog springende centrale plek in de openbare ruimte is een object wenselijk dat iets vertelt over de historie van Oudenhorn. Een voorbeeld hiervan is een oude tractor of een ander agrarisch object.



5. De architectuur van ‘De Akkerranden’

Uitgangspunt voor ‘De Akkerranden’ is dat de aanwezige historische karakteristieken van Oudenhorn en omliggende dorpen worden gecontinueerd. Voortzetting van het bestaande dorpse karakter geldt voor de architectuur evenzeer als voor het stedenbouwkundig plan en voor de inrichting van het openbaar gebied.

De woningen van ‘De Akkerranden’, zoals ook vastgelegd in het stedenbouwkundig ontwerp en het bestemmingsplan, bestaan uit maximaal 2 bouwlagen met kap. Een uitzondering hierop vormt het appartementengebouw van 3 a 4 bouwlagen met kap.

De gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm. Gevels zijn in het algemeen van baksteen, daken bedekt met pannen. De bebouwing is kleinschalig van karakter. Architectonische uitwerking, materiaal- en kleurgebruik zijn zorgvuldig en terughoudend, een eigentijdse vertaling van de dorpse traditie.

De Akkerranden is onderverdeeld in zones met een eigen karakteristiek, te weten:

- woonstraten
- de Brink
- verbijzondering woonstraten
- appartementen
- lintbebouwing

De basis wordt gevormd door de woonstraten. De woningen die zich in deze zone bevinden krijgen een materialisatie die aansluit bij het beeld van de historische kernen van Oudenhorn en omliggende dorpen. Ook de kleur en de detaillering zijn hierop afgestemd. Door de oogharen gezien is de variatie in gevelbehandeling in de woonstraten relatief beperkt, waardoor een samenhangend beeld ontstaat.

Aan ‘De Brink’ en ter plaatse van ‘Verbijzondering woonstraten’ bevinden zich de meest bijzondere openbare ruimtes. Hier krijgen de woningen een uitwerking die past bij het beeld van een ‘in de loop der tijd’ gegroeide plek. Er is veel variatie in kleur, kapvorm en ornamentiek. De woningen die in deze zones liggen, gaan een duidelijke relatie aan met de openbare ruimte waar ze aan liggen. De gevels zijn meer open dan die in de woonstraten. Ook de relatie openbaar-privé reageert op de ligging aan een openbare ruimte. Ter plaatse van De Brink krijgen de woningen bijvoorbeeld een Delftse stoep, een zone in het openbaar gebied, waar bewoners worden uitgenodigd om zich de zone toe te eigenen en verzorgen, onder andere door het plaatsen van bankjes en planten.

Aan de Brink ligt het appartementengebouw, het meest prominente gebouw aan de Brink; het zogenaamde ‘Hotel de Ville’. De gevel is rijk vormgegeven, de uitstraling is voornaam, maar passend bij de overige architectuur aan de Brink. De vormgeving is zodanig dat de

woonfunctie niet overduidelijk in eerste oogopslag van het gebouw afleesbaar is.

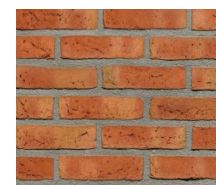
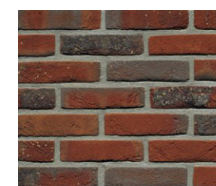
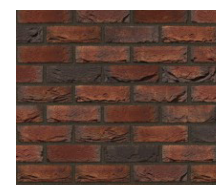
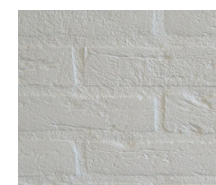
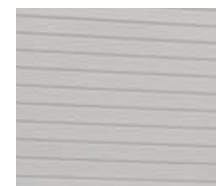
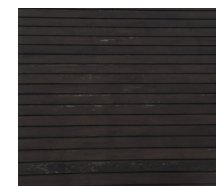
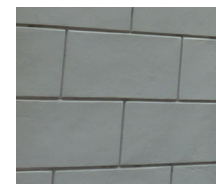
De lintbebouwing bevindt zich aan de Molenweg. Woningen in deze zone voegen zich qua kapvorm, kleurstelling en materialisering op hoofdlijnen naar de reeds bestaande bebouwing aan de Molenweg. Er is differentiatie in kaprichting en in rooilijn. In de architectonische uitwerking zijn de woningen vergelijkbaar met die in de woonstraten.

Op de kaart hiernaast is op een aantal plekken een accent aangegeven. De woningen die hier liggen, liggen op een bijzondere plek, doorgaans aan het eind van een zichtlijn. De woning die een accent vormt, springt in het oog door een architectuur die afwijkt van de andere woningen binnen de betreffende zone. Ook een accent dient echter naadloos aan te sluiten bij de wens om streekeigen te bouwen, sterker nog: in de accenten komt deze wens extra tot uitdrukking. Het zijn directe referenties naar architectuur uit de dorpskern van Oudenhorn of van omliggende dorpen.

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt per zone de beeldkwaliteit van het gebied beschreven.

Architectuur de Brink

(referentiebeelden indicatief, ten behoeve van uitstraling betreffende zone)



Massabeeld

- enkelvoudige hoofdmassa;
- hoofdmassa's voorzien van een kap;
- ondergeschikte massa's voorzien van plat dak of schuine kap;
- hoofdmassa's en ondergeschikte massa's vormen een samenhangende totaalcompositie;
- voorbeelden van ondergeschikte massa's zijn aan- en uitbouwen, erkers en serres;
- hoofdmassa blijft als zodanig herkenbaar.

Bouwhoogte

- hoofdmassa twee bouwlagen plus kap, bijgebouwen één bouwlaag met mogelijk tot een kap

Daken

- in de hoofdmassa kunnen een langs- zowel als een dwarskap voorkomen als duidelijk herkenbare dominante kaprichting;
- accenten met dwarskappen op een langskap mogelijk;
- dakkapellen worden vormgegeven in de architectuur van de woning.

Gevels

- de straatgevels zijn voorzien van een Delftse Stoep
- een gevelplint is in samenhang met de Delftse Stoep ontworpen
- verspringingen in de rooilijn zijn mogelijk
- de compositie van een rij woningen is een totaalcompositie waarbij het resultaat meer is dan een schakeling van (bijna) gelijke rijwoningen.

- woningen krijgen een hoge mate van identiteit en herkenbaarheid zonder dat de samenhang verloren mag gaan;
- gevels bestaan hoofdzakelijk uit metselwerk of stucwerk in blokkenpatroon, houten of houtachtige bekleding is toegestaan mits als accent toegepast.
- beperkte differentiatie in voorgevellijn;
- diversiteit in gevelopeningen; de gevelopeningen op de begane grond hebben verlaagde borstweringen
- ondergeschikte massa's worden in hetzelfde materiaal uitgevoerd als hoofdmassa's; uitzondering hierop mogen zijn bergingen en garages;
- geen blinde gevels grenzend aan openbare ruimte;
- kopgevels worden voorzien van ramen aan straatzijde;
- uitbreidingsopties worden passend uitgevoerd bij de architectuur van de woning;
- In de gevel wordt veel aandacht besteed aan detaillering en ornamentiek. Detaillering is ambachtelijk van uitstraling, ornamentiek is per gevel rijk toegepast.
- Woningen krijgen een plint van wisselende hoogte, uitgevoerd in stucwerk.

Bijgebouwen

- bijgebouwen zijn ondergeschikt en passend bij de architectuur van de hoofdmassa; mogelijk uitgevoerd in hout, kleur: nuance van zwart of donkerbruin.

Materialisatie en kleurgebruik

- hoofdzakelijk traditionele materialen zoals baksteen, gebakken

- dakpannen en houten/kunststof kozijnen of verfijnd geprofileerd met een vergelijkbare detaillering en uitstraling;
- er is een hoge mate van afwisseling in het kleurgebruik
- hoofdmateriaal gevel is baksteen, stucwerk in blokkenpatroon, houten of houtachtige bekleding
- keramische dakpannen.

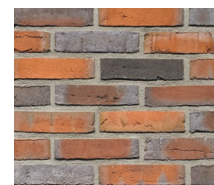
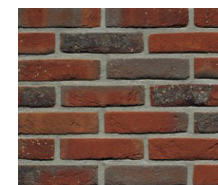
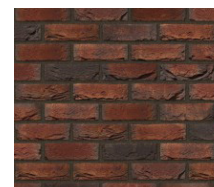
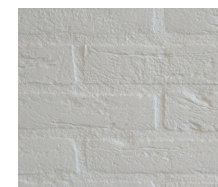
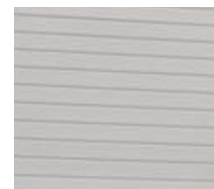
Kleuren

- baksteen in warme kleur natuurlijke tinten;
- stucwerk in blokkenpatroon in wit of naturel grijs
- houten of houtachtige bekleding in nuances van zwart of donkerbruin
- dakpannen in nuances van grijs tot zwart; of in nuances van oranje
- kozijnen in lichte kleuren;
- draaiende delen in identieke of in donkerder kleur dan het kozijn;
- boeidelen, bakgoten, daklijsten, luifels ed. zijn in nuances van wit;
- muurafdekkingen, hemelwaterafvoeren, daktrimmen en dergelijke in nuances van grijs tot zwart.



Architectuur woonstraten

(referentiebeelden indicatief, ten behoeve van uitstraling betreffende zone)



Massabeeld

- enkelvoudige hoofdmassa;
- hoofdmassa's voorzien van een kap;
- ondergeschikte massa's voorzien van plat dak of schuine kap;
- hoofdmassa's en ondergeschikte massa's vormen een samenhangende totaalcompositie;
- voorbeelden van ondergeschikte massa's zijn aan- en uitbouwen, erkers en serres;
- hoofdmassa blijft als zodanig herkenbaar.

Bouwhoogte

- hoofdmassa twee bouwlagen plus kap, bijgebouwen één bouwlaag met mogelijk een kap

Daken

- de hoofdmassa heeft een langskap als duidelijk herkenbare dominante kaprichting;
- accenten met dwarskappen mogelijk;
- dakkapellen vormgegeven in de architectuur van de woning.

Gevels

- de straatgevels zijn voorzien van een tuinstrook
- de compositie van een rij woningen is een totaalcompositie waarbij het resultaat meer is dan een schakeling van (bijna) gelijke rijwoningen.
- In tegenstelling tot de zones 'de Brink' en 'Verbijzondering woonstraten' is het niet de bedoeling een aaneenschakeling van

'pandjes' te realiseren.

- woningen krijgen een hoge mate van identiteit en herkenbaarheid zonder dat de samenhang verloren mag gaan;
- gevels bestaan hoofdzakelijk uit metselwerk, houten of houtachtige bekleding is toegestaan mits als accent toegepast.
- beperkte differentiatie in voorgevellijn;
- diversiteit in gevelopeningen;
- ondergeschikte massa's worden in hetzelfde materiaal uitgevoerd als hoofdmassa's; uitzondering hierop mogen zijn bergingen en garages;
- geen blinde gevels grenzend aan openbare ruimte;
- kopgevels worden voorzien van ramen aan straatzijde;
- uitbreidingsopties worden passend uitgevoerd bij de architectuur van de woning;
- In de gevel wordt aandacht besteed aan detaillering en ornamentiek. Detaillering is terughoudend doch ambachtelijk van uitstraling, ornamentiek spaarzaam toegepast.

Bijgebouwen

- bijgebouwen zijn ondergeschikt en passend bij de architectuur van de hoofdmassa;

Materialisatie en kleurgebruik

- hoofdzakelijk traditionele materialen zoals baksteen, gebakken dakpannen en houten/kunststof kozijnen of verfijnd geprofileerd met een vergelijkbare detaillering en uitstraling;
- er is een zekere mate van afwisseling in het kleurgebruik

- hoofdmateriaal gevel is baksteen, een houten of houtachtige bekleding is toegestaan als accent.
- keramische dakpannen.

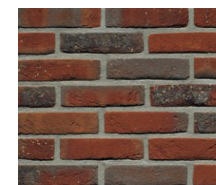
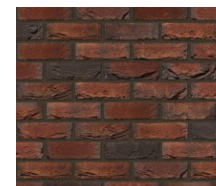
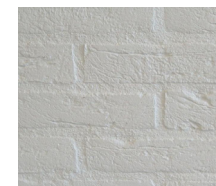
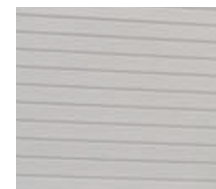
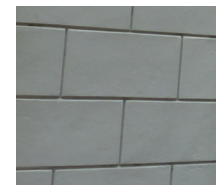
Kleuren

- baksteen in warme kleur natuurlijke tinten;
- houten of houtachtige bekleding in nuances van zwart of donkerbruin
- dakpannen in nuances van grijs tot zwart; of in nuances van oranje
- kozijnen in lichte kleuren;
- draaiende delen identieke of in donkerder kleur dan het kozijn;
- boeidelen, bakgoten, daklijsten, luifels ed. zijn in nuances van wit;
- muurafdekkingen, hemelwaterafvoeren, daktrimmen en dergelijke in nuances van grijs tot zwart.



Architectuur verbijzondering woonstraten

(referentiebeelden indicatief, ten behoeve van uitstraling betreffende zone)



Massabeeld

- enkelvoudige hoofdmassa;
- hoofdmassa's voorzien van een kap;
- ondergeschikte massa's voorzien van plat dak of schuine kap;
- hoofdmassa's en ondergeschikte massa's vormen een samenhangende totaalcompositie;
- voorbeelden van ondergeschikte massa's zijn aan- en uitbouwen, erkers en serres;
- hoofdmassa blijft als zodanig herkenbaar.

Bouwhoogte

- hoofdmassa twee bouwlagen plus kap, bijgebouwen één bouwlaag met mogelijk een kap

Daken

- in de hoofdmassa kunnen een langs- zowel als een dwarskap voorkomen als duidelijk herkenbare dominante kaprichting;
- accenten met dwarskappen op een langskap mogelijk;
- dakkapellen vormgegeven in de architectuur van de woning.

Gevels

- de straatgevels zijn voorzien van een tuinstrook
- verspringingen in de rooilijn zijn mogelijk
- Met regelmaat onderbreken topgevels kleine clusters van meerdere woningen, in die mate dat een suggestie van pandjes ontstaat.
- Topgevels kunnen verschillende vormen aannemen, geïnspireerd

op architectuur in het centrum van Oudenhorn of van dorpen in de directe omgeving.

- woningen krijgen een hoge mate van identiteit en herkenbaarheid zonder dat de samenhang verloren mag gaan;
- gevels bestaan hoofdzakelijk uit metselwerk of stucwerk in blokkenpatroon, houten of houtachtige bekleding is toegestaan mits als accent toegepast.
- beperkte differentiatie in voorgevellijn;
- diversiteit in gevelopeningen; de gevelopeningen op de begane grond hebben verlaagde borstweringen
- ondergeschikte massa's worden in hetzelfde materiaal uitgevoerd als hoofdmassa's; uitzondering hierop mogen zijn bergingen en garages;
- geen blinde gevels grenzend aan openbare ruimte;
- kopgevels worden voorzien van ramen aan straatzijde;
- uitbreidingsopties worden passend uitgevoerd bij de architectuur van de woning;
- In de gevel wordt veel aandacht besteed aan detaillering en ornamentiek. Detaillering is ambachtelijk van uitstraling, ornamentiek is per gevel rijk toegepast.

Bijgebouwen

- bijgebouwen zijn ondergeschikt en passend bij de architectuur van de hoofdmassa;

Materialisatie en kleurgebruik

- hoofdzakelijk traditionele materialen zoals baksteen, gebakken

dakpannen en houten/kunststof kozijnen of verfijnd geprofileerd met een vergelijkbare detaillering en uitstraling;

- er is een hoge mate van afwisseling in het kleurgebruik
- hoofdmateriaal gevel is baksteen, stucwerk in blokkenpatroon, houten of houtachtige bekleding
- keramische dakpannen.

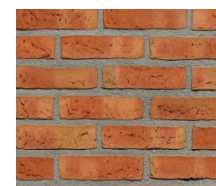
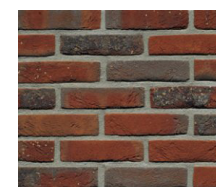
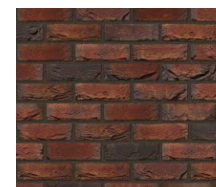
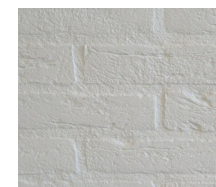
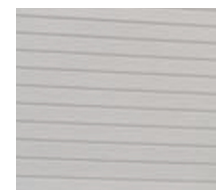
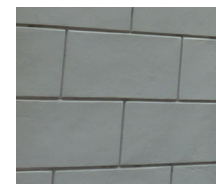
Kleuren

- baksteen in warme kleur natuurlijke tinten;
- stucwerk in blokkenpatroon in wit of naturel grijs
- houten of houtachtige bekleding in nuances van zwart of donkerbruin
- dakpannen in nuances van grijs tot zwart; of in nuances van oranje
- kozijnen in lichte kleuren;
- draaiende delen identieke of in donkerder kleur dan het kozijn;
- boeidelen, bakgoten, daklijsten, luifels ed. zijn in nuances van wit;
- muurafdekkingen, hemelwaterafvoeren, daktrimmen en dergelijke in nuances van grijs tot zwart.



Architectuur lintbebouwing

(referentiebeelden indicatief, ten behoeve van uitstraling betreffende zone)



Massabeeld

- enkelvoudige hoofdmassa;
- hoofdmassa's voorzien van een kap;
- ondergeschikte massa's voorzien van plat dak of schuine kap;
- hoofdmassa's en ondergeschikte massa's vormen een samenhangende totaalcompositie;
- voorbeelden van ondergeschikte massa's zijn aan- en uitbouwen, erkers en serres;
- hoofdmassa blijft als zodanig herkenbaar.

Bouwhoogte

- hoofdmassa twee bouwlagen plus kap, bijgebouwen één bouwlaag met mogelijk een kap

Daken

- in de hoofdmassa kunnen een langs- zowel als een dwarskap voorkomen als duidelijk herkenbare dominante kaprichting;
- accenten met dwarskappen op een langskap mogelijk;
- dakkapellen vormgegeven in de architectuur van de woning.

Gevels

- de straatgevels zijn voorzien van een tuinstrook
- verspringingen in de rooilijn zijn gewenst
- in het geval van meerdere geschakelde woningen, worden deze vormgegeven als één object.
- er wordt op hoofdlijnen aansluiting gezocht bij de overige woningen aan de Molenweg. Dit kan door bijvoorbeeld kapvorm

- en -richting en kleurstelling.
- woningen krijgen een hoge mate van identiteit en herkenbaarheid zonder dat de samenhang verloren mag gaan;
- gevels bestaan hoofdzakelijk uit metselwerk of stucwerk in blokkenpatroon, beperkte differentiatie in voorgevellijn;
- diversiteit in gevelopeningen; de gevelopeningen op de begane grond hebben verlaagde borstweringen
- ondergeschikte massa's worden in hetzelfde materiaal uitgevoerd als hoofdmassa's; uitzondering hierop mogen zijn bergingen en garages;
- geen blinde gevels grenzend aan openbare ruimte;
- kopgevels worden voorzien van ramen aan straatzijde;
- uitbreidingsopties worden passend uitgevoerd bij de architectuur van de woning;
- in de gevel wordt veel aandacht besteed aan detaillering en ornamentiek. Detaillering is ambachtelijk van uitstraling, ornamentiek is per gevel rijk toegepast.

Bijgebouwen

- bijgebouwen zijn ondergeschikt en passend bij de architectuur van de hoofdmassa;

Materialisatie en kleurgebruik

- hoofdzakelijk traditionele materialen zoals baksteen, gebakken dakpannen en houten/kunststof kozijnen of verfijnd geprofileerd met een vergelijkbare detaillering en uitstraling;
- er is een hoge mate van afwisseling in het kleurgebruik

- hoofdmateriaal gevel is baksteen, stucwerk in blokkenpatroon, houten of houtachtige bekleding
- keramische dakpannen.

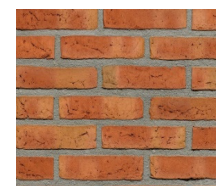
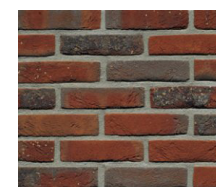
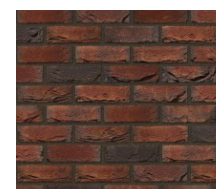
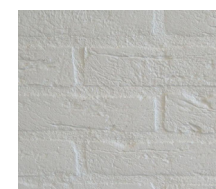
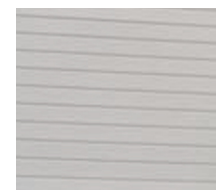
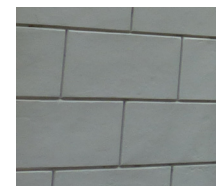
Kleuren

- baksteen in warme kleur natuurlijke tinten;
- stucwerk in blokkenpatroon in wit of naturel grijs
- houten of houtachtige bekleding in nuances van zwart of donkerbruin
- dakpannen in nuances van grijs tot zwart; of in nuances van oranje
- kozijnen in lichte kleuren;
- draaiende delen identiek of in donkerder kleur dan het kozijn;
- boeidelen, bakgoten, daklijsten, luifels ed. zijn in nuances van wit;
- muurafdekkingen, hemelwaterafvoeren, daktrimmen en dergelijke in nuances van grijs tot zwart.



Architectuur appartementen

(referentiebeelden indicatief, ten behoeve van uitstraling betreffende zone)



Massabeeld

- het object verwijst in zijn uitstraling naar een dorps publiek gebouw, refererend aan een 'Hotel de Ville'.
- samengestelde hoofdmassa;
- hoofdmassa's voorzien van een kap;
- ondergeschikte massa's voorzien van plat dak of schuine kap;
- hoofdmassa's en ondergeschikte massa's vormen een samenhangende totaalcompositie;
- balkons maken een onlosmakelijk onderdeel uit van de compositie/hoofdmassa.
- geprononceerde entree aan zijde Brink

Bouwhoogte

- hoofdmassa drie en vier bouwlagen plus kap

Daken

- in de hoofdmassa kunnen een langs- zowel als een dwarskap voorkomen als duidelijk herkenbare dominante kaprichting;

Gevels

- verspringingen in de rooilijn zijn mogelijk
- rustige traditionele gevelindeling
- het gebouw is een compositie van meerdere volumes, vormt wel een duidelijke eenheid
- gevels bestaan hoofdzakelijk uit metselwerk of stucwerk in blokkenpatroon, beperkte differentiatie in voorgevellijn;
- in de gevel wordt veel aandacht besteed aan detaillering

en ornamentiek. Detaillering is ambachtelijk van uitstraling, ornamentiek is per gevel rijk toegepast.

Materialisatie en kleurgebruik

- hoofdzakelijk traditionele materialen zoals baksteen, gebakken dakpannen en houten/kunststof kozijnen of verfijnd geprofileerd met een vergelijkbare detaillering en uitstraling;
- er is een beperkte mate van afwisseling in het kleurgebruik
- hoofdmateriaal gevel is baksteen of stucwerk in blokkenpatroon,
- keramische dakpannen.

Kleuren

- baksteen in warme kleur natuurlijke tinten;
- stucwerk in blokkenpatroon in wit of naturel grijs
- dakpannen in nuances van grijs tot zwart; of in nuances van oranje
- draaiende delen identieke of in donkerder kleur dan het kozijn;
- boeidelen, bakgoten, daklijsten, luifels ed. zijn in nuances van wit;





6. Richtlijnen inrichting openbaar gebied

Algemeen

In dit hoofdstuk worden de richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte omschreven. In het plangebied zal een groot oppervlak bestaan uit openbaar gebied, zowel verhard als onverhard. Om een hoogwaardige kwaliteit van de nieuwe woonwijk te realiseren is een zorgvuldig ontwerp van dat publieke domein net zo belangrijk als een zorgvuldige architectuur van de bebouwing.

De openbare ruimte is het bindende element zowel tussen de nieuwe plandelen als met het bestaande dorp. Waar verschillende domeinen op elkaar aansluiten wordt de overgang zorgvuldig vormgegeven.

Ook na verloop van tijd moet de kwaliteit van het openbare gebied in stand worden gehouden. Daartoe dient al bij het ontwerp veel aandacht te worden besteed aan het toekomstige beheer en aan de duurzaamheid van de details. Extra inspanning in uitvoering en onderhoud in de toekomst kunnen dan worden voorkomen.

Er is als uitgangspunt gekozen voor een karakteristieke inrichting van de openbare ruimte geïnspireerd op de historische kern van Oudenhorn en de kernen van omliggende dorpen.

Groen en water

Het beeld van de openbare ruimte zal mede worden bepaald door de waterlopen en hun oevers. De waterlopen bevinden zich voor een deel achter de tuinen van de woningen, de private oevers worden meegenomen in het architectonisch ontwerp van de opstallen. Water en oevers zijn zichtbaar vanaf de Brink en de diverse paden die langs het water lopen.

Het grootste gedeelte van de openbare ruimte bestaat uit de straatprofielen, deze profielen worden op een tweetal plaatsen verbijzonderd. De beeldbepalende openbare ruimte binnen het plangebied is De Brink. Om doorgaand verkeer over de Heullaan tegen te gaan wordt deze opgeknijpt. Voor de hierboven benoemde onderdelen wordt in het vervolg van dit beeldkwaliteitsplan door middel van referentiebeelden de beeldkwaliteit verder uitgewerkt.

Straatprofielen

Binnen het plan is een onderscheid gemaakt tussen een primaire en secundaire ontsluiting. Bij de primaire ontsluiting is sprake van een traditioneel straatprofiel. Het profiel is opgebouwd uit een rijbaan, molgoten en een trottoir op niveau. Hoogteverschillen in het profiel worden voorzien van (oprit)banden van 15 cm breed. De secundaire ontsluiting is opgebouwd zonder niveauverschil. Voetgangerszones worden aangegeven door stroken met een afwijkende kleur en bestratingsverband.

Voor beide profielen geldt dezelfde materialisatie. Voor de rijbaan en parkeerplaatsen wordt uitgegaan van klinkers in waalformaat, kleur gemêleerd rood-bruin. De rijbaan wordt uitgevoerd in keperverband en de parkeerplaatsen in elleboogverband. De voetgangerszones worden uitgevoerd in klinkers in waalformaat kleur melange van oker-lichtbruin. Deze zones worden uitgevoerd in langsvanband.

Zowel op de Brink als bij het opknippen van de Heullaan wordt deels halfverharding toegepast in een oker kleur. Opsluitingen worden gerealiseerd door middel van betonnen trottoirbanden en kantplanken met een donkergrijze deklaag.

Parkeren

Bij de vrijstaande woningen en tweekappers wordt zoveel mogelijk op eigen terrein geparkeerd. Het overige parkeren wordt opgelost in de openbare ruimte. Langs de woonstraten komt tweezijdig langsparkeren of eenzijdig haaksparkeren. Tevens wordt het plan voorzien van een aantal parkeerplaatsen welke omzoomd worden door een haag. De parkeerplaatsen langs de Brink worden van het groen afgeschermd doormiddel van hagen.

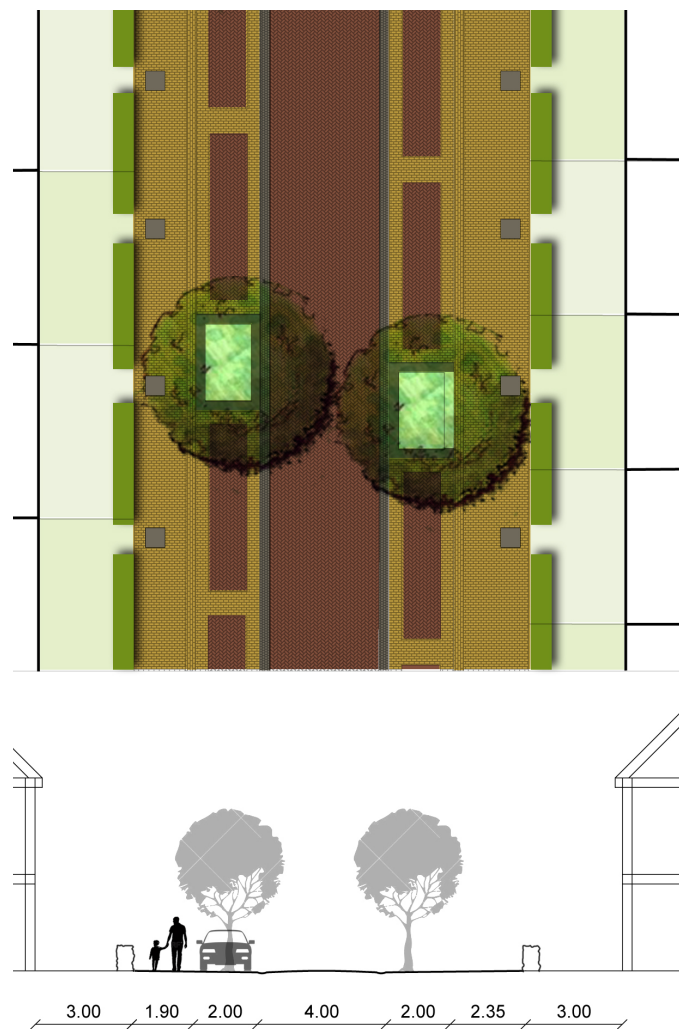
Tussen de haaksparkerplaatsen wordt zoveel mogelijk groen gerealiseerd door middel van bomen met onderbeplanting.

Straatprofielen

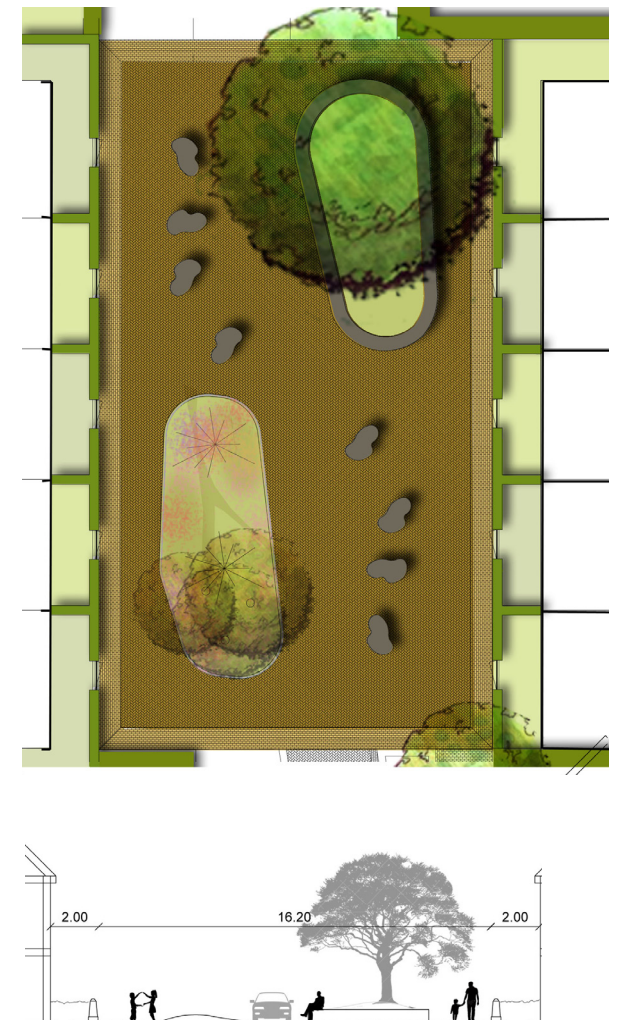
primair
profiel



secundair
profiel



verbijzondering
straat



Verbijzondering straat

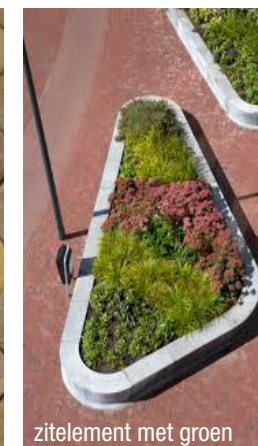
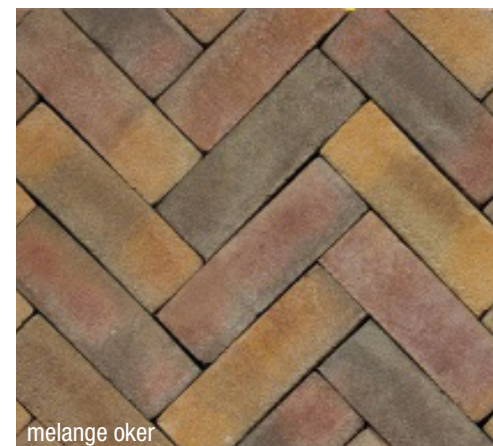
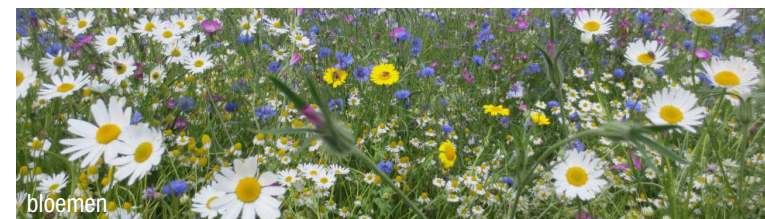
Algemeen

De bestrating van plan De Akkerranden bestaat uit diverse warme tinten in wisselende verhoudingen en patronen. De kleurstelling begeeft zich tussen oker, bruin en rood/bruin, is gemêleerd en heeft een ambachtelijke uitstraling. Er wordt maximaal gebruik gemaakt van natuurlijke materialen. Ook de trottoirs worden uitgevoerd in klinkers. Met de inrichting van de openbare ruimte dient te worden onderstreept dat de straat onderdeel uitmaakt van het domein en leefomgeving van de bewoners.

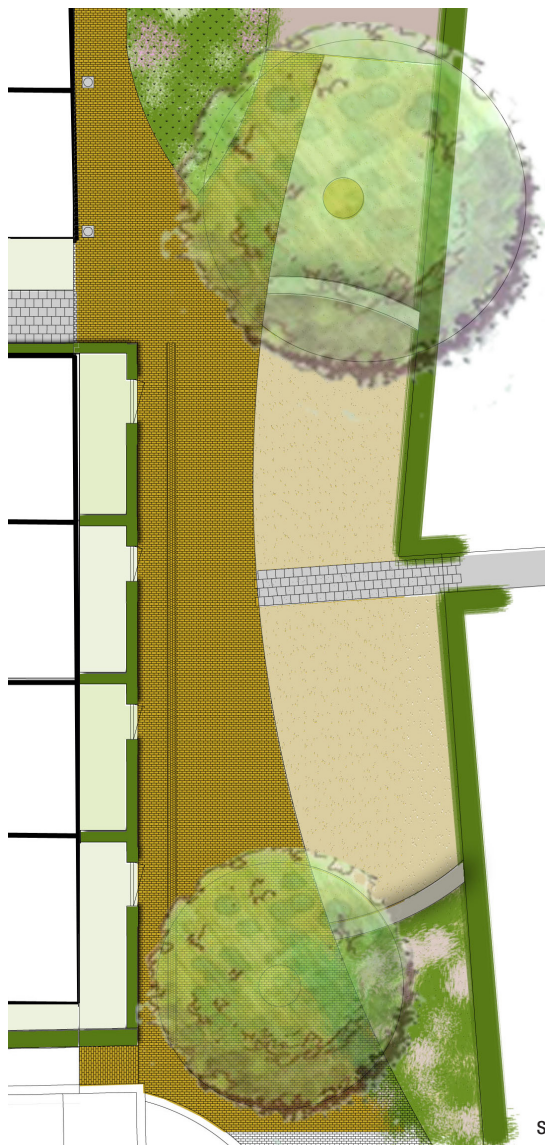
De parkeervakken zijn individueel herkenbaar en uitgevoerd in een donkerder kleur dan de rijbaan. Het pad aan de noordzijde van de bestaande poldersloot is een smal schelpenpad.

Ter plekke van de 'verbijzondering straat' is de auto te gast. De inrichting is zodanig dat het primaat ligt bij de voetganger. De positie van de rijweg wordt niet duidelijk uit de bestrating, maar wordt aangeduid door andere inrichtingselementen. Voor zover dit geen conflict oplevert met de verkeersveiligheid, kunnen er op kleine schaal speleanleidingen en zitelementen worden opgenomen in de inrichting.

Daar waar mogelijk wordt halfverharding toegepast als materiaal voor verblijfsruimten en wandelpaden, bijvoorbeeld aan de Heullaan of op de Brink. Gezocht zal worden naar elementen die het plan kunnen verrijken en kunnen helpen om het zijn locatiespecifieke karakter te geven.



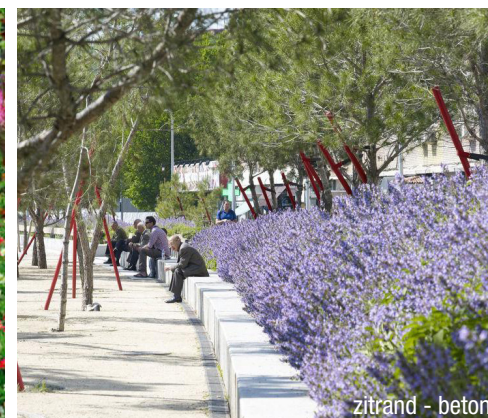
Opknippen Heullaan



suggestie inrichting Heullaan



bloemenmix



zitrand - beton



oranje/bruin - beton - halfverharding



zitrand - beton



halfverharding / klinkers

De Brink

De vormgeving van de inrichting van de Brink is informeel. Door de Brink lopen gekromde paden, een solitaire boom markeert een ontmoetingsplek. De oevers aan de vijver hebben een natuurlijk talud. Op de Brink is gelegenheid opgenomen om een speelvoorziening aan te leggen met natuurlijke speelmaterialen. Aan de Brink liggen langspaarkeerplaatsen die worden afgezoomd door hagen.

suggestie inrichting Brink



parkeren afschermen met haag



halfverharding



Delftse stoep



natuurlijk spelen



klinkers rood-bruin

Speelvoorzieningen



Speelvoorzieningen

Speelvoorzieningen kennen een indeling naar leeftijd:

- speelplek 0-6 jaar
- speelplek 6-12 jaar

Voor de kinderen van 0-6 jaar worden een tweetal speelvoorzieningen gerealiseerd.

Bij de verbijzonderingen van de straat komen speelaanleidingen voor de jongste kinderen. Gedacht kan worden aan gletsjerkeien of gelijkwaardige natuurlijke speelaanleidingen.

Voor ouders komen hier zitelementen zodat zij een oogje in het zeil kunnen houden.

Voor kinderen van 6-12 jaar wordt een speelvoorziening gerealiseerd op de Brink, deze kan tevens gebruikt worden door kinderen van 0-6 jaar. De speelvoorziening wordt ingericht met natuurlijke speelelementen.



Oevers en kunstwerken



lage houten beschoeiing, talud 1:2

natuurlijke oevers, talud 1:3

houten beschoeiing 70 à 80 cm hoog, klein talud, gecombineerd met vlonders

bruggen

duikers

Oevers en kunstwerken

- oevers op openbaar gebied hebben waar mogelijk een natuurlijke oever met een talud van 1:3. Waar het niet anders kan een talud van 1:2 met beschoeiing;
- oevers op uitgeefbaar terrein hebben een talud van 1 : 2 met beschoeiing;
- alle aan het water gelegen woningen hebben een mee-ontworpen scheiding water-kavel. In dit ontwerp wordt zo veel mogelijk gedaan om verrommeling van de oeverzijde te voorkomen.
- vanuit het plangebied komt een langzaamverkeerverbinding met de Molendijk over een brug;
- over de watergang binnen het plangebied komt een langzaamverkeerverbinding om de plandelen met elkaar te verbinden;
- er komen een drietal duikers waar straten het water oversteken.



Erfscheidingsen



- lage haag
- hoge haag
- delftse stoep

Erfscheidingsen

- erfscheidingen van voor- en zijtuinen (tot halverwege de achtergevel) grenzend aan het openbaar gebied geschieden middels hagen met een hoogte van 0,7-1,0 m¹ ;
- openingen in de haagjes aan de voortuin niet breder dan strikt noodzakelijk;
- waar een achtertuin grenst aan het openbaar gebied, wordt deze afgeschermd met een haag 1,8 - 2,0 m¹ hoog;
- uitzondering hierop zijn de woningen die grenzen aan de verbrede poldersloot aan de zuidwestzijde van het plan. Deze woningen krijgen een lage haag (ca. 1,0m¹ hoog als erfscheiding van de achtertuin;
- op de kaart van de erfscheidingen is aangegeven waar de overgang tussen openbaar en privé wordt gemaakt doormiddel van Delftse stoepen. Dit is een privé-zone van minimaal 1 meter breed tussen de openbare stoep en de woning, waar mensen hun bankje of bloempotten kunnen neerzetten. Deze stoep ligt op privé-terrein en wordt mee-ontworpen met de woning.



Openbare verlichting



- ● basisarmatuur
- ● armatuur aan gevel (sfeerverlichting, geen hoofdverlichting)
- ● bijzonder armatuur

Openbare verlichting

- in de straatprofielen wordt een basisarmatuur toegepast. Met dit basisarmatuur dient te worden aangesloten bij de straatverlichting in de bestaande aanpalende woonbuurten;
- om de verbijzonderingen in de straatprofielen te accentueren wordt hier een afwijkend (sfeer)verlichtingsarmatuur op de gevel toegepast, aangevuld met basisverlichting;
- op de Brink wordt een afwijkend type verlichtingsarmatuur toegepast. De verlichtingsarmaturen versterken het afwijkende karakter van deze ruimte ten opzichte van de overige openbare ruimten.
- armaturen zijn zwart en staan op zwarte palen.



Afvalinzameling



Afvalinzameling

Het nieuwe grondstoffenbeleid van de gemeente Nissewaard is vanaf 1 januari 2017 gefaseerd ingevoerd. Hierbij krijgen laagbouwoningen drie nieuwe minicontainers voor:

- plastic, metalen en drankkartons (PMD-container);
- oud papier en karton (OPK-container);
- groente-, fruit en tuinafval (GFT-container).

De 'grijze bak' voor het restafval komt te vervallen. In plaats hiervan wordt op loopafstand (maximaal 200 meter) een ondergrondse container geplaatst waar inwoners hun restafval kunnen deponeren. Voor de appartementen wordt ook gebruik gemaakt van deze ondergrondse containers.

Binnen het plangebied komen vanwege de loopafstanden drie ondergrondse containers. De locatie van deze containers dienen in het inrichtingsplan nader te worden bepaald.

De minicontainers worden op vuilnisophaaldagen door de bewoners langs de straat geplaatst. De openbare ruimte wordt voorzien van voldoende opstel mogelijkheden aan de straat op vuilnisophaaldagen, dit dient in het inrichtingsplan verder te worden uitgewerkt. Bij de grondgebonden woningen worden op eigen erf opstelplaatsen voor de minicontainers opgenomen. De opgestelde minicontainers worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken van de openbare weg;

