



BEELDKWALITEITSPAN
Oldebroek west 3



COLOFON

BEELDKWALITEITSPLAN OLDEBROEK WEST 3
Gemeente Oldebroek en BügelHajema Adviseurs

DATUM
5 december 2023

OPDRACHTGEVER
Gemeente Oldebroek

CONTACTPERSOON GEMEENTE
Hans Lubbers

CONTACTPERSOON BUGELHAJEMA ADVISEURS
Elsbeth Luning

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	05.
Plangebied	
Koppeling met bestemmingsplan	
Regie op beeldkwaliteit	
Leeswijzer	
2. Stedenbouwkundig plan	07.
Ontwerp ruimtelijke hoofdopzet	
Duurzame woonwijk	
Infrastructuur	
Flexibiliteit in woningtypen	
3. Sferen en beeldkwaliteitsregels	09.
Algemene regels	
Bouwhoogtes	
Oriëntatie van de woningen	
Doorsnede sferen	
Deelgebieden	
Bijzondere bebouwing	
Versneld bouwen	
4. Openbare ruimte	29.



Plangebiet

1. INLEIDING

Het dorp Oldebroek gaat aan de zuid-westzijde uitbreiden met een nieuwe woonwijk. Vanaf de Zuiderzeestraatweg is het dorp, omstreeks halverwege de 20e eeuw, planmatig naar het zuiden verkaveld. De uitbreidingen van het dorp is geleidelijk gegroeid. De wijk Oldebroek West 3 wordt binnen deze traditie in het zuidwesten aan het dorp toegevoegd.

Oldebroek maakt deel uit van het unieke Gelderse landschap. Het landschap wordt getypeerd door langwerpige kavelstroken, slagen genoemd. Dit patroon wordt extra versterkt door elzensingels op de kavelgrenzen van de percelen.

Het plangebied

Het plangebied van Oldebroek West 3 is gelegen ten zuiden van De Hagen, ten westen van De Wezenweg en ten oosten van de Feithenhofsweg. Het sluit aan de noordzijde op Oldebroek West 2 aan.

Koppeling met het bestemmingsplan

Voor Oldebroek West 3 is een bestemmingsplan opgesteld, waarin de mogelijkheden qua grootte, gebruik van de gronden en gebouwen geregeld zijn. Dit beeldkwaliteitsplan bepaalt de verschijningsvorm, architectuur, kleurstelling en materialisatie. Daarnaast worden er ook uitspraken gedaan over aspecten die van invloed zijn op de inrichting van de openbare ruimte en de groenvoorziening. Het spreekt voor zich dat beide documenten ontstaan in wisselwerking met elkaar.

Regie op beeldkwaliteit

Voor dit beeldkwaliteitsplan is gekozen voor een opzet met flexibiliteit en een beperkt aantal regels. Een goede omgevingskwaliteit ontstaat namelijk niet eenvoudigweg door het stellen van regels, of juist het afschaffen daarvan. Goede omgevingskwaliteit ontwikkelt zich in de tijd en in dialoog tussen de betrokkenen. Kwaliteit is mensenwerk: elkaar opzoeken en uitdagen, prikkelen, kennis, passie en creativiteit bundelen. Zorg voor een goede omgevingskwaliteit betekent aandacht voor de bestaande kwaliteit en vraagt om ontwerpqualität, mensen die de opgave en de omgeving met 'ontwerpkraft' benaderen.

Het opgestelde stedenbouwkundig plan voor het plangebied heeft de status van beeldkwaliteitsplan en maakt om die reden onderdeel uit van de welstandsnota, zoals ook verwoord in het vaststellingsbesluit. Het bouwplan en de daarbij behorende aanvraag om omgevingsvergunning in dit kader moet daarom voor advisering worden voorgelegd aan de welstandscommissie, vanaf 1 januari 2024 is dat de commissie ruimtelijke kwaliteit.

De mogelijkheid bestaat dat gezien de looptijd van het plan in latere fases de inzichten op de beeldkwaliteit veranderen en dat dit BKP via de beleidscyclus aangepast wordt. Dit BKP is bedoeld ter inspiratie voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is.

Leeswijzer

Dit BKP geeft een indruk van de groene waterrijke planopzet en beoogde sferen in de deelgebieden. In hoofdstuk 2 wordt het stedenbouwkundig plan beschreven. Hier worden belangrijke thema's toegelicht en algemene uitgangspunten geformuleerd. In hoofdstuk 3 worden de twee deelgebieden beschreven en de sferen en accenten binnen de deelgebieden. Er wordt ook een beeld geschetst van de ruimtelijke kenmerken van de bebouwing, openbare ruimte en beplanting.



Stedenbouwkundig plan Oldebroek-West 3 (december 2023)

*Aan dit plan kunnen geen rechten worden ontleend

2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Ontwerp ruimtelijke hoofdpzet

Het stedenbouwkundig plan voor Oldebroek West 3 is het vervolg op de eerdere fasen Oldebroek West 1 en 2. De verkaveling is geënt op de bestaande landschappelijke structuur, die slagen worden genoemd. Langgerekte verkavelingsstroken met daartussen sloten en Elzenhagen hebben tijden lang op deze plek het beeld bepaald. Deze gedachte is de basis van het stedenbouwkundig ontwerp voor Oldebroek West 3.

De slagen in dit plan worden gevormd door het wegen- en waternetwerk dat door middel van lange lijnen van noord naar zuid lopen. Deze waterstructuur is een beeldbepalend element voor de wijk. Ook de lineaire waterlijn die aan het Kooiveen en Vosbergen ligt, wordt doorgetrokken in Oldebroek West 3. Dit wordt aangevuld door verschillende wadi's die zorgen voor een natuurlijke waterberging - en afvoer in het gebied. Bestaande bomen worden waar mogelijk gespaard om de wijk een groen en gevestigd karakter te geven. De volwassen bomen zullen de wijk ook helpen door middel van versterking van de biodiversiteit, een groen beeld, water vast houden en verkoeling door middel van schaduw en verdamping.

Naast de groene lijnen worden de slagen onderscheiden door een eigen identiteit die passend is bij elke slag. De identiteit is geïnspireerd op de ligging van de slag, bijvoorbeeld in het verlengde van de vijver van het Kooiveen. Het karakter van elke slag zal beleefbaar zijn vanaf de Hagen, waardoor een gevarieerde wijk ontstaat met een dorps karakter. De bebouwing en aankleding van de openbare ruimte fungeert als het gezicht van de wijk.

Duurzame woonwijk

Uitgangspunt vormt de realisatie van een duurzame wijk. In de wijk zal geen gasnet worden aangelegd. Ook de zongerichte oriëntatie van de woningen vormt een belangrijk uitgangspunt. De ambitie is vertaald in het stedenbouwkundig plan en in voorliggend beeldkwaliteitsplan.

De bestaande lijnvormige verkaveling wordt behouden en waar mogelijk versterkt door de bomenstructuur. Het beplantingsassortiment wordt verrijkt met een diversiteit aan (bloeiende) plantensoorten. De beplanting houdt wel rekening met ruimte voor sport en spel in de openbare ruimte. Dit zorgt voor een aantrekkelijk

woonmilieu voor met meer diversiteit voor mens- en dier. Bij natuurlijke structuren wordt er rekening gehouden met foerageergebieden van bijvoorbeeld de vleermuis aan het Kooiveen en de aanwezigheid van de steenuil.

Infrastructuur

Een losliggend wandelpad dat evenwijdig aan de Hagen in het noorden van het plangebied is gelegen biedt een veilige en groene wandelroute door het gebied waar interactie met andere vervoersstromen zo veel mogelijk wordt vermeden. Hier kan veilig worden gespeeld en biedt een aaneengesloten verbinding voor wandelaars van Oldebroek West 2 naar De Wezenweg.

De infrastructuur gaat uit van minimale verharding, zodat het groen en landschap optimaal tot zijn recht komen. De noodzakelijke verharding wordt uitgevoerd in klinkers. Dit wordt gerealiseerd vanuit het oog voor veiligheid maar ook vanuit de duurzaamheidsambities is dit het streven. Waar dat kan wordt centraal geparkeerd op groene ingerichte parkeerplaatsen (om hitte-eilanden te voorkomen) en op eigen erf. Omdat in de hele wijk 30 km/u gaat gelden, kunnen fietsers overal op de rijbaan.

Flexibiliteit in woningtypen

In het ontwerp zijn woonbuurten met verschillende woningtypen opgenomen. Het plangebied wordt in fasen gerealiseerd, waardoor in iedere fase een aanbod van verschillende woningen "op de markt" komen. Binnen het plangebied is het mogelijk om flexibel met woningtypes om te gaan. Dit betekent dat op een plaats waar rijwoningen zijn aangegeven in de verkaveling er twee-onder-een-kapwoningen kunnen komen, maar ook omgekeerd.



Kaart woonsferen

3. SFEREN EN BEELDKWALITEITSREGELS

Visie op de beeldkwaliteit

Het beeld van Oldebroek sluit aan op haar omgeving maar biedt ook een eigen karakter. Elementen uit de omgeving, of de ligging van de plek is als aanleiding genomen om de verschillende slagen van een eigen identiteit te voorzien. De vormgeving van de bebouwing, de inrichting van de openbare ruimte en het gebruik van materialen zullen per gebied verschillen.

Belangrijke elementen in de deelgebieden zullen door middel van de beeldkwaliteit extra worden aangezet. Dit voegt toe aan de beleving van de plek en complimenteert het beeldbepalende element. Dit kan bijvoorbeeld een houtsingel zijn of een lineaire watergang. Zo worden zowel elementen uit het verleden als toevoegingen uit het heden, beleefbaar gemaakt.

In totaal bestaat het plangebied uit 4 identiteiten die bepalend zijn voor de beeldkwaliteit. Deze 4 identiteiten zijn onderverdeeld over 5 deelgebieden (deelgebied 'De Slagen' komt twee keer voor).

Deelgebieden

Om de beoogde identiteit tot uiting te laten komen en de ruimtelijke kwaliteit van de stedenbouwkundige structuur van Oldebroek West 3 te waarborgen is per sfeer een apart hoofdstuk opgenomen. Per sfeergebied zijn referentiebeelden weergegeven en specifieke beeldkwaliteitsregels benoemd.

De sferen en accenten zijn als volgt onderverdeeld:

A. Lommerrijk wonen

Het gebied Lommerrijk wonen ontleent haar sfeer aan de kwaliteit van het groene karakter van de bestaande houtsingel. De sfeer van de nieuwe bebouwing wordt bepaald door een gemêleerd en gelaagd kleuren- en materialenpalet dat aansluit bij de natuurlijke uitstraling van de volwassen bomen en beplanting.

B. Wonen in 'de slagen'

Wonen in de slagen worden gekarakteriseerd door een gevarieerd en dorps beeld. Verschillende architecturen geven een kleinschalig gevoel. Het sfeergebied 'Wonen in de Slagen' is als het ware ingebed tussen verschillende gebieden met een sterke identiteit. Het gevarieerde beeld zorgt voor een naadloze overgang tussen deze gebieden.

C. Wonen aan het water

Het water vormt de centrale drager voor dit gebied. Het gebied is onderdeel van een belangrijke stedenbouwkundige as dat in verbinding staat met Oldebroek West 2. De waterstructuur langs het Kooiveen met groene oevers en vijver wordt doorgezet. De sfeer is geïnspireerd op natuurlijke oeverbeplanting, zoals riet. Natuurlijke materialen en een samenhangend palet bepaald in dit gebied de sfeer.

D. Wonen aan de Wezenweg

De Wezenweg is een mooie historische beukenlaan die tussen de Zuiderzeestraatweg en de Bovenstraatweg loopt. De sfeer voor deze plek is een referentie naar het huidige landschap en de bestaande aanwezige kleinschalige bebouwing. Kleinschalige stenen hoofdgebouwen met ondergeschikte, donkerhouten bijgebouwen bepalen hier het beeld.

ALGEMENE REGELS

Onderdeel	BEELDREGEL
Verkaveling en bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> + De maximale bouwhoogtes worden gehanteerd zoals op bladzijde 12 zijn beschreven. + Geveloriëntatie wordt gehanteerd zoals deze op bladzijde 13 zijn beschreven + Woningen hebben hun hoofdoriëntatie op de openbare ruimte. Op hoeken van straten hebben de woningen een tweezijdige oriëntatie. + Woongebouwen hebben een alzijdige oriëntatie. + Kopgevels die vol zichtbaar zijn hebben een verzorgde gevelindeling met gevelopeningen. + In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen over rooilijnen van bebouwing en de afstand van bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen. + Aan- en bijgebouwen zijn altijd met het hoofdgebouw mee ontworpen of afgestemd op het hoofdgebouw. + Daar waar zij- of achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte dient de erfafscheiding duurzaam en zorgvuldig en met groen (haag, scherm met klimop of hogere scheiding van staalmatdrager met groenblijvende klimbeplanting) te worden vormgegeven. + Erfafscheidingen staan op grond van particulieren en worden duurzaam in stand gehouden. + (Technische) installaties zijn in de architectuur mee ontworpen of achter de voorgevellijn gesitueerd. + Zonnepanelen (PV's) zijn in logische samenstelling op- of bij voorkeur in het dak geïntegreerd. + Voor Oldebroek West 3 is gekozen voor eenheid in materiaal- en kleurgebruik ter versterking van de samenhang per deelgebieden.
Groenstructuur	<ul style="list-style-type: none"> + Slagen vormen de hoofdstructuur. + Lineair openbaar groen, lopend van noord naar zuid, vormen ruimtelijke dragers voor het plangebied. + Losliggende langzaam verkeersverbindingen liggen zoveel mogelijk in het groen. + In de groenstructuur is ruimte voor waterberging, groen, struinpaden, speelmogelijkheden.
Straatprofiel	<ul style="list-style-type: none"> + In ieder geval aan één zijde van de straat is ruimte voor een ononderbroken groenstructuur. + Parkeren op eigen erf. + Het overige parkeren wordt meegenomen in 'parkeerkooffers' en in uitzonderingsgevallen rabatstroken (langsparkeren). + Voor doorlopende routes wordt een andere kleurstelling of waar mogelijk een ander materiaal voor bestrating gebruikt dan voor plekken die uitsluitend ingericht zijn voor parkeervoorziening. + gehele wijk 30 km/u inrichting of woonstraat.
Woningtypen	<ul style="list-style-type: none"> + Divers woningaanbod met verschillende typologieën. + Bouw voor verschillende doelgroepen.

Duurzaamheid	
Openbare ruimte	<ul style="list-style-type: none"> + Realiseren van opgaand groen (bomenrijen, bosstroken en bosjes) met inheems plantmateriaal dat thuis hoort op de bodemsoort (matig humeus zand tot zwak siltig zand, met veenresten) en (hogere) grondwaterstand. + De elementen in de openbare ruimte als bruggen, straatmeubilair, speeltoestellen worden op elkaar afgestemd, ogen als één familie. + Ruimte reserveren in de openbare ruimte voor gescheiden afvalinzameling.
Sociaal en mobiel duurzaam	<ul style="list-style-type: none"> + Openbare ruimte die uitdaagt tot spelen en bewegen. + Autoluwe buurt. + Laadpunten voor elektrische auto's op de parkeerplaatsen. + Invalide parkeerplekken direct meeverdelen en/of ruimte in het ontwerp van de openbare ruimte reserveren.
Natuur en waterberging	<ul style="list-style-type: none"> + Waterberging in wadi's en groenstructuren. + Natuur als bloemrijke graslanden, ruigte, (behoud bestaande) houtsingel en ruimte voor bomen(rijen).
Nutsvoorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> + Transformatorhuisjes zijn of afgestemd op de architectuur van het sfeergebied of zijn ontworpen als eigen element. + Gebouwen moeten passen qua beeldkwaliteit in het betreffende sfeerdeelgebied. + Duurzame openbare verlichting.
Woningen	<ul style="list-style-type: none"> + PV-cellen (zonnepanelen) geïntegreerd in de kap. + Rekening houden met bodemlussen voor warmtesysteem. + Goede zonne-oriëntatie. + Bij plat dak pv-cellen en/of een sedumdak (dit zorgt voor isolatie van de woning, voorkomt opwarming van de panelen en zorgt voor biodiversiteit). + Natuurinclusief bouwen: benut kansen voor nestgelegenheden voor vogels en vleermuizen.

BOUWHOOGTES

De bouwhoogtes van de bebouwing zijn bepalend voor de beeldkwaliteit. In Oldebroek West 3 is er nauwkeurig gekeken naar welke bouwhoogte passend is voor een specifieke plek. In het algemeen wordt de standaard bouwhoogte, van maximaal 10 meter, van Gemeente Oldebroek gehanteerd. Uitzondering hierop is de bebouwing aan de centrale wateras, het appartementengebouw gelegen aan De Hagen en het gebied dat is gelegen aan De Wezenweg.

Bebouwing aan het water heeft een maximale hoogte van één bouwlaag met kap. Het water is ontworpen om beeldbepalend te zijn. Door een beperkt volume hier toe te staan is het water beter beleefbaar vanaf de openbare ruimte. Het appartement mag hoger worden dan de overige bebouwing. Dit vormt een markant en beeldbepalend element dat samenhangt met het Philadelphia Zorggebouw, eveneens gelegen aan het Kooiveen ten noorden van de bestaande vijver.

Het gebied gelegen aan De Wezenweg vormt de rand van Oldbroek West 3 en hangt samen met de historische bomenlaan. Er wordt afstand gehouden tot de boomkronen. Ook is er hier gekozen voor beperking van de bouwhoogte tot maximaal 2 bouwlagen of een maximale bouwhoogte van 7 meter.



Kaart bouwhoogtes

ORIËNTATIE VAN DE WONINGEN

De oriëntatie van de woningen bepaald waar gevelopeningen moeten worden opgenomen. De bebouwing krijgt een open oriëntatie, zodat 'blinde muren' voorkomen worden. Dit betekent dat er muur van een woning voldoende ramen en/ of deuren heeft dat zorgt voor een esthetisch interessant beeld en dat sociale controle mogelijk maakt.

De geveloriëntatie is bepalend voor de beleving van het gebied. Aan de belangrijke assen zijn gevels georiënteerd op de openbare weg. Indien er sprake is van een kopse gevel, dan heeft deze gevel een voorgevelkwaliteit. Bebouwing die aansluit op Oldebroek West 1 en 2 hebben 'open houding' naar de bestaande gebieden aan de Hoge Kamp en De Hagen. Dit geldt eveneens voor beeldbepalende assen die van het noorden naar het zuiden lopen.

De woongebouwen (appartementen) hebben een alzijdige oriëntatie en worden zorgvuldig ontworpen. De architectuur houdt rekening met de omgeving en het beeld dat waar wordt genomen vanaf de openbare weg / ruimte.



Kaart oriëntatie voorgevel

DOORSNEDE SFEREN

Sferen met een eigen karakter

In Oldebroek West 3 is er gekozen om het gebied onder te verdelen in 4 sferen, zoals beschreven staat op bladzijde 9. De sferen bieden een eigen kwaliteit aan het straatbeeld dat in zijn geheel een samenhangende beleving vormt dat past bij de identiteit van de plek, en van het dorp Oldebroek.



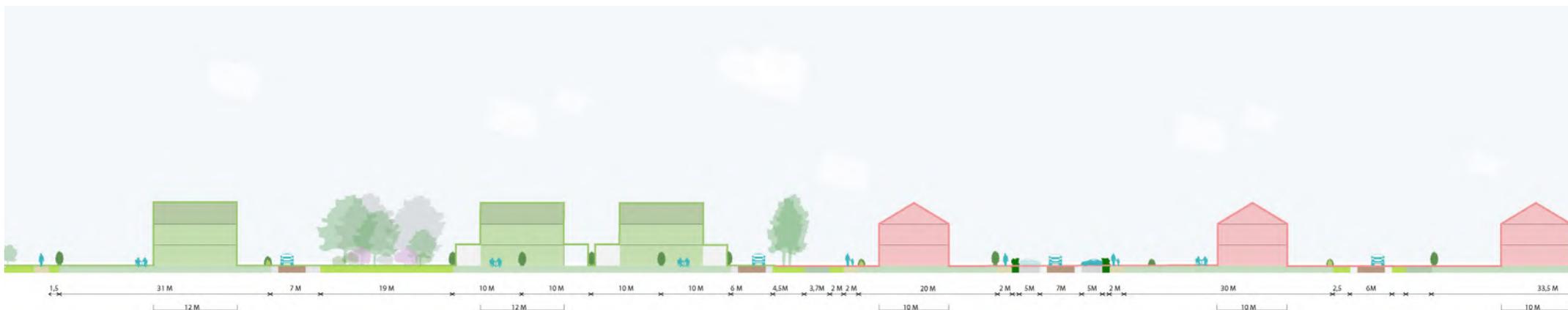
A) Lommerrijk wonen

Gemeleerd met natuurlijke tinten.



B) Wonen in 'de slagen'

Diverse architecturen met een dorps uitstraling



Voor de sferen is er gekeken naar de opbrengst van de participatieronde. Hierin zijn ideeën opgehaald en is er een beeld gevormd van wat de dorpsbewoners wel en niet willen zien. De elementen zoals patiowoningen, wonen aan het water, een gevarieerd straatbeeld en architectuur van hout en met riet bedekte daken zijn mee genomen om het gewenste beeld voor Oldebroek West 3 te creëren.

Sferen die de bestaande houtsingel complimenteren, een gemengd woonmilieu met een dorps karakter, waterrijk wonen met materialen zoals riet en hout en een kleinschalige en eigentijdse landelijke sfeer aan De Wezenweg brengt dit samen in het stedenbouwkundig ontwerp. Een adaptieve groene openbare ruimte voegt alle sferen naadloos samen tot één buurt.



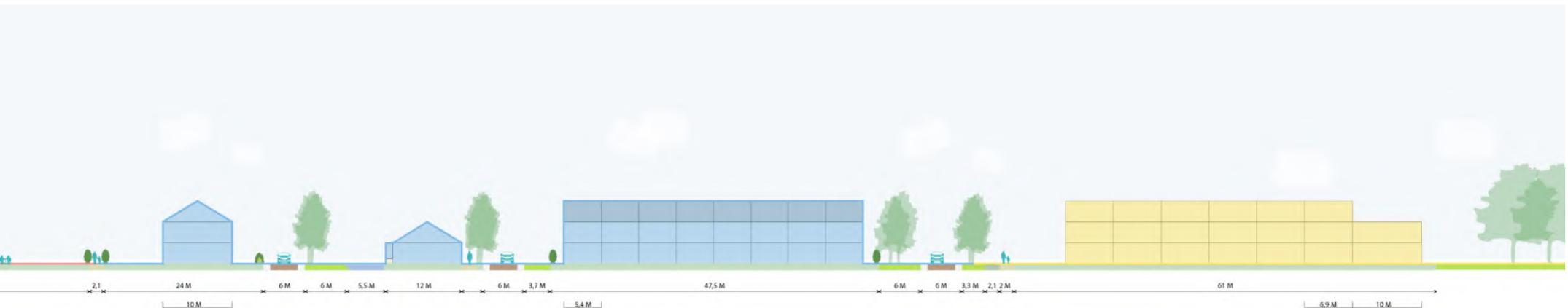
C) Wonen aan het water

Baksteen met natuurlijke materialen in geel-gouden tinten.

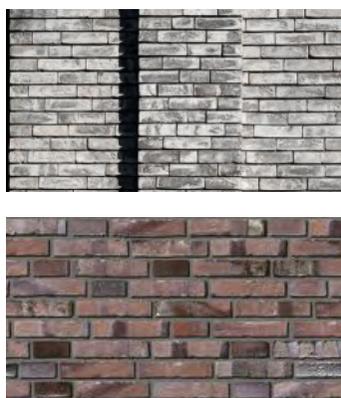


D) Wonen aan de Wezenweg

Donkere materialen met uitstraling afgeleid van agrarische bebouwing.



Doorsnede van het stedenbouwkundig ontwerp (lineair aan De Hagen) onderverdeeld in de 4 sferen



A) LOMMERRIJK WONEN

Sfeer

Het sfeergebied aan de zuidwestzijde van het plangebied wordt gekenmerkt door een lommerrijke sfeer. De inspiratie is voortgekomen aan de bestaande houtsingel, met volgroeide bomen die het gebied een bosrijk en natuurlijk karakter geeft. Terracotta en roodbruine tinten worden teruggevonden in de materialisatie van de bebouwing, dat bijvoorbeeld wordt toegepast in een gemêleerde baksteen. Dit bekrachtigt de natuurlijke uitstraling en zoekt verbinding met de bestaande bebouwing van Oldebroek West 2 die ook deels in gemêleerd baksteen is uitgevoerd.

Bebouwing

Het hoofdmateriaal van de bebouwing is baksteen, dat met een eenvoudige detaillering wordt verbijzonderd. De daken hebben een dakhelling dat met een dakoverstek detail en diepte geeft aan de bebouwing dat past bij een bosrijke sfeer.

De vrijstaande bebouwing heeft een zadeldak. De nokrichting van de daken van vrijstaande woningen staan loodrecht op de openbare weg. De voorgevel is representatief naar de openbare weg en is voorzien van grote gevelopeningen.

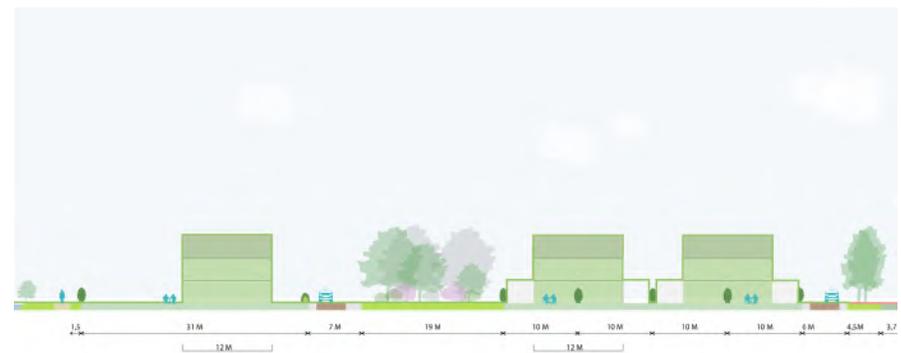
Bijgebouwen sluiten aan bij de hoofdvorm en maken onderdeel uit van het hoofdvolume. Dit kan worden uitgevoerd in eenzelfde baksteen, of (deels) van een ander materiaal zoals bijvoorbeeld hout. Dit is altijd een zichtbaar passend onderdeel van het hoofdvolume en achter de voorgevellijn gesitueerd.

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen passen bij de natuurlijke uitstraling van het gebied. Deze zijn uitgevoerd in de vorm van hagen en erfbeplanting. Erfafscheidingen langs zijerven aan openbaar gebied achter de voorgevelrooilijn zijn uitgevoerd in staalmet met groene klimbeplanting. Het toepassen van schuttingen, hekwerken of muren wordt vermeden.

SPECIFIEKE REGELS

- + Vrijstaande woningen zijn voorzien van een zadeldak.
- + Het hoofdmateriaal is gemêleerd baksteen (roodbruine tinten).
- + Dakbekleding door middel van dakpannen in antraciet.
- + Daken hebben een dakhelling van 45° - 60°.
- + Gevelopeningen naar de openbare weg.
- + Aan- en bijgebouwen zijn afgestemd op het hoofdgebouw en zijn ten minste 3 meter achter de voorgevellijn gesitueerd.
- + Groene erfafscheiding: voortuin lage hagen beukenhagen, achter- en zijtuin haag of klimop. (Indien aansluitend op de openbare ruimte).



Doorsnede (lineair aan De Hagen) sfeer 'Lommerrijk Wonen'



B) WONEN IN 'DE SLAGEN'

Sfeer

Het gebied 'De Slagen' vertalen krijgt een divers en organisch gegroeid karakter. Het gebied wordt gekenmerkt door verschillende architecturen. De hoofdvorm is eenvoudig met maximaal 2 lagen met een dak met dakhelling. Het materiaalgebruik is vrij maar wordt toegepast in een terughoudende kleurstelling met uitzondering van wit en rood. Dakbekleding wordt toegepast in antraciet grijs of een riet bedekt dak. Aan de hoeken is specifiek extra aandacht geschonken in de architectuur en detaillering.

Bebouwing

In de slagen wordt er voor de vrijstaande woningen en de twee-onder-een-kap-woningen gebruik gemaakt van verschillende architecturen, materialen en kapconstructies. Dit betekent dat woningen niet naast elkaar staan met eenzelfde hoofdmateriaal in dezelfde kleurstelling, en er niet meer dan twee woningen naast elkaar staan met een identieke dakconstructie. Zo ontstaat er een mooie mix.

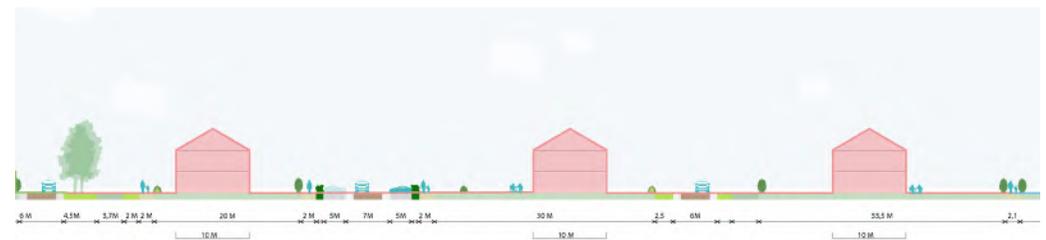
Voor rijwoningen geldt dat een blok in één samenhangende architectuur is toegepast. Blokken van rijwoningen die naast elkaar zijn gelegen of in positie zijn geschakeld hebben geen zelfde hoofdmateriaal in een zelfde kleurstelling.

Erfafscheidingen

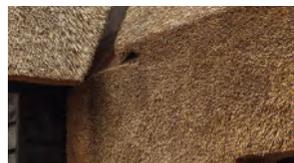
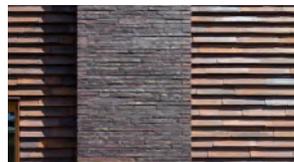
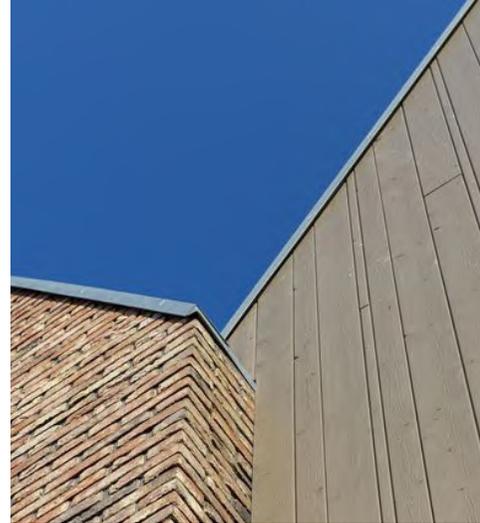
Beukenhagen worden toegepast om de erfgrenzen af te bakenen. Ook wadistructuur zorgt er voor dat de het openbaar groen en de kavels ruimtelijk met elkaar worden verbonden door een samenhangende uitstraling.

SPECIFIEKE REGELS

- + Eenvoudige hoofdvorm
- + Woningen hebben een dakhelling van meer dan 30°
- + Vrijstaande woningen en de twee-onder-een-kap-woningen met een zelfde hoofdmateriaal in de zelfde kleurstelling staan niet naast elkaar.
- + Rijwoningen met een zelfde hoofdmateriaal in een zelfde kleurstelling zijn niet naast elkaar gesitueerd.
- + Variatie in gevelbeeld om eentonigheid te voorkomen.
- + Dakbekleding is in antraciet, oranje of is riet bedekt.
- + Gevelopeningen naar de openbare weg.
- + Aan- en bijgebouwen zijn afgestemd op het hoofdgebouw en zijn ten minste 3 meter achter de voorgevellijn gesitueerd.
- + Groene erfafscheiding: voortuin lage hagen beukenhagen, achter- en zijtuin haag of klimop. (Indien aansluitend op de openbare ruimte).



Doorsnede (lineair aan De Hagen) sfeer 'Wonen In de Slagen'



C) WONEN AAN HET WATER

Sfeer en bebouwing

Het gebied waterrijk ligt in verbinding met de waterpartij dat in verbinding staat met het noordelijk gelegen Oldebroek west 1. De waterrijke as is een belangrijke stedenbouwkundige structuur dat in beeldkwaliteit een verbijzonderde sfeer geeft dat passend is bij het water. De bebouwing is één geheel door de eenheid in architectuur, materiaal- en kleurgebruik. In de architectuur wordt lichtbruine baksteen aangevuld met het gebruik van natuurlijke materialen, zoals hout of riet. De lichte kleurstelling zorgt voor onderheid van het waterrijk wonen met de andere sferen in het plan.

Bebouwing

Aan de oever van de watergang komen woningen die vrij in de openbare ruimte staan en hebben een veranda aan het water. De bebouwing en de veranda van het gehele bouwblok is als een geheel vormgegeven in natuurlijke materialen die in kleurstelling goed passen bij het water en de riet(grassen) die aan de oevers groeien. De woningen hebben één bouwlaag met een kap.

Voor de overige bebouwing geldt de Oldebroek standaard van maximaal 2 bouwlagen met kap. Dakbekleding is riet, dakpannen in antraciet of vallen qua materiaal en kleur binnen de het kleurthema van antraciet, en brons- en goudtinten.

De architectuur is beduidend modern. Witte accenten geven eenheid aan het geheel dat markeringen aan de voorgevel of op hoeken siert.

Erfafscheidingen

Beukenhagen worden toegepast als erfafscheidingen waar het perceel de openbare ruimte raakt.

SPECIFIEKE REGELS

- + Woningen hebben een dakhelling van meer dan 30°.
- + Baksteen in (gemêleerd) lichtbruin, brons of goudtinten worden aangevuld met natuurlijke materialen zoals hout, riet of lei (multi colour).
- + Antraciet, bruin/brons- en goudtinten worden toegepast als hoofdkleur.
- + Witte accenten voor detaillering aan gevels en hoeken.
- + Gevelopeningen naar de openbare weg.
- + Aan- en bijgebouwen zijn afgestemd op het hoofdgebouw en zijn ten minste 3 meter achter de voorgevellijn gesitueerd.
- + Groene erfafscheiding: voortuin lage hagen beukenhagen, achter- en zijtuin haag of klimop. (Indien aansluitend op de openbare ruimte).
- + Aan de waterzijde geen hoge en gesloten erfafscheidingen.



Doorsnede (lineair aan De Hagen) sfeer 'Wonen aan het water'



D) WONEN AAN DE WEZENWEG

Sfeer

De beukenlaan van de Wezenweg is een belangrijk historisch en beeldbepalend element voor het dorp Oldebroek. Het beeld van het sfeergebied moet passend zijn bij deze laan. In het gebied 'Aan De Wezenweg' ligt de nadruk op kleinschaligheid dat in lijn ligt met de bestaande bebouwing en het landschap.

Bebouwing

De uitstraling van de bebouwing heeft een passend volume voor de plek. Het volume kan geïnspireerd zijn op agrarische bebouwing, of kan enkel in verbijzonderde elementen hiernaar verwijzen. In de architectuur en opbouw van het volume is er ingezet op een kleinschalig beeld. Dit kan bereikt worden door het toepassen van een historiserende vorm, bijvoorbeeld van agrarische bebouwing, ofwel door verspringingen in de dak- en gevelopbouw. Schuurwoningen is een voorbeeldstijl die aansluit op de landelijke sfeer.

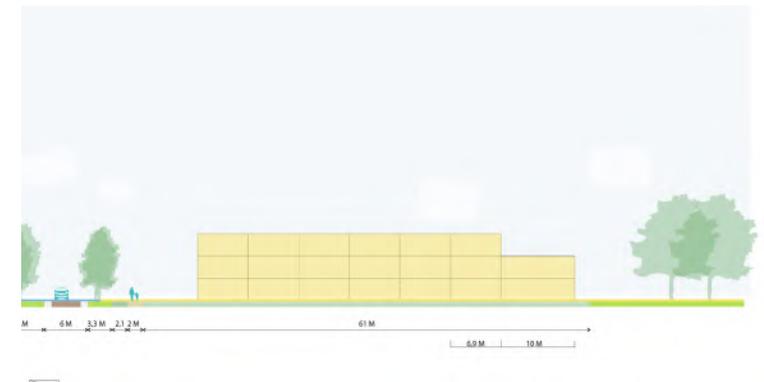
De hoofdvorm bestaat uit baksteen. Verbijzonderde elementen in de architectuur kunnen worden uitgevoerd in donker (geschilderd) hout, eveneens als de bijgebouwen die ondergeschikt zijn aan de hoofdvorm. Door hout als materiaal te gebruiken wordt verwezen naar de agrarische bebouwing.

Erfafscheidingen

Het terrein rondom de bebouwing wordt sober maar groen aangekleed als erf. Lage (beuken) hagen scheiden het perceel af. De parkeervoorziening wordt aan het oog onttrokken, door het toepassen van haagbeplanting en bomen of een ligging tussen of achter de bebouwing.

SPECIFIEKE REGELS

- + Terughoudende kleurstelling.
- + Hoofdmateriaal is zwart hout of baksteen.
- + Bijgebouwen zijn afgestemd op en zijn ondergeschikt aan hoofdvorm.
- + Het volume van het hoofdgebouw is geïnspireerd op agrarische bebouwing of heeft verspringingen in de dak- en gevelopbouw.
- + Het terrein om de bebouwing is sober maar groen ingericht als erf
- + Parkeren ligt wordt zo veel mogelijk aan het oog onttrokken vanaf De Wezenweg.
- + Groene erfafscheiding: haagbeplanting of bomen



Doorsnede (lineair aan De Hagen) sfeer 'Wonen aan De Wezenweg'

BIJZONDERE BEBOUWING

In het plangebied vallen een aantal woningtypen die als bijzonder kunnen worden bestempeld. Het beeldkwaliteitsdocument gaat hierom wat verder in op de soort woningtypen die hier worden voorgesteld en hoe dit bij kan dragen aan de beeldkwaliteit van het totale ontwerp. Woningen die onder die onder de noemer 'bijzondere bebouwing' vallen, wijken af van de standaard bouwhoogte, massa of de inrichting van de kavel.



Locaties van bijzondere bebouwing

A: Binnentuin-woningen

Deze woningen hebben een besloten karakter doordat de achtertuinen naar elkaar toe liggen. Deze ruimte kan ook worden gebruikt als gemeenschappelijke binnentuin. De bergingen komen op de kopse-kant waardoor dit blok een eigen element wordt.

B: Patiowoningen

Een patiowoning is een levensloopbestendige woning waarbij het woonprogramma op de begane grond ligt (gelijkvloers). Een logeerkamer op de verdieping is denkbaar. Doordat de woningen vaak grondgebonden zijn, is dit woningtype geschikt voor ouderen.

C: Waterwoningen

De waterwoningen staan als blokken vrij in de openbare ruimte. In dit geval betreft dit een enkele bouwlaag met kap. De woningen hebben geen reguliere tuin, maar wel aan de achterzijde een veranda die aan de open-waterkant is gelegen. De veranda's zijn per woonblok als één geheel ontworpen en zijn mogelijk ook inpandig opgenomen.

D: Appartement 'Waterrijk'

Het (huur-) appartementengebouw is 4 lagen hoog en markeert de plek op de hoek van De Hagen en de watergang. In het bestaande deel, gelegen aan Het Kooiveen is een gebouw van vier bouwlagen met kap. Samen met dit gebouw markeert het nieuw te bouwen complex de belangrijke as en compositie met het bestaande gebouw.

E: Appartement 'Lommerrijk'

Het appartementengebouw is 3 lagen hoog en is daarmee in lijn met de bouwhoogtes van de andere kavels van dit deelgebied (2 lagen met kap). De appartementen zorgen voor variatie in het woningtype.

F: Appartement 'aan het Wezenwegje'

Het woongebouw aan de rand van De Wezenweg is een appartementengebouw dat bestaat uit twee bouwdelens van maximaal 2 bouwlagen hoog langs de Wezenweg en haaks erop 3 bouwlagen hoog. Het gebouw heeft een kleinschalige opzet dat zich verhoudt naar de historische bomenlaan aan De Wezenweg. De toegang richt zich naar de hoofdontsluiting. De buitenruimte is gemeenschappelijk.

SPECIFIEKE REGELS

- + Aan- of bijgebouwen zijn mee ontworpen en hebben samenhang met het hoofdgebouw.
- + Parkeren van het appartementen voorzien van een landschappelijk inpassingsplan bijbehorend bij het appartementencomplex.
- + Verharding op de kavels worden zo veel mogelijk beperkt.
- + De overgang van openbare ruimte naar kavels kennen geen visueel harde grenzen.





VERSNELD BOUWEN

Sfeer

Binnen het gebied 'De Slagen' ligt een locatie waar 30 woningen versneld gebouwd zullen worden. De woningen krijgen een dorps karakter door het toepassen van een landelijke architectuur met een lage gootlijn. De hoofdvorm is eenvoudig met een zadeldak. Het onderscheid in de uitstraling wordt gecreëerd via gevarieerd kleurgebruik (ook binnen hetzelfde bouwvolume).

De hoofdmaterialisatie van de gevels is baksteen in verschillende kleuren, zoals roodbruin, grijs, beige en/of wit. Dakbedekking is in antraciet, of rood gebakken pan.

Bebouwing

Op deze locatie komen huurwoningen in de vorm van rijwoningen en mogelijk binnentuinwoningen. Aan de binnenkant van dit deelgebied is ruimte voor achtertuinen en de groene ader die door heel Oldebroek West 3 loopt.

Erfafscheidingen & Bergingen

Hagen worden toegepast om de erf grenzen af te bakenen. Bergingen en erfafscheidingen moeten passen binnen het openbare karakter van de groene ader en ondersteunen dit kwaliteitsbeeld. Bijvoorbeeld door het toepassen van klimop, hout of gepotdekselse gevels. De kleurstelling is passend bij het hoofdgebouw of in (zwart) hout.

SPECIFIEKE REGELS

- + Eenvoudige hoofdvorm.
- + Woningen hebben een zadeldak.
- + Hoofdmateriaal is baksteen waarbij de lengte het beeld niet mag domineren en krijgen dus een verbijzondering in de gevel of dakvlak.
- + Gevelopeningen naar de openbare weg.
- + De entrees van de woningen zijn verbijzonderd.
- + Aan- en bijgebouwen zijn afgestemd op het hoofdgebouw en belemmeren niet de kwaliteit van de doorgaande groene zone.
- + Groene erfafscheiding: voortuin lage hagen beukenhagen, achtertuin haag of klimop gecombineerd met een open metalen raster in donkere kleurstelling.



Locatie versneld bouwen



4. OPENBARE RUIMTE

Groenstructuur

De landschappelijke ondergrond en slagenstructuur is vertaald in een rechtlijnige groen-, water- en wadi structuur. Het openbaar groen is ingericht als natuurlijke kruidenrijke gras- en struweelzones en wadi's met flauwe hellingen. Gevarieerde bomenlanen langs de hoofdontsluiting zorgen voor een structurerend element in de wijk dat de verschillende sfeer gebieden samen brengt.

Wateropvang in wadi's

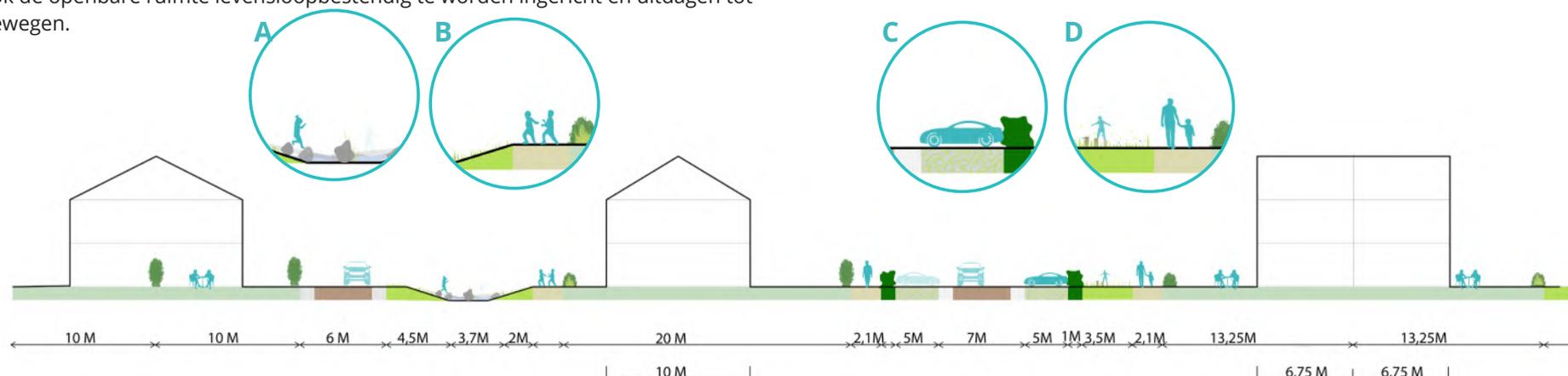
Een stelsel van wadi's met flauwe hellingen verzorgt de opvang van regenwater. De grotere waterpartijen in het midden en ten zuiden van de wijk bufferen de piekafvoer. Er wordt een goede en robuuste balans gezocht tussen de benodigde oppervlakte aan watergangen en groen.

Bewegen en spelen

De toegankelijkheid van de openbare ruimte voor kinderen en ouderen verdient extra aandacht. Kinderen moeten veilig kunnen spelen en de beschikking hebben over een diverse, natuurlijke en avontuurlijke speelruimte in het groen dichtbij huis. Ouderen blijven steeds langer zelfstandig wonen. Daarom dient, naast de woningvoorraad, ook de openbare ruimte levensloopbestendig te worden ingericht en uitdagen tot bewegen.

SPECIFIEKE REGELS

- + In elke straat openbaar groen.
- + Kruidenrijke grasbermen met wadi's richting de watergangen, extensief beheerd.
- + Parkeren zoveel mogelijk 'geclusterd en uit het zicht',
- + Parkeren in groen omrande parkeercoffers die voldoende robuust zijn vormgegeven. (Voorkom doorsteek van gebruikers en niet alles in haagvorm).
- + Hemelwater infiltreert in groen.
- + Inheemse bomen en struiken.
- + Natuurlijk spelen in het groen.
- + Dammen / oversteken van wadi's hebben dezelfde kleur en vormgeving.



Doorsnede van voorbeelden van de openbare ruimte. Details (met letteraanduiding) maken een verwijzing naar de referenties op bladzijde 28.

