

Verenigingsgebouw IJsbaan Assenrade

Beeldkwaliteitplan

9 februari 2015

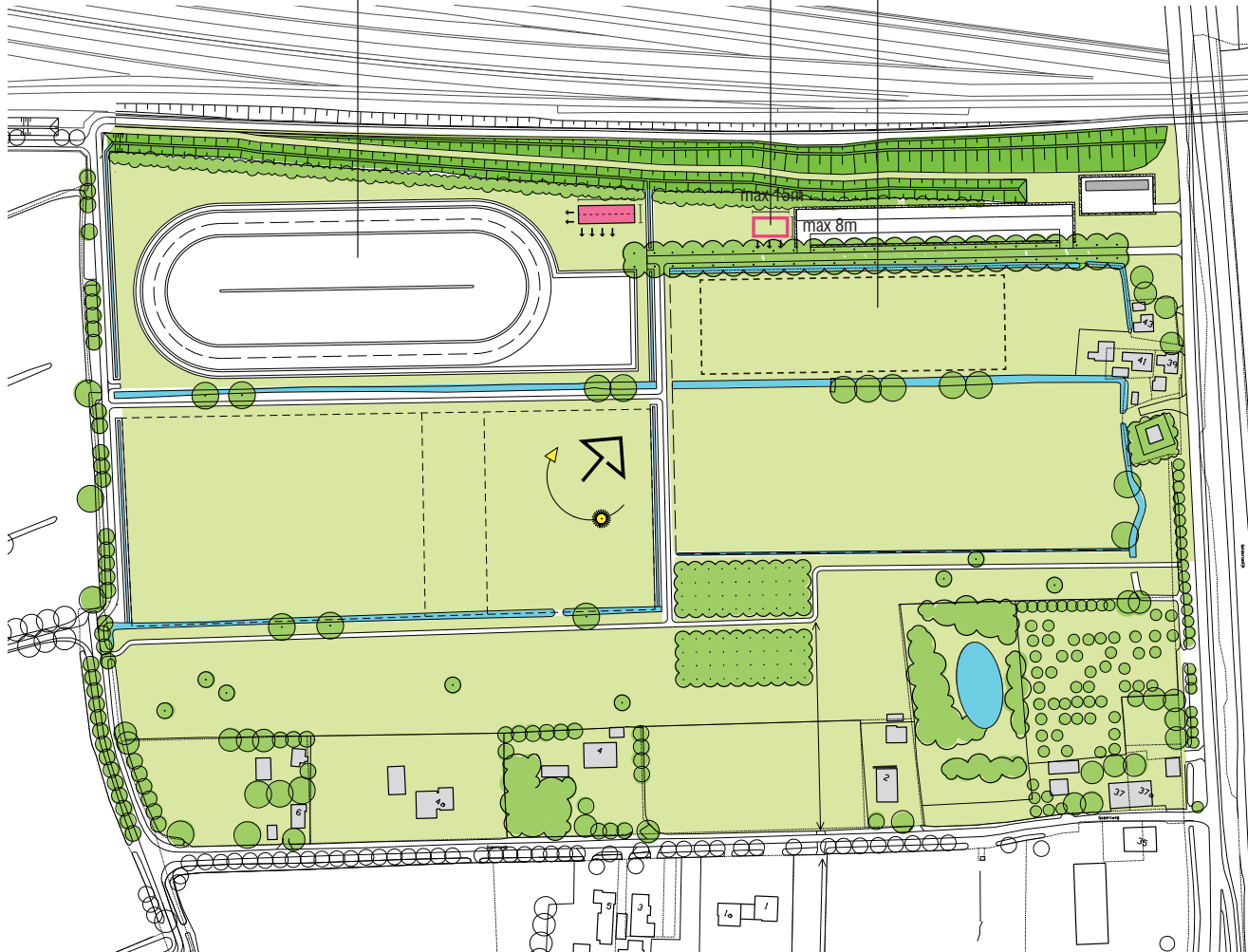


Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

indicatieve locatie
ijsbaanterrein

indicatieve locatie
hondenschool
max 8 x 15 m

indicatieve locatie
trainingsvelden
hondenschool



plangebied

Inleiding

Sinds 2009 is de gemeente Hattem voornemens om de huidige ijsbaan, Hof van Blom 92, van de IJsvereniging Hattem te verplaatsen.

De realisatie van een nieuwe multifunctionele ijsbaan en bijbehorend gebouw is voorzien in het uitloopgebied Assenrade. Uitgangspunt is om functies een plek te geven die landschappelijk in te passen zijn, invulling geven aan het stedelijk uitloopgebied én het gebied tegelijkertijd haar landschappelijke waarde laat behouden en versterken.

Het plangebied (zie figuur) wordt omgrenst door de bebouwing en tuinen van de Geldersedijk aan de oostzijde, de bebouwing en tuinen aan de Gapersweg aan de zuidzijde, het fietspad Gapersweg aan de westzijde en het spoortalud richting Hanzeboog aan de noordzijde.

Het ijsbaanterrein met gebouw is een belangrijke nieuwe functie in het gebied. Behalve om in de winter op de schaatsen, zou het ook in de zomer een functie kunnen hebben om te sporten en te spelen. In overleg met omwonenden is ervoor gekozen de ijsbaan te situeren in de noordwestelijke hoek van het plangebied.

In het uitloopgebied Assenrade is ook een hondenschool voorzien, ten oosten van het ijsbaanterrein (zie figuur). Ten zuiden van de toegangsweg is ruimte voor trainingsvelden die gebruikt kunnen worden door de hondenschool. In de figuur hiernaast zijn indicatieve locaties aangeduid voor zowel de hondenschool als de trainingsvelden.

Het gebied is voor autoverkeer bereikbaar door een nieuwe ontsluiting. Deze ontsluiting vindt plaats via de parallelweg van de Gelderse dijk in de noordoostelijke hoek van het plangebied. Tevens vindt er ontsluiting plaats van langzaam verkeer tussen de Gapersweg en Geldersedijk.

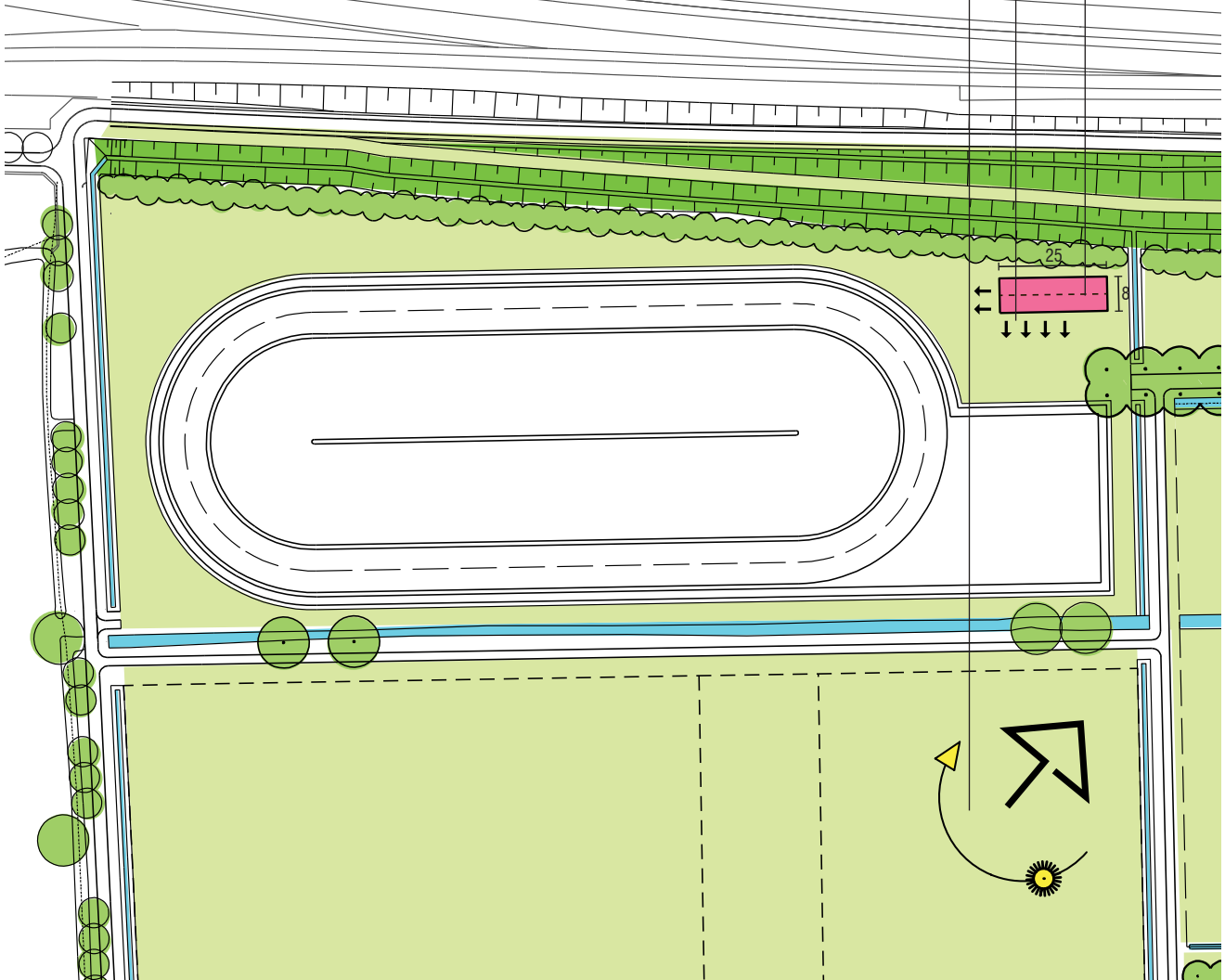
Er worden landschappelijke maatregelen genomen in het gebied om de beleving van het oeverwallenlandschap te versterken.

Vanwege de situering van de bebouwing buiten het bestaand bebouwd gebied is ter onderbouwing van een goede toekomstige ruimtelijke kwaliteit het vervaardigen van een beeldkwaliteitplan noodzakelijk.

nokrichting volgt lengterichting perceel

oriëntatie gebouw voornamelijk gericht op ijsbaan: open zuid en westgevel

gezien de bezonning lenen zuid- en westgevel zich voor open gevels met daaraan grenzend een terras



Beeldkwaliteit

Voor de planlocatie heeft de gemeente duidelijk zicht op de landschappelijke inrichting en ontwikkeling. Ten behoeve van de bebouwing, in ieder geval het verenigingsgebouw en mogelijk andere gebouwen, is een beeldkwaliteitskader gewenst. Er wordt daarbij gezocht naar kaders die van invloed zijn op de bestemmingsregeling; zoals uiterste rooilijn, bouwhoogte en situering. Tevens is van belang het verenigingsgebouw van de IJsbaan en de bebouwing die anderszins mogelijk wordt gemaakt vanuit ruimtelijke kwaliteit in brede zin te beschouwen. Het ontwerp dient goed ingepast te worden in de omgeving/ het landschap.

Het is daarnaast van belang om rekening te houden met de mogelijkheid dat het huidige verenigingsgebouw verplaatst wordt naar de nieuwe locatie.

Landschappelijke karakteristiek

In oost-west richting ligt het uitloopgebied op de overgang van de IJssel naar de Veluwe. Deze relatie is nog duidelijk aanwezig. Door de aanleg van een hoge dijk ten behoeve van de nieuwe spoorlijn is de ruimtelijke samenhang van het gebied met de ten noorden van de spoorlijn gelegen landschappen grotendeels verloren gegaan.

Er komen twee verschillende landschapstypen voor binnen het uitloopgebied. Het gebied ten westen van de Gapersweg, met het aansluitende nieuwe fietspad, is onderdeel van een open polderlandschap. Dit maakt geen onderdeel uit van het projectgebied voor het bestemmingsplan.

Het gebied ten oosten van deze weg, dat onderdeel uitmaakt van het plangebied, is onderdeel van een enigszins besloten **oeverwallandschap** langs de rivier de IJssel.

Het *oeverwallandschap* ten oosten van het nieuwe fietspad (verlengde Gapersweg) bestaat uit een open middengebied waarbij er drie randen zijn verdicht.

De noordelijke rand wordt gevormd door de nieuwe spoordijk van de Hanzelijn. Dit talud heeft het zicht op het aangrenzende landschap in het noorden ontnomen. Aan de oostzijde wordt de rand gevormd door de Geldersedijk met de daaraan liggende bebouwing, tuinen en boomgaarden. Vanaf de dijk is door de rand een wisselend beeld van halfopen en dicht zicht richting het uitloopgebied.

De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de Gapersweg met de daaraan liggende huizen met tuinen. De Gapersweg wordt begeleid door een dubbelzijdige bomenrij. Vanaf de Gapersweg is een afwisseling van open en dicht zicht naar het gebied. Aan de westzijde loopt het gebied over in het open polderlandschap.

Het gebied zal in de toekomst ruimte moeten bieden aan een aantal groene stedelijke functies. Met de situering van de nieuwe functies liggen er kansen om de huidige landschappelijke karakteristiek van het gebied te versterken.

Orderingsprincipes van het landschap

Het oeverwallenlandschap kent de volgende orderingsprincipes:

- de verkaveling wordt gekenmerkt door een onregelmatige blokverkaveling;
- een gering hoogteverschil;
- beplanting komt met name voor langs de assen en rond de erven;
- afwisseling in openheid en geslotenheid van het landschap, met doorzichten tussen de gebouwen en erven.



Beeldkwaliteitscriteria

De onderstaande criteria worden aan de inpassing van het verenigingsgebouw (ijsbaan) en de hondenschool gesteld. Eventueel is verplaatsing van het huidige gebouw van de ijsvereniging naar de nieuwe locatie mogelijk.

Ruimte

- Het ijsbaanterrein met gebouw worden in de noordwest hoek van de planlocatie gesitueerd, direct grenzend aan het ten noorden liggende spoortalud (exacte locatie ligt nog niet helemaal vast);
- De hondenschool zal ten oosten van het ijsbaanterrein en ten noorden van de toegangsweg worden ontwikkeld. In aansluiting op de kleinschalige bebouwing in de directe omgeving, bedraagt de max. toegestane oppervlakte van het gebouw 8 x 15m (120 m²);

Plaatsing

- Het verenigingsgebouw staat solitair op de oostkop van de kavel, omgeven door een bosschage ten noorden, een sloot ten oosten en de ijsbaan ten zuiden en westen;
- Deze plaatsing in de bovenhoek van de kavel zorgt ervoor dat de bebouwing niet prominent aanwezig is in het beeld van het half-open landschap. Door de aanwezige bomen en bosschages zijn er af en toe doorzichten richting het verenigingsgebouw;
- Het gebouw van de hondenschool is georiënteerd op de toegangs - weg en grenst aan de parkeerplaats;

Hoofdvorm

- De bebouwing bestaat uit 1 bouwlaag met kap en heeft een eenvoudige massa-opbouw;
- De (nok)richting van het verenigingsgebouw volgt de lengterichting van de kavel en is haaks georiënteerd op de sloot (aan oostzijde). Het gebouw van de hondenschool volgt deze richting van het vereni-

gingsgebouw;

- Gewenst is dat de vorm van de bebouwing refereert naar de schuren die in het aangrenzende landschap voorkomen. Bebouwing wordt zodoende onderdeel van het landschap;

Aanzichten

- Het verenigingsgebouw is voornamelijk georiënteerd op de ijsbaan; de zuid- en westgevel zijn transparant/open, de andere gevels kennen een overwegend gesloten karakter. Tevens is de bebouwing georiënteerd op de entree (de oostgevel);
- Het gebouw van de hondenschool is georiënteerd op de toegangsweg. De gootrichting van het gebouw komt overeen met de gootrichting van het verenigingsgebouw (ijsbaan);
- De bebouwing bestaat uit een eenvoudige vorm en detaillering en heeft bij voorkeur verwantschap met de agrarische bebouwing en schuren die het landelijk gebied typeren;
- Gevels hebben overwegend een horizontale gelaagdheid;
- Aanbouwen en dergelijke worden bij voorkeur voorzien van plat dak;

Opmaak

- Natuurlijk materiaalgebruik - hout of combinatie van hout en rode / bruine baksteen - verwijzend naar de agrarische gebouwen en schuren in het landelijk gebied. Eigentijdse inzet van materialen als zink;
- Bij voorkeur een zadeldak met nokrichting gelijk aan de lengterichting van de kavel;
- Dakbedekking bij voorkeur in antraciet (geen geglaazuurde pannen);

Overig

- Reclame-uitingen in dan wel op het gebouw zijn toegestaan, mits geïntegreerd in de gevel en als ondergeschikt element. Reclame-uitingen op het dak van de bebouwing zijn niet toegestaan.