

# Woningontwikkeling 't Loo Oldebroek

**Stedenbouwkundige onderbouwing, inrichting-  
en beeldkwaliteitsplan locatie Bovenheigraaf 69**

# Planontwikkeling

## Ontwerp

Huls Architecten  
Bergerslag 3  
7951 DR Staphorst  
T (0522) 46 15 67  
E [info@hulsarchitecten.nl](mailto:info@hulsarchitecten.nl)  
I [www.hulsarchitecten.nl](http://www.hulsarchitecten.nl)

## Opgesteld



03-11-2020

# Inhoudsopgave

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Planontwikkeling.....                      | 1  |
| Ontwerp .....                              | 1  |
| Opgesteld .....                            | 1  |
| Inhoudsopgave .....                        | 2  |
| Inleiding .....                            | 3  |
| Luchtfoto plangebied .....                 | 4  |
| .....                                      | 5  |
| Foto's bestaande toestand .....            | 5  |
| Nieuwe landschappelijke inpassing .....    | 6  |
| Nieuwe erfinrichting .....                 | 7  |
| Voorschriften beeldkwaliteit .....         | 8  |
| Structuur en situering.....                | 8  |
| Hoofdvorm .....                            | 8  |
| Architectuurstijl en gevelcompositie ..... | 9  |
| Detaillering, kleuren en materialen .....  | 9  |
| Erfscheidingsen.....                       | 9  |
| Inspiratiebeelden .....                    | 10 |

# Inleiding

Na de sloop van een bedrijfspand aan de Bovenheigraaf komt er een locatie vrij in 't Loo Oldebroek. De gemeente Oldebroek geeft medewerking aan de ontwikkeling van deze locatie voor woningbouw.

Hiermee is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld wat integraal onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

Het beeldkwaliteitsplan geeft de visie weer op de locatie en geeft spelregels wat betreft de inrichting van het erf en haar bebouwing. Aangezien de kavels zich binnen de dorpskern bevinden zullen de woningen moeten aansluiten op de landelijke / dorpse uitstraling.



Luchtfoto plangebied





## Foto's bestaande toestand





## Nieuwe landschappelijke inpassing



Binnen het plangebied is er, naast de bestaande woning BS, ruimte voor een negental woningen. Bij de landschappelijke inpassing wordt er onderscheid gemaakt tussen woning 1 en 2 en de woningen 3 t/m 9.

De ontsluiting van de planlocatie geschiedt via een bestaande gemeenschappelijke oprit naar de Bovenheigraaf.

De woningen 3 t/m 9 zijn gericht op de centrale openbare ruimte.

De woningen 1 en 2 ontsluiten aan de centrale openbare ruimte maar zijn echter qua voorgevel en entree georiënteerd op de Sportlaan.

# Nieuwe erfinrichting



De vrijstaande woningen 1 en 2 zijn gericht op de Sportlaan. Aan deze zijde dient de erfafscheiding laag te zijn. Aan de achterzijde is er het mogelijk om een hoge erfafscheiding te plaatsen.

Aan de zuidzijde van woning 2 dient ruimte gereserveerd te houden ten behoeve van nutsvoorzieningen. In deze strook mag geen beschoeiing worden aangebracht.

De woningen BS en 3 t/m 9 zijn gericht op de centrale openbare ruimte. De erfafscheidingen aan de openbare ruimte dienen dan ook laag te zijn.

Het plangebied is ingebed in een bomenrijk gebied. Men dient deze te respecteren.

Aan de achterzijde van de woningen 3 t/m 6 dient men een gaashekwerk aan te brengen voorzien van een heder beplanting. Dit geeft een natuurlijke gesloten afscheiding richting de Sportlaan. Hierdoor wordt het zicht op de achtertuinen en bergingen ontnomen.

Aan de zuid- en westzijde van de planlocatie (woningen 6 t/m 9) dient men het bestaande groen te handhaven c.q. te versterken zodat er een gesloten hoge erfafscheiding ontstaat.

De (half-) vrijstaande woningen (BS, 1, 2, 7 t/m 9) dienen op eigen terrein parkeervoorzieningen te maken voor tenminste twee auto's.

Voor de woningen 3 en 6 dienen er op het eigen terrein een parkeervoorziening gerealiseerd worden voor één auto.

De overige parkeerplaatsen van de rijwoningen 3 t/m 6 worden samen met de gastenparkeerplaatsen gerealiseerd in de centrale openbare ruimte.



# Voorschriften beeldkwaliteit

De locatie bevindt zich in een landelijke / dorpse omgeving.

De sfeer van de nieuwe ontwikkeling sluit hier op aan en laat zich kenmerken door een landelijke / dorpse uitstraling.

Er is vrijheid in architectuur mogelijk.

Vanuit de beoogde en gewenste ruimtelijke kwaliteit, zijn er een aantal uitgangspunten genomen.

Dit leidt tot de volgende voorschriften:

## Structuur en situering

1. De bebouwing dient te worden gesitueerd conform de in dit beeldkwaliteitsplan opgenomen situatietekening.
2. De hoofdbebouwing (hoofdvorm) reageert op de kenmerken van de kavel en is op een vanzelfsprekende wijze op de kavel gepositioneerd.
3. De overige bebouwing is ondergeschikt gepositioneerd.
4. Woningen 1 en 2 zijn georiënteerd op de Sportlaan. De overige woningen op de centrale openbare ruimte.

## Hoofdvorm

1. Vrij: aansluiten op de eenvoudige hoofdvormen uit de omgeving wordt aanbevolen.
2. Kleinschalig: Als binnen een blok meerdere identieke woningen worden gebouwd, moet deze zich kleinschalig uiten middels een dwarskap of een verspringing in de voorgevellijn.
3. Hoofdgebouw één tot maximaal anderhalve bouwlaag met kap. Bijgebouw duidelijk ondergeschikt.

## Architectuurstijl en gevelcompositie

1. Het landelijke / dorpse karakter uit de omgeving is richtinggevend voor nieuwbouw.
2. De gevelcompositie, de plaats, de afmetingen en verhoudingen van gevelopeningen zijn op elkaar afgestemd.
3. Alle gevels richting de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven.
4. Speciale aandacht moet gegeven worden aan de zijgevel van woning 3, aangegeven met een ster (\*) op blad 7. Deze moet representatief zijn gezien de prominente plaats qua zichtlijn bij de toegang van de centrale ruimte.

## Detailering, kleuren en materialen

1. Het materiaalgebruik is vrij, mits deugdelijk en samenhangend toegepast.
2. Het kleurgebruik is vrij, met uitzondering van extreem felle kleuren of extreem glimmende materialen.

## Erfscheidingsen

De inrichting van de openbare ruimte en de overgang van de openbare ruimte naar de privéruimten (de kavel en de tuin) zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het gehele plangebied.

Een mooie groene overgang is daarbij het uitgangspunt. Dit kan onder andere worden bereikt door hagen, subtiele hoogteverschillen of middels beplanting.

Binnen het verkavelingsplan zijn er op de grenzen die bepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit eisen gesteld aan de typen erfafscheiding.

Deze zijn aangegeven op de afbeelding op blad 7.

Het is zoals gezegd, belangrijk dat erfscheidingen passen bij het landelijke karakter van de wijk. Daarbij helpt het als erfscheidingen op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en worden gemaakt van duurzame en natuurlijke materialen. Een lange gesloten schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid, zeker als deze slecht onderhouden is. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.

Criteria:

1. Op de aangegeven plaatsen dient bij de bouwaanvraag samen met het woningontwerp de erfafscheiding mee ontworpen te worden;
2. De voorkeur gaat uit naar hagen (beuk).
3. Erfafscheidingen dienen duurzaam te zijn en een groene uitstraling te hebben.
4. Kleur: Toepassing van gedekte kleuren of onbehandeld hout;
5. Hoogte: De lage erfafscheidingen mogen maximaal 1,0 m<sup>1</sup> hoog zijn; de hoge maximaal 1,8 m<sup>1</sup> hoog.



## Inspiratiebeelden

