



WITPAARD

VERNIEUWEND
IN HET VORMGEVEN
VAN NEDERLAND



Stedenbouwkundig adviesbureau

GEMEENTE OLDEBROEK
BEELDKWALITEITSPAN WEZEP, OUDE WAPENVELDSEWEG



Inhoudsopgave

1	Beeldkwaliteitsplan Wezep, Oude Wapenveldseweg	5
1.1	Inleiding	5
1.2	De status van het beeldkwaliteitsplan	5
1.3	Opbouw van het beeldkwaliteitsplan	5
2	Beschrijving van het plan en ambitie	7
3	Beeldkwaliteitscriteria	9
4	Welstandsbeleid en criteria	11

Colofon

Gemeente:
Gemeente Oldebroek

Opdrachtgever/Contactpersoon:
WPO Planontwikkeling B.V.
Arjen van Vark

Projectteam WITPAARD:
Benjamin Brest

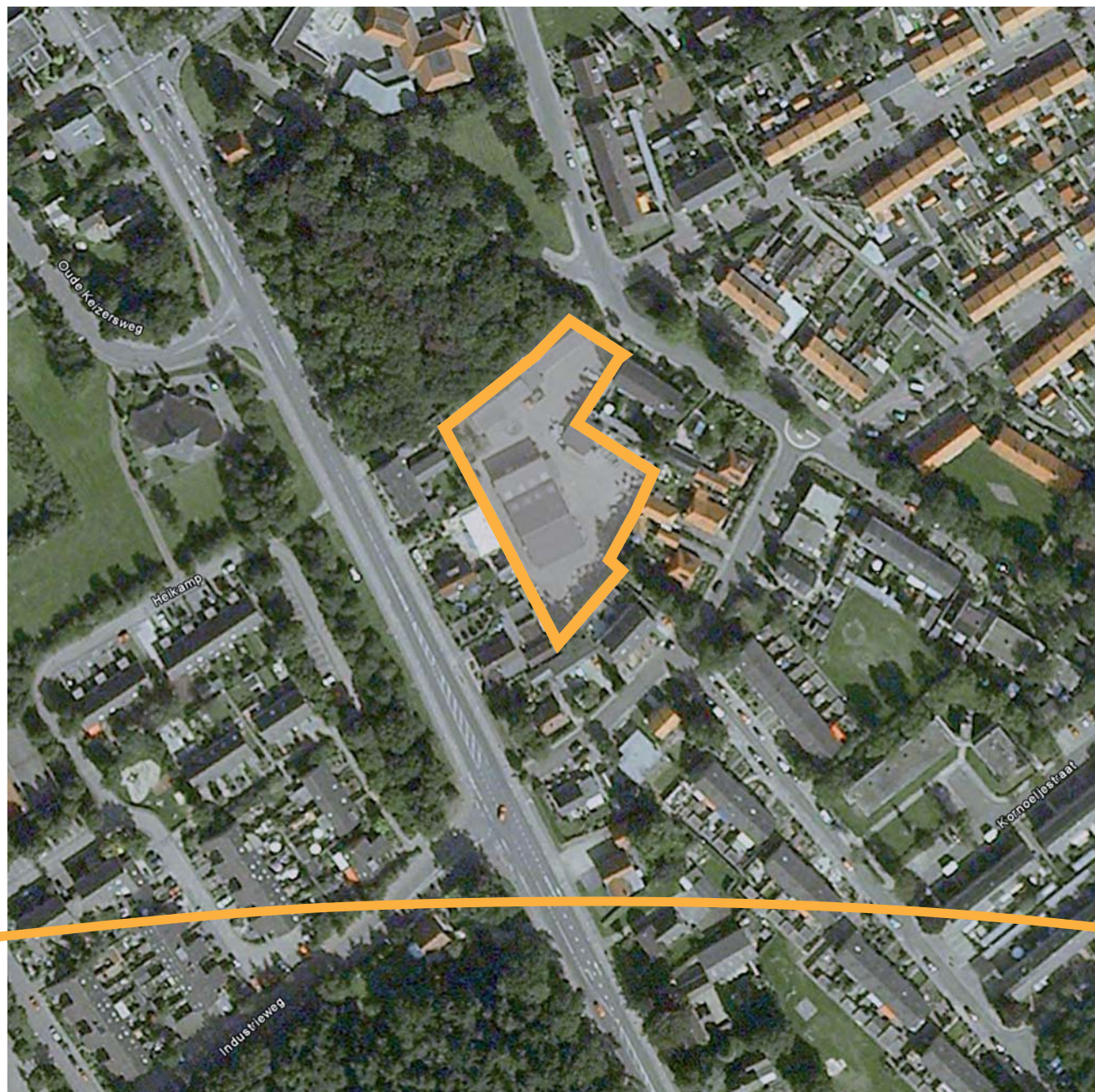
Projectnummer:
B01034.269 902

Versie/datum
29 juni 2010



4

Luchtfoto plangebied





1 BEELDKWALITEITSPLAN WEZEP, OUDE WAPENVELDSEWEG

1.1 INLEIDING

Dit beeldkwaliteitsplan is bedoeld voor de locatie "Oude Wapenveldseweg" te Wezep. Dit gebied krijgt een woonbestemming. Om te komen tot een hoge ruimtelijke kwaliteit is een goede afstemming tussen het stedenbouwkundige plan, de vormgeving van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte onontbeerlijk. Het voor deze locatie ontwikkelde beeldkwaliteitsplan dient als instrument om de gewenste kwaliteit tot stand te brengen.

1.2 DE STATUS VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN

Dit beeldkwaliteitsplan wordt naast het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Het is geen onderdeel van het bestemmingsplan, maar een aanvulling erop. Het beeldkwaliteitsplan geeft het beoordelingskader voor de gewenste beeldkwaliteit van openbare ruimte en bebouwing.

1.3 OPBOUW VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN

Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit twee delen die gericht zijn op twee elkaar opeenvolgende fasen. Het eerste deel behelst de ontwikkelingsfase waarin een vooraf bepaalde ambitie wordt nagestreefd en dat ook fungeert als een inspiratiebron voor ontwerpers.

Voor het tweede deel, de beheersfase, gelden de welstandscriteria die minder beschrijvend van aard zijn. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- Hoofdstuk 2: de beschrijving van het plan en de ambitie;
- Hoofdstuk 3: de beeldkwaliteitscriteria;
- Hoofdstuk 4: het welstandsbeleid en de criteria.

Zowel de beeldkwaliteitscriteria als de welstandscriteria zijn goed afgestemd op de bestemmingsplanvoorschriften.

Om duidelijk te maken welke ambitie de gemeente voor ogen heeft met de beeldkwaliteit voor de locatie "Oude Wapenveldseweg" zijn beelden en schetsen het meest effectief.

Dit beeldkwaliteitsplan is dan ook zo beeldend mogelijk. Er zijn richtlijnen in geformuleerd en sfeerbeelden opgenomen voor de architectuur en de openbare ruimte. Bij de foto's betreffen het sfeerbeelden en geen concrete voorbeelden. Ze zijn niet bedoeld om letterlijk te worden nagevolgd. Het kan zo zijn dat een foto niet aan alle criteria voldoet, maar als sfeerbeeld verhelderend is.



situering plangebied





2 BESCHRIJVING VAN HET PLAN EN AMBITIE

Het plangebied, omsloten door de Oude Wapenveldseweg, de Stationsweg en de Goudenregenstraat, grenst aan de noordzijde aan een begraafplaats en is omgeven door traditionele woonbebouwing in een relatief ruime verkaveling. Het is gelegen op het terrein van een voormalige gemeentewerf. Het toekomstige gebruik van de locatie zal veranderen naar in totaal zestien grondgebonden woningen met ieder een tuin. De woningen zijn onderverdeeld in twee bouwblokken van vier rijwoningen en vier blokjes van twee twee-onder-één-kapwoningen. Het terrein wordt ontsloten aan de Oude Wapenveldseweg.

De nieuwbouw moet in kwalitatief opzicht aansluiten op de omgeving. Ten opzichte van de kwaliteit van de huidige bebouwing op het terrein dient het plan een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in te houden. Als nieuw gebied in een bestaande omgeving onderscheidt het zich van de omringende bebouwing. Binnen het gebied is geen doorgaand verkeer mogelijk, wat het terrein een zekere beslotenheid geeft. Daarom is als stedenbouwkundig referentiekader gekozen voor het model van een hofje dat omringd wordt door zorgvuldig ontworpen bebouwing met een eigen karakteristiek. Het is een kleinschalig ensemble dat zich als eenheid onderscheidt van zijn omgeving. De bebouwing heeft daarom een lage goot en een sober karakter. Dit komt bijvoorbeeld tot uiting in een rustige gevelindeling en dakvlakken in een gedempte, grijze tint. Hoogteaccenten ontbreken. De detaillering is rijk in haar eenvoud en is daarom traditioneel en ambachtelijk.

Het geheel moet een kleinschalig en aantrekkelijk woongebiedje worden waarbij de bebouwing in balans is met de openbare ruimte; een stille plek waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten in een buitenruimte die door de wijze van inrichting zo ruim als mogelijk oogt.



genuanceerde handvormsteen,
licht brons getint





3 BEELDKWALITEITSCRITERIA

Voor de locatie "Oude Wapenveldseweg" gelden de volgende criteria:

Algemeen

De eenvoudige hoofdvormen van de bebouwing sluiten aan op het dorpse karakter van de omgeving. Ook de architectonische uitwerking dient daar op in te spelen. Het materiaal- en kleurpalet is daarom beperkt. De bebouwing krijgt robuust ogende gevels die als een wand werken en het gebied de vereiste geborgenheid verlenen. Het materiaal- en kleurgebruik onderstreept dit nog eens.

Situering

Volgens het bestemmingsplan.

De woningen staan met hun entree en voorgevel gericht naar de straat.

Hoofdvorm

Langskappen met een lage gootlijn bepalen het beeld. Dakkapellen mogen maximaal een derde van de breedte van het dakvlak beslaan. Aan- en uitbouwen worden afgedekt met een plat dak.

Gevels

De openingen in de gemetselde gevels zijn qua plaats, vorm en afmetingen op elkaar afgestemd. De gevelcomposities zijn in overeenstemming. De kozijnen zijn afwisselend in diepe en ondiepe negges geplaatst. Uitgebouwde 'bloemkozijnen' zijn ook mogelijk.

Materiaal/kleur/detaillering

De gevels worden uitgevoerd in baksteen in een lichte tint.

Een verrijking van het metselwerk in de vorm van bijzondere verbanden is mogelijk. De toon van de gemetselde gevels is licht.

De daken worden gedekt met keramische leigrijze pannen.

De robuuste kozijnen worden uitgevoerd in hout in een lichte kleur.

Dakkapellen worden in het daartoe geëigend plaatmateriaal uit-

gevoerd.

De detaillering dient een consequente afgeleide te zijn van de sobere vormgeving van de bebouwing. Zo krijgen de daken geen overstekken, maar bijvoorbeeld bij de topgevels wel een rollaag.

Inrichting

Het hofje dient zo sober mogelijk te worden ingericht om de ruimte die er is zo ruim mogelijk te houden. Dit betekent dat de parkeerplekken met hagen omzoomd worden, zodat de auto's het straatbeeld niet bepalen. Zo blijft er een open ruimte over met solitaire monumentale bomen, zoals een linde of een platan, en een speelplekje. De ruimte wordt bij voorkeur voorzien van een klinkerbestrating. Dit geeft het geheel het karakter van een erf waar omheen bebouwing gegroepeerd is. De overgangen tussen de openbare ruimte en privé zijn in geen geval gebouwde erfafscheidingen. Het zijn hagen van één soort. Waar zijtuinen grenzen aan het openbaar gebied zijn de erfafscheidingen groen. Schuttingen zijn onder geen beding toegestaan.





4 WELSTANDSBELEID EN CRITERIA

Het in dit hoofdstuk vermelde gebiedsgerichte welstandsbeleid en de daaraan ontleende criteria vervangen het voor dit gebied geldende welstandsbeleid zoals dit in 2004 door de gemeenteraad van Oldebroek is vastgesteld. Het gebied is aangegeven op het kaartje op pagina 6.

BELEID

De welstandsbeoordeling richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Voor alle plannen (lichte en reguliere vergunning) wordt een welstandsadvies gevraagd. Licht vergunningsplichtige bouwplannen worden zoveel mogelijk onder mandaat van de commissie afgehandeld aan de hand van criteria.

CRITERIA

Massa en vorm

- Bij nieuwbouw conformeert het bouwwerk zich wat betreft massa en hoofdvorm aan de bebouwing in de omgeving.
- Aanbouwen zijn ondergeschikt en gesitueerd aan de achtergevel.
- Bijgebouwen zijn in hoofdvorm en kap afgestemd op die van het hoofdgebouw.

Gevels

- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden behandeld als voorgevels.

Materiaal- en kleurgebruik

- Bij nieuwbouw bepalen lichte aardkleuren het aanzicht van de hoofdvlakken.
- De kleuren van dakbedekking en gevels zijn op elkaar afgestemd.

Materiaalgebruik

- Het dak van het hoofd- en bijgebouwen is afgedekt met natuurlijke materialen.
- Bij nieuwbouw bestaan gevels in hoofdzaak uit baksteen.
- Voor kozijnen en eventuele gevelbetimmering is hout toegepast, het gebruik van glazen of kunststof gevelbeplating wordt niet toegestaan.
- Het materiaalgebruik van aan- en bijbouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.
- Kozijnen en ramen in hout of een materiaal met een vergelijkbaar uiterlijk en profilering.

Detailering

- Traditionele detailering zoals siermetselwerk
- De detailering van aan- en bijgebouwen is zorgvuldig afgestemd op die van het hoofdgebouw.
- Serres en erkers uitvoeren met een zelfde aandacht voor detailering als die van het hoofdgebouw.

Afwerking erven

- Erfafscheidingen op voor- en zijerven zijn maximaal 1 meter hoog en uitgevoerd als hagen.
- Voorerven en in het zicht komende zijerven worden minimaal verhard en als siertuin ingericht.

SNELTOETSCRITERIA

Voor de licht-vergunningsplichtige bouwplannen gelden de standaard sneltoetscriteria, tenzij er sprake is van een bijzondere situatie en er gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria. Dit zal deugdelijk gemotiveerd moeten worden. In aanvulling hier op geldt:

Aan- en bijbouwen

- De stijl van het woonhuis (maat, detailering en kapvorm) is uitgangspunt voor de vormgeving van aan- en bijbouwen.
- Serres en dergelijke zijn transparant (in glas, met lichte constructie uitgevoerd).

Dakkapellen

- Dakkapellen zijn ontworpen in samenhang met het bekappingsbeeld.