



Beeldkwaliteitsplan nieuwbouw Papenhoef te Oudewater

opdrachtgever:
Zijver B.V.

OKTOBER 2011
LTL/20514

Beeldkwaliteitsplan nieuwbouw Papenhoef te Oudewater

IN OPDRACHT VAN:

Zijver B.V.

OKTOBER 2011
LTL/20514

IS VOORBEREID DOOR:

Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten b.v.

Postbus 67
2860 AB Bergambacht
tel 0182-357077
fax 0182-357027
email: info@lagendijkTLarchitecten.nl
website: www.lagendijktlarchitecten.nl

Inhoud

Inleiding	6
Bestaande situatie	6
Plangebied, aanleiding, Doel en opzet	7
Bestaande situatie	8
Fotobeelden	8
1. Stedenbouwkundig concept	11
Structuurvisie en bestemmingsplan	11
2. Cultuurhistorische context	12
2.1 Historie	12
2.2 Archeologie	13
3. Bestaande ruimtelijke structuur	14
Ruimtelijke relaties	14
4. Visie	18
5. Stedenbouwkundige uitgangspunten	19
5.1 Randvoorwaarden	19
5.2 Randvoorwaardenkaart	20
5.3 Positie van gebouwen	22
6. Architectuur	24
6.1 Gebiedsgerichte criteria	24
6.2 Algemene welstandscriteria	25
6.3 Referentiebeelden architectuur	26
6.4 Referentiebeelden Engelse Landschapsstijl	27
7. Terreininrichtingscomponenten	28
7.1 Parkeergelegenheid	28
7.2 Paden	28
7.3 Groene Ruimte	28
7.4 Water	29
7.5 Parkmeubilair, afvalopslag en verlichting	29
Referentiebeelden beplanting	30
8. Verkavelingsplan en inrichtingsplan op hoofdlijnen	31



Plangebied



Inleiding

Plangebied

De locatie Papenhoef is gelegen in de gemeente Oudewater. Het ligt ingeklemd tussen de J.J. Vierbergenweg / Zwier Regelinkstraat, Westsingel en de Hollandsche IJssel. In het gebied ligt een voetpad met de naam Papenhoef. De locatie ligt buiten de begrenzing van de historische stad. De Papenhoef maakte in het verleden deel uit van de route buitenom de stad. Het groen maakte vroeger deel uit van het ommeland rondom de stad. In het verleden lag hier een tuinderij. De nu nog bestaande theekoepel (zie foto theekoepel) hoorde bij deze tuinderij.



Theekoepel

Aanleiding beoogde ontwikkeling

In opdracht van Zijver BV is door architectenbureau Ben Kraan in samenwerking met Lagendijk tuin- en Landschapsarchitecten een initiatief plan ontwikkeld voor de locatie Papenhoef in de gemeente Oudewater. Het initiatief bestaat uit het ontwikkelen van een integraal plan bestaande uit woonbebouwing in samenhang met een openbaar park voor de locatie Papenhoef en aansluiting bij het Joostenplein.

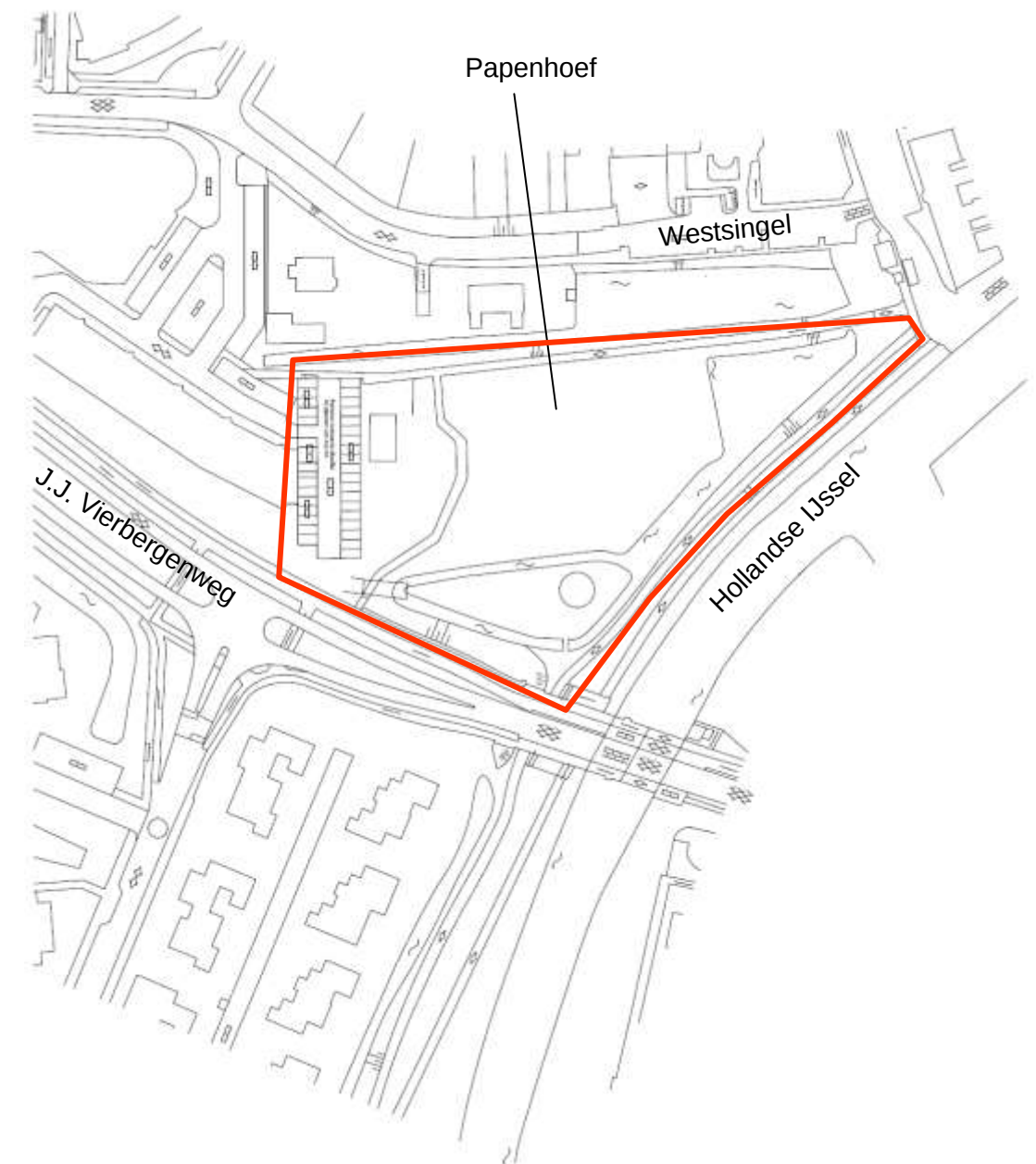
Doel en opzet

Om dit initiatief op de juiste wijze te kunnen beoordelen heeft de gemeente aangegeven dat na vaststelling van een startnotitie voor deze locatie eerste een beeldkwaliteitsplan moet worden ontwikkeld. In dit beeldkwaliteitsplan staan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke randvoorwaarden aangegeven waaraan het bouwplan moet voldoen.

De 'spelregels' in dit beeldkwaliteitsplan dienen als toetsingskader voor de ontwikkeling op deze locatie.

Het plan heeft een juridische status na vaststelling door de gemeenteraad.

Het beeldkwaliteitsplan geeft het ambitieniveau in woord en beeld weer. Het beoogt de garantie te geven voor een hoogwaardige ontwikkeling op deze locatie dat integraal is afgestemd op de directe omgeving. In tegenstelling tot het bestemmingsplan wat vooral restrictief van aard is, geeft het beeldkwaliteitsplan inzicht in de ruimtelijke vormgeving van de locatie.





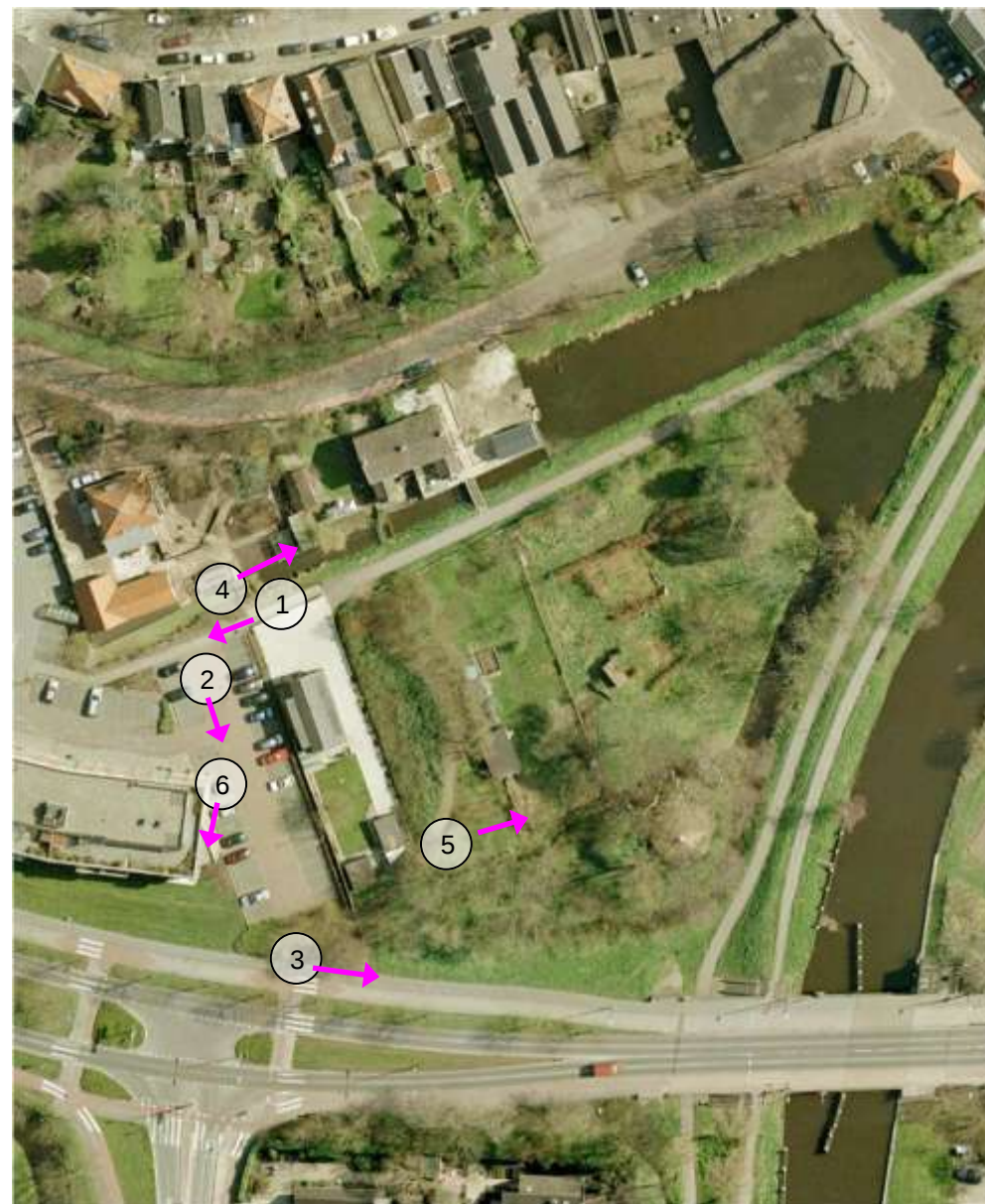
1



2



3



4



5



6



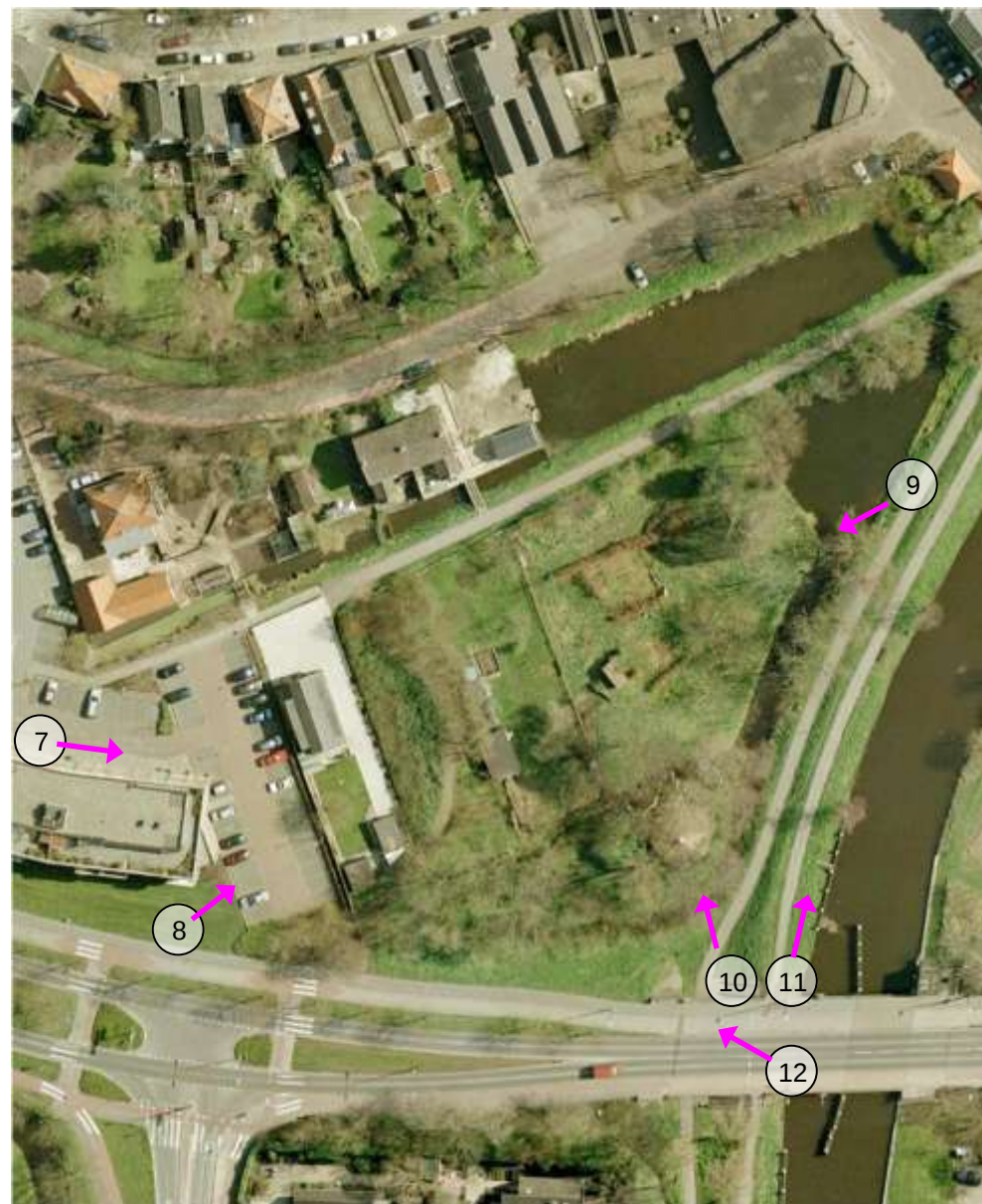
7



8



9



10



11



12

1. Stedenbouwkundig concept

Het stedenbouwkundig concept vloeit voort uit een inventarisatie en analyse van bestaande gemeentelijk beleidstukken en plannen. Dit betreft de structuurvisie en het bestemmingsplan. Ook de historische context is in de historisch stad Oudewater van groot belang. In de navolgende paragrafen zullen deze onderwerpen nader worden uiteengezet.



Uitsnede plankaart structuurplan

Structuurvisie

In het structuurplan van mei 2005 staat het projectgebied genoemd als zijnde een inbreidingslocatie waar ruimte is om 12 tot 16 woningen te ontwikkelen. De plankaart horende bij het structuurplan geeft aan dat een groen openbaar park aan de rand van de binnenstad hier wenselijk wordt geacht. Aan de noordzijde van dit park is bebouwing mogelijk.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan

Bestemmingsplan

De hoofdbestemming van het plangebied is groengebied. De bestaande woning (Papenhoef 1) is als zodanig bestemd. De goothoogte voor de bebouwing (4 meter) is conform de bestaande bebouwing. Het appartementengebouw aan het Joostenplein heeft een maximum hoogte van 15 meter. Het voormalige tuinhuis (theekoepel) heeft de bestemming recreatiewoning met daarbij de aanduiding monument. Het water is conform de bestaande situatie in het bestemmingsplan opgenomen.

2. Cultuurhistorische context

2.1 Historie

In deze omgeving, het vroegere Papenhoef, lagen verscheidene 'buitentuinen' met koepels in bezit van welgestelde ingezetenen van de stad.

Ook aan de overkant van de Nieuwe Singel was dat het geval.

Ver voor de tijd dat het gebied als buitentuin werd gebruikt was heeft op deze plek een heilig bosje heeft gestaan (Schakenbos) dat door de eerste bewoners van Oudewater werd gebruikt voor het brengen van offers aan Wodan, Thor en Freija (van Zyll).

Ingezoomd op de locatie zijn de buitentuinen duidelijk waarneembaar evenals de doorgaande watergang langs de Papenhoef. De buitentuinen zijn in verval geraakt of hebben plaats gemaakt voor stedenbouwkundige ontwikkelingen. Ook het doorgaande karakter van de watergang is verloren gegaan. Concluderend kan worden gesteld dat vanuit cultuurhistorisch oogpunt het gebied geen aanknopingspunten meer biedt om dit aspect te versterken, behoudens de theekoepel.

De theekoepel aan de Oude Hekendorperweg heeft in zijn soort forse afmetingen. Deze theekoepel (tuinhuis) ligt aan de stadszijde van het viaduct, aan de binnenkant van de IJsselkade, waarop alleen een fiets- en wandelpad is aangelegd. De koepel staat op een verhoging, ongetwijfeld om over de kade heen uitzicht op de rivier te hebben. Het gebouwtje ligt aan het eind van wat eens een grote tuin moet zijn geweest.

Een foto ervan gemaakt aan het eind van de vorige eeuw, draagt het opschrift 'koepel van Van Aelst'. De koepel heeft een achthoekige grondplan en witgeschilderde houten wanden die grotendeels uit 'glas' deuren bestaan met luiken ervoor en vaste bovenlichten daarboven. Het heeft een rieten dak met beschilderde topbeschermingen een houten schulprand.

Het gebouwtje vertoont de kenmerken van de chaletstijl. De koepel is gebouwd in 1874 bij de oorspronkelijke boerderij van C.G. van Aelst, zoon van de toenmalige directeur van de touwfabriek, Diemerbroek 10. In 1882 werd de koepel gedemonteerd en verplaatst naar de huidige locatie, boven op de oorspronkelijke ijskelder in de siertuin en boomgaard van de familie van Aelst.

Of er nog resten van de ijskelder aanwezig zijn zal bij de uitwerking van het plan nader onderzocht dienen te worden. Het gebouw is door zijn slechte bouwtechnische staat op dit moment niet meer als zodanig te gebruiken. De koepel heeft de status van monument, waarmee in de verdere planvorming rekening moet worden gehouden. De begroeiing rondom het gebouw is verwilderd. Het voornemen is om de koepel te restaureren en als onderdeel van het parkgebied een openbare functie te geven.



Theekoepel

Plangebied

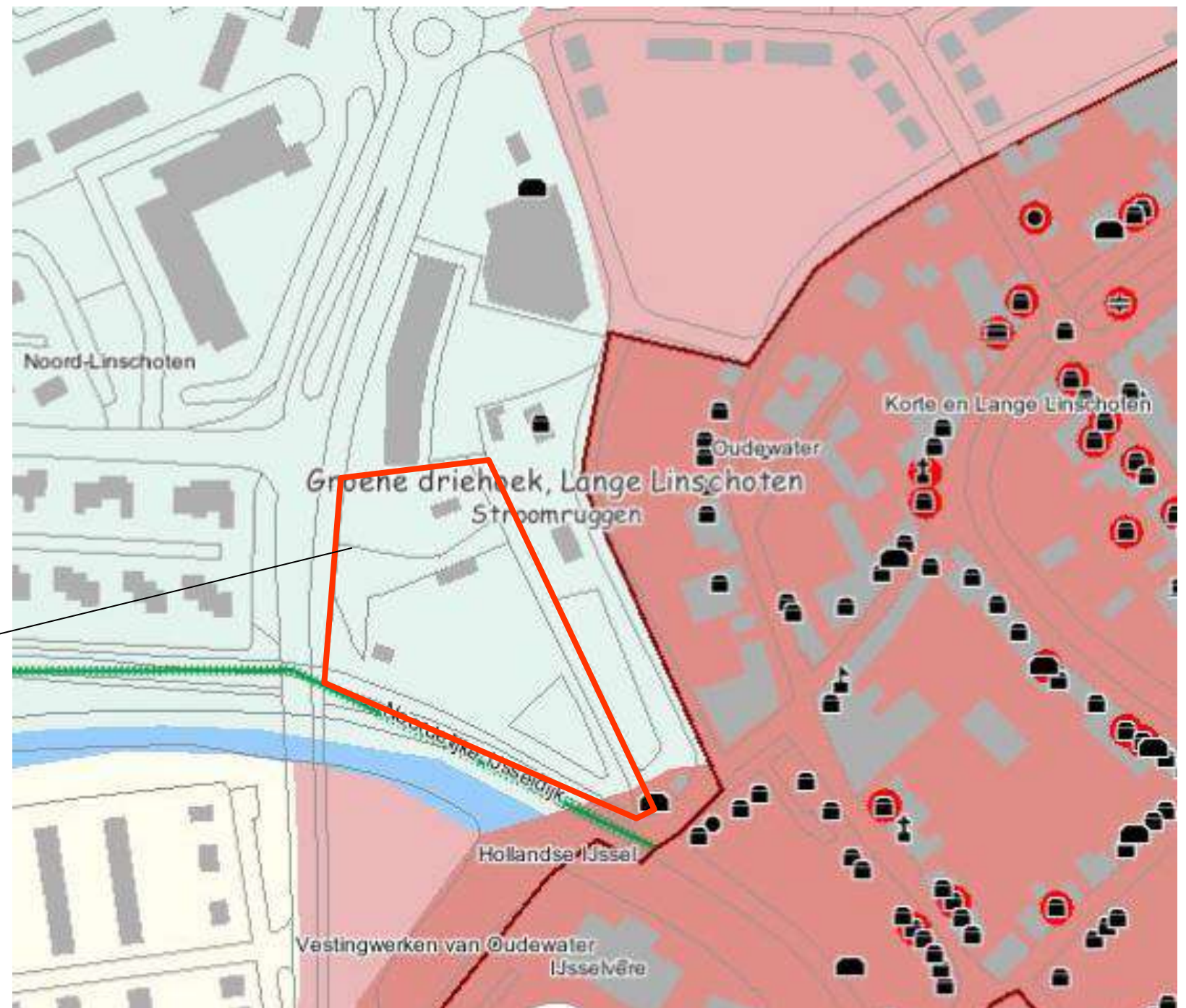
2.2 Archeologie

De cultuurhistorische kaart van de provincie Utrecht geeft aan dat hier sprake is van een strokenverkaveling met een hoge waardering.

Het cultuurhistorisch beleid is gericht op het zoveel mogelijk veilig stellen van de aanwezige cultuurhistorische waarden. In gebieden met de aanduiding 'veilig stellen' is cultuurhistorie sturend voor de ontwikkeling. Er is sprake van een grote cultuurhistorische samenhang in tijd en ruimte. In het algemeen kennen deze gebieden al geruime tijd dezelfde (economische) functie en ruimtelijke opbouw en de verwachting is dat dit zo blijft. In deze gebieden wil de provincie grootschalige transformaties in ruimte en tijd voorkomen.

Landschappelijk gezien is met name de singel achterlangs de woonbebouwing aan de Westsingel waardevol. Deze singel staat op zeer oude kaarten al als zodanig aangegeven. Dit valt grotendeels buiten het projectgebied alleen de uiterste zuidoost hoek wordt net aangetipt. Momenteel is dit als waterpartij ingericht. Hiermee dient in de planvorming rekening te worden gehouden als zijnde bij voorkeur behoud van de bestaande situatie.

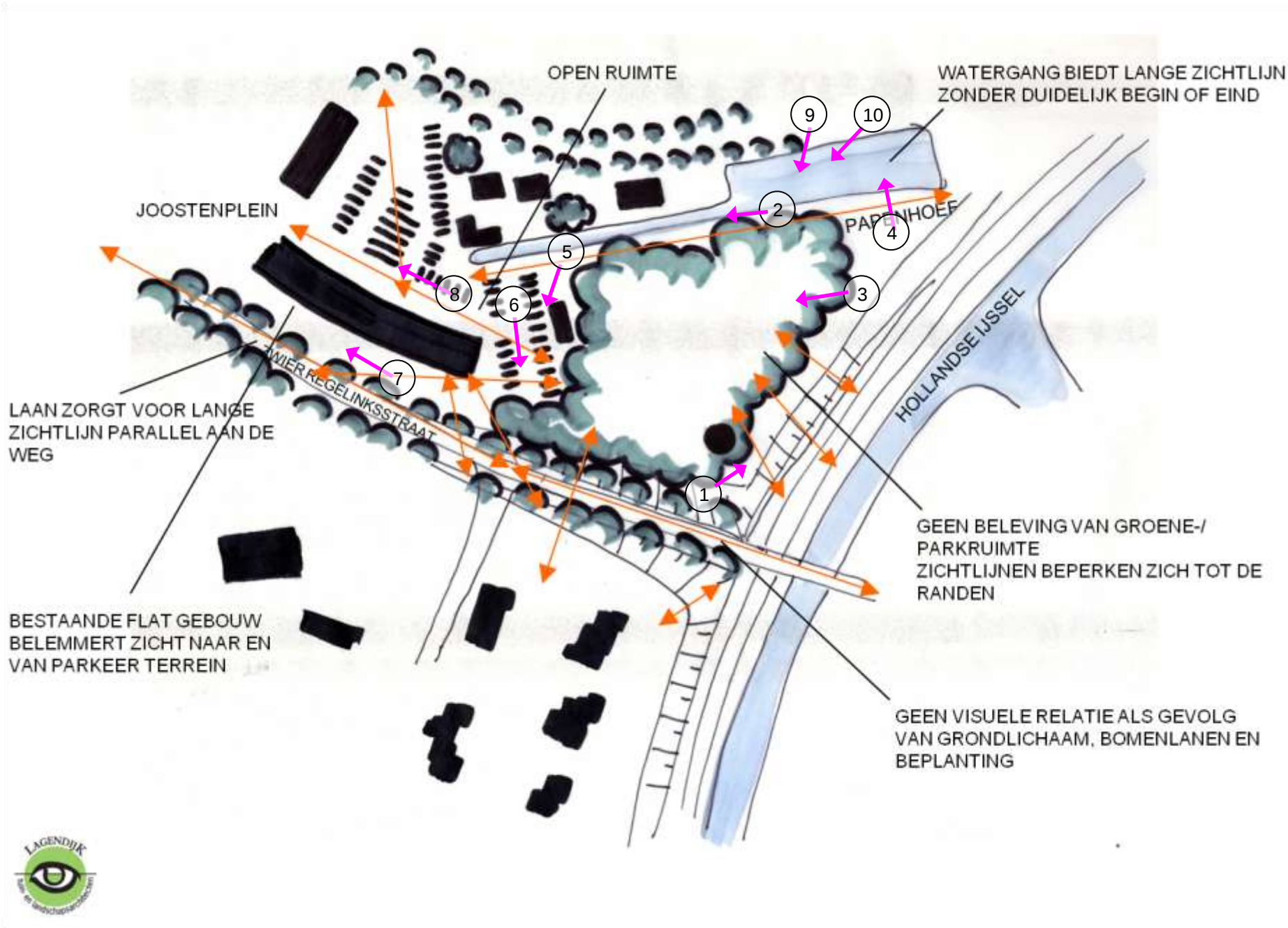
Plangebied



Uitsnede cultuurhistorische kaart provincie Utrecht

3. Bestaande ruimtelijke structuur

Ondanks de bijzondere ligging direct grenzende aan de historische stad kent het gebied geen intensief gebruik. Alleen het voetpad richting (Papenhoef) wordt als een directe route gebruikt. Voor het overige is het gebruik minimaal.



De huidige groene massa heeft nagenoeg geen interactie met de directe omgeving, als gevolg van beplantingsmassa, laanbeplanting en grondlichamen.



1

Vanaf het viaduct heeft men, met de theekoepel op de voorgrond, een direct uitzicht op de historische binnenstad.



2

Achterzijde Westsingel 5 met aansluiting via een eigen brug op het voetpad (Papenhoef).



3

Monumentale bomen aan de grote vijver. Bij de uitwerking van het plan zal een bomenplan worden gemaakt. In dit plan wordt aangegeven welke bomen ingepast worden in het ontwerp.



4

Papenhoef met op de achtergrond het kerkgebouw aan de Westsingel.



5

Papenhoef 1
Deze woning wordt afgebroken.



6

Parkeerplaats aan de noordzijde van het parkgebied.
Het voornemen is om deze parkeerplaats opnieuw met meer groen in te richten.



7

Ten noorden van de locatie staat evenwijdig aan de J.J. Vierbergenweg / Zwier Regelinkstraat een bouwblok welke toegankelijk is vanaf het Joostenplein.
De architectuur van dit bouwblok wijkt sterk af van de individuele architectuur van de historische binnenstad. Het gebouw heeft aan de zijde van de J.J. Vierbergenweg / Zwier Regelinkstraat een hoogte van 4 lagen.
De 5e laag is vanaf deze zijde alleen van afstand waarneembaar.



8

Joostenplein met de toegang(en) tot het bouwblok aan de J.J. Vierbergenweg / Zwier Regelinkstraat. Aan deze zijde heeft het gebouw een hoogte van 5 lagen.



9

Gevelwand Arminiusplein (zuidzijde plangebied)



10

Westsingel met zicht op Appartementengebouw aan de J.J. Vierbergenweg / Zwier Regelinkstraat

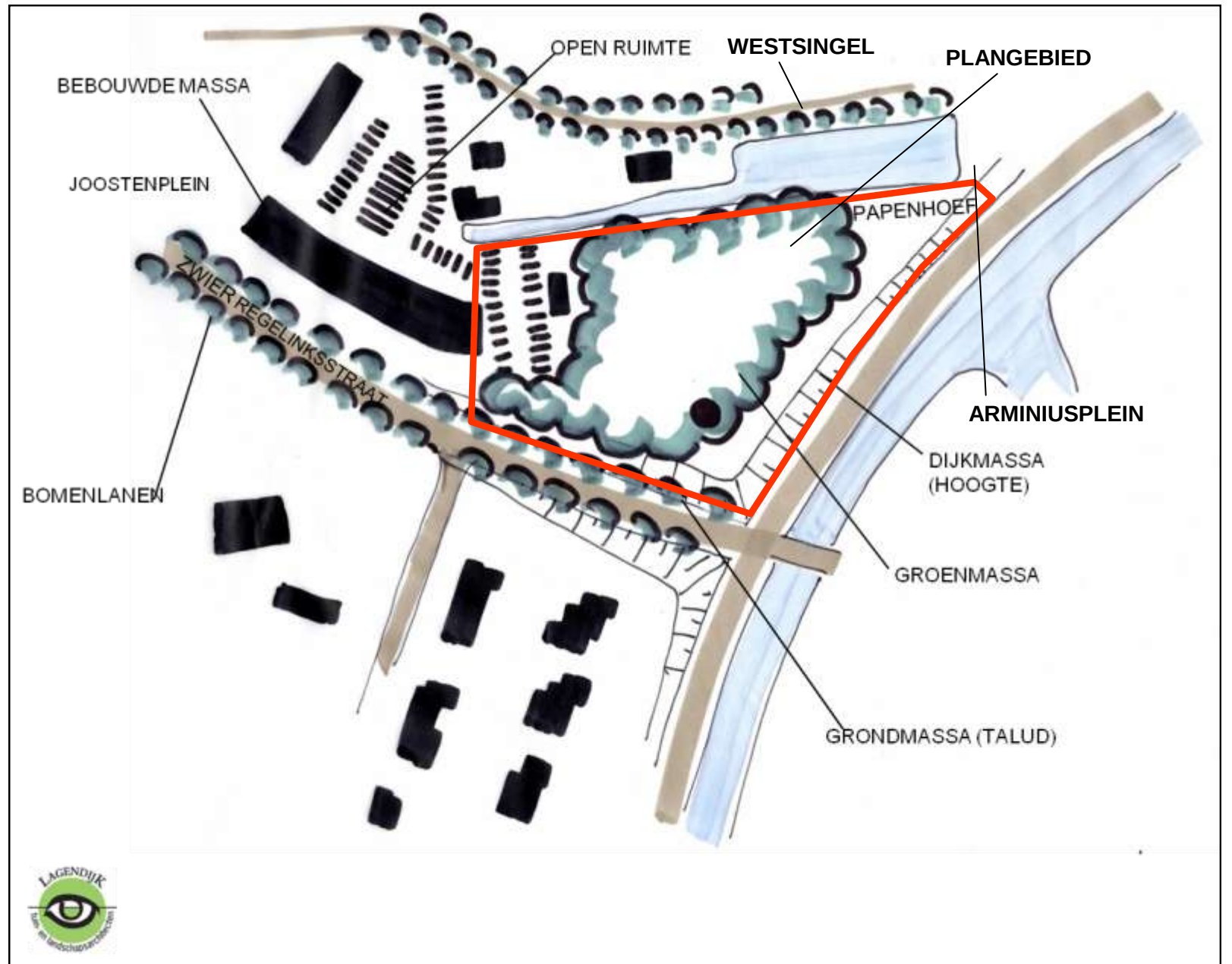


Schets bestaande situatie

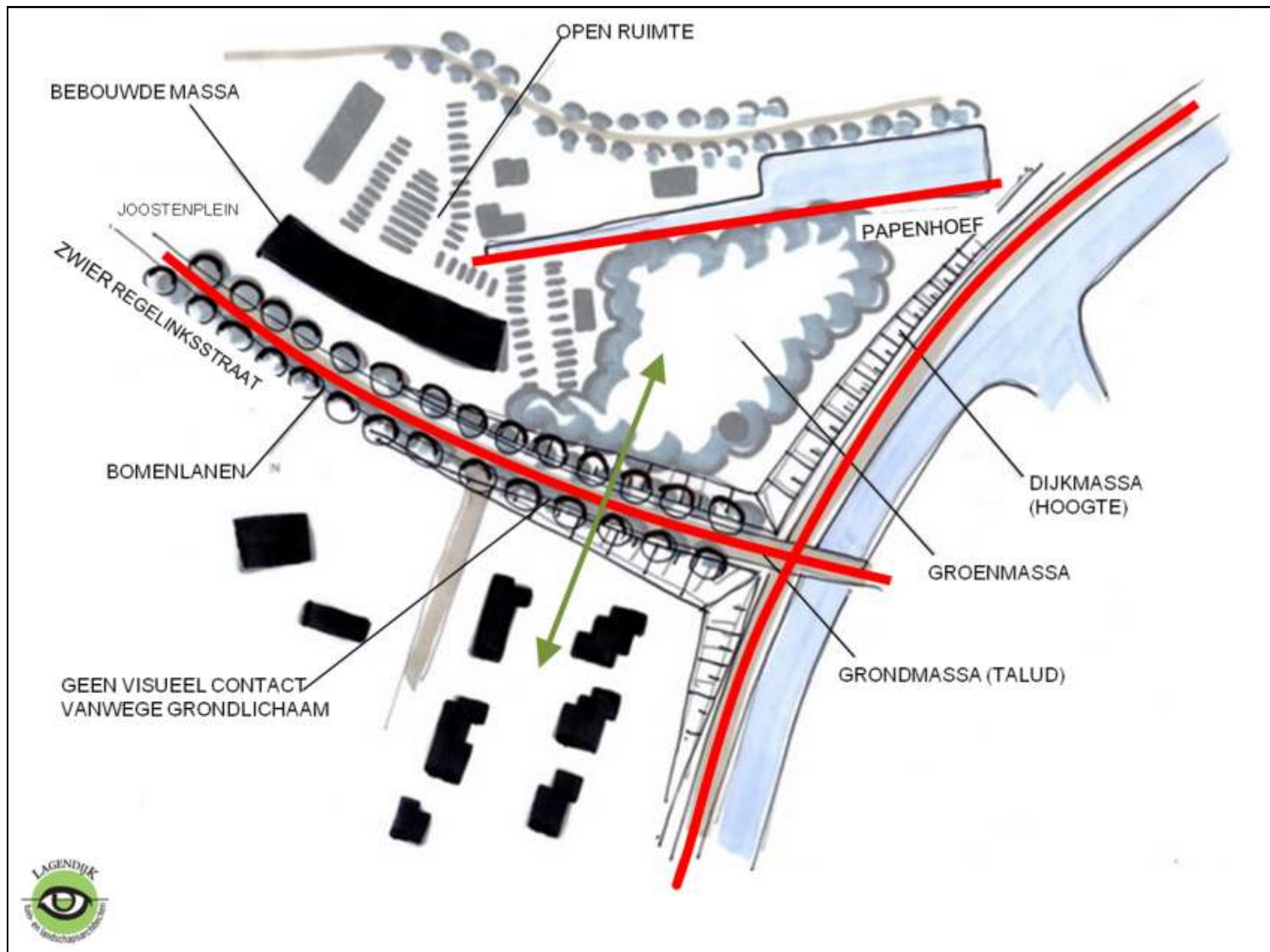


- Vanaf de J.J. Vierbergenweg / Zwier Regelinkstraat ervaart men het gebied als een open ruimte enigszins weggezaakt ten opzichte van de weg. De weg ligt hier hoger vanwege de brug over de rivier de Hollandsche IJssel;
- Aan de zijde van de Hollandsche IJssel heeft men vanaf de dijk een direct uitzicht op het groengebied. Vanaf deze plek heeft men over de lengte as van de Hollandsche IJssel zicht op de historische binnenstad;
- Aan de zijde van het Arminiusplein ligt de locatie min of meer weggestopt achter een paar gebouwen.
- Vanaf de Westsingel kijkt men over het water (deel van de historische gracht) naar het plangebied.
- Aan de noordzijde ligt het plangebied enigszins verstoppt.

De ligging van de locatie maakt dat deze vanaf de verschillende randen wisselend wordt ervaren.



Het projectgebied wordt gekenmerkt door een gesloten groenmassa met aan de noordzijde in schril contrast een parkeerplaats zonder enige begroeiing. Aan de westzijde (de Zwier Regelinkstraat) bevindt zich een grondmassa, evenals de dijk langs de Hollandse IJssel wat een noordelijke begrenzing vormt.



De Papenhoef vormt onderdeel van de historische structuur gekenmerkt door een rechte watergang. Daarentegen is de Hollandse IJssel als meanderende rivier door het landschap een dominante verschijning mede door het verhoogde dijklichaam en vormt daarmee een gebogen zuidgrens.

De westzijde is eveneens een gebogen grondlichaam dat onderdeel vormt van de stedenbouwkundige structuur van een veel groter stedelijk gebied. De hoogte is daar van belang vanwege de aansluiting met de brug over de Hollandse IJssel. Deze wordt eveneens krachtig aangezet met dubbele bomenlanen.

Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door een afgeleide van deze stedenbouwkundige structuur te weten een bebouwde massa.

Het huidige gebied kan worden gekarakteriseerd als een gesloten groenmassa met een eigen structuur, bepaald door de harde duidelijk gedefinieerde randen zonder enige interactie met de omgeving.

4. Visie

De bijzondere ligging, net buiten het gebied 'beschermd stadsgebied', maakt dat de locatie wordt ervaren als de plek waar je de historische stad in of uitgaat. De omgeving wordt gekenmerkt door verschillende architectuurstijlen uit verschillende eeuwen, wel veelal uit de 20ste eeuw.

Historische prenten laten zien dat bij op de grens van stad en ommeland vaak markante gebouwen staan bestaande uit verschillende delen. Een dergelijk gebouw is meestal ontstaan door verschillende uitbreidingen in de loop der jaren. De herkenbaarheid van de verschillende delen is bepalend voor de beleving van dergelijke bebouwing. Het projectgebied kan worden gezien als een poort of entree gebied voor de bestaande uitbreidingswijk en een schakel met de historische binnenstad in plaats van een tamelijk anonieme groene massa dat geen interactie heeft met de omgeving.

Het streven is om hier twee gebouwen te situeren bestaande uit een compositie van verschillende volumes die gezamenlijk een ruimtelijke eenheid vormen. De beide bouwmassa's worden als 'strooigoed' gepositioneerd. De exacte locatie verdient zorgvuldige afweging van nader toe te lichten factoren. Deze keuze maakt het mogelijk om gebouwen te ontwerpen met een structuur die aansluit op de historische binnenstad. In de beleving begint achter dit gebouw de stad van het heden.

De gebouwen en het aangrenzende openbaar groengebied moet als een samenhangend geheel worden ervaren. De beleving van een openbare parktuin horende bij een 'buiten' staat hierbij centraal. Waar mogelijk is het wenselijk het Joostenplein en de bestaande parkeergelegenheid bij de ontwikkeling te betrekken als de desbetreffende grondeigenaren daartoe bereid zijn. Hiermee wordt een positieve impuls aan de beeldkwaliteit van deze hele omgeving bereikt.

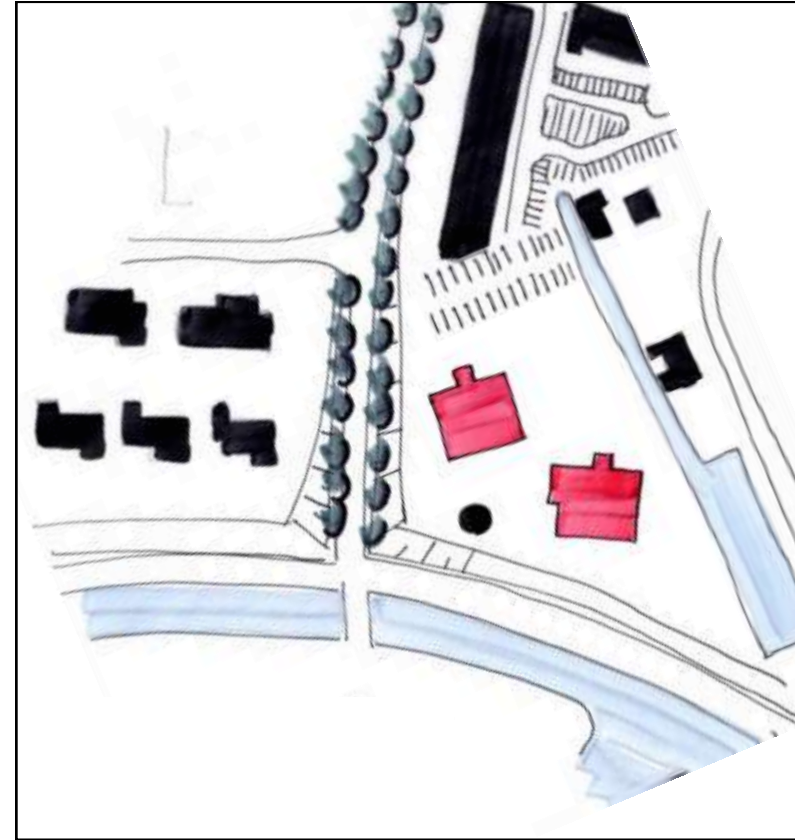
5. Stedenbouwkundige uitgangspunten

5.1 Randvoorwaarden

De beleving van de groene structuur van de J.J. Vierbergenweg / Zwier Regelinkstraat is bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van deze weg. Uitgangspunt is dat deze groenstructuur niet mag worden aangetast. Wanneer mogelijk moet de belevingswaarde worden versterkt. De structuurvisie geeft een bebouwing weer die de J.J. Vierbergenweg / Zwier Regelinkstraat visueel gezien versmald. Door deze situering komt de groene beleving onder druk te staan.

Als reactie hierop is in eerste instantie gezocht naar een bebouwing evenwijdig aan de J.J. Vierbergenweg / Zwier Regelinkstraat. Door deze situering ontstaat er een wand aan de oostzijde. Een dergelijke wand sluit niet aan op de bestaande structuur.

In overleg met welstand is gezocht naar een inpassing van een bebouwing in een parkachtige setting. De gewenste parkachtige setting is alleen haalbaar als er het benodigde parkeren wordt opgelost door het maken van een gebouwde parkeervoorziening onder het gebouw.



Ingezoomd op de locatie kan worden geconstateerd dat er sprake is van onregelmatige kavelgrenzen.

Aansluiting op de richting van omliggende gebouwen heeft geen meerwaarde vanwege de krachtige structuur van de J.J. Vierbergenweg / Zwier Regelinkstraat.

De gebouwen willekeurig als 'stroigoed' ten opzichte van elkaar plaatsen versterkt het parkachtig karakter. De gebouwen zijn min of meer incidenten in het groen. (zie ook referentiebeelden Engelse landschapsstijl op pagina 27)



Bestaande situatie



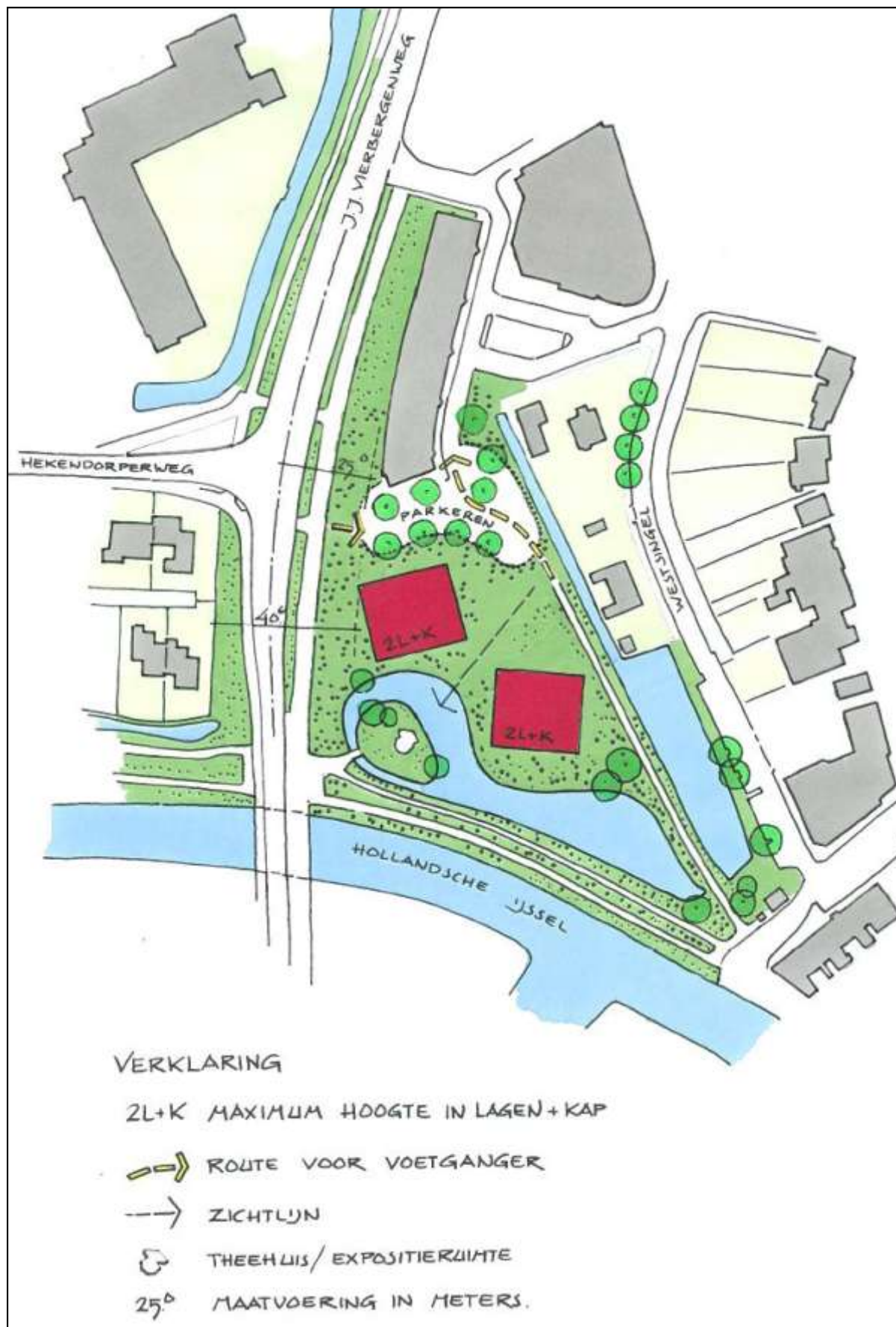
Bebouwingsstructuur structuurvisie 2005



Evenwijdig aan de J.J. Vierbergenweg / Zwier Regelinkstraat



Bebouwing in het park (voorkeursmodel)
(na overleg welstand)



Stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart

5.2 Randvoorwaardenkaart

Algemeen

Op de stedenbouwkundige randvoorwaarden kaart staat aangegeven aan welke eisen de situering van het gebouw moet voldoen. Mogelijk beperkingen vanwege geluidhinder vanaf de J.J. Vierbergenweg / Zwier Regelinkstraat zijn bij het bepalen van de rooilijn niet meegenomen.

De maatvoering van de locatie maakt dat de architectonische uitwerking met zorg moet worden ingepast. De situering van de bebouwing moet dan ook met behulp van een Stedenbouwkundig MatenPlan (SMP) worden vastgelegd.

Theehuis

Het theehuis wordt als zodanig in het plan opgenomen en gerestaureerd. Bij de uitwerking van het inrichtingsplan voor de buitenruimte moet rekening worden gehouden met de zichtbaarheid van het theehuis.

Het theehuis krijgt een openbare functie (theehuis en/of tentoonstellingsruimte) en is bereikbaar via een netwerk van voetpaden door het park.

Bouwhoogte

Het aansluiten van de toekomstige bebouwing op de bestaande omgeving is een belangrijke opgave. Enerzijds is het vanuit de historie gezien te motiveren om hier een bijzonder ensemble aan bebouwing te situeren, anderzijds mag de aansluiting op de aangrenzende bestaande bebouwing niet als storend worden ervaren.

Op de stedenbouwkundige randvoorwaarden kaart staat aangegeven welke bouwhoogtes maximaal toelaatbaar zijn. De hoogte voor beide gebouwen is 2 lagen en een kapverdieping op een (half) verdiepte parkeerlaag.

Oriëntatie

Kenmerkend voor de locatie is dat er geen achtergevels zijn. Alle gevels grenzen aan een openbare ruimte of watergang. De architectuur van de bebouwing moet hier met zorg op inspelen.

Bezonnning

In tegenstelling tot bijvoorbeeld de Engelse wetgeving zijn er in ons land geen wettelijk normen voor bezonnning. Wel zijn er door TNO bezonningsnormen opgesteld die overeen komen met die van de Engelse wetgeving. Aanbevolen wordt om de normen van TNO aan te houden.

Bezonningsnormen

Minimum norm.....Op 19 februari (23 oktober) 2 uur zon in de woonkamer.

Streefnorm.....Op 20 januari (23 november) 3 uur zon in de woonkamer.

TNO heeft geen norm voor de tuin. Aanbevolen wordt om de volgende norm voor tuinen te gebruiken.

Op 21 maart (23 september) minimaal 5 uur zon in de achtertuin op een oppervlak van minimaal 16 m².

Openbare ruimte

Park

De ruimtelijke kwaliteit van de locatie wordt in hoge mate bepaald door de samenhang tussen bebouwing, park en plein. Om een zorgvuldige afstemming te waarborgen moet het ontwerp voor de buitenruimte gelijkmatig met het ontwerp voor de bebouwing worden ingediend. Verder dient het gebied de uitstraling van een park in plaats van een groen massa te krijgen, waarbij de volgende uitgangspunten moeten worden gehanteerd:

- Park meer zichtbaar en toegankelijk maken voor iedereen;
- Behoud waardevolle bomen;
- Bestaande groene ruimte opwaarderen tot park met meer belevingswaarde;
- Groene restruimte omvormen tot centrale entreepoort van de woonwijk en koppeling met het historisch centrum;
- Park met 2 parkvilla's als parels in groene ruimte creëren;
- Water voor waterberging en verhoging belevingswaarde;
- Opwaarderen beeldkwaliteit bestaande flat e.o.;
- Bestaande paviljoen herstellen en positie opwaarderen;
- Ontsluitingswegen tevens voetpaden in park laten zijn ter voorkoming van onnodige verharde ruimte;
- Behoud van bestaande parkeerplaatsen aan de rand van het gebied.

Route voor wandelaars

De bestaande verbinding voor wandelaars vanaf het Arminiusplein naar het Joostenplein moet in het plan worden opgenomen. Ook de verbinding met de J.J. Vierbergenweg / Zwier Regelinkstraat is voor optimalisatie van de voetgangers verbinding essentieel. De situering van de route staat op de randvoorwaardenkaart aangegeven.

Water

In overleg met het waterschap dient te worden nagegaan of wordt voldaan aan de watertoets. In zijn algemeenheid is de volgende vuistregel van toepassing: De bestaande hoeveelheid wateroppervlak aangevuld met 10% van het (nieuw te maken) verharde deel moet worden ingericht als oppervlakte water.

Parkeren

Met uitzondering van het bezoekers parkeren dient het parkeren op eigen terrein plaats te vinden. Onderstaande parkeernormen zijn inclusief 0,3 pp voor bezoekers. Bezoekers parkeren moet altijd als een openbaar toegankelijke parkeerplaats worden aangelegd.

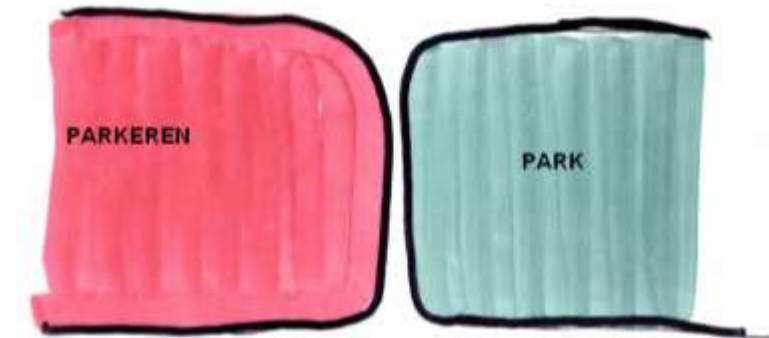
Woningen koop / huur > 85 m² < 100 m²..... 1,5 parkeerplaats per woning

Woningen koop / huur > 100 m²..... 1,8 parkeerplaats per woning

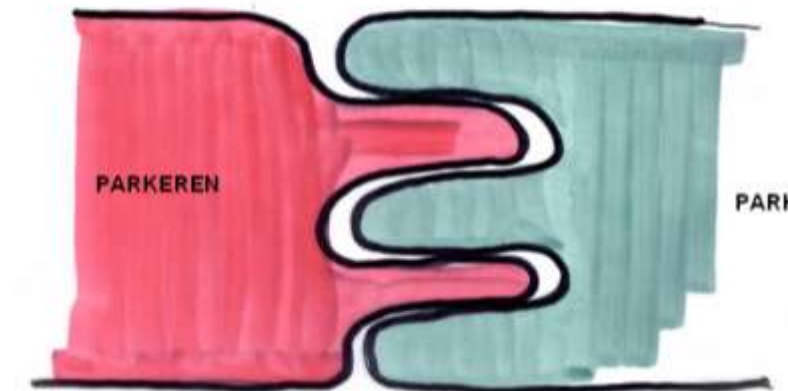
Woningen koop > 150 m²..... 2.0 parkeerplaats per woning

De maatvoering van de parkeerplaatsen moet voldoen aan de eisen zoals staan aangegeven in de ASVV. De parkeergarage moet vanaf de noordzijde (Joostenplein) worden ontsloten. De aanwezige parkeerplaatsen mogen niet worden meegeteld in de totale parkeerbalans.

In de huidige situatie is er een abrupte overgang tussen park (groene ruimte) en parkeren.



HUIDIGE SITUATIE



NIEUWE SITUATIE

Doel in de nieuwe situatie is om een betere integratie van park en parkeren te realiseren om zo meer samenhang met de bestaande omgeving van het gebied te realiseren en het groene karakter te maximaliseren.

Erfafscheiding

Hoge gesloten tuinmuren of schuttingen zijn niet toegestaan. De gebouwen moeten een dusdanige uitstraling hebben dat de openbare parkruimte gezien en beleefd wordt als integraal onderdeel van het plan. Dat betekent geen hekwerken om de gebouwen heen en een vrij toegankelijk gebied voor iedereen. Met de vormgeving van de gebouwen dient ten aanzien van beveiliging hiermee rekening te worden gehouden.

Om zoveel mogelijk een groene uitstraling van het parkgebied te behouden moeten de paden daar waar van toepassing een multifunctioneel karakter hebben. Dat wil zeggen; de auto ontsluiting naar de gebouwen doet tevens dienst als voet/fietspaden. Ter voorkoming van ongewenst auto verkeer in het park kan dmv verzinkbare palen toegang voor alleen bestemmingsverkeer mogelijk gemaakt worden.

5.3 Positie van gebouwen

Bij de verdere uitwerking van het plan is een zorgvuldige positionering van de gebouwen essentieel.

De volgende criteria zijn hierbij van belang:

- A. De maaiveldhoogte
- B. De waterhoogte
- C. De vloerpeilhoogte
- D. De profilering en hellingshoeken van taluds langs waterpartijen
- E. De positie van bestaande waardevolle bomen
- F. De relatie tussen gebouw en omgeving zowel binnen als rondom het projectgebied.

A. De maaiveldhoogte

De bestaande maaiveldhoogte heeft een nauw verband met de vloerpeilhoogte en de hoogte van het waterpeil. Hoe dichter deze bij elkaar des te groter is de ruimtelijke beleving van het water.

B. De waterhoogte

Zie ook paragraaf A maaiveldhoogte

De bestaande hoogte van het waterpeil kan worden gehandhaafd verhoogd of verlaagd.

Mogelijkheden dienen te worden onderzocht bij het Hoogheemraadschap.

De aanwezigheid van de dijk kan hierbij beperkingen opleggen. Andere factoren die van belang zijn, zijn waterkwaliteit en doorstroming. Daarnaast kan de waterhoogte niet ongestoord worden aangepast omdat bestaande bomen hun wortelgestel hierop hebben afgestemd. Een verhoging betekent enige mate van wortelsterfte van deze bomen met aftakeling van de bomen tot gevolg.

Een verlaging betekent meer bewortelingsruimte voor bomen echter minder belevingswaarde van het water en is met name dit laatste is niet wenselijk.

C. De vloerpeilhoogte

De vloerpeilhoogte dient te worden afgestemd op de gewenste maaiveldhoogte. Om zetting van het gebied te voorkomen, vooral ter hoogte van de aansluiting met gebouwen dient dit hoogteverschil met het bestaande maaiveld zo klein mogelijk te worden gehouden.

D. De profilering en hellingshoeken van taluds langs waterpartijen.

De keuze van het juiste profiel draagt in belangrijke mate bij aan de beleving van water in het gebied. Flauwe hellingshoeken verdienen de voorkeur, het water oogt vriendelijke en uitnodigend. Vanuit be heer- en ecologisch oogpunt heeft dit eveneens voordelen.

E. De positie van bestaande waardevolle bomen

Gezien de aanwezigheid van waardevolle bestaande bomen is het van belang de bomen te inventariseren op soortkeuze, stamdiameter en stamvoetheogte. Vanwege de maat van de bestaande waardevolle bomen is het uit kosten oogpunt evenals behoud van de conditie van bomen gewenst dit onveranderd te laten. Ook dienen binnen de kroonprojectie van deze bomen geen graaf- of versturende werkzaamheden te worden uitgevoerd.

F. De relatie tussen gebouw en omgeving zowel binnen als rondom het projectgebied.

De mate van de groene setting waarin de gebouwen zich zullen bevinden hangt mede af van de grootte van de groene bufferruimte tussen de gebouwen en hun omgeving. Het is vanuit dat oogpunt van belang dat voldoende ruimte wordt gecreëerd voor het plaatsen/handhaven van bomen en het aanbrengen van onderbegroeiing.

Daarnaast zijn eveneens de eerder genoemde stedenbouwkundige uitgangspunten van belang. Dat wil zeggen een zo los mogelijk gestrooide setting van de gebouwen in hun ruimte vanwege de geaardheid van het projectgebied. Dit betreft de onregelmatige zijden en wisselende hoogten van de randen van het gebied en het voorkomen van versterking of aansluiting van aanwezige stedenbouwkundige lijnen en structuren.

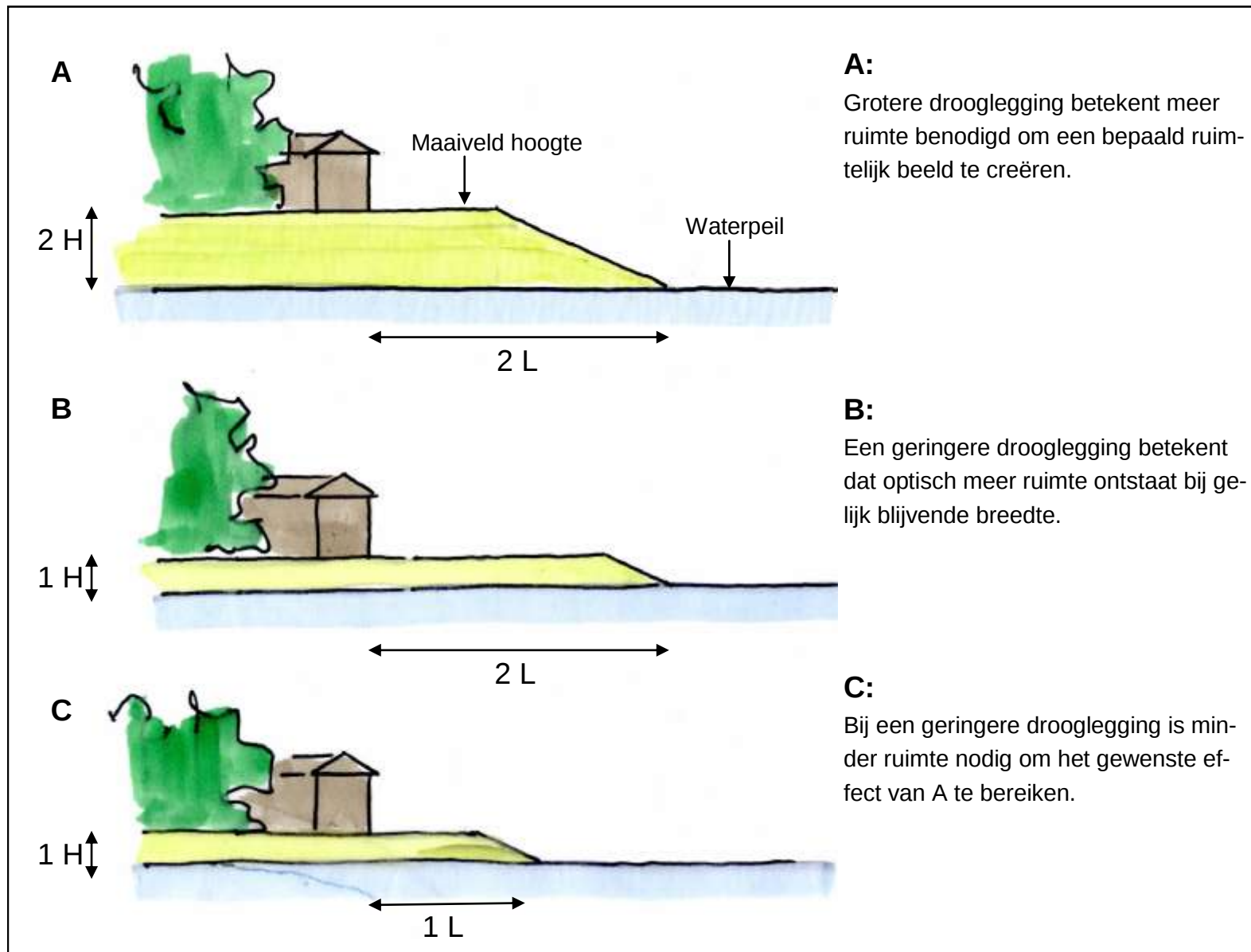


Voorbeeld 1 profilering en hellingshoeken vanuit taluds langs waterpartijen.

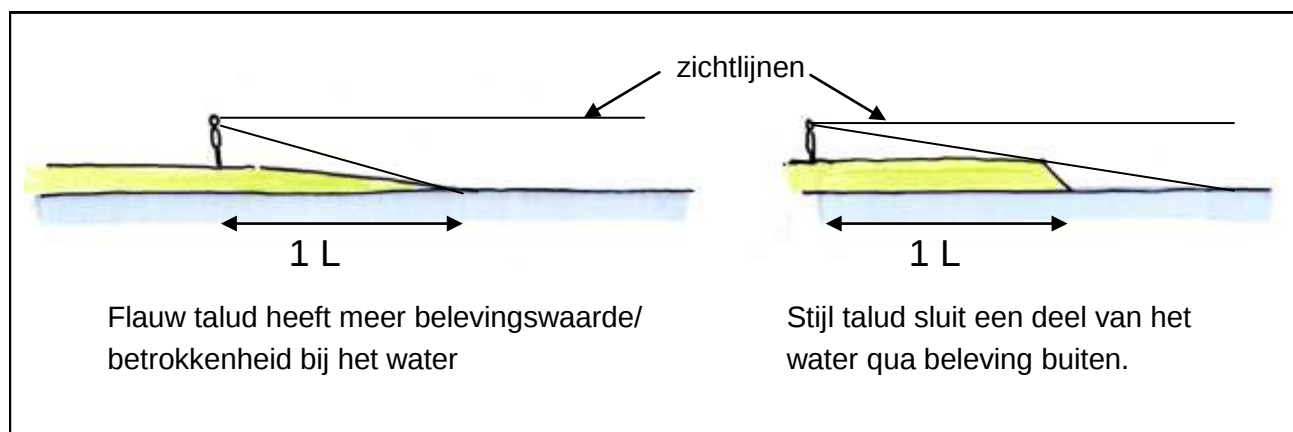


Voorbeeld 2 profilering en hellingshoeken vanuit taluds langs waterpartijen.

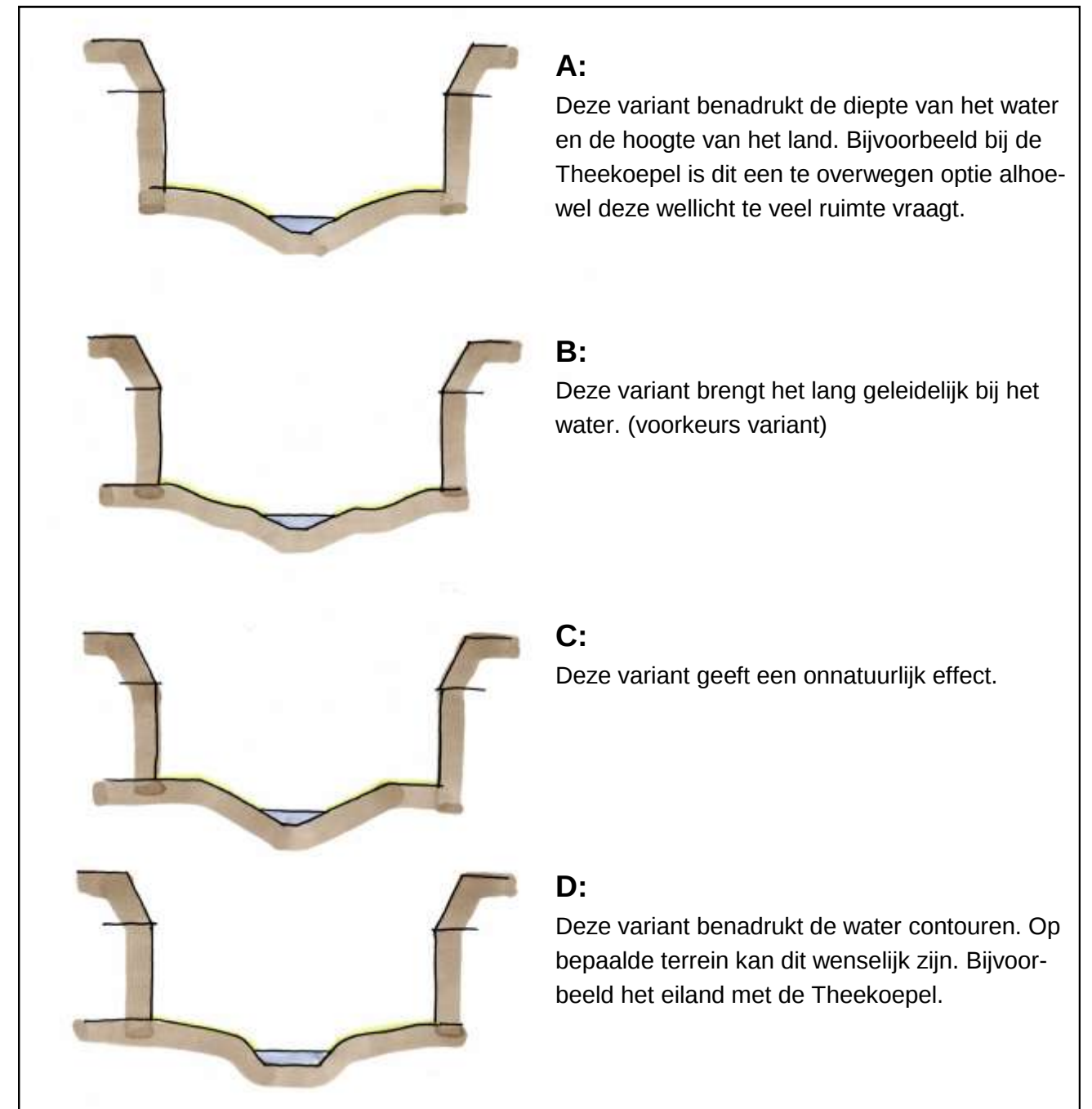
Principe profielen relatie maaiveldhoogte - waterpeil - vloerpeilhoogte



Principe profiel hellingshoek talud



Principe profielen van taluds en hun ruimtelijk effect



6. Architectuur

Deze nieuwe ontwikkeling (genoemd in de structuurvisie) sluit niet aan op de criteria uit de welstandsnota omdat deze alleen de toetsingscriteria voor de bestaande situatie aangeeft. Dit maakt het noodzakelijk om voor deze locatie nieuwe welstandscriteria, middels een beeldkwaliteitsplan, uit te werken. Na vaststelling van dit beeldkwaliteitsplan door de raad vormen deze regels de basis voor de welstandsbeoordeling. Gekozen is voor een opzet met gebiedsgerichte criteria en algemene welstandscriteria.

6.1 Gebiedsgerichte criteria

Uitgangspunt is dat hier gebouwen komen welke qua maat en schaal aansluiten op de historische identiteit van de locatie met een eigentijdse vormgeving.

Kenmerkend voor een gebouw aan de rand van de stad is dat deze is samengesteld uit verschillende delen. De herkenbaarheid van deze delen maakt dat het gebouw ondanks zijn volume een individuele identiteit heeft.

De herkenbaarheid van de verschillende delen is een belangrijk architectonisch uitgangspunt.

Situering

- een ensemble van gebouwen met een verspringende rooilijn. De schaalgrootte van de gebouwen moet aansluiten op de omgeving en de binnenstad.

Oriëntatie

- alzijdig, kopgevels en zijgevels van de bebouwing grenzend aan het openbare gebied als voorgevel detailleren. De situatie kent geen achtergevels.
- ontsluiting vind plaats via de noord, noord-west of noord-oostzijde om de relatie met de Hollandse ijsel vrij te houden van auto ontsluiting.

Bouwmassa

- een als zodanig herkenbaar hoofdgebouw.
- de hoofdmassa kan worden verbijzonderd door toepassing van erkers, serres aan en uitbouwen.
- een accent in hoogte en vormgeving op bijzondere plekken is wenselijk.
- geleding in het volume of de volumes aanbrengen.
- De gebouwen moeten verwantschap vertonen, behorend tot dezelfde familie

Gevel

- verticale geleding waardoor de verschillende delen herkenbaar worden.

Dak

- divers, zadeldak, tentdak of een afgeleide daarvan.
- de nokrichting is vrij, mits er sprake is van een evenwichtige stedenbouwkundige structuur.
- ondergeschikte eenlaagse gebouwdelen kunnen een plat dak krijgen.

Materiaalgebruik

- eenheid in materiaal gebruik.
- traditioneel, natuurlijke materialen.
- metselwerk, baksteen in aardetint (geel rood of bruin) als basis voor de gevel een afwijkende kleur voor bijzondere elementen is toegestaan mits deze ondergeschikt is ten opzichte van het totaal.
- gebakken, keramische pannen, in natuurrood of donkere kleur (blauw gesmoord).
- kozijnen gemaakt van hout heeft de voorkeur.

Detailering

- samenhangend en evenwichtig, moet sfeer en architectuurbeeld ondersteunen.
- wisselende goothoogte.
- prominente dakranden.
- plasticiteit in de gevel.

Bijgebouwen

- bijgebouwen moeten in eenzelfde architectuur als het hoofdgebouw worden ontworpen.
- bijgebouwen zijn qua volume ondergeschikt aan het hoofdgebouw .

Kleurgebruik

- sterk met de omgeving contrasterende kleuren zijn niet toegestaan.

6.2 Algemene welstandscriteria

De algemene welstandscriteria vormen de basis voor iedere bouwplanbeoordeling door welstand. In bijzondere situaties wanneer de van toepassing zijnde welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene criteria.

In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene criteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van redelijke eisen van welstand ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonische vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

De algemene criteria bestaan uit een uiteenzetting van algemene architectonische begrippen en aspecten.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hoge eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzing en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de maatschappelijke realiteit.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door eenvoud verloren gaat.

Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het ruimtelijke een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Referentiebeelden

In zijn algemeenheid laat het beeld wat voor deze locatie wordt nagestreefd zich het beste omschrijven als “rustiek wonen is een ambiance van ingetogen chicheid”. Een integrale aanpak waarbij de inrichting van het park in samenhang met de bebouwing de basis vormt voor de ruimtelijke kwaliteit dient als uitgangspunt voor de planontwikkeling op deze locatie.



Wonen in het park



De voorkeur gaat uit naar een architectuur met als inspiratie de vormgeving van de klassiek buitenplaats.



De overgangen tussen het privé en openbaargebied moeten zorgvuldig worden vormgegeven

6.3 Referentiebeelden architectuur



Sfeerbeeld buitenruimte /bebouwing
Integratie water, beplanting en gebouwen



Verschillende eenvoudige volumes die als totaal een geheel
een samenhangend geheel vormen (ensemble van bebou-
wing) vormt de basis voor de structuur van de invulling.



Ontwerpen met oog voor detail

6.4 Referentiebeelden Engelse landschapsstijl



Belangrijke kenmerken: veel gras, vloeiende waterpartijen, gras doorlopend in het water afgewisseld met waterplanten oevers, solitaire bomen tot hun recht laten komen, plantvakken (grote vakken van 1 soort), follies en gebouwen gestrooid in de ruimte. Referentie beelden hebben betrekking op de parkinrichting en niet de architectuur.

7. Terreininrichtingscomponenten

Het openbaar gebied, het parkgebied rondom de geplande gebouwen bestaat uit parkeergelegenheid, paden, groene ruimte, water, parkmeubilair, afvalverwerking en verlichting. In dit hoofdstuk worden deze onderdelen nader toegelicht.

7.1 Parkeergelegenheid

Parkeren voor de bewoners van de geplande appartementen zal onder de gebouwen worden opgelost. De bestaande parkeerplaats aan de zuidzijde van het bestaande appartementencomplex is terrein van derden. Het biedt een toegevoegde waarde deze parkeerplaats anders vorm te geven en bij de parkruimte te betrekken om zo een betere integratie te bewerkstelligen.

Het type verharding is voor de gewenste beeldkwaliteit van belang. Om eenheid met de paden in het park te krijgen is het van essentieel belang dat dit overeenkomstig dezelfde materiaalkeuze is. Asphalt met parelgrind is een favoriete keuze. De parkeerplaatsen zelf kunnen eveneens hierin worden uitgevoerd. Als alternatief is voor de parkeervakken zelf een gebakken klinker, in een met het gebouw harmoniërende kleur mogelijk. De scheiding tussen de parkeerplaatsen dient op duurzame wijze, passend bij de gewenste beeldkwaliteit te worden uitgevoerd. Een goed voorbeeld zijn granietkeien.

7.2 Paden

Om de gewenste vloeiende booglijnen in het park het best tot z'n recht te laten komen is een verharding gewenst met een neutrale textuur. Uit oogpunt van eenheid dient deze in lijn met de rijloper van de parkeerplaats te worden uitgevoerd. De voorkeur gaat eveneens uit naar asphalt met een parelgrind afstrooilag.

7.3 Groene ruimte (zie voor referentiebeelden blz. 28)

De bestaande groene ruimte bestaat voor een belangrijk deel uit verwaarloosd bosplantsoen, doorgroeide fruitbomen in matige conditie en verschillende waardevolle bomen. Het geheel geeft in de zomer een groene uitstraling. Het is echter dusdanig dicht dat er van beleving van het groen, anders dan alleen de randen geen sprake is. In standhouden van de bestaande situatie is geen duurzame oplossing en zal verder verval tot gevolg hebben.

Het is van belang dat de groene uitstraling behouden blijft. In plaats van een massief gesloten blok is het wenselijk doorzichten en accenten te creëren, waarbij bepaalde solitair bomen, nieuw of bestaand tot hun recht komen. Dit fenomeen is karakteristiek voor de Engelse Landschapsstijl. Om dit te bereiken is het van belang waardevolle bomen in te meten en in te passen in de plannen.

Het type beplanting dient te bestaan uit gedeeltelijk verrijkt bosplantsoen aangevuld met passende beplanting in de wat meer stedelijke sfeer of grote groepen uit een soort zoals Rododendron. De beplanting zal moeten bestaan uit vakbeplanting van struikvormers en bomen. Ten aanzien van de bomen biedt de parkruimte bij uitstek de gelegenheid accenten te leggen op specifieke boomsoorten. Hierbij zal de nadruk moeten liggen op duurzame houtsoorten. Het fenomeen ecologie verdient ook de aandacht. Bij de sortimentsbepaling verdienen fourageer- en nestelgelegenheid de aandacht.



Voorbeeld Granietkeien als scheiding tussen parkeerplaatsen



Voorbeeld Granietkeien als scheiding tussen parkeerplaatsen



Voorbeeld asphalt afgestrooid met parelgrind

Vanwege de belangrijke locatie is het vanuit esthetisch oogpunt van belang sierwaarde in de verschillende seizoenen tot uitdrukking te brengen. Enkele aandachtspunten zijn bloeitijd, blad texturen, kroon- en blad vormen en herfstkleuren. Daarnaast is goede afstemming met de gebouwen van belang om een optimale integratie te bereiken. Doelstelling is het creëren van een harmonieus en evenwichtig beeld. Enkele referentiebeelden geven een eerste impressie van de mogelijkheden.

7.4 Water

Naast de technische eisen gesteld door het Hoogheemraadschap ten aanzien van waterberging en buffercapaciteit is ook vooral de esthetische kwaliteit water van belang. Water heeft de eigenschap van ruimtelijke werking, spiegeling en uitstraling van rust. Daarnaast heeft het aantrekkingskracht voor watervogels, wat in een parkomgeving een waardevolle aanvulling betekent. De oevers verdienen extra aandacht. Om het gewenste effect te bereiken is het aanbrengen flauwe taluds en zoveel mogelijk natuurvriendelijke oevers van groot belang. Dit komt de belevingswaarde en de ruimtelijke kwaliteit van het water ten goede.

Vanuit beheersoogpunt is tevens de juiste onderwater profilering van belang. Hiermee kan de groei van waterplanten en de assortimentskeuze in belangrijke mate worden gestuurd.

7.5 Parkmeubilair, afvalopslag en verlichting

Toevoeging aan de openbare ruimte zoals parkmeubilair of verlichting kunnen belangrijke invloed hebben op de beeldkwaliteit. Voor dit onderdeel geldt ook de aandacht voor detail, zoals vormgeving en kleur. Uitgangspunt is de kleuren zo neutraal mogelijk te kiezen en vooral eenheid in kleuren te hanteren. Voorkeur gaat uit naar RAL 7016.

Met de afval opslag gaat de voorkeur naar ondergrondse afval units of anderszins een gemeenschappelijk containersysteem dat in het pand wordt geïntegreerd. Dit onderwerp verdient nadere afstemming met de gemeentelijke dienst openbare werken.



Voorbeeld parkeren in groen



Voorbeeld natuurvriendelijke oever (zomerbeeld)



Voorbeeld grasoever en solitaire bomen



Voorbeeld ondergrondse afvalunits



Voorbeeld verlichting



Voorbeeld natuurvriendelijke oever (winterbeeld)



Voorbeeld grasoever en flauw talud



Amelanchier lamarckii



Weigelia florida



Choisya ternata



Viburnum lantana



Rhododendron soorten



Prunus laurocerasus 'Otto Luycken'



Viburnum plicatum tomentosum



Hedera helix 'Arborescens'



Spiraea arguta



Pyrus callieriana



Fraxinus angustifolia (herfstkleur)



Quercus palustris

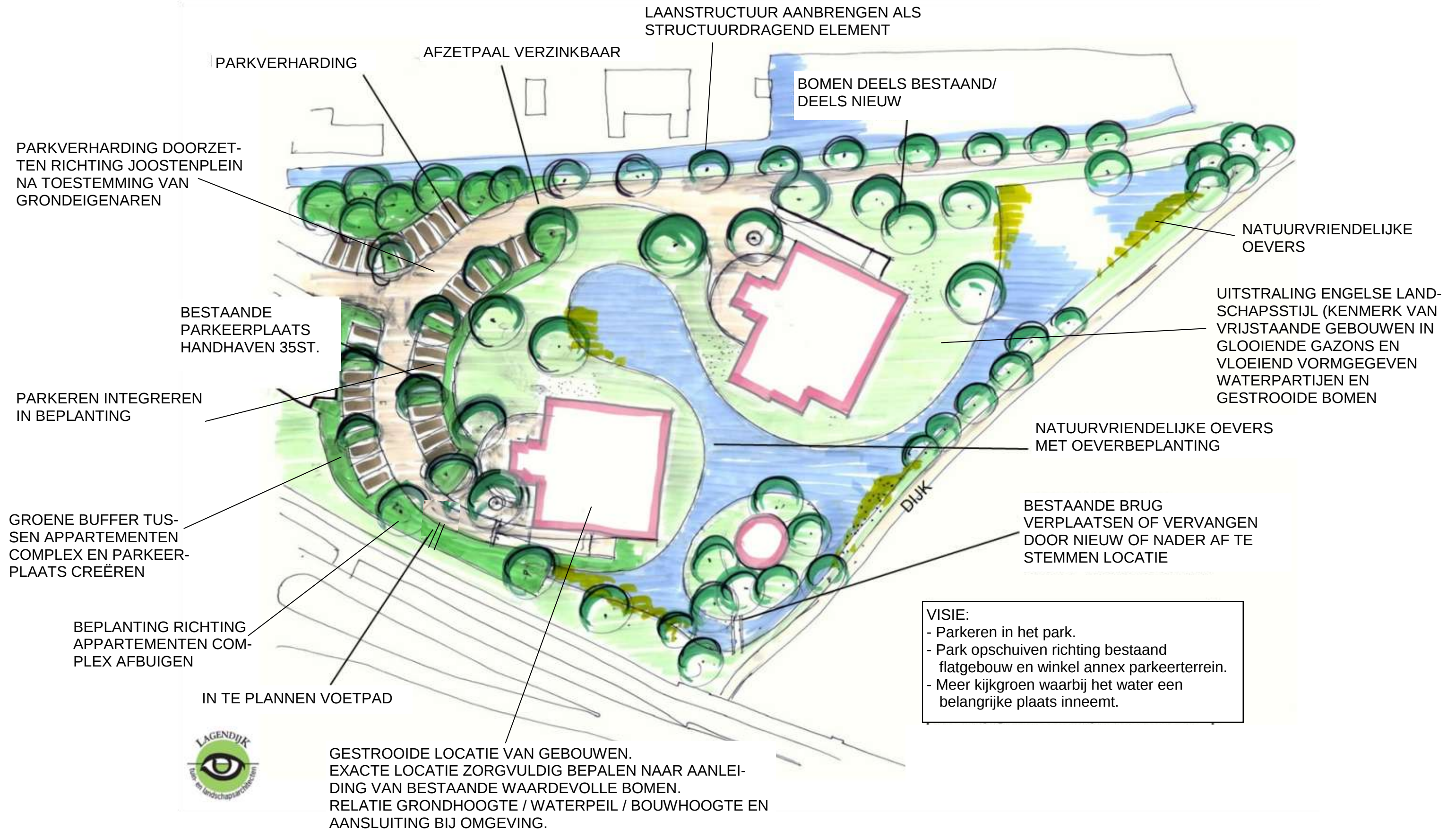


Prunus avium 'Plena'



Acer campestre (herfstkleur)

8. Verkavelingsplan en inrichtingsplan op hoofdlijnen





© Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten bv
Postbus 67 | 2860 AB Bergambacht | T (0182) 357077 | F (0182) 357027
E info@lagendijktlarchitecten.nl
