

Oosterhout - Hoge Wei

beeldkwaliteitplan



2 april 2014

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	3
1.1.	Beeldkwaliteit	3
1.2.	Status	3
1.3.	Plangebied	3
1.4.	Deelgebieden	5
2.	De Dorpsrand	6
2.1.	De woningen aan het groen	6
2.2.	De woningen langs de Peperstraat	8
3.	De Rivierzone	9
3.1.	De appartementen	9
3.2.	De dijkwoningen	10
4.	Openbare ruimte	13
	Colofon	15

1. INLEIDING

1.1. Beeldkwaliteit

Met de beeldkwaliteitscriteria voor Hoge Wei wordt gestreefd naar een samenhangende en streekeigen uitstraling van de wijk met een afwisselende, eenduidige architectuur in natuurlijke materialen en met een heldere detaillering.

Belangrijk is dat de massa- en gevelcomposities evenwichtig zijn, de aan- en uitbouwen ondergeschikt zijn en overige bouwkundige voorzieningen (zoals trafo's) zoveel mogelijk geïntegreerd moeten worden in de architectuur. De woonbebouwing bestaat uit een mix van vrijstaande dijkwoningen, tweekappers, rijenwoningen en appartementen. Voor iedere woningtypologie zijn beeldkwaliteitscriteria opgesteld.

Hoge Wei ontleent zijn naam aan het kwelwater dat bij hoge waterstand in de rivier ontstaat. De waterproblematiek is vanaf het begin bepalend geweest in het ontwerp en daarom ook zichtbaar gemaakt.

De bebouwing sluit in hoogte en architectuur aan op de omgeving. Woningen in anderhalve laag en twee lagen met kappen aansluitend op het bestaande dorp. Langs de hoge dijk staan dijkwoningen met twee en drie bouwlagen en twee appartementengebouwen met drie en vier woonlagen op een plint. Bepalend voor beeldkwaliteit van het plan is dat het woongebied vanaf de dijk zichtbaar zal zijn. Daarom wordt ook aandacht besteed aan de daken (hoogte, richting en materiaal) in Hoge Wei.

1.2. Status

Om de gewenste samenhang in Hoge Wei te realiseren, is het noodzakelijk van te voren afspraken te maken over de uiterlijke verschijningsvorm en de kwaliteit daarvan: de beeldkwaliteit. Door de gemeente Overbetuwe zijn inrichtingseisen opgesteld, onder andere in het "Handboek locatie-eisen Gemeente Overbetuwe 2011".

Het beeldkwaliteitplan bevat criteria voor het ontwerpen van de bebouwing en de uit te geven grond. Het beeldkwaliteitplan is geschreven als aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota. Na vaststelling vormt dit beeldkwaliteitplan het gemeentelijke toetsingskader voor de uitwerking in architectuur.

KlokOntwikkeling B.V. is eigenaar van de grond en voornemens dit terrein te ontwikkelen tot woongebied. Het beeldkwaliteitplan is, in opdracht van KlokOntwikkeling B.V., gelijktijdig met het stedenbouwkundig plan tot stand gekomen. De eerste aanzet is gemaakt door Royal Haskoning. K3 heeft vervolgens het beeldkwaliteitplan en het stedenbouwkundig plan verder ontwikkeld, in samenhang met het architectonisch ontwerp van de appartementen en de architectuursupervisie over de overige woningbouw.

1.3. Plangebied

Hoge Wei ligt in het dorp Oosterhout (gemeente Overbetuwe) tegen de Waaldijk. Het is aan drie zijden omgeven door woningen en achtertuinen. Het gebied is landbouwkundig van marginale betekenis en niet openbaar toegankelijk. Het plangebied is circa 3,5 hectare groot. In de ruimtelijke plannen van gemeente en provincie is dit gebied al sinds vele jaren aangewezen voor woningbouw. Het aantal te bouwen woningen is op maximaal 100 gesteld.

Naast de ontwikkeling van woongebied Hoge Wei, voorziet het bestemmingsplan Oosterhout, Hoge Wei ook in een ontwikkeling direct ten westen van Hoge Wei. Het betreft het perceel Peperstraat 53a, met een oppervlakte van circa 3.000 m². Op dit perceel, dat zich bevindt in het overgangsgebied tussen de kern Oosterhout en het buitengebied, wordt het agrarisch bedrijf beëindigd en wordt ruimte geboden aan de ontwikkeling van drie nieuwe woningen. Daarnaast blijft één bestaande woning behouden, zodat hier in totaal vier woningen worden toegestaan. Tevens zal dit perceel worden gebruikt voor de afwatering ten behoeve van de nieuwe woonlocatie.



Luchtfoto Oosterhout



Uiterwaarden gezien vanaf de Waaldijk



Plangebied gezien vanaf de Waaldijk



Dorpskern Oosterhout



1.4. Deelgebieden

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een woongebied met een dorps karakter met voldoende groen en veel ruimte voor water. Langs de dijk ligt een groengebied met woningen die uitkijken over de Waaldijk en de uiterwaarden daarachter. Vanaf de dijk kijkt de voorbijganger uit over de nieuwe buurt. Met het vele groen en het dorpse karakter zal dit nieuwe woongebied een passende afronding vormen van Oosterhout aan de Waaldijk. Met betrekking tot de beeldkwaliteit kunnen twee afzonderlijke deelgebieden in het plan worden onderscheiden:

- De Dorpsrand
De bestaande bebouwing van het dorp wordt als het ware doorgezet in het nieuwe plan. De nieuwe woningen sluiten wat betreft schaal, maat, dakvorm, kleuren en materiaalgebruik aan bij de meer traditionele woningbouw in het dorp.
- De Rivierzone
De woningen langs de rivier sluiten aan bij de grotere schaal van de dijk en de rivier en de openheid van het rivierengebied. Hier passen wat hogere appartementengebouwen en geschakelde dijkwoningen met platte daken met wisselende bouwhoogte. De kleurstelling is licht.



Deelgebieden

2. DE DORPSRAND

2.1. De woningen aan het groen

Bouwmassa

- Hoofdbouwmassa 1,5 of 2 bouwlagen met kap.
- Overwegend zadel- en schilddaken in langsrichting, op de koppen voorzien van overstekken van minimaal 20 cm.
- Accenten op stedenbouwkundig belangrijke plaatsen met dwarskap.
- Bloklengte max. 8 woningen.
- Extra zorg moet worden besteed aan de zijgevels die vanaf de dijk zichtbaar zijn.
- Woningbreedte 5,4 – 6,0 m
- Voor alle bijgebouwen geldt:
 - . geschakeld aan de woningen minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn, en minimaal 10m achter de voorste erfgrans
 - . vrijstaand in de achtertuin
 - . ondergeschikt aan hoofdbouwmassa
 - . plat gedekt
- Bij twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen zijn garages mogelijk met een inwendige breedte van minimaal 2,9m.
- Carport altijd in het verlengde voor de garage en plat gedekt.
- Dakkapellen op het achterste dakvlak zijn altijd toegestaan. Op het voorste dakvlak echter mag slechts één dakkapel per woning welke niet breder is dan 2m en geen grotere hoogte heeft dan 1,2m, overige afmetingen en plaatsing moeten voldoen aan de criteria in de welstandsnota.

Materiaal- en kleurtoepassing

- De twee-onder-één-kapwoningen en rijenwoningen in Hoge Wei worden gekenmerkt door traditionele metselwerkarchitectuur met heldere raam-, en deuropeningen.
- De gevels zijn uitgevoerd in baksteen met een structuur (bijvoorbeeld machinale handvorm).
- De bakstenen hebben een donkerrode tot donkerbruine kleur en zijn gemêleerd van kleur.
- De kappen worden uitgevoerd met dakpannen in de kleur antraciet.
- Op de schuine daken zijn PV-cellen en zonnecollectoren toegestaan, maar deze moeten architectonisch zorgvuldig in de dakvlakken worden opgenomen.
- Platte daken die zichtbaar zijn vanaf de dijk of vanuit de appartementen moeten zorgvuldig zijn gedetailleerd en niet voorzien van dakdoorvoeren.
- De kozijnen, ramen en deuren zijn van een materiaal met een ambachtelijke, natuurlijke uitstraling, overwegend in de kleur gebroken wit, eventueel gecombineerd met donkergroen of donkerblauw.
- Alle goten komen in het zicht en worden uitgevoerd als zinken mastgoten.

Detailering

- De detailering is verfijnd en sluit aan bij de ambachtelijke, dorpse sfeer van de architectuur.
- Dakdoorvoeren bevinden zich waar mogelijk op het achterste schuine dakvlak of op de nok en zijn gecombineerd en voorzien van een verzameldoorvoer.

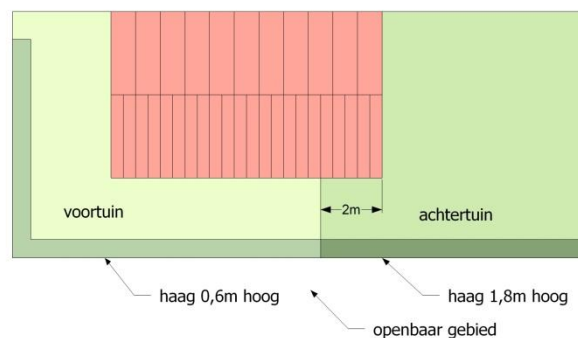




Referentiebeelden voor de architectuur

Voor- en zijtuinen en erfscheidingen

- Voortuindiepte is minimaal 1,9m tot aan de hoofdbouwmassa.
- Waar particuliere tuinen grenzen aan het openbare gebied zijn duurzame en representatieve erfscheidingen noodzakelijk. De erfscheidingen worden mee ontworpen en gerealiseerd met de woning.
- De erfscheidingen langs de voortuin bestaan uit een wintergroene haag van ca. 0,6m hoog
- De achtertuinen die aan de openbare ruimte grenzen krijgen een wintergroene haag van 1,8m hoog.
- De scheiding tussen voor- en achtertuin ligt op 2m voor de achtergevelrooilijn bij de eindwoningen.



- De erfscheidingen met de bestaande kavels bestaan uit een stalen hekwerk van 1,8m hoog begroeid met een wintergroene klimplant.
- De erfscheidingen zijn een verplicht onderdeel en worden middels een instandhoudingsverplichting gewaarborgd.



Referentiebeeld van de erfscheiding

2.2. De woningen langs de Peperstraat

Deze woningen moeten passen in de bestaande lintbebouwing van de Peperstraat, welke gekenmerkt wordt door een verscheidenheid aan architectonische uitstraling, voorgevelrooilijnen, kaprichtingen en kleurstelling.

Deze woningen moeten voldoen aan alle bovengenoemde criteria van de woningen aan het groen met dien verstande dat:

- Enkel vrijstaande of dubbele woningen gerealiseerd mogen worden.
- De afstand hoofdbouwmassa tot de weg minimaal 5m is.
- Elke woning een geheel eigen architectonische uitstraling moet hebben, onderscheidend van de burens maar wel met een landelijke uitstraling.
- De woningen niet in dezelfde rooilijn liggen.
- Er geen verplichting is om hagen aan te planten.
- Wit pleisterwerk of gebroken wit gevelde baksteengevels behoort tot de mogelijkheden.
- Oranjerode dakpannen zijn toegestaan.
- Schakeling van garages is niet toegestaan.

3. DE RIVIERZONE

3.1. De appartementen

Bouwmassa

- Twee bouwblokken van 12 - 15 appartementen per blok. Het westelijk appartementengebouw heeft 4 woonlagen, het oostelijke appartementengebouw heeft drie woonlagen.
- De appartementengebouwen zijn voorzien van een plint met de hoofdtoegang, bergingen en parkeerplaatsen. De toegang naar de parkeerplaatsen is aan de zijkant gelegen. De hoofdentree naar de lift en het trappenhuis is aan de wegzijde gesitueerd.
- De bebouwing is voorzien van platte daken met verschillen in bouwhoogte en een variatie van bekroningen, zoals daktrim, boeiboord, dakoverstek en constructies om de contouren van de bouwmassa te accentueren. Dakoverstekken zijn minimaal 0,6m diep.
- De appartementengebouwen zijn gelijkwaardig naar alle zijden georiënteerd. Vanaf de tweede woonlaag hebben bewoners uitzicht over de uiterwaarden.
- De terrassen zijn in de bouwmassa opgenomen. Uitstekende balkons zijn alleen incidenteel mogelijk, mits onderdeel van de architectuur. De gevelvlakken moeten zijn voorzien van geleedende elementen, zoals trappenhuisen en schoorsteenelementen.

Materiaal- en kleurtoepassing

- De oppervlaktetextuur, materiaalkwaliteit en detaillering zijn van belang om een hoogwaardig beeld te creëren. De blokken zijn prominent gesitueerd en moeten ook op lange termijn een hoge kwaliteit uitstralen.
- De appartementengebouwen zijn voorzien van licht pleisterwerk of gebroken wit metselwerk met lichte voeg of gebroken wit geverfde baksteengevels.
- Het plint heeft een directe relatie met het dijklichaam. Vormgeving, kleur- en materiaaltoepassing van het plint moeten hierop aansluiten. Voor het plint kan bijvoorbeeld een ruwe donkere steen worden gebruikt.
- De architectuur moet associaties met de architectuur van Dudok oproepen, daarbij hoort ook een zorgvuldige plaatsing van voornamelijk horizontale raamkozijnen.
- PV-cellen en zonnecollectoren zijn enkel toegestaan op het hoogst gelegen dak mits ze bovendien in het midden van het dakvlak zijn geplaatst.
- De kozijnen, ramen en deuren zijn van aluminium of eventueel van hout, overwegend in een donkere kleur, eventueel gecombineerd met gebroken wit.



Referentie projecten appartementen



Referentie projecten appartementen

Detailering

- De detailering is verfijnd.
- De dakranden zijn zoveel mogelijk voorzien van daktrimmen, zonder boeidelen. Grotere overstekken zijn toegestaan.
- De dakdoorvoeren zijn gecombineerd en voorzien van een verzameldoorvoer.

Terreininrichting

- Aan de voorzijde van de bouwblokken ligt minimaal 1,8m en de andere zijden minimaal 4m uit te geven terrein, als collectieve tuin te beplanten. Private tuinen zijn niet toegestaan.
- Naast de gebouwen zal parkeerruimte voor bezoekers worden aangelegd, omringd door een wintergroene haag van 1m hoog om de auto's zoveel mogelijk aan het gezicht te onttrekken.
- De containerruimte zoveel mogelijk uit het zicht vanaf het aansluitend terrein opnemen, te denken valt aan een uitsparing in de haag rond het parkeren.

3.2. De dijkwoningen

Bouwmassa

- Geschakelde woningen, gestaffeld gesitueerd.
- Hoofdbouwmassa in 2 tot 3 bouwlagen met plat dak.
- Extra zorg moet worden besteed aan de zijgevels die vanaf de dijk zichtbaar zijn.
- De woningbreedte is minimaal 9,75 m.
- Als er garages worden toegepast dan moeten deze in de bouwmassa integreren, minimaal 3 m achter de voorste rooilijn, en minimaal 10 m achter de voorste erfgrens.
- Voor alle bijgebouwen geldt:
 - . geschakeld aan de woningen minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn, en minimaal 10m achter de voorste erfgrens
 - . vrijstaand in de achtertuin
 - . ondergeschikt aan hoofdbouwmassa
 - . platgedekt
 - . passend bij de architectuur van de hoofdbouwmassa
- Carport altijd in het verlengde voor de garage en platgedekt en passend bij de architectuur van de hoofdbouwmassa.

Materiaal- en kleurtoepassing

- De oppervlaktetextuur, materiaalkwaliteit en detaillering zijn van belang om een hoogwaardig beeld te creëren. De woningen zijn prominent gesitueerd en moeten ook op lange termijn een hoge kwaliteit uitstralen.
- De woningen zijn voorzien van licht pleisterwerk of gebroken wit, metselwerk met lichte voeg of gebroken wit geverfde baksteengevels.
- De architectuur wordt bepaald door voornamelijk horizontale raamkozijnen, zodanig geplaatst in het gevelvlak dat associaties met de architectuur van Dudok wordt opgeroepen.
- Platte daken die zichtbaar zijn vanaf de dijk of vanuit de appartementen moeten zorgvuldig zijn gedetailleerd en worden afgewerkt met tegels, grind of Sedum.
- PV-cellen en zonnecollectoren zijn enkel toegestaan op het hoogst gelegen grote dak mits ze bovendien in het midden van het dakvlak zijn geplaatst.
- De kozijnen, ramen en deuren zijn aluminium of eventueel van hout, overwegend in een donkere kleur, eventueel gecombineerd met gebroken wit.

Detaillering

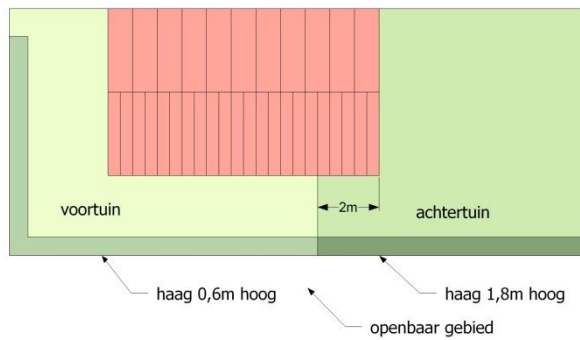
- De detaillering is verfijnd.
- De dakranden zijn zoveel mogelijk voorzien van daktrimmen, zonder boeidelen. Grotere overstekken zijn toegestaan.
- Dakdoorvoeren gecombineerd en voorzien van een verzameldoorvoer.



Referentieprojecten dijkwoningen

Voor- en zijtuinen en erfscheidingen

- Voortuindiepte minimaal 2,1 m.
Waar particuliere tuinen grenzen aan het openbare gebied zijn duurzame en representatieve erfscheidingen noodzakelijk. De erfscheidingen worden mee ontworpen met de woning.
De erfscheidingen langs de voortuin bestaan uit een wintergroene haag van ca. 0,6 m hoog
- Achtertuinen die aan de openbare ruimte grenzen krijgen een wintergroene haag van 1,8 m hoog.
- De scheiding tussen voor- en achtertuin ligt op 2m voor de achtergevelrooilijn bij de eindwoningen.



- De erfscheidingen met de bestaande kavels bestaan uit een stalen hekwerk van 1,8 m hoog begroeid met een wintergroene klimplant.
- De erfscheidingen zijn een verplicht onderdeel en worden middels een instandhoudingsverplichting gewaarborgd.



Referentiebeeld van de erfscheiding

4. OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte is rustig en 'dorps' ingericht. De straten zijn samengesteld uit de materialen die gebruikelijk zijn in Oosterhout. De volgende illustraties geven de gewenste sfeer weer.



Openbaar groen

- Ten behoeve van de waterberging zijn sommige grasstroken voorzien van een verlaging. Bij een groot aanbod van hemel- of kwelwater kan water staan in deze lagere velden. Deze velden bestaan uit gemengde grassoorten.
- De overige groenzones bestaan uit gras/gazon met bomen.
- Er zullen bomen passend bij het landschap en de bodemgesteldheid worden gebruikt. Langs de ontsluitingswegen zullen bomen van de 2^e orde worden toegepast te weten: *Fraxinus americana* "skyline".
- In de groenzones zijn gereserveerde ruimtes voor een speelplek en een trapveld.
- Speelplekken moeten gelegen zijn langs goed bereikbare, veilige routes. Kinderen moeten makkelijk zelfstandig en veilig naar de speelplek toe kunnen gaan, er moet rekening gehouden worden met de leeftijdsopbouw van de kinderen en mogelijkheden voor spel en ontmoeting.
- Op iedere speelplek moet informeel toezicht vanuit de buurt mogelijk zijn.
- Er moet een juiste mix worden gevonden van spelaanleidingen en speeltoestellen.
- Spelaanleidingen en speeltoestellen moeten prikkelend zijn voor de fantasie.
- Te denken valt aan een speelplek met speeltoestellen voor 0 tot 6 jaar en voor de jeugd vanaf 6 jaar een basketbalveld of pannakooi en een trapveldje.

Bestrating

- Rijbanen: betonstraatsteen kf antraciet, keperverband.
- Kantgoot : betonstraatsteen kf antraciet halfsteenverband.
- Parkeervakken: betonstraatsteen kf zwart, keperverband.
- Omranding parkeervakken en molgoten: betonstraatsteen kf lichtgrijs halfsteenverband.
- Rabatstroken : betonstraatsteen kf lichtgrijs keperverband.
- Trottoirs: betontegels 30 x 30 cm, grijs.
- Paden dijkpark: betonsteen waalformaat grijs.
- Betonband tussen rijweg/parkeren en voetgangerszone, met geen of beperkt hoogteverschil, max. 100 cm.
- Trappen tegen de dijk: betonnen treden, donkergrijs.

Meubilair

- Verlichting: 6 meter masten in trottoirs, standaardtype Oosterhout.

Hoogteverschillen

- Hoogteverschillen in het terrein zullen worden opgevangen met een talud, waar dat niet mogelijk is wordt het hoogteverschil opgevangen door zorgvuldig ontworpen betonnen keerwanden welke niet meer dan 150 cm boven het hoogste aangelegen maaiveld uitkomen.



COLOFON

Opdrachtgever



KlokOntwikkeling B.V.
Hooistraat 32
Postbus 38
6650 AA Druten
telefoon 0487-588588
e-mail info@klokontwikkeling.nl
website www.klokontwikkeling.nl

Ontwerp



K3 architectuur en stedenbouw B.V.
Utrechtsestraat 67
Postbus 612
6800 AP Arnhem
telefoon 026-3515951
e-mail info@k3architectuur.nl
website www.k3architectuur.nl