



AANVULLING BEELDKWALITEITSPLAN OLDEBROEK-WEST II (HOGEKAMP)



INLEIDING

Aanvulling beeldkwaliteitsplan Oldebroek West II (Hogekamp)

Bij het stedenbouwkundig plan voor Oldebroek-West in 2007 is destijds een 'Beeldkwaliteitsplan Oldebroek West II' opgesteld (05-04-2007).

In het Beeldkwaliteitsplan zijn drie beeldkwaliteitsniveau's onderscheiden:

- Beeldkwaliteitsniveau 1 omschrijft de kenmerken voor alle nieuwe ontwikkelingen, ten behoeve van dorpsamenhang en identiteit;
- Beeldkwaliteitsniveau 2 omschrijft de kenmerken per deelgebied, ten behoeve van herkenbare eenheden met een eigen identiteit. Onderscheiden zijn de deelgebieden 'linten', 'buurtjes' en 'plangebied' (Oldebroek West II);
- Beeldkwaliteitsniveau 3 omschrijft de kenmerken per deelgebied binnen het plangebied Oldebroek West II, uitgaande van de specifieke omgevingskwaliteit van de locatie.

Inmiddels is een groot deel van deze uitbreidingswijk aan de zuidwestzijde van de kern Oldebroek voltooid. Marktomstandigheden noopten recent tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan. Deze aanpassing van het stedenbouwkundig plan omvat goeddeels het destijds onderscheiden deelgebied "De Rand".

De oorspronkelijk opgenomen 'beeldkwaliteitsniveau 3 - kenmerken voor dit deelgebied' dienen eveneens te worden herbezien en afgestemd op het aangepaste stedenbouwkundig plan. De betreffende paragraaf uit het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan is daartoe in haar geheel herschreven in deze notitie. Voor het overige blijft het 'Beeldkwaliteitsplan Oldebroek West II' van toepassing.

Zwolle 04-04-2017



BEELDKWALITEITSNIVEAU 3

A - De Rand





BEELDKWALITEITSNIVEAU 3

A - De Rand

ARCHITECTUUR

Binnen het deelgebied 'de rand' worden verschillen-
de categorieën woningen gebouwd.

- Een aantal randvoorwaarden/uitgangspunten gelden voor het hele gebied
 - Alle woningen worden afgedekt met een kap. Manifeste kappen zijn beeldragers voor de identiteit en beeldbepalend voor de architectuur;
 - De erfafscheiding langs zijtuinen aan het openbaar gebied hebben een 'groen' karakter. Deze worden gevormd door beplanting, al dan niet in combinatie met gemetselde borstwering en/of kolommen;
 - Voordeur en woonoriëntatie zijn aan de straatgevel met dien verstande dat bij vrijstaande, 2/1 kap en eindwoningen ook de voordeur naast de opstelplek voor de auto mogelijk is;
 - De onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen kan variëren, maar er wordt gestreeft naar een minimale afstand van 7 meter. Dit is met name van belang bij het in stand houden van de zichtlijnen uit het stedenbouwkundig plan..
- De zuidwest-zijde van de Hogekamp kent een invulling van (half)vrijstaande woningen en korte rijtjes (maximaal 3 aaneengeschakeld). Streefbeeld is een gevarieerde en afwisselende, kleinschalige bebouwing
 - Met uitzondering van enkele hoeken volgen de voorgevelrooilijnen het wegverloop. De voorgevelrooilijn ligt op minimaal 3 meter uit de erfgrrens. Op bedoelde hoeken worden woningen evenwijdig aan de zijdelingse erfgrrens geplaatst;
 - Afwisseling van (half)vrijstaande en korte rijtjes zorgt voor een gevarieerd en gedifferentieerd straatbeeld;
 - Er is sprake van langs- en dwarskappen, volgens onregelmatig patroon;
 - De goothoogte bedraagt maximaal 6 meter. Elk bouwvolume heeft tenminste een gedeeltelijk doorschietende kap waar de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt. Bij hoofdgebouwen met een langskap ten zuidwesten van de Hogekamp, ligt de lage goot aan de achterzijde;



de kap is beeldbepalend voor de architectuur

de architectuur is gevarieerd, afwisselend en kleinschalig

bijgebouwen aan de buitenrand hebben een kap

goothoogtes variëren

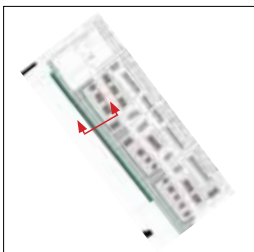


BEELDKWALITEITSNIVEAU 3

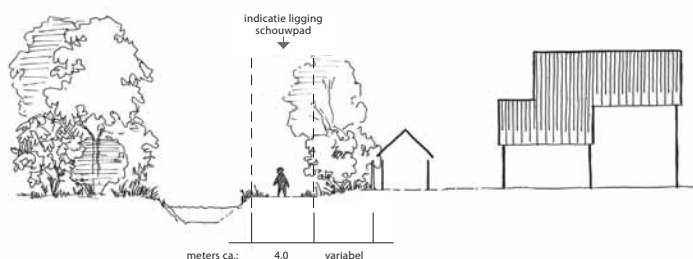
A - De Rand

ARCHITECTUUR (VERVOLG)

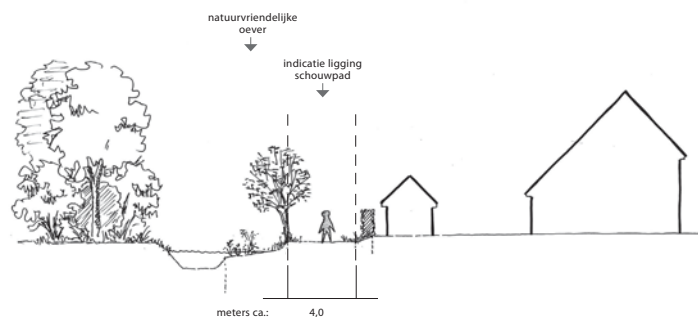
- De noordoost-zijde van de Hogekamp kent overwegend korte rijtjes van maximaal 3 aaneengeschakeld. Incidenteel komen langere rijtjes voor. Ook hier is het streefbeeld om met architectonische middelen de bebouwing kleinschalig(er) te doen lijken.
 - De goothoogte bedraagt maximaal 6 meter. De langere rijtjes (groter dan 3 aaneengeschakeld) zijn zichtbaar geled in kap en/of gevel.
 - Woningen liggen evenwijdig aan de straat, de voorgevelrooilijn ligt minimaal 3 meter uit de erf-grens.



A.



B.



BEELDKWALITEITSNIVEAU 3

A - De Rand

OPENBARE RUIMTE

- In de stedenbouwkundige opzet keert de feitelijke randbebouwing zich met de rug naar het landelijk gebied. Het beeld van de toekomstige dorpsrand zal vooral worden bepaald door de particuliere invulling van de tuinen. Daarom zal aan de zuidzijde van de bestaande watergang een landschappelijke randbeplanting van (minimaal) 7 meter breed worden aangeplant, bestaande uit bomen en heesters. Deze ontnemt goeddeels het zicht op de 'achterkant' van het dorp, maar versterkt tevens de landschappelijke en ecologische kwaliteit van het aangrenzende buitengebied. Door de sterke richting van deze houtsingel en door de koppeling daarvan aan de aanwezige watergang wordt de historische landschapsstructuur versterkt.
- Langs de watergang dient een schouwpad te worden aangelegd. Deze maakt onderdeel uit van een openbaar voetpadennet langs de rand(en) van de wijk;
- Het schouwpad is een informeel pad en wordt van een halfverharding voorzien;
- Het schouwpad ligt ca. 40 cm lager dan de aangrenzende tuinen, mogelijk in combinatie met de aanleg van een natuurvriendelijke oever;
- In een vroeg stadium wordt een landschapsontwerp opgesteld voor de inrichting van de openbare ruimte. De beschikbare breedte van de openbare ruimte tussen schouwpad en privé-tuin is afhankelijk van het inrichtingsconcept. De inrichting van deze zone zal een nadrukkelijk groen karakter moeten krijgen en mede in overleg met toekomstige bewoners worden uitgewerkt.

