



SPRONKSWEG EN HOLLANDERSTRAAT, OLDEBROEK

BEELDKWALITEITSPLAN

Datum: 26 juli 2023 | Opdrachtgever: OmniaWonen | Projectnummer 210219.02



Inleiding | **inhoudsopgave**

Inleiding

- inhoudsopgave 2
- aanleiding en plangebied 3-4
- massastudie 5

Beeldkwaliteitsplan

- deelgebieden 6
- streefbeeld en uitgangspunten 7
- beeldkwaliteit bebouwing 8-10
- beeldkwaliteit openbare ruimte 11-12

Aanleiding

Aan de Spronksweg en Hollanderstraat in Oldebroek bevinden zich op dit moment 28 huurwoningen in bezit van Omnia Wonen. Deze woningen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de huidige normen, daarom is het voornemen ontstaan om de huidige woningen te slopen en nieuwbouw te realiseren. De 28 woningen zullen worden vervangen door circa 60 nieuwbouwwoningen met verschillende typologieën.

Voor de transformatie is een massastudie gemaakt door IMOSS. SAB draagt zorg voor het bestemmingsplan, de bijbehorende onderzoeken en het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan (BKP). Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit beknopte teksten, referentiebeelden en enkele relevante themakaarten.

Waarom een beeldkwaliteitsplan?

Bij de ontwikkeling van (grote) nieuwe initiatieven vereist de gemeente een beeldkwaliteitsplan als onderdeel van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan legt het ambitieniveau vast voor de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling. Het gaat daarbij om de verschijningsvorm van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte. Samen met de stedenbouwkundige randvoorwaarden, vormen de beeldkwaliteitseisen daarmee een kader en inspiratiebron voor de initiatiefnemer en de architect bij de verdere uitwerking tot een bouwplan. Daarnaast geven de beeldkwaliteitseisen concrete richtlijnen voor de inrichting van de buitenruimte. Dit zorgt voor kwaliteit van en samenhang tussen bebouwing en buitenruimte.

Plangebied

Het plangebied ligt aan het Raadhuisplein in de nabijheid van het centrum. De huidige woningen oriënteren zich op de Spronksweg en Hollanderstraat. Op de kruising van de Spronksweg en Van Asch van Wijcklaan maken de woningen een hoekverdraaiing en bieden zo een doorkijk naar de Van Asch van Wijcklaan. De driehoekige groene ruimte zorgt voor een afzoming van het tegenovergelegen Raadhuisplein.



Locatie plangebied

Inleiding | plangebied

Karakter omliggende gebouwen

De bebouwing aan de Hollanderstraat bestaat uit woningen van twee lagen met een kap met een eigen voortuin. De straat is ingericht als woonstraat met verspringende parkeervlakken. De woningen zijn eind jaren '50 projectmatig gebouwd en staan in blokjes van 4 tot 6 woningen met langskap. Ze zijn uitgevoerd in een herkenbare traditionele architectuurstijl van rode baksteen, witte kozijnen en rode pannendaken. In dezelfde stijl en periode werden ook de tweekappers aan de Van Asch van Wijcklaan gebouwd. De woningen hebben één laag en een kap, wat diepere voortuinen, parkeergelegenheid op eigen terrein en een brede ontsluiting van het eigen achtererf.

Aan de Spronksweg staat een L-vormig appartementenblok uit de jaren '80 met privé buitenruimtes aan de straat. Het blok heeft een plat dak, onderbroken door twee puntgevels. Het wordt omzoomd door een groene buitenruimte met een lage haag.

In de Beeklaan staan ter hoogte van het plangebied tweekappers en een vrijstaande woning, traditioneel gebouwd in baksteen, pannendaken en met dakoverstekken.

Het Raadhuisplein tenslotte wordt gekarakteriseerd door het moderne horizontaal georiënteerde gemeentehuis en een eveneens horizontaal georiënteerd appartementencomplex in rood metselwerk aan de Van Asch van Wijcklaan.



1. Rijwoningen met rode pannen aan de Hollanderstraat



2. Traditionele tweekappers en een vrijstaande woning aan de Beeklaan



3. L-vormig appartementencomplex op de hoek Spronksweg/Raadhuisplein



4. Gemeentehuis aan Raadhuisplein met karakteristieke luifels



5. Appartementencomplex in twee en drie lagen aan het Raadhuisplein



6. Lage tweekappers op ruimte percelen aan de Van Asch van Wijcklaan

IMOSS stedenbouw, landschap en buitenruimte heeft een stedenbouwkundige schets en massastudie gemaakt. Dit vormt de basis voor het Beeldkwaliteitsplan. De belangrijkste principes op een rij:

- Het woongebied krijgt eenzijdige oriëntatie en reageert op de verschillende omliggende dorpsmilieus: robuust gebouw aan centrumkant, bescheiden wandvorming aan het Raadhuisplein en grondgebonden woningen aan de Hollanderstraat.
- Nieuwe bebouwing aan de Hollanderstraat vormt samen met de bestaande bebouwing een prettige woonstraat. Met de herinrichting wordt parkeren op een overzichtelijke wijze opgelost. Nieuwe woningen komen op grotere afstand van de straat dan de huidige.
- Bebouwing aan de Van Asch van Wijcklaan loopt stapsgewijs af van drie naar twee lagen. Dit past bij het karakter van de laan.
- De bebouwing sluit qua rooilijn aan op omliggende bebouwing. De rooilijn op de hoek aan het Raadhuisplein wordt gehandhaafd.
- Aan de van Asch van Wijcklaan liggen kleine voortuinen aan de stoep.



Randvoorwaarden



Perspectief

Deelgebieden

Binnen het plangebied zijn er twee type woningen: grondgebonden woningen en huurappartementen. Beide hebben eigen thema's die onderling verschillen. Om deze thema's goed te kunnen omschrijven worden twee deelgebieden onderscheiden:

A: Grondgebonden woningen aan de Hollanderstraat en de Beeklaan

B1 en B2: Appartementen aan de Spronksweg en de Van Asch van Wijcklaan

Deelgebied A

- Grondgebonden rijwoningen
- Eén of twee lagen met langskap
- Woningen oriënteren zich op de straat
- Haaks parkeren aan de Hollanderstraat
- Voortuinen aan de straat, achtertuinen met eigen berging

Deelgebied B1 en B2

- Huurwoningen, gestapeld, gemengde doelgroep (B1)
- Huurwoningen, gestapeld, meer geschikt voor ouderen (B2)
- 2 of 3 lagen met plat dak
- Parkeerhof met gemeenschappelijke buitenruimte
- Tweezijdige entree lift/trappenhuis, aan de straat en aan het parkeerhof
- Ontsluiting appartementen begane grond via parkeerhof
- Overgang openbaar-privé met kleine of grotere voortuin
- Inpandige bergingen
- Uitkragende balkons aan de Van Asch van Wijcklaan en het Raadhuisplein (B2), geen uitkragende balkons aan de Spronksweg (B1)



Deelgebieden

Algemeen

De nieuw te ontwikkelen grondgebonden woningen en appartementen vormen samen één ontwikkeling met een eigentijdse en herkenbare identiteit. Er is dus sprake van een duidelijke synergie tussen de verschillende gebouwen. Hierdoor ontstaat ondanks de diversiteit in volumes rust en herkenbaarheid binnen het ensemble. Tegelijkertijd voegen de nieuwe woningen zich voor wat betreft de maat, schaal en materialisatie naar de woningen in de omgeving en wordt rekening gehouden met het dorpse DNA.

Deelgebied A

Het gebied wordt omringd door een vrijstaande woning en twee-onder-één-kap woningen aan de Beeklaan en door traditionele rijwoningen aan de Hollanderstraat. Door de maximale gevellengte van de grondgebonden woningen af te stemmen op de gevellengte van de bestaande woningen aan de Hollanderstraat, wordt aansluiting gevonden bij het ritme van straat. Nieuwe inrichting van de Hollanderstraat met haaksparkeren aan één zijde, afgewisseld met bomen, zorgt voor een overzichtelijk en rustig straatbeeld. Maat, schaal en kapvorm van de woningen sluiten aan bij bestaande bebouwing aan de straat. De woningen hebben een duidelijke voor- en achterkant. Het beeld aan de straat is open en toegankelijk. Aan de achterzijde grenzen de tuinen en bergingen aan het parkeerhof. De erfafscheidingen worden meeontworpen met de woningen en bergingen. Hierbij is een groene uitstraling gewenst.

Deelgebied B1 en B2

De appartementen van drie lagen aan de Spronksweg sluiten aan bij de grotere schaal van het Raadhuisplein en de hoogte van het tegenovergelegen appartementengebouw. De bouwhoogte trapt naar 2 lagen af aan de Van Asch van Wijcklaan om aan te sluiten op de bestaande woningen in twee bouwlagen.

De appartementenblokken hebben een alzijdige architectonische uitstraling en een plint die op maaiveld veel openingen heeft naar zowel de straat als het binnenhof. Op die manier wordt het binnenhof naast parkeerhof ook een attractieve en sociaal gecontroleerde ontmoetingsplek voor de bewoners. Parkeerplaatsen worden zo 'groen' mogelijk aangelegd, met waterdoorlatende verharding en groenvakken. De hoofdentrees zijn zowel vanaf het parkeerhof als de straat toegankelijk. Aan de straatkant hebben de entrees een transparante plint en worden verbijzonderd, bijvoorbeeld door een verspringende gevel of een verbijzondering van het metselwerk.

Deelgebied A - uitgangspunten stedenbouw

- De grondgebonden woningen bestaan uit maximaal 2 woonlagen met kappen in langsrichting;
- De woningen hebben een maximale bouwhoogte van 11 meter en een maximale goothoogte van 6 meter;
- De blokken rijwoningen bestaan uit maximaal 6 aaneengesloten woningen;
- Bij meer dan 6 aaneengesloten woningen wordt een verbijzondering als een verspringing of een onderbreking in de kapvorm aangebracht;
- Bij woningen in één laag met kap wordt plaatselijk een verhoging naar twee lagen toegevoegd, deze plaatselijke verhoging betreft tenminste 25% van de lengte van het bouwblok;
- De woningen op de hoek met de Beeklaan staan gedraaid om tot een alzijdige oriëntatie van het bouwblok te komen;
- De rooilijn ligt op:
 - ten minste 2 meter van de erfgrens Hollanderstraat
 - ten minste 1.5 meter van de erfgrens Beeklaan
- Losstaande bijgebouwen hebben een maximale hoogte van 3 meter, aanbouwen hebben een maximale hoogte van 3,5 meter;
- In de kopgevels bevindt zich op de begane grond een grote raamopening, erker of entree.

Deelgebied B1 en B2 - uitgangspunten stedenbouw

- De appartementen zijn georiënteerd op de openbare ruimte, zowel aan de straat als aan de hofzijde. Wanneer het complex is gesitueerd op een hoek aansluitend op de openbare ruimte, is er een oriëntatie naar twee kanten (dus is er geen sprake van een blinde gevel);
- De plint op maaiveldniveau staat in contact met zowel de straat als het binnenhof;
- Het complex bestaat uit een eenvoudige hoofdvorm, met maximaal 3 woonlagen met plat dak aan de Spronksweg en aan de Van Asch van Wijcklaan;
- Bebouwing aan zijde Van Asch van Wijcklaan loopt stapsgewijs af naar 2 bouwlagen;
- Het complex heeft een maximale bouwhoogte van 11 meter waar het 3 bouwlagen betreft en 8 meter waar het 2 bouwlagen betreft;
- De hoofdvorm wordt incidenteel onderbroken voor een verbijzondering bij de hoofdentrees of toegang tot het parkeerhof;

- De aaneengesloten gevellengte in hetzelfde vlak is maximaal 50 meter, bij meer dan 50 meter is er een verspringing van minimaal 1 meter in de gevellijn. Tussen B1 en B2 wordt de gevel onderbroken met een verspringing en entreepartij;
- De rooilijn ligt op:
 - ten minste 4 meter van de erfgrens Spronksweg
 - ten minste 6 meter van de erfgrens Van Asch van Wijcklaan
- De rooilijn op de hoek aan het Raadhuisplein wordt gehandhaafd.



Deelgebieden

Deelgebied A - uitgangspunten architectuur

Uitgangspunt voor de architectuur is een eenduidige uitstraling en aandacht voor detail en materiaal.

Kap

- Daken hebben allemaal dezelfde rode of blauw gesmoorde (antracietgrijze) keramische pan;
- De kap steekt over aan de kopzijde;
- Bij één laag + kap:
 - Het ritme van de straat en de gelijkwaardigheid in hoogte tussen beide zijden van de straat worden versterkt door een plaatselijke verhoging van de voorgevel in hetzelfde materiaal tot twee bouwlagen (6 meter) hoog. Deze verhoging betreft in totaal tenminste 25% van de lengte van het bouwblok en komt tenminste op twee plekken per bouwblok voor;
 - Geaccentueerde, omtimmerde goot en/of klein overstek aan de langszijde;
- Bij twee lagen + kap:
 - Zadeldaken met steile hellingshoek in de langsrichting aan de straat en doorlopende kap tot 3m goothoogte aan de achterzijde;
 - Het dak steekt duidelijk over aan de langszijde, zoals bij de bestaande woningen aan de Hollanderstraat;
 - Omtimmerde goot of aangehangen ronde goot.

Gevels

- De bebouwing kent een representatieve voorgevel en een representatieve zijgevel als deze op de openbare ruimte is gericht;
- In het plan mogen géén blinde gevels vanaf de straat zichtbaar zijn. Er is dus op alle hoeken een tweezijdige oriëntatie. Dit kan in gebouwde vorm zoals een hoekraam of een erker, maar ook in kleur of materialisatie.

Entree tot de woning

- Entree tot de woningen op de begane grond
- Entree's worden spiegelsymmetrisch gekoppeld, waardoor de woning zich voegt naar de woningen in de Hollanderstraat;
- Een verbijzondering bij de entreepartij is wenselijk. Te denken valt aan een andere kleur, materialisatie (zoals houten delen) of een luifel of overstek.

Materialisatie en kleurgebruik

- Om aan te sluiten op de omliggende bebouwing bestaat het

materiaalgebruik van de gevels hoofdzakelijk uit metselwerk;

- Het metselwerk wordt bij voorkeur verrijkt door het opnemen van metselwerk patronen, staand metselwerk (rollagen) of een verschil in voegkleur;
- In het kleurgebruik wordt aangesloten op de kleuren in de omgeving. De kleurtonen variëren van grijs-geel tot rood-bruin;
- De kleur van kozijnen en waterslagen wordt afgestemd op de kleur van het metselwerk;
- Dakgoot: omtimmerde goot of metalen mastgoot (zink, aluminium)
- HWA: metaal of verwerkt in buitenspouwblad

Aandacht voor installaties

- Klimaatinstallaties zoals de buitenunit van een luchtwarmtepomp zijn geïntegreerd in de architectuur en niet zichtbaar vanaf de straat.



Verbijzondering op hoeken van de woningen



Verbijzonderde entree



Aandacht voor de aansluiting tussen dak en gevel, met slank gedetailleerde overstekken



Plaatselijke verhoging tot 2 bouwlagen (< 25%) voor aansluiting in hoogte



Entrees worden gekoppeld (Hollanderstraat)



Een reeks warme kleurtonen, van grijs-geel naar rood-bruin. De kleur van de kozijnen contrasteert niet met het metselwerk



Deelgebied B1 en B2- uitgangspunten architectuur

Deelgebied B1 en B2 worden bij voorkeur uitgevoerd als één ruimtelijk geheel met een alzijdige en eenduidige uitstraling. Het blok vormt samen met de grondgebonden woningen een architectonische eenheid. De baksteen sluit aan op het kleurenpalet van de eengezinswoningen. Het appartementenblok geeft op eigentijdse wijze een gezicht aan het Raadhuisplein.

Gevels

- Het complex heeft een aantrekkelijke, levendige plint waarbij de hoofdentrees duidelijk herkenbaar zijn vanaf de aangrenzende openbare ruimte;
- De kopgevels worden als voorgevels behandeld;
- Ook de hoeken krijgen een accent door middel van een verspringing t.o.v. van de rooilijn, een hoekraam of in materialisatie;
- De overgang tussen B1 en B2 wordt verbijzonderd door middel van een duidelijk herkenbare entree en trappenhuis. Het trappenhuis verbindt de twee afzonderlijke bouwdeelen, en vormt een zichtbaar scharnierpunt;
- Appartementen op de begane grond hebben eigen, duidelijk herkenbare, entrees aan de hofzijde en een privéruimte (tuin) aan de straat;
- Aan het Raadhuisplein en de Van Asch van Wijcklaan worden de massadelen verrijkt met (deels) uitkragende balkons.

Materialisatie en kleurgebruik

- De kleurtonen variëren van grijs-geel tot rood-bruin. De kleur van kozijnen en waterslagen wordt afgestemd op de kleur van het metselwerk;
- Het metselwerk wordt bij voorkeur verrijkt door het opnemen van metselwerk patronen, staand metselwerk (rollagen) of verschil in voegkleur;
- Kozijnkleuren en de kleur van de waterslagen wordt afgestemd / contrasteren niet met de kleur van het metselwerk;
- De hofzijde wordt gematerialiseerd met houten gevelbekleding of een materiaal met gelijkwaardige uitstraling. Dit zorgt voor een aangename, koele en vriendelijke binnenwereld.

Aandacht voor de dakrand

- De dakrand wordt meeontworpen met de architectuur en is hoog genoeg om zonnepanelen en eventuele (klimaat)installaties aan het zicht te onttrekken;

- Lager gelegen daken zijn groene daken. Groene daken verminderen hittestress, dragen bij aan waterberging en biodiversiteit.

Balkons

- Balkons zijn nadrukkelijk meeontworpen met de architectuur van het gebouw en bij voorkeur deels in metselwerk uitgevoerd. Een combinatie met een stalen borstwering is goed mogelijk;
- Aan de hofzijde wordt bij de sociale woningen voor de gemengde doelgroep (B1) de galerijontsluiting gecombineerd met balkons. Het bevordert sociale interactie en de balkons zijn op de zon georiënteerd;
- Ballustrades zijn van staal en afgestemd op de kleurstelling van de kozijnen.



Herkenbare entree



...verbijzondering op hoeken



Het trappenhuis verbindt de twee bouwdeelen, en vormt een zichtbaar scharnierpunt



Een reeks warme kleurtonen, van grijs-geel naar rood-bruin. De kleur van de kozijnen en waterslagen is afgestemd op het metselwerk



Een eigen buitenruimte aan de straat



Een hoge dakrand houdt installaties uit het zicht



Groen op lager gelegen daken draagt bij aan een vriendelijke omgeving



Galerij en balkons met houten gevelbekleding



Meeontworpen balkons aan de straat



Herkenbare entrees en aantrekkelijke plint aan het hof

Parkeerhof

- De ruimte achter de appartementen dient een dubbel doel: als parkeerplaats en als collectieve buitenruimte voor de compacte appartementen. Aan de westzijde grenzen de achtertuinten van de rijwoningen aan het hof. Om de kwaliteit en uniformiteit van deze zijde te borgen, dienen de erfafscheidingen mee te worden ontworpen met de woningen / bergingen;
- Erfafscheidingen grenzend aan parkeerkoffers bestaan uit een begroeid klomscherm met afwisselend klimop, bosrank, wilde wingerd en kamperfoelie.
- De bergingen staan achter de groene erfafscheiding en maken geen deel uit van de erfafscheiding
- Het parkeerhof krijgt ondanks de parkeerfunctie een zo groen mogelijk karakter. Parkeervakken worden uitgevoerd in waterpasserende bestrating waar gras en mos tussen kan groeien, om zo de infiltratie van regenwater te bevorderen. Afzonderlijke parkeervakken zijn (subtiel) aangeduid om efficiënt gebruik van de parkeerplaatsen te bevorderen.;
- De plantvakken tussen de parkeerplekken zijn minimaal 2,5 x 5 meter.

Verblijfsfunctie

- Om de kwaliteit van het parkeerhof als verblijfsplaats te vergroten is een groene uitstraling met een verblijfs- en ontmoetingsplek gewenst;
- Onderhoudsarme bloem/plantenbakken met geïntegreerde zitelementen zijn hier goed mogelijk om de verblijfsfunctie te versterken. Kleurrijke vaste planten en/of lage heesters en grassen zorgen hier voor een fraaie aanblik en bomen worden geïntegreerd in het ontwerp.

Erfafscheidingen aan de openbare ruimte

- Voor beide deelgebieden worden uniforme erfafscheidingen voorgesteld in de vorm van hagen. Dit zorgt voor eenheid in het straatbeeld;
- Aan de straatkant is er ter plaatse van de erfafscheiding een (haagbeuk) haag tot max 1.00m of een mee-ontworpen afscheiding. Dit geldt ook voor de onderlinge perceelsafscheidingen. Hekwerken zijn niet toegestaan.
- Bij woningen die aan twee zijden aan de openbare ruimte grenzen wordt de voortuinafscheiding ook langs de zijdelingse erfgrens toegepast, tot minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn. Daarna gaat de haag - met een minimale hoogte van 1.8m - over in afscherming van de tuin.



Parkeerplaatsen in halfverharding om waterinfiltratie te bevorderen



Ruime plantvakken en begroeide erfafscheiding



Afwisselende beplanting robuustere ecologie en biodiversiteit



Onderhoudsarme bloem/plantenbakken met geïntegreerde zitelementen als ontmoetingsplek



Een lage haag als erfafscheiding aan de straatkant



Bergingen

- Bergingen van de grondgebonden woningen hebben bij voorkeur een houten gevelbekleding zonder boeiboord en een groen dak.
- Bij ouderen bestaat de wens om makkelijk bij een inpandige fietsenberging te komen. De appartementen aan de Van Asch van Wijcklaan (B2) hebben daarom bergingen in de plint. De blinde gevels van de bergingen mogen het beeld niet domineren.
- Bergingen van meer mobiele doelgroepen (B1) worden zo mogelijk verdiept gebouwd ten behoeve van een open en toegankelijke plint;
- Een collectieve fietsenberging op het binnenhof stimuleert het gebruik van de fiets en voorkomt verrommeling.

Noodtrappen

- Naar verwachting is minimaal 1 noodtrap bij het gebouw aan de Spronksweg nodig. Het Bouwbesluit is hierbij maatgevend. Wentel- of Spiltrap sluiten in ontwerp en kleurstelling aan bij galerijen en borstwering, of worden verbijzonderd.



Een dichte gevel zorgt op maaiveld en smalle galerijen zorgen voor anonimiteit... transparantie voor sociale interactie



Groene daken en houten bekleding van de berging



Het organiseren van collectieve fietsenstalling voorkomt verrommeling



Combinatie van berging en vergroening



Aansluiting noodtrap in kleur en materialisering



...verbijzondering met houten bekleding

