Beeldkwaliteitplan de Poel te Angeren





Colofon

Enter, 13 juli 2022

Ontwerp

4D architecten

Dorpsstraat 102
7468 CN Enter
0547-383 280
info@4darchitecten.nl

In opdracht van

Koopmans Projecten b.v.

Marssteden 66
7547 TD Enschede
053-460 06 00
info@koopmans.nl

In samenwerking met

Gemeente Lingewaard

Kinkelenburglaan 6
6681 BJ Bemmel
026-32 60 111

Inhoud

1 Inleiding **5**

1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Plangebied 5

2 Stedenbouwkundige opzet **6**

2.1 Huidige situatie 6
2.2 Inpassing nieuwbouw 6
2.3 Woonvormen 6

3 Beeldkwaliteit **9**

3.1 Beeldkwaliteit bebouwing 9
3.2 Beeldkwaliteit erfinrichting 11

4 Inrichting openbare ruimte **13**

4.1 Algemeen 13
4.2 Parkeren 13
4.3 Aansluiting op bestaande wegen 13
4.4 Ontmoetingsplek 14
4.5 Profielen 15

5 Toekomstbestendig **19**

5.1 Algemeen 19
5.2 Duurzaamheidsaspecten 19




Irenestraat
Nije Hof
Viswei
Nije Wei
Viswei

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Door het vervangen van natuurgrasvelden van SV Angeren door kunstgrasvelden komt er ruimte vrij voor het bouwen van nieuwbouwwoningen. Op deze manier kan de sportaccommodatie van SV Angeren toekomstbestendig worden heringericht.
De geplande woningbouw is in overeenstemming met het provinciaal beleid. Omdat het hier om een inbreidingslocatie gaat, voldoet het woningbouwplan aan de Ladder van duurzame verstedelijking.

Voor de herontwikkeling van deze locatie loopt een bestemmingsplanprocedure, momenteel worden de verschillende onderzoeken en documenten opgesteld.
Als bijlage bij dit bestemmingsplan is een kader nodig dat richting geeft aan de beeldkwaliteit van de bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte.
Voorliggend beeldkwaliteitplan biedt dit kader.

Het college van B&W heeft reeds goedkeuring gegeven op de stedenbouwkundige inrichtingsplan, deze maakt onderdeel uit van het beeldkwaliteitplan.

1.2 Plangebied

Op de luchtfoto is het plangebied (de Poel) in de omliggende situatie aangegeven.

Locatie de Poel is gelegen tussen de Viswei aan de zuidzijde en de Irenestraat aan de noordzijde, de Nije hof aan de westzijde en de voetbalvelden aan de oostzijde.
Dit plangebied bevindt zich op een bestaand voetbalveld en oefenhoek van SV Angeren.



Plangebied Viswei

2 Stedenbouwkundige opzet

2.1 Huidige situatie

De locatie wordt omringd door zowel sportvelden aan de oost- en westzijde als woningbouw aan de noord- en zuidzijde (grondgebonden en gestapeld). Dit gebied wordt momenteel gebruikt door SV Angeren en wordt nagenoeg geheel omringd door groenstroken. Deze fungeren als buffer naar de omliggende woningbouw en tennisbaan. De grote bomen tussen de voetbalvelden en de Viswei zijn goed zichtbaar en begeleiden deze ontsluitingsweg.

2.2 Inpassing nieuwbouw

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan zijn er naar verschillende onderdelen gekeken om tot een goede, leefbare woonomgeving te komen. De ligging van het plangebied ten opzichte van aangrenzende ontsluitingswegen, openbare ruimte en bebouwing is bepalend hoe de nieuwe woonwijk zich in haar omgeving voegt. Natuurlijke overgangen tussen bestaand en nieuw zijn cruciaal voor een goede inpassing in de bebouwde omgeving van Angeren.

Voor een goede ontsluiting van het plangebied zijn twee toegangswegen noodzakelijk. Aansluiten op zowel de Viswei als de Irenestraat geeft een logische en goede basis voor de verdere ontsluiting van dit deelgebied. De bestaande wegen zijn eenvoudig aan elkaar te koppelen door de T-splitsing (Viswei - Nije Wei) aan te passen, extra afslagen aan de Viswei worden hiermee voorkomen. De ligging van de nieuwe weg bepaalt grotendeels de overgang naar de voetbalvelden en zorgt voor de gewenste afstand tussen wonen en sporten.
De woningen op het binnengebied worden ontsloten door een ringweg (bestemmingsverkeer). Naast woningen bevinden zich hier ook de nodige parkeerplaatsen en een ontmoetingsplek. De ringweg zorgt tevens voor een goede ontsluiting van de woningen aan de Viswei, de parkeerplaatsen op eigen terrein zijn bereikbaar via deze weg.

De oriëntatie van de woningen is afgestemd op de locatie en de omgeving.
Het beeld van plangebied Viswei wordt grotendeels bepaald en ervaren aan de randen, vandaar dat de woningen aan de Viswei en zijde voetbalvelden naar buiten toe zijn georiënteerd.
De woningen op het binnengebied zijn georiënteerd op de ringweg en de ontmoetingsplek. Situaties waarbij woningen slechts zicht hebben op achtererfafscheidingen komen niet voor in het stedenbouwkundig plan, alle woningen hebben zicht op de openbare ruimte.

Naast het gewenste woningbouwprogramma, de noodzakelijk invulling van ontsluitingswegen, voetpaden en parkeerplaatsen kent het stedenbouwkundig plan tevens een ontmoetingsplek en ruimte om te spelen en recreëren.

2.3 Woonvormen

Het stedenbouwkundig plan is opgezet met verschillende woonvormen.
De achterliggende gedachte is dat de woonwijk toegankelijk is en bewoond gaat worden door verschillende doelgroepen.

Het overgrote deel van plangebied de Poel bestaat uit rijwoningen (29x). De rijwoningen kunnen zowel bestemd zijn voor de huursector als voor de koopsector. De woningen zijn voornamelijk aan de noordzijde van net plan en op het binnengebied gesitueerd.
Aan de Viswei bevinden zich de twee-onder-een-kapwoningen (6x) en de patiowoningen (8x). Deze woningen liggen aan de zuidzijde van het plangebied en worden gerealiseerd als koopwoningen.



Stedenbouwkundig inrichtingsplan



Ontsluiting plangebied



Oriëntatie bebouwing

3 Beeldkwaliteit

3.1 Beeldkwaliteit bebouwing

Bij hedendaagse nieuwbouwwijken wordt veel aandacht besteed aan de architectonische en stedenbouwkundige uitstraling. De wijken kennen verschillende architectuurthema's, gerelateerd aan de stedenbouwkundige situatie waarmee de individualiteit van een wijk of buurt tot uitdrukking kan worden gebracht.
De vormgeving varieert van eigentijdse architectuurstijlen met opvallende vormen, materialen en kleuren tot woonbebouwing in landelijke of klassieke stijlen. Het kleur en materiaalgebruik is niet meer onder één noemer te brengen.

In dit beeldkwaliteitplan zijn verschillende uitganspunten opgenomen voor zowel stedenbouw en architectuur. Deze zijn sturend maar geven tevens de nodige ruimte voor interpretatie en eigen invulling. De architect, ontwikkelaar en bouwer wordt uitgedaagd om de typologie en architectuur van de bebouwing af te stemmen op zowel de omgeving als de hedendaagse klimaatproblematiek met als doel een groene, duurzame en toekomstbestendige wijk te realiseren.

Uitgangspunten stedenbouw

• Het stedenbouwkundige plan sluit aan op de omgeving voor wat betreft positie, hoofdvorm, maat en schaal.
• Verschillende bouwvormen zijn mogelijk: rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en patiowoningen.
• De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte. Wanneer de woning is gesitueerd op een hoek, is er een oriëntatie naar twee kanten.
• De massa van de woningen bestaat uit 1 tot 2 lagen met kap of plat dak.
• De woningen hebben een maximale bouwhoogte van 11 meter en een maximale goothoogte van 7 meter.
• De blokken rijwoningen bestaan uit maximaal 6 aaneengesloten woningen. Wanneer de blokken uit meer dan 6 aaneengesloten woningen bestaan, moet er een sprong in de voorgevel toegepast worden.







Referentiebeelden architectuur en materialisatie

Uitgangspunten architectuur

• Uitgangspunt van de architectuur is een eigentijdse uitstraling waarbij diversiteit binnen het plangebied van belang is; een eentonig straatbeeld moet worden voorkomen. Een thematische aanpak per blok / type vergroot de differentiatie binnen het plangebied.
• De woningen hebben een samenhangende gevelindeling, kleurgebruik en materialisatie zodat het plangebied een eigen identiteit krijgt. Repetitie van maximaal 3 identieke gevelbeelden naast elkaar.
• Geleding en plasticiteit is belangrijk in het gevelbeeld, door middel van verdiepte gevelopeningen, uitkragend metselwerk, een wisselend kleur- en materiaalgebruik of een verspringende gevels.
• De bebouwing kent een representatieve voor- zij en achtergevel als deze op de openbare ruimte is gericht.
• Verschillende kapvormen zijn mogelijk, platte daken zijn toegestaan bij de levensloopbestendige patiowoningen.
• Het materiaalgebruik van de gevels van de woningen bestaat hoofdzakelijk uit baksteen met ondergeschikte gevelonderdelen in hout.
• Het materiaalgebruik van de hellende daken bestaat uit antracietkleurige keramische pannen.
• PV-panelen dienen met aandacht te worden mee ontworpen. Een dak dat volledig bestaat uit PV-panelen of waarin de PV-panelen geïntegreerd zijn, geniet de voorkeur.
• Aandacht voor duurzaam verkregen materialen en detaillering die ondersteunend is aan de architectuur.





3.2 Beeldkwaliteit erfinrichting

De beleving van een woonwijk wordt naast de stedenbouwkundige opzet en de uitstraling van de woningen voor een aanzienlijk deel bepaald door de erfinrichting en -afscheiding. Erfafscheiding is meer dan alleen het afbakenen van het private domein en kan zowel bebouwd als groen worden uitgevoerd.
Om de private parkeerplaatsen op eigen terrein voor de twee-onder-één-kapwoningen en de patiowoningen aan de Viswei af te schermen wordt hier een bebouwde erfafscheiding gerealiseerd. Doel is om de auto's uit het zicht vanaf de openbare ruimte te houden en de bewoners voldoende privacy te bieden. Een mogelijke invulling van deze bebouwde erfafscheiding wordt hieronder weergegeven.

uitgangspunten inrichting:
• De woningen zijn voorzien van groene tuinen.
• Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en worden minimaal 3 meter achter de woning / voorgevel gesitueerd.
• Alle voortuinen worden afgeschermd met hagen; als de zijtuin grenst aan de openbare ruimte, wordt deze ook voorzien van een haag, hagen maximaal 1 m hoog.
• Vanuit de openbare ruimte wordt het zicht op containers en klimaatinstallaties zoveel mogelijk aan het oog onttrokken, plaatsing op eigen terrein achterzijde woning.
• Overige erfafscheidingen grenzend aan de openbaar gebied worden zoveel mogelijk groen uitgevoerd.
• Vrijstaande bergingen uitvoeren in natuurlijke materialen / hout.
• Bij de twee-onder-één-kapwoningen worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd in halfverharding, bijvoorbeeld infiltratieklinkers of grasklinkers
• Bij de patiowoningen wordt één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd in halfverharding, bijvoorbeeld infiltratieklinkers of grasklinkers.
• De bebouwde erfafscheiding achterzijde patio- en twee-onder-één-kapwoningen uitvoeren in natuurlijke materialen/hout.



Bebouwde erfafscheiding open



Bebouwde erfafscheiding gesloten









Referentiebeelden bebouwde en natuurlijke erfafscheiding

4 Inrichting openbare ruimte

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte uiteengezet. De inrichting voldoet aan het handboek voor openbare ruimte in de gemeente Lingewaard, kenmerkt zich door een informele opzet en sluit aan op de omliggende invulling van het publieke domein.

4.2 Parkeren

Het stedenbouwkundig ontwerp is opgezet met rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en patiowoningen, allen met een eigen parkeerbehoefte.
Er wordt zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte geparkeerd. Hierdoor wordt er voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Lingewaard.

De volgende parkeernormen zijn daarin opgenomen:
- rijwoningen 1.7 pp / woning (aandeel bezoekers 0.3 / won)
- twee-onder-een-kapwoningen 1.8 pp / woning (aandeel bezoekers 0.3 / won)
- patiowoningen 1.7 pp / woning (aandeel bezoekers 0.3 / won)

Uitgangspunt bij de stedenbouwkundige invulling is om de geparkeerde auto's zoveel mogelijk uit het zicht te onttrekken. Zodoende wordt er op eigen terrein geparkeerd en zijn er parkeerkoffers in het plan opgenomen.
Bij de rijwoningen is de parkeerbehoefte het grootst vandaar dat hier, naast langsparkeren aan de voorzijde van de woning, de parkeerkoffers zijn gesitueerd.

4.3 Aansluiting op bestaande wegen

Het plangebied heeft zijn hoofdontsluiting aan de zuidzijde van de locatie. Een aansluiting op de bestaande T-splitsing Viswei / Nije Wei voorkomt dat er nieuwe afslagen nodig zijn en vergroot zodoende de verkeersveiligheid van de Viswei.
Aan de noordzijde van de locatie wordt een aansluiting gemaakt op de Irenestraat, deze tweede ontsluiting is noodzakelijk in verband met calamiteiten en zal als nevenontsluiting dienen. De ontsluiting van de woningen op het binnengebied wordt via een ringweg gerealiseerd.

Naast de bereikbaarheid van auto's is er tevens aandacht besteedt aan voetpaden en parkeerplaatsen (functioneel, veilig en overzichtelijk).
De volgende materialen en kleuren gelden voor de verharding:
- Rijbanen bestaande uit betonklinkers, keperverband, rood.
- Voetpaden bestaande uit betontegels, halfsteensverband, grijs.
- Parkeerplaatsen bestaande uit betonklinkers, elleboogverband, antraciet, markering individuele parkeerplaats door middel van betonklinker, wit.

De exacte inrichting inclusief opsluitbanden, trottoirbanden, molgoten, e.d. zal in combinatie met het civieltechnisch ontwerp in samenspraak met de gemeente Lingewaard worden uitgewerkt.



Bestaande verharding Viswei – Nije Wei, aansluiting plangebied

4.4 Ontmoetingplek

In een goede leefomgeving is het van belang dat de bewoners elkaar kunnen treffen, vandaar dat er ruimte in het plan is meegenomen voor ontmoetingsplekken. Interactie tussen de bewoners geeft naast een sociale band een veilig gevoel en heeft een positieve invloed op het woongenot.

Een mogelijkheid is om de ontmoetingsplek in te richten met speeltoestellen, zitplekken en het nodige groen (ecologische diversiteit). Deze groene ontmoetingsplekken krijgen een natuurlijke uitstraling.

De exacte inrichting van deze ontmoetingsplekken zal in overleg met de toekomstige bewoners en de gemeente Lingewaard worden vormgegeven. Bij de inrichting moet aandacht worden besteedt aan biodiversiteit en klimaatadaptatie.







Referentiebeelden ontmoetingsplekken

4.5 Profielen

Het stedenbouwkundige plan kent verschillende overgangen tussen het plangebied en de aangrenzende situatie. Met name bij inbreidingsplannen is het van belang goed te kijken naar de omgeving om hier zorgvuldig op aan te sluiten.
Overgangen tussen de private en publieke domein binnen het plangebied worden veelal vormgegeven door middel van tuinen, hagen, erfafscheidingen en bijgebouwen.
Aan de randen van het plangebied is er vaak meer nodig om tot een goede overgang te komen, hier gaan de openbare ruimtes in elkaar over en sluiten gebruiksfuncties niet altijd op elkaar aan. Zo is er bij het plangebied bewust afstand gecreëerd tussen de voetbalvelden en rijwoningen. De overgang van de woningen aan de Viswei is daarentegen weer anders, hier sluit de woonfunctie goed aan op de bebouwing aan de overzijde, een extra ontsluitingsweg is hier dan ook niet noodzakelijk / gewenst.

De verschillende profielen en overgangen:
A. Overgang plangebied Viswei naar naastgelegen voetbalvelden
B. Overgang plangebied Viswei naar naastgelegen tennisbaan
C. / D. Overgang plangebied Viswei aan de Viswei

De profielen van het plangebied komen samen op het binnengebied van deze locatie. Hier bevinden zich o.a. de ontmoetingsplekken, deze worden afgebakend door de voor- zij- en achterzijden van de percelen, een zorgvuldige overgang tussen private en publieke ruimte is hierdoor van belang.

A. Overgang plangebied Viswei naar naastgelegen voetbalvelden
Dit profiel kenmerkt zich door de ligging van de ontsluitingsweg van het plangebied en de oriëntatie van de rijwoningen richting de voetbalvelden. Tussen het plangebied en de voetbalvelden is een groenstrook opgenomen voor o.a. bomen en ballenvangers.
Deze zorgt tezamen met de voortuinen, het voetpad en het langsparkeren voor de woningen voor een geleidelijke overgang tussen wonen en sport.
De achterzijde van de woningen wordt ontsloten door een pad.

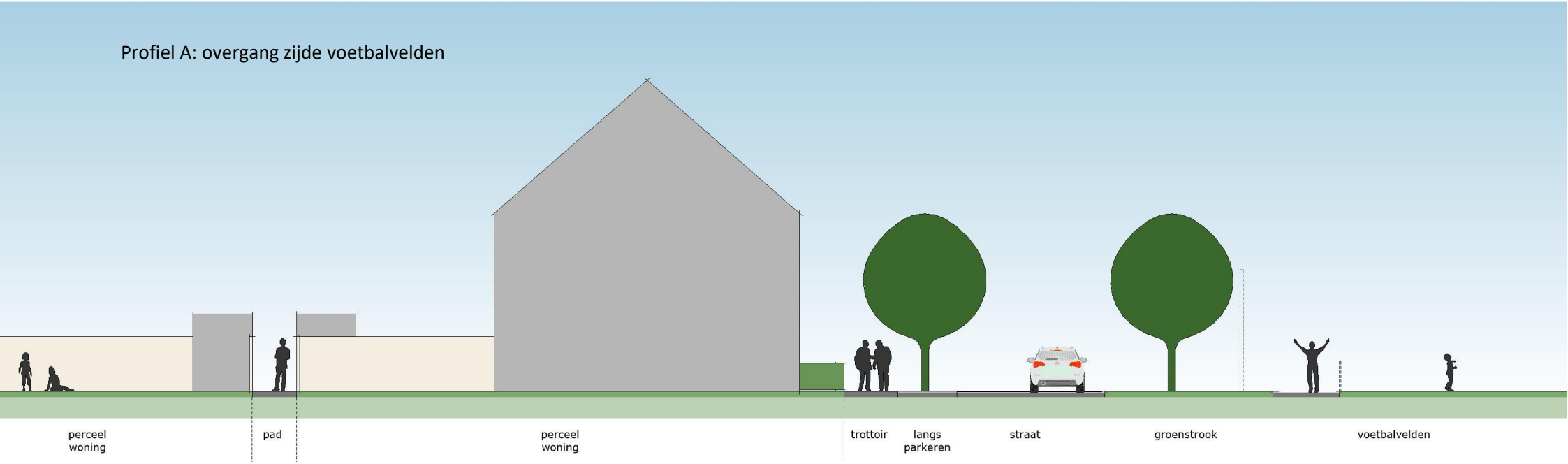
B. Overgang plangebied Viswei naar naastgelegen tennisbaan
De oriëntatie van de woningen is gericht op het binnengebied / de ontmoetingsplekken. De achterzijde van de woningen is bereikbaar via een pad, deze geeft samen met de aanwezige groenstrook de nodige afstand / buffer tot de tennisbanen.
Zicht vanuit de woningen op de openbare ruimte wordt vrij gehouden door de parkeerkoffers aan de kopse kant van de rijwoningen.

C./D. Overgang plangebied Viswei aan de Viswei
Deze profielen zijn nagenoeg gelijk maar hebben een afwijkende invulling van de bestaande bebouwde omgeving ten zuiden van de Viswei (parkeerplaatsen met grondgebonden woningen / gestapelde woningen).
Beide profielen kenmerken zich door de oriëntatie van de woningen richting de Viswei. De entree van de woningen bevindt aan de Viswei, bezoekers kunnen via het voetpad de woningen bereiken. De parkeerplaatsen bevinden zich aan de achterzijde van de woningen, grotendeels op eigen terrein. De bebouwde achtererfafscheiding is af te sluiten zodat de auto op eigen terrein niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte van het binnengebied.

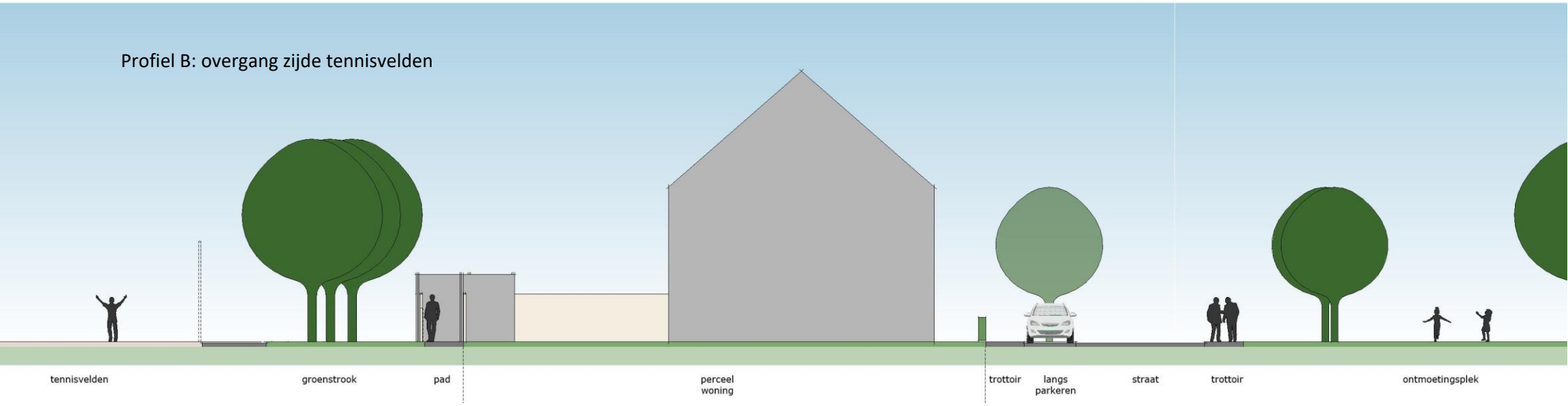
De openbare ruimte wordt grotendeels ingevuld met ontsluitingswegen, voetpaden, fietspaden en parkeerplaatsen. De exacte inrichting en materialisatie van de openbare ruimte zal in overleg met de het civieltechnisch ontwerp en samenspraak met de gemeente Lingewaard worden uitgewerkt.


B
A
C
D
patiowoningen
8x

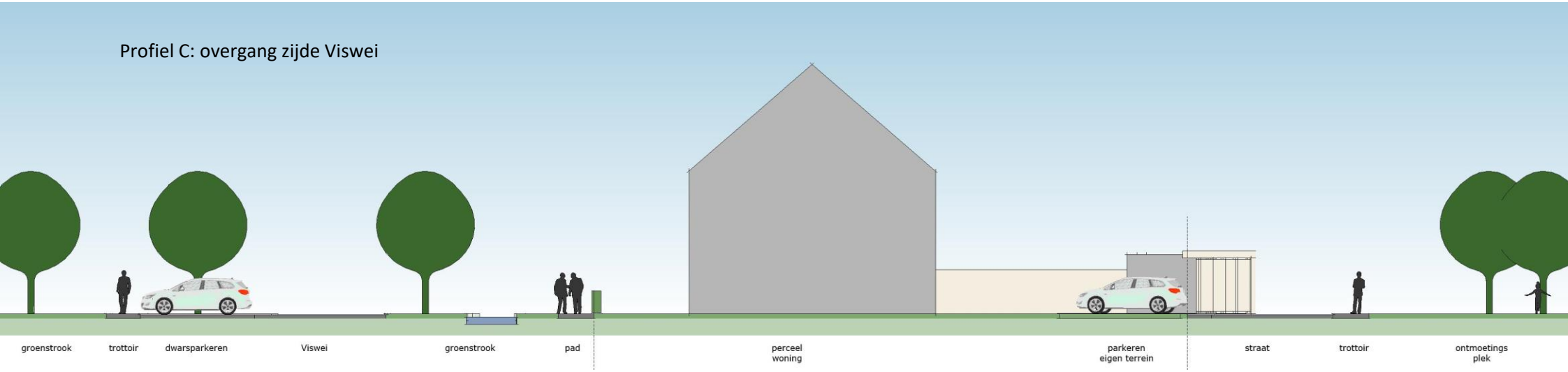
Profiel A: overgang zijde voetbalvelden



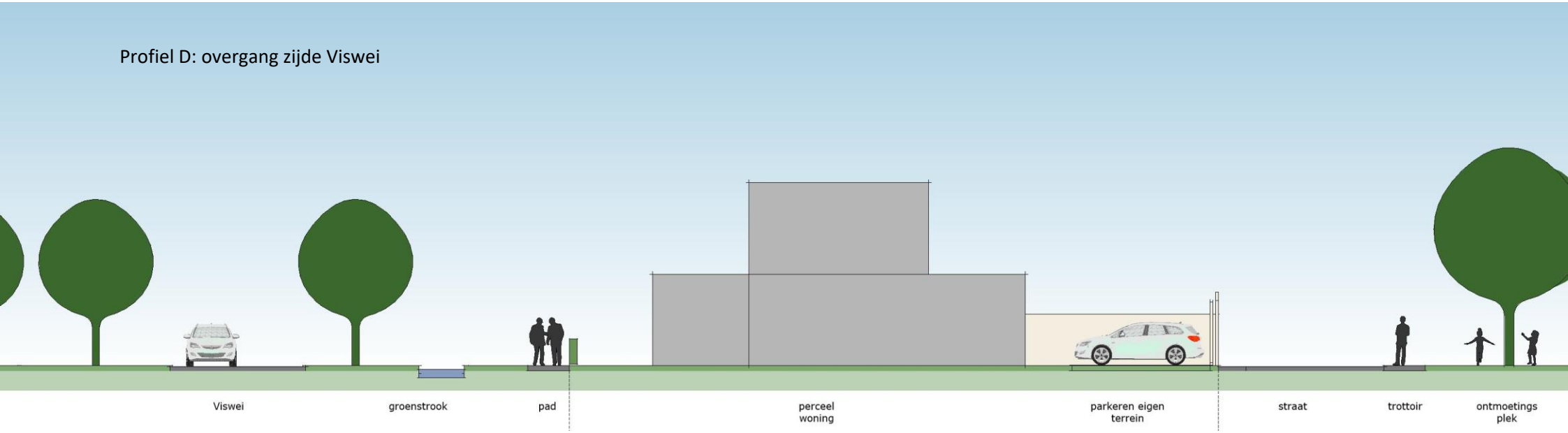
Profiel B: overgang zijde tennisvelden



Profiel C: overgang zijde Viswei



Profiel D: overgang zijde Viswei



5 Toekomstbestendig

5.1 Algemeen

Natuur en duurzaamheid is een onderdeel van zowel de architectuur als de openbare ruimte, ze wordt integraal meegenomen in het ontwerp, de bouw en de aanleg. Klimaatadaptatie en de energieopgave werkt het meest efficiënt wanneer dit op alle niveaus wordt doorgevoerd, van gebouw tot openbare ruimte.

De ambitie voor een groene, duurzame en toekomstbestendige wijk blijft niet beperkt tot de openbare ruimte, er wordt ook inspanning verwacht van de ontwikkelaar, de bouwer en de bewoners.
Het beeldkwaliteitplan spitst zich tot vier duurzaamheidsaspecten; klimaatadaptatie, biodiversiteit, energiebesparing en materiaalgebruik.

5.2 Duurzaamheidsaspecten

Klimaatadaptatie
Door de klimaatverandering worden zomers warmer en droger, piekbuien komen steeds vaker voor. Regenwater vasthouden voor droge periodes voorkomt verdroging en zorgt voor verkoeling.
• In de openbare ruimte de hittestress beperken door de hoeveelheid verharding te minimaliseren.
• Bomen planten op plekken waar schaduwwerking tot verkoeling zorgt.
• Hemelwater vertraagd afvoeren, bergen en infiltreren.

Biodiversiteit
De soortenrijkdom in Nederland neemt af terwijl biodiversiteit noodzakelijk is voor o.a. onze gezondheid, voedselvoorziening en bescherming tegen klimaatverandering.
• Toepassen van verschillende planten- en bomensoorten in de openbare ruimte.
• Natuur inclusief bouwen met nest- en schuilgelegenheid voor vogels, insecten en zoogdieren.

Energiebesparing
De energieopgave is een verantwoordelijkheid voor iedereen. Naast duurzame energiebronnen zoals PV-panelen wordt er ingezet op energiebesparing. Duurzaam ontwikkelde bouwmethodieken waarbij energiebesparing samen gaat met verhoging van het woon- en leef comfort worden gestimuleerd.
• De architect, ontwikkelaar en bouwer wordt uitgedaagd om een stap verder te gaan dan de gebruikelijke bouwtechnische mogelijkheden.
• In de openbare ruimte wordt LED verlichting toegepast.

Materiaalgebruik
Het materiaal wordt zoveel mogelijk beperkt en waar mogelijk wordt er gebruik gemaakt van hernieuwbare en duurzame materialen.
• In de openbare ruimte het gebruik van materialen (verharding) minimaliseren
• Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van hernieuwbare materialen en circulair bouwen.
• Toepassen van hout in woningen vertegenwoordigt een duurzame stap vooruit richting een energie neutrale woonomgeving.











