mies ARCHITECTUUR

BEELDKWALITEITSPLAN EN LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING

WONINGBOUW SINGEL (ONG) ODIJK

mRO maatschap voor Ruimtelijke Ordening b.v.



Opdrachtnummer	:	99.493
Datum	:	juli 2021
Versie	:	3
Auteurs	:	*m*RO b.v. / Mies Architectuur

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING **5**
1.1 Locatie 5

2 VERKENNING **7**
2.1 Historie 7
2.2 Beleid 7
2.3 Bestemmingsplan Dorp Odijk 2012 9
2.4 Visie op wonen Bunnik 2017-2021 9

3 RUIMTELIJK KADER **11**
3.1 Stedenbouwkundig kader 11
3.2 Landschappelijk kader 13
3.3 Cultuurhistorisch kader 13

4 STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN **15**
4.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten 15
4.2 Landschappelijke Uitgangspunten 15
4.3 Programma 17

5 ARCHITECTONISCHE UITGANGSPUNTEN **19**
5.1 Volume opbouw 19
5.2 Materiaalgebruik 19
5.3 Architectuur 19
5.4 Detaillering 19

Bijlage
Inrichtingsplan **21**



Odijk (locatie plangebied rood omcirkeld)

1 INLEIDING

Het perceel tegenover de Singel 53 te Odijk (kadastraal perceel 3393) is recent vrijgekomen sinds het gebruik door volkstuinders is beëindigd. Door de gemeenteraad van de gemeente Bunnik is in oktober 2020 een stedebouwkundig kader vastgesteld.

mRO b.v. is door de Prominent Vastgoed gevraagd om een beeldkwaliteitsplan op te stellen voor een mogelijke ontwikkeling in dit gebied. In samenwerking met Mies Architecten, die op basis van het kader door de is hier invulling gegeven.

1.1 LOCATIE

De locatie aan de Singel is gelegen op de noordoever van een oude, inmiddels afgesloten arm van de Kromme Rijn. Ten oosten van het perceel ligt de Singel, die rondom de oude historische kern Odijk loopt.
Het perceel ligt ten zuiden van de woonkavels aan de Zeisterweg. De achterkant van deze kavels grenzen aan het betreffende perceel. De westelijke rand van het perceel wordt begrensd door de (diepe) tuinen van de kavels langs de Zeisterweg.

Doordat het perceel lange tijd als volkstuinen in gebruik is geweest, zijn er binnen het plangebied geen noemenswaardige landschappelijke elementen aanwezig, zoals (monumentale) bomen of begroeiing. Langs de zuidelijke grens van de percelen langs de Zeisterweg en langs de oever van de Kromme Rijn staan enkele bomen.



1987



1930



1973



1989



1999



2011

2 VERKENNING

2.1 HISTORIE

In tegenstelling tot de Singel maakt de noordelijk gelegen Zeisterweg deel uit van een historisch tracé in de omgeving van Odijk. Al op de eerst beschikbare topografische kaarten is sprake van een Zeisterweg met lintbebouwing tussen de weg en de Kromme Rijn.

De direct aangrenzende (noordelijke) oever van deze bocht in de Kromme Rijn en daarmee ook het plangebied, is zelf dus nooit bebouwd geweest en het perceel is altijd geklemd geweest tussen de (lint) bebouwing en de oever van de Kromme Rijn. Duidelijk is evenwel dat het plangebied altijd onderdeel heeft uitgemaakt van de aangrenzende oever van de oude bocht in de Kromme Rijn. Daar waar dit oorspronkelijke tracé van deze bocht elders nauwelijks nog waarneembaar is, is dit juist op de planlocatie nog steeds het geval. De Kromme Rijn is historisch gezien altijd een belangrijke wegverbinding geweest met een belangrijke vervoersfunctie tussen Utrecht en Wijk bij Duurstede. De relatie tussen de (voormalige) Kromme Rijn en bebouwing is daarin belangrijk geweest. Oude gebouwen en vroege hoeves/ boerderijen stonden veelal met hun front naar de rivier toe. Waarbij vaak dwarshuis, T- of krukboerderij met een deel erachter gebruikelijk was. De woongedeelten waren dikwijls fors en hadden een verdieping.

2.2 BELEID

De Omgevingsvisie en navolgend Beeldkwaliteitsplan zijn met name gericht op het buitengebied, maar geven wel enkele aanknopingspunten bij de verdere invulling van dit plangebied.
De Kromme Rijn is van oorsprong kronkelig. Met name ter plaatse van het plangebied is de oude meander in de afgelopen decennia afgesneden en is er geen sprake meer van een doorgaand riviertracé. De natuurlijkheid van de Kromme Rijn is het beste te zien in het reliëf direct naast de rivier. Hoe minder beschoeiing, hoe sterker het karakter van de rivier wordt.

De Kromme Rijn is een belangrijke rivier in de landschapsvorming geweest. Ze is vanuit de ontstaansgeschiedenis en huidige betekenis landschappelijk waardevol. Haar uitstraling en herkenbaarheid voor het gebied neemt toe door de natuurontwikkeling van de afgelopen jaren en de beleefbaarheid via het Kromme Rijnpad. De relatie met de kernen kan nog worden vergroot en de waterkwaliteit verbeterd. Ook de zichtbaarheid van de rivier is een aandachtspunt. De Kromme Rijn is niet altijd zichtbaar in het landschap, maar over grote lengte via het jaagpad toegankelijk en beleefbaar voor wandelaars.



Uitsnede bestemmingsplan Kom Odijk

Voor het landschap wordt gestreefd naar behoud door ontwikkeling en vergroten van de belevingsmogelijkheden. Hierin spelen landbouw, cultuurhistorie, natuur, water, bodem en recreatie een grote rol. Naast restauratie is een streven het toegankelijk maken voor bezoekers door combineren met festiviteiten of andere functies.

2.3 BESTEMMINGSPLAN DORP ODIJK 2012

Ruimte
Inbreiding in bestaand stedelijk gebied gaat voor uitbreiding van het stedelijk gebied. Op die manier blijft het landelijk gebied gevrijwaard van verstedelijking, blijven dorpen aantrekkelijk om te wonen en wordt het draagvlak voor bestaande voorzieningen versterkt. De realisatie van woningbouw op de Singel past binnen dit ruimtelijk beleid. Er is immers sprake van woningbouw in bestaand stedelijk gebied. De locatie Singel grenst aan bestaande woongebieden. Wonen op deze locatie past daarom binnen de functionele structuur van dit deel van de kern Odijk.

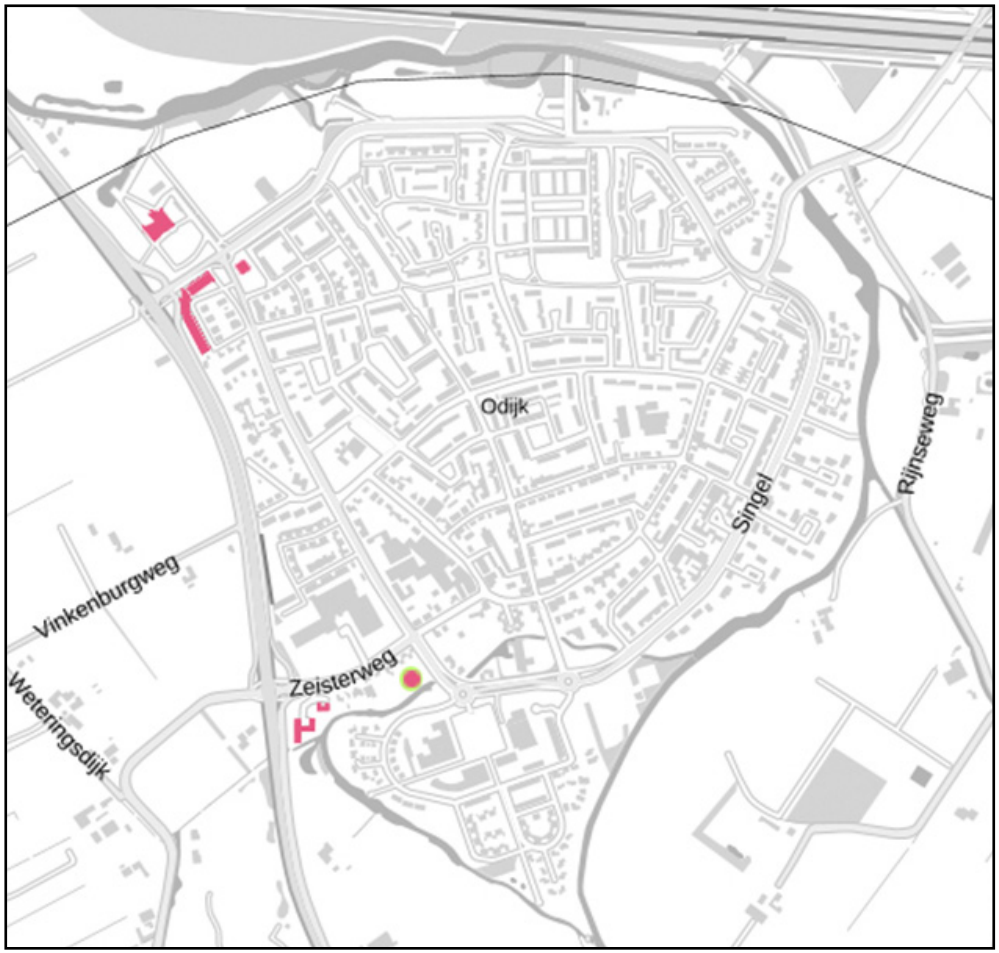
In het plangebied ligt volgens het bestemmingsplan momenteel de bestemming wonen zonder bouwvlak en de bestemming recreatie.

2.4 VISIE OP WONEN BUNNIK 2017-2021

Gemeente Bunnik streeft naar een gevarieerde woningvoorraad met voor alle inwoners van Bunnik een (zorg) geschikte woning, afgestemd op woonwensen, levensfase en financiële mogelijkheden. Dit is wat de gemeente de komende jaren wil bereiken op het gebied van het wonen. De ambitie is uitgewerkt in beleid en maatregelen en verwoord in de ‘Visie op wonen Bunnik 2017-2021’

Toegespitst op de onderhavige locatie en nieuwbouw betekent dit op hoofdlijnen het volgende.
Per ontwikkeling wordt gestreefd naar een gevarieerd aanbod aan woningen. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar het project zelf maar ook naar de buurt of het dorp waar het project gerealiseerd wordt. De nieuwbouw moet een toevoeging zijn op het reeds aanwezige aanbod. Tevens wordt gestreefd naar een evenwichtige spreiding van alle doelgroepen over de dorpen.

Aan ontwikkelende partijen wordt de voorwaarde opgelegd om minimaal 30% sociale huur op te nemen in het programma. Gemeente Bunnik heeft de ambitie om minimaal 30% van het nieuwbouwprogramma te realiseren in sociale huur. Ook is de ambitie om te bouwen voor doorstroming vanuit sociale huurwoningen. Het gaat dan om vrije sector huurwoningen en goedkope koopwoningen voor huishoudens met een middeninkomen.



Stedenbouwkundige structuur entreegebieden Singel







Huidige zicht op de Kromme Rijn

3 RUIMTELIJK KADER

In navolgende wordt een analyse gemaakt van het stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische kader van het plangebied.

3.1 STEDENBOUWKUNDIG KADER

Ligging aan de entree van de Singel
Het plangebied ligt stedenbouwkundig gezien op een bijzondere locatie tussen de kern Odijk en de wijk Rijneiland, aan een dode arm van de Kromme Rijn. Het gebied ligt als het ware aan de entree van de Singel.

Door stedenbouwkundige uitbreiding in het verleden werd de ontwikkeling van Odijk gekoppeld aan een nieuwe drager van de ruimtelijke structuur: "de Singel". De nieuwbouw langs de Singel bestaat uit eengezinswoningen, luxe villa's aan de Kromme Rijn, doorzonwoningen aan de dorpszijde, bungalows in het zuidelijke deel en 'urban farms' aan de noordzijde. Aan de noordzijde van de Singel markeert een hoger 'poortgebouw' de toegang tot de buurt, naar voorbeeld van Houten. De Singel is een identiteitsdrager geworden.

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Singel. Nieuwbouw op de geplande locatie kan een belangrijke bijdrage vervullen aan de kwaliteit van de identiteitsdrager en de entree aan de zuidzijde van de Singel versterken.

Verbijzondering qua functie en uitstraling.
Een aantal locaties langs de Singel en de Kromme Rijn hebben een opvallende c.q. bijzondere functie en uitstraling. Ook het plangebied leent zich, gezien de locatie, voor een bijzonder gebouw, bijvoorbeeld middels de keuze voor een specifieke bebouwingstypologie, zoals een appartementengebouw.

In de afbeelding is te zien dat een dergelijke verbijzondering ook te vinden is op de hoek Zeisterweg/Werkhovenseweg, door functie en bebouwingstypologie. Daarmee markeert het gebouw de entree van de straat.

Zoals genoemd, kan een dergelijke verbijzondering ook op de planlocatie worden gerealiseerd.



Gebied waar de Kromme Rijn toegankelijk is

Planlocatie

3.2 LANDSCHAPPELIJK KADER

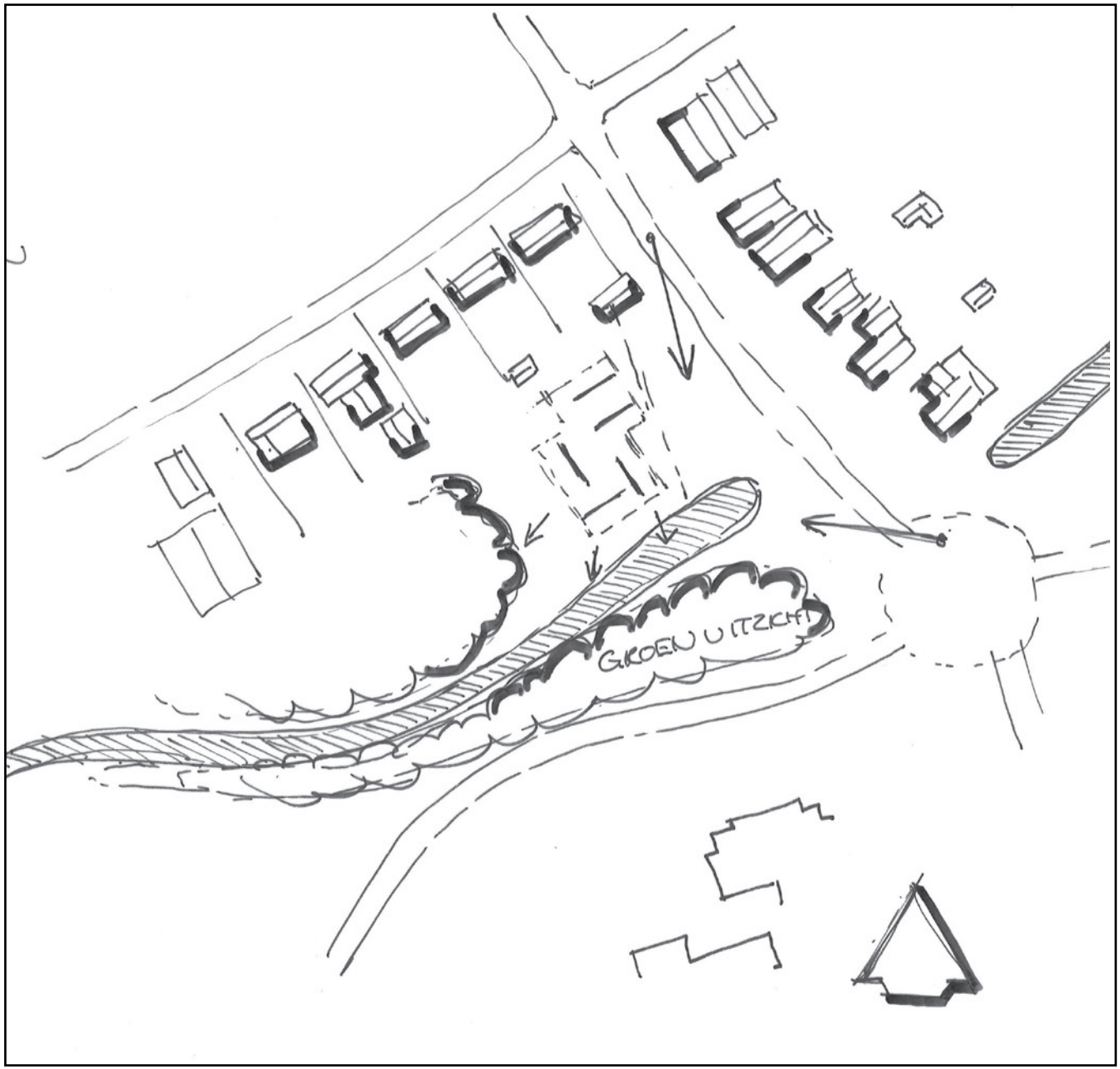
Het zicht vanuit de omgeving op de kromme Rijn
Het plangebied is momenteel bufferzone tussen zelfstandige wijken. Het heeft een groenfunctie met open zicht op de Kromme rijn.

Dit zicht is in het geval van de 'dode arm' redelijk uniek. In de invulling van deze locatie is het daarom van belang dit zicht op Kromme Rijn te handhaven en te versterken.
Door beschoeiing langs de oever te beperken ontstaat een open ruimtelijk beeld op de Kromme Rijn waardoor het karakter van de rivier versterkt wordt.

De toegankelijkheid is van belang
Beleidsdoel van de gemeente is om de oude loop van de Kromme Rijn, die langs het plangebied loopt, te ontwikkelen tot een identiteitsdrager. Het vergroten van de zichtbaarheid en toegankelijkheid zijn hierin belangrijke instrumenten. In het plangebied heeft het water in de huidige situatie geen openbare en verbijzonderde functie omdat er weinig openbare buitenruimte aan het water ligt. De zichtbaarheid en toegankelijkheid zijn hierdoor slechts beperkt. De planontwikkeling kan hierop inspelen door uit te gaan van een openbaar karakter van de Kromme Rijn.

3.3 CULTUURHISTORISCH KADER

De Kromme Rijn is historisch gezien altijd een belangrijke wegverbinding geweest met een vervoersfunctie tussen Utrecht en Wijk bij Duurstede. De relatie tussen de (voormalige) Kromme Rijn en bebouwing is daarin belangrijk geweest. Oude gebouwen en vroegere hoeves/ boerderijen stonden veelal met hun front naar de rivier toe. Waarbij vaak dwarshuis, T- of krukboerderij met een deel erachter gebruikelijk was. De woongedeelten waren dikwijls fors en hadden een verdieping.
Het plangebied leent zich goed om te zoeken naar bebouwing die aansluit bij deze typologie met een wat grotere korrelgrootte en als verbijzonderd element in de omgeving. Dit in tegenstelling tot de bebouwing met een kleine korrelgrootte aan de Zeisterweg en Singel.



Omgevingsanalyse (bron: MIes Architectuur)

* ALZIJDIG GEBOUW IN HET GROEN
* DIVERSE KAPRICHTINGEN
* KLEINE KORREL
* 2 LAGEN MET KAP
* ORIËNTATIE OP
  - SINGEL
  - GROEN
  - ZIJTAK KROMME RIJN

4 STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

De analyse uit het voorgaande hoofdstuk naar het ruimtelijk kader van het plangebied levert de volgende stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten op.

4.1 STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

Identiteitsdrager
Nieuwbouw in het plangebied aan de entree van de Singel draagt bij aan de Singel als identiteitsdrager.

Verbijzondering van de locatie
Verbijzondering kan gezien de stedenbouwkundige structuur door middel van een gebouw met een iets grotere korrelgrootte.

Oriëntatie
De bebouwing heeft zijn oriëntatie op de Singel en op het water.

Situering
De voorgevel van de te bouwen woningen dient richting de Singel te worden gesitueerd, zodanig dat het hoofdaccent van het gebouw aan deze zijde ligt.

Parkeerplaatsen zo veel mogelijk uit het zicht van de Singel

4.2 LANDSCHAPPELIJKE UITGANGSPUNTEN

Vrij zicht op de kromme Rijn
Vanuit de omgeving van het plangebied dient een maximale zichtbaarheid op de Kromme Rijn behouden te blijven. De ruimte rond de te realiseren bebouwing moet een open groene structuur krijgen, die het zicht op de Kromme Rijn niet belemmerd en vrij toegankelijk is voor voetgangers.

Een integraal ontwerp in de ruimte
Het gebouw dient vormgegeven te zijn als een gebouw in het landschap.
De ruimte rondom het gebouw dient te worden ontworpen als één integrale tuin met een landschappelijke inrichting, zonder afzonderlijke privé tuinen, zodat het ‘alzijdige’ gebouw ‘vrij’ aan de oevers komt te staan.

Het parkeren op het terrein wordt landschappelijk ingepast.



Legenda

- openbare buitenruimte
- landschappelijke inpassing verkeersruimte
- vrij te houden groenzone ten behoeve van zicht op de kromme rijn
- ecologische zone
- zoekgebied parkeren
- zichtlijnen op de kromme rijn
- gevel behandelen als voorgevel
- kromme rijn

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Groen
Minimaal een derde van de huidige recreatiebestemming nadere aanduiding volkstuinen van het betrokken perceel groen houden cq. vrijwaren van verharding.

4.3 PROGRAMMA

- Conform het eerder genoemde woningbouwprogramma mogen er maximaal 15 appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
- Parkeren dient te voldoen aan de parkeernormen.
- Bebouwing mag bestaan uit 2 lagen met een kap. Maximale goothoogte 6 meter en maximale bouwhoogte 10 meter.
- Principes van duurzaam en natuur inclusief bouwen worden gehanteerd.



Visualisatie complex Singel Odijk (bron: Mies Architectuur)

5 ARCHITECTONISCHE UITGANGSPUNTEN

5.1 VOLUME OPBOUW

- Het gebouw dient zich te manifesteren als een alzijdig gebouw in het groen. De alzijdigheid wordt versterkt door het toepassen van diverse kaprichtingen.
- Het gebouw bestaat uit een volume, dat als 1 gebouw gelezen kan worden.
- Dit volume dient opgeknipt te worden in kleinere eenheden, om daarmee aan te sluiten op de schaal van de omgeving.
- De basis dient te bestaan uit een gebouw van 2 lagen met kappen. Deze kappen blijven goed leesbaar en beperkt voorzien van mogelijke dakkapellen.
- Het gebouw richt zich met name naar de Singel en de kromme Rijn.

5.2 MATERIAALGEBRUIK

- De gebruikte materialen dienen aan te sluiten bij de omgeving.
- In de omgeving bestaan de huizen voornamelijk uit rode baksteen en donkere pannen daken.
- Het materiaalgebruik is terughoudend en voegt zich daarmee in de omgeving en het groen.

5.3 ARCHITECTUUR

- De architectuur dient aan te sluiten bij het dorpse karakter van de omgeving.
- Schaal en uitstraling zijn hierop afgestemd. Daarnaast is het zeker mogelijk om het gebouw een eigentijds karakter te geven waardoor het leesbaar blijft in de geschiedenis van de plek.
- De entree wordt bij voorkeur op de Singel gericht, waardoor deze goed zichtbaar is voor bezoekers.
- Buitenruimten, zoals balkons en terrassen worden zoveel mogelijk opgenomen in het volume, zodat er een heldere markering is tussen het gebouw en de groene omgeving.

5.4 DETAILLERING

- De detaillering ondersteund de kwaliteit van de gebruikte materialen. Dat kan op een traditionele of op een eigentijdse wijze. Ook het terughoudende karakter wordt middels de detaillering versterkt.

BIJLAGE INRICHTINGSPLAN



mies®
ARCHITECTUUR

projectnummer 20-2139	**tekeningnummer** T04_01_00	**opdrachtgever** Prominent Vastgoed	**contactpersoon** Jan Jacobs
projectnaam Appartementen Odijk		**tekeningomschrijving** situatie	
getekend	**schaal**	**formaat**	**fase** T04 - Voorlopig ontwerp
wijziging A	**wijziging B**	**wijziging C**	**wijziging D**
wijziging E	**wijziging F**	**wijziging G**	**wijziging H**

Niets van deze uitgave mag worden verveelvoudigd of gedeeltelijk openbaar worden gemaakt op welke wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mies Architectuur.

telefoon
0318 - 540 555

e-mail
info@mies.nl

mies.nl

COLOFON

Opdrachtgever



Prominent Vastgoed
Vijftien Morgen 14
3901 HA Veenendaal



*m***RO** bv
Maatschap voor Ruimtelijke ordening
Leeuwenveldseweg 16 H
1382 LX Weesp
t: 033 - 461 43 42
e: info@mro.nl