

HOENDERPARK FASE 4 EN 5 OTTERSUM

Beeldkwaliteitplan



Opdrachtgever:
Projectnr:

Ruimte Voor Ruimte Limburg C.V.
GEN937

Datum:

22 april 2024

kragten

HOENDERPARK FASE 4 EN 5 OTTERSUM

Beeldkwaliteitplan

Opdrachtgever: Ruimte Voor Ruimte Limburg C.V.
Projectnr: GEN937

Datum: 22 april 2024

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



© 2023 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/
of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie,
microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder
voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens
verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter
beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe
te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming
wordt verleend.

Opsteller:
TME

Verificatie:
BZ

Validatie:
BZ



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	7
2	HUIDIGE SITUATIE	9
3	BEOOGDE SFEER	11
4	STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP	13
5	BEELDKWALITEIT BEBOUWING	14
6	BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE	19
7	DUURZAAMHEID	25



Plangebied fase 4 en 5

1 INLEIDING

Dit beeldkwaliteitplan voor de woningbouwontwikkeling Hoenderpark fase 4 en 5 aan de locatie Hoenderweg - Goorsegweg te Ottersum geeft in woord en beeld en voor verschillende schaalniveaus, de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving.

Hoenderpark fase 4 en 5 vormen de vervolgfases voor verdere ontwikkeling van het gebied bestaande uit 49 woningen. Het plan borduurt voort op de hoofdstructuur zoals weergegeven voor het totale gebied, geschetst in het beeldkwaliteitplan voor de fases 1,2 en 3. De ontwikkeling vraagt om voortzetting van de ruimtelijke kwaliteit zoals vastgelegd in het beeldkwaliteitplan en uitvoeringsplan van de eerdere fases. Op deze wijze ontstaat een aantrekkelijk en afgestemd woongebied, waarbij invulling gegeven wordt aan de eenduidigheid in de stedenbouwkundige en landschappelijke opbouw van het totale plan.

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte, situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting en groen, zijn geregeld in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan richt zich op aspecten, die niet in het bestemmingsplan te regelen zijn en geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de buitenruimte (openbare ruimte - overgang openbaar-privé) in het plangebied.

Het beeldkwaliteitplan gaat in op zaken als sfeer en kleur- en materiaalgebruik. Uiteindelijk is het een hulpmiddel om tot een passende architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van het plangebied te komen. Om daarnaast goed aan te kunnen sluiten op de wensen en

behoeften van de toekomstige gebruikers, is er voor gekozen om zo ruim mogelijke ontwikkelingsmogelijkheden neer te zetten, zodat de woonwensen kunnen worden gerealiseerd in een duurzame omgeving.

Het voorliggende beeldkwaliteitplan voor de fases 4 en 5 wordt door de commissie 'ruimtelijke kwaliteit' ofwel 'CRK' gebruikt als toetsingskader bij de beoordeling van de bouwplannen in deze fases.



Huidige situatie plangebied vanaf Hoenderweg naar plangebied



Luchtfoto plangebied



Huidige situatie plangebied vanaf Hoenderweg naar bestaande kern



Huidige situatie plangebied met plan Hoenderpark fase 1 t/m 3

2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied voor fase 4 en 5 bestaat op dit moment uit agrarische gronden en is gelegen tegen de noordkant van de kern Ottersum in een landelijke, open omgeving. Het gebied wordt begrensd door de Hoenderweg aan de westzijde en de in ontwikkeling zijnde fases 1 tot en met 3 aan de oostelijke zijde.

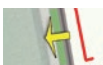
Aan de noordzijde ligt een open agrarische zone en grenzend aan de eerdere fases het sportpark TOVIOS. In tegenstelling tot het verdere groot-schalige open agrarische landschap is het sportpark omsloten door een stevige groene structuur bestaande uit bosschages en bomen.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de dorpskern van Ottersum, met vrijstaande woningen die met de achterzijde zijn gekeerd naar het huidige open landschap, het plangebied.



Structuurplan, beoogde sfeer totale plangebied

Legenda

-  Bebouwing
-  Dubbele gerichtheid bebouwing
-  Zorgwonen
-  Wegen
-  Landschappelijke zone, groen en waterberging
-  Groenplein
-  Parkzone
-  Zichtassen, doorsteken
-  Orientatie op landschap

3 BEOOGDE SFEER

Het uitbreidingsplan Hoenderpark wordt een dorpse, onderscheidende woonwijk, die qua maat en schaal past bij de bestaande bebouwing in het dorp Ottersum. Een ruim opgezette woonwijk waarbij landschap, klimaatadaptatie en duurzaamheid voorop staan.

Een gebied met als geheel een eigen identiteit, een nieuwe logische toevoeging aan het dorp. Fase 4 en 5 sluiten aan bij deze eerdere beoogde sfeer, zoals ook reeds uitgewerkt in de fase 1 tot en met 3.

De aanhechting van de woonwijk aan zijn omgeving is van groot belang. Logische en herkenbare aansluitingen op bestaande infrastructuur en het reageren van de bebouwing in aansluiting op het open, omringende landschap, zijn hierbij van groot belang. Nabijheid en beleefbaarheid van het landschap vormen de basis voor de opzet van de nieuwe wijk, middels vensters en doorsteken naar de landelijke omgeving.

De verkaveling en de openbare ruimte zijn ontspannen en ruim van opzet. Kleinschalige en afwisselende woonstraten zijn speels opgezet middels eindzichten en hoekverdraaiingen. Ze haken aan op centrale en afwisselende 'ontmoetingsplekken' in de openbare ruimte. Deze plekken zijn ruim opgezet en groen van karakter en staan weer in direct contact met de landelijke omgeving.

Afwisseling en diversiteit komen ook terug in de bebouwing, wat ook geldt voor de fases 4 en 5. Een grote diversiteit aan bebouwing passend in het dorpse beeld en karakter. Een speels verkaveling, opgezet door een grote variatie in positie en richting van het bouwblok op de kavel, zorgen voor een informele setting van het plan.

Sterke ruimtelijke dragers zorgen voor een waardevolle eigen identiteit. Het informele karakter zorgt voor rust en ruimte, zowel in de openbare ruimte als op de kavels. Het geheel vormt een samenhangende wijk in alle fases aan de noordrand van Ottersum.



Stedenbouwkundig ontwerp fase 4 en 5 (concept), inclusief uitwerkingsplan fase 1 t/m 3

4 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

‘Ontspannen wonen in een dorpse, groene setting’

De centrale insteek voor de totale ontwikkeling is een dorpse, afwisselende woonwijk, waarbij het landschap en een beleefbare openbare ruimte nabij zijn. Dit komt terug in de twee centrale groene gebieden waar aan gewoond wordt. Deze staan weer in contact met een landschappelijke zone aan de noordrand, in overgang naar het agrarische buitengebied. Aan deze groene dragers wordt beleving en een duurzaam watersysteem gekoppeld, waarin water tijdelijk geborgen kan worden om vervolgens te infiltreren in de bodem.

De verkeersafwikkeling vindt plaats via de wegenstructuur, opgespannen tussen de Goorsegweg en de Hoenderweg, met daaraan gesitueerd duidelijk vormgegeven entrees. Een lus met extra aansluiting op de Hoenderweg maakt het mogelijk het gebied volledig te ontsluiten. Een derde aansluiting vindt plaats via de Bonkelaar.

Nadrukkelijk is gezocht naar een reactie op het omringende landschap en het doorbreken van de rechtlijnigheid van het plangebied en omgeving en van Goorsegweg en Hoenderweg. In de overgang naar het bestaande dorp is tegen de achterzijden van de percelen een rij woningen geplaatst en aan de randen van het plangebied zijn de woningen juist met de voorzijde gericht naar het landschap.

Dit in tegenstelling tot de bestaande dorpsrand, die volledig naar binnen gekeerd is. In aansluiting op de Goorsegweg en de Hoenderweg is voor de woningen een royale groene strook ingericht, waarin beplanting en bomen een zachte rand vormen, in overgang naar het landschap.

Het uitbreidingsplan is opgedeeld in diverse fases, waarbij de twee groene

centrale ruimtes en de bijbehorende omringende bebouwing de scheidslijn vormen samen met de aanhaking op de zone ter hoogte van het sportpark, en de grens in overgang naar het open landschap aan de noordrand. In overgang naar het sportpark TOVIOS zijn diepe en ruime kavels voorzien. Op de achterzijde van deze percelen is ruimte voor een stevige groene overgang naar het groene kader om het sportpark.

Centraal in dit deel is een besloten groene landschappelijke parkruimte gecreëerd die aanhaakt op de omgeving en wordt omsloten door bebouwing met uitzicht op het park. Centraal in het landschapspark is, als vrij gelegen element, een woon-zorgcomplex gepositioneerd. Het park loopt door naar de noordelijk overgang die grenst aan het open agrarische landschap waar de fases 4 en 5 aan grenzen. Hier wordt een robuuste groene en toegankelijke rand gecreëerd, waarin waterberging vanuit de wijk plaatsvindt. Dit gebied vormt de overgang tussen nieuwe dorpsrand en het omringende landschap. Vanuit de straten en woningen zijn mooie doorzichten richting het landschap aanwezig.

Ten westen van de fasegrens komt een tweede groenplein waaraan gewoond wordt. Nadrukkelijk is er naar gezocht om een extra hoogwaardig woonmilieu met een eigen identiteit toe te voegen aan het plan. De beleving op en aan het groenplein is duidelijk onderscheidend ten opzichte van het landschapspark, vanwege het enigszins besloten karakter aan het plein.

Het gehele plan staat ten dienste van het prettig wonen in een dorpse, groene setting, waarbij duurzaamheid, biodiversiteit en de klimaatopgave hand in hand samen gaan in een beleefbare openbare ruimte.

5 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

De beeldkwaliteit van de bebouwing is afgestemd op de locatie binnen het uitbreidingsgebied. In fase 4 en 5 zijn een tweetal duidelijk onderscheidende zones aan te wijzen;

- A. Wonen aan het landschap
- B. Wonen aan het centrale groenplein

Dit onderscheidend vermogen komt terug in de uitwerking van de beeldkwaliteit van de woningen ter plaatse.

MAAT EN SCHAAL

- Een compositie van verspreid gesitueerde vrijstaande, twee-onder-een-kap, levensloopbestendige en een kort blok rijwoningen waarbij maximaal 5 woningen aaneen gebouwd zijn of het blok bestaat uit een rij van 6 woningen waarbij halverwege een sprong in de rooilijn plaats vindt.
- Variatie in kavels met veel individuele vrijheid.
- Minimum en maximum maten voor bouwwerken conform bestemmingsplan.
- Een stedenbouwkundig en architectonisch ensemble van gebouwen, met variatie in: rooilijnen, hoofdrichting bouwblok en accenten (hoogte, vorm, dakrichting) afgestemd in relatie tot omgeving.
- Elk hoofdgebouw en aan- en bijgebouwen vormen een architectonische eenheid.



VORM EN GEBAAR

- De bebouwing straalt individualiteit uit door een grote keuzevrijheid en variatie aan typen en gedifferentieerde positioneringen.
- Oriëntatie van het bouwblok gericht op de openbare ruimte.
- Relatie vanuit de woning met de omgeving is belangrijk (raampartijen), geen gesloten zichtbare gevels.
- Indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan een weg dienen het bouwblok en het erf bij voorkeur tweezijdig georiënteerd te zijn.
- Variatie aan vormen, bij voorkeur langs- en dwarsrichting, 1-laags en 2-laags met kap.
- Duidelijke hoofdvorm, bestaande uit volumes met een rechthoekige grondslag, niet aangetast door grootschalige, maar ondergeschikte toevoegingen en bijzondere vormen.
- Versprongen delen (terugplaatsing, uitsteken) in het volume kunnen zorgen voor een doorbreking van de strakke hoofdvorm.
- Op stedenbouwkundige markante plekken is ruimte voor bouwkundige accenten, zoals variatie in richting van het bouwblok, hoogte, verschijningsvorm en ondergeschikte bouwdelen (erkers, entreepartijen en aanbouwen). Ondergeschikte bouwdelen zijn overigens overal toepasbaar.

A WONEN AAN HET LANDSCHAP



Sfeerimpressie zonnedak

STIJL EN DETAIL

- Bebouwingsmassa heeft een duidelijke hoofdvorm.
- Metselwerk overheerst.
- Samenhang in gevelopeningen.
- Geen toevoegingen die het herkenbare beeld van de hoofdvorm verstoren.
- Bouwstijl gericht op individualiteit.
- Raampartijen (horizontaal / verticaal) zorgen voor een speelse verdeling in het gevelvlak.
- Zorg voor detaillering.

MATERIAAL EN KLEUR

- Accenten en toevoegingen met een afwijkend materiaal (hout, pleisterwerk, glas, metaal, baksteen) zijn mogelijk, maar passend bij het hoofdvolume.
- Lichte tinten baksteen zoals geel en wit zijn niet toegestaan.
- Bij schuine daken zijn diverse materialen mogelijk.
- Zowel het kleurgebruik bij de dakbedekking als in de gevels is ingetogen.
- 'Zonnedaken' zijn mogelijk.



B WONEN AAN HET CENTRALE GROEN PLEIN



STIJL EN DETAIL

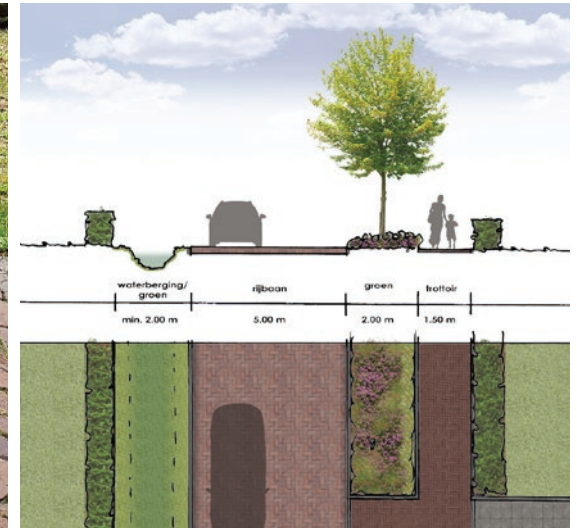
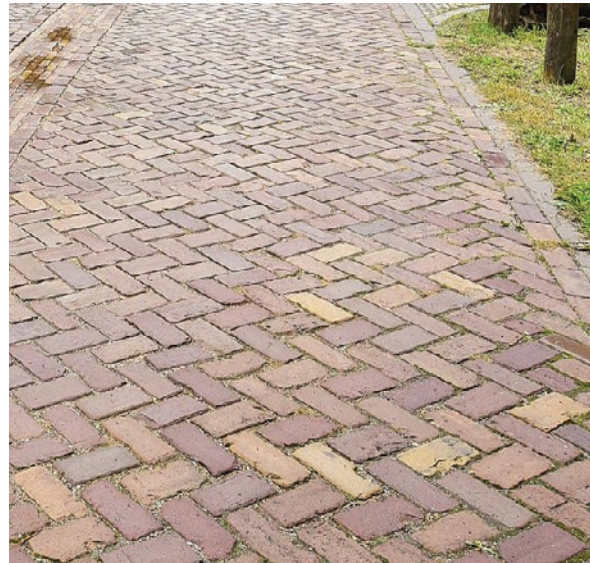
- Rustig beeld door traditionele architectuur.
- Metselwerk overheerst.
- horizontale overgang tussen dak en gevel bestaat uit een duidelijk accentuerende en uitkragende gootlijn (witte omlijsting).
- Samenhang in gevelopeningen.
- Geen toevoegingen die het herkenbare beeld van de hoofdvorm verstoren.
- Ingetogen bouwstijl met een eigentijdse vertaling gericht op individualiteit.
- Accenten mogelijk, mits passend bij de traditionele uitstraling.
- Raampartijen (horizontaal / verticaal) zorgen voor een speelse verdeling in het gevelvlak.
- Zorg voor detaillering.

MATERIAAL EN KLEUR

- Het kleurgebruik dient ingetogen te zijn, bestaande uit rood en bruintinten.
- Schuine daken zijn pannen gedekt, kleur antraciet en niet geglaazuurd.
- 'Zonnedaken' zijn mogelijk.



Sfeerimpressie woningtypologie in deelgebied B

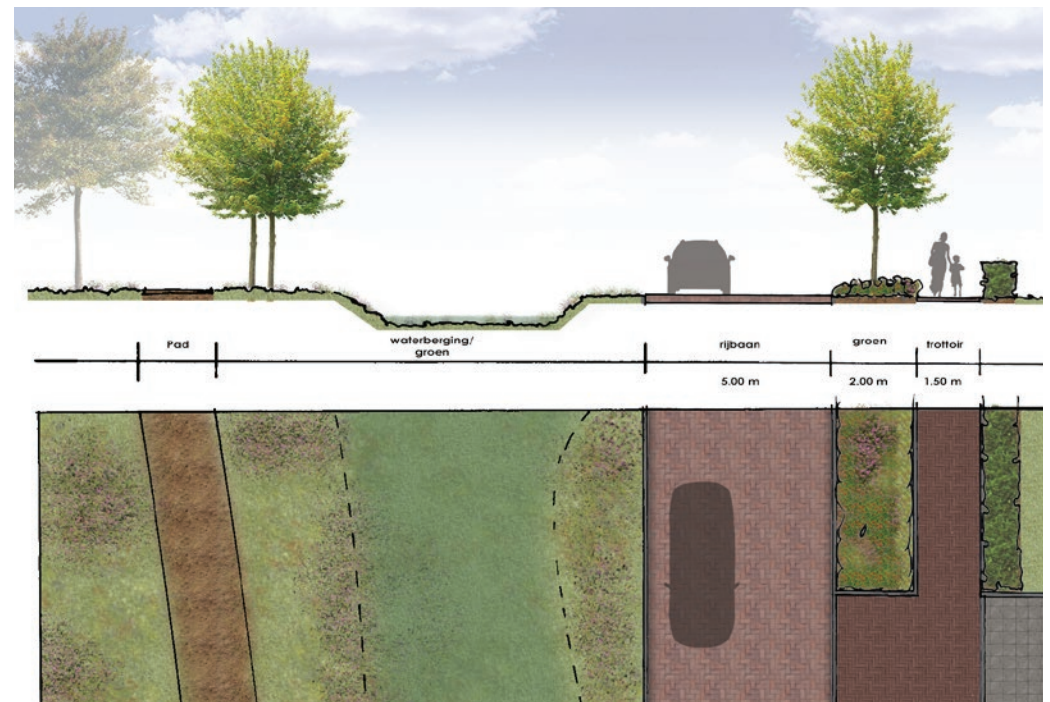


sfeerimpressie materialisatie wegen, trottoirs en paden

Profiel straat (concept)



Wegenstructuur



Profiel landschapszone (concept)

6 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

ALGEMEEN

De beoogde sfeer van de nieuwe wijk is onlosmakelijk verbonden met de uitstraling en de daarbij behorende fysieke inrichting van de openbare ruimte. Als men de nieuwe wijk betreedt, valt direct het groene en ruim opgezette karakter op. Een ruim opgezet profiel, met ruimte voor groen en eventueel waterberging zorgt voor een hoogwaardig dorps beeld. Wegbreedtes zijn geminimaliseerd om vanuit duurzaamheidsoogpunt zo min mogelijk verharding aan te brengen en zoveel mogelijk groen aan te brengen, passend bij het 30 km/u regime.

Het parkeren vindt voor het overgrote deel op eigen terrein plaats op de ruime kavels naast elkaar gesitueerd. Parkeren in de openbare ruimte is alleen toegevoegd ter plaatse van de rijwoningen en de levensloopbestendige woningen. Hier zijn de kavels kleiner en is de parkeerdruk dus hoger. Het gehele plan is goed toegankelijk voor voetgangers en mindervaliden middels trottoirs, die aansluiten op de omgeving en overgaan in de struinpaden in de park- en landschapszones.

Groen is een belangrijk gegeven. Wonen in een groene omgeving zorgt voor een prettige leefomgeving en zorgt voor een biodiverse en klimaatbestendige omgeving. Groene beeldbepalende structuren en robuuste ruimte in het wegprofiel zorgen voor optimale condities om het groen tot wasdom te laten komen.

Ondiepe vloeivlakken in het openbare profiel waar mogelijk zorgen voor het vasthouden van het gebiedseigen water. De koppeling met voorzieningen in de ruime groene zones zorgt voor beeldbepalende en dragende structuren. De hoogwaardige en dorpse opzet van de openbare ruimte draagt in grote mate bij aan het onderscheidende karakter en het woongenot in de wijk.

WEGEN

- De rijbaan heeft een breedte van 5.00 meter.
- Vrijwel overal is een groene strook gesitueerd van minimaal 2.00 meter, bestemd voor waterberging en beplanting gericht op biodiversiteit en klimaatadaptatie.
- Trottoirs zijn circa 1.50 meter breed, minimaal aan één zijde gesitueerd en zorgen voor een goede en toegankelijke structuur voor de voetganger.
- De rijweg wordt uitgevoerd in een klinker (keiformaat) in een warme, aardse niet te donkere tint, passend bij de kleurenstaat van de bebouwing.
- Tevens worden de trottoirs en de inritten tot aan de perceelgrens in een bijpassende klinkerbestrating meegenomen, om de eenheid en het karakter van de wijk te waarborgen.
- Parkeren vindt grotendeels plaats op eigen terrein. De ruime percelen bieden hiervoor voldoende mogelijkheden.
- Bij de rijwoningen en de levensloopbestendige woningen (naast 1 op eigen terrein) worden separate parkeervoorzieningen aangebracht.
- Wanneer parkeerstroken worden aangelegd, worden deze uitgevoerd met straatbakstenen.
- Het is daarnaast overal mogelijk om op de openbare weg te parkeren (30km-zone). De breedte van de weg laat dit toe, zonder dat dit afbreuk doet aan de toegankelijkheid. Hiermee wordt tevens tegengegaan dat er extra verstening in de openbare ruimte wordt aangebracht.
- Afwatering vindt direct plaats op de verlaagde, onderling verbonden grasbermen en groenvoorzieningen.



Sfeerimpressies straat



Sfeerimpressies landschapszone



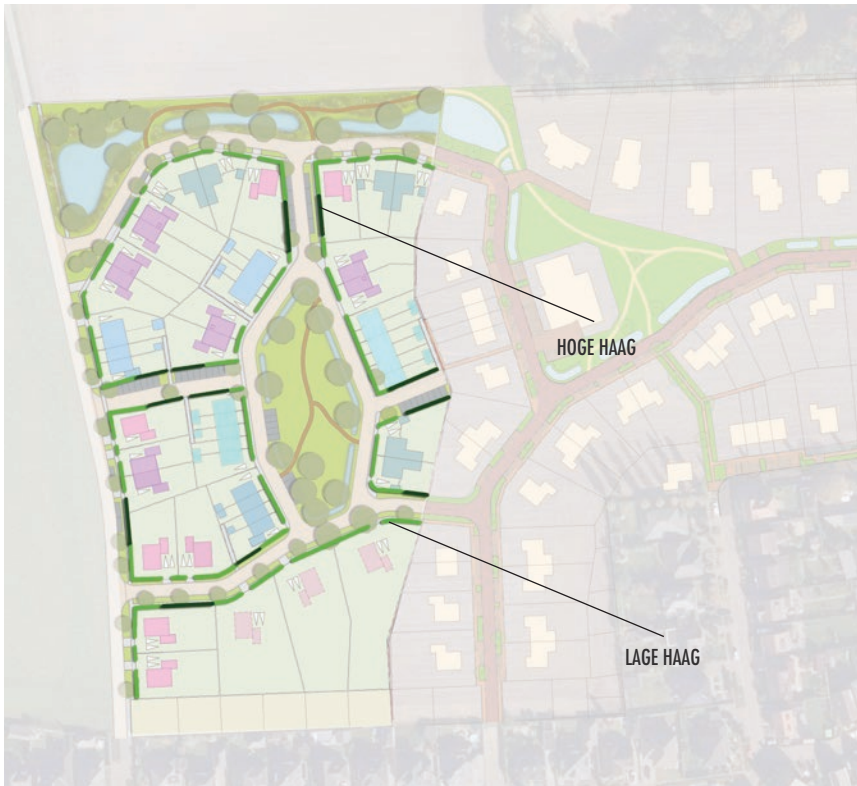
Groenstructuur (concept)



Sfeerimpressies groenplein

GROEN

- Het groen in de wijk vormt een duidelijke en waardevolle structuur door de wijk.
- De basis van het groen is biodivers, klimaatadaptief en gericht op ecologie in de daarvoor bestemde zones.
- Het straatgroen bestaat aan een zijde uit een groenstrook met beplanting en bomen gericht op biodiversiteit en klimaatadaptatie.
- De andere zijde is een verlaagde grasberm ten behoeve van waterberging.
- De landschapszone is een zone ten behoeve van waterberging, beleving en ecologie als overgang naar de aangrenzende landelijke omgeving en sluit aan op het reeds gerealiseerde in fase 1 t/m 3.
- De landschapszone is een inundatiegebied bestaande uit sloten en wadi's met natuurlijke oevers en een (semi-)natuurlijk beheer.
- De beplanting in de landschapszone bestaat uit kruidenrijk ruig grasland en een diversiteit aan (solitaire) bomen of boomgroepen.
- De struipaden door de landschapszone bestaan uit halfverharding en zijn natuurlijk van karakter.
- In de landschapszone is informeel spelen aangebracht, natuurlijk en avontuurlijk van karakter.
- Het groenplein is een open groene ruimte, omsloten door bebouwing en hierdoor in zichzelf gekeerd.
- Doorsteken bestaande uit wegen en paden zorgen voor de aansluiting op de omgeving en de omringende plandelen.
- Het groenplein is een centrale open plek, bestaande uit gras, eventueel kruidenrijk, met informeel geplaatste bomen, boomgroepen.
- Zones met een diversiteit aan vast planten geven de plek zijn eigen identiteit, gericht op biodiversiteit.
- Beplanting en bomen bestaan uit een variëteit aan soorten.
- Het groenplein wordt omgeven door een greppelstructuur voor de waterberging en de aansluiting op de grote structuur.
- Greppel en groen zorgen tevens voor het tegengaan van oneigenlijk parkeren.
- Natuurlijk spelen en bewegen maken onderdeel uit van het groenplein.
- Paden over het groenplein zijn uitgevoerd in halfverharding, natuurlijk van karakter.
- De randen van de wijk fase 4 en 5, landschappelijke overgangen, zijn groen van karakter.
- De groenstrook aan de Hoenderweg bestaat uit afwisselende vaste beplanting en/of kruidenrijk gras met daarin een diversiteit aan informeel geplaatste solitaire bomen.



Overgang openbaar - prive

Sfeerimpressies hagen

ERFAFSCHIEDINGEN (GRENS PRIVÉ – OPENBAAR)

- De nadruk ligt bij erfafscheidingen op het groen.
- Aan de voorzijde van de woningen en eventueel voor een gedeelte aan de zijkant van de woning wanneer deze grenst aan het openbare gebied, wordt de overgang tussen privé en openbaar middels een lage, strakke haag toegepast met een hoogte van circa 60cm.
- Aan de zijgevel van de woning achter de voorgevel- en achterzijden, voor zover deze aan de openbare ruimte grenzen, worden door de eigenaren zelf hagen of beplanting toegepast eventueel aangevuld met gaashekwerken met groen of gemetselde muren als voortzetting van de woning.
- Grove bouwmaterialen als houten schermen, betonschuttingen of B2-blokken zijn niet toegestaan in de presentatie naar het openbaar gebied.
- De toepassing van inheemse hagen wordt aanbevolen (beukenhaag, haagbeuk, liguster, taxus e.d.).
- Ook gemengde hagen zijn mogelijk.

7 DUURZAAMHEID

Op het gebied van duurzaamheid geeft het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan, samen met het beeldkwaliteitplan antwoord op diverse duurzaamheidsthema's. Deze gaan van maatregelen op structuurniveau zoals het voorgestelde watersysteem en diverse inrichtingsaspecten, zoals de soortkeuze van de verhardingen en het aanbrengen van bomen en beplanting in een grote variëteit om de biodiversiteit en bestendigheid te vergroten. Dit zoals deze verbeeld zijn in het voorliggende beeldkwaliteitplan.

In het ontwerp is er tevens van uitgegaan dat de hoeveelheid verharding geminimaliseerd is. Dit komt terug in de smallere profielen met parkeren op de rijbaan en het aanbrengen van grote groene aaneengesloten eenheden die zorgen voor een goed en prettig leefklimaat met weinig hittestress. Tevens zorgt dit voor beperking van de hoeveelheid te bergen regenwater en voor een groot bergend vermogen. Daarmee kan lokaal regenwater worden vastgehouden in de ruim opgezette openbare ruimte. Door koppeling van deze gebieden is het mogelijk om op structuurniveau een robuuste aaneengesloten waterstructuur aan te brengen die beantwoordt aan de gestelde opgave door verandering van het klimaat en de optredende extremere weersituaties van kortdurende extreme regenval en langere periodes van droogte.

Ook de verkavelingsopzet zorgt ervoor dat het op gebouwniveau eenvoudig is om duurzame energie op te wekken.

Van structuurniveau tot op inrichtingsniveau bevat het plan de elementen om een duurzame en groene leefomgeving voor eenieder te realiseren.

Zoals de naam Hoenderpark al aangeeft, is het prettig en duurzaam wonen in een ruim en groen opgezette wijk.

