Boterhoek Heteren

Stedenbouwkundig Plan Landschappelijk Wonen
Beeldkwaliteitsplan
2021.11.22

Ontwikkeling:
SOLVAST

Architect:
HOUSE OF ARCHITECTS

Inhoudsopgave

Inleiding
Huidige Locatie 3
Landschap 4
Landschappelijke Inpassing 5
Structuur Landschap 6
Relaties & Randvoorwaarden 7
Duurzaamheid 9

Plantoelichting
Concept Boterhoek 10
Plankaart Verbeelding Boterhoek 11
Deelgebied “de Groene Kamer” 12
Deelgebied “de Groene Brink 16
Deelgebied “Poel in het Bos” 20
Deelgebied “Wonen in de Boomgaard” 24
Deelgebied “Tiny Greenhouses” 28
Deelgebieden Overzicht Uitwerking 32
Openbare Ruimte & Parkeren 33
Plankaart 34

Facetten
Bestaande Bomen 35
Te verwijderen Bomen 36
Nieuwe Bomen 37
Bloemrijk Grasland 38
Overgangen Openbaar - Privé 39
Afwatering Bestaand 40
Afwatering Nieuw 41
Verharding 42
Parkeren 43
Verkeersontsluiting 44
Kabels & Leidingen 45
Verkeersontsluiting Hulpdiensten 46
Woningtypes 47
Kavels 48
Afvalinzameling 49
Verlichting 50
Uitgeefbaar 51

Profielen
Doorsneden - Legenda 52
Doorsneden 53

Beeldkwaliteit
Algemeen 62
Algemeen - samenvatting 67
Deelgebieden Kaart 68
Deelgebied “de Groene Kamer” 69
Deelgebied “de Groene Brink” 71
Deelgebied “Poel in het Bos” 73
Deelgebied “Wonen in de Boomgaard” 75
Deelgebied “Tiny Greenhouses” 77

Huidige Locatie Boterhoek

Voormalige NIOO-terrein

De locatie betreft het voormalige NIOO-terrein, een uitgestrekt perceel tegen de westrand van Heteren, tussen de Boterhoeksestraat (en agrarisch perceel) en de Rijndijk. Het perceel is gelegen op een oeverwal en kent een stevige kavelbeplanting, waardoor verschillende kamers zijn gecreëerd. Een deel van de kamers is door opschot verder dichtgegroeid. Hierdoor is de bebouwing op het plangebied, dat ligt op de overgang van kern naar buitengebied weinig zichtbaar. Tot de ontwikkeling van de wijk Melkweide, in het begin van deze eeuw, lag het voormalige NIOO-terrein op duidelijke afstand van de kern van Heteren in het agrarisch gebied. Het gebied is introvert en kent geen verbindingen met de Rijndijk, de Boterhoeksestraat noch de kern. De typologie, structuur, maat en schaal van de bebouwing past niet in het buitengebied noch bij een overgangszone. Er ligt een kans om bij de ontwikkeling van het gebied de overgangszone zorgvuldig vorm te geven. Er kan een gebied ontstaan met aantrekkelijke woonmilieus met veel ruimte voor natuur en recreatief medegebruik door de omgeving. Een prachtig gebied om in te wonen en een aantrekkelijke, toegankelijke, overgangszone naar het buitengebied.

Landschap

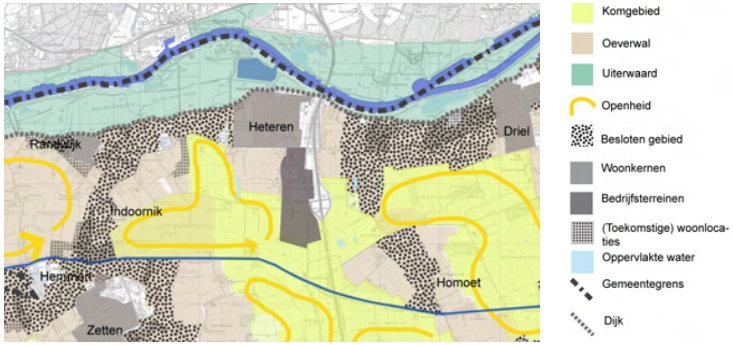
De locatie van het voormalige NIOO-terrein ligt in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe, ten westen van de kern Heteren. Aan de noordzijde van de locatie ligt de Randwijkse Rijndijk, met daarachter de uiterwaarden van de Nederrijn. De locatie is gelegen in het oeverwallen- en stroomruggenlandschap (zie afbeelding 1). Van oudsher is het gebied geschikt voor bewoning en landbouw. Het landschap typeert zich door de kleinschaligheid met karakteristieke elementen zoals fruitbomen, boomgaarden, laanbeplanting, elzensingels, hagen en erfbeplanting. De verkaveling in het oeverwallen- en stroomruggenlandschap is onregelmatig en ook de wegen en paden volgden wisselende richtingen. Rondom de meeste percelen stond beplanting op de perceelgrens. De afgelopen 50 jaar zijn veel heggen opgeruimd en hoogstamboomgaarden gerooid. Het oorspronkelijke kleinschalige en relatief dichte coulisselandschap kreeg daardoor een steeds meer open karakter. Door ruilverkavelingen vond schaalvergroting plaats en zijn de percelen op veel plaatsen rechtgetrokken en vergroot. Op de topografische kaart van omstreeks 1900 (zie afbeelding 2) is de bestaande indeling van de kavels nog herkenbaar. Zoals al benoemd, dissoneert de typologie, structuur, maat en schaal van de bebouwing in dit gebied. Net ten westen van de locatie ligt de overgang van de oeverwallen naar de komgronden.

afbeelding 1
oeverwallen- & stroomruggenlandschap

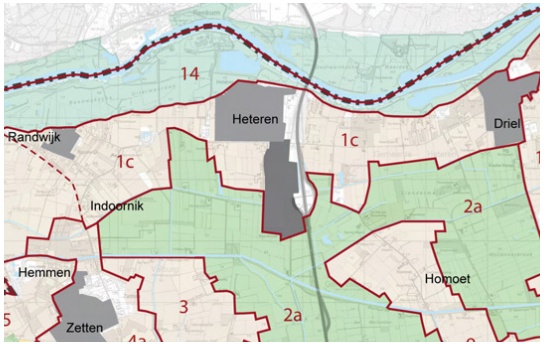
afbeelding 2

Landschappelijke inpassing

In het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Overbetuwe wordt onder andere het behouden en versterken van de openheid, grootschaligheid en de kenmerkende weidebouw in de kommen, tegenover de kleinschalige structuur van de oeverwallen als doelstelling geformuleerd. De planlocatie is gelegen tussen de open en grootschalige uiterwaard en het open en grootschalige komgebied, maar het perceel zelf is gelegen in een meer besloten gebied (zie afbeelding 3). Een van de doelstellingen is het stimuleren van de aanleg van gebiedsspecifieke beplanting (o.a. erf-, kavelgrens- en wegbeplanting) op de oeverwallen.

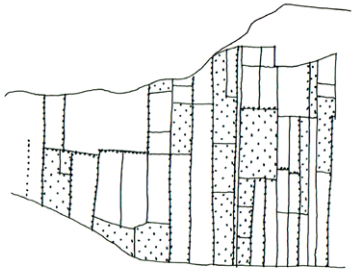


Afbeelding 3
Landschapstypen en openheid versus geslotenheid van de gebieden
bron: Landschapsontwikkelingsplan gemeente Overbetuwe

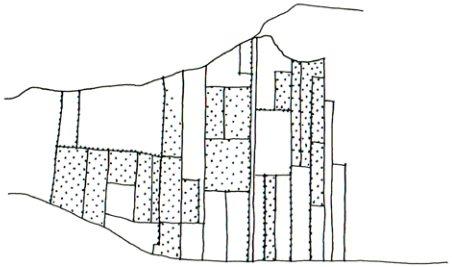


Afbeelding 4
Inventarisatie landschap gemeente Overbetuwe - Deelgebieden
bron: Landschapsontwikkelingsplan gemeente Overbetuwe

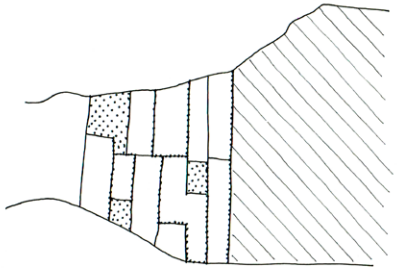
Structuur Landschap Boterhoek



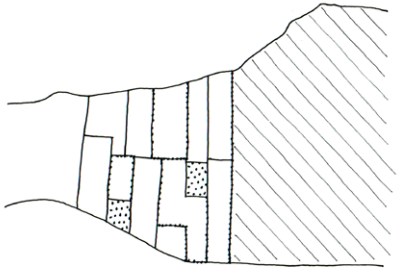
1914
Kleinschalige structuur van de oeverwallen met akkers, weilanden, boomgaarden en kavelgrensbeplanting.



1976
De structuur verandert en wordt opener.

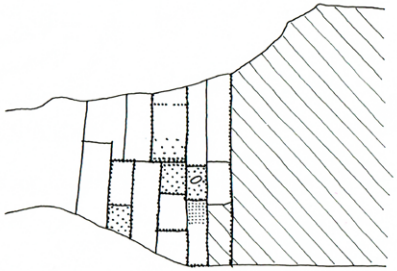


2018
De kleinschalige structuur is nog meer verdwenen en het dorp Heteren is sterk uitgebreid.



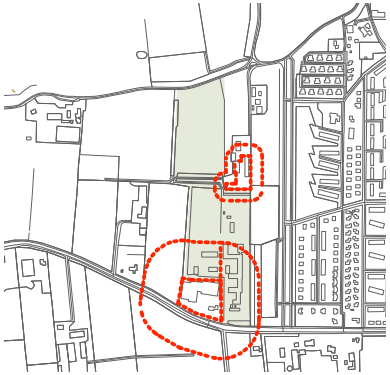
2020
Uitgangssituatie (zonder bebouwing).

plan
Structuur weer kleinschaliger maken, afwisseling van open en gevulde kamers.

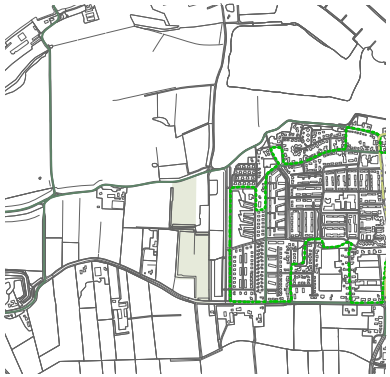


plan aan dorpsrand

Afbeelding 5
Bestaande watergangen .

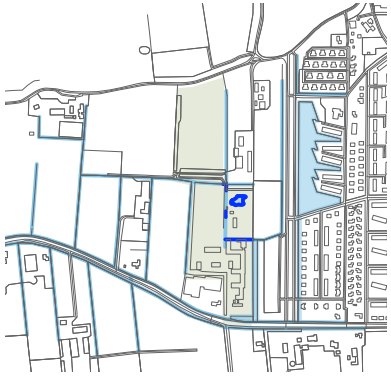


Afbeelding 6
Hindercirkels, gasleiding.



Afbeelding 7
Bestaand wandel- en fietspadennetwerk.

Afbeelding 8
Randwijkse Waarden
in context dorp Heteren en plangebied Boterhoek
Bron: Ontwikkelingslan Randwijkse Waarden,.
Pouderoyen augustus 2011

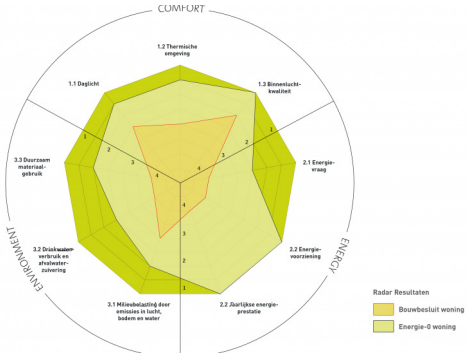


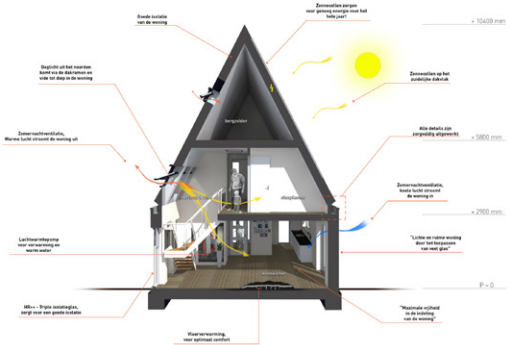
Afbeelding 9
Nieuwe watergangen:
donkerblauw is verbinden en herstellen van doodlopende watergangen en verdiepen poel

Afbeelding 10
Aansluiting van het gebied door toevoegen van extra wandel- en fietspaden.

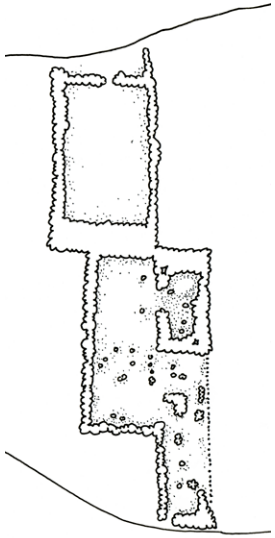
Duurzaamheid als kernwaarden in het plangebied

- Duurzame Materialen
- BENG
- Klimaatneutraal ambitie
- Regenwater niet op riolering aansluiten
- Gasloos bouwen
- Slimme inzet techniek en architectuur
- Gezond binnenmilieu; goede ventilatie
- Zoveel mogelijk voorkomen van gebruik fossiele grondstoffen en brandstoffen
- Al het regenwater wordt geïnfiltreerd in de bodem
- Minimale oppervlakte verharding door langzaam rijdend verkeer en menging van functies
- Toepassen van inheemse beplanting, aantrekkelijke soorten voor vogels en kleine zoogdieren
- Uitbreiding van het water
- Maximaal groen, gras, bomen en water ter voorkoming van hitte stress

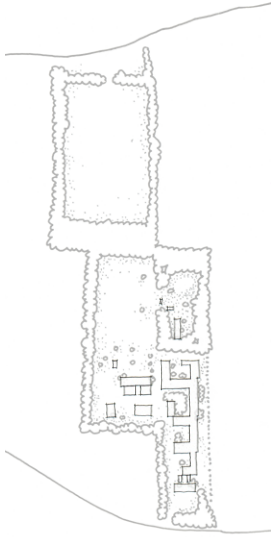




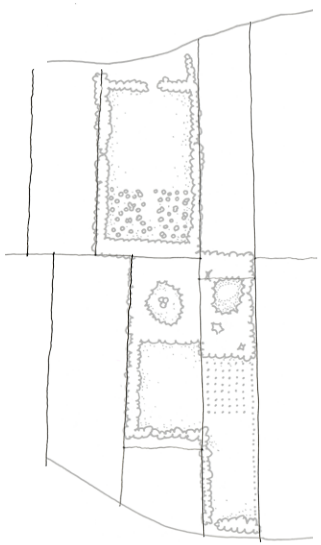
Concept Boterhoek



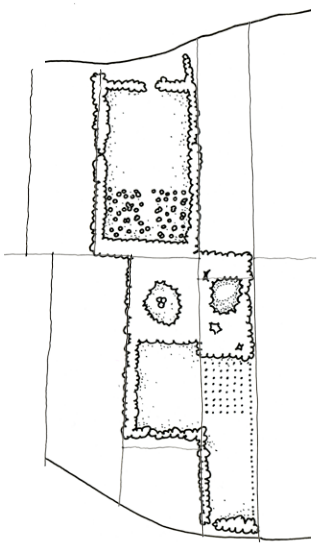
Het plangebied bestaat uit een prachtige grote open kamer met rondom houtwallen, een gebied met een dicht gegroeide poel , en deels herkenbare kavels met mooie restanten van een boomgaard en willekeurige begroeiing.



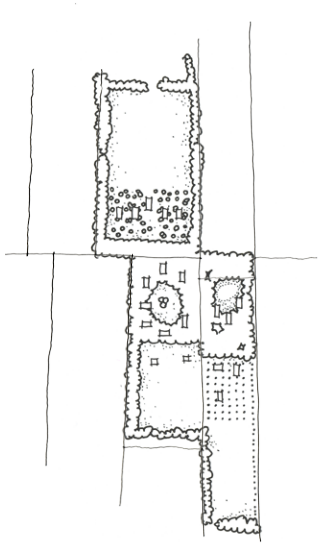
Bestaande bebouwing.



Verkaveling



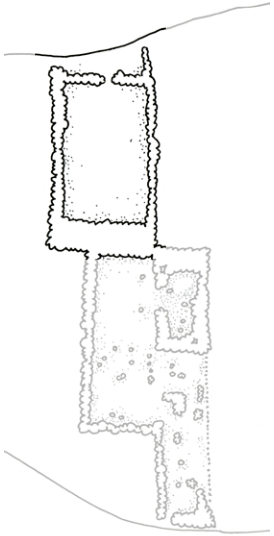
Kamers worden opgeschoond en/of aangevuld. Kleinschalige structuur van open, besloten en gevulde kamers wordt hersteld.



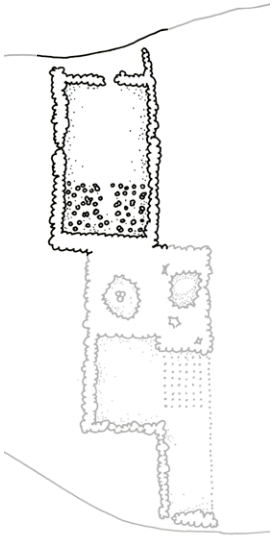
Bebouwing wordt gepositioneerd in relatie met de kamer.

Plankaart Verbeelding Boterhoek

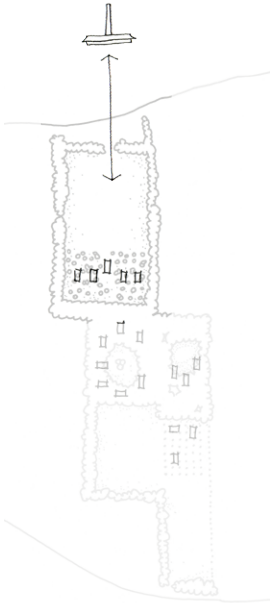
Deelgebied de Groene Kamer



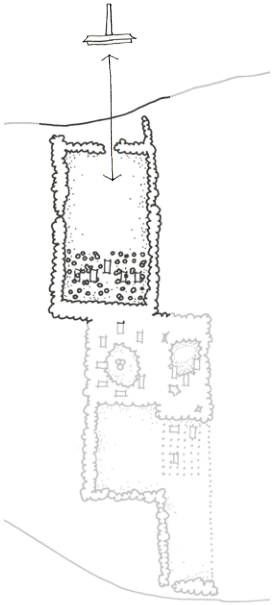
Een grote open kamer met rondom boomwallen. Vanaf de dijk een overweldigende blik middels een “entree” middenin de boomwal.



Door ondergeschikte begroeïng in de kamer toe te passen, blijft de schaal en het karakter van de kamer gehandhaafd.



Achterin de kamer staande fungeert de schoorsteen van de steenfabriek voor alle kavels als een monumentaal herkenningspunt.



In de begroeïng worden vijf woningen geplaatst, waarvan de middelste een hoogteaccent krijgt én meer naar voren geschoven wordt om daarmee een relatie met de schoorsteen aan te gaan.

Deelgebied de Groene Kamer

De Groene Kamer

Wonen in de kamer met uitzicht op de steenfabriek

5 kavels

Vrijstaande woningen aan een open veld achter een transparante dubbele rij bomen welke zich opent bij het middelste kavel.

Kavels zijn gescheiden met hagen

Aanplant met diverse inheemse boomsoorten zoals wilg, acer campestre (veldesdoorn) en rhamnus frangula (vuilboom)

De kavelgrensbeplanting bestaat uit losse hagen van o.a. liguster, sleedoorn en kornoelje

Deelgebied de Groene Kamer

PARKEREN
grijze betonklinkers - herbruikt

Ongeschoren Hagen
gemengd, als afscheiding tussen de woningen en lagere hagen als scheiding met de centrale hof

Grote groene Kamer
foto uit plangebied op locatie

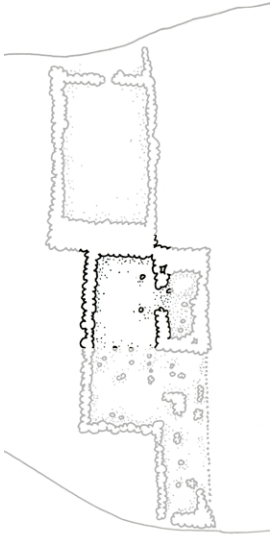
Rijweg
bruinrode klinkers met strook halfverharding

Doorsnede over wandelpad, groene kamer, weg en kamer richting baksteenfabriek

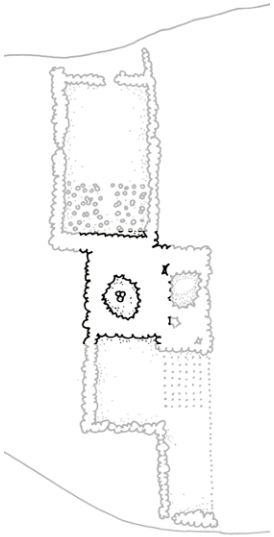
Deelgebied de Groene Kamer

Referenties

Deelgebied de Groene Brink



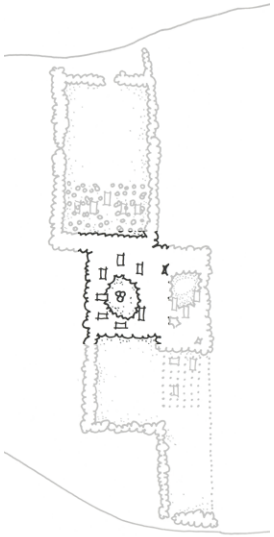
Na het amoveren van de bebouwing ontstaat er een grote kamer met weinig waardevolle restanten van groen



Het noordelijk deel van de grote kamers krijgt een dichtbegroeide invulling met ruimte voor enkele woningen rond een groene brink.

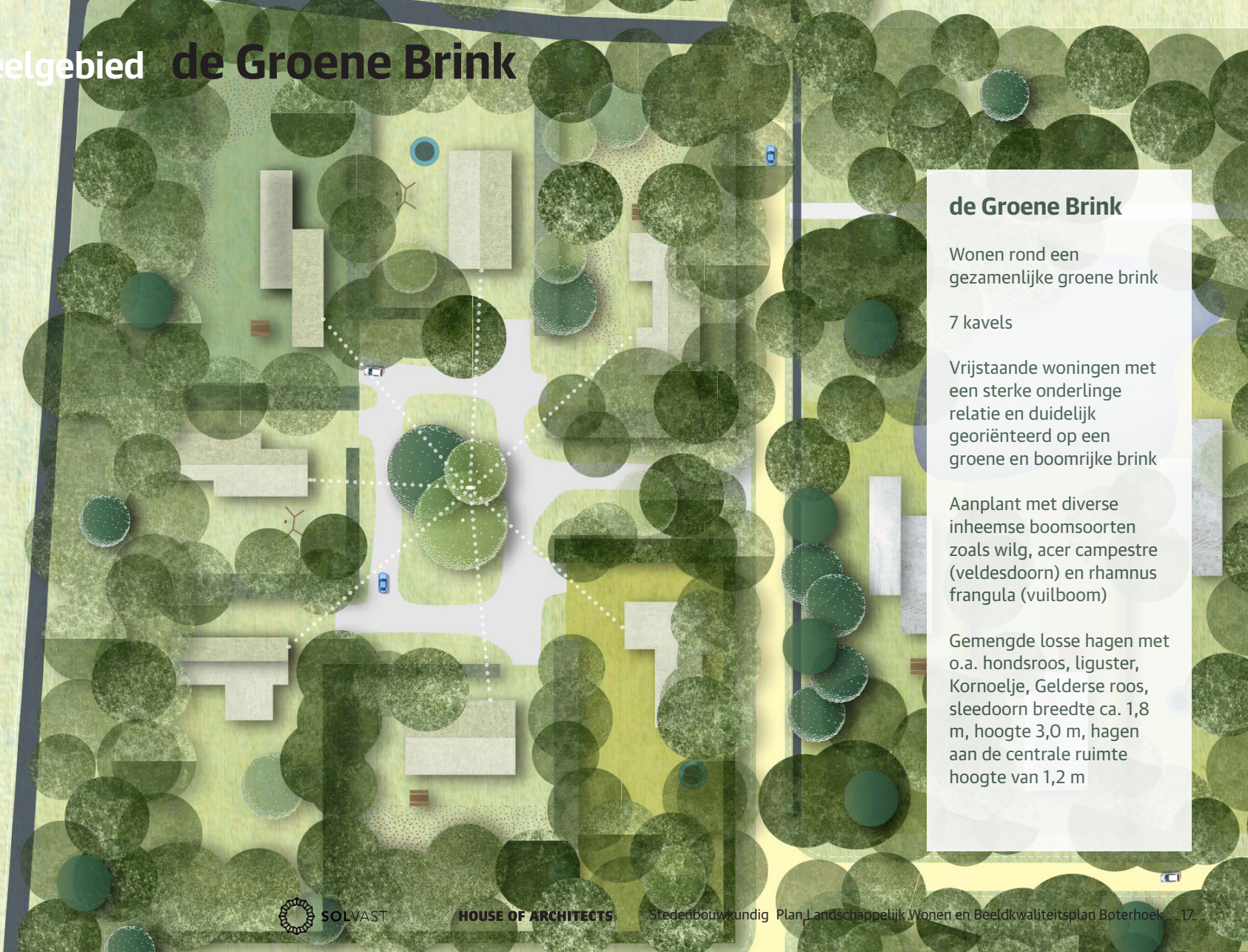
De grote kamer wordt verkleind en er ontstaat weer een kleinschaligere afwisseling van open en meer gevulde kamers.

De woningen staan rond een groene brink. De woningen zijn dusdanig gepositioneerd dat ze altijd zicht hebben op de brink.



Er ontstaat een groen woonmilieu met een centrale groene ontmoetingsruimte.

Deelgebied de Groene Brink



de Groene Brink

Wonen rond een gezamenlijke groene brink

7 kavels

Vrijstaande woningen met een sterke onderlinge relatie en duidelijk georiënteerd op een groene en boomrijke brink

Aanplant met diverse inheemse boomsoorten zoals wilg, acer campestre (veldesdoorn) en rhamnus frangula (vuilboom)

Gemengde losse hagen met o.a. hondsroos, liguster, Kornoelje, Gelderse roos, sleedoorn breedte ca. 1,8 m, hoogte 3,0 m, hagen aan de centrale ruimte hoogte van 1,2 m

de Groene Brink

Losse Hagen
gemengd, als afscheiding tussen de woningen en lagere hagen als scheiding met de centrale hof

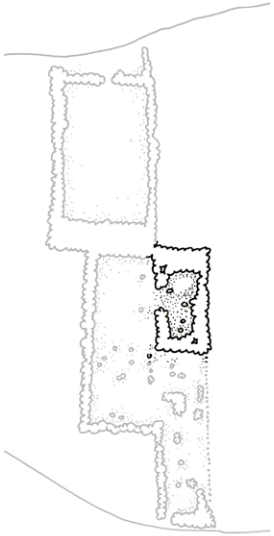
Gemeenschappelijke Brink
met geurende linden en plek voor kinderen om te spelen

Boomwal
foto uit plangebied op locatie

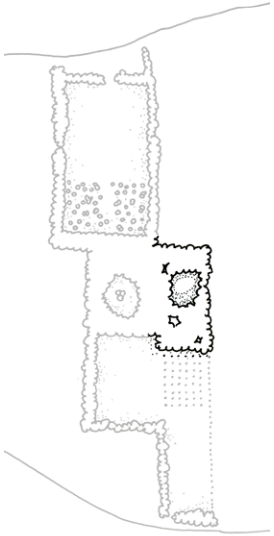
Doorsnede over boomwal, woningen richting de Brink, weg naar de Boterhoek

Referenties

Deelgebied Poel in het Bos

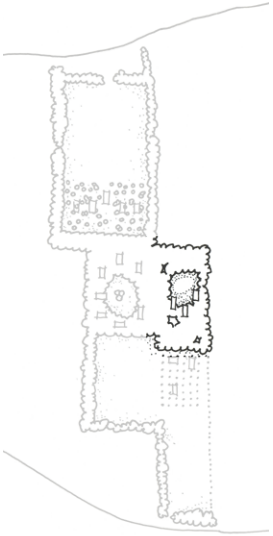


Vrij dichte begroeide bosachtige ruimte met een dichtgegroeide poel



Het herstellen van de poel en het aanbrengen van een openbaar pad aan de noord- en oostzijde en het opwaarderen van de beplanting biedt kansen voor een aantrekkelijke wandelverbinding en een bijzonder woonmilieu.

De woningen hebben allen een eigen relatie met de poel.



Een bijzonder woonmilieu met woningen aan een poel in een bosachtige ruimte. De poel vergroot de biodiversiteit met een rijke flora en fauna. De wandelverbinding maakt het gebied rond de poel beleefbaar voor iedereen.

Deelgebied Poel in het Bos

Poel in het Bos

Wonen aan en bij de historische poel in het bos, bosrijke kavels

3 kavels

Vrijstaande woningen met allen een eigen relatie met de poel

Bosachtig

Er worden inheemse soorten aangeplant welke passen bij het bostype en de poel, zoals schietwilg en boswilg.

De kavelgrensbeplanting bestaat uit losse hagen van o.a. boswilg, breedte ca. 1,8 m, hoogte 3,0 m.

Deelgebied Poel in het Bos

Wilgenhaag
Scheiding tussen de woningen

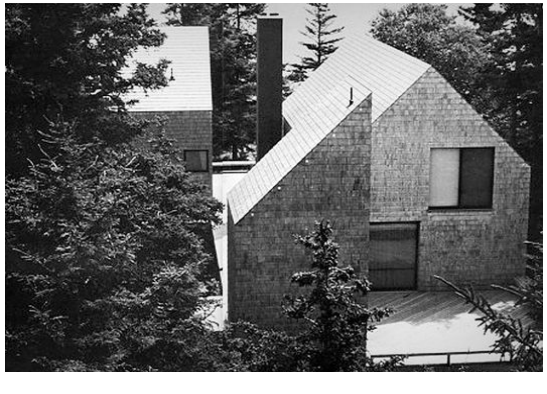
Poel
Poel wordt weer beleefbaar gemaakt, aantrekkelijke plek aan het water

Poel dichtgegroeid
Foto uit plangebied op locatie

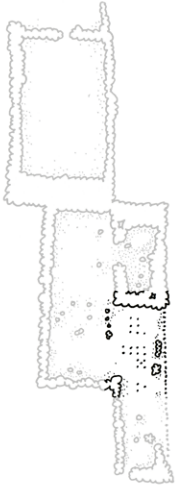
Doorsnede over boomwal, openbaar wandelpad , poel (0,5 meter uitdiepen), woningen in bos, weg naast boomgaard.

Deelgebied Poel in het Bos

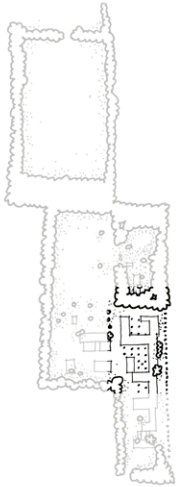
Referenties



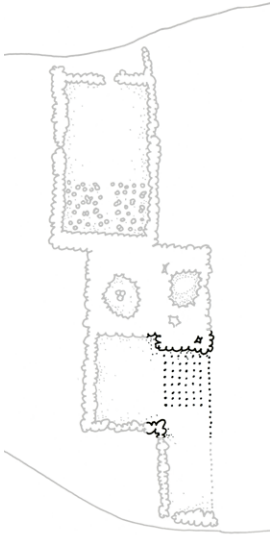
Deelgebied Wonen in de Boomgaard



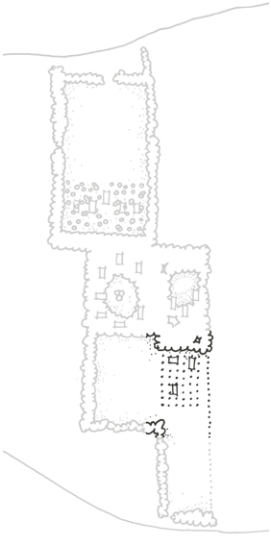
In deze kamer staan enkele oude fruitbomen in het patroon van een gedeeltelijk grid.



De oorspronkelijke bebouwing dis reeds geamoveerd.

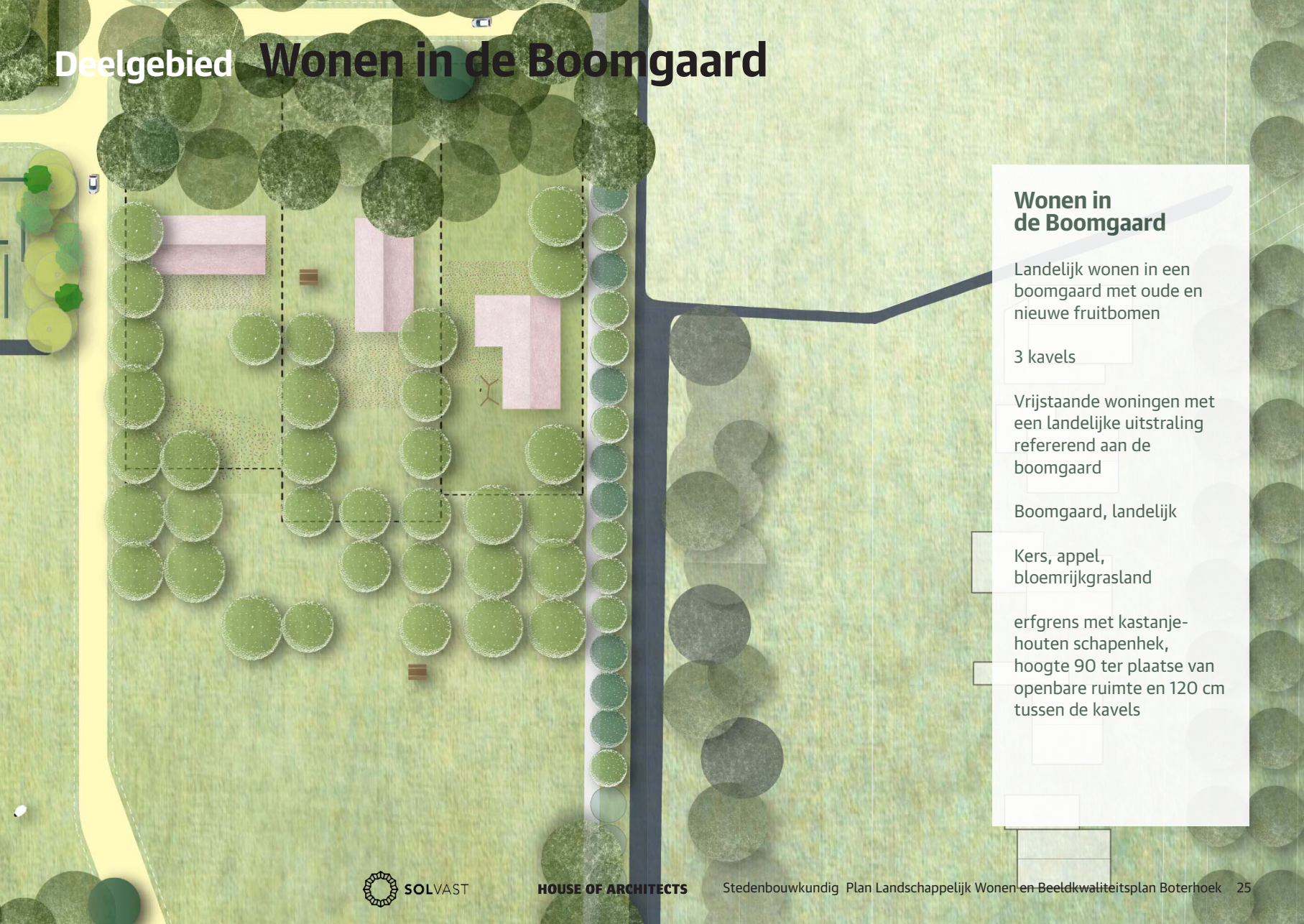


Uitbreiding en inbreiding van de bestaande fruitbomen tot een volwaardige boomgaard zorgt voor invulling van de kamer welke de historie van dit gebied weerspiegelt.



Woningen gepositioneerd in de boomgaard. Er ontstaat een bijzonder landelijk woonmilieu met woningen in een boomgaard aan een open weiland. Positionering woningen en directe relatie met de omgeving dient zorgvuldig te worden onderzocht.

Deelgebied Wonen in de Boomgaard



Wonen in de Boomgaard

Landelijk wonen in een boomgaard met oude en nieuwe fruitbomen

3 kavels

Vrijstaande woningen met een landelijke uitstraling refererend aan de boomgaard

Boomgaard, landelijk

Kers, appel, bloemrijkgrasland

erfgrens met kastanje-houten schapenhek, hoogte 90 ter plaatse van openbare ruimte en 120 cm tussen de kavels

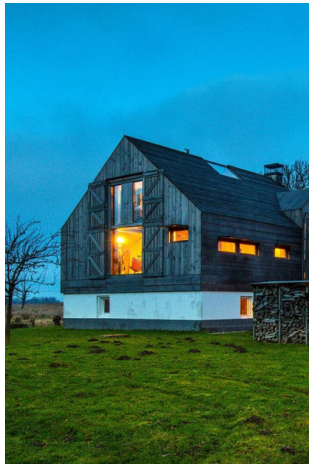
Deelgebied Wonen in de Boomgaard

Schapenhek
Landelijk hekwerk als scheiding tussen de woningen en rond de boomgaard

Lange rij Knotwilgen langs Watergang
foto uit plangebied op locatie

Doorsnede over boomwal, weg, boomwal, woningen in boomgaard

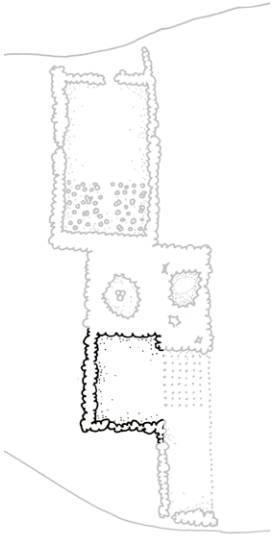
Wonen in de Boomgaard



Referenties

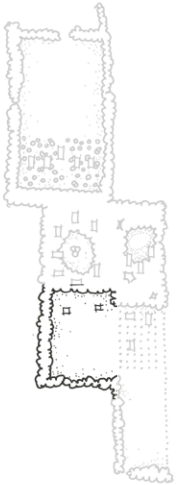
Deelgebied Tiny Greenhouses

Na het amoveren van de bebouwing ontstaat er een grote kamer met weinig waardevolle restanten van groen.



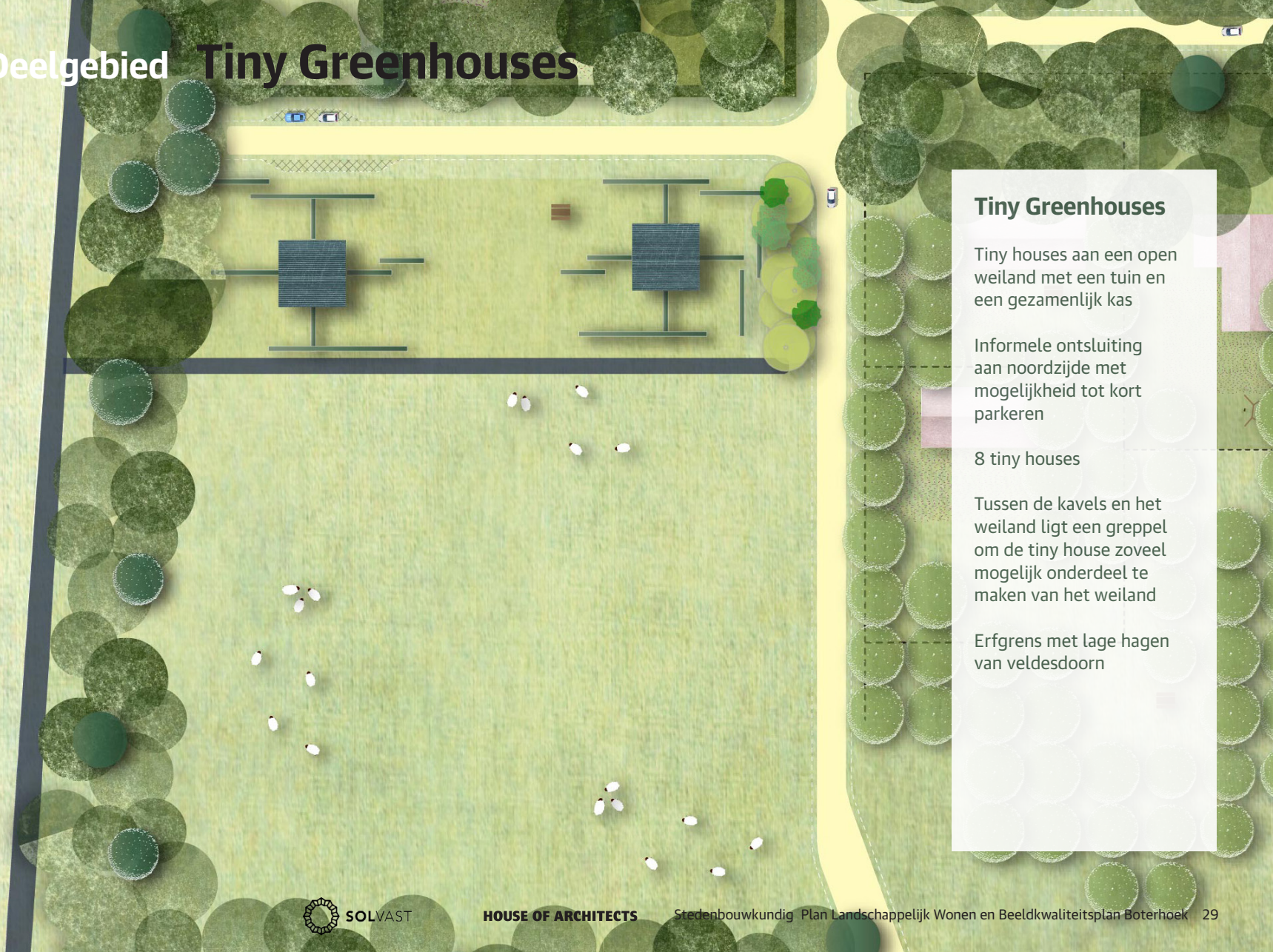
Hier wordt een prachtige groene kamer begrenst door houtwallen en aan één zijde een boomgaard.

Aan de noordzijde van de groen kamer wordt voor de dichte houtwal twee clusters gepositioneerd met elk 4 sociale huur-/koopwoningen.



Bewoners zijn gedreven en betrokken en delen het gebruik van een gezamenlijke kas (en fietsenberging) voor het verbouwen en telen van groente en fruit.

Deelgebied Tiny Greenhouses



Tiny Greenhouses

Tiny houses aan een open weiland met een tuin en een gezamenlijk kas

Informele ontsluiting aan noordzijde met mogelijkheid tot kort parkeren

8 tiny houses

Tussen de kavels en het weiland ligt een greppel om de tiny house zoveel mogelijk onderdeel te maken van het weiland

Erfgrens met lage hagen van veldesdoorn

Deelgebied Tiny Greenhouses

Grastegels
Zone naast de rijweg;
keren en kort parkeren

Tuinkas
Naast de Tiny Greenhouses wordt een gemeenschappelijke kas (en fietsenberging) geplaatst

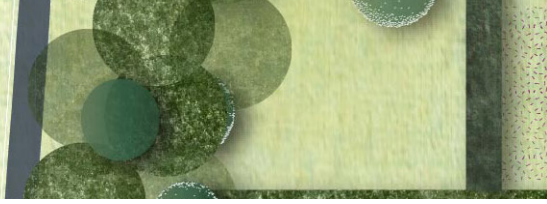
Veldesdoorn
In stroken van verschillende hoogten als labyrint om de Tiny Greenhouses

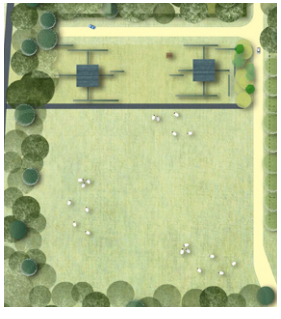
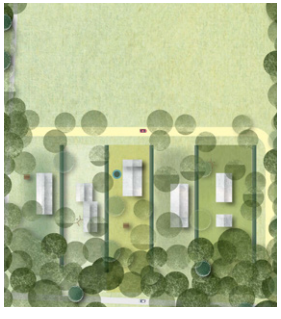
Doorsnede over weide, greppel, tiny greenhouses met heg, SOL weg, naast "Groenen Dorp van de Toekomst"

Deelgebied Tiny Greenhouses

Referenties

Deelgebied Overzicht Uitwerking



	Poel in het Bos	Wonen in de Boomgaard	Tiny Greenhouses	de Groene Brink	De Groene Kamer
					
Kenmerken	Wonen aan en bij de historische poel in het bos, Bosrijke kavels	Landelijk wonen in een boomgaard met oude en nieuwe fruitbomen	Tiny houses aan een open weiland met een tuin en een gezamenlijk kas	Wonen rond een gezamenlijke brink met hagen	Wonen in de kamer met uitzicht op de steenfabriek
Aantal	3 woningen	3 woningen	8 sociale woningen	7 woningen	5 woningen
Typologie	Vrijstaande woningen met allen een eigen relatie met de poel	Vrijstaande woningen met een landelijke uitstraling refererend aan boomgaard	Tiny Houses	Vrijstaande woningen met sterke onderlinge relatie rond een groene boomrijke brink	Vrijstaande woningen aan open veld achter transparante bomen, opent zich bij middelste kavel
Landschappelijke kenmerken	Bosachtig	Boomgaard, landelijk	Gemeenschap en gezamenlijke kas/berging	Div. inheemse soorten als wilg, veldesdoorn, vuilboom	Div. inheemse soorten als wilg, veldesdoorn, vuilboom
Aanplant	Er worden inheemse soorten aangeplant welke passen bij het bostype en de poel, zoals schietwilg en boswilg.	Kers, appel, bloemrijkgrasland	Tussen kavels en weiland een greppel om de tiny house zoveel mogelijk onderdeel te maken van het weiland	Gemengde losse hagen hondsroos, liguster, kornoelje, gelderse roos, sleedoorn.	Kavels zijn gescheiden met hagen
Kavelbegrenzing	De kavelgrensbeplanting bestaat uit losse hagen van o.a. boswilg, breedte ca. 1,8 m, hoogte 3,0 m.	Kavelrens met kastanje-houten schapen hek, hoogte 90 en 120 cm	Kavelgrens met lage hagen van veldesdoorn	Hagen tussen woningenbreedte 1,8 m, hoogte 3m, hagen aan brink 1,2 m hoog	De kavelgrensbeplanting bestaat uit strak geschoren hagen van o.a. liguster. Aan de voorzijde laag aan de achterzijde hoog

Het plangebied wordt ontsloten aan de Boterhoeksestraat (N837).
De infrastructuur is functioneel en terughoudend. Het aanbrengen van verharding wordt tot een minimum beperkt. Naast de rijwegen zijn de bermen verstevigd om het gebied ook voor incidenteel vrachtverkeer toegankelijk te maken.
Er is een centrale parkeerplaats voor bezoekers en bewoners van de tiny houses bij de entree van het gebied. Dit is een bestaande parkeerplaats welke wordt opgeknapt. Vrijstaande woningen hebben twee parkeerplekken op hun eigen kavel. Nabij de Tiny Greenhouses worden drie parkeerplekken naast de weg en twee parkeerplaatsen aan het einde van de weg gerealiseerd. Alle woningen zijn bereikbaar per auto. De rijwegen worden uitgevoerd in robuuste keiformaat klinkers.
De parkeerplaats bij de entree wordt aangelegd met hergebruikte betonklinkers welke reeds aanwezig zijn op het terrein. Wandelpaden worden uitgevoerd in halfverharding.
Watergangen worden hersteld en toegevoegd.
Er komt functionele ingetogen verlichting langs de hoofdontsluiting. Verlichtingstype, aantal en locatie is indicatief en nader te bepalen in overleg met de gemeente Overbetuwe.

Grastegels
Zone naast de rijweg;
keren en kort parkeren

Rijweg
bruinrode klinkers

Wandelpaden
achterhoeks padvast

Plankaart Boterhoek

Bestaande Bomen Facetten

Bestaande bomen:

In de loop der tijd, met name de afgelopen circa 10 jaar, is weinig onderhoud gepleegd. Nu is het tijd de belangrijke structuren te herstellen en opschot te verwijderen.

Bestaande bomen - originele structuren

Opschot, te verwijderen bomen

Beeld van de huidige situatie: ondanks verzoek van Solvast tot behoud van de fruitbomen zijn deze verwijderd tijdens de sloop van de opstallen door de voormalige eigenaar.

Te verwijderen Bomen Facetten

Te verwijderen:

In de loop der tijd, met name de afgelopen circa 10 jaar, is weinig onderhoud gepleegd. Nu is het tijd de belangrijke structuren te herstellen en opschot te verwijderen.

Opschot, te verwijderen bomen

Nieuwe Bomen Facetten

Nieuwe bomen:

Deze worden aangeplant om plekken waar dat gewenst is een dichtere afscheiding te bewerkstelligen en de deelgebieden vorm te geven.

Inheemse mix

Linden

Fruitbomen

Bloemrijk Grasland Facetten

Bloemrijk grasland:

Bepaalde delen van het gebied zijn bestemd voor agrarisch gebruik.

Nader in te vullen met bloemrijk grasland.

bloemrijk grasland

Facetten

Erfgrenzen:

De natuurlijke afscheidingen tussen de kavels onderling en tussen openbare ruimte en privé kavel bestaan louter uit struiken of in de boomgaard uit ruwe houten schapenhekken. Passend in het deelgebied en de identiteit versterkend.

Strak geschoren hagen van o.a. liguster.
Voorzijde laag, achterzijde hoog.

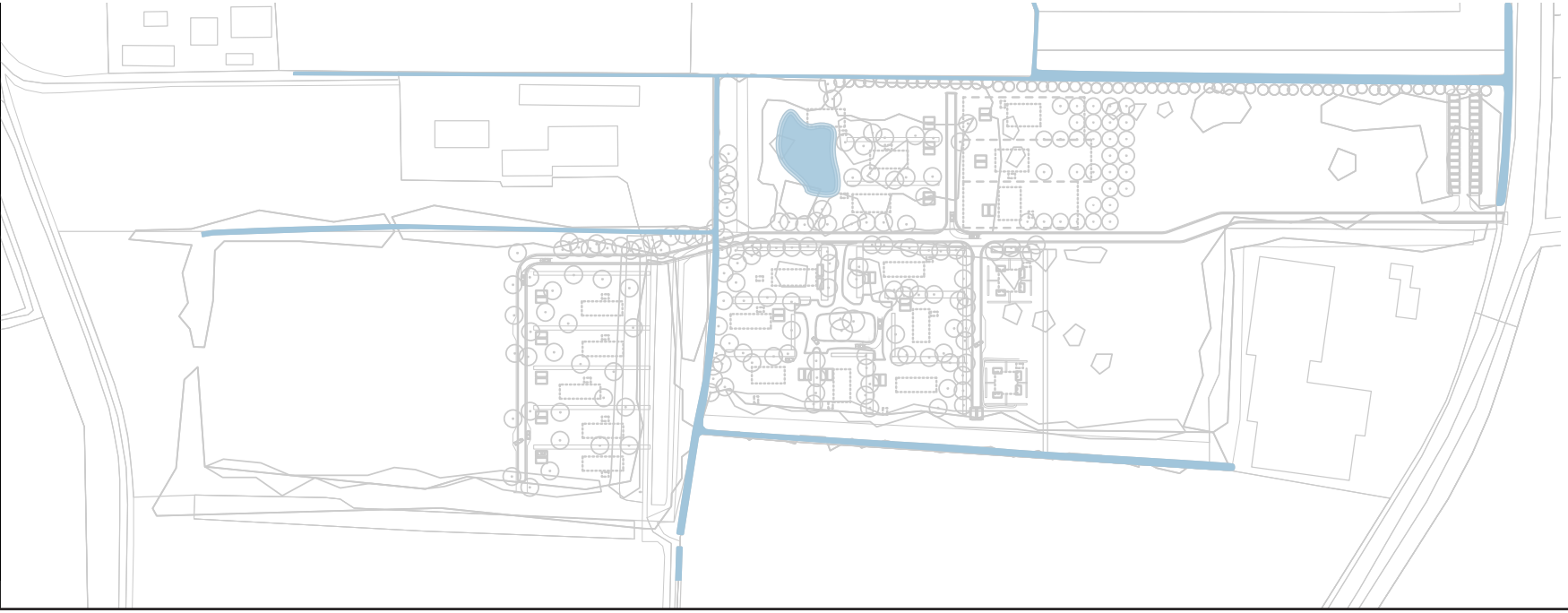
Gemengde losse hagen o.a. hondsroos, liguster, kornoelje, Gelderse roos, sleedoorn breedte ca. 1,8 m, hoogte 3,0 m.
Hagen aan de centrale ruimte hoogte van 1,2 m.

De kavelgrensbeplanting bestaat uit losse hagen van o.a. boswilg, breedte ca. 1,8 m, hoogte 3,0 m.

Erfgrens met kastanjehouten schapenhek, hoogte 90 aan openbare ruimte en 120 cm tussen kavels.

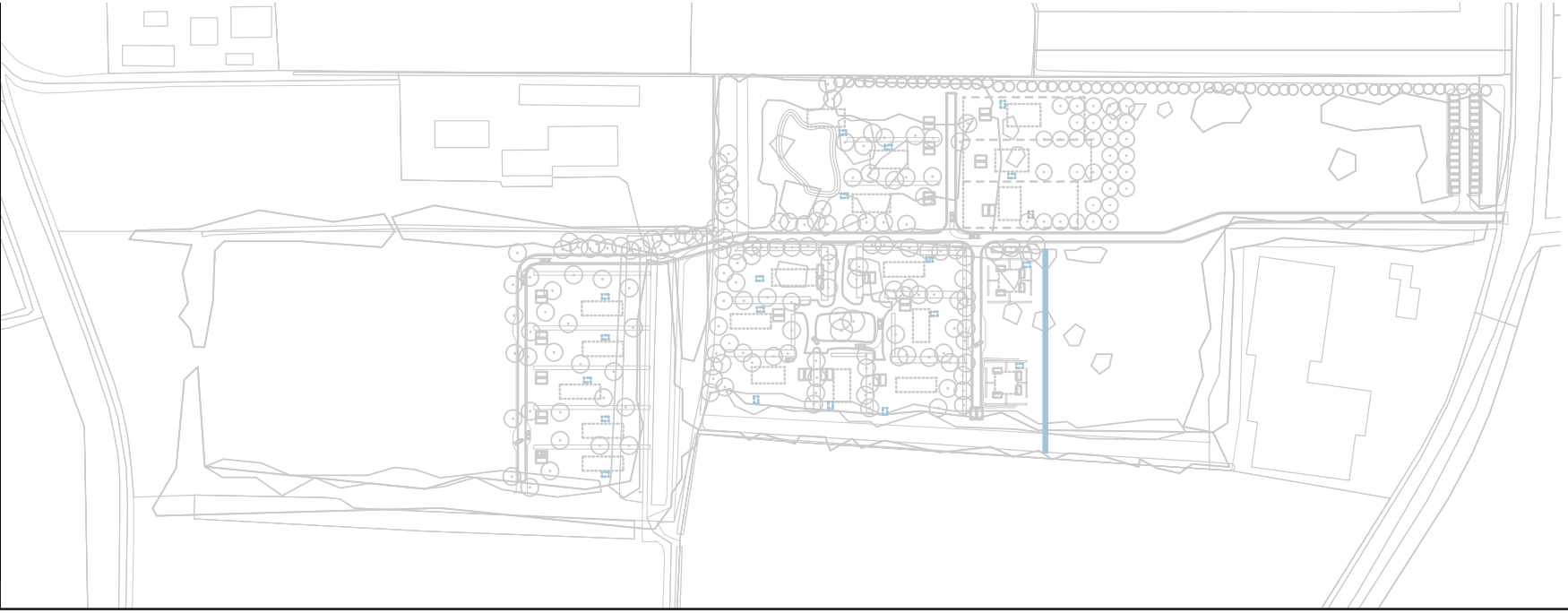
Erfgrens met lage hagen van veldesdoorn

Afwatering bestaand Facetten



Bestaande waterstructuren:

Afwatering nieuw Facetten



Nieuwe waterstructuren:

Het hemelwater wordt op de eigen kavel opgevangen middels een grindkoffer. Na reactie van het waterschap is duidelijk wat mogelijk is en wordt dit in overleg aangepast

Voor de Tiny Greenhouses wordt een greppel aangelegd als natuurlijke overgang naar de tegenovergelegen weide.

De poel wordt uitgediept.

Watergangen en gescheiden regenwateropvang conform advies Lycens en in overleg met het waterschap.

Sloten

Grindkoffer

Verharding Facetten

Verharding:

De infrastructuur is functioneel en terughoudend. Het aanbrengen van verharding wordt tot een minimum beperkt. Naast de rijwegen zijn de bermen verstevigd om het gebied ook voor incidenteel vrachtverkeer toegankelijk te maken. De rijwegen worden uitgevoerd in robuuste keiformaat klinkers. Wandel en fietspaden worden uitgevoerd in halfverharding.

Zone naast de rijweg een strook van 75 cm grasklinkers.
De rijweg (3,5 m.): bruinrode keiformaat klinkers.

Achterhoeks Padvast voor de wandelpaden.

Terrassen bij de Tiny Greenhouses: bruinrode keiformaat klinkers

De op de locatie aanwezige grijze betonklinkers worden herbruikt voor de aanleg van de parkeerzone.

Parkeren Facetten

Parkeren:

Op elke kavel met een vrijstaande woning is ruimte gereserveerd voor 2 parkeerplaatsen. Bij de sociale woningen is ruimte voor 5 parkeerplaatsen, op de centrale parkeerplaats worden voor bezoek en de Tiny Greenhouses 30 parkeerplaatsen gerealiseerd. Verkeersbewegingen worden hierdoor geminimaliseerd en verkeer wordt afgevangen bij de entree. Er wordt voldaan aan de parkeernorm van 2,7 parkeerplaats per vrijstraande woning en 2 parkeerplaatsen per sociale woning.

Per kavel is 1 inrit toegestaan met een maximale breedte van 4 meter. De minimale afstand van de inrit tot de kavelgrens bedraagt 1,5 meter.

Parkeerplaatsen op de kavel.

De op de locatie aanwezige grijze betonklinkers worden herbruikt voor de aanleg van de parkeerzone.

Verkeersontsluiting Facetten

Verkeersontsluiting:

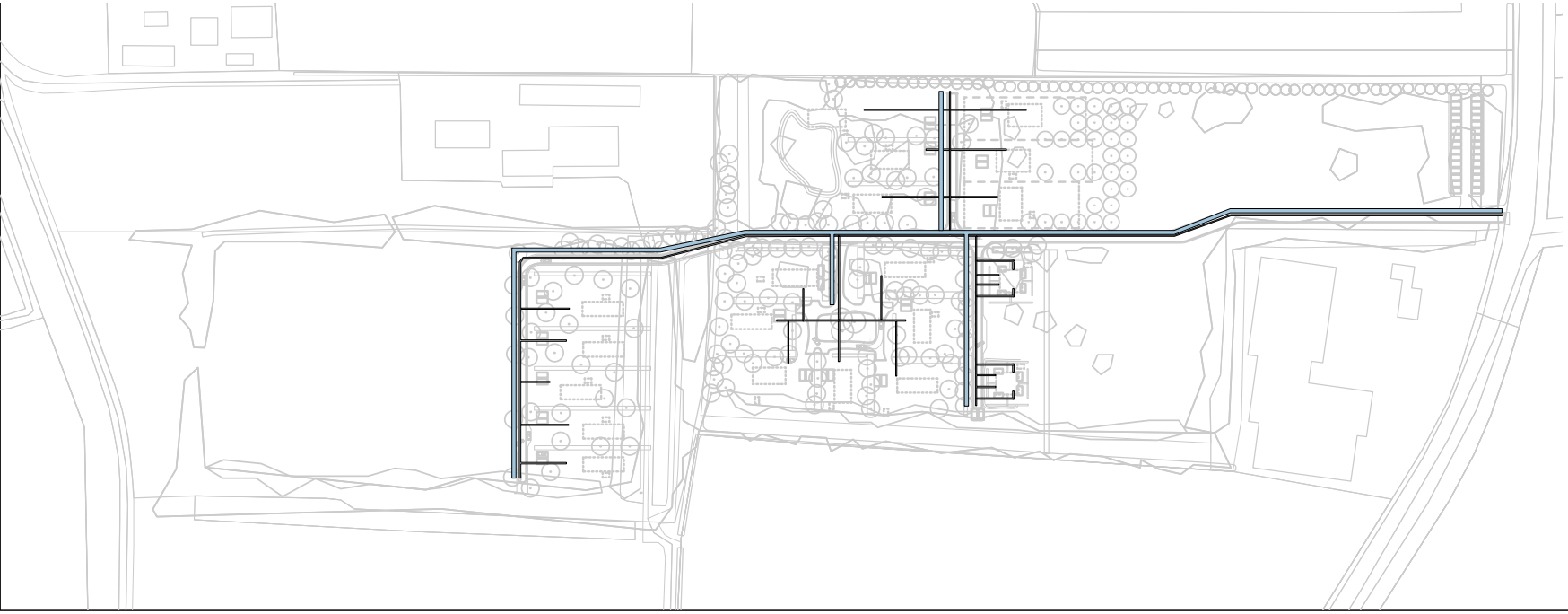
Paden worden door het gebied aangelegd en sluiten aan op de Boterhoeksestraat de Randwijkse Rijndijk. Evenals de nieuwe ontwikkeling richting het westen. Het gebied wordt voor de auto ontsloten via de Boterhoeksestraat.

In een eerder stadium is gesproken over een ontsluiting naar de Steenovenlaan. Dit heeft voor zowel ontwikkelaar als de gemeente de voorkeur, het is echter geen harde eis. Ontwikkelaar is nog steeds in gesprek met de eigenaar van de grond, maar die heeft het verpacht. Er is momenteel dus nog geen zicht op dat dit (op korte termijn) geregeld kan worden. Om die reden is dit nu geen onderdeel van het plangebied.

hoofdontsluiting

paden

Kabels & Leidingen Facetten



Kabels en Leidingen:

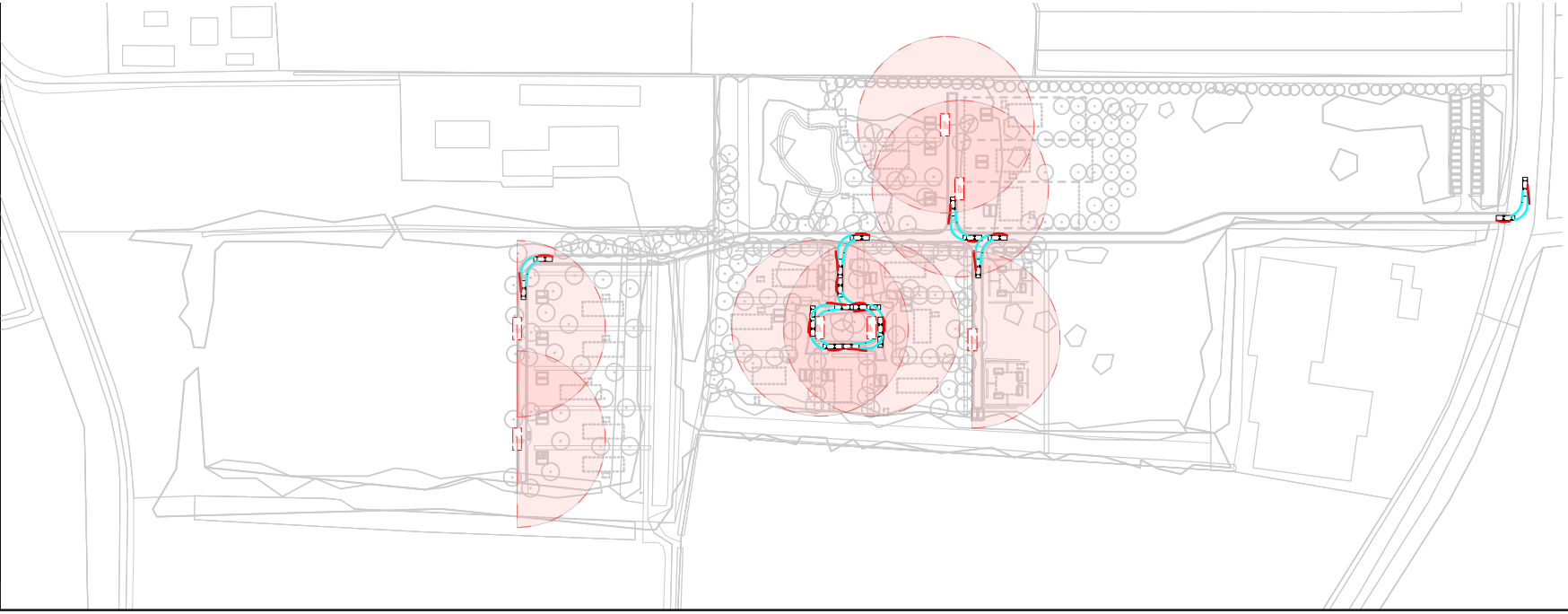
Nader te overleggen met de nutsbedrijven.

Er is nu rekening gehouden met 60 cm riool onder de weg en een zone naast de weg voor bijvoorbeeld E en glasvezel.

reservering ruimte riool

reservering E, glasvezel, etc.

Verkeersontsluiting Hulpdiensten **Facetten**



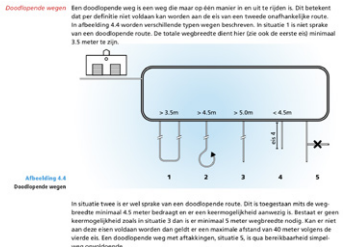
Bereikbaarheid woningen voor hulpdiensten:

Elke voordeur is bereikbaar vanaf een opstelplaats binnen 40 meter.
De weg is 3,5 meter breed verhard en aan weerszijden 75 cm grasklinkers en heeft daarmee een totale breedte van 5 meter; daarmee is er in het hele plan een voldoende brede weg.
initiatiefnemer zal contact opnemem met hulpdiensten teneinde de bereikbaarheid te garanderen.

Cirkel 40 meter vanaf opstelplaats

Opstelplaats brandweer

Draaicirkel brandweerwagen



Doodlopende wegen Een doodlopende weg is een weg die maar op-één manier in en uit te rijden is. Dit betekent dat per definitie niet voldaan kan worden aan de eis van een tweede ontvlankelijke route. In afbeelding 4.4 worden verschillende typen wegen beschreven. In situatie 1 is niet sprake van een doodlopende route. De totale wegbreedte dient hier (zie ook de eerste eis) minimaal 3,5 meter te zijn.

Afbeelding 4.4
Doodlopende wegen

In situatie twee is er wel sprake van een doodlopende route. Dit is toegestaan mits de wegbreedte minimaal 4,5 meter bedraagt en er een keermogelijkheid aanwezig is. Bestaat er geen keermogelijkheid zoals in situatie 3 dan is er minimaal 5 meter wegbreedte nodig. Kan er niet aan deze eisen voldaan worden dan geldt er een maximale afstand van 40 meter volgens de vierde eis. Een doodlopende weg met afbakkingen, situatie 5, is qua bereikbaarheid simpel-

Woningtypes Facetten

Overzicht van woningtypes:	
vrijstaand (A, B, C, D)	18
sociaal (E)	8
totaal	26

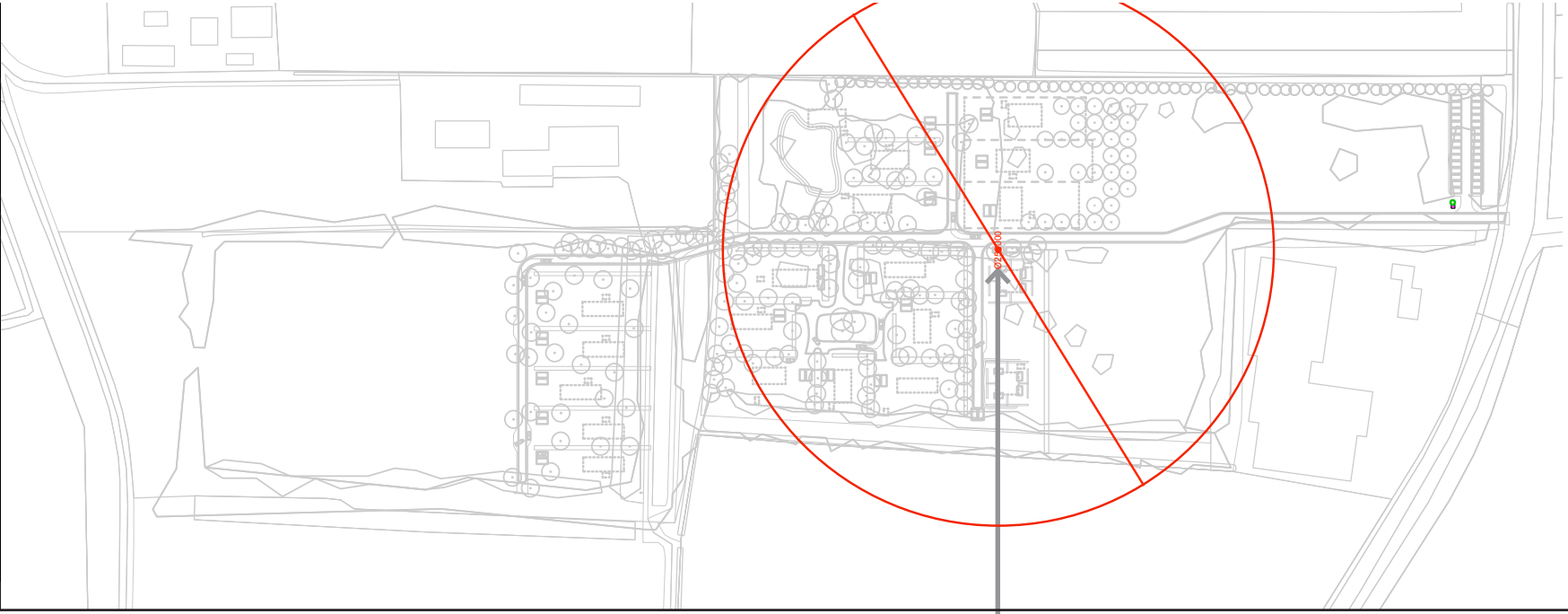
A > de Groene Kamer	5	
B > de Groene Brink	7	
C > Wonen aan de Poel	3	
D > Wonen in de Boomgaard	3	
E > Tiny Greenhouses	8	

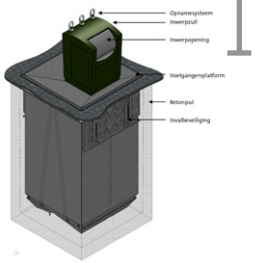
Kavels Facetten

Kavels:

kavellijn

Facetten





Afvalinzameling:

Initiatiefnemer zal contact opnemen met de gemeente en leverancier om uitgaande van 28 huishoudens de toepassing, frequentie en de exacte locatie nader te bepalen (opstelplaats is indicatief).

Verlichting - E Facetten

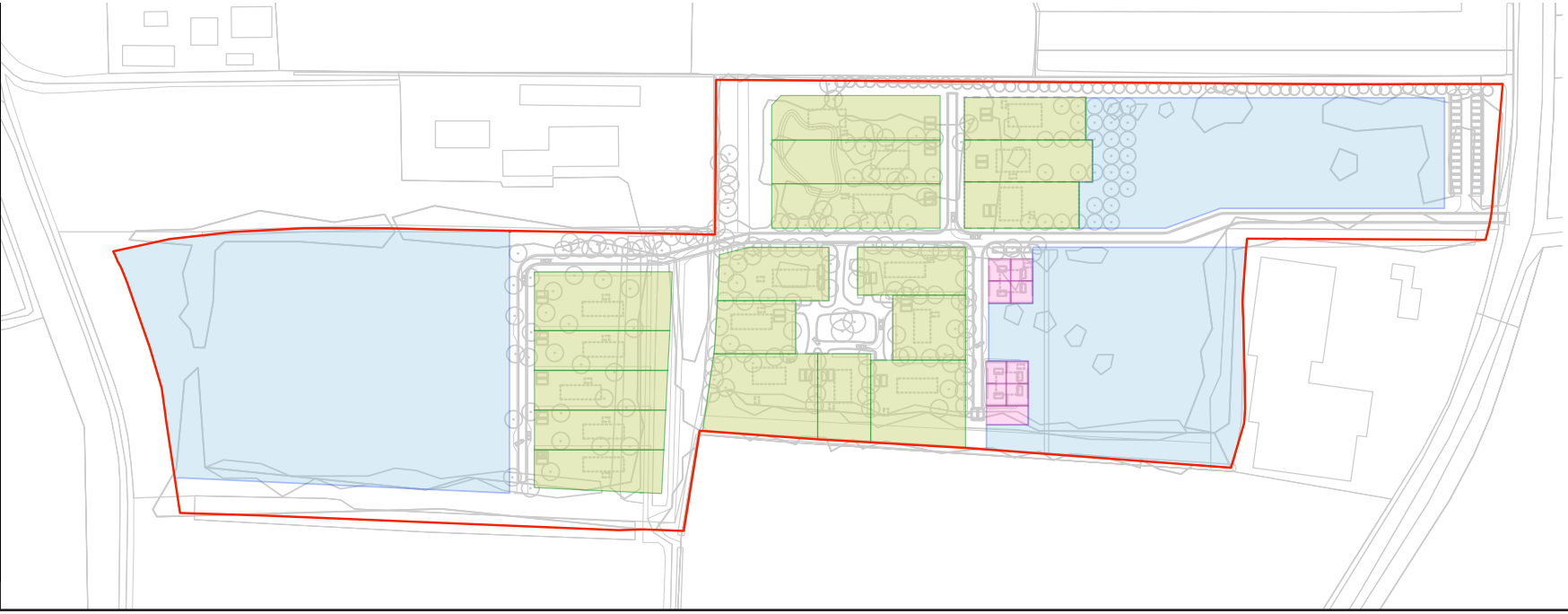
Verlichting:

De lantaarns worden op circa 4 maal de hoogte van de gekozen lantaarnpaal om en om langs de rijweg geplaatst. Dit betekent dat er om de circa 22 meter een lantaarnpaal geplaatst wordt. Deze zal terughoudend (type lichtmast i.om. de gemeente) zijn vormgegeven en alleen op de hoofdverbinding voor de ontsluiting van de woningen geplaatst worden, zodat flora en fauna zo min mogelijk hinder ondervindt. Met Liander zal besproken worden welke kabels noodzakelijk zijn voor de aanleg van laadpalen.

type, locatie en aantal lantaarns is indicatief en nader te bepalen.

laadpaal (indicatief)

Uitgeefbaar Facetten



Uitgeefbaar:

Wegen, openbare parkeerplaatsen en wandelpaden worden overgedragen als openbaar gebied aan de gemeente Overbetuwe. Een en ander conform bestemmingsplanherziening.

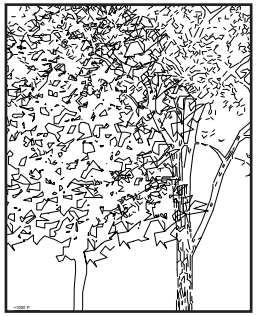
Vrijstaande Woningen

Sociale Woningen

Agrarisch

Gemeente

Doorsnede Legenda Plan

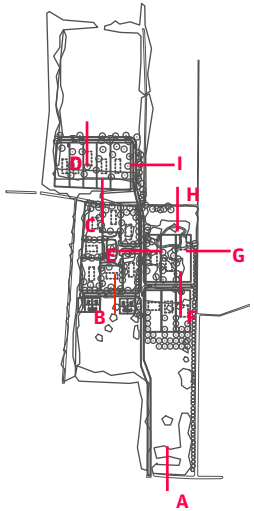


Bomen
bestaand -
getekend zwart

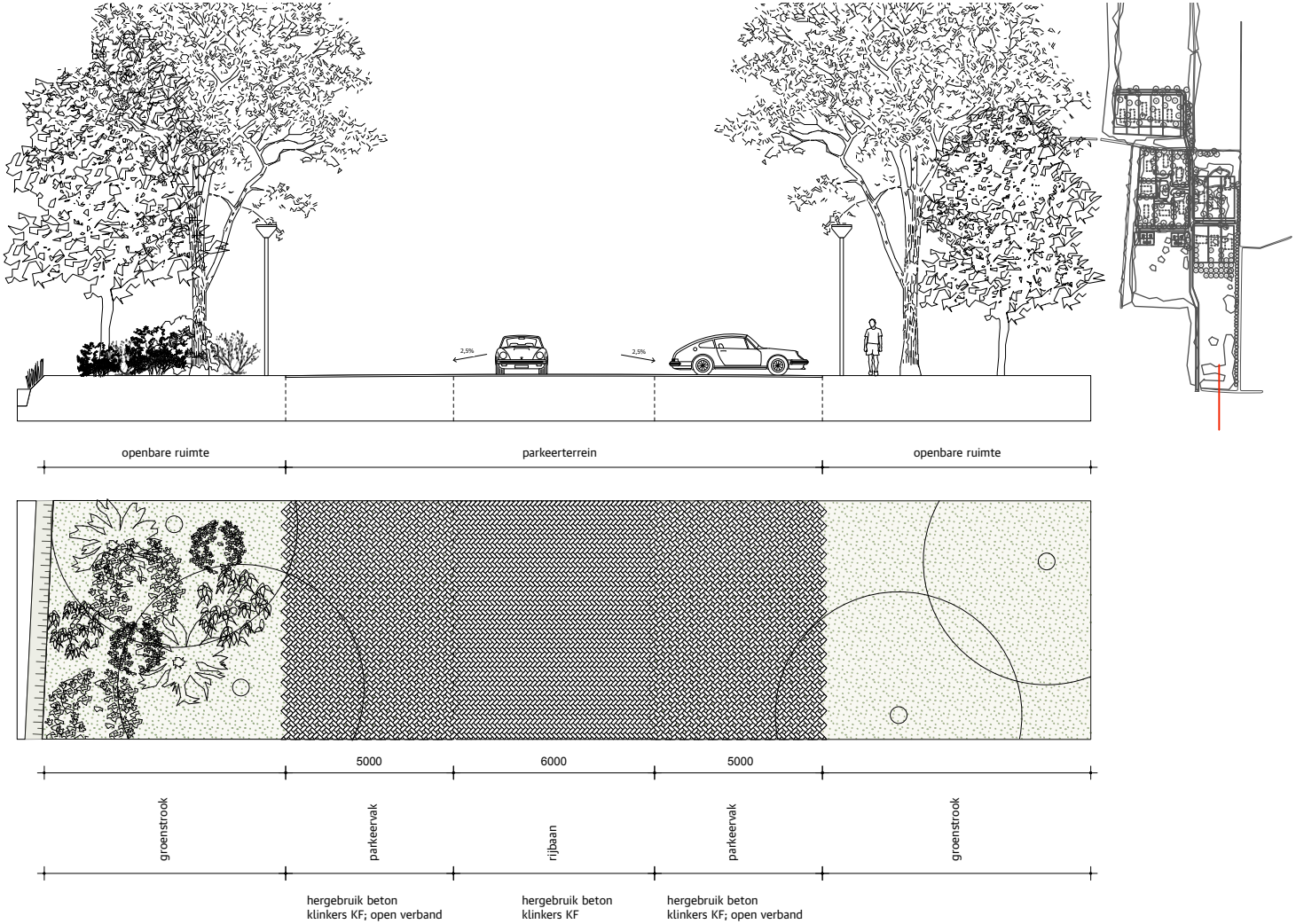
Bomen
nieuwe aanplant -
getekend groen

Struiken
bestaand -
getekend zwart

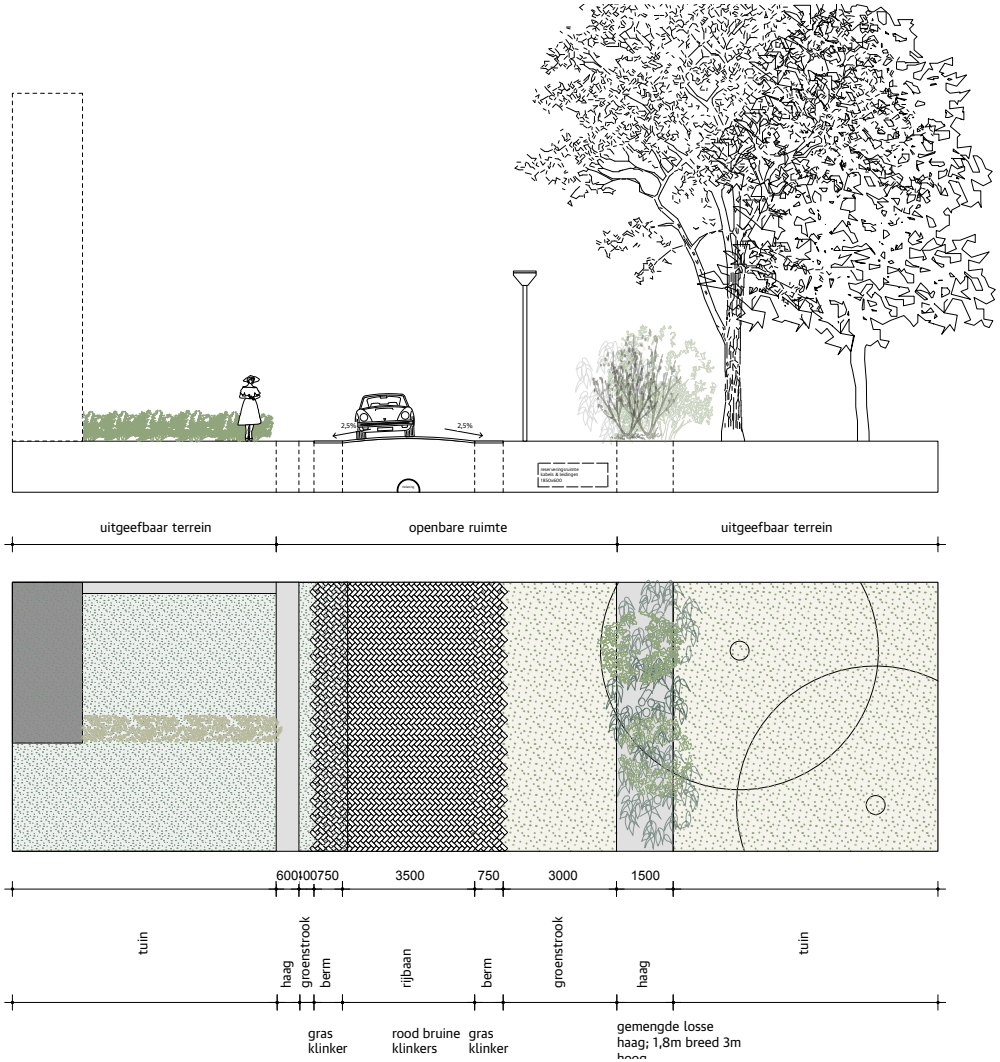
Struiken
nieuwe aanplant -
getekend groen



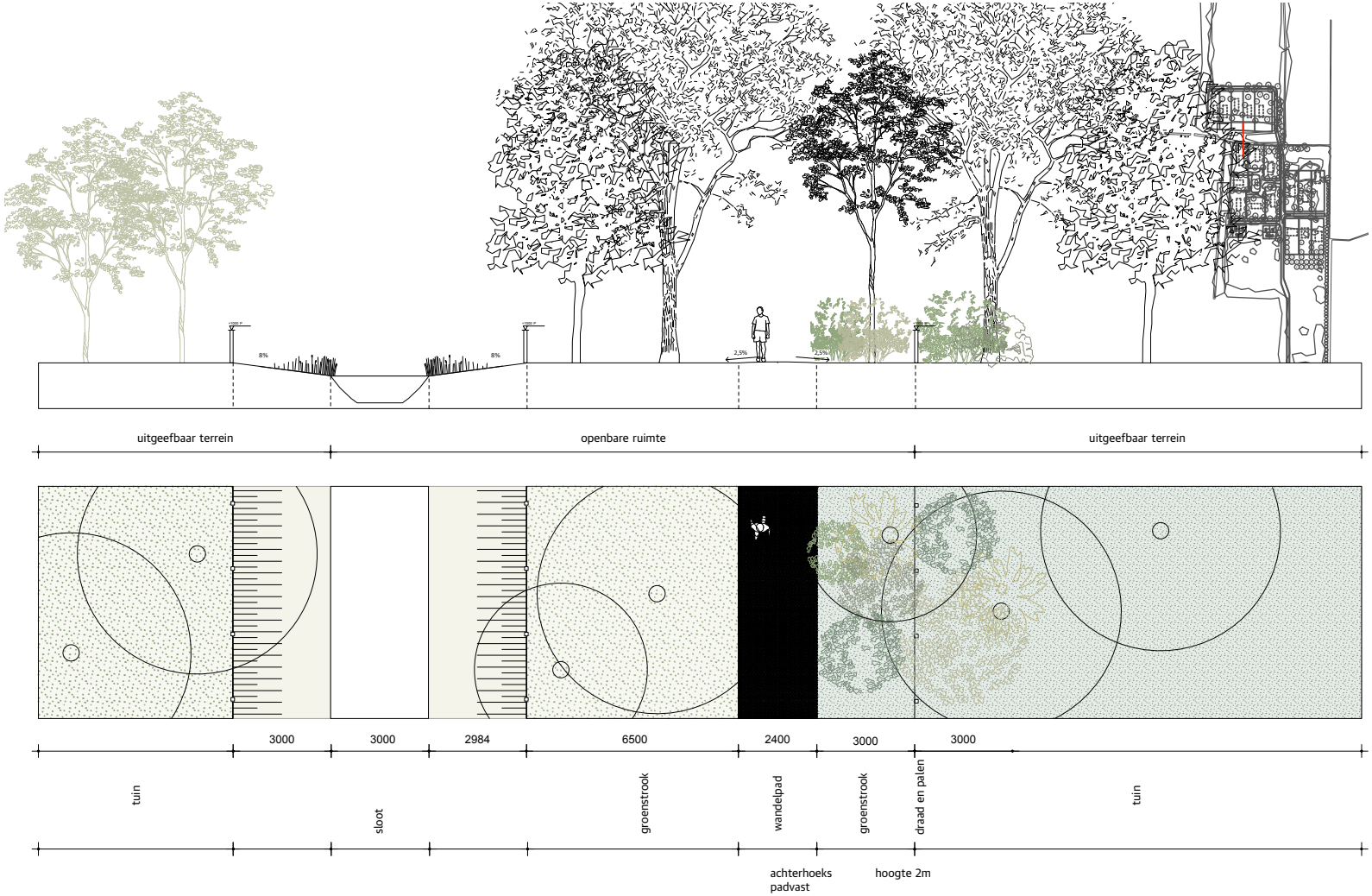
Doorsnede A Plan



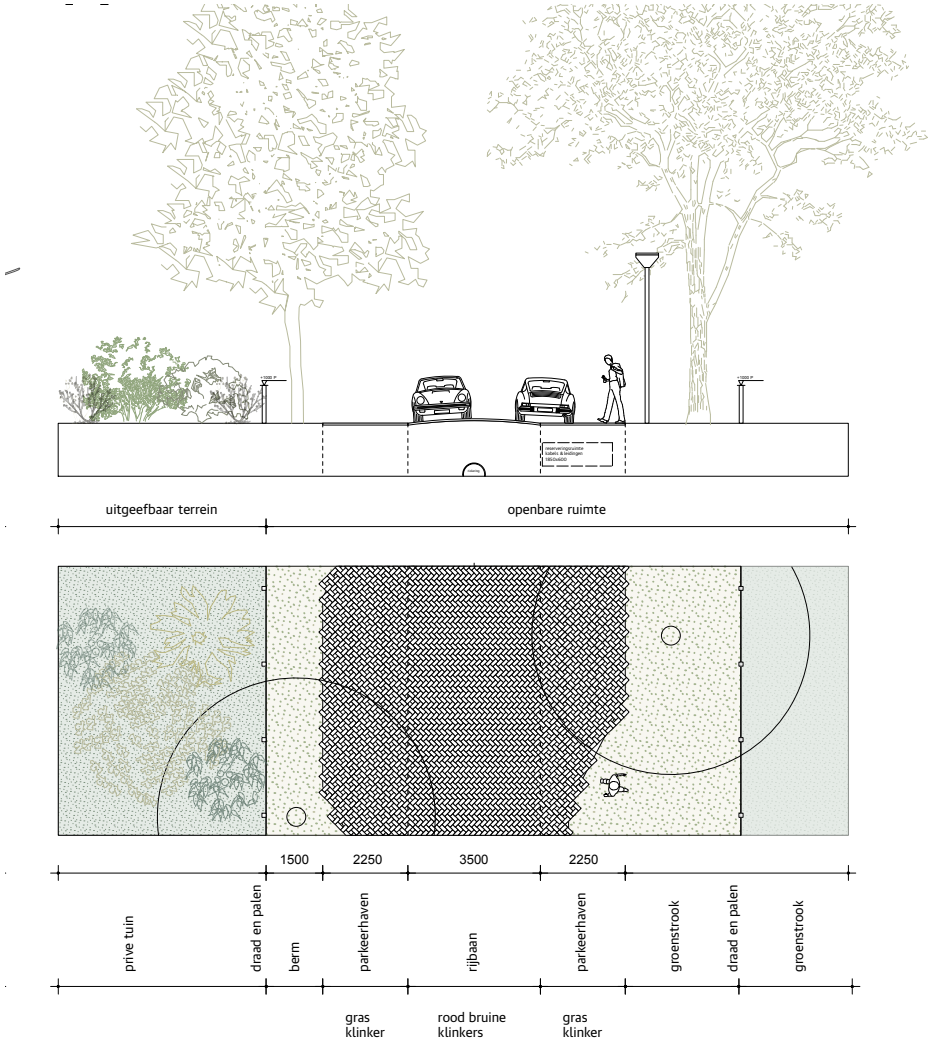
Doorsnede B Plan

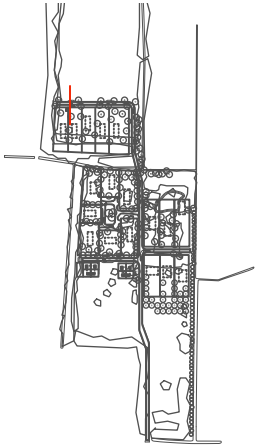


Doorsnede C Plan

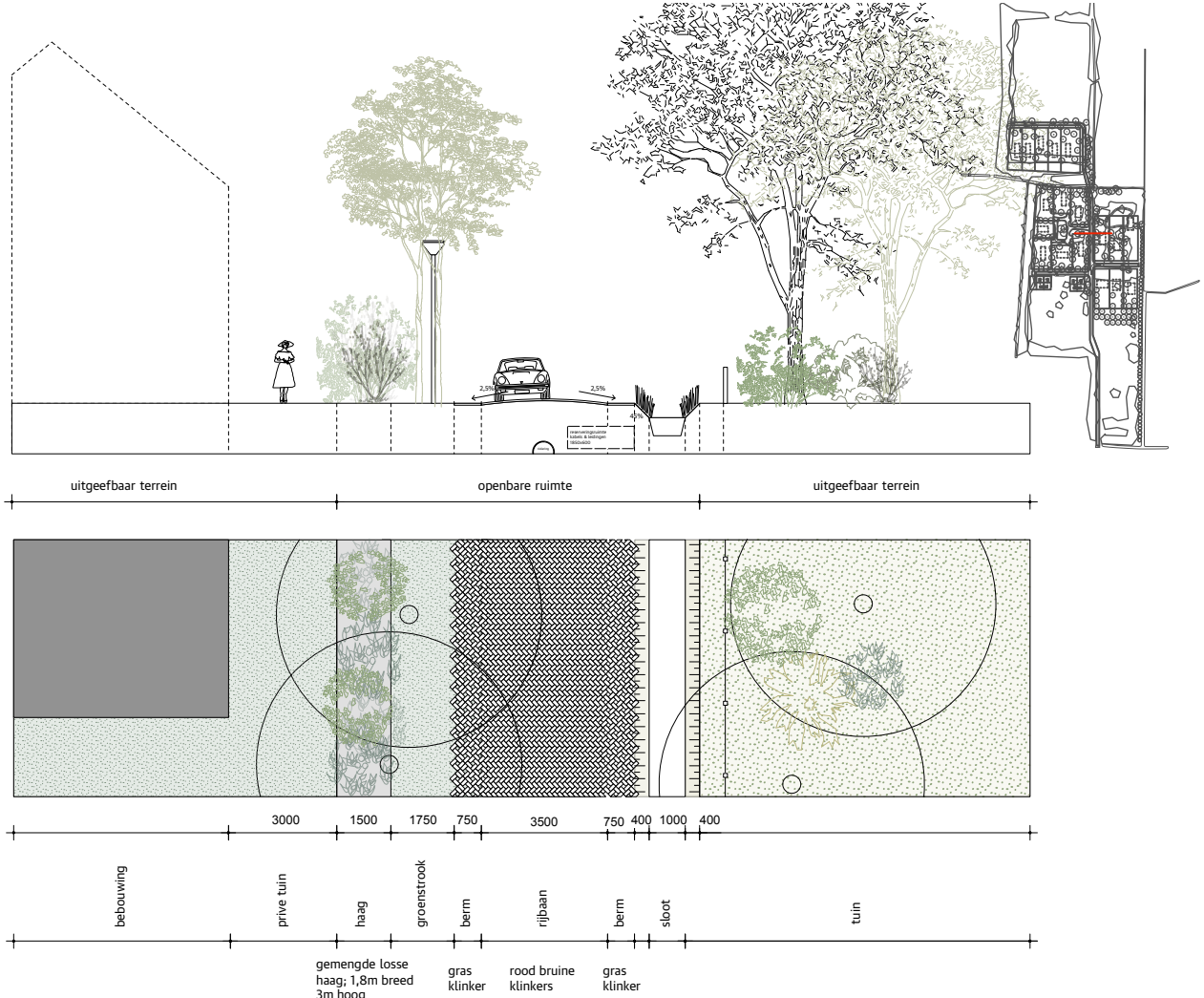


Doorsnede D Plan

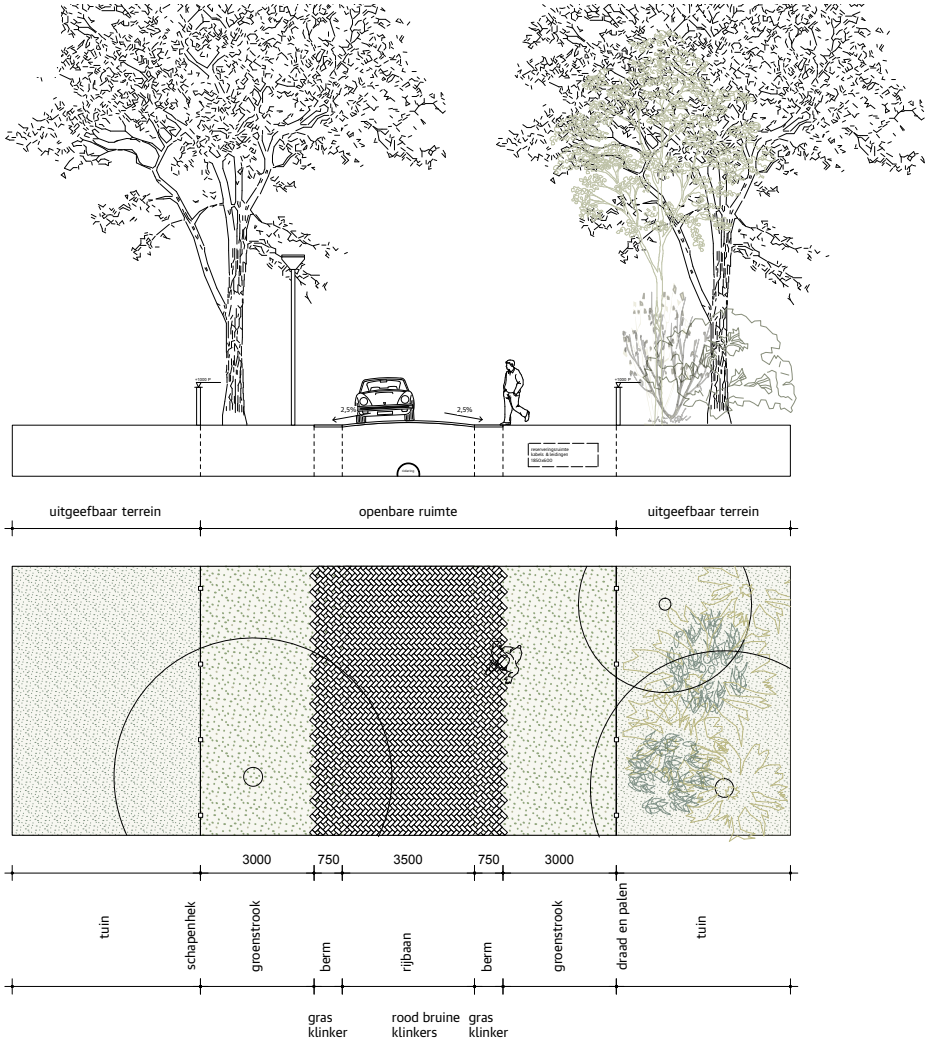


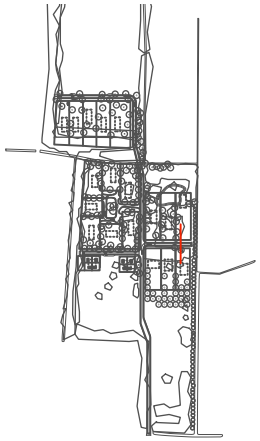


Doorsnede E Plan

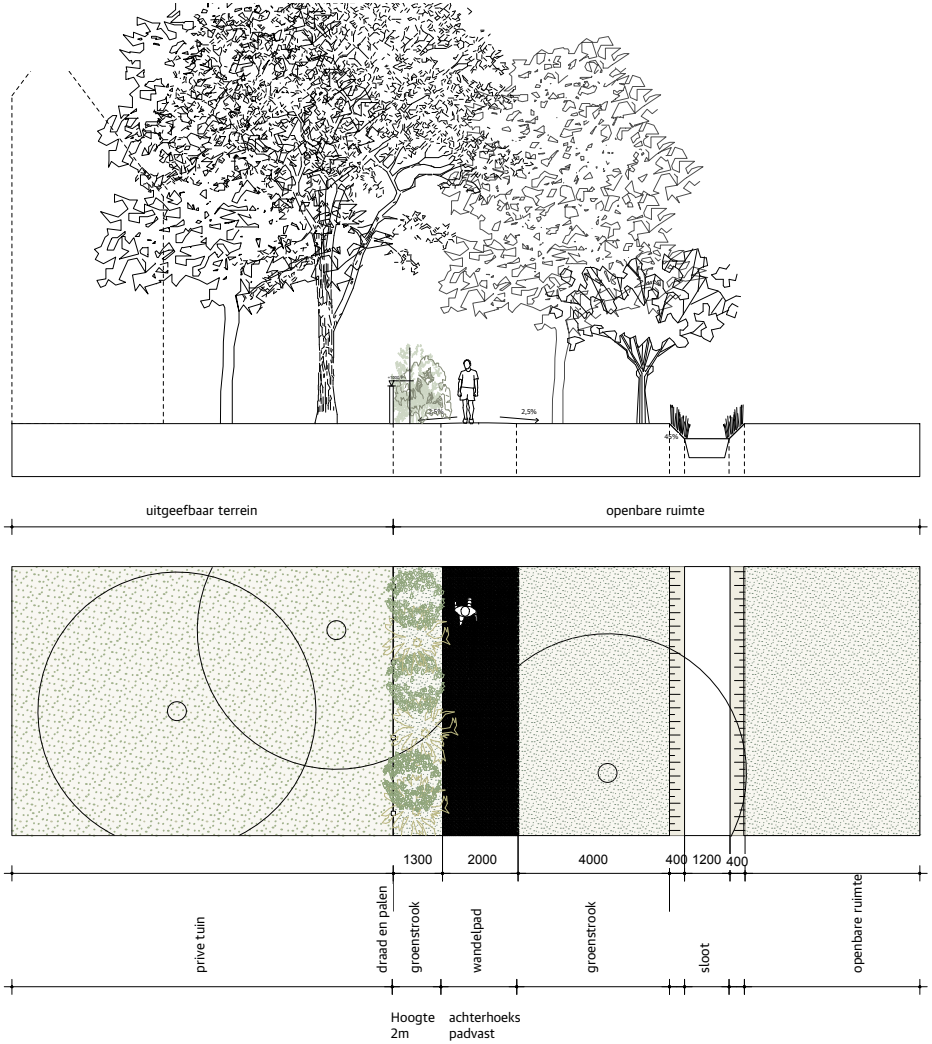


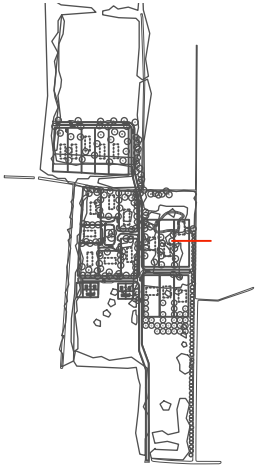
Doorsnede F Plan



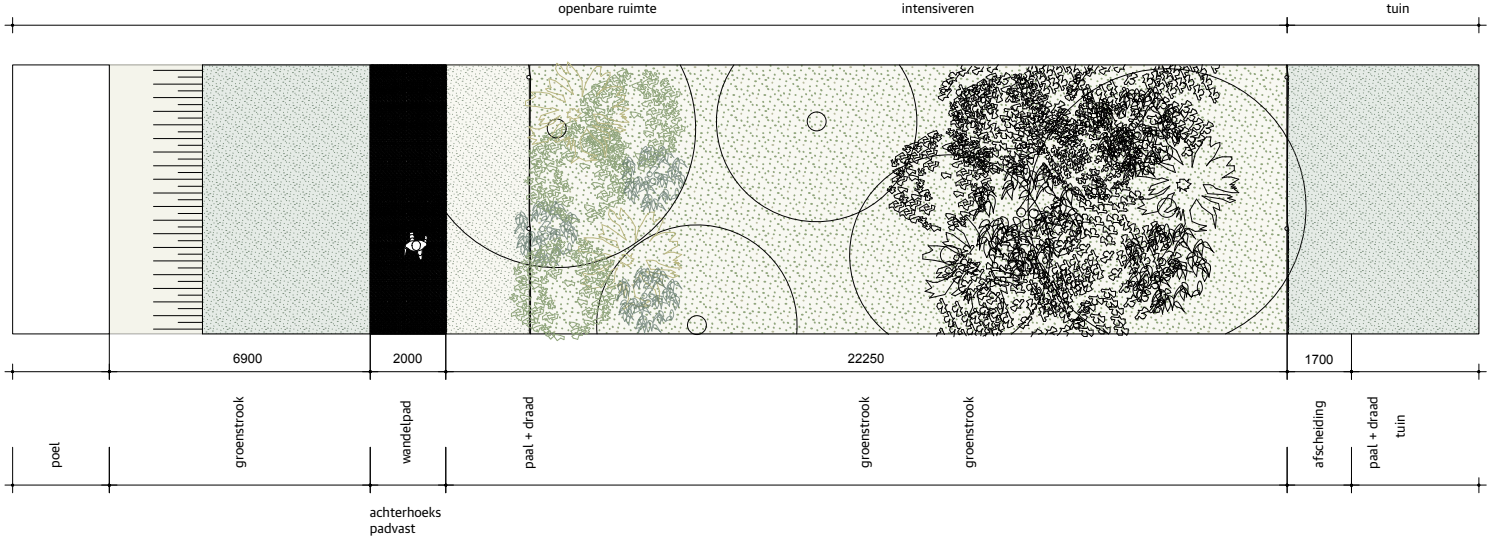


Doorsnede G Plan

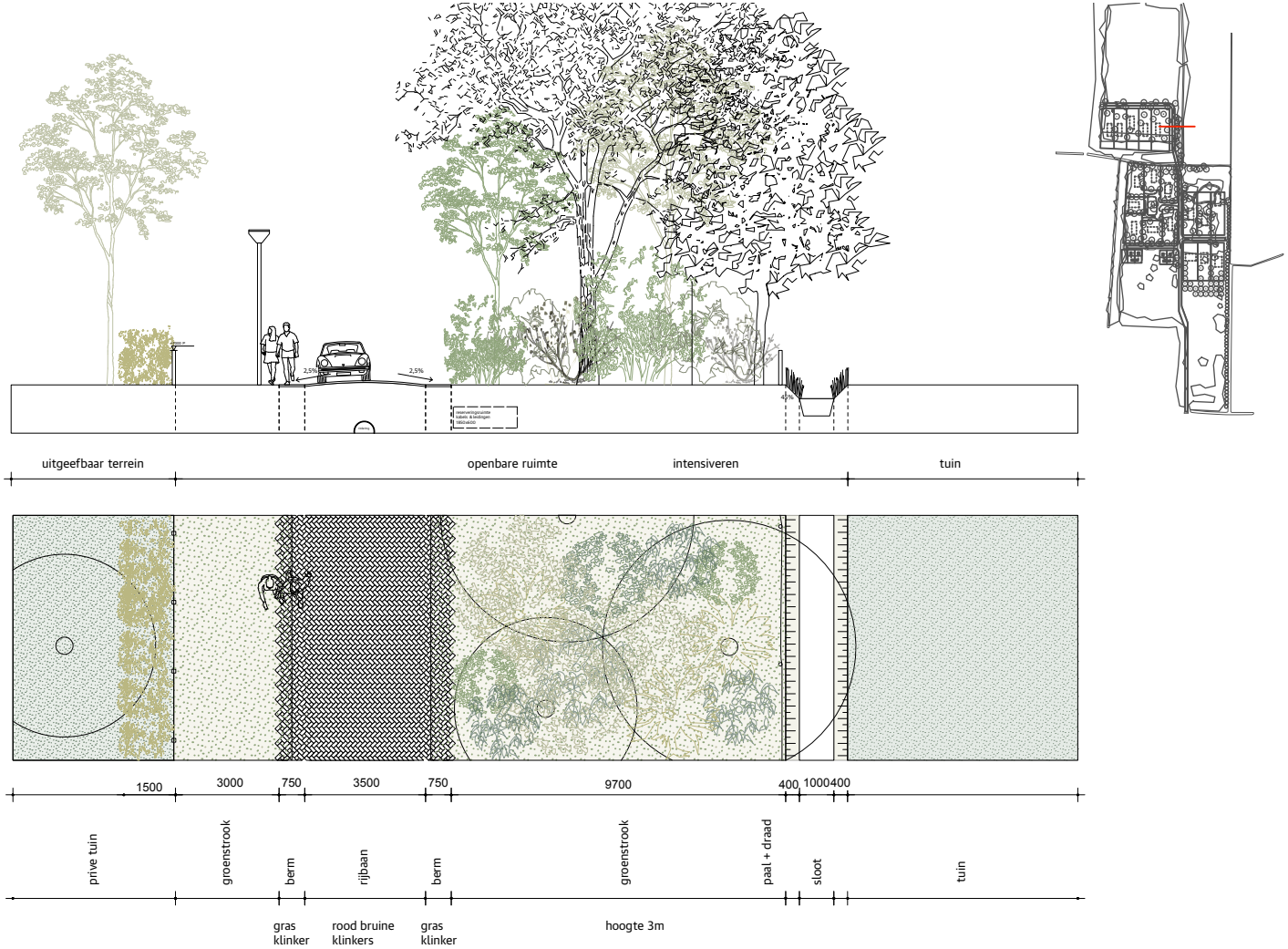




Doorsnede H Plan



Doorsnede I Plan



Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitsplan bestaat uit twee delen:

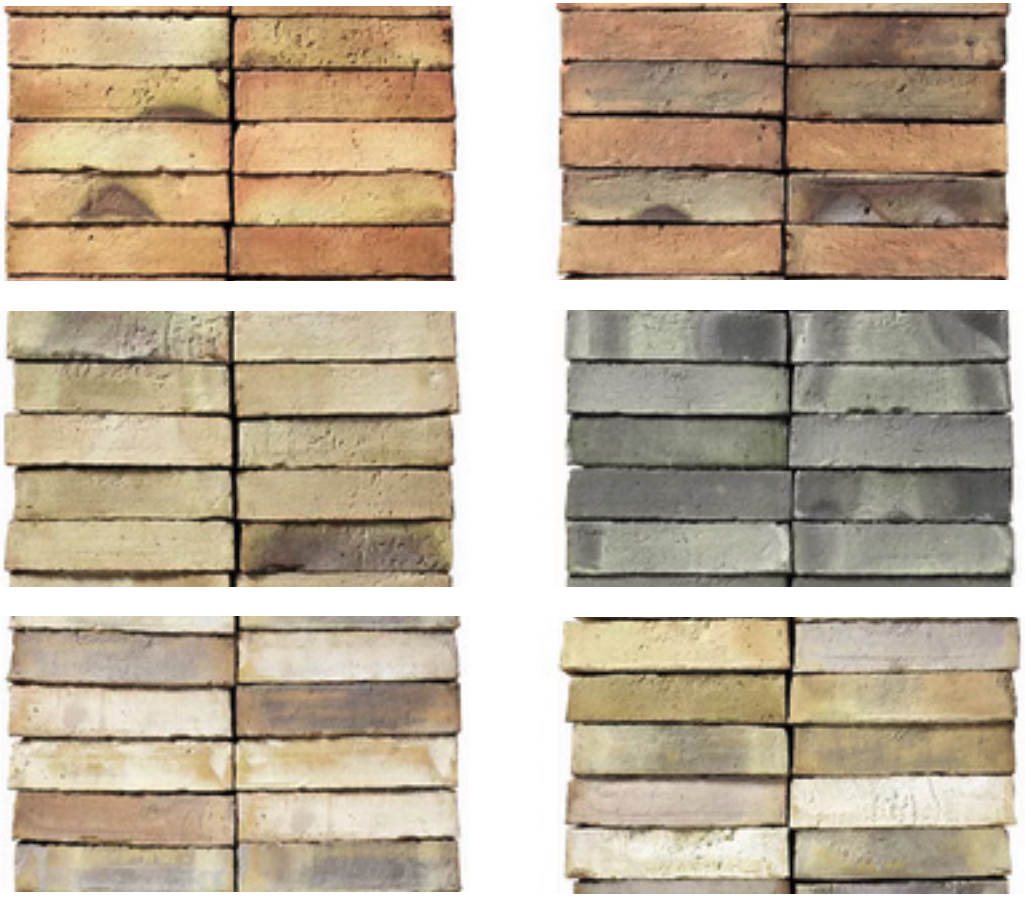
- Een algemeen deel dat voor het gehele terrein en het plan "Boterhoek" geldt.
- Vijf delen die inzoomen op de specifieke ***deelgebieden*** binnen het plan "Boterhoek".

Hiervoor is nadrukkelijk gekozen omdat de deelgebieden onderdeel zijn van het gehele plangebied en in de uitwerking van de architectuur de onderlinge samenhang tussen de deelgebieden herkenbaar moet zijn.

Daardoor wordt voor elk deelgebied een specifieke onderscheidende verschijningsvorm gecreëerd en tegelijkertijd in het gehele gebied een samenhang gerealiseerd.

Aanbouwen en bijgebouwen:
Om verrommeling tegen te gaan zal waar het betreft aanbouwen en bijgebouwen de gemeente Overbetuwe de geldende welstandsnota hanteren.

Gevel > Kleur- & Materiaalgebruik



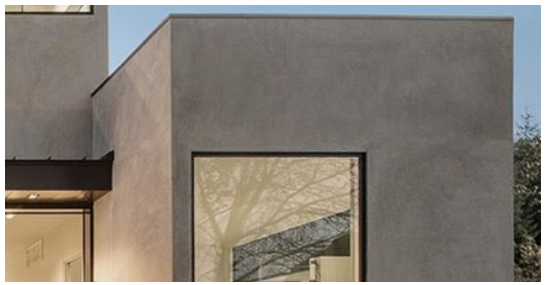
Baksteen

zachte terughoudende kleuren
geel - créme - rose - groen - grijs
terughoudend in de natuur

Gevel > Kleur- & Materiaalgebruik

Stuc

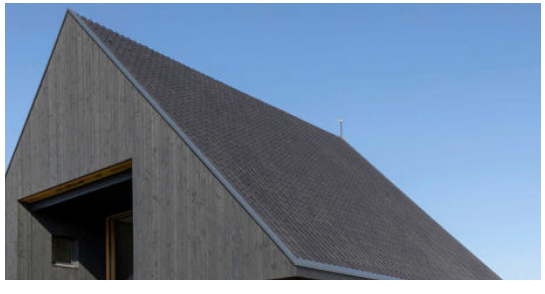
Geen harde witte kleur,
maar zachter, meer warm en/of grijs.
De wijze van verwerken kan leiden tot een ambachtelijke rijke gevel .



Cementeren

Een beproefde methode om de gevel te behandelen, te beschermen of verschillende bouwtijden esthetisch samen te voegen. De steen kan door de cementlaag schijnen; dan ook wel chipperen genoemd.

Dak > Kleur- & Materiaalgebruik



Dakpannen

Geen harde kleuren: grijzen in verschillende nuances.

Dak > Kleur- & Materiaalgebruik

Hout

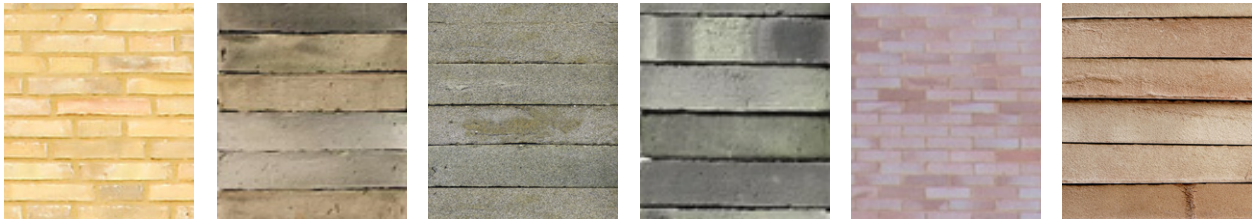
een natuurlijk materiaal dat zich, indien onbehandeld, voegt in de kleuren van de bast van de bomen

Riet

een natuurlijk materiaal dat zich indien onbehandeld voegt in de kleuren van de bast van de bomen

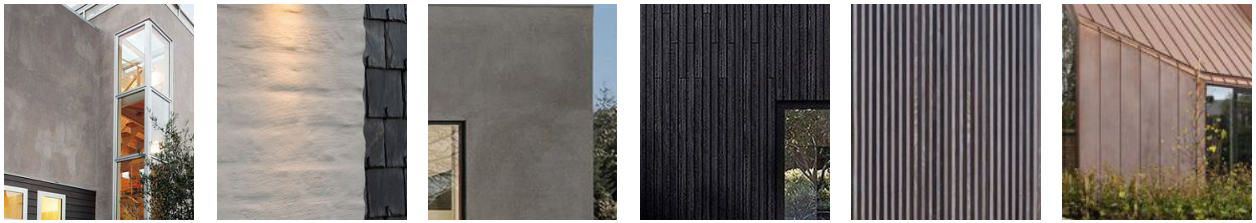
Groen dak

in deze duurzame wijk een geschikte aanvulling op de materialen en kleuren



Gevel steen

zachte terughoudende kleuren
geel - créme - rose - groen - grijs
terughoudend in de natuur

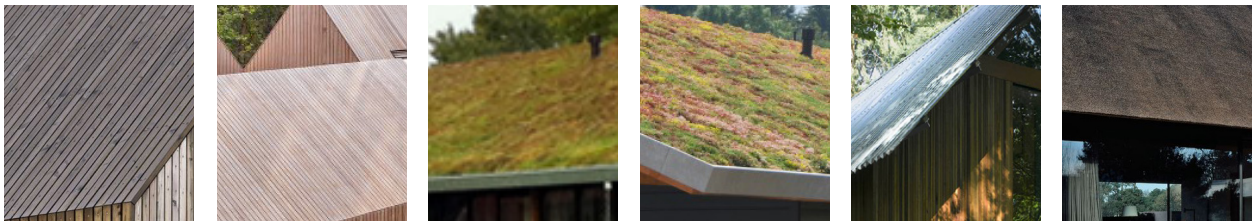


Gevel stuc / cement hout / staal

ambachtelijk, aansluitend bij de natuurlijke omgeving

Dak pan

ook hier geen harde kleuren: grijzen in verschillende nuances

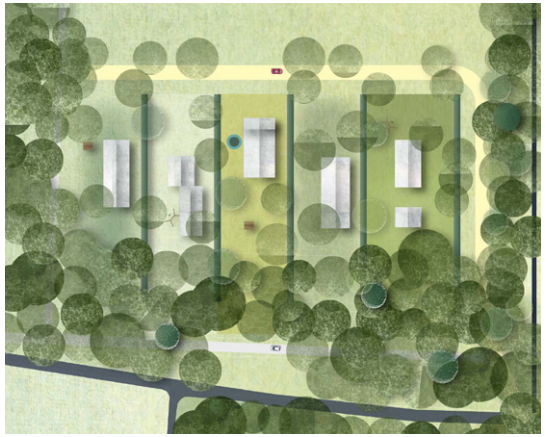


Dak hout / groen riet / staal

materiaal dat zich voegt in de kleuren van de bast van de bomen

Deelgebieden Beeldkwaliteitsplan Boterhoek

5 Percelen



Massa

Vrijstaande woningen met een aantoonbare richting en connectie met de Randwijkse Rijndijk. De Massa refereert aan een agrarische schuur.

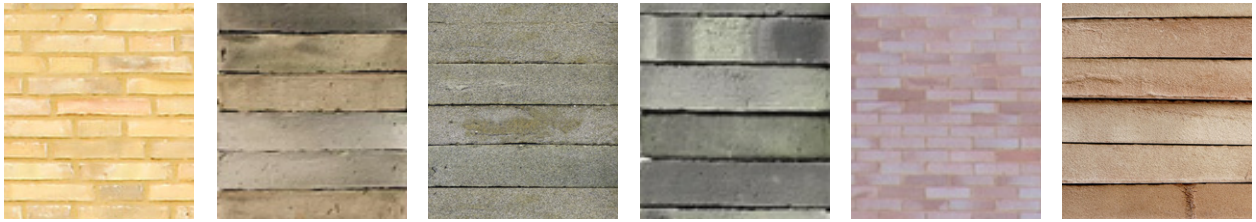
De bebouwing is relatief lang en slank om de ruimte op de kavel tussen de woningen open en groen te houden. De kap benadrukt de richting van het volume. Een eigentijdse invulling van deze kenmerken wordt gestimuleerd.

Architectuur

Materiaal- en kleurgebruik wordt afgestemd met de Beeldkwaliteit van het totale gebied "Boterhoek".

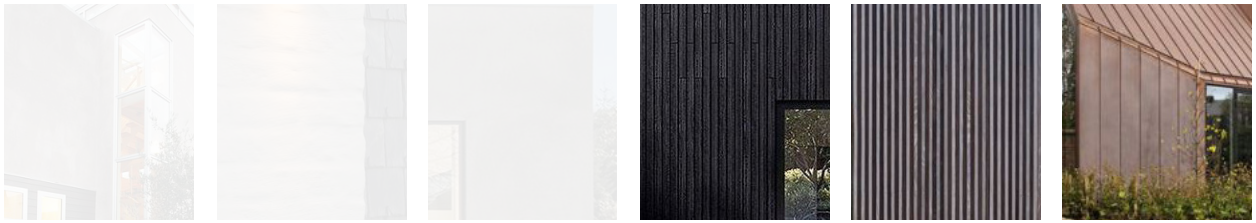
Gevel
Het materiaalgebruik benadrukt de slanke verschijningsvorm. Aan de voorzijde en/of achterzijde is een overdakt terras of entree gewenst, daarmee wederom de richting van hele volume bevestigend. De materialen kunnen eventueel (gedeeltelijk) worden doorgetrokken in het dak.

Dak
Het deelgebied betreft vijf woningen. De duidelijke langsrichting van het dak geeft voldoende vrijheid om qua materiaal uit het gehele pallet te kunnen kiezen.



Gevel steen

zachte terughoudende kleuren
geel - créme - rose - groen - grijs
terughoudend in de natuur

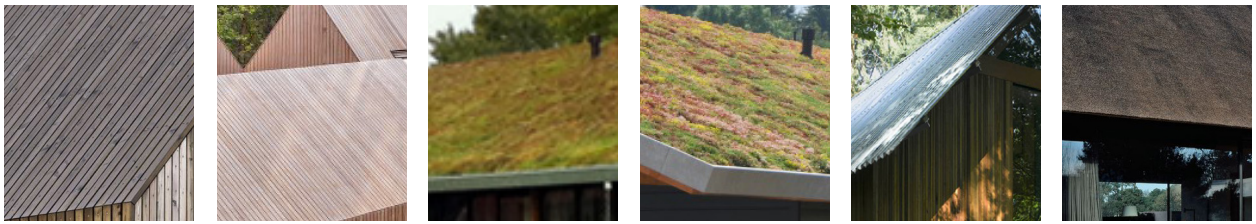


Gevel stuc / cement hout / staal

ambachtelijk, aansluitend bij de natuurlijke omgeving

Dak pan

ook hier geen harde kleuren: grijzen in verschillende nuances



Dak hout / groen riet / staal

materiaal dat zich voegt in de kleuren van de bast van de bomen

7 Percelen

Massa

Zeven vrijstaande woningen met een sterke onderlinge relatie rond een groene en boomrijke brink.

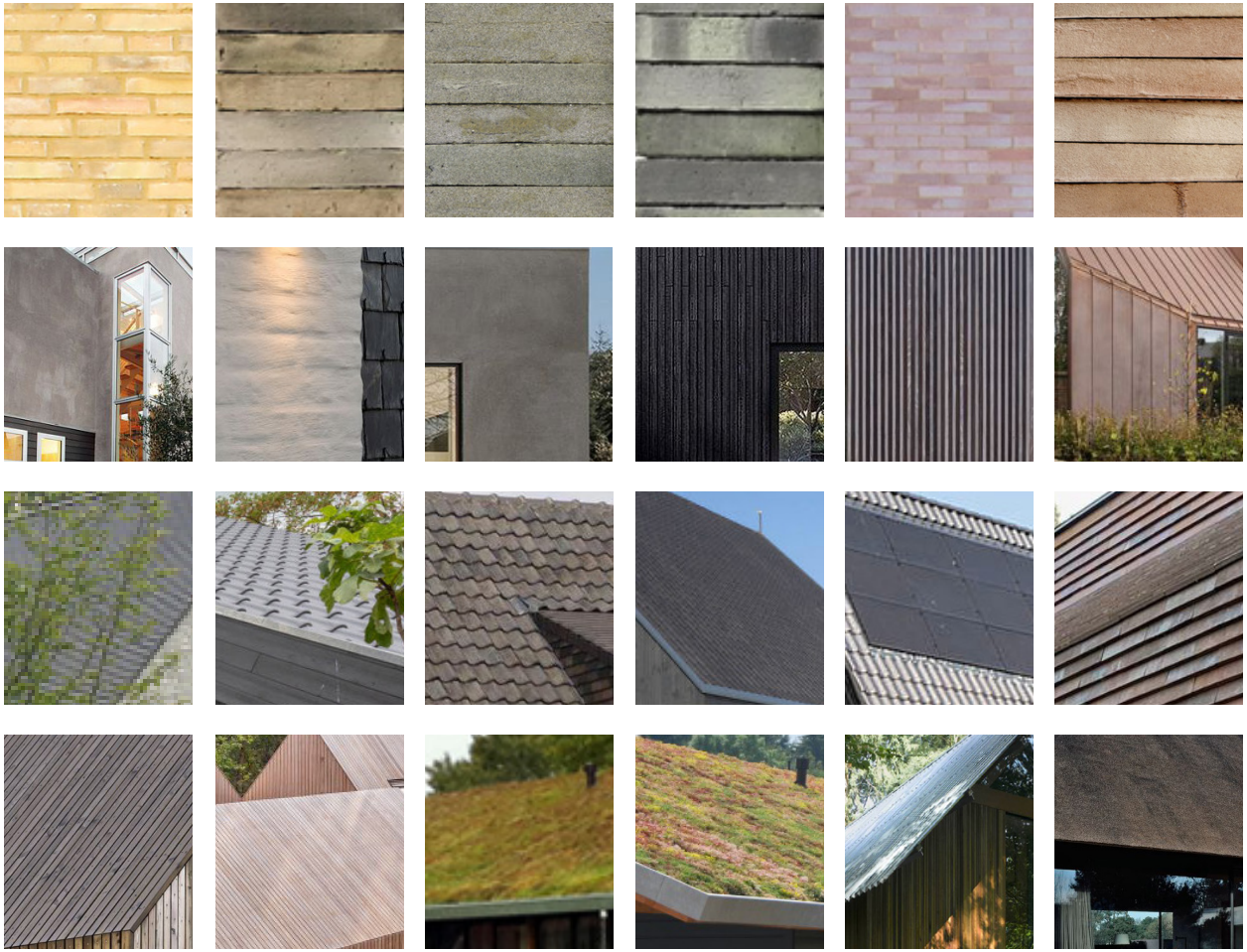
Aantoonbaar en herkenbaar moet zijn dat een relevante ruimte zich richt (voldoende gevelopeningen) op de brink met een representatief woonprogramma (woonkamer, woonkeuken, werkkamer) Op deze plek tussen de bomen midden in het gebied is voldoende ruimte voor vrijheid in de vormgeving van de massa.

Architectuur

Materiaal- en kleurgebruik wordt afgestemd met de Beeldkwaliteit van het totale gebied "Boterhoek".

Gevel
De materialen zijn vrij te kiezen uit het pallet om binnen het plan zo veel mogelijk vrijheid te geven.

Dak
De materialen zijn vrij te kiezen uit het pallet om binnen het plan zo veel mogelijk vrijheid te geven.
Een kap is niet verplicht.



Gevel steen

zachte terughoudende kleuren
geel - créme - rose - groen - grijs
terughoudend in de natuur

Gevel stuc / cement hout / staal

ambachtelijk, aansluitend bij de natuurlijke omgeving

Dak pan

ook hier geen harde kleuren: grijzen in verschillende nuances

Dak hout / groen riet / staal

materiaal dat zich voegt in de kleuren van de bast van de bomen

3 Percelen

Massa

Drie vrijstaande woningen met allen een eigen relatie met de poel.

Onderdeel van de massa is een boven het maaiveld verhoogd terras dat een relatie heeft met de massa van de woning en de poel. Een terras dat twee volumes met elkaar verbindt behoort ook tot de mogelijkheden, mits de kap gericht blijft op de poel.

Architectuur

Materiaal- en kleurgebruik wordt afgestemd met de Beeldkwaliteit van het totale gebied "Boterhoek".

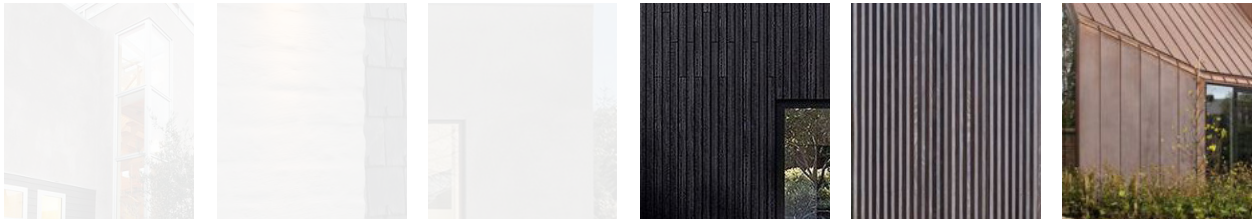
Terras
Het boven het maaiveld getilde terras bepaalt de verschijningsvorm van de woning in belangrijke mate.

Gevel
De materialen passen in het bos en zijn niet steenachtig.

Dak
De materialen zijn vrij te kiezen uit het pallet om binnen het plan zo veel mogelijk vrijheid te geven.

Gevel steen

zachte terughoudende kleuren
geel - créme - rose - groen - grijs
terughoudend in de natuur

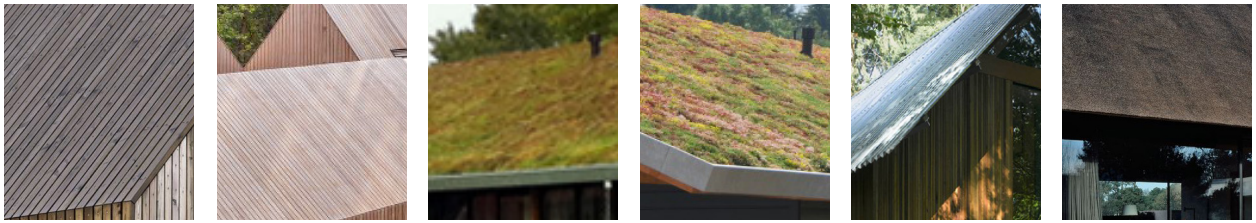


Gevel stuc / cement hout / staal

ambachtelijk, aansluitend bij de natuurlijke omgeving

Dak pan

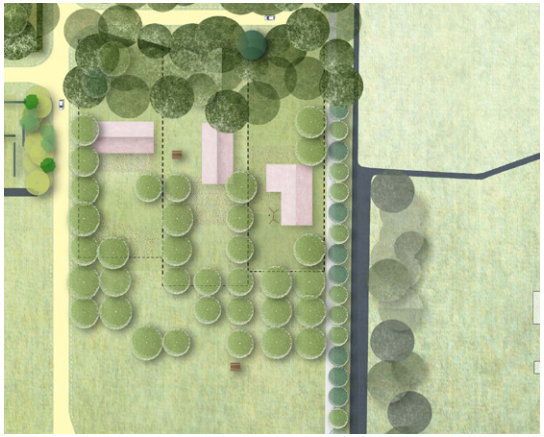
ook hier geen harde kleuren: grijzen in verschillende nuances



Dak hout / groen riet / staal

materiaal dat zich voegt in de kleuren van de bast van de bomen

3 Percelen



Massa

Vrijstaande woningen met een aantoonbare connectie met de boomgaard. Onderling kan onderscheid gemaakt worden tussen boerderij en/of schuur om daarmee een ensemble te maken op de overgang van bos en boomgaard.

De bebouwing in de boomgaard refereert aan kloeke boerderijen. Een duidelijke eenvoudige massa met een grote beeldbepalende kap. Een eigentijdse vertaling van deze kenmerken wordt gestimuleerd.

Architectuur

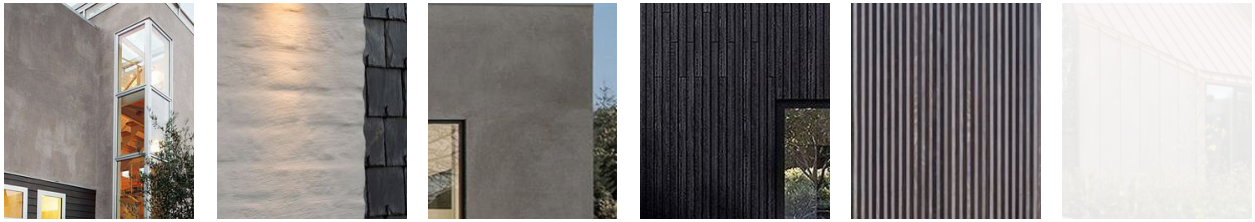
Materiaal- en kleurgebruik wordt afgestemd met de Beeldkwaliteit van het totale gebied "Boterhoek".

Gevel
De massa van de woning refereert aan de oorspronkelijke Overbetuwse boerderijen. Houten gevels met eventueel een genuanceerde toevoeging in grijze stuc of gecementeerde bakstenen. Een referentie naar een schuur is ook mogelijk in dit gebied.

Dak
Het deelgebied betreft drie woningen. Om de rust en samenhang te bewaren kan een rieten dak of gebakken grijze pan gekozen worden.

Gevel steen

zachte terughoudende kleuren
geel - créme - rose - groen - grijs
terughoudend in de natuur

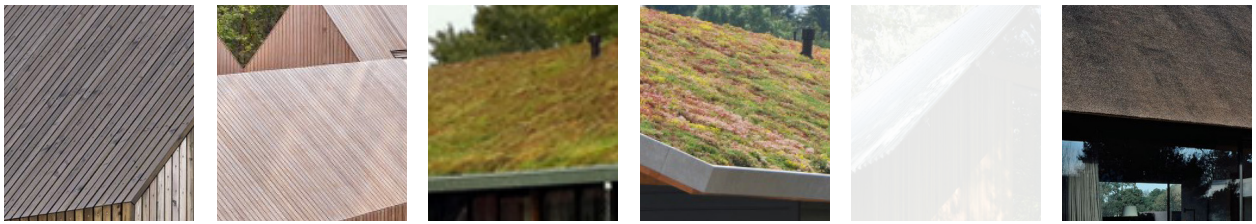


Gevel stuc / cement hout / staal

ambachtelijk, aansluitend bij de natuurlijke omgeving

Dak pan

ook hier geen harde kleuren: grijzen in verschillende nuances



Dak hout / groen riet / staal

materiaal dat zich voegt in de kleuren van de bast van de bomen

8 Percelen

Massa

Twee blokjes van 4 Tiny Greenhouses staan vrij in het veld. Een eenvoudige massa die op de hoeken de individuele Tiny Greenhouses plaatst. Daarmee heeft elk Tiny Greenhouse zijn privacy en zicht op de omgeving

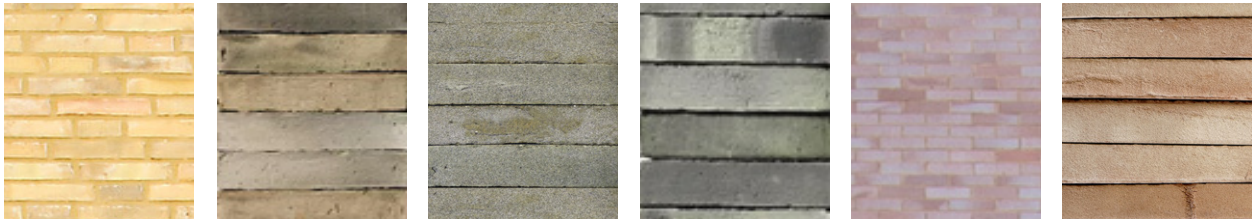
Over drie lagen verdeeld, dwingend tot slim gebruik van de ruimte. Daarom is een lichte helling toegestaan in de gevel, maar niet een nadrukkelijke kap.

Architectuur

Materiaal- en kleurgebruik wordt afgestemd met de Beeldkwaliteit van het totale gebied "Boterhoek".

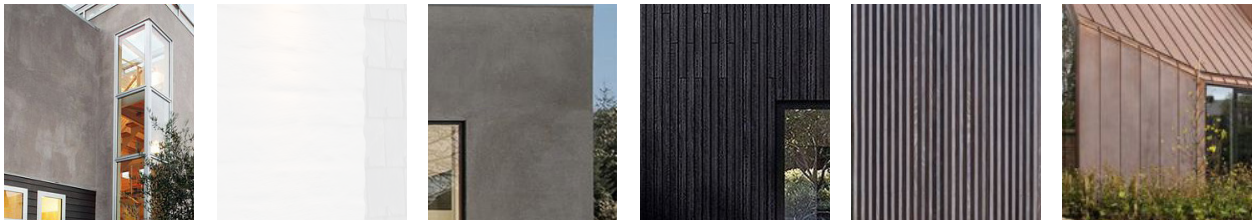
Gevel
Het materiaalgebruik is met name slim: een dunne gevel zorgt voor een betere verhouding tussen bruto en netto vloeroppervlak. Elke vierkante meter telt bij Tiny Houses.

Dak
Het deelgebied betreft acht woningen. Het dak zal in principe niet zichtbaar zijn vanaf maaiveld.



Gevel steen

zachte terughoudende kleuren
geel - créme - rose - groen - grijs
terughoudend in de natuur

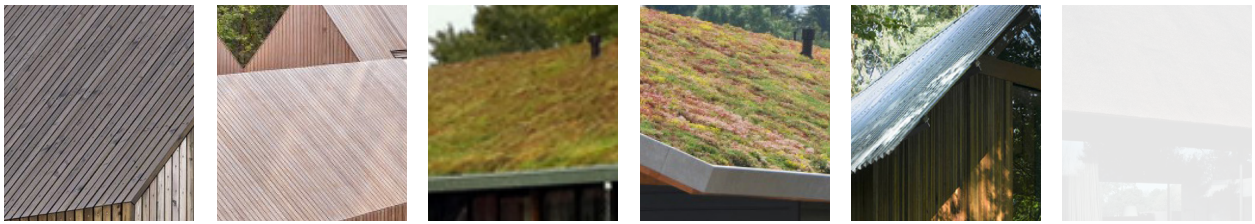


Gevel stuc / cement hout / staal

ambachtelijk, aansluitend bij de natuurlijke omgeving

Dak pan

ook hier geen harde kleuren: grijzen in verschillende nuances



Dak hout / groen riet / staal

materiaal dat zich voegt in de kleuren van de bast van de bomen

SOLVAST

HOUSE OF ARCHITECTS

FRANS BOOTS

Ontwikkelaar

SolVast BV is in 2014 opgericht door ir. Victor Corbey en is sinds 2010 zelfstandig ondernemer (mede-eigenaar en oprichter van de bedrijven: VitalVast BV en Zorgwoning Nederland BV). Ondernemen, concepten bedenken en uitwerken en meerwaarde creëren in de huidige dynamische vastgoedmarkt is zijn passie. Het creëren van kansen en het ontwikkelen mooie duurzame projecten vraagt om een realistische en eigentijdse kijk op duurzame vastgoed projecten en participatie van de directe omgeving.

Architect

Ontwerpt en analyseert tot de essentie van het ontwerp is bereikt; alleen dan ontstaat rust en (on)bewuste vanzelfsprekendheid.

Onderzoekt - letterlijk - met de voeten in de klei, maakt prototypes, modellen, maquettes en bouwmaterialen. Is daarbij precies in het kiezen van kleuren, materialen en de uitvoering van bouwkundige details; dit bepaalt of de architectonische ambitie gerealiseerd wordt. Maakt een ontwerp met toegevoegde waarde voor de plek, haar omgeving en de opdrachtgever. Acht de persoonlijke relatie met de opdrachtgever en architect het startpunt voor de samenwerking. Is pas tevreden bij een onverwacht, specifiek en tijdloos ontwerp.

Ruimtelijk Advies

Frans Boots is adviseur, projectleider en plannenmaker in de wereld van de landschapsarchitectuur. Door jarenlange ervaring in binnen- en buitenland groeide hij als adviseur bij het maken en realiseren van plannen voor de openbare ruimte en het landschap op alle schaalniveaus en in alle planfasen.

Nassaukade 372-1
NL-10154LE Amsterdam
+31[20] 776 8095

v.corbey@solvast.nl
www.solvast.nl

KNSM-laan 293
NL-1019 LE Amsterdam
+31[20] 235 7402

info@houseofarchitects.nl
www.houseofarchitects.nl

Klaprozenweg 75-B
1033 NN Amsterdam
+31 (0)6 55 86 72 96

frans@fransboots.nl
www.fransboots.nl

© Solvast Ontwikkeling BV & House of Architects