

Beeldkwaliteitplan Het Opbroek fase 1



COLOFON



Bezoekadres:
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem
correspondentieadres:
postbus 479
6800 AL Arnhem

T (026) 3576911
F (026) 3576611
I www.sab.nl
E info@sab.nl

Opdrachtgever: Gemeente Rijssen-Holten
Projectnummer: 70408
Datum: 26 oktober 2012
Contactpersonen: Jos van der Mark
Guido Baten



Inhoud

Beeldkwaliteitplan Het Opbroek, fase 1 4

Inleiding 4

HET OPBROEK MOET EEN MOOIE WIJK WORDEN 4

DOEL BEELDKWALITEITPLAN 4

EIGEN IDENTITEIT VOOR ELKE FASE VAN HET OPBROEK 4

OPZET VAN DIT BEELDKWALITEITPLAN 4

Het inrichtingsplan voor fase 1 op hoofdlijnen 4

STRUCTUUR 4

HET LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK 4

DE HOOFDONTSLUITINGSROUTE 4

DE ONTSLUITING VAN HET WOONVELD 4

HET LANGZAAM VERKEER 4

DE OOSTERHOFSBEEK 6

DE BASISGEDACHTEN ACHTER DE GEKOZEN VERKAVELING 6

GROEN EN SPELEN 6

Beeldkwaliteit 8

INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE (A) 8

PROFIEL HOOFDONTSLUITINGSROUTE 9

PROFIEL CATTELAAR 10

PROFIEL LANDWEG 11

PROFIEL WOONSTRAAT A1 12

PROFIEL WOONSTRAAT A2 13

PROFIEL DOORSTEEK 14

PROFIEL PARKEERKOFFER 15

PROFIEL NOABERHOF 16

PROFIEL BEEKZONE 17

Beeldkwaliteit 18

OVERGANG VAN OPENBAAR NAAR PRIVÉ (B) 18

3

Beeldkwaliteit 20

VERSCIJNINGSVORM VAN DE BEBOUWING (C) 20

Beeldkwaliteit 22

VERSCIJNINGSVORM VAN DE BEBOUWING (D) 22

Inleiding

HET OPBROEK MOET EEN MOOIE WIJK WORDEN

Iedereen zal onderschrijven, dat Het Opbroek een mooie wijk moet worden, waar we met z'n allen trots op kunnen zijn. Een wijk, waar we graag willen wonen. Een wijk met ruimtelijke kwaliteit. Om dit te bereiken zijn verschillende hulpmiddelen aanwezig.

Allereerst is de basis gelegd door een verkaveling, die geënt is op de landschappelijke kenmerken en ruimte biedt voor de gewenste ontwikkeling van diverse woningtypes.

Vervolgens is op basis van deze verkaveling een bestemmingsplan opgesteld om de realisatie van Het Opbroek ook daadwerkelijk mogelijk te maken.

DOEL BEELDKWALITEITPLAN

Om de gewenste beeldkwaliteit te waarborgen is het nodig eisen te stellen aan de inrichting van de openbare ruimte, de overgangen van openbaar naar privé en de verschijningsvorm van de woningen.

Hoewel in het bestemmingsplan voor het Opbroek ruimtelijk relevante elementen worden vastgelegd en aanbevelingen worden gedaan voor de inrichting van het gebied, worden er geen uitspraken gedaan over concrete richtlijnen voor de uitvoering van bouwwerken en inrichting van de bijbehorende terreinen.

Om grip te hebben op de totstandkoming van de gewenste verschijningsvorm is het nodig een beeldkwaliteitplan op te stellen. Het beeldkwaliteitplan fungeert als toetsingskader voor de gemeente bij de inrichting van de openbare ruimte en de overgang van openbaar naar privé. Daarnaast fungeert het beeldkwaliteitplan als toetsingskader voor de welstand/kwaliteitsteam bij de beoordeling van de bouwplannen. De uitspraken, die in het beeldkwaliteitplan gedaan worden ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte en de overgang van openbaar naar privé fungeren als inspiratiebron voor de welstandscommissie/kwaliteitsteam bij de beoordeling van de bouwplannen.

EIGEN IDENTITEIT VOOR ELKE FASE VAN HET OPBROEK

Om te bewerkstelligen, dat elke fase van Het Opbroek een eigen identiteit krijgt wordt reeds nu geadviseerd om in de op te stellen beeldkwaliteitplannen voor de verschillende fasen aan te geven op welke manier het onderscheid tussen beide woonvelden benadrukt kan worden. Dit kan door:

- Onderscheid te maken tussen verschillende bouwmaterialen en verschillende kleurenschema's;
- Onderscheid te maken tussen verschillende toepassingen van openbaar groen, waarbij het verschil vooral zit in het consequent toepassen van verschillende boomtypen in de verschillende velden.

OPZET VAN DIT BEELDKWALITEITPLAN

Na deze inleiding zal eerst een nadere toelichting gegeven worden op het definitieve inrichtingsplan, dat voor fase 1 is opgesteld. Dit biedt een helder kader voor het stellen van de uiteindelijke eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit.

Vervolgens wordt in het laatste hoofdstuk ingegaan op de daadwerkelijke beeldkwaliteitseisen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Inrichting openbare ruimte;
- Overgang openbaar naar privé
- Verschijningsvorm van de bebouwing

Het inrichtingsplan voor fase 1 op hoofdlijnen

STRUCTUUR

Op basis van de Structuurvisie Het Opbroek en de randvoorwaarden uit het programma van eisen is een definitief inrichtingsplan opgesteld voor fase 1. Dit inrichtingsplan zal hieronder op hoofdlijnen nader worden toegelicht. Daarbij zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

- Het landschappelijk raamwerk;
- De hoofdontsluitingsroute;
- De ontsluiting van beide woonvelden;
- Het langzaam verkeer;
- De Oosterhofsbeek;
- De basisgedachten achter de gekozen verkaveling;
- Groen en spelen;

HET LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

Het landschappelijk raamwerk van fase 1 bestaat uit het netwerk van de huidige landwegen:

In Noord-zuidrichting is daarbij de Cattelaar beeldbepalend. De Cattelaar fungeert in de nieuwe opzet als een belangrijke route voor het langzame verkeer. De Cattelaar is voorzien van aanvullende boombeplanting, waardoor deze route weer "in het groen" gezet wordt.

In Oost-westrichting maken twee wegen deel uit van het landschappelijk raamwerk. Aan de noordzijde van fase 1 betreft dit de Oosterhofsweg en aan de zuidzijde de Opbroekweg. Alleen de Opbroekweg in het zuiden speelt ook een rol voor het gemotoriseerde verkeer. De Oosterhofsweg is uitsluitend bedoeld voor langzaam verkeer. Alle wegen worden waar nodig voorzien van aanvullende laanbeplanting.

Tezamen met de Wethouder H.H. Korteboslaan vormen de genoemde wegen het landschappelijke raamwerk van fase 1. Binnen dit raamwerk is het woonveld van fase 1 gelegen.

DE HOOFDONTSLUITINGSROUTE

De hoofdontsluitingsroute zal bestaan uit een rijbaan met een breedte van 4 meter met aan weerszijden een fietsstrook van 1 meter breed. De totale verhardingsbreedte wordt dus 6 meter. Over de gehele lengte van de hoofdontsluitingsroute wordt hetzelfde profiel aangehouden. Omdat er op deze weg in principe 50 km/ uur gereden mag worden, moet er rekening gehouden worden met de invloed van geluidhinder. De aan te houden afstanden zijn op de inrichtingsschets aangegeven. Binnen deze zone mag in principe geen woningbouw gerealiseerd worden (indien de voorkeursgrenswaarde aangehouden wordt). In het inrichtingsplan wordt er van uitgegaan, dat er geen woningen rechtstreeks vanaf de hoofdontsluitingsroute ontsloten worden. De hoofdontsluitingsroute vormt als zodanig een autonome route door het gebied. De beide woonvelden worden vanaf deze route ontsloten.

Vanaf de bestaande rotonde ter plaatse van de Enterstraat fungeert het eerste gedeelte van de Cattelaar als de hoofdontsluitingsroute van Het Opbroek.

De hoofdontsluitingsroute volgt een klein gedeelte van de Cattelaar en prikt ter hoogte van de beekzone het woonveld in. Hierdoor wordt een ruime entree gerealiseerd, waarbij men direct de beekzone kan waarnemen.

Vervolgens volgt de hoofdontsluitingsroute een tracé door fase 1. Op termijn wordt deze hoofdontsluitingsroute doorgetrokken worden tot aan de Witmoesdijk. Daar buigt de route af naar de Cattelaar, waarbij een deel van de Witmoesdijk en de Cattelaar opgewaardeerd wordt tot hoofdontsluitingsroute. Uiteindelijk sluit de hoofdontsluitingsroute aan op de Leyerweerdsweg.

DE ONTSLUITING VAN HET WOONVELD

Het woonveld wordt vanaf de hoofdontsluitingsroute ontsloten. Gekozen is voor een lusstructuur, waardoor het mogelijk wordt de woningen vanaf twee zijden te ontsluiten. Op deze wijze kan ook het aantal doodlopende straten in het woonveld tot een minimum beperkt blijven. De keuze voor deze ontsluitingswijze heeft tot gevolg, dat er in totaal een viertal aansluitingen op de hoofdontsluitingsroute worden gerealiseerd. Dit betekent, dat de hoofdontsluitingsroute ook niet het karakter van een racebaan kan krijgen, om de simpele reden, dat er op regelmatige afstanden aansluitingen zijn. De ontsluitingswegen in de woonvelden krijgen een breedte van 4,5 meter, geflankeerd door een rabatstrook en een groenstrook.

HET LANGZAAM VERKEER

Het Opbroek biedt vele mogelijkheden voor het langzaam verkeer. Het eerder genoemde landschappelijke raamwerk van landwegen is speciaal voor het langzaam verkeer geschikt. Zo is het mogelijk op eenvoudige wijze zo rechtstreeks mogelijk van A naar B te komen. Daarnaast is het mogelijk langs de gehele hoofdontsluitingsroute te fietsen. Vanuit de woonvelden kunnen zowel de landwegen als de voorzieningen voor het langzaam verkeer langs de hoofdontsluitingsroute op eenvoudige wijze bereikt worden. Ook is het eenvoudig mogelijk de voorzieningen in het groene middengebied te bereiken. Tenslotte is er dwars door de woonvelden ook nog een langzaam verkeersroute aanwezig.

Kortom: Het langzame verkeer wordt geen strobreed in de weg gelegd.



DE OOSTERHOFSBEEK

De Oosterhofsbeek is als structuurbepalend element opgenomen in het plangebied. Deze beek wordt gevoed door regenwater. Vanuit het woonveld zal het regenwater zoveel mogelijk afgevoerd worden naar de beek. Daarbij is het nodig een voorzuivering op te nemen in de vorm van een bodempassage, alvorens het regenwater via de sloten langs de landwegen afgevoerd wordt naar de beek.

Het profiel van de beek is zodanig, dat ook bij hevige regenval het water afgevoerd kan worden. Gedurende het grootste gedeelte van het jaar zal de beek echter slechts zeer beperkt watervoerend zijn, waardoor er sprake is van een "groene" beek.

DE BASISGEDACHTEN ACHTER DE GEKOZEN VERKAVELING

Bij het verkavelen van het woonveld zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Alle woningen worden van binnenuit ontsloten. Concreet betekent dit, dat de woningen niet rechtstreeks ontsloten worden vanaf de landwegen en/of de hoofdontsluitingsroute. In plaats daarvan worden de woningen ontsloten vanaf de interne ontsluitingswegen van beide woonvelden;
- Hierop zijn twee uitzonderingen: Langs de Wethouder H.H. Korteboslaan zijn woningen geprojecteerd, die rechtstreeks vanaf deze weg ontsloten worden. Op deze manier wordt het bestaande karakter van deze weg gerespecteerd. Langs deze weg zijn immers al woningen aanwezig en ook die worden rechtstreeks vanaf deze weg ontsloten. Verder zijn langs de Opbroekweg nieuwe woningen geprojecteerd, die een voortzetting vormen van het bestaande bebouwingslint langs deze weg. Deze woningen worden gewoon vanaf de Opbroekweg ontsloten;
- Gestreefd wordt naar een zo gevarieerd mogelijk beeld langs de Cattelaar. Om dit te bewerkstelligen wordt voorgesteld langs de gehele oostrand van de beide woonvelden de nodige variatie aan bebouwing toe te laten. Op het inrichtingsplan is te zien, dat een afwisseling van vrijstaande en dubbele woningen hier een gevarieerd ruimtelijk beeld zal bewerkstelligen;
- Ook langs de Oosterhofsweg wordt gevarieerde bebouwing voorgesteld. Op de tekening is aangegeven op welke wijze hier zowel patio-woningen als dubbele woningen gerealiseerd kunnen worden in een bepaald ritme.
- Op een tweetal hoeken van het woonveld zijn langs de Cattelaar woonwerk kavels gesitueerd. Deze kunnen gebruik maken van de ruime kavels. Vooral het woon-werkkavel vlak ten noorden van de beekzone ligt strategisch. Deze kan als blikvanger fungeren voor het verkeer op de hoofdontsluitingsroute. Daar prikt deze route immers het woonveld in;
- Bij vrijstaande woningen wordt uitgegaan van 2 parkeerplaatsen op eigen erf. Bij de dubbele woningen en patio's wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats op eigen erf. Bij de woon-werkkavels wordt uitgegaan van 2 parkeerplaatsen op eigen erf. Daarnaast dient hier voorzien te worden in de nodige parkeerplaatsen op eigen erf voor het bedrijfsgebouwtje;
- De bebouwing langs de randen van de woonvelden omsluiten het binnengebied van de woonvelden. Hier worden de wat meer gangbare woningtypes gesitueerd;
- In het zuidelijke woonveld is sprake van blokvormige groene ruimten, die gelegen zijn achter de woningen. Deze groene ruimten liggen min of meer ingeklemd tussen een tweetal parkeerkeffers. In dit woonveld wordt namelijk vooral uitgegaan van geclusterde parkeerplaatsen, waardoor het straatbeeld groener kan worden. Centraal in dit woonveld zijn vrije kavels gesitueerd, die "losjes" langs de beek gestrooid zijn.

GROEN EN SPELEN

De woonvelden zijn omgeven door een landschappelijk raamwerk, bestaande uit landwegen, geflankeerd door bomen in een ruime berm. Ook langs de beek is in ruime mate groen aanwezig. Verspreid in de woonvelden zijn kleinere groengebieden opgenomen. Ook langs de ontsluitingswegen is groen geprojecteerd, bestaande uit diverse typen fruitbomen, waarbij elke lus voorzien kan worden van zijn eigen boomtype. Hierdoor wordt de herkenbaarheid en de identiteit van de verschillende delen bevorderd.

Op diverse plaatsen zijn speelplekken gesitueerd. Dichtbij de woningen zijn speelplekken gesitueerd, speciaal bestemd voor 0 – 6 jarigen. Op iets grotere afstand (bijvoorbeeld langs de beek) zijn de speelplaatsen voor de 6 – 12 jarigen gesitueerd. In het plan is een zogenaamd kindlint opgenomen. Dit kindlint bestaat uit een aaneenschakeling van speel- en spelaanleidingen, die met elkaar verbonden zijn door een voetpad.

