



# Het Onderdijks fase 3

## Beeldkwaliteitplan





1

2

3

4

DE KARAKTERISTIEK VAN HET ONDERDIJKS 3

RUIMTELIJKE KWALITEIT EN STRUCTUUR

KLEURGEBRUIK EN STRUCTUUR

BEELDZONES

BIJLAGE

DEELGEBIEDEN VOLGENS HET BEELDAMBITIONEPLAN

Het Beeldkwaliteitplan Onderdijks 3 valt onder het welstandsbeleid van de gemeente Kampen. Het maakt deel uit van de gemeentelijke welstandsnota en wordt als zodanig door de gemeenteraad vastgesteld.

De in het Beeldkwaliteitplan vervatte richtlijnen en eisen vormen gezamenlijk de criteria voor de welstandsbeoordeling van bouwplannen in Onderdijks 3.

Het Onderdijks fase 3 is, samen met de inmiddels gerealiseerde en in aanbouw zijnde delen Het Onderdijks fase 1 en fase 2, één samenhangend geheel, de woonwijk Het Onderdijks. De richtlijnen en eisen voor de ruimtelijke kwaliteit van deze woonwijk als geheel zijn opgenomen in het Beeldambitieplan.

Met het beeldkwaliteitplan Het Onderdijks 3 wordt het Beeldambitieplan geactualiseerd en op Het Onderdijks 3 toegepast. De actualisering hangt samen met gewijzigde omstandigheden te weten:

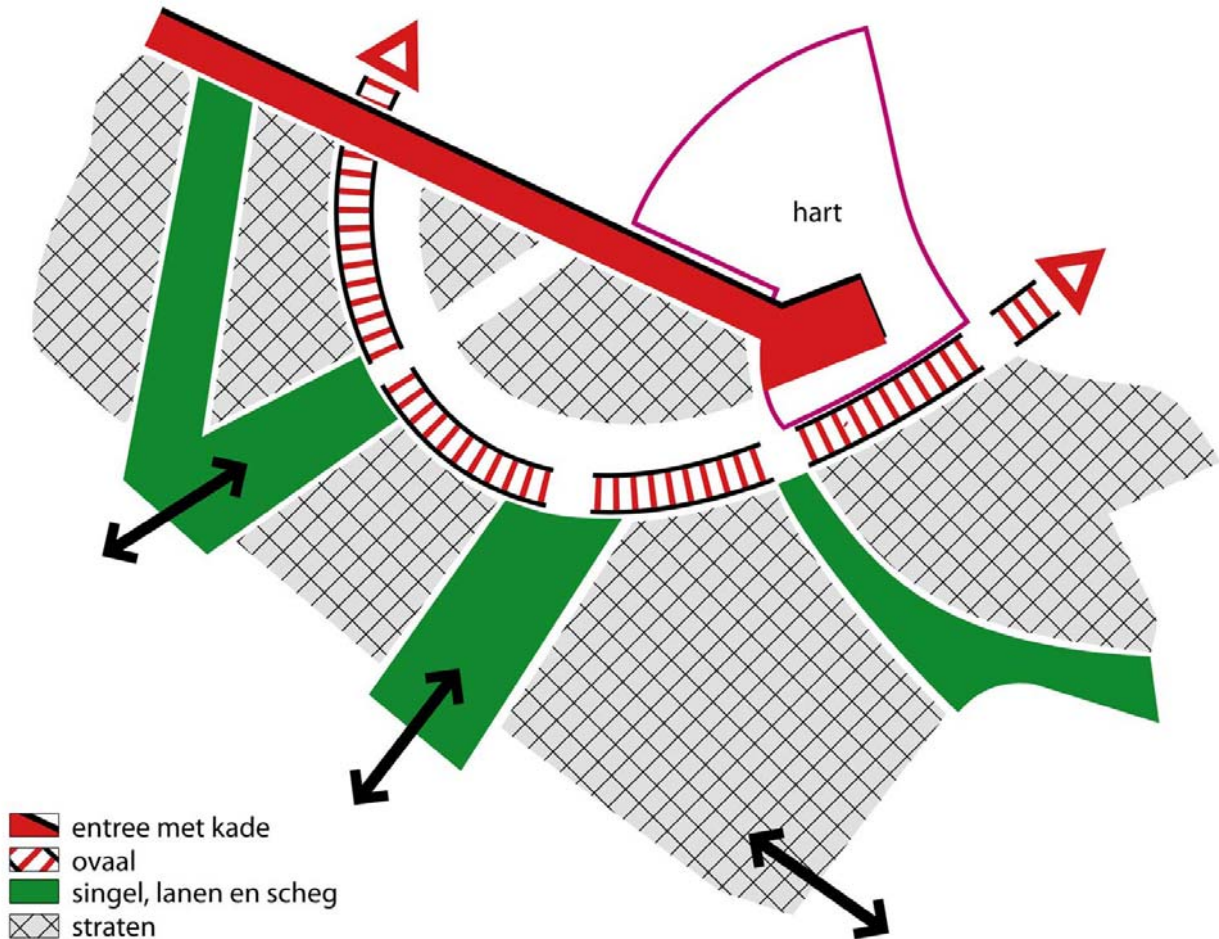
- De infrastructurele veranderingen in de directe omgeving van Het Onderdijks, waardoor ruimte ontstaat voor verdere ontwikkelingen aansluitend op Het Onderdijks; en
- Een aanmerkelijk hogere bebouwingsdichtheid dan aanvankelijk was aangenomen en ook aanmerkelijk hoger dan is gerealiseerd in Het Onderdijks fase 1 en 2.

## DE KARAKTERISTIEK VAN HET ONDERDIJKS 3

Het Onderdijks 3 zal ongeveer 800 woningen bevatten die in de komende jaren in deelplannen gefaseerd zullen worden gebouwd. Om voldoende stedenbouwkundige en architectonische samenhang te kunnen bereiken zijn criteria geformuleerd voor onderscheiden delen van Het Onderdijks fase 3. Deze delen, beeldzones genoemd, komen overeen met de dragers van de stedenbouwkundige structuur.

Met deze beeldzones wordt de relatie gelegd tussen de stedenbouwkundige ordening en de architectonische ordening. De criteria zijn supplementair, dat wil zeggen dat ze gelden samen met de algemene kwaliteitscriteria zoals genoemd in hoofdstuk 1,2,3 en 5 in het Beeldambitieplan. De in het Beeldambitieplan gehanteerde indeling in deelgebieden is echter voor Het Onderdijks 3 vervangen door de indeling in beeldzones. In de bijlage is de (thans vervallen) indeling van het Beeldambitieplan afgebeeld.

## TWEE



## RUIMTELIJKE KWALITEIT EN STRUCTUUR

Sleutelbegrippen, als het gaat om de te realiseren ruimtelijke kwaliteit in Het Onderdijks, zijn ‘samenhang’ en ‘variatie’. Toegespitst op de te realiseren beeldkwaliteit betekent dit samenhang en variatie in het bebouwingsbeeld.

Met het ruimtelijk ontwerp voor Het Onderdijks wordt zowel een stedenbouwkundige als een architectonische ordening aangebracht. Leidende gedachte is dat de architectonische en de stedenbouwkundige ordening elkaar optimaal moeten ondersteunen. Daardoor ontstaan samenhang, een logische opbouw van de wijk en een eigen identiteit.

Tegelijk dient er ruimte te zijn voor variatie, een eigen identiteit op het kleinere schaalniveau van de straat en de afzonderlijke woning.

Bij het realiseren van de gewenste beeldkwaliteit gaat het om het vinden van de juiste balans tussen samenhang en variatie. Dit speelt een rol op het niveau van de gehele wijk en leidt tot een bepaalde karakteristiek zoals beschreven in het Beeldambitieplan. Daarnaast speelt het ook op het niveau van kleinere ruimtelijke eenheden binnen de wijk.

Kleuren en materialen zijn belangrijke bindmiddelen in een woonwijk.

Uitgangspunt is een eenduidige keuze voor de toepassing van materialen per straat.

Voor de gehele wijk Onderdijks is een kleurpalet afgebakend en benoemd in het Beeldambitieplan. Voor Het Onderdijks 3 is daarboven een relatie aangebracht tussen het kleurgebruik en de structuur. Onderscheiden zijn:

- Een donker palet met aardkleuren, grijs-tinten en rood, donkerrood waarmee de bebouwing langs de centrale toegang wordt geaccentueerd;
- Een donker palet met aardkleuren grijs-tinten en okers. Donkere, gedekte kleuren worden toegepast langs de randen; De donkere kleuren worden eveneens toegepast waar bebouwing belangrijke relaties naar buiten begeleidt;
- Een licht palet met geel voor de gevelstenen en orangerode daken. Dit is het palet voor de ovaal en aangrenzende bebouwing, aansluitend op de al gerealiseerde delen van de ovaal.

## KLEURGEBRUIK EN STRUCTUUR

In de overige delen kunnen kleuren worden toegepast uit een boven beschreven donker kleurenpalet naar keuze, waarbij de daken in grijs of antraciet uitgevoerd worden.



## VIER

## BEELDZONES

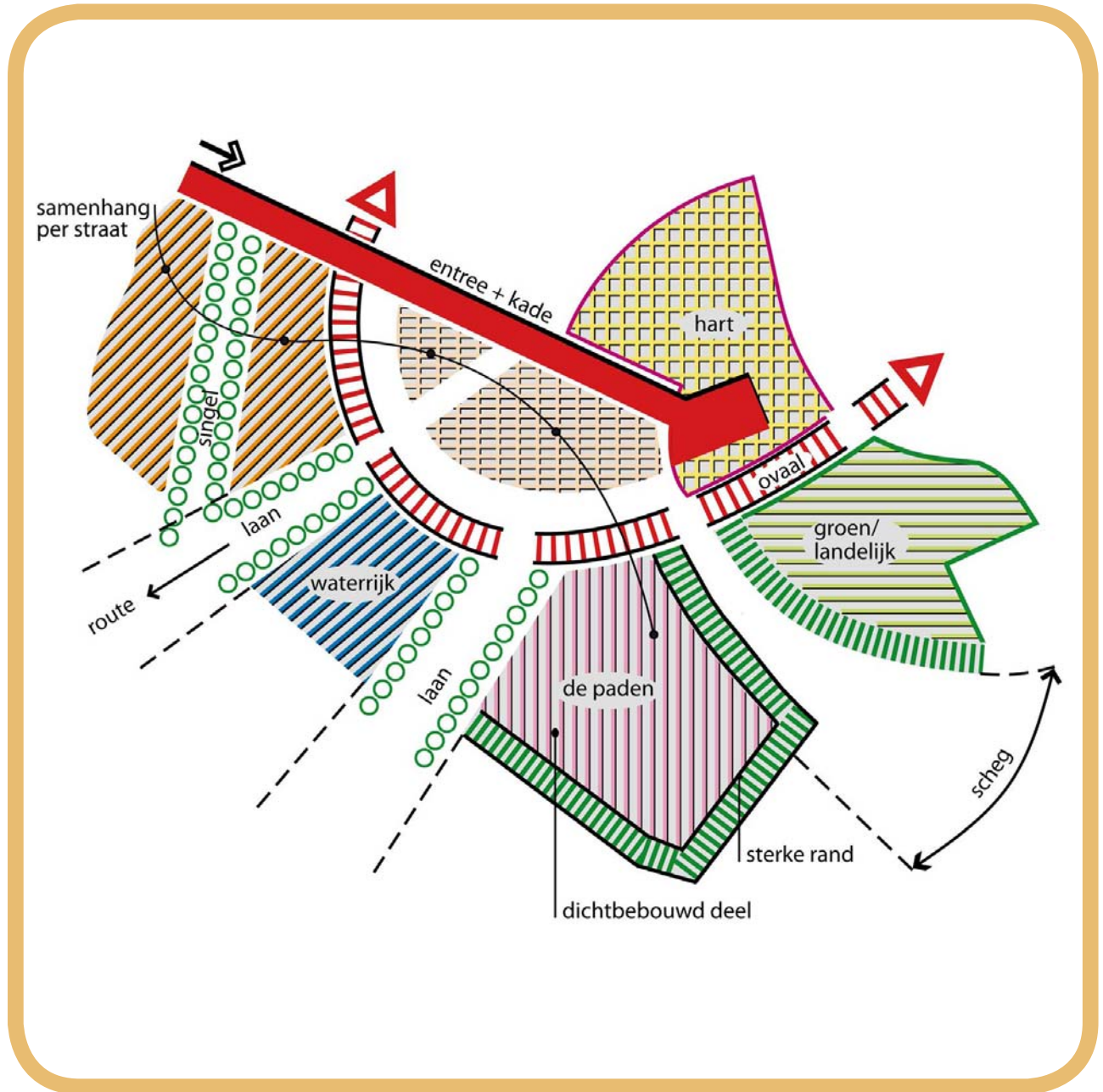
De indeling in beeldzones ondersteunt de stedenbouwkundige opbouw van Het Onderdijks. De beeldzones komen overeen met:

- De hoofdlijnen van het stedenbouwkundig plan;
- De zones, en de rand, die gezamenlijk verbinding geven met de directe omgeving van Het Onderdijks 3;
- De overige plandelen.

Per beeldzone zijn criteria geformuleerd waaraan de te realiseren bebouwing moet voldoen. Het doel hiervan is om per beeldzone een samenhangend bebouwingsbeeld te realiseren. De hoofdlijnen van het stedenbouwkundig plan zijn herkenbaar aan dit specifieke bebouwingsbeeld in combinatie met de inrichting van het dwarsprofiel.

Voor de singel, de lanen en de scheg en ook voor de rand geldt dat zij op deze wijze duidelijk vorm krijgen met een eigen beeldmerk.

Samengevat zijn zo de volgende beeldzones onderscheiden (figuur 2):



## Structuurlijnen

### ENTREE + KADE

De entreeweg, begeleid door een waterloop (gracht) de kade en de daaraan gesitueerde bebouwing, inclusief de bebouwing aan het begin (poort) en in het hart van de wijken, vormen samen een ruggengraat in de wijk. Dit komt tot uitdrukking in het ruime profiel en het rechte beloop, en zal verder tot uitdrukking komen door een sterke samenhang in het bebouwingsbeeld.

### OVAAL

De ovaal verbindt ruimtelijk alle wijkdelen van Het Onderdijks. Bepalend is de eenduidige grote ovaalvorm, in een ruim profiel met wadi's en water. De buitenrand, de holle wand van de ovaal, is het meest bepalend in het beeld. De bebouwing in deze rondgaande wand zal de ovaal verder tot een ruimtelijke eenheid smeden.

## Verbindingszones en rand

### SINGEL, LANEN EN SCHEG

Het gezamenlijke kenmerk is een ruim profiel en een gerichtheid van de ruimte naar de directe omgeving van Het Onderdijks. Het gaat zowel om routes naar buiten, als zichtlijnen. Deze verbindingzones krijgen daardoor betekenis als herkenbare plekken in zowel Het Onderdijks 3, als ook voor die omgeving; er kan gemakkelijk op worden voortgeborduurd.

### RAND

Een sterke rand als hoeksteen van de wijk. Verschillende gezichten: zuidwest parallel aan de groenstructuur, zuidoost gericht op de (toekomstige) bypass van de IJssel, noordoost ter begeleiding van de scheg.

## Overige plandelen

In de overige plandelen heeft elke straat z'n eigen bebouwingstypologie en eigen karakter, binnen thema's die per plandeel benoemd zullen worden. Om de samenhang tussen al deze plandelen en de wijkranden te waarborgen wordt voor

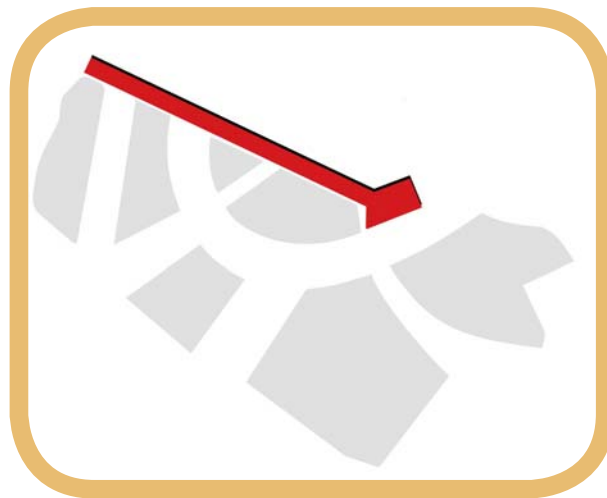
de daken een gebakken pan in de kleur antraciet of grijs toegepast.

### ENTREE + KADE

De kadebebouwing zal een geheel eigen karakter krijgen in de vorm van een aaneengesloten bebouwing, opgebouwd uit individueel herkenbare panden. Die individualiteit kan tot uitdrukking komen door een onderling verschil in hoogte, een verschil in pandbreedte, een verschil in gevelindeling of materiaal. Uitgangspunt is dat een of meer van deze verschillen, bovendien in verschillende combinaties tussen aaneen gebouwde panden wordt toegepast.

Wat de bebouwing bindt zijn:

- De rooilijn. Alle gebouwen staan in een rechte rooilijn;
- De korrelgrootte. De gevelbreedte (pandbreedte) kan variëren van ongeveer 5,00 meter tot maximaal ongeveer 8,00 meter. De hoogte wordt bepaald door tenminste drie lagen en ten hoogste vier lagen;
- De hoofdvorm. De onderbouw en de bovenste laag zijn herkenbaar verschillend. De bovenste laag kan zowel een kap zijn, als een in materiaal en of vorm van de onderbouw onderscheiden bovenbeëindiging als bovenste laag;



- Overwegend een verticale geleding in de gevel;
- Het materiaal. Steen of steenachtig voor de muren. Bij hellende daken pannen, kleur rood. Bovenste laag eventueel een ander materiaal. Hout voor kozijnen, ramen en deuren;
- De kleur. Donker palet met aardkleuren, grijstinten en rood.

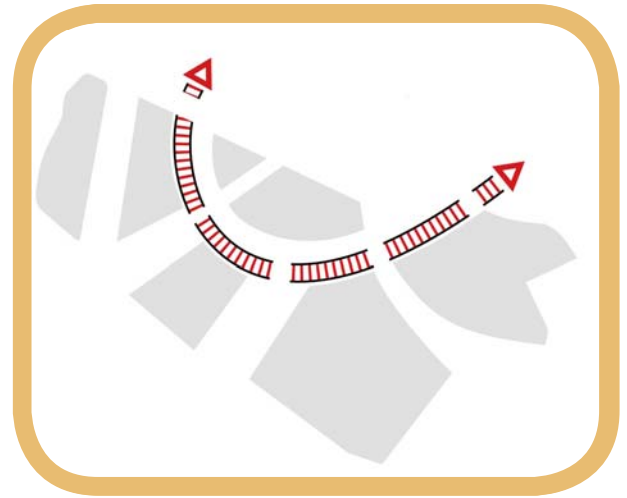
Bij de entree en in het hart van de wijk wordt gedacht aan appartementengebouwen. Uitgangspunt is dat de gebouwen op deze plekken in materiaal en kleur en verdere detaillering een relatie aangaan met de kadebebouwing.

## OVAAL

De tweede beeldbepalende reeks bebouwing is gesitueerd aan de buitenrand van de ovaal. Uitgangspunt voor de vormgeving in deze bebouwing in Het Onderdijks 3 is de verwantschap met de eerder in de ovaal gerealiseerde bebouwing.

Dit betekent:

- Een rooilijn die de ovaalvorm strikt volgt;
- Vrijstaande woningen in twee bouwlagen met kap in een eenduidige en enkelvoudige hoofdvorm;
- Toepassing van overwegend schilddaken, afgewisseld met een zadeldak;
- Een gevelindeling met horizontale accenten en mooie ingangspartijen;
- Materialen steenachtig, metselwerk geel of rood, daken in gebakken pan, oranje-rood.



### SINGEL, LANEN EN SCHEG

Het gaat om bebouwing die een royale openbare ruimte flankeert, waar naast de straat ruimte is voor wadi's, water en laanbeplanting. Deze openbare ruimten geven een relatie naar buiten, naar aan Het Onderdijs grenzend gebieden. Een van de lanen (A) maakt deel uit van de route voor langzaam verkeer naar het (toekomstige) station.

De bebouwing die deze ruimten begeleidt en begrenst heeft een forse maat en geeft per singel, laan of scheg een samenhangend bebouwingsbeeld te zien.

Meer concreet zijn de uitgangspunten voor de bebouwing langs singel, lanen en noordzijde scheg:

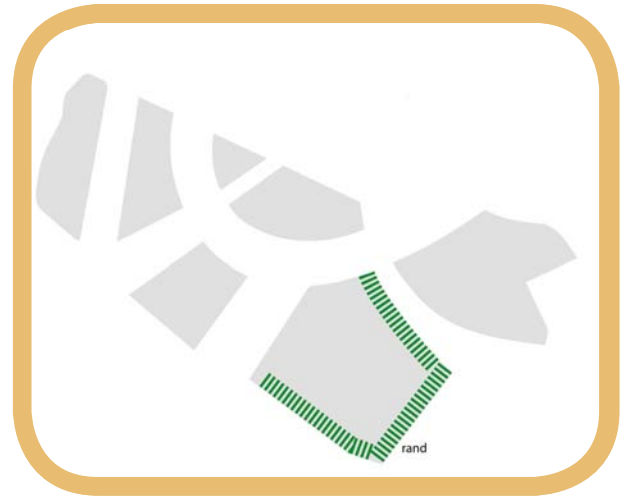
- Rooilijnen zijn nadrukkelijk vormgegeven, soms recht, meestal iets gebogen;
- Bebouwing in twee bouwlagen met kap. Verwantschap in hoofdvorm en detaillering van rijen, twee aaneen en vrijstaand.
- Materialen steenachtig, een donker palet met aardkleuren, grijstinten en okers. Dakbedekking in antracietkleurige of grijze gebakken pan.



## RAND

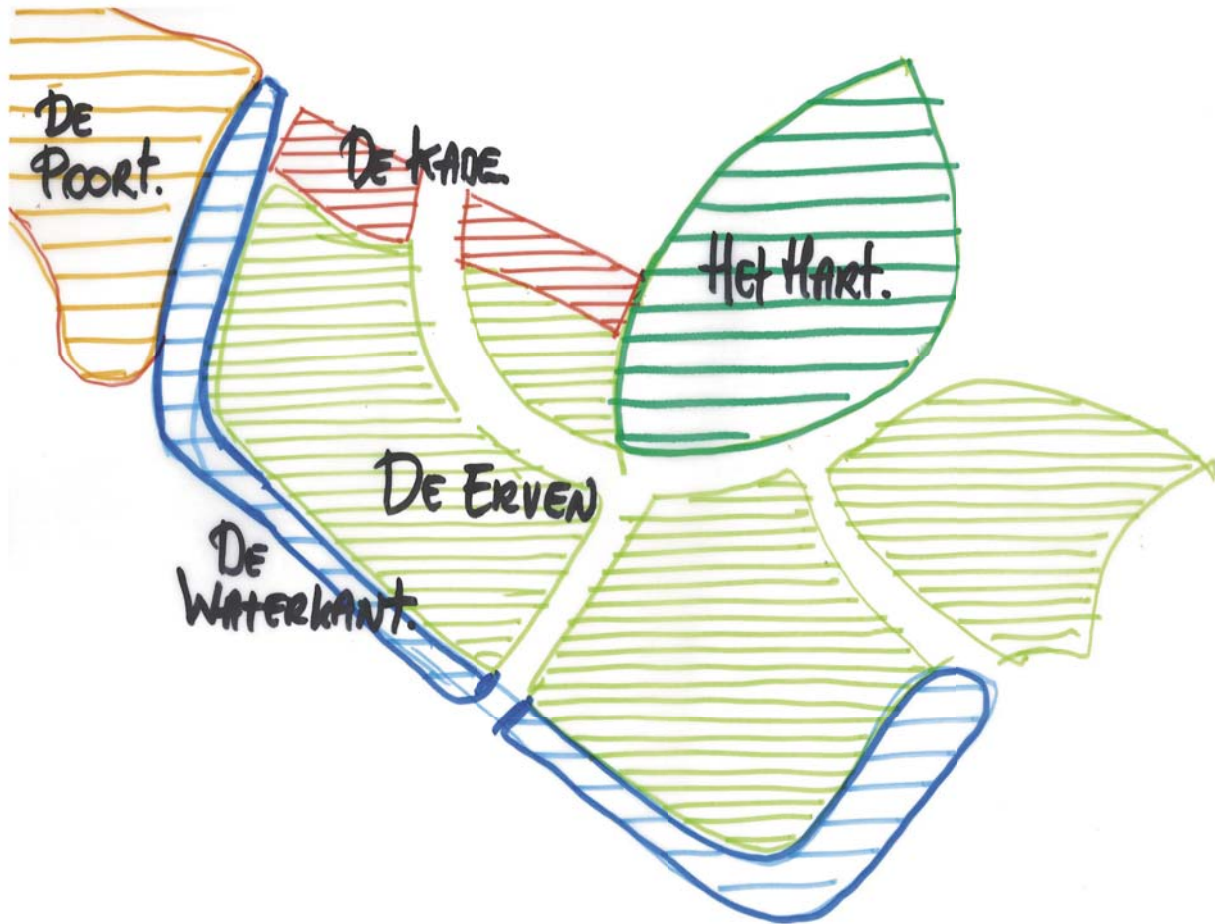
Een sterke rand als hoeksteen van de wijk waarvan de bebouwing reageert op gegevens van de situatie zoals schaduw, water en uitzicht.

Na realisatie van fase 3 vormt de randbebouwing het gezicht van Het Onderdijks naar het omliggende landschap aan de zuid- en oostzijde. Als in de toekomst Het Onderdijks 2 wordt gerealiseerd, zal de rand met bebouwing en groen- en waterzones zichtbaar blijven als een overgangszone tussen de verschillende wijkdelen.



Reeds vervallen indeling in deelgebieden volgens het oorspronkelijke Beeldambitieplan.









adviseurs voor ruimtelijke ordening en stedenbouw

Stania State, Oenkerk  
T 058 - 256 25 25

[info@burovijn.nl](mailto:info@burovijn.nl)  
[www.burovijn.nl](http://www.burovijn.nl)