



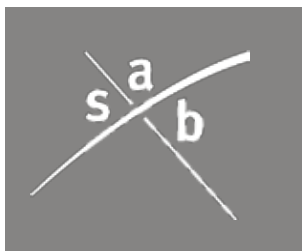
LOCATIE WATERDIJK WEST EPSE

COLOFON SAB ARNHEM

bezoekadres:
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

correspondentieadres:
postbus 479
6800 AL Arnhem

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



BEELDKWALITEITPLAN
LOCATIE WATERDIJK WEST EPSE
projectnummer: 70562.01
opdrachtgever: Rotijhuis Grondontwikkeling
Oost b.v. en Van Wanrooij Projectontwikkeling

16 oktober 2013
SAB Arnhem
Contactpersoon: Arjan van der Laan

INHOUD

1 INLEIDING	5
2 ANALYSE	7
3 PLAN	9
4 BEELDKWALITEIT	11



Plangebied tussen Het Wilgert en de Dortherweg

Het Wilgert



Het Wilgert

Ronde Weie



01 | INLEIDING

Rotij Grondontwikkeling Oost b.v. en Van Wanrooij Projectontwikkeling hebben SAB gevraagd een beeldkwaliteitplan te maken voor de locatie “Waterdijk West” in Epse. De basis voor dit beeldkwaliteitplan is het stedenbouwkundige plan dat door SAB is ontworpen.

doel

Dit beeldkwaliteitplan legt de architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast. Het is het toetsingskader voor de bouwplannen, en wordt gehanteerd door de gemeente en door de welstandscommissie bij de beoordeling van de plannen. Anderzijds geldt dit document als inspiratiedocument voor de architecten die de plannen architectonisch uitwerken.

Dit beeldkwaliteitplan is geen blauwdruk. Het geeft wel duidelijk richting aan de planvorming. Alternatieve en afwijkende plannen zijn alleen bespreekbaar mits ze voldoen aan de ambitie van het beeldkwaliteitplan en aansluiten op de achterliggende bedoelingen en randvoorwaarden zoals in het beeldkwaliteitplan zijn omschreven en ze tevens als positief worden beoordeeld door de welstandscommissie.

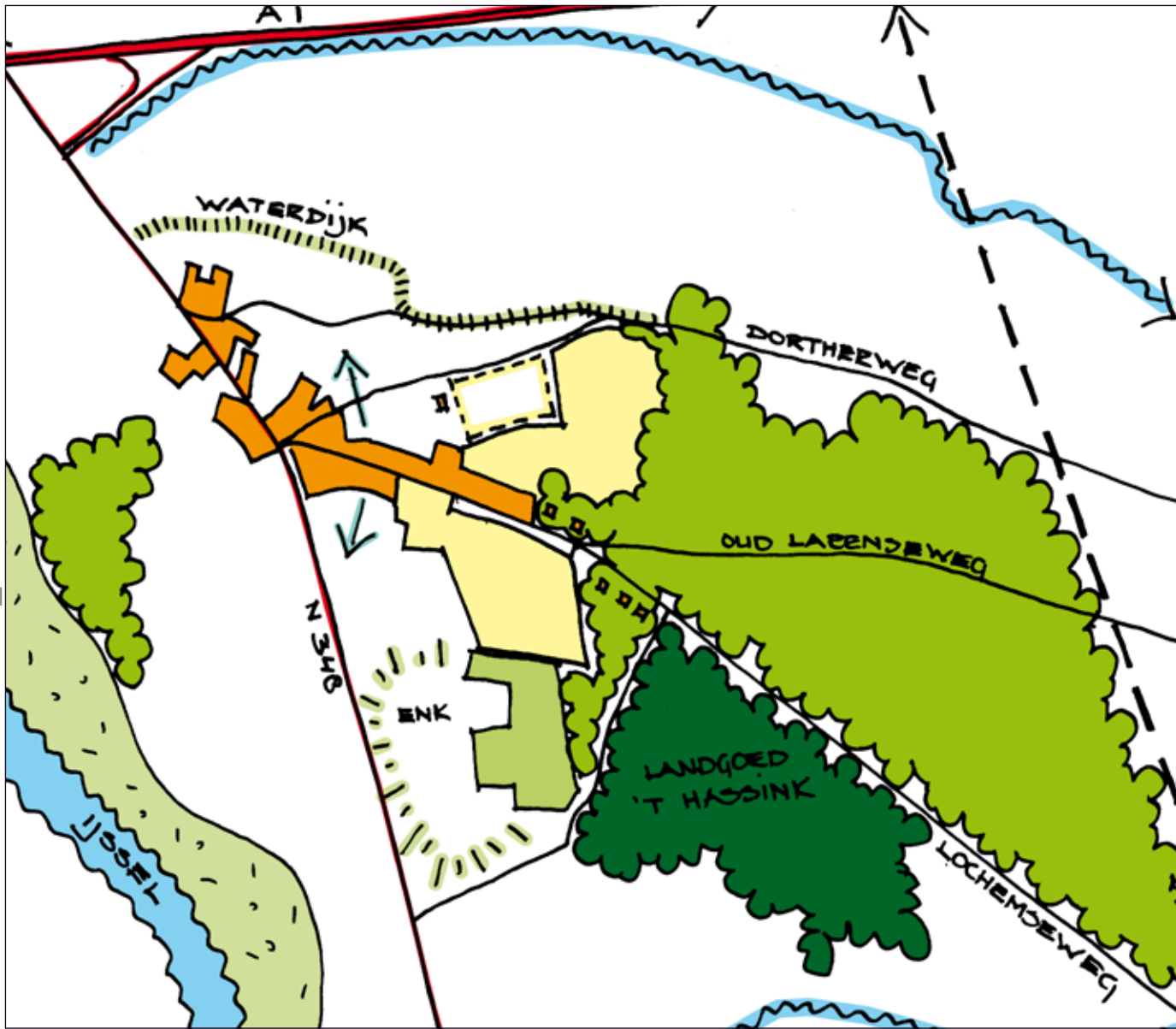
De getoonde referentiebeelden zijn bedoeld als sfeerbeelden. De tekst is leidend, referentiebeelden kunnen daar op onderdelen van afwijken.

opzet

Op basis van een korte analyse van het gebied en de directe omgeving wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit door middel van beoordelingscriteria vergezeld van tekeningen en referentiebeelden.



Plangebied



Analysetekening



Het Wilgert

Het Wilgert



02 | ANALYSE

historie

De eerste bebouwing in Epse werd gerealiseerd rond de aansluiting van de voormalige Grindweg (de huidige Lochemseweg) op de weg Zutphen-Deventer, ten noorden van de Epser Enk. Landgoed 't Hassink lag ten zuiden van deze enk, op de overgang naar het beekdal van de Dommerbeek.

Vervolgens is ook lintbebouwing ontstaan langs zowel de weg Zutphen-Deventer als de Lochemseweg. De Epser Enk blijft vrij van bebouwing.

In de naoorlogse periode vallen vooral de woonuitbreidingen op. Door het toevoegen van compacte woonbuurten wordt het oostelijke deel van de lintbebouwing aanzienlijk verzaamd. De vorm die daarbij is gekozen geeft een duidelijke begrenzing te zien tussen het dorpslichaam en het omringende landschap.

Achter de lintbebouwing aan de Lochemseweg liggen de planmatige woonwijken van Epse.

stedenbouwkundige structuur en architectuur

De Lochemseweg vormt tegenwoordig de hoofdader van het dorp. Langs deze weg bevinden zich, naast gevarieerde woonbebouwing, ook de verspreid liggende dorpsvoorzieningen en enkele kleinschalige bedrijven.

Het plangebied ligt ten noorden van de Lochemseweg, tussen Het Wilgert, de Waterdijk, de Ronde Weie en de Dortherweg. De bestaande woonwijk ten zuiden van Het Wilgert bestaat grotendeels uit een orthogonale bebouwingsstructuur met veelal rijenwoningen. De nokhoogte is veelal 7 tot 8 meter, de nokrichtingen zijn vrijwel in alle gevallen evenwijdig aan de weg. Dit woongebied kent een duidelijke scheiding tussen dorp en landschap aan de noordzijde. Langs het Wilgert is sprake van een bebouwingswand.

Het nieuwere, oostelijke gedeelte van de wijk heeft ook een orthogonale structuur, maar ligt gedraaid ten opzichte van het oudere gedeelte. De bebouwing bestaat voornamelijk uit twee onder één kap woningen van twee lagen met een kap, en vrijstaande woningen van één laag met een kap. De nokrichtingen van de twee onder één kap woningen zijn vrijwel in alle gevallen evenwijdig aan de weg.

Er is bij de woningen in de directe omgeving sprake van een baksteenarchitectuur met enkele bijzondere architectonische details, zoals een verbijzondering van de entree of een dakgoot.

Aan de westrand van het gebied is een boerderij aanwezig met erfbebouwing. De boerderij en de erfbebouwing zijn omgeven door bomen.

openbare ruimte en groen

Het Wilgert heeft een groene uitstraling. Dit komt met name door de groenstrook met bomen die in groepjes geclusterd zijn, en de privétuinen van de aangelegene woningen.

| 71



Ligging plangebied tussen bestaande woonwijken en het buitengebied

Stedenbouwkundige plan



03 | PLAN

ruimtelijke visie

Uitgangspunt van het stedenbouwkundige plan is dat er een goede overgang wordt gerealiseerd van het dorp naar het buitengebied en er tevens een goede aansluiting plaatsvindt tussen het dorp en de nieuwe woonwijk.

Dit komt in de stedenbouwkundige structuur tot uitdrukking door de aantakking op de bestaande wegen, maar ook door de situering van de straten in noord-zuid richting. Daarmee vormen de straten zowel visueel als functioneel een verbinding tussen Epse en het buitengebied. Dit wordt versterkt door het feit dat aan het eind van de straten groene “vizieren” naar het buitengebied worden gemaakt, die de overgang tussen dorp en land benadrukken.

Ook de uitstraling van de bebouwing past bij Epse. De bebouwingsstructuur is dusdanig dat de meer intensieve bebouwing direct aansluit op bestaande woonwijken, en de minder intensieve vrijstaande bebouwing die aansluit op het buitengebied.

Er wordt een dorpse sfeer gecreëerd door een relatief kleinschalig karakter van de bebouwing, de kleur- en materiaalgebruik van de bebouwing en de uitstraling van de openbare ruimte.

woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma is gesteld op 82 woningen, waarvan 50 rijtjeswoningen, 20 twee onder één kapwoningen en 12 vrijstaande woningen. Hierbij zal een deel van de woningen in de sociale sector worden gerealiseerd. De overige woningen zijn in de vrije sector en bestaan uit twee onder een kap woningen en vrijstaande woningen.

Door de verschillende woningtypes in verschillende prijscategorieën ontstaat een gemengde woonwijk.

De vrijstaande woningen zijn beoogd aan de rand van het plangebied. In het centrale deel van het plangebied zijn de rijtjeswoningen en de twee onder een kap woningen gesitueerd.

ontsluiting

De hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats vanaf de zuidzijde. De vrijstaande woningen worden deels ontsloten aan de Dortherweg.

Voor langzaam verkeer is er één aansluiting op de Dortherweg. Hierdoor ontstaat een wandelroute naar het landelijk gebied.

Het nieuwe stratenpatroon sluit direct aan op de bestaande straten, het Wilgert en de Klumperkamp. Via de nieuwe straten in het plangebied ontstaan doorzichten naar het omringende open agrarische landschap.

Parkeren vindt deels plaats op eigen terrein. Voor het overige wordt het parkeren opgelost in de openbare ruimte in blokken met haakse parkeerplaatsen of door middel van langspaarplaatsen. Het parkeren in de openbare ruimte wordt veelal groen ingepakt door hagen.

groen

In het plangebied wordt in de straten beplanting aangebracht. Het Wilgert (met een groenstructuur gecombineerd met parkeren) vormt de scheiding tussen het nieuwe deel en het af te ronden bestaande gebied. Daarnaast is het streven om ook de overige straten een groene begeleiding te geven in de vorm van bomen. Hierdoor ontstaan in noord-zuidrichting groene lijnen gericht op het landschap in de omgeving.

De twee vizieren worden gebruikt en ingericht als wadi en bestaan uit glooiend grasveld en bomen die bestand zijn tegen een meer waterrijke omgeving.

REFERENTIES HET WILGERT EN DE STRATEN



verbijzondering details



baksteen en gekeimd



mee ontworpen bijgebouw



kappen versterken het kleinschalige karakter



formele rooilijn, nokrichting evenwijdig aan de straat

04 | BEELDKWALITEIT

inleiding

De woningen in het bestaande, oudere gedeelte van Epse staan op grond van een aantal aspecten model voor de woningen in de nieuwe buurt. Dat geldt met name voor de hoofdvorm (met een kap), het gebruik van baksteen (veelal rood maar soms ook gele baksteen of wit gekeimd) en het gebruik van daklijsten.

Er wordt in de beeldkwaliteit onderscheid gemaakt tussen de bebouwing aan Het Wilgert en in de straten (de rijtjes en de twee onder een kap woningen) en de geclusterde vrijstaande woningen in het noordelijke gedeelte.

Alle nieuwe woningen krijgen een samenhang in de hoofdvorm, de architectuur en detaillering, zodat de buurt wordt gezien als een herkenbaar, samenhangend geheel. Dat neemt niet weg dat er verschillen kunnen zijn tussen de diverse woningen, zeker tussen de woningen in de twee deelgebieden maar ook binnen de twee deelgebieden zelf.

Deelgebied Het Wilgert en de straten

In Het Wilgert en in de nieuwe straten in het plangebied is sprake van een formele structuur. Dit deelgebied sluit aan op de bestaande wijk ten zuiden van Het Wilgert.

situering en massa

De maximaal toegestane goothoogte van de woningen bedraagt zeven meter, en de maximaal toegestane nokhoogte elf meter.

De situering van de bebouwing is formeel. De woningen zijn georiënteerd op de straten. De rooilijn aan Het Wilgert verspringt enigszins, om de lijn van de blokken met rijtjeswoningen te onderbreken. De overige rooilijnen liggen vast. Garages liggen minimaal drie meter achter de voorgevel. In geval van een zadeldak is de nokrichting grotendeels evenwijdig aan de straat, om het kleinschalige karakter te benadrukken.

Hoekwoningen kunnen een afwijkende nokrichting krijgen.

De entree van de woningen bevindt zich in de voor- of zijgevel (bij voorkeur afwisselend toegepast).

Woningen die met de achter- of zijtuinen grenzen aan de openbare ruimte krijgen een groene afscheiding in de vorm van een haag. Aan de voorzijde van alle woningen in de wijk komen hagen te staan, als overgang tussen privé en openbaar.



Deelgebied Het Wilgert en de straten (stippellijn)

REFERENTIES HET WILGERT EN DE STRATEN



tweezijdige uitstraling hoekwoning



baksteenarchitectuur, dakoverstek, plint



verbijzondering



warmrode baksteen, traditionele hoofdvorm



hagen als erfscheiding

architectuur

Gestreefd wordt naar een architectuur die passend is in het dorp en die tevens het kleinschalige karakter van het plan onderstreept. De hoofdvorm is traditioneel (woning met een kap), maar de architectonische invulling kan eigentijds zijn.

Die architectonische invulling betreft een fraaie, stoere maar ook enigszins ingetogen baksteenarchitectuur met relatief grote baksteenvlakken. Er is bijzondere aandacht voor de vormgeving van entrees, gevelopeningen en dakrand. Entrees zijn verbijzonderd in de vormgeving en de dakrand kent een overstek. De woningen kunnen verschillend zijn van vormgeving, maar zijn wat architectuur betreft wel herkenbaar familie van elkaar door hoofdvorm, en kleur- en materiaalgebruik.

Er mogen geen blinde gevels ontstaan die grenzen aan de openbare ruimte. Woningen die aan twee zijden grenzen aan de openbare ruimte hebben een tweezijdige uitstraling.

De dakhellingen in het gehele gebied zijn maximaal 60 graden, en dragen er aan bij dat er bij alle woningen een volwaardige verdieping onder de kap aanwezig kan zijn.

De bijgebouwen worden in samenhang met de hoofdgebouwen ontworpen.

kleur- en materiaalgebruik

Het kleur- materiaalgebruik is wisselend, maar wel op elkaar afgestemd.

De bebouwing bestaat uit baksteen in een warmrode kleur. De woningen kunnen voorzien zijn van een plint in een afwijkende, meer donkerkleurige baksteen.

De woningen kunnen ook (deels) een witte gekeimde gevel krijgen (of een combinatie van wit gekeimd en warmrode baksteen), ook met de eerder genoemde mogelijkheid voor een plint in een afwijkende, donkerkleurige baksteen.

De dakbedekking bestaat uit donkere dakpannen (donkergrijs/zwart/antraciet).



Deelgebied Het Wilgert en de straten (stippellijn)

REFERENTIES VRIJSTAANDE WONINGEN



twee lagen met kap bij woningen gericht op woonwijk



twee lagen met kap bij woningen gericht op woonwijk

| 14 |



gevel van baksteen, aandacht voor geveldetails (hier: metselwerk)



gekeimde gevel is alternatief voor baksteen in warme kleur; aandacht voor details zoals



dakbedekking met riet is mogelijk, ramen subtiel ingepast



eigentijdse architectuur, traditionele hoofdvorm



één laag met een kap aan de Dortherweg

Deelgebied vrijstaande woningen

De lintbebouwing aan de Dortherweg krijgt een vriendelijke uitstraling richting het buitengebied, qua massa en architectuur. De achterliggende vrijstaande woningen zijn georiënteerd op de woonwijk, en kunnen wat de massa betreft afwijken van de woningen aan de Dortherweg.

situering en massa

Aan de Dortherweg wordt uitgegaan van een massaverhouding die past bij lintbebouwing aan de dorpsrand, te weten woningen van één laag met een kap. Dit geldt voor de vrijstaande woningen op de kavels 1, 2, 3, 4, 5, 8 en 9. De maximaal toegestane goothoogte bedraagt vier meter (een laag met kap), de maximaal toegestane nokhoogte bedraagt tien meter.

De vrijstaande woningen die grenzen aan het deelgebied Het Wilgert en de straten bestaan uit twee lagen met een kap. Dat geldt voor de vrijstaande woningen op de kavels 6, 7, 10, 11 en 12. De maximaal toegestane goothoogte van de vrijstaande woningen bedraagt zeven meter, en de maximaal toegestane nokhoogte elf meter.

Garages liggen minimaal drie meter achter de voorgevel.

Alle woningen krijgen een groene erfscheiding in de vorm van een haag aan die zijden die grenzen aan de openbare ruimte of het groen.

architectuur

Gestreefd wordt naar een architectuur die passend is in het dorp. De hoofdvorm is traditioneel (woning met een kap), maar de architectonisch invulling kan eigentijds zijn.

Die architectonische invulling betreft een fraaie, stoere maar ook enigszins ingetogen baksteenarchitectuur, eventueel in combinatie met hout.

Er is aandacht voor de vormgeving en detaillering van entrees, gevelopeningen en dakranden. Entrees zijn verbijzonderd in de vormgeving en de dakrand kent een overstek. Details zijn dusdanig vormgegeven dat ze passen bij de architectuur.

De woningen mogen verschillend zijn van vormgeving, maar zijn wat architectuur betreft wel herkenbaar familie van elkaar door de hoofdvorm.

De nokrichting en kapvorm is vrij te bepalen.

Er mogen geen blinde gevels ontstaan die grenzen aan de openbare ruimte.

De bijgebouwen worden in samenhang met de hoofdgebouwen ontworpen.



Deelgebied vrijstaande woningen (stippellijn)



parkeren en hagen



groene uitstraling



gras met bomen

kleur- en materiaalgebruik

Het kleur- materiaalgebruik is wisselend, maar wel op elkaar afgestemd.

De bebouwing bestaat uit baksteen in een warme kleur (van warmrood tot warmgeel) of de gevel is (deels) wit gekeimd. Baksteen kan als gevelmateriaal gecombineerd worden met hout.

De woningen kunnen voorzien zijn van een plint in een afwijkende, meer donkerkleurige baksteen.

De dakbedekking bestaat donkere dakpannen (donkergrijs/zwart/antraciet) of riet, of een combinatie daarvan waarbij keramische pannen de voorkeur genieten. Oranje/rode dakpannen zijn incidenteel toegestaan maar alleen in combinatie met een donkere gevel.

Openbare ruimte

De straten in het plangebied krijgen een formeel profiel van zes meter breed. Parkeerplaatsen komen deels in blokken met haakse parkeerplaatsen, en wordt groen ingepakt door hagen. Deels is er sprake van langsparkeren.

De groenstrook langs Het Wilgert krijgt de functie van overgang tussen de bestaande wijk en de nieuwe woonbuurt. Ook wordt deze strook gebruikt voor parkeren.

In de verschillende straten worden bomen voorgesteld van de tweede en derde ordegrootte. Daarbij wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de soort bomen die in deze streek voorkomen (de eik bijvoorbeeld) of op de bomen in de bestaande straten.

De groene vizieren worden als wadi ingericht, en krijgen een glooiende structuur van gras en enkele bomen.

De bestrating bestaat uit betonklinkers en voldoet aan de uitgangspunten uit het handboek van de gemeente Lochem. De kleur is warmrood of bruin/rood, passend bij de gebruikte kleur van de baksteen voor de woningen.



Locatie Waterdijk West Epse

