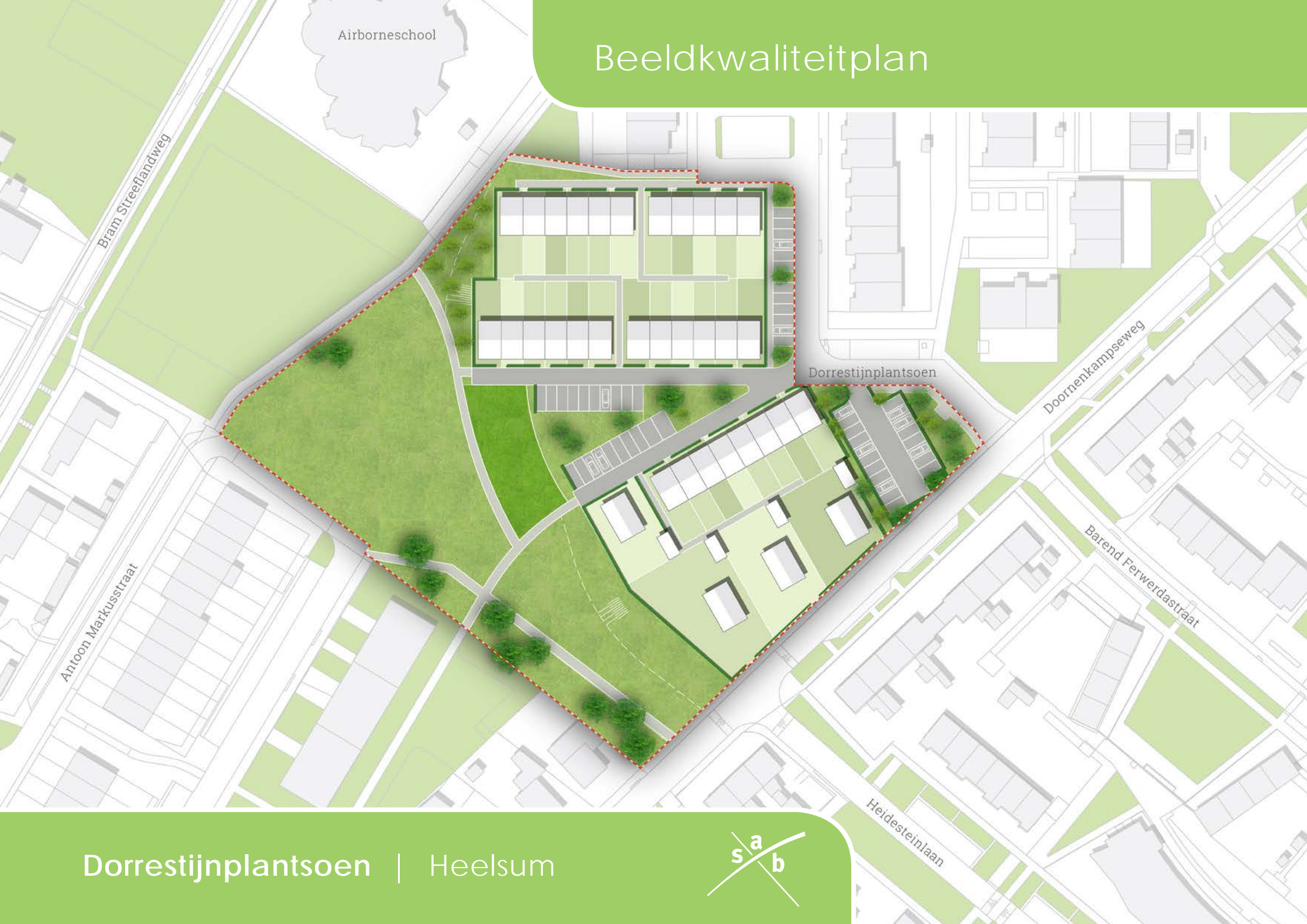
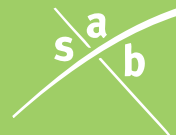


Beeldkwaliteitplan



Dorrestijnplantsoen | Heelsum





SAB

bezoekadres:

Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

correspondentieadres:

Postbus 479
6800 AL
Arnhem

T: 020-5206402

F: 026-3576611

E: info@sab.nl

I: www.sab.nl

Contactpersoon

Barbara van Dijk

Projectnummer

140300.01

Datum

28 augustus 2017



Opdrachtgever

Vivare Projecten

Inhoud

Inleiding	4	Beeldkwaliteit van de openbare ruimte	14
Aanleiding	4	Sfeer	14
Doel	4	Opbouw profielen en parkeervoorzieningen	15
Leeswijzer	5	Materialisering	16
		Afwatering	16
Ruimtelijke structuur	6	Beplanting	17
Hoogteverschillen	6	Straatmeubilair en verlichting	17
Groen karakter	6		
Hofjes	6		
Bebouwing	7		
Verkeersstructuur	7		
Parkeren	7		
Beeldkwaliteit op stedenbouwkundig niveau	8		
Architectonische eenheden	8		
Zichtlijnen	8		
Accenten in de bebouwing	8		
Beeldkwaliteit van bebouwing en kavels (fase 1)	10		
Sfeer	10		
Bebouwingstypologieën	11		
Rooilijn en oriëntatie	11		
Oriëntatie	11		
Bouwmassa	12		
Dakvorm	12		
Kleur en detaillering	13		
Erfafscheidingen	13		

1 Inleiding

Aanleiding

Een deel van het Dorrestijnplantsoen in Heesum wordt herontwikkeld. Woningcorporatie Vivare zal het appartementengebouw en het buurthuis 'De Hucht' slopen en vervangen door nieuwbouw. In opdracht van Vivare heeft SAB het stedenbouwkundig plan voor de locatie opgesteld. Hierin zijn de hoofdlijnen voor de ontwikkeling van de buurt uitgezet. Vervolgens heeft Vivare aan SAB gevraagd dit plan verder uit te werken tot een beeldkwaliteitplan. Het voorliggende plan is het resultaat daarvan.

Doel

Dit beeldkwaliteitplan legt het ambitieniveau vast voor de ruimtelijke kwaliteit van het Dorrestijnplantsoen. Het gaat daarbij om de algemene ruimtelijke kwaliteit van het plangebied, de verschijningsvorm van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Dit beeldkwaliteitplan vormt daarmee een inspiratiebron voor architecten die bij de totstandkoming van de bebouwing betrokken zijn. Daarnaast geeft het concrete richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte.

plangebied Dorrestijnplantsoen >



Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk, **Ruimtelijke structuur**, geeft een korte samenvatting van het stedenbouwkundig plan. Er wordt ingegaan op de elementen die bijdragen aan de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van het Dorrestijnplantsoen. De bestaande kwaliteiten van de buurt, die belangrijk zijn om te behouden, komen hierbij aan bod.

Het derde hoofdstuk, **Beeldkwaliteit op stedenbouwkundig niveau**, beschrijft de gewenste beeldkwaliteit voor het plangebied.

In het vierde hoofdstuk, **Beeldkwaliteit van bebouwing en kavels**, komen aan bod: de positie en oriëntatie van de bebouwing, bebouwingstypologiën, de bouwmassa, de dakvorm, de kleur en detaillering van de bebouwing en erfgrenzen.

In het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de gewenste **Beeldkwaliteit van de openbare ruimte**.

stedenbouwkundig plan Dorrestijnplantsoen >



Legenda

-  Bebouwing
-  Kavels
-  Haag
-  Verharding
-  Parkeren
-  Wandelpad
-  Openbaar groen
-  Boomgaard
-  Buurttuin
-  Dorrestijnplantsoen Plangrens



2 Ruimtelijke structuur

Hoogteverschillen

De hoogteverschillen binnen het plangebied en de aanwezigheid van een ruim opgezette groenzone vormen de basis van het stedenbouwkundig plan voor het Dorrestijnplantsoen. De Doornenkampsweg ligt zo'n 3 meter hoger dan het Schutterspad en zelfs zo'n 7,5 meter hoger dan de Bram Streeflandweg. Dit hoogteverschil is goed zichtbaar in de brede groenzone aan de zuidkant van het plangebied, die zich als het ware opent naar het lager gelegen gebied. Het stedenbouwkundig plan accentueert deze hoogteverschillen. De hoger gelegen woonbuurt wordt omzoomd door de lager gelegen, brede groenzone ten zuiden en westen ervan.



een brede groenzone omzoomt de woonbuurt

Groen karakter

De karakteristieke groenzone blijft daarmee behouden en versterkt de groene opzet van de buurt. De zone zal ruimte bieden aan de buurttuin en de boomgaard, die zich hier in de huidige situatie ook bevinden. Wandelpaden vormen de verbinding tussen de woonbuurt en het groen.

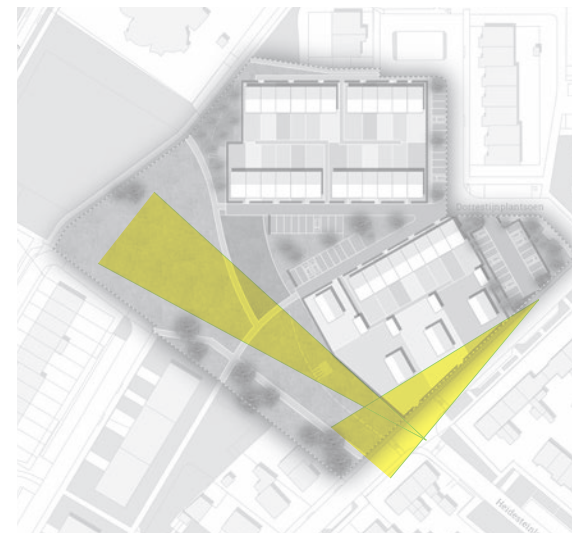
In de huidige situatie is het Dorrestijnplantsoen opgezet als een besloten hof. In het stedenbouwkundig plan wordt deze hofstructuur opgebroken: de besloten ruimte maakt plaats voor oost-west georiënteerd hofje. Hierdoor ontstaat een opening in de wijk en een doorzicht naar de omgeving.



de groenzone en het hofje versterken de groene opzet van de buurt

Zichtlijnen vanuit de omgeving

De bebouwing is zo gesitueerd dat men, komende vanaf de Heidesteinlaan, nog steeds het zicht heeft op de groenzone. Doordat de drie vrijstaande woningen aan de Doornenkampsweg niet direct aan de weg liggen, heeft ook verkeer dat op de Doornenkampsweg in zuidelijke richting loopt of rijdt, straks een beter zicht op de groenzone.



de zichtlijnen vanuit de omgeving blijven behouden

Bebouwing

Er worden voornamelijk rijwoningen gebouwd; deze liggen rondom het hofje en aan het huidige zijpad van het Dorrestijnplantsoen. Er zullen vier vrijstaande vrije-sectorwoningen worden gebouwd. Eén daarvan vormt de beëindiging van het hofje. Drie woningen liggen aan de Doornenkampseweg.

Verkeersstructuur

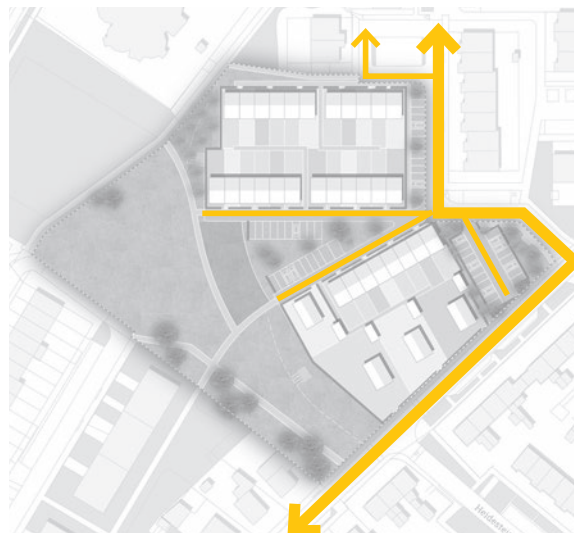
De nieuwe buurt wordt ontsloten via de bestaande weg (Dorrestijnplantsoen). Deze heeft diverse zijstraten, die de rijwoningen en de vrijstaande woning aan het hofje ontsluiten.

Parkeren

De parkeervoorzieningen zijn zoveel mogelijk op compacte wijze in de buurt geïntegreerd. Nabij de entree van de wijk komt een parkeerhof. Daarnaast zijn er parkeermogelijkheden in het hofje en verderop langs het Dorrestijnplantsoen.



rijwoningen, met vrijstaande woningen op de koppen



auto-ontsluiting Dorrestijnplantsoen



parkeren

3

Beeldkwaliteit op stedenbouwkundig niveau

Dit hoofdstuk gaat in op het gewenste stedenbouwkundige ambitieniveau voor de nieuwe buurt. Hierbij zijn bijvoorbeeld zichtlijnen en accenten in de bebouwing van belang.

Architectonische eenheden

De toekomstige woonbuurt is op te delen in drie architectonische eenheden:

- de woningen aan de Doornenkampseweg;
- de woningen rondom het hofje;
- de woningen aan het zijpad van het Dorrestijnplantsoen.

De woningen binnen zo'n eenheid vormen een 'architectonische familie' en horen daarmee duidelijk bij elkaar.

Architectonisch accent

Het noord-zuidgerichte Dorrestijnplantsoen vormt een belangrijke zichtlijn binnen de buurt. De woning waar men, rijdende in zuidelijke richting, tegenaan kijkt heeft daarom een architectonische accent.

Accenten in de bebouwing

De woonbuurt ligt hoger dan de omringende groenzone. Dit betekent dat de woningen die aan deze groenzone grenzen een mooi uitzicht hebben, maar ook dat zij goed in het zicht liggen vanuit de omgeving. Deze woningen hebben daarom een

bijzondere vormgeving met een open karakter. Dit betekent dat deze woningen zich zowel op de weg als op de omringende groene ruimte oriënteren. De gevel die naar de groene ruimte is gericht heeft ramen.

Ook andere kopgevels die aan de openbare ruimte grenzen hebben een tweezijdige oriëntatie: zowel op de weg aan de voorzijde van de woning als op de openbare ruimte aan de zijkant van de woning.

Legenda

- samenhangeende architectonische eenheid
- -> zichtlijn
- ★ accent in zichtlijn
- ★ bijzondere en open vormgeving van de woningen, kopgevels oriënteren zich duidelijk op groene ruimte
- kopgevels oriënteren zich op openbare ruimte





tweezijdige oriëntatie van hoekwoning, bijzondere vormgeving van kopgevel



bijzondere vormgeving hoekwoning



tweezijdige oriëntatie van hoekwoning



tweezijdige oriëntatie van hoekwoning



geen bijzondere vormgeving van kopgevel



eenzijdige oriëntatie van hoekwoning, kopgevel heeft gesloten karakter



eenzijdige oriëntatie van hoekwoning, gevel en woning hebben een gesloten karakter

4 Beeldkwaliteit van bebouwing en kavels

Sfeer

De woonbuurten in de directe omgeving van het Dorrestijnplantsoen hebben ieder een eigen uitstraling. Sommige zijn meer traditionalistisch, andere juist modernistisch. Allen kenmerken zich door een dorpse uitstraling. Dit 'eigen' karakter en de dorpse sfeer zijn ook het uitgangspunt voor de nieuwe woonbuurt. Dit hoofdstuk geeft inspiratie voor de uitwerking van de bebouwing.

Binnen de buurt bestaan drie architectonische eenheden, die ieder hun eigen, samenhangende architectonische uitstraling hebben. Binnen een eenheid wordt gekozen voor één dakvorm, één kleur en één vormtaal. Alle rijwoningen hebben een kap. Deze traditionalistische bouwvorm krijgt een eigentijdse uitstraling door moderne materialen en kleuren toe te passen. Gebakken materialen geven de woonbuurt een rustige uitstraling. Bij de vrijstaande woningen die aan de groenzone grenzen, kan meer glas en hout worden toegepast, zodat een zorgvuldige overgang naar het groen wordt gewaarborgd.

De architectonische eenheden vormen varianten op elkaar; zo ontstaat er eenheid en worden dissonanten voorkomen.

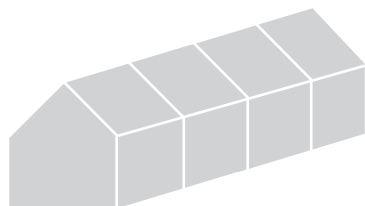


referentiebeelden rijwoningen

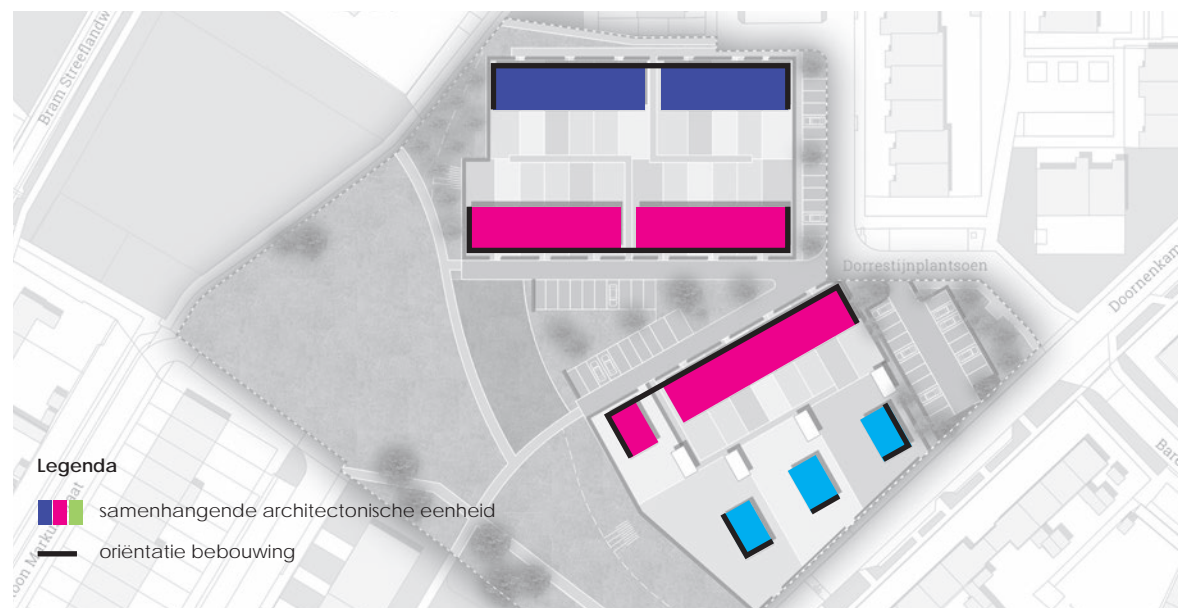


referentiebeeld vrijstaande woningen

rijwoningen



vrijstaande woningen



Bebouwingstypologieën

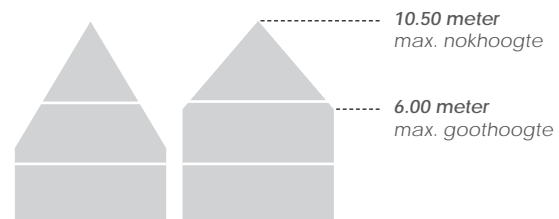
- » voornamelijk rijwoningen.
- » op de kop van het hofje en aan de Doornenkampseweg worden in totaal vier vrijstaande woningen gesitueerd.

Rooilijn

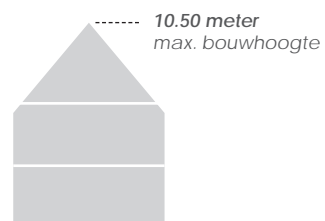
- » alle rijwoningen staan minimaal 2 meter uit de voorgevelperceelgrens.
- » om te voorkomen dat er lange gevelvlakken ontstaan, kan de rooilijn van de hoekwoningen verspringen ten opzichte van de tussenwoningen. Hoekwoningen mogen op de voorgevelperceelgrens staan of maximaal 4 meter uit deze grens.

Oriëntatie

- » de bebouwing is geïoriënteerd op de openbare weg.
- » bebouwing op de hoeken, die aan twee zijden aan de openbare ruimte grenst, heeft een dubbele oriëntatie.

rijwoningen

1 of 2 lagen met een kap

vrijstaande woningen

1 of 2 lagen met een kap

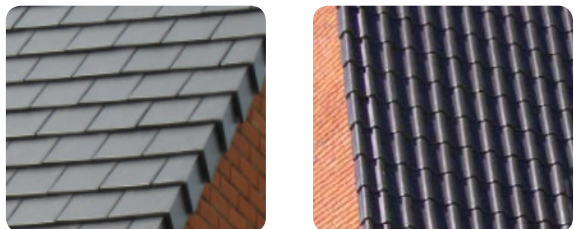
Bouwmassa

- » alle woningen bestaan uit 1 of 2 woningen met een kap
- » bij de rijwoningen bedraagt de maximale goothoogte 6.00 meter en de maximale nokhoogte 10.50 meter.
- » bij de vrijstaande woningen bedraagt de maximale nokhoogte 10.50 meter.

Dakvorm

- » alle woningen hebben een kap.
- » per hofje wordt de kap op eenduidige wijze uitgevoerd.
- » de vrijstaande woningen kunnen een 'eigen' kapvorm hebben.

dakpannen



referentiebeelden keramische, antracietkleurige dakpannen



voortuin: beukenhaag

vrijstaande woningen



toepassing van glas en hout bij vrijstaande woningen

overgang gevel-kap



dakoverstek / verbijzondering in de gevel



zijtuin: lage, gemetselde tuinmuur met daarboven een haag of een hekwerk met hедера

Kleur en detaillering

- » rijwoningen uitvoeren in baksteen. De kleur kan per architectonische eenheid verschillen. De kleuren van de verschillende eenheden vormen wel een duidelijk geheel.
- » vrijstaande woningen: baksteen, in combinatie met glas en hout.
- » kappen voorzien van keramische, antracietkleurige pannen.
- » overgang tussen gevel en kap op duidelijke wijze vormgeven, bijvoorbeeld door middel van een overstek of een verbijzondering in de gevel (een andere kleur of ander metselwerk)

Erfafscheidingen

- » voortuin: beukenhaag (max. 1.00 m hoog)
- » alle zijtuinen grenzend aan openbare ruimte langs het Dorrestijnplantsoen hebben eenzelfde erfafscheiding die mee ontworpen is met de architectuur. De erfafscheiding bestaat uit een gemetselde tuinmuur met daarboven een hekwerk (hout of staal) begroeid met hедера.
- » alle zijtuinen grenzend aan de groenzone hebben een groene erfafscheiding. Hoogteverschillen kunnen opgelost worden d.m.v. een lage keermuur of schanskorf.

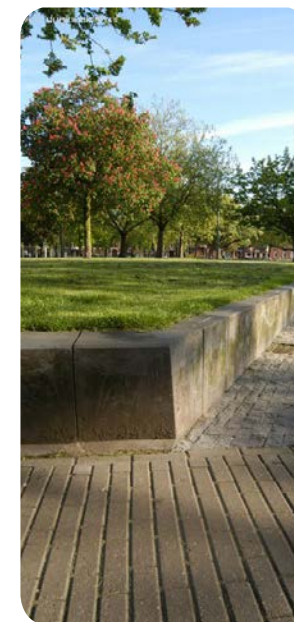
5 Beeldkwaliteit van de openbare ruimte

Sfeer

Het Dorrestijnplantsoen ligt binnen de twee samengegroeide kernen Heelsum en Renkum. Toch heeft het, door de aanwezige hoogteverschillen en ruime groenzones in de omgeving, een dorps en open karakter. Woonbuurtjes worden afgewisseld met groene, parkachtige zones, weilandjes en tuinen. Het is deze open, dorpsse sfeer waarop met de inrichting van de openbare ruimte wordt aangesloten.

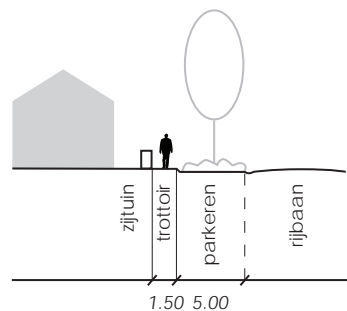
De bestaande groenzone aan de zuidkant van het plangebied wordt in de planvorming betrokken en vormt de groene identiteitsdrager van het plan.

De woonbuurt krijgt een open en groene uitstraling door de toepassing van een groen hofje. Door in de groenzone en het hofje gebruik te maken van boomgroepen, in combinatie met gras en onderbeplanting, ontstaat er een intieme, bijna landelijke sfeer. Iedere woning heeft daarmee een verschillend uitzicht en een 'eigen' plek. Ook de entree van het Dorrestijnplantsoen krijgt een groene uitstraling, doordat aan westzijde van de rijbaan ruimte is voor groen en bomen.

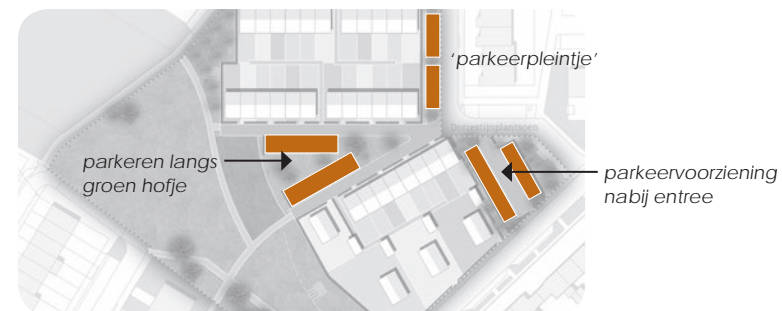


referentiebeelden groenzone en groene hofjes

principeprofiel parkeerpleintje

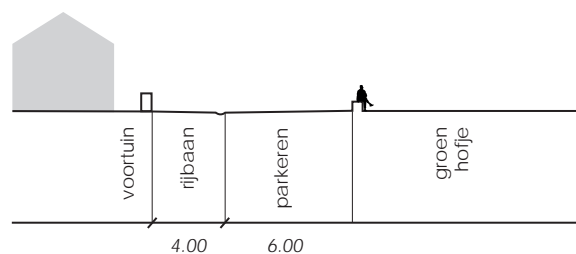


voorbeeldinrichting 'parkeerpleintje'



parkeren

principeprofiel rijbaan en parkeren langs groen hofje



de woonstraten in het hofje hebben een rustige uitstraling en hebben geen trottoirs



voorbeeld parkeervakken nabij entree en in hofje: de parkeervakken hebben een ander straatverband

Opbouw profielen en parkeervoorzieningen

- » rijloper hofjes: min. 4.00 m breed.
- » trottoirs en wandelpaden zijn minimaal 1.00 m breed.
- » het hofje heeft een verblijfskarakter. Om dit te benadrukken worden hier geen trottoirs aangelegd.
- » de zone waarin haaks op het Dorrestijnplantsoen geparkeerd kan worden, wordt vormgegeven als 'parkeerpleintje'. Wanneer hier geen auto's geparkeerd staan, heeft deze zone het karakter van verblijfsgebied. Het karakter van een pleintje kan worden versterkt door de parkeerstrook af te wisselen met bomen en groen, en door een bijzondere bestrating te kiezen of door een patroon in de bestrating zowel in de rijloper als in de parkeerstrook terug te laten komen.
- » de parkeervoorziening nabij de entree van de woonbuurt kan een eigen uitstraling hebben.



nabijgelegen woonbuurt (Barend Ferwerdastraat):
gebakken klinkers en grijze trottoirtegels



referentiebeeld wadi



referentiebeeld halfverharding voor wandelpaden in de
groenzone

zie ook afbeeldingen op vorige pagina



referentiebeeld straatkolk

Materialisering

- » om het dorpse karakter van het gebied te benadrukken wordt elementenverharding toegepast.
- » de rijloper wordt uitgevoerd in klinkers. Dit sluit goed aan bij de woonbuurt aan de overzijde van de Doornenkampseweg.
- » de parkeervakken nabij de entree en in het hofje kunnen worden geaccentueerd door middel van een licht afwijkende kleur of een ander straatverband. Het geheel van rijloper en parkeervakken heeft een rustige uitstraling.
- » het parkeerpleintje wordt uitgevoerd met een materiaal dat past bij het karakter van een pleintje.
- » trottoirs worden uitgevoerd in klinkers of dubbelklinkers (20x20 cm).
- » wandelpaden in de zuidelijke groenzone zijn halfverhard, om daarmee het landschappelijke karakter van de groenzone te benadrukken.

Afwatering

- » regenwater zichtbaar afvoeren en bergen.
- » regenwater zoveel mogelijk afvoeren naar het openbaar groen aan de randen van het plangebied.
- » in de zuidelijke groenzone wordt een wadi aangelegd om overtollig regenwater te bergen.
- » wanneer kolken worden toegepast, worden deze aan de zijden van de rijloper in enkele strekse lagen geplaatst (straatkolk).



referentiebeeld bomen in hofje



referentiebeeld: betonrand als zitplek



referentiebeeld parkeren: bomen in combinatie met (blok) haag en/of onderbegroeiing



referentiebeelden paaltoparmaturen

Bepanting

- » gemengde, inheemse soorten toegepassen in diverse grootte categorieën (afhankelijk van de afstand tot de woningen).
- » in de groenzone worden bomen gegroepeerd aangeplant. In de hofjes kunnen ook solitairen (dit kunnen ook cultivars zijn) worden geplant.
- » bomen tussen en rondom de parkeervakken worden aangeplant i.c.m. een haag of heesters.

Straatmeubilair en verlichting

- » straatmeubilair en verlichting hebben een rustige uitstraling en vormen qua uiterlijk en kleur een familie van elkaar.
- » om het dorps karakter te versterken worden paaltoparmaturen toegepast.



Airborneschool

Schutte

Gilde

Bram Streeflandweg

Dorrestijnplantsoen

Doornenkampseweg

Antoon Markusstraat

Barend Ferwerdastraat

Heidesteinlaan

