

OPLEGNOTITIE AANVULLING BEELDKWALITEITPLAN PLAN BEEKENOORD 2016

Oplegnotitie beeldkwaliteitplan (voor)ontwerp bestemmingsplan Beekenoord

1. Aanleiding

Het stedenbouwkundig plan voor de gedeeltelijke herprogrammering en de integrale herziening van het bestemmingsplan Beekenoord (vastgesteld in 2007) is in 2014 in een aantal werksessies tussen gemeente, ontwikkelaar en stedenbouwkundig adviseur SAB tot stand gekomen. In het ontwerp bestemmingsplan Beekenoord 2016 zijn deze aanpassingen verwerkt. Aanleiding voor de aanpassingen in het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan, zijn de veranderende marktomstandigheden. Er blijkt:

- aanzienlijk minder vraag naar appartementen;
- minder vraag naar grondgebonden woningen in het midden en hoger segment, lees vrijstaand en half-vrijstaand en
- geen vraag te bestaan naar de grote woon- werkkavels.

2. Resultaten van de studies

De studies hebben geresulteerd in aangepaste ruimtelijke voorstellen voor de onderstaande locaties:

- **langs de Hamersestraat** was voorzien in uitsluitend vrijstaande woningen. Drie vrijstaande woningen zijn tot heden gebouwd. In dit deel van het plan zijn nu ook half-vrijstaande woningen toegestaan;
- **in de centrale zone** was voorzien in een vijftal (appartementen)complexen: vier op rij bedoeld als woontoren met elk 18 appartementen; één identiek 5^e gebouw met uitsluitend een maatschappelijke bestemming. Van de vier wooncomplexen zijn er daadwerkelijk twee gerealiseerd. Het 5^e gebouw bij de entree van de buurt gezien vanaf de Liemersallee, krijgt wederom een maatschappelijke bestemming. Wel wordt de bouwhoogte van dat geprojecteerde gebouw teruggebracht van 16 naar 12 meter. Tussen de twee al gebouwde appartementencomplexen, voorziet het plan nu in de bouw van rijenwoningen ontsloten met een woonpad, gelegen op een plateau. Om de groene ruimte ook vanuit de omgeving zichtbaar te laten zijn, zijn de rijenwoningen haaks ten opzichte van de hoofdrichting van de Centrale Zone gesitueerd. Doordat de appartementen zijn vervangen door grondgebonden woningen is de oppervlakte voor de openbare ruimte in het binnengebied afgenomen, Daardoor is er geen plaats meer voor het aanleggen van parkeerkoffers in de centrale zone. De parkeerplaatsen zijn daarom verplaatst naar de rand van het deelgebied Centrale Zone. Ze staan nu haaks langs de centrale ontsluiting (straatnaam Beekenoord) van het plan;
- langs de **Noordelijke Parallelweg**, ten westen en ten oosten van de groenzone/waterberging, voorzagt het plan in de bouw van vrijstaande woningen. Het gewijzigde plan staat hier nu ook half-vrijstaande- en rijenwoningen toe;
- langs de **Liemersallee** rekende het plan op ca. 7 grote woon-werkkavels: woningen met iets grotere werk- of praktijkruimten dan in een woonomgeving gebruikelijk is. Het gewijzigde voorstel gaat uit van bescheidener oppervlakten waardoor ook de doelgroep 'zelfstandige zonder personeel' kan worden aanbeoord. Het gaat om woningen met een werk- of praktijkruimte (n.b. bedrijvigheid zoals die op het naast gelegen bedrijfsterrein Het Ambacht is toegestaan achten wij te zwaar voor de woon-werkzone in Beekenoord). Dat is in het geldende bestemmingsplan Beekenoord overigens ook al niet mogelijk.
- Als gevolg van de omzetting van appartementencomplexen naar grondgebonden woningen veranderen de regels omtrent de inrichting van de **buitenruimte** in de centrale zone.

3. Beeldkwaliteit; richtlijnen voor de nieuw beoogde bebouwing

Het oorspronkelijke bestemmingsplan Beekenoord (2007) werd vergezeld van het gelijktijdig vastgestelde Beeldkwaliteitplan Beekenoord (SAB, februari 2007). Dat plan, dat is opgenomen in de welstandsnota, blijft van toepassing. Gezien de bovenstaande wijzigingen in het plan, is dit op onderdelen echter niet meer actueel.

Hieronder wordt weergegeven waar en hoe het bestaande beeldkwaliteitplan aanpassing behoeft:

Randen:

- Langs de Hamersestraat en Noordelijke Parallelweg voorzag het bestaande beeldkwaliteitplan in een menging van traditionele en jaren-dertigarchitectuur. De mogelijkheid om half-vrijstaande woningen langs de Hamersestraat en half-vrijstaande en ook rijenwoningen langs de Noordelijke Parallelweg te realiseren, betekent niet dat de gewenste verschijningsvorm hoeft te worden aangepast. Bij rijenwoningen kan worden gerefereerd aan de kenmerkende eindwoningen die in de jaren dertig in de tuinstadarchitectuur gebruikelijk waren. Hiermee werd een rij ruimtelijk gedefinieerd met een markant begin en einde. Dat kan op allerlei manieren: toepassing van een dwarskap, een erker-balkoncombinatie, kleuraccent etc. Belangrijk is ook dat in rijen de eenheid bewaard blijft bij verbouwingen. Een passende dakkapel voor het voorgevelvlak als optie is daarbij behulpzaam;
- Daarnaast zijn regels omtrent erfscheiding belangrijk voor de gewenste eenheid aan straat. Voor de voortuin is een beukenhaag daarom verplicht voor alle woningen;
- Materiaal- en kleurgebruik blijven in beginsel hetzelfde.

Centrale groene ruimte:

In de centrale zone fungeren de twee appartementencomplexen als 'boekensteun' voor de tussenliggende laagbouw.

De hoofdopzet van het geldende (beeldkwaliteit)plan met twee zichtassen (blz. 11) blijft in takt. Voor wat betreft de rijenwoningen gelden de volgende wijzigingen ten aanzien van het geldende beeldkwaliteitplan:

- De rijenwoningen staan haaks op de straat Beekenoord teneinde zoveel mogelijk doordringing en transparantie te behouden;
- De beeldtaal van de rijenwoningen en het complex met maatschappelijke doelen is afgeleid van de appartementencomplexen;
- Het betreft het materiaal- en kleurgebruik, de geveldetailering met de grote verticale vensters;
- Het gebruik van een kap is toegestaan;
- Het beoogde publieke karakter van het 5^e blok aan de Liemersallee dient tot uitdrukking te komen door middel van extra hoogte op de begane grond (3,50 tot 4,00 meter) en een uitnodigende open gevel.

Groene assen:

Ter plaatse van de woon-werkkavels langs de Liemersallee wordt geen aanpassing voorgesteld ten opzichte van het geldende beeldkwaliteitplan. De omzetting naar grondgebonden woningen betekent wel dat de groene assen door de centrale zone minder manifest dan in het voorgaande plan aanwezig zijn. De zichtrelatie is behouden en de taluds zijn groen ingeplant.

4. Beeldkwaliteit; richtlijnen voor de buitenruimte

De omzetting van twee appartementencomplexen naar grondgebonden woningen heeft zo zijn consequenties. De woningen staan op een plateau. Ze worden ontsloten door verkeersvrije woonpaden. De woonpaden zijn minimaal aan één zijde ontsloten met een hellingbaan die voldoet aan de regels van het Bouwbesluit. Het middelste woonpad heeft extra breedte en krijgt het karakter van een speelstraatje voor de jongste jeugd.

Vanwege de aanleg van het plateau is het niet meer mogelijk de wadi's, die rond de vier appartementencomplexen waren ontworpen, hier door te zetten. Daarvoor ontbreekt de ruimte. Het regenwater wordt hier met kolken opgevangen en afgevoerd via het gescheiden stelsel dat in Beekenoord is aangelegd.

De grastaluds, die vanaf de parkeerplaatsen het hoogteverschil overbruggen, worden doorgezet (continueren groene long). De laatste meters langs de zijkanten van de woningen zijn ingeplant met struiken bestaande uit een niet te dichte inlandse mix van bijvoorbeeld gele kornoelje (*cornus mas*) en krent. De voortuinen worden afgeschermd met een circa 0,8 meter hoge beukenhaag. Deze beukenhaag komt terug bij de achtertuinten van de hoekwoningen; deze mag uiteindelijk circa 2.00 meter hoog worden.

Indien gebouwde voorzieningen nodig zijn om de hellingbanen aan te leggen, dienen ze te worden bekleed met metselwerk van de gevelsteen van de woningen zodat eenheid in materiaal ontstaat. Tussen de parkeervakken aan de straat Beekenoord is de beoogde laanbeplanting doorgezet. Na realisatie van dit plangedeelte dienen de laanbomen, die nu nog niet zijn geplant, rond de straat alsnog en in één keer (gelijke omvang) te worden aangeplant.

Wat betreft de overgang van de woon-werkkavels naar de openbare ruimte geldt in tegenstelling tot het oorspronkelijke beeldkwaliteitplan dat deze geen gestalte krijgt door de toepassing van schanskorven of vergelijkbare voorzieningen, maar door de realisatie van taluds.

De overige regels van het bestaande beeldkwaliteitplan blijven gehandhaafd.

SAB/WL/EGAvK/FvB/4 juli 2016.