

Bongersstraat 241-245

Gemeente Oude IJsselstreek



29 november 2011

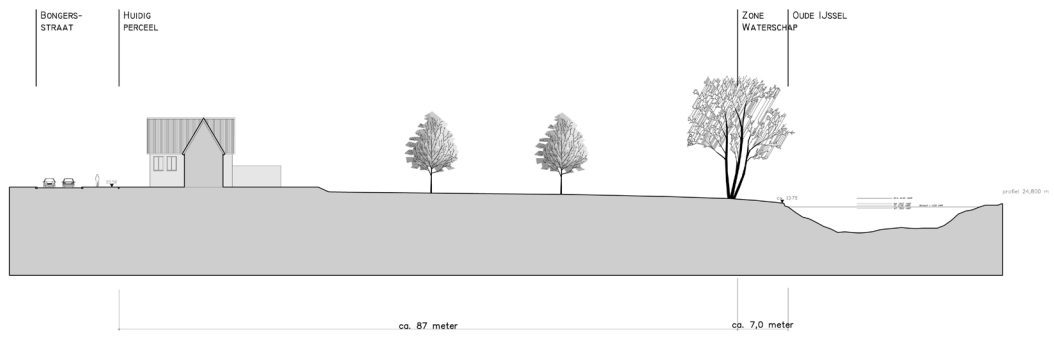
projectnummer 61461

INHOUD

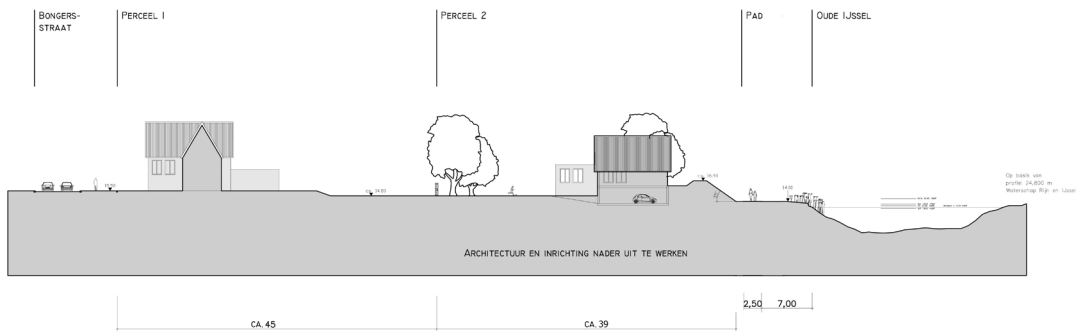
INLEIDING	5
CONTEXT	7
OPENBARE RUIMTE	8
STEDENBOUW	8
ARCHITECTUUR	10

INLEIDING

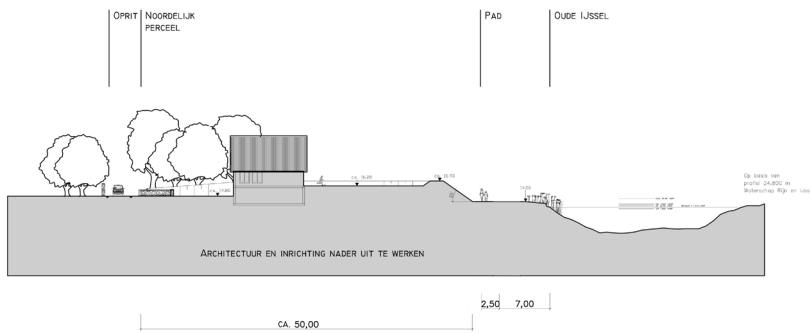
Voor u ligt het beeldkwaliteitplan voor het vijfde deelplan van Hutten Zuid te Ulft. Ook bekend onder de naam Bongersstraat 241-245. Een beeldkwaliteitplan is een document dat dient ter inspiratie en toetsing. De ideeën die de gemeente heeft over de beeldkwaliteit worden hierin verwoord. Op deze manier wordt bereikt dat het ruimtelijk beeld van de wijk vanuit één integrale visie ontstaat. Architecten, ontwerpers, bewoners en andere betrokkenen kunnen in het beeldkwaliteitplan lezen wat het beoogde ruimtelijk beeld is voor het gebied of de woning waar zijn aan werken of in wonen. Afwijken van dit beeld moet gemotiveerd worden. In de hiernavolgende hoofdstukken worden de deelplannen behandeld. Onderwerpen die in het beeldkwaliteitplan behandeld worden zijn de context en de openbare ruimte. Voor de bebouwing worden stedenbouwkundige randvoorwaarden gegeven op het gebied van o.a. plaatsing op de kavel, rooilijn en bouwhoogte. Ook worden architectonische randvoorwaarden gesteld aan de woningen.



Doorsnede A-A: bestaande situatie



Doorsnede A-A: nieuwe situatie



Doorsnede B-B: nieuwe situatie

CONTEXT

In verband met de gewenste herinrichting van de oever van de Oude IJssel tussen Hutten Zuid en Engbergen wordt er gezocht naar een goede oplossing voor mogelijke knelpunten. De woningen gelegen op de adressen Bongersstraat 241 t/m 245 vormen zo'n knelpunt omdat het perceel aan het water grenst. Een doorgaand pad is daardoor niet mogelijk. Het plandeel sluit aan bij de bestaande woonwijk 'Capettilaan'.

Het plan bestaat uit maximaal 3 vrijstaande woningen. Het vormt de overgang tussen de villawijk 'Capettilaan' en de bebouwing van Hutten Zuid. Er is gekozen voor een verhoogde ligging van de percelen, mede in verband met de privacy. Maar in plaats van een harde overgang met een kademuur is er gekozen voor een met gras en heesters begroeide aarden wal. Het pad langs de Oude IJssel wordt doorgetrokken richting Engbergen.



OPENBARE RUIMTE

Ontsluiting

De kavels worden vanaf deels van de scheg en deels vanuit de Capettilaan ontsloten. De uitwerking van de noordelijke ontsluiting moet zeer zorgvuldig gebeuren. Het ontwerp van deze ontsluiting is een integraal onderdeel van de inrichting van de scheg, qua vormgeving en materiaalgebruik. Van belang is dat er absoluut niet geparkeerd wordt in de scheg. De ontsluiting van de twee noordelijke kavels wordt gecombineerd met het waterschapspad en de doorgaande voet- en fietsverbinding in één integraal ontwerp. Op de kavels worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor bezoekers. Een ruime norm moet daarbij worden aangehouden.

Pad

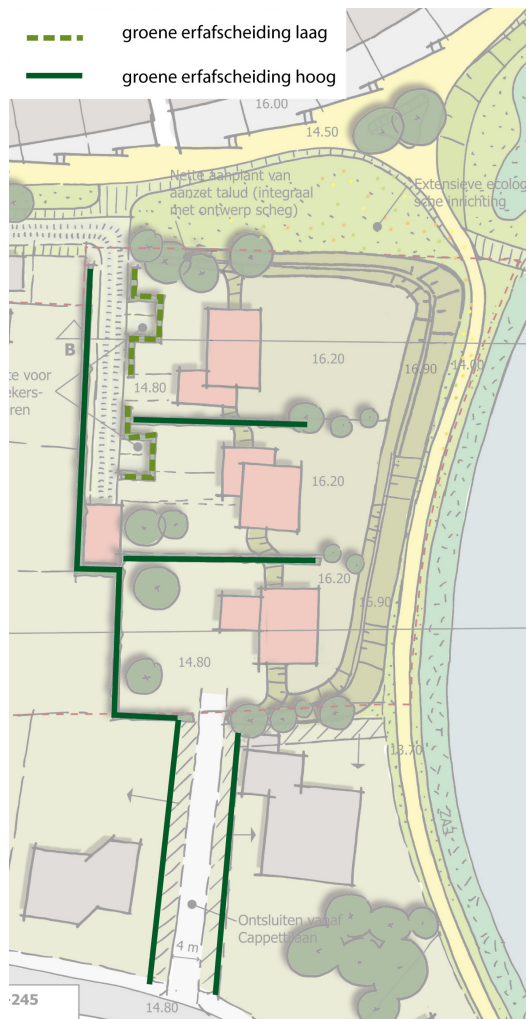
Het pad langs het water heeft voldoende breedte (2 tot 3 meter), de oever, die in bezit is van het waterschap, wordt ecologische ingericht. Het peil van het pad loopt van noord naar zuid af van 14.50 NAP (ter hoogte van deelplan 1, Hutten Zuid) tot 13.70 NAP (ter hoogte van de bestaande woningen aan de Cappettilaan). Het principeprofiel is als volgt:

- Oude IJssel
- Rietzone (EVZ)
- Pad en bermen
- talud

Erfafscheidingen

De erfafscheiding bestaat uit een aarden wal aan de scheg- en rivierzijde. Tussen de kavels onderling is de invulling vrij, met de volgende beperkingen:

- Hoge lijnvormige erfafscheidingen (max. 2,0 meter) zijn altijd groen. Voor de voorgevelrooilijn zijn geen hoge erfafscheidingen toegestaan.
- Aan noordelijke toegangsweg: hoge haag aan westzijde, lage haag aan oostzijde met daartussen parkeergelegenheid voor bezoekers.
- Aan zuidelijke toegangsweg, hoge haag in overleg met bewoners aangrenzende percelen.



Erfafscheidingen

STEDENBOUW

Drie kavels

In de schets is te zien dat er drie nieuwe kavels ontwikkeld worden, elk van circa 800 m² groot. De meest noordelijke kavel heeft een afronding naar de scheg. Hierdoor behouden de bewoners van woningtype Winde hun uitzicht richting het buitengebied. Het talud van de meest noordelijke kavel wordt met zorg aangekleed. Enkele bomen en opgaand groen markeren de aanzet van het talud. De inrit naar de kavels wordt geflankeerd door aantrekkelijk groen.

Privacy

De privacy voor de bewoners wordt gegarandeerd door het toepassen van een aarden wal. De inrichting van het perceel achter deze wal kan op meerdere (creatieve) manieren plaatsvinden. Het woongebouw kan bijvoorbeeld in de wal worden opgenomen, waarbij het parkeren onder het huis zit. Voor het aangezicht is het van belang dat er op de wal geen hoge erfafscheidingen gerealiseerd worden. Door het maaiveld achter de wal weer lager te leggen is de privacy voldoende gegarandeerd.

Rooilijn

De rooilijn waar de nieuw te bouwen woningen achter staan loopt terug naar achteren nabij de scheg. Deze ingreep benadrukt de vorm van de scheg. Het uitzicht voor de bewoners van woningtype Winde wordt op deze manier niet belemmerd.

Beeldkwaliteit

De drie nieuwe woningen zijn villa's met een hoogwaardige architectuur. De villa's ogen van buitenaf gezien alsof ze in het groen opgenomen zijn. Ze liggen deels verscholen achter de met grassen (wilde grassen, bloemrijke kruiden in extensief beheer) begroeide wal en zijn omgeven met groene beplanting. Dit versterkt het contrast met de woningen van de eerste deelplan in Hutten Zuid. De woningen staan op zichzelf en stralen hun individualiteit uit. In bouwhoogte vormen ze de overgang tussen de bestaande woningen aan de Cappettilaan en de nieuwe woningen van Hutten Zuid.



Aanzicht Hutten-Zuid Deelplan 5, groene scheg en Deelplan 1

Wonen in een wal

Voor alle drie villa's geldt het concept 'wonen in een wal'. Dit wil zeggen dat de bouwvolumes als het ware in een hoger gelegen wal 'geschoven worden'. Zie de doorsnedes A-A en B-B voor de verbeelding van dit principe. Doordat de rooilijn van de woningen terugloopt zal de zuidelijke kavel zijn buitenruimte (tuin) vooral op het lager gelegen deel (westzijde) hebben en de meest noordelijke juist op het hoger gelegen deel (zie hiervoor ook de ontwikkelingsschets op pag. 7).

Bouwhoogte en massa

De villa's kunnen opgebouwd worden in drie bouwlagen waarvan de onderste halfverdiept gerealiseerd wordt. De middelste laag wordt deels aan het zicht onttrokken door de aarden wal. De horizontaliteit van de bouwmasa is overheersend. De breedte overtreft de hoogte. Dit is ook terug te zien in het gevelbeeld.



Sfeerbeeld bouwhoogte en massa

Oriëntatie

De bewoners van de villa's kunnen optimaal profiteren van het uitzicht omdat de gevels aan de rivierzijde voldoende gevelopeningen hebben. De architectuur van de woningen speelt duidelijk met de visuele relatie tot het buitengebied. Hiervoor wordt een gebaar verwacht, bijvoorbeeld door optimaal gebruik te maken van het uitzicht. Maatgevend voor de plaatsing op de kavel zijn de rooilijn aan de rivierzijde en de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen van 4 meter.



Sfeerbeelden oriëntatie

ARCHITECTUUR

De architectuur van de villa's is hoogwaardig en eigentijds. Historiserende architectuur is niet toegestaan omdat dit niet past in de omgeving. Verder geldt:

- Heldere bouwvolumes, éénvoudige basisvormen.
- Zorgvuldige en rijke detaillering.
- Oriëntatie op de rivier en het buitengebied.
- Horizontale gevelindeling en massaopbouw.
- Materialen: Steen voor hoofdvolume; staal, zink of hout met veel glas voor toevoegingen.

De volgende pagina toont een collage met sfeerbeelden



Collage met sfeerbeelden architectuur