

Beeldkwaliteit SAOW De Residentie – Oosterdalfsen

Aanvulling op beeldkwaliteitsplan Oosterdalfsen

28 juni 2016

Hoofdpijnen beeldkwaliteit

Het plangebied van De Residentie is gelegen tussen de Welsummerweg, de nieuwe 'omgeleide' Kampmansweg en het bedrijventerrein Welsum. Het gebied is relatief laag gelegen en zal daardoor naast de functie van woongebied een belangrijke rol vervullen voor wateropvang (wadi's). De stedenbouwkundige opzet gaat uit van 'een terp' in het midden met daarom heen wadi's. Dit doet recht aan de oorspronkelijke situatie waarin de beïnvloeding van de vecht tot in dit gebied reikte. Tevens versterkt dit de gradiënt en het contrast met de hoger gelegen flanken van de es ten noorden van de locatie.

Aan de westzijde van het gebied is een houtwal gelegen, waar het Luchiespad doorheen /langs loopt. Aan de oostzijde ligt de nieuwe Kampmansweg met daaraan gekoppeld een brede (bestaande) meidoornhaag. Dit lineaire landschapselement zorgt ervoor dat er ruimtelijke gezien twee 'groene kamers' bestaan, een van de beoogde Residentie en een van een kleinschalige woonbuurt aan de oostzijde daarvan.

De afzonderlijke ligging in een groene kamer biedt ruimte voor de ontwikkeling van een onderscheidend woonmilieu.

Hoofdpijnen beeldkwaliteit woongebouwen

Oriëntatie & situering

- De woongebouwen zijn gesitueerd in een 'losse setting', maar wel een cluster vormend, gelegen in het midden van de 'groene kamer', omringd door wadi's.
- Woongebouwen hebben eenzijdige oriëntatie. Deze zijn zowel georiënteerd op de Kampmansweg en entrees, het Luchiespad en de Welsummerweg
- Representatieve 'koppen' van de gebouwen aan de zijde van de entrees
- Geen aparte bijgebouwen; alle bijbehorende voorzieningen meenemen in het hoofdvolume, met uitzondering van gebouwen voor energievoorziening en trafo's.

Massa & hoofdvorm

- Duidelijk herkenbare, eenvoudige hoofdmassa
- Basisplattegrond van woongebouw is rechthoekig

Kapvorm & richting

- Kapvorm: plat (in aansluiting op het bedrijventerrein) of zadeldak (in aansluiting op het nieuwe woongebied Oosterdalfsen)
- Minimaal dakoverstek van 0.50m.

Gevels & detaillering

- Balans tussen horizontaliteit in gevelbeeld (landelijk beeld) en verticaliteit (accenten om geleiding aan te brengen)
- Baksteenarchitectuur
- Zorgvuldige detaillering
- De gevelopeningen zijn op elkaar afgestemd

Kleur- & materiaalgebruik

- Overwegend baksteen. Metselwerk uitvoeren in aardetinten: rood of bruin
- Daken (i.g.v. kap) uitgevoerd met gebakken dakpan: kleur zwart, antraciet of rood
- Geen glimmende oppervlakken, met uitzondering van zonnepanelen
- Qua kleur en materiaalgebruik familie van de woningen (die binnen het plangebied aan de zuidzijde zijn gelegen)

Hoofdlijnen beeldkwaliteit woningen

Oriëntatie & situering

- De woningen zijn gesitueerd in een bebouwingslint langs de Welsummerweg, zo centraal mogelijk op de kavel
- Voorzijde is gericht op de Welsummerweg
- De onderlinge afstand tussen de hoofdgebouwen en de plaatsing van bijgebouwen geven een open beeld (om doorzicht en groen beeld te waarborgen)

Massa & hoofdvorm

- Duidelijk herkenbare, eenvoudige hoofdmassa
- Basisplattegrond is rechthoekig

Kapvorm & richting

- Kapvorm: zadeldak
- Nokrichting evenwijdig aan Welsummerweg, of loodrecht daarop

Gevels & detaillering

- Sobere en zorgvuldige detaillering
- De gevels zijn qua maat en schaal onderling afgestemd en op die van de woningen in de omgeving.

Kleur- & materiaalgebruik

- Combinatie van overwegend baksteen en hout. Metselwerk uitvoeren in aardetinten: roodbruin tot donkerbruin. Houten delen bij voorkeur uitvoeren in rabatdelen in gedekte tinten
- Pleister- of keimwerk niet toegestaan. Ook is plaatwerk in de materialen staal/aluminium, kunststof, glas of keramisch niet toegestaan.
- Kozijnen van hout of een ander materiaal met een soortgelijke profilering of detaillering
- Geen glimmende oppervlakken, met uitzondering van zonnepanelen
- Daken uitgevoerd met riet of gebakken dakpan: kleur grijs of antraciet.
- Qua kleur en materiaalgebruik familie van de woongebouwen (die binnen het plangebied aan de noordzijde zijn gelegen)

Wensbeeld erfinrichting

- Kavels hebben een zo groen mogelijk karakter: verhard / bebouwd oppervlak zo veel mogelijk beperken
- Maximaal één oprit
- Aan voorzijde en zijkant bij voorkeur lage groene erfafscheiding
- Aan de openbare ruimte grenzende achterzijdes en zijkanten zorgvuldig vorm geven. Bergingen, garages en erfafscheidingen 'mee ontwerpen' met de woning.

Wensbeeld openbaar groen en wadi's

Het wensbeeld van de locatie is een landelijk beeld met veel natuurlijk groen. De gebouwen staan in een landelijke setting met kruidenrijk gras, boomgroepen (van inheemse soorten) en lage hagen. In het middengebied tussen de gebouwen mogelijke accenten met bijzondere (eventueel uitheemse) soorten.

De wadi's vormen laagtes in de openbaar groenzones en zijn ingericht met kruidenrijk gras. De taludhelling bedraagt maximaal 1:3 zodat een glooiend beeld ontstaat en deze mee gemaaid kunnen worden.

De nieuwe Kampmansweg wordt begeleid door een bomenrij aan de westzijde.

Zo min mogelijk verhard oppervlak. Parkeren inpassen door middel van hagen (inheems plantmateriaal).

Beeldkwaliteit geluidsscherm westzijde

Op (een deel van) de grens met het bedrijventerrein wordt een geluidsscherm geplaatst, aan de westzijde van de bestaande houtsingel en Luchiespad. Dit om (geluids)overlast te voorkomen. Tevens is het scherm bedoeld om het bedrijventerrein vanuit Oosterdalfsen gezien beter in te passen. Aan het scherm worden de volgende beeldkwaliteitseisen gesteld:

- Eenvoudig, utilitair karakter
- Kleur: donkere tinten (grijs, groen of aardetint)
- Zo nodig begroeid met inheemse klimplanten



Luchiespad



Het plangebied



Luchiespad



Het plangebied

