

hattem assenrade beeldkwaliteitsplan

17-10-2010



WMO
do
architecten

1



2



inleiding

Assenrade is de nieuwste uitbreidingswijk van Hattem. De wijk is gepland tussen de Geldersedijk en Gaperslande en vormt een logische afsluiting van de kern Hattem. Op deze locatie komen ca. 270 woningen in verschillende woningtypen en prijsklassen. De gemeenteraad heeft eind 2007 het globale bestemmingsplan vastgesteld. Op dit moment worden verdere voorbereidingen getroffen voor de ontwikkeling van de wijk. Daarbij wordt een meer gedetailleerde verkaveling ontworpen. De invulling daarvan vraagt uitspraken met betrekking tot de beeldkwaliteit van de te realiseren woningen.

Als doelstelling voor het plan is geformuleerd: het creëren van een Hattemse sfeer. Zonder nadere verdieping geeft dit onvoldoende aanknopingspunten voor verdere uitwerking.

Om die reden worden in dit beeldkwaliteitsplan specifieke randvoorwaarden geformuleerd en toepasselijke voorbeelden en instrumenten aangereikt. Binnen dit strikte stelsel van beeld- en sfeerregels dienen de architecten te komen tot een adequate architectonische uitwerking.

Dit zal leiden tot een samenhangend beeld, waarin de voor Hattem specifieke variatie en beeldvorming kan worden bereikt.

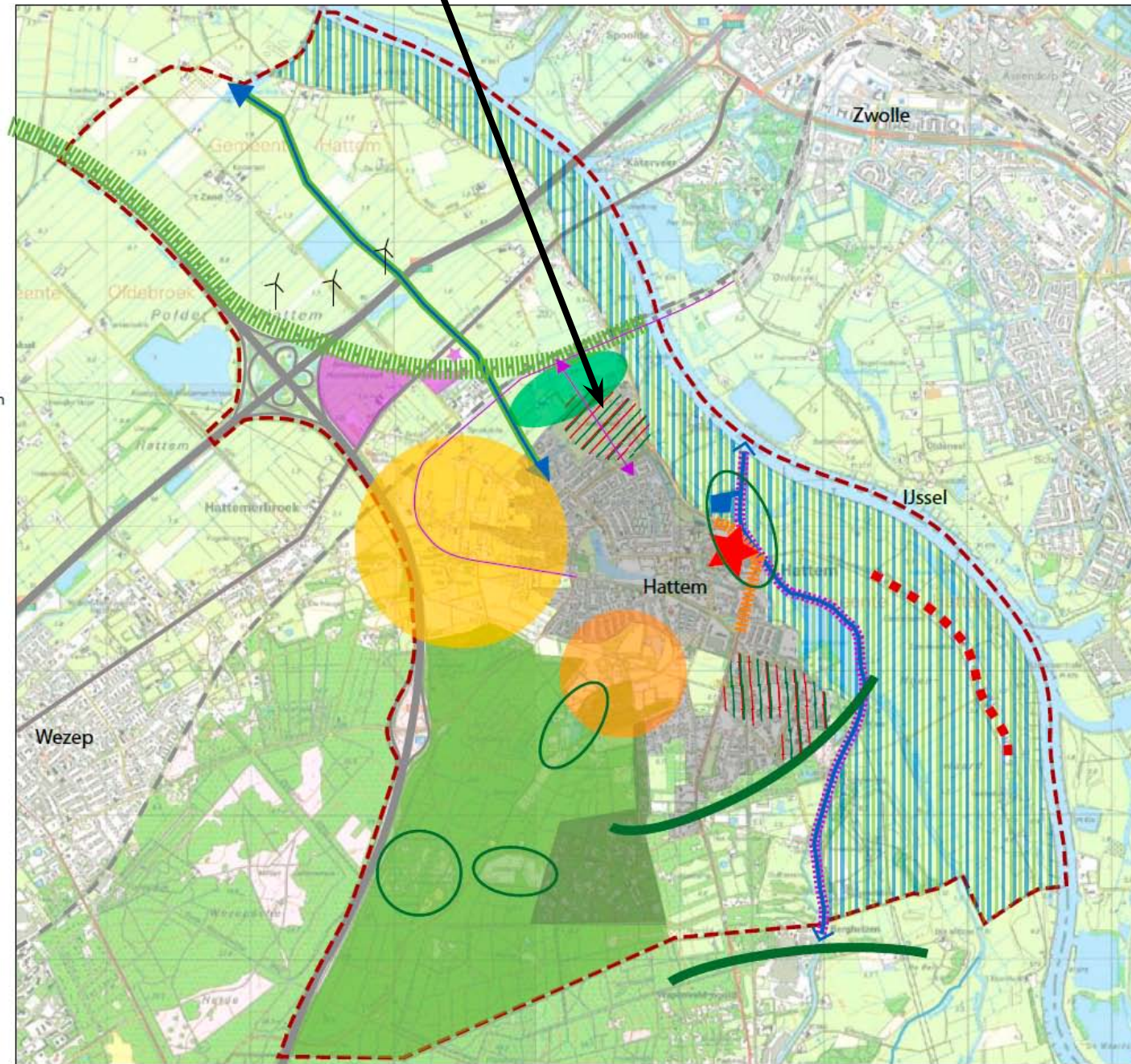
plan assenrade in ontwikkelingsvisie

3

Ontwikkelingsvisie Hattem

- LEGENDA
- Cultuurhistorische Hanzestad Hattem
 - Kwalitatief opgewaardeerde IJsselzone
 - Jachthavenontwikkeling
 - Groene woonmilieus
 - Bevaarbaar / recreatief Apeldoorns kanaal
 - Kleinschalige economische functies (wonen en recreatie)
 - Uiterwaarden met agrarisch natuurbeheer
 - Stedelijk recreatief uitloopgebied
 - Landschappelijke versterkte zone d.m.v. 'rood voor groen'
 - Landschappelijk en ecologisch versterkte zone inclusief recreatieve functies
 - Recreatief versterkte locaties
 - Hattemer poort: combinatie van natuur en sport
 - Natuurvriendelijk ingerichte Oude Middenwetering
 - Landschappelijke inpassing Hanzelijn
 - Fietverbinding over de IJssel (Rozenboomspoor)
 - Bedrijventerreinen
 - Reservering toekomstig bedrijventerrein
 - Kern Hattem
 - Windmolens

Grontmij



4

bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Assenrade" is opgesteld om de continuïteit in de woningbouw in Hattem voor de nabije toekomst te waarborgen. De meest recente uitbreidingen hebben plaatsgevonden ten noord-westen van de stad (de wijk Gaperslanden). In aansluiting hierop zal het plangebied Assenrade worden ontwikkeld. De locatie is al in het ROM (Ruimtelijk Ontwikkelings Model, juni 2008) en in de Visie Wonen in de gemeente Hattem tot 2018 aangewezen als toekomstige uitbreidingslocatie. Uitgangspunt bij de inrichting en de bouw van de wijk is te streven naar een "integrale duurzaamheid". Dit is een breed begrip dat in grote lijnen inhoudt dat er gebouwd wordt voor nu en in de toekomst, waarbij woon- en leefkwaliteit behouden blijft. Er is sprake van differentiatie in woonplekken en de beeldkwaliteit wordt zorgvuldig gekozen. De ambitie is het streven naar een kwalitatief hoogwaardig woongebied met, op strategische plaatsen, een hoge beeldkwaliteit. Het bestemmingsplan kent een globale opzet. Daarin zijn de belangrijkste principes van de gehele te realiseren woonwijk vastgelegd, maar er wordt feitelijk pas gebouwd nadat uitwerkingsplannen zijn vastgesteld.



5

6

de context



7

8

wonen aan en in het landschap



9



10



verkavelingsplan

In de uitwerking van het bestemmingsplan is een basisopzet ontworpen waarbij, binnen een helder herkenbare totaalstructuur, een grote variëteit aan invullingen kan worden voorgesteld.

Bouwblokken zijn opgebouwd uit kleinere units, variërend van vrijstaande woningen, vierlingen, twee-onder-een-kap-woningen, blokjes van 3 en 4 woningen of veelvouden daarvan.

Het merendeel van het parkeren is opgelost binnen het bouwblok, alleen het bezoekersparkeren is in het openbaar gebied geregeld, waardoor dit voor een belangrijk deel vrij van parkeren kan worden gehouden.

De meeste woningen hebben een randpositie en zijn gesitueerd aan een groengebied of aan het water.

Elk bouwblok vormt een ensemble van kleinere eenheden, waarbij gevelsprongen, verschuivingen, variatie in voortuinen en variatie in blok lengtes worden ingezet om een "Hattense" sfeer op te roepen.

Open hoeken bij de 2/1-kap woningen, doorzichten door het blok heen en het inzetten van de groene tuinen als medebeeldbepaler versterken dit beeld.

11



12



primaire beeldkenmerken

In het plan wordt gestreefd naar een Hattemse sfeer. Wanneer we deze beschrijven in termen van beeldkwaliteit, dan wordt deze gekenmerkt door een informele, bijna nonchalante situering van woningen.

In Hattem-centrum treffen we een bijna archetypische vorm van een woning aan: het gaat dan om een eenduidige massa-opbouw: 1-2 lagen met kap. Veel voorkomend zijn zadeldaken (twee parallelle dakvlakken met puntvormige kopgevel) en schilddaken (twee parallelle dakvlakken met op de koppen twee driehoekige dakvlakken).

Dakvlakken blijven altijd binnen het bebouwingsvlak, goten zijn uitgebouwd en soms geornamenteerd. Kopgevels lopen altijd door tot boven het dakvlak. Daken en kopgevels hebben een steile hellingshoek.

De woningen zijn uitgevoerd in metselwerk in verschillende tinten, of zijn wit gekeimd of gestuct. Bovendien zijn verschillende vormen van ornamentiek aanwezig

Deze archetypische "Hattemse" vorm nemen we als uitgangspunt voor de bebouwing in Assenrade.

13



14





15

De beeldkwaliteit van het plan Assenrade wordt bepaald door een aantal beeldkenmerken die refereren aan bestaande beelden in Hattem, zonder dat er sprake is van het letterlijk kopiëren daarvan of het nastreven van een "retro" architectuur.

Gezocht wordt naar een invulling, welke gebaseerd is op "klassieke" vormen, verhoudingen en ornamentiek, maar die er vervolgens een eigentijdse invulling aan geeft.

Het beeldkwaliteitsplan introduceert heldere uitgangspunten, die op verschillende schaalniveau's van toepassing zijn:

- 1 heldere basistypes
- 2 afwisselende blokopbouw
- 3 heldere klassieke gevelindeling
- 4 pakket ornamentiek
- 5 pakket appendages
- 6 palet van kleuren en materialen
- 7 serie vormafspraken

In het navolgende worden deze aspecten in detail nader uitgewerkt.

16

Het is hierbij de bedoeling, dat alle uitgangspunten tegelijkertijd worden toegepast om op een eenvoudige manier veel variatie te bereiken binnen de gedefinieerde planidentiteit.

De basistypes zijn helder herkenbaar per blok of blokdeel; de gevelindeling geeft de samenhang in het plan, terwijl de ornamentiek, verschillend per blok of blokdeel, juist voor de verscheidenheid zorgt. Dit in samenhang met het kleur gebruik van het gevelmateriaal, dat per basistype, per blok of blokdeel essentieel verschillend is.

De dakpannen en het schilderwerk zorgen weer voor de eenheid in het plan. Conform het kleur gebruik in de aangrenzende wijk(en) omschrijft het plan een palet grijze tot zwarte dakpannen.

De budgetten vanuit de programmatische categorieverdeling, de marktsituatie, maar ook de verkaveling met veel zijtuinen zullen leiden tot veel optionele aanbouwen. Vooral die aan de zijgevels zullen beeldbepalend worden. Door het pakket "appendages" wordt hiervan een aanvullend samenhangend beeldthema gemaakt. De verscheidenheid zit dan in de individueel gekozen functies. De rechtstreeks aan de straatgevel aangebrachte appendages worden projectmatig aan gebracht.

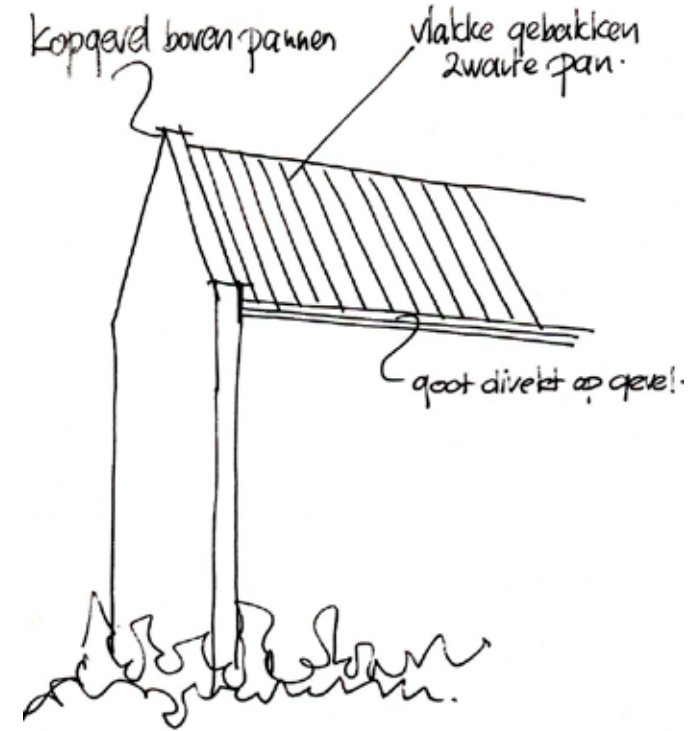
uitgangspunten beeldkwaliteit

- 1 heldere basistypes
- 2 afwisselende blokopbouw
- 3 heldere klassieke gevelindeling
- 4 pakket ornamentiek
- 5 pakket appendages
- 6 palet kleuren en materialen
- 7 serie vormafspraken

17



18



basis-type

Het totale plan wordt opgebouwd vanuit een basis-type. Het gaat om een eenduidige bouwvorm van het hoofdhuis van 2 lagen met kap. De doorsnede is altijd symmetrisch. Bij het senioren programma is een doorsnede van ca 1,5 verdieping met kap mogelijk

Bij de keuze van de kap zijn als mogelijkheden beschikbaar: langs- of dwars zadeldak, beide met een verplichte dakhelling van ca. 48 graden. Het dak blijft altijd binnen het bouwvlak.

Bij de geschakeld woningen kan bij budgetaire problemen bij de langskapwoningen uitgegaan worden van een dakhelling van 35 tot 48 graden

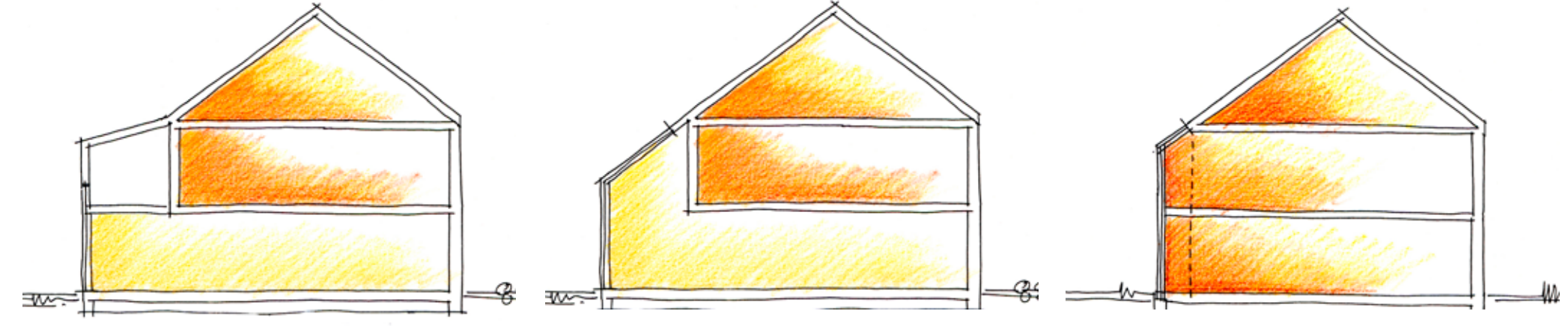
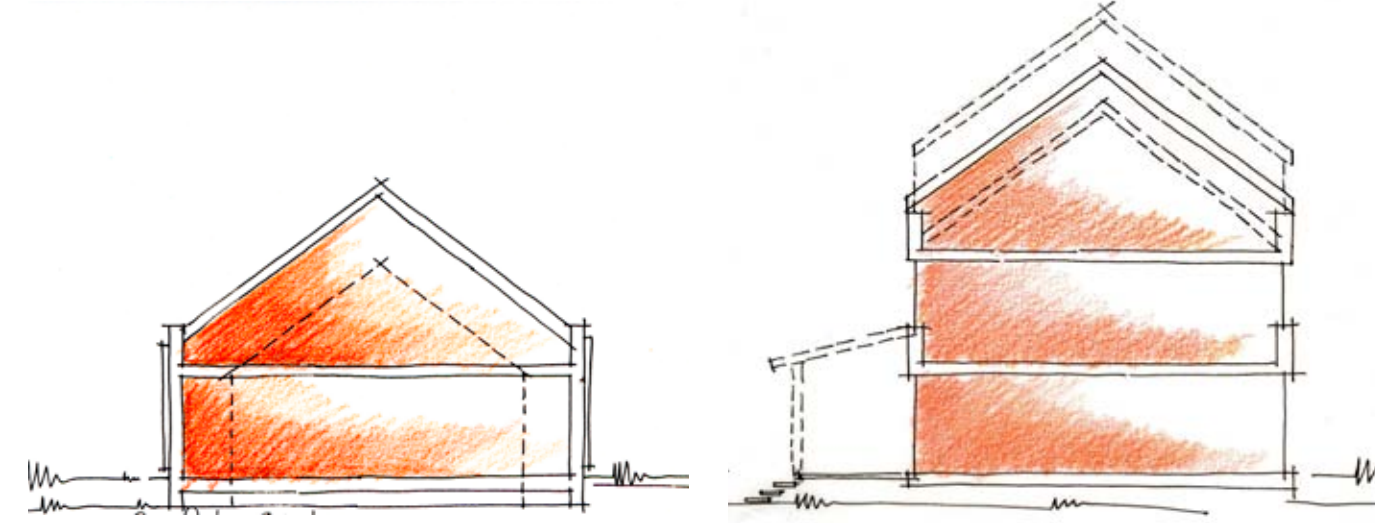
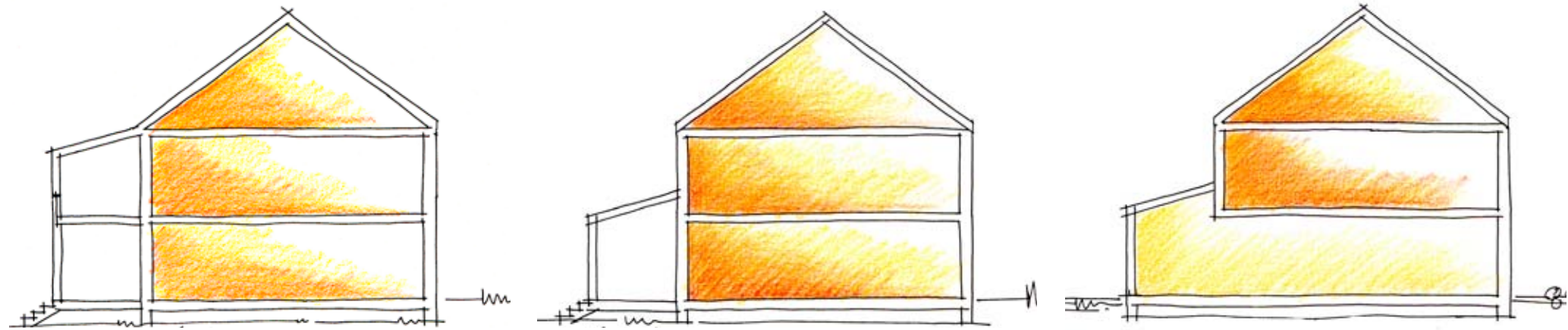
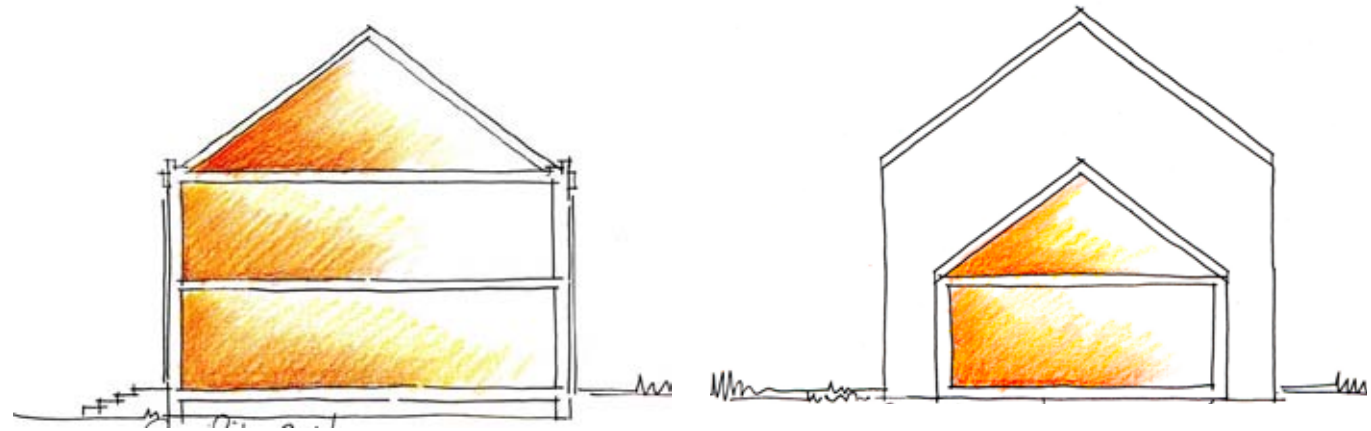
Het gevelvlak loopt voor de dakrand langs waarbij kopgevels overal boven de kap steken en de overige gevels de dakrand afdekken.

Goten worden buiten het gevelvlak als apart element direct tegen de gevel toegevoegd.

symmetrisch in hoofdmassa

19

20 geschakelde woningen doorsneden thematiek



Dit referentiebeeld is bedoeld om het principe van de horizontale en verticale bloksprong te illustreren. Ook geeft het een beeld van de klassieke gevelindeling. Het beeld is niet representatief voor de dakbeëindigingen en de kleuren.



De basistypen worden samengevoegd tot blokken. Blokken van 5 woningen of minder worden als eenheid vormgegeven. Indien het blok uit meer dan 5 woningen bestaat wordt het geknipt in meerdere blokdelen door middel van een sprong in de diepte en in de hoogte. De hoogtesprong kan vervangen worden door een door het pannenvlak naar boven getrokken bouwmuur. Ieder blok of blokdeel heeft, t.o.v. het naast gelegen blok of blokdeel, zijn eigen kleur en zijn eigen ornamentiek.

De vrijstaande woningen dienen te bestaan uit een helder hoofdhuis met een 2- of 3- raams indeling. Appendages dienen thematisch te worden gekozen (erkers, veranda's, uitbouwen, balkons etc.). Per woning een eigen kleur toe te passen. Kaprichting volgens de lengterichting in de situatietekening. De soort ornamentiek is bij de vrije kavels vrij en bij de projectmatige vrijstaande dient een relevante afwisseling nagestreeft te worden.

De 2/1-kap woningen, op de hoeken van de blokken, dienen te worden vormgegeven als een twee-eenheid van 2 verschillende basistypen. Kappen dienen te verspringen en/of ten opzichte van elkaar 90' gedraaid.

De 2/1-kap woningen in de tussenliggende rijen kunnen per 2-eenheid gelijk zijn, waarbij de verschillen tussen de 2-eenheden worden gemaakt in de thematische keuze van de ornamentiek, de appendages en de kleuren.

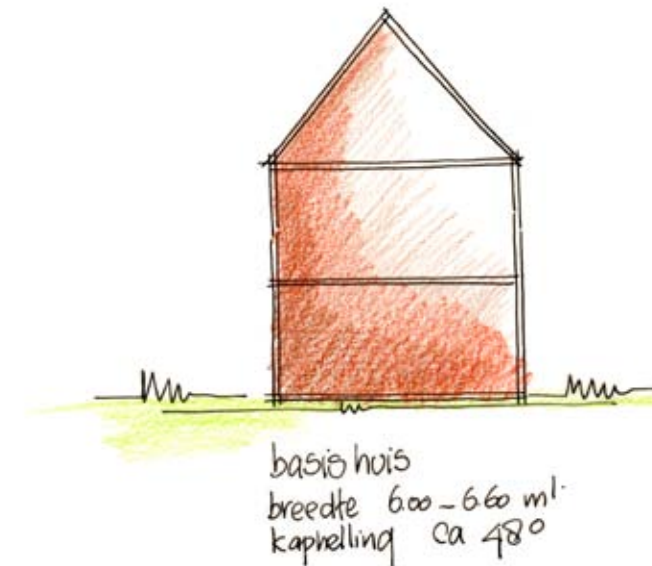
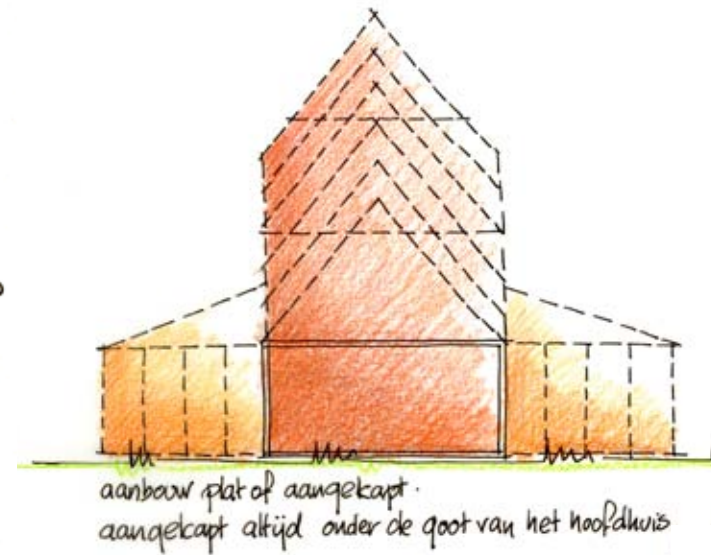
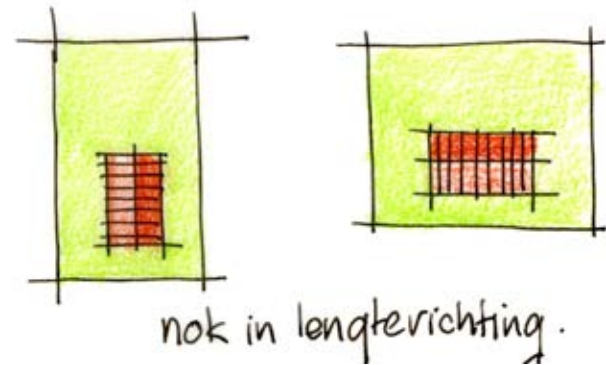
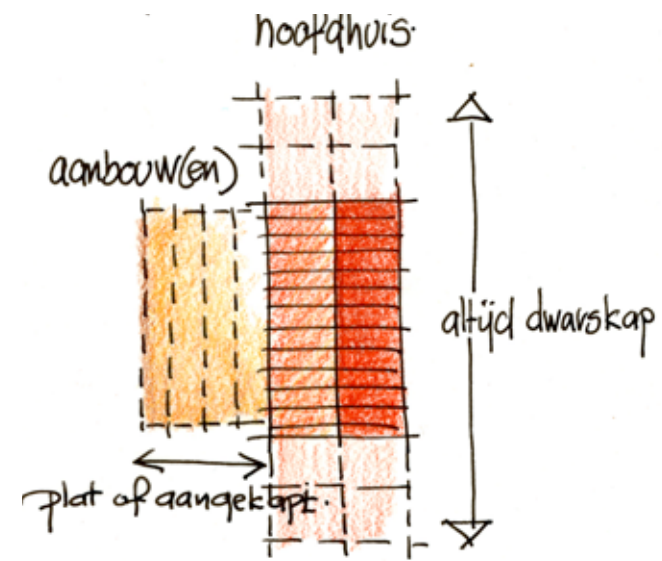
De korte blokken (4 woningen en korter) worden als zelfstandig element behandeld met dezelfde doorsneden, kleur, ornamentiek en gevelindeling.

De langere blokken (5 woningen of langer) bestaan uit blokdelen tussen de sprongen in het blok.

Bloksprongen kunnen worden uitgevoerd in horizontale zin (situatie) en in verticale zin in de vorm van lichte hoogteverschillen in de dakvlakken of door een door het dakvlak doorgesloten bouwmuur.

Per blokdeel wordt een eigen kleur, ornamentiek en gevelindeling toegepast. Een blokdeel is maximaal 6 woningen.

23



24

vrijstaande woningen doorsneden opbouw



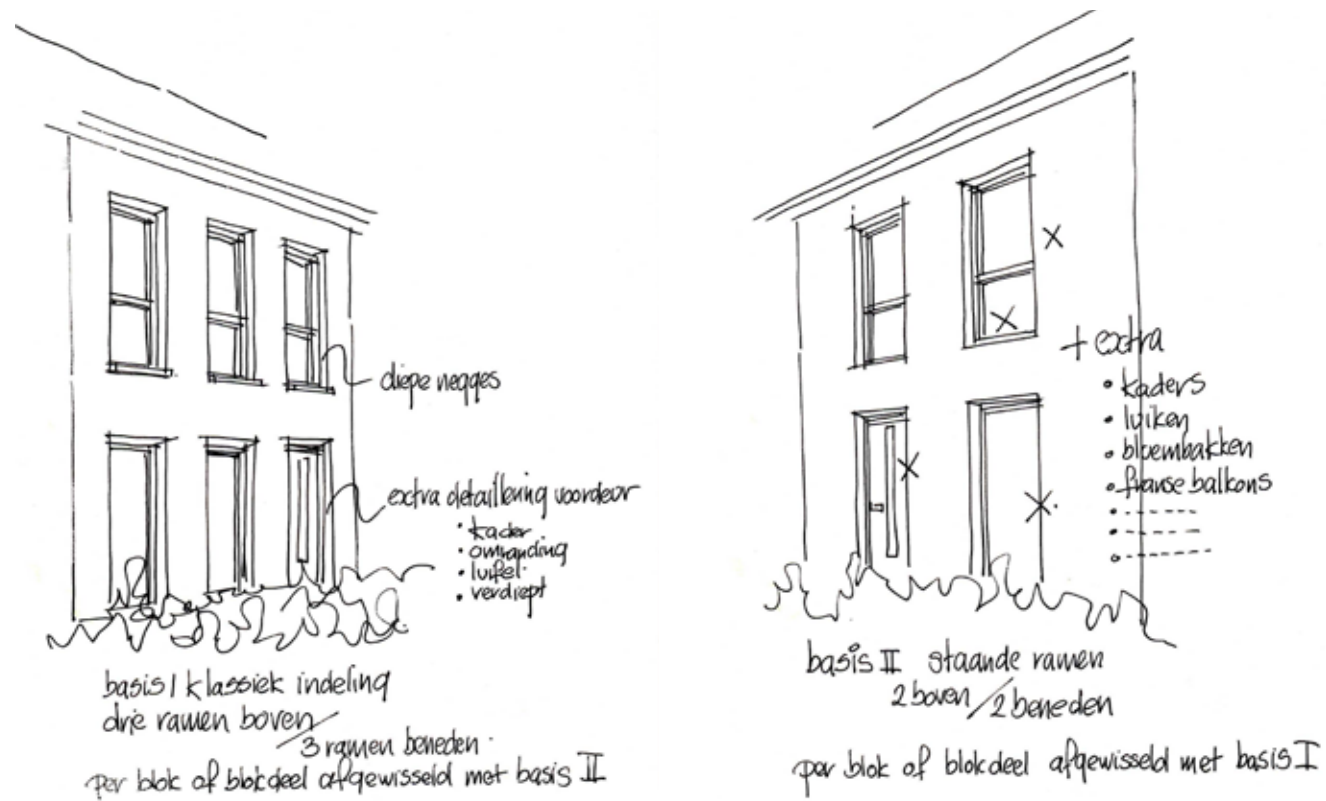
Bij de vrijstaande woningen gaan, afhankelijk van de verkavelingswijze, verschillende beelden ontstaan. Bij de langere rijen met smallere kavels wordt het beeld bepaald door de dwarskappen; bij de dubbele verkaveling met kavels die vierkanter zijn, ontstaat vanzelf een afwisseling van langs- en dwarskappen. Bepalend hierbij is dat de nok altijd in de lengterichting van het huis loopt volgens de situatietekening.

Dit hoofdhuis is ca 6.00-6.60 m1 breed; minimaal 2 verdiepingen hoog (eventueel gedeeltelijk); diepte is vrij; op het hoofdhuis een dwarskap met een helling van ca. 48 graden en de eerder omschreven detailleringen; er kunnen dus verschillende hoogtes toegepast worden binnen het hoofdhuis, waardoor een voor- en achterhuis kunnen ontstaan.

Tegen de zijkanten van het hoofdhuis kunnen de aanbouwen geplaatst worden; plat of aangekapt tegen het hoofdhuis, zodanig dat de kap altijd op voldoende afstand onder de goot van het hoofdhuis aangrijpt. De hellingshoek is dan altijd kleiner dan 48°.

Een garage kan in de aanbouw of in het hoofdhuis, maar kan ook als een los huisje met een kap van ca.48°in de tuin geplaatst worden.

25



26



gevelindeling

Per woning kent de gevel een "klassieke" indeling.

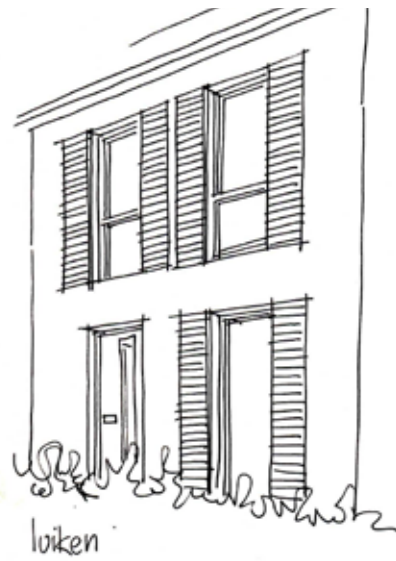
Per laag wordt een indeling toegepast van 2 of 3 ramen. Deze worden als zelfstandige gaten in de gevel, met een diepe negge en in samenhang met de ornamentiek vormgegeven.

De vormverhoudingen dienen stand te zijn, dat wil zeggen dat de horizontale maat kleiner is dan de verticale maat (in een verhouding van ca. 1 op 2).

Kozijnhout uit te voeren in wit.

Per blok of blokdeel komt dezelfde raamindeling voor.

Ramen mogen worden uitgevoerd als franse balkons.



Ieder blok of blokdeel, tweekapper of vrijstaande woning heeft een eigen ornamentiek ten opzichte van de/het naast gelegen blok, blokdeel, tweekapper of vrijstaande woning.

Deze ornamentiek bevindt zich in ieder geval in het gevelvlak als herkenbaar gevelthema en moet zodanig van effect zijn, dat er duidelijke verschillen ontstaan in het aanzien ten opzicht van het aangrenzende thema.

Dit kan in de vorm van een glad gestucte en of gekeimde omrandingen, kozijnkaders, bloembakken, bijzondere ontworpen hekken bij franse balkons, luiken, bijzondere uitwerking van de voordeur en entree, van sprongen voorziene metselwerkstructuren etc.

Goten dienen in een strakke, onopvallende (eventueel onafgetimmerde) vormgeving te worden uitgevoerd, dan wel volledig te worden "weggedetailleerd" (verholen goot).

Toepassing van betonelementen, zoals stroken en lateien is niet toegestaan.

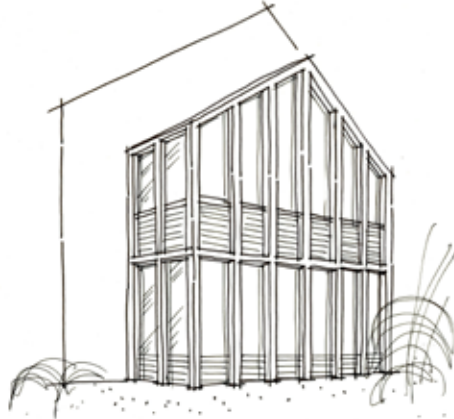
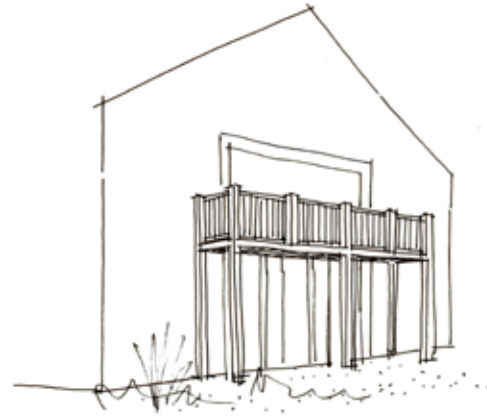
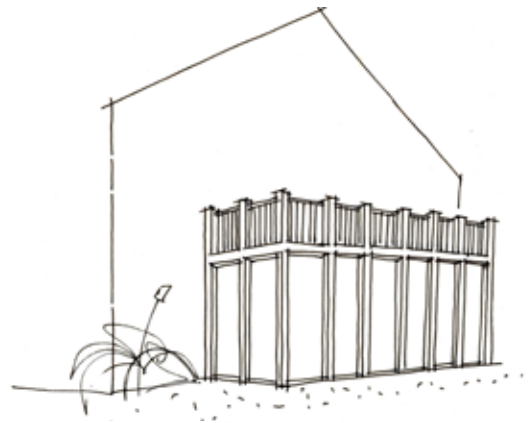
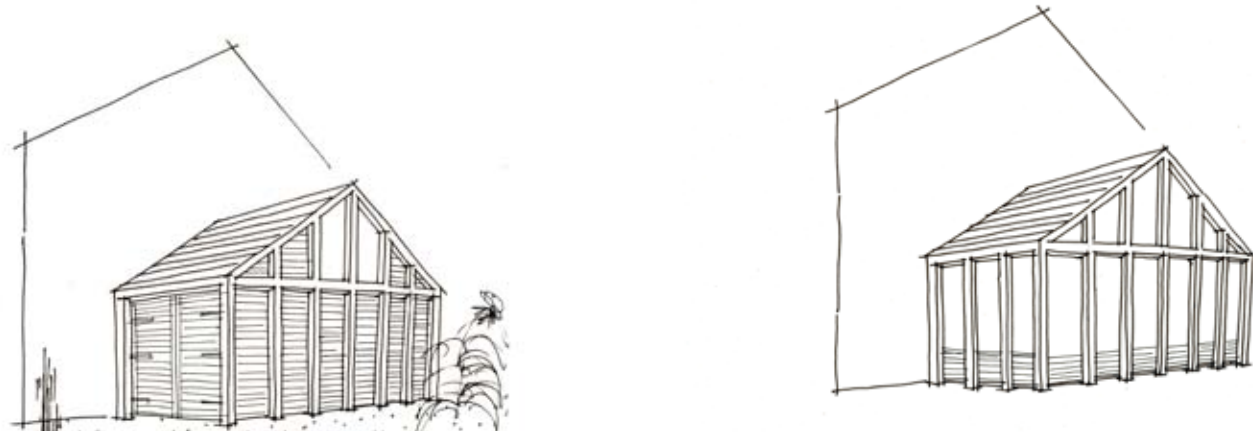
29



30

extra aandacht voor entree's en voordeuren





appendages

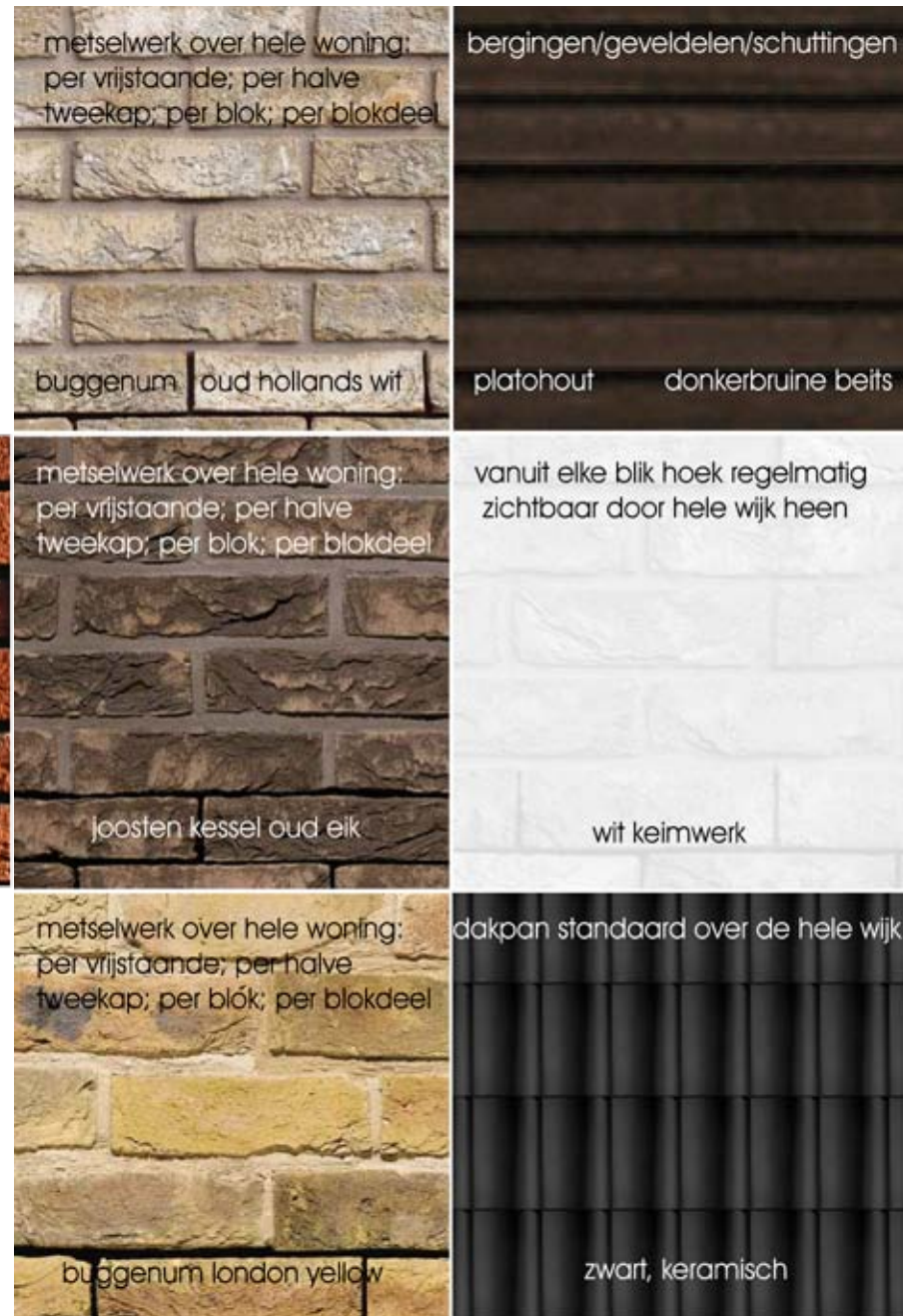
De basiswoningen kunnen worden uitgebreid met appendages in de vorm van erkers, veranda's, balkons en uit- en aanbouwen en op sommige plekken ook garage's. Omdat de verwachting is dat dit relatief vaak gaat voorkomen ook op zichtlocaties, wordt hiervan een aanvullend samenhangend beeldthema gemaakt en dient er ook met dit uitgangspunt ontworpen te worden.

De appendages dienen zich in stijl en materiaalgebruik te onderscheiden van het basishuis cq. hoofdhuis en worden uitgevoerd in hout en wit geschilderd. De vorm wordt bepaald door de functionele invulling. Bij de grotere aanbouwen kan ook metselwerk geïntroduceerd worden.

Appendages kunnen worden voorzien van een kap, waarvan de nok zich dient te bevinden onder de goot van de kap van het basistype. Appendages dienen te worden vormgegeven als losse elementen die zelfstandig op of tegen het basismodel worden gebracht.

De appendages die aan straatzijde van de woningen worden gebracht, zijn projectmatig en kunnen vallen onder de ornamentieke gevelthema's.

Aan de zij- en achterzijde kunnen de appendages bewoners keuze zijn en daardoor ook verschillend van vorm.



de genoemde merknamen dienen om kleur en kwaliteit aan te geven en over te brengen; zij dienen vervolgens bij nadere keuzes opgevat en aangevuld te worden met "of gelijkwaardig"



Het basishuis of hoofdhuis wordt altijd uitgevoerd in metselwerk in zichtwerk, eventueel gekeimd. Stuc- en keimwerk is altijd wit en/of wit/grijs. Zichtwerk wordt altijd uitgevoerd in een van de 4 voorgeschreven en bemonsterde basiskleuren en met donker terugliggend voegwerk. Een afwijkende plint is mogelijk.

Daken worden gedekt met zwarte, grijze of anthraciet geëngobeerde, gebakken, vlakke pannen. Een en ander conform de bemonstering die dwingend is voorgeschreven.

Goten dienen in zwart of donkergrijs te worden uitgevoerd, dan wel als vrijhangende mastgoot met kraal. Afwijkingen in overleg.

Kozijnen kunnen worden uitgevoerd in materiaal naar keuze (hout, kunststof of aluminium); toepassing van kunststof is alleen toegestaan in een aangepaste slanke profilering met negges in het kozijn en de ramen.

Alle kozijnen en appendages wit, draaiende delen en accessoires in kleur (oud hollandsse kleuren). Eventuele paneelvullingen in donkere kleurstelling.



wadi



hagen



veranda's



35

36



overgangszones woning-openbaar



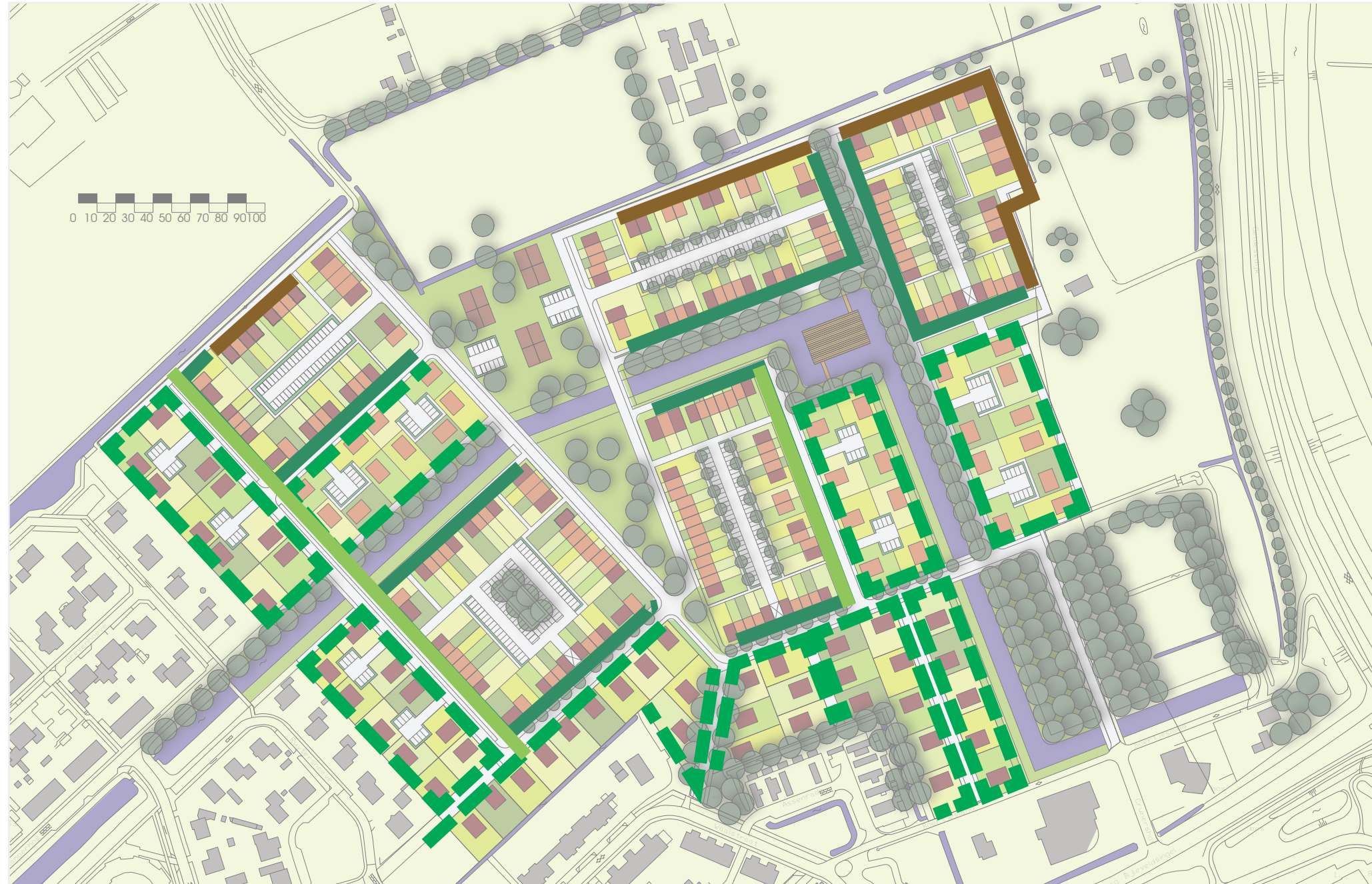
Bij dorps bouwen is de kwaliteit van de overgangsgebieden bepalend voor de totale kwaliteit van de dorpse beleving. Het totale erf moet worden gezien als een groen gebied waarop de bouwmassa bijna achteloos is neergezet. Doorkijken vanuit het openbaar gebied via private erven zijn belangrijk. Toepassing van erfscheidingen mogen het groene en nonchalante beeld niet verstoren en dienen in een "groene" uitvoering ontworpen te worden. Toepassing van heggen, hagen, gevelbeplanting dient als basisonderdeel van de bebouwing te worden ingezet.

In principe wordt een driedeling gehanteerd:

- 1 wadi, verdiepte groene zone, in de situatie aangegeven ter plaatse van het groene middengebied
- 2 veranda's, in de situatie aangegeven langs de buitenranden van het plan.
- 3 hagen, in alle overige situaties langs de buitenranden van de samengestelde blokken.

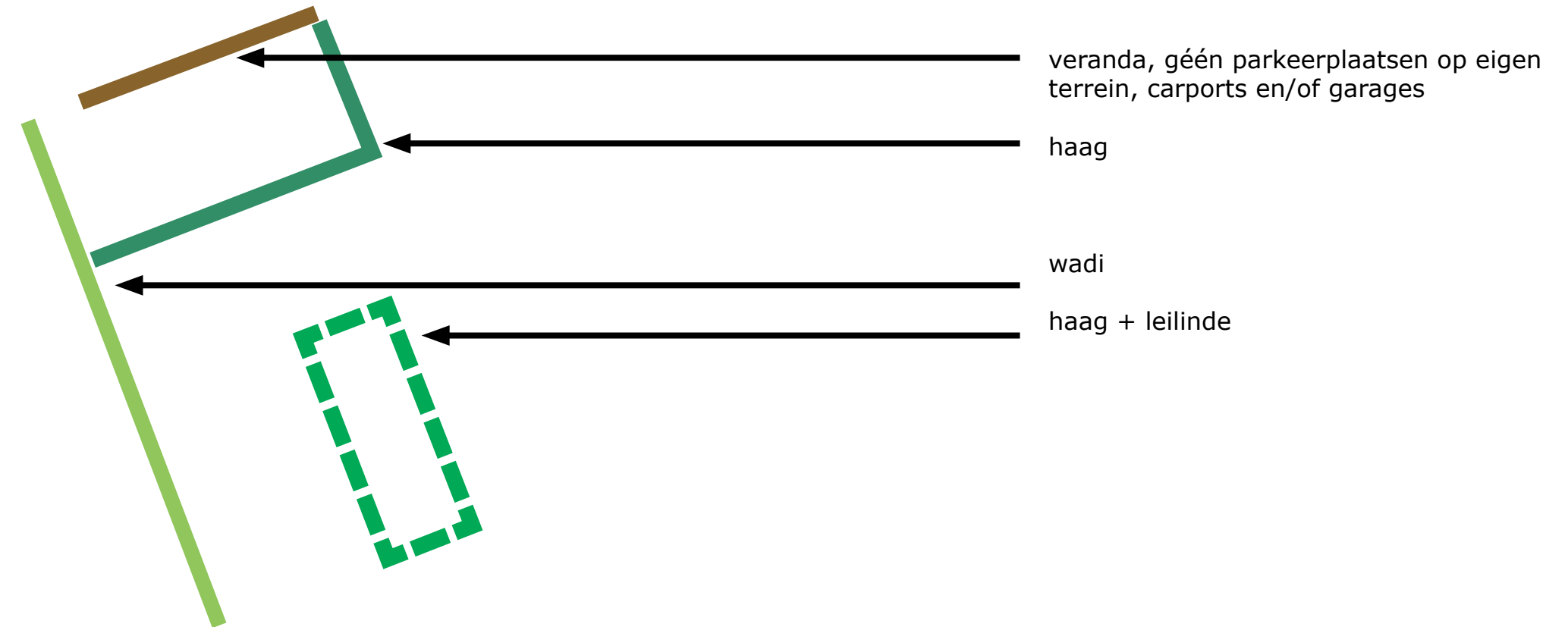
Als subvariant van de hagen wordt een combinatie met leilindes voorgeschreven. Dit geldt, zoals op de situatie aangegeven, voor de buitenranden van de samengestelde blokken met vrijstaande en 2/1-kap woningen.

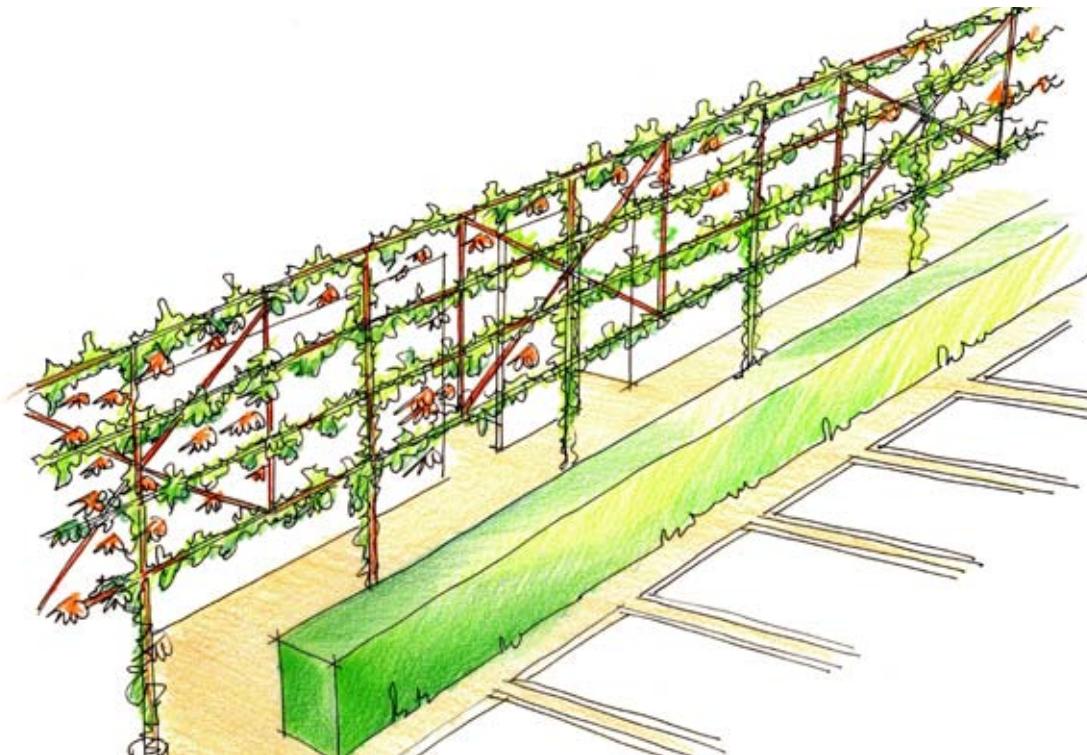
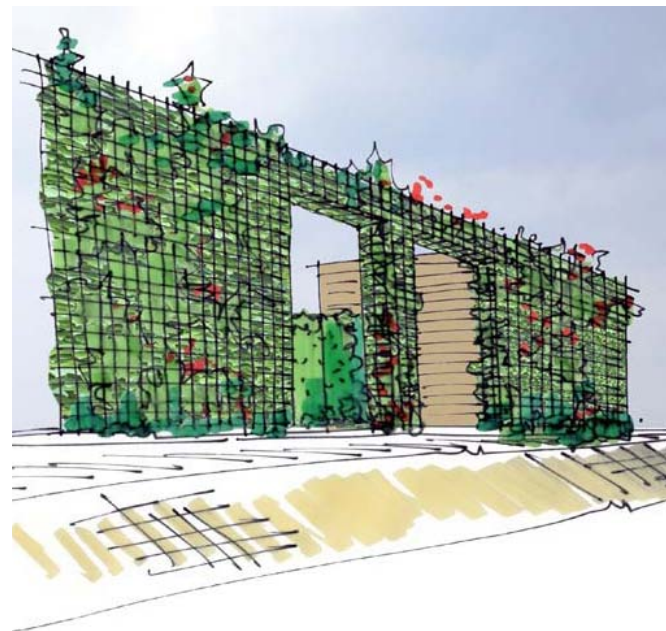
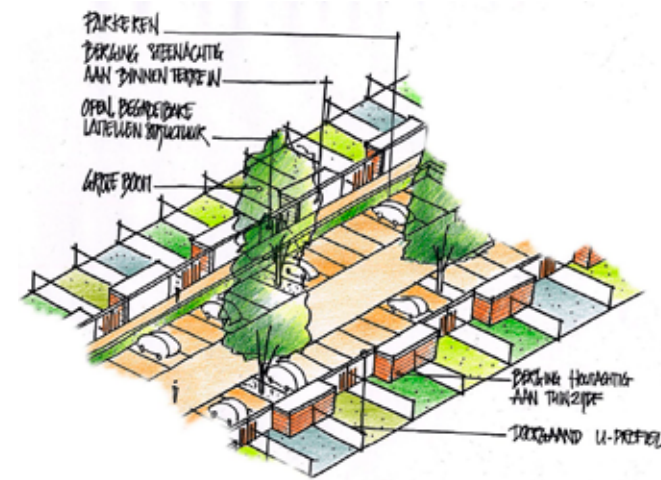
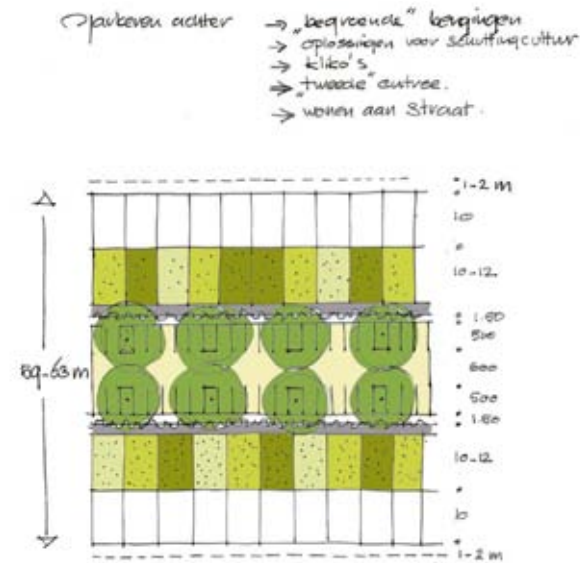
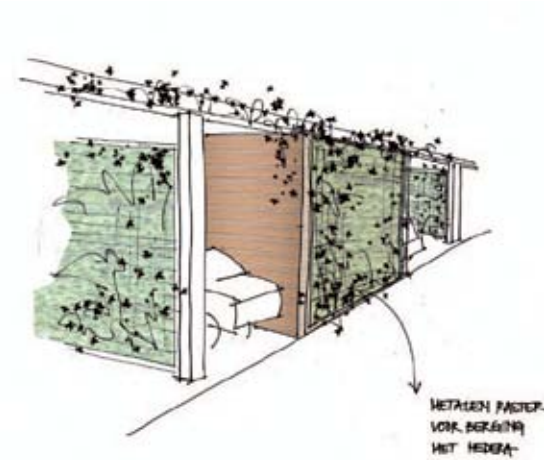
37



38

overgangszones woning-openbaar





parkeren op binnenterreinen

Om de kwaliteit van het openbare domein te maximaliseren, is het van belang het parkeeraanbod hierbuiten op te lossen. In het stedenbouwkundige plan zijn daartoe binnen de bouwblokken velden gereserveerd, waarop in ieder geval het parkeren voor de bewoners kan worden opgelost. De inrichting van deze gebieden moet aansluiten bij de groene en informele sfeer die binnen de bouwblokken wordt nagestreefd.

De parkeerplaatsen worden met hagen omsloten, waardoor een groene scheiding ontstaat tussen de voetpaden en parkeerplaatsen. De bestrating van de voetpaden heeft een frisse heldere kleur. In de hagen worden bomen geplant eventueel als leilindes en zo mogelijk geurend en bloeiend. Per hof verschillend van geur en kleur.

De bergingen dienen zorgvuldig ontworpen en uitgevoerd te worden, omdat zij ook medebepalend zijn voor de sfeer op de parkeerhoven. De bergingen zijn aan de parkeerzijde begroeid over de hele hoogte met hedra. Er is een ontworpen toegang naar de tuin en de afvalkliks zijn op een ontworpen plek uit het openbare zicht geplaatst. Erfafscheidingen tussen de tuinen onderling worden als ontworpen opties aan de kopers aangeboden.

41



hagen rondom parkeren
 leibomen in hagen geplant (bloeiende vruchtdragende bomen)
 frisse kleuren bestrating
 zorgvuldig in eenheid afgewerkte bergingen en toegangsdeuren naar tuinen (geheel of gedeeltelijk begroeid)
 ontworpen plek voor vuilcontainers in achtertuin
 per hof een aantal grotere bomen



42

afwerking parkeren op binnenterrein





karakter openbaar gebied: strakke moderne materialen en detailleringen in aan sluiting op een natuurlijke ruigheid van het openbare groen



karakter entreebos



inrichting openbaar gebied

De integratie van de groene kwaliteit van de privé-erven en die van het openbaar gebied is essentieel voor de beleving van de dorps atmosfeer.

In de uitwerking en detaillering van het openbaar gebied moet worden gestreefd naar een beeld van integratie van de verschillende functies (lopen, rijden, parkeren, verblijven).

Scheiding in functies dient tot uitdrukking te worden gebracht in subtiel verschillen (hoogteverschil, tintverschil in materiaal) en mag niet leiden tot een grote scheiding in het materiaalgebruik.

Overgangen dienen zacht te worden vormgegeven, waarbij ruimte is voor een graduele overgang, eerder dan een principieel verschil.

De natuurlijke elementen binnen het plan (waterranden, parkzone) worden op een ruige manier ingevuld, waardoor een natuurlijk beeld ontstaat.

45



karakter van de groene wig in samenhang met de vijver; ruig bloeiend en geurend groen met argeloze paden; per seizoen wisselend beeld; karakter vijver in aansluiting op de bestaande vijver; vlonder van hout laag op het water



46



**Beeldkwaliteitsplan
Assenrade Hattem**

is opgesteld in opdracht van:

gemeente Hattem

door:

van Woerkom de Brouwer
ruimtelijke planning en architectuur bna
Hamersveldseweg 49
3833 GL Leusden
033-4952132
info@vanwoerkomdebrouwer.nl
www.vanwoerkomdebrouwer.nl

