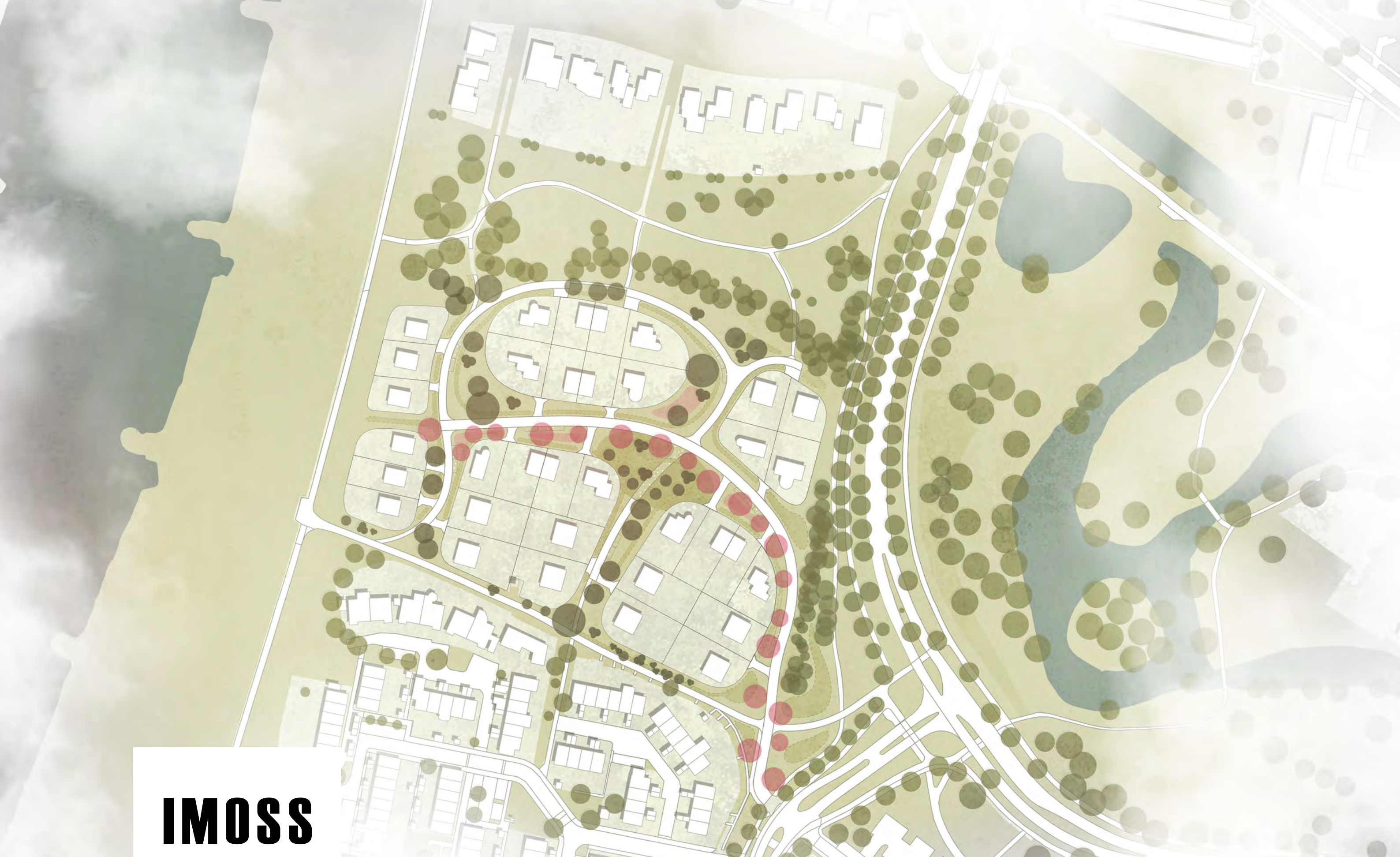




IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

BEELDKWALITEITSPLAN, PARK HELBERGEN FASE 2

12 JULI 2021
17904-R

1. INLEIDING

3

PLANKAART

3

2. BEELDKWALITEITSPLAN

4

KAVELNUMMERS.....

4

PROGRAMMA

5

PARKEREN.....

6

SFEREN

7

ARCHITECTUUR.....

8

ROOILIJNEN.....

14

ERFAFSCHIEDING.....

15

3. KAVELPASPOORTEN

17

KAVELPASPOORTEN.....

17

1. INLEIDING

Het ontwerp is gebaseerd op bomenlaan met daaraan gelegen woonclusters in het groen. Dit model geeft de meeste verbinding tussen Park Helbergen en de bestaande omgeving. Het karakter van een centrale bomenlaan geeft bovendien statuur aan de nieuwe wijk. Vanuit het Bloesemlint zoals de bomenlaan wordt genoemd vertakt het stratenplan. Tussen de hoofdzakelijk groene ontsluitingsstructuur liggen clusters van woningen. Het geheel is landschappelijk en sierlijk in het gebied gelegd zodat de parkachtige setting het beste tot zijn recht komt. Er is een goede balans gevonden tussen uitgeefbaar en niet-uitgeefbaar terrein. Door de opzet van wooncluster met een fijnmazig netwerk van openbare ruimte krijgt het watersysteem ook een subtiële en geraffineerde opzet.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft richting en ambitie aan de bebouwing in het plan. Per kavel is er een kavelpaspoort opgesteld. Tevens zijn er algemene beeldkwaliteitseisen opgesteld in schrift en beeld.

Dit beeldkwaliteitsplan dient als beoordelingskader voor alle toekomstige bouwplannen in Park Helbergen fase 2.

2. BEELDKWALITEITSPLAN

In dit beeldkwaliteitsplan heeft elk kavel een uniek kavelnummer. Dit kavelnummer correspondeert met het kavelpaspoort dat is opgesteld. Tevens is er per kavel een oppervlaktemaat opgegeven.





Programma	Aantal	Percentage
Categorie: duur		
Twee onder één kap	8	24%
Vrijstaand luxe dijkwoning	6	18%
Vrijstaand (geschikt voor levensloopbestendig)	20	59%
Totaal aantal woningen	34	100%



Parkeerbalans

Parkeernormen volgens CROW 2012

Matig stedelijk - rest bebouwde kom

Woning typologieen	Aantal	Norm	Behoefte
Twee-onder-een-kap woning koop	8	2,1	17
Vrijstaande woning koop	26	2,1	55
Behoefte totaal	34		71,4

Parkeervoorzieningen	Aantal	Norm	Gerealiseerd
Parkeren openbaar gebied	18	1	18
Dubbele oprijt duur	35	1,70	59,5
Getekende parkeervoorzieningen			77,5

Verschil norm		77,5	- 71,4	= 6,1
---------------	--	------	--------	-------

Er zijn een zestal woonsferen in het plan. Deze woonsferen zijn bedoeld om een stevige ambitie neer te zetten als het gaat om het woningontwerp. Daarbij is het nadrukkelijk de bedoeling dat het woningontwerp een relatie krijgt met het onderliggende stedenbouwkundig ontwerp. Per kavel is aangegeven welke woonsfeer van toepassing is.

LEGENDA

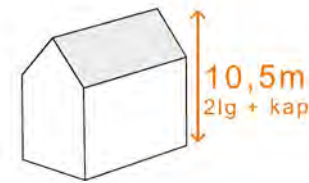
-  Wonen aan het bloesemlint
-  Wonen aan de boomgaard
-  Wonen aan de dijk
-  Wonen aan park Helbergen
-  Wonen in de scheg
-  Wonen aan De Waarden



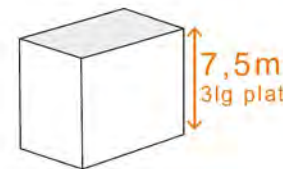
RANDVOORWAARDEN

Vanuit het bestemmingsplan zijn een aantal randvoorwaarden meegegeven waaraan nieuwe woningen moeten voldoen.

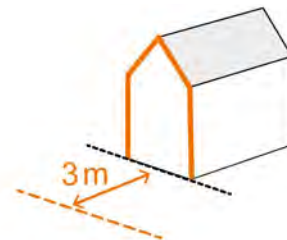
Deze zijn tevens doorvertaald in de kavelpaspoorten per kavel, waar ter plaatse ook uitzonderingen/afwijkingen zijn benoemd.



Woningen met twee lagen + kap mogen gebouwd worden tot een max. van 10,5 meter.



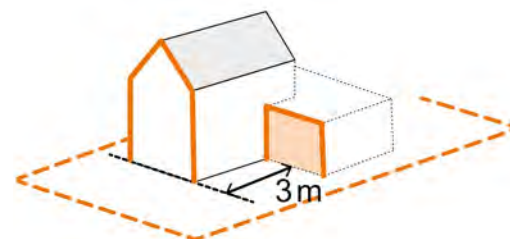
Woningen met een plat dak mogen worden gebouwd tot een max. van 7,5 meter, bestaande uit max. 3 lagen.



De voorgevelrooilijn moet op min. 3 meter van de perceelsgrens liggen.



Er moet min. 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens worden vrijgelaten.

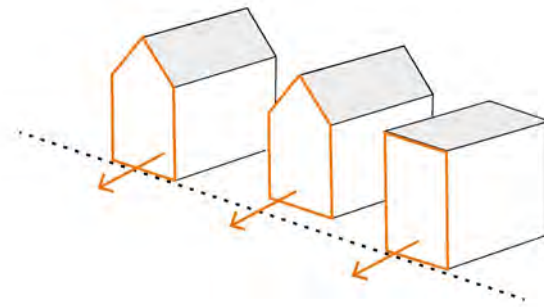


Bijvolumes mogen vanaf min. 3 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd.

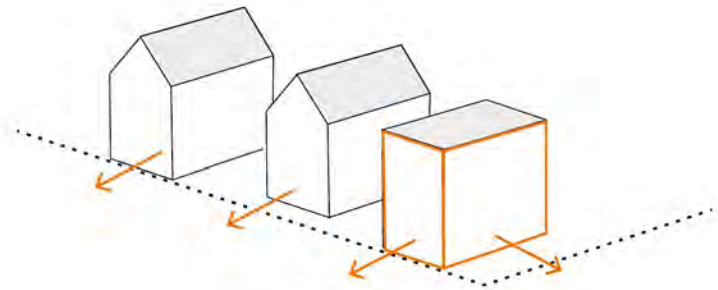
ORIËNTATIE

- Woningen langs het bloesemlint oriënteren zich op de straat / het lint. De plaats en de vorm van de hoekkavels geeft aanleiding voor een bijzondering in de architectuur.
- De woningen aan de boomgaard oriënteren zich naar twee zijden. *Ondergeschikte bouwdelen (VB. erker) kunnen dicht tot aan de perceelsgrens worden gebouwd, om daarmee relatie aan te gaan met de boomgaard.*
- Dijkwoningen oriënteren zich twee zijden. Enerzijds aan de straat en aan de andere kant naar de IJssel toe.
- Woningen aan de Noordzijde van het plan oriënteren zich op Park Helbergen.
- De woningen aan de scheg vormen een overgang tussen de sferen langs het Bloesemlint/Boomgaard en langs de Waarden.
- De woningen langs de Waarden hebben hun entree richting de scheggen, maar vallen vanaf het fietspad aan de Zuidzijde van het plan in het zicht en verdienen daardoor ook aan die zijde aandacht voor een goede uitstraling.

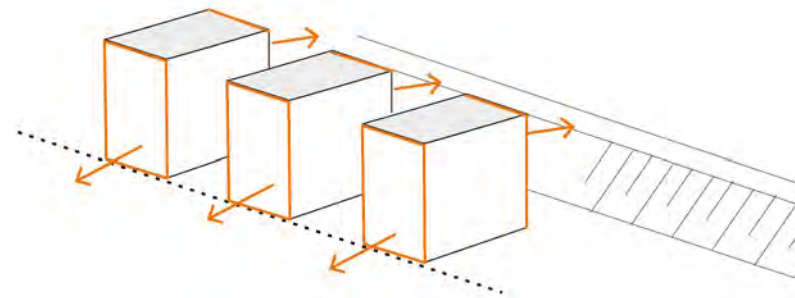
Door de plaats en de vorm van hoekkavels is er op die plekken aanleiding voor een bijzondering in de architectuur.



Woningen oriënteren zich op de straat.



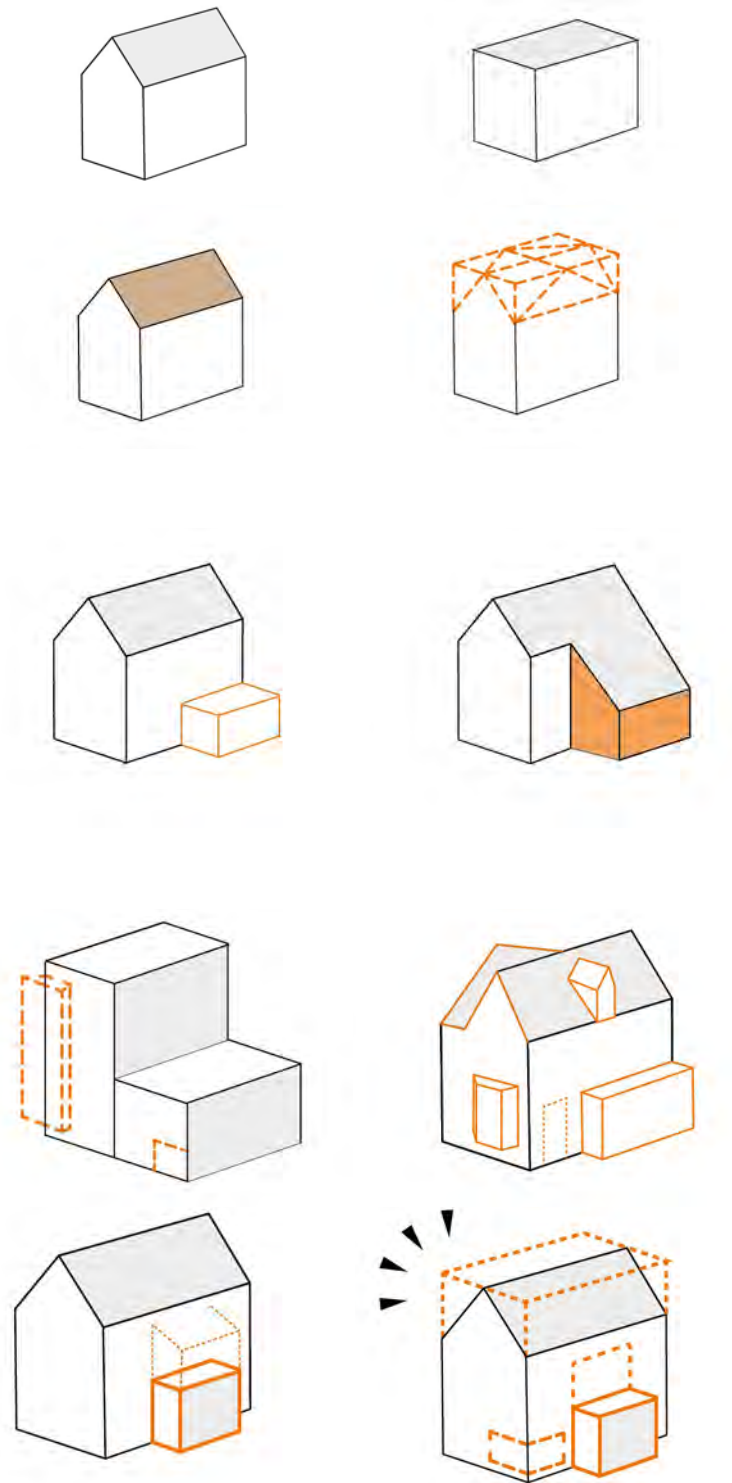
Woningen op hoekkavels oriënteren zich naar twee zijden.



Woningen langs de dijk oriënteren zich enerzijds naar de straat en anderzijds op de IJssel.

PRINCIPES ARCHITECTUUR

Om in de architectuur een goede aansluiting te vinden bij fase 1 zijn er een aantal architectonische principes gekozen om ontwerp van nieuwe woningen te sturen.



De woningen kunnen worden uitgevoerd met een zadeldak of plat dak. Bij hoekkavels kan deze kapvorm afwijken om een accent te creëren. Men is vrij in de keuze voor de dakbekleding.

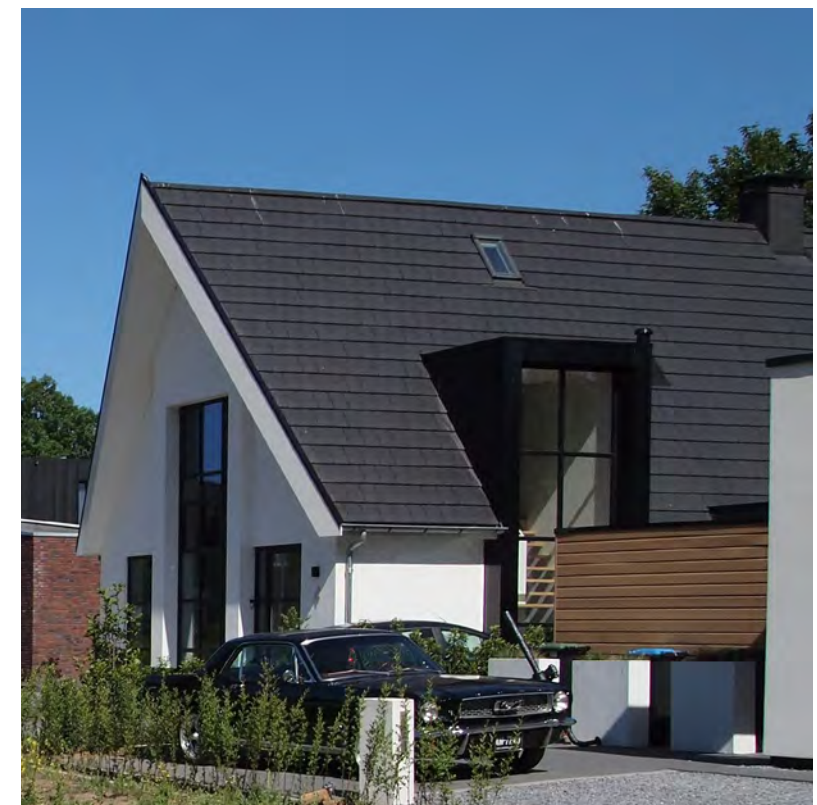
Garages kunnen als ondergeschikt bouwvolume een plek krijgen, maar het is ook mogelijk deze mee te ontwerpen aan het hoofdvolume.

Verschillende architectonische elementen dragen bij aan een goede uitstraling naar de representatieve zijde van de woning. Woningen op hoekkavels oriënteren zich naar twee zijden, waar in architectuur rekening mee dient te worden gehouden.

Uitbouwen, dakkapellen of raampartijen kunnen onderdeel zijn van het leggen van een architectonisch accent.

KLEUR EN MATERIAAL

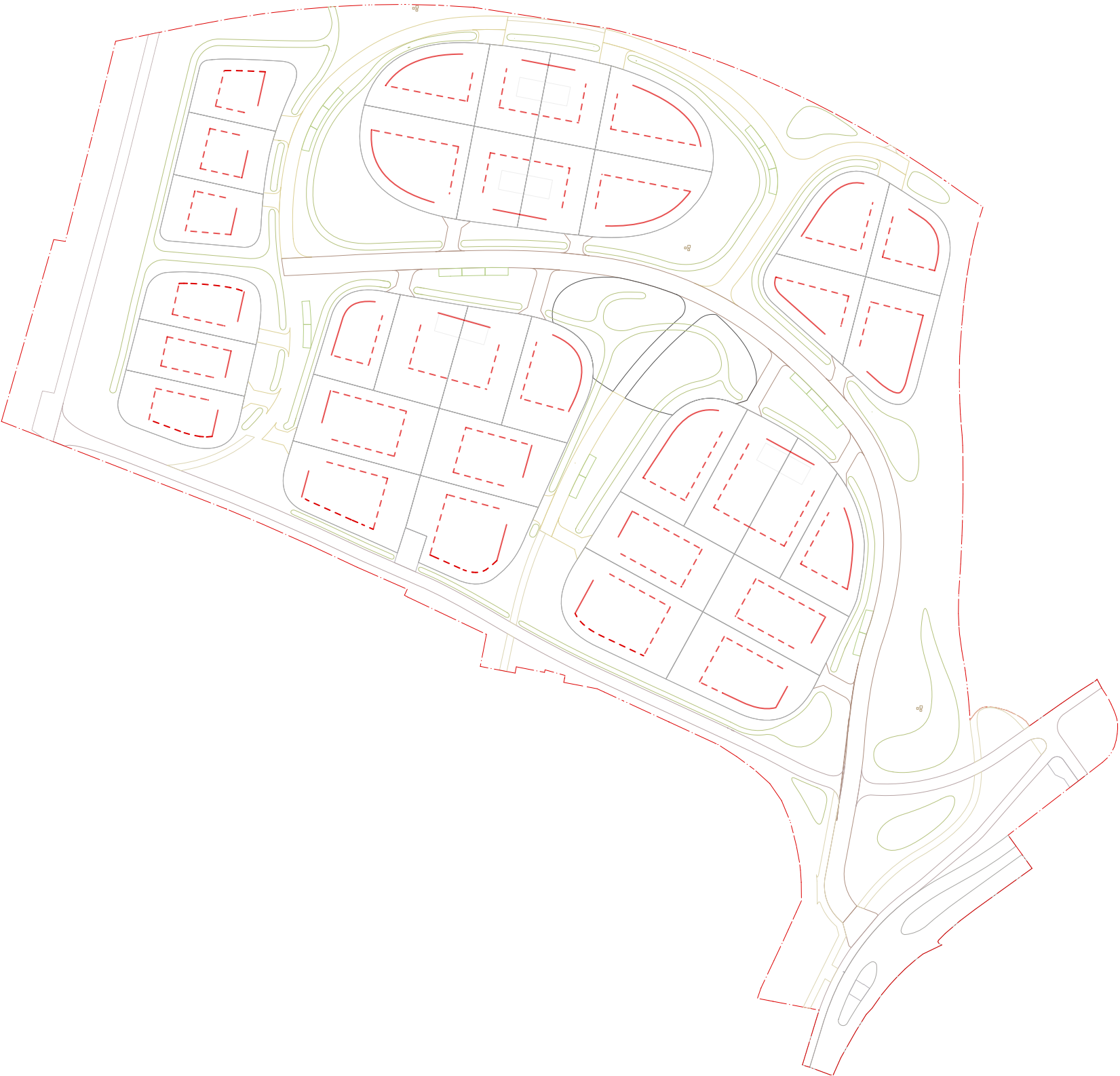
Ook in de keuze voor kleur en materiaal zoeken we een goede aansluiting bij fase 1. Hoofdzakelijk zien we daar de toepassing van hout, stucwerk en metselwerk terug. Daken zijn veel uitgevoerd met pannen en riet.







Ten aanzien van de positionering van de woningen gelden er een tweetal regels. Deze hebben als doel om de positie van de woning in relatie te brengen met het stedenbouwkundig plan. Er is per kavel aangegeven wat de uiterste voorgevelrooilijn mag zijn evenals een aanduiding voor de zij en achtergevels van de toekomstige woningen. Dit heeft als doel om het plan qua massa en schaal luchtig te houden en daarmee passend bij het landschappelijke karakter van het stedenbouwkundig plan.



LEGENDA

-  Voorgevelrooilijn
-  Uiterste rooilijn achtergevel

ERFAFSCHEIDINGEN

Om de groene uitstraling van Helbergen II te ondersteunen worden de erfafscheidingen vorm gegeven door hagen.

Langs de Waarden, aan de zijde van de nieuwe kavels, worden uitbundig bloeiende bodembedekkende heesters toegepast. Op enkele plekken word deze strook versterkt door hogere solitaire heesters te plaatsen.

Om de privacy in de achtertuinen van de dijkwoningen te verhogen wordt er een hoge erfafscheiding geplaatst en in de dijkvoet wordt hoog opgroeiend kruidenrijk grasland gerealiseerd.

De afscheidingen vallen buiten de uitgeefbare kavels maar bewoners hebben wel een verplichting deze te onderhouden. Bewoners zijn vrij om een eigen keuze te maken over de erfafscheiding op het achtererf. Op kavels 9, 10, 15 en 16 bevindt zich een keermuur waarmee het hoogteverschil wordt opgevangen.

LEGENDA

- Hoge erfafscheiding
- Lage erfafscheiding
- Plukstruik als afscheiding
- Bodembedekkende heester
- Bestaande bodembedekkende heester
- Haag langs erfafscheidingen de Waarden
- Keermuur (1,5m - 1,8 m)



ERFAFSCHIEDING LAAG

Fagus sylvatica (beukhaag)	
<i>Hoogte</i>	maximaal 1 meter.
<i>Bijzonderheden</i>	Blad blijft in winter bruin aan de haag.



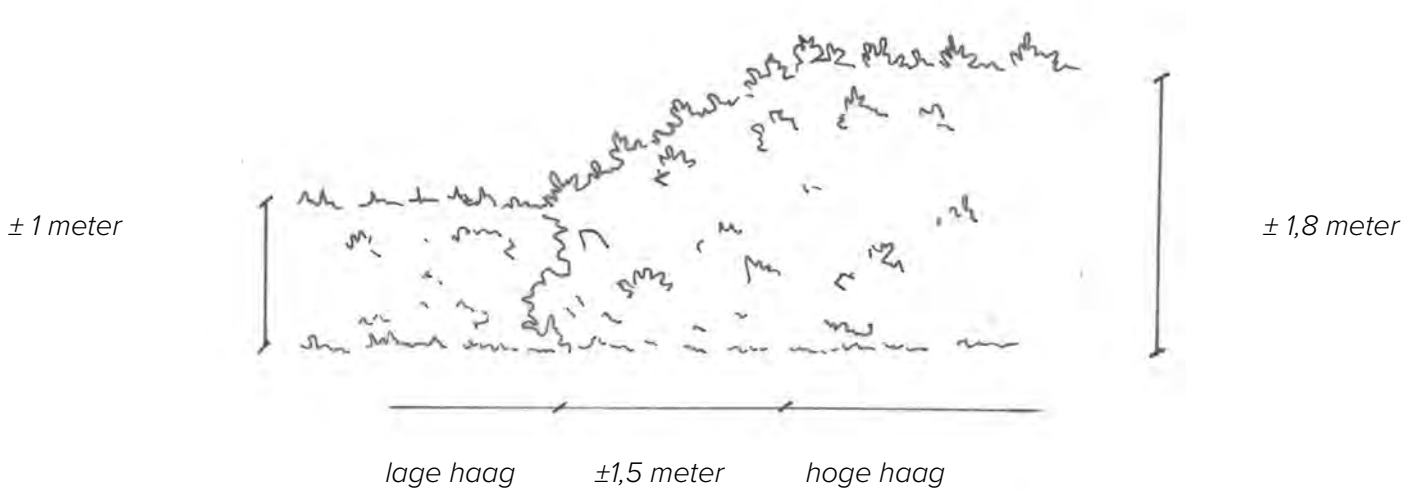
ERFAFSCHIEDING HOOG IN HAAG

Photinia fraseri ‘Red Robin’	
<i>Hoogte</i>	ongeveer 1,8 meter
<i>Bijzonderheden</i>	Blad blijft in winter groen. Jong blad kleurt rood.



HAAG LANGS DE WAARDEN

Ligustrum ovalifolium (Haagliguster)	
<i>Hoogte</i>	maximaal 1,8 meter
<i>Bijzonderheden</i>	Bloeid wit in juni-juli. Waardplant voor vlinder, bijen en vogels.



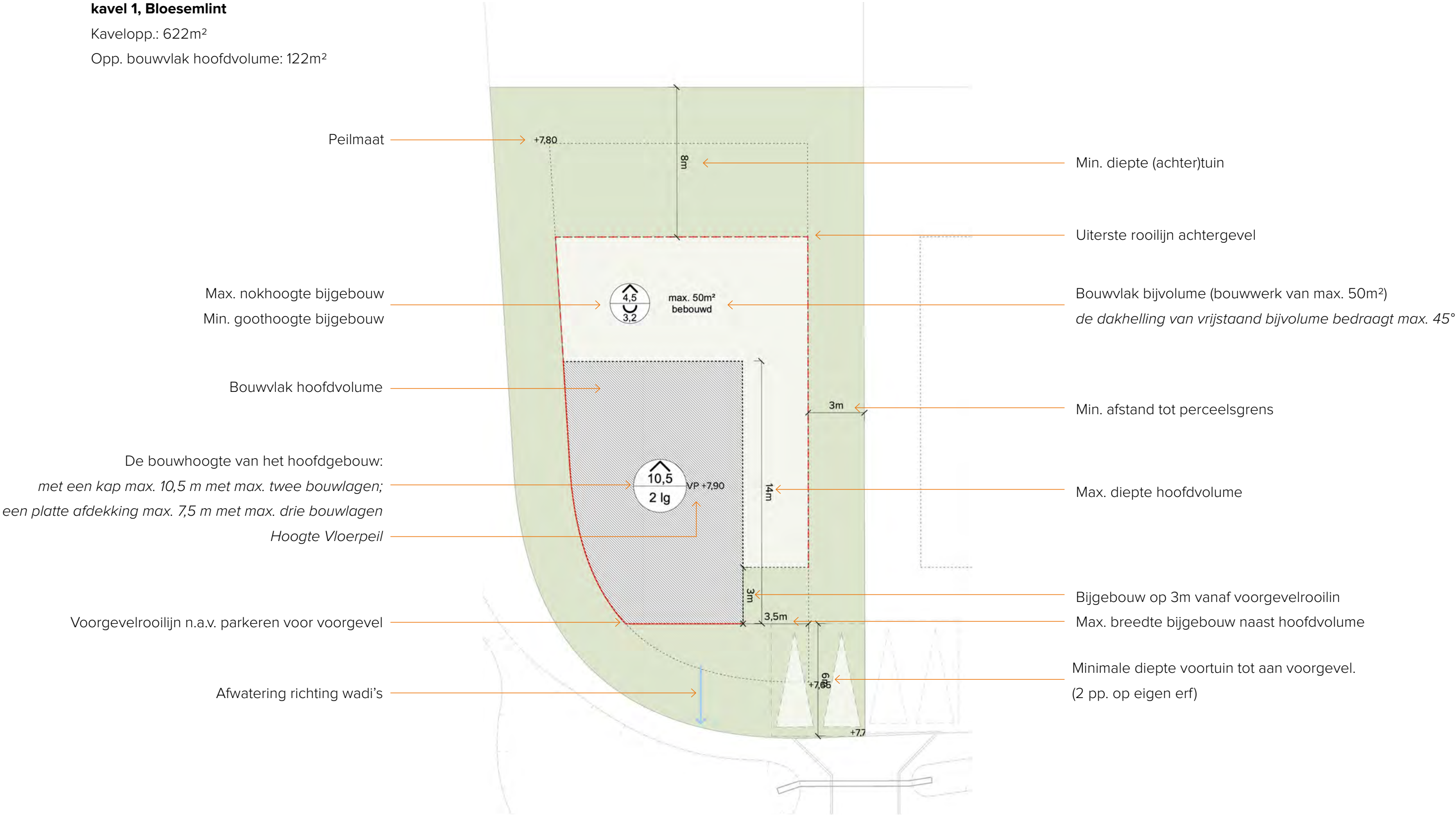
Zijaanzicht van overgang tussen lage en hoge haag.

3. KAVELPASPOORTEN

kavel 1, Bloesemlint

Kavelopp.: 622m²

Opp. bouwvlak hoofdvolume: 122m²



kavel 2, Bloesemlint

Kavelopp.: 587m²

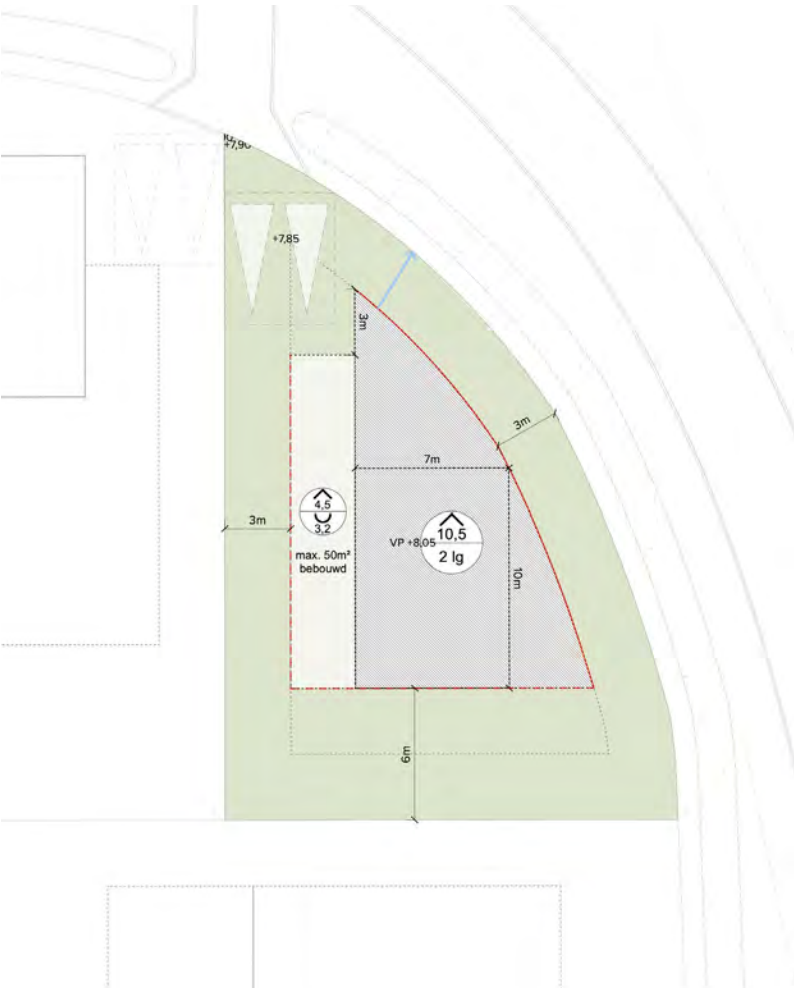
Opp. bouwvlak hoofdvolume: 107m²



kavel 3, Bloesemlint

Kavelopp.: 459m²

Opp. bouwvlak hoofdvolume: 123m²



kavel 4, Bloesemlint

Kavelopp.: 443m²

Opp. bouwvlak hoofdvolume: 77m²

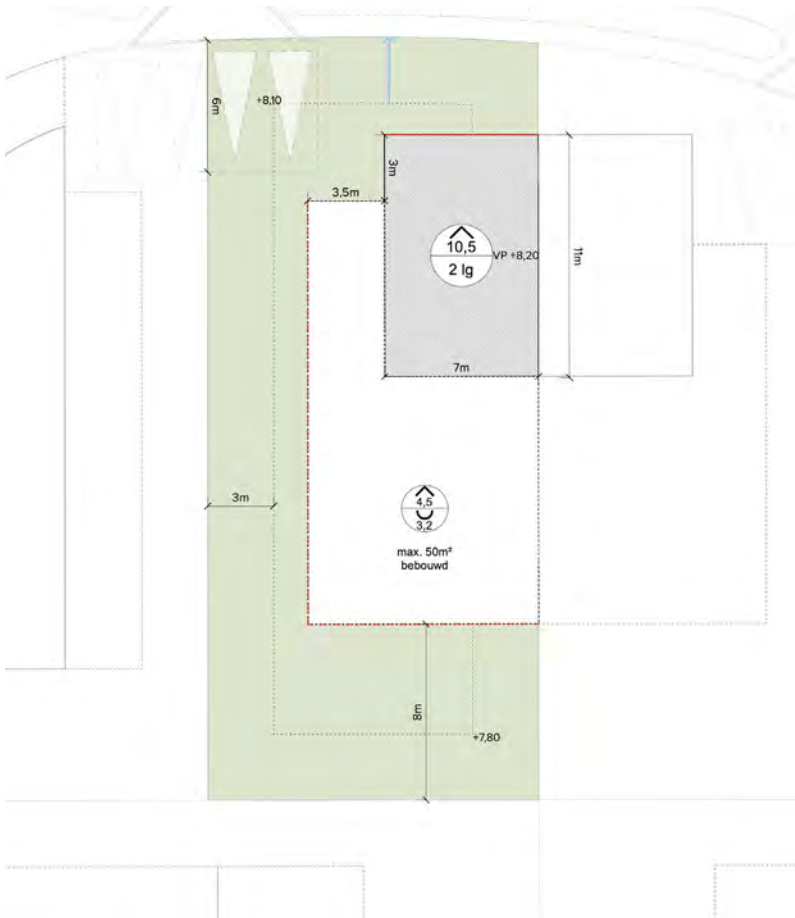


LEGENDA

- Kavel
- Bouwvlak hoofdvolume
- Bouwvlak bijvolume
- Nok-/ goothoogte (+ aantal bouwlagen)
- 2 Parkeerplaatsen op eigen erf
- Richting afwatering
- Voorgevelrooilijn
- Rooilijn achtergevel

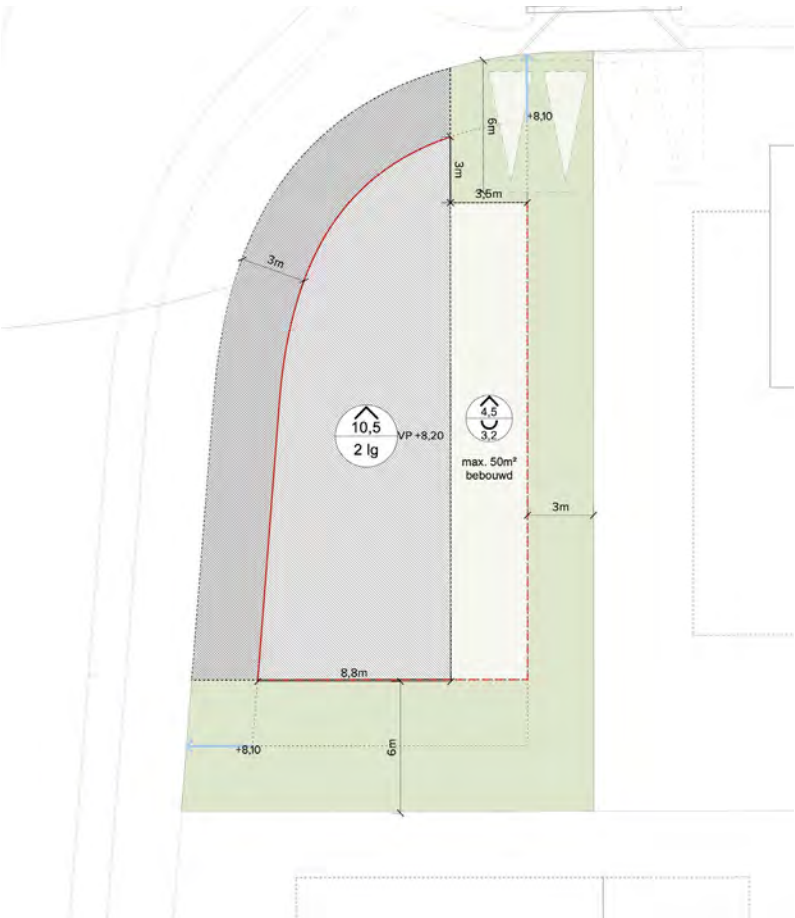
kavel 5, Bloesemlint

Kavelopp.: 522m²
Opp. bouwvlak hoofdvolume: 77m²



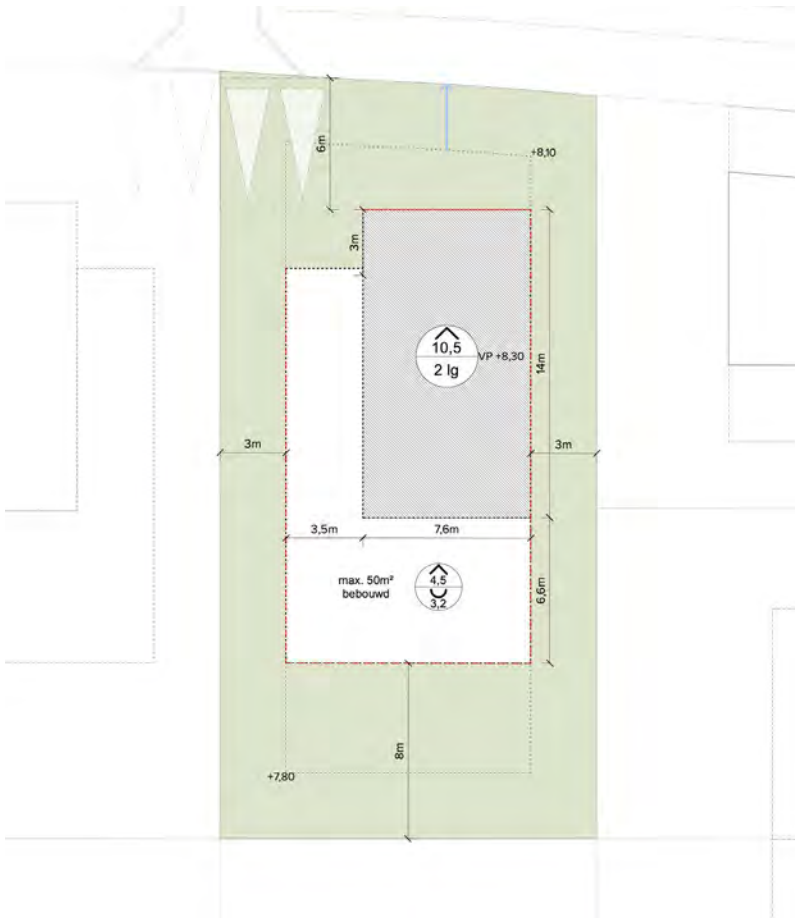
kavel 6, Boomgaard

Kavelopp.: 561m²
Opp. bouwvlak hoofdvolume: 174m²



kavel 7, De Scheg

Kavelopp.: 589m²
Opp. bouwvlak hoofdvolume: 107m²



LEGENDA

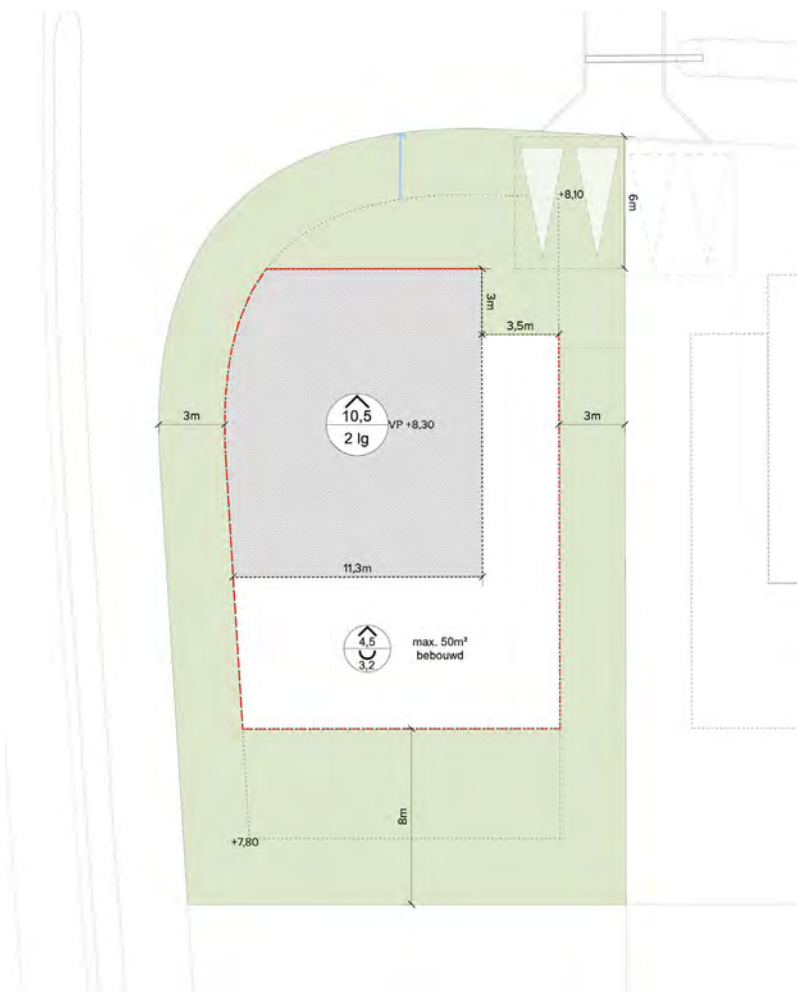
- Kavel
- Bouwvlak hoofdvolume
- Bouwvlak bijvolume
- Nok-/ goothoogte (+ aantal bouwlagen)
- 2 Parkeerplaatsen op eigen erf
- Richting afwatering
- Voorgevelrooilijn
- Rooilijn achtergevel

Het gearceerde vlak voor de voorgevelrooilijn geeft aan waar ondergeschikte bouwdelen (bijv. erker) dichter tot aan de perceelsgrens kunnen worden gebouwd, om daarmee relatie aan te gaan met de boomgaard.

kavel 8, De Waarden

Kavelopp.: 702m²

Opp. bouwvlak hoofdvolume: 159m²



kavel 9, De Scheg

Kavelopp.: 626m²

Opp. bouwvlak hoofdvolume: 189m²

Keerwand op achterzijde perceel is een vast gegeven



kavel 10, Bloesemlint

Kavelopp.: 600m²

Opp. bouwvlak hoofdvolume: 120m²

Keerwand op achterzijde perceel is een vast gegeven

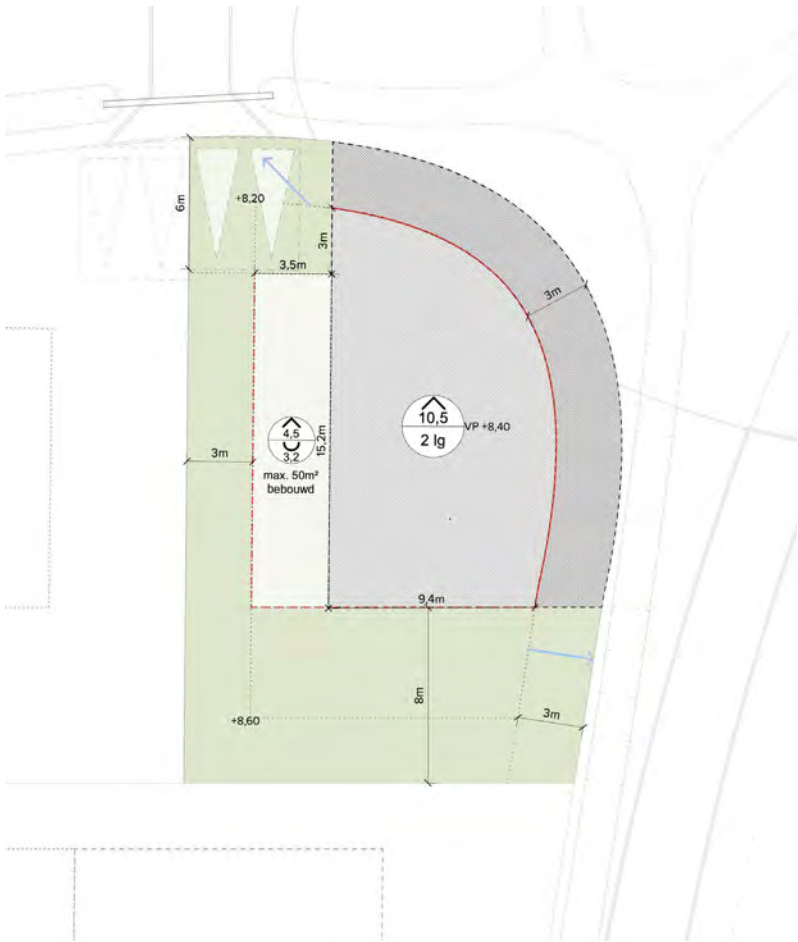


LEGENDA

- Kavel
- Bouwvlak hoofdvolume
- Bouwvlak bijvolume
- Nok-/ goothoogte (+ aantal bouwlagen)
- 2 Parkeerplaatsen op eigen erf
- Richting afwatering
- Voorgevelrooilijn
- Rooilijn achtergevel

kavel 11, Boomgaard

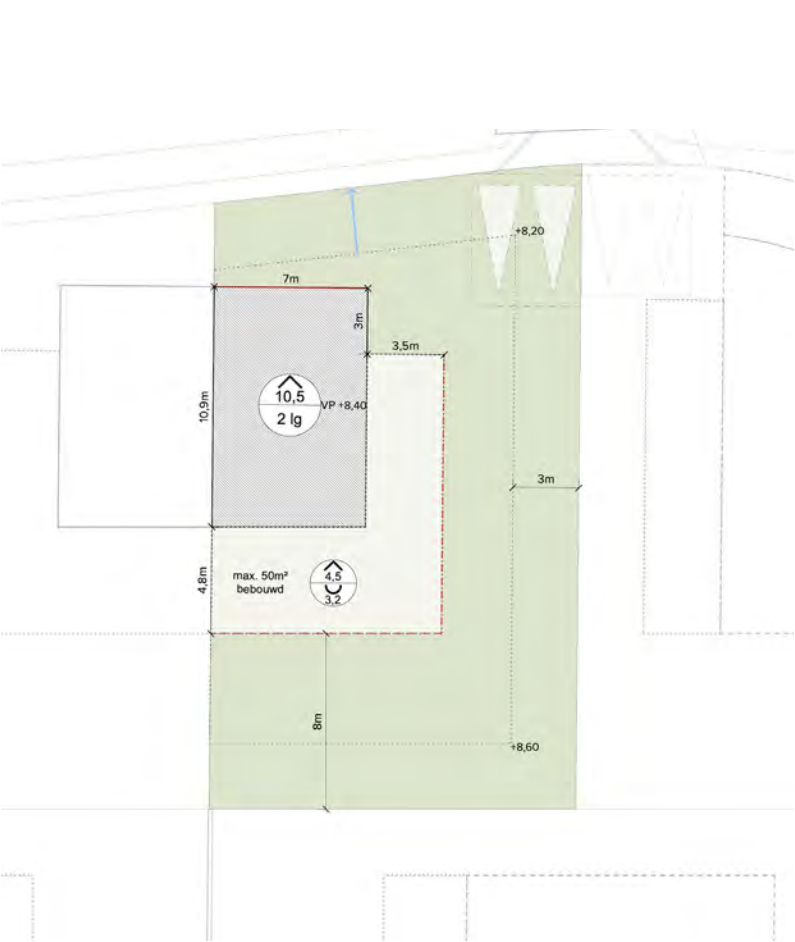
Kavelopp.: 526m²
Opp. bouwvlak hoofdvolume: 162m²



Het gearceerde vlak voor de voorgevelrooilijn geeft aan waar ondergeschikte bouwdelen (bijv. erker) dichterbij de perceelsgrens kunnen worden gebouwd, om daarmee relatie aan te gaan met de boomgaard.

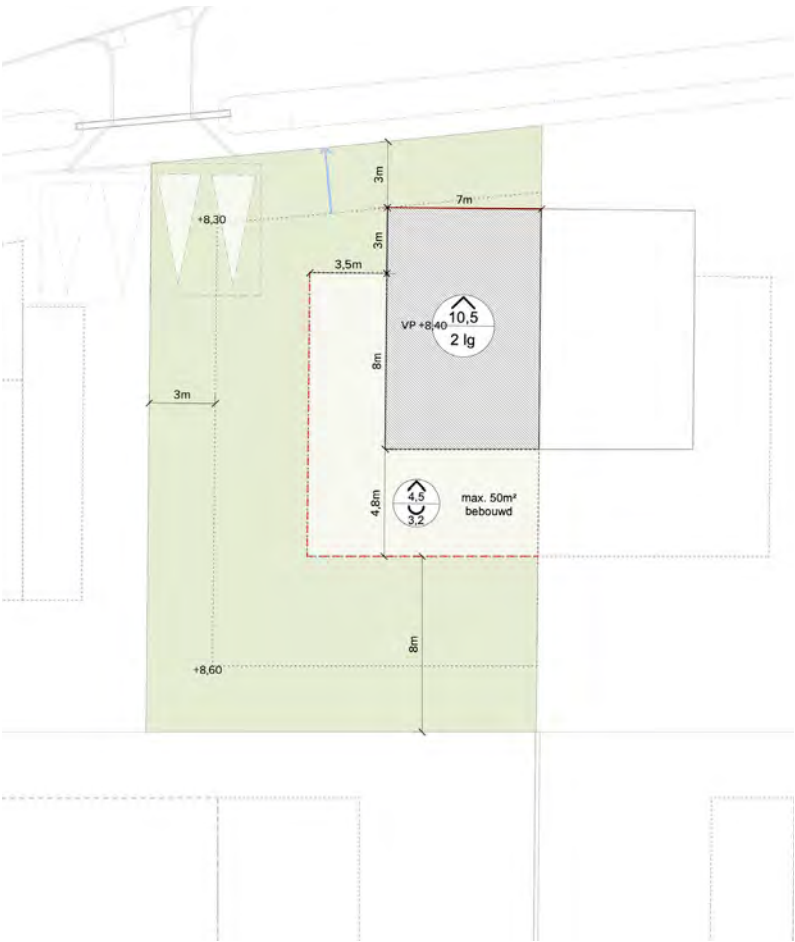
kavel 12, Bloesemlint

Kavelopp.: 476m²
Opp. bouwvlak hoofdvolume: 76m²



kavel 13, Bloesemlint

Kavelopp.: 474m²
Opp. bouwvlak hoofdvolume: 77m²



LEGENDA

- Kavel
- Bouwvlak hoofdvolume
- Bouwvlak bijvolume
- Nok-/ goothoogte (+ aantal bouwlagen)
- 2 Parkeerplaatsen op eigen erf
- Richting afwatering
- Voorgevelrooilijn
- Rooilijn achtergevel

kavel 14, Bloesemlint

Kavelopp.: 384m²

Opp. bouwvlak hoofdvolume: 106m²



kavel 15, De Scheg

Kavelopp.: 617m²

Opp. bouwvlak hoofdvolume: 120m²

Keerwand op achterzijde perceel is een vast gegeven



kavel 16, De Waarden

Kavelopp.: 620m²

Opp. bouwvlak hoofdvolume: 116m²

Keerwand langs perceel is een vast gegeven



LEGENDA

-  Kavel
-  Bouwvlak hoofdvolume
-  Bouwvlak bijvolume
-  Nok-/ goothoogte (+ aantal bouwlagen)
-  2 Parkeerplaatsen op eigen erf
-  Richting afwatering
-  Voorgevelrooilijn
-  Rooilijn achtergevel

kavel 17, Dijkwoning

Kavelopp.: 454m²

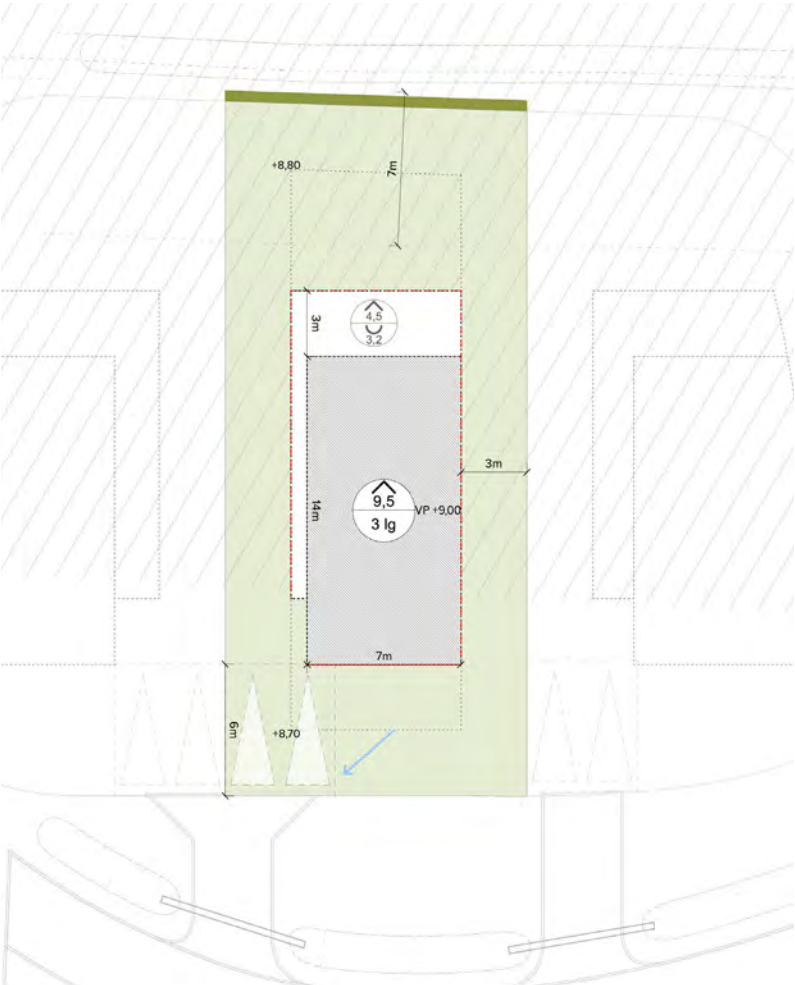
Opp. bouwvlak hoofdvolume: 104m²



kavel 18, Dijkwoning

Kavelopp.: 431m²

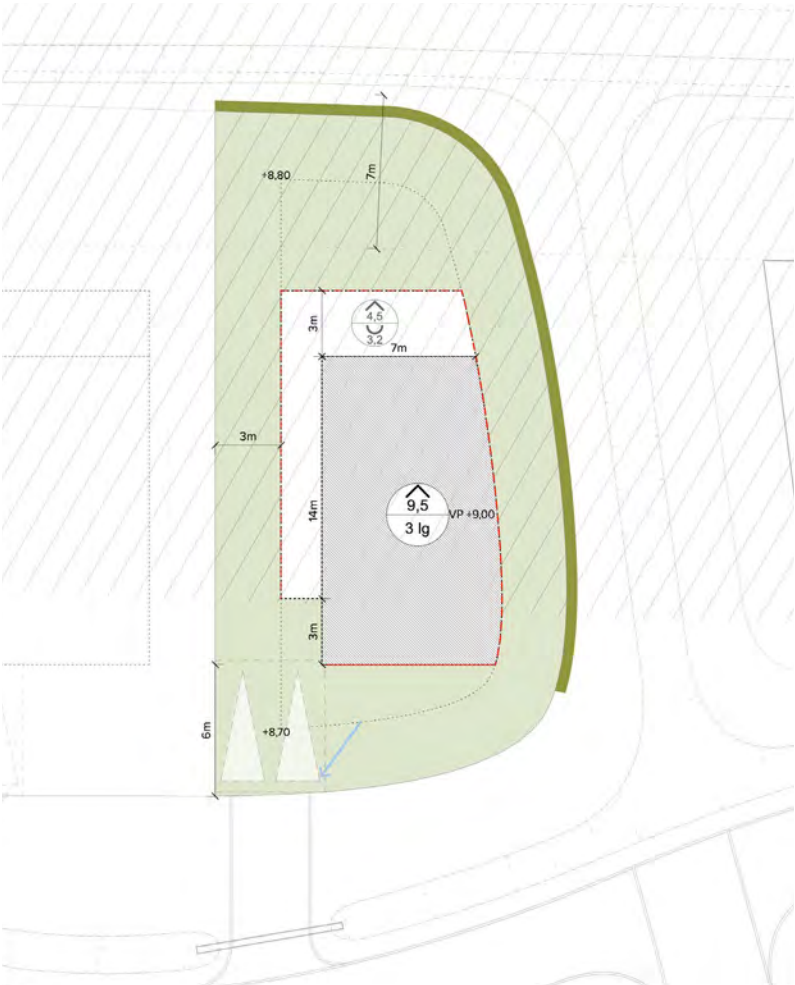
Opp. bouwvlak hoofdvolume: 98m²



kavel 19, Dijkwoning

Kavelopp.: 443m²

Opp. bouwvlak hoofdvolume: 109m²



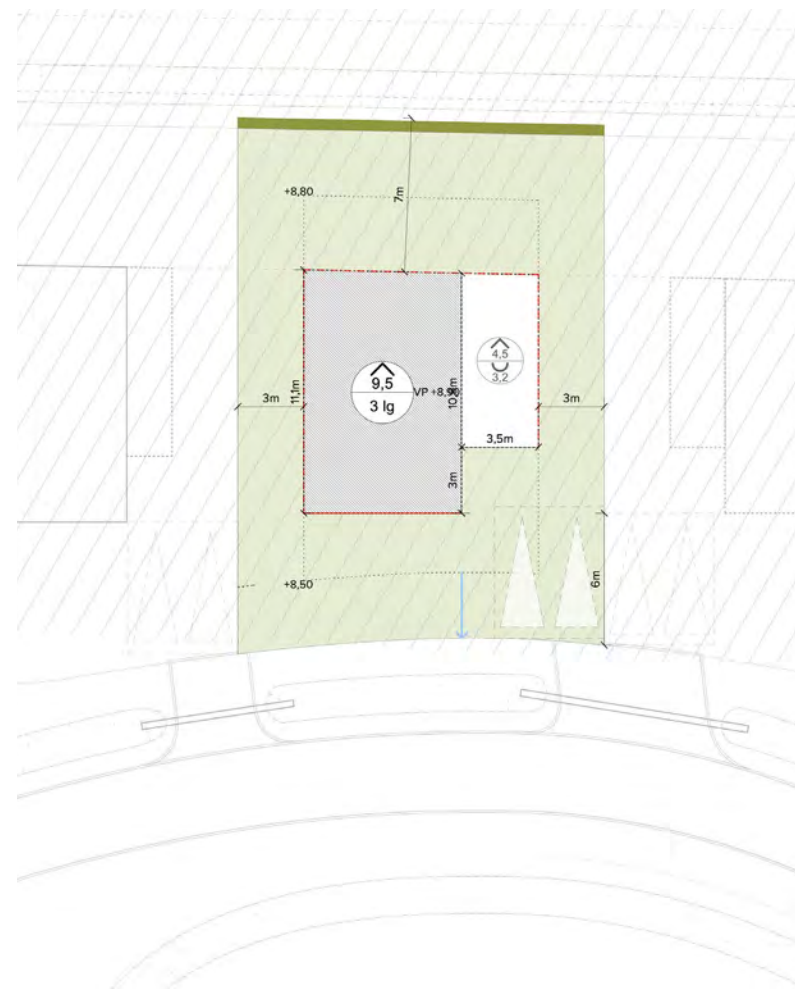
LEGENDA

- Kavel
- Bouwvlak hoofdvolume
- Bouwvlak bijvolume
- Nok-/ goothoogte (+ aantal bouwlagen)
- 2 Parkeerplaatsen op eigen erf
- Richting afwatering
- Voorgevelrooilijn
- Rooilijn achtergevel
- Beschermingszone dijk
- Projectmatige aanleg erfafscheiding (+1,8m)

Opp. bouwvlak hoofdvolume: 91m²



Opp. bouwvlak hoofdvolume: 79m²



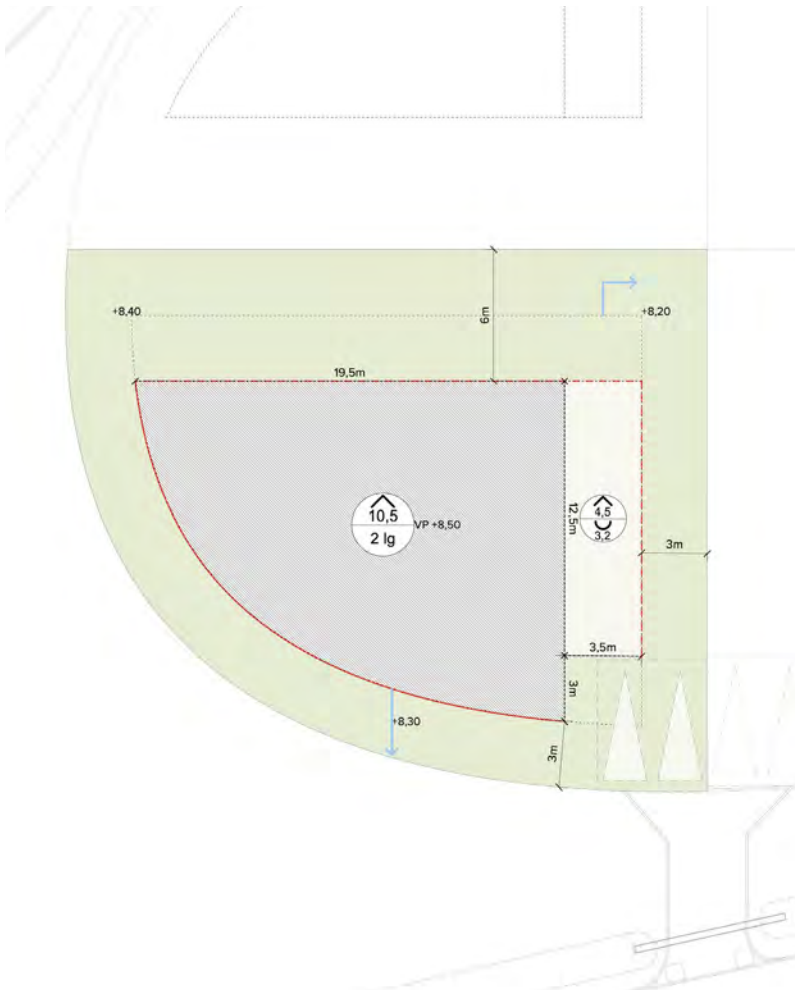
Opp. bouwvlak hoofdvolume: 85m²



	Kavel
	Bouwvlak hoofdvolume
	Bouwvlak bijvolume
	Nok-/ goothoogte (+ aantal bouwlagen)
	2 Parkeerplaatsen op eigen erf
	Richting afwatering
	Voorgevelrooilijn
	Rooilijn achtergevel
	Beschermingszone dijk
	Projectmatige aanleg erfafscheiding (+1,8m)

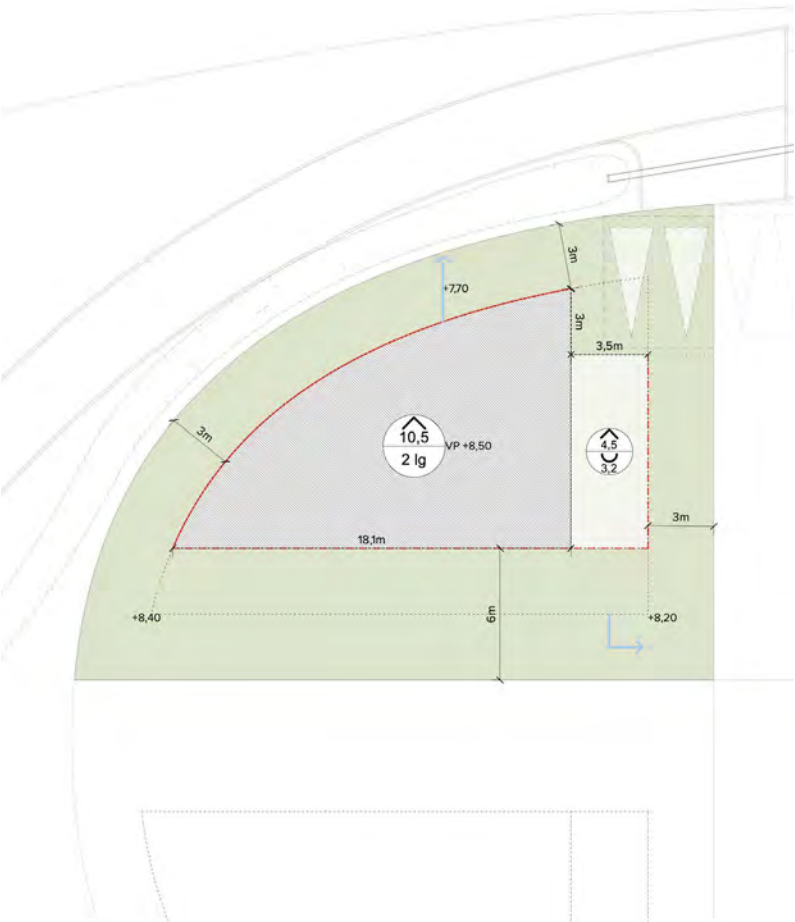
kavel 23, Bloesemlint

Kavelopp.: 620m²
Opp. bouwvlak hoofdvolume: 234m²



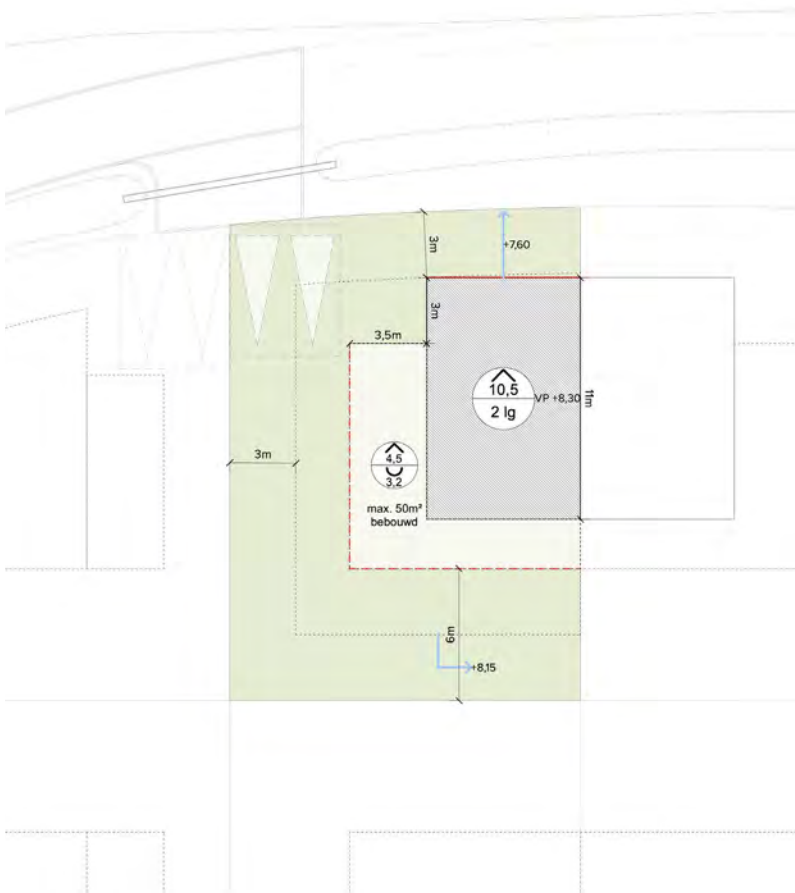
kavel 24, Parkwoning

Kavelopp.: 493m²
Opp. bouwvlak hoofdvolume: 147m²



kavel 25, Parkwoning

Kavelopp.: 353m²
Opp. bouwvlak hoofdvolume: 77m²



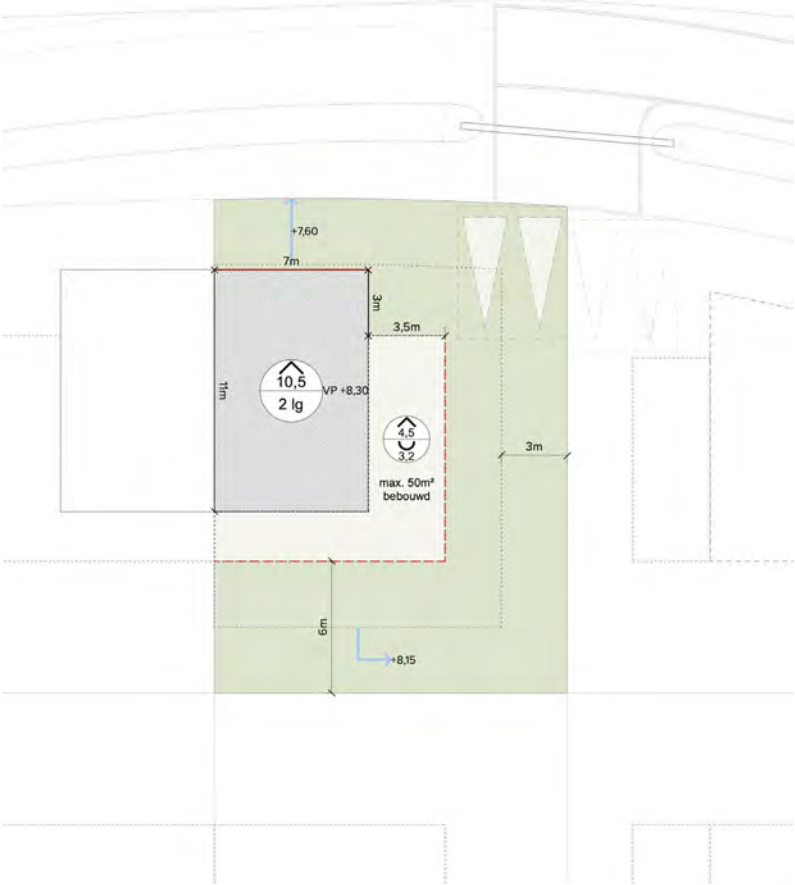
LEGENDA

- Kavel
- Bouwvlak hoofdvolume
- Bouwvlak bijvolume
- Nok-/ goothoogte (+ aantal bouwlagen)
- 2 Parkeerplaatsen op eigen erf
- Richting afwatering
- Voorgevelrooilijn
- Rooilijn achtergevel

kavel 26, Parkwoning

Kavelopp.: 360m²

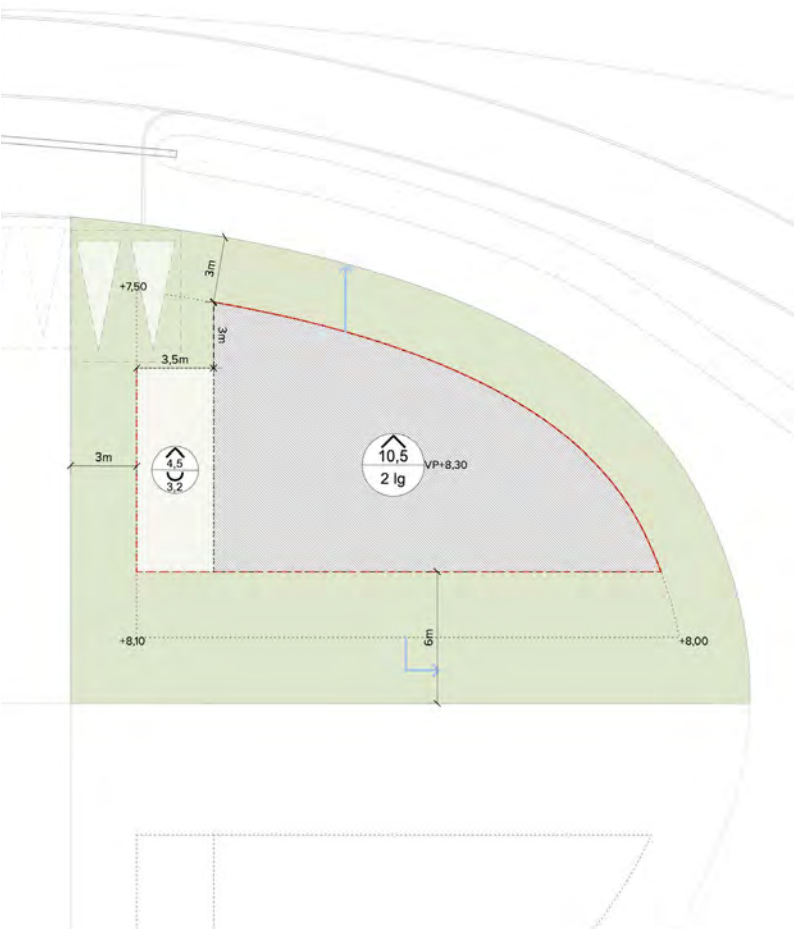
Opp. bouwvlak hoofdvolume: 77m²



kavel 27, Parkwoning

Kavelopp.: 543m²

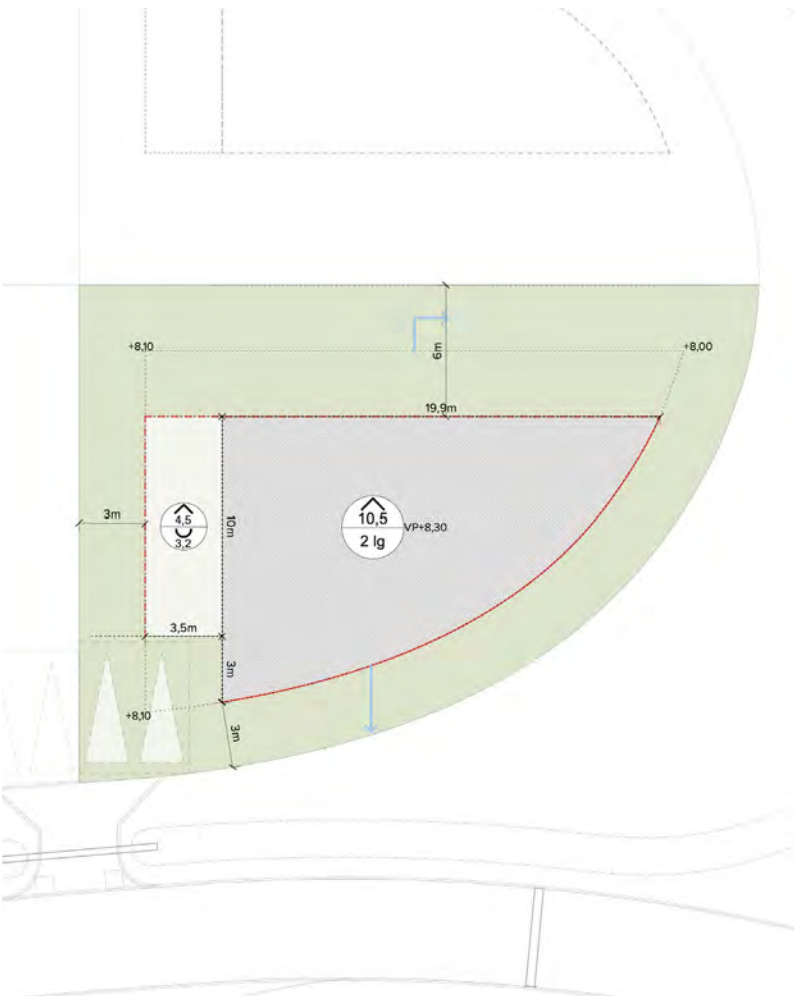
Opp. bouwvlak hoofdvolume: 175m²



kavel 28, Bloesemlint

Kavelopp.: 550m²

Opp. bouwvlak hoofdvolume: 179m²



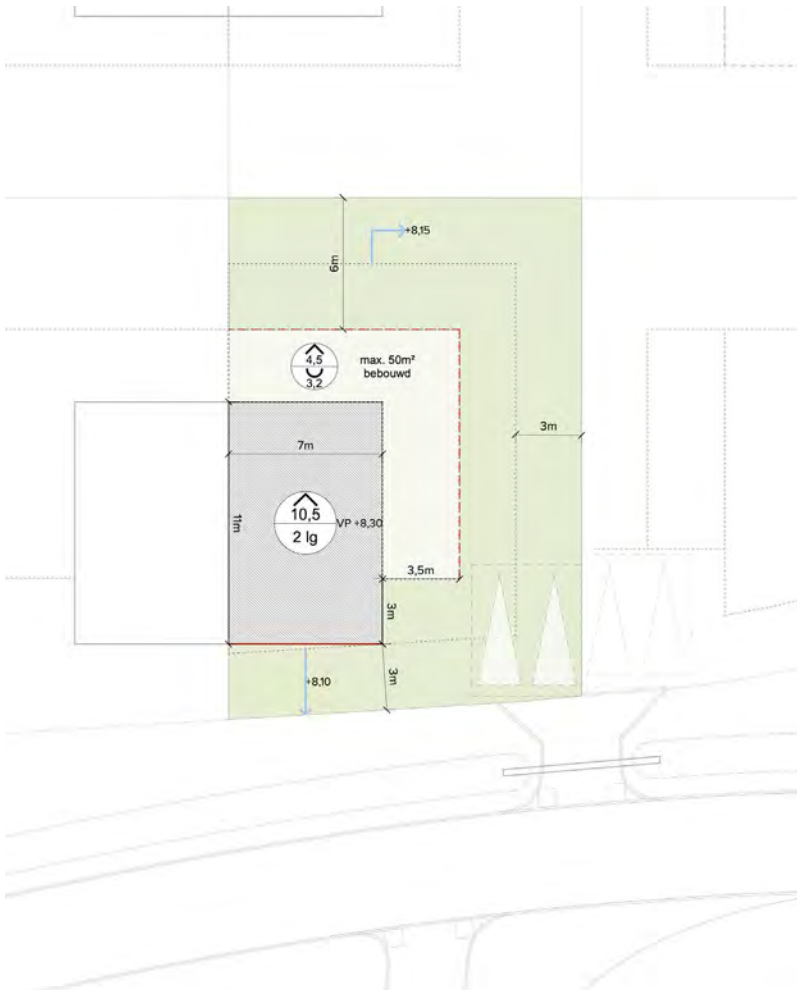
LEGENDA

- Kavel
- Bouwvlak hoofdvolume
- Bouwvlak bijvolume
- Nok-/ goothoogte (+ aantal bouwlagen)
- 2 Parkeerplaatsen op eigen erf
- Richting afwatering
- Voorgevelrooilijn
- Rooilijn achtergevel

kavel 29, Bloesemlint

Kavelopp.: 373m²

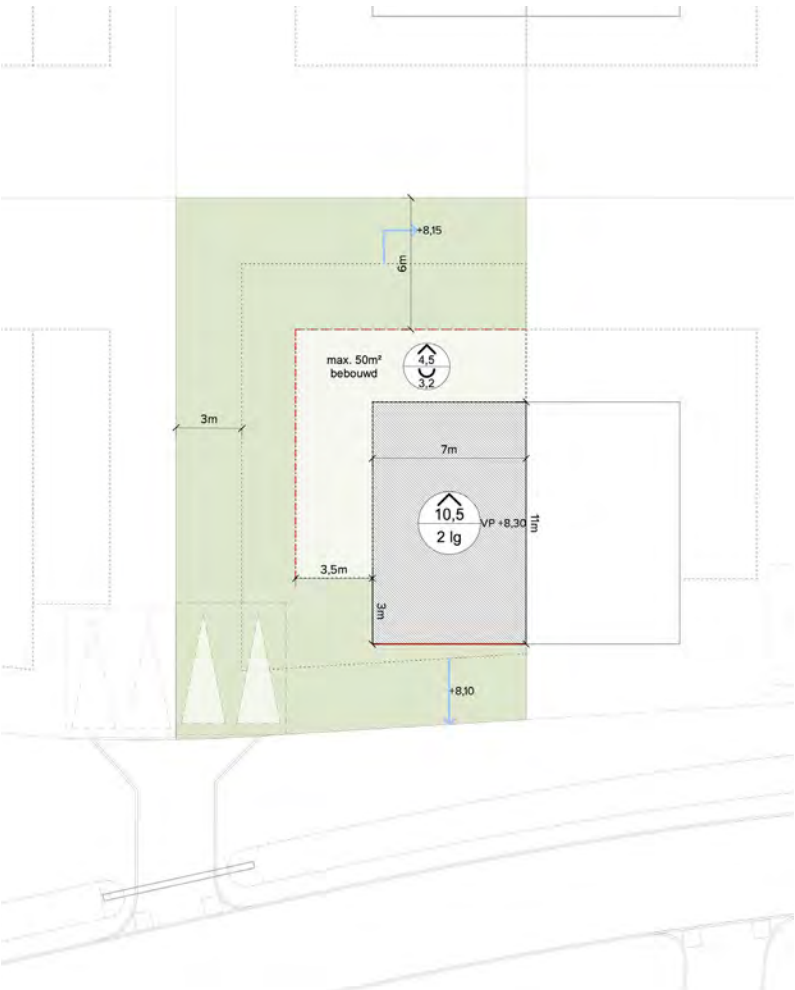
Opp. bouwvlak hoofdvolume: 77m²



kavel 30, Bloesemlint

Kavelopp.: 386m²

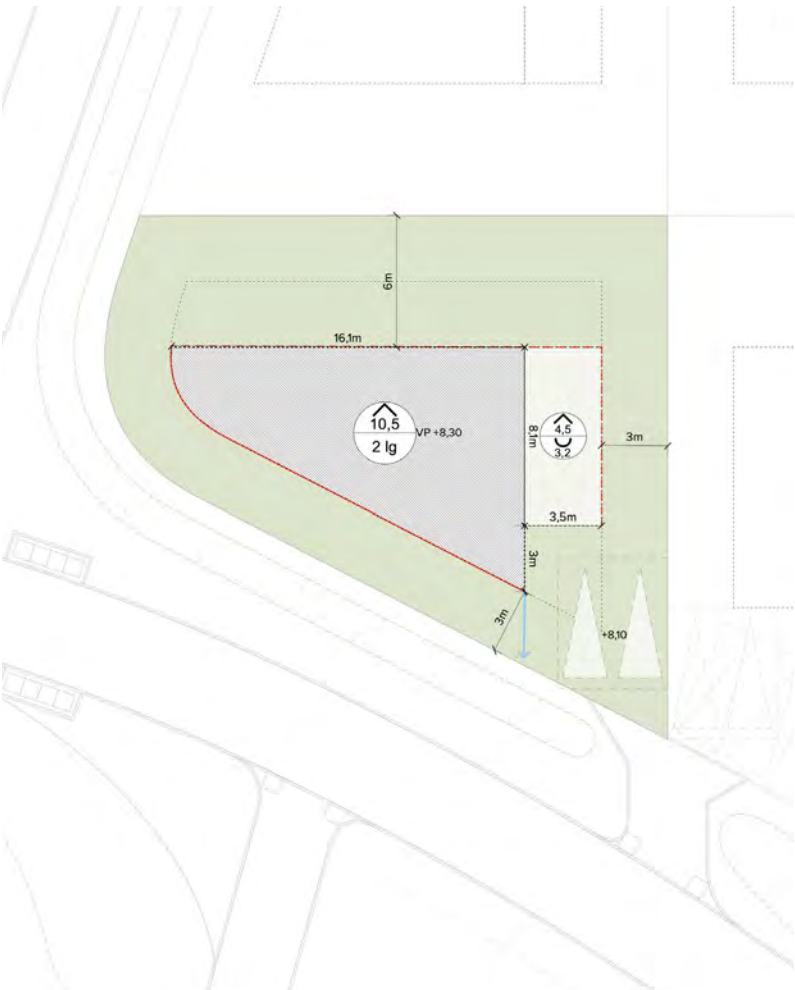
Opp. bouwvlak hoofdvolume: 77m²



kavel 31, Bloesemlint

Kavelopp.: 620m²

Opp. bouwvlak hoofdvolume: 111m²



LEGENDA

- Kavel
- Bouwvlak hoofdvolume
- Bouwvlak bijvolume
- Nok-/ goothoogte (+ aantal bouwlagen)
- 2 Parkeerplaatsen op eigen erf
- Richting afwatering
- Voorgevelrooilijn
- Rooilijn achtergevel

kavel 32, Parkwoning

Kavelopp.: 494m²

Opp. bouwvlak hoofdvolume: 151m²

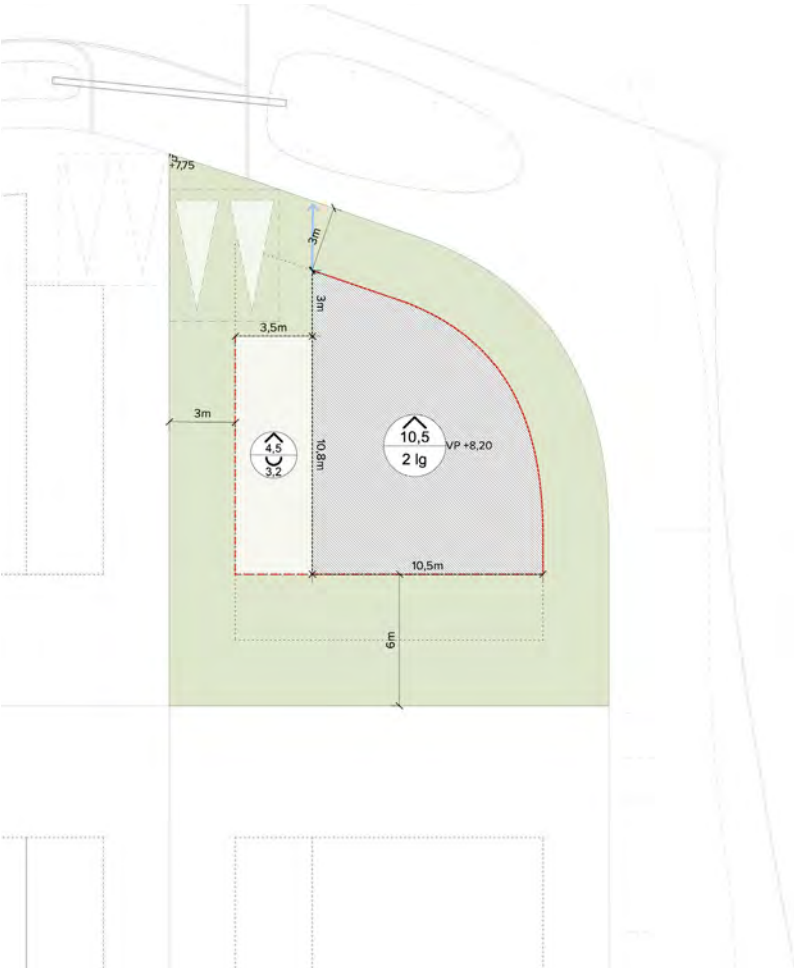
Afstand bijgebouw achter voorgevel n.a.v. parkeren



kavel 33, Parkwoning

Kavelopp.: 420m²

Opp. bouwvlak hoofdvolume: 117m²

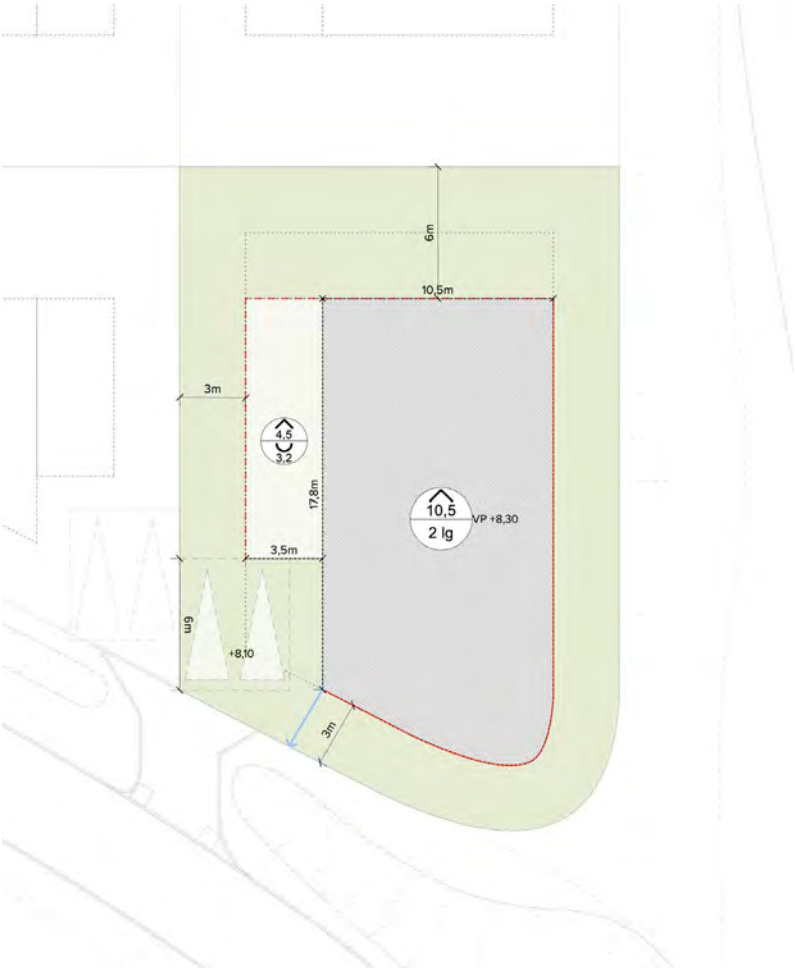


kavel 34, Bloesemlint

Kavelopp.: 558m²

Opp. bouwvlak hoofdvolume: 210m²

Afstand bijgebouw achter voorgevel n.a.v. parkeren



LEGENDA

- Kavel
- Bouwvlak hoofdvolume
- Bouwvlak bijvolume
- Nok-/ goothoogte (+ aantal bouwlagen)
- 2 Parkeerplaatsen op eigen erf
- Richting afwatering
- Voorgevelrooilijn
- Rooilijn achtergevel