

Beeldkwaliteitsplan Hagen



Gemeente Arnhem, juni 2015

Inhoud

Deel A Ambitie Beeldkwaliteit

1. Introductie	03
2. Visie op beeld en identiteit	04
3. Het stedenbouwkundig plan	04
4. De openbare ruimte	05
5. Beeldprincipes Gaarden en Hagen	05
5.1. Overeenkomstige beeldprincipes	05
5.2. Onderscheidende beeldprincipes	07

Deel B Regels Beeldkwaliteit

1. Bouwzonering	08
2. Bouwhoogte	09
3. Bouwvolume begane grond	09
4. Bouwvolume opbouw	10
5. Woningarchitectuur	11
6. Haag en singels	12
7. Kaveltoegang	12
8. Autostalling	13

*De definitieve versie juni 2015 is inhoudelijk
gelijk aan versie 3.2 september 2014.*

Deel A

Ambitie Beeldkwaliteit



1. Introductie

De woonwijk Gaardenhage, oorspronkelijk De Buitenmaten genoemd, is ontstaan en ontwikkeld vanuit een bijzondere ambitie.

De landschappelijke situatie en toenmalige situatie met betrekking tot grondwaterbescherming dwong tot een extensief opgezette en groene wijk. Dit is vertaald in een concept voor een exclusief woonmilieu in het hogere prijssegment, en met een nadrukkelijke eigen identiteit. De wijk bezit door de ruim opgezette openbare ruimte van straten, bermen, boom- en haagbeplanting zowel een landschappelijk karakter dat goed aansluit op het omgevende oorspronkelijke polderlandschap, als dat het ook het kader bood voor ruime kavels met vrijstaande woningen. Deze woningen zouden op basis van een beeldkwaliteitsplan en een intermediaire supervisor worden gerealiseerd in een moderne architectuur. Daarmee is een specifiek “woonproduct” gecreëerd, dat alleen zijn waarde en betekenis behoudt, wanneer het wezen van haar concept bewaakt blijft worden.

De ontwikkeling van de wijk is goed gestart, en laat reeds de basis van het idee van deze wijk goed zien, maar de verkoop is sinds een aantal jaren gestagneerd. Op dit moment zijn de kavels in Gaarden 2 (John Grosmanstraat) op één na allen verkocht en bebouwd, en zijn in Hagen (Johan van Zwedenstraat, Frida Heilstraat en Eka Thoden van Velzenstraat) 11 gemeentelijke kavels en 5 kavels van Hegeman nog niet verkocht.

Een nieuwe ronde met hernieuwd verkoopélan met betrekking tot de Hagen zal worden gestart op basis van een nieuw beeldkwaliteitsplan. Hiertoe is besloten deels omdat de visie op beeldkwaliteitsplannen en de praktijkervaringen met het regie houden op de beeldkwaliteitsregels een aantal leerpunten heeft opgeleverd, maar vooral omdat door het wegvallen van de rol van supervisor er geen bemiddeling meer wordt geboden tussen het beeldkwaliteitsplan en de uiteindelijke ontwerpen.

De interpretatieruimte in het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan, gebaseerd op regels die deels als wens of voorkeur waren geformuleerd, geeft onvoldoende duidelijkheid voor de kopers enerzijds, en de beoordelaars anderzijds. Om deze redenen is een vernieuwde versie van het beeldkwaliteitsplan nodig.

Het nieuwe beeldkwaliteitsplan biedt een vereenvoudiging en verheldering van de beeldkwaliteitsregels, die eenduidiger toetsbaar zijn bij de beoordeling van bouwplannen, en nochtans de essenties van de te behouden beeldkwaliteit waarborgen.

Omdat de vereenvoudiging en verheldering van de regels, maar ook het behoud van de beeldkwaliteit zowel de Gemeente Arnhem en Hegeman, als de huidige bewoners van met name de Hagen aangaat, is het beeldkwaliteitsplan vernieuwd in overleg en samenwerking met deze bewoners.

2. Visie op beeld in identiteit

Voor Gaardenhagen is omstreeks 2002-2003 een bijzonder planconcept ontwikkeld, vertaald in een stedenbouwkundig plan, en uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan voor de bebouwing, en een zorgvuldig uitgewerkte openbare ruimte.

De openbare ruimte is voor het grootste deel gerealiseerd, en is door de afgelopen jaren heen het overtuigende fundament voor de totale beeldkwaliteit. Ook de woonbebouwing is op basis van de beeldkwaliteitsregie inmiddels zeer herkenbaar.

Het oorspronkelijke idee van de ontwerpers, "...De daken van de woningen zijn naast de structurerende groenstructuren het meest beeldbepalend element in de wijk..." is tot realisatie gekomen. Maar nog niet afgerond.

Vasthouden aan het concept van de wijk is essentieel voor de wijk en voor de woningvoorraad van Arnhem.

De aanpassingen van het plan, zoals het vooralsnog niet ontwikkelen van plandeel Gaarden 1 en de vereenvoudigingen van het beeldkwaliteitsplan, zijn juist vanwege de inmiddels gevestigde inrichting en begroeiingen en door de inmiddels gebouwde huizen minder kwetsbaar voor aanpassingen en wijzigingen van de regieregels, mits deze weloordacht ten opzichte van de essenties van het wijkconcept worden bepaald. Het voorliggende Beeldkwaliteitsplan Hagen biedt deze vereenvoudiging met behoud van essentie (de 'Beeldprincipes').

3. Het stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor Gaardenhagen zijn vanaf 2002 het oorspronkelijke werk van architect Jo Crepain uit Antwerpen, in samenwerking met het landschapsbureau Lubbers uit 's Hertogenbosch.

Het stedenbouwkundig plan levert de basis voor de specifieke wijkidentiteit. Een rechthoekige opzet van ruime groene straatprofielen in de richtingen van het onderliggende landschap, en de gecomponeerde invoeging van agrarische bebouwing en landschappelijke groengebiedjes langs de Mooieweg en de Huissensedijk, levert een overtuigende invoeging en aanhaking op het bestaande landschap, en tegelijk een onderscheid tussen 'natuur' (het landschap) en 'cultuur' (de stedelijke woonbebouwing).

Binnen het plan zijn oorspronkelijk drie deelgebied onderscheiden met een eigen woningtypologie (Gaarden 1, Hagen en Gaarden 2).

De samenhang wordt door de groene profielen en door de overall als erfbegrenzing toegepaste beukenhagen (met name in de Hagen) geboden.

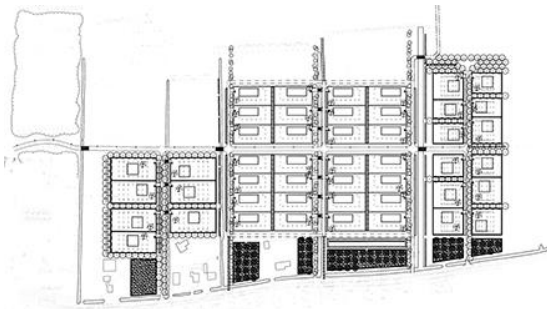
De woningtypologieën van de deelgebieden, het moderne architectuurhandschrift en de strak geregisseerde beeldkwaliteitsregels leveren in combinatie met de openbare ruimte vervolgens een unieke gecultiveerde stijl van bouwen en wonen.



4. De openbare ruimte

De openbare ruimte voorziet technisch in de ontsluiting en herbergt de civiele infrastructuur. De ruime groene opzet is mede gebaseerd op de waterhuishouding. Vanwege de hoge grondwaterstanden kan het hemelwater niet worden geïnfiltreerd. Hemelwater wordt bovengronds afgevoerd met behulp van bodempassages (de greppels) richting de Mooieweg en vervolgens naar Rijkserwoerd. In het systeem zit een buffer langs de Mooieweg/Eka van Thoden van Velzenstraat.

Maar naast deze technische component is door de manier waarop de openbare ruimte is opgezet, de openbare ruimte ook een belangrijke factor in de beeldkwaliteit. Hoewel de voorgeschreven oranje kleur van opbouwen en daken, en de strakke architectuur verleiden om dit bebouwingsaspect als meest beeldbepalende elementen van de wijkarakteristiek te benoemen, is het aandeel van de openbare ruimte, het stratenplan, straatinrichting en de verplichte collectieve erf-hagen, zeker zo bepalend voor de beeldidentiteit als de architectuur.



Zeker voor het deelgebied Hagen is het belang van de hagen cruciaal. De hagen zorgen (in combinatie met de het lage silhouet van de woningtypologie van Hagen) voor introverte woonkavels, waarvan de individuele bewoning voor de buitenstaander slechts blijkt uit hetgeen boven deze hagen uitsteekt. Waar de beeldkwaliteitsregels voor de nodige overeenkomst zorgen, zijn deze individuele bebouwingen steeds verschillend. De erf-hagen zorgen door hun hoogte, continuïteit en verbinding met de straatinrichting voor een grote mate van beeldsamenhang, waarin de individuele woningen niet de overhand krijgen.



5. Beeldprincipes Gaarden en Hagen

5.1 Overeenkomende beeldprincipes

De eenheid van Gaardenhage wordt gegenereerd door een aantal overeenkomende beeldprincipes.

Naast het stedenbouwkundig plan en de openbare ruimte als integrerend kader zijn er voor de twee deelsferen Gaarden en Hagen gemeenschappelijke kenmerken voor vooral de architectuur van de woningen.

De overeenkomende beeldprincipes zijn:

- De woningarchitectuur is 'modern'
- De hagen als omkadering van elk kavel
- Een vastgesteld kleur- en materialenpallet

Moderne woningarchitectuur

De architectuurstijl is in het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan geoperationaliseerd in 4 van de zeven "vuistregels" (eenvoudige volumes en vormen, eenvoudige hellende dakvlakken, buitenruimten binnen het bouwvolume, en het niet zichtbaar zijn van parkeren).

Voor een deel werden deze vuistregels in letterlijke voorschriften vertaald (hetgeen te beperkend was), in andere gevallen bleek de formulering niet voldoende objectief toetsbaar.

Hoe lastig het ook is om de beeldtaal van moderne architectuur te vangen in eenduidige ontwerpprincipes, het is duidelijk dat in Gaardenhage een bepaalde architectuurstijl wordt nagestreefd.

Het streven naar strakke vormen en vlakken, de aandacht voor de textuur van deze vlakken en vermijden van versnippering van de bouwvlakken, en het abstraheren van details

en bouwtechniek, leveren een beoogd sereen en gecultiveerd beeld op, dat in een beheerst contrast met de groene natuurlijke sfeer van de straten moet staan.

De architectuurstijl is een wezenlijk onderdeel van de beeldidentiteit van Gaardenhage. Deze keuze is een gegeven, en werd door de bewoners in een bepaalde mate vrijwillig aangegaan of expliciet gewenst. Daarom blijft het van belang hierin een zekere discipline te handhaven, en is aanvaardbaarheid van afwijkingen niet onbegrensd.

Het is onmogelijk de architectuurstijl op een flexibele en tegelijkertijd sluitende wijze te definiëren.

De bouwregels van voorliggend beeldkwaliteitsplan pogen enkele objectieve toetscriteria te formuleren. Maar zij bieden daarmee een kwalitatieve ondergrens.

Het beste recept voor het behouden en versterken van de wijkidentiteit is intrinsieke motivatie: wanneer bouwheer en architect de “geest” van het plan wensen en trachten te verwerkelijken.



Hagen en kaveltoegangen

Zoals bij het thema openbare ruimte al is aangegeven, vormt de setting van straatprofielen binnen de begrenzing van erf-hagen een fundament voor de beeldkwaliteit. Gaardenhage zou getypeerd kunnen worden als “de woningsilhouetten boven de hagen”.

De hagen bieden continuïteit en samenhang in het beeld, en privacy en intimiteit binnen de individuele kavels. De hagen-structuur moet en wordt beschermd doordat ze in collectief beheer zijn bij de vereniging van eigenaren.

De kaveltoegangen en eventuele poorten bieden in contrast met de alles omsluitende hagen een open vizier op de individuele woning. Hierin is een mate van esthetiek beoogd, en ze behoren tot de architectuur van de wijk.

In de nieuwe regels wordt ruimte gegeven om de entree, liefst met poortkolommen, in een stijl passend bij de woning te realiseren, maar uiteindelijk criterium is dat de kaveltoegang integraal wordt vormgegeven, en niet een toevalligheid of sluitpost van een kavelontwikkeling is.



Kleur- en materiaalpallet

Het kleur- en materialenpallet van de woningen is dermate opvallend, dat het veelal wordt vereenvoudigd tot wit-met-(keramisch)oranje, maar het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan liet hierin een mate van gradaties toe.

Dit is gehandhaafd, maar naast het pallet van “oranje” is een verbreed scala van kleuren toegevoegd.

Belangrijkste aspect van het kleur- en materiaalvoorschrift (vooral bij Hagen) is dat de basis van de woning “wit” is, en een dakvlak of de opbouw in een contrasterende kleur en materiaal is uitgevoerd, zodat het (bij Hagen) als een onderscheidend volume boven op de basiswoning herkenbaar is.

5.2 Onderscheidende beeldprincipes

De eenheid door de overeenkomende beeldprincipes blijft levendig en boeiend door een aantal verschillen per deelgebied. De beoogde verschillen tussen Gaarden 1 en 2 zijn gradueel, maar het verschil tussen Gaarden en het middendeel Hagen is essentieel.

Het onderscheidende beeldprincipe is:

- Verschillende woningtypologie voor Gaarden en voor Hagen
- De woningtypologie voor Gaarden is een gestapeld volume.
- De woningtypologie voor Hagen is een liggend volume

Uit dit onderscheid volgen diverse beeldaspecten.

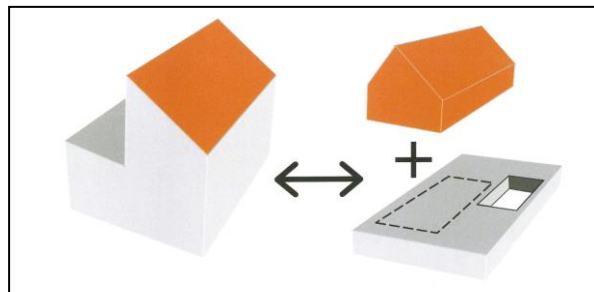
De gestapelde typologie van Gaarden betekent een compacter en uit meerdere bouwlagen bestaand bouwvolume, met een kap afgedekt. Het architectuurbeeld is verticaal, de bebouwing is in principe hoger dan in Hagen. De liggende typologie van Hagen betekent een in principe een gelijkvloerse woning met plat dak, waarop een of twee onderscheidende en ondergeschikte kleinere volumes geplaatst kunnen zijn.

Het architectuurbeeld is horizontaal, de bebouwing is in principe lager dan in Gaarden.

Het is niet de bedoeling dat de woningen in Gaarden en Hagen teveel op elkaar gaan lijken.

Dit risico is het grootst wanneer de opbouw in de woningtypologie van Hagen een te forse uitvoering krijgt, en/of wanneer het opbouwwolume een gedifferentieerde

vormgeving krijgt waarmee haar karakter van een eenvoudig enkelvoudig opbouw-volume wordt aangetast.



Deel B

Regels Beeldkwaliteit Hagen

1. Bouwzonering

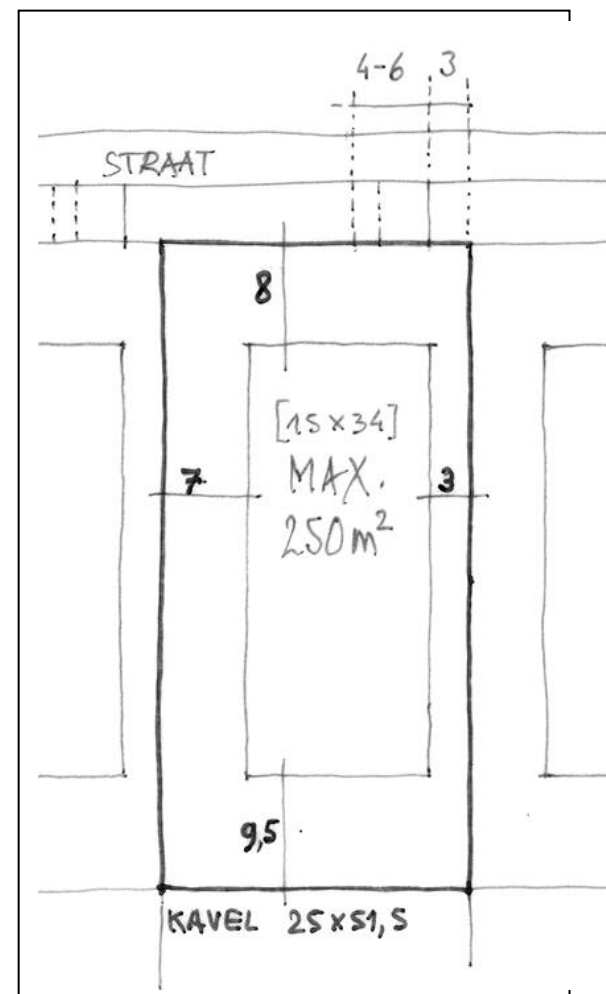
De woning moet gebouwd worden binnen de bouwzone, welke wordt begrensd door de volgende afstanden tot de erfgrenzen:

- 8,00 meter tot de erfrens straatzijde
- 9,50 meter tot de erfrens achterzijde
- 3,00 meter tot de zijdelingse noordelijke erfrens
- 7,00 meter tot de zijdelingse zuidelijke erfrens

NB: de erfrens is veelal in het hart van de hagen en houtwallen gelegen.

Overige regels mbt. omvang en situering:

- Het oppervlak van de hoofdbebouwing van de woning (de "plint") mag maximaal 250 m² bedragen.
- De woning moet op de bouwzonegrens aan de straatzijde een voorgevelbreedte van minstens 6,00 meter hebben.

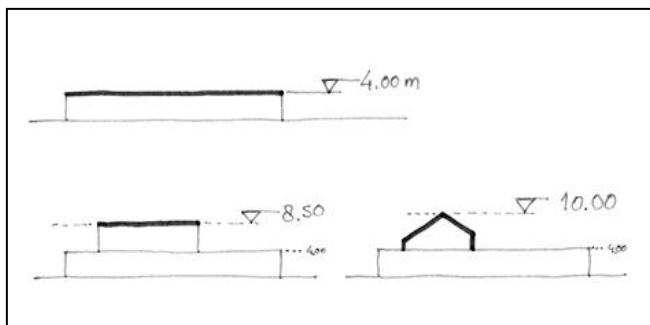


2. Bouwhoogte

De woning bestaat overeenkomstig de typologie van Hagen (par. 5.2) uit een bouwvolume op begane grond (de 'plint'), en een of twee bouwvolumes boven de plint (de 'opbouw').

Hiervoor gelden de volgende bouwhoogten:

- De bouwhoogte van de plint moet 4,00 meter boven maaiveld bedragen. Dit geldt voor de visuele rand van de plint. Het bouwvolume van de plint binnen deze rand mag lager zijn.
- De maximale bouwhoogte van een nok of andere kapvorm van de opbouw(en) bedraagt 10,00 meter.
- De maximale bouwhoogte van een platdak van de opbouw(en) bedraagt 8,50 meter



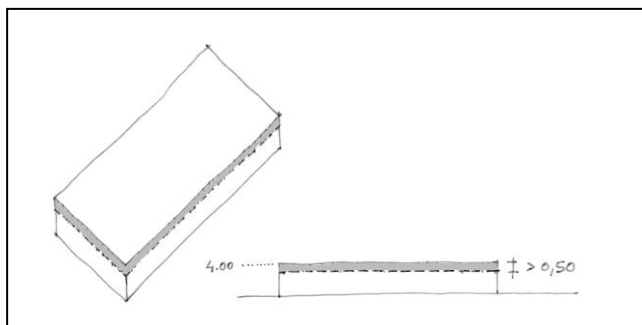
3. Bouwvolume begane grond

Overeenkomstig de woningtypologie van Hagen (par. 5.2) bestaat de woning uit een bouwvolume op begane grond (de 'plint'), en een of twee bouwvolumes boven de plint (de 'opbouw'), is de woning in principe gelijkvloers en heeft een horizontaal karakter.

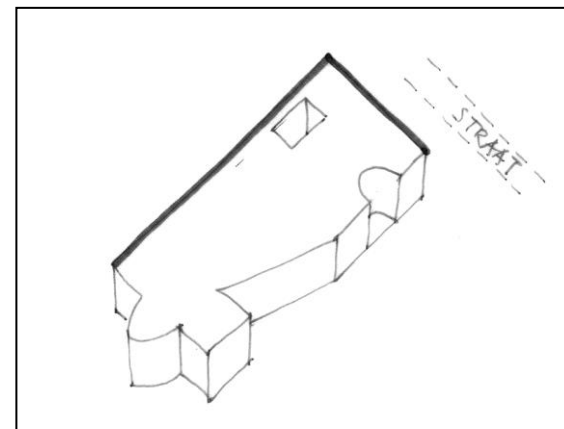
Vanwege de consistentie in de beeldkarakteristiek van Hagen, moet de begane grondlaag boven de hagen zichtbaar zijn en een vaste hoogte hebben.

Het bouwvolume van de plintlaag moet voldoen aan de volgende eisen:

- De bovenste rand van het bouwvolume van de plintlaag moet over een hoogte van minimaal 0,50 meter ononderbroken aaneensluiten ('doorgaande contour plint'). (Gevelsparingen kunnen dus niet over de volle hoogte van de plintdoorlopen, maar zijn maximaal 3,50 meter hoog)



- De bovenste rand van het bouwvolume van de plintlaag langs de noordelijke zijde en de straatzijde moeten rechtlijnig zijn.
- Binnen de volumecontour van de plintlaag zijn uitsneden en buitenruimten toegestaan, mits aan het eerste punt (doorgaande bovenste rand) wordt voldaan.

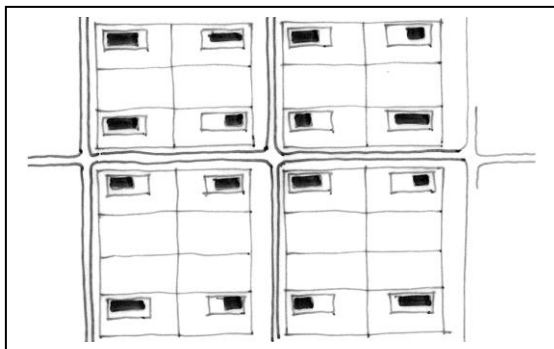


4. Bouwvolume opbouw

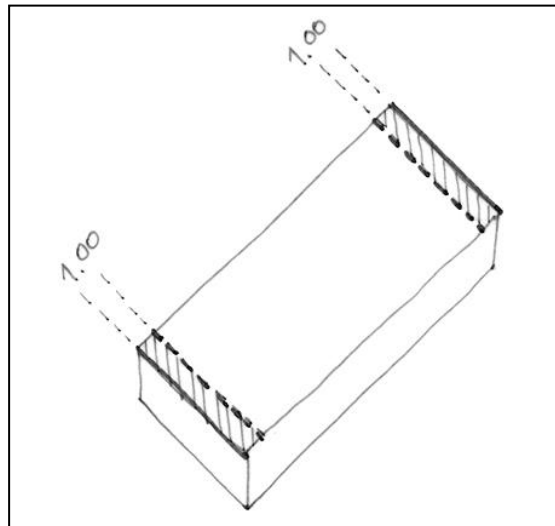
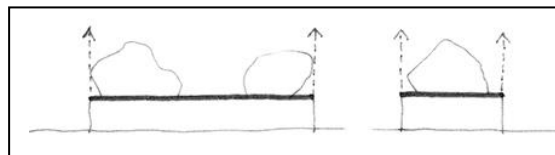
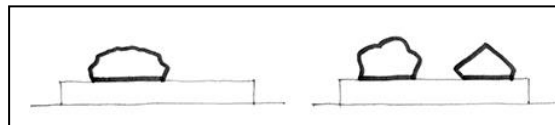
Overeenkomstig de woningtypologie van Hagen (par. 5.2) kan de woning het aantal van een of twee bouwvolumes (de 'opbouw(en)') boven de plint-laag bezitten. De opbouw mag het gelijkvloerse en horizontale beeldkarakter van de woning als geheel niet verstoren. Daarom moet het volume van de opbouw visueel ondergeschikt en onderscheidend zijn aan de plint.

Het bouwvolume van de opbouw moet voldoen aan de volgende eisen:

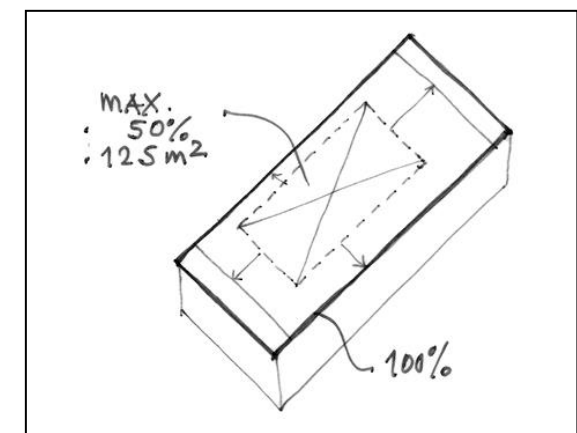
- De bouw van een dakvolume is niet verplicht, tenzij het een kavel op de hoek van de straat betreft.



- Er mogen maximaal twee opbouwen worden gerealiseerd.
- Het volume van een opbouw moet blijven binnen de omtrek van de plintlaag.
- Het volume van een opbouw mag zich niet bevinden binnen een strook van 1,00 meter langs de voorzijde (straatzijde) en achterzijde van de plint

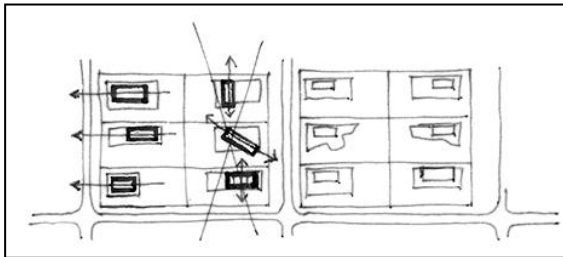
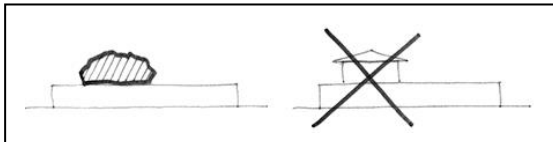


- Het totale oppervlak van de opbouwvolumes mag maximaal 50% van het oppervlak van de plintomtrek bedragen, met een maximum van totaal 125 m². Indien zich binnen deze plintomtrek open/onbebouwde ruimten bevinden, dan tellen deze mee in het oppervlak van het opbouwvolume.



5. Architectuur, kleur en materialisatie

- Het dakvlak is integraal onderdeel van het volume van de opbouw (zie ook onder 5. architectuur).
- De richting van de nok van een dakvorm is haaks op de(adres)straat gericht.
- De opbouw mag geen dakkapellen met schuine dakvlakken hebben
- In het opbouwwolume mogen zich geen twee volledige woonlagen bevinden, opdat de woningtypologie niet op die van Gaarden 2 gaat lijken.

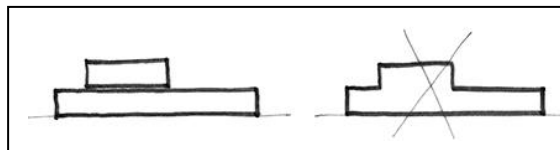


Overeenkomstig de beeldprincipes van Gaardenhage (par. 5.1) heeft de woning in Hagen een moderne architectuur. Belangrijk zijn horizontale compositie, de abstrahering van vlakken en volumes, en de abstrahering van bouwdetails en installaties. Dit is lastig in bouwregels vast te leggen.

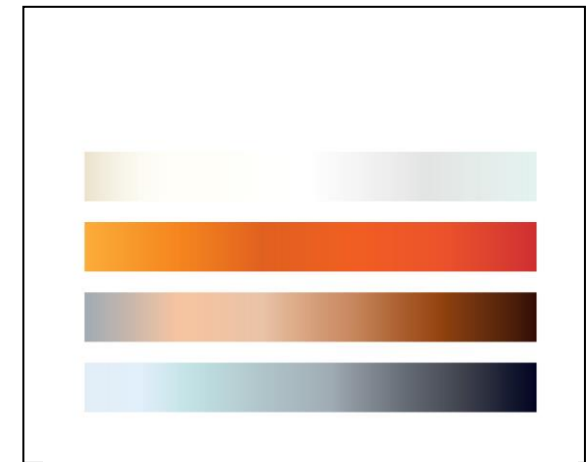
Andere belangrijke beeldkenmerken van de architectuur zijn wel te benoemen. De architectuur van de Hagen-woningen moet voldoen aan:

- Het plintvolume en de opbouwwolumes zijn architectonisch onderscheiden.
- Het plintvolume en de opbouwwolumes zijn in zichzelf enkelvoudige of tot één vorm geïntegreerde volumes uit één materiaal en kleur, raamvlakken, openingen en details daargelaten.

Het dakvlak van de opbouw moet hetzelfde materiaal, dezelfde kleur en detaillering hebben als de eventuele gevel van de opbouw.



- Het plintvolume is wit van kleur, waarin een scala van gebroken wittinten is inbegrepen.
- De opbouwwolumes hebben een van het plintvolume onderscheidende kleur en materiaalttextuur.
- Het opbouwwolume kan in een aantal kleurspectra worden uitgevoerd: Terra-cotta (spectrum van oker-oranje tot rood-bruin), natuurlijke (ongeverfde) houttinten (spectrum oranje-bruin tot grijs-bruin) en matte metaal- en glastinten (spectrum lichtgrijs-donkergrijs)
- De materialen moeten een duurzame, tijdsbestendige kwaliteit bezitten en in hun 'natuurlijke' aard worden toegepast. De materialen mogen niet uitloogbaar zijn.



6. Haag en singels

De kavels zijn begrensd door hagen en houtsingels. De hagen en houtsingels zijn reeds bestaand.

Deze elementen vormen een wezenlijk, architectonisch, kenmerk van de beeldkwaliteit van geheel Gaardenhage.

Kenmerkend voor Hagen is, dat het straatbeeld bestaat uit hagen waarboven een witte strook van de plintbebouwing zichtbaar blijft, en waarboven uit een opbouwvolume in een kleur ritmische accenten aan het straatbeeld geven. De continuïteit van de hagen is de basis voor deze beeldvorming.

Voor het behoud en de bescherming ervan gelden de volgende regels:

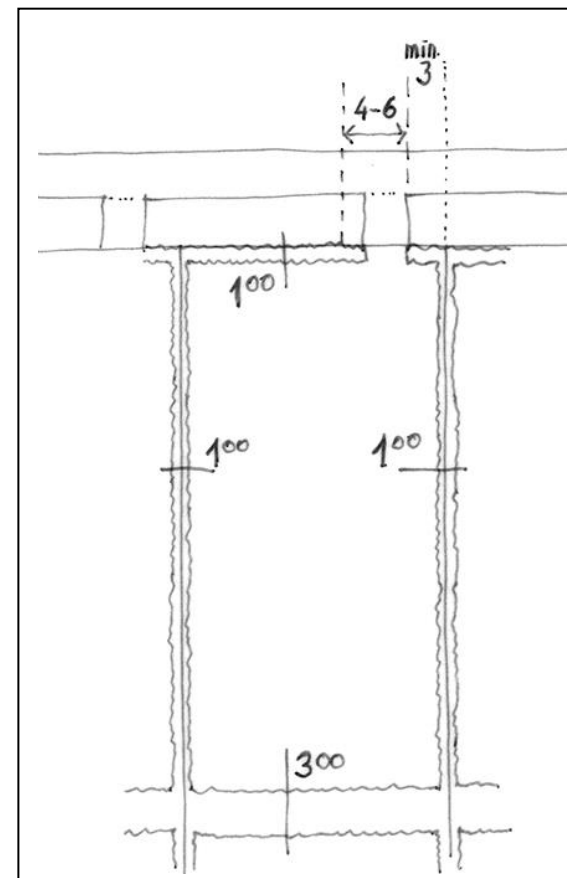
- Hagen zijn minimaal 1,00 meter breed, de houtsingels zijn minimaal 3,00 meter breed, waarvan op elke kavel minimaal 1,50 meter.
- De hagen zijn 2,00 meter hoog
- De hagen mogen niet worden verwijderd, verlaagd, of onderbroken worden, en moeten een gesloten karakter behouden.
- De basissamenstelling van de hagen is beuk
- De hagen zijn in gezamenlijk beheer van de vereniging van eigenaren Hagen

7. Kaveltoegang

Waar de hagen een introverte omsluiting van de kavels bieden, wordt ter plaatse van de kaveltoegang een zicht op de individuele woning geboden. Dit contrast tussen gesloten haag en open kaveltoegang is wezenlijk voor het plandeel Hagen.

Voor de kaveltoegang gelden de volgende regels:

- De toegangsopening in de haag naar de kavel is tussen de 4,00 en 6,00 meter breed.
- De toegangsopening is op minimaal 3,00 meter afstand van de noordelijke hoek van het perceel
- De toegang ter plaatse van de erfgrans/hekwerk is visueel open. Indien een hekwerk of poort ter afsluiting van de kavel wordt toegepast, dat moet het hekwerk of portconstructie een algehele transparantie bezitten van minimaal 50 %.
- Indien een hekwerk of poort ter afsluiting van de kavel wordt toegepast, dan moet dit de hoogte van de haag bezitten, en mogen er poortkolommen worden gerealiseerd mits deze eveneens de hoogte van de haag bezitten.
- Indien er poortkolommen worden gerealiseerd moeten deze in de stijl (vorm, materiaal en kleur) van de woningarchitectuur of in de stijl van de buitenruimte-inrichting worden gerealiseerd.



8. Autostalling

De stalling van auto's heeft grote invloed op de beleving van de beeldkwaliteit.

In de oorspronkelijke ontwikkelingsopzet van (Gaarden)hagen waren er restricties gesteld aan de zichtbaarheid vanaf de straat van de parkeeroplossing.

Hoewel dit beeldaspect belangrijk wordt geacht, worden op dit punt geen eisen meer gesteld.

Voor parkeervoorziening gelden de volgende regels:

- Elke woning moet haar bewonersparkeren realiseren op eigen kavel.
- Op elke kavel moeten minimaal 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
- Een garage telt daarbij als 0,4 parkeerplaats. Als voor de garage een oprit aanwezig is, telt een garage + oprit als 1,0 parkeerplaats.
- Om parkeren op de openbare weg te ontlasten wordt bij voorkeur ook op eigen kavel in bezoekersparkeren voorzien.