

Beleidsregel beeldkwaliteit Oranjepark

Juridisch kader en doel

Deze beleidsregel beeldkwaliteit geeft nadere invulling aan de stedenbouwkundige en architectonische bepalingen uit het omgevingsplan voor het gebied Oranjepark. De beleidsregel fungeert als interpretatiekader bij de beoordeling van initiatieven en aanvragen voor een omgevingsvergunning. Het document biedt houvast voor initiatiefnemers en beoordelaars, en waarborgt dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit, zoals vastgelegd in de Gebiedsvisie Oranjepark, ook in de uitwerking en realisatie wordt bereikt.

De beleidsregel beschrijft de richtlijnen ter aanvulling op de regels in het omgevingsplan. Het betreft kwaliteitsambities die richting geven aan het ontwerp en betrokken worden bij de integrale beoordeling. Per onderdeel wordt met richtlijnen de gewenste sfeer, uitstraling en gebruik beschreven. Indien deze beleidsregel onvoldoende houvast biedt bij planbeoordeling kan worden teruggevallen op de Gebiedsvisie Oranjepark als referentiekader.

Inleidend deel

De ontwikkeling van Oranjepark beoogt een samenhangend woonmilieu met een eigen identiteit, waarin architectuur en openbare ruimte elkaar versterken in een bestaand ruimtelijk karakter. Beeldkwaliteit speelt hierin een centrale rol: niet als optelsom van losse gebouwen, maar als het resultaat van samenhang tussen massa, maat, materialisatie, detaillering en de relatie met de openbare ruimte.

De beeldkwaliteit stuurt op ruimtelijke principes, verhoudingen en zichtbare kwaliteiten. Hierdoor ontstaat een gebied dat divers is in uitwerking, maar herkenbaar en consistent als een stedenbouwkundige familie. Elk onderdeel van de uitwerking dient zorgvuldig te worden afgestemd in een samenhangend geheel.

Gebiedsidentiteit

Oranjepark wordt ontwikkeld als een groene, stedelijke woonomgeving waar wonen, natuur en openbare ruimte op een vanzelfsprekende manier samenkomen. Het gebied krijgt een eigen, herkenbare identiteit: rustig en groen van karakter, maar duidelijk onderdeel van de omgeving. De ontwikkeling richt zich op een prettige leefomgeving voor bewoners én een aantrekkelijke plek voor bezoekers.

De basis van het plan is een duidelijke ruimtelijke structuur. Bebouwing en openbare ruimte zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd. Door verspringing van rooilijn vormen gebouwen samen een heldere begeleiding met overzichtelijke en informele ruimtes. Tussen de gebouwen is veel aandacht voor groen: parken, groene straten en plekken waar wateropvang zichtbaar aanwezig is. Dit groen is niet alleen bedoeld om naar te kijken, maar ook om te beleven en in te zetten voor het klimaat.

De sfeer in Oranjepark is die van een ontspannen wijk met menselijke maat. Gebouwen zijn dorps-stedelijk van uitstraling, maar niet massaal of overheersend. De hoogte van de bebouwing is afgestemd op de omgeving en heeft accenten langs belangrijke routes of bijzondere plekken. Hierdoor ontstaat variatie in het beeld, zonder dat de samenhang verloren gaat.

De overgang tussen openbare ruimte en gebouwen is een belangrijk onderdeel van de kwaliteit. Gebouwen staan niet los van hun omgeving, maar dragen actief bij aan de straat. Entrees zijn goed zichtbaar en makkelijk te vinden. De onderste lagen van gebouwen (de plinten) hebben een open en levendig karakter, met ramen, deuren en soms voorzieningen die contact maken met de straat. Dit

draagt bij aan veiligheid en levendigheid. Tussen private buitenruimtes en openbare ruimte zit altijd een met planten gevulde groene buffer om voldoende privacy te behouden terwijl dat het bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en interactie tussen gebouw en openbare ruimte.

Architectuur in Oranjepark is gevarieerd, maar vormt samen één geheel. Er wordt niet gestuurd op één specifieke stijl, maar wel op samenhang in maat, ritme, materialen en uitstraling. Materialen zijn duurzaam en verouderen op een mooie manier. Details, zoals balkons, entrees en hoeken van gebouwen, krijgen extra aandacht omdat ze het dagelijks beeld van de wijk bepalen. Herkenbaarheid, subtiliteit en openheid zijn belangrijk in het ontwerp.

Duurzaamheid en toekomstbestendigheid zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Gebouwen en openbare ruimte zijn voorbereid op klimaatverandering, bijvoorbeeld door ruimte voor wateropvang, veel groen en schaduw.



Stedenbouwkundige criteria

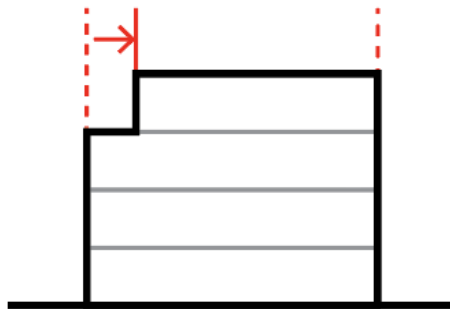
S1. Massaopbouw, bouwhoogte en accenten

Oranjepark heeft als doel een samenhangende en goed ingepaste ontwikkeling te realiseren binnen de bestaande omgeving. De bebouwing wordt afgestemd op de schaal en context, met uniforme bouwhoogtes in de meeste velden en een zorgvuldig vormgegeven hoogteaccent in bouwveld 5.

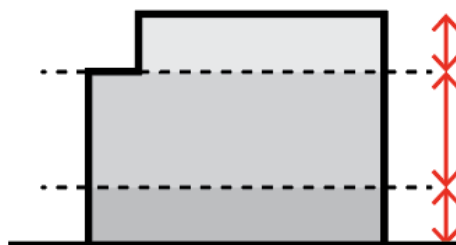
Centraal staat een heldere opbouw van alle gebouwen in drie delen: een actieve en uitnodigende plint die zorgt voor levendigheid en interactie met de straat, een rustig en samenhangend middendeel dat het straatbeeld draagt, en een zorgvuldig vormgegeven beëindiging die de overgang naar de lucht verzacht.

Het doel is een prettig, toegankelijk en veilig straatbeeld te creëren met visuele rust en een duidelijke samenhang tussen de gebouwen. Bijzondere aandacht gaat uit naar overgangen, zodat de nieuwe ontwikkeling geleidelijk aansluit op de bestaande omgeving, onder andere door setbacks langs de Koninginnehof.

- Voor de bebouwing langs de Koninginnehof geldt dat een vierde bouwlaag is voorzien van een teruglegging van de gevellijn van tenminste 1 meter. Een zogenaamde setback. Met deze leegte in het volume wordt de overgang van bestaande bebouwing langs de Koninginnehof naar nieuwe bebouwing in het plangebied geleidelijk hoger en de ervaring van massa beperkt.



- De massaopbouw is subtiel leesbaar opgebouwd uit een plint, middendeel en beëindiging. Het is van belang dat de beëindiging van het gebouw niet 'hard' overkomt maar als een logisch vervolg in de opbouw van de gevel.



- De overgang van de bovenste bouwlaag naar de lucht onderscheidt zich van de overgangen tussen bouwlagen, maar sluit er goed op aan.
- De plint beslaat minimaal de begane grond en maximaal de eerste twee bouwlagen.

- Gebouwen hebben eenzijdige oriëntatie met gevelopeningen, entrees en/of functies die contact maken met de openbare ruimte en bijdragen aan een comfortabele en rustige sfeer.
- Lange gevels worden visueel onderverdeeld door ritmiek, verticale geleiding of materiaalwisselingen om gebouwen een rustige uitstraling te geven. De schaal van het plangebied staat geen massieve gebouwen toe.



Setback op bovenste laag



Subtiel leesbare opbouw



Hoogteaccent doet mee
in zelfde ritmiek

S2. Positionering, rooilijnen en plinten

Binnen de bouwvelden wordt er ruimte genomen om gebouwen van elkaar in rooilijn te laten verspringen. Hierdoor ontstaan er informele plekken dicht bij het gebouw waar collectieve tuintjes of ontmoetingsplekken zijn te vinden. De gebouwen houden voldoende afstand van elkaar en maken ruimte voor groene leefstraatjes. De parkzone is een belangrijke drager van het ontwerp en dient goed te worden geactiveerd. De interactie tussen gebouw en openbare ruimte moet het gevoel van buurtschap activeren en versterken door middel van een zorgvuldig ontworpen overgang. Gebouwen sluiten goed aan op hun omgeving door een alzijdige oriëntatie. Daarmee versterkt het gevoel van buurtschap en de interactie tussen persoon en gebouw.

- Bouwvolumes verspringen ten opzichte van elkaar om een informele sfeer te geven aan de openbare ruimte. Er is geen vaste rooilijn, maar een maximaal bebouwingspercentage.
- Gebouwen hebben een alzijdige oriëntatie door gevelopeningen en detaillering aan alle zijdes. Volledig blinde gevelzijdes zijn niet toegestaan.
- Gebouwen hebben een zorgvuldig ontworpen overgang tussen gevel en openbare ruimte om deze in het zicht te verzachten. Plinten krijgen een actieve uitstraling en/of mogen niet afdoen aan de kwaliteit van de openbare ruimte.



Groene leefstraten
tussen gebouwen



Gebouwen staan speels
in een groen park

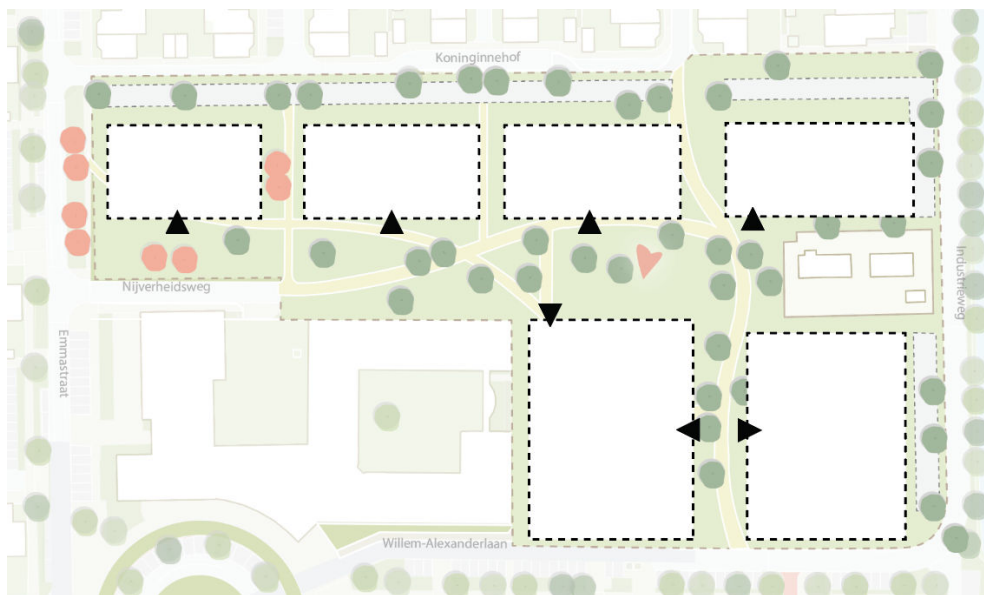


Gebouwen hebben een
alzijdige oriëntatie

S3. Entrees en hoekposities

Om een veilige en efficiënte openbare ruimte te waarborgen worden de entrees naar gebouwen duidelijk en herkenbaar vormgegeven. Vanaf de straat of uit de parkzone is er zichtbaar verschil tussen hoofdingang, berging en stalling en woning. Alle hoofdentrees zijn aan de parkzone geplaatst. Woningen op de begane grond hebben altijd een groene overgang van privé naar openbaar. Hiermee landen de gebouwen zacht op het groene tapijt en versterkt de ruimtelijke kwaliteit. Er is tussen de voordeur en de straat altijd een tussenruimte die afstand creëert. Een voordeur mag niet direct op de straat aansluiten.

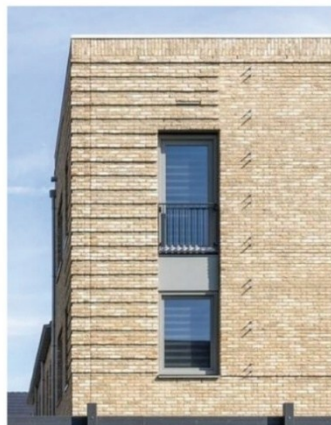
- Hoofdentrees van de woongebouwen worden aan de parkzone geplaatst en zijn duidelijk herkenbaar vanuit de openbare ruimte en dragen bij aan sociale veiligheid en oriëntatie.



- Als onderdeel van het stedenbouwkundig geheel worden herkenningspunten gedefinieerd op hoekposities, in de parkzone en langs gebiedsentrees. Deze herkenningspunten krijgen als accent een bijzondere architectonische uitwerking om zich subtiel, maar opvallend te onderscheiden van de gevelarchitectuur.
- Fietsenstallingen en bergingen voor bewoners zijn inpandig opgelost en hebben een logische en herkenbare entree naar de openbare ruimte gericht om fietsgebruik te motiveren.



Herkenbare hoofdentrees



Subtiel speling in gevel
als hoekaccent



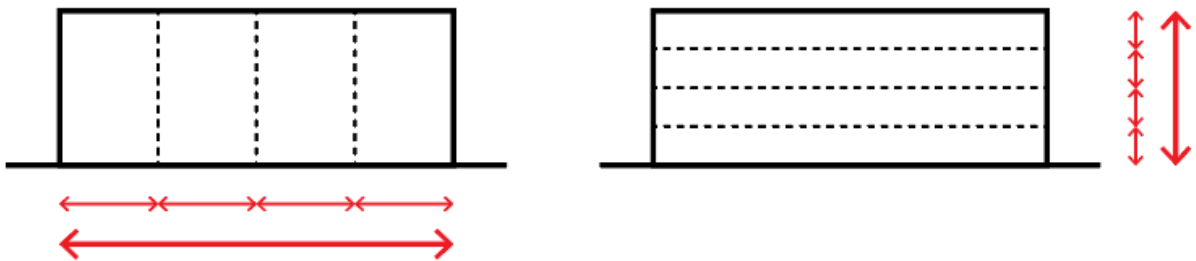
Zorgvuldig en groen ontworpen
overgang

Architectonische criteria

A1. Ritmiek, gevelcompositie en bebouwingsprincipes

In Oranjepark spreken alle gebouwen dezelfde taal. Variatie in architectuur vraagt om aandachtig ontwerp van elk gebouw in een stedenbouwkundige eenheid. Elke bewoner kan vanuit de openbare ruimte zijn of haar eigen woning herkennen en aanwijzen. Dit versterkt de relatie tussen gebouw en openbare ruimte.

- Ritmiek sluit aan bij de maat en schaal van het bouwblok. Gebouwen dienen een uitstraling te hebben die past bij de schaal van het plangebied en de bestaande gebouwen in de directe omgeving.
- Gevels kennen geen of een subtiele geleding door speling in de oriëntatie van bakstenen of materiaalgebruik. De geleding mag niet dominant naar voren komen.
- Brede eentonige gevels worden met accenten of schaduwwerking gesegmenteerd om wandvorming te voorkomen.



- Variatie wordt bereikt binnen een samenhangend ontwerp. Alle bebouwing dient op elkaar te worden afgestemd. Binnen een samenhangend ontwerp mag differentiatie ontstaan.



Leesbare geleding
door staande baksteen



Dieptewerking versterkt de
leesbare segmentatie

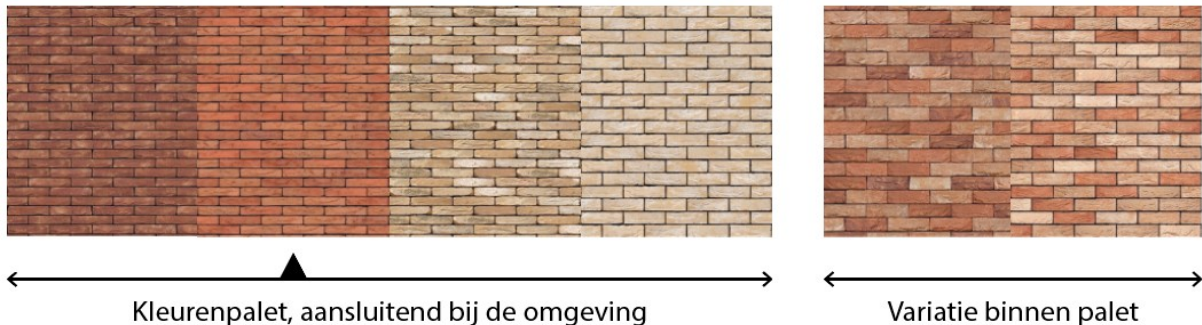


Verticale segmentatie om
wandvorming te voorkomen

A2. Uitstraling, kleur en materialisering

Het ontwerp van Oranjepark moet naadloos aansluiten op de bestaande omgeving en deze versterken. Het ontwerp bouwt voort op de aanwezige karakteristieken en materialen, met name rode en beige bakstenen, zodat het plan zich passend presenteert in de huidige kwaliteit. Tegelijkertijd wordt gestreefd naar een eigen, herkenbare identiteit die past bij de centrale groene parkzone. Binnen een samenhangend materialenpalet is ruimte voor variatie tussen gebouwen, waardoor individualiteit mogelijk is zonder de eenheid te verliezen. Uniformiteit wordt bereikt door consistente toepassing van geveldetailering, materiaalgebruik en accenten. Het doel is een evenwichtig straatbeeld te creëren waarin samenhang en variatie in balans zijn, en visuele versnippering wordt voorkomen.

- Gevels bestaan voornamelijk uit baksteen en hebben verbijzonderingen van biobased materiaal, natuursteen, beton of hout. Materialen moet passen binnen het kleurenpalet. De uitstraling van verouderd hout moet passen bij het palet van de gevel.
- Een samenhangend palet aan materialen en kleuren wordt toegepast om een variatie binnen een stedenbouwkundige en architectonische eenheid te waarborgen. Dit kleurenpalet past bij het bestaande palet van de omgeving.



- Binnen een bouwveld wordt een herkenbare mate van uniformiteit toegepast in accentuering, detaillering en materiaalgebruik. Gebouwen kunnen onderling verschillen maar hebben allemaal een zichtbare uniforme aanpak van detaillering en accentuering.
- Alle materialen en kleuren dienen op elkaar afgestemd te worden en ter goedkeuring aan de welstandscommissie en/of supervisor te worden voorgelegd. Hierbij dient een monster te worden afgegeven om een materiaalbibliotheek op te bouwen.
- Uitgesloten gevelmaterialen zijn stucwerkvlakken en kunststof of metalen panelen of beplating



Samenhang door afstemming materialen en kleuren



Natuurlijk hout als bijzonder accent



Inpassen van biobased materialen in gevel

A3. Balkons, terrassen en erfscheidingen

De relatie tussen gebouw en openbare ruimte is sterk vormgegeven in Oranjepark. Buitenruimtes zijn aandachtig vormgegeven en doen mee in de ritmiek van het gebouw. Details zoals verlichting en afwatering zijn meegenomen in het ontwerp zodat deze niet opvallen en afdoen aan de architectuur. Om gebouwen zacht te laten landen op het groene tapijt wordt er tussen privéterras en openbare ruimte een groene buffer ingericht. Hiermee is er voldoende gevoel van privacy terwijl de overgang van gebouw naar openbaar groen waarborgt.

- Loggia's vallen volledig binnen het gebouwvolume. Balkons steken voor maximaal 2 meter voorbij de gevellijn en worden integraal mee ontworpen in het architectonisch ontwerp.
- Erfafscheidingen en buitenruimtes worden integraal mee ontworpen in het architectonisch geheel en mogen niet afdoen aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Deze dienen vanuit de bouw te worden geplaatst. Gesloten hekwerken en losstaande bergingen zijn niet toegestaan.
- Om een groene overgang tussen privéruimte en openbaar park te waarborgen wordt een groene buffer met planten toegepast. Deze buffer dient als bufferzone tussen privé en openbaar en bevordert de ruimtelijke kwaliteit.



Loggia's vallen volledig binnen volume



Buitenruimtes integraal onderdeel van ontwerp



Groene buffer tussen privé en openbaar

A4. Poorten, overkluizingen en entrees

Voor een veilig en prettig verblijfsgevoel en een duidelijke structuur in gebruik, is een gedetailleerde aanpak van entrees, overkluizingen en poorten cruciaal. Poorten en overkluizingen hebben een ruime opzet met veel doorzicht om sociale veiligheid te versterken. Ze spelen mee in de ritmiek van de gevel en zijn logisch geplaatst aan de openbare ruimte. Met name entrees hebben extra ontwerpaandacht nodig. Entrees voelen veilig, zijn herkenbaar en passen goed in het ontwerp van de gevel.

Huisnummer, brievenbussen en dergelijken worden mee ontworpen.

- Poorten en overkluizingen behouden in breedte en hoogte ruime doorzicht en sociale veiligheid. Ze zijn herkenbaar door speling in de oriëntatie van de bakstenen en spelen mee in de ritmiek van het ontwerp.
- Gebouwentrees vragen om gedetailleerde architectonische uitwerking. Entrees zijn transparant en ruim opgezet. Herkenbaarheid wordt bereikt door speling met materialisatie en/of oriëntatie van de bakstenen. Overhangende metalen platen zijn niet toegestaan.
- Luifels en zonwerende constructies worden integraal mee ontworpen als architectonisch onderdeel van het gebouw. Ze hebben een rustige kleurstelling die aansluit bij de kleurstelling van de gevels en kozijnen. Reflecterende materialen zijn niet toegestaan.
- Details zoals huisnummers, brievenbussen en deurbellen worden zorgvuldig meegenomen in het ontwerp. Ze worden subtiel gepresenteerd, maar behouden herkenbaarheid en vallen niet weg in de detaillering rondom een entree.



Transparant en herkenbaar.
Detaillering onderdeel van ontwerp



Verbijzondering van entree
met hout



Geen metalen platen



Huisnummers spelen mee
in het ontwerp van de gevel



Ruime poort met doorzicht

A5. Parkeeroplossingen en ruimtelijke inpassing

De parkeeroplossingen in Oranjepark maken integraal onderdeel uit van het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp. Parkeren is ondergeschikt aan de ruimtelijke kwaliteit en wordt zodanig vormgegeven dat het straatbeeld, de leefkwaliteit en het wooncomfort niet worden aangetast. Parkeren wordt bij voorkeur binnen het bouwveld en uit het zicht opgelost. Bouwveld 1 tot en met 4 maken gebruik van een gestapelde parkeervoorziening in bouwveld 6. Bouwveld 5 lost zo veel mogelijk parkeren binnen het bouwveld op. Vanaf de openbare ruimte zijn parkeeroplossingen binnen de bouwvelden uit het zicht verwerkt. Dit kan door de parkeren te integreren in het stedenbouwkundig geheel of het volledig groen in te pakken.

- Een gestapelde parkeervoorziening mag niet afdoen aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze dient onderdeel van het architectonische palet en stedenbouwkundige geheel te zijn en/of met robuuste en jaarrond groene beplanting te worden ingepakt.
- De ruimte en/of aansluiting tussen een gestapelde parkeervoorziening en het gemeentekantoor dient zorgvuldig te worden vormgegeven. Het ontstaan van donkere en onaantrekkelijke tussenruimte moet worden voorkomen. Deze invulling mag niet afdoen aan sociale veiligheid.
- Toegangen, hellingbanen, manoeuvreerruimtes en technische elementen worden architectonisch ingepast in de gevel of het volume van het gebouw en worden zodanig ontworpen dat geluidhinder voor omliggende woningen tot een minimum wordt beperkt.
- De parkeeroplossing binnen bouwveld 5 wordt geïntegreerd in het ontwerp van het gebouw of bouwblok.



Parkeren geïntegreerd met
collectieve tuin op dek



Gestapeld parkeren wordt
groen ingepakt

A6. Logistiek, installaties en nutsvoorzieningen

Technische en logistieke voorzieningen worden meegenomen in het ontwerp. Daarbij worden ze zoveel mogelijk inpandig geïntegreerd en uit het zicht verwerkt. Een gestapelde parkeervoorziening wordt zo veel mogelijk ingepakt om voertuigen uit het zicht te houden. Dat wordt gedaan door de vormgeving en constructie mee te nemen in het ontwerppalet. Een metalen constructie is toegestaan mits de gevels aan alle zijden worden ingepakt met opgaande beplanting.

- Logistieke functies en installaties zijn geïntegreerd in het ontwerp of uit het zicht verwerkt.
- Installaties, kabels en leidingen worden meegenomen in het architectonisch ontwerp en worden subtiel verwerkt.
- Het hoogspanningsstation en de zendmast dienen als onderdeel te worden ingepast in het stedenbouwkundig geheel.

A7. Klimaatadaptatie, natuurinclusief en circulair bouwen

Oranjepark is toekomstbestendig. Daarom wordt er de nodige ruimte gegeven aan klimaatadaptieve maatregelen en wordt er natuurinclusief gebouwd. Dat geldt voor bebouwing en openbare ruimte. Binnen het plangebied zijn een aantal bestaande bomen die als waardevol zijn aangegeven. Deze worden onderdeel van het ontwerp en blijven behouden. Bebouwing draagt bij aan klimaatadaptieve inpassingen zoals wateropvang, natuurinclusie of circulaire materialen of bouwstromen. Oplossingen dragen bij aan verkoeling, waterberging, biodiversiteit en verblijfskwaliteit. Combinaties van maatregelen versterken de ecologische en ruimtelijke kwaliteit.

- Klimaatadaptieve maatregelen zijn zichtbaar en functioneel geïntegreerd in het ontwerp.
- Nestkasten en dergelijke zijn volledig binnen het bouwvolume opgenomen en onderdeel van het ontwerp. Er mogen geen losse objecten aan de gevel hangen.



Nestkasten in gevels verwerkt



Groen geïntegreerd in
gevelontwerp