

Paragraaf Beeldkwaliteit Olstergaard

Het stedenbouwkundig ontwerp van Olstergaard is gebaseerd op het ontwikkelen van een natuurinclusieve en circulaire woonbuurt. Het ruimtelijke concept is het vertrekpunt geweest voor de ontwikkeling en bestaat uit zes bouwstenen:

1. Supererf Olstergaard;
2. Circulaire middenpad;
3. Gemeenschappelijke plekken en ommetjes;
4. Klimaatbestendig en natuurinclusief watersysteem;
5. Autoluwe woonbuurt;
6. Gevarieerde woonvelden;

In het Ontwikkelingsplan Olstergaard zijn binnen het plangebied Olstergaard drie verschillende woonsferen gedefinieerd. Dit zijn:

- Woonsfeer natuurlijk cultuurhistorisch;
- Woonsfeer natuurlijk voedselrijk;
- Woonsfeer natuurlijk ecologisch.

De verschillen in de woonsferen zit in de uitstraling en grootte van de woningen, erfafscheidingen en beplanting en mate van vrijheid in materialisatie, positionering en vorm van de woningen. Binnen deze woonsferen zijn ambities en doelstellingen opgesteld voor vijf kernwaarden te weten:

- Natuurinclusiviteit;
- Circulairiteit;
- Ruimtelijke kwaliteit;
- Klimaatbestendigheid;

- Duurzaamheid.

In deze beeldkwaliteitsparagraaf worden de criteria op het vlak van ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit per woonsfeer uiteengezet. In de bouwregels van het bestemmingsplan wordt hiernaar verwezen. De criteria vormen hiermee een formeel toetsingskader.

Natuurlijk Cultuurhistorisch

- Hoofdgebouw heeft een rechthoekig bouwvolume met kap;
- Architectonische samenhang binnen het woonveld met gebruik van doorleefde bakstenen, hout of metalen;
- Gebruik van bij voorkeur donkere en natuurlijke kleuren;
- Bijgebouwen dienen in dezelfde stijl te worden gebouwd als het hoofdgebouw;

Natuurlijk Cultuurhistorisch



- mandelige bebouwing
- mandelige ruimte
- woonsfeer natuurlijk cultuurhistorisch
- woonsfeer natuurlijk voedselrijk
- woonsfeer natuurlijk ecologisch

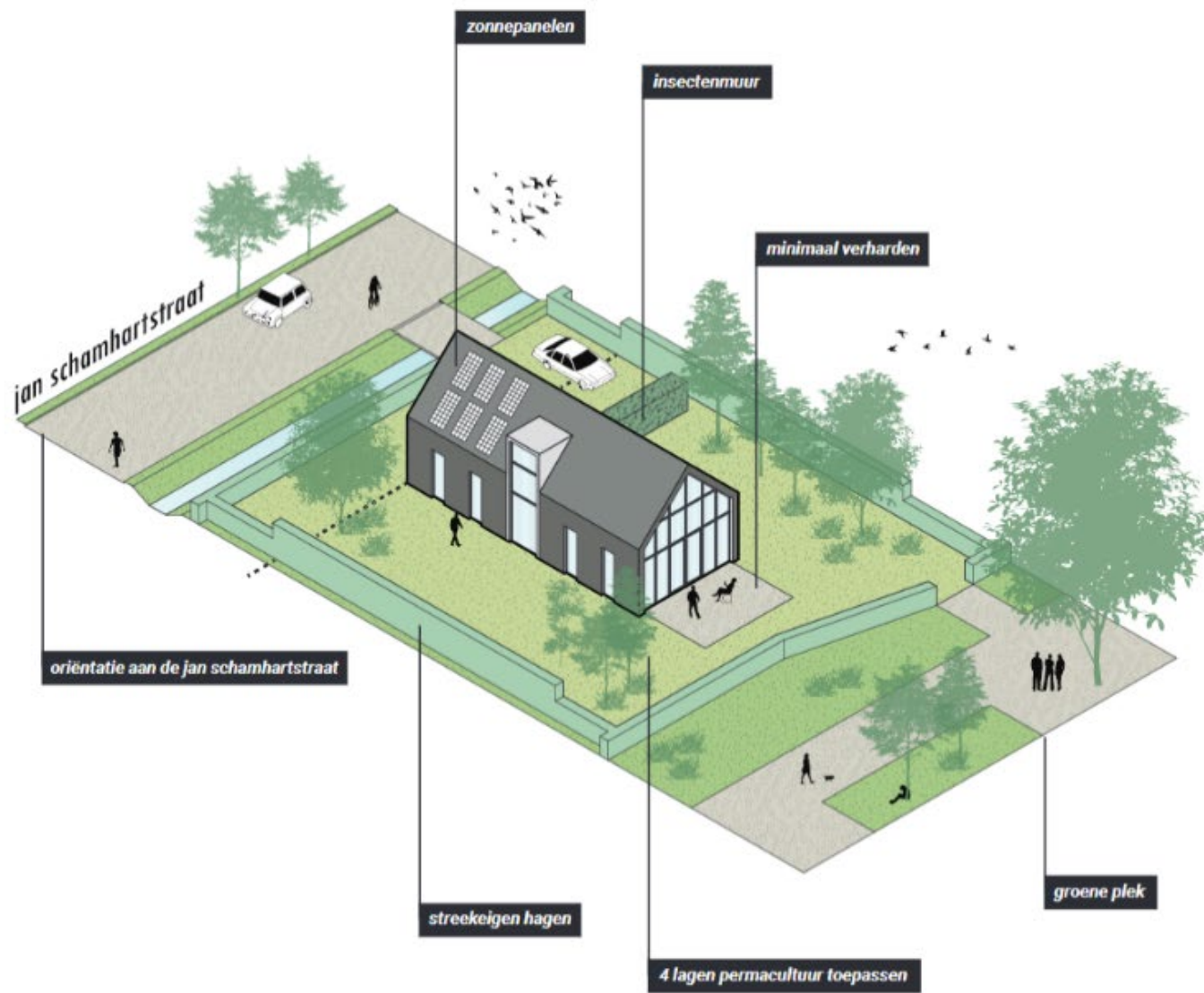
4.8 Beschrijving en spelregels woonsfeer natuurlijk cultuurhistorisch

In natuurlijk cultuurhistorisch is ruimte voor vrijstaande levensloopbestendige woningen op privé-kavels die aansluiten op de sfeer van de historische Jan Scharmhartstraat. De woningen hebben de uitstraling van een boerderij of schuur op een erf. Ze sluiten aan bij de kleinschalige en dorpse sfeer van de Jan Scharmhartstraat.

Er is gekozen voor een rechthoekig bouwvolume van één laag met kap waarbij de woningen aan de Jan Scharmhartstraat op of in de rooilijn liggen. De woningen hebben een eigentijdse uitstraling met historische verwijzingen. Qua materiaalgebruik passen doorleefde oudlijkende stenen en/of hout goed bij de woonsfeer. Qua uitstraling vormen donkere en natuurlijk ogende kleuren en structuren de basis.

De privé tuinen zijn ingericht met bomen, bloemrijke borders en gescheiden door hagen of open houten hekwerken. In het volgende hoofdstuk staat meer informatie over streekeigen beplanting. In de spelregels is de basisambitie Olstergaard Ultra gebruikt als uitgangspunt.







Impressie woonfeer natuurlijk cultuurhistorisch

Natuurlijk Voedselrijk

- Elke individuele woning of CPO heeft een vrije vorm;
- Architectonische samenhang binnen het woonveld door gebruik van hout, kalk, klei, bakstenen of andere natuurlijke materialen;
- Gebruik van lichte en natuurlijke kleuren;
- Bijgebouwen dienen in dezelfde stijl te worden gebouwd als het hoofdgebouw;
- De woningen staan vrij op de kavel, maar de entree is aan de openbare ruimte georiënteerd;

Natuurlijk Voedselrijk



- mandelige bebouwing
- mandelige ruimte
- woonsfeer natuurlijk cultuurhistorisch
- woonsfeer natuurlijk voedselrijk
- woonsfeer natuurlijk ecologisch

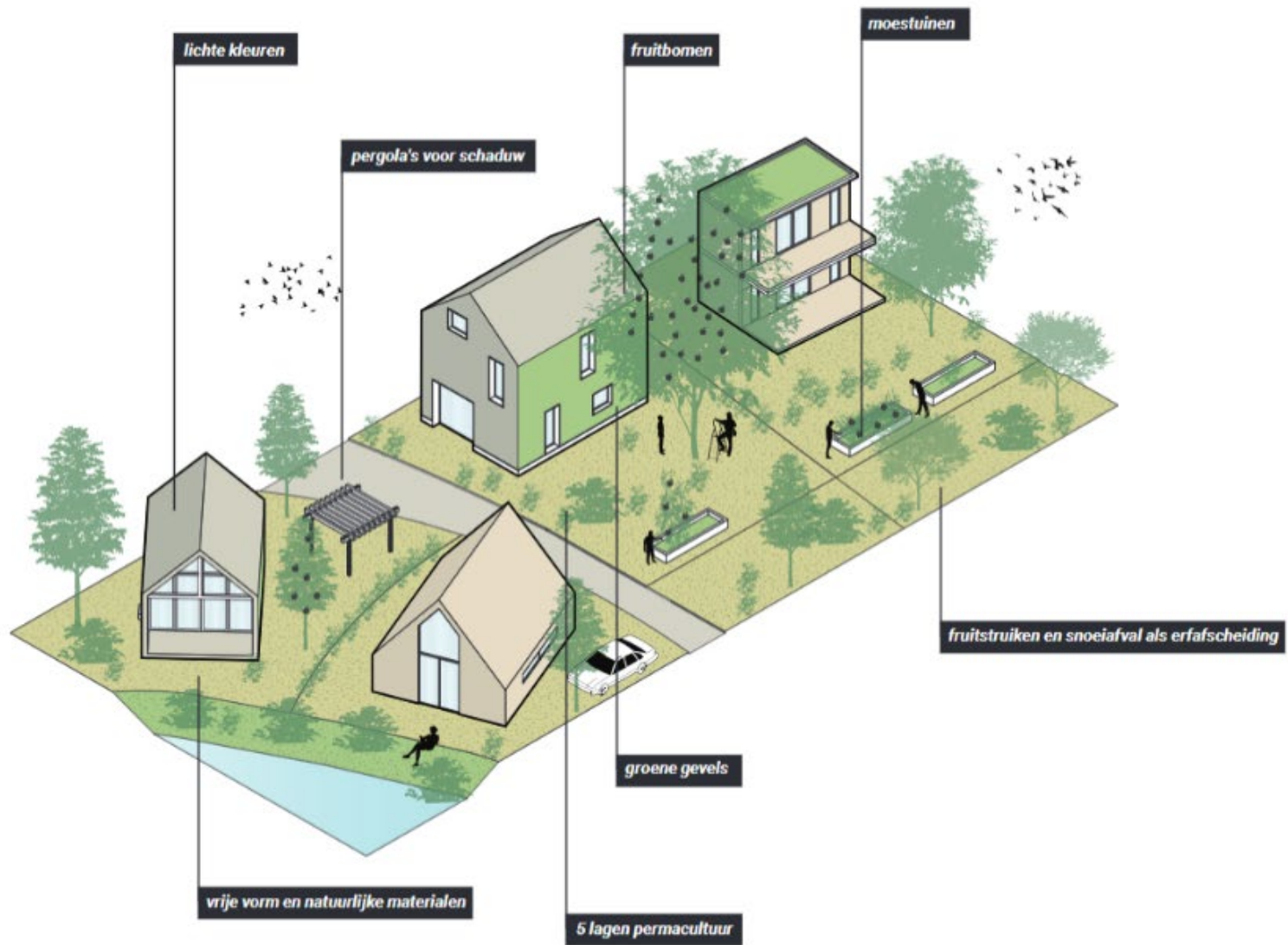
4.9 Beschrijving en spelregels woonsfeer natuurlijk voedselrijk

In het woonveld natuurlijk voedselrijk is ruimte voor grotere bouwvolumes (kleinschalige gestapelde CPO-projecten) en individuele woningen. Dit deel van Olstergaard sluit aan op de sfeer van het erf en de tuin van boerderij 't Hooge. Er wordt nieuw leven geblazen in de voedselrijke geschiedenis van dit stukje Olstergaard. Hier ontstaat het gevoel van een boomgaard tussen de grote bestaande bomen.

De woningen zijn vrij van vorm en kenmerken zich door beplanting op het dak, beplanting tegen de gevel en door het gebruik van natuurlijke materialen. Hierbij passen lichte kleuren die ervoor zorgen dat de woningen en het groen in elkaar opgaan.

De privé-tuinen zijn ingericht met moestuinen, fruitbomen, bessenstruiken, eetbare klimmers en druivenranken. Dit eetbare karakter is doorgetrokken in de erfafscheiding die bestaat uit fruitthagen, fruitstruiken of snoeiafval uit de tuin. In de buurt liggen mandelige plekken met helofytenfilters en moestuinen die beheerd worden door bewoners. In de spelregels is de basisambitie Olstergaard Ultra/Max gebruikt als uitgangspunt voor deze woonsfeer.





Schema woonsfeer natuurlijk voedselrijk



Impressie woonsfeer natuurlijk voedselrijk

Natuurlijk ecologisch

- Elke individuele woning of CPO heeft een vrije vorm en staat vrij op het kavel;
- Tweede laag heeft een kap of is voor maximaal de helft van de footprint bebouwd;
- De woningen hebben een individuele architectonische uitstraling met gebruik van lichte en natuurlijke kleuren en materialen;
- Bijgebouwen dienen in dezelfde stijl te worden gebouwd als het hoofdgebouw;

Natuurlijk Ecologisch



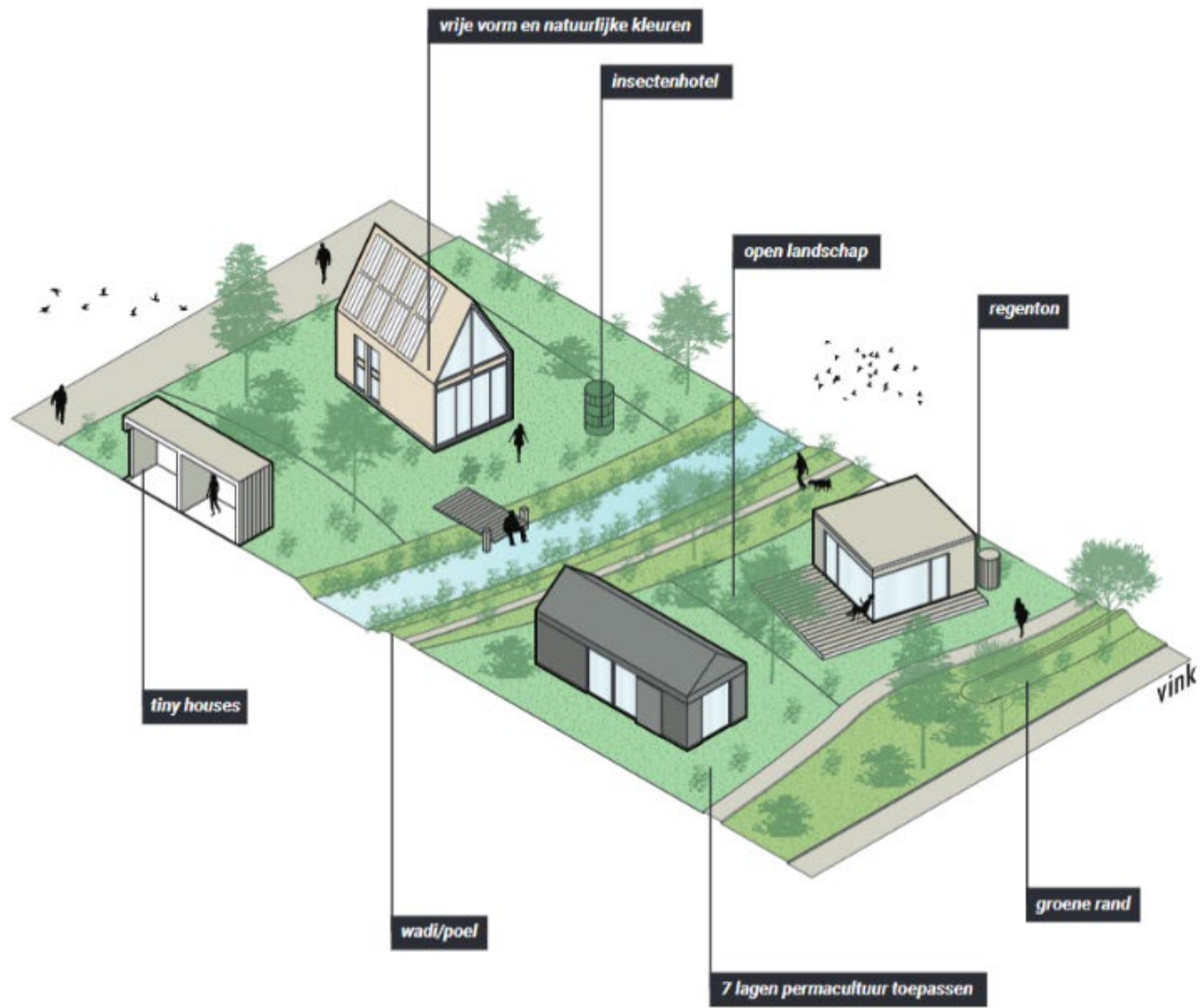
4.10 Beschrijving en spelregels woonsfeer natuurlijk ecologisch

In het woonveld natuurlijk ecologisch is ruimte voor individuele kleinschalige woningen (tiny, tiny+), gelijkvloerse woningen en CPO-projecten in een groene omgeving. Het gebied sluit aan op het open landschap met vergezichten en heeft een prominente ligging aan de Vink.

De woningen zijn vrij van vorm en gemaakt van verschillende natuurlijke materialen. De woningen zijn eigentijds en uitgesproken, zodat er een grote verscheidenheid ontstaat. Ook is er geen vaste oriëntatie van de woning. Dit zorgt voor een speelse structuur. Deze woonsfeer nodigt uit om te ontdekken en moet in de uitstraling kunnen verrassen.

De beplanting domineert de uitstraling van het woonveld. De grens tussen de tuinen is nauwelijks zichtbaar door verschillende soorten beplanting (permacultuur met 7 lagen). Hierdoor ontstaat een gevoel van openheid, het is één gedeeld landschap. In de spelregels is de basisambitie Olstergaard Ultra/Max gebruikt als uitgangspunt.







Impressie woonsfeer natuurlijk ecologisch