

Beeldkwaliteitsplan

De Steenen Poort - Oost

gemeente Houten

12 juli 2013



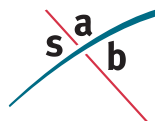


ir. Martin Dubbeling
Urban Planner and Designer

Vaart Zuidzijde 45A
9401 GH Assen | The Netherlands

Tel: +31 592 319 480
Mob: +31 653 238 203

martindubbeling@gmail.com
www.connectingcities.eu



SAB
Postbus 479
6800 AL Arnhem

T (026) 3576911
F (026) 3576611
I www.sab.nl
E info@sab.nl

Guido Baten
Krijn Lodewijks

Inhoud

1) Inleiding 5

- 1.1 AANLEIDING 5
- 1.2 KADER EN STATUS 5
- 1.3 KWALITEITSTEAM 5
- 1.4 LEESWIJZER 5

2) Stedenbouwkundig plan 7

- 2.1 CONTEXT 7
- 2.2 STEDENBOUWKUNDIGE OPZET 9

3) Beeldkwaliteit woningen 13

- 3.1 POSITIONERING & ORIËNTATIE 13
- 3.2 HOOFDMASSA 13
- 3.3 AAN- EN BIJGEBOUWEN 13
- 3.4 KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK 15
- 3.5 VORMGEVING EN DETAILLERING 15

4) Beeldkwaliteit openbare ruimte en overgangen 19

- 4.1 RANDEN 19
- 4.2 BINNENRUIMTE 23
- 4.3 ERFAFSCHIEDINGEN 23

ligging Steenen Poort binnen Houten



1) Inleiding

1.1 AANLEIDING

De sportvelden in de wijk Tiellandt verhuizen naar een andere locatie. Op de vrijgekomen gronden wil de gemeente twee nieuwe woonbuurten met daartussen een park realiseren. Voor de oostelijke buurt zijn de plannen al vergoed. Via achtereenvolgens verkenningen, vingeroefeningen, een proefverkaveling en een inrichtingsplan worden de ideeën steeds concreter. Om in te gaan op de gewenste uitstraling, is een beeldkwaliteitsplan een logische vervolgstap.

1.2 KADER EN STATUS

Het beeldkwaliteitsplan richt zich op de oostelijke buurt en is een verlengstuk van de eerdere plannen waarin de stedenbouwkundige opzet en de inrichting is opgetekend (proefverkaveling Steenen Poort, 15 februari 2013 en inrichtingsplan Steenen Poort, concept 13 maart 2013). Deze plannen vormen de basis voor het beeldkwaliteitsplan, dat dieper ingaat op de verschijningsvorm en de belevingswaarde van de woningen en de woonomgeving.

Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het bestemmingsplan voor de Steenen Poort; het is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast zijn er aspecten uit het beeldkwaliteitsplan vertaald naar de regels van het bestemmingsplan.

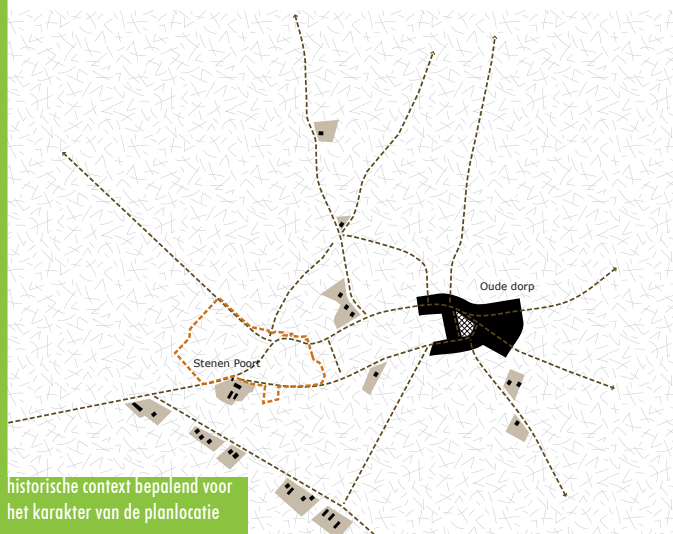
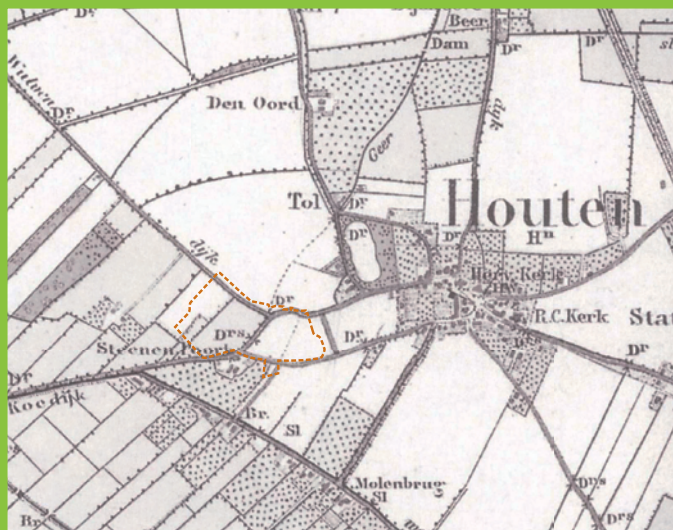
Het beeldkwaliteitsplan gaat echter ook in op zaken die niet vastgelegd (kunnen) worden in de regels van het bestemmingsplan.

Toch is het beeldkwaliteitsplan ook voor deze aspecten meer dan alleen een inspiratiedocument. Met de ontwikkelaar worden afspraken gemaakt die waarborgen dat de woningontwerpen passen in de ambities die in het beeldkwaliteitsplan zijn opgetekend. Toetsing vindt plaats door een kwaliteitsteam. Daarnaast kan het richtinggevend zijn voor eventuele latere veranderingen en toevoegingen door de individuele eigenaren van de woningen.

1.3 LEESWIJZER

Dit beeldkwaliteitsplan bevat naast deze inleiding drie hoofdstukken. Hoofdstuk twee gaat in op de stedenbouwkundige opzet van de buurt, zoals opgetekend in de proefverkaveling en het inrichtingsplan. In hoofdstuk drie komt de beeldkwaliteit van de woningen aan bod. In het vierde en laatste hoofdstuk staan de erfafscheidingen en de inrichting van de openbare ruimte centraal. De richtlijnen moeten worden gelezen als richtlijnen die de beoogde ambitie weergeven en tot inspiratie dienen. Het zijn geen strikte, formele toetsingskaders die geen enkele andere interpretatie meer dulden.





historische context bepalend voor het karakter van de planlocatie



historische context bepalend voor het karakter van de planlocatie



groene randen

2) Stedenbouwkundig plan

2.1 CONTEXT

historie herkenbaar

Herkenbare herinneringen aan de ontstaansgeschiedenis van Houten bepalen het karakter van deze locatie, waar al menselijke bewoning was vanaf de latere IJzertijd. De oeverwal van de Jutphase stroomgordel die hier in de ondergrond aanwezig is vormde een geschikte locatie voor nederzettingen. Het gebied ligt dicht bij het oude dorp. Linten met verspreid gelegen boerderijen verbonden dat oude dorp met omliggende kernen. Twee van die linten voeren langs het plangebied; het tracé Vikingenpoort – Warinenpoort en het tracé Chamavenpoort – Warinenpoort. Bij eerstgenoemde is het historische karakter nog voelbaar, met name even ten oosten van het plangebied. Op de splitsing van beide tracés is de Steenen Poort met bijbehorende boerderij een tastbare herinnering uit het verleden. Deze overblijfselen van een versterkt boerenerf zijn identiteitsbepalend voor de locatie en vormen terecht de naamgever van dit plan.

groen karakter

Een andere kwaliteit is het groene, lommerrijke karakter. Voornamelijk het tracé Vikingenpoort – Warinenpoort heeft een fraaie uitstraling met dichte bomenrijen die het historische lint begeleiden. Langs het tracé Chamavenpoort – Warinenpoort is zowel het historische karakter als het groene karakter minder duidelijk aanwezig.

omliggende woonbuurten

De linten scheiden de locatie van enkele planmatige woonbuurten. Aan de noordzijde is dit een buurt uit de jaren tachtig met rijwoningen. Deze zijn met de voorzijde naar de planlocatie gericht en bevinden zich op enige afstand hiervan, achter twee kleine groene plantsoenen. Aan de zuidzijde gaat het om een strook regelmatig naast elkaar geplaatste vrijstaande woningen, opgetrokken uit lichtgekleurde baksteen en voorzien van schilddaken. Dit beeld zet zich in de vorm van tweekappers door aan de oostelijke rand, waar zich op de hoek met de Vikingenpoort een vrijstaande woning op een zeer grote kavel bevindt. Aan de westzijde is het de ambitie om een park te realiseren als buffer tussen beide nieuwe woonbuurten.



omliggende
woonbuurten



2.2 STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Voor dit oostelijke deel is gekozen voor een ruime woonbuurt in het groen met vrijstaande woningen, twee onder één kap woningen en twee aan één geschakelde woningen. De bijzondere context is bepalend voor de stedenbouwkundige opzet. De volgende ontwerpprincipes verduidelijken dit:

historische routes

De historische routes vormen duidelijk herkenbare structuren. Het tracé Vikingenpoort – Warinenpoort krijgt een lommerrijk karakter. De bestaande eiken aan de Warinenpoort blijven behouden, langs de Vikingenpoort komen nieuwe eiken ter vervanging van de bestaande populierenrij. Het opwaarderen van de greppel aan de Vikingenpoort en het doorzetten daarvan langs de Warinenpoort, zorgt voor extra kwaliteit en samenhang langs het tracé. Langs de zuidelijke Warinenpoort blijven de bestaande bomen behouden. Deze zorgen samen met een groene berm voor continuïteit in het profiel.

ruimte voor de Steenen Poort

De historie is verder aangegrepen door rond de Steenen Poort een open ruimte uit te sparen. Op deze wijze blijft er vanaf de Warinenpoort goed zicht op de Steenen Poort. Ook zijn er woningen van de nieuwe woonbuurt op deze ruimte georiënteerd, zodat er samenhang tussen monument, groene ruimte en woonbuurt ontstaat.





- front maken



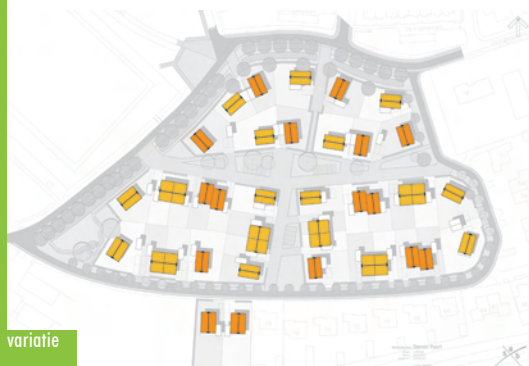
- binnenruimte creëren



verankeren



groen intern en extern



variatie



ontsluiting

front maken

Door het aanzetten van de historische structuren en de ruimte rond de Steenen Poort, ontstaan er aantrekkelijke randen om de woonbuurt op de oriënteren. Daarom maakt de nieuwe wijk duidelijk front naar deze structuren en de omliggende bebouwing. Voor- achterkant confrontaties zijn daardoor vermeden en de nieuwe buurt richt zich representatief naar de bestaande bebouwde omgeving.

creëren centrale ruimte (scheg)

Niet alle woningen kunnen op die aantrekkelijke randen gericht zijn. Daarom bevat het plan ook een interne kwaliteit in de vorm van een centrale ruimte. Deze krijgt vorm als groen ingerichte scheg, waarin ruimte is voor ontsluiting, parkeren en spelen. Vanuit de centrale scheg is er een zichtrelatie naar het toekomstige park.

binnenruimte verankeren met omgeving (woonhof, doorsteek)

De nieuwe woonbuurt is geen afgezonderde enclave, maar verankert zich in haar omgeving. Dit gebeurt door relaties tussen de centrale scheg en de aangrenzende buurten. Aan de zuidzijde bevindt zich een ruimte die de wijk opent naar de zuidelijke Warinenpoort. Zowel nieuwe als bestaande woningen zijn op die ruimte (woonhof) gericht. Op die wijze ontstaat er samenhang tussen de nieuwe en de bestaande buurt. Aan de noordzijde is er een relatie in de vorm van een doorsteek voor voetgangers, aansluitend op de Eburonenpoort.

groene uitstraling extern en intern

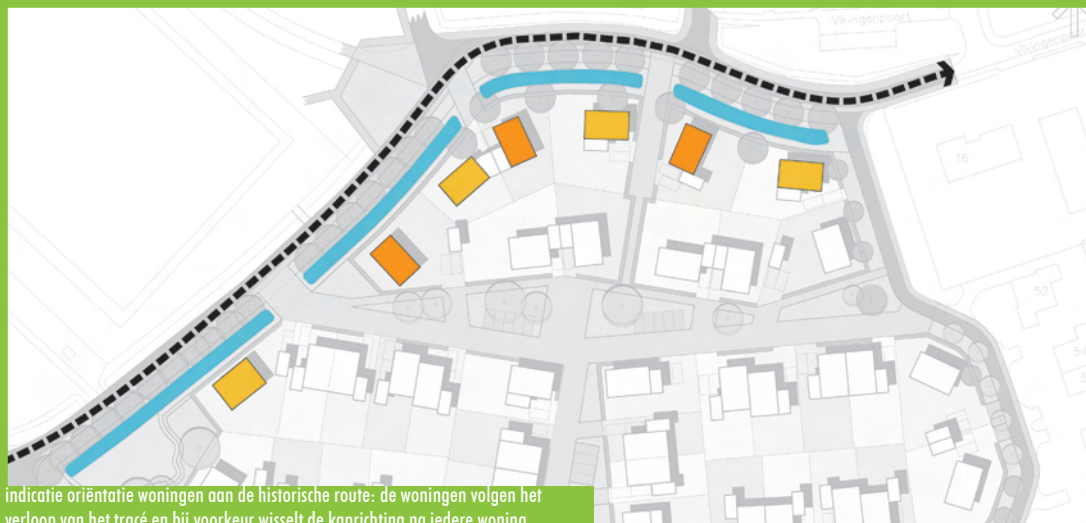
Met het aanzetten van de historische tracés blijven drie van de vier zijden een groen karakter houden. Door het profiel van de zuidelijke Warinenpoort door te trekken langs de oostelijke Warinenpoort krijgt ook de vierde zijde een groene uitstraling. Bij de keuze voor een ruime woonbuurt in het groen hoort echter ook een groene inrichting van de binnengebieden. Zowel scheg als hof bieden dragen daar aan bij.

variatie

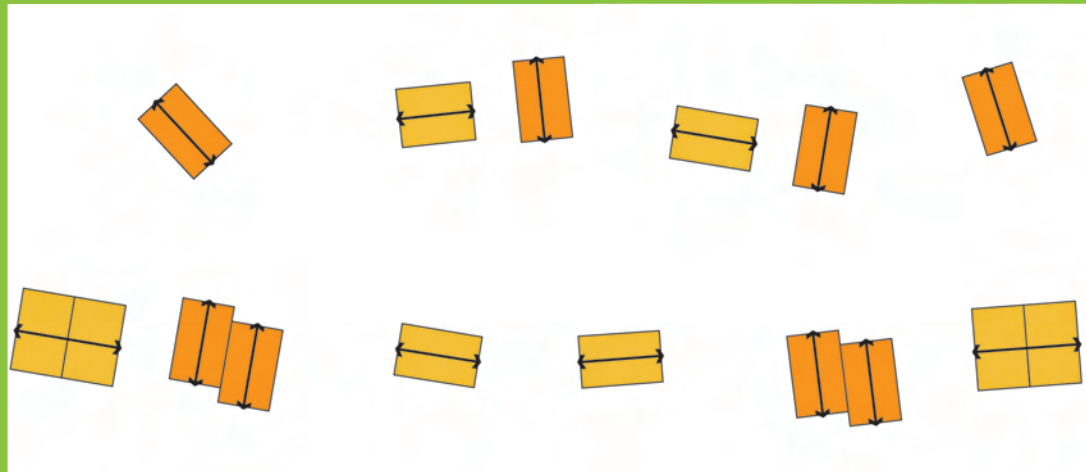
Een informeel, gemengd beeld is het streven. Herhaling en groepering van woningtypen is daarom zoveel mogelijk vermeden in het plan. Vrijstaande woningen, twee onder één kappers en twee aan één geschakelde woningen komen door elkaar voor. Daarnaast zijn de woningen afwisselend haaks en evenwijdig aan de openbare ruimte geplaatst.

ontsluiting en parkeren

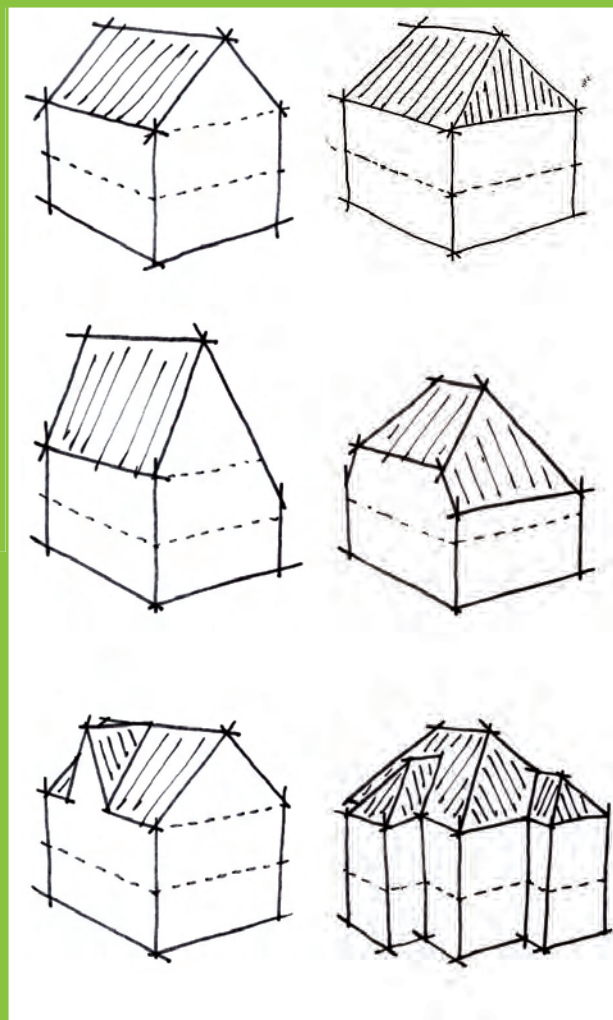
De woningen aan de randen zijn ontsloten via de bestaande wegen, die wel een nieuw profiel krijgen. De overige woningen zijn grotendeels ontsloten via de centrale scheg die aan de oost- en westzijde aansluit op bestaande tracés. Enkele woningen zijn via de woonhof ontsloten, die via de centrale scheg bereikbaar is. Parkeren gebeurt voor een groot deel op eigen terrein. Daarnaast zijn er parkeerhavens in de centrale scheg en de woonhof aanwezig. Aan de zuidelijke Warinenpoort is er parkeerruimte in de groene berm tussen de bestaande bomen.



indicatie oriëntatie woningen aan de historische route: de woningen volgen het verloop van het tracé en bij voorkeur wisselt de kaprichting na iedere woning.



indicatie wisselende kaprichting aan de scheg: bij voorkeur niet meer dan twee naast elkaar gelegen woningen hebben dezelfde kaprichting



voorbeelden traditionele hoofdvolumes met zadel- of schilddak. Daarbij zijn vele variaties mogelijk, bijvoorbeeld nokverdraaiingen, nok- en goot sprongen, samengestelde kappen, asymmetrische kappen

3) Beeldkwaliteit woningen

Een samenspel van stedenbouwkundige principes en architectonische kenmerken bepaalt de beeldkwaliteit van de woningen. Dit hoofdstuk bevat daarom stedenbouwkundige en architectonische richtlijnen die de opzet van het plan (zie hoofdstuk hiervoor) vertalen naar het niveau van de woningen.

De ambitie is samen te vatten als woningen met een traditionele hoofdvorm, een warme en robuuste uitstraling en een dorpse schaal, passend in hun groene omgeving. Het is de intentie om binnen dat wensbeeld voldoende vrijheid en flexibiliteit te bieden aan architecten en toekomstige bewoners. Een letterlijke blauwdruk of verplichting tot een specifieke stijl legt dit beeldkwaliteitsplan dan ook niet op.

3.1 POSITIONERING & ORIËNTATIE

- De woningen aan de noord- en westzijde van het gebied volgen het verloop van het historische tracé Vikingenpoort – Warinenpoort en zijn hierop georiënteerd. Zo krijgt deze structuur een passende begeleiding.
- De woningen staan in een wisselende rooilijn op de voorzijde van de kavel (de zijde van de belangrijkste openbare ruimte). Om het gevarieerde beeld te waarborgen staan er nooit meer dan drie woningen in dezelfde rooilijn.
- De hoofdvolumes staan op minimaal 6 meter van elkaar. Dit draagt bij aan het karakter van een ruim opgezette buurt in het groen.
- Door de kaprichting van de woning af te wisselen, ontstaat er een harmonieus ritme dat het

gevarieerde beeld versterkt. Aan de noord- en westzijde, langs het historische tracé is de afwisseling maximaal. De kaprichting wisselt hier bij voorkeur per woning, terwijl dit in de overige delen om de twee woningen het geval is.

- De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte waaraan zij zich bevinden. Dit gebeurt door het toepassen van voldoende gevelopeningen. Bij hoekkavels hebben de woningen een dubbele oriëntatie. Blinde gevels aan de openbare ruimte komen dus nooit voor.

3.2 HOOFDMASSA

- Een traditionele hoofdvorm met een dorpse schaal is het streven. Er is daarom altijd sprake van één duidelijk herkenbaar hoofdvolume. Ook zijn de woningen altijd voorzien van een kap en bestaan zij uit maximaal twee bouwlagen plus kap.
- Kapvormen die aansluiten op het gewenste robuuste, traditionele beeld zijn zadeldaken en schilddaken. De kappen zijn bij voorkeur steil en kloek. Samengestelde kappen met hoogteverschillen en nokverdraaiingen zijn zeer passend.
- Er dient ruimte en lucht in het plan aanwezig te blijven. De footprint van de woning is daarom altijd in balans met de kavelomvang, het ruim opgezette karakter en de naastgelegen bebouwing.

3.3 AAN- EN BIJGEBOUWEN

- Het is wenselijk dat aan- en bijgebouwen mee ontworpen worden met het hoofdvolume en bewust zijn vormgegeven als onderdeel daarvan. Dit geldt ook voor garages en overige bijgebouwen die in het zicht van de openbare ruimte staan.
- Aan of bijgebouwen zoals garages, carports en/of bergingen liggen altijd minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn.
- Dakkapellen aan de voor- of zijkanten zijn passend bij het wensbeeld, mits zij ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume en zijn mee ontworpen in de stijl van de woning.



referentiebeelden traditionele stijlkenmerken



3.4 KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

- Binnen de gevarieerde opzet en het informele, speelse karakter kunnen de toe te passen kleuren en materialen voor een welkome samenhang en rust in het beeld zorgen. Een zekere mate van eenheid in het kleur- en materiaalgebruik kan daarvoor zorgen. Dit is te bereiken door te werken met een beperkt bereik aan bij elkaar passende kleuren en materialen.
- Als hoofdmateriaal voor de gevels is baksteen in warme, rode, bruine tinten en wit het meest passend bij de traditionele woonvorm en het gewenste robuuste karakter. Het geniet de voorkeur om per woning met één hoofdmateriaal (al dan niet gemêleerd of genuanceerd) voor de gevels te werken. Dit materiaal kan gecombineerd worden met oranje of antracietkleurige pannendaken of rieten daken.
- Voor het houtwerk is terughoudendheid in kleurgebruik gepast: witte kozijnen, raamlijsten en daklijsten die fraai contrasteren met donkere gevelstenen. Dit in combinatie met rustige, donkere kleuren voor de grotere vlakken zoals deuren en luiken of gevelvlakken.

3.5 VORMGEVING EN DETAILLERING

Het wensbeeld is een traditionele hoofdvorm van de woning, een robuuste uitstraling en een dorpse schaal. Daarbinnen zijn verschillende verfijningen mogelijk, al naar gelang de individuele wensen. Een traditionele architectuur is daarbij een van de moge-

lijkheden. Een wat meer eigentijdse, strakkere vormgeving is binnen de grenzen van dat wensbeeld echter ook zeer goed denkbaar. Zolang passend binnen het overkoepelende wensbeeld, kunnen beide ook gerust naast elkaar voorkomen. De eenheid en samenhang blijft gewaarborgd door de hoofdvorm en het kleur- en materiaalgebruik. Gezien de wens tot flexibiliteit en vrijheid bevat deze paragraaf richtlijnen en referentiebeelden voor beide denkrichtingen, traditioneel en eigentijds. Door bij de nadere planvorming te putten uit deze beelden en richtlijnen kan er een variatie aan individueel herkenbare woningen ontstaan, met allemaal een eigen stempel.

traditioneel

Enkele specifieke kenmerken van de traditionele architectuur waar uit geput kan worden zijn:

- Reliëf en/of een horizontale belijning in de gevel, door een compositie van gevelsprongen, erkers, luifels, overstekken en/of daklijsten;
- Een (gedeeltelijk) lage goot in combinatie met een steile kap;
- Samengestelde daken met hoogteverschillen en nokverdraaiingen;
- Brede overstekken, afgetimmerd met hout, vaak wordt daarbij witgeschilderd hout toegepast;
- Benadrukking van de entree, de erker of grote gevelopeningen door brede luifels;
- Toepassing van zowel hoekkozijnen, lage horizontale gevelopeningen als kleinere verticaal gerichte gevelopeningen;
- Duidelijk aanwezige houten kozijnen (vaak witgeschilderd) eventueel in combinatie met een

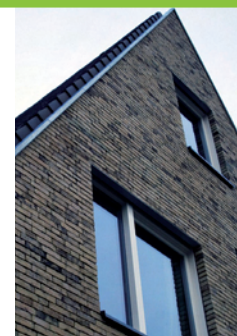
(horizontale) roedeverdeling;

- Balkons of balustrades, doorgemetseld in het materiaal van de gevel;
- Rijke detaillering in het metselwerk in de vorm van speklagen en rollagen (eventueel doorlopend).

In de collage op de pagina hiernaast zijn deze kenmerken door middel van referentiebeelden toegevoegd.



- werken met een beperkt bereik aan bij elkaar passende kleuren



referentiebeelden eigentijdse, strakkere vormgeving, binnen traditionele hoofdvolumes

eigentijds

Enkele kenmerken waar aan gedacht kan worden voor een eigentijdsere, strakkere vormgeving zijn:

- Een robuuste en vlakke gevel waarbij (met uitzondering van een bewust gekozen accent) geen uitkragingen, overstekken, luifels of uitbouwen voor het gevelvlak uitsteken;
- Een strakke overgang tussen dakvlak en gevelvlak. Bijvoorbeeld door toepassing van kopgevels die loskomen van het dakvlak en voor het dakvlak langs steken of zwevende daken;
- Dakgoten die zoveel mogelijk verhuld zijn en achter de kop- en zijgevel zijn geplaatst;
- Een asymmetrische gevelindeling met meerdere, kleinere, verticaal gerichte gevelopeningen;
- Het benaderen van gevelopeningen als uitsparingen in de vlakke, robuuste, massieve gevel. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van diepe negen.
- Toepassing van bewust gekozen accenten, bijvoorbeeld in de vorm van gevelopeningen die over meerdere verdiepingen doorlopen, de hoek omlopen of uitkragen;

In de collage op de pagina hiernaast zijn deze kenmerken door middel van referentiefoto's toegelicht.





inrichtingsplan, concept 10 juli 2013



referentiebeelden watergang

4) Beeldkwaliteit openbare ruimte en overgangen

Ook de vormgeving van de openbare ruimte zorgt binnen het gevarieerde bebouwingsbeeld voor rust en samenhang. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

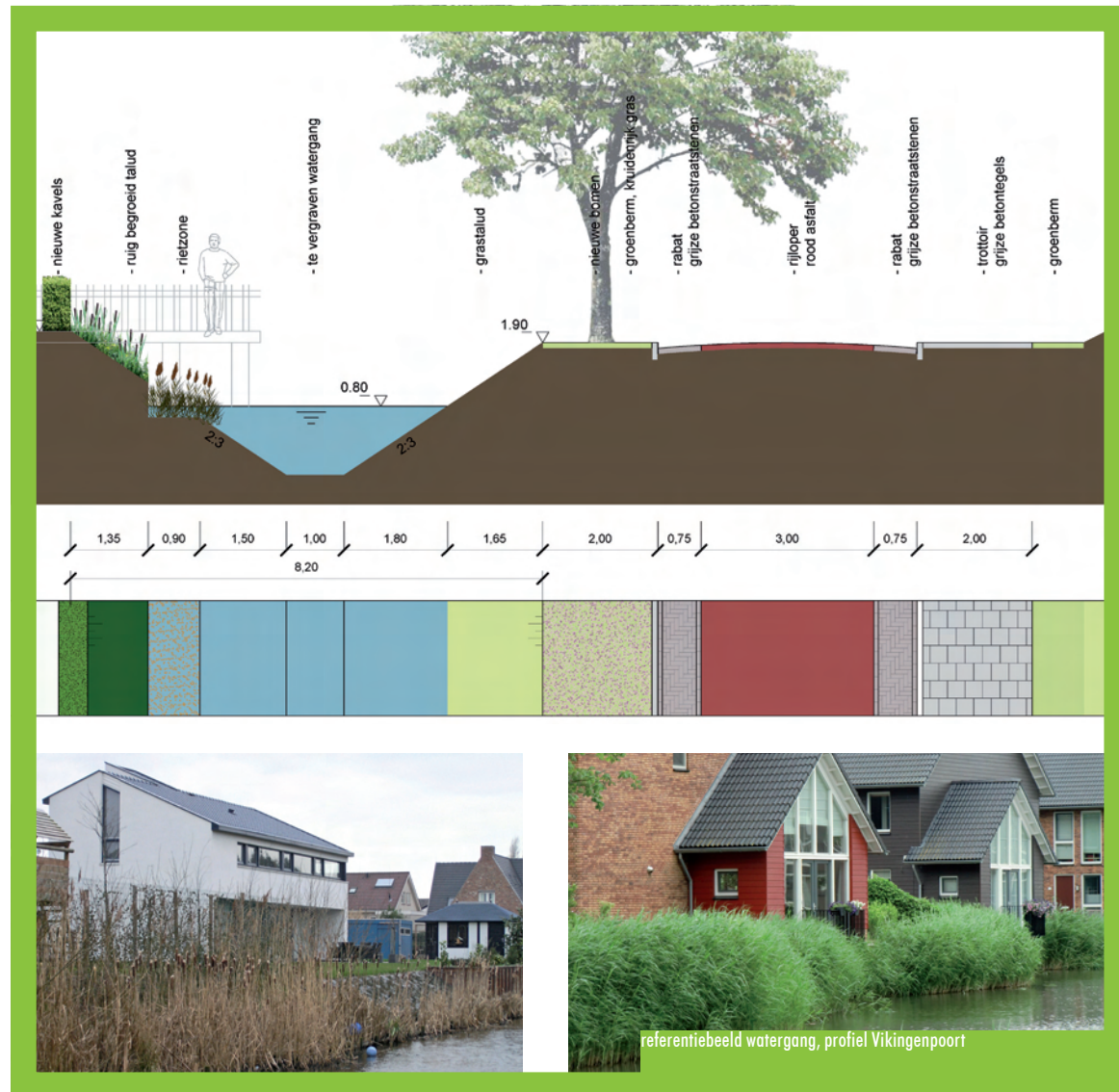
- Het behoud en de versterking van het groene karakter;
- Het benadrukken van de historische lijnen;
- Het creëren van een hoogwaardige binnenruimte in de vorm van de scheg en het woonhof.

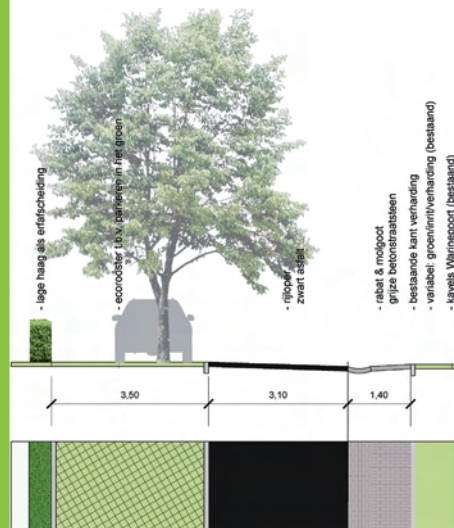
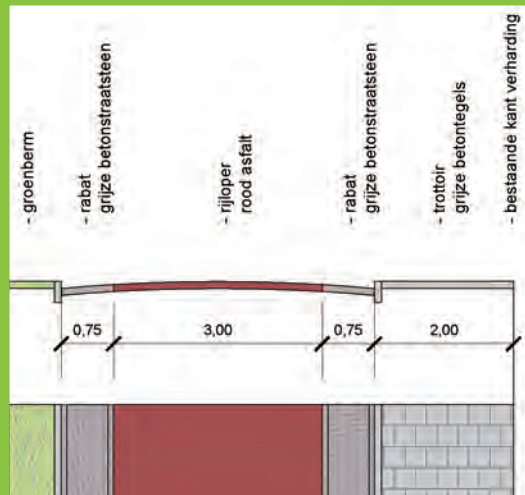
Dit hoofdstuk is opgedeeld in twee deelgebieden: de randen, en de binnenruimte. Per deelgebied lichten richtlijnen, referentiebeelden en profielen de ambities voor de inrichting toe. De laatste paragraaf gaat in op de erfafscheidingen die de overgang tussen kavels en openbare ruimte vormen.

4.1 RANDEN

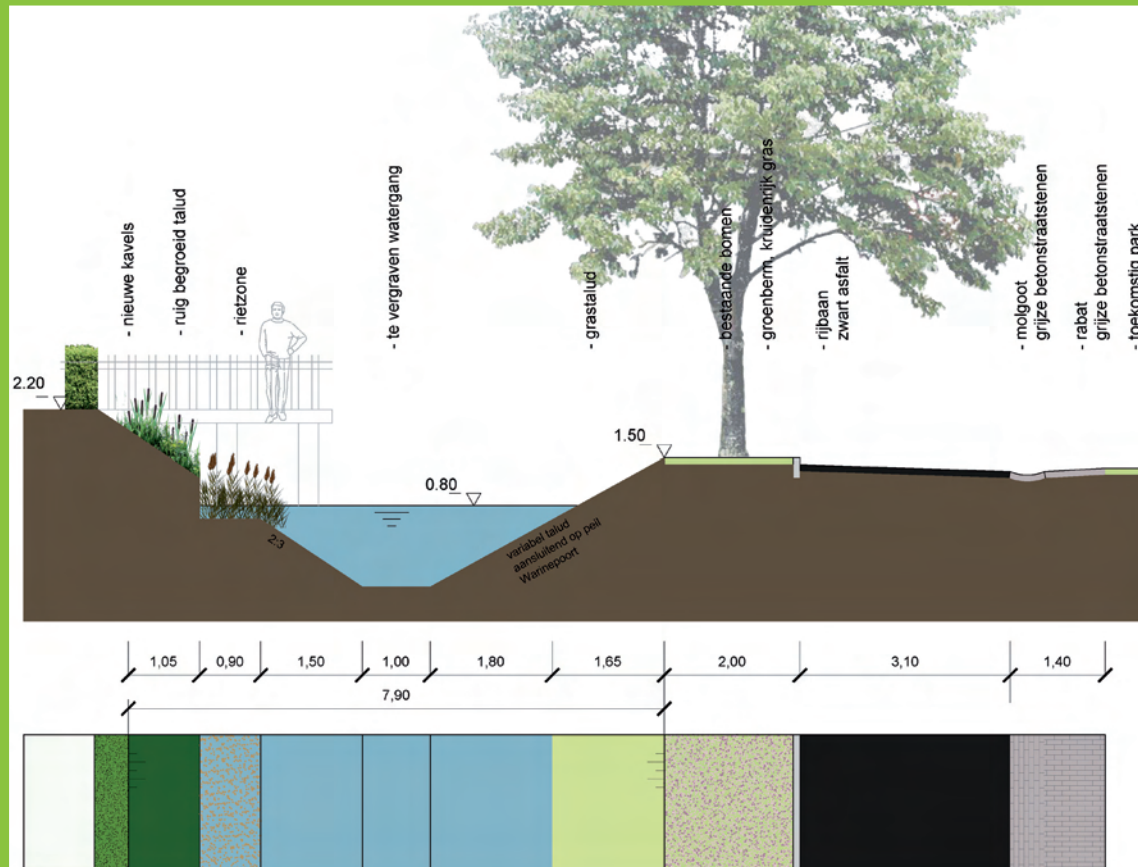
Watergang

Een constante langs het tracé Vikingenpoort – Warinenpoort westzijde is de watergang. De oever aan de zijde van de weg krijgt een steil grastalud dat overgaat in een groenberm met een bomenrij. Langs de Warinenpoort zijn dit bestaande eiken, langs de Vikingenpoort nieuwe eiken. De oever die aan de tuinen grenst krijgt een ruigere, natuurlijkere uitstraling. Door middel van een houten beschoeiing wordt een smalle plasberm uit het talud gespaard en kan er een rietzone ontstaan. Op de taluds ontstaat een ruige begroeiing van heesters en kruidenrijk gras. De overgang naar de kavels vindt plaats door middel van lage hagen, waardoor houten vlonders steken. Dit vergroot zowel de woon- als de ruimtelijke kwaliteit.





profiel fietsstraat en profiel Warinpoort zuid/ en oostzijde



profiel Warinpoort westzijde, referentiebeeld oevers en watergang



fietsstraat

De Vikingenpoort krijgt het profiel van een fietsstraat. Dit betekent een rijbaan van rood asfalt met aan weerszijden een rabatstrook van grijze betonstraatstenen. Aan de noordzijde krijgt dit profiel een trottoir van grijze betontegels.

Warinenpoort westzijde

Het profiel van de Warinenpoort sluit aan op het al bestaande profiel van de Warinenpoort zuidzijde: een smalle rijbaan met aan één zijde een rabatstrook. Vanwege de continuïteit van de historische route bestaat ook deze rabatstrook uit roodbruine gebakken klinkers. De rijbaan bestaat uit zwart asfalt.

Ruimte rond kunstwerk

Deze ruimte heeft twee functies. Ten eerste een vloeiende en veilige begeleiding van de fietser naar het fietspad aan de overzijde van het kruispunt. Dit gebeurt door het kruispunt op te tillen (plateau) en uit te voeren in zwarte betonstraatsteen. Over het plateau moet de fietsbeweging visueel de dominante doorgaande lijn vormen. Dit gebeurt door die beweging door te zetten in de vorm van een strook rood asfalt van dezelfde breedte als in de fietsstraat.

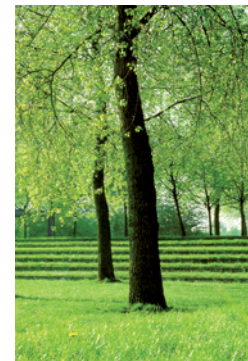
De tweede functie van deze ruimte is de benadrukking van het kunstwerk. De bestaande greppel die aan de voorzijde om het kunstwerk heen loopt blijft daarom gehandhaafd. Door de greppel echter ook om de achterzijde van het kunstwerk heen te graven, komt het kunstwerk op een "motte" nadrukkelijk in het beeld te staan.

ruimte rond Steenen Poort

Ook deze ruimte heeft twee functies. Ten eerste het bieden van zicht op de Steenen Poort. Ten tweede functioneert de ruimte als infiltratiegebied. Hiertoe gaat het steile talud van de watergang op deze locatie over in een zeer flauw oplopend talud. Al naar gelang de hoeveelheid regen zal de ruimte in meer of mindere mate onder water staan. Dit leidt tot een natuurlijke inrichting van deze ruimte met riet en enkele solitaire bomen of kleine boomgroepjes. Daar waar het flauwe talud de maaiveldhoogte van de woonbuurt benadert, zorgen twee betonbanden waarop gezeten kan worden voor het overbruggen van het laatste hoogteverschil. Op deze wijze krijgt de ruimte ook een gebruikswaarde.

Warinenpoort zuid- en oostzijde

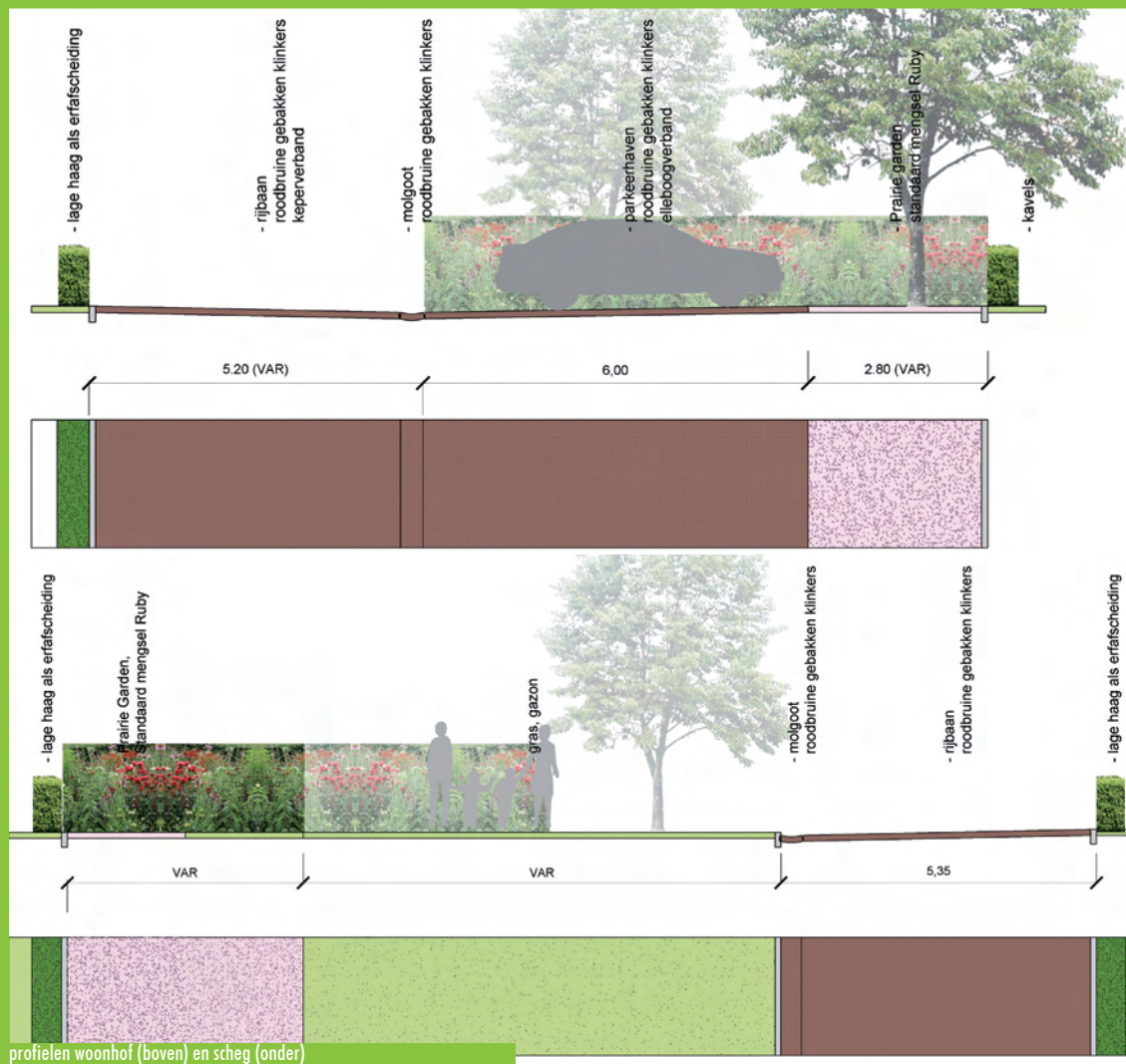
Het bestaande profiel van rijbaan met aan één zijde een rabatstrook blijft behouden. Ook de bomen die de rijbaan begeleiden blijven gehandhaafd. Tussen de rijbaan en de nieuwe kavelgrenzen bevindt zich een groenstrook van 3.5 meter breed, waarop de bestaande bomen blijven gehandhaafd. Langs de oostzijde, waar deze bomen nog niet aanwezig zijn, zetten nieuw te planten bomen hetzelfde ritme voort. De groenstrook is uitgevoerd als zogenaamd eco-rooster. Zo kunnen er op de groenstrook auto's geparkeerd worden zonder het gras te beschadigen en het groene beeld aan te tasten.



referentiebeelden groenruimte Steenen Poort en parkeerstrook met eco-rooster



referentiebeelden avontuurlijk, natuurlijk spelen



4.2 BINNENRUIMTE

De binnenruimte bestaat uit de scheg, met zicht op het toekomstige park, en uit de woonhof die het bebouwingsbeeld aan de Warinenpoort onderbreekt. Beide krijgen eenzelfde hoogwaardige uitstraling.

verharding

Er ontstaat een eenduidig beeld door de toepassing van slechts één materiaal voor alle bestrating. Die bestrating is duurzaam en bestaat uit roodbruine gebakken klinkers. Daarnaast is alle bestrating in één vlak uitgevoerd, er zijn dus geen hoogteverschillen en daardoor geen banden die in het zicht liggen. Belijning van de scheg en de hof vindt plaats d.m.v. een molgoot langs de groene ruimten, die het water afvoert richting de watergang.

groene ruimten

De twee centrale groenruimten in de scheg en de groenruimte aan de zuidzijde van de woonhof fungeren als speelplek. Deze ruimten zijn ingericht met een gazon als ondergrond, omkaderd door een gesloten vegetatie, in de vorm van prairiebeplanting. Verder zijn deze ruimten open en is er plaats voor speelelementen. Deze speelelementen zijn van hout en krijgen een natuurlijk, avontuurlijk karakter. Opvallende kleuren en tegels komen dus niet voor.

De overige groene ruimten zijn meer besloten en hebben geen gazon als ondergrond, maar een gesloten vegetatie in de vorm van prairiebeplanting. Op deze wijze worden parkeerplaatsen en opstelplaatsen voor kliko's omkaderd. Groepjes niet vruchtdragende fruitbomen versterken het beeld. Daarbij worden witbloeiende soorten toegepast die fraai contrasteren met de kleurrijke prairiebeplanting.

4.3 ERFAFSCHIEDINGEN

Naast de openbare ruimte leveren ook de erfafscheidingen een niet te onderschatten bijdrage aan het gewenste beeld van een ruim opgezette wijk in het groen. Voor de erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte komen twee typen voor: lage erfafscheidingen (daar waar zicht tussen openbare ruimte en woning gewenst is) en hoge erfafscheidingen (daar waar juist privacy gewenst is).

Alle lage erfafscheidingen zijn uniform uitgevoerd als lage haag, die door de ontwikkelaar bij de ontwikkeling van de woningen wordt aangelegd. Alle hoge erfafscheidingen die aan de openbare ruimte grenzen worden uniform uitgevoerd als hoge haag. Ook deze erfafscheidingen worden door de ontwikkelaar bij de ontwikkeling van de woningen aangelegd. De afbeelding toont de beoogde locaties voor beide typen erfafscheiding.

