

Beeldkwaliteitsplan

De Steenen Poort - West

gemeente Houten

23 september 2014





SAB
Postbus 479
6800 AL Arnhem

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

Krijn Lodewijks



Buro Omgeving
Postbus 2033
6802 CA Arnhem

T (026) 4432663
I buro-omgeving.nl
E info@buro-omgeving.nl

Guido Baten

Inhoud

1) Inleiding	5
1.1 AANLEIDING	5
1.2 KADER EN STATUS	5
1.3 LEESWIJZER	5
2) Stedenbouwkundig plan	7
2.1 CONTEXT	7
2.2 STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	9
3) Beeldkwaliteit woningen	11
3.1 EENHEID EN SAMENHANG	11
3.2 POSITIONERING & ORIËNTATIE	11
3.3 HOOFDMASSA	11
3.4 KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK	13
3.5 VORMGEVING EN DETAILLERING	14
4) Beeldkwaliteit openbare ruimte en overgangen	15
4.1 DAALDESLAG	15
4.2 WULFSEDIIK:	15
4.3 SCHEGGEN	16
4.4 NZ-ONTSLUITINGSAS	17
4.5 PARKEERTERREINTJES	17
4.6 PARK	18
4.7 ERFAFSCHIEDINGEN	19

ligging Steenen Poort binnen Houten



1) Inleiding

1.1 AANLEIDING

De sportvelden nabij de Steenen Poort in Houten zijn verplaatst naar een andere locatie. Hierdoor is er ruimte om op de locatie twee nieuwe woonbuurten met daartussen een park te realiseren. In navolging van de plannen voor de oostelijke van die twee buurten is nu het moment aangebroken om de plannen voor de westelijke buurt en het park concreter te maken. Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de gewenste uitstraling en kwaliteit daarbij te waarborgen.

1.2 KADER EN STATUS

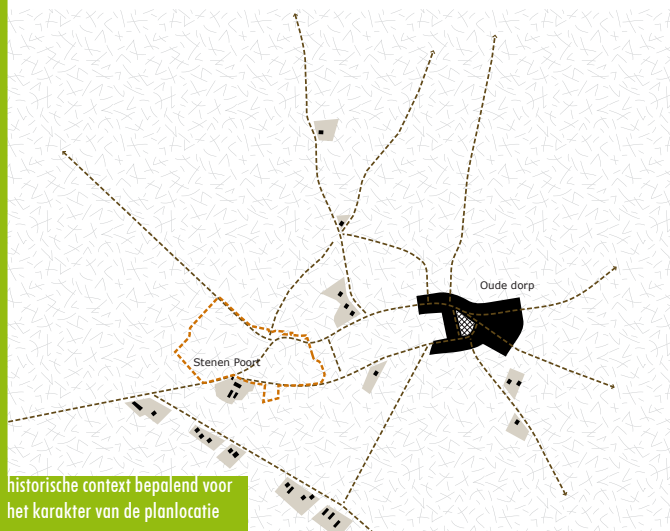
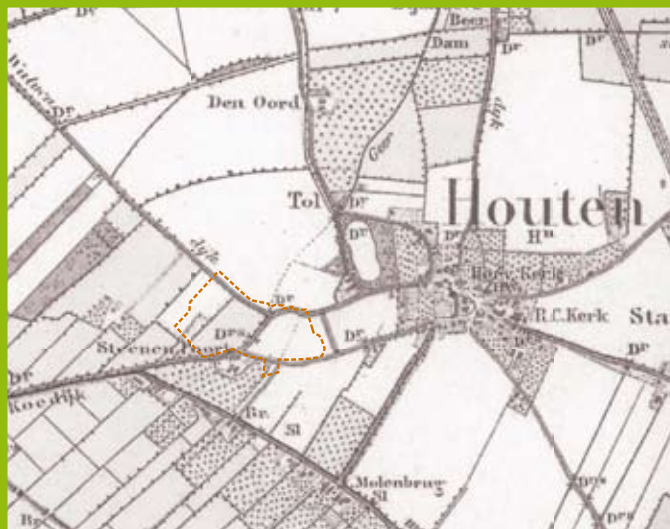
Dit beeldkwaliteitsplan vormt het verlengstuk van de eerdere plannen waarin de stedenbouwkundige opzet en de inrichting is opgetekend (modellenstudie 31 januari 2014, stedenbouwkundig plan 9 juli 2014). Het beeldkwaliteitsplan gaat dieper in op de verschijningsvorm en de belevingswaarde van de woningen en de woonomgeving. Het beeldkwaliteitsplan vormt een onderdeel van het uitwerkingsplan en is als bijlage daarin opgenomen. De aspecten uit het beeldkwaliteitsplan zijn daar waar mogelijk vertaald naar de regels van het uitwerkingsplan. Het beeldkwaliteitsplan bevat echter ook zaken die niet vastgelegd kunnen worden in het uitwerkingsplan. Door vaststelling van dit beeldkwaliteitsplan en toetsing van de plannen daaraan door een kwaliteitsteam worden die zaken gewaarborgd.

1.3 LEESWIJZER

Hoofdstuk twee van dit rapport gaat in op het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan het beeldkwaliteitsplan. In hoofdstuk drie komen de beeldkwaliteitscriteria voor de bebouwing aan de orde. Hoofdstuk vier behandelt de beeldkwaliteit van de openbare ruimte en de overgangen.



eerdere planvorming



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

Rondom het plangebied is de historie nog herkenbaar. De Wulfsedijk en het tracé Vikingenpoort - Warinenpoort vormen oude linten die het oude dorp met het omliggende gebied verbonden. Ook het monument de Steenen Poort zelf vormt een herinnering aan het verleden. Tenslotte is het gebied waarop het park is voorzien een archeologisch monument.

park noordzijde

Direct ten noorden van het gebied bevindt zich een bestaand park, in gebruik als speelgebied te midden van een woonomgeving. Dat park wordt geflankeerd door een wal met daarop een populierenrij. Het park vormt een open groen gebied dat lucht en kwaliteit geeft aan de bestaande en de nieuwe woonomgeving.

wijk "de slagen"

Ten westen van het gebied bevindt zich de woonwijk "de slagen", uit de jaren '70. Een front van rijwoningen aan de fietsstraat de Daalderlag kijkt uit op het plangebied. Deze rijwoningen zijn eenvoudige volumes van twee bouwlagen met een zadeldak daarop. Verder naar binnen het wijkje in bevinden zich ook woningen van één laag met kap. In de zuidelijke hoek bevindt zich een appartementengebouw van vier lagen hoog met een teruggesprongen vijfde laag.

routes

Rond het gebied bevindt zich een aantal doorgaande routes. De fietsroute tussen Houten Noord en bedrijventerrein de Meerpaal flankiert het plangebied aan de westzijde. Daarnaast voert een doorgaande fietsroute van oost naar west langs de noordzijde van het plangebied. De ontsluiting van dit gebied vindt plaats via de inrikker "de slag".

groen

Het gebied heeft een zeer groen karakter. De rand aan de westzijde bestaat uit een groensingel die de voormalige sportvelden afbakende van de woonbuurt. De noordzijde kent naast het bestaande park groen in de vorm van een greppel met daaraan grenzend een wilgenlaantje. Aan de zuidzijde zorgt de geluidwal voor een groene afbakening van het gebied.



omliggende
woonbuurten



2.2 STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

A **relatie park - nieuwe wijk - bestaande wijk**

Het stedenbouwkundige plan is gebaseerd op een relatie tussen de bestaande wijk, de nieuwe wijk en het toekomstige park. Die relatie wordt gemaakt door twee groene scheggen die de nieuwe buurt opdelen. De noordelijke groene scheg ligt in het verlengde van de Schellingslag en biedt zo een doorzicht van de bestaande woonbuurt naar het park. De zuidelijke scheg vormt een ruimte aan de voet van het bestaande appartementengebouw. Op deze wijze ontstaat er ook een zichtrelatie tussen park en appartementengebouw. Beide scheggen worden geflankeerd door voorzieningen van de nieuwe rijwoningen.

B **presentatie naar omgeving**

De nieuwe buurt richt zich met een front naar het park aan de noordzijde. De nieuwe bebouwing vormt zo een beëindiging van dat park. Naar het nieuwe park toe presenteert de wijk zich juist met koppen. Een aaneengesloten bebouwingsfront wordt hierdoor voorkomen. Het beeld is speels gesitueerde kopwoningen met daartussen groen. Doordat de scheggen zich openen naar het park hebben ook de woningen aan de scheggen een sterke relatie met het park. Naar de bestaande fietsstraat de Daalderslag richten de woningen zich zowel met koppen als met voorzijden. De voorzijden beperken zich daarbij tot twee rijtjes van drie woningen.

C **verkeer en parkeren**

De buurt wordt ontsloten via een fietsstraat ten noorden van het plangebied. De bestaande fietsstraat de Daalderslag dient dus niet als ontsluitingsroute. Vanaf de fietsstraat steekt een noord-zuid gerichte straat de nieuwe buurt in. Via die straat zijn zowel de scheggen te bereiken als twee parkeerterreintjes achter de woningen. Vanaf het monument de Steenen Poort verbinden twee fietsroutes door het nieuwe park de beide scheggen met de Steenen Poort - oost.





3) Beeldkwaliteit woningen

3.1 EENHEID EN SAMENHANG

- Er is een grote mate van vrijheid ten aanzien de omgeving / stijl van de woningen. Voorwaarde is echter wel eenheid en samenhang in de buurt als geheel;
- Uitgangspunt is een eenvoudige en rustige uitstraling van de woningen;
- De woningen dienen op passende wijze aan te sluiten op de aangrenzende woonwijk, maar de nieuwe wijk krijgt wel een eigen, eigentijdse signatuur;
- 1 • De nieuwe wijk is opgedeeld in drie deelgebieden. Tussen de drie deelgebieden bestaan binnen de eenheid van de wijk als geheel subtiele nuanceverschillen.

3.2 POSITIONERING & ORIËNTATIE

- De voorgevelrooilijn ligt minimaal 2 meter uit de voorste erfgrans;
- 2 • De bebouwing is gericht zoals aangegeven in het stedenbouwkundig plan, dus inclusief gerende richting aan de scheggen;
- De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte waaraan zij zich bevinden. Dit betekent dat:
 - voldoende gevelopeningen worden toegepast;
- 3
 - hoekkavels aan openbare ruimte een tweezijdige oriëntatie krijgen en nooit blinde gevels zijn;

4

- de kopgevels aan het park extra transparant zijn vormgegeven, bijvoorbeeld door hoekvensters, erkers, doorlopende gevelopeningen.

3.3 HOOFDMASSA

- Er is sprake van een traditionele hoofdvorm bestaande uit twee lagen met kap;
- De kapvorm die wordt toegepast is een zadeldak;
- De footprint van de woningen staat in relatie met de kaveldiepte;
- Het maximale aantal aaneengesloten woningen is 8;
- 5 • Met uitzondering van de rijtjes van drie woningen wordt iedere rij voorzien van een bebouwingsaccent;
- Rijen van meer dan 6 woningen krijgen twee bebouwingsaccenten;
- Aan de parkzijde vormen de kopgevels het bebouwingsaccent.

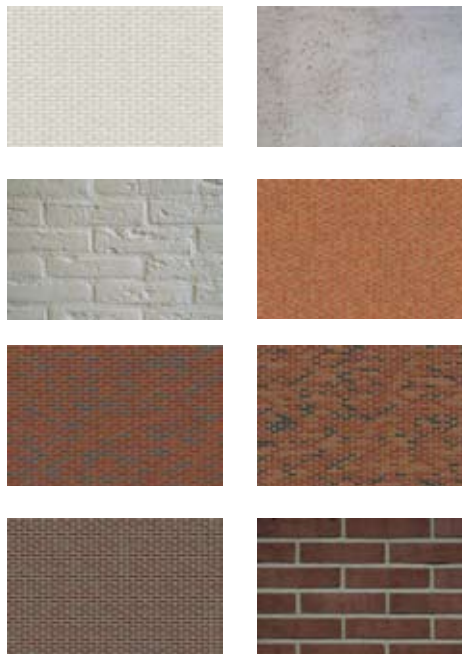




- De toe te passen bebouwingsaccenten zijn vrij te kiezen, bijvoorbeeld een rooilijnsprong, een gootdoorbreking, kapverdraaiing, doorlopende erker, doorgemetselde dakkapel of verhoogde gootlijn;
- Dakkapellen aan de voorzijde zijn bescheiden van afmeting, beslaan maximaal 2/3 van de gevelbreedte en bevinden zich op minimaal 1m onder de nok.

3.4 KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

- 7 • Het hoofdmateriaal is baksteen of wit stuc/keimwerk. De kleurkeuze sluit aan bij "oost": warme roodbruine tinten en wit stuc/keimwerk;
- 6 • De kleurkeuze van het overige materiaal is ondersteunend aan een rustig beeld en de eenheid en samenhang in de nieuwe wijk als geheel;
- Er is aandacht voor de kwaliteit van het metselwerk en voegwerk;
- Overal worden antraciete pannendaken toegepast, dit draagt in belangrijke mate bij aan de eenheid van de nieuwe wijk als geheel;
- Bebouwingsaccenten mogen afwijken van het hoofdmateriaal in het overige deel van de rij.





3.5 VORMGEVING EN DETAILLERING

- De rijtjes kennen geen parcellering maar zijn voorzien van enkele bewust gekozen bebouwingsaccenten;
- Het streven is een robuuste vormgeving en een eigentijdse uitstraling van de woningen.
- De overige detaillering is vrij, mits ondersteunend aan een rustig beeld en de eigen signatuur per deelgebied;
- De vormgeving en detaillering wordt ingezet om ieder deelgebied een eigen signatuur te geven. Denkbare middelen daarbij zijn:
 - benadrukking / vormgeving entree
 - situering en vorm gevelopeningen
 - type bebouwingsaccenten
 - omlijstingen, uitkragingen
 - erkers
 - kleurnuance



8



8

4) Beeldkwaliteit openbare ruimte en overgangen

4.1 DAALDESLAG

- Vanaf de bestaande woningen tot aan het begin van de groenzone blijft het profiel ongewijzigd;
- Grenzend aan de fietsstraat wordt voorzien in een brede groenstrook met pad (10m);
- De groenstrook wordt in overleg met omwonenden ingevuld. Gedacht wordt aan opgaand groen in de vorm van een aaneengesloten heesterrij met daarin bomen;
- Nabij de woningen die met de voorzijde richting Daalderslag staan, krijgt het groen extra maat. Die maat kan verkregen worden door opdeling en verplaatsing van bestaande parkeerhavens;
- Parkeerhavens worden heringericht met een groene verharding; bijvoorbeeld ecoroosters of NCB klinkers, type 1;

4.2 WULFSEDIJK:

- Aan de Wulfse dijk blijven de knotwilgen en knotelzen behouden en worden ze daar waar mogelijk doorgezet;
- Het profiel bestaat uit groen van het park
 - rijbaan - groenstrook - bestaand pad - groenstrook - greppel - woonpad
- trottoirs en woonpad: betontegel digonaal;
- rijbaan: fietsstraat met rabatstroken;
- groenstroken en greppel: gras/gazon





4.3 SCHEGGEN

- profiel: trottoir - wadi - rijbaan - haaksparkeren - trottoir
- trottoirs in betontegel, diagonaal gestraat;
- wadi: laagste punt (circa -0,5m) t.p.v. NZ-ontsluitingsas, vandaar geleidelijk oplopend tot straatniveau richting Daalderlag en park;
- taluds wadi: 1:3
- laatste groenelement aan westzijde vlak;
- rijbaan: op één oor, roodbruine klinker /betonstraatsteen, benadering beeld "oost"
- parkeren en rijbaan zelfde materiaal
- onderscheid parkeervak/rijbaan d.m.v. dubbele strek en verschillend verband;
- onderscheid parkeerhavens d.m.v. dubbele strek.



4.4 NZ-ONTSLUITINGSAS

- profiel: groenstrook - langsparkeren - molgoot-rijbaan - groenstrook;
- groenstroken: plantvak met prairiebeplanting conform "oost";
- molgoot, langsparkeren en rijbaan zelfde materiaal: roodbruine klinker / betonstraatsteen, benadering beeld "oost";
- kruising NZ-ontsluitingsas/wadi d.m.v. NCB klinker type 1;
- zichtlijn naar boom zuidelijke scheg.

4.5 PARKEERTERREINTJES

- profiel: achterpad - haaks parkeervak - rijbaan met middendeel - (haaks parkeervak) achterpad
- achterpaden: trottoirtegel halfsteens;
- plantvakken: prairiebeplanting;
- in brede delen solitaire boom (min. 2x per parkeeterrein)
- toepassen van NCB klinker, type 1 teneinde groen beeld te verkrijgen.





4.6 PARK

Rand woonwijk:

- openheid ter plaatse van scheggen en kopgevels
- beslotenheid ter plaatse zijdelingse erfgronden
- eigenwijze taluds (1m) begeleiden de open ruimte naar de scheggen, deze zijn steil aan de parkzijde en flauw aflopend naar de woning;
- de taluds zijn voorzien van heestergroepen en enkele bomen;
- doorzetten wal met populieren tot aan noordelijke scheg;
- grote, solitaire boom ter aankondiging beide scheggen.

park

- onderscheid gewoon gras en kruidenrijk grasland, eventueel afstemmen op archeologie;
- zichtlijn naar Steenen Poort in verlengde van populierenwal: gewoon gras;
- vloeiende fietsroute van Steenen Poort naar beide scheggen;
- zichtlijn en fietsroutes geflankeerd door velden met kruidenrijk grasland;
- uitsparingen in vorm van trapveldje en olifantenpaden;
- richting zuidzijde: deel bos behouden
 - bestaand groen en geluidswal vormen beëindiging park;

4.7 ERFAFSCHIEDINGEN

- voorzijden: lagen hagen, uniform aan te leggen bij realisatie woningen;
- zijdelingse perceelgrenzen, grenzend aan openbare ruimte en park: begroeid hekwerk, al dan niet in combinatie met gemetselde poeren of hoge haag;
- parkzijde: inrichting openbare ruimte met heestergroepen zorgt eveneens voor afscheiding en groen karakter van de erfafscheidingen.



Beeldkwaliteitsplan

De Steenen Poort - West

gemeente Houten

23 september 2014