BEELDKWALITEITPLAN

Hoog Dalem Gorinchem

BEELDKWALITEITPLAN
Hoog Dalem Gorinchem

Gemeente Gorinchem
Heijmans IBC Vastgoedontwikkeling
AM Wonen
SAB Arnhem

augustus 2008

01

INLEIDING

01 INLEIDING

aanleiding
Ten oosten van de kern Gorinchem wordt de wijk Hoog Dalem ontwikkeld. Ter plaatse worden circa 1.400 woningen gerealiseerd, alsmede ondersteunende voorzieningen. Om een en ander planologisch-juridisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan schept de planologische en juridische randvoorwaarden voor de inrichting van de toekomstige woonwijk. Een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige richtlijnen, waaraan de toekomstige woonbebouwing moet voldoen om het gewenste streefbeeld voor de woonwijk te kunnen bereiken, kan niet in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Hiertoe dient het voorliggende beeldkwaliteitplan.

opzet van het beeldkwaliteitplan
Het plan is als volgt opgebouwd. Na de inleiding wordt ingegaan op de betekenis en het doel van het beeldkwaliteitplan. In het daarop volgende hoofdstuk wordt het stedenbouwkundige plan globaal beschreven. De voor de locatie gewenste beeldkwaliteit wordt in de laatste hoofdstukken beschreven. Per onderscheiden deelgebied worden de eisen ten aanzien van stedenbouw en architectuur beschreven. Hierbij wordt aandacht besteed aan richtlijnen voor de bebouwing, richtlijnen voor de buitenruimte en richtlijnen voor de overgang tussen openbaar en privéterrein.

betekenis beeldkwaliteitplan
Het beeldkwaliteitplan (b.k.p) heeft tot doel een kader te bieden, waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige en architectonische uitwerking moet plaatsvinden, op een zodanige wijze dat daardoor de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte tot uitdrukking komt. Het b.k.p. geeft richtlijnen ter bevordering van de beoogde ruimtelijke kwaliteit in de toekomstige woonwijk Hoog Dalem in Gorinchem.

In het geval van de locatie Hoog Dalem is ervoor gekozen het b.k.p. een separaat document te laten zijn van het bestemmingsplan. Door de nieuwe Woningwet wordt de mogelijkheid geboden het b.k.p. een formele juridische status toe te kennen, conform de regels voor welstandcriteria. Op deze wijze wordt het b.k.p. een kwalitatieve aanvulling op het bestemmingsplan en een toetsingskader bij de welstandbeoordeling van concrete bouwplannen. Het b.k.p. volgt de voor een welstandnota gebruikelijke procedure en wordt hiermee in feite een partiële herziening van de welstandnota. Het b.k.p. wordt als vastgesteld gemeentelijk beleid een toetsingskader voor bouwplannen.

INLEIDING

wat is beeldkwaliteit?

Beeldkwaliteit is een persoons- en tijdgebonden begrip: "wat de één mooi vindt, vindt de ander lelijk". In de voorliggende visie is beeldkwaliteit niet persoonsgebonden, maar heeft het begrip meer te maken met wat als 'zorgvuldig' en 'passend' wordt ervaren. De mate waarin bebouwing, infrastructuur en groen passen in een bepaalde situatie bepaalt de beeldkwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit ontstaat wanneer zowel deskundigen als anderen (zoals bewoners en gebruikers) kunnen worden overtuigd van het plan dat ten grondslag heeft gelegen aan het ontstaan van het gebied. Bij de bepaling van het begrip beeldkwaliteit spelen drie aspecten een belangrijke rol, te weten structuur, identiteit en belevingswaarde. De beeldkwaliteit wordt bepaald door een evenwichtige verhouding tussen enerzijds een duidelijke, begrijpbare orde en samenhang (structuur) en anderzijds een indrukrijke complexiteit en verscheidenheid (identiteit). Niet alleen het streven van de gemeente naar een woonwijk met een eigen identiteit en een hoge belevingswaarde vormt een aanleiding voor het opstellen van een beeldkwaliteitplan. Het realiseren van een woonwijk met een goede woonkwaliteit en sfeer voor de toekomstige bewoners vormt tevens een belangrijk uitgangspunt. In dit beeldkwaliteitplan wordt daarom aandacht besteed aan de volgende aspecten:

- de afmeting, grootte en situering van de bouwmassa's;
- de onderlinge afstemming van de woningtypen, alsmede de afstemming ervan op de omgeving;
- een globale aanduiding voor materialiseren en kleurstelling;
- de inrichting van de openbare ruimte;
- de overgang van privé- naar openbaar terrein.

20

ONTWERP

02 VOORLOPIG ONTWERP HOOG DALEM

context

Het landschap vormt een belangrijke basis voor de ontwikkeling van het scenario Linten. In het landschap is een duidelijke oostwest-geleding te onderscheiden: de Waal met haar uiterwaarden, de oeverwal en de komgronden. De aanwezigheid van de snelweg A15 en de Betuwelijn deelt het gebied verder op in oost-west gerichte eenheden. Binnen het landschap vormt de oeverwal een droger en hoger gelegen deel en zijn de komgronden de lagere en natter gelegen gebieden. Van oudsher werden de hoge en droge delen bebouwd. De komgronden bleven lange tijd moerassig en ontoegankelijk.

De stad Gorinchem is op de oeverwal aan de Waal en aan de Linge gelegen en is een oude vestingstad welke deel uitmaakt van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Stadswallen beschermden de stad tegen de vijand en zijn als een ring rondom de stad gelegen. Van hieruit vond de verdere occupatie van het landschap plaats. Schil voor schil werd als het ware tegen de oude stad aan gebouwd. Zo is er binnen Gorinchem een aantal jaarringen te onderscheiden: de stadswallen, een ring met oude wielen en de N830 als huidige beëindiging.

Ook de Nieuwe Hollandse Waterlinie heeft zijn grenzen rondom Gorinchem in de loop der tijd opgeschoven. Vormden eerst de oude vestigingwallen de grens tussen stad en inundatiegebied, later vormde de Dalemse Zeiving de hoofdverdedigingslijn en is het inundatiegebied opgeschoven in oostelijke richting.

De toekomstige wijk Hoog Dalem vormt nu de volgende schil. Hierin ligt een kans om geen harde schil te ontwikkelen, maar om juist de interactie met het landschap en de gegevens van de Nieuwe Hollandse Waterlinie aan te gaan.

Langs de oostzijde van de hoofdverdedigingslijn van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, het dijkje Dalemse Zeiving, zal een natte ecologische en recreatieve verbinding in noord-zuid richting gerealiseerd worden. Op deze wijze worden de Waal en de Linge vanuit natuur en recreatie met elkaar verbonden via het Lingebos.

Het landschap en de Nieuwe Hollandse Waterlinie moeten de onderlegger vormen voor de wijze waarop "het land" verder geoccupeerd wordt. Wonen in het landschap, groen en water moet voelbaar en beleefbaar worden. Het gebied, opgespannen tussen de opgeschoven hoofdverdedigingslijn en de rondweg N30 als jaarring, wordt dan ook als totaal-concept ontworpen. Van hieruit vindt interactie plaats met zowel de stad als met het landschap.
De grens tussen stad en landschap zal helder zijn, maar niet hard. Zoals de forten en de stadswallen gebruik maakten van landschappelijke middelen al dan niet gecombineerd met bebouwde elementen om grenzen en verdedigingslijnen te vormen, zal dat ook in Hoog Dalem op een landschappelijke wijze plaats vinden.

landschappelijke context

ONTWERP

verweving stad en land

concept Linten

Het accent ligt in het concept Linten op de verweving van stad en land. De landschappelijke ondergrond, de overgang van natte naar droge gronden, vormt de basis voor de ontwikkeling van een groen-blauwe structuur. De occupatie van dit nattere en ruigere landschap vindt plaats vanuit de historische linten en nieuwe linten.
Deze vormen de ontginningsbasis van waaruit opgeworpen 'eilanden' het ruigere natte en groene gebied occuperen. Hierdoor wordt tevens het principe van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zichtbaar gemaakt: hogere droge delen omringd door ruiger onbebouwd land dat in geval van nood onder water gezet kon worden. Er is sprake van een geleidelijke overgang tussen stad en land. Het landschap treedt de stad binnen en de stad waaiert als het ware uit over het landschap. Iedereen woont dan ook op korte afstand van groen en water.

uitgangspunten/principes

Binnen de structuur wordt een aantal principes toegepast, geënt op landschappelijke en stedenbouwkundige gegevenheden, die bepalend zijn voor de uiteindelijke inrichting van de eilanden en de linten.

landschappelijke onderlegger

De overgang van open en nat landschap (komgronden) in het noordelijke deel naar het hoger en droger landschap (de oeverwal) in het zuidelijke deel van het plangebied is zichtbaar gemaakt.

De overgang tussen stad en land aan de oostzijde verbeeldt de overgang van de veiligheid van de stad (introvert, verdedigen, verscholen) naar het gevaar van buiten, binnen de context van de groene omwallingen van de forten en verdedigingslijn van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

vormentaal

Van noord naar zuid variëren de eilanden in vorm. De eilanden welke aan de noordzijde in het plangebied gelegen zijn, hebben een rationele vorm, die refereert naar de grootschaligheid en rationele verkaveling van de komgronden, de Betuwelijn, de snelweg A15 en het bedrijventerrein. De eilanden aan de zuidzijde hebben een amorfe vorm, welke refereert naar het meer amorfe natuurlijke landschap van de rivier met haar uiterwaarden, dijken en oeverwal.

stedenbouwkundige structuur

De linten vormen de dragers van de structuur en zijn een continu gegeven. De bebouwingsstructuur is gerelateerd aan die van een lintbebouwing: variabele verkaveling en wisselende rooilijnen.
Van west naar oost zal de stedelijkheid afnemen. Het landschap krijgt steeds meer de overhand. De voorzieningen, maatschappelijk, cultureel en winkels, worden gesitueerd dicht bij de stad.
De structuur op de eilanden zelf wordt ontleend aan de vormentaal zoals hierboven beschreven. Groene amorfe eilanden met een informele opzet aan de zuidzijde, refererend aan de opbouw van de forten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Aan de noordzijde wordt de bebouwingsstructuur ontleend aan de vestingsteden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, rationele vormen, stedelijk en hardere overgangen.

ONTWERP

hoofdstructuur stedenbouwkundig ontwerp

De hoofdstructuur wordt bepaald door de linten. Voor de structuur en ligging van de linten is aansluiting gezocht op historische lijnen en wegen in het landschap. Deze lijnen zijn, deels, niet meer in het huidige landschap zichtbaar en worden in de toekomstige landschappelijke en stedelijke structuur zichtbaar gemaakt en benadrukt. De linten vormen de ruimtelijke en functionele dragers waaraan de noordelijke en de zuidelijke eilanden zijn gekoppeld.

De linten krijgen het karakter van een landelijk lint. Het oorspronkelijke zuidelijke lint, de Laagdalemseweg, vormt de basis voor een groen en lommerrijk profiel waaraan de woningen worden gesitueerd. Dit lint gaat over in het bestaande lint met vele zichtlijnen in oostelijke richting om te eindigen bij de Dalemse Zeiving. In het lint worden enkele bestaande woningen opgenomen in de nieuwe structuur. Het lint aan de noordelijke zijde is geënt op de loop van een oude dijk langs een waterloop. Deze oude structuur is terug te vinden op oude kaarten en krijgt hetzelfde profiel en dezelfde uitstraling als het lint aan de zuidzijde.

Tussen deze linten ontstaat een grote centrale groene binnenruimte, zodat de groene as, zoals deze in het huidige Laag Dalem gelegen is, als het ware wordt doorgezet. Oorspronkelijk is dit ook een afwijkend gebied geweest ten opzicht van het omringende landschap, oude kaarten laten hier een mozaïekachtige verkaveling zien in tegenstelling tot de rationelere verkavelingen aan de noord- en zuidzijde.

Binnen deze groene centrale ruimte voor bijzondere woonvormen en een breed maatschappelijk en cultureel voorzieningencentrum waaronder scholen, kinderopvang, kerk en buurthuis.

Het winkel- en voorzieningencentrum is gesitueerd in de noordwest hoek van het plangebied. Het centrum is zo centraal gelegen en kan een functie vervullen voor zowel Hoog Dalem als Laag Dalem. Boven de voorzieningen wordt gewoond.

De eilanden bevinden zich ten noorden en ten zuiden van de linten. Vanuit de landschappelijke ondergrond en de thematiek van de NHW is er onderscheid gemaakt in de vormgeving, beleving en stedenbouwkundige opzet van de noordelijke en zuidelijke eilanden.

De zuidelijke eilanden, gelegen op de overgang van de oeverwal en de rationelere komgebieden, worden als introverte en amorf gevormde groene eilanden vormgegeven.

Het aspect verborgenheid van de forten in het landschap vormt hiervoor het motief.

Groene omwallingen voorzien van hagen ontnemen het directe zicht op de bebouwing vanuit het omringende landschap. Het omringende maaiveld zal tot circa NAP -0,20 m. worden afgegraven waardoor een natter en ruiger beeld ontstaat. Tevens wordt het effect van de verhoogde omwallingen rondom de eilanden daardoor versterkt. Op de eilanden zelf is sprake van een groene setting waarin de bebouwing is gesitueerd. De bebouwing op de zuidelijk eilanden is sterk naar binnen gericht.

De noordelijke eilanden daarentegen sluiten aan bij het meer rationele en verstedelijkte landschap aan de noordzijde. Het onderliggende landschap wordt natter en de eilanden zijn strak omkaderd en vormgegeven. De oevers worden veelal gevormd door strakke taluds en kades. De sfeer van vestingsteden en stadjes van de NHW vormen het motief voor de noordelijke eilanden. De eilanden zijn duidelijk naar buiten gericht. De bebouwing presenteert en oriënteert zich ook langs de randen van het omringende open waterrijke gebied.

Vanaf de buitenranden prikken, aan zowel de noord- als de zuidkant, twee dijkjes het gebied in ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied. Aan de zuidkant sluit deze lijn aan op het bestaande Dalem.

LEGENDA

- voorzieningen
- appartementen
- lint
- noordelijke eilanden
- zuidelijke eilanden
- water
- openbaar groen (ruigte)

stedenbouwkundig ontwerp

03

UITWERKING

03 UITWERKING VO PER THEMA

verkeersstructuur
Vanuit Hoog Dalem is een flinke verkeersstroom te verwachten. Voor de auto gaat het dan met name om de beweging richting de Spijksesteeg en de A15. Voor de fiets zal de route richting Laag Dalem en binnenstad belangrijk zijn.
Het winkelcentrum en het voorzieningencluster zorgen ook voor aantrekking van extra verkeer. Er dient zorg te worden gedragen voor goede en veilige kruisingen.

De linten vormen samen met de toegangswegen; de Beatrixlaan en de ontsluiting vanaf de Griendweg (noord) de interne hoofdverkeersstructuur van Hoog Dalem. Auto's en fietsers worden hier niet van elkaar gescheiden. De linten zullen functioneren als erftoegangsweg, waarbij auto en fiets zich naar elkaar voegen. Ook op beide toegangswegen worden de auto en de fiets niet gescheiden.
Voor het goed functioneren van de linten wordt de verkeersdruk verdeeld. Er vindt een evenwichtige verdeling plaats van het autoverkeer 'binnendoor'; eilanden die rechtstreeks op de linten aantakken. Dit geldt ook voor het autoverkeer 'buitenom'; eilanden die aantakken op de noord-zuidassen.
Door deze spreiding wordt de ruimtelijke kwaliteit van de linten gewaarborgd en ontstaat ruimte voor verblijfskwaliteit.

Het is van groot belang Hoog Dalem goed aan te laten sluiten op Laag Dalem, het centrum van Gorinchem en de scholen voor het fietsverkeer. De gebruikers en bezoekers van het winkelcentrum en de verschillende voorzieningen mogen niet teveel hinder ondervinden van tussenliggende barrières.
Ten behoeve van een goede en veilige oversteekbaarheid worden drie kruisingen duurzaam veilig gelijkvloers ingericht.

Het gaat daarbij om de kruisingen bij:
- de Griendweg-Lyriekstraat;
- de Van Andel-Spruytlaan;
- de Graaf Reinaldweg.

Ten aanzien van de fietspadenstructuur worden de volgende voorstellen gedaan:
- realiseren gelijkvloerse kruispunten met vrijliggende fietspaden;
- verbreden van het in twee richtingen berijdbare fietspad langs de Spijksesteeg-Graaf Reinaldweg (ten zuiden van het plangebied);
- realiseren tweerichtingen fietspad vanaf Spijksesteeg langs westzijde Hoog Dalem;
- entrees Hoog Dalem (Beatrixlaan en ontsluiting vanaf Griendweg) worden hetzelfde ingericht als de linten, waarbij auto en fietser zich naar elkaar voegen;
- vrijliggende fietspaden rondom voorzieningen, school en winkelcentrum.

Bij scholen en winkelvoorzieningen is speciale aandacht besteed aan de uitwerking van de verkeersstructuur.
De scholen zijn met de auto bereikbaar vanaf de linten via een eenrichtingscircuit gekoppeld aan een zogenaamde 'kiss en ride-strook'. Het fietsverkeer, in twee richtingen fietspad, wordt ter hoogte van de entree van Hoog Dalem gescheiden van de rijbanen en direct ontsloten met de school. Rondom de voorzieningen en met name de scholen wordt een ruime overzichtelijke verkeersruimte voor fietsers en voetgangers gecreeerd met mogelijkheden voor fietsstallingen in de directe nabijheid van de diverse functies.

LEGENDA

- hoofd ontsluiting
- wijk ontsluiting
- buurt ontsluiting
- fietsverkeer
- voetpaden
- calamiteitenverbinding eilanden
- bushalte

Dit geldt ook voor het fietsverkeer vanaf deze entree richting het winkelcentrum, dit eiland kan via een rechtstreekse verbinding vanaf het scholencomplex bereikt worden. Hier wordt tevens aan de noordzijde en aan de zuidzijde van het lint een fietspad gerealiseerd welke in verbinding staan met de toegang naar het voorzieningeneiland en ook naar de scholen. Het middengebied wordt voorzien van een doorgaand voetpad met enkele verbindingen tussen de beide noord-zuid takken.
De toegang tot het winkel/voorzieningeneiland voor gemotoriseerd verkeer en het bevoorradingsverkeer wordt voorzien van een iets breder profiel dan de rest van het lint (6,00 m. in plaats van 5,00 m.). Deze toegang is gescheiden van de toegang voor het langzaam verkeer, zodat er veilige entree's naar het eiland worden gerealiseerd.
De opbouw van de profielen van de linten en de noord-zuidaantakkingen, is weergegeven in nevenstaande afbeeldingen.

parkeren

wonen

Voor het parkeren wordt een norm gehanteerd van twee parkeerplaatsen per woning. Voor de eilanden en linten wordt dat, per woningtype, op de volgende wijze uitgewerkt:

eilanden

- Kleine informele centrale parkeervoorziening bij de entree van het eiland dat circa 0,2 pp per woning opvangt;
- Rijwoningen: 1,8 pp in de openbare ruimte;
- Twee-onder-een-kapwoningen: 1 pp op eigen erf, 0,8 in de openbare ruimte;
- Vrijstaand: 1 pp op eigen erf, 0,8 in de openbare ruimte;
- Appartementen: 1 pp op eigen erf, 0,8 in de openbare ruimte.

lint

- Twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen 2 pp op eigen erf;
- Rijwoningen: 2 pp in de openbare ruimte;
- Appartementen: 2 pp op eigen erf.

voorzieningencluster

De verschillende functies binnen het voorzieningencluster kennen een verschillende parkeerdruk. De gezamenlijke parkeerbehoefte van de school, de kinderdagopvang en de peuterspeelzaal zijn maatgevend geweest voor de berekening van het totaal aantal parkeerplaatsen. Na de schooltijden en in de weekenden hebben met name de kerk, de gymzalen etc. de parkeerruimte nodig. Er wordt dus uitgegaan van het dubbelgebruik van de parkeervoorzieningen. In totaal worden er circa 90 parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het voorzieningencluster.
Er wordt voorzien in een rondgang in één richting voor het autoverkeer langs de diverse functies. Hieraan wordt een kiss en ride strook gekoppeld waar tijdens de haal- en brengtijden van de scholen en de kinderopvang kort geparkeerd kan worden. Centraal gelegen ligt een parkeervoorziening voor langer parkeren.

winkeleiland

In het winkeleiland is rekening gehouden met het feit dat de 242 appartementen bepalend zijn voor de parkeerdruk van het gehele eiland. Door de week kan immers door het winkelende publiek gebruik worden gemaakt van de veelal vrijgekomen parkeerplaatsen voor de woonbebouwing. Alleen op zaterdag moet rekening worden gehouden met een gebruik door zowel bewoners als winkelbezoekers. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is berekend op basis van het bruto vloeroppervlak en het aantal woningen, waarbij per zorgwoning een norm van 0,8 parkeerplaats is gehanteerd en per appartementen een norm van 1,2 parkeerplaats per woning. In totaal worden 772 parkeerplaatsen op het winkeleiland gerealiseerd.

waterstructuur

In Hoog Dalem wordt gestreefd naar een duurzaam waterhuishoudingssysteem. Het watersysteem dient te passen bij de geohydrologische situatie van het gebied.

In het ruimtelijk beeld en de structuur van Hoog Dalem is het van belang de gradiënt(en) zichtbaar te maken van droog naar nat. Vanuit het landschap gezien gaat het om de overgang van de oeverwal naar het nattere komgebied in noordelijke richting. Vanuit de Nieuwe Hollandse Waterlinie is een contrast gevormd tussen een hoog, droog en veilig woongebied, dat wordt omringd door enerzijds een nat tot vochtig groen gebied daarbuiten in het zuiden of anderzijds een gebied dat permanent dan wel periodiek (deels) onder water staat in het noorden. De waterstructuur is evenals de groenstructuur verweven met de bebouwingsstructuur.

peilen

Het huidige maaiveld ligt op circa 0,00 m. NAP. Voor het waterpeil van de watergangen wordt gestreefd naar een waterpeil van -1.00 m. NAP. De zuidelijke eilanden zullen verhoogd worden aangelegd. Het wegpeil bij de opgang van de eilanden bedraagt +0.30 m. NAP, vanaf dat niveau lopen de wegen geleidelijk omhoog om een oppervlakkige afstroming te kunnen realiseren richting het buitengebied rondom de eilanden. De grondwallen rondom de zuidelijke eilanden krijgen een hoogte van circa +1,20 m. NAP. Het maaiveld buiten de zuidelijke eilanden wordt afgegraven tot een gemiddelde hoogte van circa -0,20 m. NAP. In de linten bedraagt het wegpeil +0.30 m. NAP en de vloerpeilen worden aangelegd op +0.50 m. NAP. Het maaiveld in de noordelijke eilanden bedraagt +0.50 m. NAP.

Per te onderscheiden deelgebied is het systeem van de afvoer van het vuil- en hemelwater uitgewerkt:

zuidelijke eilanden

Er wordt gestreefd naar het 100% afkoppelen van het verharde oppervlak. Het regenwater zal zichtbaar worden afgevoerd in de openbare ruimte. De berging van dit afgekoppelde water vindt buiten de eilanden plaats in het groene 'buitengebied'. Door de hoge grondwaterstanden in dit gebied kunnen geen wadi's worden aangelegd, infiltratie in de bodem is niet of nauwelijks mogelijk. Het water zal tijdelijk verzameld en geborgen worden in een smalle ondiepe greppel (circa 0,30 m. diep) rondom de eilanden aan de voet van de grondwal. Deze greppels worden verbonden met het oppervlaktewatersysteem aan de zuid- en westrand van het plangebied. Op de eilanden zal sprake zijn van een afschot van circa 1:250.

noordelijke eilanden

De noordelijke eilanden worden omringd door open water.

Het afvoersysteem van de noordelijke eilanden wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem. Het regenwater wordt rechtstreeks zonder tussenkomst van een zuiverende voorziening afgevoerd naar het oppervlaktewater rondom de eilanden. In overleg met het waterschap is besloten de kwaliteit van het afstromende regenwater te monitoren. Indien de resultaten van de monitoring daartoe aanleiding geven zal achter de uitlaat in een later stadium alsnog een zuiverende voorziening worden geplaatst.

linten

Door het gebied tussen de linten, het middengebied, zal een watergang worden aangelegd om het regenwater af te kunnen voeren. Het waterpeil varieert van -1.00 tot -1.10 m. NAP (bron: ontwerp waterhuishouding en riolering Hoog Dalem te Gorinchem; Tauw, juli 2006).

waterstructuur

LEGENDA

- permanent water rondom noordelijke eilanden
- hoofdwatergang (zuid)
- watergang
- greppel rondom zuidelijke eilanden

bebouwingsstructuur/typologie eilanden

Binnen de hoofdstructuur worden twee occupatievormen onderscheide: de bebouwingslinten inclusief het middengebied enerzijds en de "wooneilanden" anderzijds. De wooneilanden zijn opgedeeld in noordelijke en zuidelijke eilanden. Elk deel kent zijn eigen karakteristieke sfeer en stedenbouwkundige structuur. Zowel in de uitwerking van de architectuur als de openbare ruimte zullen de verschillen tot uitdrukking worden gebracht. Zowel de linten als de eilanden kennen een mix aan woningtypen zodat er zowel ruimtelijk als sociaal-maatschappelijke een mix van woonvormen ontstaat.

linten en middengebied

Teruggrijpend op de cultuurhistorie en de belangrijkste richtingen (onder andere gevormd door infrastructuur, verkaveling en zichtlijnen) in het landschap, ligt een tweetal bebouwingslinten van west naar oost. Deze linten hebben een groen en landelijk karakter. Aan de linten liggen vrijstaande en geschakelde woningen met hier en daar als accent een appartementencomplex in een groene setting.

Het lint wordt door de bebouwing als het ware 'opgedikt'. Er volgt een tweede, soms wel een derdelijns bebouwing die direct vanaf het lint ontsloten worden. Kleinere kavels worden afgewisseld met grotere. De mix van woningtypen en een zekere vrijheid in de architectuurstijlen, zorgen voor een grote ruimtelijke variatie wat veelal zo kenmerkend is voor historisch gegroeide bebouwingslinten. Het brede groene en lommerrijke profiel, de hagen op de erfgrenzen en singelbeplantingen rondom de kavels zorgen voor een samenhangend beeld.

Zicht hebben op het landschap dat erachter ligt is een belangrijke karakteristiek van een landelijk lint. Dit zal ook in de linten van Hoog Dalem worden toegepast.

Het parkachtige gebied tussen de linten sluit aan bij het informelere en landelijke karakter van de linten. In dit groene gebied is ruimte voor bijzonder woonvormen in clusters en een voorzieningencluster. De bebouwing groepeert zich rondom een 'erf' van waaruit ruimtelijk en functioneel directe relaties zijn met het groene buitengebied. Nabij de entree aan de westzijde van het plangebied wordt een cluster gesitueerd van maatschappelijke en culturele voorzieningen. Verschillende functies worden met elkaar gecombineerd zowel functioneel, ruimtelijk als fysiek.

De kerk wordt als belangrijk oriëntatiepunt direct aan de entree gesitueerd. Ten zuiden daarvan zal een complex ontstaan waarin scholen, kinderopvang en gymzalen worden gecombineerd. Dit complex is mede bepalend voor de uitstraling van Hoog Dalem. Aan de oostzijde van dit cluster zal een buurthuis gecombineerd worden met de na-/buitenschoolse opvang.

In het totale cluster wordt gestreefd naar een verweving van groen en bebouwing. Er dient een zekere transparantheid en goede geleding van het totale ensemble van gebouwen in acht te worden genomen om de zichtrelaties en oriëntatie in oost-west richting te garanderen.

zuidelijke eilanden

Bij de uitwerking van de zuidelijke eilanden vormen de sfeerbeelden en de karakteristieke opbouw en bebouwingselementen van de forten het motief voor de stedenbouwkundige uitwerking. De verscholen ligging in het landschap, grondwallen die de bebouwing voor de buitenwereld verscholen houdt staan centraal voor het beeld van de zuidelijke eilanden. De bebouwingsstijl wordt ontleend aan de op de forten en in hun directe nabijheid voorkomende bebouwing. De forsere enigszins robuuste bebouwing wordt gesitueerd in een openbare ruimte met een groene setting. De bebouwing keert zich naar binnen toe. Bij de entrees van de eilanden en op enkele bijzondere plekken wordt gestreefd naar een bijzonder bebouwingsaccent. Op een tweetal, bijzondere plekken, aan de oostelijke rand van het plangebied, steekt de bebouwing even door de groene grondwallen heen als 'uitkijkposten' over het landschap.

bebouwingsstructuur

LEGENDA

- winkel, zorg, wonen
- voorzieningen
- noord
- lint
- middengebied/clusters
- zuid

noordelijke eilanden
De noordelijke eilanden zullen de sfeer gaan uitstralen van de steden en kleinere kernen langs de verdedigingslijn van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Strakke groene kades, keermuren en bebouwingswanden vormen de randen naar het omringende landschap en het open water. De noordelijke eilanden krijgen een extravert karakter. De openbare ruimte krijgt een strakkere en stenigere uitstraling. Strakke rooilijnen en gesloten bebouwingswanden bepalen de sfeer op het eiland. De bebouwingsstijl wordt ontleend aan de bouwstijlen uit de vestingsteden uit de periode waarin de Nieuwe Hollandse Waterlinie werd gevormd.

voorzieningen- en wooneiland
Het voorzieningen- en wooneiland in de noordwesthoek van het plangebied wordt eveneens vormgegeven volgens bovenstaande principes. Het eiland vormt de entree en daarmee de blikvanger van Hoog Dalem. De bebouwing oriënteert en presenteert zich naar de westkant, daar waar de mensen het meest Hoog Dalem zullen benaderen. Een hogere gesloten wand vormt het 'decor' voor een aantal lossere bebouwingselementen langs de provinciale weg. Vanaf de provinciale weg is er daardoor zicht op het winkelcentrum. Aan de oostzijde, grenzend aan de te handhaven RWZI, wordt een functionele ruimte gecreëerd achter een groene wal. Hier vindt de bevoorrading van de winkels, de ontsluiting voor het autoverkeer en het parkeren plaats. De pleinachtige ruimte op het eiland krijgt een verblijfsklimaat.

BEBOUWING

noord

linten

zuid

groenstructuur

De groenstructuur is sterk verweven en verbonden met de bebouwings- en waterstructuur , maar ook met het landschap. De eilanden liggen ingebed in een landschappelijk gebied waarbij de gradiënt van droog naar nat in de inrichting en vegetatie van de groenblauwe gebieden tot uitdrukking wordt gebracht.

De lange oost-westlijnen van de linten worden landschappelijk versterkt door het aanbrengen van laanbeplantingen van essen (Fraxinus) van de eerste grootte. De linten hebben een structuurdragend karakter voor het groen. Deze laanbomen zijn van dezelfde familie als de bestaande laanbomen rondom het plangebied, maar er wordt een andere soort binnen deze familie toegepast. Dit om een eenduidige, heldere groenstructuur te ontwikkelen. Het beeld is een lommerrijke laan met brede groene hagen en hagen als erfafscheiding naar de kavels van de woningen. Voor deze hagen wordt liguster (Ligustrum) voorgesteld. Aan de achterzijde van het lint worden de kavels begrensd door een afwateringgreppel en een singelbeplanting en hagen. Ook hier kunnen ligusterhagen worden toegepast. Aan binnenkant van het lint, richting de parkachtige middenzone, wordt een haag van meidoorn (Crataegus) voorgesteld.

Langs de N830, tussen de bestaande wijk Laag Dalem en de toekomstige wijk Hoog Dalem, ligt een brede groene zone, eveneens bestaande uit grasbermen en laanbeplanting. De bomenrijen vormen zo een duidelijk groen kader om Hoog Dalem heen. De bermen kunnen ecologische betekenis hebben. De bestaande bomen worden grotendeels gehandhaafd en verder doorgezet (Fraxinus).

In het plangebied is sprake van de volgende zonering met betrekking tot de groenstructuur:

waterrijke noorden

Buiten de eilanden bepaalt water het beeld en de sfeer, de strakke oevers hebben een steil talud en groene grasbermen, aan de noordzijde vormen grienden van wilgenhout (Salix) de overgang naar het noordelijke bedrijventerrein en schermen zo de woningen af van de grootschaligere ontwikkelingen. De bestaande populieren (Populus) langs de Griendweg blijven gehandhaafd en kunnen mogelijkerwijs gesnoeid (geknot) worden en zorgen eveneens voor afscheiding.

In het waterrijke noordelijke deel zijn mogelijkheden om met bootjes of kano's te varen en vis- en verblijfplekken aan het water te maken. Op de noordelijke eilanden kunnen diverse soorten bomen aangeplant worden, echter mogen dit nooit grote bomen zijn. Het stenige karakter van de noordelijke eilanden moet blijven bestaan. Bomen van de 3de grootte kunnen hier volledig tot wasdom komen. Aan de oevers van de noordelijke eilanden zullen bomen gerelateerd aan het water op bijzondere punten worden aangeplant. Soorten als wilg (Salix) en els (Alnus) behoren hier thuis. Op de noordelijke eilanden zjin een aantal groene speelplekken gesitueerd, welke als bijzondere punten op de eilanden fungeren. Stenige pleintjes en groene ruimtes wisselen elkaar hier af.

natuurlijke zuiden

Het gebied buiten de eilanden krijgt een open karakter. Het groene beeld wordt bepaald door ruig grasland dat periodiek natter zal zijn en op bepaalde plekken struweelontwikkeling met zich mee zal brengen, enkele solitaire bomen of boomgroepen als (knot)wilg (Salix) en elzen (Alnus) zullen hier worden aangeplant. De bomen dienen hier niet groot te worden, zodat het gebied het open karakter blijft behouden.

De in het gebied voorkomende watergang aan de zuidzijde van het plangebied zal aan de noordzijde een natuurlijke oever krijgen. Deze zijde is immers op de zon gelegen en kan zich als een interessante ecologische zone ontwikkelen. Langs het water en binnen het ruigere grasland zullen licht verhoogde plekken gecreëerd worden voor spelen, kan verblijven en genieten van de omgeving.

LEGENDA

- bomenstructuur
- grienden
- openbaar groen noordzijde linten
- openbaar groen midden
- openbaar groen zuid
- speelplekken in het buitengebied (zuid)
- groene speelplekken op de eilanden

In het natuurlijke zuiden worden in het groene gebied buiten de eilanden ook spelaanleidingen gecreëerd uit het oogpunt van natuurbeleving en water. Deze richten zich op avontuurlijk spelen en ontdekken. Deze kleinere speelvelden kunnen worden gecreëerd door een intensiever maaibeheer toe te passen op de daarvoor aangegeven plekken. Het spelen en de voorzieningen zijn in dit gebied met name gericht op kinderen van 6-12 jaar.
In het groene gebied onstaat op een natuurlijk wijze een netwerk van informele wandelpaden. Deze paden kunnen spontaan ontstaan en 'slingeren' als het ware door het groene buitengebied rondom de zuidelijke eilanden.

Op de zuidelijke eilanden vormen hagen een bijdrage aan de gewenste groensfeer. De overgangen naar de openbare ruimte worden vormgegeven door hagen. De grondwal wordt in hoogte versterkt door het realiseren van een eenduidige, wintergroene haag van liguster (Ligustrum) op de bovenkant van het talud. De haag zorgt voor een samenhangend groen beeld naar de omgeving. Op de zuidelijke eilanden worden diverse soorten essen aanplant, maar kleinere soorten dan de essen aan de hoofdstructuur. De eilanden moeten ondergeschikt blijven aan de linten, die de dragende groenstructuur in het gebied vormen.

groene middengebied
Het gebied tussen de linten sluit qua sfeer aan op de karakteristiek van de landelijke linten. De inrichting richt zich op een intensiever gebruik vanuit de wijk. Diverse speelvelden vinden een plek in deze parkachtige ruimte. Het beeld zal gericht zijn op de beleving van een weide met groepen beplanting, bomen en speel- en verblijfsplekken, die door een watergang en een voetpad met elkaar verbonden worden. De watergang zal op een vloeiende wijze door het gebied lopen. Dit parkachtige middengebied wordt vormgegeven als de tuin van Hoog Dalem. Een fruittuin met daarin bijzondere fruitbomen als appel (Malus), sierkers (Prunus), peer (Pyrus), krentenboom (Amelanchier) en notenbomen zullen het gebied een geheel eigen sfeer geven. Bijzondere woonvormen, bloeiende fruitbomen omzoomd door een meidoornhaag (Crataegus) vormen de tuin van Hoog Dalem.

groene speelplekken
Naast deze grotere groenstructuren wordt op elk eiland een groene pleinachtige ruimte van minimaal 300 m2 gerealiseerd. De uitstraling en sfeer sluit aan bij de stedenbouwkundige uitgangspunten: informeler en lommerrijk op de zuidelijke eilanden, formeler en zakelijker op de noordelijke eilanden.
Voor de kinderen van 0-6 jaar worden voorzieningen gesitueerd op de eilanden binnen deze groene pleintjes.

GROEN

diverse boomsoorten v.l.n.r.: es, wilg, populier, meidoorn, liguster, appel, kers en peer

voorzieningen, sport en spel

winkeleiland

De voorzieningen zijn geconcentreerd aan de westzijde van Hoog Dalem. Deze hebben immers niet alleen een functie voor Hoog Dalem maar ook voor de wijk Laag Dalem en de kern Dalem. Het eiland met de winkelvoorzieningen, in combinatie met wonen, biedt daarnaast ruimte voor voorzieningen op het gebied van zorg (en zorgwoningen) en dienstverlening.

voorzieningen

Centraal gelegen, bij de entree van de wijk, zijn het scholencomplex met bijbehorende voorzieningen, een buurthuis, naschoolse opvang en de kerk als belangrijk oriëntatiepunt gesitueerd. Er wordt een combinatie gemaakt van diverse functies die tevens gebruik kunnen maken van elkaars voorzieningen. Zo kunnen bijvoorbeeld de schoolpleinen tevens als speelruimte dienen voor bewoners.

De gewenste 2 trapvelden worden gesitueerd in de centrale parkachtige middengebied zodat deze vanaf zowel de noordelijke als zuidelijke eilanden goed te bereiken zijn.
In aansluiting op het buurthuis en de naschoolse opvang kan 1 trapveld worden aangelegd gecombineerd met de skatebaan. Daarnaast wordt er een speelvoorziening gesitueerd voor kinderen van 6-12 jaar.
In het groene middengebied is verder ruimte om te spelen, te wandelen en te verblijven. De inrichting en voorzieningen worden hierop afgestemd. Vanaf de linten zijn diverse doorsteken mogelijk voor wandelaars. Deze voetpaden zijn weer verbonden met de eilanden zodat deze zone goed te bereiken is en een 'ommetje' door de buurt mogelijk is.
voorzieningen, sport en spel

LEGENDA

- winkelvoorzieningen
- dienstverlening/detailhandel (onderste laag)
- appartementen (tweede maaiveld)
- kerk
- buurthuis
- naschoolse opvang/BSO
- basisonderwijs, gymzaal en peuterspeelzaal
- tijdelijke voorziening school
- skatebaan
- trapvelden

40

DEELGEBIEDEN

04 DEELGEBIEDEN

Belangrijk uitgangspunt en leidraad in de stedenbouwkundige hoofdopzet van Hoog Dalem is de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Ook in de beoogde beeldkwaliteit van zowel de architectuur van de bebouwing als de openbare ruimte zal de Nieuwe Hollandse Waterlinie een inspiratiebron vormen. De beelden van de historische bebouwing van, zowel de elementen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie als de bij die periode behorende bouwstijlen, worden als referentie genomen. De beelden dienen duidelijk als een inspiratiebron die vertaald moet worden naar een geheel eigen architectuurstijl die past in de 21ste eeuw. Hiermee wordt een volgende tijdslaag aan de geschiedenis van de Nieuwe Hollandse Waterlinie toegevoegd.

In de stedenbouwkundige structuurschets zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden. De beeldkwaliteit zal per deelgebied worden beschreven.
Hierbij komen de volgende aspecten aan de orde:
- de afmeting, grootte en situering van de bouwmassa's;
- de onderlinge afstemming van de woningtypen, alsmede de
- afstemming ervan op de omgeving;
- een globale aanduiding voor materialiseren en kleurstelling;
- de inrichting van de openbare ruimte;
- de overgang van privé- naar openbaar terrein.

De volgende deelgebieden worden onderscheiden:
- 'woon-winkeleiland';
- noordelijke eilanden;
- zuidelijke eilanden;
- linten.

DEELGEBIEDEN

woon- winkeleiland

noordelijke eilanden

lint

midden zone

lint

zuidelijke eilanden

STEDENBOUW

hoofdopzet	(bijna) aaneengesloten bouwmassa aan oostzijde als 'decor' voor losse gesloten blokken aan westzijde
bouwmassa	hoge onderlaag, wonen in maximaal 5 lagen daarboven
oriëntatie	onderlaag presentatie naar openbare ruimte, representatieve wand naar hoofdontsluiting
woning-typologie	gestapelde bouw met onderlaag van detailhandel en voorzieningen wonen vanaf tweede bouwlaag
hoogten	nokhoogte: maximaal 18 m, met incidenteel uitbreiding naar 30 m toegestaan
overig	transparantheid, zichtlijnen creëren van en naar hoofdwegen

WINKEL-WOONEILAND

hoofdopzet en uitwerking winkel- en wooneiland (bron: Amber Architectures)

ruimtelijke loper

voetgangers-gebied

intensief langzaam verkeer

auto ontsluiting en parkeren

morfologie bouwmassa

landschap

referentie:
Maagjesbolwerk Zwolle

dwarsdoorsnede

ARCHITECTUUR

stijl	robuuste architectuur massief
materiaal	baksteen, glas, hout
kleurstelling	bruin-rode baksteen als basis
dakvorm	plat of kap
detaillering	verticale geleding van de gevel, transparante onderlaag, vlakke gevel met strakke ritmiek van kleine en grotere openingen verticale accenten op hoeken bij entrees balkons opnemen in gevel, max. 0,50 m buiten gevel

variatie door oorspronkelijke onregelmatigheid

impressie winkelstraat

impressie paviljoen

impressie winkelstraat

referentie historische koopmanshuizen

voorbeeld 'bewegende gevel'

voorbeeld overkraging

OPENBARE RUIMTE

profiel opbouw	*parkeerzone:* functionele inrichting, rijbanen minimaal 6,00 m breed parkeervakken minimaal 5,00 m diep loopstrook langs onderlaag minimaal 2,00 m breed *domein langzaam verkeer:* lineair plein heldere eenduidige inrichting straatmeubilair functioneel en praktisch situeren *groene binnen hoven:* openbare ruimte, open groene 'tuin' of pleinachtige ruimte
beplanting structuren	*parkeerzone:* hagen en bomen *domein langzaam verkeer :* grasvlakken, markante boomgroepen of lijn structuren van lichte transparante bomen solitaire bomen (bijzondere bloei, herfstkleur) mogelijkheid voor cultivars, vaste planten in binnentuinen

materialen	*parkeren:* rijbanen en parkeren in klinkers (gebakken of duurzame betonmaterialen) *domein langzaam verkeer:* duurzame bestratingsmaterialen bijzondere accenten in bestrating *straatmeubilair:* industriële moderne uitstraling verbijzonderen en zichtbaar maken waterafvoer

STEDENBOUW

hoofdopzet	extraverte eilanden in waterrijk gebied, vestingsteden als metafoor: stegen, grachten en vestingwerken
woning-typologie	rijenbouw, twee-onder-een-kap, vrijstaand en gestapeld
oriëntatie	voorgevel gericht op ontsluiting
bouwmassa	rijwoningen, twee-onder-een-kap-woningen en vrijstaande woningen: minimaal 2 en maximaal 3 bouw-lagen gestapeld: maximaal 5 bouwlagen
hoogten	*goothoogten:* minimaal 3,00 m tot maximaal 7,00 m *nokhoogten:* minimaal 6,00 m tot maximaal 10,00 m *appartementen:* hoogte volgens bestemmings-plankaart
overig	stegen en grachten: bouwen in de rooilijn, lichte verspringingen en afwijkingen op hoeken vestingwallen

grachten

stegen

vestingwallen

impressie

principeprofiel

ARCHITECTUUR: STEGEN EN GRACHTEN

stijl	architectuur vesting- steden gevarieerd maar aaneengesloten gevelbeeld stoep als 'voortuin': minimale breedte 1,00 m
typologie	rijwoningen en twee-onder-een- kapwoningen
materiaal	metsel- en stucwerk, houten kozijnen, goten etc. geen kunststof of trespa
kleurstelling	schakering van bruin naar bruin- rode baksteen en wit/zachtgrijs stucwerk dakpannen rood
dakvorm	langskappen

detaillering	horizontale geleding in eerste bouwlaag lage plint rustige en heldere gevelindeling kleine dakkapellen tuinmuren en poorten als onderdeel van woning garages schakelen met woningen
rooilijnen	incidenteel verspringende rooilijn

poorten opgenomen in bebouwingswand

variatie in nok- en goothoogtes

langskappen en gesloten gevelbeeld

plint en horizontale geleding

rustig en helder gevelbeeld

grachten

ARCHITECTUUR: VESTINGWALLEN

stijl	'romantisch' eind 19e begin 20e eeuw
typologie	1-2 lagen plus kap vrijstaand en twee-onder-een-kap
materiaal	metselwerk, hout, glas en stucwerk
kleurstelling	bruin tot roodbruine baksteen donkere accenten lichte houten kozijnen zwarte dakpannen
dakvorm	samengestelde kappen afwisselend dwars- en langskap- pen in straatbeeld
hoogtes	*goothoogten:* minimaal 3,00 m tot maximaal 7,00 m *nokhoogten:* minimaal 6,00 m en maximaal 10,00 m

detaillering	lage plint rustige en heldere gevelindeling kleine dakkapellen tuinmuren en poorten als onderdeel van woning garages gekoppeld aan/ geïntegreerd in woning
rooilijnen	wisselende rooilijnen

samengestelde kap,
rijke detaillering

heldere gevelindeling,
verticale accenten

groene randen met
bebouwingsaccenten

ARCHITECTUUR: ACCENTEN EILANDEN

stijl	bijzonder poort-/ hoek-gebouw (grondgeboden woningen
materiaal	afwijkende steen of stucwerk
kleurstelling	bruin baksteen als basis afwijkende accenten of wit tot zachtgrijs stucwerk
dakvorm	vrij
detaillering	accentueren verticaliteit en compacte bouw-massa

typologiën	rijwoningen appartementen
incidentele hoogte-accenten	rijwoningen maximaal 12,00 m appartementen maximaal 15,00 m

bijzondere hoekoplossingen

bijzondere hoekoplossingen

bijzondere hoekoplossingen

OVERGANGEN

erf-afscheiding	*stegen en grachten:* voorzijde stoep of ondiepe voortuin, tuinmuren en poorten, achterzijde hoven, bergingen, tuinmuren
buitenrand	afhankelijk van situatie eilanden onderling *voor-voor:* grondwal circa +1,00 m NAP strak groen talud *voor-achter:* minimaal 1/3 perceels-grens is tuinmuur (1,80 m) of tuinhuis, plus mogelijkheid voor vlonder oeverlijn mag niet worden overschreden *achter-achter:* tuinen aflopend naar water mogelijkheid voor vlonder, oeverlijn mag niet worden overschreden *hoeksituaties:* tuinmuur of tuinhuis naar openbare ruimte

principe overgang

stoep als overgang

tuinmuren, garages en bergingen als erfafscheiding

plint gecombineerd met haag

lage keermuur als plint plus haag of lattenwerk

OPENBARE RUIMTE

profiel opbouw	rijbaan minimaal 4,50 m breed afwateringsgoot minimaal 0,60 m breed rabat minimaal 1,80 m breed woonpad minimaal 3,00 m breed *achterhoven/parkeren:* rijstrook minimaal 6,00 m breed, parkeervakken minimaal 5,00 m diep gracht min. 8,00 m breed
materiaal keuze	*verharding:* rijbanen, rabatstrook en parkeervakken roodbruin en bruine klinkerverharding, duurzame materialen *pleintjes:* afwijkend bestratingsmateriaal qua kleur en afmetingen
overig	speelvoorzieningen groene pleintjes en veldjes aan buitenrand eiland

beplanting	solitaire bomen of boomgroepen op pleintjes hagen plus bomen in achterhoven
pleintjes	eenvoudig en helder vormgegeven, speelruimte, zitgelegenheid, goed verlicht

woonpad langs buitenranden

strak en stenig profiel
'grachten'

principeprofiel achterhoven

bruggen op de
noordelijke eilanden

STEDENBOUW

hoofdopzet	introverte eilanden, groene omwallingen omringd door 'ruige' openbare ruimte fortificatie als metafoor: robuust fort kleinschalige bijgebouwen in lommerrijke omgeving
woning-typologie	mix van typologieën: rijenbouw, twee onder een kap, vrijstaand en gestapeld
oriëntatie	voorgevel gericht op ontsluiting
bouwmassa	rijenwoningen, twee-onder-een-kap, *vrijstaand:* 2 tot 3 bouwlagen *gestapeld:* max. 5 lagen
overig	*robuuste zones:* bouwen in de rooilijn, lichte verspringingen en afwijkingen op hoeken *lommerrijke zones:* variabele verspringende rooilijnen accenten bij entree: complex of poortgebouw

principeopbouw

principeprofiel

ARCHITECTUUR: ROBUUST

stijl	robuuste architectuur gesloten en vlakke voorgevel gebogen wanden vormen repeterende elementen
typologie	rijwoningen, twee-onder-een-kap, vrijstaand
materiaal	metselwerk, stucwerk, houten kozijnen, goten etc. geen kunststof of trespa
kleurstelling	schakering van bruin naar bruinrode baksteen als basis dakpannen antraciet/zwart
dakvorm	langskappen
hoogtes	*goothoogte:* minimaal 6,00 m en maximaal 7,00 *nokhoogte:* minimaal 9,00 m tot maximaal 10,00 m

detaillering	repeterende elementen in gevel, horizontaliteit benadrukken strakke ritmiek van kleine openingen afgewisseld met grotere dan wel verticale elementen garages schakelen of integreren in woning
rooilijnen	wisselend

lichte
verspringingen

afwisseling grotere/verticale
elementen

langskappen en
repeterende elementen

vlakke gevels

ARCHITECTUUR: LOMMERRIJK/ACCENTEN

lommerrijk

stijl	metafoor 'romantische en landelijke' architectuur eind 19e en begin 20e eeuw
typologie	twee-onder-een-kap en vrijstaand
materiaal	metsel- en stucwerk, hout houten kozijnen, goten etc. geen kunststof of trespa
kleurstelling	schakering van bruin naar bruinrode baksteen als basis dakpannen rood
dakvorm	variabel langs- en dwarskappen
hoogtes	goothoogten variabel van 3,00 m tot 7,00 m nokhoogten variabel van 6,00 m tot 10,00 m
rooilijnen	wisselend

accenten

stijl	robuuste architectuur massief geschakelde twee-onder-een-kap
typologie	rijwoning
materiaal	metsel- en stucwerk
kleurstelling	roodbruine baksteen als basis wit/zachtgrijs stucwerk
dakvorm	samengestelde kappen
detaillering	horizontale geleding van de gevel, plint, gesloten wanden ritmiek van ramen en deuren
rooilijnen	wisselend

principe garage

accenten

lommerrijk: lage gaten,
grote dakvlakken

OVERGANGEN: PRIVÉ-OPENBAAR

erf-afscheiding	*voorzijde:* twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen haag als overgang *zijpercelen:* lage grondwallen plus haag *achterzijde:* binnenzijde grondwal vrij in te vullen bovenkant wal +1,20 m haag ca. 1,20 m hoog (acer campestre, carpinus betulus of crateagus) plaatselijk haag lager t.b.v doorzicht naar omringende landschap

grondwallen
plus hagenstructuur

principeprofiel grondwal
plus haag

principeprofiel grondwal
plus haag en
berging/achterpad

OPENBARE RUIMTE: PROFIELEN-PLEINTJES

profiel opbouw	parkeerstrook, afwaterings-goot, rijbaan en rabat
beplanting	boomgroepen in halfverharding hagen langs verkeersruimte
materiaal keuze	rijbaan, rabatstrook, *parkeren:* roodbruin en bruine klinkerverharding

pleintjes principe inrichitng	open groene of pleinachtige ruimte speelatributen 0-3 jaar
beplanting	intensief onderhouden gazon hagen markante solitaire boom (bijzondere bloei, herfstkleur)
materialen	*verharding:* bijzondere afwijkende materialen

rijbaan + rabatstrook

principeprofiel
parkeren + rijbaan + rabat

zichtbaar maken afwatering

principeprofiel rijbaan + rabat

OPENBARE RUIMTE: GROENE RUIMTE

groene ruimte buiten eilanden

principe inrichting buiten eiland	informele natuurlijke open groene ruimte berging water, plaatselijke ondiepe laagtes afgraven circa 0,40 m speelaanleidingen gericht op natuur, avontuur en beleven
beplanting	ruig/nat grasland extensief beheer plaatselijk zandige ophogingen t.b.v. speelveld, intensiever beheerd enkele solitaire bomen: wilg, els
verharding	*informele paden:* halfverharding, uitgemaaide paden

principeprofiel watergang zuidrand wandelpaden, vis- en speelplekken

STEDENBOUW EN ARCHITECTUUR

woning typologie	afwisseling vrijstaand, twee-onder-een-kap, rijwoningen en appartementen
bouwmassa	woningen minimaal 2 en maximaal 3 lagen, appartementen max. 3 lagen plus terugliggende 4e laag
oriëntatie	voorgevel gericht op ontsluiting, variabele rooilijn zijgevel rijwoning is ook voorgevel aan het lint
dakvorm	symmetrische kappen, afwisseling van langs- en dwarskappen, samengesteld
rooilijnen	verspringende rooilijnen

stijl	'landelijk'
materiaal	metselwerk, stucwerk, hout
kleurstelling	brede schakering m.u.v felle en primaire kleuren
dakvorm	langs- en dwarskappen

hoofdopzet
linten noord

principeopbouw linten

impressie

hoofdopzet
linten zuid

zijgevel rijwoning is ook
voorgevel aan het lint

OVERGANGEN

erf-afscheiding	*voorzijde:* haag *zijpercelen grenzend aan openbare ruimte:* haag min. 1,80 m hoog *achterzijde:* tuin aflopend naar water, ruimte voor vlonder aan het water, singelbeplanting/ haag min. 1,80 m hoog
beplanting	*hagen:* acer campestre (veldesdoorn) of carpinus betulus (haagbeuk) *singel achterzijde:* wilg, els

LINEN

hagen als erf-afscheiding voor en aan zijdelingse perceelsgrens

tuin aflopend naar water

poorten opnemen in haag

watergang aan achterzijde kavels

principeprofiel watergang + kavels

OPENBARE RUIMTE

principe	informele doorsteken naar 'buitengebied' en middenzone, transparantheid, open groen gebied
beplanting	intensief onderhouden gras enkele solitaire boom
profiel opbouw	*ontsluitingsweg:* trottoir, grasbermen met bomen, rijbaan
beplanting	dubbele bomenlaan, hoog opgaand (fraxinus, abeel)
materiaal keuze	rijbaan asfalt/klinker (3,00 m) suggestiestrook bruine klinkerverharding (1,00 m) aan beide zijden

principeprofiel lint

open groene zone
t.b.v transparantheid lint
openbaar toegankelijk

STEDENBOUW

hoofdopzet	groene informele zone met losse bebouwings-clusters wonen en voorzieningen recreatieve functie, sport en spel
woning-typologie	bijzondere woonvorm, buitenzijde omsloten door (tuin) muren
oriëntatie	alzijdig
bouwmassa	bijzondere woonvorm 1 laag plus 1/3 deel 2e laag voorzieningen maximaal 2 lagen plus flauwe kap
overig	transparantheid, zicht-lijnen creëren m.n. in oost- westrichting

principeopbouw voorzieningencluster en woonblokken in het groen

principeprofiel voorzieningen

ARCHITECTUUR

voorzieningen

stijl	lichte transparante architectuur paviljoenachtig
materiaal	metselwerk, hout, staal, glas
kleurstelling	schakering van bruin naar bruinrode baksteen als basis
dakvorm	samengestelde kappen, grote lengte
hoogtes	*goothoogte:* var. 3,00 m tot 7,00 m *nokhoogte:* 6,00 m tot 10,00 m
overig	repeterende elementen in gevel, horizontaliteit benadrukken

wonen

stijl	robuuste architectuur, gesloten naar buiten, licht en transparant naar binnenzijde
materiaal	metselwerk houten kozijnen, goten etc. geen kunststof of trespa en stucwerk
kleurstelling	schakering van bruin naar bruinrode baksteen als basis
dakvorm	plat, 2e laag mogelijkheid voor flauwe kap
hoogtes	*goothoogte:* 3,00 m 2e laag 6,00 m *nokhoogten:* max. 10,00 m
overig	ommuurde tuinen

grote dakvlakken

integreren in omgeving

tuinmuur rondom
bijzondere woonvorm

OPENBARE RUIMTE

voorzieningen

principe	representatief entreegebied voorzieningen 'kiss and ride-zone' plus centrale parkeervoorziening centrale speelplek, uitzichtpunt, skatebaan ruim en overzichtelijk zachte randen naar buiten binnenzijde entreefunctie
beplanting	hagen, bomen en gras
materialen	*verharding:* parkeervoorzieningen, *'kiss and ride':* klinkers roodbruin entreegebied grootformaat betonmaterialen *straatmeubilair:* industriële uitstraling, fietsklemmen integreren in 'erfafscheiding'

middengebied

principe	open groene structuur met incidentele heester-groepen en boomgroepen speelruimte voor leeftijds-groep 6-12 jaar zitplekken
beplanting	inheemse soorten plus een enkele 'exoot'
materialen	*verharding:* rijbaan en hoven klinker-verharding *langzaam verkeerroutes:* fietsroute asfalt plus splitlaag wandelpaden half-verharding robuuste speelmaterialen

ieningen

vlakke plaatbruggen
in de middenzone

principeprofiel middenzone
park

principeprofiel middenzone
met bijzondere woonvorm

BEELDKWALITEITPLAN
Hoog Dalem Gorinchem

SAB Arnhem BV
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

61466.02