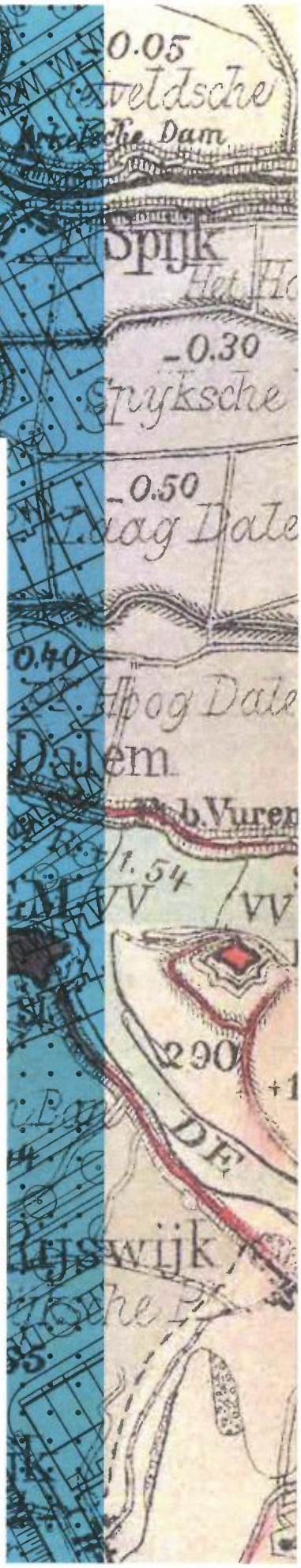


plan

KWALITEITSKADER WOON-WINKELEILAND HOOG DALEM, GORINCHEM

ruimte voor ideeen

met de Hollandse Waterlinie in gedachte

ruimtelijke denkers

wissing

Opdrachtgever:
Gemeente Gorinchem

Documentnaam:
0545-Hoog Dalem-kwaliteitskader

Wijzigingsdatum:
29 januari 2016

ruimtelijke
denkers

wissing

Middenbaan 108, 2991 CT
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht T +31 (0)180 61 31 44 www.wissing.nl

Inhoud

1 Inleiding 4
- 1.1 Aanleiding 5
- 1.2 Opzet document 5
- 1.3 Doel en gebruik 5

2 Stedenbouwkundig schema 6
- 2.1 Ligging in omgeving 7
- 2.2 Opzet 9

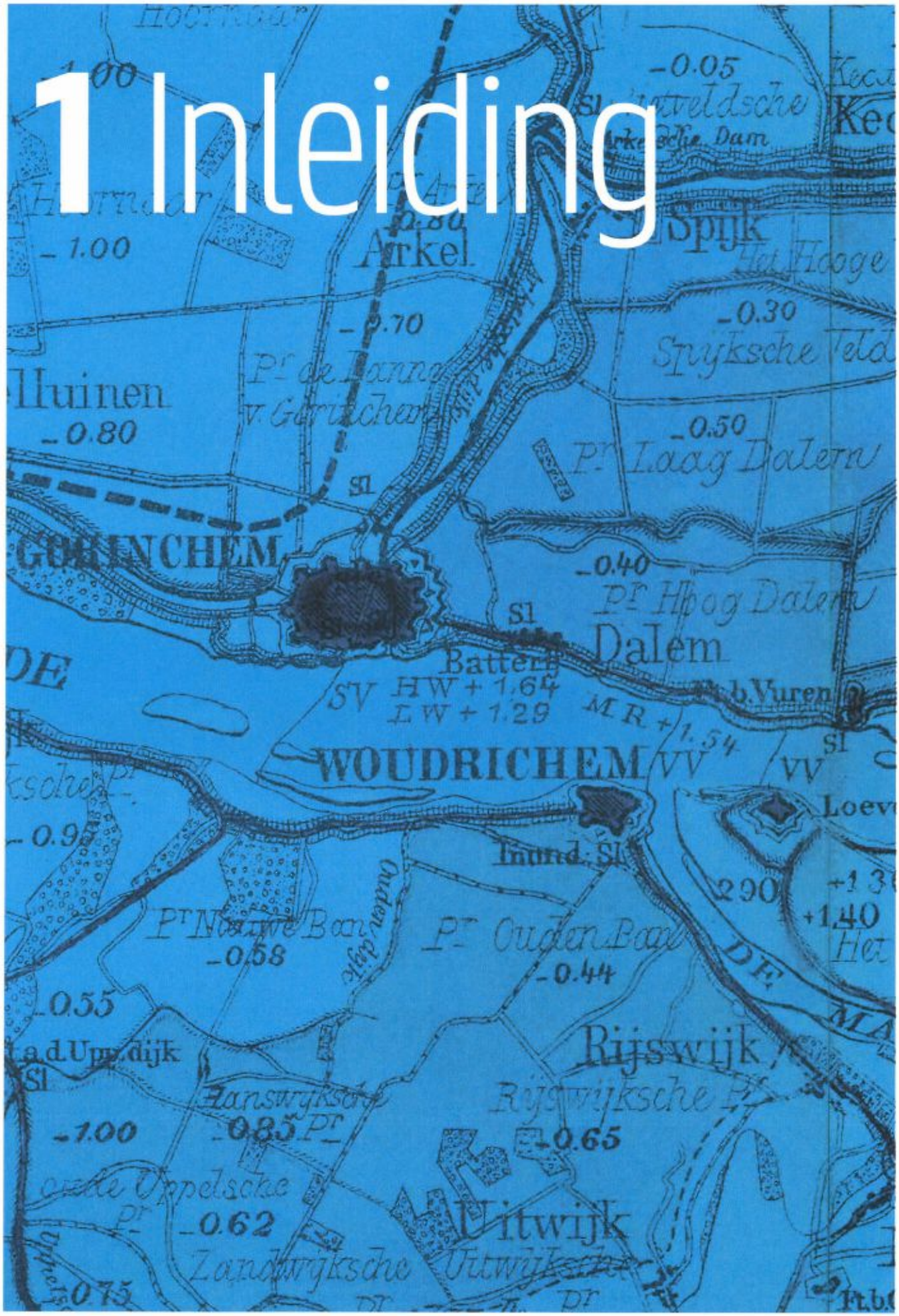
3 Winkelcentrum 12
- 3.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden 13
- 3.2 Architectuur 16
- 3.3 Winkelstraat 18
- 3.4 Openbare ruimte 20

4 Appartementen 22
- 4.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden 23
- 4.2 Architectuur 24
- 4.3 Openbare ruimte 26

5 Centrale laan 28
- 5.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden 29
- 5.2 Openbare ruimte 30

6 Grondgebonden woningen 32
- 6.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden 33
- 6.2 Architectuur 34
- 6.3 Openbare ruimte 36

1 Inleiding


Arkel
Huinen
GORINCHEM
Dalem
WOUDRICHEM
Rijswijk
Uitwijk

In augustus 2008 is het beeldkwaliteitplan Hoog Dalem opgesteld en separaat bij het bestemmingsplan vastgesteld. De markt heeft er echter toe geleid dat het ontwerp voor het winkeleiland structureel is gewijzigd en daarmee is er behoefte aan een actualisatie van het beeldkwaliteitskader. Dit document vormt het toetsings-kader voor het winkeleiland. Het oorspronkelijke gedachtegoed van de Hollandse Waterlinie als referentie is overge-nomen in dit nieuwe kwaliteitskader. Daar waar de toetsingscriteria ontoereikend zijn wordt teruggegrepen naar de algemene en objectcriteria in de welstandsnota.

1.1 Aanleiding

Hoog Dalem krijgt een eigen woon-winkeleiland met een variatie aan woningen,
appartementen en gezinswoningen en een ruim winkelcentrum met 2 supermarkten en diverse overige winkels.
Voor een goed ontwikkelingsproces is het wenselijk om consensus te hebben over de uitgangspunten die in de komende jaren worden gehanteerd voor de uitwerking van het woon-winkeleiland. Het gaat dan om zowel ruimtelijke kaders als kwaliteitskaders. Dit document biedt die kaders.

Voor het woon-winkeleiland is een stedenbouwkundig schema, een principeverkaveling, gemaakt die vastlegt wat de hoofdstructuur is en waar de verschillende functies hun plek krijgen. Het exacte programma en de indeling is echter nog niet vast. Dit zal de komende tijd worden uitgewerkt op basis van een definitief programma voor de woningbouw en het winkelcentrum. Hierbij kunnen (beperkte) verschuivingen optreden. Voor de zorgtoren zijn op dit moment nog 2 locaties mogelijk. In de beelden wordt de variant met een zelfstandige toren getoond, maar in het hoofdstuk van de appartementen en de openbare ruimte wordt ook de andere variant toegelicht.

Gezien de historische ligging van het gebied in het schootsveld van Gorinchem en aan de Hollandse Waterlinie is dit thema als inspiratie gekozen voor het woon-winkeleiland. Robuuste bebouwing en dominante waterpartijen met grote taluds maken dit gebied tot een bijzonder deel van Hoog Dalem.

Het gehele winkeleiland zal ook een duidelijke samenhang krijgen zonder dat dit leidt tot identieke architectuur voor alle onderdelen. Hiermee ontstaat 1 sterk eiland.

1.2 Opzet document

Dit document beschrijft in hoofdstuk 2 de stedenbouwkundige opzet van het plan. Daarna wordt per deelgebied ingegaan op de stedenbouwkundige randvoorwaarden, de architectuur en de openbare ruimte.

1.3 Doel en gebruik

Dit kwaliteitskader is bedoeld als inspiratiebron en leidraad. Het document is met alle betrokken partijen opgesteld en over de uitgangspunten is consensus bereikt. Aan de hand van de beschrijvingen en beelden dient de uitwerking vorm te krijgen.
De stedenbouwkundig supervisor zal als coach en toetser toezien op de naleving en gezamenlijk met de ontwikkelende partijen invulling geven aan de geboden flexibiliteit. Met elkaar wordt dit groeiplan de komende jaren uitgewerkt tot een hoogwaardig centrum voor Hoog Dalem. Het visitekaartje voor deze wijk en Gorinchem.

2 Steden-bouwkundig schema

Het woon-winkeleiland van Hoog Dalem is centraal gelegen tussen de nieuw te bouwen woonwijk Hoog Dalem en de bestaande woonwijk Laag Dalem. Het vormt daarmee een verbindende schakel. De centrale ligging en de belangrijke functie maken dit gebied een belangrijke identiteitsdrager van de gehele wijk Hoog Dalem.

Het centrum is een boven-wijkse voorziening.

2.1 Ligging in omgeving

Het woon-winkeleiland is onderdeel van de ontwikkeling van de wijk Hoog Dalem. De wijk Hoog Dalem ligt ten oosten van de kern Gorinchem en ten noorden van het dorp Dalem. Tussen de dorpskern van Gorinchem en Hoog Dalem ligt de bestaande woonwijk Laag Dalem, met als laatste deelgebied de ontwikkeling van Laag Dalem Zuid.
Ten noorden van Hoog Dalem en daarmee ook aan de noordzijde van het centrum ligt het in ontwikkeling zijde bedrijventerrein Oost.
Aan de oostzijde van het woon-winkeleiland ligt een rioolwaterzuiverings-veld. Aan de oostzijde van Hoog Dalem ligt landelijk gebied.

De ontsluiting van het woon-winkeleiland van Hoog Dalem vindt plaats vanaf de Spijksesteeg die een directe verbinding heeft met de A15. Van daaruit zullen er twee ontsluitingen worden gemaakt voor Hoog Dalem en het woon-winkeleiland.
Als eerste zal er een nieuwe rotonde worden gerealiseerd ter plaatse van de kruising met de Laag Dalemseweg. Van daarult wordt de Laag Dalemseweg doorgetrokken richting het noordoosten, langs het centrum en dan door de wijk in.
Ten noorden daarvan wordt een nieuwe rotonde gerealiseerd bij de kruising met de Griendweg die de wijk en ook het centrum aan de noordzijde ontsluit.

Het centrum is een voorziening voor zowel Hoog Dalem als de naastgelegen woonwijk Laag Dalem.

stedenbouwkundige opzet met zelfstandige woontuinen

2.2 Opzet

Hoofdstructuur
Het woon-winkeleiland ligt in de noordwest hoek van Hoog Dalem. Er is een groot verschil tussen de randen van het centrum. De west- en zuidrand zijn belangrijke representatieve zijden naar de omgeving en een gezicht aan de hoofdontsluiting van Gorinchem en Hoog Dalem ter plaatse van de entree van de wijk. Deze zijden worden aangezet met grote waterpartijen met groene taluds en zoveel mogelijk woningen die zich op de omgeving oriënteren. De oostelijke rand grenst aan de rioolwaterzuivering en vormt daarmee geen belangrijke zichtzijde. De noordzijde vormt het beeld naar de Griendweg die als toekomstige hoofdontsluiting gaat fungeren voor Hoog Dalem. Deze zijde is wel degelijk van belang maar wordt terughoudender vormgegeven dan de zuid- en oostzijde.

Het woon-winkeleiland wordt door de ontsluiting en groen in vier kwadranten verdeeld, met verschillende functies en identiteiten. Binnen het centrumgebied krijgen winkels, maatschappelijke voorzieningen en woningen, zowel appartementen als grondgebonden, een plek.

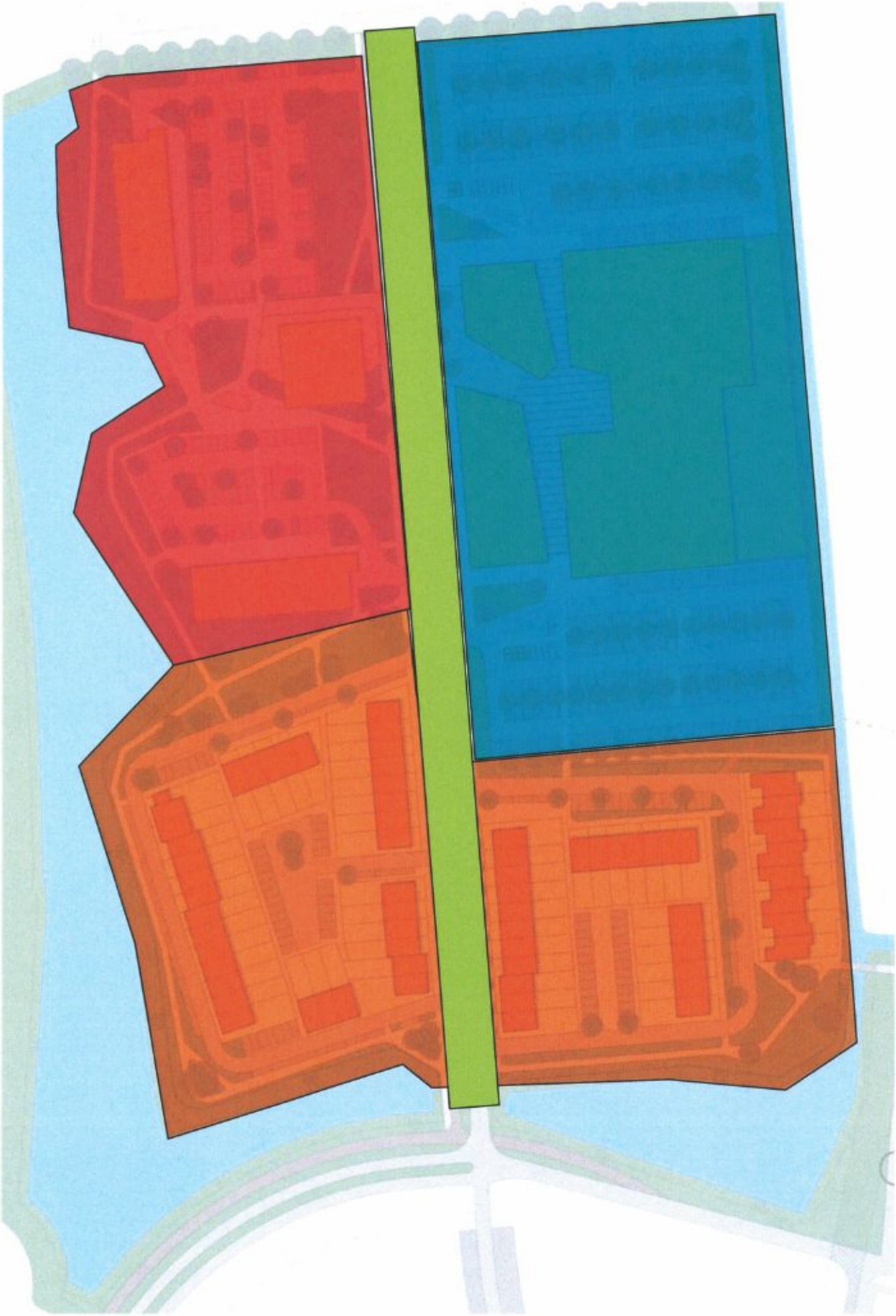
Ontsluiting
Het centrum wordt van 2 zijden ontsloten, vanuit het noorden vanaf de Griendweg en vanuit het zuiden vanaf de verlengde Laag Dalemseweg. De verbinding hiertussen is een rechte laan dwars door het plangebied. Deze ontsluiting verdeelt daarmee het plangebied in oost en west, maar is ook het verbindend element tussen de verschillende functies en ruimten.
Vanaf deze centrale laan worden de vier deelgebieden ontsloten. De vier deelgebieden hebben ieder 1 of 2 aansluitingen.

Water en Groen
Water en groen zorgen vooral aan de randen voor de identiteit van het woon-winkeleiland. De grote waterpartijen langs de Spijksesteeg met formele groene taluds aangezet met een bomensingel geven het gebied een duidelijk kader. Vanaf de rand steekt het groen en soms ook het water de deelgebieden in.
Centraal tussen noord en zuid ligt een grote groene ruimte tussen de twee westelijke deelgebieden.
Daarnaast wordt in de zuidoostelijke hoek met een groene plek de verbinding gemaakt naar de overige gebieden van Hoog Dalem.

Bomen vormen een belangrijk element van het groen. Soort en grootte zullen zorgvuldig gekozen moeten worden om vanaf het eerste bouwplan het gewenste beeld te geven. Per deelgebied wordt hier kort bij stil gestaan en in de uitwerking van de openbare ruimte worden groenelementen en oeverafwerkingen verder uitgewerkt.

Ruime taluds met eventueel bomen ter versterking van de 'vestingwerken'

Sfeerbeeld centrale laan met groene bermen



Bebouwing
De ingetekende bebouwing is indicatief en kan in de uitwerking nog worden gewijzigd binnen de kaders van dit document. De positie van de functies ligt wel vast. Voor de rest is het bestemmingsplan leidend in bouwmogelijkheden zoals hoogten.

De bebouwing is te verdelen in 4 deelgebieden met elk verschillen in locatie-eisen, bouwvolume, functie en/of typologie. Deze verschillen zorgen voor variatie in belevingen op het woon-winkeleiland. Naast de openbare ruimte zal de bebouwing het gezicht vormen van dit bijzondere gebied in Hoog Dalem.

- Alle bebouwing oriënteert zich naar de belangrijkste openbare ruimte en de omgeving. Hierbij spelen verschillende schaalniveaus een rol. Dat van het woon-winkeleiland als totaal en de gevelwand aan de Spijksesteeg, maar ook de begeleiding van belangrijke interne openbare ruimten zoals het groen en de centrale laan en het laagste schaalniveau van de individuele blokken en woningen.
- De bebouwing vormt samen met het water en het groen het gezicht naar de omgeving.

Parkeren
Bij parkeren wordt hier specifiek stilgestaan omdat dit van grote invloed is op de sfeer van het woon-winkeleiland. Voor alle functies samen moet er een groot aantal parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Dat betekent dat het parkeren op zorgvuldige wijze ingepast en ingericht moet worden om te voorkomen dat de auto de beleving van het woon-winkeleiland domineert. De vormgeving van het parkeren is misschien wel net zo belangrijk als een zorgvuldige vormgeving van de bebouwing. De toepassing en uitvoering van groenelementen, zoals bomen en hagen, zijn daarbij essentiële onderdelen.

4 Sfeergebieden
Het woon-winkeleiland is één geheel maar is wel te verdelen in 4 sfeergebieden. Deze gebieden hebben allen eigen stedenbouwkundige randvoorwaarden. De verschillen, maar ook de samenhangende elementen, worden hierna per sfeergebied besproken. Het gaat hierbij zowel om de stedenbouwkundige randvoorwaarden als de beeldkwaliteit voor de bebouwing en de openbare ruimte.

Het gaat om de volgende 4 sfeergebieden:

Winkelcentrum

Appartementen

Centrale laan

Grondgebonden woningen

3 Winkelcentrum

Het winkelcentrum ligt in het noordoostelijke kwadrant van het woon-winkeleiland. Het plan bestaat uit twee supermarkten en diverse winkelunits met dagelijkse en niet dagelijkse goederen. Dit is een voorziening voor zowel Hoog Dalem als de omliggende wijken.

3.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Volume en programma

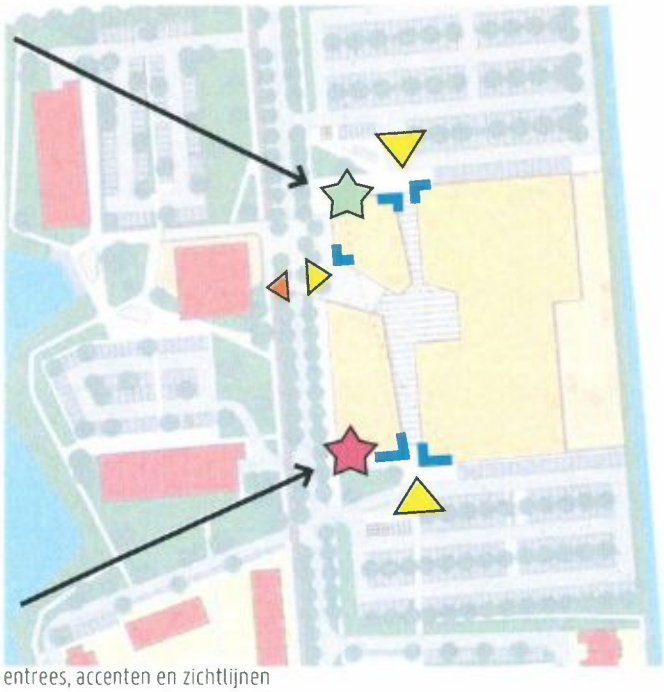
Het winkelcentrum ligt in het midden van het kwadrant, met aan de noord- en zuidzijde twee grote parkeervelden. Aan deze parkeervelden liggen de hoofdentrees van het winkelcentrum. Een derde entree ligt aan de westzijde, aan de centrale laan. Dit vormt de verbinding naar de zorgvoorzieningen.
Het winkelcentrum bestaat uit supermarktruimten in het oostelijk deel en diverse winkelunits aan de westzijde. Op dit moment wordt gedacht aan een oppervlak van totaal 6.000-7.000 m2. voor de inhoud en onderbouwing hiervan wordt verwezen naar het opgestelde DPO van Ecorys.

- Het winkelcentrum is één bouwvolume van in basis 1 bouwlaag met verloop in hoogte (max. hoogte circa 10 meter).
- Alle winkels worden ontsloten door een interne binnenstraat.
- De expeditie van de supermarkten vindt plaats vanaf de achterzijde van het gebouw (de oostzijde). Dit terrein wordt beheerd en, naar wens, afgesloten door de exploitant.
- De overige winkels kunnen eventueel bevoorraad worden vanaf de westzijde, aan de centrale laan, daar dient ruimte voor gereserveerd te worden in de vorm van opstelplaatsen.

Zichtbaarheid en oriëntatie

Het winkelcentrum heeft een functioneel een introvert karakter. De oriëntatie van de winkels is voornamelijk gericht op de binnenstraat. De buitengevels zijn daardoor grotendeels gesloten. Enkel ter plaatse van de entrees ligt het contact met de 'buitenwereld' en de kans om de consument uit te nodigen om naar binnen te komen.
Door de beperkte hoogte en positie in het gebied is de zichtbaarheid van het winkelcentrum vanaf de Spijksesteeg een aandachtspunt.

- Bijzondere aandacht dient er te zijn voor de vormgeving van alle entreegebieden. Hierbij zijn de noord- en zuidentree dominant t.o.v. de westelijke entree. Ter plaatse van de entrees wordt ook een open gevel om de hoek, naar buiten, getrokken
- Om de zichtbaarheid van het winkelcentrum te vergroten worden de hoeken geaccentueerd door bijvoorbeeld oplopende hoogte. De mogelijkheid wordt geboden om in de noordwestelijke hoek ook de zorgtoren te realiseren. Daarmee is uiterard een grote mate van zichtbaarheid gewaarborgt.



entrees, accenten en zichtlijnen

Thema / identiteit

De functionele uitgangspunten voor het winkelcentrum lijken tegenstrijdig met de wens om hier een bijzonder bouwwerk te realiseren. De oplossing voor een kwalitatieve grote dichte doos met expeditie aan de belangrijkste openbare route ligt in het thema van de Hollandse Waterlinie.

- Het winkelcentrum wordt vormgegeven als een robuust fort met een verrassende binnenkant. Ter plaatse van de entrees komen deze twee werelden samen.
- De gehele gevelwand aan de noordzijde vormt de presentatiezijde van het winkelcentrum naar de Griendweg en de rotonde vanaf de Spijksesteeg. In de vormgeving dient hier rekening mee gehouden te worden. De lengte van de gevel biedt bijvoorbeeld kansen om hier het beeldmerk van winkelcentrum Hoog Dalem uit te dragen.
- De zuidelijke gevel is van andere orde door de aanwezigheid van de grondgebonden woningen die op de zuidelijke twee kwadranten van het woon-winkeleiland gerealiseerd worden. Deze gevel krijgt een meer ingetogen uitstraling.
- De westelijke gevel vormt een zeer belangrijke gevelwand aan de centrale laan en de 'pleinruimte' die hier aanwezig is. Dit wordt de hoofdgevel van het fort met een dito uitwerking. De entree in deze gevel is in gebruik voor het winkelend publiek ondergeschikt aan de twee andere hoofdentrees, maar vormt de verbinding met de entree van de 'zorgplint', onder de woontoren. Deze entree is daarbij een belangrijke bouwsteen in deze bijzondere gevel.

Routing

In het gekozen winkelconcept is er sprake van een drietal soorten routes:

1. Route vanaf de weg naar het parkeerterrein
2. Route van de auto naar de winkels
3. De interne routing in het winkelcentrum, de winkelstraat

Voor alle routes geldt dat deze vanzelfsprekend en overzichtelijk moeten zijn, dit voorkomt zoekgedrag. Hierbij zijn zo direct mogelijke verbindingen voorwaardelijk.

Van de weg naar het parkeerterrein

De toeritten van de parkeerterreinen vanaf de centrale laan doorsnijdt een vrijliggend fietspad, voldoende opstelruimte en overzicht zijn essentieel voor de verkeersveiligheid en het op veilige manier kunnen lopen in dit gebied.

Van de auto naar de winkel

Het is belangrijk dat mensen vanuit de auto naar het winkelcentrum en terug op veilige manier kunnen lopen. Gedacht kan worden aan fysieke ruimte, heldere looplijnen (in het straatwerk) of de materialisering van het straatwerk. Een centrale loper naar de entrees vormt hier onderdeel van.

Ook de toegang tot de westelijke entree moet helder zijn. Hierbij is de routing vanaf de 'zorgtoren' naar deze entree belangrijk. Om dit vorm te geven wordt de oversteek als een 'voetgangersplein' ingericht waar de auto te gast is. Zie ook 'centrale laan'.

De winkelstraat

Voor de interne routing in het winkelcentrum is het vooral van belang dat het voor de exploitanten helder is of en waar zij van de 'openbare ruimte' gebruik kunnen maken voor hun uitstallingen. De ruimte tussen de gevels dient derhalve voldoende maat te hebben om de verschillende zones goed te kunnen gebruiken en tevens ruimte te bieden aan aankleding (die de samenhang in de winkelstraat benadrukt).

De routes vanaf de verschillende entrees komen samen in het centrale 'overdekte winkelplein' bij de entrees van de supermarkten. Hier is ruimte voor bijvoorbeeld promotionele acties, festiviteiten (sinterklaas, kerst ed) stands en een ontmoetingsplaats. De parkeernorm is hierbij leidend.
Daarbij bevindt zich hier de toegang tot de supermarkten.

heldere looproute van de auto naar de winkel

Parkeren

Auto

Een winkelcentrum functioneert alleen als er voldoende parkeergelegenheid is. Door de gemeente is een parkeernorm voor het winkelcentrum bepaald van 5 parkeerplaatsen per 100m² bvo.

- Bij het winkelcentrum dienen tenminste 330 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden om de parkeerbehoefte adequaat op te vangen. Dit aantal wordt min of meer gelijkmatig verdeeld over het noordelijke en zuidelijke parkeerveld.
- Alle parkeerplaatsen ten behoeve van het winkelcentrum zijn tenminste 2,70m x 5.00m.

Voor de vormgeving van het parkeren wordt verwezen naar het hoofdstuk openbare ruimte.

Fiets

De bereikbaarheid met de fiets wordt met vrijliggende fietsverbindingen van en naar en het woon-winkeleiland gerealiseerd. Het is dan ook van belang dat er voldoende fietsvoorzieningen aanwezig zijn om zo ook de bezoekers aan het winkelcentrum maximaal comfort te bieden. (Overdekte) Fietsparkeerplaatsen staan dichtbij de entrees.

Overig

Er dient ook voldoende ruimte te zijn voor het parkeren van andere vervoermiddelen als een scooter, brommer ed. Parkeren van dergelijke voertuigen zal veelal op het trottoir plaatsvinden. Het is daarom zaak om voldoende plein en stoepruimte nabij de ingangen van het winkelcentrum te realiseren.

Expeditie en opslag

Supermarkten

De oostelijke zijde van het winkelcomplex is functioneel en gericht op de expeditie van de supermarkten. Hier wordt een (afgesloten) terrein gerealiseerd waar vrachtverkeer en opslag hun plek vinden.

- Het expeditieterrein is bereikbaar vanaf vanaf de Griendweg en voldoende groot om te kunnen keren. Er wordt dus niet doorgereden via het zuidelijke parkeerterrein zodat confrontaties tussen vrachtverkeer en winkelend publiek worden voorkomen.
- De opslag voor de supermarkten dient intern of op het te realiseren expeditieterrein opgelost te worden. De keermogelijkheid voor de vrachtwagen moet hierbij uiteraard in stand worden gehouden.

Winkelunits

Voor de winkelunits zal de bevoorrading aan de westzijde plaatsvinden. Hiervoor moet voldoende ruimte gerealiseerd worden, maar zal op informele wijze plaatsvinden.

- Er worden opstelplaatsen voor expeditieverkeer gereserveerd op straat zonder verdere speciale voorzieningen. De expeditieruimte zal ondergeschikt zijn / niet ervaren worden in het straatbeeld.
- Een fraaie pleinwand en de functionele kant, expeditie en achterkanten van winkels, kunnen leiden tot een ruimtelijk spanningsveld. Dit dient binnen het thema van het fort opgelost te worden, waarbij een dichte gevel met kleine openingen de basis is.
- Opslag c.q. expeditieruimte zal aan de westzijde intern opgelost worden.

voldoende groen bij de auto

robuuste materialen zorgvuldig vormgegeven

plek voor de fiets

3.2 Architectuur

Zoals aangegeven zal de referentie van vestingwerken, het fort, de basis vormen voor de architectonische uitwerking van het winkelcentrum. Hier liggen mooie kansen om een identiteitsdrager voor dit hele woon-winkeleiland en tevens een bijzonder winkelcentrum te realiseren.

De omvang van het totale volume van het winkelcentrum is aanzienlijk en met de geringe hoogte en het voornamelijk gesloten karakter aan de buitenkant biedt de referentie hier fantastische mogelijkheden. Misschien is het ook mogelijk om het grote dakvlak (deels) te vergroenen.

Een fort als identiteitsdrager is een mogelijkheid om dit tot een bijzonder gebied te maken en ogenschijnlijk tegenstrijdige elementen te verenigen.

Volume en gevels

De historische bebouwing van de vestingen is veelal grootschalig, zwaar en voornamelijk gesloten. De gevels zijn robuuste metselwerken met een diversiteit aan zorgvuldig geplaatste ramen (met en zonder luiken) en deuren. Veelal zijn deze bouwwerken gevarieerde volumes, in hoogte en vorm, met (deels) groene daken. Met deze elementen kan ook dit gebouw interessant en karaktervol worden:

- Er wordt variatie in het volume aangebracht door hoogteverschillen danwel oplopende hoogte naar de hoeken toe.
- Ter plaatse van de entrees wordt de dynamiek in de gevel versterkt door een plaatselijke verbijzondering. Hier is ook functioneel gezien extra hoogte en uitstraling gewenst waarmee dit een logische stap is. De entrees moeten uitnodigend zijn en de sfeer van het interne winkelcentrum beleefbaar maken.
- Aansluitend op de entrees zullen delen van de winkelgevels hier overhoeks voorzien zijn van open glasdelen met bijvoorbeeld entrees of etalages. Dit om levendigheid en sociale controle te realiseren. Belangrijk is dat de winkels op deze plekken ook een 'gezicht' naar buiten hebben.
- De dichte geveldelen worden met grote zorg vormgegeven door de zorgvuldige plaatsing en vormgeving van de beperkte openingen en de inzet van variatie in kleur, steenverbanden en voegafwerking.
- De ingangen voor opslag aan de westzijde dienen geïntegreerd te worden in het ontwerp van de gevel. Opslag vindt intern plaats om rotzooi op het plein te voorkomen.

Reclame

De mogelijkheid voor reclame van het winkelcentrum als geheel en de individuele winkels is onderdeel van een goed winkelcentrum.

- Reclame wordt op de gevel geplaatst en mee ontworpen in de architectuur. Reclame komt niet boven de gevel uit, maar kan wel los in de vorm van banners of zuilen geregeld worden.

Materialisatie en kleur

Het winkelcentrum is onderdeel van een groter geheel, het woon-winkeleiland met als referentie de Hollandse Waterlinie.

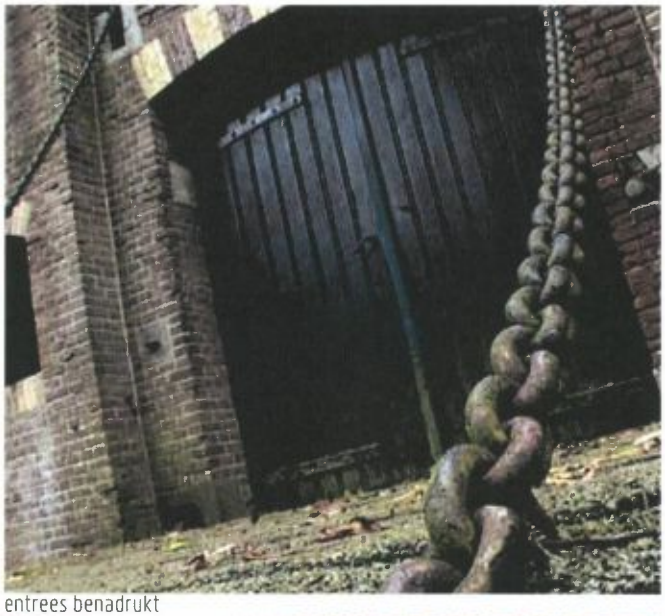
- De materialisatie en kleurstelling sluit aan op de het gekozen thema door de toepassing van metselwerk in aardetinten als basis voor de buitengevel.
- Daarnaast kan gebruik gemaakt worden van betonnen accenten, hout en glas.
- Onderzocht moet worden of groene daken haalbaar zijn.

Het fort als referentiebeeld voor het winkelcentrum

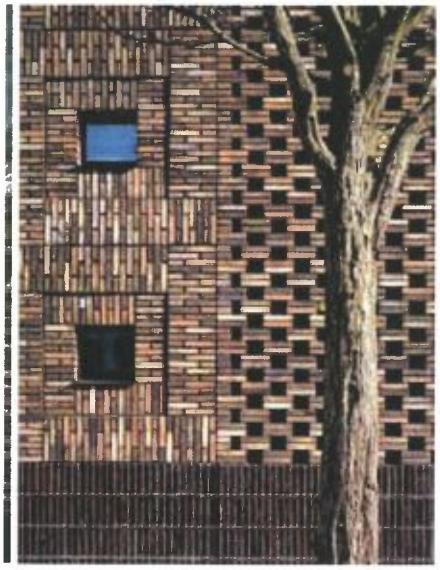
een gevarieerd volume door verloop in hoogte

entrees benadrukt

hoeken met etalages, metselwerk als basis



entrees benadrukt



metselwerk als ontwerpmiddel

ritmiek met ramen en deuren

etalages ook om de hoek

3.3 Winkelstraat

Het verschil tussen de binnen- en buitenkant van het winkelcentrum is functioneel gezien groot. De robuuste, veelal gesloten buitenkant contrasteert met de transparante en uitnodigende winkelstraat binnenin het 'fort'.
Toch is het zaak om de verbinding te leggen tussen beide werelden. Dit kan door heldere looplijnen, comfortabele verharding (doorlopend van binnen naar buiten) en vriendelijke verlichting. Men zal de beleving gaan krijgen dat beide werelden op maaiveld in elkaar overlopen.

Centraal in het winkelcentrum ligt een 'plein'. Dit heeft een belangrijke ontmoetingsfunctie en biedt ruimte aan festiviteiten. De uitstraling van de winkels op de winkelstraat is zeer divers en dominant. De overige aankleding in de winkelstraat dient derhalve, als tegenhanger, het rustige decor te vormen waartegen de individuele winkelunits hun eigen presentatie kunnen afzetten. De aankleding dient derhalve als 'cement' tussen de variatie aan individuele winkelruimtes.

- De winkelstraat zal worden voorzien van voldoende daglicht en wordt overkapt door een lichtstraat of een deels opgetilde dakconstructie. De winkelstraat heeft een buitenklimaat.
- Qua materialisatie, situering en uitstraling zal het geheel ingetogen en dienend moeten zijn aan de winkelunits.
- Planten/bomen, verlichting en overig straatmeubilair dient door de gehele straat een sterke samenhang te hebben.
- De winkelstraat zal afsluitbaar moeten zijn na sluitingstijd van de winkels.

Materiaal en kleur
De materialisatie van de gevels in de winkelstraat sluit aan op de buitenzijde, maar een veel groter deel van de gevels is open. Ramen, etalages en entrees vormen daarmee een groot deel van de gevels aan de passages.

- Voor de gevels zal onder andere gebruik gemaakt worden van steen (baksteen, natuursteen en leien), hout en glas
- De bestrating gaat op goede wijze over in de bestrating van de openbare ruimte rondom het winkelcentrum. Dit betekent dat ook binnen gebruik kan worden gemaakt van gebakken straatbakstenen en/of betonbanden en natuursteen of hardsteen.
- De indeling van het maaiveld in de winkelstraat maakt met een duidelijke zonering langs de gevels inzichtelijk waar de winkels ruimte hebben voor uitstallingen en reclame. Dit kan bijvoorbeeld door verschil in kleur of met een afwijkende band.
- Het meubilair in de binnenstraat zal ook aansluiten op het straatmeubilair buiten, maar kan een aangepaste vormgeving of materialisering hebben aangezien het binnen staat. Belangrijk is dat het meubilair past in de ruimte (dus niet te groot), maar dat er niet teveel elementen worden geplaatst waardoor het versnippert. Enkele grotere zitelementen gecombineerd met plantenbakken en afvalbakken zorgt voor een rustig beeld. Zeker op het centrale plein is ruimte voor meubilair die plek biedt voor ontmoeting.

De winkelstraat is primair intern gericht en heeft grote betekenis voor de aanliggende winkels, maar beperkte invloed op de openbare ruimte in de omgeving. Hier zal dus een zorgvuldige vormgeving nodig zijn, maar deze kan deels onafhankelijk van de omliggende gebieden worden ingevuld.

hoogwaardige bestrating met zonering / eenduidige reclame-uitingen

zonering in bestrating / plaats voor reclame-uitingen

centraal binnenplein

binnenstraat beleeft als buiten

volop daglicht door glaskap

3.4 Openbare ruimte

De openbare ruimte rondom het winkelcentrum heeft verschillende functies. Eenduidig materiaalgebruik, duidelijke markeringen per functie en heldere looplijnen zorgen ervoor dat er duidelijkheid en eenheid ontstaat in het openbaar gebied behorende bij het winkelcentrum. Deze openbare ruimte zal van hoge kwaliteit moeten zijn aangezien zij bijdraagt aan het succes van het winkelcentrum.

Het openbaar gebied bij het winkelcentrum bestaat uit twee grote parkeerterreinen aan de noord- en de zuidzijde. Deze zijn uiteraard primair gericht op de auto, maar ook is er ruimte gereserveerd voor fietsenstalling en stalling van de winkelwagentjes.
Het 'voorplein' bij de entrees vormt een onderdeel van de entree en de overgang van het parkeerterrein naar de winkelstraat. Hier ontstaat een vloeiende overgang door bijvoorbeeld gelijke materialisering of belijning. Zitelementen en verlichting zijn daarbij belangrijk bij de inrichting van deze entreegebieden.

Een volledige uitwerking van de openbare ruimte volgt in het op te stellen inrichtingsplan, maar de globale kwaliteitskaders zijn hieronder beschreven:

- De parkeerterreinen zijn aan de noord- en zuidzijde ongeveer gelijk in grootte en bevatten in totaal minimaal 330 parkeerplaatsen.
- De parkeerplaatsen worden gesegmenteerd door de plaatsing van hagen en bomen tussen de parkeervakken. Omdat het niet wenselijk is om jaren te wachten totdat dit terrein de gewenste uitstraling krijgt worden hier vanaf dag 1 volwassen hagen geplant en bomen met een een minimale stamomvang/leeftijd. In het inrichtingsplan wordt dit verder uitgewerkt
- Vanaf de parkeerplaatsen zijn er duidelijke looplijnen richting de entrees die worden benadrukt met afwijkende materialisering en verlichting.
- Op beide parkeerterreinen is voldoende ruimte gereserveerd voor de fietsen en brommers. Deze zijn gepositioneerd nabij de entrees.
- Op de parkeerterreinen is op verschillende plekken ruimte gereserveerd voor de stalling van de winkelwagentjes. Uitvoering en aantal hiervan wordt in overleg met de eigenaar van het winkelcentrum gedaan. Ze worden bij voorkeur overdekt uitgevoerd in materialen die aansluiten op de architectuur. Aanvullend kunnen rondom hagen of bomen worden geplant.
- Aansluitend op de architectuur wordt ook de openbare ruimte uitgevoerd in traditionele materialen. Hierbij is de combinatie van materialen en detaillering belangrijk voor de uitstraling. Gedacht kan worden aan gebakken straatbaksteen in een rode, bruine of donkere kleur, beton (elementen), staal en natuursteen of hardsteen.
- Er zal voldoende verlichting moeten worden geplaatst op de parkeerterreinen, ook als accentuering van de looplijnen.

In alle elementen wordt de referentie van de Hollandse Waterlinie in gedachten gehouden.

tussen de parkeerplaatsen hagen met bomen

aandacht voor straatmeubilair en verlichting

zorgvuldige detaillering

zorgvuldige detaillering

pleinruimte aan de westzijde met bomen

ruimte voor de fiets

ruimte voor winkelwagens

auto te gast op het 'plein'

hagen als afscheiding

4 Apparte-menten

Het woongebied met de appartementen vormt de noordoostelijke kwadrant. Hier zijn meerdere appartementengebouwen gelegen met een wisselende hoogte. Aan de centrale laan ligt het markante hoogteaccent, de woontoren.

4.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Opzet en programma

Het noordoostelijke kwadrant bestaat uit een kwalitatieve openbare ruimte met parkeren, groen en pleinruimte en appartementengebouwen. De rand van dit kwadrant wordt gevormd door een robuuste groen talud aan het water dat refereert aan de vestingwerken van de Hollandse Waterlinie. Aan deze rand staan 2 appartementengebouwen van elk 20-24 appartementen. Meer naar achteren, aan de centrale laan komt een markante woontoren met (zorg)wooneenheden. De positie van de toren zal aan de centrale laan zijn. De toren kan gepositioneerd worden tegenover de westelijke entree van het winkelcentrum, met daaronder een plint met functies gericht op zorg. De toren kan ook in de noordwestelijke hoek op/bij het winkelcentrum worden geplaatst. De definitieve plek zal door ontwikkelende partij, gebruiker en gemeente gezamenlijk worden bepaald.
Indien de toren op het winkelcentrum wordt geplaatst zal de zorgplint als zelfstandig 'paviljoen' uitgevoerd kunnen worden tegenover de westelijke entree. Het vormt een bijzonder element op de pleinruimte die loopt van winkelcentrum tot waterkant.

Bouwhoogte

De woontoren is met een maximale bouwhoogte van 27 meter een baken voor de wijde omgeving. De appartementengebouwen aan de Spijksesteeg zijn 3-6 bouwlagen, waarvan de begane grond onder andere wordt gebruikt voor bergingen en entrees en parkeren. In verhouding tot de 'zorgtoren' zijn deze gebouwen meer robuust van vorm.

Oriëntatie

Alle gebouwen hebben hun oriëntatie rondom. Alle zijden zijn dus belangrijk. Wel is er verschil in vormgeving en inrichting van de verschillende zijden.

- De woontoren heeft in elke situatie een duidelijke entree aan de centrale laan. De gevel richting de Spijkse Steeg verdient extra aandacht. Als de toren niet wordt gecombineerd met een zorgplint zal dit zelfstandige 'paviljoen' eveneens een alzijdige oriëntatie hebben.
- De andere appartementengebouwen liggen aan de rand van het kwadrant en vormen een belangrijk gezicht naar de Spijksesteeg. Daarnaast vormen ze echter ook een belangrijke begeleiding van de interne openbare ruimte. Het noordelijke blok (en de zorgtoren) vormen het gezicht naar de parkeerplaats en omliggende openbare ruimte.

Openbare ruimte

Net als bij het winkelcentrum wordt de openbare ruimte hier in belangrijke mate ingenomen door de benodigde parkeerruimte voor de auto's van bewoners en bezoekers.

- Uitgangspunt is beschikbare ruimte voor 1,8 parkeerplaats per woning.
- Het nu programma voor de woontoren bestaat op dit moment grotendeels uit zorgwoningen. Voor dit type is een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning voldoende. Aangezien geen zekerheid is dat dit het definitieve programma wordt, en in de toekomst blijft, wordt toch rekening gehouden met de norm van 1,8. Voor deze extra plaatsen is ruimte gereserveerd, maar wordt in eerste instantie als groen aangelegd (zie tekening hieronder). Het exacte startaantal plaatsen wordt in de uitwerking bepaald.
- De rand van dit kwadrant wordt voor een groot deel gevormd door het zware groene talud aan het water als verwijzing naar de historische vestingwerken van de Hollandse Waterlinie.
- Buiten het parkeren zal het gebied worden ingericht als ruimte voor verblijven en ontmoeten in groene of pleinruimten.

een markante toren als baken met 2 lagere appartementengebouwen

alternatieve positie toren met zelfstandig 'paviljoen'

4.2 Architectuur

Alle gebouwen hebben een duidelijke hoofdvorm. Er is een verschil in volume tussen de woontoren en de andere gebouwen, maar in de vormgeving en materialisering zal er gezocht worden naar samenhang.
De woontoren is het accent op het woon-winkeleiland en zal dat ook zeker in de vormgeving zijn, maar moet wel onderdeel blijven van het geheel.
In alle gebouwen wordt het thema van de Hollandse Waterlinie duidelijk vertaald in de architectuur.

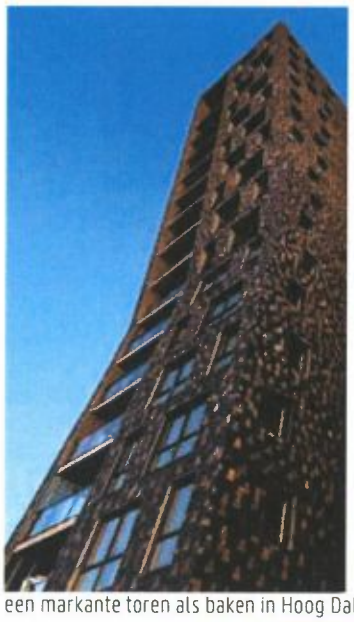
Woontoren
De woontoren is zoals gezegd het accent in dit gebied en heeft niet alleen een ruimtelijke rol voor de directe omgeving, maar ook voor de ruime omgeving daarom heen. Zoals aangegeven kan de toren op 2 locaties komen. Bij plaatsing op het winkelcentrum zal een zelfstandig 'paviljoen' kunnen ontstaan voor zorgfuncties zoals een huisarts, tandarts, e.d.
Het stedenbouwkundige schema gaat uit van een bepaald grondvlak, maar dit is geen vast gegeven. Het is wel zo dat de ruimte op maaiveld beperkt is.

- De vormgeving van de woontoren is op verschillend schaalniveaus interessant waarmee hij op maaiveld en vanuit de omtrek als aantrekkelijk wordt ervaren.
- De toren krijgt extra dynamiek door de positionering en vormgeving van de balkons.
- De toren krijgt een zorgplint waarmee de aansluiting op het maaiveld op zorgvuldige wijze kan worden vormgegeven.
- Er is aanleiding om onderscheid te maken tussen de verschillende gevels. De oostgevel aan de centrale laan, de westgevel richting het water en de noord- en zuidgevel gericht op de eigen openbare ruimte van dit noordoostelijke kwadrant.

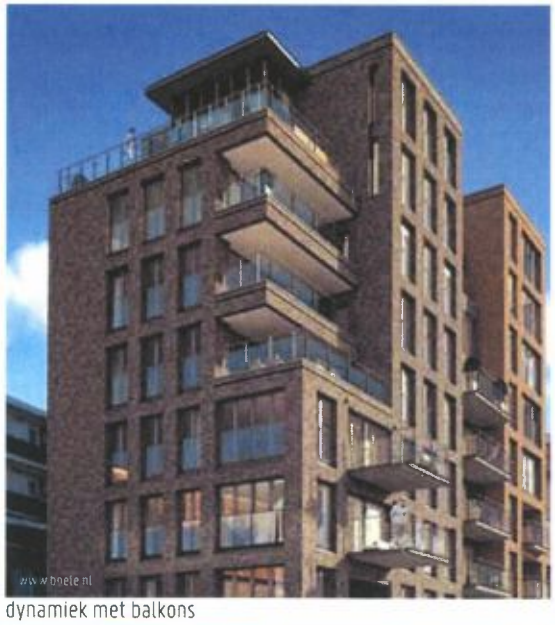
Paviljoen
- Indien sprake is van een zelfstandig 'paviljoen' in de ruimte tussen de appartementengebouwen zal dit een aantrekkelijk en alzijdig volume zijn.
- Het volume en de uitstraling versterken het parkachtig karakter van de openbare ruimte en reageert op het thema van de Hollandse Waterlinie. Dit kan een vertaling betekenen of juist een contrast.

Appartementengebouwen
Deze appartementen zijn robuust in vormgeving. De gebouwen vormen het gezicht naar de Spijksesteeg samen met het zware groene taluds. Het gezamenlijke beeld geeft invulling aan de referentie naar de vestingwerken van de Hollandse Waterlinie.
- De gebouwen hebben een duidelijke hoofdvorm, eventueel uitgevoerd als opgebouwd volume (dus meerdere herkenbare volumes).
- De gevels aan de Spijksesteeg hebben een zwaar, massief karakter. De gevels naar het binnengebied kunnen meer open van karakter zijn. Hier kan gebruik worden gemaakt van verschil in vormgeving en verschillend materiaalgebruik.
- Balkons kunnen ook hier zorgen voor extra dynamiek, zowel aan de gevels aan het talud als de gevels aan het binnengebied.
- De begane grond wordt zodanig vormgegeven dat het bijdraagt aan een kwalitatieve openbare ruimte en voldoende sociale veiligheid. Ondanks dat hier de functies van bergingen en parkeren aanwezig zijn dient de plint hoogwaardig en onderdeel van het architectonisch ontwerp te zijn.

Materiaal en kleur
- De gevels worden in basis allen uitgevoerd in dezelfde metselsteen (kleur en vorm). Daarmee vormen de appartementen samen een eenheid met ruimte voor individuele architectonische uitwerking.
- De verschillende functies op het hele eiland worden op elkaar afgestemd door materiaalgebruik en vormen. De appartementen zijn daarom 'familie' van de grondgebonden woningen. Het winkelcentrum heeft een aparte status.
- Voor de appartementengebouwen kan gebruik worden gemaakt van baksteen, natuursteen en leien (rood, bruin of donker van kleur), gestucte gevels (wit, licht grijs), hout, licht beton als accenten en glas.
- Het 'paviljoen' mag zich onderscheiden in kleur en materiaal (bijvoorbeeld uitgevoerd met een groen dak).



een markante toren als baken in Hoog Dalem



dynamiek met balkons

variatie in kleur en materiaal

dynamiek in volume / zwaar versus licht

voorbeeld paviljoen ter versterking parksetting

voorbeeld open plint met parkeren

zorg voor en in de plint

4.3 Openbare ruimte

De openbare ruimte in dit kwadrant vormt de basis waarop de verschillende gebouwen een plek krijgen. Binnen deze openbare ruimte worden verschillende functies gecombineerd. Hier is de kwaliteit van de openbare ruimte van zeer groot belang voor de woonkwaliteit van de appartementen. Meer dan in alle andere deelgebieden ligt hier een grote uitdaging om de parkeerdruk te verenigen met de woonkwaliteit. Het investeringsniveau van dit gebied zal daarom duidelijk hoger zijn dan in de zuidelijke woongebieden.

Het gebied wordt gezien als een parkachtige ruimte waarbinnen appartementen en het parkeren een plek krijgen. Dit is een gebied wat zich verankert met de omliggende gebieden door groen en diverse routes voor langzaamverkeer.
De openbare ruimte wordt verder uitgewerkt in een inrichtingsplan. Onderstaande is een eerste kader.

Groen talud
De rand van dit kwadrant wordt voor een groot deel gevormd door het robuuste groene talud aan het water. Dit talud is beeldbepalend voor de uitstraling van het gebied richting de Spijksesteeg. Het wordt vormgegeven als een groen talud, eventueel met bomen. Hiermee refereert het aan de vestingwerken van de Hollandse Waterlinie.

Pleinruimte en routes
Centraal in het gebied is de belangrijkste verblijfsruimte gereserveerd die het water, de woontoren (met plint) en het winkelcentrum verbindt. Dit gebied loopt ook als autoluwe zone over de centrale laan. Routes verbinden de gebouwen, de verschillende deelgebieden en dit gebied met de omgeving (de Griendweg in het noorden). Aan het water wordt op dit moment gedacht aan een brede trappartij om de ervaring van het water ook fysiek te maken.

Parkeren
Het parkeren vindt plaats op twee parkeerterreinen in de openbare ruimte.
- Het parkeren dat op maaiveld wordt geplaatst is omzoomd door een volwassen haag met een minimale dikte van 1 meter. Bomen tussen de parkeerplaatsen zorgen er voor dat de dominantie van de auto in beeld wordt beperkt.
- Vanaf de parkeerplaatsen zijn er duidelijke looplijnen richting de entrees van de appartementengebouwen.
- Onder de lage appartementengebouwen zijn 48 parkeerplaatsen gesitueerd.
- Parkeervakken in openbaar gebied zijn minimaal 2,50x5,00 meter.

Materialisatie
Aansluitend op de architectuur wordt ook de openbare ruimte uitgevoerd in traditionele materialen met een hoge kwaliteit. Hierbij is de combinatie van materialen en detaillering belangrijk voor de uitstraling.

Meubilair en groen
Straatmeubilair is in dit gebied beeldbepalend.
- De grote pleinruimte biedt plaats aan robuuste elementen. Gedacht kan worden aan zitelementen, grote verlichtingsarmaturen of groene elementen.
- Naast het bomendak boven de parkeervelden kan het gebied met bijzondere solitaire bomen karakter krijgen.
- Bij de entrees van de gebouwen zal extra aandacht worden geschonken aan de plaatsing van zitmeubilair, met bijbehorende verlichting en afvalbakken en eventueel plantenbakken.
- Voor het hele gebied is goede verlichting van belang.

parkeerterreinen omzoomd door volwassen hagen

ruime taluds als verwijzing naar historische vesting

entree op de begane grond

groen tot aan de woning

bijzonder meubilair als object in de verblijfsruimten

groene elementen op de pleinruimten

verbindende paden door het groen

combinaties van functie en materiaal, stimuleren van meervoudig gebruik

5 Centrale laan

De Centrale laan is het verbindende element tussen de verschillende kwadranten. Het doorkruist het woon-winkeleiland van noord naar zuid. Het heeft een ruim groen karakter met in het profiel voor iedere functie zijn eigen plek.

5.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Verdeling en aansluitingen
De centrale laan is dé verkeersverbinding op het woon-winkeleiland. Het verbindt de verschillende functies en ontsluit alle kwadranten. Per kwadrant zijn er 1 of 2 inritten. De laan vormt zowel aan de noord- als de zuidzijde de entree van het woon-winkeleiland.
Deze laan vormt één geheel, maar de verschillende functies aan de laan vragen soms om een andere inrichting. De laan is te verdelen in de volgende delen:

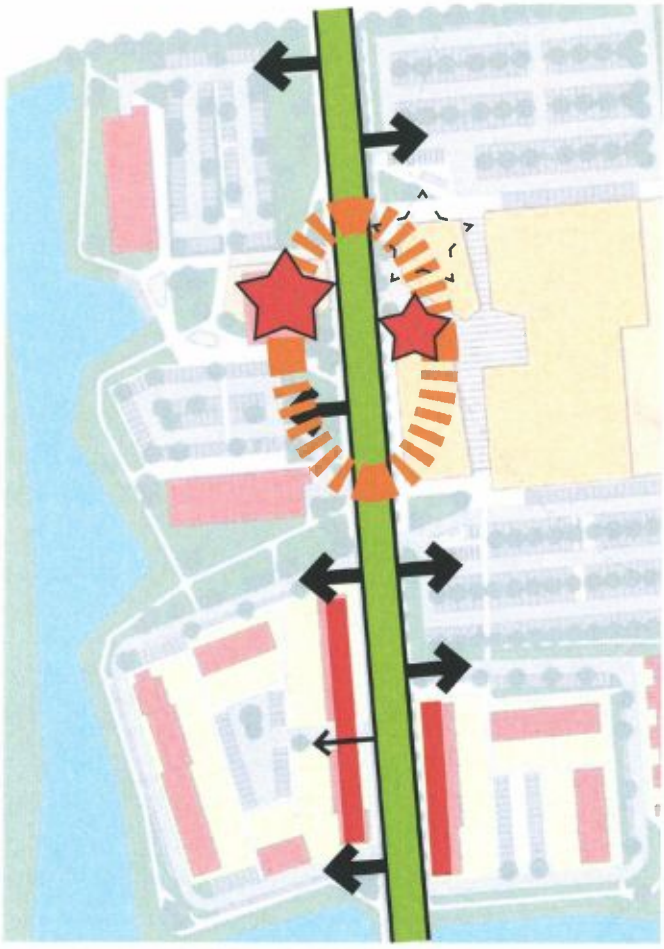
- entree aan de noordzijde
- pleinruimte tussen winkelcentrum en woontoren/'paviljoen'
- laan begeleidt door woonbebouwing
- entree aan de zuidzijde

Profilering
De laan heeft een ruim en groen profiel. Aan beide zijden groenstroken met daarin grote bomen zorgen ervoor dat het een statige laan vormt. Er zijn geen bochten dus vanaf de entree (noord of zuid) wordt de gehele laan tot het eind overzien.

Doordat langs de laan veel open ruimten zijn gelegen zijn de bomen de belangrijkste elementen die deze lijn vormgeven. Er zal dan ook een dominante boom worden gekozen die bij aanplant al een behoorlijke omvang heeft. Het soort en grootte worden in het inrichtingsplan bepaald.
De beperkte bebouwing langs de laan zal ook een belangrijke begeleidende functie hebben en dus als een stevige wandbebouwing worden vormgegeven.

centrale laan met zelfstandige toren

centrale laan met toren op winkelcentrum. Laan buigt hierbij af waardoor de toren in de as komt.


centrale laan als bindend element (recht of met bocht er in)

Plein
Ter plaatse van het winkelcentrum en de woontoren wordt dit profiel los gelaten en wordt er een autoluw plein gevormd tussen deze twee gebouwen. Het winkelcentrum en het gebied met de appartementen, en de waterpartij langs de Spijksesteeg worden verbonden door middel van deze stedelijke pleinruimte die dus onder de woontoren doorloopt tot aan het water. Deze ruimte is een plek voor verblijf en ontmoeting. De woontoren met een plint met zorgfuncties staat prominent op dit plein. Indien wordt gekozen voor een zelfstandig 'paviljoen' met de toren op het winkelcentrum zal dit als bijzonder element in de pleinruimte ervaren worden. In beide gevallen is er sprake van een bijzondere pleinruimte binnen de 'centrale laan'.

Behalve de routing voor auto's over de centrale laan is het plein autovrij. Hier zal wel ruimte zijn voor expeditie van de winkels die aan deze ruimte liggen. Er zullen daarvoor opstelplaatsen gereserveerd worden waarbij het belangrijk is dat in de tijden dat het expeditieverkeer er niet is deze opstelplaatsen geen invloed hebben op de beleving van het plein.

De getekende inrichting is een suggestie en zal in het vervolgtraject verder worden uitgewerkt.

Standplaatsen
Op het plein tussen het winkelcentrum en de 'zorgtoren' kan mogelijk behoefte zijn aan standplaatsen. Deze standplaatsen moeten niet voor de entree staan en mogen de looproutes niet versperren. Daarom zullen de standplaatsen bij de inrichting van dit gebied meegenomen moeten worden en een plek aangewezen moeten krijgen.

5.2 Openbare ruimte

De centrale laan is in de basis een groene laan. De verdeling is zoals hiernaast aangeduid. Ruime groenstroken met grote bomen zorgen voor het gewenste groene, statige karakter.
De pleinruimte tussen het winkelcentrum en de woontoren is hier een uitzondering op. Hier is er sprake van een stedelijk plein waar de laanstructuur onderbroken mag worden De sfeer sluit aan bij de openbare ruimte van het winkelcentrum en de zorgplint van de woontoren en maakt direct duidelijk dat je op een bijzondere plek op het eiland bent. De auto is hier te gast en het rijden over een 'plein' zorgt dat er automatisch langzamer wordt gereden. Hierdoor is het oversteken van de laan tussen het winkelcentrum en de 'zorgtoren' goed mogelijk.

Op het plein kunnen de rijbaan en het fietspad wel worden geaccentueerd door middel van bijvoorbeeld materialisatie of lijnen in de bestrating. Ook straatmeubilair kan een rol spelen bij de verdeling van het plein.
Aan de westzijde van de centrale laan loopt een vrijliggend fietspad dat eenverbinding vormt tussen de zuidelijke buurten van Gorinchem en het noordelijk gelegen bedrijventerrein.

Materialisatie
Aansluitend op de openbare ruimte van het winkelcentrum wordt ook de centrale laan uitgevoerd in traditionele materialen. Hierbij is de combinatie van materialen en detaillering belangrijk voor de uitstraling.

Uitgangspunt zijn de volgende materialen:
- asfalt
- gebakken straatbaksteen in een rode, bruine of donkere kleur
- betonbanden
- eventueel asfalt voor het fietspad (comfort)
- natuursteen of hardsteen (ter plaatse van het plein)

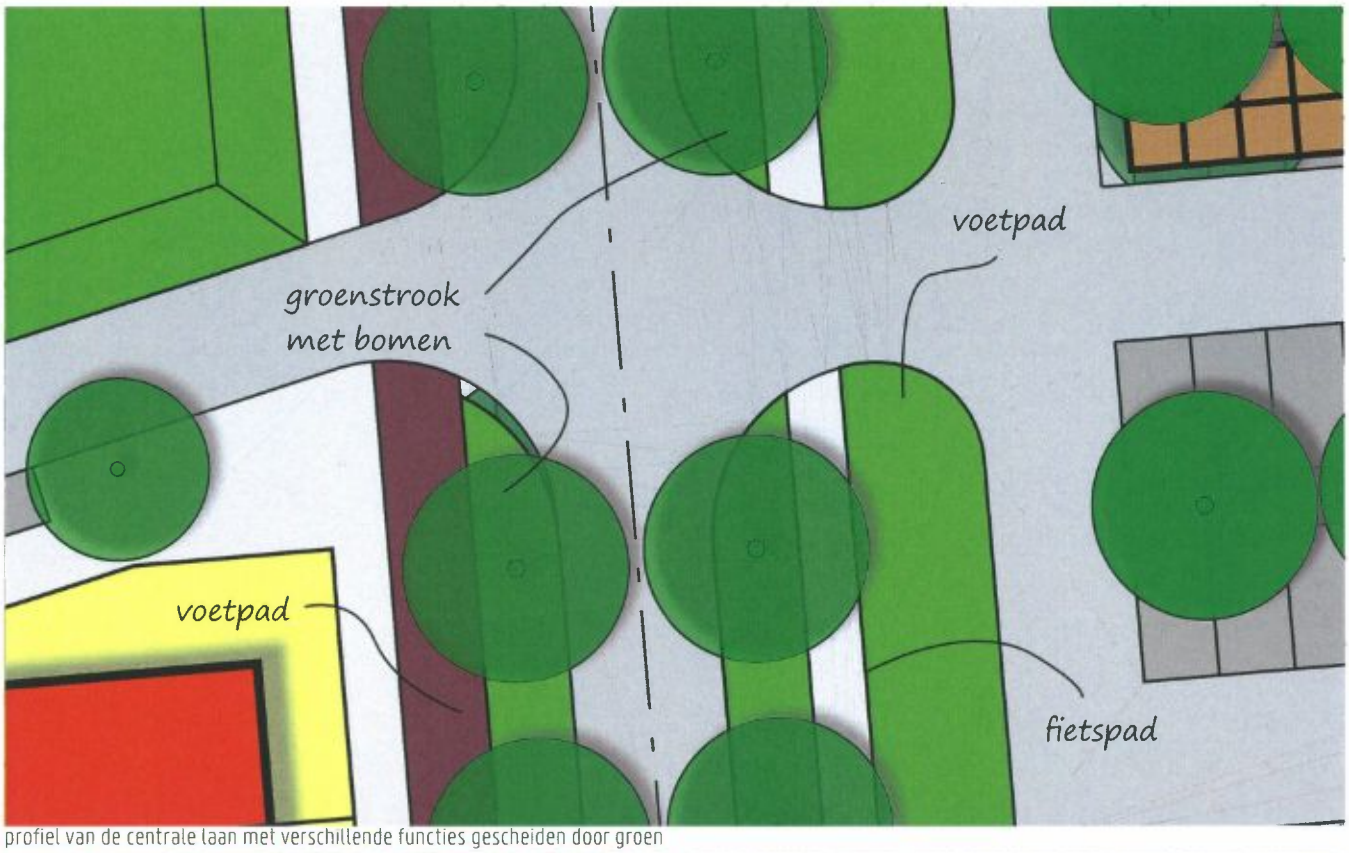
Voor de laan kan asfalt een logische keuze zijn omdat dit materiaal ook op de Griendweg en op de parkeerplaatsen van het winkelcentrum aanwezig is. In overleg zal gekeken worden of dit haalbaar is in relatie tot het 30 km-regiem in het gebied.

De definitieve keuzes voor materialen zullen in het inrichtingsplan worden bepaald.

Meubilair
De pleinruimte biedt plaats aan kleinschalige elementen. In het verlengde van het profiel van de laan kunnen diverse elementen worden geplaatst zoals banken en verlichtingsarmaturen.

Bij de entrees van de gebouwen zal extra aandacht worden geschonken aan de plaatsing van zitmeubilair, met bijbehorende verlichting, afvalbakken en eventueel plantenbakken. Verder zal er voldoende verlichting moeten worden geplaatst als begeleiding en uiteraard voor de sociale veiligheid.

centrale laan als hoofdas door het woon-winkeleiland



profiel van de centrale laan met verschillende functies gescheiden door groen

eventueel ander soort bomen op het plein

ander materiaal op het plein, bijvoorbeeld natuursteen

inrichting als pleinruimte waar de auto te gast is

6 Grond-gebonden woningen

De grondgebonden woningen liggen in de twee zuidelijke kwadranten. Ze vormen het gezicht naar het zuiden en leggen een relatie met de rest van het woongebied van Hoog Dalem.

6.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Hoofdopzet

Het deelgebied van de grondgebonden woningen op het woon-winkeleiland valt in 2 delen uiteen door de doorsnijding met de centrale laan. Het gebied heeft een gezamenlijke sfeer en architectuur, maar kent wel de mogelijkheid voor variatie en nuanceverschillen:

- De woningen aan deze laan spelen een belangrijke rol bij de beleving van de laan en de zuidelijke entree. Deze woningen vormen een robuuste gevelwand en zijn aan beide zijden met gelijke architectuur en kleurstelling uitgevoerd. Dit is 1 ensemble en geen 2 gevelwanden. Eventueel zouden deze woningen extra functies kunnen krijgen in de plint passend in dit gemengde gebied.
- De woningen langs de Spijksesteeg tot aan de zuidelijke entree vormen één geheel met de groene taluds (referentie naar de vestingwerken). De woningen sluiten hier in vormgeving en architectuur op aan, door bijvoorbeeld (deels) extra hoogte en robuuste vormgeving.
- De zuidoosthoek van het woongebied vormt een verbindend element met de rest van het woongebied van Hoog Dalem. Een groene ruimte legt een link met de woonbebouwing aan de overkant, maar ook in bouwhoogte en uitstraling leggen de woningen een relatie.
- De woningen aan de noordoostzijde grenzen aan het parkeerterrein, gescheiden door een groene bufferzone.
- De woningen aan de noorwestzijde vormen het gezicht naar de centrale groene ruimte.

Bouwvolume

- De grondgebonden woningen zijn 2 tot 3 lagen, desgewenst met kap.
- De woningen hebben een heldere hoofdvorm.

Oriëntatie

- Alle woningen oriënteren zich op de openbare ruimte.
- Hoekwoningen met aan twee zijden openbare ruimte hebben een dubbelzijdige oriëntatie. Blinde gevels aan de openbare ruimte worden niet gemaakt.

Accenten

Naast de specifieke randvoorwaarden voor de verschillende randen, zijn de kopwoningen aan de randen extra belangrijk.

- De hoekwoningen aan de buitenrand en de centrale laan worden in hoogte of in bouwvorm verbijzonderd. De plekken zijn hieronder aangegeven met sterren waarbij de gele sterren opvallender worden vormgegeven dan de roze. Dit omdat ze de meeste inpact hebben op de omgeving.
- De accentwoningen worden altijd ontworpen met 2 voorgevels (overhoeks).
- Deze woningen worden zodanig verbijzonderd dat deze duidelijk herkenbaar zijn vanuit de omgeving.

Openbare ruimte

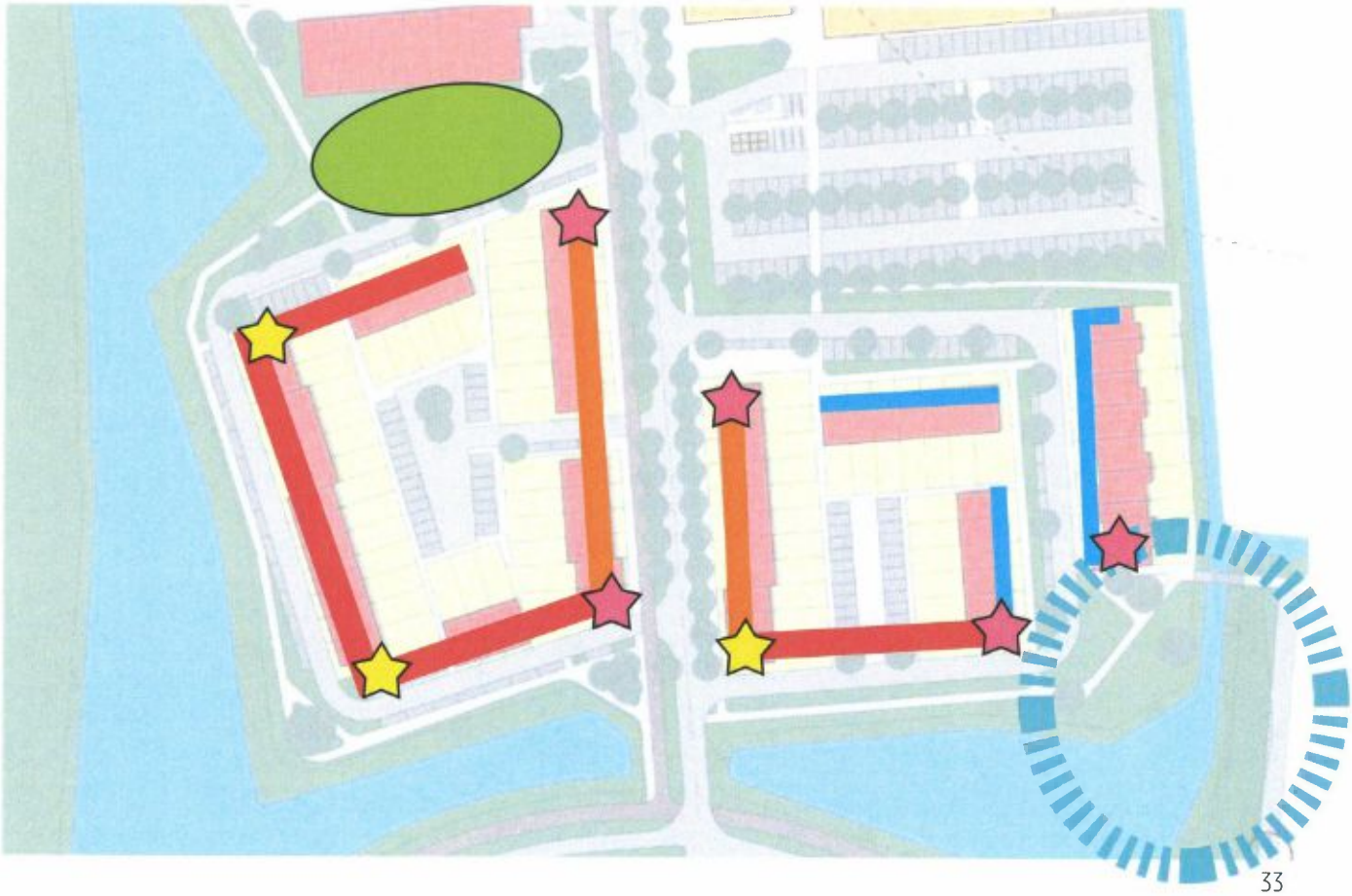
De groene openbare ruimte in dit deelgebied wordt gevormd door het robuuste groene talud aan het water, een groot groen veld tussen de grondgebonden woningen en appartementen, de groene zuidoosthoek en een groene buffer in het noordoosten. In alle gebieden speelt de verwijzing naar de historie van de Hollandse Waterlinie een rol.
De overige openbare ruimte wordt functioneel ingericht met een traditionele inrichting waarbij alle functigroepen hun eigen plek in de straat krijgen.

Parkeren

In de woonstraten wordt een deel van het parkeren opgelost. Dit is altijd aan 1 zijde in de vorm van langs- of haaksparkeren. Aanvullend hierop zijn er parkeerkoffers/-hoven achter de woningen.

Erfafscheidingen

De erfscheidingen zijn belangrijk voor de sfeer in de buurten. Samenhang zorgt voor eenheid. In eerste instantie wordt uitgegaan van groene erfscheidingen, met of zonder hekwerk.



6.2 Architectuur

Alle woningen in dit gebied vormen samen een eenheid. Er is dus geen sprake van opvallende verschillen in architectuur tussen de gebieden en straten, maar dit gebied wordt als 1 ensemble bekeken waarbij de verschillende plekken wel om accentverschillen vragen. Zo vraagt de buitenrand om meer massa dan een woning in de zuidoosthoek. Ook de beide gevelwanden langs de centrale laan vragen om hun eigen invulling binnen het geheel.
De grondgebonden woningen zijn 'familie' van de appartementen en ook naar die relatie zal gekeken moeten worden.

Het is mogelijk dat de typen woningen worden aangepast zolang dit maar tot een aaneengesloten beeld leidt. Beide woonvelden worden gezien als zo veel mogelijk 'gesloten' bouwblokken.

Ook dit deelgebied is geïnspireerd op de architectuur horende bij de vestingwerken van de Hollandse Waterlinie. Thema's hierbij zijn:
- robuuste architectuur
- heldere hoofdvorm
- traditionele materialen
- duidelijke wandvorming
- accenten op koppen

Zoals hierboven beschreven, zie ook schema blz 33, valt het deelgebied in een aantal specifieke sferen uiteen:
- Buitenrand (rood in schema)
- Centrale laan (oranje in schema)
- Groene hoek (blauw in schema)
-

Buitenrand
Deze woningen vormen het gezicht naar het zuidwesten en de Spijksesteeg. Voor de 'buitenwereld' is dit dus het visitekaartje.
- De woningen vormen samen met de robuuste groene taluds het karakter.
- De woningen zullen robuust van vormgeving zijn.
- De woningen zijn in de basis 2 tot 3 lagen, eventueel met kap.
- Afwisseling in bouwhoogte is hier gewenst om accenten te maken en variatie aan te brengen.
- Ook de gevels hebben een robuuste vormgeving, met grote gevelopeningen en contrasterende kleuren.

Centrale laan
De woningen aan de centrale laan vormen de begeleiding van deze hoofd toegangsroute. Deze woningen zijn een inleiding naar het winkelcentrum.
- Beide zijden van de laan vormen één eenheid. Een verbijzondering ten opzichte van de overige woningen in dit deelgebied is op zijn plaats.
- De hoogte is 2 tot 3 lagen, eventueel met kap.
- De begane grond van de woningen kan eventueel multifunctioneel gebruikt worden.

Groene hoek
De woningen grenzend aan het groen in de zuidoostelijke hoek vormen de verbinding met de rest van het woongebied van Hoog Dalem.
- De woningen zijn hier maximaal 2 lagen met kap. Uitgezonderd de accentwoningen. Deze mogen een laag hoger zijn.

stoere architectuur met variatie

gedifferentieerde gevelwand

Bijzondere koppen

robuuste architectuur met bijzondere kopwoning

de bebouwing vormt een ensemble

variatie in hoogte voor diversiteit en accentuering van bijzondere punten

6.3 Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat in dit deelgebied voornamelijk uit woonstraten. Aanvullend zijn er een aantal bijzonderheden:

- het groene talud
- het grote groene plein
- het groene veld in de zuidoosthoek
- de groene bufferzone

Ook zal in het kader van de openbare ruimte extra aandacht gegeven moeten worden aan de inrichting van de parkeerkoffers en de erfscheidingen.

Woonstraat

In de woonstraat is het onderscheid ervaarbaar tussen de rijbaan, het parkeren en het trottoir. Dit kan opgelost worden door een profiel met verhoogde trottoirs of een erfsituatie waarin kleur en verbanden zorgen voor onderverdeling.

- Aansluitend op de openbare ruimte van de rest van het woon-winkeleiland worden ook de woonstraten uitgevoerd in traditionele materialen. Hierbij is de combinatie van materialen en detaillering belangrijk voor de uitstraling.

Groen talud

De rand van dit kwadrant wordt voor een groot deel gevormd door het robuuste groene talud aan het water. Dit talud is beeldbepalend voor de uitstraling van het gebied richting de Spijksesteeg en de nieuwe ontsluiting van de woonwijk Hoog Dalem. Het talud refereert aan de vestingwerken van de Hollandse Waterlinie.

Groene veld

Het groene plein sluit aan op het robuuste groene talud. Om een directe verbinding te krijgen met het water kunnen er trappen richting het water worden gemaakt. Vlonders worden niet toegepast.

- Functie is park, speelruimte en ontmoetingsruimte. De openheid is hierbij uitgangspunt.
- Het veld vormt onderdeel van de parkbeleving rondom de appartementen.

Groene hoek

Dit groengebied heeft een functie voor de buurt, maar is ook een verbindend element richting de rest van de woonwijk Hoog Dalem.

- Deze hoek wordt ingericht als speelplek voor de buurt.
- De verbinding naar de rest van Hoog Dalem wordt vormgegeven als voetgangersbrug, eventueel gecombineerd met een fietsverbinding.

Bufferzone

Als afscherming van het parkeerterrein wordt deze zone ingericht als groene buffer.

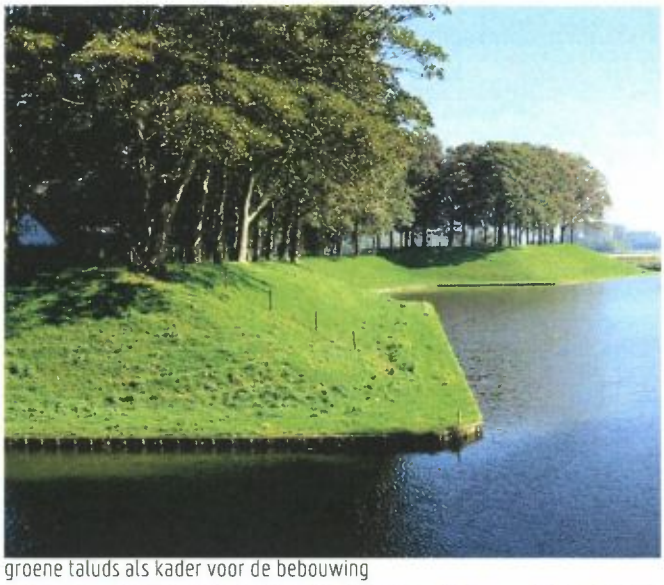
- Gedacht wordt aan een inrichting met groene grastaluds en daarop verschillende soorten beplanting. Hierdoor wordt het zicht op het parkeerterrein vanaf de woningen ontnomen en ontstaat er een ruim groen profiel waaraan met goede kwaliteit gewoond wordt.

parkeren als doorlopende strook

1 niveau met aanduiding parkeervakken door kleur

verhoogde stoepen en klinkers in de straat

onderscheid door afmeting, verband en kleur



groene taluds als kader voor de bebouwing

groene bufferzone - met bossages en bomen

groene bufferzone - talud ter afscherming

trappen richting het water, langs de Spijksesteeg

speelattributen aansluitend op het thema van de Hollandse waterlinie

speelgroen voor de wijk

Parkeren

In de woonstraten wordt een groot deel van het parkeren opgevangen. In de westelijke buurt wordt voornamelijk langsparkeren toegepast. Op enkele plaatsen wordt beperkt haaksparkeren gerealiseerd.
In de oostelijke buurt wordt er aan de noordelijke woonstraat haaks geparkeerd en in de oostelijke woonstraat langs.
Naast het parkeren in de straten is er in beide buurten een parkeerkoffer of parkeerhof achter de woningen. Hiermee is dit parkeren uit het straatbeeld verdwenen.

- In alle situaties worden bomen ingezet om het karakter van deze gebieden vriendelijk te houden.
- In de oostelijke buurt loopt de parkeerpocket tot aan het water. Hier moet een hoogwaardige afscherming gerealiseerd worden, bouwkundig of groen. Doel hiervan is het zicht op de auto ontnemen vanaf de openbare zijde.

Erfscheidingen

De erfscheidingen zijn belangrijk voor de sfeer in de buurten. Samenhang zorgt voor eenheid. In eerste instantie wordt uitgegaan van groene erfscheidingen.

- Aan de voorzijde zijn dit lage hagen, eventueel aangevuld met een hekwerk, laag muurtje of gemetselde penanten.
- Aan de zijkanten en achterkanten kunnen hoge hagen worden toegepast gecombineerd met hekwerken of half hoge muren. Voor meer privacy of veiligheid kan ook gekozen worden een begroeid hekwerk.
- Als de tuin aan het water grenst is daar enkel een groene erfscheiding toegestaan. Hekwerken, muurtjes en vlonders zijn uitgesloten.

referentie parkeerhof met uniforme erfscheidingen en groen

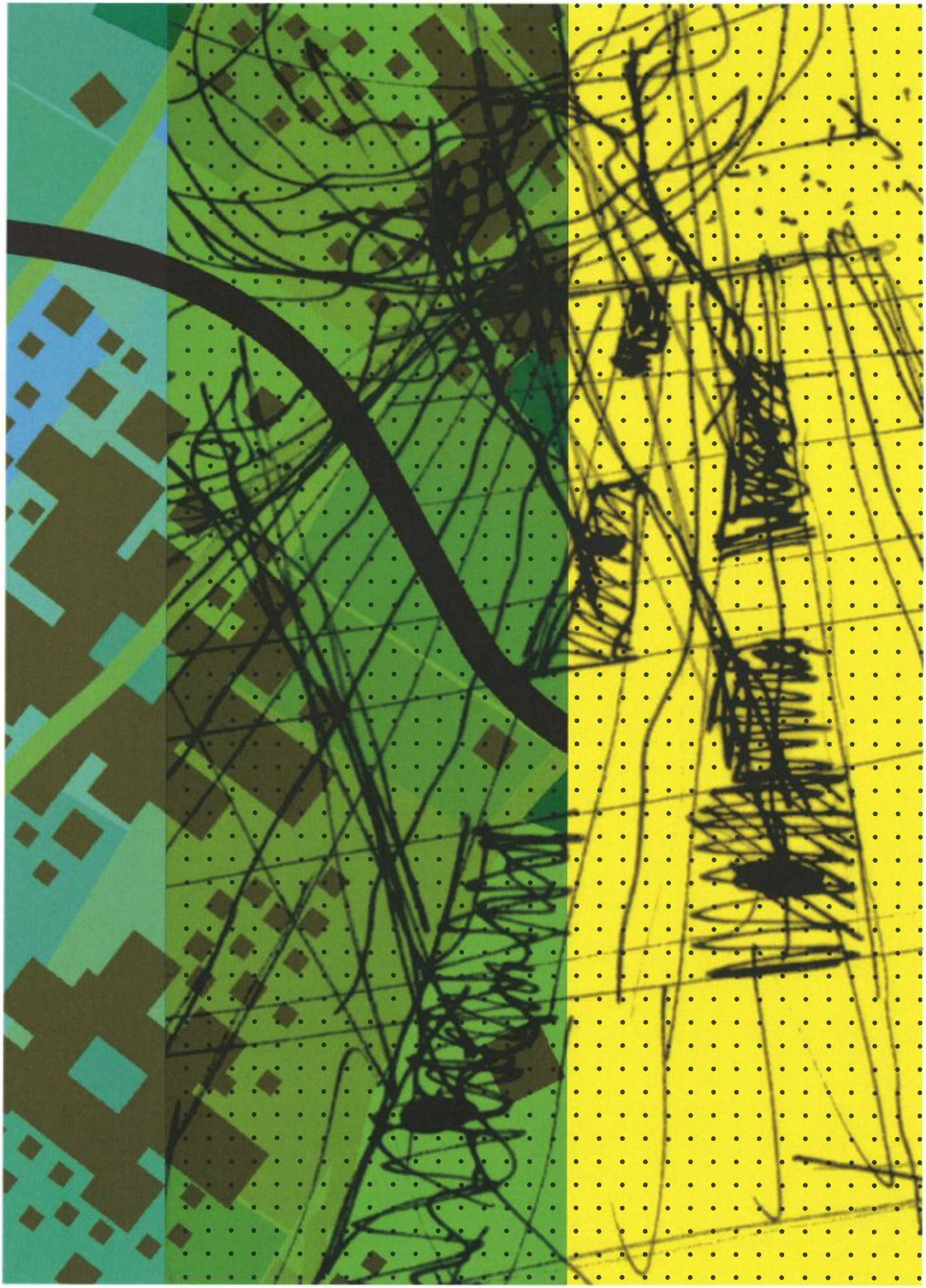
groene erfscheiding

combinatie hekwerk met groen

combinatie hekwerk / muur met groen

hagen

muurtjes

hagen

hekwerken