

Bijlage (nr. 1)

Beeldkwaliteitseisen openbare ruimte

Inleiding

Aan de oostelijke rand van het dorp Zuilichem wordt, in aansluiting op Dijkzicht Noord, een uitbreidingswijk gerealiseerd. Binnen het plan Dijkzicht Zuid zullen maximaal 108 woningen worden gebouwd.

Er is gekozen voor een welstandsvrije wijk. Dat wil zeggen dat bouwplannen in het gebied niet worden getoetst aan aspecten van welstand. Op deze wijze ontstaat voor initiatiefnemers van bouwplannen een ruimte vrijheid om, binnen de regels van het bestemmingsplan, naar eigen inzicht woningontwerpen te ontwikkelen. Bij een welstandsvrij plan neemt het belang van een goed ingerichte openbare ruimte toe. Daartoe zijn voor dat doel een aantal beeldkwaliteitseisen geformuleerd, die richting moeten geven aan het ontwerp van de openbare ruimte.

Ruimtelijke uitgangspunten

Ligging

Het plangebied omvat het gebied tussen bestaande woningen aan de Uilkerweg, het naastgelegen kassencomplex, het buurtje Dijkzicht Noord en de achterzijde van de woningen langs de Nieuwstraat.

Uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan was het zoeken van aansluiting bij de structuur en sfeer van het bestaande dorp. Gezocht is naar een verkaveling die zich voegt in het bestaande patroon. Het plan heeft daarom een orthogonale opzet, die de overgang vormt van het dorp naar het aangrenzende kassengebied.

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten door een nieuw aan te leggen weg tussen de Nieuwstraat en de Uilkerweg. Om deze ontsluiting mogelijk te maken wordt het transportbedrijf aangekocht dat gevestigd is op het perceel Nieuwstraat 17/19. Een tweede ontsluitingslus haakt aan op deze weg. Vanuit de wijk wordt tevens een verbinding gelegd met de recent gebouwde kerk aan de Uilkerweg.

Het plangebied wordt ingericht als 30 km-gebied. Dat brengt met zich mee dat er op de kruisingen en T-aansluitingen van de wegen in en aan de randen van het plangebied plateaus worden aangelegd.

Ruimtes en plekken

Het plan kent een eenvoudige ruimtelijke opzet. Er kunnen drie woonsferen worden onderscheiden: de rand, de hofjes en de straat.

De rand wordt gevormd door de bebouwing langs de noordelijke en oostelijke grenzen van het plan. De wijk presenteert zich hier naar zijn omgeving. De bebouwing langs de noordrand kan zowel uit vrijstaande dubbele woningen als uit rijtjeswoningen bestaan; de oostelijke rand wordt gevormd door vrijstaande woningen, mogelijk door een garage met elkaar geschakeld. Langs de noordelijke en oostelijke rand grenst de wijk aan een groene zone, de bufferzone tussen de wijk en de naastgelegen glastuinbouwbedrijf. De ruime maat tussen de woningen zorgt voor een open bebouwingsbeeld. De oostrand zal bovenal worden ingericht ten behoeve van de retentievoorziening. De beplanting die daar kan worden aangelegd, zal de functie van de retentievoorziening niet mogen belemmeren. Dat betekent dat de beplanting laagblijvend zal moeten zijn.

In de noordoosthoek van het plan, ten noorden van de ontsluitingsstraat, ligt een perceel waarop de bouw van een bescheiden aantal appartementen (maximaal 6) en/of enkele vrijstaande en dubbele woningen mogelijk is.

De hofjes bevinden zich in het hart van de wijk. Het betreft twee straatjes met rijwoningen. Tussen de woningen liggen parkeerpleintjes. De sfeer is die van een woonerf. In de zuidelijke hof zijn per rijtje 4 gestapelde woningen toegelaten.

De straat is een rustig woongebied langs de westelijke plangrens. De bebouwing, die ook hier zowel uit

vrijstaande, dubbele of uit rijtjeswoningen kan bestaan volgt de straat in een licht gebogen rooilijn. De woningen kijken uit op een brede groenstrook. De straat vormt een zichtlijn naar de kerk aan de Uilkerweg.

De woningen

Het plan kent een afwisseling aan vrijstaande, halfvrijstaande woningen en rijenwoningen. Daarnaast is er één plek waar de bouw van enkele appartementen mogelijk is. Alle bebouwing is georiënteerd op de weg. Met uitzondering van de rijwoningen en de appartementen hebben alle woningen in het plan de mogelijkheid tot het bouwen een eigen garage/berging of het aanleggen van parkeergelegenheid.

Verkeer en parkeren

Veel aandacht is gegeven aan de het profiel en de inrichting van de woonstraten. De rijbanen, parkeerstroken en routes voor langzaam verkeer in het plan worden op nagenoeg gelijke hoogte aangelegd. Onderscheid tussen de trottoirs en de rijbanen en parkeerstroken kan worden benadrukt door het creëren van een hoogteverschil. Door banden met een flauwe helling toe te passen kunnen de trottoirs een fractie hoger worden aangelegd.

Alle vrijstaande en halfvrijstaande woningen kunnen worden voorzien van een garage/berging of parkeergelegenheid. Bij deze woningen is op eigen erf verder voldoende ruimte aanwezig op minimaal 1 auto te parkeren. In het plan is rekening gehouden met de inrichting van een aantal parkeerplaatsen in de hofjes bij de rijenwoningen (28 parkeerplaatsen per hofje, haaks parkeren). Verder worden er langs de straten langspaarkeerplaatsen ingericht. Het plangebied in totaal biedt voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte van de bewoners en bezoekers van het plangebied te voorzien.

Water

Het plangebied is gelegen op korte afstand van de Waal. Hierdoor is sprake van kwel en een hoge grondwaterstand. De ruimte voor waterberging wordt deels binnen het plangebied gevonden. Extra bergingscapaciteit wordt gerealiseerd in de vorm van verbreding van een watergang op enige afstand ten oosten van het plangebied. Bij de planvorming voor het kerkgebouw in de zuidwesthoek van het plangebied is in 2008 de afspraak gemaakt dat de waterberging ten behoeve van het dit bouwproject zou kunnen plaatsvinden in Dijkzicht Zuid. In het plan is hiermee rekening gehouden.

Openbare ruimte

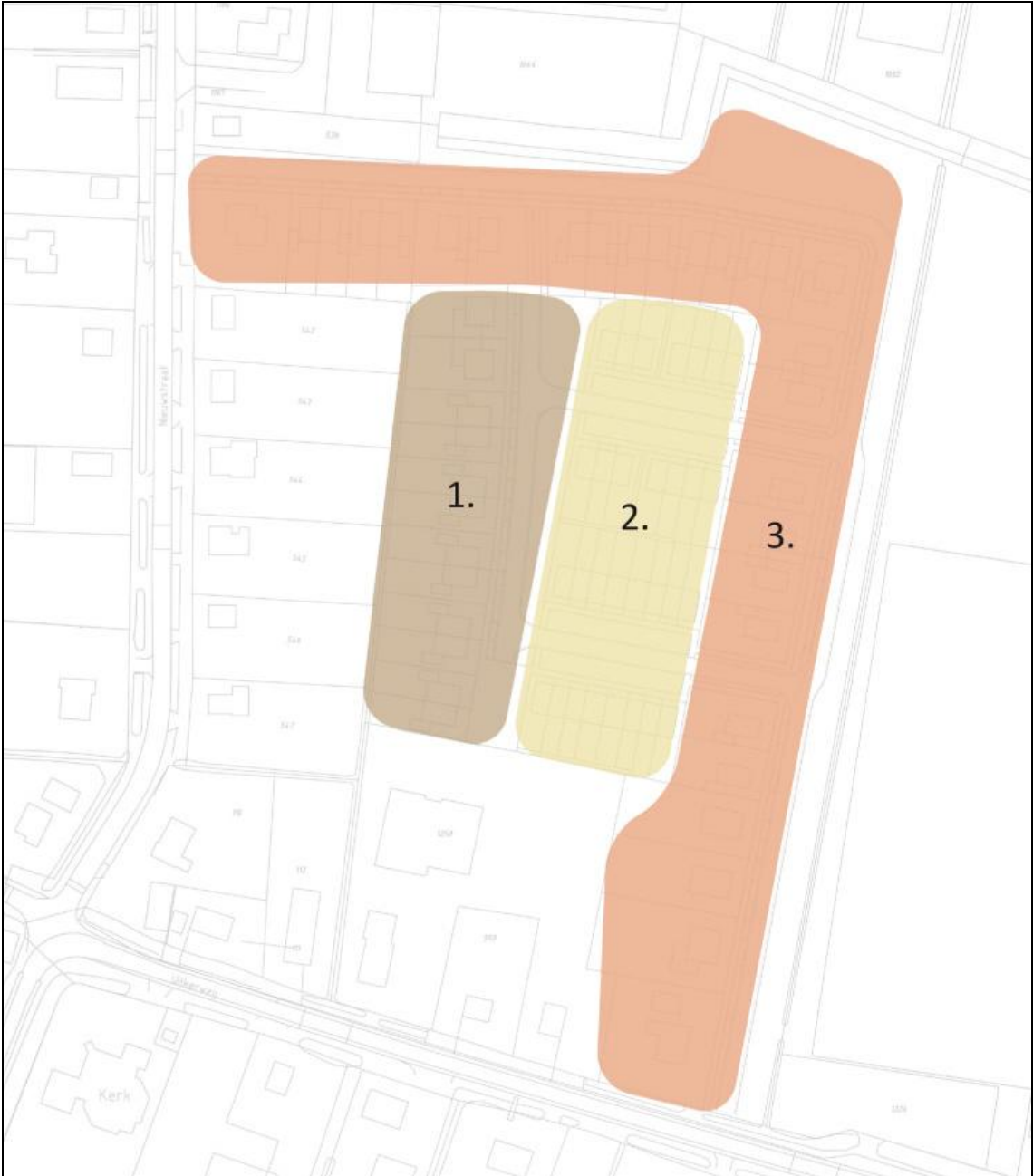
Elke woonsfeer heeft een kenmerkende openbare ruimte. Deze met aandacht ontworpen plekken geven het plan een eigen karakter. Een groene zone langs de oostelijke plangrens vormt een buffer tussen het plan en de aangrenzende glastuinbouw. De mogelijke visuele hinder van de glastuinbouw wordt hiermee beperkt.

Aan de hofjes en de straat worden hagen gebruikt als gemeenschappelijke erfafscheiding en als inrichtingselement. Het onderhoud hiervan berust bij de gemeente. Op termijn kan de gemeente besluiten deze hagen over te dragen aan de bewoners. De (lage) hagen geven eenheid en structuur aan het ruimtelijke beeld en accentueren de vorm van de ruimte. Ter plaatse van zijerven en achtertuinen zijn de hagen wat hoger. Al met al ontstaat zo een rustig en groen woongebied met een prettige sfeer.

De beplanting in de openbare ruimte zal bestaan uit inheemse soorten.

Beeldkwaliteitseisen openbare ruimte

- Het gebruik van hagen als inrichtingselement geeft eenheid aan het ruimtelijke beeld in het hart van de wijk;
- De materiaalkeuze van bestrating, parkeerstroken en voetpaden sluit aan bij de architectuur van de woningen en bij de dorpse sfeer van Zuilichem.;
- Rijstroken en parkeervakken zijn uitgevoerd in gebakken klinkers in warme tinten. De parkeerplaatsen en -stroken dienen in verband met vervuiling in een warme donkere kleur aangelegd te worden (bijvoorbeeld gebakken klinkers in mangaankleur);
- Alle loopstroken in het plan zijn uitgevoerd in hetzelfde materiaal, gedacht wordt aan tegels. De loopstroken dienen niet in (te) klein materiaal te worden aangelegd in verband met de hoeveelheid voegen (onkruidbestrijding);
- Rijbanen, parkeervakken en loopstroken worden nagenoeg gelijkvloers aangelegd. Kleine hoogteverschillen worden opgevangen met een flauw aflopende band;
- Het stratenpatroon kent lange rechtstanden. Verkeersremmende maatregelen worden genomen in de vorm van de aanleg van een drempel bij de hoofdentree van de wijk en de aanleg van plateaus op de kruisingen en T-aansluitingen in en aan de rand van het plangebied in verband met de inrichting van de 30 km-zone;
- Bij de inrichting van de groene ruimte aan het water wordt geen struikgewas aangeplant dat het water aan het oog onttrekt;
- Veiligheidsvoorzieningen voor spelende kinderen zijn gewenst, maar zijn beperkt in hoogte. De uitvoering is dusdanig dat het zicht op het water behouden blijft.



Binnen het plangebied worden drie sferen onderscheiden: de straat (1), de hofjes (2) en de rand (3).