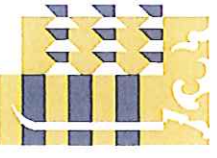


BEELDKWAALITEITSPLAN



HOFSTAD III, HOUTEN



colofon

dit beeldkwaliteitplan is vervaardigd door

derks stedenbouw b.v.

de gaarde 4

3992 ks houten

postbus 24

3990 da houten

t. 030-6353020

f. 030-6379808

e. info@derksstedenbouw.nl

w. www.derksstedenbouw.nl



derks stedenbouw b.v.

in opdracht van
gemeente Houten

datum

september 2012

inhoudsopgave	pagina
inleiding	5
leeswijzer	5
gebruik van het beeldkwaliteitsplan	5
globale verkaveling Hofstad III	6
beeldkwaliteit	8
referentiebeelden bebouwing	10
referentiebeelden openbare ruimte.....	12
referentiebeelden overgang openbaar - privé	12



Ligging locatie Hofstad III

inleiding

Hofstad III is één van de laatste gebieden in Houten-Vinex die nog niet ontwikkeld zijn. Zij is gelegen aan de zuidoostkant van Houten en is ingeklemd tussen de wijken Castellum, Loerik V en Hofstad IV. Via de ontsluitingsweg Het Gras en de wijk Hofstad IV is Hofstad III vanuit de zuidkant de bereiken. De wijk heeft een driehoekige vorm met een bruto oppervlak van ca. 12 hectare. De wijk is bedoeld als woongebied en biedt daarnaast nog plaats aan een aantal voorzieningen die van bovenwijken belang zijn zoals de Vijfwal, fietspaden, de Kromme sloot, het Carré en de school de Vlinder. In het raamwerk voor de Vinexlocatie Houten is verder bepaald dat bij de invulling van het plangebied rekening moet worden gehouden met een bovenwijkse groenplek van 5.000m². Na aftrek van de bovenwijkse voorzieningen blijft er een netto plangebied over van ca. 9 hectare.

Voor het plangebied is een globale verkaveling gemaakt. Samen met het bestemmingsplan vormen deze de ruimtelijke- en functionele kaders voor de invulling. Teneinde de gewenste beeldkwaliteit te waarborgen is het voorliggende beeldkwaliteitsplan opgesteld.

leeswijzer

Dit beeldkwaliteitsplan dient in eerste instantie voor het verscharpen van inzicht in het beeld, dat in de wijk Hofstad III gerealiseerd zal gaan worden. In tweede instantie dient het plan ter inspiratie voor diegenen die een nadere invulling aan het woongebied geven. De gemeente Houten heeft gekozen voor een globale verkaveling zonder gedetailleerde uitwerking. Dit zorgt ervoor dat er ten aanzien van woningtypes en -aantallen nog veel vrijheid bestaat. Alleen de basisvorm en de openbare ruimte in combinatie met de verkeersstructuur zijn in de globale verkaveling verder uitgewerkt. Dit beeldkwaliteitsplan probeert een beeld te geven van de achterliggende ontwerpideën en schetst mogelijkheden en wensen ten aanzien de toekomstige woningbouw. De inspiratie moet gezocht worden in de algemene beschrijving van het plan, waarin de hoofdlijnen en achtergronden van het plan uiteen worden gezet.

naar de letter of naar de geest?

De ervaring leert dat een beeldkwaliteitsplan als te benauwend kan worden ervaren. De oorzaak hiervan ligt in het feit, dat bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan lang niet alle ontwikkelingen voorzien kunnen worden. Gezien de globaliteit van de verkaveling geldt dit ook voor Hofstad III. De teksten en voorgestelde referentiebeelden zouden in dergelijke gevallen een goede planontwikkeling onmogelijk kunnen maken. Daarom wordt in deze leeswijzer benadrukt dat dit beeldkwaliteitsplan naar de geest gelezen moet worden. Wanneer in specifieke gevallen niet aan de voorgestelde beelden voldaan kan worden en de ontwikkeling, de geest van dit beeldkwaliteitsplan indachtig zeker wel gewenst is, kan het college van Burgemeester en Wethouders, na inwinning van advies van diegenen die de bouwplannen toetsen aan dit beeldkwaliteitsplan, besluiten om af te wijken van het beeldkwaliteitsplan.

gebruik van het beeldkwaliteitsplan

In dit beeldkwaliteitsplan zijn naast een algemene beschrijving van het stedenbouwkundige plan, concrete referentiebeelden opgenomen voor de nadere uitwerking van Hofstad III. Deze referentiebeelden en beschrijvingen worden gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen.

Met de grondeigenaar is overeengekomen dat de stedenbouwkundige invulling en ruimtelijke inrichting van het terrein de toestemming behoeven van de gemeenteraad. Bij dit proces zullen het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan als toetsingskader worden gebruikt.

Het beeldkwaliteitsplan is daarmee privaatrechtelijk handhaafbaar. De eisen van het beeldkwaliteitsplan worden niet alleen als toetsingskader gebruikt maar zijn – voorzover relevant – ook vertaald in het bestemmingsplan (rooilijnen, hoogtes, zichtlijnen etc.).

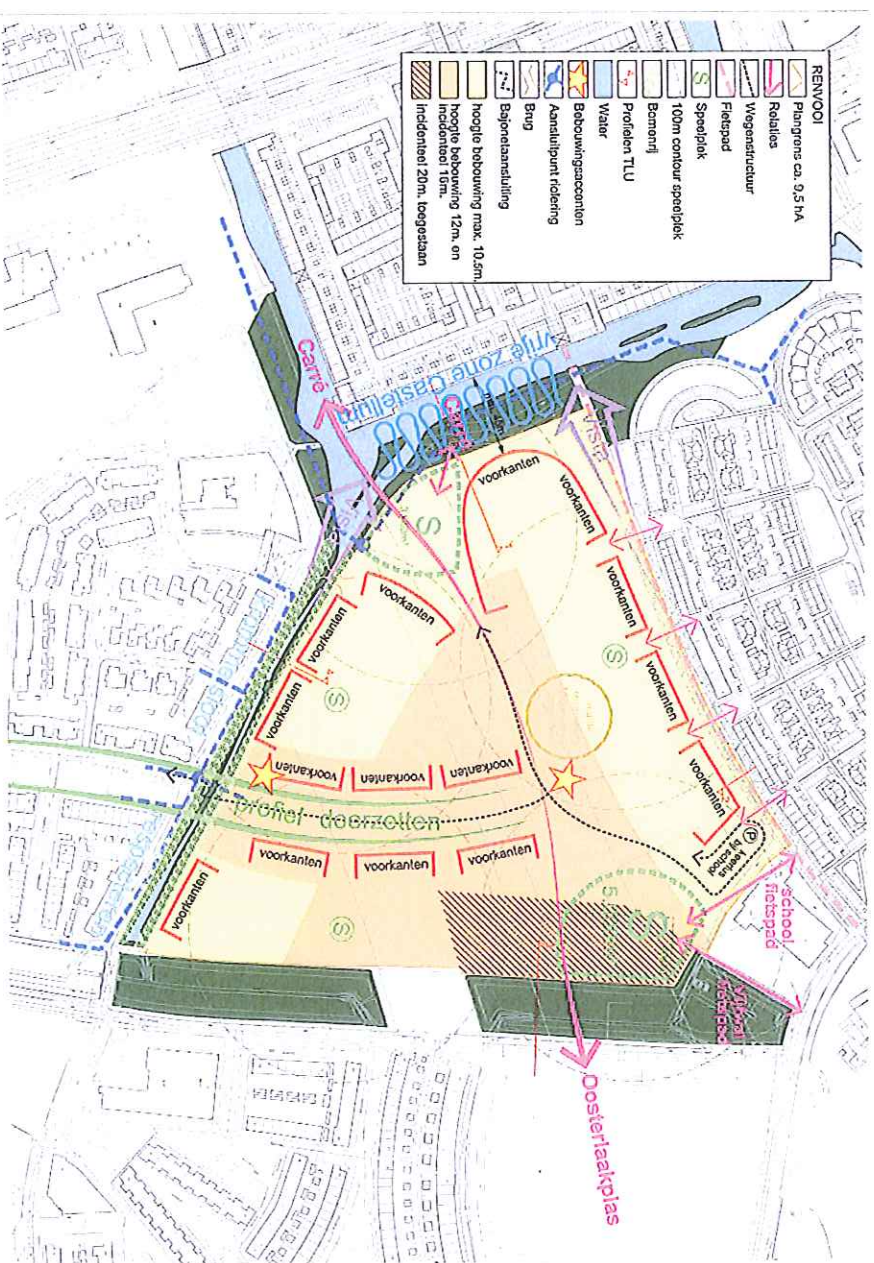
globale verkaveling Hofstad III

Voor de ontwikkeling van Hofstad III is tussen de betrokken partijen afgesproken dat Loek V als referentie zou dienen, ondermeer ten aanzien van dichtheid, woningtypes, woningcategorïën en architectuurstijl.

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is hier rekening mee gehouden. Daarnaast zijn bestaande afspraken uit "Het Integraal Programma van Eisen Houten-Virex 2001" en het GBHV e.d. als uitgangspunt gehanteerd. Randvoorwaarden zoals het behouden van de Kromme sloot, een 5.000m² speelplek en een vrije zone rondom het Castellum komen hieruit voort.

Het plangebied wordt gekenmerkt door zijn driehoekige vorm. Door het doortrekken van de ontsluitingsweg vanuit Hofstad IV én het verbinden van het Carré met de Vijfwal/Oosterlaakplas ontstaan twee structurerende lijnen. Deze lijnen verdelen het plangebied in een drietal buurtjes namelijk één langs de Vijfwal, één langs het Overdamspad naar het Castellum en een min of meer driehoekig buurtje aan de zuidwestzijde. De drie buurtjes worden middels een verkeerslus met elkaar verbonden.

Komende via het Kamgras (Hofstad IV) bereikt men de entree van Hofstad III. Het Kamgras is een breed vormgegeven straat met een brede groenstrook aan één kant. Het principe van dit profiel wordt in Hofstad III doorgezet. Ter plaatse van de overgang tussen Hofstad III en Hofstad IV is een bebouwingssaccant gedacht die de entree van Hofstad III markeert. Hier is tevens een knik in de weg (bejoneit) geplaatst om een zo veilig mogelijke fietspad-oversteek te realiseren. De weg loopt met een lichte kromming door naar het noorden en eindigt bij een 2e bebouwingssaccant. Hier splitst de weg zich in een weg richting de school (oost) en een doorlopende weg (west) die via een lus weer op de ontsluitingsweg aansluit. De woningen aan weerszijden van de ontsluitingsweg zijn met de voorzijde naar de weg georiënteerd. Dit principe gaat op voor alle representatieve plekken onder andere bij de Kromme sloot, langs het Overdamspad en aan de zijde van het Carré.



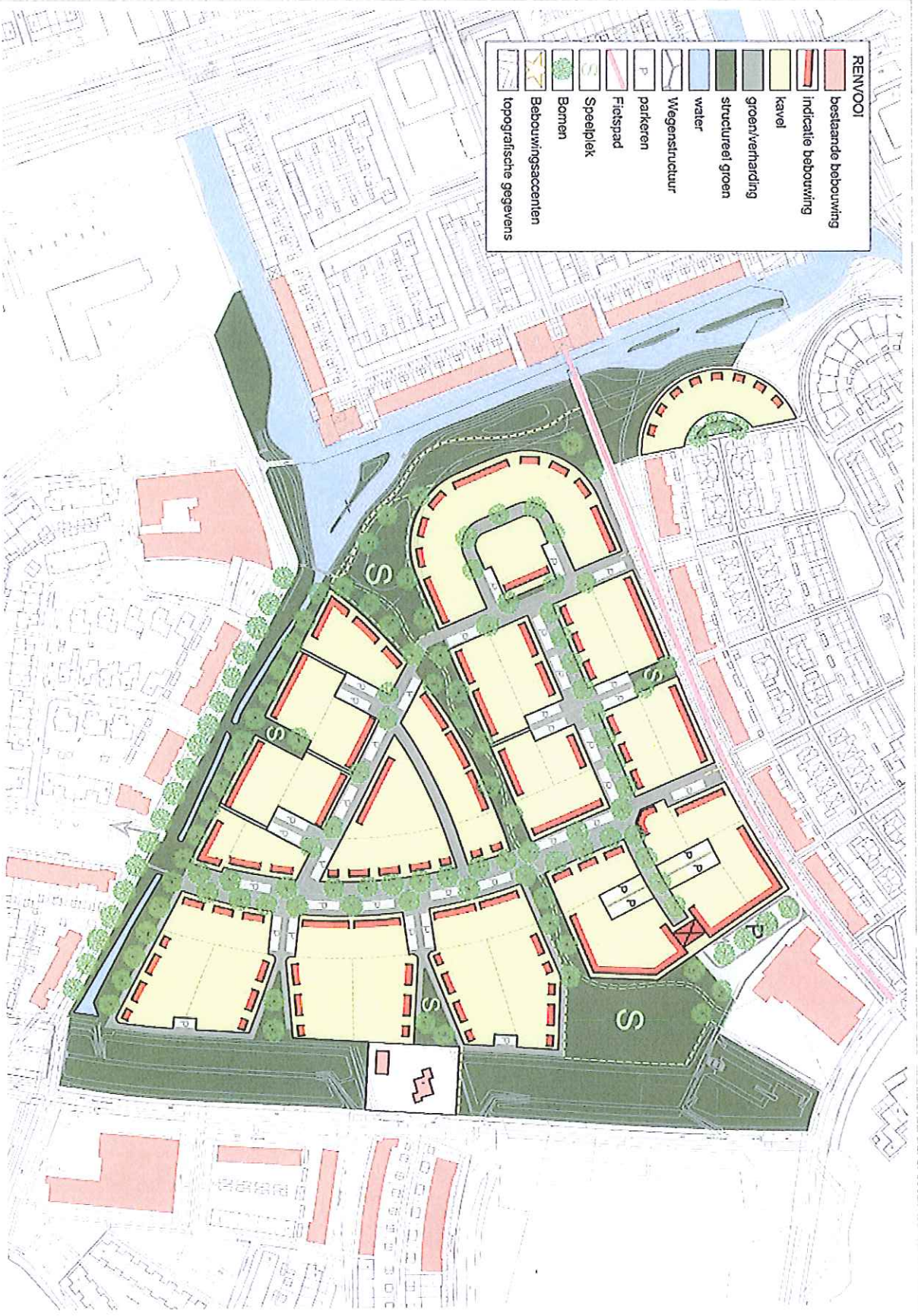
stedenbouwkundige randvoorwaarden, ontwikkeling Hofstad III

In het noordoostelijk deel van de wijk is een grote groenplek (5.000m²) gesitueerd. Door zijn ligging aan de Vijfwal, nabij de school en in de buurt van fietspaden ontstaat er een optimale wisselwerking tussen de groenplek en de omliggende wijken. Het groen vervult hiermee een bovenwijkse functie.

Aan de zijde van het Overdamspad, reageert de bebouwing op de bebouwing aan de overzijde van het fietspad. Zo ontstaan er doorzichten en relaties van wijk naar wijk. Dichter naar het Castellum toe wijkt de bebouwing juist verder van elkaar af zodat een breed zicht (vista) op de oostelijke entree van het Castellum ontstaat. Dit zelfde principe gaat ook op voor de zuidwestzijde bij

de Kromme sloot waar ook een vista gecreëerd wordt naar hoektorens van het Castellum. Beide vistas bieden tevens de mogelijkheid om het groen-blauwe Carré ruimtelijk de wijk in te trekken zodat zoveel mogelijk woningen hier van kunnen profiteren. Aan het Carré is tevens een 3.000m² speelplek gelegen die het begin vormt van de doorlopende oost-west groenstructuur en eindigt bij de Vijfwal. Aan de Vijfwal liggen tevens een tweetal hofjes. Ook bij de hofjes wordt getracht het bovenwijkse groen ruimtelijk de wijk in te trekken zodat een prettige leefomgeving ontstaat.

RENVOOI	
	bestaande bebouwing
	indicatie bebouwing
	kavel
	groenverharding
	structureel groen
	water
	Wegenstructuur
	parkeren
	Flatspad
	Speelplek
	Bomen
	Bebouwingssaccen
	topografische gegevens



globale verkaveling Hofstad III

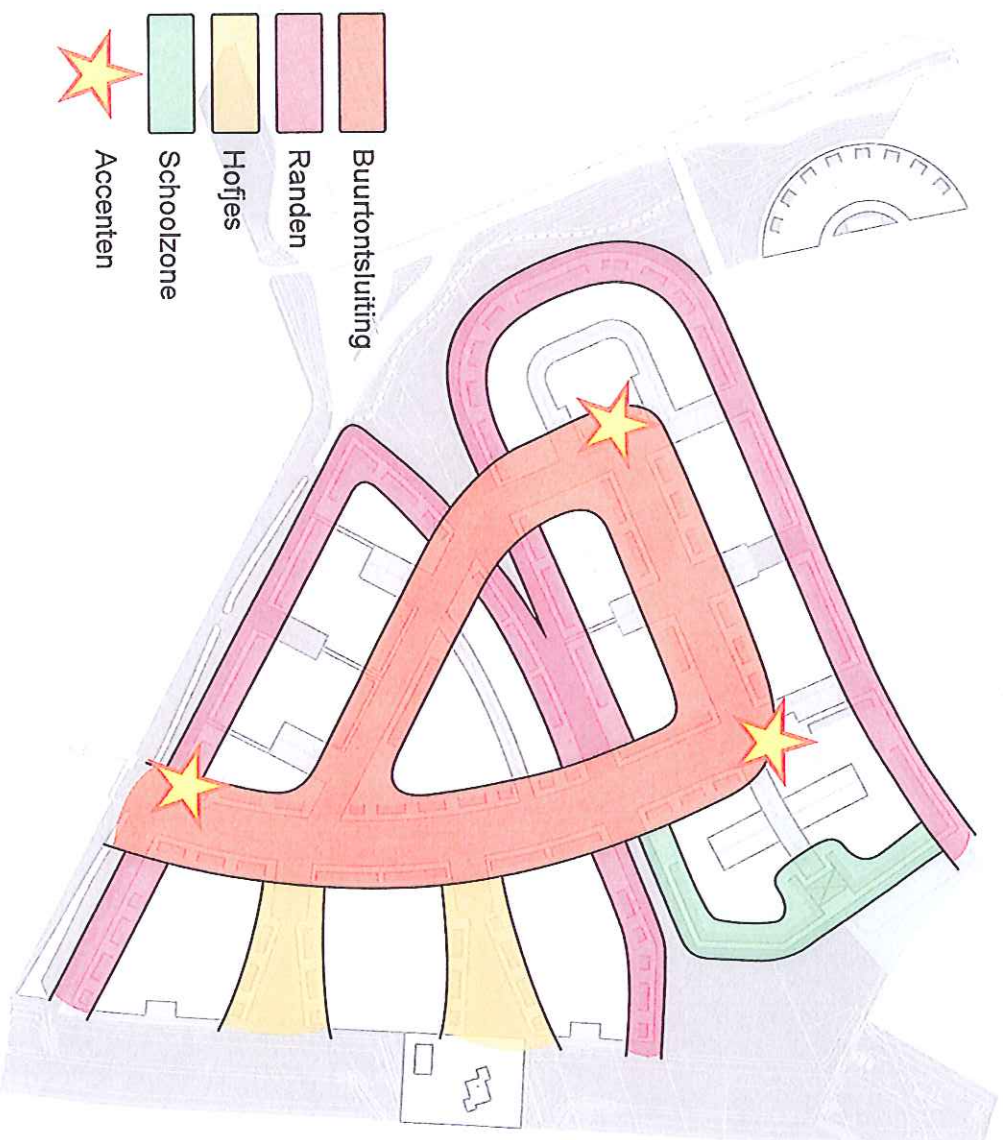
beeldkwaliteit

Hofstad III kan worden onderverdeeld in een aantal verschillende zones. Binnen een zone is er een duidelijke samenhang tussen de verschillende woningen. Dit zelfde geldt voor de openbare ruimte die binnen een zone eenduidig wordt vorm gegeven. De verschillende zones kunnen zich van elkaar onderscheiden door juist van elkaar af te wijken, waarbij enige samenhang binnen de wijk moet blijven bestaan. Door te kiezen voor één architectuurstijl wordt de samenhang tussen de bebouwing in de verschillende zones gewaarborgt. In aansluiting op zowel Hofstad IV als Loerik V wordt gekozen voor bebouwing met een jaren '30 uitstraling van overwegend twee lagen met een kap, evenwijdig aan de weg. Een incidentele dwarskap ter plaatse van een hoekwoning is toegestaan en zelfs gewenst. De eis tot een jaren '30 uitstraling zal de vrijheid laten om met instandhouding van het gewenste beeld ook nieuwe duurzame materialen toe te laten. Daarbij kan gedacht worden aan gevels van hout-, keim- of stuwwerk en rielen/leistenen daken.

Ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte in Houten-Vinex is het Handboek Openbare Ruimte Vinex-locatie Houten opgesteld door de Grontmij en TLU-landschapsarchitecten. Door TLU-landschapsarchitecten zijn ten behoeve van de globale verkaveling principe-profielen voorgesteld. Beiden vormen samen de basis voor de detaillering van de woonomgeving in Hofstad III.

Buurtontsluiting

Hofstad III wordt ontsloten via het Kamgras door de wijk Hofstad IV. Het profiel van het Kamgras wordt zo veel mogelijk doorgezet ter plaatse van de buurtontsluiting van Hofstad III. Het profiel bestaat uit een rijbaan met afwisselend links of rechts een brede groenstrook met parkeerplaatsen. Aan de andere zijde ligt een voetpad direct langs de kavels. Door de woningen op gelijke afstand vanaf de voorerfgrens te realiseren ontstaat er een eenduidig profiel. Een mooi groen straatbeeld wordt nagestreefd. Om die reden wordt de aanplant van uniforme hagen door ontwikkelaar of bewoners gestimuleerd. De gemeente verwacht dat bewoners bereid zijn mee te werken aan een mooi beeld rondom hun woning.



architectonische eenheden Hofstad III

De bebouwing langs de buurtontsluiting heeft een duidelijke onderlinge samenhang, welke wordt gevormt door de jaren '30 architectuur en het gebruik van kleurtinten binnen een zelfde hoofd kleur.

Hofjes

Langs de Vijfwal zijn twee hofjes gelegen. Deze worden ontstoten vanaf de buurtontsluiting. Via een parkeerkoffer die ruimte biedt voor parkeren is het autoluwe hofje te bereiken. Het hofje bestaat uit een groenplek met aan één zijde een woonstraatje en aan de andere zijde een voetpad. Indien wordt gekozen voor parkeren op eigen terrein aan de zijde van het voetpad kan deze worden ingericht als overrijdbaar voetpad, waarvoor een smallere breedte mogelijk is dan voor het woonstraatje. Het groen, centraal in het hofje, biedt ruimte aan een kleine speelplek.

Door het toepassen van een afwijkend kleurgebruik en/of vormgeving van de woningen onderscheidt het hofje zich van de buurtontsluitingswoningen. De beide hofjes kunnen van elkaar verschillen, maar binnen een hofje wordt gekozen voor eenzelfde kleurgebruik en woningontwerp. Een haag op eigen terrein zorgt voor een eenduidige overgang tussen openbaar en privé. De aanplant hiervan door de ontwikkelaar of bewoners wordt door de gemeente gestimuleerd.

Randen

Hofstad III heeft een grote randlengte langs bovenwijkse groenvoorzieningen. De rand loopt vanaf de zuidzijde, langs de Kromme sloot, via het Carré, dat aan de westzijde het plan wordt ingetrokken, langs het Overdamspad. Met uitzondering van de kavels langs de Kromme sloot ten oosten van de buurtontsluiting, zijn er voor de woningen geen wegen voor het autoverkeer aanwezig. De woningen worden vanaf de andere zijde ontstoten. Slechts een voetpad scheidt de kavels van de groene openbare ruimte.

Ook bij de randen is er een duidelijke samenhang tussen de woningontwerpen. Deze samenhang wordt gevormt door de jaren '30 architectuur en het gebruik van bij elkaar liggende kleurtinten in het metselwerk. Daarbij is het wel mogelijk onderscheid te maken tussen de woningen aan de zuidzijde van de centrale groene zone en die ten noorden ervan. Ook langs de randen zorgt een uniforme haag op eigen terrein voor een eenduidige, groene overgang tussen openbaar en privé. De aanplant hiervan door de ontwikkelaar of bewoners wordt door de gemeente gestimuleerd.

School-/Speelplekzone

In het noordoosten van de wijk, aan de Vijfwal en de Rietplas, is basisschool De Vlinder gelegen. Hier zal een grote speelplek van 5.000 m² worden aangelegd. Voor het autoverkeer wordt de school ontstoten via een woonstraatje dat aansluit op de buurtontsluitingsweg. Tussen twee bouwblokken door is het parkeerterrein voor de school te bereiken. De bebouwing kan bestaan uit grondgebonden woningen of appartementen en wordt als één geheel vorm gegeven. Daarbij verdient met name de doorgang tussen de bouwblokken naar het parkeerterrein de nodige aandacht. Deze doorgang wordt als 'poort' vormgegeven. De aanplant van een uniforme haag op eigen terrein, zoals ook bij de randen het geval is, wordt door de gemeente gestimuleerd.

Accenten

Binnen het plan zijn er een aantal plekken die vanwege hun ligging extra aandacht verdienen. Dit zijn de accenten in het plan, welke zijn weergegeven op de afbeelding op de vorige pagina. Het betreft bebouwing die belangrijke punten markeren.

Het eerste accent betreft de bebouwing bij de entree van de wijk. Zowel vanaf Het Kamgras in Hofstad IV als vanaf de groene ruimte langs de Kromme sloot markeert de bebouwing hier de entree.

Het accent centraal in het plan ligt in de zichtlijn vanaf de ontsluitingsweg en markeert zowel de krik in de buurtontsluiting (west) als de route naar de school (oost). Beide accenten onderscheiden zich door een grotere bouwhoogte en afwijkend kleurgebruik ten opzichte van de omliggende bebouwing. Daarnaast wordt extra aandacht besteed aan de uitstraling en representativiteit van het gebouw.

Aan de westzijde van het plan komt de ontsluitingsweg recht aan op een woonblok. Het realiseren van een (hoogte-)accent is hier minder van belang. Aangezien de bebouwing recht in de lijn van de ontsluiting ligt en er wederom een krik in de ontsluiting plaats vindt, is wel enige extra aandacht gewenst. Het accent kan hier bestaan uit een dwarskap met een iets hogere goot dan de aansluitende woningen met daarbij mogelijk een afwijkend kleurgebruik.

Op de volgende pagina's worden referentiebeelden gegeven van woningen die goed passen binnen de ontwikkeling van Hofstad III.



Jaren '30 architectuur

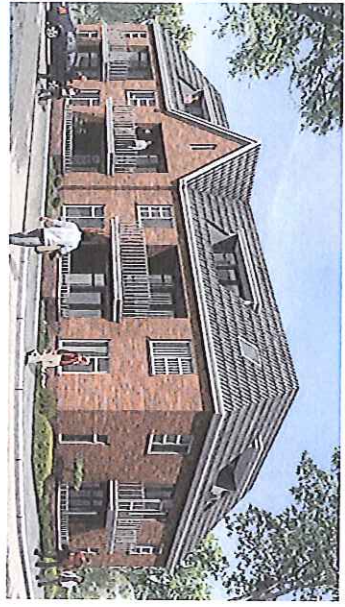




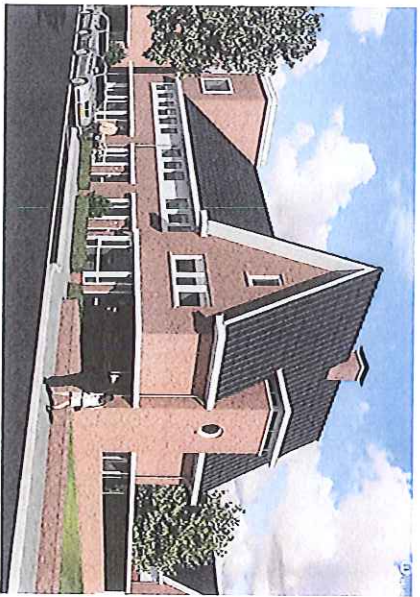
gestapelde schoolzone



accent d.m.v. dwarfschap



gestapelde schoolzone



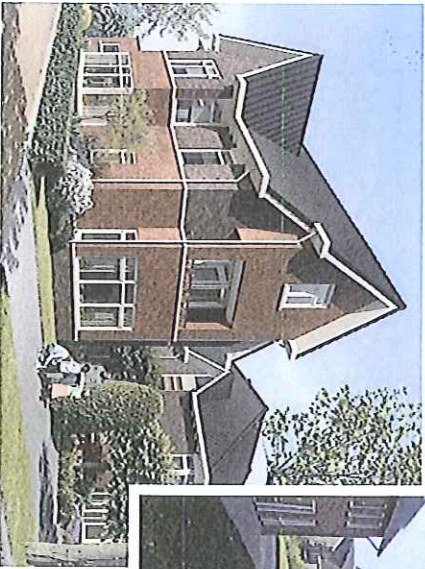
incidentele dwarfschap



accentbeboewing



Poortbeboewing



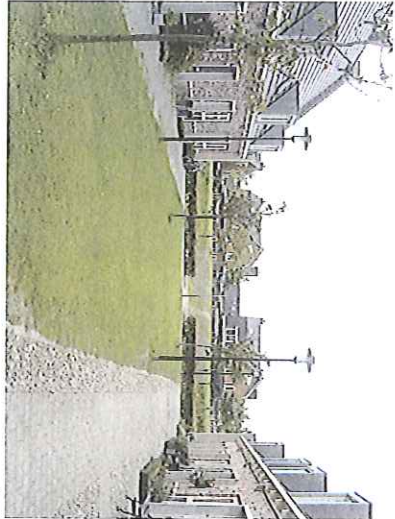
referentiebeelden openbare ruimte



profiel buurtsluiting



centrale groene ruimte, aansluitend op het Carré



autoluw hofje met groene inrichting

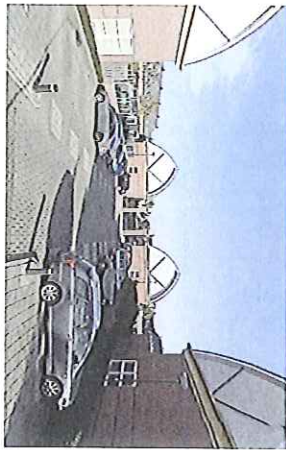


uniforme haag op eigen terrein

referentiebeelden overgang openbaar - privé



erfafscheiding aan de zij- en achterzijde grenzend aan openbaar gebied



parkeerkofter



openheid bij zijgevel richting openbaar gebied