



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IJSSELSTEIN, BEELDKWALITEITSPLAN 'T VELD

30 OKTOBER 2024
24130-R

INTERACTIEVE PDF

Dit Adobe-PDF document bevat de volgende interactieve functies:

INHOUDSOPGAVE

De inhoudsopgave in dit document is aanklikbaar.

Wanneer op een onderdeel wordt geklikt, wordt naar de desbetreffende locatie in het document gesprongen.

HYPERLINKS

Wanneer op een hyperlink wordt geklikt, wordt naar een andere locatie in het document, naar een ander document of naar een website gesprongen. Hyperlinks worden als volgt aangegeven in de tekst: [hyperlink](#).

AUTEURSRECHT

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen beeldmateriaal en tekst berust bij IMOSS bureau voor stedenbouw bv. Met uitzondering van de referentiebeelden aangeleverd door TopLevel Development en VORM Ontwikkeling B.V., zoals aangegeven in de afbeelding. Vorm en TopLevel Development hebben het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor ieder behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van IMOSS bureau voor stedenbouw bv.

IN OPDRACHT VAN



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

INLEIDING

AANLEIDING

VERHAAL VAN ‘T VELD

ONTWIKKELING VAN DE PLEK

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

RUIMTELIJKE VISIE

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

STEDENBOUWKUNDIG OP ONDERDELEN

BEELDKWALITEIT

ALGEMENE BEELDKWALITEIT

ALGEMENE PRINCIPES ARCHITECTUUR

BIODIVERSITEIT & KLIMAATADAPTATIE

ZICHTLIJNEN & ORIËNTATIE

ERFAFSCHIEDINGEN

WOONSFEREN BINNEN ‘T VELD

BOERDERIJ OP ‘T ERF

WONEN AAN HET PARK

EIGENTIJDEN WONEN

RUG-AAN-RUG IN HET GROEN

WONEN AAN HET WATER

BEELDKWALITEIT ONBEBOUWDE RUIMTE

BUURT GROEN

STRATEN

PARKEREN

VERLICHTING

SPELEN EN ONTMOETEN

BRUGGEN

TRAFO'S EN OVERIGE

4

4

6

6

7

7

9

10

11

11

12

13

14

15

16

17

19

21

23

25

27

27

29

29

29

30

31

31

INLEIDING

AANLEIDING

Al heel wat jaren worden er plannen gemaakt voor de locatie 't Veld. De omgeving is al jaren aan verandering onderhevig en de ontwikkeling van de stad staat nooit stil. In de omgeving, in de wijk IJsselveld zijn de laatste tijd verschillende woningbouwontwikkelingen gerealiseerd of in ontwikkeling. De ontwikkeling van 't Veld past in een reeks ontwikkelingen die daar momenteel plaats vinden. De huidige eigenaren willen een deel van het perceel verkopen waardoor ruimte ontstaat voor woningbouw voor diverse doelgroepen, prettige verblijfsplekken en openbare ruimte wordt toegevoegd tussen de Nedereindse Plas en IJsselstein.

Daarnaast speelt een bredere, landelijke opgave waarin naarstig wordt gezocht naar plekken om woningen te bouwen en dan met name in en tegen de bestaande stad aan. Hierdoor kunnen bestaande voorzieningen gebruikt worden en kan de bestaande infra worden benut en evt. met de nieuwe ontwikkeling opnieuw worden ingericht naar de ambities van vandaag.

In IJsselstein is er veel vraag naar woningen, vooral voor jongeren en ouderen. Tot 2030 wil de gemeente 2.500 nieuwe woningen bouwen. Dat staat in de gemeentelijke 'Woonvisie'. Dit is een document waarin het beleid op het gebied van de hele woningmarkt of een deel daarvan is uitgewerkt. Door uitbreiding van het aantal woningen wordt het aantal inwoners in IJsselstein behouden. Maar ook voorzieningen zoals winkels, het theater en zwembad krijgen meer draagvlak.



Ligging van de locatie in een bredere context, kansen om de Nedereindse Plas en IJsselstein beter met elkaar te verbinden.



Zicht over de Ijsselwetering
richting het bestaande erf

Pas op !!
Drainage

INLEIDING

VERHAAL VAN 'T VELD

ONTWIKKELING VAN DE PLEK

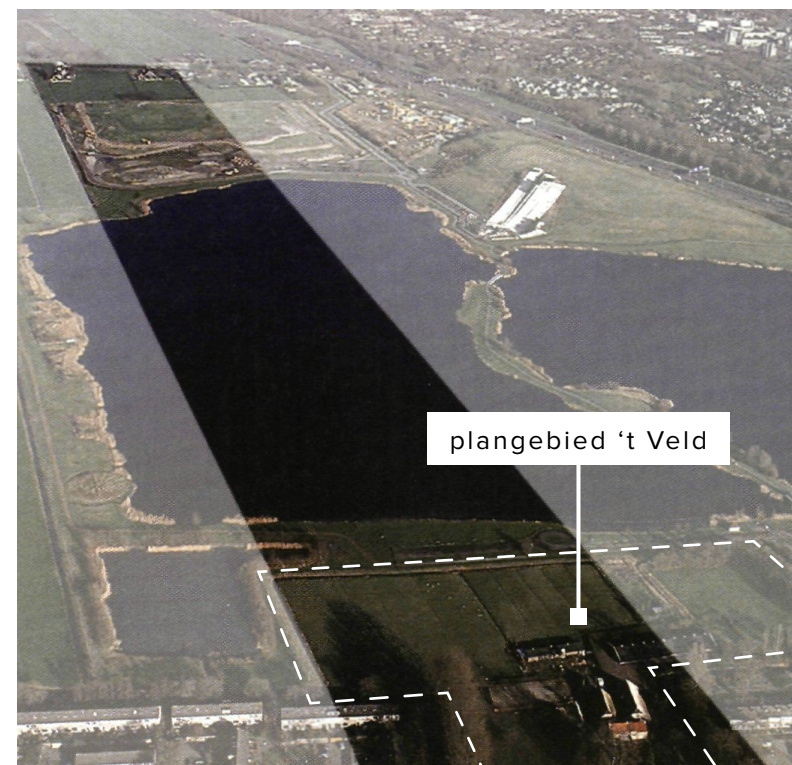
De huidige boerderij ligt midden in een woonwijk IJsselveld met tegen de Nedereindse Plas een agrarisch perceel dat onderdeel is van het huidige kavel. Vroeger was de boerderij onderdeel van een veel groter agrarisch gebied dat met de uitbreiding van IJsselstein en de aanleg van de Nedereindse Plas in delen is verkocht.

Het oude erf ligt nu nog als een 'relict' ingeklemt tussen IJsselstein en de Nedereindse Plas. Met de nieuwe ontwikkeling van 't Veld liggen er kansen de relatie tussen de wijk IJsselveld en de Nedereindse Plas te versterken en het erf met daarop de oude boerderij, in te passen. De relatie met het historische landschap is door de verstedelijking bijna in zijn geheel verdwenen. De IJsselwetering en het erf met daarop de boerderij zijn nog verwijzingen naar het verleden. Met de herontwikkeling van het terrein liggen kansen om met doorzichten de oude polderrichting beleefbaar te maken. Het erf met daarop de boerderij blijft behouden.

Het historische verhaal van de plek is uitgebreid onderzocht en gedocumenteerd door de Stichting Historische Kring IJsselstein in de publicatie nr. 120 maart 2008.



Historische kadastrale kaart



Luchtfoto met oude perceel uitgelicht



Huidige boerderij 't Veld



IJsselwetering met boerderij 't Veld op de achtergrond



IJsselwetering

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

RUIMTELIJKE VISIE

De huidige locatie bestaat uit een erf met verschillende gebouwen, het woonhuis, schuren en bijgebouwen. Dit erf wordt duidelijk begrensd door de IJsselwetering dat aan drie zijdes langs het erf loopt. Tegen de Nedereindse Plas ligt nu een agrarisch perceel wat wordt omsloten door een watergang, hek en opgaande beplanting.

Met de ontwikkeling van het perceel ontstaat de mogelijkheid fiets- en wandelroutes vanuit de wijk IJsselveld door te trekken en IJsselstein een nieuw gezicht aan de Nedereindse Plas te geven.

De doorgaande recreatieve routes richting de Nedereindse Plas worden begeleid door groene autovrije ruimtes waardoor de kavel in drie velden wordt verdeeld. Het wordt een woonbuurt met ruimte voor ca. 80 woningen voor verschillende doelgroepen waardoor er een meergeneratiebuurt ontstaat. Senioren woningen worden afgewisseld met starterswoningen, sociale woningen en woningen in het vrije sector segment langs de watergangen. Voor de diverse doelgroepen worden de groene ruimtes ingericht om te spelen, ontmoeten en bewegen. Bomen zorgen voor schaduw en prettige verblijfsomgeving. Hier kan spelen en verblijven gecombineerd worden met ruimte om het water in het gebied zo lang mogelijk vast te houden. Diverse bomen en beplanting zorgen voor een biodivers geheel dat verkleurt met de seizoenen.

De wandelende mens staat centraal. Ontmoeten ontstaat doordat de auto in veel gevallen op afstand staat en er fijne en veilige plekken zijn om te spelen. Het besloten karakter van de buurt wordt afgewisseld met een duidelijke nieuw gezicht richting de Nedereindse Plas.



Ruimtelijke visie 't Veld



Zicht over het fietspad richting de Nedereindse Plas

RUIMTELIJKE VISIE

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De stedenbouwkundige opzet komt voort uit de visie om IJsselstein beter te verbinden met de Nedereindse Plas en een doorwaadbaar plan te maken waar heldere routes worden afgewisseld met prettige verblijfsplekken waar jong en oud elkaar ontmoeten. Een grote diversiteit aan doelgroepen en type woningen krijgen een plek. Door op verschillende plekken de verbinding te leggen met het recreatieterrein, wordt deze kwaliteit optimaal benut. Besloten ruimtes binnen 't Veld worden ingericht voor de jongste doelgroep om te spelen en prettig elkaar te kunnen ontmoeten. Bomen zorgen voor schaduw en koelte in de zomer, water kan worden vastgehouden en door de verschillende verbindingen wordt bewegen gestimuleerd. De auto staat vaak op afstand en de directe fietsroute nodigt uit om de fiets te pakken naar de voorzieningen. De belangrijkste punten voor 't Veld zijn:

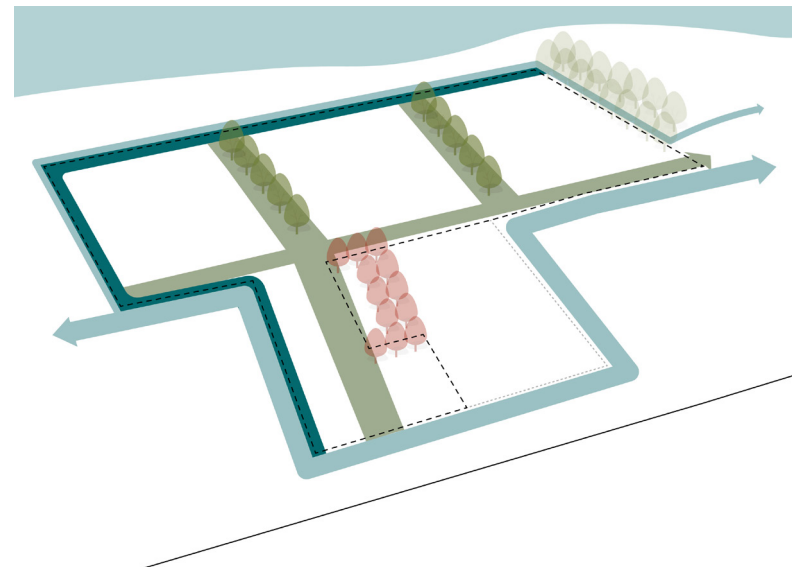
- Behoudt van het bestaande erf met de historische boerderij en ensemble van gebouwen en bomen
- Bestaande fiets- en wandelroute direct verbinden met de Nedereindse Plas
- Water rondom 't Veld benutten en versterken
- Diversiteit aan woningen en doelgroepen ten behoeven van een gevarieerde buurt
- Openbare ruimte informeel ingericht met afwisselend groene speel- en verblijfsplekken, doorgaande wandel- en fietsroutes, parkeercoffers en heldere auto ontsluiting.
- Woningbouw die zich presenteert richting de Nedereindse Plas als een nieuw gezicht van IJsselstein en tevens zorgt voor meer sociale controle op het recreatiegebied.



Stedenbouwkundig plan 't Veld

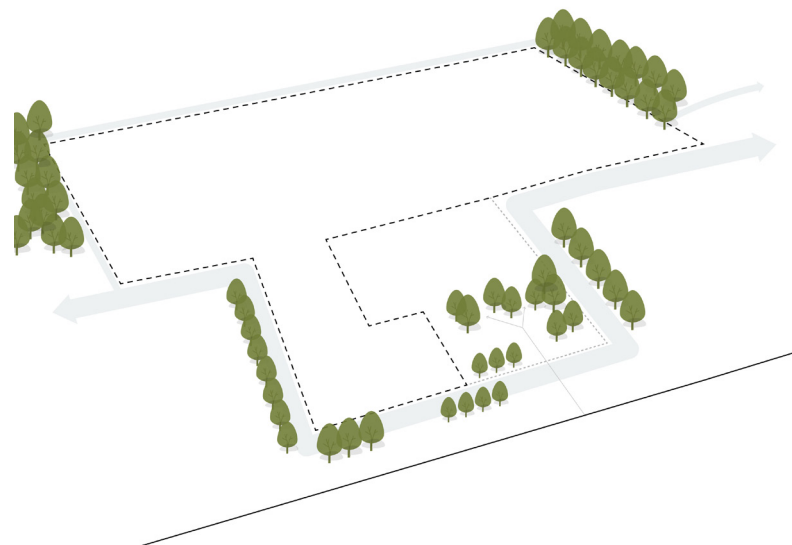
STEDENBOUWKUNDIG OP ONDERDELEN

Het plan wordt gekenmerkt door een aantal heldere structurerende principes. Deze komen voort uit elementen op de kavel zelf en ook ingegeven door de omgeving. Het bestaande water rondom 't Veld wordt verbreed en robuuster gemaakt waardoor het ook woonkwaliteit vormt, tegelijkertijd zorgt voor afstand ten aanzien van privacy en voldoet aan de watercompensatie eis. Daarnaast worden binnen het plan zelf een aantal groen plekken gemaakt die op een logische wijze verbonden zijn met de omgeving. De bestaande fietsstructuur slingert om de huidige kavel heen en het zicht op de Nedereindse Plas wordt ontnomen. Met de ontwikkeling van 't Veld is er de kans de bestaande fietsroute eenvoudiger maar vooral visueel te verbinden met de Nedereindse Plas. Daarnaast komen op verschillende plekken voetgangersbruggen richting de omgeving zodat er een doorwaadbaar plan ontstaat in tegenstelling met wat het nu is, namelijk een agrarisch gebied met een hek erom heen. Aan de oostzijde worden naast de watergang grote bomen behouden. Zo ontstaat in aansluiting met de plas aan de oost en westzijde van 't Veld een meer besloten karakter en een open karakter richting de Plas aan de noordzijde. De auto ontsluiting volgt een heldere structuur van een lus die wordt ontsloten op de Ruimtevaartbaan over het bestaande erf heen. Het parkeren wordt afwisselend opgelost langs de straat, in koffers en op eigen terrein. De geparkeerde auto staat vaak op afstand wat zorgt voor informele ontmoetingen en stimuleert de fiets te pakken voor de dagelijkse bezigheden.



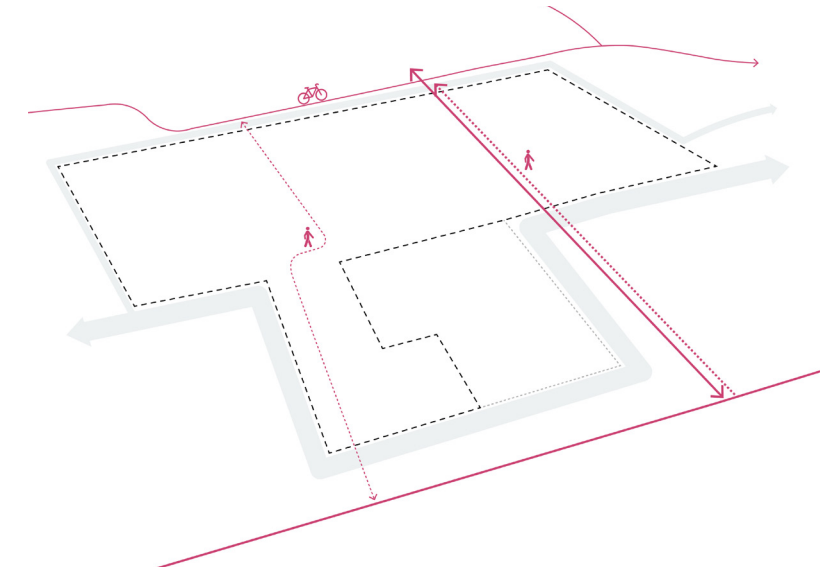
GROEN BLAUW RAAMWERK

Het raamwerk wordt gevormd door bestaande watergangen en het doorzetten van groene structuren vanuit de omgeving. Hierdoor worden drie velden gevormd.



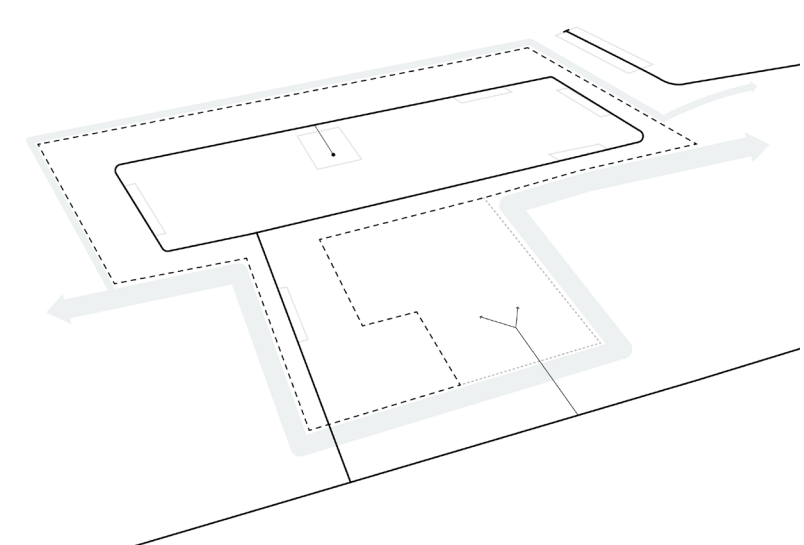
BESTAANDE BOMEN INPASSEN

De bomen aan de oostzijde worden ingepast en vormen de overgang naar de Nedereindse plas.



WANDELEN EN FIETSEN

Vanuit de omliggende buurten wordt door de ontwikkeling van 't Veld een fijnmazig en helder wandel- en fietsroutenetwerk mogelijk gemaakt.



AUTO BEREIKBAARHEID

Het plangebied wordt vanuit de Ruimtevaartbaan ontsloten via een nieuwe toegang. Een heldere routing ontsluit de drie velden. Parkeren gebeurt op enige afstand van de woningen.

BEELDKWALITEIT

ALGEMENE BEELDKWALITEIT

't Veld wordt ingericht als een groene en toekomstbestendige wijk. De robuuste groen-blauwe structuren vormen hierin belangrijke dragers. Er ontstaan 5 woonsferen binnen het gebied. Deze sferen vormen samen één geheel, maar verschillen in typologie en de inrichting van en de overgang op de onbebouwde ruimte.

- Boerderij op 't erf
- Wonen aan het park
- Eigentijds wonen
- Rug aan rug in het park
- Wonen aan het water

De boerderij op 't erf vormt de entree van het plangebied. Deze doet mee met het bestaande boeren erf, waardoor het één geheel vormt. Wonen aan het park en de rug aan rug in het park vormen de twee autovrije parkzones in het plangebied. Deze belangrijke groene dragers zijn verbonden met het omliggende landschap. Het eigentijds wonen ligt in het middengebied van het plangebied. Wonen aan het water verbindt 't Veld met het recreatiegebied door zijn oriëntatie naar het water toe.

Deze beeldkwaliteitsparagraaf beschrijft de identiteit van de vijf sferen en de onderlinge samenhang hiervan. Deze wordt gewaarborgd door afstemming in de keuze voor materialisatie, kleurgebruik, vormen van hoofdvolumes, daken en terugkerende details.



Stedenbouwkundig plan 't Veld met woningtypes

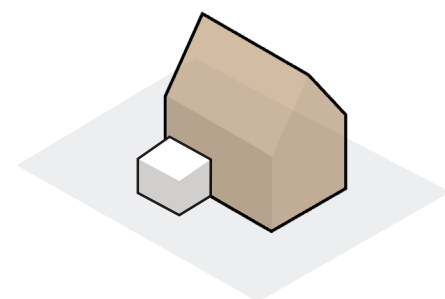
ALGEMENE PRINCIPES ARCHITECTUUR

Voor 't Veld is gekozen voor een eigentijdse sfeer, met aandacht voor groen en klimaatadaptatie, in zowel de bebouwde als de onbebouwde ruimte. Kenmerkend hiervoor zijn eenvoudige volumes en bij elkaar passende kleur en materialisering met subtiële detaillering.

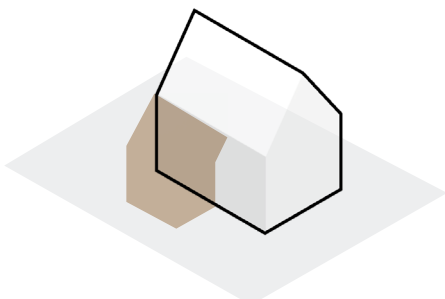
Elke woonsfeer heeft zijn eigen identiteit, met variatie in kleurstelling en gevelbekleding. Voor de architectuur zijn een aantal overkoepelende bouwstenen opgesteld. De woningen worden uitgevoerd met zwarte dakpannen waar zonnepanelen op kunnen, of platte daken. Samenhang in het ontwerp ontstaat door een lichte gevelsteen als uitgangspunt te nemen in combinatie met houten elementen. De gevelsteen kan voor de afwisseling soms wat donkerder zijn. De houten elementen komen terug in de gevelbekleding of andere elementen die aan het huis verbonden zijn.

Door vooraf een set aan bouwstenen aan te houden, wordt er een beeld gecreëerd van de familie van woningen, terwijl de specifieke architectonische uitwerking nog vrij wordt gelaten.

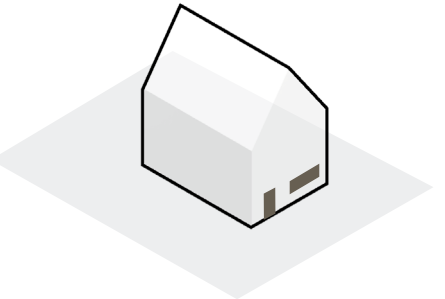
1) SITUERING & VORMGEVING



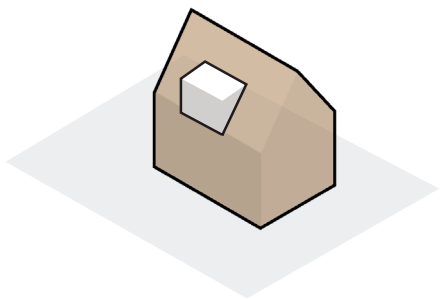
Bijgebouw ondergeschikt aan hoofgebouw



Aan- en uitbouwen in samenhang met woning

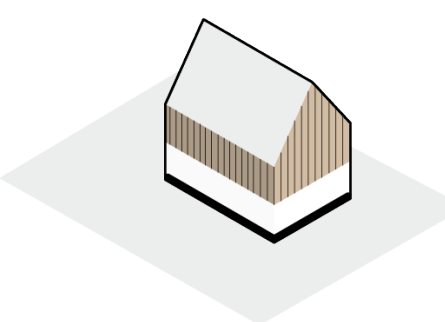


Plaats, afmeting en verhouding tussen raam- en deuropening in gevel zijn zorgvuldig afgestemd

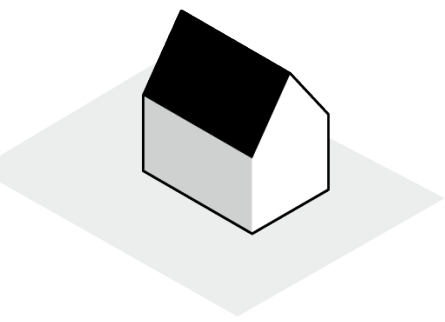


Dakkapellen zijn ondergeschikt vormgegeven

2) MATERIAAL & KLEUR



Lichte gevelsteen met houten elementen



Zwarte dakpannen



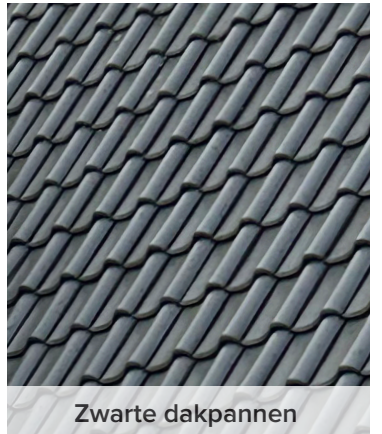
Lichte gevelsteen



Donkerdere gevelsteen



Houten elementen



Zwarte dakpannen

BIODIVERSITEIT & KLIMAATADAPTATIE

Biodiversiteit en klimaatadaptatie zijn belangrijke elementen die in 't Veld zichtbaar worden gemaakt. Er is een wisselwerking tussen openbare ruimte en architectuur. De architectuur is open richting het groen en lokt interactie met de omgeving uit. De infrastructuur zal zo groen mogelijk aangelegd worden, denk hierbij aan halfopen verharding, hagen, heesters en vaste planten en bomen van verschillende orde grootte.

De rug-aan rug-woningen krijgen ten behoeve van het vasthouden van water op het dak, een sedumdak. De groene openbare ruimtes kunnen worden voorzien van waterberging en een verscheidenheid aan planten. Ook worden er waar mogelijk nestkasten geïntegreerd in de gevel. Zo zorgen we ervoor dat deze wijk niet alleen een prettige plek wordt om te leven voor de menselijke bewoners, maar ook voor dieren.

Voorbeelden van elementen die toegepast worden zijn:

- PV-panelen op daken;
- Nestkasten aan gevels (let op oriëntatie);
 - Nestkasten worden mee-ontworpen met de woningen, en geïntegreerd in de gevels;
- Groene erfafscheidingen (hagen / groene schermen);
- Heesters en vaste planten tbv biodiversiteit.



ZICHTLIJNEN & ORIËNTATIE

In 't Veld zijn de woningen zo veel mogelijk georiënteerd op groen en het landschap. De waterwoningen hebben hun oriëntatie op het water en het recreatiegebied; de rijwoningen en rug-aan-rug woningen op de parkzones. De hoeken van de rijwoningen in de parkzone krijgen een extra accent door grotere/ meer bijzondere gevelopeningen.



ERFAFSCHEIDINGEN

De erfafscheidingen zijn zo ontworpen dat de kavels zich openen richting het groen. De waterwoningen hebben een carport met berging en poort in combinatie met een privé vlonder richting het water. De rijwoningen hebben een ‘delftse stoep’ zodat de parkzone de voortuin vormt. De rug-aan-rug woningen en senioren woningen hebben een lage groene erfafscheiding zodat er verbinding is tussen de tuin en het groen eromheen.

- De meeste opgaande erfafscheidingen bestaan uit hagen voor de groene uitstraling en biodiversiteit;
- Tussen de kavels en aan de achterkanten van de woningen aan het water zijn hoge hagen gesitueerd voor de privacy;
- Naar het groen en de openbare ruimte zijn lage hagen gesitueerd;
- Erfafscheidingen vormen verbindingen met het groen en landschap in de vorm van 'delfse stoepen' en vlonders;



WOONSFEREN BINNEN ‘T VELD

In ‘t Veld zijn verschillende sferen aan te wijzen met elk haar eigen kenmerken:

- Boerderij op ‘t erf
- Wonen aan het park
- Eigentijds wonen
- Rug-aan-rug in het groen
- Wonen aan het water

Elke sfeer heeft zijn eigen typologie, oriëntatie, kenmerken, overgang naar de openbare ruimte en reageert op zijn eigen manier op de omgeving. Deze zullen op de volgende pagina’s verder toegelicht worden.



BOERDERIJ OP 'T ERF

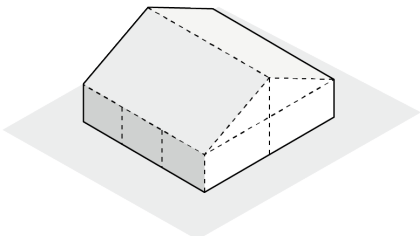
Hoewel de seniorenwoningen in de vorm van een boerderij inspiratie haalt uit de omliggende historische boerenerven en hier aansluiting op zoekt, wordt het geen kopie van deze traditionele architectuur. Er wordt gezorgd voor een eigentijdse interpretatie van deze traditionele stijl.

De architectuur van de boerderij op 't erf kenmerkt zich door een rustig geheel met diversiteit en gezelligheid. Het gebouw doet mee met het bestaande boeren erf. De eenheid in het totaalbeeld komt doordat de entree van het plangebied hierdoor wordt gezien als één erf.

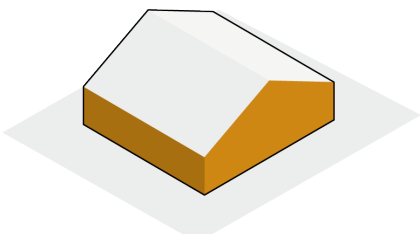
- Eén laag met kap en een wat groter volume verwijst naar de boeren schuur;
- Lage groene haag om de tuinen voor sociale interactie;
- Materialisering van de gevel sluit aan bij de rest van de wijk;
- De boerderij is gelegen in een groene setting, variërend in beplanting;
- Bergingen naast de seniorenwoningen die samen met de hoofdmassa een architectonisch geheel vormen.



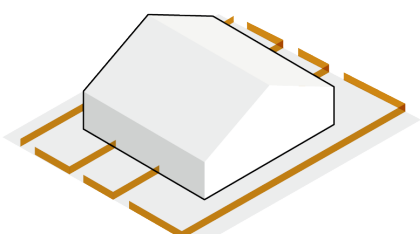
SPECIFIEKE PRINCIPES



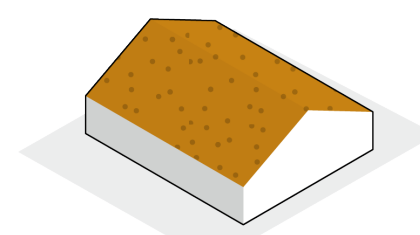
Boerderijvorm: één woonlaag + flauwe kap



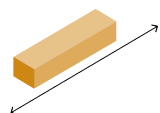
Rode, donkere baksteen of houten gevelbekleding;



Lage, groene erfafscheidingen



Indien mogelijk groen sedumdak

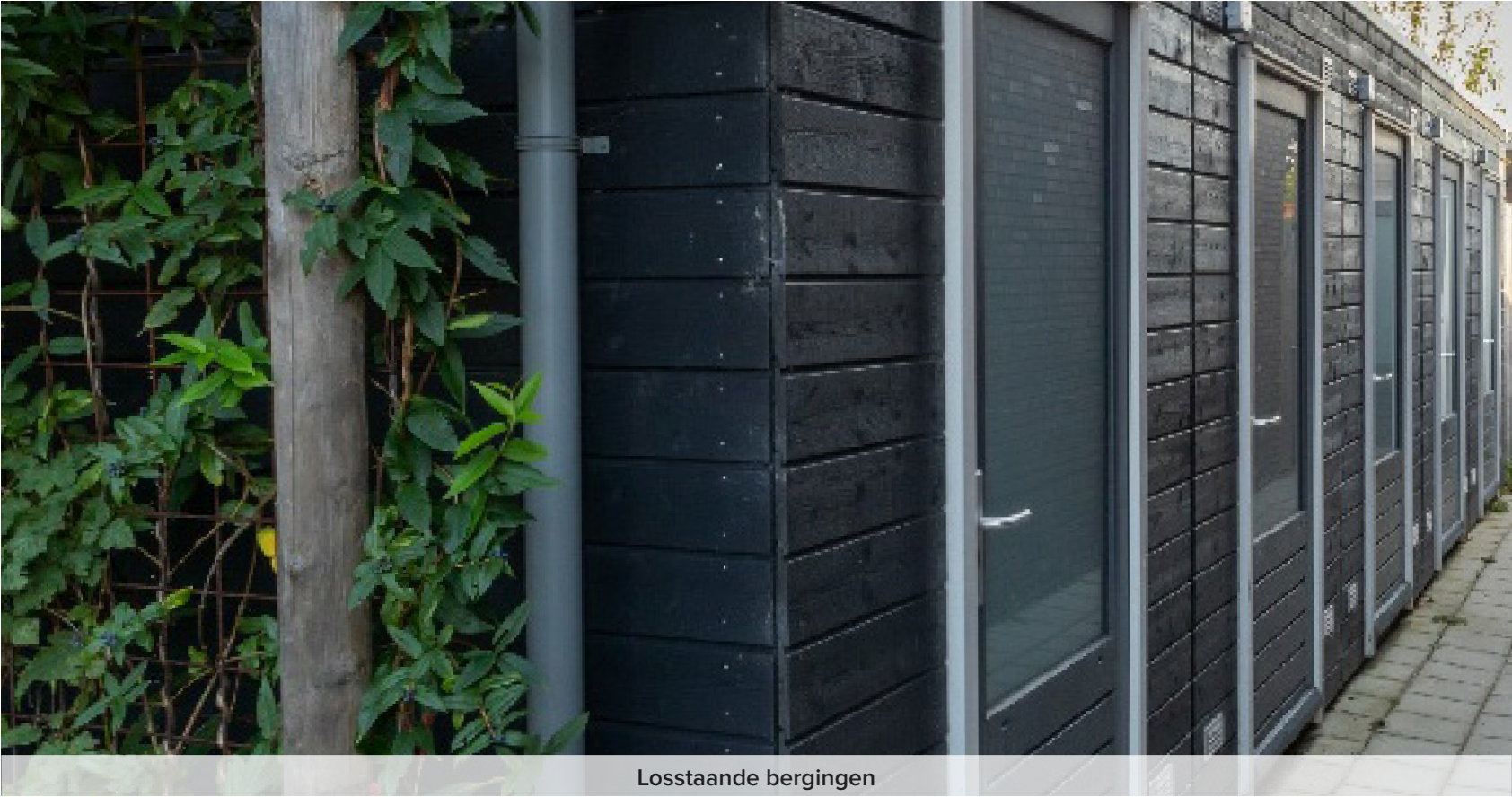


Bergingen aan de zijkant van bebouwing als samenhangend geheel bij de hoofdmassa



VORM Ontwikkeling B.V.

Schuurwoning rug-aan-rug onder een dak met steen en/of houten gevel afwerking en lage hagen als erfafscheiding



Losstaande bergingen

WONEN AAN HET PARK

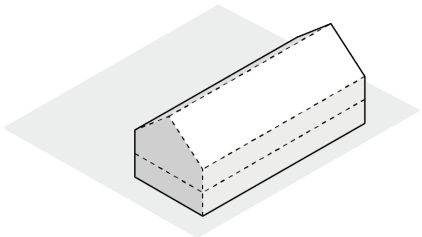
Het centrale, autovrije park brengt het groen meer de wijk in en verbindt de buurt met de recreatieve omgeving. De openbare ruimte is het verlengde van de voortuinen van de aanliggende woningen. Om hier goede aansluiting in architectuur te vinden gelden de volgende uitgangspunten:

- De voortuinen van de woningen worden vormgegeven als een delftse stoep;
- De delftse stoep is in samenhang met de architectuur;
- Delftse stoep loopt over in het park;
- Geen dichte gevels op de koppen;
- Houten gevelbekleding en/of houten elementen;
- Eigentijdse architectuur;
- Verspringing in rooilijn;
- Geen symmetrie in gevelbeeld;
- Aan achterzijde eenduidige architectuur;
- Eenduidige afwerking erfafscheiding aan de achterzijde.

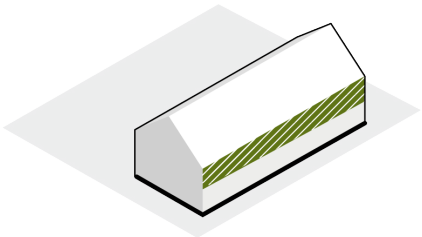
De hoeken van de woningen aan het park krijgen extra aandacht. Deze detaillering zal zijn in de vorm van extra openingen in de kopgevel.



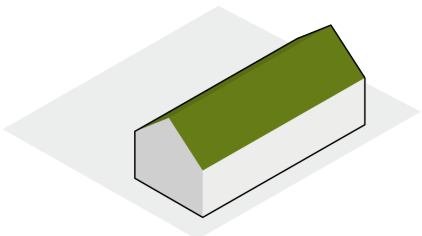
SPECIFIEKE PRINCIPES



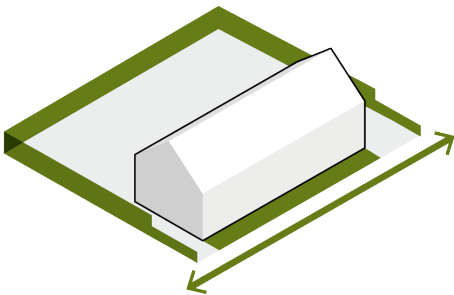
Twee lagen en een kap.



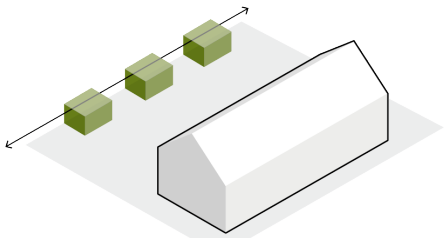
Verbijzondering door middel van houten gevelbekleding en/of houten elementen



Zwarte dakpannen



Voor: Delftse stoep aan het park.
Achter: eenduidige hoge, groene erfafscheiding



Eenduidige achtergevels en bergingen
aan het achterpad



Delftse stoep aan het park



Wonen aan het park



Bergingen worden in samenhang met
erfafscheiding ontworpen



TopLevel Development

Verbijzondering met houten
elementen



Zwarte dakpannen



TopLevel Development

Lichte gevelsteen en houten
gevelbekleding



Groene erfafscheiding, van laag naar hoog. Raam in zijgevel

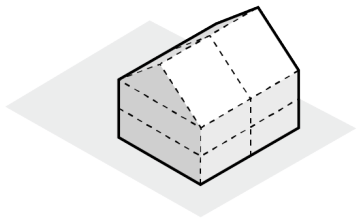
EIGENTIJDS WONEN

Deze sfeer kenmerkt een eigentijds karakter waarbij de woningen met de voorkanten richting de straten staan. Daarbij hebben ze een subtiële overgang van openbaar naar privé door middel van een lage groene erfafscheiding. De twee-onder-een kap woningen hebben een eigen oprit met garage. De entree van de woningen zit aan de voorzijde. De twee vrijstaande woningen zijn vrije kavels, maar hierbij gelden de algemene principes zodat ze passen bij de sfeer en uitstraling van de buurt.

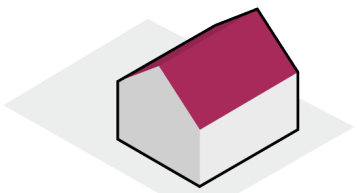
- De vrije kavels passen bij de uitstraling en sfeer van de buurt; de algemene principes gelden ook voor deze woningen;
- De woningen hebben een hoge erfafscheiding aan de kant van het fietspad, zodat er een heldere overgang is tussen privé en openbaar;
- De woningen hebben geen symmetrisch gevelbeeld;
- De erfafscheidingen aan de voorkant van de woningen zijn laag (max 0,5m).



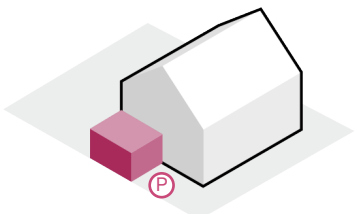
SPECIFIEKE PRINCIPES



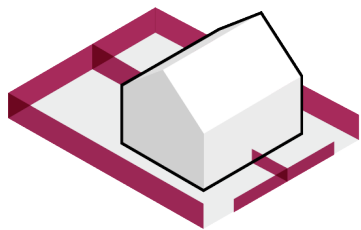
Twee lagen en een kap



Zwarte dakpannen



*Garages tegen de zijgevels of elders op de kavel
Parkeren op eigen terrein*



*Lage, groene erfafscheidingen aan de voorkanten.
Hoge, groene erfafscheidingen naar de openbare ruimte*



Eigentijds wonen met lichte gevelsteen



Zwarte dakpannen



Hoge groene erfafscheiding



Lichte gevelsteen en houten gevelbekleding

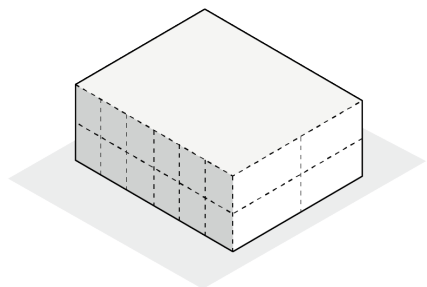
RUG-AAN-RUG IN HET GROEN

De rug-aan-rug woningen hebben een andere vorm dan de andere woningen in het plangebied. De woningen worden vormgegeven in twee bouwlagen en een plat dak. De twee lagen plat sluiten aan bij de bestaande woningen aan de zuidzijde van de IJsselwetering. De configuratie sluit aan bij de bestaande wijk waarbij de bouwblokken haaks op elkaar staan rond een centrale openbare ruimte. Door het gebruik van dezelfde materialisatie als in de rest van 't Veld blijft de eenheid gewaarborgd. Door de situering van de gebouwen ontstaat er een parkzone tussen de rug-aan-rug woningen. Door de lage erfafscheidingen staan de tuinen in verbinding met dit park en is het park een verlengde van de tuin. De bergingen zullen in een apart gebouw geplaatst worden, in een vergelijkbare vorm en materialisering als de hoofdgebouwen.

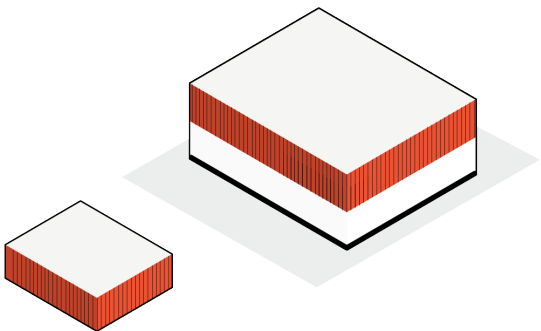
- De erfafscheidingen zijn laag voor verbinding met het park;
- Materialisatie zorgt voor eenheid met de rest ondanks de andere vorm;
- Lichte baksteen met houten elementen;
- Eigentijdse architectuur;
- Bergingen en beide hoofdgebouwen vormen een samenhangend architectonisch ensemble.



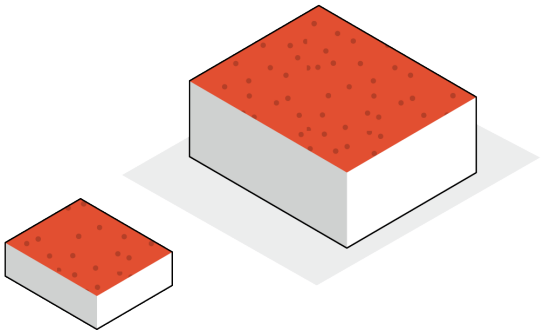
SPECIFIEKE PRINCIPES



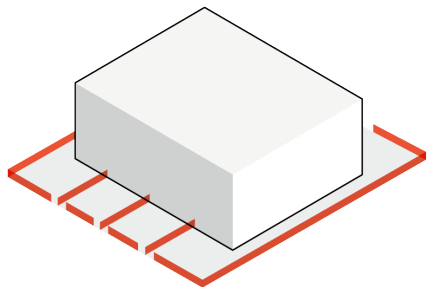
Rug-aan-rug woningen, twee lagen met plat dak



Plint met een gevelplint, eerste verdieping en de bergingen met natuurlijke gevelbekleding



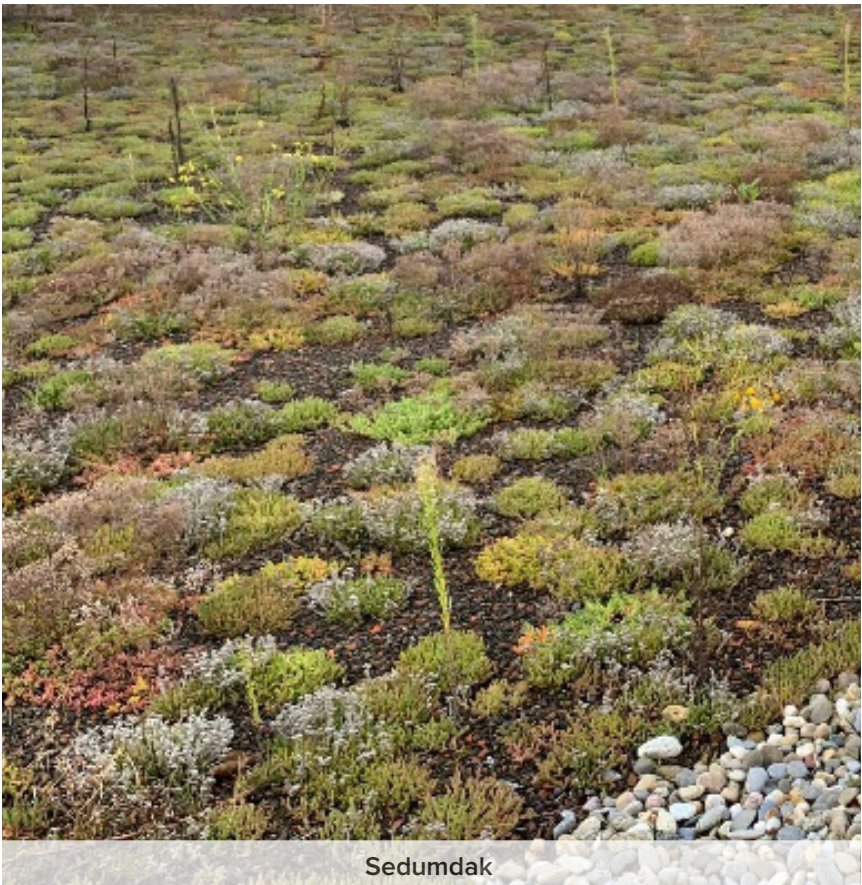
Rug-aan-rug en bergingen met sedumdak



Lage, groene erfafscheidingen. De woningen staan in het groen



Lage, groene erfafscheiding, wonen in het park



Sedumdak



Eigentijdse architectuur



Bergingen in losstaand gebouw, met natuurlijke gevelbekleding

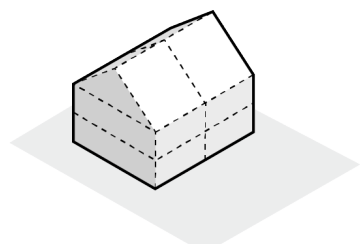
WONEN AAN HET WATER

De vrijstaande en twee-onder-één kap woningen aan de randen van het plan vormen de overgang richting de Nedereindse Plas. De woningen oriënteren zich op het recreatiegebied met een representatieve zijde. Deze gevel is zorgvuldig vormgegeven en toont zich met veel openingen en glas. Vlonders leggen de verbinding met het water en creëren uitzicht op het recreatiegebied. Door deze trapsgewijze vlonders tussen het riet wordt er een natuurlijke overgang naar het landschap gecreëerd. De diepe tuinen aan de straatzijde worden gebruikt om te parkeren op eigen terrein.

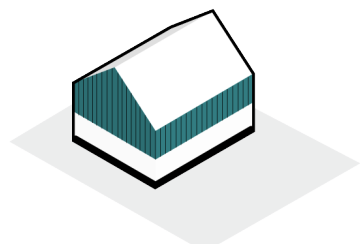
- Aan de straatzijde eenduidig ontwerp van carport, bergingen en entree;
- Eigentijds en levendig architectuurbeeld;
- Kapvorm is vrij;
- Veel glas in de gevel aan de waterzijde voor optimale ervaring van de plas;
- Combinatie metselwerk en hout of geheel uit hout;
- Terras, vlonder en pergola maken onderdeel uit van het architectonisch totaalconcept;
- Een divers mengsel van (riet) planten wordt aangelegd tussen de vlonders van de woningen om een natuurlijke overgang te creëren.



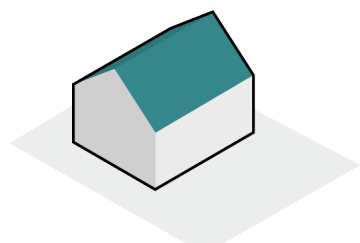
SPECIFIEKE PRINCIPES



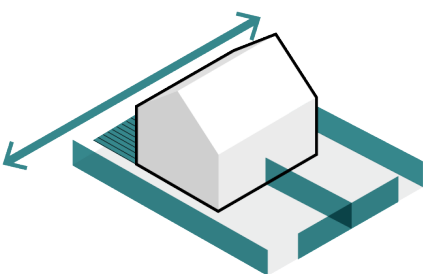
Twee lagen en een vorm vrije kap
Gesitueerd achter op de kavel



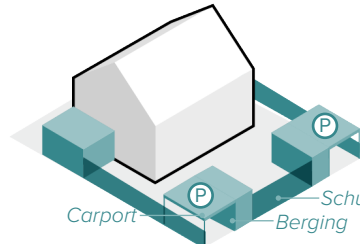
Plint met een gevelplint, met natuurlijke
gevelbekleding



Zwarte dakpannen



Groene erfascheiding naar de weg en
tussen de kavels.
Vlinder met pergola aan de waterkant



Eenduidig ontwerp van carport, bergingen
en entree aan straatzijde



Natuurlijk ingepaste getrapte vlinder met riet en beplanting



TopLevel Development

Terras, vlinder, pergola maken onderdeel uit van het
architectonisch totaalconcept



TopLevel Development

Eenduidig ontworpen straatbeeld met
carport en bergingen



TopLevel Development

Afwisselende kapvormen



Zwarte dakpannen



TopLevel Development

Grote raampartijen

BEELDKWALITEIT ONBEOUWDE RUIMTE

BUURT GROEN

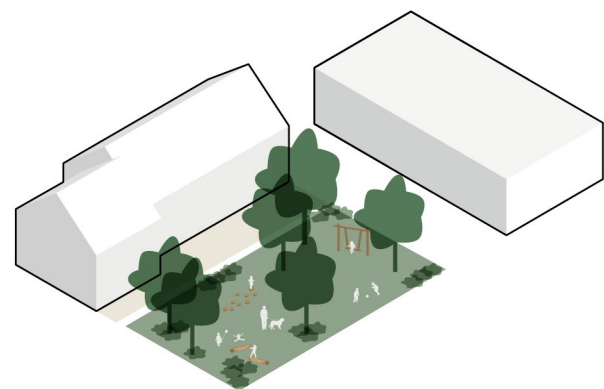
De robuuste groen-blauwe structuren vormen de basis voor de openbare ruimte. Dit draagt bij aan een toekomstbestendige en leefbare wijk. De openbare ruimte vormt een essentieel onderdeel van het plan, zeker in de centrale parkzone, waar door het ontbreken van voortuinen de openbare ruimte “de tuin” van de bewoners is. Een afwisseling aan verschillende soorten openbare ruimte zorgt voor een kleinschalig karakter. Deze openbare ruimte wordt zorgvuldig vormgegeven conform de HIOR.

De groene parkzones worden ontworpen voor voetgangers als primaire gebruikers. De auto bevindt zich alleen in de straten en aan de achterkanten van de woningen. Naast een verblijf- en doorgaande functie vervult de openbare ruimte ook een mitigerende rol in de effecten van klimaatverandering: door ruimte te bieden aan wateropvang en te zorgen voor voldoende schaduw op hete dagen.

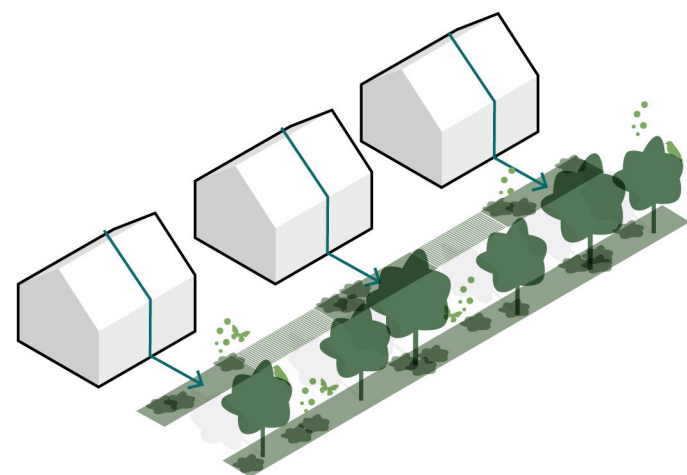
- Het wandelpad in de parkzones lopen hier op een speelse manier doorheen, met groen aan de zijden;
- De parkzone wordt ingericht met het oog op klimaatadaptatie en biodiversiteit;
 - Gebruik inheemse bomen en planten;
 - Laagtes / wadi's voor wateropvang en -afvoer;
 - Schaduwrijke plekken en routes
- Verspreid door de parkzone zijn natuurlijke en informele speelplekken en -aanleidingen te vinden;
- Parkeren gebeurt op open verharding;
- Parkeerkoffers worden omzoomd met hagen.



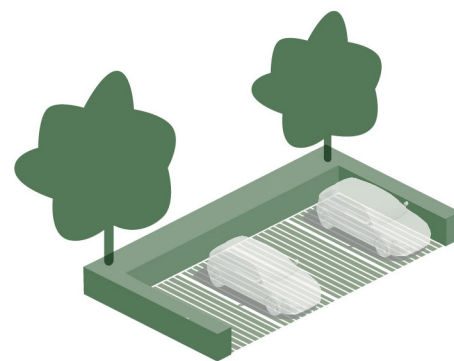
SPECIFIEKE PRINCIPES



Creëren van verschillende groene plekken met ruimte voor spelen, bewegen en ontmoeten



Groene structuur met open verharding, groene hagen en bomen voor waterberging, biodiversiteit en schaduw



Parkeren groen inpakken



Groene speel- en zitruimte in de parkzone



Groen voor spelen en ontmoeten



Parkeerplekken in open verharding



Groen voor de deur met ruimte voor biodiversiteit



Bomen en hagen op parkeerterrein, groene uitstraling

STRATEN

De straten in het gebied krijgen een informeel karakter. De rijwegen worden uitgevoerd in een straatklinker (bij voorkeur gerecycled). De verdere uitwerking in de materialisatie zal aan de hand van het HIOR bepaald worden in een nog op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte. In het Handboek Inrichting Openbare Ruimte wordt als materiaal een betonstraatsteen keiformaat benoemd. Waar het trottoir langs de rijbaan loopt zal deze met een schuine trottoirband uitgevoerd worden, waardoor rijbaan en trottoir subtieler in elkaar over lopen. Voor de opritten komt een strook open verharding. Hierdoor kunnen de auto's goed de draai maken naar eigen terrein en krijgt het straatbeeld een groenere uitstraling.



Straat met klinkers en open verharding voor de opritten



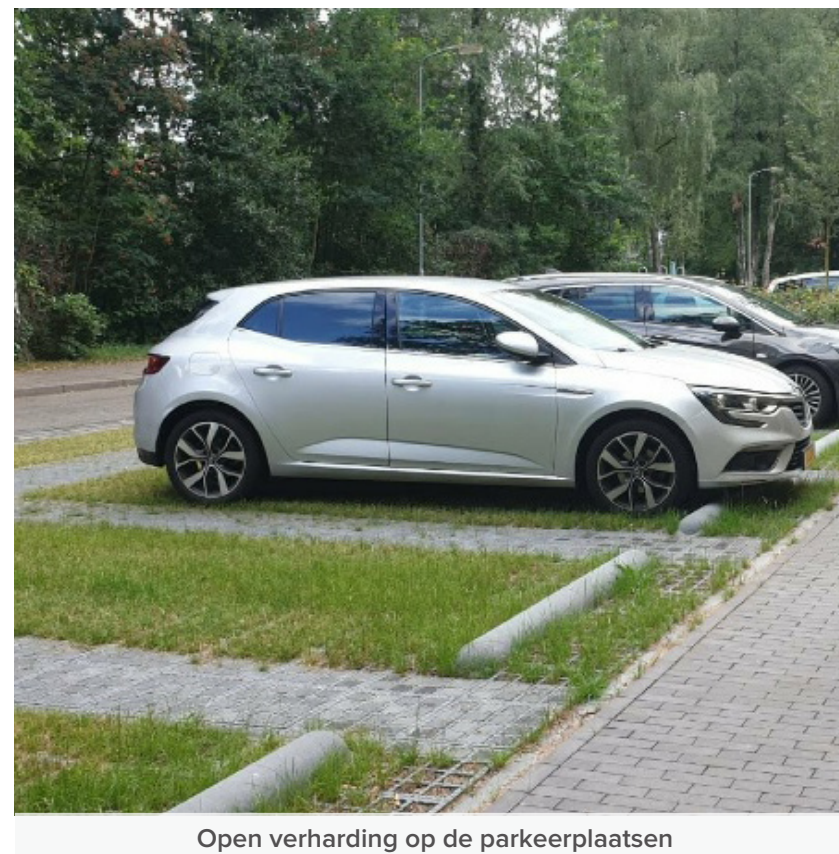
Straat met klinkers, trottoir ligt iets hoger

PARKEREN

De parkeerplaatsen worden groen ingepakt met hagen en worden aangelegd met open verharding. Dit is goed voor de biodiversiteit en waterdoorlaatbaarheid. De infrastructuur krijgt een groene uitstraling, het water kan wegzakken in de bodem en door de hagen wordt het parkeren afgeschermd van bijvoorbeeld het spelen.

VERLICHTING

De openbare verlichting gaat mee met het groene karakter van de woonbuurt en sluit aan bij de direct aangrenzende armaturen. De armaturen moeten energiezuinig zijn.



Open verharding op de parkeerplaatsen



Parkeerkoffers groen inpakken met bomen en hagen

SPELEN EN ONTMOETEN

In 't Veld wordt ruimte gecreëerd voor twee speelplekken, gericht op de jongere doelgroep. Dit is bij de woningen aan het park en de groene ruimte tussen de rug-aan-rug woningen.

De speelobjecten krijgen een natuurlijke uitstraling. Ze worden voorzien van natuurlijke speelaanleidingen en houten speelelementen. Deze houten speelelementen zullen variëren van speelaanleidingen tot kleinschalige speeltoestellen. Op elke speelplek zijn zitelementen aanwezig.

- Formele speeltoestellen worden afgewisseld met speelaanleidingen;
- Valondergronden mogen niet uit los materiaal bestaan;
- Slijtplekken uitvoeren in rubber doorgroeitegels;
- Houten toestellen moeten metalen grondankers/bevestiging hebben voor de duurzaamheid van de plek;
- Prullenbakken staan aan het begin van de speelplek, niet naast de zitelementen.



BRUGGEN

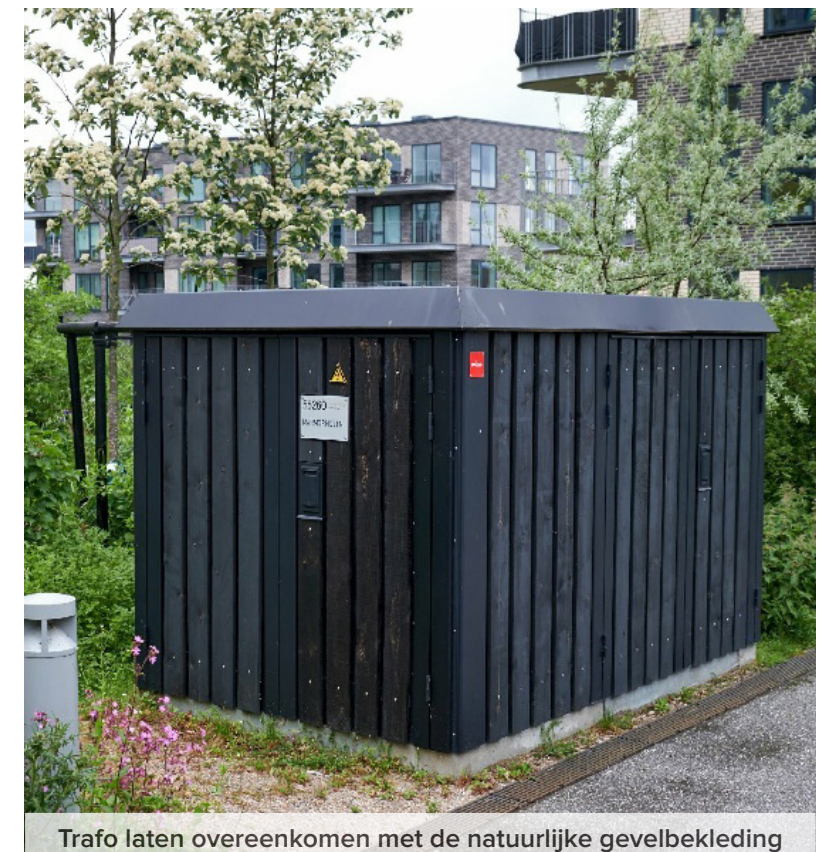
In het plan zijn meerdere bruggen aanwezig. De entree van de wijk bestaat uit een brug of duiker. Vanwege de ligging van de toegangsweg tussen bestaande bomen, kan een landhoofd daar lastig te combineren zijn met het behoudt van de bomen. In dat geval stellen we een ‘brugduiker’ voor die de op maaiveld verschijningsvorm van een brug heeft, maar op een duiker ligt.

Deze is robuuster in uitstraling met stenen die passen bij de klinkerbestrating. De andere langzaamverkeer bruggen zullen wat ‘luchtiger’ en natuurlijker ogen. Deze leggen namelijk de verbinding met het landschap en het omliggende recreatiegebied rond de Nedereindse Plas. De bruggen krijgen een hardhouten dek met stalen leuningen en dienen hoog genoeg te zijn voor varend onderhoud.



TRAFO'S EN OVERIGE

De situering van trafo's en andere vergelijkbare voorzieningen mag geen negatieve uitstraling hebben op de openbare ruimte. De zijden die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte dienen op een natuurlijke manier ingepakt, zodat ze meegaan in de uitstraling van die plek. Denk hierbij aan groen tegen de wanden zodat de trafo meedoet in de heg van de parkeerkoffers of natuurlijke gevelbekleding die past bij de gevelbekleding van de woningen.



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl