

Steenwijk

Bloemenbuurt

Stedenbouwkundig plan
en Beeldkwaliteitplan

januari 2020

SVP



TEAM

SVP



PUBLICATIEDATUM

20/01/2020

ADRES

SVP architectuur en stedenbouw
't Zand 17, 3811 GB Amersfoort

E-MAIL

info@svp-svp.nl

ONTWERP

SVP architectuur en stedenbouw
Haver Droeze

IN OPDRACHT VAN

Stichting Woonconcept

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen dient men toestemming van de redactie te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

VOORBEHOUD

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Steenwijk

Bloemenbuurt

Stedenbouwkundig plan
en Beeldkwaliteitplan



Inhoudsopgave

Inleiding	7
Samen met de bewoners	9
Uitgangspunten	11
Gemeente Steenwijkerland	11
Woonconcept	11
Karakteristieken	13
Landschap	13
Structuur	15
Functies	16
Verkeersontsluiting	17
Stedenbouwkundig plan	19
Wonen	21
Verkeer en parkeren	24
Groene zones	27
Duurzaamheid	28
Beeldkwaliteitplan	31
Bebouwing	31
Architectuur	31
Materialisering	33
Erfscheiding	33
Karakter en materialisatie van de bestrating	35
Bomen	37
Hagen, heesters en wadi-beplanting	39
Welstandscriteria	40



Inleiding

In de Bloemenbuurt in Steenwijk West, tussen de Rozenstraat, Bloemstraat, Lijs-terbesstraat en Gasthuislaan, ligt een buurtje met 94 beneden-bovenwoningen in eigendom van woningcorporatie Woonconcept. Renovatie is geen optie, rekening houdende met de woningplattegrond, technische staat, woonkwaliteit en resterende levensduur.

In de in 2009 opgestelde Wijkvisie Steenwijk West is opgenomen dat deze woningen worden vervangen door grondgebonden woningen. Dat bood de kans om het gebied, inclusief het grote binnenterrein, een geheel nieuwe stedenbouwkundige invulling te geven.

MAQUETTE



	MODEL GROEN BUURTPLEIN	MODEL GROENE HOVEN	
SPREK	8	8	9
SPELEN & ONTMOETEN	8	6	6
VARIATIE			
ONTSLUITING		Ja, met verschillende andere woonwijken van de Buurt van de Zee	
PARKELEN	7	8	met andere liggingen
NATUUR & ECOLOGIE	ontsluiting met natuur en groen te bereiken		
VEILIGHEID	8	9	8
DUURZAAMHEID	8	9	7
ENDSCAPE	8	9	5



Pressure-cooker

Shutters

Boom en haag daaromheen

Mansarde kapDakkapel

Stukwerk elementGroen tegen de muur

Kozijn element/deurpostDakpannen

Kleine voortuin

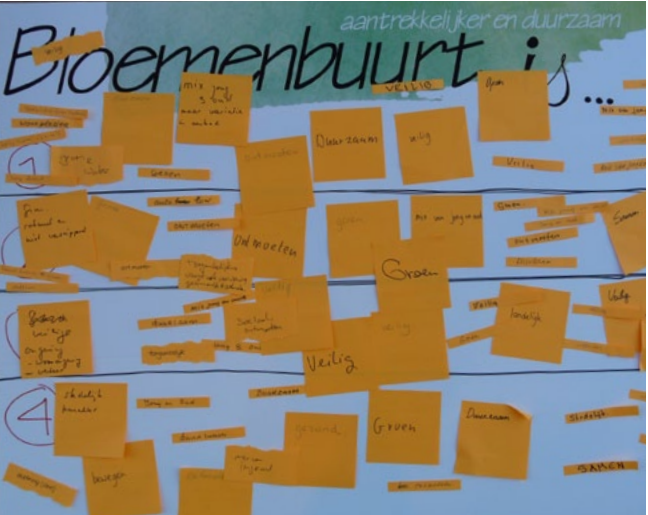
Verschillende type woningen

Samen met de bewoners

In de wijkvisie is afgesproken dat de vervanging van woningen in participatie met de bewoners en gebruikers van Steenwijk-West moet gebeuren. Voor de Bloemenbuurt zijn, naast Woonconcept en de gemeente, de volgende partijen betrokken:

- Circa 5 omwonenden en huidige bewoners
- RSG Tromp Meesters (middelbare school)
- Frion, locatie De Slinger (werkplek voor mensen met een verstandelijke beperking)

Via zogeheten Bruistafels zijn ideeën en wensen geïnventariseerd. Daarna zijn gezamenlijk de bureaus SVP Architectuur en Stedenbouw en Adviesbureau Haver Droeze geselecteerd voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan. In verschillende projectgroepen is vervolgens gezamenlijk gewerkt aan het stedenbouwkundig plan.



< beelden van pressure cookers



Gemeente Steenwijkerland

De gemeente Steenwijkerland heeft in het rapport 'Steenwijk – West; bloemenbuurt. Uitgangspunten herontwikkeling' van december 2017 haar uitgangspunten voor de herontwikkeling opgetekend. Samenvattend wordt hierin aandacht gevraagd voor de volgende aspecten:

Relatie met omgeving:

- zoeken naar relaties en functies in de omgeving
- verkavelingsstructuur voegt zich naar de stedenbouwkundige patronen van de wijk
- kwaliteit (van openbare ruimte) boven kwantiteit (aantal woningen)

Ontsluiting, routes:

- RSG vormt bottleneck. Zoeken naar een passende inrichting van de openbare ruimte
- voldoende parkeerplaatsen op de juiste locatie en in samenhang met de groene ruimte
- organiseren van het fietsverkeer van en naar RSG
- verkeersveilige oplossing waarin hard rijden wordt ontmoedigd

< plangebied in omgeving

Groenstructuur, water:

- 'groen van formaat' met voldoende (bestaande en nieuwe) bomen, water en spelen
- rekening houden met flora en fauna in de openbare ruimte en de bebouwing
- goed toegankelijke openbare ruimte met verrassende elementen die een aangenaam verblijf mogelijk maakt
- goede oplossingen voor het bufferen en afvoeren van water in de wijk. Zoveel mogelijk beperken van verhard oppervlak (hittestress). Water afvoeren richting de Zuidwester.
- duurzame en robuuste inrichting, geen snippergroen en smalle plantvakken

Aansluitingen, profielen:

- aandacht voor overgang naar bestaand gebied.
- bestaande infrastructuur blijft liggen
- straatprofielen wel optimaliseren

Stedenbouwkundige opzet:

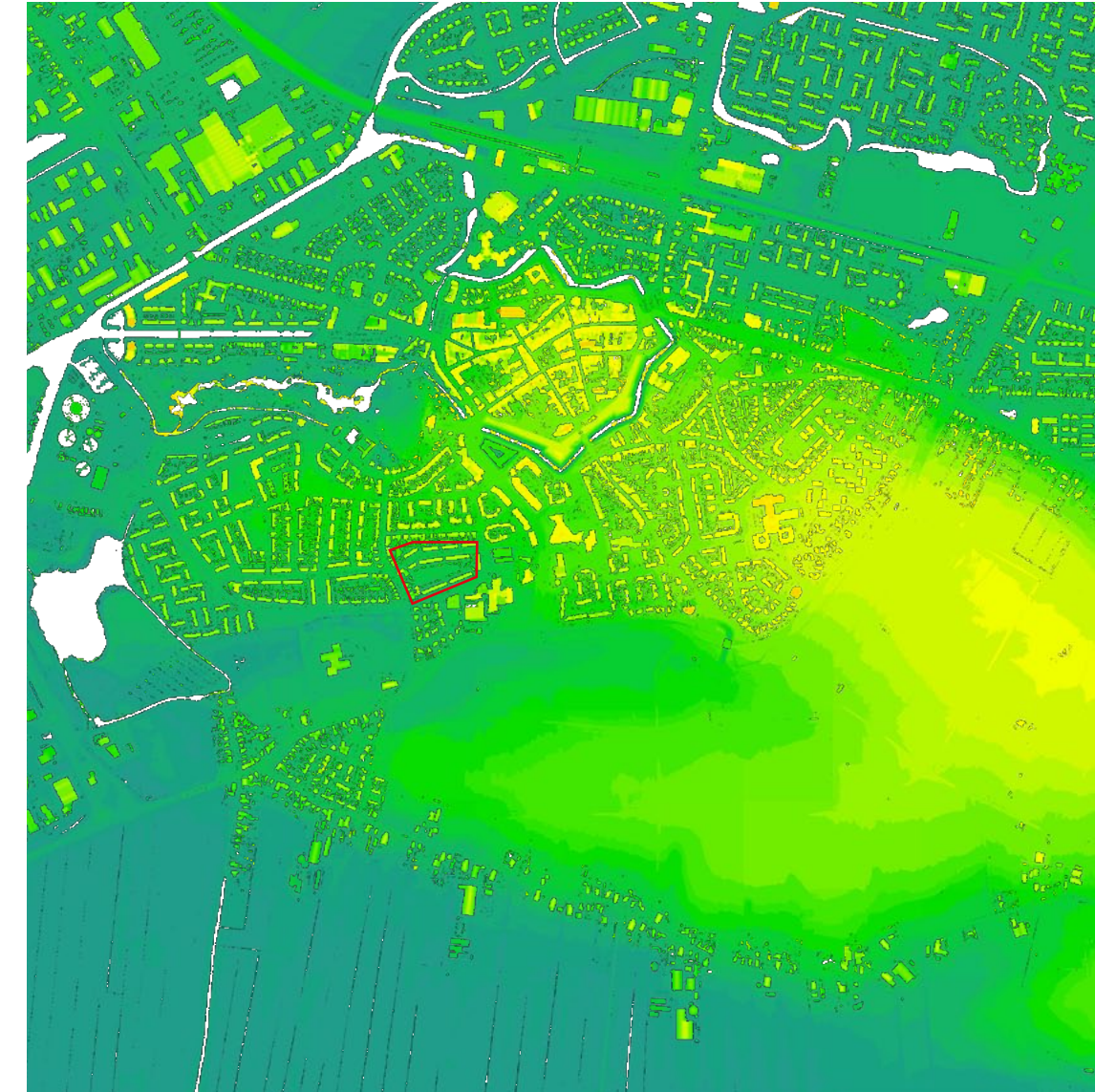
- visueel en fysiek verbinden van nieuwe bebouwing met openbare ruimte
- huidige situatie met lange aaneengesloten blokken is geen uitgangspunt
- meer variatie in het gevelbeeld en de architectuur met menselijkere maat
- goede hoekoplossingen, geen blinde kopgevels

Uitgangspunten

Woonconcept

Vanuit Woonconcept zijn de volgende randvoorwaarden meegegeven (uit Acaciastraat/Lijsterbes/ Bloemstraat. Input Woonconcept t.b.v. gezamenlijke stedenbouwkundige verkenning. 17 november 2017):

- een stedenbouwkundig plan dat gedragen wordt door alle betrokkenen
- fase 1 en 2 samen in een eindbeeld opnemen
- woningtype: eengezinswoning onder eerste aftoppingsgrens (€592,55 in 2017)
- ca. 80 m2 gebruiksoppervlak (resulteert vaak in beukmaat 5,10 m1)
- hoge gootlijn, 2,5 slaapkamer, privé-achtertuin met berging, klein strookje voortuin
- duurzaamheidsambitie: Nul-op-de-meter
- grotendeels 1 woningtype; variëren in uitstraling kan in kleur, positie, e.d.
- appartementen of bijzondere woningtypen mogelijk met oog op de toekomst / inspelen op demografische ontwikkelingen
- gewenste aantallen: zoveel mogelijk, passend bij locatie, mede o.b.v. prestatieafspraken (exact aantal niet aan te geven)
- geen koopontwikkeling
- voorkomen dat fase 1 lang braak blijft liggen



Hoogtekaart (bron AHN)

< foto's in en rond het plangebied

Karakteristieken

Landschap

Steenwijk is gelegen op de rand van een in de ijstijd gevormde stuwwal. De hoogteverschillen zijn nog steeds zichtbaar in het landschap en hebben ook het gebruik en structuur ervan bepaald. Het kampenlandschap vinden we op de hogere gronden. Hier liggen de nederzettingen en de akkers van de Steenwijker Kamp. Het slagenlandschap op de lagere gronden wordt gekenmerkt door een rechtlijnig patroon van sloten en weilanden.

In de vorm van Steenwijk West is de hoogtelijn heel mooi zichtbaar. De contour van de wijk volgt de hoogtelijn, de lagere gronden eromheen hebben met park Ram's Woerthe, de Ruxveense vijver en de Zuidwester een groene of parkachtige invulling gekregen met veel ruimte voor water.

Ook op de schaal van de Bloemenbuurt zien we grote hoogteverschillen tussen de verschillende straten, met de Lijsterbesstraat als laagste punt waar het water zich verzamelt. Het water kan op dit moment niet goed wegstromen richting de Zuidwester, zodat er regelmatig sprake is van wateroverlast.

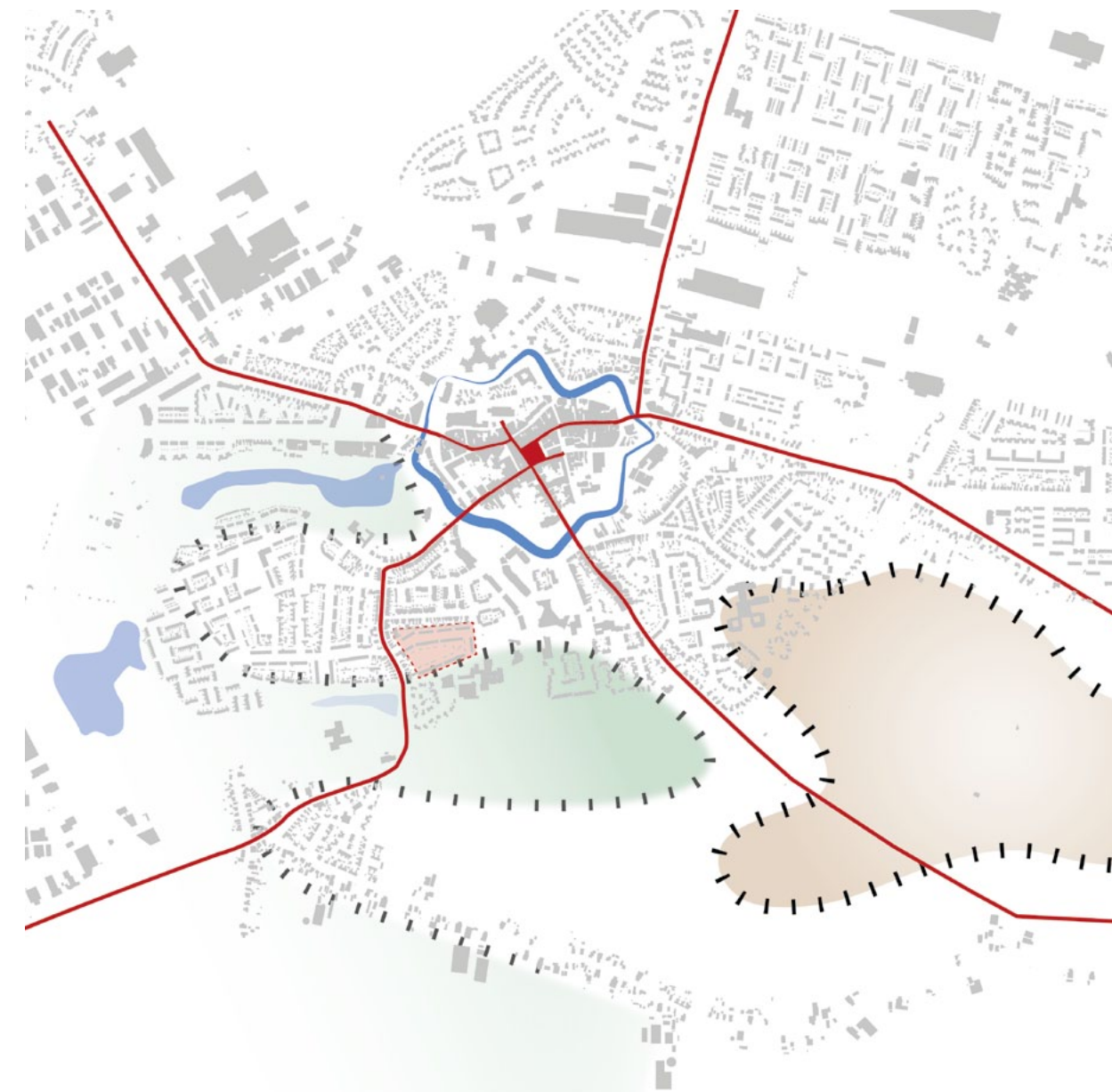


Structuur

De Gasthuislaan vormt de oude uitvalsweg van Steenwijk richting Giethoorn en kent de oudste bebouwing. Ook de Rozenstraat is al reeds aan het begin van de 20e eeuw ontstaan. De rest van Steenwijk West en de Bloemenbuurt is van recentere datum. De structuur van Steenwijk West en de Bloemenbuurt is parallel aan of haaks op de hoogtelijnen. De Gasthuislaan en de Bloemstraat staan haaks op de hoogtelijnen en lopen dus langzaam af richting het zuiden. De Rozenstraat, Acaciastraat en Lijsterbesstraat lopen juist min of meer evenwijdig aan de hoogtelijnen.

De bebouwing in het plangebied, bestaande uit 94 beneden-bovenwoningen, omsluiten een royale groene ruimte. Een belangrijke plek voor de buurt, waar gespeeld wordt en men elkaar kan ontmoeten. De plek is echter slecht zichtbaar en bereikbaar, waardoor de plek weinig betekenis heeft voor andere mensen dan direct omwonenden. De woningen grenzen bovendien met hun achtertuinen aan deze ruimte, zodat er weinig sociale controle is. De scholieren gebruiken de plek als hangplek, vanuit de school makkelijk bereikbaar dankzij een achterpad dat direct tegenover de school uitkomt.

< foto's bestaand groen in en rond het plangebied



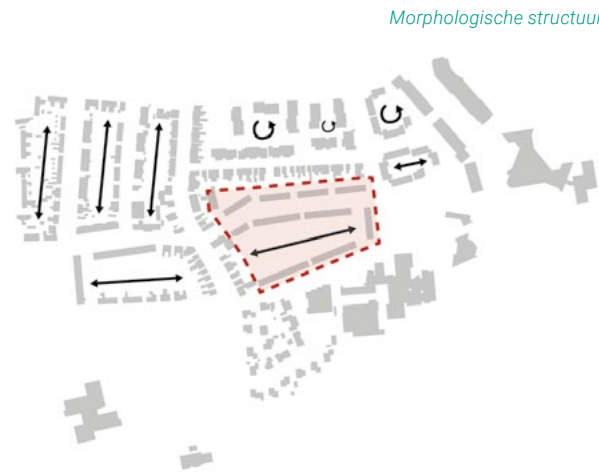
Landschappelijke structuur van Steenwijk met oude uitvalswegen

Functies

De Bloemenbuurt is een woonbuurt. De meeste dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de binnenstad van Steenwijk. Wel vinden we enkele grotere voorzieningen ten zuiden van de Lijsterbesstraat, ingeklemd door de Gasthuislaan, de Vendelweg en de Schansweg, zoals het politiebureau, middelbare school RSG Tromp Meesters en De Slinger, een werkplek voor verstandelijk gehandicapten. Ook vinden we hier een klein villabuurtje, ontsloten via de Meidoornstraat.

Op de hoek van de Gasthuislaan en de Acaciastraat ligt een klein kerkje van de Vrije Zendingsgemeente, een gemeentelijk monument.

- School
- Dagopvang
- Kerk/moskee
- Gemeente/hulpdiensten
- Horeca
- Legendetekst



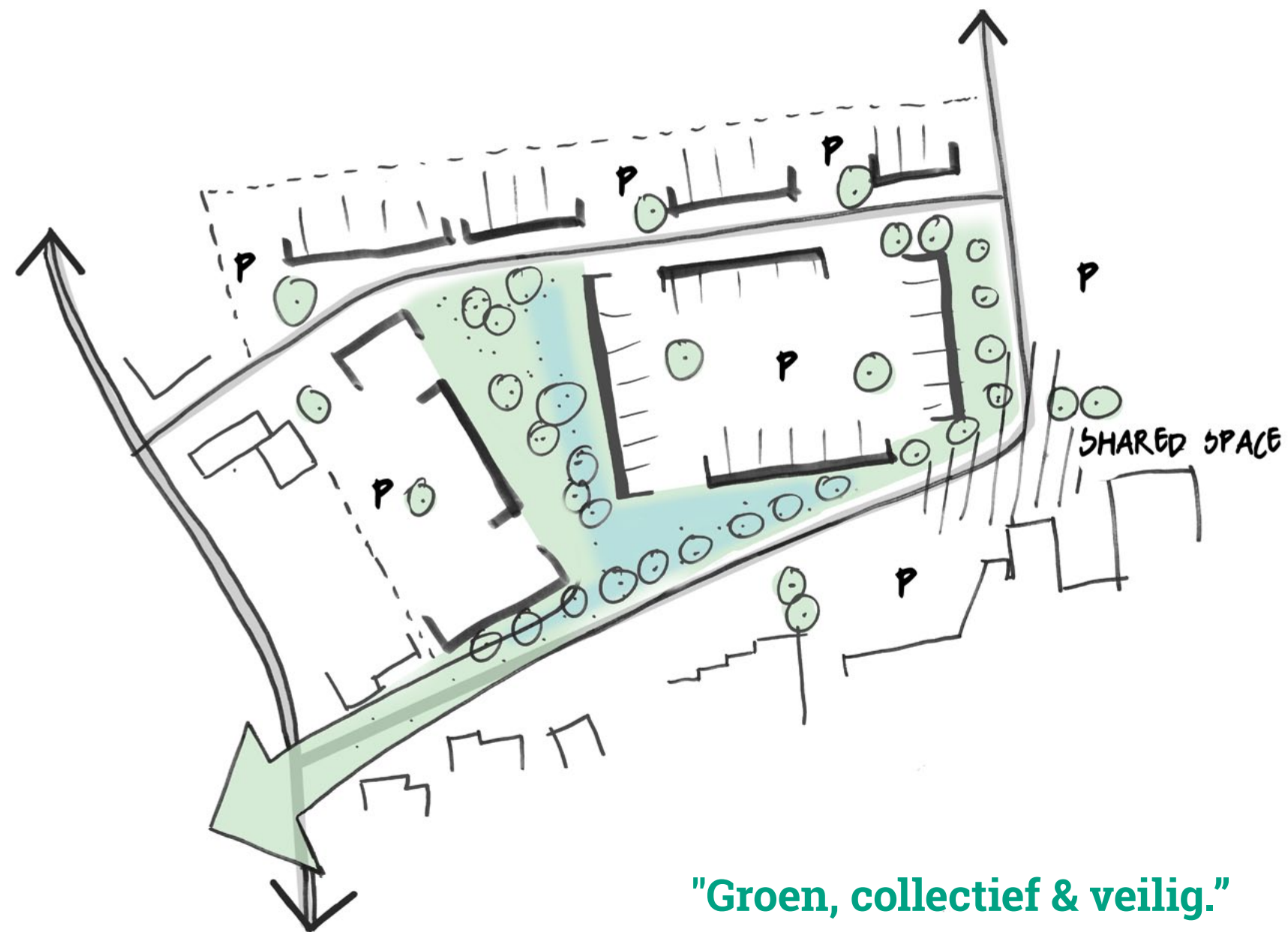
Verkeersontsluiting

De wegenstructuur in en rond de Bloemenbuurt kent een duidelijke hiërarchie. De Schansweg en de Vendelweg zijn de belangrijkste verbindingen. Ook de Gasthuislaan is van oudsher een belangrijke verbinding, maar heeft een veel smaller profiel en rustiger karakter. De Lijsterbesstraat en de Bloemstraat vormen de belangrijkste wegen door de Bloemenbuurt en ontsluiten de school en De Slinger. De Rozenstraat, Acaciastraat en Meidoornstraat zijn primair woonstraten.

De verkeerssituatie rond de school en De Slinger is niet optimaal. In de ochtend is er veel overlast door een grote hoeveelheid fietsers, auto's en enkele busjes van Frion. Ook zijn er te weinig parkeerplekken en wordt op straat geparkeerd, wat weer zorgt voor opstoppingen. Met name in de bocht van de Lijsterbesstraat/Bloemstraat is de situatie vaak onveilig. De busjes van Frion rijden de Meidoornstraat in om te kunnen parkeren bij de voordeur. Dit zorgt voor overlast in de Meidoornstraat. Tot slot zijn er soms grotere bussen t.b.v. de school die nergens goed kunnen parkeren. Met een verkeersonderzoek is de problematiek beter in kaart gebracht en zijn oplossingen aangedragen.



Wegenstructuur Bloemenbuurt: hoe roder hoe hoger de verkeersintensiteit



Een groene ruimte voor spel en ontmoeting in het hart van de buurt

Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan wordt gekenmerkt door een robuuste groen-blauwe structuur, veel ruimte voor ontmoeting en verbinding en een goede, verkeersveilige omgang met de RSG Tromp Meesters en De Slinger. De ruimtelijke hoofdstructuur van de buurt wordt gevormd door de bestaande Acaciastraat en de Lijsterbesstraat, die op hun huidige plek blijven liggen, en een nieuw centraal gelegen park.

Waar de huidige groene ruimte, verstopt achter de bebouwing, een sterk introvert karakter heeft, wordt het nieuwe park echt een verbindend element en het kloppend hart van de buurt. Het park is opgespannen tussen de Acaciastraat en de Lijsterbesstraat en verbindt de buurt via een brede groenstrook langs de Lijsterbesstraat landschappelijk met de Zuidwester. Zo dringt de natuur tot diep in de buurt door en krijgt de buurt een sterk groen en natuurlijk karakter.

Het park verbindt ook in sociale zin. Het park is geheel autovrij en de woningen eromheen zijn georiënteerd op het groen zodat er veel reuring en sociale controle in het park zal zijn. Ook De Slinger komt aan de groene ruimte te liggen, wat contact tussen buurtbewoners en gebruikers van De Slinger stimuleert. Tot slot is het park groot en toegankelijk genoeg om ook op een iets grotere schaal betekenis te krijgen als ontmoetingsplek.



Impressie voorgestelde bouwmassa

< verkaveling Bloemenbuurt (schaal 1:1000)

Wonen

De buurt bestaat uit 77 grondgebonden woningen in 3 bouwvelden: één ten noorden van de Acaciastraat en twee aan weerszijden van het park. De woningen hebben een adres aan de straat (Acaciastraat, Bloemstraat of Lijsterbesstraat) of aan het park. De woningen zijn identiek aan elkaar, met een gebruiksoppervlak van ca. 80m² en een beuk van 5,1m. Dat maakt de woningen geschikt voor een brede doelgroep, van eenpersoonshuishoudens tot gezinnen. De woningen worden energieneutraal (Nul-op-de-meter).

Ondanks de gelijke typologie van de woningen wordt de uitstraling van de buurt heel gevarieerd. De bebouwing bestaat uit korte en langere rijen van maximaal 8 woningen. De buurt wordt onderbroken door de grote parkruimte in het midden. De verschillende richtingen in het plangebied worden zichtbaar gemaakt in de openbare ruimte: in het park, langs de Lijsterbesstraat en in de Acaciastraat (aan de kant van de Gasthuislaan). Dit zorgt voor hoekverdraaiingen en interessante doorzichten. Doordat de ruimtes die ontstaan door de hoekverdraaiingen een groene invulling krijgen is er vanuit de openbare ruimte altijd zicht op groen.

De auto wordt geparkeerd tussen of achter de woningen, zodat de straat niet meer gedomineerd wordt door auto's. Hagen, vakbeplanting en bomen in en rond de parkeerkoffers zorgen ook hier voor een groene kwaliteit en voor schaduw, waardoor deze plekken ook wanneer er weinig geparkeerd wordt gebruikt kunnen worden, bijvoorbeeld om te spelen.

De mogelijkheid bestaat om de noord-zuid georiënteerde woningen een lage goot (max 4 meter) aan de zuidzijde en een hoge goot (max 7 meter) aan de noordzijde te geven. De afwisseling tussen hoge en lage goten geeft een gevarieerd straatbeeld. Het op het zuiden gerichte dakvlak wordt op deze manier bovendien geoptimaliseerd ten behoeve van zonnepanelen. Voor de oost-west georiënteerde woningen is dit niet nodig, hier kunnen beide dakvlakken gebruikt worden voor zonnepanelen. In de uitwerking moet blijken of het toepassen van een lage goot aan de zuidzijde daadwerkelijk een voordeel oplevert voor de energieprestatie.

**De grote groene ruimte is een
plek voor ontmoeting en
spelen in het hart van de buurt.**



**Door de knik in de Acaciastraat ontstaat
ruimte voor een groenplek in de straat.**



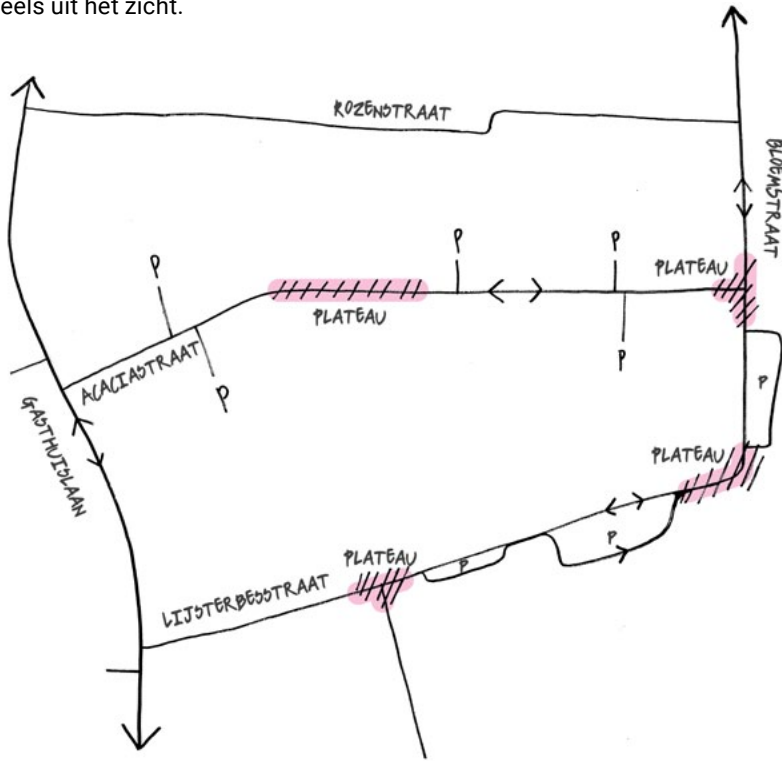
Verkeer en parkeren

Alhoewel de wegenstructuur niet verandert (de Lijsterbesstraat, Bloemstraat en Acaciastraat blijven op hun plek liggen en functioneren als rijweg in twee richtingen), verandert de verkeersafwikkeling wel ingrijpend en worden de straten geheel opnieuw ingericht. Met name de situatie in de Lijsterbesstraat, rond de school en De Slinger, wordt sterk verbeterd. Het autoverkeer, dat met name vanaf de Gasthuislaan komt, krijgt de mogelijkheid om via een korte ventweg of lus nabij de hoofdentree van de school te keren en terug te rijden naar de Gasthuislaan, in plaats van doorrijden via de Bloemstraat naar de Vendelstraat. Zo wordt het kruispunt tegenover de school sterk ontlast. De huidige haaksparkerplekken in de Lijsterbesstraat worden nu bereikbaar vanaf de ventweg, zodat het verkeer op de Lijsterbesstraat niet langer wordt opgehouden door inparkerende of achteruitstekende auto's. Ook het bestaande parkeerterrein van de school aan de Lijsterbesstraat wordt via de ventweg ontsloten en krijgt een duidelijke in- en uitrit.

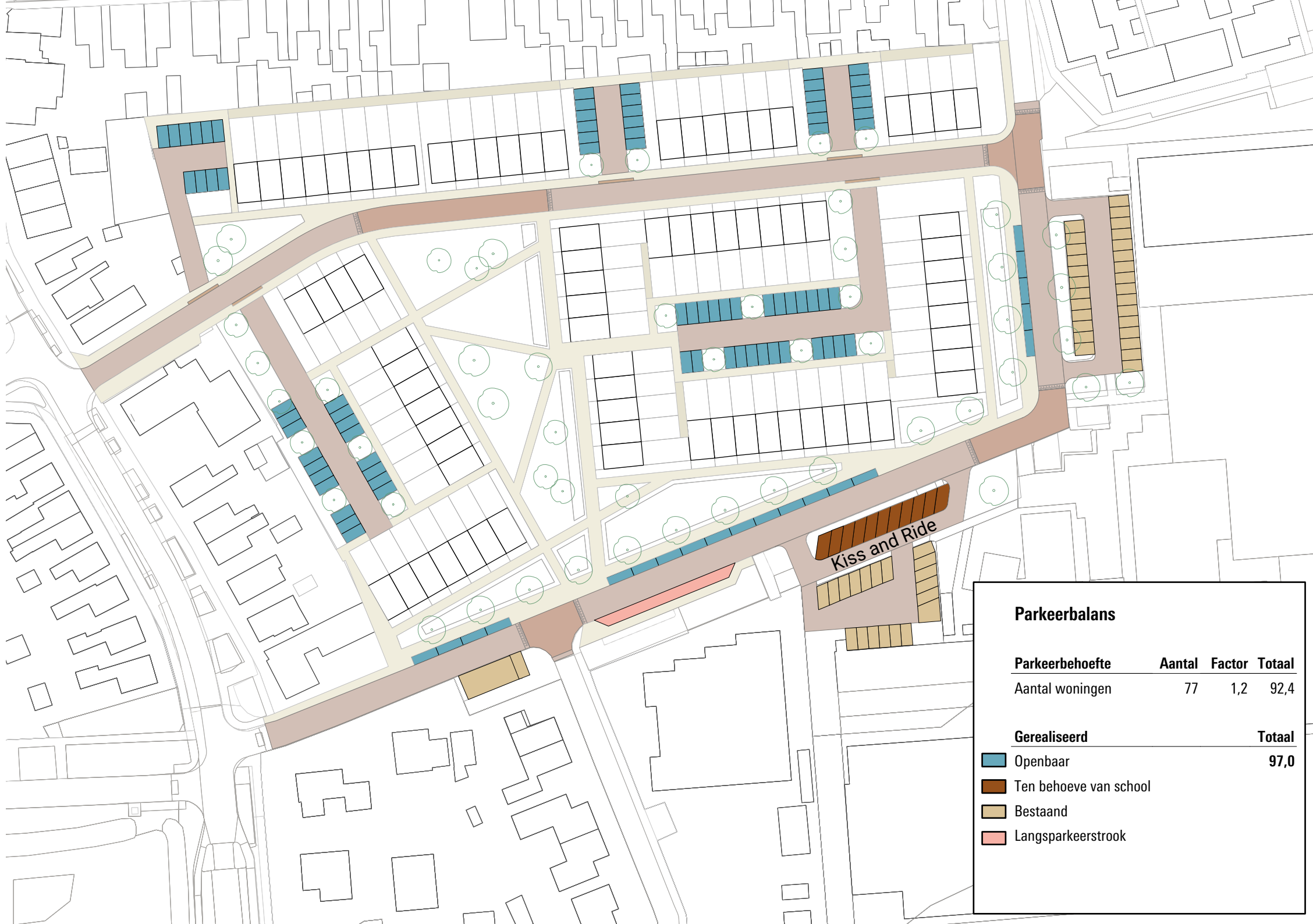
De situatie bij De Slinger wijzigt door een goede, brede parkeerstrook langs de Lijsterbesstraat te maken. De busjes van Frion hoeven daardoor niet de Meidoornstraat in, maar blijven op de Lijsterbesstraat. Ook bus-sen voor de school kunnen hier parkeren.

Tot slot verandert de parkeersituatie in de buurt. Op dit moment wordt op straat geparkeerd. Dat geeft veel 'blik' op straat maar zorgt ook voor opstoppingen. In het stedenbouwkundige plan wordt niet meer op straat geparkeerd, maar in parkeervakken naast de rijbaan, waardoor de rijbaan zelf vrij blijft van parkeren. Zo blijft er meer ruimte over voor kruisend verkeer en voor de fietser. In de Acaciastraat wordt niet meer geparkeerd op of langs de straat, maar in parkeerkoffers tussen de woningen of achter de woningen. Hierdoor verdwijnt de auto hier grotendeels uit het zicht.

Het kruispunt van de Lijsterbesstraat en de Bloemstraat wordt ingericht als plateau. Op een plateau mag niet geparkeerd worden. Het plateau is een zogeheten 'shared space' – een verkeers- en verblijfsruimte waar in geen onderscheid wordt gemaakt tussen verschil-lende verkeersdeelnemers. Omdat aanwijzingen en ge-en verboden ontbreken worden verkeersdeelnemers aangesproken op eigen verantwoordelijkheidsgevoel, met een voorzichtiger rijgedrag als gevolg.



Parkeren in en rond de Bloemenbuurt >



Parkeerbalans			
Parkeerbehoefte	Aantal	Factor	Totaal
Aantal woningen	77	1,2	92,4
Gerealiseerd			Totaal
Openbaar			97,0
Ten behoeve van school			
Bestaand			
Langsparkerstrook			



Groene zones

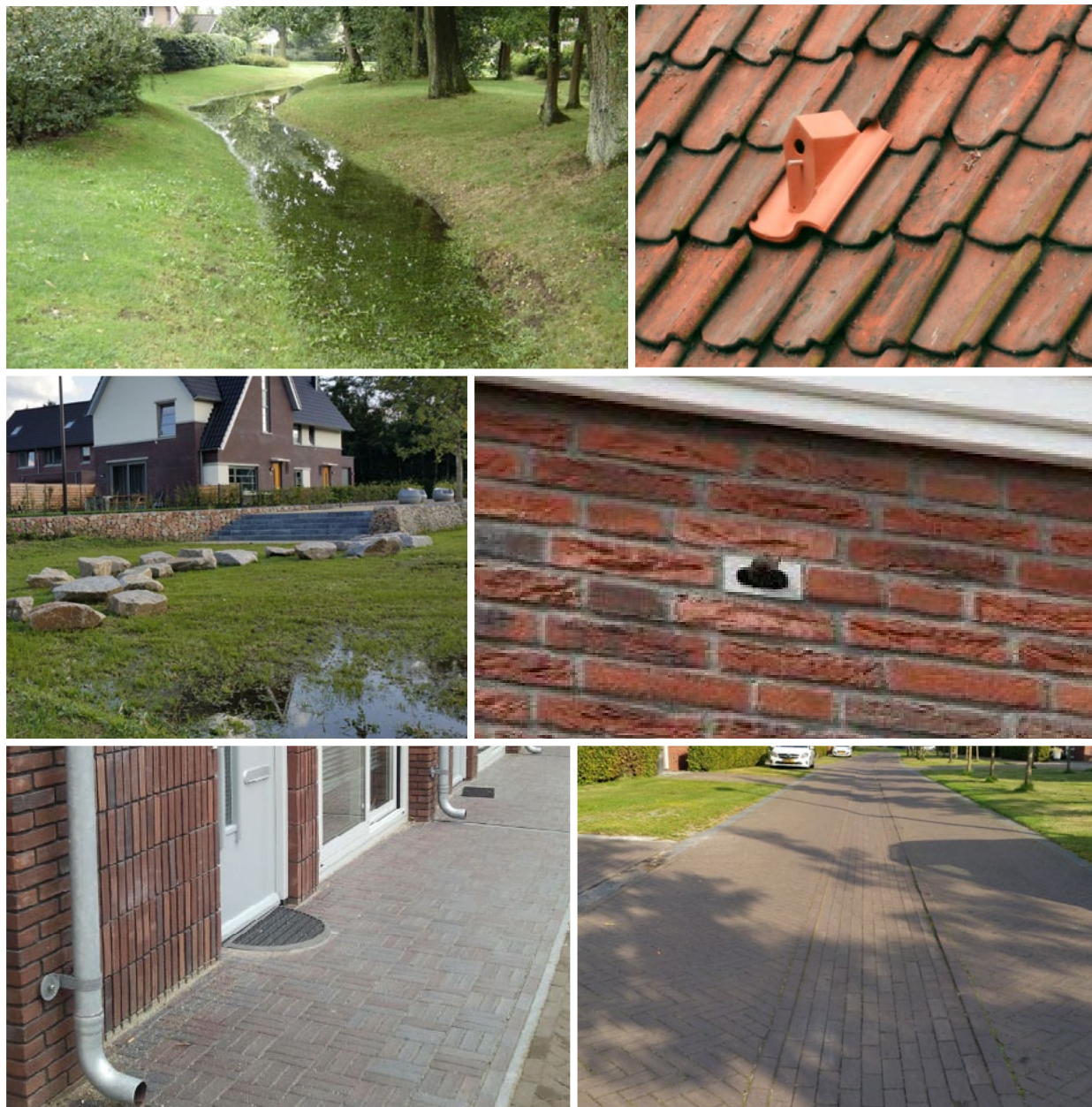
De openbare ruimte kent meerdere groene zones die als een groen lint door het wijkdeel lopen. Dit lint begint bij de Decadoe aan de Lijsterbesstraat. Hier ligt een gezellige moestuin waar gewerkt en soms ook geëet wordt. We zien voor ons dat de bewoners uit de wijk ook kunnen helpen bij het onderhouden van deze tuin ook profiteren van het aangename groen van deze plek. Aan de noordzijde van de Lijsterbesstraat ligt een wadi met water minnende beplanting. De wadi is vooral functioneel, maar functioneel kan ook samengaan met een rijk boeket van verschillende kleurende plantensoorten die als meerwaarde een foerageerplek kunnen vormen voor de zwaluw en verschillende vleermuissoorten.

Ten noorden van de wadi ligt de parkzone. Deze parkzone ligt grotendeels in de zon en biedt een prettige plek om te ontspannen. Het groen heeft een informeel en ontspannen karakter en faciliteert liggen in de zon, zitten in de schaduw en biedt plaats aan een picknick. Aan de zuidkant van de Acaciastraat en ten noorden van het parkgebied kan een speelplek gemaakt worden. De plek ligt goed in het zicht voor de huizen zodat de kinderen veilig buiten kunnen spelen. Het groen sluit aan op de parkzone, maar wordt verlevendigd met

een aantal robuust ogende speeltoestellen. De doorlopende paden zijn daarbij onderbroken en dagen de wandelaar uit een speelse, creatieve route te bewandelen. Niet alleen kinderen mogen spelen, maar juist volwassen uitdagingen om te bewegen is een positieve bijkomstigheid van deze speelse zone.

De parkzone loopt uit op de Acaciastraat, waardoor er 2 oversteekpunten ontstaan vanuit de parkzone. Dit zou betekenen dat er 2 gelijkvloerse oversteekplaatsen gerealiseerd moeten worden op een korte afstand van elkaar. Dit ongemak wordt opgelost door het gedeelte tussen en met de 2 oversteekpunten als 1 oversteekplateau vorm te geven. Waardoor dit gedeelte van de straat ook meedoet in de het groene lint en verbindt de laatste groene zone aan de noordzijde van de Acaciastraat.

Deze laatste plek gaat de dialoog aan met de kerk van de Vrije Zendingsgemeente door een grote Acacia in het midden van de tuin te hebben staan en eventueel kan een kleine speelvoorziening of gemeenschappelijke plek hier vormgegeven worden.



Duurzaamheid

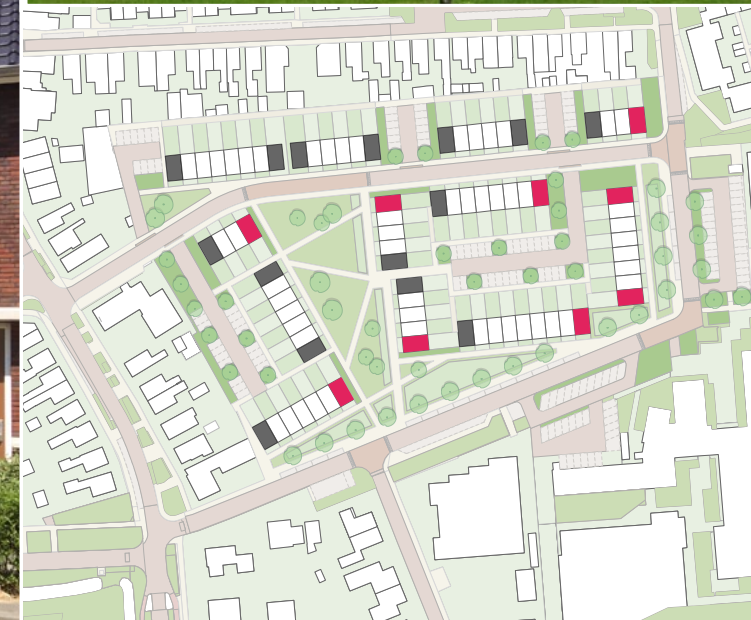
Het begrip duurzaamheid komt op allerlei manieren tot uitdrukking in het plan, zowel op stedenbouwkundig als op architectonisch niveau.

Dit wordt bereikt door de bestaande bomen langs de Lijsterbesstraat en de Bloemstraat zorgvuldig in te passen en door het nieuwe groen voldoende maat te geven zodat geschikt is voor meerdere doeleinden. De bomen geven schaduw en verkoelen de luchttemperatuur samen met het gras door middel van evapotranspiratie. Regenwater kan bij de groene zone ook de grond in sijpelen, het water dat op de daken en verharde oppervlakken terecht komt wordt verzameld bij de wadi. De wadi voert het regenwater in een gereguleerd tempo af, waardoor het rioolstelsel niet overbelast wordt tijdens piekbuien. De gebakken klinkers worden hergebruikt bij de herinrichting van de straten.

Door inheemse plantensoorten toe te passen kan de plaatselijke biodiversiteit een impuls krijgen. Met de architectuur wordt rekening gehouden met het huisvesten van meerde diersoorten, waaronder de huismus en de gewone dwergvleermuis. Daarbij moet de bebouwing energieneutraal zijn.

Zonnepanelen, wadi's, vakbeplanting en (bestaande) bomen >





Beeldkwaliteitplan

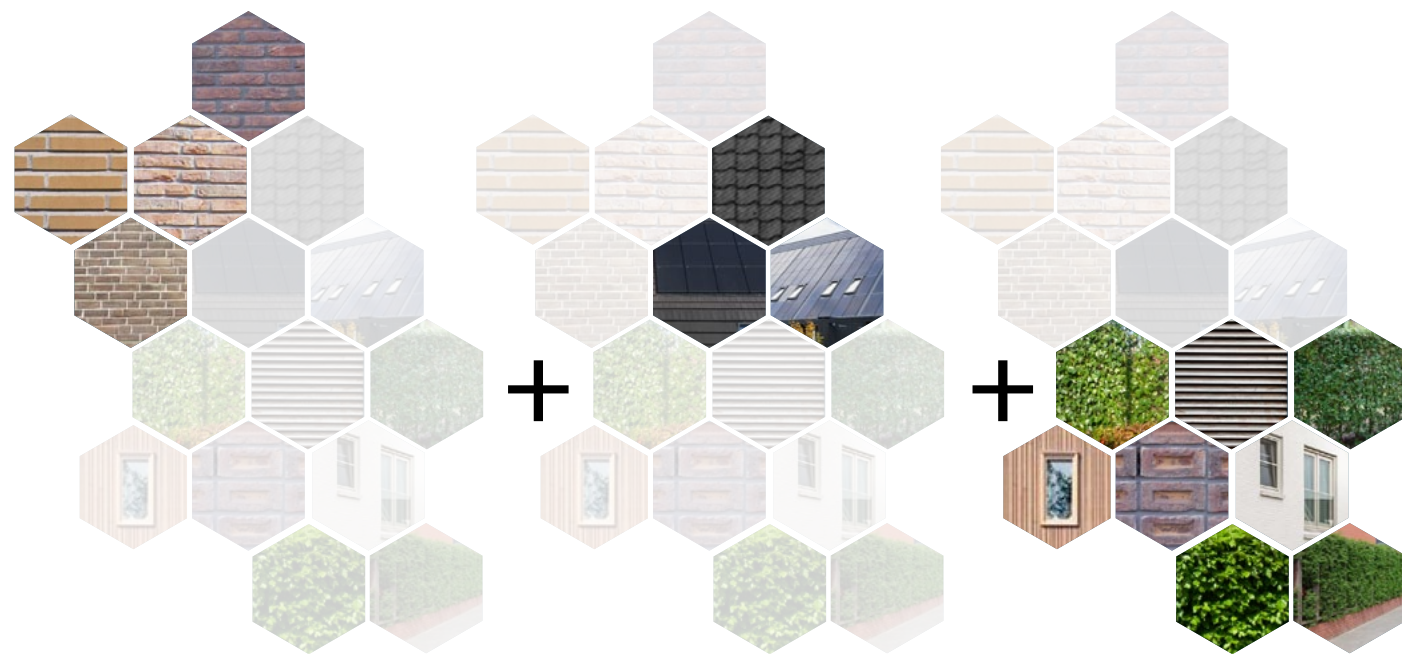
Bebouwing

De buurt krijgt een sterk samenhangend karakter. De bebouwing staat op de achtergrond, het groen domineert. De buurt heeft een grote diversiteit op stedenbouwkundig niveau dankzij de doorzichten en de onderbreking met het park. Er wordt gewoond langs de straat, langs de wadi of aan het park. In de architectuur zijn rust en samenhang de sleutelbegrippen. Wanneer het nodig is vanuit het oogpunt van de energieprestatie (zonnepanelen) is het mogelijk om het op het zuiden gerichte dakvlak te vergroten door de woning een lage goot aan de zuidzijde te geven. Dit zorgt op stedenbouwkundig niveau voor een interessant straatbeeld, met aan één kant een hoge goot, en aan de andere kant een lage goot.

Architectuur

De architectuur heeft een eigentijds karakter. De natuurlijke omgeving vraagt om een natuurlijke, robuuste maar rustige architectuur. De rijen zijn als eenheid ontworpen. De bebouwing mag sober zijn, maar niet eentonig, armoedig of 'uitgekleed'. Dit kan door middel van een zorgvuldige detaillering met bijzondere metselwerkdetails of een verbijzondering in of rond de voordeur op eenvoudige wijze worden bereikt. Bijzondere aandacht dient uit te gaan naar de kopgevels. Alle kopgevels hebben een basiskwaliteit met bijvoorbeeld bijzondere metselwerkdetails. Een aantal kopgevels staat zeer prominent in het zicht. Deze kopgevels verdienen extra aandacht. Hier dienen op zijn minst voldoende raamopeningen te zitten. Mogelijk zit ook de voordeur op de hoek, waarmee de hoekwoning ook een iets andere plattegrond kan krijgen. Wanneer toch een ander woningtype gewenst is kan op de aangegeven hoeken ook een woning in 3 lagen met plat worden gebouwd. Zo krijgen de hoeken extra hoogte, passend bij de prominente positie stedenbouwkundig gezien. Dit kan een grotere eengezinswoning zijn, of een beneden-bovenwoning. Tot slot kan ook met bijzondere (metselwerk)details of andere accenten of materialen gewerkt worden om de kopgevels verder te verbijzonderen.

< Er dient aandacht te zijn voor de kopgevels van de hoekwoningen. De kopgevels van de zwarte woningen hebben een basiskwaliteit, de kopgevels van de rode woningen verdienen extra aandacht.



Materiaal: baksteen

Donkere dakbedekking: zonnepanelen in geometrische vlakken, zwarte/grijze pan (ongeglazuurd)

Accenten en erfscheiding: afwijkende materialisering, metselwerkdetails, stucwerk in lichte kleuren of hout op de verdieping



Materialisering

Baksteen is het meest voorkomende materiaal in de Bloemenbuurt en is ook voor de nieuwe buurt het aangewezen hoofdmateriaal. De kleur daarentegen wijkt subtiel af van de omgeving door niet te kiezen voor rood-bruine kleuren maar voor een lichtere kleurstelling, met zandkleuren of warme grijs tinten. Daarmee krijgt de buurt een eigentijdse en eigen identiteit. Een bonte mix aan verschillende kleuren is niet toegestaan. Wel is een variatie binnen een kleurpalet van 'ton-sur-ton' kleuren toegestaan.

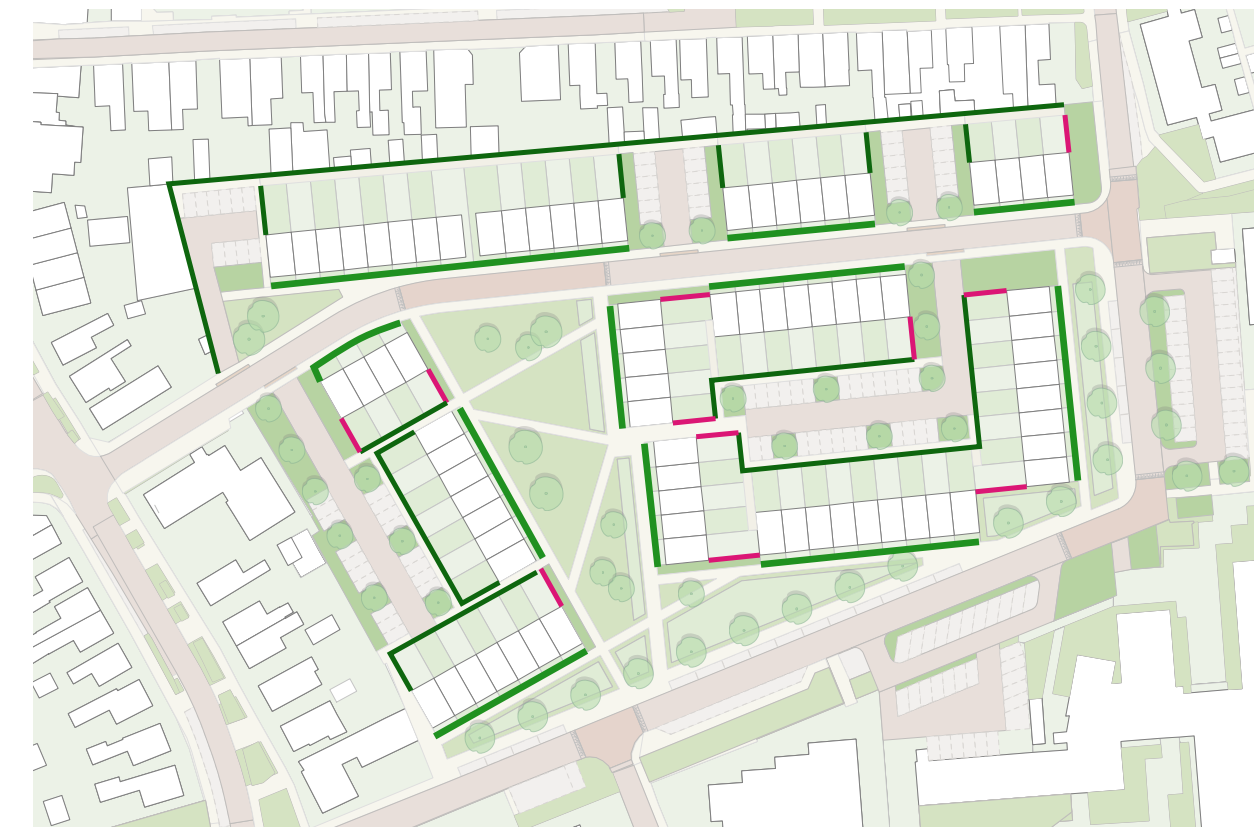
Accenten kunnen een afwijkende materialisering en/of kleur hebben. In de omgeving zien we bijzondere metselwerkdetails, stucwerk in lichte kleuren of hout op de verdieping. Dit kunnen inspiratiebronnen zijn voor een eenvoudige verbijzondering in de architectuur die de buurt karakter en identiteit geven.

De daken zijn bekleed met niet-glimmende dakpannen in een donkere antraciete tint, zodat zonnepanelen niet al te zeer opvallen. Zonnepanelen zijn als grote geometrische vlakken mee-ontworpen met het dakvlak.

> Erfscheidingen: lage hagen rond de voortuinen, hoge groenschermen rond de achtertuinen, lage tuinmuren met groenschermen op de in rood aangegeven plekken

Erfscheiding

De erfscheidingen zijn groen en natuurlijk. Rond de voortuinen in de vorm van lage hagen, rond de achtertuinen in de vorm van groenschermen. Op de aangegeven plekken dient extra aandacht uit te gaan naar de erfscheiding. Hier ligt de erfscheiding op de gevellijn, ingeklemd tussen kopgevel en voorgevel van de hoekwoningen. Hier bestaan de erfscheidingen uit een mee-ontworpen lage tuinmuur in dezelfde materialisering als de woning, met daarop een groenscherm.



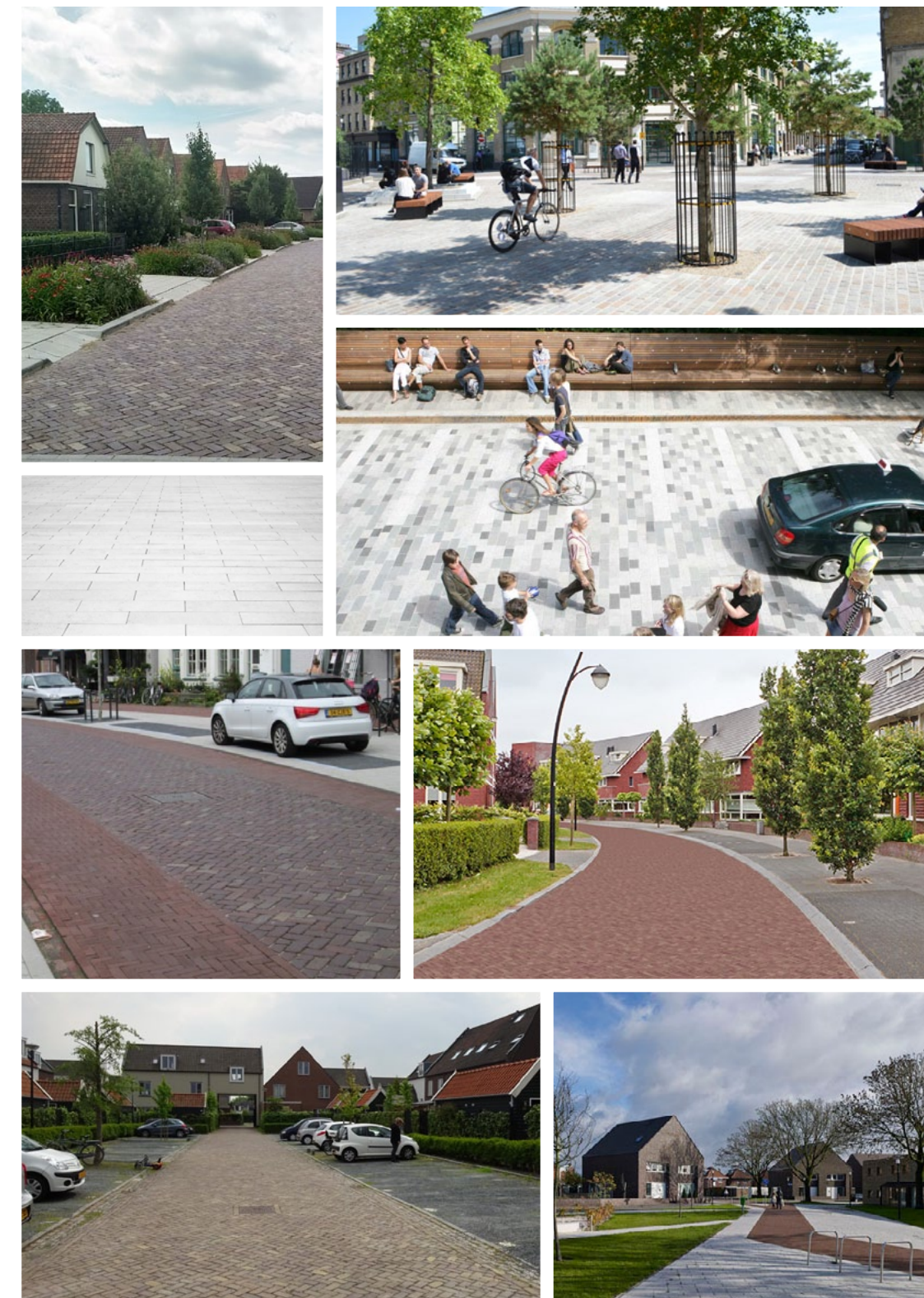


Karakter en materialisatie van de bestrating

Het straatbeeld moet te herkennen zijn als een familie zoals andere straten in de Bloemen- en Bomenbuurt ook vormgegeven zijn: een rode rijloper van gebakken klinkers en duidelijke trottoirs uitgevoerd in lichtgrijze 30x30 betontegels. Maar de (attentie-)plateaus op de kruisingen, de Shared Space en de parkeerplaatsen worden wel anders uitgevoerd dan de rest van de buurt.

De attentieplateaus doen in het te herinrichten straatbeeld mee met de stoepenzone en zijn plekken waar gelijkvloers overgestoken kan worden (ook door mindervaliden). Voor de Shared Space geldt hetzelfde en wordt zelfs de weg niet onderscheiden van het trottoir, waardoor de automobilist echt door een gedeelde ruimte rijdt.

De parkeervakken doen mee met de kleurstelling van de trottoirs, waardoor de langspaarkeerplaatsen langs de straat mee doen met de trottoirs als ruimtelijke eenheid. Daardoor lijken de trottoirs op het oog breder dan dat ze werkelijk zijn. En wordt het domein van de voetganger gevoelsmatig vergroot.





Via de wadi's langs de Lijsterbesstraat
wordt het groen de buurt ingetrokken.

De wadi's zorgen voor een klimaat-
bestendige en natuur-inclusieve buurt.

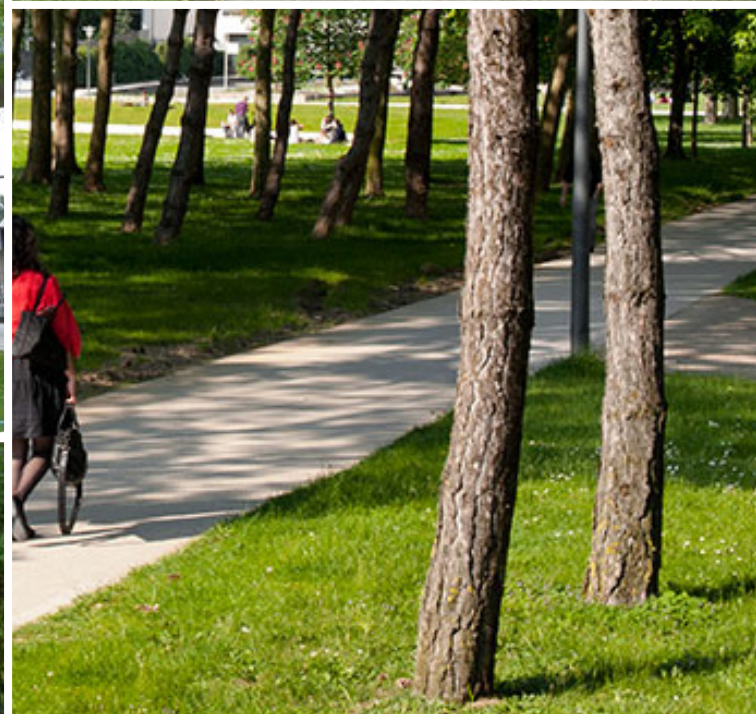
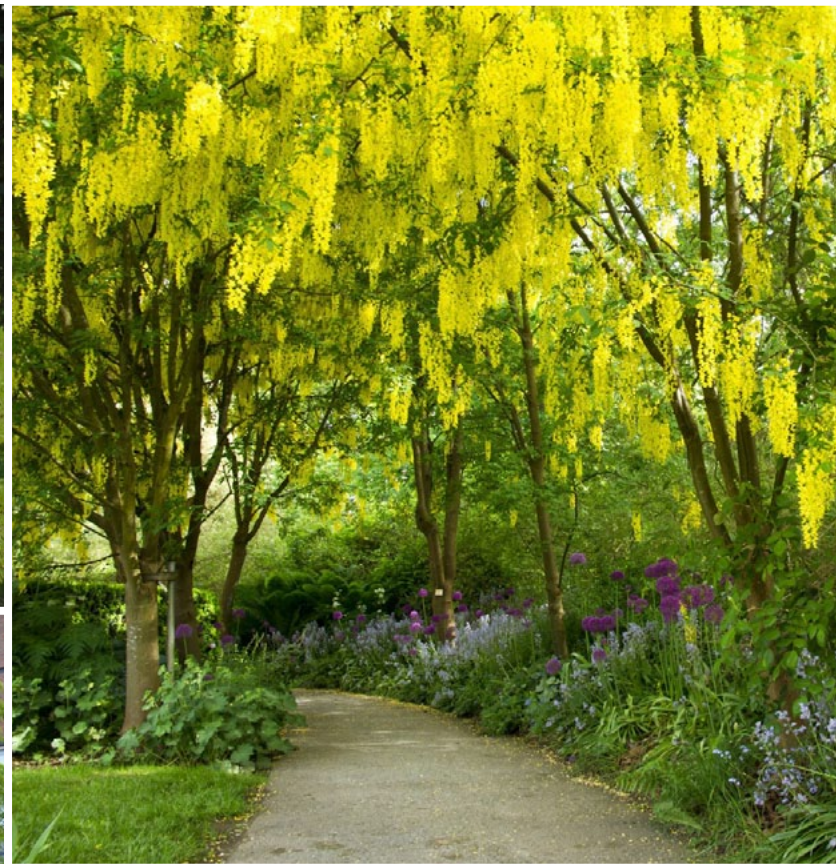
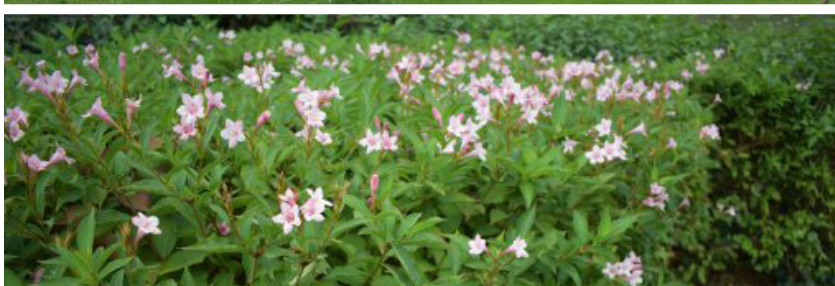
Bomen

Allereerst zijn de straatnamen leidend voor de inpassing van de boomsoorten. De Acaciastraat heeft nu al een prachtige Acacia naast de kerk staan, maar verder ontbreekt de boom in de straat. Aangezien deze boom erg waardevol is voor de lokale fauna, mag de boom meer voorkomen in de straat. Alle ingangen van de parkeervakken zijn geschikte plekken voor het plaatsen van Acacia's. Aan de Lijsterbesstraat zullen Lijsterbesen gewenst zijn. Deze boom is niet alleen dankzij de naam passend, maar ook dankzij de standplaats. Het is namelijk een boom die een korte overstroming aankan, wat nuttig is aangezien de bomen in/langs de wadi's geplaatst worden. De Lijsterbes heeft ook, net zoals de Acacia een hoge ecologische waarde voor de lokale fauna. In de Bloemstraat kan een boomsoort met opvallende bloemen toegepast worden. De standplaats voor deze bomen is van voldoende formaat en op een zonnige plek in het verlengde van het schoolplein van de RSG Tromp Meesters. Een eyecatcher als de Magnolia, Laburnum × watereri 'Vossii' (gouden regen), Cercis canadensis (Amerikaanse judasboom) is zeker op zijn plek.

Ten tweede bestaat er de parkzone die tussen de 2 huizenblokken loopt. Deze zone kan ingevuld worden met bomen die qua textuur in het straatje liggen van de Lijsterbes en de Acacia. De 'zachte' textuur van de kroon versterkt het effect van de robuuste, rustige architectuur en zorgt ervoor dat het groen in dit gedeelte van de wijk een eenheid vormt. Naast de uitstraling van de boom, moet de boom ook bijdragen aan de

plaatselijke ecologie en bestand zijn tegen droogte. De parkzone is licht-hellend, waardoor het regenwater eerder afvloeit, dan in de grond trekt. Bijvoorbeeld; Robinia × margaretta CASQUE ROUGE ('Pink Cascade'), Robinia pseudoacacia 'Sandraudiga' en Styphnolobium japonicum (Honingboom) zijn toepasbare soorten voor deze plek.

Voor de parkeerhoven achter de huizen is een boomsoort gewenst die kleiner van formaat is en verharding verdraagt. Ook hier gaat de voorkeur uit naar smalbladige bomen of bomen met geveerd blad om aan te sluiten bij het overige groen in de wijk. Wel kan hier qua kleur gevarieerd worden van de overige bomen in het plan. Een voorbeeld hiervan is de smalbladige olijfwilg (*Elaeagnus angustifolia*) die naast de blauwgrijze kleur van de bladeren ook bijdraagt aan de lokale ecologie. Het enige nadeel zijn de vruchten van deze boom. Bij voorkeur wordt dan ook een vruchteloze variant gekozen. Een boomsoort zoals de *Fraxinus ornus* Obelisk heeft geen vruchten, maar wel een opvallende bloei met geveerd blad en verdraagt verharding. Voor de parkeerhoven geldt meer vrijheid voor boomkeuze dan voor de boomkeuze aan de straatkant.



Hagen, heesters en wadi-beplanting

Door de huidige stedenbouwkundige opzet binnenste-buiten te keren, komt het groen openbaar te liggen en overheerst het sterke groenblauwe karakter van de buurt. In voorafgaande pagina is het karakter van de bomen al beschreven. Deze paragraaf beschrijft het groen onder de boomkronen; de hagen/heesters en wadi-beplanting. Het groen versoepelt de striktheid van het architectonische, robuuste lijnenspel. De parkzone heeft een onregelmatige vorm en bestaat voornamelijk uit intensief beheerd gras. Aan de oostkant van de parkzone en aan de Bloemstraat bevinden zich wadi's die het regenwater opvangen en gereguleerd afvoeren richting de wadi aan de Lijsterbesstraat. De laatstgenoemde wadi zal het water langer vasthouden dan de wadi's aan de parkzone en de Bloemstraat. De wadi's worden ingeplant met planten die voor een korte tijd natte voeten aankunnen. Het karakter van de planten in de wadi's is los, zacht, kleurrijk en bestaat bij voorkeur uit inheemse beplanting zodat dit ook een habitat kan vormen voor insecten.

Het tweede 'zachte' element is de beplanting om en tussen de parkeervakken. Het wordt soms onderschat hoe belangrijk parkeerplaatsen zijn, maar voor veel mensen vormen de parkeerplaatsen een onderdeel van het thuiskomen en het begin van de reis. Het toepassen van kleurrijke en bij voorkeur geurende heesters is een absolute must op deze plek, omdat mensen hier over het algemeen meer tijd besteden dan een gemid-

deld wandelpad. Daarbij wordt gedacht aan winterharde heesters die zowel als haag als solitair tot zijn recht komen. Goede voorbeelden hiervan zijn de *Viburnum tinus* (Sneeuwbal), *Philadelphus Lemoinei* (Boeren Jasmijn) of *Weigela 'Rosea'*.

De weg- en de parkzone-zijde worden geflankeerd met strakke hagen. Deze hagen staan voornamelijk in de voortuinen en dekken de kopgevels in. De hagen verbergen de parkeerkoffers en zorgen ze voor een groen aanzicht, wanneer men zich door de straat beweegt. Als bijkomend argument versterken ze ook het robuuste lijnenspel van de architectuur en de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Het gebruik van hagen schakelt ook met de omgeving van de wijk (zoals de Gasthuislaan of de gebouwen aan de Vendelweg aan de kant van de Anjelierstraat), waar hagen veel te vinden zijn in voortuinen of openbaar groen. Bij voorkeur wordt gekozen voor een wintergroene haag, zodat het groene beeld het gehele jaar continueert.

Welstandscriteria

Architectuur

- In de architectuur zijn rust en samenhang de sleutelbegrippen;
- architectuur is eigentijds en stoer of robuust;
- De bebouwing staat op de achtergrond, het groen domineert;
- bebouwing reageert op haar omgeving: wonen ;langs de straat, langs de wadi of aan het park;
- rijwoningen zijn als eenheid, dus per rij ontworpen;
- De bebouwing mag sober zijn, maar niet eentonig, armoedig of 'uitgekleed'.

Bouwmassa

- de bebouwing telt twee bouwlagen met een (langs)kap;
- Op markante hoeken is een afwijkende kapvorm toegestaan;
- De hoekwoningen kunnen 3 bouwlagen met plat dak zijn;
- de nok is maximaal 11 meter;
- De goothoogte is maximaal 7 meter;
- De noord-zuid georiënteerde rijen hebben mogelijk een lage goot aan de zuidzijde (maximaal 4m) waarmee het zuidelijke dakvlak zo groot mogelijk is, ten behoeve van zonnepanelen;
- Alle kopgevels hebben een basiskwaliteit met minimaal 1 raamopening en bijzondere metselwerkdetails, bijvoorbeeld verschillende metselwerkverbanden, verschillende kleuren metstelwerk en relief in de gevel;

- De op de kaart aangegeven kopgevels krijgen extra aandacht met een hoogwaardig architectonisch accent, bijvoorbeeld met meerdere of grotere raamopeningen en bij voorkeur ook de voordeur in de kopse gevel.

Materialisering en detaillering

- het hoofdmateriaal is baksteen
- De kleurstelling van de baksteen bestaat uit overwegend lichtere, warme grijs- en/of zandtinten om de eigen identiteit van de buurt te benadrukken
- Variatie in kleurstelling is gewenst, maar binnen een ingetogen kleurenpalet van op elkaar afgestemde kleuren baksteen
- Hout, keimwerk of andere materialen zijn bij wijze van accent toegestaan
- De detaillering is functioneel en zorgvuldig waarbij het detail de materiaalkeus en de architectonische uitstraling ondersteunt;
- variatie in kleurstelling, metselwerkverbanden en relief in de gevel zorgen voor variatie en een zekere rijkdom in de architectuur
- Zorgvuldige detaillering van dakranden en eventuele overstekken;
- De daken zijn bekleed met niet-glimmende dakpannen in een donkere antraciete tint
- Zonnepanelen zijn in kleur gelijkwaardig dan wel donkerder dan de gekozen pan. De omranding dient dezelfde kleur te hebben;
- zonnepanelen zijn als grote geometrische vlakken mee-ontworpen met het dakvlak.

Op- en aanbouwen en bijgebouwen

- Dakkapellen, garages en carports die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied zijn mee-ontworpen als geheel bij het hoofdgebouw;
- Dakopbouwen zijn op markante hoekpunten toegestaan;
- Hemelwaterafvoer zorgvuldig detailleren en zo veel mogelijk aansluiten op duurzame vorm van waterberging of -afvoer.

Erfscheidingen

- De erfscheidingen aan de voorzijde in de vorm van een lage haag van maximaal 1,00 m hoog.
- Erfscheidingen rond de achtertuinen in maximaal 2m hoge groenschermen
- op aangegeven plekken lage tuinmuren met daarop een groenscherm, totale hoogte maximaal 2m

Alle bestaande bomen en hagen in en rond het plangebied. Een groot deel van de bestaande bomen wordt opgenomen in het plan >

