

Verduidelijking beeldkwaliteitplan Vierslag voor

VIERSLAG-MIDDEN

WESTERAAM ELST



12 augustus 2015

Opdrachtgever GEM Westeraam Elst CV
Opdrachtnemer SAB & Plannendokter

Elst, gemeente Overbetuwe, 12 augustus 2015



PLANNENDOKTER
stedebouw in landschap

inhoud

1	inleiding	5
2	stedenbouwkundig plan	7
3	beeldkwaliteit woningen, gebouwde objecten	15
4	beeldkwaliteit openbare ruimte	21



luchtfoto Westeraam te Elst met plangebied Vierslag-Midden

1 inleiding

algemeen

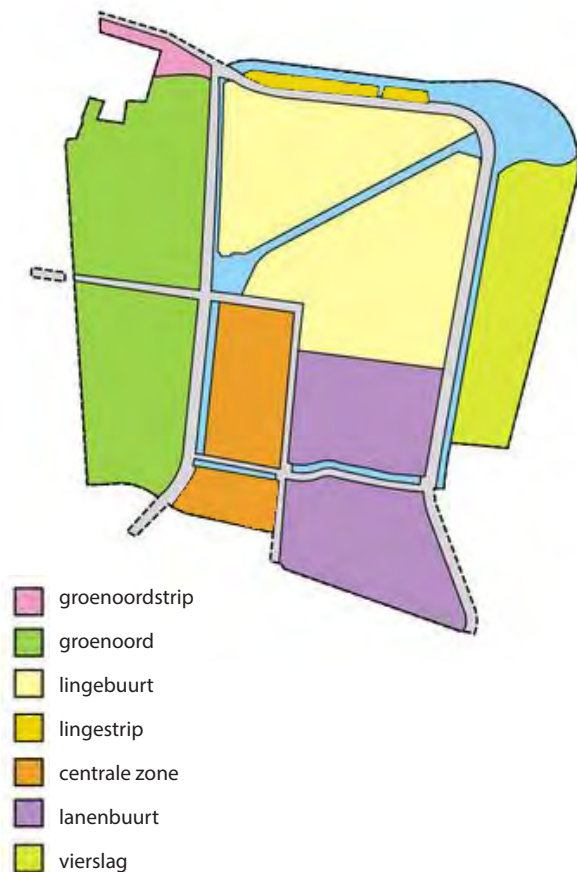
De 'Vierslag' is het laatste deelplan in het meest oostelijke deel van de wijk Westeraam bij de kern Elst in de gemeente Overbetuwe. Voor de wijk Westeraam als geheel is op 14 december 1999 door de raad van de toenmalige gemeente Elst een globaal beeldkwaliteitplan vastgesteld, genaamd 'Beeldkwaliteit- en buitenruimteplan Elst-Westeraam'. Het deelplan Vierslag heette destijds Krekenbuurt in de verwachting dat in dit plan veel oppervlaktewater nodig zou zijn. Dat bleek later niet zo. Omdat de naam Krekenbuurt zou leiden tot verwarring is gekozen voor een nieuwe naam voor het deelplan: Vierslag.

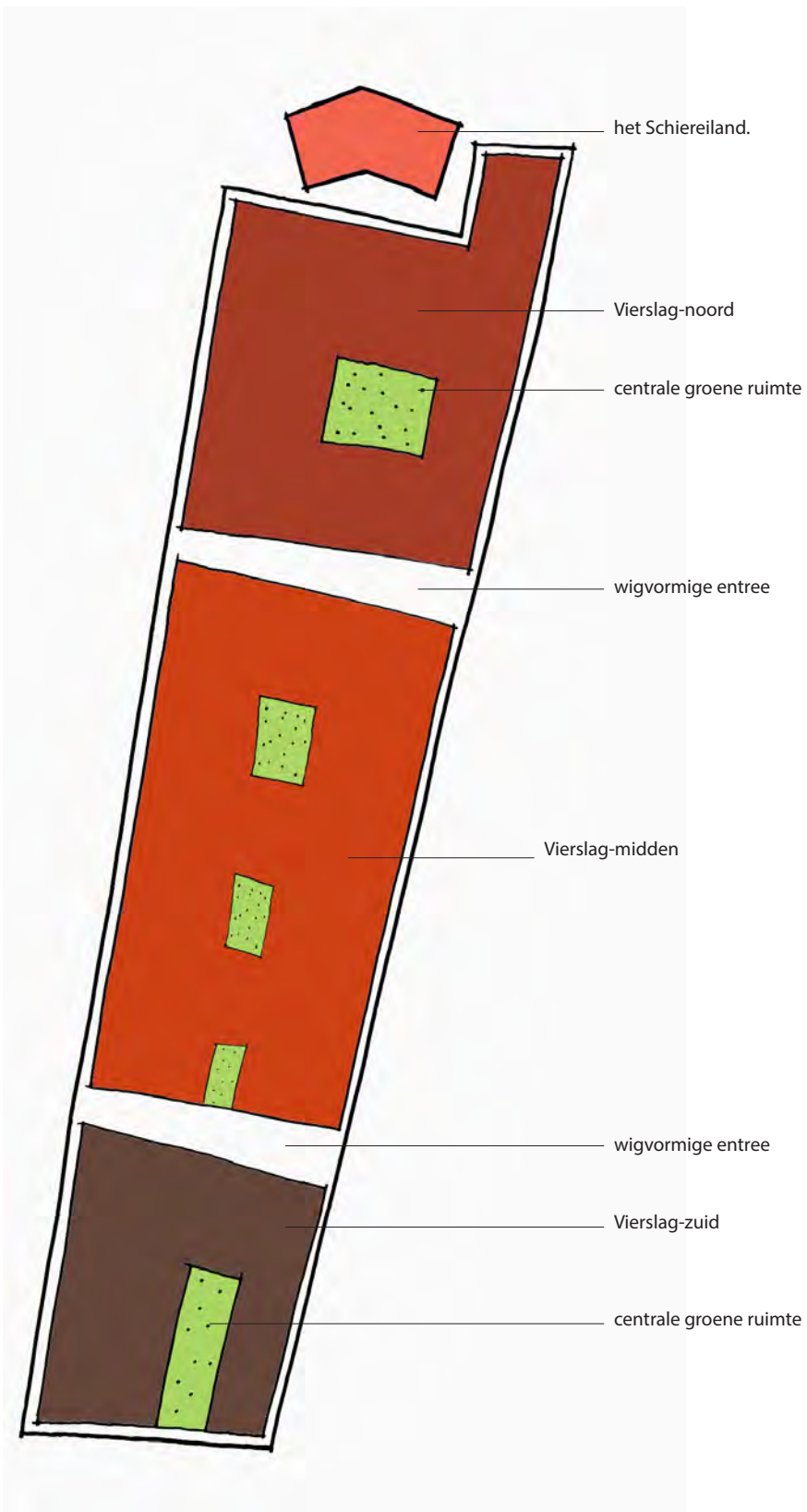
Voor Vierslag als geheel is in opdracht van GEM Westeraam Elst C.V. een uitgewerkt beeldkwaliteitplan (BKP) opgesteld (SAB Arnhem, november 2012). Als gevolg van de crisis en veranderende inzichten omtrent de opname van de beoogde woningen door de markt, bleek het wenselijk het woningbouw- en stedenbouwkundig programma voor Vierslag-Midden aan te passen.

Omdat het een overzichtelijk gedeelte van Vierslag betreft en omdat de wijzigingen ten opzichte van november 2012 niet fundamenteel zijn, is besloten om voor deelgebied Vierslag-Midden een nadere verduidelijking van het BKP te schrijven waarin de nieuwe situatie is verwerkt. Om deze notitie zelfstandig leesbaar te maken zijn ook de meer algemene passages uit het BKP uit 2012, die voor geheel Vierslag gelden, toegevoegd.

leeswijzer

In deze verduidelijking van het BKP wordt in hoofdstuk twee het nieuwe stedenbouwkundig plan voor Vierslag-Midden beschreven en wordt de opzet van het stedenbouwkundig plan, de openbare ruimte en het streefbeeld van de bebouwing toegelicht. De beeldkwaliteit van Vierslag-Midden wordt omschreven in hoofdstuk 3. Naast het streefbeeld van de architectuur van de woningen zijn in dit hoofdstuk ook de eisen ten aanzien van de erfafscheidingen omschreven. In hoofdstuk 4 wordt tenslotte de beeldkwaliteit van de openbare ruimte beschreven.





tekening stedenbouwkundige opzet en buurten van Vierslag

2 stedenbouwkundig plan

2.1 stedenbouwkundige context

Met de realisatie van deelplan de Vierslag bereikt de wijk Westeraam haar voltooiing. Westeraam bestaat uit een mozaïek van verschillende buurten. Het creëren van een eigen, onderscheidende identiteit is het vertrekpunt voor het ontwerp van de buurt Vierslag. Voor Vierslag-Midden betekent dit dat de herziening dient te passen in het totaal van Vierslag om geen stijlbreuk te veroorzaken, waardoor de herkenbaarheid en eigenheid van Vierslag ten opzichte van de andere buurten zou kunnen afnemen.

Vierslag ligt aan de rand van Westeraam en grenst in het noorden aan een waterpartij, in het westen aan de hoofdontsluiting van Westeraam, de Ceintuurbaan, en in het oosten aan het agrarisch landschap. Aan de oostrand is ruimte voor een eventuele verdere uitbreiding in de verre toekomst. De zuidzijde grenst aan een watergang, circa 120 meter ten noorden van het Aamsepad. De Vierslag grenst in het westen aan de Lingebuurt en Lanenbuurt, met aan de Ceintuurbaan een stevige bebouwingswand met bekapte rijwoningen.

De identiteit van de Vierslag wordt bepaald door de locatie en haar context, de woningtypologie, het programma, het plan, de verschijningsvorm van de woningen en de inrichting van het openbaar gebied. Al deze aspecten komen in dit document aan de orde.

De Vierslag bestaat uit drie woonbuurten en een schiereiland aan de noordzijde van het plan. Voor het schiereiland geldt een afwijkend beeldkwaliteitsregiem.

Lag het zwaartepunt van de woningdifferentiatie oorspronkelijk bij de bouw van halfvrijstaande woningen, de herziening van Vierslag-Midden legt het zwaartepunt nu op de bouw van meer rijwoningen. Dit sluit beter aan op de huidige behoefte naar het bouwen van bereikbare koopwoningen. Voor Vierslag-Midden is de verdeling nu 23 procent halfvrijstaande woningen, 73 procent rijwoningen en 4 procent drie-onder-een-kapwoningen.



overzicht stedenbouwkundig plan Vierslag

2.2. stedenbouwkundig plan

De woonbuurten van Vierslag worden van elkaar gescheiden door een tweetal wigvormige groene lanen die vanaf de Ceintuurbaan, de wijkontsluitingsweg aan de westzijde van de Vierslag, het gehele plangebied op buurtniveau ontsluiten. Vierslag-Midden ligt tussen deze wigvormige groene lanen. Wanneer in de toekomst aan de oostzijde Vierslag eventueel wordt uitgebreid, zullen de lanen worden verlengd om ook deze nieuwe buurt te ontsluiten.

In het ontwerp van het stedenbouwkundig plan is gebruik gemaakt van twee hoofdrichtingen, namelijk de richting van de oostgrens en die van de westgrens, die circa 5 graden van elkaar verschillen. Dit verschil is zichtbaar door een knik op straat en door de licht trapeziumvormige plantsoenen (zie tekening stedenbouwkundig plan hoofdopzet).

Met de randpositie van de Vierslag ten opzichte van Elst en het centrum van Westeraam en met de nabijheid ten opzichte van het landschap is in het stedenbouwkundig plan rekening gehouden. De wigvormige groene lanen bieden vanaf de Ceintuurbaan zicht op het achterliggende landschap. Omgekeerd reikt het landschap door deze groene lanen tot aan de Ceintuurbaan.

De afstand tot het centrum van Westeraam en de nabijheid van het landschap vragen een passend woonmilieu. Geen overspannen stedelijkheid, maar een rustig en groen woonmilieu in een morfologie en architectuur die dit ondersteunen. De drie woonbuurten in de Vierslag zijn te beschouwen als een hedendaagse variant op de klassieke tuinbuurt. Het stedenbouwkundig plan voor Noord en Zuid bestaat uit een consequent doorgevoerde compositie van korte straten en omsloten groene ruimtes (brinken) in het hart van de deelgebieden.



3D impressies van Vierslag-Midden



stedebouwkundig plan hoofdopzet Vierslag-Midden

2.3 Vierslag-Midden

Vierslag-Midden wijkt af van Vierslag-Noord en –Zuid. In Vierslag-Midden is een groter aandeel rijwoningen en zijn er meer woningen met een tuin op het zuiden of het westen. Daarvoor is de verkaveling in Vierslag-Midden aangepast. Voor Vierslag-Midden is een ander ordeningsprincipe gehanteerd dat is afgeleid van de hofbouw, waarbij een drietal ingesloten hofjes zijn omgeven met randbebouwing. De groene hofjes fungeren voor de omliggende woningen en zijn met elkaar verbonden met een voetpad. Vanaf de hoofdstructuur zal de keuze om in Vierslag-Midden meer rijwoningen te bouwen nauwelijks te ervaren zijn, omdat langs de Ceintuurbaan overwegend halfvrijstaande woningen en driekappers zijn ontworpen (zie stedenbouwkundig plan Vierslag-Midden).

Voor Vierslag-Midden is een aantal specifieke ordeningsprincipes toegepast:

- Elke woonbuurt beschikt over een eigen accent die betreffende woonbuurt een eigen identiteit en herkenbaarheid geeft. Vierslag-Midden heeft als accent woningen met een getoogde kap;
- De accenten komen ter plaatse van de wigvormige entrees, op de hoeken van de woonstraten en ter beëindiging van zichtassen;
- De drie hofjes staan met elkaar in verbinding middels een wandelroute, deze verbindingroute wordt eveneens met accenten aangegeven;
- De straatruimtes in Vierslag-Midden worden beëindigd door bouwvolumes die het stedenbouwkundig, ruimtelijk profiel binnendringen, zodat min of meer afgesloten zichtassen ontstaan met als doel een overzichtelijke en intieme tuindorpachtige woonsfeer te maken;
- Deze straatbeëindigingen die met achtergevels van de woningen aan de Ceintuurbaan en de straat aan de oostzijde van het plan tot stand komen vragen extra aandacht aan de architectuur. Het gaat niet zozeer om een accent, maar om een extra verzorgde achtergevel;
- Straatruimtes worden zoveel mogelijk begeleid door bebouwingswanden. Ontbreken deze, zoals bij hoeken, dan worden tuinmuren toegepast. Hierdoor blijft het beeld van een openbare ruimte, die wordt begeleid met wanden, gewaarborgd. De woningen zijn gericht op de openbare ruimte, of dat nu een straat is of een plantsoen;
- Bij de zuidelijke wigvormige entrees vormen vier kopgevels de noordwand grenzen. Hier wordt extra aandacht gevraagd aan de architectuur om te zorgen voor voldoende begeleidende kwaliteit in de vorm van een gekwalificeerde zijgevel;



beeldkwaliteitsaspecten Vierslag-Midden

- 'Gekwalificeerde zijgevels en achtergevels' hebben een aangepaste architectuur met meer beleving, zoals dakkapellen, balkons, entrees, herkenbare stijpunten, etcetera, die de gevel een aantrekkelijk karakter geven;
- Zie voor de locatie van de accenten, gekwalificeerde achtergevels, gekwalificeerde zijgevels en gebouwde afscheidingen de kaart beeldkwaliteitsaspecten op pagina 12.

Het hoger aandeel van rijwoningen in Vierslag-Midden betekent dat parkeren op eigen terrein niet mogelijk is, zoals bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen wel vaak het geval is. De parkeerplaatsen voor de woningen staan daarom voor een belangrijk deel in de openbare ruimte (Zie tekening parkeren hieronder).



parkeren openbare ruimte Vierslag-Midden



3 beeldkwaliteit woningen, gebouwde objecten

3.1 doel van het beeldkwaliteitplan

Concreet dient het beeldkwaliteitplan als:

- Inspiratiebron en richtinggevend kader voor de architecten van Vierslag-Midden;
- Toetsingskader voor GEM Westeraam en het gemeentelijk Kwaliteitsteam bij de beoordeling van de bouwplannen in het kader van de uitvoering van de Samenwerkingsovereenkomst Westeraam Elst van 7 juli 2000;
- Toetsingskader voor de Welstandscommissie bij de beoordeling van de bouwplannen op redelijke eisen van welstand in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen op grond van de Woningwet.

De onderdelen die in dit beeldkwaliteitplan aan bod komen voor de gebouwde objecten zijn: de stijl van de architectuur, de massaopbouw, de oriëntatie, de kapvorm, de overgang privé-openbaar en het gewenste materiaal- en kleurgebruik. Daarnaast wordt de inrichting van het openbare gebied beschreven.

3.2 Vierslag, een eigentijdse variant op het thema tuinbuurt

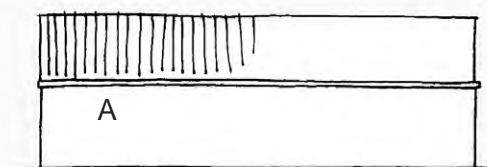
De Vierslag, en daarmee Vierslag-Midden, is een eigentijdse variant van de klassieke tuinbuurt met een zorgvuldig gecomponeerde samenhang tussen stedenbouw, architectuur en inrichting van het openbaar gebied. Historiserend bouwen is niet toegestaan, de Vierslag is een product van deze tijd. Het eigentijdse karakter is essentieel en in de architectuur herkenbaar.

De beoogde rustige, groene uitstraling is niet vanzelfsprekend, gelet op het programma en de woningtypologie. Gekozen is voor een effectieve ingreep die een standaardwoning van twee lagen met langskap omvormt tot een woning die aansluit bij het

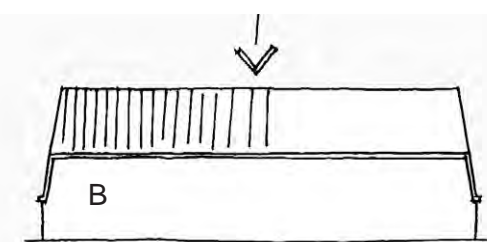
beoogde beeld.

De ingreep bestaat uit het afschuinen van de kopske kant van de bouwvolumes van de nok tot aan de verdiepingsvloer. Het effect is dat het dak zich als een 'Romeinse helm' over het onderliggende volume voegt. De kopske kanten krijgen hierdoor een lage goot. De lage goot geeft een schaal en maat aan de bebouwing die in de beleving aansluit bij het tuinbuurtkarakter. Het beeld van kappen met aan de zijkant lage goten is beeldbepalend en daarmee uitgangspunt voor de architectuur van de Vierslag.

Het plan voor Vierslag bestaat uit een schiereiland in het noorden met een geheel eigen regiem en drie woonbuurten die als thema 'eigentijdse tuinbuurt' hebben. Zij hebben een grote onderlinge samenhang. Elk van de deelbuurten krijgt een specifieke vingerafdruk. De unieke vingerafdruk wordt bepaald door de deelbuurt-gebonden vorm van de 'accenten' en de deelbuurt-gebonden kleurtoepassing. De meerderheid van de woningen in de drie deelbuurten zal projectmatig worden ontwikkeld. Per deelbuurt is één architect verantwoordelijk voor de randen opdat de samenhang naar buiten gewaarborgd is.



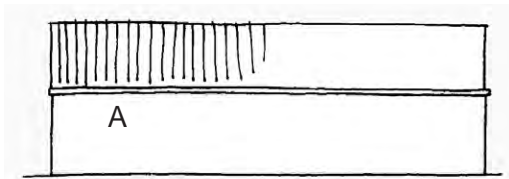
standaard woning van twee lagen met langskap



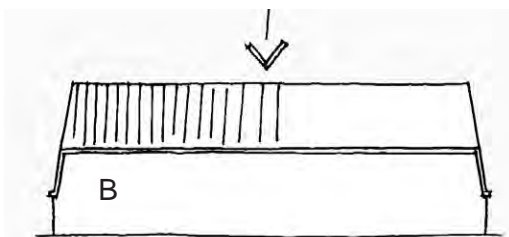
afschuinen kopske kanten bouwvolumes

3.3 Vierslag-Midden, een van drie buurten

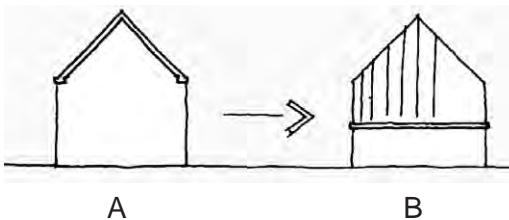
Vierslag-Midden maakt op architectonisch gebied en voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte integraal deel uit van het deelplan Vierslag, ondanks zijn afwijkende stedenbouwkundig plan. Vierslag-Midden heeft het voor de drie buurten van Vierslag kenmerkende kappenlandschap met de afgeschuinde zijdakvlakken. Daarnaast zijn er overeenkomsten in de architectuur, het kleur- en materiaalgebruik, de vormgeving van de erfafscheidingen en de inrichting van de openbare ruimte.



standaard woning van twee lagen met langskap



afschuinen kapse kanten bouwvolumes



Architectuur en oriëntatie:

- Eenduidig concept. Architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel;
- Woningen zijn individueel afleesbaar;
- De woningen oriënteren zich op de openbare ruimte;
- Bij hoekwoningen bezit de woning een oriëntatie naar beide straten, dat wil zeggen dat de raamopeningen van hoofdvertrekken (keuken, woonkamer, eethoek) op de begane grond en van slaapkamers op de verdiepingen verdeeld zijn over de beide gevels die bij elkaar de hoek vormen;
- Aanbouwen aan de voorzijde (erker, entreepartij, voordeurluifel) zijn ondergeschikt aan de gevel als geheel. Ze mogen de samenhang niet verstoren en dienen te passen in de architectonische identiteit van de woning;
- Verbijzonderingen in en/of aan de gevels, zoals luiken, zijn toegestaan mits ze passen in de architectonische identiteit van de woning;
- In Vierslag-Midden is sprake van één architectuurbeeld. Het architectonisch idioom van de partij die de meeste woningen in Vierslag-Midden realiseert, is richtinggevend voor de andere partij. Dit als waarborg dat de beoogde samenhang binnen het deelgebied en het onderscheidend vermogen tussen de deelbuurten tot stand komt.

Bouwmassa en dakvorm:

- De woningen hebben een duidelijke hoofdmassa met een kap en een lage goot aan de zijgevel. Alle projectmatige woningen hebben circa 10 graden afgeschuinde kopse kanten van de nok tot aan de vloer van de verdieping;
- De aanbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume van de woning;
- Nevenvolumes zijn teruggeplaatst ten opzichte van het hoofdvolume. Om het beeld van auto's die met hun neus of kofferbak voor de voorgevel komen te staan te voorkomen, worden de garages zover mogelijk (bij voorkeur circa zes meter) achter de voorgevel geplaatst;
- Bijgebouwen, garages en bergingen zijn voorzien van een plat dak;
- Dakkapellen aan de voorzijde zijn toegestaan, mits ondergeschikt aan de oppervlakte van het dakvlak en 'los' in de dakvlakken gesitueerd met minimaal 1 meter afstand tot de dakrand. Per deelbuurt wordt een, bij de architectuur van de woning passende, standaard dakkapel toegepast;
- De nok van de 'accenten' die de straatruimtes beëindigen is bij voorkeur hoger dan de nok van het overige dakvlak.

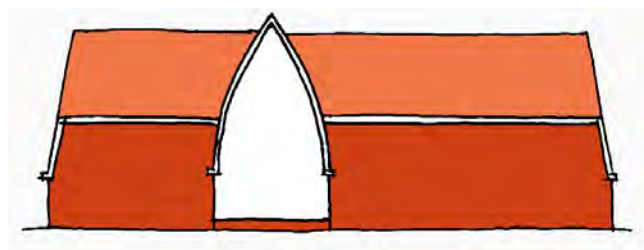
De vingerafdruk

Binnen de drie deelbuurten zijn verschillen aanwezig in de (dak)vorm van de accentgevels en het kleurgebruik. Deze verschillen worden getypeerd als de vingerafdruk per deelbuurt. Elke deelbuurt krijgt een accentgevel met een eigen vorm en heeft een eigen basiskleur voor de metselsteen en dakpannen.

Voor Vierslag-Midden is gekozen voor accentgevels met een getoogde kap, uitgevoerd in gekeimd metselwerk (RAL 9001, 9010), met een spatzone van 0,6 meter boven vloerpeil in de kleur van het metselwerk (zie afbeelding hieronder). Alle kappen zijn in oranje-rode kleuren.

Om de verschillende deelbuurten ook vanaf de Ceintuurbaan leesbaar te maken worden ook accentgevels in de westwand van Vierslag aangebracht. De accentgevels in Vierslag-Midden staan – behalve langs het verbindingspad tussen de hoven - op de zuidzijde van alle straathoeken met de Ceintuurbaan.

- Het accent is bij voorkeur hoger dan de nok van de kap (zie afbeelding)
- Het accent wordt slank uitgevoerd, bij voorkeur smaller dan de perceelsmaat



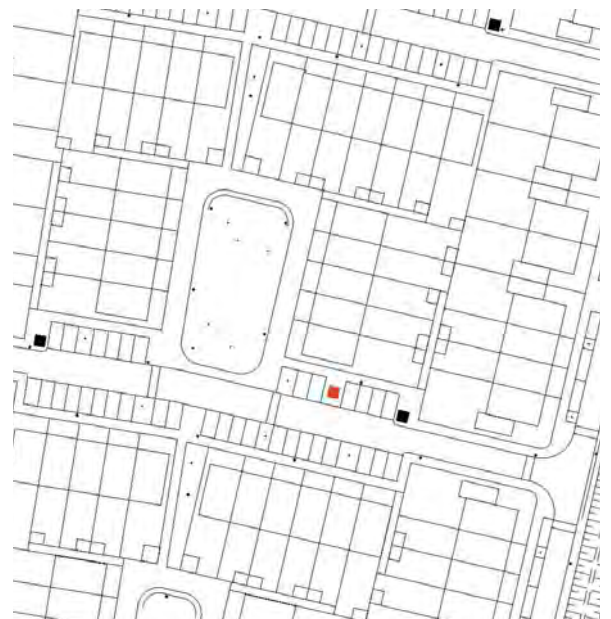
vingerafdruk van Vierslag-Midden: de getoogde kap



schets tuinmuren, garages/bergingen en hagen



materialen- en kleurenpalet Vierslag-Midden



situering trafo (rood)

Erfafscheidingen en garages/bergingen:

- Bijgebouwen, garages en bergingen bij hoekwoningen worden op de erfgrans gesitueerd;
- Bij hoekwoningen zijn zijtuinmuren verplicht. Zijtuinmuren worden aan de achterzijde van de tuin minimaal 2,0 meter de hoek om doorgezet bij de achterpaden zodat in het beeld vanaf het openbaar gebied een volledig gesloten hoek bestaat van hetzelfde materiaal;
- Zijtuinmuren sluiten aan de voorzijde aan op de garage of op de zijgevel van de woning in geval er geen garage aanwezig is;
- De tuinmuur is 1,80 tot 2,00 meter hoog. Het dak van de garage en/of berging lijkt te zweven boven de tuinmuur. De zone tussen tuinmuur en dak bestaat uit een donker gekleurd vlak of glas op de garage/berging. Tuinmuur en muur van garage/berging vormen een samenhangende compositie met afgestemde hoogten van daken en muren en qua verschijning. Deze regels gelden voor alle hoekwoningen die projectmatig worden gerealiseerd (zie schets tuinmuren, garages/bergingen en hagen);
- Indien de garage verbonden is met de woning en er tussen zijtuinmuur en garage zoveel ruimte is dat deze om kostenredenen niet kan worden opgevuld met vergroting van het volume van de garage, dan dient tussen de garage en de tuinmuur een verbindende muur te worden gebouwd om de tussenliggende ruimte af te sluiten en aansluiting te krijgen met het idee van het beeldkwaliteitplan;
- De erfafscheiding ter hoogte van de voorzijde, is uitgevoerd als een Ligusterhaag. Toegangen vanaf de erfgrans naar de woningen en opritten tot de garages worden gemarkeerd door 0,8 meter hoge poeren (minimaal 0,3 x 0,3 meter) of palen (minimaal 0,15 x 0,15 meter).

Kleur en materiaalgebruik:

- Een veelheid van materialen en kleuren per woning of per bouwblok wordt vermeden. Aanvullende materialen ten opzichte van het gevelmetselwerk zijn, mits gemotiveerd, toegestaan;
- De kappen worden uitgevoerd met dakpannen of riet. Dakpannen zijn bij voorkeur keramisch. Vlakke pannen zijn toegestaan. Geglazuurde pannen zijn niet toegestaan;
- Het metselwerk in Vierslag-Midden wordt uitgevoerd in oranje-rode tinten. Hierbij is een beperkte nuancering toegestaan;
- Kozijnen en goten zijn geleverd in lichte tinten. Voor Vierslag-Midden wordt lichtgroen voorgesteld, overeenkomend met Flexa kleurenwaaier K2.05.75. Alle deuren (voordeuren, garage-, berging- en tuindeuren) hebben de bijpassende donkere kleur NO.20.40. Andere bewegende delen dan deuren (ramen, luiken) mogen eveneens in deze donkere kleur worden uitgevoerd.

3.4 nutsgebouwtjes en -kasten

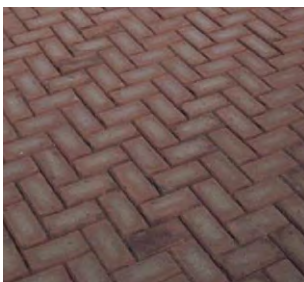
Transformatorstations, gasreducerstations, rioolpomphuisjes e.d. worden opgericht in de architectuur en dezelfde baksteen (en eventueel pannen) van de woningen in Vierslag-Midden. Nutskastjes (data), brievenbussen, etcetera, staan bij voorkeur buiten het profiel van het trottoir in de blokhagen, die in de plantsoenen en de plantvakken zijn aangelegd.

Er is voorzien in een trafostation in een woonstraat aan de zuidzijde van het plan. De trafo bevindt zich tussen de parkeerplaatsen buiten de voetgangersroutes.



diversiteit aan sierbomen in het binnengebied (oost-west gerichte woonstraten en plantsoenen)

gebakken klinker
keiformaat
terra marone



betonstraatsteen
keiformaat
zwart



betontegel
300x300x50 (300x300x80 voor inritten)
grijs



referentiebeelden verharding Vierslag-Midden

4 beeldkwaliteit openbare ruimte

4.1 algemeen

De openbare ruimte van Vierslag-Midden krijgt een rustige verschijning die past bij de beoogde groene uitstraling. Het aantal toe te passen materialen is beperkt en het kleurenpalet is ingetogen. De groene sfeer van de buurt wordt versterkt door het consequent toepassen van hagen.

In Vierslag-Midden is een drietal verschillende woonstraten te onderscheiden:

- de wigvormige entrees ten noorden en ten zuiden van Vierslag-Midden (zie 4.4);
- de oost west gerichte woonstraten samen met de plantsoenen (zie 4.3)
- de noord-zuid gerichte woonstraten aan de randen (zie 4.2)

4.2 de noord-zuidgerichte woonstraten

De noord-zuidgerichte woonstraten vormen de rand van Vierslag-Midden gezien vanaf de Ceintuurbaan en het buitengebied. De straten zijn identiek aan de randen van Vierslag-Noord en –Zuid, zodat gezien vanaf de Ceintuurbaan de verschillende buurten met elkaar verwant zijn. De straten hebben een standaardprofiel en worden begrensd met een watergang. Er wordt geparkeerd aan de woningzijde. Ter bevordering van een rustig rijgedrag, maar tevens als oversteekmogelijkheid met kinderwagens, rollators en rolstoelen zijn de T-aansluitingen met de oost-west gerichte straten uitgevoerd als plateau.

De taluds naast de watergangen zijn ten behoeve van het onderhoud als grastaluds uitgevoerd. De laanbeplanting bevindt zich aan de woningzijde van de straten tussen de parkeervakken en bestaat uit lindes (*Tilia platyphyllos* Örebro), een langzaam groeiende laanboom met een halfopen, enigszins zuilvormige kruin. Onder de bomen worden beuken aangeplant die worden geknipt in de vorm van een blokhaag.

Verharding:

- De rijweg is uitgevoerd in gebakken materiaal, keiformaat, kleur roodbruin
- De parkeerplaatsen in zwarte betonstraatsteen, dikformaat
- De trottoirs in naturel betontegel, opsluitbanden, trottoirbanden zijn van naturel beton
- De plateaus zijn uitgevoerd in gebakken materiaal, kleur oker

4.3 de oost-west gerichte woonstraten en de plantsoenen

De oost-west gerichte woonstraten vormen met de plantsoenen een samenhangend geheel dat wordt bevorderd door het plaatsen van eenzelfde boomassortiment. Het boomassortiment bestaat uit een aantal (nog nader te bepalen) sierbomen met verschillende groevormen en bladkleuren. Op deze wijze ontstaat een soort 'rand en binnenwerk'. De hofjes met de plantsoenen zijn in principe verkeersvrij; voor verhuizen en calamiteiten zijn de woningen bereikbaar. Ze zijn uitgevoerd in een vlak met een enkele goot aan de zijde van het plantsoen.

De oost-west gerichte woonstraten kennen een aantal verschillende profielen die te maken hebben met de wijze van parkeren. Tussen de hofjes worden woonpaden aangelegd die fungeren als langzaam verkeerroute. Ter bevordering van een rustig rijgedrag, maar tevens als oversteekmogelijkheid met kinderwagens, rollators en rolstoelen zijn de plaatsen waar de noord-zuid verbinding aansluit op de plantsoenen uitgevoerd als plateau.



lindes in de noord-zuidgerichte woonstraten aan de randen



essen in de wigvormige buurtentrees



3D-impressie bomen in hofje met middenplantsoen en woonpaden

De beplanting bestaat uit een selectie sierbomen die zowel in de woonstraten als in de plantsoenen in willekeurig verband worden aangeplant. De bomen in de woonstraten komen in plantvakken waar beuken worden aangeplant. De beuken worden geknipt in de vorm van een blokhaag.

Aan de noordzijde grenzen de plantsoenen aan achtergevels van de woningen. De tuinen worden afgeschermd met een tuinmuur met bergingen. Om het beeld te verzachten worden ook hier beukenhagen aangeplant.

Verharding:

- De woonstraten en -paden zijn uitgevoerd in gebakken materiaal, keiformaat, kleur roodbruin
- De parkeerplaatsen in zwarte betonstraatsteen, dikformaat
- De trottoirs in naturel betontegel
- De opsluitbanden en trottoirbanden zijn van naturel beton
- De plateaus zijn uitgevoerd in gebakken materiaal, kleur oker



4.4 de wigvormige buurtentrees

De wigvormige buurtentrees kondigen het landschap aan en krijgen een landschappelijke invulling. De basisinrichting bestaat uit gras en bomen van de 1e orde: essen (*Fraxinus excelsior* 'Eureka'). De bomen lijken losjes gestrooid in de ruimte gespreid te staan. In de plantvakken aan de zuidzijde van de straten worden eveneens blokhagen van beuk aangeplant.

De grasvlakken worden enigszins 'bol' aangelegd ten opzichte van de verharding. Voor de beleving vanaf maaiveld levert dit een beeld waarbij de verharde inritten gedeeltelijk aan het oog worden onttrokken.

Verharding:

De rijlopers zijn uitgevoerd in gebakken materiaal, keiformaat, kleur roodbruin. De parkeerplaatsen in zwarte betonstraatsteen, dikformaat. De inritten en trottoirs in naturel betontegel, opsluitbanden, trottoirbanden zijn van naturel beton.

4.5 kunstwerken

In het plan is een aantal kunstwerken aanwezig: brugduikers, duikers en dammen. Deze kunstwerken worden op eenzelfde wijze uitgewerkt als de reeds aangelegde kunstwerken in Westeraam zodat het beeld van één familie ontstaat. De beide toegangen tot de Vierslag vanaf de Ceintuurbaan worden uitgevoerd als brugduiker met gemetselde wangen.



Differentiatie boom-typen Vierslag-Midden

4.6 grens openbaar - privé

Voortuinen:

Alle voortuinen die grenzen aan het openbaar gebied worden afgezoomd met groenblijvende hagen van maximaal 1 meter hoog (*Ligustrum ovalifolium*). Voor zijtuinen die niet door een muur worden begrensd, zoals bij de vrijstaande woningen, gelden dezelfde eisen.

Tuinmuren:

Alle zij- en achtertuinen die grenzen aan het openbaar gebied worden voorzien van tuinmuren. De tuinmuren zijn 1,80 tot 2,00 meter hoog en zijn van hetzelfde materiaal als de gevelsteen van de woning.

De tuinmuren kunnen een verbijzonderde uitstraling krijgen door toepassing van een reliëfpatroon.



ligusterhaag (ligustrum ovalifolium)



voorbeeld rolstoelvoorziening

4.7 rolstoelroutes

Het plan voor Vierslag-Midden houdt rekening met de rolstoelgebruiker. In Vierslag-Noord en –Zuid fungeren de plateaus in de entrees en de vele inritten naar de garages als oversteekmogelijkheid. Deze laatste optie ontbreekt nagenoeg geheel in Vierslag-Midden. Vandaar dat er plateaus en drempels zijn aangelegd die de hoven en woonpaden met elkaar verbinden en die tegelijkertijd zorgen voor een rustig rijgedrag waar dat nodig is nabij de speelveldjes op de plantsoenen. Verder zijn rolstoeloversteekplaatsen gepland in de woonstraat parallel aan de Ceintuurbaan. Hierdoor zijn andere delen van de wijk en alle woningen in Vierslag-Midden bereikbaar.



rolstoel bereikbaarheid

