

DORADO BEACH

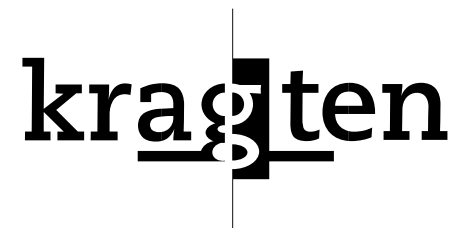
LANDSCHAPSANALYSE



Opdrachtgever: Arcus Projectontwikkeling bv
Projectnr: ARC042
Rapportnr: 09004-2
Datum: 26 maart 2009

Kragten





DORADO BEACH LANDSCHAPSANALYSE

© 2009 Kragten

Niets uit dit rapport mag worden vervaelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.



Opdrachtgever:
Projectnr.:
Rapportnr.:
Datum:

Arcus Projectontwikkeling bv
ARC042
09004-2
26 maart 2009

Paraaf:

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7	3	Analyse plangebied (Dorado Beach)	15
1.1	Aanleiding	7	3.1	Landschappelijke relaties	15
1.2	Samenvatting	7	3.2	Groenstructuren	17
2	Analyse plangebied	9	3.3	Bomen	17
2.1	Beleid	9	3.4	Ruimtelijke hoofdstructuur	21
2.2	Bodem	9	3.5	Voorzieningen	23
2.3	Geomorfologie en reliëf	9	4	Aanbevelingen landschappelijke structuur	25
2.4	Historisch landschap	11	5	Concept ontwerp	27
2.5	Huidige landschap	11			
2.6	Landschappelijke beplanting	13			
2.7	Infrastructuur	13			



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Alvorens te kunnen starten met de renovatie van Dorado Beach, zijn het park en de omgeving geïnventariseerd en geanalyseerd op hun specifieke kenmerken, kwaliteiten en zwaktes ten aanzien van het landschap. Hiervoor is het park en de omgeving op 16 januari 2009 bezocht.

De resultaten van de inventarisatie en analyse worden verwoord in dit rapport. Hierbij zal eerst de omgeving waarbinnen Dorado Beach is gelegen, worden behandeld. Vervolgens wordt ingezoomd op het vakantiepark zelf. Tot slot worden landschappelijke aanbevelingen gedaan voor de toekomstige ontwikkelingen van het park.

1.2 Samenvatting

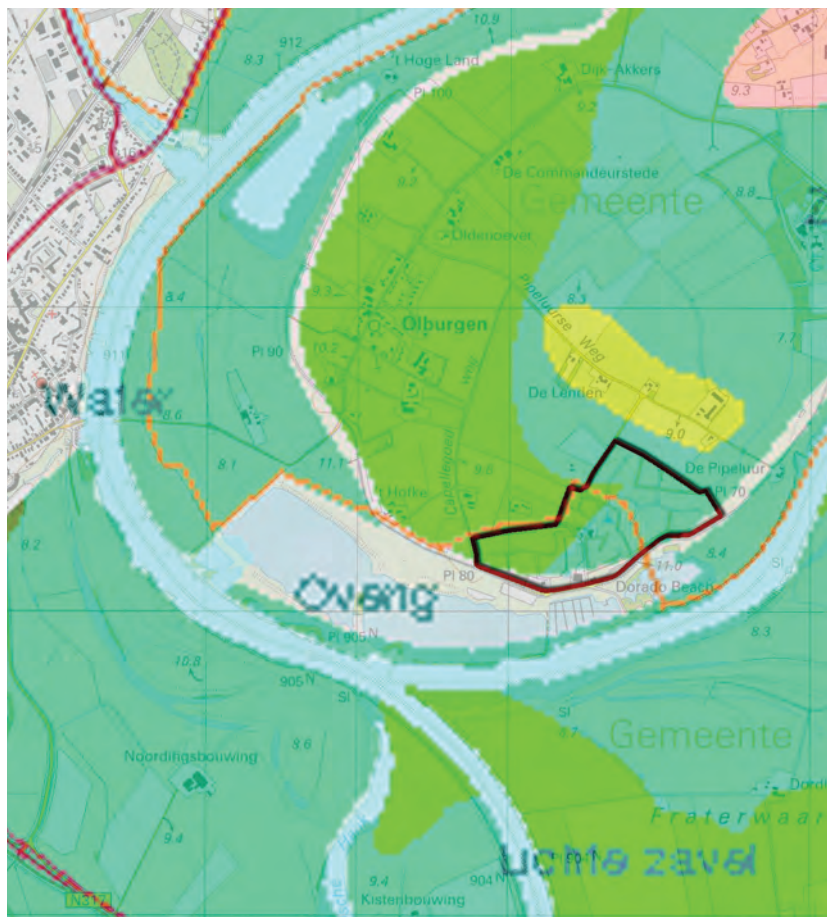
Dorado Beach is gelegen in een historisch geografisch waardevolle binnenbocht van de IJssel. Het landschap is tamelijk open. Er zijn nog slechts spaarzame relictten van hagen aanwezig. Naast inheemse soorten, wordt de streek getypeerd door beplanting behorende bij (pronktuinen van) boerenerven.

Het vakantiepark vormt een opvallend element in het open landschap door de zware groensingels die het park omringen. De singels zijn beplant met streekeigen loofhoutsoorten die niet eigen zijn in het open landschap.

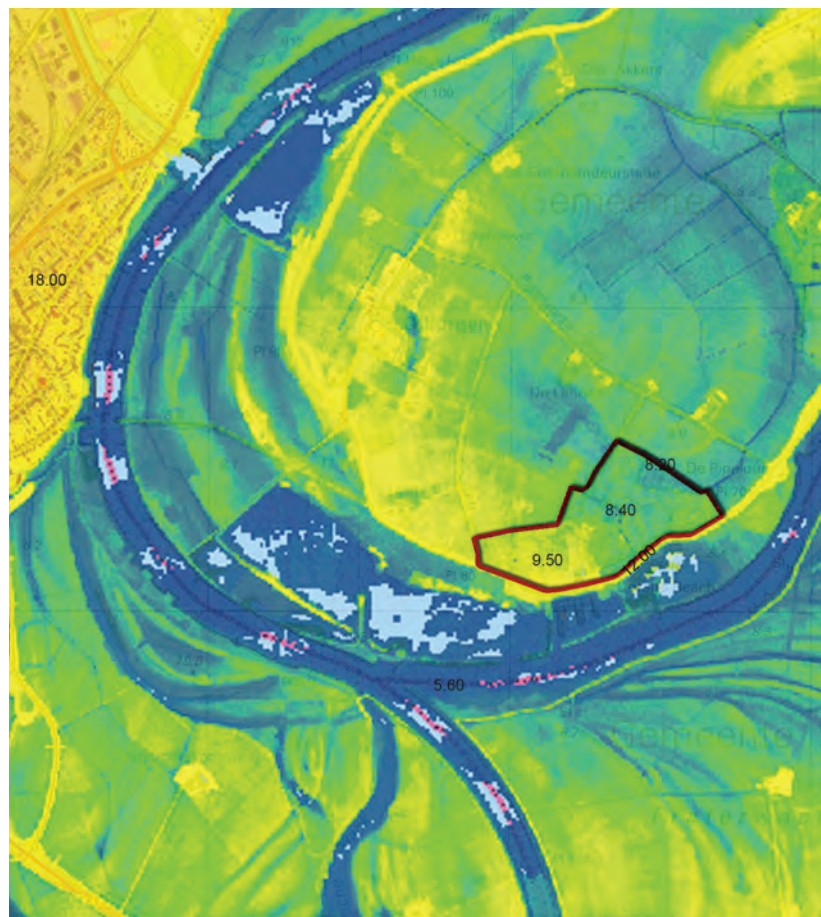
Door de groensingels is het park volledig naar binnen gekeerd. Het park heeft geen relaties met het omringende landschap. Binnen in

het park ontbreekt een duidelijke ruimtelijke (hoofd)structuur. Het park wordt in kleine, onoverzichtelijke kamers verdeeld door 1,5 tot 2 meter hoge hagen van onder andere meidoorn en kornoelje. De hagen zijn door het beheer, met een klepelmaaier, ernstig beschadigd. Binnen de kamers zijn de chalets gegroepeerd rond een centraal gelegen grasveld. Bomen ontbreken nagenoeg op het park. Het groene karakter wordt naast de hagen, vooral bepaald door tuingroen op de kavels van de chalets, waarbij coniferen de opvallendste groenelementen vormen. Het ontbreken van structuur, het type beplanting en de staat van onderhoud van de beplanting zorgen ervoor dat deze weinig toekomstwaarde heeft.

Het herstellen van de relaties met het landschap is bij herstructurering een eerste prioriteit. Hiertoe dient het landschap het park “binnen te dringen” en dienen recreatieve structuren tot buiten het park door te lopen. Speciale aandacht gaat uit naar de zone langs de IJssel. Het centrumgebouw ligt strategisch nabij de jachthaven. Een lange afstandsfietsroute volgt de IJsseldijk. Hierdoor wordt deze zijde van het park veel door passanten, recreanten gezien.



Bodemkaart (1:25.000, bron: Alterra)



Hoogtekaart (1:25.000, bron: AHN)

2 Analyse plangebied

In navolgende paragrafen wordt zo kort en bondig mogelijk het huidige en historische landschap beschreven dat als basis kan dienen voor de verdere planvorming.

Dorado Beach ligt direct ten noorden van de IJssel, ten zuidoosten van Olburgen. Tussen de oevers van de IJssel en de winterdijk, bevinden zich enkele zandwinplassen, welke een natuur- of recreatieve functie hebben / krijgen.

2.1 Beleid

Omdat dit rapport een landschapsanalyse betreft, blijft de bespreking van het beleid beperkt tot enkele relevante beleidstukken die een directe invloed (kunnen) hebben op het plangebied.

De IJsseluiterwaarden liggen binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS-verweving*) en zijn aangemerkt als vogelrichtlijngebied. Daarnaast hebben ze de functie ganzenfoerageergebied. De binnendijkse stroomruggen, waar Dorado Beach deel van uit maakt, hebben een middelhoge archeologische verwachtingswaarde en een hoge historisch geografische waarde. Dat heeft te maken met het feit dat het oorspronkelijke landschap (referentie 1850) nog grotendeels herkenbaar is (de nederzettingvormen zijn nog weinig vertroebeld met nieuwbouw, oude percelering nog aanwezig, wegen volgen nog vaak oude tracés). Archeologische monumenten ontbreken.

*EHS-verweving: EHS-verweving omvat landgoederen onder de Natuurschoonwet (daarop aanwezige grotere natuur- en bosgebieden zijn tot de EHS-natuur gerekend), landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen. Door natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer wordt de natuurwaarde van het gebied als geheel versterkt.

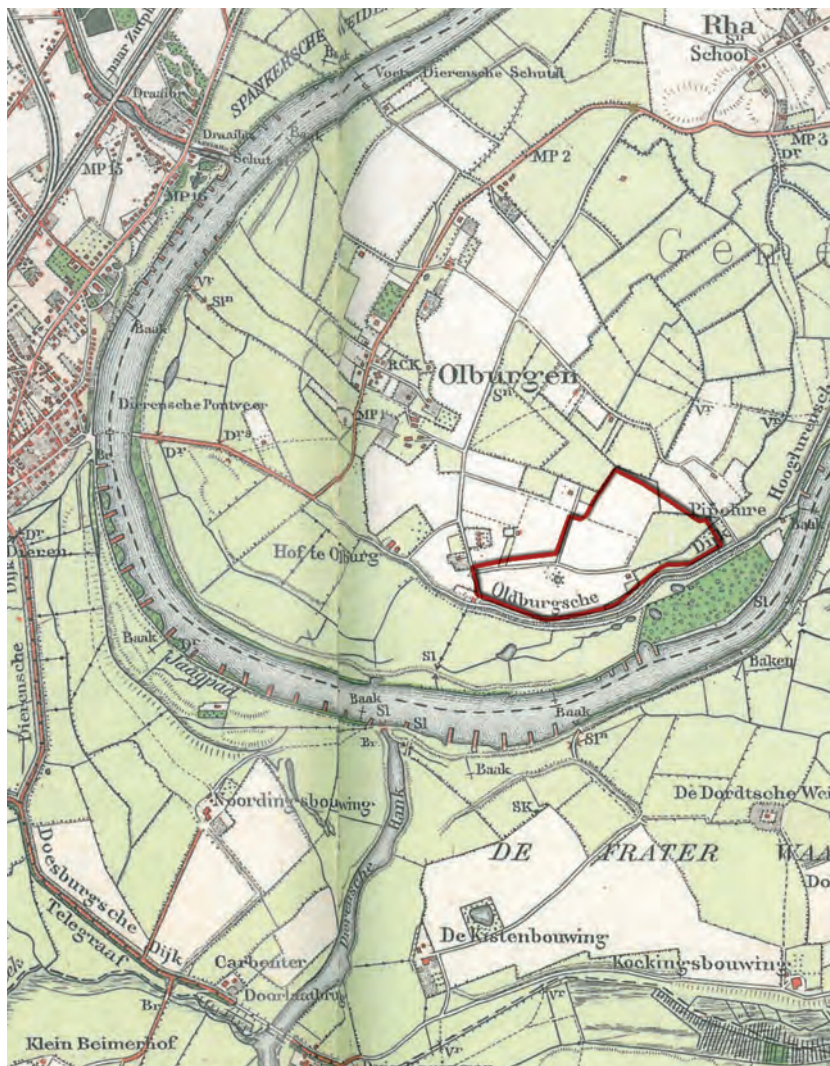
In EHS-verweving is natuur de belangrijkste functie. Grondgebonden land- en tuinbouw vervult een blijvende rol in het duurzaam beheer van cultuurgrond en de daarmee verweven natuurwaarden. Land- en tuinbouw kan zich in de EHS-verweving duurzaam ontwikkelen voor zover de aanwezige natuurwaarden niet worden geschaad.

2.2 Bodem

Dorado Beach ligt aan de noordzijde aan een binnenbocht van de IJssel. In het verleden heeft het gehele gebied onder invloed gestaan van de IJssel. Dit komt onder meer tot uiting door de afzettingen van rivierklei. Dorado Beach ligt hierbij op de overgang van zware naar lichte zavel. Het gaat hier om kalkhoudende ooivaaggronden met een grondwatertrap van VII. Ooivaaggronden zijn te vinden op hogere rivierkleigronden van o.a. oeverwallen.

2.3 Geomorfologie en reliëf

Het plangebied ligt geheel binnen de geomorfologische eenheid oeverwal. Van oudsher is dit een strategische keuze. De oeverwal ligt net iets hoger in het landschap. Dit vermindert het risico op overstromingen en maakt een goede ontwatering mogelijk. De kernen Olburgen en Rha liggen op dezelfde oeverwal. Het plangebied loopt in oostelijke richting af van gemiddeld 9.50 +NAP naar gemiddeld 8.20 +NAP.



Topografische kaart 1900 (1:25.000)



Topografische kaart 2000 (1:25.000)

2.4 Historisch landschap

Rond 1900 bestond het locatie van Dorado Beach vooral uit open akkerland (op de oeverwallen), afgewisseld met enkele graslanden. In tegenstelling tot de akkers, waren de graslanden kleinschaliger. Langs de sloten stonden (elzen)singels. De akkers en weilanden werden doorsneden door kleine paden: kerkenpaden, schoolpaden en paden die een verbinding vormden met het veer richting Dieren. Buitendijks lagen een aantal wielen en, heel opvallend, een ooibos. Olburgen bestond uit slechts enkele huizen, een kerk en café, in langgerekte vorm gesitueerd op de oeverwal. Rond de boerderijen lagen enkele, zeer kleine boomgaarden voor eigen gebruik aanwezig.

Het landschap aan de overzijde van de IJssel werd gedomineerd door de stuwwallen van het Veluwemassief. Op de overgang van stuwwal naar IJsseldal lagen tal van landgoederen. De beboste hellingen, landgoedbossen en bijbehorende laanstructuren gaven het landschap een geheel ander aanzien.

2.5 Huidige landschap

Het oude landschap is vandaag de dag nog sterk aanwezig. Rond Olburgen bevinden zich op de oeverwallen nog steeds de open akkers. De lagere gronden zijn in gebruik als grasland. Het gaat nu echter om grootschalige, open graslanden. Uitgezonderd enkele groensingels rond de huiskavels van boerderijen, ontbreken kleine landschapselementen nagenoeg. Olburgen heeft z'n langgerekte vorm behouden. Nieuwbouw is nauwelijks aan het lint toegevoegd. Het landschap kent ook een aantal grote veranderingen. Het buitendijkse gebied ter hoogte van Olburgen is grotendeels afgegraven ten behoeve van de

zandwinning. Hierdoor zijn grote plassen ontstaan. In een van deze plassen is een jachthaven gevestigd. Een andere grote verandering is de komst van een waterzuiveringsinstallatie ten noordoosten van Dorado Beach. Deze zuivering wordt omgeven door een brede groenzone en begrenst hiermee het open landschap. Ook de komst van Dorado Beach zelf vormt een andere grotere verandering in het landschap. De kleinschalige opzet en het "inpakken" met groen zorgt hier eveneens voor het verdwijnen van de karakteristieke openheid van het gebied.

Het landschap aan de westzijde van de IJssel is nog altijd sterk afwijkend ten opzichte van de oostzijde. Het Veluwemassief met de landgoederen is dominant aanwezig. Het landschap is echter onder een oprukkende verstedelijking sterk aangetast. Dieren is fors uitgebreid. Daarnaast groeien een aantal kernen langzaam naar elkaar toe, langs de as Rheden-Dieren.



Dorado Beach valt in het open landschap op door een massieve groene wand



Behalve knotwilgen komen ook veel knotessen voor



Relicten van het historische landschap: hagen (meidoorn en roos) en fruitbomen



Oude boerderij met een typische erfbeplanting van beukenhaag en hoge beuken



Ook typerend: pronktuinen met waterpomp

2.6 Landschappelijke beplanting

Het dal van de IJssel kent specifieke heesters en bomen, die gekoppeld zijn aan riviermilieu's:

- schietwilg (uitgroeïend in de uiterwaarden, knotvorm langs sommige wegen)
- ratelpopulier
- els
- fruitbomen
- meidoorn (in het verleden ook veel in hagen gebruikt)
- roos
- hazelaar
- sleedoorn

Daarnaast zijn de volgende soorten specifiek voor boerenerven in het IJsselgebied:

- linde
- plataan
- kastanje
- walnoot
- (rode) beuk
- taxus
- esdoorn
- treurwilg
- fruitbomen (appels, peren, kersen)
- noten en eiken langs oprijlanen
- typerend zijn tevens de Engelse slingertuinen met buxusperken, grindpaden en hekjes (hout of smeedijzer) in geometrische figuren

2.7 Infrastructuur

Binnen een ruime omtrek van het park ontbreken grote doorgaande wegen. Het plangebied is te bereiken via de relatief smalle, maar doorgaande weg van Doesburg naar Steenderen. Dorado Beach is niet rechtstreeks te benaderen. De IJsseldijk is alleen toegankelijk voor recreatief verkeer (onderdeel van een lange afstandsfietsroute). Via de dorpsrand van Olburgen kan Dorado Beach via de Pipeluurseweg bereikt worden. Dorado Beach wordt hierbij al van grote afstand aangeduid met verkeersbordjes. Daarnaast is het gebied vanuit Dieren te bereiken met een pontje, dat ook toegankelijk is voor automobilisten, maar vooral gebruik wordt door fietsers en recreatief verkeer.



Het plangebied is vanuit Dieren ook met een pontje te bereiken



3 Analyse plangebied (Dorado Beach)

3.1 Landschappelijke relaties

Zoals reeds uit de landschapsanalyse blijkt, heeft Dorado Beach geen enkele relatie met het landschap door de brede groenzone rond het vakantiepark. Met de huidige invulling van het terrein (caravans) is dat ook een logische keuze; het is immers niet wenselijk deze elementen vanuit het landschap waar te nemen. Er zijn slechts enkele recreatieve doorsteken richting de IJsseldijk (aangegeven met de zwarte pijltjes) en één vrije doorsteek naar het landschap, dat uitkomt op een zandpad (aangegeven met een geel pijltje).



Eén van de weinige relaties van het park met het landschap



Luchtfoto (bron: Google)

Jachthaven



Door de brede groensingels (deels op een wal) is het park sterk naar binnen gekeerd



Hagen, hagen,



3.2 Groenstructuren

Het grootste gedeelte van het park wordt omgeven door een groensingel. In de westelijke lob is de beplanting gesitueerd op een grondwal. De groensingel bestaat hoofdzakelijk uit inheemse, binnen de streek passende boom- en heestersoorten, zoals els, es, wilg, meidoorn, sleedoorn, kornoelje, liguster en kamperfoelie. Het formaat en de massaliteit van de groenstructuur passen echter niet bij de schaal van het landschap. Het park wordt er door naar binnen gekeerd en verliest hiermee de relatie met de omgeving. Door het massieve groen valt het park dan ook als afwijkend element op in het landschap.

Binnen het park wordt de structuur vooral bepaald door brede, 1,5 tot 2 meter hoge hagen van voornamelijk meidoorn en kornoelje. Andere aanwezige soorten zijn onder andere beuk, sleedoorn en roos. De hagen worden met een klepelmaaier beheerd, hetgeen tot ernstige schade heeft geleid aan de beplanting. De vele hoge hagen zorgen voor voldoende afscherming richting de vakantieclusters, maar zorgen tegelijkertijd voor een onoverzichtelijke parksituatie. Aan de kwaliteit van de hagen wordt dan ook weinig (toekomst)waarde gehecht.

Overige groenstructuren zijn binnen het park slechts beperkt aanwezig. Aan de westzijde van de centrumvoorzieningen ligt een opvallende groenzone (1). Een andere, onderbroken groenzone bevindt zich langs de sloot die door het park voert (2). Overig opgaand groen bevindt zich slechts in moeilijk toegankelijke groenzones tussen de afzonderlijke chaletvelden, maar heeft door de beperkte omvang, het sortiment en beheer slechts weinig waarde.

3.3 Bomen

Binnen de parkgrenzen zijn opvallend weinig bomen aanwezig. Monumentale bomen ontbreken. Er zijn slechts enkele beeldbepalende bomen aanwezig. Het gaat hier om een bijzonder vertakte beuk (3), een laanbeplanting van enkele essen (4) en bomen in grotere groenstructuren zoals de randbeplanting en de beplanting rondom de sloot die het park doorkruist.

De overige aanwezige bomen staan veelal op de “particuliere” kavels. Het gaat hierbij vooral om coniferen, elzen en wilgen.



In de beplantingsstrook rond de tennisbaan en parkeerplaats, bestaande uit onder andere essen en coniferen, zijn 7 ransuilen waargenomen. Deze uilen gebruiken de bomen kennelijk als overwinteringsplaats. Omdat ransuilen vele jaren achtereen van dezelfde bomen gebruik maken, is het behouden van deze boomgroep van groot belang.





Een van de weinige "beeldbepalende" bomen



Slechts langs de sloot komt de nodige opgaande beplanting voor



Geklepelde hagen

Op het park is veel "tuingroen" aanwezig, zoals coniferen. De beplanting is gedateerd



Eén van de weinige relaties van het park met het landschap



Secundaire weg



3.4 Ruimtelijke hoofdstructuur

Vanaf de toegang loopt een centrale as dwars door het park tot aan het centrumgebouw/ de jachthaven (1). Deze as is als zodanig herkenbaar. Een secundaire structuur wordt gevormd door één hoofdas in de westelijke lob en een min of meer ringvormige structuur in de oostelijke lob (2). De westelijke lob wordt hierbij ontsloten via de IJs-seldijk, en dus niet vanuit het park zelf. Door de uniforme inrichting en het dichte patroon aan te eenvormige en hoge hagen is de secundaire structuur niet herkenbaar. De parkstructuur kan dan ook als chaotisch en onduidelijk worden getypeerd. Parkverlichting is slechts spaarzaam aan de hoofdwegen aanwezig; bebording ontbreekt geheel.

De vakantiechalets staan steeds gegroepeerd rond een centrale groene ruimte (grasveld) (3). Verhardingen ontbreken binnen deze clusters. Aan de buitenzijde worden de clusters omgeven door hagen, soms door een summier uitgroeiende beplanting. Door deze opzet bestaat het park uit ruim 40 clusters met ieder steeds 6 tot 15 chalets.

Het park is door deze opzet erg naar binnen gekeerd. Binnen het park is door de vele clusters geen sprake van een eenheid. Iedere cluster is an sich ook naar binnen gekeerd.



Hoofdweg van het park met esbeplanting



Chalets in hofjes geclusterd



In het oog springende containervoorzieningen



3.5 Voorzieningen

Het park beschikt over een centrumgebouw (1) met receptie, restaurant, cafetaria en jeugdhonk. Rondom het centrumgebouw liggen een sterk verouderd kinderzwembad (2), minigolfbaan (3), tennisbaan (4) en speeltuin (5) met relatief nieuwe speeltoestellen. Nabij de entree is een supermarkdje (6) aanwezig, dat tevens dienst doet als buurtsuper voor het dorp Olburgen.

Binnen het park is verder slechts één grote speeltuin (7) aanwezig, die bestaat uit een mix van relatief nieuwe, maar ook gevaarlijk versleten speeltoestellen.

Nabij de beheerderswoning bevindt zich buiten het park, op de dijk een kippenren waarvan de functie geheel onduidelijk is.



Centrumgebouw



Voorzieningen

De grote speelvoorziening in de oostelijke helft van het park



Gedateerde zwembadomgeving



4 Aanbevelingen landschappelijke structuur

Het vakantiepark ligt op een bijzondere plek aan de IJssel met jachthaven, nabij Doesburg en Bronckhorst en heeft dan ook veel potenties uit te groeien tot een kwalitatief hoogwaardig park. Hiervoor is het allereerst belangrijk de relatie met het omringende landschap te versterken. Een deel van de omringende groenstructuur (1) kan hierbij behouden blijven, echter, het landschap dient op verschillende plekken het park binnen te dringen. Het binnendringen van het landschap zal vooral daar geschieden waar zichtlijnen via infrastructuur naar het park leiden (2). Het binnendringen zelf dient zorgvuldig te gebeuren; het is niet wenselijk vanuit het landschap geconfronteerd te worden met vakantiewoningen. Het laten binnendringen van het landschap gebeurt op een tweetal manieren, namelijk met landschappelijke insteken (tot in een deel van het park) (3) en landschappelijke doorsteken (structuren die het gehele park doorkruisen, gekoppeld aan de hoofdinfrastructuur en de waterstructuur) (4). Binnen deze landschappelijke zones is ruimte voor verschillende recreatieve voorzieningen zoals speelplekken en wandelpaden. De invulling van de landschappelijke zones bestaat uit open tot half open “landschappen” van grasvelden en/of waterstructuren, aangevuld met solitaire (knot)bomen en boomgroepen. Het landschap dient niet alleen visueel het park binnen te dringen, het is ook wenselijk recreatieve structuren in het buitengebied door te laten lopen. Het park wordt zo minder opgesloten tussen hekken en groensingels.

Een bijzondere plek wordt ingenomen door de centraal gelegen groene zone (5). Binnen deze groene zone liggen de voornaamste centrumfuncties van het vakantiepark. Er is binnen deze zone een sterke relatie met zowel het IJssellandschap als het agrarische landschap. Het is wenselijk hiertoe de toegangsweg te verleggen, zodat deze niet om een deel van het park heen geleid wordt, maar in het verlengde van de Pipelourseweg het park binnendringt. Het is hierdoor mogelijk

een duidelijke, statige entree te creëren, die niet wordt gemaskeerd door geschoren meidoornhagen.

Speciale aandacht dient daarnaast uit te gaan naar de dijkzone. De dijk is niet toegankelijk voor autoverkeer, maar wel voor fietsers. Er loopt een lange afstandsroute over de dijk. Er is dus een sterke recreatieve beleving vanaf de dijk. Een zware groensingel past niet op deze plek. Een landschappelijke inpassing met een boomgaard past hier beter (6).

Door de relatie van het centrumgebouw richting de jachthaven te versterken, ontstaat een aantrekkelijke recreatieve halteplaats. Niet alleen voor parkbezoekers maar ook toevallige passanten. Belangrijk onderdeel hiervan is het verleggen/ vergroten van het terras bij het restaurant in deze richting.

Tot slot dient de “winterstalling voor de boten” behorende bij de jachthaven opgeschoond, dan wel aangepast te worden. De nu aanwezige rommel maakt een onnodig slordige indruk binnen dit verder fraaie gebied (7).

Het buitendijkse gebied (jachthaven, visvijver, strandzone, wandelpaden e.d.) is fraai en typerend voor het rivierengebied. Het is niet wenselijk binnen deze zone maatregelen te treffen.

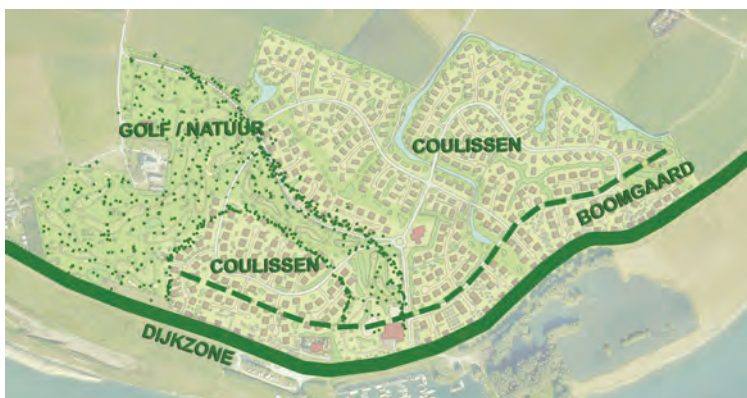
Samenvattend wordt dus gekozen voor een geheel nieuwe groenstructuur, die optimaal aansluit bij het huidige landschap en hier ook interacties mee aangaat. Aan de bestaande groenstructuur wordt weinig (toekomst)waarde gehecht.



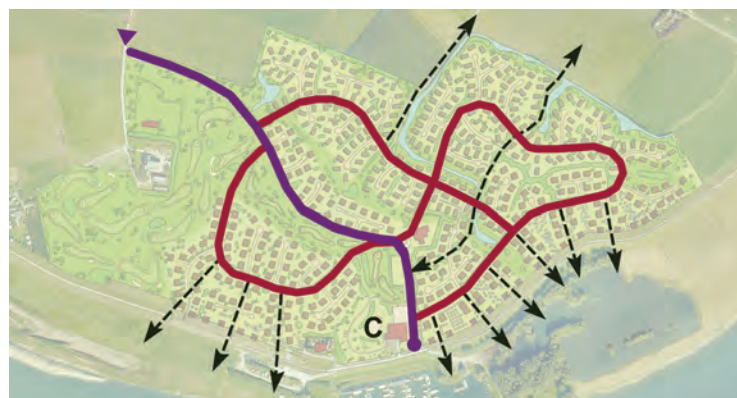
1 - Bestaand Dorado Beach en uitbreiding



2 - Groene relaties



3 - Groene thema's



4 - Hoofdstructuur



5 - Typering recreatieve eenheden

5 Concept ontwerp

1 De landschapsanalyse en landschappelijke visie zijn uitgevoerd voor het bestaande vakantiepark. Dorado Beach wordt richting het westen uitgebreid. Het concept stedenbouwkundig ontwerp is opgesteld voor het bestaande park inclusief uitbreiding. In nevenstaande analysekaarten wordt het ontwerp uiteengezet. Hierbij wordt de gedachte van de landschappelijke visie doorvertaald naar het gehele nieuwe park.

2 Landschap en groen spelen binnen het ontwerp een voorname rol. De uitbreiding van Dorado Beach vormt een geleidelijke overgang van landschap naar vakantiepark. Dit gedeelte van het park wordt niet door groensingels opgesloten; de inrichting bestaat uit losse groenelementen en solitaire bomen/boomgroepen.

Op verschillende plekken dringt het landschap diep het park binnen. De reeds aanwezige waterloop wordt aangewend om een groene dooradering van het vakantiepark te creëren. De groene structuren krijgen een natuurlijke invulling.

Centraal binnen het vakantiepark bevindt zich nog een doorlopende groene zone die een parkachtige uitstraling krijgt. Binnen deze parkzone krijgen verschillende recreatieve functies een plek.

3 De huidige landschappelijke opbouw, alsmede de gewenste groene uitstraling/dooradering van Dorado Beach geeft aanleiding tot verschillende vormen van thematisering. Deze thematisering wordt vanuit de groene beleving opgesteld.

Centraal door het park loopt vanuit het westen een groene zone (incl. golf) door het plangebied. Deze zone heeft een natuurlijke, parkachtige uitstraling. Binnen de zone is een grote variatie aan bomen en heesters aanwezig.

Het grootste deel van het park krijgt een coulisse-uitstraling. Wisselende zichtlijnen, relaties met het buitengebied en strategisch geplaatste

groenobjecten in relatie tot de bebouwing bepalen hier het beeld.

De zone langs de IJsseldijk wordt aangewend het typische dijkkarakter te versterken. Parallel aan de dijk wordt een coulisselandschap van boomgaarden gecreëerd.

4 De hoofdstructuur van het nieuwe Dorado Beach wordt bepaald door de centraal gelegen toegangsweg. De toegangsweg wordt geheel gepositioneerd in de centraal gelegen groene parkzone. Het groene karakter wordt versterkt door deze hoofdweg van een laanbeplanting te voorzien.

De afzonderlijke clusters zijn bereikbaar via een aantal rondgaande wegenstructuren. Deze wegen slingeren door het park en worden begeleid door losse bomen/boomgroepen.

Er wordt veel waarde gehecht aan goede, doorgaande recreatieve routestructuren voor wandelaars (en eventueel fietsers). De recreatieve structuren doorkruisen het gehele park en worden gekoppeld aan de grotere, landschappelijke groenstructuren. De recreatieve routes lopen tot buiten het park door, waardoor ook de omgeving toegankelijk wordt.

5 Het stedenbouwkundige programma volgt eveneens de landschappelijke opbouw. Aan de dijk worden dijkwoningen gerealiseerd. Deze woningen kijken uit over de jachthaven of aangrenzende natuurgebieden. De dijkwoningen zorgen meteen voor een gezicht aan de dijk; het is duidelijk dat hier een bijzonder park ligt.

Aan de dijk grenst een gebied met vaste woningen. Deze woningen worden gesitueerd in rustige woonhofjes.

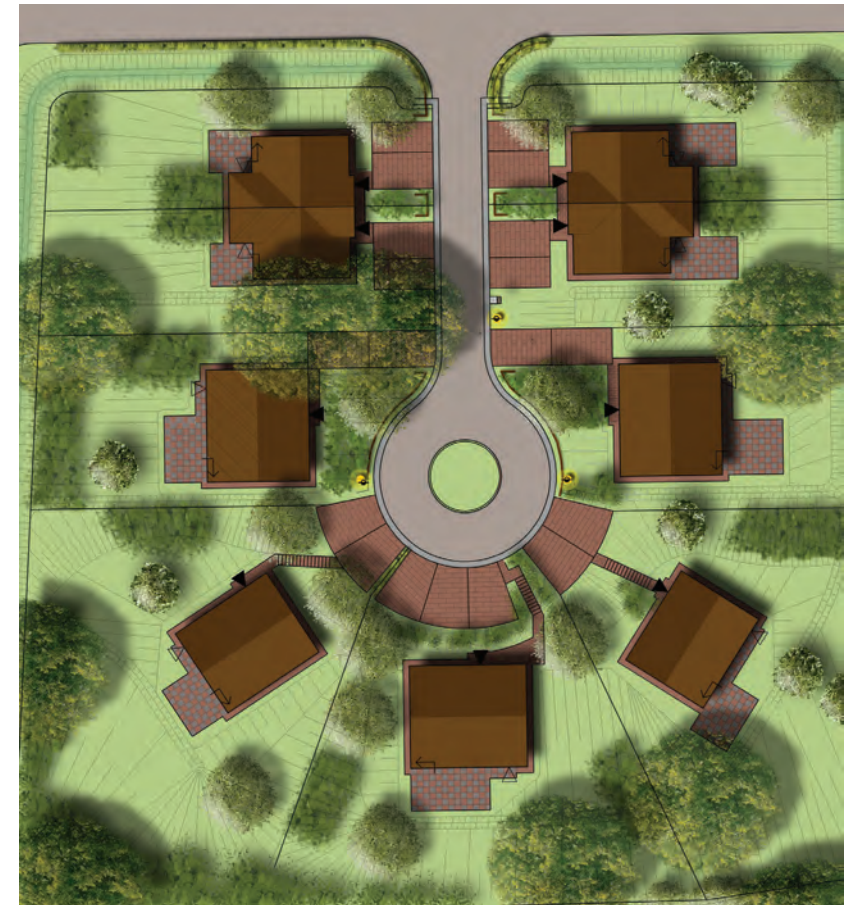
Aan de landschappelijke zijde worden losse chalets gesitueerd. Deze worden eveneens in rustige, groene woonhofjes gesitueerd.



Hiernaast wordt een voorbeeld getoond van een mogelijke uitwerking van een woonhofje. De woningen zijn gesitueerd rond een doodlopend hofje. Hierdoor heerst er grote rust. Door de weinige verkeersbewegingen ontstaat ook een voor kinderen veilige en overzichtelijke ruimte.

Het parkeren gebeurt steeds op de individuele kavels. Parkeren gebeurt hierbij afwisselend voor of naast de woning. Door parkeerplaatsen achter elkaar te situeren (in plaats van naast elkaar) ontstaat een rustiger straatbeeld en is er meer ruimte voor groen.

De beplanting op de kavels is gesitueerd op strategische plaatsen. De beplanting heeft bijvoorbeeld tot doel het zicht op geparkeerde auto's te verminderen. Daarnaast zorgen strategisch geplaatste groenvakken voor voldoende privacy tussen de afzonderlijke kavels of in relatie tot de openbare ruimte. De beplanting bestaat voornamelijk uit inheems, streekeigen materiaal, dat wordt aangevuld met sierbeplanting. De beplanting is gesitueerd in losse groepen en wordt aangevuld met solitaire bomen (loof- en sierbomen). De beplanting wordt niet in grote massieve structuren aangeplant. Hierdoor zouden de afzonderlijke clusters te veel naar binnen gekeerd worden. Spannende zichtlijnen zorgen voor een sterke groenbeleving, met steeds wisselende doorzichten.



Voorbeelduitwerking hofje

Colofon

Titel Dorado Beach, landschapsanalyse

Rapportnummer 09004-2

Projectnummer ARC042

Projectleider Peter Venbruex bnt

Contact



Schoolstraat 8,
6049 BN Herten

Postbus 14,
6040 AA Roermond

T 0475-395979
F 0475-317545

www.kragten.nl

Hambakenwetering 1,
5231 DD 's-Hertogenbosch

Postbus 2309,
5202 CH 's-Hertogenbosch

T 088-3366333
F 088-3366099

Opdrachtgever Arcus Projectontwikkeling bv

Datum 26|03|2009

Status Concept