

Inhoud



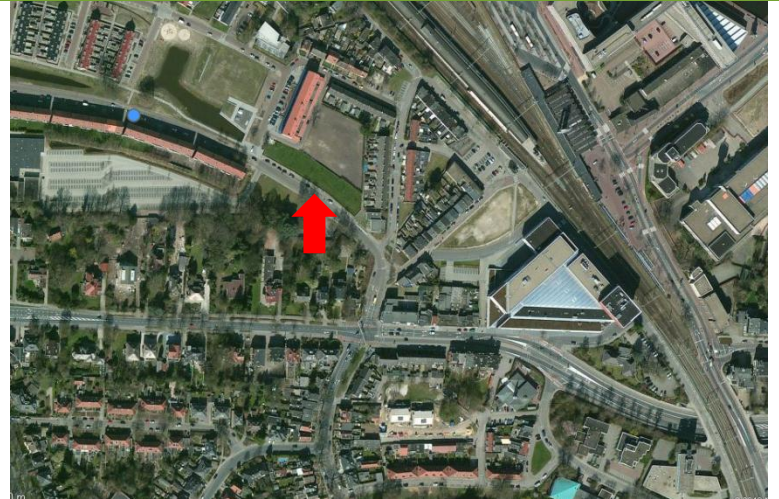
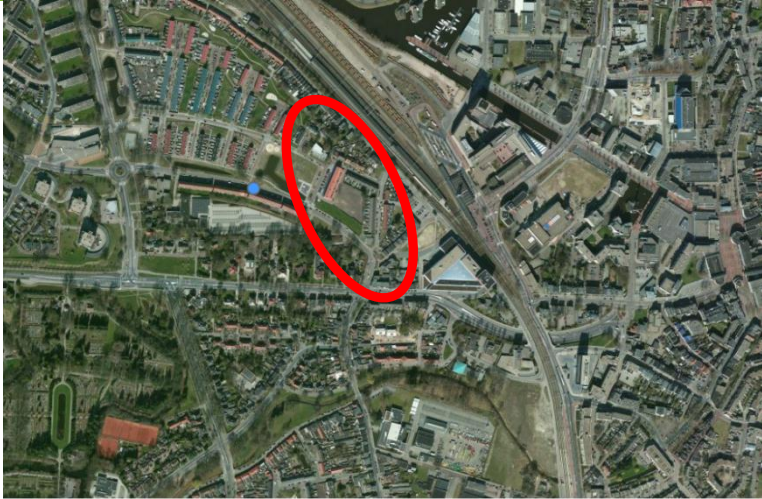
Inventarisatie	03
Analyse	09
Concept	13
Programma van eisen	21
Stedenbouwkundig ontwerp	23
Plananatomie (gerealiseerd programma)	29
Beeldkwaliteit architectuur	43
Beeldkwaliteit buitenruimte	63



INVENTARISATIE

Bestaande situatie: ruimtelijke context

- Het plangebied is gelegen aan het oostelijke uiteinde van de Thorbeckelaan op relatief korte afstand van het station (afbeelding linksboven);
- Het plangebied wordt begrensd door de Thorbeckelaan aan de zuidzijde, en de bestaande bebouwing langs de Goeman Borgesiusstraat aan de westzijde, de Kalkovenweg aan de noordzijde en Applestraat aan de oostzijde (afbeelding linksonder);
- De (achterkanten van) deze bebouwing vormen de grenzen van het plangebied;
- Aan de zuidzijde is sprake van een open zijde aan de Thorbeckelaan (afbeelding rechtsboven);
- In het verleden heeft er ter plaatse van het plangebied bebouwing gestaan in de vorm van een 'losstaand object in het hart van het gebied (afbeelding rechtsonder).



Huidige situatie



- Het plangebied is op dit moment open en leeg;
- Rondom zijn achterkanten aanwezig;
- De groene strook is voorlans een voortzetting van de groene zone over grotere lengte van de Thorbeckelaan.



- De kopgevel van het westelijk gelegen appartementenblok (Borgesiusflat) is niet sprekend genoeg (links);
- Deze is hierdoor niet geschikt om strategische positie aan Thorbeckelaan te vervullen;
- De hoekoplossing is in beginsel verzorgd vormgegeven met een gemetselde erfafscheiding en een pannendak;
- De groene afscheiding tussen achterpad van de bestaande woningen en het plangebied (rechts).





ANALYSE

Ruimtelijke context



Groenstructuur



Bebouwingsstructuur

- De Thorbeckelaan kent een vrij robuuste en continue groenstructuur;
- Deze bestaat uit een langgerekte groenstrook langs de weg, aangevuld met grotere groene ruimten;
- Eén van deze lobben is het park. Ook het plangebied op dit moment een dergelijke lob;
- De bebouwingsstructuur kenmerkt zich door een langgerekte wand aan de zuidzijde van de weg en koppen aan de noordzijde;
- Ook het park wordt omzoomd door ‘wanden’ oost en west en koppen (noordzijde);
- Het plangebied heeft het karakter van een ‘onvolledig’ bouwblok met een ‘gat’ aan de zuidzijde.

Kenmerken plangebied



Groen: het hart van het plangebied vormt na sloop van de bebouwing een groene inham. De groene strook langs Thorbeckelaan geeft structuur en afstand;

Koppen: de westelijke kop is te mager, voor zijn positie, oostelijke kop heeft stedenbouwkundig gezien waarde, architectonisch gezien mager;

Oriëntatie: oriëntatie bouwblok is naar buiten. Het plangebied kent hierdoor vele achterkanten, deze zijn ongewenst, de westelijke is relatief verzorgd vormgegeven.





CONCEPT

Ruimtelijk concept

- Aan de zuidzijde vormt de reeks aan appartementengebouwen een continue wand over een vrij grote lengte;
- Stedenbouwkundig gezien is het wenselijk om de bebouwingswand zoals die aan de zuidzijde van de straat aanwezig is door te trekken
- Dit is mogelijk door hier in toekomst aan de zuidelijke kant een langgerekt gebouw te ontwikkelen;
- Het ruimtelijk concept behelst dat ook aan de noordzijde van de straat ruimtelijke begeleiding van de straat plaats vindt;
- Tegelijkertijd is er echter de wens om de groene begeleiding van de Thorbeckelaan door te zetten;
- Een wand direct aan de straat zou dit teniet doen;
- Om die reden wijkt de noordwand terug (knikt) en omarmt daardoor een groene voorruimte.



Ideologisch concept

Hoe groener je woont, hoe langer je leeft

- Er komt steeds meer wetenschappelijk bewijs dat mensen gebaat zijn bij een groene woonomgeving;
- Een speciale commissie heeft alle onderzoeken met deze strekking geïnventariseerd en beoordeeld;
- De conclusie luidt dat er genoeg aanwijzingen zijn dat natuur een positieve uitwerking heeft op je gezondheid;
- Al lang is bekend dat mensen op het platteland zich beter voelen dan in de stad;
- Het verband tussen groen en gezondheid blijkt echter nog sterker;
- Een onderzoek onder 1700 Nederlanders van 100 huisartsenpraktijken laat zien dat bewoners in wijken met veel groen gemiddeld genomen een betere gezondheid genieten;
- Bij ouderen, huisvrouwen en mensen met een laag inkomen is dit verband nog sterker, waarschijnlijk omdat zij veel tijd rondom huis doorbrengen;
- De conclusie luidt dat er genoeg aanwijzingen zijn dat groen een positieve uitwerking heeft op je gezondheid;
- Niet iedereen is echter mobiel genoeg of heeft de (financiële) middelen om ver weg gelegen natuurgebieden op te zoeken;
- Om die reden is vooral het alledaagse, stedelijke groen erg belangrijk omdat dit dichtbij gelegen en voor iedereen toegankelijk is;
- Gezien de kwetsbaarheid en soms beperkte mobiliteit van de beoogde doelgroep gaat het concept ervan uit dat iedereen uitzicht heeft op en toegang heeft tot nabij gelegen groen.







PROGRAMMA VAN EISEN

Programma van eisen

Uitgangspunten Beter Wonen

- Programma: 24 eenheden (zorgappartementen);
- Mogelijkheid tot omvorming van 3 zorgeenheden naar 2 woningen (van 24 > naar 16);
- Bergingen: mogen evt. extern in een solitair gebouw;
- Parkeren: vooralsnog alleen o.b.v. norm zorg (voorn. personeel en bezoekers), na omvorming parkeerplaatsen voor 16 woningen;
- Bewassing glazen van binnenuit;
- Realisatie compacte, collectieve voorziening voor fietsparkeren.

Specifieke eisen R.I.B.W

- 24 wooneenheden, grootte ca. 60 m² bvo / eenheid (excl. toeslag gemeenschappelijke ruimten);
- Gemeenschappelijke ruimten (o.b.v. 25 eenheden): **ca. 150 m²**
 - Gemeenschappelijke woonkamer;
 - Gemeenschappelijke keuken;
 - Gemeenschappelijke was- en droogruimte;
 - Toilet (miva).
- Overige gemeenschappelijke ruimten (o.b.v. 25 eenheden): **ca. 60 m²**
 - Kantoor / spreekkamer;
 - Personeelstoilet;
 - Garderobe.
- Separate gemeenschappelijke ruimten (o.b.v. 25 eenheden): **ca. 80 m²**
 - Fietsenberging;
 - Vuilcontainers;
 - Slaapkamer / badkamer slaapwacht.
- Algemene ruimten:
 - Centrale entreehal;
 - Gang, galerij, portiek;
 - Trappenhuizen, (brancard)lift;
 - Technische ruimten;
 - Schoonmaakberging.





STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

Schetsontwerp

- Het schetsontwerp gaat uit van een deels begeleidende straatwand;
- De bebouwingwand trekt zich echter terug van de straat;
- Hierdoor ontstaan aan beiden zijden van het gebouw grotere groene ruimten;
- Deze ruimten kennen een verschillende 'dynamiek';
- De hogere westelijke 'kop' maskeert de kopgevel van het bestaande appartementengebouw;
- De oostelijk kop van het gebouw vormt een representatieve 'kop' naar de straat.



Stedenbouwkundig ontwerp









PLANANATOMIE

(gerealiseerd programma)

Gerealiseerd programma

- Totaal **24** wooneenheden, waarvan 19 woningen van ca. 63 m² bvo / wooneenheid;
- Enkele (6) iets grotere woningen (75-80 m²) in onderdeel 'De Kop' en in de 'knik';
- Gemeenschappelijke ruimten in 'kopgebouw' (o.b.v. 25 eenheden): **ca. 160 m²**
 - Woonkamer;
 - Keuken;
 - Gemeenschappelijke was- en droogruimte;
 - Toilet (miva).
- Separate gemeenschappelijke ruimten: **ca. 75 m²**
 - Fietsenberging;
 - Vuilcontainers;
 - Technische ruimten;
 - Schoonmaakberging;
 - Kantoor / spreekkamer;
 - Personeelstoilet;
 - Garderobe.
- Algemene ruimten: **ca. 375 m²**
 - Centrale entreehal incl. trappenhuis, (brancard)lift;
 - Secundaire entree met trappenhuis;
 - Galerijen.

PROGRAMMA BEGANE GROND

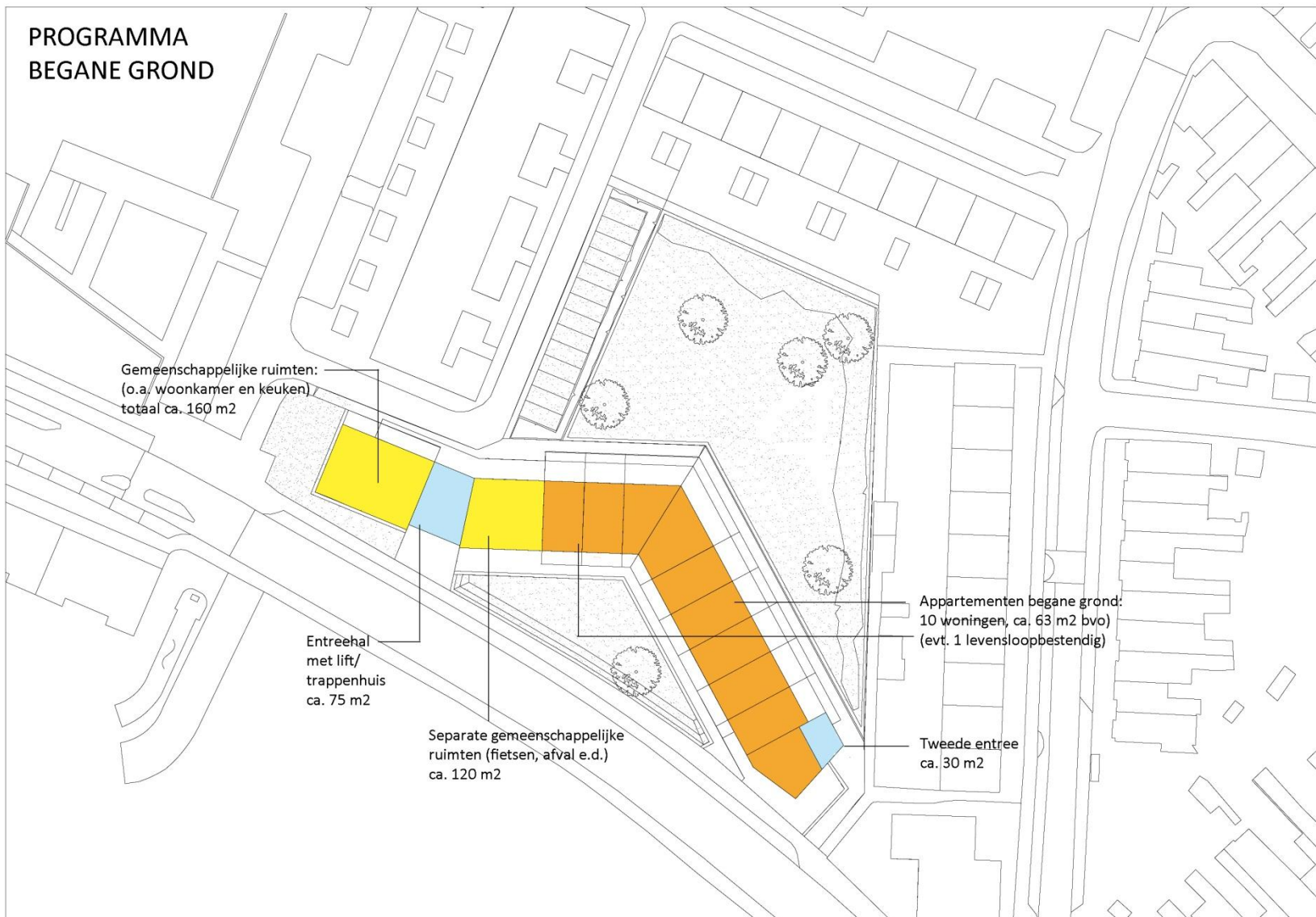
Gemeenschappelijke ruimten:
(o.a. woonkamer en keuken)
totaal ca. 160 m²

Entreehal
met lift/
trappenhuis
ca. 75 m²

Separate gemeenschappelijke
ruimten (fietsen, afval e.d.)
ca. 120 m²

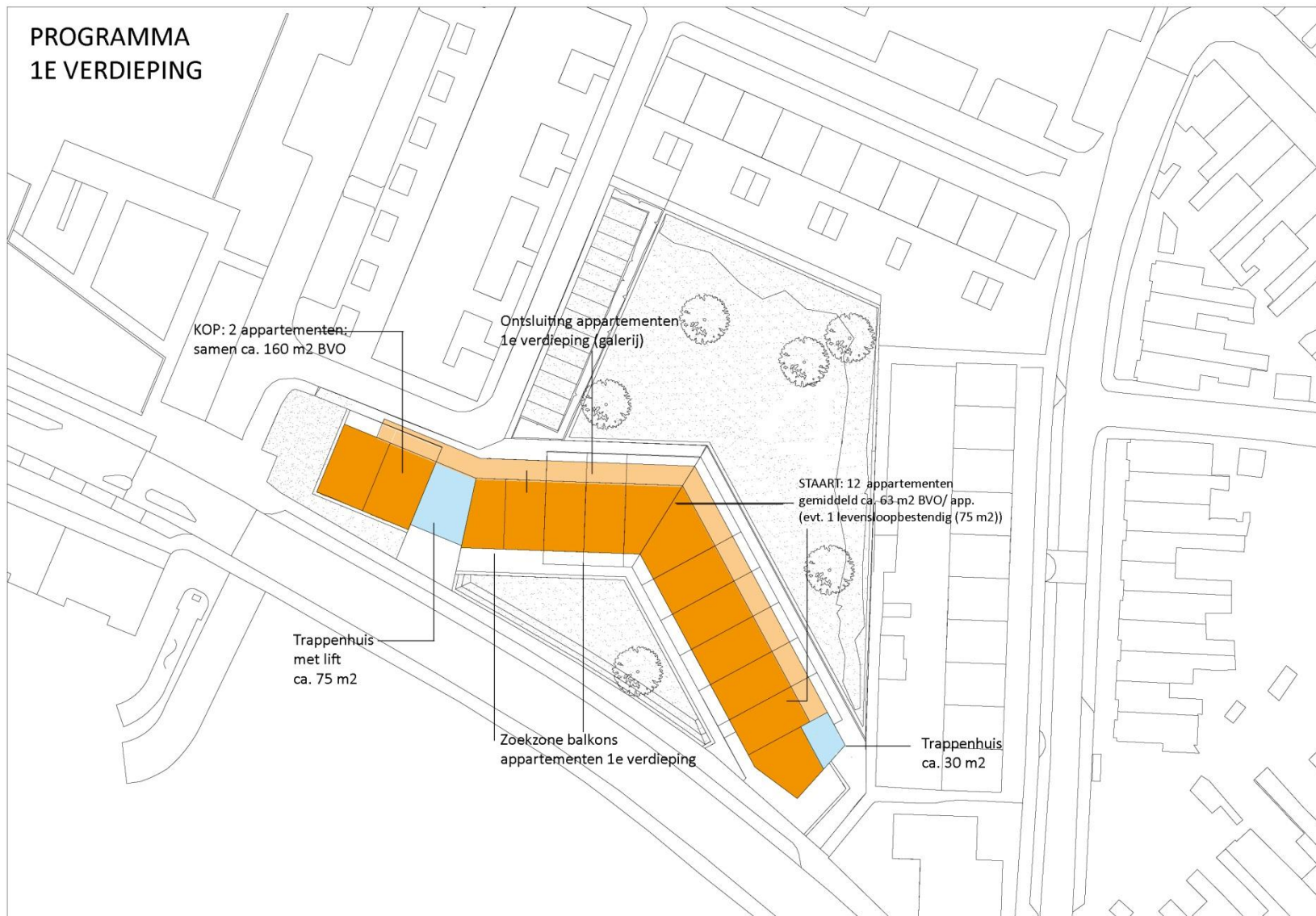
Appartementen begane grond:
10 woningen, ca. 63 m² bvo)
(evt. 1 levensloopbestendig)

Tweede entree
ca. 30 m²



Gerealiseerd programma

PROGRAMMA 1E VERDIEPING



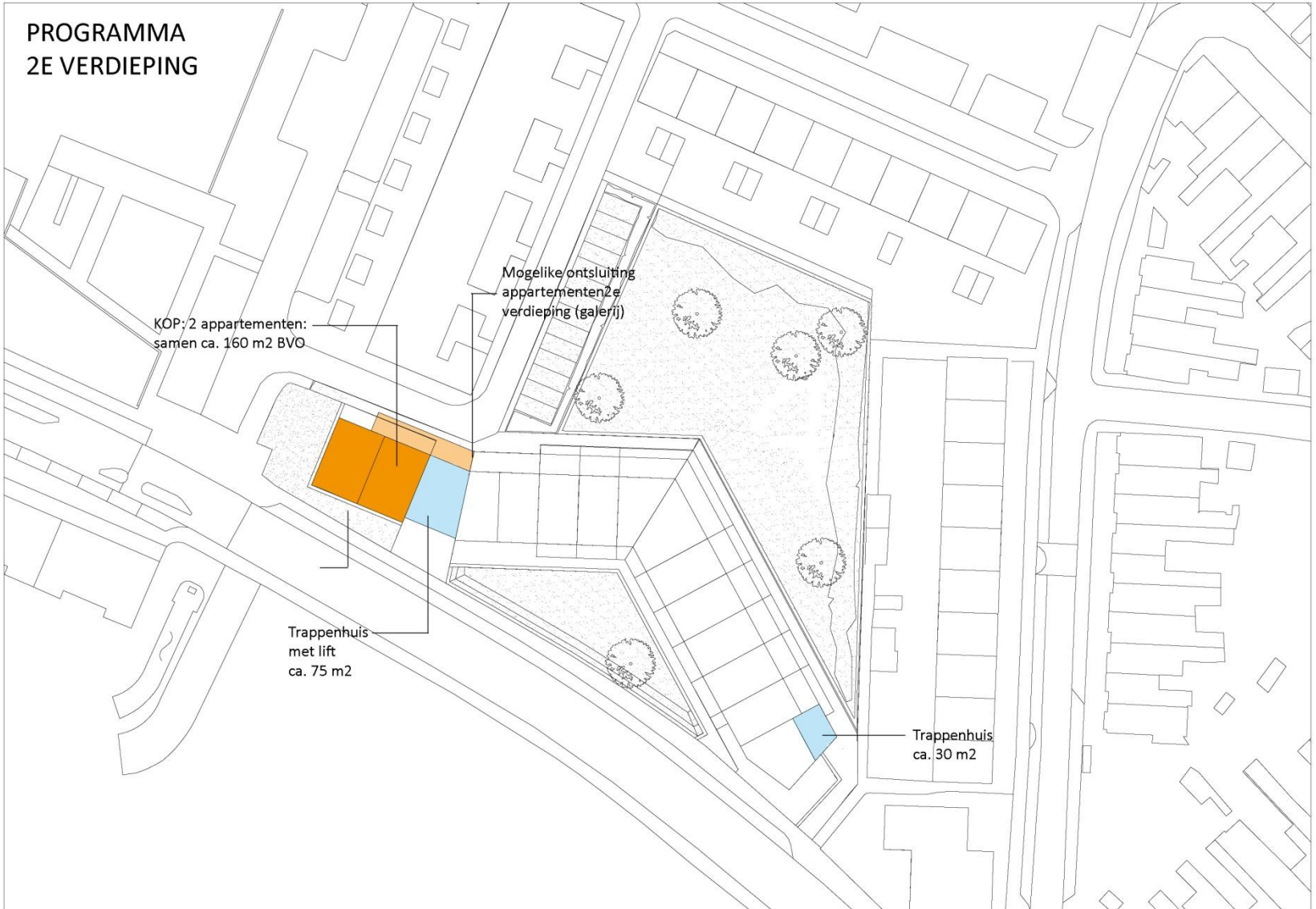
PROGRAMMA 2E VERDIEPING

KOP: 2 appartementen:
samen ca. 160 m² BVO

Mogelijke ontsluiting
appartementen 2e
verdieping (galerij)

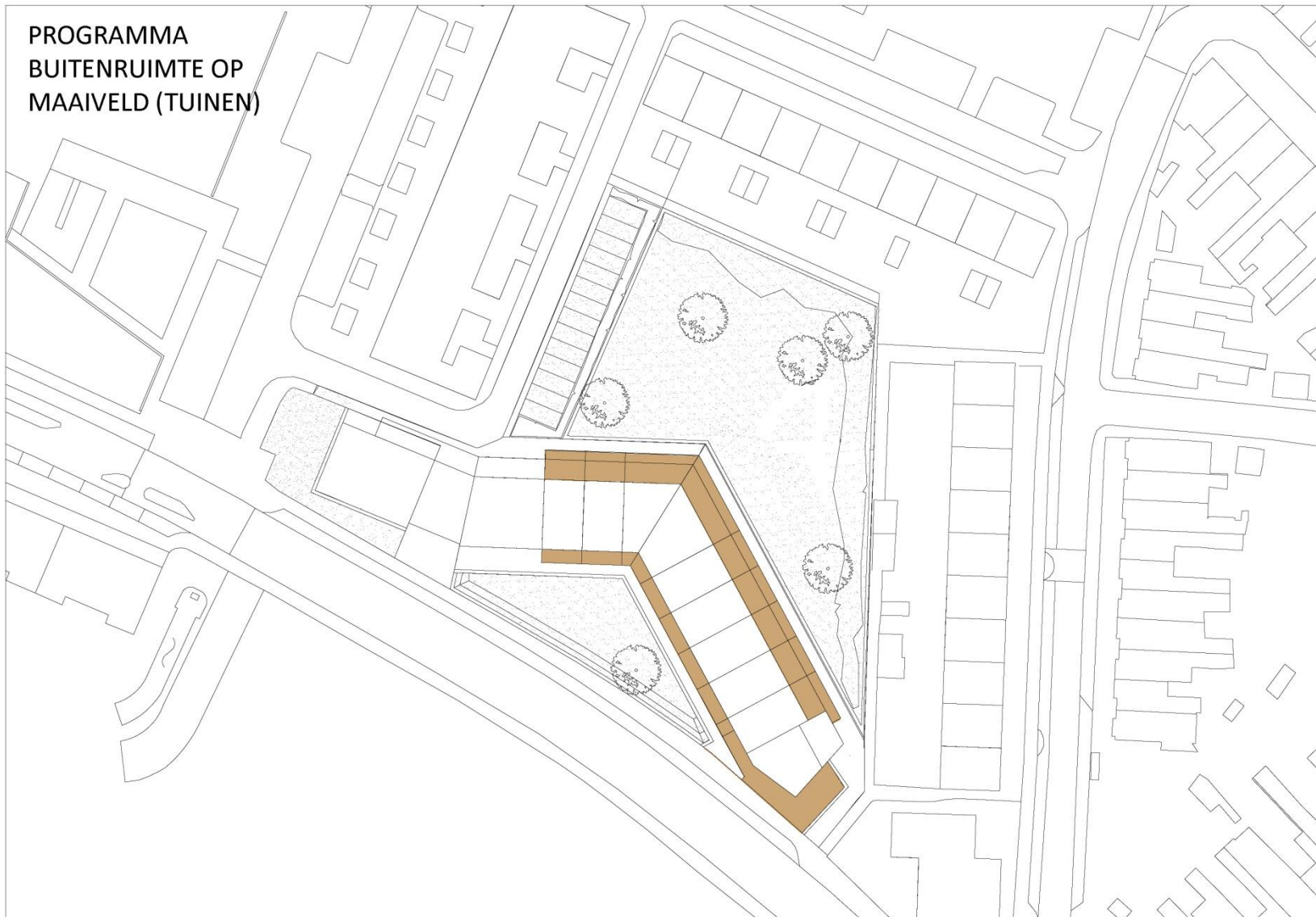
Trappenhuis
met lift
ca. 75 m²

Trappenhuis
ca. 30 m²



Gerealiseerd programma

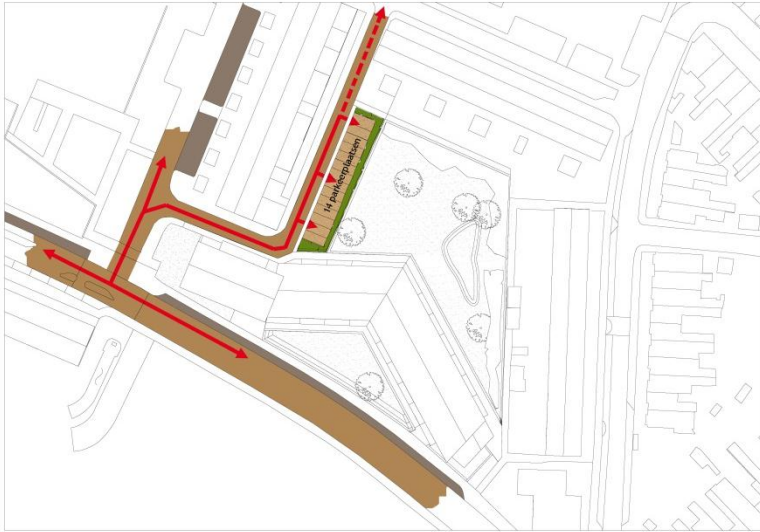
PROGRAMMA
BUITENRUIMTE OP
MAAIVELD (TUINEN)



GROENE RUIMTE (TUIN)

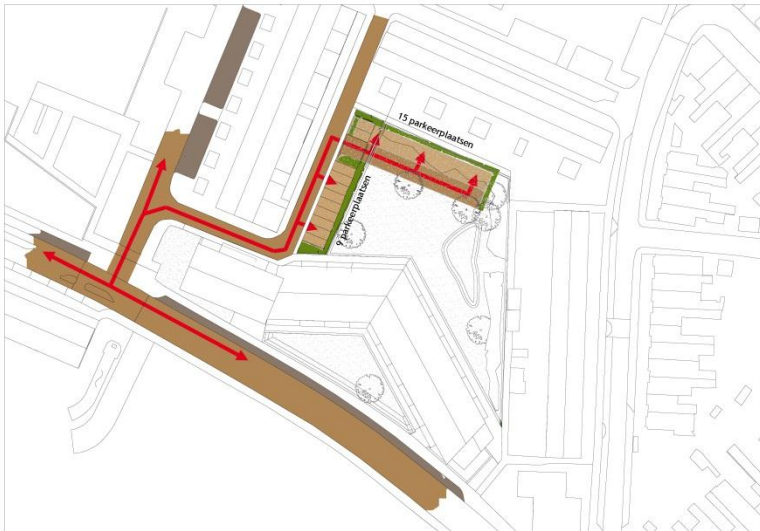


Ontsluiting en parkeren (auto)



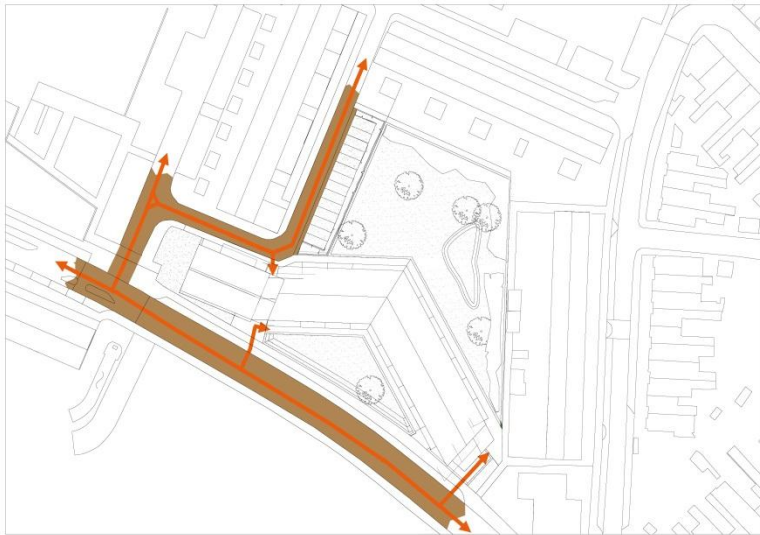
Ontsluiting en parkeren fase 1

- De ontsluiting voor autoverkeer zal gescheiden via de bestaande infrastructuur;
- De dominante route is hierbij Thorbeckelaan-Kalkovenweg-Goeman Borgesiusstraat;
- In geval van het gebruik als woon-zorgcomplex is er sprake van 24 zorgappartementen;
- Om aan de hierbij behorende parkeervraag te voldoen zullen nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd;
- Dit zal gescheiden in een parkeercoffer aan de
- Achterzijde (Goeman Borgesiusstraat);
- Deze biedt ruimte aan 14 parkeerplaatsen.



Ontsluiting en parkeren fase 2

- In de toekomst is er mogelijk sprake van omvorming van de zorgappartementen naar reguliere woningen;
- Na omvorming zal er hoogstwaarschijnlijk sprake zijn van 16 woningen;
- Voor reguliere woningen geldt een hogere parkeernorm dan voor zorgwoningen (1,5);
- Om aan de parkeervraag te voldoen zal een 2^e parkeercoffer worden aangelegd;
- In totaal bieden de beide koffers hierna plaats aan $16 * 1,5 = 24$ parkeerplaatsen.



Ontsluiting fiets

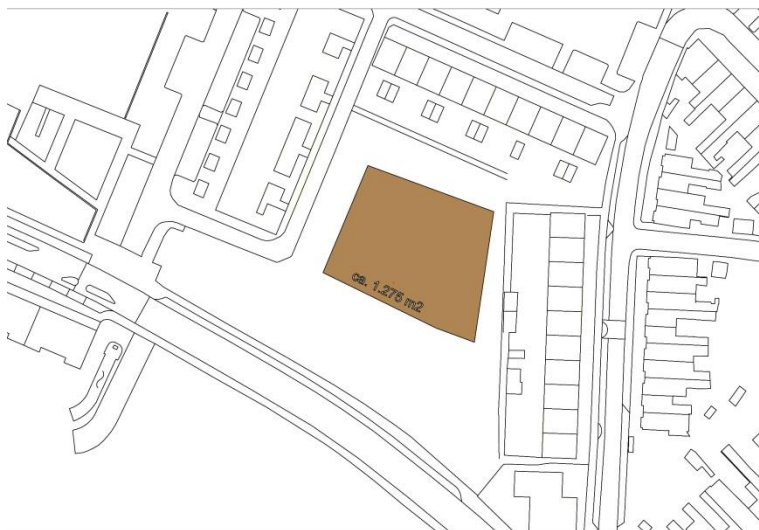
- De ontsluiting voor de fiets zal gescheiden via de bestaande infrastructuur;
- Er zullen geen extra voorzieningen voor de fiets worden aangelegd;
- Bereikbaarheid per fiets gebeurt voor het overgrote deel via de rijweg;
- Het laatste deel zal over het voetpad gescheiden, lopend met de fiets aan de hand;
- Ter hoogte van de hoofdentree zal een inpandige fietsenberging worden aangelegd;
- Ter plaatse van de secundaire entree zullen fietsbeugels worden aangebracht voor het tijdelijke onoverdekt plaatsen van de fiets.



Ontsluiting voetganger

- Voor de voetganger zal rondom het gebouw een voetpad worden aangelegd;
- Dit pad zal voldoende breed moeten zijn voor een rolstoel;
- Ter plaatsen van de entrees zal het voetpad zich verwijden tot een klein plateau;
- Er wordt zoveel mogelijk aangesloten op bestaande paden;
- De ontsluiting van het gebouw vindt echter nimmer plaats via bestaande achterpaden;
- Om die reden zal ter hoogte van de secundaire entree een nieuw voetpad worden aangelegd naast het bestaande achterpad.

Waterberging



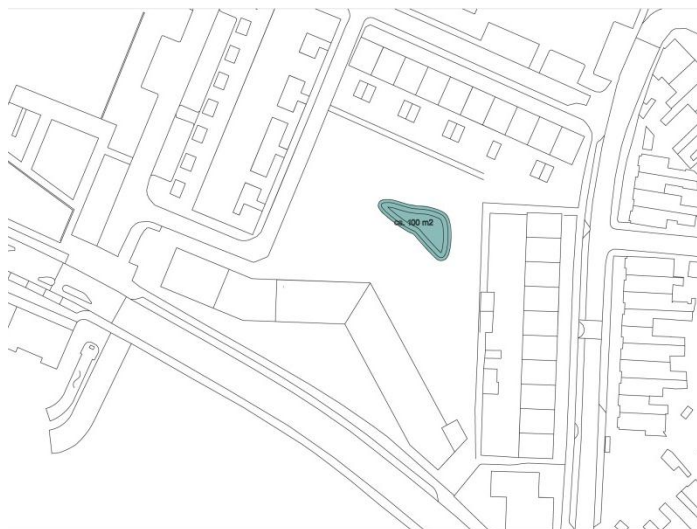
Verhard oppervlak: bestaand

- In de huidige situatie is het terrein onbebouwd en voor het grootste deel onverhard;
- Voorheen was er echter bebouwing aanwezig met bijbehorend verhard oppervlak van o.a. ontsluiting;
- Deze is in het recente verleden gesloopt;
- Voor bepaling van het benodigd volume voor berging van hemelwater is het toegenomen verhard oppervlak relevant;
- De grootte van het bestaande verhard oppervlak is bepaald op ca. 1.275 m² (schatting).



Ontsluiting en parkeren fase 2

- De grootte van het verhard oppervlak wordt bepaald door het dakoppervlak van het gebouw en de omliggende verharding op maaiveld;
- De grootte van het nieuwe verhard oppervlak na realisatie fase 1 is bepaald op 2.265 m²;
- De toename van het verhard oppervlak t.o.v. de bestaande situatie in fase 1 is dus 990 m².
- In het geval van omvorming naar reguliere woningen komt hier nog 165 m² verharding bij (parkeren);
- De toename bedraagt in dit geval 1.155 m².



Voorziening t.b.v. waterberging fase 1

- Voor de bepaling van het benodigde volume t.b.v. de berging van hemelwater is uitgegaan van een toename van verhard oppervlak van 1.140 m²;
- Daarnaast is uitgegaan van een bui T=110 + 10%;
- Op basis van deze aannames is het benodigd volume voor berging van het hemelwater 80,0 m³;
- T.b.v. het wenselijke beeld en de veiligheid en is uitgegaan van ene wadi van maximaal 0,50 m diep;
- De maximale stijghoogte hierin is 0,30 m;
- De taluds hebben een helling van maximaal 1:3;
- Uitgaande van deze aannames is een bergings- en infiltratievoorziening in de vorm van een wadi benodigd van minimaal 260 m²;
- De wadi in de voorgestelde vorm voldoet hieraan.

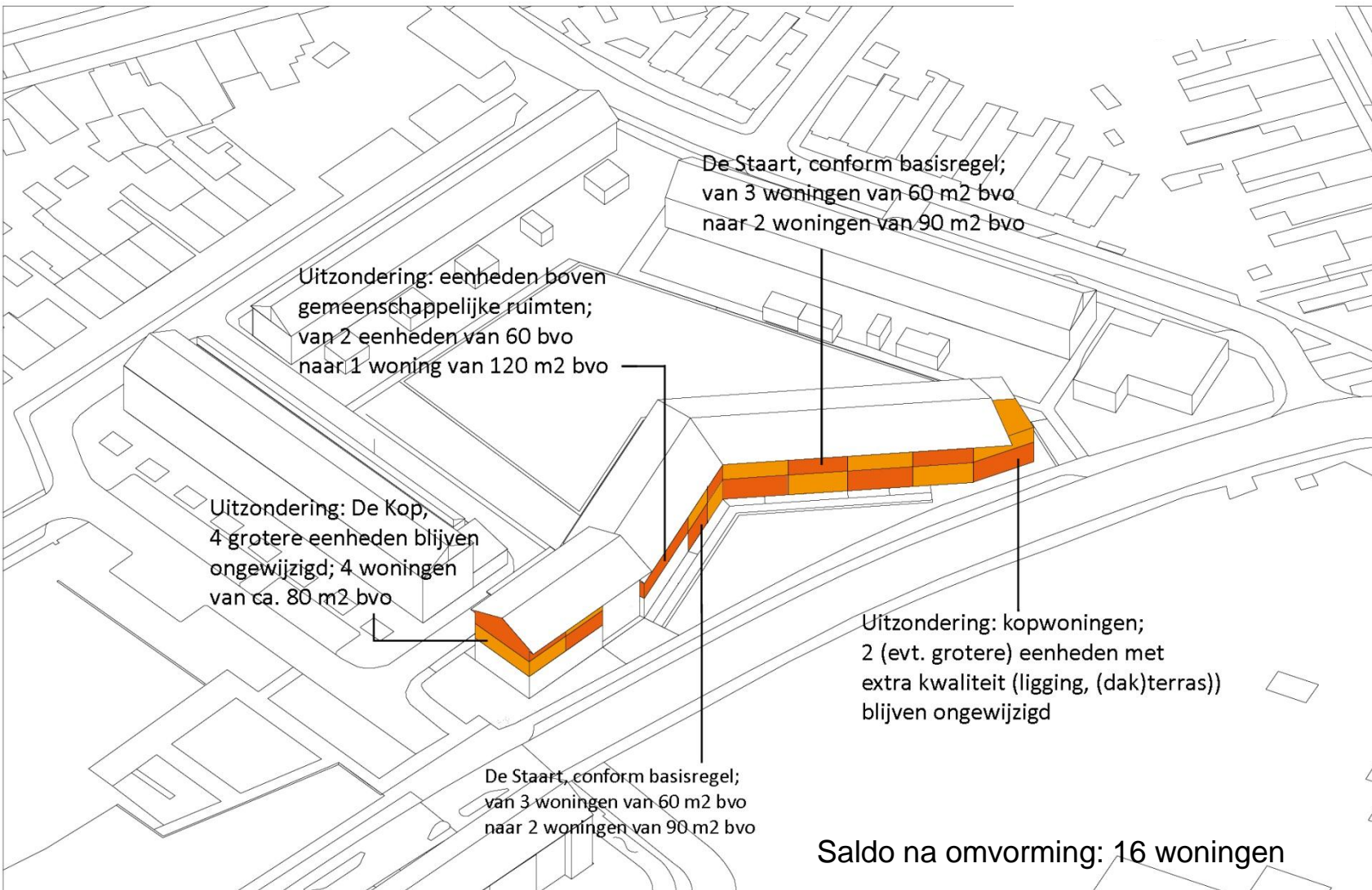
Voorziening t.b.v. waterberging fase 2

- Zoals gezegd wordt rekening gehouden met een mogelijke omvorming van de zorgwoningen naar reguliere woningen in de toekomst;
- In dit geval zullen extra parkeerplaatsen benodigd zijn, hetgeen leidt tot een uitbreiding van het verhard oppervlak met 165 m²;
- De totale vraag aan waterberging bedraagt op dat moment 120 m³;
- Een voorziening in de vorm van een wadi van 400 m² benodigd (bij een stijghoogte van 0,30 m.);
- De wadi aan de straatzijde van het gebouw voldoet op dat moment niet meer geheel (tekort 40 m²);
- Er zal een extra wadi aan de tuinzijde worden aangelegd met een grootte van ca. 100 m² (surplus).

Programma na omvorming

- In eerste instantie zijn er **24** zorgeenheden gerealiseerd;
- Bij wegvallen van de huidige functie kunnen deze worden omgevormd naar reguliere woningen (appartementen);
- De hoofdregel hierbij is dat 3 eenheden zullen worden omgevormd naar 2 woningen;
- Op bijzondere plekken zal van deze spelregel worden afgeweken;
- Hier zullen 2 eenheden worden samengevoegd tot 1 appartement of zullen de woningen dezelfde grootte houden;
- Dit betreft o.a. de eenheden in de ‘Kop’, ter plaatse van de knik en eventueel de eenheden aan de oostelijke kop van het gebouw;
- Bij toepassing van deze regels is het eindsaldo na omvorming 16 woningen.

Programma na omvorming

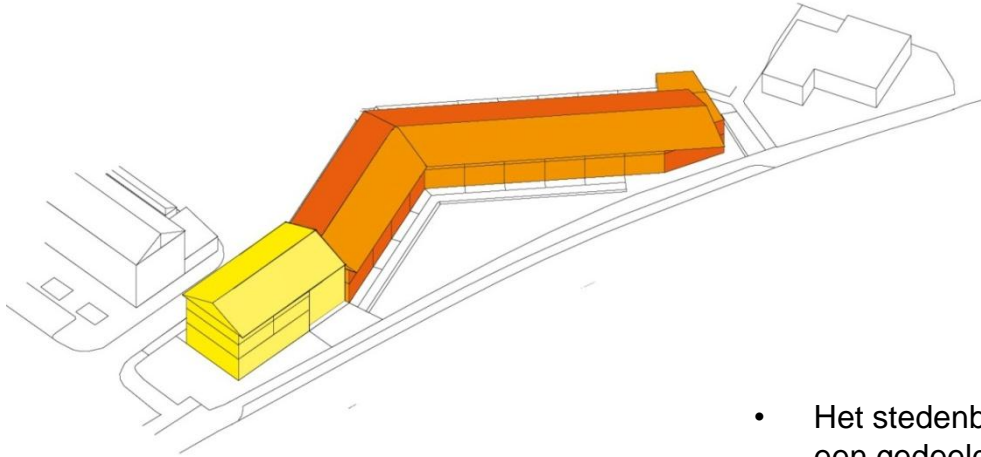






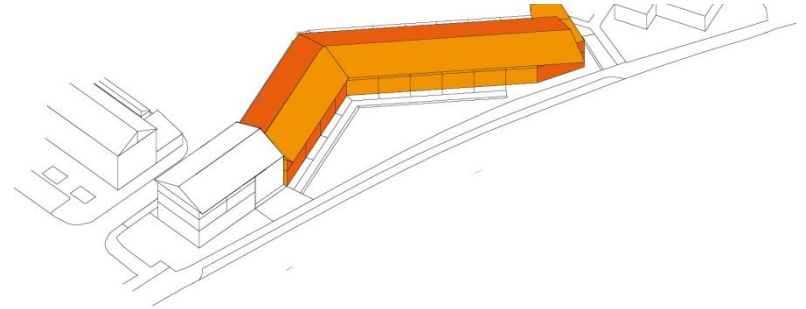
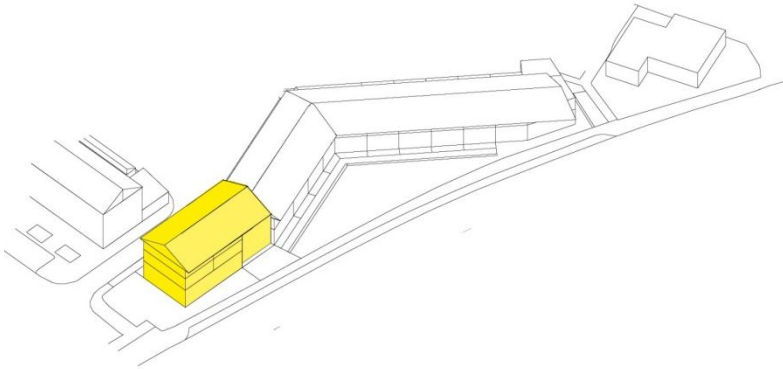
BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR
(en stedenbouwkundige randvoorwaarden)

Volumeopbouw en geleiding



- Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van een gedeelde volumeopbouw;
- Er is sprake van een gebouw met een opbouw bestaande uit een duidelijk onderscheid tussen 'Kop' en 'Staat'.

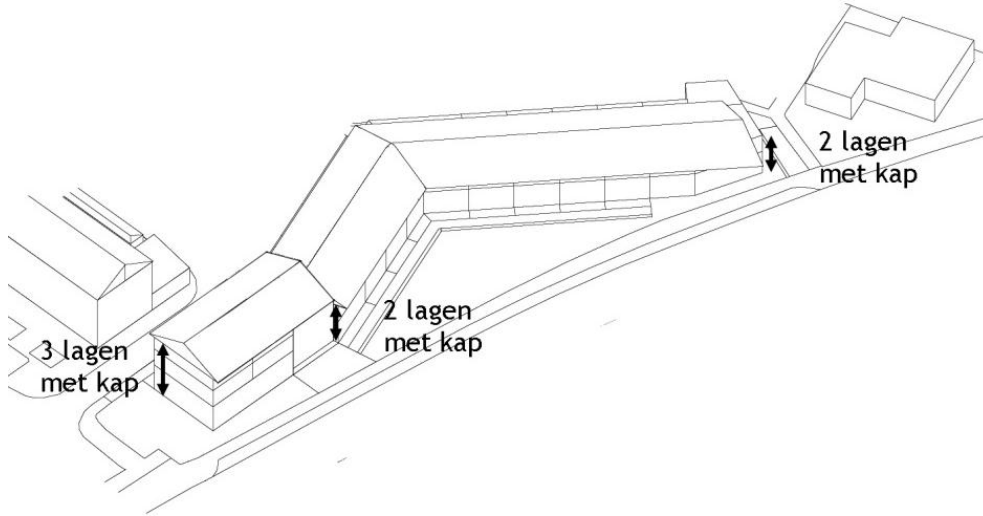




- Het westelijk deel van het gebouw bestaat uit een duidelijke 'kop';
- De Kop zoekt aansluiting bij het bestaande gebouw aan de Kalkovenweg;
- De 'Kop' onderscheidt zich van de Staart door hoogte en richting;
- Daarnaast kan verder onderscheid plaats vinden door (subtiel) materiaal- en kleurverschillen en verschil in kloekheid (diepte) van het volume.

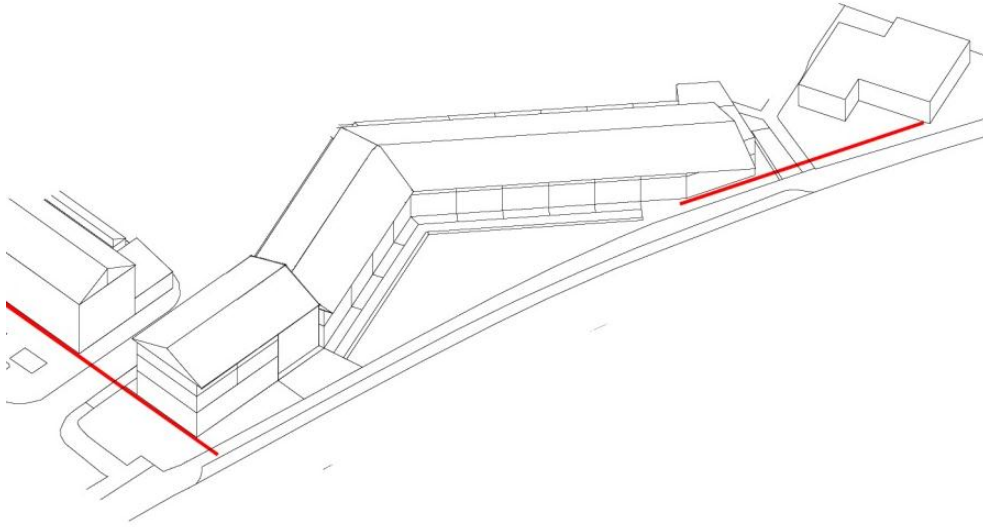
- Het oostelijk deel van het gebouw heeft een langgerekt karakter;
- Dit onderdeel wordt getypeerd als 'de Staart';
- De 'Staat' is lager (2 bouwlagen plus kap) dan onderdeel 'de Kop' (3 bouwlagen plus kap);
- Dit onderdeel volgt in principe de Thorbeckelaan, maar krijgt door de knik in het volume een deels terugliggende positie.

Hoogte en rooilijnen



Hoogte

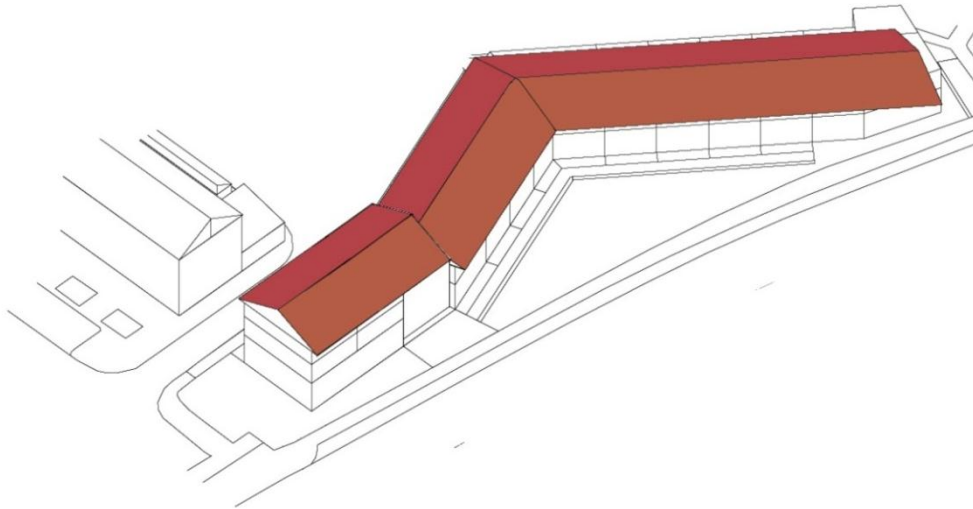
- Het gebouw is opgebouwd uit onderdelen met verschillende hoogten;
- Het westelijk onderdeel 'de Kop' kent een hoogte van 3 bouwlagen plus een kap;
- Het oostelijk deel 'de staart' kent een hoogte van twee bouwlagen plus kap.



Rooilijnen

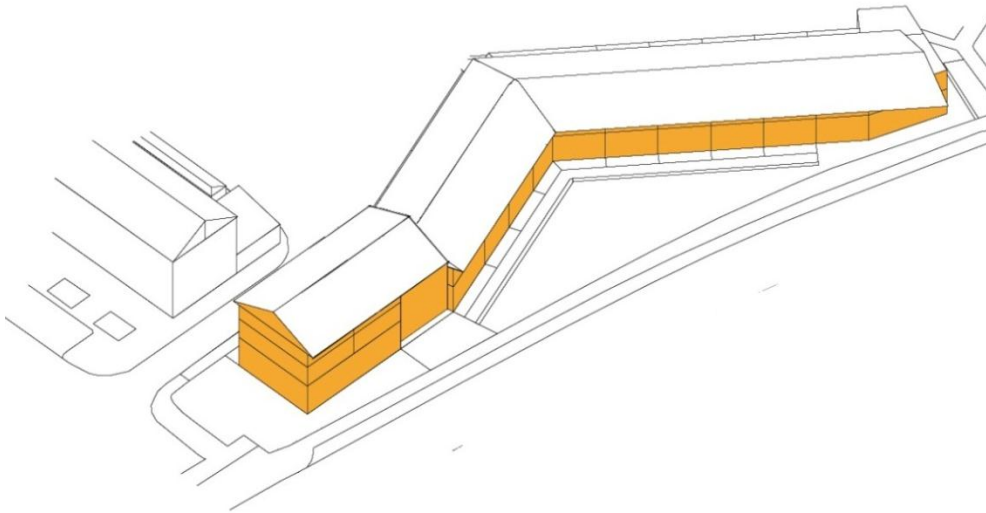
- De 'Kop' sluit met haar westelijke rooilijn (kopse kant) aan op de rooilijn van het bestaande appartementengebouw aan de Kalkovenweg;
- De rooilijn van het meest oostelijke deel van de 'Staat' valt gelijk of achter de uiterste punt van het gebedshuis aan de Thorbeckelaan;
- Verder zijn voor de rooilijn van de staart geen restricties, behalve de eis dat het gebouw naar achter knikt;
- De knikt dient hierbij een hoek te hebben van minimaal 120 graden.

Bindende elementen: kap en gevel



Kap

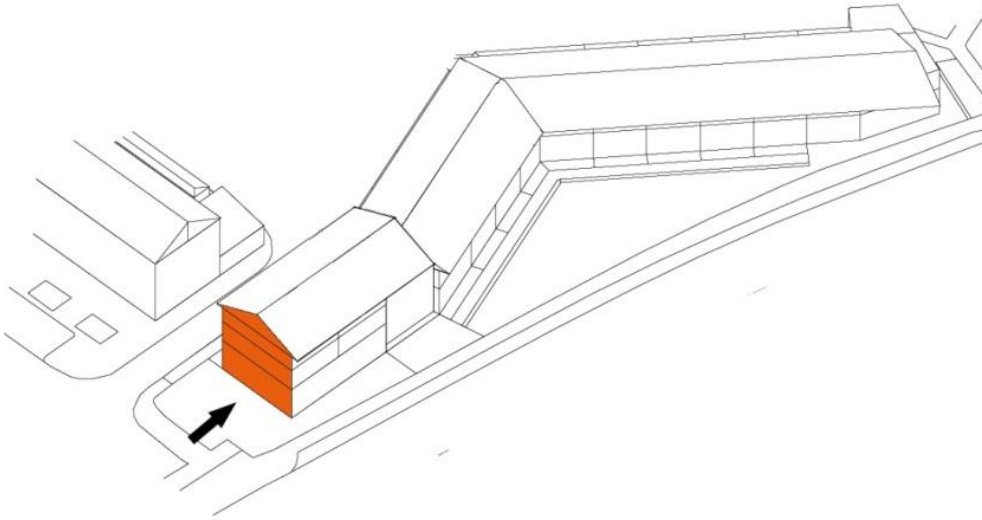
- Naast onderscheid in 'Kop' en 'Staat' kenmerkt het gebouw zich voor het overige door een streven naar eenheid;
- Deze eenheid wordt bereikt door enkele bindende elementen, bijv. de kap;
- De kap kent weliswaar een sprong op het punt waar de beide onderdelen in elkaar overgaan, maar is verder eenduidig;
- De kap heeft over de gehele lengte één kleur en materiaal;
- De nokrichting is op de 'Kop' is parallel aan de straat;
- De Staat kent een nokrichting die in basis parallel is aan de straat, maar die hier door de 'knikkende beweging' van afwijkt.



Gevel

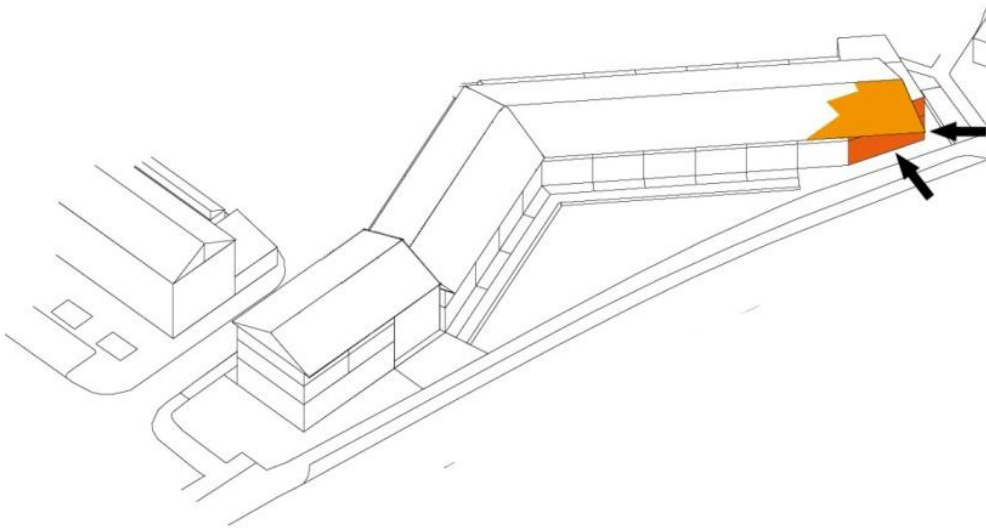
- Naast de kap kent het gebouw nog een bindend element, nl. de gevel;
- Ook hierin is een vrij hoge mate van eenheid en eenduidigheid aanwezig;
- In vergelijking met de kap mag hier echter wel wat meer diversiteit worden toegepast;
- Tussen 'Kop' en 'Staat' mogen subtiele verschillen in kleur- en of materiaalgebruik te zien zijn.

Verbijzondering koppen



Westelijke kop

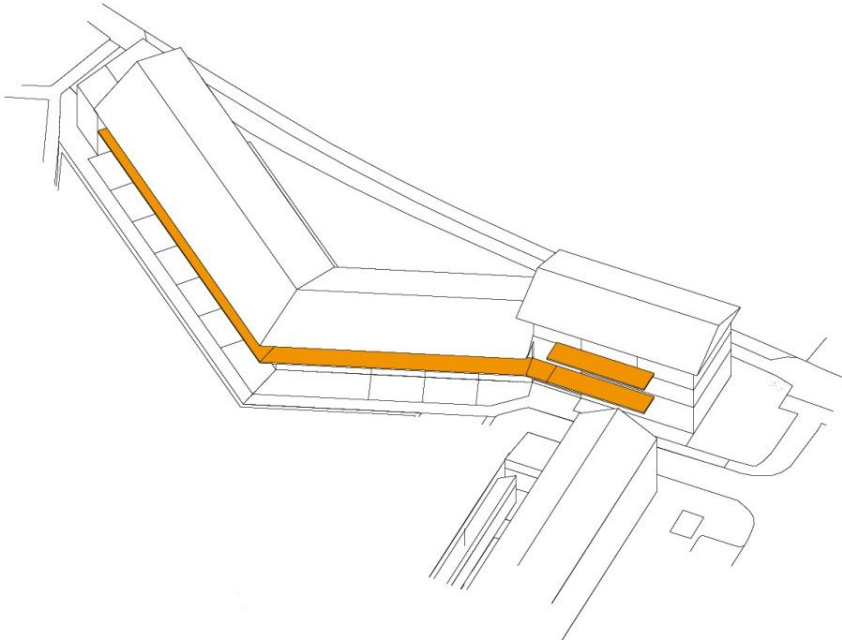
- Binnen het streven naar eenheid kent het gebouw ook verbijzondering;
- Dit geldt met name voor de beide 'koppen';
- Het betreft hier in de eerste plaats 'de kop van de Kop' aan de westzijde van het gebouw, gericht op het park;
- In basis gelden hiervoor dezelfde materialen en kleuren als voor de gehele gevel;
- De Kop kent echter een opener karakter;
- Dit gegeven sluit aan op de belangrijke functies in deze kop, waaronder de gezamenlijke ruimte.



Oostelijke kop

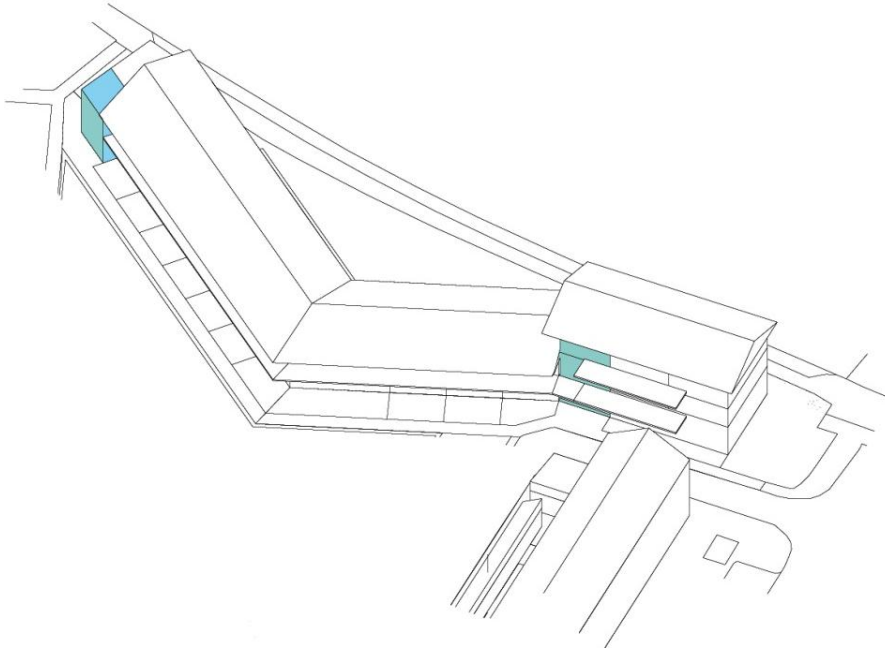
- Aan de oostzijde van het gebouw bevindt zich de zogenaamde 'kop van de Staart';
- Dit punt vormt een belangrijke eyecatcher wanneer men het gebouw vanaf de Kersenstraat benadert;
- Op dit punt 'knikt' de gevel terug en wijkt naar een positie, waarbij de gevel weer even parallel loopt aan de straat;
- De kap daarentegen loopt door in de richting van de 'Staart';
- Hierdoor ontstaat een relatief groot overstek;
- Deze combinatie van ingrepen zorgt voor een spannende kop.

Ontsluiting en entrees



Ontsluiting

- De ontsluiting van de appartementen op de eerste verdieping (Staat) en de tweede verdieping (Kop) geschiedt d.m.v. een galerij;
- Deze bevindt zich aan de achterzijde (noordzijde) van het gebouw;
- De galerij is opgespannen tussen de beide stijpunten;
- De ontsluiting van de 3^e bouwlaag in de Kop kan met een korte galerij worden opgelost, maar ook 'intern';
- De galerij wordt overgedimensioneerd om ook aan deze zijde buitenruimte mogelijk te maken.

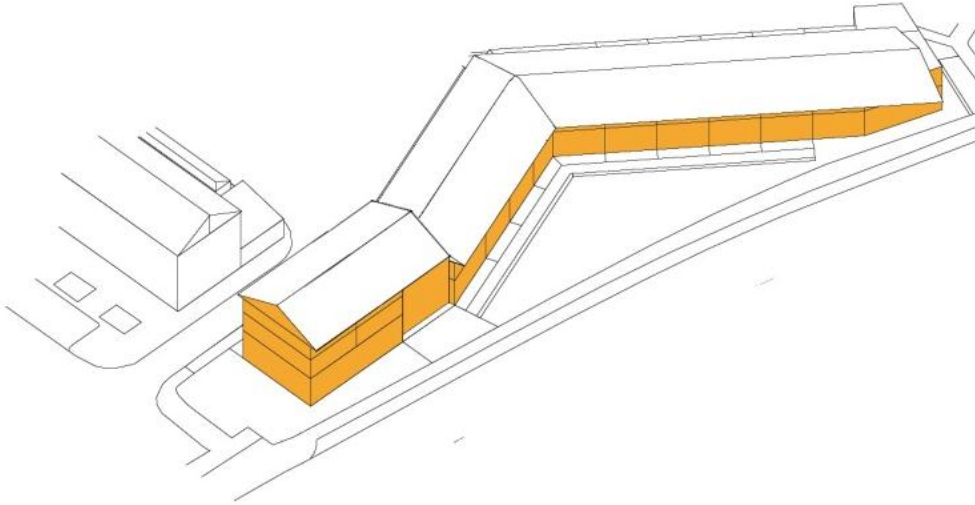


Entrees

- Het gebouw kent twee entrees;
- De hoofdentree is gelegen in het onderdeel 'de kop';
- Daarnaast is er een tweede, secundaire entree aan de westzijde (staart);
- Deze is niet direct aan de Thorbeckelaan, maar overhoeks gelegen;
- Aan deze entrees zijn ook de stijpunten gekoppeld.

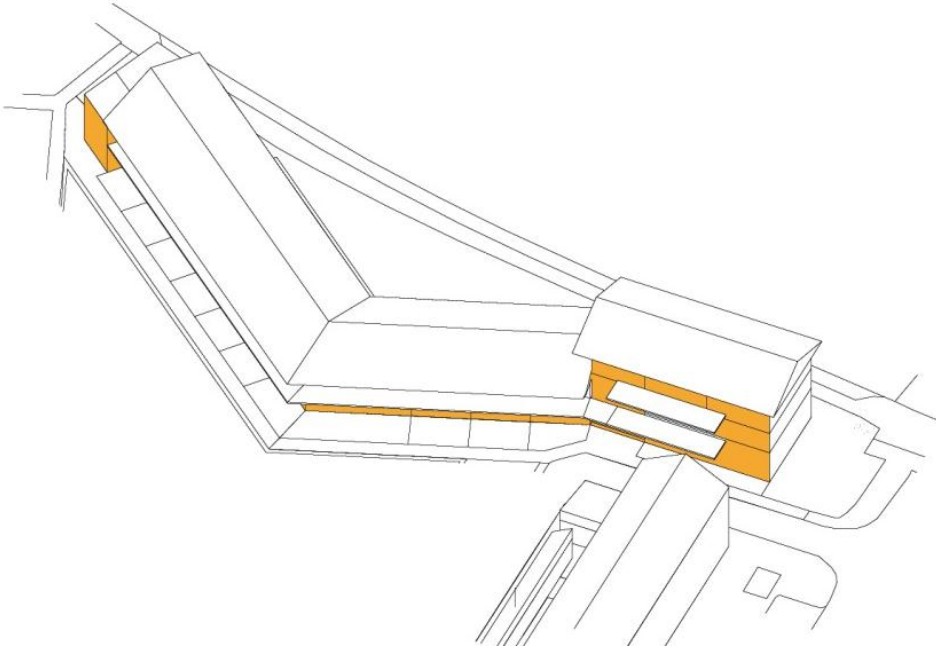


Materialisatie: gevels



Gevel straatzijde (zuidzijde)

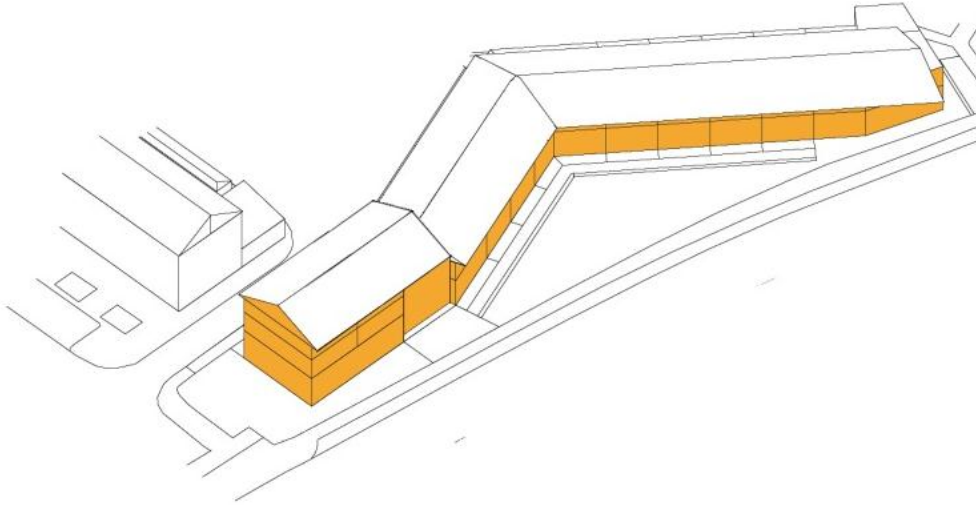
- Om aan te sluiten op de gebouwen in de omgeving kent het gebouw aan de straatzijde (zuidzijde) een gevel met een basis van baksteen;
- Daarnaast kent het gebouw een luchtig, open en licht karakter;
- Naast baksteen zal veel glas worden toegepast;
- De buitenruimtes op de verdiepingen zullen deels onder de kap (overstek) vallen;
- Bij voorkeur zijn zij deels inpandig (loggia);
- De uitstekende delen zullen omwille van de eenheid en rust in de gevel in een bindend element (raamwerk) worden gevat.



Gevel tuinzijde (noordzijde)

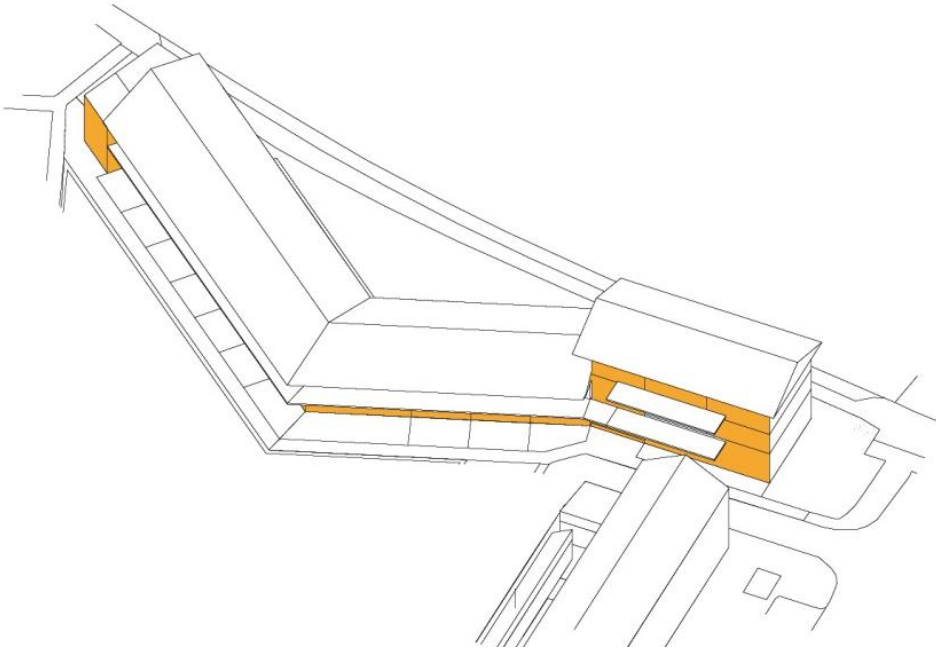
- Aan de tuinzijde is meer vrijheid toegestaan m.b.t. de materialisering van het gebouw;
- Ook hier kent het geheel een luchtig en open karakter;
- Om aan te sluiten op de 'tuinsfeer' is een substantiële toepassing van hout (of een duurzaam houtvervangend materiaal) het uitgangspunt;
- Ook hier zal veel glas worden toegepast.

Buitenruimte op de verdieping (balkons e.d.)



Buitenruimte straatzijde (zuidzijde)

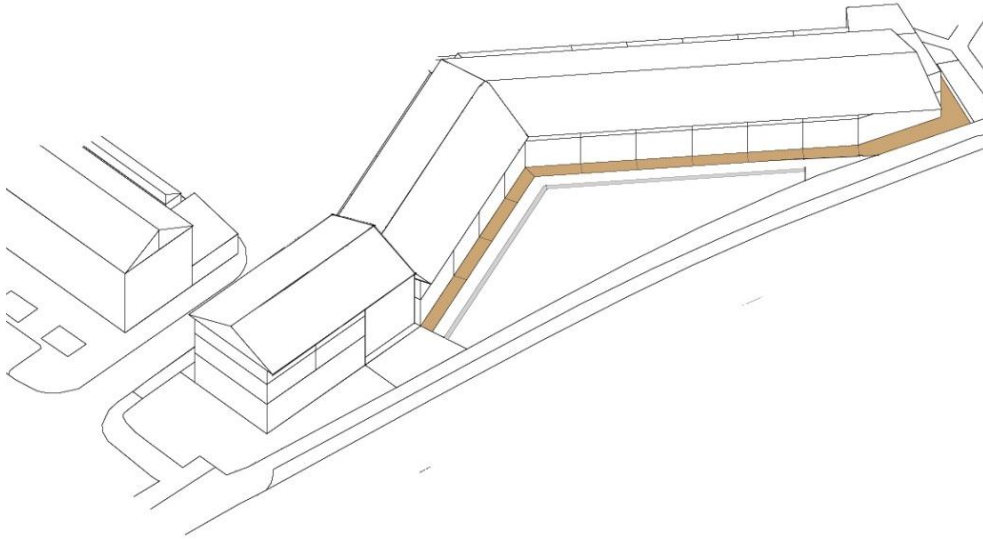
- De buitenruimten van de appartementen op de verdieping(en) vormen aan de straatzijde zoveel mogelijk onderdeel van de gevel;
- Uitstekende, op zichzelf staande elementen dienen zoveel mogelijk te worden voorkomen;
- Om die reden vallen de buitenruimte liefst (deels) in het hoofdvolume;
- Uitstekende delen worden omwille van de eenheid gevat in een gezamenlijke element / raamwerk.



Buitenruimte tuinzijde (noordzijde)

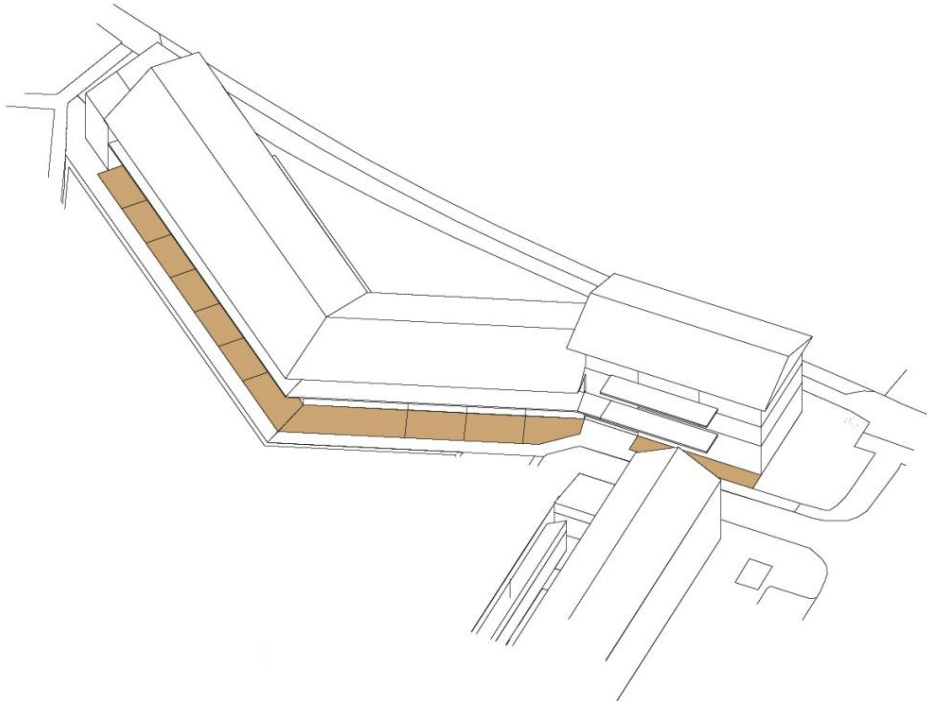
- Ook aan de tuinzijde hebben de appartementen op de verdieping zoveel mogelijk een buitenruimte;
- Aan deze zijde loopt echter ook de ontsluiting (galerij);
- Om toch een buitenruimte te kunnen creëren wordt de galerij overgedimensioneerd;
- Ook zullen plaatselijk verwijdingen / extra verbredingen worden toegepast.

Buitenruimte op maaiveld: tuinen en plaatsjes



Tuinen straatzijde (zuidzijde)

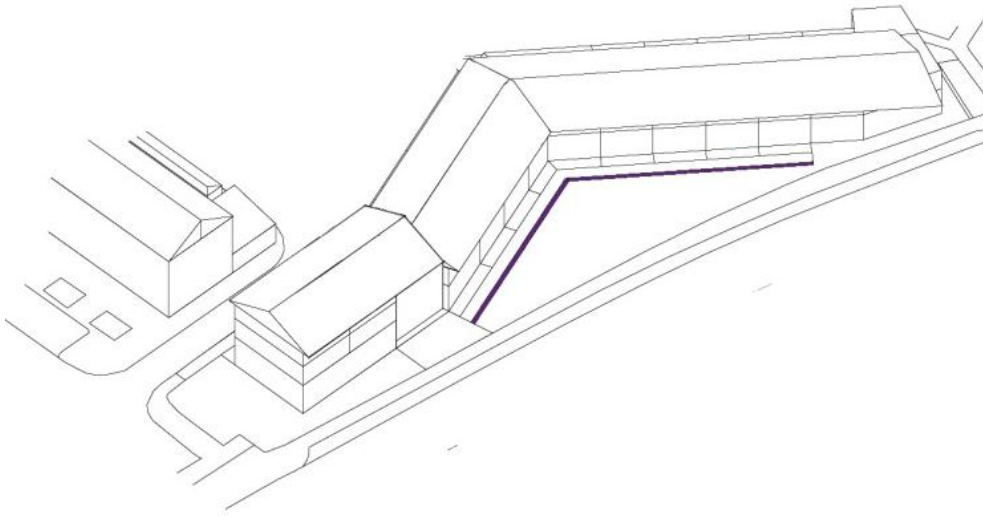
- De buitenruimte van de appartementen op de begane grond bestaat aan de straatzijde uit kleine tuintjes of plaatsjes;
- Deze beperkte maar aantrekkelijke buitenruimte maakt het mogelijk om hier bijv. een bankje neer te zetten;
- De positie aan de straat zorgt ervoor dat men de dynamiek van het straatleven hier goed kan ervaren;
- Door de gunstige positie t.o.v. de zon (zuidzijde) zorgt voor een prettig verblijfsklimaat.



Tuinen tuinzijde (noordzijde)

- Ook aan de tuinzijde hebben de appartementen op de begane grond een buitenruimte;
- Deze is over het algemeen iets dieper dan die aan de zuidzijde (4.00 m1);
- Deze grotere diepte komt o.a. voort uit het feit dat de tuinen deels onder de galerij liggen;
- De diepte maakt het mogelijk dat men zowel overdekt als onoverdekt kan zitten.

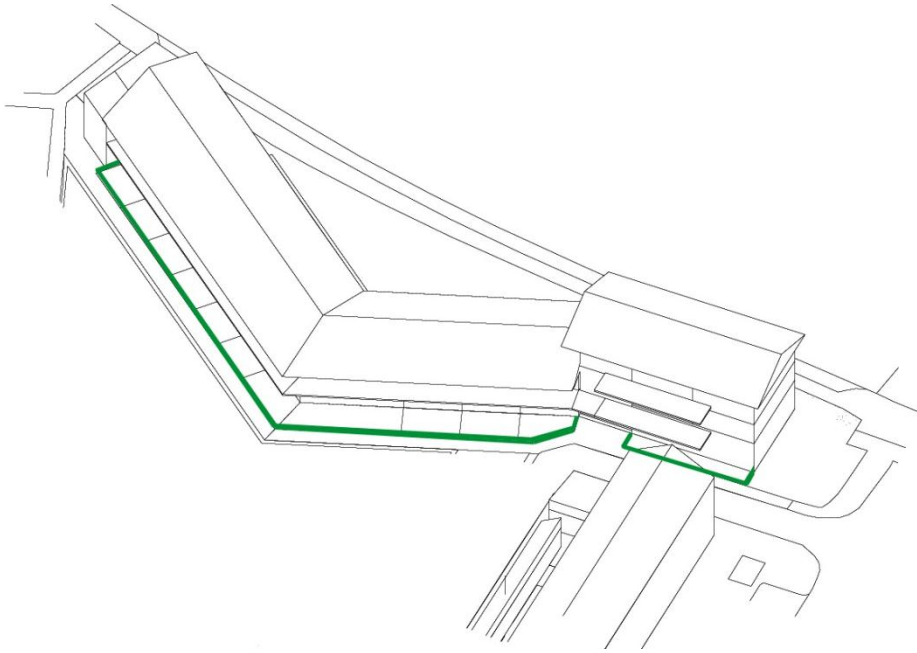
Erfseiding



Erfseiding straatzijde (zuidzijde)

- Aan de straatzijde is sprake van een zogenaamde dubbele erfseiding;
- De primaire erfseiding geschiedt middels een metalen buis of laag hekje;
- Deze bevindt zich op de grens privé- openbaar;
- Voor de tuintjes langs loopt een voetpad;
- Op de grens van het voetpad naar het groen (wadi) komt een lage schanskorf;
- Deze creëert nogmaals enige afstand tussen privéterrein en het openbaar toegankelijke groen en fungeert als het ware als een tweede erfsgrens.

Erfscheiding



Erfscheiding tuinzijde (noordzijde)

- Zoals gezegd zijn de tuintjes aan deze zijde iets dieper dan aan de zuidzijde (ca. 4.0 meter);
- De tuintjes bestaan uit een overdekt deel (onder de galerij) en een onoverdekt deel;
- Langs de tuinen aan de zuidzijde loopt een voetpad;
- Op de grens tussen tuinen en het pad staat de erfafscheiding;
- Deze bestaat uit een lage geschoren haag van kniehoogte (een zogenaamde 'voethaag').





**BEELDKWALITEIT
BUITENRUIMTE**

Beeldkwaliteit openbare ruimte



Overgang naar bestaande woningen (erfscheiding)

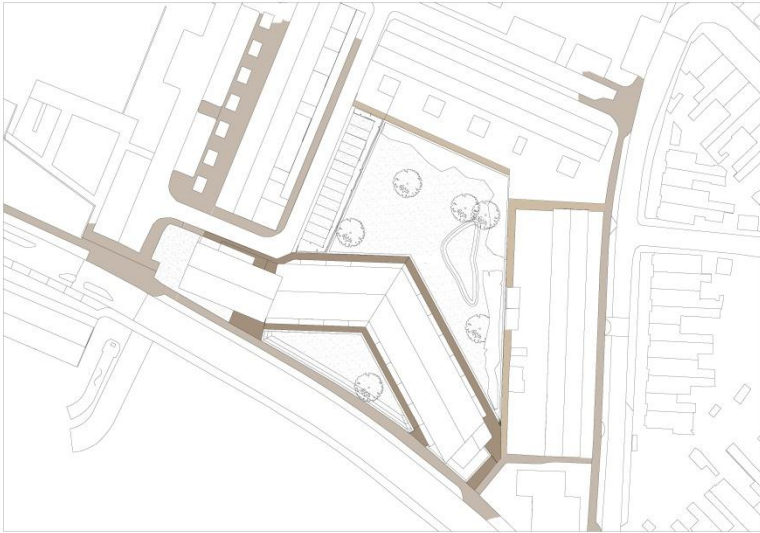
- In de huidige situatie is ter plaatse van de overgang van de bestaande woningen a.h.w. sprake van een 'dubbele erfscheiding';
- De woningen hebben op de overgang van tuin naar achterpad ieder een individuele erfscheiding;
- Daarnaast is er op de overgang van achterpad naar plangebied sprake van een tweede, collectieve afscheiding;
- Deze vormt voldoende basis voor een goede overgang;
- Samen met de bewoners zal deze naar een hoger niveau worden gebracht.



Bomen en groen

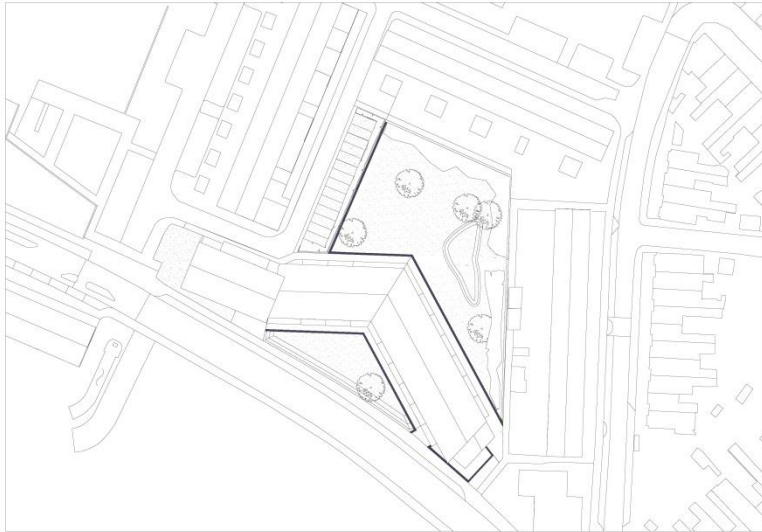
- Het grootste deel van de tuin bestaat uit gras en bomen;
- Het gras heeft een verzorgd beeld en wordt frequent gemaaid;
- De bomen staan in een schijnbaar ongeordende setting;
- Aan de noord- en oostzijde van de tuin komen robuuste heesters om de wederzijdse privacy te garanderen;
- Ook geven deze structuur aan de tuin;
- Bij deze heesters moet men denken aan rododendrons.

Beeldkwaliteit openbare ruimte



Verharding

- Langs het gebouw en ter plaatse van de entrees zijn voetpaden geprojecteerd;
- Deze paden worden gematerialiseerd in gebakken klinkers;
- De klinkers hebben bij voorkeur het formaat waalformaat en worden gestraat in halfsteens verband;
- De kleur is nader te bepalen en wordt afgestemd op het gebouw.



Opsluitingen en keringen

- De omkadering van het centrale grasveld van de tuin geschiedt d.m.v. een brede band (antraciet beton, minimaal 30 cm breed);
- De overgang van het voetpad aan de voorzijde naar het groen wordt opgevangen door een lage schanskorf (0.40 m boven maaiveld);
- De vulling van de korf wordt afgestemd op de hoofdkleur van het gebouw.





Colofon

Hans Hofman, MA
Senior adviseur stedenbouw en landschap
(Geregistreerd stedenbouwkundige)

Mark van Mourik
Junior stedenbouwkundige