

Elisabeth-hof

Beeldkwaliteit

Elisabeth-hof | Culemborg





BGSV

bureau voor stedenbouw en landschap

Westblaak 51
Postbus 21639
3001 AP Rotterdam

Colofon

T 010 240 05 40
F 010 413 55 74
E bgsv@bgsv.nl

www.bgsv.nl

Deze rapportage is tot stand gekomen in opdracht van Kleurrijk Wonen,
Rotterdam, november 2018

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. De context.....	7
3. Ruimtelijke randvoorwaarden	11
4. Programmatische uitgangspunten	15
5. Voorbeeldinvulling	19
6. Architectonische uitwerking	21
7. Buitenruimte en erfafscheidingen.....	25



1. Inleiding

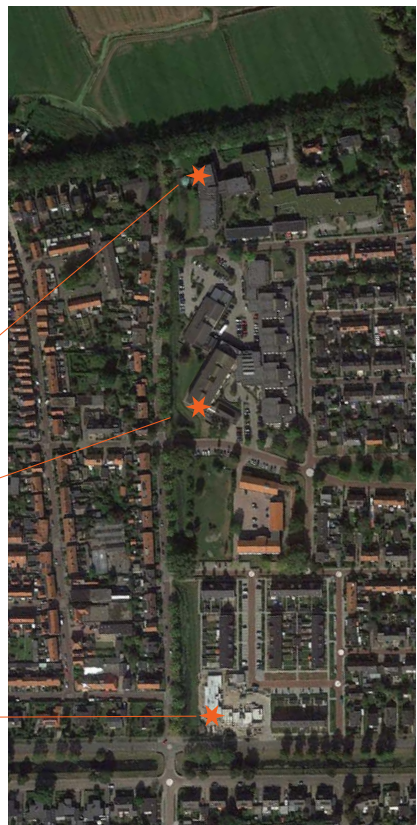
Op de locatie Elisabeth-hof te Culemborg wordt een verouderd bejaardentehuis gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. De nieuwbouw zal bestaan uit reguliere appartementen voor één- of tweepersoonshuishoudens, onder meer bestemd voor zelfstandig wonende senioren. Het past daarmee bij het naastgelegen wooncomplex De Fonteynhof. De opgave is om de nieuwe bebouwing en de bijbehorende parkeervraag op een vanzelfsprekende manier in de omgeving in te bedden. In het voorliggende document wordt beschreven waaraan het nieuwbouwplan moet voldoen om dit voor elkaar te krijgen.

Eerst komt in hoofdstuk 2 de ruimtelijke context aan de orde, met de ligging op verschillende schaalniveau's. Uit de ruimtelijke context volgen randvoorwaarden met betrekking tot rooilijnen, bouwmassa en hoogte. Deze worden benoemd in hoofdstuk 3 waarbij de randvoorwaarden voor zowel het gebouw als de terrein inrichting aan bod komen. In hoofdstuk vier worden de programmatische randvoorwaarden beschreven die ten grondslag liggen aan de nieuwbouw. Deze komen voor uit beleid van de gemeente Culemborg en de doelgroep die Kleurrijk wonen beoogd te bedienen op deze plek. In een voorbeeld verkaveling, wordt weergegeven hoe dit programma binnen de ruimtelijke randvoorwaarden past (hoofdstuk 5). In de laatste twee hoofdstukken wordt de ambitie voor de beeldkwaliteit van de bebouwing en de omliggende buitenruimte verwoord. Het uiteindelijke (bouw)plan moet aan minimaal de hier benoemde kwaliteitseisen voldoen.

Het voorliggende document is in opdracht van Kleurrijk Wonen en in samenwerking met de gemeente Culemborg opgesteld. Het geeft duidelijkheid over de gewenste ambitie en de geldende randvoorwaarden bij de uitwerking van het bouwplan. Het maakt onderdeel uit van de uitvraag van Kleurrijk Wonen aan (meerdere) concept bouwers. Daarnaast geldt het voor welstand als toetsingskader.

huidige Elisabeth-hof en omgeving





2. Ruimtelijke context

De Elisabeth-hof is gelegen aan de noordzijde van Culemborg op korte afstand van het oude centrum. Het is onderdeel van de wijk Oranjekwartier/Bloemenwijk, maar ligt aan de van Pallandtdreef en daarmee aan de rand van de wijk tegenover de open Volencampen. Het oude centrum en de Volencampen zijn onderdeel van het beschermd stadsgezicht Culemborg.

De stad Culemborg is ontstaan in de middeleeuwen rondom het kasteel Culemborg. Tot de jaren '50 bestond het uit een compacte kern en een woongebied binnen een stadswal en singel.

Pas in de jaren '60 vonden de eerste uitbreidingen plaats; in westelijke richting nabij het station en in oostelijke richting, ten zuiden van de open Volencampen; de Bloemenwijk. Een arbeidersbuurtje met heel gevarieerde maar over het algemeen kleinschalige bebouwing van 1 laag met kap of twee lagen met (een typische jaren '60) flauwe kap. Er is veel variatie in bebouwings- en verkavelingstypologie, in kaprichting en -vorm en zowel vrijstaande woningen als bebouwing in korte en langere rijen komt voor. Op een aantal plekken heeft recent vernieuwing plaatsgevonden.

Begin jaren '70 is deze uitbreiding verdubbeld met het Oranjekwartier. Een veel meer monofunctionele woonwijk met geschakelde woningen, korte rijen en zadeldaken evenwijdig aan de straat. Ook hier is de bebouwing kleinschalig: een of twee lagen met kap, alleen gelegen binnen een orthogonaal straten patroon. Tussen de wijken komt een singel en een zone met maatschappelijke functies. De bebouwing hier is grootschaliger en afwijkend in typologie. De Elisabeth-hof ligt op de kop van deze zone, aan de open Volencampen, maar is ook onderdeel van een bouwblok tussen de van Pallandtdreef en de Prins Bernardstraat. In het blok zijn veel verschillende bebouwingstypologieën zichtbaar en er is veel ruimte voor groen. Ongeveer 10 jaar geleden is hier de Fonteynhof gekomen waardoor het gebied een eigen karakter heeft gekregen met ander soortige (semi-openbare) ruimten, in de vorm van hoven.

De voorgenomen ontwikkeling op de locatie van de Elisabeth-hof heeft op drie niveau's betekenis. Ten eerste op het niveau van de stad en zijn ligging aan een van de dreven rondom de Volencampen. Daarnaast op wijkniveau en de ligging aan de singel op de kop van een zone met bijzonder programma. Tenslotte is de samenhang met de direct omliggende bebouwing, met name de Fonteynhof van belang. De drie niveaus bepalen de ingrediënten en randvoorwaarden die voor de ontwikkeling van belang zijn.

De dreven

De Volencampen is een open veld dat wordt omsloten door vier dreven. De dreven hebben allemaal een dubbele bomenrij, een (smalle asfalt) rijloper zonder parkeermogelijkheden, vrijliggende wandelzones en aan beide zijden een sloot. Door de gelijke inrichting ontstaat een sterke samenhang. Onder de boomkruinen door is er zicht op de open weide. De bebouwing aan de dreven ligt overal vrij ver terug ten opzichte van de rijbaan en enigszins verscholen achter de bomen.

Voor de Elisabeth-hof is de ligging aan de dreef en het uitzicht op de Volencampen een belangrijke kwaliteit. Andersom heeft de nieuwbouw ook invloed op het beeld van de Volencampen. Daarom is het belangrijk de bebouwing te spiegelen aan wat er nu aan de dreven rondom de Volencampen staat. Dat zijn grotendeels vrijstaande woningen en historisch waardevolle villa's. Alle bebouwing is met zijn voorkant en entree zijde gericht op de dreef. De kavels zijn bereikbaar via bruggen en al het parkeren vindt plaats op de kavel. Alle kavels hebben aan de dreefzijde een groene uitstraling. De bouwmassa's van de villa's zijn fors, veelal twee hoge woonlagen en een samengestelde kap met een hoogte tot ca 12 meter. De kleinere woningen zijn iets lager, met een goot op de eerste laag maar wel met een hoge kap.

Uitzondering op hierop is het oude ziekenhuis, deze is fors hoger, namelijk 4 (hoge) woonlagen en een nokhoogte van ca 16 meter. Het gebouw heeft ook een andere hoogte-breedte verhouding dan de meeste villa's. Doordat de bouwmassa relatief ver van de dreef af staat oogt zij echter minder groot en valt zij niet uit de toon. Het westelijke deel van de Pallandtdreef is licht afwijkend omdat hier de bouwmassa's juist klein en eenvoudig zijn: 1 laag en een kap hoog. De bebouwing staat dicht op elkaar en tuinen zijn kleiner, waardoor je de bebouwing wel meer ervaart. Tenslotte is de architectuur van de Fonteynhof onderscheidend. Door het ontbreken van een kap en een veel strakker en modern uiterlijk. In hoogte-breedte verhouding en



de dreven

de singel

de hoven

in bouwhoogte sluit de bebouwing wel aan op de grotere villa's.

De nieuwbouw van de Elisabeth-hof wordt er een nieuwe 'villa' aan de dreef, passend bij zowel de maat van de open ruimte en de lanen, als bij de maat en schaal van de aanwezige bebouwing. In hoogte mag het niet afwijken van de grotere en markante villa's. Ook moet er, net als verder langs de dreven, sprake zijn van een groene inrichting van de zone tussen dreef en gebouw. Het gebouw moet op de dreef zijn georiënteerd met een open en representatieve gevel, bereikbaar via een brug.

De singel

Tussen de Bloemenwijk en de Oranjewijk ligt een singel (de Antony van Lalainglaan) en een zone met maatschappelijke voorzieningen, met name gelieerd aan zorg. De maat, schaal, bebouwingsrichting en oriëntatie van de aanwezige bebouwing wijkt (sterk) af van de woonbebouwing in de aanliggende wijken. De grotere bouwmassa's liggen deels vrij in de ruimte en op verschillende afstanden van de singel. Er sprake van flauwe oevers en brede, groen ingerichte, zones die verschillen in afmeting. De gebouwen staan met hun voeten in het groen. De bebouwing vormt aan de Antony van Lalainglaan geen continue bebouwingswand. Aan de overzijde van De Anthony van Lalainglaan wordt de weg wel begeleid door (half) geschakelde woningen met voortuinen. Deze bebouwing is gevarieerd, maar voornamelijk twee lagen met een kap hoog en grotendeels in dezelfde rooilijn gebouwd.

De singel kent continuïteit in het ruimtelijk beeld en heeft over de hele lengte een duidelijk asymmetrisch profiel. Aan de ene zijde de straat met parkeren trottoirs, voortuinen en bebouwing die op de weg is georiënteerd. Bovenaan het talud staat een doorgaande bomenrij. De oostzijde van de singel ligt een in maat wisselende groenstrook met verspreid staande bomen, een grote diversiteit in bebouwing en verschillende rooilijnen. Een onderdeel van de nieuwe bouwmassa van de Elisabeth-hof moet zich op de singel oriënteren en de bestaande asymmetrie respecteren. Tussen gebouw en singel moet voldoende ruimte zijn voor een flauwe oever en een groene inrichting.

De hoven

Direct aangrenzend aan de Elisabeth-hof ligt de Fonteynhof. Dit complex bestaat uit een aantal geschakelde volumes rondom tuinen en hoven. De bebouwing plooit zich tussen de rondom gelegen oudere bebouwing. De Fonteynhof heeft een herkenbaar gezicht aan de Van Pallandtdreef, maar ligt bescheiden aan de Prins Bernhardstraat. De bebouwing is 2 en 3 lagen hoog, waarbij de hoogte van 3 is gesitueerd aan de van Pallandtdreef en daarmee aansluit op de maat en schaal van de bebouwing aan de dreven. In de huidige situatie omsluiten de gebouwen van o.a de Fonteynhof, de Elisabeth-hof en de stroken aan de Prins Bernhardlaan een viertal hoven. De hoven zijn deels groene en autoluwe verblijfsplekken waarop woningen en (deels) buitenruimten zijn georiënteerd. De hoven zijn prettige (verblijfs-) plekken in de luwte, die een belangrijke bijdrage leveren aan de woonkwaliteit. Zij moeten daarom behouden blijven en waar mogelijk versterkt. Hoewel de Fonteynhof, de huidige Elisabeth-hof en de bebouwingsstroken aan de Bernhardstraat ruimtelijk één complex zijn, vormen zij geen architectonisch ensemble. De verschillen onderling zijn groot en ook zijn er grote verschillen met de omliggende woonbebouwing. Er is geen sprake van samenhang. Met nieuwbouw kan dit worden verbeterd. Door meer aan te sluiten bij de architectuur van de Fonteynhof kan het geheel aan kwaliteit en herkenbaarheid winnen. Daarnaast moet de bouwmassa van de nieuwbouw zo worden geplaatst dat zij het complex ruimtelijk afronden. Daarbij kunnen de hoven van plek, afmeting en inrichting wijzigen.

De nieuwbouw bestaat uit minimaal één bouwdeel dat zich oriënteerd op de dreef en één die op de singel is gericht. Samen omsluiten zij een hof tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing.



stedenbouwkundige randvoorwaarden

3. Ruimtelijke randvoorwaarden

De nieuwbouw moet zich op een vanzelfsprekende manier voegen in de bestaande omgeving. Randvoorwaarden voor bouwmassa en oriëntatie volgen voor een belangrijk deel uit de in hoofdstuk 2 beschreven ruimtelijke context. Daarnaast moet het nieuwe complex een prettig gebouw zijn met een prettige menselijk maat. De ruimte eromheen moet bruikbaar zijn en kansen bieden voor een, ook op de lange termijn, goede ruimtelijke inpassing. Samen met de Fonteynhof vormt zij straks één complex rondom hoven. Deze samenhang moet zichtbaar zijn in gebouw, inrichting en positionering van gebouwen ten opzichte van elkaar. Uiterste rooilijnen en afstanden zijn daarop gebaseerd. Daarnaast zijn afstanden, volumes en looplijnen in overleg met bewoners en omwonenden van de Fonteynhof en de appartementen aan de Prins Bernhardstraat bepaald.

stedenbouwkundige randvoorwaarden

- De woningen zijn gesitueerd in twee volumes die een binnenruimte omsluiten
- De volumes volgen de aangegeven rooilijnen: Aan de dreef gelijk aan de bestaande bebouwing van de Fonteynhof, aan de singel globaal evenwijdig aan het water;
- Tussen de twee volumes bevindt zich een tussenlid ten behoeve van een stijgpunt;
- In het beeld speelt het tussenlid een ondergeschikte rol;
- De grote hof is één ruimte met verschillende functies, waaronder parkeren, groen en verblijven;
- Minimaal 1.000 m² terrein is groen ingericht, waarbij een relatie wordt gelegd met de Van Pallandtdreef en de Volencampen;
- De oevers van de singel is breed en met een flauw, natuurlijk talud. Het groen vormt een doorgaande zone de hoek om;
- Bebouwing staat met zijn voeten in het groen;
- Parkeerplaatsen aan de Prins Bernhardstraat liggen op voldoende afstand van het water zodat er voldoende ruimte blijft voor een natuurlijke oever en een visuele verbinding met de rest van de singel;
- De auto ontsluiting en het parkeren wordt georganiseerd vanaf de Bernhardstraat, zodat de Pallandtdreef autoluw kan blijven;
- Voor de voetganger is het terrein van beide zijden bereikbaar;
- Aan de Pallandtdreef en aan de singel heeft het gebouw een representatieve uitstraling, de entree bevindt zich aan de hof zijde.

grenzen

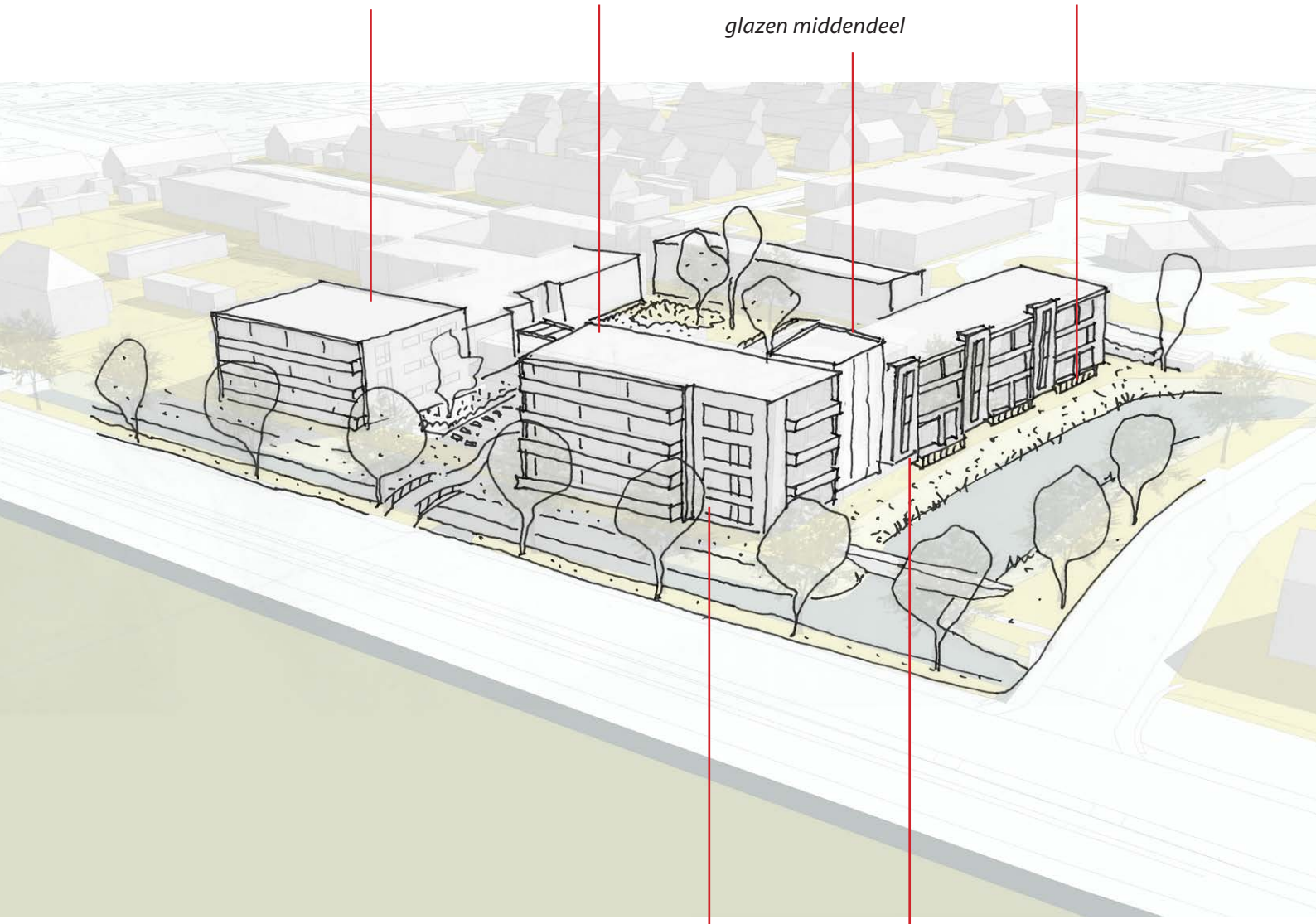
De bouwmassa blijft binnen de aangegeven grenzen:

- Een vaste rooilijn aan de Van Pallandtdreef en Anthony van Lalainglaan;
- Een uiterste rooilijn aan de hofzijde;
- Minimaal 18 meter afstand tussen de Fonteynhof en de nieuwbouw aan de Van Pallandtdreef;
- Buitenruimten kunnen uitsteken binnen de aangegeven zones, met maximaal 1,5 meter.

vensters op de Volencampen

terassen aan singel

glazen middendeel



vier lagen hoog

drie lagen hoog

Fonteynhof; hof

Fonteynhof aan dreef



bouwmassa

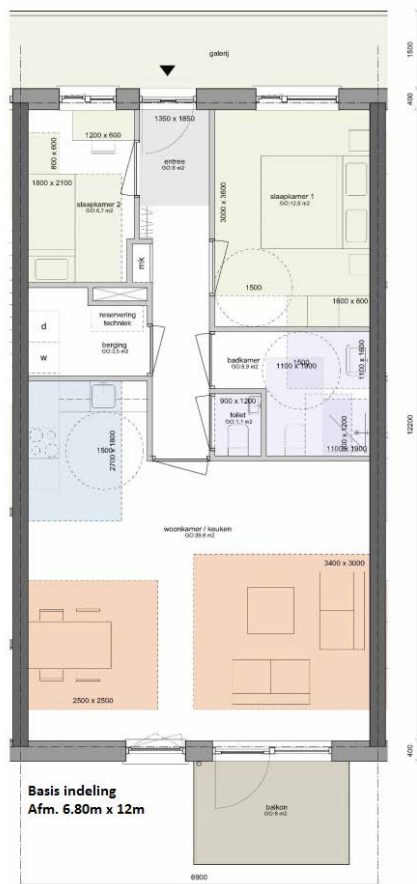
- De bouwmassa bestaat uit twee gebouwdelen, waarbij het deel aan de Volencampen herkenbaar is als hoofdbouwmassa en de massa aan de singel lager is;
- De bouwmassa aan de van Pallandtdreef moet qua hoogte passen bij de bebouwing rondom de Volencampen; maximaal 4 lagen hoog. De hoogte breedte verhouding is ongeveer gelijk aan de bouwmassa van de Fonteynhof;
- De bouwmassa kan visueel worden opgedeeld in een kop/hoek en een venster (bijvoorbeeld door plastic in de gevel) om zo beter aan te sluiten bij de gewenste verhouding hoogte/breedte;
- De bouwhoogte aan de singel is 3, maximaal 4 lagen;
- Om beter aan te sluiten bij de schaal overzijde van de singel is 3 lagen beter dan 4. Daarnaast is geleding in het volume wenselijk om een gebouw met een prettige menselijke maat te creëren;
- De bouwmassa moet een ruimtelijke eenheid vormen met de Fonteynhof; platte daken en niet meer dan 1 laag hoger dan de bebouwing van de Fonteynhof; maximaal 3 en 4 lagen;
- Het trappenhuis ligt minimaal 1 meter terug ten opzichte van de gevels maar kan aan de bovenzijde uitsteken met maximaal 80 centimeter boven de vierde bouwlaag.

dakvorm

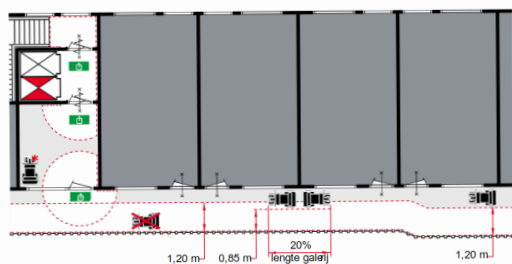
- De bebouwing wordt plat afgedekt;
- De liftopbouw wordt meegenomen in het bouwvolume. De dakrand wordt iets opgetrokken om de opbouw, installaties en dakdoorvoeren te verhullen.

gebouw

- De vormgeving van de bebouwing aan de Van Pallandtdreef kan zich onderscheiden van het andere gebouwdeel aan de singel;
- Op de hoek komen de singel en de dreef samen; in het gebouw kan dit zichtbaar gemaakt worden: De hoekappartementen zijn naar beide zijden georiënteerd;
- Op de overgang tussen beide bouwdelen bevindt zich de entreehal en het hoofdtrappenhuis met lift, als tussenlid tussen de volumes;
- Het hoofdtrappenhuis is een transparant volume;
- De woningen worden ontsloten door galerijen. Het is een ontwerpuitdaging om de galerijen zo kort en rank mogelijk te houden of visueel te onderbreken;
- Aan het einde van de galerij bevinden zich de externe noodtrappen; deze worden opgenomen in het volume en steken niet uit;
- Buitenruimtes zijn zowel binnen de bouwmassa als daarbuiten uitkragend gesitueerd, maar altijd ontworpen als onderdeel van het gebouw;
- De manier waarop buitenruimtes zijn vormgegeven draagt bij aan het herkenbaar maken van verschillende gebouwdelen;
- De begane grond woningen aan de singel hebben net als de appartementen aan de Van Pallandtdreef een 'zwevende' buitenruimte zodat er een duidelijke markering is tussen groen en oevers en de balkons of terrassen;
- De kopgevels aan de Bernhardstraat en aan de hof zijn aantrekkelijk vormgegeven, zowel op maaiveld als op de verdieping.
- Het gebouw heeft ter plekke van de toerit naar de hof een prettige en uitnodigende uitstraling.



voorbeeld indeling woningplattegrond



minimale breedte galerij met opstelplek scootmobiel



brede galerijen met opstelruimte voor de scootmobiel

4. Programmatische uitgangspunten

Het nieuwbouw programma sluit nauw aan bij de omgeving. Het past goed bij de bestaande Fonteynhof en de programmering is afgestemd op de behoeften in de wijk en dit deel van Culemborg. De schaal en sfeer sluit goed aan bij de bestaande omgeving en bouwstijl. De appartementen, aan de rand van de Volencampen gelegen met aan twee zijden water en aan het fraaie binnenhof, vormt een elegant geheel. De manier waarop hier straks wordt gewoond, zorgt voor een onderscheidend woonmilieu. Omdat Kleurrijk Wonen als sociaal huisvester de appartementen realiseert kan men hier zowel mooi als betaalbaar wonen. Het woningbouwprogramma sluit aan bij de woonbehoefte en op de visie van de gemeente Culemborg.

doelgroep

Op de locatie van de Elisabeth-hof worden woningen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen. Het gehele programma bestaat uit appartementen die levensloop bestendig zijn. Dit in combinatie met de voorzieningen in de directe omgeving, maakt de locatie ook bijzonder geschikt voor zelfstandig wonende senioren. Met de gemeente is afgesproken dat ongeveer twee derde van de woningen specifiek bestemd kan zijn voor bewoners met een zorgvraag. Deze woningen zullen door STMR worden toegewezen en indien nodig kan de bewoner zelf in de zorgbehoefte voorzien. In principe zijn het reguliere appartementen in het kader van scheiden wonen en zorg, met voldoende plek voor scootmobielen. De overige woningen zullen door Kleurrijk Wonen worden verhuurd. Ten aanzien van de uiteindelijke huurders hanteert Kleurrijk Wonen bewonersprofielen. De woningen voor STMR vallen meer in het in het zorgprofiel, deze zullen met name in het bouwdeel aan de Antony van Lalainglaan worden gerealiseerd. Voor de woningen aan de van Pallandt-dreef gaat het meer om de reguliere doelgroepen, met name één- en tweepersoonshuishoudens.

programma

Het maximale programma bestaat uit 34 woningen. Daarbij zijn appartementen met een beuk van 6,80 en een diepte van 12 meter uitgangspunt. Op de voorgaande bladzijde zijn twee mogelijke plattegronden voor deze woningen opgenomen als voorbeeld. Alle woningen moeten een buitenruimte (balkon of terras) krijgen en een berging op de begane grond. Het worden overzichtelijke, moderne woningen die allen geschikt zijn voor (toekomstige) thuiszorg en volledig drempelvrij zijn. Ze zijn met hun twee slaapkamers en gebruiksoppervlak van circa 75m² bijzonder geschikt voor starters, senioren en éénpersoonshuishoudens.

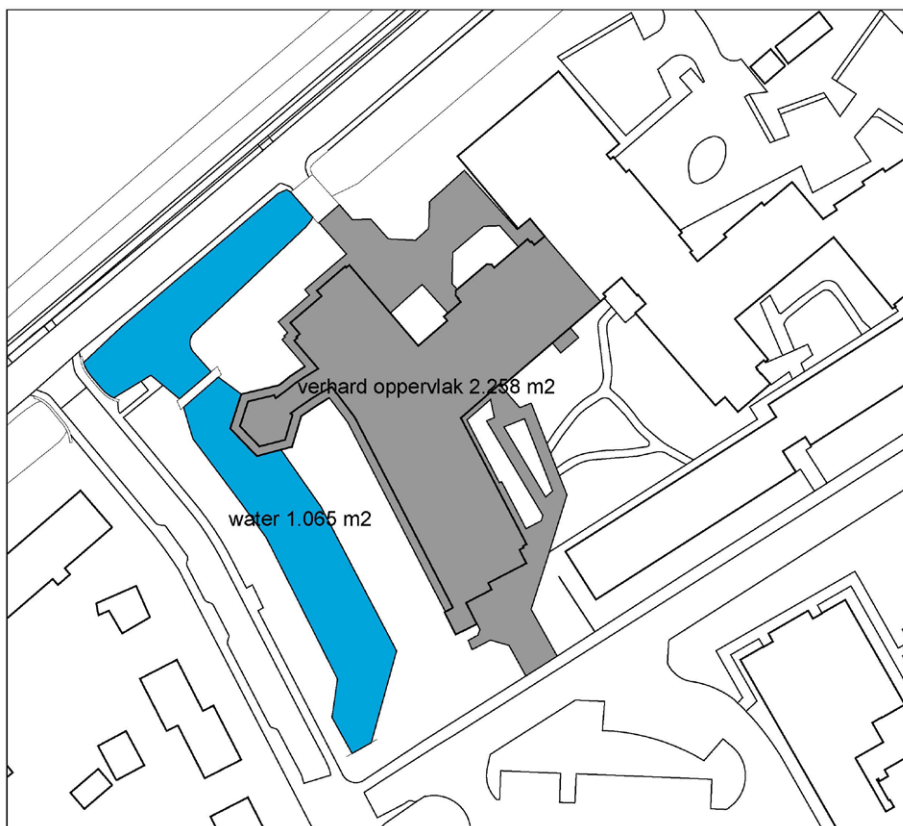
berging

Elke woning heeft een berging die moet voldoen aan de minimale afmetingen. De bergingen zijn zo gesitueerd dat zij makkelijk bereikbaar zijn; geclusterd en gelegen op de begane grond. Naast de bergingen is hier ruimte voor het stallen van enkele scootmobielen. De aanwezigheid van bergingen in de plint mag de aantrekkelijkheid van deze bouwlaag niet in de weg staan. Naast de bergingen moet in de plint van het gebouw voldoende ruimte over blijven voor woonfuncties.

De STMR woningen hebben naast of bij de voordeur genoeg ruimte voor het opstellen van een scootmobiel. Bij de uitwerking en maatvoering van de galerij moet hiermee rekening gehouden worden. De daglichttoetreding is echter van groot belang, een te brede galerij is daarom niet wenselijk.

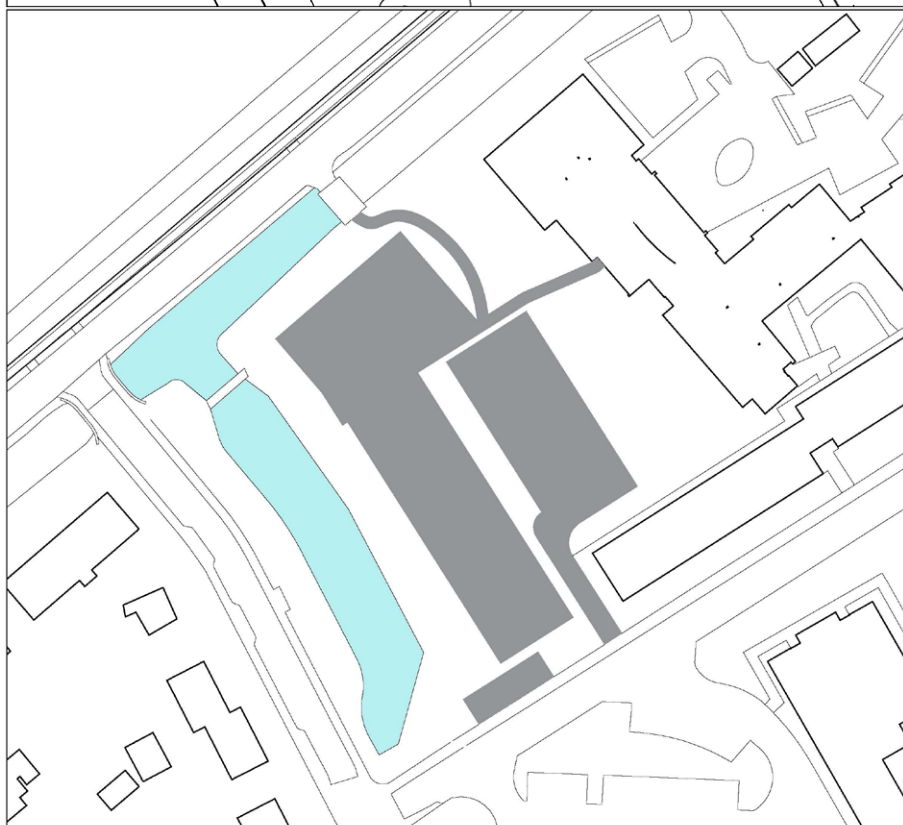
duurzaam en gasloos bouwen

In het kader van duurzaamheid loopt KleurrijkWonen voor op het regeringsbeleid dat bepaald dat alle nieuwbouw die na 2020 worden opgeleverd bijna energieneutraal moet zijn. KleurrijkWonen past dit nu al toe bij al haar nieuwbouwopgaven, zo ook voor de Elisabeth-hof. Wij realiseren een BENG-gebouw, ofwel een Bijna Energie Neutraal Gebouw. Dat bereiken we door te zorgen dat de woningen zó goed geïsoleerd zijn, dat deze bijna niet meer verwarmd hoeven te worden: de gevels, vloeren en het dak van het gebouw zijn zeer goed geïsoleerd en er wordt driedubbel glas toegepast. Daarnaast worden er energiezuinige installaties toegepast voor verwarming, koeling, ventilatie en warm tapwater. De zonnepanelen op het



water 1.065 m2
verhard oppervlak 2.258 m2

verharding en water in de bestaande situatie



water 1.093 m2
verhard oppervlak 2.112 m2

verharding en water in de nieuwe situatie

dak wekken energie op die wordt gebruikt om de kosten voor het algemene energieverbruik en het individuele huishoudelijk verbruik te verlagen. De nieuwe bewoners kunnen daardoor rekenen op een lage energierekening en een woning met een hoog comfort. Uiteraard zijn de woningen niet aangesloten op gas.

bezonning

De ligging en inrichting van de hof is afgestemd op de bezonning. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt de bezonning van het oostelijk deel van de hof beter. Door het hoogste bouwdeel aan de noordzijde te situeren en de afstand tot de Fonteynhof groot te houden, wordt de bezonning van omliggende bebouwing nauwelijks beïnvloed. Hier is in overleg met de bewoners van de Fonteynhof ook nadrukkelijk naar gekeken en een bezonningsstudie voor uitgevoerd.

parkeren

- Er moeten 31 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Minder parkeren mag niet, meer parkeren is ruimtelijk niet wenselijk, maar gezien het profiel van de toekomstige bewoners ook niet nodig;
- Het aanbod is verdeeld over twee locaties waarbij er 25 in de hof zijn gesitueerd en de rest aan de Prins Bernhardstraat;
- Het parkeren wordt op beide plekken omgeven door hagen.

De voor de ontwikkeling gehanteerde parkeernormen zijn gebaseerd op de nota parkeernormen van 2014. Deze zijn met de gemeente besproken en afgestemd. Het parkeerbeleid van de gemeente Culemborg laat zien dat het gebied onder 'rest' bebouwde kom valt. Volgens de nota 2014 leidt dit tot een norm van:

- middenduur WOZ 160.000-240.000 euro norm 1,9 pp/wo (incl. 0,3 bezoekers)
- goedkoop WOZ tot 160.000 euro, norm 1,7 pp/wo (incl. 0,3 bezoekers)
- aanleunwoning 0,6 pp/wo (incl. 0,3 bezoekers)

Bij deze ontwikkeling mogen de door STMR toegewezen woningen worden gerekend tot aanleunwoningen. De overige woningen vallen in de categorie goedkoop. Dit levert een parkeervraag op van:

- 24 STMR woningen x 0,6 pp = 14,4 pp
- 10 reguliere appartementen x 1,7 pp = 17 pp
- Totaal zijn 31,4 parkeerplaatsen benodigd

De parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. In een voorbeeld verkaveling zijn 31 pp getekend waarvan 2 mindervalide plekken met een breedte van 1,5 x de standaard breedte.

In juli 2018 is het paraplu bestemmingsplan parkeernormen vastgesteld. Omdat voor die tijd programma en parkeren met de gemeente zijn afgestemd, zijn de daarin genoemde normen niet voor deze ontwikkeling toegepast.

water

In de bestaande situatie is er 1.065 m² water aanwezig. Dit waterbeloop en de oppervlakte blijft grotendeels gehandhaafd. Daar waar het paviljoen wordt gesloopt, wordt de oever rechtgetrokken. Het bestaand verhard oppervlak bedraagt 2.258 m². Het verhard oppervlak in de nieuwe situatie is vergelijkbaar. Hierdoor hoeft geen extra water(-berging) toegevoegd te worden.

Inpassen bestaande elementen

In de hof staan een aantal kleinere bomen. Deze kunnen behouden blijven als dat past in de nieuwe invulling. Er staat ook één grote boom. Deze moet worden ingepast. In de hof aanwezige elementen als bankjes en buitenverlichtingsornamenten moeten indien mogelijk worden hergebruikt.

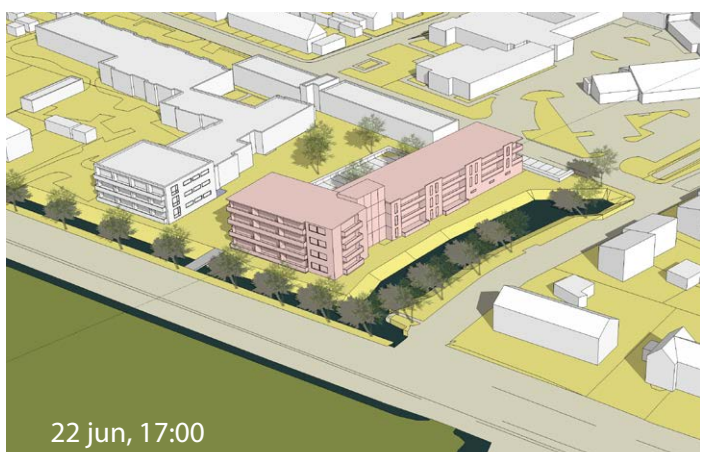
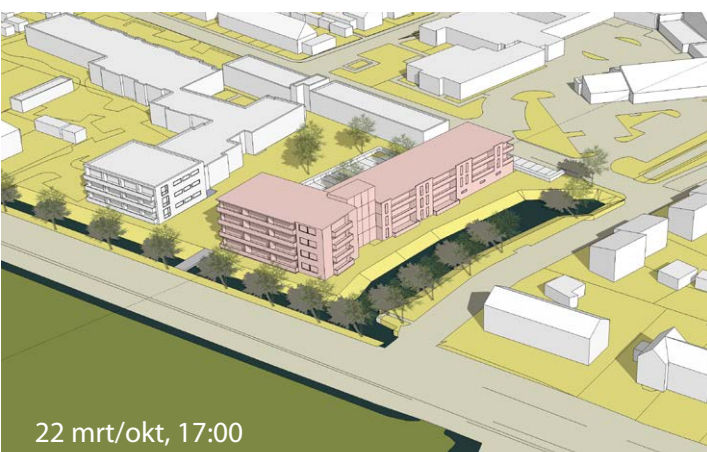
Aan de Bernhardstraat is een ondergrondse restafvalcontainer geplaatst, deze zal in overleg worden verplaatst of ruimtelijk worden ingepast in de toerit tot de hof.

5. Voorbeeld invulling

Om het maximale programma binnen de gewenste randvoorwaarden te kunnen bepalen is een massastudie gedaan. Daaruit is gebleken dat een programma van maximaal 34 woningen haalbaar is. Daarbij is uitgegaan van appartementen van ca 75 m2 GBO, met een buitenruimte (balkon of terras) en een berging. Minimaal 24 appartementen zijn geschikt voor bewoning door bewoners met een zorgindicatie.

De hiervoor weergegeven tekening is een voorbeeldverkaveling waarin de gebouwworm is weergegeven en de situering van de parkeerplaatsen. Tevens zijn de woningen schetsmatig ingetekend, net als de bergingen, entree en buitenruimte. De beoogde verhardingen zijn ook aangegeven in schets. De uiteindelijke uitwerking moet echter nog plaats vinden.

bezonning





architectuur Van Pallanddreef



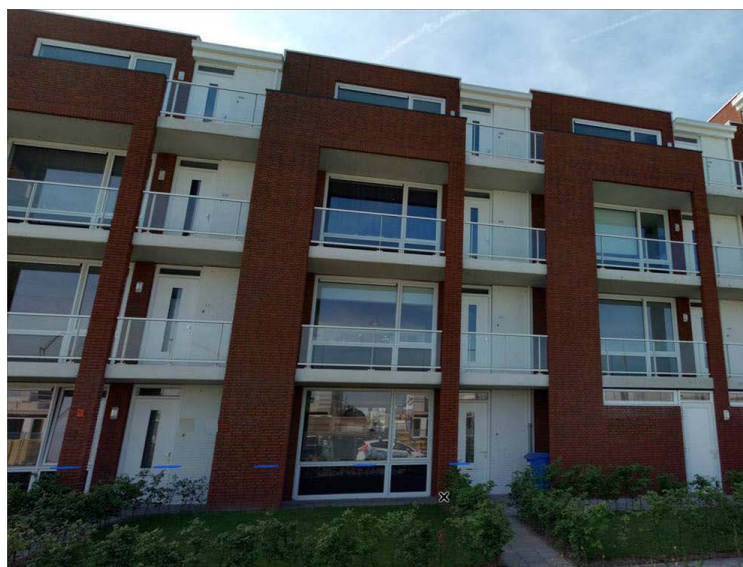
architectuur Prins Bernhardstraat



voorbeelden geleding bouwmassa



diepe negge Fonteynhof



gallerij met baksteen bekleding



5. Architectonische uitwerking

architectonische eenheid

De nieuwe Elisabeth-hof en de Fonteynhof vormen samen een architectonische familie. Dit geldt voor materiaal- en kleurgebruik, detaillering en massaopbouw. Het is te karakteriseren als een eigentijdse en wat stoere uitstraling. Er is in de nieuwbouw een duidelijk verschil tussen het deel aan de Van Pallandtdreef en de Antony van Lalainglaan. Aan de Van Pallandtdreef zal de architectuur van de Fonteynhof te herkennen zijn. Er is sprake van een duidelijk omkaderd bouwvolume met daarbinnen een transparante gevel met veel glas en een horizontale geleding doordat de buitenruimtes over een grote breedte van de woning is gesitueerd. Het kader van de nieuwbouw heeft een grotere hoogte, door een extra bouwlaag (ten opzichte van de bestaande bouwmassa van de Fonteynhof), maar dezelfde breedte. Daardoor oogt het slanker. Op de hoek is de bouwmassa aan de Van Pallandtdreef meer gesloten en minder uitgesproken. Deze gevel vormt de overgang naar de gevel aan de Antony van Lalainglaan en heeft juist op de kop een meer transparante gevel. De architectuur van de bebouwing aan de Antony van Lalainglaan is anders van karakter; een gevel met gevelopeningen en uitkragende buitenruimten. Om een te sterke horizontaliteit te voorkomen en een fijne menselijke maat te creëren, is hier meer geleding en ritmiek in de gevel vereist. Passend bij en aansluitend op de architectuur van de Fonteynhof aan de zijde van de Prins Bernhardstraat. Tussen beide delen heeft het hoofdtrappenhuis een eigen 'ingetogen' karakter. De gebouwen spreken voor zich en het trappenhuis is functioneel en 'valt visueel weg' in de oksel van beide gebouwen.

plasticiteit, gevelopbouw en geleding

- Plastiek in de gevel is uitgangspunt door kozijnen met diepe neggen, loggia's of erkers;
- Glazen elementen als trappenhuis, een hoekraam en de vensters binnen het kader zijn vlak en contrasteren met de gesloten 'gevels met gaten', die ófwel diep liggen óf juist uitkragen;
- De gevel van het bouwvolume aan de Van Pallandtdreef, kent een gelaagdheid (balkon schermen, kader, gevel), maar nauwelijks geleding;
- Aan de Antony van Lalainglaan kent het bouwvolume geleding doordat delen van de bouwmassa verspringen, door het toepassen van kleur- en materiaalverschil, het inzetten van (betonnen) vloeren, luifels en privacyschermen gekoppeld aan de buitenruimten en door het doorbreken van de dakrand ter hoogte van het stijgpunt. Om langgerektheid te doorbreken is naast horizontale geleding verticale geleding noodzakelijk;
- Het spiegelen van de plattegronden en koppelen van buitenruimtes zijn sterke middelen om repetitie te doorbreken en het langgerekte volume te geleiden in enkele grotere eenheden;
- De raamindeling draagt bij aan het realiseren van de gewenste ritmiek.

oriëntatie

- Het gebouw heeft een representatieve zijde aan de Van Pallandtdreef en de Anthony van Lalainglaan. Aan deze zijden zijn tevens de buitenruimtes gesitueerd. De Van Pallandtdreef is de meest formele zijde, met het venster op de Volencampen;
- Het gebouw heeft een meer informele, warmere uitstraling aan de hofzijde. Hier ligt de entree en zijn de parkeerplaatsen gesitueerd;
- Aan deze hofzijde krijgt het gebouw een open, uitnodigende uitstraling, met name op de begane grond, in verband met sociale veiligheid;
- Op de hoek Van Pallandtdreef en Anthony van Lalainglaan heeft het gebouw een overhoekse oriëntatie. Naar beide zijden zijn gevelopeningen gesitueerd, maar de buitenruimte ligt op de Anthony van Lalainglaan en daar zitten ook de grootste openingen;
- Het trappenhuis heeft een 'ingetogen' en open karakter met een oriëntatie op de hofzijde maar met doorkijk naar de singel. Eventueel is hier de mogelijkheid tot het maken van een vide.



bestaand kleurenpalet Fonteynhof



voorbeelden overhoekse oriëntatie



voorbeeld plint met bergingen



voorbeeld toevoegen glas (entree partij) en hout (binnenzijde)



plint en entrees

- De centrale entreehal is alleen vanuit de binnenhof te bereiken;
- De woningen op de begane grond hebben een entree via het pad dat voorlangs loopt. Dit pad is tevens de ontsluiting van het bergingenblok;
- De woningen op de begane grond hebben een buitenruimte op maaiveld, grenzend aan het talud. Deze is duidelijk afgescheiden en is of oogt zwevend ten opzichte van het groen en talud. De scheiding belemmert echter niet het zicht vanuit de woningen op het openbaar gebied, zodat zij een bijdrage kunnen leveren aan een levendige en sociaal veilige omgeving;
- Ter plaatse van de entree en het centrale trappenhuis is de plint transparant en uitnodigend;
- Ter plaatse van de bergingen is de gevel meer gesloten, maar niet geheel gesloten. Ook hier zijn in de gevel enkele raamopeningen opgenomen of is reliëf (schijnvensters) in de gevel aangebracht;
- Op de koppen van elk bouwdeel liggen de noodtrappen, geïntegreerd in het volume.
- De pleint ter hoogte van de toerit heeft gevelopeningen en toont vriendelijk.

materialisering en kleurgebruik

- Het hoofdmateriaal is baksteen. Bij voorkeur een gemêleerde handvorm steen met textuur;
- Het kleuren pallet bestaat uit de kleur van de Fonteynhof (handvormsteen in de diepe, verzadigde kleur rood-paars), aangevuld met maximaal twee andere, niet contrasterende, verzadigde kleuren;
- Kleur, textuur en verschillende metselverbanden kunnen worden ingezet om plasticiteit en ritmiek te maken in de gevel;
- Contrast wordt net als in de Fonteynhof gemaakt met beton/wit. De witte bouwmassa van de Fonteynhof blijft de blikvanger aan de Van Pallandt-dreef. Het nieuwe bouwvolume heeft een andere maar wel bijpassende kleur;
- Aan de binnenzijde, de hofzijde kan ook gekozen worden voor een heel andere, veel informelere en 'zachtere' materialisering, aansluitend op het groene karakter van de hof. Bijvoorbeeld door het toepassen van hout en verticale begroeiing;
- Daarnaast is glas een belangrijk materiaal;
- Toegepaste materialen zijn kwalitatief hoogwaardig, onderhoudsarm en duurzaam;
- Met het kleurgebruik van de details (kozijnen, balkonrand, dakrand e.d.) wordt de plasticiteit van het gebouw ondersteund.

erfscheiding

- De buitenruimte van de begane grond woningen bestaat uit een (zwevend) gebouwd terras. Afgeschermd met een muurtje of een robuust hek.

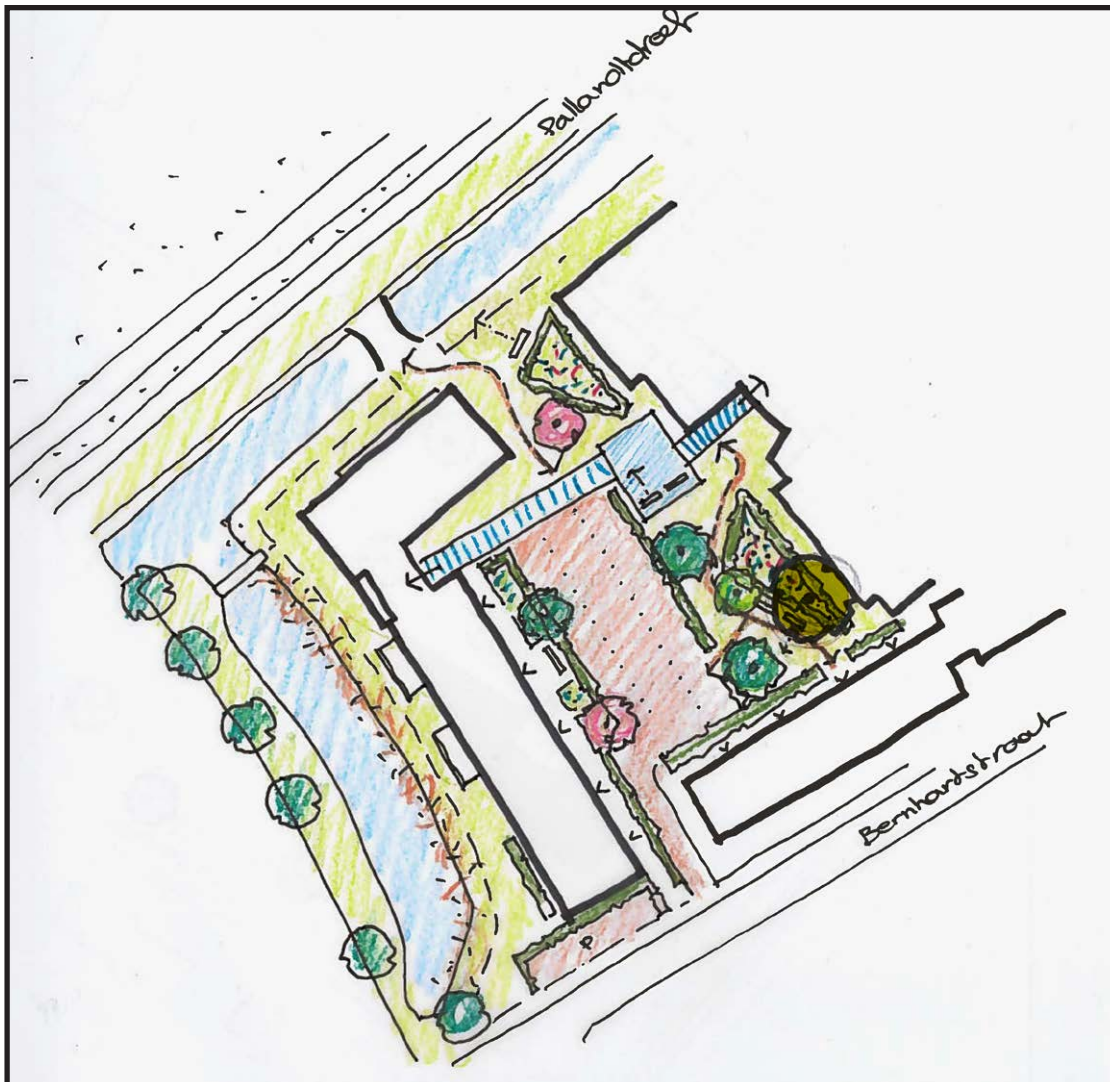


voorbeelden buitenruimte op maaiveld; hek muurtje



bestaande brug

schets mogelijke inrichting



parkeren ingekaderd door een haag: 1 meter hoog

plekken maken door groenelementen

smalle, goed toegankelijke asfalt paden



6. Buitenruimte

hoofdopzet

- Het gebouw krijgt deels een groene omlijsting door de aanwezige watergangen die de begrenzing met het openbaar gebied vormt. Aan de noord- en westzijde is er sprake van een breed groen en natuurvriendelijk talud. Aan de noordzijde zijn het vooral de grote bomen aan de Van Pallandtdreef die beeldbepalend zijn;
- Aan de zijde van het hof wordt het parkeren ingekaderd met hagen, zodat het onderdeel wordt van de groene hof. Het parkeerterrein worden ingericht als erf, waarbij alles op 1 niveau is aangelegd en van hetzelfde materiaal (klinkers) met een subtiele aanduiding van parkeerplaatsen;
- Vlakbij de centrale entree zal een ambulante parkeer- of opstelplaats gerealiseerd worden voor pakketdiensten of om minder valide passagiers te laten instappen;
- Vanaf de Van Pallandtdreef kan men alleen te voet of met de fiets het terrein op over het bestaande bruggetje. Aan de zijde van de Bernhardstraat kan men het terrein met de auto op;
- Over het hele terrein mag men zich slechts stapvoets verplaatsen, de inrichting en verharding dwingt tot lage snelheid;
- Bij de herinrichting van het hof moet gekeken worden naar de bestaande bomen (inmeten) en of deze behoudenswaardig zijn (waardering) en voor welke bomen herplant mogelijk is. Er moet gesloopt en gebouwd worden met respect voor de bestaande bomen;
- De hof bestaat uit een groen- en een verhard deel, maar vormt een duidelijke ruimtelijk eenheid, o.a. doordat dezelfde inrichtingselementen (klinkers, boomsoorten, hagen etc) in beide delen worden toegepast;
- De doorkijk vanaf de binnenhof richting de Volencampen sluit qua beplanting en groeninrichting aan bij de dreef en heeft een natuurlijker en minder gecultiveerd karakter;
- De hof is weliswaar openbaar toegankelijk maar het is duidelijk dat dit een eigen terrein is waar men zich gepast gedraagt.

inrichting

- De herinrichting van het hof kan in samenspraak met de omwonenden gebeuren. Gezamenlijk kan bekeken worden welk type beplanting het meest aanspreekt. Daarnaast zijn er een aantal vaste elementen die in de hof een plek moeten krijgen;
- Minimaal de grote bestaande boom blijft behouden, kleinere bomen worden herplant;
- In de tuin moeten verblijfsplekken gerealiseerd worden, zowel in de zon als in de schaduw. Het bestaande tuinmeubilair wordt herbruikt;
- De hof wordt ingericht met onderhoudsarme vaste planten, heesters en bomen die het hele jaar rond zorgen voor een gevarieerd en kleurrijk beeld;
- Een informele natuurlijke scheiding wordt gecreëerd tussen het meer openbare deel van de hof, rondom het parkeren en de entree en het meer besloten deel voor de omwonenden

*borstwerking balkons:
glas*



*vormgeving balkons
aan de Van Pallandtdreef;
zwevende plint die op een
natuurlijke manier een
scheiding aanbrengt*



BGSV

bureau voor stedenbouw en landschap