

STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN MOERBESSENBERG SOESTERBERG



Opgesteld door:

Hans Kranenborg
Architectuur & Stedenbouw

In opdracht van:



In samenwerking met:



versie 20 mei 2020

Inhoud

1. INLEIDING	
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Doel stedenbouwkundige uitgangspunten	4
1.4 Leeswijzer	4
2. GEBIEDSVISIE	
2.1 Historie	5
2.2 Bestaande situatie	11
2.3 Analyse bouwblokken	14
2.4 Toekomstige situatie	16
3. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN	
3.1 Bouwmassa en vorm	18
3.2 Architectonische verschijning	19
3.3 Ontsluiting, oriëntatie en gevelopzet	20
3.4 Maaiveld voorzijde	21
3.5 Maaiveld achterzijde	22
3.6 Kop Generaal Winkelmanstraat	23
3.7 Kop Kampweg zijde	24
3.8 Centrale ontsluitingskern	25
3.9 Kleur en materiaal	26
3.10 Referenties	28

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De aan de Moerbessenberg gelegen portiekwoningen zijn zowel qua woningtype als bouwkundig verouderd en aan vernieuwing toe. Deze sociale huurwoningen zijn in bezit van woningcorporatie Portaal, die in Soesterberg op dit moment ook veel vergelijkbare portiekwoningen uit hetzelfde bouwjaar (rond 1960) in bezit heeft. Ook heeft Portaal in de wijk veel eengezinswoningen in bezit, waarvan een deel reeds gerenoveerd is. Voor deze woningen gold dat de basisopzet goed genoeg was om ze een tweede leven te geven. De portiekwoningen zijn qua opzet echter niet meer van deze tijd. De appartementen op de verdieping hebben geen lift en de woningen op de begane grond hebben een erg grote tuin in verhouding tot de oppervlakte van de woning zelf. Bovendien zijn de woningen bouwkundig aan het eind van hun levensduur, slecht geïsoleerd en qua indeling niet courant. Daarnaast heeft Portaal prestatieafspraken met de gemeente gemaakt, waarin is afgesproken dat er in Soesterberg meer verhuurbare eenheden bij moeten komen vanwege het tekort aan huurwoningen. Dit alles tezamen heeft Portaal doen besluiten dat voor de Moerbessenberg sloop-nieuwbouw de beste optie is. Door in hogere dichtheid terug te bouwen kan tegemoet gekomen worden aan de prestatieafspraken en kan tevens de woningportefeuille verder verduurzaamd worden. Nieuwbouw is bovendien een kans om te zorgen voor kwalitatief hoogwaardigere, betaalbare en gedifferentieerde woningen die door het toepassen van galerijontsluiting allemaal met een lift bereikbaar zijn. Hierdoor ontstaat er voor zowel jong als oud meer en beter huurwoningaanbod in Soesterberg. Er is ook een participatietraject doorlopen met o.a. enkele van de huidige bewoners van de Moerbessenberg opgestart om mee te denken over de nieuwbouw, waarbij de reacties overwegend positief zijn.

1.2 Ligging plangebied

Het gaat om twee bouwblokken van 2 bouwlagen met kap met in totaal 32 woningen, die per 4 woningen (2 boven en 2 beneden) vanuit één portiek ontsloten wordt. De woningen zijn gelegen aan de noordzijde van de Moerbessenberg, binnen het blauw gekleurde deel op afb. 1. Aan de zuidzijde van de Moerbessenberg bevinden zich eengezinswoningen (sociale huur) die tevens in bezit zijn van Portaal. Aan de westzijde bevindt zich een doorgang naar de Rademakersstraat en het complex van 'de Drie Eiken' (seniorenwoningen). Aan de oostzijde bevindt zich het pand Kampweg 2 wat jarenlang het hoofdkwartier was van de afdeling Luchtvaart geneeskundige aangelegenheden en getransformeerd zal worden tot woningen. Aan de noordzijde grenst het perceel met de twee bouwblokken aan de achterkant van de panden die aan de Rademakersstraat zijn gelegen.



Afb. 1: ligging plangebied

1.3 Doel stedenbouwkundige uitgangspunten

Deze stedenbouwkundige uitgangspunten hebben tot doel een ruimtelijk kader te bieden voor het ontwerp van de beoogde nieuwbouw ten noorden van de Moerbessenberg. Er worden criteria omschreven waaraan de bebouwing en de daaromheen gelegen ruimte aan zouden moeten voldoen. Hiervoor wordt een ambitieniveau gesteld en een streefbeeld vastgelegd. De in deze stedenbouwkundige uitgangspunten opgenomen afbeeldingen zijn referentiebeelden en suggesties voor mogelijk oplossingsrichtingen. Bebouwing of inrichting van de buitenruimte vinden niet op exact dezelfde wijze plaats, maar zij dienen ter inspiratie voor de architect die de nieuwbouw zal ontwerpen.

1.4 Leeswijzer

Dit document met stedenbouwkundige uitgangspunten voor de Moerbessenberg is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding van de nieuwbouw, de situering van de bebouwing en het doel van de stedenbouwkundige uitgangspunten;
- Hoofdstuk 2 beschrijft de gebiedsvisie voor de Moerbessenberg. Eerst wordt de historie van het plangebied en de bestaande situatie beschreven, vervolgens wordt de bestaande bebouwing geanalyseerd en wordt er een doorkijkje gegeven naar de toekomstige ontwikkelingen in de directe omgeving.
- Hoofdstuk 3 beschrijft de beoogde beeldkwaliteit voor de nieuw te realiseren bouwblokken en de daar omheen gelegen buitenruimte.

Als de topografische kaarten van 1953 (afb. 4) en 1962 (afb. 5) vergeleken worden is te zien dat het gebied ten zuiden van de Rademakersstraat in relatief korte tijd enorm is uitgebreid. Mede door de vliegbasis was de behoefte aan huisvesting in Soesterberg flink gegroeid. In deze periode is ook de bebouwing aan de Moerbessenberg gerealiseerd, zie het blauwe vlak op de afbeeldingen

Het bureau van architect/stedenbouwkundige S.J. van Embden heeft reeds in 1947 schetsen gemaakt voor de uitbreiding ten zuiden van de Rademakersstraat, waarbij in plaats van kleinschalige lintbebouwing die tot dan toe gebruikelijk was grootschaliger rijbebouwing ingetekend wordt. De Moerbessenberg wordt hier voor het eerst als weg ingetekend, de huidige bebouwing (het blauwe vlak) is hier nog ingetekend.

Hierna volgt een omschrijving van de levensloop, het werk en het gedachtengoed van S.J. van Embden, wiens bureau een belangrijke stempel heeft gedrukt om het ruimtelijk ontwerp van het naoorlogse Soesterberg.



Afb. 6 Schetsontwerp Van Embden 'getekend d.d. 18 nov. '47 te Delft in avonduren'



Afb. 4 1953: lintbebouwing langs de 'sorties' van de 'Wegh de Weeghen'



Afb. 5 1962: grootschalige uitbreiding met woningen ten zuiden van de Rademakersstraat

Prof. ir. S.J. van Embden (1904-2000)

Van Embden was leerling van Grandré-Molière. De kring rond Grandré Molière werd bekend 'De Delftse School', die streefde naar een architectuur, gebaseerd op universele normen en waarden. Schoonheid ligt juist in de eenvoud en een goede harmonie tussen massa, ruimte en lichtval is belangrijk. De architectuur moest nederig zijn en vooral niet opvallen. De functie van een gebouw moest tot uitdrukking komen in de vorm. Vandaar werd ook een groot onderscheid gemaakt in de vormgeving van woonhuizen (simpel en ingetogen) en publieke gebouwen als stadhuizen en kerken, die juist monumentaal moesten zijn om hun functie te benadrukken.

Van Emden was oprichter van architectenbureau S.J. van Emden (nu OD205) Met ir. C. van Traa was hij betrokken bij de wederopbouw van Rotterdam. In de jaren '50 heeft hij de TU Eindhoven en samen met ir. W. van Tijen TU Twente ontworpen. Als stedenbouwkundig adviseur was hij betrokken bij de reconstructie van historische binnensteden en uitbreidingsplannen van o.a. Delft, Zwolle, Dordrecht, Soest en Deventer. Hij werkte mee aan het ontwerp van nieuwe, moderne steden als Zoetermeer en Lelystad.

Hij was een voorstander van functiemenging, hoge dichtheden en hoogbouw zodat de ruimtebeleving met contrasten kon worden versterkt. Van Embden was persoonlijk betrokken bij vrijwel alle professionele debatten over architectuur en stedenbouw in zijn tijd. Van 1948 tot 1965 was hij voorzitter van de Bond voor Nederlandse Stedenbouwkundigen (BNS). Als redactielid van de tijdschriften Forum en Bouw gaf hij regelmatig commentaar op vakdiscussies of informeerde hij over (inter)nationale projecten.

Volgens Van Embden kan met stedenbouwkundige plannen de toekomst nooit onverbiddeijk vastgelegd worden maar is het veel belangrijker om het heden zo goed mogelijk te doorgronden om daaruit een beeld te vormen van wat er zal komen en van wat het meest wenselijk is.

(Bron: o.a. Necrologie door zijn biograaf Joosje van Geest, Wikipedia)



Afb. 7 Prof. ir. S.J. van Embden

De plek waar nu de bouwblokken aan de Moerbessenberg staan waren daarvoor grotendeels onbebouwd. Enkel op de noordoost hoek van de huidige Moerbessenberg en de Generaal Winkelmanstraat stond oorspronkelijk een boerderij. Het rijtje woningen op de zuidoost hoek van deze kruising is van eerder datum (jaren '30?) aangezien deze ook op de schets uit 1947 al ingetekend is en op de foto's naast de boerderij te zien is.



Afb. 9 Schets uit 1947 met daarin standpunt van (oudere) foto's ingetekend



Afb. 10 Luchtfoto, jaartal onbekend, met daarop twee oude boerderijen



Afb. 11 Generaal Winkelmanstraat, kijkend in noordelijke richting, toen en nu

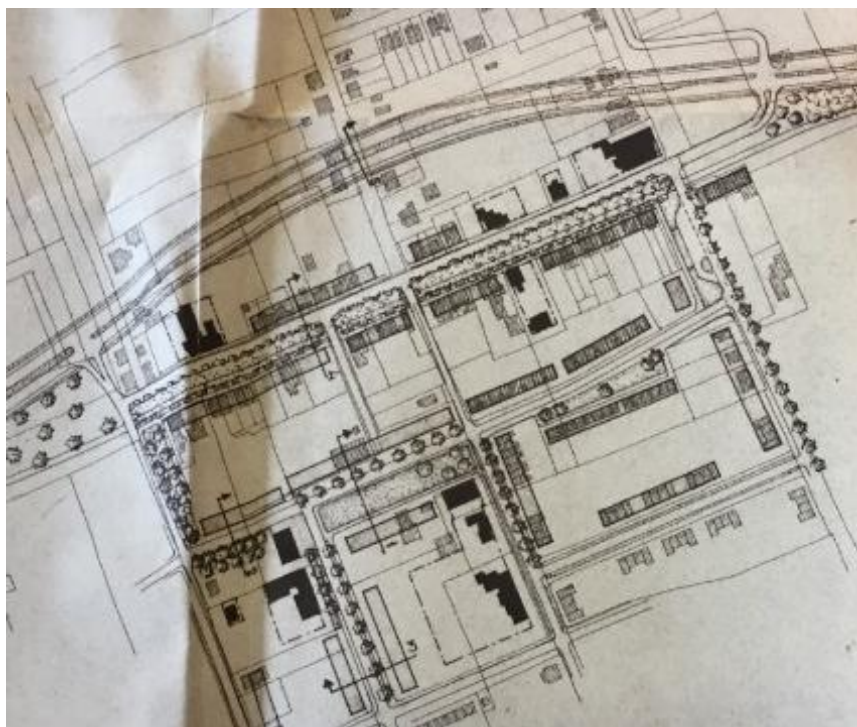


Afb. 12 De voormalige boerderij en de huidige Moerbessenberg



Afb. 13 De boerderij ter hoogte van het huidige Dorpsplein

Op de tekening genaamd 'Voorstel Partiële Herziening Uitbreidingsplan Soesterberg, waarin omlegging Rijksweg Utrecht -Amersfoort' van ir. S.J. van Emden uit 1954 (afb. 14) is naast een eerste voorstel voor omlegging van de Rijksweg ook de contour van de huidige blokken aan de Moerbessenberg ingetekend. De boerderij op de kruising van de Professor Lorentzlaan en de Moerbessenberg is daarmee verdwenen. De boerderij aan het Dorpsplein staat nog wel op de kaart, maar er is al wel een nieuw bouwblok overheen geprojecteerd. Op afb. 15 is het net gebouwde blok aan de Moerbessenberg vanaf het erf van deze boerderij te zien.



Afb. 14 Voorstel Partiële Herziening Uitbreidingsplan Soesterberg 1954



Afb. 15 Bouwblok Moerbessenberg gezien vanaf boerderij en straatbeeld



Afb. 16 Moerbessenberg gezien vanaf de Kampweg en het pand Kampweg 2



Afb. 17 Moerbessenberg

In het tevens door het bureau van S.J. van Embden getekende uitbreidingsplan Soesterberg van 1968 wordt ook een voorstel gedaan voor het vervangen van de losse bebouwing aan de Rademakersstraat door meer eenduidige bouwblokken. Ook wordt het pand van de huidige Drie Eiken hier nog in de zelfde rooilijn als de blokken aan de Moerbessenberg en de Van Angerenstraat voorgesteld. Het grootste deel van de nieuwe bebouwing ten zuiden van de Rademakersstraat en ten westen van de Kampweg is dan inmiddels al gerealiseerd.



Afb. 18 Uitbreidingsplan Soesterberg (ir. S.J. van Emden 1968)



Afb. 19 Uitbreidingsplan Soesterberg (ir. S.J. van Emden 1962)

2.2 Bestaande situatie

De blokken aan de Moerbessenberg bestaan in totaal uit 32 woningen, verdeeld over 2 blokken van 16 woningen (Afb. 20). De woningen zijn per 4 geclusterd rond een portiek, van waaruit 2 benedenwoningen met tuin en 2 bovenwoningen met balkon worden ontsloten. De ruimte tussen de stoep en de voorgevel van de woningen bestaat uit een openbare groenstrook, die ter plaatse van één hoekwoning is geprivatiseerd en van een oprit is voorzien (afb. 22). Achter de woningen bevinden zich achtertuinen die in diepte variëren van 10 tot 15 meter. Daarachter is een pad gelegen van waar de bergingen voor zowel de beneden- als bovenwoningen zijn ontsloten die geheel tegen de erfgrans aan gebouwd zijn (Afb. 29). Aan de westzijde bevindt zich de ouderenhuisvesting van de Drie Eiken (Afb. 23), aan de oostzijde de tot woningbouw te herontwikkelen locatie Kampweg 2 (Afb. 24).



Afb. 20 Schematische 3D vogelvluchtperspectief van de bestaande situatie



Afb. 21 Eenduidige blokken zonder verbijzondering in massa opbouw



Afb. 22 Onderbreking tussen blokken met hoekverdraaiing (en privé oprit)



Afb. 23 De Drie Eiken



Afb. 25 Eengezinswoningen Moerbessenberg



Afb. 24 Kampweg 2



Afb. 26 Eengezinswoningen Generaal Winkelmanstraat



Afb. 27 Zicht vanaf grasveld (locatie toekomstige bebouwing) Dorpsplein



Afb. 29 Bergingen in rij aan achterzijde tegen erfgrans gepositioneerd



Afb. 28 Achterzijde bergingen gezien vanaf parkeerterrein Rademakerstraat



Afb. 30 Diepe achtertuinen afgescheiden door (ondersteunde) muur op kop

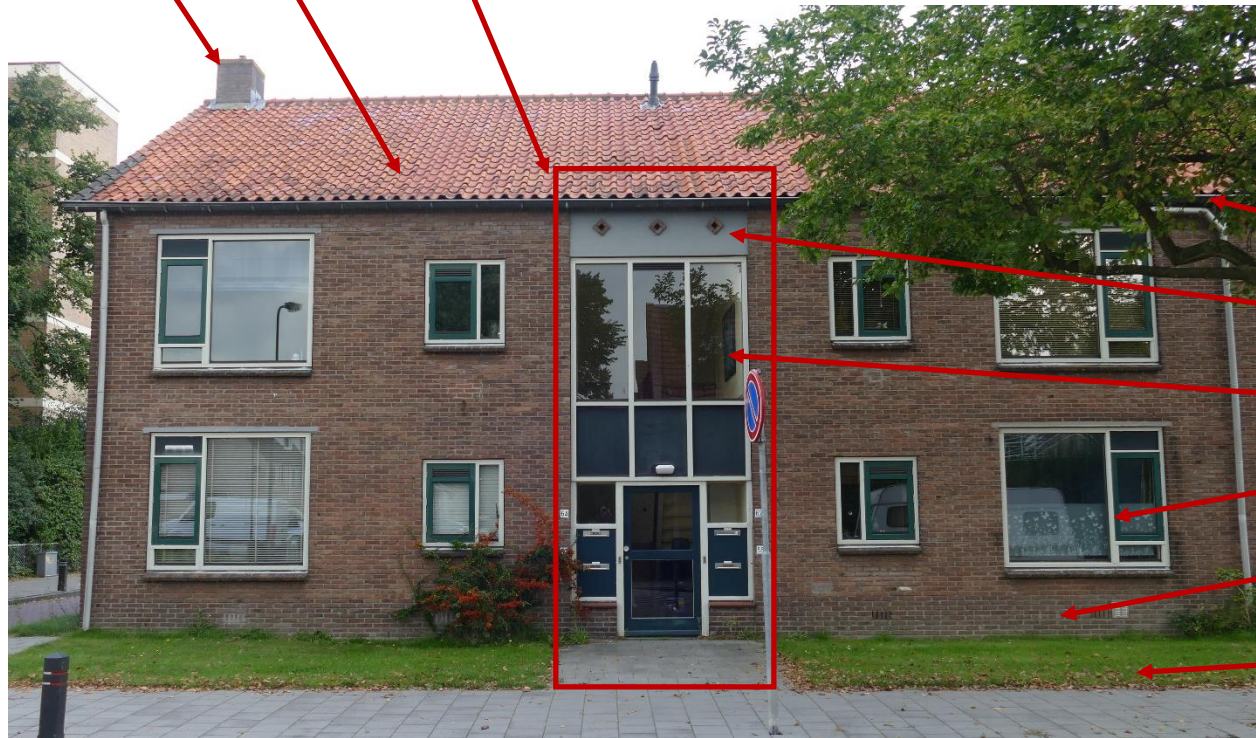
2.3 Analyse bouwblokken

De bestaande woningen worden gekenmerkt door een symmetrische gevelopbouw rond verticale portieken. Vanuit deze portieken worden telkens twee benedenwoningen en twee bovenwoningen ontsloten. Aan de voorzijde bevindt zich een openbare grasstrook, die bij één woning is geprivatiseerd.

Schoorstenen

Oranje dakpannen

Verticale opbouw centrale ontsluitingskern



Symmetrische gevelopbouw



Afb. 31 foto met originele gevelindeling en bloemkozijn

mastgoten

verbijzonderingen bij entree

oorspronkelijk geheel glazen entreepui

witte kozijnen (nu met gekleurde invulling)

bruin genuanceerd metselwerk

openbare groenstrook

De woningen zijn verdeeld over 2 simpele hoofdvolumes van 2 lagen met kap. Binnen deze volumes vindt een repetitie plaats per portiek met 4 woningen, zoals op de vorige pagina beschreven (Afb.32). De blokken zijn vooral functionalistisch, sober, ingetogen en hebben vergeleken met andere soortgelijke blokken binnen Soesterberg weinig plastic. Op afb. 31 (vorige pagina) is te zien dat er oorspronkelijk een bloemkozijn op de kopgevel zat wat inmiddels verdwenen is en ook de glazen puien bij de portieken hadden eerst nog meer glas dan in de huidige situatie, waarbij een aantal glasdelen met panelen zijn gesloten (Afb. 33). De kozijnen bestonden oorspronkelijk uit één deel dat te kiepen was (afb. 34), maar dat is tijdens een renovatie gewijzigd naar een vast raam waarvan maar één deel van te openen is.



Afb. 32 het rechter blok



Afb. 33 een entreepui en de grasstrook voor de blokken

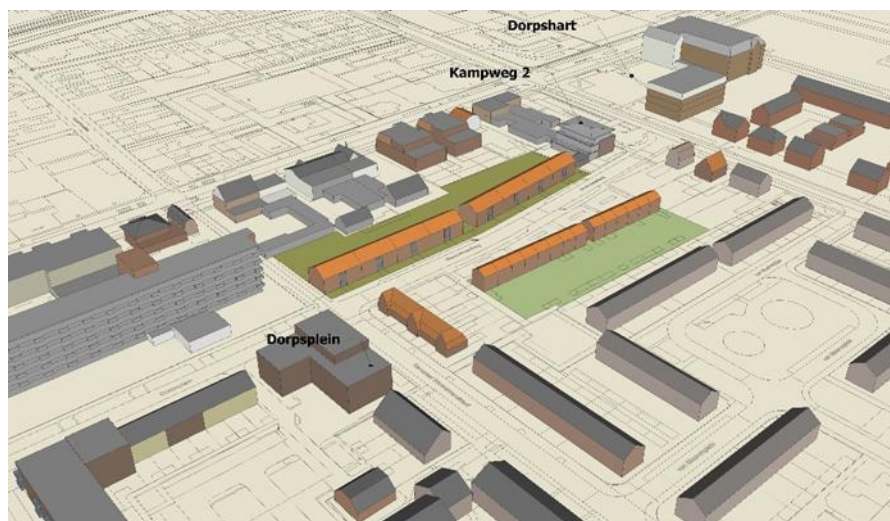


Afb. 34 de blokken kort na oplevering

2.4 Toekomstige situatie

In de directe omgeving van de Moerbessenberg staan in de nabije toekomst veel nieuwe ontwikkelingen op stapel (afb. 35). Zo is aan de zuidwestzijde in het bestemmingsplan reeds ruimte gemaakt voor de afronding van de bebouwing aan het Dorpsplein, het is alleen op het moment van schrijven nog niet duidelijk wanneer deze gerealiseerd zal worden en hoe deze er uit gaat zien. Ook de Drie Eiken aan de westzijde heeft in de toekomst plannen, maar daar is nog niets definitiefs van bekend.

Direct aangrenzend aan de oostzijde bevindt zich het pand Kampweg 2 wat jarenlang het hoofdkwartier was van de afdeling Luchtvaart geneeskundige aangelegenheden en getransformeerd zal worden tot woningen (afb. 36). Recentelijk is aan de Kampweg het woningbouwproject Noorduyn opgeleverd. Binnenkort zal de bouw starten van het Dorpshart, wat bestaat uit twee bouwblokken. Het ene blok, Den Bergh (afb. 37), heeft 4 bouwlagen plus een kapverdieping en heeft op de verdiepingen koopappartementen en op de begane grond bedrijfsruimte. De Brigade (afb. 38) is 4 bouwlagen hoog en bestaat uit sociale huurwoningen van Portaal.



Afb. 35 Toekomstige bouwplannen in de nabije omgeving



Afb. 36 Toekomstplannen Kampweg 2



Afb. 37 Den Bergh



Afb. 38 De Brigade



3. Beeldkwaliteit

3.1 Bouwmassa en vorm

De bebouwing in de huidige situatie bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Dit is vergelijkbaar met de tegenoverliggende eengezinswoningen, met als voornaamste verschil dat de portiekwoningen dieper zijn dan de eengezinswoningen. Mede gezien de wens om in de nieuwe situatie meer sociale woningen terug te bouwen is onderzocht wat voor deze plek de meest passende bouwhoogte en kapvorm is. Daarbij is zowel gekeken naar de karakteristieken van de plek als de bestaande en te realiseren bebouwing in de omgeving. Qua profiel is de Moerbessenberg relatief breed en de eengezinswoningen aan de overzijde worden van de straat gescheiden door een openbare groenstrook, waardoor deze niet direct aan de straat liggen. Aan de westzijde van de Moerbessenberg is de bebouwing van 6 lagen van de Drie Eiken gelegen, die vrij fors is voor de plek, maar wel ruim terug is gelegen ten opzichte van de straat. Direct aan de oostkant zal het gebouw aan de Kampweg 2 straks 3 volledige bouwlagen hebben. De nieuw te realiseren bebouwing van het dorpshart zal straks uit 4 bouwlagen (de Brigade) en 4 bouwlagen plus kapverdieping (Den Bergh) bestaan. Kijkend naar de ligging direct achter de Rademakersstraat als hoofdstraat van Soesterberg en de zojuist beschreven bebouwing in de directe omgeving is 3 bouwlagen met een kapverdieping hier het meest passend in de omgeving. Aan de voorzijde is het wenselijk om het volume met een kap te beëindigen om goed aan te sluiten op de tegenoverliggende bebouwing en ook te refereren naar de oorspronkelijke bebouwing. Qua hoofdopzet is het passend om zoveel mogelijk de footprint van de bestaande bebouwing aan te houden, zo blijft de oorspronkelijke structuur van het stedenbouwkundig plan wat ooit voor deze plek is bedacht zoveel mogelijk in tact. Op de koppen is het wenselijk de nieuwe bebouwing iets verder terug te leggen, zodat aan de westzijde meer ruimte wordt gegeven aan de doorsteek naar de Rademakersstraat en aan de oostzijde ruimte wordt gegeven aan de nieuwe ontwikkeling aan de Kampweg 2. Kijkend naar het karakter van de oorspronkelijke (jaren 60) bebouwing is ook voor de nieuwe bebouwing een simpele hoofdvorm met een in essentie symmetrische hoofdopzet van de twee bouwblokken vanuit de tussenruimte het meest passend op deze plek.



Afb. 39 Huidige volumes: 2 bouwlagen plus kap



Afb. 40 Nieuwe basisvolumes: 3 bouwlagen plus kapverdieping

3.2 Architectonische verschijning

Met name de westhoek van de bebouwing wordt vanaf verschillende richtingen nadrukkelijk beleefd wat aanleiding geeft voor een architectonische verbijzondering op die plek. Doordat de bebouwing van de Drie Eiken ruim terug ligt vanaf de straat is de westgevel van de bebouwing duidelijk zichtbaar vanaf het Dorpsplein. Ook vanuit de Generaal Winkelmanstraat is reeds op grote afstand het linker deel van de voorgevel zichtbaar. Zoals in paragraaf 2.1 beschreven stond op deze plek ooit een boerderij die ook duidelijk zichtbaar was vanaf de Generaal Winkelmanstraat. Ook dit feit geeft aanleiding om juist op deze kop van de bebouwing een verbijzondering in de kapvorm toe te passen door middel van een gedraaide kap. Aan de oostzijde van de bebouwing is deze aanleiding er minder en past vanwege de confrontatie met de achterzijde van het tot woningen te herontwikkelen blok aan de Kampweg 2 juist een wat ingetogener massa. De onderlinge symmetrie die zo kenmerkend was voor de oorspronkelijke blokken wordt daarmee wel doorbroken. De portiekwoningen waren destijds gelijkmatig over Soesterberg Kom verspreid, waarbij qua architectonische verschijningsvorm niet specifiek gereageerd werd op de plek waar deze stonden. Nu de context van de blokken door de tijd heen verder is gevormd is er een aanleiding om meer te reageren op de plek dan voorheen.

Ondanks de sobere architectonische verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing werd er wel wat 'extra' gedaan ter plaatse van de portieken. Deze waren in de originele toestand voorzien van een vrijwel geheel glazen pui die van de postkasten onder tot de ornamenten onder de goot doorliep. Deze glazen puien bij de entrees vormden zo sterk repeterende glazen elementen die zorgden voor een vaste ritmiek in de verder vrij doelmatige en sobere gevels. Ook in de nieuwe situatie speelt het vraagstuk hoe om te gaan met de lange doorlopende gevels. Het toepassen van verticale verbijzondering in een andere materialisatie biedt ook in de nieuwe situatie aanleiding om de gevel te breken en te zorgen voor de gewenste ritmiek en afwisseling. Qua ontsluiting is er hier een kans om beide blokken te koppelen voor een efficiënter gebruik van de lift, waardoor er tevens meer ruimte is de centrale entree meer allure en een transparant en verticaal karakter te geven, net als in de oorspronkelijk situatie.



Afb. 41 Verbijzondering in massa: gedraaide kap op kop in zicht van Generaal Winkelmanstraat en langs doorgang naar Rademakersstraat



Afb. 42 Verbijzondering in de gevel: verticale accenten met andere materialisering en verbijzondering bij entreepartij

3.3 Ontsluiting, oriëntatie en gevelopzet

In de huidige situatie bevinden zich de entrees van de portieken aan de voorzijde en de privé buitenruimtes aan de achterzijde. Uitgangspunt voor de nieuwe situatie is dat alle op de verdieping gelegen appartementen per lift bereikbaar moeten zijn. Vanwege het langgerekte karakter van het blok en het feit dat het hier sociale huurwoningen betreft is de meest praktische en efficiënte manier van ontsluiting hier een galerijontsluiting met één centrale ontsluitingskern met hoofdtrappenhuis en lift. De voorzijde van het blok is op de zuidzijde georiënteerd en de achterzijde op de noordzijde. Het is daarom het meest logisch de ontsluiting van de individuele woningen via galerijen aan de achterzijde te laten verlopen en de woningen aan de voorzijde een privé buitenruimte te geven. Balkons aan de straatzijde leveren bovendien een aantrekkelijker en levendiger beeld op dan galerijen, mits goed ingepast. De balkons bieden aanleiding voor ritmiek en plastiek in het ontwerp van de voorgevel. Het is niet wenselijk dat de balkons los tegen een vlakke gevel geplaatst worden, deze dienen onderdeel uit te maken van het gevelontwerp en zijn bij voorkeur deels verdiept gelegen ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Zo wordt enerzijds de continuïteit van de voorgevel niet te veel verstoord en wordt er anderzijds voor de bewoners geborgenheid en beschutting op hun balkon geboden, waardoor de wens tot het zelf toevoegen van extra afschermingen minder groot wordt.

De galerijen aan de achterzijde zijn in eerste instantie vooral functioneel, maar dienen wel met architectonische middelen verbijzonderd te worden om ook vanuit het achterterrein en voor de achterliggende bewoners een aantrekkelijk en gevarieerd gevelbeeld te bewerkstelligen. De (vlucht)trappenhuisen op de beide koppen dienen in het gevelontwerp geïntegreerd te worden. Voor de centrale ontsluitingskern is het ontwerpuitgangspunt deze aan de voorzijde terug te liggen en van voor tot achter zo transparant mogelijk uit te voeren, zodat er een visuele relatie tussen voor- en achterterrein behouden blijft en de beide blokken duidelijk als twee afzonderlijke volumes waarneembaar en beleefbaar blijven. Met het ontwerp van de ontsluitingskern moet voorkomen worden dat beide blokken zich aan de voorzijde samen als één groot blok gaan manifesteren. Zie ook paragraaf 3.8 voor een verdere beschrijving van de ontsluitingskern.



Afb. 43 Plastiek in de gevel: terugliggende balkons



Afb. 44 Ontsluiting middels galerijen aan achterzijde

3.4 Maaiveld voorzijde

Ten opzichte van de huidige situatie vindt er feitelijk een omkering plaats van de oriëntatie van de woningen. Waar de woningen eerst allemaal ontsloten werden met een portiek vanaf de straat en aan de achterzijde hun privé buitenruimte hadden vindt de privé ontsluiting op de verdiepingen nu aan de achterzijde plaats en hebben de woningen hun privé buitenruimte aan de zonnige voorzijde. Dit vraagt met name aan de voorzijde een zorgvuldig ontwerp van de buitenruimte voor de woningen op de begane grond en de overgang daarvan naar de straat. Uitgangspunt is dat bij de woningen op de begane grond het terras iets terug gelegen is ten opzichte van de voorgevel, net als bij de balkons op de verdiepingen. Zo wordt een deel van het terras meer beschut en wordt de behoefte aan op deze plek onwenselijke schuttingen of privacyschermen tussen de woningen minder groot. Ter verbetering van de relatie met de openbare ruimte kunnen de woningen op de begane grond waar mogelijk de entree aan de straatzijde krijgen.

Uitgangspunt is dat de voortuinen afgescheiden worden van de openbare ruimte middels een haag. Ook bij de herontwikkeling van de Kampweg 2 is een afscheiding middels hagen voorzien, waardoor de gehele noordzijde van de Moerbessenberg qua erfafscheiding een eenduidig beeld zal hebben.



Afb. 45 Erfafscheiding middels lage hagen aan voorzijde en westzijde



Afb. 46 Lage hagen schermen privé buitenruimtes aan voorzijde af

3.5 Maaiveld achterzijde

Op dit moment is de achterzijde van de woningen voornamelijk ingenomen door de privé achtertuinen van de woningen op de begane grond. Op de erfgrans zijn bergingen voor zowel beneden- als bovenwoningen gelegen die vanaf een gemeenschappelijk achterpad ontsloten worden. Omdat in de nieuwe situatie de privé buitenruimtes van de woningen aan de voorkant zijn gericht ontstaat er aan de achterzijde een nieuwe collectieve ruimte waar ook plek ontstaat voor de parkeerbehoefte van de extra woningen die ten opzichte van de huidige situatie toegevoegd worden. Uitgangspunt is om de hoeveelheid verharding van het achterterrein zoveel mogelijk te beperken en het achterterrein een zo groen mogelijk karakter te geven. Dit kan onder andere bereikt worden door de parkeerplaatsen in de vorm van 'parkeerkoffers' aan beide uiteinden van het achterterrein te realiseren, waardoor het middendeel van het achterterrein autovrij gehouden kan worden en een groen karakter kan krijgen. Net zoals in de huidige situatie zal een deel van bergingen op de erfgrans opgelost kunnen worden. Het is theoretisch ook mogelijk alle bergingen inpandig in de gebouwplint op te lossen, maar dan zullen er op de begane grond grote dichte geveldelen ontstaan zonder woning er achter. Dit is zowel vanuit esthetisch oogpunt als vanuit het oogpunt van sociale veiligheid en de relatie van het gebouw met haar omgeving niet wenselijk. Er zal daarom een balans gevonden moeten worden tussen bergingen inpandig en op het achterterrein. De bergingen die op het achterterrein geplaatst zijn kunnen met groen begroeid worden, zodat het vanuit de woningen een aantrekkelijk beeld oplevert. Het achterterrein zal verder van voldoende bomen voorzien moeten worden en er kunnen gemeenschappelijke voorzieningen zoals eventueel speelgelegenheid en een picknickbank geplaatst worden. Zie ook in paragraaf 3.10 op pagina 31 voor enkele referentiebeelden ten behoeve van het achterterrein.



Afb. 47 Hoge hagen/begroeide hekken als erfafscheidingen aan achterzijde



Afb. 48 Groen ingericht achterterrein met bomen en bergingen

3.6 Kop Generaal Winkelmanstraat

Zoals in paragraaf 3.2 besproken is er op de kop aan de Generaal Winkelmanstraat aanleiding voor het toepassen van een bijzonder kapvorm, waarmee de hoek wordt gemarkeerd vanaf het Dorpsplein en de generaal Winkelmanstraat. De bijzondere kapvorm zou hier vanwege de alzijdige zichtbaarheid door moeten lopen van voor tot achteren, waarbij aan de achterzijde de (vlucht)trappen aan het uiteinde van de galerij in dit volume geïntegreerd kunnen worden. Ook de besproken verticale gevelelementen zouden hier goed de hoek om kunnen gaan. Juist op deze plek is het van belang dat de hagen de hoek omgaan en een continu doorlopende erfafscheiding vormen tot aan het achterterrein, waarbij deze enkel doorbroken worden voor de toegang tot het parkeerterrein voor de auto's.



Afb. 50 Zicht vanaf Dorpsplein richting Moerbessenberg



Afb. 49 Zicht vanaf Generaal Winkelmanstraat richting Rademakerstraat



Afb. 51 Zicht vanaf Drie Eiken naar achterzijde Moerbessenberg

3.7 Kop Kampweg zijde

De kop van de nieuwe bebouwing aan de Moerbessenberg zal aan de zijde van de Kampweg een meer ingetogen karakter krijgen dan aan de zijde van de Generaal Winkelmanstraat. Bij de herontwikkeling van het pand aan de Kampweg 2 is een uitbreiding in westelijke richting voorzien en zullen aan deze westkant op alle verdiepingen tevens buitenruimtes komen. De kopgevel van de nieuwe bebouwing van de Moerbessenberg zal daarom aan de oostgevel omwille van de privacy het beste bescheiden gevelopeningen en geen balkons kunnen bevatten. Wel is het voor het straatbeeld en als beëindiging van het blok wenselijk om hier nog een verticaal accent en/of eventueel een dwarskap terug te laten komen. Een geheel blinde zijgevel is vanwege het feit dat deze gevel vrij prominent zichtbaar is op deze plek niet passend.



Afb. 53 Vogelvluchtperspectief over Moerbessenberg met rechts voor Kampweg 2



Afb. 52 Kampweg 2 vanaf de zuidkant van de Moerbessenberg gezien



Afb. 54 Suggestie voor oostelijke kop nieuwbouw naast Kampweg 2

3.8 Centrale ontsluitingskern

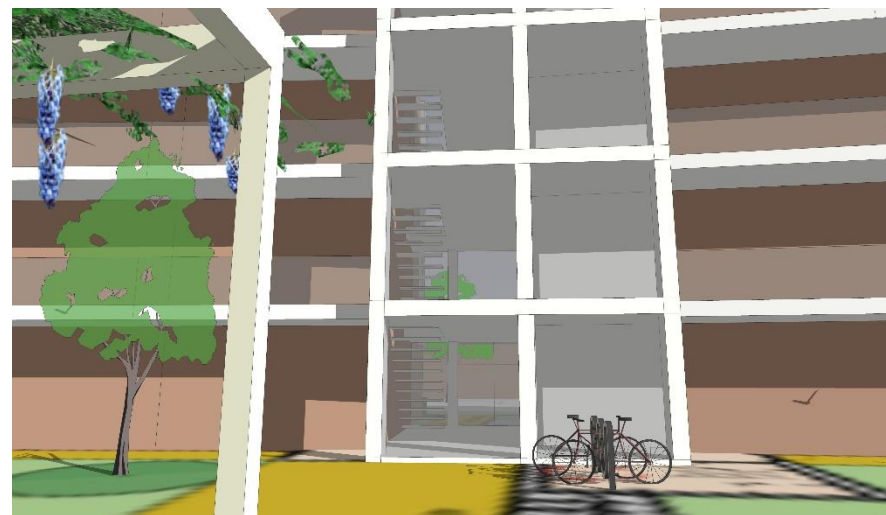
Zoals in paragraaf 3.2 en 3.3 beschreven is er hier aanleiding om beide blokken te koppelen middels een centrale ontsluitingskern. Bij het ontwerp daarvan zal gepoogd moeten worden deze zo transparant mogelijk uit te voeren. Aan de voorzijde dient het volume ruim terug te liggen en het is wenselijk dat er van voorterrein naar achterterrein en vice versa goed doorzicht mogelijk is.



Afb. 56 Suggestie voor transparante ontsluitingskern vanaf voorzijde gezien



Afb. 55 Centrale ontsluitingskern met rechter blok

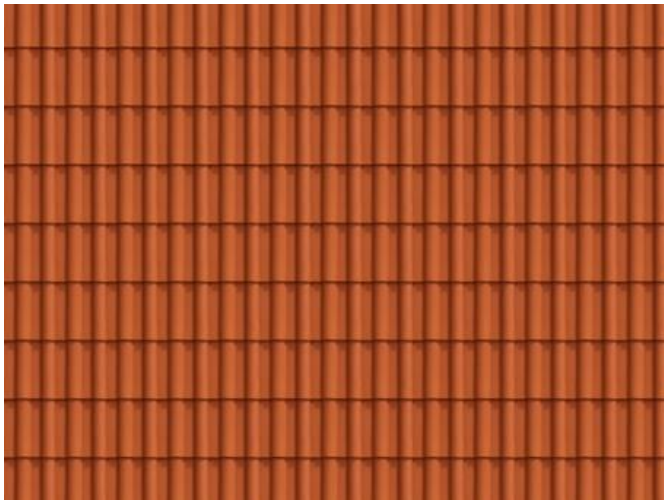


Afb. 57 Suggestie voor transparante ontsluitingskern vanaf voorzijde gezien

3.9 Kleur en materiaal

BOUWBLOKKEN

Voor het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe blokken kan gerefereerd worden naar de huidige blokken en de bestaande blokken in de directe omgeving. Kenmerkend daaraan is een lichtbruin genuanceerde baksteen met een rood/oranje dakpan en witte kozijnen. Dit kan ook het vertrekpunt zijn voor de nieuwe blokken, zodat goed aangesloten wordt op de bestaande situatie en er nog een link blijft met het verleden. Voor de verticale elementen ter verbijzondering van het blok kan een met de baksteen contrasterende kleur toegepast worden.



Afb. 58 Keramische dakpannen natuurrood



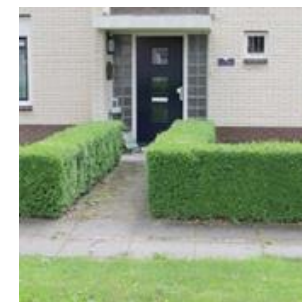
Afb. 59 Vormbaksteen oker/lichtbruin genuanceerd

BUITENRUIMTE

Voor alle erfafscheidingen is het uitgangspunt dat deze zo groen mogelijk worden uitgevoerd. Aan de zijde van de Moerbessenberg en de generaal Winkelmanstraat dient er een lage haag geplaatst te worden als afscheiding naar de openbare ruimte.

Aan de achterzijde grenst het perceel aan de noord- en de oostkant aan naburige percelen. De erfafscheiding zal daar uitgevoerd moeten worden als een hoge haag of met klimop begroeid hekwerk. Waar het perceel grenst aan reeds bestaande erfafscheidingen van achterliggende percelen dient gezocht te worden naar een oplossing om deze groen in te passen.

De achterste erfafscheiding zal voor een deel gevormd worden door bergingen. Deze kunnen in een bij de bebouwing van de blokken passende baksteen of hout uitgevoerd worden. De bergingen kunnen van klimplanten voorzien worden om deze een groene uitstraling te geven.



Afb. 60 Voorzijde: lage hagen scheiden terrassen woningen begane grond af



Afb. 61 Achterzijde: groene hagen en/of groen begroeid hekwerk als perceelsafscheiding

3.10 Referenties

BEBOUWING IN DE DIRECTE OMGEVING

Rondom de Moerbessenberg zijn diverse geschikte referenties te vinden voor (deelaspecten van) de te realiseren nieuwbouw.



Afb. 62 Den Bergh: verbijzondering op de kop en verticale elementen in kap



Afb. 63 Half inpandige balkons, variatie in gevelvlak, terugliggende kapverdieping



Afb. 64 Van Angerenstraat: verbijzondering op de kop



Afb. 65 Dorpsplein: half inpandige balkons.

Aandachtspunt: overgang openbaar-privé voortuinen



Afb. 66 Lorentzlaan / Rademakersstraat: half inpandige balkons, bijzondere hoek



Afb. 68 Generaal Winkelmanstraat: bruine baksteen, oranje pannen, lage kap



Afb. 67 Lorentzlaan: half inpandige balkons, 3 lagen met (kleine) kapverdieping



Afb. 69 Winkelmanstraat: bruine baksteen, oranje pannen, lage kap en witte accenten

BEBOUWING BUITEN SOESTERBERG



Afb. 71 Witte kozijnen en lichte accenten i.c.m. rode dakpan



Afb. 70 Centrumplan Geffen (LA architecten): 3 lagen met kap, verbijzondering met dwarskap, geïntegreerde galerijen, verticale accenten,

BUITENRUIMTE ACHTERTERREIN

