

BEELDKWALITEITSPLAN DE PLANTAGE

16 juni 2022



RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM: 16 juni 2022

PROJECT: Brielle Careyn De Plantage

OPDRACHTGEVER: Careyn

PROJECTNUMMER: 20191684.02

REFERTE: Rob Sips, Peter Steehouder

RHO ADVISEURS - Rotterdam

Weena 505 (Delftse Poort)

verdieping 36

3013 AL

Rotterdam

info@rho.nl

010 2018555



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
	Aanleiding	4
	Leeswijzer	4
	Planlocatie	4
2	UITGANGSPUNTEN	6
	Ruimtelijke uitgangspunten	6
	Programma en fasering	8
	Verkeer en parkeren	8
3	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	10
	Toelichting	10
	Doorsneden	12
4	BEELDKWALITEIT	13
	Deel 1 Beeldkwaliteit bebouwing	14
	Deel 2 Beeldkwaliteit overgang openbare ruimte en parkeren	17
	Deel 3 Beeldkwaliteit landschap	20

1 INLEIDING

AANLEIDING

Careyn heeft de wens om het bestaande, verouderde verpleeghuis “Careyn De Plantage” in Brielle te vervangen met nieuwbouw. De beoogde locatie van de nieuwbouw van het verpleeghuis is op een grotendeels onbebouwd stuk grond, momenteel in gebruik als dierenweide, ten noorden van het huidige verpleeghuis. Door deze aanpak is het mogelijk om het bestaande verpleeghuis in gebruik te houden tijdens de bouw van het nieuwe verpleeghuis.

Nadat de huidige bewoners zijn verhuisd naar de nieuwbouw en het nieuwe verpleeghuis in gebruik is genomen, kan het oude verpleeghuis aan de zuidzijde van het plangebied gesloopt worden. Hiermee komt er ruimte vrij op de locatie van Careyn Plantage om woningbouw te ontwikkelen. De beoogde toekomstige invulling van deze vrijkomende gronden bestaat uit 120 woningen.

In deze notitie worden de kaders beschreven die gelden voor de ontwikkeling van het plangebied. Een eerste stap richting het bestemmingsplan is deze notitie met stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de uitwerking. De objectieve criteria worden in het bestemmingsplan opgenomen.

LEESWIJZER

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft allereerst in hoofdstuk 2 de uitgangspunten van het landschap en de bebouwing. Schematische verbeeldingen dienen als ondersteuning voor de beeldkwaliteit.

Op basis van de eerder genoemde ruimtelijke uitgangspunten is in een eerder stadium een stedenbouwkundig plan opgesteld. Hoofdstuk 3 gaat vervolgens beknopt in op stedenbouwkundig plan. In het bijzonde de thema's (zorg)bebouwing en openbare ruimte.

Hoofdstuk 4 gaat in op de beeldkwaliteit die voor de Plantage nagestreefd wordt. Dit wordt gedaan in het kader van beeldkwaliteitseisen voor de beoogde uitstraling van de bebouwing, de openbare ruimte, parkeeroplossingen en de beoogde landschapstypen.

PLANLOCATIE

De locatie van verpleeghuis ‘Careyn De Plantage’ ligt buiten de vesting. Rondom de planlocatie ligt de woonwijk Nieuwland, ten westen ligt de Geuzenhof. Ten westen van de locatie ligt het Spui. Het Spui heeft cultuurhistorische waarde, aangaande de relatie van Brielle met het landelijk



Afbeelding 1: Impressie huidige situatie

gebied. Direct aangrenzend tussen het huidige gebouw van het verpleeghuis en de N218 staat een appartementencomplex met ouderenwoningen. Aan de westzijde ligt een parkeerterrein, welke wordt gebruikt door zowel de bewoners van de appartementen als door de bezoekers van de plantage. De ontwikkelingslocatie bestaat uit de locatie van het huidige verpleeghuis en de 'dierenweide'. De dierenweide heeft een omvang van circa 6.000 m².

De locatie is ingetogen en introvert. Het verpleeghuis kent langs het Spui enkele mooie buitenplekken. Het huidige gebouw kent een amorse opbouw die typisch is voor een zorggebouw uit deze bouwtijd. Inmiddels is het zorggebouw op verschillende momenten uitgebouwd. Het huidige zorgcomplex heeft daardoor een vloeroppervlak van circa 13.000 m².

Aan de zuidzijde heeft het huidige terrein een calamiteitenontsluiting op de Johan H. Beenlaan/Hossenbosdijk. Aan de zuidoostzijde ligt de wijk Nieuwland met woningen langs de Wielingen en Krammer. Ten noordoosten staat de Geuzenstaete, een kantoorgebouw in drie lagen.



Afbeelding 2: satellietfoto plangebied

2 UITGANGSPUNTEN

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

De stedenbouwkundige opzet is indicatief: zo zou het er uit kunnen gaan zien. De verdere uitwerking tot een definitief ontwerp wordt in tendervorm uitgevraagd. De opzet is gemaakt om te kunnen rekenen, aan te geven welke ruimtelijke kwaliteit wordt voorgestaan en welke uitgangspunten vastgelegd moeten worden. Daarbij zijn een aantal uitgangspunten voor het gehele terrein in acht genomen:

- Er is gekeken naar inpassing van bestaande zichtlijnen/relatie en rekening gehouden met omliggende bebouwing;
- Rondom het gehele terrein liggen nu groene en blauwe randen die in het ontwerp worden ingepast en versterkt. Bestaande bomen zullen waar mogelijk worden ingepast;
- Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een 'campus' opzet. Door deze opzet ontstaat een groene buurt met veel mogelijkheden tot rondwandelen en een groene door-adering van het plangebied;
- De opzet gaat uit van een driedeling van het terrein. Op het noordelijk deel komt het nieuwe zorggebouw, in het midden het groene hart en aan de zuidzijde woningbouw.

Voor het zorggebouw zijn de volgende uitgangspunten van belang:

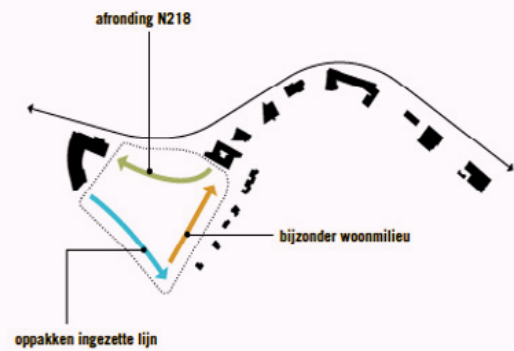
- Het gebouw wordt geplaatst naast het huidige zorgcomplex (zodat de bewoners maar 1 keer hoeven te verhuizen);
- Korte loopafstanden binnen het gebouw, hierbij is een 'omloop' in de opzet van het gebouw het uitgangspunt;
- Een groene binnenruimten en een (dichte, geluidsluwe) wand aan de noordzijde met uitzicht op vesting;
- Groen en water langs de provinciale weg en directe ligging aan een groen hart (midden in het plangebied);
- Gebouw moet passend zijn bij groepsgrootten zoals gewenst door Careyn;
- voldoende ruimte voor logistiek en parkeren waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van aanwezige ontsluitingsmogelijkheden.

Voor de reguliere woningbouwdeel zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- Losse woonvolumes in een parkachtige setting (campus);
- Voldoende parkeermogelijkheden die collectief (parkeerkoffers) worden ingepast tussen de volumes;

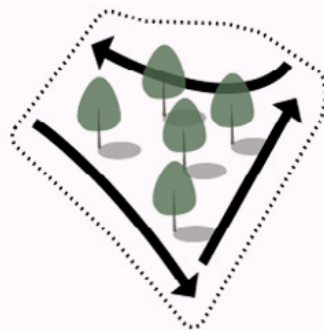
- De volumes zijn hoofdzakelijk drie lagen hoog met hogere volumes langs het Spui (4 en 5 lagen), rekening houdend met de maat van het Spui.
- Appartementen zijn voornamelijk 0 treden woningen;
- Centraal in het plangebied ligt een 'Groen hart' waar de bebouwing van zowel de woonvolumes als het zorggebouw omheen is gegroepeerd;
- Alle woongebouwen hebben op deze wijze een geheel eigen kwaliteit, te weten ligging aan Spui, langs Wielingen en/of aan het Groene hart;
- In de woongebouwen wordt een mix van woningtypen opgenomen te weten 30 % sociaal, 30 % middelduur en 40 % vrije sector.

Drie randen



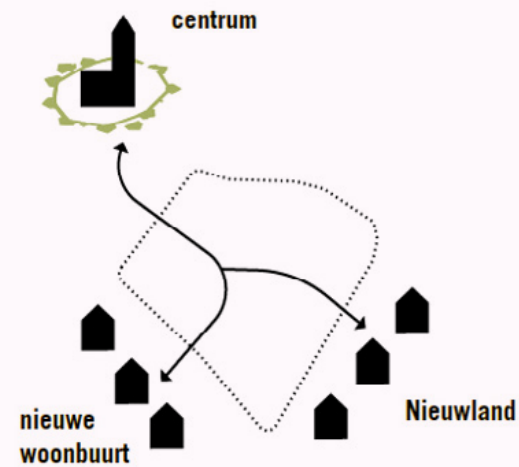
stedenbouwkundige ambitie

Nieuwe binnenkant



interne kwaliteit

Toegankelijkheid



schakel in de stad

Openbare ruimte en groen



Faseerbaarheid



Orientatie en routing



Afbeelding 3: Ruimtelijke uitgangspunten

PROGRAMMA EN FASERING

Het programma bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een nieuw zorggebouw voor 120 cliënten met een omvang van circa 10.000 m² bvo;
- Circa 120 eenheden in diverse woningbouwtypen gesitueerd in diverse woongebouwen;
- Het programma bestaat uit sociale woningen van 70 m², middeldure woningen van 90 m² en appartementen in het hogere segment van 110 m².
- Om en tussen de gebouwen een groene campusopzet met centraal in het plangebied een groen hart;

De fasering van de ontwikkeling is van belang opdat bewoners uit het huidige complex één

maal hoeven te verhuizen. Om dit mogelijk te maken zal eerst een nieuw (compactere van opzet) zorggebouw worden gerealiseerd ten noorden van het huidige gebouw. Na realisatie kan het oude verzorgingscomplex worden gesloopt, waarna op deze locatie woongebouwen worden opgericht. Ten slotte wordt het groene hart rondom de gebouwen en langs de randen aangelegd.

VERKEER EN PARKEREN

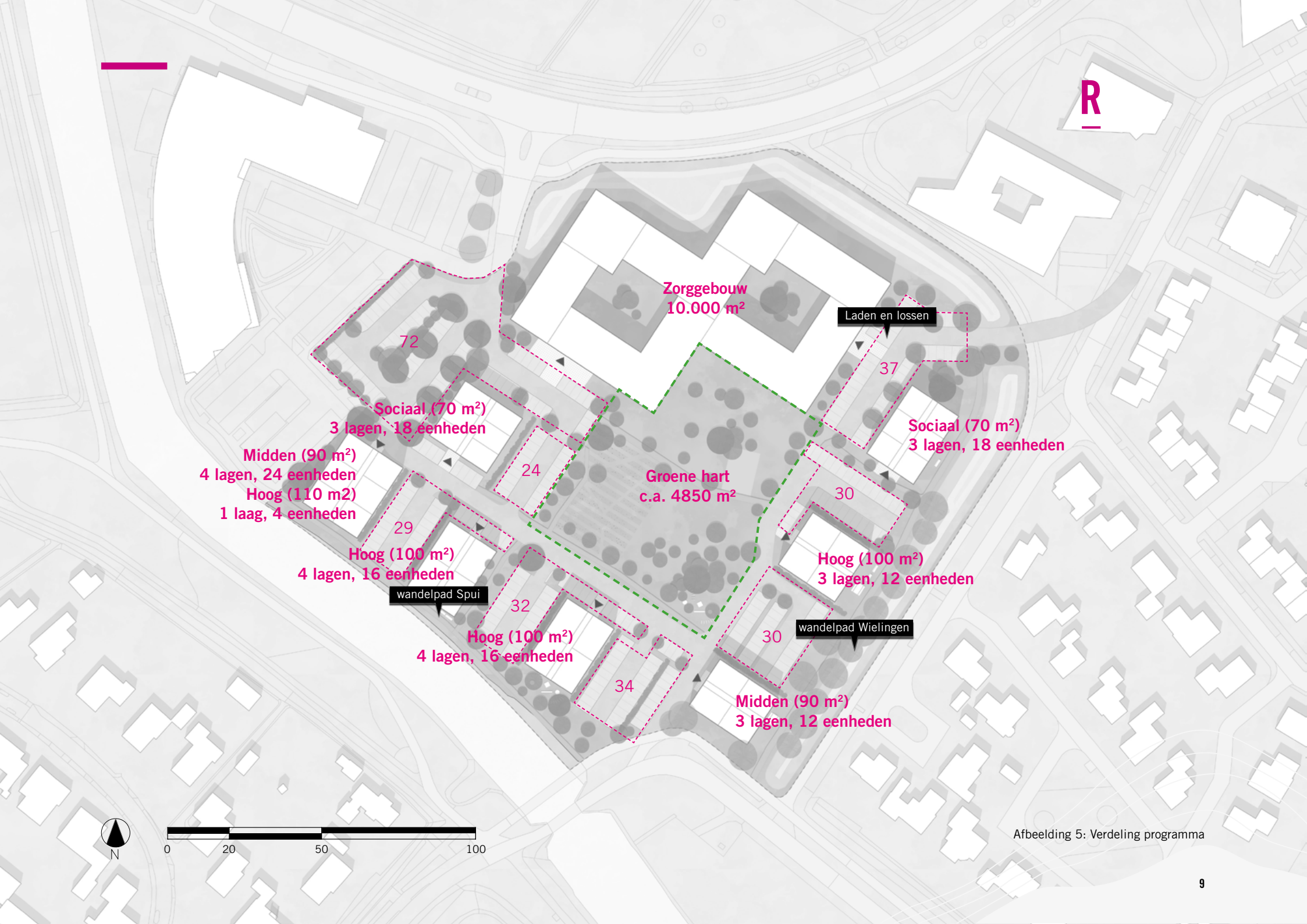
Voor de ontsluiting wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande structuren en aansluitingen. De entree tot het gebied wordt gevormd door de huidige aansluiting op de N218 blijvend in te zetten als hoofdontsluiting. Het aanwezige parkeerterrein bij het zorggebouw wordt opgenomen in het

nieuwe plan. Het woongebied wordt ontsloten door een bescheiden rondweg. De logistiek behorende bij het zorggebouw wordt ontsloten vanaf de Krammer. Voor het zorggebouw zijn 72 parkeerplaatsen ingepast.

Voor de appartementen voor sociale huur en in de midden/goedkope klasse geldt een parkeernorm van 1,6 per appartement. Voor de vrije sector is een hoger/duurder huursegment en daar geldt een parkeernorm van 2,1 gewerkt. In totaal zijn 216 parkeerplaatsen voor de appartementen opgenomen. Direct bij elk woongebouw wordt in de parkeerbehoefte voorzien. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd in halfverharding, zodat deze bijdragen aan het groene karakter.



Afbeelding 4: Gefaseerde ontwikkeling plangebied



R

Zorggebouw
10.000 m²

Laden en lossen

72

Sociaal (70 m²)
3 lagen, 18 eenheden

Midden (90 m²)
4 lagen, 24 eenheden
Hoog (110 m²)
1 laag, 4 eenheden

24

Groene hart
c.a. 4850 m²

37

Sociaal (70 m²)
3 lagen, 18 eenheden

30

Hoog (100 m²)
3 lagen, 12 eenheden

29

Hoog (100 m²)
4 lagen, 16 eenheden

wandelpad Spui

32

Hoog (100 m²)
4 lagen, 16 eenheden

34

30

Midden (90 m²)
3 lagen, 12 eenheden

wandelpad Wielingen



0 20 50 100

Afbeelding 5: Verdeling programma

3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

EEN GROENE CAMPUS

Het plangebied is vormgegeven als één doorlopend openbaar gebied, waarin acht gebouwen staan. De opzet laat zich met zijn open karakter het beste omschrijven als een groene campus met mooie fraaie looproutes en een parkachtige inrichting.

EEN GROEN HART

Centraal in het plangebied ligt een groen hart met openbaar toegang. De gebouwen staan daaromheen gegroepeerd, middels een rondweg zijn alle gebouwen te bereiken met de auto. Het resultaat is een autovrij hart met een vriendelijk karakter.

GROEN BLAUWE RANDEN

Aan de randen van bijna het hele plangebied ligt water. Aan de zuidwestelijke zijde ligt het Spui, looproutes met beplanting leiden je hier naartoe vanuit het groene hart.

Aan de zuidoostelijke zijde worden de woongebouwen op enige afstand van de bestaande watergang geplaatst. Mede door de aanwezige bomenrij ontstaat hier een geheel andere zijde als langs het Spui. Aan de noordzijde wordt middels een brede waterpartij de bestaande structuur afgemaakt.

GROENE BEGELEIDING ONTSluitING

De belangrijkste ontsluiting vindt plaats vanaf de N218. Deze maakt gebruik van de bestaande aansluiting. Middels groen- en boomaanplant wordt op deze plek vanaf de entree tot aan het Spui een groene censuur gemaakt. Deze scheidt het bestaande deel met het appartementengebouw Geuzenhof aan de noordwestzijde van de Plantage.

EEN DIVERS ZORGGEBOUW

Het zorggebouw is gelegen langs de N218. Voor de grondvorm is gezocht naar een compact gebouw met weinig loopafstanden maar wel met diversiteit aan buitenruimten. Door te werken met een gebouw in de vorm van een 'acht' ontstaat naast diverse ruimten rondom het gebouw ook twee groene patio's.

Het gebouw schermst met zijn bouwvolume het geluid van de N218 af. De noordzijde van het gebouw zal daarom geluidsluw ontworpen moeten worden. Hier kunnen diverse (woon)ruimten worden gerealiseerd die een uitzicht hebben op de vesting. In de buitenruimte rondom het gebouw wordt de benodigde logistiek geregeld. Het gebouw heeft een hoogte van 3 bouwlagen met accenten van 4 bouwlagen, het is daarmee respectievelijk 11 en 18 meter hoog.

APPARTEMENTEN RONDOM HET GROEN

Er worden 7 woongebouwen met in totaal 120 appartementen voorgesteld. Drie woongebouwen staan gesitueerd langs de zuidooststrand. Deze gebouwen worden drie lagen (circa 10 meter hoog). Langs de zuidwest rand (het Spui) staan nogmaals drie woongebouwen, twee met een hoogte van 4 lagen en één met een hoogte van 5 lagen. Aan de westzijde van deze ruimte staat het laatste appartementengebouw in drie lagen. Alle woongebouwen zijn georiënteerd op het groene hart en/of het water.

GROEN PARKEREN

Tussen de gebouwen zijn geconcentreerd parkeervoorzieningen gegroepeerd. Deze parkeervoorzieningen zijn steeds groen ingekleed en redelijk beperkt van omvang gehouden. Het doel is om een natuurlijke overgang te creëren van de appartementen naar de openbare ruimte.



R

Legenda

- Zit/verblijfsplekken
- Sport/activiteitsveld
- Bloemenveld/Kruidenveld
- Parkeren
- Wandelpad
- Rijbaan
- Groen/park

Afbeelding 6: Verbeelding stedenbouwkundig plan

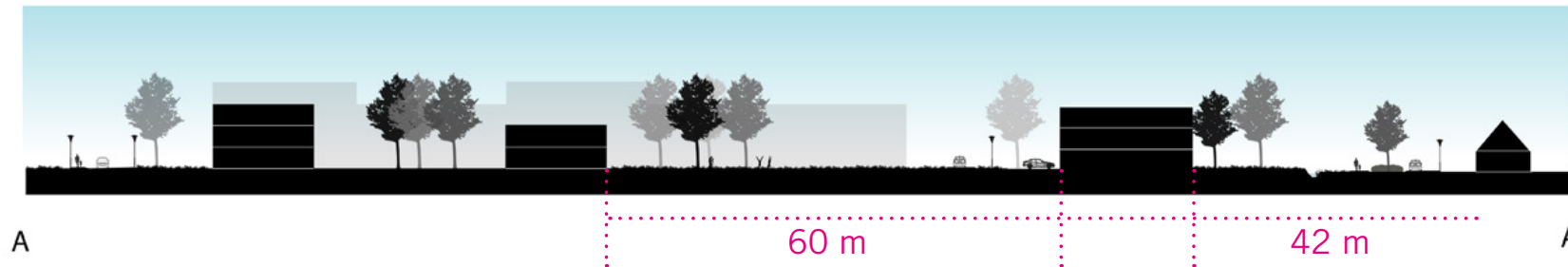
DOORSNEDEN

Belangrijk voor het stedenbouwkundig plan is de inpassing van de gebouwen. Om dit inzichtelijk te maken zijn een tweetal doorsneden opgesteld. **Doorsnede A-A'** geeft een doorsnede aan in zuidoost – noordwest richting. Goed is te zien dat het terrein enigszins hoger ligt ten opzichte van naast gelegen wijk Nieuwland. Tussen de woningen aan de Wielingen en de nieuwe woongebouwen binnen het plangebied ligt circa 40 meter.

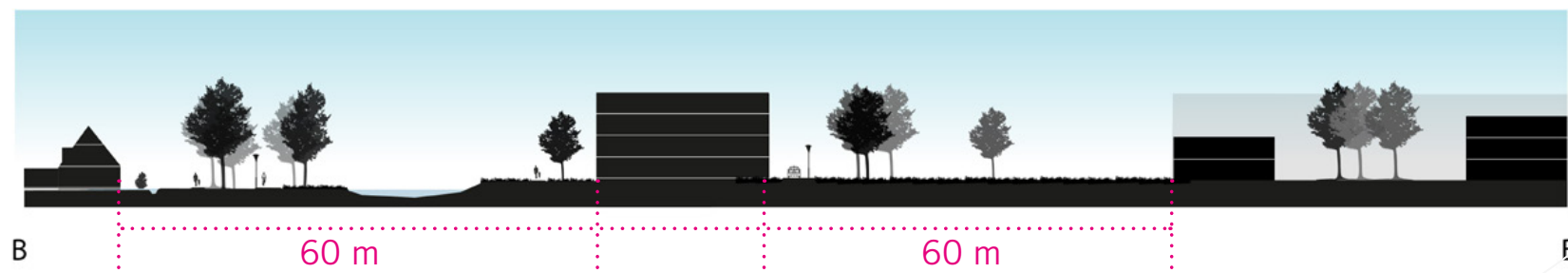
Het profiel bestaat hier uit voortuin – woonstraat – bomenrij – waterpartij – en een dubbele bomenrij. **Doorsnede B-B'** geeft een doorsnede aan in zuidwest – noordoost richting. De nieuwbouw staat op ruime afstand van de achterzijden van de woningen in de naastgelegen buurt Plantage. Achter deze woningen ligt een fietspad begeleid door een dubbele bomenrij, het Spui en een groene inpassingszone. In de twee dwarsdoorsneden is goed de openheid van de voorgestelde invulling te zien.



Afbeelding 7: Plaats van doorsneden schetsontwerp



Afbeelding 8: Doorsnede A-A' schetsontwerp



Afbeelding 9: Doorsnede B-B' schetsontwerp

4 BEELDKWALITEIT

Vanuit de uitgangspunten en het stedenbouwkundig plan zijn er 3 ruimtelijke delen waarbinnen de beoogde beeldkwaliteit het best beschreven kan worden.

BEELDKWALITEIT BEBOUWING

De uitwerking van de bebouwing heeft veel invloed op de beleving van de openbare ruimte. In **DEEL 1** wordt het beeld van de bebouwing beschreven. Uitgangspunt is dat een ingetogen en heldere architectonische uitstraling aansluit op de open campus sfeer.

BEELDKWALITEIT OVERGANG OPENBARE RUIMTE EN PARKEREN

Conform het groene hart concept, wordt parkeren geconcentreerd rond de bebouwing. Het is onwenselijk dat parkeren de sfeer overheerst. In **DEEL 2** wordt daarom de beoogde overgang van de bebouwing naar de openbare ruimte en het parkeren beschreven. De uitdaging is om tot een oplossing te komen waarin een gelaagde overgang van privé naar (semi-)publiek plaats kan vinden.

BEELDKWALITEIT LANDSCHAP

Het schetsontwerp kent verschillende karakteristieke landschapstypen die samen de open campus sfeer geven. In **DEEL 3** worden de verschillende landschapstypen toegelicht en wordt de beoogde uitstraling beschreven.

LEGENDA

-  Beeldkwaliteit bebouwing
-  Beeldkwaliteit overgang openbare ruimte en parkeren
-  Beeldkwaliteit landschap



Afbeelding 10: Deelgebieden beeldkwaliteit

DEEL 1 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

De kracht van het stedenbouwkundig plan zit in de open en moderne uitstraling van het groene hart en de heldere opzet. De architectonische uitstraling dient aan te sluiten bij deze strakke vormgeving. Het uitgangspunt is dat strakke en ingetogen architectuur hier het best bij aansluit.

De *appartementgebouwen* schikken zich als een ensemble naar de randen van het gebied. Het zoekt vervolgens samenhang in de gezamenlijke opstelling. Het uitgangspunt is bovendien dat in de architectuur een samenhangend beeld gevonden wordt. Het *zorggebouw* heeft de uitstraling van een solitair en op zichzelfstaand element. Het mag zich in de uitwerking onderscheiden van de appartementgebouwen.

POSITIONERING EN ORIËNTATIE

- De appartementen liggen met de korte zijde naar de randen. En begeleidt zicht- en looplijnen tussen de rand en het hart;
- Het plan kent bebouwingslijnen om zichtlijnen door het gebied te leiden. Aan deze lijnen moet zoveel mogelijk vastgehouden worden;
- De ruimte tussen de bebouwing moet voldoende maat bezitten om beweging en ontmoeting mogelijk te maken;
- De ontsluitingsweg langs de appartementen



Afbeelding 11: Beeldkwaliteit bebouwing

is de voornaamste route in het plan, en dient ook deze uitstraling te hebben. De bebouwing ligt parallel aan deze weg. Dit zorgt voor indrukwekkende en heldere zichtlijnen;

- Om de hoofdroute te versterken zijn de voorzijden van de bebouwing allen georiënteerd op de ontsluitingswegen;

BOUWVOLUME

Bebouwing speelt een belangrijke rol in de uitstraling van het park, het dient als oriëntatiepunt en vormt een ruimtelijke begrenzing van het gebied. Het moet zorgen voor voldoende (ontmoetings) ruimte tussen de bebouwing voor een heldere relatie tussen het groene hart en de randen.

- De appartementengebouwen hebben een compacte bouwvolume als basis;
- Het zorggebouw mag zich in bouwvolume onderscheiden. Aan de noordoost hoek moet het gebouw een antwoord geven aan de lager naastgelegen bebouwing. Dat kan door meer plastic in het volume aan te brengen, bijvoorbeeld door de gevel op gedeeltes iets terug te leggen of een gedeeltelijke setback te maken.

GEVELINDELING EN DETAILLERING

- Het zorggebouw is alzijdig georiënteerd, met een geluidsluwe gevel richting de N218;
- Aan de hoofdroute kan bebouwing met een verbijzondering in de gevel uitgevoerd worden

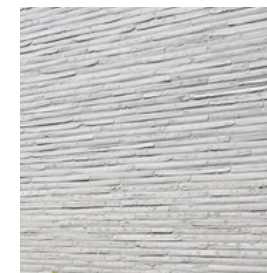
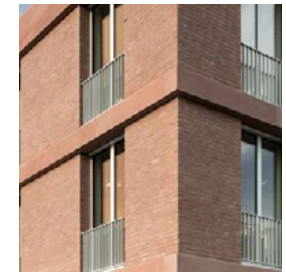
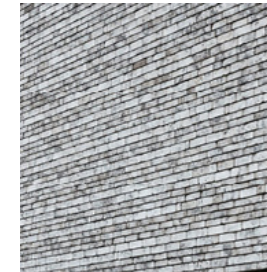
om de entree te markeren;

- Alle bebouwing is alzijdig georiënteerd;
- Per kant wordt gereageerd op de omliggende condities; open waar het kan, gesloten waar het moet. Dit valt te bereiken met vormgeving, maar zal in alle gevallen geflankeerd moeten worden door een robuuste groene bufferzone.

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

De uitwerking in materialen en kleuren sluit aan bij het moderne en strakke karakter van de stedenbouwkundige structuren in het schetsontwerp. Belangrijk is dat strakke detaillering wordt toegepast en de materialen een hoogwaardige kwaliteit uitstralen.

- De appartementengebouwen zijn één samenhangende groep. Hier worden hoofdzakelijk natuurlijke materialen toegepast zoals bijvoorbeeld baksteen of hout in licht(bruin) tot grijs/witte tinten;
- Verbijzonderingen kunnen in afwijkende materialen worden vormgegeven zoals beton, glas, hout of metaal;
- Het zorggebouw kan zich onderscheiden in materiaal- en kleurgebruik van de appartementen. De beoogde uitstraling is echter zacht en gemoedelijk. Denk hierbij aan metselwerk en open balkonnen.



Afbeelding 12: Uitstraling materialen en kleurgebruik

REFERENTIE ARCHITECTUUR

BOUWVOLUME ZORGGEBOUW



Afbeelding 13: Getrapte bouwvolume met ingetogen uitstraling

UITSTRALING ZORGGEBOUW



Afbeelding 16: Zachte architectuur zorggebouw

LEVENDIGE TUSSENRUIMTE



Afbeelding 19: Ingetogen bouwvolume met onderscheidende gevel

DETAILERING ZORGGEBOUW



Afbeelding 14: Baksteen architectuur en compacte open volume

ORIËNTATIE APPARTEMENTEN



Afbeelding 17: Transparante gevels georiënteerd aan het park

POSITIONERING APPARTEMENTEN



Afbeelding 20: Architectuur met een open en ingetogen uitstraling

ACCENT EN MATERIAAL ZORGGEBOUW



Afbeelding 15: Accent op de kop om entree te markeren

INGETOGEN ARCHITECTUUR



Afbeelding 18: Ingetogen architectuur met moderne uitstraling

OPEN PLINT ZORGGEBOUW



Afbeelding 21: Afwijkende glazen gevel zorggebouw

DEEL 2 BEELDKWALITEIT OVERGANG OPENBARE RUIMTE EN PARKEREN

Het uitgangspunt is om het open park autovrij te houden. Parkeren wordt daarom zoveel mogelijk rond de appartementengebouwen opgelost. De uitdaging is om deze informele ruimte mee te nemen in het strakke ontwerp en extra betekenis te geven. Wanneer er geen auto's geparkeerd staan moet het meedoen in het groene en moderne spel en mogelijkheden tot ontmoeting bieden.

RUIMTE LANGS DE GEVEL

De overgang van openbaar naar privé wordt gekenmerkt door informele ruimtes met parkeren direct aan de gevel. Het doel is om een informele robuuste groene overgangszone tussen bebouwing en publieke ruimte te creëren.

- Langs de gevels is de beoogde sfeer groen van uitstraling. Parkeren langs de gevel wordt daarom uitsluitend gedaan op halverharding. Dit kan ook gecombineerd worden met gebakken stenen met open voegen in het groen;
- De uitstraling van het stedenbouwkundig plan is overwegend strak en modern. Jonge bomen of inheemse bloemenbedden en regentuintjes kunnen een mooie verbijzondering zijn om de ruimte langs de gevel te verzachten en van een informeler karakter te voorzien.

LEGENDA

-  Overgang met haaks parkeren aan gevel
-  Overgang met parkeervelden
-  Hoofdroute campussfeer



Afbeelding 22: Beeldkwaliteit overgang openbare ruimte en parkeren

GROENE PARKEERVELDEN

De grotere parkeervelden liggen tussen en rond de appartementengebouwen. De langere groenroutes lopen deels over deze parkeervelden. De uitdaging is om deze parkeervelden zo in te richten dat deze mee doen in het groene beeld en tegelijkertijd een strenge scheiding maken tussen groenparkeren en de open parkstructuren. Het moet ook de uitstraling hebben van een verblijfsplek.

- Openbaar parkeren wordt zoveel mogelijk gescheiden van de grotere groenstructuren en uitgevoerd in halfverharding;
- Parkeren dat aan de grotere groene ruimtes ligt dient ingepast te worden met (half hoge) begroeiing;
- Met jonge bomen of inheemse bloemenbedden en regentuintjes kunnen parkeerplaatsen op een informele manier gescheiden worden;
- Bloembedden en regentuintjes kunnen opstaande betonnen of houten randen hebben waar op gezeten kan worden;
- De bestrating van de autorijbaan op de parkeervelden is onderscheidend van de hoofdroute. Het oogt informeel en is van materiaal dat comfortabel loopt en een open structuur heeft.

HOOFDROUTE

De beoogde uitstraling van de hoofdroute is strak en esthetisch. Het heeft veel invloed op de beleving van de bebouwing en het park hart. Vanuit functioneel oogpunt moet het ook veelzijdig zijn in uitstraling en vormgeving. Rommelig en divers gebruik van materialen is daarom ongewenst.

- De uitwerking in materialen en kleuren sluit aan bij het moderne karakter van het stedenbouwkundig plan. Belangrijk is dat strakke detaillering en materialisering een hoogwaardige kwaliteit uitstraalt;
- Bij voorkeur leest de weg als een veelzijdige ruimte. Er zijn geen formeel gescheiden wegdelen voor voetgangers, fietsers en auto's. Het geheel is uit één materiaal met hoge kwaliteit waardoor het een samenhangend uitstraling heeft. Met details en verandering in patronen kan een trottoir of voetgangersovergang op informele wijze vormgegeven worden;
- De hoofdroute moet helderheid en hiërarchie uitstralen. Materialisatie voor deze route prevaleert boven materiaalgebruik van overige paden; Andere paden worden uit halfverharding, of tegels los in het gras gemaakt;
- De hoofdroute zal regelmatig gekruist worden door voetgangers. Om autoverkeer af te remmen heeft asfalt niet de voorkeur.



Afbeelding 23: Uitstraling materialen en kleurgebruik

REFERENTIE OVERGANG OPENBARE RUIMTE EN PARKEREN



Afbeelding 24: Hoger gras neemt de auto's uit het zicht



Afbeelding 29: Parkeren op stenen met open voegen en gras



Afbeelding 30: Jonge bomen en tuintjes om vakken te scheiden



Afbeelding 25: Uitstraling doorsnijding halfverharding



Afbeelding 31: Moderne uitwerking halfverhard parkeren



Afbeelding 32: Gebruik van informeel groen in moderne context



Afbeelding 26: Beoogde uitstraling van hoofdroute



Afbeelding 28: Uitstraling secundair pad langs gevel



Afbeelding 27: Beoogde sfeer velden tussen appartementen

DEEL 3 BEELDKWALITEIT LANDSCHAP

Het stedenbouwkundig plan kent een aantal belangrijke landschapstypen en structuren die een bijdrage doen aan de algemene groenbeleving. Deze hebben allen een eigen identiteit en uitstraling. De landschapstypen zijn achtereenvolgend *het groene hart*, de *waterranden*, de *groene doorprikkers*, de *patio's* in het zorggebouw en als laatste *de bomenrijen*. Het hoofdzakelijke idee is dat het groene hart mee doet in het strakke en moderne spel, naar de waterranden toe wordt het landschap informeler en minder strak.

GROENE HART

Het groene hart is hoofdzakelijk bedoeld als open park met gras en heeft een strakke en moderne uitstraling. De zichtlijnen over het landschap moeten een bijzonder gevoel voor ruimte geven. Het open park kan ook plaats bieden aan enkele bijzondere landschappelijke elementen die het park ook een positief effect hebben op de uitstraling.

- Het belangrijkste uitgangspunt is dat het groene hart open is, de belangrijkste zichtlijnen moeten ontzien worden van te veel bomen en hoger groen;
- Het groene hart kent een formeel en open park programma met fraaie wandelroutes. Er is plek voor slechts enkele bankjes en picknicktafels;

LEGENDA

-  1 Groene hart
-  2 Waterrand
-  3 Groene doorprikker
-  4 Patio's zorggebouw
-  5 Bomenstructuur



Afbeelding 33: Beeldkwaliteit landschap

- Uitzondering zijn enkele bijzondere landschappelijke elementen zoals een verhard sportveldje, landschapskunst in de vorm van inheemse bloemen en kruidenveldjes en enkele wandelpaden dwars door het landschap.
- De wandelpaden doen mee met de uitstraling van de buitenruimte;

GROENE DOORPRIKKER

De groene doorprikkers hebben een sterke relatie met de uitstraling van de parkeerplekken. Deze formuleert de overgang van formeel naar informeel groen.

- De groene prikkers zoeken aansluiting bij de plantensoorten die gebruikt worden aan de waterranden;
- In de afwerking zoeken de groene doorprikkers juist aansluiting bij de materialisering en kleurtinten afkomstig uit het groene hart.

WATERRANDEN

De waterranden mogen informeler van aard zijn, en hebben een natuurlijke uitstraling.

- Wandelpaden met een onregelmatig of slingerend verloop dragen bij aan het natuurlijke karakter.
- Wildere en kleurigere bloeiende beplanting kan toegepast worden als contrast met het groene hart;

- Meubilair en materiaal in natuurlijke materialen en tinten.

PATIO'S ZORGGEBOUW

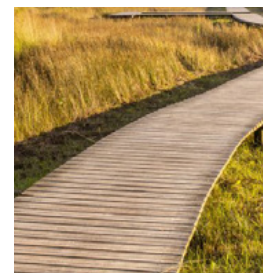
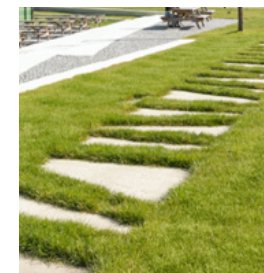
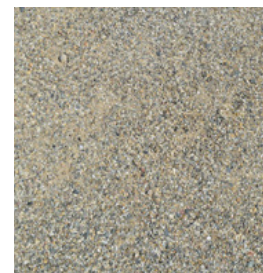
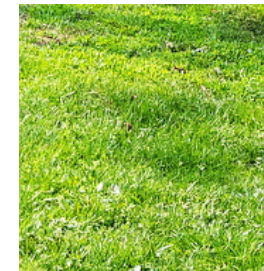
De patio's in de zorggebouwen liggen uit het zicht en zijn niet gebonden aan verdere eisen voor de openheid en structuur van het schetsplan. Uitgangspunt is dat de patio's een eigen identiteit hebben, maar wel enigszins aansluiting zoeken bij de uitwerking van de andere groentypen.

- Onderscheidende identiteit kan gezocht worden door het open of juist dichte karakter van het groen;
- Aansluiting op de uitstraling van het open hart met samenhang in begroeiing, boomsoorten en gebruik van materialen en meubilair.

BOMENSTRUCTUUR

Het schetsplan kent enkele belangrijke bomenstructuren die een sterke relatie hebben met de omgeving.

- Langs de waterrand van de Wiellingen staat een waardevolle bomenrij die behouden blijft;
- Langs de inrit van de N218 naar de plantageweg en de westelijke plangrens wordt de bomenrij het gebied in getrokken. Deze loopt door naar de waterrand om een visuele scheiding te creëren.



REFERENTIE LANDSCHAPPEN



Afbeelding 34: Sterke relatie binnen en buiten



Afbeelding 39: Uitstraling ontmoetingsplekken



Afbeelding 40: Sempel wandelpad in het park



Afbeelding 35: Uitstraling secundair pad langs gevel



Afbeelding 41: Uistraling van programma in groene hart



Afbeelding 42: Natuurlijke, doch strakke uitstraling doorprikkers



Afbeelding 36: Mogelijk maken van informeel gebruik park



Afbeelding 37: Onregelmatigere looppaden aan de waterranden



Afbeelding 38: Natuurlijke uitstraling waterranden

RHO ADVISEURS



LEEWARDEN - ROTTERDAM - DEVENTER - MIDDELBURG - EINDHOVEN