

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN & BEELDKWALITEIT DRIEHOEK HET ZAND RIDDERKERK

05-12-2017

urban
synergy





Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Inleiding	5
Hoofdstuk 2: Bestaande omgevings- en gebiedskwaliteiten	7
Historische analyse	
Ligging in Ridderkerk	
Ligging in de omgeving	
Auto-ontsluiting	
Fietsontsluiting	
Groenstructuur	
Omliggende bebouwing volumes	
Belangrijkste omgevings- en gebiedskwaliteiten	
Hoofdstuk 3: Ruimtelijke uitgangspunten	14
Inspiratie invulling plangebied	
Doorsnede bouwblok	
Programmatische en functionele eisen	
Hoofdstuk 4: Beeldkwaliteit	23
Het groene binnengebied met landschappelijke uitstraling	
Sporten in een landschappelijke setting	
Architectuur	
Verblijfsruimte voor bewoners	
Overgang openbaar - privé	
Parkeren voor bewoners en bezoekers	

Hoofdstuk 1: Inleiding

Dit document geeft een overzicht van de eisen die ruimtelijk en programmatisch gesteld worden aan de gebiedsontwikkeling van Driehoek Het Zand.

Opgave

Het deelgebied Driehoek Het Zand maakt onderdeel uit van de wijk Het Zand. De locatie is altijd onbebouwd gebleven. In de huidige situatie is de open groene ruimte de schakel tussen de wijk Drievliet en de wijk Het Zand. Doordat de omgeving reeds ontwikkeld is, of de laatste delen daarvan binnenkort ontwikkeld worden, vormt de locatie het slotstuk van de twee wijken.

Het gebied dient ontwikkeld te worden als kwalitatief hoogwaardige woonomgeving. Het gaat hierbij om hoogwaardige appartementen en specifieke grondgebonden woningen als losse bouwblokken in het groen. Naast het woonprogramma dient een gymzaal en een buitensportvoorziening in het gebied ingepast te worden.

Leeswijzer

Het document is als volgt opgebouwd. In het tweede hoofdstuk wordt de ruimtelijke analyse van de Driehoek in de context beschreven. Dit dient als basis voor de verdere ontwikkeling en uitgangspunten. De bestaande omgevings-, en gebiedskwaliteiten worden hierbij in beeld gebracht. In hoofdstuk drie wordt de stedenbouwkundige invulling van het gebied in ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uiteengezet. Hierin wordt beschreven waaraan de toekomstige ontwikkeling dient te voldoen. Het laatste hoofdstuk gaat in op de gewenste beeldkwaliteit. Deze beeldkwaliteit draagt bij aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Het zegt iets over de uitstraling en kwaliteitsniveau van de bebouwing en architectuur, overgangen van privé- naar openbaar gebied en inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast wordt ingezoomd op een aantal specifieke opgaven, zoals de inpassing van de buitensportfaciliteit.

Hoofdstuk 2: Bestaande omgevings en gebiedskwaliteiten

Historische analyse

Ridderkerk is ontstaan op de kruising van drie dijklinten. Driehoek Het Zand is gelegen aan de Molendijk, een van de oudste dijklinten. Grootschalige woningbouw in Ridderkerk is vanaf de jaren '60 gestart, aan de westzijde, later de zuidzijde en de laatste uitbreidingen aan de oostzijde. Het Zand is gebouwd in de jaren '90. Om een betere verbinding tussen Drievliet en Het Zand te realiseren is een deel van de historische dijk verwijderd.



1880



1960



1990



heden



Ligging binnen Ridderkerk

Aan de oostzijde van Ridderkerk ligt Driehoek Het Zand, goed verbonden met de A15 door de ligging aan de Vlietlaan. De locatie ligt op slechts 7 minuten fietsen van het centrum.

Ligging in de omgeving

Driehoek Het Zand is gelegen ten noorden van de Vlietlaan en winkelcentrum Vlietplein. Het gebied beslaat 2,9 hectare en bestaat uit een groene open ruimte.

Aan de andere zijden liggen een aantal woonwijken, met appartementenblokken en grondgebonden woningen.



Auto ontsluiting

De Driehoek is per auto goed bereikbaar door de ligging aan de Vlietlaan en Erasmuslaan. De A15 is binnen 4 minuten te bereiken via de ontsluitingsweg van de Vlietlaan.

Fietsontsluiting

Langs de hoofdwegen liggen vrijliggende fiets- en voetpaden die een veilige langzaam verkeer verbinding vormen met de omgeving.

De verbinding vanuit Het Zand naar het winkelcentrum is niet goed. Het winkelcentrum is vanaf de Vlietlaan naar binnen gekeerd en slechts bereikbaar via smalle, donkere doorgangen. Voetgangers en fietsers moeten om het gebied heen, doordat paden door het gebied ontbreken. In de toekomstige ontwikkeling kunnen deze ontbrekende verbindingen aangelegd worden.



Auto-ontsluiting



Fietspaden



De Vlietlaan vormt een verbinding naar de snelweg



De Erasmuslaan ontsluit de wijk het Zand



Langs de wegen liggen vrijliggende fietspaden

Groenstructuur

De Driehoek wordt omgeven door lanen met bomenrijen zoals de Vlietlaan en de Erasmuslaan. Aan het gebied grenzen diverse groengebieden waardoor het gebied de groene schakel tussen Erasmuspark en de dijklichamen langs de Vlietlaan. Het vormt daarnaast de groene voorruimte van winkelcentrum Vlietplein. De groene open ruimte vormt goede aanknopingspunten voor de ontwikkeling van Driehoek Het zand.



De Erasmuslaan is ruim opgezette weg met bomenrij



Het dijklichaam begeleid de Vlietlaan



Omliggende bebouwing

De randen van het gebied worden gevormd door verschillende type bebouwing die in massa en volume van elkaar verschillen. Aan de Vlietlaan vormt de bebouwing van het winkelcentrum een wand. Het achterliggende winkelcentrum is nauwelijks zichtbaar. Het gebouw van zorgcomplex Aafje 't Ronde Sant en de toren in het Erasmuspark zijn losse elementen in het groen. De overige gestapelde bebouwing vormt onderdeel van de achterliggende bouwblokken.

De balkons van omliggende bebouwing zijn veelal gericht naar de Driehoek. De entrees van deze complexen liggen echter niet direct aan de omliggende hoofdstructuren, maar aan de achterzijde waar parkeren veelal geclusterd is. Daardoor zijn de gebouwplinten rondom het gebied dicht en is er weinig levendigheid aan de randen.



Entrees



Diversiteit aan volumes rondom het plangebied.



De rand van het winkelcentrum en sporthal is niet uitnodigend door de gesloten gevel.



Bebouwing langs de Erasmuslaan vormt een duidelijke rand langs het plangebied.



Overzijde Erasmuslaan bestaat uit torens in het groen.

Belangrijkste omgevings- en gebiedskwaliteiten

De locatie wordt omgeven door twee lanen. De randen van het gebied vormen de uitlopers van de wijken Drievliet en Het Zand en kennen door verschil in bouwperiode en verschil in massa en volume een diverse uitstraling. Het gebied ligt tegenover het winkelcentrum Vlietplein aan de andere kant van de Vlietlaan en sporthal Drievliet. Aan de westzijde ligt zorgcomplex Aafje 't Ronde Sant en aan de noord- en oostzijde liggen hoge en lagere woongebouwen van 4-7 lagen. Aan de zuidwestzijde ligt het zorgcomplex Reijerheem. Bij de ontwikkeling van het gebied dient aandacht besteedt en rekening gehouden te worden met:

- Groene uitstraling en openheid van het gebied;
- Samenbrengen van de verschillende randen;
- Vergroten van de levendigheid en gebruikswaarde van het gebied;
- Relatie met omliggende groenstructuren zoals, het oude dijkclint, het Erasmuspark en de bestaande waterstructuur;
- Verbindingen vanuit de omliggende straten met het winkelcentrum door het gebied;
- Zicht vanuit bestaande bebouwing.

-  Driehoek is een groene schakel in de wijk
-  Continue boomstructuur
-  Dijkbeplanting niet continue doorgetrokken
-  Dijk wordt onderbroken bij plangebied
-  Verbinding water structuur
-  Stadsontsluiting
-  Wijkontsluiting
-  Buurtontsluiting



Hoofdstuk 3: Ruimtelijke uitgangspunten

Belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van de Driehoek is het behoud van het open en groene karakter van het gebied. Het vormt de schakel tussen de omliggende wijken. De diversiteit van aan bebouwing rondom het gebied vraagt om een heldere invulling van de Driehoek met grote, eenvoudige volumes. Om dit te bewerkstelligen is gekozen voor een model waarin drie grote volumes in de groene ruimte liggen waarbinnen het parkeren is opgelost. De bouwblokken kunnen bestaan uit appartementen, grondgebonden woningen of portiekwoningen. Op deze manier blijft het groene en open karakter behouden. De bouwblokken worden ingepast in een landschappelijke setting, inclusief watergangen, het visueel doortrekken van de dijkstructuur en voldoende maat tussen bebouwing en aangrenzende wegen. Het gebied wordt beleefbaar door langzaamverkeerroutes door het gebied, gekoppeld aan waterverbindingen en verblijfsplekken in het park. De bebouwing is alzijdig georiënteerd op het groen, met levendige gebouwplinten waarin entrees en ramen van woningen zijn opgenomen.

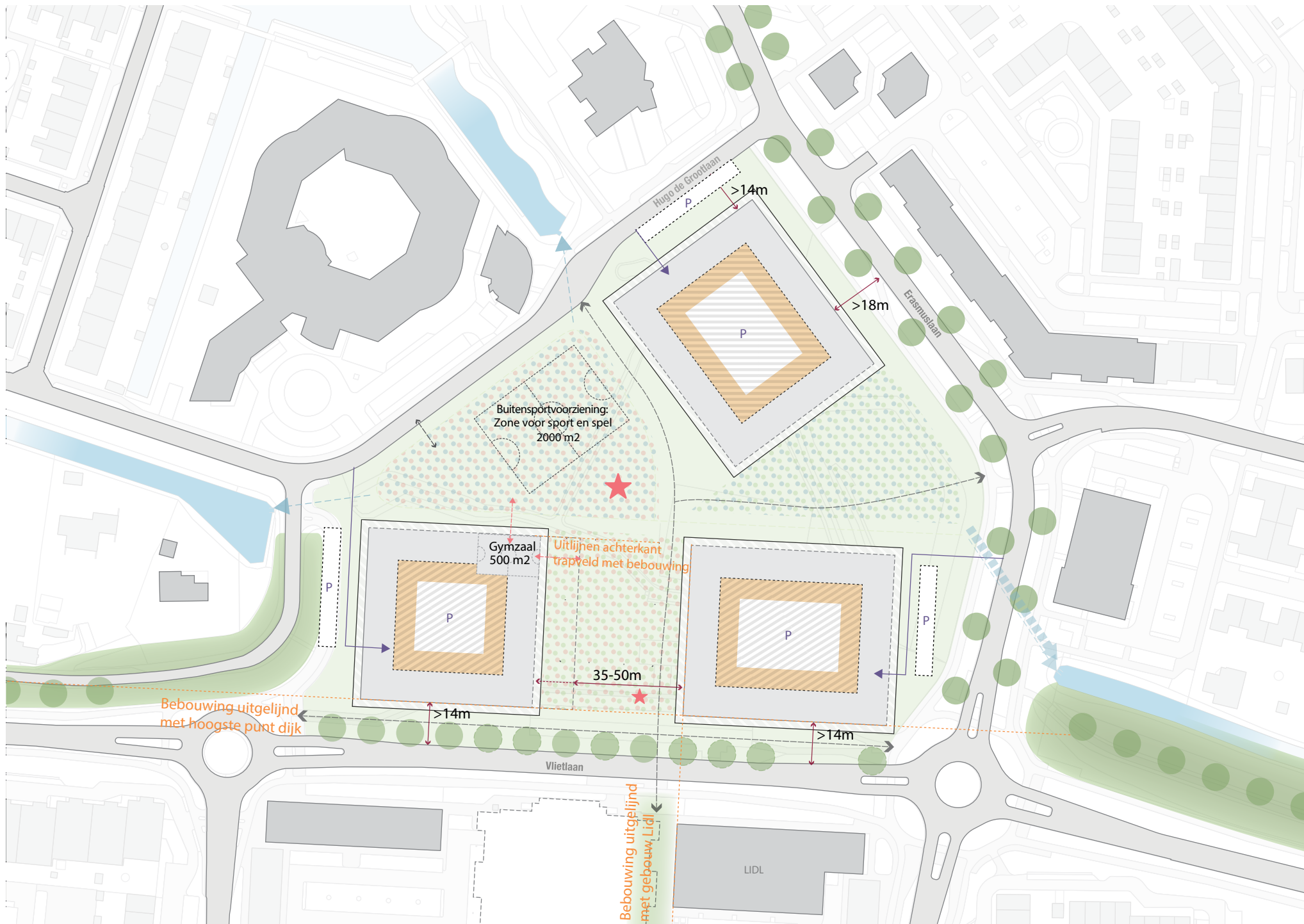
Programma

- Het aantal te realiseren woningen is minimaal 100 en maximaal 120 woningen;
- De bebouwing bestaat uit een mix van grondgebonden woningen en appartementen of portiekwoningen;
- In het plangebied moet een buitensportfaciliteit gerealiseerd worden van 2000 m² met hierin een multifunctioneel sportveld van 30x40 meter en diverse andere sport en spel mogelijkheden. Deze faciliteit moet verbonden worden met de gymzaal zodat overdekte voorzieningen gedeeld kunnen worden;
- Een gymzaal van 500 m² dient geïntegreerd te worden in de bouwblokken en is gekoppeld aan de buitensportfaciliteit.

Op de volgende pagina's worden de ruimtelijke uitgangspunten waaraan de ontwikkeling van de Driehoek dient te voldoen verder uiteengezet.

Legenda

-  Bouwvlak
-  Rooilijn bebouwing
-  Indicatieve rooilijn
-  Minimale afstand weg tot rooilijn bebouwing
-  Ontsluiting woningen
-  Buitenruimte prive en/of collectief
-  Parkeren bewoners in het bouwblok
-  Verplaatsing sporthal
-  Uittijnen van bebouwing, sportveld en/of dijkzone
-  Ontsluiting naar parkeerplaatsen in het bouwblok
-  Bezoekersparkeren in de openbare ruimte
-  Langzaamverkeersroute
-  De Driehoek als groene verbindende schakel
-  Bomenlaan doorzetten
-  Watergangen verbinden; minimaal 4 m. breed
-  Parkzone, inclusief waterberging
-  Parkzone gecombineerd met sport en waterberging
-  Parkzone gecombineerd met sport
-  Indicatie locatie multifunctioneel sportveld 30x40m
-  Gymzaal opnemen in bouwblok
-  Nabijheid en uitwisseling gymzaal en buitensport
-  Ontmoetingsplek jeugd en overige bezoekers park



Mogelijke invulling woonblokken

Grondgebonden woningen sluiten aan op de ambitie om de relatie met het groene binnengebied te versterken. Aan de randen zijn portiek appartementen en appartementen geschikte woontypologieën voor de randen van het plangebied. Hier is minder verblijfskwaliteit, maar is het wel wenselijk om aan de randen van het plangebied voordeuren of een portiekontsluiting naar de openbare ruimte te hebben.

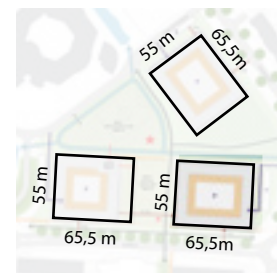
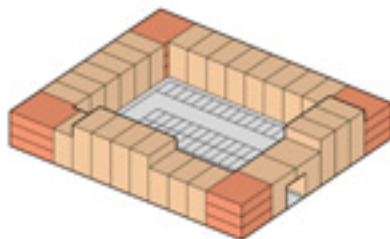
Optie 1 Grondgebonden woningen & appartementen

Grondgebonden woningen (5,4m):	27	76
Portiek appartementen (90-100 m2):	12	33
Totaal per blok:	39	Totaal: 109

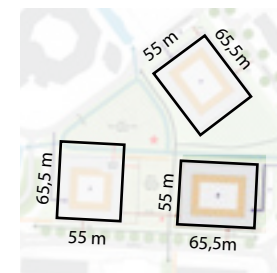
Beschikbare parkeerruimte vs parkeernorm

Parkeernorm (1,8) = benodigd volgens norm 70,2

Parkeren haalbaar in het bouwblok 60



Model 1

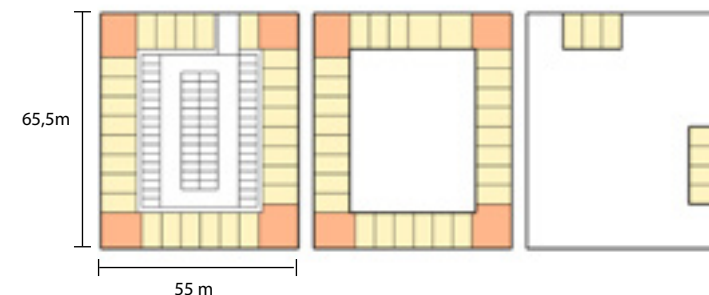


Model 2

Begane grond en eerste verdieping

Tweede verdieping

Derde verdieping



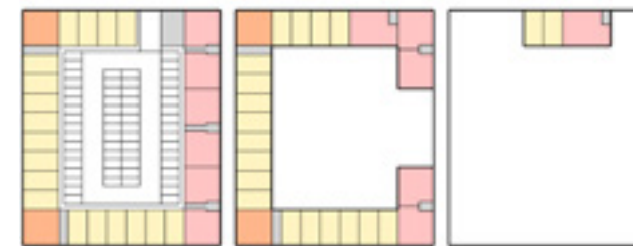
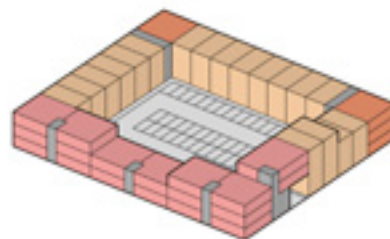
Optie 2 Grondgebonden woningen, portiek & appartementen

Grondgebonden woningen (5,4m):	18	49
Portiek appartementen (90-100 m2):	6	15
Appartementen (90-100 m2):	18	54
Totaal per blok:	42	Totaal: 118

Beschikbare parkeerruimte vs parkeernorm

Parkeernorm (1,8) = benodigd volgens norm 75,6

Parkeren haalbaar in het bouwblok 60



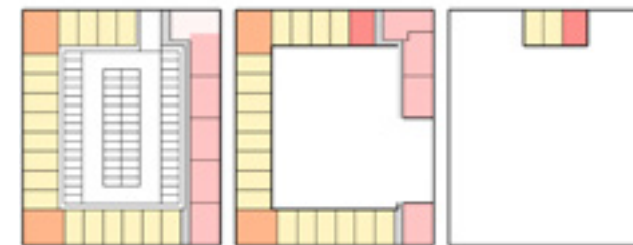
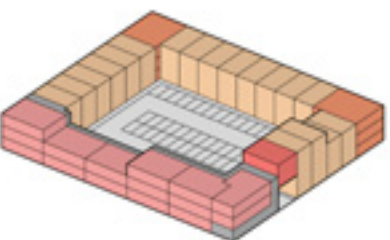
Optie 3 Grondgebonden woningen, portiek & appartementen

Grondgebonden woningen (5,4m):	18	49
Portiek appartementen (90-100 m2):	6	15
Appartementen (90-100 m2):	17	51
Totaal:	41	Totaal: 115

Beschikbare parkeerruimte vs parkeernorm

Parkeernorm (1,8) = benodigd volgens norm 73,8

Parkeren haalbaar in het bouwblok 60



Bebouwing

- De bebouwing bestaat uit grote gesloten bouwblokken;
- Alle nutsvoorzieningen t.b.v. de woning (o.a. trafo's) dienen geïntegreerd te zijn in de bebouwing (realisatie in de buitenruimte niet toegestaan);
- De bouwblokken zijn alzijdig georiënteerde gesloten blokken;
- Parkeren is aan de binnenzijde van de bouwblokken opgelost;
- De bebouwing bestaat in principe uit minimaal 3 en maximaal 6 bouwlagen;
- In het gebied is een bebouwingsaccent toegestaan, aangegeven met sterren op de kaart. Het hoogteaccent op de hoek van de Vlietlaan met de Erasmuslaan mag tot 8 lagen hoog.

Wonen

- Realisatie levensloopgeschikte woningen. Bijvoorbeeld appartementen met lift, benedenbovenwoningen of gelijkvloerse patiowoningen woningen;
- Woningen ook geschikt voor starters. Dit zorgt voor een duurzame balans in de woningvoorraad, ook in de toekomst;
- Gewenste woonmilieu is 'gemengd', dit zorgt voor diversiteit en variatie in het woningaanbod;
- Prijsklasse woningen is middelduur. Sociale woningbouw is niet gewenst. Voor wat betreft koop is het advies om een prijsklasse tussen de €175.000,- en €220.000,- aan te houden. Dit noemen we middeldure koop.

Rooilijnen en afstanden

- Het bouwblok in de zuidoosthoek wordt uitgelijnd met de bestaande bebouwing aan de overzijde van de Vlietlaan;
- De gevels van de bouwblokken liggen op minimaal 14 meter vanaf de weg, de gevel aan de Erasmuslaan liggen op minimaal 18 meter vanaf de weg;
- Tussen de bouwblokken aan de Vlietlaan bevindt zich een opening van 35 tot 50 meter breed ten behoeven van de verbinding van de Driehoek met het winkelcentrum. De opening vormt onderdeel van de parkzone.

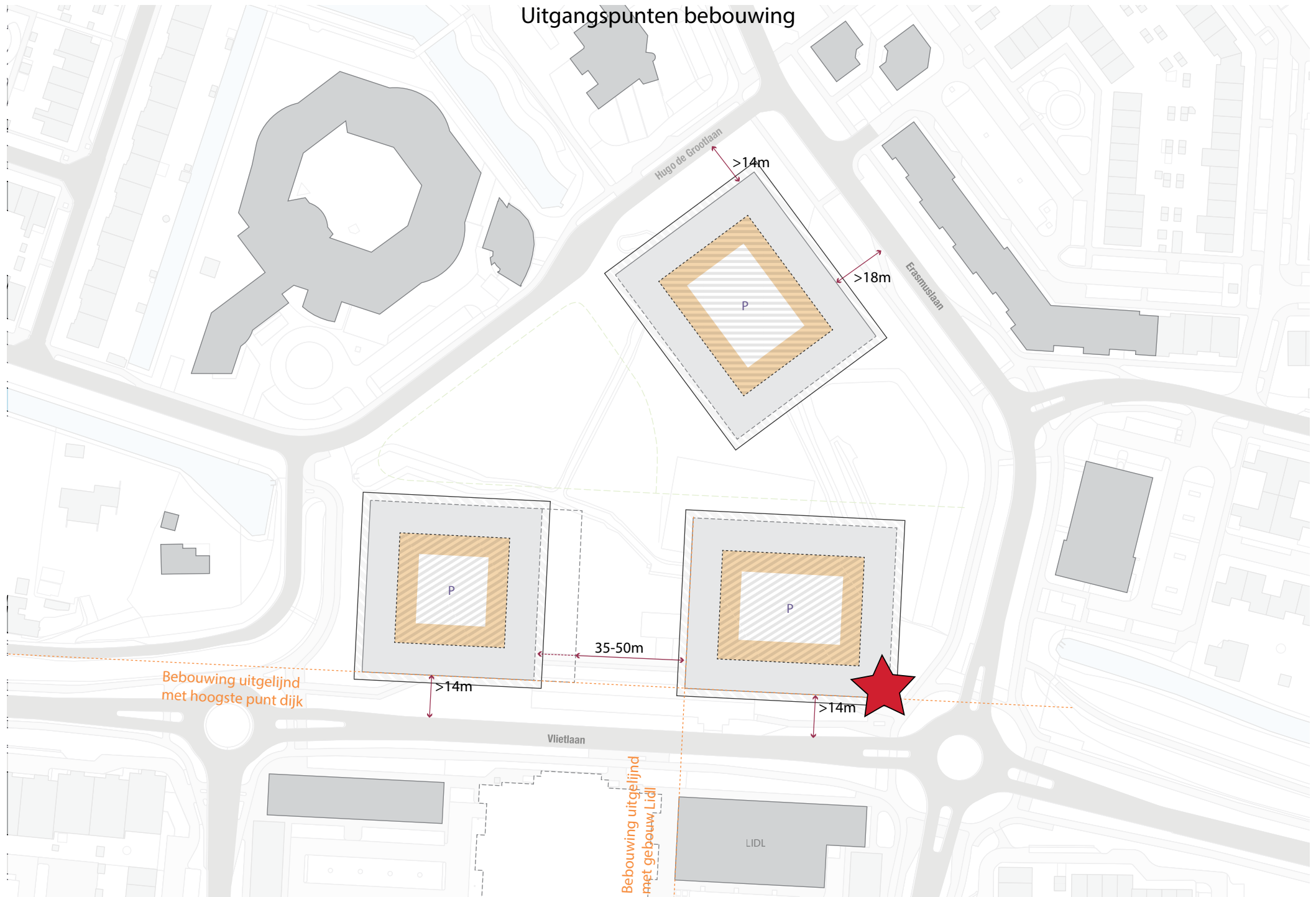
Entrees en balkons

- Elke wand van de bouwblokken bevat minimaal 1 entree. Bij grondgebonden woningen liggen de entrees aan de buitenkant van de bouwblokken op maaiveld. Dit vergroot de levendigheid van het gebied;
- Galerij-ontsluiting van appartementen ligt aan de binnenzijden van de bouwblokken;
- Balkons, logia's of andere prive buitenruime bevinden zich aan de buitenzijde van het bouwblok zodat de sociale controle wordt verbeterd.

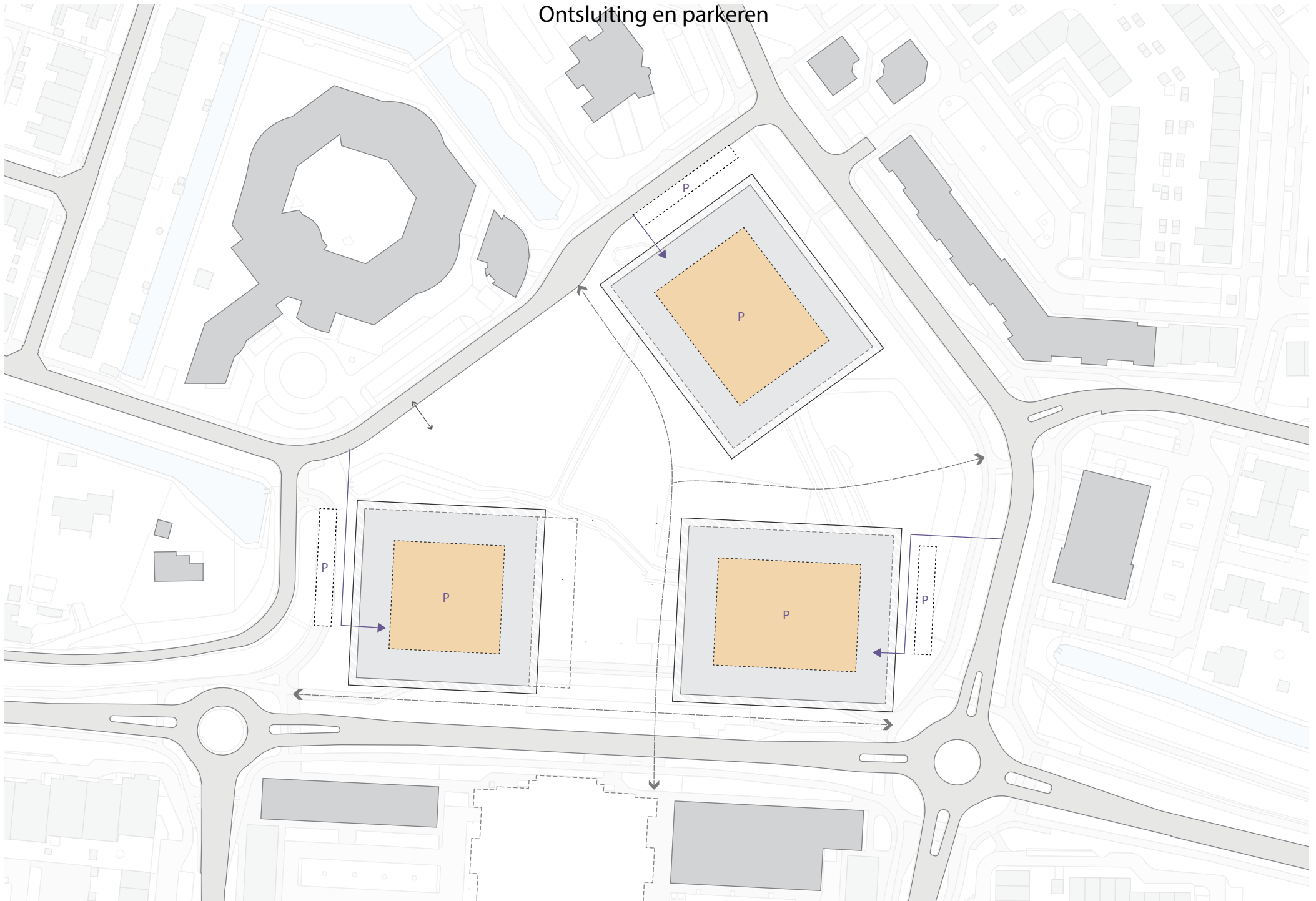
Ontsluiting

- Het binnengebied is alleen toegankelijk voor langzaamverkeer;
- Minimaal ruimtegebruik voor de auto-ontsluiting d.m.v. inprikkers het gebied in vanaf de Erasmuslaan en/of Hugo de Grootlaan;
- Ten behoeven van de bereikbaarheid van het winkelcentrum worden er langzaamverkeersverbinding tussen woonwijk Het Zand en winkelcentrum Vlietplein gerealiseerd. De verbindingen sluiten aan op de doorgang langs de Lidl. Op de Vlietlaan wordt een veilige oversteek gemaakt;
- De verblijfskwaliteit in het middengebied wordt gewaarborgd door parkeren voor bewoners in het bouwblok op te lossen;
- De entree naar het parkeren binnen in de blokken is opgenomen in de bebouwingswand;
- Bezoekersparkeren ligt aan de randen van het plangebied, gekoppeld aan de ontsluiting van het parkeren in de binnenblokken;
- Aan de hand van Publicatie CROW 317 moet een parkeerbalans worden opgesteld, waarbij de totale parkeercapaciteit, dus zowel openbaar als op eigen terrein, wordt meegerekend. Uitgangspunt daarbij is: Ridderkerk is 'sterk stedelijk', het gebied is 'rest bebouwde kom'.

Uitgangspunten bebouwing



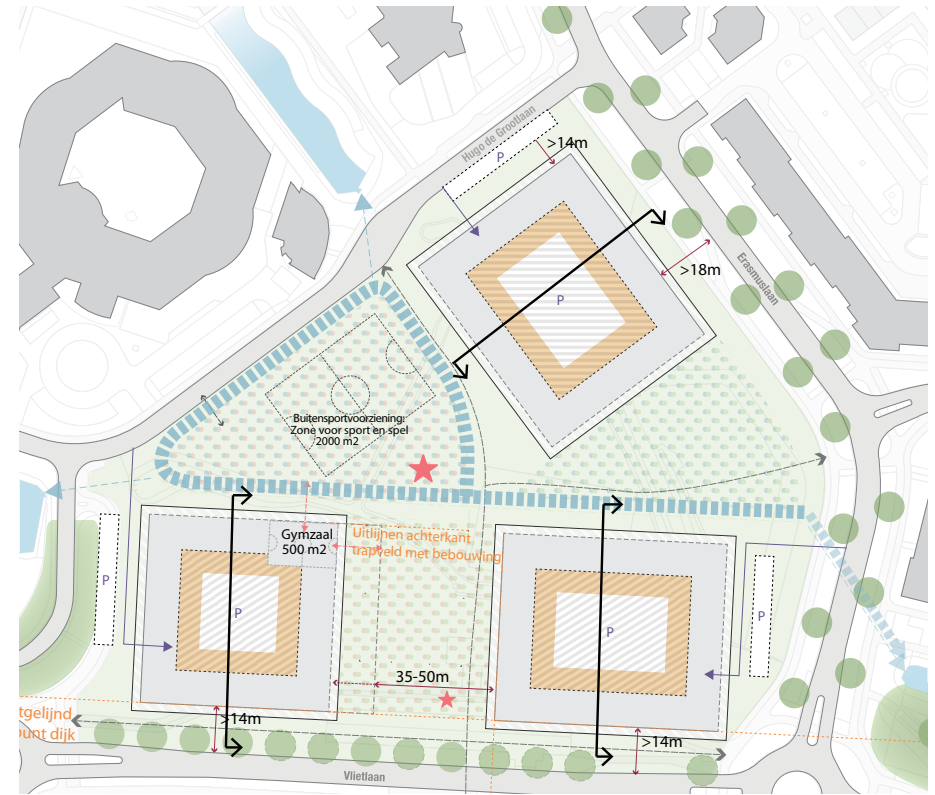
Ontsluiting en parkeren



Doorsnede bouwblok

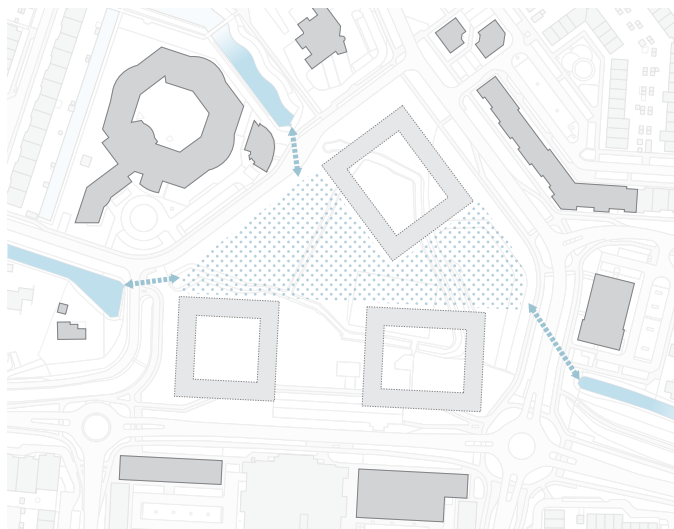
De gesloten bouwblokken bestaan uit een mix van appartementen, portiekwoningen en grondgebonden woningen.

In het binnenblok is ruimte voor parkeren. Op de eerste verdieping zijn privedekken, grenzend aan de leefruimte van de woningen.





Uitgangspunten openbare ruimte



Uitgangspunten water



Wadi (www.habitos.be)

Groene randen

- Het plangebied vormt de verbindende groene schakel tussen de aangrenzende groenstructuren welke hier samenkomen;
- Bestaande bomen in het plangebied zoveel mogelijk behouden;
- De dijkstructuur wordt visueel doorgezet langs de Vlietlaan in de bebouwingswand;
- Bomenlaan langs de Vlietlaan doorzetten;
- De Driehoek krijgt een groene omkadering:
 - Aan de Vlietlaan komt een groene rand van minimaal 14 meter, hierin ligt het vrij liggende voet-, en fietspad;
 - Langs de Erasmuslaan bedraagt de groene rand minimaal 18 meter vanaf de rand van de straat met hierin ruimte voor langzaam verkeer;
 - Langs de Hugo de Grootlaan is de groene rand minimaal 14 meter.

Water

- De drie watergangen die uitkomen op de Driehoek (vanuit de Hugo de Grootlaan, vanuit het Erasmuspark en langs de Middenmolendijk) dienen met elkaar verbonden te worden in het plangebied;
- Watergang minimaal 4 meter breed, aanleg van natuurvriendelijke oevers is gewenst;
- Minimale hoeveelheid te realiseren waterberging is circa 1200 m².

Duurzaamheid

De komende decennia krijgen we in grotere mate te maken met de gevolgen van klimaatveranderingen. De piekbelasting, door meer en grotere buien en langere periodes van droogte, heeft een impact op hoe om te gaan met de inrichting van de openbare ruimte. Het plangebied kan hierop inspelen door hemelwaterafvoer los te koppelen van het riool en aan te bieden in de openbare ruimte. Wadi's kunnen een piek bij hevige regenval opvangen. Daarnaast leent een gebied met veel platte daken zich voor toepassing van zonnepanelen. Het gebied kan onderscheidend en duurzaam worden door aanvullende maatregelen zoals toepassing driedubbelglas, warmtepompen etc. Hierdoor kan een gebied gecreëerd worden met energie neutrale woningen.

Uitgangspunten duurzaamheid

- 14% opwekking van hernieuwbare energie per 2020;
- Besparing van het energieverbruik in de gemeente met 1,5% per jaar;

- Streven is 40% reductie van CO2 in 2040 (lineair betekent dit 100% reductie in 2050);
- Ridderkerk legt een accent op zonne-energie;
- Aantonen inzicht te hebben in de ontwikkelingen en de daarvoor te nemen (voorbereidende) maatregelen in de bouw voor zowel elektrisch rijden als voor deelauto's;
- Inzicht bieden in toekomstige woonlasten i.r.t. energiegebruik. Bouwen voor toekomstig gebruik;
- Aardgasloos bouwen.

Op 2 november jl. is de motie 'energieneutraal Ridderkerk' aangenomen. Hierin staat dat in principe alle nieuwbouwprojecten in Ridderkerk, waarvoor nu nog geen vergunningen zijn aangevraagd, energieneutraal zouden moeten zijn en worden opgeleverd zonder gasaansluiting.

Buitensportfaciliteit

In de wijk Drievliet zijn in het verleden twee trapvelden weggehaald welke gecompenseerd dienen te worden in de Driehoek. In het gebied ligt in de huidige situatie een trapveld, een pannaveld en een klimboog met zitgelegenheid en is het overige grasveld een losloopgebied voor honden. In de nieuwe ontwikkeling dient een wijk sportlocatie van 2000 m2 gerealiseerd te worden. Aan deze wijk sportlocatie worden de volgende eisen gesteld.

Wijk sportlocatie

- Sportzone van tenminste 2000 m²;
- Multifunctionele sportieve buitenruimte voor de wijk;
- Trapveld (30x40) met diverse voorzieningen voor basketbal, tennis en straathockey;
- Behendigheid, 'kracht' sport, speelobjecten en ontmoetingsplek (sport-/spelvoorzieningen);
- Voor meerdere leeftijds-/doelgroepen geschikt;
- "Eigen" plek, ontmoetingsruimte voor jongeren;

- Buurt onderwijs, sport-functie, schoolsport, organiseren van vakantie activiteiten, clinics en wijktoernooi.

Faciliteiten

- Onderhoudsvriendelijke en duurzame materialen (afvalbakken, zitbanken, hekwerken ed) wel 'mensvriendelijk';
- Diversiteit in sportmogelijkheden;
- Ruimtes voor beheerder opnemen in, en combineren met ruimtes gymzaal (bureau/toilet/nutsaansluitingen/telefoon) met uitgifte van sport- en spel attributen en drinkwatertappunt;
- Een overdekt ontmoetingsplek met zitbanken en zijwanden niet hoger dan 1 meter met verlichting;
- Ondergrond (semi)verhard: kunstgras/asfalt;
- Diverse speelobjecten waaronder tafeltennis, klimwand en speeltoestel;
- Geen overbodige objecten.

Beheer / onderhoud

- Regelmatig onderhoud (schoon, heel en veilig);
- Regulatie (sport, spel);
- Vastleggen organisatietaken en verantwoordelijkheden alle betrokkenen;
- Beheer- uitleenruimte bij voorkeur via gymzaal, ook toiletgebruik.

Infrastructuur

- Ruimte voor hulpdiensten;
- Vanaf doorgaande weg zicht op de locatie;
- Geen mogelijkheid tot parkeren van auto's;
- Stallingruimte voor fietsen;
- Ga in- / aanrijden scooters / brommers tegen – passend hekwerk;
- Goede verlichting op timer;
- Voldoende afvalbakken op de juiste plekken.

Mogelijkheden politie

- Sturen op informatie, contact en bewustwording tijdens surveillance (integraal);
- Verwijslocatie;
- Efficiënt handhaven en toezicht houden;
- Wijk aandacht punt (sturing overig politie personeel);
- Vroegtijdige interventie van een brandhaard;
- Buurtpreventie betrekken bij locatie.

Voorkomen overlast

- Verblijfstijd (in de zomer) tot 22.00 uur;
- Hekwerken geluidsarm, voldoende hoog 4 meter (eventueel kooi beoordelen);
- Voorkomen van dominerend gedrag van oudere jeugd;
- Vast aanspreekpersoon (vertrouwenspersoon) voor de doelgroep(en) jeugd.

Veiligheid

- Speelruimte moeten aan de veiligheidsnormen voldoen;
- Sportzone afsluitbaar indien er geen toezicht is;
- Met elkaar vaststellen van zichtbaar opgehangen gebruiksregels met regelmatige controle daarop.

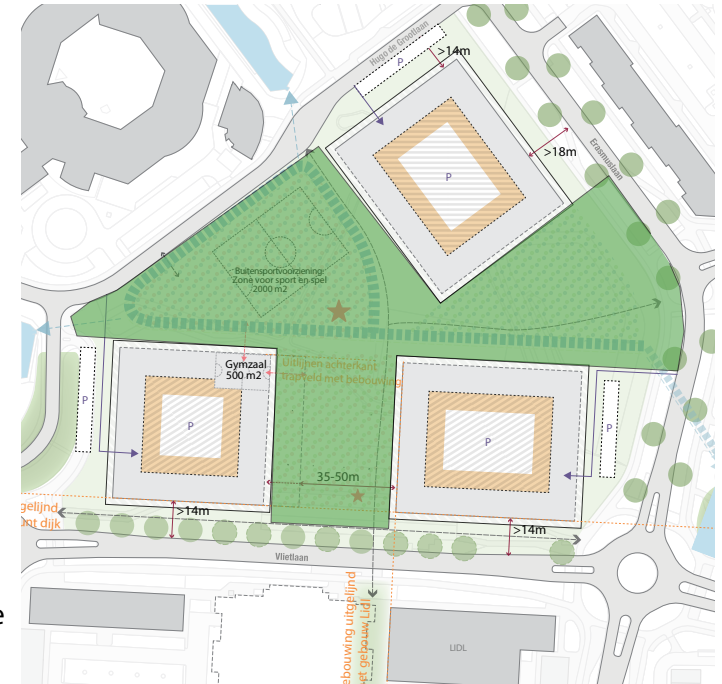
Hoofdstuk 4: Beeldkwaliteit

Het groene binnengebied met landschappelijke uitstraling

Het gebied tussen de bouwblokken is een groene en landschappelijk ingerichte omgeving. Er is geen autoverkeer en voordeuren zijn naar het park georiënteerd. Water vormt een aantrekkelijk element in de openbare ruimte om langs te wandelen of te verblijven. Vanaf het 2 meter brede verharde pad beleven fietsers, wandelaars of skaters de groene omgeving. Sport en buitenspeelfaciliteiten zijn ingepast in het landschap. Er is eenheid in straatmeubilair; o.a. bankjes, vlonderbruggen en steigers zijn in natuurlijke materialen uitgevoerd en eenvoudig vormgegeven. Het binnengebied wordt landschappelijk ingericht met solitaire en clusters van bomen en natuurvriendelijke oevers. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk opgenomen in het ontwerp.

Uitgangspunten groene binnengebied met landschappelijke uitstraling

- Landschappelijke invulling middengebied (referentie 1);
- Autoverkeer of (bezoekers)parkeren in het middengebied niet wenselijk;
- Watergang minimaal 4 meter breed met een voorkeur voor een natuurvriendelijke oever van 1 op 5 (referentie 2);
- Wandel- en fietspaden zoveel mogelijk koppelen aan waterstructuur (referentie 3);
- Verharding park/pad geschikt voor verschillende doelgroepen zoals fietsers, wandelaars, skaters en is rolstoeltoegankelijk, breedte pad tussen 2 en 3 meter;
- Straatmeubilair; natuurlijke uitstraling en eenheid in ontwerp (referentie 5);
- Sport en speelelementen op landschappelijke wijze ingepast (referentie 7).





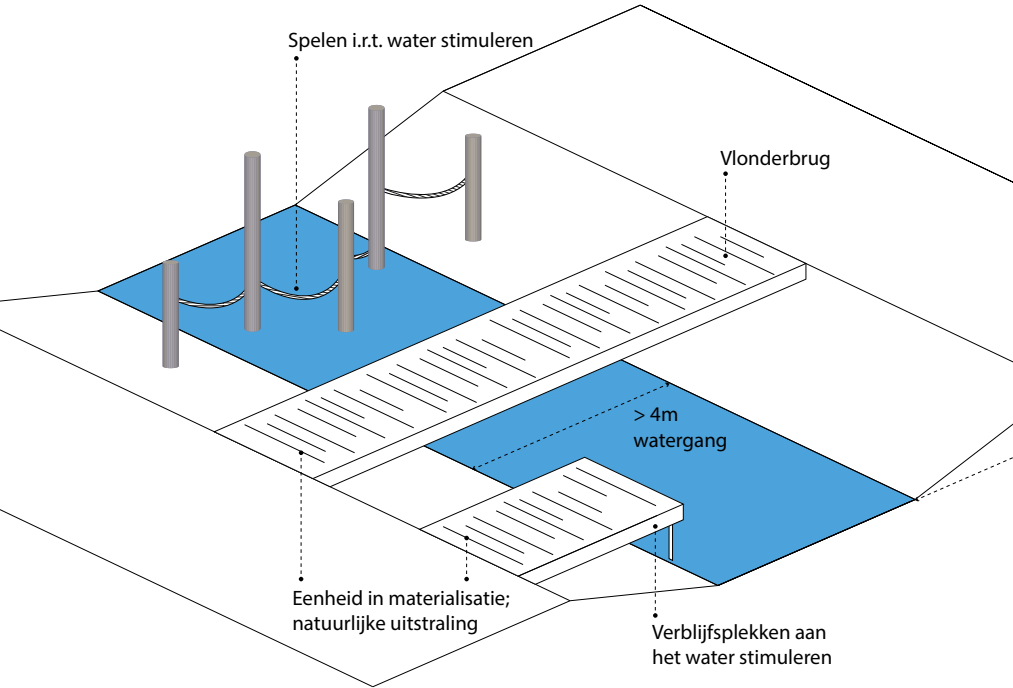
Straatmeubilair; natuurlijke uitstraling en eenheid in ontwerp (referentie 5)



(referentie 5)



(referentie 3)



Watergang minimaal 4 meter breed (referentie 2)
Straatmeubilair; natuurlijke uitstraling en eenheid in ontwerp (referentie 5)



Speelnatuur of speelelementen op landschappelijke wijze ingepast (referentie 7)

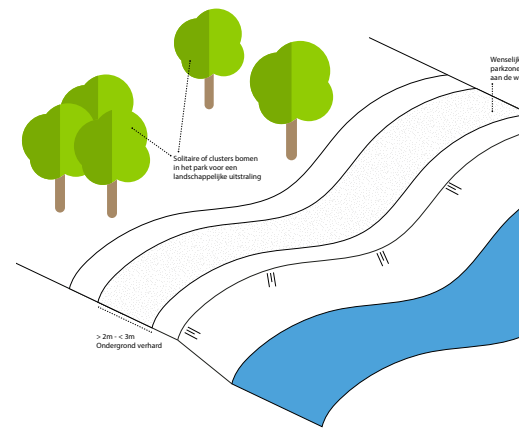


Speelnatuur of speelelementen op landschappelijke wijze ingepast (referentie 7)

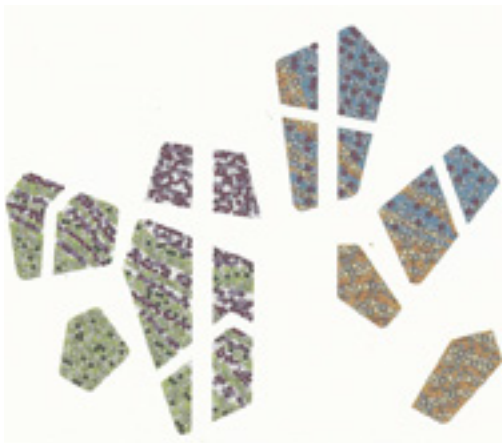




Speelnatuur of speelelementen op landschappelijke wijze ingepast (referentie 7)



Wandel- / fietspaden langs waterstructuur (referentie 3)



Landschappelijke uitstraling bloemborders en solitaire en afwisselende bomen (referentie 6)



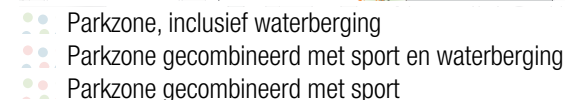
Natuurvriendelijke oevers, (referentie 6)



Landschappelijke uitstraling middengebiet (referentie 1)

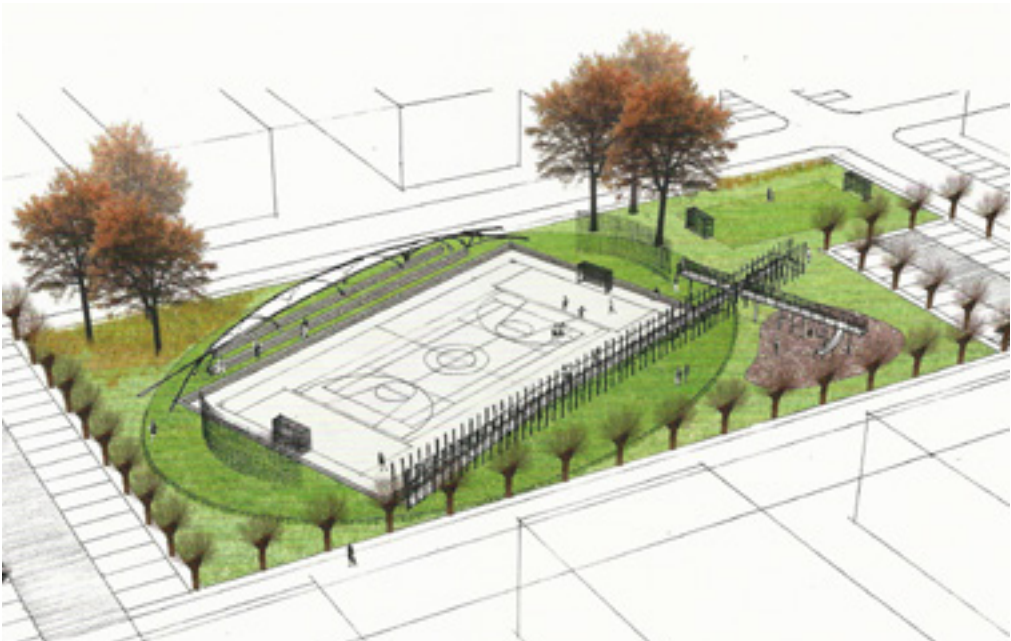
Het middengebied is landschappelijk ingericht. In een aantal zones (oranje stippellijn) zijn verschillende speelelementen landschappelijk ingepast, zowel op land als over water. Een multifunctioneel sportveld van 30 x 40 meter is ingepast in het landschap door een fraai vormgegeven hekwerk en een 40 cm verzonken sportveld. Toeschouwers nemen plaats op de zitrand en aanschouwen het spel. De privacy van bewoners in het middengebied wordt gewaarborgd, door een eigen wandelpad voor alle woningen langs. Een licht verhoogde strook van 80 cm breed, voor de ramen van de grondgebonden woningen, zorgt ervoor dat bewoners een stukje openbare ruimte in het park kunnen inrichten en toe-eigenen, tegelijkertijd geeft dit iets meer privacy t.o.v. burens. Centraal in het park is een ontmoetingsruimte voor jongeren, maar ook voor omwonenden en bezoekers van het groengebied. Een hoge luifel biedt een plek om samen te komen of te schuilen. Deze luifel ligt in de nabijheid van de sportvelden en de sporthal, waardoor er uitwisseling is in gebruik. Overlast van hangjongeren wordt geminimaliseerd doordat het sportveld of sportgebied afgesloten kan worden.

- Sportveld landschappelijk ingepast; iets verdiepte zitrand tbv verblijfskwaliteit (referentie 8);
- Hekwerk is mee ontworpen; landschappelijk ingepast en minimaal 4 meter hoog ter hoogte van de goals en basketnet (referentie 9);
- Materialisatie en ondergrond sportveld; zoveel mogelijk geluiddempend;
- Ontmoetingsplek voor jongeren en ouders; lichtgewicht constructie met hoge luifel (referentie 10).





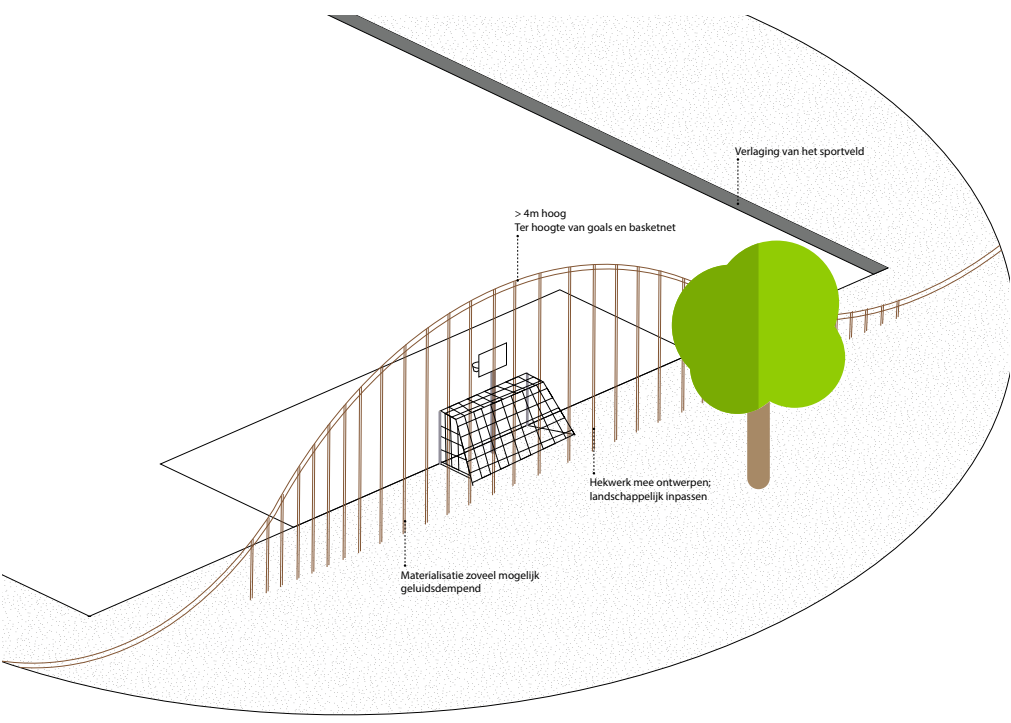
Sportveld landschappelijk ingepast; iets verdiepte zitrand tbv verblijfskwaliteit (referentie 8)



Sportveld landschappelijk ingepast; iets verdiepte zitrand tbv verblijfskwaliteit (referentie 8)



Ontmoetingsplek voor jongeren en ouders; lichtgewicht constructie met hoge luifel (referentie 10)



Hekwerk is mee ontworpen; landschappelijk ingepast (referentie 9)

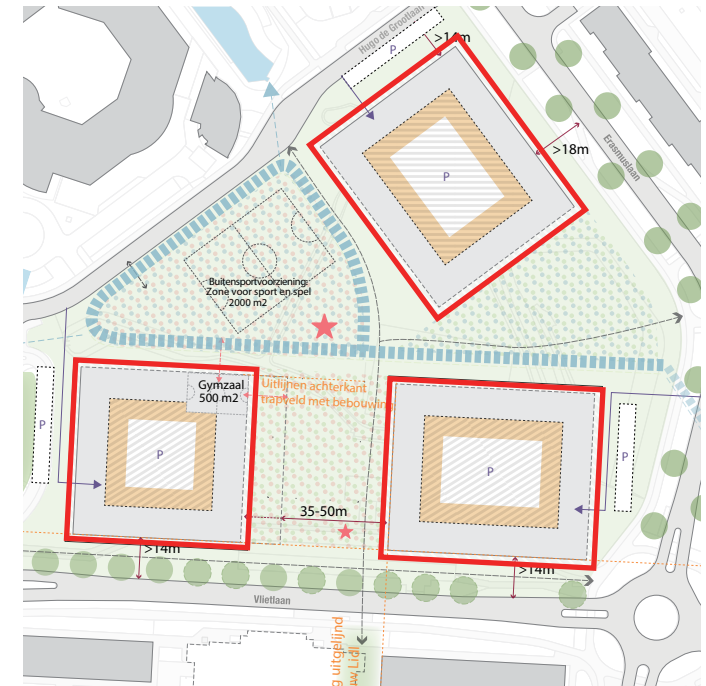
Architectuur

De drie bouwblokken in het groen zijn één familie, passen bij elkaar qua uitstraling maar zijn tegelijkertijd onderscheidend. De bouwblokken variëren in hoogte van 3 tot 6 lagen. Verspringingen in de gevel zijn gewenst, om te wandvorming te voorkomen. Daktuinen sluiten aan bij het groene karakter van het gebied.

Aan de parkzone grenzen grondgebonden woningen, aan de randen appartementen, portiekwoningen of ook grondgebonden woningen. Portiekwoningen zijn ontsloten aan de randen van het plangebied. Galerij woningen of appartementen worden per blok op minimaal 2 locaties ontsloten. Een ontsluiting bij het bezoekersparkeren en een in het groene binnengebied.

Uitgangspunten architectuur

- Woonblokken in een parkachtige setting (referentie 11);
- Eenheid in schaal van de woonblokken in een parkachtige setting; diversiteit door afwijkende materialisatie of kleurgebruik (referentie 12);
- Grondgebonden woningen grenzend aan het park;
- Ramen en voordeuren georiënteerd op het park i.v.m. interactie en sociale veiligheid (referentie 14);
- Balkons op het zuiden georiënteerd (referentie 15);
- Verspringing in hoogte zorgt voor doorbreking wandwerking (referentie 16).



Eenheid in schaal van de woonblokken in een parkachtige setting (referentie 12)



Eenheid in schaal van de woonblokken in een parkachtige setting (referentie 12)



Balkons op het zuiden georiënteerd (15)



Grondgebonden woningen grenzend aan het park (13)



Woonblokken in een parkachtige setting (11)



Verspringing = doorbreking wandwerking (16)

Verblijfsruimte voor bewoners

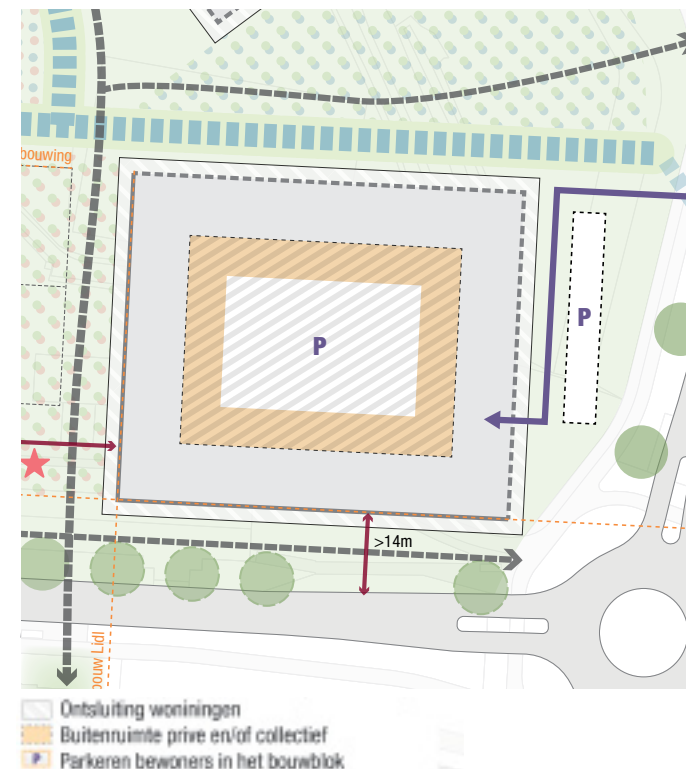
De zuidzijde zijn het meest geschikt voor diepe balkons. Hierdoor hebben bewoners een optimale verblijfsruimte, ontstaat er een levendig gevelbeeld en is er sociale controle op de openbare ruimte. De meest privé verblijfsruimte voor bewoners bevindt zich aan de binnenzijde van deze bouwblokken. Op de eerste verdieping zijn tuinen op een dek of balkon gesitueerd, eventueel aaneengeschakeld door een pad voorlangs. Deze zijn alleen toegankelijk voor bewoners. Op de begane grond van het binnenblok kunnen bewoners hun auto parkeren. Het dek op de eerste verdieping zorgt ervoor dat er een buitenruimte is voor bewoners en tegelijkertijd wordt het zicht op de geparkeerde auto's in het binnenblok vanuit de woning vermindert door zicht op de tuin op het verhoogde dek.

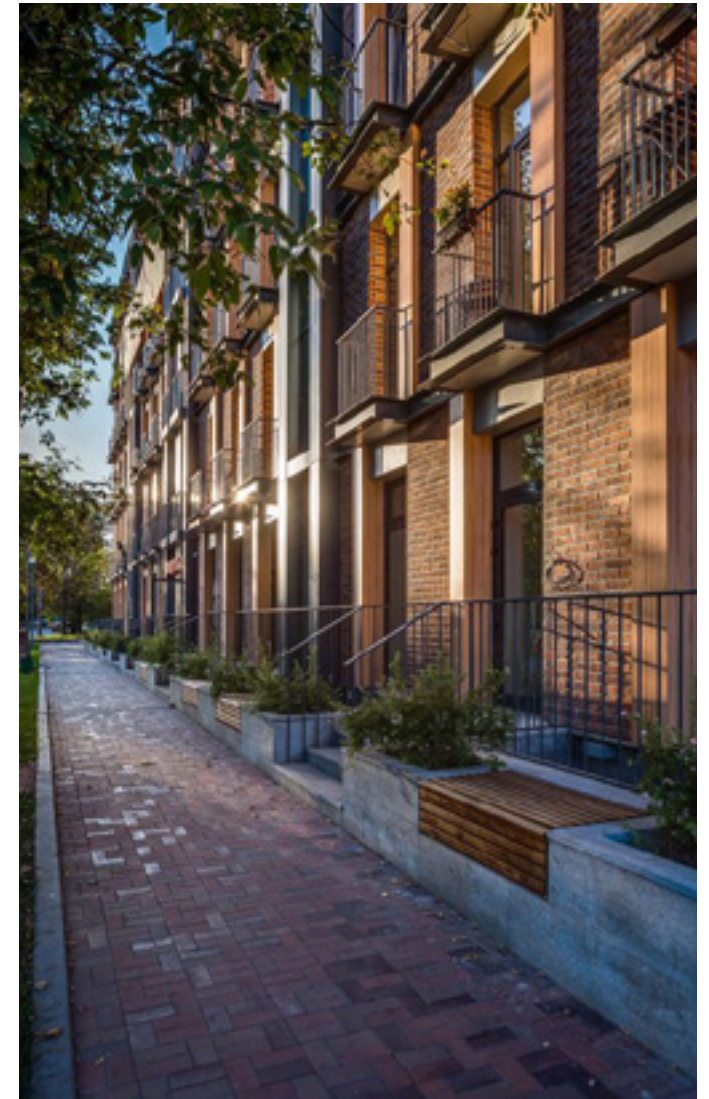
Overgang openbaar - privé

De grondgebonden woningen georiënteerd naar het groene middengebied hebben een smalle verhoogde stoep voor het raam, zodat er een goede overgang wordt gecreëerd tussen de woning en de openbare ruimte.

Uitgangspunten overgang openbaar - privé

De bouwblokken hebben een scherpe grens tussen gebouw en groen. Voortuinen passen niet bij dit ruimtelijk concept. Tussen de woning en trottoir in komt een margestrook van circa 1 meter, welke behoort tot de openbare ruimte. Deze korte overgangszone tussen privé en openbaar dient op een architectonische manier zorgvuldig te worden vormgegeven. Kleine elementen zorgen voor het afperken van dit stukje privé tussen voordeur en trottoir, zoals hoogteverschil, vaste plantenbakken, banken, portieken, niches, luifels en erkers. Gezamenlijk nodigen ze uit tot gebruik, dat een huiselijke sfeer geeft.





Allen voorbeelden van een scherpe overgang tussen openbaar en privé d.m.v. architectonische oplossingen, bijvoorbeeld een bankje

Parkeren voor bewoners en bezoekers

Bezoekersparkeren vindt zo min mogelijk plaats in het binnengebied. Parkeren aan de randen van het gebied wordt zoveel mogelijk ingepakt met groenelementen. Hierdoor is vanaf de hoofdweg minder zicht op bezoekersparkeren. Het parkeren voor bewoners vindt collectief plaats op het maaiveld, in het bouwblok. Deze parkeerplaatsen zijn alleen toegankelijk voor bewoners.

Uitgangspunten binnenruimte woonblok

- Collectieve of private buitenruimte voor bewoners op dek of balkon (referentie 17);
- Gallerij-ontsluiting woningen binnenblok (referentie 18).

Uitgangspunten bezoekersparkeren

- Bezoekersparkeerplaatsen zoveel mogelijk aan de rand van het gebied;
- Bezoekersparkeren zichtbaar vanaf de hoofdweg & landschappelijk ingepast met solitaire bomen en struiken (referentie 19).



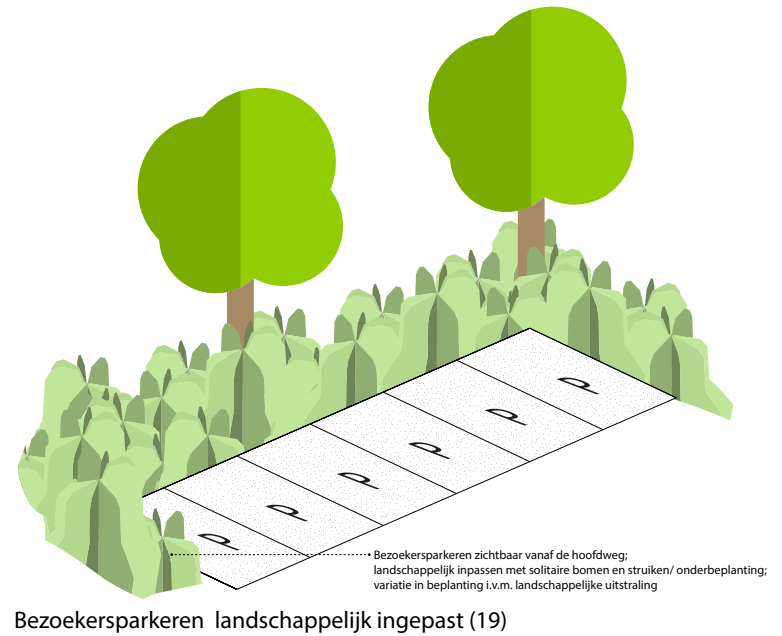
Collectieve of private buitenruimte voor bewoners op dek of balkon (referentie 17)



Gallerij-ontsluiting woningen binnenblok (referentie 18)



Collectieve of private buitenruimte voor bewoners op dek of balkon (referentie 17)



Funen Amsterdam