

Beeldkwaliteitsplan

Oostzijde Stationsgebied Best

*Een stedelijk ensemble
met dorpse kwaliteiten*

15 oktober 2024

versie 4

Voorwoord

Best staat aan de vooravond van een bijzondere ontwikkeling. Met de nieuwe stationsomgeving voegen we een levendig en aantrekkelijk hoofdstuk toe aan de rijke geschiedenis van Best. Een hoofdstuk waar we samen vorm aan geven en past bij het karakter van Best.

Best verdient een goed en mooi plan. Het beeldkwaliteitplan beschrijft en verbeelt hoe dit kwaliteitsniveau gehaald kan worden. Er worden architectonische principes vastgesteld om de herkenbaarheid van de ontwikkeling te garanderen. Het is dus opgesteld om richting te geven aan de architectonische en stedenbouwkundige identiteit. Deze identiteit moet gelden voor alle te ontwikkelen bouwblokken, ook om zo weinig mogelijk verschil te maken tussen sociale huur, middeldure huur en koop. De ontwikkeling dient zich echt te gedragen als één coherente wijk en één ensemble. De afbeeldingen in dit beeldkwaliteitsplan zijn gekozen om inspiratie te geven en de bijbehorende teksten geven aan waarom de refentiebeelden zijn gekozen.

Inhoudsopgave

1 Een stedelijk ensemble

1.1 Massaopbouw

1.2 Diversiteit

1.3 Materialisering

1.4 Collectieve ruimtes

2 Dorpse kwaliteiten

2.1 Stedelijke woonstraat

2.2 Stationsplein

2.3 De Oost-westverbinding

2.4 Collectieve hoven

2.5 Doorsteken

2.6 TCN straat

2.7 Parkeergarage

01

Een stedelijk ensemble

Een herkenbare entree voor het centrum van best

Een stedelijke manier van wonen op de best bereikbare plek van Best. De Oostzijde van de spoorzone in Best wordt onderdeel van het centrum en slaat een verbinding tussen het station en het centrum. Een nieuwe schaal en dichtheid voor Best met een stoere, robuuste en eerlijke uitstraling. Het ensemble mag er dus stads uitzien, maar zet ook in op dorpse kwaliteiten. Er is extra aandacht voor kwaliteit in de collectieve ruimtes, omdat dit de plekken zijn waar de bewoners elkaar ontmoeten en waar ze zullen verblijven.

Het ensemble is één ontwikkeling dat straalt het ook uit. Er zit variatie in de architectuur, maar samen vormen de verschillende gebouwen een duidelijk geheel. Ondanks de dichtheid en schaal wordt het ensemble op een subtiële wijze ingepast door gebruik van rustige kleurtinten, vormen en geleding. Verder versterkt het ensemble de bestaande kwaliteiten in de openbare ruimtes door in te zetten op de juiste overgangszone per type openbare ruimte.

1.1 Massaopbouw

De volumes van de bebouwing vormen samen één woonbuurt en daarom ook één leesbaar ensemble. Ze worden duidelijk op elkaar afgestemd. Zowel in maat, schaal, vorm en korrel is af te lezen dat de bebouwing onderdeel van één ontwikkeling is en daarom ook familie van elkaar. Tegelijkertijd is er voldoende diversiteit en variatie voor een levendig geheel.

- De volumes vormen samen een ensemble en zijn duidelijk één woonbuurt met als hoofdmaterialisering metselwerk. Bouwhoogtes lopen op richting het station en het ensemble kenmerkt zich door één toren aan het stationsplein. Dit om aan te sluiten op de omgeving en het station als herkenningspunt te versterken.

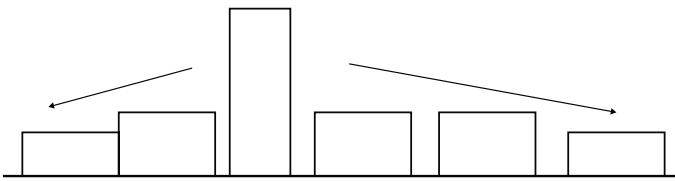
- De volumes zijn recht, simpel en leesbaar (niet getordeerd) en bestaan uit één duidelijke vorm. Dat maakt het ensemble rustig en herkenbaar.
- Elk aangegeven volume (gebouw) is leesbaar als één architectuur/ architectonische eenheid.
- De verschillende gebouwen worden in afstemming met elkaar ontworpen om voldoende samenhang te krijgen. Ze zijn verschillend, maar wel familie van elkaar.
- De individuele leesbaarheid van de korrel wordt zichtbaar in de gevelopbouw.

- Het wordt een stevig stedelijk ensemble dat nieuwe hoogtes introduceert in Best. De bebouwing krijgt een gezamenlijke herkenbaarheid. Setbacks en afgeschuinde kappen op de bovenste verdiepingen van het ensemble zorgen voor een menselijke maat, meer licht en zon in de openbare ruimte en een betere aansluiting op de omgeving.

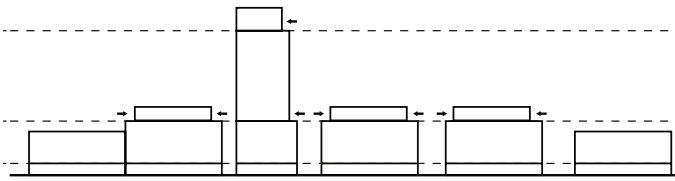
- Setback vanaf de 6e verdieping.
- Kappen aan de Hoofdstraat en Molenstraat (afgeknot schilddak)
- Toren krijgt een kroon van 2 verdiepingen
- De bovenste terug gelegen verdiepingen krijgen bijzondere hoeken en mogen meer geleding in de gevel hebben.

- De plint is het belangrijkste deel van het ensemble. Hier vindt de meeste interactie tussen binnen en buiten plaats.

- Hier komen verschillende functies samen (wonen, commercieel en collectief programma).
- Daarom krijgt de plint ter plaatse van de commerciële ruimtes extra hoogte (minimaal 3,5m t.o.v. het maaiveld). Zo onderscheidt het zich van de rest van het gebouw en kan er makkelijker van functie worden veranderd in de toekomst.
- Op de belangrijke (aangegeven) hoeken is ruimte voor een verbijzondering *zie facetkaart.

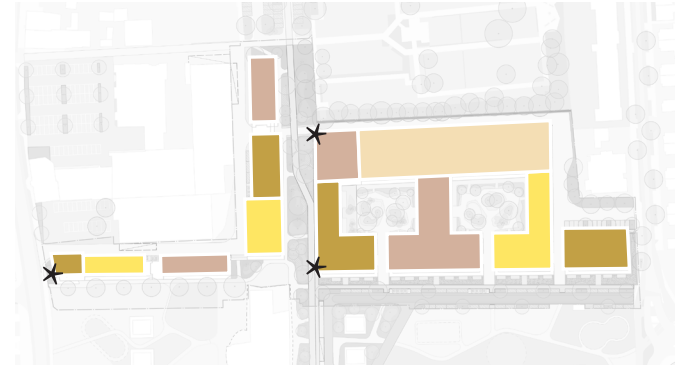


Bouwhoogtes van het ensemble trappen af vanaf het station. Losse korels sluiten aan bij de identiteit van Best.



Plint, stedelijke laag en de kroon (bovenste twee lagen van het hoogteaccent) zijn duidelijk herkenbaar. Hoge wanden worden voorkomen door middel van diverse setbacks en afgeschuinde kappen aan de noord- en zuidzijde.

✱ Verbijzondering van de hoek



Eenheden worden door verschillende architecten uitgewerkt waardoor diversiteit ontstaat binnen het geheel. Hierboven de opdeling van de eenheden en een voorbeeld van hoe deze onder architecten verdeeld zouden kunnen worden.



Verbijzondering van de kroon



Verbijzondering van de kroon



Gebouwen vormen samen een ensemble



Herkenbare plinten met royale hoogte.



Kappen aan de Hoofdstraat en Molenstraat als aansluiting op de bestaande linten



Rijk vormgegeven Setbacks

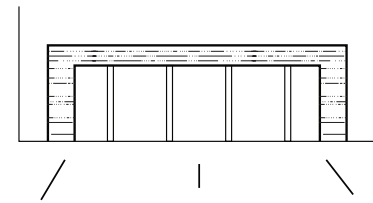


Toren krijgt tweelaagse kroon

1.2 Diversiteit

Niet alleen de volumes zorgen voor een ensemble werking, maar ook de architectuur van de gevels worden op elkaar afgestemd. Dit zorgt voor een rustige en formele uitstraling aan de openbare ruimte. Meerdere architecten werken samen aan één ontwikkeling. Diversiteit wordt bereikt door verschillende ritmes, accentkleuren en verbijzonderingen in de gevels. Elk gebouw/eenheid krijgt een eigen ontwerp.

- De plint is zoals eerder vermeld het belangrijkste deel van het gebouw en het is de plek waar de interactie tussen binnen en buiten plaatsvindt. Deze interactie is een belangrijk uitgangspunt in het ontwerp. Daarnaast is er een sterke samenhang tussen plint en bovengelegen lagen om een rustig gevelbeeld te garanderen.



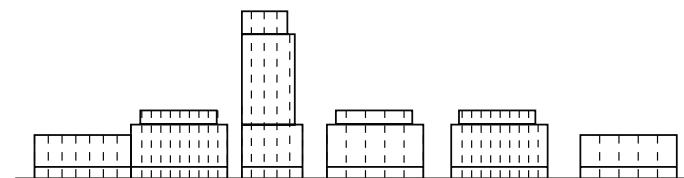
Plinten waarin collectieve of commerciële functies plaatsvinden zijn herkenbaar en rijk gedetailleerd.



Gebouwen staan stevig op de grond. Gesloten hoeken versterken de leesbaarheid van het volume.



Herkenbare hoofdentrees zijn uitnodigend en duidelijk onderdeel van de architectonische identiteit van het ensemble



Gevels vormen een continue wand en de architectonische eenheden zijn te lezen als geheel. De gevels verschillen wel per gebouw door diversiteit in ritme. Om de lange horizontale wanden wat op te breken en aan te sluiten op de identiteit van Best, is de geleiding en ritmiek van de gevels van gebouwen zelf overwegend verticaal.

- De architectuur van de stedelijke laag is rustig, formeel en goed leesbaar. De verschillende architectonische eenheden hebben een eigen gevelontwerp, maar vormen met elkaar een ritme van open en geslotenheid.

- Minder transparant dan de plint en kroon
- Gevels ogen stevig
- Transparante delen niet breder dan hoog (vierkant mag)
- Architectonische eenheden zijn te lezen als geheel.

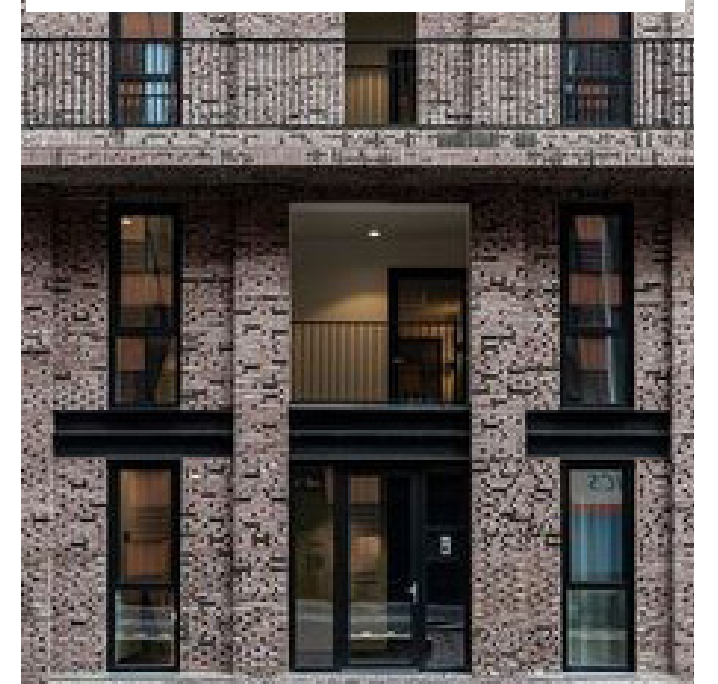
Volumes hebben één hoofdmaterialisering



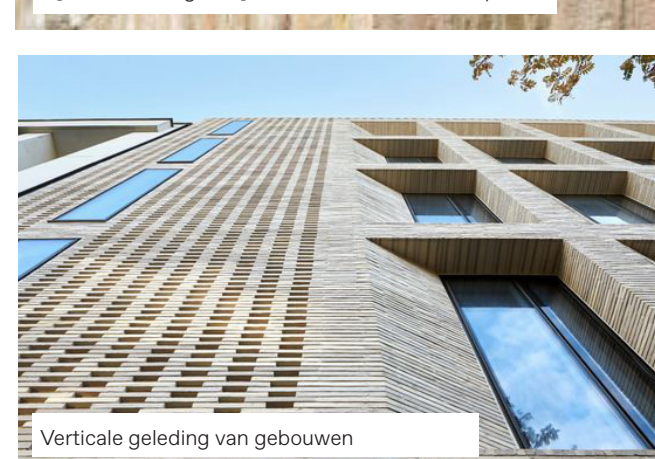
Gebouwen staan stevig op de grond door brede delen tussen de gevelopeningen en meeontworpen erfafscheidingen



Plint herkenbaar maar in dezelfde taal als middenbouw



Rijke detaillering of bijzonder metselwerk in de plint



Verticale geleiding van gebouwen

Hoofdentree's zijn uitnodigend en herkenbaarvormgegeven



- Gevels hebben een overwegend verticale geleding met verticaal lijnenspel. Dit met als doel om de lange horizontale wandvorming van de eenheden te doorbreken.
- Er is voldoende plasticiteit voor schaduw- en dieptewerking ten behoeve van de menselijke maat.
- Gebouwen worden beëindigd met een goed vormgegeven en stevige dakrand voor een goed leesbare en rustige uitstraling.
- Balkons zijn altijd integraal onderdeel van de architectuur.
- Balkons dragen bij aan de plasticiteit en worden niet willekeurig aan de gevel geplaatst.

■ Diversiteit binnen het geheel - Elk gebouw is anders

- Het ensemble vormt een eenheid in zijn geheel maar daarbinnen moet voldoende variatie en diversiteit zijn. Dit kan bereikt worden door verschil in ritme in de gevel, verschil in metselverbanden en andere accentkleuren.
- Aan elkaar grenzende architectonische eenheden hebben altijd een ander ritme in de gevel ten opzichte van elkaar.
- Aan elkaar grenzende architectonische eenheden hebben eigen verbijzonderingen in de gevel zoals andere metselverbanden.

■ De bovenste lagen vormen een verbijzondering en afronding en zijn geen repetitie van de ondergelegen lagen. Dit om saaiheid en eenvormigheid te voorkomen.

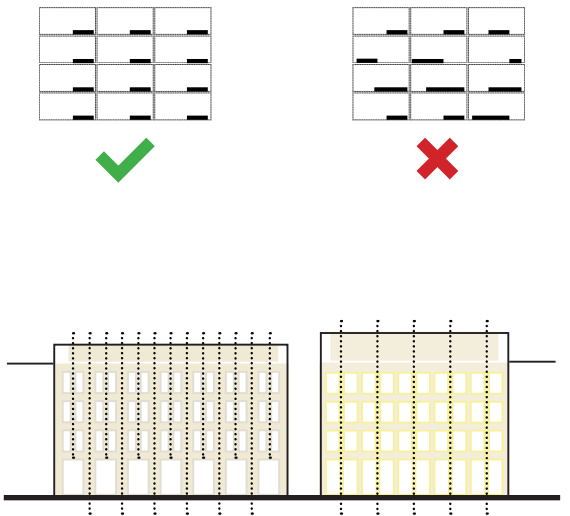
- Na 6 bouwlagen komt een horizontale band verwijzend naar een gootlijn waarbij daarboven terug liggend afwijkende gevels gesitueerd worden die als beëindiging van de massa functioneren.
- Dit kan in de vorm van een setback (boven de 6 lagen) of een afgeschuinde kap (5e laag aan noord- en zuidzijde).
- De toren krijgt een kroon van 2 bouwlagen. De kroon blijft onderdeel van de architectuur door de ritmiek, kleurkeuze goed af te stemmen op de ondergelegen lagen.

■ De binnenhoven mogen speelser en informeler ogen. Hier krijgen de architecten meer vrijheid om te werken met geleding, ritmes en openheid van de gevels.

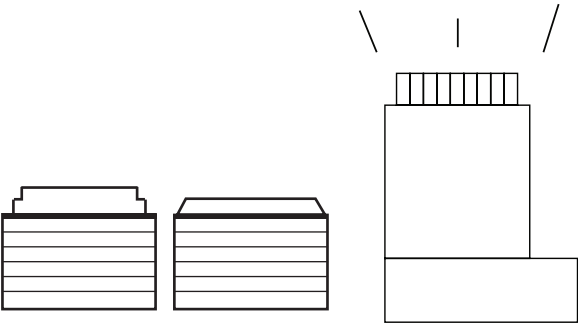
- Ook aan de binnenzijde worden de verschillende gebouwen in afstemming tot elkaar ontworpen en blijven de gebouwen onderdeel van één ensemble.
- De gevels zijn transparanter aan de binnenzijde dan aan de buitenzijde.

■ De daken worden mee ontworpen als 5e gevel en zijn daarmee onderdeel van de architectuur.

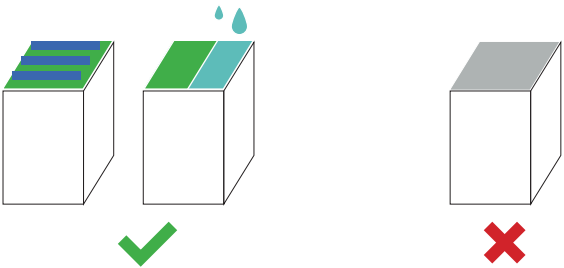
- Alle daken hebben een functie en zijn vormgegeven.
- Installaties zoals luchtbehandelingskasten zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
- Andere functies op de daken worden aangemoedigd zoals groene daken en wateropvang.
- De daken worden al in het schetsontwerp mee ontworpen.



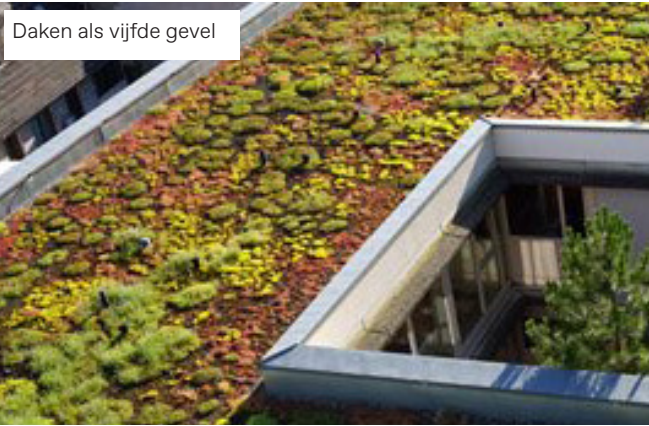
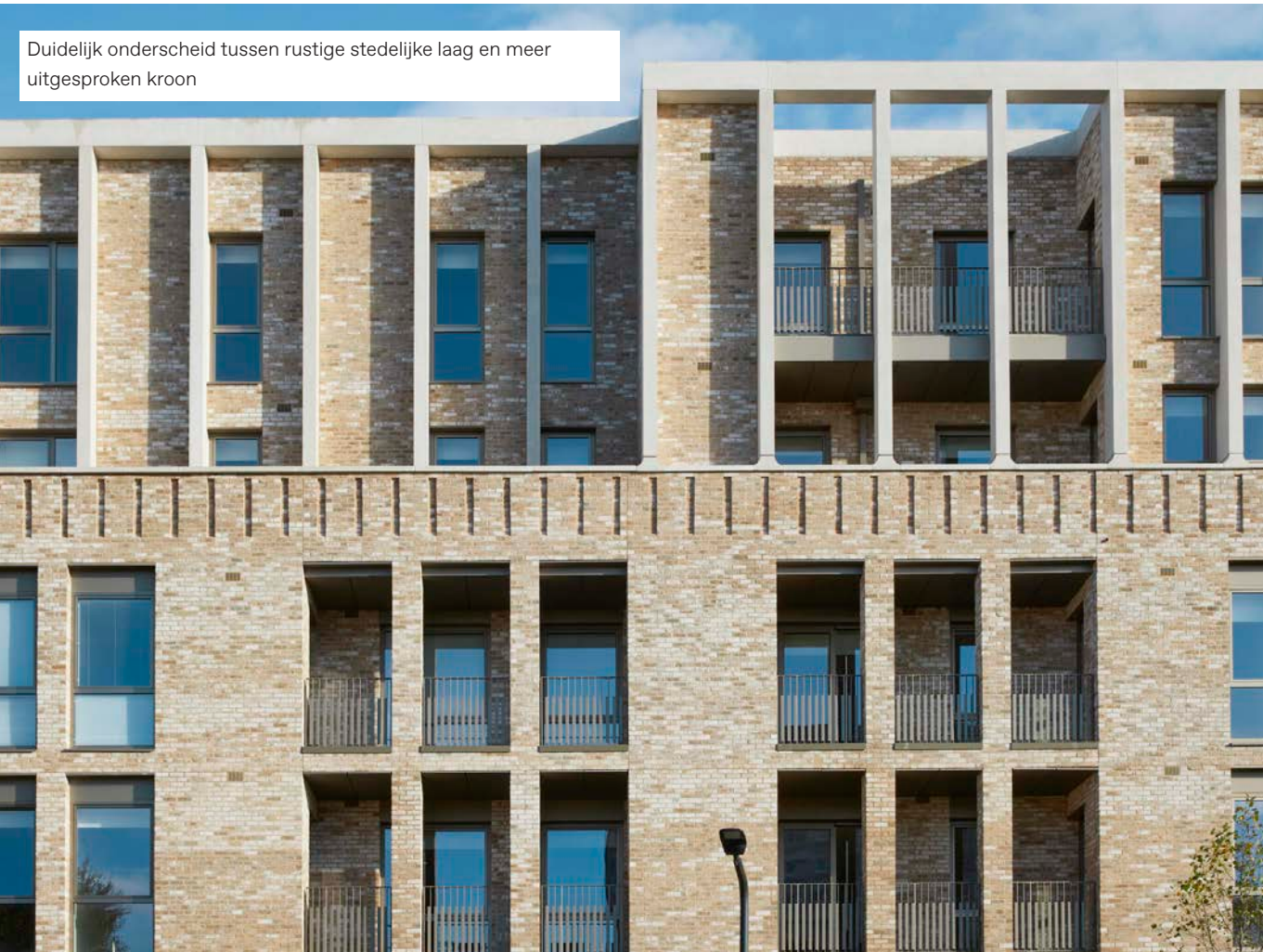
Diversiteit in gevelritmiek en accentkleur van aangrenzende eenheden zorgt voor variatie binnen het geheel



Horizontale band na 6 bouwlagen zorgt voor samenhang in het ensemble. De afronding daarboven krijgt een verbijzondering. De toren krijgt een kroon van 2 lagen.



Alle daken hebben een functie



1.3 Materialisering

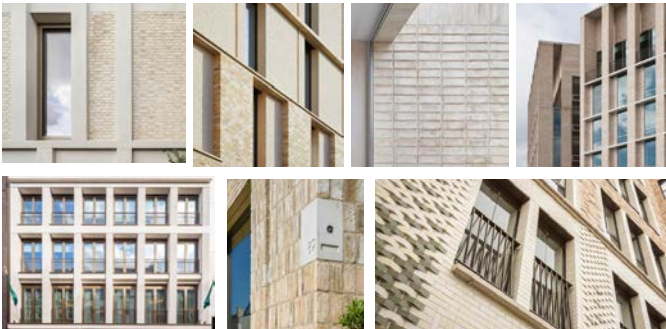
Het ensemble biedt diverse woonkwaliteiten. Zo woon je aan het openbare Stationsplein, maar ook aan de collectieve groene hoven. De verschillende kwaliteiten vragen om een eigen uitstraling en worden daarom ook op een eigen manier gematerialiseerd.

- Een formele en rustige uitstraling aan de openbare ruimte. Het stedelijke ensemble voegt een nieuwe maat en schaal toe aan Best en vraagt daarom om een subtiele en zorgvuldige inpassing in haar omgeving. De ontwikkeling oogt als één geheel en kent een subtiele variatie aan kleuren en materialen.

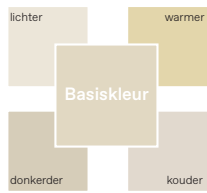
- Metselwerk is het hoofdmateriaal.
- De verschillende eenheden gebruiken niet dezelfde steen maar wel stenen uit dezelfde kleurfamilie. Een lichte, zachte basiskleur (bijvoorbeeld zand, beige, geel, oranje of roze) met kleuraccenten zorgen voor een subtiele inpassing in de omgeving.
- Iedere architectonische eenheid gaat anders om met het hoofdmateriaal. Bijvoorbeeld door toepassing van verschillende metselverbanden en terugspringend metselwerk.
- Er wordt gewerkt met accentmaterialen om de gevels rijker te maken. Deze vallen binnen dezelfde kleurfamilie als het hoofdmateriaal, maar verschillen in tint (lichter, warmer, donkerder, kouder)
- Rijke detaillering in de plint en bijzondere hoeken.
- Er wordt gekozen voor één type hekwerk (architecten bepalen in samenspraak)
- Mogelijkheid voor groene gevels.
- Materialen zijn natuurlijk, duurzaam en hoogwaardig, dat wil zeggen dat zij mooier worden naar mate ze ouder worden.
- Ook de tussenstraten met de entrees behoren tot deze zone.

- De binnenzijdes van het bouwblok zijn een wereld opzich met een informeel karakter en krijgen een veel expressievere uitstraling en materiaal kleur/ keuze.

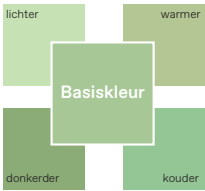
- Beiden hoven mogen één uitstraling hebben of allebei een eigen uitstraling krijgen. (afstemming architecten)
- Ook aan de binnenzijde wordt gekozen voor één kleurschema/familie voor alle gebouwen. (afstemming architecten)
- Het hoofdmateriaal aan de binnenzijde is expressief en geeft de binnenhoven identiteit (een verrassend effect als je van buiten naar binnen komt).
- De accentmaterialen zijn tinten van het hoofdmateriaal of werken juist met contrastkleuren. (afstemming architecten)
- Groene gevels mee-ontwerpen
- De binnenwereld begint aan het einde van de tussenstraten en bestaat uit de gevels aan gelegen aan de binnentuin. De tussenstraten horen hier niet bij.



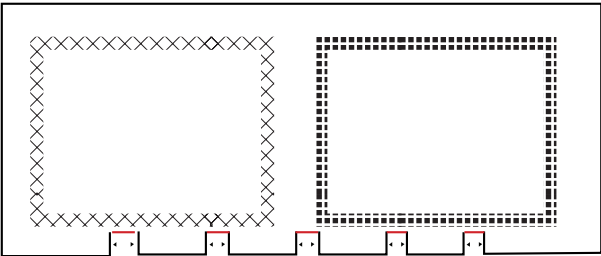
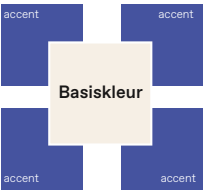
Ton sur ton



Ensemble met één basiskleur met accentkleuren binnen dezelfde kleurfamilie. Kleuren in het schema zijn suggestief



of



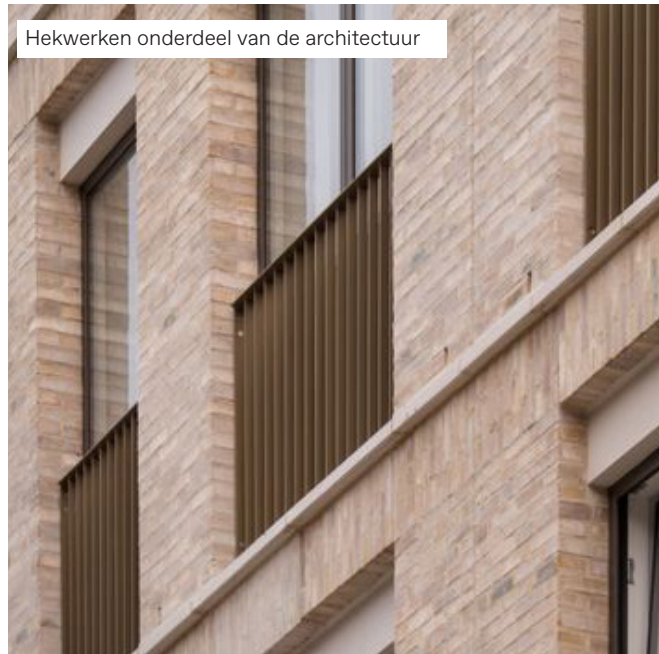
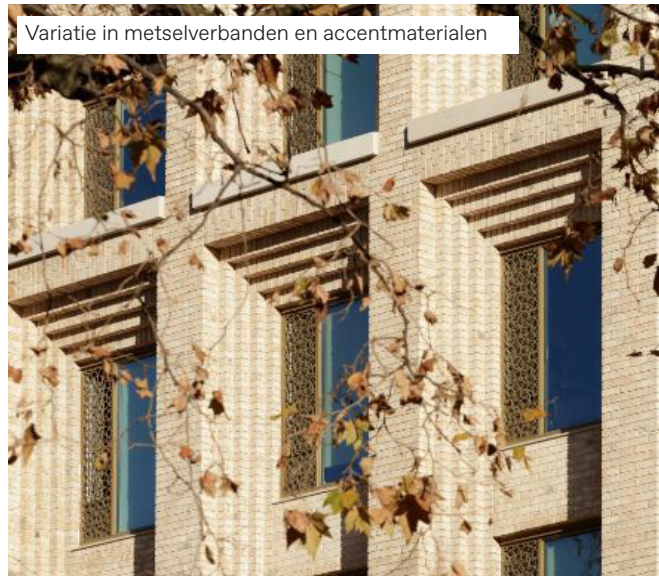
De twee binnenwerelden mogen één uitstraling hebben of allebei een eigen uitstraling krijgen. Hekwerken aan het eind van de tussenstraten (rood). Hier bevindt zich de scheiding tussen binnen en de buitenwereld.

Openbare ruimte ↓

formeel

Binnenhoven ↓

informeel



1.4 Collectieve ruimtes

Het ensemble wordt een stedelijke ontwikkeling waar mensen ook op een stedelijke manier gaan wonen en met elkaar samenleven. Dit betekent anders dan in andere delen van Best dat de woonkwaliteit zich niet vooral op eigen kavel afspeelt, maar veel meer in de collectieve ruimtes buiten de eigen woning. Daarom zetten we in open aantrekkelijke collectieve ruimtes van hoge kwaliteit als ontmoeting en verblijfsruimte. Ook zorgt extra aandacht in detaillering en materiaalkeuze voor identiteit van het ensemble.

- **Hoofdentrees zijn herkenbaar en uitnodigend**
 - Transparantie
 - Duidelijke leesbare signings die mee doen in de architectuur
 - Rijke detaillering en bijzondere materiaalkeuze
- **Trappenhuizen en galerijen zijn comfortabel, esthetisch mooi en veilig!**
 - Een eenheid in vormgeving en uitstraling binnen het ensemble
 - Gebruik van kwalitatieve materialen
- **De lobby als ontmoetingsplek**
 - Inzetten op veel daglicht en een veilig gevoel
 - Ruimte om te zitten en elkaar te ontmoeten
 - Gebruik van kwalitatieve materialen
- **Commerciële of collectieve plinten**
 - Geen stickers/ of commerciële uitingen op de ramen
 - Signings onderdeel van de architectuur en op de daarvoor aangegeven ruimte
 - Bijzondere materialen en detaillering
 - Transparantie en uitnodigend
- **Toegankelijke fietsenstallingen**
 - Als onderdeel van de architectuur en dichtbij de hoofdentrees van de woongebouwen
 - Bijzondere materialen en detaillering
 - Veilig en licht



Herkenbare en karakteristieke hoofdentrees



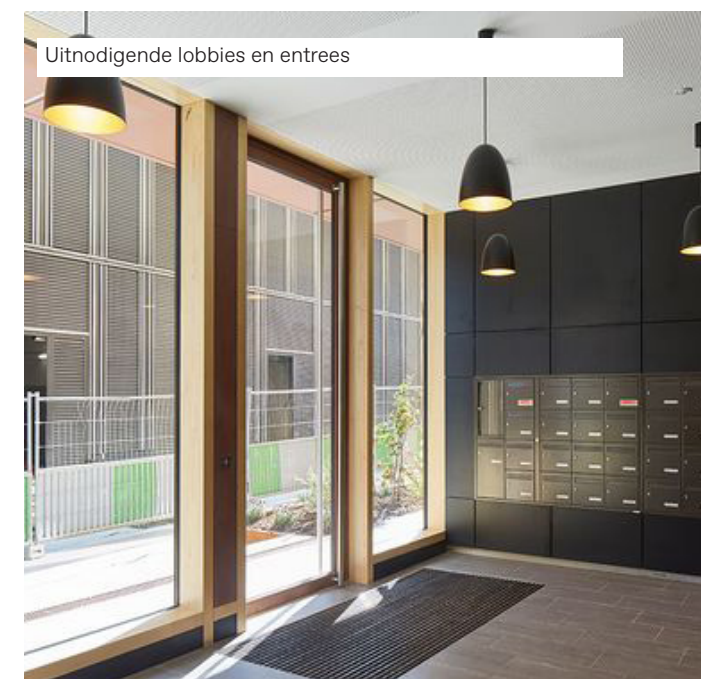
Hoofdentree's zijn herkenbaar en uitnodigend



Bijzondere en karakteristieke plinten



Fietsenstallingen zijn transparant en uitnodigend



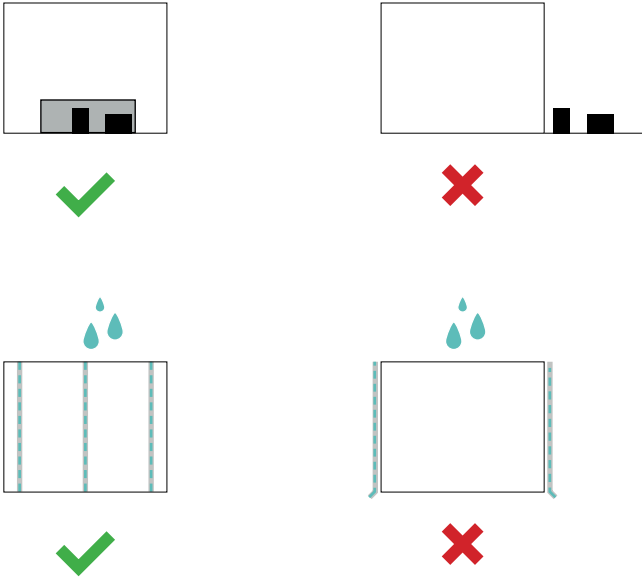
Uitnodigende lobbies en entrees

1.5 Techniek

Uitgangspunt is het zo veel mogelijk voorkomen van technische oplossingen en energiegebruik door een slim ontwerp. Maar technische installaties zijn onontkoombaar. Installaties worden mee-ontworpen in de architectuur.

Technische ruimtes inpandig opgelost

- Nutsvoorzieningen zoals traforuimtes en andere technische ruimtes (bijv WKO) zijn geen losstaande elementen in de openbare ruimte maar worden inpandig opgelost en aan het zicht onttrokken. Kleinere installatievoorzieningen worden zo veel mogelijk inpandig opgelost. Wanneer installaties op het dak worden geplaatst maken deze onderdeel uit van het daklandschap en zijn deze zo min mogelijk zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Dit kan worden opgelost door deze mee ontwerpen in de architectuur, een verhoogde dakrand en/of voldoende afstand tot de dakrand.



Hemelwater

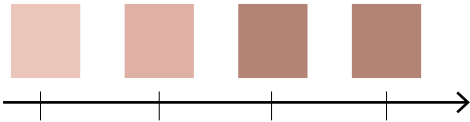
- Hemelwaterafvoer wordt mee-ontworpen in de architectuur (noodoverstort kan afwijken van deze lijn).

1.6 Klimaat en duurzaamheid

Klimaat en duurzaamheid zijn brede begrippen en de thema’s water, natuur en energie zijn steeds vanzelfsprekender. Er wordt ingezet op een duurzame, eeuwige schoonheid.

Materialen

- Materialen hebben een lange levensduur en worden mooi oud.



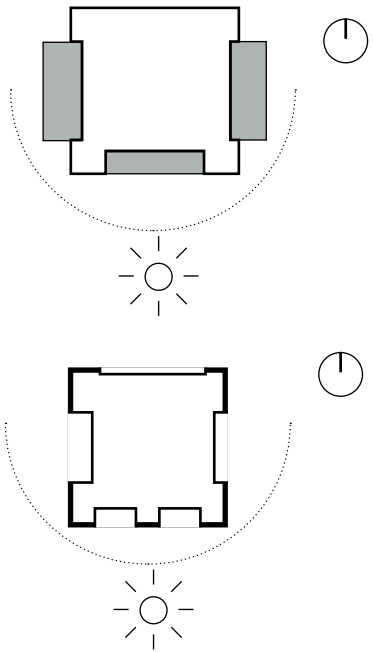
Natuurinclusieve maatregelen meeontworpen

- Gebouwen hebben geïntegreerde natuurinclusieve maatregelen zoals nestkasten en insectenhôtels.



Aandacht voor zonwerende passieve effecten

- Door onder meer overstekken en diepe neggen wordt onnodig energiegebruik voorkomen.
- Mee-ontworpen zonweringen als onderdeel van de gevel.

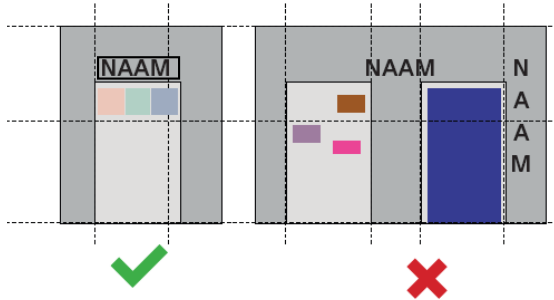


1.7 Reclame-uitingen

Het uitgangspunt is het creëren van een ensemble met een rustig gevelbeeld. Reclame-uitingen horen bij commerciële ruimtes en dragen bij aan een rustig en samenhangend gevelbeeld.

Samenhang, rust en transparantie

- Per commerciële ruimte wordt er door de architect een naambord boven de gevelopening en een dwarsbord aan de gevel ontworpen. Deze zijn bescheiden qua maat zijn voor alle units in 1 gebouw gelijk. Elke ondernemer kan zijn eigen logo enkel op deze lege borden plaatsen. Elke commerciële unit krijgt zo een gelijke manier van reclame-uitingen.
- Reclame uitingen op het glas bevinden zich boven ooghoogte op het glas zodat de zichtrelatie tussen binnen en buiten behouden wordt. het volledig beplakken van gevelopeningen of toepassen van matglas is niet toegestaan.



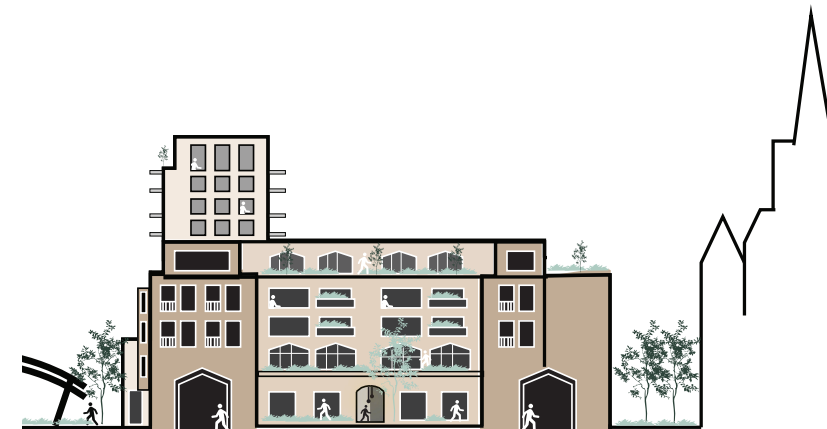
02



Dorpse kwaliteiten

Specifieke inpassing per zone

De hiervoor besproken algemene beeldkwaliteitsregels gelden overal, maar de verschillende zones hebben daarnaast elk een aantal eigen kenmerken. Er zitten nuance verschillen in hoe de bebouwing zich presenteert aan de openbare ruimte. Dit is onder te verdelen in Plint, Overgangszone en Gevel. Deze nuanceverschillen passen bij de beoogde uitstraling en sfeer van de zones.



De verschillende zones zijn:

- Stedelijk woonstraat
- Het stationsplein
- De oost-westverbinding
- Collectieve binnenhoven
- Doorsteken
- Straat aan TCN
- Parkeergarage



2.1 Stedelijke woonstraat

De gevel aan de ‘Verlengde stationsstraat’ heeft een meer stedelijk karakter met een formele en rustige uitstraling. Gebouwen landen stevig op de grond met veel aandacht voor een uitnodigende en transparante begane grond en hoge woonkwaliteit. De private overgangszone haakt aan bij de dorpse kwaliteit.

Plint

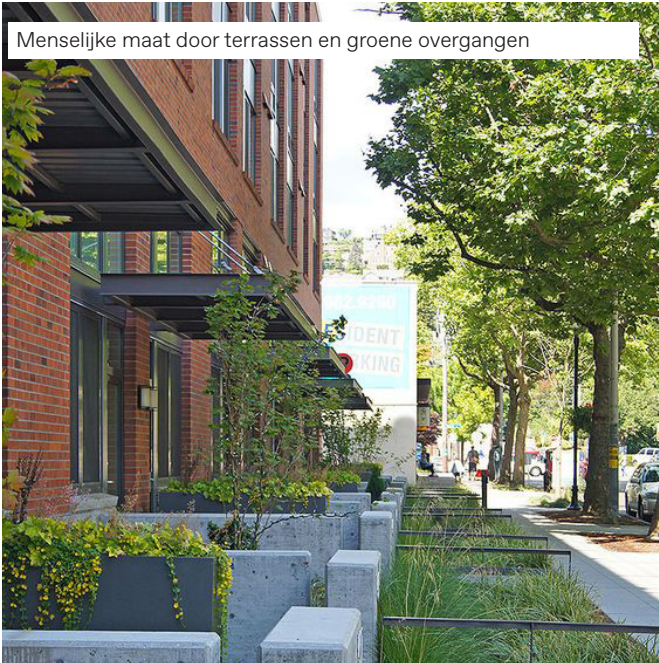
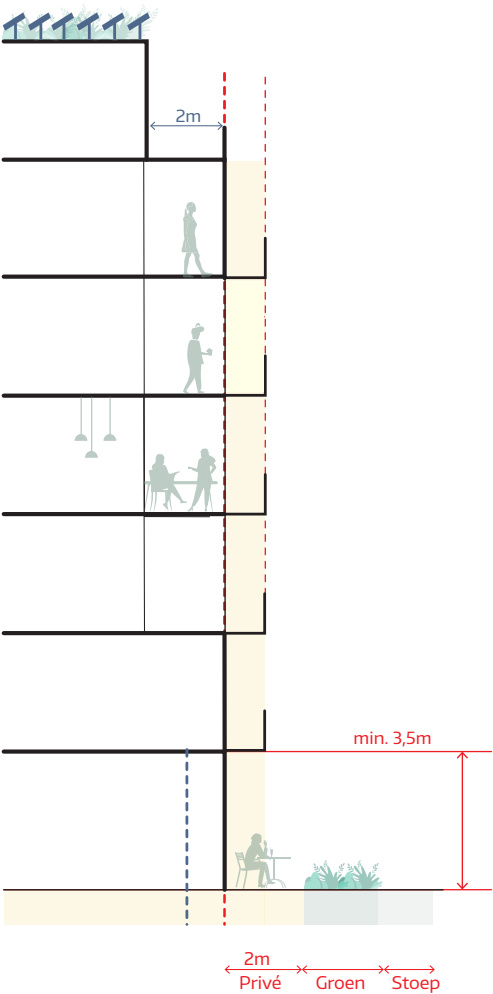
Gebouwen hebben een woonplint met maisonnettes en enkellaagse woningen. Deze woningen zijn duidelijk te herkennen vanaf de straat en hebben ook een toegang tot de woning aan de buitenzijde. Entrees zijn duidelijk zichtbaar en rijk vormgegeven met bijvoorbeeld diepe neggen. Entrees liggen maximaal 1m terug. Het waarborgen van de menselijke maat door een duidelijk verticaal ritme.

Overgangszone

Woningen op de begane grond hebben een private buitenruimte van 2m voor hun woning. Een groenstrook scheidt de buitenruimtes van het trottoir voor een gevoel van privacy. Buitenruimtes zijn met paden verbonden aan het trottoir.

Gevel

Balkons zijn onderdeel van de architectuur, hebben voldoende beschutting, en hangen niet als losse elementen aan de gevel om zo een rustig gevelbeeld te waarborgen. De bovenste verdieping heeft een setback of een schuin dak.



2.2 Het stationsplein

De gevel aan het stationsplein heeft net als de ‘Verlengde stationsstraat’ een meer stedelijk karakter met een formele en rustige uitstraling. Op de begane grond aan het stationsplein wordt niet gewoond. Commerciële voorzieningen en portieken die toegang bieden tot de bovengelegen woningen bepalen hier het karakter en zorgen voor reuring.

Plint

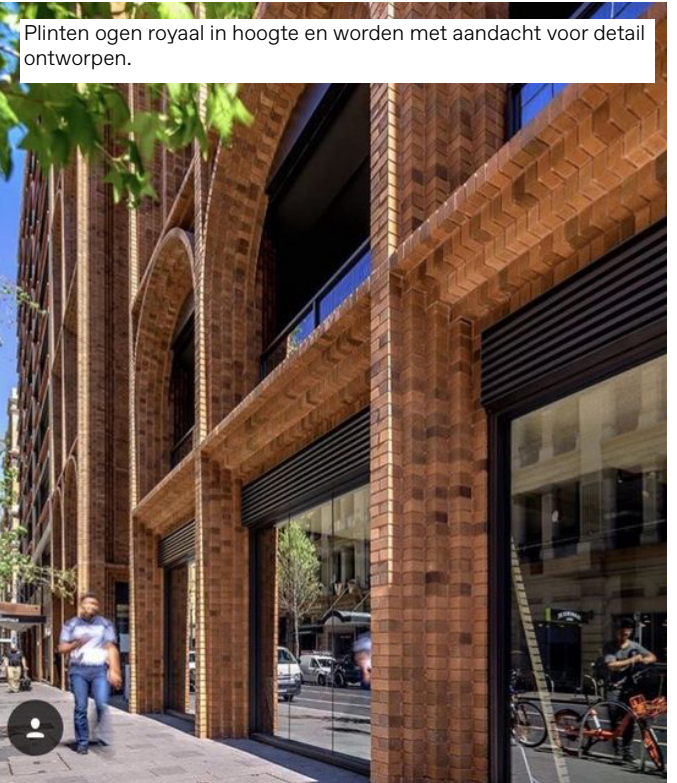
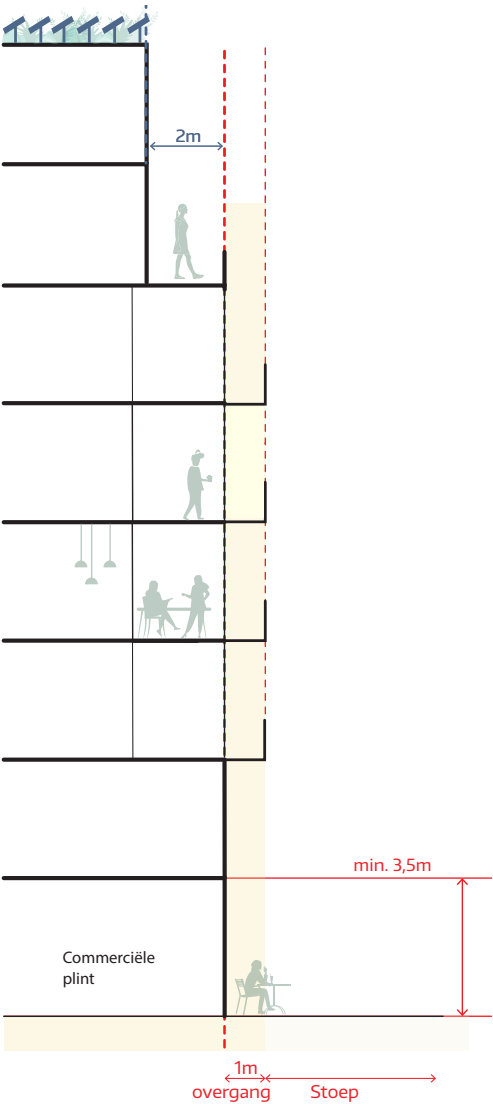
Een duidelijk ritme in de plint zorgt voor een continu beeld. Menselijke maat wordt bereikt door de overgangszone en terrassen in de openbare ruimte. Voorzieningen in de plint hebben een open en transparante uitstraling. Entrees hebben een royale hoogte en worden met aandacht voor detail ontworpen met veel plastic. Ramen worden niet geheel afgeplakt met stickers waardoor de relatie tussen binnen en buiten gewaardborgd blijft. Entrees naar bovengelegen woningen en naar fietsenstallingen op de begane grond zijn duidelijk herkenbaar en zorgen voor dynamiek op verschillende tijdstippen van de dag.

Overgangszone

De stoep ligt direct tegen de gevel maar er is een subtiele suggestie van een overgangszone van 1 meter. Dit kan bijvoorbeeld door een ander type bestrating of een mee ontworpen markering. In het profiel is ruimte voor terrassen.

Gevel

Balkons zijn toegestaan vanaf de derde laag. Balkons zijn onderdeel van de architectuur, hebben voldoende beschutting, en hangen niet als losse elementen aan de gevel om zo een rustig gevelbeeld te waarborgen. De bovenste verdiepingen hebben een setback of een afgeknot dak.



2.3 De Oost-westverbinding

De Oost-westverbinding of het ‘Rembrandtpad’ is een groene verbinding voor langzaam verkeer. Deze is dynamisch en speels van karakter met een afwisselend en asymmetrisch profiel.

Plint

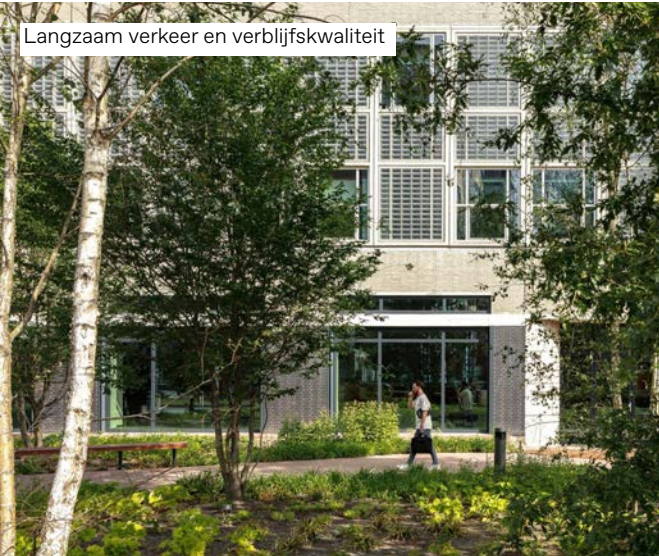
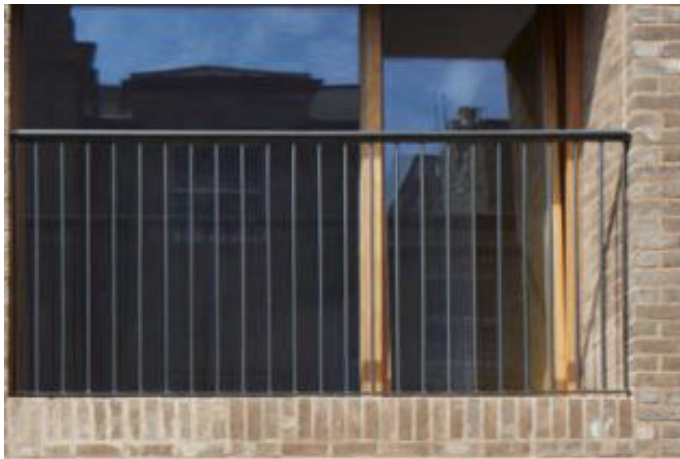
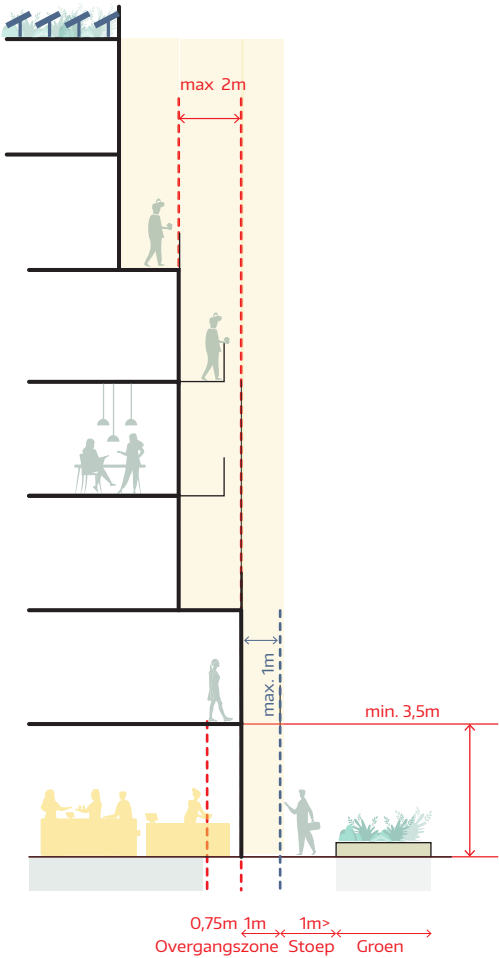
De plint heeft een afwisselend karakter met verspringingen in de rooilijn. Er is afwisseling in gevelopeningen en ritmiek in de plinten. Soms is er ruimte voor groenvakken en soms voor terrassen.

Overgangszone

Langs de gevels lopen paden waardoor overal directe toegang is tot de plint. Groenvakken liggen op minimaal 2m van de plint. Diepe neggen of een inpandige overgangszone van maximaal 0,75m worden toegejuicht.

Gevel

Balkons zijn toegestaan en zijn onderdeel van de architectuur. De gevel die onderdeel is van het noordblok krijgt setbacks. Dit mag vanaf de 1e verdieping (met uitzondering van de hoeken) voor aantrekkelijke buitenruimtes op de zon. Setbacks zijn 2m terug liggend. Hekwerken worden met aandacht mee ontworpen en zijn overal hetzelfde.



2.4 Collectieve binnenhoven

In de hoven hebben de woningen een eigen privé-terraszone, deze terrassen grenzen met paden aan het collectieve hof. In het collectieve gebied van de hoven kunnen grote bomen zonder beperkingen in de volle grond geplant worden. De ruime binnenplaatsen bieden ruimte voor een groen recreatiegebied.

Plint

Woningen op de begane grond hebben grote gevelopeningen voor een optimale relatie met het hof. Overgang van binnen naar buiten zijn zorgvuldig vormgegeven en de gevel draagt bij aan een geleidelijke overgang. Door deuren en puien iets naar achter te leggen ontstaat een gevoel van privacy (min 0,3m en max 1,5m). Nissen en diepe neggen zorgen voor een geleidelijke overgang en menselijke maat.

Overgangszone

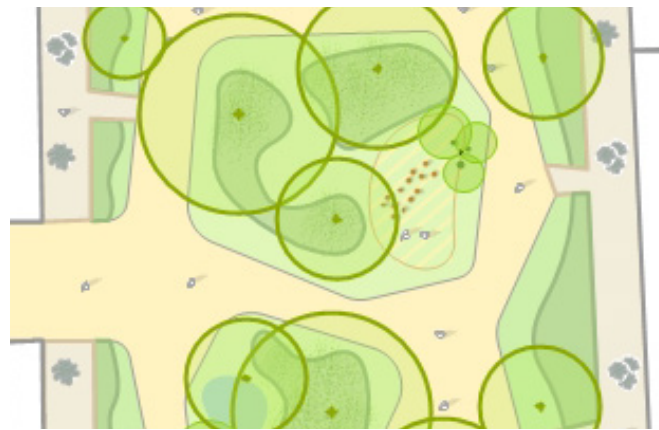
Woningen op de begane grond hebben een private zone bij hun woning van maximaal 3,5m diep. Bij voorkeur wordt deze ruimte zo klein mogelijk gehouden om individueel geplaatste erfafscheidingen te voorkomen. Ook om die reden, en om een coherent beeld te krijgen, worden de erfafscheidingen integraal ontworpen. Dit kan door middel van een mee ontworpen muurtje, hoogteverschillen of beplanting. Er moet altijd een goede zichtrelatie blijven tussen het hof en de meer private delen. Enkel zeer lage erfafscheidingen zijn toegestaan. Een zone van openbaar groen tussen de private zone en het collectieve hof geeft privacy en afscheiding.

Gevel

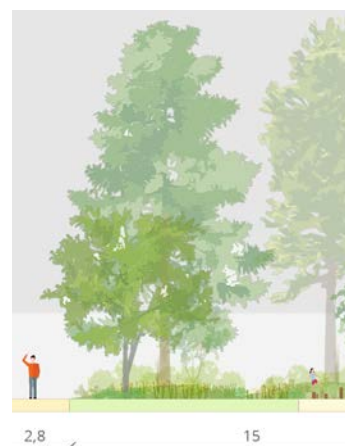
Aan de binnenhoven lopen gevels getrapt af. In de gevel zijn maximaal 3 setbacks met een maximale vertrapping van 2,5 meter. Architectuur is hier expressiever dan aan de buitenzijde van de blokken. Royale buitenruimtes in de vorm van ballogias, balkons en terrassen zorgen voor een afwisselende en speelse uitstraling .



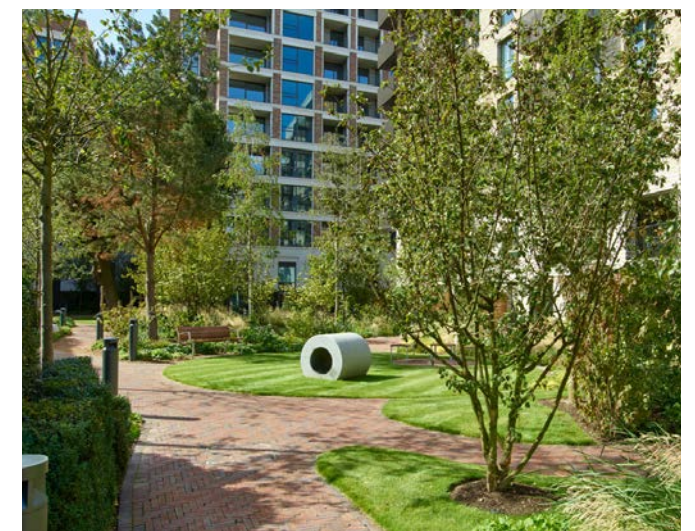
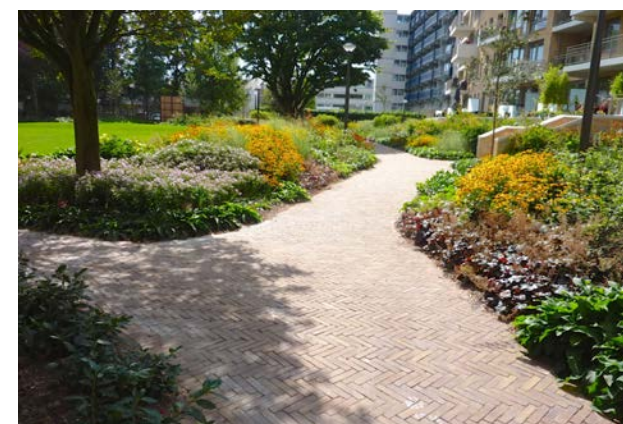
Het collectieve groen wordt uitgerust met zitplaatsen, picknickbanken, speelgelegenheid en regenwateropvang.



Gevarieerde gebieden bieden een breed scala aan activiteiten voor bewoners en bezoekers



Meerlagige beplanting (lagen kruiden, struiken en bomen) in de collectieve buitenruimtes zorgt voor afwisseling in termen van schaduw/zon, bloei en bladkleur en biedt gunstige omstandigheden voor insecten, vlinders en vogels.



2.5 Doorsteken

De doorsteken maken onderdeel uit van de openbare ruimte en de hekken naar de hoven bevinden zich aan het einde van de doorsteken. De gevels van de buitenzijde van de blokken vouwen de hoek om in de doorsteken. Door de maatvoering is de doorsteek intiemer waardoor je duidelijk een meer private zone betreedt. De doorsteken hebben een prettig en uitnodigend karakter.

Plint

In de doorsteken bevinden zich hoofdentrees van appartementen om levendigheid te bevorderen. De hoofdentrees zijn een verbijzondering in de bebouwing en krijgen een karakteristieke uitstraling met kwalitatieve materialen. De materialisering mag daarom ook afwijken van het hoofdmateriaal.

Overgangszone

De overgangszone ligt achter de gevellijn zodat er voldoende ruimte blijft voor een aantrekkelijke doorgang. Dit betekent dat de hoofdentrees terug liggen t.o.v de rooilijn. Minimaal 0,5m en maximaal 1,5m

Gevel

Er komen hier geen balkons maar woningen hebben hier wel ramen voor voldoende lichttoetreding en ogen op straat.



Overgang openbaar en collectief gebied



Uitnodigend



Karakteristieke vormgeving als verbijzondering van het ensemble



Uitnodigende hoofdentrees in de zijstraten



Ramen in de doorsteken

2.5 Straat aan TCN

Ondanks het meer functionele en logistieke karakter van deze straat moet deze zijde ook als voorkant worden benaderd met net zo veel aandacht en kwaliteit als de andere gebieden. Dit mede omdat de straat goed zichtbaar is vanuit de Hoofdstraat. Door hier ook aandacht te besteden aan detaillering van de gevel en de menselijke maat, zorgen we voor voldoende kwaliteit.

Plint

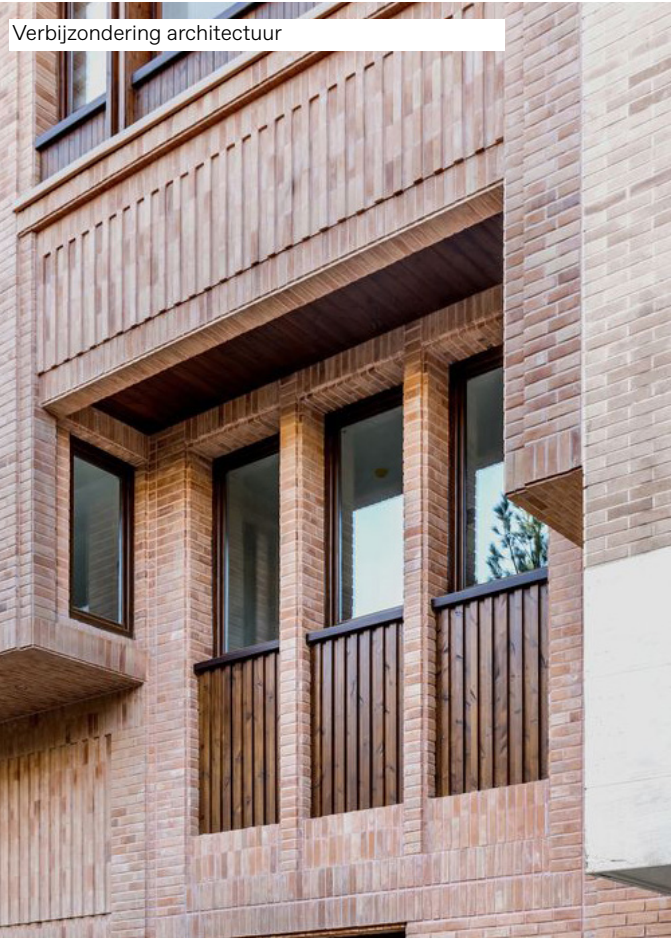
Ondanks functionele karakter hebben (secundaire) entrees een aantrekkelijke uitstraling met voldoende detailniveau. Gevels hebben een dichter karakter dan aan de andere zijde van de bebouwing maar oriënteren zich wel aan de straat door middel van entrees en gevelopeningen. Het dichte karakter biedt kansen om iets bijzonders met de architectuur en sfeer te doen. Zo is dit de plek om extra in te zetten op bijzondere metselverbanden.

Overgangszone

Op de begane grond moet voldoende ruimte zijn om langs de gevel te lopen.

Gevel

Overstekken zoals overhangende galerijen worden met voldoende kwaliteit en hoogwaardige materialen ontworpen. Galerijen zijn onderdeel van het hoofdvolume en architectuur. Ook de onderzijde van de overstekken is belangrijk. Zo kan er op begane grond een arcade ontstaan.



2.6 Parkeergarage

De parkeergarage is voor het grootste gedeelte omzoomd met bebouwing en daarom weinig zichtbaar vanuit de openbare ruimte. De gevel van de garage langs de begraafplaats is echter niet ingepakt en ook deze vraagt om een kwalitatief ontwerp waarin abstractie centraal staat. De garage moet een rustig decor vormen aan de begraafplaats.

Entrees

De entrees zijn herkenbaar en uitnodigend en daarmee onderdeel van de architectuur van de rest van het ensemble.

Gevel

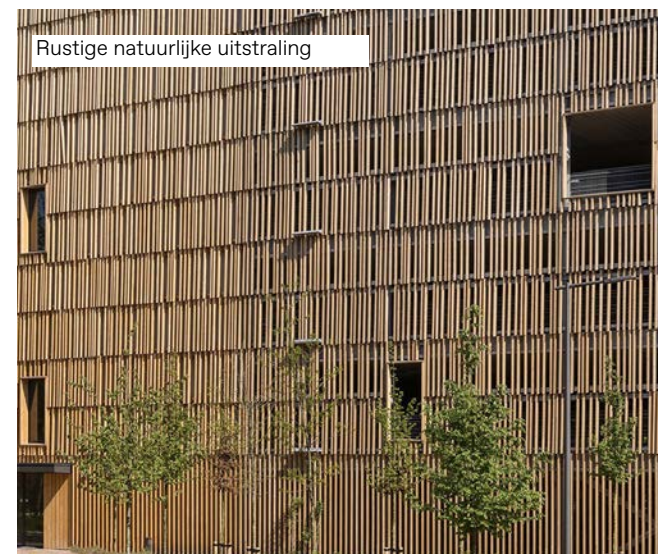
Om aan te sluiten op het groene en rustige karakter van de begraafplaats wordt er gekozen voor een gevel met natuurlijke materialen zoals houten lamellen, groene gevels of metselwerk. De gevel laat voldoende licht door om ook binnen een veilige en prettige sfeer te verkrijgen.

Daken

Op het dak van de parkeergarage wordt ook geparkeerd. Daarom moeten er kwalitatieve robuuste omzomingen komen voor de veiligheid en het uit het zicht houden van de geparkeerde auto's. Deze omzoming is onderdeel van de architectuur van de rest van de gevel. Ook duurzaamheidsmaatregelen waaronder pv panelen zijn welkom op het dak.



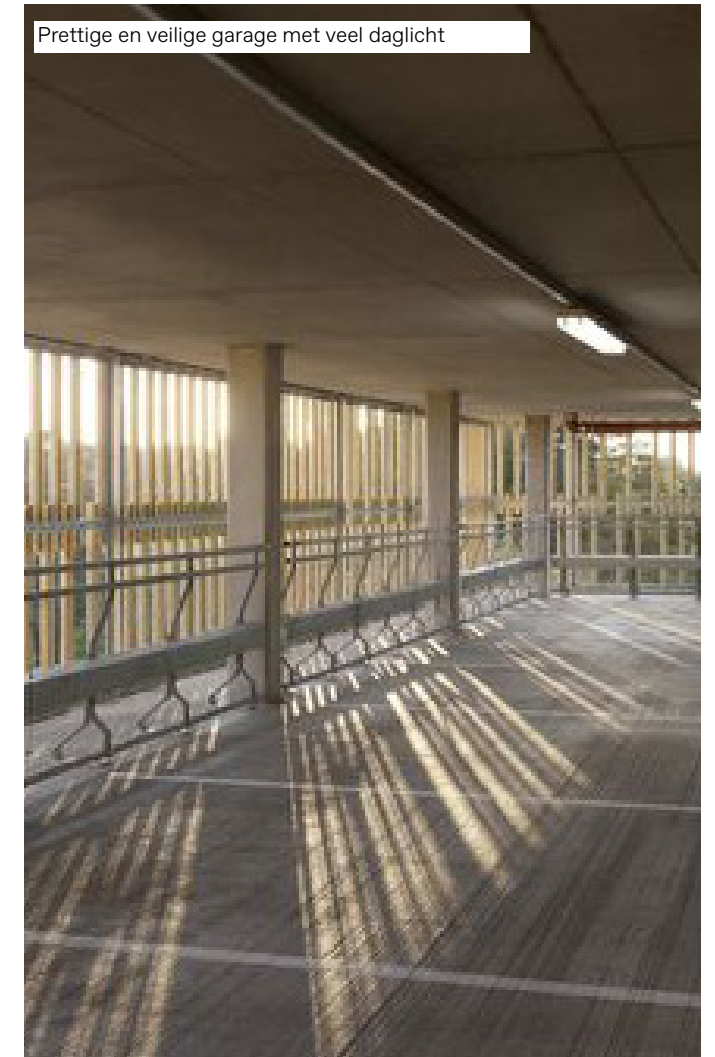
Entrees als onderdeel van de architectuur



Rustige natuurlijke uitstraling



Gebruik van gevelgroen



Prettige en veilige garage met veel daglicht



Houten panelen of metselwerk



de zwarte hond
architecture urbanism strategy

Rotterdam

Westblaak 37 (Grotiushuis)
3012 KD Rotterdam
+31 (0)10 240 90 30
info@dezwarthond.nl

Groningen

Hoge der A 11
NL-9712 AC Groningen
+31 (0)50 313 40 05
info@dezwarthond.nl

Keulen

Burgmauer 39
DE-50667 Cologne
+49 (0)221 168 04 40
info@dezwarthond.de

www.dezwarthond.nl