

Bijlage gunningscriteria ruimtelijke kwaliteit

Vormgeving bebouwing

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan geven duidelijk richting aan de bebouwing die gewenst is. In deze plannen wordt ingegaan op de bouwvlakken, bouwhoogte, materiaalgebruik etc. Een aantal aspecten wordt nog een keer nader uitgelicht omdat die door de gemeente extra belangrijk wordt gevonden en waar in de selectieprocedure extra op gelet zal worden.

Aansluiting op omliggende wijken

Het doel van de visie is om af te wijken van de stedenbouwkundige structuur in de omgeving zodat een verbijzondering ontstaat in de orthogonale opzet. Tegelijkertijd moet het plan ook aansluiten bij de uitstraling van omliggende bebouwing. Afwijken in structuur, aansluiten in uitstraling:

- Afwijken: de nieuwe bebouwing staat speels opgesteld, en wijkt daarmee af van het stramien. De herontwikkeling biedt een kans om variatie aan te brengen in de wijk en hiermee een 'opvallend' statement te maken op deze plek.
- Aansluiten: de bouwlagen lopen trapsgewijs op, van 2 lagen met een kap bij de grondgebonden woningen, tot 3, 4 en 5 lagen bij de appartementen. Dit zorgt voor aansluiting bij de omgeving en voor een geleidelijke overgang van laag met een kap (noorden) naar hoog met een plat dak (zuiden). Daarnaast sluit het plan aan op de omgeving door middel van materiaal- en kleurgebruik.

Bebouwing als familie

Binnen het plangebied zelf willen we graag dat de bebouwing overkomt als en de uitstraling heeft van een familie. Dat wordt op de volgende manieren bereikt:

- De bebouwing heeft een consistente uitstraling naar het park. Hoogteverspringingen en afwisselen kapvormen zorgen ervoor dat de bebouwing niet te massief wordt.
- Het dakenlandschap benadrukt het parkachtige karakter en heeft een terughoudende vormgeving zodat de totale bouwmassa niet verzwaard wordt. Het bestaat uit een logische consequente afwisseling in platte daken en kappen (dwars) bij alle bouwblokken. De dakvormen zijn ondersteunend aan de ensemblewaarde van het geheel.
- De koppen van de bouwblokken krijgen een 'smoel'. De smoelen geven de blokken een karakteristiek element, een voorkant in plaats van een blinde gevel en zorgen voor onderlinge verbinding.
- De vormtaal van de bouwvolumes is strak en eenvoudig zodat de focus en aandacht ligt op het park. Samenhang binnen de woonblokken wordt verder gecreëerd door beeldkwaliteit en materiaal- en kleurgebruik.
- Balkons zijn vormgegeven als (deels) inpandige loggia's zodat de bouwvolumes eenvoudig blijven. Uitwendige balkons zijn ook denkbaar als deze integraal onderdeel zijn van het ontwerp.

Oriëntatie en zichtlijnen

Met de plaatsing van de bouwblokken is rekening gehouden met inkijk in (bestaande) tuinen en woningen. Op een aantal punten vragen zichtlijnen extra aandacht. Op sommige plekken zijn zichtlijnen juist gewenst, op andere plekken moeten die zoveel mogelijk voorkomen worden.

Omdat de bouwvolumes midden in een parkomgeving staan, is een aantrekkelijke uitstraling en oriëntatie naar alle zijden gewenst. Daarbij vraagt de uitstraling en oriëntatie richting het binnenterrein extra aandacht. Aan het binnenterrein is de entree naar de school gelegen en het terrein krijgt een ontmoetingsplekje. We zien graag vanuit de omliggende woningen voldoende zichtlijnen en entrees aan en op het binnenterrein. Dit om (het gevoel van) de sociale veiligheid te vergroten. Per bouwvolume betekent dit het volgende:

- De ingang van het appartementengebouw is aan de noordzijde gesitueerd, de appartementen zelf zijn georiënteerd op het park aan de west-, zuid- en oostzijde. De appartementen op de begane grond krijgen een voortuintje dat ook kan dienen als secundaire entree.
- De grondgebonden woningen zijn primair (met de hoofdentree) georiënteerd op de straatzijden. De achteringang naar de tuin is ook belangrijk omdat deze vaak door bewoners gebruikt zal worden. We vinden het belangrijk dat deze achteringang naar de privé tuin aantrekkelijk wordt mee ontworpen en een bijdrage levert aan de parkachtige setting (zie ook erfafscheiding). Hoekwoningen die grenzen aan de openbare ruimte hebben een tweezijdige oriëntatie.

Op één plek is sprake van ongewenste zichtlijnen richting bestaande woningen in de omgeving een aandachtspunt:

- De afstand van het nieuwe appartementenblok tot de appartementen in de Portage is op het smalste deel 10 meter. Dit is enkel de punt van het gebouw. Voor de uitwerking moet rekening gehouden worden met onderlinge inkijk door de nieuwe appartementen op een slimme manier in te delen (bijvoorbeeld door de badkamer in de hoek van het gebouw te situeren). In het beeldkwaliteitsplan wordt hier nader op ingegaan.



Locaties waar sprake is van belangrijke en juist ongewenste zichtlijnen.

Bijdragen aan parkachtige sfeer

Een belangrijk doel van de stedenbouwkundige visie is het creëren van een parkomgeving waarin gewoond kan worden en waar een aantrekkelijk gebied ontstaat om te verblijven en ontspannen. Het doel is het creëren van een parkachtige sfeer en setting. Dat betekent een groene openbare ruimte met een natuurlijke uitstraling, veel bomen, diverse beplanting en ruimte om te spelen en ontmoeten. Een aangename omgeving waar je de vogels hoort fluiten, de bijtjes hoort zoemen bij kleurige bloemen en de zon glinstert door het bladerdek van de bomen. Om dat te bereiken maken we een inrichtingsplan voor de openbare ruimte waarin het gebruik van groen centraal staat. Daarnaast willen we dat de bebouwing en tuinen ook echt bijdragen aan de parksfeer van het hele gebied. Daarvoor zien we een aantal belangrijke aandachtspunten die we hierna toelichten.

Relatie bebouwing – park

De bebouwing heeft een open relatie met het park en staan met hun 'voeten' in het park. In het ontwerp van woningen wordt hier rekening mee gehouden. De woningen en buitenruimtes zijn 'te gast' in het park en de parkvloer loopt door tot aan de gevel. Dit moet in het ontwerp ook tot uiting komen.

Het aantal blinde gevels op de begane grond wordt beperkt tot het hoogstnoodzakelijke. Blinde gevels worden niet toegepast op accentpunten en gevels die van belang zijn voor de uitstraling en zicht naar het park. Dit betekent ook dat vanaf het begin de (collectieve) bergingen integraal worden meegenomen in het ontwerp.

Inrichting voortuintjes

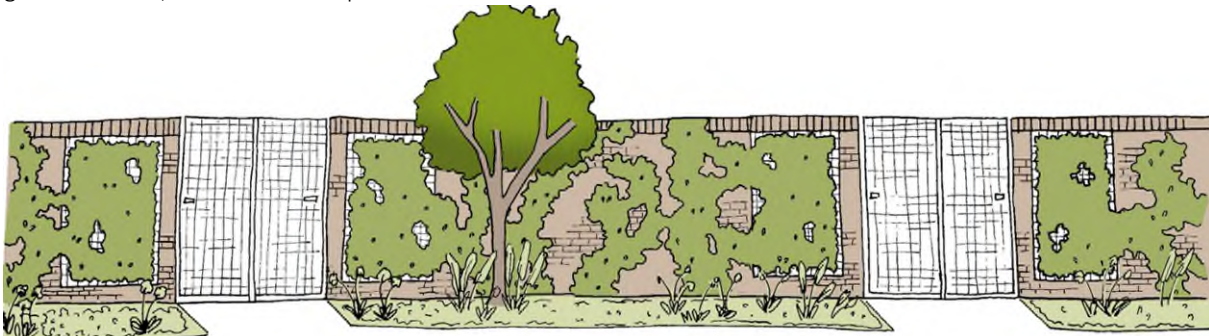
Bij het creëren van de parkachtige setting spelen de voortuintjes een belangrijke rol. We willen dat de parksfeer doorloopt tot aan de gevel van de bebouwing. En tegelijk willen we dat de voortuintjes aantrekkelijk zijn om groen in te richten en in te verblijven. Dit draagt bij aan de levendigheid en sociale veiligheid van het groene binnenterrein. De voortuintjes moeten een leveren aan de parkachtige sfeer. Belangrijke aspecten zijn het gebruik van hagen, ruimte voor gevelgroen de mate van verharding.

Concreet letten we bij de voortuintjes op:

- Hoe de voortuintjes overgaan in de parksfeer en ze aansluiten op het groen in het park
- Hoe de voortuintjes worden begrensd zodat wordt voorkomen dat het park toegeëigend wordt als 'verlengde voortuin'. De grens tussen voortuin en park moet helder zijn en duurzaam in stand gehouden kunnen worden.
- Hoe voortuinen worden afgescheiden zodat eventuele spullen die in de voortuin staan niet zichtbaar zijn vanaf het park.

Integraal ontwerp erfafscheidingen

De grondgebonden woningen krijgen naast een voortuintje een privé tuin gelegen aan de binnenzijde van het plangebied. De erfafscheidingen van deze tuinen zijn beeldbepalend voor uitstraling en beleving van het groene binnenterrein. Daarnaast zullen de achteringen naar de tuinen dagelijks veel gebruikt worden omdat het parkeren aan deze zijde ligt. Ook de erfafscheiding georiënteerd aan de ingang van het parkeerterrein vraagt extra aandacht. Het verdient de voorkeur dat de erfafscheidingen als één geheel worden ontworpen tot groene 'parkgevel/tuinmuur' en ook worden mee ontworpen met de bebouwing. Ook eventuele bijgebouwen maken hier onderdeel van uit. Het doel is dat de erfafscheidingen bijdragen aan de parkachtige sfeer door een gemetselde structuur met een groene bekleding, waarbij gesloten delen, tuindeuren en open delen elkaar afwisselen.



Erfafscheiding integraal en groen mee ontwerpen.

Gebruik natuurinclusieve groene elementen

Om verder bij te dragen aan de parkachtige sfeer kunnen groene elementen aan en rondom de bebouwing worden ingezet om bij te dragen aan de parksfeer. Denk aan groene daken, groene gevels, en natuurinclusieve elementen zoals de integratie van nestkasten etc.



Referentiebeelden van natuurinclusieve bouwmogelijkheden.

Integratie waterpartij

De bestaande sloot langs de Prins Bernardweg wordt vergroot en verbreed om voldoende ruimte te bieden voor waterberging. Het is de bedoeling dat deze waterpartij integraal wordt mee ontworpen en dat er een directe relatie ontstaat tussen appartementengebouw en het water. Daarmee ontstaat een bijdrage aan de parkachtige sfeer. De appartementen op de begane grond gelegen aan het water krijgen een vlonder. De vlonder dient mee ontworpen te worden met het gebouw. De vlonder wordt onderhoudstechnisch robuust en duurzaam ontworpen.