

BEELDKWALITEITSPLAN - SCHOUDERMANTEL 6/6A

BUNNIK | 2 MAART 2020

ZEEP
ARCHITECTS AND
URBAN DESIGNERS

INHOUD



1. INLEIDING 3

2. LEESWIJZER 4

3. ANALYSE & INVENTARISATIE 5

4. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE 10

5. BEELDKWALITEITSPLAN 18

Z E E P architects and urban designers

BEELDKWALITEITSPLAN

LOCATIE: SCHOUDERMANTEL 6/6A BUNNIK

AMERSFOORT 2 MAART 2020



De locatie Schoudermantel 6/6A ligt in een gemengd woon-werk gebied en maakt onderdeel uit van een bebouwingsknooppunt dat vanuit het verleden, rond de overgang van de spoorweg is ontstaan. Door herinrichting van de Kosterijland begeeft de locatie zich langs een belangrijke verkeersontsluiting voor het dorp Bunnik richting de rijksweg A12.

De bestaande vrijstaande woning op de kavel en de bedrijfsruimte, thans in gebruik als kringloopwinkel, zal worden gesloopt om plaats te maken voor gestapelde woningbouw.

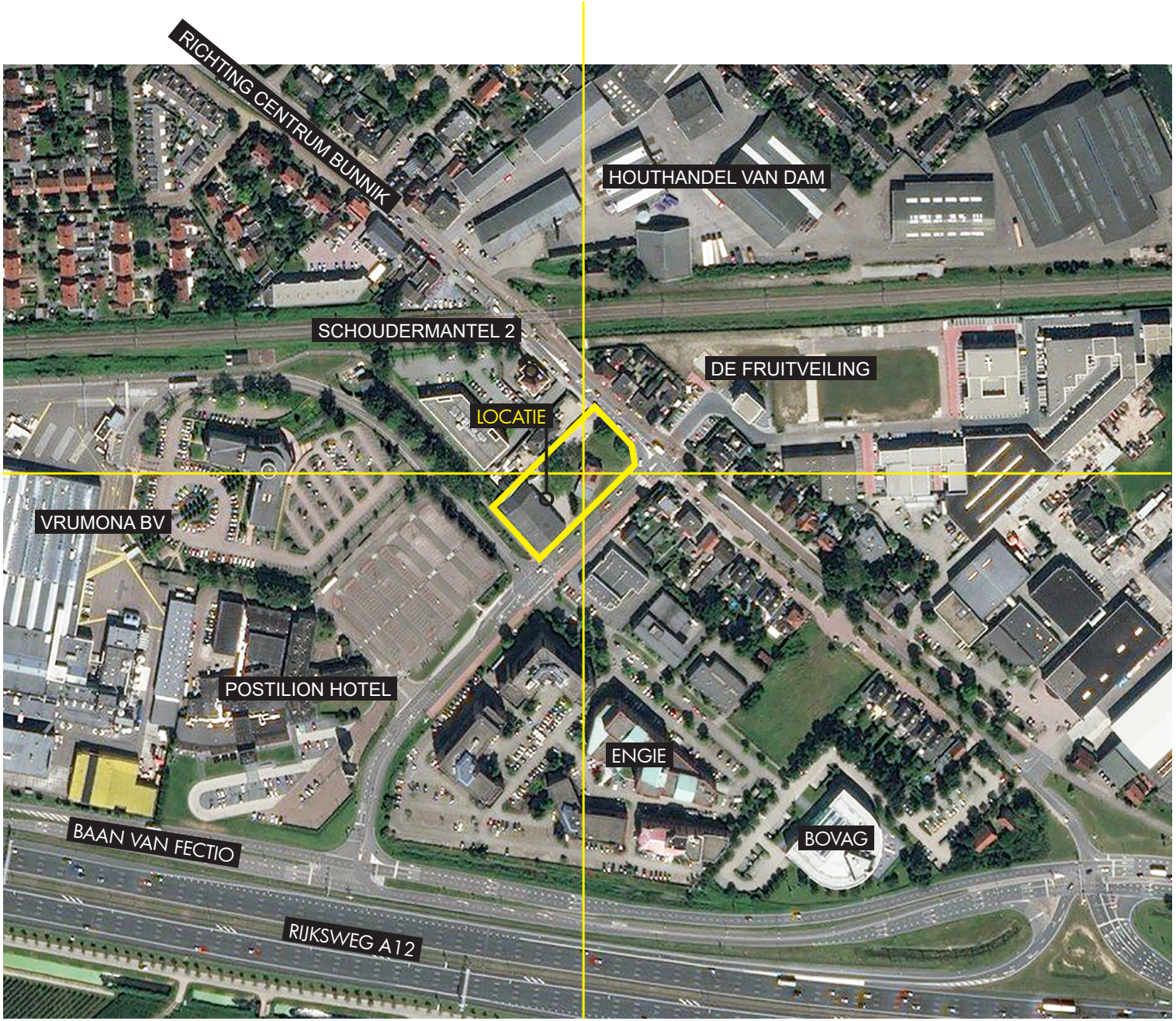
Op het terrein zal een interne ontsluiting worden georganiseerd die als in- en uitrit kan gaan fungeren vanuit de Kosterijland. Het parkeren dient op eigen terrein, mogelijk middels een half-verdiepte parkeergebied onder het hoofdvolume.
De monumentale boom in het plangebied staat centraal. De verkaveling zal zorgvuldig moeten worden gepositioneerd rondom de boom. Onderzocht zou kunnen worden of het groene binnengebied ook als een “pocket park” zou kunnen gaan fungeren voor de bestaande woningen, aangrenzend aan het plangebied.

In de afgelopen periode zijn door het college van B&W stedenbouwkundige kaders opgesteld en in maart 2019 is dit met de gemeenteraad besproken. Naar aanleiding hiervan heeft het college de kaders enigszins bijgesteld. Voorts is, als aanvulling op de stedenbouwkundige kaders, aan de initiatiefnemer gevraagd een voorzet te doen voor het opstellen van beeldkwaliteitseisen voor de locatie Schoudermantel 6/6A als opmaat voor een beeldkwaliteitplan. Het ontwikkelplan begeeft zich in een vergevorderd stadium, waarvan de hoofdlijnen worden vastgelegd in een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan zal uiteindelijk door de gemeenteraad worden vastgesteld en bevat bindende voorschriften over de bestemming en het gebruik van de grond en de opstallen.

Gezien de behoefte aan nieuwe woningen, en de ontwikkelingen op de kantoren- en bedrijvenmarkt is transformatie van de gehele locatie Schoudermantel 6/6A naar wonen goed denkbaar. Speciale aandacht is noodzakelijk voor de geluidsaspecten.

In voorliggend beeldkwaliteitplan voor de Schoudermantel 6/6A wordt beschreven wat de beoogde sfeer en identiteit van de locatie is en hoe zich dat vertaalt naar eigenschappen van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Gebaseerd op een passende, eigen identiteit voor de ontwikkeling zijn hierin richtlijnen opgenomen die betrekking hebben op de uitstraling van de bebouwing. Deze criteria en referentiebeelden hebben tot doel de uitstraling en samenhang in architectuur van de onderdelen te waarborgen. Naast criteria voor de bebouwing zijn er ook richtlijnen voor de openbare ruimte bepaald. Hier mee wordt beoogd dat de inrichting van het gebied een passende en groene ruimtelijke kwaliteit krijgt die leidt tot een doelmatig en verzorgde situatie met behoud van de aanwezige monumentale boom (Plataan) op het binnenterrein en mogelijk ook de twee bomen (Catalpa) aan de Schoudermantel.

Het beeldkwaliteitplan heeft een sturende functie en dient ervoor om betrokkenen bij de realisatie van het woningbouwplan aan de Schoudermantel 6/6A richting te geven aan de manier waarop de nieuwe woon locatie nader gestalte krijgt.



Er is veel vraag naar nieuwe woningen in Bunnik. Tegelijkertijd zie je in de kantorenmarkt een afname van vraag en bij bedrijventerreinen in een woongebied minder mogelijkheden voor verdere doorgroei van het bedrijf en een matige bereikbaarheid.

In Bunnik is transformatie van het Van Damterrein al opgenomen in de Structuurvisie. Hetzelfde zou op termijn eveneens mogelijk kunnen zijn voor Schoudermantel 2, wat nu een kantorenlocatie is. In die lijn zou het gehele gebied tussen Kosterijland en het spoor getransformeerd kunnen worden naar wonen.

In dit document wordt gestart met een **inventarisatie en analyse** van de bestaande situatie. Welke aanbevelingen liggen er vanuit de cultuurhistorische waardestelling als het gaat om het ontstaan en het aanhelen van de bebouwing aan de Schoudermantel?

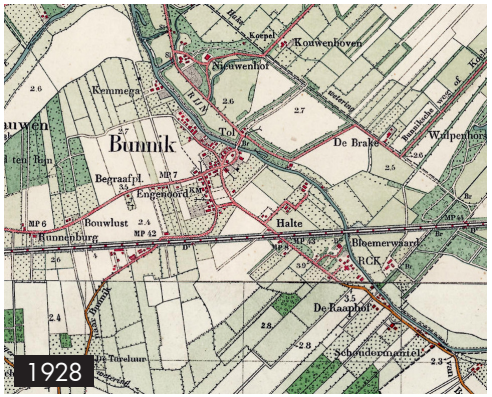
Het volgende hoofdstuk is de **stedenbouwkundige visie**. Eerst bespreken we het grondvlak, welke opdeling hierin komt, hoe verhoudt zich de toekomstige woningbouw tot de bestaande gebouwen in omvang en hoogte tot elkaar. Hoe gaan we om met de (monumentale) bomen op de plot?

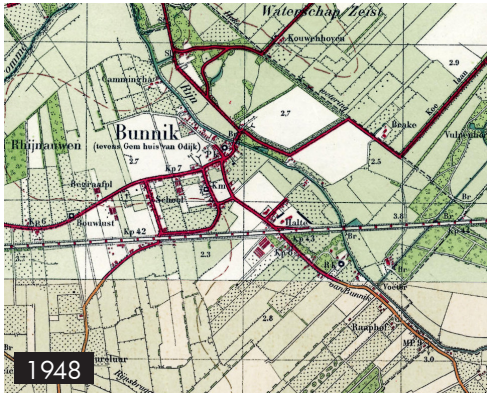
Voor de **historische verkenning** en analyse is in opdracht van de gemeente de expertise van mRO (maatschap voor Ruimtelijke Ordening b.v.) ingeschakeld. De bevindingen van hen zijn opgenomen in dit document.

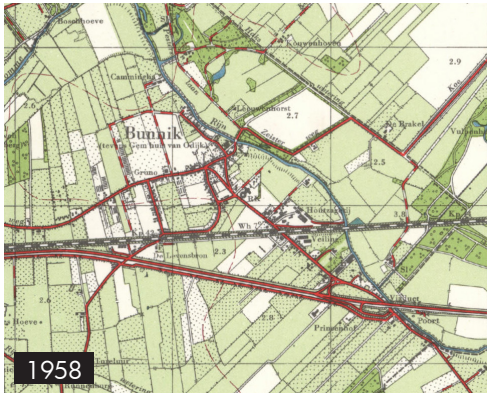
Tot slot het **beeldkwaliteitsplan**: hoe wordt de stedenbouwkundige visie vertaald in architectuur? Hierin beschrijven we door beeldreferenties en genomen uitgangspunten de gewenste uitstraling en architectuur.

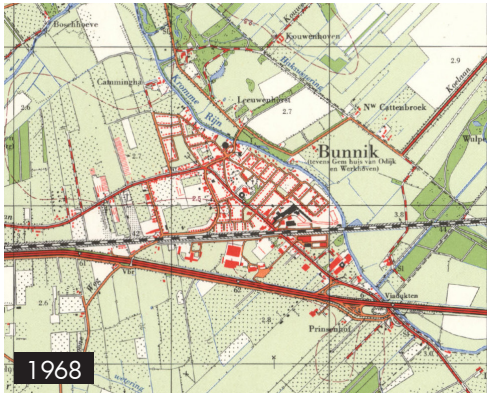




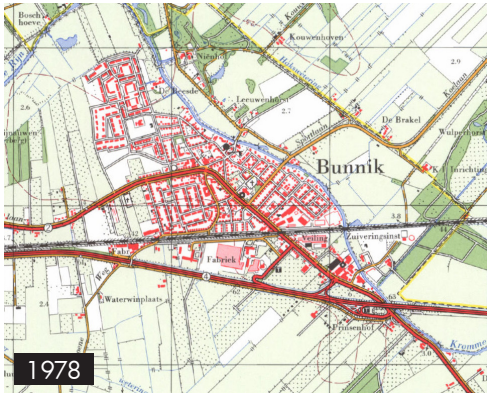




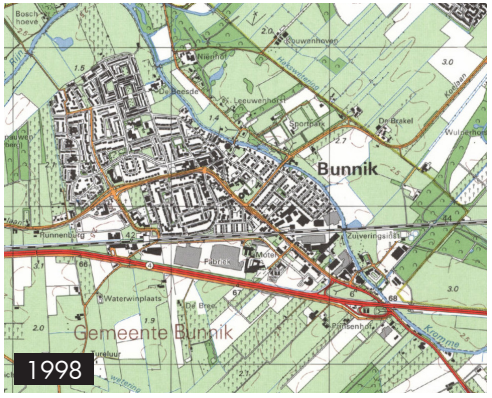


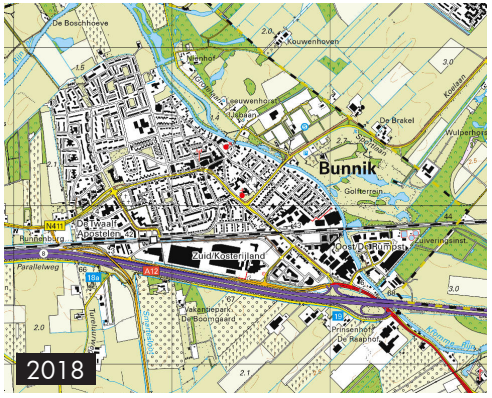


Diverse historische kaarten (fragmenten)
Bron: www.topotijdreis.nl

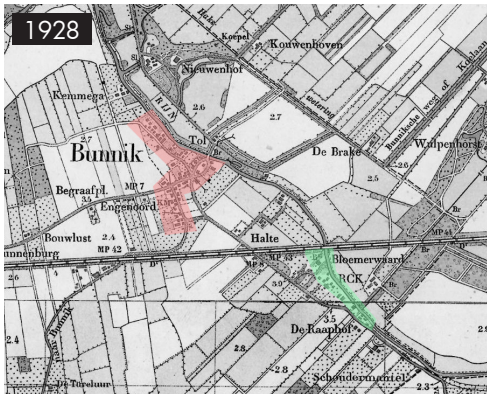




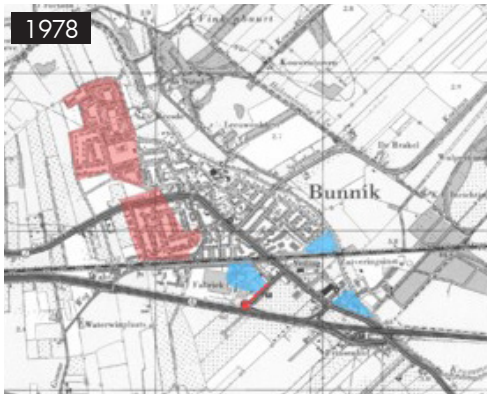


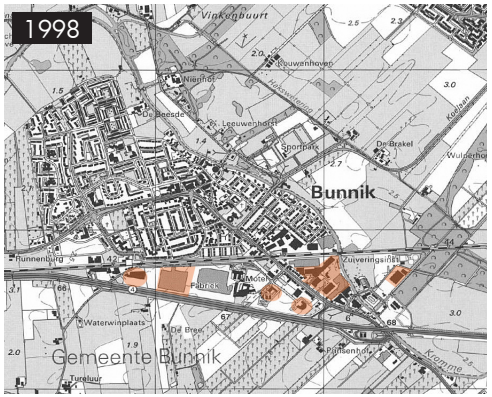


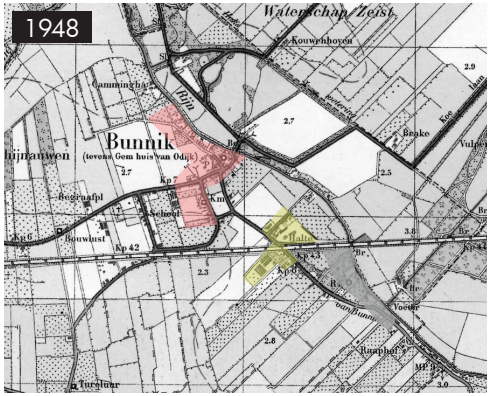
Uit getoonde kaartbeelden kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

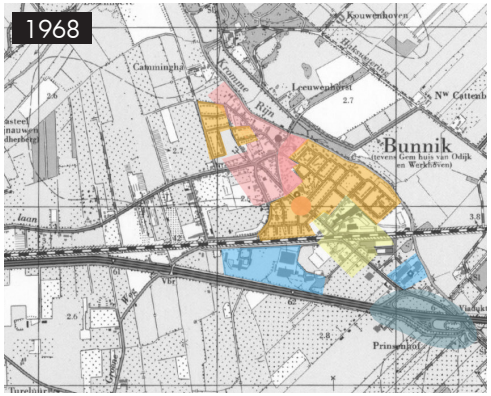


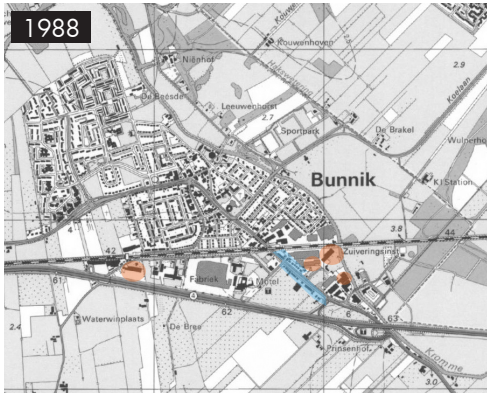


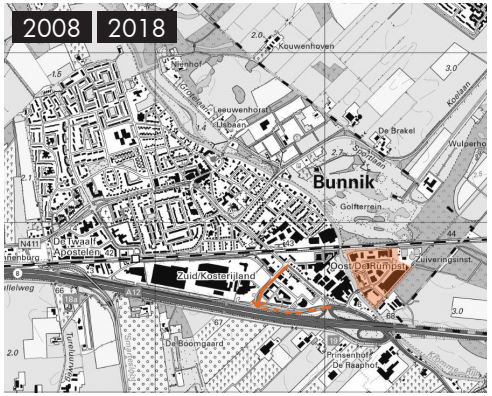












1928: De oorspronkelijke lintbebouwing heeft zijn oorsprong in de Dorpstraat, Langstraat en Molenweg. In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich slechts agrarische bebouwing langs de Kromme Rijn.

1948: Rond de spoorwegovergang ontstaat een begin van een bebouwingsknoop. De bebouwing langs de Kromme Rijn verdwijnt langzaam

1958: De bebouwingsknoop wordt verder verdicht met de realisering van de veiling. Ter hoogte van de veiling bevindt zich nu ook enige woonbebouwing langs de schoudermantel. Er wordt een kerk gebouwd. Er komt een aansluiting op de autoweg. Het oorspronkelijke lint en het plangebied zijn nog steeds van elkaar gescheiden door het buitengebied

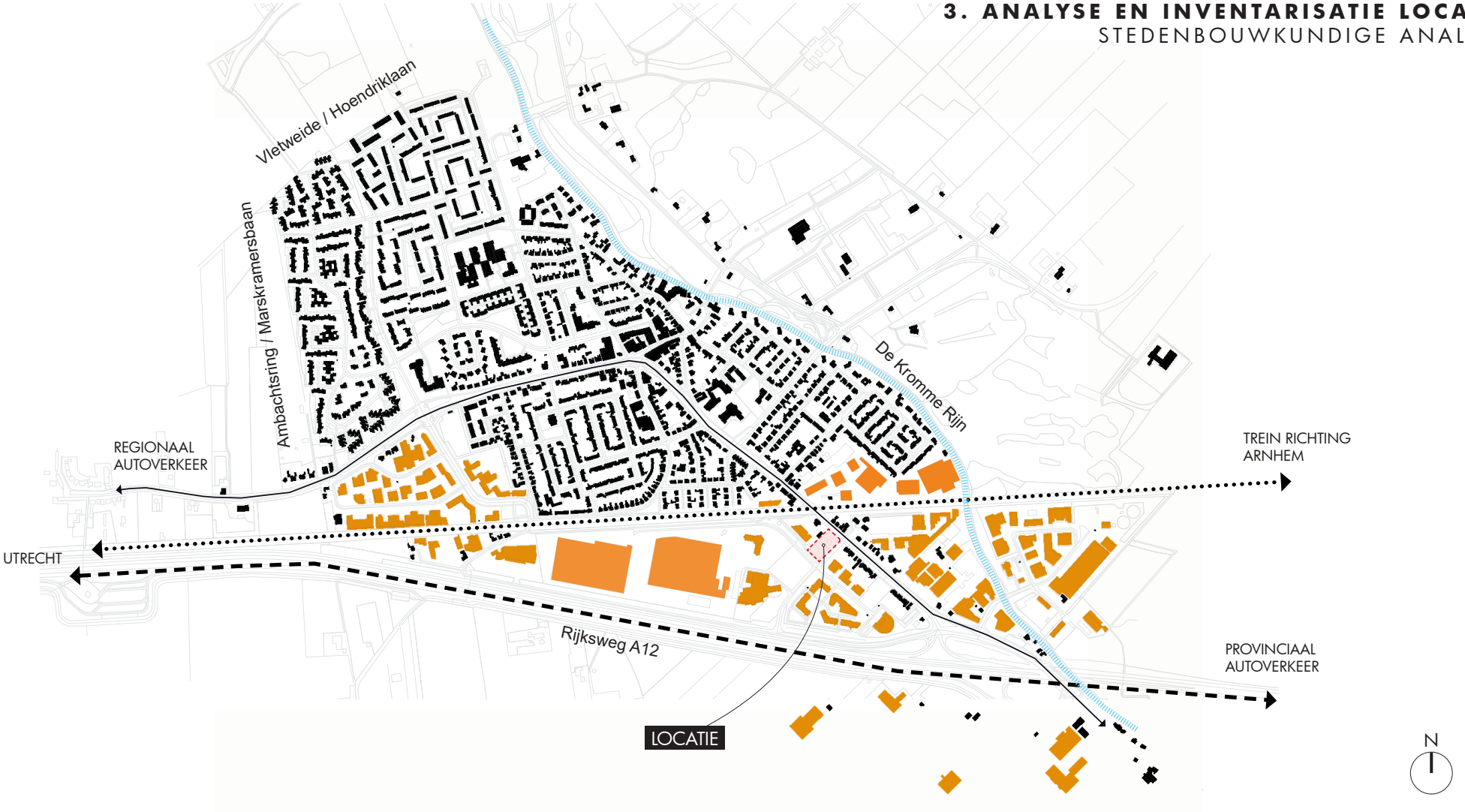
1968: De grotere planmatige bebouwings uitbreiding is zuidwest-noordoost georiënteerd, meer loodrecht op het oorspronkelijke lint. De uitbreiding verbindt het lint en de knoop met elkaar. Ten zuiden van de spoorweg vindt verdere uitbreiding van bebouwing met een grotere korrelgrootte plaats.

1978: Verdere planmatige uitbreiding van de woonbebouwing aan de noordzijde. Uitbreiding met grootschalige bebouwing aan de zuidzijde van de spoorlijn wordt verder voortgezet. De Kosterijland wordt naar het zuiden doorgetrokken. Ten noorden van de Kosterijland bevindt zich nu de grootschalige bedrijvigheid. Aan de zuidzijde agrarische gronden.

1988: Aan de zuidzijde van de Kosterijland worden de agrarische gronden bebouwd;
De woonbebouwing langs de Zuidzijde van de Schoudemantel wordt uitgebreid. De grootschalige bebouwing aan de noordzijde van de Schoudermantel wordt eveneens uitgebreid.

2008/2018: De Kosterijland wordt opnieuw heringericht en is er sprake van een nieuwe doorgaande route. Verder vind aan de noordoostzijde een grote uitbreiding (de Rumpst) plaats.

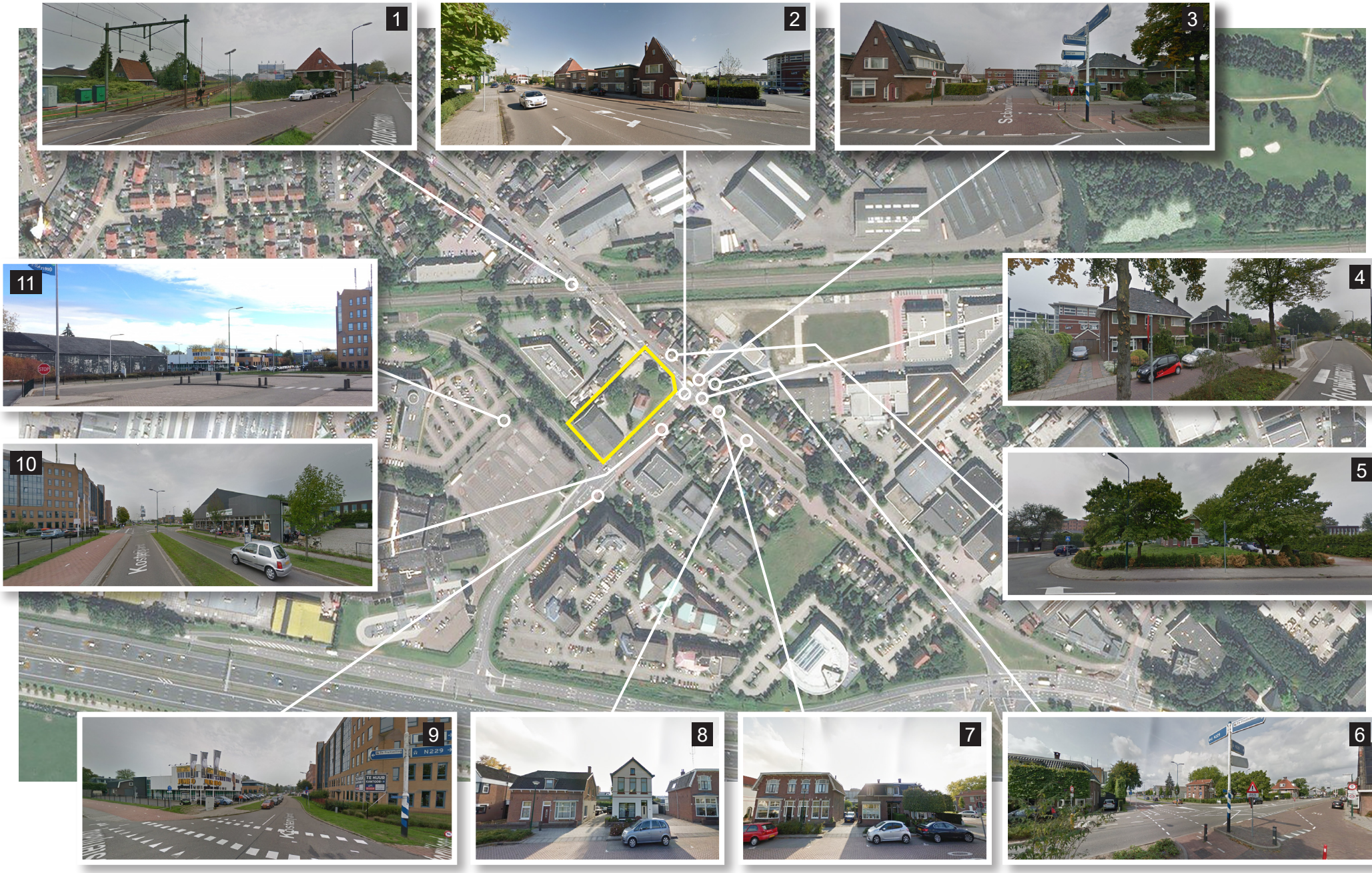
Diverse historische kaarten (fragmenten)
Bron: www.topotijdreis.nl
Berwerkt door: mRO
(maatschap voor Ruimtelijke Ordening b.v.)



CONCLUSIE STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

Uit voorgaande kaartbeelden (pagina 6) kan worden geconcludeerd dat het plangebied nooit onderdeel heeft uitgemaakt van een historisch lint. Wel heeft het onderdeel uitgemaakt van een bebouwingsknooppunt dat rond de overgang van de spoorweg is ontstaan. In dit knooppunt lag zowel woon- als bedrijfsbebouwing. Meerdere malen is de bebouwing gesloopt en vervangen door nieuwbouw. In de loop van de tijd is daarbij de korrelgrootte binnen de knoop en aan de zuidzijde van de spoorlijn vergroot. Met name aan de zuidzijde van de Schoudermantel is in de loop van 40 jaar de woonbebouwing mondjesmaat uitgebreid. Maar van een echt lint is door de eenzijdige bebouwing niet echt sprake. Wel is in de afgelopen jaren deze 'lintbebouwing' met name aan de zuidzijde verdicht en aangeheeld. De herinrichting van de Kosterijland in de laatste jaren, heeft een grotere scheiding tot gevolg tussen het plangebied en de overige bebouwing langs de Schoudermantel. Gevolg van deze ontwikkelingen is dat het stedenbouwkundige beeld aan de zuidzijde van de spoorlijn anno 2020, met name wordt gedomineerd door grootschalige bebouwing, met aan de zuidzijde van de Kosterijland en de Schoudermantel een deel kleinschalige woonbebouwing in een soort 'nieuw' lint.

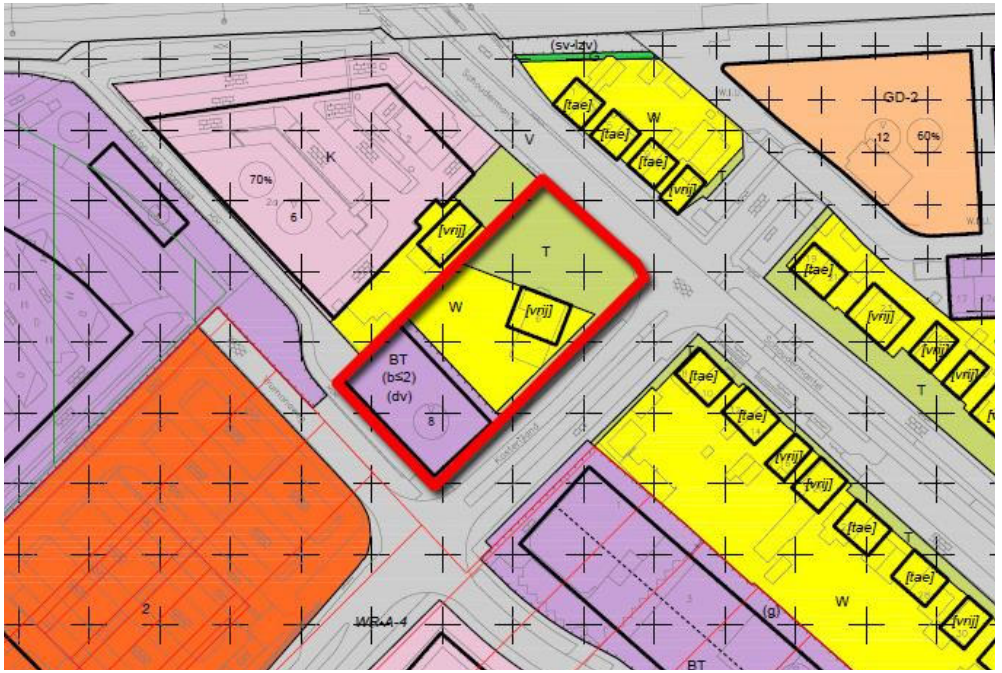
Bron: mRO
(maatschap voor Ruimtelijke Ordening b.v.)


1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11

KADASTRALE KAART
LOCATIE SCHOUDERMANTEL 6/6A



VIGEREND BESTEMMINGSPLAN
"DORP BUNNIK 2012"

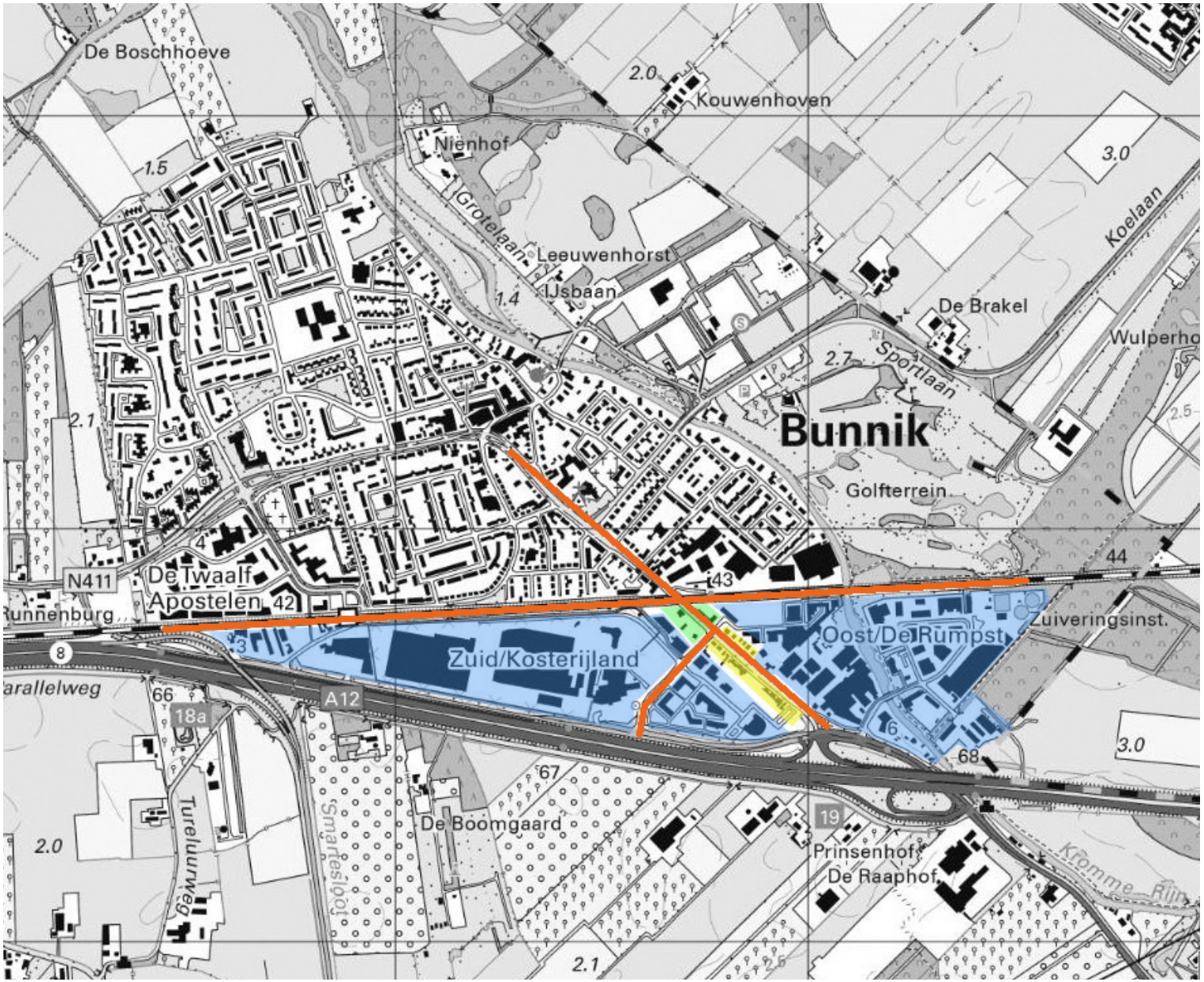


Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Bunnik, deel uitmakend van een gemengd gebied waar woningen en bedrijvigheid elkaar afwisselen. Het gaat om het perceel Schoudermantel 6 en 6a, kadastraal bekend onder de gemeente Bunnik, sectie A, perceelnummer 3004.

Het plangebied heeft daarmee een totale omvang van ca. 3.200 m2.
De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door achter- en zijtuinen behorend bij de vrijstaande woning gelegen aan de Schoudermantel 4. De zuidelijke grens wordt gevormd door weg Kosterijland, en de westgrens door het Anton van Dampad, met parallel daaraan de Vrumonaweg. De Schoudermantel zelf zorgt voor een begrenzing van het plangebied in het oosten.

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' dat op 27 juni 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld.

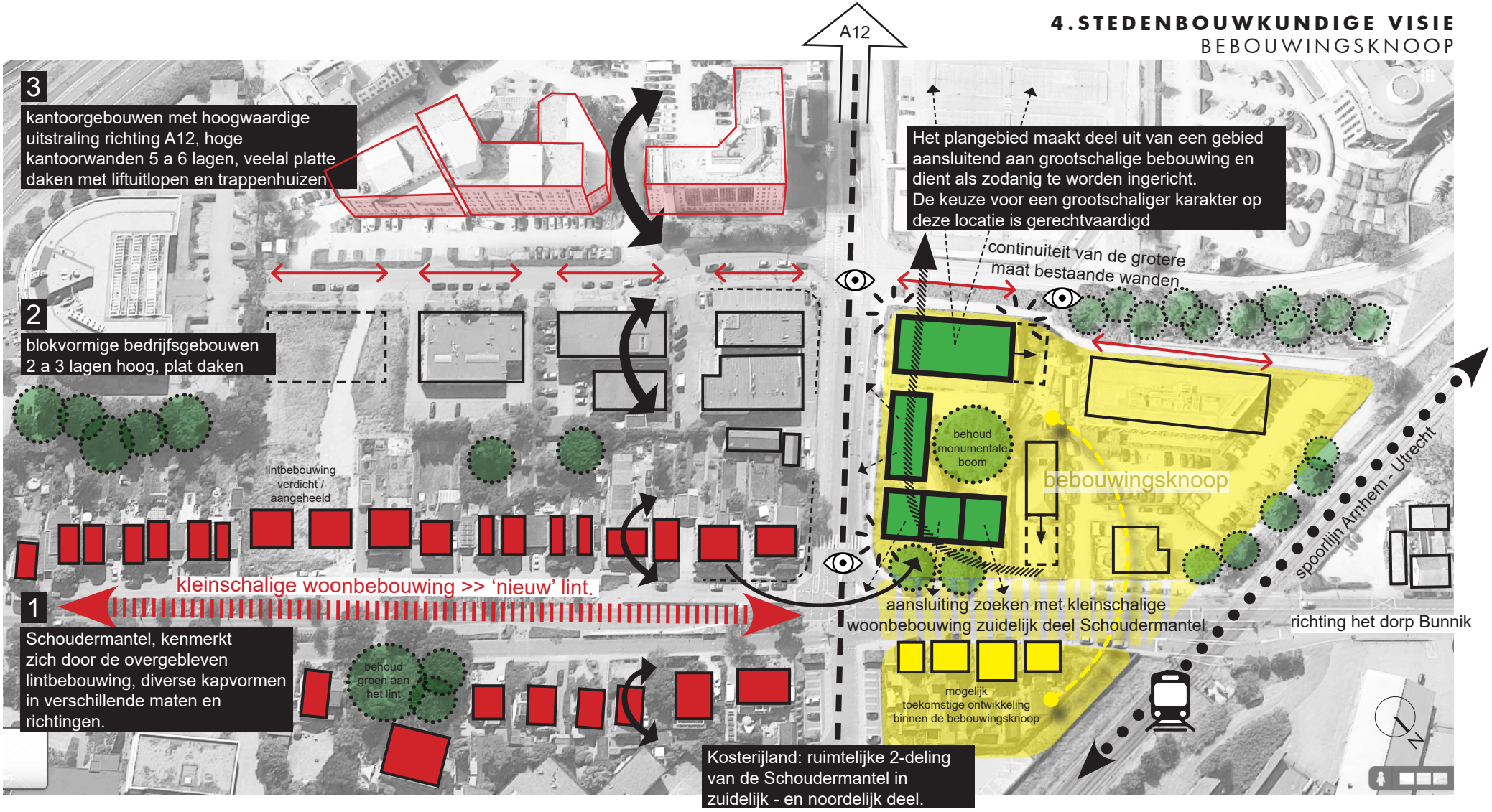
N



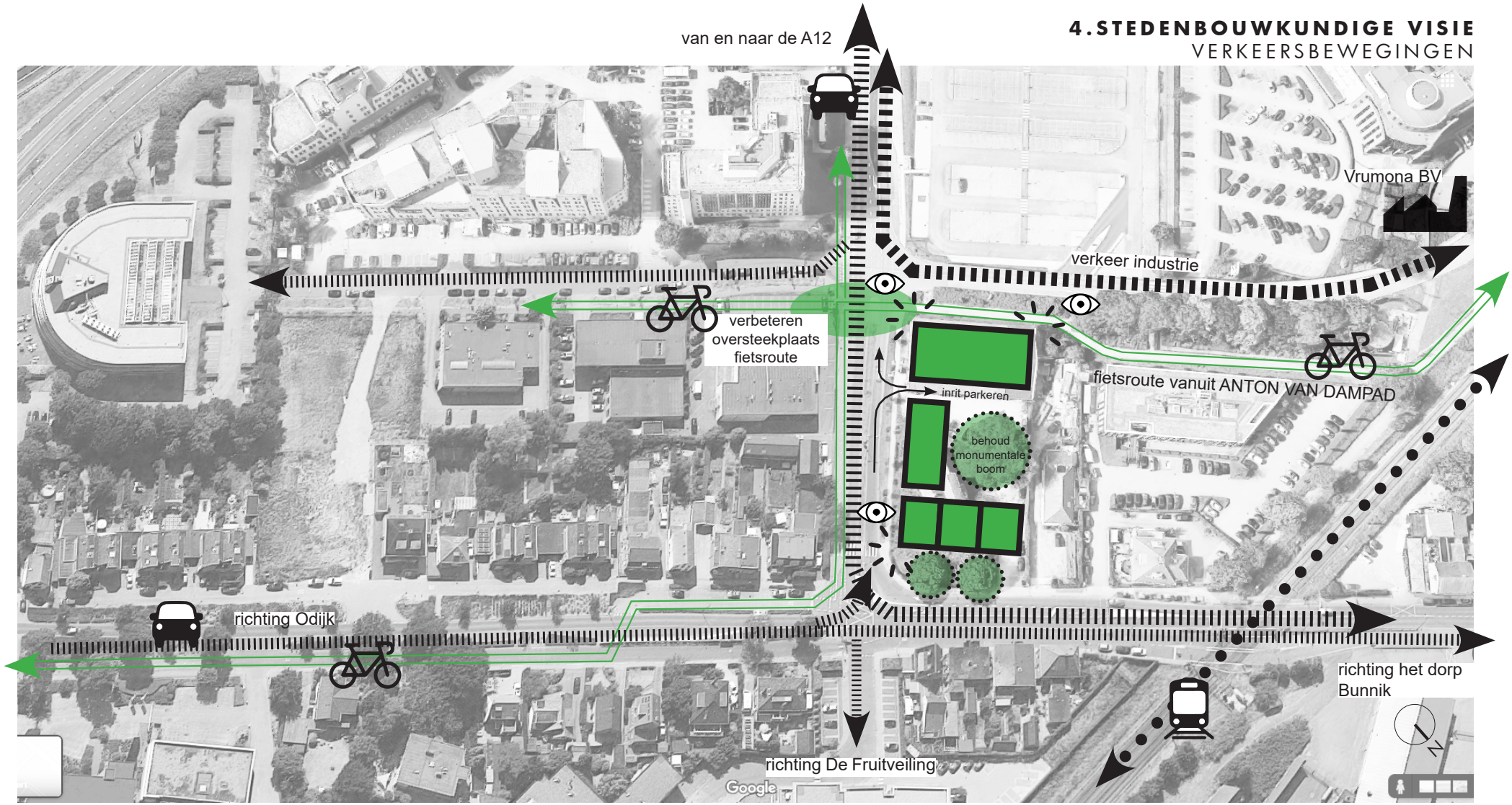
Het gebied ten zuiden van de spoorlijn is in de vorige eeuw van een gebied met kleinschalig agrarisch karakter overgegaan naar een gebied met grotendeels grootschalige bebouwing.
De woonbebouwing aan de zuidzijde van de Schoudermantel tussen de Kosterijland en de Baan van Fectio heeft het kleinschalige karakter behouden en maakt onderdeel uit van een eenzijdig bebouwing(lint) wat halverwege de Schoudermantel overgaat in een dubbelzijdige woonbebouwing. De herinrichting van de Kosterijland heeft deze woonbebouwing langs de Schoudermantel als het ware afgescheiden van de grootschalige bebouwing noordelijk van de Kosterijland en daarmee het zuidelijke woonbebouwing(lint) sterker afgebakend. Deze weg zorgt voor een ruimtelijke scheiding tussen de twee delen van de Schoudermantel.

Het plangebied maakt hierdoor deel uit van een gebied aansluitend aan de grootschalige bebouwing en dient als zodanig te worden ingericht. Voor de bebouwing in het plangebied is de keuze voor een wat grootschaliger karakter gezien de stedenbouwkundige analyse gerechtvaardigd.

Omdat de bebouwing aan de zijde van de Schoudermantel in het verlengde van kleinschalige woonbebouwing ligt, dient deze bebouwing wel als overgang van kleinschalige naar grootschalige bebouwing te worden vormgegeven.
Hiermee wordt als het ware een overgangszone gecreëerd richting de kleinschalige woonbebouwing (lint) langs de Schoudermantel en de overige (grootschaligere) bebouwing in het plangebied.



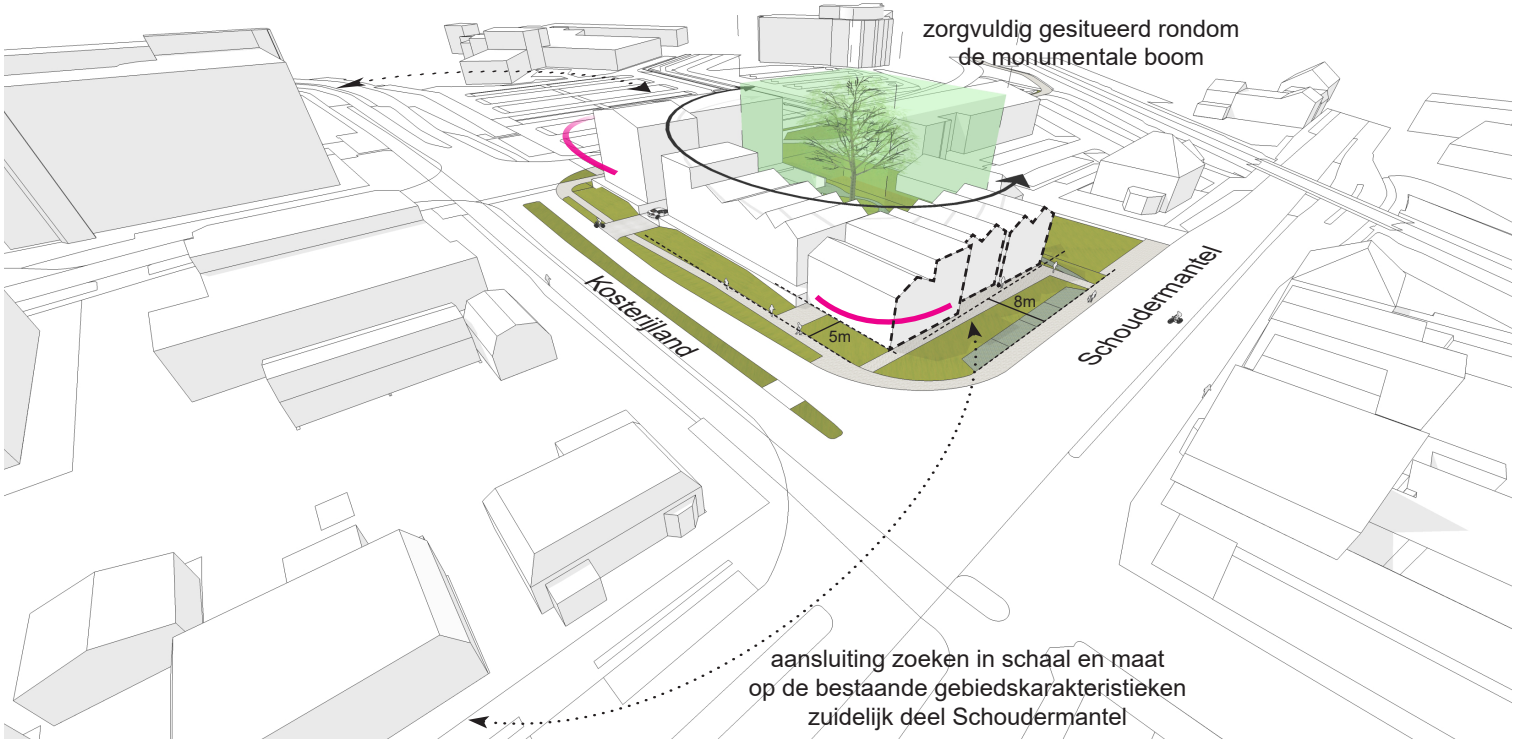
Het plangebied is in de loop van de jaren getransformeerd in een bebouwingsknooppunt dat rond de overgang van de spoorweg is ontstaan. Het gebied wordt begrensd door de Schoudermantel en de Vrumonaweg die door gaat in de het bedrijventerrein "Kosterijland".
De herinrichting van de Kosterijland in de laatste jaren, heeft een grotere scheiding tot gevolg tussen het plangebied en de overige bebouwing langs de Schoudermantel. Gevolg van deze ontwikkelingen is dat het stedenbouwkundige beeld aan de zuidzijde van de spoorlijn anno 2020, met name wordt gedomineerd door grootschalige bebouwing, met aan de zuidzijde van de Kosterijland en de Schoudermantel een deel kleinschalige woonbebouwing in een soort 'nieuw' lint. Het plangebied maakt hierdoor deel uit van een gebied aansluitend aan de grootschalige bebouwing en dient als zodanig te worden ingericht. Voor de bebouwing in het plangebied is de keuze voor een wat grootschaliger karakter gerechtvaardigd.
Een samengesteld woonblok, passend in het dorpse karakter waarbij de woonbebouwing aan de Schoudermantel ook georiënteerd is op de Schoudermantel en in vormgeving aansuiting zoekt op het kleinschalige karakter van het overgebleven lint aan de zuidkant van de Schoudermantel. De bebouwing op het 'achterste' deel van de locatie kan wat betreft massa en hoogte aansluiting zoeken bij de bebouwing op het bedrijventerrein van de Kosterijland en Vrumonaweg.

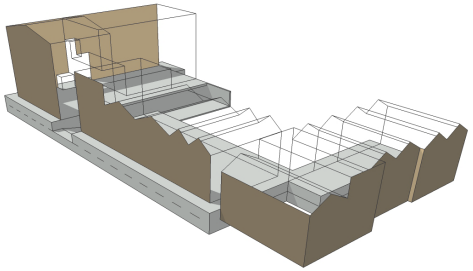


De kosterijland is een zeer belangrijke ontsluitingsroute om vanuit de kern van Bunnik de op- en afrit van de A12 te bereiken. Het plangebied begeeft zich op een zichtlocatie met twee markante hoeken. Aanbevolen wordt alzijdige hoeken te maken die elk op eigen wijze reageren en aansluiten zoekt in schaal en maat van de bestaande gebiedskarakteristieken.

Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. De mogelijkheid bestaat om (half) verdiept parkeerplaatsen te realiseren onder de opstallen. De ontsluiting zou plaats kunnen gaan vinden vanuit de Kosterijland.
Gezien de geluidsbelasting op het plangebied is het gewenst om een rustig binnengebied te realiseren. De monumentale boom (plataan) midden op het terrein moet behouden blijven, hiervoor dient rekening gehouden te worden met de afstand van de opstallen tot aan de boom. Het is gewenst om de andere twee bomen aan de Schoudermantel in te passen in het plan. Hierbij past een zone zonder bebouwing van 8 m breed langs de Schoudermantel. De positionering van de blokken, oplopend in grootte en hoogte, vind plaats rondom deze monumentale boom, hierdoor kan een aangename en rustige binnengebied ontstaan.

De locatie begeeft zich op een belangrijk punt van de doorgaande fietsroute Anton van Dampad. De ontwikkeling van de Schoudermantel 6/6A zou de toegang van deze fietsroute richting het station van Bunnik kunnen verbeteren.





Een samengesteld blok die aansluiting zoekt op de twee “gezichten” van het plangebied, de grootschalige bebouwing van het bedrijventerrein en de woonbebouwing met de kleinschalige karakter van de Schoudermantel.


referentie samengesteld blok

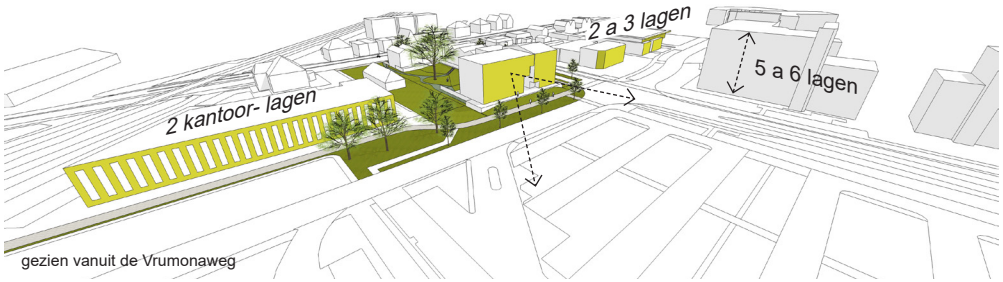
Programma
Het voornemen bestaat om de bestaande gebouwen binnen het plangebied (de villa en het bedrijfsgebouw) te slopen en het gehele gebied te herontwikkelen en te transformeren naar een nieuw woongebied. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat uitgaat van maximaal 41 woningen, inclusief een (half)verdiepte parkeergarage en een gemeenschappelijke groene buitenruimte die als ‘binnentuin’ wordt vormgegeven. Deze woningen bestaan vooral uit (huur) appartementen in de sociale- en vrije sector.

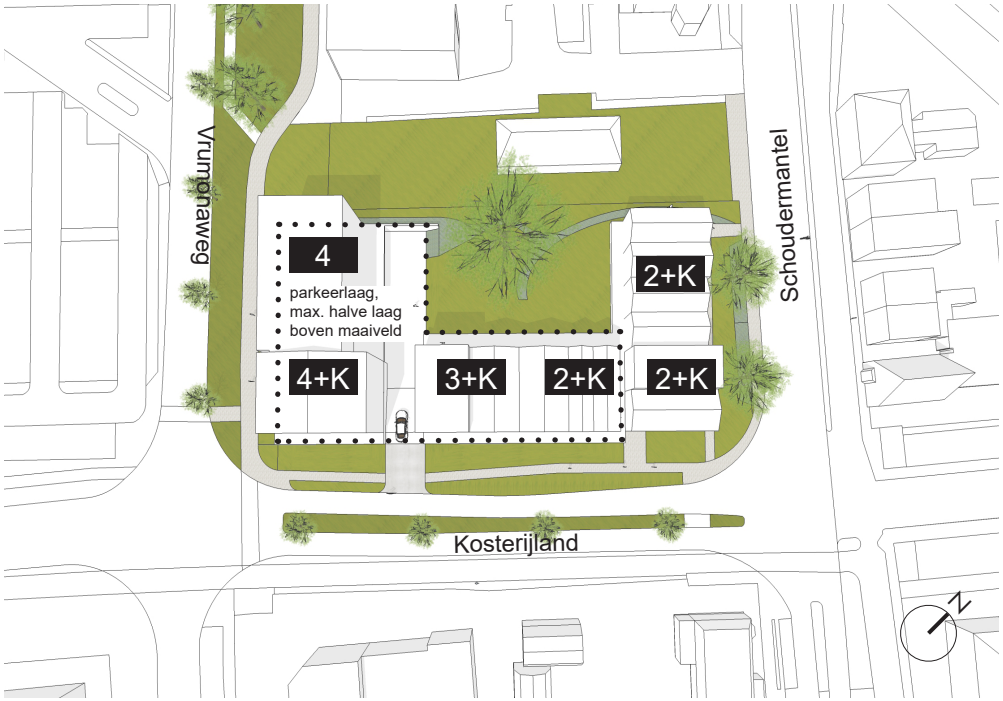
De woonbebouwing aan de Schoudermantel is grondgebonden en zoekt aansluiting met de kleinschalige karakteristieken van de kleinschalige bebouwwing aan de zuidelijke kant van de Schoudermantel. Het geheel dient zorgvuldig te zijn gesitueerd rondom de monumentale boom in het binnengebied.
Het nieuwe woongebied zal voor het autoverkeer uitsluitend in het zuiden via het Kosterijland kunnen worden ontsloten. Van hier uit kan een half verdiepte parkeerkelder onder de nieuwe gebouwen worden bereikt.

Identiteit
De beoogde identiteit van het plangebied is een compacte eigentijdse woonbuurt die aansluit op de twee contrastrijke gebieden namelijk het restant van de kleinschalige woonbebouwing(lint) aan het zuidelijke deel van de Schoudermantel en de grootschalige bebouwing van het bedrijfenterrein aan de Kosterijland en Vrumonaweg. In het stedenbouwkundige plan is gekozen voor een samenhangend wooncomplex, bestaat uit meerdere aaneengesloten bouwvolumes met diverse woningtypes.

De volumes zullen zorgvuldig moeten worden opgedeeld. De onderlinge samenhang kan worden verkregen door eenduidig materiaalgebruik en een uitgesproken kapvorm(men). In het openbaar gebied zal oplopend groen een samenhangend thema kunnen worden, deze is bedoeld om de architectuur en het landschap eromheen vloeiend in elkaar over te laten gaan. De half verdiepte parkeerlaag zal hierdoor grotendeels verscholen zitten achter het groen en de grondgebonden volumen.







N = Max. aantal bouwlagen
N+K = Aantal bouwlagen + kap
= (half) verdiepte parkeergarage

Aansluiting op de context

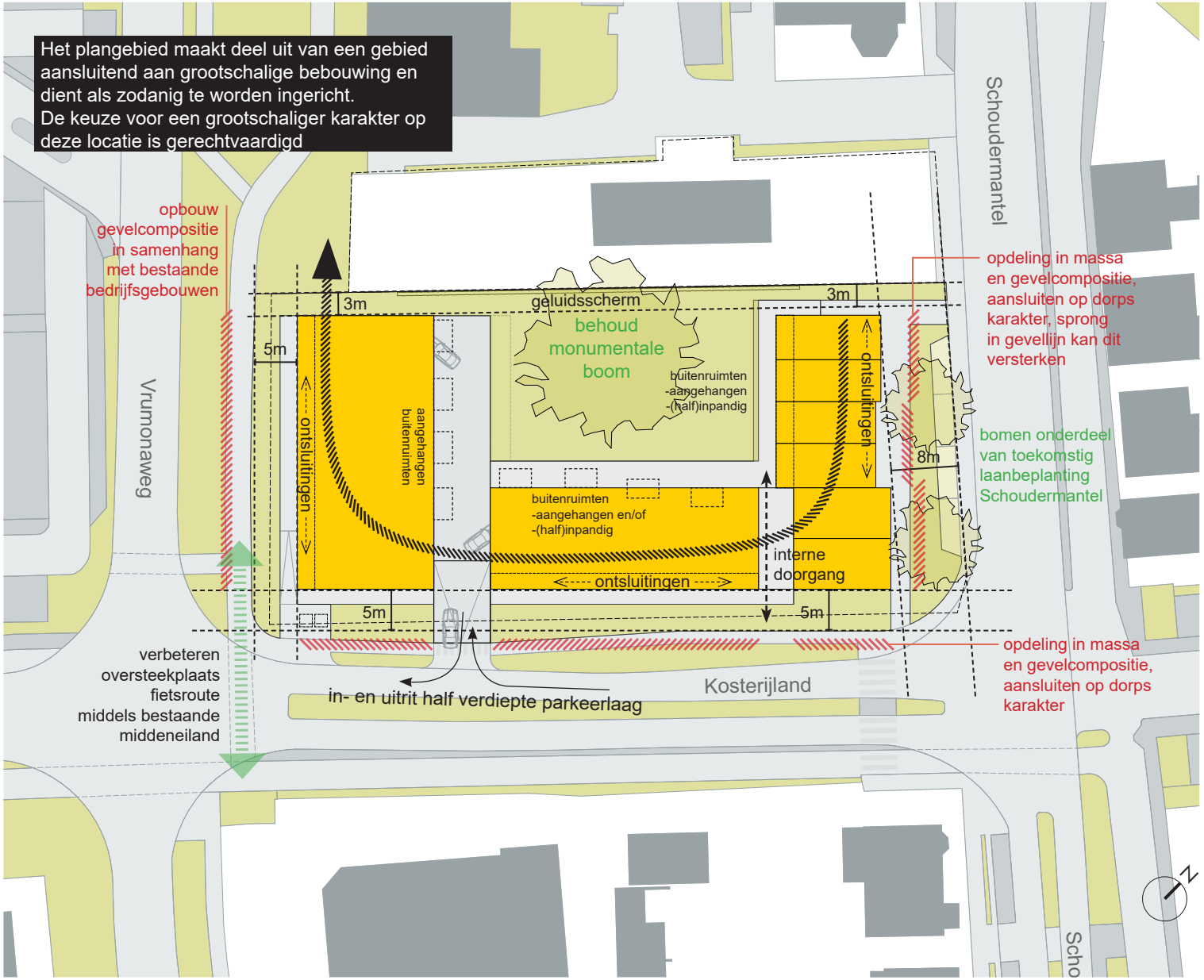
Voor de bebouwing in het plangebied is de keuze voor een wat grootschaliger karakter gerechtvaardigd. Uitgangspunt is wel dat de woonbebouwing aan de Schoudermantel georiënteerd is op de Schoudermantel en aansluiting zoekt in schaal en maat op de bestaande gebiedskarakteristieken.
De bebouwing aan de zijde van de Vrumonaweg kan wat betreft massa en hoogte aansluiting zoeken bij de bebouwing op het bedrijventerrein Kosterijland.

Tussen deze twee “gezichten” van het plangebied in zit een samengesteld volume aan de Kosterijland. Omdat deze bebouwing aan de zijde van de Schoudermantel in het verlengde van kleinschalige woonbebouwing ligt, dient deze bebouwing wel als overgang van kleinschalige naar grootschalige bebouwing te worden vormgegeven.
Hiermee wordt als het ware een “brug” gecreëerd richting de kleinschalige bebouwing langs de Schoudermantel en de overige bebouwing in het plangebied.

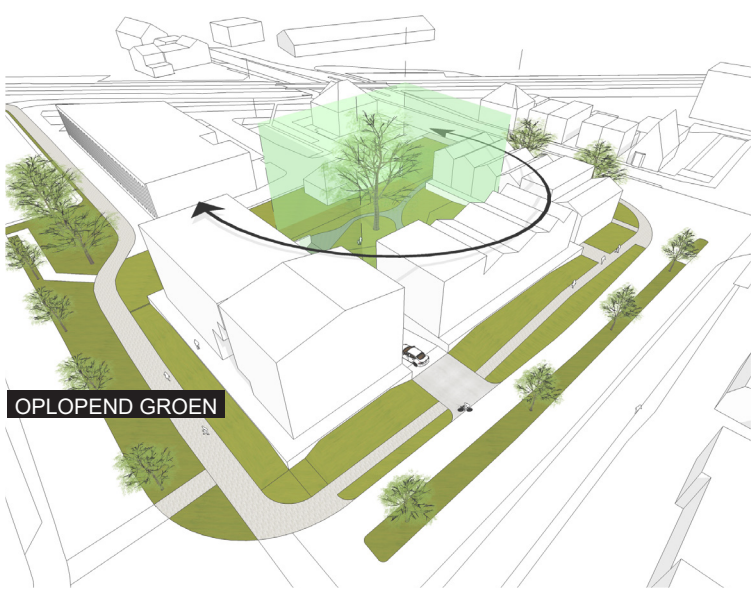
Bouwhoogte (voorgenomen plan)

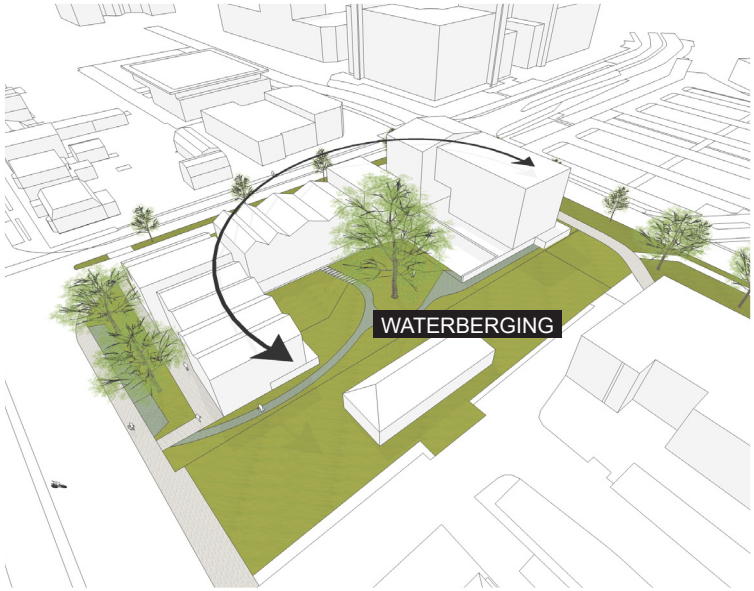
Langs de Schoudermantel zal in het plan worden uit gegaan van een gebouw bestaande uit 2 bouwlagen met een kapconstructie. De bouwhoogte van 9 meter in het noordoostelijk deel van het plan loopt in zuidoostelijke richting op tot maximaal 10 meter op de hoek Schoudermantel / Kosterijland.
Aan de Kosterijland ook een samengesteld bouwvolume van 2 naar 3 bouwlagen met een kapconstructie gecombineerd met een de halfverdiepte parkeergarage.

De bouwhoogte loopt op van 10 meter op de hoek Schoudermantel / Kosterijland naar max 12 meter aan zijde van de parkeerinrit.
Aan de Vrumonweg wordt in het plan uitgegaan van een gebouw bestaande uit max. 4 bouwlagen bovenop de half verdiepte parkeergrage. Te onderzoeken valt of dit deel van het plan een kapconstructie nodig heeft om het beeld vanuit de Kosterijland te continueren en vervolgens aan te laten sluiten bij de gebouwkarakteristieken van het bestaande bedrijventerrein.



- behoud monumentale boom (Plataan)
- Schoudermantel is opgenomen in gemeentelijke groenstructuurplan, behoud 2 bomen (Catalpa) aan de Schoudermantel zou zeer wenselijk zijn.
- gepaste afstanden hoofdvolume ten opzichte van perceelgrenzen en bestaande overgangen openbaare inrichting.
- 8 meter aan de kant van Schoudermantel
- 5 meter aan de Kosterijland
- 5 meter aan de Vrumonaweg
- 3 meter tov naastgelegen woning
- aansluiting zoeken in schaal en maat op de bestaande gebiedskarakteristieken
- parkeren op eigen terrein, half verdiept onder hoofdvolume is mogelijk
- parkeren bezoekers conform norm, aan Schoudermantel alleen langsparkeren mogelijk
- efficiënter functioneren van de afvalwaterketen, voldoende berging regenwater op de plot
- verbeteren fietsoversteekplaats Anton van Dampad
- ondergrondse afvalinzameling mogelijk, bereikbaar via de Kosterijland.
- openbaargebied zoveel mogelijk groen inrichten, aanluiten op dorps karakter
- ontsluitingen voetgangers rechtstreeks op het bestaande trottoir
- goed toegankelijk, hellingbanen mogelijk mits past in aansluiting op openbare inrichting
- sociaal veilig ontwerp
- geen los gebouwde fietsbergingen mogelijk, inpandig oplossen
- geen los gebouwde overige bergingen mogelijk, inpandig oplossen
- voldoende fietsparkeer-voorzieningen voor bezoekers nabij de entrees















Er dient een inrichtingsplan te worden gemaakt voor de openbare ruimte aan de randen van het plangebied, dit in samenhang met de uitwerking van het binnengebied.

Het gaat dan om een uitgekiend stedenbouwkundig ontwerp en de juiste balans tussen bebouwd oppervlak enerzijds en nieuw- en bestaand groen anderzijds. Waar ruimte is en accenten gewenst zijn, is gestapeld bouwen, passend bij de dorpse schaal, een goede, eigentijdse invulling.

Het gebied moet naast esthetisch groen met behoud van (monumentale) bomen ook een functie krijgen in de wateropvang, infiltratie en klimaatadaptie voor het nieuwe wooncomplex. Bestrating is zoveel mogelijk halfverharding met een grote mate van doorlatendheid. Voorzieningen voor wateropvang worden geïntegreerd in het ontwerp. De mogelijkheid van waterbufferen op (plate)daken moeten worden onderzocht.

Centraal in het plan komt rondom de monumentale boom (Plataan) een aangelegde binnentuin, met hoogteverschillen, onderbegroeiing en (bloeiende) grassen met ontspannen voetpaden in halfverharding zonder opsluiting. De parkeerplaatsen grenzend aan de binnentuin bij voorkeur uitvoeren in halfverharding.

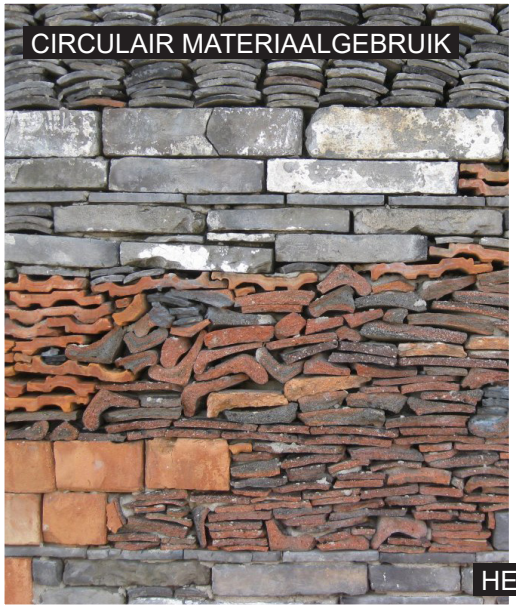
Aansluiting van hoogteverschillen op het maaiveld, uitgewerkt in bloktreden en/of een hellingbaan kan op enkele plekken achter betonnen keerwanden en/of meeontworpen gemetselde muren.
Er zijn ondergrondse afvalinzamelpunten in de nabijheid van het wooncomplex, hoeveelheid, positie en bereikbaarheid in nader overleg met de gemeente.


ENERGIE OPWEKKING


NATUURINCLUSIEF BOUWEN


DUURZAME MOBILITEIT


GEZONDE LEEFOMGEVING


CIRCULAIR MATERIAALGEBRUIK


HERGEBRUIK BESTAANDE GEBOUWEN

Een duurzaam gebied heeft een minimale milieubelasting, gaat lang mee en blijft aantrekkelijk ook voor toekomstige gebruikers en onder veranderende omstandigheden. De duurzaamheidsambitie moet gericht zijn op:

1. Energie, CO2 neutraal:
lokale duurzame energieopwekking;
- Zonne collectoren op daken en/of in glasdelen
- warmtepompsystemen en bodemwisselaar.
- De woningen moeten gasloos zijn
- **B**ijna **E**nergie **N**eutrale **G**ebouwen

hoogwaardige energiebesparende:
- intelligente LED-verlichting
- lage temperatuur systemen
- optimale bezonning t.b.v. zonne-energie
- warmteterugwinning uit lucht

2. Circulariteit:
- Hergebruik van bestaande gebouw en (sloop)materialen
- toepassing van hernieuwbare en/of gerecyclede materialen
- Onderzoeken demontabele bouwwijze
- afvalscheiding

3. Groen, natuurinclusief bouwen:
- bomen en planten in openbaar gebied met behoud van bestaande bomen
- toevoegen van vogelkasten, bijenkasten en insectenhotel

4. Klimaatbestendig:
- Groene daken voor hemelwaterbuffering en opvang op het terrein
- waterdoorlatende bestrating
- bomen en planten tegen hittestress

5. Gezonde leefomgeving:
- duurzame mobiliteit in de vorm van lokale laadpalen voor elektrisch vervoer
- ruimte voor ontmoetingsplekken en ontspanning
- biodiversiteit
- een gebied met karakter en identitieit



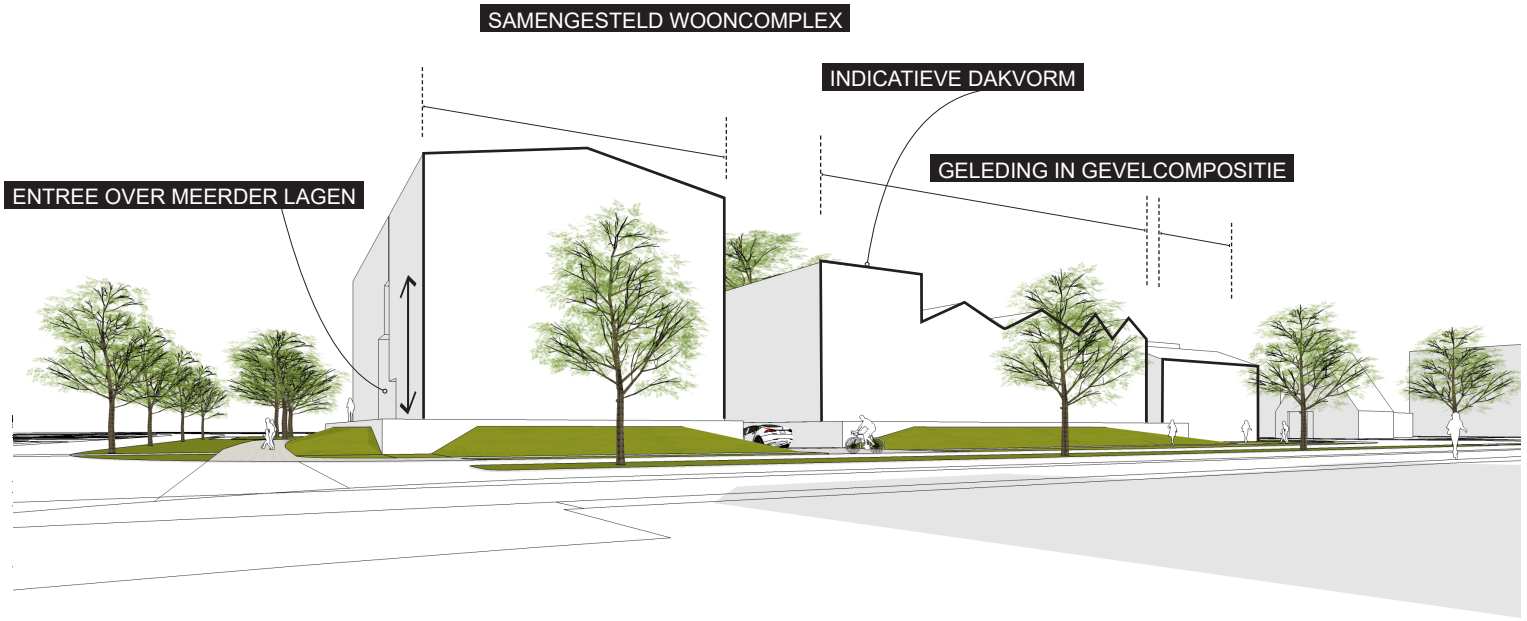
De beoogde identiteit van deze planlocatie is een compacte, eigentijdse woonbuurt die aan de zijde van de Schoudermantel aansluit op de karakteristieken van de kleinschalige woonbebouwing van het zuidelijk deel van de Schoudermantel alsmede de meer zakelijke uitstraling van de bestaande bedrijfsgebouwen aan de Kosterijland en Vrumonweg.

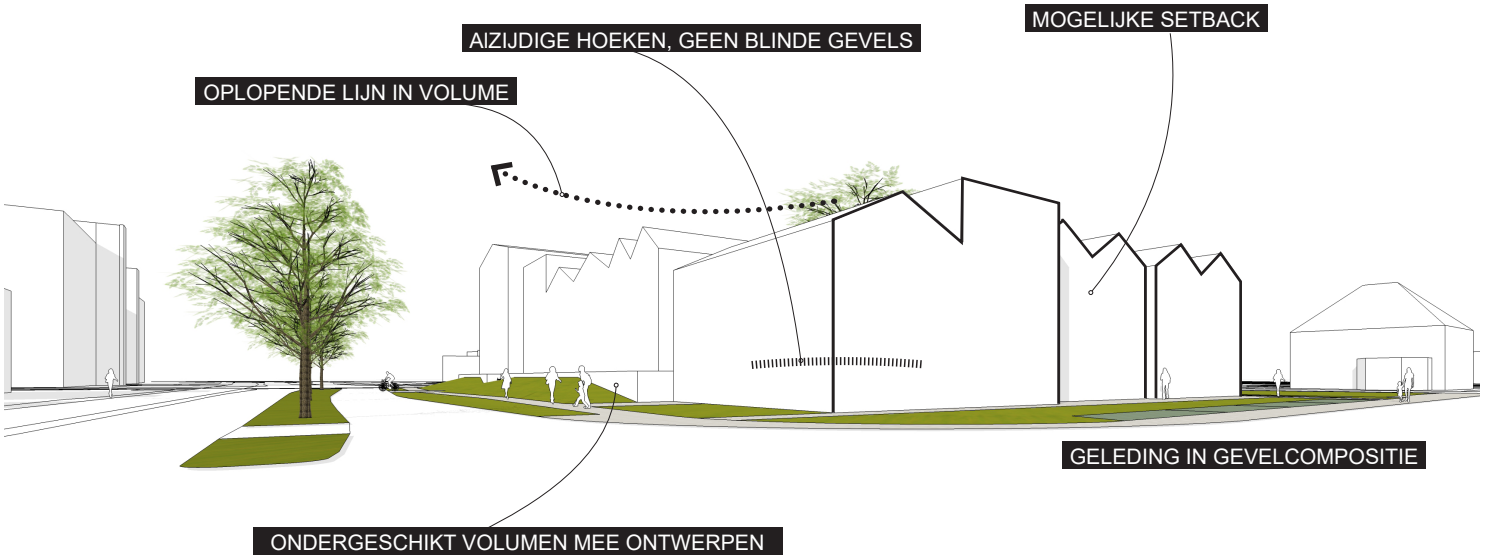
Een samengesteld wooncomplex met een uitstraling in lichte baksteen met ondergeschikte (houten) gevelvlakken en/of gekleurde accenten, zoals in de omgeving ook te vinden zijn. Het kleur- en materiaalgebruik dient een natuurlijke uitsraling te krijgen en is rijk aan zorgvuldig samengestelde details.

Omdat het een projectmatige ontwikkeling is, zijn er kansen om ondanks de beoogde diversiteit aan bebouwingstypologieën eenzelfde beeldtaal voor het project te ontwerpen. Deze samenhang ligt in een eenduidige bouwstijl met een ingetogen maar wel hoogwaardige architectonische expressie met een eigen identiteit, te verkrijgen door eenduidig materiaalgebruik en een uitgesproken kapvorm(men).

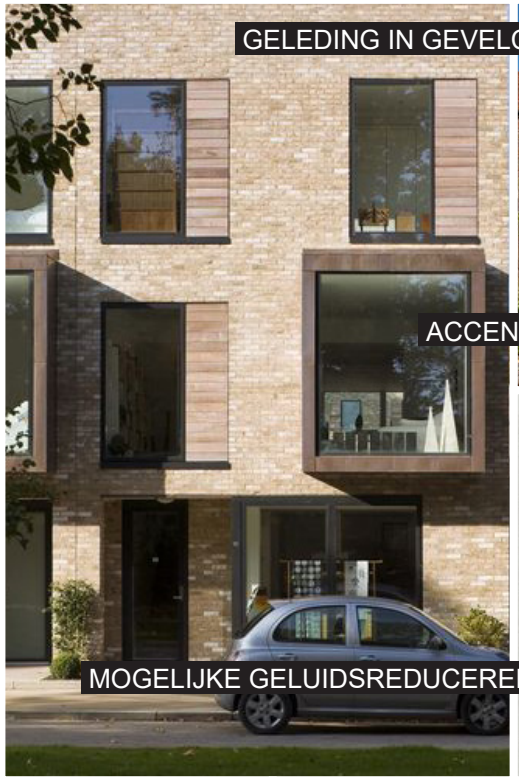
In het totaalplan wordt gestreefd naar geleding in de architectuur om aan te sluiten bij schaal en maat van de bestaande gebiedskarakteristieken. Het voorkomen van blinde gevels en een grote mate van openheid is een nadrukkelijke wens, de hoeken op beeldbepalende locaties zijn in het plan alzijdig ingestoken.

Gezien het karakter van het plan zijn ook de openbare ruimte en overgangen openbaar-privé van belang integraal mee te ontwerpen.





- Max 2 lagen en een kapconstructie aan de Schoudermantel
- 2 tot 3 lagen aan de Kosterijland, oplopend in hoogte richting Vrumonaweg
- Max 4 lagen aan de Vrumonaweg op een (half) verdiepte parkeerlaag
- Geleding in het het samengestelde volume, aanluiting zoeken met de bestaande gebouwkarakteristieken
- De verschillende (deel)volumen vormen samen een eenheid, dit komt terug in materiaalkeuze, kapbeeïndigingen en aansluiting van het (hoofd)volume op het maaiveld
- Oplopend groen aan de randen van het woongebouw
- Grote mate van openheid
- Alzijdige uitstraling
- Vorm van de kap is nader te bepalen.
- De hoofdentrees van de gebouwen zijn herkenbaar en uniek, deze begeven zich in de tussenliggende, verbindende volumen van het samengestelde woongebouw
- Gebruik van hoogwaardige materialen met een natuurlijke uitstraling en veroudering;
- Materialisatie van de gevel wordt uigevoerd in overwegend baksteen in een lichte tint, waarbij het materiaal een interactie aangaat met de vormentaal van het hoofdvolume. Toevoegingen in hout of afwijkende metselwerkverbanden
- Diversiteit in het woonprogramma
- Goede verlichting aan gebouwen middels LED, entreegebieden accentueren
- Er wordt rekening gehouden met het openbare karakter van het omringende gebied. Afstemming, interactie van privé woonruimte en eventuele terassen dient goed te worden vormgegeven.
- Nabij de entree van ieder woongedeelte voldoende fietsparkeren voor bezoekers













De ontwerpen voor het samengesteld wooncomplex, de erfovergangen en de openbare ruimte worden op elkaar afgestemd in één samenhangende projectidentiteit waarbij stijlvermengingen (zoals een combinatie van historisch met modern) worden vermeden.

Aan het volume ondergeschikte ingrepen mogen in eigentijdse vormgeving worden toegevoegd. Deze ondergeschikte bouwdelen op het dakvlak of aan de gevel dienen zoveel mogelijk gebundeld en geïntegreerd in de architectuur te worden opgelost. Op de locatie is een mate van geluidsbelasting op de gevels aanwezig. Om eventuele geluidsluwe gevels en/of geluidsluwe buitenruimte te kunnen realiseren zijn technische oplossingen wellicht noodzakelijk en zullen in de architectuur passend worden meeontworpen.

Als gevolg van toepassing half verdiept parkeren ontstaat er een hoogteverschil met maaiveld, benodigde trappen en/of hellingbanen zullen worden mee ontworpen in het totaal.

De projectidentiteit is gebaseerd op een robuuste, sobere architectuur en een thematische uitwerking daarvan in details zoals accentkleuren, metselwerkverbanden, terugliggende metselwerkvlakken of bijzondere dakbeëindigingen. De gebruikte materialen (baksteen, hout) zullen natuurlijk verouderenden. Basiskleuren worden op het totale planniveau op elkaar afgestemd. Accenten nabij entreegebieden zijn denkbaar.

Afstemming van de ontwerpen (architectuur en openbare ruimte) vindt plaats in collegiaal overleg met de commissie ruimtelijke kwaliteit.

