'DE WEELDE VAN DE GEDEELDE NATUUR' - DUDOK

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

HILVERSUM, PHILIPSHOF BEELDKWALITEITPLAN

22 NOVEMBER 2023
22269-R

INTERACTIEVE PDF

Dit Adobe-PDF document bevat de volgende interactieve functies:

INHOUDSOPGAVE

De inhoudsopgave in dit document is aanklikbaar. Wanneer op een onderdeel wordt geklikt, wordt naar de desbetreffende locatie in het document gesprongen.

HYPERLINKS

Wanneer op een hyperlink wordt geklikt, wordt naar een andere locatie in het document, naar een ander document of naar een website gesprongen. Hyperlinks worden als volgt aangegeven in de tekst: hyperlink.

AUTEURSRECHT

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen beeldmateriaal en tekst berust bij IMOSS bureau voor stedebouw bv. De (opdrachtgever invullen) heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor ieder behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van IMOSS bureau voor stedebouw bv.

IN OPDRACHT VAN

ROYAL PROPERTIES DEVELOPMENT

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING 4
HET PHILIPSHOF 4
HET BEELDKWALITEITSPLAN 4
LEESWIJZER 4
LIGGING 5
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING 6
UITGANGSPUNTEN 8
VISIE 9
THEMAGEBIEDEN 10
RANDVOORWAARDEN 11
STEDENBOUWKUNDIG EN LANDSCHAPPELIJK ONTWERP 13
HET PHILIPSHOF 13
RUIMTELIJK RAAMWERK 13
BOUWVELDEN 14
DOORSNEDES 15
GROENSTRUCTUUR 17
BOMEN 18
WATERSTRUCTUUR 19
WEGCATEGORISERING 21
VERKEERSONTSLUITING - AUTO 22
VERKEERSONTSLUITING - VOET EN FIETS 23
PROGRAMMA 24
PARKEREN 25
HULPDIENSTEN 27
AFVAL 28
NUTS EN RIOLERING 29
PLEKKEN VOOR SPORT, SPEL, VERBLIJVEN 31
ERFAFSCHEIDINGEN 32
BEELDKWALITEITPLAN 33
INLEIDING 33
RELATIE VAN HET PLAN MET DE OMGEVING 34
MATERIAAL EN KLEUR 34
BOUWHOOGTES & KAPPENLANDSCHAP 36
MASSA & LIGGING 37
ARCHITECTUUR 38
RELATIE TUSSEN LANDSCHAP EN GEBOUW 43
NATUURINCLUSIEF BOUWEN 44
WONEN AAN DE BOSRAND 45
WONEN AAN DE ANTON PHILIPSWEG 50
WONEN AAN HET PARK 51
WONEN OP HET VELD 52
WONEN BOVEN HET VELD 56
WONEN AAN HET VELD 60
BEELDKWALITEIT OPENBAAR GEBIED 65
PROFIEL 1A: WOONERF OOST-WEST (LORENTZ-AS) 66
PROFIEL 1B: WOONERF NOORD-ZUID 67
PROFIEL 1C: WOONERF LANGS DE BOSRAND 68
PROFIEL 2A: DE LORENTZ-AS 69
PROFIEL 2B: ERFJES VOOR RIJWONINGEN 70
PROFIEL 3A: DE PARKSTROOK 71
DETAIL 1A PASSEERSTROOK 72
DETAIL 1B OPRIT 73
DETAIL 1C OPRIT 74
DETAIL 2A WOONERF BIJ GRONDGEBONDEN WONINGEN 75
DETAIL 3A MAAIVELD OP PARKEERDEK 76

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

INLEIDING

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de geplande ontwikkeling van het voormalige Philipsterrein in woord en beeld. Het beeldkwaliteitsplan is een verder uitwerking van eerder vastgestelde documenten: Concretisering randvoorwaarden en uitgangspunten (2017), Masterplan (2019) en Anterieure overeenkomst (2022). In deze documenten zijn de ruimtelijke structuur en de structuur van de bebouwing op hoofdlijnen reeds vastgelegd. Het beeldkwaliteitsplan voorziet in de verbinding tussen stedenbouw, landschap en architectuur bij de ontwikkeling van de verschillende delen van het Philipshof. Hierbij wordt de ruimtelijke kwaliteit en samenhang binnen het gebied gewaarborgd.

HET PHILIPSHOF

Royal Properties Development ontwikkelt het voormalige Philipsterrein in Hilversum tot een hoogwaardig woongebied met appartementen en grondgebonden woningen, genaamd Philipshof. De plannen worden momenteel uitgewerkt door twee architectenbureau's: Eentien Architecten en Mulleners + Mulleners, in samenspraak met Gemeente Hilversum.

Het Philipshof ligt aan de oostzijde van Hilversum, tegen de Zuiderheide aan. Het terrein is sinds 1966 in gebruik geweest als bedrijfslocatie van Philips. Na het vertrek van Philips is er de ambitie om dit terrein te transformeren tot een groene en toekomstbestendige woonwijk, die bijdraagt aan de diversiteit van de woningvoorraad van Hilversum.

De landschappelijke context speelt een belangrijke rol in de ontwikkeling. Gelegen aan de rand van de stad en met een zorgvuldig ontworpen balans tussen dragende structuren (zichtlijnen en routes), bouwvolumes en open ruimte in het toekomstig plan vormt het landschap de basis voor de samenhang. Ook aan de randen van het plan wordt door middel van zorgvuldige aansluiting op het landschap de verbinding gemaakt met de omgeving. De uitwerking van dit BKP is voor een belangrijk deel op deze visie gestoeld.

HET BEELDKWALITEITSPLAN

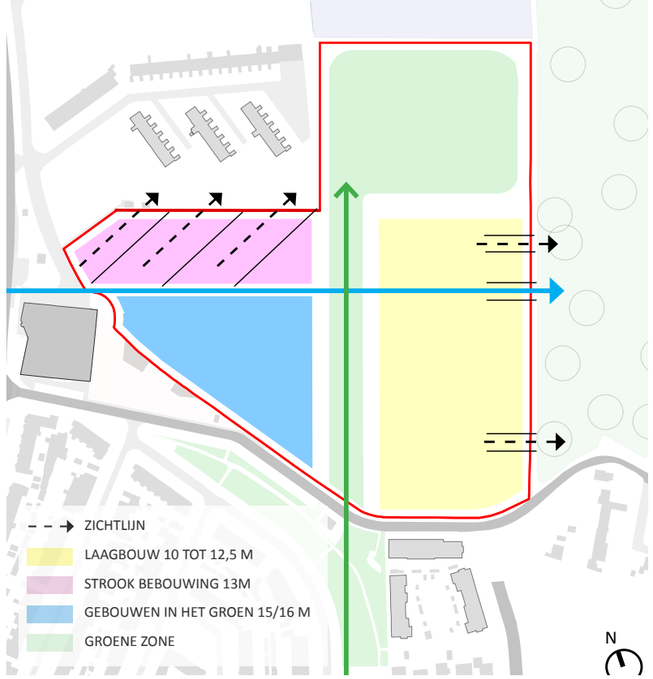
Dit beeldkwaliteitsplan heeft als doel de ruimtelijke kwaliteit van het Philipshof tijdens de ontwikkeling en daarna te bewaken, evenals de samenhang tussen de verschillende deelgebieden binnen het plan, en de samenhang binnen de deelgebieden zelf. Hiertoe is in het document een aantal uitgangspunten, richtlijnen, ambities en oplossingsrichtingen verbeeld en beschreven. Ten slotte dient dit document als toetsingskader voor de uitwerkingen van de deelgebieden en in te dienen bouwplannen.

LEESWIJZER

In dit document wordt allereerst een introductie gegeven van de locatie, gevolgd door een analyse hiervan. Hieruit volgen de uitgangspunten voor de ontwikkeling. Deze uitgangspunten worden hierna vertaald in een visie op het plangebied, waar specifieke randvoorwaarden aan gekoppeld worden.

Aan de hand van de visie met randvoorwaarden wordt het stedenbouwkundig plan en landschappelijk ontwerp toegelicht. Er wordt ingegaan op de verschillende structuren binnen het Philipshof, en hoe deze in elkaar grijpen.

In de beeldkwaliteitsparagraaf wordt aan de hand van ruimtelijke principes de sfeer van het Philipshof en de drie themagebieden geschetst, gericht op de gebouwde omgeving en de architectuur. De ambities die hier worden genoemd geven de geest van het plan weer, de eisen zijn harde cirteria en met richtlijnen en referentiebeelden wordt sturing gegeven aan de ontwikkeling. In een hoofdstuk over de onbebouwde ruimte worden ambities en uitgangspunten beschreven voor de kwaliteit van het openbaar gebied. In het inrichtingsplan zal dit nader uitgewerkt moeten worden en concreter vorm krijgen.



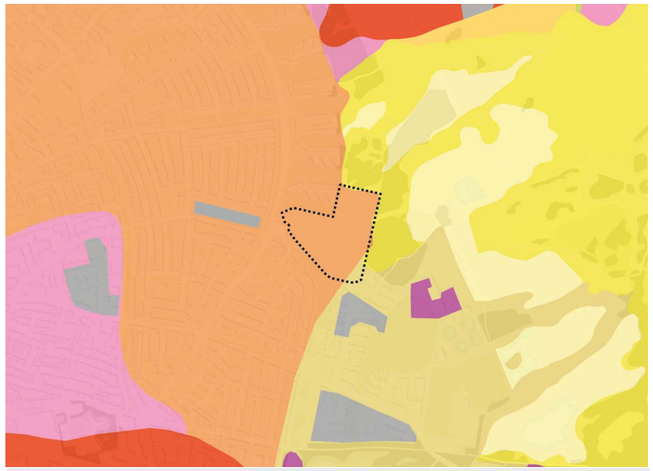
Masterplan 2019

LIGGING

Het Philipshof ligt op een kenmerkende locatie langs de oostgrens van Hilversum, tegen de Zuiderheide aan. Direct ten zuiden van het plangebied ligt Anna's Hoeve: een recente woningbouwontwikkeling met een groen karakter. In het westen ligt de Lorentzvijver. Vanuit hier is een groen/blauwe lijn te trekken van de stad naar de Zuiderheide. Ten noorden van het Philipshof ligt "het Kamrad" van Dudok: een zeer kenmerkend onderdeel van het beëindigingsplan van Dudok in Hilversum, dat pas na de Tweede Wereldoorlog werd gerealiseerd. Op de Philipslocatie komen deze sferen en plekken bij elkaar.

LANDSCHAPPELIJKE ONTSTAANSGESCHIEDENIS

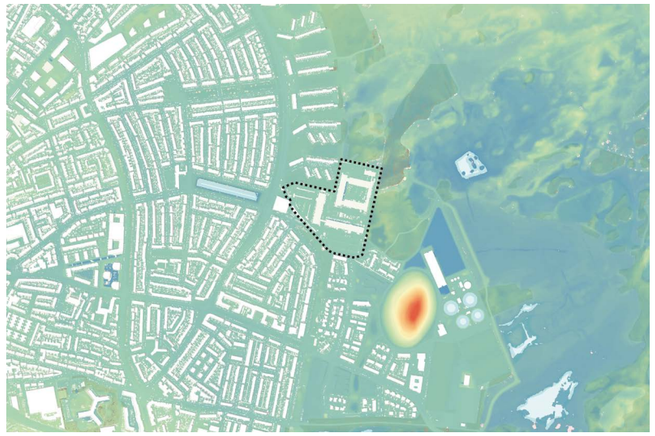
Het Philipshof is gelegen in het stuwwallenlandschap van Het Gooi, specifiek op de stuwwal van Hilversum. Deze stuwwal is ongeveer 150.000 jaar geleden gevormd door een gletsjertong die ten oosten van het gebied in de Eemvallei lag. Deze gletsjertong bewoog van noord naar zuid en stuwde daarbij klei en zand op tot een hoogte van bijna 25 meter. De stuwwal van Hilversum vormt een uitloper van de Utrechtse Heuvelrug. Tijdens de laatste ijstijd werden dekzandruggen om en/of op de flank van de stuwwal gevormd. Daarnaast vormden zich landduinen met bijbehorende vlakten en laagten en later ook stuifzandvlaktes. Het Philipshof is gelegen op een landduin en wordt hiermee gekenmerkt door duinvaaggronden.



Geomorfologie

RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Het plangebied van de Philipslocatie maakte in het verleden deel uit van een groot heidegebied dat ontstond tussen 1100 en 1300 (de 'woeste gronden' van Hilversum). Hilversum ligt op de overgang van hoog naar laag en kent een oorsprong als brinkdorp, met grote akkers (engen) aan de flanken van de stuwwal. Op de heidevelden werden de schapen geweid. Tot zeker 1650 is Hilversum enkel een agrarische nederzetting geweest. Pas in de eerste helft van de twintigste eeuw komt de stad dichterbij en in de jaren ‘50 van de vorige eeuw is de stadsrand genaderd tot direct naast het plangebied. Het Philipshof wordt in 1973 gebouwd. De kaart van 1975 laat de stedelijke uitbreiding van het Kamrad zien. Deze wijk, gelegen aan de noordzijde van het plangebied, stamt uit de jaren ‘60 van de vorige eeuw. De bouw van de brandweerkazerne ten westen van het plangebied werd in 2008 afgerond en de meest recente stedelijke ontwikkeling betreft de bouw van de nieuwbouwijk Anna’s Hoeve ten zuiden van het plangebied. De gronden ten noordoosten van het plangebied maken nog altijd deel uit van een heidegebied: Goois Natuurreservaat Zuiderheide.



Hoogte

HET KAMRAD

Het Kamrad betreft een jaren ‘60-wijk, ontworpen door de toenmalige gemeentearchitect van Hilversum: Willem Marinus (W.M.) Dudok. De wijk ligt ten oosten van de Kamerlingh Onnesweg en bestaat uit zeven straten met rijwoningen en flats. Elke straat heeft een flat gesitueerd langs de Kamerlingh Onnesweg. De rijwoningen zijn gesitueerd aan de buitenzijde, in de heide. De straten steken ‘de natuur in’ als de tanden van de in Hilversum veel gebruikte weverskam. De eerste plannen stammen uit 1933, maar Dudok concretiseerde de plannen pas in 1954, rondom zijn pensionering. De bouw startte in 1961 en werd in 1964 voltooid. Om de zichtlijnen vanuit de wijk ten



Zicht op de bosrand van de Zuiderheide vanuit het kamrad

westen van de Kamerlingh Onnesweg niet te belemmeren werden bij de flats langs de Kamerlingh Onnesweg steeds zes laanbomen geplant. Zicht op de bebouwing van het Kamrad vanaf de heide is juist planmatig afgeschermd door opgaande beplanting die zich in de afgelopen 59 jaar heeft ontwikkeld tot een korte bosstrook. De tuinen bij de rijwoningen zijn relatief klein. Dit komt voort uit Dudoks idee dat buiten het tuinhek de gemeenschappelijke groenvoorziening, de weelde van de gedeelde natuur, begint.

ANNA'S HOEVE

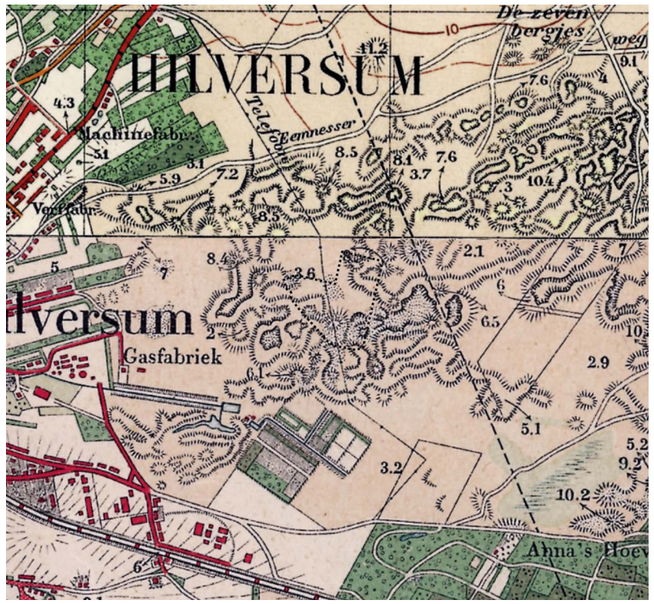
De nieuwbouwwijk Anna's Hoeve heeft haar naam te danken aan een boerderijtje gebouwd in 1844: Anna's Hoeve. Het boerderijtje werd vernoemd naar Anna Vrolik-Van Swinden, echtgenote van prof. dr. Gerardus Vrolik, de eerste eigenaar van het gebied. In 1933 was Anna's Hoeve eigendom geworden van de gemeente Hilversum. In het kader van werkverschaffing liet de gemeente een naar ontwerp van Dudok parkachtig landschap aanleggen en in 1939 kwam net ten noorden van Anna's Hoeve de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Later werd een deel van deze grond gereed gemaakt voor woningbouw. Begin 2019 waren de woningen van de nieuwbouwwijk Anna's Hoeve grotendeels opgeleverd. De wijk vormt de zuidgrens van het Philipshof. Ze wordt gekenmerkt door de groene dooradering die tussen de bouwvelden loopt en die het plan een prettige, groene uitstraling geeft.

DE ZUIDERHEIDE

De Zuiderheide is 321 hectare groot en onderdeel van het Goois Natuurreservaat. In het gebied is een deel van de (eerder in dit document beschreven) geomorfologische geschiedenis goed te zien, zoals de overgang van de stuwwal naar de Eemvallei en open stuifzandgebieden. Ook archeologisch gezien is het gebied interessant vanwege de prehistorische grafheuvels die in het landschap liggen. Het landschap kenmerkt zich door een voedselarm ecosysteem, met open en meer beboste delen.

HET TOEKOMSTIGE PHILIPSHOF

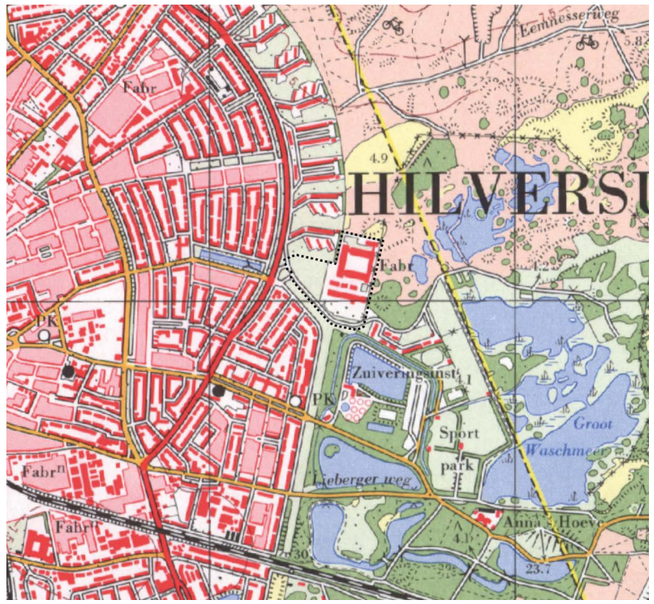
Het nieuwe stedenbouwkundig plan sluit aan op de omgeving en neemt een aantal kenmerkende principes daaruit over. Openbaar toegankelijk, gedeeld groen verbindt woningen en gebouwen onderling en zorgt voor een vanzelfsprekende aansluiting op de omgeving aan de randen van het plan. Er is aandacht voor de leefomgeving van mens, plant en dier. Ook de bouwvolumes zijn in balans met of in reactie op de omgeving ontworpen. In het vervolg van dit document worden de gehanteerde principes uitgewerkt en toegelicht.



1925



1953



1975

UITGANGSPUNTEN

Ruimtelijke landschappelijke kwaliteit is het leidend principe voor het Philipshof, met hierin de volgende stedenbouwkundige dragers die ook in eerder vastgestelde stukken zijn beschreven:

- De Lorentzvijver en de ruimtelijke as in het verlengde daarvan;
- De aansluiting op het natuurgebied Zuiderheide (GNR);
- Relatie met de omgeving (Anna's Hoeve en groene strip A. Fokkerweg);
- Een heldere interne ontsluitingsstructuur;

DE LORENTZWEG

Vanuit de Lorentzweg wordt een zichtlijn op het buitengebied gecreëerd. De as zal een directe, fysieke verbinding maken tussen stad en natuur. Daarnaast borgt deze structuur een zichtlijn naar de natuur. Het uitgangspunt past bij de ambitie van het totale plan om de stad met de natuur te verbinden.

HERSTELLEN VAN HET KAMRAD-LANDSCHAP

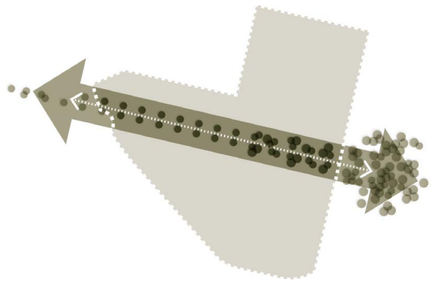
In het noordelijke deel van het Philipshof worden voorstellen gedaan waarmee oorspronkelijk beoogde kwaliteit wordt hersteld. De ruimte tussen het bestaande Kamrad en de nieuwe planontwikkeling sluit naadloos op elkaar aan, waarbij het landschap als één van de bedoelde groene vingers van Dudok tot aan de stad rijkt. Het laagbouwcomplex van Philips, gelegen achter Den Ool, verdwijnt volledig. Dit deel van de locatie blijft vrij van bebouwing.

GROENE CONNECTIE ANNA'S HOEVE - ZUIDERHEIDE

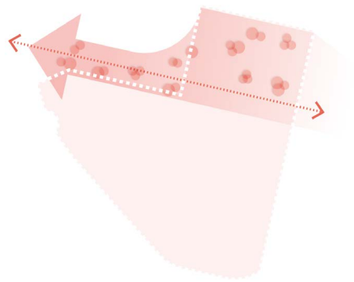
Het park dat langs Anna's Hoeve loopt wordt doorgetrokken naar het noorden; door het Philipshof heen. Deze groene connectie verbindt de Anna's Hoeve met de Zuiderheide, en vormt een belangrijke groene drager binnen het Philipshof.

HELDERE ONTSLUITINGSSTRUCTUUR

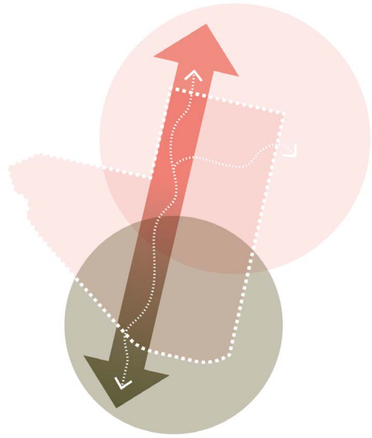
Om de verschillende (groen)structuren en de woningen met elkaar één gezamenlijk plan te laten vormen is een heldere ontsluitingsstructuur nodig. Deze volgt de ruimtelijke hoofdstructuren in het plan en ontstaat in de vorm van de verlengde Lorentzweg met aantakkingen, en een aansluiting in het zuiden op de Anton Philipsweg voor het oostelijke deel van het plan. Deze tweedeling maakt het mogelijk om de groene noord-zuid connectie sterk te maken.



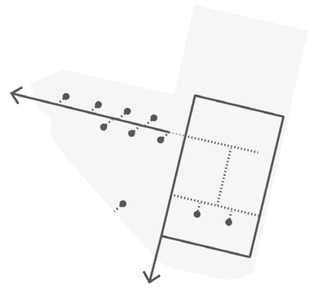
ZICHTLIJN LORENTZWEG



AFMAKEN VAN HET KAMRAD, HERSTELLEN VAN HET CONCEPT



KWALITATIEVE GROENE CONNECTIE TUSSEN ANNA'S HOEVE EN ZUIDERHEIDE



HELDERE ONTSLUITINGSSTRUCTUUR

VISIE

De visie voor het Philipshof is gebaseerd op het laten samenkomen van de verschillende structuren uit de directe omgeving, in een eigentijdse en toekomstbestendige vorm. Dit maakt van het eerst gesloten terrein een open en toegankelijk gebied dat een poort vormt van de stad naar de natuur.
Het Philipshof is gestructureerd rond 3 hoofdlijnen:

- De groene zone die Anna's Hoeve verbindt met het gebied achter het Kamrad van Dudok;
- De groene zicht-as die de Lorentzvijver verbindt met het bos in het oosten en een langzaamverkeer-route begeleidt;
- De groene vinger tussen het Kamrad van Dudok en de Philipslocatie, die het omringende landschap verbindt met de stad.

De bebouwing in het westelijke deel van het plangebied is met de losse positionering van de bebouwing (op het veld) een referentie naar het kamrad van Dudok. De schuine positionering zorgt voor een groot aantal zichtlijnen vanuit het plan naar het landschap ten noorden van de Philipshof, maar sluit ook aan op de richting van de groenstrook langs de Anthony Fokkerweg aan de zuidkant.

Kenmerkend voor het Philipshof is de overgang van woongebouwen in het groen (west) naar bouwblokken met een kleinere maat en schaal, aan de bosrand. Deze laatste sluiten aan bij de bebouwingsstructuur van Anna's Hoeve. Aan de oostelijke rand is de overgang van onbebouwd naar bebouwd zacht, waardoor een subtiele overgang naar het bos ontstaat en de bosrand tussen de bouwblokken door het gebied binnen dringt.

LEGENDA

- Het veld
- De parkstrook
- De bosrand
- Voorgevel orientatie
- Zoekgebied ingang appartementen
- Zichtas
- Parkeren op maaiveld

THEMAGEBIEDEN

De 3 hoofdlijnen verdelen het plangebied grofweg in drie sferen, die terug te zien zijn in de ruimtelijke uitwerking van het plan:

- **De bosrand**
  - Een nieuwe stadsrand;
  - Het bos komt de stad in;
  - Alzijdige bouwvelden;
  - Meer kleinschalige bebouwing;
  - Ruimtelijke begeleiding A. Philipsweg aan de zuidzijde.
- **Het veld**
  - Bouwvolumes worden vormgeven als losse onderdelen in het landschap;
  - De groene vinger tussen het Kamrad van Dudok en de Philipslocatie, die het landschap verbindt met de stad;
  - Lucht in het plan;
  - Oriëntatie bebouwing gericht op verlengde Lorenz-as.
- **De parkzone**
  - Verbinding Anna's Hoeve - Zuiderheide;
  - Zichtas langs A. Fokkerweg tot aan Kamrad;
  - Dynamische ruimte: verbreedt en versmalt;
  - Minimale verharding, maximale groene uitstraling;
  - Hoge recreatieve waarde en biodiversiteitswaarde.

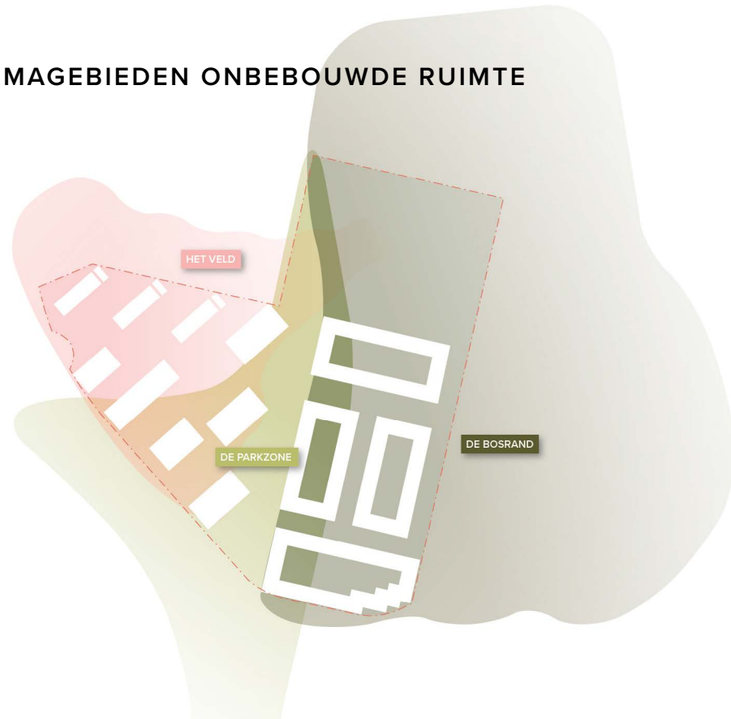
Deze drie themagebieden in de onbebouwde ruimte geven vorm aan drie themagebieden in de bebouwde ruimte:

- **Wonen aan de bosrand**
- **Wonen op het veld**
- **Wonen aan het veld**

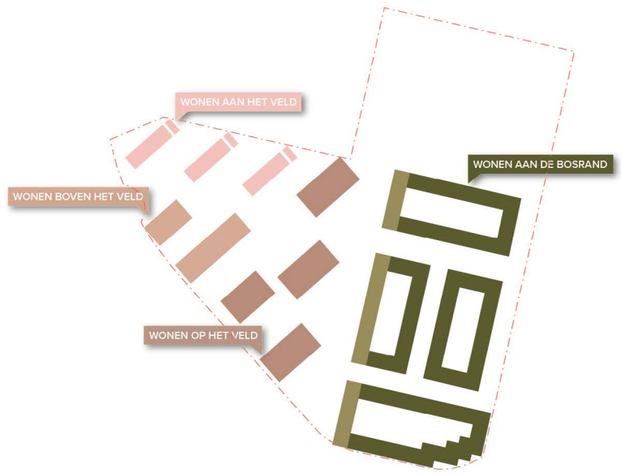
Zoals te zien is aan de benaming van de themagebieden, zijn "wonen aan het veld" en "wonen op het veld" sterk aan elkaar gelinkt. Het grootste verschil tussen deze deelgebieden zit in de omgang van de bebouwing met de openbare ruimte eromheen. De woningen "op het veld" staan als losse elementen in de ruimte, en steken boven het maaiveld uit. De woningen "aan het veld" positioneren zichzelf meer als onderdeel van de ruimte; kleinschaliger en met een sterkere relatie tussen binnen en buiten. Dit komt ook tot uitdrukking in de typologie van de woningen en de overgangen openbaar-privé.

De woningen "aan de bosrand" hebben een sterke relatie met de onbebouwde ruimte. Hier is de overgang van bebouwd naar onbebouwd zacht: met veel dynamiek in de bouwvolumes en een bosachtige sfeer in het openbaar gebied. Aan de westzijde van dit themagebied sluit de bebouwde ruimte aan op de parkstrook, die de bosrand met de bebouwing van het veld verbindt. Zowel de verbindende parkstrook als de randen van de aangrenzende themagebieden worden met zorg ontworpen ten behoeve van een goede ruimtelijke aansluiting.

THEMAGEBIEDEN ONBEBOUWDE RUIMTE



THEMAGEBIEDEN BEBOUWDE RUIMTE



RANDVOORWAARDEN

In de loop van de planvorming van de afgelopen jaren zijn er al veel randvoorwaarden voor het Philipshof beschreven. Voor de uitwerking van dit plan hebben we deze samengevat, en waar nodig uitgebreid.

PROGRAMMA

- Binnen het Exploitatiegebied kunnen 240 (tweehonderdveertig) tot maximaal 260 (tweehonderdzestig) woningen gerealiseerd worden (`Bouwprogramma'):
- Indien Exploitant overgaat tot realisatie van het Bouwprogramma geldt dat Exploitant binnen het Exploitatiegebied het Bouwprogramma met de volgende typen woningen zal realiseren:
  - Minimaal 80 (tachtig) en maximaal 100 (honderd) Woningen in de Categorie Middelduur, waarvan maximaal 50% van de woningen gerealiseerd mag worden als Woningen in de Categorie Middelduur Plus.
  - Maximaal 80 (tachtig) Woningen in de Categorie Duur.

RUIMTELIJK

Maximaal bebouwingspercentage en maximale afmetingen/ percentages bijbehorende bouwwerken t.z.t. vastleggen in het bestemmingsplan.

Deelgebied 1

Bestemmingsplan: Woonbestemming, zonder exacte stratenstructuur, bandbreedte bebouwingspercentage voor de bouwvelden 30% - 35% (percentage alleen voor hoofdgebouwen (exclusief bijgebouwen) gemeten over bouwvelden (uitgaande van 4 bouwvelden in deelgebied 1 o.b.v. het plan van Mulleners & Mulleners.)

- Kwaliteit stedenbouw en openbare ruimte:
  - De straten worden groen ingericht met minimale verharding, openbaar groen en/of voortuinen.
  - De minimale profielmaten voor de openbare wegen (rijbaan, trottoir) op basis van Handboek Hilversum Buiten: vertrekpunt is 10 meter profiel (exclusief parkeren). (zie randvoorwaardenkaart gemeente)
  - De minimale afstanden tussen de voorgevels is bij een smal straatprofiel 11 meter.
- Alle woningen zijn op de openbare ruimte georiënteerd. Op de hoeken waar dat van belang is, zullen deze overhoeks worden ontworpen, zodat rondom voorzijdes naar de openbare ruimte zijn gericht).
- De rooilijnen liggen op maximaal 1,5 meter van de openbare ruimte en kunnen ten opzichte van elkaar variëren, waarbij het in bepaalde gevallen zelfs mogelijk is om de voortuin geheel te laten vervallen, mits de openbare ruimte goed is ingericht. Hierbij is het van belang, dat er een wisselwerking ontstaat tussen bebouwing, privégebied en openbaar gebied.

Deelgebied 2

Bestemmingsplan: Woonbestemming, bandbreedte bebouwingspercentage voor het deelgebied 30% - 35% gemeten over het hele bouwveld, schuine oriëntatie bouwblokken. .

Deelgebied 3

Bestemmingsplan: Woonbestemming, bandbreedte bebouwingspercentage voor het deelgebied 30% - 35% gemeten over het hele bouwveld (exclusief footprint parkeergarage), schuine oriëntatie bouwblokken.

PARKEREN

Parkeren wordt zoveel mogelijk uit het zicht opgelost;

Deelgebied 1
Uitgangspunt is dat er voor alle woningen zal worden voorzien in minimaal één parkeerplaats op eigen kavel of binnen een bouwveld, tenzij dat vanwege de bouwstijl (bijvoorbeeld rijwoningen) niet mogelijk is. De overige conform de geldende parkeernorm benodigde parkeerplaatsen worden binnen het deelgebied gerealiseerd.

Deelgebied 2
Uitgangspunt voor de bewoners van de appartementen is ondergronds parkeren, eventueel in combinatie met (half-) verdiept parkeren. De bewoners van rijwoningen parkeren op maaiveld, maar uit het zicht en bezoekers parkeren op maaiveld, maar uit het zicht.

Deelgebied 3
Uitgangspunt is ondergronds parkeren, eventueel in combinatie met (half-)verdiept parkeren. Het bezoekersparkeren op maaiveld, maar uit het zicht.

BOUWHOOGTE
De bouwhoogte varieert per deelgebied, met een maximale bouwhoogte in deelgebied 3 van 16,5m.

KAMRAD
Voor het Kamrad zal in de toekomst bekeken worden in nauwe samenwerking met de gemeenteraad en het college van B&W welke initiatieven hier kunnen worden genomen, teneinde een meerwaarde in natuur- en groenbeleving te kunnen opleveren voor het plangebied Philipshof en directe omgeving.

STEDENBOUWKUNDIG EN LANDSCHAPPELIJK ONTWERP

HET PHILIPSHOF

Het Philipshof bestaat uit een bebouwd deel in het zuiden en een groen deel in het noorden. Dit stedenbouwkundige plan gaat voornamelijk in op het zuidelijke gedeelte.

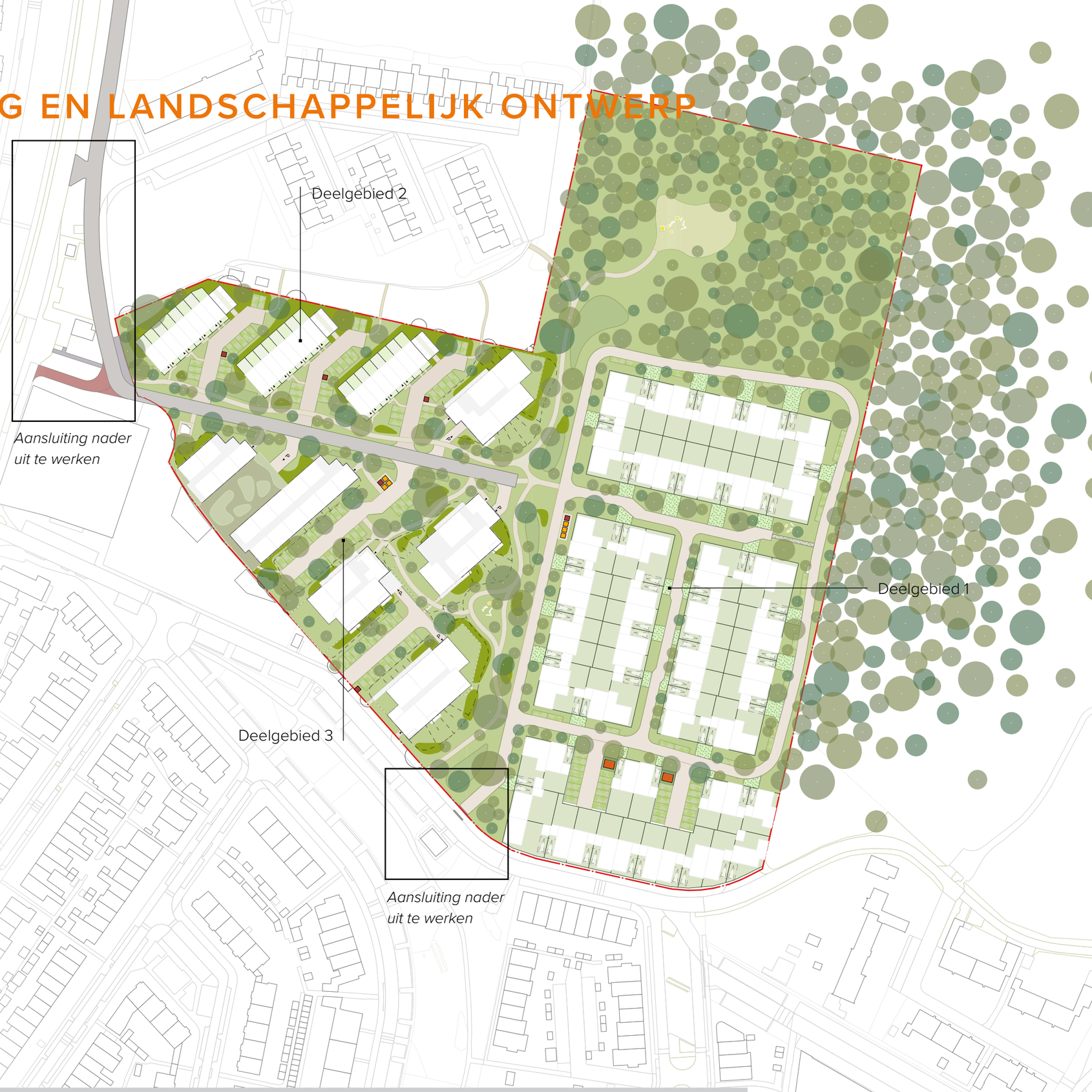
RUIMTELIJK RAAMWERK

het ruimtelijk raamwerk vormt de basis van het plan. Het Philipshof heeft als basis een sterke landschappelijke onderlegger, waar drie lange lijnen uit voort komen. Deze lijnen vormen de bebouwde omgeving, en verdelen het Philipshof in drie deelgebieden.

De Parkstrook vormt de centrale groene ruimte, welke wordt ingericht voor natuur, biodiversiteit en recreatie. Voor fietsers en voetgangers is dit gebied zeer doorwaadbaar, gemotoriseerd verkeer moet duidelijk de openbare ruimte delen.

Ten westen van de parkstrook liggen rijwoningen en appartementen, die in stedenbouwkundige vorm voortborduren op het Kamrad van Dudok, in een moderne interpretatie hiervan. De verlengde Lorentzweg vormt de centrale (zicht)as hiervan; een brede, groene open ruimte die tevens de (auto)ontsluiting vormt.

Ten oosten van de parkstrook liggen tweekappers en vrijstaande woningen. Deze wijken af van de structuur van Dudok en sluiten meer aan op het bosrijke gebied in het oosten. De straten tussen en rond deze woningen worden op een speelse en groene manier ingericht; passend bij de ligging direct aan de natuur.



BOUWVELDEN

In het Philipshof komen verschillende gradaties van openbaar tot privé voor. De individuele kavels van de woningen worden privé-eigendom van de koper/huurder. De openbare ruimte in deelgebieden "wonen aan het veld" en "wonen op het veld" (grofweg het noord-westelijke deel van het plangebied) wordt blijft eigendom van RPG.

De wegen die het plangebied en de woningen ontsluiten worden volledig openbaar - in eigendom van de gemeente. Dit is inclusief parkeerplaatsen en groen langs de wegen.

De bouwhoogtes wisselen binnen het Philipshof. Aansluitend op het Kamrad van Dudok staat lagere bebouwing. Verder naar het zuiden wordt de bebouwing hoger, tot een maximum van 16,5m. In het oosten, tegen de bosrand aan, wordt de bebouwing weer lager, tot een maximum van 11m (inclusief eventuele kap).

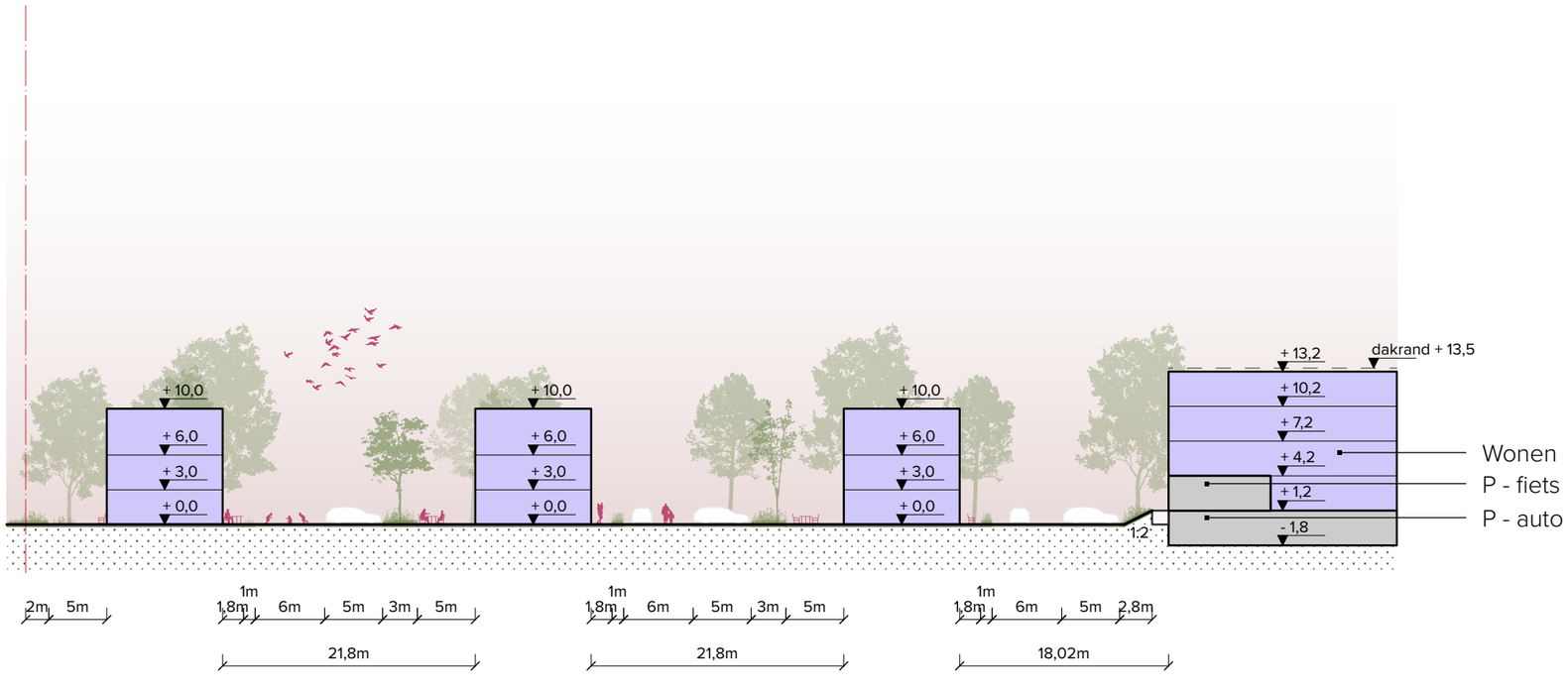
De profielmaten in het plan zijn op voorhand vastgelegd; bouwvlakken zijn hierop afgestemd. De belangrijkste maat is die van de verlengde Lorentz-as; welke met 17m een riante breedte krijgt. De exacte grenzen tussen openbaar en (semi-)privaat worden in het inrichtingsplan verder uitgewerkt.



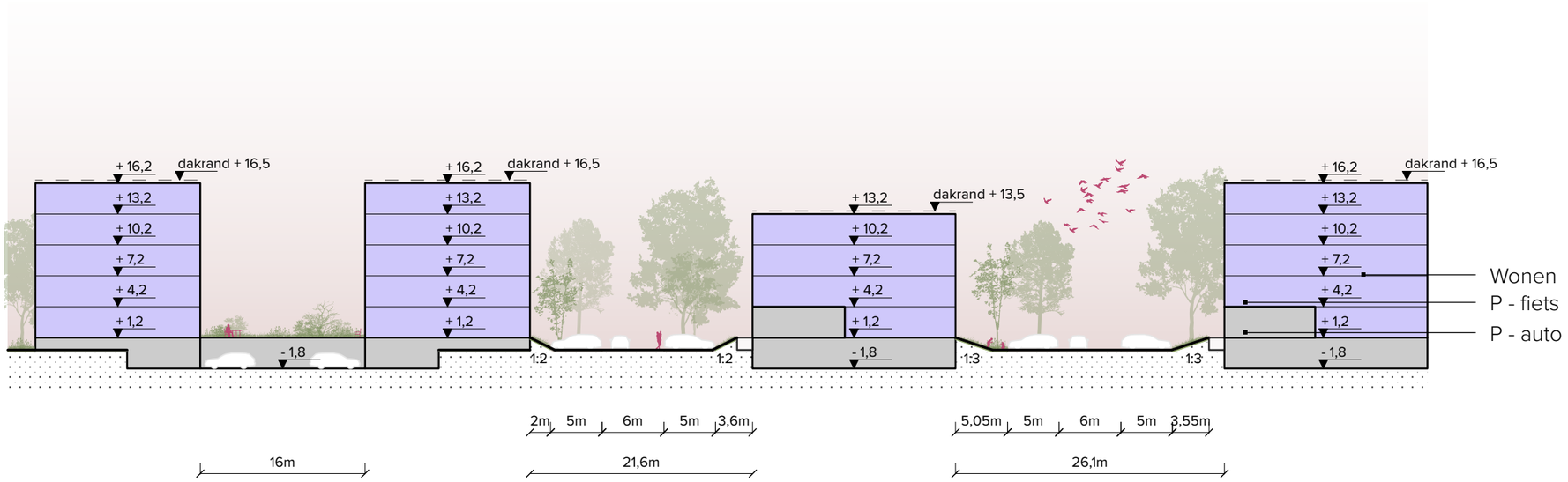
DOORSNEDES



Doorsnede A



Doorsnede B



Doorsnede C





Doorsnede D

GROENSTRUCTUUR

Philipshof vormt straks het leefmilieu voor mens, dier en plant. De groene opzet van de wijk is gelaagd: van grote, verbindende structuren en plekken tot aandacht voor kleinschalige ingrepen aan gebouw en op maaiveld. Langs de oost-west as, in de parkstrook en op daktuinen kan in de keuze van beplanting een mix tussen in- en uitheemse soorten een bijdrage leveren aan koele verblijfsplekken, biodiversiteit en woonkwaliteit. Aan de randen en in het noordelijke deel van het plan ligt het voor de hand om in te zetten op inheemse soorten en een meer voedselarm ecosysteem, in aansluiting op omringend landschap. In het Uitvoeringsprogramma Groen wordt daarnaast gesproken over het bevorderen van de biodiversiteit langs overangen aan de stadsrand. Meer differentiatie in de structuuropbouw van beplanting (mantel-zoom vegetatie) kan hieraan bijdragen. Ook het maken van een open plek in het "bossige" noordelijke deel van het plangebied kan hiervan een uitwerking zijn.

Het 'Programma Groen Hilversum, 2040' beschrijft een aantal ambities, zoals het voorzien in koele routes en plekken. De 'Leidraad Natuurinclusief Bouwen Hilversum, 2021' beschrijft mogelijke groenvoorzieningen aan de hand van een puntensysteem. In het toekomstige Philipshof is veel groen voorzien, in de vorm van gazon, kruiden, heesters, bomen op maaiveld en waar mogelijk op of aan gebouwen. In het stedenbouwkundig plan is dit groen afgestemd op plekken, structuren en op zorgvuldige inpassing van bebouwing in het landschap. In de diverse hoofdstukken worden principes toegelicht en beschreven. Bij het uitwerken van het inrichtingsplan worden ambities verder vertaald en uitgewerkt.



BOMEN

Er is een boominventarisatie gedaan waarin de situatie en levensverwachting van bestaande bomen is beschreven. Een aantal bomen zal gerooid moeten worden vanwege slechte kwaliteit of vanwege de nieuwe bouwplannen. Uit nader onderzoek zal blijken of er mogelijkheid is voor herplant van een aantal bomen. Een bomenbalans (te kappen en aan te planten bomen) zal in het inrichtingsplan worden uitgewerkt.

Ambities en aandachtspunten bij uitwerking

- Waar mogelijk bestaande bomen handhaven;
- Indien de levensverwachting van een boom matig is, wordt in afstemming met een ecoloog bekeken wat de beste ingreep is;
- Bomen worden gerooid wanneer de afstand tot de gevel kleiner is dan 0,6 x kroondiameter;
- Ter plaatse van zonnepanelen op daken van grondgebonden woningen: rekening houden met afstand boom-gevel, boomgrootte en kroonvorm;
- In geval van nieuwe aanplant wordt voldoende kwalitatieve groeiruimte ingericht, eventueel in combinatie met wortelschermen langs nutstracé's;
- Bomen in wadi's of op andere infiltratievoorzieningen zijn niet wenselijk;
- Er geldt een herplantplicht. Het aantal te kappen bomen moet worden gecompenseerd door eenzelfde aantal nieuw aan te planten bomen.

Volgens een eerste inventarisatie zou het aantal te kappen bomen ongeveer 94 stuks zijn.



WATERSTRUCTUUR

In de huidige situatie wordt het hemelwater afkomstig van het Philipshof afgevoerd naar de stadsvijvers van Hilversum buiten het Philipshof, waar het vervolgens infiltreert. In de toekomstige situatie dient het hemelwater dat valt op privaat terrein binnen de eigen plangrens te worden opgevangen, waarbij een neerslagsituatie van 70 mm neerslag in één uur moet kunnen worden geborgen en verwerkt (infiltreren of hergebruiken). De bodem van het Philipshof bestaat voornamelijk uit matig grof tot grof zand en kent daarmee een goede doorlatendheid. Bij het invullen van de wateropgave wordt daarmee volledig ingezet op berging en infiltratie. De wijze waarop de berging en infiltratie plaatsvindt, is per deelgebied nader ingevuld. Veldmetingen hebben uitgewezen dat de toplaag binnen het plangebied licht humeus is. Deze toplaag is ongeveer 1,5 meter dik. De doorlatendheid van de bodem is reeds goed, maar kan nog verder verbeterd worden door deze toplaag af te graven.

Ambitie en aandachtspunten bij uitwerking

- In het openbaar gebied mag geen schade door hemelwateroverlast vanuit de openbare ruimte onstaan bij een neerslag van 70 mm in 1 uur;
- De eerste 60 mm neerslag in 1 uur op eigen terrein moet binnen de perceelgrens worden geborgen en geïnfiltreerd;
- het bouwpeil van de kavel minimaal 5 centimeter hoger moet zijn dan het perceelniveau;
- het perceel onder verhang van de woning af moet worden aangelegd om afstroming naar de woning te voorkomen;
- het vloerpeil van de woning ligt hoger dan de kruin van de straat om toestroom van de weg te voorkomen.



OPLOSSINGSRICHTINGEN OP PRIVATE GROND

Om te kunnen voldoen aan de gestelde eisen en ambities, moeten voorzieningen worden getroffen op grond van RPG om regenwater te bergen en te infiltreren. De mogelijkheden en haalbaarheid hiervan moet op een later moment onderzocht worden. Te denken valt aan oplossingen als:

- Groene daken (vertraagd afvoeren);
- Minimale verharding op maaiveld;
- Toepassen van open verharding;
- Hergebruik van regenwater;
- Te onderzoeken infiltratievoorzieningen op maaiveld:
  - Waterbergende fundering onder verhardingen;
  - IT-riool onder de rijbaan (op afstand van bomen);
  - Groene laagtes of wadi's;
  - Verticale infiltratieputten;
  - Infiltratiekratten

OPLOSSINGSRICHTINGEN IN HET OPENBAAR GEBIED

Ook in het openbaar gebied valt regenwater dat afstroomt en dat moet worden weggeleid. Het openbaar gebied heeft een afwateringssysteem dat niet in verbinding staat met dat op privaat terrein. Volgens de anterieure overeenkomst wordt een beperkt deel van het plan eigendom van de gemeente. Er is daardoor weinig ruimte om bergingsvoorzieningen op maaiveldniveau te creëren. Oplossingsrichtingen waaraan te denken valt:

- Minimale verharding op maaiveld;
- Een hol straatprofiel (bergen, vertraagd afvoeren)
- Open verhardingen;
- Waterbergende fundering onder verhardingen;
- IT-riool met grote diameter onder de rijbaan;
- Groene laagtes of wadi's waar mogelijk;
- Verticale infiltratieputten;

Wadi's moeten voldoen aan de ontwerpnormen volgens de richtlijnen van stichting Rioned.

In voorbereiding op het bestemmingsplan zal een watertoets worden gedaan, waarin de haalbaarheid van div. oplossingen wordt onderzocht en (capaciteits) berekeningen worden gedaan.







WEGCATEGORISERING

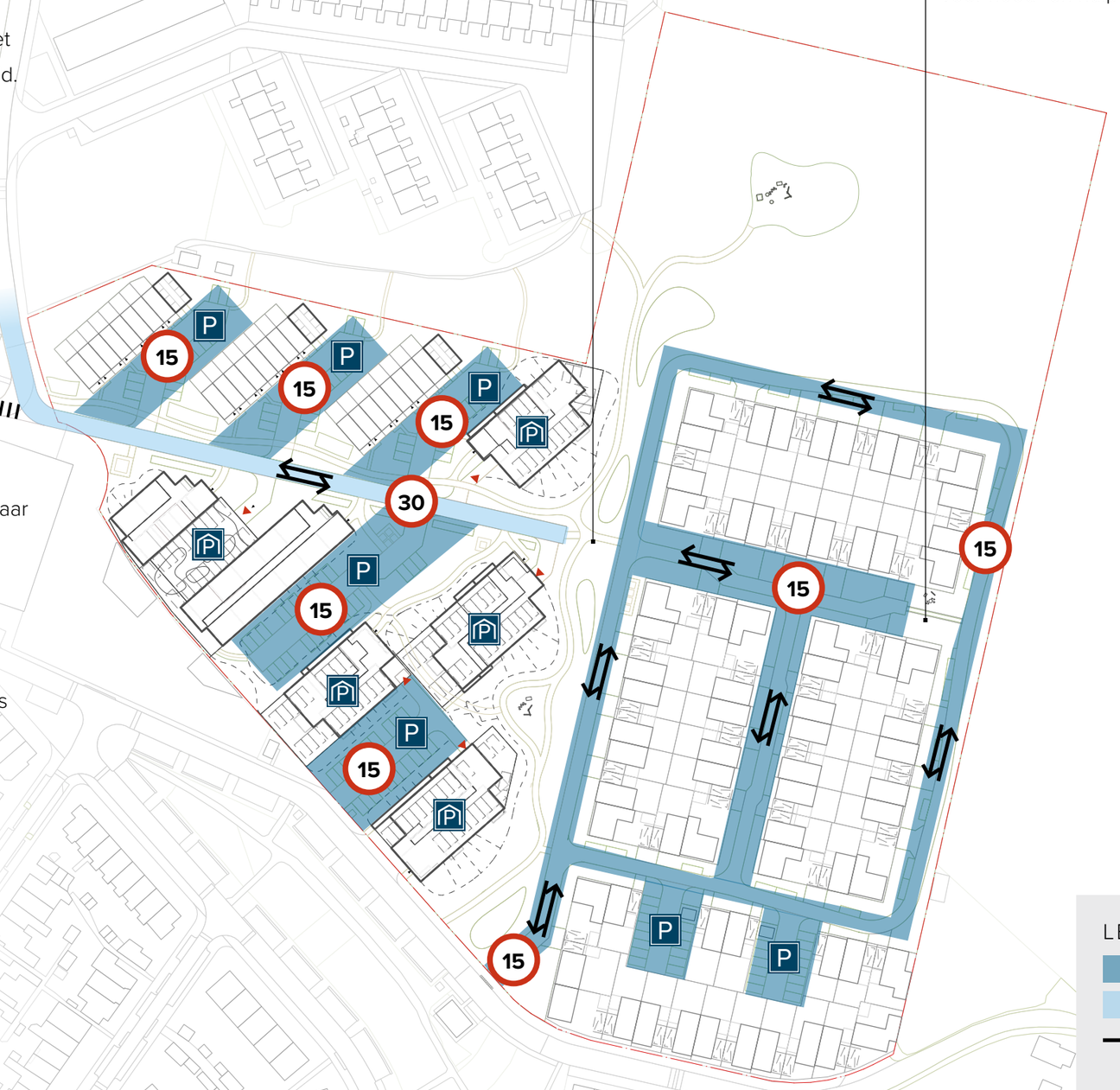
De inrichting van het maaiveld in Philipshof hangt samen met de toekomstige verkeerssituatie. In samenspraak met gemeente is de getoonde wegcategorisering voorgesteld.

Uitgangspunten

- Deelgebieden 1 en 2/3 worden in circulatie van autoverkeer "geknipt"; de verbinding door het park is enkel voor voetgangers en fietsers toegankelijk;
- Deelgebied 1: inrichten als woonerf
  - Minimale rijbaanbreedte 3,85 m.;
  - Op meerdere plekken over de lengte van de straat zijn passeerplekken. Ter plaatse van deze passeerplekken is de vrije ruimte om elkaar te passeren 4,50 m. breed;
  - Passeerplekken worden gekoppeld aan inritten naar de kavels;
  - Inritten bij kruispunten minimaal 4,50 m. breed;
  - Aanlsuiting op A. Philipsweg als inrit naar het woonerf (30 km/u > 15 km/u);
- Deelgebied 2/3: structuur in verlengde Lorenzweg als woonstraat (30 km/u)
  - inritten naar parkeergarages en parkeerkoffers;
  - parkeerkoffers worden als collectieve (verblijfs) ruimte gebruikt

"knip" van verkeersstructuren in het park (enkel toegankelijk voor langzaam verkeer)

"knip" van verkeersstructuren in het park (enkel toegankelijk voor langzaam verkeer, indien nodig voor nood- en hulpdiensten)



VERKEERSONTSLUITING - AUTO

De auto komt aan de westzijde het gebied binnen over de ventweg die parallel aan de Kamerlingh Onnesweg ligt. Via een woonstraat bereikt men de parkeerhoven (erfjes) en parkeergarages. De straat loopt dood ter hoogte van het park.

Inritten naar de parkeergarages worden met zorg ingepast in het landschap. Hellingen naar de parkeervloer liggen bij voorkeur onder het gebouw, of binnen de denkbeeldige lijn die voor de hoeken van de bouwblokken langs loopt. De haalbaarheid van dit principe moet op een later moment verder worden onderzocht.

Het oostelijke deel van het plan heeft een autonome verkeersstructuur en is ingericht als woonerf met tweerichtingverkeer. De rijbaan is smal ten behoeve van een zo groen mogelijk profiel en een hoge woon- en verblijfskwaliteit. Passeren kan ter plaatse van opritten. Een detailuitsnede van dit principe is toegevoegd in dit document. De exacte locatie en de onderlinge afstand tussen de passeerplekken zal in het inrichtingsplan nader uitgewerkt worden in samenhang met de parkeerbalans.



VERKEERSONTSLUITING - VOET EN FIETS

Langs de woonstraat tussen deelgebied 2 en 3 ligt een vrijliggend voetpad dat aansluit op het voetpad langs de parallelweg Kamerlingh Onnesweg. Het ligt voor de hand het voetpad door te trekken langs de snackbar, zodat deze uitkomt ter hoogte van de oversteek richting de woonwijk ten westen van het plan. Aan de oostkant van deelgebied 2/3 sluit het voetpad aan op de recreatieve voetpaden in de parkstrook. Tussen de bouwblokken door worden waar mogelijk voetgangersverbindingen gemaakt ten behoeve van doorwaadbaarheid van het totale gebied. Fietsers rijden op de rijbaan en komen via een fietshelling aan de langszijde van de woongebouwen in de interne fietsenstalling.

In deelgebied 1 maken auto's, voetgangers en fietsers gebruik van dezelfde ruimte, conform concept van het woonerf. Indien mogelijk worden voetpaden toegevoegd vanaf de randen de Zuiderheide in.



PROGRAMMA

Afspraken met betrekking tot het programma in toekomstig Philipshof zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. In Philipshof worden minimaal 240 en maximaal 260 woningen gebouwd. Het programma is gemengd en bestaat uit woningen in de categorie sociale huur, middeldure huur, middeldure huur+, en dure huur.



Programma	Aantal	Percentage
Sociale huur	**80**	**31%**
Appartementen (huur)	80	31%
Middeldure huur	**50**	**19%**
Appartementen (huur)	50	19%
Middeldure huur+	**50**	**19%**
Rijwoningen 4,0m	18	7%
Rijwoningen 4,0m (hoek)	6	2%
Appartementen plus (huur)	26	10%
Dure huur	**80**	**31%**
Twee onder één kap	70	27%
Appartementen (huur)	10	4%
Totaal aantal woningen	**260**	**100%**

** De programmatische verdeling is indicatief*

PARKEREN

Voor de berekening van de parkeerbalans is uitgegaan van het advies van Antea Group en de afspraken die zijn gemaakt in de Anterieure Overeenkomst.

Uitgangspunten:

- Parkeernormen als in de tabel weergegeven;
- Bewoners in de woongebouwen (deelgebied 2/3) krijgen conform AO één toegewezen parkeerplek per woning in de parkeerkelders onder de gebouwen;
- Bewoners in de twee-onder-een kapwoningen (deelgebied 1) hebben één oprit en/of berging per woning;
- In de overige parkeerbehoefte van bewoners en bezoekers is voorzien in het openbaar (toegankelijk) gebied;
- In deze parkeerbalans is niet gerekend met aanwezigheidspercentages.



DEELGEBIED 1

Uitgangspunten parkeeropgave

Matig stedelijk - rest bebouwde kom

CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'

* Parkeerkencijfers norm is minimale norm

** Aanwezigheidspercentage tussen bewoners en bezoekers (CROW tabel A11)

Parkeerbehoefte

Woning typologieen	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**			**Behoefte**		**Totaal**
		*norm**	*bewoners*	*bezoekers*	*bewoners*	bezoekers	
Koop, huis, twee-onder-een-kap	70	1,8	*1,7*	*0,1*	119,0	7,0	
Parkeerbehoefte (A)	**70**				**119,0**	**7,0**	**126,0**
Resterende behoefte openbaar gebied	(A - B)				**49**	**7,0**	
Maatgevend aanwezigheidspercentage**	**Werkdag - avond**				**90%**	**80%**	
Opgave openbaar gebied incl. aanwezigheidpercentage (C)**					**44,1**	**5,6**	**49,7**

Parkeeroplossing	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**	**Gerealiseerd**	
Enkele oprit met garage	70	1,0	70	
Parkeeroplossing Prive (B)			**70,0**	**70,0**

Parkeerroplossing openbaar	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**	**Gerealis**
Parkeren openbaar gebied	50	1	50
Parkeeroplossing openbaar gebied (D)			**50**

Parkeerbalans	*(D - C)*	**0,3**



DEELGEBIED 2

Parkeerbehoefte

Woning typologieen	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**			**Behoefte**		**Totaal**
		*norm**	*bewoners*	*bezoekers*	*bewoners*	bezoekers	
Huur, huis, vrije sector	24	1,6	1,5	*0,1*	36,0	2,4	
Huur, appartementen, duur	10	1,5	1,4	*0,1*	14,0	1,0	
Huur, appartementen, midden/ goedkoop/ sociaal	7	1,1	1,0	*0,1*	7,0	0,7	
Parkeerbehoefte (A)	**41**				**57,0**	**4,1**	**61,1**
Resterende behoefte openbaar gebied	(A - B)				**37**	**4,1**	
Maatgevend aanwezigheidspercentage**	**Werkdag - avond**				**90%**	**80%**	
Opgave openbaar gebied incl. aanwezigheidpercentage (C)**					**33,3**	**3,3**	**36,6**

Parkeeroplossing	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**	**Gerealiseerd**	
Parkeren onder dek / parkeergarage	20	1	20	
Parkeeroplossing Prive (B)			**20,0**	**20,0**

Parkeerroplossing openbaar	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**	**Gerealis**
Parkeren openbaar gebied	39	1	39
Parkeeroplossing openbaar gebied (D)			**39**

Parkeerbalans	*(D - C)*	**2,4**

DEELGEBIED 3

Parkeerbehoefte

Woning typologieen	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**			**Behoefte**		**Totaal**
		*norm**	*bewoners*	*bezoekers*	*bewoners*	bezoekers	
Huur, huis, sociale huur	80	0,7	0,6	*0,1*	48,0	8,0	
Huur, appartementen, midden/ goedkoop/ sociaal	69	1,1	1,0	*0,1*	69,0	6,9	
Parkeerbehoefte (A)	**149**				**117,0**	**14,9**	**132**
Resterende behoefte openbaar gebied	(A - B)				**25**	**15**	
Maatgevend aanwezigheidspercentage**	**Werkdag - avond**				**90%**	**80%**	
Opgave openbaar gebied incl. aanwezigheidpercentage (C)**					**22,5**	**11,9**	**34,4**

Parkeeroplossing	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**	**Gerealiseerd**	
Parkeren onder dek / parkeergarage	92	1	92	
Parkeeroplossing Prive (B)			**92,0**	**92,0**

Parkeerroplossing openbaar	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**	**Gerealis**
Parkeren openbaar gebied	39	1	39
Parkeeroplossing openbaar gebied (D)			**39**

Parkeerbalans	*(D - C)*	**4,6**

HULPDIENSTEN

De hulpdiensten kunnen op elke plek in het plan komen.
Het plan is afgestemd met gemeentelijk adviseurs.

Uitgangspunten zijn conform volgende richtlijnen:

- Een minimale verhardingsbreedte van 3,25 m.;
- Een minimale vrije ruimte van 3,50 m.;
- Binnenbochtstraal R = 5,5;
- Buitenbochtstraal R = 10;
- Afmeting opstelplek 5 x 11 m.;
- Opstelplek ter hoogte van wooncomplexen op niet meer dan 10 meter afstand van de hoofdentree;
- Opstelplek ter hoogte van grondgebonden woningen o pniet meer dan 40 meter afstand van de entree.

Op nader te bepalen plaatsen in het plan zal een bluswatervoorziening worden gerealiseerd. Het plan zal voorgelegd worden aan de hulpdiensten om te toetsen op haalbaarheid. Ook over de doodlopende weg in het binnengebied van deelgebied 1 zal afstemming plaatsvinden met nood- en hulpdiensten.

"knip" van verkeersstructuren in het park (enkel toegankelijk voor langzaam verkeer, indien nodig voor nood- en hulpdiensten)



LEGENDA

Route

Opstelplek

AFVAL

De afvalinzameling in Philipshof gebeurt gedeeltelijk in ondergrondse verzamelcontainers en gedeeltelijk door middel van mini-containers. Exacte invulling wordt in het inrichtingsplan verder uitgewerkt.

Ondergrondse voorzieningen zijn op twee goed bereikbare plekken gesitueerd. Voor het opstellen van mini-containers in deelgebied 1 is ruimte gereserveerd op de opritten. De bewoners van de rijwoningen in deelgebied 2 maken bij voorkeur gebruik van de ondergrondse containers bij de appartementen en de GFT container op in de erven. Gezien het geringe aantal woningen en de beoogde kwaliteit/ gebruik aan de voorzijde lijkt dit de meest wenselijke optie. De ondergrondse afvalclusters bestaan uit 1 restafval, 1 plastic/PMD en 1 papier/karton container, met daarbij een bovengrondse GFT container.
De woningen in deelgebied 1 krijgen in ieder geval een GFT mini container (kliko) aan huis. In detail 1B, achterin dit document, is een voorbeelduitwerking toegevoegd van een meeontworpen plek voor kliko's in de bergingen bij de woningen in deelgebied 1.

In het inrichtingsplan wordt de afvalinzameling nader uitgewerkt, in afstemming met gemeente en GAD.



LEGENDA

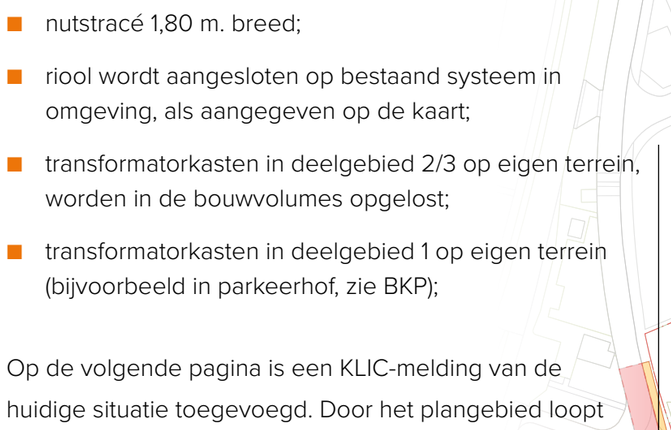
- Route
- Opstelplek mini containers
- Ondergrondse containers
- Bovengrondse containers
- Max. loopafstand 125 m.

NUTS EN RIOLERING

Uitgangspunten nuts en riolering:

- nutstracé 1,80 m. breed;
- riool wordt aangesloten op bestaand systeem in omgeving, als aangegeven op de kaart;
- transformatorkasten in deelgebied 2/3 op eigen terrein, worden in de bouwvolumes opgelost;
- transformatorkasten in deelgebied 1 op eigen terrein (bijvoorbeeld in parkeerhof, zie BKP);

Op de volgende pagina is een KLIC-melding van de huidige situatie toegevoegd. Door het plangebied loopt een drinkwaterleiding die zichtbaar is op deze tekening. Het tracé van deze leiding moet worden aangepast ten behoeve van de ontwikkeling van het Philipshof. Op de themakaart is een voorstel gedaan voor de nieuwe positie van deze leiding. Uitwerking komt voor verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar in overleg met vitens.



Trafohuis meeontworpen met erfafscheiding en bebouwing



SITUATIE KLIC

Uw ref: 408018 Arjan Visser
Datum aanvraag: 15-01-2019 04:45
Schaal 1:1184

KLIC-nummer: 19O003806 - 1

Verzamelkaart geselecteerde thema's



0 12 24 meter

Linksonder X: 142247,00 Y: 470916,00
Rechtsboven X: 142566,00 Y: 471233,00

LEGENDA

- KL1049 Datatransport
- KL1051 Datatransport
- KL1040 Datatransport
- KL1011 Datatransport
- KL1089 Datatransport
- KL1025 Datatransport
- KL1010 Datatransport
- KL1016 Datatransport
- KL1040 Gas hoge druk
- KL1040 Gas lage druk
- KL1040 Laagspanning
- KL1040 Middenspanning
- Overige onbekend
- GM0402 Riool onder druk
- GM0402 Riool vrijverval
- KL1048 Water

PLEKKEN VOOR SPORT, SPEL, VERBLIJVEN

Samen spelen vormt de basis voor samen leven. Spelen is van wezenlijk belang voor de evenwichtige ontwikkeling van een kind: lichamelijk, cognitief en sociaal-emotioneel. Kinderen en hun ouders leggen contacten en bouwen netwerken op in hun woonomgeving. Ook bewegen in de buitenruimte is een sociale bezigheid. Voldoende beweging draagt bij aan de fysieke en mentale gezondheid. De aanwezigheid van sport- en speelruimte vergroot bovendien de aantrekkingskracht van de woonomgeving.

Voldoende speelruimte en een evenwichtige verdeling daarvan over het plan biedt toekomstig bewoners en omwonenden de kans te sporten en te spelen. Het is belangrijk de afstand naar een speelplek, de grootte van de speelplek en de invulling daarvan af te stemmen op beoogde gebruikers.

In het Philipshof lijkt het logisch om op een aantal plekken kleine voorzieningen dicht bij huis te maken. De woonerfjes lenen zich hier goed voor. In de parkzone en in het noordelijke deel van het plan is ruimte voor een grotere speelplek. In het noordelijk deel zou een natuurspeeltuin goed passen. Een combinatie met (natuur)educatie op speelplekken is interessant. Bij de uitwerking zouden (toekomstig) bewoners betrokken kunnen worden.



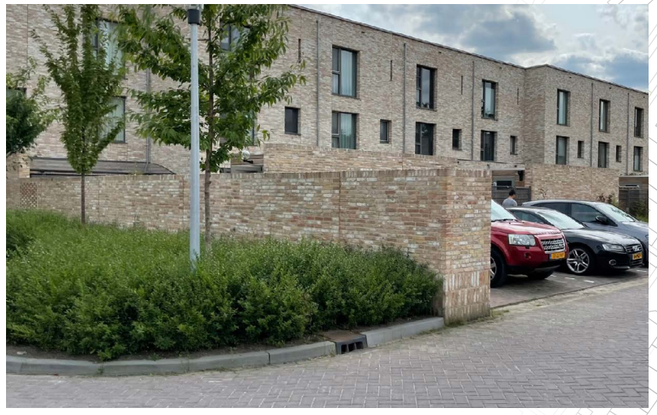
LEGENDA

- Speelplek (voorstel)
- Indicatie speelaanleidingen of -toestellen

ERFAFSCHEIDINGEN

In het Philipshof gaat veel zorg en aandacht uit naar erfafscheidingen. In themagebied 'wonen aan de bosrand' (deelgebied 1) zijn de bouwblokken alzijdig. Voor- en zijgevels zijn mee-ontworpen. De randen van de bouwblokken worden omzoomd door een voortuin die varieert in diepte.

In deelgebied 2 worden de erfafscheidingen in het vervolgproces verder uitgewerkt. Aan de voorzijde is een mee-ontworpen bankje of pergola denkbaar. Aan de achterzijde zal een balans gezocht worden tussen de beoogde aansluiting op het landschap en voldoende privacy.



Afscheiding parkeerhof meeontworpen met bebouwing

LEGENDA

- Hoge, groene erfafscheiding (achterterrein)
- Lage, groene erafscheiding (voortuin)
- Mee-ontworpen afscheiding oprit
- Mee-ontworpen tuinmuur
- Mee-ontworpen erfafscheiding

BEELDKWALITEITPLAN

INLEIDING

In het beeldkwaliteitplan zijn de architectonische randvoorwaarden voor het stedenbouwkundig plan Philipshof vastgelegd. De randvoorwaarden betreffen onder andere sfeer, karakter, materiaal, detail, kleur, grafiek en expressie van de gebouwen en hun omgeving en beogen de doelstelling betreffende kwaliteit en identiteit van het gebied te beschrijven.

Het beeldkwaliteitplan dient als sturend document tijdens uitwerking van het plan alsmede als toetsingskader bij de beoordeling daarvan. Dit beeldkwaliteitplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld als vervanging van de gebiedscriteria. Daar waar dit BKP geen uitspraken doet, blijven de algemene en objectcriteria en overige bepalingen gelden vanuit de welstandsnota (2022).

HET PHILIPSHOF

In het Philipshof zijn verschillende deelgebieden te herkennen. Deze volgen vanuit de stedenbouwkundige en landschappelijke visie. Twee ruimtelijke assen zijn drager van het plan en zorgen voor verbinding met de omgeving op landschapsniveau: een as oost-west in het verlengde van de Lorentzvijver en een as noord-zuid als voortzetting van de parkstrook langs de Anthony Fokkerweg. Het plangebied wordt daarmee grofweg ingedeeld in deelgebieden met een eigen karakter en woningtypologieën, passend in de omgeving. Deze beeldkwaliteitparagraaf beschrijft de verhoudingen binnen het plan en van het plan in relatie tot de omgeving.

WONEN AAN, OP EN BOVEN HET VELD

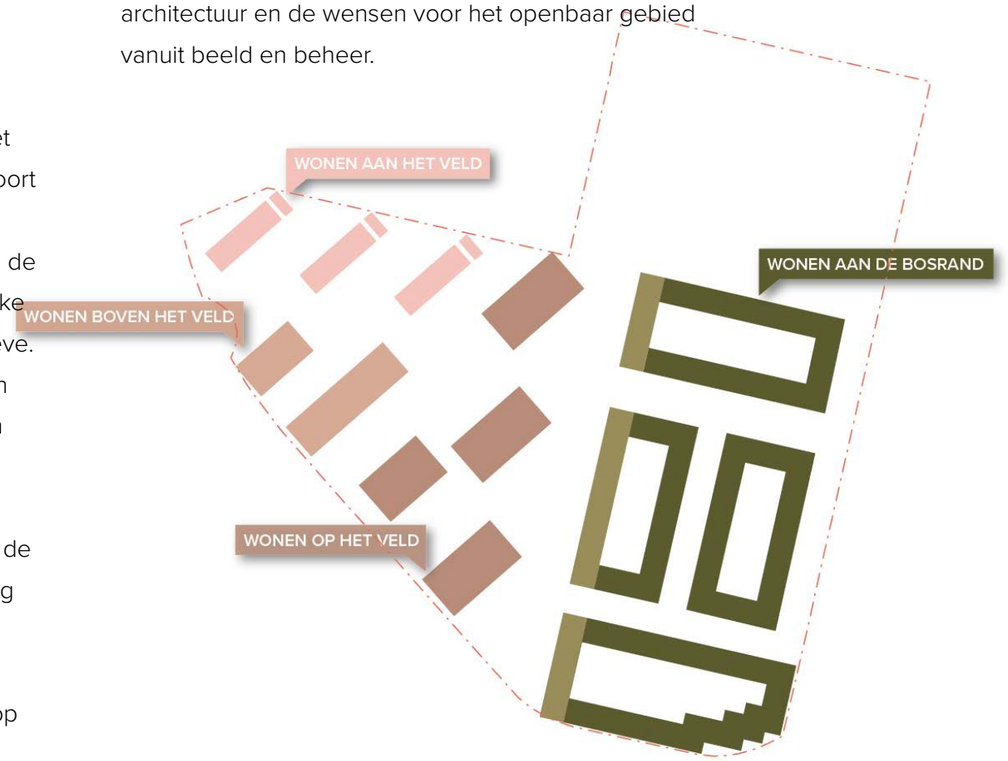
De deelgebieden 2 en 3 hebben een sterke ruimtelijke relatie met elkaar. Ten noorden ligt de groene vinger van het Kamrad. De bebouwingsrichting van deelgebied 2 en 3 reageert hierop door een gespiegelde compositie. De bebouwingshoogte van de woningen ***aan het veld*** is laag, in aansluiting op de omgeving. De bouwblokken ***boven en op het veld*** zijn hoger en liggen iets opgetild van het maaiveld. Het terrein van de brandweerkazerne en de Anton Philipsweg begrenzen de zuidwestkant. Aan de oostkant grenzen deelgebied 2 en 3 aan de groene parkzone en door het gebied heen loopt de zichtas vanaf de Lorentzvijver.

WONEN AAN DE BOSRAND

De zichtlijn vanaf de Lortentzvijver loopt door tot aan de bosrand van de Zuiderheide. Samen met de parkzone vormt verbindt ze deelgebied 3,2 en 1. met elkaar en met de omgeving Deelgebied 1 kan worden gezien als de poort aan de stadsrand: aan de buitenrand begint het Goois Natuurreservaat. De bebouwing aan ***de bosrand*** is laag, de bouwblokken zijn alzijdig en gesloten. De meest zuidelijke bebouwing vindt aansluiting bij de woonwijk Anna's Hoeve. Aan randen en op hoeken is extra aandacht geschonken aan een vanzelfsprekende overgang en toegang van en naar de bestaande omgeving.

Deze beeldkwaliteitparagraaf beschrijft de identiteit van de verschillende themagebieden, de onderlinge samenhang en de relatie van het plan tot de omgeving. Philipshof is niet uitgewerkt in een enkelvormige vertaling van een concept. Het plan kenmerkt zich juist door samenhang op verschillende manieren en op verschillend schaalniveau: in de keuze voor materialisatie, kleurgebruik, massa van hoofdvolumes en daken en terugkerende details. Overgangen openbaar-privé zijn met zorg vormgegeven. Daarnaast is veel aandacht geschonken aan de indeling en de beeldkwaliteit van het openbaar gebied als verbindende ruimte tussen de gebouwen en als aansluiting op het omringende landschap.

In het inrichtingsplan zal het openbaar gebied verder ontworpen worden. Ook zal dan een voorstel voor materialisatie van onder andere de verhardingen, verlichting, straatmeubilair, speelobjecten en het beplantingssortiment worden gedaan, afgestemd op de architectuur en de wensen voor het openbaar gebied vanuit beeld en beheer.



RELATIE VAN HET PLAN MET DE OMGEVING

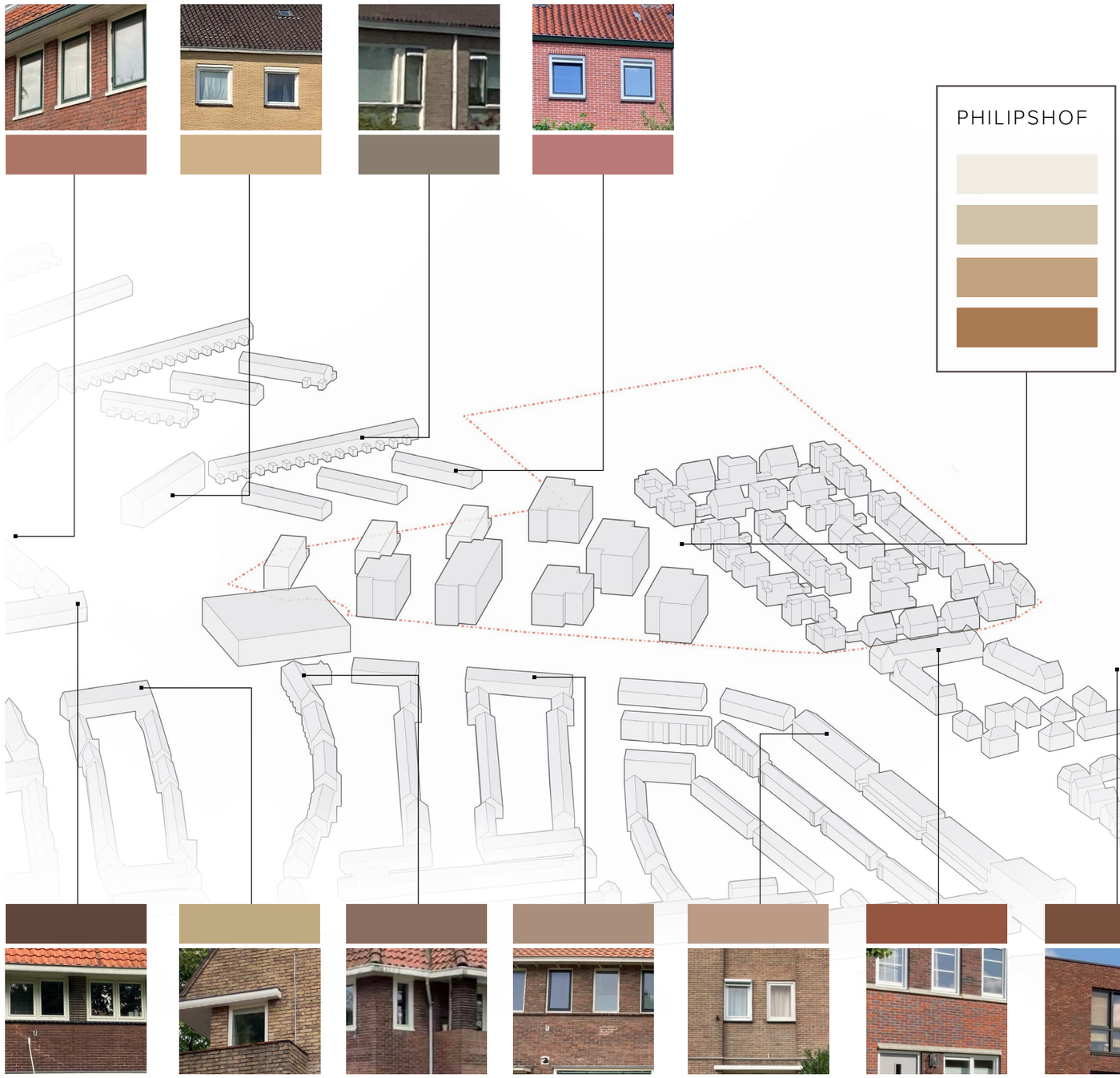
Philipshof is een ontwikkeling met een subtiele eigen identiteit. Het plan is met aandacht voor relatie met de omgeving ontworpen. Een aantal beeldkwaliteitkenmerken reageert op die omgeving. Soms zijn stijlkenmerken - al dan niet in een eigen vertaling - overgenomen. Andere kenmerken zijn specifiek gekozen voor deze ontwikkeling. In deze paragraaf wordt de relatie van deelgebieden binnen het plan en de relatie van het plan met haar omgeving aan de hand van thema's beschreven.

MATERIAAL EN KLEUR

Voorgestelde materialen en kleuren voor Philipshof zijn in harmonie met kleuren in de omgeving. Er is gekozen voor een basis in baksteen en een licht kleurenpalet in de gevels, met het doel om de beleving van de bebouwing en het landschap waar de bebouwing in staat te versterken. Door de bebouwing een ingetogen expressie mee te geven komt het landschap op de voorgrond te staan. Met dit landschap als drager, zullen verschillen in woningtypes het rustige karakter niet verstoren.

UITGANGSPUNTEN VOOR HET GEHELE PLAN

- Gevels zijn net als in de omgeving in basis uitgevoerd in baksteen, afgewisseld met siermetselwerk en houten accenten;
- Een "bandbreedte" binnen het kleurenpalet biedt ruimte voor bescheiden variatie binnen het plan en aansluiting aan de randen;
- Materialen en kleuren hebben een ingetogen karakter en zijn per rij of cluster in samenhang;
- Hellende daken zijn voorzien van donkergrijze (gesmoorde) keramische pannen.



KLEURENPALET GEVELS OMGEVING PHILIPSHOF

KLEURENPALET DAKEN OMGEVING PHILIPSHOF

VOORGESTELD KLEURENPALET GEVELS PHILIPSHOF

VOORGESTELDE KLEUR DAKEN PHILIPSHOF



Voorbeeld van een dak met gesmoorde pannen

KLEURENPALET DETAILS PHILIPSHOF

Kozijnen en deuren zijn bij voorkeur en indien mogelijk uitgevoerd in hout. Kleuren kunnen variëren maar zijn goed onderbouwd en ondersteunend aan het architectuurbeeld.

NIEUW PALET GEVELS

NIEUW PALET DAKEN

BOUWHOOGTES & KAPPENLANDSCHAP

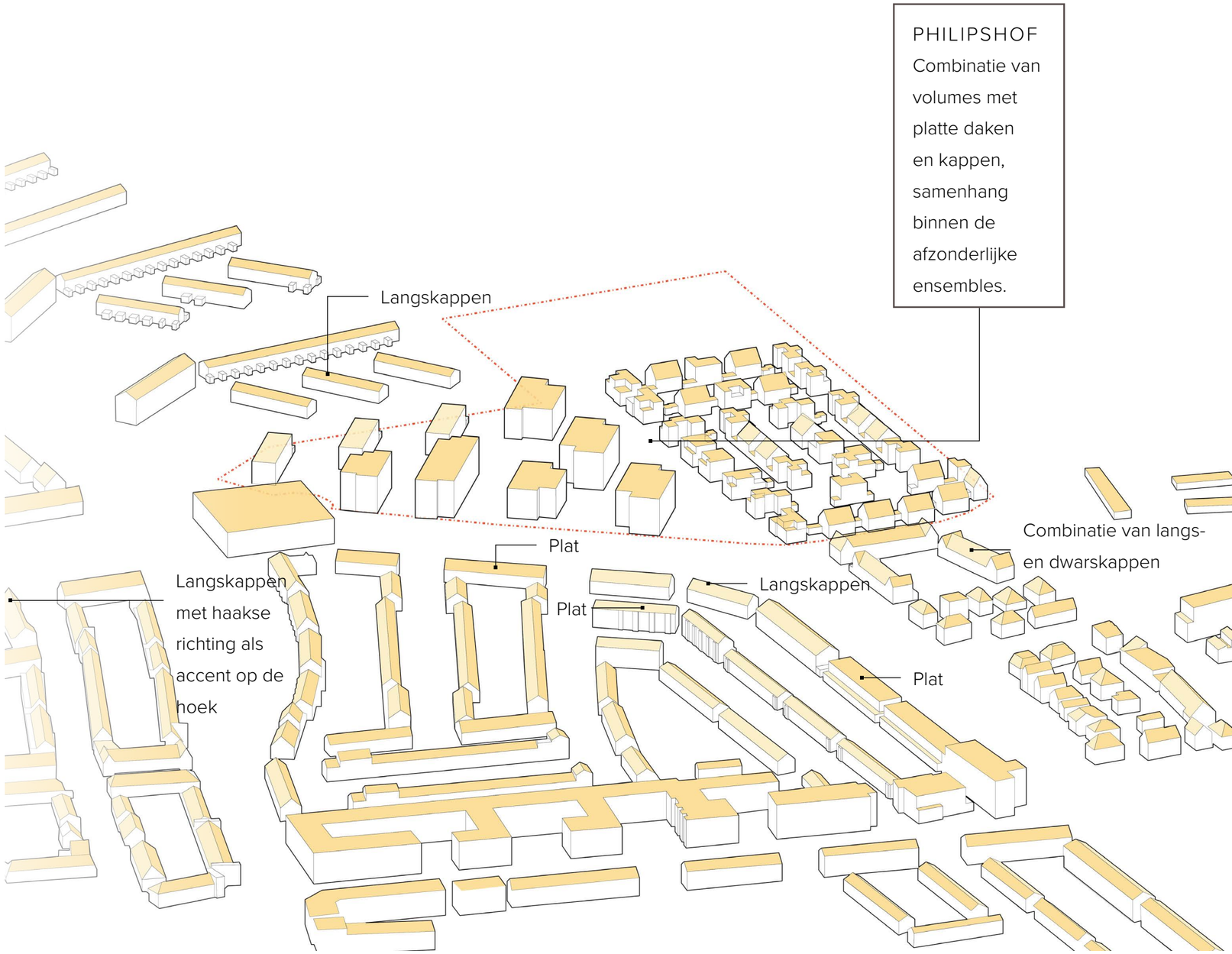
In het Philipshof is een variatie in bouwhoogtes en kappen te vinden, net als in de omgeving. De bouwvolumes in deelgebied 2 en 3 hebben een moderne en kubistische basismassa met plat dak en vormen zo een ensemble. De rijwoningen zijn opgebouwd uit 3 bouwlagen en refereren in bouwhoogte en opbouw naar het noordelijk gelegen kamrad. Naar het zuiden toe wordt de bebouwing hoger, in de vorm van meer stedelijke blokken: de hoogte van de appartementengebouwen varieert van 4 tot 5 lagen. Door een halfverdiepte parkeergarage onder de gebouwen staan deze volumes iets 'opgetild' van het maaiveld. De bovenste laag van de blokken ***op het veld*** krijgt een setback, waardoor de beleving op maaiveldniveau lichter is en de ervaring van het bouwblok minder massief.

In deelgebied 1 wisselen kappen en platte daken elkaar af. Zo wordt een speelse diversiteit gecreëerd met accenten op hoeken of plekken met een stedenbouwkundige aanleiding. De woningen aan de zuidzijde van deelgebied 1 worden uitgevoerd met kap, in aansluiting op de tegenovergelegen bebouwing van Anna's Hoeve.

UITGANGSPUNTEN VOOR HET GEHELE PLAN

- Bouwmassa's zijn - zoals ook in de omgeving - gedifferentieerd en gevarieerd: onder meer in type, hoogte en kapvorm;
- Kappen en platte daken wisselen elkaar af. Een afwijkende kapvorm kan worden ingezet als accent;
- Binnen de afzonderlijke ensembles is sprake van samenhang;
- Setbacks op de bovenste laag van woongebouwen zorgen voor een weidser beleving op maaiveld.

Dit is een voorbeeldverkaveling; exacte details, kapvorm, setbacks, balkons et cetera zijn nog niet toegevoegd.



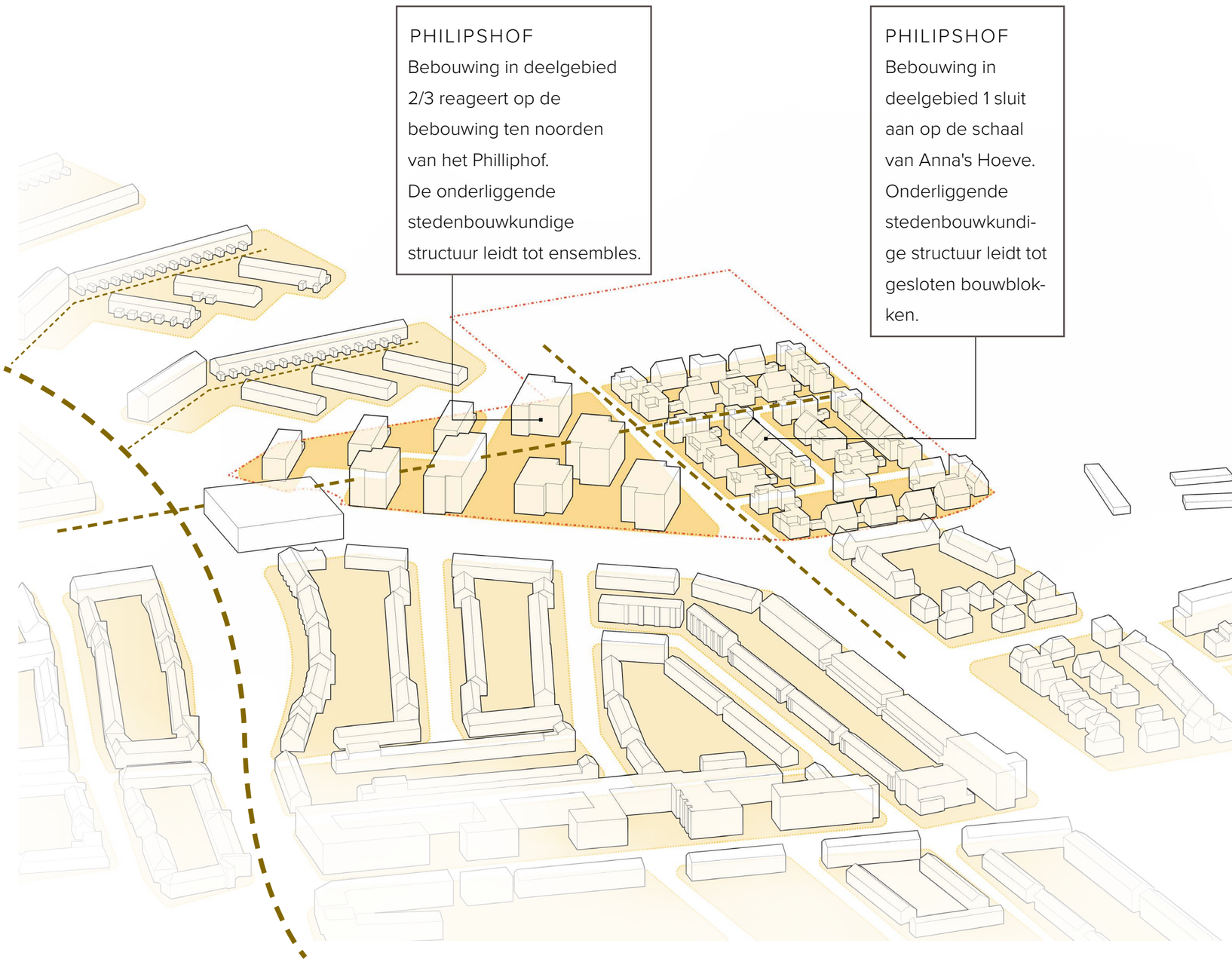
MASSA & LIGGING

Binnen de ontwikkeling van Philipshof zijn ensembles in de bouwvolumes te herkennen. De opbouw van het plan in ensembles past bij de omgeving, waarin dit ook gebeurt. De ensembles hangen sterk samen met onderliggende stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.

UITGANGSPUNTEN VOOR HET GEHELE PLAN

- Bouwblokken en gebouwclusters gaan een ruimtelijke relatie aan met eerder beschreven onderliggende stedenbouwkundige en landschappelijke structuur;
- Bouwmassa's vormen samen herkenbare ensembles of clusters;
- Bebouwing in deelgebied 2 en 3 reageert wat betreft positie en relatie tot het landschap op de bouwvolumes in het noordelijk gelegen kamrad;
- De bouwvolumes in deelgebied 2 en 3 worden opgedeeld in ensembles door de centrale ruimtelijke as in oost-west richting;
- De verspringende positie van bouwblokken ten opzichte van elkaar in deelgebied 2 en 3 zorgt voor 'lucht in het plan' en afwisselende zichtlijnen;
- De gesloten bouwblokken in deelgebied 1 ontstaan in reactie op de twee ruimtelijke assen in het plan;
- Vooral in deelgebied 1 is sprake van een karakteristieke morfologie, bestaande uit volumecombinaties;
- Doorzichten zijn geborgd door hoofdvolumes en bijgebouwen of technische gebouwen onderdeel te laten zijn van de compositie zoals ook elders in de omgeving;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume;

Dit is een voorbeeldverkaveling; exacte details, kapvorm, setbacks, balkons et cetera zijn nog niet toegevoegd.



ARCHITECTUUR

Ingetogen basisarchitectuur met zorgvuldig ontworpen onderdelen. De identiteit van Philipshof is te beschrijven aan de hand van een aantal stijlkenmerken. Vaak sluiten deze aan bij stijlkenmerken uit de omgeving, of zijn ze afgeleid van stijlkenmerken van Dudok, zoals een afgewogen horizontale en verticale compositie van volumes. In Philipshof krijgen ze een eigentijdse invulling.

UITGANGSPUNTEN VOOR HET GEHELE PLAN

- Een zichtbaar spel van vlakken en lijnen creert een samenhangend beeld met de omgeving;
- De architectonische uitwerking en detaillering zijn ingetogen en zorgvuldig en in lijn met de rij of het cluster;
- Er is veel aandacht voor de uitwerking van afzonderlijke gebouwonderdelen;
- Gevels zijn zorgvuldig gedetailleerd met aandacht voor een expressief verband en voegwerk;
- Ter plaatse van gevelopeningen, dakranden en hoeken worden subtiele verbijzonderingen toegepast;
- Detaillering en ornamenten worden ingezet met als doel de architectonische compositie te versterken;
- Er is afwisseling van kapvormen, platte daken en setbacks, met accenten op de kop van het (bouw)blok;
- Er is aandacht voor herhaling en symmetrie binnen het hoofdvolume;
- De kleuren van de kozijnen en deuren zijn ondersteunend aan het architectuurbeeld;
- Overgangen openbaar-privé worden overal zorgvuldig en met oog voor detail vormgegeven;



Horizontale gevelgeleding, Lorentzweg



Spel van horizontale en verticale lijnen, A. Fokkerweg



Balkons in materiaal van de gevel (Dudok)

SPEL VAN VLAKKEN EN LIJNEN



Trappenhuis met grote raampartij (Dudok)



Kap overkraagt de onderbouw, Lorentzweg



Entree met zorg vormgegeven

GEBOUWONDERDELEN ALS ACCENT



Metselwerkdetail rondom raamkozijnen



Zorgvuldig metselwerk en kleurgebruik (Dudok)



Metselwerkdetail rondom raamkozijnen, Lorentzweg

MATERIAAL EN DETAIL



Samengestelde kapvormen (Dudok)



Setback appartementengebouw



Combinatie van volumes, Lorentzweg

VOLUMES EN DAKEN



Ritmiek in de gevel



Groeperen van raamkozijnen, omgeving



Kleine erkers aan de gevel

RAAMPARTIJEN EN GEVELOPENINGEN





DOORKIJK NAAR DE ZUIDERHEIDE MET OP LINKS HET KAMRAD (DEN OOL)



DOORKIJK NAAR DE UIDERHEIDE GEKEKEN VANUIT HET PLANGEBIED





ZICHT DOOR HET PLANGEBIED, ALS VERLENGDE VAN DE LORENTZWEG





DOORKIJK DOOR HET GEBIED MET ALS ALS VERLENGDE DE LORENTZWEG





ZICHT VANAF DE ANTON PHILIPSWEG RICHTING HET WESTEN



ZICHT DOOR MIDDENGEBIED MET OP DE VOORGROND HET VERLENGDE VAN GROENE AS





ZICHT VANUIT HET BOS





GROENE AS MET IN DE VERTE DE
ANTHONY FOKKERWEG

RELATIE TUSSEN LANDSCHAP EN GEBOUW

De relatie tussen gebouw en landschap vormt een belangrijke basis voor de voorstellen die gedaan worden in deze beeldkwaliteitparagraaf.

AAN DE BOSRAND

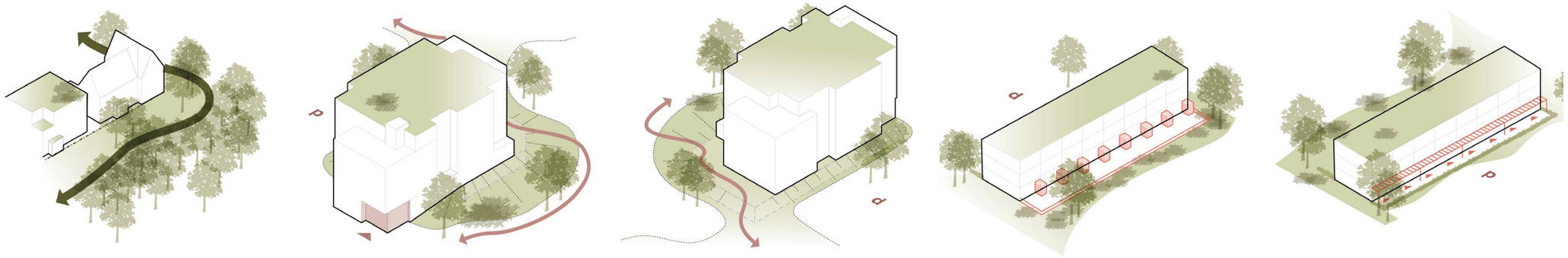
- Het openbaar gebied wordt ingericht als woonerf (15 km/u) met een smal verhardingsprofiel, maximaal groen. De nadruk ligt op verblijfskwaliteit: ruimte om te spelen, te bewegen, elkaar te ontmoeten;
- Er wordt een zachte overgang gecreëerd van bebouwd gebied naar Zuiderheide door keuzes in de vormgeving van het straatprofiel en aangrenzende bebouwing:
  - De as van de straat “slingert” in het profiel, met een ontspannen inrichting en ruimte voor groene invulling aan weerszijden als resultaat. Het bos vormt hier de voortuin;
  - Woningen staan op de erfgrens of springen terug in de rooilijn. In combinatie met setbacks op de bovenste niveaus en bijvoorbeeld kleine erkers op begane grond-niveau, ontstaat dynamiek;
- Aan de binnenzijde van het themagebied staat de bebouwing iets verder van de erfgrens. Zo ontstaan kleine voortuinen die bijdragen aan een groene, vriendelijke en veilige buitenruimte.

OP HET VELD EN BOVEN HET VELD

- Woongebouwen staan als autonome volumes met grillige randen in een groen landschap. Het tussenliggend maaiveld is openbaar toegankelijk en ligt glooiend rond de voet van de gebouwen;
  - Hoofdentrees sluiten aan op maaiveldniveau van de straat;
  - Halfverdiepte parkeervoorzieningen onder de gebouwen worden ingepakt door een glooiend maaiveld dat varieert in steilte;
  - Entrees naar parkeergarages zijn subtiel vormgegeven en ingepast in het landschap;
  - Hellingbanen naar fietsenstallingen zijn vormgegeven als onderdeel van het landschap;
  - Heestervakken en enkele kleine of middelgrote bomen zorgen voor een vloeiende overgang op het omringend landschap;
- Tussenliggende parkeerkoffers worden ingepast als onderdeel van het landschap: met open verharding, ruimte voor enkele (bestaande) bomen, glooiend maaiveld rondom;
- De daktuin tussen blok 3.4 en 3.5 is vormgegeven als collectieve, private binnenplaats voor bewoners. De invulling is zo groen mogelijk, passend in de context;
- De vormgeving van architectuur is onderdeel van de groene inpassing.

AAN HET VELD

- Rijtjes geschakelde woningen zijn vormgegeven als bouwblokken met grillige randen als onderdeel van een groen landschap. Bergingen staan geclusterd in het verlengde van het bouwvolume, binnen de rooilijn;
- De overgang privé - openbaar aan de achterzijde:
  - Afbakening van privaat terrein door middel van een mee ontworpen erfafscheiding;
  - In het openbaar gebied liggen heestervakken met kleine bomen die de tuinen "inpakken". Ze zorgen voor inpassing in het landschap, een robuust groen aanzicht van buitenaf en privacy voor bewoners;
- De overgang privé - openbaar aan de voorzijde:
  - Voortuinen grenzen aan een informeel vormgegeven woonerf (15 km/u) met parkeergelegenheid, groen ingekleed. De nadruk ligt op verblijfskwaliteit: ruimte om te spelen, te bewegen, elkaar te ontmoeten "voor de deur";
  - Een openbare groenstrook scheidt de kavel van verharding op het woonerf;
- Gebied in eigendom van RPG en gebied in eigendom van gemeente zijn beide openbaar toegankelijk. De grens wordt gemarkeerd door bijvoorbeeld heestervakken. Hekwerken worden voorkomen;
- De vormgeving van architectuur is onderdeel van de groene inpassing.



Relatie landschap - gebouw. De groene aankleding van gebouwen is indicatief; de mogelijkheden worden in vervolg onderzocht.

NATUURINCLUSIEF BOUWEN

Gemeente Hilversum heeft een leidraad opgesteld ten behoeve van natuurinclusief bouwen bij nieuwbouw. Onderdeel van de leidraad is een ecopuntensysteem, dat helpt bij de keuze in fauna- en groenvoorzieningen in een nieuwbouwproject. Voor een project groter dan 1.500m^3 is het handvat voor ecopunten: 75 punten, plus 10 punten voor elke 250m^3. Philipshof omvat 260 woningen met een totaal bouwvolume van ongeveer 107.200m^3. Dit betekent dat er voor dit plan ongeveer 4.363 ecopunten moeten worden gerealiseerd. De beleidsadviseur Natuur, Landschap en Ecologie bij de gemeente Hilversum heeft een advies opgesteld voor natuurinclusief bouwen in Philipshof. Er is afstemming op hoofdlijnen geweest met betrekking tot de oplossingsrichtingen die in dit document worden aangedragen.

Het plangebied bevindt zich in deelgebied “Buitenrand Noord en Oost”. De ecologische bijzonderheden in dit stadslandschap zijn de hoge dichtheid aan huismussen, de schrale, droge graslanden in het Kamrad en als doelsoort de vlinder Het Groentje die hier is waargenomen. Om de biodiversiteit te stimuleren zijn er 3 ecologische kansen benoemd in dit gebied:

- Het ontwikkelen van kruidenrijke schrale graslanden en heide met open zand;
- Het verbinden van het Kamrad met de oostelijke heidegebieden;
- Verbetering van het leefgebied voor de vleermuissoort Laatvlieger.

Volgens de leidraad moet in dit deelgebied 50% van de aanbevolen ecopunten verplicht in/aan het gebouw gerealiseerd worden. Dit komt neer op 2.182 ecopunten. Er zijn ook een aantal verplichte voorzieningen:

- Kraamverblijf laatvlieger (hoogbouw)
- Kraamverblijf gewone grootoorvleermuis (laagbouw)

Bovenstaande verplichte voorzieningen zijn in het hele plangebied gerealiseerd. Daarnaast is in de grotere appartementengebouwen en de rijwoningen het maximaal aantal punten voorzien. Bij de kleinere geschakelde woningen is een lagere hoeveelheid punten ingecaluculeerd, in lijn met wat passend en haalbaar wordt geacht voor dit plan. Een toegankelijke spouw wordt gerealiseerd in grofweg de bovenste strook metselwerk bij de dakranden, tot ca. 1 m. onder de dakrand.

In de tabel op de volgende pagina is een overzicht gegeven van een globale telling voor zo ver die is in te schatten op dit moment in het planproces. De oplossingen passen bij de opzet en de ambities in het plan voor Philipshof. De haalbaarheid en wenselijkheid van de verschillende ingrepen moet op een later moment verder worden onderzocht. Met de gemeentelijk adviseur is afgesproken op een later moment een maatwerk-oplossing verder uit te werken.

MOGELIJKE INVULLING NATUURINCLUSIEVE MAATREGELEN 'GEBOUWEN'

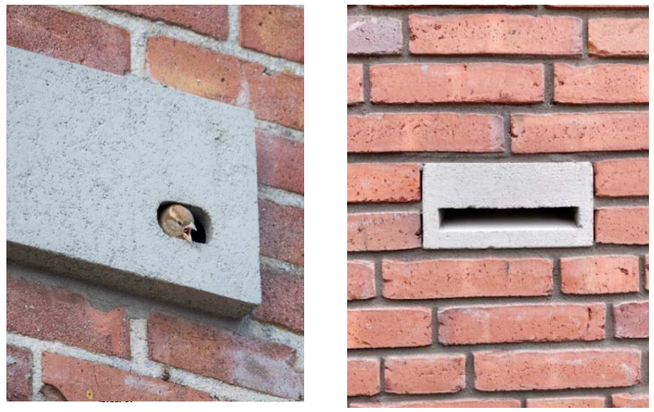
Op basis van genoemde doelsoorten en aandachtspunten uit de leidraad en als beschreven door de gemeentelijk adviseur, en in aansluiting op de opzet en beeldkwaliteit die op dit moment voor ogen is voor de gebouwen in het Philipshof zien wij, naast eerder genoemde verplichte voorzieningen, de volgende maatregelen voor ons:

- Huismuskasten in de gevel;
- Gierzwaluwkasten in de gevel;

MOGELIJKE INVULLING NATUURINCLUSIEVE MAATREGELEN 'GROENE ECOPUNTEN'

Op basis van het landschappelijk en stedenbouwkundig concept, waarin veel aandacht is voor een groene inrichting van het maaiveld en aansluiting bij aangrenzende typen natuur:

- Aanplant inheemse bomen (min. 6 cm stamomtrek);
- Behoud van inheemse bomen (min. 50 cm. stamomtrek);
- Aanplant inheemse struik (t/m 80 cm. hoog);
- Inzaaien inheems kruidenrijk grasland;
- Plaatsen van takkenrillen
- Toepassen van ecodaken (mogelijkheden onder andere afhankelijk van de aanwezigheid van zonnepanelen);



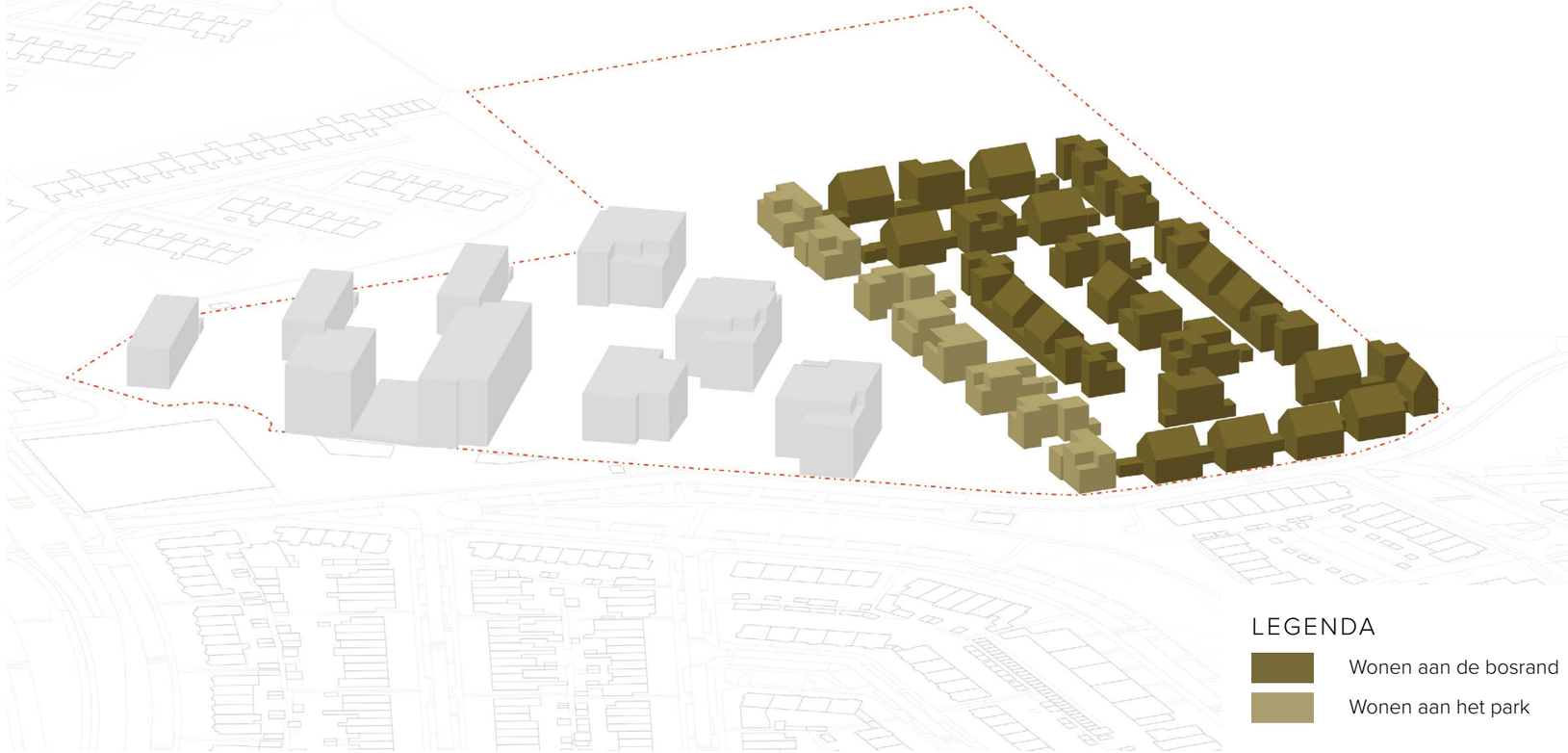
Een voorbeeld van een kraamverblijf in de gevel.

WONEN AAN DE BOSRAND

Dit deelgebied ligt in het oosten van het Philipshof. Het is aan de oost-, west- en noordkant omgeven door groen en grenst aan de zuidzijde aan de laagbouw van Anna's Hoeve. Hierbinnen vormt het een besloten en dichtbebouwd gebied met vrijstaande en twee-onder-een-kap-woningen. De woningen liggen aan smalle, groene straatjes die reageren op het naastgelegen bos, waar de auto niet de overhand heeft.

De bebouwing in dit gebied heeft de vorm van alzijdige sculpturale blokken die doet denken aan een vorm van close-housing. De woningen hebben een meerzijdige oriëntatie met rondom een tuin aan het openbaar gebied en mee ontworpen erfafscheidingen. De 2-kappers en vrijstaande woning vormen één gesloten bouwblok ("aus einem guss") middels een gebouwde koppeling van de bouwmassa's in de vorm van geschakelde pergola's, veranda's, erkers of andere architectonische middelen.

Dit is een voorbeeldverkaveling; exacte details, kapvorm, setbacks, balkons et cetera zijn nog niet in definitieve vorm toegevoegd.





Spel van vlakken en lijnen - kubistisch



Spel van vlakken en lijnen met kap

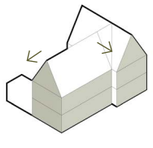


Setbacks versterken het spel van vlakken en lijnen

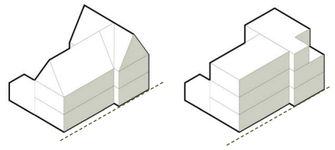
MASSA & LIGGING

De volumes binnen dit deelgebied zijn onderdeel van één familie, maar variëren door verschillende dakrichtingen en -vormen, door detail- en tintverschillen, door het toevoegen van objecten zoals bijvoorbeeld uit- en aanbouwen, dakkapellen, of schoorstenen. Zo ontstaat diversiteit binnen een samenhang. Alle woningen liggen met hun achtertuinen tegen elkaar aan, en hebben een voorzijde aan het openbaar gebied. Het individuele volume is altijd afleesbaar binnen een totaal-volume, door segmentering, plasticiteit en/of detaillering.

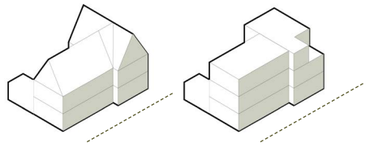
Aan de 'buitenrand' van het gebied valt het maximale bouwvlak gelijk aan het bouwveld. De hoofdmassa staat hier in de basis dus op de grens openbaar-privé. Aansluitend op de grillige randen van het plangebied aan de bos- en parkzijde (west en oost) zijn er subtiele verspringingen in de rooilijn. Dit zorgt voor een speels en divers beeld op maaiveldniveau, en voorkomt eentonigheid. Bovendien ontstaat ruimte om een erker te realiseren met een gelijke diepte als de terugspringing. Daar waar de gevel terugstaat van de erfgrens en er geen erker is, wordt een lage plantbak mee ontworpen in de architectuur. De verspringingen passen bij/versterken de beoogde zachte en groene overgang aan de rand van het gebied: met licht slingerende straten en een wisselende plaatsing van bomen in het straatprofiel. Zo ontstaat een natuurlijke overgang tussen woonwijk en bosrand.



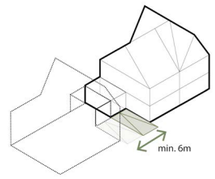
Geen blinde gevels richting de straat.



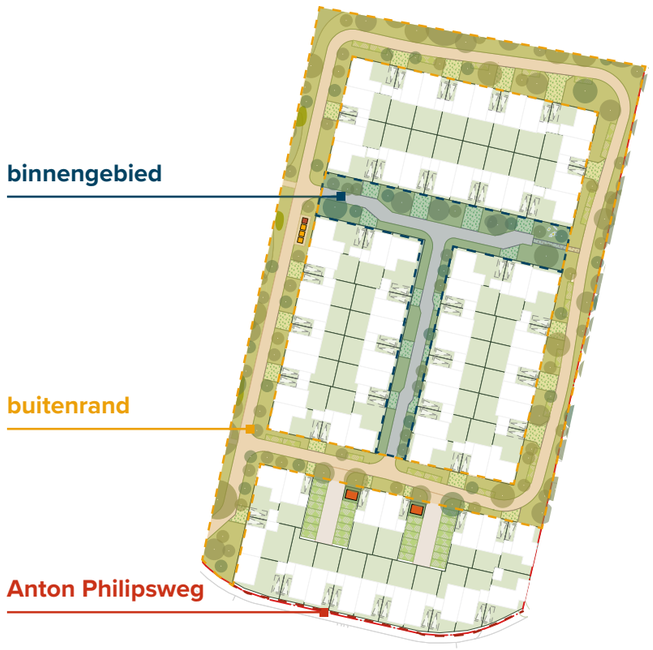
Woningen aan de randen: hoofdvolume op de erfgrens of 0,4 tot 0,5 m. terugspringend in rooilijn



Woningen in het middengebied: hoofdvolume 1,5 m. tot 1,6m. van de erfgrens



De hoofdmassa van een woning is maximaal aan één zijde verbonden met de hoofdmassa van de buurkavel.



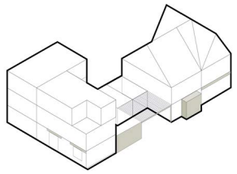
EISEN

- Bebouwingstype bestaan uit tweekappers en vrijstaande woningen, het geheel is “aus einem guss”;
- De hoofdmassa is maximaal aan één zijde verbonden met de hoofdmassa op de buurkavel, en kan aan de andere zijde enkel middels een berging of aanbouw van één laag verbonden zijn met een andere buurkavel;
- De bouwhoogte is 2 lagen met kap, 3 lagen met plat dak en dakterras of een combinatie hiervan. Specieke eisen voor woningen aan de parkrand en de Anton Philipsweg op volgende pagina's;
- De bebouwing op de hoeken van een bouwblok hebben geen blinde gevels en een tweezijdige oriëntatie;
  - De meerzijdige oriëntatie wordt kracht bijgezet door bijvoorbeeld een entree om de hoek, een erker, één of meerdere ramen of een verbijzondering in detaillering;
- De gevels van bebouwing aan de buitenranden van het deelgebied staan op de grens openbaar-privé of maximaal 0,5 meter terug van de grens openbaar-privé;
- Een verspringing in de rooilijn moet minimaal 0,4m zijn en mag maximaal 0,5m zijn;
- Aan de buitenrand staat tenminste 20% van de gevels op de erfgrens;
- Aan de buitenrand staat tenminste 40% van de gevels minimaal 0,4m terug van de erfgrens;
- De gevels van bebouwing aan het binnengebied staan minimaal 1,50m en maximaal 1,60m van de grens openbaar-privé, waardoor een voortuin ontstaat.

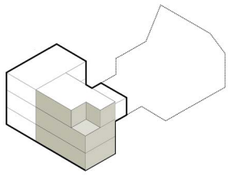
ARCHITECTUUR

De architectonische stijl kenmerkt zich door het gebruik van zowel kappen als platte daken, baksteen met houten details en architectonische objecten zoals erkers, opgemetselde kappen, overstekken, schoorstenen en dakkapellen. De bebouwing vormt een familie door hun vergelijkbare vormgeving in materiaalgebruik en architectonische elementen. Ook de bebouwing is aan elkaar verbonden ofwel direct (twee onder één kap) ,ofwer door de pergola over de oprit. Binnen deze samenhang bestaat er ruimte voor variaties om de woningen een individualiteit te geven. De variaties ontstaan door verschillende dakrichtingen en dakvormen, door detail- en tintverschillen, door het toevoegen van objecten zoals bijvoorbeeld uit- en aanbouwen, dakkapellen, schoorstenen, enzovoorts en komen voort uit een reactie op hun positie in het stedenbouwkundige geheel.

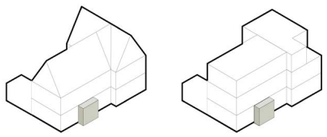
De volumes hebben een beëindiging in de vorm van ofwel een kap of een derde verdieping met plat dak en dakterras. Deze vormen kunnen ook samengesteld zijn, maar zijn altijd zorgvuldig mee-ontworpen. De woningen die met een zijkant aan de openbare ruimte grenzen dienen aan die zijde een kwalitatieve uitstraling te hebben. Daarnaast is de vormgeving en materialisatie van de erfafscheiding tussen de kavel en de openbare ruimte een integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Bijzondere aandacht dient gegeven te worden aan de erfafscheidingen van de achtertuinen waar deze grenzen aan openbaar gebied. De erfafscheiding is een zorgvuldig vormgegeven overgang tussen privé en openbaar; ontworpen passend bij het karakter van de woningen zodat privacy wordt gewaarborgd, verrommeling wordt voorkomen en het ontwerp van de openbare ruimte wordt ondersteund.



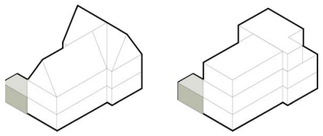
Eerste laag houdt bouwblokken bijeen



Bouwmassa's op de hoeken van het bouwblok overhoeks ontworpen, geen bergingen



Erkers max. 0,5m. diep



Bergingen en aanbouwen worden (overhoeks) mee-ontworpen met het hoofdvolume.





Gesloten bouwblokken worden 'bijeengehouden' met architectonische middelen

EISEN

- Gesloten bouwblokken worden 'bijeengehouden' met architectonische middelen; de plintlaag is hierin het belangrijkst;
- Bergingen en aanbouwen worden mee-ontworpen met het hoofdvolume, in dezelfde architectonische taal en materialisatie;
- Kleur en materialisatie volgt het palet van het gehele plan (baksteen met houten details, zandkleurig variërend van beige tot bruin)
- Aangebouwde erkers zijn maximaal 0,5m diep en vallen binnen de kavel. Erkers mogen op de erfgrens mits het hoofdvolume 50cm terug staat;
- Daar waar het hoofdvolume niet op de erfgrens staat en er ook geen erker is, wordt een mee-ontworpen plantbak gemaakt die de lijn van de erfgrens volgt.
- Voorbeelden van detaillering zijn het verbijzonderen van het metselwerk van een dichte gevel of entree, het verbijzonderen van de nok, en een onderbreking in de gevel om de individualiteit van de woning zichtbaar te maken;
  - Ornamenten of bijzondere detaillering worden toegepast op meerdere volumes, zodat een samenhang in het gebied ontstaat;
  - Ornamenten worden op een subtiele manier ingezet, passend in de vormgeving van het geheel zonder de compositie te overstijgen.

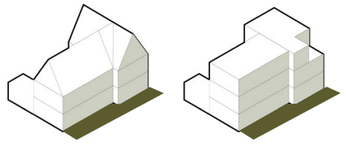
OVERGANG PRIVÉ – COLLECTIEF/OPENBAAR

Overgangen tussen openbaar en privé worden verschillend vormgegeven. Daarbij valt onderscheid te maken tussen de kavels aan de 'buitenranden' van het deelgebied, en de kavels die grenzen aan het 'binnengebied' van het deelgebied.

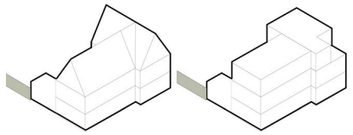
Aan de 'buitenrand' van het deelgebied (met uitzondering van de Anton Philipsweg) grenst de gevel in de basis direct aan de openbare ruimte. Op plekken waar de rooilijn iets terugspringt, ontstaat een ondiepe voortuin. Voorwaarde is dat het openbaar straatprofiel hier voldoende kwalitatief wordt ingericht. In het hoofdstuk over beeldkwaliteit in onbebouwd gebied wordt hier verder op ingegaan. Onderdeel van de beoogde kwaliteit is een voortuin op de aangrenzende kavels van 1,50m diep. Aan de gevel is er de mogelijkheid om een erker aan te bouwen van maximaal 0,5m. Een oplossing voor de positie van kliko's moet worden mee-ontworpen latere in uitwerking, zodat deze niet aan de gevel langs de straat komen te staan. Een oplossingssuggestie is te zien in de bijlage; detail 1B.

PRIVE-PRIVE

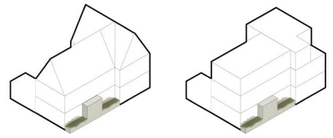
De maat van de achtertuinen in dit deelgebied doet denken aan een vorm van close-housing. Dit brengt extra eisen met zich mee voor de erfafscheidingen tussen privé en privé. Deze worden vormgegeven door middel van een haag. Dit geeft een samenhangend beeld door de wijk en zorgt ook voor extra groenoppervlak, wat de hittestress in de achtertuinen vermindert en de biodiversiteit verhoogt. Om deze kwaliteit in stand te houden zijn de volgende eisen vastgesteld:



Voortuinen in het binnengebied zijn 1,5 m. tot 1,6m. diep, beplanting max. 60 cm. hoog.



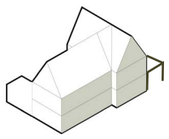
Muurtjes (in combinatie met groen) zij-erfafscheiding mee-ontworpen met het hoofdvolume



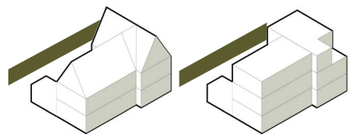
Mee-ontworpen plantbak waar de gevel terugstaat van de erfgrens en er geen erker is

EISEN

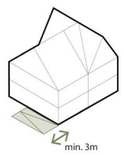
- De bebouwing heeft ofwel geen voortuinen (buitenrand), ofwel voortuinen van minimaal 1,5m en maximaal 1,6m diep (binnengebied). Aan de Anton Philipsweg varieert deze diepte. Voortuinen worden ingeplant met lage beplanting;
- Beplanting en erfafscheidingen in voortuinen en in zijtuinen (tot 3m voor de achtergevel van de woning) zijn in totaal maximaal 0,6m hoog;
- De overgang tussen de openbare ruimte en de parkeerterreinen moeten zodanig ontworpen zijn dat samen met de gemetselde erfafscheidingen onderdeel zijn van het bouwblok;
- De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen erfafscheidingen worden gelijktijdig met de woningen gebouwd en aangeplant en zullen verplicht door toekomstige bewoners in stand worden gehouden. Dit zal als een kwalitatieve verplichting in een akte van levering worden opgenomen.



Oprit mee-ontworpen, bijvoorbeeld in de vorm van een carport



Haag langs achtererfafscheiding is maximaal 2,0 m. hoog



Maat enkele oprit = min. 3m

EISEN

- De maat van een enkele oprit is tenminste 3,0 m breed;
- Hagen op overgangen privé - privé zijn maximaal 2,0m hoog;
- De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen erfafscheidingen worden voor de oplevering van de woningen aangeplant en verplicht door toekomstige bewoners of VVE in stand gehouden. Dit zal contractueel worden vastgelegd.

MOGELIJKE VORMGEVING EN UITGANGSPUNTEN BIJ UITWERKING VAN EEN LAGE PLANTBAK AAN DE GEVEL BUITENRAND

- Enkel van toepassing daar waar gevels terug staan van de rooilijn;
- Een lage gemetselde plantbak, mee ontworpen met de architectuur;
- Minimale diepte 40 cm, maximale diepte 50 cm;

MOGELIJKE VORMGEVING EN UITGANGSPUNTEN BIJ UITWERKING ACHTER- EN ZIJTUIN HOOG

- Een basis bestaande uit een gemetselde tuinmuur die met de architectuur is meeontworpen en op plaatsen is opengewerkt (bijvoorbeeld braziliaans of claustra verband);
- Op nader te bepalen plekken worden opengewerkte delen gecombineerd met natuurlijke materialen, die aan beide zijden zichtbaar zijn;
- Kleine openingen of ecovoorzieningen in de erfafscheiding dragen bij aan biodiversiteit;

MOGELIJKE VORMGEVING EN UITGANGSPUNTEN BIJ UITWERKING VOOR- EN ZIJTUIN LAAG - BINNENGEBIED

- Een laag muurtje (0,3m) van natuurlijke materialen;
- Kleine openingen of ecovoorzieningen in de erfafscheiding dragen bij aan biodiversiteit;
- De tuin wordt ingeplant met een lage heester of siergras tot een maximale hoogte van 0,6m, passend bij de sfeer van deelgebied 1 (wonen aan de bosrand).



Mee-ontworpen plantbak aan de gevel in het verlengde van een erker (links)



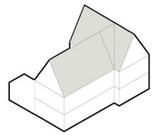
Erfafscheiding met opengewerkt verband



Gestapelde boomstammen als erfafscheiding in Kerckebosch Zeist

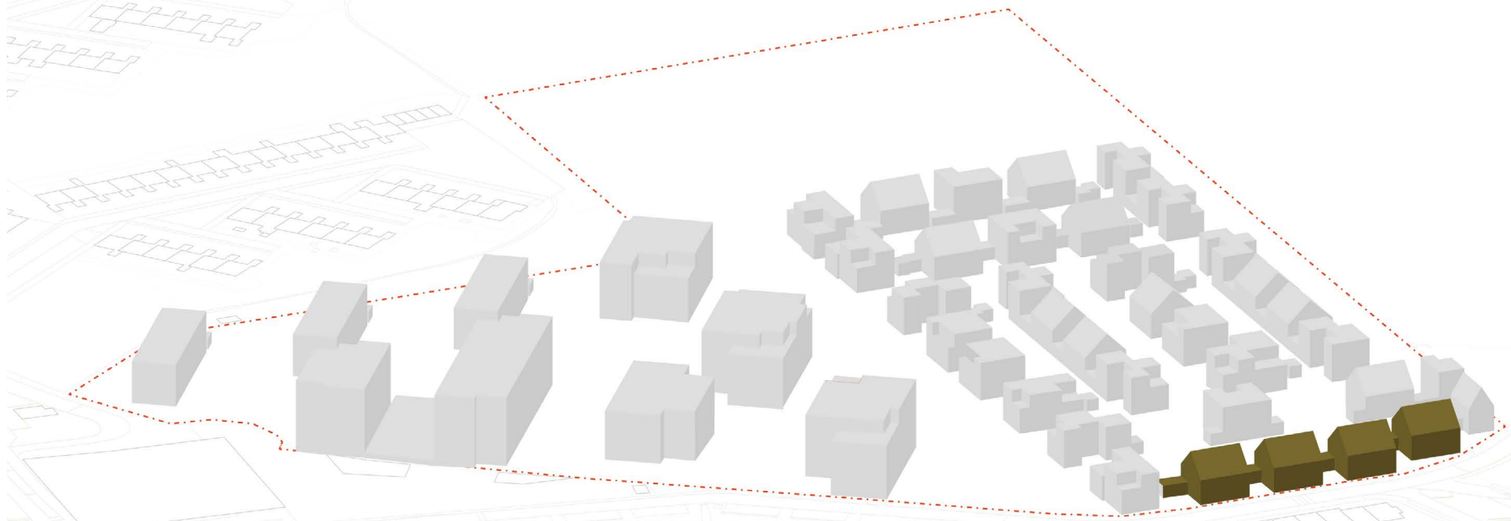
WONEN AAN DE ANTON PHILIPSWEG

De woningen in deelgebied 1 die grenzen aan de Anton Philipsweg verhouden zich tot de architectuur aan de andere kant van de weg. De woningen zijn 2 lagen met een kap met een voortuin. De woningen aan de Anton Philipsweg in deelgebied 1 zullen ook een vergelijkbare overgang van prive-openbaar krijgen.



Bouwhoogte: 2 lagen+kap

Dit is een voorbeeldverkaveling; exacte details, kapvorm, setbacks, balkons et cetera zijn nog niet in definitieve vorm toegevoegd.



EISEN

- De bouwhoogte is 2 lagen met kap.

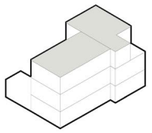




WONEN AAN HET PARK

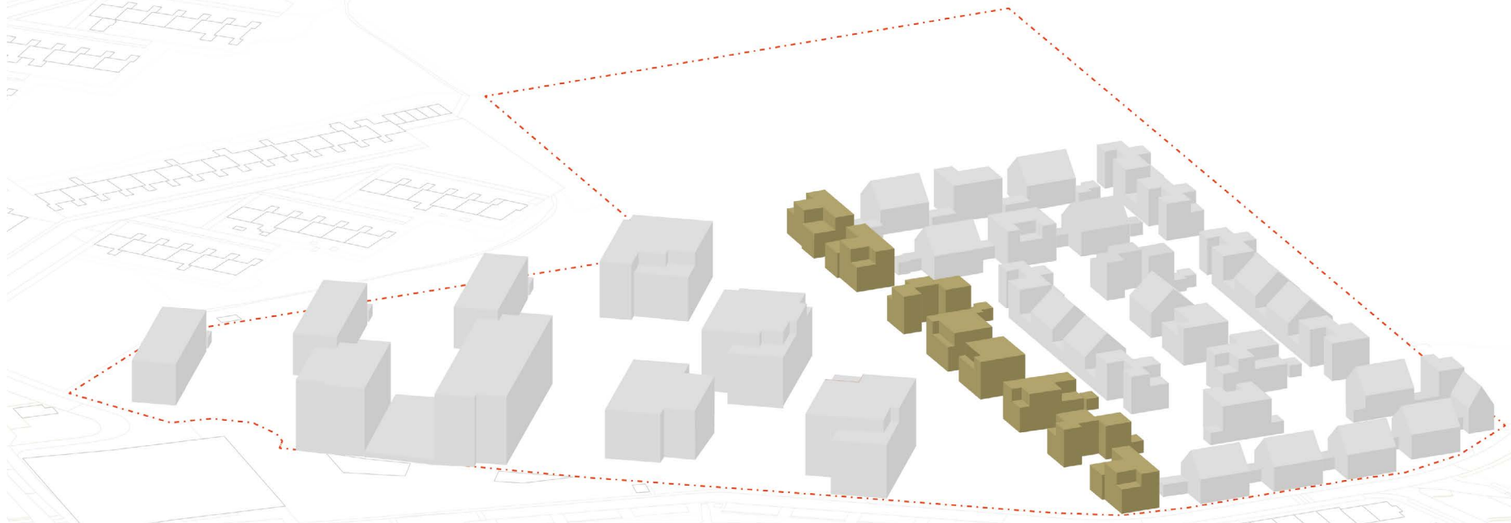
De woningen in deelgebied 1 die grenzen aan de parkzone verhouden zich tot de architectuur in deelgebied 2 en 3 aan de andere kant van de parkzone. De hogere appartementengebouwen met balkons aan het park hebben platte daken en setbacks op de hoogste verdieping.

Hoewel de typologie duidelijk anders is, is naar een mate van samenhang gezocht door de woningen op deze plek in deelgebied 1 geen kappen te geven, maar enkel 3 verdiepingen met plat dak, setbacks en dakterrassen richting de parkzone. De woningen hebben hiernaast verspringingen in de rooilijn, om een speels beeld te creëren aan de parkzone.



3 lagen+plat dak en dakterras.

Dit is een voorbeeldverkaveling; exacte details, kapvorm, setbacks, balkons et cetera zijn nog niet in definitieve vorm toegevoegd.



EISEN

- De bouwhoogte is 3 lagen met plat dak, setbacks en dakterrassen richting de parkzone.

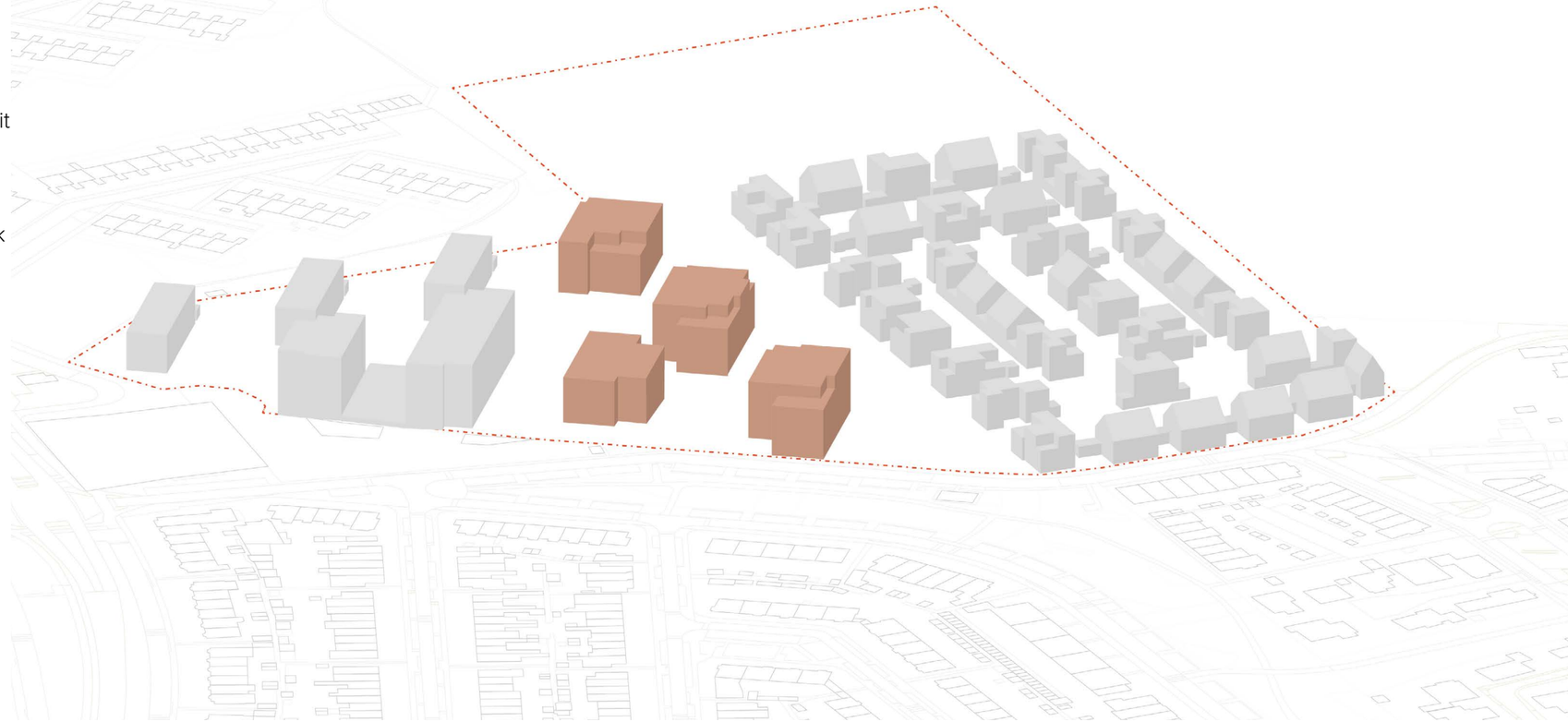




WONEN OP HET VELD

Het gebied ***wonen op het veld*** ligt in het midden van het plangebied. Het vormt samen met de gebieden ***wonen boven het veld*** en ***wonen aan het veld*** een stedenbouwkundig en architectonisch ensemble. De gedraaide positionering van de bouwblokken komt voort uit de aansluiting op Dudok's Kamrad. Hierdoor ontstaat een open structuur van zelfstandige en alzijdige bouwblokken die aan alle kanten georiënteerd zijn op de landschappelijk ingerichte ruimte tussen de woongebouwen. Zo vormt zich een ontspannen ensemble, met een contrast tussen "strakke" gebouwvolumes en organische buitenruimten. In het gebied ***wonen op het veld*** staan vier bouwblokken.

Dit is een voorbeeldverkaveling; exacte details, kapvorm, setbacks, balkons et cetera zijn nog niet in definitieve vorm toegevoegd.







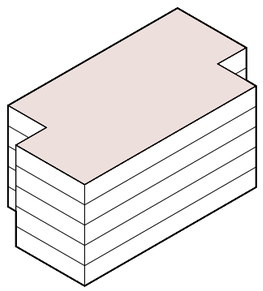




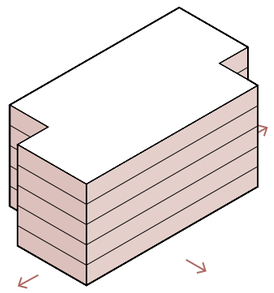
Het maaiveld 'plooit' om gebouwen heen en daar tussendoor

MASSA & LIGGING

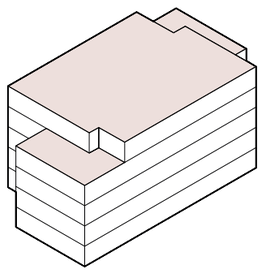
De bouwmassa's van de vier bouwblokken zijn compact gezien het vereiste woonprogramma. De blokken zijn voorzien van een plat dak en kennen verschillende bouwhoogtes. De diagonale verkaveling heeft geleid tot een "bajonet"-vormige footprint. De basisvorm is op de koppen bewerkt d.m.v. een verspringend volume. Hierdoor ontstaat een interessant en minder rigide bouwmassa. Bovendien wordt hiermee de hoofdentree van het gebouw, welke zich in de hoek van het uitstekende volume bevindt, op een vanzelfsprekende manier benadrukt. Een setback op de bovenste laag van de volumes zorgt daarnaast voor een speels en divers beeld, en geeft lucht in het plan.



Bajonet-vormig gebouwvolume met 3-5 lagen



Alzijdige volumes



Setbacks op de bovenste laag

EISEN

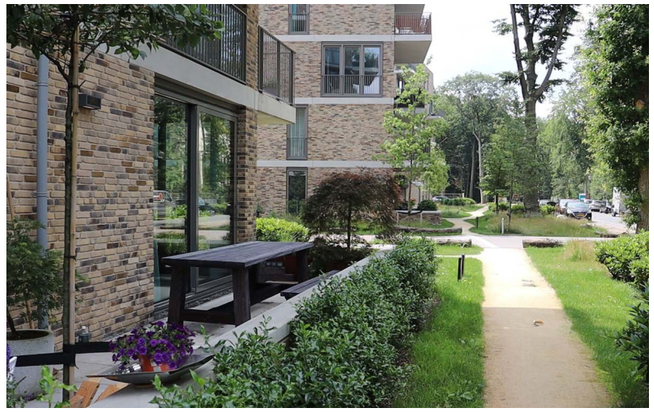
- De bouwblokken hebben vier tot vijf woonlagen met een plat dak;
- De rechthoekige bouwblokken zijn op de koppen bewerkt: d.m.v. een inspringend en uitspringend volume ontstaat een bajonet-vorm;
- De bouwblokken hebben een setback op de topverdieping.



Stedenbouwkundig - en architectposch ensemble



Set-back en alzijdige oriëntatie



Aansluiting maaiveld - gebouw

ARCHITECTUUR

De kleur en materialisatie volgt het palet van het gehele plan, zie hiervoor de eerdere beschrijving. De woongebouwen worden ontworpen als villa's en hebben een alzijdig woonkarakter (geen galerijen), vormen ieder één afgerond geheel en samen een stedenbouwkundig- en architectonisch ensemble. De gebouwen staan vrij in de ruimte. Vanwege de hoge bebouwingsdichtheid is het van belang om veel verschillende architectonische thema's en contrasten te vermijden. Vanuit de hoofdopzet zullen de bouwmassa's verder worden uitgewerkt door middel van inspringingen, erkers en negges die zorgen voor subtiele schaalverkleiningen. Met name op de gebouwhoeken, de bovenste laag en de plint. Ook de balkons spelen hierbij een belangrijke rol. De architectuur van de vier blokken moet harmonisch en afgewogen zijn, rust en helderheid uitstralen.

Gevelopeningen als puien, ramen en deuren, worden ontworpen met gevoel voor detail en architectonische uitdrukking. De gevelindelingen en raamverhoudingen zijn evenwichtig en harmonieus. De verkeersruimtes en trappenhuizen worden integraal opgenomen in het totaalvolume zonder grote contrasten of toevoegingen. Er wordt wel architectonische expressie gezocht in de plastische bewerking van het gevelvlak. Bijvoorbeeld door een diepe raamnegge (+200mm) af te wisselen met vlakke detailleringen. In de woongebouwen is t.p.v. de woonruimtes van de appartementen ruimte voor grote glaspartijen mits op een zorgvuldige manier ingepast in het gevelontwerp. Detaillering en ornamenten worden ingezet met als doel om de architectonische totaal compositie te versterken en te verrijken.

De balkons vormen een integraal onderdeel van de architectuur. De samenhang betreft o.a. de hekwerken, de uitvoering van de randen en de overige zichtvlakken. De randen van de balkons zullen worden behandeld als onderdeel van de architectonische belijning van de gevels. De hekwerken zijn in materiaal en kleur samenhangend met de gevelopeningen en kozijnen.

De daken van de woongebouwen dienen zorgvuldig te worden ontworpen waar het gaat om bijvoorbeeld de zichtbaarheid van technische installaties. Deze installaties worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken door de toepassing van architectonische elementen. Hierbij kan gedacht worden aan een hogere dakrand of zorgvuldig ontworpen dakschermen. Rekening houdend met technische en functionele aspecten zal er een maximaal groen ingericht dakoppervlak worden toegepast, bijv. in de vorm van een mos-sedumdakpakket. Dakopbouwen worden volwaardig architectonische uitgewerkt door bijvoorbeeld de toepassing van materialen gelijk aan de gevel. Voor kleinere technische buitenunits en dakdoorvoeren zal een bewuste kleurstelling worden gekozen die zo terughoudend mogelijk is.

EISEN

- Kleur en materialisatie volgt het palet van het gehele plan;
- De bouwblokken zijn alzijdige volumes met woonfuncties gericht naar alle zijden;
- Woningen komen in alle gevels gelijkmatig tot uitdrukking, volledig gesloten gevels zijn niet toegestaan;
- Voorbeelden van bijzondere detaillering of ornamenten zijn het metselwerk van een dichte gevel of entree en een onderbreking in de gevel om de individualiteit van de woning zichtbaar te maken;
- Ornamenten of bijzondere detaillering worden toegepast op meerdere volumes, zodat een samenhang in het gebied ontstaat;
- Ornamenten dienen op een subtiele manier te worden ingezet, deze moeten passen in de vormgeving van het geheel en dienen de compositie niet te overstijgen;
- Balkons vormen een integraal onderdeel van de architectuur en zijn geen "aangeplakte" onderdelen. De samenhang betreft o.a. de hekwerken, de uitvoering van de randen en de overige zichtvlakken;
- Uitpandige balkons zijn maximaal één woning breed en worden niet aan elkaar geschakeld;
- Balkons steken maximaal 3m uit de gevel en mogen niet boven de openbare weg óf boven de groenstrook ten zuiden van de Lorenzweg worden gebouwd;
- Installaties op het dak worden zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken door de toepassing van architectonische elementen;

ENTREE EN PLINT

De eerste woonlaag ligt iets opgetild ten opzichte van het maaiveld, waardoor de privacy op de eerste woonlaag wordt geborgd en er ruimte ontstaat voor een half-verdiepte parkeerlaag onder het gebouw. Het bouwvolume is door middel van een omliggend talud gehecht aan het maaiveld.

Door de inzet van een contrasterend architectonisch thema rondom de hoofdentree krijgt de plint plaatselijk een andere uitstraling. Hierdoor wordt vanuit de openbare ruimte direct helder waar de entree zich bevindt. Ter plaatse van de hoofdentree zijn zaken als toegangscontrole, postbussen, buitenverlichting en naamaanduiding bewust mee-ontworpen en architectonisch geïntegreerd. De entreepui is maximaal transparant. Een luifel is aanwezig om een prettige toegang tot het woongebouw te realiseren.

De delen van de plint waar zich appartementen bevinden sluit aan bij de bovengelegen verdiepingen. Het ontwerp en materiaalgebruik mag licht afwijken van de bovenliggende verdiepingen zonder in harde contrasten te vervallen. Speciale aandacht is besteed aan de gevelopeningen van de appartementen op de begane grond. Deze mogen om functionele redenen licht afwijken van de verdiepingen.

In de woongebouwen wordt in de capaciteit voor het bewonersparkeren voorzien door middel van een half-verdiepte parkeerlaag onder de woongebouwen. Deze parkeerlaag is voor auto's toegankelijk door middel van een hellingbaan. De hellingbanen van de parkeergarages die aansluiten op de centrale oost-west as zullen inpandig liggen. De hellingbanen die aansluiten op het parkeerhofje aan de Anton Philipsweg bevinden zich buiten het gebouw.. Het exterieure gedeelte van de hellingbanen wordt functioneel en architectonisch ingepast in de ruimte rondom de woongebouwen. Voor de hoogteafscheidingen wordt gebruik gemaakt van borstweringen en hekwerken die onderdeel zijn van de architectonische hoofdopzet van gebouwen. Tevens zijn deze randen goed geïntegreerd in de inrichting van de buitenruimte ter plaatse.

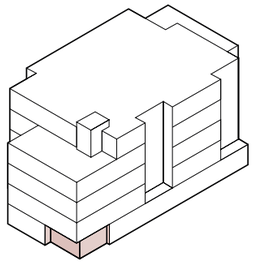
In de begane grond laag van de woongebouwen zijn fietsenbergingen voorzien. Ze zijn bereikbaar via een hellingbaan. De fietsenbergingen zijn sociaal veilig vormgegeven, o.a. door de toepassing van transparantie en daglichtvoorzieningen. Ter plaatse van de fietsenbergingen is een afwijkende (gevel)materiaal toegestaan mits harmonieus onderdeel van het architectonisch geheel.

EISEN

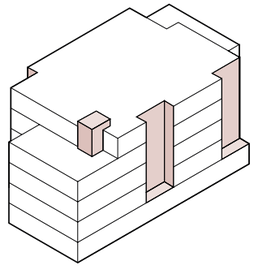
- De landing van de woongebouwen in het groen krijgt speciale aandacht door bijvoorbeeld de toepassing van een plintmateriaal of bijzonder detail in metselwerk
- Entrees zijn goed herkenbaar vanaf de openbare ruimte en toegankelijk op straatniveau;
- Parkeergarages (stallingsgarages) liggen half-verdiept in het maaiveld;
- Voor de hoogteafscheiding van hellingbanen en trappen wordt gebruikgemaakt van borstweringen, hekwerken en materialen die onderdeel zijn van de architectonische hoofdopzet van het gebouw;
- Fietsbergingen zijn sociaal veilig vormgegeven en vormen een integraal onderdeel van de plint van het gebouw. Een afwijkend (gevel)materiaal is toegestaan mits harmonieus onderdeel van het architectonisch geheel;
- Hellingbanen naar de fietsbergingen zijn onderdeel van het landschap.



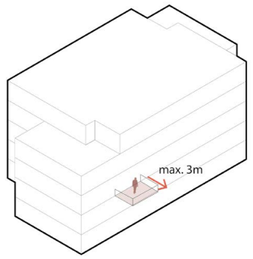
Overhoekse entree



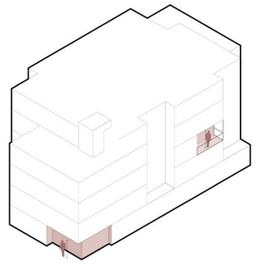
Entree herkenbaar en op straatniveau



Inspringend en uitspringend volume



Balkons tot maximaal 3m. uit de gevel

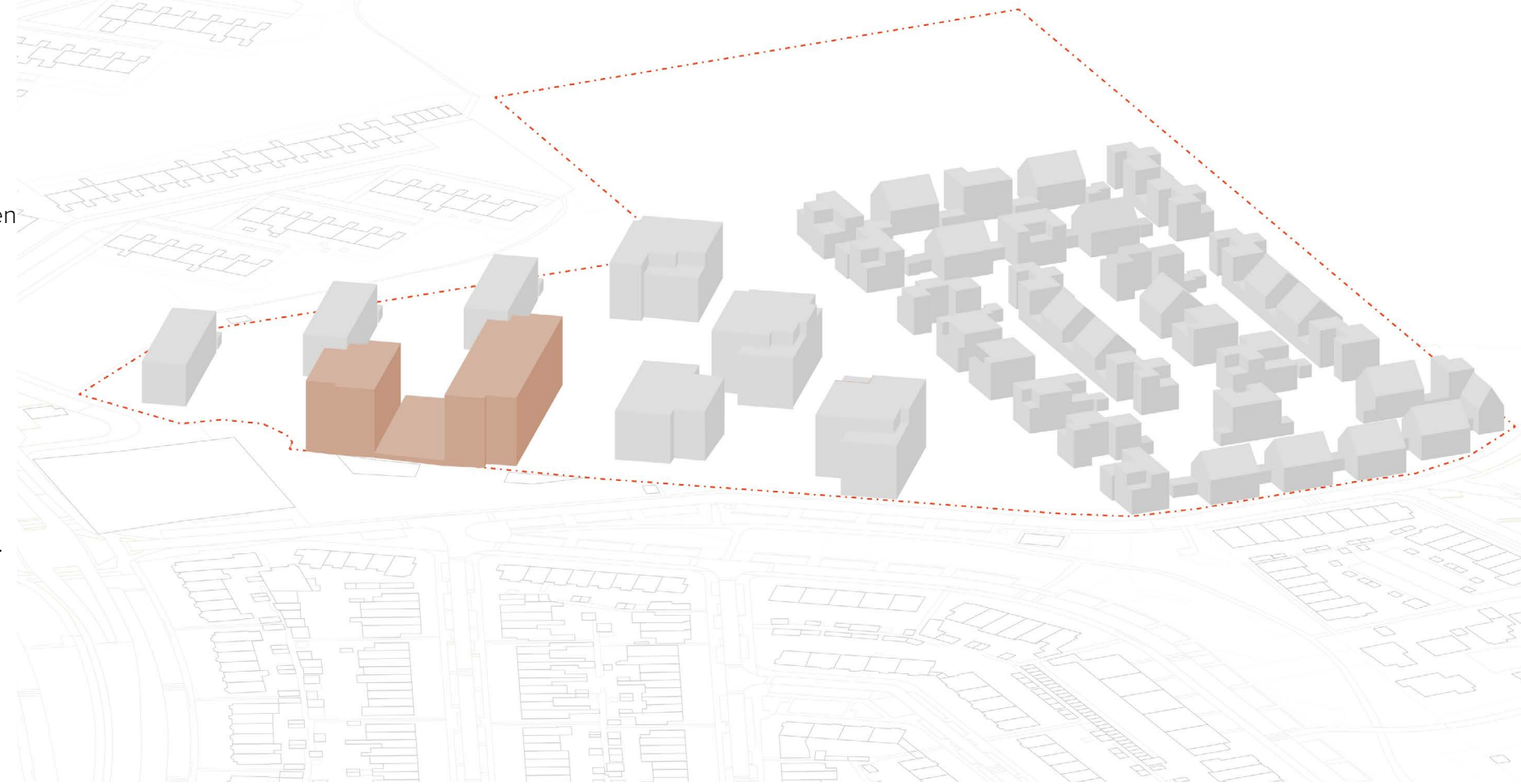


Zorgvuldig meeontworpen gebouwonderdelen zorgen voor subtiele schaalverkleiningen

WONEN BOVEN HET VELD

Het gebied ***wonen boven het veld*** ligt in het zuid-westen van het plangebied. Het vormt samen met de gebieden ***wonen op het veld*** en ***wonen aan het veld*** een stedenbouwkundig en architectonisch ensemble. De gedraaide positionering van de bouwblokken komt, net als de bouwblokken ***op*** en ***aan*** het veld, voort uit de aansluiting op Dudok's Kamrad. Hierdoor ontstaat een open structuur van zelfstandige en alzijdige bouwblokken die aan alle kanten georiënteerd zijn op de landschappelijk ingerichte ruimte tussen de woongebouwen. Zo vormt zich een ontspannen ensemble, met een contrast tussen "strakke" gebouwvolumes en organische buitenruimten. In het gebied ***wonen boven het veld*** staan twee bouwblokken met kleinere appartementen die verbonden zijn door een collectieve buitenruimte boven het maaiveld.

Dit is een voorbeeldverkaveling; exacte details, kapvorm, setbacks, balkons et cetera zijn nog niet in definitieve vorm toegevoegd.





Spel van vlakken en lijnen met setback



Leefdek bovenop parkeerlaag

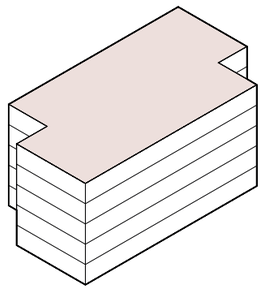


Impressie: horizontale geleding in de gevel, sculpturale kop

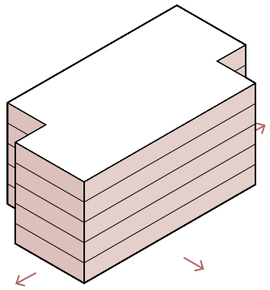
MASSA & LIGGING

De bouwmassa's van de twee bouwblokken zijn zo compact mogelijk gezien het vereiste woonprogramma. De blokken hebben 5 lagen en zijn voorzien van een plat dak. De bouwblokken hebben een eenvoudige rechthoekige basisvorm. De basisvorm is op de koppen bewerkt d.m.v. een inspringend en uitspringend volume. Hierdoor ontstaat een interessant en minder rigide bouwmassa. Bovendien wordt hiermee de hoofdentree van het gebouw, welke zich in de hoek van het uitstekende volume bevindt, op een vanzelfsprekende manier benadrukt.

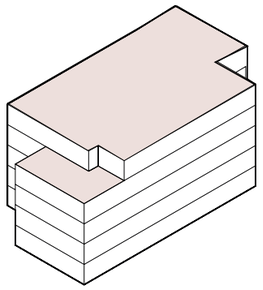
De twee woongebouwen hebben een meerzijdig woonkarakter (geen galerijen) en vormen ieder één afgerond geheel en samen een stedenbouwkundig- en architectonisch ensemble. Tussen de gebouwen ligt een verdiept parkeerniveau. De gebouwen zijn verbonden door een collectieve buitenruimte op het dak van deze parkeerlaag.



Eenvoudige basisvorm met in- en uitspringend volume op de koppen, 5 lagen



Meerzijdige volumes (geen galerijen)



Setback op de bovenste laag

EISEN

- De bouwblokken hebben vijf woonlagen met een plat dak;
- De gebouwen hebben een meerzijdig karakter (geen galerijen) en vormen ieder één afgerond geheel;
- De twee gebouwen samen vormen een stedenbouwkundig en architectonisch ensemble;
- De rechthoekige bouwblokken zijn op de koppen bewerkt d.m.v. een verspringend volume;
- De twee gebouwen hebben een setback op de topverdieping.



Entree naar de parkeergarage wordt groen ingepast



Impressie: vlakken en lijnen, geclusterde gevelopeningen

ARCHITECTUUR

De kleur en materialisatie volgt het palet van het gehele plan, zie hiervoor de eerdere beschrijving.

Vanwege de hoge bebouwingsdichtheid is het van belang om veel verschillende architectonische thema's en contrasten te vermijden. Vanuit de hoofdopzet zullen de bouwmassa's verder worden uitgewerkt door middel van negges en detaillering die zorgt voor subtiele schaalverkleiningen. Met name op de gebouwhoeken en de plint. De architectuur van de twee blokken moet harmonisch en afgewogen zijn, rust en helderheid uitstralen.

Gevelopeningen als puien, ramen en deuren, worden ontworpen met gevoel voor detail en architectonische uitdrukking. De gevelindelingen en raamverhoudingen zijn evenwichtig en harmonieus. De verkeersruimtes en trappenhuizen worden integraal opgenomen in het totaalvolume zonder grote contrasten of toevoegingen. Het gevelvlak wordt plastische bewerking van het gevelvlak. Bijvoorbeeld door een diepe raamnegge (+200mm) af te wisselen met vlakke detailleringen. Detaillering en ornamenten worden ingezet met als doel om de architectonische compositie te versterken.

Door gevelopeningen te clusteren wordt voorkomen dat de uitdrukking van kleine appartementen leidt tot een grote mate van repetitie van kleine ramen. Gevelpuien hebben een te openen deel, waardoor een frans balkon ontstaat. De hekwerken zijn in materiaal en kleur samenhangend met de gevelopeningen en kozijnen.

De daken van de woongebouwen dienen zorgvuldig te worden ontworpen waar het gaat om bijvoorbeeld de zichtbaarheid van technische installaties. Deze installaties worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken door de toepassing van architectonische elementen. Hierbij kan gedacht worden aan een hogere dakrand of zorgvuldig ontworpen dakschermen. Rekening houdend met technische en functionele aspecten zal er een maximaal groen ingericht dakoppervlak worden toegepast, bijv. in de vorm van een mos-sedumdakpakket. Grote dakopbouwen worden volwaardig architectonische uitgewerkt door bijvoorbeeld de toepassing van materialen gelijk aan de gevel. Voor kleinere technische buitenunits en dakdoorvoeren zal een bewuste kleurstelling worden gekozen die zo terughoudend mogelijk is.

EISEN

- Kleur en materialisatie volgt het palet van het gehele plan;
- Woningen komen in alle gevels gelijkmatig tot uitdrukking;
- Voorbeelden van bijzondere detaillering of ornamenten zijn het metselwerk van een dichte gevel of entree en een onderbreking in de gevel om de individualiteit van de woning zichtbaar te maken;
- Ornamenten of bijzondere detaillering worden toegepast op meerdere volumes, zodat een samenhang in het gebied ontstaat
- Ornamenten dienen op een subtiele manier te worden ingezet, deze moeten passen in de vormgeving van het geheel en dienen de compositie niet te overstijgen;
- De hekwerken van de te openen ramen zijn in materiaal en kleur samenhangend met de gevelopeningen en kozijnen;
- Installaties op het dak worden zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken door de toepassing van architectonische elementen.

ENTREE EN PLINT

De eerste woonlaag ligt iets opgetild ten opzichte van het maaiveld, waardoor de privacy op de eerste woonlaag wordt geborgd. Tussen de 2 bouwdelen ligt een half-verdiepte parkeerniveau. Het bouwvolume is door middel van een omliggend talud gehecht aan het maaiveld.

Door de inzet van een contrasterend architectonisch thema rondom de hoofdentree krijgt de plint plaatselijk een andere uitstraling. Hierdoor wordt vanuit de openbare ruimte direct helder waar de entree zich bevindt. Ter plaatse van de hoofdentree zijn zaken als toegangscontrole, postbussen, buitenverlichting en naamaanduiding bewust mee-ontworpen en architectonisch geïntegreerd. De entreepui is maximaal transparant. Een luifel is aanwezig om een prettige toegang tot het woongebouw te realiseren.

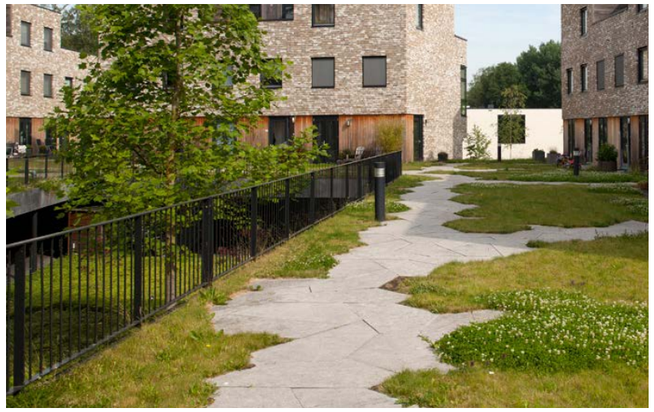
De delen van de plint waar zich appartementen bevinden sluit aan bij de bovengelegen verdiepingen. Het ontwerp en materiaalgebruik mag licht afwijken van de bovenliggende verdiepingen zonder in harde contrasten te vervallen.

Tussen de twee woongebouwen ligt een half-verdiepte parkeerlaag. Deze parkeerlaag krijgt een horizontale en verticale afscheiding die de geparkeerde auto's aan het zicht onttrekt. Deze afscheiding heeft een groen karakter. De parkeerlaag is voor auto's toegankelijk door middel van een exterieure hellingbaan. Deze wordt functioneel en architectonisch ingepast in de ruimte rondom de woongebouwen. Voor de hoogteafscheidingen wordt gebruik gemaakt van borstweringen en hekwerken die onderdeel zijn van de architectonische hoofdopzet van gebouwen. Tevens zijn deze randen goed geïntegreerd in de inrichting van de buitenruimte ter plaatse.

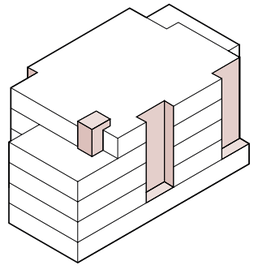
In de half-verdiepte laag onder de woongebouwen zijn fietsenbergingen voorzien. Deze zijn sociaal veilig vormgegeven en vormen een integraal onderdeel van de plint van het gebouw. Ze zijn bereikbaar via de hellingbaan.

EISEN

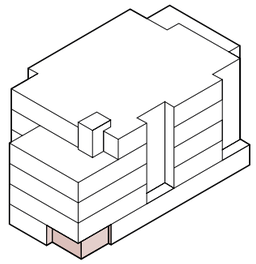
- De landing van de woongebouwen in het groen krijgt speciale aandacht door bijvoorbeeld de toepassing van een plintmateriaal of bijzonder detail in metselwerk
- Entrees zijn goed herkenbaar vanaf de openbare ruimte;
- Parkeergarages (stallingsgarages) liggen half-verdiept in het maaiveld;
- De geparkeerde auto's zijn aan het zicht onttrokken door horizontale en verticale afscheidingen.
- Deze afscheidingen krijgen een groen karakter, ie. worden voorzien van beplantingen.
- Voor de hoogteafscheiding wordt gebruikgemaakt van borstweringen en hekwerken die onderdeel zijn van de architectonische hoofdopzet van het gebouw;
- Fietsbergingen zijn sociaal veilig vormgegeven en vormen een integraal onderdeel van de plint van het gebouw.



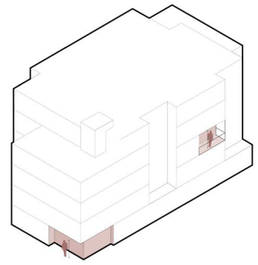
Daktuin op een parkeerdek met een private strook voor de woningen ten behoeve van individuele expressie



Inspringend en uitspringend volume



Entree herkenbaar en op straatniveau



Zorgvuldig meeontworpen gebouwonderdelen zorgen voor subtiele schaalverkleiningen

WONEN AAN HET VELD

Het gebied ***wonen aan het veld*** ligt in het noord-westen van het plangebied. Het vormt samen met de gebieden ***wonen achter op het veld*** en ***wonen op het veld*** een stedenbouwkundig en architectonisch ensemble. De samenhang komt o.a. tot uitdrukking door de toepassing van platte daken. De gedraaide positionering van de bouwblokken komt voort uit de aansluiting op Dudok's Kamrad. Hierdoor ontstaat een open structuur van zelfstandige en alzijdige bouwblokken die aan alle kanten georiënteerd zijn op de landschappelijk ingerichte ruimte tussen de woongebouwen. Zo vormt zich een ontspannen ensemble, met een contrast tussen "strakke" gebouwvolumes en organische buitenruimten. In het gebied ***wonen aan het veld*** staan drie bouwblokken met rijwoningen.

Dit is een voorbeeldverkaveling; details, kapvorm, setbacks, balkons et cetera zijn nog niet in definitieve vorm toegevoegd.





Samenhang en individualiteit



Voortuin mee-ontworpen



Groene uitstraling voorgevel

MASSA & LIGGING

Ten zuiden van het gebied WONEN AAN HET VELD loopt de zichtas vanaf de Lorentzvijver. Ten noorden ligt de groene vinger van het Kamrad. De voorbeeldverkaveling van het stedenbouwkundig plan reageert hierop door de bebouwingsrichting te spiegelen en de bebouwingshoogte in dit gebied lager te maken. De geschakelde rijwoningen hebben hiertoe een helder leesbaar, abstract hoofdvolume van 3 lagen met een plat dak. De abstracte volumes contrasteren met de natuurlijk ogende landschappelijke inrichting waardoor beide elkaar versterken.

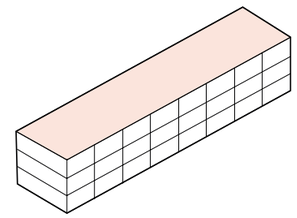
De rijwoningen hebben een alzijdige oriëntatie en zijn georiënteerd op zowel de zichtas in het verlengde van de Lorentz vijver, de groene vinger van het Kamrad en de tussenliggende woonerven. De woonerven hebben een groen en informeel karakter en zullen gebruikt worden door bestemmingsverkeer en verblijfsruimte.

EISEN

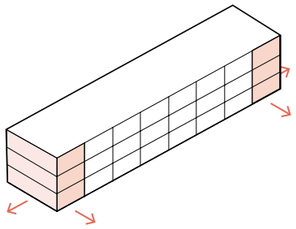
- De bouwblokken hebben drie lagen met een plat dak;
- De rechthoekige bouwblokken hebben een alzijdige oriëntatie;
- Tussen de rijwoningen liggen woonerven met een groen en informeel karakter.

ARCHITECTUUR

De kleur en materialisatie volgt het palet van het gehele plan, zie hiervoor de eerdere beschrijving.
De drie bouwblokken hebben een alzijdig woonkarakter en vormen ieder één afgerond geheel en samen een stedenbouwkundig- en architectonisch ensemble. De uitdrukking van de individuele woning in de rij wordt door subtiele detaillering en materiaalgebruik gewaarborgd, zonder uiteen te vallen in “pandjes”. Hierbij kan gedacht worden aan herkenbare entrees, (subtiele) onderbrekingen in de gevel of het toepassen van erkers.



3 lagen met plat dak



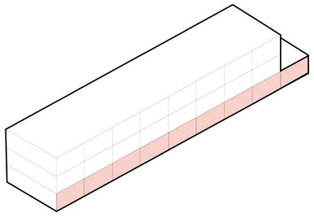
Hoekwoning heeft meerzijdige oriëntatie



Bergingen als onderdeel van het hoofdvolume



Aandacht voor vormgeving van de kopgevels



Bergingen als onderdeel van het hoofdvolume

Vanwege de alzijdige oriëntatie is het ontwerp van de voor -, achter- en zijgevels van gelijk belang. De hoekwoningen hebben hierdoor een meerzijdige oriëntatie. De meerzijdige oriëntatie wordt kracht bijgezet door bijvoorbeeld een entree om de hoek, één of meerdere ramen of een verbijzondering in detaillering. Vanwege de alzijdige zichtbaarbeid heeft de achtergevel heeft hetzelfde niveau van architectonische uitwerking als de achtergevel

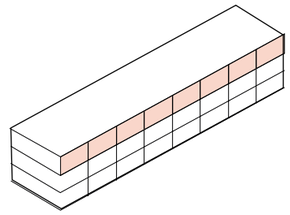
De gevelindelingen en raamverhoudingen zijn evenwichtig architectuur
De kleur en materialisatie volgt het palet van het gehele plan, zie hiervoor de eerdere beschrijving.
De drie bouwblokken hebben een alzijdig woonkarakter en vormen ieder één afgerond geheel en samen een stedenbouwkundig- en architectonisch ensemble. De uitdrukking van de individuele woning in de rij wordt door subtiele detaillering en materiaalgebruik gewaarborgd, zonder uiteen te vallen in “pandjes”. Hierbij kan gedacht worden aan herkenbare entrees, (subtiele) onderbrekingen in de gevel of het toepassen van erkers.

Vanwege de alzijdige oriëntatie is het ontwerp van de voor -, achter- en zijgevels van gelijk belang. De hoekwoningen hebben hierdoor een meerzijdige oriëntatie. De meerzijdige oriëntatie wordt kracht bijgezet door bijvoorbeeld een entree om de hoek, één of meerdere ramen of een verbijzondering in detaillering. Vanwege de alzijdige zichtbaarbeid heeft de achtergevel heeft hetzelfde niveau van architectonische uitwerking als de achtergevel

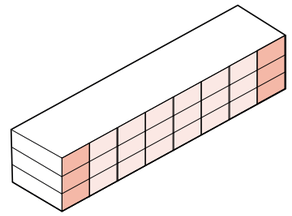
De gevelindelingen en raamverhoudingen zijn evenwichtig en harmonieus en zijn gepositioneerd. Gevelopeningen als puien, ramen en deuren, worden ontworpen met gevoel voor detail en architectonische uitdrukking. Er worden uitdrukkelijke contrasten opgezocht in de plastische bewerking van het gevelvlak. Bijvoorbeeld door een diepe raamnegge (+200mm) af te wisselen met vlakke detailleringen.

De bergingen worden mee-ontworpen en hebben dezelfde architectonische taal als de hoofdvolumes. De bergingen worden geclusterd ten noorden van de rijwoningen en staan in dezelfde bebouwingsrichting.

De private ruimte aan de voorzijde van de woning is herkenbaar door bijvoorbeeld verschil in materiaalgebruik of een pergola. De overgang van privaat/vve gebied aan de achterzijde grenst direct aan openbare groene ruime en is vormgegeven als begroeingszone met een mee-ontworpen erfafscheiding.



Architectonische geleding van de bovenste laag > relatie met naastgelegen kamrad



Subtiele detaillering zorgt voor herkenbaarheid van de individuele woning



Architectonische integratie van bergingen



Ritmiek in de gevel



Private ruimte aan de voorzijde van de woning

De daken van de woongebouwen dienen zorgvuldig te worden ontworpen waar het gaat om bijvoorbeeld de zichtbaarheid van technische installaties. Deze installaties worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken door de toepassing van architectonische elementen. Hierbij kan gedacht worden aan een hogere dakrand of zorgvuldig ontworpen dakschermen. Rekening houdend met technische en functionele aspecten zal er een maximaal groen ingericht dakoppervlak worden toegepast, bijv. in de vorm van een mos-sedumdakpakket. Dakopbouwen worden volwaardig architectonische uitgewerkt door bijvoorbeeld de toepassing van materialen gelijk aan de gevel. Voor kleinere technische buitenunits en dakdoorvoeren zal een bewuste kleurstelling worden gekozen die zo terughoudend mogelijk is.

EISEN

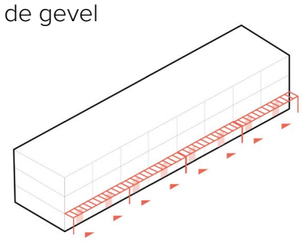
- Kleur en materialisatie volgt het palet van het gehele plan;
- De bouwblokken zijn alzijdige volumes met woonfuncties gericht naar alle zijden;
- Gevelopeningen als puien, ramen en deuren, worden ontworpen met gevoel voor detail en architectonische uitdrukking. Er worden uitdrukkelijke contrasten opgezocht in de plastische bewerking van het gevelvlak;
- Voorbeelden van bijzondere detaillering of ornamenten zijn het metselwerk van een dichte gevel of entree en een onderbreking in de gevel om de individualiteit van de woning zichtbaar te maken;
- Ornamenten of bijzondere detaillering worden toegepast op meerdere volumes, zodat een samenhang in het gebied ontstaat;
- Ornamenten dienen op een subtiele manier te worden ingezet, deze moeten passen in de vormgeving van het geheel en dienen de compositie niet te overstijgen;
- De derde laag vertoont een subtiele verbijzondering als verwijzing naar de kap-laag in het naastgelegen kamrad;
- De bergingen worden mee-ontworpen en hebben dezelfde architectonische taal als de hoofdvolumes;
- De bergingen worden geclusterd aan de noordzijde van de rijwoningen en staan in dezelfde bebouwingsrichting;
- Installaties op het dak worden zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken door de toepassing van architectonische elementen.

ENTREE EN PLINT

De plint van de rijwoningen is duidelijk herkenbaar. Dit kan onder andere door de toepassing van pergola's aan de voorzijde en/of door verbijzondering in metselwerk of materiaalgebruik. Dit zorgt tevens voor meer menselijke maat in het profiel, en een speelser beeld vanaf staatniveau De voordeur van de grondgebonden woningen is herkenbaar. Elementen als huisnummer, buitenverlichting en brievenbus worden bewust mee-ontworpen als onderdeel van de architectuur. Ornamenteren van het gevelmateriaal en kozijndetail is toegestaan om de entree verder te verbijzonderen zonder dat er een heel hard contrast ontstaat met de rest van de gevel



Zorgvuldig ontworpen entrees



Woningentrees zorgvuldig ontworpen

EISEN

- De landing van de woongebouwen in het groen krijgt speciale aandacht door bijvoorbeeld de toepassing van een plintmateriaal, een bijzonder detail in metselwerk of de toepassing van pergola’s aan de voorzijde;
- Entrees zijn goed herkenbaar vanuit de openbare ruimte;
- Elementen als huisnummer, buitenverlichting en brievenbus worden bewust mee-ontworpen als onderdeel van de architectuur;
- Afvalinzameling in centraal gelegen ondergrondse containers in het plan óf, indien dit niet mogelijk is, in een mee-ontworpen oplossing aan de voorzijde van de woning.

OVERGANG PRIVÉ – COLLECTIEF/OPENBAAR

De onbebouwde ruimte rond de rijwoningen wordt onderdeel van een VVE. Aan de voorzijde wordt deze overgang vormgegeven door bijvoorbeeld verschil in materiaalgebruik of een pergola. Aan de achterzijde is de overgang natuurlijk en zacht vormgegeven.

EISEN

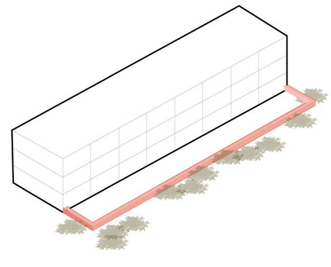
- Aan de voorzijde worden de overgangen tussen VVE en privé vormgegeven door bijvoorbeeld verschil in materiaalgebruik of een pergola;
- Tussen privé en de straat wordt een strook van 0,9m met beplanting gerealiseerd met een maximale hoogte van 0,8m; De overgang van privaat/openbaar gebied aan de achterzijde is gericht als groene omzooming zonder poorten of hekken;
- Aan de achterzijde van de kavel wordt een brede plantstrook met enkele hoogteaccenten aangeplant. Een lage, mee ontworpen erfafscheiding met natuurlijke uitstraling kan onderdeel zijn van de begrenzing van de kavel. De afscheiding is ondergeschikt aan het groen.

PRIVE-PRIVE

Tussen de woningen wordt aan de achterzijde tegen de gevel tussen de terrassen een korte afscheiding of scherm geplaatst. Een tuinkast is ook een optie. Deze afscheiding wordt bewust ontworpen als onderdeel van de architectonische eenheid. De overgangen verder van de gevel af worden vormgegeven door middel van beplanting. Dit geeft een samenhangend beeld in de wijk, vermindert hittestress in de achtertuinen levert een positieve bijdrage aan de biodiversiteit in het gebied. Aan de voorzijde kan worden gedacht een plantenbak annex bankje, als scheiding tussen de woningen. De erfscheidingen t.p.v. de kopgevels krijgen speciale aandacht. Het groene karakter van deze afscheiding wordt eventueel ondersteund door architectonische elementen als een pergola.

EISEN

- Een tuinkast, korte afscheiding of scherm tegen de achtergevel wordt mee ontworpen als onderdeel van de architectonische eenheid;
- Overige erfafscheiding tussen de kavels is groen en maximaal 1m hoog;
- Achter de kavels wordt een brede groenstrook aangeplant met hoogteaccenten, die zorgt voor privacy;
- De in dit beeldkwaliteitsplan opgenomen erfafscheidingen worden gelijktijdig met de woningen aangeplant en verplicht door toekomstige bewoners in stand gehouden. Dit wordt contractueel vastgelegd.



Meeontwopen lage erfafscheiding achterzijde



Herkenbare plint en entrees



Afscherming van achtertuinen door middel van beplanting, met een meeontworpen ondergeschikte erfafscheiding daarachter



Onderlinge afscherming van tuinen door bijvoorbeeld een bergkast in combinatie met (groene) afscheiding

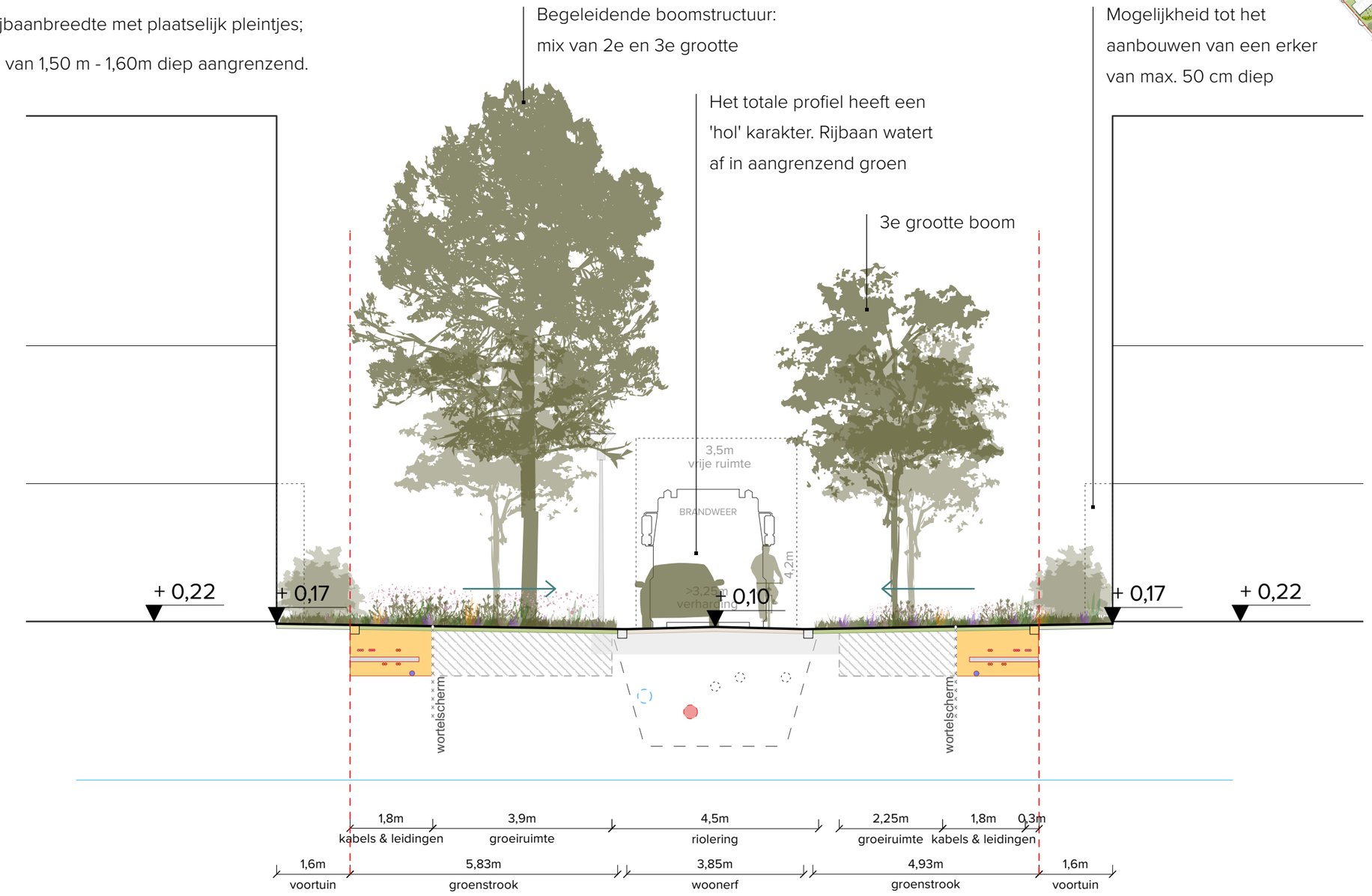
BEELDKWALITEIT OPENBAAR GEBIED



PROFIEL 1A: WOONERF OOST-WEST (LORENTZ-AS)

- Woonerf, 15 km/u;
- Maat openbaar profiel = 15,00m;
- Minimale rijbaanbreedte met plaatselijk pleintjes;
- Voortuinen van 1,50 m - 1,60m diep aangrenzend.





PROFIEL 1B: WOONERF NOORD-ZUID

- Woonerf, 15 km/u;
- Maat openbaar profiel = 10,00m;
- Minimale rijbaanbreedte met plaatselijk pleintjes;
- Voortuinen van 1,50m - 1,60m diep aangrenzend.

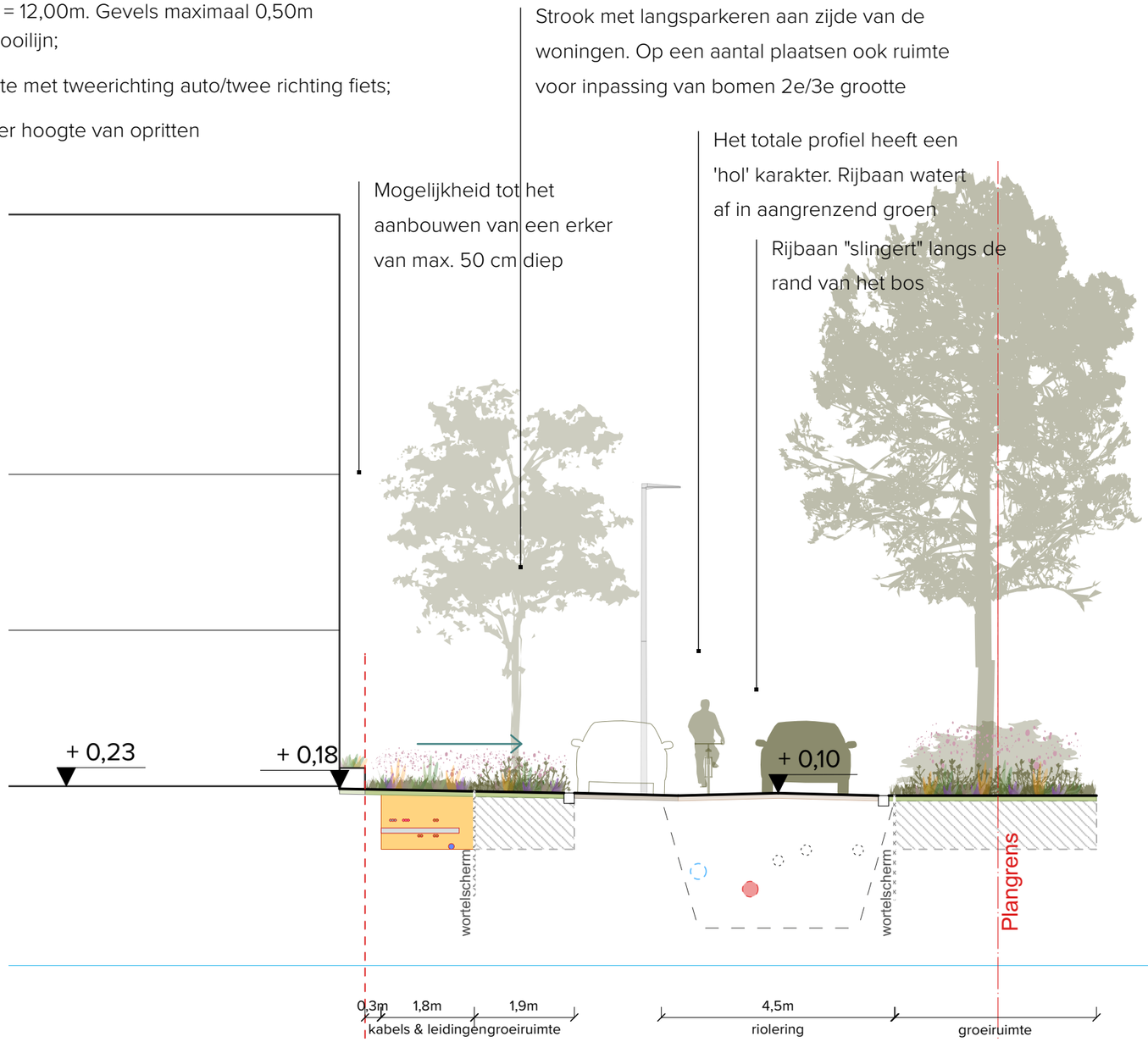






PROFIEL 1C: WOONERF LANGS DE BOSRAND

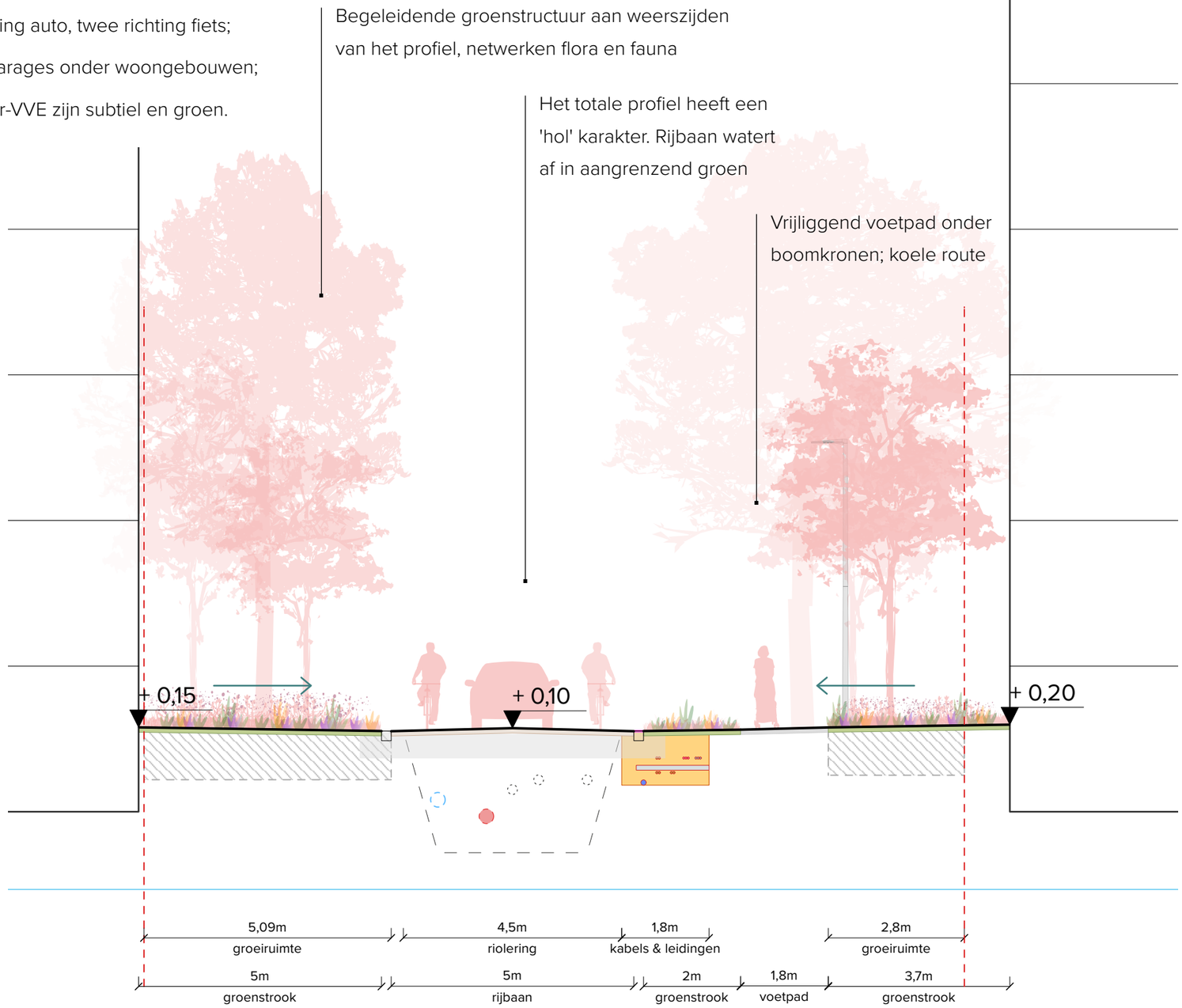
- Woonerf, 15 km/u;
- Maat openbaar profiel = 12,00m. Gevels maximaal 0,50m terugspringend in de rooilijn;
- Minimale rijbaanbreedte met tweerichting auto/twee richting fiets;
- Passeergelegenheid ter hoogte van opritten



PROFIEL 2A: DE LORENTZ-AS

- Woonstraat, 30 km/u;
- Maat openbaar profiel = 17,00m;
- Rijbaan met twee richting auto, twee richting fiets;
- Inritten naar stallingsgarages onder woongebouwen;
- Overgangen openbaar-VVE zijn subtiel en groen.

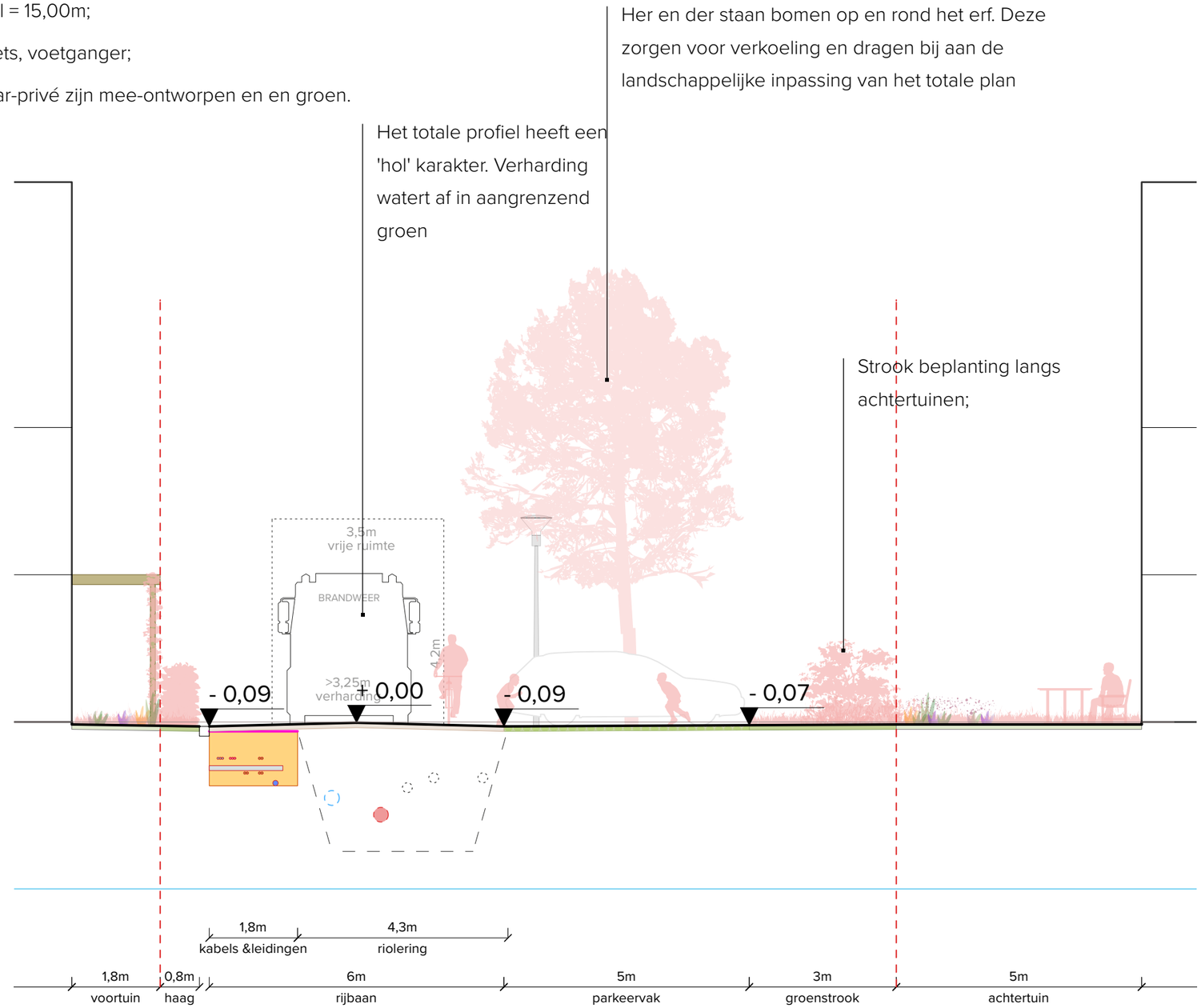




PROFIEL 2B: ERFJES VOOR RIJWONINGEN

- Parkeerkoffers als collectieve pleintjes;
- Maat openbaar profiel = 15,00m;
- Pleintjes voor auto, fiets, voetganger;
- Overgangen openbaar-privé zijn mee-ontworpen en en groen.





PROFIEL 3A: DE PARKSTROOK

- Parkstrook met woonerf, 15 km/u;
- Maat openbaar profiel = 24,50m. Gevels maximaal 0,50m terugspringend in de rooilijn;
- Minimale rijbaanbreedte met tweerichting auto/twee richting fiets;
- Passeergelegenheid ter hoogte van opritten
- Recreatief voetpad door het park.



Bomen van 1e, 2e en 3e grootte in het park: schaduwrijke plekken, netwerken flora en fauna

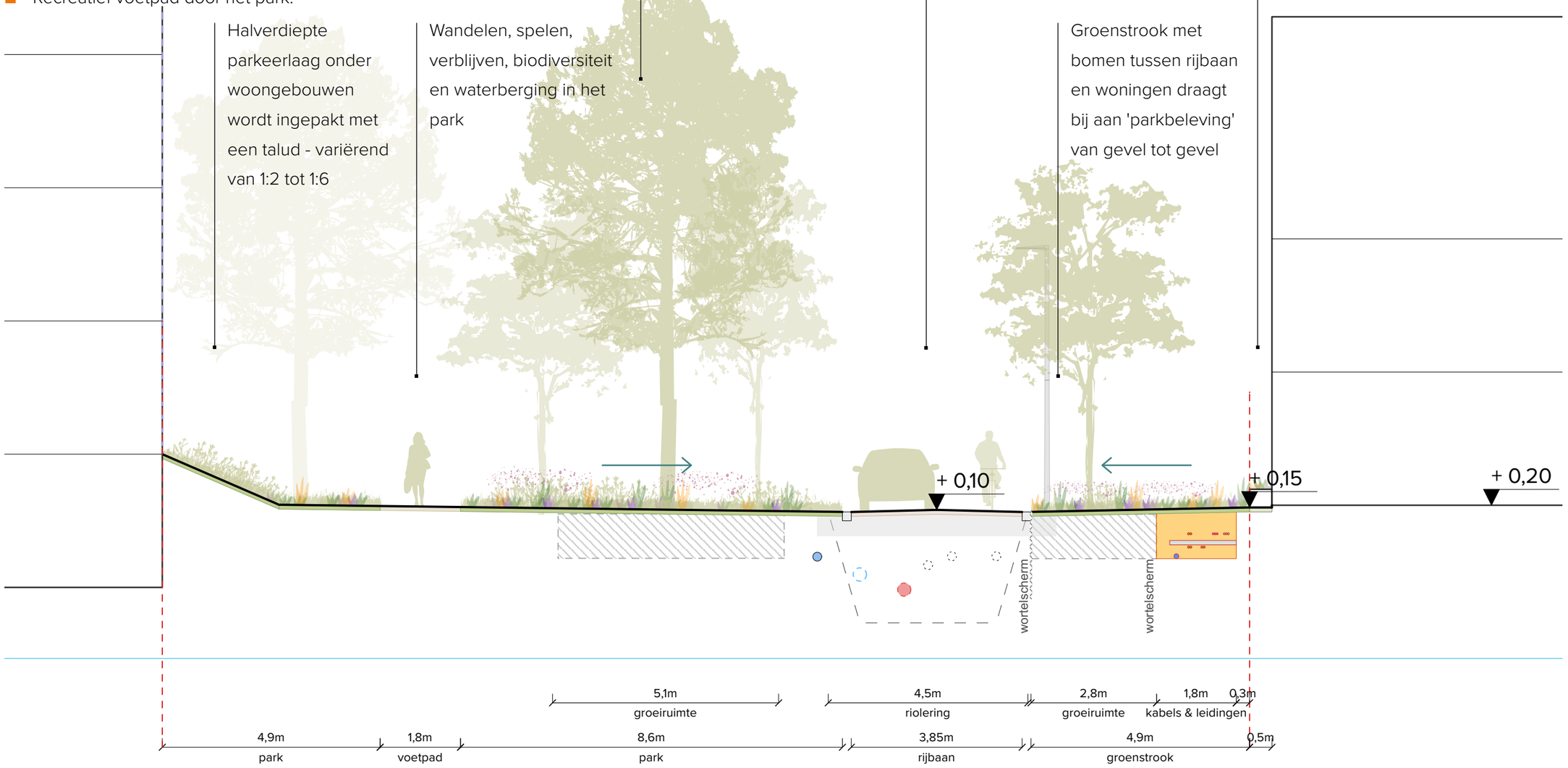
Halverdiepte parkeerlaag onder woongebouwen wordt ingepakt met een talud - variërend van 1:2 tot 1:6

Wandelen, spelen, verblijven, biodiversiteit en waterberging in het park

Het totale profiel heeft een 'hol' karakter. Rijbaan watert af in aangrenzend groen

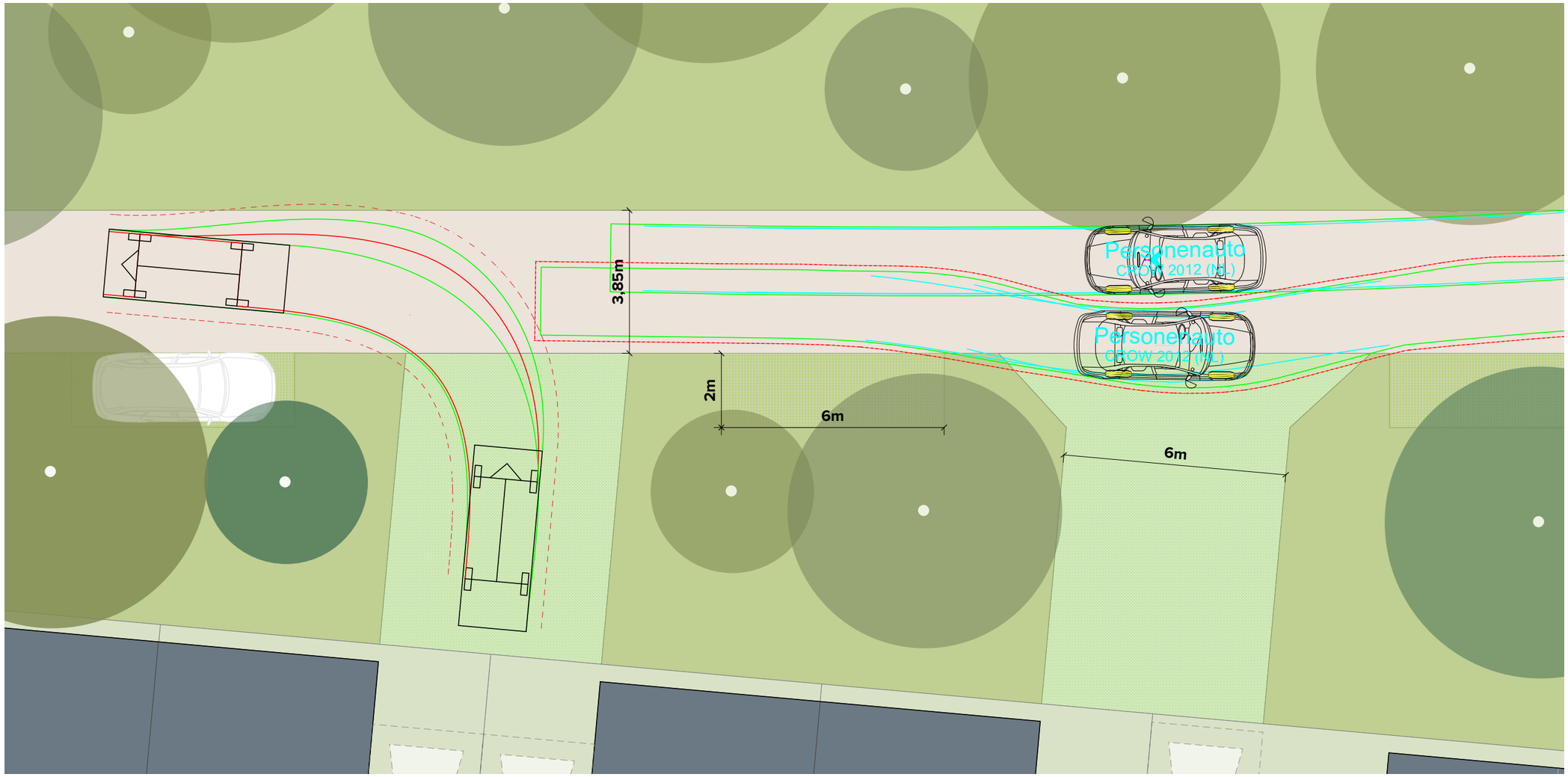
Groenstrook met bomen tussen rijbaan en woningen draagt bij aan 'parkbeleving' van gevel tot gevel

Mogelijkheid tot het aanbouwen van een erker van max. 50 cm diep

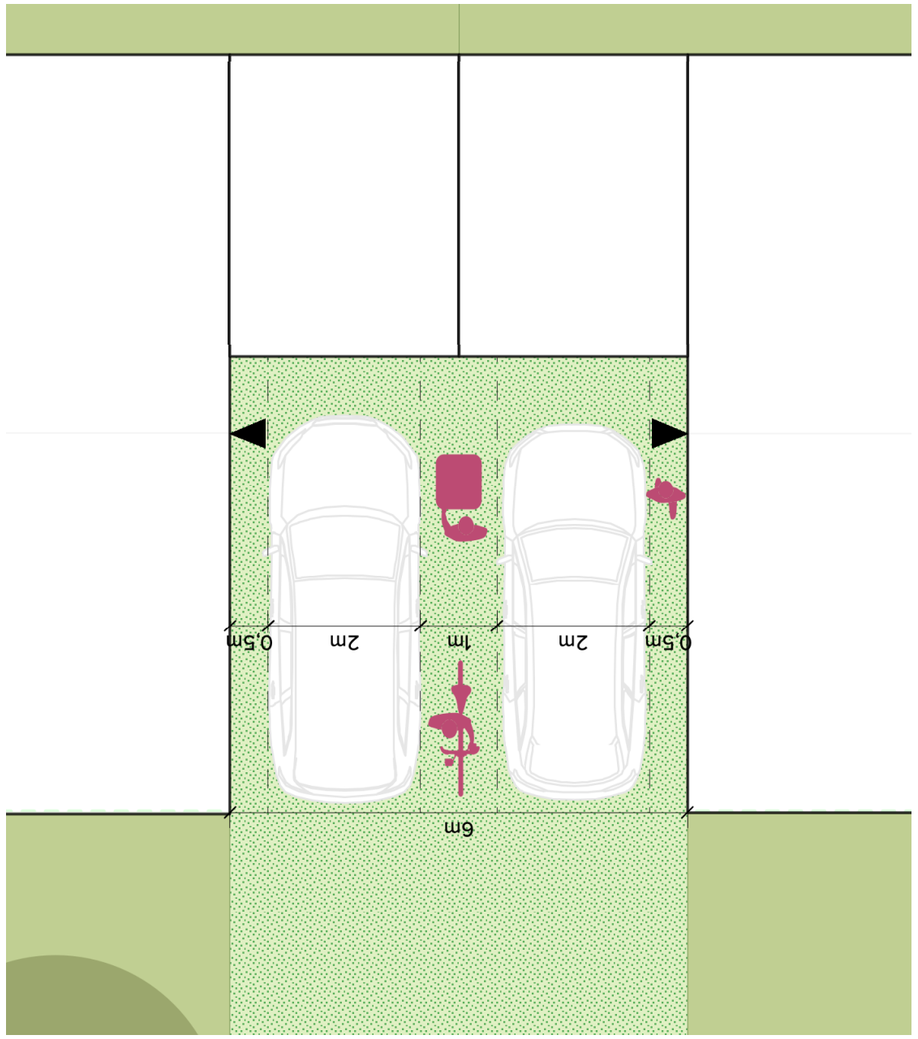


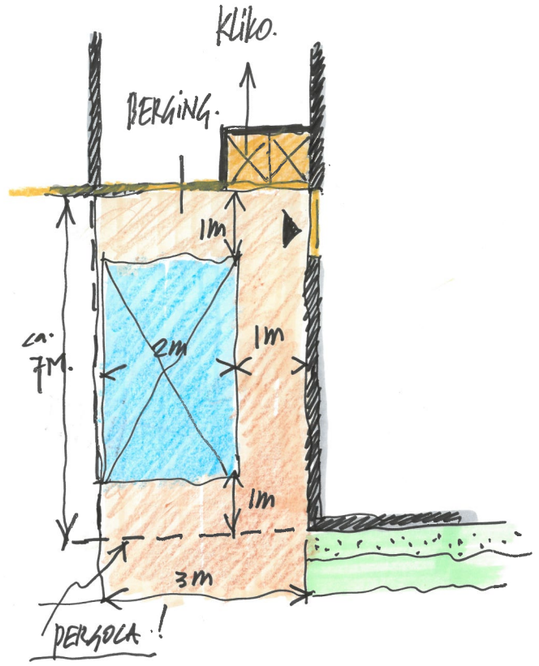
DETAIL 1A PASSEERSTROOK



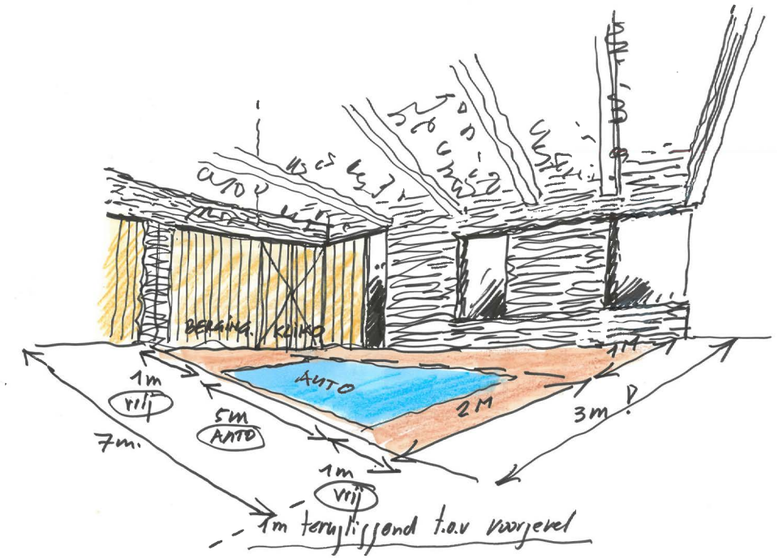


DETAIL 1B OPRIT



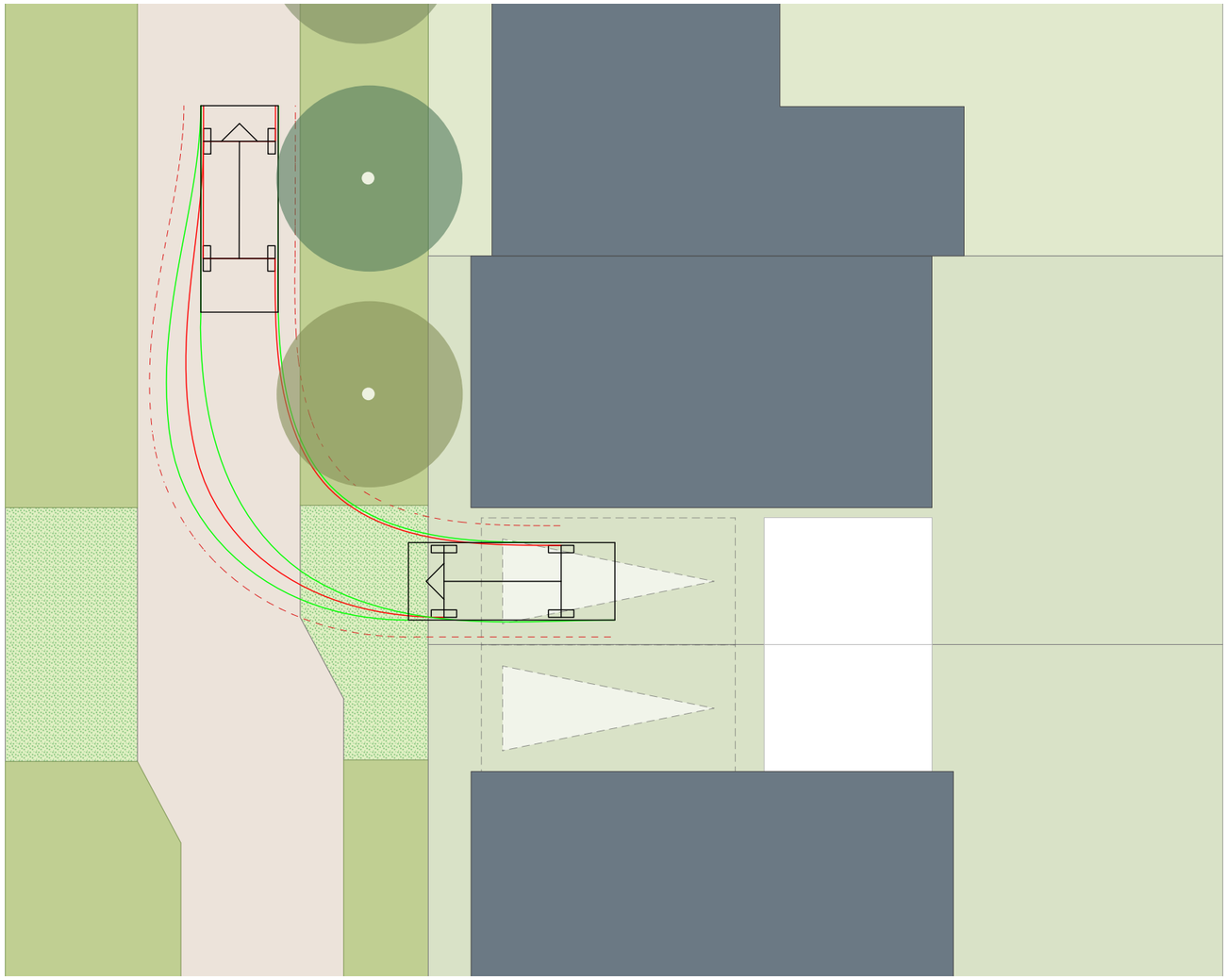






Twee voorbeelden van mogelijke uitwerkingen met voldoende ruimte op de oprit voor een passerende fiets of kliko;

DETAIL 1C OPRIT





DETAIL 2A WOONERF BIJ GRONDGEBONDEN WONINGEN

Het detail toont een mogelijke uitwerking van de vorm van de parkeerhof en laat bijgehorende maatvoering zien.







DETAIL 3A MAAIVELD OP PARKEERDEK

Voorbeelduitwerking van openbaar toegankelijk maaiveld dat over een halfverdiepte parkeerlaag heen ligt. Pakketdikte minimaal 30 cm voor gazon. Ter plaatse van kleine bomen of heesters volstaat een pakketdikte van 70 - 100 cm. Het maaiveld op de parkeerlaag mag niet meer dan 1,50 m. boven het maaiveldniveau van de straat uit komen. Dit heeft te maken met doorzichten die belangrijk onderdeel zijn van het idee van een open en toegankelijk landschap met zichtlijnen.

