

DE COMPAGNIE 1

RICHTLIJNEN BEELDWAALITEIT

BKP 21 SEPTEMBER 2023



STEDENBOUW
& STRATEGIE

BEELDKWALITEITSPRINCIPES

Deze BK Richtlijnen zijn opgesteld voor de gehele woningbouwontwikkeling van De Compagnie 1. De richtlijnen dragen bij aan een goede ruimtelijke kwaliteit van het hele gebied en zorgen voor een onderlinge afstemming van de architectuur van de verschillende woongebouwen onderling.



WONEN IN DE BOOMGAARD

Wonen in de boomgaard is wonen in het groen. Dit sluit goed aan bij de omgevingsvisie en doet recht aan deze locatie. De locatie wordt gekenmerkt door de groene omzoming met hoog opgaande beplanting. De vroegere boomgaard inspireert tot een thematisering van het landschap tussen de blokken. Toegankelijkheid en de mate van openbaarheid van de openbare ruimte zijn belangrijke thema's. Daarnaast gaat deze kernwaarde over de natuurwaarde en hoe het groen wordt ervaren vanuit de individuele woningen.



GEBORGEN EN VERBONDEN

De kernwaarde 'geborgen en verbonden' gaat over hoe samen te leven in een gebied met een relatief hoge dichtheid. Door ontmoeting in de buitenruimte te stimuleren wordt gewerkt aan een buurt met een sociaal karakter. Het kennen van je directe buren, collectiviteit door middel van gedeelde voorzieningen voor het hele blok en voorzieningen voor de buurt en verbindingen met de naastgelegen wijk zijn hier belangrijke uitgangspunten. Waar zit de grens tussen privé domein en openbaar domein is een belangrijk thema.



SAMENHANGEND ENSEMBLE

De kernwaarde samenhangend ensemble is te herleiden naar de geïsoleerde ligging van De Compagnie 1. Gebouwcomplexen die gezamenlijk onderdeel zijn van een grotere eenheid dragen bij aan een sterke gebiedsidentiteit. Samenhang komt verder tot uiting in het onderliggende landschap.



WONEN IN DE BOOMGAARD

Openbare ruimte:

- De openbare ruimte tussen en rondom de blokken is voor iedereen toegankelijk. Voorzieningen voor de buurt zoals speelplekken worden hier gerealiseerd.
- De inrichting is overwegend groen. De vroegere fruitboomgaard op deze locatie dient ter inspiratie voor de inrichting van het openbaar gebied: wonen in de boomgaard.
- Het landschap (de boomgaard) en de binnenhoven zijn met elkaar verbonden waarbij de collectieve binnenhoven een meer privaat karakter hebben dan het publiek toegankelijke landschap tussen de blokken. Via de hoofdentrees (open trappenhuizen) zijn zowel het binnenhof als het landschap te bereiken.
- Margezone: Aan de landschapszijde wordt de overgang openbaar privé op maaiveld op een zachte wijze met groen uitgevoerd. Terrasjes hebben een maximale diepte van 2,5 meter vergelijkbaar met de uitkragende balkons of veranda's. In beperkte mate kan een hoogteverschil worden aangebracht (max 50cm) Er komen geen individuele toegangspadjes van de begane grondwoningen naar 'de boomgaard'.

Binnenhoven:

- De binnenhoven worden gebruikt als tuin in het halfopen blok of als parkeerterreinen liefst voorzien van een daktuin in de gesloten bouwblokken. In het geval dat een (verhoogde) binnentuin niet mogelijk is

wordt tussen het parkeren en de woningtoegangen van de begane grond een groene afscheiding gerealiseerd.

- Het binnenhof van het halfopen blok is onderdeel van het aangrenzende openbare gebied en wordt ook als zodanig vormgegeven.
- In ieder binnenhof staan tenminste 3 inheemse bomen van de tweede grootte.
- De verharding in het binnenhof waar geparkeerd wordt is waterdoorlatend, bijvoorbeeld door toepassing van kleinschalige elementenverharding.

Bebouwing:

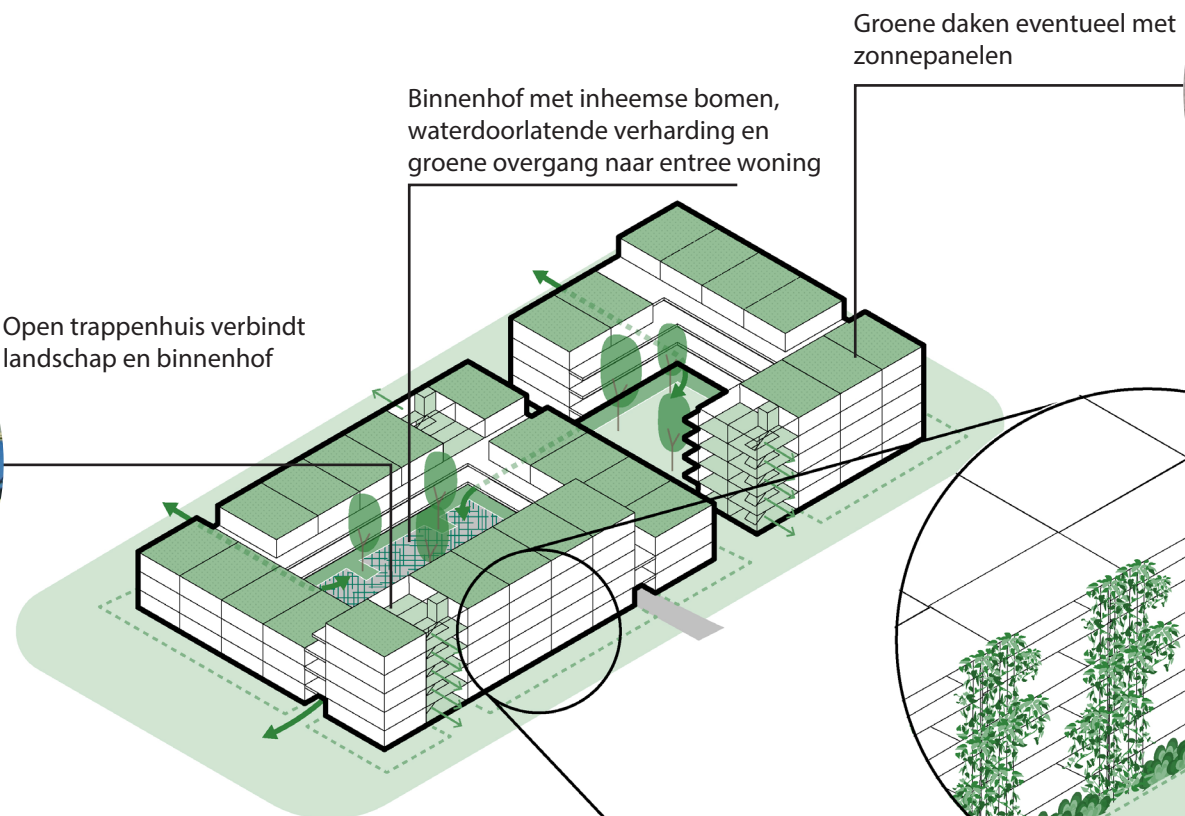
- Natuurinclusiviteit is een belangrijk thema, ontwikkelaars worden uitgedaagd om een aantal bouwkundige elementen op te nemen die een positieve bijdrage leveren aan de natuurwaarde van het gebied en aansluit bij de huidige of potentiële ecologische waarde van de aangrenzende bosgordel.
- Groene balkons/groene gevels: Iedere woning heeft de beschikking over een eigen buitenruimte van tenminste 6M2 waaruit het landschap goed te beleven is. Een groene 'voorzetgevel' met hierin de balkons integraal opgenomen is goed denkbaar.
- Groene daken: daken zijn in principe groen, en worden tenminste als mos sedumdak uitgevoerd. Dit mag gecombineerd worden met zonnepanelen.



WONEN IN DE BOOMGAARD



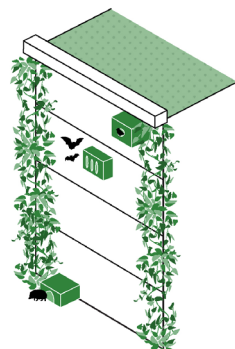
Open trappenhuis verbindt
landschap en binnenhof



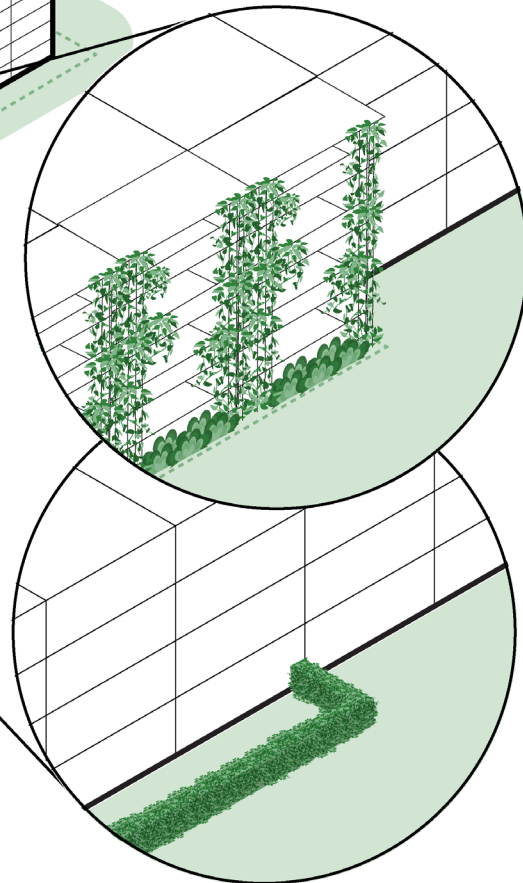
Groene daken eventueel met
zonnepanelen



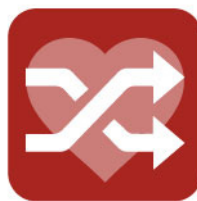
overgang openbaar prive
dmv hoogteverschil



Natuurinclusieve gevels



Overgang prive openbaar is
zacht en groen



GEBORGEN EN VERBONDEN

Overgang prive-openbaar:

- Er is aandacht voor collectiviteit: per gebouw is er op elke verdieping bij de stijgpunten overmaat waar ontmoeting kan worden gefaciliteerd. Open trappenhuisen met liften nodigen - door een overmaat aan breedte - uit tot ontmoeten en zijn rechtstreeks toegankelijk vanaf de galerijen. Deze logistieke ruimtes zijn open (dat wil zeggen, in de open lucht) en geven het blok de nodige transparantie. Bij de toepassing van open trappenhuisen zal bij de uitwerking rekening moeten worden gehouden met eventuele windval en zullen er, indien nodig, maatregelen moeten worden getroffen.
- Galerij als woonstraat: Het is wenselijk de galerijen breed genoeg te maken om er ook te kunnen zitten en elkaar gemakkelijk te passeren, je kent je burens.
- De galerij is, net als de collectieve ruimtes in het bouwblok, in de open lucht.
- De materialisatie en constructie van de galerijen is zodanig dat geluidsoverlast wordt beperkt.
- De galerij aan de binnenzijde (westzijde) van de bebouwing aan de Oostergouw is extra breed: deze wordt ook gebruikt als terras.
- De begane grondwoningen staan aan een plintstoep met een breedte vergelijkbaar met de bovenliggende galerijen. Er is voldoende ruimte voor informele private toe-eigening van de ruimte door middel van het plaatsen van bijvoorbeeld plantenbakken en bankjes. Woningen op de begane grond hebben vanuit de woning directe toegang naar de plintstoep.
- Ten behoeve van de sociale veiligheid is de leefruimte van de woning (keuken en/of woonkamer) gesitueerd aan de buitenzijde van het bouwblok (aan de boomgaard of aan de straat).

Voorzieningen:

- Er wordt gezocht naar een combinatie tussen voorzieningen voor de buurt en voor de tijdelijke huisvesting. Mettertijd moet deze functie kunnen wijzigen in enkel een buurtfunctie.
- Er is ruimte voor voorzieningen in het sociale woningbouwblok in de vorm van een kleinschalige en multifunctionele voorzieningenstrip.
- De strip is gesitueerd op de begane grond en wordt geadresseerd aan de publieke buitenruimte: de boomgaard.
- Vanuit de voorzieningenstrip is er direct toegang tot het landschap.
- De strip is in het gevelbeeld herkenbaar vormgegeven.

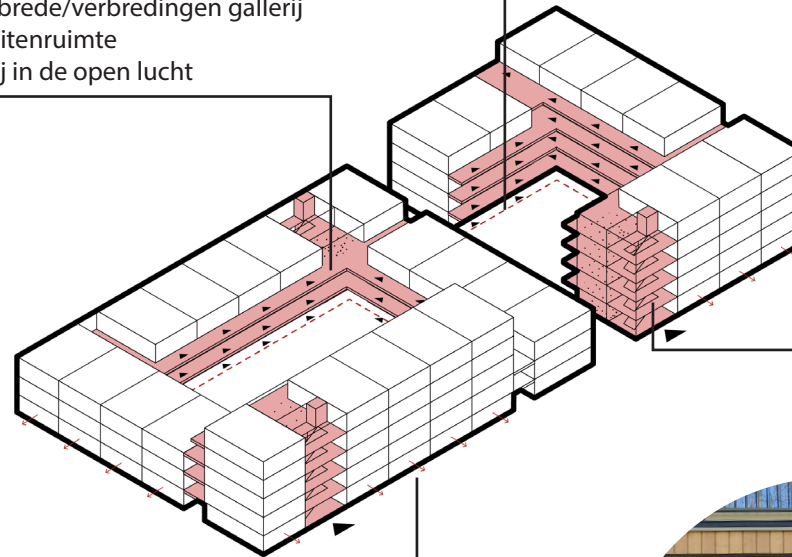


GEBORGEN EN VERBONDEN

Stoeplint begane grond
Individuele woningentrees
aan binnenzijde



Extra brede/verbredingen galerij
als buitenruimte
Galerij in de open lucht



Overmaats open
trappenhuis nodigt uit
tot ontmoeting



Ogen op straat / openbare ruimte
Directe toegang vanuit de woning
tot de stoeplint / terras





SAMENHANGEND ENSEMBLE

Massa:

- Meerdere blokken, van elkaar gescheiden door het landschap (de boomgaard), vormen een samenhangend ensemble. Een blok bestaat uit meerdere bouwkundige delen gesitueerd rondom een binnenhof dat een rechtstreekse verbinding heeft met het landschap. De blokken vormen een eenheid door hun stedenbouwkundige configuratie (schaal en maat) en een eenheid in materialisering en architectuurtaal.
- Interieur vs exterieur: De buitenzijde van een blok heeft een andere gevelafwerking dan de binnenzijde.
- Bouwhoogtes: De maximale bouwhoogte is 5 bouwlagen op de aangegeven locaties, 4 bouwlagen voor de overige buitenrand en maximaal 3 aan het binnengebied.
- Woningtypologie: Een galerijontsluiting aan de binnenzijde of een portiekontsluiting verdient de voorkeur.

Gevelbeeld:

- Modulair: De modules van het bouwsysteem zijn niet letterlijk als zodanig te herkennen in het gevelbeeld, te eentonige ritmiek dient te worden voorkomen.
- Individuele woningen zijn herkenbaar in het gevelbeeld. Variatie in woninggrootte is terug te zien in de gevel. Er is variatie in ramen, zodat er niet teveel herhaling is. Teveel variatie bijvoorbeeld door een verticale

verdeling in kleinere panden dient echter te worden voorkomen.

- Er is sprake van een tweedeling van de gevel. De plint is onderscheidend vormgegeven ten opzichte van het bovenliggende gevelvlak.
- Buitenruimte: Iedere woning heeft de beschikking over een eigen buitenruimte van tenminste 6m² aan de buitenzijde van het blok. Balkons mogen uitkragen maar zijn in vormgeving ondergeschikt aan het achterliggende gevelbeeld tenzij er wordt gekozen voor een integrale oplossing zoals een voorzetgevel.
- Kopse gevels worden beschouwd als voorgevel met ramen en eventuele balkons. Het gebouw wordt met aandacht de hoek om ontworpen.
- Dieptewerking in de gevel. Neggen worden gebruikt om diepte en plasticiteit in de gevel aan te brengen, met name bij de kozijnen.
- Detaillering: De architectonische detaillering is zorgvuldig en ambachtelijk, bijv. geen zichtbare hemelwaterafvoer aan voorgevel.
- Installaties: Daken van appartementen zijn in principe plat en worden functioneel ingezet voor zonnepanelen gecombineerd met groen.
- Zonnepanelen zijn vanaf de straat niet zichtbaar en worden achter een dakrand geplaatst die is mee ontworpen met de gevel.
- Technische ruimten op het dak worden mee ontworpen en zijn een vanzelfsprekend onderdeel van het gebouwvolume.
- Bij dakterrassen is de borstwering mee-ontworpen met de gevel, of staat de afscheiding een stukje terug van de gevellijn zodat deze niet te zien is vanaf de begane grond.



SAMENHANGEND ENSEMBLE

Niet-woon functies:

Niet woonfuncties: Fietsenbergingen en trafo's worden inpandig opgelost, zijn gekoppeld aan de entrees en staan niet direct tegenover elkaar.

Materialisering:

- Duurzaam en circulair: Houtbouw constructie of ander vormen van biobased bouwen verdient de voorkeur.
- Ingetogen: Er is sprake van eenduidig en rustig kleurgebruik. Grote contrasten worden voorkomen. Kozijnen, deuren, balkons en andere gevelelementen worden afgestemd op het kleurgebruik van het gevelmateriaal.
- Natuurlijke uitstraling: passend bij het wonen in het groen wordt uitgegaan van een 'Lichte' natuurlijke uitstraling met mooi verouderende gevelafwerking: 'patina'
- Indien er materialen worden toegepast die verouderen zoals hout, dan wordt dat op een deskundige manier behandeld en voorzien van een extra toepassing om te zorgen dat de uitstraling van het gebouw ook op de langere termijn gewaarborgd blijft. Het gebruik van tropisch hardhout is niet gewenst.



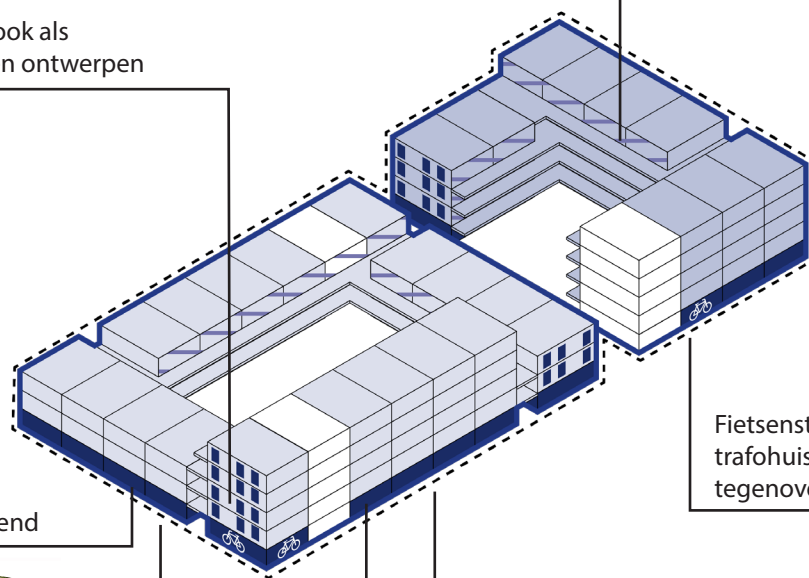
SAMENHANGEND ENSEMBLE



Zijgevels ook als
voorkanten ontwerpen



Vershil interieur/exterieur



Fietsenstallingen/
trafohuisjes inpandig en niet
tegenover elkaar



Plint is onderscheidend

Twee bouwkundige eenheden rond
een binnenhof

Individuele woningen zijn te
herkennen in gevelbeeld

