

Masterplan voor een KLOOSCommunity in Wijbosch

Toolbox

Wijbosch juli 2024

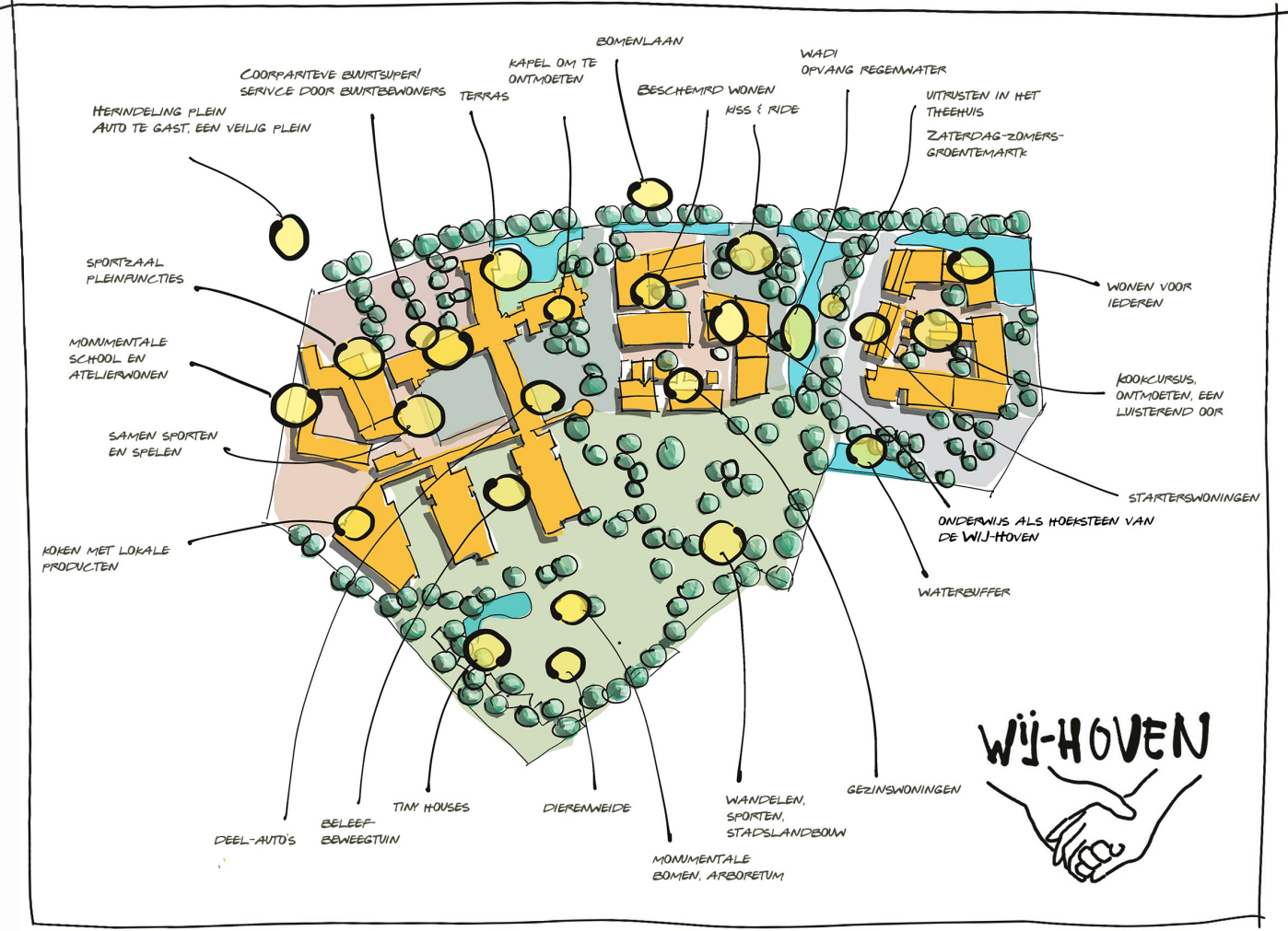


een Kloos community

Wij-Hoven Toolbox

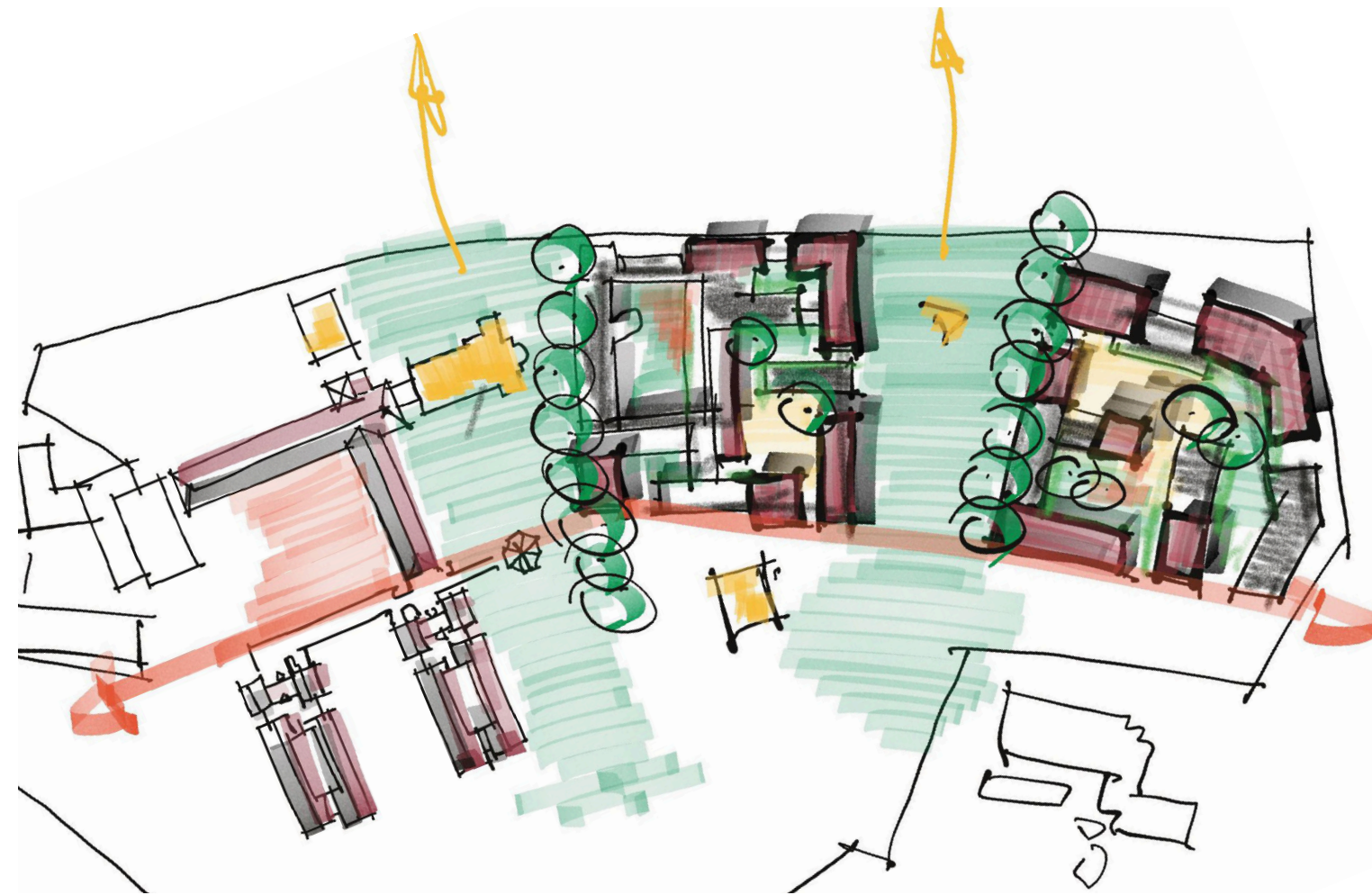
INHOUDSOPGAVE

DEEL I // STEDENBOUW	08
Hoofdstuk 1: Bebouwd op onbebouwd	10
Hoofdstuk 2: Gebouwmassa's	12
Hoofdstuk 3: Ontsluiting en parkeren	18
Hoofdstuk 4: Openbare ruimte	20
Hoofdstuk 5: Basisschool/ BSO	22
DEEL II // ARCHITECTUUR	24
Hoofdstuk 5: Ontsluiting gebouwen	26
Hoofdstuk 6: Programma	28
Hoofdstuk 7: Gebouwcontour	30
Hoofdstuk 8: Materialisering	34
Hoofdstuk 9: Daken	38

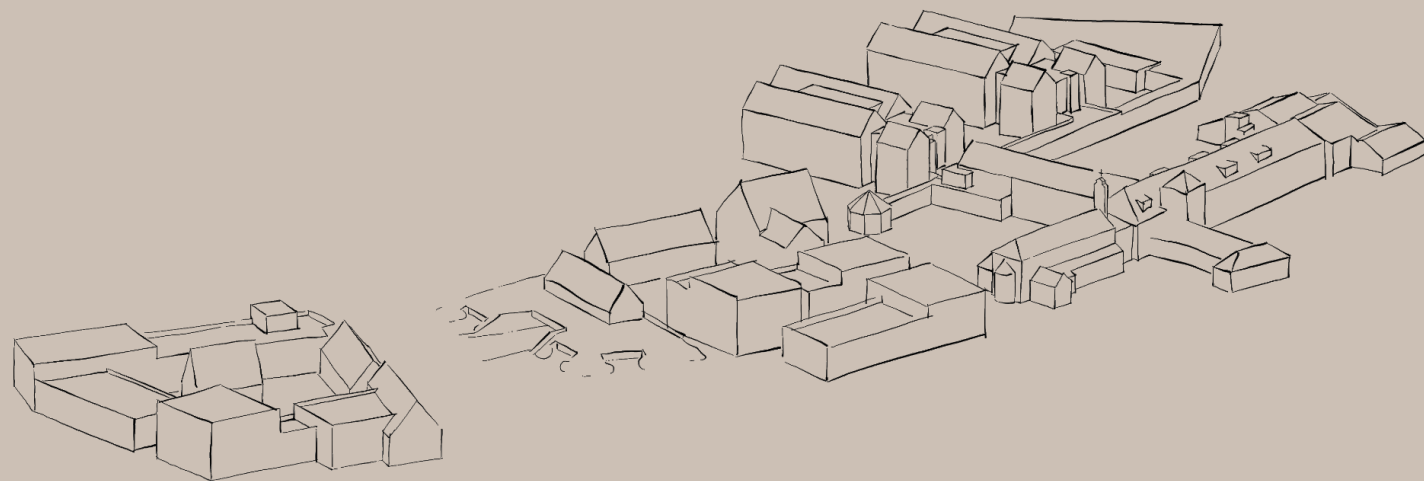


INLEIDING

In deze toolbox zijn stedenbouwkundige en architectonische kaders vastgesteld voor het plan Wij-hoven te Wijbosch, gelegen bij het verzorgingstehuis Laverhof (St. Barbara). In het licht van dit document kan de gemeente en welstand toetsen aan de gebieds- en beeldkwaliteit van dit plan. Van de kaders beschreven in dit document kan worden afgeweken, mits goed onderbouwd. De toolbox beschrijft de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten. Bij ieder hoofdstuk is een onderdeel gevisualiseerd aan de hand van verschillende tekeningen en diagrammen en zijn in tekst de richtlijnen geformuleerd.



DEEL I STEDENBOUW



HOOFDSTUK 1

Bebouwd en Onbebouwd

Als basisconcept is gekozen voor de kloostertypologie. Dit geeft kansen voor veel openbare groen en daarnaast stimuleert het ontmoeting binnen de hoven. Het bestaande Annahof wordt gesloopt en zorgt ervoor dat het bestaande Laverhof vrij komt te liggen in het park. De kapel vormt dan weer een belangrijk icoon in het groen.

Twee nieuwe woongemeenschappen liggen als compacte eenheden in het park. Deze zijn bewust compacter dan een reguliere woningbouwverkeveling zodat de tussenruimtes ingezet kunnen worden voor de leefgemeenschap. Het koppelen van gebruikers en functies is daarbij het doel. Daarbij is een huiselijke omgeving met kleinschalige groepjes het uitgangspunt.

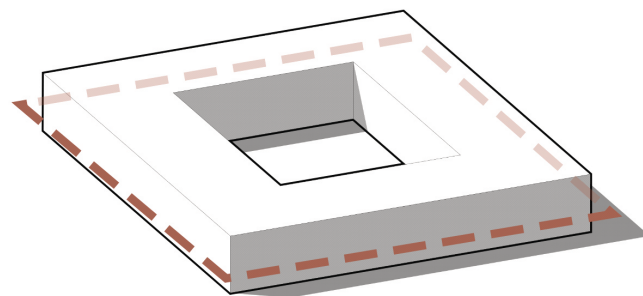
Het landschap zorgt in het plan voor de natuurlijk en groene verbinding. Daarin bieden bestaande hoogteverschillen in het parklandschap de mogelijkheid tot natuurlijke waterberging. Ook kunnen bestaande sloten verbreed worden. De waterberging heeft daarnaast ook een positief effect op de biodiversiteit.

Het groene park biedt ook veel woonkwaliteit voor een diverse groep bewoners. Zo zal de basisschool in het groen worden geplaatst en is het uitgangspunt een groene overgang van schoolterrein naar openbaar gebied. Bewoners die minder mobiel zijn genieten door te ruiken, kijken naar en voelen van de natuur. Anderen zijn juist actief bezig in de natuur. De natuur vormt dus een verbindend element in de wijk.

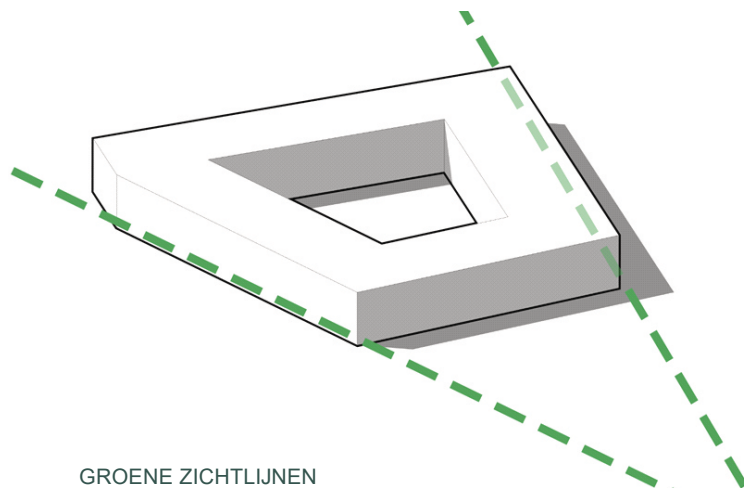


HOOFDSTUK 2 Gebouwmassa's

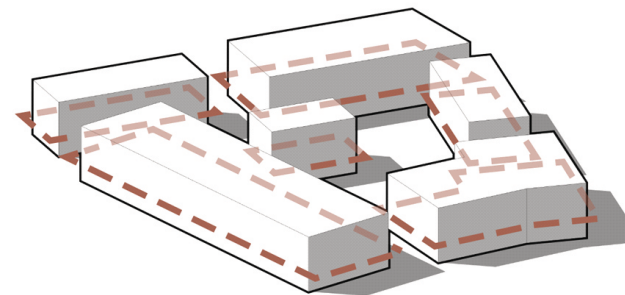
Beide bouwblokken worden volgens dezelfde principes vormgegeven, met het gesloten bouwblok als vertrekpunt. De contour van deze blokken wordt mede bepaald door een paar belangrijke groene zichtlijnen. Vervolgens wordt het bouwblok op meerdere plekken opgeknipt, waardoor een doorwaadbaar gebied ontstaat met verschillende bouwmassa's. Deze massa's worden van elkaar gedifferentieerd door verschillende hoogtes te gebruiken en sommige daken te voorzien van een kap. Centraal in het bouwblok wordt een massa geplaatst die als herkenningspunt fungeert, zodat men zich makkelijk kan oriënteren. Door een compact bouwblok te maken wordt deze omringd door groene zones en bevinden zich aan de binnenzijde meerdere (verharde) hoven.



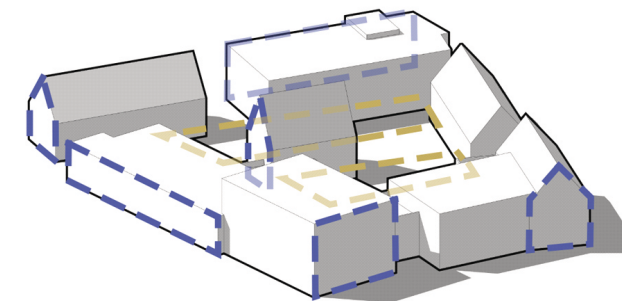
GESLOTEN BOUWBLOK



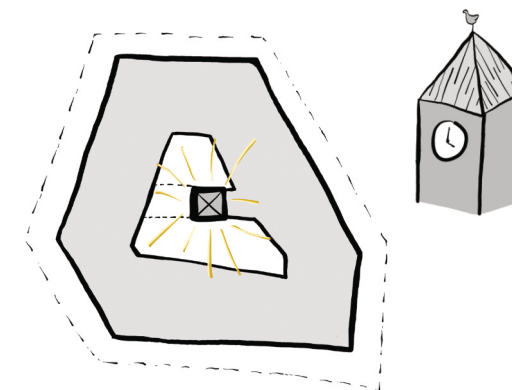
GROENE ZICHTLIJNEN



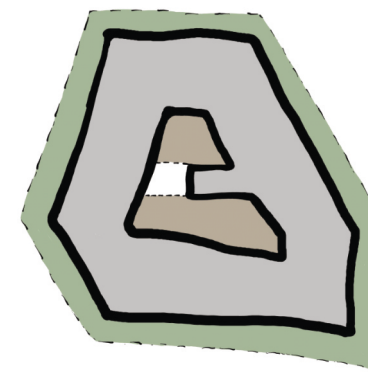
PANDGEWIJS EN DOORWAADBAAR



DIVERSITEIT AAN HOOGTES EN DAKVORMEN



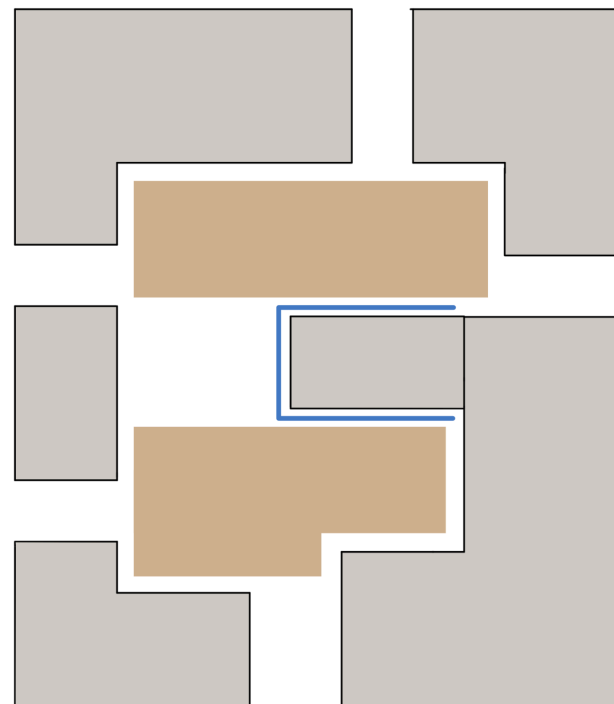
HERKENNINGSPUNTEN IN BOUWMASSA



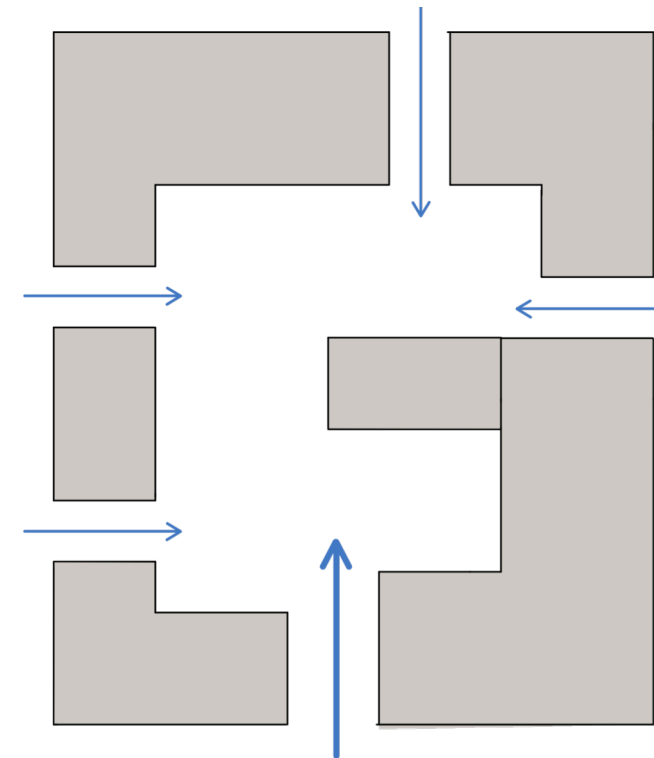
GROEN BUITENZIJD, HOVEN BINNENZIJD

Naast dat het centrale volume fungeert als herkenningspunt heeft deze nog een functie. Het voorkomt namelijk dat er één grote binnenplaats ontstaat, maar in plaats daarvan worden er meerdere hoven gecreëerd. Zo ontstaan er verschillende plekken, met hun eigen kwaliteit, schaal en functie. Dit zorgt voor een diverse leefomgeving.

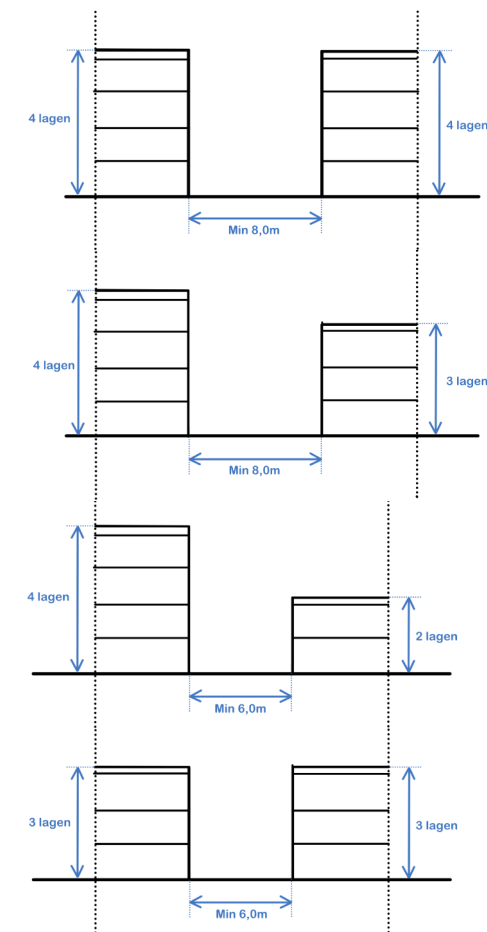
De doorgangen worden zorgvuldig geplaatst en verbinden de hoven met de omliggende infrastructuur. Deze doorgangen zijn voornamelijk bestemd voor voetgangers en fietsers. Er is één duidelijke hoofdentree die het mogelijk maakt voor gemotoriseerde voertuigen om de hoven te bereiken. De doorgangen zijn minimaal 6,0 meter breed. De optelsom van de aangrenzende bouwmassa's is maximaal 6 bouwlagen, dus 4 en 2 óf 3 en 3 bouwlagen is toegestaan. Bij doorgangen breder dan 8 meter kunnen de aangrenzende bouwmassa's beide uit maximaal 4 bouwlagen bestaan.



BINNENPLAATS OPKNIPPEN IN VERSCHILLENDE BINNENHOVEN



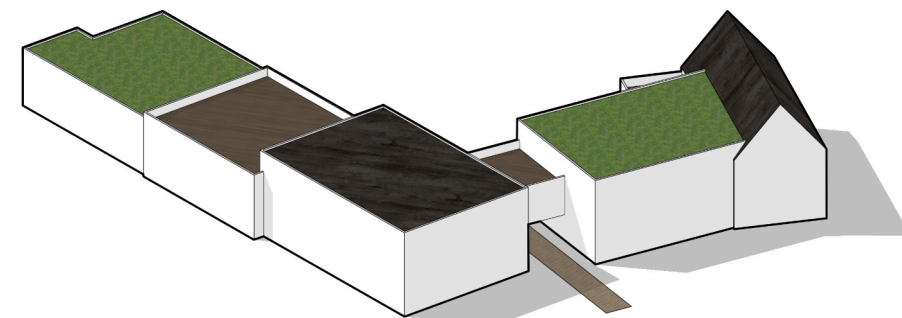
DOORWAADBAAR BOUWBLOK MET ÉÉN HOOFDENTREE



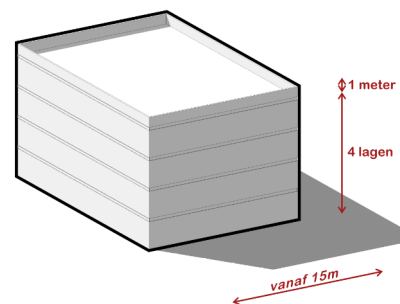
DOORGANGEN EN MAXIMALE BOUWLAGEN

Om te zorgen voor een divers en levendig straatbeeld is het van belang dat er voldoende diversiteit in volumes wordt gerealiseerd. Op stedenbouwkundig niveau gebeurt dit door de massa op te knippen, 2 tot 4 bouwlagen te hanteren en enkele volumes te voorzien van een kap. Het creëren van een poort is toegestaan en is toegelicht in hoofdstuk 5.

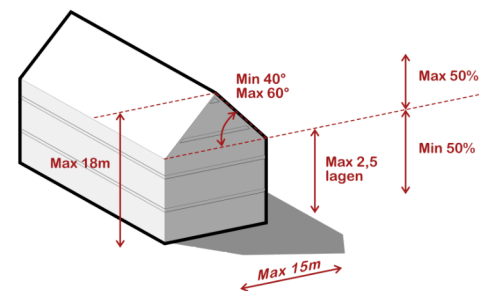
Bij volumes met een diepte van meer dan 15 meter krijgt het volume een plat dak. Volumes met een diepte tot 15 meter worden voorzien van een kap. De dakhelling bedraagt minimaal 40 en maximaal 60 graden. Daarbij is de maximale goothoogte 2,5 bouwlagen. Om ervoor te zorgen dat het dakvlak in verhouding staat tot de gevel, dient de goothoogte op minimaal 50% van de nokhoogte te liggen. De maximale nokhoogte bedraagt 18 meter.



DIVERSITEIT IN VOLUMES



MAXIMALE AFMETINGEN PLAT DAK



MAXIMALE AFMETINGEN VOLUME MET KAP



HOOFDSTUK 3

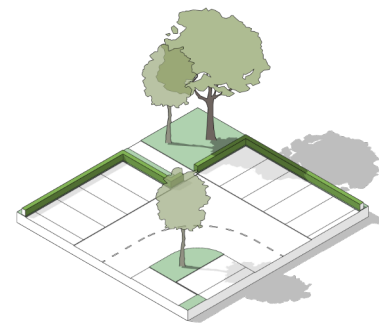
Ontsluiting en parkeren

Voor de ontsluiting en parkeergelegenheden zijn hier een aantal principes weergegeven die uitsluitend gebruikt kunnen worden bij het maken van het ontwerp. Er wordt onderscheid gemaakt tussen parkeren 'aan de straat' en parkeren 'aan het hof'. Haaks parkeren is alleen mogelijk bij een dubbelbaanse weg en hier zijn de parkeerplaatsen halfverhard. Hierbij geldt een maximum van vijf aaneengesloten plaatsen zodat er ruimte vrij wordt gelaten voor vergroening. Een enkelbaans weg, met daarop iets wat schuin gepositioneerde parkeerplaatsen, is mogelijk in de vorm van een rondrit.

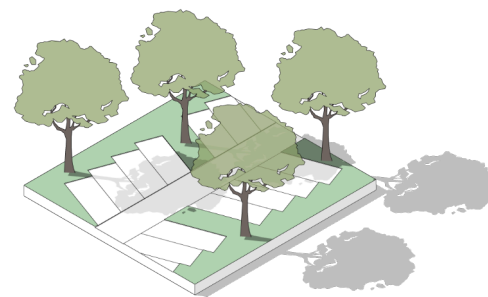
Een parkeerhof is omringd door groen en omkaderd door middel van een heg. Deze is zo compact mogelijk vormgegeven.



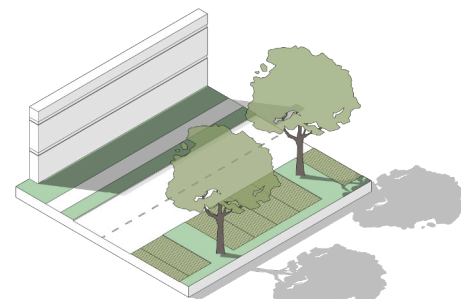
HAAKS PARKEREN IN GROEN



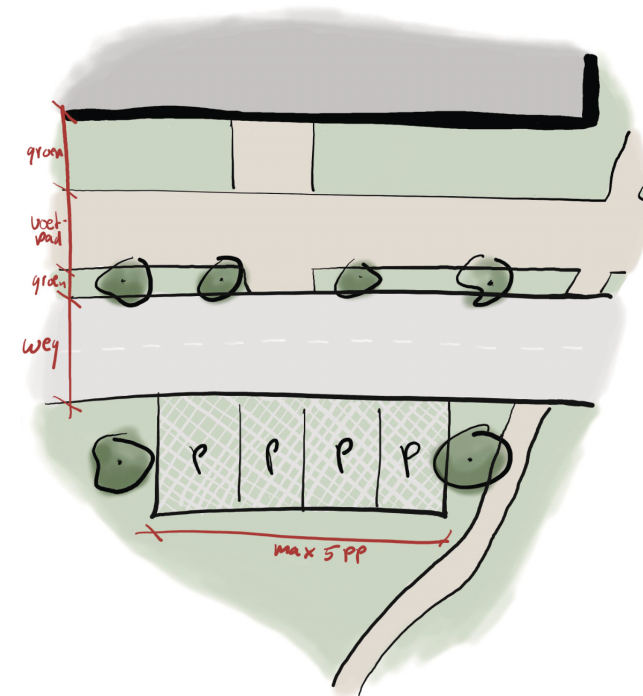
PARKEERHOF OMKADERD D.M.V. HEG



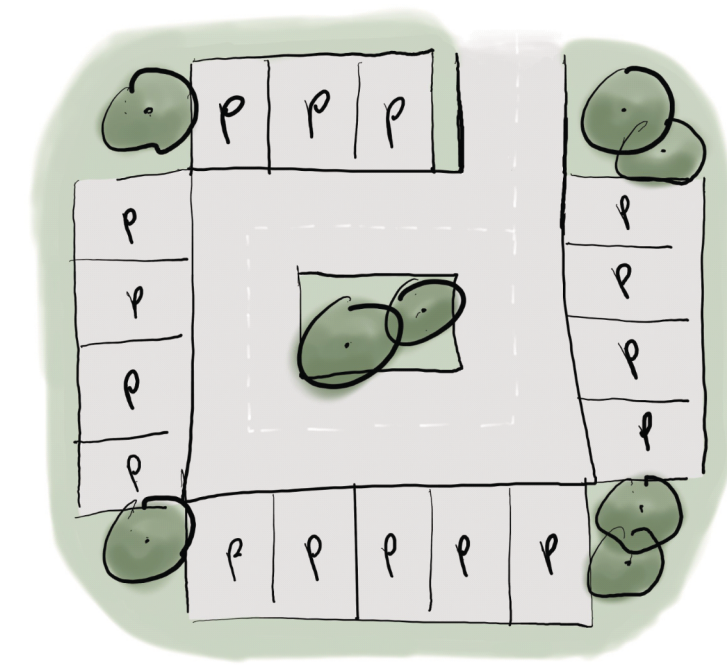
PARKEREN ENKELBAANS



PARKEREN GROENE WIG - HALFTERHARD



WEG DOOR GROENE WIG - MINIMALE IMPACT



PARKEERHOVEN VERHARD

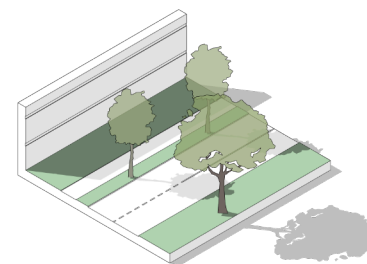
HOOFDSTUK 4

Openbare ruimte

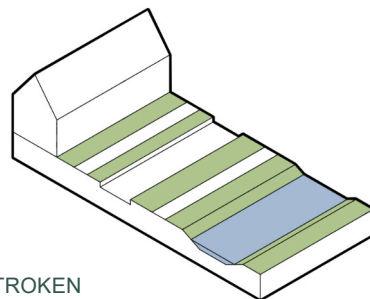
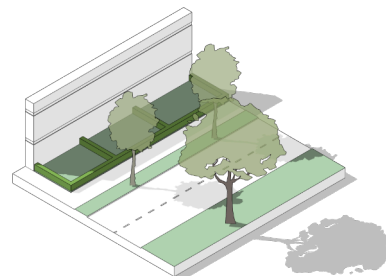
Voor de inrichting van de openbare ruimte (verhard en onverhard) is het eerste uitgangspunt dat verharde paden en wegen altijd gescheiden zijn door een groenstrook van minimaal 1 meter breed. Wandelpaden liggen langs Water (wadi of oppervlakte water). Water kan ook direct aan een gebouw liggen.

De auto is 'te gast' in de hoven en hier wordt geen rijbaan aangelegd. De parkeerplaatsen van de CPO woningen zijn halfverhard, gescheiden door groen en bevinden zich aan de hoven. De tuinen liggen niet direct aan de hoven, maar zijn gescheiden door groen.

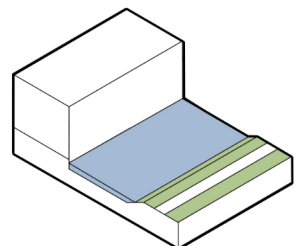
De hoven zijn verder volledig openbaar en voorzien van verschillende groen perkjes die omringd zijn met zitgelegenheden. De privé buitenruimtes en het openbaar gebied zijn gescheiden d.m.v. een groenstrook.



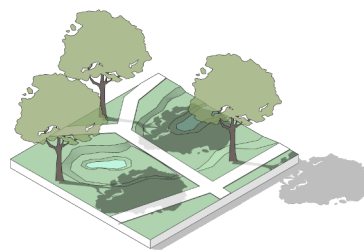
VERHARDING GESCEIDEN D.M.V. GROENSTROKEN



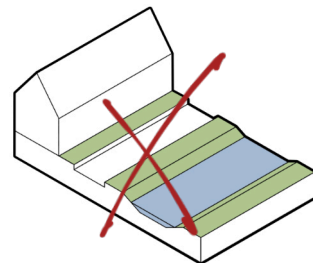
TUINAFBAKENING D.M.V. LAGE HEG



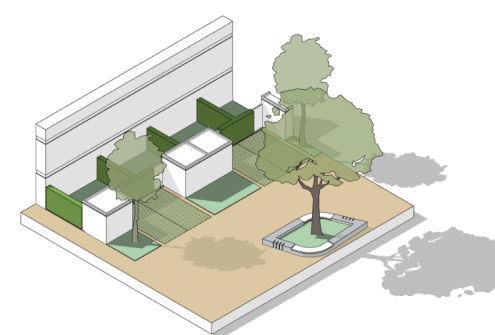
WATER/WADI DIRECT AAN GEBOUW



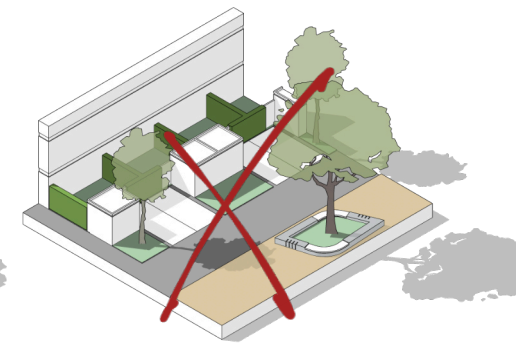
PARK MET WADI TOEGANKELIJK



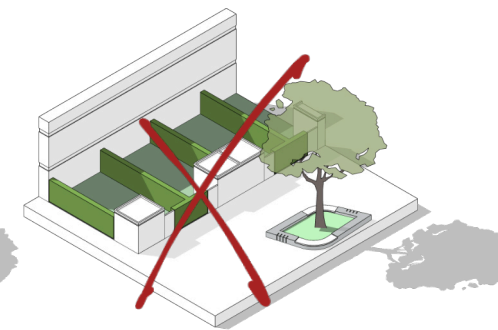
ONTBREKEN VAN WANDELPADEN



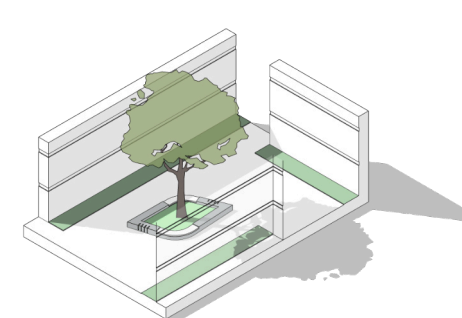
INDIVIDUEEL PARKEREN AAN HOF



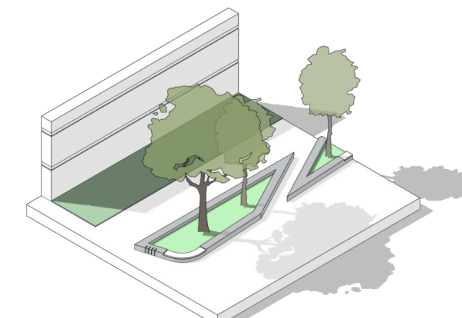
RIJBAAN OP BINNENHOF



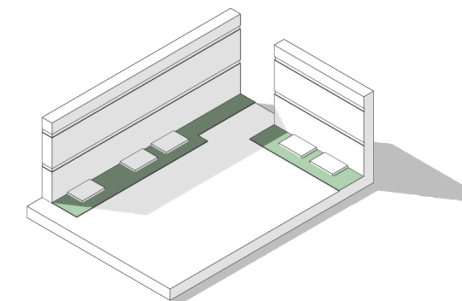
TUINEN DIRECT AAN BINNENHOF



HOVEN ALS VOLLEDIG OPENBAAR GEBIED



ZITGELEGENHEDEN RONDOM GROEN



PRIVE BALKON EN OPENBAAR GEBIED GESCEIDEN D.M.V. GROENE BUFFER

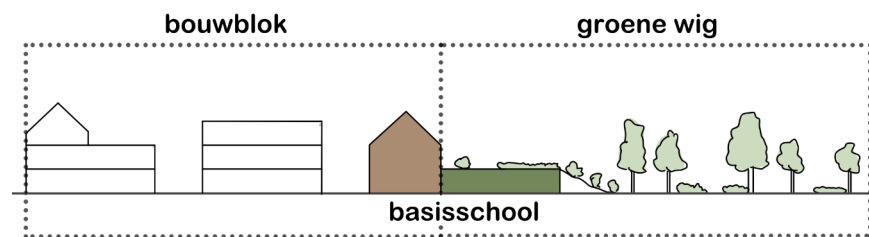
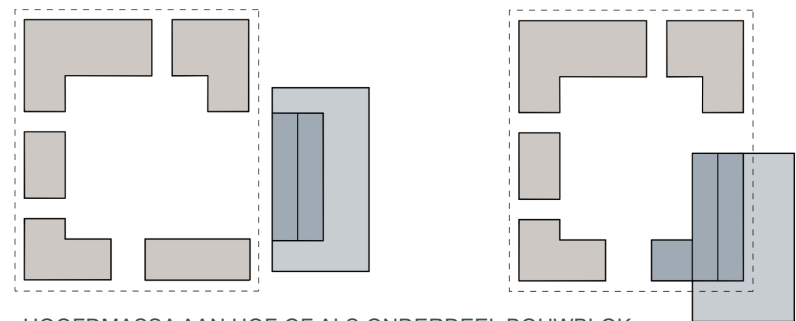
HOOFDSTUK 5

Basisschool/ BSO

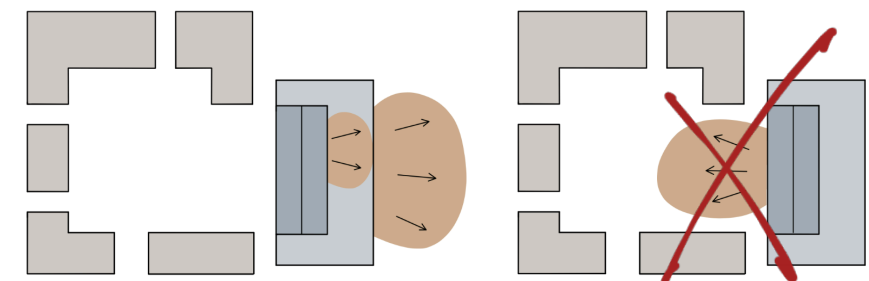
Het gebouw bestaat uit twee volumes. De hoofdmasa krijgt een hellend dak en sluit aan bij het bouwblok. Deze hoofdmasa omkaderd het binnenhof. De massa kent dezelfde maatvoeringsregels en architectuur als de andere gebouwen met kap. Het dak kan aan twee zijdes worden voorzien van zonnepanelen. Het lage deel bestaat uit maximaal een bouwlaag en is onderdeel van het park.

De aangeduide gebieden voor georganiseerd spelen zijn naar de parkkant gericht en zijn geen onderdeel van het hof. Deze buitenplaatsen zijn onderdeel van het park en kunnen geen hoge of dichte afscheidingen krijgen.

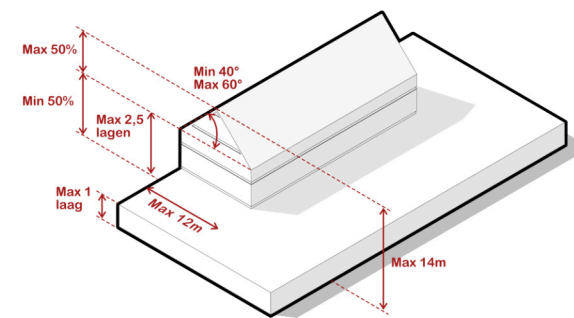
De gebouwonderdelen zijn ondergeschikt aan het landschap.



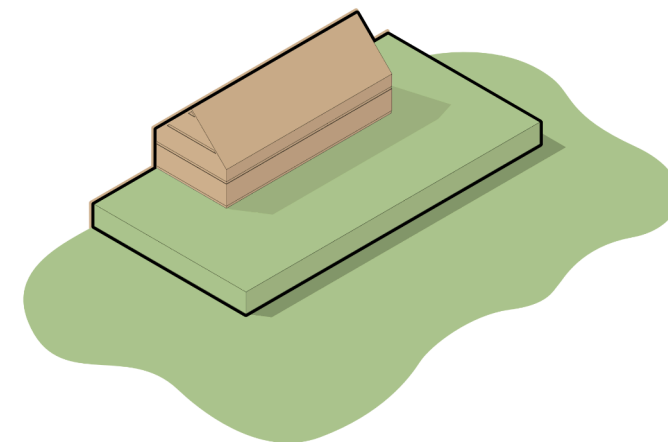
HOOFDMASSA AAN HOF OF ALS ONDERDEEL BOUWBLOK



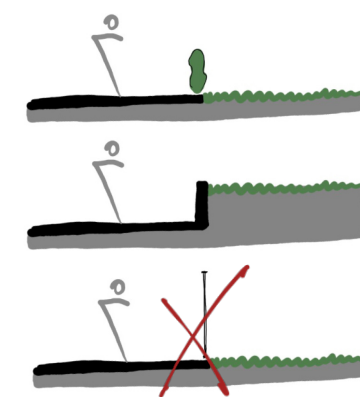
SPEELPLAATSEN GERICHT NAAR BUITEN



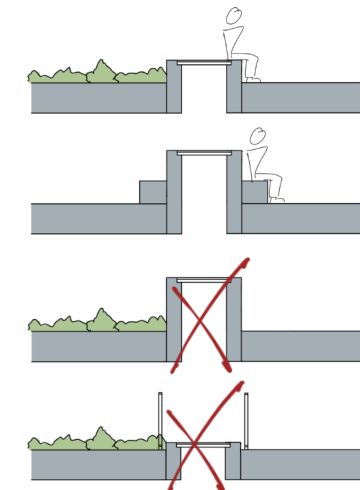
MAXIMALE AFMETINGEN MASSA



MASSA HERKENBAAR ALS 2 VOLUMES



AFSCHEIDING SPEELPLAATS

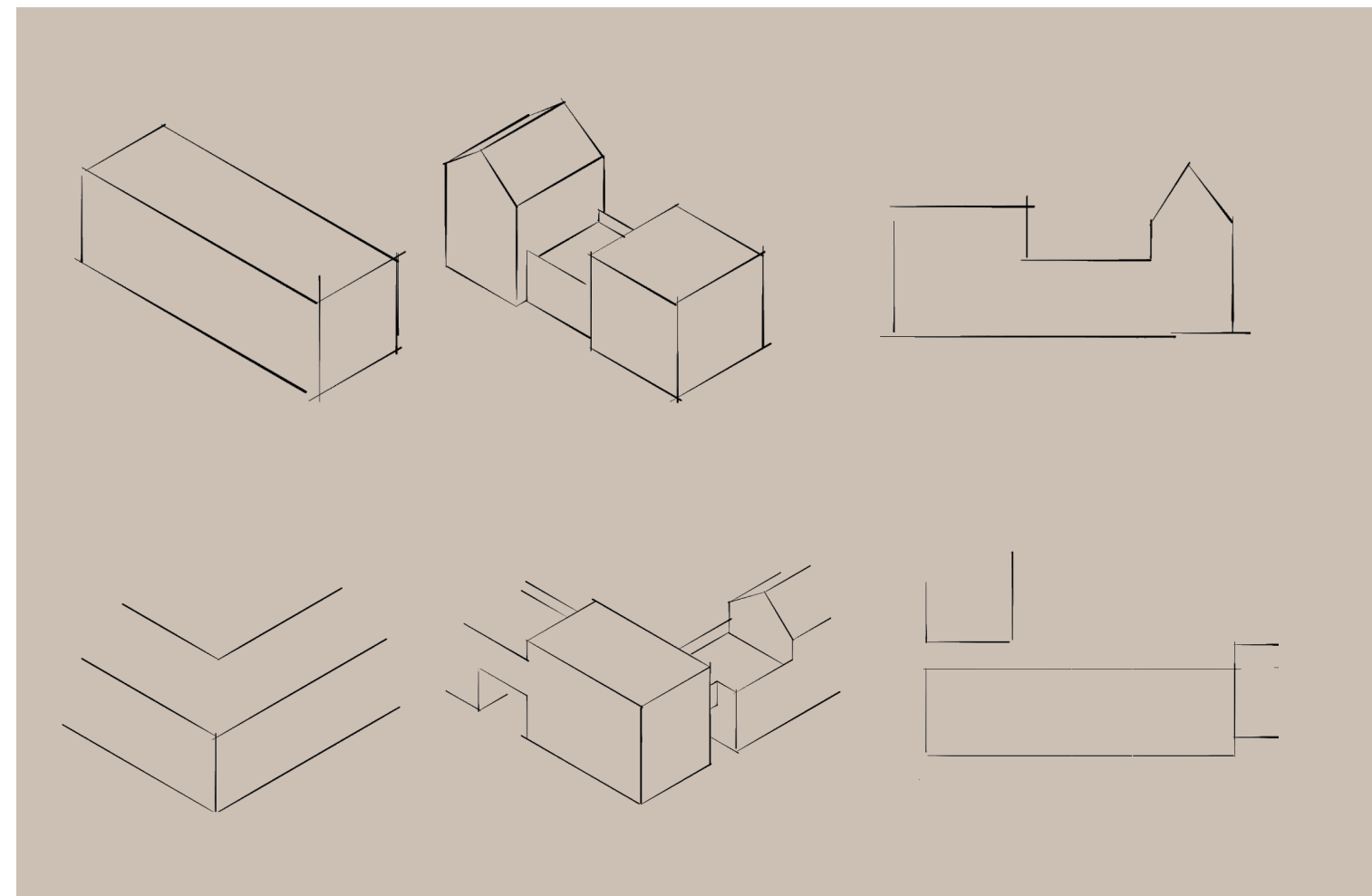


PRINCIPE DAKLICHTEN



DEEL II

ARCHITECTUUR



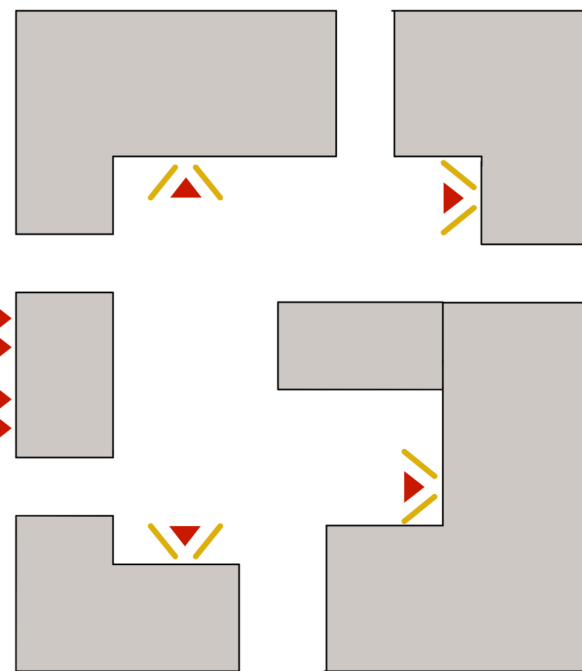
HOOFDSTUK 5

Ontsluiting gebouwen

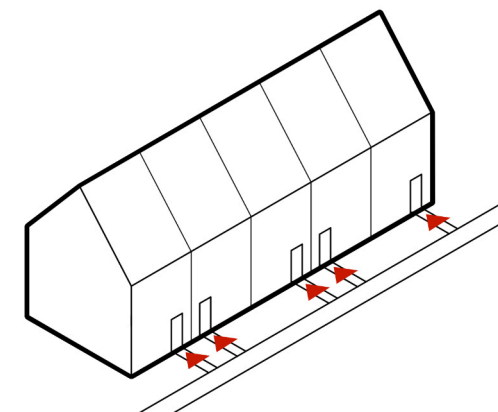
Voor de ontsluiting van de gebouwen worden twee opties gehanteerd. De CPO woningen krijgen ieder een eigen voordeur, deze bevinden zich aan de buitenkant van het bouwblok.

De ontsluiting van de appartementen gebeurt voornamelijk via een midden corridor. Incidenteel is een galerij mogelijk die in het volume is verwerkt. Een representatieve gevel dient dus om de galerij getrokken te worden zodat er een alzijdig georiënteerd volume ontstaat. De hoofdentree bevindt zich aan een van de hoven en dient duidelijk zichtbaar te zijn.

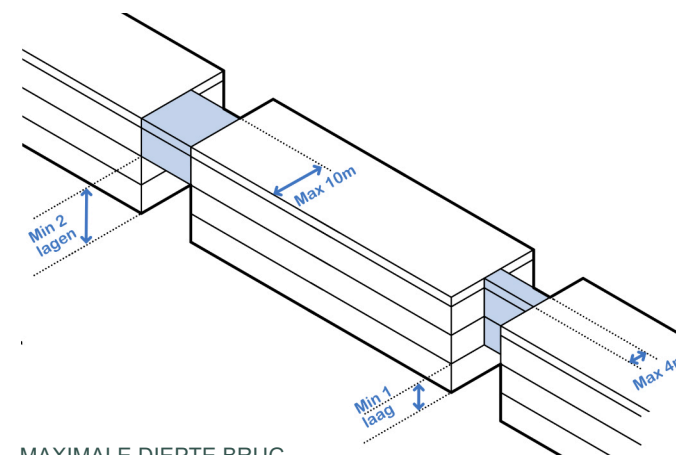
Om gebouwen te koppelen is een brug toegestaan op de 2e t/m de 4e bouwlaag. Een brug die start op de 2e bouwlaag heeft een maximale diepte van 4 meter. Een brug die start op de 3e óf 4e bouwlaag heeft een maximale diepte van 10 meter.



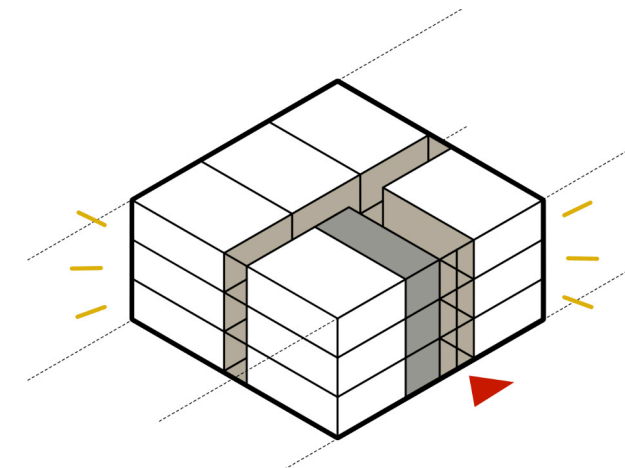
HOOFDENTREE APPARTEMENTEN AAN HOVEN



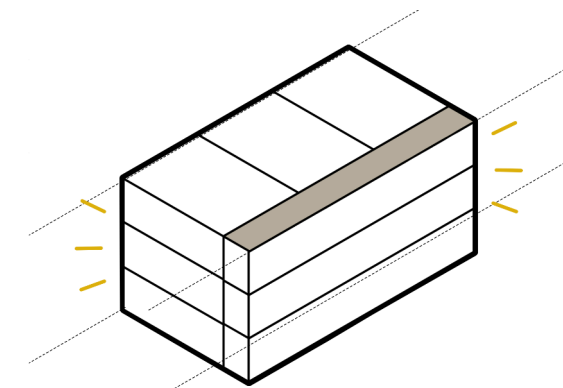
CPO RIJWONINGEN, INDIVIDUELE VOORDEUREN



MAXIMALE DIEPTE BRUG



UITGANGSPUNT: ONTSLUITING VIA MIDDEN CORRIDOR, ENTREE VERBIJZONDEREN

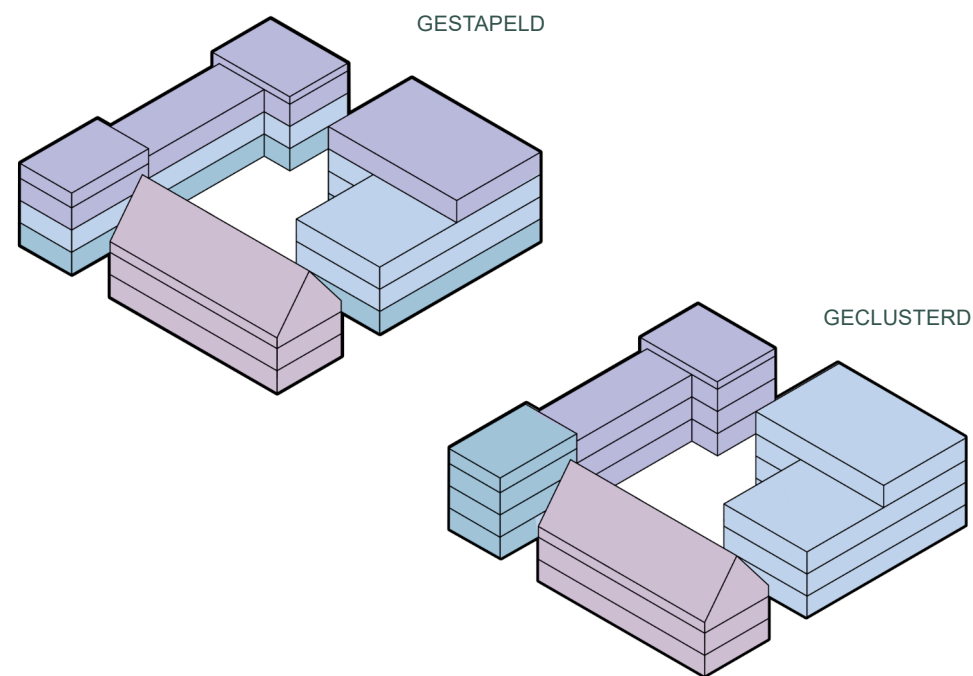


INCIDENTEEL: BIJ GALERIJ ALZIJDIGE ARCHITECTUUR

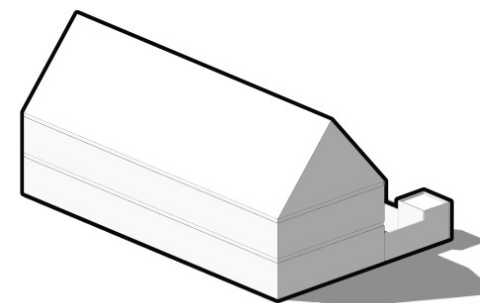
HOOFDSTUK 6 Programma

Het plan kent een gemixt programma. Zo zijn er verschillende woontypes (grondgebonden woningen, zorg appartementen, sociale huurwoningen, collectieve ruimtes en een basisschool). Het combineren van deze functies is belangrijk om een diverse wijk te creëren en interactie te stimuleren. Vandaar dat de woontypes ook verdeeld worden over de verschillende gebouwen in een bouwblok. Zowel gestapeld als geclusterd is mogelijk, of een combinatie hiervan.

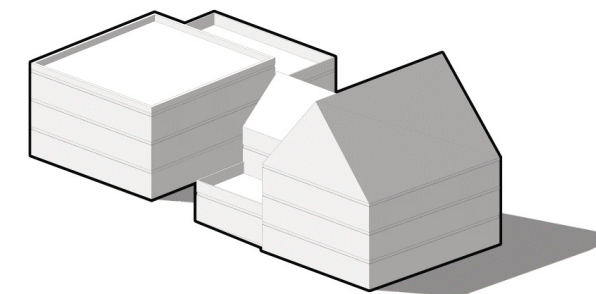
De verschillende functies sluiten ook qua volume bij elkaar aan. Enkele volumes met appartementen en een deel van de basisschool worden voorzien van een kap zodat deze geen uitzondering vormen op de regel.



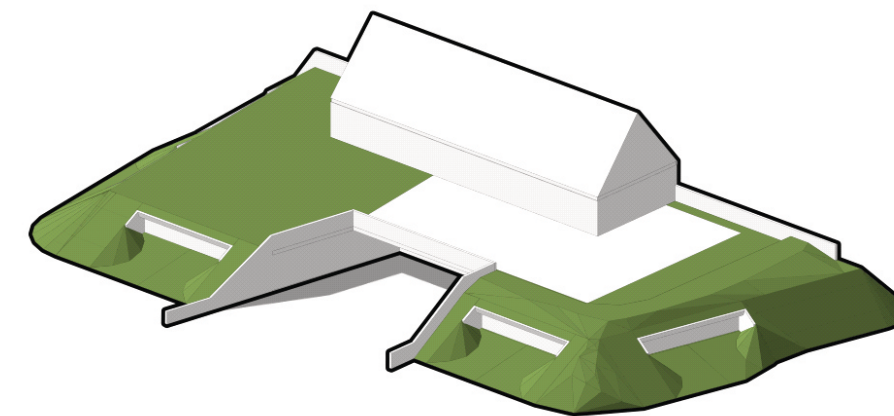
VOORBEELD VERDELING VAN DIVERSE DOELGROEPEN VERSPREID OVER DE HOVEN



GRONDGEBONDEN WONINGEN - CPO



(ZORG)APPARTEMENTEN



SCHOOL

HOOFDSTUK 7

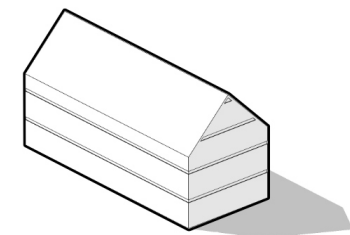
Gebouwcontour

Voor de volumes met een kap kan uitsluitend worden gekozen voor een zadeldak of een schilddak.

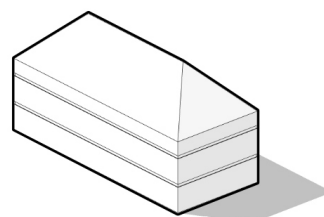
Om de hoogte bij een 4-laags volume met plat dak op te knippen zijn er twee mogelijkheden: ofwel een setback van minimaal 1,0 meter, ofwel een verticale geleding voor de 4e bouwlaag te hanteren. Daarnaast kan er per hof maar één volume uit 4 bouwlagen bestaan.

De volumes met appartementen worden verticaal opgeknipt door een gevelsprong te creëren van minimaal 30 centimeter. Een doorlopende gevel heeft een maximale lengte van 35 meter.

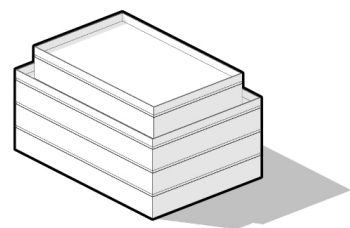
De grondgebonden woningen vormen één monolithisch volume waar dakkapellen in kunnen worden opgenomen. Aan de voorzijde zijn latere uitbreidingen zoals luifels, erkers en dakkapellen niet toegestaan, aan de achterzijde zijn dakkapellen en aanbouwen wel toegestaan.



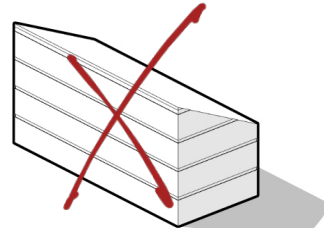
ZADELDAK



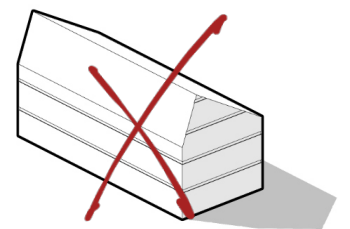
SCHILDDAK



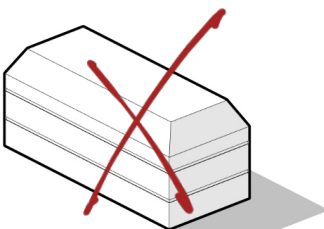
SETBACK



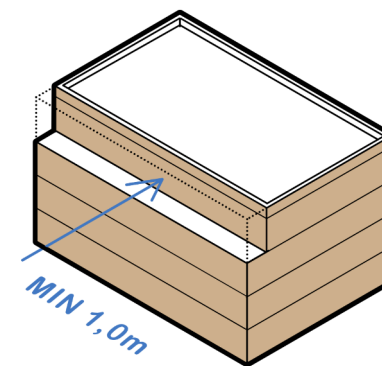
LESSENAARSDAK



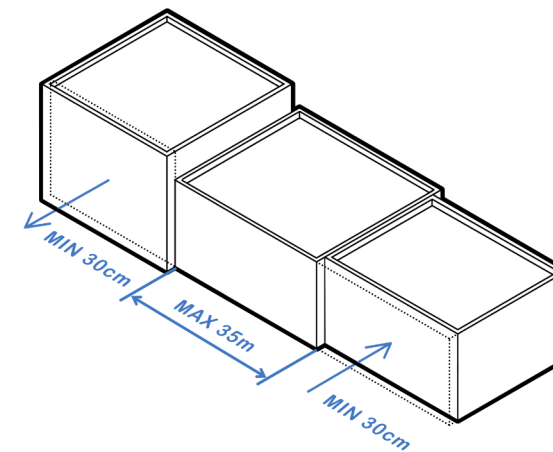
ONGELIJKE KAP



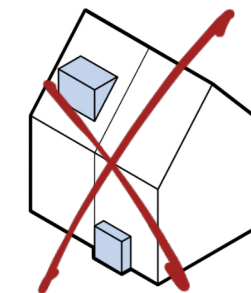
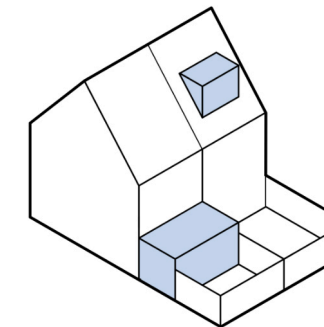
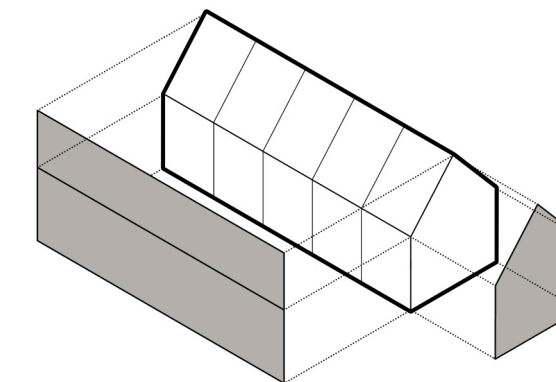
KAP AFGEPLAT



4E LAAG, OPTIE A: SETBACK



VOLUMES VERTICAAL OPKNIPPEN

LATERE UITBREIDINGEN
VOORZIJDELATERE UITBREIDINGEN
ACHTERZIJDE

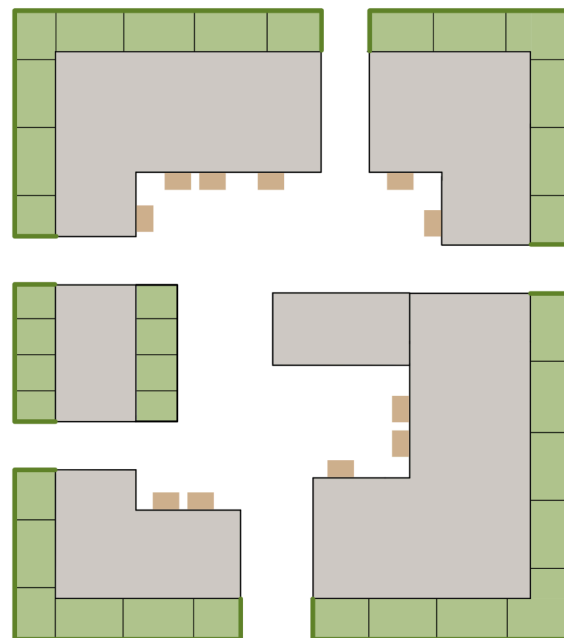
CPO WONINGEN ALS ÉÉN MONOLITHISCH VOLUME

Voor de privé buitenruimtes op de begane grond wordt een onderscheid gemaakt tussen de binnen- en buitenkant van het bouwblok.

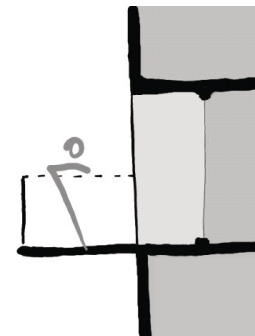
Aan de buitenrand zijn individuele groene buitenruimtes het uitgangspunt. Deze zijn omkaderd door een lage heg.

De buitenruimtes aan de binnenzijde zijn kleiner en duidelijk gedefinieerd. Bij voorkeur worden deze uitgevoerd als balkon dat boven het maaiveld ligt. Wel dienen deze buitenruimtes en de openbare ruimte gescheiden te zijn door een groene buffer.

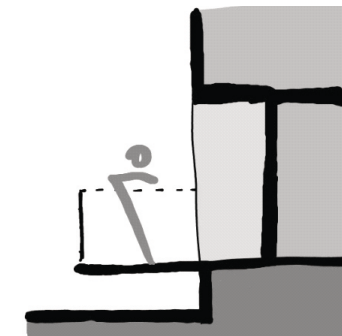
Dichte balkons zijn niet toegestaan. Dit om te zorgen dat de gebouwen niet te massief worden. Balkons dienen open (hekwerk/glas) uitgevoerd te worden, mogelijk in combinatie met een loggia.



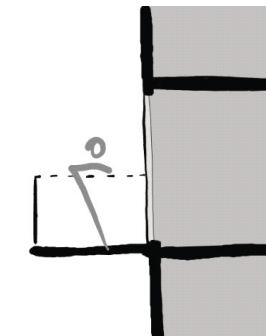
PRIVÉ BUITENRUIMTES OP BEGANE GROND



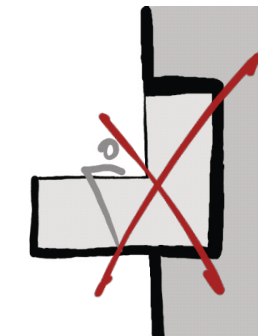
BALKON MET LOGGIA



BOVEN MAAVELD



OPEN BALKON



DICHT BALKON

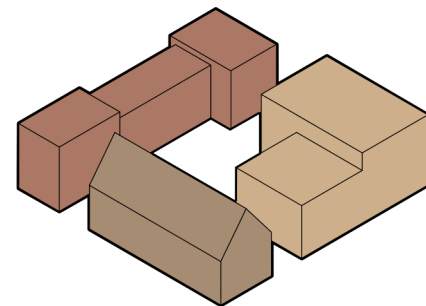
HOOFDSTUK 8

Materialisering

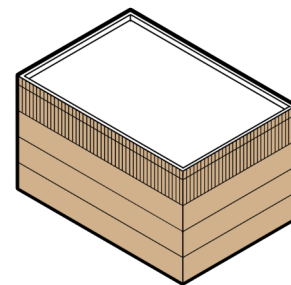
Qua materialisering krijgen de volumes in de regel de expressie van baksteen. De uitzondering kan afwijken, zijnde een plint, een setback of een spekbond. Er dienen verschillende kleuren metselwerk gebruikt te worden die nagenoeg tot hetzelfde pallet behoren. Het pallet bestaat uit licht bruin, beige en rood tinten. Ieder volume kan worden uitgevoerd in één kleur. Ook kunnen er meerdere kleuren gebruikt worden in een volume, maar de overgang moet op een verticale knip liggen.

Naast de optie om de 4e laag te voorzien van een setback, kan ook worden gekozen voor een verticale geleiding. Dit kan worden uitgevoerd in onder andere metselwerk, hout of als felsbanen. Bij metselwerk moet er diepteverschil worden gemaakt tussen de verticale banen.

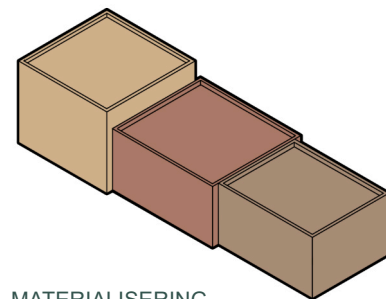
De hoofdentree van de appartementen wordt extra benadrukt zodat deze goed zichtbaar is. Dit kan door middel van een nis/luifel of de entree te voorzien van een ander materiaal.



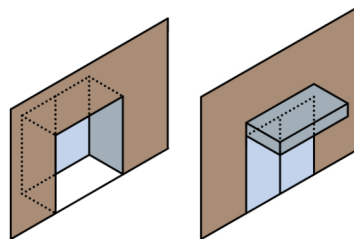
MATERIALISERING PER VOLUME



4E LAAG, OPTIE B:
VERTICALE GELEDING



MATERIALISERING
VERTICAAL OPKNIPPEN



VOORBEELD: HOOFDENTREE
APPARTEMENTEN VERBIJZONDEREN



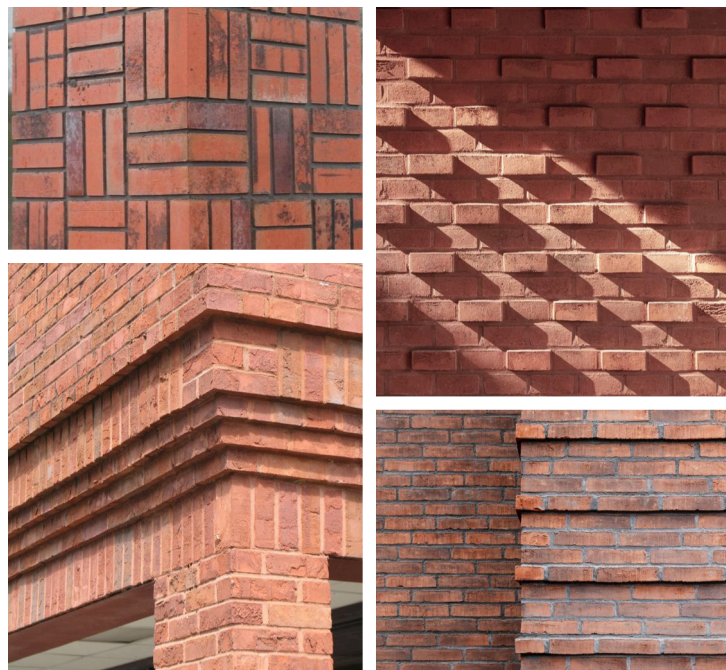


Het pallet aan gevelmetselwerk dient als referentiebeeld en is niet strikt leidend. Wel dient het metselwerk gemêleerd te zijn en hoofdzakelijk liggend toegepast te worden.

Om meer kwaliteit aan de gevel toe te voegen, kan ervoor gekozen worden om het metselwerk van het gebouw te verbijzonderen. Bij voorkeur wordt de verbijzondering dus niet gezocht in een volledig ander materiaal, maar juist in de detaillering. Dit kan door zowel diepteverschil te creëren en/of het toepassen van een bijzonder metselverband.

Gevelopeningen kunnen daarnaast optisch groter worden gemaakt door bijvoorbeeld terugliggend metselwerk, Braziliaans metselwerk of gebruik te maken van reliëf.

Kappen worden voorzien van een verholten goot of een mastgoot. De kopgevels lopen door. Op deze manier wordt het toepassen van overstekken en uitkragende dakgoten uitgesloten.



OPTIONEEL VERBIJZONDERING METSELWERK



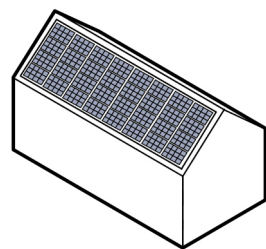
HOOFDSTUK 9

Daken

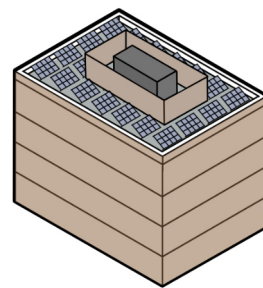
Voor het materialiseren van de kappen zijn er drie mogelijkheden namelijk: zonnepanelen, sedumdak of pannen. Het sedumdak en pannendak dienen in het dakvlak gepositioneerd te worden. De topgevels lopen door en er dient gebruik te worden gemaakt van een verholten goot, dus overstekken en dakgoten zijn niet toegestaan.

Op de platte daken die niet direct zichtbaar zijn vanuit aangrenzende gebouwen kunnen zonnepanelen worden geplaatst. De daken die wel direct in het zicht liggen worden voorzien van een sedumdak of vergroening. 'Direct' is als volgt gedefinieerd: tot 10 meter bij 1 bouwlaag verschil en tot 15 meter bij 2 bouwlagen verschil. Wel dient er een knip gemaakt te worden met een doorlopende dakrand om zonnepanelen naast een groendak te kunnen plaatsen. De knip dient altijd haaks op de gevel te staan. Deze kan dus niet schuin op het dakvlak geplaatst worden.

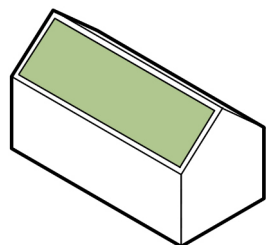
Het dak van een massa tot maximaal 1 bouwlaag wordt voorzien van een toegankelijk daklandschap.



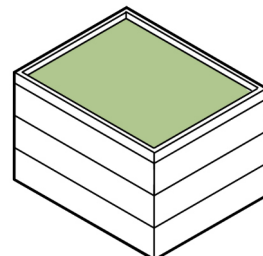
ZONNEPANELEN OP DAKVLAK



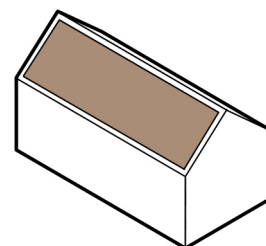
INSTALLATIES TUSSEN ZONNEPANELEN



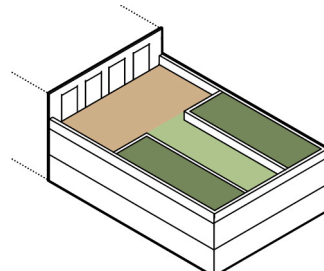
SEDUM OP KAP



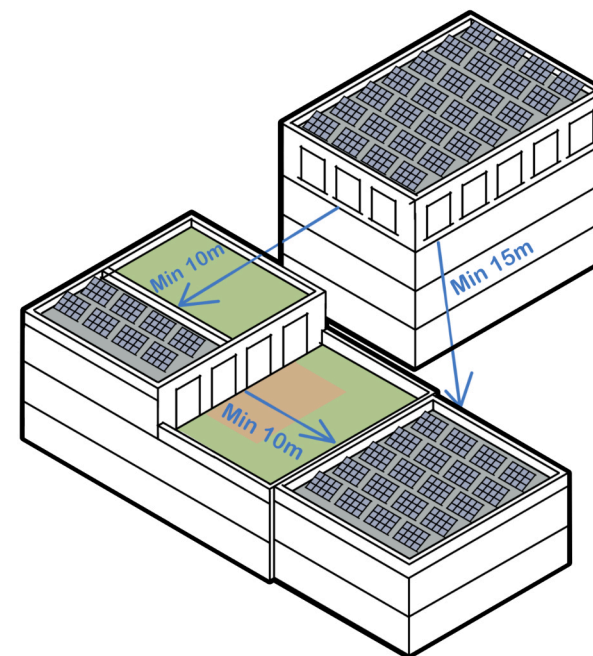
SUDEM OP PLAT DAK



PANNENDAK

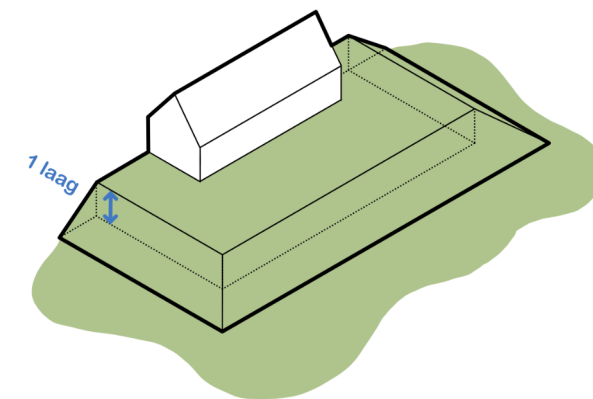


PLAT DAK TOEGANKELIJK

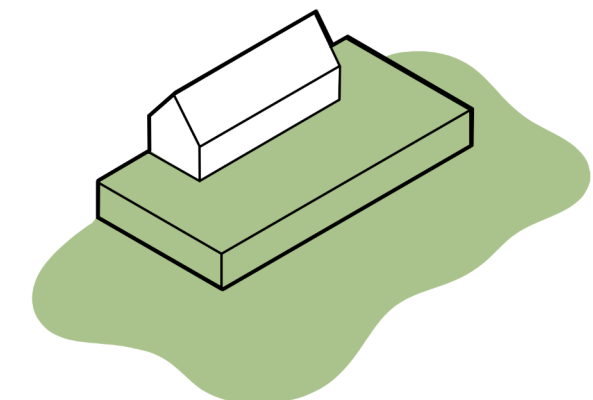


DAKEN DIRECT IN HET ZICHT VOORZIEN VAN GROEN

Installaties dienen altijd op de hoogste bouwlaag van het desbetreffende volume geplaatst te worden. Deze worden zo ver mogelijk uit het zicht en centraal op het volume geplaatst. Ook dient er een afscheiding om de installaties geplaatst te worden in de kleurstelling van de gevelafwerking.



LANDSCHAP LOOPT DOOR OVER EERSTE BOUWLAAG



LANDSCHAP LOOPT DOOR TEGEN GEVEL

een Kloos community

Wij-Hoven Toolbox