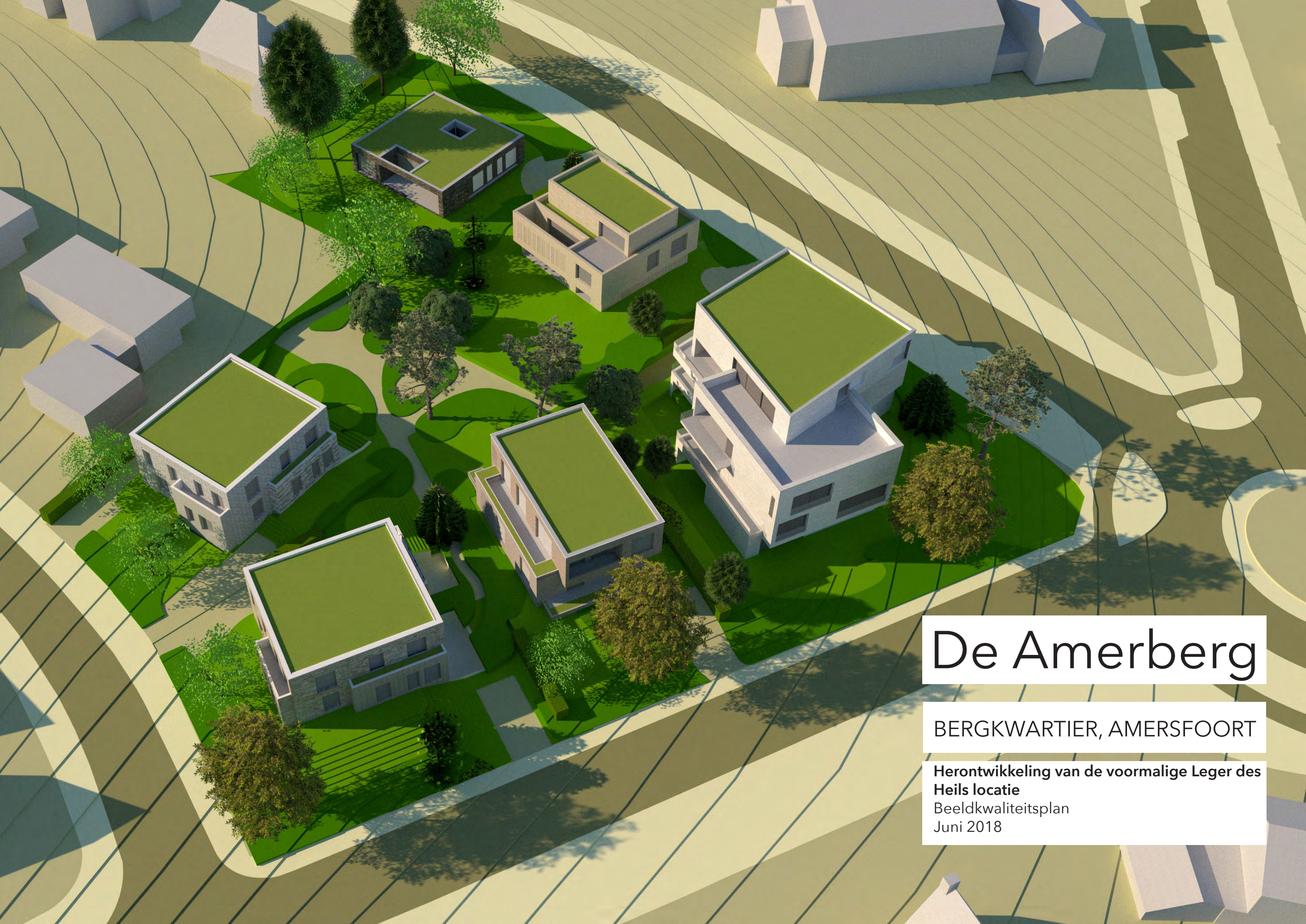




De Amerberg

BERGKWARTIER, AMERSFOORT

Herontwikkeling van de voormalige Leger des
Heils locatie

Beeldkwaliteitsplan
Juni 2018

VOORWOORD

Het Beeldkwaliteitsplan voor de Amerberg vormt een samenvatting van de planvorming op de locatie en de randvoorwaarden voor het ontwerp van de verschillende type villa's, zowel voor wat betreft hun individuele uitwerking als hun onderlinge samenhang.

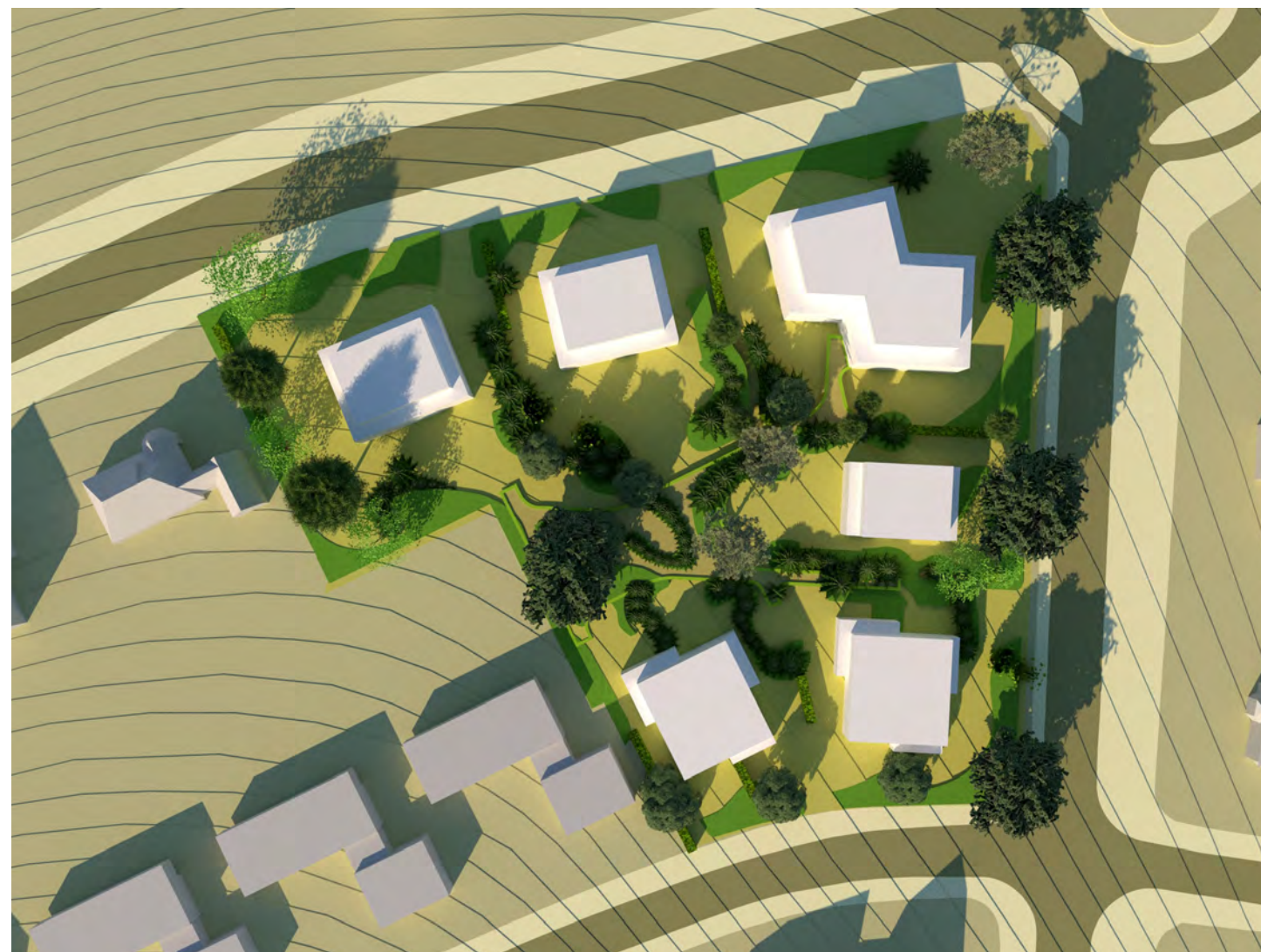
Dit beeldkwaliteitsplan is met zorgvuldigheid en in samenhang met de nieuwe bestemmingsplanregels voor de locatie samengesteld. Het kan desondanks voorkomen dat dit document op kleine punten afwijkt van de bestemmingsplanregels, die leidend blijven ten aanzien van de verdere planvorming.

Juni 2018

INHOUD

INLEIDING	3
LOCATIE	4
SITUATIE	6
WOONMILIEU	10
BEELDCONCEPT	11
PLANPRINCIPES	22
PLANREGELS	24
BOUWTYPOLOGIE	27
INRICHTINGSPLAN	34
RUIMTELIJKE IMPRESSIES	37

INLEIDING



De Amerberg staat in het Bergkwartier van Amersfoort bekend als de locatie van het Leger des Heils. Terwijl deze locatie reeds in een vroeg stadium in de ontwikkeling van het Bergkwartier onderdeel was van planvorming binnen het gebied en als een van de eerste percelen in dit deel van de wijk werd bebouwd, heeft deze locatie zich uiteindelijk in een groot deel van de 20e eeuw weten te onttrekken aan het typische eigenschappen van de villawijk waarmee grote delen van het Bergkwartier kunnen worden gekarakteriseerd. Dit is enerzijds gebeurd door de afwijkende functie die de locatie lange tijd heeft gehuisvest (een jongenshuis) en vervolgens door sinds eind jaren zestig een uitzondering in de morfologie van het Bergkwartier te vormen met de bebouwing van het Leger des Heils.

Met het vertrek van het Leger des Heils van deze locatie en de verwerving van het groot deel van de locatie in 2016 door een kleine groep initiatiefnemers is er een nieuwe aanleiding ontstaan voor de herontwikkeling van deze locatie en de mogelijkheid om elementen uit de oorspronkelijke opzet van de villawijk zoals de landschapstuin en de morfologie op deze locatie terug te brengen in een hedendaags gedaante.

Het plan omvat een kleinschalig ensemble van drie tot vier vrijstaande villa's, twee geschakelde villa's (vier eenheden) en een urban villa (zeven tot tien eenheden), waarmee een gemengde en toekomstbestendige leefomgeving zal worden gecreëerd van 15 tot 18 huishoudens op basis van de drie kernwaarden: 'karakter, verbinding en groen'. In het afgelopen jaar is de basis voor dit plan in nauw overleg met omwonenden, experts en met de gemeente tot stand gekomen.

DE LOCATIE BINNEN HET BERGKWARTIER



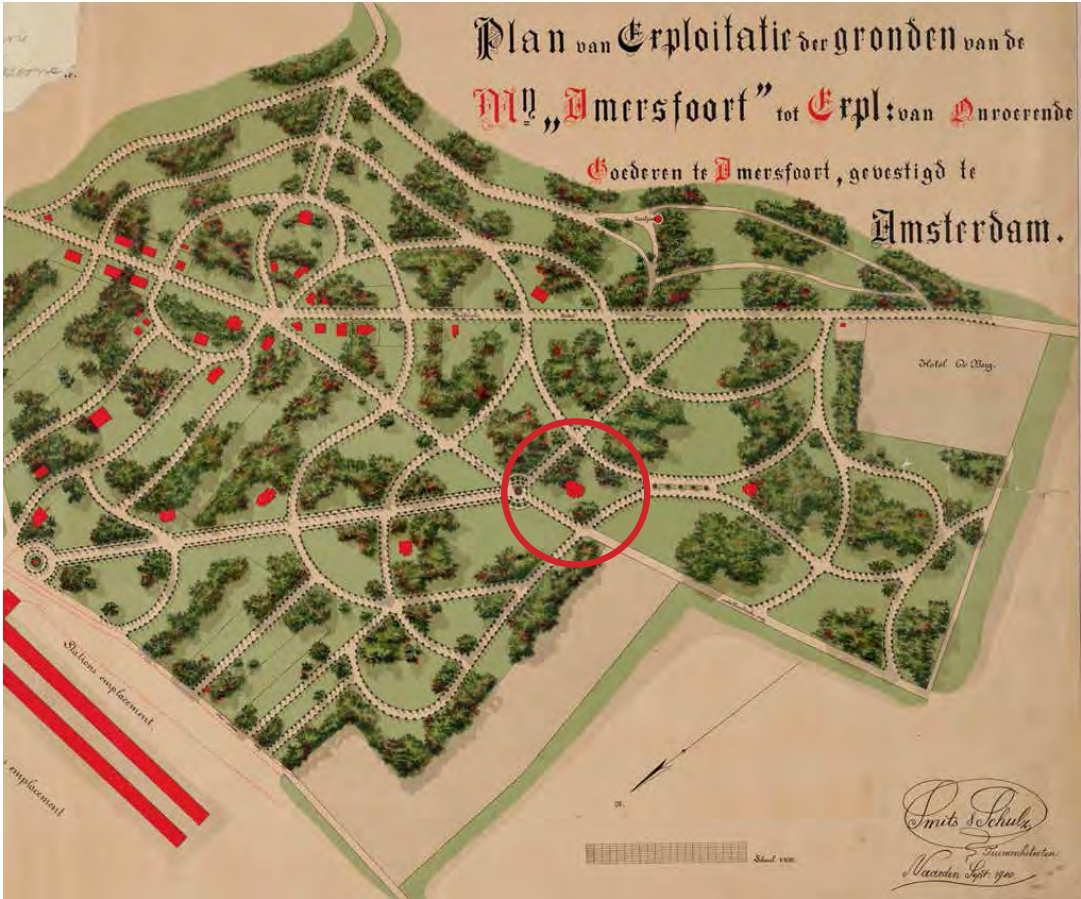
LOCATIE

De planlocatie ligt op een zeer zichtbare plek binnen het middendeel van het Bergkwartier, een boomrijke en heuvelachtige villawijk uit het begin van de vorige eeuw aan de westkant van Amersfoort. 'De berg' wordt gekenmerkt door lange boogvormige lanen die de hoogteverschillen in de wijk afwisselend benadrukken en verhullen en die worden afgewisseld met rechte, doorgaande assen die zichtlijnen creëren. Een van deze zichtlijnen, de Wilhelminalaan, wordt beëindigd door de locatie. De locatie wordt vervolgens begrensd door de Prins Frederiklaan aan de noordzijde, de Emmalaan aan de oostzijde en de Anna Paulownalaan aan de zuidzijde. Van deze drie lanen heeft alleen de Anna Paulownalaan het boogvormige karakter. Aan de westzijde wordt de locatie begrensd door privétuinen van reeds bebouwde percelen.

Terwijl het Bergkwartier in aanvang met stringente richtlijnen voor bouwhoogten en kapvormen is opgezet, huisvest dit deel van het Bergkwartier inmiddels, na meer dan 115 jaar, een rijke schakering aan bouwstijlen en losse interpretaties van de oorspronkelijke richtlijnen, en zijn er uit elk decennium van de vorige eeuw voorbeelden te vinden van vrijstaande of geschakelde woningen, met verschillende niveaus van allure. Het oorspronkelijke 'Genotype' van het Bergkwartier heeft zich inmiddels getransformeerd tot een reeks hedendaagse 'Fenotypes', die zich uiteindelijk allemaal verhouden tot het nog steeds rijkelijk aanwezige originele voorbeeld.

Dit maakt van het Bergkwartier een unieke wijk waarin het heden en het verleden op diverse wijzen verbindingen met elkaar aangaan.

DE LOCATIE - HISTORISCH PERSPECTIEF



LOCATIE

Gezien de unieke opzet van de wijk is het gebied sinds 2007 'Rijksbeschermd Stadsgezicht', waarbinnen de Leger des Heils locatie momenteel als (negatieve) uitzondering is aangeduid. Om deze aanduiding weer te laten aansluiten op de omliggende delen is de morfologie van de bestaande villawijk als uitgangspunt genomen.

Er is voor deze locatie rond 1899 een landschaps-ontwerp gemaakt door H.F. Hartogh Heys van Zouteveen, de landschapsarchitect die voorafgaand aan de uiteindelijke ontwerpers Smits & Schulz tevens een ontwerp heeft gemaakt voor het gehele Bergkwartier. Het ontwerp baseerde zich, net als andere elementen in het Bergkwartier, op principes van de Engelse landschapstuin. De ontwikkeling grijpt deels terug op deze referentie door het landschaps-ontwerp voor de locatie als de gemeenschappelijke visuele drager van het ensemble van woningen in te zetten. De woningen vervangen de bestaande (kantoor-)gebouwen en parkeerplaatsen van het Leger des Heils.

Station Amersfoort ligt op 5-10 minuten loopafstand en het centrum van Amersfoort op ca. 15-20 min. Het begin van de Utrechtseweg, waar zich winkels en andere voorzieningen bevinden, ligt op een paar minuten fietsen. Er is een bushalte in de Emmalaan en de Wilheminalaan en de snelweg A28 is binnen 5 minuten bereikbaar.

DE LOCATIE - HUIDIG GEBRUIK



De Amerberg - Beeldkwaliteitsplan



HUIDIGE SITUATIE

De huidige bebouwing bestaat uit drie hoofdvolumes;

- Een kantoorgebouw van vijf verdiepingen op het binnenterrein,
- Een gebouw van twee bouwlagen aan de Emmalaan (nu in gebruik als kinderdagverblijf).
- Een laag, langgerekt gebouw met het karakter van een paviljoen voor conferenties, ontmoetingen en vergaderingen aan de Anna Paulownalaan, bestaande uit twee bouwlagen (inclusief een souterrain dat gelijkvloers ligt met het binnenterrein).

Op het binnenterrein en aan de aan de Prins Frederiklaan grenzende zijde van het kantoorgebouw bevindt zich een parkeerterrein met meer dan 30 parkeerplaatsen.

Het hoogteverschil tussen het hoogste en laagste punt van de locatie bedraagt ca. 1,5 meter. Het laagste punt ligt aan de perceelgrens langs de rotonde waar de Emmalaan en de Prins Frederiklaan samenkomen. Het hoogste punt ligt aan de Anna Paulownalaan op de westelijke perceelgrens.

Het vigerende bestemmingsplan "berg-utrechtseweg" is vastgesteld op 10 februari 2015. De enkelbestemming van de locatie is 'Maatschappelijk - 1'. Verder heeft de locatie de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie A3' en 'Waarde - Cultuurhistorie'. Bouwen van hoofdgebouwen is alleen in de bouwvlakken toegestaan. Het aantal bouwlagen is gemaximeerd. Het figuur hiernaast toont de verbeelding van dit bestemmingsplan.

KERNGEGEVENS VAN DE LOCATIE



HUIDIGE SITUATIE

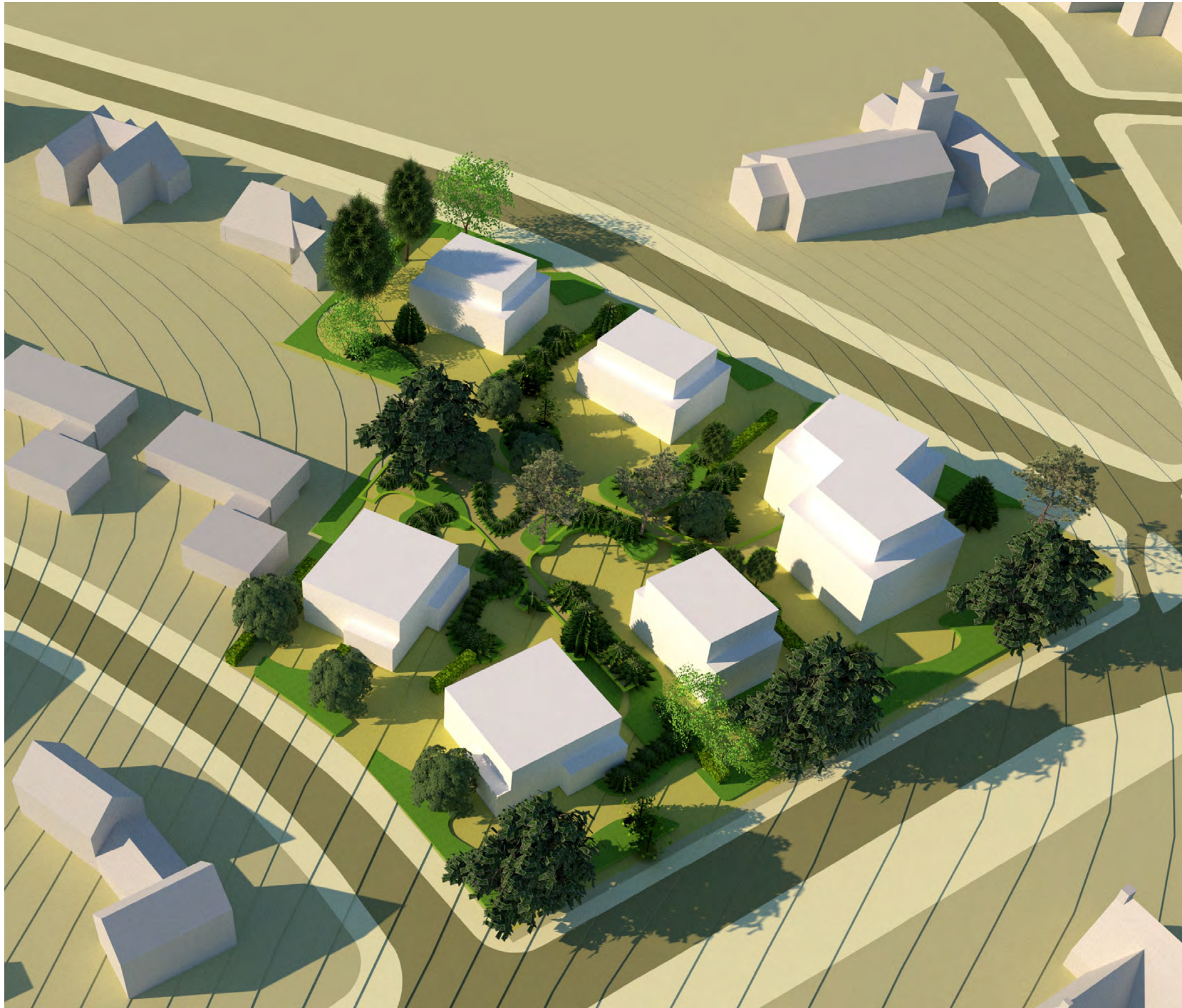
De huidige bebouwing omvat circa 3.000 m² aan bruto vloeroppervlak. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 6.350 m².

Er rusten, voor zover bekend, geen erfdienstbaarheden op de locatie anders dan hetgeen door de zogenaamde 'bergservituten' privaatrechtelijk is bepaald voor de locatie door middel van een kettingbeding. De intentie achter deze bepalingen voor wat betreft de beeldkwaliteit van de omgeving zijn inmiddels grotendeels overgenomen door andere planologische instrumenten, waaronder het 'Toetsingskader Beschermd Stadsgezicht', dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan 'berg-utrechtseweg'.



NIEUWE SITUATIE

Het plan voor de locatie bestaat uit acht of negen nieuwbouwkavels, voor drie of vier vrijstaande woningen, vier geschakelde woningen (twee volumes) en één kleinschalig appartementengebouw (urban villa), waarin zeven tot 10 appartementen worden gerealiseerd. In het totaal zullen samen met de acht grondgebonden woningen en de zeven tot 10 appartementen in de urban villa op de locatie tussen de 15 en 18 wooneenheden worden gerealiseerd.



NIEUWE SITUATIE

De locatie wordt voorzien van een enkel ontwerp voor een landschapstuin dat alle kavels omvat en een van de beeldbepalende elementen vormt van het plan. De verschillende woningtypen liggen rondom een besloten binnentuin die voor gemeenschappelijk gebruik van de bewoners van de locatie beschikbaar zal zijn, en die grenst aan de privétuinen van de individuele kavels. De besloten gemeenschappelijke binnentuin is alleen vanuit deze privétuinen toegankelijk en heeft geen directe verbinding met de straat. Alle kavels worden ontsloten door de bestaande lanen rondom het perceel. De door de opzet van de verschillende privé tuinen als één enkele landschapstuin worden alle overgangen tussen de kavels met natuurlijke (visuele) barrières uitgevoerd, waarbij fysieke erfafscheidingen zoals hekken en schutting zoveel mogelijk worden vermeden. Alleen lage hekwerken van maximaal 1 meter hoogte, uitgevoerd met spijlen die het zicht niet wegnemen, zullen als optie worden toegestaan door het ontwerp. De maatvoering van de terrassen van de woningen zal worden afgebakend om het karakter van de landschapstuin te kunnen ondersteunen.

Het parkeren dient op het eigen kavel plaats te vinden, bij voorkeur naast of onder de woning. Door een korte hellingbaan op eigen terrein kan het parkeren half of geheel verdiept naast de woning worden uitgevoerd; indien er geheel verdiept wordt geparkeerd dan vindt dit plaats onder de woning met een zijwaartse ingang tot de garage.

WOONMILIEU



Beleving van de landschapstuin

Het plan voorziet in verschillende woningtypen variërend van vrijstaande woningen, geschakelde eengezinswoningen tot de appartementen in de urban villa. De vrijstaande villa's zijn - afhankelijk van opties in de verkaveling aan de Prins Frederiklaan - te realiseren in drie verschillende afmetingen (in de basis 240 m², 310 m² en 350m², exclusief souterrain of parkeerkelder). De grotere varianten zijn geschikt om als meergeneratiewoning (meergezinswoning) te worden ontworpen.

De grondgebonden woningen (villa's en geschakelde villa's) zijn gepositioneerd op kavels die in drie verschillende afmetingen voorkomen in het plan (circa 320 tot 480 m² / circa 600 tot 700 m² / circa 900 tot 1100 m²: ook hier afhankelijk van het aantal kavels aan de Prins Frederiklaan). Met deze variaties in type kavel, type woning en oppervlakte van de woning kan een breed scala aan woonwensen worden beantwoord en een breed publiek worden aangesproken.

Het is de intentie om een gemengd, toekomstbestendig woonmilieu te creëren waarbij gezinnen, empty-nesters en families die ervoor kiezen om met meerdere generaties

bij elkaar te wonen (meergeneratiewoning) in de gelegenheid worden gebracht om samen een nieuwe gemeenschap te vormen waarin alle generaties zijn vertegenwoordigd. De gemeenschappelijke basis voor dit gemengde woonmilieu is de affiniteit van de bewoners met het Bergkwartier en/of de opzet van de villawijk.

Terwijl de woningen zich in de regel ontwikkelen over meerdere woonlagen is het bouwvlak binnen de kavels in principe van voldoende afmeting om wonen op een enkele laag vanaf het begin of op een later moment mogelijk te maken. Toekomstbestendig wonen wordt hiermee mogelijk op het eigen kavel of binnen het ensemble van de overige woningtypen op de locatie (de urban villa).

De groene omgeving wordt onderhouden door een beheervereniging. De woning is een plek om tot rust te komen, maar op een strategische locatie die vele verbindingen legt met de omgeving. Het wonen op deze locatie vormt een balans tussen het meer landelijke leven net buiten Amersfoort, waar veel groen aanwezig is maar waar de voorzieningen vaak ver weg zijn en de groene verstedelijkte omgeving van het Bergkwartier waar voorzieningen, verbindingen (openbaar vervoer) en levendigheid op loopafstand liggen.

BEELDCONCEPT



Villa Malaparte, Capri - interieur:
Voorbeeld van een resonantie tussen verschillende architectonische en landschappelijke elementen (waaronder ingekaderde uitzichten op zee), die een zeer afwisselende beleving mogelijk maakt waaraan telkens weer andere interpretaties kunnen worden verbonden.



De vrijstaande woningen, geschakelde eengezinswoningen en de urban villa worden in opdracht of in samenspraak met de toekomstige bewoners ontwikkeld, ontworpen en gebouwd, maar onder volledige regie over de kwaliteit van de samenhang van het ensemble.

De vrijstaande woningen worden ontwikkeld volgens het principe van 'begeleid particulier opdrachtgeverschap', waarbij de vrijheid van het individuele opdrachtgeverschap wordt gecombineerd met een vast team architecten, adviseurs en projectbegeleiding, waarmee de risico's van het bouwproces worden gereduceerd en het mogelijk wordt dezelfde kwaliteitsstandaard te bereiken voor het gehele ensemble. Het principe van begeleid particulier opdrachtgeverschap geldt ook voor de geschakelde eengezinswoningen, maar de individuele vrijheden zijn hier gekoppeld aan vereiste binnen de gemeenschappelijke ruimtelijke envelop één samenhangend ontwerp te realiseren. Hier is dus meer onderlinge afstemming nodig is. Ook bij het ontwerp van de urban villa is er ruimte is voor individuele wensen binnen de ontworpen hoofdopzet van de appartementen.

De vrijheden die in deze aanpak besloten liggen vragen om een heldere methodologie en een stevige regie over de wijze waarop het beeld van het ensemble van woningen tot stand komt. Deels wordt deze regie bereikt door met een vast team van architecten te werken en deels door vooraf de instrumenten aan te reiken

waarmee het eindbeeld stapsgewijs zal worden opgebouwd. Daarnaast is er een supervisor aanwezig die de esthetische afstemming tussen de verschillende ontwerpen gedurende het proces van ontwerp tot en met realisatie controleert.

De maximale bouwvolumes zijn vastgelegd in de planprincipes. Binnen de hoofdvormen die door deze principes mogelijk zijn worden randvoorwaarden gesteld aan de opzet van het hoofdvolume en het materiaalgebruik. Met de gedachte individuele woningen te ontwikkelen die gezamenlijk een ensemble vormen wordt gestreefd naar een subtiele vorm van eenheid in verscheidenheid.

De gezochte balans tussen eenheid en verscheidenheid wordt niet vooraf opgelegd en wordt bereikt door stapsgewijs naar een gelaagd eindbeeld toe te werken aan de hand van een reeks instrumenten. Deze instrumenten zijn erop gericht om associatie en resonantie tussen de verschillende volumes mogelijk te maken zonder deze visuele relaties volledig te willen bepalen.

Wellicht in afwijking met andere planprocessen, waarbinnen het eindbeeld in een vroeg stadium wordt neergezet, is het in dit proces de bedoeling dat er in aan de hand van een iteratief proces inhoud wordt gegeven aan een rijke articulatie van het ensemble, daarin gebruikmakende van het ontwikkelingsproces van de individuele woningen.



BEELDCONCEPT

De instrumenten voor de totstandkoming van de gelaagde beeldkwaliteit van het ensemble zijn:

1. De landschapstuin
2. De typologische reeks
3. De opzet van de hoofdvolumes
4. Materiaalgebruik - basis en accenten
5. Het gebruik van textuur
6. Kleurstelling en intensiteit
7. Het gebruik van groen in de gevels.



BEELDCONCEPT



1. DE LANDSCHAPSTUIN

De basis voor het beeldconcept is een landschapstuin die voor de hele locatie wordt ontworpen en die de gemeenschappelijke drager vormt voor het beeld van de verschillende woningtypen met hun individuele architectonische expressie.

De landschapstuin maakt gebruik van elementen uit de Engelse landschapstuin, waaronder de aanwezigheid van coulissen gevormd door natuur, die een afwisseling van direct en indirect zicht vormgeven van zowel buitenaf richting de gebouwen als van binnenuit naar de omgeving.

Deze coulissen kunnen worden opgebouwd door diverse typen filters tussen de omgeving en de objecten in het landschap aan te brengen, zoals kleine glooiingen en hoogteverschillen, bomen, struiken en beplanting van voldoende hoogte om beslotenheid te kunnen afwisselen met zichtlijnen die de openheid van het oorspronkelijke villapark terugbrengen in het heden.



BEELDCONCEPT



2. DE TYPOLOGISCHE REEKS

Het arrangeren van verschillende woonvormen binnen een samenhangende typologische reeks van bouwvolumes vormt een belangrijk instrument om binnen het nieuwe woonmilieu meerdere vormen van associatie in de beleving mogelijk te maken.

Het zorgvuldig arrangeren van deze typologische reeks maakt een eerste vorm van associatie in de beleving mogelijk door verschil en verwantschap tussen de diverse woongebouwen te balanceren: opzichzelfstaande, eenmalige schaa sprongen worden vermeden en in de typologische en architectonische uitwerking van de individuele volumes wordt gezocht naar een gemeenschappelijke basis die onder meer besloten ligt in de keuze voor herkenbare, bijna archetypische definities van de hoofdvolumes.

Het bieden van de mogelijkheid tot associatie in de beleving moet voldoende subtiel zijn om de individuele karakters van de verschillende delen van de nieuwe leefomgeving tot hun recht te laten komen. Een te sterke formele verwantschap die de visuele relatie tussen de verschillende objecten domineert zou vrijere, terloopse vormen van associatie ondergeschikt maken. Omgekeerd kunnen te grote contrasten in schaal en ruimtelijke uitwerking de mogelijkheid tot associatie wegnemen door zich volledig te richten op het individuele karakter van de objecten.

Hiermee is het zorgvuldig arrangeren van de typologische reeks een belangrijk instrument, omdat het relaties binnen het ensemble creëert die deels los komen te staan van de architectonische uitwerking van de verschillende woningen.

BEELDCONCEPT



De Amerberg - Beeldkwaliteitsplan



3. ABSTRACTE HOOFDVOLUMES

De keuze voor een heldere, herkenbare opzet van de individuele hoofdvolumes hangt nauw samen met het uitgangspunt om een typologische reeks te arrangeren die associatie in de beleving mogelijk maakt. Het is het tweede instrument dat verwantschap kan aanbrengen tussen de diverse onderdelen van het ensemble zonder deze verwantschap letterlijk te maken - juist door gebruik te maken van de mogelijkheid om verschillen en contrasten tussen de diverse typen volumes toe te staan.

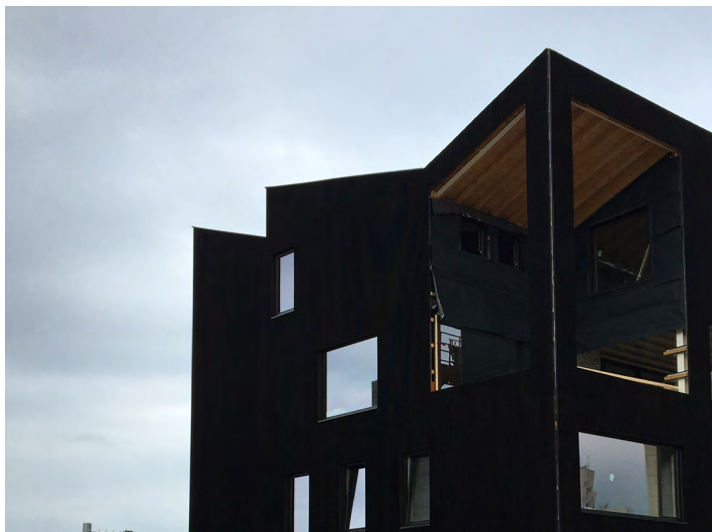
De doelstelling achter de keuze voor abstracte hoofdvolumes is hiermee tweeledig:

Aan ene kant kan er door het gebruik van deze abstracte hoofdvolumes makkelijker een reeks ontstaan waarbinnen de verschillen en contrasten vanzelfsprekend zijn en waarbij de diverse karakters van de verschillende woningen en het woongebouw zich in de basis kunnen losmaken van de noodzaak een zeer individueel gearctueerd architectonisch beeld te construeren. Het karakter ligt besloten in de hoofdvorm.

Aan de ene kant kunnen heldere hoofdvolumes een de werking van de landschapstuin versterken, omdat het compacte objectmatige karakter van de volumes benadrukt wordt in plaats van een veelheid aan hoofd- en bijgebouwen.

Door de keuze van abstracte hoofdvolumes vervolgens te koppelen aan reeks ruimtelijke bewerkingen en uitwerkingsrichtingen, wordt een instrumentarium samengesteld dat het 'harde' karakter voldoende kan differentiëren en laten reageren op de context en de individuele programmatische uitgangspunten voor de woningen.

BEELDCONCEPT



3. ABSTRACTE HOOFDVOLUMES + BEWERKINGEN

Terwijl uit de keuze voor de hoofdvolumes in beginsel bijna archetypische vormen kunnen voortkomen als vertrekpunt, kan een reeks bewerkingen er vervolgens voor zorgen dat het harde karakter van de archetypische volumes wordt verzacht door een ruimtelijke interpretaties van een kleinere schaal.

Selectief gebruik van het type bewerkingen van de volumes maakt het mogelijk op niveau van de individuele woning te reageren op de context en op programmatische uitgangspunten, terwijl tegelijkertijd - indien wenselijk - het type bewerkingen kan worden afgestemd met de uitwerkingen van de andere woningen. Vervolgens introduceren de bewerkingen de mogelijkheid van een nieuw schaalniveau van verfijning binnen de opzet die start vanuit de typologische reeks en die wordt vervolgd met de keuze voor heldere, abstracte hoofdvolumes.

De bewerkingen bestaan in essentie uit de differentiatie van de hoofdvolumes door onder meer substractie en additie van kleinere volumes, het articuleren van de dakvorm en het plaatselijk 'verzachten' van abstractie hoofdvormen door het gebruik van ondersteunende elementen zoals horizontale frames. Vrij vertaald zijn de bewerkingen samen te vatten als de ruimtelijke herinterpretaties van bestaande typologische oplossingen die in een hoofdvolume zijn vertaald, waarbij er in de regel een kleiner schaalniveau aan het beeld en aan de abstracte werking van het originele volume wordt toegevoegd.

4. MATERIAALGEBRUIK:
HOOFDOPPERVLAKKEN



Natuurstenen gevelbekleding, verwerkt op een wijze die de gewenste textuur en abstractie van het gevelbeeld kan ondersteunen.



Keramische gevelbekleding, verwerkt op een wijze die een homogeen, abstract gevelbeeld mogelijk maakt en aansluiting vindt met het gebruik van natuursteen elders.



Baksteen, toegepast met een enkele dominante steensoort per object.

De keuzen in het materiaalgebruik staan in direct verband met de uitgangspunten die voorafgaand beschreven zijn: het toewerken naar een verfijning en differentiatie van hoofdvolumes die in beginsel een abstract karakter hebben.

De definitieve keuzen in de behandeling en detaillering van de geveloppervlakken van ieder object zal moeten aansluiten op het gewenste niveau van abstractie van het eindbeeld, welke per woning zal verschillen. Het belangrijkste onderscheid tussen de hoofdoppervlakken en de accenten in de gevel, zal desalniettemin een relevante leidraad zijn en daarin zijn een aantal keuzen gemaakt.

Het uitgangspunt is dat de gevels in de wijze waarop ze gematerialiseerd worden te alle tijden een abstract karakter kunnen aannemen door de continuïteit van het geveloppervlak te benadrukken. Grote accenten zijn hierin mogelijk, maar worden door hun wijze van detaillering ondergeschikt gemaakt aan het hoofdoppervlak van de gevel (zie volgende pagina). Dakranden en goten moeten zoveel mogelijk worden geïntegreerd in het oppervlak van het hoofdvolume.

- Er is een drietal basismaterialen gekozen die een abstracte werking van de geveloppervlakken mogelijk maken (één kleurtint per object):
- Baksteen
 - Natuursteen
 - Keramische gevelbekleding

Terwijl alternatieve materiaalkeuzen niet worden uitgesloten, zullen deze alleen in aanmerking komen indien ze kunnen voldoen aan het gewenste abstracte beeld en aansluiting vinden met het basis-palet aan materialen, de kleurstelling en textuur.

4. MATERIAALGEBRUIK:
ACCENTEN



Accenten in staal / aluminium, uitgevoerd in een enkele kleurstelling en opgenomen in het gevelbeeld op een wijze dat de integriteit van de hoofdvolumes gewaarborgd blijft.



Accenten in hout, mits opgenomen in het gevelbeeld op een wijze die de werking van de hoofdvolumes of het belangrijkste geveloppervlak ondersteunt.



Accenten in stucwerk, mits deze zijn opgenomen in het gevelbeeld op een wijze die direct volgt uit de opzet van de hoofdvolumes.

Accenten in de gevel worden in de regel niet in hetzelfde vlak geplaatst, maar zijn terugliggend of steken uit, waarbij in de detaillering het gebruik van zware opvallende kaders of randen wordt vermeden.

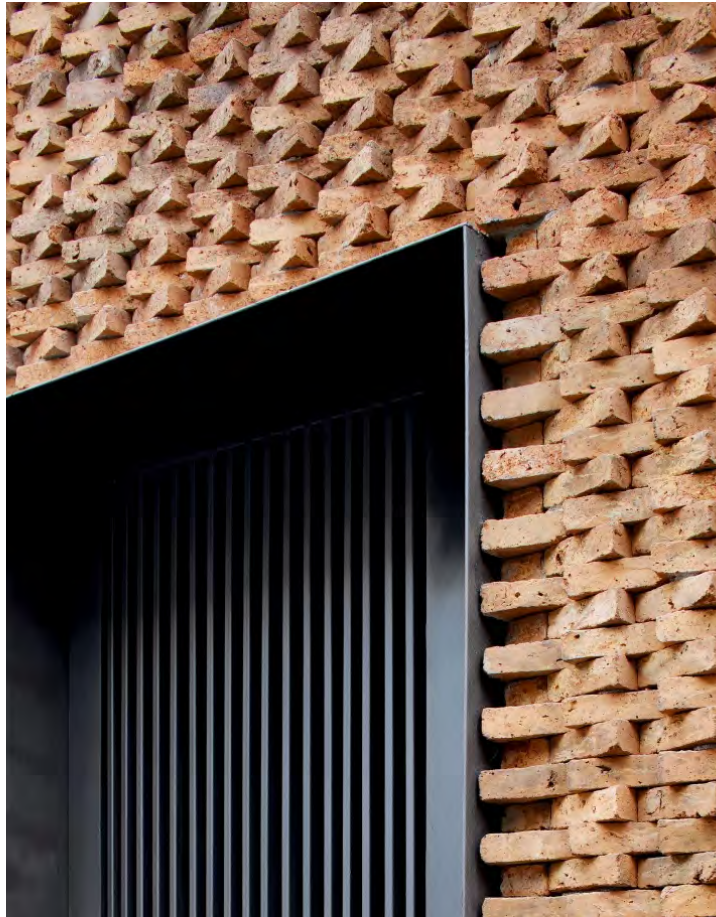
Deze benadering ondersteunt het eerdergenoemde uitgangspunt om de gevels te allen tijden een abstract karakter te kunnen laten aannemen door de continuïteit van de belangrijkste geveloppervlakken te benadrukken.

Grote accenten zijn weliswaar mogelijk, maar worden door hun wijze van detaillering ondergeschikt gemaakt aan het hoofdoppervlak van de gevel of vallen binnen de opzet van het volume (zie 'bewerkingen').

In principe worden er geen materialen uitgesloten voor het aanbrengen van de accenten, maar is ook hier een selectie gemaakt van de belangrijkste basismaterialen: stucwerk, hout en staal / aluminium.

De keuze voor een specifiek materiaal wordt mede bepaald door de wijze waarop er gestuurd wordt op het creëren van een contrast of juist aansluiting met het hoofdoppervlak van de gevel. Aansluiting met het hoofdoppervlak van de gevel vindt plaats indien het accent bedoeld is als toevoeging van een textuur aan dit hoofdoppervlak (zie textuur).

BEELDCONCEPT

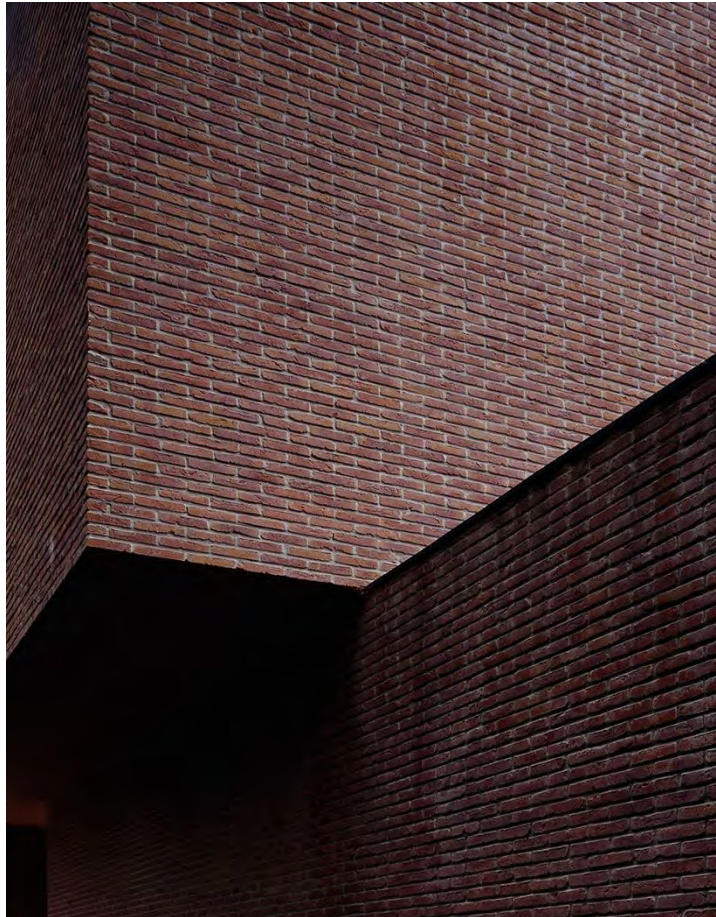


5. TEXTUUR

Door in de gevels verschillende typen texturen en plaatselijk textuur-accenten aan te brengen wordt de hardheid van de abstracte hoofdvolumes verzacht en ontstaat de mogelijkheid om op specifieke momenten binnen het ensemble een vorm van resonantie tussen de objecten te bewerkstelligen.

De textuur kan zich uitdrukken als een bewerking van het materiaal van de hoofddelen van de gevel (zie de voorbeelden in baksteen), of juist zijn opgebouwd als een schakering van nabijgelegen, verwante texturen, die zijn opgebouwd uit verschillende materialen (voorbeeld midden-boven).

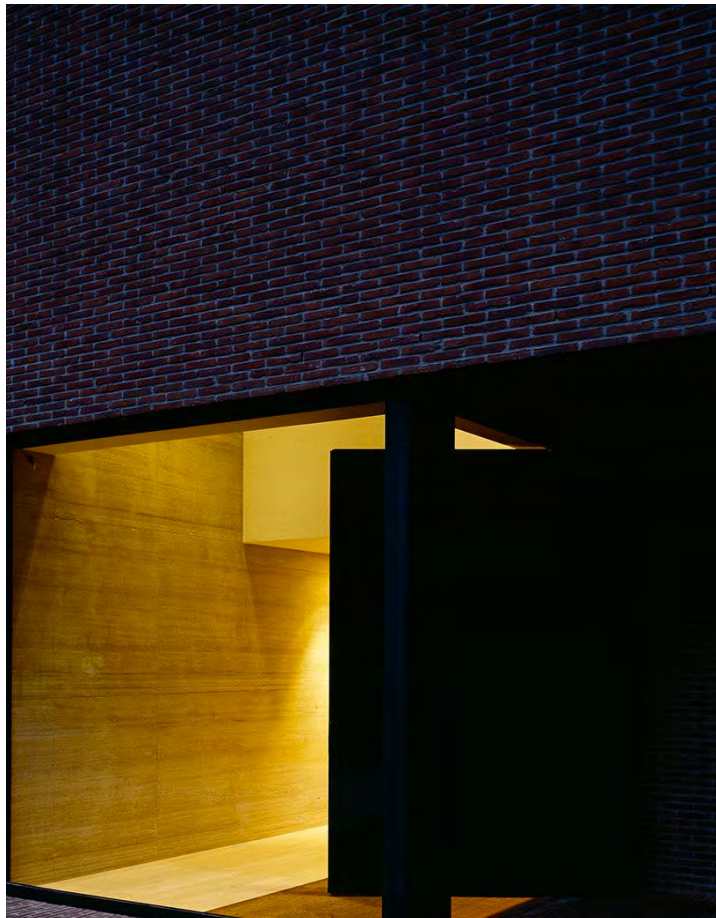
BEELDCONCEPT



6. KLEURSTELLING & INTENSITEIT

Variaties in kleurstelling (door middel van een pallet of aan kleuren) en intensiteit (gradaties in licht of donkere afwerking van dezelfde kleurstelling) kunnen samen verbindingen leggen tussen de verschillende onderdelen van het ensemble zonder per definitie onderdeel te zijn van een formele architectonische taal.

De verbinding houdt in dat de kleurverschillen tussen de objecten onderling zijn gecoördineerd aan de hand van een van te voren afgestemd pallet aan kleuren en afwerkingen voor wat betreft hoofdmaterialen en accenten. Het uitgangspunt is niet om een enkele kleur voor de hoofdgevels op meerdere plekken in het ensemble terug te laten keren.



Daarnaast kan de keuze voor specifieke kleuren reageren op en relaties leggen met de omgeving: aan de Anna Paulownalaan kan worden gekozen voor een lichte gevelkleur indien het wenselijk is om aan te sluiten op de witte gevel van de nabijgelegen hoekwoning; aan de Prins Frederiklaan kan er juist worden gekozen om door middel van kleurstelling te reageren op de aanwezigheid van de Bergkerk.

BEELDCONCEPT



7. HET GEBRUIK VAN GROEN IN HET GEVELBEELD

Daar waar de landschapstuin de gemeenschappelijke drager is van het beeld waarbinnen verschillende woongebouwen samenkomen in een ensemble en in belangrijke mate bijdraagt aan het karakter van het project, is het gebruik van groen in de gevels het instrument waarmee de cirkel van de gelaagde opbouw van het beeldconcept wordt voltooid.

Het gebruik van groen in de gevel, of op het dak in de vorm van daktuinen, biedt de mogelijkheid om op specifieke momenten in het ensemble verbanden te leggen tussen de landschapstuin en de architectuur en tussen de gebouwen onderling.

Het gebruik van groen in en op de verschillende woonvolumes maakt het mogelijk de verschillende lagen die onderdeel uitmaken van het beeldconcept met elkaar te laten vervloeien en het beeld van de vrijstaande objecten in het landschap bij te stellen en waar nodig te verzachten. Omdat het gebruik van groen in het gevelbeeld snel overheersend kan werken op enkele van de andere lagen uit het beeldconcept, moet dit gebruik nauwkeurig aansluiting vinden met de andere instrumenten en niet een doel op zich worden. De hier getoonde voorbeelden geven daarom slechts de verschillende typen toepassingen aan, zonder hiermee aan een eindbeeld te willen refereren.

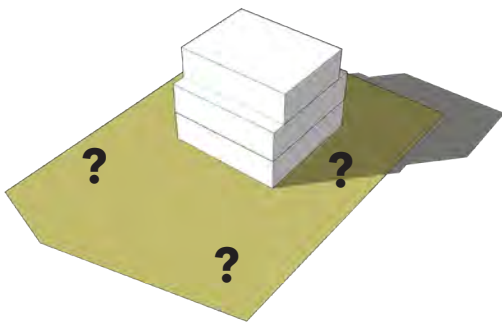
Voorbeelden:

1. Daktuinen
2. Balkons of geveldelen met vaste beplanting
3. Balkons geschikt voor beplanting met bomen
4. Gevel met klimop
5. Gevel met geveltuin
6. Voorbeeld van meerdere toepassingen in een enkel gebouw



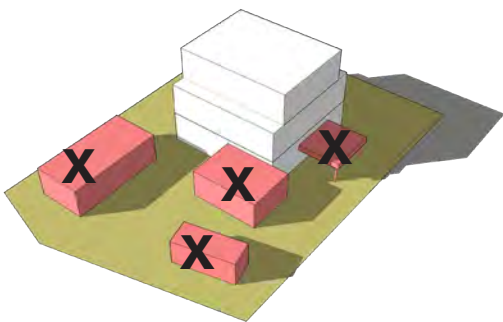
SYNOPSIS PLANPRINCIPES

Hoe wordt de kwaliteit van de landschapstuin integraal onderdeel van het plan, nu en in de toekomst?



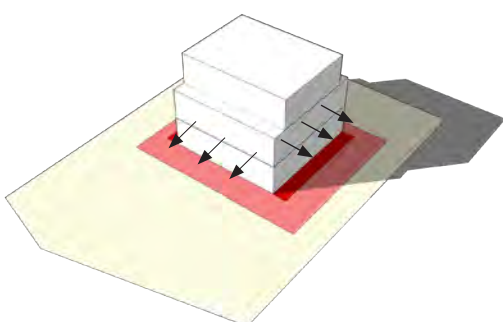
De planregels bepalen normaal gesproken niet alleen de randvoorwaarden van het hoofdvolume dat op een kavel kan worden gerealiseerd, maar ook de aanwezigheid van carports, schuren, aanbouwen en losstaande bijgebouwen.

Er is gekozen om de mogelijkheden voor losstaande bijgebouwen niet op te nemen in de planregels



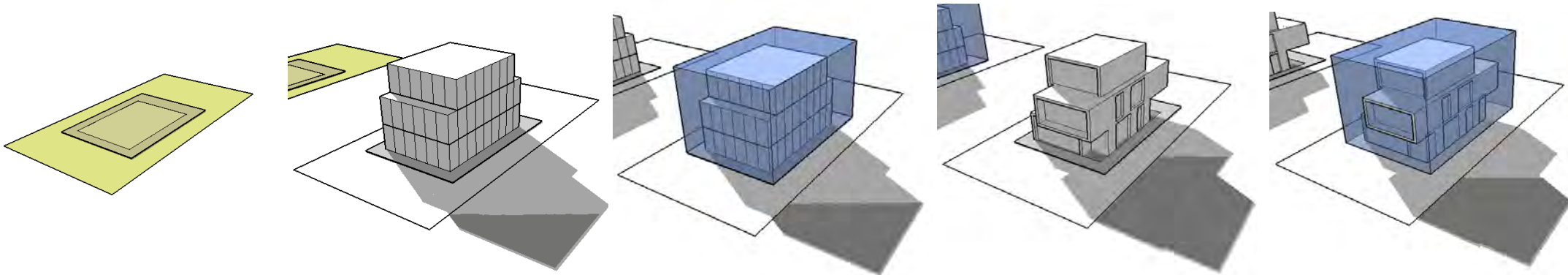
De aanwezigheid van losstaande bijgebouwen leidt echter snel tot een rommelig beeld waarbij de werking van de landschapstuin als visuele drager van de individuele volumes wordt ontkracht.

In plaats daarvan worden extra mogelijkheden geboden voor het hoofdvolume door een ruimere opzet van het bouwvlak en de daarmee samenhangende ruimtelijke envelop



De planopzet maakt de keuze om losstaande bijgebouwen te vermijden en in plaats daarvan een ruimere opzet van het bouwvlak en de maximale ruimtelijke envelop voor het hoofdvolume te gebruiken om de gewenste aanvullende functies in de opzet van het hoofdvolume op te kunnen nemen.

Voorbeeld van het gebruik van de ruimtelijke envelop voor een vrijstaande villa



1. Het ruimere bouwvlak met een extra marge rondom het indicatieve volume dat als stedenbouwkundig vertrekpunt is gebruikt.

2. Het indicatieve volume uit de stedenbouwkundige opzet.

3. De maximale ruimtelijke grenzen - met inbegrip van de maximale bouwhoogte en het maximaal aantal bouwlagen - waarbinnen het ontwerp zich kan ontwikkelen.

4. Voorbeeld van de ruimtelijke ontwikkeling van een individuele woning, gestuurd door de definitie van een maximaal bruto vloeroppervlak (BVO)

5. Toetsing van het nieuwe volume op ruimtelijke begrenzing en planregels

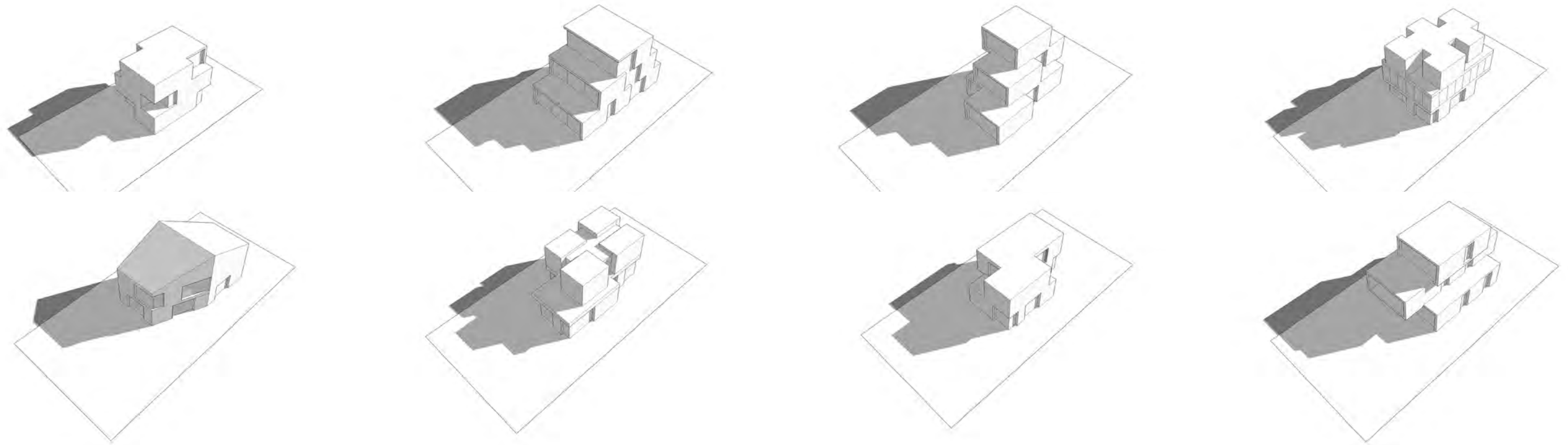
PLANPRINCIPES

De planopzet voorziet in een compacte opzet van de hoofdvolumes met het doel de landschappelijke werking van de als geheel ontworpen landschapstuin zoveel mogelijk te versterken. De regels in het bestemmingsplan zijn opgesteld om dit gewenste beeld mogelijk te maken en te kunnen behouden in de toekomst.

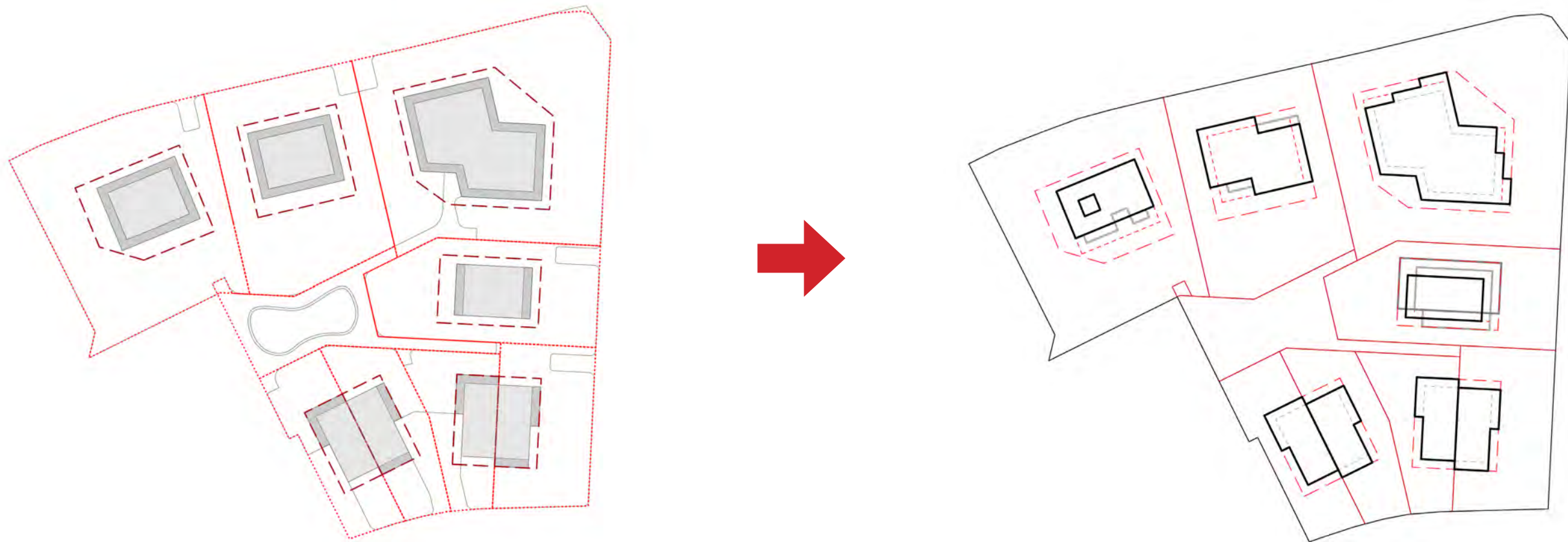
De volgende bijzonderheden zijn hierbij relevant:

- Er is afgezien van de mogelijkheid om buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw ondergeschikte bouwwerken zoals schuren, bijgebouwen en/of losstaande volumes te realiseren. Hiermee kan de verrommeling van het beeld van de losstaande objecten die gedragen worden door de landschapstuin worden vermeden.
- De functies die bijgebouwen en losstaande volumes normaal gesproken in zich opnemen, zoals een garage of schuur, worden opgenomen in het ontwerp voor het hoofdvolume dat zich binnen een ruimer bouwvlak bevindt. Dit ruimere bouwvlak geeft de mogelijkheid aan de individuele uitwerking van de woningen en het woongebouw en maakt meerdere typologische en architectonische oplossingen mogelijk.
- De regels die zijn opgesteld rondom de toepassing van een souterrain (een halfverdiepte bouwlaag) hebben tot doel voldoende ruimte te bieden voor de functies die zich normaal gesproken in de bijgebouwen zouden bevinden.

PLANPRINCIPES



Bovenstaand: Voorbeelden van de ruimtelijke ontwikkeling van het hootdvolume binnen de maximale ruimtelijke begrenzing



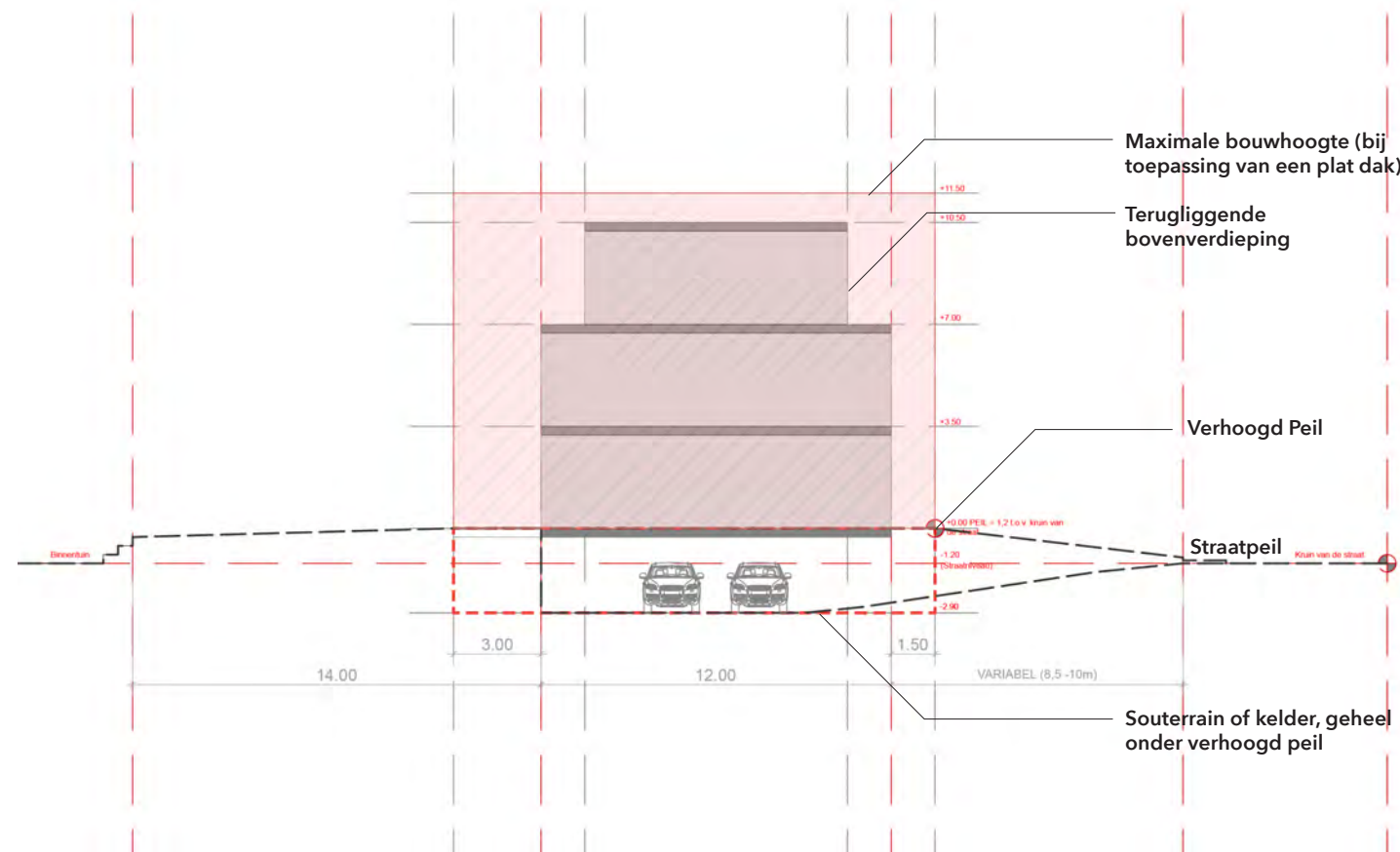
Basisopzet met indicatieve volumes

De Amerberg - Beeldkwaliteitsplan

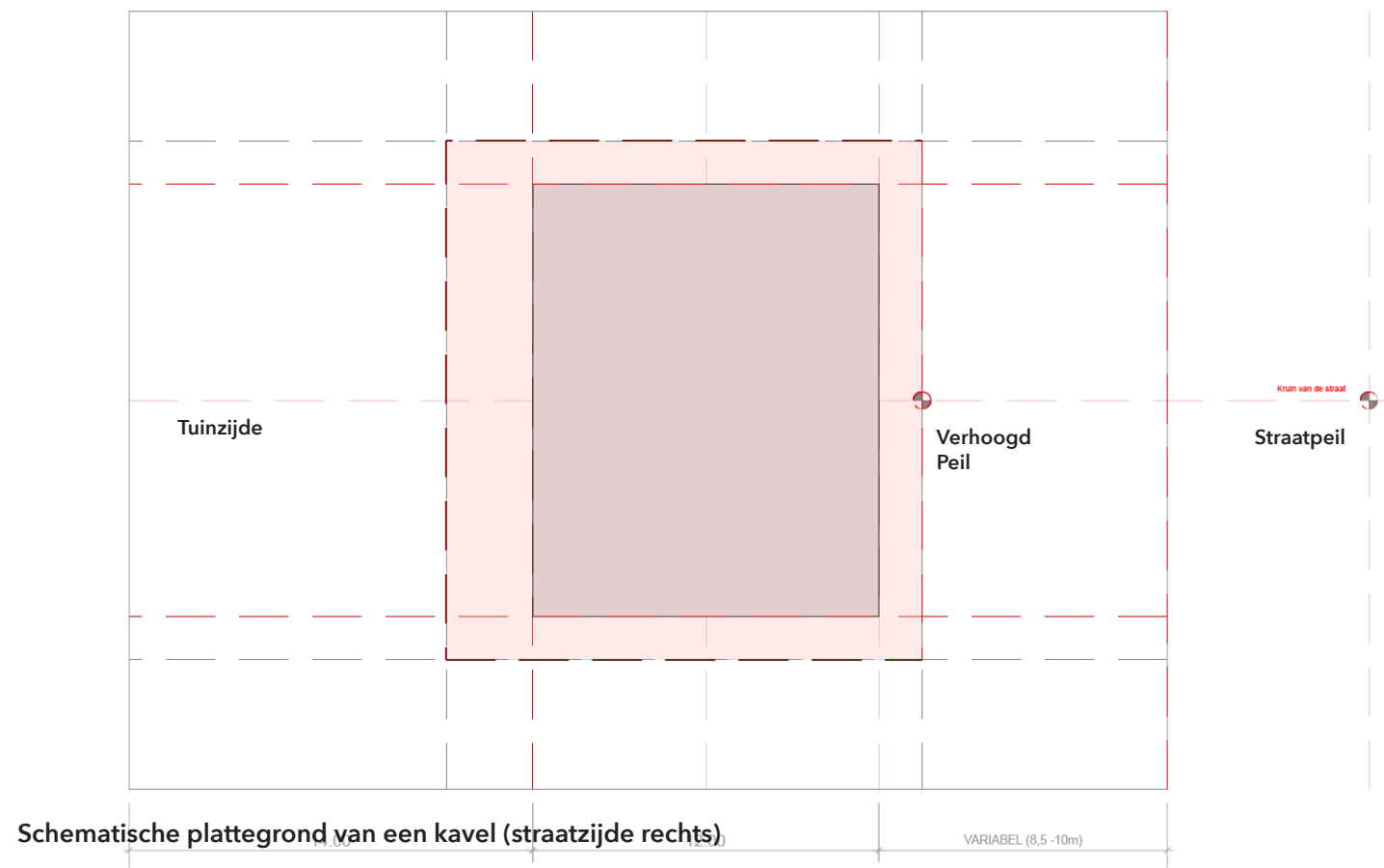
Voorbeeld van individuele uitwerkingen binnen de kavels

PLANREGELS

DEFINITIE PEIL EN BOUWHOOGTE



Schematische doorsnede (straatzijde rechts)



Schematische plattegrond van een kavel (straatzijde rechts)

De planregels zijn in hun volledige vorm opgenomen in het bestemmingsplan. Hier illustreren wij de belangrijkste regels die een beeld geven van de wijze waarop de verschillende volumes zich kunnen ontwikkelen.

Peil: straatpeil en verhoogd peil.

Het peil waaraan de maximale bouwhoogte wordt gerelateerd bevindt zich op het maaiveld ter plaatse van de voorgevel die direct aan de weg grenst en is maximaal 1,2 meter hoger dan de kruin van de weg ter plaatse van het midden van die voorgevel. Dit peil noemen we 'Verhoogd Peil'. Het peil op de kruin van de weg noemen we het 'Straatpeil'. Voor het gebouw met appartementen op kavel D geldt de gevel grenzend aan de Prins Frederiklaan als voorgevel.

Maximale bouwhoogte en nokhoogte

De maximale bouwhoogte wordt relatief aan het Verhoogd Peil gemeten:

- Voor de vrijstaande villa's is de maximale bouwhoogte 11,5 meter, gebaseerd op maximaal drie bouwlagen, met daarin de mogelijkheid een 'bel-etage' met een hogere verdiepingshoogte te realiseren en met de mogelijkheid een opstaande dakrand te realiseren om de eventuele toepassing van zonnepanelen uit het zicht te onttrekken (3 x 3,5 m + 1 meter). In de maximale bouwhoogte zijn dakopstanden en eventuele technische installaties inbegrepen, met uitzondering van schoorstenen.
- Voor de geschakelde villa's is de maximale bouwhoogte 8 meter, gebaseerd op maximaal 2 bouwlagen plus een halfverdiept souterrain, met daarin de mogelijkheid een 'bel-etage' met een hogere verdiepingshoogte te realiseren en de mogelijkheid

een opstaande dakrand te realiseren om de eventuele toepassing van zonnepanelen uit het zicht te onttrekken (2 x 3,5 m + 1 m). Een eventueel souterrain bevindt zich onder het verhoogde peil. In de maximale bouwhoogte zijn dakopstanden en eventuele technische installaties inbegrepen, met uitzondering van schoorstenen.

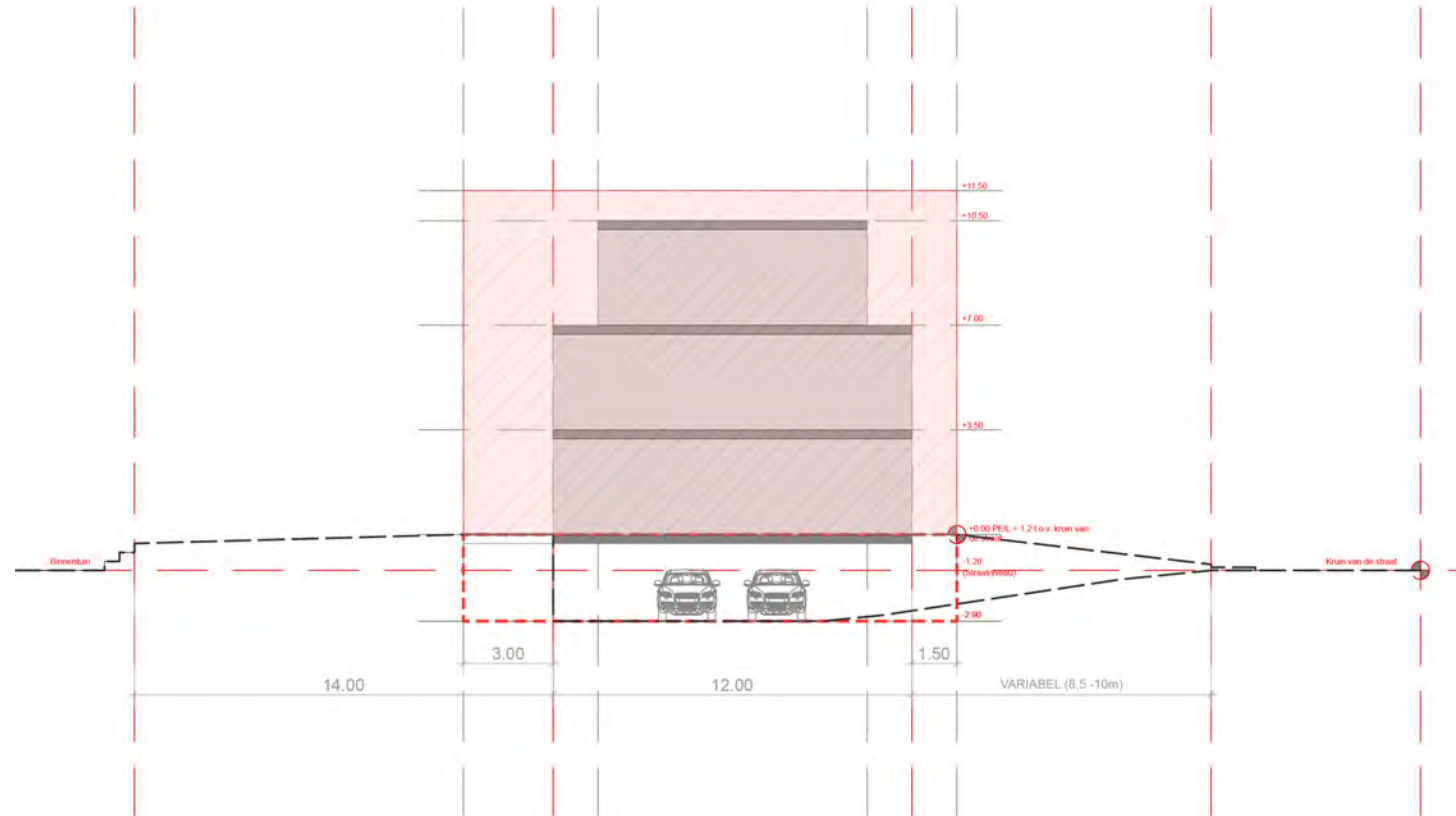
- Voor de urban villa is de maximale bouwhoogte 15 meter, gebaseerd op maximaal 4 bouwlagen (drie volledige lagen + een penthouse), de mogelijkheid een 'bel-etage' met een hogere verdiepingshoogte te realiseren en de mogelijkheid een opstaande dakrand te realiseren om installaties uit het zicht te onttrekken (4 x 3,5 m + 1 m). Ook hier zijn dakopstanden en eventuele technische installaties (waaronder liftinstallaties) inbegrepen in de maximale bouwhoogte, met uitzondering van schoorstenen.

Aanvullende regels voor het profiel

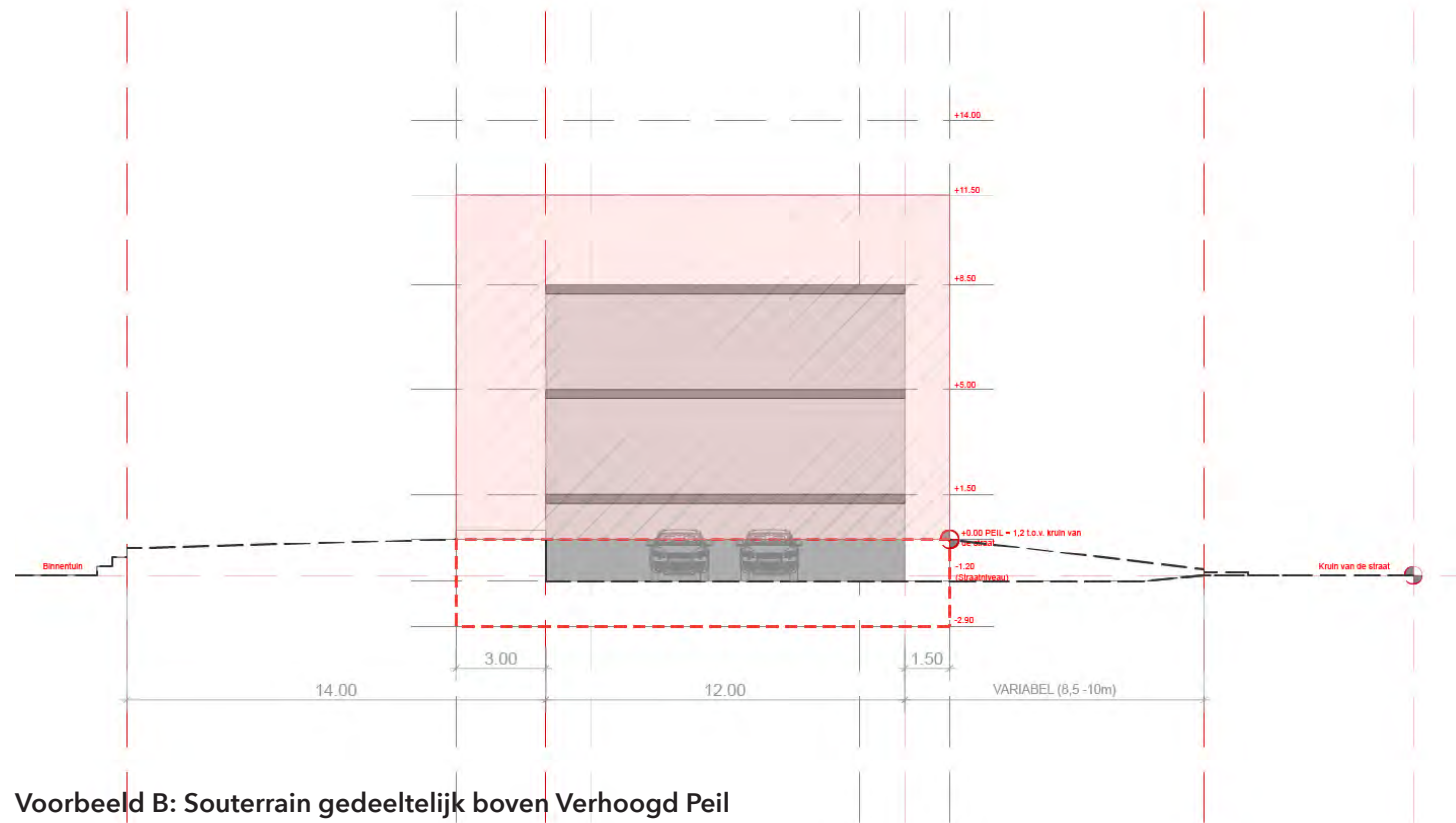
Terwijl de maximale bouwhoogte is vastgesteld voor een situatie met een plat dak, is de toepassing van een dak met kapvorm toegestaan. De hellingshoek van een kap is maximaal 45 graden. Vervolgens zijn er twee aanvullende regels die de ontwikkeling van een volume begeleiden. Ten eerste: de bovenste verdieping kan binnen de envelop alleen terugliggend worden uitgevoerd ten opzichte van de maximale begrenzing van het bouwvlak. Ten tweede: een gevel waarbij alle verdiepingen in het zelfde vlak liggen kan alleen worden gerealiseerd als het volume zich 3 meter achter de uiterste grens van het bouwvlak positioneert.

PLANREGELS

SOUTERRAIN EN AFSTANDEN TUSSEN BEBOUWING



Voorbeeld A: Souterrain volledig onder Verhoogd Peil



Voorbeeld B: Souterrain gedeeltelijk boven Verhoogd Peil

Souterrain

In de planopzet is er speciale aandacht voor het realiseren van een souterrain, (half-verdiepte bouwlaag of kelder). Het uitgangspunt bij de toepassing van een half-verdiepte kelder is dat het gedeelte dat zich boven het verhoogde peil naar rato meegerekend met het maximaal te realiseren vloeroppervlak, terwijl het gedeelte dat zich onder dit niveau bevindt wordt gerekend als kelder (waarvan het bruto vloeroppervlak niet wordt meegerekend), mits dit gedeelte zich binnen het maximale bouwvlak bevindt.

In de praktijk bekend dit dat een souterrain dat niet boven het verhoogde peil van 1,2 meter ten opzichte van de weg bevindt niet wordt meegerekend bij het bruto oppervlak (zie voorbeeld A).

Indien het volume van het souterrain gedeeltelijk boven het verhoogde peil uitsteekt dan wordt het bruto vloeroppervlak dat hiermee samenhangt meegerekend, proportioneel aan de hoogte die het volume van het souterrain uitsteekt boven het verhoogde peil. Vanuit het volume dat boven het verhoogde peil uitsteekt wordt het totale bruto vloeroppervlak feitelijk teruggerekend proportioneel aan de hand van de verschillende verdiepingshoogten die zijn toegepast.

Indien een souterrain wordt toegepast dat uitsteekt boven het verhoogde peil dan geldt dit souterrain als bouwlaag. Met andere woorden: een souterrain dat boven het vastgestelde verhoogde peil uitsteekt vervangt de mogelijkheid een derde bovengrondse bouwlaag te realiseren (zie voorbeeld B).

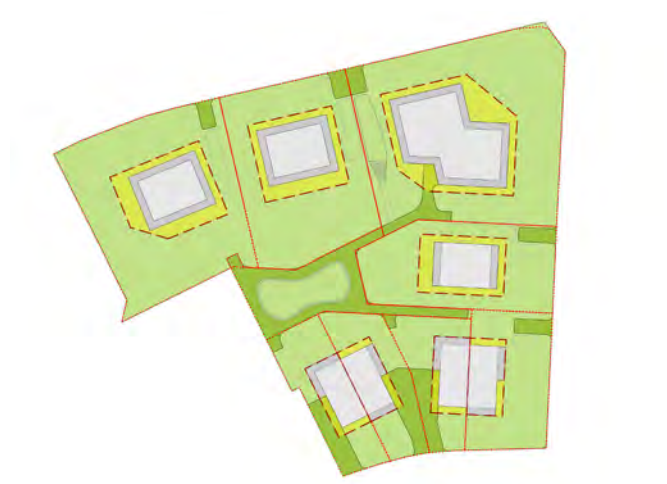
Afstanden tussen bebouwing

In de verbeelding van het bestemmingsplan is de mogelijkheid aangegeven om aan de zijde van de Prins Frederiklaan voor een verkaveling te kiezen waarbij twee of drie kavels beschikbaar komen voor de realisatie van vrijstaande woningen. Voor deze variant en voor alle kavels binnen het plan geldt dat ongeacht de onderlinge afstanden die de bouwvlakken theoretisch toestaan er een onderlinge afstand van minimaal 8 meter tussen de nieuwe bebouwing moet bestaan.

Slechts voor de afstand tussen de nieuwe en bestaande bebouwing aan de Anna Paulowna wordt hierop een uitzondering gemaakt en is de bestaande situatie als uitgangspunt gehandhaafd.

SYNOPSIS PLANREGELS

Variant met twee vrijstaande villa's aan de Prins Frederiklaan



Variant met drie vrijstaande villa's aan de Prins Frederiklaan



PLANREGELS
OVERZICHT

Samengevat zijn de planregels voor de verschillende kavels bepaald door het maximale bouwvlak, de maximale bouwhoogte in combinatie met het maximaal aantal bouwlagen en de regels die aan de eventuele toepassing van een schuine kap worden verbonden. Daarnaast zijn er regels opgenomen die voorschrijven welke mogelijkheden er bestaan voor het realiseren van een half-verdiepte of geheel ondergrondse bouwlaag. Tenslotte is per kavel een maximaal te realiseren bruto vloeroppervlak vastgesteld dat boven het verhoogde peil kan worden gerealiseerd. De samenvatting is per variant hiernaast weergegeven.

Maximaal te benutten bruto vloeroppervlak
Buitenruimte wordt niet meegeteld bij het maximaal te realiseren bruto vloeroppervlak, tenzij het een loggia-achtige buitenruimte betreft, waarbij drie zijden van een buitenruimte worden begrenst door een gevel. Het maximaal te realiseren bruto vloeroppervlak in de tabellen hiernaast refereert aan het vloeroppervlak dat volgt uit het volume dat boven het verhoogd peil gerealiseerd wordt.

Kavel	A	B	Vervalt	D	E	F1 t/m F4
Type	Vrijstaand	Vrijstaand		Urban Villa	Vrijstaand	Geschakeld
Kaveloppervlak	1186	986		1566	691	338 tot 489
BVO (m2) boven verhoogd peil, incl. loggia's, exclusief buitenruimte, souterrain en parkeerkelder	350	350		1600	350	190 per kavel
BVO (m2) onder verhoogd peil: souterrain/ondergrondse garage	Bepaald door grenzen bouwvlak	Bepaald door grenzen bouwvlak		Bepaald door grenzen bouwvlak en aanduiding in de verbeelding	Bepaald door grenzen bouwvlak	Bepaald door grenzen bouwvlak
Maximale bouwhoogte in m1 gemeten vanaf verhoogd peil	11,5	11,5		15	11,5	8

Kavel	A	B	C	D	E	F1 t/m F4
Type	Vrijstaand	Vrijstaand	Vrijstaand	Urban Villa	Vrijstaand	Geschakeld
Kaveloppervlak	891	627	684	1566	691	338 tot 489
BVO (m2) boven verhoogd peil, incl. loggia's, exclusief buitenruimte, souterrain en parkeerkelder	310	240	240	1600	310	190 per kavel
BVO (m2) onder verhoogd peil: souterrain/ondergrondse garage	Bepaald door grenzen bouwvlak	Bepaald door grenzen bouwvlak	Bepaald door grenzen bouwvlak	Bepaald door grenzen bouwvlak en aanduiding in de verbeelding	Bepaald door grenzen bouwvlak	Bepaald door grenzen bouwvlak
Maximale bouwhoogte in m1 gemeten vanaf verhoogd peil	11,5	11,5	11,5	15	11,5	8



BOUWTYPOLOGIE

OVERZICHT TYPOLOGIEËN

Vrijstaande villa's:

Kavel A,B,C* en E

Geschakelde villa's:

Kavels F1 t/m F4

Urban villa:

Kavel D

*) Afhankelijk van de verkavelingsopzet aan de Prins Frederiklaan met twee of drie kavels voor een vrijstaande villa

BOUWTYPOLOGIE

VRIJSTAANDE WONINGEN



Opzet met twee kavels aan Prins Frederiklaan:

De vrijstaande woningen staan op kavels met een oppervlak variërend van 690 tot 1185 m². Kavel E is 18 meter breed, terwijl kavel A en B in deze variant respectievelijk 35 en 27 meter breed zijn en variëren in diepte van ca. 34 tot 38 meter.

De vrijstaande woningen zijn in principe eengezinswoningen, maar voor kavel B en kavel E (in de opzet met twee kavels aan de Prins Frederiklaan) de wordt de mogelijkheid geboden om deze woningen te ontwikkelen als meer-generatiewoningen: een familie bestaande uit een gezin en de ouders van een van de gezinsleden bijvoorbeeld. Deze mogelijkheid wordt geboden om naast de urban villa en de grondgebonden geschakelde woningen meer opties te bieden aan doelgroepen die op zoek zijn toekomstbestendige woonvormen, waaraan in het Bergkwartier behoefte bestaat.

Bouwwolume

Het vertrekpunt voor de ontwikkeling van de vrijstaande woningen is een archetypisch hoofdvolume waarin een heldere typologische opzet herkenbaar is. Door een aantal van deze herkenbare hoofdvolumes als basis te gebruiken voor de vrijstaande woningen kan een typologische reeks van volumes worden samengesteld die de samenhang binnen het ensemble vergroot.

De volumes ontwikkelen zich over maximaal drie verdiepingen, waarbij de woningoppervlakken variëren afhankelijk van de keuze voor het stedenbouwkundige model met twee of drie kavels aan de Prins Frederiklaan. In het eerste geval zijn de woningoppervlakken 350 m² BVO (voor kavels A, B en E). In het tweede geval variëren de woningoppervlakken tussen de 240 m² (kavel B en C) en 310 m² (kavel A en E) BVO. De bovenste verdieping wordt in principe terugliggend uitgevoerd, tenzij het archetypische karakter van het voorgestelde hoofdvolume daarvan afwijkt en de oplossing passend is binnen de typologische opzet van het ensemble. In een dergelijk geval wordt het hoofdvolume teruggeplaatst van de grens van het bouwvlak (zie paragraaf planregels).



Opzet met drie kavels aan Prins Frederiklaan:

De vrijstaande woningen staan op kavels van gemiddeld tussen de 600 en 700 m², met als uitzondering kavel A dat een oppervlak kent van ca. 890 m². De kavels zijn 18 meter breed en variëren in diepte van ca. 34 tot 38 meter. Ook hier is kavel A een uitzondering; de breedte is minimaal 22,5 meter.

Opzet met twee kavels aan Prins Frederiklaan:

BOUWTYPOLOGIE
VRIJSTAANDE WONINGEN



KAVEL A
Prins Frederiklaan
Kaveloppervlak ca. 1185 m²

Globale kavelafmetingen:
36 m x 33 m (diepte x breedte)
Diepte kavel tussen 37,5 m en 35 m.
Breedte kavel tussen 36,5 m en 28 m.

Maximaal woonoppervlak bovengronds:
350m² BVO
Maximaal 3 bouwlagen



KAVEL B
Prins Frederiklaan
Kaveloppervlak ca. 986 m²

Globale kavelafmetingen:
36 m x 27 m (diepte x breedte)
Diepte kavel tussen 38,5 m en 33 m.

Maximaal woonoppervlak bovengronds:
350m² BVO
Maximaal 3 bouwlagen



KAVEL E
Emmalaan
Kaveloppervlak ca. 690 m²

Globale kavelafmetingen:
38 m x 18 m (diepte x breedte)
Diepte kavel tussen 41 m en 29 m.

Maximaal woonoppervlak bovengronds:
350 m² BVO
Maximaal 3 bouwlagen

Daken

Voor de vrijstaande woning geldt geen voorschrift voor de toepassing van een plat dak. Wel wordt het uitgangspunt gehanteerd dat het gebruik van schuine daken moet leiden tot een heldere typologische oplossing die zich kan verhouden tot overige typologische uitwerkingen. Bij de toepassing van daken met een hellingshoek ligt de nok bij voorkeur evenwijdig aan de straat en niet haaks daarop, tenzij het voorgestelde hoofdvolume aansluiting vindt op de typologische uitwerking van de andere individuele villa's. Er wordt in die zin geen dakvorm uitgeloten, zolang er samenhang is tussen de gekozen dakvorm en de typologische definitie van de hoofdvorm van de woning. Een kap kan maximaal vanaf de verdiepingvloer van de bovenste woonlaag worden gerealiseerd met een maximale hellingshoek van 45°.

Erkers, Balkons en Terrassen

Net als bij de andere typologieën is het mogelijk om binnen het maximale bouwvlak het volume te articuleren ten opzichte van de begrenzing. Het volume kan daarmee in principe ook terugliggend worden gerealiseerd. Daarbij wordt wel de samenhang tussen de verschillende volumes onderling getoetst. De eventuele toepassing van erkers en balkons dienen binnen het maximale bouwvlak te worden ontworpen. Rondom de woning kunnen terrassen worden ontworpen die wel buiten het maximale bouwvlak kunnen vallen. De wijze waarop deze terrassen aansluiten op het landschapstuin is onderhevig aan de aanwijzingen en voorschriften uit het inrichtingsplan, hetgeen in de praktijk betekent dat er voldoende ruimte moet zijn voor de gemeenschappelijke natuurlijke erfafscheiding.

Opzet met drie kavels aan Prins Frederiklaan:

BOUWTYPOLOGIE
VRIJSTAANDE WONINGEN



KAVEL A
Prins Frederiklaan
Kaveloppervlak ca. 891 m²

Globale kavelafmetingen:
36 m x 24 m (diepte x breedte)
Diepte kavel tussen 37,5 m en 35 m.
Breedte kavel tussen 27,5 m en 22,5 m.

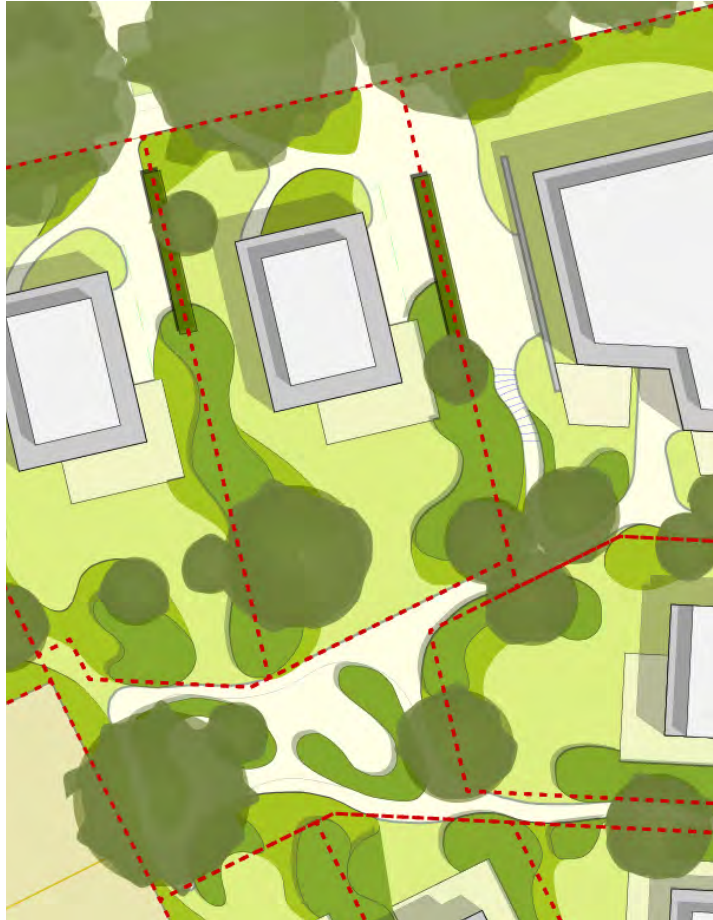
Maximaal vloeroppervlak bovengronds:
310 m² BVO
Maximaal 3 bouwlagen



KAVEL B
Prins Frederiklaan
Kaveloppervlak ca. 627 m²

Globale kavelafmetingen:
35,5 m x 18 m (diepte x breedte)
Diepte kavel tussen 38,5 m en 33 m.

Maximaal vloeroppervlak bovengronds:
240m² BVO
Maximaal 3 bouwlagen



KAVEL C
Prins Frederiklaan
Kaveloppervlak ca. 648 m²

Globale kavelafmetingen:
36 m x 18 m (diepte x breedte)
Diepte kavel tussen 38 m en 33,5 m.

Maximaal vloeroppervlak bovengronds:
240 m² BVO
Maximaal 3 bouwlagen

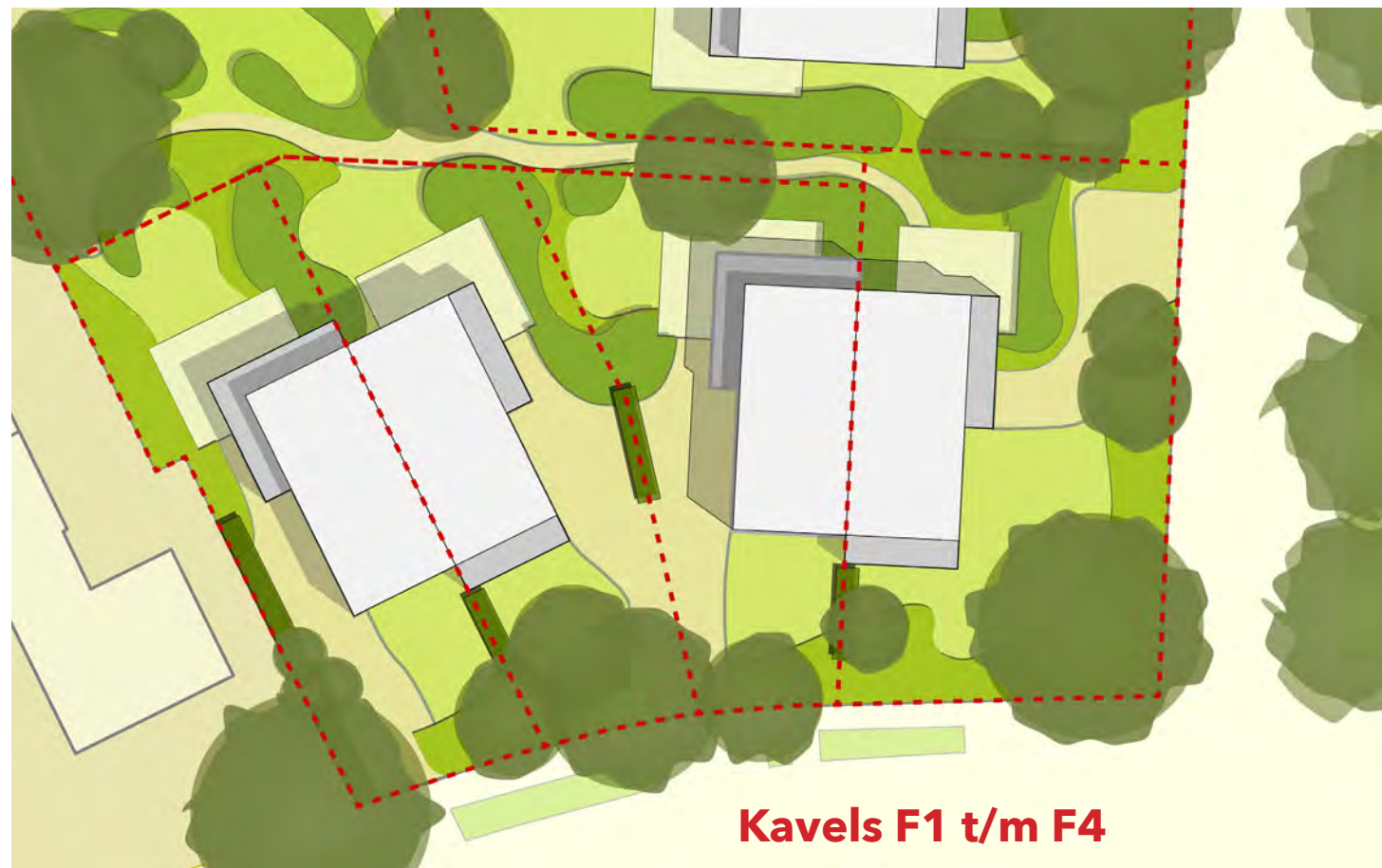
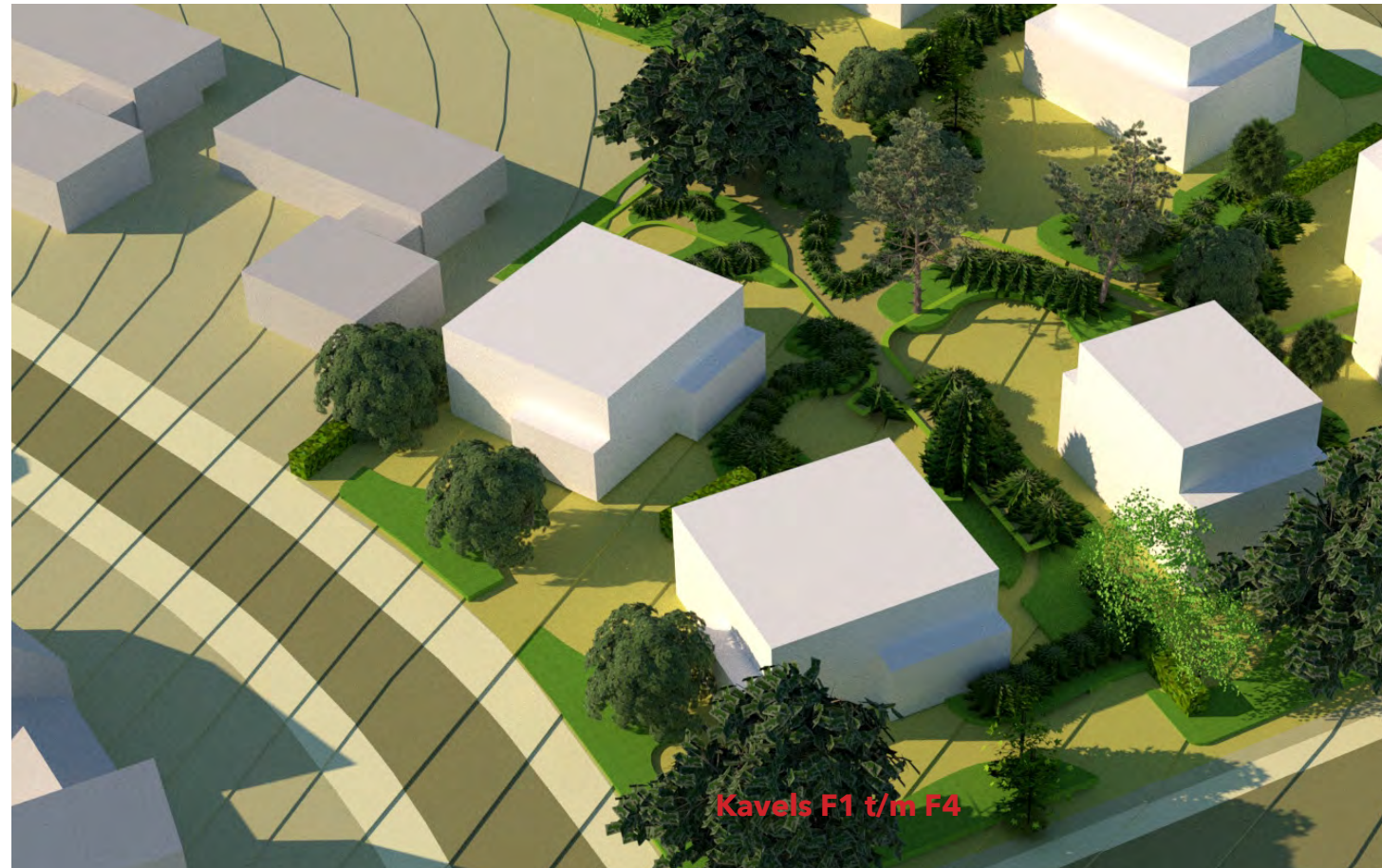
Parkeren

Parkeren vindt plaats op het eigen terrein naast de woning, volgens de aanwijzingen uit het inrichtingsplan. Omdat de woningen op een deels natuurlijk talud komen te liggen dat ca. 1,2 meter hoger ligt dan het straatniveau (het zogenaamde 'verhoogde peil'), is het mogelijk een halfverdiepte parkeeroplossing toe te passen.

Er kan tevens worden gekozen om onder de woning een souterrain of ondergrondse ruimte te realiseren die plaats biedt aan een garage voor twee auto's. De toegang tot deze garage vindt dan plaats via een hellingbaan, waarbij de toegangsdeur tot de garage zich aan de zijkant van de woning bevindt zodat deze zoveel mogelijk wordt onttrokken aan het zicht vanaf de straat. Zowel het inrichtingsplan als het toetsingskader beschermd stadsgezicht preciseren de randvoorwaarden die in een dergelijk geval van toepassing zijn, welke zich richten op de integratie van het landschap en de oplossingen ten behoeve van het parkeren zoals een hellingbaan.

BOUWTYPOLOGIE

GESCHAKELDE WONINGEN



Opzet

De geschakelde eengezinswoningen (kavels F1 t/m F4) ontwikkelen zich in principe over twee woonlagen, waarbij er door het hoogteverschil tussen de Anna Paulownalaan en de binnentuin mogelijkheden zijn voor een extra verdieping, in de vorm van een souterrain dat grotendeels op het niveau van de achtertuin kan worden aangelegd. In de basisopzet van het volume is de begane grond circa 104 m² en de eerste verdieping circa 86 m². Hiermee kan een woning worden gerealiseerd van maximaal 190 m² BVO boven het verhoogde peil. Onder dit verhoogde peil kan een souterrain of kelder worden aangelegd, waarvan het oppervlak los staat van het maximaal te realiseren bruto vloeroppervlak. Het hoogteverschil in het terrein maakt meerdere varianten mogelijk voor de aansluiting van de woonfuncties aan de tuin:

- Woning over twee lagen plus souterrain: De begane grond grenst aan de tuin aan de voorzijde en zijkant, terwijl het souterrain aan de tuin grenst aan de achterzijde, waarmee het hoogteverschil in de tuin wordt overbrugt. De eerste verdieping is geschikt als slaapverdieping. Deze variant is met name geschikt voor de kavels F1 en F2;
- Woning over twee lagen met split-level: De begane grond grenst rondom aan de tuin en maakt gebruik van een extra hoge verdieping aan de tuinzijde om het verschil in hoogte te overbruggen. De eerste verdieping is geschikt als slaapverdieping. Een keldergedeelte is tevens mogelijk bij deze variant. Deze variant is bij alle kavels toepasbaar;
- Woning over twee lagen: De begane grond zoekt aansluiting op de tuin rondom met landschappelijke oplossingen, zonder hoogteverschillen binnen de woning te gebruiken. Ook hier is de eerste verdieping geschikt als

slaapverdieping. Een volledige kelder onder de woning is mogelijk bij deze variant, maar de mogelijkheden tot daglichttoetreding zijn hierbij beperkt. Deze optie is met name geschikt voor de kavels F3 en F4.

Bouwwolume

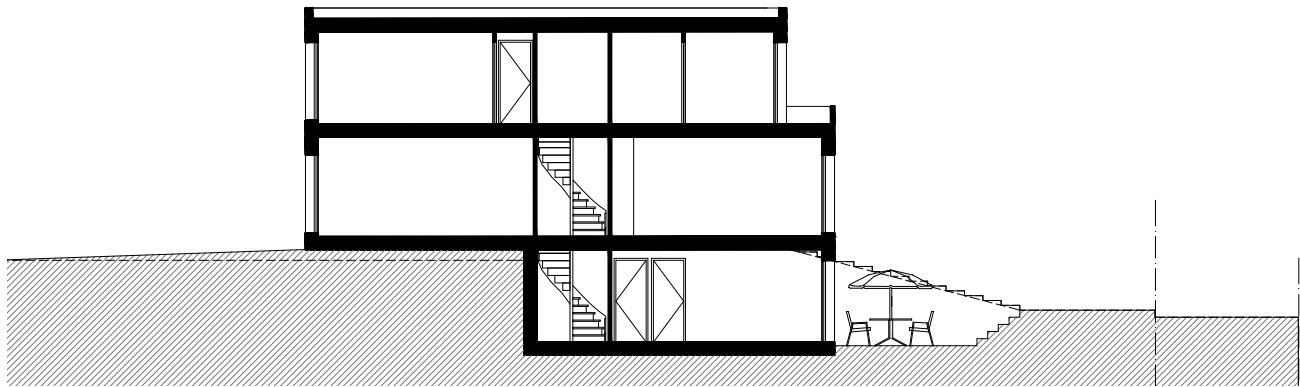
De hoofdvolumes ontwikkelen zich in de verschillende varianten over twee hoofdbouwlagen naar de straatzijde met de mogelijkheid voor een derde laag als souterrain, welke richting het binnenterrein zichtbaar wordt. De hoofdvolumes hebben daarmee aan de straatzijde een horizontaal karakter, met mogelijkheden dit te benadrukken door een horizontale geleding tussen de begane grond en de eerste verdieping aan te brengen. Het is de bedoeling dat er tussen de twee volumes van de kavels F1+F2 en F3+F4 verschillen in de architectonische uitwerking worden toegepast met het doel de individualiteit van ieder volumes binnen het ensemble te benadrukken.

Daken

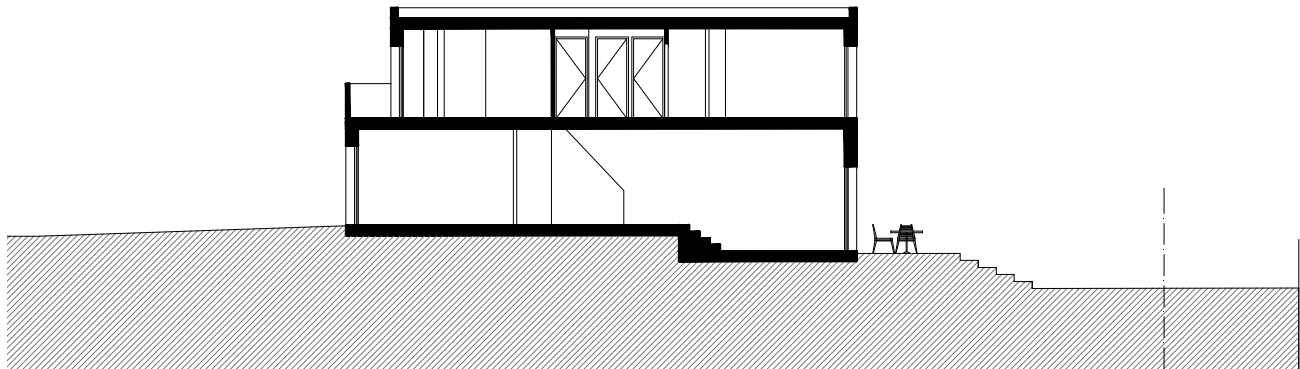
De geschakelde woningen hebben in principe een plat dak, waarop schuine dakdelen als accenten kunnen worden aangebracht. Gezien de verhoudingen van de ruimtelijke envelop zijn schuine dakvormen niet vanzelfsprekend.

MOGELIJKE VARIATIES IN DE AANSLUITING OP HET LANDSCHAP

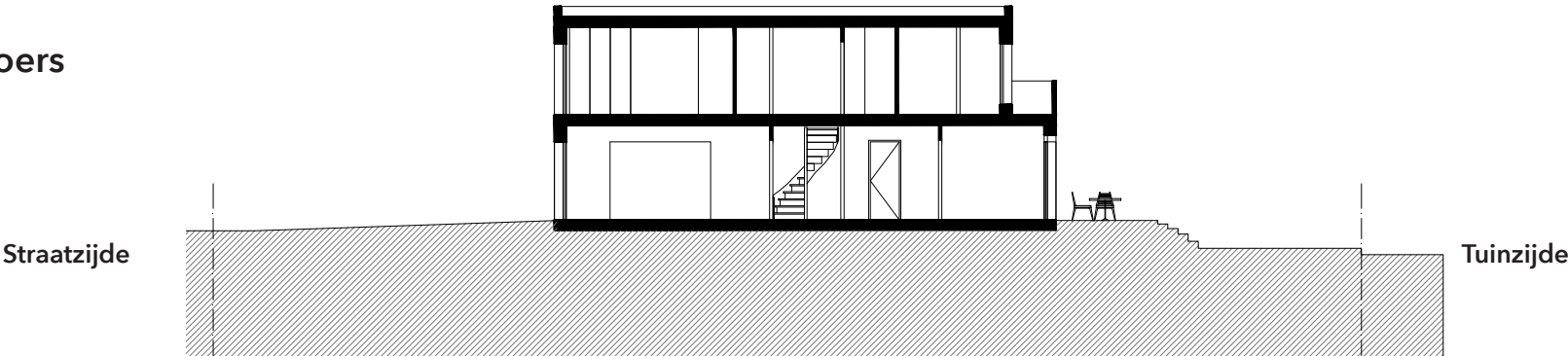
Variant 1:
Twee verdiepingen -
met souterrain



Variant 2:
Twee verdiepingen -
met split-level



Variant 3:
Twee verdiepingen -
begane grond gelijkvloers



BOUWTYPOLOGIE GESCHAKELDE WONINGEN

Erkers, Balkons en Terrassen

In afwijking van de vrijstaande woningen valt bij deze typologie het maximale bouwvlak groten-deels samen met het volume dat maximaal ge-realiseerd kan worden. Om deze reden worden ook de balkons worden zoveel mogelijk opge-nomen in de basisopzet van het volume. Balkons en erkers moeten binnen het maximale bouw-vlak worden ontworpen. De positie van terras-sen hangt samen met de typologische varianten die voor de woningen mogelijk zijn, waarbij het inrichtingsplan indicaties geeft voor de samen-hang met het ontwerp van de landschapstuin. De keuze voor een souterrain, een woonver-dieping met split-level of een woning met twee geheel bovengrondse bouwlagen zal de over-gangen in hoogte bepalen in het landschap en daarmee tevens de mogelijke posities van de terrassen rondom de woning.

Parkeren

In de zone naast en voor de woningen wordt plaats geboden aan twee auto's per woning. Terwijl bij deze typologie het mogelijk is om een souterrain te realiseren, is dit souterrain in princi-pe niet geschikt voor inpandig parkeren. Ge-deelde oplossingen voor wat betreft de toegang tot de parkeerplaatsen zijn het uitgangspunt tussen de kavels F2 en F3. Naast de woningen is een half-verdiepte uitvoering van de parkeer-plekken mogelijk.

BOUWTYPOLOGIE

APPARTEMENTEN (URBAN VILLA)



Opzet

De urban villa ligt op de meest prominente plek op de locatie aan de rotonde en beëindigt de zichtas die gevormd wordt door de Wilhelminalaan die vanaf het stationsgebied richting de locatie loopt. De urban villa bestaat uit drie volledige bouwlagen en een terugliggende vierde laag. Per verdieping zijn twee tot drie appartementen mogelijk terwijl op de bovenste laag een enkel groot appartement (penthouse) of twee kleinere appartementen mogelijk zijn.

Bouwvolume

De programmatische invulling en de prominente positie op de locatie stellen andere randvoorwaarden aan de opbouw van het volume dan bij de grondgebonden woningen het geval is. Terwijl bij de grondgebonden woningen het herstel van de morfologie van het Bergkwartier aanleiding is voor de definitie van de bouwvlakken en hoofdvolumes, heeft de urban villa tevens de rol om de overgang te begeleiden tussen de monumentale as van de Wilhelminalaan en de Emmalaan die onder een andere hoek op de rotonde uitkomt.

Om aan deze rol invulling te kunnen geven is het volume 'gefacetteerd' opgebouwd, waardoor de ervaring van het volume vanuit de Emmalaan en Prins Frederiklaan kan verschillen met die vanuit de Wilhelminalaan en de rotonde. Vanuit de Wilhelminalaan en de rotonde bezien is de gevel op de as van de Wilhelminalaan naar achteren gevouwen, enerzijds om meer ruimte aan de rotonde te creëren en anderzijds om de as visueel op te nemen in het volume door deze niet als frontale gevel te behandelen.

Vanuit de Prins Frederiklaan en de Emmalaan creëert het volume dankzij de gefacetteerde

opzet een geleding die het mogelijk maakt om twee minder brede gevels aan beide lanen te presenteren die zich beter verhouden tot de schaal van de naastgelegen volumes van de vrijstaande villa's. Door het volume op de as van de Wilhelminalaan naar binnen te vouwen, kan het volume zich presenteren met drie fronten, gericht op zowel beide lanen als de rotonde. Hiermee presenteert de urban villa zich met een ingetogen schaal en kan er meer samenhang worden bereikt in de totale opbouw van de volumes langs de Emmalaan en de Prins Frederiklaan.

Dak en kapvorm

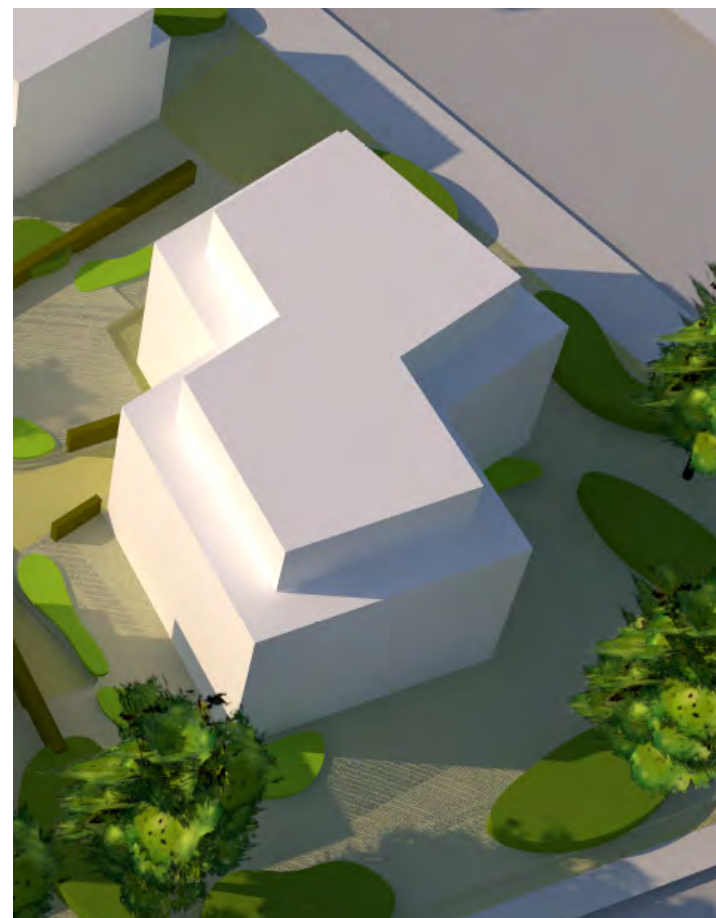
De urban villa wordt bij voorkeur uitgevoerd met een plat dak, of een dak met zeer beperkte hellingshoek, met de mogelijkheid een dakterras aan te brengen bovenop de bovenste verdieping indien deze niet zichtbaar is vanaf de straat. In de bestemmingsplanregels zijn overige randvoorwaarden voor de kapvorm opgenomen.

Erkers, Balkons en Terrassen

Net als bij de andere typologieën is het mogelijk om binnen het maximale bouwvlak het gebouwvolume te articuleren door het volume ten opzichte van de rooilijn afwisselend terug te leggen of uit te laten steken. Uit het volume stekende balkons zijn toegestaan mits ze binnen het maximale bouwvlak gerealiseerd worden en geen afbreuk doen aan de leesbaarheid van het hoofdvolume.

Parkeren

Parkeren vindt plaats in een ondergrondse garage voor 14 plaatsen, waar zich tevens de bergingen bevinden. De toegang tot de garage vindt plaats door middel van een hellingbaan die gelegen is aan de Prins Frederiklaan.





INRICHTINGSPLAN

PLANKAART

De landschapstuin

Het ontwerp voor de landschapstuin vormt een gemeenschappelijke visuele drager waarbinnen de verschillende villa's hun individuele expressie kunnen vinden. Om een kwalitatieve verbinding te kunnen maken tussen deze individualiteit en het landschap als geheel zijn een aantal regels uitgewerkt in het inrichtingsplan.

De regels betreffen enerzijds voorschriften voor het gebruik van een vast scala aan oplossingen bij hellingbanen, het overbruggen van hoogteverschillen en het behoud van beeldbepalende bomen. Anderzijds is een beplantingsvoorstel gemaakt waarmee de hoofdstructuur van het landschapsplan is vastgelegd. Hierin zijn opgenomen de positie van beeldbepalende bomen, de erfafscheidingen tussen de kavels onderling en de inrichting van de gemeenschappelijke binnentuin (het mandelig gebied).

INRICHTINGSPLAN

VOORSCHRIFTEN



Voorschriften uit het inrichtingsplan

In het definitieve inrichtingsplan zijn onder meer de volgende onderwerpen aan de orde:

- Algemene voorschriften rondom de inrichting van de tuin (zie bijvoorbeeld erfafscheidingen en parkeren);
- Principe doorsnede en materiaalgebruik bij inritten, hellingbanen en eventuele kunstwerken (keerwanden);
- Typische oplossingen voor het overbruggen van hoogteverschillen (met name aan de achterzijde van de kavels grenzend aan de gemeenschappelijke binnentuin);
- Indicaties voor het materiaalgebruik en de globale afmetingen van de terrassen rondom de woning en de aansluiting van de tuin op de woning.
- Voorschriften voor de afwerking op maaiveld van een ondergrondse kelder of parkeergarage (van toepassing bij de urban villa).
- Demarcatie tussen de gemeenschappelijke, beeldbepalende en functionele delen van de landschapstuin en de tuininrichting rondom de woning.

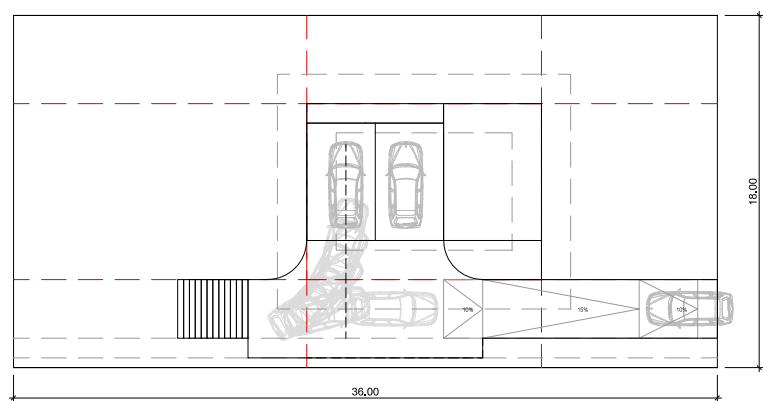
Parkeren

De parkeeroplossingen dienen binnen de individuele kavels te worden aangebracht. Het inrichtingsplan voorziet per kavel in de aanduiding van de delen van het perceel die hiervoor bij voorkeur in aanmerking komen. Bij de realisatie van een halfverdiepte of ondergrondse parkeeroplossing dient de entree van de garage niet parallel aan de straat te worden gesitueerd. Dit principe wordt voorgeschreven door het toetsingskader beschermd stadsgezicht. Het principe is er op gericht om bij halfverdiepte of geheel verdiepte parkeeroplossingen de continuïteit van het landschap zo goed mogelijk te handhaven en oplossingen te vermijden waarbij men vanaf de straat in een diep gat kijkt.

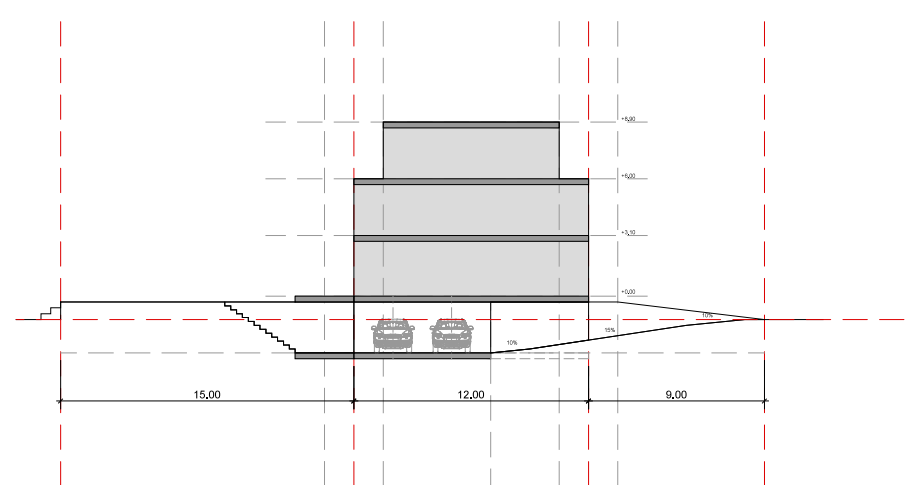
Erfafscheidungen

Er worden in principe alleen erfafscheidingen gerealiseerd door middel van beplanting en elementen voorzien van natuurlijke begroeiing. Niet door natuur gevormde erfafscheidingen mogen in principe alleen worden toegepast indien een ondergrondse garage onderdeel uitmaakt van het ontwerp van de woning en er een hellingbaan nodig is. De keerwanden die deze hellingbaan eventueel flankeren (indien een natuurlijk verloop niet mogelijk is binnen de beschikbare ruimte) moeten zijn uitgevoerd met een materiaalgebruik dat aansluit op het materiaalgebruik van de woningen of middels de toepassing van beplantingen. Deze wanden kunnen alleen worden toegepast in de richting parallel aan de erfgrans tussen het eigen bouwvolume en het bouwvolume van het aangrenzende erf. De erfafscheiding moet worden ontworpen in samenhang met de woning en maakt onderdeel uit van aanvraag omgevingsvergunning

Niveaunderschillen op de locatie zijn onderdeel van het ontwerp gemaakt.



Principe voor halfverdiept parkeren onder de woning



PROFIELEN

AFSTEMMING IN HOOGTE



Aanzicht vanaf de Emmalaan

Het plan voorziet in een bebouwingshoogte van vier woonlagen voor de urban villa en maximaal twee tot drie lagen voor de overigen typen. Door het hoogste gebouw op de laagste plek langs de rotonde te positioneren kunnen de verschillen in hoogte tussen de verschillende volumes een meer geleidelijke overgang bewerkstelligen.

Tussen de gebouwen en de straat zijn kleine hoogteverschillen aangebracht, afhankelijk van de positie van het kavel binnen de locatie. Aan de Prins Frederiklaan sluit dit principe van de verhoogde positie ten opzichte van het straatniveau aan op de wijze waarop de naastgelegen bestaande villa's zich in hoogte positioneren ten opzichte van de straat. Het hoogteverschil is ca. 1,2 m. Dit verschil wordt tevens ingezet om de eventuele aanleg van ondergrondse of half-verdiepte garages niet te hoeven voorzien van lange en diepe hellingbanen.

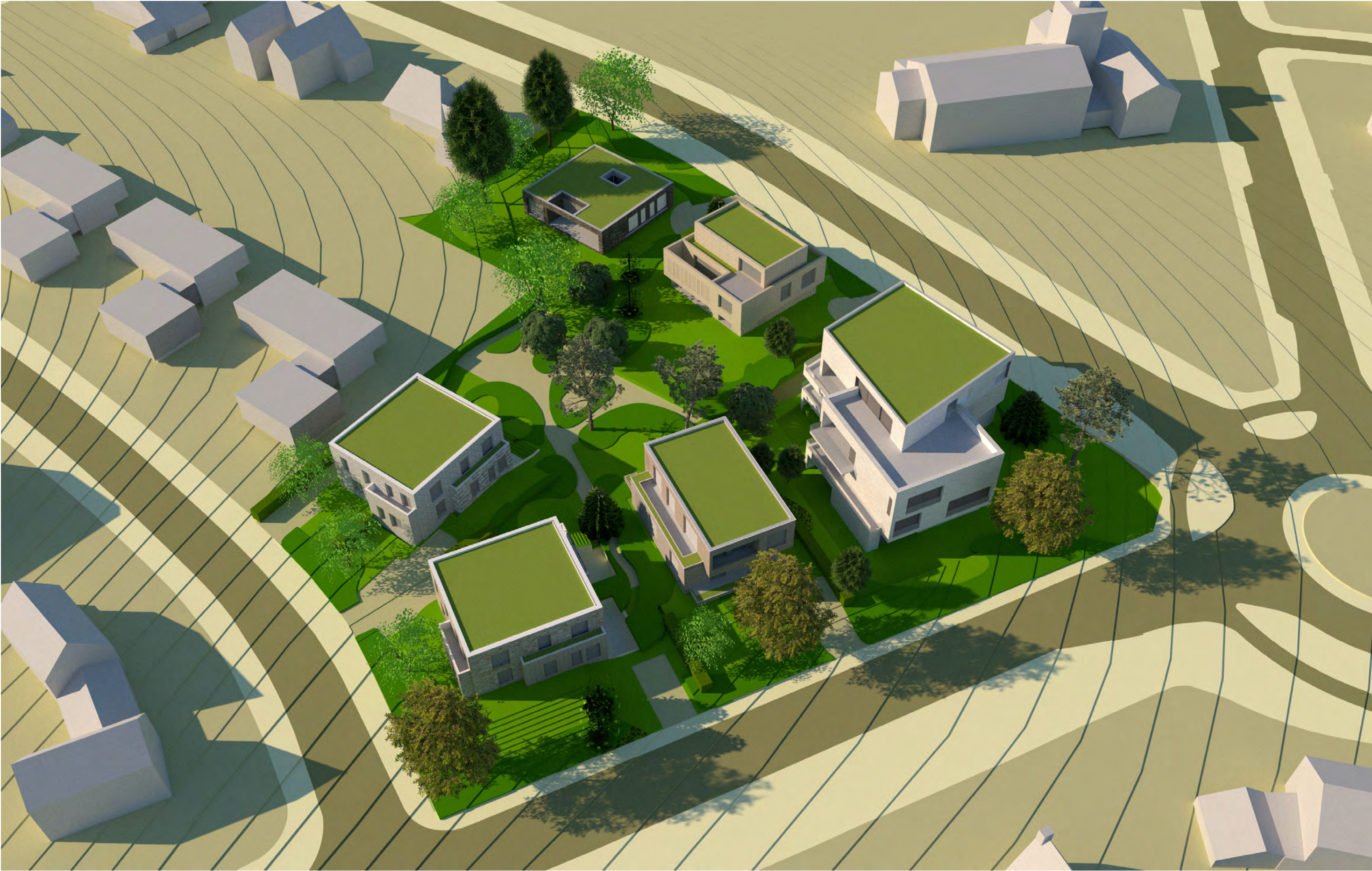
Tussen de gemeenschappelijke binnentuin en de kavels wordt plaatselijk een klein hoogteverschil aangelegd van tussen de 0,3 en 0,6 meter. Dit hoogteverschil verzorgt privacy in de privétuinen vanuit de gemeenschappelijke binnentuin, terwijl vanuit de privétuinen er wel een zichtveld aanwezig is over de binnentuin. Hiermee wordt de ruimtelijke beleving van de tuinen versterkt.

Bij de kavels aan de Anna Paulownalaan wordt het reeds aanwezige hoogteverschil met het binnenterrein ingezet om de verlaagde gemeenschappelijke binnentuin te kunnen realiseren. Tussen deze kavels en het straatniveau is daarom geen of nauwelijks extra hoogteverschil nodig. Het verschil tussen het hoogste punt aan de Anna Paulownalaan en het laagste punt aan de rotonde bedraagt ca. 1,5m.



Principe van de overgang tussen de privétuinen (links) en de gemeenschappelijke binnentuin (rechts).

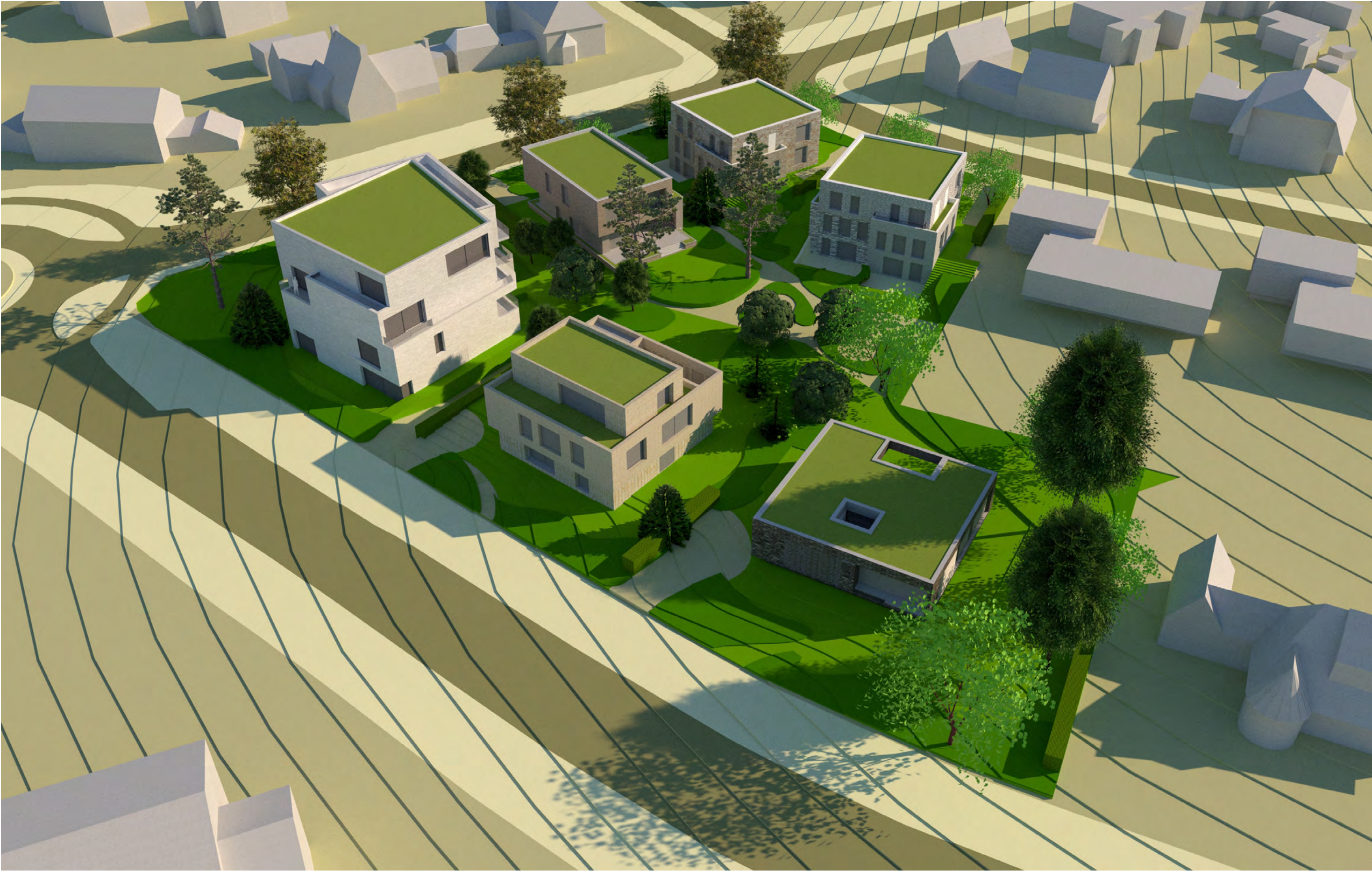
IMPRESSIE ENSEMBLE



IMPRESSIE ENSEMBLE



IMPRESSIE ENSEMBLE



IMPRESSIE ENSEMBLE



COLOFON

De Amerberg

Beeldkwaliteitsplan

Versie 2.5

Juni 2018

RW-AD, Amsterdam

Dominique Rethans

Francesca Wunderle

DDP Architectuur, Breda

Dennis de Poorter

I.s.m.

Deltavormgroep

Michiel Huls

Base Value

Erik Vlaming

Fakton

Maarten Kievits

Madelon Lageveen

On(t)roerend Goed

Sabine Megens

Sträter Makelaardij

Joost Sträter

Contact:

info@amerberg.nl

Initiatiefnemer:

Amerberg V.O.F.