

26 oktober 2020

Beeldregieplan Slotlaan 104a, 104b en 106 Ulvenhout

Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Opdrachtgever:

Maas Jacobs

Documentnaam:

1058-Slotlaan Ulvenhout-Beeldregieplan

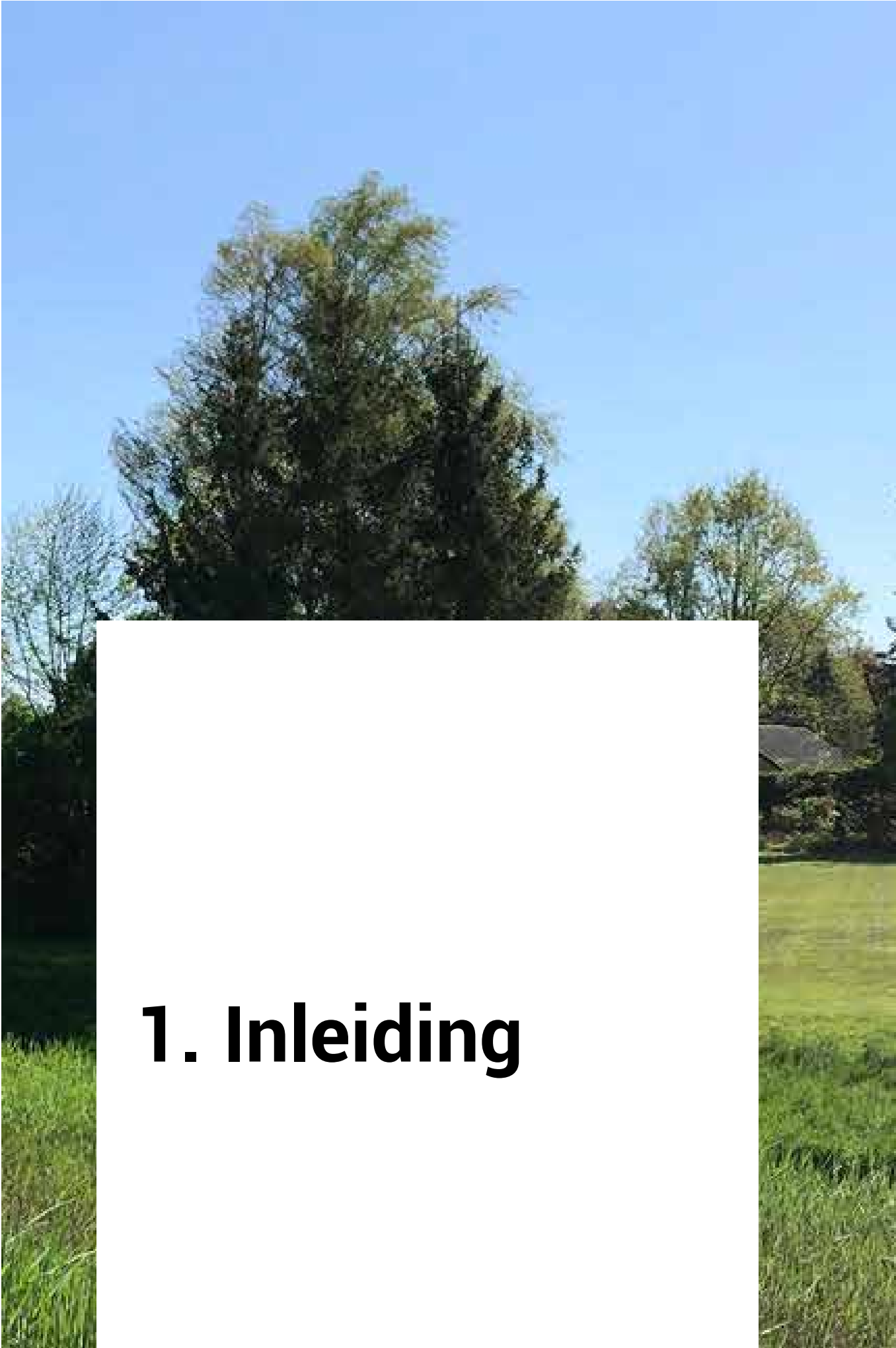
Wijzigingsdatum:

26 oktober 2020

Inhoud

1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding en doel document	7
1.2 Beeldkwaliteit	7
Regie op de beeldkwaliteit	7
Afwijken van het beeldregieplan	7
2. Stedenbouwkundig plan	8
2.1 Visie	9
2.2 Stedenbouwkundig plan	10
Ingrediënten	10
Bebouwing	
Woningen	
Openbare ruimte	
Ontsluiting en parkeren	
Groen en water	
3. Ambities	12
3.1 Passend in de omgeving	13
Identiteit	13
Panoramisch zicht op houtsingels	13
Duurzaamheid	13
Zorgvuldige detaillering en materiaal- en kleurgebruik	13
3.2 Spel regels	13
4. Spelregels	14
4.1 Duurzaamheid loopt integraal door het plan	15
Een duurzaam en zichtbaar afwateringssysteem	15
Multifunctionele openbare ruimte	15
Zon als energiebron	15
Vergroten van de biodiversiteit	15
Gezonde en duurzame materialen	16
Gebruik van energiezuinige en natuurvriendelijke verlichting	16
Sociale duurzaamheid (ruimte voor ontmoeting en veiligheid)	17
Wonen is levensloopbestendig en het woningbouwprogramma is flexibel	17

4.2 Twee woonsferen die familie van elkaar zijn	18
Twee ensembles als één geheel	
Gebouw	
Stijlkenmerken, kleur- en materiaalgebruik	
Openbare ruimte	19
Twee sferen in aansluiting op ensembles	
4.3 Vanzelfsprekendheid door de ruimtelijke opbouw	20
Trapsgewijze opbouw	
Gebouw	21
Centrale entrees	
Centrale entree	
Trapsgewijs opbouw materialen	
4.4 Het parklandschap als groen tapijt	22
Groene gradiënt	
Gebouw	22
Robuuste massa's staan op het landschap	
Openbare ruimte	23
Soorten groen	
4.5 De kwaliteit van de woonbeleving ligt in de omgeving	24
Relatie met het omliggende landschap door panorama's	
Gebouw	24
Horizontaliteit	
Alzijdig	
Panorama	
Openbare ruimte	25
Boszoom	
Oriëntatie en relatie	
4.6 Een goede overgangszone tussen park en gebouw	26
Gebouw	26
Grondplaat zorgt voor overgang	
Openbare ruimte	27
Open plint en scheiding openbaar/privé	



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel document

Na het opstellen van een stedenbouwkundig plan wordt een bouwplan en inrichtingsplan openbare ruimte opgesteld. Om ervoor te zorgen dat de juiste beeldkwaliteit wordt bereikt bij de ontwikkeling van Slotlaan 104a, 104b en 106 in Ulvenhout en gebouw en omgeving goed op elkaar zijn afgestemd, is een beeldregieplan opgesteld. Het beeldregieplan laat de ambitie zien voor de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer van de openbare ruimte en de gebouwen. Het beeldregieplan is bedoeld als een kader op hoofdlijnen. De insteek is om met zo min mogelijk regels een goede samenhangende sfeer te bereiken.

1.2 Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit richt zich op de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer van de openbare ruimte en de gebouwen. De samenhang tussen de gebouwen onderling en tussen de gebouwen en de openbare ruimte bepaalt de gemeenschappelijke beeldkwaliteit van het plan.

Regie op de beeldkwaliteit

Het beeldregieplan Slotlaan 104a, 104b en 106 is het toetsings- en inspiratiekader voor de uitwerking van de gebouwen en voor de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldregieplan wordt daarvoor vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad en het krijgt een bindende werking voor alle partijen. Op basis van het beeldregieplan weten initiatiefnemers op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld. De plannen voor de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte zullen worden getoetst aan dit beeldregieplan.

Dit kader beeldregie geeft aan hoe de sfeer en kwaliteit, die met het stedenbouwkundig plan wordt beoogd, op een vanzelfsprekende manier kunnen worden doorvertaald in de architectuur en de openbare ruimte. Dit plan is bedoeld ter inspiratie voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is.

Voor deze ontwikkeling is gekozen om geen dikke gebruiksaanwijzing als 'blauwdruk' vast te leggen. Voor de ontwikkeling wordt gestreefd naar een effectief en vooral ook gezamenlijk proces. Er wordt gewerkt met 6 regels met betrekking tot de architectuur en de openbare ruimte. Zo blijft de beeldkwaliteit gewaarborgd, maar is ook de nodige flexibiliteit mogelijk. Het kader beeldregie moet dus worden gezien als een inspiratiebron die bij de bouwplanontwikkeling zal worden toegepast om de ambitie, sfeer en intentie van de beeldkwaliteit te realiseren.

Afwijken van het beeldregieplan

De ontwerpen worden beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Afwijken van dit beeldregieplan is mogelijk als het ontwerp weliswaar (op onderdelen) afwijkt van de uitgangspunten, maar toch voldoet aan het beoogde beeld. Dit is ter beoordeling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De afwijkingen dienen schriftelijk geaccordeerd te worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).



2. Stedenbouw- kundig plan



De visiekaart toont het plangebied binnen haar context

2.1 Visie

- Het plangebied ligt in het Markdal en maakt door middel van de groene rand een belangrijk onderdeel uit van de rand van dit landschap;
- Het nieuwe woonmilieu wordt onderscheidend ten opzichte van de huidige formele dorpsuitbreiding ten noorden van de Chaamse beek waar de woningen met voorkanten naar het landschap staan;
- Ten zuiden van de Chaamse beek wordt de informele groene dorpsrand behouden die op een natuurlijke manier overgaat naar het landschap;
- Het aanwezige opgaande groen/houtsingel vormt het kader waarbinnen de ontwikkeling mogelijk is;
- Het plaatsen van nieuwe bebouwing vindt plaats binnen/achter de houtwal, waardoor geen aantasting van het landschap plaatsvindt;
- De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast en zorgt voor meer groen;
- De ontwikkeling ligt aan een historische structuur, maar is een op zichzelf staand en komt los van de bestaande structuren;
- Mogelijkheden voor uitbreiding van en aansluiting op recreatieve route netwerk kan toegankelijkheid van het beekdal vergroten. Dit is nader te onderzoeken door Gemeente Breda.

2.2 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan vormt samen met de beeldregie regels de basis voor het bouwplan en de inrichting van de openbare ruimte. Het stedenbouwkundig plan wordt aan de hand van 6 thema's en een aantal ingrediënten toegelicht.

Ingrediënten

Bebouwing

- Behoud woning langs de entree.
- Het plan is opgebouwd uit rijwoningen in aansluiting op het woonmilieu van de Slotlaan en een 3-tal alzijdige gebouwen van elk 3 bouwlagen.
- De rijwoningen sluiten met de achterzijde aan op de bestaande lintbebouwing langs de Slotlaan.
- Losse bouwvolumes met appartementen in een groene landschappelijke omgeving.
- Appartementen worden niet hoger dan 3 bouwlagen. Hierdoor wordt het zicht vanuit het Markdal niet aangetast.
- De bebouwing is zo gepositioneerd dat er zo veel mogelijk luchtigheid wordt gecreëerd.

Woningen

- De rijwoningen worden opgedeeld in 10 woningen.
- Over het 3-tal gebouwen in het groen worden in totaal 36 appartementen verdeeld.
- Door de appartementen in de onderlinge blokken in maatvoering te laten afwijken ontstaat een gewenste differentiatie in de appartementen.

Openbare ruimte

- Verharding wordt zo veel mogelijk geconcentreerd aan één zijde om een groot groen park te kunnen realiseren.
- Afscherming van erfafscheidingen bestaande woningen door nieuwe rijwoningen.

Ontsluiting en parkeren

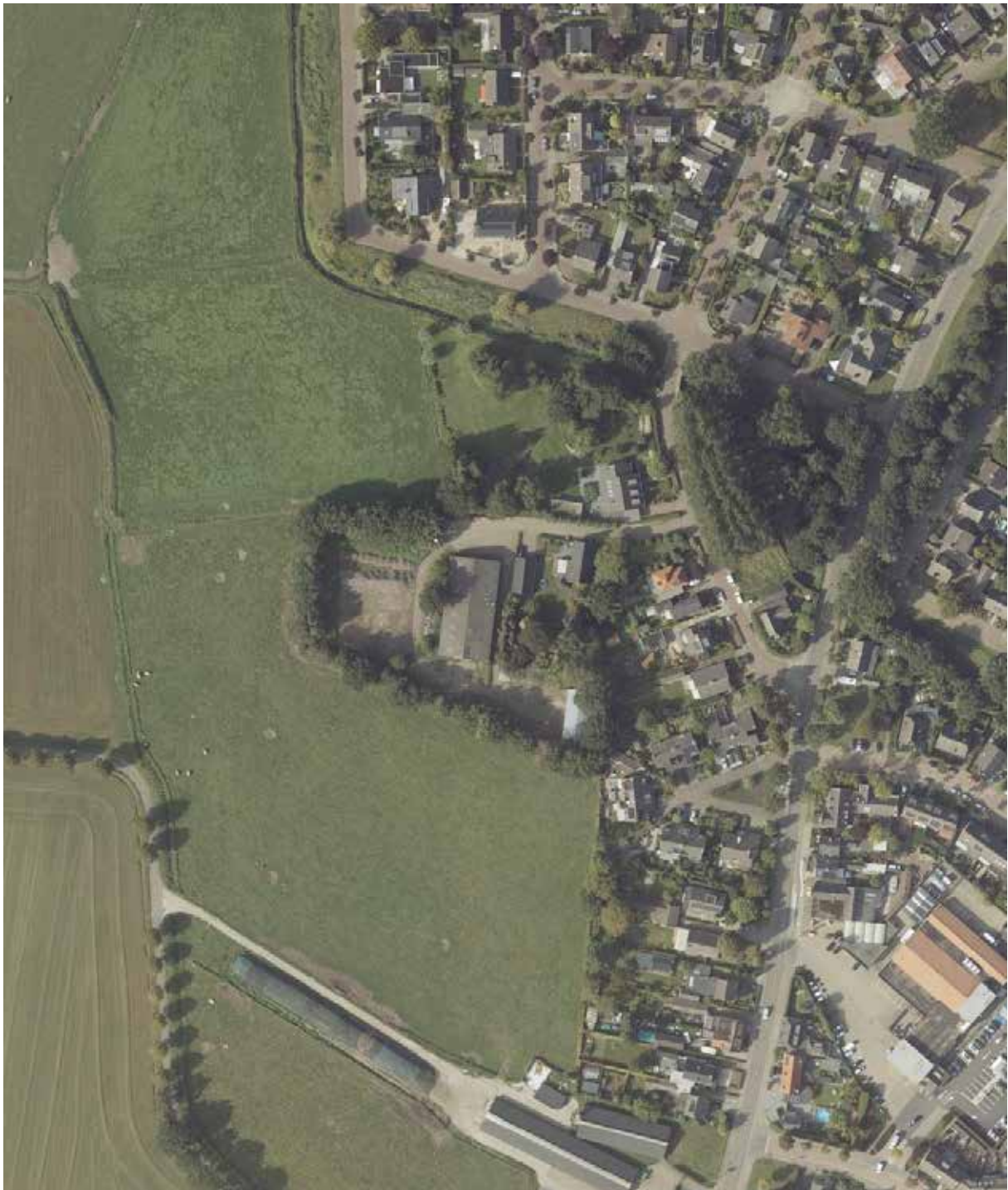
- Parkeren gebeurt onder de appartementen en deels langs de ontsluitingsweg
- Er ligt een parkeerkelder geheel onder maaiveld, waardoor het groene park doorloopt tussen de appartementen.
- In de kelder is plaats voor 40 parkeerplaatsen.
- Het bezoekersparkeren dient op maaiveld te worden ingepast.
- Er worden 28 parkeerplaatsen op maaiveld opgenomen.



De stedenbouwkundige opzet met het voorstel voor de inrichting van de openbare ruimte

Groen en water

- Opgaand groen rondom plangebied zoveel mogelijk behouden. De houtsingels zorgen hiermee voor scheiding met het omliggende landschap.
- Toevoeging van strategisch groen binnen het gebied vergt nadere studie in samenspraak met de bouwontwerpen in een volgende fase.
- Retentievoorzieningen zorgen voor infiltratie van regenwater en een dynamisch landschap.
- Om invulling te geven aan de waterparagraaf worden retentievoorzieningen in de openbare ruimte en groene daken bij de appartementen voorgesteld die ervoor zorgen dat water tijdelijk wordt opgevangen en langzaam infiltreert in het gebied.
- Deze retentievoorzieningen zijn met elkaar verbonden en er is een zichtbare overstort op de Chaamse Beek of gescheiden rioolstelsel aanwezig.



Luchtfoto van de planlocatie in haar context.



3. Ambities

3.1 Passend in de omgeving

Het plangebied ligt op een unieke locatie aan de historische Slotlaan op de rand van het dorp. De locatie grenst direct aan het open beekdallandschap en Natuurgebied Markdal en de zijtak Chaamse beek en daarmee ook aan het Natuur Netwerk Brabant. De houtsingels rondom het plangebied zijn beeldbepalend in de omgeving. Vanuit het beekdallandschap vallen verschillende zichtlijnen op het plangebied. Om deze redenen is het van belang dat de ontwikkeling goed wordt ingepast in de omgeving. De beleving van de omgeving staat hierbij centraal zowel vanuit het beekdallandschap als het plangebied.

Identiteit

De geschiedenis is vastgelegd in het landschap en de architectuur en is waardevol voor de identiteit van een gebied. De identiteit van het plangebied is afgeleid van de ligging tussen het historische lint Slotlaan, met verspreide grondgebonden woningen, en het beekdallandschap met de houtwallen die het plangebied afschermen.

Panoramisch zicht op houtsingels

De houtsingels om het plangebied heen zijn van grote waarde in de omgeving. Vanuit het open beekdallandschap zijn deze van een lange afstand ervaarbaar. De ontwikkeling van de locatie tast het panoramisch zicht op de houtsingels vanuit het beekdallandschap niet aan. Vanuit het plangebied ontstaat een panoramisch zicht op de houtsingels, zowel vanuit de openbare ruimte als de gebouwen.

Duurzaamheid

De discussie over duurzaamheid wordt volop gevoerd, in Nederland maar ook internationaal. De gevolgen van klimaatverandering zetten ons ertoe aan om op een andere manier om te gaan met onze omgeving, gedrag en processen. Over het klimaat zijn afspraken gemaakt: in Nederland met de klimaatwet en de gemeente Breda streeft naar een duurzaam Breda, waarin klimaatadaptatie energietransitie, mobiliteit en circulaire economie centraal staan. Duurzaamheid als thema biedt de kans om kwaliteit aan steden, dorpen en het landschap toe te voegen. Daarom is duurzaamheid een integraal onderdeel, het zit in het DNA van deze ontwikkeling en heeft zowel betrekking op de woningen als de openbare ruimte. Haalbare oplossingen, zowel financieel als ruimtelijk, staan daarbij centraal. Hiermee wordt er gestreefd naar het maximale resultaat waarbij innovatief denken niet wordt geschuwd.

Zorgvuldige detaillering en materiaal- en kleurgebruik

Om de beleving van de omgeving zoveel mogelijk te laten spreken is het van belang dat er zorgvuldig wordt omgegaan met de detaillering, het materiaal- en kleurgebruik van zowel de gebouwen als de openbare ruimte. Er wordt gestreefd naar een ontwerp wat complementair is aan het landschap.

3.2 Spel regels

Er wordt met 6 spelregels op hoofdlijnen sturing gegeven richting het beoogde beeldkwaliteit met een duurzaam en parkachtig karakter. De regels hebben zowel betrekking op de stedenbouw en openbare ruimte als op de architectuur van de woningen.

1. Duurzaamheid loop integraal door het plan
2. Twee woonsferen die familie van elkaar zijn
3. Vanzelfsprekendheid door de ruimtelijke opbouw
4. Het parklandschap als groen tapijt
5. De kwaliteit van de woonbeleving ligt in de omgeving
6. Een goede overgangszone tussen park en gebouw



4. Spelregels

4.1 Duurzaamheid loopt integraal door het plan

In deze ontwikkeling komt duurzaamheid terug in alle facetten van het plan. Dit is bijvoorbeeld terug te zien in de oppervlakkige afvoeren en vasthouden van water, het inpassen van zonnecollectoren en het vergroten van de biodiversiteit van het gebied. Duurzaamheid is hiermee niet een extra laag, maar integraal onderdeel van de planvorming. Geen luxe, maar noodzaak om toekomstbestendig te bouwen. Duurzaamheid kan op verschillende niveaus en bij verschillende aspecten worden ingepast. Deze aspecten zijn toepasbaar op zowel de bebouwing als de openbare ruimte.

Een duurzaam en zichtbaar afwateringssysteem

In het plangebied wordt ruimte gecreëerd voor het opvangen en tijdelijk vasthouden van hemelwater. Vanaf de gebouwen wordt het hemelwater oppervlakkig afgevoerd en opgevangen in retentievoorzieningen waar het kan infiltreren. Bij piekbuien is er een overstort richting de Chaamse Beek of een gescheiden rioolstelsel aanwezig. Hiermee is het gehele watersysteem zichtbaar en beleefbaar. Door het toepassen van retentievoorzieningen ontstaat er een divers en een constant veranderend landschap.



Multifunctionele openbare ruimte

De openbare ruimte wordt op een natuurlijke wijze ingericht en draagt daarmee bij aan de:

- biodiversiteit;
- wateropvang tijdens hevige regenbuien;
- recreatieve waarde;
- belevingswaarde van het gebied;
- gezondheid en welzijn van de nieuwe bewoners.

Zon als energiebron

Om de nieuwe woningen zo energieneutraal mogelijk te maken is het van belang om een zo groot mogelijk deel van de benodigde energie in het plangebied zelf op te wekken. Dit kan door middel van het integreren van zonnecollectoren in de bebouwing. Hierbij is het de bedoeling dat deze een integraal onderdeel uitmaken van de architectuur.

Vergroten van de biodiversiteit

Voor het vergroten van de biodiversiteit wordt rekening gehouden met de aanwezige flora en fauna en de successie hiervan. In het ontwerp worden plantensoorten toegevoegd die passen in de omgeving en leiden tot een grotere biodiversiteit. Zowel de openbare ruimte als de bebouwing worden hiervoor ingezet. Zo kunnen bijvoorbeeld platte daken gemakkelijk worden ingericht als groene daken. Dit helpt bij het vergroten van de biodiversiteit en draagt daarbij ook bij aan de waterhuishouding van het gebied.

Linksboven: Geïntegreerde zonnepanelen
Linksonder: Groen (plat) dak
Rechts: Ecologische retentievoorziening



Gezonde en duurzame materialen

Bouwmaterialen die worden gebruikt zijn gemaakt van goed te beheren en vernieuwbare grondstoffen. De winning hiervan levert geen ecologische schade op en het gebruik is niet ongezond voor de mens.

Gerecyclede materialen hebben een gunstige LCA (Life Cycle Analyses) en daarmee een hoge duurzame materiaalwaardering. Daarnaast is het zaak om materiaal te selecteren met een lage CO2 emissie. Hiermee wordt niet alleen bijgedragen aan de klimaatdoelstellingen, maar wordt er ook gebouwd aan een gezondere leefomgeving.

Gebruik van energiezuinige en natuurvriendelijke verlichting

Kunstlicht ontregelt natuurlijke ritmes en kan verstoringen werken op zowel mensen, dieren als planten. Uit het vleermuisonderzoek blijkt dat het gebied wordt gebruikt als essentieel foerageergebied en als essentiële vliegroute door de gewone dwergvleermuis. Vleermuizen zijn zeer gevoelig voor lichtverstoring. Vleermuisvriendelijke verlichting wordt daarom uitgevoerd met amberkleurige, UV-vrije leds waar de vleermuis veel minder hinder van ondervindt. Deze lampen zijn daarnaast ook energiezuiniger dan traditionele straatverlichting.

Daarnaast moet er worden nagedacht over de volgende punten:

- Waar wel en geen verlichting toe passen?
- Is het nodig om lichtmasten te plaatsen of zijn er alternatieven?
- Wat voor lichtsterkte en tint wordt er toegepast?
- Is het gunstig om lichtmasten te voorzien van zonnepanelen en bewegingssensoren?



Linksboven: Halfverharding met beton
Linksonder: Metselwerk en glas
Rechtsboven: LED verlichting
Onder: Halfverharding als wandelpaden



Sociale duurzaamheid (ruimte voor ontmoeting en veiligheid)

Het gebied wordt getransformeerd naar een leefgebied waar men prettig kan wonen, verblijven en recreëren. Dit vertaalt zich naar een hoge woonkwaliteit van de woningen en een kwalitatieve openbare ruimte. In deze ruimte is voldoende aanleiding voor beweging en ontmoeting. Hiermee wordt bijgedragen aan zowel de mentale als fysieke gezondheid van de bewoners en gebruikers van het gebied.

Wonen is levensloopbestendig en het woningbouwprogramma is flexibel

Er wordt een diversiteit aan woningen aangeboden. Hiermee wordt er voorzien in een brede woningbehoefte. De grondgebonden woningen worden als rijwoningen ontwikkeld terwijl de robuuste massa's voorzien in appartementen met verschillende woonoppervlaktes.



Linksboven: Zitgelegenheid in park
Linksonder: Beschut parkeren
Rechtsboven: Duurzaam behoud van bestaand groen
Onder: Uitnodigend wild graslandschap

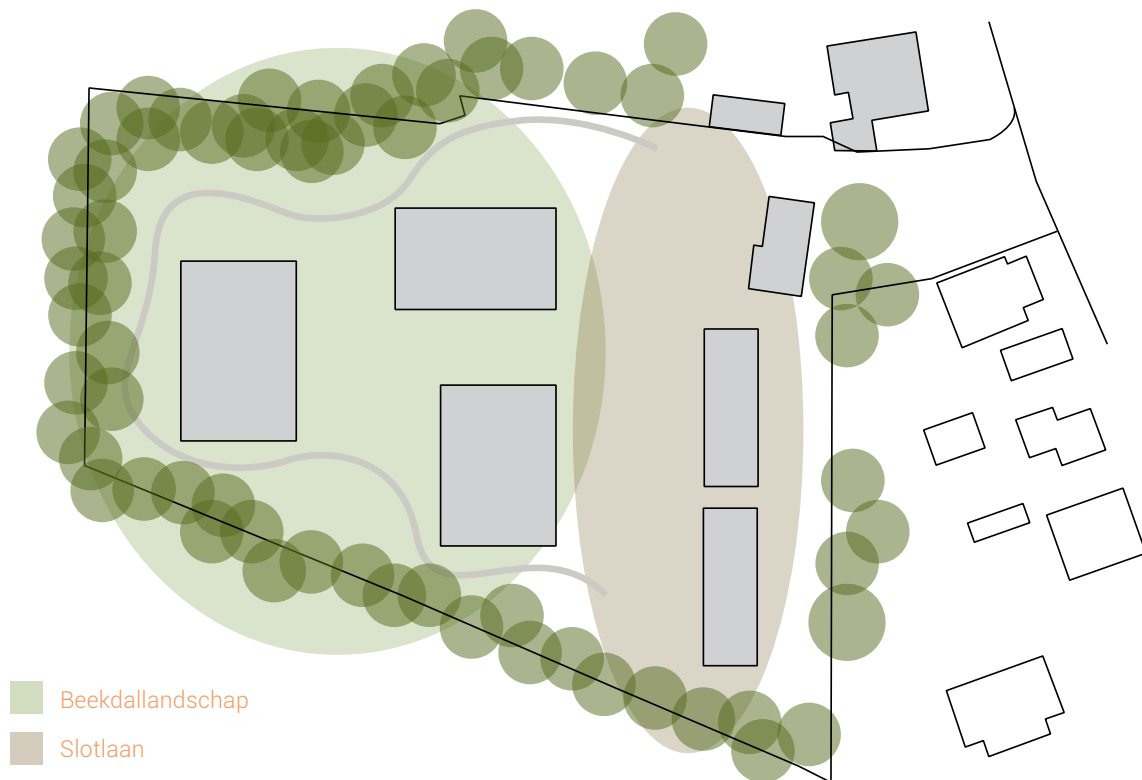


4.2 Twee woonsferen die familie van elkaar zijn

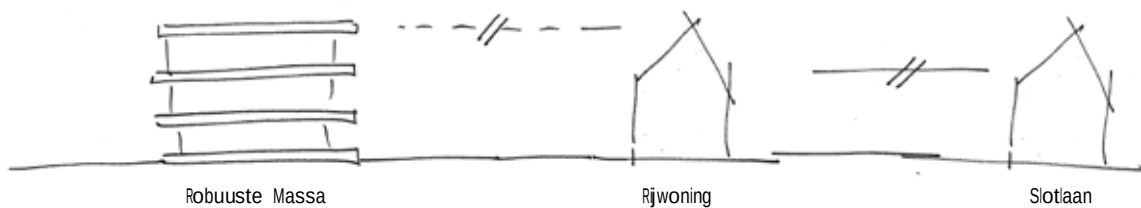
Twee ensembles als één geheel

De locatie is te onderscheiden in 2 ensembles: die samen één familie zijn:

1. Ensemble robuuste massa's - Een ensemble van een drietal appartementen gebouwen gesitueerd in een landschappelijke setting die geïnspireerd is op het beekdallandschap en de houtwallen.
2. Ensemble erf - Dit ensemble bestaat uit de sfeer van de omgeving Slotlaan. De gebouwen achter de Slotlaan bestaan uit grondgebonden woningen aan een erf die een schakel vormen tussen de Slotlaan en het beekdallandschap. Ook in het geval van een CPO is dit beeldregieplan leidend.



Twee sferen die elkaar ontmoeten ter plekke van de rijwoningen

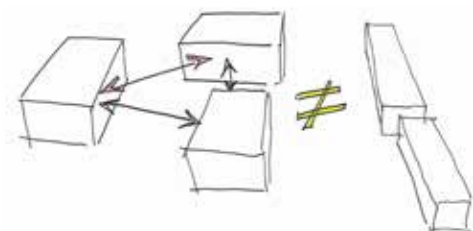


Rijwoningen als schakel tussen de robuuste massa's en de Slotlaan

Gebouw

Stijlkenmerken, kleur- en materiaalgebruik

Ondanks de twee verschillende typologieën zijn de twee ensembles wel familie van elkaar. Dit uit zich door een overeenkomstig gebruik van kleur en materiaalgebruik. Daarbij sluiten de grondgebonden woningen in de architectuur aan op de robuuste massa's en in maat en schaal op de bestaande woningen langs de Slotlaan.



Twee ensembles die qua stijlkenmerken op elkaar aansluiten



Een gemêleerde lichte (geel/grijze) steenkleur handvorm.



Er worden natuurlijke kleurtinten gebruikt die aansluiten bij het karakter van de omgeving. Hierbij kan gedacht worden aan materialen zoals hout, beton, steen en glas. Hierbij worden er lichte tinten gebruikt om opwarming van de gevels en daken te minimaliseren.

Naast het enkel toepassen van natuurlijke kleurtinten en materiaal kan er ook gedacht worden aan een meer natuurgebaseerd ontwerp. Zogenaamde "biofiele architectuur" is erop gericht de verbinding tussen mens en natuur in onze gebouwde omgeving te versterken. Dit resulteert in levende gebouwen, waar groen op, aan en in de gebouwen is geïntegreerd, waarin mensen zich vitaal en prettig gaan voelen.

Openbare ruimte

Twee sferen in aansluiting op ensembles

De openbare ruimte sluit aan op de sferen van de twee ensembles in het gebied. De appartementengebouwen staan als robuuste massa's op het landschap in een landschappelijke setting met een organisch karakter en natuurlijk beheer. De omgeving van de rijwoningen is ingericht als groen erf. Hier ligt de hoofdontsluiting van de locatie met parkeren in de openbare ruimte met een formeler inrichting. De groene inrichting van het erf zorgt ervoor dat de twee ensembles weer samenkomen.



Twee sferen ontmoeten elkaar: Beekdal (boven) en Slotlaan (onder)

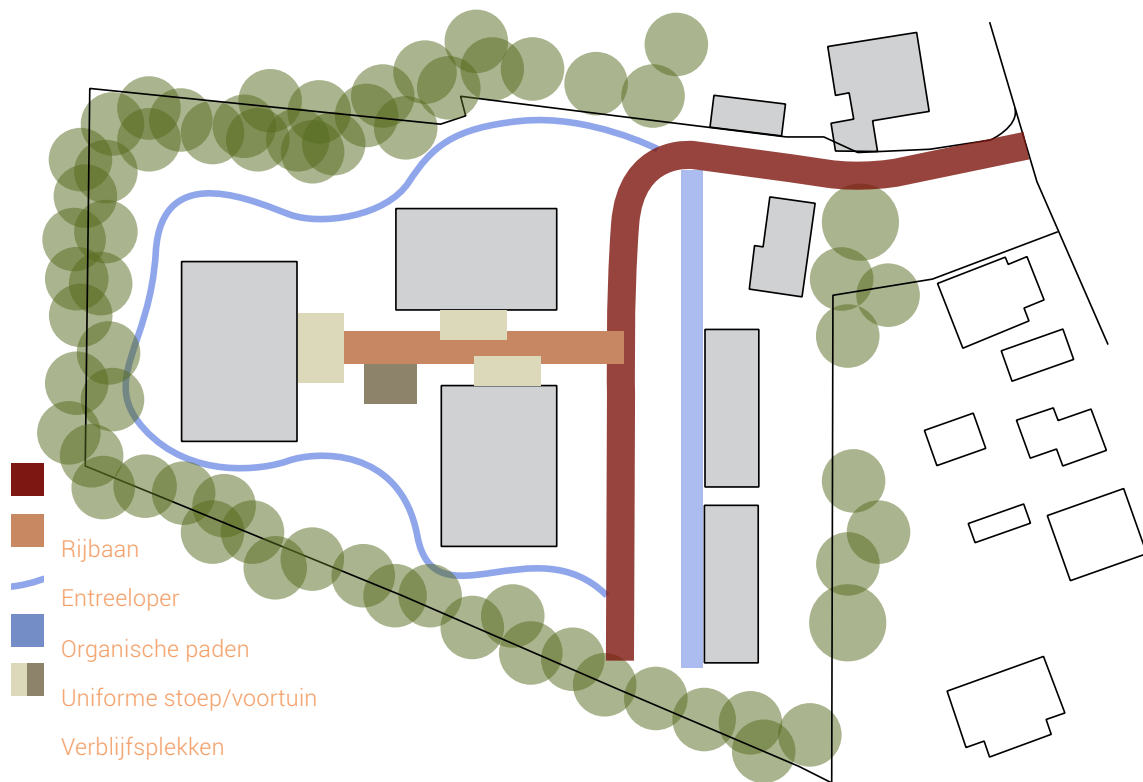


4.3 Vanzelfsprekendheid door de ruimtelijke opbouw

Trapsgewijze opbouw

De ruimte wordt trapsgewijs opgebouwd uit verschillende elementen:

- De brede rijbaan als scheiding tussen de twee ensembles die bestemd is voor het autoverkeer. Het is van belang dat de beëindiging van de weg en keerlus voor de rijwoningen goed wordt mee ontworpen in het openbaar gebied.
- De entree-loper naar de robuuste massa's met een strakke lijnvoering die zijn bestemd voor voet- en fietsverkeer.
- De omringende padenstructuur met organisch karakter in het parkgebied
- Het trottoir voor de rijwoningen met formeler karakter evenwijdig aan de rijbaan en de woningen
- Een verblijfsplek maakt de verbinding van de entree-loper met het park.

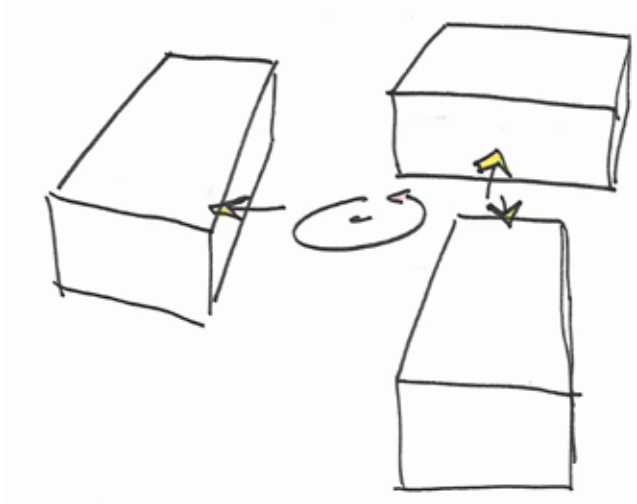


Trapsgewijze opbouw door verschillende materialen

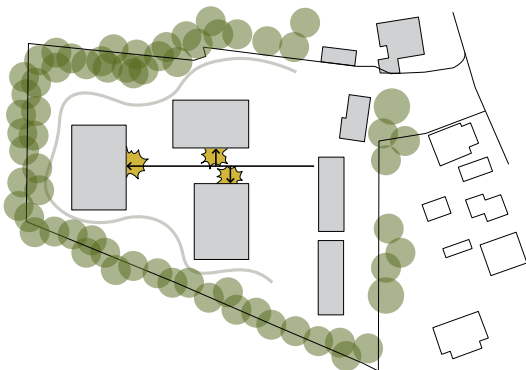
Gebouw

Centrale entrees

De entrees van de 3 robuuste massa's worden gepositioneerd aan een centrale ruimte. Deze ruimte wordt via de entrees verlengd naar de binnenzijden van het gebouw. Hiermee wordt ook in het gebouw weer gezorgd voor een centrale ruimte waar de verschillende appartementen op worden ontsloten.



Centrale plek en ontsluiting van de 3 robuuste massa's zorgt voor luchtingheid tussen de bebouwing.



Een centrale lange as waar alle entrees aan zitten

Openbare ruimte

Centrale entree

Door het toepassen van een strakke lijnvoering worden de entrees benadrukt en ontstaat er een nevenschikte gebruiksfunctie voor de rest van de inrichting van het maaiveld.

Trapsgewijs opbouw materialen

In aansluiting op de ruimtelijke opbouw bestaan de verschillende elementen uit verschillende materialen:

- Op de brede rijbaan worden klinkers toegepast met een formele uitstraling.
- De entreelopers naar de gebouwen worden van onderscheidend materiaal gemaakt met een luxe uitstraling die de entreezone van de robuuste massa's markeert
- De omringende padenstructuur krijgt een halverharding die goed aansluit bij het park karakter
- Als verblijfsplek wordt gebruik gemaakt van een natuurlijk materiaal zoals hout.



Rijbaan van rood-bruine klinkers



Grijze bestrating bij entrees



Glooiende padenstructuur van halfverharding

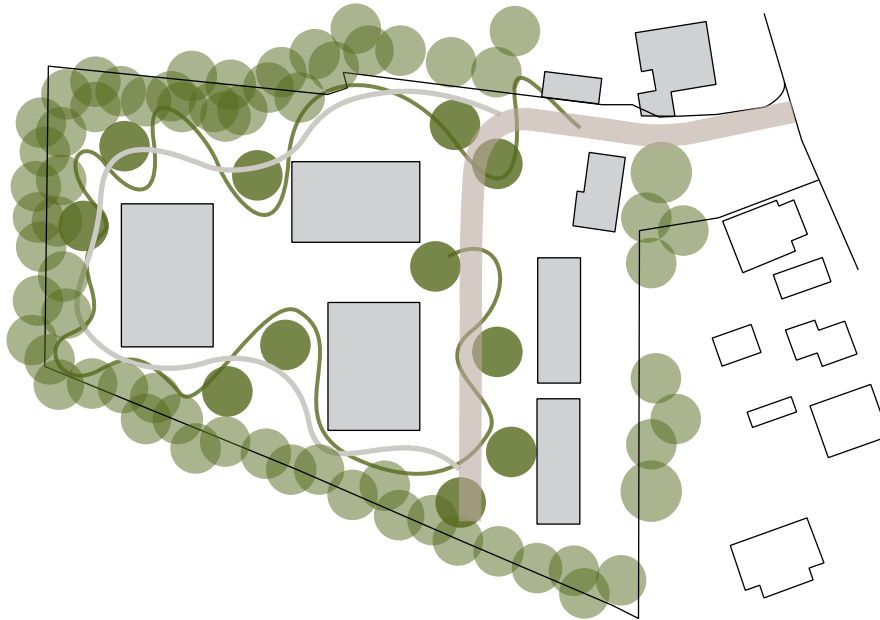


Houten vlonder voor verblijfsplek terrass

4.4 Het parklandschap als groen tapijt

Groene gradiënt

Door het plaatsen van meer bomen aan de binnenzijde van de boszoom, wordt deze verzacht en minder ervaren als een afscheiding. Er ontstaat vanuit de kern van het plangebied een groen gradiënt richting de rand. De rondgang in het projectgebied slingert hiermee als het ware langs de bosrand. En de groene kwaliteit van de bosrand is te ervaren tot aan de voordeur van de appartementen en de rijwoningen.

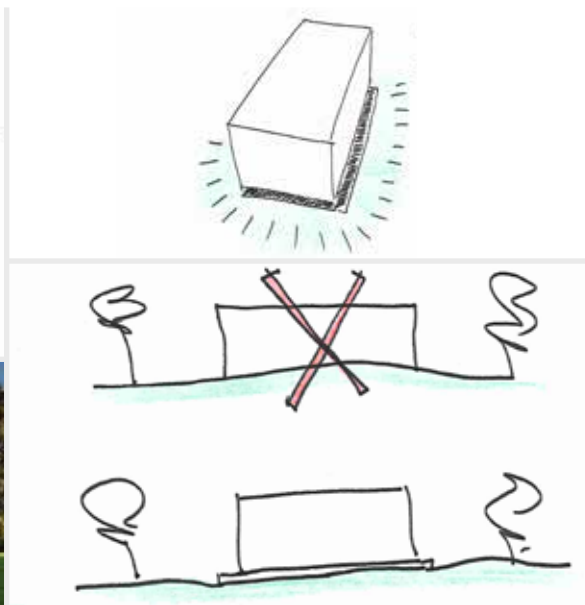


Meer bomen aan de binnenzijden maken een gradiënt

Gebouw

Robuuste massa's staan op het landschap

Het parklandschap dient als een tapijt waarop de 3 robuuste massa's staan. Deze massa's staan niet in het landschap, maar erop. Dit wordt bereikt door het gebouw op een plateau te zetten waardoor het gebouw iets wordt opgetild en het landschap er onderdoor lijkt te lopen.



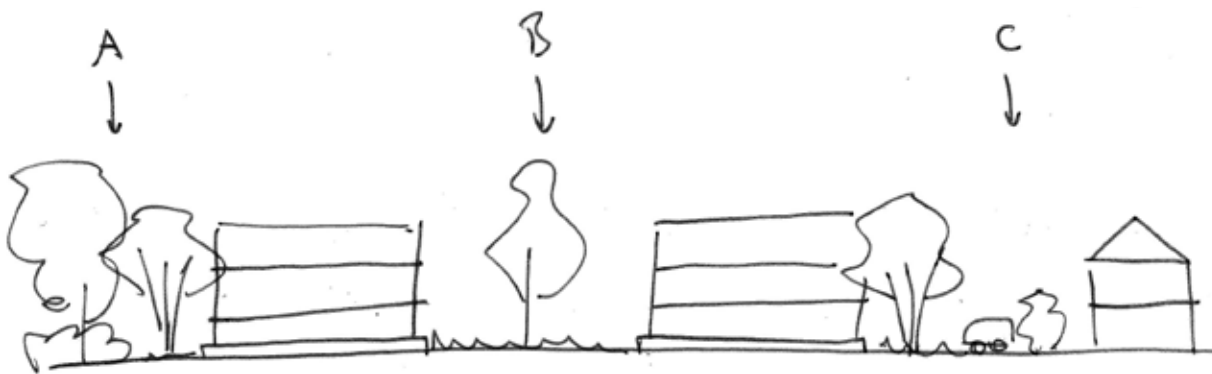
De robuuste massa's staan door middel van een plateau op het landschap

Openbare ruimte

Soorten groen

Het groene gradiënt wordt gemaakt door een diversiteit aan inheemse beplanting toe te passen. Hierdoor ontstaat een gevarieerd beeld en wordt het groene gradiënt versterkt. Soorten zijn van waarde voor de ecologische waarde van het gebied.

- A. Aan de randen van het plangebied worden nieuwe (meerstammige) bomen geplant, deze verzachten de groene wand die de boszoom nu is.
- B. Tussen de appartementen ontstaat een landschappelijke ruimte, die groen is, maar vooral transparant is en doorkijkjes faciliteert.
- C. Tussen de rijwoningen en de appartementengebouwen komt een erf, met een groene parkeeroplossing.



Locatie van soorten groen in doorsnede



Sorbus aucuparia



Carpinus betulus



Prunus avium



Spandraden met klimplanten



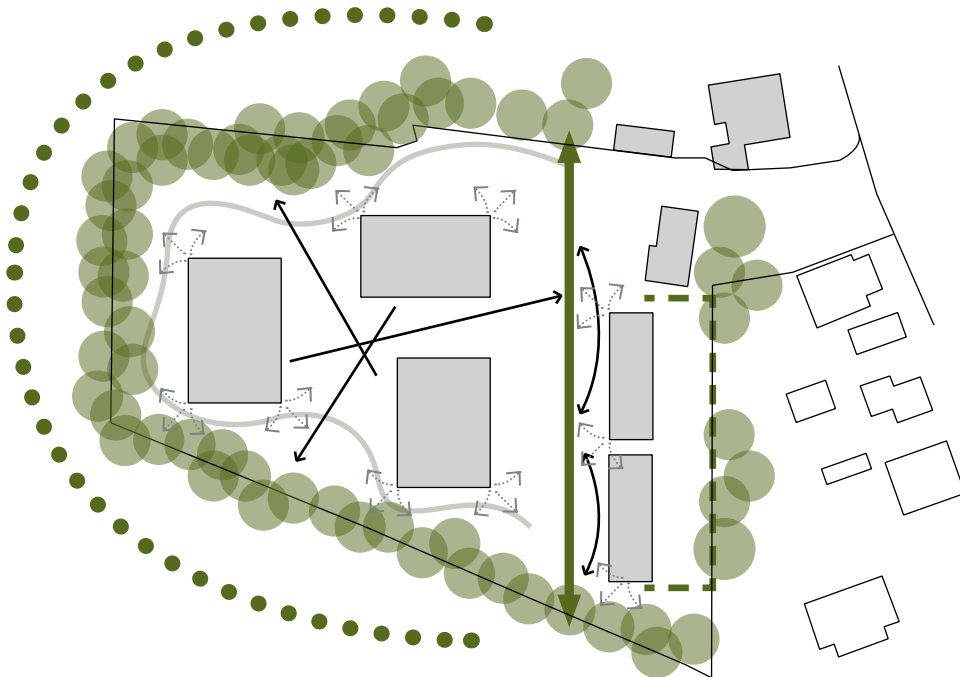
Herfstverkleuring

De hellingbaan naar de parkeerkelder onder de appartementen wordt verrijkt met groene wanden. Een combinatie van verschillende klimplanten maakt van de harde, betonnen wanden een jaarrond fraaie entree.

4.5 De kwaliteit van de woonbeleving ligt in de omgeving

Relatie met het omliggende landschap door panorama's

De kwaliteit van de woonomgeving hangt grotendeels samen met de groenkwaliteiten van het Markdal met bijbehorende vergezichten. In de stedenbouwkundige opzet is er zoveel mogelijk ruimtelijke "lucht" en doorzichten om het zicht op het omliggende groen te behouden. Het doel hierbij is behoud en versterking van de houtwalstructuur. Op enkele plekken kunnen door uitdunnen van de onderbegroeiing doorzichten naar het landschap ontstaan.



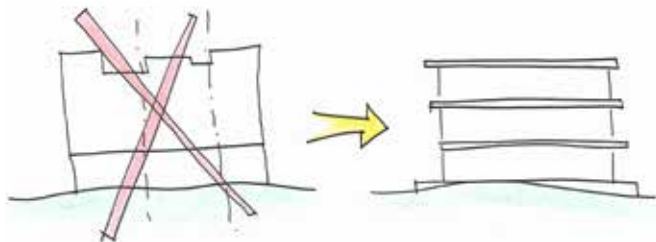
Een centrale lange as waar alle entrees aan zitten

Gebouw

Horizontaliteit

De robuuste massa's vertonen een horizontale uitstraling. Hierbij wordt geen suggestie van onderling onderscheid gemaakt tussen de verschillende woonlagen.

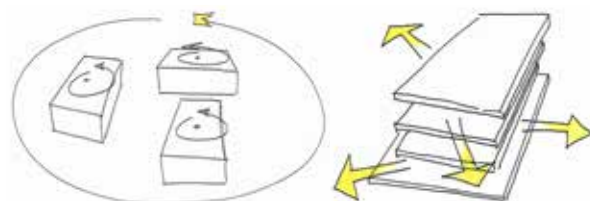
Iedere bouwlaag bestaat uit een open, transparant vlak afgewisseld door een dichte horizontale lijn. Dit wordt op alle 3 de robuuste massa's toegepast waarmee er een uniform geheel ontstaat.



De robuuste massa's hebben een horizontale uitstraling

Alzijdig

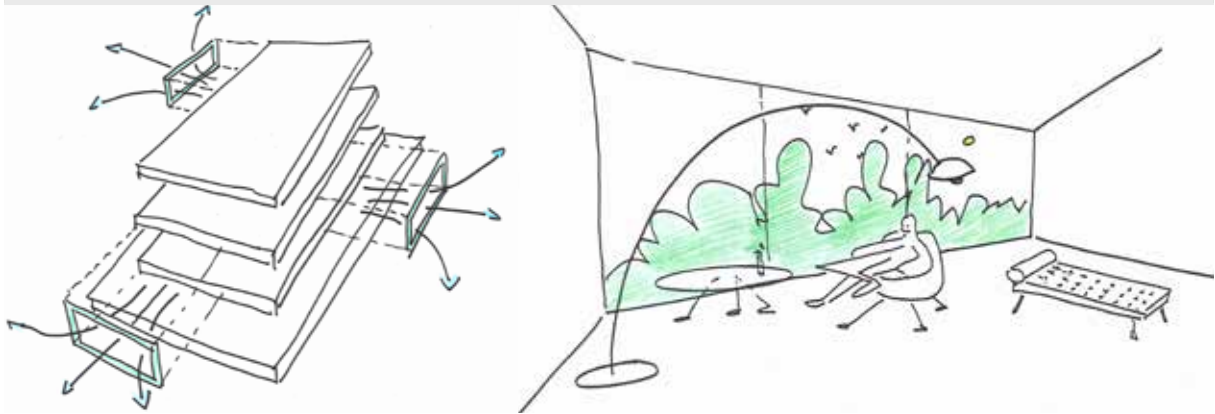
Elk paviljoen heeft een alzijdige uitstraling in relatie met de omgeving. Daarnaast vertoont ook het totale ensemble een alzijdige en uniforme uitstraling. De kwaliteit van de woonbeleving ligt in de omgeving. Daarom ligt de nadruk van het gebouw op de impressie van deze omgevingskwaliteit.



De robuuste massa's hebben een alzijdige uitstraling

Panorama

De grote raampartijen creëren panorama-vensters. Hierdoor vormt het omliggende landschap de "schilderijen" in de appartementen.



Panorama-vensters met zicht op omliggende landschap

Openbare ruimte

Boszoom

De groene zoom dient als een buffer met de omgeving en zorgt voor een geleidelijke overgang naar het landschap.

De relatie met de omliggende graslanden kan zichtbaar gemaakt worden door het eventueel opschonen onderbegroeiing van de groene zoom in overleg met ecooloog. Het zicht vanaf de paden loopt her en der onder de gesloten boomkronen.

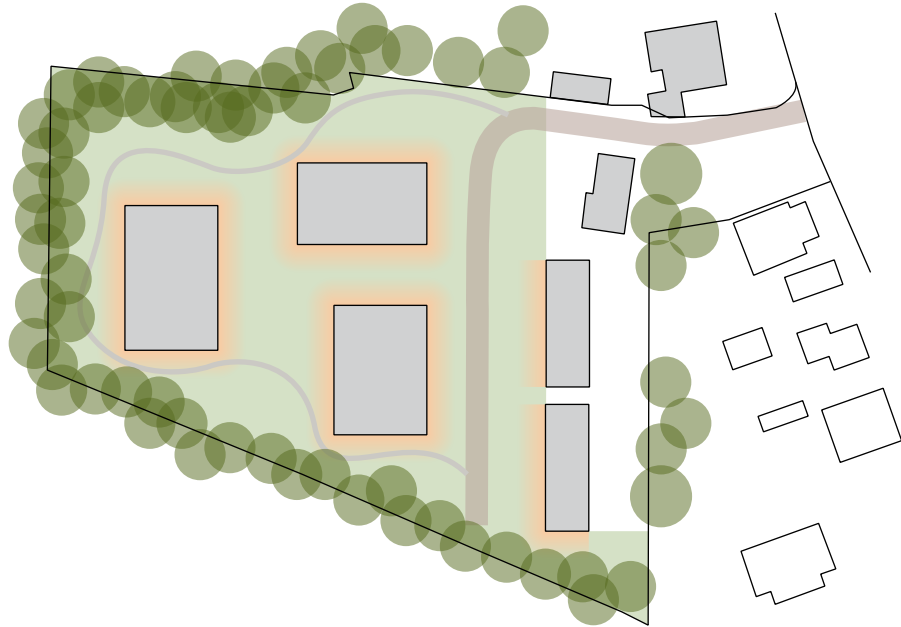
Oriëntatie en relatie

De oriëntatie van de rijwoningen is vrij traditioneel; geschakelde woning aan een centraal erf. De landschappelijke inrichting van dit erf heeft dezelfde kwaliteit als de woningen. Om de gedeelde waarden en het hebben van collectiviteit te versterken kan er nagedacht worden over collectief ontworpen voortuinen aan dit erf. De achterzijde van de tuinen wordt afgescheiden met een haag of schutting.

De appartementen zijn vrij georiënteerd in het landschap. De appartementen hebben onderlinge zichtlijnen die tussen de gebouwen lopen. Daarnaast is er een secundaire zichtrelatie met de weilanden aan de buitenzijde van de boszoom.

4.6 Een goede overgangszone tussen park en gebouw

Er wordt zowel bij de rijwoningen als de appartementen gebouwen een goede overgang gemaakt richting het park. Deze overgang zorgt voor een scheiding tussen privé en openbare ruimte zonder dat het als een hard element voelt.

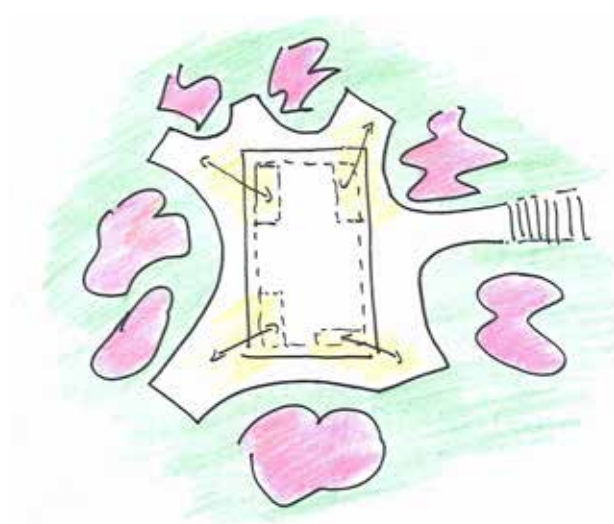


Zowel de rijwoningen en appartementengebouwen hebben een overgangszone richting het park

Gebouw

Grondplaat zorgt voor overgang

De grondplaat van de robuuste massa's vormt de overgangszone tussen de bebouwing en het park.

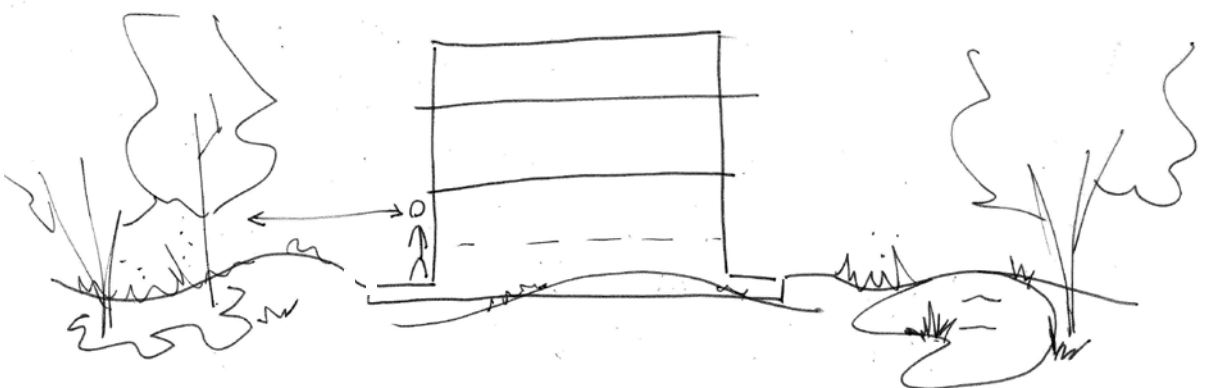


Grondplaat vormt, door middel het ontwerp van het plateau, de overgang tussen gebouw en omgeving

Openbare ruimte

Open plint en scheiding openbaar/privé

De begane grond van de appartementen schuift als een open doos in het landschap. Hierdoor ontstaat een private plint (terrassen+balkons) rondom het gebouw. Deze plekken hebben aan de buitenrand een sterke zichtrelatie met de natuurlijke boszoom en anderzijds hebben ze een zichtrelatie met de centrale parkstrook. Door het pad en de terrassen niet aan elkaar te koppelen, blijft de zichtrelatie behouden maar wordt er geen fysieke verbinding met het omliggende landschap gemaakt.



Op het plateau ontstaan rondom de robuuste massa's ontstaan private plinten

