

ARCHITECTONISCH INSPIRATIEKADER

BEELDKWALITEITPLAN



NIEUW MANRESA, VENLO

Definitieve versie



bureau **VERBEEK**
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp



COLOFON

NIEUW MANRESA, VENLO

Beeldkwaliteitplan, Architectonisch Inspiratiekader
Oosterhout, 26 februari 2019
IND01-0254468-01G - definitieve versie

croonenburo5



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com



Venterra B.V.

Noorderpoort 11a
5916 PJ Venlo
+31 (0) 77 321 91 40

info@venterra.nl www.venterra.nl

bureau **VERBEEK**
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

Bureau Verbeek

Limmelderweg 6
6222 PB Maastricht
+31 (0) 43 450 30 45

info@bureauverbeek.nl

www.bureauverbeek.nl

VRIJGAVE

Opsteller(s):
Manoe Ruhé, Remond Baselmans

GOEDKEURING

Projectleider:
Martijn Stabel

Datum vrijgave:
25-02-2019

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5	4	BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE	47
1.1	EEN INSPIREREND DOCUMENT	5	4.1	NUTSVOORZIENINGEN	47
1.2	WELSTANDSNOTA	5	4.2	LANDSCHAP EN OPENBARE RUIMTE	49
1.3	LOCATIEKENMERKEN	7	4.3	BESTRATING	51
			4.4	INRICHTINGSELEMENTEN	53
2	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	9			
2.1	STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT	9			
2.2	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	15			
2.3	DUURZAAMHEID	21			
3	BEELDKWALITEIT GEBOUWDE OMGEVING	29			
3.1	ARCHITECT EDUARD CUYPERS	29			
3.2	DOORVERTALING MANRESA TERREIN	31			
3.3	BASISMATERIALEN	33			
3.4	BAKSTEENARCHITECTUUR	35			
3.5	ERFAFSCHEIDINGEN	37			
3.6	DOORVERTALING DEELGEBIEDEN	39			



Figuur 1.1 Luchtfoto van het Manresa terrein met in de rode contour het plangebied (Globespotter 2017, bewerkt)

INLEIDING

1.1 EEN INSPIREREND DOCUMENT

Het Manresa terrein aan de Casinoweg in Venlo-Oost wordt herontwikkeld tot een duurzame woonbuurt in een bosachtige omgeving. In figuur 1.1 is het plangebied globaal weergegeven.

Het voorliggende beeldkwaliteitplan geeft een toelichting op het stedenbouwkundig plan en het landschapsplan. Daarnaast dient het document als een inspiratie kader voor de verdere uitwerking. Het is een bewuste keuze om niet alles tot op detail vast te leggen. Daarmee wordt voldoende ontwerp vrijheid gewaarborgd voor verdere uitwerking door architecten.

Per bebouwingscluster wordt een architectenselectie gehouden om ideeën uit de markt te genereren. De selectie vindt plaats op basis van kwaliteitscriteria rondom een aantal ontwerpthema's die voortkomen uit het beeldkwaliteitplan.

1.2 WELSTANDSNOTA

De gemeente Venlo kiest voor meer vrijheid en flexibiliteit door welstandsvrijheid in het welstandsbeleid te introduceren. Veel bestaande gebieden zijn aangewezen als welstandsvrij, zo ook het Manresa terrein in zijn huidige verschijningsvorm.

Vaak wordt bij grotere ontwikkelingslocaties of bijzondere beeldbepalende locaties gebruik gemaakt

van een beeldkwaliteitplan om sturing te geven aan de gewenste kwaliteit. Voor het Manresa terrein is besloten om een beeldkwaliteitplan op te stellen vanwege het cultuurhistorische karakter van de locatie en de hoge ambities van de ontwikkelaar (vormgeving en duurzaamheid). De ruimtelijke verschijningsvorm van cultuurhistorie (De Galgenberg, Lourdesgrot en de Bunker) is één van de kernkwaliteiten binnen de gemeente.

De status voor welstand verandert dan van welstandsvrij naar beeldkwaliteitplan met bijbehorende welstandsbeoordeling.

Het beeldkwaliteitplan is een soort kleine welstandsnota voor een specifiek gebied. Na vaststelling maakt het beeldkwaliteitplan onderdeel uit van de welstandsnota (inspraak, vaststelling door de gemeenteraad, gevolgd door bekendmaking).

Een beeldkwaliteitplan bevat specifieke welstandskaders (-criteria) die de welstandscommissie gebruikt om een aanvraag voor een omgevingsvergunning te beoordelen. Het beeldkwaliteitsplan is afgestemd met de welstandscommissie.

Wanneer alle ambities, die in een beeldkwaliteitplan zijn vastgelegd, zijn gerealiseerd bestaat de mogelijkheid het beeldkwaliteitplan in te trekken. Hiervoor is een raadsbesluit nodig, waarbij het beeldkwaliteitplan wordt ingetrokken en tegelijk het welstandsniveau wordt vastgelegd.



Figuur 1.2 Lourdesgrot (nr. 1)



Figuur 1.3 Galgenberg (nr. 2)



Figuur 1.4 Bunker (nr. 3)



Figuur 1.5 Waterleidinggebouw (nr. 4)



Figuur 1.6 Parkruimte aan de voet van de steilrand (nr. 5)



Figuur 1.7 Don Bosco kerk (nr. 6)



Figuur 1.8 Pad vanaf de Leutherweg richting het plateau (nr. 7)



Figuur 1.9 Plateau ter hoogte van het voormalig klooster (nr. 8)



Figuur 1.10 Steilrand (nr. 9)



Figuur 1.11 Omgevallen boom (mogelijk speelelement), plateau op de achtergrond (nr. 10)

1.3 LOCATIEKENMERKEN

Het plangebied ligt in Venlo-Oost op het voormalig landgoed Manresa. Huize Manresa was een klooster en retraitshuis in de oostelijk bantuin Leutherberg, gelegen bovenop de steilrand. Het complex werd steeds minder gebruikt en is in het begin van de 21ste eeuw gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouwwoningen. Deze nieuwbouwontwikkeling is er toen echter niet gekomen.

Vandaag de dag kenmerkt het plangebied zich als:

- Reliëfrijk;
- Aan de west- en zuidzijde omsloten door dichtbebouwde woonwijken;
- Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een woonwijk met een groen karakter;
- In het noorden is het plangebied aangesloten op het landschap. Tevens bevindt zich hier nog een flat, gelegen aan de Casinoweg;
- Het plangebied is ontsloten via de Leutherweg;
- Aan Casinoweg bevindt zich een informele entree (toegang via hek);
- Het plangebied is ontsloten per openbaar vervoer, aan de Casinoweg bevinden zich bushaltes en het station Venlo ligt op circa 1,2 km afstand;
- Het centrum ligt op circa 1,5 km afstand.



Figuur 2.1 In het plangebied zijn twee sferen aanwezig, bureau VERBEEK 2018



Figuur 2.2 Situatie van het plangebied in 1900, Topotijdreis

2

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2.1 STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

De kaartenreeks in deze paragraaf toont de totstandkoming van het concept voor de ontwikkeling van het plangebied, waarin verschillende thema's worden geduid die als basis dienen voor het stedenbouwkundig plan.

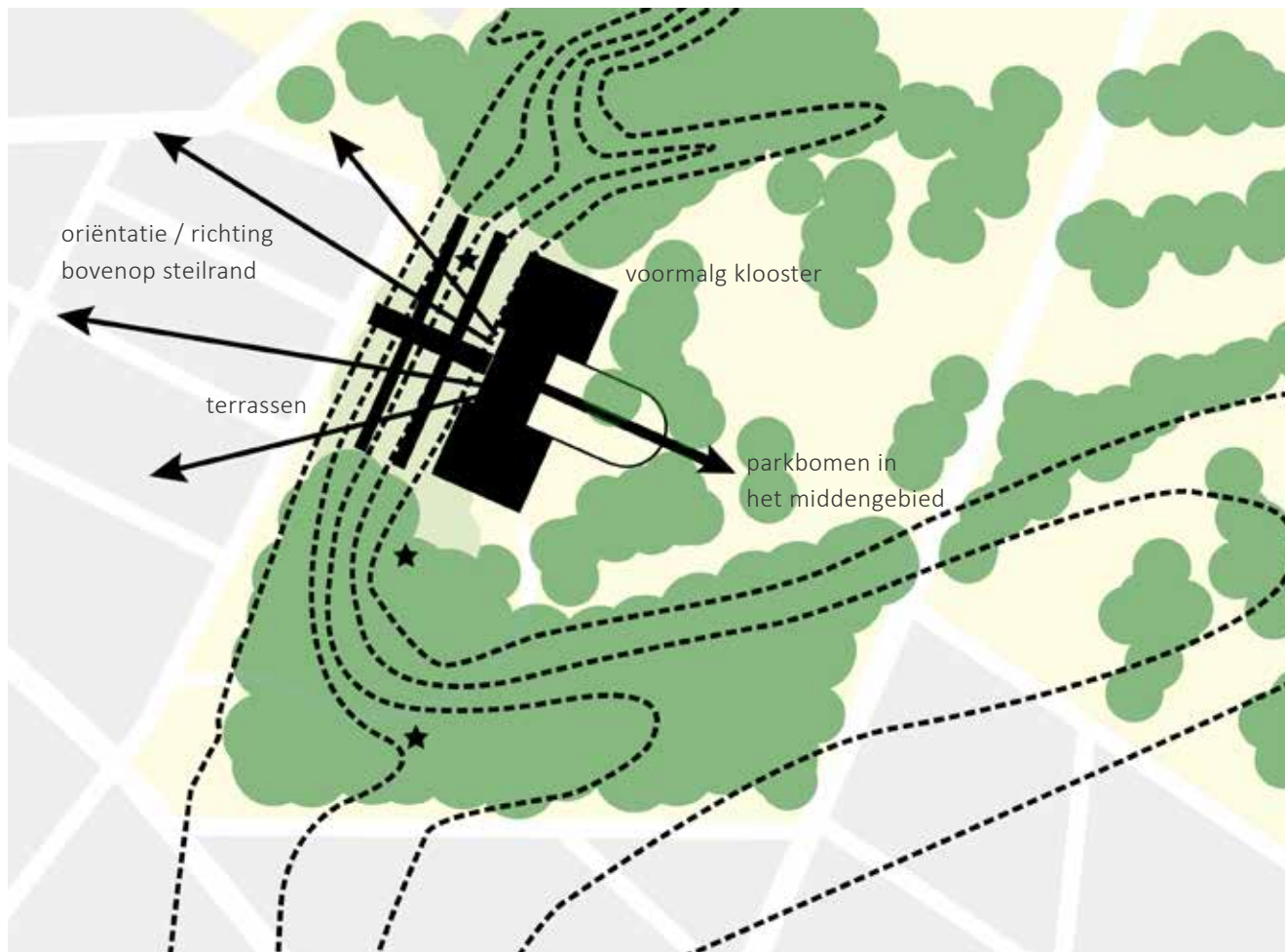
Stedenbouwkundig concept

In de conceptvormingsfase zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Cultuurhistorische relictten weer zichtbaar en toegankelijk maken, steilrand behouden;
- Appartementen enkel terugbouwen op de voormalige locatie van het Huize Manresa ('wonen op de steilrand');
- Appartementen: compositie van bouwmassa's waarbij verwezen wordt naar Huize Manresa maar geen letterlijke vertaling plaatsvindt (ontwerpvrijheid);
- Overige woningen situeren in het park op het plateau;
- Behouden van de twee sferen in het plangebied: de steilrand en het plateau;
- Herstellen van de aanwezige wandelpaden, daarmee de doorwaadbaarheid van het gebied en naar omgeving versterken;
- Verwijderen van bestaande rasterhekwerken om het gebied open en toegankelijk te maken;
- Zo min mogelijk parkeervakken in het straatbeeld realiseren;
- Landschappelijk ingepaste en barrièrevrije wegprofielen voorzien (subtiel gemarkeerde voetpaden, rijstroken en eventuele parkeervakken);
- Divers aanbod van woningen;
- Hoofdontsluiting aan de Casinoweg voorzien en de langzaamverkeersroute, die tevens als calamiteitenroute dient, via de Leutherweg;
- De waardevolle bomen behouden, bomen die dood of ziek zijn opruimen om meer ruimte te maken;
- 'Stressgebied' in het zuiden bij hevige regenval behouden, in te zetten als wadi en kan als (natuur) speelvoorziening worden ingericht.

In figuur 2.8 is het stedenbouwkundige concept te zien. Het stedenbouwkundige concept resulteert in een hoofdgebouw met omliggende bebouwing. Belangrijke uitgangspunten zijn daarbij:

- De compositie van de gebouwen (ontwerpvrijheid bij architectonische uitwerking) vormt een wand naar het park (niet te massief, geen afsluitende wandvorming);
- Een compositie van twee of drie volumes met twee stijppunten, met een monumentale werking;
- De doorgang (breedte, positie) dient in de juiste verhouding te worden vormgegeven;
- Doorkijk tussen de gebouwen door vanaf de groene ruimte;
- Herstel padenstructuur rondom hoofdgebouw;
- Hoogteverschillen tussen de gebouwen en in het gebouw.



Figuur 2.3 Positionering en oriëntatie voormalig klooster (zie ook rechter afbeeldingen) op de steilrand, bureau VERBEEK 2018



Figuur 2.4 Historische foto Huize Manresa



Figuur 2.5 Historische foto Huize Manresa



Figuur 2.6 Mogelijke compositie positionering appartementen



Figuur 2.7 Mogelijke compositie positionering appartementen



Figuur 2.8 Stedenbouwkundig concept, bureau VERBEEK 2018



Relatie stad en wonen op de steilrand



*Visuele doorwaadbaarheid appartementenblok
Entree vanaf de Casinoweg*



Figuur 2.9 Profielen.

Concept hoofdgebouw

Het concept voor het hoofdgebouw (de appartementenblokken) is gebaseerd op het volume en de compositie van het Huize Manresa. Het is echter geen letterlijke vertaling van de historische compositie. Er is ontwerpvrijheid om te ‘spelen’ met de blokken boven de halfverdiepte parkeerbak. Dit is vertaald naar een aantal mogelijke composities van de volumes. Er zijn daarbij een aantal uitgangspunten van belang:

- Maximaal twee stijgpunten;
- Twee volumes of drie volumes (bij een gecombineerd stijgpunt);
- De centrale ruimte van het park komt uit op de doorgang tussen de hoofdvolumes (doorwaadbaarheid);
- De compositie van de gebouwen vormt een wand naar het park, de doorgang (breedte, positie) dient in de juiste verhouding te worden vormgegeven;
- De zone tussen de hoofdvolumes dient mee ontworpen te worden en ‘functioneel’ te zijn (bijvoorbeeld terras, gemeenschappelijke buitenruimte, groen);
- Er is sprake van doorwaadbaarheid vanuit de steilrand en padenstructuur in het park;
- Alle appartementen hebben woonkwaliteit en kijken uit over de steilrand en/of hebben zicht op het park;
- Onderlinge hoogteverschillen en hoogteverschillen in het blok zelf zijn mogelijk;
- De parkeerbak vereist extra ontwerpaandacht ten aanzien van de overgang naar de steilrand en de hoogte ten aanzien van het park;
- Vanuit de stad moet de compositie van gebouwen luchtig ogen.



Figuur 2.10 Variant compositie van het appartementengebouw met 2 volumes (vanaf de parkzijde)



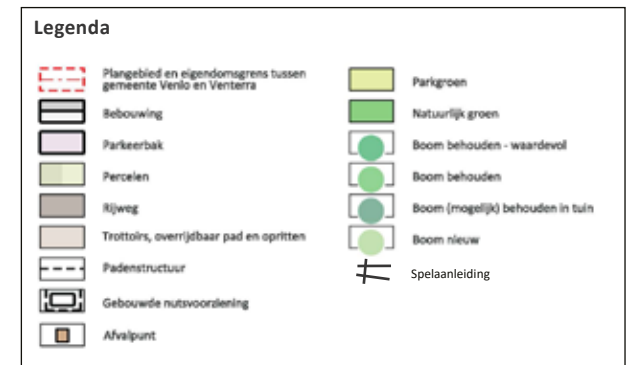
Figuur 2.11 Variant compositie van het appartementengebouw met 2 volumes (vanaf de steilrand)

Ten aanzien van de halfverdiepte parkeerbak zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- De halfverdiepte parkeerbak mag de connectie (zicht en loopverbinding) tussen parkgebied en stad niet afblokken, het dek mag daarom niet meer dan 1,0 meter boven straatniveau liggen;
- Doorgang tussen gebouwen:
 - Inrichting van gebied en overgang van straatniveau naar dekniveau geeft notie dat er vanaf het dek zicht is op de stad.
 - De inrichting nodigt uit om het dek (privéterrein, maar openbaar toegankelijk) te betreden, bijvoorbeeld door situering entree(s) en/of uitzichtspunt over stad;
 - Loopverbinding tussen gebouwen, waarbij vanaf het dek een aansluitende verbinding (pad/trappen) krijgt met pad(en) op de helling;
- Op de twee flanken is de toegankelijkheid minder van belang, hiervoor geldt vooral visueel aspect.



Figuur 2.12 Wonen op de steilrand met zicht op de stad



Figuur 2.13 Stedenbouwkundige plankaart schaal 1:2000 (CroonenBuro5 en bureau VERBEEK, 2018)







2.2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het concept is vertaald naar het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan wordt gekenmerkt door de volgende elementen:

- Wonen in een parklandschap op het plateau en wonen op de steilrand van Venlo;
- Een centrale groene ruimte (hoofdzakelijk gras) met enkele (monumentale) bomen;
- Groene woonsfeer met behoud van de waardevolle bomen en nieuw aan te planten bomen ten behoeve van de groene buffer naar de Casinoweg;
- Hoofdontsluiting vanaf de Casinoweg met direct zicht op de centrale groene ruimte;
- De oude entree van het Manresa terrein (Leutherweg) wordt een langzaamverkeersroute naar de stad en dient tevens als calamiteitenroute;
- Park met woningen is ontsloten door middel van een lus waar in twee richtingen verkeer mogelijk is;
- In het verkeersluwe park worden geen fietsstroken voorzien, eventuele voetpaden en parkeerplekken worden subtiel geduid in het profiel en zijn barrièrevrij;
- Op de plek van het voormalige klooster is een ensemble van appartementen voorzien met uitzicht over de stad en het park;
- De overige bouwblokken zijn duidelijk afgebakend ten opzichte van het groen;
- Herwaardering van het landschap en de cultuurhistorische relictten, mede beleefbaarder door herstelde padenstructuren.



Legenda

	appartementen
	levensloopbestendig
	levensloopbestendig- tweekappers
	vrijstaand
	bospark
	woonpark

Figuur 2.14 De aanwezige woon- en parksferen in het gebied

Deelgebieden en programma

In het plan worden in totaal 69 eenheden gerealiseerd. De deelgebieden onderscheiden zich door de verschillende type woningen. Voor ieder deelgebied gelden daarom specifieke eisen om zodanig overal de gewenste kwaliteit na te streven. Deze specifieke eisen staan in hoofdstuk 3 beschreven,

Blok 1- Appartementen

- 40 Appartementen, vloeroppervlakte van circa 60 tot 120 m².

Blok 2 - Gemixt woonblok

- 8 Twee-onder-één kapwoningen circa 300- 345 m².
- 8 Levensloopbestendige (LLB) woningen circa 205 m².

Blok 3 - Luxe levensloopbestendige woningen

- 8 Luxe levensloopbestendige (LLB) woningen circa 260 m².

Blok 4 - Vrijstaande woningen

- 5 Vrijstaande woningen, kavels van circa 650 tot 800 m².

Groen

- Bospark: Een groengebied met een meer natuurlijke inrichting en uitstraling. Het bospark bestaat uit een bos met onderbegroeiing. De geul in steilrand aan de zuidzijde bestaat uit een halfopen gebied.
- Woonpark: Een groengebied met een parkachtige inrichting en uitstraling met een halfopen karakter. In het woonpark zijn de waardevolle bomen gehandhaafd. De onderbegroeiing is open en bestaat grotendeels uit gras.
- Het groen in het park wordt intensief beheerd en in het bos extensief.



Figuur 2.15 Parkeren in het plangebied

Parkeren

Het parkeren is zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost. De architect dient een oplossing te voorzien voor het bezoekers-privé deel in de parkeerbak. Het bezoekersparkeren dient aantrekkelijk gemaakt te worden (zichtbaarheid, geen belemmering zoals een slagboom, verbinding voetpad met Lourdesgrot etc.). De zones waar geparkeerd mag worden in de openbare ruimte, zijn aangeduid door de detaillering (bestratingspatroon, subtiele markering in de bestrating), in combinatie met enkele inkepingen in de weg. De inkeping heeft tevens een verkeersremmende functie bij lange rechtstanden en/of oversteken. De inkeping is een subtiele voortzetting van het park qua sfeer en karakter. Er is bewust gekozen om geen parkeervakken of -koffers te voorzien, waardoor het straatbeeld minder wordt bepaald door de auto en de openbare ruimte meer is gericht op de verblijfskwaliteit.

Uitgangspunten parkeren:

- Parkeernormen volgens de CROW publicatie 317: Gebied aangeduid als Rest bebouwde kom – matig stedelijk;

- Per norm is het gemiddelde genomen;
- Aandeel is inclusief 0,3 pp voor bezoekers;
- Parkeren op eigen terrein volgens CROW systematiek.

In tabel 2.1 is een overzicht opgenomen van de parkeerbehoefte. Voor de 69 eenheden die gerealiseerd worden, voorziet het stedenbouwkundig plan ruimschoots in parkeerplekken. Naast het benodigd aantal parkeerplekken volgens de normen is er een extra capaciteit van ongeveer 35 parkeerplaatsen. Tot slot zijn er semi-openbare parkeerplekken (parkeren achter de oprit) die voorzien in de piekbehoefte. Het betreft circa 16 plekken achter de opritten van de luxe levensloopbestendige woningen. Deze parkeerplekken zijn niet meegenomen in de berekening parkeerbehoefte.

In het kader van verkeersveiligheid en een goede toegankelijkheid voor onder meer calamiteitenverkeer en vuilniswagens, is het niet wenselijk om in bepaalde bochten of nabij entrees te parkeren. Dit wordt met behulp van accentuering in de bestrating benadrukt.

Type woning	Norm CROW	Benodigd pp	Gerealiseerd eigen terrein	In de openbare ruimte
5 Vrijstaand	1,8 – 2,6 (gem. 2,2)	11 pp	9 pp	5 pp
8 Tweekappers	1,7 – 2,5 (gem. 2,1)	17 pp	15 pp	6 pp
8 LLB luxe	1,5 – 2,3 (gem. 1,9)	16 pp	15 pp	0 pp
8 LLB	1,5 – 2,3 (gem. 1,9)	16 pp	7 pp	11 pp
40 Appartementen	1,0 – 1,8 (gem. 1,4)	56 pp	40+34 pp	8 pp
Totaal		116 pp	120 pp	31 pp
				Balans: +35 pp

Tabel 2.1 Parkeerbehoefte



Figuur 2.16 Vogelvlucht van het plangebied

2.3 DUURZAAMHEID

Het is de ambitie om een duurzame wijk te ontwikkelen. Voor Nieuw Manresa is daarom een duurzaamheidsambitie opgesteld, aangaande gezondheid, veiligheid en energiezuinigheid. Deze is hieronder te lezen. Vervolgens worden aan de hand van een aantal thema's verschillende duurzame oplossingen benoemd die toegepast kunnen worden bij de ontwikkeling van het Manresa terrein.

Gezond wonen in groen Venlo

Nieuw Manresa betreft een unieke woonomgeving, midden in het bos en met uitzicht over het centrum van Venlo, waar meer dan tweederde van het plangebied een groene bestemming behoudt en waar specifieke aandacht wordt geschonken aan veiligheid, gezondheid en comfort in zowel de bebouwing als de openbare inrichting. De groenstructuur van het oorspronkelijke kloosterpark wordt zoveel mogelijk geïntegreerd in het project. Ook blijft de beboste steilrand zoveel als mogelijk ongewijzigd en vindt deels herstel plaats, zodat voorkomen wordt dat de 'groene horizon' aan de oostzijde van Venlo versnipperd raakt. Het aanwezige groen wordt waar nodig aangepast en aangevuld zodat het niet alleen fraai oogt, maar ook functioneel optimaal wordt benut (voorkoming hittestress, infiltratie regenwater, et cetera).

Wonen in een groene oase van rust

De herontwikkeling van het terrein omvat het realiseren van woningen op het hooggelegen vlakke gedeelte van het terrein aan de zijde van de Casinoweg.

Dit is ook het terreingedeelte waar in het verleden de gebouwen van het klooster stonden. De woningen staan in een aantal blokken te midden van het bestaande groen, waarbij vooral de oude monumentale bomenstructuur zoveel mogelijk gespaard zal worden. Het geheel wordt gerealiseerd in een parkachtige setting, waar tevens het (openbare) groenbeheer en onderhoud op wordt afgestemd. Ook cultuurhistorisch waardevolle elementen (zoals de Lourdesgrot, de bunker en de voormalige galgenberg) blijven duurzaam behouden.

De steilrand aan de westzijde en de voormalige groeve aan de zuidzijde blijven als bosgebied gehandhaafd. In het gebied worden enkele bestaande struinpaden opgewaarderd om als wandelpad te fungeren. Daarmee wordt de ontsluiting van het terrein gereguleerd en wordt het ontstaan van een wirwar aan olifantenpaden tegen gegaan. Het groenbeheer en onderhoud zal zich voegen naar de ontwikkeling van een bos met hoge natuurwaarden.

Veilig en comfortabel wonen

Uniek is ook de aandacht die bij de ontwikkeling van het gebied en de woongebouwen / woningen wordt geschonken aan duurzaamheid aan de hand van de drie P's: People (sociale duurzaamheid, veiligheid), Planet (materiaalgebruik, energie, gedeelde voorzieningen) en Profit (toekomstbestendige ontwikkeling, courant vastgoed).

	Aandachtspunten	Invulling	Toelichting / concrete uitwerking cq. toepassing	
1	Tevreden bewoners / kopers	Meting tevredenheid bewoners/kopers: verkoop-, realisatie- en exploitatiefase	Klanttevredenheidsenquête na oplevering.	PEOPLE
2	Tevreden partners	Meting tevredenheid Gemeente Venlo project-team en ingenieursbureau, belegger, ESCo, architect(en), aannemer(s): verkoop-, realisatie- en exploitatiefase	Periodiek overleg voortgang en projectevaluatie met alle partners.	
3	Betrekken lokale gemeenschap	Tijdig en voldoende informeren van geïnteresseerden en omwonenden	Als vast onderdeel opgenomen in planproces.	
4	Stimuleren community toekomstige gebruikers, bewoners en geïnteresseerden	Inzet social media ten behoeve van campagne Manresa	Facebookpagina Manresa met als doel om elkaar te leren kennen, van elkaar te leren en interessante zaken rond "Manresa" met elkaar te delen en op te pakken.	

Tabel 2.2 Uitwerking PvE duurzaamheid Nieuw Manresa - people

Duurzaamheid heeft daarbij betrekking op drie schaalniveaus: het gebied met de openbare ruimte, de woning en de bewoner. Hieronder staat dit nader omschreven en is het een en ander verder gespecificeerd in de matrix "Uitwerking PvE duurzaamheid Nieuw Manresa" in de tabellen 2.2 tot en met 2.4. De kolommen *toelichting / concrete uitwerking cq. toepassing* in de tabellen betreffen concrete voorbeelden ter verduidelijking van de genoemde aandachtspunten en beoogde invulling.

People

Nieuw Manresa heeft sociale duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Het gaat immers om tevreden kopers en bewoners. Daarom wordt de klanttevredenheid gemeten direct na de oplevering, maar ook daarna. Tevreden bewoners zijn immers de ambassadeurs voor de buurt (en de ontwikkelaar). Vanaf de start wordt gewerkt aan een digitale community. In eerste instantie om geïnteresseerden en toekomstige bewoners en kopers op de hoogte te brengen van de plannen, maar ook om ideeën en initiatieven op te halen die in de plannen kunnen worden verwerkt. Zo wordt gewerkt aan draagvlak, maar ook de basis gelegd voor de buurt-community waar de bewoners elkaar leren kennen zodat zij bij oplevering van hun woning geen onbekenden meer voor elkaar zijn.

Planet

Nieuw Manresa gaat zuinig om met kostbare energie. Met het streven naar een EPC van 0 voor de woningen, zet Nieuw Manresa al een stap in de toekomst en gaat daarmee een stuk verder dan de wettelijke norm van 0,4. Toepassing van vraag-gestuurde ventilatie in de woningen zorgt voor minder energieverbruik, draagt bij aan het welbevinden van bewoners en is bewezen effectief voor mensen met aandoeningen aan de luchtwegen.

Zuinig omgaan met energie betekent ook bewust materiaalgebruik in de gehele keten van ontwikkeling tot en met realisatie. Zo wordt in de openbare ruimte uitsluitend ledverlichting toegepast en krijgen de woningen en gebouwen een materialenpaspoort. Groenere alternatieven als het gaat om minder CO2 uitstoot en hergebruik van materialen, zijn selectiecriteria bij de aanbesteding, mits gelijkwaardig qua prijs en prestatie.

In het PvE voor de gebiedsontwikkeling wordt uitgegaan van het opwekken van duurzame energie op locatie, o.a. door het gebruik van een gasloze warmtevoorziening met individuele warmtepompen in de koopwoningen, lage temperatuurverwarming en zonnepanelen waar mogelijk.

Naast de ingrepen op woningniveau, wordt ook het delen van voorzieningen gestimuleerd waarmee een bijdrage wordt geleverd aan een duurzame inrichting van de openbare ruimte. Deze inrichting is barrière-vrij en overzichtelijk waar men zich geborgen en thuis voelt.

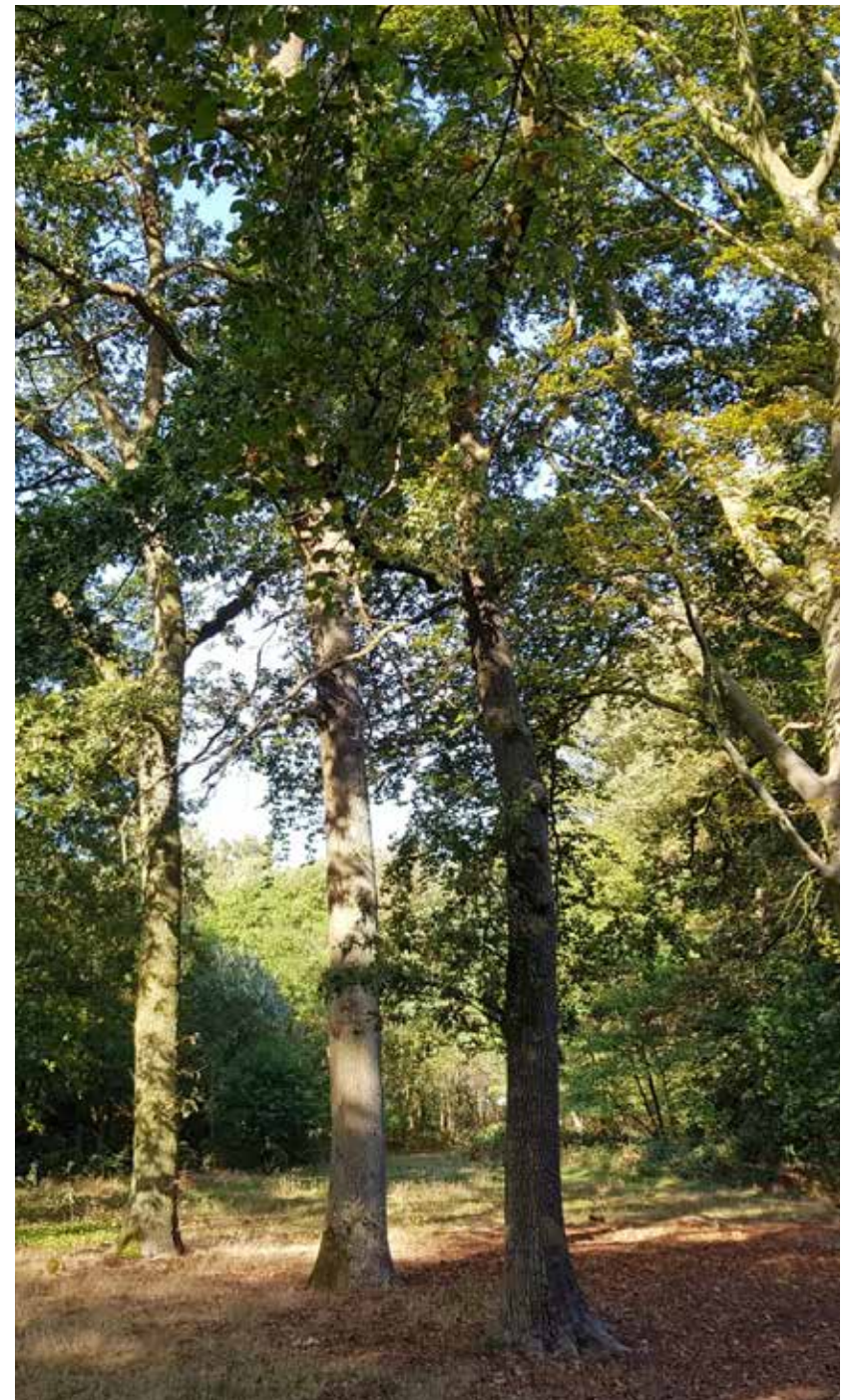
De auto is te gast en de afvalverzameling wordt op centrale plekken in het gebied gesitueerd, waarmee de kliko's aan de straat worden vermeden. De wandelpaden in het gebied zijn sociaal veilig en goed begaanbaar voor jong en oud. Bij de aanleg ervan wordt rekening gehouden met de mogelijkheid om langs de paden zitbanken of speeltoestellen te plaatsen, als onderdeel van een wandelroute/trail. De inrichting van de openbare ruimte laat ook gelegenheid voor de invulling met bewonersinitiatieven, zoals bijvoorbeeld stadstuinen voor ontmoeting en gezamenlijke activiteit. Ter bevordering van de saamhorigheid in de buurt worden de toekomstige bewoners van Nieuw Manresa vanaf de start uitgenodigd om initiatieven voor en door de buurt aan te dragen. De bijdrage van de bewoners van Nieuw Manresa is daarom waardevol.

Profit

De indeling van de gebouwen in Nieuw Manresa is toekomstgericht; de plattegronden zijn zodanig ontworpen dat meerdere varianten voor dezelfde woning mogelijk zijn, ook in een latere fase gemakkelijk om te bouwen door slimme positie van de installaties. De flexibele indelingsmogelijkheden zorgen voor courant en toekomstgericht vastgoed. Een goede investering voor koper/corporatie/belegger.

	Aandachtspunten	Invulling	Toelichting / concrete uitwerking cq. toepassing	
5	Energiezuinig ontwikkelen en bouwen	Energieprestatie beter dan huidige regelgeving: in plaats van huidige EPC 0,4 streven naar EPC 0 en vraag-gestuurde ventilatie tbv een gezond binnenklimaat	Uitdagen partners (architect, aannemer, installateur) om gezamenlijk tot groene, betaalbare verbeteringen te komen op gebied van energieprestatie, comfort en gezondheid.	PLANET
6	Vergroten van het hergebruik van materialen (circulair bouwen)	Aanbestedingscriteria ter stimulering gebruik circulaire / minder belastende materialen en hergebruik van materialen bij gelijke prijs/prestatie.	Toepassing van gebruikte straatstenen waar mogelijk. Gebruik materialenpaspoort.	
7	Bewustwording van het energieverbruik	Voorlichten en trainen van bewoners en gebruikers. Stimuleren bewustwording dmv incentives	Inzicht in verbruik en besparingen via app. Mogelijkheid koppeling aan smart grid. LED verlichting in openbare ruimte.	
8	Energie duurzaam op locatie opwekken	Integraal onderdeel PvE gebiedsontwikkeling. Volledige ontzorging bewoners en gebruikers mogelijk door samenwerking ESCo	WKO-installatie (water-water-systeem, lage temp verwarming). Collectieve voorziening appartementen, koopwoningen individueel met keuze wel/geen aansluiting ESCo (ESCo voordeliger), zonnepanelen evt combi met -collectoren.	
9	Stimuleren delen voorzieningen	Centrale afvalverzameling in gebied, geen losse kliko's. Extra aandacht voor fitness-, recreatie- en spelmogelijkheden in openbare ruimte ter stimulering van ontmoetingen en interactie bewoners en gebruikers. Activeren van bewoners bij inrichting en exploitatie openbare ruimte met aandacht voor welzijn, gezondheid en veiligheid	Integraal ontwerp openbare ruimte en natuur met wandelpaden, trails met buitenfitness toestellen, speeltoestellen, zit- en ontmoetingsplekken en stadstuinieren. Actieve rol ontwikkelaar als initiator en facilitator, daarna overdracht aan vrijwilligers uit community (zie #4). Laadpalen elek. auto's.	

Tabel 2.3 Uitwerking PvE duurzaamheid Nieuw Manresa - planet



Figuur 2.17 Het bestaande plangebied heeft een groen karakter

	Aandachtspunten	Invulling	Toelichting / concrete uitwerking cq. toepassing	
10	Flexibele indelingsmogelijkheid gebouwen	Flexibel ontwerp plattegrond en installaties rekening houdend met mogelijke veranderingen in gebruik	Diverse varianten binnen casco mogelijk, bijv. later nog keuze mogelijk voor slapen/badkamer op begane grond	PROFIT
11	Courantheid van het vastgoed en ontwikkelingslocatie	<p><u>Gebied:</u> Manresa is uniek gebied met veel groen, natuur en grote biodiversiteit, dus een gezonde, veilige en prettige leefomgeving voor mens en dier waar je blij van wordt</p> <p><u>Gebouw:</u> Speciale aandacht voor energie, materialen, veiligheid, gezondheid en milieu bij aanbestedings-/gunningscriteria</p> <p><u>Bouwdeel:</u> Constructie, installaties</p>	<p><u>Gebied:</u> Circa 67% van het gebied behoudt een groene bestemming, geen "hittestress" door dichte stedelijke bebouwing, infiltratie regenwater in openbare ruimte en wadi in voormalige groeve. "Barrière vrije" en autoluwe inrichting van openbare ruimte, dus zeer geschikt voor rollators, rolstoelen, kinderwagens, mindervaliden etc.</p> <p><u>Gebouw:</u> Extra punten voor "groene" alternatieven/voorstellen architecten en aannemers m.b.t materiaalgebruik en bouwwijze: lichte constructie, minder belastende (biobased) materialen, afvalreductie, dampopen en luchtdicht bouwen, et cetera.</p> <p><u>Bouwdeel:</u> Warmteterugwinning waar mogelijk, opvang en hergebruik van hemelwater, opslag energie.</p>	

Tabel 2.4 Uitwerking PvE duurzaamheid Nieuw Manresa - profit



Figuur 2.18 Zonnepanelen geïntegreerd in dakpannen



Figuur 2.19 Circulair bouwen: hergebruik materiaal



Figuur 2.20 Zo energieneutraal mogelijk bouwen



Figuur 2.21 Gezondheid, natuur en spelen



Figuur 2.22 Klimaatadaptatie, een groene omgeving



Figuur 2.23 Sociaal, diverse gebruikers / bezoekers in het park

In relatie tot de voorgenoemde duurzaamheidsambitie wordt hieronder een aantal duurzame oplossingen genoemd, aan de hand van specifieke stedenbouwkundige thema's, die toegepast kunnen worden bij de ontwikkeling van het Manresa terrein.

Energievoorziening:

- Gasloos bouwen;
- Gebruik warmte-koudeopslag;
- Woningen worden waar mogelijk uitgerust met zonnepanelen;
- Eventueel opslag van stroom (batterij) in combinatie met aanleg smartgrid;
- Eventueel oplaadpunten voor elektrische auto's bij de woningen voorzien.

Hittestress (onderdeel van klimaatadaptatie):

- Behoud van bomen en aanplant van nieuwe bomen (schaduwwerking);
- Aanleg van gras (zorgt voor koeling 's-nachts);
- Toepassen van halfverharding in de park- en bosgebieden (minder opwarming);
- Groene erfafscheidingen;
- Op slimme wijze toepassen van dakoverstekken, zodat de winterzon wel naar binnen komt, maar de zomerzon niet of in mindere mate.

Water (onderdeel van klimaatadaptatie):

- Goede infiltratie van water door de aanwezige ondergrond met zand en grind;
- Droogte tegen gaan door het toepassen van gebiedseigen beplanting;

- Zuidelijke strook (geul van de Casinoweg naar de Leutherweg) vormt een laagte, waarin water vanaf de hoger gelegen wijken naar beneden stroomt, deze zone inrichten voor waterberging;
- Eventueel toepassen van vegetatiedaken;
- Water (direct) infiltreren langs de weg en woning, met een overstort in de wadi in de zuidelijke strook;
- Toepassen van open verhardingen.

Cradle to Cradle (C2C):

- Oude gebakken klinkers hergebruiken voor de bestrating, bij voorkeur keiformaat;
- Eventueel gebruik maken van recyclebare bakstenen;
- Het toepassen van natuurlijke materialen.

Gezondheid en samen leven:

- Een groene leefomgeving is gezonder;
- Rustige en plezierige woonbuurt (toekomstwaarde);
- Stimuleren van spelen en bewegen (sport & spel, fietsgebruik);
- Levensloopbestendige woningen, deze zijn 'functieloos' en kennen een hoge flexibiliteit;
- Bewoners betrekken bij duurzame inrichting van de wijk (betrokkenheid bewoners);
- Sociale contacten en gezamenlijke activiteiten bevorderen;
- Hinderaspecten zoals geluid en hitte voorkomen;
- Bevorderen van biodiversiteit.



Figuur 3.1 Zijde Huize Manresa aan de steilrand



Figuur 3.2 Zij de Huize Manresa op het plateau



Figuur 3.3 Vroegere omheining met muur



Figuur 3.4 Toegang via de Leutherweg



Figuur 3.5 Hoogteverschillen Huize Manresa



Figuur 3.6 Omgeving Huize Manresa

3

BEELDKWALITEIT GEBOUWDE OMGEVING

3.1 ARCHITECT EDUARD CUYPERS

Het voormalige retraitsenhuis van Manresa is in 1908 ontworpen door de architect Eduard Cuypers (1859-1927). Zijn werk is sterk verwant aan de neorenaissance. Het bureau Cuypers wordt als oorsprong gezien van de Amsterdamse School omdat de aanvoerders van deze stijl allen op zijn kantoor zijn gevormd.

De stijl waarin hij het Huize Manresa heeft gebouwd behoort tot het traditionalisme. De baksteenarchitectuur werd voortgezet, maar werd meer ingetogen en behoudend gebouwd, met als kenmerken vlakke gevels met verticale openingen en hellende daken. De bestemming bepaalde de functie van het gebouw, daardoor kreeg elk type gebouw een karakteristieke vorm.

Als referentiekader voor de beeldkwaliteit van de voorgenomen ontwikkeling, wordt de traditionele baksteenarchitectuur gebruikt. Onderstaand wordt een aantal kenmerken genoemd behorende tot het traditionalisme en de traditionele baksteenarchitectuur.

Kenmerken traditionalisme:

- Baksteen;
- Hellende daken (Zadeldaken);
- Vooral woningen en kerken;
- Eenvoudige vormen;
- Geslotenheid van gevels.

Kenmerken traditionele baksteenarchitectuur:

- Baksteen is het basismateriaal;
- Decoratief gebruik baksteen: meerdere kleuren baksteen, verschillende vorm en structuur, afwisseling in metselverbanden, diepe voegen (stootvoegen vaak vol gevoegd voor horizontaal accent);
- Decoratieve sierbanden en afwisseling in metselverbanden in baksteen;
- Reliëf in de gevelwand door niet recht op elkaar te metselen;
- Vlakke geveldelen worden afgewisseld met in- en uitspringende geveldelen (rijke schaduwwerking);
- Erkers en balkons, ramen en balkons zijn vaak decoratief in de gevel geplaatst;
- Als een architectonisch geheel ontworpen met de omgeving.



Figuur 3.7 Een moderne doorvertaling van een klassieke inspiratie

3.2 DOORVERTALING MANRESA TERREIN

De nieuw te ontwikkelen gebouwen op het Manresa terrein zijn een moderne doorvertaling van de traditionele baksteenarchitectuur. Het wordt geen letterlijke vertaling (of retrostijl) van het traditionalisme.

Uit de analyse naar de architect en de traditionele baksteenarchitectuur komen een aantal kenmerken naar voren. Deze kenmerken worden in de volgende paragrafen doorvertaald naar een architectonische visie op de beeldkwaliteit van de deelgebieden op het Manresa terrein.

De thema's die benoemd worden zijn:

Basismaterialen (paragraaf 3.3): Binnen de traditionele baksteenarchitectuur wordt binnen een bepaalde bandbreedte een breed scala aan materialen en kleuren gebruikt. Om meer eenheid te krijgen binnen de ontwikkeling en om een rustig beeld te creëren, worden basismaterialen voorgesteld waarmee de verschillende architecten dienen te werken.

Baksteenarchitectuur (paragraaf 3.4): Een belangrijk aspect aan de traditionele baksteenarchitectuur is de sculpturale sfeer die wordt bewerkstelligd met baksteen.

Erfafscheiding (paragraaf 3.5): Voor ieder blok worden specifieke vormen van erfafscheiding benoemd, waarbij de gebouwde afscheidingen aansluiten op de traditionele baksteenarchitectuur.

Deelgebieden (paragraaf 3.6): Voor ieder blok wordt de beeldkwaliteit benoemd. Naast de bovengenoemde thema's gaat de beeldkwaliteit in op de morfologie en plasticiteit. Het sculpturale karakter wordt versterkt door de morfologie van de gebouwen (op gebouwen en ensembleniveau) en de plasticiteit in de gevels. Kenmerkend aan de traditionele baksteenarchitectuur is de uitgebalanceerde compositie die ontstaat op de verschillende schaalniveau's: op het niveau van de gevel, het gebouw, het ensemble en de buurt. Het beeldkwaliteitplan heeft een inspirerend karakter. Er wordt vooral richting gegeven aan het gewenste sfeerbeeld en ambitieniveau. Daarom is vooral gewerkt met richtinggevendende beelden en in beperkte mate met beschrijvingen.



Figuur 3.8 Voorbeeld van een antraciete kap met leien



Figuur 3.9 Kozijnen in een neutrale, donkere kleurstelling



Figuur 3.10 Voorbeeld van een een kap met antraciete dakpannen



Figuur 3.11 Kozijn deels weggewerkt in de detaillering



Figuur 3.12 Oranjerode baksteen als basismateriaal



Figuur 3.13 Vergelijkbare tinten bakstenen



Figuur 3.14 Gemêleerde bakstenen



Figuur 3.15 Antraciete vlakke dakpan



Figuur 3.16 Antraciete leien

3.3 BASISMATERIALEN

Voor de ontwikkeling worden enkele materiaalkeuzes vastgelegd om de eenheid in het plan te waarborgen. Vastgelegd worden:

- Gevels:
 - Oranjerode baksteen als hoofdmateriaal;
 - Er zijn enkele vergelijkbare tinten of gemêleerde bakstenen als ondergeschikt materiaal mogelijk (dezelfde fabrikant);
 - De exacte kleur en fabrikant worden nader bepaald door de ontwikkelaar;
 - Andere materialen zijn niet als hoofdmateriaal toegestaan in de gevels, wel als ondergeschikt materiaal of in de detaillering.
- Kappen:
 - De hoofdkleur voor kappen is antraciet;
 - Mogelijke materialen zijn dakpannen, leien of geïntegreerde zonnepanelen.
- Kozijnen:
 - De baksteenarchitectuur is leidend, daarom worden de kozijnen als element niet benadrukt, maar dient juist gekozen te worden voor een neutrale kleurstelling om contrastwerking te voorkomen;
 - De kleurstelling van de kozijnen afstemmen op het metselwerk, overwegend in de donkere tinten uitvoeren;
 - Het is mogelijk om de kozijnen ook in de detaillering weg te werken.



Figuur 3.17 Werking van licht op vlakken en details



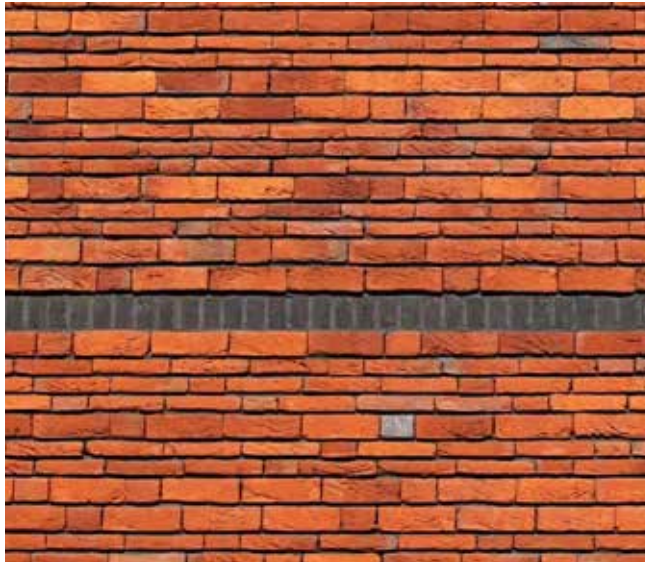
Figuur 3.18 Bakstenen met afwijkende formaten geven een patroon



Figuur 3.19 Integraal ontworpen baksteendetails vormen de gevel



Figuur 3.20 Plasticiteit rond een deurpartij



Figuur 3.21 Diversiteit in maten, tinten en lagen



Figuur 3.22 Langwerpige bakstenen en vlakken

3.4 BAKSTEENARCHITECTUUR

Een belangrijk aspect aan de traditionele baksteenarchitectuur is de sculpturale sfeer die wordt bewerkstelligd door de baksteen.

De baksteenarchitectuur kenmerkt zich door:

- Een expressieve vormgeving;
- Een rijke detaillering;
- Een spel van patronen (2D / 3D), texturen en tintverschillen;
- Een sobere en ingetogen uitstraling.



Legenda

- ▬ bebouwd
- ▬ hoge haag
- ▬ lage haag
- ▬ schanskorf
- ▬ afscheiding laag

Figuur 3.23 Bij ieder woningtype wordt de erfafscheiding op een bijpassende manier opgelost

3.5 ERFAFSCHIEDINGEN

Ieder type woning vraagt om een bijpassende erfafscheiding. De erfafscheiding heeft betrekking op de overgang van privé naar openbaar. De bewoners en architecten zijn zelf vrij hoe omgegaan wordt met de erfafscheiding tussen twee of meer privé terreinen. De type erfafscheidingen staan in de nevenstaande afgebeeld en hieronder opgesomd:

- Gebouwde erfafscheiding:
 - De materialisatie en vormgeving sluiten aan bij de beeldkwaliteit voor architectuur (levensloopbestendige woningen);
 - Aan de voorzijde dient de gebouwde erfafscheiding een zo open mogelijk karakter te krijgen om te voorkomen dat een gesloten wand ontstaat.
- Groene erfafscheiding:
 - Lage hagen maximaal 1,2 m hoog (bij iedere voortuin grenzend aan de openbare ruimte);
 - Hoge hagen minimaal 1,50 m hoog (daar mag een hekwerk inzitten) voor de tweekappers;
- Gemengde erfafscheiding:
 - Schanskorf, op te vullen met lokale keien, eventueel met een laag hekje erop van maximaal 1m hoog (geldt voor de grotere tuinen van de zelfbouwkavels);
 - Gebouwd muurtje in combinatie met groen, maximaal 1m hoog (appartementen).

Tot slot geldt dat groene erfafscheiding niet vervangen mag worden door gebouwde erfafscheiding. Andersom is dit wel mogelijk.



Figuur 3.24 De grote negge geeft het gebouw een robuust karakter



Figuur 3.25 Doorgang tussen twee gebouwen



Figuur 3.26 Loggia (met dichte, transparante balustrade) en raampartijen geven plasticiteit aan de gevels



Figuur 3.27 Variatie door het uitduwen van de balkons, hoofdvorm blijft helder



Figuur 3.28 Accent door het laten verspringen van de verdiepingen



Figuur 3.29 Loggia's, balkons, terugliggende gevelopening (negge) en metselwerk banden geven de vorm aan de gevel



Figuur 3.30 Kozijnkleur afgestemd op kleur metselwerk



Figuur 3.31 Loggia in combinatie met detaillering in de gevel

3.6 DOORVERTALING DEELGEBIEDEN

Blok 1 - Appartementen

Stedenbouwkundig:

- Compositie van twee of drie volumes met maximaal twee stijpunten, op een halfverdiepte parkeerbak: parkeerbak eenzijdig open en geïntegreerd in het terras in de steilrand (mogelijkheid om de terrassen deels te herstellen).
- Appartementenblok is een accent op zich.
- Entrees bevinden zich aan de parkzijde.

Architectuur:

- Visuele doorwaadbaarheid tussen de gebouwen vanaf het parkgebied naar de steilrand en andersom.
- De halfverdiepte parkeerbak is voor bewonersparkeren (afgesloten deel) en bezoekersparkeren.
- Buitenruimtes van de appartementen op de begane grond liggen op het parkeerdek, de erfafscheiding wordt meegenomen in de architectuur.
- Het hoofdvolume dient een heldere vorm te zijn. Door onderdelen eruit te trekken of er in te duwen ontstaat er variatie, waardoor tevens accenten kunnen worden gecreëerd in het appartementencomplex, dat op een prominente plek staat.



Figuur 3.32 Levensloopbestendige woning met lengtekap en geschakeld via garage



Figuur 3.33 Combinatie van levensloopbestendige woningen (1 laag met kap) en reguliere woning (2 lagen met kap)



Figuur 3.34 Woning met hoekaccent en baksteenfiguur en - patronen in gevel



Figuur 3.35 Levensloopbestendige woning met accent op hoek



Figuur 3.36 Overgang tussen gevel en kap bij levensloopbestendige woning



Figuur 3.37 Woning met overhoekse kwaliteit door gedraaide kap, erker en raampartijen

Blok 2 - Gemixt woonblok

Stedenbouw:

- Mix van twee-onder-één kapwoningen en levensloopbestendige woningen.
- De woningen in het bouwblok vormen samen een ensemble. Omdat het twee woningtypologieën zijn (twee-onder-één kapwoningen en levensloopbestendige woningen) met verschillende bouwmassa's dient er in de vormgeving (vorm, detail, materiaal) gezocht te worden naar de ensemblewerking zodat het woonblok als een geheel oogt.
- Rooilijn hoofdgebouw op 3,0 meter uit perceelsgrens.
- Twee-onder-één kapwoningen hebben verplicht een dubbelbrede oprit (2 opstelplaatsen langs elkaar) met garage, levensloopbestendige woningen hebben een enkele oprit.

Architectuur:

- Voor de hoofdgebouwen wordt uitgegaan van een kap. Voor de bij- en aangebouwen is de keuze vrij (kap of plat). De kaprichting binnen het bouwblok is vrij.
- Accent voorzien bij woning nabij de entree van de wijk.
- Aandacht voor woningen met een overhoekse oriëntatie in vormgeving zijgevel en/of aanbouw.

Erfafscheiding:

- Alzijdig bouwblok met een groen kader (lage-hoge haag).
- Groene erfafscheiding richting de openbare ruimte, ondergeschikt aan de groene erfafscheiding kunnen gebouwde onderdelen worden toegevoegd.



Figuur 3.38 Hogere haag tussen tuin en openbare ruimte



Figuur 3.39 Levensloopbestendige woning met etage met kap



Figuur 3.40 Vanuit de woning zicht op landschap



Figuur 3.41 Heldere en scherp begrensde volumes



Figuur 3.42 Zichten vanuit levensloopbestendige woningen op het landschap



Figuur 3.43 Een helder hoofdvolume met een inverse ruimte vormt het gebouw



Figuur 3.44 'Entreepatio': dubbele parkeerplaats en entree woning

Blok 3 - Luxe levensloopbestendige woningen

Stedenbouw:

- Twee kleine bouwblokken met eenzijdige uitstraling in verband met de vrije ligging in bosomgeving.
- Parkeren op eigen terrein middels een dubbelbrede oprit (2 opstelplaatsen langs elkaar). De oprit op eigen terrein is minimaal 5,5 meter diep zodat de auto niet deels op de oprit staat (openbaar deel). De auto's moeten zo min mogelijk in het zicht staan.

Architectuur:

- De woning is een compositie van een verhoogd bouwdeel (hoge laag, of twee bouwlagen), lagere bouwdelen (1-laags), een ommuurde patio en overige buitenruimten (buitenruimte noordzijde, zone voordeur/oprit),
- Voor de kapvorm is vrij in te delen, maar bestaat uit een compositie van hellende daken en platte daken. De kaprichting is vrij.
- De verschillende eenheden van de woning worden samengevoegd tot één ontwerp waarbij de gebouwen en erfafscheidingen éénzijdig bouwblok vormen.
- Aandacht voor de relatie tussen binnen-en-buiten:
 - woning naar patio's;
 - woning / patio naar bos / straat.

Erfafscheiding:

- Gebouwde erfafscheiding wordt als integraal onderdeel van de architectuur meegenomen: de materialisatie en vormgeving sluiten aan bij de beeldkwaliteit voor architectuur van de woning.



Figuur 3.45 Moderne variant op baksteenarchitectuur: verschillende elementen vormen samen een geheel



Figuur 3.46 Moderne vertaling van traditionele vormen



Figuur 3.47 Eigentijdse baksteenarchitectuur met aandacht voor detailering



Figuur 3.48 Woning op perceel: oprit en groene erfafscheiding



Figuur 3.49 Aandacht voor overgang naar de tuin



Figuur 3.50 Eigentijdse Jaren dertig woning



Figuur 3.51 Gebouwde afscheiding / schanskorf markeert overgang privé-openbaar aan achterzijde vrijstaande woningen



Figuur 3.52 Aan de voorzijde van de woning een lage haag

Blok 4 - Vrijstaande woningen

Stedenbouw:

- Rooilijn hoofdgebouw op 3,0 meter uit perceelsgrens.
- Een aantal bestaande bomen maken deel uit van de tuinen. De nieuwe bebouwing dient ver genoeg van de bomen te staan, uitgangspunt is dat onder de kroonprojectie geen bebouwing plaatsvindt (heeft ook te maken met voorkomen van beschadigingen aan boomwortels).
- De bomen in de tuinen bepalen de vorm / hoofdorïentatie van de bebouwing. Twee woningen zijn hierdoor in de breedte georiënteerd (zie tekening). De overige woningen zijn in de diepte gericht. *
- Woningen hebben een dubbel brede oprit (twee opstelplaatsen langs elkaar, verplicht) met garage.
- De garage kan gekoppeld zijn aan de woning of los staan. De garage staat minimaal 8,0 meter uit perceelsgrens aan de straatzijde.

Architectuur:

- Gestreefd wordt naar een gevarieerd kappenlandschap. De hoofdorïentatie van de bebouwing bepaald de dakrichting (langskap/ dwarskap). Ondergeschikte bouwdelen kunnen een afwijkende kaprichting hebben. *
- Zelfbouwkvavels, woningen voorzien van een accent waar mogelijk.

Erfafscheiding:

- Groene erfafscheiding richting de openbare ruimte, ondergeschikt aan de groene erfafscheiding kunnen gebouwde onderdelen worden toegevoegd.
 - Aan de achterzijde van de tuinen (op het hellende deel) de erfgrans markeren met een gebouwde erfafscheiding / schanskorf eventueel voorzien van een laag hekwerk (1 m hoog).
- * De richting van de bebouwing en de kap is bepaald in het stedenbouwkundig plan. Ook al worden de op de kaart aangeduide bomen weggehaald, dan blijft deze richting gelden. Door de wisseling in de woningen ontstaat een gevarieerd straatbeeld.






Figuur 4.1 Globale ligging kabels en leidingen in het plangebied



Figuur 4.2 Gebouwde afscheiding met naamgeving



Figuur 4.3 Weinig opvallend afvalpunt

Legenda	
	kabels en leidingen
	riolering/afvalwater
	afvalpunt

4

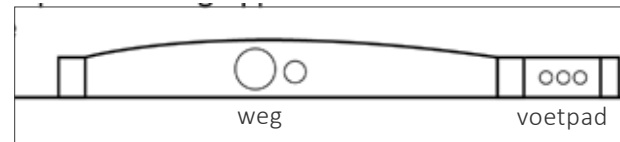
BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

4.1 NUTSVOORZIENINGEN

Kabels en leidingen

In het ontwerp is rekening gehouden met de positionering van kabels en leidingen, zoals op figuur 4.1 is aangeduid. Daarbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De riolering/afvalwater in het gebied wordt onder de weg (midden) aangelegd;
- Het kabel- en leidingentracé wordt hoofdzakelijk aan één kant van de weg aangelegd, onder het voetpad.



Figuur 4.4 Positionering kabels en leidingen

Energieunit

In het gebied dient een energieunit te komen voor energieopslag, opstelplaats alternatieve warmteopwekking en/of andere nuts.



Figuur 4.4 Houten behuizing voor de voorzijde van de energieunit, de overige ruimte rondom kan van een haag worden voorzien

Duurzaamheid staat centraal bij de ontwikkeling. Zo wordt onder meer op duurzame wijze energie geproduceerd (zonne-energie). Gedurende het jaar zullen er piekmomenten ontstaan, waarbij er teveel energie in omloop is. Deze extra energie kan mogelijk met een centrale energieopslag in de vorm van een zogenaamde container en/of andere slimme systemen worden opgeslagen. In figuur 4.1 is een voorstel gedaan waar een eventuele energieopslag gepositioneerd kan worden. Om een energieopslag te integreren in de parkomgeving worden de volgende uitgangspunten meegegeven:

- De unit deels omranden met haag;
- Planken aan de voorzijde, eventueel deels aan de zijkant (de planken mogen verkleuren);
- Inpassen door middel van een grondlichaam.

Afvalpunten

Op figuur 4.1 zijn tevens de afvalpunten geïdentificeerd. Er zal gebruik gemaakt worden van ondergrondse containers. Het afvalpunt dat bij de entree van het gebied ligt, mag niet direct in het oog springen. Dit kan verholpen worden door een gebouwde (zie figuur 4.2) of groene afscheiding. Een gebouwde omheining sluit qua kleurstelling aan bij de woningen en kan eventueel de naam van het woonpark bevatten. De andere afvalpunten kunnen met een klein talud worden omrand, zodat het zicht deels wordt ontnomen en voorkomen wordt dat afval zich tot ver naast het afvalpunt verspreid.



Figuur 4.5 Halfverdiepte parkeerbak omrand met groen talud (steilrand)



Figuur 4.6 Verharde ontsluiting vanaf de Leutherweg (calamiteiten en fietsers)



Figuur 4.7 Padenstructuur in het gebied



Figuur 4.8 Hagen tussen de woning en openbare ruimte



Figuur 4.9 Eén zijde van de weg wordt voorzien van een voetpad, waar percelen of groen direct aan grenzen



Figuur 4.10 Het afvloeien van het water richting de grotere buffer



Figuur 4.11 Sfeer van de parkzone



Figuur 4.12 Sfeer woningen die grenzen aan de parkzone

4.2 LANDSCHAP EN OPENBARE RUIMTE

Het landschap bestaat uit een bospark en een woonpark. Beiden zijn verbonden door een verbeterde padenstructuur. De padenstructuur zorgt voor een betere beleefbaarheid van het landschap en de cultuurhistorische relictten. Van noord naar zuid in en om het gebied zijn dat:

- Waterleidinggebouw;
- Parkruimte aan de voet van de steilrand;
- Lourdesgrot;
- De Galgenberg;
- Bunker;
- Don Bosco Kerk.

De bestaande rasterhekwerken om het gebied worden verwijderd zodat het gebied een open karakter krijgt en toegankelijk wordt voor de omgeving.

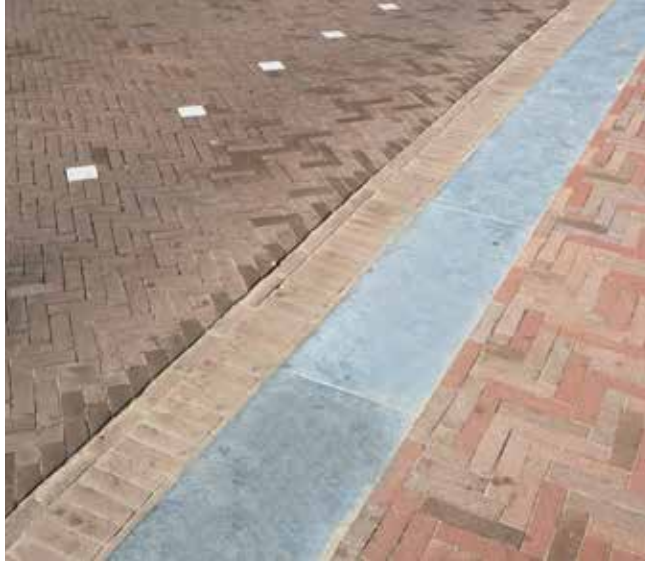
De openbare ruimte kenmerkt zich door:

- Voetpad tussen perceel en het rijvlak;
- Aan de parkzijde worden tussen het rijvlak/parkeerzone verharde bermen voorzien;
- Waar niet geparkeerd mag worden is de weg waar het mogelijk is smaller. Tevens kan er strategisch verlichting of incidenteel een liggende boomstam in de berm worden geplaatst;
- Langs de parkzijde bevindt zich op enkele plekken een geul, waar tevens het water opgevangen kan worden;
- Halfverharding voor paden in park, zodat de paden ook voor rolstoelen, kinderwagens en rollators toegankelijk zijn;

- Oude ontsluiting via de Leutherweg wordt een calamiteitenroute en langzaamverkeersroute, deze is verhard, maar blijft ondergeschikt aan de hoofdweg;
- De verhardingen ten behoeve van calamiteitenverkeer hebben een minimale vrije breedte van 3.25 meter, met een aslast van 10 ton;
- De open plekken in het parkbos zijn voorzien van gebiedseigen beplanting (grasveld, met enkele bomen en struiken) en zitplekken;
- Ten zuiden van het plan is ruimte voor spelaanleiding;
- De parkeerbak is halfverdiept. Het gedeelte boven het maaiveld wordt deels afgeschermd met een talud;
- Met de aanleg van de halfverdiepte parkeerbak kan de terrassenstructuur op de steilrand worden geaccentueerd;
- Vanaf de terrassen worden trappen voorzien die naar het parkeerdek (semi-openbaar) en vervolgens het park leiden;
- Het dak van het parkeerdek maakt onderdeel uit van het parklandschap.



Figuur 4.13 Afgestrooid asfalt voor calamiteiten / LV route Leutherweg



Figuur 4.14 Subtiële markering parkeerzone, voetpad of kabels en leidingen



Figuur 4.15 Onderscheid type bestrating oprit en rijweg



Figuur 4.16 Gebakken klinker oprit in lichtere tint



Figuur 4.17 Gebakken klinkers voor de hoofdweg



Figuur 4.18 Duurzame vorm van halfverharding voor de wandelpaden



Figuur 4.19 Subtiel vormgegeven voetpad naast het rijvlak



Figuur 4.20 Voorbeeld van een verstevigde berm

4.3 BESTRATING

De bestrating wordt op zeer neutrale wijze uitgevoerd, passend bij het parkachtige karakter. Dat wil zeggen dat er binnen het wegprofiel subtiel details worden aangebracht om de verschillende gebruikerszones te duiden. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat de overgangen tussen de gebruikerszones barrière vrij zijn. Met behulp van verschillende patronen en kleuren bestrating wordt onderscheid gemaakt tussen de straat, parkeerzone, voetpad, het woonerf en de oprit. Het bestratingsmateriaal is daarbij qua kleurstelling wel ‘familie’ van elkaar.

- Voor de hoofdontsluiting worden hergebruikte klinkers toegepast (roodtint);
- Onderscheid oprit en straat (variatie in bestratingspatroon);
- Onderscheid voetpad en parkeerzone (variatie in bestratingspatroon en goot);
- Woonerf in een lichtere tint dan de hoofdweg;
- Bestrating van de oprit in blokformaat en in een lichtere tint;
- Aan de zijkant van het wegvlak bevindt zich een geul voor waterafloop;
- Aan de kant van de parkeerzone wordt een verstevigde berm voorzien, ter bescherming van de bermkant;
- Voor de wandelpaden dient een duurzame vorm van halfverharding te worden gebruikt.



Figuur 4.21 Boomstam als zitelement



Figuur 4.22 Bestaande bomen geschikt te maken voor spelen



Figuur 4.23 Verlichting voor het parkeerdek



Figuur 4.24 Avontuurlijk speelelement



Figuur 4.25 Natuurlijke speelelementen



Figuur 4.26 Lage lantaarnpalen



Figuur 4.27 Gebruik van ledverlichting



Figuur 4.28 Moderne functionele armatuur

4.4 INRICHTINGSELEMENTEN

Het bos en de parkomgeving worden niet alleen door de bewoners, maar ook door bezoekers gebruikt. Passende inrichtingselementen zijn hiervoor wenselijk:

- Verlichting:
 - Uitgangspunt is functionele verlichting en veiligheid;
 - Leverancier gemeente (PM);
 - Keuze voor een afwijkend model armatuur ten aanzien van een standaardwijk;
 - Geen hoge lantaarnpalen i.v.m. bomen;
 - Materiaal: gepoedercoat staal (kleur antraciet) en eventueel het gebruik van hout in de lantaarnpaal.
- Straatmeubilair:
 - Natuurlijke uitstraling;
 - Materiaal kan een combinatie zijn van gepoedercoat staal (kleur antraciet) en hout;
 - Bijvoorbeeld (picknick)bankjes van boomstammen.
- Speeltoestellen:
 - Natuurlijke uitstraling;
 - Gebruik van hout;
 - Speelaanleidingen ten zuiden van plangebied;
 - Elementen die leiden tot ontmoeting (bijvoorbeeld een Jeu de Boules baantje).



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com