

beeldkwaliteitsplan  
**De Terrassen**



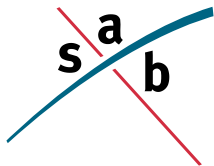


## colofon

### SAB Arnhem

bezoekadres:  
Frombergdwarsstraat 54  
6814 DZ Arnhem  
correspondentieadres:  
postbus 479  
6800 AL Arnhem

T (026) 3576911  
F (026) 3576611  
I [www.sab.nl](http://www.sab.nl)  
E [arnhem@sab.nl](mailto:arnhem@sab.nl)



## beeldkwaliteitsplan De Terrassen

### Groot Corlaer

projectnummer: 71.52.12.02 (60844)  
opdrachtgever : gemeente Nijkerk  
augustus 2006  
SAB Arnhem  
relatiebeheerder: ir. Jos van de Mark

# inhoud

<b>inleiding</b>	<b>4</b>
aanleiding	4
opzet van het beeldkwaliteitsplan	4
doel	4
wat is beeldkwaliteit	5
<b>stedenbouwkundig ontwerp</b>	<b>6</b>
ruimtelijke structuur	8
bebouwing	9
hoofdopzet van het plan	9
verkeer	11
groen	14
water	14
duurzaam bouwen	15
<b>stedenbouwkundig thema</b>	<b>16</b>
<b>gebiedsindeling</b>	<b>18</b>
park (gebied I)	20
ringweg (gebied II)	26
royaal wonen (gebied III)	29
centrale groenzone (gebied IV)	33
voorzieningen (gebied V)	37

# inleiding

## aanleiding

In de gemeente Nijkerk wordt woonwijk de Terrassen ontwikkeld als onderdeel van Groot Corlaer.

Om een en ander mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan schept de planologische en juridische randvoorwaarden voor de inrichting van de toekomstige woonbuurt. Een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige richtlijnen, waaraan de toekomstige woonbebouwing moet voldoen om het gewenste streefbeeld voor de woonwijk te kunnen bereiken, kan niet in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Hiertoe dient het voorliggende beeldkwaliteitplan (bkp).

Dit bkp is een gedeeltelijke wijziging van de welstandsnota. Dit is een welstandsnota als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. De welstandsnota blijft wel van kracht voor de sneltoetscriteria.

Voor het plangebied gelden op dit moment nog de (vrij algemene) welstandscriteria. Deze algemene criteria bieden onvoldoende waarborgen voor het bereiken van de gewenste beeldkwaliteit in het plangebied de Terrassen.

Het is overigens van groot belang om in de welstandsnota op termijn ook duidelijke regels op te nemen voor de beheersfase van De Terrassen. Dat wil zeggen: hoe zorg je ervoor, dat toevoegingen aan de woning na de oplevering ook voldoen aan het gewenste "beeld".

## opzet van het beeldkwaliteitplan

Het plan is als volgt opgebouwd. Na de inleiding wordt ingegaan op de betekenis en het doel van het beeldkwaliteitplan. Door middel van het beschrijven van streefbeelden wordt de voor de locatie gewenste beeldkwaliteit toegelicht.

## doel

Het bkp heeft tot doel een kader te bieden, waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige en architectonische uitwerking moet plaatsvinden, op een zodanige wijze dat daardoor de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte tot uitdrukking komt. Het bkp geeft richtlijnen ter bevordering van de beoogde ruimtelijke kwaliteit in de toekomstige woonwijk de Terrassen in Nijkerk.

Het parlement nam in 2001 een wijziging van de Woningwet aan die, onder meer, betrekking had op het welstandstoezicht. Het doel hiervan was om het welstandstoezicht transparant(er) te maken en bestuurlijk goed in te bedden in de gemeente. De nieuwe Woningwet trad in werking op 1 januari 2003. In verband hiermee is het oude artikel 9.1 (Model)bouwverordening 1992 vervangen door concrete, gebiedsgerichte welstandscriteria in een gemeentelijke welstandsnota (artikel 12a Woningwet). Een dergelijke welstandsnota moet na een zorgvuldige procedure worden vastgesteld (en gewijzigd) door de gemeenteraad (artikel 12a, tweede lid, jo. artikel 12, vierde lid, Woningwet).

Het bkp biedt criteria aan de hand waarvan aanvragen om bouwvergunning en plannen voor de openbare ruimte kunnen worden beoordeeld. Een bkp onderscheidt zich van de welstandsnota in de vorm van het ontbreken van een wettelijke grondslag. De WRO noch de Woningwet kent de figuur van het bkp.

Aannemelijk is, dat het mogelijk is om in een bkp welstandscriteria op te nemen, nu een dergelijk plan, voor zover het de functie met betrekking tot het welstandstoezicht betreft, juridisch gezien kan worden beschouwd als het vaststellen van (een bundel) beleidsregels. De welstandsnota als bedoeld in artikel 12a Woningwet dient immers ook te worden beschouwd als (een bundel) beleidsregels in de zin van artikel 1:3 Awb (zij het met een wettelijke grondslag). Voorwaarde is dan wel dat het bkp inhoudelijk voldoet aan de eisen van artikel 12a Woningwet en dezelfde procedure doorloopt als die, die geldt voor de welstandsnota. Op deze wijze vormt het bkp een kwalitatieve aanvulling op het bestemmingsplan.

## wat is beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit is een persoons- en tijdgebonden begrip. "Wat de één mooi vindt, vindt de ander lelijk." In de voorliggende visie is beeldkwaliteit niet persoonsgebonden, maar heeft het begrip meer te maken met wat als 'zorgvuldig' en 'passend' wordt ervaren. De mate waarin bebouwing, infrastructuur en groen passen in een bepaalde situatie bepaalt de beeldkwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit ontstaat wanneer zowel deskundigen als anderen (zoals bewoners en gebruikers) kunnen worden overtuigd van het plan dat ten grondslag heeft gelegen aan het ontstaan van het gebied.

Bij de bepaling van het begrip beeldkwaliteit spelen drie aspecten een belangrijke rol, te weten structuur, identiteit en belevingswaarde. De beeldkwaliteit wordt bepaald door een evenwichtige verhouding tussen enerzijds een duidelijke, begrijpbare orde en samenhang (structuur) en anderzijds een indrukrijke complexiteit en verscheidenheid (identiteit).

Niet alleen het streven van de gemeente naar een woonwijk met een eigen identiteit en een hoge belevingswaarde vormt een aanleiding voor het opstellen van een beeldkwaliteitplan. Het realiseren van een woonwijk met een goede woonkwaliteit en sfeer voor de toekomstige bewoners vormt tevens een belangrijk uitgangspunt.

# stedenbouwkundig ontwerp

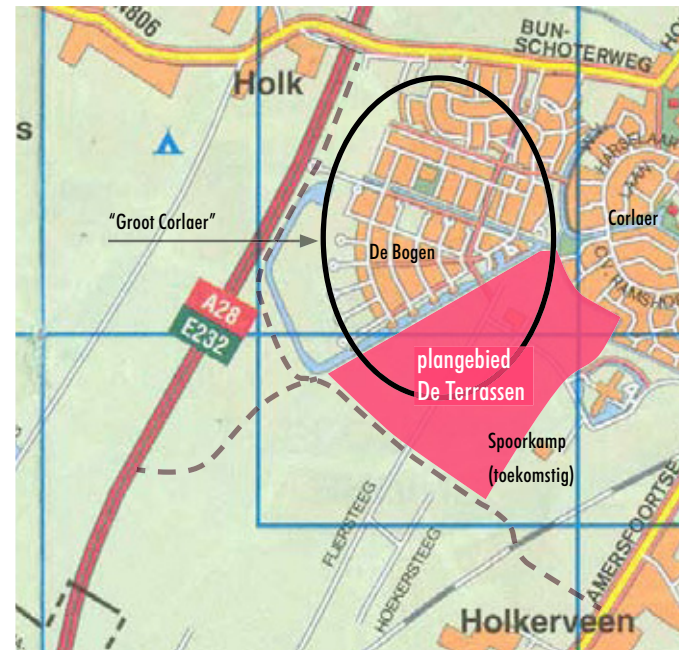


stedenbouwkundig ontwerp  
Corlaer, De terrassen



Op de afbeelding hieronder is de ligging van het plangebied "De Terrassen" weergegeven. Het plangebied ligt zuidwestelijk van de kern van Nijkerk. Aan de noordwestzijde grenst het plangebied aan de in aanbouw zijnde woonwijk De Bogen, aan de noordoostzijde aan de woonwijk Corlaer. Deze grenzen worden gevormd door de aanwezige watergangen. De (toekomstige) Structuurweg vormt de zuidwestelijke grens. Zuidoostelijk van het plangebied ligt het ontwikkelingsgebied Spookkamp.

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit agrarisch gebied. Er bevinden zich twee woningen in het plangebied, gelegen aan de Fliersteeg. Deze weg loopt door het plangebied. Een tweede weg die in het plangebied ligt, loopt van de scholengemeenschap ("S.G.") in de richting van de Fliersteeg.



links:  
globale ligging plangebied  
binnen de gemeente Nijkerk

rechts:  
ligging plangebied  
De Terrassen binnen  
"Groot Corlaer"

## ruimtelijke structuur

Het plangebied De Terrassen vormt de afronding van de uitbreidingslocatie Groot Corlaer, waarvan ook de woonwijk De Bogen deel uit maakt. Met de realisering van De Terrassen breidt het woongebied van Nijkerk zich verder uit in zuidwestelijke richting. De grens van de uitbreidingslocatie komt bij de nieuwe Structuurweg (zuidwestelijke grens) en het ontwikkelingsgebied voor bijzondere doeleinden "Spoorkamp" (zuidoostelijke grens) te liggen.

De ruimtelijke structuur van dit deel van Nijkerk wordt met name bepaald door de ligging van de Structuurweg en de bebouwingsvrije groenzone die daarmee samenhangt. De begrenzing van de bebouwing volgt deze weg met groenzone.

Watergangen tussen De Bogen en De Terrassen en tussen Corlaer en De Terrassen vormen de noordwestelijke en noordoostelijke begrenzing van het plangebied. De aanwezigheid van duidelijke grenzen als de Structuurweg en de watergangen maakt dat De Terrassen als een op zichzelf staande, eigentijdse buurt met een eigen structuur kan worden ontwikkeld.

categorie	type	m <sup>2</sup>	aantal
<b>vrije kavels</b>			
zeer duur	vrijstaand		29
zeer duur	halfvrijstaand		52
<b>projectmatige koop</b>			
goedkoop	een gezins		180
goedkoop	meer gezins		70
middelduur	een gezins		120
middelduur	meer gezins		35
duur	een gezins		80
zeer duur	vrijstaand		20
zeer duur	halfvrijstaand		60
<b>huur</b>			
goedkoop	meer gezins		35
betaalbaar	een gezins		85
betaalbaar	meer gezins		35
woonwagens	een gezins		5
<b>voorzieningen</b>			
buurtsuper		1.000	
basisschool		3.000	
<b>totaal</b>			<b>806</b>



## bebouwing

Er worden in totaal ongeveer 800 woningen gebouwd. De beschikbare oppervlakte plangebied bedraagt ongeveer 28 hectare. Daarmee bedraagt de gemiddelde woningdichtheid ongeveer 28 woningen per hectare. Er worden zowel koop- als huurwoningen gebouwd in verschillende prijsklassen. Een en ander is in overeenstemming met de uitgangspunten van het provinciale "Woonbeleid met kwaliteit". In de tabel is deze onderverdeling weergegeven. In het plangebied zijn verder vijf woonwagens opgenomen. Er bevinden zich twee bestaande woningen in het plangebied die in de het stedenbouwkundig ontwerp zijn ingepast.

De voorzieningen in de wijk De Terrassen blijven beperkt tot een basisschool en een kleine supermarkt.

In de nabijheid van het plangebied (in de wijk Spoorkamp) ligt een scholengemeenschap en er wordt tweede scholengemeenschap gerealiseerd. Spoorkamp grenst zuidoostelijk aan De Terrassen.

## hoofdopzet van het plan

Zoals hiervoor al is aangegeven, vormt het plangebied geen eiland. In plaats daarvan maakt het plangebied straks deel uit van de totale woonwijk Groot Corlaer. Om deze reden dient er goed aangesloten te worden bij de omgeving. Dit betekent niet alleen, dat er zorggedragen moet worden voor doorgaande (langzaam) verkeersroutes vanuit de omgeving naar het plangebied, maar ook voor een goede ruimtelijke aansluiting op het omringende gebied.



ruimtelijke hoofdstructuur

Bij de opzet van de verkaveling is gezocht naar herkenbare ruimtelijke elementen. In navolging van de bestaande reeks appartementen op de grens van het deelgebied De Bogen en het deelgebied De Terrassen is langs de Structuurweg ook een reeks appartementen geprojecteerd in de vorm van “torentjes”, bestaande uit ongeveer 6 tot 7 lagen met een ruimtelijk accent in de vorm van een toren van 8 tot 10 bouwlagen nabij de aansluiting van het plangebied Spoorkamp op de Structuurweg. Hierdoor wordt bereikt, dat het plangebied als het ware opgespannen wordt tussen een viertal hogere elementen, waarvan drie reeds gerealiseerd zijn (Corlaer College, Rijnsigt en “Toren E”, zijnde het appartementencomplex, dat het dichtst bij de Structuurweg wordt gebouwd).

De nieuwe reeks appartementen is gesitueerd aan een brede waterpartij, welke langs de Structuurweg is geprojecteerd. Tussen de appartementen is een zodanige ruimte aanwezig, dat de bebouwing erachter kan meeprofiteren van het zicht op de waterpartij.

Ongeveer in het midden van de reeks prikt de ontsluitingsweg vanaf de Structuurweg het plangebied in. Deze weg sluit aan op een centrale ringweg, waarvandaan alle delen van het plangebied goed bereikbaar zijn.

In het plangebied is zorggedragen voor een zonering, in die zin, dat de woningdichtheid in de nabijheid van de Structuurweg het hoogst is. Deze neemt af naarmate men dieper het woongebied inkomt. Hierdoor zullen er in het plangebied verschillende woonmilieus gerealiseerd kunnen worden met elk hun eigen karakter.

Centraal door het plangebied is een groenzone opgenomen, waarin een langzaam verkeersroute en een waterpartij zijn opgenomen. Deze langzaamverkeersroute vormt de schakel tussen de bestaande langzaam verkeersroutes in de andere delen van Groot Corlaer en de scholen in Spoorkamp.

Van de aanwezigheid van deze route is ook dankbaar gebruik gemaakt bij de projectie van een basisschool en een supermarkt. Deze zijn nu opgenomen in het overgangsgebied tussen het pure woongebied De Terrassen en het gebied Spoorkamp.

## verkeer

### *ontsluiting gemotoriseerd verkeer*

Het plangebied wordt aan de noordoostzijde van de Structuurweg aangelegd, dé ontsluitingsweg van dit deel van Nijkerk. Het plangebied wordt voor autoverkeer op één punt ontsloten door met een rotonde aan te sluiten op de Structuurweg. Vanaf dit punt voorziet het plan in een toegangsweg, welke uitkomt op de centrale ontsluitingsring. Vanaf deze centrale ontsluitingsring zijn alle delen van het plangebied goed bereikbaar. Ook zorgt deze wijze van ontsluiten er voor, dat er centraal in het plangebied een herkenbaar ruimtelijk element aanwezig is, bestaande uit de centrale ring, welke stevig omzoomd wordt door laanbeplanting.

Het op één punt ontsluiten van een wijk, biedt in verband met de bereikbaarheid in geval van calamiteiten te weinig mogelijkheden. Een tweede ontsluitingsmogelijkheid voor hulpdiensten is daarom opgenomen. Daartoe kan in geval van calamiteiten gebruik worden gemaakt van de langzaamverkeersroute van en naar het zuidoostelijk gelegen gebied Spoorkamp. Deze route voert langs de scholengemeenschap die in de Spoorkamp is gelegen.



verkeersstructuur: ontsluiting  
gemotoriseerd verkeer





### ***ontsluiting langzaam verkeer***

Het langzaam verkeer heeft meerdere ontsluitingsmogelijkheden, waarvan een aantal noodzakelijk zijn in verband met het tot stand brengen van een fietsnetwerk in Nijkerk. Het fietsnetwerk is in 1995 vastgesteld in het Fietsnetwerkplan Nijkerk. Hierin zijn acht hoofdroutes opgenomen waarvan er twee door het plangebied van De Terrassen lopen. De noordoost-zuidwest georiënteerde route verbindt het centrum van Nijkerk met de wijk Vathorst in Amersfoort. Hiervoor moet zuidwestelijk van het plangebied worden aangesloten op de Fliersteeg en noordoostelijk op de route die door Corlaer loopt. De watergang tussen Corlaer en De Terrassen dient daarvoor te worden gekruist. De noord-zuid georiënteerde route van het fietsnetwerk is een verbinding tussen Spoorkamp en de wijken Groot Corlaer en Corlaer. De route in De Terrassen sluit aan op de routes die daarvoor in De Bogen en Spoorkamp reeds zijn opgenomen. In totaal zal de watergang tussen De Bogen en De Terrassen op een tweetal punten worden gekruist, waarvan één ten behoeve van een hoofdroute van het fietsnetwerk.

### ***parkeren***

Doordat er in het algemeen in Nijkerk veel klachten zijn ten aanzien van het parkeren, wordt hieraan een groot belang gehecht. De parkeernorm voor de Terrassen is in dit verband op twee parkeerplaatsen per woning gesteld. Dit ligt boven het landelijk gemiddelde zoals weergegeven in de CROW-publicatie 182<sup>1</sup>. Deze publicatie gaat uit van 1,8 à 1,9 parkeerplaatsen per woning. Door parkeervoorzieningen zoveel mogelijk op eigen terrein te realiseren is het mogelijk om aan de parkeernorm te voldoen.

### ***verkeersveiligheid/leefbaarheid***

De Terrassen is een woonbuurt waarin de wegen een verblijfskarakter hebben. De openbare ruimte dient overeenkomstig de principes van Duurzaam Veilig ingericht te worden. Dit betekent dat de wegen in de woonwijken worden aangemerkt als erftoegangsweg, waarop de maximale snelheid 30 km/uur bedraagt.

Bij doodlopende wegen moet worden uitgegaan van een wegprofiel met een netto breedte van 5 meter, waarbij gelegenheid moet worden geboden om te keren.



verkeersstructuur:  
parkeergelegenheden

<sup>1</sup> Parkeercijfers - Basis voor parkeernormering; CROW publicatie 182; juni 2003



## groen

Tussen de Structuurweg en de woningen van De Terrassen wordt een begeleidende groenzone opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat hindergevoelige functies te dicht bij de Structuurweg worden gebouwd. De groenzone in De Terrassen maakt deel uit van een groter geheel. De zone is namelijk ook aanwezig langs de noordelijk gelegen De Bogen en de zuidelijk gelegen Spoorkamp. Door de zone als park in te richten ontstaat een groot uitloopgebied voor de aanliggende wijken.

Centraal door het plangebied is ook een groenzone opgenomen. Deze biedt ruimte aan een langzaam verkeersroute, een watersingel en diverse speelgelegenheden. Uiteraard zijn ook elders in het plangebied speelplaatsen opgenomen. Nabij de basisschool voorziet het plan in de mogelijkheid een trapveld te realiseren.

## water

### *oppervlaktewater in en nabij het plangebied*

Ten noorden en westen van het plangebied vormen bestaande brede watergangen een duidelijke begrenzing van het plangebied en hebben daarmee een structurerende werking. Deze natuurlijke barrières zorgen er gezamenlijk met de Structuurweg voor dat De Terrassen als een op zichzelf staand gebied kan worden ontwikkeld. Functioneel bieden deze watergangen, alsmede nieuw aan te leggen waterpartijen in het plangebied, een mogelijkheid voor de opvang van hemelwater uit het plangebied.



### ***riolering***

In het plangebied wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. De gemeente streeft in overleg met het waterschap en de watermaatschappij naar een duurzaam stedelijk waterbeheer binnen het plangebied. Dit betekent dat het schone hemelwater, indien mogelijk, in het plangebied in de bodem wordt geïnfiltreerd, dan wel wordt geloosd op het oppervlakte water.

### ***waterhuishouding***

In natte perioden zou het voor kunnen komen dat wateroverlast binnen het plangebied ontstaat. Dit komt door een relatief hoge grondwaterstand in combinatie met de korrelgrootte van de grond (lemig, fijn zand).

Een oplossing van het voorkomen van wateroverlast in het plangebied is het opnemen van infiltratiemogelijkheden, zo nodig gecombineerd met een buizendrainage. Afwatering is mogelijk op de noordelijke en noordoostelijke watergangen en op nieuw aan te leggen waterpartijen in het plangebied.

## **duurzaam bouwen**

De gemeente streeft in de realisatie van nieuwbouwplannen “Duurzaam Bouwen” na. Duurzaam bouwen beoogt het zodanig ordenen, inrichten en beheren van gebieden en gebouwen zodat een goede woon- en leefomgeving wordt gerealiseerd voor nu en in de toekomst. De gemeente heeft de volgende ambities.

Van het Nationaal Pakket grond-, weg,- en waterbouw worden alle van toepassing zijnde vaste maatregelen toegepast en alle van toepassing zijnde variabele maatregelen die geen extra kosten met zich meebrengen.



Ten aanzien van het Nationale Pakket Stedenbouw geldt dat gewerkt wordt volgens de richtlijnen van het pakket.

De “altijd doen” onderdelen uit het pakket zijn:

integraal waterbeheer, peilbeheer, stadsnatuur, natuurvriendelijke oevers, fietsroutevorming, parkeren in het centrum- en werkgebied, leefbare en flexibele wijk- en woonomgeving, gebruik en belevingswaarde, energievisie en energiebron. Voor de vormgevingsmaatregelen gelden de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen.

Gekozen is voor het thema ‘jaren ‘30’ voor de ontwikkeling van de

waterstructuur

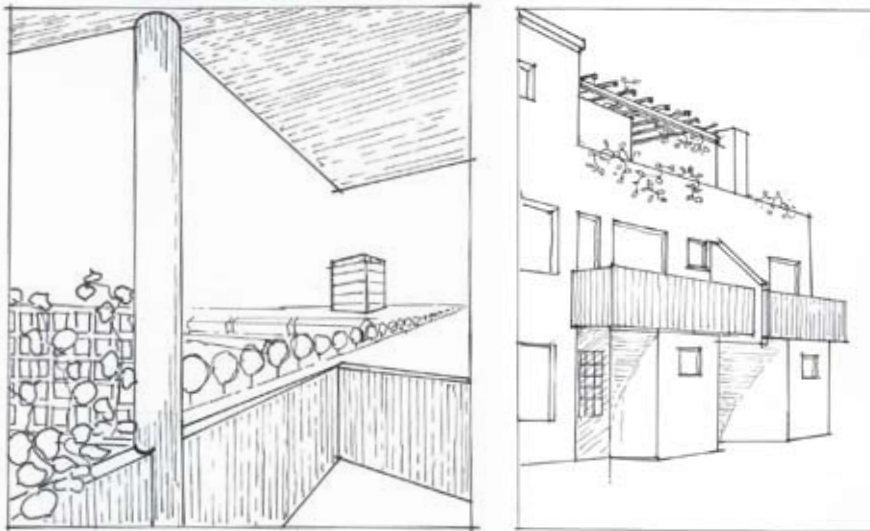
# stedenbouwkundig thema

Terrassen.

De 'jaren '30' is een ruim begrip. Gedoeld wordt op de architectuurstijl en sfeer van de openbare ruimte uit de periode van 1910 tot aan 1940. Deze periode dient als inspiratiebron maar een moderne vertaling naar deze tijd wordt als vanzelfsprekend gezien.

Een sterke samenhang van stedenbouw, architectuur en landschapsarchitectuur is daarbij essentieel.

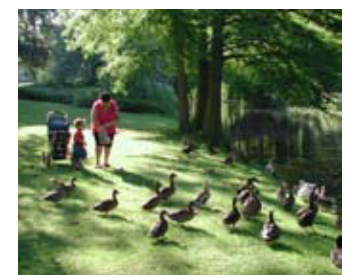
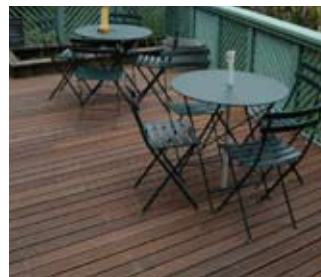
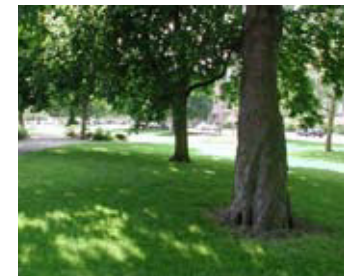
De belangrijkste kenmerken luiden als volgt:



referentiebeelden

- De woningen hebben een duidelijke voor- en achterkant met een openbare en een privé-zijde.
- Aan de straatzijde (alle openbare ruimte) vormen gebouwde voorzieningen of hagen duidelijke afscheidingen tussen straat en tuin. Door de sterk vormgegeven scheidingen wordt een grote samenhang bewerkstelligd tussen de verschillende delen.
- De woningstroken laten een duidelijk begin en eind zien (kop en staart) doordat op de koppen variantwoningen zijn gesitueerd die eenzelfde typologie en architectuur hebben als de rest van het blok.
- De onderbroken bouwblokken krijgen ter plaatse van de onderbreking eveneens een accent.
- Een hoge verdiepingsmaat, krachtige daklijsten en vaak overstekende royale dakvlakken geven de woning een zekere dynamiek.
- Een sprekende asymmetrische gevel- en massaopbouw, waardoor de dynamiek verder verhoogd wordt.
- De individuele kwaliteit van de woningen komt tot uitdrukking door kwaliteit in compositie (gevelindeling, massaopbouw, maatvoering) en kleurstelling.
- Het gebruik van ambachtelijke materialen met een duidelijke aandacht voor het gevelmetselwerk.
- De functies binnen de woning zijn afleesbaar aan de gevel. Met andere woorden: aan de buitenkant kun je zien "wat er achter zit".
- Bij de hoeken zoveel mogelijk ruime kavelmaten met een forse zijtuin waardoor een ruime afstand van de woning tot de straat gewaarborgd wordt en er voldoende ruimte voor beplanting is als een natuurlijke afscheiding tussen privé en openbaar.

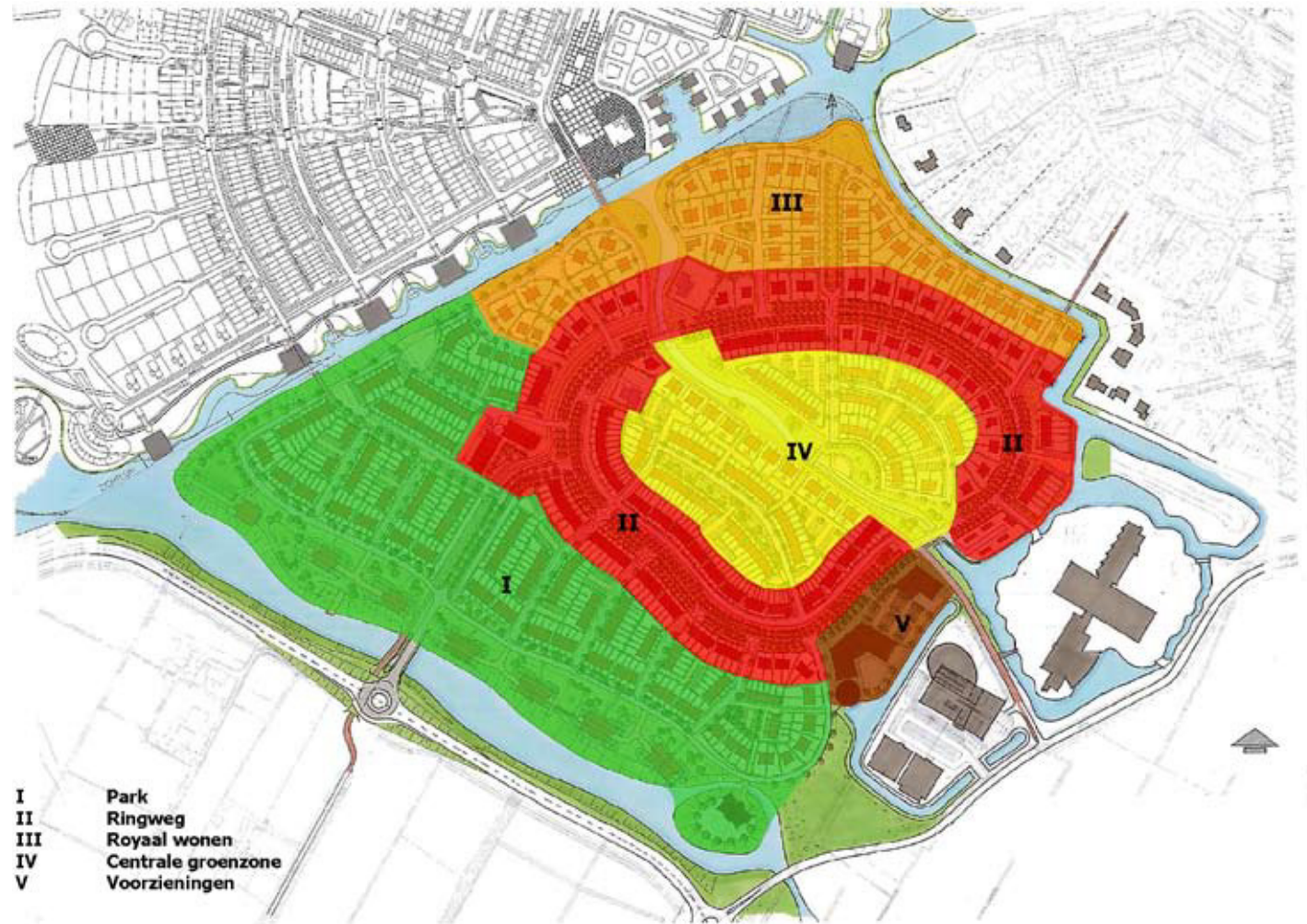
- In grote straatlengtes zijn meerdere onderbrekingen toegepast.
- Garages zijn terugliggend ten opzichte van de woningen en worden bij vrijstaande woningen en dubbele woningen mogelijk achter op de kavels gesitueerd. Deze onderbrekingen zorgen voor een extra groen karakter.
- De profielen en de detaillering van de straten en de ringweg zijn eenvoudig en sober. Veelvoorkomend zijn bomen in gras. Hierdoor is de ruimtewerking optimaal. In het park en rondom de waterloop komen perken en heesters voor.
- De woonwijk heeft een vriendelijke uitstraling. Dit beeld zou verstoord kunnen worden indien geparkeerde auto's al te veel in het zicht staan. Daarom is het parkeren zodanig vormgegeven, dat hier geen storende werking van uitgaat. Dit betekent onder andere, dat er bij rijenwoningen niet in de voortuin geparkeerd wordt. Door de ondiepe voortuinen en de aanwezige erfafscheidingen wordt dit ook fysiek onmogelijk gemaakt. Bij vrijstaande en dubbele woningen wordt ruimte gereserveerd naast de woningen om te parkeren. Dit gebeurt door het terugleggen van de garages tot minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn. Bij geconcentreerd parkeren in de openbare ruimte zorgen bomen voor een verzachtend effect.



referentiebeelden



# gebiedsindeling



Het plangebied De Terrassen is opgedeeld in een aantal deelgebieden. Deze deelgebieden vormen herkenbare onderdelen binnen het totale plangebied. Het is de bedoeling deze deelgebieden een eigen signatuur mee te geven, waardoor ze een eigen identiteit krijgen. Dit alles onder de paraplu van de jaren '30.

Dit betekent concreet, dat de gehele wijk de belangrijkste kenmerken van de jaren '30 uitademt, zoals omschreven in de vorige paragraaf. Dit vormt als het ware de basis van de wijk. Vervolgens wordt er per deelgebied nog wat extra's toegevoegd teneinde de herkenbaarheid van de verschillende deelgebieden te verhogen.

Per deelgebied wordt eerst aangegeven wat het thema en de structuur is.

Vervolgens wordt aangegeven welke "harde" eisen er gesteld worden aan de bebouwing en de overgang tussen prive en openbaar gebied. Deze eisen dienen in elk geval in acht genomen te worden bij de nadere uitwerking van het plan.

Daarnaast is een sfeerbeschrijving opgenomen voor de bebouwing, de buitenruimte en de overgang tussen prive naar openbaar. Hierin wordt aangegeven, waarnaar gestreefd wordt. Het betreft hier echter geen harde eisen, maar denkrichtingen. Als zodanig is hier dus interpretatieruimte aanwezig.



## park (gebied I)

### **thema en structuur**

Het deelgebied park bestaat uit de appartementen in het park, de parkwand en de straatjes dwars hierop. Ook een gedeelte van het gebied, dat gesitueerd is tussen de ringweg en de watergang, welke de scheiding vormt tussen De Bogen en De Terrassen wordt gerekend tot het "Park". De sfeer is lommerrijk en romantisch te noemen. Het vele groen en de contrasten tussen besloten en open, vormen de karakteristiek van de buurt.

De appartementen staan aan het water met zicht op de omgeving vanaf een royale buitenruimte op balkon of dakterras. Ze staan als losse elementen in het park en vormen een contrast met de wand van woningen erachter.

De parkwandwoningen vormen samen met de appartementen in het park het gezicht van De Terrassen. De parkbuurt vormt een stedenbouwkundige eenheid, maar er is een contrast tussen appartementen en parkwoningen.

Vanuit de rijenwoningen in de straten dwars op het park is er vanaf de straat direct zicht op het park.

De uiteinden van de dwarsstraten tussen de ringweg en de watergang tussen De Bogen en De Terrassen worden gevormd door informele pleintjes aan het water. Er bestaat een informele verbinding tussen deze straten parallel aan de waterloop. Parallel aan de watergang loopt een wandelpad en liggen enkele speelplekken al dan niet aan het water. Alle oevers zijn openbaar. De woningen zijn hier op de verblijfplekken en op de watergang georiënteerd. Op de zonzijde en aan de openbare ruimte zijn dakterrassen gesitueerd.

### **eisen ten aanzien van de bebouwing en de overgang tussen privé en openbaar gebied**

De appartementen in de parkzone dienen een lichte kleurstelling te krijgen. In contrast hiermee krijgen bij voorkeur de parkwoningen en de woningen loodrecht op het park een ingetogen kleurstelling, bestaande uit donkere bakstenen in combinatie met donkere, matte pannen. Om eenheid in het straatbeeld te bevorderen wordt per straat gekozen voor eenzelfde overgang tussen privé en openbaar.



### *sfeerbeeld voor de bebouwing*

Een zevental appartementengebouwen in 6 tot 8 woonlagen met een terugspringende bovenste woonlaag, staat ingeklemd tussen twee hogere gebouwen van 8 tot 10 woonlagen als losse elementen in het groen. De westelijke toren maakt deel uit van het plan De Bogen en de oostelijke toren van het plan De Terrassen.

De appartementengebouwen zijn een architectonische familie en dus geen kopieën van elkaar. De oriëntatie van de gebouwen richt zich met name op de randweg en de wand van woningen, maar ook de zijkanten van de gebouwen hebben geen blinde gevels.

Door het toepassen van een glooiend maaiveld is het mogelijk het parkeren deels onder de appartementen te laten plaatsvinden zonder het toepassen van parkeerkelders. Een gevolg hiervan is, dat de entree tot de appartementen verhoogd komt te liggen ten opzichte van het maaiveld. Een bijkomend voordeel is, dat de privacy van de bewoners op de eerste woonlaag daardoor beter gewaarborgd kan worden.

Hout, staal, baksteen en beton worden gezien als toepasbare materialen voor de appartementen

In contrast met de appartementen die als losse elementen in het park staan vormen de woningen erachter een gesloten wand, die als zodanig het park begrenst. Om de wandwerking te kunnen realiseren bestaan de woningen uit minimaal 3 bouwlagen. De woningontwerpen spelen in op het park en hebben duidelijk allure. Hierbij kan gedacht worden aan loggia's en verhoogde tuinkamers met uitzicht op het park.

De beëindiging van een rij woningen krijgt een bijzondere oplossing met een afwijkende hoogte, kap of bijvoorbeeld uitbouw. Accenten van hout zijn daarbij denkbaar, bijvoorbeeld als hulpmiddel om de beëindiging van een rij te benadrukken.

Dwars op de parkrand staan zijstraatjes met woningen in een of anderhalve bouwlaag met kap. Vanuit de straatjes is er direct toegang tot het park. De woningen zijn kleinschalig en doen denken aan de woningen in de tuindorpen uit de jaren '30 zoals Vreewijk in Rotterdam. Deze sfeer kan ondersteund worden door het toepassen van erkers, entree met luifel of terugliggende entree. De toevoegingen in de vorm van erkers, dakkapellen en dergelijke vormen een compositorische meerwaarde. Als knipoog naar een veelvuldig toegepaste dakvorm in de jaren '30 kunnen de woningen voorzien worden van een kloek mansardekap of een eigentijdse vertaling daarvan. Deze kappen zijn anderhalf keer zo hoog als de gevel.

De bebouwing in het gebied tussen de ringweg en de watergang tussen De Bogen en De Terrassen reageert met een knipoog op de bebouwing van de Bogen. In de Bogen hebben alle woningen platte daken en in dit deelgebied hebben nog maar enkele woningen een plat dak.

De woningen staan aan het water of aan de dwarsstraten haaks op de waterloop. De sfeer is informeel en kleinschalig. Karakteristiek voor de woningen aan het water zijn de lage goothoogtes en de verscheidenheid in kapvormen waarvan de daken soms plat zijn. De hoekoplossingen verdienen bijzondere aandacht. Om de eenheid van dit deelgebied te benadrukken kan gedacht worden aan het keimen van de gevels.

#### ***sfeerbeeld voor de buitenruimte***

De inrichting van het park vormt een eenheid met de appartementen. Door te spelen met het maaiveld worden parkeerplaatsen makkelijk aan het zicht onttrokken en lijken de entrees wat hoger te liggen.

Losse bomen en boomgroepen en velden met gras en bloemen bepalen de informele sfeer van het park.

De parkwoningen zullen voorzien worden van diepe voortuinen. Daarom is het mogelijk een deel van de parkeerbehoefte op eigen terrein te realiseren. Om te voorkomen, dat de geparkeerde auto's al te nadrukkelijk het beeld zullen bepalen, zal door middel van beplanting zorggedragen worden voor enige "camouflage".

Het kleinschalige karakter van de woonstraatjes verdraagt zich slecht met het parkeren op eigen erf. Daarom is in het bestemmingsplan De Terrassen zorggedragen voor voldoende parkeerruimte in het openbare gebied, bij voorkeur in parkeerkoffers en door middel van eenzijdig parkeren in de straatjes.

Aan het uiteinde van de dwarsstraten tussen de ringweg en de watergang tussen De Bogen en De Terrassen is een verblijfplek die grenst aan de watergang. Deze plekken hebben een wat grillige vorm en steken gedeeltelijk in het grastalud van de watergang, zodat de uiteinden van de straten worden verbijzonderd. Stapelmuurtjes waarop gezeten kan worden en de woningen begrenzen de pleinruimte. De inrichting bestaat uit één verhardingsniveau.

#### ***sfeerbeeld voor de overgang tussen openbaar en privé***

In het algemeen bepalen hagen, soms ingeklemd door stenen kolommen of muurtjes met daar achter beplanting de overgang van privé naar openbaar terrein. Het groene beeld overheerst. Specifiek voor de woningen aan het water kan gedacht worden aan informele overgangen die bij de duurdere woningen kan bestaan uit iets verhoogde voortuinen en een lager gelegen rijbaan. Op de verhoging staat in dat geval de tuinbegroeiing. Bij de kleinere tuinen kan de overgang bestaan uit informele grillige begroeiing.

Bij de zijtuinen die grenzen aan de openbare ruimte worden bij voorkeur hoge hagen met poortjes toegepast.

Ook de parkeerkoffers dienen bij voorkeur voorzien te worden van een groene afscheiding.



accent woontoren



spelen met maiveld rondom  
appartementgebouwen



voorbeeld appartementen



parkeren bij appartementgebouwen



entree De Terrassen



voorbeelden van woningen in de dwarsstraatjes



voorbeeld van parkwandwoningen







dwarsprofiel van de parkwand



dakterrassen op de hoeken



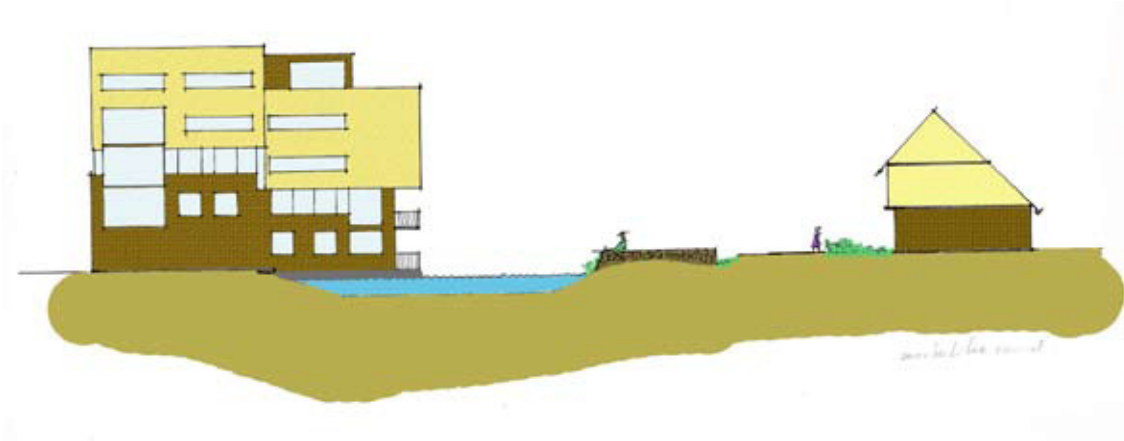
dwarsprofiel van een dwarsstraatje



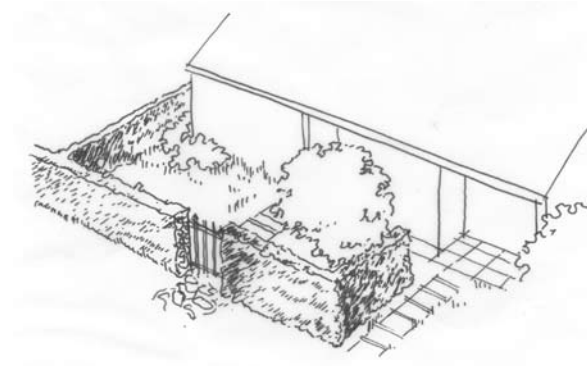
voorbeelden van accenten op hoeken



dwarsprofiel van de entree



dwarsprofiel westelijke rand



haag met hekje



accent gevormd door een plat dak en hout



bijzondere ruimte op het uiteinde van een dwarsstraat



hoge haag met poort zorgt voor een groene uitstraling



afscheiding door haag met hekje bij woningen met een lage goot



voorbeeld zijgevel



voorbeeld bijzondere kappen



## ringweg (gebied II)

### **thema en structuur**

De ringweg is karakteristiek voor de Terrassen. De ring zorgt voor een goede oriëntatie en herkenbaarheid binnen het plan. Het opgaande groen van de bomenrij, de stevige wand van huizen en de sobere inrichting van de openbare ruimte bepalen de identiteit.

Aan de zuidzijde van de ringweg is de woningdichtheid het grootst, waarbij de kleinste woningen aan een ventweg zijn gesitueerd zodat parkeerruimte de continuïteit van de ring niet aantast. Het noordelijk gedeelte van de ringweg is het meest autoluw en hier bevinden zich de duurdere woningen. Het beeld van de ring is hier ook groener.

Aan de ringweg komt een aantal bijzondere gebouwen voor. Het appartementengebouw vormt de entree en uitgang van de wijk vanaf de ringweg en vanaf de randweg. Bij het ontwerp van dit appartementengebouw wordt het thema van de Terrassen vertaald. Het fungeert zo als een beeldmerk voor de wijk.

Aan de oostzijde van de ringweg is een buurtsupermarkt en een basisschool gesitueerd en noordelijk hiervan ligt een cluster met woonwagens.

### **eisen ten aanzien van de bebouwing en de overgang tussen privé en openbaar gebied**

De woningen dienen een eenheid uit te stralen in kleurgebruik. Daarbij wordt gebruik gemaakt van bij voorkeur orangerode dakpannen en rode gevelstenen. Verder dienen alle woningen voorzien te worden van een (kloeke) kap. Om de eenheid in het straatbeeld te bevorderen dient gekozen te worden voor een gebouwde overgang tussen privé en openbaar gebied.

### **sfeerbeeld voor de bebouwing**

De ring wordt zowel aan de noord- als aan de zuidzijde begeleid door woningen met een luxe uitstraling in een licht verspringende rooilijn. Alleen de woningen langs de ventweg hebben een iets minder luxe uitstraling. Kenmerkend zijn de grote dakvlakken en de afwisseling tussen langs en kopgevels. De meest toegepaste kappen zijn zadeldaken, maar ook gecombineerde kapvormen zijn mogelijk.

Horizontaliteit en de toepassing van orangerode dakpannen en een rode kleur baksteen benadrukken de dynamiek van de ringweg. De woningen hebben een rijke detaillering.

Een beëindiging van een bouwblok bestaat uit een bijzondere oplossing, waarbij de hoekbeëindiging iets hoger is en bestaat uit een dwars geplaatste kap. Blinde kopgevels komen niet voor, maar uitbouwen van keuken of serre en raampartijen veraangenamen het straatbeeld.

De woningen aan de ringweg bestaan uit minimaal 2 bouwlagen met een forse kap zodat aan de ring een stevige wand wordt gevormd. De gevel is minimaal even hoog als de kap. Een uitzondering hierop vormen de woningen aan de ventweg. Daar is de kap anderhalf tot tweemaal zo hoog als de gevel.

Bij de hoekwoningen langs de zuidzijde van de ringweg vindt het parkeren op eigen terrein plaats. Bij de woningen aan de noordelijke ring is op eigen terrein plaats voor meerdere auto's.



### ***sfeerbeeld voor de buitenruimte***

De openbare ruimte kenmerkt zich door een sobere inrichting. Het profiel bestaat uit één niveau. De bermen zijn van gras. Een bomenrij in gras bepaalt in hoge mate de karakteristiek van de ring. De bomenrij bestaat uit hoge en smalle bomen. Hiervoor wordt gedacht aan platanen.

### ***sfeerbeeld voor de overgang tussen openbaar en privé***

Om het verloop van de ringweg kracht bij te zetten bestaan de overgangen uit gebouwde voorzieningen. Een tuinmuur van bijvoorbeeld 40 cm hoog en een muur met hekwerk zijn mogelijke oplossingen.

Bij de zijtuinen en bij de parkeerkoffers bestaat de erfafscheiding uit een muur met een raster (met een groene uitstraling).



accent appartementgebouw



in de noordelijke ring bevinden de garages zich achterop de percelen



voorbeeld van woningen aan de zuidelijke ring



dwarsprofiel ringweg zuid



dwarsprofiel ringweg noord



voorbeeld van woningen aan de ventweg

## royaal wonen (gebied III)

### *thema en structuur*

Het deelgebied is gelegen aan de noordkant van de Terrassen. De meeste woningen zijn gesitueerd aan het water, rondom een pleintje en er staan woningen aan de zichts op Rijsigt. De bebouwingsdichtheid is laag en bestaat vooral uit vrijstaande en dubbele woningen.

Een bijzondere ruimte wordt gevormd door de woningen aan de zichts op het appartementengebouw 'Rijsigt'. Deze as maakt onderdeel uit van de hoofdstructuur van de wijk en legt zo een relatie met het omliggende woongebied.

Een klein gedeelte van de woningen is gesitueerd ten zuiden van de groen/blauwe as, welke het plangebied in tweeën deelt. Dit gedeelte is georiënteerd op de watergang die de overgang vormt tussen de Terrassen en de Bogen. Haaks op de ringweg van de Terrassen staat een dwarsstraat die eindigt bij de waterloop. Het uiteinde van de dwarsstraat wordt gevormd door een informeel pleintje aan het water. Er bestaat een informele verbinding tussen deze straten parallel aan de waterloop. Parallel aan de watergang loopt een wandelpad en liggen enkele speelplekken al dan niet aan het water. Alle oevers zijn openbaar.

De woningen zijn op de verblijfplekken en op de watergang georiënteerd. Op de zonzijde en aan de openbare ruimte zijn dakterrassen gesitueerd.

### *eisen ten aanzien van de bebouwing en de overgang tussen privé en openbaar gebied*

In het gebied ten noorden van de groen/blauwe as vormen de woningen een eenheid door de kleurstelling. De woningen zijn opgetrokken uit donkere bakstenen en zijn voorzien van bij voorkeur grijze pannen. De woningen zijn voorts voorzien van een steile kap en een rijke detaillering. Binnen dit thema zijn diverse interpretaties van de jaren '30 architectuur mogelijk.

Om de eenheid in het straatbeeld te bevorderen is gekozen voor overgangen tussen openbaar en privé-terrein als onderdeel van de architectuur, bestaande uit bij voorkeur strakke hagen en lage muurtjes met een haag. De zijtuinen die grenzen aan de openbare ruimte zijn beplant met bij voorkeur hoge hagen.

In het gebied ten zuiden van de groen/blauwe as vormen de woningen ook een familie. Dit komt tot uitdrukking door de toepassing van gekeimde gevels in een lichte kleurstelling met accenten in hout. De woningen mogen hier plat afgedekt worden. De woningen hebben informele overgangen die bij de duurdere woningen bestaan uit iets verhoogde voortuinen en een lagergelegen rijbaan. Op de verhoging staat de tuinbegroeiing.





### ***sfeerbeeld voor de bebouwing***

De woningen in het gedeelte van het deelgebied ten noorden van de groen/blauwe as bestaan uit vrijstaande en dubbele woningen. Kenmerkend zijn de krachtige daklijsten en overstekende dakvlakken maar ook de ruime voor- en zijtuinen. De woningen krijgen zo een zeker allure. Kenmerkend voor vrijwel alle woningen zijn de lage goten voor een gedeelte van het woonhuis, de steile kappen en de rijke detaillering. De hoekwoningen verdienen bijzondere aandacht en hebben een oriëntatie aan beide zijden. Blinde gevels komen niet voor in het gebied. Ondanks de verscheidenheid aan woningen is er toch sprake van een eenheid in het beeld. Dit wordt vooral veroorzaakt door het feit dat de woningen voorzien zijn van een donkere baksteen en grijze pannen. De woningen zijn voorzien van uitbouwen als erkers en dakkapellen.

De garages zijn terugliggend ten opzichte van de woningen en worden bij vrijstaande en dubbele woningen mogelijk achter op de kavels gesitueerd los van het hoofdgebouw. Deze onderbrekingen zorgen voor een extra groen karakter.

De woningen aan de zichtas op Rijsigt zijn een architectonische familie maar zijn geen kopieën van elkaar. De as is hierdoor een ruimtelijke eenheid. Kenmerkend zijn de lage goten.

De woningen in het gedeelte van het deelgebied ten zuiden van de groen/blauwe as reageren met een knipoog op de bebouwing van de Bogen. In de Bogen hebben alle woningen platte daken en in dit deelgebied hebben nog maar enkele woningen een plat dak.

De woningen staan aan het water of aan de dwarsstraat haaks op de waterloop. De sfeer is informeel en kleinschalig. Karakteristiek voor de woningen aan het water zijn de lage goothoogtes en de verscheidenheid in kapvormen waarvan de daken soms plat zijn. De woningen zijn voorzien van dak- en tuinterrassen. De hoekoplossingen verdienen bijzondere aandacht. De gevels zijn bijvoorbeeld gekeimd in een lichte kleurstelling, waarbij accenten in hout toegepast worden.

### ***sfeerbeeld voor de buitenruimte***

De inrichting van de openbare ruimte is sober. De bestrating bestaat uit een niveau in een donkere kleur. De bermen, het plein, de oever en de zichtas hebben als basisbeplanting gras met hier en daar een bomenrij of solitaire bomen en boomgroepjes.

De oevers zijn openbaar en middels een wandelpad goed toegankelijk. Op sommige plekken is de oever breder waardoor er ruimte is voor speeltoestellen en bankjes.

Aan het uiteinde van de straat loodrecht op de ringweg in het gebied ten zuiden van de groen/blauwe as is een verblijfplek die grenst aan de watergang. Deze plek heeft een wat grillige vorm en steekt gedeeltelijk in het grastalud van de watergang, zodat het uiteinde van de straat wordt verbijzonderd. Stapelmuurtjes waarop gezeten kan worden en de woningen begrenzen de pleinruimte. De inrichting bestaat uit één verhardingsniveau.

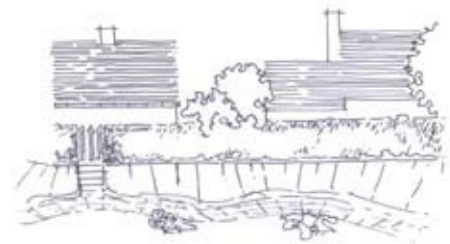
***sfeerbeeld voor de overgang tussen openbaar en privé***

De overgangen tussen openbaar en privé-terrein zijn onderdeel van de architectuur en bestaan uit strakke hagen en uit lage muurtjes met hierop een haag. De zijtuinen die grenzen aan de openbare ruimte zijn beplant met hoge hagen.

In het gebied ten zuiden van de groen/blauwe as hebben de woningen informele overgangen die bij de duurdere woningen bestaan uit iets verhoogde voortuinen en een lager gelegen rijbaan. Op de verhoging staat de tuinbegroeiing.



haag met ijzeren hek



woningen aan de waterloop



voorbeelden van woningen

statige woning

"jaren dertig woning" met zijtuin

"jaren dertig woning" met een lage goot

"jaren dertig woning" met een hoekaccent

terugliggende garages

groene erfafscheiding bij zijtuinen



dwarsproefiel zichtas Rijnsigt

## centrale groenzone (gebied IV)

### *thema en structuur*

Dit deelgebied is gegroepeerd rondom een parkachtig gebied met waterloop. De waterloop maakt onderdeel uit van een verblijfgebied en fietsroute die dwars door Groot Corlaer loopt. De waterloop doorkruist de ringweg van de Terrassen twee keer.

Centraal in de groenzone ligt een bijzonder punt van waaruit de zichtlijn op 'Rijnsigt' begint. Op deze manier wordt een visuele verbinding gelegd vanuit het hart van de Terrassen met een markant punt in Groot Corlaer.

Het gebied kenmerkt zich door de open ruimte met gras, een waterloop met flauwe taluds en zit- en speelruimte. De centrale groenzone heeft een dynamisch en verbindend karakter. Het langgerekte hof in dit deelgebied vormt juist een afgesloten en meer ingetogen ruimte.

### *eisen ten aanzien van de bebouwing en de overgang tussen privé en openbaar gebied*

De noordelijke begrenzing van het park bestaat uit verschillende woningtypen in het goedkopere segment. Deze wand is veel gevarieerder dan de zuidelijke wand. De woningen hebben lage goten en bestaan uit één bouwlaag met anderhalve laag onder de kap. De hoekgevels worden aansprekend vormgegeven en zijn in geen geval blind.

De woningen aan de noordkant van de groenzone hebben hagen wat het groene beeld versterkt.

De zuidelijke begrenzing van het park bestaat uit strak vormgegeven patiowoningen, die deels bestaan uit 2 bouwlagen.

De woningen aan het langgerekte hof hebben een verschillende kleurstelling: De woningen aan de noordzijde hebben een lichter kleurgebruik dan de woningen aan de zuidzijde, waardoor het contrast tussen beide wanden benadrukt wordt. Om de lengte van het hof te benadrukken worden harde overgangen toegepast tussen privé en openbare ruimten. Deze bestaan uit verhoogde stoepjes en de terugliggende begane grondverdieping.

### *sfeerbeeld voor de bebouwing*

De groenzone wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door een wand van woningen waarvandaan uitzicht is op het groen en op het water. De zuidelijke wand bestaat uit patiowoningen die in een strakke rooilijn parallel aan het voet- en fietspad staan. De voordeur zit aan de parkzijde en de auto-ontsluiting aan de achterzijde. De achterkant krijgt een groene inrichting.

Kenmerkend voor de woningen aan de watergang zijn de terrasjes aan de voorkant van de woning waarvandaan een mooi uitzicht op de groenzone is. Hierdoor ontstaat een aangename levendigheid in het gebied waarbij gewoond wordt aan de groenzone.





De noordelijke begrenzing van het park bestaat uit verschillende woningtypen in het goedkopere segment. Deze wand is veel gevarieerder dan de zuidelijke wand. De woningen hebben lage goten en bestaan uit 1 bouwlaag met 1½ laag onder de kap. De hoekgevels worden aansprekend vormgegeven en zijn in geen geval blind.

Om het langgerekte binnenplein optimale beslotenheid te geven zijn de woningen aan de zijde van de openbare ruimte het hoogst. De woningen hebben bij voorkeur a-symmetrische kappen om aan de hofzijde een optimale wandwerking te bereiken. Tussen de woningen aan de buitenbocht en de woningen aan de binnenbocht bestaat een contrast waardoor een zekere spanning wordt opgewekt. Het contrast wordt bepaald door het lichtere kleurgebruik op de noordelijke wand en een donkerder kleurgebruik op de zuidelijke wand. De noordelijke wand helt iets naar voren en de begane-grondlaag is terugliggend.

#### ***sfeerbeeld voor de buitenruimte***

De inrichting van de groenzone bestaat voornamelijk uit gras en boomgroepjes. Het talud van de watergang is soms erg flauw waardoor er tot aan het water gelopen kan worden. Op andere plekken is het talud steiler en kan het water niet fysiek bereikt worden. Het meest markante punt in de groenzone is de plek met zichtlijn op

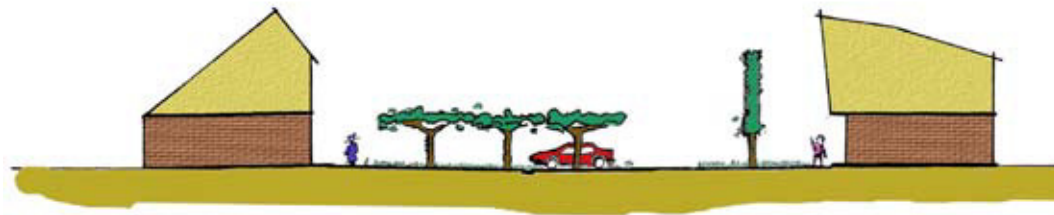
'Rijnsigt'. Hier komt een gedeeltelijk verhoogd plein met een terras aan het water. De boogvormige bebouwingswand begrenst deze ruimte. Het ontwerp voor de openbare ruimte en de architectuur rondom zijn een geheel.

Het langgerekte plein wordt sober ingericht en vormt een geheel. De verharding bestaat uit een niveau en uit eenzelfde kleur. Leilinden benadrukken de lange vorm. Dakplatanen versterken het groene beeld.

#### ***sfeerbeeld voor de overgang tussen openbaar en privé***

De patiowoningen hebben aan de zijde van het fietspad een hekwerk op de erfafscheiding wat de lengte benadrukt. De achterzijde bestaat uit een carport met een met klimop begroeid raster wat de groene uitstraling versterkt. De woningen aan de noordkant van de groenzone hebben hagen wat het groene beeld versterkt.

Om de lengte van het hof te benadrukken worden harde overgangen toegepast. Deze bestaan uit verhoogde stoepjes en de terugliggende begane grondverdieping. Hier zijn mogelijkheden aanwezig voor de realisering van een veranda. Eventueel kan een hekwerk worden toegepast.



dwarsprofiel binnenhof



dwarsprofiel groenzone



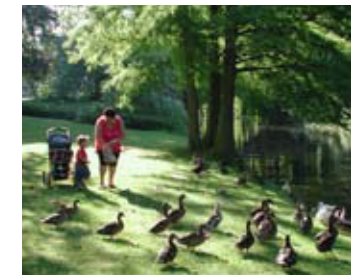
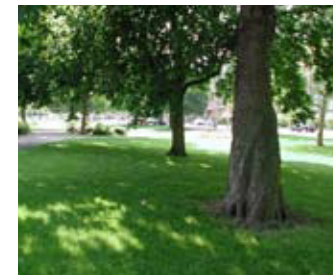
geen blinde gevels



veranda bij patio-woningen en woningen aan het hof



voorbeeld van strakke rooilijn aan fietspad



voorbeelden van het park met waterloop



voorbeelden van woningen aan het park



## voorzieningen (gebied V)

### *thema en structuur*

Het relatief kleine deelgebied voorzieningen bestaat uit een basisschool en een buurtsupermarkt met erboven wonen.

De ontsluiting van beide voorzieningen is middels een toegang vanaf de ringweg. Hier bevindt zich het parkeerterrein voor beide voorzieningen. Het parkeerterrein is ingeklemd tussen de beide bouwwerken. Zowel de supermarkt als de school hebben een representatieve zijde aan de ringweg. Ook de bouwmassa is aan de ring het grootst.

### *eisen ten aanzien van de bebouwing en de overgang tussen privé en openbaar gebied*

Zowel de school als de supermarkt dienen qua architectuur aan te sluiten bij de jaren '30 architectuur van de woonbebouwing. De grootste massa van beide gebouwen dient zich aan de ringweg te bevinden. Aan die zijde mogen de gevels niet blind zijn.

De gebouwen staan "los" in het groen

### *sfeerbeeld voor de bebouwing*

Zowel de school als de supermarkt dienen qua architectuur gelinkt te worden aan de jaren '30 architectuur van de woonbebouwing. Gedacht kan worden aan een strak zakelijk beeldidoom.

De grootste massa van de bebouwing bevindt zich aan de ringweg en bestaat bij voorkeur uit 3 bouwlagen. Zowel boven de school als boven de supermarkt kan worden gewoond. De derde laag is een terugspringende laag met terrassen

De buurtsupermarkt heeft de entree aan het parkeerterrein. Toch zijn de gevels van de buurtsuper transparant zodat met name aan de ringweg geen blinde gevels resteren.

De school heeft de speelplaats aan de oostzijde waarbij zorg moet worden besteed aan een veilige oever bij de watergang. De speelzaal ligt gedeeltelijk in het water en vormt een accent aan het speelveld.

### *sfeerbeeld voor de buitenruimte*

Het plein tussen de school en de supermarkt wordt aantrekkelijk en groen ingericht. Een haal- en brengstrook voor de basisschool is gesitueerd aan het plein en niet aan de ringweg zodat er geen hinder voor doorgaand verkeer op de ring optreedt. De verkeersveiligheid voor de schoolgaande jeugd kan zo gewaarborgd worden.

### *sfeerbeeld voor de overgang tussen openbaar en privé*

De overgang van privé naar openbaar terrein is vormgegeven middels een grasstrook voor de gebouwen aan de zijde van de ringweg.







parkeren onder een bladerdak



wonen boven de school

