

Slimme Mobiliteit

Opgave goede inpassing mobiliteit

Het selectiedocument beschrijft twee belangrijke opgaven voor de invulling van mobiliteit. Enerzijds gaat het over het oplossen van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein (zowel voor de woningen als voor de voorzieningen zoals de BSO en het Deijlerhuis, anderzijds gaat het over het voorkomen van parkeer- en verkeersdruk voor de directe omgeving. Binnen de opgave is de mogelijkheid geboden te komen met een slim mobiliteitsconcept, waarmee onderbouwd afgeweken kan worden van de gestelde parkeernorm.

Stimuleren van beweging

Het STOMP-principe is gehanteerd als basisuitgangspunt voor de invulling van de mobiliteitsopgave. Dat houdt in dat we prioriteit geven aan de voetganger (Stappen) en de fietser (Trappen). Dit doen wij door een nieuwe wandelverbinding te creëren, namelijk door het plan heen. Fietsen wordt gefaciliteerd en gestimuleerd door voldoende fietsparkeerplekken bij de entrees van de woningen en gebouwen te realiseren. De privéauto blijft zoveel als



“We ontmoedigen autobezit en stimuleren deelgebruik van elektrische deelauto’s en -fietsen. Met een ruime gezamenlijke fietsenstalling in het midden van het plan is het fijn om snel even je fiets te pakken.”

mogelijk uit het zicht. In het ontwerp hebben wij dit gerealiseerd door het autoparkeren aan de binnenzijde/hofzijde te positioneren. Daarnaast ‘verstoppen’ de dekwoningen de geparkeerde auto’s en ligt daarmee het accent op de kwaliteit van groen, door de begroeiende pergola’s, het bestaande groen en nieuw groen.

Bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplekken volgens de gehanteerde normen in het selectiedocument komt naar voren dat er inclusief bezoekersparkeren (0,3 pppw) afgerond 87 parkeerplaatsen benodigd zijn. Zie tabel hieronder.

Wij zien drie punten van verbetering bij analyse van de standaard parkeerbalans:

1. De gehanteerde parkeernorm is gedateerd (2012) en vrij hoog in vergelijking tot de normen van andere vergelijkbare gemeenten.
2. Het bezoekersparkeren voor de woningen en voorzieningen (kerk en BSO) is apart meegenomen in de berekeningen. Hiermee maken wij dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk.
3. De uitkomst komt neer op meer dan twee parkeerplaatsen per woning. Kijkend naar de doelgroep, de trends

op het gebied van (deel)mobiliteit en het gemiddelde autobezit per huishouden in Wassenaar van 1,1 (CBS, 2020) is dit gemiddeld hoog. Wij zien hierin verbetering op de afstemming van de mobiliteitsbehoefte op de doelgroepen passend bij de voorgestelde woningtypen.

Slimmer omgaan met mobiliteit

Het ruimtelijk ontwikkelkader biedt de mogelijkheid om met behulp van een slim mobiliteitsconcept af te kunnen wijken van de afgesproken norm. Om hier invulling aan te geven hebben wij een samenwerking gevonden met The Future Mobility Network. De reeds uitgevoerde onderzoeken tonen aan dat er onderbouwd afgeweken kan worden van de parkeernorm. De ruimte die hierdoor is gewonnen, heeft geresulteerd in meer kwalitatieve woningen, meer kwalitatief groen, het behoud van de meeste bomen met (emotionele) waarde voor de buurt en meer groen (minder blik) aan de Fabritiuslaan waar de hele buurt weer van kan genieten. Conclusie: minder verkeer en een kwaliteitsimpuls voor de nieuwe én bestaande bewoners!



“Mobiliteit is in hoog tempo aan het veranderen. Deelmobiliteit doet haar intrede. Daarom is onze parkeeroplossing getrapd en flexibel. Klaar voor de toekomst met een slim mobiliteitsconcept!”

- Iris Ruysch - Innovatieve mobiliteit, Future Mobility Network

Standaard parkeerbalans

Woningtype	Categorie	pp norm incl. 0,3 norm bezoekers	Aantal (woningen)	Benodigde pp excl. bezoek	bezoekpp
Koop, tussen/hoek	App. en cascowon. (tot NHG)	2,3	10	20,0	3,0
Koop, tussen/hoek	EGW (ca. 96 m ²)	2,3	12	24,0	3,6
Koop etage mid. klasse	Koopappartement (ca. 80 m ²)	2,2	2	3,8	0,6
Huurwoning mid.klasse	Dekwoningen (ca. 98 m ²)	2,3	6	12,0	1,8
Huur etage, mid.klasse	Huurappartement (46-67 m ²)	1,8	10	15,0	3,0
Totaal			40	74,8 pp	12,0 pp
BSO	Voornamelijk haalverkeer tussen 17:00-18:00	2,0 per groep	2 groepen	4,0	
Deijlerhuis	Iedere zondag dienst 10:15-12:00	0,2 per zitplaats in de kerk	40 zitplaatsen	8,0	
Totaal				12,0 pp	

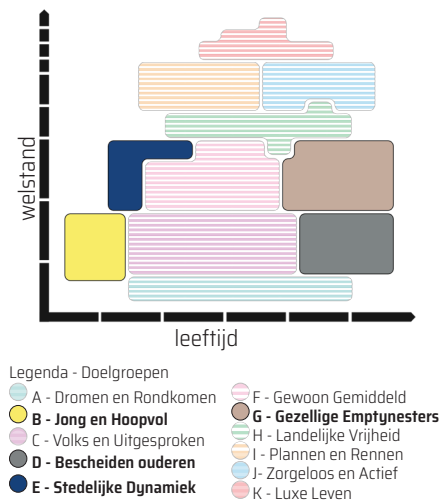
Vanuit de drie verbeterpunten zijn er drie analyses uitgevoerd waarbij wij tot de conclusie zijn gekomen (onderbouwd) af te kunnen wijken van de gestelde parkeernormen:

- Parkeerdrukmetingen:** hiervoor zijn er tellingen uitgevoerd op verschillende momenten van de dag en week, zie hiernaast de dagen en tijden. Bij het uitvoeren van de parkeertelling is een straal van 100 meter rondom de ontwikkellocatie gehanteerd. In de volgende straten is geteld: Middelweg (31a t/m 74), Fabritiuslaan (8 t/m Hillenaarlaan), Hillenaarlaan (1 t/m 11) en de Hofcampweg (5 t/m Deijlerweg). Uit deze tellingen kwam naar voren dat de maandagavond het drukst bezet was met een beschikbaarheid van 17 pp. De zaterdagmiddag was het minst drukke moment met een beschikbaarheid van 28 pp. Uit deze telling blijkt dat de omgeving voldoende ruimte biedt om in ieder geval het parkeren voor de voorzieningen op te kunnen vangen. Zie afbeeldingen hiernaast, de resultaten en de tabel in de bijlage voor de exacte telling.
- Vergelijking met parkeernormen van andere gemeenten:** er is gekeken naar de gestelde parkeernormen voor de gehanteerde woningtypen bij andere gemeenten met een vergelijkbare bereikbaarheid tot het openbaar vervoer en een vergelijkbaar autobezit als in de gemeente Wassenaar. Het gemiddelde autobezit per huishouden in Wassenaar is 1,1 (CBS, 2020) en de gemiddelde afstand naar een OV-station is 3,8 km. Op basis van deze kengetallen zijn de gemeenten Haarlemmermeer en Pijnacker-Nootdorp geselecteerd als vergelijkbare gemeenten. De categorie 'rest bebouwde kom' is gehanteerd. Het verschil bij ieder woningtype is minimaal 0,4 en maximaal 0,5 lager dan in de gemeente Wassenaar.
- Doelgroepanalyse:** per woningtype is gekeken naar welke doelgroepen hier kunnen gaan wonen. Hiervoor is gebruikgemaakt van recente onderzoeken (SEO Economisch Onderzoek, 2020) en CBS Data (2019-2022). Deze cijfermatige/kwantitatieve informatie over leeftijd, inkomen en gezinssamenstelling is geprojecteerd



Vergelijking gelijkgestemde gemeenten

Woningtype	Wassenaar	Haarlemmermeer	Pijnacker-Nootdorp	Vershil
Koop, tussen/hoek	2,3	1,8	1,9	0,4-0,5
Koop, etage midden	2,2	1,7	1,8	0,4-0,5
Huurwon. midden	2,3	1,8	1,8	0,4
Huuretage, midden	1,8	1,3	1,4	0,4-0,5



op het doelgroepsegmentatiemodel van Whooz, genaamd Whize. Zie bovenstaande afbeelding.

Uit dit model komt onder andere naar voren dat de doelgroepen die met name worden aangetrokken tot de NHG-woningen (woningen met een begrensde woningwaarde), de huurappartementen, voornamelijk bestaan uit starters en ouderen met een relatief lager inkomen, woonachtig in een licht stedelijk/

dorpse omgeving (Jong en hoopvol en Bescheiden Ouderen). Deze doelgroepen maken voornamelijk gebruik van het openbaar vervoer, de scooter of de (elektrische) fiets. Een parkeernorm van 2,3/1,8 is dan ook fors. Ons voorstel is om deze norm omlaag te brengen naar 1,3 inclusief bezoekersparkeren. Voor de kleinere huurappartementen (46-67 m2), hanteren wij een norm van 1,0. Deze doelgroep bestaat uit voornamelijk 1-persoonshuishoudens met maximaal 1 privé auto in bezit. De doelgroep die wordt aangetrokken tot de koopwoningen bestaat voornamelijk uit een mix van tweepersoonshuishoudens met (jongere) kinderen. De subdoelgroep 'gevestigde stedelingen' (hoofdgroep stedelijke dynamiek) uit de Whooz-segmentatie past hier het beste bij. Deze mensen verplaatsen zich met de auto, het openbaar vervoer of de (bak)fiets. Gezien de bereikbaarheid en ligging van de locatie ligt de auto het meest voor de hand bij deze doelgroep. Een parkeernorm van 1,7 (t.o.v. 2,3) zou hierbij echter beter passen.

Doelgroepen en deelmobiliteit

Tijdens de eerste dialoogronde kwam naar voren dat er verschillende meningen zijn over het inzetten van deelvervoer. Een aantal omwonenden hebben aangegeven dat zij zeker openstaan voor deelvervoer, voornamelijk in deelauto's. Over andere vormen van deelmobiliteit, zoals deelfietsen en deelscooters, waren de huidige bewoners minder enthousiast.

Vanuit de doelgroepanalyse komt naar voren dat er potentie is om deelauto's in te zetten. In het bijzonder voor de beoogde doelgroep voor de huurwoningen en de NHG woningen (doelgroep starters). Wij zetten in op het voorkomen van bezit van een tweede auto. Dit houdt in dat 24 parkeerplekken vervangen worden voor deelauto's. Uitgaande dat één deelauto vijf privéauto's vervangt komen daar afgerond vijf deelauto's voor in de plaats.

Wij stimuleren het gebruik van de fiets. Daarom zetten wij naast deelauto's ook in op deelfietsen (4 stuks) en deelbakfietsen (2 stuks). Daar waar de huidige bewoners van de wijk aangeven hier geen gebruik van te maken verwachten wij dat, wanneer het deelaanbod vanaf de oplevering aanwezig is, toekomstige bewoners ervoor openstaan.

Parkeerbalans slim mobiliteitsconcept

Uitgaande van de drie verbeterpunten voor een slimme invulling van de mobiliteitsopgave komt de berekening uit op 59 parkeerplaatsen, waaronder vijf plaatsen voor deelauto's. 43

bewonersparkeerplekken worden op het binnenterrein opgelost met één elektrische deelauto. De vier andere deelauto's worden in het openbaar gebied opgelost, zodat deze ook toegankelijk zijn voor omwonenden. De resterende elf parkeerplekken worden opgelost aan de Hofcampweg en de Fabritiuslaan. De uitgebreide berekening is in de bijlage opgenomen.

Stimuleren elektrisch rijden

In de Tuynen van Den Deyl wordt duurzame mobiliteit gefaciliteerd en gestimuleerd. Elektrische auto's kunnen bijna bij de achterdeur parkeren, waardoor laden aan huis mogelijk is. Hiermee dragen we een stukje bij aan de energietransitie, doordat de elektrische voertuigen kunnen dienen als extra energieopslag voor de woningen. Het aantal laadpunten is bepaald aan de hand van de richtlijnen van de CROW (publicatie 381 toekomstbestendig parkeren). Voor de gehanteerde woningtypes is het aandeel laadpunten 0,3-0,5% per woning. Dit komt neer op twee laadpunten, wij zullen voorzien in zes laadpalen, om overlast voor de buurt te voorkomen. In samenspraak met de gemeente zouden we ook twee daarvan in openbaar gebied plaatsen. Daarnaast bereiden we alle overige parkeerplaatsen op mandelig terrein voor, zodat in de toekomst makkelijk extra laadpalen kunnen worden aangebracht.

Verkeersafwikkeling

De 44 parkeerplaatsen voor de bewoners en bezoekers van de woningen zijn ontsloten via een tweerichtingsweg vanaf

de Fabritiuslaan-Hofcampweg. Deze tweerichtingsweg zorgt ervoor dat het verkeer niet via de Hillenaarlaan en de Middelweg wordt geleid, waar al een hoge verkeersdruk heerst.

De overige vijftien parkeerplaatsen worden in de directe omgeving opgevangen aan de Fabritiuslaan en de Hofcampweg. Tijdens veldonderzoek is geconstateerd dat parkeren voor het Deijlerhuis voornamelijk plaatsvindt aan de Hofcampweg en de Fabritiuslaan. Dit willen wij graag zo houden en goed dicht bij de entree faciliteren.

Conclusie ambitie

Onze ambitie is een leefbaar gebied te realiseren waarbij de tweede auto vervangen wordt door deelvervoer en er voldoende ruimte beschikbaar blijft om te kunnen spelen, recreëren en weg te dromen in de kronen van de bomen aan onder andere de Fabritiuslaan. Daarom kijken wij onderbouwd af van de gestelde parkeernorm. De kwaliteit van de buitenruimte is zichtbaar en voelbaar en tegelijkertijd kan iedere bewoner zich vrij verplaatsen van A naar B. Met de eigen auto, de deelauto, de bus die om de hoek stopt, de fiets, de deelfiets, de deelbakfiets óf gewoon te voet. Wij bieden de bewoners een breed scala aan mobiliteitsopties.

Terugvalscenario

Indien na oplevering blijkt dat de huidige bewoners en omwonenden toch overlast ervaren en de parkeerdruk te hoog blijkt (> 85% in alle omliggende straten), wordt er teruggevallen op het scenario, hieronder, en zijn er voldoende parkeerplaatsen geheel volgens de norm te realiseren. Dit scenario is geheel zonder deelmobiliteit, wel is uitgegaan van dubbelgebruik met bezoekersparkeren.



Terugvalscenario: geen deelauto's wel dubbelgebruik

Gezond leven van nu

Kinderen weer uitdagen om buiten vies te worden is één van de doelen die wij hebben. Maar dat wel op een veilige manier, zonder druk verkeer. De auto speelt een steeds grotere rol in het straatbeeld, dit gaan we met ons plan terugdringen. De Fabritiuslaan zal een heuse speellaan worden. De geborgen speelplek in het midden van het plan is geschikt voor de allerkleinsten. De oudere kids kunnen in de natuurspeelplaats ravotten, en zo ook meer kennis opdoen van de natuur en ecologie.

Er zijn tal van sociale plekken om samen te komen en te ontmoeten. Hier in de Tuynen van Den Deyl staan we Samen Sterk! Door de realisatie van deze interactieve plekken stimuleren we bewoners er voor elkaar te zijn en elkaar te helpen.

Concept Tuynen van Den Deyl

Wij denken hier in groene ruimtes. Een reeks van mooie tuinen waarin wonen dienend is. Bestaande en nieuwe bebouwing zetten we in om gezamenlijk met de tuinen dit project een eigen karakter te geven. De woningen krijgen goede, maar beperkte privé-buitenruimtes, zodat er veel collectief, voor de buurt toegankelijk, groen overblijft waarin bestaande waardes zoals de natuurspeeltuin en de walnootboom versterkt worden. De groene ruimtes vormen een mooi voetgangersnetwerk door het plan heen. Ook als buurtbewoner ben je welkom om door deze Tuynen van Den Deyl te dwalen.

De tuinen zijn verschillend qua karakter. Zo ontstaan verschillende sferen voor kind tot senior: een hart voor de buurt.

Voldoen aan wensen van gemeente & omwonenden

Tijdens de participatieavonden en dialoogrondes zijn er heel wat wensen kenbaar gemaakt. Hier hebben wij met ons plan invulling aan gegeven! (Zie pagina 3-4)

Bijzondere locatie in de wijk

Van oorsprong is dit bouwblok een onderbreking en schakelpunt in de stedenbouwkundige opzet van de wijk. De school en gymzaal hebben als afwijkend programma een andere vorm, zowel qua kaprichting als qua hoogte van de bebouwing. Ook het Deijlerhuis is een verbijzondering in het stedenbouwkundig weefsel. Een kleiner volume dat een mooi accent maakt op een open hoek in de wijk.

We willen met ons plan deze bijzondere kenmerken van de locatie behouden; een groen bouwblok met nét andere volumes die door hun schaal, kap en richting toch naadloos aansluiten op de omliggende bebouwing.

De seriematige rechtlijnige bebouwing van de buurt wordt nu op de locatie van de Den Deylschool onderbroken. Het volume van de school aan de Fabritiuslaan vormt een afwijking op de rijwoningen in het naastgelegen blok en in dit bouwvlak liggen de bouwvolumes in het groen. Ook het Deijlerhuis vormt een accent in het straatbeeld.

De nieuwe bebouwing van de Tuynen van Den Deyl borduurt hier op voort. Het Deijlerhuis blijft als accent bestaan en het nieuwe appartementengebouw neemt de vorm over van de gymzaal. Vanuit de Paedtslaan blijft dit accent aan het einde van de zichtas dus behouden. De overige bebouwing volgt het orthogonale grid. De bebouwing sluit zich hiermee aan op de aanwezige stedenbouwkundige structuur. Geen afwijkend nieuw blok in de bestaande wijk, maar een passende verbijzondering op het bestaande weefsel, zoals de locatie nu ook is.

Compositie van bouwblokken

Langs de Fabritiuslaan voegen we een rij woningen toe en een appartementengebouw. Door een deel van het appartementengebouw te draaien maken we ruimte tussen de gebouwen, zo blijft hiermee doorwaardbaar en het groen aan de Hillenaarlaan wordt vergroot. We behouden het beeldbepalende deel van het schoolgebouw. In de voormalige school komen de cascowoningen. Twee publieke groene ruimtes ten oosten en ten westen van dit bouwvolume zorgen voor een groene uitstraling naar de Middelweg en nodigen uit om door het gebied te wandelen of er te verblijven. De positionering van deze open plekken aan de zuidkant van het plan zorgt er ook voor dat er veel licht het binnengebied binnenvalt. Aan de westkant staat een bouwvolume parallel aan de lange kant van de Hillenaarlaan. Een mooie omsluiting van deze groene tuin. Aan de Hofcampweg staat het bouwvolume in het orthogonale grid, gelijk aan het Deijlerhuis, passend bij de bebouwing aan deze zijde van het bouwblok.

Parkeren uit het zicht

Om een zo groen mogelijk binnengebied te maken, schuiven de parkeerplaatsen onder de woningen. De gebouwen houden een voet aan de grond aan de Fabritiuslaan. Daarmee maken we ruimte voor een werkplek aan huis en houden we de straat levendig. Bij het appartementengebouw zorgt dit voor twee appartementen op de begane grond, perfect als gelijkvloerse woning die direct vanaf de straat bereikbaar is.

Boven de parkeerplaatsen liggen de buitenruimtes van zowel de zogenaamde 'dekwoningen', als van de appartementen. Op zuid georiënteerd en omkaderd door een doorlopende plantenbak, dragen zij bij aan de natuurlijke uitstraling van het binnengebied.

De rijwoningen aan de oost- en westkant van het gebied hebben achtertuinen grenzend aan de publieke groene tuinen. De woningen in de voormalige school geven we een buitenruimte aan het binnengebied, zodat ook hier zicht is op de publieke ruimte en er geen 'achterkant'-gevoel ontstaat.

Architectuur passend bij de omgeving

Om zo goed mogelijk aan te sluiten op de omliggende bebouwing hebben wij een analyse gedaan van de bestaande gevels. We borduren daarbij verder op de stedenbouwkundige inpassing. We sluiten niet alleen aan op de omgeving qua bouwvolume, hoogte en de kappen, maar ook qua gevels. Uit onze analyse blijkt dat de woningen eenzelfde systematiek hebben. De gevels bestaan uit schijven met daartussen een lichte invulling van glas en een lichtgekleurd materiaal. Deze schijven met daartussen een invulling vertalen wij naar een moderne variant van lichte baksteen schijven met een houten invulling. Ook de franse balkons die veel terugkomen in de buurt, nemen wij over in onze woningen. De kappen zijn een moderne vertaling, maar hebben ook de klassiekere overstekken op de kopse kanten, gelijkend aan het Deijlerhuis.

Straataanzichten

In de straataanzichten is te zien hoe onze bebouwing naadloos aansluit op een eigentijdse manier, bij de omliggende woningen. In zachte tinten sluiten wij op een vriendelijke manier aan. Ook is te zien dat wij door het gebruik van korte rijtjes de doorwaadbaarheid naar het binnengebied

waarborgen. Aan de Fabritiuslaan is er gebruik gemaakt van de mogelijkheid om extra hoogte te maken om hier de appartementen te realiseren. Dit past goed bij het meer statige karakter en het ruime profiel van deze laan. (Zie bijlage).

Duurzaam circulair & NOM woningen

De rijwoningen maken wij Nul-Op de-Meter. De appartementen maken wij energieneutraal. We leveren daarmee toekomstbestendige woningen, zeker in de huidige markt met stijgende energieprijzen. Zo zijn ze nog meer betaalbaar!

Trias Energetica

Stap 1: Beperk de energieaanvraag

- Tripleglas in plaats van dubbelglas.
- Alle woningen in het plan krijgen standaard een douche-warmtewisselaar.
- Alle woningen in het plan krijgen een CO2 gestuurd ventilatiesysteem met ingebouwde vochtsensor.
- Geïntegreerde buitenzonwering op de gevels van de appartementen waar nodig.
- Gebruik van hoogwaardige isolatie.
- Een hoge luchtdichtheid.

Stap 2: Gebruik duurzame energie

- Warmtepomp met vloerverwarming systeem.
- Elektriciteit van de woningen wordt opgewekt met zonnepanelen.

Stap 3: Stimuleer energie opwekking

- Nagenoeg alle benodigde energie wordt zelf opgewekt met PV.
- Stimuleren elektrisch rijden door laadpalen en EV-Ready.

Circulaire duurzame materialen

Ook maken wij zoveel mogelijk gebruik van circulaire materialen zoals de gevels, de bergingen en de pergola's rondom de tuinen van hout worden gemaakt. Voor de dak- en wandisolatie maken we gebruik van circulaire materialen zoals cellulose isolatie. Daarmee verlagen wij onze CO2 footprint.

Materialenpaspoort

In de uitwerking maken wij een BIM model. Wij zullen dit model in Madaster zetten, het kadaster voor materialen en producten. Hierdoor blijven de materialen in de toekomst beschikbaar en bouwen we écht circulair.

Klimaat en milieu bewust

Het stimuleren van biodiversiteit vinden we erg belangrijk. Naast dat we dit in de tuinen doen, dragen ook de woningen hieraan bij. De bergingen worden voorzien van nestkasten zodat er ruimte is voor vogels en vleermuizen in dit gebied. Om bewoners te stimuleren hun buitenruimte zo groen mogelijk aan te leggen, hebben wij een pergola ontworpen die langs alle tuinen loopt. Hierin groeit een groene erfafscheiding. De appartementen en dekwoningen hebben we voorzien van plantenbakken om groene buitenruimtes te maken. Deze privé buitenruimtes liggen om de collectieve buitenruimtes heen. Ook stellen we ons voor dat er ruimte komt voor bijvoorbeeld een wormenhotel waar bewoners hun GFT kwijt kunnen. Dit kan dan weer gebruikt worden als compost voor de tuinen én is leerzaam voor kinderen.

Tactiliteit

Door alle schaalniveaus heen wordt er aandacht besteed aan verfijnde details en een divers plan. De architectuur is vormgegeven met lichte, mooi verouderende materialen als hout en baksteen. Met een positieve, natuurlijke uitstraling. Het Deijlerhuis is referentie geweest voor de detailleringen, zoals de overstekken van de kapvormen.

Birdview

Tuynen van Den Deyl past in de omgeving. De rooilijnen worden helder doorgezet maar met speelse verspringen, zoals in de voorgevel van de Den Deyl school. Zo sluit de bebouwing goed aan op de omgeving, maar is wel te zien dat deze locatie een verbijzondering is in het weefsel van de buurt. Het heeft een functie voor de hele wijk als groene ontmoetingsplek, zowel buiten in de tuinen, als binnen in het Deijlerhuis met zijn nieuwe aanbouw.

Middelweg

In overleg met de bewoners komt er voor de school een collectieve ontmoetingstuin. De cultuurhistorisch waardevolle architectuur wordt behouden en opgeknapt. Grenzend aan het gebouw is gekozen voor wat hogere beplanting. Dat zorgt voor een bufferzone tussen de woningen en de openbare ruimte. Om de nieuwe buitendeuren komen subtiel vormgegeven kaders zodat bewoners aan de zuidkant van hun woning naar buiten kunnen en een plek hebben om hier in de zon te zitten.

StilteTuyn

In het plangebied komen meerdere thematuinen, zodat er voor de verschillende bewoners plekken zijn om te verblijven op verschillende momenten van de dag. De Stiltetuyn is een heerlijke plek om bijvoorbeeld een boek te lezen. Een pad richting de aantrekkelijke tuin nodigt bewoners en omwonenden uit om eens verder te kijken in dit bouwblok.

Binnengebied

Centraal in het plan komt de speelplek voor de allerkleinsten dichtbij alle woningen, weg van al het verkeer. Ideaal voor de kinderen en kleinkinderen. Uiteraard worden alle speeltoestellen geselecteerd samen met de nieuwe bewoners en omwonenden middels participatie.

Behoud bomen Hillenaarlaan

De groene hoek van de Fabritiuslaan en de Hillenaarlaan wordt uitgebreid met extra bomen, een wadi en een natuurspeelplek. Hier komt een gemengde haag voor het vergroten van de biodiversiteit. De wadi is ook een bijzonder biotoop die bijdraagt aan de verscheidende soorten op deze plek.

In de architectuur van de Hillenaarlaan houden we maximaal rekening met het stimuleren van ontmoeting en contact met de straat voor de sociale veiligheid. Bewoners krijgen een zitbankje met uitzicht op de speelplek en het bijzondere groen. De zon schijnt hier heerlijk door het bladerdek van de bomen in volle wasdom.

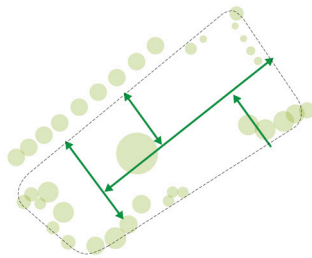
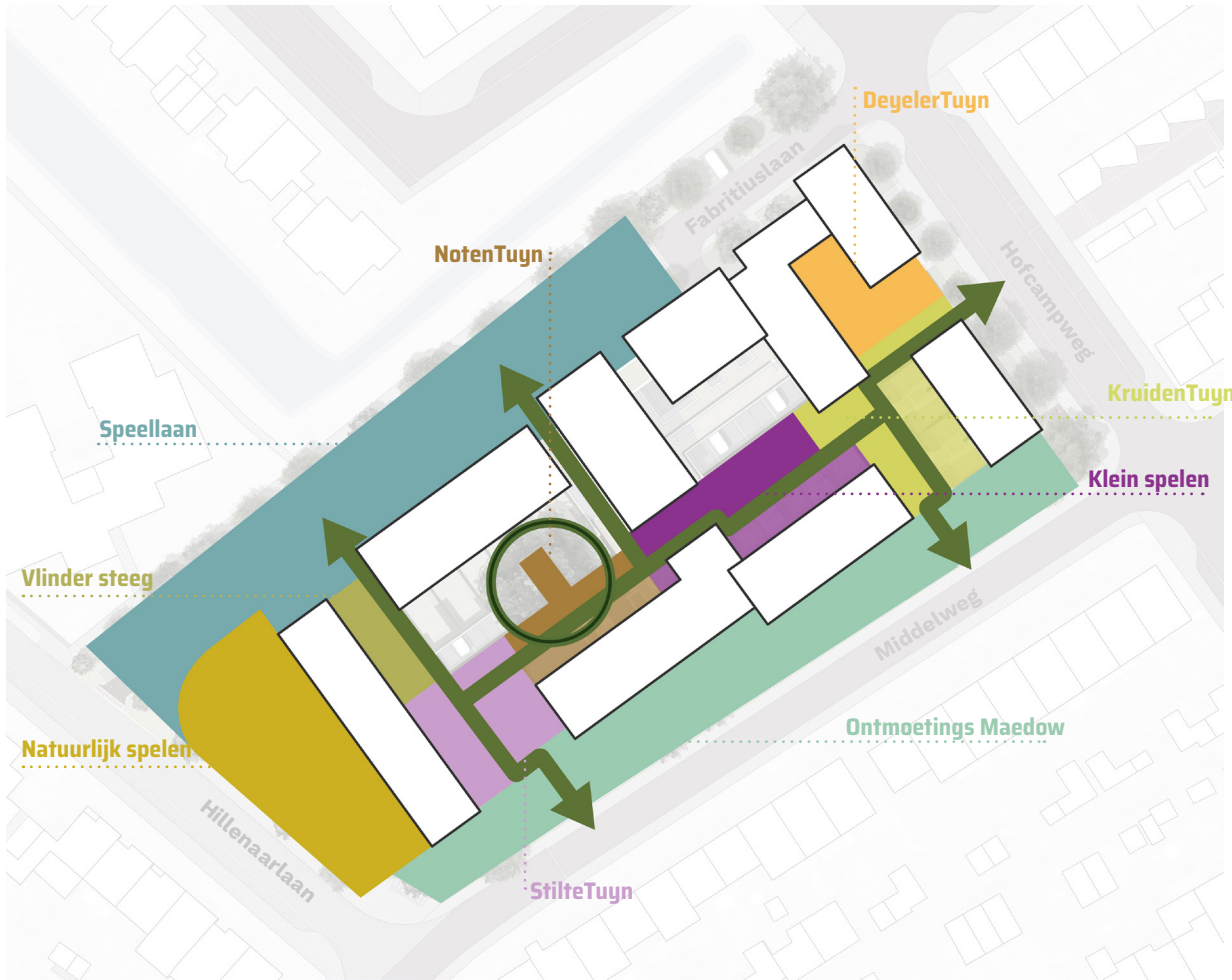
Statigheid aan de Fabritiuslaan

De statige architectuur aan de Fabritiuslaan is ondergeschikt aan de bestaande bomen. De avondzon schijnt over het water onder de bomen op de gevel in de zomer. Hier kunnen de bewoners heerlijk buiten zitten aan het water op de speellaan. De zandkleurige bakstenen en naturel houten gevels zijn zorgvuldig uitgekozen zodat de nieuwe bebouwing aansluit op het Deijlerhuis.

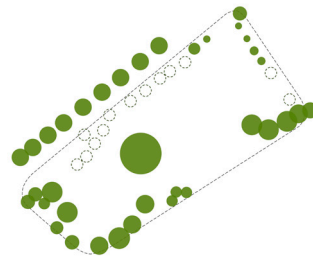
Speellaan

De speellaan is een breed trottoir met bomen van eerste en derde grootte. Hier rijdt sporadisch een auto, maar het zal vooral aanvoelen als een langzaam verkeerszone waar de kinderen voorrang hebben op alles. De wadi heeft een dubbelfunctie, enerzijds voor het bufferen van water, anderzijds voorkomen we dat auto's fout worden geparkeerd in het groen.

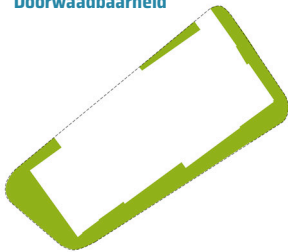
Concept 'Tuynen van Den Deyl'



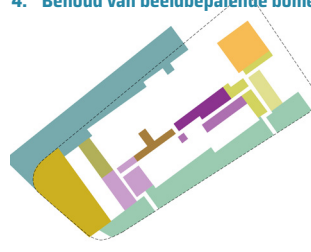
1. Doorwaadbaarheid



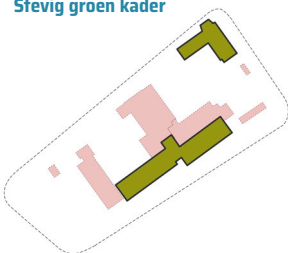
4. Behoud van beeldbepalende bomen



2. Stevig groen kader



5. Tuynen van Den Deyl voor iedereen



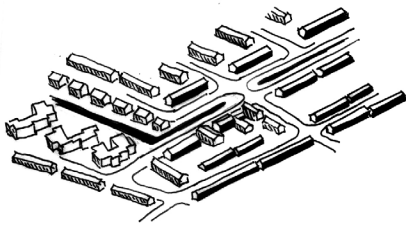
3. Respectvol omgaan met historische monumenten

Legenda

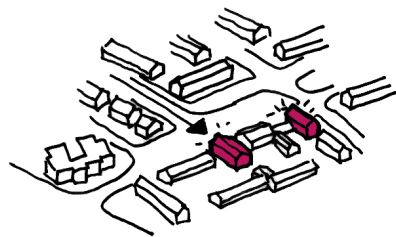
- Inpassing monument
- Spelen cat. A 0-6jaar
- Speelstraat
- Behoud groene hoeken
- Plekje om je boek te lezen
- Spelen cat. B 6-12jaar
- Natuurlijk spelen
- Moestuin
- Spelen cat. A 0-3jaar
- Stilte tuin
- Vrij grasveld
- Ontmoetingsplek
- Goed oplossen fietsen
- Biodiversiteit
- Sociale controle



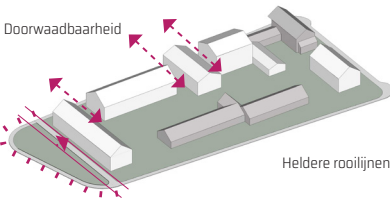
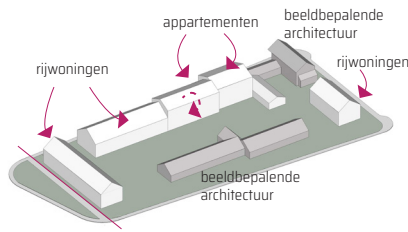
Stedenbouw en Architectuur inpassing



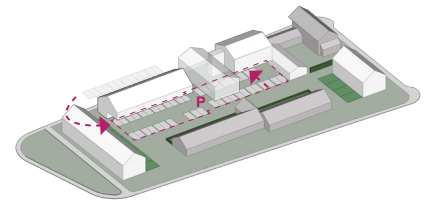
Bebouwing Den Deyl terrein is een verbijzondering in de orthogonale structuur van de buurt



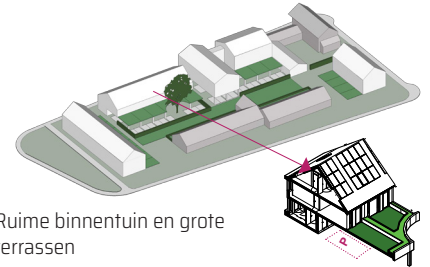
Accent vanuit Paedtslaan blijft behouden



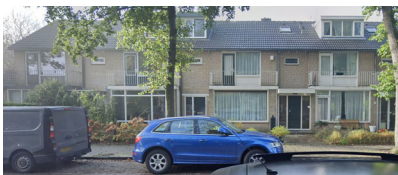
Appartementengebouw is een kwartslag gedraaid. Zo blijft het accent behouden en wordt er ruimte gemaakt voor routes naar de binnentuinen én een grotere groene ruimte aan de westkant van het bouwblok.



Parkeren schuift onder de woningen



Ruime binnentuin en grote terrassen



Analyse rijwoningen Fabritiuslaan



Analyse rijwoningen Hillenaarlaan



Vertaling in de nieuwbouw



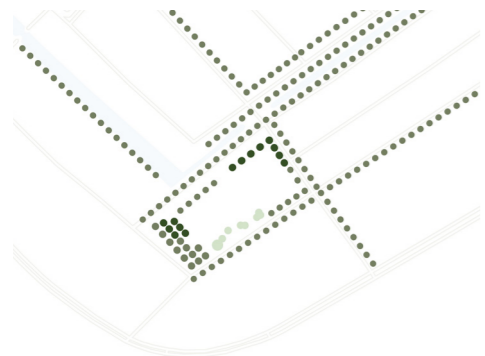
Straat aanzicht Fabritiuslaan



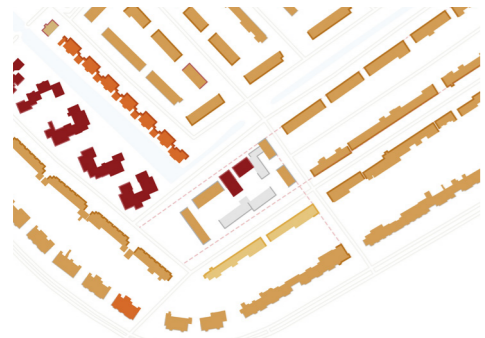
Straat aanzicht Middelweg

- Bestaande bebouwing
- Monumentale beeldbepalende bebouwing
- Nieuwe bebouwing

Totaal integraal plan



Aansluiting bij de groene, natuurinclusieve woonomgeving én zelfs versterken met intensivering en doorzetten van de groenstructuren.

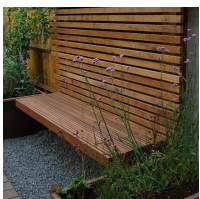
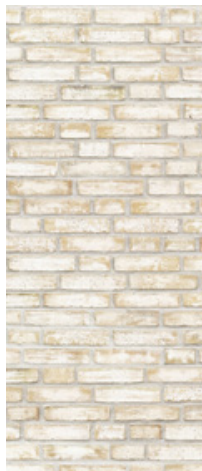
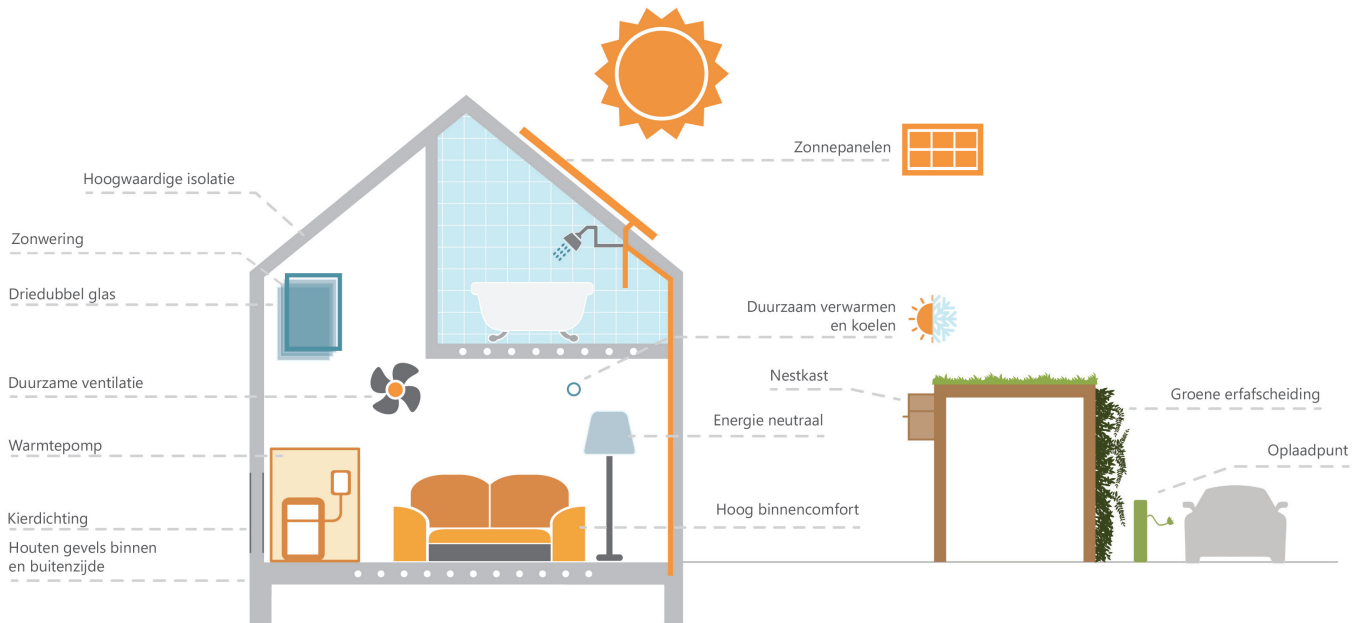


- Appartementen 3 laags
- Twee onder één kap 2 laags
- Geschakelde woning 2 laags + vliering
- Geschakelde woning 2 laags
- Geschakelde woning 1 laags + vliering

Aansluiting bij morfologie en typologie omliggende bebouwing



Duurzaam circulaire materialen & NOM woningen



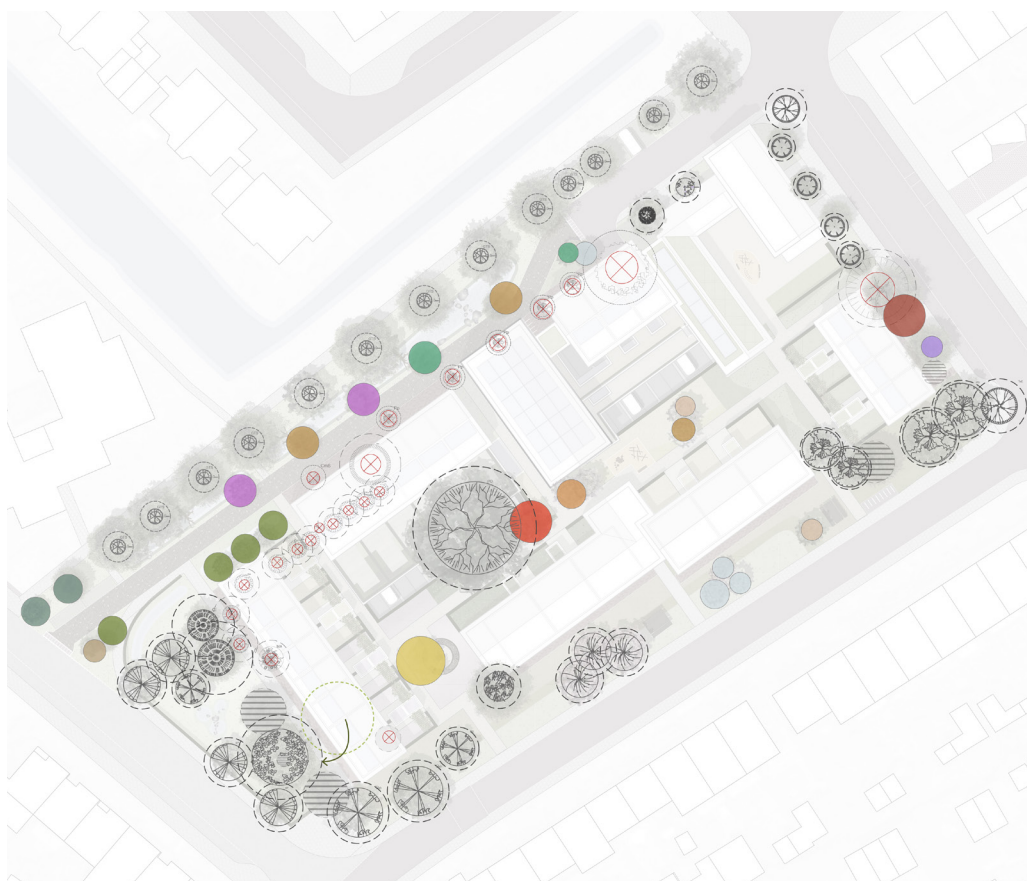
Architectonische schetsimpresies







Openbare ruimte - Samenvatting



Bestaande bomen

Behouden

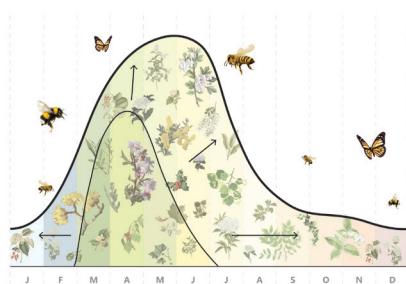
- Prunus subhirtella Autumnalis
- Prunus Sargentii
- Prunus Avium
- Quercus Palustris
- Betula Pendula
- Pinus Nigra
- Chamaecyparis Lawsoniana
- Betula Ermani
- Juglans Regia
- Gleditsia triacanthos 'Sunburst'
- Platanus Orientalis

Behouden bomen 44x

Te rooien bomen 22x

Te verplanten 1x

Nieuwe bomen



- | | | | |
|----------------------------------|----|-----------------------------------|----|
| Ginkgo biloba | 1x | Koelreuteria paniculata | 1x |
| Prunus cerasifera | 4x | Amelanchier lamarckii | 3x |
| Cornus Kousa | 3x | Prunus x subhirtella 'Autumnalis' | 2x |
| Alnus glutinosa 'Imperialis' | 4x | Prunus Avium | 2x |
| Gleditsia triacanthos 'Sunburst' | 2x | Magnolia 'Galaxy' | 2x |
| Corylus avellana | 1x | Aesculus flava | 1x |

Nieuwe bomen totaal 25x

Boompositief +3

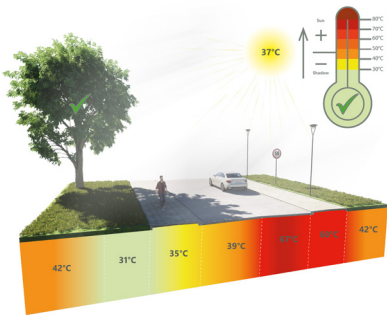
Materialenstaat

- Bebouwing
- Delftse stoep: gebakken klinkers bruin genuanceerd - halfsteensverband
- Voetpaden: gebakken klinkers licht bruin genuanceerd - halfsteensverband
- Bruine betonstraatstenen keifmaat (gelijk aan bestaande situatie)
- Speelstraat: gebakken klinkers waalfmaat Genuanceerd bruin met accentsteen
- Trottoirtegels 300x300mm
- B5S zwart keifmaat
- B5S grijs keifmaat
- Open verharding KAPsteen 40x20cm en 40x40cm
- Boomschors - speelplek
- Inritbanden

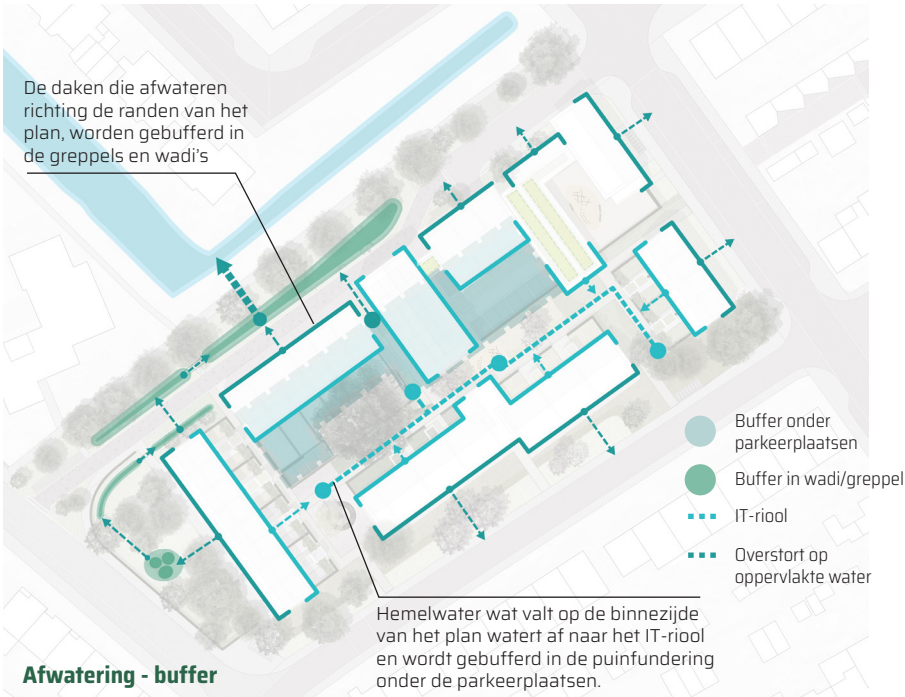


Sociaal groen plan

“Behoud en versterken van het groene karakter van de plek! Met maximaal divers groen = speel, kijk, technisch, ecologisch en functioneel groen.”



Innovatief tegen hittestress



Afwatering - buffer