

The logo for 'inbo' is displayed in a white, lowercase, sans-serif font. The letter 'o' is a solid green circle, while the other letters are white. The background of the entire page is a photograph of a residential street in Haarlem, featuring a brick building on the left, a paved sidewalk, a grassy area, and trees under a blue sky with scattered clouds.

inbo

Haarlem, Jan Sluyterslaan

Stedenbouwkundig DO en Beeldkwaliteitplan
03 juni 2013

A large, white, lowercase, sans-serif 'inbo' logo is superimposed over the lower half of the image. The text is positioned such that it appears to be part of the street scene, with the letters 'i', 'n', and 'b' partially overlapping the sidewalk and the 'o' overlapping the grass. The background image shows a brick building on the left, a paved sidewalk, a grassy area, and trees under a blue sky with scattered clouds.

inbo

Inbo voor Préferent Ontwikkeling

P08767

03 juni 2013

versie 4.0

ir. Rik Bakker

ir. Menno moerman

Aukje van Hoeckel

Inbo

Postbus 967

1000 AZ Amsterdam

020 421 2422

rik.bakker@inbo.com

menno.moerman@inbo.com

www.inbo.com

inhoud

Jan Sluyterslaan
Stedenbouwkundig DO
en Beeldkwaliteitplan

Inhoud

01 Inleiding

02 Stedenbouwkundig Plan

03 Beeldkwaliteit Openbare Ruimte

04 Beeldkwaliteit Bebouwing





01 Inleiding

Stedenbouwkundig DO en Beeldkwaliteitsplan

Pré Wonen heeft de ambitie uitgesproken om van Parkwijk weer een vitale en gewilde wijk te maken. Vitaal en gewild in die zin dat er weer sprake is van een prettig woon- en leefklimaat voor alle buurtbewoners. Dat zij, en andere toekomstige wijkbewoners, de keuze hebben uit een divers aanbod van woningen en voorzieningen en dat de wijkbewoner weer trots is op zijn wijk. Een wijk met een positief imago.

Dit stedenbouwkundig plan zet voor het gebied Jan Sluyterslaan de ruimtelijke contouren voor de transformatie uit. Het plan is met twee steekwoorden te karakteriseren: ruim en groen. Dit betekent dat in de openbare ruimte enige overmaat zit, en dat nadrukkelijk wordt ingezet op groene profielen en ruimtes.

De bebouwing is ingetogen en nuchter, en sluit qua maat en schaal aan bij de bestaande situatie.



1952



1961



1993





Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit eengezinswoningen, Het gebied kent een strokenstructuur en is qua omvang een van de grotere clusters in de wijk. De interne, niet doorgaande wegenstructuur, zorgt voor een hofstructuur. Nadeel hiervan is dat de wegen in feite doodlopen. Bovendien levert deze verkavelingsstructuur veel onbruikbare restruimte op. Dit leidt tot verloedering en sociale onveiligheid.

Er bestaat een beperkte zichtbare en functionele verbinding tussen de hofjes onderling en tussen de hofjes en de ruimte aan de randen van het stedenbouwkundig plan. Dit maakt het gebied erg introvert.

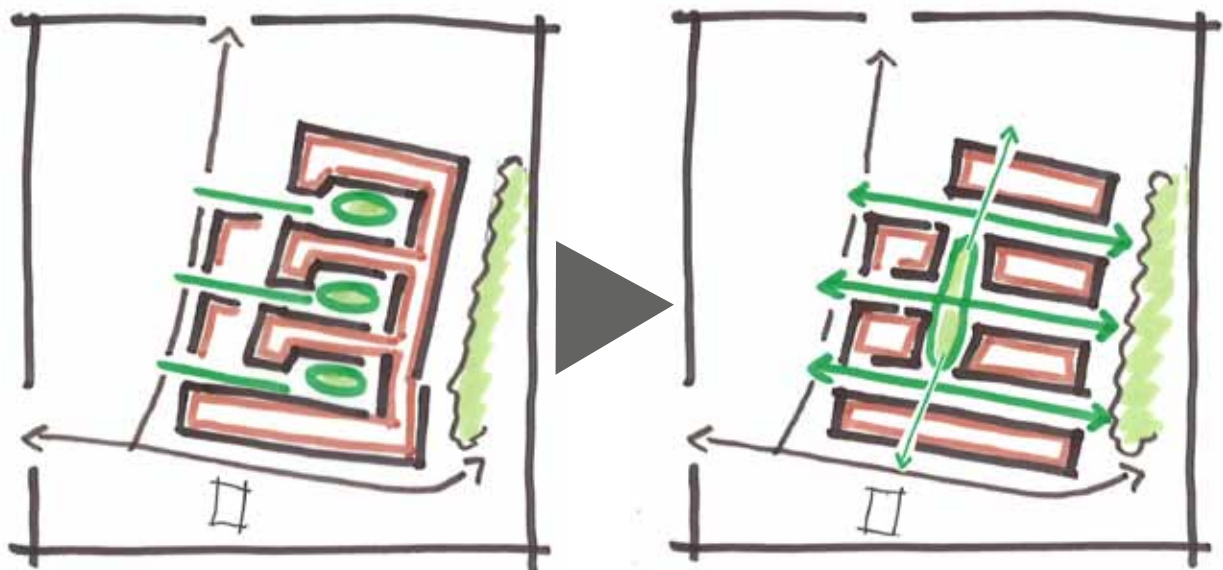
Aan de westzijde van het plangebied in 2005 nieuwbouw verzezen bestaande uit twee gebouwen van elk 30 appartementen.

In dit boekwerkje worden de transformatieplannen op stedenbouwkundig niveau toegelicht (hoofdstuk 2). Dit in de vorm van een plankaart van de wijk als geheel, gevolgd door een reeks facetkaarten waarin deelonderwerpen toegelicht worden.

De richtlijnen die gesteld worden aan de vormgeving en inrichting van de openbare ruimte komen aan de orde in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 bevat de richtlijnen voor toekomstige bebouwing.



Kaart Stedenbouwkundig plan (DO)



02 Stedenbouwkundig Plan Ruim en groen

In het stedenbouwkundig plan is gekozen voor een andere ruimtelijke opzet dan de huidige, namelijk een systeem van doorlopende straten in plaats van de cul-de-sacs. Dit heeft de volgende voordelen:

- Er ontstaat een helderheid in de buurt en een betere verbinding met de omgeving (niet meer in zichzelf gekeerd);
- Er is een duidelijk onderscheid tussen openbaar en privé, geen onbestemde hoeken meer;
- In noord-zuidrichting is een nieuwe parkzone gemaakt die een nieuw groen hart voor de buurt is, en tevens een verbinding legt tussen de voorzieningen buiten het gebied;
- Het oplossen van het parkeren dichtbij de woningen, met toezicht vanuit de bebouwing;
- En – last but not least – een dergelijke wijziging van de structuur biedt de kans om een geheel nieuw imago voor de buurt te creëren.






Kaart met ontwikkelvelden

02.1 Ontwikkelvelden

Het stedenbouwkundig plangebied is onderverdeeld in acht deelgebieden. Deze onderverdeling maakt een gefaseerde ontwikkeling mogelijk. Per deelgebied is het ontwikkelveld gedefinieerd (zie bijgaande kaart). Binnen deze velden is vastgoedontwikkeling mogelijk. De begrenzing van de ontwikkelvelden ligt over het algemeen drie meter binnen de maximale gronduitgiftegrens; vrijwel overal is ruimte gereserveerd voor een voortuin van 3 meter diepte.



Kaart verdeling openbaar - privé

-  openbare ruimte
-  privé gebied (uitgeefbaar)
-  semi-openbaar (parkeerkoffers)

02.2 Openbaar en privé

De kaart op pagina 12 geeft de verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied weer. De parkeerkoffers zijn semi-openbaar.

Het uitgeefbare gebied omvat ca. 31.300m² (54%), het openbare gebied ca. 25.200m² (43%), het semi-openbare gebied ca. 1.500m² (3%).



Woning footprint
5.40m x 9m

Woning footprint
6m x 8m

Woning footprint
6m x 10m

Appartementengebouw



02.3 Woningtypen en -categorieën

Het plan bestaat voor het grootste gedeelte uit grondgebonden woningen waarbij er twee basistypen zijn te onderscheiden, de variant met een beukmaat van 5,40m en de variant met de beukmaat van 6,00m. De woningen hebben een minimale dieptemaat van 8,60m, afhankelijk van de woningcategorie. Uitzondering hierop is het rijtje van 10 woningen in de eerste fase die een maximale diepte krijgen van 8,00m in verband met de inpassing in het bestemmingsplan.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in de mogelijkheid om de woningtypen en -categorieën aan te passen in het verloop van de uitwerking.

Naast de grondgebonden woningen is er één appartementengebouw met galerijontsloten woningen over maximaal vier lagen. De galerijen bevinden zich niet aan de zijde van de openbare straat.



Kaart beoogde fasering

02.4 Fasering bouw

Het stedenbouwkundig plan zal in verschillende fasen worden ontwikkeld.
De beoogde fasering (start bouw) is als volgt:

Fase 1:	januari 2014;
Fase 2:	3 ^e kwartaal 2014;
Fase 3:	1 ^e kwartaal 2015;
Fase 4:	4 ^e kwartaal 2015;
Fase 5:	2 ^e kwartaal 2016;
Fase 6:	4 ^e kwartaal 2016.



Kaart openbare ruimte

03 Beeldkwaliteitplan

Openbare ruimte

De nieuwe opzet van de wijk maakt Parkwijk tot een ruime woonbuurt met een groenere uitstraling dan in de huidige situatie. Versterking van deze groene uitstraling ontstaat door het samenspel van ruime voortuinen en het vernieuwde stratenpatroon met groenstroken en bomen aan weerszijden van de straat.

Haaks op dit stratenpatroon ligt de 'groene ruimte', een aaneenschakeling van nieuwe openbare plekken. Verspringend, met een duidelijk herkenbare inrichting. Deze groene ruimte dient als speelplek, als moestuin, als ontmoetingsplek.

De beeldkwaliteit van de openbare ruimte valt daarmee in twee delen uiteen: de inrichting van de straten met parkeervoorzieningen enerzijds en de autovrije groene ruimte als hart van de wijk anderzijds.



Foto bestaande situatie parkeren in de straten



Referentiebeeld brede woonstraat met tweezijdig parkeren en groenstrook

03.1 Straten

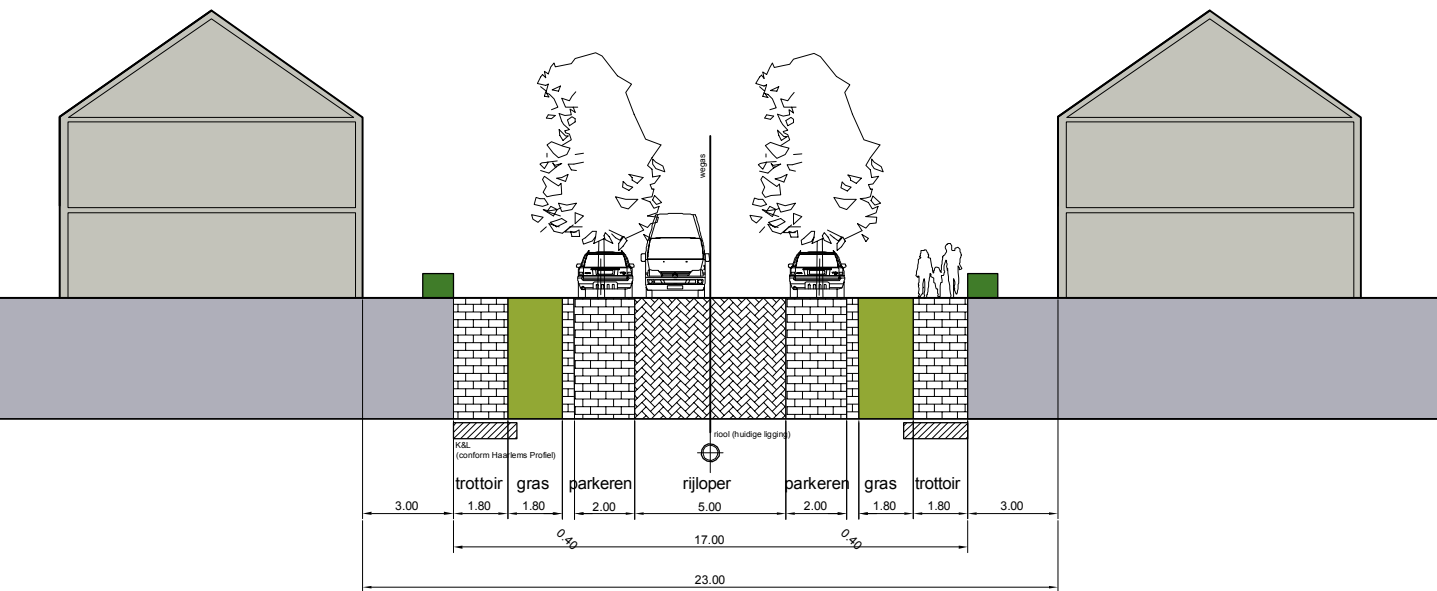
Straten

De huidige cul-de-sac structuur wordt vervangen door nieuwe, doorlopende straten. De heldere structuur wordt versterkt én vergroend door het verminderen van het totale verhardingsoppervlak en de aanleg van grasstroken aan weerszijden van de straat. Naast de bomen die behouden blijven worden in de straten nieuwe bomen geplant die een herkenbaar straatbeeld opleveren.

Voortuinen

Alle woningen in het plan krijgen een ruime voortuin ongeacht de oriëntatie. De blokdieptes in het plan hebben een zodanige maat dat de voortuinen een diepte kunnen krijgen van 3m, zowel op het noorden als op het zuiden.

Om het groene straatbeeld te versterken worden op de erfscheidingen van de voortuinen lage hagen geplant.



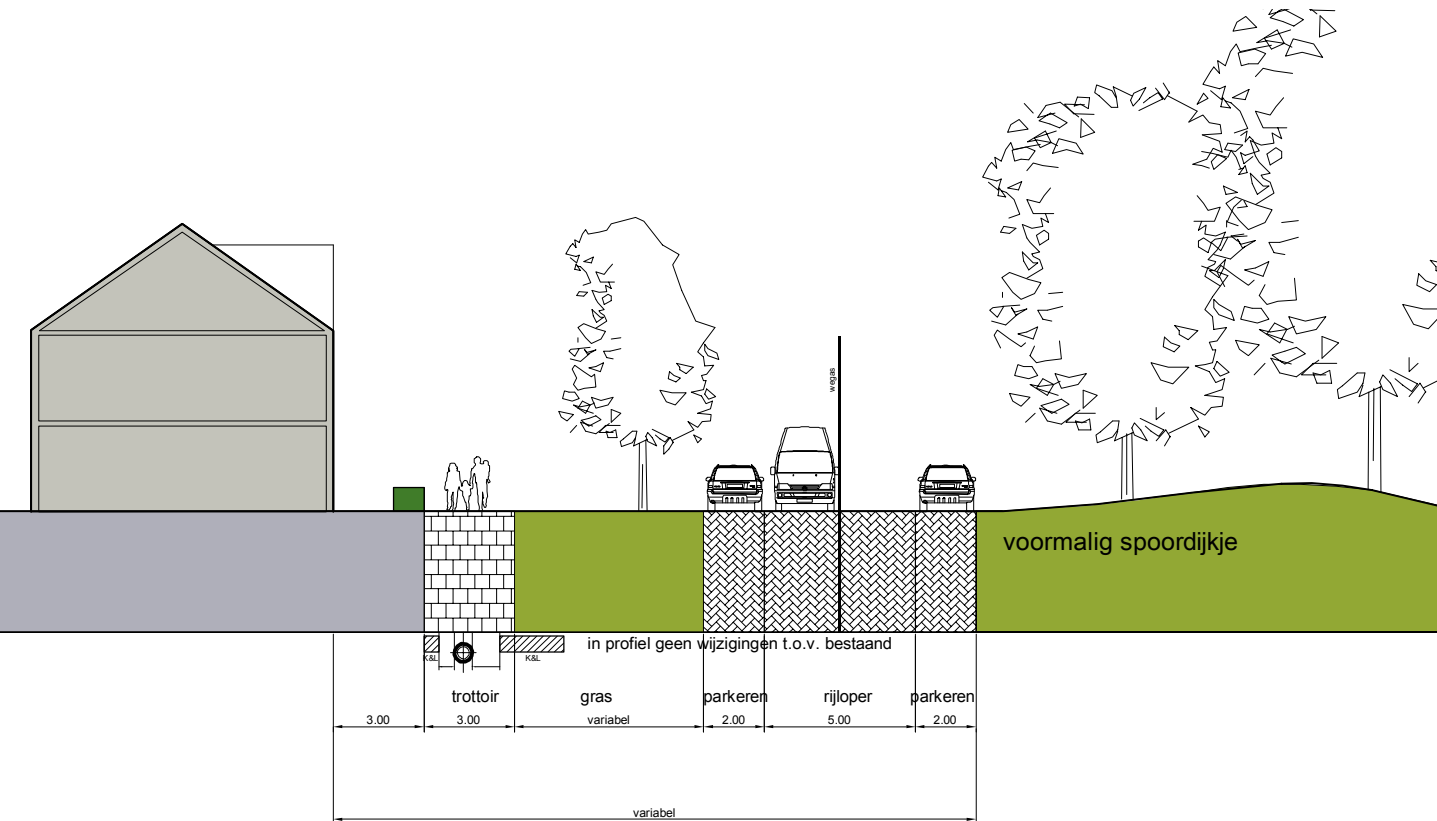
Straatprofiel

In het plan wordt aangesloten op bestaande karakteristieken van de openbare ruimte. Elementen als de grasstroken, de gebakken klinkers en de basis trottoirtegels komen terug.

Hergebruik van de gebakken klinkers is daarbij vanuit duurzaamheid het uitgangspunt. Bestaande ondergrondse infrastructuur (riolering, kabels en leidingen) blijft zoveel mogelijk gehandhaafd.



bestaande situatie Jan Sluyterslaan



Groene Rand

Aan de oostzijde van het stedenbouwkundig plan, ter plaatse van de Jan Sluyterslaan, grenzend aan het voormalige spoordijkje, handhaven we het brede groene profiel. In het profiel vinden dan ook geen grote wijzigingen plaats.

Wel dienen de beoogde parkeervakken in de Sluyterslaan gemarkeerd te worden in de bestrating. Bij soortgelijke kleine wijzigingen wordt bij voorkeur bestaand materiaal hergebruikt.

De woningen in de buitenrand hebben net als in de straten een voortuin met op de erfscheiding een ligusterhaag.



03.2 Bepanting in de straat

Voortuinen

Voorstel is om op de erfscheiding lage ligusterhagen aan te planten.

Deze zijn al toegepast aan de Vincent van Goghlaan.

Straten

Als nieuwe bomen worden in het voorjaar bloeiende soorten toegepast van de 2e/3e grootte, zoals Malus (sierappel) en Prunus (sierkers). De nieuwe bomen contrasteren zo met de veel grotere te behouden bomen.

De grasstroken en bomen in de Jan Sluyterslaan blijven gehandhaafd.



Parkeeroverzicht met aantallen

03.3 Parkeren

Parkeergelegenheid is voorzien in de woonstraten (tweezijdig langsparkeren) en in de daarvoor bestemde parkeerkoffers. Bijgevoegde kaart geeft de verdeling van parkeerplaatsen over het plangebied weer. In totaal zijn er 300 parkeerplaatsen getekend.

Onderstaande tabel geeft de parkeervraag conform normen (bouwverordening november 2007) weer. In totaal zijn 300 plaatsen gevraagd. Daaraan wordt voldaan.

Woningtype	Aantal woningen	Norm pp/woning	Benodig aantal pp.
Appartement (sociaal)	30	1,2	36
Eensgezinswoning (sociaal)	54	1,2	64,8
Eensgezinswoning (vrije sector)	133	1,5	199,5
Totaal	217		300,3



Kaart verlichting en afval

Lichtmast

Reguliere ondergrondse afvalcontainer (restafval)
met contour 75m loopafstand

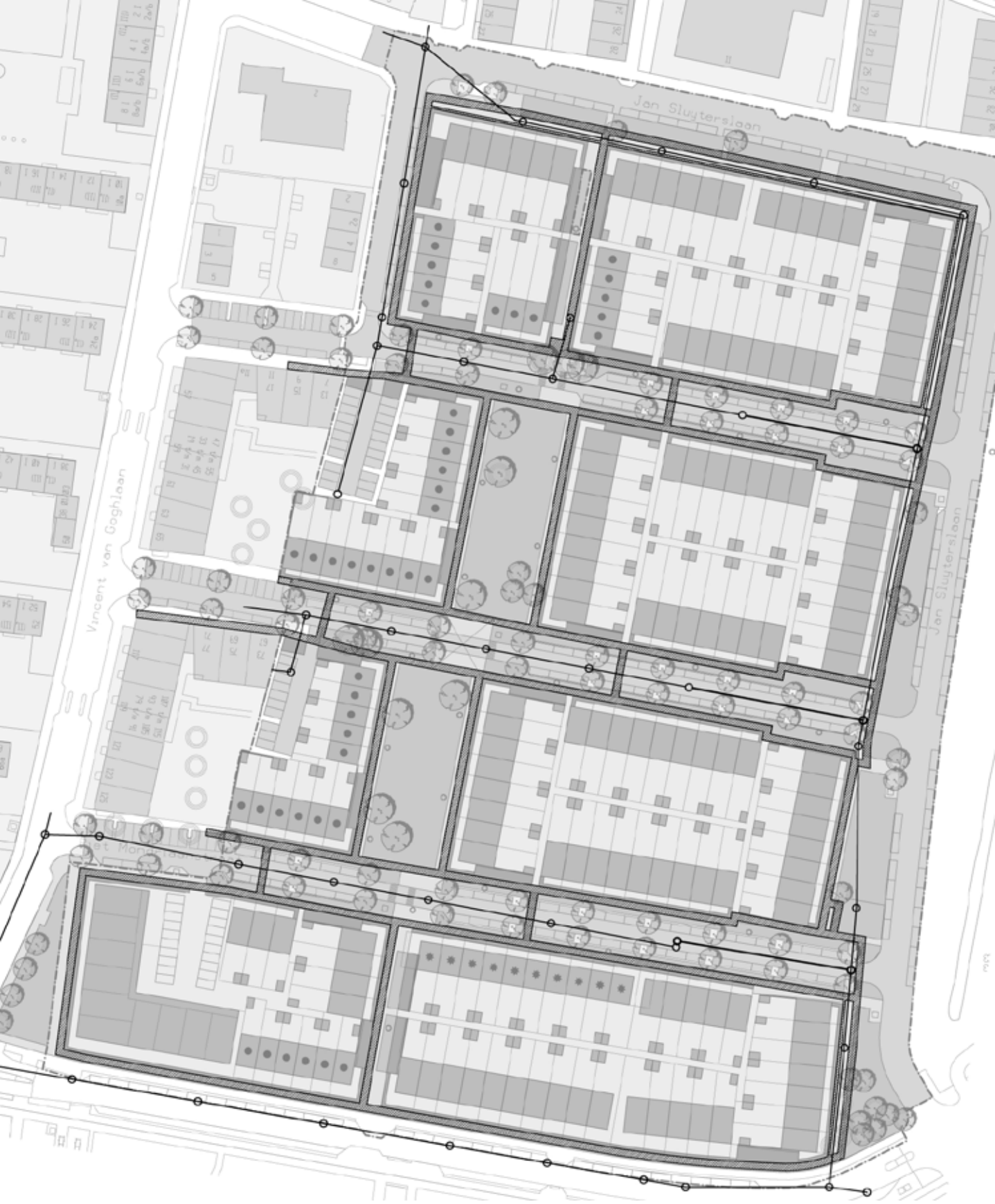
Ondergrondse afvalcontainer papier en glas

03.4 Verlichting en afval

Het type te plaatsen lichtmasten dient aan te sluiten op de eisen van de gemeente.

Afvalverzameling vindt ondergronds plaats. De containers zijn zo geplaatst dat de loopafstand van de woning naar de afvalcontainer maximaal 75 meter bedraagt. Bijgevoegde kaart toont de verdeling van afvalcontainers in de eindsituatie. Hierbij zijn zowel bestaande als nieuwe containers weergegeven. Uitgangspunt is dat bestaande containers hergebruikt worden.

De bestaande papier- en glascontainer op de hoek Sluyterslaan/Leonard Springerlaan net buiten het plangebied blijft gehandhaafd en dekt het grootste deel van het plangebied af.



Kaart leidingtracés

03.5 Leidingtracées

Bestaande ondergrondse infrastructuur (riolering, kabels en leidingen) blijft zoveel mogelijk gehandhaafd.

De te wijzigen en nieuw aan te leggen leidingtracées zijn in overleg met de gemeente bepaald.



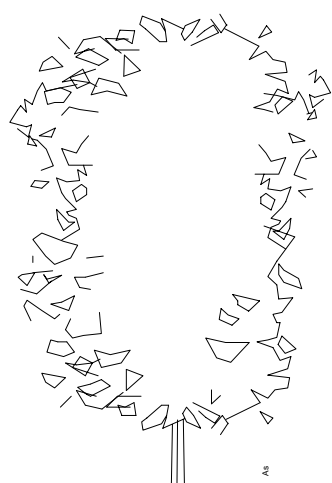


Referentiebeeld groene ruimte

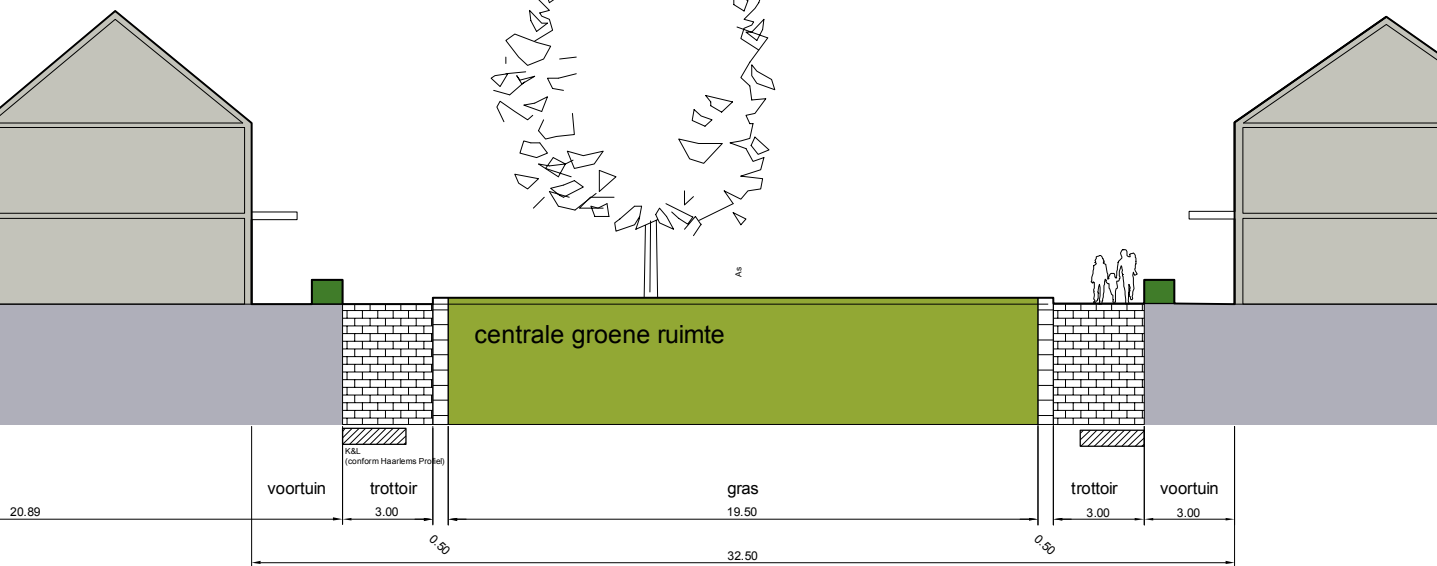
03.6 Groene ruimte

Het hart van de de buurt wordt gevormd door twee centraal gelegen groene ruimtes. De maat van deze ruimtes (circa 26 x 60 meter) is afgestemd op de maat van de bouwblokken. Samen met de twee smallere doorgangen vormen deze groene ruimtes een informele noord-zuid route door het hart van de buurt.

Op één van de grasvelden is ruimte voor een speelplek voor de jongste jeugd. De andere groene ruimte zou plek kunnen bieden aan de mobiele tuinen van 'eetbaar Haarlem'. Daarmee worden deze ruimtes uitnodigend als ontmoetingsplek.



- Esdoorn (Acer)
- Linde (Tilia)





gras verhoogd ten opzichte van stoep

De centrale groene ruimtes zijn duidelijk herkenbaar aan de grasvlakken die omzoomd door een betonnen rand net iets hoger gelegen zijn. In het grasvlak staan naast de lichtmasten ook verschillende typen solitaire bomen. Een aantal daarvan zijn bestaand en worden in het gras ingepast.

De grasvlakken liggen in een bestratingsvlak dat qua materialisatie aansluit op de klinkers in de straten. De groene ruimte is autovrij, met uitzondering van toegankelijkheid voor nooddiensten.

De woningen hebben net als in de straten ook een voortuin met op de erfscheiding een ligusterhaag.



03.7 Inrichtingselementen

De mobiele moestuinen van 'eetbaar Haarlem' kunnen worden ingepast in één van de grasvlakken. In eerste instantie kunnen de bakken met de ontwikkeling in fasen mee bewegen, verplaatst worden. Uiteindelijk is er in het noordelijk gelegen deel ruimte om de tuinen in te passen. Dit kan in mobiele vorm, maar ook als permanent onderdeel van deze ruimte. (n.t.b.).

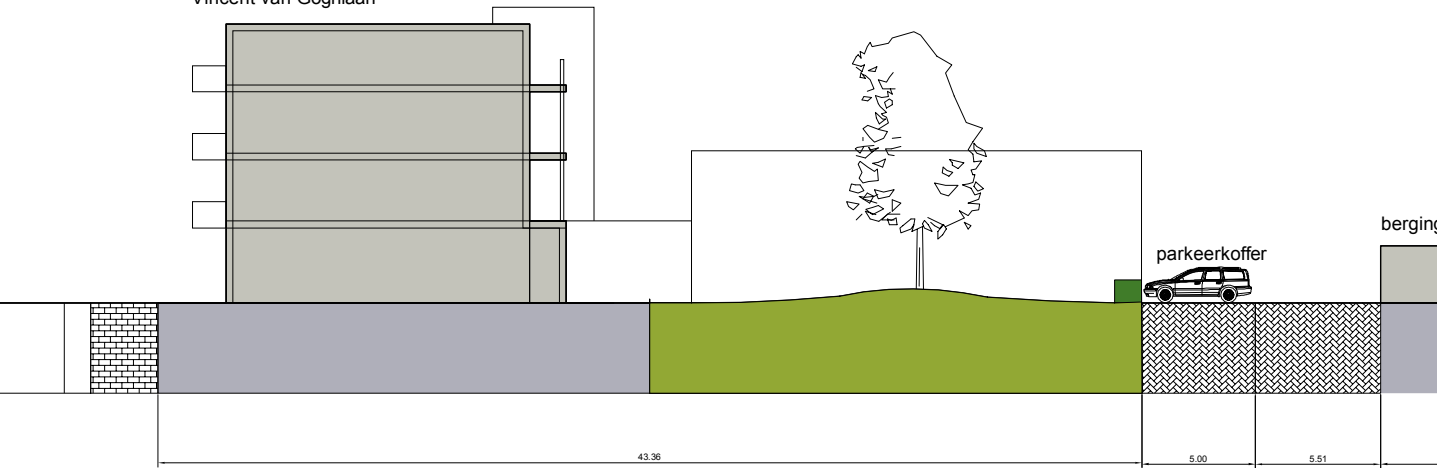
De groene ruimtes krijgen een parkachtige uitstraling door de toepassing van 1e grootte bomen. Soorten als Zelkova, Linde of Prunus worden als solitair aangeplant tussen de bestaande bomen.

Ruimte voor spelen bestaat uit het plaatsen van speelelementen in het grasvlak, maar kan ook in bestrating worden opgenomen. Er zal een speelruimte voor de jongste kinderen (0 t/m 5 jaar) worden gecreëerd.

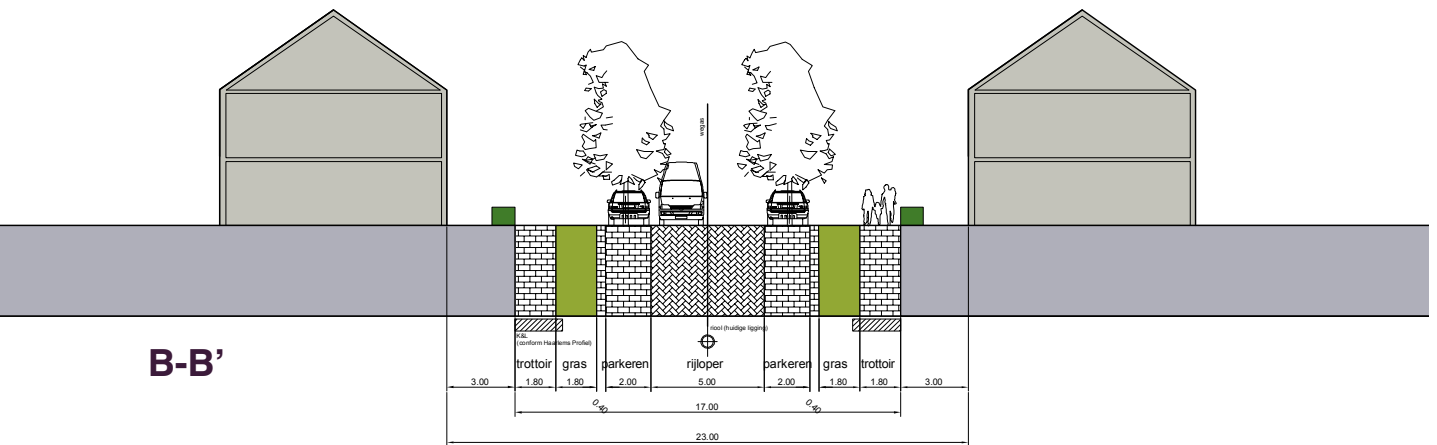
Zitelementen dienen aan te sluiten bij de uitstraling van het parkachtige karakter.

bestaand appartementencomplex

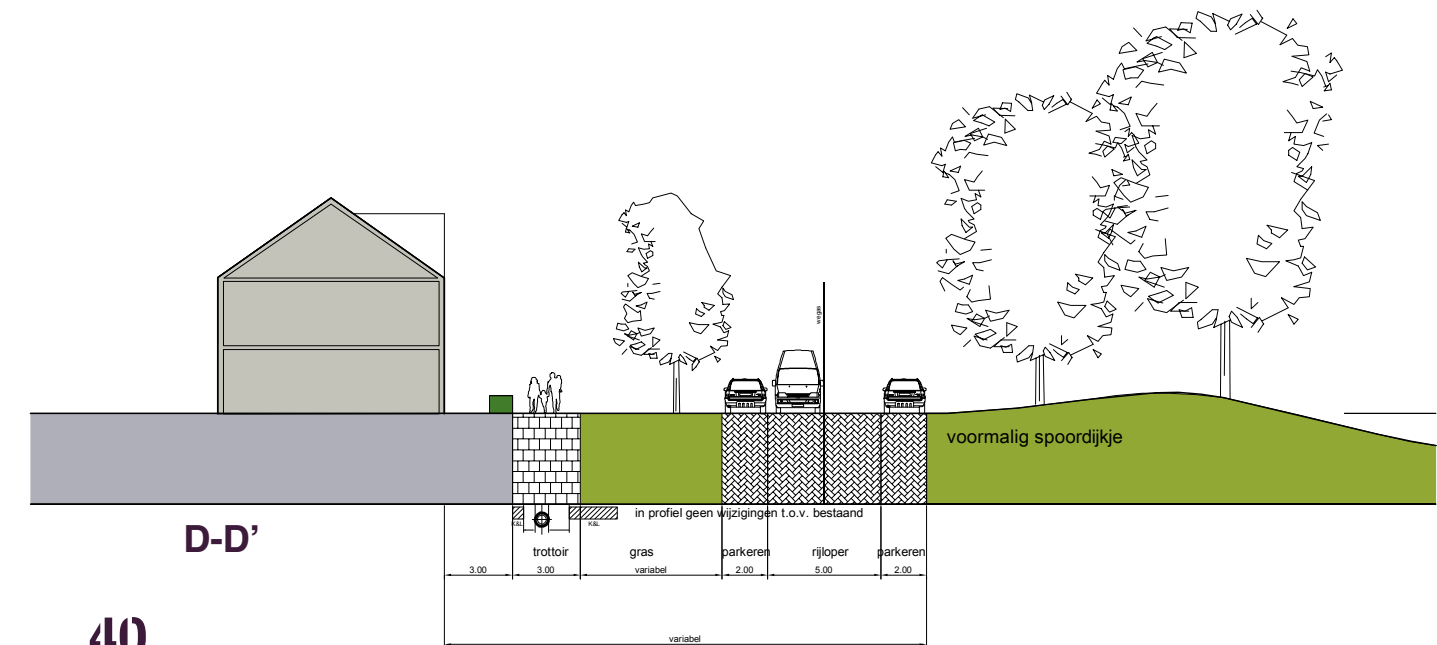
Vincent van Goghlaan



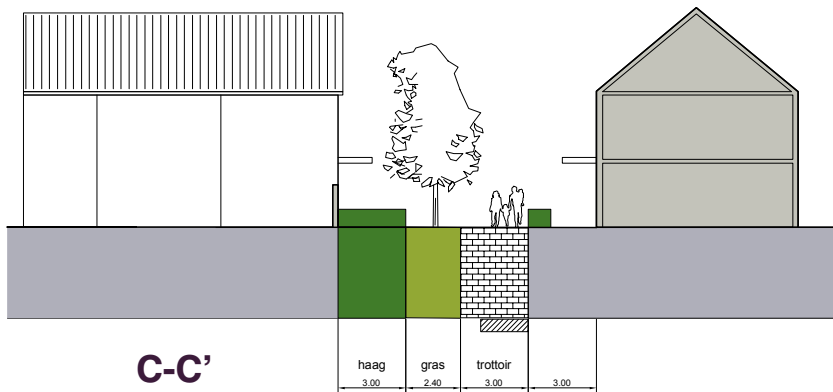
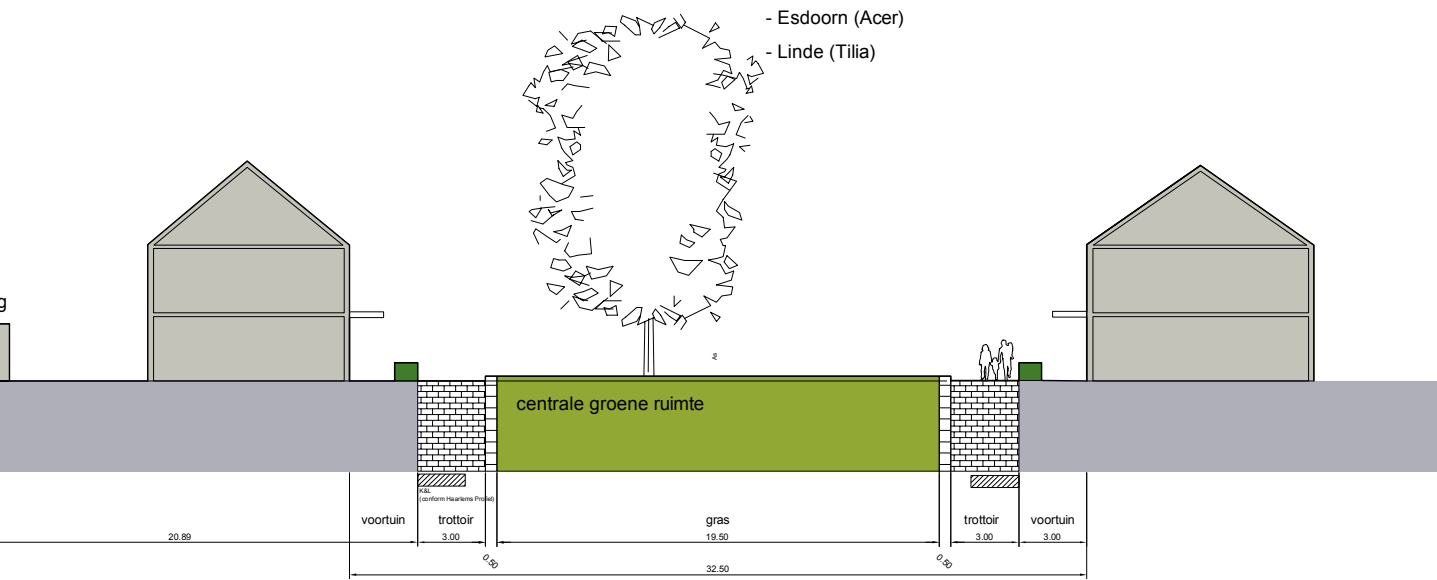
A-A'



B-B'

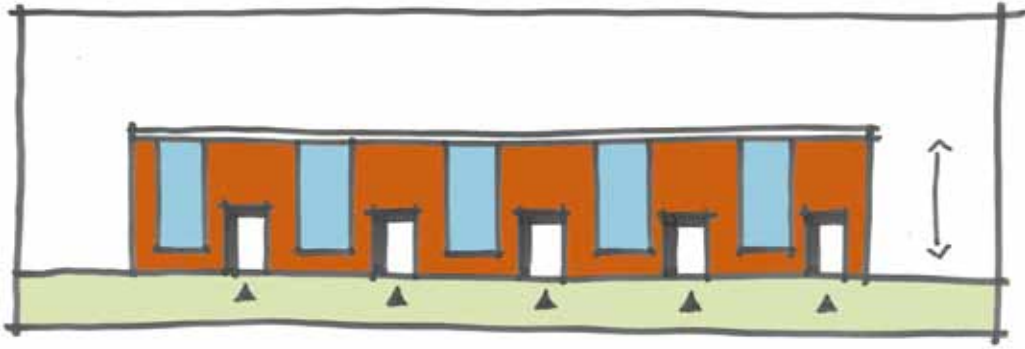


D-D'

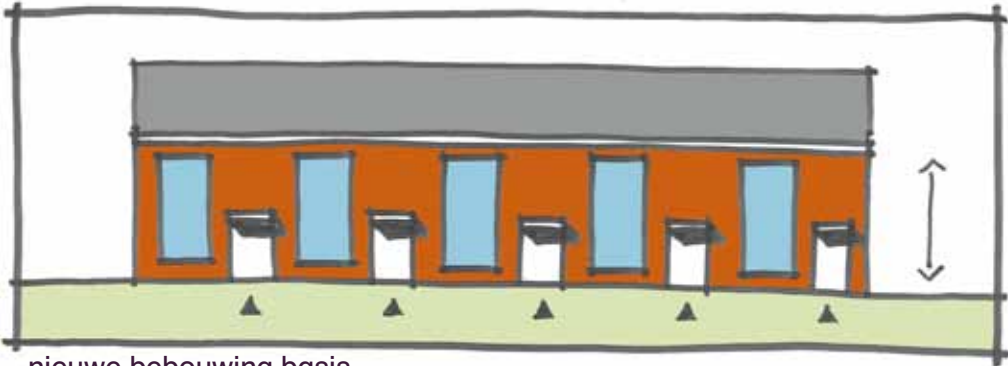


03.8 Profielenblad

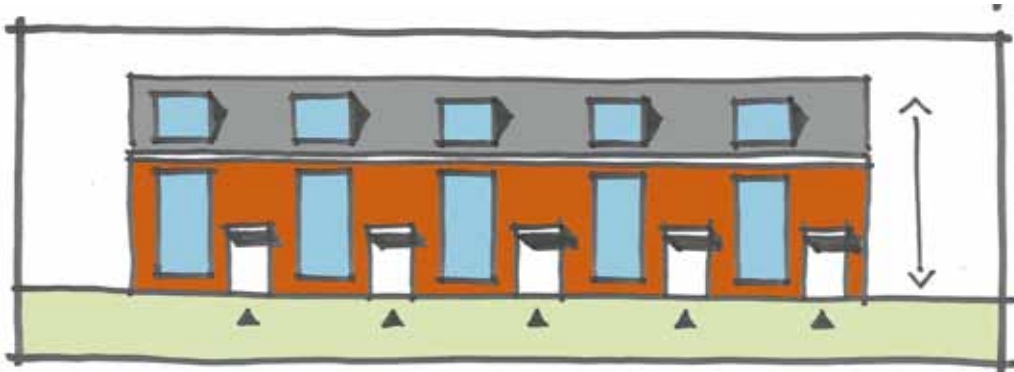
Voor een goed overzicht zijn de principeprofielen van het plan Sluyterslaan op deze paginas samengebracht



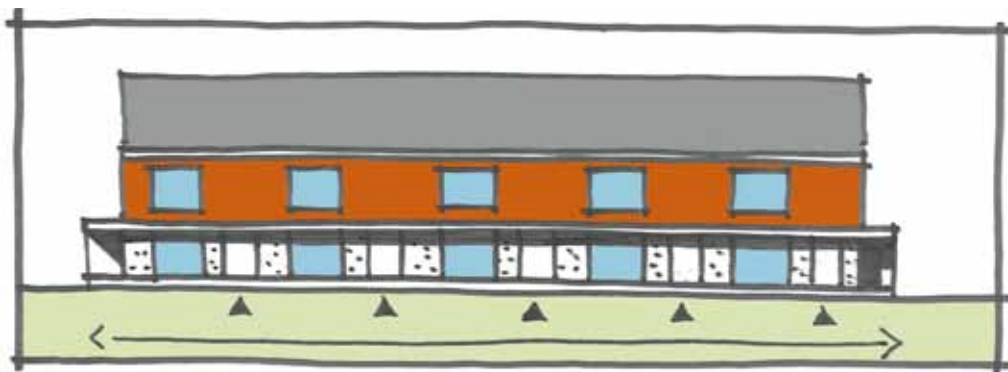
bestaande bebouwing



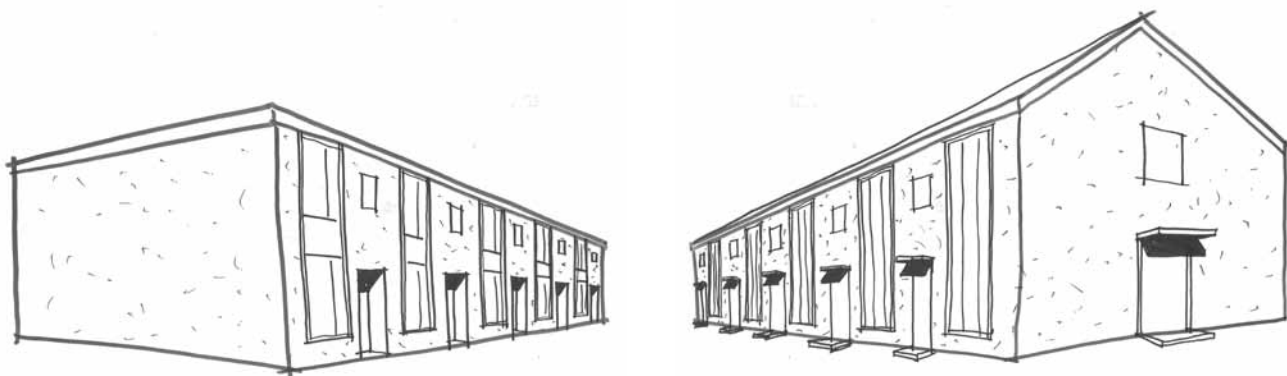
nieuwe bebouwing basis



nieuwe bebouwing rand



nieuwe bebouwing park



04 Beeldkwaliteitplan

Bebouwing

De huidige tweelaagse bebouwing in het gebied bestaat uit één type woning met plat dak in twee geveluitvoeringen die minimaal van elkaar verschillen in kozijnbreedte en hoogte van de onderdorpel. Het woningtype heeft een aantal belangrijke beeldbepalende elementen: doorlopende daklijst als beëindiging van het hoofdvolume; verticaal gekoppeld raam voor woonkamer en slaapkamer; terugliggende entree als verbijzondering.

De bebouwing stamt uit de tweede helft van de jaren '50 van de vorige eeuw, en kan worden geschaard onder de wederopbouwarchitectuur. De uitstraling is sober en functionalistisch, en is niet voorzien van enige franje en ornamentiek. Incidenteel wordt er op de kop van een woningblok een liggend raam toegepast.

De terugliggende entree biedt, naast de voortuintjes, de gelegenheid voor de bewoners om een individuele uitstraling aan de woning te geven.

De nieuwe bebouwing neemt karakteristieke elementen van de bestaande bebouwing over om het karakter van de wijk in stand te houden. Zowel de doorlopende daklijst als beëindiging van het hoofdvolume, als de verticale koppeling van de ramen van de woonkamer en slaapkamer worden in de basis van de nieuwe bebouwing meegenomen. In plaats van een terugliggende entree krijgt de entree een dunne betonnen luifel boven de entree en een meeontworpen stoep.

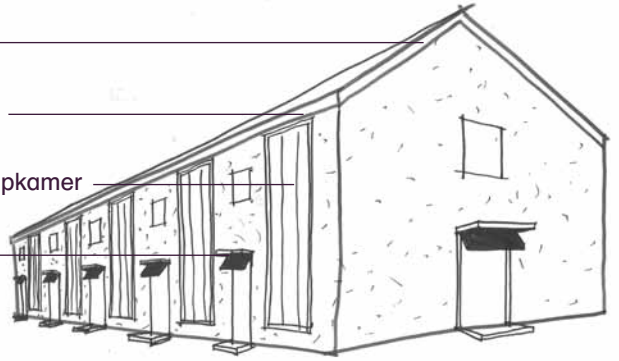
1. nieuwe bebouwing: woonstraten

Dakhelling 35°

Doorgaande lijst ter beëindiging hoofdmassa;

verticaal gekoppeld raam woonkamer en slaapkamer

Betonnen luifel



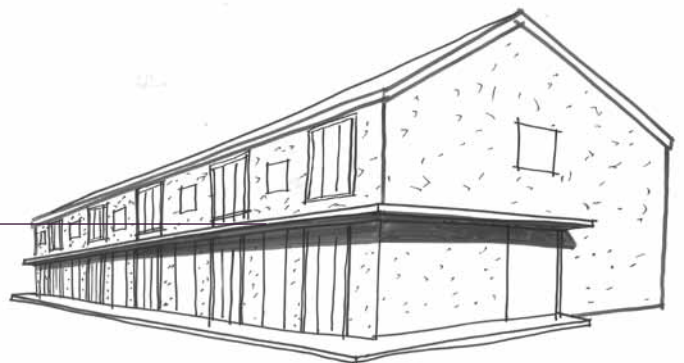
2. nieuwe bebouwing: rand

grote dakkapel boven verticale gevelopening



3. nieuwe bebouwing: park

doorlopende veranda





Basis

Het basistype passen we toe in de woonstraten. De woningen aan de rand en de woningen aan het nieuwe centrale parkje krijgen een variant op deze basis.

Rand

De woningen aan de rand krijgen een grote dakkapel in het verlengde van de verticale gevelopening als reactie op de grootschaliger openbare ruimte.

Park

De woningen in het parkje krijgen een horizontale behandeling op de begane grond in de vorm van een veranda om de overgang tussen de woning en de openbare ruimte aantrekkelijker te maken.

In tegenstelling tot het bestaande stedenbouwkundig plan reageren we met de verschillende varianten van de woningen op de verschillende sferen van openbare ruimte waaraan ze zijn gelegen.



Gekozen baksteen voor hoofdbouw



Gekozen baksteen voor hoofdbouw



Gekozen baksteen in combinatie met baksteen appartementengebouw



Gekozen antraciet grijze keramische pan

04.1 Richtlijnen architectuur

Naast de aansluiting op de bestaande karakteristieken voegen we elementen en vormen toe die voor een sterke verbetering van de uitstraling zorg dragen.

Het hoofdvolume wordt twee lagen met kap, en alle koppen van de blokken worden voorzien van woningentrees en ramen. Daarnaast maken we gebruik van elementen en kenmerken waar wederopbouwarchitecten zich van bedienen, zoals bescheiden metselwerk- en betonornamentiek.

Om de eenheid van de wijk te bewaren wordt bovendien één type baksteen uitgekozen voor de hele wijk die qua kleur en afwerking aansluit op het bestaande metselwerk.

Richtlijnen voor de architectuur:

- Dakhelling 35° (met een marge van 5°)
- Verholen goot, en geen dakoverstek op de koppen;
- Doorgaande lijst ter beëindiging hoofdmassa;
- Eén type baksteen hoofdmassa;
- Eén type keramische pan;
- Betonluifel bij entree;
- Witte kozijnen vaste delen;
- Beperken kunstmatige materialen;
- Percentage open in voorgevel begane grond minimaal 45%;
- Onderdorpel gevelkozijnen begane grond op maximaal 50cm boven de begane grondvloer;
- Eén type dakkapel bij randwoningen;
- Op kopgevel aan straat altijd de woningentree.



Voorbeeld verholen goot



Voorbeeld verholen goot



Doorlopende lijst als beëindiging hoofdmassa



Voorbeeld verholen goot



Voorbeeld verholen goot



Hoofdmassa en dakvorm

Dakhelling 35°

De relatief flauwe dakhelling past binnen de wijk, met zijn oorspronkelijke bebouwing uit de jaren '50 en '60. Daarvan kan worden afgeweken met een maximum van 5°.

Verholen goot en geen dakoverstekken

Door de verholen goot krijgt de nieuwe bebouwing een vergelijkbare voorgevel als de bestaande bebouwing.

Doorgaande lijst ter beëindiging hoofdmassa

De bestaande bebouwing is voorzien van een doorgaande lijst in de vorm van een boeiboord. Deze beëindiging van de hoofdmassa zorgt voor het benadrukken van het horizontale karakter van de bebouwing. Voorgesteld wordt om in de nieuwe bebouwing de tweelaagse hoofdmassa van de rijwoningen en de drie- en vierlaagse hoofdmassa van het appartementengebouw eveneens te beëindigen met een doorlopende band in de vorm van een betonnen of houten afwerking.

Door de toepassing van de flauwe dakhelling, de verholen goot en de doorlopende beëindiging van de hoofdmassa gaan de daken geen overheersende rol spelen in het beeld van de wijk. De uitstraling van de bebouwing wordt bepaald door de tweelaagse voorgevel aan de straten, en zorgt daarmee voor een verbinding met de bestaande bebouwing met zijn voor dit buurtje kenmerkende karakter



Baksteen voor basis en appartementengebouw



Bestaande bebouwing



Bestaande appartementengebouwen



Gekozen antraciet grijze keramische pan



Gekozen type baksteen voor basisbebouwing

Kleur en materialisering

Eén type baksteen

De buurt kent op dit moment één type woning waardoor de bebouwing in belangrijke mate voor een herkenbare eenheid en identiteit zorgt. De keuze voor één type baksteen draagt ertoe bij dat de bebouwing, ook bij verschillende uitwerkingen in architectuur, een herkenbare eenheid blijft. De gekozen baksteen heeft een basiskleur die gelijk is aan de bestaande bebouwing, maar zal een frissere uitstraling krijgen dan de enigszins vergrijsde bakstenen van de huidige bebouwing. De steen kan in waalformaat en in dikformaat toegepast worden.

Uitzondering op de lichtoranje baksteen is de baksteen voor de vierlaagse bebouwing van het appartementengebouw, die aansluit op de bestaande naastgelegen appartementengebouwen.

Eén type dakpan

De daken zullen in het beeld een ondergeschikte rol spelen, en krijgen daarom een bedekking van een antraciet grijze keramische pan met een plat karakter. De spiegeling van de lucht draagt mede bij aan de terughoudende aanwezigheid van de daken.

Betonluifel bij entree en als dak veranda

De entrees van alle woningen krijgen een betonnen luifel.

Witte kozijnen

De vaste delen van de kozijnen in de hoofdmassa zijn wit, gelijk aan de kozijnen van de bestaande woningen.

Beperken kunstmatige materialen

Gestimuleerd wordt om natuurlijke materialen als baksteen, keramische pannen en houtprodukten te gebruiken in de bebouwing.



Voorbeelden van bijzondere verbanden in het metselwerk op koppen



Doorlopende veranda aan het park



Woningtree op de kop van het blok



Grote dakkapel op randwoningen

Bijzondere randvoorwaarden

Verbijzonderingen in het metselwerk

Het staat de architecten vrij om met behulp van bijzondere metselwerkverbanden en verschillende steenformaten (waalformaat en dikformaat) bijzondere uitstraling te geven aan de kopgevels en tuinmuren.

Open voorgevel en lage onderdorpel begane grond

Om te voorkomen dat er relatief gesloten straatgevels ontstaan, door bijvoorbeeld de plaatsing van keukens aan de voorgevel, worden de architecten verplicht de voorgevel op de begane grond voor minimaal 45% open te maken. Gesloten delen van kozijnen worden in deze verhouding als open gerekend.

Bovendien mag de onderdorpel van de gevelkozijnen op de begane grond niet hoger zijn gelegen dan 50cm boven de vloer van de begane grond.

Dakkapel bij woningen aan de rand

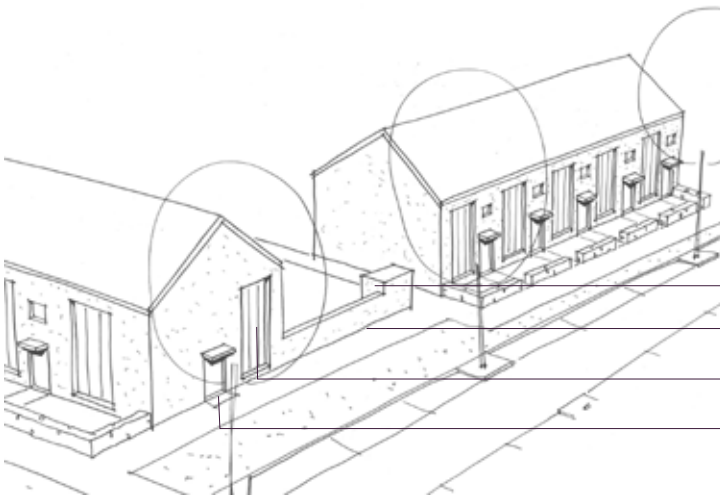
De woningen die de rand van het plangebied vormen krijgen een grote dakkapel die ontworpen is als het verlengde van het verticaal gekoppelde kozijn van de basiswoning.

Doorgaande veranda bij woningen aan het park

De woningen in het parkje krijgen een horizontale behandeling op de begane grond in de vorm van een veranda om de overgang tussen de woning en de openbare ruimte aantrekkelijker te maken. Het doorlopende dak van de veranda is gemaakt van beton. Onder het verandadak kan de gevelmaterialisering afwijken van de hoofdmassa.

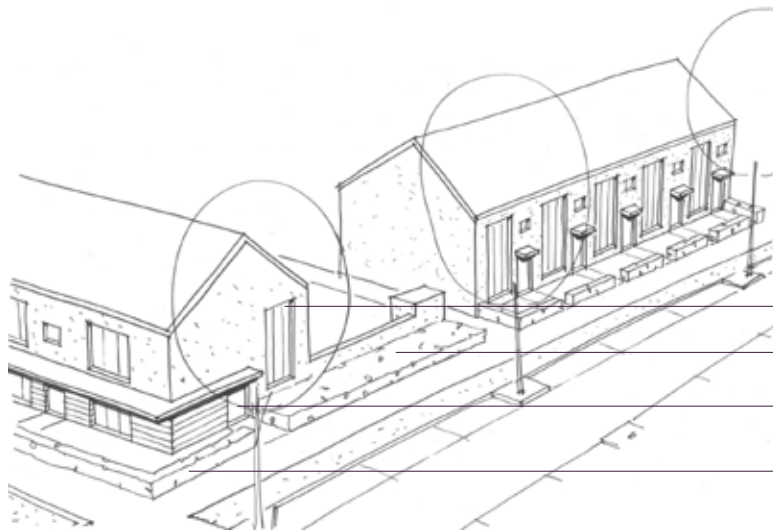
Op kopgevel aan straat altijd de woningentree

Alle woningen met kopgevels die uitkomen in de openbare ruimte krijgen een entree aan deze kopgevel.



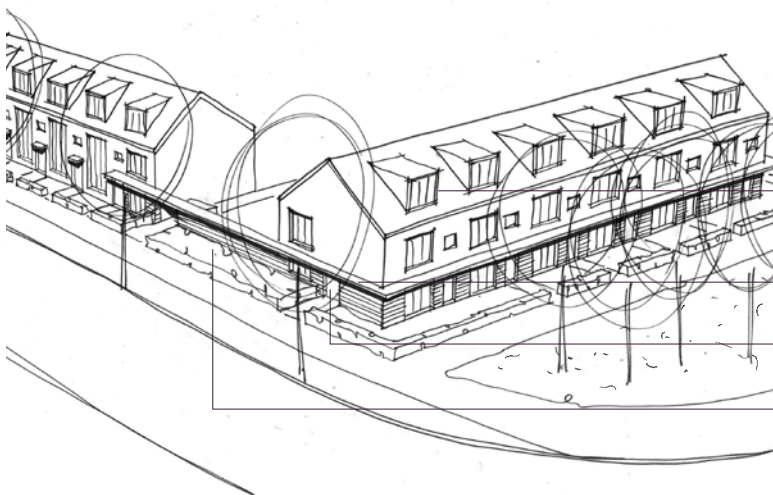
- tuinmuur
- geen zijtuin
- verticaal gekoppeld raam
- entree op kopgevel

koppen van blokken: hoek woonstraat



- verticaal gekoppeld raam
- brede haag openbaar gebied
- entree op de kopgevel
- haag gaat de hoek om

koppen van blokken: hoek park - woonstraat



- dakkapel
- doorgetrokken luifel
- entree op de kopgevel
- brede haag openbaar gebied

koppen van blokken: hoek Jan Sluyterslaan / Leonard Springerlaan

Erfafscheiding zijtuinen

Door de opbouw van de stedenbouwkundige blokken met de stroken met rijwoningen ontstaan situaties waarbij de koppen van de blokken met zijtuinen grenzen aan de openbare ruimte.

Deze koppen krijgen een bijzondere behandeling in de uitwerking van de openbare ruimte en de architectuur.

Hoeken woonstraat

Bij hoeken in een woonstraat krijgt de woningentree krijgt een plek in de kopgevel. Naast de entree wordt altijd een dubbelhoog, vertikaal gekoppeld raam gerealiseerd.

De kopwoningen hebben een tuinmuur, die wordt doorgemetseld vanuit het hoofdvolume, in hetzelfde materiaal. Deze kopwoningen hebben geen zijtuin; het voetpad loopt direct langs de gevel/tuinmuur. De ruimte die hierdoor in het profiel ontstaat wordt ingevuld met een groenstrook.

Hoeken park - woonstraat

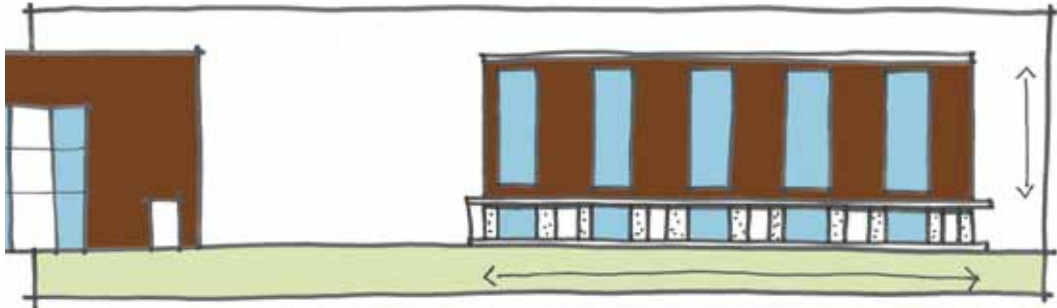
Daar waar de parkwoningen overgaan in de woonstraten vraagt de kopgevel bijzondere aandacht. De parkwoningen zijn voorzien van een luifel. De luifel van de parkwoningen wordt beeindigd boven de entree. Naast de entree is plek voor vertikaal gekoppeld raam, waarmee aansluiting gezocht wordt met de gevels in de woonstraten.

De kopwoning krijgt wel een zijtuin die van de openbare stoep wordt afgescheiden door de haag. Vanaf de voordeur loopt een brede haag op openbaar gebied voor de tuinmuur langs.

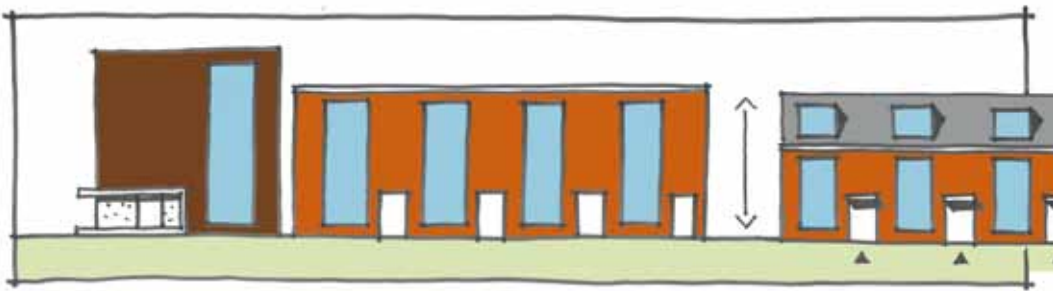
Hoek Jan Sluyterslaan / Leonard Springerlaan

Gezien die bijzondere postie in het plangebied, en zichtbaarheid vanaf doorgaande wegen buiten het plan krijgt de hoek Sluyterslaan/ Springerlaan een bijzondere hoekuitwerking. Het blokje woningen aan de Sluyterslaan wordt voorzien van een luifel, gelijk aan de luifel die elders voor de parkwoningen is gedacht. Deze luifel wordt de hoek om doorgetrokken, geïntegreerd in de meegemetselde tuinmuur, en eindigt in de eerste woning aan de Leonard Springerlaan. Voor de tuinmuur ligt een brede haag, op openbaar gebied.

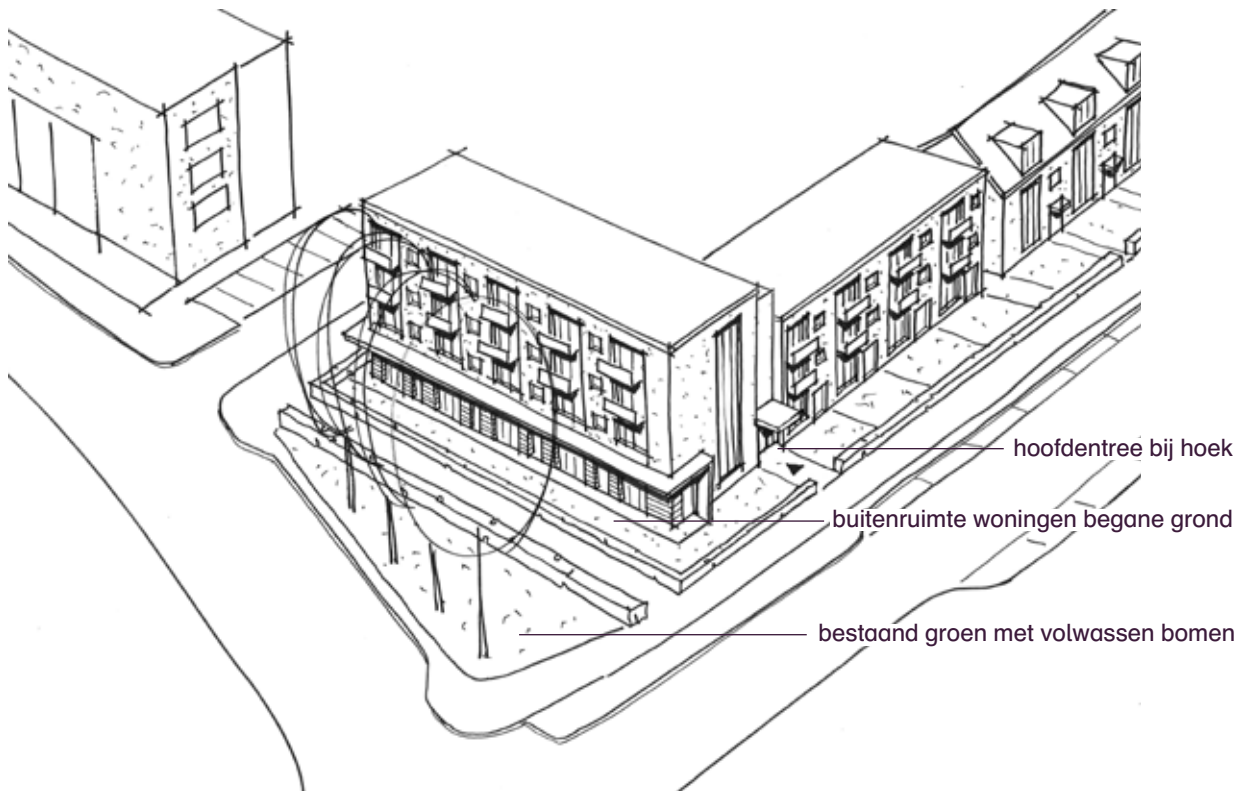
4. nieuwe bebouwing: appartementengebouw



aansluiting op bestaande bebouwing aan Vincent van Goghlaan



3-laags bouwdeel zorgt voor overgang aan Leonard Springerlaan





Het appartementengebouw

Het appartementengebouw maakt gebruik van dezelfde instrumenten als de laagbouw. Verticale gevelopeningen met de balkons verbinden de verdiepingen onderling en de massa wordt beëindigd met dezelfde doorlopende daklijst als wordt gebruikt bij de eengezinswoningen.

Het gedeelte aan de Vincent van Goghlaan is vier bouwlagen hoog, en sluit daarmee aan op de naastgelegen appartementengebouwen. Dit bouwdeel krijgt ook donker metselwerk dat aansluit op de hoofdmassa van deze appartementengebouwen en is daarmee een uitzondering in de nieuwe ontwikkeling.

Het bouwdeel aan de Leonard Springerlaan is drie bouwlagen hoog en vormt de aanzet tot de naastgelegen rij eengezinswoningen. Dit bouwdeel heeft weer hetzelfde metselwerk als de eengezinswoningen.



Stedenbouwkundig DO en Beeldkwaliteitplan
03 juni 2013