

Beeldkwaliteitsplan Leerpark



Oktober 2005



stedenbouwkundig plan
Leerpark Dordrecht

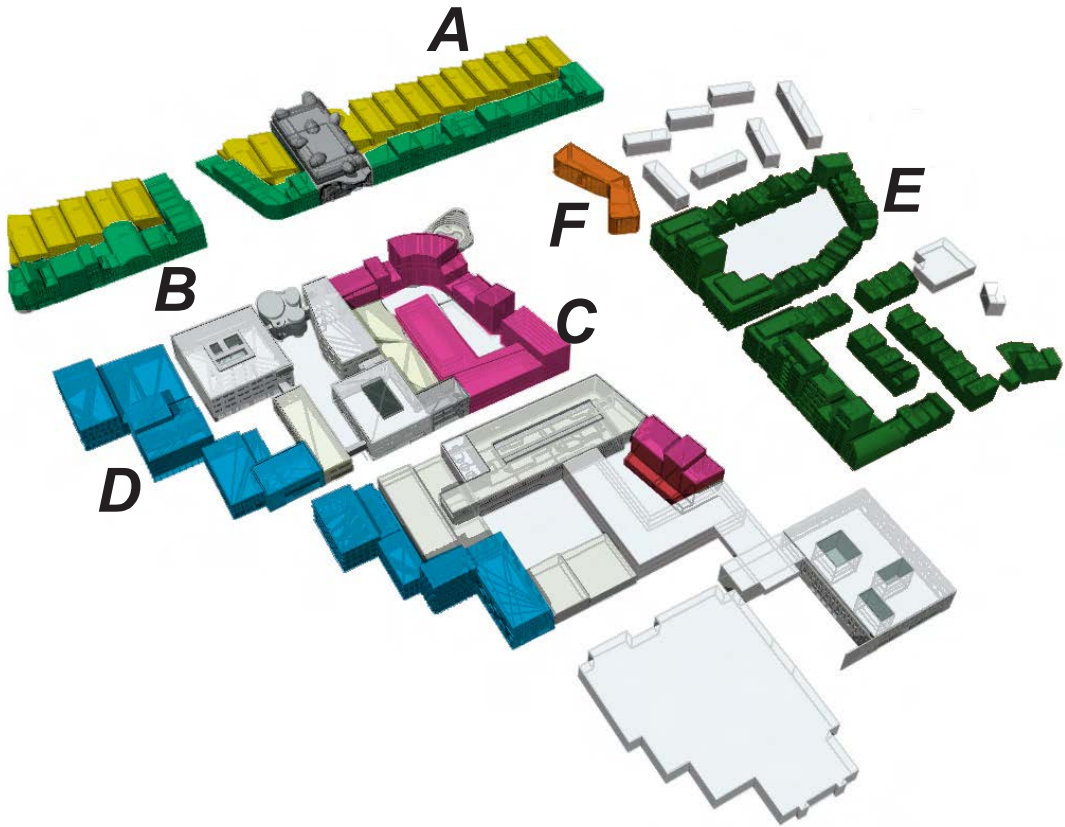
- A. Bedrijvenstrook langs het spoor
- B. Westelijke bebouwingsstrook langs het park
- C. Woningbouw en leerbedrijven tussen de scholen
- D. Bedrijven en leerbedrijven langs de N3 en de straatjes achter de scholen
- E. Woningbouw tussen Dubbeldamse weg en het park
- F. Sculpturaal gebouw aan het Park

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING		5
HOOFDSTUK 1	Stedenbouwkundig plan in Hoofdlijnen	9
HOOFDSTUK 2	Algemene beeldkwaliteitseisen	15
HOOFDSTUK 3	Deelgebied bedrijven langs het Spoor	21
HOOFDSTUK 4	Westelijke bebouwingsstrook langs het Park	25
HOOFDSTUK 5	Woningbouw en leerbedrijven tussen de scholen	29
HOOFDSTUK 6	Zone langs de N3	33
HOOFDSTUK 7	Woningbouw tussen park en Dubbeldamse weg	39
HOOFDSTUK 8	Sculpturaal gebouw op de kop van het park	44



impressie COO paviljoen



INLEIDING

Dit beeldkwaliteitplan dient als onderdeel van het kwaliteitswaarborg in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan naar bouwplannen. Nadrukkelijk staat hier als onderdeel, omdat architectuur en projectontwikkeling maatwerk vragen, betere voorstellen, hernieuwde inzichten in het proces moeten een plaats kunnen krijgen in de afweging over ruimtelijke kwaliteit. Het waarborgen van kwaliteit beperkt zich daarom niet tot dit beeldkwaliteitplan en een toetsing van de bouwaanvraag door welstand. Door de Coöperatie Leerpark en de ontwikkelaars Heijmans /Proper-Stok is een proces afgesproken waarbij fasegewijs de kwaliteit van de plannen wordt bewaakt. De gemeentelijke supervisor (in de persoon van dhr. L. Thier van atelier Pro) en de coördinerende architect (in de persoon van dhr. E. Bindels van West8) hebben een centrale rol in deze kwaliteitsbewaking van de bouwplannen. Bij een mogelijk meningsverschil tussen coördinerend architect en gemeentelijk supervisor zal de welstand om advies worden gevraagd.

Dit proces kenmerkt zich door de volgende stappen.

Stap 1

Er wordt een groslist van architecten voorgesteld. Door ontwikkelaar, supervisor, coördinerend architect of eventuele deelplan ontwikkelaar kunnen bureaus voorgesteld worden. Echter een bureau komt pas op de Groslist als geen van de samenstellers bezwaar maakt. De samenstellers van de groslist zijn de gebiedsontwikkelaars, coöperatie leerpark, gemeentelijke supervisor en coördinerend architect.

Stap 2

Ontwikkelaar kiest architect. Iedere keus van de groslist wordt geaccepteerd.

Stap 3

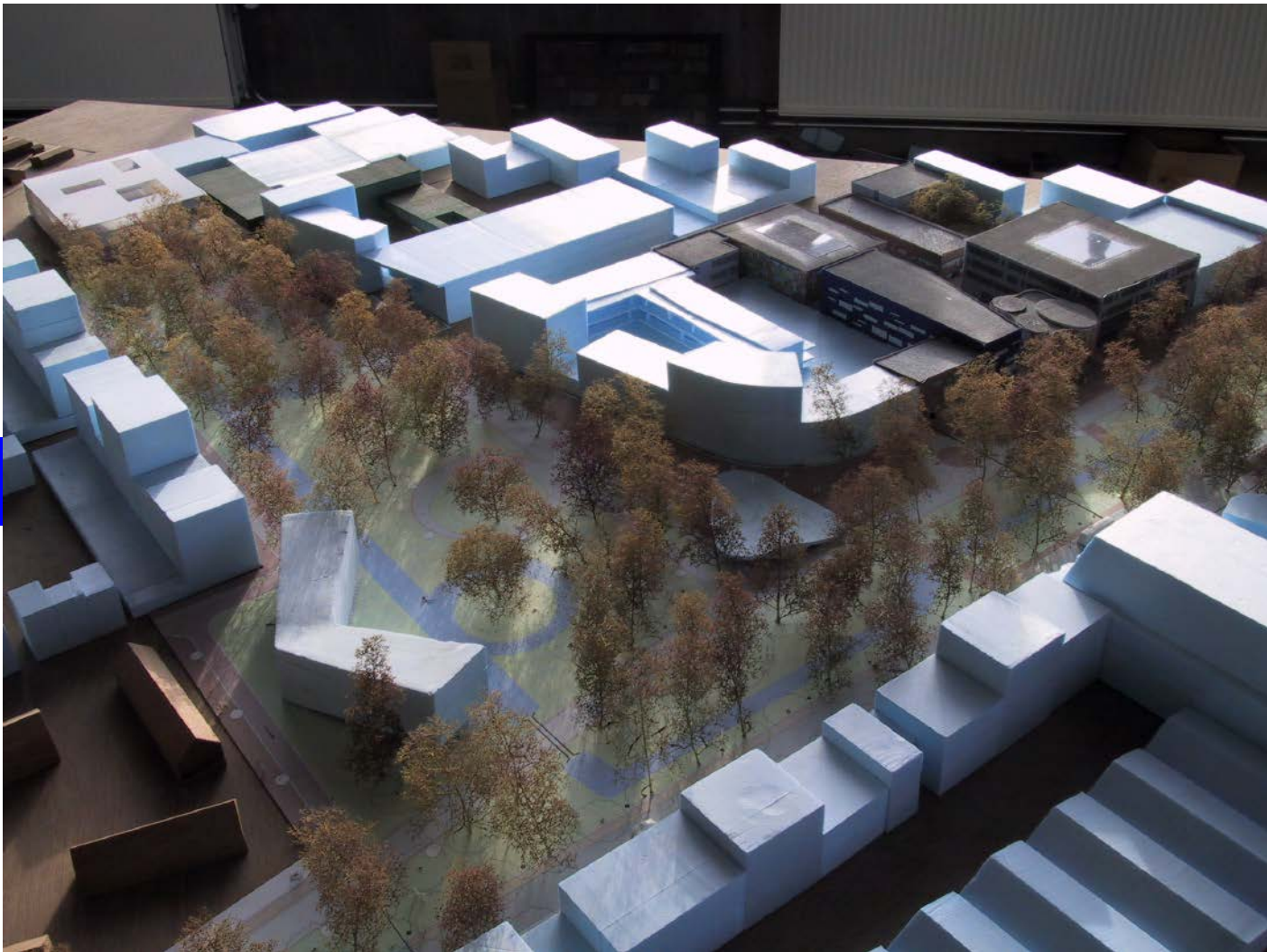
Ontwikkelaar en architect plaatsen alle stappen van het ontwerpproces in de basis maquette bij West 8. Coördinerend architect en gemeentelijke supervisor voorzien het ontwerp per fase van commentaar. Bij een eventueel negatief advies dient het bouwplan te worden aangepast.

Stap 4

Bouwplan wordt voorgelegd aan welstand met commentaar van gemeentelijk supervisor. Welstand neemt advies van supervisor over.

Dit beeldkwaliteitsplan is gemaakt voor de volgende gebieden:

- A. Bedrijvenstrook langs het spoor
- B. Westelijke bebouwingsstrook langs het park
- C. Woningbouw en leerbedrijven tussen de scholen
- D. Bedrijven en leerbedrijven langs de N3 en de straatjes achter de scholen
- E. Woningbouw tussen Dubbeldamse weg en het park
- F. Sculpturaal gebouw aan het Park



Voor het opstarten van een ontwerpproces voor een gebouw in het Leerpark zijn de volgende stukken relevant:

Stedenbouwkundig matenplan

Voorlopig Ontwerp Buitenruimte april 2005, met name voor de aansluitingen op het openbaar gebied en de voorzieningen die in de gebouwen dienen te worden opgenomen ten behoeve van openbare voorzieningen.

Beeldkwaliteitsplan mei 2005

Voor de bewaking van de architectonische kwaliteit is het van belang dat per fase de volgende stukken worden aangeleverd:

Schetsontwerp

- . schetsmaquette in foam 1:200
- . plattegronden, doorsneden, gevels 1:100
- . referenties, sfeer impressies

Voorlopig ontwerp

- . schetsmaquette in foam voorzien van gevels 1:200
- . plattegronden, doorsneden, gevels, daklandschap 1:100
- . referenties, sfeer impressies
- . principe details 1:10
- . tekening van entree 1:20
- . monsters van materialen
- . reclame uitingen

Definitief ontwerp

- . schetsmaquette in karton voorzien van gevels 1:200
- . plattegronden, doorsneden, gevels, daklandschap 1:100
- . referenties, sfeer impressies
- . principe details 1:10
- . monsters , materialen, kleurenstaten
- . tekening van entree 1:5 en monsters of specificaties op het gebied van het beeld voor de onderdelen, hang en sluitwerk, brievenbus, deur, lampje huisnummer, ralnummers van coatings etc.
- . reclame uitingen

Bouwaanvraag

- . plattegronden, doorsneden, gevels, daklandschap 1:100
- . principe details 1:10
- . monsters , materialen, kleurenstaten
- . tekening van entree 1:5 en monsters of specificaties op onderdelen, hang en sluitwerk, brievenbus, deur, lampje huisnummer, ralnummers van coatings etc.



8

Stedenbouwkundig plan

Opgave

Het leerpark wordt ontwikkeld met de volgende doelstellingen:

- Een bundeling van scholen op een locatie met als doel: een betere aansluiting tussen VMBO's en ROC: doorgaande leerweg, meer draagvlak te realiseren voor kostbare investeringen in onderwijs en aanverwante voorzieningen.
- Kleinschaligheid binnen de scholen; iedere school heeft zijn eigen invulling van het pedagogisch principe om de teams zodanig te laten functioneren dat de leraar de leerling kent en vice versa.
- Mix van werken en scholen binnen een gebied, zodat overlap in werk en scholing eenvoudiger tot stand kan komen
- Een onderwijsmodel dat gestoeld is op leerbedrijven en leerhuizen. In de leerbedrijven worden simulaties gemaakt van praktijksituaties, waarbij de mate van simulatie kan variëren van bijvoorbeeld een winkelopstelling tot een winkel waarbij alleen verkocht wordt aan leerlingen, tot zelfs een winkel waar ter plaatse geproduceerde producten verkocht worden aan echte klanten buiten de school.
- Mix van school en woningen, met als doel een sociaal veilige omgeving te creëren ook in weekenden en avonden. Er wordt al rekening mee gehouden dat de schooltijden drastisch zullen veranderen.
- Faciliteiten voor sport die zowel door de school als door anderen gebruikt kunnen worden.
- De school leidt leerlingen op tot leden van een samenleving. De leerling leert de samenleving begrijpen en samen te werken aan die samenleving. Het Leerpark is een gemeenschap in het klein.
- Om betrokkenheid, identiteit en een gevoel van veiligheid te bevorderen, wordt de huisvesting ondergebracht in kleinschalige onderwijseenheden en leerbedrijven.
- Flexibel: Ontwikkelingen in het onderwijs gaan snel: lesprogramma's veranderen, leerlingenstromen variëren, instellingen fuseren en splitsen. Het plan dient dermate flexibel te zijn dat de gebouwen en de stedenbouwkundige structuur die nu bedacht wordt niet binnen de kortste keren verouderd is. De gewenste flexibiliteit dient te worden gerealiseerd binnen het gebouw, in het ontwerpproces, in de stedenbouwkundige opzet en bij de mensen die werken in het Leerpark.
- Creëren van een bijzonder werkklimaat.



Maliebaan Utrecht



Lange voorhout Den Haag



CESU1

plan



referentie Campus

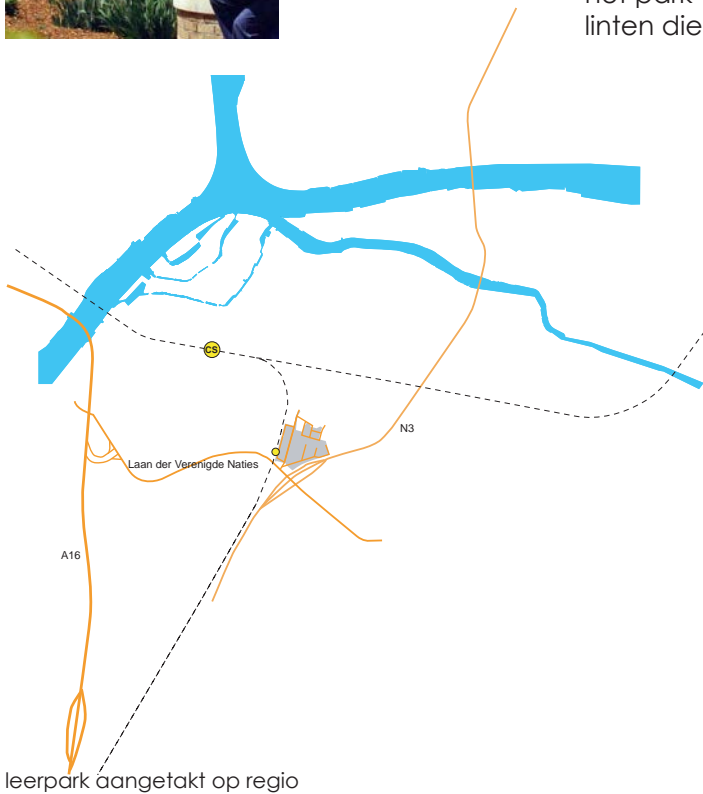


Het hart van de wijk wordt gevormd door een park. De sfeer in het park verenigt de kwaliteiten van de Lange Voorhout, de Maliebaan in Utrecht en een campus. Bestaand groen wordt zoveel als mogelijk geïntegreerd in het nieuwe park. Aan het park liggen verschillende buurten. Het park vormt het adres voor de scholen, de leerbedrijven, bedrijven, voorzieningen en woningen maar is ook de plek waar gesport, gespeeld, gewandeld of gehangen kan worden. Op een prominente plek in het park staat het COO-sofa.

Door de oriëntatie van het park krijgt het als openbare ruimte betekenis voor de leerlingen maar ook voor de naastgelegen buurten. Het Leerpark wordt daarmee een toevoeging aan reeds bestaande parken zoals het Merwesteinpark, het Wantijpark, het Weizigtpark en het landgoed Dordwijk, die de wijken uit de jaren dertig en vijftig rond het centrum tot aangename woonmilieus maken. Door een goede verbinding met de Dubbeldamseweg maakt het park vanzelfsprekend onderdeel uit van de oude dijken en linten die het eiland van Dordt doorkruisen.



COO paviljoen



mix van bedrijvigheid, onderwijs en kantoren

Da Vinci college

COO paviljoen

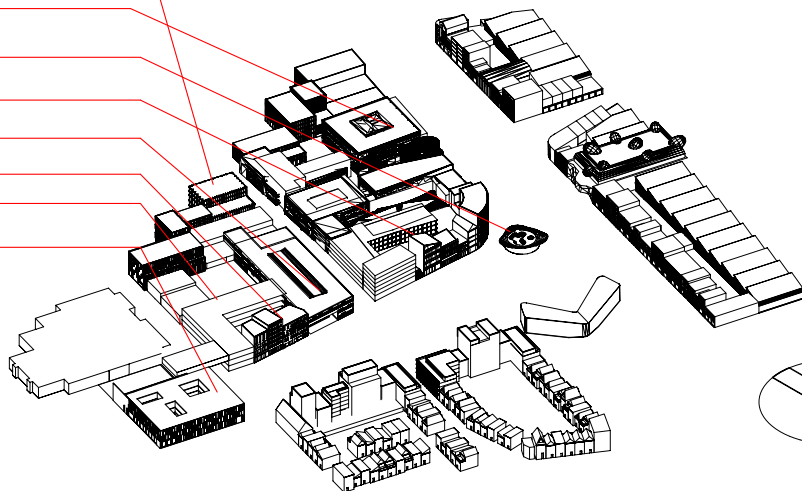
leerbedrijven/ woningen

leerbedrijven/ woningen

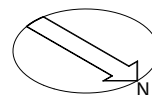
St.Dalton college

Samenwerkingsgebouw

Insulacollege

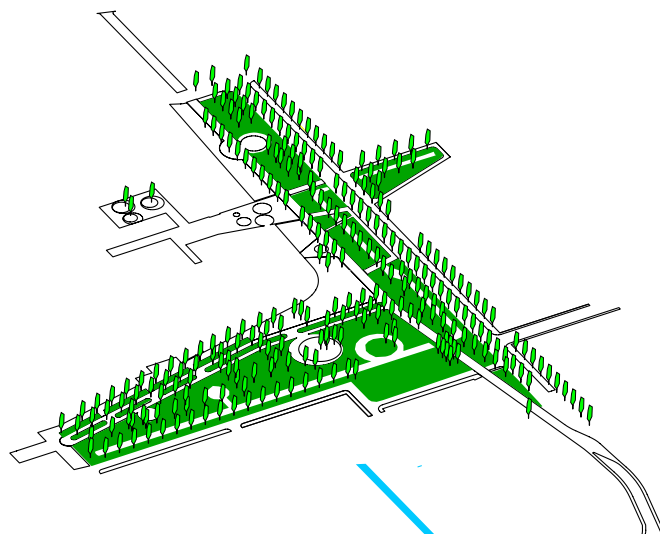


Panden: scholen
bedrijven
woningen



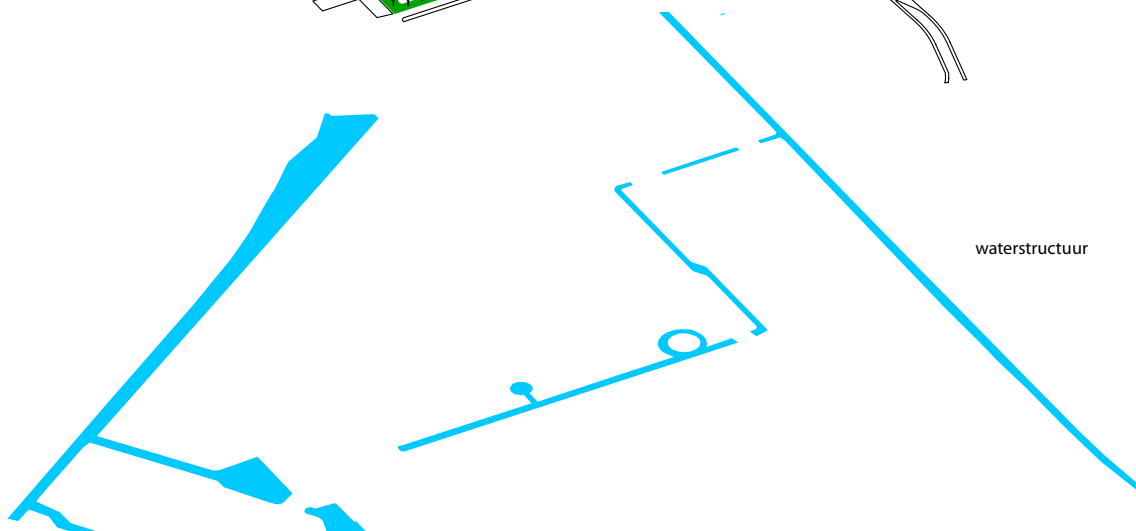
12

Bladerdak



park: promenade
gazon
fietsweg

waterstructuur



Aan de rand van het park ligt de leerpromenade: een 15 meter brede stoep. Aan de promenade treft men een dwarsdoorsnede van de gemeenschap: de hoofdingangen van de VMBO's, leerbedrijven, bedrijven en woningen, het COO-plaza en de lounge. De promenade is enkel voor auto's bereikbaar ten behoeve van laden en lossen of nooddiensten. De scholen presenteren zich niet als grote complexen maar zijn overzichtelijke panden. Als scholen te groot worden, zoals het ROC, zijn ze opgedeeld in meerdere panden, die zowel in een groter geheel kunnen functioneren als zelfstandig te gebruiken zijn. De schaal van de gebouwen blijft hierdoor overzichtelijk. Transformaties in de tijd, veranderende organisaties zijn in een dergelijke opzet makkelijker op te vangen. Door het park loopt een watergang die het water aan de oostzijde van het plangebied verbindt met het water langs het spoor. Het water wordt verbijzonderd door lelievelden, een eilandje en bruggetjes. Doorsteken of spontane looproutes van leerlingen worden hiermee gekanaliseerd. Aan de westzijde van het park ligt de spoorzone. Tegen het spoor staat een strook met gelijkvormige eenvoudige bedrijfsverzamelgebouwen geplaatst. Aan het park staan grote herenhuizen, met de mogelijkheid om er een winkel of bedrijfsruimte onderin te maken. In de strook dwars op de promenade staat prominent het sportpaleis. Een driehoekig plein onderbreekt de bebouwingstrook en geeft doorzicht vanaf het park naar het spoor. Aan de westzijde van het driehoeksplein is de toekomstige halte van het randstadrail gepland.

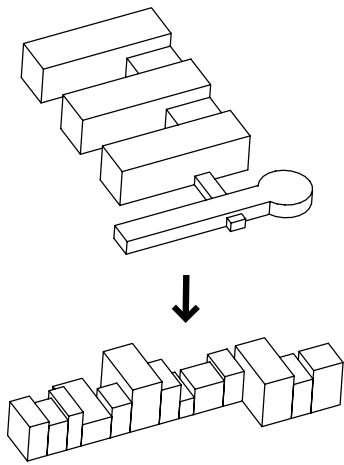
Ten noorden van het park ligt een woonbuurt. De buurt is zodanig ontworpen dat een vanzelfsprekende aansluiting ontstaat op Dubbeldamse Weg en het Land van Valk. Er wordt ingezet op klassieke woonstraten met een gedifferentieerde pandsgewijze verkaveling in bouwblokken. Parkeren wordt zoveel als mogelijk opgelost binnen de bouwblokken waardoor het parkeren in de straten beperkt blijft tot eenzijdig langsparkeren. Langs het park staan panden met appartementen, in de straatjes staan de herenhuizen. Een sculpturaal appartementen gebouw staat hier in het park. De zuidrand van het plan langs de N3 wordt gevormd door gebouwen met een mix van bedrijvigheid, onderwijs en kantoren.



1. pandsgewijs

Als tegenhanger van een krachtige openbare ruimte presenteert zich een opzet voor de bebouwing als losse panden: woonpanden, bedrijfspanden, schoolpanden, grote panden en kleine panden. Grote organisaties worden samengesteld uit meerdere panden. Deze opzet brengt de menselijke maat in het Leerpark en biedt kansen voor kleinschaligheid en fijnmazigheid, maar bewerkstelligt ook de gewenste flexibiliteit. Panden kunnen worden toegevoegd. Functies van panden kunnen veranderen: woonpanden worden kantoorpanden, bedrijfspanden worden schoolpanden, schoolpanden worden woonpanden en vice versa. Panden kunnen worden weggehaald en vervangen door nieuwe panden. Dit is een beproefd stedelijk concept met de beste garanties voor een duurzame ontwikkeling. Het Leerpark wordt een gemeenschap van verschillende culturen. Deze culturen worden gereflecteerd door de diversiteit in panden. Wat hen bindt is de openbare ruimte Uitzonderingen op de pandsgewijze opzet vormen de strook langs het spoor en het sculpturale woongebouw.

In dit beeldkwaliteitsplan wordt per gebied duidelijk gemaakt wat een pand is en aan welke randvoorwaarden de architectuur van een pand dient te voldoen.



14

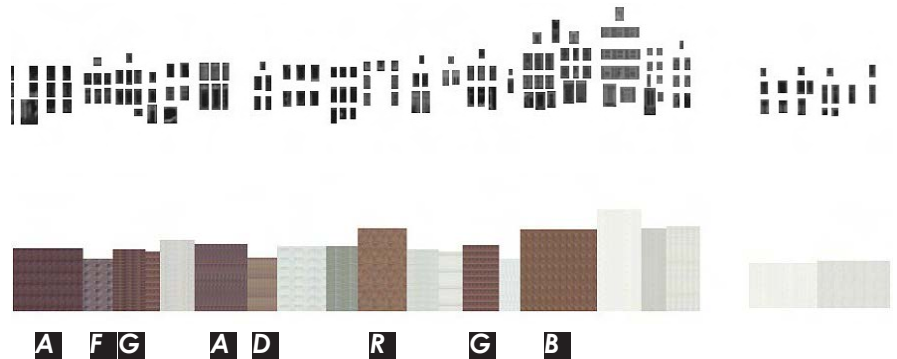


HOOFDSTUK 2

Algemene beeldkwaliteitseisen

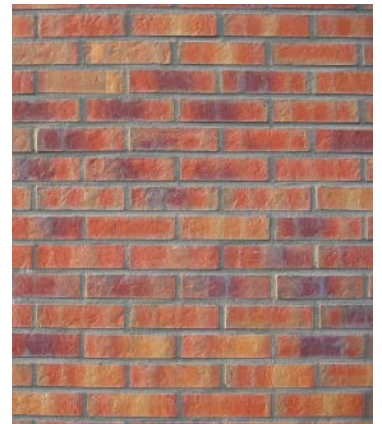
2. meerdere architecten in een blok

Het stedenbouwkundig concept, waarbij bouwblokken zijn opgebouwd uit panden impliceert dat er meerdere architecten per bouwblok ingeschakeld zullen worden. Differentiatie in verschijningsvorm kent een aanleiding in differentiatie van programma, plattegrond of architect.



3. materiaalgebruik

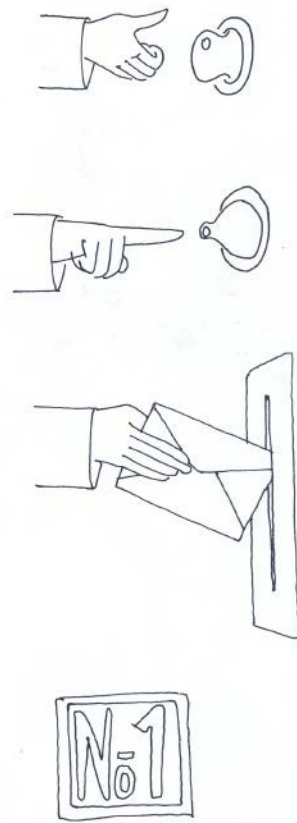
Alleen materialen zijn toegestaan die duurzaam verouderen dat wil zeggen dat ze mooier worden naarmate ze ouder worden. Alle materialen en monsters dienen te worden voorgelegd aan de gemeentelijke supervisor en coördinerend architect. Niet gewenste oplossingen zijn o.a houtwolcementplaat, trespaplaat, dakoverstekken in multipaint, kunstofregeningen in het zicht.



4. gevelbeëindigingen

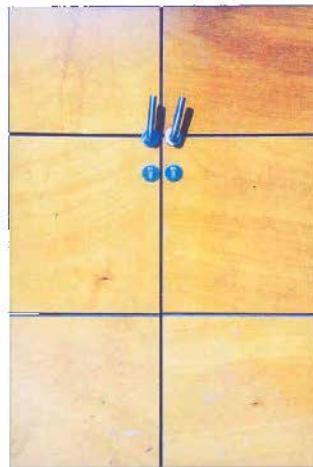
De gevelbeëindigingen zijn verzorgd en gearticuleerd. Het stoppen van metselwerk en voorzien van een aluminium daktrim is niet toegestaan. Oplossingen moeten gezocht worden in een rollaag, zinkenkraal of afdekband of geprofileerde plaat.





5. entrees

De kerngedachte van het stedenbouwkundig plan is de openbare ruimte waarlangs panden staan. In het ontwerp van de entree komt in conceptuele zin gebouw en stad samen. In het supervisie traject zal dan ook het ontwerp van entrees speerpunt van aandacht zijn. De entree vormt integraal onderdeel van het ontwerp van het gebouw. De entree representeert het gebouw aan de straat. Tot het ontwerp van de entree worden gerekend: de deur, hang en sluitwerk, brievenbus, deurklink, eventuele treden op openbaar gebied, verlichting. Voor de woningbouw geldt dat de entreedeuuren minimaal 2.40 m. hoog dienen te zijn.



6. kleurgebruik

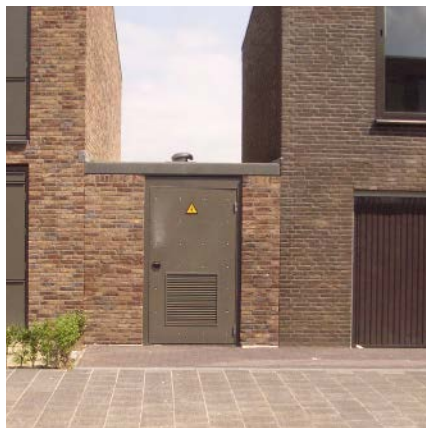
Kleurgebruik beperkt zich door de kleur van het materiaal. Dus geen grote gestucte oppervlakten in kleur, geen houten schilderwerk.



18

7. inpandig oplossen van voorzieningen

Ten behoeve van een schone openbare ruimte moeten afhankelijk van het programma en de plek van het gebouw in het plan, voorzieningen worden geïntegreerd in het plan. Het gaat daarbij om nutsvoorzieningen, trafo's, telecomkasten, vuilcontainers van scholen en bedrijven, lampen en zekering kastjes ten behoeve van de openbare verlichting. De positie van deze verlichting en de wijze van integreren zijn vastgelegd in het VO+ inrichtingsplan april 2005.



8. architectuur beeld

De architectuur van de gebouwen is eigentijds en niet nostalgisch of historiserend.



9. integratie van bijzondere voorzieningen:

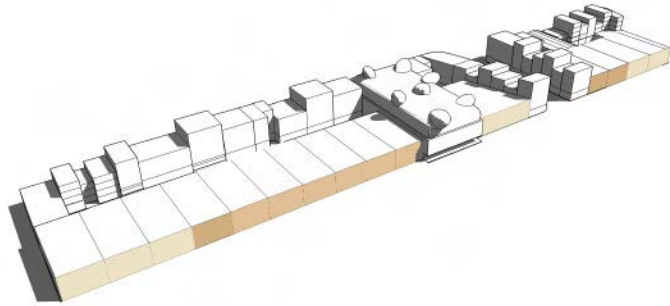
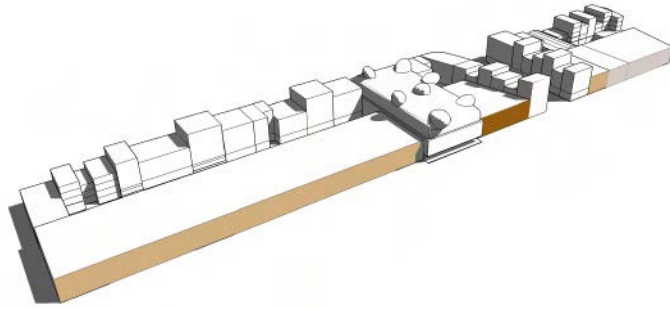
Reclame dient als onderdeel van het architectonisch ontwerp van de gevel te zijn geïntegreerd. Hierdoor wordt voorkomen dat er een situatie ontstaat 'om wie er hardste schreeuwt'. Welk bedrijf of school heeft het meest opvallende reclame bord.

Reclame vormt integraal onderdeel van het ontwerp van de architect en dienen te worden voorgelegd aan coördinerend architect en supervisor.

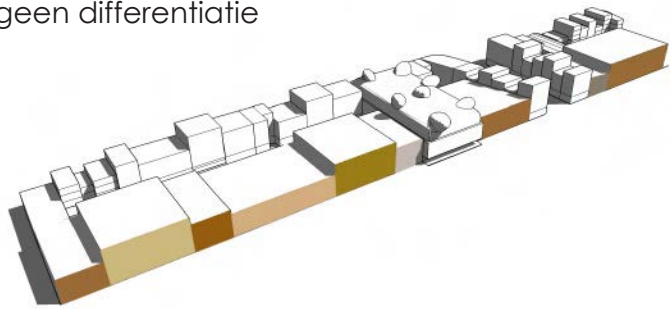
19



geen platte doos

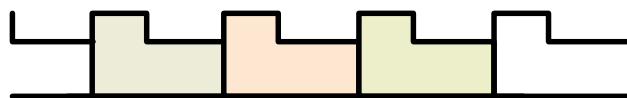
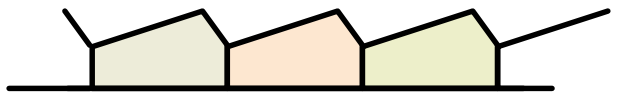
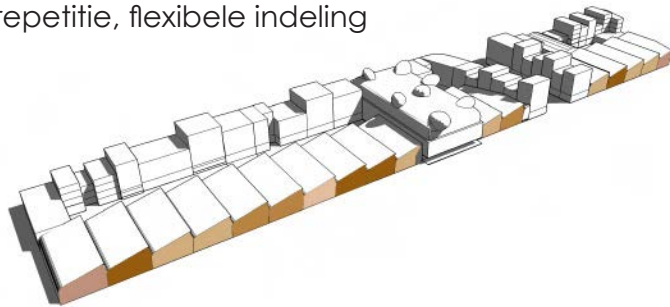


geen differentiatie



20

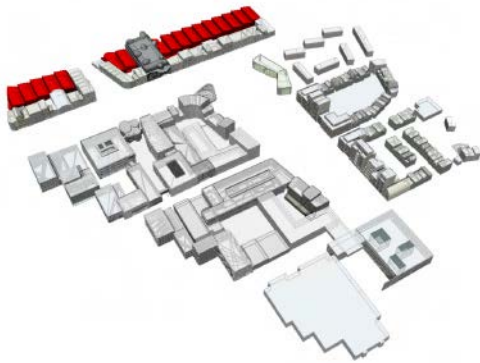
repetitie, flexibele indeling



rust

HOOFDSTUK 3

Deelgebied bedrijven langs het Spoor

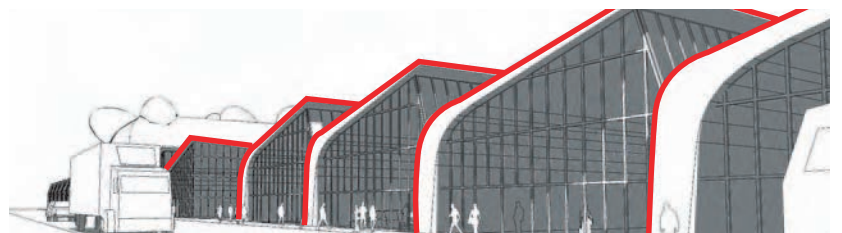


De strook bebouwing langs het spoor bestaat voornamelijk uit bedrijfsbebouwing. Een enkele keer onderbroken door het sportgebouw en kantoren ter hoogte van het toekomstige station randstadrail. In deze bedrijfsbebouwing zit een combinatie van bedrijfshalachtige ruimtes en kantoor ruimtes. De positie van deze bebouwing vraagt om een uniforme benadering. Waar elders in het plan een zo groot mogelijke differentiatie gewenst is, vraagt deze plek om rust en overzichtelijkheid. Binnen de beperkte financiële middelen die er voor dit soort bebouwing is, staan wij een architectuur voor die eenvoudig is qua bouwstructuur, dat wil zeggen voortborduurde op een opzet in hallen, maar die in zijn gevelontwerp diversiteit in zich op kan nemen.

De volgende randvoorwaarden op het gebied van de beeldkwaliteit zijn op de bebouwing van toepassing:

.rust

De strook dient te worden opgezet met rustige architectuur. Bij voorkeur een uniform bouwsysteem dat over de gehele strook wordt herhaald. Binnen dit bouwsysteem moet diversiteit opgenomen kunnen worden, zowel programmatisch als qua uitstraling met betrekking tot het individuele bedrijf. Door deze keuze voor rust en repetitie wordt voorkomen dat dit gebied verrommelt.





mooi ingetogen ontworpen hal



.schaal en ritme

In de gevel en de daklijn moet het ritme van de draagstructuur van de hallen afleesbaar zijn. Bij voorkeur hebben de hallen een schuindak of een geknikt spant, en is dit afleesbaar in de gevel.

.uniform

Door de verwantschap van de gevel elementen laat de strook zich ook lezen als een groot gebouw.

.geveluitstraling

De gevel is samengesteld uit hoogwaardige materialen met een moderne uitsraling: te denken valt aan een combinatie van glas, hout, staal, metselwerk. Een invulling met overwegend standaard stalen bedrijfshal gevel is niet toegestaan.



Vuilcontainers

Vuilcontainers dienen in de bedrijven opgeslagen te worden. Op het openbaar gebied is daar geen ruimte voor. Hier dient een voorziening voor opgenomen te worden.



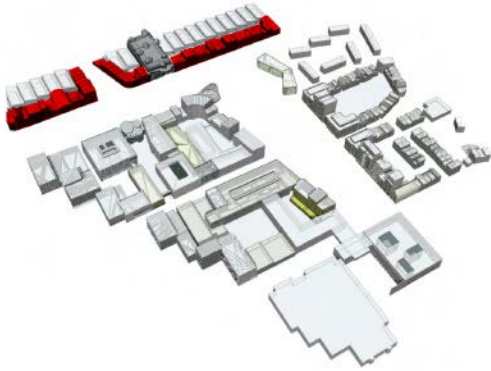
Openbare verlichting

Openbare verlichting wordt tegen de gevel gemonteerd. De reden hier voor is gelegen in het feit dat op de straat veel draaibewegingen van busjes en vrachtauto's gemaakt zullen worden. Het openbaar gebied moet daarom zoveel mogelijk obstakel vrij zijn.



HOOFDSTUK 4

Westelijke bebouwingsstrook langs het Park

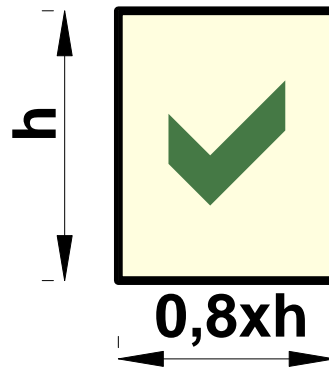


Positie in het plan

Aan de westzijde wordt het park begrensd door een gevarieerde strook bebouwing. Grote elementen in deze strook zijn de V-vormige bebouwing naar het toekomstige station-randstadrail en het sportpaleis. De maat van de panden varieert naar gelang het programma, maar is nooit breder dan 0,8 X de hoogte. Hierdoor ontstaat een wand gevormd door verticaal ogende panden. De bouwhoogte is divers doch minimaal drie bouwlagen hoog. Verschillende functies komen naast elkaar voor. Ook in de loop van de tijd moeten programmatische veranderingen makkelijk in de bebouwing op te nemen zijn.

Pandsgewijs

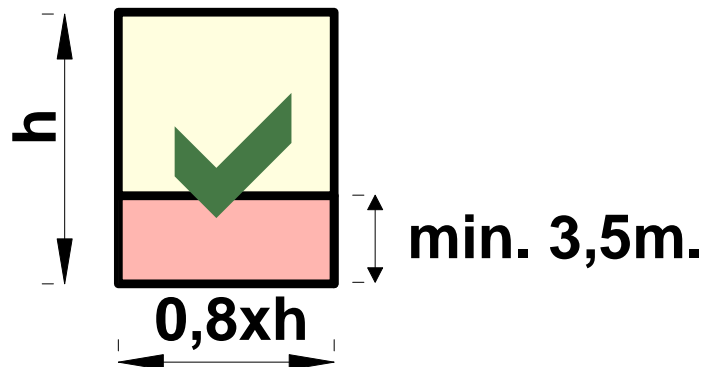
Met uitzondering van de sporthal en het sculpturale woongebouw zijn panden nooit breder dan 0,8 maal de hoogte.



25

Verhoogde plint

Ten behoeve van een grote programmatische flexibiliteit is de verdiepingshoogte van de plint van de bebouwing minimaal 3,50 m. hoog



Flexibiliteit

De ontsluitingsstructuur en de bouwstructuur moeten wijzigen in het gebruik van het pand niet frustreren.

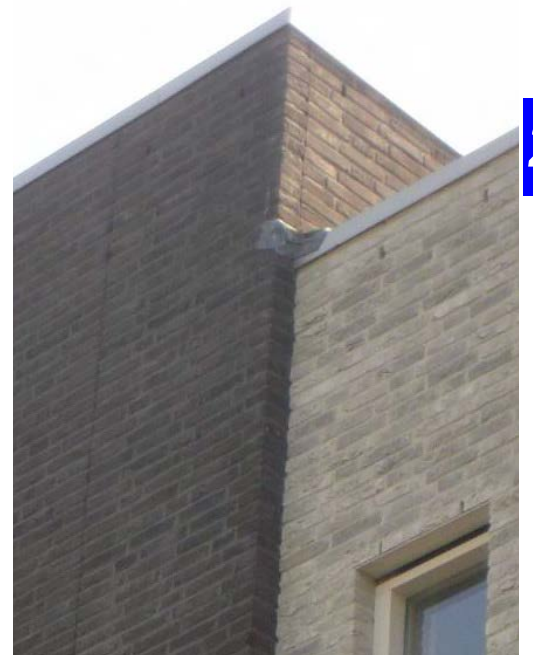
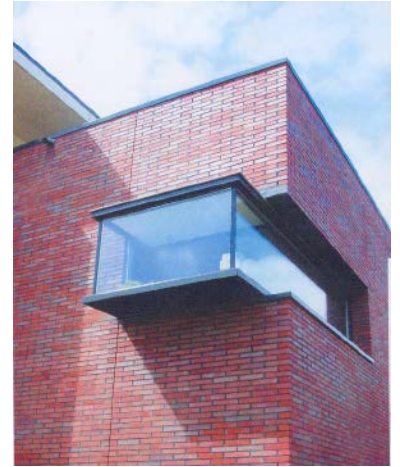
Architectuur

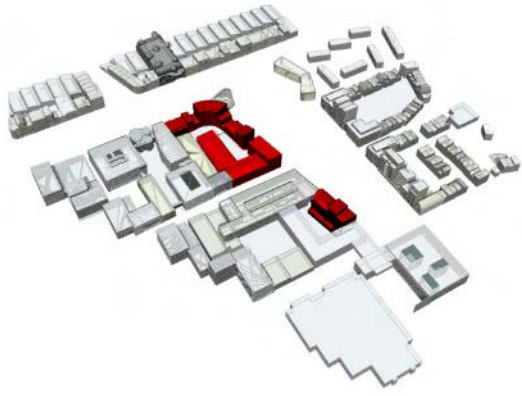
Een grote mate van diversiteit is hier gewenst: verschillen in bouwhoogte, smaken en architecten worden aangemoedigd. Ouderwets particulier opdrachtgeverschap benadert hier het beste het gewenste beeld.



Zijgevels

Zijgevels die ontstaan door sprongen in bebouwingshoogte moeten hoogwaardig worden afgewerkt, bij voorkeur metselwerk.



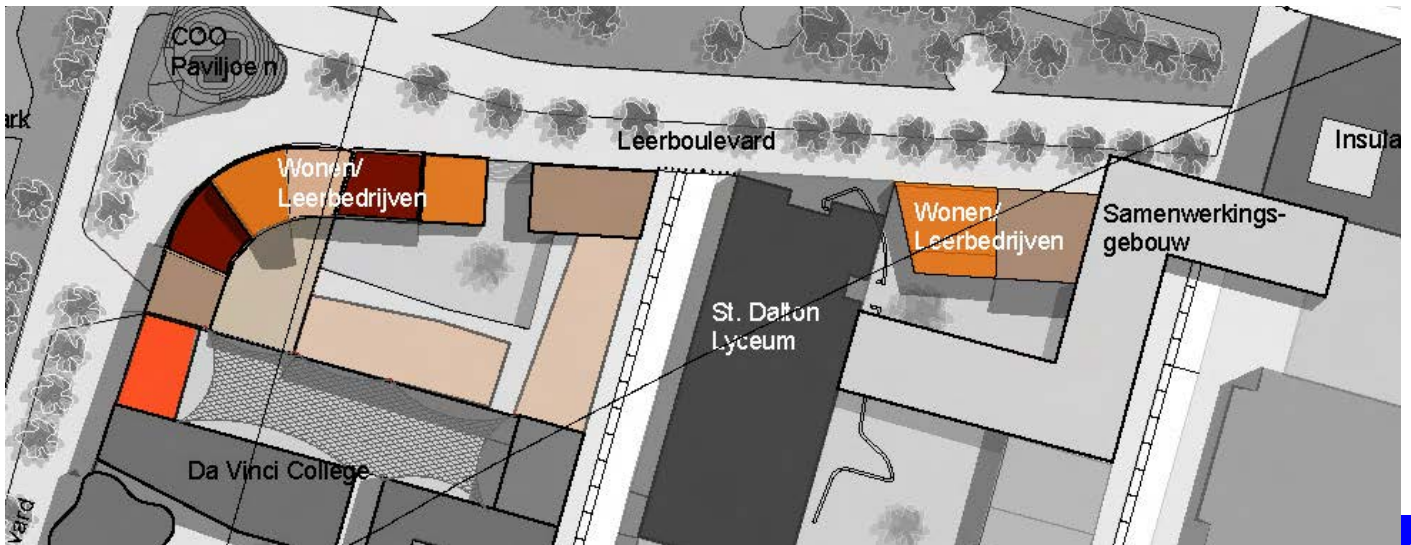


HOOFDSTUK 5

Woningbouw en leerbedrijven tussen de scholen

positie in het plan:

Aan de zuidzijde de leerboulevard is woningbouw in de bouw-blokken geïntegreerd tussen de scholen. Er is hierbij sprake van twee blokken: het oostelijke blok waarbij twee panden staan tussen het samenwerkingsgebouw en het Dalton college en op de kop van het westelijke blok aansluitend op het Da Vinci college.



29



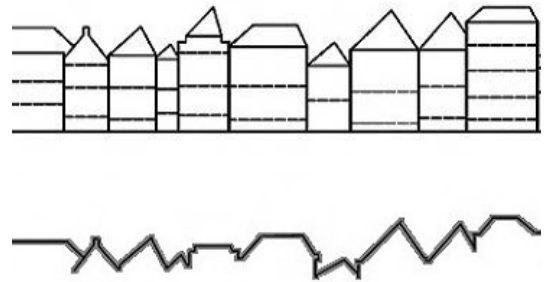
Panden

De panden bestaan uit een programmatische opbouw van plint met (leer)bedrijven en daarboven woningbouw.

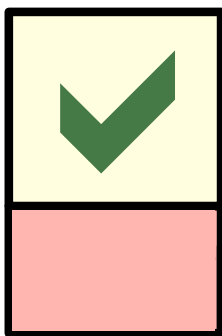
Driedeling

De panden hebben een klassieke opdeling van plint, middenstuk, top. Hierdoor worden ze als zelfstandige objecten leesbaar in de wand en wordt het effect voorkomen van een aangeklede draagstructuur. Ook erkers en balkons kunnen helpen in de plasticiteit van het individuele pand.

Per blok is er minimaal één pand met een traditioneel zadel of punt dak. Een opbouw uit panden wordt daardoor ook in het silhouet leesbaar.



30



Minimaal
4,5 m.

Plint

De plint heeft een verdiepingshoogte van minimaal 4,5 meter. De gevel van de plint heeft een uitstraling van een grote transparante pui vergelijkbaar met winkels in de binnenstad. De hoge pui geeft waardigheid aan de leerpromenade.



Diversiteit

Er is sprake van een grote diversiteit in de panden: breedtes, hoogtes. Contrasten in materiaalgebruik zoals die binnen de opzet van het Da Vinci college aanwezig zijn of tussen het samenwerkingsgebouw en het Dalton college worden in de panden met woningbouw doorgetrokken.

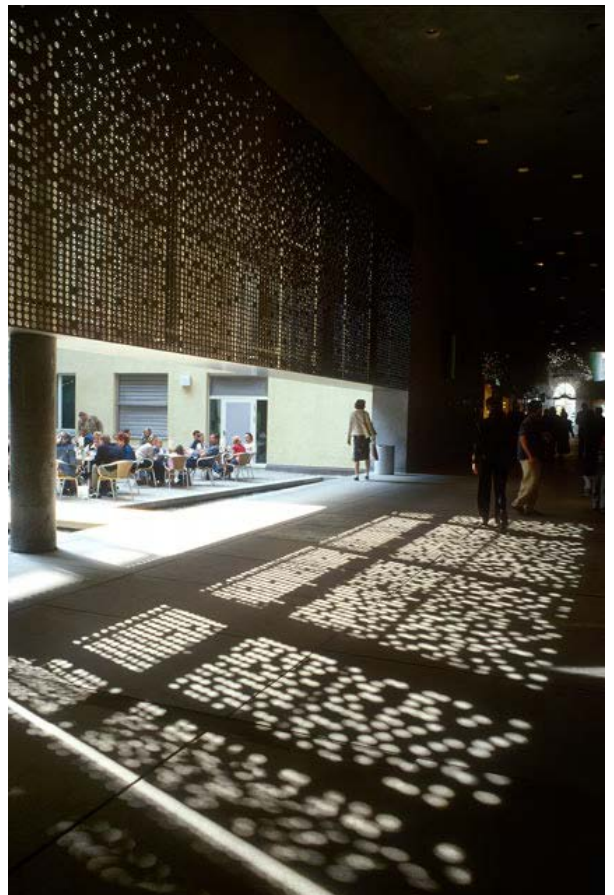


Achterzijde

Per blok zijn er specifieke situaties.

In het oostelijk blok grenzen de panden aan het schoolplein van het Dalton college. Doordat de plint van leerbedrijven ongeveer 21 meter diep is en minimaal 5 meter hoog ontstaat er distantie tussen het wonen en het schoolplein. Van belang bij het plaatsen van ramen is dat daarbij geen inkijk ontstaat vanuit het schoolplein. Om toch sfeer en kwaliteit te geven aan het schoolplein wordt voorgesteld de gevels van de leerbedrijven te laten begroeien met wilde wingerd. Deze groeit het beste op metselwerk of beton.

In het westelijk blok is er meer diepte en is er sprake van een hofje waarom heen woningen zijn gesitueerd. De woningen aan dit hofje grenzen vervolgens weer aan een patio van het da Vinci college. Bezinning, privacy en beheersbaarheid vragen een uiterst geraffineerde architectonische oplossingen. Het binnenhofje boven op de leerbedrijven heeft een ruimtelijke verbinding met de leerboulevard maar is via een hek daarvan afgesloten. Het hofje is alleen toegankelijk voor bewoners. Het hofje heeft een warme en lichte uitstraling waarin groen door middel van klimplanten in de architectuur wordt meegenomen. De overgang naar de patio van het da Vinci wordt gemaakt door een diepe buitenruimte zodat privacy van de woning is gewaarborgd.



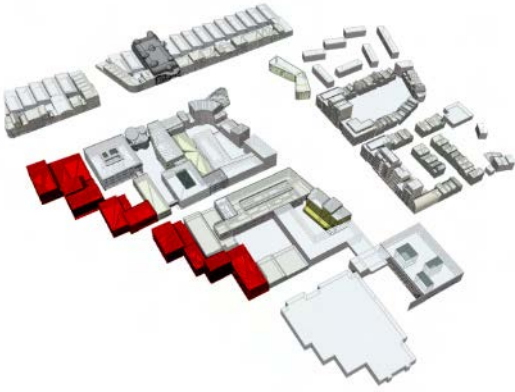


32



HOOFDSTUK 6

Zone langs de N3



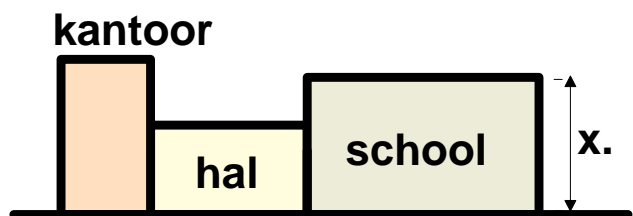
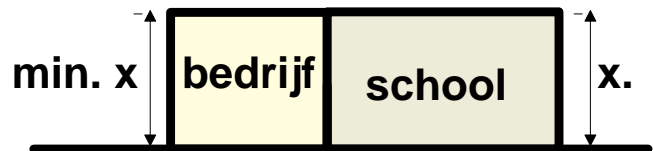
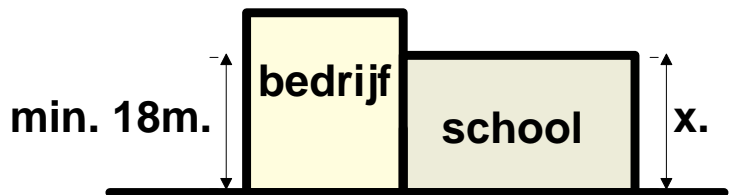
Positie in het plan

De zuidrand van de Leerpark ontwikkeling wordt gevormd door gebouwen met een mix van bedrijvigheid, onderwijs en kantoren. Dit vormt het gezicht van het Leerpark naar de N3. Belangrijk is daarbij dit gezicht waardig is en recht doet aan de programmatische diversiteit van het Leerpark. Een strookje bebouwing die eerder doet denken aan een Brainpark of een bedrijventerrein langs de weg is ongewenst. In dit kader zijn er randvoorwaarden opgesteld die recht doen aan een diversiteit van functies, die in de strook moeten worden opgenomen.

Randvoorwaarden voor architectonische uitwerking

Bouwhoogte

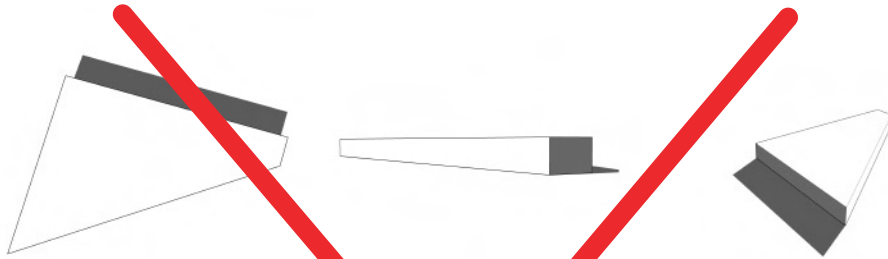
Om redenen van geluidswering en representativiteit dient de bebouwing aan de richting de N3 minimaal dezelfde hoogte te hebben als de bebouwing van de scholen daarachter. De minimale bouwhoogte bedraagt dus 18 meter, Tenzij een achtergelegen school lager is, of geluidswering niet noodzakelijk is. In dat geval kan de minimale hoogte van de bebouwing worden terug gebracht naar 10 meter. In het geval van een programma dat bestaat uit een hal en kantoor dient het kantoren programma gelegen te zijn aan de N3 zijde.



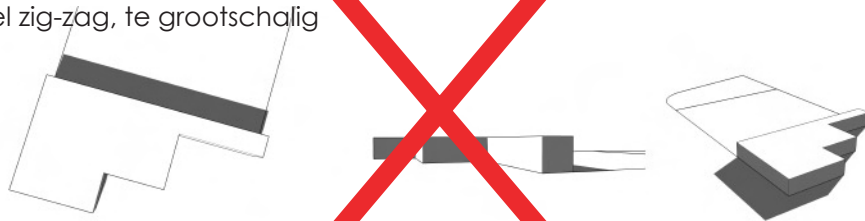
Pandsgewijs

In de breedte van het blok is de bebouwing opgedeeld in minimaal drie volumes. De volumes variëren in hoogte, gevel ritmiek en materiaal gebruik.

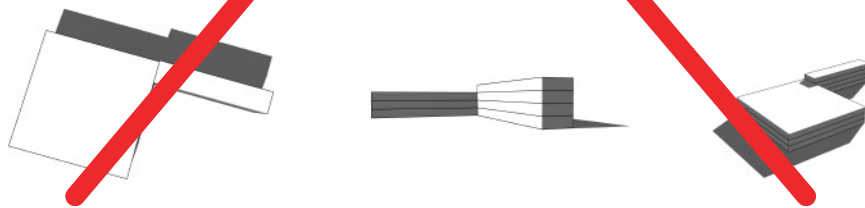
geen schoenendozen



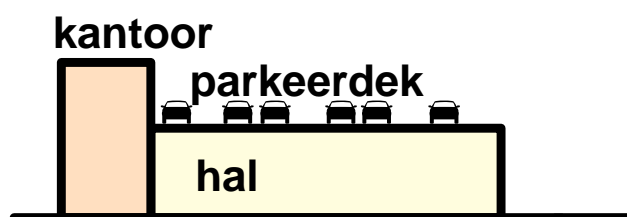
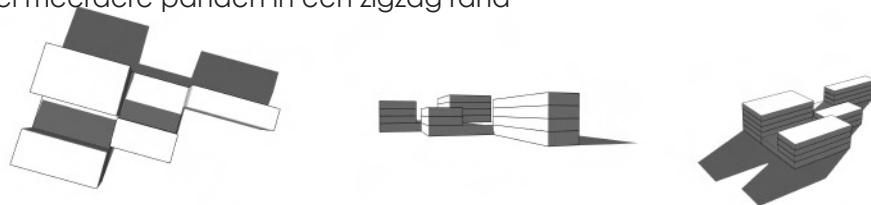
wel zig-zag, te grootschalig



geen minimale opdeling

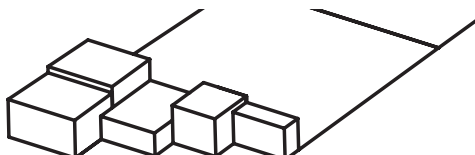


wel meerdere panden in een zigzag rand



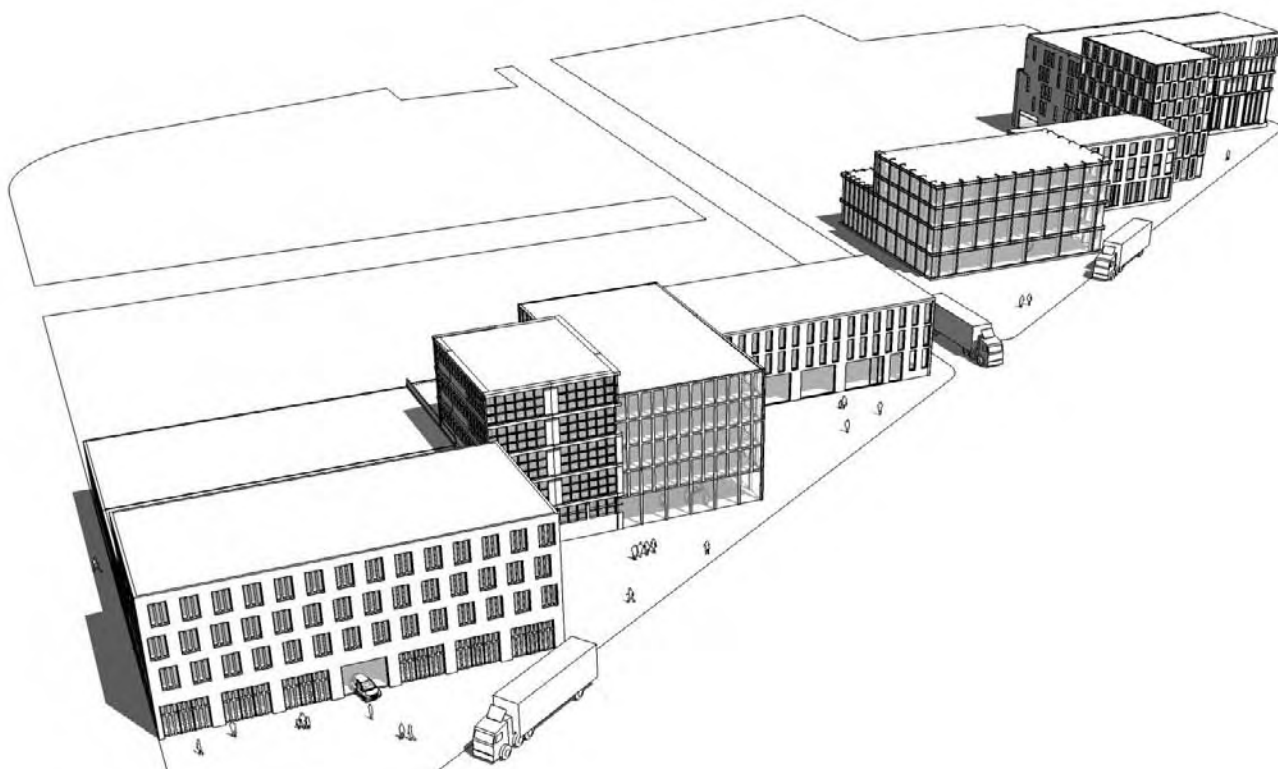
Voorterrein

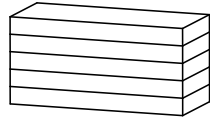
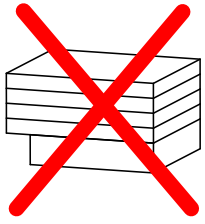
Het voorterrein wordt ingericht over de gehele strook en niet per bedrijf. Dit vergt dus afstemming in het definitieve inrichtingsplan. Het doel hiervan is te voorkomen dat een versnipperd beeld ontstaat; ieder bedrijf zijn directie, zijn bezoekers parkeren en zijn eigen groentje is ongewenst.



Zig-zag rand

De bebouwing eindigt parallel aan de richting van de school bebouwing. Hierdoor ontstaat een zig zag rand. Verspringingen in de rand gaan ook gepaard met andere bouwvolumes. De zig zag rand maakt de gebouwen individueel beter afleesbaar.

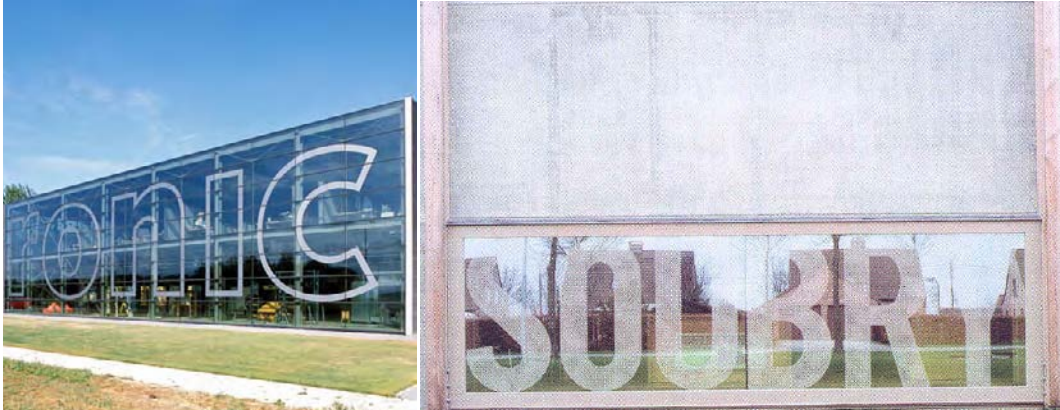




Doorlopende gevel

De gebouwen kenmerken zich door een hoogwaardige gevel die neutraal doorloopt van boven naar beneden. Opdelingen in het bouwvolume tussen plint en bovenbouw zijn niet gewenst.





reclame geïntegreerd in gevelbeeld; JA!



HOOFDSTUK 7

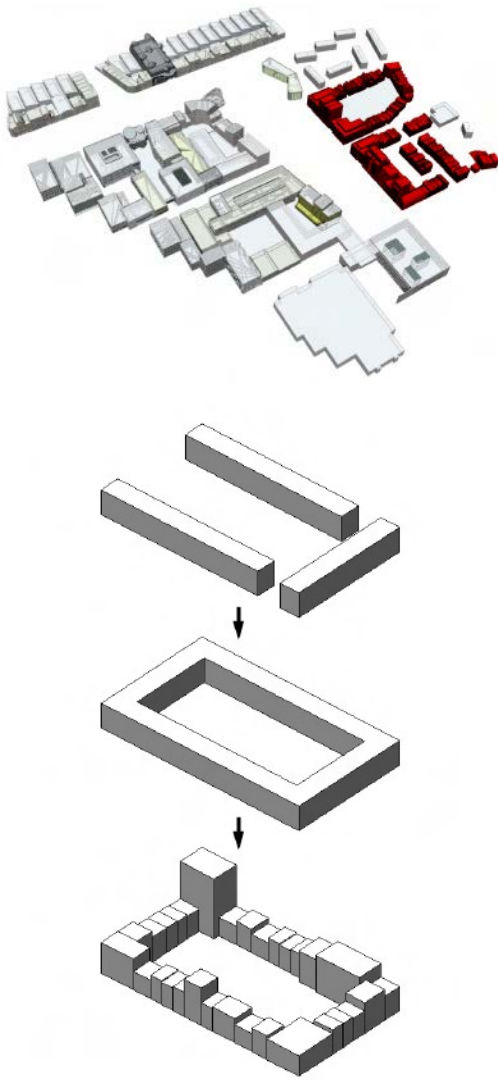
Woningbouw tussen park en Dubbeldamse weg

Stedenbouwkundige opzet

Dit woonmilieu sluit aan op twee belangrijke structuren: het woonmilieu van de Dubbeldamse weg en het land van Valk enerzijds en het Leerpark anderzijds. Langs het park is een concentratie van appartementen panden. De panden hebben een beperkte breedte maximaal 28 meter en een klassieke opbouw van plint, middenstuk, top. De sfeer van het woonmilieu land van Valk en Dubbeldamse weg wordt gezocht in het donkere metselwerk met lichte kozijnen en geaccentueerde witte kaders, variatie in panden en ornament van dakrand detaillering en het toepassen van kappen en platte daken in afwissellende richtingen.

Randvoorwaarden bebouwing:

1. Pandsgewijze opzet

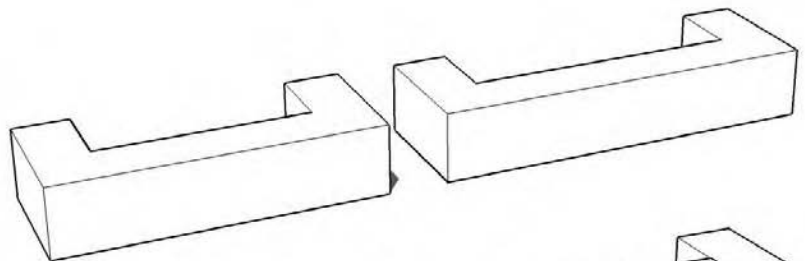


2. Hoektypes

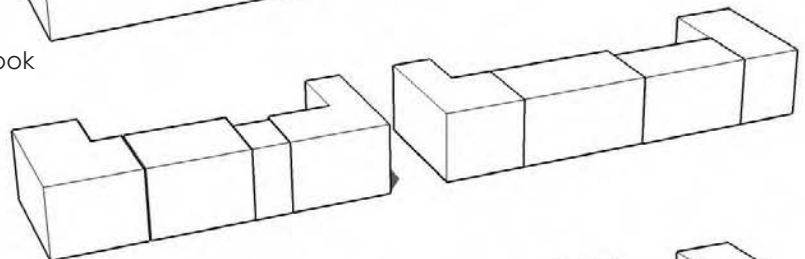
Waar gebouwen de hoek om gaan is er sprake van twee voor-
kanten. Het gebouw dient zich duidelijk op deze twee zijdes
te oriënteren. Niet rechte hoeken in de verkaveling worden
opgepakt met de bebouwing. Daar waar garage grenzen
aan het openbaar gebied moeten zij worden voorzien van
een opbouw, een zogenaamde studio met een eigen opgang
naar de straat. De appartementen panden op de hoek zijn
lager en sluiten aan op de laagbouw in de straatjes.

3. Meerdere architecten in een bouwblok

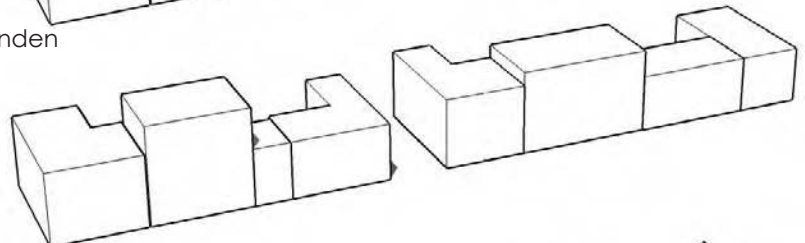
Om de woonwijk te laten aansluiten op de rest van het Leer-
park wordt gekozen voor een gedifferentieerd architectuur
beeld. Dat wil zeggen dat het minimale aantal architecten dat
voor de woonbuurt mag worden ingezet vier is. In een wand
komen meerder architecten voor. Verschil in beeld betekent
ook een verschil in de architectuur van het gebouw. De dif-
ferentiatie heeft een inhoudelijk karakter en is dus niet alleen
cosmetisch.



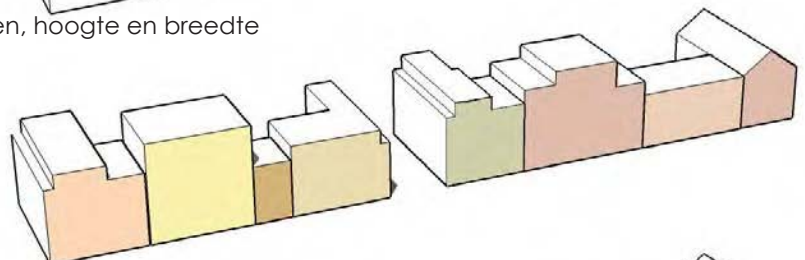
geen monotone strook



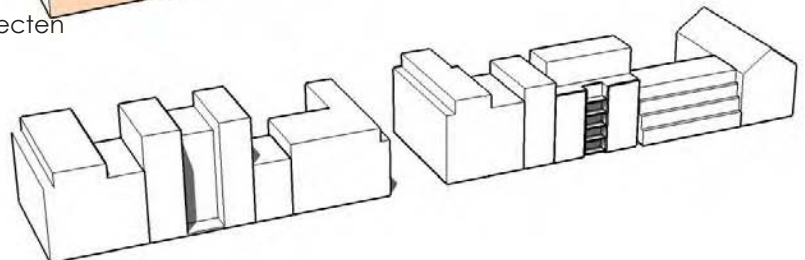
geen monotone panden



wel variatie in panden, hoogte en breedte



wel variatie in architecten



architecturale features; logia's, verspringen
sculpturaliteit

4. verdiepingshoogte begane grond 3.1m

Ter bevordering van de toekomstwaarde van de buurt, de flexibiliteit van de woningen, de uitstraling van de woningen op de openbare ruimte als wel het woongenot is de verdiepingshoogte voor de begane grond 3.1 meter.

5. Verhoogd vloerpeil

Om redenen van een zo groot mogelijke achtertuin hebben de woningen in de buurt geen voortuin. Dat wil zeggen men woont direct aan het trottoir. Om de afstand van de woning terug te brengen wordt een klassiek middel toegepast: de woningen staan verhoogd ten opzichte van de trottoir. Door middel van twee tredes op openbaar gebied en een trede in de bouwmassa wordt het hoogte verschil overbrugd. De voor het bouwbesluit vereiste gelijkvloerse minder valide toegankelijkheid wordt via de achtertuin verkregen.

Verhoogd woonpeil :

-60cm voor de eengezinswoningen

-minimaal 80 cm voor de appartementen

In de uitwerking met kabels en leidingen dient derhalve rekening gehouden te worden dat in de eerste 80 cm van de gevel geen leidingen kunnen liggen.

6. Variatie in bouwhoogtes

Variaties in bouwhoogte, waar mogelijk ook verdiepingshoogte helpen de leesbaarheid van de pandsgewijze opbouw van de buurt, evenals dwars kappen, negges en inspringen in de daklijst

Voor de appartementen wand langs het park geldt dat per blok minimaal 2 sprongen van 2 verdiepingen bevat. Om ervoor te zorgen dat bij de tegenlicht de wand niet als een monoliet gebouw wordt gelezen.





7. Afwerkingen sprongen in metselwerk

De zijgevels die ontstaan door variatie in bouwhoogte dienen te worden afgewerkt in metselwerk of vergelijkbare hoogwaardige oplossing. Staalbeplating, schroten, leien zijn niet toegestaan.



8. Voegwerk

Ten behoeve van de tactiliteit wordt in de gehele buurt het metselwerk niet gevoegd maar gelijk naar metselen doorgestroken. Dit vermindert het gevaar op witte uitslag en geeft een warmere uitstraling.



9. Geprononceerde dilatatie tussen de woningen

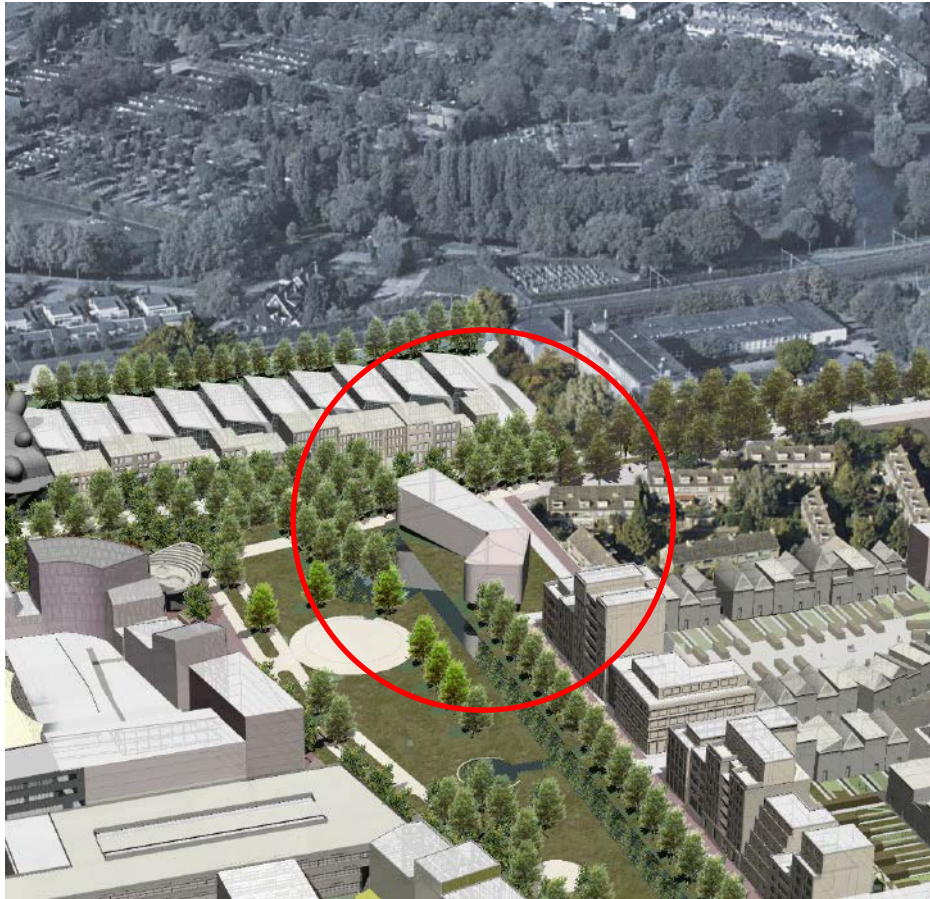
Tussen de woningen wordt een geprononceerde dilatatie toegepast. Hierdoor wordt de individuele woning binnen een gevelwand afleesbaar.



10. Hoogwaardige afwerking binnenterreinen

De kwaliteit van het wonen in een laagbouw woning is de tuin. Wie in de recente praktijk de kwaliteit van wonen met een tuin beschouwt komt vaak gedesilluseerd terug. Smalle achtertuinen worden gedomineerd door schuttingen en armoedige houten schuurtjes. Het is niet waarschijnlijk dat deze binnenterreinen ooit tot groene oases zullen door groeien. De kwaliteit van het binnenterrein wordt onderdrukt door het feit dat we parkeren moeten integreren, de behoefte aan privacy voor de bewoners en de schrale groenkwaliteit.

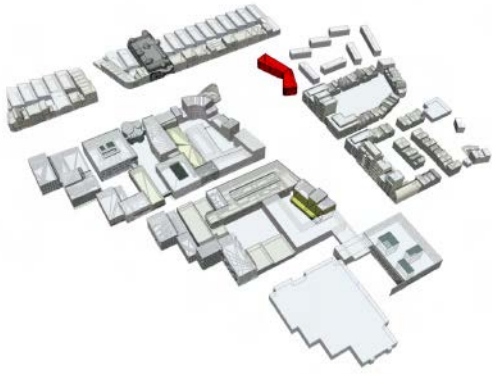
Ten aanzien van het parkeren zijn er twee mogelijkheden denkbaar: parkeren in achtertuin maar dan netjes geïntegreerd in een gemetselde carport met berging faciliteit of het parkeren wordt ondergebracht in de garage van de gestapelde bouw. De gewonnen ruimte kan door worden ingezet voor collectief groen aansluitend op de achtertuin. Privacy schermen zijn gemetseld en worden door de architect mee ontworpen evenals uitbreiding opties in de vorm van het verlengen van de woonkamer.



44



impresie sculpturaal woongebouw



HOOFDSTUK 8

Sculpturaal woongebouw op de kop van het park

Het sculpturaal woongebouw op de kop van het park vormt de noordelijke begrenzing van het park. De volgende randvoorwaarden worden aan de architectonische uitwerking van het gebouw gesteld:

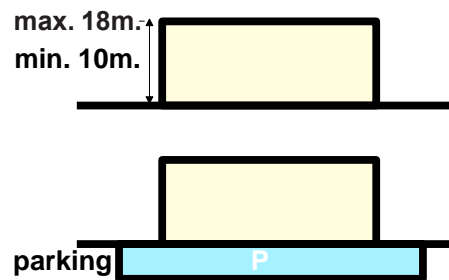
1. Bouwhoogte:

Minimaal 10 meter

Maximaal 18 meter hoog.

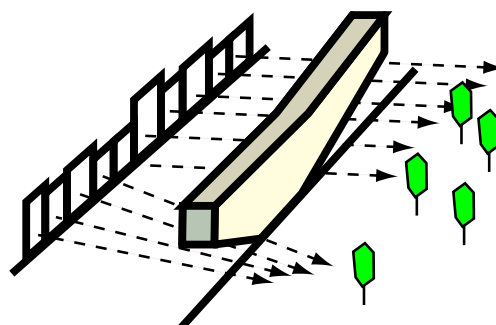
2. Parkeren

Het parkeren voor dit gebouw is geïntegreerd in een kelder.

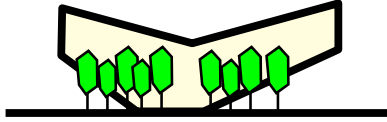


3. Overstek

Overstekken of grote gaten in combinatie met een vrij maai-veld maken het mogelijk vanuit de achter gelegen woningen naar het park door te kijken

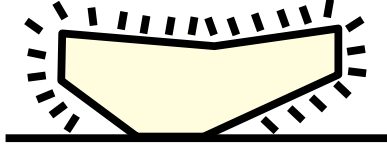






4. Daklijn

Het gebouw heeft een verbijzonderde moderne daklijn die zich verheft boven de bomen en voor die het gevoel geeft het park te omarmen.



5. Sculpturaliteit

Het gebouw laat zich lezen als een sculptuur, dat wil zeggen het ontwikkeld zich vrij in alle dimensies: dak, gevel, Onderkant overstekten,

6. Materiaalgebruik

Voor de materialisatie is een voorkeur voor materialen als glas, staal, zink, of koper.



7. Expressie van het gebouw

De expressie van de individuele woning is ondergeschikt gemaakt aan de expressie van het gebouw als geheel.

