

BEELDKWALITEITSPLAN BORGELE CENTRUM, DEVENTER

28 november 2012



Inhoudsopgave

	Inleiding	2-8
A.	Openbare ruimte, Het centrum	9
	Functies op het plein	10
	1 plein door verbinding	11
	Routing (voetgangers)	12
	Routing (parkeren)	13
	Kleur en materiaal	14
	Groen op het plein	15
B.	Openbare ruimte, Woonpark	17
	Functies in het woonpark	18
	Oriëntatie woningen	19
	Inrichting openbare ruimte	20
C.	Architectuur, Het centrum	21
	Appartementenblok	22
	Kapvormen	23
	Gevels	24
	Gevelopeningen westzijde	25
	Entree's westzijde	26
	Gevelopeningen oostzijde	27
	Entree's oostzijde	28
	Laden & lossen	29
	Kleur en materiaal	30
D.	Architectuur, Woonpark	31
	Parkwoningen	32
	Kapvormen	33
	Gevels	34
	Pergola's/entree's	35
	Erfafscheidingen	36
	Kleur en materiaal	37
	Impressies	38
E.	Cyclusflats en portiekflat	39
	Cyclus- en portiekflats	40
	Entree's	41
	Kwaliteiten toevoegen	42
	Impressies	43-44

Inleiding



Plangebied

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan behorend bij het definitief ontwerp stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van Borgele, gemaakt in opdracht van Berginvest i.s.m. Ieder1.

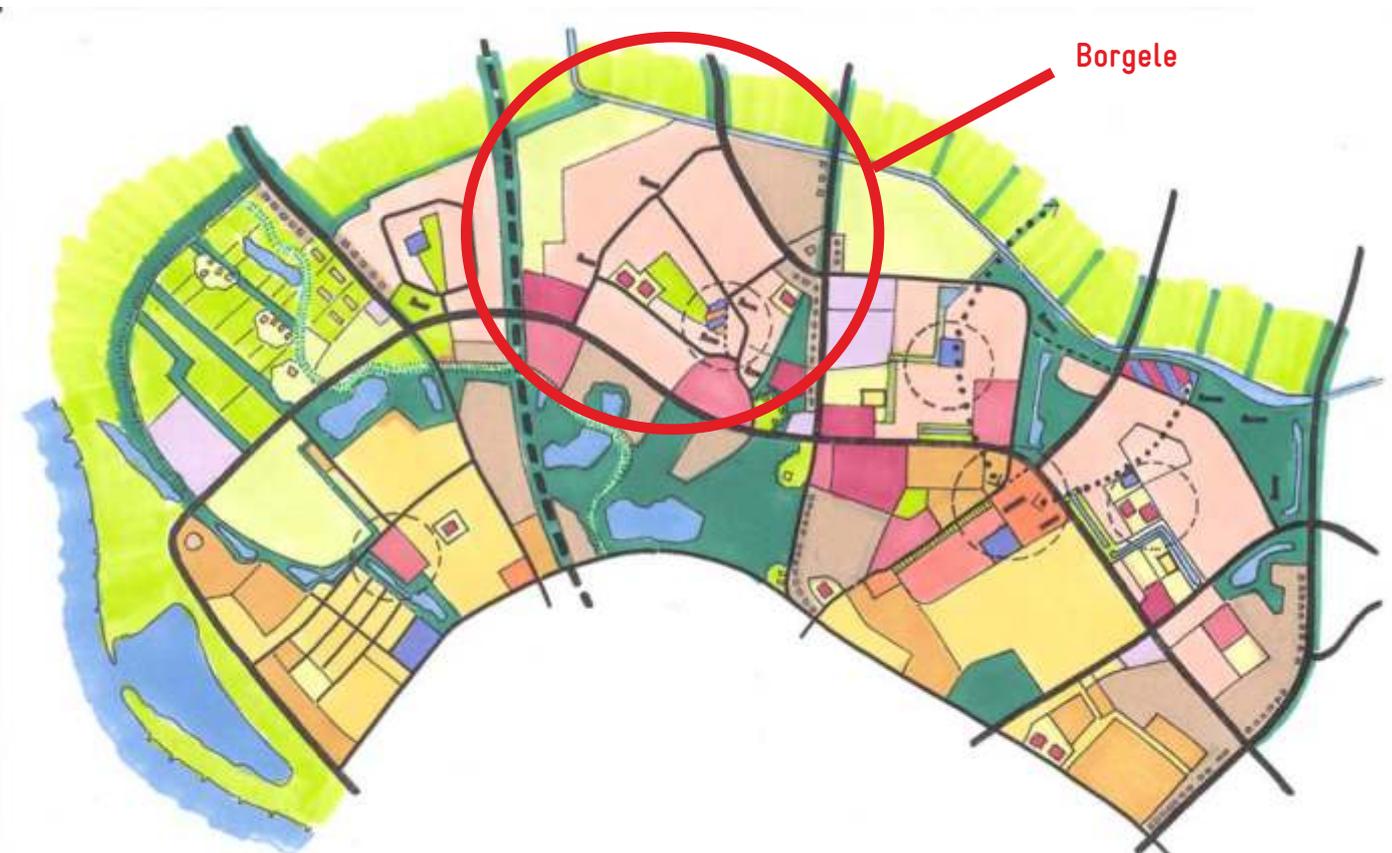
Huidige status van dit document:

Het ontwerp beeldkwaliteitsplan wordt samen met het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Na het verwerken van de eventuele reacties wordt het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld

Begrenzing plangebied

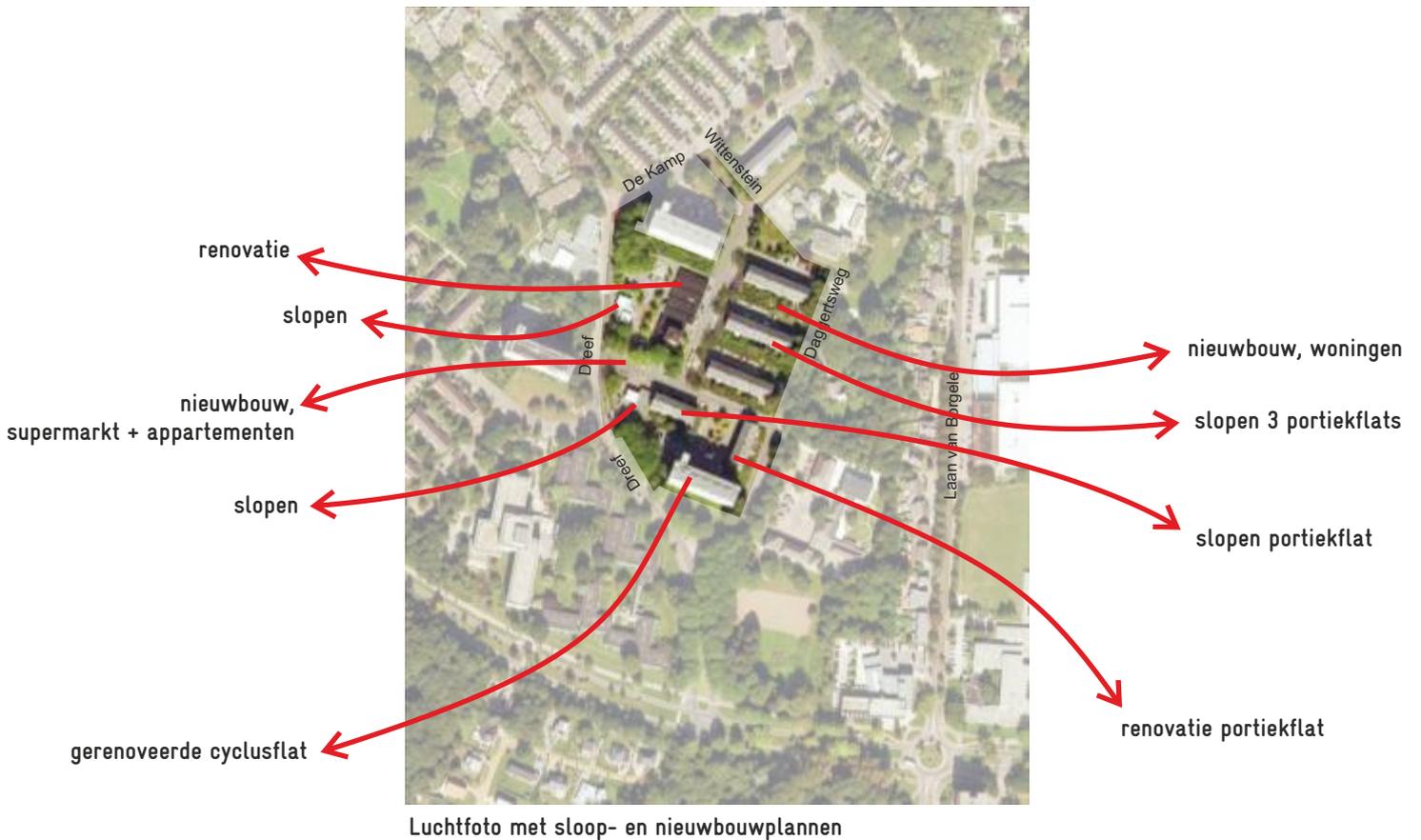
Het plangebied ligt in het noordwesten van Deventer in de wijk Borgele. Het wordt begrensd door de Dreef in het zuiden, de Daggertsveg in het oosten en de Wittenstein in het noorden. De Dreef en De Kamp vormen de begrenzing aan de westzijde.

Zoals in het stedenbouwkundig plan vastgesteld, heeft deze locatie geen grote kwaliteit en dient om die reden een plan met verbetering, een hoge kwaliteit en toekomstwaarde. Woonmilieus die de tand des tijds goed hebben weerstaan worden vaak gekenmerkt door voldoende eenheid in verscheidenheid (en kwaliteit) in de bebouwing en de openbare ruimte.



ligging Borgele in wijk 4

Inleiding

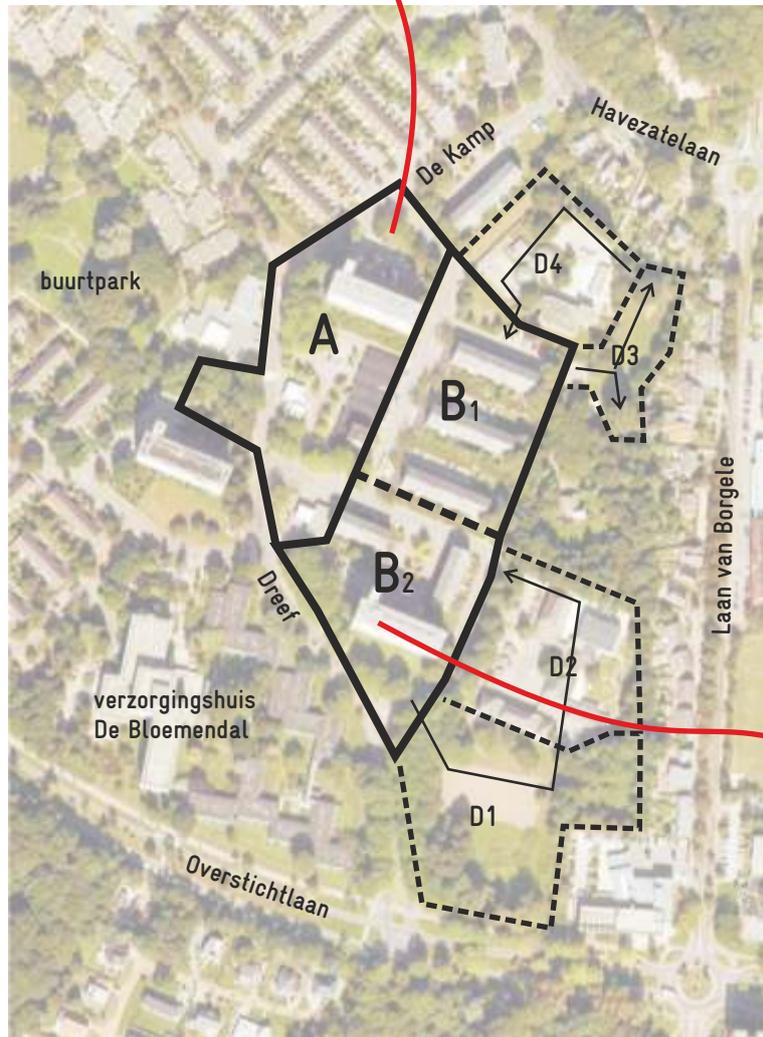


Belangrijke aspecten in het concept van het stedenbouwkundig plan:

- Verbreding van het woningaanbod;
- Eigentijdse, kwalitatieve uitbreiding van de voorzieningen: winkelcentrum, zorg- en dienstencentrum;
- Verwijdering tankstation uit de wijk;
- Versterken van de groene woonomgeving
- Herinrichting van de Dreef ter hoogte van het winkelcentrum;
- Herinrichting van het plein in het centrumgebied;
- Verbeteren netwerk voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) in de wijk;
- Zo veel mogelijk rekening houden met verdere toekomst-verbeteringen rondom het plangebied op de middellange en lange termijn.

Inleiding

A= Buurtcentrum; het plein is de verbinding tussen het woonpark en buurtpark (ten westen van het studiegebied)



B= Woonpark; groen als drager voor een laagbouwmilieu (B1) en een ensemble van een gerenoveerde portiek- en cyclusflat (B2). Beiden hebben een eigen architectonisch idioom.

Gebiedsaanduidingen

A Centrum

Dit is de locatie van het huidige centrum. Deze locatie ligt aan de Dreef en zal samen met de functies die aan de overzijde liggen (het buurtcentrum "De Schalm" en het gezondheidscentrum) het vernieuwde plein begrenzen.

B1 Wittensteinlocatie

In de huidige situatie bevinden zich hier drie portieketageflats die eigendom zijn van Woonbedrijf Ieder1 en straks vervangen worden voor 16 rijwoningen en 8 twee-onder-één-kapwoningen.

B2 Zuidelijke Cyclusflat

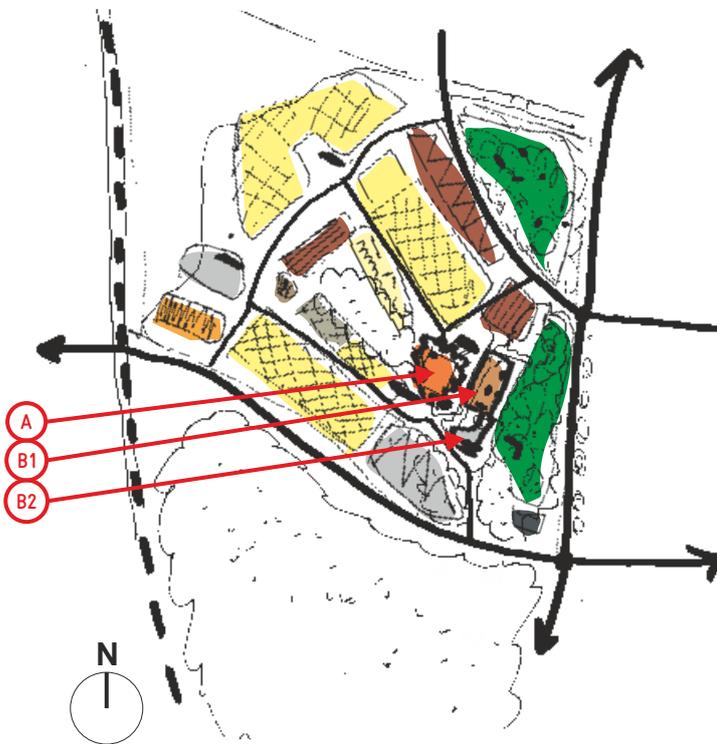
In de huidige situatie bevinden zich hier één van de cyclusflats en twee portieketageflats van Woonbedrijf Ieder1. De meest westelijke portieketage flat gaat gesloopt worden, de ander gerenoveerd.

Alhoewel dit stedenbouwkundig plangebied één geheel is, is er toch sprake van enig onderscheid in het type opgave. In de verdere teksten maken wij indien nodig onderscheid in A; Centrum en B1; Wittensteinlocatie en B2; Zuidelijke cyclusflat.

D Evt. toekomstige te ontwikkelen locaties

Een viertal locaties kunnen bij eventueel vrij komen in de toekomst naadloos aansluiten op gebieden die nu worden ontwikkeld.

Inleiding



In woonpark Borgele zijn verschillende architectonische idiomem te onderscheiden. Binnen het plangebied zal sprake zijn van 3 idiomem:

- het centrum (A)
- grondgebonden woningen (B1)
- cyclo- en portiekflat (B2)

Architectonische invulling

Binnen het plangebied worden 3 verschillende architectonische clusters onderscheiden. Het vernieuwde winkelcentrum (A), het woongebied Wittenstein (B1) en de bestaande cycloflats (B2, en het gerenoveerde portiekgebouw). Voor ieder van deze clusters geldt een specifiek idioom, afgestemd op functie- en locatietekenen.

De architectuur en structuur van de bestaande bebouwing kan worden ingedeeld in het gebiedstype „stempel stedenbouw - traditionele blokverkeveling“ van de in de welstandsnota gedefinieerde gebiedscriteria.

Voor de bestaande cycloflats is de vernieuwing al ingezet. Deze flats kenmerken zich door de grote schaal en het monolithische karakter. Het portiekblokje achter de zuidelijke cycloflat zal als enige uit een serie niet gesloopt worden. Doordat het in de nieuwe stedenbouwkundige opzet ruimtelijk meer op de cycloflat wordt betrokken dan op het nieuwe laagbouwmilieu, dient de renovatie zodanig te geschieden dat er relatie gezocht wordt met de cycloflat. Dit kan door bijvoorbeeld kleurafstemming en afstemming wat betreft balkonhekken en vormgeving van de hoofdentrees.

Het nieuwe winkelcentrum wordt een combinatie van renovatie en nieuwbouw. Ten oosten van de Dreef wordt het verblijfsdeel van het plein straks omsloten door meerdere gebouwen; de bestaande winkelstrip met een nieuwe gevel, de supermarkt met daarboven nieuwe appartementen, het gezondheidscentrum en het dorps huis. Dit ensemble zal de identiteitsdrager van het vernieuwde centrum van Borgele worden.

Het woongebied Wittenstein bestaat uit kleine rijtjes van woningen en blokjes 2 onder 1 kap woningen. Deze volumes vormen samen een architectonische familie. De hoofdvorm is twee lagen met een kap. Hier geldt als regel een pallet van natuurlijke materialen in natuurlijke tinten.

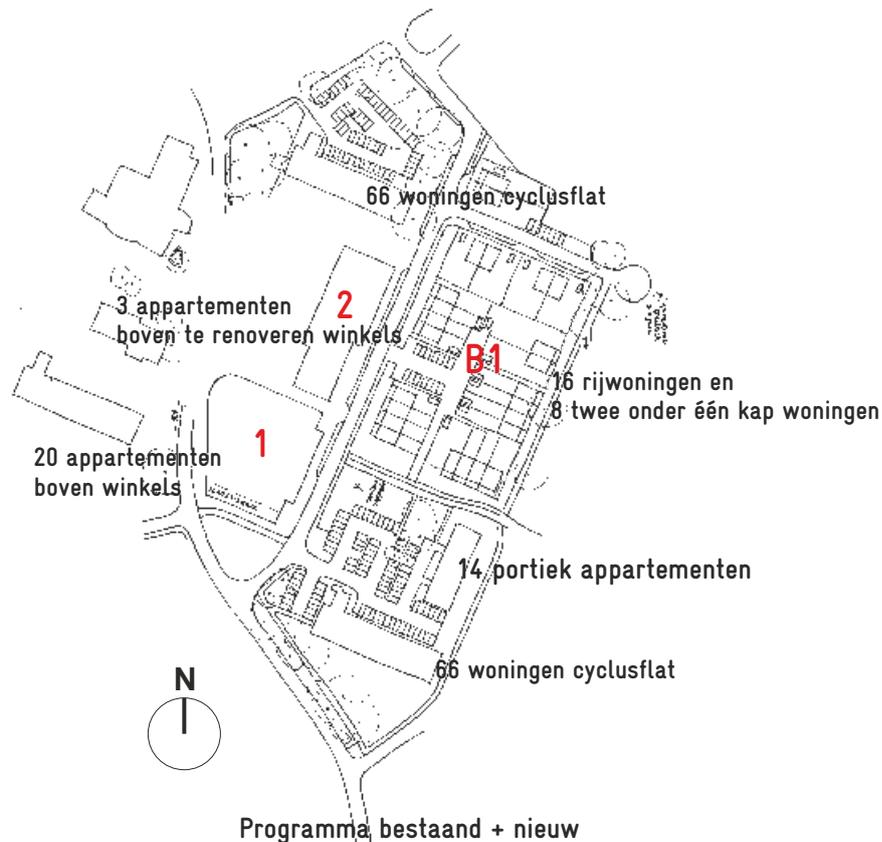
Referenties:



Woonpark; grondgebonden woningen in het groen

Plein

Inleiding



Woningbouwprogramma

Ter plaatse van de 77 gesloopte portiekflats aan de zuidwest zijde van de Daggertsweg komen 24 grondgebonden woningen in een groen woonmilieu (B1 Wittensteinlocatie). Zowel in het bereiken van doelgroepen, als in relatie met het openbaar gebied zijn dit aantrekkelijke woningen. Het zijn twee-onder-één-kapwoningen en vier rijtjes van ieder vier woningen. In totaal worden hier 24 woningen gerealiseerd. De woningen worden door hagen begrensd op plekken waar dit belangrijk is voor de kwaliteit van de openbare ruimte.

Boven de supermarkt in het winkelcentrum kunnen in totaal 20 nieuwbouw appartementen (1) gerealiseerd worden ter plaatse van het oorspronkelijke tankstation. Het bouwblok aan de oostzijde van het plein zal worden gerenoveerd (2). Dit geldt ook voor de portieketageflat ten noorden van de zuidelijke cyclusflat.

Functies op het plein
1 plein door verbinding
Routing (voetgangers)
Routing (parkeren)
Kleur en materiaal
Groen op het plein

A. Openbare ruimte

Het Centrum

Randvoorwaarden ontwerp plein

Het plein is een brinkachtige ruimte met bomen waarin geen enkele functie dominant is. De belangrijke functies zijn verblijven markt, groeiruimte voor bomen, verkeersruimte voor voetganger-fietser-bus(haltes)-auto, fietsenstalling en parkeerruimte.

Het plein heeft één sfeer, waarvan de kwaliteit wordt bepaald door materialisatie van het plein en de bestaande en nieuwe bomen.

Er zijn een aantal 'programmatische uitgangspunten' in het ontwerp:

- het realiseren van parkeerplaatsen waarvan het grootste deel op het centrale parkeervlak en een deel tussen de cyclusflat en het te renoveren winkelblok;
- ruimte voor het stallen van fietsen;
- het parkeervlak naast het gezondheidscentrum;
- twee bushaltes langs de Dreef. De detaillering van de bushaltes moet goed worden afgestemd met de gemeente;
- de bestaande boomgroepen;
- de opstelplek voor laden en losverkeer;
- route en opstelplek voor nood en hulpdiensten;
- ruimte voor wekelijkse markt
- het laden en lossen voor de supermarkt vindt inpandig plaats.

Referenties:

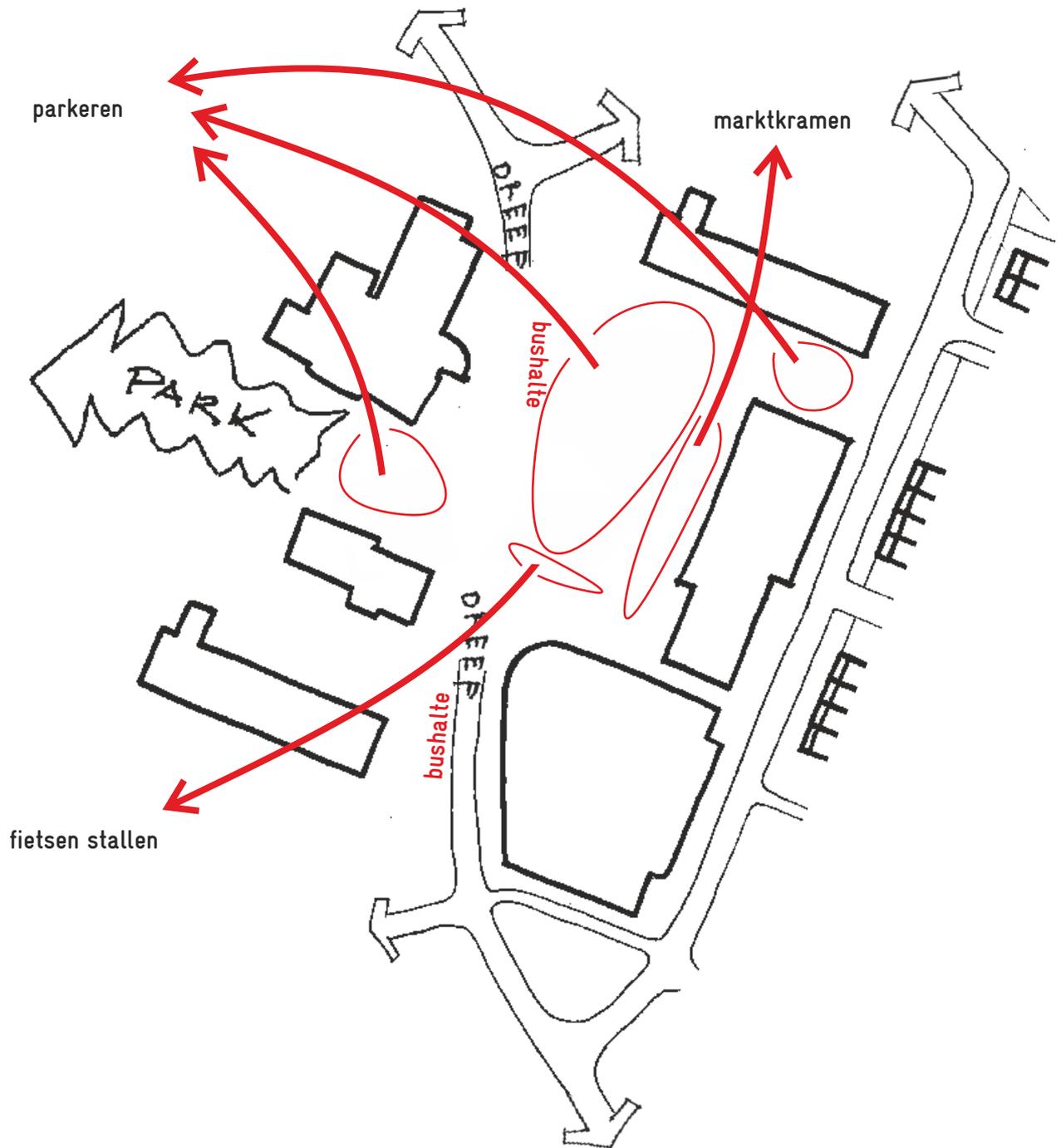


verschillende gebouwdelen vormen samen een prettig ensemble rond het centrale plein

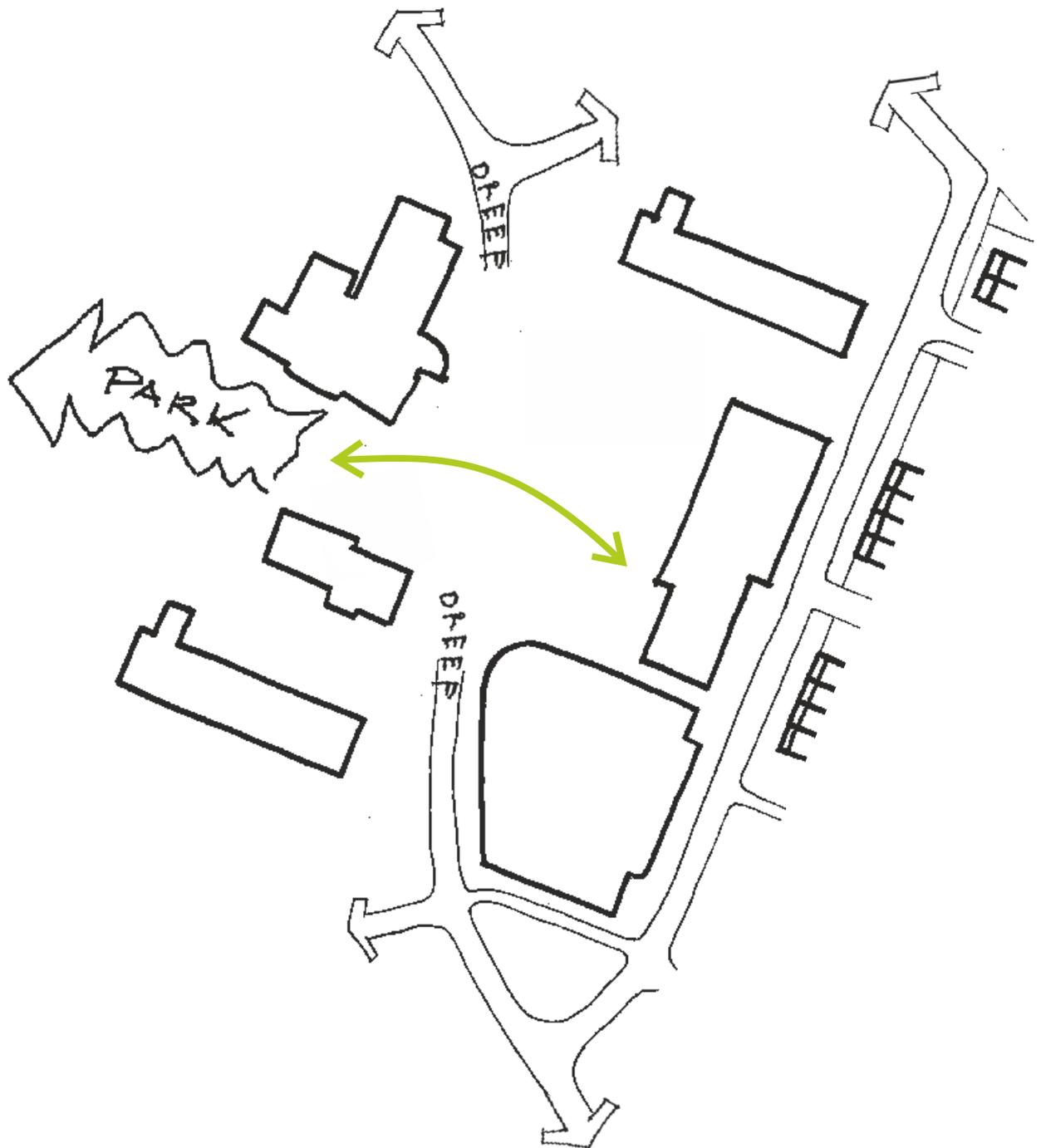


mogelijke uitstraling centrum Borgele (Strootman, zie DO Stedenbouw)

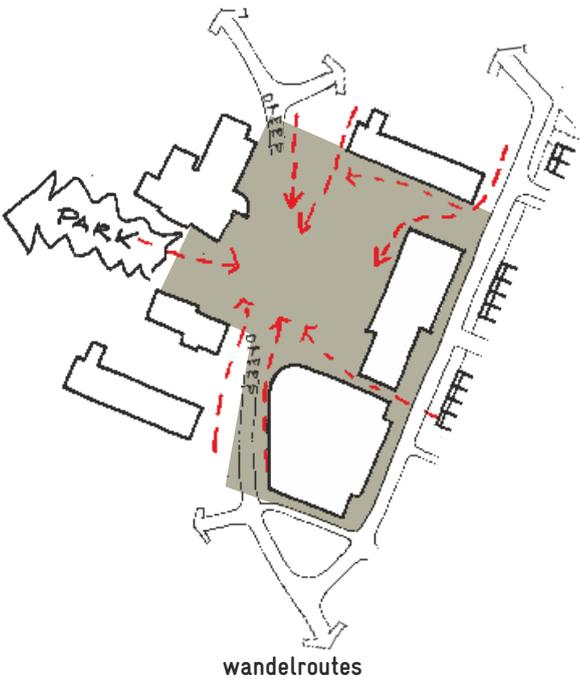
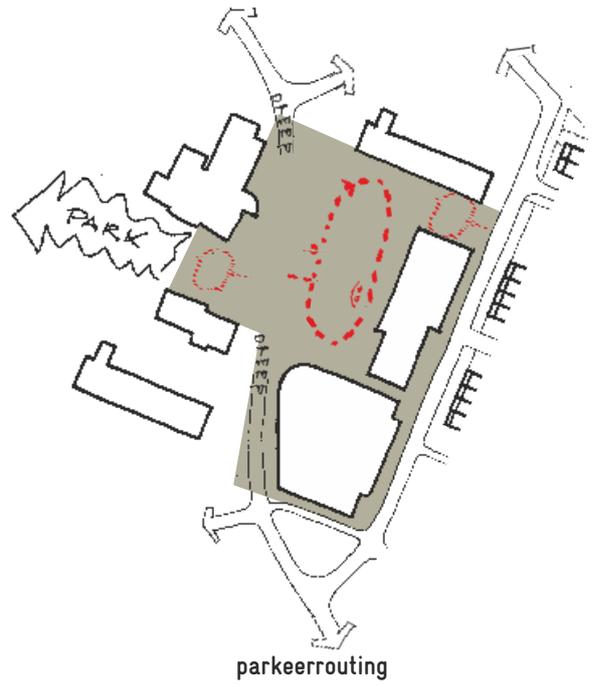
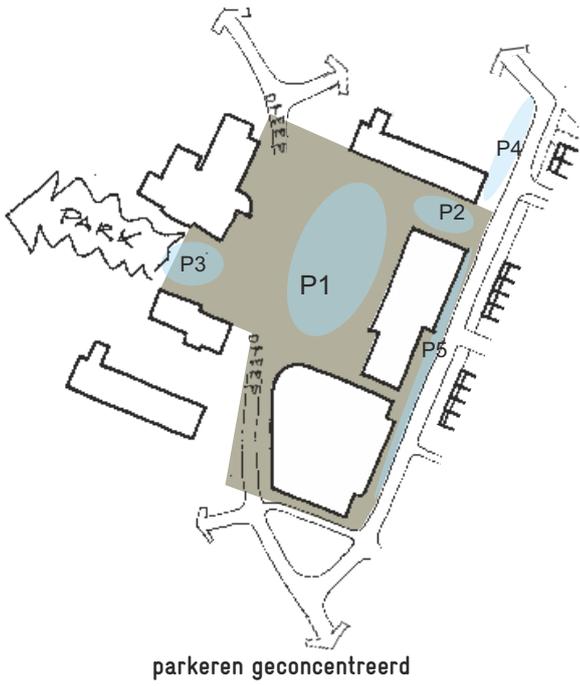
Functies op het plein

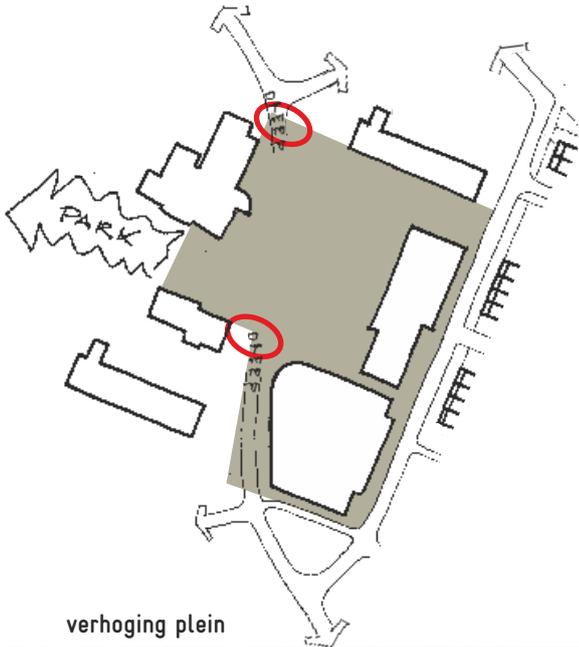


Verbinding



één plein ontwerpen, verminderen van barrière werking van de Dreef.
De Brink loopt als ruimte door over de Dreef en verbindt de twee delen
van het centrum met elkaar (zie DO Stedenbouw)

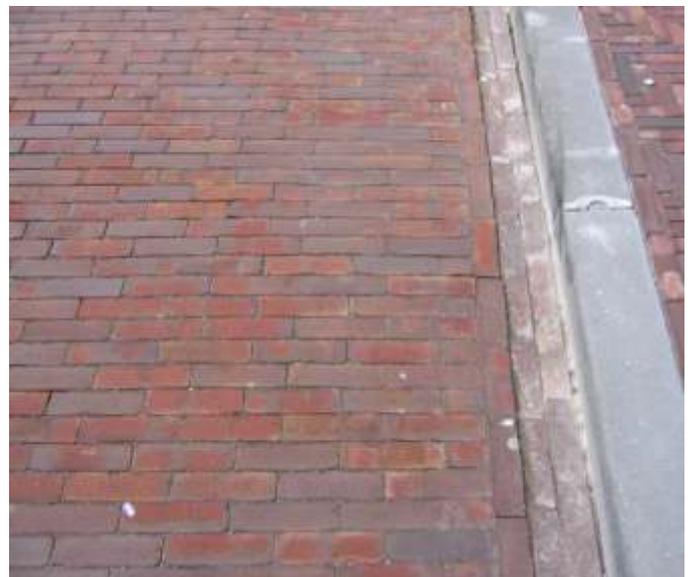




Materialisatie plein

Op het plein zijn gebakken klinkers in een warme kleurstelling het dominante materiaal. Door middel van subtiele verschillen in kleur en/of bestratingsverband worden de verschillende functies op het pleinvlak aangeduid.

Er zullen in het straatwerk dus zo min mogelijk en bij voorkeur geen hoogteverschillen worden aangebracht. Het plein wordt in zijn totaliteit wel verhoogd. Deze ingreep zal de twee delen meer met elkaar verbinden en een waarschuwing geven dat je je begeeft op het plein.



bestrating: detail en sfeer



(opgetilde) boomvakken

Boomvakken

De boomvakken hebben als functie om de bestrating niet te laten overheersen op het plein. Het groen geeft het plein meer karakter, de bestaande en nieuwe bomen zullen informeel over het pleinvlak worden verdeeld. Net als de verlichtingselementen.

De bomen worden zorgvuldig en met voldoende groeiruimte in boomvakken ingepast op het plein. De bomen of boomgroepen worden gebruikt als structurerende elementen op het plein. Ze sturen de verschillende stromen en kaders het parkeren zoveel mogelijk in.

Om het groen op het plein meer tot uiting te laten komen, zullen de boomvakken iets verhoogd komen te liggen. Dit kan gecombineerd worden met de mogelijkheid om te rusten tussen het winkelen door. Dus verhoogde randen die toegankelijk zijn om op plaats te nemen. Informele zit mogelijk op het plein te realiseren.



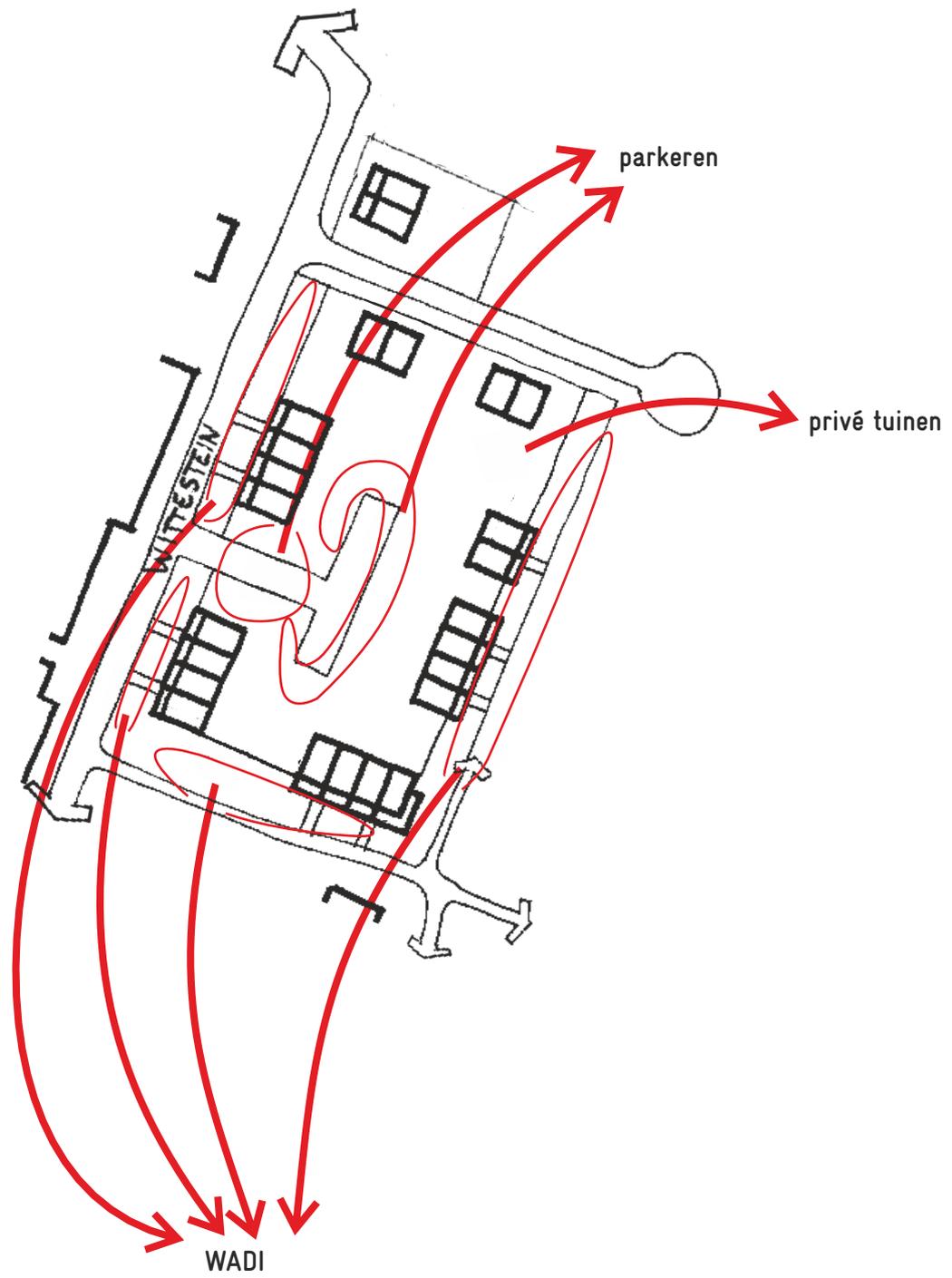
bestrating en boomvakken: detaillering en sfeer

Functies in het woonpark
Oriëntatie woningen
Erfafscheiding

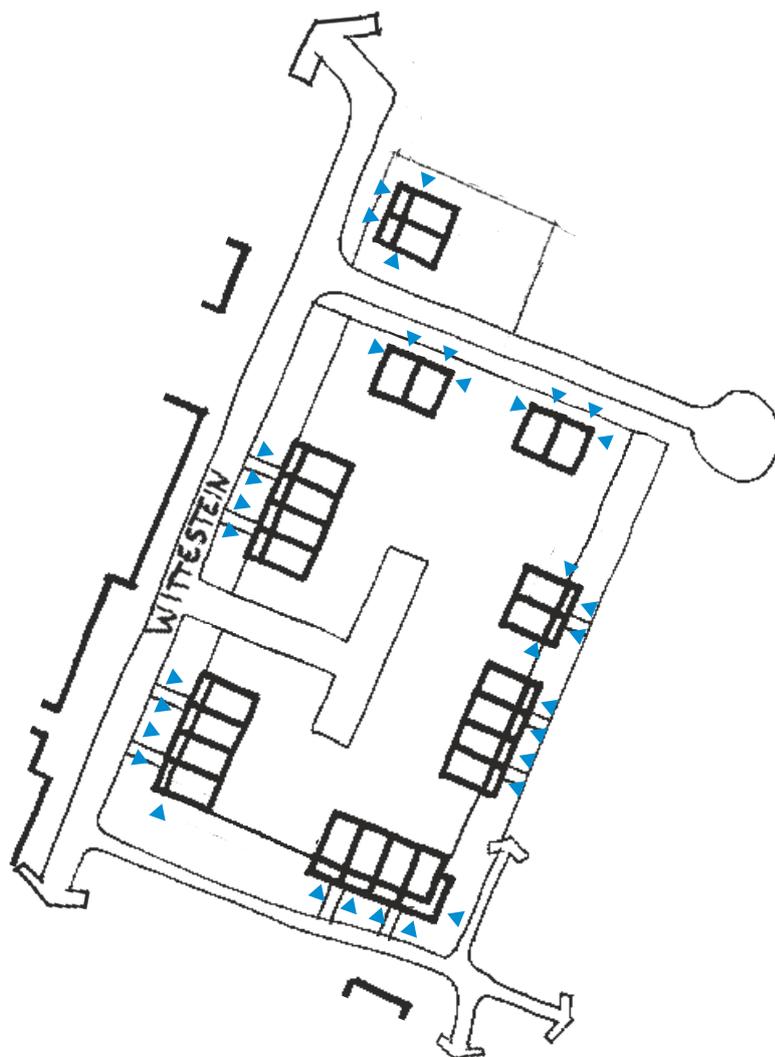
B. Openbare ruimte

Woonpark

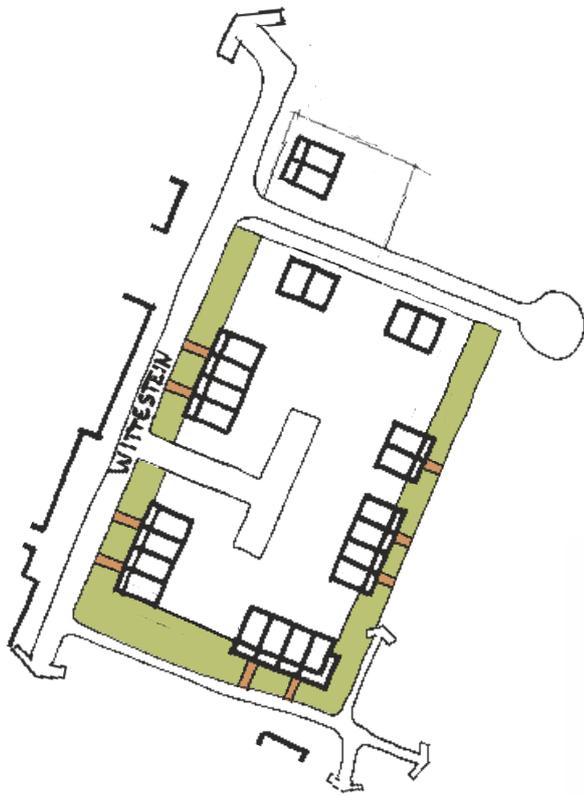
Functionies



Oriëntatie woning



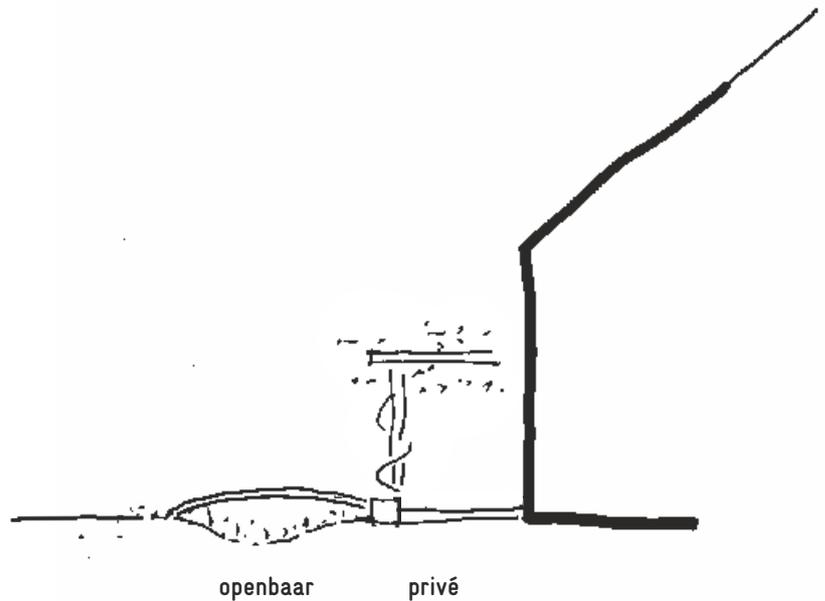
Inrichting openbare ruimte



WADI

Het woonpark zal omringd worden door regenwater infiltratievoorzieningen ofwel wadi's. Een wadi is een systeem voor afvoer en opvang van hemelwater waarbij plaatselijk gebruik wordt gemaakt van de opslagcapaciteit van de grond.

De woningen zullen per bruggetje bereikbaar zijn over de wadi's, grenzend aan de pergola's.



Overgang van privé naar openbaar bijvoorbeeld door middel van een WADI (rijwoningen, 2^e kap)

Appartementenblok
Kapvormen
Gevels
Gevelopeningen westzijde
Entree's westzijde
Gevelopeningen oostzijde
Entree's oostzijde
Laden & lossen
Kleur en materiaal

C. Architectuur

Het Centrum

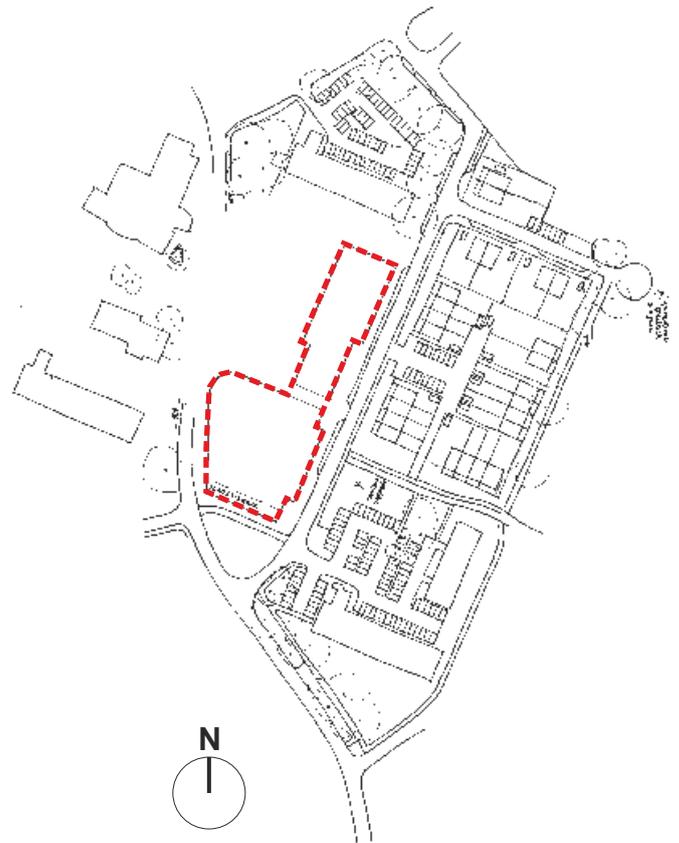
Appartementenblok

In de architectuur van de gebouwen rondom het plein wordt op een nieuwe manier verwezen naar het ritme van kappen zoals die nu op het bestaande winkelstripje aanwezig is.

Uitgangspunt is om dit in hoofdzaak te materialiseren in een palet van natuurlijke materialen in rood-bruine tinten die de nieuwbouw en het te renoveren blok aan elkaar bindt. Een handvorm baksteen passend bij de gebakken klinkers op het plein verdient de voorkeur.

De appartementen op de supermarkt kunnen een eigen sfeer krijgen, die gerelateerd is aan de appartementen boven het te renoveren blok. Bijvoorbeeld door het toepassen van keimwerk.

Verder vraagt de inrichting van het dek (het dak van de supermarkt) en de sokkelrand een kwalitatieve inrichting en oplossing. De sokkelrand of borstwering boven de plint is onderdeel van de gemetselde gevel, robuustheid in de uitwerking is een must. Een hekje bijvoorbeeld voldoet hier niet aan.



Sokkel architectonisch een ensemble

Er kan enig contrast zijn in sfeer tussen de voorzieningen- sokkel op de begane grond en de bovenwereld met woningen.

De sokkel en de woningen moeten op een aantal plekken zorgvuldig samenkomen.

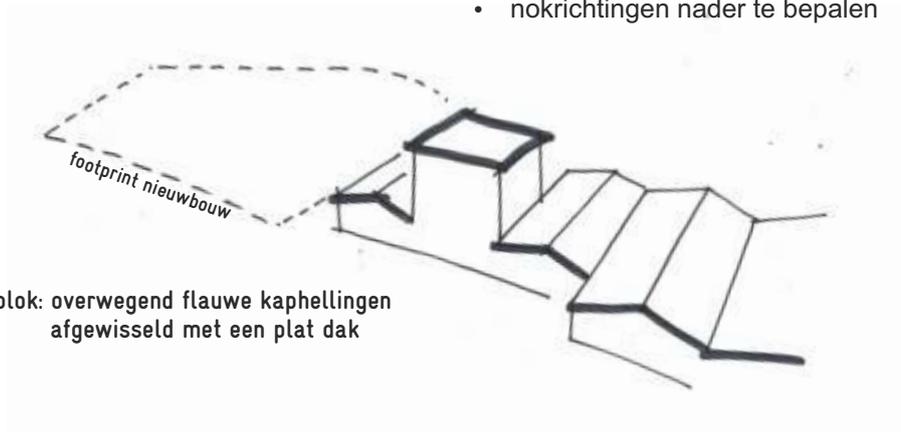


Contrast in sfeer; bijv. door het toepassen van ander materiaal of afwerking, ontsluiting dmv. galerijen

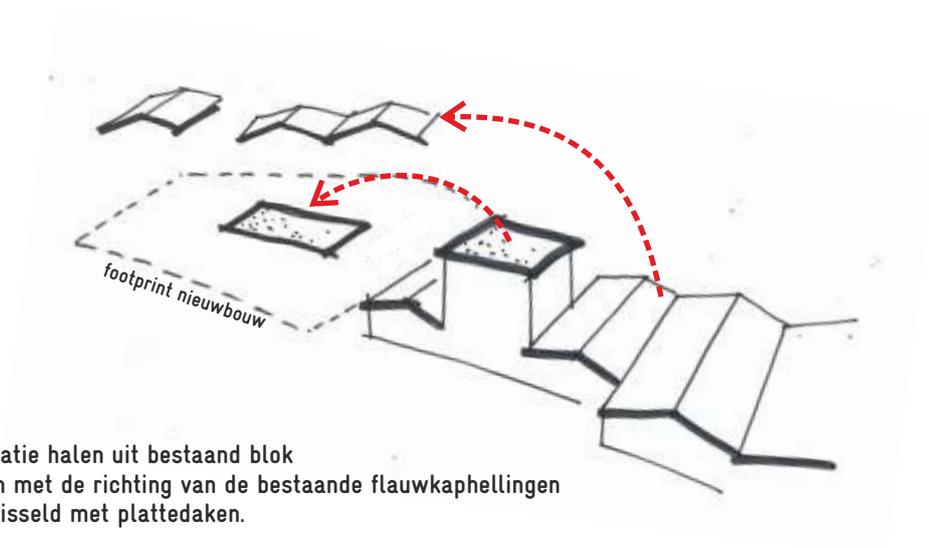
Kapvormen

Regels

- zadeldak
- plat dak
- mansardedaken, lessenaardaken en wolfseinden zijn niet toegestaan
- asymmetrische kapvormen zijn niet toegestaan
- nokrichtingen nader te bepalen



Te renoveren winkelblok: overwegend flauwe kaphellingen afgewisseld met een plat dak



Nieuwbouwblok: inspiratie halen uit bestaand blok spelen met de richting van de bestaande flauwkaphellingen afgewisseld met plattedaken.

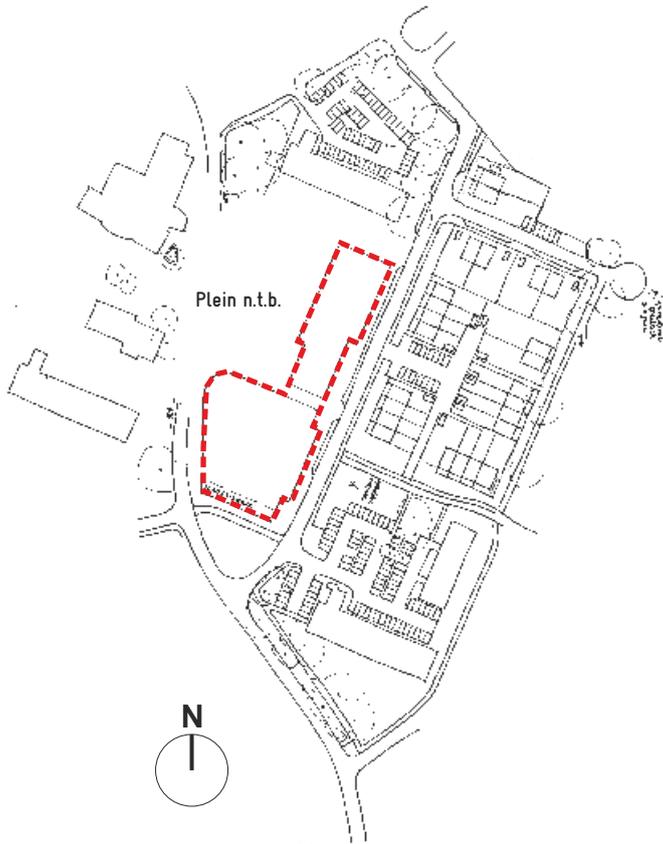


Voorzijde bestaand winkelcentrum



Achterzijde bestaand winkelcentrum

Gevels



Pleinwanden één architectonische stijl

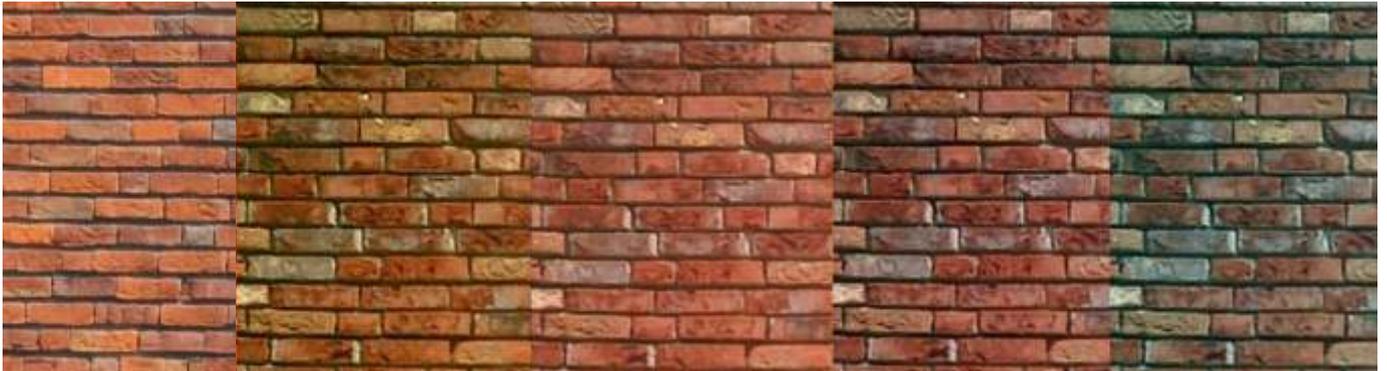
Regels

- hoofdmateriaal is een baksteen in een warm kleurpalet van oranje-rood tot paarsbruin
- de sokkel van alle gebouwen op het plein worden met dezelfde steen gemaakt: er moet een rustig ensemble worden gerealiseerd.
- gedetailleerd metselwerk
- architectuur en plein één compositie van materialen die qua karakter dicht bij elkaar liggen
- indien geen uitnodigend programma beschikbaar is om alzijdige expressie te realiseren, dan een gevel realiseren met hoogwaardige baksteen-architectuur



Het te renoveren winkelblok:
metselwerk tot aan de nok bij schuine daken

Gevelmateriaal

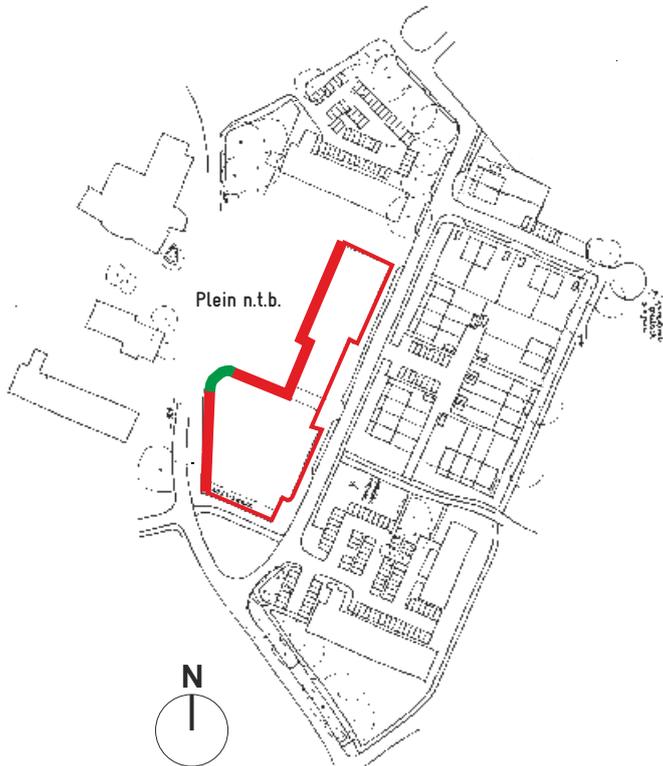


Hoofdmateriaal is een baksteen in een warm kleurpalet van oranje-rood tot paarsbruin



Gedetailleerd metselwerk

Gevelopeningen - westzijde



Plein n.t.b.



- █ Pleinwanden één architectonische stijl
- █ Zorgvuldig ontworpen ronde hoek
- █ Hoogwaardig baksteen-architectuur

Regels:

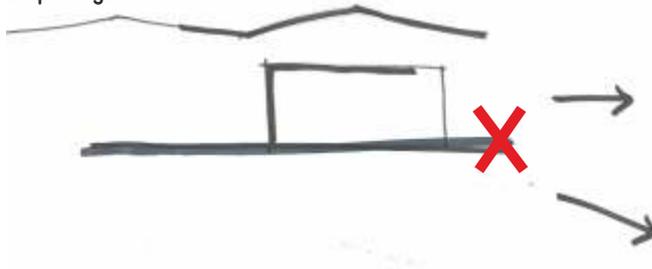
- plint: grote expressieve openingen
- bovenbouw: rechthoekige neutrale openingen
- pleinwanden één architectonische stijl
- ensemble kent geen echte achterkanten, aansluiten op genoemde kwaliteit bij 'gevels'



Neutraal

Expressief

Gevelopeningen



Expressieve vorm!

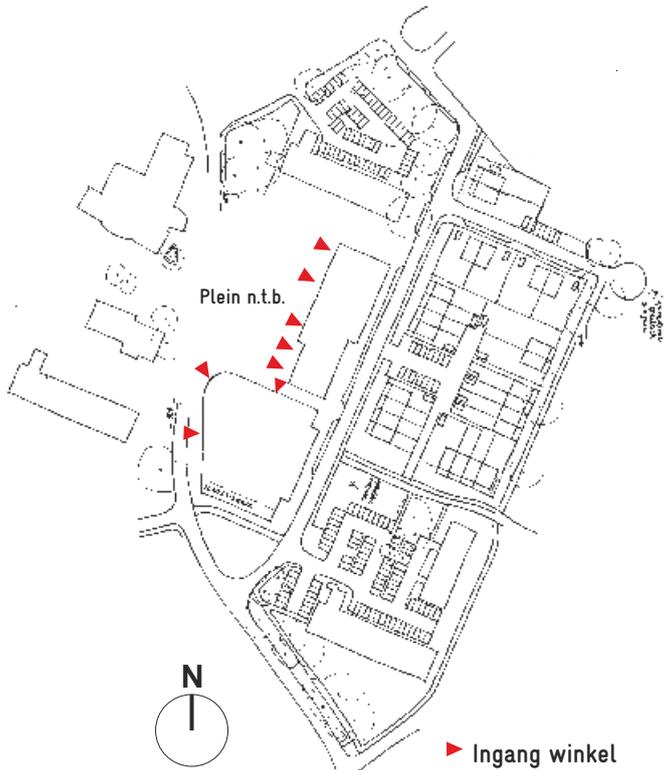
Plint



Repeteren van grote expressieve puien in de plint

Expressieve plint, neutrale bovenbouw

Entree's + reclame westzijde - winkels



Regels:

- entree's van de winkels in de westzijde, aan het plein
- expressieve grote openingen
- afwijkingen in vorm mogelijk t.p.v. entree's
- pui invulling > 70% glas/doorzichtig
- reclame uitingen oplossen binnen pui of op een eenduidige, uniforme, bescheiden manier. Dit voor de nieuwbouw als ook voor de renovatie. Volgens de welstandsnota §5.7.2 (binnenstad buiten kernwinkelgebied)
- ensemble kent geen echte achterkanten, aansluiten op genoemde kwaliteit bij 'gevels'



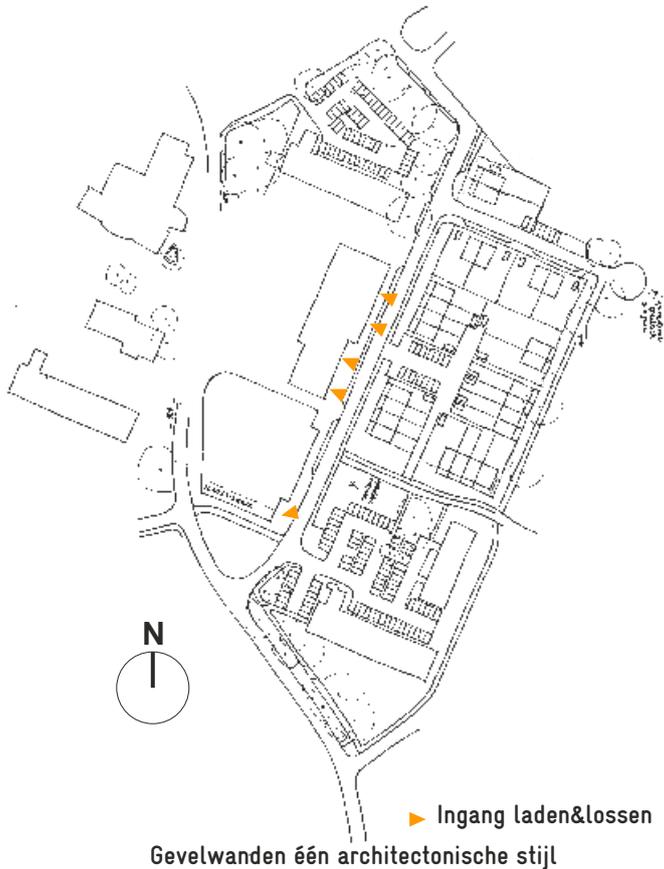
Verschillende pui invullingen mogelijk, pui meer dan 50% glas

Reclame uitingen ingepast in expressieve pui



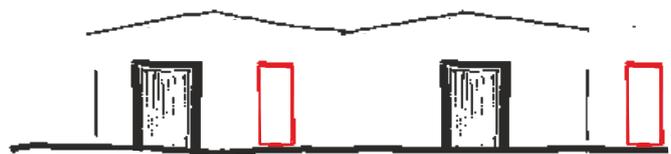
Ter plaatse van entree's zijn in de grote puien ook afwijkingen in vorm mogelijk

Gevelopeningen - oostzijde



Regels:

- robuuste houten achterdeuren
- reliëf in het metselwerk
- vitrines en / of kunst aan de oostzijde
- alzijdigheid van de bebouwing honoreren
- daar waar mogelijk transparante gevelopeningen toepassen ivm. sociale controle



Zoekgebied vitrine/kunst nader uit te werken door kunstenaar



Wittenstein zijde; robuuste houten achterdeur



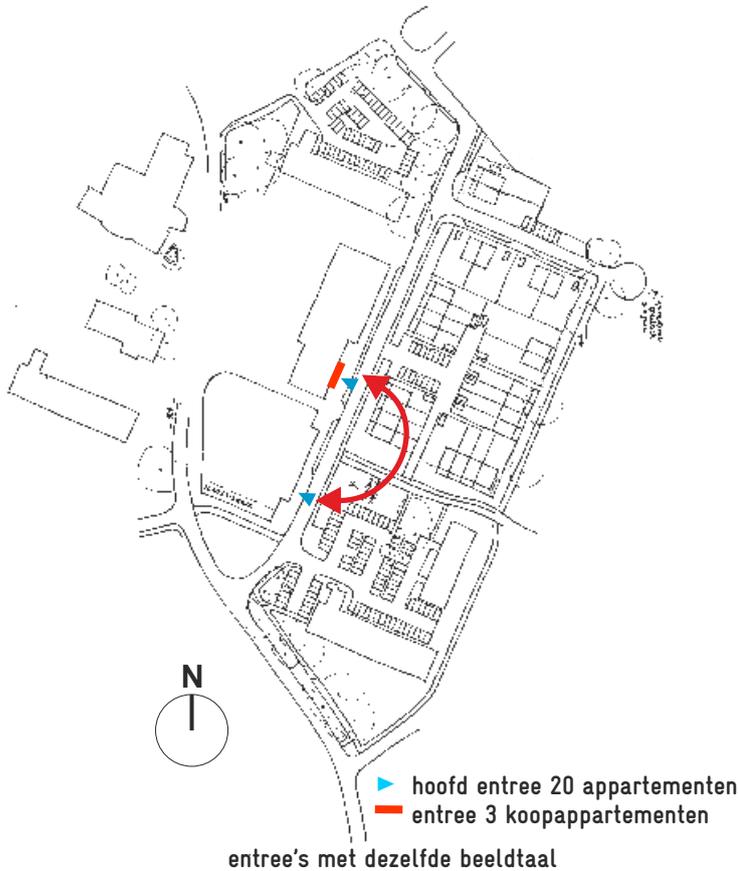
Laad&los Vitrine/kunst

Laad&los Vitrine/kunst



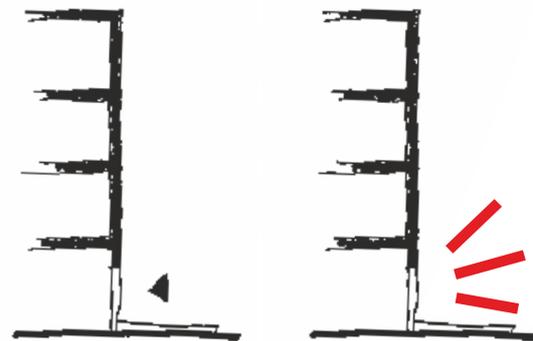
Wittestein zijde; detaillering metselwerk 'Borgele'

Entree's oostzijde - appartementen



Regels:

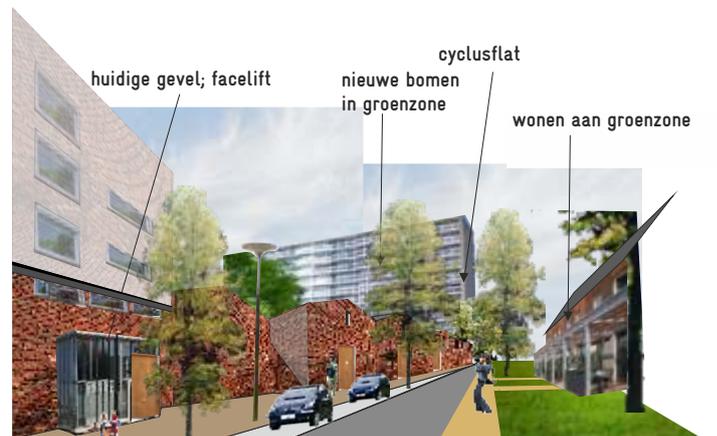
- entree's appartementen in de oostgevels
- robuuste puien
- open karakter
- openingen en entree's nieuwbouw en entree renovatie-appartementen een familie van elkaar



entree met meer uitstraling (renovatie)

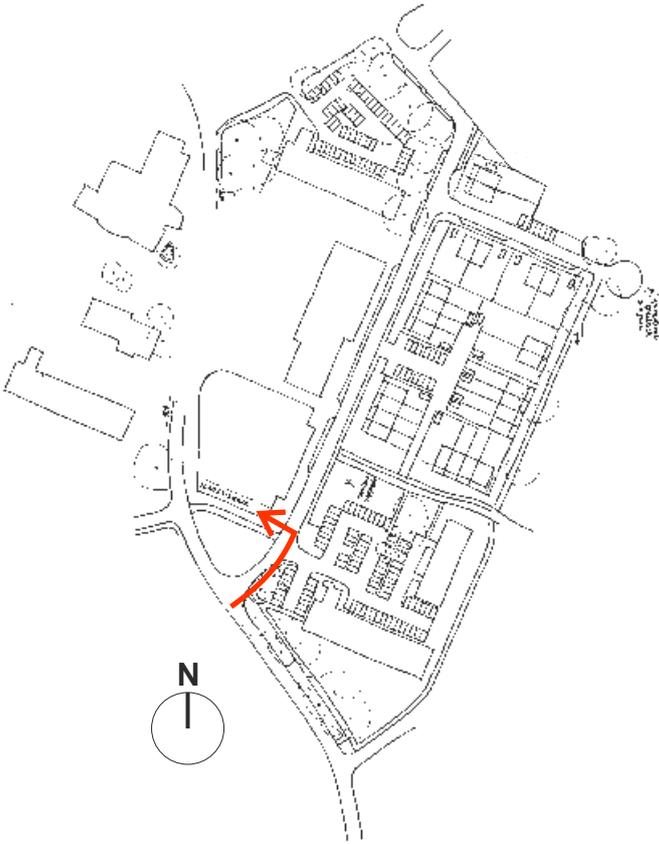


Bestaande situatie



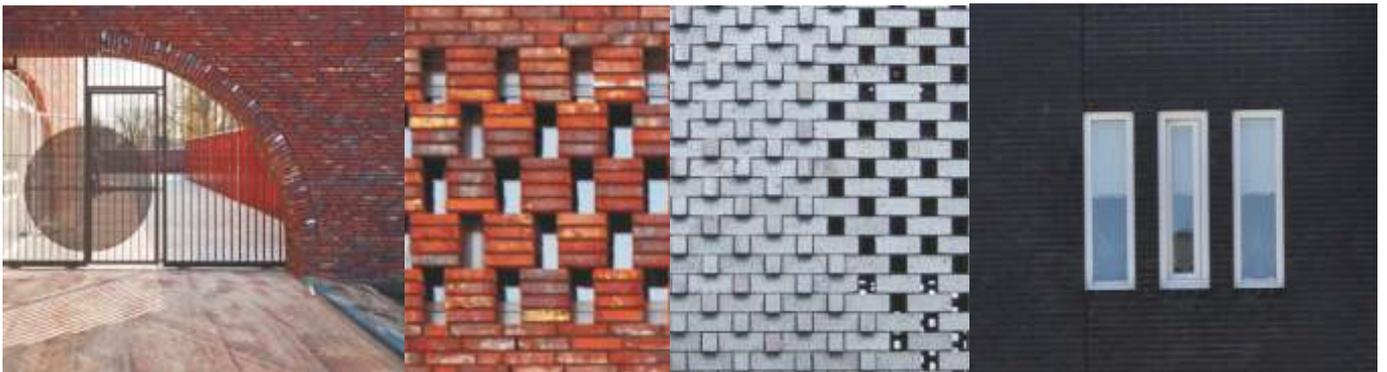
Nieuwe situatie, sfeerimpressie wonen aan Wittenstein

Laden&lossen



Regels:

- laad en los route; de mogelijkheid om een rondje te rijden voor vrachtwagens; deze hoeven niet te keren;
- laden&lossen binnen het gebouw oplossen;
- geen geslotenwand gevel aan de zuidzijde van het gebouw;
- ensemble kent geen echte achterkanten, aansluiten op genoemde kwaliteit bij 'gevels'



Verschillende gevel invullingen mogelijk in zuidgevel van de sokkel m.b.t. laden en lossen

Kleur en materiaal

Regels

- materiaal toepassen met een natuurlijke uitstraling;
- geen felle of primaire kleuren;
- licht keimwerk
- kleur kozijnen: wit, transparant (beits of lak), grijs- of bruintinten
- gevel van de nieuwe winkels en de borstwering is baksteen



Houten kozijnen in wit, transparant (beits of lak), grijs- of bruintinten



Geen primaire kleuren



Samenhang: materialen en kleuren

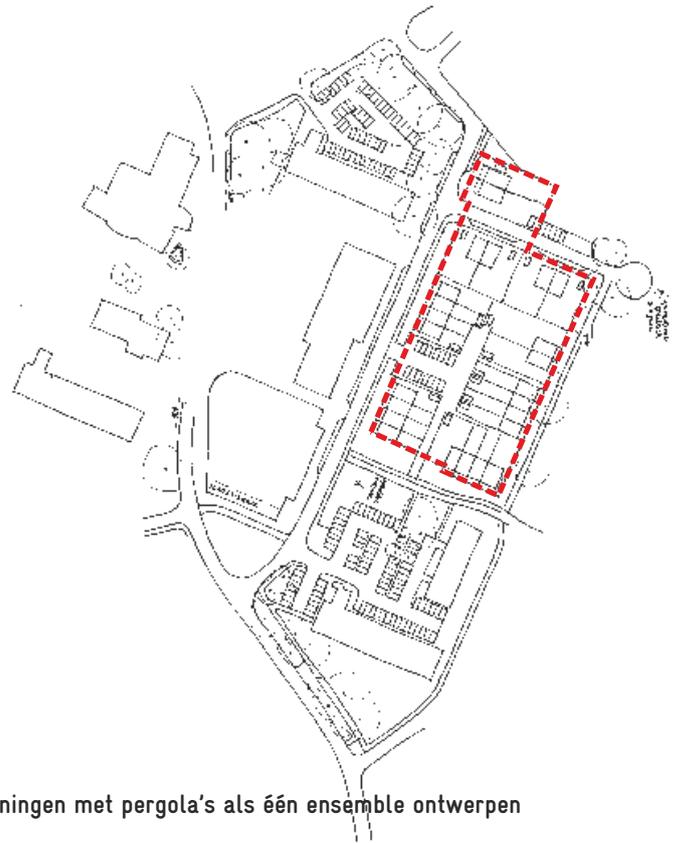
Parkwoningen
Kapvormen
Gevels
Pergola's/entree's
Erfafscheidingen
Kleur en materiaal
Impressies

D. Woonpark

Parkwoningen

Belangrijke ontwerppoging bij deze woningen is het realiseren van een goede overgang tussen privé en openbaar aan de voorzijde en enkele kopse kanten van het huis. De woningen grenzen met een pergola aan een openbare wadi. Om te voorkomen dat bewoners deze open ruimte dichtzetten e.d. zal deze overgang bijvoorbeeld middels een pergola of veranda zodanig vormgegeven moeten worden dat er voldoende kader gegeven wordt waarbinnen het eigen initiatief van de bewoners juist tot een meerwaarde leidt (bijvoorbeeld bloempotten of zitmeubelen). Het woonpark bestaat uit eenzelfde architectuur: identieke materialen, goothoogte, dakhelling etc., dit vormt één geheel.

De collectieve uitstraling beperkt zich niet tot de architectuur, ook de parkeercoffers en erfscheidingen (hagen, zie deelkaarten) worden meegenomen in dit principe en laten zien dat het hier om een ensemble gaat.



Woningen met pergola's als één ensemble ontwerpen



Overgang naar groenzone door middel van stalen pergola met mogelijkheid van begroeiing.

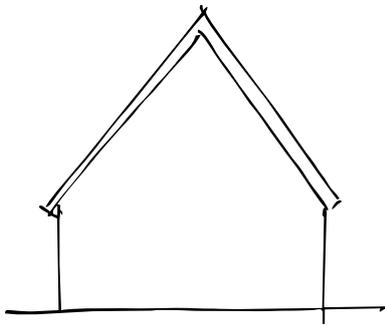


Het benutten van de groene omgeving voor de woonkwaliteit; ontspannen sfeer en toch een redelijk hoge dichtheid

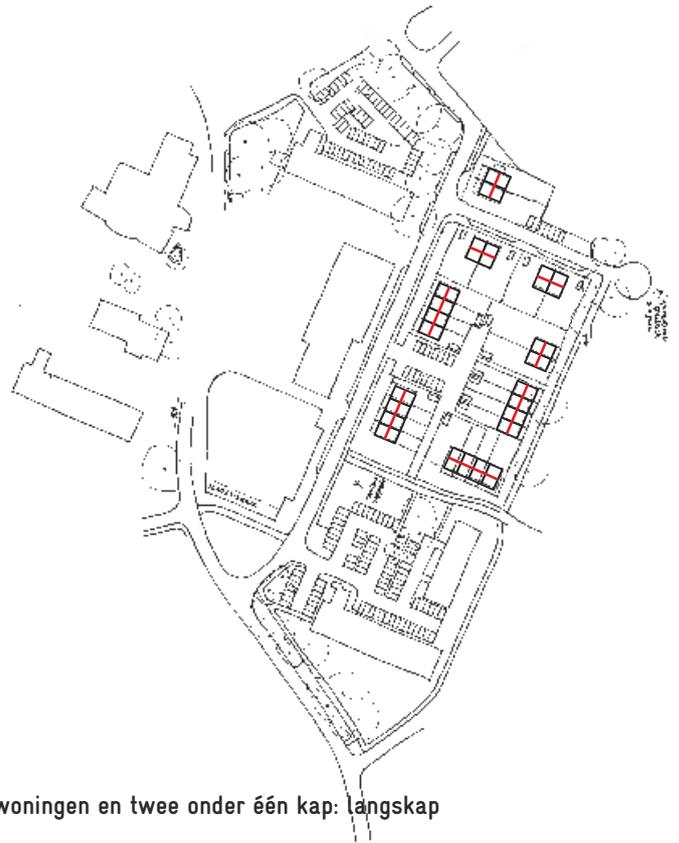
Kapvormen

Regels:

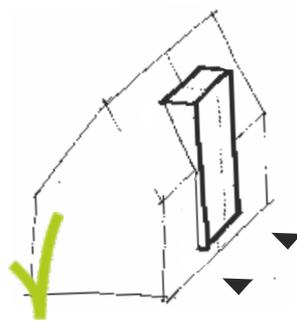
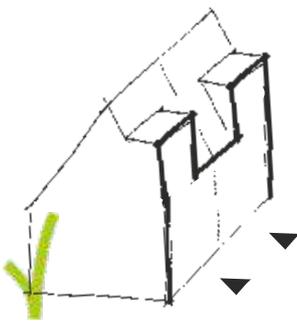
- heldere opzet van de hoofdmassa;
- hellingshoek daken min. 40°, max.60°;
- zadeldak;
- langskap rijwoningen
- mansardedaken, lessenaardaken en wolfseinden zijn niet toegestaan op de hoofdmassa;
- asymmetrische kapvormen op de hoofdmassa zijn niet toegestaan.
- dakkapellen of uitbreidingen van deze nieuwe woningen dienen integraal onderdeel van de hoofdvorm te zijn en in structuur, detaillering en materiaal aan de hoofdvorm aan te sluiten.



Heldere opzet hoofdmassa



Rijwoningen en twee onder één kap: langskap



Ingrepen aan de zichtzijde van de kap als integraal onderdeel van de gevel

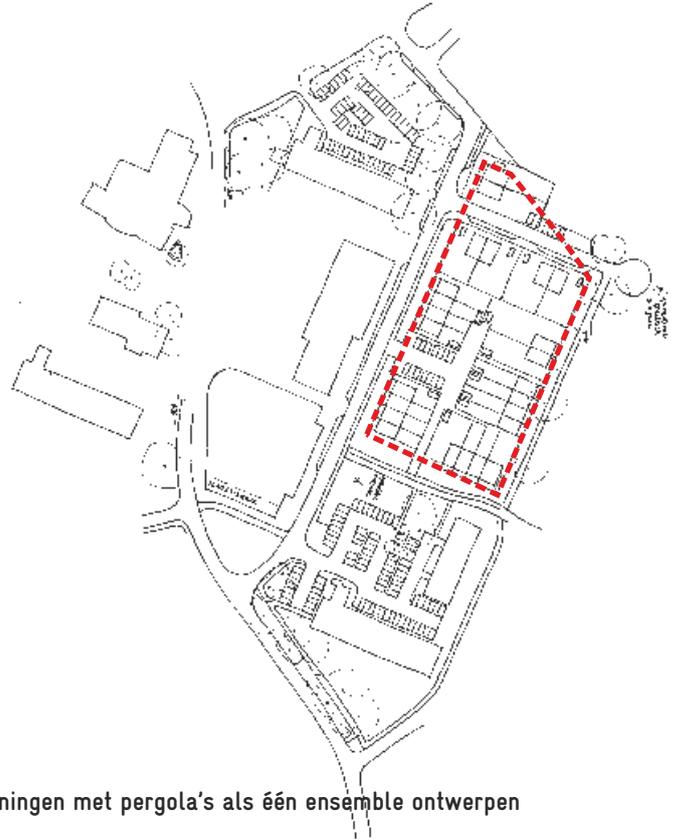


Rijwoningen en twee onder één kapwoningen: langskap

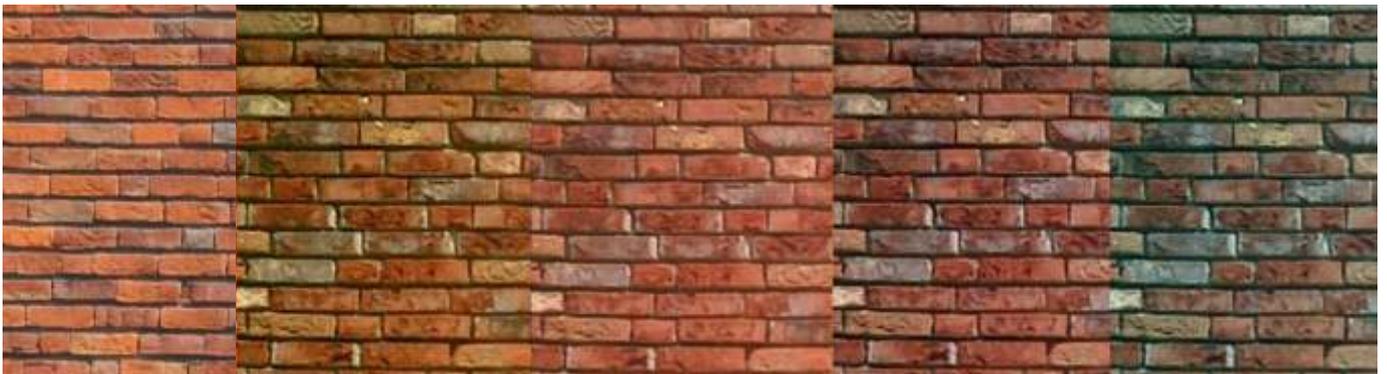
Gevels

Regels:

- hoofdmateriaal is een baksteen in een warm kleurpalet van oranje-rood tot paarsbruin
- alle woningen worden met dezelfde steen gemaakt: er moet een rustig ensemble worden gerealiseerd worden
- pergola's van hout of staal
- gedetailleerd metselwerk
- architectuur moet van woningen één ensemble maken. De veranda's en erfafscheidingen spelen hierbij ook een belangrijke rol
- geen blinde gevels grenzend aan openbare ruimte en aan de parkeerkoffers
- zijgevels op de buitenhoeken van het ensemble ook als entree gebruiken
- andere baksteen dan winkelcentrum



Woningen met pergola's als één ensemble ontwerpen



Hoofdmateriaal is een baksteen in een warm kleurpalet van oranje-rood tot paarsbruin

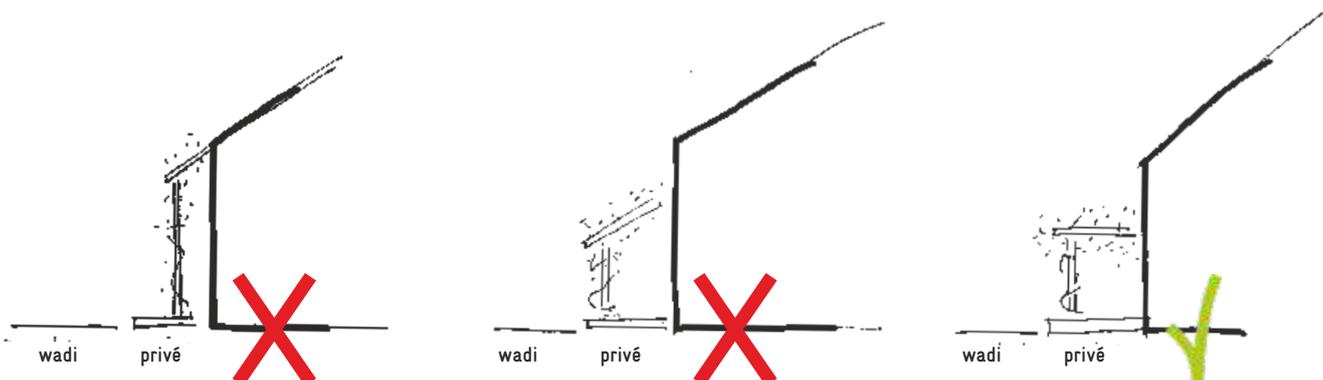
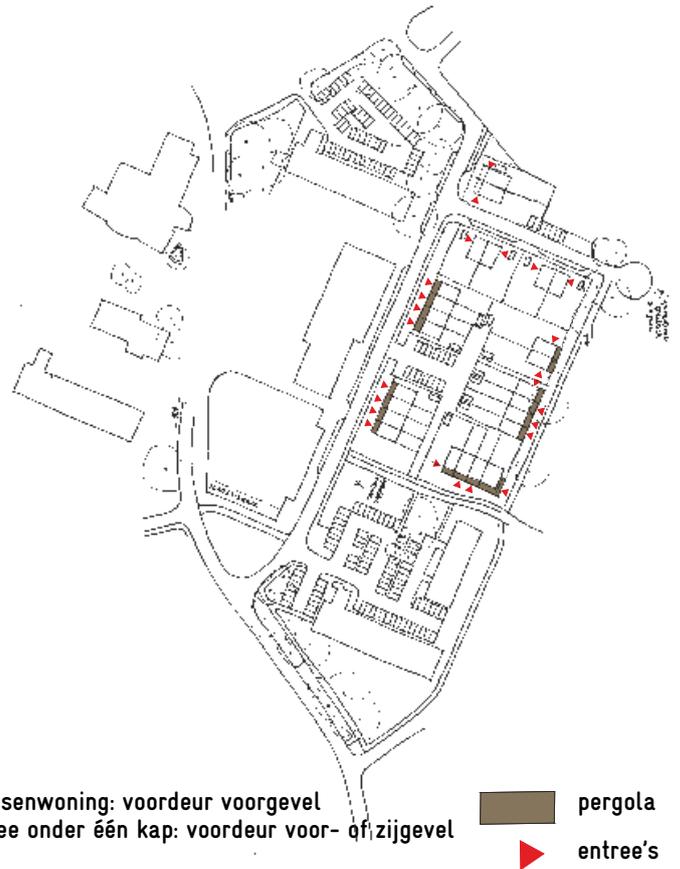


Gedetailleerd metselwerk

Pergola's/entree's

Regels:

- in het totale blok zijn pergola's verplicht aan west-oost- en zuidzijde van het blok
- hoekwoningen en de twee-onder-één-kapwoningen hebben een keuze tussen de voordeur in de voorgevel of zijgevel
- erfafscheidingen in samenhang met de pergola en veranda ontwerpen
- pergola's moeten plat gedekt zijn

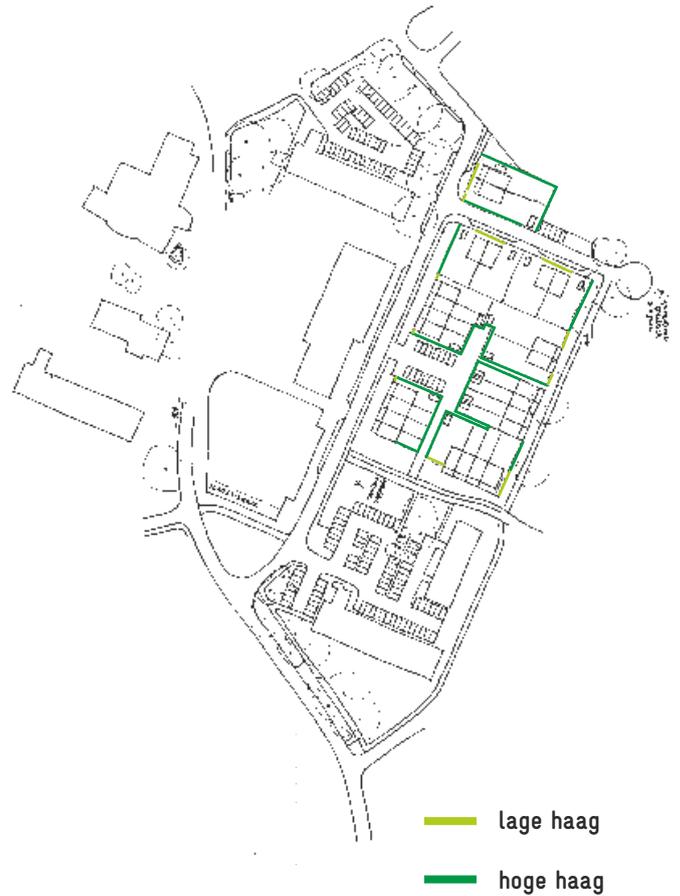


Een pergola ter plaatse van de voorgevel als overgang van privédomein naar gemeenschappelijk groen.

Erfafscheidingen

Regels:

- zachte/groene erfafscheidingen
- erfafscheidingen in samenhang met de pergola en veranda ontwerpen
- achtertuinten grenzend aan de openbare weg: hagen van 1,80m hoog (evt. icm. stalen hek)
- bij voortuinen: lage hagen



Lage hagen ter plekke van achter- straten en tuinen



Hoge hagen ter plekke van achter- straten en tuinen

Kleur en materiaal

Regels:

- materiaal toepassen met een natuurlijke uitstraling;
- geen felle of primaire kleuren;
- kleur kozijnen: wit, transparant (beits of lak), grijs- of bruintinten



Houten kozijnen in wit, transparant (beits of lak), grijs- of bruintinten



Geen felle kleuren

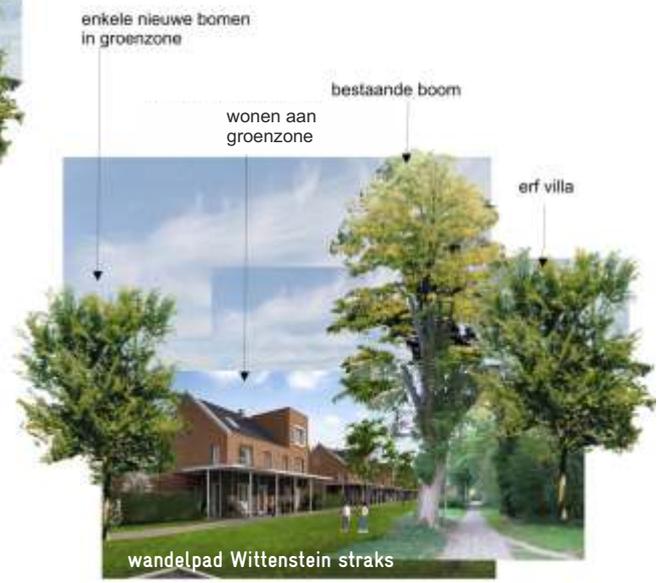
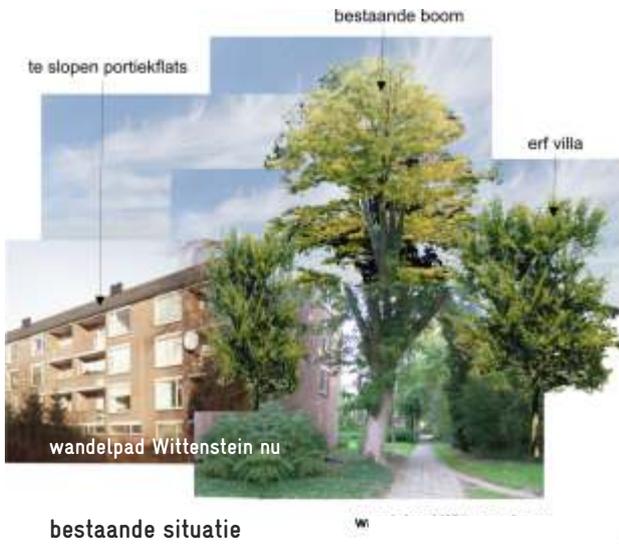


Samenhang tussen de kleur van de steen en de kleur van de toe te passen pannen

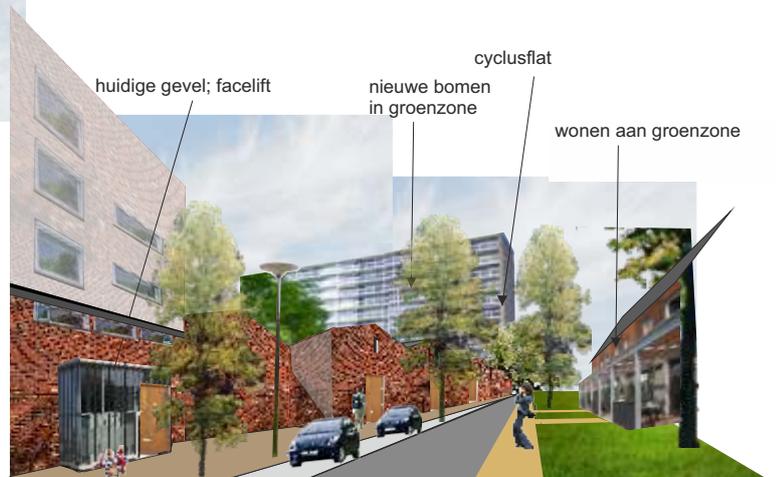
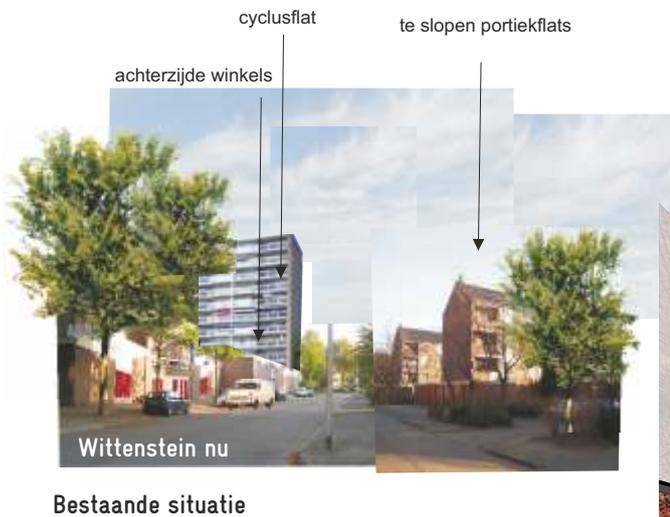


Samenhang: materialen en kleuren

Impressies



nieuwe situatie,
sfeerimpressie wonen aan wandelpad Daggertsweg



Nieuwe situatie, sfeerimpressie wonen aan Wittenstein

Cyclus- en portiekflats
Entree's
Kwaliteiten toevoegen
Impressies

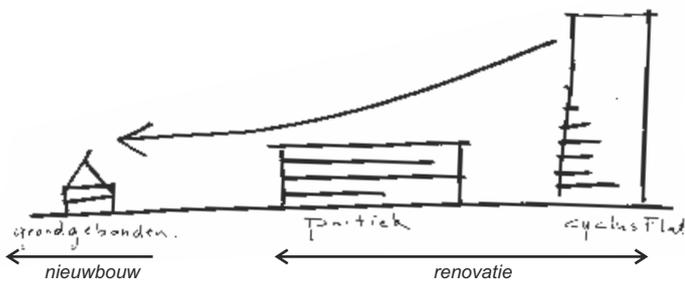
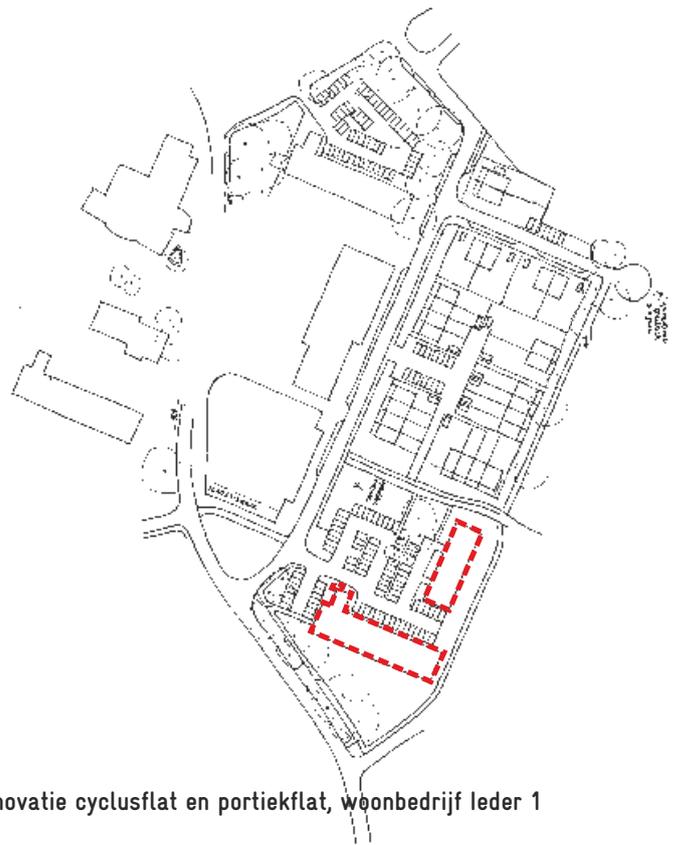
E. Cyclus-en portiekflats

Cyclusflats, portiekflat

De drie cyclusflats van woonbedrijf leder1 rondom het winkelcentrum zijn gerenoveerd. Bij een van de flats zijn zonnepanelen op het dak geplaatst en zijn er energetische verbetermaatregelen uitgevoerd. Bij twee cyclusflats hebben de collectieve entrees een grondige facelift gekregen.

Bij een van de flats worden de bergingen aan de zuidzijde afgeschermd door nieuw groen, nog nader uit te werken in het ontwerp voor de openbare ruimte.

De portiekflat met 14 appartementen worden door Woonbedrijf leder1 gerenoveerd.



Renovatie cyclusflat en portiekflat, woonbedrijf leder 1



Portiekflat; huidige situatie



Renovatie portiekflat; één ensemble met cyclusflat



Gerenooveerde cyclusflat

Entree's

Regels:

- de portiekappartementen zullen een ensemble moeten gaan vormen met naastgelegen galerijflat
- in kleur en beeld moeten beiden familie van elkaar zijn
- de portiekappartementen krijgen, evenals de galerijflat een plint
- accentueer de entree; geef bewoners een eigen herkenbare entree
- toevoegen van verticale geleding in vlakke gevel ter plaatse van de entree
- beeldtaal entree afstemmen met naastgelegen galerijflat
- zorg voor meer natuurlijk licht en uitzicht in het trappenhuis
- geef het trappenhuis eveneens in materialiseren een lichtere uitstraling



Beeldtaal afstemmen op entree cyclusflat

Zorg voor een herkenbare entree en een lichtere uitstraling in het trappenhuis

Kwaliteiten toevoegen



Zorg voor meer diversiteit

Suggesties / aanbevelingen:

- buit bestaande kwaliteiten uit;
- betrek de zolder bij het woonprogramma van de woningen op de tweede verdieping
- optimaliseer de beleving van de tuin voor de woningen op de begane grond
- optimaliseer de plattegronden
- voeg specifieke kwaliteiten per woning toe, bijvoorbeeld
- woningen op zuid krijgen overhoekse uitstekende balkons
- een aantal tussenwoningen kunnen een loggia krijgen
- een groene gevel op noord aan de parkzijde

Voeg specifieke kwaliteiten per woning toe, bijvoorbeeld;



overhoekse balkon



bloemkozijn

Impressies



Voorgevel - bestaand



Impressie voorgevel - nieuw

Impressies



Achtergevel - bestaand



Impressie achtergevel - nieuw