

Project Herontwikkeling 'De Ganskuijl e.o.' te Amersfoort

stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen en beeldkwaliteitplan

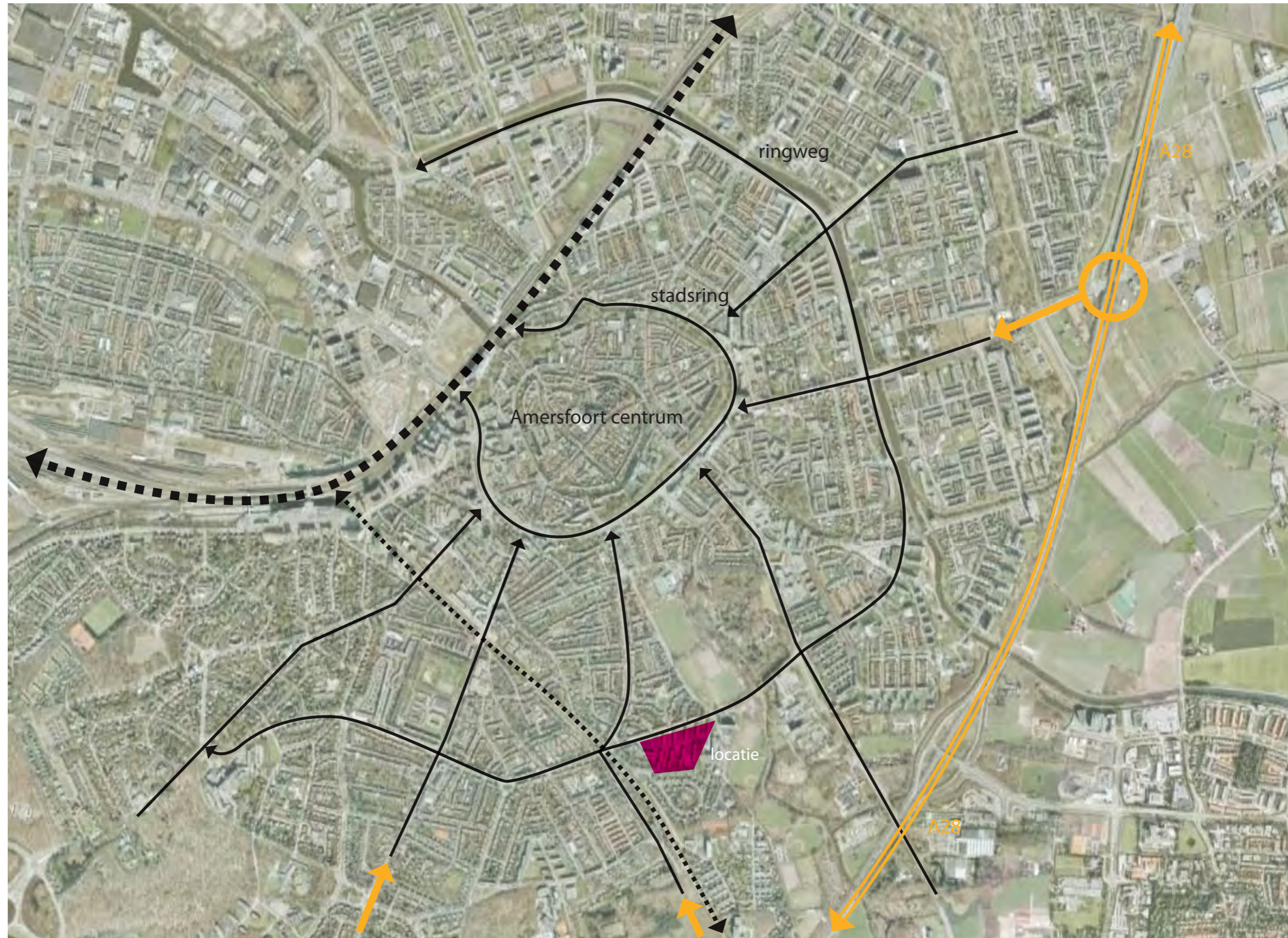
15 oktober 2013



INHOUD

01	INLEIDING.....	4
02	BESTAANDE SITUATIE.....	6
	positieve en negatieve aspecten.....	
	de historie van de Ganskuijl.....	
03	KADERS EN UITGANGSPUNTEN.....	8
	uitgangspunten stedenbouw.....	
	de groene saldoregeling.....	
	naastgelegen projecten.....	
	de cultuurhistorische waarde.....	
	duurzaamheid.....	
	wonen.....	
04	STEDENBOUWKUNDIG PLAN.....	12
	plankaart en stedenbouwkundig plan, het concept.....	
	proefverkaveling en nieuwbouw eengezinswoningen, het concept.....	
	projectie bestaande situatie over stedenbouwkundig plan en concept vernieuwbouw.....	
	verkeersstructuur.....	
	parkeren.....	
05	BEELDKWALITEITPLAN.....	22
	architectuur.....	
	groen.....	
	verharding.....	
	bomen.....	
	zitplekken en speeltuinen.....	
06	BIJLAGE.....	29
	groene saldo regeling.....	

LOCATIE IN CONTEXT



01 INLEIDING

Voor u liggen het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan voor 'De Ganskuijl e.o.' Samen hebben de Alliantie, gemeente Amersfoort en de bewoners gewerkt om het plan tot stand te brengen.

Amersfoort Vernieuwt

Het nieuwe plan voor project 'De Ganskuijl e.o.' is onderdeel van Amersfoort Vernieuwt. Met Amersfoort Vernieuwt werken de gemeente Amersfoort, de Alliantie en Portaal aan betere buurten met goede woningen. Buurten waar mensen zich veilig voelen en prettig met elkaar samenleven, leren en werken. Het doel van Amersfoort Vernieuwt is om het leven in de wijken op veel gebieden prettiger te maken. Samen met bewoners zijn hiervoor in 2006 en 2007 plannen gemaakt. De plannen van Amersfoort Vernieuwt voor de wijken Liendert-Rustenburg, Randenbroek-Schuilenburg en Kruiskamp zijn opgenomen in zogenoemde Wijkontwikkelingsplannen, die in december 2007 zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Daarnaast bevat Amersfoort Vernieuwt een aantal overige projecten buiten deze wijken. De verbetering van De Ganskuijl is één van deze projecten.

Richting vinden voor een nieuwe plek

In het gebied De Ganskuijl e.o. zijn de woningen verouderd en heerst sociale problematiek. De openbare ruimte voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en heeft een rommelige uitstraling. In 2007 is gestart met het wegnemen van de sociale problematiek. Tegelijkertijd zijn de mogelijkheden voor de fysieke vernieuwing van de woningen en openbare ruimte verkend. Dit heeft ertoe geleid dat de Alliantie in 2008 de portiekflats aan de Gasthuislaan aan de binnen- en buitenzijde verbeterd heeft.

Nu is het gebied tussen de Gasthuislaan en de Den Wijnbergh (project 'De Ganskuijl e.o.') aan de beurt. In dit gebied worden de blokken aan de Den Wijnbergh (vier stuks) ingrijpend gerenoveerd en de blokken aan de Gasthuislaan (zes stuks) worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde. De opgave voor nieuwbouw en renovatie voegt zich in de stedenbouwkundige structuur van het gebied. De nieuwbouw woningen zorgen ervoor dat de architectonische en stedenbouwkundige samenhang in het gebied blijft bestaan.

Voor de revitalisatie van het gebied is het belangrijk dat voldoende differentiatie ontstaat in prijscategorie en woningtype. De openbare ruimte blijft haar groene karakter behouden. De doorzichten vanaf de Gasthuislaan naar de Den Wijnbergh blijven bestaan. De parkeerplekken zijn verspreid over het gebied en zijn landschappelijk ingepast in de openbare ruimte.

Samen met bewoners

In 2012 konden de bewoners kiezen tussen twee stedenbouwkundige ontwerpen. De meerderheid van de bewoners gaf de voorkeur aan een ontwerp van Roeleveld-Sikkens Architects. Dit plan werd vervolgens uitgewerkt. Voordat het plan definitief is gemaakt, konden de buurtbewoners nog een keer het voorlopige plan komen bekijken.

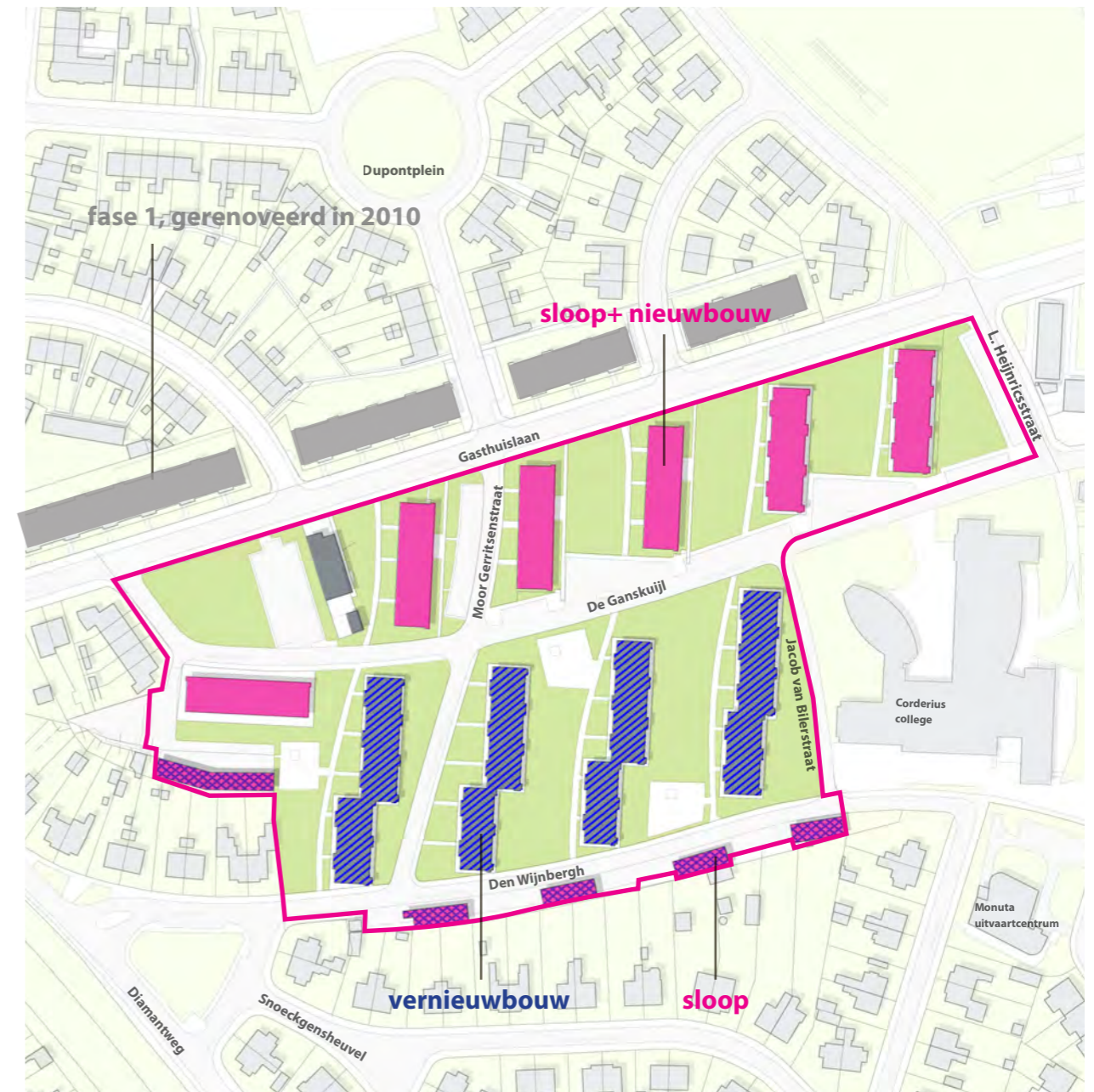
Status

Dit document toont het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan voor nieuwbouw en renovatie van de woningen en de herinrichting van de openbare ruimte voor project 'De Ganskuijl e.o.' Dit stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen en beeldkwaliteitplan leggen de doelstelling, kaders en uitgangspunten voor het project vast, alsmede de ruimtelijke opzet en beeldkwaliteitseisen. Beide plannen zijn in combinatie het vertrekpunt voor toekomstige uitwerkingen.

De doelstelling is de revitalisatie van het gebied 'De Ganskuijl e.o.' tot een bijzonder, groen, comfortabel en gedifferentieerd woongebied, met respect voor cultuurhistorische waarden.



fase 1, gerenoveerd in 2010 - - -
 contour plangebied —



bestaande en te slopen bebouwing binnen plangebied

02 BESTAANDE SITUATIE



kleinschaligheid van het gebied



openbaar groen en glooiing



achterkantsituatie



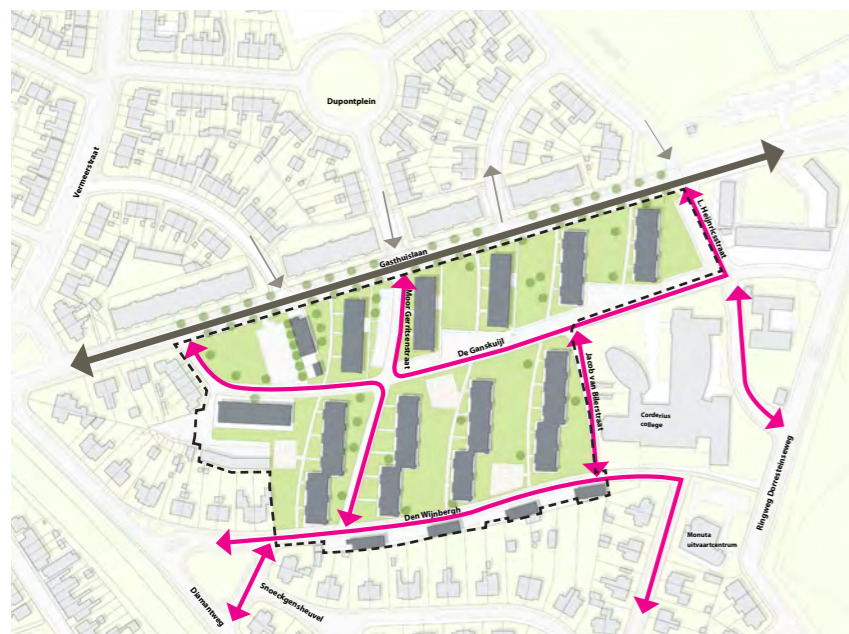
verharding en parkeren in het hart

positieve aspecten

- kleinschaligheid van het gebied
- menselijke maat
- groene tussenruimte (hoeveelheid)
- eigen identiteit door kenmerkende bebouwingsstructuur (vertanding)
- doorzichten
- glooiing in openbaar groen door aflopend niveauverschil
- aanwezigheid hoeveelheid speel- en zitplekken
- cultuurhistorische waarde

negatieve aspecten

- onvoldoende hiërarchie van wegen, waardoor de verkeerssituatie onduidelijk is
- parkeeroverlast
- achterkantsituatie in Den Wijnbergh, waardoor het in de avonduren een onveilige plek wordt
- versnipperd groen van openbare ruimten
- verharding en parkeren in het hart, waardoor de groene tussenruimten niet doorlopen
- eenzijdig woningaanbod
- geluid Gasthuislaan (toekomstige verkeersontwikkeling)
- gesloten kopgevels, waardoor minder sociale controle in het gebied ontstaat
- kwaliteit van het groen; de beplanting is verouderd en bomen hebben vaak een slechte standplaats
- kwaliteit van de woningen; kleine woningen, verouderde installaties, slechte isolatie



huidige verkeersstructuur



huidige parkeersituatie

BESTAANDE SITUATIE

De historie van 'De Ganskuijl e.o.'

De naam van twee straten in het plangebied, De Ganskuijl en Den Wijnbergh zijn vernoemd naar landerijen waar later boerderijen stonden. De boerderij De Ganskuijl stond ongeveer op de plek van het Corderius College. De boerderij Den Wijnbergh stond op het terrein van Sportpark Dorrestein en werd pas in 1972 gesloopt.

In de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw werd een woonbuurt gebouwd tussen het park Randenbroek, de Gasthuislaan, de Bisschopsweg en de Woestijgerweg.

Pas na de Tweede Wereldoorlog werd ook aan de overzijde van de Gasthuislaan gebouwd. Amersfoort had toen, net als elders in Nederland, een groot tekort aan woningen. In deze opgave om in korte tijd veel woningen te realiseren, werden nieuwe wijken aan de oost- en zuidzijde van de historische stad gebouwd. Voor het eerst kwamen er flatgebouwen in de stad.

De wijk 'De Ganskuijl e.o.' dateert uit 1952-54, een tweede fase dateert uit 1962. De wijk is ontworpen door Stadsarchitect David Zuiderhoek en stedenbouwkundige Arie Rooimans, ontwerpers van naam. De tweede fase is armer qua architectuur dan de eerste fase.

De wijk is een toonaangevend voorbeeld van de nieuwe stedenbouw, waarbij de uitgangspunten waren: veel licht, lucht en ruimte voor de 'gewone' Amersfoorter.

Deze kwaliteiten zijn onder andere te zien aan:

- woonblokken die op grote afstand van elkaar staan in een glooiend landschap;
- zorgvuldig vormgegeven architectuur;
- bakstenen gevels met fraaie versieringen, balkons met opvallende hekwerken en slanke kolommen.

Het projectgebied 'De Ganskuijl e.o.' is hierdoor een goed voorbeeld van de 'Wederopbouwperiode' in Amersfoort. Er dient echter wel veel te gebeuren om de oorspronkelijke kwaliteit en de leefbaarheid in de wijk terug te brengen. De woningen zijn echt toe aan een grote opknapbeurt en dat geldt ook voor de openbare ruimte.



De woningen aan de noordzijde van de Gasthuislaan maken onderdeel uit van een stedenbouwkundig ensemble; de woningen vormen de ruggesgraat van het totaal, waarlangs het plan-deel aan de zuidzijde in de vertande stroken is gestructureerd.



Gasthuislaan vanuit west



De Ganskuijl vanaf Corderius College



Den Wijnbergh vanuit west

03 KADERS EN UITGANGSPUNTEN

Inleiding

In dit hoofdstuk leest u de gemeenschappelijke kaders en uitgangspunten die als basis hebben gediend voor het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan. De kaders en uitgangspunten gelden ook voor de uitwerking van het plan in woningbouwontwerpen en voor het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Wettelijke eisen (zoals geluid, luchtkwaliteit e.d.) zijn algemeen geldend en worden derhalve niet genoemd.

Uitgangspunten stedenbouw

Vertrekpunt voor dit stedenbouwkundig plan is het in het voortraject geschetste model waarbij sprake is van handhaving en renovatie van de vier blokken aan Den Wijnbergh en sloop/herontwikkeling van de blokken langs de Gasthuislaan en het 'solitaire' blok aan de westzijde van De Ganskuijl. Vernieuwbouw en nieuwbouw van de blokken vinden plaats in nauwe samenhang met de herinrichting (upgrading) van het openbaar gebied.

De oorspronkelijke kwaliteit van het complex is uitgangspunt voor de gecombineerde renovatie en sloop nieuwbouw en voor de herinrichting van de openbare ruimte. Randvoorwaarden daarbij zijn:

- Respecteren van de oorspronkelijk ruimtelijke hoofdopzet;
- Samenhang in de omvang en uitstraling van de bouwblokken / woningen;
- De woningen die omringd zijn door openbaar gebied dienen naar alle hieraan grenzende zijden een representatieve uitstraling hebben die toekomstbestendig is;
- Er wordt een inrichtingsplan voor de buitenruimte opgesteld. Hierin wordt aandacht besteed aan onder andere de continuïteit in de noord-zuidgerichte groene ruimten tussen de bouwblokken, de inpassing van parkeerplaatsen en de overgangen privé-openbaar. Gevoel van privacy en veiligheid in de woningen is hierbij belangrijk. Evenals sociale veiligheid in het openbaar gebied.
- Vermindering van parkeer- en verkeersdruk in het gebied. Mogelijkheden zijn onder andere geïntegreerde parkeeroplossingen voor de nieuwbouw en uitbreiden van de parkeercapaciteit aan Den Wijnbergh.
- Rekening dient te worden gehouden met naastgelegen projecten als de uitbreidingsplannen van het Corderiuscollege, de herprofilering van de Gasthuislaan, de Snoeckgensheuvel-Oude Hage en de uitvoering van de Kersenbaan.

De Groene Saldoregeling

Binnen 'Amersfoort Vernieuwt' is speciale aandacht voor het groen als kwaliteitskenmerk van de woon- en leefomgeving. Daarom wordt een 'Groene Saldoregeling' gehanteerd als richtinggevend principe bij het maken van vernieuwingsplannen. 'Amersfoort Vernieuwt' biedt de kans om de kwaliteit van het openbare groen in de stad integraal op te pakken en te verbeteren. Het behouden en versterken van de groene kwaliteit is het uitgangspunt voor elke wijk.

De Groene Saldoregeling geeft een methode om dit expliciet te verantwoorden. Het gaat hier om de verschillende kwaliteiten en functies van het openbare groen, waaronder water en de speelvoorzieningen vallen. Onder openbaar groen verstaan wij het groene deel van het publieke domein, dat voor iedereen vrij toegankelijk is en waar iedereen gebruik van kan maken.



foto uit 'Dit is Amersfoort', H. Molendijk, 1960

De cultuurhistorische waarde

Randvoorwaarde voor dit stedenbouwkundig plan is dat de te renoveren blokken zoveel mogelijk hun eigen kwaliteit behouden. Voor de nieuwbouw geldt dat deze zich moet voegen in de huidige stedenbouwkundige structuur van het gebied. Dit vraagt om een specifieke woningtypologie, die verbinding weet te maken tussen heden en verleden en ervoor zorgt dat de architectonische en stedenbouwkundige samenhang in het gebied blijft bestaan. De complexiteit van deze opgave zit hem vooral in de wijze waarop appartementenblokken kunnen worden vervangen door eengezinswoningen, zonder dat daarbij de bijzondere stedenbouwkundige opzet verloren gaat.

De cultuurhistorische waarden van 'De Ganskuil e.o.' zijn in hoofdzaak:

1. Ensemble dat zich kenmerkt door een grote samenhang in stedenbouw, landschappelijke aanleg, architectuur en buitenruimte; de oorspronkelijk zorgvuldig ontworpen open binnenruimte met de blokken haaks op de weg wordt afgesloten door een reeks bouwblokken evenwijdig aan de weg;

2. Gaaf voorbeeld van Wederopbouwarchitectuur, waarin het handschrift van de stadsarchitect Zuiderhoek en de stedenbouwkundige Rooimans herkenbaar aanwezig is;

3. De architectuur van de blokken met de oorspronkelijke verschijningsvorm is van bijzondere waarde; de latere blokken passen binnen de stedenbouwkundige structuur maar zijn architectonisch van minder betekenis;

4. De buitenruimte was van oorsprong van buitengewoon hoge ruimtelijke betekenis en vormde de drager van het complex. Deze kwaliteiten zijn door parkeerproblemen, intensief gebruik en verlaging van het onderhoudsniveau van de openbare ruimte verminderd. De huidige uitstraling is van invloed op de vitaliteit en dient versterkt te worden.

5. Samenhang met architectonisch waardevolle panden uit de Wederopbouwperiode te weten Corderius College (Van Hoogevest) en patioschool (Zuiderhoek);

Bij de keuze voor gedeeltelijk behoud en gedeeltelijk nieuwbouw lijkt het mogelijk dat zowel de cultuurhistorische waarden (stedenbouw, landschappelijke aanleg, architectuur en buitenruimte) worden behouden en dat door toevoeging van nieuwe onderdelen een programma wordt gerealiseerd, dat een hogere vitaliteit en leefbaarheid garandeert. Uitgangspunt is behoud van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet en landschappelijke aanleg, behoud c.q. transformatie van de oorspronkelijke blokken en nieuwbouw op de plaats van de architectonisch minder waardevolle blokken.

De doelstelling is onder andere:

- Behoud cultuurhistorisch waardevolle objecten en ensembles/complexen, waardoor de ontstaansgeschiedenis van de stad lees- en tastbaar is voor komende generaties;
- Objecten en complexen moeten mede door restauratie/renovatie vitaal en leefbaar blijven/worden;
- Herbestemming en functieverandering dienen enerzijds de vitaliteit van het object/ensemble te versterken en anderzijds in overeenstemming te zijn met de cultuurhistorische waarden van het object/complex;
- Toevoegingen aan objecten/complex zijn mogelijk, mits deze de cultuurhistorische waarden respecteren en zo mogelijk een meerwaarde voor het geheel betekenen.

03 KADERS EN UITGANGSPUNTEN

Duurzaamheid

Duurzaamheid is de samenhang vinden op sociaal-cultureel, economisch en ecologisch vlak. Duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

De gemeente stimuleert duurzaam bouwen. Duurzaamheid is een kernwaarde in het coalitieakkoord. Dit is vertaald in duurzaamheidsambities. Zo is Amersfoort in 2030 een stad zonder CO2 uitstoot. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het duurzaamheidsprogramma van Amersfoort moet in alle stadia van het ontwerpen en bouwproces zoveel mogelijk rekening worden gehouden met duurzaam en milieubewust bouwen.

In het Convenant Samen Duurzaam Woningcorporaties 2012-2016 heeft de gemeente Amersfoort afspraken gemaakt met Alliantie Regiobedrijf Amersfoort en Portaal Eemland voor een duurzaam Amersfoort. Project 'De Ganskuil e.o.' is een project van de Alliantie en valt daarmee onder de convenantsafspraken.

Prestatieafspraken duurzaam bouwen

Het college van Amersfoort heeft besloten het duurzaam bouwen beleid gemeentebreed te baseren op het instrument GPR-Gebouw. Met dit instrument wordt het kwaliteitsniveau voor vijf verschillende thema's uitgedrukt in een score op een schaal van 0 tot 10, hoe lager de milieubelasting en hoe hoger de kwaliteit, hoe hoger de score. Volgend uit de convenantafspraken zal in ieder geval voor alle (ver) nieuwbouwwoningen van project 'De Ganskuil e.o.' minimaal een GPR-score worden behaald van:

Energie:	7,5
Milieu:	7,0
Gezondheid:	7,0
Gebruikskwaliteit:	7,0
Toekomstwaarde:	7,0

Energie besparen en hernieuwbare energie

In de convenantafspraken is afgesproken dat de inzet van duurzame energietechnieken, zoals warmtepompen, zonnestroom en biomassa, wordt meegenomen in de haalbaarheidsstudie naar ver(der) gaande energetische ambities. Een van de mogelijkheden is de toepassing van zonnepanelen. Het deel van de nieuwbouw aan de Gasthuislaan heeft een dakvlak op het zuiden liggen. Dit biedt de mogelijkheid om effectief gebruik te maken van de zon. De dakoriëntatie van de overige woongebouwen is vooralsnog minder gunstig voor het toepassen van zonnepaneel systemen.

Conform de afspraken uit het convenant Samen Duurzaam wordt zowel bij het renoveren deel als het nieuwbouwdeel zoveel mogelijk rekening gehouden met de mogelijkheid om de woningen in de toekomst verder te verbeteren naar energieneutraliteit.

Duurzaam materiaalgebruik (nieuwbouw)

Het materiaalgebruik wordt, als onderdeel van het duurzaam bouwen, steeds belangrijker. Vanaf 1 januari 2013 is het daarom vanuit het Bouwbesluit 2012 verplicht om bij nieuwbouwwoningen een milieuprestatieberekening van alle toe te passen materialen bij te voegen. Daarnaast geldt in de gemeente Amersfoort een toepassingsverbod voor uitlogende bouwmetalen (koper, lood en zink) voor zover deze worden toegepast op plaatsen die zijn blootgesteld aan weersinvloeden. Tenslotte dient uitsluitend FSC gecertificeerd hout of gemodificeerd hout of geacetyleerd hout toegepast te worden.

Duurzame gebiedsontwikkeling

Zoals afgesproken in het convenant Samen Duurzaam zal bij de gebiedsontwikkeling van Ganskuil e.o. in overleg met de stadsecoloog de mogelijkheden voor natuur bekeken worden. Richtlijn daarbij is de Checklist Natuurvriendelijke Maatregelen aan gebouwen van Vogelbescherming Nederland.

Het realiseren van groene daken (vegetatiedaken) en gevels wordt sterk aanbevolen. Behalve een waarde voor planten en dieren en een positief effect op de luchtkwaliteit, heeft dit ook een functie voor waterberging waardoor piekbelasting op de riolering wordt verminderd.

Duurzaam slopen

Voor de realisatie van de planontwikkeling moet een aantal gebouwen worden gesloopt. Om de milieubelasting hiervan zoveel mogelijk te beperken, zal het slopen op een duurzame wijze gebeuren. Dit houdt onder meer in dat de bij de sloop vrijkomende producten zoveel mogelijk direct worden hergebruikt. Ook wordt er bij de planontwikkeling naar gestreefd om zoveel mogelijk van de grondstromen her te gebruiken binnen het bouwproject om de afvoer van grondstromen te beperken.

Wonen

Het streven om diversiteit in het woningaanbod te creëren, draagt bij aan het verminderen van de eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad en kan de leefbaarheid vergroten. Ook kan de diversiteit in het woningaanbod zorgen voor meer mogelijkheden voor bewoners die wooncarrière willen maken in de wijk. Naast het creëren van meer diversiteit in de wijk zorgt renovatie van bestaande woningen voor een verbeterde woningkwaliteit en meer wooncomfort.

Daarbij kan aanpak van de openbare ruimte zorgen voor een hogere woonkwaliteit en waardering van de leefomgeving.

Programma

Het voorliggende plan gaat uit van een deel renovatie (de blokken aan Den Wijnbergh) en een deel sloop/nieuwbouw (de blokken aan de Gasthuislaan). Het betreft 190 huurwoningen in de huidige situatie. In de nieuwe situatie wordt uitgegaan van:

circa 54 eengezinswoningen

circa 12-16 nieuwbouw appartementen zorggerelateerd danwel een kleiner aantal reguliere appartementen

circa 80 woningen vernieuwbouw/renovatie

circa 50% van dit programma wordt sociale huur en de andere circa 50% worden koopwoningen.

Woonkwaliteit

De woningen voldoen aan de Basiseisen woningbouw en woonomgeving. Dit geldt voor nieuwbouw en is voor renovatie wenselijk. Appartementen worden ten minste ontwikkeld op het niveau van 3-sterren van het sterrenstelsel voor rolstoeltoegankelijk- en rollatoroorgankelijkheid. Het is wenselijk om de appartementen te ontwikkelen op het niveau van 4-sterren voor rolstoeltoegankelijk- en rolstoeltoegankelijkheid of aanpasbaar tot 4-sterren.

Woonomgeving

De woonomgeving voldoet aan de Basiseisen woningbouw en woonomgeving.

Stedenbouwkundig concept

Doelstelling van het project is de revitalisatie van het gebied De Ganskuijl e.o. tot een bijzonder, groen, comfortabel en gedifferentieerd woongebied, met respect voor de cultuurhistorische waarden. Dit wordt in het stedenbouwkundig concept als volgt vervaard:

- Behoud van cultuurhistorische waarden door
 - behoud en renovatie van vier woongebouwen
 - behoud van oorspronkelijke groene zichtassen
 - behoud van vertanding in de verkavelingsstructuur
 - woonensembles in het groen
 - samenhang in uitstraling van de woningen
- Differentiatie in woningtypen: "ensembles in het groen"
- Het openbaar gebied als unieke woonkwaliteit, door
 - de relatie tussen de woningen en het openbaar gebied te versterken
 - de samenhang in het openbaar gebied te versterken
 - het landschap te verbijzonderen (glooiing)
 - speel- en ontmoetingsplekken centraal in het gebied te leggen
 - hoofdontsluiting buiten om te leggen
 - de auto te gast te laten zijn in het groene binnengebied
 - parkeervoorzieningen een groen karakter te geven



Legenda

- eengezinswoningen: t.b.v. woningen, erven, verkeer en parkeren
- vernieuwbouw/renovatie: t.b.v. woningen, prive buitenruimten en ontsluiting woningen
- nieuwbouw appartementen: t.b.v. woningen en prive buitenruimten en ontsluiting woningen
- openbaar gebied t.b.v. groen, bestemmings- en langzaamverkeer, parkeervoorzieningen
- plangrens
- hoofdrichting nieuwbouw
- verkeersontsluiting nieuwbouw

Inleiding

In het stedenbouwkundig plan wordt de doelstelling van het project ruimtelijk uitgewerkt. In dit hoofdstuk leest u een toelichting op het stedenbouwkundig concept. De ruimtelijke vertaling daarvan is opgenomen in de plankaart. De proefverkeveling laat zien dat het plan op een goede manier uitvoerbaar is. Vervolgens worden de onderwerpen woningbouw, verkeer en parkeren ruimtelijk uitgewerkt.

De bebouwing en verkavelingsstructuur

Dit stedenbouwkundig plan is opgezet vanuit de gedachte de wijk te revitaliseren. De aanwezige kwaliteiten blijven behouden, en worden zo mogelijk versterkt, de aanwezige negatieve aspecten in de buurt worden aangepakt.

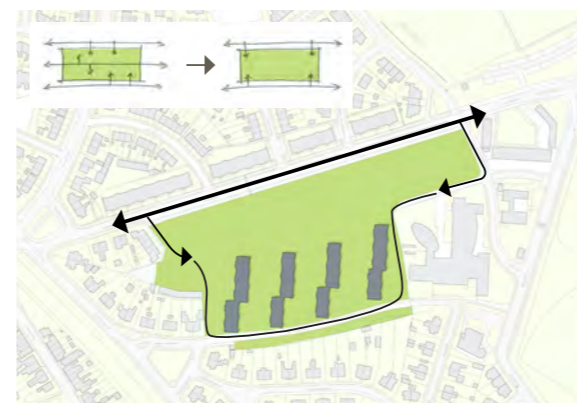
In de conceptvorming van dit plan is rekening gehouden met verschillende aspecten. De bestaande structuren zijn de basis waarin de nieuwbouw in samenhang met het openbaar groen en parkeren is vormgegeven.

Het nieuwe woonprogramma wordt divers, met een combinatie van appartementen en eengezinswoningen. Karakteristiek in dit gebied is de gestaffelde verkaveling, waarbij woonblokken naast elkaar steeds verspringen. Deze ritmische structuren zijn kenmerkend voor de stedenbouw van de jaren 50 – 60. Op deze locatie geeft deze verspringing een bijzondere dynamiek door de aanwezige hoogteverschillen.

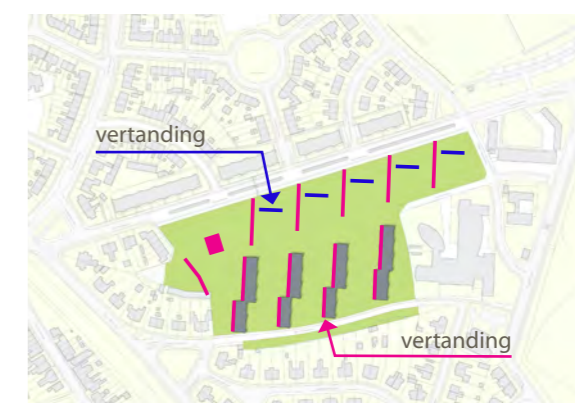
De portieketageflats die aan de Gasthuislaan liggen, worden gesloopt. Hier komen eengezinswoningen voor terug. Deze woningen worden in vijf clusters, van maximaal 3 bouwlagen gerealiseerd. Door de clustering blijven doorkijken behouden en wordt de samenhang teruggebracht in het openbaar gebied. In de directe nabijheid van de woningen wordt zo mogelijk 1 parkeerplaats per woning gerealiseerd. Binnen deze clusters staat een rij woningen in het verlengde van de te behouden appartementengebouwen en een rij woningen dwars daarop. Hierdoor wordt aansluiting gevonden op de bestaande hoofdrichting van de gestaffelde opzet. Ook langs de Gasthuislaan is deze verspringing aanwezig. Deze woningen hebben een verbijzondering middels grote vensters of dakopbouwen. Deze accenten doen recht aan de staffeling in de opzet van de blokken en de hierdoor ontstane zichtlijnen, zie pagina 22 en 23.

Aan de oostzijde van de locatie is een rij eengezinswoningen opgenomen dat in het verlengde is geplaatst van de eengezinswoningen op de hoek De Ganskuijl. Hierdoor ontstaat meer ruimtelijke samenhang met de bestaande laagbouw woningen en wordt het binnengebied helder gedefinieerd. In de ruimte tussen deze woningen en de kapsalon is als accent een klein blokje woningen opgenomen ter versterking als entree van het gebied. Dit gebouw staat rondom in het groen aan de kruising van twee zichtlijnen door het plangebied. Met een hoogte van maximaal 5 lagen en een beperkte footprint blijft de omvang van het gebouw beperkt. Dit gebouw is zo gepositioneerd dat de ruimtelijke samenhang met de kapsalon ontstaat, waardoor beide gebouwen als ensemble in het groen komen te staan.

concept schetsen



1 de hoofdontsluiting vanuit de randen
> groen woongebied en zoveel mogelijk autovrij



2 structuren gebruiken
richtingen bestaande bebouwing
> inspiratie voor nieuwe bebouwingstructuur
> vergroten waarde van het gebied en geluidsbufter



3 samenhang terugbrengen van openbaar groen
> aflopend niveauverschil door glooiingen in landschap versterken
> bijzonder groen woonmilieu centraal in de stad



4 differentiatie van woonvormen aan openbaar groen
> wonen aan groene zichtassen en alzigdigheid met respect voor privacy en veiligheid



5 parkeren meer verspreiden over plangebied
> groen hart van het plangebied



6 doorzichten



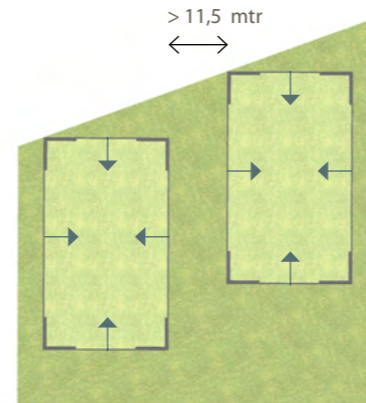
mogelijke principe oplossingen
verkaveling eengezinswoningen



Stedenbouwkundig plan

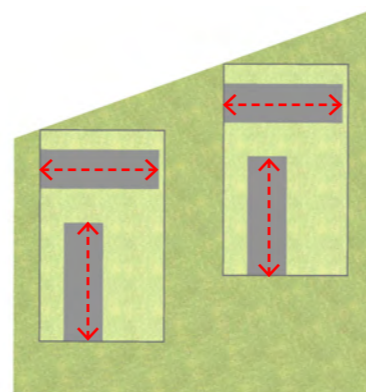
Doelstelling van het project is de revitalisatie van het gebied De Gansluijl e.o. tot een bijzonder, groen, comfortabel en gedifferentieerd woongebied, met respect voor de cultuurhistorische waarden. De proefverkaveling toont aan dat met dit stedenbouwkundig plan op een kwalitatief goede manier invulling kan worden gegeven aan deze doelstelling, uitgaande van de kaders en uitgangspunten. De proefverkaveling is derhalve een toetsingsinstrument, maar vormt (vermoedelijk) niet de definitieve verkaveling.

Het stedenbouwkundig plan wordt in de komende periode verder uitgewerkt op het gebied van stedenbouw (definitieve verkaveling), inrichting van de openbare ruimte (inrichtingsplan) en woningbouw (woningtypologie en architectuur).



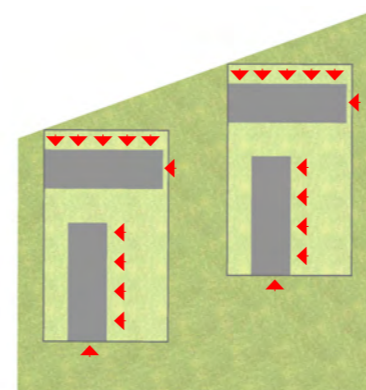
1 een ensemble van eengezinswoningen omgeven door openbaar groen

De in de plankaart met oranje aangeduide clusters vertegenwoordigen een ensemble van eengezinswoningen, buitenruimtes en parkeerplaatsen omgeven door het groene openbaar gebied (zichtassen). Er is qua uitstraling, omvang en architectuur sprake van samenhang tussen de clusters eengezinswoningen onderling. De woningen die omringd zijn door openbaar gebied dienen naar alle zijden een representatieve uitstraling te hebben, die toekomstbestendig is. De minimale maat tussen de clusters in is 11,5 meter.



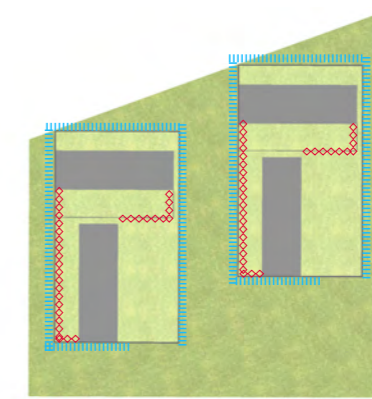
2 vertanding

De vertanding uit de oorspronkelijke hoofdopzet komt terug. Binnen het ensemble staat een rij woningen parallel aan de richting van de te behouden appartementen en een rij woningen dwars hierop.



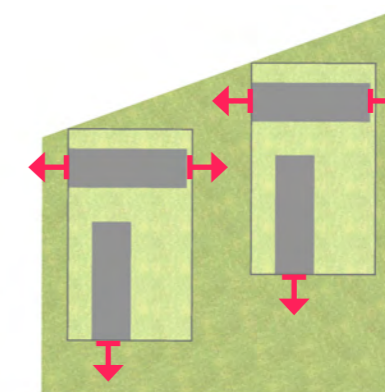
3 woningentrees

De entrees van de woningen zijn gepositioneerd aan de noord en oostzijde en per woning individueel afleesbaar. Onderzocht wordt of het van kwalitatieve meerwaarde is als de kopwoning aan het centrale groengebied een entree krijgt.



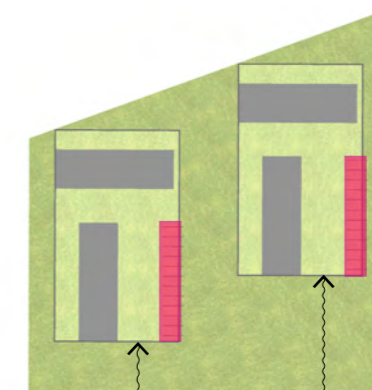
4 erfafscheidingen

Erfafscheidingen (en inpassing van de parkeerplaatsen) ronden een ensemble af. Erfafscheidingen die op zichtlijnen liggen tussen openbaar gebied en privé-terrein, vormen een integraal onderdeel van het ontwerp van de woningen en het aangrenzend openbaar gebied. Gekozen wordt voor een solide en toekomstbestendige collectieve oplossing, die passend is aan de groene openbare ruimte. De buitenruimtes en aanliggend woonniveau worden verhoogd ten opzichte van het omliggende openbaar gebied. In combinatie met erfafscheidingen van beperkte hoogte wordt de privacy en veiligheid van bewoners gewaarborgd. Het openbaar gebied wordt vanuit de woningen / buitenruimtes bereikbaar gemaakt, zodat het openbaar gebied en gebruiks- en belevingskwaliteit heeft.



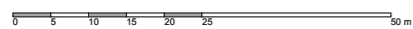
5 de koppen van de rijen eengezinswoningen

De koppen van de rijen eengezinswoningen krijgen, daar waar deze grenzen aan het openbaar gebied, een accent en een open uitstraling door bijvoorbeeld grote vensters.



6 parkeren

Binnen de clusters wordt per woning 1 parkeerplaats gerealiseerd. De overgang tussen deze parkeerplaatsen en het openbaar gebied heeft een groen karakter, is duurzaam vormgegeven en versterkt het beeld van een ensemble. De toegangsweg naar de clusters is smal en heeft een informeel karakter, waarbij de auto te gast is.



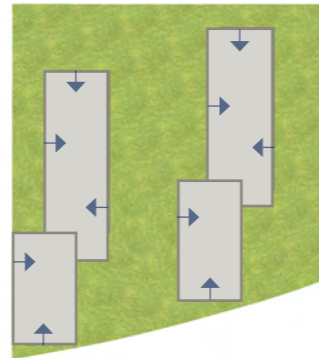
Vernieuwbouw

Doelstelling voor de vernieuwbouw in het gebied De Ganskuijl e.o. is het vergroten van de kwaliteit van de woningen zodat de woningen weer toekomstbestendig zijn. Eventuele aanpassingen bij deze ingrijpende renovatie zijn o.a. het deels samenvoegen van woningen en het wijzigen van de woning ontsluiting.

Randvoorwaarde voor deze aanpak is dat de te renoveren blokken zoveel mogelijk hun eigen kwaliteit behouden met respect voor de cultuurhistorische waarden.

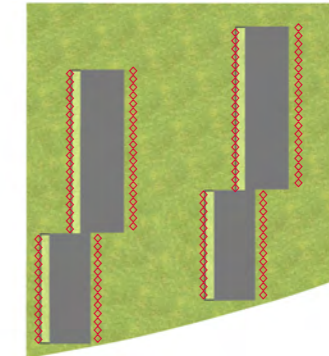
Eventuele aanpassingen rondom de woonblokken, zoals de aanpassing van de ontsluiting van de woningen en buitenruimten dienen zich te voegen in de stedenbouwkundige structuur van het gebied.

Toevoegingen aan de woonblokken zijn mogelijk mits deze de cultuurhistorische waarden respecteren en zo mogelijk een meerwaarde voor het geheel betekenen.



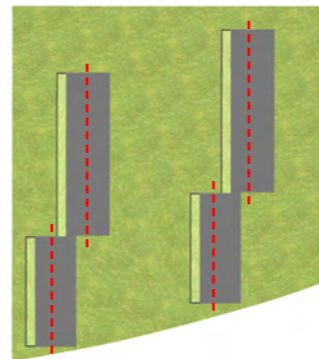
1 een ensemble van vernieuwbouwwoningen omgeven door openbaar groen

De in de plankaart met blauw aangeduide clusters vertegenwoordigen een ensemble van vernieuwbouwwoningen en buitenruimtes omgeven door het groene openbaar gebied (zichtassen). De gebouwen dienen naar alle zijden een representatieve uitstraling te hebben, die toekomstbestendig is. De architectonische aanpassingen aan de woongebouwen worden in samenhang met de nieuwbouwwoningen ontworpen.



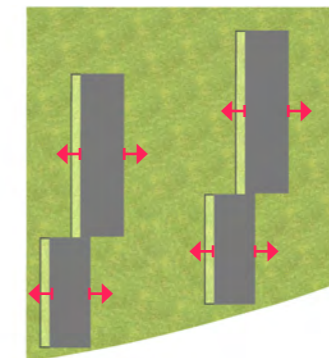
4 erfafscheidingen

De buitenruimtes worden voorzien van toekomstbestendige afscheiding.



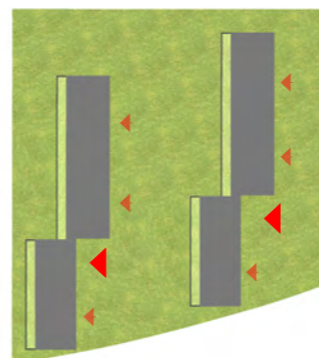
2 vertanding

De vertanding uit de oorspronkelijke hoofdopzet blijft aanwezig.



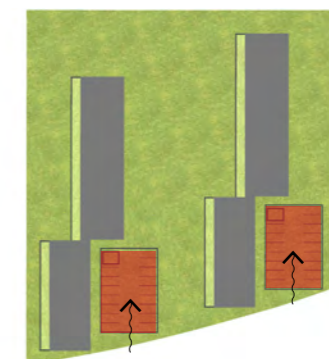
5 de gevels van de vernieuwbouwwoningen

De aanpassingen in de voor- en achterzijde van de woongebouwen versterken de uitstraling van de gebouwen naar het openbaar gebied.



3 woningentrees

De entrees van de woningen zijn, in aansluiting bij de nieuwbouwwoningen gepositioneerd aan de oostzijde.





6 parkeren > 9 mtr

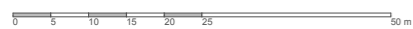
Bij de entree van elk woongebouw en langs Den Wijnbergh worden parkeerplaatsen voor de vernieuwbouwwoningen gerealiseerd. Hiervoor gelden dezelfde uitgangspunten als bij de nieuwbouwwoningen in het groen.





Legenda

-  hoofdontsluitingswegen
-  langzaamverkeersroute + bestemmingsverkeer
-  voetgangersverkeersroute, positie indicatief



De verkeersstructuur

De huidige situatie:

Aan de noordzijde wordt de locatie begrensd door de Gasthuislaan. Deze ligt in het verlengde van de Ringweg Dorresteijsseweg en vormt de uitvalsweg voor de locatie. Aan de zuidkant van de locatie ligt Den Wijnbergh, een rustige buurtstraat met garageboxen en dwars op de weg gestoken parkeerplaatsen. Den Wijnbergh is via de Jacob van Bilerstraat gekoppeld aan De Ganskuijl. De Ganskuijl loopt parallel aan de Gasthuislaan en ligt in het midden van het plangebied. Aan de noordzijde van De Ganskuijl wordt haaks op de weg geparkeerd. Halverwege is De Ganskuil afgesloten, waardoor autoverkeer niet door kan rijden maar gedwongen naar de Gasthuislaan of Den Wijnbergh wordt geleid. Dit geeft een onduidelijke verkeerssituatie. Aan De Ganskuijl wordt een grote parkeerdruk ervaren, aan Den Wijnbergh is dit minder het geval. De Ganskuil ligt dwars op de structuur van gebouwen en groen. Doordat De Ganskuijl in de loop der jaren is verbreed en de parkeerdruk is toegenomen vormt de weg een blokkade in de groene vingers in het plangebied.

Het stedenbouwkundig plan:

Een belangrijke transformatie in de verkeersstructuur is het wegnemen van De Ganskuijl als auto- en parkeerstrook uit het plan. Het plangebied wordt via de randen ontsloten en tussen de gebouwen in worden op enkele plekken smalle wegen gerealiseerd die de ontsluiting vormen voor de appartementen en eengezinswoningen.

De garageboxen aan Den Wijnbergh zullen worden gesloopt. Hiervoor in de plaats worden dwarsparkeerplaatsen gerealiseerd.

Op de plek van de voormalige De Ganskuijl wordt een wandelpad aangelegd. Dit pad krijgt door glooiingen en flauwe bochten een landschappelijk karakter. In de nabijheid van de kruising van deze route en de langsstraten kunnen op goed overzichtelijke plaatsen enkele speel- of zitplekken worden aangelegd.

Het creëren van de hoofdontsluiting via de randen van het plangebied heeft een groot aantal voordelen. Zo kan de groenstructuur in de dwarsrichting over het gehele plangebied doorlopen, waardoor het plangebied meer een parkachtige sfeer krijgt. Het parkeren wordt nu verspreid over het plangebied gerealiseerd, meer in balans met de spreiding van woningen.

Het parkeren

In de huidige situatie komt het aantal aanwezige parkeerplaatsen overeen met een parkeernorm van circa 1 parkeerplaats per woning. De aanwezige parkeerplaatsen zijn nu hoofdzakelijk geconcentreerd langs De Ganskuijl en Den Wijnbergh.

Het voorliggend stedenbouwkundig plan heeft een parkeeroplossing waarin de parkeerplaatsen meer verspreid zijn over het plangebied en ingepast zijn in de ruimtelijke en landschappelijke planopzet.

Een deel van de parkeerplaatsen wordt gerealiseerd in kleine clusters langs de in-steken vanaf Den Wijnbergh. Voor de eengezinswoningen is aan de uiteinden van deze straten 1 parkeerplaats per woning opgenomen. Ook nabij de entrees van de appartementen liggen parkeerplaatsen.

Langs Den Wijnbergh zijn de nu aanwezige garageboxen vervallen. Aan de zuidzijde van Den Wijnbergh zijn in de stook waar de garageboxen stonden dwarsparkeerplaatsen gerealiseerd. Ook langs de nieuwe doorsteek tussen Gasthuislaan en Den Wijnbergh komen dwarsparkeerplaatsen.

De parkeerplaats naast de kapsalon blijft deels behouden. Vanaf de zuidzijde is deze parkeerplaats toegankelijk en via een uitrit wordt het parkeren hier ontsloten naar de Gasthuislaan.

Het aantal parkeerplaatsen in het plan komt overeen met het aantal gevraagde parkeerplaatsen conform de huidige parkeernorm.

Parkeerbalans

Calculatie aantal parkeerplaatsen:

totaal: **207 pp** aanwezig

nieuwbouw:
bij 54 egw x norm 1.7 totaal: **92 pp**

nieuwbouw appartementen (gerelateerd zorgprogramma):
bij 12 - 16 x norm 0.5 totaal: **6 - 8 pp**

vernieuwbouw/renovatie:
bij 80 x norm circa 1.4 totaal: **110 pp**



referenties parkeren in groen

Inleiding

Het beeldkwaliteitplan gaat in op de architectuur van de woningen, de uitstraling van het groen, bomen, speel- en ontmoetingsplekken, verkeer en parkeren. Het beeldkwaliteitplan is het toetsingskader voor de Stadsbouwmeester bij de beoordeling van de woningontwerpen en vormt het vertrekpunt voor het nog op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Het plangebied De Ganskuijl e.o. is in de jaren '50-'60 gebouwd en vormt een soort naoorlogse enclave in een vooroorlogse omgeving. Uitgangspunt voor de architectuur is de realisatie van eigentijdse woningen die aansluiting vinden bij de uitstraling van deze unieke buurt.

Onderstaand worden eerst de kenmerken van de gerenoveerde en nog te renoveren naoorlogse woongebouwen benoemd. Vervolgens worden de beeldkwaliteitskaders voor het plan omschreven, die als kader worden gehanteerd voor toetsing van de woningontwerpen door de Stadsbouwmeester.

De architectuur van de te handhaven portieketageflats in de wijk wordt gekenmerkt door:

- herkenbare bouwblokken;
- ritmiek en doorzichten;
- flauw hellende zadeldaken en samenhangende dakvlakken/blok onder één kap;
- markante schoorstenen;
- materialen, zoals baksteen, keramische dakpannen;
- gesloten zij- en kopgevels;
- verticaliteit in gevelopbouw;
- verbijzondering entree;
- overgang gevel – dak licht overstekend en duidelijk gemarkeerd door de gootlijn;
- terrassen/balkons die deels uit en deel binnen het volume liggen met witte raster schermen en witte kolommen.
- kleurcontrast tussen witte elementen en metselwerk

Beeldkwaliteitskaders voor de architectuur van de eengezinswoningen en vernieuwbouw:

De architectuur per blok/rij is eenduidig.

Er is onderlinge samenhang in architectuur, kleurstelling en materialisatie.

Erfafscheidingen zijn toekomstbestendig.

Beeldkwaliteitskaders voor de architectuur van de eengezinswoningen:

Er zijn parcelleringen in de blokken, refererend aan de bestaande ritmische opzet. De architectuur heeft hierdoor een meer verticaal karakter met verbijzonderingen middels detaillering.

De architectuur refereert aan de bestaande bouw in een eigentijdse vertaling. De kenmerkende elementen uit de bestaande woningbouw zijn een inspiratie voor de ontwerpen van de nieuwbouw. Enkele van deze elementen, zoals bijvoorbeeld de kappen, komen op een eigentijdse manier in de nieuwbouw terug. Hierdoor wordt de verbinding gemaakt tussen het heden en het verleden.

Er wordt gebruik gemaakt van metselwerk in een heldere uitstraling die qua kleur aansluit op de tinten van de bestaande woningbouw.

Op de koppen van de woningen zorgen grote vensters voor woonuitstraling naar het groen.

De materialen

Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen. Het hoofdmateriaal is metselwerk, met aandacht voor het voegwerk en het metselverband. Met afwijkende metselverbanden worden verbijzonderingen gemaakt.

Beeldkwaliteitskaders architectuur van het appartementenblokje:

Algemeen:

Het appartementenblokje is een bijzonder object in het plangebied. Dit dient in de architectuur en materialisatie tot uitdrukking te komen door af te wijken van de architectuur van de overige woningen.

Het blokje wordt eenvoudig vormgegeven en is leesbaar als volume met oriëntatie naar alle zijden. De opzet van de gevel gaat uit van variatie.

Het gebouw krijgt een flauwe kap of een plat dak.

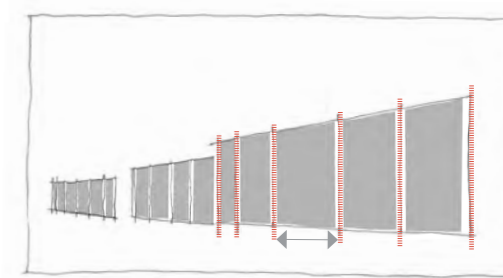
Het hoofdmateriaal wijkt bij voorkeur af van de omgeving.

Het hoofdentree is een verbijzondering in het bouwblok en is ruim en uitnodigend vormgegeven.

Het gebouw staat nagenoeg rondom in het groene gazon. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de aansluiting op het glooiend landschap. Daar waar bergingen de gevel op de begane grond gesloten maken, is een landschappelijke aansluiting.



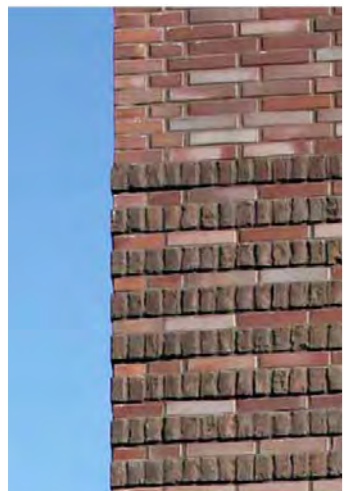
sprekende vensters



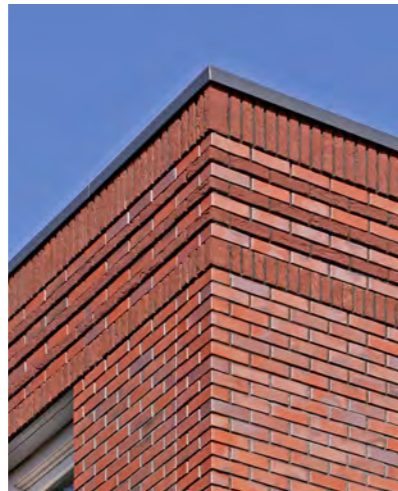
verticaliteit in parcellering

- 1 verbijzondering middels detaillering: metselwerk
- 2 uitstraling naar het openbaar gebied: venster, dakkapel, accenten op de hoeken
- 3 relatie openbaar prive: erfafscheiding
- 4 onderlinge samengang in kleurstelling, heldere tinten met accenten

architectuur referenties:



1



1



2



2



2



3



3



4



4



bestaande architectuur is inspiratiebron voor de nieuwbouw



referentie architectuur
appartementenblokje

De groenstructuur

Karakteristiek voor de opzet van deze wijk is dat de gebouwen als losse objecten in het landschap staan. De groene stroken tussen de gebouwen zijn niet van bewoners afzonderlijk maar het is grotendeels ingericht als gemeenschappelijk groen. Het landschap is een sterk bindend element in de wijk. Eenvoudig ingericht, open van karakter met her en der een boom en hagen. Er is een niveauverschil tussen Den Wijnbergh en de Gasthuislaan, dit zorgt voor subtiele glooiingen en draagt bij aan privacy in woningen en bijzonder woonmilieu, groene tussenruimte hebben en significante maat. De overgangen tussen kopgevels en het openbaar groen vraagt extra aandacht en zal nader in het inrichtingsplan uitgewerkt worden.

In dit stedenbouwkundig plan is ervoor gekozen om de heldere opbouw van dit landschap niet aan te tasten. De inrichting van een open gazon blijft behouden. Enkele aanpassingen zorgen voor een groener geheel met meer niveauverschillen in het landschap.

In het inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt het ontwerp voor de openbare ruimte gemaakt en worden de exacte maten, materialisatie en beplantingssoorten van het openbaar gebied bepaald. Het openbaar gebied wordt zodanig ingericht dat het voor de buurt een goede gebruiks- en belevingskwaliteit heeft. Het openbaar gebied bestaat uit glooiende groene ruimtes met enkele ontmoetingsplekken en/of speelvoorzieningen op overzichtelijke locaties, maar ook parkeerplaatsen en infrastructuur t.b.v. bestemmings- of langzaamverkeer. Parkeerplaatsen worden ingepast met oog voor het groene karakter van het gebied. Het groen wordt hoofdzakelijk ingericht als glooiend gazon met op enkele plaatsen in het gras een boom (groep)

Ten aanzien van de herinrichting van het openbaar gebied geldt als referentie van stedelijk beheer basisnivo (B).

De overgang van openbaar privé

De overgangen tussen het openbare en de privé-buitenruimten zijn een belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundig opgave. De erfafscheidingen maken onderdeel uit van het ontwerp van de woningen en het aangrenzend gazon of worden groen in aansluiting aan het openbaar gebied. De erfafscheidingen van de nieuwbouw- en renovatiewoningen tonen een grote mate van samenhang. Ze worden zodanig vormgegeven dat ook in de toekomst duidelijk blijft waar erfgrenzen lopen en dat verrommeling, door bijvoorbeeld vergunningvrije bouwwerken wordt voorkomen. De hoogte boven het maaiveld is dusdanig dat gevoel van privacy en veiligheid worden gewaarborgd.

Groene saldoregeling

Voor dit stedenbouwkundig plan zijn de groene waarden beoordeeld conform de groene saldoregeling. Hiervoor zijn kwaliteiten vanuit een aantal invalshoeken beoordeeld (zoals belevingskwaliteit, beheerkwaliteit en gebruikskwaliteit) en gerelateerd aan de omvang van de omgeving waarvoor het groen een betekenis heeft. Uit deze beoordeling volgt de volgende conclusie:

In de herontwikkeling van het gebied 'De Ganskuijl e.o.' wordt het uitgangspunt van de groene saldoregeling, namelijk dat bestaande groene kwaliteiten niet aan waarde mogen inboeten, als ontwerpuitgangspunt tamelijk letterlijk gehanteerd: er komen in de hoofdopzet dezelfde, of tenminste zeer vergelijkbare groene tussenruimtes.

Deels gaat het om het behoud van de bijzondere karakteristiek van dit naoorlogse woningbouwproject, deels betekent dit dat er eigentijdse woningen worden ontwikkeld in een zeer ruime en groene setting. Kwaliteit is daarmee gegarandeerd. De beheerkwaliteit van het bestaande groen schiet tekort. In het groenontwerp van de nieuwe opzet zal beter ingespeeld kunnen worden op hedendaagse eisen en mogelijkheden van het groenbeheer voor zowel bomen als heesters. Overigens zal gras voor het overgrote deel het groene aanzien blijven bepalen.

"Per saldo" betekent de herontwikkeling van het gebied een revitalisatie van het groene karakter. Er kan gesproken worden van een duidelijke "winst".



sfeerbeeld
gras met bloemen



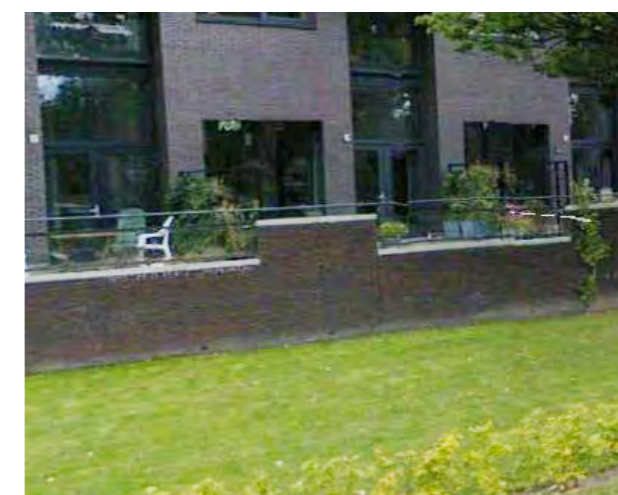
sfeerbeeld
glooiend gazon



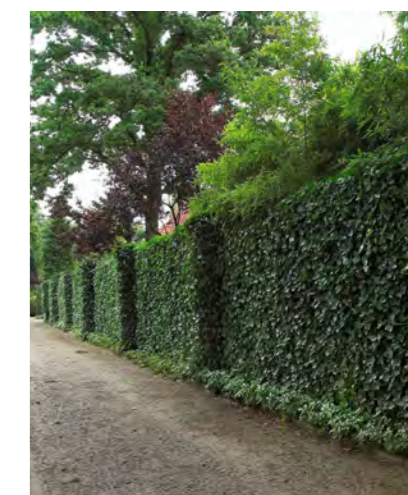
sfeerbeeld
groene erfafscheiding



sfeerbeeld
bodemdekkers



sfeerbeeld
erfafscheiding



sfeerbeeld groene haag
parkeerplaatsen/achtertuinen
Den Wijnbergh



De verhardingen

In het plangebied worden diverse bestratingsmaterialen toegepast, die passen bij het karakter van de wegen en het beoogde beeld. Het doel is om een duurzaam, informeel gebied te maken, waarin de groene inrichting en de bestrating in samenhang zijn vormgegeven. Lichte kleuren zorgen voor een subtiel contrast met het groene gazon en de hagen.

De doorsteek tussen De Ganskuijl en Den Wijnbergh en aan Den Wijnbergh zelf worden ingericht als hoofdontsluitingswegen van het plangebied. Hier kan bijvoorbeeld asfalt worden toegepast.

Detailering zorgt ervoor dat voetgangers, fietsers en automobilisten het gebied gebruiken zoals bedacht. Tussen speel- en/of zitplekken vormen hagen de overgang naar de straten met het oog op veiligheid.

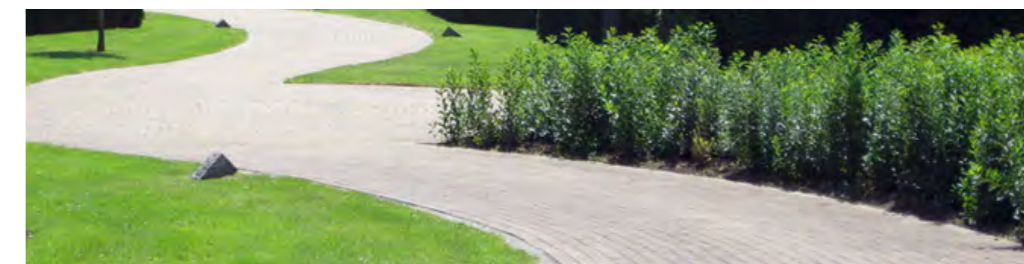
Waar de paden ook dienen voor auto's om parkeerplaatsen te bereiken kunnen ze aan weerszijden begeleid worden door wat steiler hoogteverschil in het glooiende grasvlak, zodat het niet mogelijk is informeel naast de weg te parkeren, of indien niet anders mogelijk, door een laag geleidehek.

Paden in de Ganskuijl moeten vloeiend van karakter zijn. Als materiaalkeuze is asfalt daarvoor het meest geschikt. Met een afstrooilaag van parelgrind is er een vriendelijke, landschappelijke uitstraling.

Als opneembare verharding vereist is, is bestratingsmateriaal met een richtingsloos legpatroon het meest geschikt (bijvoorbeeld dikformaat stenen in keperverband)

De parkeerplaatsen in het plangebied zijn ingericht als het verlengde van de paden. Bestratingsmaterialen lopen hier door; parkeerplekken zijn subtiel gemarkeerd.

Ter plaatse van de speelplekken in het plangebied wordt een zacht bestratingsmateriaal toegepast. Ook kan gedacht worden aan halfverharding. De kleur van het materiaal is licht, bijvoorbeeld lichtgeel.



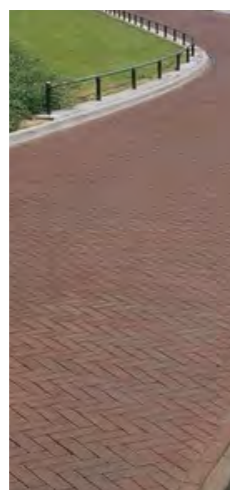
referentie wandelpad in glooiend gazon

1



sfeerbeeld betonnen gazon/
trottoirbanden ter voorkoming
van parkeren in het gras

2



sfeerbeeld laag
geleidehek

3



sfeerbeeld paden

4



sfeerbeeld
in/uitritconstructie naar de woon-
straten, nader uit te werken volgens
RIOR gemeente Amersfoort

5

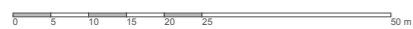


sfeerbeeld
parkeervakken randen plangebied
kleur donkergrijs
verband n.t.b.



Legenda
indicatief bomenoverzicht

- A mogelijk nieuw te planten groep van 2-3 bomen
- B mogelijk nieuw te planten solitaire boom
- 1 mogelijk te behouden bomen



De Bomen

Huidige situatie

De (beheer)kwaliteit van de meeste bomen in het plangebied laat te wensen over. Veel bomen staan er al tientallen jaren en groeien maar matig; de beplanting is verouderd en veelal aan vervanging toe.

Er is een quick scan uitgevoerd over de aanwezige bomen in het plangebied op basis van de groeninventarisatie van Ecogroen .

Hieruit blijkt dat de volgende bomen mogelijk te handhaven zijn: (voor boomposities zie overzichtskaartje)

- beuk, boomnr. 1 (waardevolle boom cf concept bomenlijst)
- berk, boomnr. 2 en 3

Bij voorkeur blijven bovenstaande bomen gehandhaafd. Hiermee zal in het te maken inrichtingsplan zoveel mogelijk rekening worden gehouden.

Herinrichting

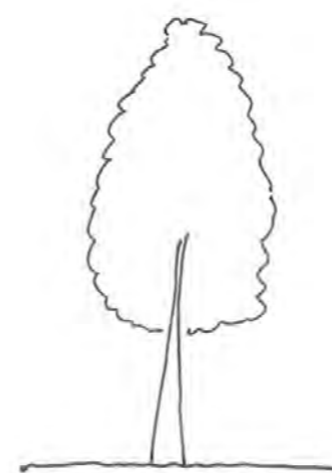
Bij de herinrichting van het plangebied is openheid belangrijk. Mogelijk worden een (groot) aantal bestaande bomen verwijderd. Bij de nieuwe inrichting van het plangebied worden diverse nieuwe bomen aangeplant. Ter plaatse van de spelen zitplekken komen middelgrote bomen met een forse kroon te staan. Deze bomen markeren de centrale plekken.

Daar waar nieuwe bomen geplant worden, wordt de boomkeuze en standplaats nauwkeurig bepaald aan de hand van de voor de boom vereiste bovengrondse en ondergrondse groeimogelijkheden.

In het glooiende graslandschap worden smallere bomen geplaatst in kleine clusters van 2 tot 3 bomen. Deze bomenclusters staan op een dusdanige afstand dat er nog doorzichten zijn. De bomen zijn van de middelste grootte en komen op een open groeiplaats.

Aan de Jacob van Bilerstraat staat een beuk, die in het nieuwe plan blijft behouden. Voor overige bomen die nu aanwezig zijn, wordt ernaar gestreefd om deze, wanneer dit mogelijk is, te behouden en in het nieuwe inrichtingsplan te integreren. De kwaliteit van de bestaande bomen is volgens de inventarisatie overigens (zeer) beperkt.

A



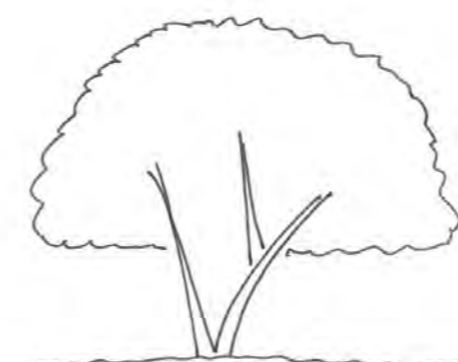
parkboom
clusters van smallere bomen
in het glooiende landschap



sfeerbeeld
boom met smalle kroon



B



solitaire bomen
met forse kroon markeren de
centrale plekken



sfeerbeeld
boom met forse kroon



Eén van de mogelijk te behouden
bomen.

De speeltoestellen en zitplekken

In het SP/BKP zijn 4 gebieden gereserveerd als zoekgebied voor speelvoorzieningen en zitplekken. Tijdens de totstandkoming van het inrichtingsplan onderzoeken we welke behoeften er zijn aan speelvoorzieningen en zitplekken en op welk van de gereserveerde plekken die behoeften het beste kunnen worden ingevuld. Bij de locatiekeuze en inrichting van de plekken vormt (sociale) veiligheid een belangrijk criterium. In het inrichtingsplan voor de openbare ruimte worden de benodigde speel- en zitplekken en inrichtingseisen vervolgens vastgelegd. Tot de te plaatsen elementen behoort in ieder geval de nu aanwezige kunstbank.



sfeerbeeld
groot klimtoestel



sfeerbeeld
tafeltennis



sfeerbeeld
klein klimtoestel



de kunstbank

*De Kunstbank
Kunstenaar: Frank Halmans
Jaar: 2004
Materiaal: Staal
Locatie: De Ganskuijl*

*De bank lijkt samengesteld uit verschillende stoelen, geïnspireerd op het verschijnsel dat mensen bij mooi weer hun stoelen naar buiten halen om te kunnen zitten. Het is tevens een verwijzing naar de grote culturele diversiteit in de wijk.
Onderdeel project Beelden van Banken.*

Project herontwikkeling 'De Ganskuil'

Analyse ten behoeve van de Groene Saldo Regeling

Inleiding

"Groen" wordt beschouwd als een belangrijk aspect in de projecten van binnenstedelijke vernieuwing, die in het kader van Amersfoort Vernieuwt worden uitgevoerd.

De Raad heeft uitgesproken, dat "het wijk- en buurtgroen niet het kind van de rekening mag worden".

Om deze uitspraak hanteerbaar te maken is de Groene Saldoregeling in het leven geroepen. Uitgangspunt van deze benadering is, dat de ruimtelijke veranderingen eventueel ook betrekking hebben op het aanwezige groen, maar dat de groene kwaliteiten "per saldo" niet achteruit mogen gaan. Onontkoombaar verlies aan bestaande groene kwaliteiten moet gecompenseerd worden door winst aan nieuwe kwaliteiten.

Daarvoor is het nodig om de kwaliteiten van het groen expliciet te benoemen; bestaande zowel als nieuwe, nog te maken kwaliteiten. Vervolgens moeten de "plussen en minnen" zo goed mogelijk gewaardeerd worden, om uiteindelijk een conclusie te kunnen trekken over het behaalde saldo. Het streven moet zijn dat er minimaal een "neutraal" saldo uit de plannen resulteert, maar idealiter leidt een plan van stedelijke vernieuwing tot een "positief saldo" voor de groene kwaliteiten. Dan leidt het plan voor stedelijke vernieuwing tot een vergroting van de waarde van het groen.

Groene waarden hebben te maken met betekenissen die mensen toekennen aan de bestaande of nieuwe omgeving, en het waarderen is uiteraard enigszins subjectief, en dus ook de beschrijving van de waarden. Maar dat is onontkoombaar in het werkkterrein van stadsplanning en stedenbouwkundig ontwerp. Uiteindelijk is het de politiek die besluit in hoeverre een subjectieve afweging voldoende draagvlak heeft.

Voor een overzichtelijke en zo objectief mogelijke weergave van de groene waarden is een matrix ontworpen die kwaliteiten enerzijds onderscheidt naar een aantal invalshoeken (aspecten), en anderzijds naar de omvang van de omgeving (en daaraan gekoppeld niet nader benoemde groepen van mensen) waarvoor het groen een betekenis heeft.

Schaalniveau	Stad	Wijk	Buurt	Blok
Aspecten				
Gebruikskwaliteit				
Belevingskwaliteit				
Natuur kwaliteit				
Culturele kwaliteit				
Beheerkwaliteit				

Stedelijke Vernieuwing De Ganskuijl

Voor de Ganskuijl is een herontwikkelingsplan in ontwerp, dat uitgaat van gedeeltelijke handhaving van bestaande bebouwing, en gedeeltelijke vervanging door nieuwbouw.

Het plan is gebaseerd op een hoge waardering voor de bestaande ruimtelijke structuur van het gebied, samen met een hoge waardering voor de architectuur van een deel van de bestaande gebouwen..

Hoewel functioneel hiermee niet verbonden valt de planvorming voor de herontwikkeling van het gebied in de tijd min of meer samen met de herriolering en herprofilering van de aangrenzende Gasthuislaan. De werkzaamheden aan deze weg betekenen een heel beperkte verkleining van het gebied. Van betekenis voor het groen is wel, dat de bestaande bomen langs de weg zullen moeten worden gerooid. Er komt, naar verwachting, wel een vervangende nieuwe bomenrij, die plaats krijgt in een groene berm. In feite wordt het zicht van en naar het gebied De Ganskuijl hierdoor groener. Voor de groenbalans van De Ganskuijl beschouwen we deze ingreep evenwel als neutraal, omdat het groenere beeld opgevat kan worden als compensatie van de grotere wegbreedte, en het verlies aan groene vierkante meters dat hiervoor nodig is.

De bestaande kwaliteiten van het groen
(legenda: een waardevol kenmerk, een tekortschietende kwaliteit)

Binnen de bestaande structuur vormt het openbare groen samen met de gebouwen het belangrijkste beeldbepalende aspect van het gebied. Bebouwing en groen samen vormen een kenmerkend ruimtelijk ensemble, waaraan een cultuurhistorische waarde kan worden toegekend: het betreft een tamelijk zuivere en unieke (typisch Amersfoortse) materialisatie van de stedenbouwkundige paradigma's van de jaren vijftig: doorlopende groene ruimtes tussen de gebouwen, die een zekere onbegrensde suggesteren. Plaatselijk een glooiend reliëf, dat de continuïteit van de ruimte versterkt, en het gebied op een bijzondere manier karakteriseert als "Amersfoorts".

Er zijn diverse speel- en verblijfsvoorzieningen, verspreid over het gebied

Het groen heeft een zeer belangrijke functie als ontmoetingsplaats voor de bewoners (diverse plekken, diverse leeftijdsgroepen); deze belangrijke functie hangt uiteraard sterk samen met de woonvorm (kleine flats zonder eigen buitenruimte) en de specifieke bevolkingssamenstelling (lage inkomens, veel kinderen/jeugd).

De structuur van groene ruimtes wordt doorsneden door de weg waarlangs de parkeerplaatsen zijn geconcentreerd. Doorzichten worden hierdoor gefrustreerd, en het gebruik van de ruimtes wordt daardoor versnipperd.

Door de grote gebruiksdruk ziet het groen er op sommige plekken versleten uit. Plaatselijk is groen vervangen door tegels, waardoor de ruimte stenig is geworden.

Aan de voet van de gebouwen zijn gedeelten van het openbaar groen in gebruik genomen als privégroen. Dit is in beginsel niet toegestaan; handhaving vraagt voortdurende aandacht.

Het beeld van gras met bomen is passend en fraai, maar er zijn te weinig waardevolle bomen, die de kwaliteit van de omgeving kunnen bepalen.

In ecologisch opzicht heeft het aanwezige groen geen bijzondere betekenis. Door de intensiteit van het gebruik, en de eenvoudige structuur is er geen bijzonder (half-)natuurlijk planten- of dierenleven.

Waardering bestaande situatie

Schaalniveau	Stad	Wijk	Buurt	Blok
Aspecten				
Gebruikskwaliteit	Niet van toepassing	Niet van toepassing	<i>Veel ruimte voor ontmoeting en spel</i>	<i>Veel ruimte voor ontmoeting en spel</i>
Belevingskwaliteit	<i>Onderdeel van verscheidenheid van woonmilieus, geregen langs de hoofdontsluiting</i>	<i>Onderdeel van verscheidenheid van woonmilieus, geregen langs de hoofdontsluiting</i>	<i>Wonen in een parkachtige setting; lange doorzichten worden onderbroken door P-plaatsen</i>	<i>Wonen in een parkachtige setting; lange doorzichten worden onderbroken door P-plaatsen</i>
Natuur kwaliteit	Geen bijzondere natuurkwaliteit	Geen bijzondere natuurkwaliteit	<i>Het wonen in een parkachtige setting refereert naar natuurbeleving</i>	<i>Het wonen in een parkachtige setting refereert naar natuurbeleving</i>
Culturele kwaliteit	<i>Cultuurhistorische waarde van het groen i.r.t. verkavelingstypologie en woningarchitectuur</i>	<i>Cultuurhistorische waarde van het groen i.r.t. verkavelingstypologie en woningarchitectuur</i>	<i>Kunstbank als ontmoetingsplek</i>	<i>Kunstbank als ontmoetingsplek</i>
Beheerkwaliteit	Niet van toepassing	<u>Kwaliteit van het bomenbestand is laag</u>	<u>Kwaliteit van heestervakken en bomenbestand is laag</u>	<u>Kwaliteit van heestervakken en bomenbestand is laag. Onbedoelde ingebruikname als privegroen.</u>

De nieuwe ruimtelijke ontwikkeling

(legenda: vergroting van de kwaliteit, neutraal voor de kwaliteit, verslechtering van de kwaliteit)

De herontwikkeling gaat uit van behoud van de doorlopende groene ruimtes tussen bestaande en nieuwe woonblokken.

De oost-west doorsnijding met de weg met aanliggende parkeerplaatsen wordt vervangen door een noord-zuid ontsluiting, waaraan parkeerplaatsen liggen. De groene ruimtes worden in noord-zuidrichting daardoor meer continu (zowel visueel als functioneel).

Het openbare groen in de ruimtes tussen de gebouwen wordt smaller, ten behoeve van de ontsluitingsfunctie en het bieden van privé buitenruimtes bij de gebouwen, waardoor doorzicht en ook bepaalde gebruiksvormen (balspel) minder mogelijk worden.

Zowel de bestaande, te handhaven gebouwen, als de nieuwe eengezinswoningen leveren een nieuwe woonvorm op: de woningen krijgen merendeels eigen buitenruimtes, die de druk op de openbare ruimte als verblijfsruimte voor volwassenen zal doen afnemen.

Voor kinderen zal het groen nog wel een belangrijke functie hebben als speelomgeving. Dit wordt een bovengemiddelde kwaliteit van het nieuwe woonmilieu. De bevolkingssamenstelling zal ingrijpend wijzigen, waardoor de druk op de ruimte waarschijnlijk zal afnemen.

Het bestaande bomenbestand is niet bepalend voor de plekken waar nieuw gebouwd wordt. Sommige bestaande bomen zullen gerooid moeten worden; vervangende boombeplanting zal aangebracht worden. De soortensamenstelling in relatie tot de groeicondities zal worden geoptimaliseerd.

Bestaande situatie en hoe die verandert.

Schaalniveau	Stad	Wijk	Buurt	Blok
Aspecten				
Gebruikskwaliteit	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Veel ruimte voor ontmoeting en spel <i>Groene ruimte voor ontmoeting en spel neemt enigszins af, maar wordt relatief sterker in relatie tot de nieuwe woonvormen en bevolkings-samenstelling.</i>	Veel ruimte voor ontmoeting en spel <i>Groene ruimte voor ontmoeting en spel neemt enigszins af, maar wordt relatief sterker in relatie tot de nieuwe woonvormen en bevolkings-samenstelling.</i>
Belevingskwaliteit	Onderdeel van verscheidenheid van woonmilieus, geregen langs de hoofdontsluiting. <i>Verscheidenheid blijft herkenbaar</i>	Onderdeel van verscheidenheid van woonmilieus, geregen langs de hoofdontsluiting <i>Verscheidenheid blijft herkenbaar</i>	Wonen in een parkachtige setting; lange doorzichten worden onderbroken door P-plaatsen <i>Onderbreking door P-plaatsen wordt opgeheven, breedte van de groene zichtruimte neemt af</i>	Wonen in een parkachtige setting; lange doorzichten worden onderbroken door P-plaatsen <i>Onderbreking door P-plaatsen wordt opgeheven, breedte van de groene zichtruimte neemt af</i>
Natuur kwaliteit	Geen bijzondere natuurkwaliteit	Geen bijzondere natuurkwaliteit	Het wonen in een parkachtige setting refereert naar natuurbeleving	Het wonen in een parkachtige setting refereert naar natuurbeleving
Culturele kwaliteit	Cultuurhistorische waarde van het groen i.r.t. verkavelingstypologie en woningarchitectuur <i>Cultuurhistorische samenhang tussen oude gebouwen en groenstructuur blijft ten dele intact, deels wordt de bestaande structuur gebruikt als nieuw ruimtelijk kwaliteitsgegeven</i>	Cultuurhistorische waarde van het groen i.r.t. verkavelingstypologie en woningarchitectuur <i>Cultuurhistorische samenhang tussen oude gebouwen en groenstructuur blijft ten dele intact, deels wordt de bestaande structuur gebruikt als nieuw ruimtelijk kwaliteitsgegeven</i>	Kunstbank als ontmoetingsplek <i>Object kan worden herplaatst</i>	Kunstbank als ontmoetingsplek <i>Object kan worden herplaatst</i>
Beheerkwaliteit	Niet van toepassing	Kwaliteit van het bomenbestand is laag. <i>In de nieuwe groene inrichting zal het bomenbestand worden vernieuwd.</i>	Kwaliteit van heestervakken en bomenbestand is laag <i>In de nieuwe groene inrichting zullen heesters en bomen worden vernieuwd</i>	Kwaliteit van heestervakken en bomenbestand is laag. Onbedoelde ingebruikname als privegroen. <i>In de nieuwe groene inrichting zullen heesters en bomen worden vernieuwd. Grenzen tussen openbaar en privé zullen duidelijk zijn in ligging en vormgeving.</i>

Conclusie

In de herontwikkeling van het gebied De Ganskuijl wordt het uitgangspunt van de Groene Saldoregeling, namelijk dat bestaande groene kwaliteiten niet aan waarde mogen inboeten, als ontwerputgangspunt tamelijk letterlijk gehanteerd: er komen in de hoofdopzet dezelfde, of tenminste zeer vergelijkbare groene tussenruimtes.

Deels gaat het om het behoud van de bijzondere karakteristiek van dit naoorlogse woningbouwproject, deels betekent dit dat er eigentijdse woningen worden ontwikkeld in een, voor hedendaagse begrippen zeer ruime en groene setting. Groene kwaliteit is daarmee gegarandeerd. De beheerkwaliteit van het bestaande groen schiet op dit moment tekort. In het groenontwerp van de nieuwe opzet zal beter ingespeeld kunnen worden op hedendaagse eisen en mogelijkheden van het groenbeheer voor zowel bomen als heesters. Overigens zal gras voor het overgrote deel het groene aanzien blijven bepalen.

“Per saldo” betekent de herontwikkeling van het gebied een revitalisatie van het groene karakter. Er kan gesproken worden van een duidelijke “winst”. Omdat de huidige bevolkingscategorieën waarschijnlijk voor het overgrote deel uit het gebied zal verdwijnen, is deze winst niet direct toe te rekenen aan de zittende bewoners. Aan de overkant van de Gasthuislaan blijft wel de huidige gebruikersgroep aanwezig. Voor hen is en blijft dit gebied bruikbaar als uitloopgebied.

De groene “winst” wordt vooral behaald door de wijziging in de ontsluitingsstructuur van het gebied, waardoor de noord-zuid ruimtes beter kunnen functioneren als buurtweides, en waardoor het ruimtelijk beeld “wonen in een park” wordt versterkt.

Extra winst is gelegen in:

- de vernieuwing van het bomenbestand, waardoor het parkachtige karakter in de komende decennia nog aanzienlijk zal groeien in schoonheid;
- de afname van de gebruiksdruk, waardoor sleetsheid van gras en heesters zal afnemen;
- het bieden van gereguleerde en goed ingepaste buitenruimtes aan de woningen, waardoor illegale ingebruikname van openbaar groen door bewoners wordt voorkomen.

V:\1101\1101_Beeldkwaliteitplan\1101_bkp glbl



RS | Roeleveld-Sikkés Architects

Den Haag / Budapest

Alexanderstraat 1
2514 JL The Hague
The Netherlands

1052 Budapest
Petőfi Sándor utca 11.
Hungary

T +31 (0) 70 346 9508
F +31 (0) 70 361 7442

T +36 1 327 0230
F +36 1 337 3411

www.roeleveld-sikkés.eu
office@roeleveld-sikkés.eu