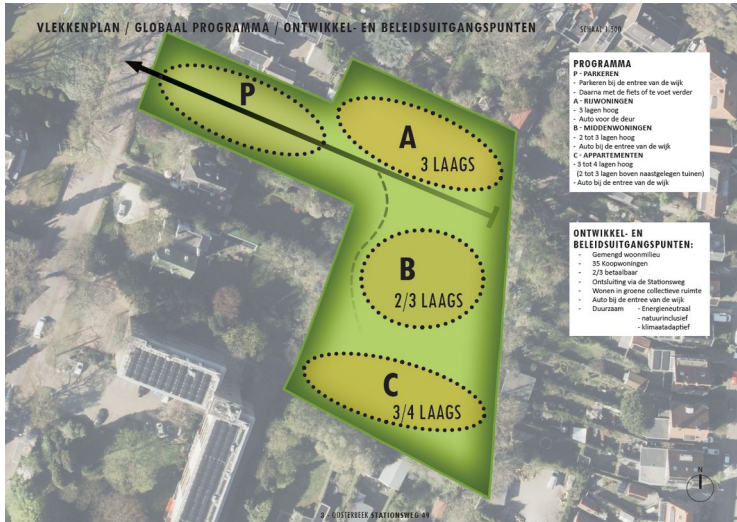


Interne beoordeling bouwplan 26-9-2024 (Peter Droog, Gerbert Smulders)

Sterk concept: autovrij wonen met de voeten in het groen. Parkeren aan de rand.
In de uitwerking is verbetering gewenst:



Stedenbouwkundige configuratie en bouwhoogtes

- Bouwblok B heeft een dusdanig forse (te forse) footprint waardoor er slechts een smalle strook groen omheen blijft lopen. In plaats van een groene plek met een gebouw er in (wat de woonkwaliteit is), komt het groen te veel onder druk te staan. De footprint van dit gebouw moet kleiner, we denken dat dit ten koste gaat van twee woningen.
- De plasticiteit van bouwblok B is geslaagd, doordat de derde bouwlaag getrapt is tov de 2^e en 1^e bouwlaag werkt dit. 3 bouwlagen is ook bij een kleinere footprint voorstelbaar, mits de plasticiteit zoals hierboven beschreven geborgd wordt.

➔ Nood- en hulpdiensten moeten het plangebied in kunnen komen; dit moet geborgd worden. Mogelijk dat dit een extra argument is om de footprint van bouwblok B kleiner te maken.



Bouwvolumes:

- De gebouwen hebben een aantrekkelijke plasticiteit waardoor ze bijdragen aan de menselijke maat, afwisseling en intimiteit van het binnenmilieu. Dat is dus goed

Karakter openbare ruimte

- Woonkwaliteit is een autovrije groene openbare ruimte waaraan gewoond wordt. Bouwblok A maakt dit beeld niet waar, want het beeld hier is erg stenig: de drive-under-parkeerplaatsen, de voordeur met pad er naartoe, en de rijloper van ca. 6 mtr breed betekend dat het beeld stenig wordt tussen bouwblok A en B.
- **Hoe wordt het afval opgehaald?** En hoe komt de vuilniswagen er?
 - o Verwacht wordt dat de vuilniswagen enkel over de stationsstraat rijdt
 - o Indien losse containers toegepast worden: voorkomen dient te worden dat de containers in de voortuinen komen te staan. Daarom lijkt collectieve afvalvoorzieningen voor in ieder geval bouwblok B en C noodzakelijk.

Interactie binnen – buiten: plinten van gebouwen

- **Gebouw C:** ivm het laadvermogen en de privacy van omwonenden is het een goede keuze om het gebouw net iets lager te positioneren. Het bijgevoegde referentiebeeld met balkons/terrassen aan de binnenzijde (en de voordeuren aan de buitenzijde) is fraai, echt voor de woningen op de begane grond is extra aandacht noodzakelijk om te **voorkomen dat deze de terrassen dicht zetten met hoge erfafscheidingen** waardoor er een achtertuinsituatie zal ontstaan. De woning op de begane grond lijkt aan de achterzijde **erg ver het talud ingeschoven** te worden. Deze beganegrond woning zal naar verwachting erg donker worden
- **Gebouw B:** een getrappt plastisch bouwblok midden in het plan verrijkt de ruimte. De terrassen /buitenruimtes en bijgebouwen zijn slim mee ontworpen. Geborgd moet worden dat de terrassen/buitenruimtes **niet dicht gezet worden met hoge erfafscheidingen**, want dit zou ten koste gaan van de nagestreefde interactie tussen openbare ruimte en woning.
- **Gebouw A:** De drive-under situatie in combinatie met het stenige beeld van de ruimte tussen gebouw A en gebouw B zorgt ervoor dat de auto alsnog in het plangebied komt en het beeld niet groen wordt. Daarom dient dit bouwblok op dit aspect anders uitgewerkt te worden. Hier moet dus opnieuw aan ontworpen worden. Wij zien mogelijkheden:
 - o Doordat bouwblok B waarschijnlijk minder woningen krijgt (want de footprint moet kleiner) betekent dit ook dat de parkeervraag omlaag gaat. **Hierdoor kunnen de drive under parkeerplaatsen weggehaald worden waardoor er een leeflaag aan straat komt en het beeld groener en autovrij wordt**

- o Met name het oostelijk deel van bouwblok A is kritiek; want hier ligt het bouwblok tegenover bouwblok B. **Door bv bijvoorbeeld de oostelijk 5 woningen geen parkeerplaatsen onder de woningen te maken** wordt het beoogde groene karakter van het binnengebied hersteld. Er ontstaat bij deze woningen bovendien een leeflaag op de b.g. Het tekort aan parkeerplaatsen kan bv opgelost worden door deze voor deze woningen onder te brengen als drive under parkeerplaatsen bij de westelijke 4 woningen (dus onder elke woning een dubbele parkeerplaats).
- Parkeerbilans lijkt te kloppen, maar controle is noodzakelijk door afdeling verkeer.
 - o er is op het parkeerterrein ruimte over gehouden om de parkeerplaatsen af te wisselen met groen. Dit is goed want breekt met het blik
 - o Entree van de stationsweg dient in uitwerking aandacht, zodat gezien vanaf de Stationsweg niet alleen het beeld naar de auto's getrokken wordt