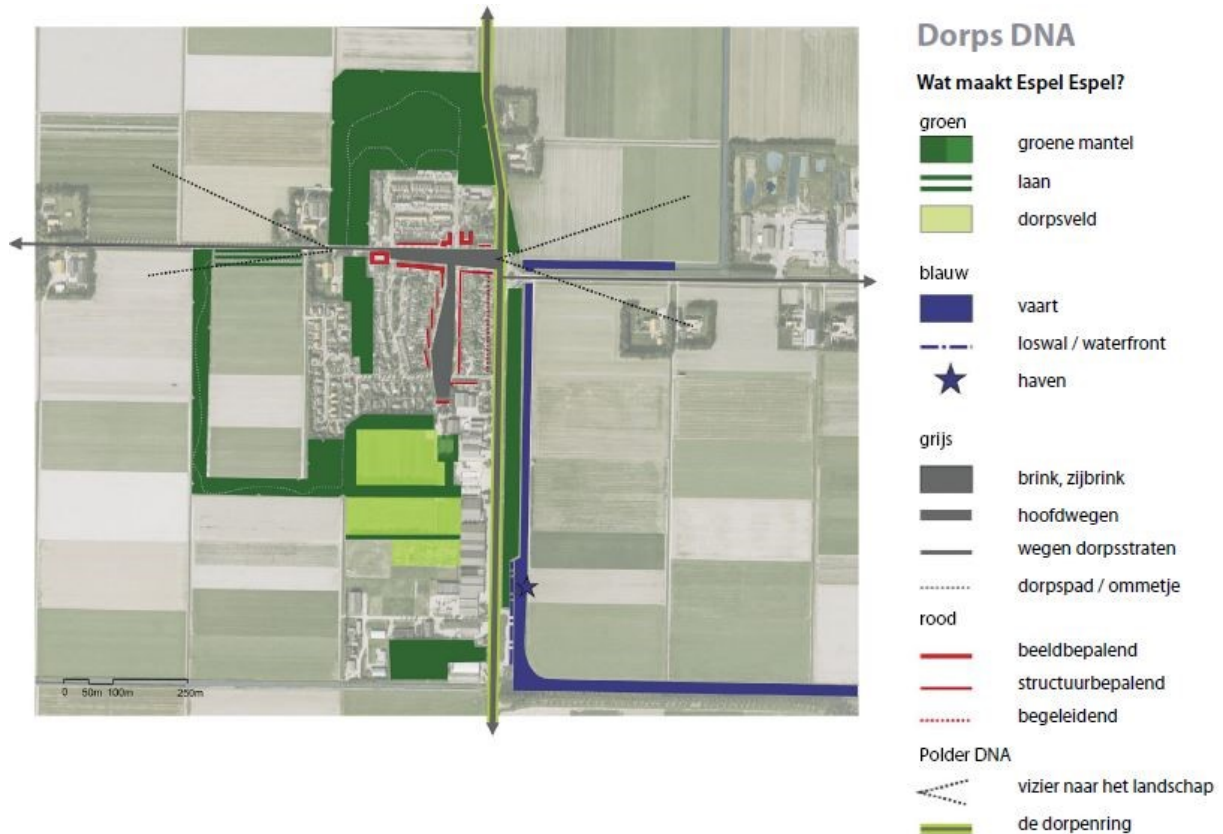


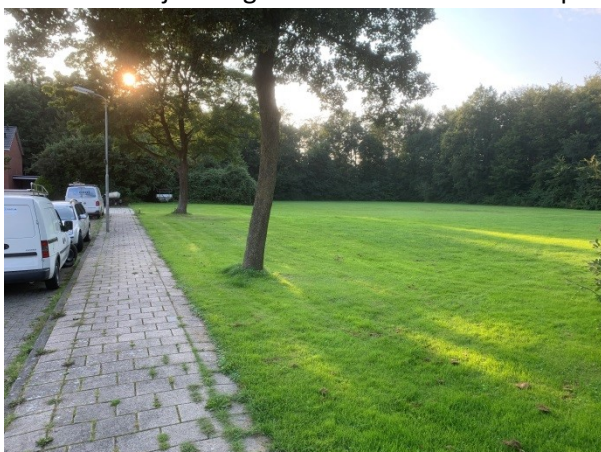
Espel – De Kaghe 20220428

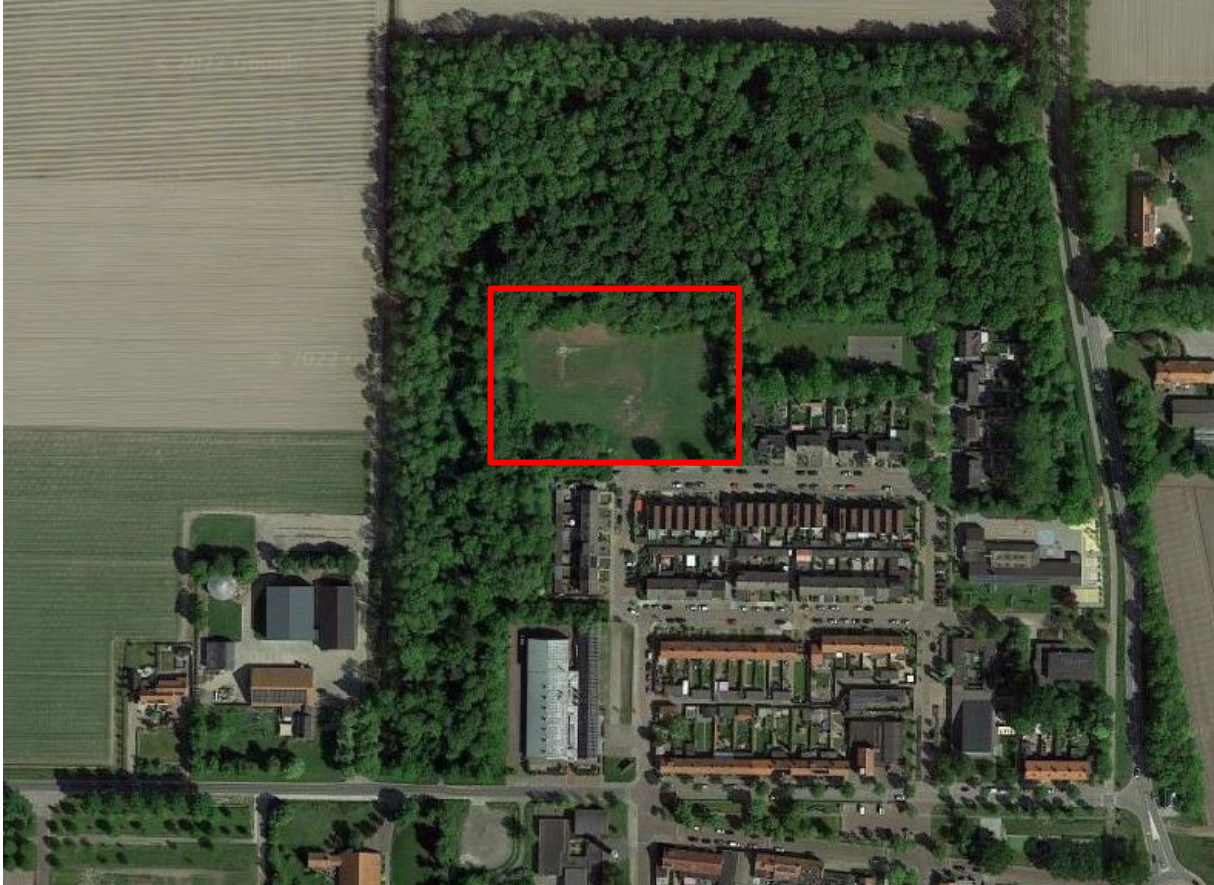
De betreffende locatie heeft lang ruimte geboden aan de openbare basisschool De Kaghe. De school sloot in 2001 en is gesloopt in 2006. Er is al eerder gekeken naar de mogelijkheden voor woningbouw op deze locatie. Inmiddels is de vraag naar woningen in Espel zeer groot. Met de Kaghe willen we ruimte bieden aan doelgroepen die in de uitbreiding aan de westzijde van Espel minder goed bediend worden.



De voormalige schoollocatie ligt aan de noordrand tegen de groene mantel van het dorp aan. Na de sloop van het schoolgebouw is een rechthoekig perceel overgebleven aan drie en een halve zijde omzoomd door bosplantsoen. Dit levert een prachtige kwaliteit op voor zowel de nieuwe als de zittende bewoners van deze buurt. Doel is dan ook om deze kwaliteit in stand te houden.

Via Westerland rijdt men recht op de locatie af. De Leliestraat loopt langs de locatie. De ontsluiting van de locatie vindt plaats via deze twee straten. De bestaande woningen van deze twee straten bestaan uit rijwoningen en twee-onder-een-kap-woningen.





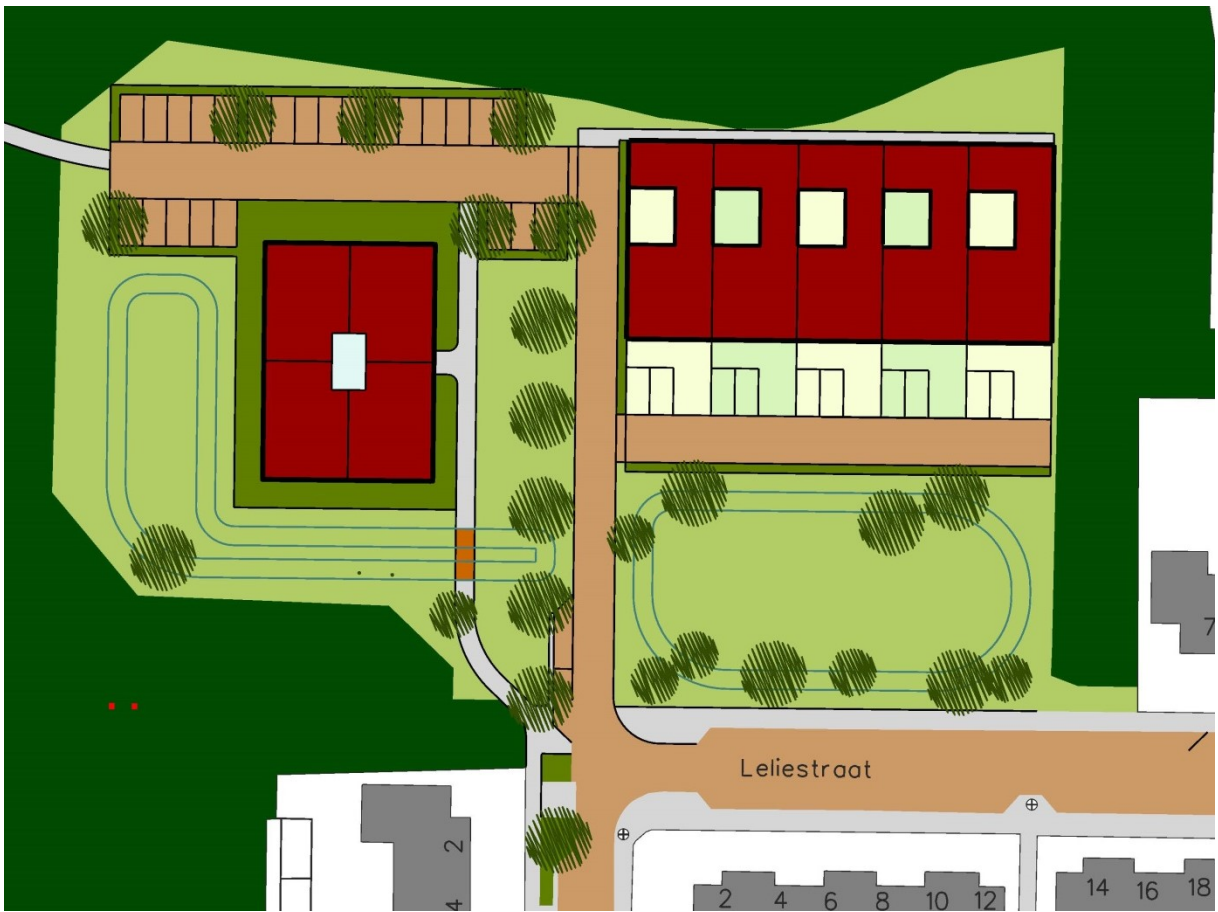
Het MFC het Mozaïek en de Dukdalf liggen op korte afstand van de locatie (ca. 150 meter). De supermarkt op niet veel meer dan 200 meter. De locatie leent zich mede hierom uitstekend voor levensloopbestendige woningen.

Het doel om de beleving van de groene kamer zoveel mogelijk in stand te houden, maakt dat is gekozen voor

1. compacte bebouwing
2. beperkte uitgifte als privétuin
3. nagenoeg alleen maar gebouwde erfgronden als gevolg van 1 en 2
4. beperking verharding (door slim te ontsluiten)
5. zoveel mogelijk openbaar groen

Het programma bestaat uit 11 tot 13 appartementen en 5 levensloopbestendige grondgebonden woningen. De levensloopbestendige woningen zijn een- of tweelaags.

Het appartementengebouw en de grondgebonden woningen vertonen onderling een duidelijke architectonische verwantschap.



Appartementengebouw

Het appartementengebouw ligt op de westelijke helft van de kavel.

Het betreft ten hoogste één bouwvolume en telt in principe drie bouwlagen. Alle bergingsruimten (zowel de individuele, als de collectieve voor bijvoorbeeld fietsen) zijn in het volume opgenomen. Het is niet toegestaan om buiten het hoofdvolume extra bouwwerken toe te voegen.

Het grondvlak van het gebouw zelf is maximaal 550m². Buitenruimtes op de begane grond zijn vormgegeven als loggia's of als terras met meeontworpen bouwkundige afscheiding, passend in de architectonische compositie van het complex.

De buitenster contour van het complex heeft een bouwhoogte van ten hoogste 11,0m. Terugliggend, ten minste 4,0m vanaf de buitenste gevellijn van het complex, is een bouwhoogte toegestaan van maximaal 14,0m afgezien van onderschikte bouwdelen t.b.v. installaties en/of liftkoker.

De parkeerplaatsen liggen ten noorden van het gebouw.

Er dient aandacht te worden besteed aan de vormgeving van de overgang van het openbare groen naar de gevel.

Er komt een ondergrondse container voor de inzameling van huisvuil.

Voorbeelden appartementengebouw





Goede voorbeelden overgangen naar openbare ruimte



Criteria

Situering

- Het appartementengebouw ligt aan de westzijde van het plangebied.
- Het appartementengebouw heeft eenzijdige oriëntatie.
- De hoofdentree ligt aan de oostgevel van het gebouw, waardoor het een adres krijgt aan de doorgetrokken Westerrand.
- De bergingen (collectief en individueel) zijn opgenomen in het hoofdvolume.

Vormgeving

- De situering, afmetingen en verhoudingen van de verschillende gevelonderdelen vormen samen een doeltreffende gevel- en gebouwcompositie. De compositie van het ontwerp wordt getoetst op de eenduidigheid, structuur en de logica van het concept binnen de context van de bestaande en de te verwachten situatie.
- De hoofdentree wordt nadrukkelijk, passend in het architectonische concept, vormgegeven.
- Het appartementengebouw en de levensloopbestendige woningen vertonen onderling een duidelijke architectonische verwantschap.
- Eventuele installaties zijn uit het zicht van de openbare weg geplaatst of integraal onderdeel van de architectuur.
- Indien de liftkoker boven de dakrand uitsteekt, dient deze als integraal onderdeel van de architectuur te zijn vormgegeven.
- Balkons en buitenruimtes zijn integraal mee ontworpen als deel van de hoofdmassa: géén aangehangen betonplaten met stalen of glazen hekwerken.

Materiaal, kleur en detail

- Als gevelbekleding dient metselwerk of een verticaal of horizontaal patroon van houten delen (geen panelen) te zijn toegepast.
- Eén materiaal c.q. kleur is beeldbepalend voor het gebouw.
- Het als gevelbekleding toegepaste hout is onbewerkt of transparant verduurzaamd, waardoor de houtkleur herkenbaar blijft.

Levensloopbestendige woningen

De levensloopbestedige woningen vormen samen één ensemble en zijn zodanig vormgegeven dat met uitzondering van de voortuinen de perceelgrenzen bebouwd zijn.

De voortuinen bieden verplicht ruimte voor het stallen van ten minste twee auto's per woning.

De voortuinen blijven te allen tijde vrij van bij- en aanbouwen.

Het perceel meet ca. 29,0 bij ca. 45,0 meter. Afgezien van de voortuin en de patio mag het gehele kavel worden bebouwd.

Er is een verplichte voorgevelrooilijn.

De woningen zijn geheel of grotendeels gelijkvloers. Op de verdieping mag tot 60 m² bvo per woning worden toegevoegd. Elke woning heeft behalve een voortuin een privé buitenruimte (een patio) die ten minste 30 m² groot is.

Een tweede verdieping (ofwel derde bouwlaag) is niet toegestaan, ook niet als die als kap zou zijn uitgevoerd. De maximale bouwhoogte bedraagt 8,0 meter. De woningen mogen echter ook als eenlaagse woningen worden uitgevoerd.

Daar waar de patio / tuin grenst aan de openbare ruimte is een gebouwde erfscheiding als onderdeel van de architectuur verplicht. Deze is ten minste 2,00 m hoog.

Een terras op de verdieping is toegestaan, mits de situering en afwerking zodanig zijn dat privacy en lichtinval in de patio's / tuinen van de naastgelegen woningen in tact blijven. Een terras mag ook worden gesitueerd aan de voorkant (zuidkant) van de verdiepingslaag.

Elke woning heeft een eigen inbandige berging van ten minste 12 m² met een toegang naar de openbare ruimte of de voortuin.

Er komt een ondergrondse container voor de inzameling van huisvuil.

Voorbeelden levensloopbestendige (patio)woningen





Voorbeelden patio's

Criteria

Situering

- De levensloopbestendige woningen zijn aan de oostzijde van het plangebied gesitueerd.
- De woningen zijn georiënteerd op de Leliestraat, maar ze liggen er niet aan. Zo ontstaat er een groene ruimte tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing.
- De meest westelijke kavel heeft een tweezijdige oriëntatie met ontwerp oplossingen en gevelopeningen die deze oriëntatie ondersteunen.
- Bijbehorende bouwwerken zijn zo gesitueerd dat zij ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

Vormgeving

- De situering, afmetingen en verhoudingen van de verschillende gevelonderdelen vormen samen een doeltreffende gevel- en gebouwcompositie. De compositie van het ontwerp wordt getoetst op de eenduidigheid, structuur en de logica van het concept binnen de context van de bestaande en de te verwachten situatie.
- Het appartementengebouw en de levensloopbestendige woningen vertonen onderling een duidelijke architectonische verwantschap.
- Eventuele installaties zijn uit het zicht van de openbare weg geplaatst of integraal onderdeel van de architectuur.

Materiaal, kleur en detail

- Als gevelbekleding dient metselwerk of een verticaal of horizontaal patroon van houten delen (geen panelen) te zijn toegepast.
- Het als gevelbekleding toegepaste hout is onbewerkt of transparant verduurzaamd, waardoor de houtkleur herkenbaar blijft.
- De woningen kennen elk een moderne toevoeging in de vorm van bijvoorbeeld een modern entreeportaal (risaliet), kader en/of een modern bloemkozijn (zie referentiebeeld).

Open(bare) ruimte

Er dient een ontwerp te worden gemaakt voor de openbare ruimte.

Rijlopers dienen te zijn bestraat met gebakken klinkers keiformaat (bruinrood) in keperverband.

Parkeerplaatsen (niet privé) dienen te zijn bestraat met gebakken klinkers keiformaat (bruinrood) in elleboogverband.

Markering parkeervakken met enkele witte klinkers per vak

Afzoming openbaar parkeerstroken met liguster- of meidoornhaag.

Begeleiding woonstraat levensloopbestendige woningen met liguster- of meidoornhaag.

Voetpaden moge worden bestraat met 30 x 30 betontegels. Alternatieven zijn denkbaar mits de toegankelijkheid bij elk weertype en levensduur kunnen worden gegarandeerd.

Plaatsing bomen: Totaal: 25 st. waarvan ten minste 15 bomen 1^e categorie

Er dient een voetpad te worden verbonden met het bestaande voetpad ten westen van het plangebied dat door de groene mantel van het dorp loopt. Het voetpad dient ten minste 1,50 m breed te zijn en te zijn uitgevoerd in hetzelfde materiaal als het voetpad waar het op aansluit.

Waterberging: bergingscapaciteit met afvoermogelijkheid overtollig water n.t.b.



Voorbeelden wadi's



voorbeeld zitje