

The background of the slide is a photograph of a park. A narrow canal flows through the center, reflecting the sky and surrounding greenery. Lush trees line both banks, with a prominent weeping willow on the left. In the distance, a paved path and parked cars are visible. The entire image is overlaid with a semi-transparent grey layer and white geometric lines forming a grid-like pattern.

Hofland-Eendracht

Mijdrecht

Ruimtelijk kader en visie beeldkwaliteit

Augustus 2024

1. Kansen

Weg beter adresseren

Groene Zone langs Nobel flat versterken

Ruimte voor wonen in het groen

Een nieuwe school aan het water

Nieuwe langzaam verkeer route

Volwassen groenstructuur benutten

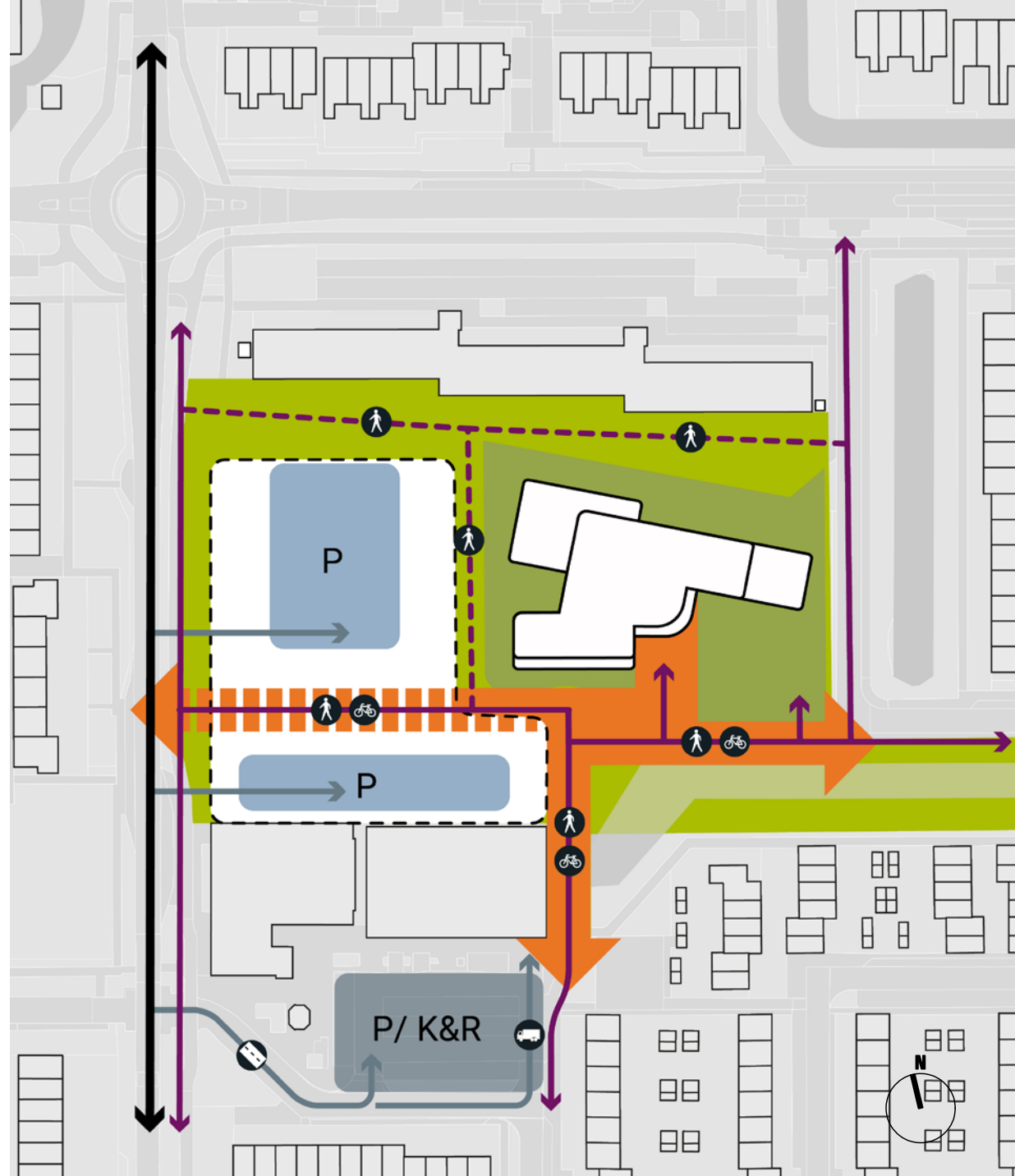
Groenstructuur verbinden

Gesloten dozen inpakken



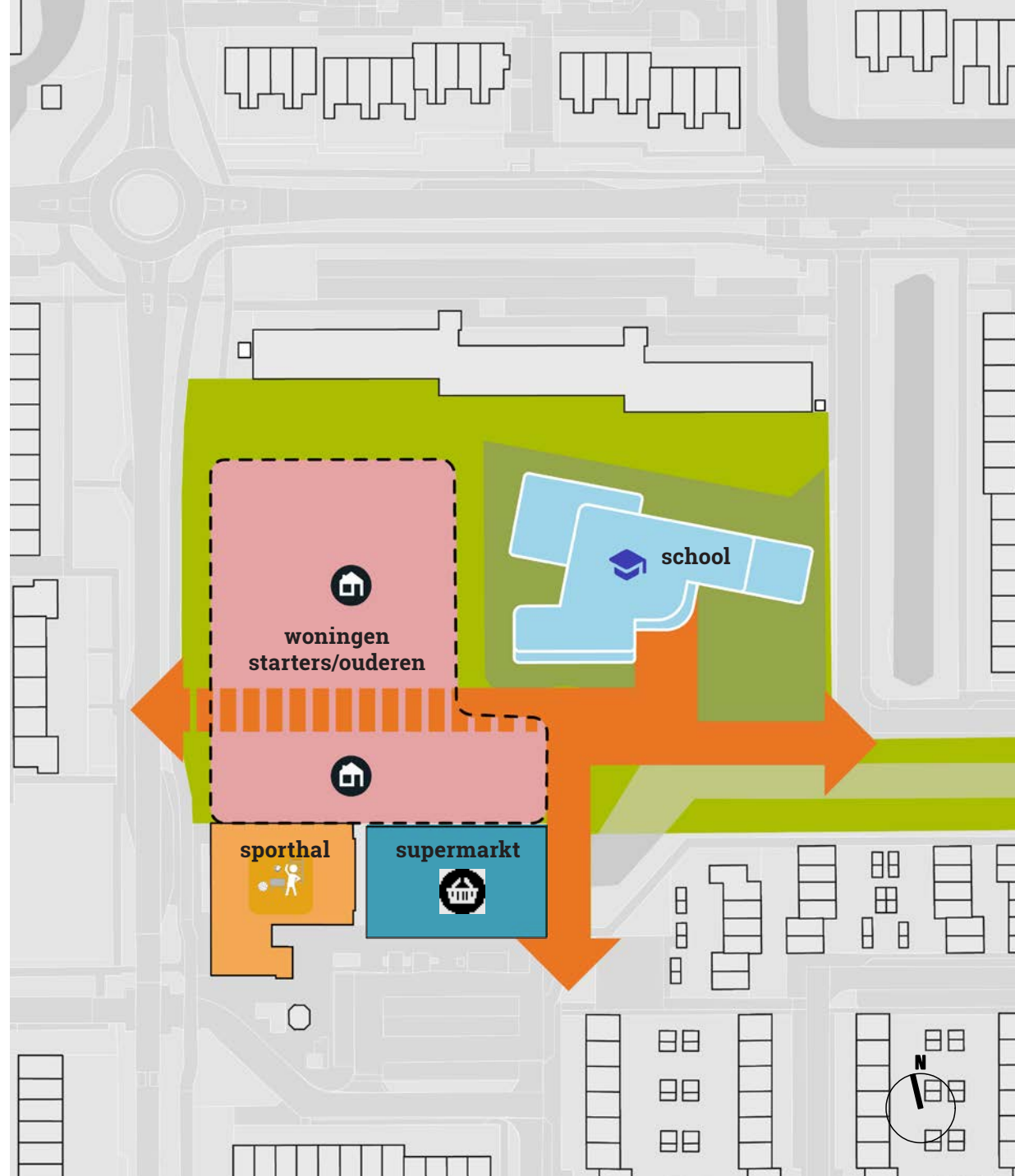
2. Uitgangspunten

- Nieuw KC Hofland gepositioneerd aan kant van Kogger
- Vrijgekomen ruimte gebruiken voor woningen (starters/ ouderen)
- Veilige (langzaam verkeer) verbindingen
- Geen kruising fiets/voetganger en auto
- Beter verbinden met bestaande groene structuur
- Lucht tussen plangebied en Nobelflat met groene inrichting openbare ruimte
- Blinde muren noordkant sporthal en AH 'inpakken' met nieuwe bebouwing
- Parkeren oplossen binnen de blokken en zoveel mogelijk uit het zicht



3.Functionies

- Versterkt hart van de wijk
- Verbindende schakel met veel essentiële functies
- En nieuwe woningen voor startes en ouderen

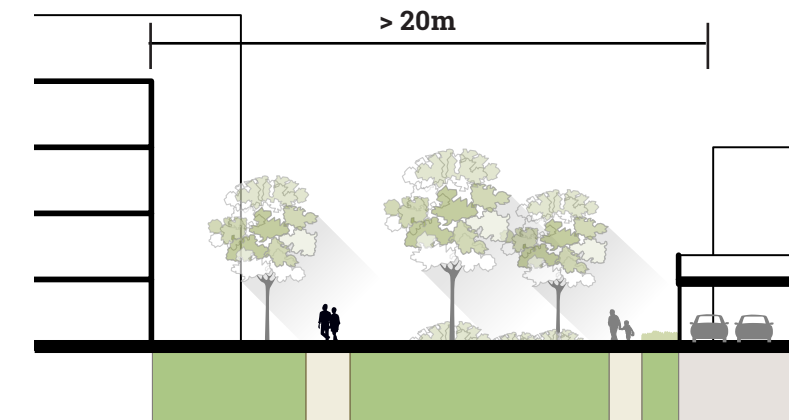
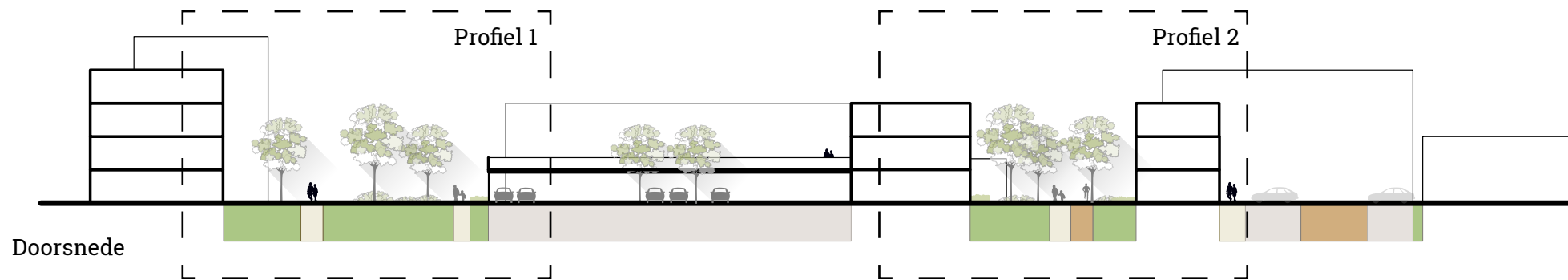
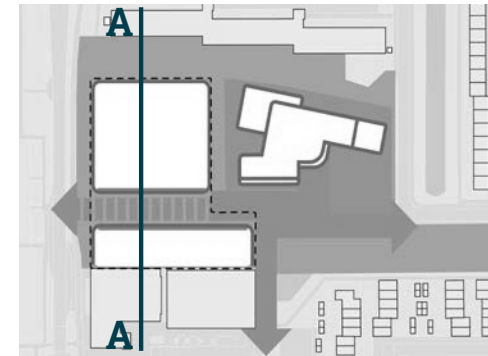


4.Hoogtes

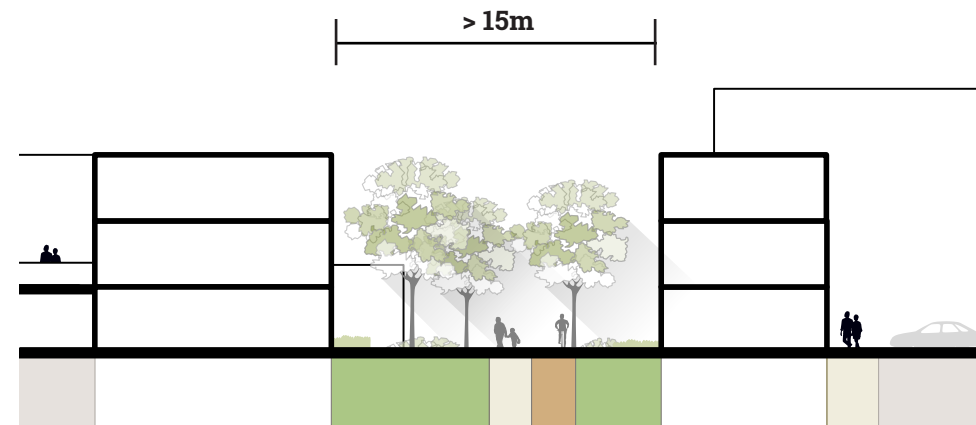
- Max. 3 lagen met accenten van 4 lagen
- Hoogtes lopen af richting de Nobelflat



5.Profielen



Profiel 1



Profiel 2

6. Buitenruimte en entrees

- Mogelijke locaties entrees rond centrale groene ruimte
- Voortuinen aan gevels met genoeg ruimte
- Aan sommige gevels geen buitenruimtes buiten het bouwvlak
- Balkons en voortuinen, maar aan één kant centrale groene ruimte om genoeg afstand en openbaar gebied te waarborgen

Legenda

-  mogelijke locaties voortuinen
-  geen buitenruimtes buiten bouwvlak
-  zoeklocaties entrees

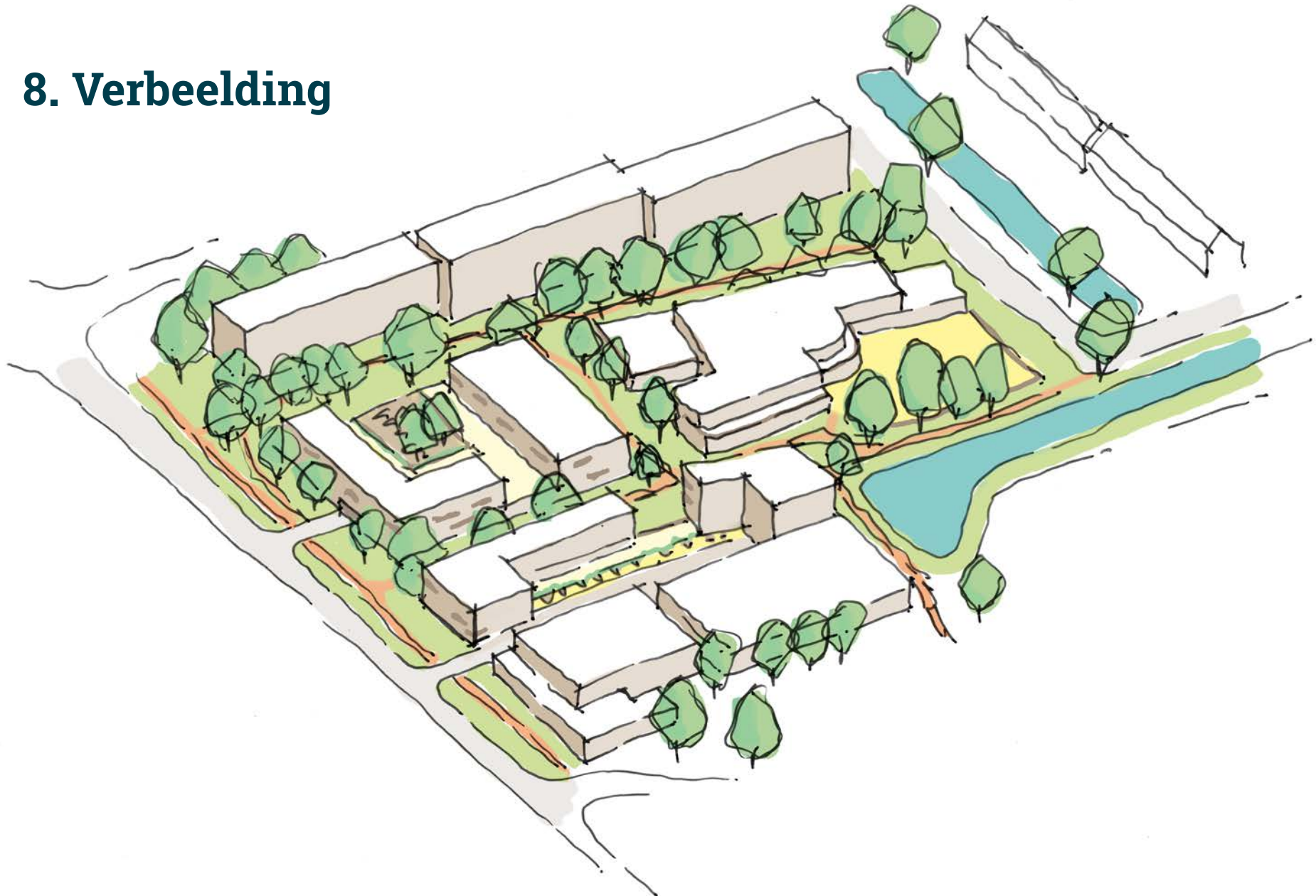


7. Ruimtelijk kader

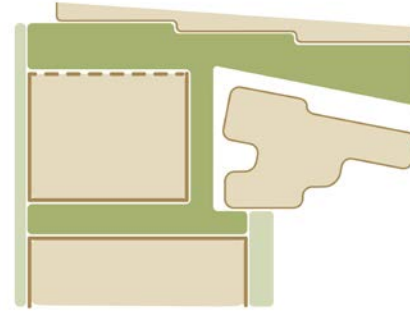
- Maximaal vlak waarin woningen gebouwd mogen worden.
- Maximaal bebouwingspercentage 65% exclusief parkeerdek.
- Alzijdig bouwblokken met levendige gevels aan alle kanten - geen lange gesloten gevels op de begane grond.
- Bouwen in minimaal twee volumes.
- Orthogonale opzet van de bebouwing.
- Individuele bergingen per woning conform de eisen van de bouwbesluit en/of gemeenschappelijke fietsenbergingen geïntegreerd in de hoofdvolumes (niet losstaand of als aanbouw).
- De gegeven afstanden in de getekende profielen zijn maatgevend.



8. Verbeelding



9. Visie beeldkwaliteit (1)



- Woningbouw vormt ensemble met de school
- Bouwblokken ontworpen als één geheel (geen 'pandje pandje')
- Ruimte tussen de blokken ingericht als groen voetgangersgebied
- Variatie blokken door daklijn en plastic
- Basismateriaal is metselwerk: gele baksteen die aansluit op school en buurt, binnenkant blok(ken) vrijer qua materiaalkeuze
- Beperkt gebruik andere materialen om bv. entrees en hoeken te accentueren
- De plint (begane grond gevels) aan de west, zuid en oostkant grotendeels 'actief' (geen lange dode gevels met bergingen)
- Aan de groene ruimte moeten de gebouwen nadrukkelijk de relatie met het groen zoeken met zorgvuldig ontworpen overgangen



9. Visie beeldkwaliteit (2)



- De gevel aan de noordkant (richting de Nobelflat) moet goed mee-ontworpen worden, maar zo dat er geen privacy problemen ontstaan met de Nobelflat
- Plastiek in de plint met diepere neggen en geaccentueerde entrees
- Erfafscheidingen moeten meegenomen worden in het ontwerp
- Parkeren woningen opgenomen binnen bouwblok en (deels) uit het zicht onttrokken d.m.v. een muur en/of pergola en groen
- Installaties en regenpijpen zorgvuldig geïntegreerd in het ontwerp, installaties op het dak niet zichtbaar vanaf de straat
- Zoveel mogelijk groen op de daken en in de gevels (klimplanten) opnemen

