

An aerial photograph of a city street scene. In the center, there is a large, rectangular parking lot filled with many cars. To the right of the parking lot is a large, red brick building with a flat roof. The building has several windows and a small tower-like structure on its right side. To the left of the parking lot, there are several trees and a smaller building. In the background, there are more buildings and trees. The overall scene is a typical urban environment.

STEDENBOUWKUNDIG KADER MANITOBAPLEIN

GEMEENTE TWENTERAND

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM: 15 januari 2026

PROJECT: Stedenbouwkundig kader Manitobaplein

OPDRACHTGEVER: Gemeente Twenterand

REFERTE: S. la Grand *Murb.*

J. Leijten

K. Nieuwenhuizen

RHO ADVISEURS

Weena 505 (Delftse Poort)

Hoofdingang Rho 36e verd.

3013 AL Rotterdam

t: 010-2018555

e: info@rho.nl

w: www.rho.nl



1. INLEIDING

AANLEIDING

Het Manitobaplein speelt een belangrijke rol in de herontwikkeling en doorontwikkeling van het centrum van Vriezenveen. Na de herinrichting en ontwikkeling van het centrum kan het worden gebruikt als extra parkeerruimte voor het centrum en is daarnaast een flexibele ruimte waar verschillende jaarlijkse evenementen plaatsvinden.

Aan de oostkant, langs de Jonkerlaan, ligt het verpleeghuis De Vriezenhof waarvoor door verschillende initiatiefnemers wordt nagedacht over een herontwikkeling van de gebouwdelen.

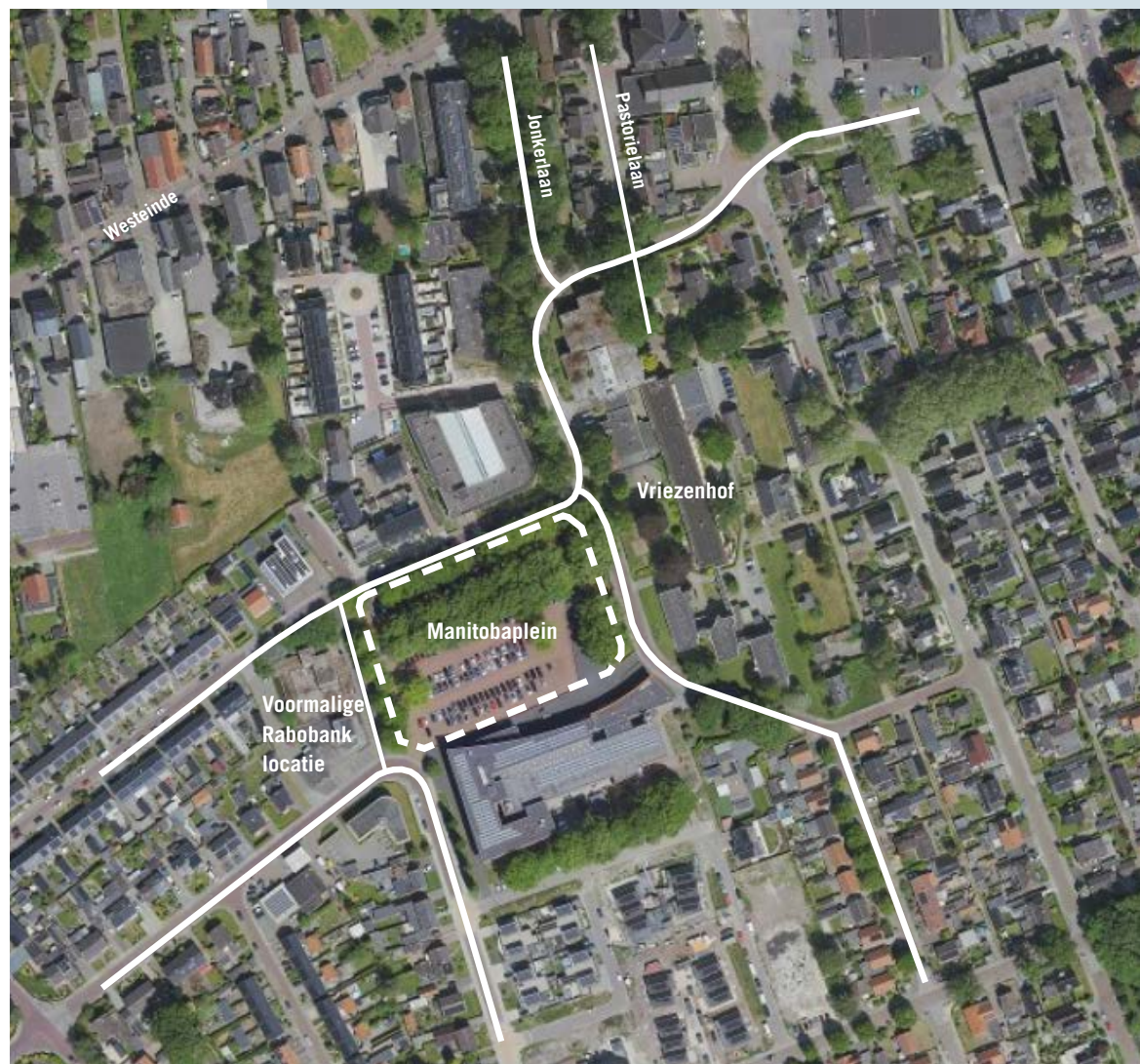
Ook de voormalige Rabobanklocatie aan de westzijde is aan herontwikkeling toe. Deze locatie staat al jaren leeg en is in vervallen staat. Het is belangrijk dat de ontwikkelingen in samenhang worden gezien in de context van het hele plein en aanliggende wanden.

CONTEXT EN OMGEVING

Het Manitobaplein ligt ten zuiden van het dorpslint Westeinde. Door de dorpsuitbreidingen vanaf de jaren '60/'70 ligt de locatie centraal in het dorp.

Langs drie randen van het plein staan grote bomen. Hierdoor heeft het plein, hoewel deze als parkeerplaats wordt gebruikt, een gedeeltelijk groen karakter. Dit vormt direct ook een sterke ruimtelijke drager van het plein.

Het plein wordt omsloten door vier wanden. Deze wanden van het plein verschillen van elkaar in functie en kwaliteit. De zuidwand wordt gemaakt door het gemeentekantoor waarin ook de bibliotheek een plek zal krijgen. De noordrand is relatief recent opnieuw ontwikkeld met twee appartementengebouwen.

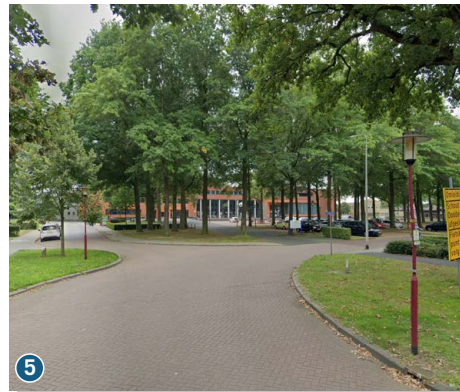


HUIDIGE SITUATIE

Aan de zuidelijke rand van het Manitobaplein staat het gemeentehuis. Dit gebouw heeft een relatief grote korrel in vergelijking met de omliggende bebouwing. Door de horizontale geleding wordt deze wand gekenmerkt door één duidelijk gebouw. Zowel door de vorm als het materiaalgebruik. De bijzondere functie wordt benadrukt doordat het gebouw op een verhoogd plateau aan het plein staat. Door deze prominente positie direct aan het plein vormt het gemeentehuis een duidelijk herkenbaar oriëntatiepunt.

Aan de noordzijde van het plein staan twee appartementencomplexen met een sterk eigen identiteit. Op de hoek staat een gebouw dat vooral horizontaal is geled in een opvallende kleurstelling (wit met gele accenten). Daarnaast staat een nieuwer appartementengebouw dat door geleding meer is opgedeeld in een pandenstructuur. De appartementencomplexen hebben een iets kleinere korrel dan het gemeentehuis, maar zijn nog steeds omvangrijk in verhouding tot de overige bebouwing in de directe omgeving van het plein.

In de omliggende straten is sprake van een kleine korrelgrootte. Het straatbeeld wordt voornamelijk bepaald door vrijstaande woningen en rijwoningen.



2. RUIMTELIJKE ANALYSE

Het Manitobaplein bevindt zich ten zuidwesten van het centrum van Vriezenveen. Doordeweeks en overdag wordt het terrein voornamelijk gebruikt door bezoekers en personeel van het gemeentehuis en De Vriezenhof. In de weekenden en avonden staat het plein voornamelijk leeg, maar kan in de toekomstige situatie dienen als extra parkeerruimte voor bezoekers van het centrum. Dankzij de aansluiting op de Jonkerlaan en de Willem-Alexanderlaan is het plein goed bereikbaar vanuit het centrum. Beide wegen sluiten aan op het Westeinde, dat zorgt voor een directe verbinding met de omliggende woonwijken en dorpen.

Het plein wordt omringd door verschillende gebouwen met uiteenlopende functies, waaronder wonen, zorg en maatschappelijke dienstverlening. Aan de oostzijde ligt De Vriezenhof. Dit gebouw was vroeger een verzorgingshuis met aanleunwoningen, maar functioneert nu als verpleeghuis. Door het scheiden van wonen en zorg hoeft vanuit de naastgelegen appartementen geen zorg afgenomen te worden van de Vriezenhof. Dit complex bestaat uit meerdere geschakelde gebouwen die functioneel met elkaar verbonden zijn. Aan de westzijde van het plein staat het voormalige Rabobank-gebouw, dat door de vervallen staat al jaren een doorn in het oog is.

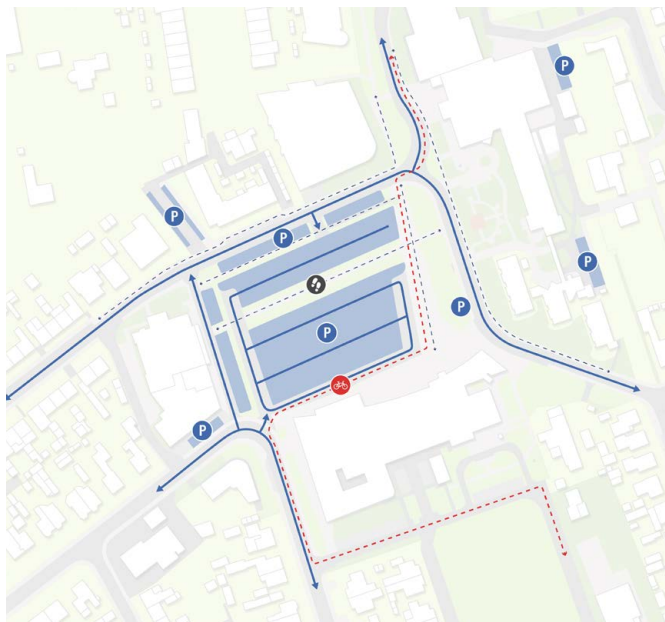




BEBOUWING EN FUNCTIES

Alle bebouwing rondom het plein is met de voorzijde naar het plein gericht. Het merendeel van deze gebouwen is ook vanaf deze zijde toegankelijk en heeft de entree aan het plein. Aan het plein bevinden zich diverse functies, waaronder dus het gemeentehuis en De Vriezenhof. Andere functies in de directe omgeving zijn cafetaria De Tamboer en de Ontmoetingskerk aan de achterzijde van het gemeentehuis.

Aan de rechterzijde van het plein staan enkele kunstwerken opgesteld.



VERKEER EN PARKEREN

Het plein wordt voornamelijk gebruikt als parkeerplaats en wordt met name gebruikt door personeel en bezoekers van het gemeentehuis, van De Vriezenhof en bezoekers van de twee appartementencomplexen aan de noordzijde van het plein.

Toegang tot het plein is mogelijk via zowel de Verzetstraat als het Manitobaplein. Midden over het plein loopt een wandelverbinding die de twee zijden van het plein met elkaar verbindt, al komt de route nu nog niet logisch uit. De voetgangerszone aan de oostkant van het plein wordt (ongewenst) gebruikt als fietroute richting het centrum.



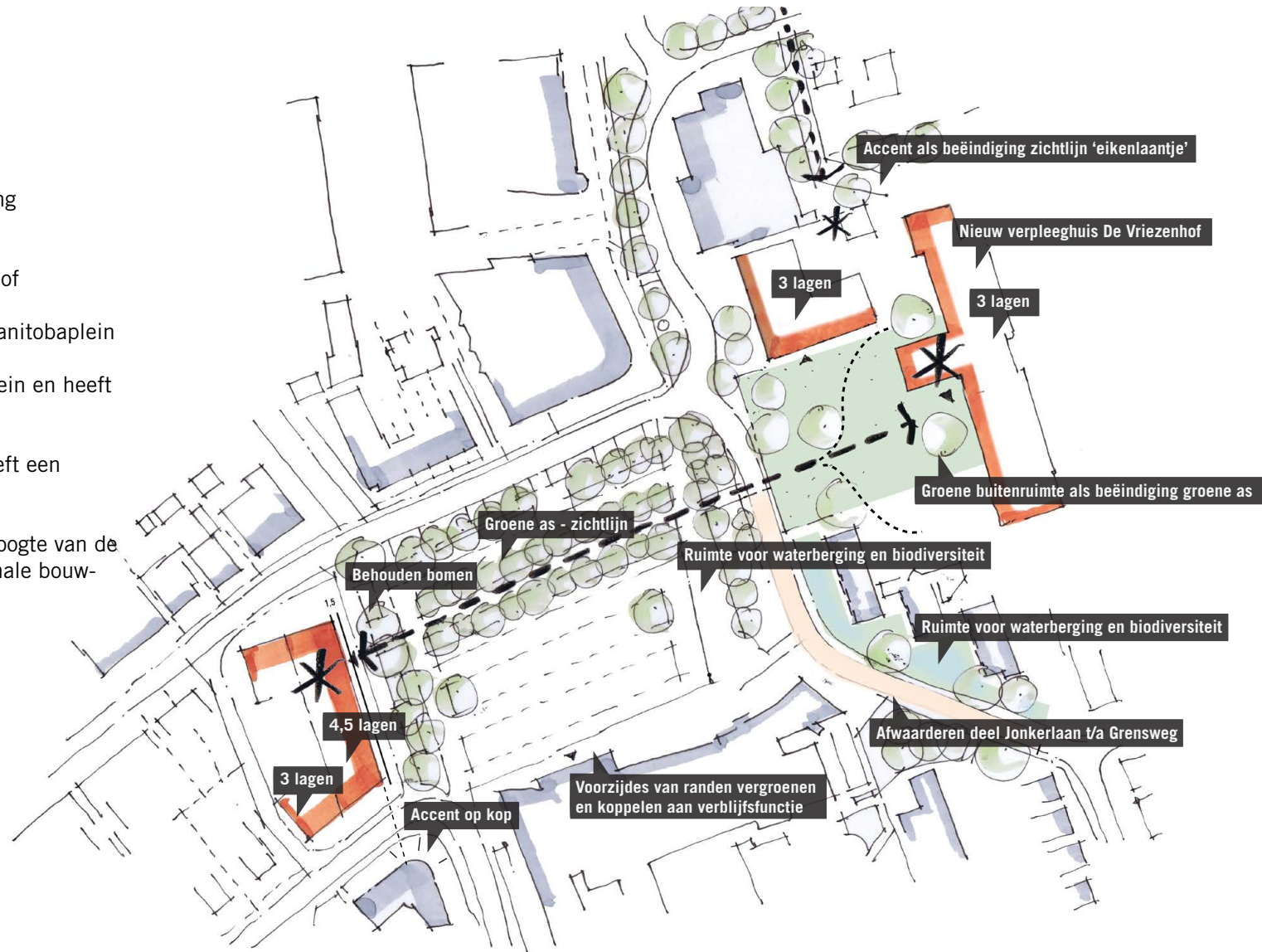
GROEN

Het merendeel van het groen op en rond het plein fungeert als kijkgroen en heeft geen directe gebruiksfunctie. Langs De Vriezenhof bevindt zich een groene strook die het plein visueel afscheidt van de Jonkerlaan.

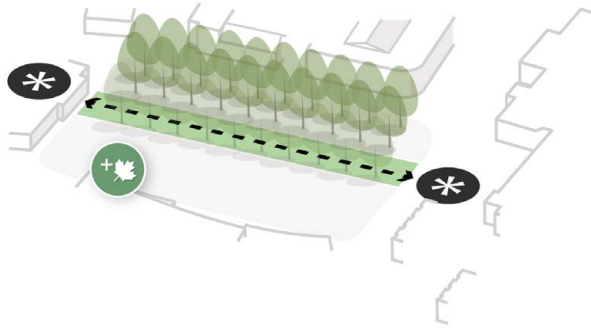
Het plein zelf wordt gekenmerkt door een aantal grote, volwassen bomen die als een natuurlijk dak over het Manitobaplein hangen. Deze bomen staan gepositioneerd als een laan en aan de voetgangersroute over het plein en bestaan voornamelijk uit flinke zomereiken.

3. STEDENBOUWKUNDIGE TOTAALVISIE

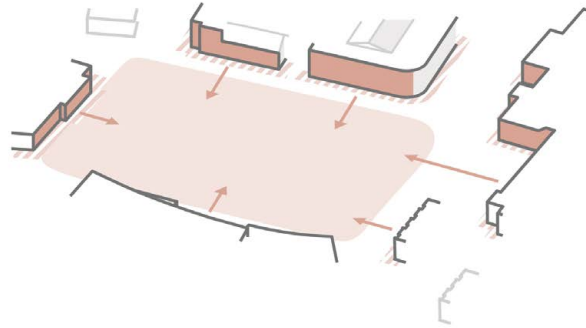
- Versterken van de groene laan als belangrijke verbindingroute en zichtlijn door de toevoeging van accenten aan beide uiteinden
- Groene ruimte doorzetten richting De Vriezenhof
- Behouden van de bomen op en rondom het Manitobaplein
- Het gemeentehuis aan de zuidzijde van het plein en heeft een bouwhoogte van 3 lagen
- Bebouwing aan de zijde van De Vriezenhof heeft een maximale bouwhoogte van 3 lagen
- Bebouwing aan de westzijde sluit aan op de hoogte van de bebouwing aan noordzijde en heeft een maximale bouwhoogte van 4,5 bouwlagen
- Aan de voorzijde van De Vriezenhof komt een groene verblijfsruimte met ontsluiting voor de hoofdentree



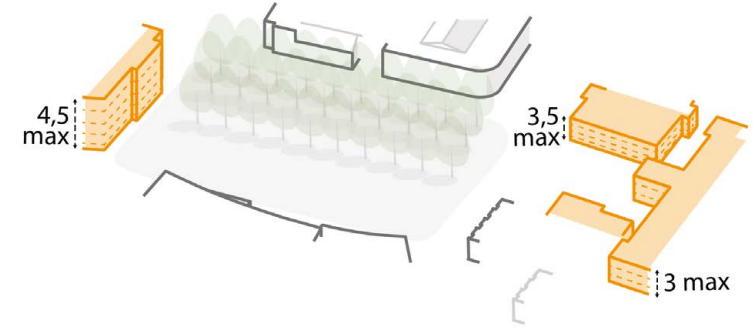
PRINCIPES STEDENBOUW



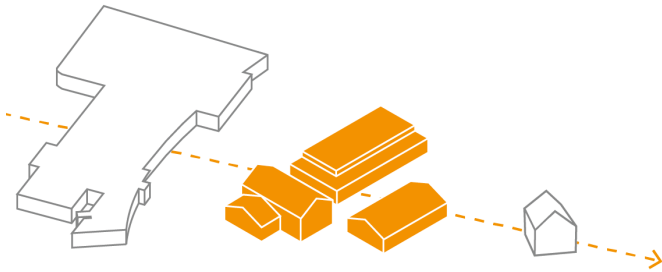
Versterken groene laan met accent aan beide zijden en vergroenen van het Manitobaplein



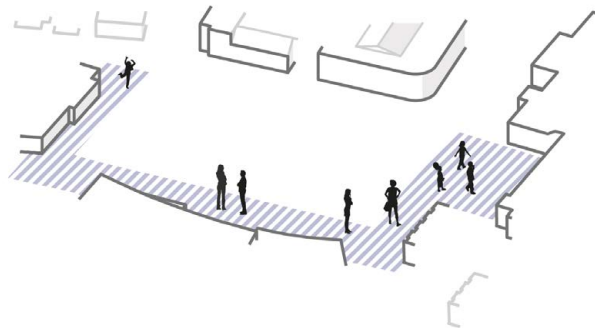
Oriëntatie van gebouwen rondom gericht op het Manitobaplein



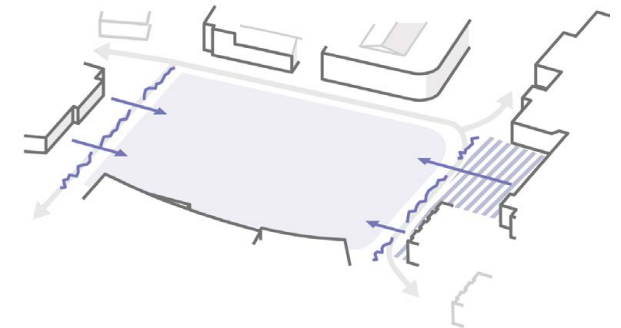
Maximale bouwhoogte van 3, 3,5 en 4,5 lagen



Tussenmaat als korrelgrootte die aansluit op de omliggende bebouwing



Creëren van voorruimtes voor verblijven en ontmoeting



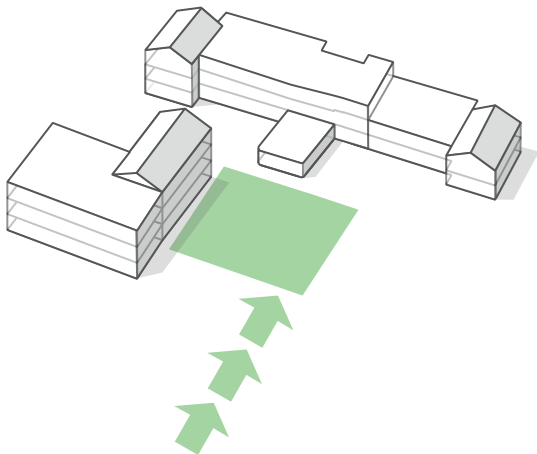
Samenhang tussen het plein en randen creëren d.m.v. materialisatie en doortrekken verblijfsfunctie

STEDENBOUWKUNDIG KADER

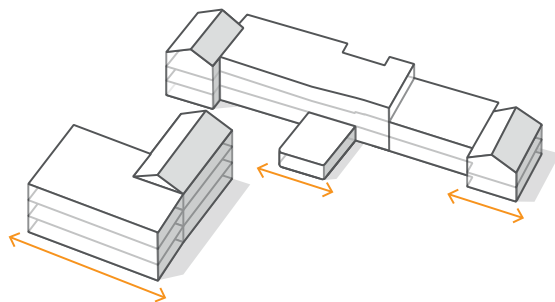
LOCATIE DE VRIEZENHOF



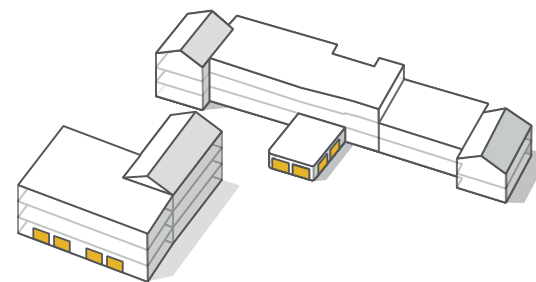
PRINCIPES STEDENBOUW



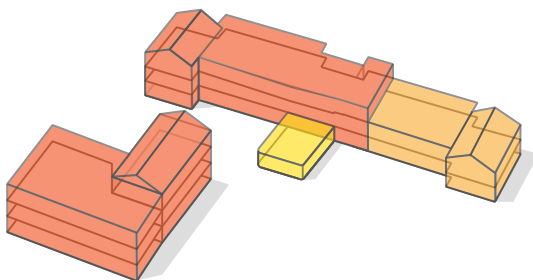
Centrale groene binnentuin in verlengde van de groene laan (ontmoetingsplek)



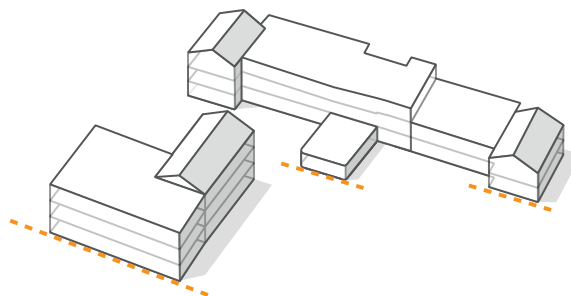
Gebouwen opdelen in herkenbare gebouwdelen



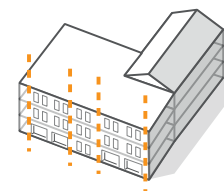
Transparante plint (met veel glas)



Afwisselende bebouwingshoogte



Verspringende rooilijn



Parcelering gebouwen & plasticiteit gevel

STEDENBOUWKUNDIGE RICHTLIJNEN

Op basis van de reeds opgestelde analyse en visie voor het Manitobaplein is een stedenbouwkundig kader opgesteld voor de locatie van De Vriezenhof waarbinnen de architect de gebouwen ontwerpt. Ten behoeve van de inpassing van het nieuwe verpleeghuis en de voor zorg geschikte appartementen worden de volgende stedenbouwkundige richtlijnen meegegeven.

PLAATSING EN ORIËNTATIE

- Er wordt ingezet op een groene woonomgeving met ruimte voor ontmoeting waarbij de gebouwdelen rondom groen ruimten gesitueerd zijn.
- Een centrale groene pleinruimte met wandelroutes aan de kop van de zichtas op het Manitobaplein. Maak achter de groene zone het gebouw met een duidelijke entree die goed zichtbaar is en oriënteer de gebouwen op het Manitobaplein.
- Vóór de entree van De Vriezenhof komt ruimte voor kort parkeren voor onder andere afzetten bewoners, taxi, arts en bezorgservice. Deze wordt groen omkaderd zodat het groene karakter van het voorplein behouden blijft.
- Bij de inpassing van de gebouwen dient zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met het behoud van de bestaande bomen.

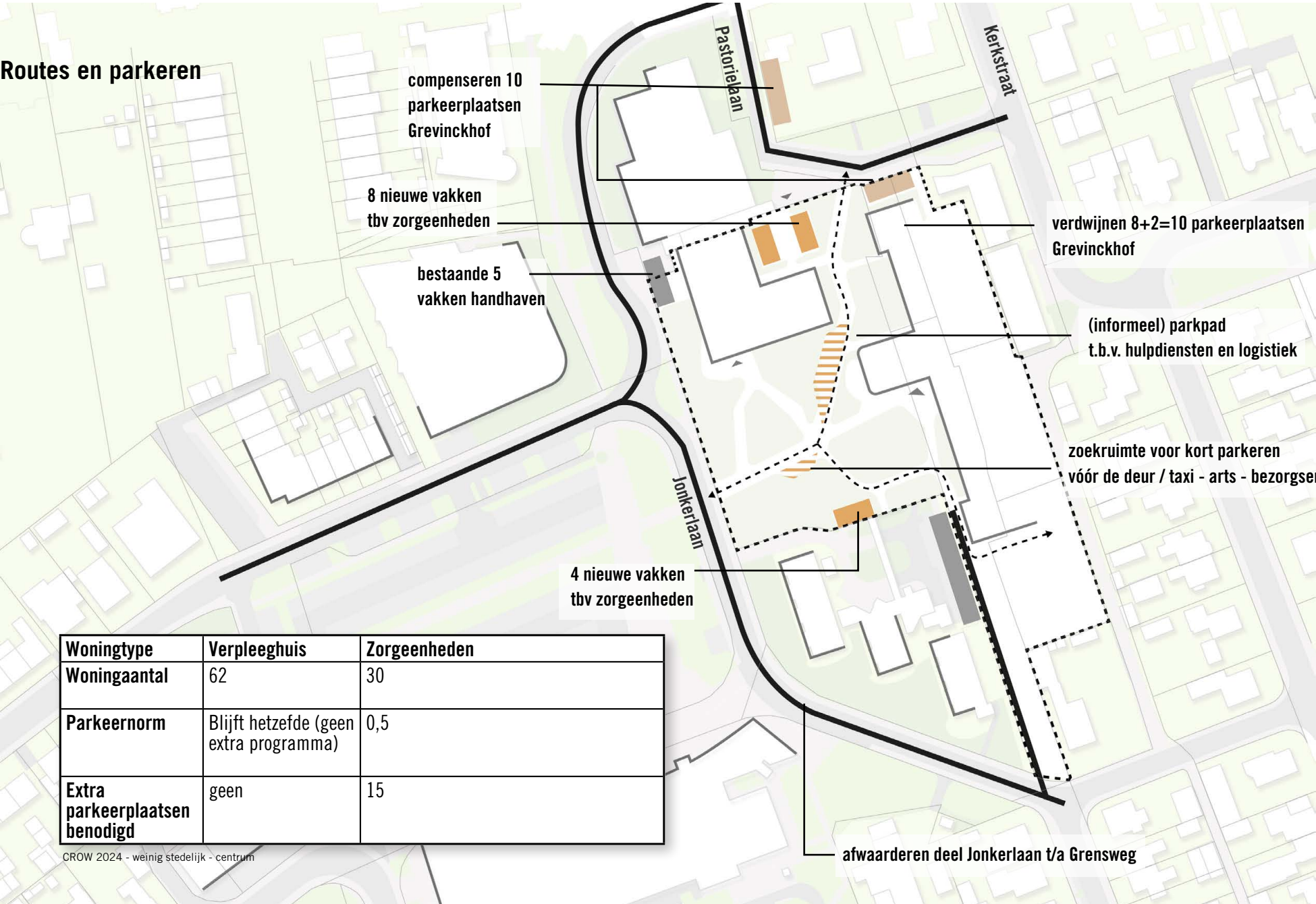
MASSA EN OPBOUW

- Gebouwen met een kleinere korrel en geleding in de gevel, zodat er een overgang wordt gemaakt van de grotere schaal aan het Manitobaplein naar de kleinschalige woonbuurt ten oosten ervan.
- Bouwhoogte van het verzorgingshuis én het complex van de voor zorg geschikte appartementen bedraagt maximaal 3 bouwlagen (max. 11 m) met op specifieke plekken een kap (max. 15 m), in aansluiting op de hoogte van de bebouwing in de directe omgeving.
- Gebruik een opbouw met verschillende herkenbare volumes om aan te sluiten bij de schaal van de



Kleinschalige korrel langs Kerkstraat

Routes en parkeren



Woningtype	Verpleeghuis	Zorgeenheden
Woningaantal	62	30
Parkeernorm	Blijft hetzelfde (geen extra programma)	0,5
Extra parkeerplaatsen benodigd	geen	15

CROW 2024 - weinig stedelijk - centrum

omgeving.

- Aan het groene plein wordt een duidelijke entree gemaakt als onderdeel van de architectuur en aan het einde van het eikenlaantje komt een bebouwingsaccent, bijvoorbeeld in de vorm van een verbijzondering van de entree, een bijzondere gevel of door kleur- en materiaalgebruik.

ONTSLUITING EN PARKEREN

- Gezien het programma van De Vriezenhof voor het grootste deel onveranderd blijft ten opzichte van de huidige situatie, worden zoveel mogelijk de bestaande parkeerplaatsen gebruikt.
- Met de nieuwe ontwikkelingen verdwijnen de 8 parkeerplaatsen aan de Grevinckhoffstraat en de 2 parkeerplaatsen aan de Jonkertlaan. Deze plekken moeten dus terugkomen in de rand van het gebied.
- Er worden 30 nieuwe zorg geschikte appartementen gerealiseerd in het blok aan de noordwestzijde van het perceel. De benodigde parkeerplaatsen voor de bewoners worden zo veel mogelijk uit het zicht aangelegd. Alleen het bezoekersparkeren vindt plaats op het Manitobaplein.
- Voor de ontwikkeling gelden de normen volgens CROW 2024 - stedelijkheidsgraad: 'weinig stedelijk'- gebiedsindeling: 'centrum'.
- Onzelfstandige zorgeenheden vallen onder 'verpleeg- en verzorgingstehuis' parkeernorm 0,5. Splits lang en kort parkeren van elkaar. Het korte parkeren dient een goede relatie te hebben met de ingangen van de gebouwen.
- Ontsluiting vanaf de Jonkerlaan en de Pastorielaan ontmengt autoverkeer en langzaam verkeer (pleinruimte) zo veel mogelijk op de locatie (overzichtelijk en veilig).
- De infrastructuur binnen het plangebied ten behoeve van lang en kort parkeren dient aan te sluiten bij de parkachtige inrichting: een smal profiel waaraan te zien is dat de auto te gast is.
- Parkeerplaatsen worden uitgevoerd in een half open verharding die aansluit bij de groene sfeer van de locatie.

REFERENTIES BEBOUWING LOCATIE DE VRIEZENHOF



Zadeldak bij zorg appartementen draagt bij aan een meer dorps karakter



Opbouw met verschillende herkenbare volumes verpleeghuis



Beschutte plek voor ontmoeten aan groene binnenruimte



Zorg geschikte appartementen in los gebouw met dorpse schaal

BEELDREGIE

Voor de architectonische uitwerking en de inrichting van de openbare ruimte worden de volgende beeldkwaliteitseisen als basis meegegeven:

GEBOUWEN

VORM EN ORIËNTATIE

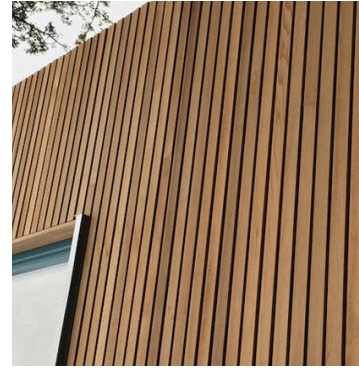
- In het plangebied worden nieuwe gebouwen gerealiseerd die bestaan uit verschillende herkenbare bouwdelen. Zo wordt het beeld van een kleinere korrel gerealiseerd en de bestaande lange bebouwingswand doorbroken. De bebouwing vormt zo een overgang van de grotere korrel aan het Manitobaplein richting de kleinschaligere bebouwing in de woonbuurt.
- De nieuwe gebouwen komen in het park te staan, rondom hofjes, met voldoende ruimte tussen de gebouwen voor een kwalitatief groene inrichting.
- Vanwege de positie van de bebouwing aan het einde van de zichtas van het Manitobaplein is het uitgangspunt hier een markante entree te maken.
- In vormgeving is de hoofdentree een duidelijk meeontworpen architectonisch onderdeel van het verpleeghuis.
- Daarnaast dient de bebouwing aan de Pastorielaan ook een beeldbepalende uitstraling te hebben, met voldoende openingen in de gevel.

- Met name voor de bebouwing direct aan het Manitobaplein en de Jonkerlaan is het van belang dat er geleding in de gevel wordt toegepast en dat er voldoende transparantie is.
- De hoofdmassa's dienen te worden opgebouwd in herkenbare bouwdelen om voldoende geleding te krijgen, zodat de lengte van de gevel wordt doorbroken. Een lichte verspringing van de rooilijn en variatie in goothoogte kunnen deze geleding versterken. Deze geleding zorgt voor een goede duiding van functies en samenhang van het gebouw.
- Balkons en overstekken maken onderdeel uit van het hoofdvolume. Licht uitkragende balkons creëren interactie en zorgen voor een levendig gevelbeeld.
- De bebouwing is duidelijk herkenbaar als woongebouw.

REFERENTIES BEBOUWING



Warme baksteen gevels



Toepassing houten onderdelen



Kleurgebruik in gevels afstemmen op omgeving (geen nieuwe kleur introduceren)



Markeren hoofdentree voor zorgappartementen door middel van bijvoorbeeld extra hoogte



Hoofdentree als duidelijk en herkenbaar architectonisch onderdeel van het verpleeghuis

MATERIALISATIE EN UITSTRALING

- Gevels hebben in hoofdzaak een stenig karakter (baksteen); op onderdelen is hout mogelijk. Gebruik van natuurlijke, duurzame materialen die het gebouw verbijzonderen.
- Opvallend of fel kleurgebruik voorkomen: afstemmen op de omgeving. Toepassing van gedekte kleuren. Geen nieuwe of contrasterende kleur of details.
- Gebruik van het dakvlak voor waterretentie en/of energieopwekking;
- Voldoende transparantie in gevels; veel gevelopeningen voor interactie tussen binnen en buiten.
- Naamsaanduiding is geïntegreerd in het architectonisch ontwerp van het gebouw.

(SEMI) OPENBAAR GEBIED

BUITENRUIMTE

- Zorg voor voldoende zicht vanuit het openbaar gebied op de verschillende hofjes. De hofjes worden omkaderd met bebouwing, maar er dienen ook zichtlijnen te zijn op de hofjes voor een overzichtelijke en veilige buitenruimte.
- De terreininrichting van het park zoekt een relatie met de plint en de entrees van de bebouwing.
- Gezonde bomen worden zoveel mogelijk behouden.
- De collectieve tuin wordt voorzien van gebiedseigen beplanting (grasveld, met enkele bomen en struiken) en langs wandelroutes en andere verblijfsruimtes een zitplek.

- Vrijliggende voetpaden (parkpaden) worden dusdanig uitgevoerd zodat de paden ook voor rolstoelen, kinderwagens en rollators toegankelijk zijn.
- Voor de opvang van hemelwater worden in de groene buitenruimte wadi's/ verlagingen in het maaiveld toegepast.
- De hoofdentrees van de gebouwen worden traploos richting de openbare ruimte uitgevoerd waardoor de directe relatie wordt benadrukt.
- Voor de semi-openbare ruimte is het belangrijk dat er geen hoge erfafscheidingen worden toegepast. Uitgangspunt is een lage, groene erfafscheiding van maximaal 1,0m hoog. Toepassing van een open hekwerk tot maximaal 1,5 meter hoog is toegestaan, mits deze achter een haag wordt geplaatst.

PARKEREN EN ONTSLUITING

- Voorkom dat auto's het beeld van het terrein gaan bepalen. Parkeerplekken voor lang parkeren worden voornamelijk aan de randen van het plangebied gecentreerd.
- Parkeervakken worden zoveel mogelijk uitgevoerd in halfverharding met groen om verhard oppervlak in het plan te reduceren in verband met hittestress en de infiltratie van regenwater.

REFERENTIES BUITENRUIMTE



Collectieve besloten buitenruimte met groene uitstraling



Tuinachtige buitenruimte biedt ruimte voor ontmoeting en ontspanning

- Groene inpassing van het parkeren. Parkeerkoffers worden met groene beplanting ingepast van max. 1m hoog, zodat het zoveel mogelijk uit het zicht is van de openbare ruimte.
- Een voorziening voor het stallen van fietsen. Deze berging kan inpandig zijn of buiten, waarbij het van belang is dat deze voorziening wordt 'mee-ontworpen' met het gebouw.
- Fietsparkeren voor bezoekers wordt nabij de entrees van de gebouwen gesitueerd.

GROENZONE VOOR GEBOUW

- De groenzone aan de Jonkerlaan / Manitobaplein (westzijde) vormt de hoofdentree van het plangebied en ligt tevens op een markante plek aan het Manitobaplein aan het einde van de zichtas. Deze dient dan ook ingericht te worden als een kwalitatieve verblijfsplek waar ontmoeting wordt gestimuleerd. Het is daarmee als het ware een verlengstuk van het Manitobaplein. Aan deze centrale plek liggen ook de entrees van de gebouwen en de ontsluiting van de parkeerplaats voor kort parkeren.

DUURZAAMHEID EN ENERGIE NEUTRAAL

Op het gebied van duurzaamheid dient de nieuwbouw van De Vriezenhof te voldoen aan de huidige wetgeving.

Zo is het ontwerp van het gebouw van groter belang dan voorheen. De vorm en oriëntatie hebben een duidelijk verband met de energiebehoefte van een gebouw. In het bijzonder geldt dit voor de grootte van glasopeningen in samenhang met de oriëntatie.

Aangezien de energiebehoefte niet alleen wordt bepaald in de winter, maar ook in de zomer moet er tegelijkertijd aandacht zijn voor zomercomfort; het voorkomen van oververhitting. Het realiseren van zomercomfort betekent het toepassen van bijvoorbeeld een overstek, zonwering, zomernachtventilatie of luiken.

SOCIALE VEILIGHEID

De sociale veiligheid is een belangrijk uitgangspunt voor het ontwerp van het gebouw en de omliggende buitenruimte. Er dienen voldoende zichtlijnen te zijn op de buitenruimte en in het gebouw zelf.

Het is van belang dat donkere hoeken en mogelijke hangplekken zoveel mogelijk worden voorkomen in het ontwerp. Het terrein dient een veilige, toegankelijke en uitnodigende ontmoetingsplek voor ouderen. Daarnaast dienen er maatregelen te worden genomen om de diverse vormen van vandalisme, zoals bijvoorbeeld graffiti en vernielingen te beperken en/of te voorkomen. Met deze ingrepen dient te worden voorkomen dat de buitenruimte van De Vriezenhof aantrekkelijk wordt voor een (ongewenste) hangplek voor jongeren.

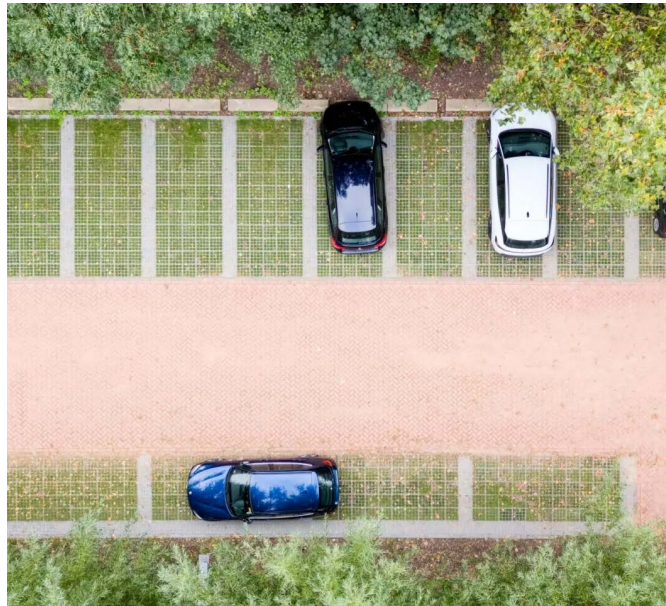
REFERENTIES PARKEREN EN ONTSLUITING



Vergroening parkeerplaats



Waterdoorlatende halfverharding voor parkeervakken



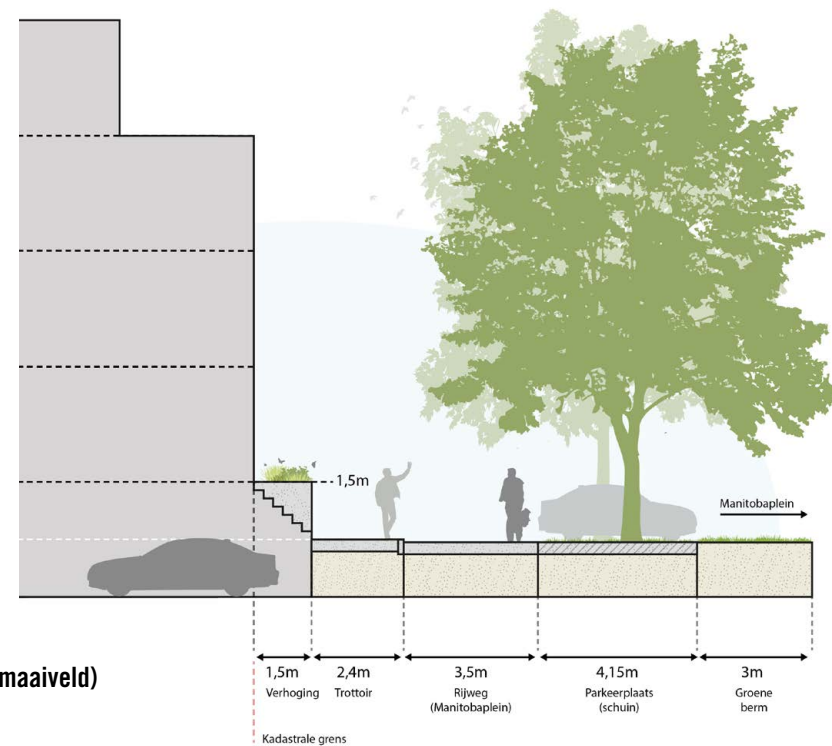
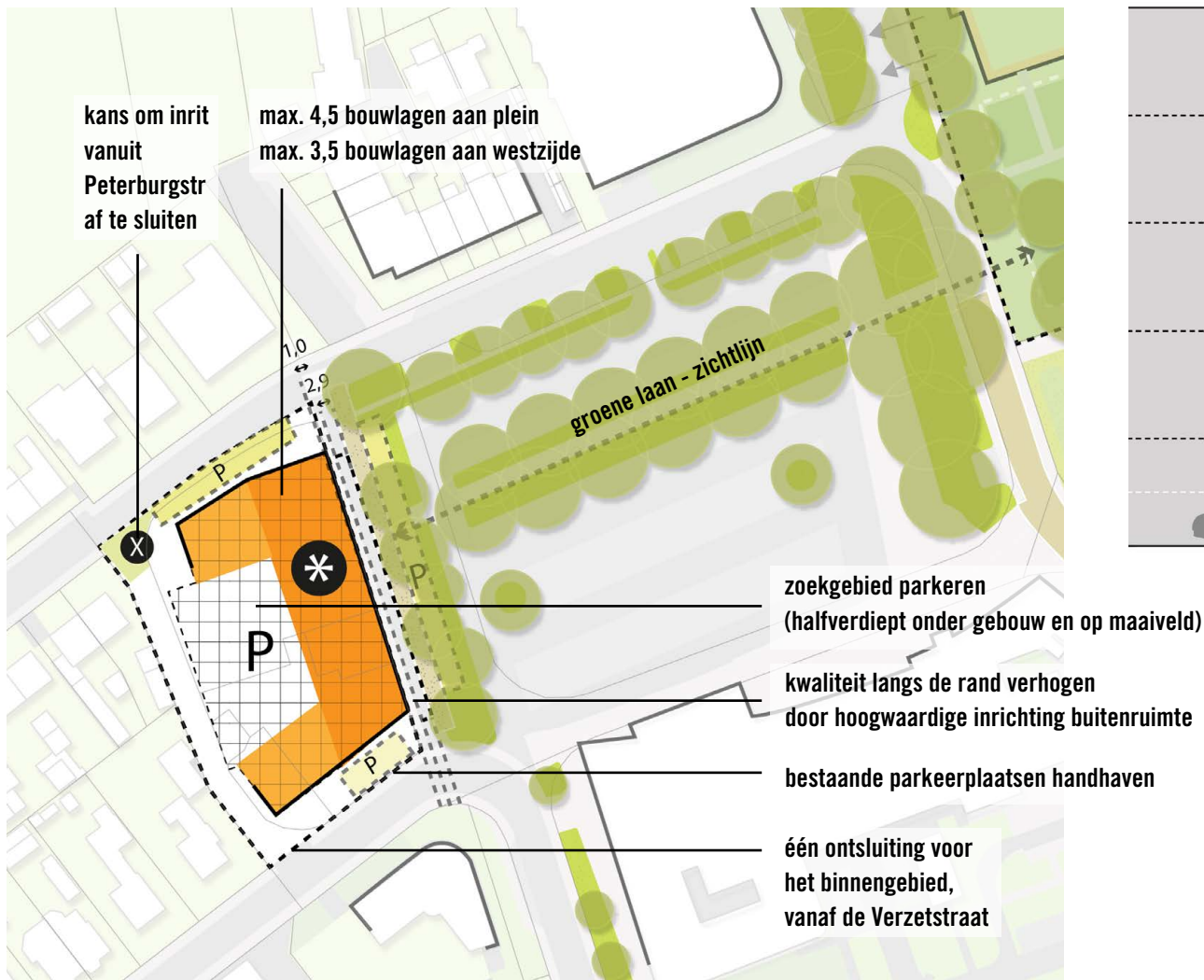
Parkeren in hofjes met halfverharding



Bestaande parkeersituatie parkeren

STEDENBOUWKUNDIG KADER

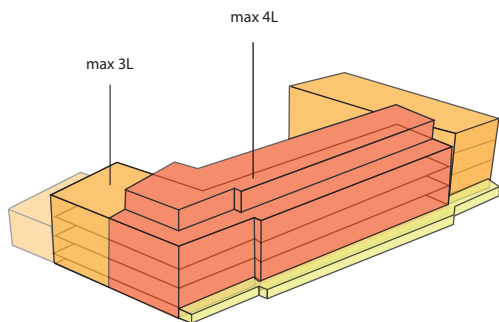
LOCATIE VOORMALIGE RABOBANK



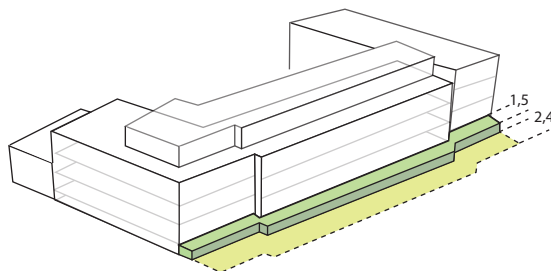
Profiel zijde Manitobaplein



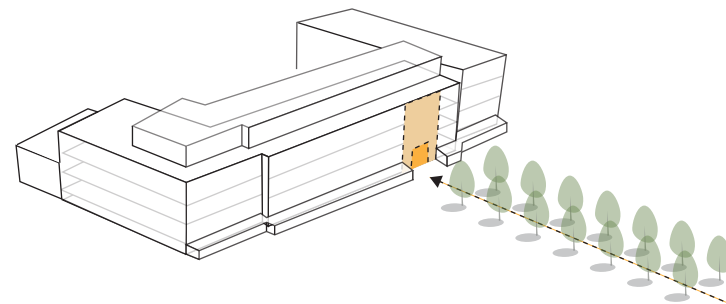
PRINCIPES STEDENBOUW



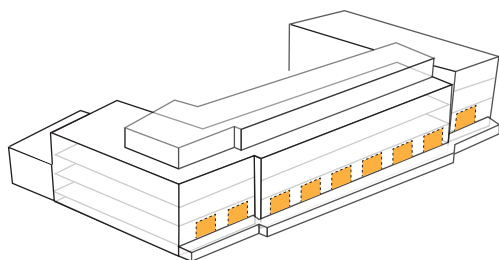
Vier bouwlagen aan het plein



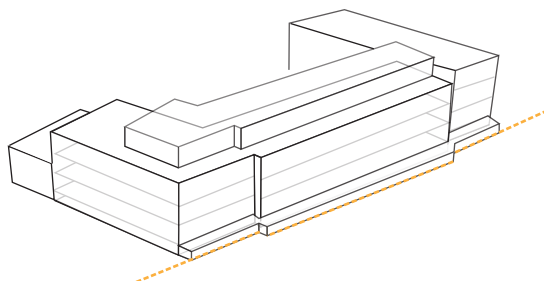
Zorgvuldige overgang privé- openbaar



Accent aan het plein, verbijzondering entree



Transparante plint (tbv interactie binnen - buiten)



Verspringende rooilijn

STEDENBOUWKUNDIGE RICHTLIJNEN

Op basis van de reeds opgestelde analyse en visie voor het Manitobaplein is een stedenbouwkundig kader opgesteld voor de voormalige Rabolocatie waarbinnen de architect het gebouw ontwerpt. De volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden worden meegegeven.

PLAATSING EN ORIËNTATIE

- De nieuwe bebouwing komt op maximaal 1 meter vanaf de huidige gevellijn te staan aan de zijde van het Manitobaplein. Aan de zijde van de Peterburgstraat wordt de rooilijn aangehouden van de bestaande woningen (Peterburgstraat 3 - 37).
- De bebouwing heeft tenminste een driezijdige oriëntatie, waarbij met name de zijde naar het Manitobaplein een representatieve uitstraling dient te hebben.
- Er ligt een kans om het achterstraatje maar 1 ingang te bieden. De entree aan de Petersburgstraat kan dan worden dichtgezet en vergroend.
- Een entree aan de Verzetstraat is verkeerskundig en ruimtelijk beter, aangezien hier minder woonfuncties direct omheen liggen en sneller op een meer doorgaande verkeerstructuur wordt aangesloten.

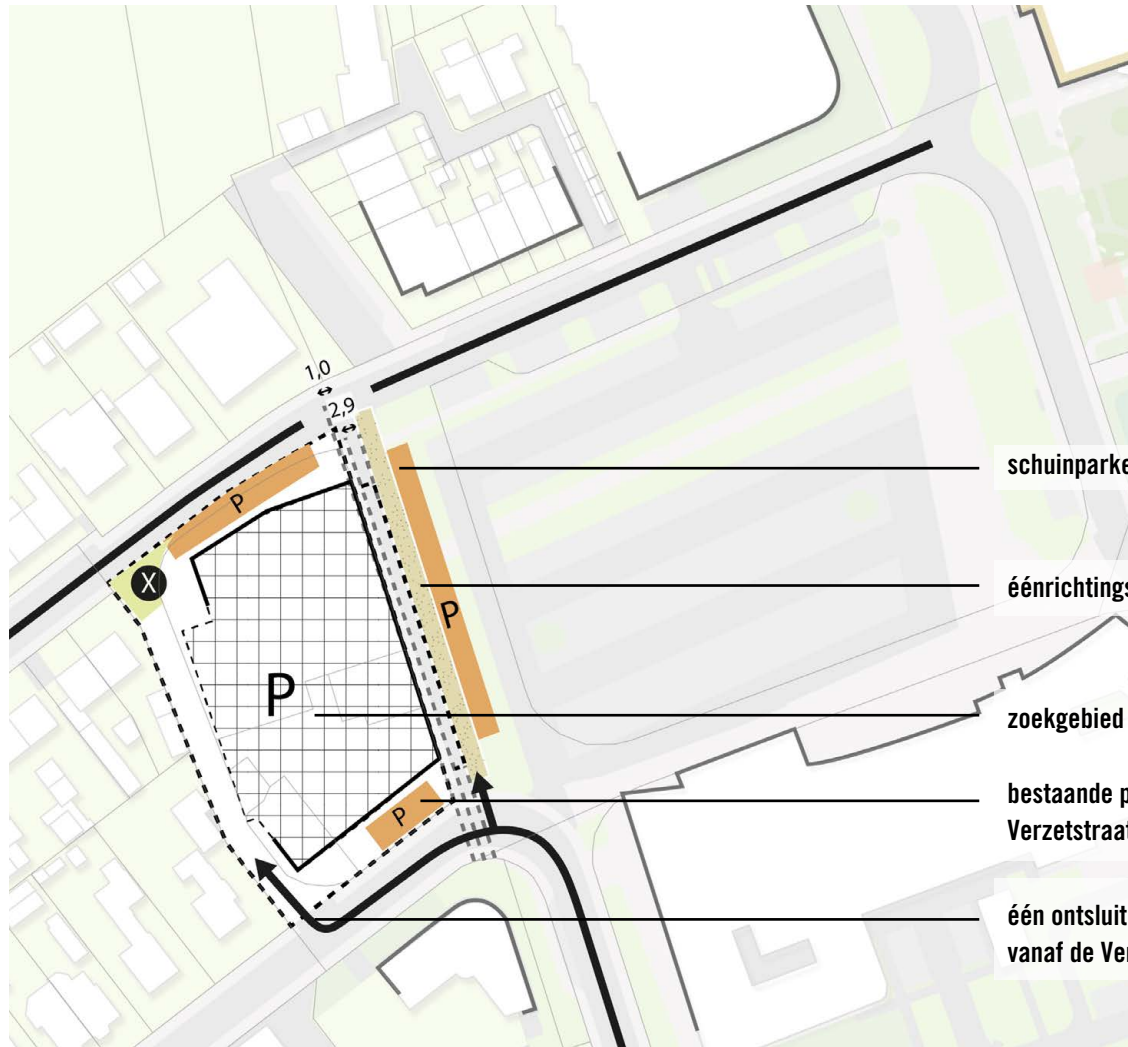
MASSA EN OPBOUW

- Bouwhoogte is maximaal 4 bouwlagen op een halfverdiepte garage aan het Manitobaplein. De bebouwing daarachter, grenzend aan de Peterburgstraat

en Verzetstraat is maximaal 3 bouwlagen hoog in aansluiting op de hoogte van de bebouwing in de directe omgeving.

- Gebouwen hebben een goede verhouding van een horizontale en verticale geleding van de gevel, met een verspringende rooilijn, zodat een interessante gevel ontstaat waarbij de maat en schaal aansluiting zoekt bij de kleinere schaal van de woningbouw in de omgeving.
- Gebruik een opbouw met verschillende herkenbare volumes aan de voorzijde om aan te sluiten bij de schaal van de omgeving. Zoals de kleinere schaal langs de Petersburgstraat en de grotere schaal van het gemeentehuis.
- Voldoende plasticiteit in de gevel voor dieptewerking.
- De hoofdentree wordt aan het plein gesitueerd en vormt, als markante verbijzondering aan de kop van de bestaande bomenlaan, een versterking van de laan als belangrijke verbindingroute en zichtlijn.
- Gezien er een halfverdiepte parkeerbak wordt gerealiseerd, zal het woonblok op een plint worden gezet. Deze plint mag ten hoogste 1,5 m hoog vanaf maaiveld zijn.
- Bijzondere aandacht dient uit te gaan naar een goede overgang van privé naar openbaar; geen dichte gevel in de plint, maar een zachte overgang d.m.v. een zorgvuldig ontworpen buitenruimte voor bewoners. Waarmee interactie tussen binnen - buiten (ontmoeting) wordt gestimuleerd.

Routes en parkeren



schuinparkeren met behoud van bestaande bomen.

éénrichtingsverkeer blijft gehandhaafd

zoekgebied parkeren (deels onder gebouw)

bestaande parkeerplaatsen langs de Verzetstraat blijven behouden

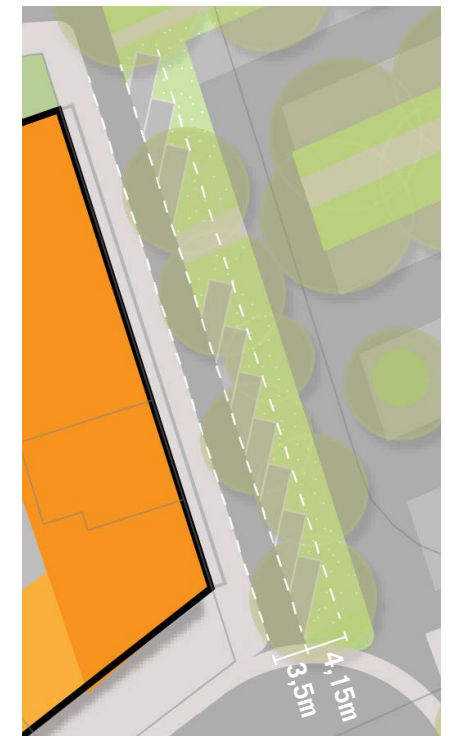
één ontsluiting voor het binnengebied, vanaf de Verzetstraat

ACTUELE PARKEERNORMEN PER WONINGTYPE (PARKEERNOTA 2018)

Koop etage goedkoop woning: 1,3 pp/w

Koop etage midden woning: 1,4 pp/w

Koop etage duur woning: 1,6 pp/w



Inpassing schuinparkeren

ONTSLUITING EN PARKEREN

- Het profiel van de straat langs het Manitobaplein wordt opnieuw ingericht. Door de parkeervakken schuin te leggen en de straat te versmallen ontstaat extra ruimte om een bredere looproute én een aangename overgang tussen openbaar en privé te realiseren.
- Alles behalve het aandeel bezoekersparkeren (0,3 parkeerplaats per woning) wordt op eigen terrein gerealiseerd. Bezoekersparkeren wordt volledig in de buitenruimte opgelost.
- Plaatsen direct rond het gebouw (oosten en noorden van gebouw) zijn bestemd voor bezoekersparkeren. Bestaande parkeerplaatsen snackbar worden niet ingezet voor het nieuwe programma.
- Parkeren dient zoveel mogelijk achter de voorgevelrooilijnen van het gebouw opgelost te worden.
- Parkeren aan Peterburgstraat wordt groen ingepast
- Het parkeren voor de bewoners wordt voor een groot deel halfverdiept onder het gebouw opgelost. Deze parkeerbak mag maximaal 1,5 m vóór de voorgevel van het gebouw liggen.
- Voor de ontwikkeling gelden de meest actuele gemeentelijke parkeernormen.
- Parkeerplaatsen worden uitgevoerd in halfverharding.
- Fietsen worden in de eigen bergingen van de appartementen gestald. Fietsparkeren voor bezoekers gebeurt nabij de hoofdingang.

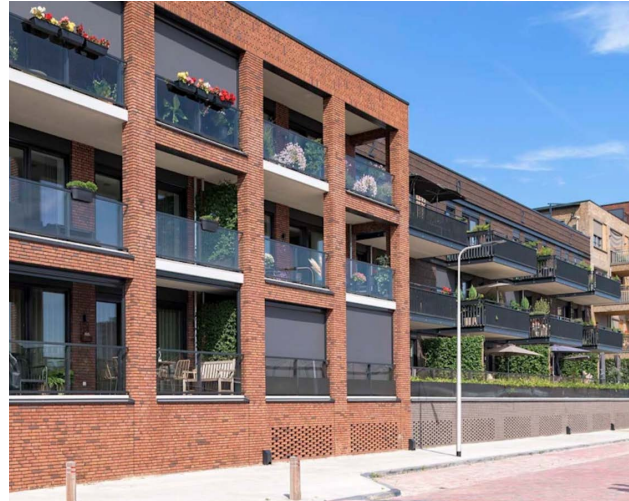
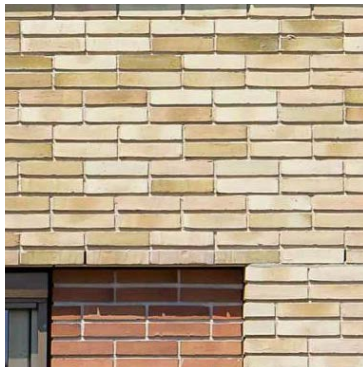
REFERENTIES BEBOUWING LOCATIE RABOBANK



Opbouw met verschillende herkenbare volumes



Gedekte tinten in metselwerk



Balkons maken onderdeel uit van het hoofdvolume



(half) inpandige balkons zorgen voor levendig gevelbeeld



Verblijfsruimte aan voorzijde op de halfverdiepte parkeerbak met ruimte voor trappetjes naar de woningen

BEELDREGIE

Voor de architectonische uitwerking en de inrichting van de openbare ruimte worden de volgende beeldkwaliteitseisen als basis meegegeven:

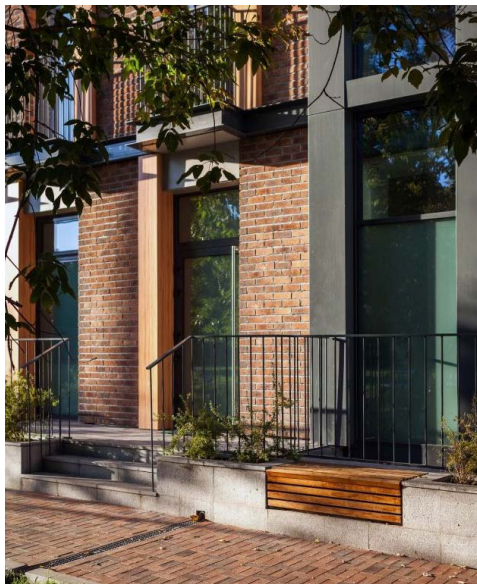
GEBOUWEN

VORM EN ORIËNTATIE

- De bebouwing vormt een overgang van de grotere korrel aan het Manitobaplein richting de kleinschaligere bebouwing in de woonbuurt.
- Vanwege de positie van bebouwing aan het einde van de bomenlaan moet hier een duidelijke entree komen.
- Het gebouw dient een representatieve uitstraling te hebben, met voldoende openingen in de gevel. Voornamelijk aan het Manitobaplein, maar ook de wanden aan de overige straten.
- In de bebouwing dient een fijne samenstelling van een horizontale en verticale geleiding te worden aangebracht.
- Extra aandacht moet worden gegeven aan de overgang van straat, stoep, plintje met voorruimte (met halfinpandig terras) en gevel. Dit is cruciaal voor de beeldkwaliteit en beleving van deze pleinwand.
- Halfinpandige balkons en overstekken maken onderdeel uit van het hoofdvolume. Iets uitkragende balkons creëren meer interactie en zorgen voor een levendig gevelbeeld.
- Het gebouw is duidelijk herkenbaar als woongebouw.

MATERIALISATIE EN UITSTRALING

- Gevels hebben in hoofdzaak een stenig karakter (baksteen); op onderdelen is hout mogelijk. Gebruik van natuurlijke, duurzame materialen die het gebouw verbijzonderen.
- Opvallend of fel kleurgebruik voorkomen: afstemmen op de omgeving. Toepassing van gedekte kleuren. Geen contrasterende kleur of details.
- Gebruik van het dakvlak voor waterretentie en/of energieopwekking;



Terras zorgt voor zachte overgang openbaar/privé



Levendig gevelbeeld



Scheiding openbaar/privé



Statige hoofdentree



Halfinpandig terras als vriendelijke overgang richting openbare ruimte



Groene uitstraling



Verhoogde plint met ruimte voor groen