

LANDSCHAPPELIJK ONTWERP

HOFWONINGEN



UITGANGSPUNTEN VAN HET ONTWERP

De binnenhof van de Hofwoningen in het bouwplan Hof van Vlierlanden is zorgvuldig ontworpen. Graag willen wij u meenemen in de gedachte achter het ontwerp en de uitwerking daarvan.

VERBONDENHEID TUSSEN MENSEN EN OMGEVING VERRIJKT DE WOONBELEVING

Een buurt waarin je in verbinding staat met de natuur en met elkaar is een fijne en gezonde omgeving om in te wonen. Collectiviteit biedt sociale voordelen, zoals een groter gevoel van verbondenheid en betrokkenheid bij je leefomgeving. De woonomgeving stimuleert dat bewoners omzien naar elkaar. Wonen in verbinding met het landschap verhoogt het welzijn. De omgeving nodigt uit tot ontspannen, contact leggen, bewegen, spelen en genieten.

In de Technische Omschrijving van de woning wordt uitgebreid ingegaan over alles wat er komt kijken bij de aankoop, bouw en oplevering van de woning. De aannemer, VDM Woningen is de contractspartner van de woningen. De aanleg van zowel de privékevels, het mandelige gebied als de openbare ruimte wordt door derden uitgevoerd.

DUURZAAM VOOR ALLE BEWONERS: MIGRATIEKANSEN VOOR SOORTEN IN DE OMGEVING

Bij natuurinclusief ontwikkelen heb je bij het ontwerp, de aanleg en het beheer van de bebouwde en onbebouwde ruimte aandacht voor het creëren van gunstige voorwaarden voor flora en fauna. Belangrijk is dat wij verder kijken dan de plangrenzen van ons ontwerp en kijken naar de migratiekansen voor soorten die zich bevinden in de omgeving. Behalve naar de bebouwing gaat onze aandacht ook naar de (privé)buitenruimtes en de overgangen daarvan naar het landschap, de gezamenlijke tuin en de straat. Het ontwerp brengt gezondheid voor mens en dier de wijk in.

DUURZAAM VOOR ALLE BEWONERS: GROENE EN BRUINE DAKEN VOOR HET VERSTERKEN VAN DE BIODIVERSITEIT

Op de laagste daken van de hofwoningen worden natuurdaken gerealiseerd. Deze zorgen voor vermindering van hittestress en vangen regenwater op. Daarnaast levert een natuurdak een belangrijke bijdrage aan het vergroten van de biodiversiteit, door plaats te bieden aan verschillende insectensoorten.

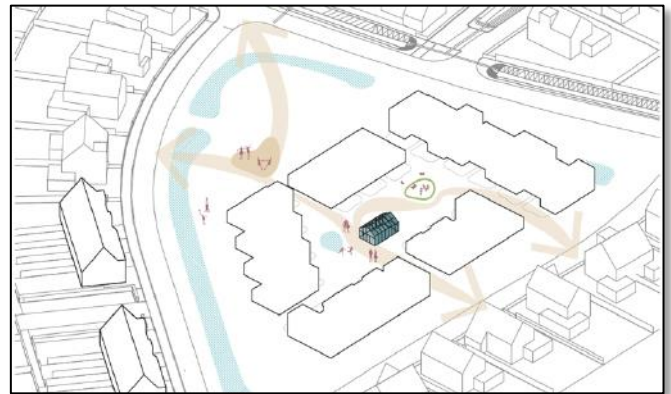
De hoogste daken worden gecombineerd met pv-panelen.

DUURZAAM VOOR ALLE BEWONERS: SAMEN INVULLING GEVEN AAN BETEKENISVOLLE COLLECTIEVE PLEKKEN

Door het plan loopt een parcours dat mensen stimuleert om naar buiten te gaan, te bewegen en te ontmoeten. De looproute is een comfortabele, zachte loper die in de binnentuin drie plekken aan elkaar rijgt. Deze plekken worden verder uitgewerkt met de toekomstige bewoners en zijn onderdeel van het consumentgericht ontwerpen.

EEN TOEKOMSTBESTENDIGE EN KLIMAATADAPTIEVE LEEFOMGEVING

Het plan is de hoogste plek in de wijk. Deze plek kan water vasthouden, bufferen en vertragen. Vanaf hier watert de wijk op natuurlijke wijze af naar de omgeving. Piekbuien worden richting open water afgevoerd. Bovendien blijft er in ons ontwerp veel ruimte over voor het planten van bomen die voor extra verkoeling, zuurstofafgifte, CO₂-opname en fijnstofafvang zorgen. Bomen nemen veel water op; dit verhoogt het waterbergende vermogen van de hof. En ze verdampen water, wat aangenaam verkoelend werkt in de buitenruimte.



GROEN VAN GEVEL TOT GEVEL

Het hart van het plan betreft een weelderige, kleurrijke, natuurlijk ogende hof die zich uitstrekt van gevel tot gevel. Zowel vanuit je huis als je terras heb je er direct toegang toe en zicht op. Via brede doorgangen spoelt de hof het park in en vice versa. De hof is ingericht op onthaasten, ontdekken en ontmoeten. Aan een slingerend pad liggen diverse plekken die ruimte bieden aan activiteiten als bloemen plukken, groente verbouwen, sporten en spelen. De definitieve invulling zal met de toekomstige bewoners uitgedacht worden. De tuin is ook bedoeld om even lekker te luieren in het gras. En er is ruimte in het groen om elkaar te ontmoeten, om wat rond te hangen, voor een buurtfeestje of gewoon om samen naar de vogels te luisteren.

RUIMTE VOOR BOMEN

Kernkwaliteit van het plan is dat er in en om de hof ruimte is voor bomen die voor nu, en ook in de toekomst waardevol zijn en uit kunnen groeien tot hun uiteindelijke verschijningsvorm. Dit is ook van belang voor de bodem, die een essentiële rol speelt in de samenwerking tussen planten, struiken en bomen. Een vruchtbare bodem heeft een rijk bodemleven met beestjes, bacteriën en schimmels die afstervend blad en dode dieren omzetten in voedingsstoffen voor de gewassen. De organische stof die daardoor in de bodem komt houdt vocht vast. De wortels van gewassen en ook wormen houden de bodem luchtig en meer doorlatend, wat goed is voor het gehele bodemleven. De bomen spelen niet alleen een rol in de beleving van de hof, ze hebben ook een belangrijke rol in het klimaatadaptief maken van de stad. De bomen zorgen voor vergroening en werken als ware klimaatmanagers. Ze vergroten de wateropnamecapaciteit en gaan hittestress tegen omdat ze verkoeling geven.

VERHARDINGEN

In het stedenbouwkundig plan wordt onderscheid gemaakt tussen rijwegen van asfalt met trottoirs van betontegels en rijwegen met trottoirs van gebakken klinkers. Parkeerplaatsen worden geclusterd georganiseerd op versteigd gras. Zo ontstaat een autovrije hof en domineren auto's niet het straatbeeld. Alle verharding in het park, bestaande uit wandelpaden, plekken en terrassen aan de woning, worden uitgevoerd in halfverharding. Het type halfverharding is zo gekozen dat hij zeer rolstoeltoegankelijk is maar ook voor kindervagens en hoge hakken geen problemen oplevert. De paden binnen de hof worden begeleid door verlichting waardoor de voordeur altijd veilig bereikt kan worden.

ERFAFSCHIEDINGEN

Alle hofwoningen hebben een informeel terras aan de hof, geflankeerd door voornamelijk inheemse heesters tussen de terrassen van halfverharding, met een open verbinding naar de hof. Daar waar de hofwoning ook uitkijkt op het park (bouwnummers 14 – 20) worden overdekte veranda's toegevoegd. Dankzij de overstekken en de houten lamellen zijn ze onlosmakelijk één met de architectuur van de woning.

HOOGTEVERSCHILLEN

De hof is letterlijk het hoogste punt van de wijk. Dit hoogteverschil wordt benadrukt door om de woningen eerst wat extra naar beneden te gaan, alvorens aan te sluiten op het niveau van het park. Aan de rand van het park wordt een wadi aangelegd, die samen met de greppel om de woningen zorgt voor mogelijkheden om te infiltreren. Het geheel levert tevens een prettig glooiend maaiveld op, wat privacy en parkbeleving met zich meebrengt. En er zijn nattere en drogere delen waarin de beplanting mee verandert.

INRICHTINGSELEMENTEN

Een wandelpad loopt door het park en de hof en rijgt kleinere en grotere plekken aan elkaar. Er zijn plekken om te zitten en elkaar te ontmoeten, plekken om te bewegen, te sporten of te spelen en om samen te werken in het groen. Door de plekken aan het pad te verbinden, ontstaan er ook luwe

zones waar het juist rustiger is en waar dieren de kans krijgen te forageren, te schuilen en zich voort te planten. In het binnengebied is ruimte voor 3 plekken om in gezamenlijkheid in te vullen. De ruimtes zijn bedoeld om te ontmoeten eventueel tuinieren en te genieten.

Plek 1

Ruimte voor infiltratie van water. Deze ruimte wordt ingericht met een zitelement en stapstammen.

Plek 2

Het centrale hart van het plan. Hier wordt een pergola met waterberging aangebracht en een wormenhotel. Met het water uit de waterberging kan de hof besproeid worden. Tevens wordt hier een picknicktafel aangebracht. De ruimte kan door de bewoners opgeplust worden door de wanden en dak dicht te zetten of een gezamenlijke bergruimte.

Plek 3

Pluktuin met ruimte voor bloemen. Deze ruimte is op te plussen met eetbaar groen een vlindertuin of zelfs een insectenhotel.

Voor de exacte invulling van de 3 plekken gaan wij met de toekomstige kopers in gesprek.

KRUIDENRIJK GRASLAND

Rond de paden worden plekken met gemaaid gras gemaakt die beelopenbaar zijn. De lagere delen van het plan worden ingezaaid met een bloemrijk graslandmengsel met negentien (!) kleurrijke, inheemse bloemsoorten, geselecteerd op laaggroeiende bloemen. Het mengsel vormt een grote voedingsbron voor nuttige insecten en is geschikt voor het aanleggen en beheren van duurzame graslanden. Op de hoge delen komt het bloemenmengsel 'Nectar onder het maaimes', vooral op insecten gericht ter ondersteuning van ecologisch beheer. De soorten in het mengsel kunnen worden benut door bestuivende insecten.

GROENE VLOER

Om de parkbeleving te versterken, privacy te bieden, spannende doorzichten te maken, maar vooral om een landschappelijke, natuurlijke uitstraling te krijgen die een grote biodiversiteit oplevert, wordt een veelheid aan heesters ingezet. Samen leveren ze een weelderig beeld op, met de focus op texturen en verschillende kleuren. De diverse hoogtes zorgen voor open plekken en geborgen ruimtes. Seizoensbeleving is er dankzij bloei, vrucht en herfstkleuren. Soorten zijn voornamelijk inheems, ondersteund door culturele beplanting.

BOMEN/HEESTERS

Bomen en heesters brengen de natuur de stad in en hebben een gunstige invloed op het welzijn van mens en dier. De landschappelijke soorten uit de boszone en de natuurzone worden het plangebied ingetrokken. Om de biodiversiteit te versterken worden daarnaast ook een aantal opvallende, afwijkende soorten toegevoegd. Zo worden parkbomen geplant voor mooie herfstkleuren, zorgen bloesembomen voor accenten, drachtbomen voor voedsel voor vogels en insecten en genereren meerstammige bomen privacy.

Zodra de toekomstige bewoners bekend zijn zal in een gezamenlijke sessie een keuze voor de soorten bomen en heesters gemaakt worden.

MANDELIG EIGENDOM

Bij het kopen van een Hofwoning wordt u mede-eigenaar van de gezamenlijke binnenhof. Samen met de andere eigenaren draagt u ook de verantwoordelijkheid en de kosten voor het onderhoud van het binnengebied. Een en ander wordt geregeld in een akte van mandeligheid. Daarin worden de spelregels vastgelegd wat wel of niet mag in het binnengebied. In die akte wordt ook verwezen naar het kavelpaspoort. Er wordt voor de gezamenlijke binnenhof een beheersvereniging opgericht.

ARTIST IMPRESSION EN TEKENINGEN

De in de verkoopdocumentatie opgenomen perspectieftekening(en) zijn artist impressions (ruw vertaald: "indruk van de kunstenaar"). De artist impressions zijn gemaakt om u een indruk te geven van de woning, die u koopt. Er kunnen verschillen tussen deze impressies en het daadwerkelijke resultaat ontstaan. Aan de artist impressions kunnen, ondanks alle nauwkeurigheid die wij nagestreefd hebben, dan ook geen rechten worden ontleend. De eventueel op de tekeningen aangegeven apparatuur, straatmeubilair e.d. anders dan aangegeven dienen alleen om een indruk te geven van de beschikbare ruimte en behoren uiteraard niet tot de leveringen.

OPLEVERING BUITENTERREIN DOOR VDM WONINGEN

Door VDM worden de grondwerkzaamheden uitgevoerd welke benodigd zijn voor de bouw van de woning. Voor de fundering worden de benodigde ontgravingen verricht. De ontgraven (gebiedseigen) grond wordt op het terrein verspreid, aflopend van de woning tot aan de erfgrans en ontdaan van bouwvuil. De grond zal geen verdere nabewerking ondergaan. Aangezien het opgebrachte grond is, dient de verkrijger er rekening mee te houden dat de grond kan inklinken.

GRONDWERK DOOR DERDEN

Het grondwerk door derden benodigd voor de inrichting van het mandelig gebied wordt zoveel als het kan voor de oplevering van de woning gedaan. Hierover wordt u tijdens de bouw geïnformeerd. Wij streven ernaar dat de woningen goed toegankelijk zijn bij oplevering van de woning. Een en ander is afhankelijk van weersomstandigheden en het jaargetijde van oplevering.

ONDERHOUD NA OPLEVERING

Ook na oplevering van het plan is onderhoud nodig aan het binnengebied. De aannemer/hovenier van het binnengebied onderhoudt 2 jaar na aanplant. Na die 2 jaar is het de keuze van de beheersvereniging om het onderhoud zelf te doen of door de aannemer/hovenier of een combinatie daarvan. Het binnengebied en de aanleg daarvan valt niet onder de garanties van Woningborg.

7 februari 2024