

Auteur

Ir. M.C. Haman

Uitgave

Rotterdam, februari 2010

Colofon

Titel

Beeldkwaliteitplan/ Welstandsparagraaf Swetterhage
Gemeente Zoeterwoude

Status

Definitief - februari 2010

Opdrachtgever

Gemiva - SVG Groep
Postbus 604
2800 AP Gouda
T 0182 57 58 00
E info@gemiva-svg.nl
I www.gemiva-svg.nl

Inhoud

KOKON architectuur & stedenbouw
Weena 723, ingang C3
Postbus 29137
T 010 41 17 180
E info@kokon.nl
I www.kokon.nl

Inhoudsopgave

Inleiding	5
Omgekeerde integratie	5
Beeldkwaliteit	7
Beeldkwaliteit als instrument	7
Supervisie	7
Welstand	9
Bestemmingsplan	9
Stedenbouwkundige opzet	11
Plangebied	11
Ruimtelijke structuur	11
Programma	13
Infrastructuur	15
Parkeren	17
Groen en water	19
Architectuur	25
Openbare ruimte	26
Inrichtingselementen	26
Algemene richtlijnen beeldkwaliteit	28
Bebouwing	28
Openbare ruimte	31
Richtlijnen per deelgebied	33
Woonbuurt	33
Voorzieningencentrum	34
Westhoek	35
Beschut wonen	36
Park	37



ligging plangebied

Inleiding

Voor het instellingsterrein Swetterhage in de gemeente Zoeterwoude is in opdracht van de Gemiva - SVG Groep een ontwikkelingsvisie opgesteld. Zij heeft zich ten doel gesteld de locatie van Swetterhage om te vormen van het huidige instellingsterrein tot een kleinschalige woonwijk waarin persoonlijke zorg op maat kan worden aangeboden aan de cliënten van Swetterhage. Het centrale uitgangspunt daarbij is te komen tot een parkachtige woonwijk met diverse vormen van wonen op het terrein van Swetterhage. Door de toevoeging van marktwoningen ontstaat een samenleving waarin mensen met én zonder een verstandelijke handicap kunnen samenwonen en samenleven. Niet alleen cliënten van Gemiva, maar ook mensen uit Zoeterwoude en omgeving zullen er kunnen wonen en verblijven. Dit is wat omgekeerde integratie in het kort tot doel heeft. Belangrijk detail daarbij is de vormgeving van de directe omgeving. Dus zeker niet alleen aandacht voor de woningen, maar vooral ook voor de vormgeving van de woon- en leefomgeving.

Omgekeerde integratie

In de jaren tachtig en negentig van de twintigste eeuw groeide het besef dat een handicap – fysiek, verstandelijk of psychiatrisch – geen aanleiding mag zijn voor buitensluiting van de samenleving en haar voorzieningen. Tot dan waren zorginstellingen vaak te karakteriseren als concentraties van gehandicapte mensen; veelal buiten de samenleving op omsloten terreinen gesitueerd. Een grote mate van beschutting en nadruk op de beperkingen die uit de handicap voortvloeiden, waren uitgangspunten voor de zorgverlening en de vormgeving van gebouwen en terreinen. De opvattingen veranderden in de laatste decennia naar een visie waarin niet de beperkingen, maar juist de mogelijkheden van de cliënten centraal stonden. “Zorgen

voor” veranderde geleidelijk naar “ondersteunen bij” de inrichting van het leven met een beperking. Bij deze opvatting hoort ook een normale wijze van huisvesting en gebruik van maatschappelijke voorzieningen zoals die voor alle burgers gemeengoed zijn. Integratie in de samenleving vormt daarbij het streven, waarvoor huisvesting in gewone woonwijken een noodzakelijke voorwaarde is. In die periode zijn veel kleinschalige (woon-)voorzieningen buiten de instellingsterreinen tot stand gebracht waarin voormalige instellingsbewoners een nieuwe woonplek vonden.

Voor de achterblijvende instellingsterreinen en hun bewoners had de uitstroom naar deze nieuwe voorzieningen een aantal belangrijke gevolgen. Het waren vaak de mensen met de hoogste mate van zorgintensiteit en/of stoornis die achterbleven. Een voorheen levendig terrein “verstilde”, in combinatie met leegstand van – veelal verouderde maar nog niet afgeschreven – gebouwen. Ook het draagvlak voor voorzieningen (winkel, restaurant, zwembad, en dergelijke) verminderde aanzienlijk door de uitstroom van cliënten. De financiële haalbaarheid van instandhouding van deze voorzieningen kwam daarmee in het geding. Het zijn mede deze gevolgen, in combinatie met het streven naar “burgerschap” voor alle cliënten en de gewenste verbetering van hun huisvestingssituatie, die leidden tot de gedachte dat de ontwikkeling van woonwijken op instellingsterreinen nieuwe perspectieven kon bieden. Want als integratie in een woonwijk kan, moet het omgekeerde ook mogelijk zijn. Het fenomeen van de “omgekeerde integratie” was geboren. Omgekeerde integratie biedt voor de instelling en haar bewoners veel kansen en uitdagingen. Voor bewoners betekent het een aanzienlijke verlevendiging van hun omgeving. Voor de instellingen ontstaan mogelijkheden om het gebruik van de voorzieningen op peil te houden door deze tegen betaling ook open te stellen voor de nieuwe bewoners van de woonwijk. Deze voorzieningen

kunnen zodoende ook voor de bewoners die aan hun zorg zijn toevertrouwd in stand blijven. Het leveren van zorg- en welzijnsdiensten binnen de nieuwe wijk biedt perspectieven voor de exploitatie van de instelling. Financieel bieden grondopbrengsten mogelijkheden om verouderde gebouwen versneld af te schrijven en de huisvesting voor cliënten te vernieuwen naar huidige inzichten. En ook de inrichting van het terrein zelf ondergaat een ingrijpende facelift.

De nieuwe bewoners van deze wijken kunnen dan ook rekenen op een veilige omgeving, een uitstekende woonkwaliteit met tevens mogelijkheden om een beroep te doen op zorg- en welzijnsdiensten.

Dit resulteert uiteindelijk in een nieuwe woonwijk waar de omgekeerde integratie als leidend thema aan ten grondslag ligt en een beschut instellingsterrein Swetterhage van beperktere omvang.



uitsnede bestemmingsplan Zoeterwoude Dorp-Zuid 2007

Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteitplan als instrument

Het beeldkwaliteitplan is in het afgelopen decennium als instrument geïntroduceerd om de grote bandbreedte van (technisch) mogelijke architectonische expressie te kunnen inkaderen tot een meer overzichtelijk scala. Essentieel hierbij is het vinden van de juiste balans tussen variatie en harmonie van architectuur die tevens recht doet aan de stedenbouwkundige setting en uitgangspunten. Termen die hier tegenwoordig voor gebruikt worden zijn bijvoorbeeld “eenheid in variatie” of “samenhangende individualiteit”.

Voorliggend beeldkwaliteitplan is opgesteld met als doel richting te geven aan de ontwikkeling van de woonbuurt op esthetisch gebied. Er zijn derhalve richtlijnen opgesteld om de integrale kwaliteit van het te ontwikkelen gebied te waarborgen. Deze richtlijnen fungeren tijdens het gehele planproces als leidraad voor een ieder die zich bezig houdt met de ontwikkeling van het plangebied: van ontwerper tot investeerder en van ambtenaar tot ontwikkelaar. De richtlijnen waarborgen daarbij niet alleen de kwaliteit van de individuele gebouwen en openbare ruimten, maar voorzien vooral in het zeker stellen van de samenhang binnen het gehele gebied.

Het beeldkwaliteitplan dient een zowel initiërend als inspirerend beleidsdocument te zijn. Sommige richtlijnen zijn zeer concreet en leggen afspraken vast. Andere zijn een verwijzing naar referenties en geven meer een denkrichting aan. Er is getracht om de aspecten die voor het geheel van belang zijn, zo eenduidig mogelijk vast te leggen. Daarnaast is als uitgangspunt gehanteerd dat ook de vormgevers als architecten en landschapsdeskundigen voldoende ruimte moeten krijgen om hun ideeën gestalte te geven.

Het beeldkwaliteitplan zal worden gebruikt om op ieder schaalniveau van de ontwikkeling – geheel terrein, buurt en/of bouwblok – te voorzien in een terugkoppeling naar de afspraken die tussen de partijen onderling gemaakt zijn. Hierbij kan eventueel een zogenaamde hardheidsclausule worden toegepast; positief afwijken van de gestelde richtlijnen is in bijzondere gevallen mogelijk, indien het ontwerp wel past in de geest van het plan, maar niet geheel voldoet aan de letter.

Supervisie

Om het beeldkwaliteitplan te bewaken en de verdere uitwerking te begeleiden is supervisie nodig. De supervisie richt zich vooral op de integrale stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het plan en is van belang bij de eventuele selectie van architecten en overige ontwerpers. De supervisie kan worden uitgevoerd door een supervisor of een kwaliteitsteam. Zij heeft als taak alle ontwerpers zo te sturen dat de oorspronkelijke gedachte van het plan wordt versterkt. Juist hierin is de afstemming tussen de verschillende architecturen van belang. De supervisie zal streng moeten zijn als er met fundamentele regels gebroken wordt, doch waken voor het dogmatisch volgen van de randvoorwaarden. Supervisor of kwaliteitsteam dienen soepel te zijn en betere oplossingen te accepteren, indien er ideeën te zijn die het plan met voortschrijdend inzicht aanscherpen en verbeteren. Hiervoor kan de eerder genoemde hardheidsclausule worden toegepast.



stedenbouwkundigplan voorzien van bestemmingsgrenzen en wijzigingsbevoegdheid

Welstand

De welstandscommissie is een onafhankelijk adviesorgaan dat het gemeentebestuur adviseert over ruimtelijke kwaliteit. De formele en wettelijke bevoegdheid tot welstandstoetsing ligt bij de welstandscommissie. Zij bewaakt en stimuleert de ruimtelijke kwaliteit en esthetische samenhang in ontwikkelingen en baseert zich daarbij op het door de gemeente opgestelde welstandsbeleid.

Het beeldkwaliteitplan kan ter goedkeuring worden voorgelegd aan de welstandscommissie en daarna als formeel toetsingskader gaan fungeren voor welstandsbeoordeling. De opgenomen richtlijnen ten aanzien van architectuur (pag. 25), beeldkwaliteit (pag. 28 & 29) en specifiek per deelgebied (pag. 33 t/m 37) kunnen derhalve worden beschouwd als welstandscriteria.

De welstandscommissie brengt dan een advies uit aan de gemeente, gebaseerd op de dialoog met de supervisor of het kwaliteitsteam over de voorgelegde plannen. In de dialoog tussen supervisie en welstandscommissie wordt reeds informatie uitgewisseld betreffende de planontwikkeling. De welstandscommissie kan hierdoor reeds in vroeg stadium reageren, waardoor de supervisie de gelegenheid heeft deze te betrekken in het vervolgtraject. De welstandstoetsing kan hierdoor worden ingezet als een geïntegreerd instrumentarium in plaats van een kwaliteitskeuring in het laatste stadium van het ontwerpproces.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. De vormgeving ervan valt echter buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Dit betekent dat datgene wat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt niet door welstandstoetsing kan worden tegengehouden, hoogstens nader gespecificeerd binnen de door het bestemmingsplan bepaalde speelruimte. Het beeldkwaliteitplan bestaat echter uit een combinatie van stedenbouwkundige en architectonische richtlijnen. Stedenbouwkundige uitgangspunten zoals bouwmassa en ruimtebeslag zullen dus dienen aan te sluiten bij het bestemmingsplan, terwijl de architectonische richtlijnen in overeenstemming moeten zijn met het welstandsbeleid. Het noodzakelijke integrale aspect van het beeldkwaliteitplan binnen het gemeentelijke ruimtelijk kwaliteitsbeleid wordt hiermee dan ook duidelijk aangetoond.

Voor het plangebied Swetterhage is momenteel het nieuwe bestemmingsplan Dorp-Zuid 2007 onherroepelijk geworden. Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van het plangebied conform stedenbouwkundig plan mogelijk gemaakt. Voor het marktdeel is hierin een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen welke een maximum van 200 woningen toelaat.

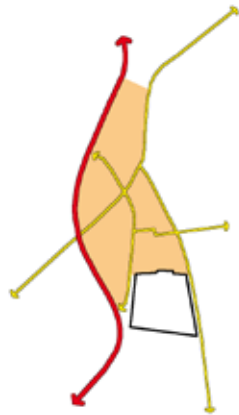
Stedenbouwkundige opzet

Plangebied

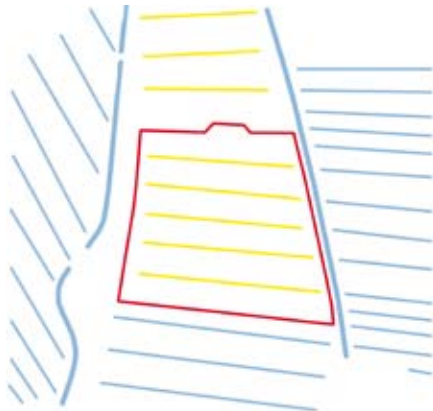
Swetterhage bevindt zich in de zuidelijke punt van de bebouwde kom van Zoeterwoude. Het plangebied grenst in het noorden en westen aan bestaande woonwijken. Ten oosten en zuiden van het plangebied bevindt zich open agrarisch polderlandschap, waardoor het instellingsterrein Swetterhage hier de feitelijke dorpsrand vormt.

Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen op de grens van de Grote Westeindsche polder en de Westbroekpolder, die ieder een eigen slagenrichting hebben. De oorspronkelijke polderstructuur heeft een grote invloed op de oriëntatie en de plek van de bebouwing in Zoeterwoude. Zo ook voor Swetterhage. De verkavelingsrichting in het plangebied sluit voornamelijk aan bij de oost-west gerichte slagen in de Westbroekpolder. De bebouwingsrichting op het terrein van de zorginstelling sluit direct aan bij de verkavelingsrichting van de polder en de bebouwingsrichting van de woonwijk direct ten noorden van het instellingenterrein. De oorspronkelijke structuurrichting wordt visueel benut en vormt de randen van de bebouwingsvelden. Door gebruik te maken van de landschappelijke structuur ontstaan vanuit het plangebied doorgaande zichtlijnen naar het centrale parkgebied en omliggende landschap.



ontsluiting Zoeterwoude



structuurrichting plangebied e.o



ruimtelijke opbouw



stedenbouwkundig plan met programma



deelgebieden

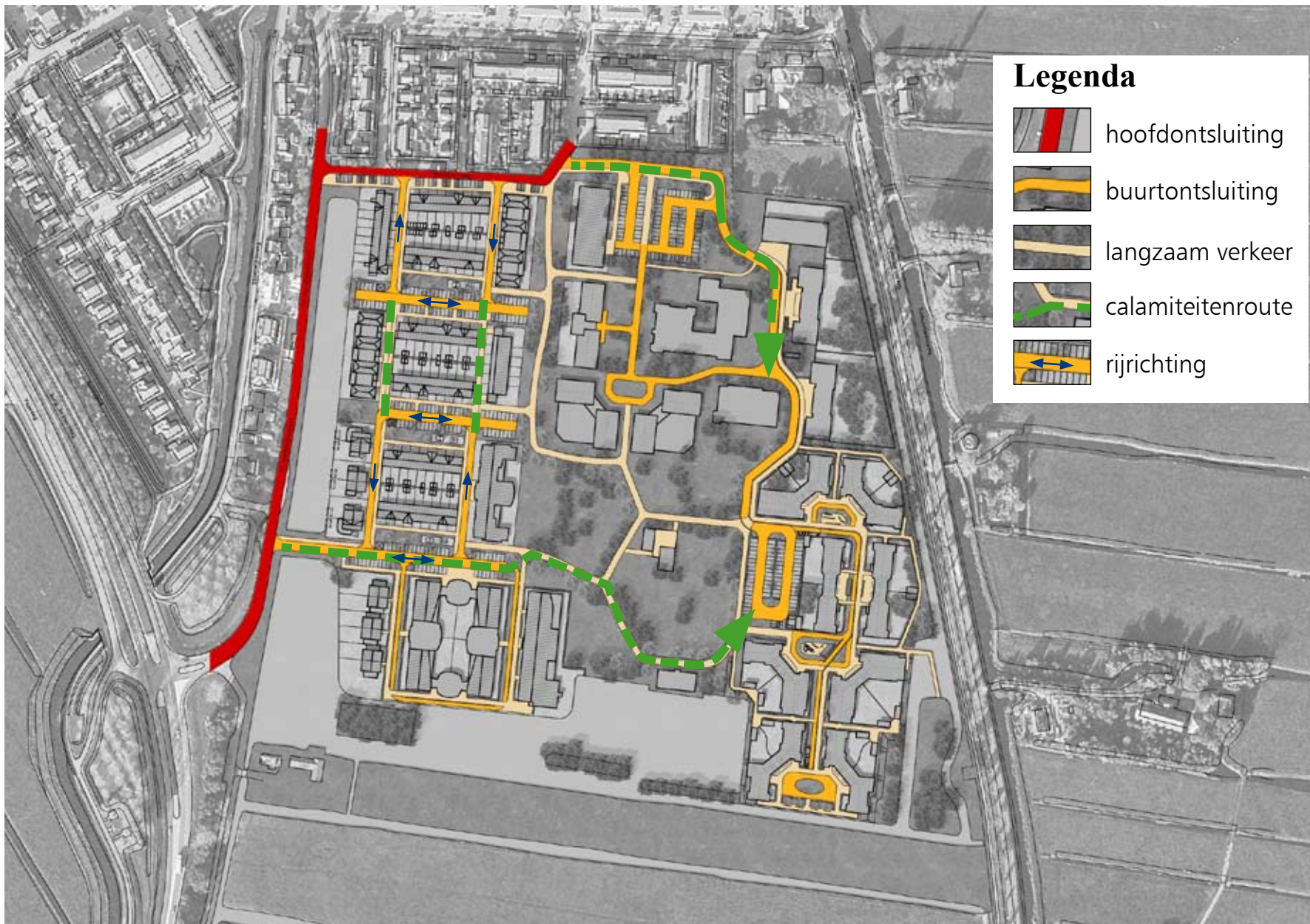
Programma			
nr.	programma	plaatsen Gemiva	markt woningen
G01	Beschut wonen	52	9
G02	Geïntegreerd wonen & dagactiviteiten 50p	12	6
G03A	Zorgwoningen (deels MCG)	28	9
G03B	Zorgwoningen (deels MCG)	28	9
G03P	Zorgwoning (PGB)	6	9
G03R/S	Zorgwoningen (reservering)		12
G04	Geïntegreerd wonen (deels MCG)	28	9
G05	Beschut wonen	48	9
G06A/B	Hoefslag	24	9
G07	Geïntegreerd wonen (deels individueel)	24	34
G08	Geïntegreerd wonen (deels MCG)	28	115
G09	Zorgwoningen (inclusief poly en logo)	12	
G10A/B	Zorgwoningen & dagactiviteiten 100p	24	
G11	Kinderboerderij (dagactiviteiten 15p)		
G12	voormalig TD (dagactiviteiten 25p)		
		314	
			115
			46
			40%
totaal woningen marktdeel			127

Programma

Het plangebied is opgedeeld in een viertal gebieden die ieder een eigen karakter hebben en een ruimtelijke eenheid vormen rondom het centraal gelegen park. Het park vormt het groene hart van het plan, voor een ieder goed bereikbaar en daarmee tevens de plek waar alle bewoners elkaar kunnen ontmoeten en samenleven. De westelijke rand van het plangebied bestaat overwegend uit markt woningen. In dit deelgebied komt de omgekeerde integratie het meest tot zijn recht waardoor er binnen het plangebied een mix ontstaat tussen markt woningen en zorgwoningen. Het karakter van dit deelgebied wordt bepaald door de concentratie van verschillende woningtypen rond een centraal gelegen plek in de woonbuurt. Ter hoogte van de waterpartijen wordt de rand gevormd door twee-onder-één kapwoningen en rijwoningen, waarmee een relatie gelegd wordt met bestaande bebouwing aan de Dr. Kortmannstraat.

De noordoosthoek van het plangebied bestaat uit het bestaande voorzieningencentrum, wat wordt gevormd door een zwembad, supermarkt, horeca, gymzaal en een complex met startersappartementen. Dit deel is aangevuld met groepswoningen voor cliënten van de zorginstelling. Het karakter van dit deelgebied wordt bepaald door de diverse zorggerelateerde bebouwing rondom het 'centrum' van de zorginstelling.

De zuidoosthoek bestaat uit zorgwoningen voor cliënten met een complexe zorgvraag. Deze woningen liggen relatief los van de overige bebouwing op het instellingenterrein. De zogenaamd "beschut wonen" complexen zijn gegroepeerd rond een drietal hoven en vormen daarmee een kleinschalige, aparte woonbuurt.



Legenda

-  hoofdontsluiting
-  buurtontsluiting
-  langzaam verkeer
-  calamiteitenroute
-  rijrichting

infrastructuur

De westhoek bestaat uit verschillende complexen met daarin dagbesteding en zorgwoningen voor cliënten van de zorginstelling. Momenteel wordt gedacht aan een zestal twee-onder-één-kapwoningen aan de westrand bestaande uit twee bouwlagen voorzien van een kap.

Het middelste complex omvat een achttal zorgwoningen rondom een afgeschermd binnenhof waar de cliënten zich ongestoord buiten kunnen begeven. De vier hoeken van het complex bestaand uit twee bouwlagen voorzien van een kap. Daartussen zijn de gemeenschappelijke ruimten en dergelijke gesitueerd in volumes van één respectievelijk twee bouwlagen voorzien van een plat dak. Hierbij wordt eventueel gedacht aan de toepassing van vegetatiedaken. Aan de zuidelijkerand van het complex kan, afhankelijk van de vraag, eventueel een derde bouwlaag met kap worden gerealiseerd.

Het oostelijke zorgcomplex ligt tegen het parkgebied aan en bestaat conform het middelste complex uit twee bouwlagen met een kap met de zorgwoningen gesitueerd aan beide uiteinden. Op de begane grond wordt echter dagbestedingsruimte gesitueerd in plaats van zorgwoningen. Ook hier is een derde bouwlaag met kap een optie voor de zuidzijde van het complex.

Infrastructuur

Het instellingenterrein is gelegen in de directe nabijheid van de N206, de provinciale weg die Zoeterwoude-Dorp aansluit op de A4. Via de wijkontsluiting Dr. Kortmannstraat en de woonstraat Blankaartweg is het instellingenterrein aangetakt op de wegenstructuur van het dorp en wordt het plangebied ontsloten.

Het aantal ontsluitingen van het instellingenterrein wordt uitgebreid van één naar drie ontsluitingen. Een deel van de woonbuurt en instellingsterrein in het westelijk deel wordt ontsloten vanaf de Dr. Kortmannstraat. Het andere deel van de woonbuurt wordt ontsloten vanaf de Blankaartweg. Het voorzieningencentrum en het beschut wonen in het zuidelijk deel worden grotendeels ontsloten via reeds bestaande infrastructuur op het instellingenterrein.

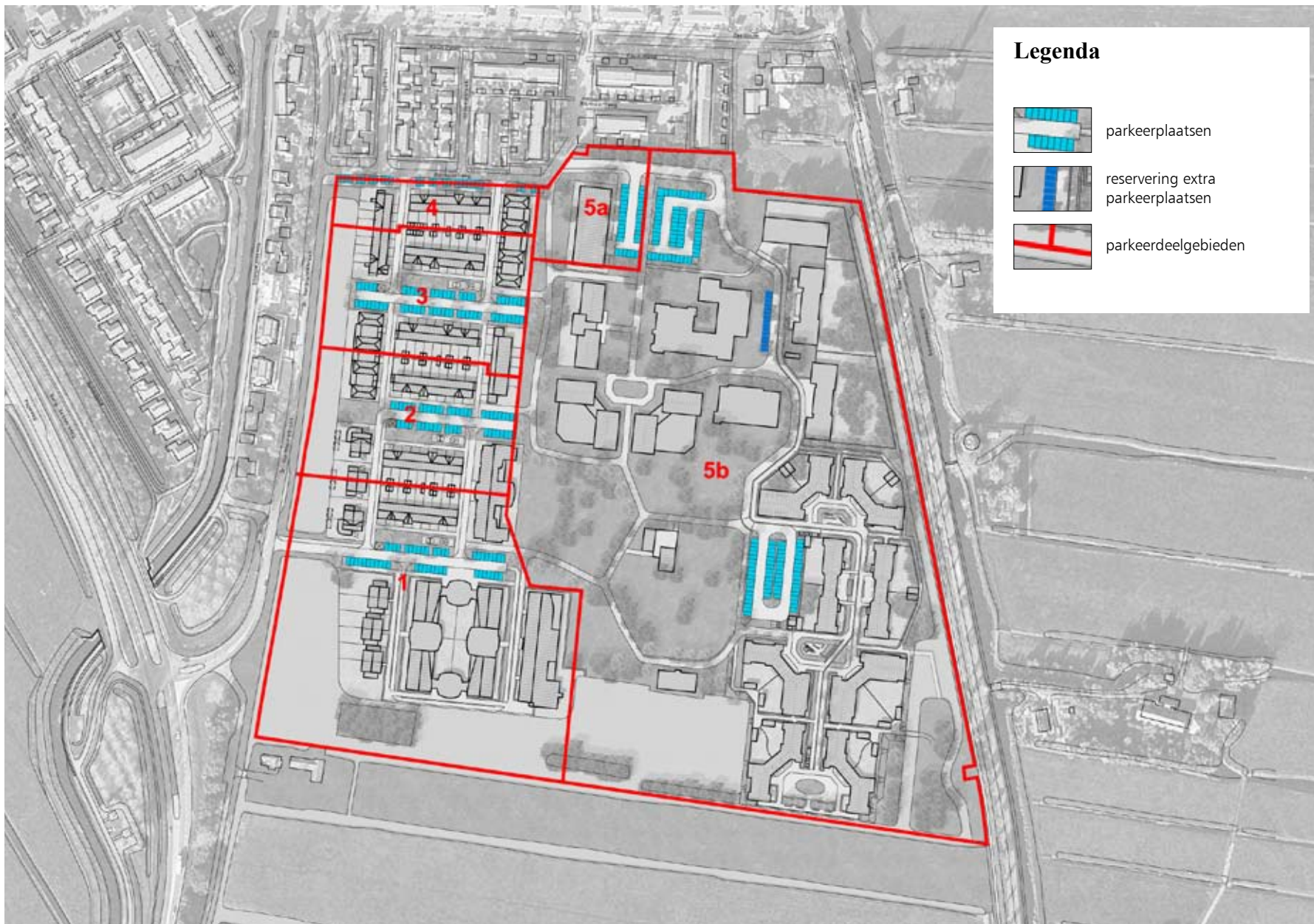
Binnen Swetterhage is een netwerk van paden te vinden die een route vormen door het centraal gelegen park en onderling de deelgebieden verbinden. Daarnaast vormen de meanderende paden de verbinding tussen de verschillende deelgebieden. Voor zover mogelijk wordt hierbij gebruik gemaakt van de reeds aanwezige infrastructuur. Ondanks het feit dat het gehele terrein integraal als openbaar gebied wordt ingericht, gelden er voor het terrein van Swetterhage aanvullende uitgangspunten voor de infrastructuur, als gevolg van extra aandacht voor toegankelijkheid en herkenbaarheid voor cliënten. Een aantal uitgangspunten voor de uitwerking van infrastructuur in het Inrichtingsplan zijn:

- Optimale begeleiding van (loop)routes, met name van woning naar voorziening en vice versa. Hierbij wordt een inrichting voorgestaan die een (meervoudige) zintuiglijke waarneming optimaal ondersteund;

- Weinig niveauverschillen toepassen. Een verschil van maximaal ca. 10 cm is geen probleem mits goed voor cliënten gemarkeerd;
- Keuzemomenten in een route (splitting/ kruising) worden zoveel mogelijk voorzien van een kenmerkend en ondersteunend accent (bijvoorbeeld lichtarmatuur gecombineerd met bankje/ afvalbak).

De toegankelijkheid van zowel de woonbuurt als Swetterhage bij eventuele calamiteiten wordt gewaarborgd door een tweetal hoofdroutes voor de verschillende noodhulpdiensten. Allereerst de ontsluiting via de Blankaartweg waarmee het gehele instellingsterrein primair wordt ontsloten. Een tweede route loopt via de zuidelijke ontsluiting op de Dr. Kortmannstraat via de woonbuurt en het park naar het deelgebied voor het beschut wonen.

Verder zijn alle zorgwoningen in de woonbuurt bereikbaar en toegankelijk bij calamiteiten. Blok M09 en G07 die niet volledig aan de openbare straat zijn gelegen, hebben een extra breed trottoir gekregen met een ruime vrije doorgang voor de reddingsdiensten.



parkeren

Parkeren

Voor het parkeren is uitgegaan van de CROW ASVV2004. Het plangebied is opgedeeld in verschillende deelgebieden om te zorgen dat het parkeren naar woningratio over de locatie verdeeld is en daardoor de loopafstanden beperkt blijven. In het oostelijk deel van het plangebied, het nieuwe instellingsterrein Swetterhage, wordt geparkeerd in parkeerclusters. Deze zijn gelegen in de nabijheid van de zorgvoorzieningen in de noord-oosthoek en direct naast de zorgwoningen van het "beschut wonen" in de zuid-westhoek van het plangebied. Tevens is er een reservering opgenomen voor een mogelijke toekomstige voorziening. In de woonbuurt en de westhoek wordt grotendeels haaksgeparkeerd langs de woonstraten, geclusterd in kleine eenheden verdeeld over de woonbuurt en incidenteel op eigen erf bij de twee-onder-één-kapwoningen.

Per deelgebied wordt voldaan aan de benodigde parkeerbehoefte. Volgens CROW dienen er in totaal 313 plaatsen te worden gerealiseerd. Het plan voorziet theoretisch in 379 parkeerplaatsen, waarmee er sprake is van een positieve parkeerbalans.

Deelgebied 4 is gelegen aan de Blankaartweg. Om de parkeervoorzieningen hier goed te regelen wordt aanbevolen aan te sluiten bij de verwachte herstructurering van de Blankaartweg door de gemeente. Kwantitatief is er duidelijk een passende oplossing mogelijk. In een later stadium zal in overleg met de gemeente de definitieve inrichting bepaald moeten worden.

Tevens is een beperkt onderzoek uitgevoerd naar het gebruik van de bestaande parkeervoorzieningen in de woonbuurt direct ten noorden van Swetterhage tot aan de Zwetkade. Hieruit blijkt dat er sprake is van een structureel overschot van 10-15%. In de praktijk blijkt verder dat op werkdagen

er overdag circa 50% van de aanwezige parkeervoorziening ongebruikt blijft.

Waar parkeren in de openbare ruimte plaatsvindt zoveel mogelijk het zicht op blik ontnemen door 'verpakken in groen', bijvoorbeeld door aanbrengen van hagen of plantvakken met opgaand groen voorzien van bomen.

Parkeerbalans									
	opmerking	aantal woningen	parkeer norm	benodigd	p-norm eigen ter.	eigen terrein	openbare ruimte	totaal aanwezig	verschil
Deelgebied 1									
Rijwoning		9	1,8	16,2		0			
2/1-kap		2	2,0	4	1,8	3,6			
2/1-kap		1	2,0	2	1,7	1,7			
Zorgwoning	88 cliënten	15	2,0	30		0			
		27		52,2		5,3	48	53,3	+1,1
Deelgebied 2									
Rijwoning		18	1,8	32,4		0			
2/1-kap		2	2,0	4	1,8	3,6			
2/1-kap		1	2,0	2	1,7	1,7			
BeBo		4	1,8	7,2		0			
Zorgwoning	26 cliënten	4	2,0	8		0			
		29		53,6		5,3	49	54,3	+0,7
Deelgebied 3									
Rijwoning		23	1,8	41,4		0			
Bebo		8	1,8	14,4		0			
Zorgwoning	26 cliënten	4	2,0	8		0			
		35		63,8		0	64	64	+0,2
Deelgebied 4									
Rijwoning		13	1,8	23,4		0			
Zorgwoning	14 cliënten	2	2,0	4		0			
		15		27,4		0	28	28	+0,6
Deelgebied 5a									
Startersappartementen		34	1,4	47,6		0			
		34		47,6		0	48	48	+0,4
Deelgebied 5b									
Zorgwoning	160 cliënten	30	2,0	60		0	116		
Kantoren	m2	375	0,02	7,5		0			
Reservering extra parkeerplaatsen							15		
				67,5		0	131	131	+63,5
Totaal									
	314 cliënten	140							+66,5

¹ herprofilering Blankaartweg uitgangspunt voor realisatie parkeerplaatsen



groen en water

Groen en water

Groen en water spelen een belangrijke rol in het ontwerp voor Swetterhage. De verschillende deelgebieden zijn allen gegroepeerd rond het centraal gelegen park en worden onderling verbonden via een netwerk van paden dwars door het park. Het park is evenals het gehele terrein openbaar toegankelijk. De randen van het plangebied zijn overwegend groen vormgegeven, waarbij behoud van het bestaande groene karakter van de randen het vertrekpunt is.

Uitgangspunt is dat de bestaande waardevolle bomen, vegetatie en groenstructuren zoveel mogelijk behouden blijven, waarbij de integratie in het plan de voorkeur verdient. Daar waar het niet mogelijk is bestaand groen te behouden, wordt bij voorkeur gezorgd voor compensatie middels nieuwe aanplant. Indien mogelijk op dezelfde plek of anders in de directe nabijheid of het centrale park.

Ten aanzien van het bomenplan is speciale aandacht gegeven aan de ingrepen in de bestaande groenstructuur in relatie tot de bestaande migratieroutes en foerageergebieden van aanwezige vleermuizen. De oostelijke route langs de Zuidbuurtseweg wordt zoveel mogelijk gespaard en waar mogelijk middels nieuwe aanplant aangeheeld. De westelijke route wordt verlegd naar het centrale park als nieuw foeragegebied en middels een structuur van geclusterde boomgroepen ondersteund.

Zoals vermeld vormt het bestaande karakter en de groene uitstraling van het terrein het vertrekpunt bij de ontwikkeling van het terrein. Dat betekent hoofdzakelijk een maaiveld bestaand uit grasgazon met boomclusters en lineaire boomstructuren langs de infrastructuur. Opgaand groen komt in combinatie met bomengroepen voornamelijk voor langs de randen van Swetterhage. Dit ten behoeve van een groene uitstraling naar buiten toe en als onderdeel van de



bestaande bomen



te kappen bomen



kap bestaande bomen



bestaande bomen

nieuw te planten bomen

nieuwe bomen



migratie en foerageergebieden vleermuizen

afscherming van waterpartijen voor cliënten. Op geëigende plekken evenals rondom de (zorg)bebouwing is opgaand groen wel mogelijk.

In de woonbuurt en westhoek wordt het groen voornamelijk in de openbare hoven gesitueerd. (Solitaire) Bomen in plantvakken tussen de parkeervakken en in de hofjes zelf als onderdeel van de hofinrichting.

In het plangebied zijn verschillende waterpartijen te vinden die allen onderling verbonden zijn en afwateren op de hoofdwatgang in de zuidwestelijke hoek van het plangebied richting de Zwet- en grote Blankaartpolder. De grootste waterpartij is te vinden aan de zuidelijk rand van het centraal gelegen park. Zowel de oostelijke, westelijke als zuidelijke rand van het plangebied worden tevens begrensd door waterlopen. Binnen het plangebied worden de bestaande waterpartijen overwegend gehandhaafd. In het kader van de watertoets dient het wateroppervlak uitgebreid te worden, als compensatie voor de toename van de verharding. In principe zijn de randen hiervoor logischerwijs de meest aangewezen plaats.

De westelijke waterpartijen liggen grotendeels direct aan kavels en zijn daarmee privé. De openbare oevers worden zoveel mogelijk uitgevoerd als natuur- en kindvriendelijke oevers met flauw aflopende taluds en/of plasberm met nader te bepalen maatregelen in verband met de veiligheid van de cliënten in het zorgdeel. Ter hoogte van de beschutte woningen verdient de afscherming van het water extra aandacht, vanwege de specifieke eisen die deze doelgroep stelt.



kopgevels voorzien van erkers



toepassing van gebakken en keramische materialen



dakoverstek



architectuur heeft een warme uitstraling

Architectuur

De architectonische richtlijnen garanderen een samenhangend beeld en een eenduidige visie. De architectuur van alle bebouwing vormt samen met de openbare inrichting het middel om te komen tot de gewenste uitstraling van de woonbuurt. Goede afspraken over de architectuur zijn dus van wezenlijk belang.

Er is sprake van een gezamenlijke noemer voor de gehele buurt die het beste als volgt te omschrijven is:

- een hoge belevingswaarde met veel aandacht voor detail;
- een levendige, hoogwaardige en 'warme' architectuur;
- het toepassen van kappen, waarbij dakvlakken goed zichtbaar zijn vanaf het maaiveld;
- het toepassen van gemetselde gevels, gebakken en/of keramische materialen;
- het toepassen van een kleurgebruik met natuurlijke, aardse referenties;
- per buurt zijn er aanvullende richtlijnen opgesteld over architectuur, erfscheidingen en openbaar terrein.

Binnen de samenhang van de buurt is er tevens plaats voor differentiatie. (Markt-)woningen zijn individueel afleesbaar. De verschillen kunnen marginaal of fundamenteel zijn, maar in ieder geval goed waarneembaar. Mogelijke kopersopties in gevels en daken worden mee ontworpen en vormen een integraal onderdeel van het ontwerp. Woningen krijgen aldus een hoge mate van identiteit en herkenbaarheid zonder dat de samenhang verloren mag gaan.

Afwijking van bovenstaande richtlijnen is slechts dan toegestaan, indien zij incidenteel van karakter is en een duidelijke toegevoegde waarde heeft. Ook kan er daardoor een afwijkend verrassingselement ontstaan.

Ten behoeve van de beeldkwaliteit wordt een onderscheid gemaakt in een drietal gebieden. De westelijke rand die wordt ontwikkeld voor de markt, de oostelijke rand waar voornamelijk cliënten komen te wonen en het 'centrumgebied' met voorzieningen, dagbesteding en woningen voor de cliënten. Als spil daartussen is het centrale park gelegen welk wordt begrensd door een grote waterpartij aan de zuidzijde. Binnen deze differentiatie wordt wel gestreefd naar een samenhangende beeldkwaliteit op hoofdlijnen. Bij de uitwerking kan onderling middels detaillering en verschil in toepassing van kleurtonen wel variatie worden toegepast. Ook in hoogte varieert de bebouwing van één of twee bouwlagen voorzien van een kap tot maximaal drie bouwlagen, eventueel voorzien van een kap, bij de zorgcomplexen in de westhoek.



ingrediënten park: gras, bomen en haagjes langs randen



open zicht in park door vermijden van bossages



mogelijke afscherming in park ten behoeve cliënten



onderbegroeiing in plaats van boomroosters



parkeren afgeschermd met groene hagen



parkeren tussen plantvakken met bomen

Openbare ruimte

In het plangebied zal een groot oppervlak bestaan uit openbaar terrein, zowel verhard als onverhard. Vanwege de samenhang tussen architectuur en het openbaar gebied is aandacht voor de inrichting van het publieke domein onontbeerlijk. Zeker aangezien de doelgroep van Swetterhage specifieke aanvullende eisen heeft ten aanzien van de inrichting.

Door reeds in het ontwerp van de inrichting veel aandacht te besteden aan het detail en het toekomstige beheer ervan, kunnen extra inspanningen in uitvoering en onderhoud worden voorkomen. Uitgangspunt is het maken van één samenhangend ontwerp voor het openbaar gebied. De openbare ruimte is een bindend element tussen de verschillende delen en zal derhalve een logisch beloop moeten hebben van het ene naar het andere domein en qua materialisatie op elkaar afgestemd. Logischerwijs dient de maatvoering in het openbare gebied afgestemd te zijn op de bereikbaarheidseisen van zowel bewoners, gebruikers en cliënten als de verschillende gemeentelijke en calamiteitendiensten.

Inrichtingselementen

Als versterking van bovenstaande dient er een familie van straatmeubilair te worden vastgesteld, die overal wordt toegepast en ingezet op "vaste" plekken, tenzij er bijzondere aanleiding is om daarvan af te wijken. Ook de verlichting van de openbare ruimte vraagt om aandacht en afstemming, mede vanwege de bijzondere doelgroep. Zodat er keuze is voor diffuus en accentverlichting, maar ook voor een hoge of lage paal.



Speelvoorzieningen dienen in principe te worden geclusterd in het park. De voorzieningen voor de jongste doelgroep (0-6 jaar en eventueel 6-12 jaar) kunnen vanwege afstand en toezicht ook (deels) in de woonbuurt zelf worden gerealiseerd. Vormgeving hiervan gaat uit van een gebruik van natuurlijke en eenvoudige materialen en vormen, op een ondergrond van gras, zand of ander natuurlijk materiaal. De speeltoestellen zullen voornamelijk op schommelen, glijden en draaien gericht zijn.

De gemeente Zoeterwoude zorgt voor de inzameling van huisvuil (rest en GFT) met behulp van bovengrondse containers. Hiervoor worden per woonbuurt clusterplaatsen aangegeven, aan de rechterzijde van de rijbaan middels een stoeptegels met het symbool van een minicontainer. Hierbij wordt uitgegaan van een maximale loopafstand van 75 meter per perceel.



Indien noodzakelijk dient er ruimte te worden gereserveerd voor de inzameling van glas, papier en textiel middels boven- en/of ondergrondse verzamelcontainers.



Zorg



benadrukking entree door inspringing en flinke dakoverstek

Algemene richtlijnen beeldkwaliteit

De algemene richtlijnen garanderen een samenhangend beeld en éénduidige visie. Zij hebben zowel betrekking op de vormgeving van de openbare en collectieve ruimte als op het ontwerp en de uitstraling van de bebouwing. De mate waarin een bepaalde richtlijn of voorkeur van toepassing is op een ontwerp, is afhankelijk van de specifieke locatie en functie van het ontwerp.

Bebouwing

Kap

- De gebouwen hebben schuine kappen, met een dakhelling van minimaal 30°. Zorgwoningen kunnen desgewenst van een flauwere dakhelling worden voorzien;
- De dakranden hebben een overstek met een verfijnde detaillering, zonder zware boeiboorden;
- Dakkapellen en dakopbouwen zijn ondergeschikt aan het dakvlak en uitgevoerd in de stijl van het hoofdgebouw;
- Overig aan- en uitbouwen mogen voorzien zijn van een plat dakvlak.

Markt



vrijstaande woning met opengewerkte hoek en overdekt terras aan achterzijde



voorbeeldreferenties van mogelijke steenkleuren



Palet	Dak	Metselwerk	Kozijn, goot, boeiboord
Woonbuurt	leigrijs/ antraciet	metselwerk gemeleerd; steen: mangaan, warm rode of roodbruine tinten, evt. plint in mangaan, donkergrijs/ antraciet	in houtkleur of gebroken wittinten draaiende delen in afwijkende donkerder kleurstelling
Voorzieningencentrum	leigrijs/ antraciet of een oranje/ rode tint	metselwerk gemeleerd; steen: warm oranje/rode tinten evt. plint in mangaan of roodbruin	houtkleur, gebroken wit of lichte crêmetinten draaiende delen in afwijkende donkerder kleurstelling
Westhoek	leigrijs/ antraciet of een oranje/ rode tint	metselwerk gemeleerd; steen: warm oranje/rode tinten evt. plint in mangaan of roodbruin	houtkleur, gebroken wit of lichte crêmetinten draaiende delen in afwijkende donkerder kleurstelling



wit kozijn met draaiend deel in naturel houtkleur



kozijnen in een houtkleur

Gevel

- Gebouwen mogen worden voorzien van een plint in een afwijkende kleur en/of vormgeving metselwerk. De plint is minimaal 50 cm hoog en maximaal 2,4 m (=één verdieping);
- Entrees benadrukken (bijvoorbeeld met dak(overstek), luifel of inspringing bij zorgwoningen);
- Grote (kop)gevelvlakken worden voorzien van raam- of deuropeningen;
- Kozijnen worden uitgevoerd in hout of een materiaal met een vergelijkbare uitstraling en detaillering;
- Kozijnen hebben een houtkleur of gebroken wittint. Bij lichte kozijnen hebben alle draaiende delen een afwijkende, donkerdere kleurstelling;
- Aan- en uitbouwen worden in hetzelfde metselwerk uitgevoerd als de bijbehorende woningen, of als accent in hout of glas, in een gelijkwaardige uitvoering als het hoofdvolume.

Uitbreidingen zoals dakkapellen en uitbouwen zijn mogelijk volgens gemeentelijk beleid.



Legenda

-  lage groene erfscheiding (max 0,8m)
-  laag muurtje met begroeid hekwerk (+/- 1,8m)
-  begroeid hekwerk óf haag met hek óf laag muurtje met begroeid hekwerk (+/- 1,8m)

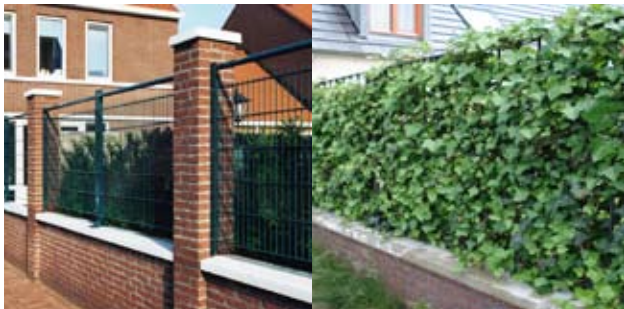
erfscheidingen

Openbare ruimte

Erfgrenzen

Erfscheidingsen tussen het privé en publieke domein worden voor de gehele wijk eenduidig uitgevoerd en dienen allen een hoofdzakelijk groen karakter te hebben. Erfscheidingsen bij de entrees van de woonbuurt en bij achtertuinen grenzend aan openbaar gebied worden mee ontworpen en vormen een integraal onderdeel van de bouwkosten van de woningen.

Overige erfscheidingsen kunnen door de bewoner zelf worden bepaald, waarbij tevens geldt dat de erfscheidingsen bij voor- en zijtuinen een groen karakter dienen te hebben en een maximale hoogte van 80 cm mogen hebben. Tevens dienen er integrale afspraken over beheer en onderhoud worden gemaakt. Zo kan er een onderhouds- en instandhoudingsplicht in het koopcontract worden opgenomen.



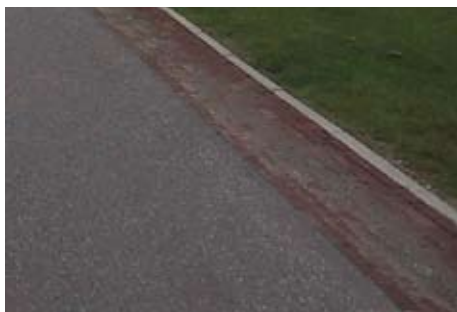
zij- en achtertuinen met een laag muurtje voorzien van een open, liefst begroeid hekwerk of vergelijkbare constructie



voortuinen met lage hagen



brede trottoirbanden waar sprake is van hoogteverschil



combinatie van asfalt met klinkerbestrating



profiel zonder niveauverschil met functiescheiding door verschillende klinkerverbanden



gemeleerd mengsel van gebakken klinkers

Verharding

Voor het gehele plangebied wordt een eenheid in materialen voorgestaan, waar elk profiel op onderdelen een afwijkende sfeer kan hebben als dat ruimtelijk en/of functioneel noodzakelijk is. Dit kan worden gerealiseerd d.m.v. verschillen in maat, functie, verband en de wijze of verhouding van de toegepaste materialen. Belangrijke aanvullende randvoorwaarde betreft de voorwaarden die zorgcliënten van Swetterhage stellen aan de verharding in verband met mobiliteit en begaanbaarheid.

De bestrating van de woonbuurt bestaat hoofdzakelijk uit elementenverharding, in een gemêleerd mengsel van een overwegend mangaan/ paarsrode kleurstelling in keperverband. Voor het gehele terrein wordt in principe uitgegaan van een traditioneel profielopbouw met rijbaan, molgoten en een trottoir op niveau. Hoogteverschillen in het profiel worden voorzien van antracietkleurige (oprit)banden van 30 cm breed.

Voor het terrein van Swetterhage wordt waar mogelijk uitgegaan van bestaande verhardingen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen infrastructuur waar autoverkeer wel cq. niet is toegestaan. Voor de infra waar auto's gebruik van mogen maken wordt uitgegaan van één looperprofiel voor de verschillende functies zonder niveauverschillen. Het basismateriaal is daarbij asfalt, waarbij aanvullend met een afwijkend materiaal- en/of kleurgebruik de verschillende functies kunnen worden aangegeven.

Echter de duidelijkheid, herkenbaarheid en veiligheid voor de cliënt is bij de inrichtingskeuze van de profielen immer leidend!

Richtlijnen per deelgebied

Woonbuurt

De westelijk gelegen woonbuurt bestaat uit twaalf 'woonblokken' in verschillende bebouwingstypologieën. De buurt ligt langs de Dr. Kortmanstraat en neemt daarmee een belangrijke positie in langs deze zuidelijke invalsweg van Zoeterwoude. Aandacht voor vormgeving van wijkentree en de privé-ruimtes aan het water is vereist. Aan de oostzijde liggen een drietal blokken in het groen, waar zij een belangrijke begrenzing van het park vormen. Ook hier aandacht voor vormgeving overgang privé-openbaar/ park.

Bebouwing

- Toepassen van a-symmetrische gevelcomposities, zowel voor de vrijstaande, twee-onder-één kap- en rijwoningen als zorgwoningen;
- Aan-/ uitbouwen en dergelijke gebruiken ter benadrukking individualiteit;
- Grote mate van herhaling en/of repetitie per blok is niet toegestaan;
- Toepassing van accent bij de hoekwoning entree woonbuurt;
- Indien stedenbouwkundig mogelijk worden entrees kopwoningen in de kopgevel gesitueerd.

Openbare ruimte

- Voortuinen zijn minimaal 2 meter diep;
- Voortuinen worden begrensd door individuele, lage groenvoorzieningen;
- Achtertuinen grenzend aan openbaar gebied hebben gebouwde erfscheiding, voorzien van (deels) transparant en/of begroeid bovendeel;
- Bij oostelijke bebouwing aan park dient de erfscheiding een groene uitstraling/ karakter te hebben.



rijwoningen krijgen grote dieptewerking voorgevels door (individuele) aan- en uitbouwen



kleinschaligheid door goede verhouding hoofdmassa en ondergeschikte bouwdelen



plankaart woonbuurt



parkeren in de hoven op trottoirniveau



aandacht voor vormgeving oever en tuin bij waterpartijen



benadrukking 'individuele woningen' bij geïntregeerde zorgwoningen



bij privé-tuinen aan het openbare water kunnen optioneel vlanders/ steigers worden gerealiseerd





kantoor Swetterhage maakt plaats voor huisvesting



gebouw 'In Den Herbergh' blijft bestaan



plankaart 'centrum'

Voorzieningencentrum

Het 'centrum' van Swetterhage bestaat uit een aantal bestaande gebouwen, die zowel voorzieningen als zorgwoningen herbergen. Ondanks het uitgangspunt van behoud van een tweetal bestaande gebouwen, De Duiker en De Herbergh, is het vanuit het oogpunt van een samenhangende beeldkwaliteit sterk aan te raden ook deze gebouwen aan te pakken.

Verder wordt het gebied aangevuld met een nieuw appartementencomplex bij de entree van het instellingsterrein, dagbestedingsruimten, poli-functies, nieuwe zorgwoningen aan de noordrand van het park en een zogenaamde 'kinderhoek'. Verder bestaat de mogelijkheid van verplaatsing en/of uitbreiding van de supermarkt/ winkelfunctie en het openstellen van voorzieningen voor gebruik door omwonenden. Hierdoor ontstaat er een duidelijk afgebakend gebied dat zich samen met het park ruimtelijk en functioneel als schakel en brandpunt van de woonwijk kan manifesteren.



zwembad, gymzaal en fysiotherapie blijven als voorziening behouden voor Swetterhage



zorgwoningen de Hoefslag ondergaan transformatie tot zogenaamde 'kinderhoek'



centrumplein met klokkenspel

Bebouwing

- Gevels van voorzieningen en dagbestedingscentrum kennen een grote mate van transparantie ten behoeve van zichtbaarheid functie;
- Bij voorkeur toepassing van luifel, arcade, dakoverstek en dergelijke ter accentuering van entrees zorgbebouwing;
- Variatie in kleurstelling van metselwerk, kozijnen en dergelijke bevordert individualiteit van de zorgwoningen;
- Voor het appartementencomplex gelden de bebouwingsrichtlijnen van 'Woonbuurt'.

Openbare ruimte

- Aandacht voor vormgeving van de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte, met name het "centrumplein";
- Zorgwoningen krijgen als erfscheiding een combinatie van een hekwerk met haag of begroeiing;
- Parkeervoorziening groen aankleden.



grote mate van transparantie in gevel wenselijk t.b.v. zichtbaarheid functie bij dagbesteding



omkadering van parkeervoorziening middels hagen en bomen



hooiberg krijgt nieuwe plek in het park



toepassing wit kozijn met een gekleurd draaiend deel.



plankaart westhoek

Bebouwing

- Grote mate van herhaling en/of repetitie per blok is niet toegestaan;
- Toepassen van gevelgeleding, verspringing massa's en/of rooilijn bij grootschalige complexen;
- Benadrukking van entrees ter verduidelijking van herkenbaarheid individuele zorgwoningen per complex;
- De zorgwoningen gebouwd als twee-onder-één-kapwoning zijn voorzien van schuine kappen, met een dakhelling van minimaal 30°;
- De overige zorgwoningen zijn voorzien van schuine kappen, met een dakhelling van minimaal 15°
- Toepassing van accent bij de hoekwoning entree vanaf Dr. Kortmannstraat.

Openbare ruimte

- Voortuinen zijn minimaal 2 meter diep en worden begrensd door lage groenvoorziening;
- Bij oostelijke bebouwing aan park heeft de erfscheiding een groene uitstraling middels een combinatie van een hekwerk met haag of begroeing;
- Speciale aandacht vormgeving oevers in verband met veiligheid cliënten;



aandacht voor vormgeving oever en tuin bij waterpartijen



optioneel kunnen vlonders/ steigers worden gerealiseerd

Westhoek

Het deel van het instellingsterrein in de westhoek bestaat uit verschillende complexen met daarin dagbesteding en zorgwoningen. Momenteel wordt gedacht aan een zestal twee-onder-één-kapwoningen aan de westrand bestaande uit twee bouwlagen voorzien van een kap.

Het middelste complex omvat een achttal zorgwoningen rondom een afgeschermd binnenhof. De vier hoeken van het complex bestaand uit twee bouwlagen voorzien van een kap. Daartussen zijn de gemeenschappelijke ruimten en dergelijke gesitueerd in volumes van één respectievelijk twee bouwlagen voorzien van een plat dak.

Het oostelijke zorgcomplex ligt tegen het parkgebied aan en bestaat ook uit twee bouwlagen met een kap met de zorgwoningen gesitueerd aan beide uiteinden. Op de begane grond is echter plek voor dagbestedingsruimte, waarvan een gedeelte als winterkas kan worden uitgevoerd.



plankaart beschut wonen

Beschut wonen

Het gebied ten behoeve van het zogenaamde 'beschut wonen' is bedoeld voor een specifieke doelgroep zorgcliënten. Onder andere vanwege de voorwaarden voor huisvesting is deze bebouwing gesitueerd in de zuidoosthoek van het plangebied.

Elk blok bestaat uit twee zorgwoningen in een volume van een bouwlaag voorzien van een kap. Op twee locaties wordt er onder de kap nog extra programma gerealiseerd in de vorm van kantoorruimte.

De zorgwoningen zijn zodanig geclusterd dat er een drietal beschutte woonhoven ontstaan, wat bijdraagt aan de herkenbaarheid en oriëntatie voor bewoners en bezoekers. Elk pleintje dient zodanig te worden vormgegeven dat het een meervoudige zintuigelijke ondersteuning is voor de oriëntatie van de cliënten. De parkeervoorziening is geclusterd gesitueerd bij de entree van het deelgebied, zodat het beschutte deel een sterk autoluw karakter kan krijgen.

Bebouwing

Het bouwplan voor 100 cliënten is ingediend en door de gemeente goedgekeurd, waarna bouwvergunning is verleend d.d. **.-**-2009.

Openbare ruimte

- Speciale aandacht vormgeving oevers in verband met veiligheid cliënten;
- Parkeervoorziening omzomen en inkleden met groen middels lage hagen en bomen.



bestaande zorgwoning als referentie voor nieuwbouw



hooiberg krijgt nieuwe plek in het park



goede integratie kinderboerderij



plankaart park



theehuis met dagbesteding blijft behouden



monument krijgt een nieuwe plek in Swetterhage



Park

Het centrale parkgebied herbergt een kinderboerderij gecombineerd met een kleine activiteitenruimte voor Swetterhage. In dit park worden zoveel mogelijk bestaande bomen behouden en aangevuld met nieuwe aanplant. Derhalve kan een groot deel van de bestaande voetpaden worden opgenomen. Nieuwe paden sluiten aan op dit bestaande netwerk binnen de stedenbouwkundige setting. Vanwege de ligging van Zoeterwoude krijgt het park een groen en intiem karakter met uitzicht op het zuidelijk gelegen polderlandschap.

Zowel de woonbuurt als het deelgebied 'beschut wonen' heeft een aantal doorzichten die voorzien in het visuele contact met het direct naastgelegen polderlandschap. Met behulp van zorgvuldig ingepaste ontwerpingrepen kan het park zodanig worden vormgegeven, dat het huidige groene karakter wordt behouden en versterkt.

Aandachtspunt vormt de omvang en vormgeving van het terrein van de kinderboerderij in verband met de toegankelijkheid en het karakter van het park. De locatie van de benodigde speelvoorzieningen dient nog nader te worden bepaald.

Openbare ruimte

- Materialisering voetpaden afstemmen op mobiliteit cliënten Swetterhage;
- Speciale aandacht voor zuidelijke rand parkgebied met waterplas en privé-woning. Met name de vormgeving van oevers in relatie tot veiligheid bewoners en cliënten.



