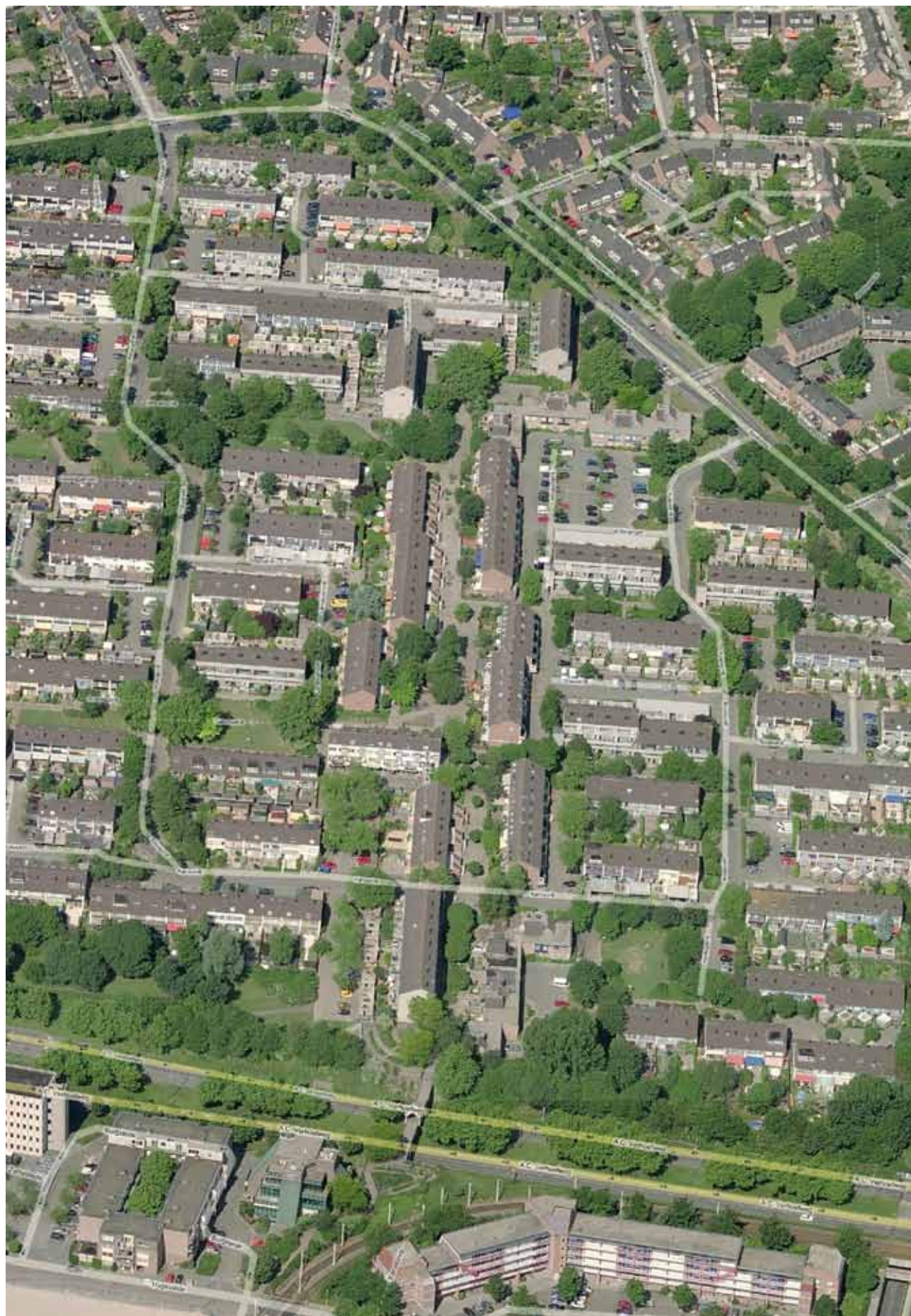




REVITALISATIE RIJTUIGENBUURT NIEUWEGEIN

SCHETSONTWERP DOCUMENT FASE 2

DECEMBER 2011



Luchtfoto vanuit west: een bloemkoolwijk in strokenbouw met de Landauerdrift als oost-west voetgangers verbinding

1. INHOUD

1. Inhoud en colofon	pg. 1
2. Inleiding	pg. 2
3. Werkwijze	pg. 5
4. Woningaanpak	
- Duurzaam revitaliseren	pg. 6
- Concept woningaanpak	pg. 6
- Woningaanpak per type	pg. 7
5. Stedenbouw	
- Concept stedenbouw	pg. 14
- Stedenbouwkundige voorstellen	pg. 15
- Bijzondere buurtoverstijgende functies	pg. 16
6. Positionering ingrepen	
- Blokken, woningtypes en eigendom	pg. 17
- Aanpak bergingen	pg. 19
- Aanpak kopgevels	pg. 21
- Aanpak overgangen openbaar / privé	pg. 23
- Ouderenhuisvesting en passiefwoningen	pg. 25

COLOFON

projectcode	1105-OMP	
onderwerp	Schetsontwerp	
datum	9 December 2011	
status	Definitief	
architect	WE architecten www.WEarchitecten.nl	De Wittenstraat 113-H 1052 AR Amsterdam info@WEarchitecten.nl +31 (0)20 30 800 19
in samenwerking met	René Kuiken Urbanism www.renekuiken.nl	Latherusstraat 132 1032 EH Amsterdam info@renekuiken.nl +31 (0)6 2876 0169
in opdracht van	Mitros www.mitros.nl	Postbus 8217 3503 RE Utrecht vraag@mitros.nl +31 (0)30 880 33 00

2. INLEIDING

In opdracht van Mitros heeft WE architecten in samenwerking met René Kuiken Urbanism een plan gemaakt voor de revitalisatie van de Rijtuigenbuurt in Nieuwegein. Na de gewonnen prijsvraag 'Een nieuw elan voor buurten uit de jaren '70 en '80, groot onderhoud als culturele opgave' ligt nu voor u de eerste uitwerking van deze gedachten in het Schetsontwerp (SO) voor de woningaanpak in de Rijtuigenbuurt.

De woningen van Mitros in de Rijtuigenbuurt, die dateren uit de jaren '70, zijn bouw- en woontechnisch toe aan een aanpak van casco en deels ook voor het interieur. De mogelijkheden van een MNR - en voor 18 woningen een HNR - zijn onderzocht wat heeft geresulteerd in het plan van aanpak Duurzaam Revitaliseren. Hierin wordt het groot onderhoud gecombineerd met een frisse uitstraling van de woningen en worden in alle woningen duurzame energetische investeringen gedaan.



De bergingen aan de voorzijde spelen een belangrijke rol in de grijze uitstraling van de wijk. De gevelbekleding van de woningen met asbesthoudende singels draagt tevens bij aan een grijs en vervuild straatbeeld.



De helft van de buurt is particulier bezit, deze woningen zijn vaak gemakkelijk te herkennen aan de vrolijke uitstraling



De Rijtuigenbuurt heeft een grijze uitstraling en staat nu bekend als betonbuurt. Veel betonsteen en weinig groen.



Door de strokenbouw opzet spelen de kopgevels een grote rol in de beleving van de openbare ruimte. Ook de verschillende schuttingen tussen twee kopgevels zijn nadrukkelijk aanwezig en geven een rommelige uitstraling.



Ruime groenstrook rond de wijk wordt nu nauwelijks gebruikt (fungeert als bufferzone), dé kans voor een uitstraling op wijkniveau

Naast een aanpak voor de woningen van Mitros willen we ook de particuliere woningeigenaren betrekken bij de revitalisatie van de Rijtuigenbuurt. Zij kunnen profiteren van de grootschalige aanpak en krijgen in een later stadium de aanbieding om aan te haken bij de aanpak van Mitros. Daarnaast zijn twee bijzondere aandachtspunten. Voor de kopgevelaanpak zijn ook een aantal particuliere kopgevels aangewezen die een grote rol spelen in de beleving van de buurt. In de modellen wordt een afweging gemaakt of hierin investeringen kunnen plaats vinden. Daarnaast zijn er een aantal gemengde blokken (Mitros / koop) waar het de voorkeur heeft sommige onderdelen van de woningaanpak in het hele blok toe te passen (bijvoorbeeld een dakgoot).

Om de relatie tussen de woning en de leefomgeving te herstellen zijn ook ingrepen in de openbare ruimte noodzakelijk. Onder de woningaanpak van Mitros is daarom ook speciale aandacht voor de overgangen openbaar/privé die van grote invloed zijn op de ervaring van de wijk. Daarnaast werken wij ook aan stedenbouwkundige voorstellen voor de ingrepen in de openbare ruimte. De aanpak van de openbare ruimte is gericht op het creëren van betekenis en herkenbaarheid. Deze voorstellen zijn opgenomen in het document *Batau Zuid Driften Ruimtelijk kader*, welke binnenkort wordt vastgesteld door de gemeente. Om hier een beeld van te geven is het stedenbouwkundig concept met een aantal voorstellen opgenomen in het hoofdstuk Stedenbouw van dit fasedocument.



Ook de entree van de wijk bij de Karosbrug naar het centrum wordt gedomineerd door een grote grijze kopgevel



Onderhoud van de openbare ruimte speelt duidelijk een belangrijke rol in de beleving van de buurt.

Het toekomstbeeld van de Rijtuigenbuurt is een gebied met identiteit en betekenis voor de stad Nieuwegein. Het is een onderscheidend woonmilieu waar verschillende doelgroepen en leefstijlen met veel plezier samen in de buurt wonen. De gebiedsaanpak versterkt de betekenis van het wonen in de buurt en daardoor in heel Batau Zuid. Het blikveld vanuit “de poort van Nieuwegein” wordt versterkt en verbeterd, alsmede de aansluiting van de wijk met de ontwikkelingen en nieuwbouw in het stadscentrum wordt versterkt. De waardeontwikkeling van de woningen in de buurt en de locatieontwikkeling neemt toe door de samenhangende aanpak. De woningen van Mitros dragen hieraan bij door goed verhurende, renderende, betaalbare, duurzame en kwalitatief goede woningen te zijn. Het woonproduct moet zo optimaal mogelijk aansluiten bij de wensen van de huidige doelgroep en de kwaliteiten en nieuwe identiteit die de buurt heeft.

Mitros wil met de aanstaande gebiedsaanpak in de Rijtuigenbuurt de kwaliteiten van deze buurt uitvergroten, met een eigentijdse en diverse identiteit per subbuurt. De Rijtuigenbuurt heeft na de aanpak een positieve uitstraling door een duurzame en groen imago. Daarnaast zijn er waardevolle collectieve plekken in de wijk, die bewoners willen gebruiken en eventueel willen beheren.

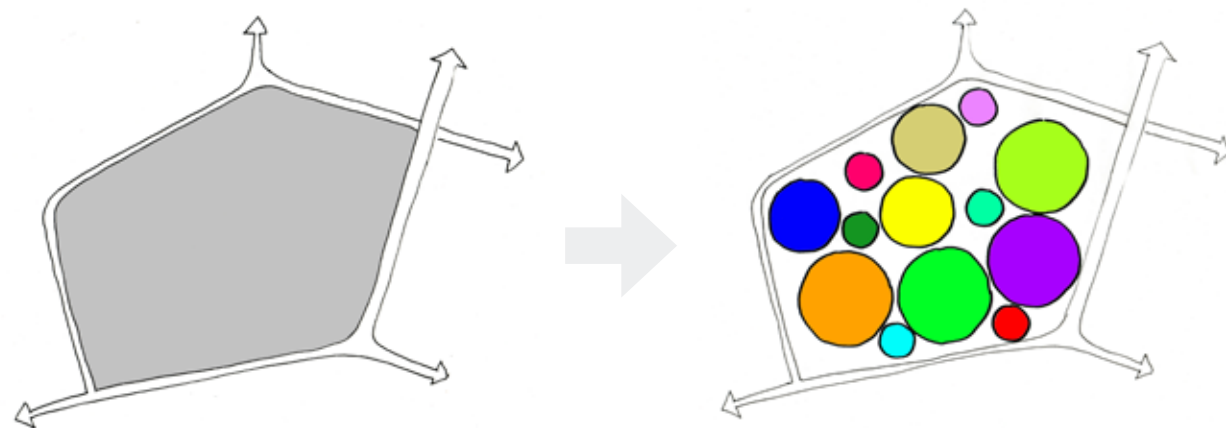


De overdekte algemene carports hebben een aantrekkelijke werking op rommel en afval. De balkons aan de achterzijde van de woningen worden wel gebruikt, maar de transparante hekken worden minder gewaardeerd en zijn grotendeels dicht gezet.

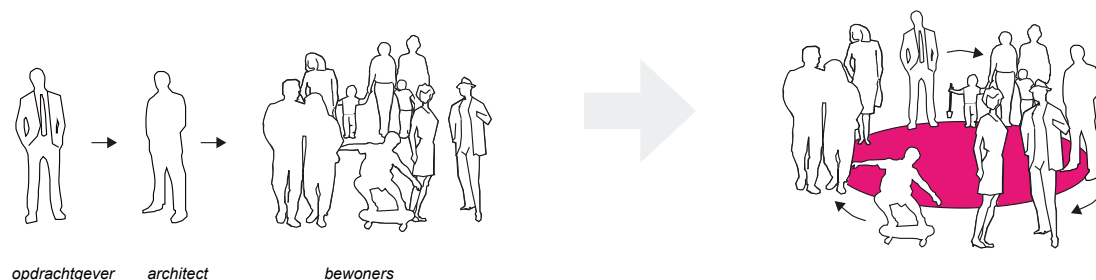


De bergingen van particulieren worden vaak als eerste aangepakt en fungeren als voordeur aan het erf.

PLACEMAKING



Plekkenplan: *verscheidenheid binnen de wijk tot uiting laten komen in de plek-specifieke aanpak van verschillende erven.*



Proces: *geen traditioneel lineair proces, maar de plek met haar direct omwonenden centraal in het proces.*



The power of 10: *een goede wijk wordt gevormd door minstens 10 kwaliteiten, en verder ingezoomd heeft iedere goede plek ook 10 dingen te bieden of 10 redenen om er te zijn.*

3. WERKWIJZE

AANPAK

De charme van het unieke kleinschalige karakter van de hoven en erven kan worden herontdekt. Door goed te kijken naar welke investeringen het meeste resultaat bewerkstelligen komen we tot een doelgerichte aanpak uitgaande van de bevindingen van de bewoners. Zo kan onze aanpak de eentonigheid doorbreken, wordt de identiteit versterkt, investeren we in verschillende facetten van duurzaamheid, lossen we de spanningen tussen openbaar, privé en publiek op en wordt de publieke ruimte door nieuwe vormen van beheer en inrichting (weer) tot leven gewekt. Omwonenden hebben inzicht in het gebruik en de beleving van hun plek en spelen daarom een belangrijke rol in de herinrichting van hun leefomgeving.

PARTICIPATIE

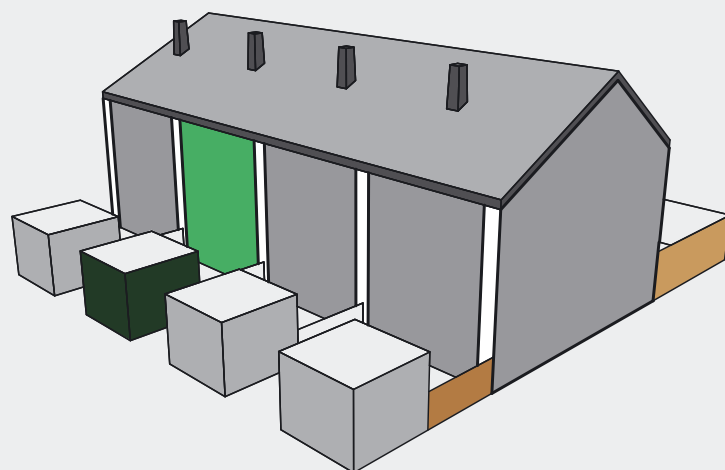
Als we de revitalisatie overall beschouwen zijn er drie pijlers: a) de woningaanpak b) de aanpak openbare ruimte c) participatie van de bewoners. Met deze drie samen kunnen we (alle partijen) optimaal invulling geven aan het plekkenplan waarmee de individuele erven een nieuw 'eigen' elan krijgen en de wijk als geheel aantrekkelijker wordt.

In het voortraject van de ontwerpwedstrijd hebben wij hiervoor een methode toegepast waarin participatie door de bewoners vanuit de betekenis van de verschillende plekken ingevuld wordt. Dit betekent dat je bewoners bewust centraal stelt bij de plannen voor hun directe leefomgeving. Hiervoor zijn we destijds met een mobiel onderzoekslab de wijk ingetrokken en zijn ter plekke met de bewoners in discussie gegaan over de kansen en toekomst van hun plek. Deze aanpak vormden het startpunt voor onze plannen voor de woningaanpak en voorstellen voor ingrepen in de openbare ruimte. Mitros en de gemeente Nieuwegein hebben de samen geformuleerde thema's opgepakt waardoor deze aanpak behalve het startpunt ook de leidraad vormt bij de verdere planuitwerking.

Voor de plannen voor de woningen betekent dit concreet dat we in de volgende fase samen met de bewoners gaan bekijken hoe we met de woningaanpak verder een invulling te geven aan het plekkenplan. Hiervoor staan o.a. de volgende middelen ter beschikking:

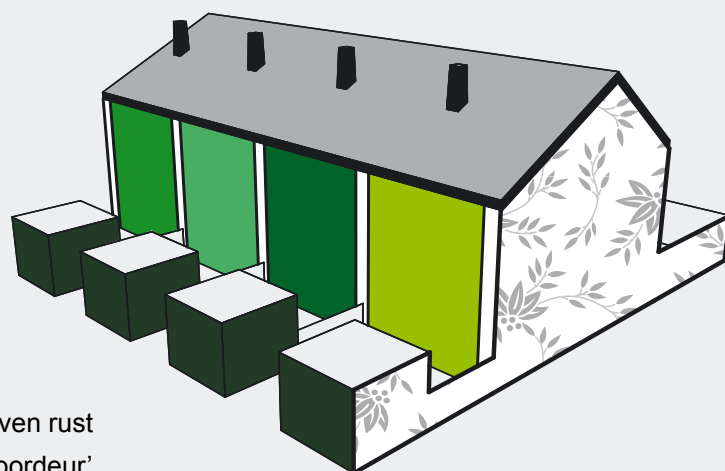
- Kopgevels invulling plint: hout, steen, oude dakpannen, boomschors,
- Kopgevels kunstuiting: op enkele markante gevels die helpen bij de oriëntatie in de buurt.
- Duurzaam: met passiefwoningen kan een bijzonder extra duurzaam erf gemaakt worden, gezien de dikke isolatiepakketten is deze ingreep ook echt aanleiding om deze woningen anders uit te werken.
- Groen: met groene daken en/of gevelbekleding kunnen extra groene erven gemaakt worden, wellicht in combinatie met het randpark wat de buurt ingetrokken wordt.
- Langsgevels kleuren: in de basisaanpak kunnen verschillende palletten worden samengesteld waaruit de bewoners kunnen kiezen, zo kan een Groene Koetsdrift, Rode Koetsdrift of Gouden Koetsdrift ontstaan (met binnen de palletten weer variatie in individuele keuze als donker-, middel- en lichtgroen).
- Langsgevels materialisering: naast de basis-lattengevel zouden we op enkele hoven ook voor een afwijkende materialisering kunnen kiezen. Bij voorkeur op erven waar geen gemengd bezit is.

CONCEPT



BESTAANDE SITUATIE

- Grijze / anonieme kopgevels
- Rommelige schuttingen aan openbaar gebied
- Bergingen Mitros grijs, koop heeft kleur
- Langsgevels Mitros grijs, koop heeft kleur



NIEUWE SITUATIE

- Kopgevels krijgen frisse uitstraling en geven rust
- Bergingen worden opgewaardeerd tot 'voordeur'
- Langsgevels verkleuren
- Dakrand en schoorstenen maken eenheid

4. WONINGAANPAK

DUURZAAM REVITALISEREN

De aanpak Duurzaam Revitaliseren van de woningen gaat volgens de drie-staps-aanpak;

1. Groot Onderhoud: de bouwkundige gebreken worden verholpen en de woningen aanzienlijk verbeterd.

Hiertoe is een inspectierapport opgesteld en de conclusies daarvan zijn verwerkt in de bouwkundige aanpak van de verschillende bouwdelen.

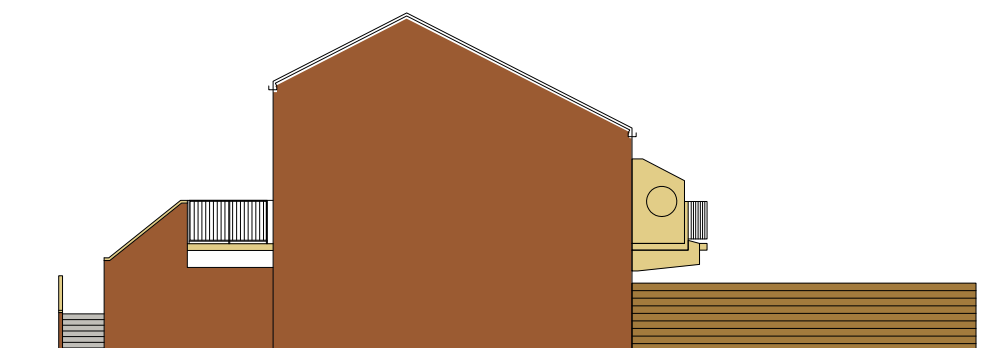
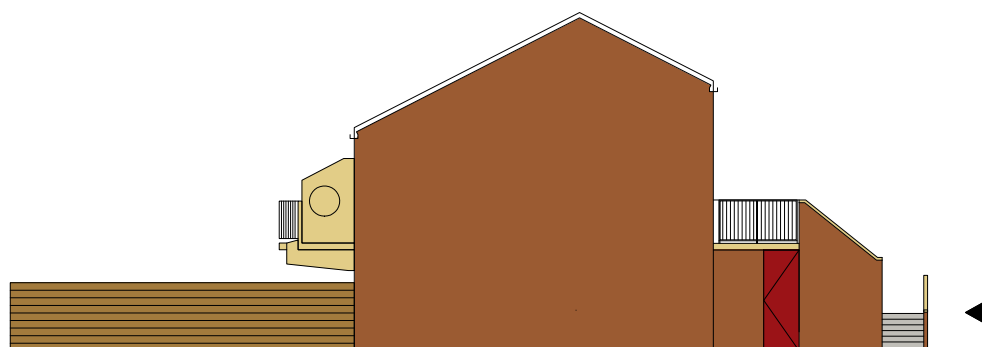
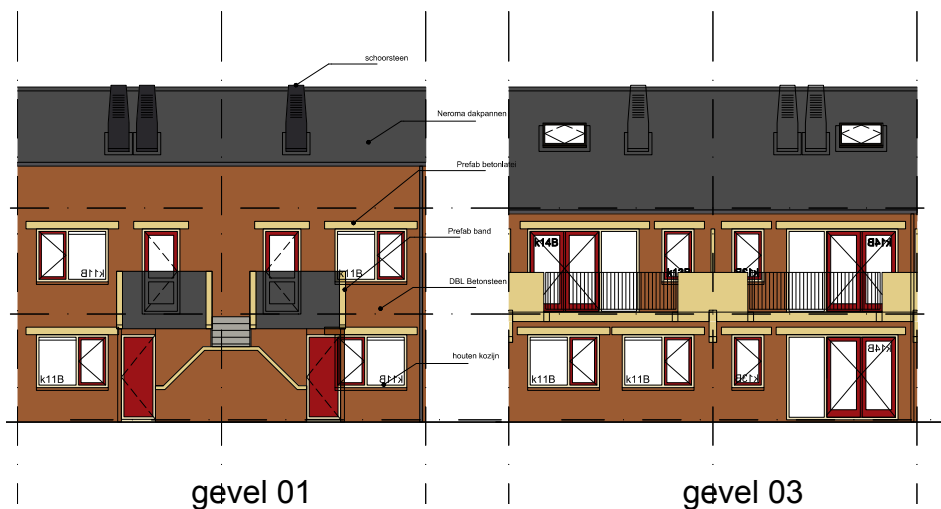
2. Uitstraling en identiteit: de woningen gaan bijdragen aan een nieuwe frisse uitstraling van de buurt.

Hiervoor is een doelgerichte ontwerpbenadering geformuleerd die de verschillende onderdelen;

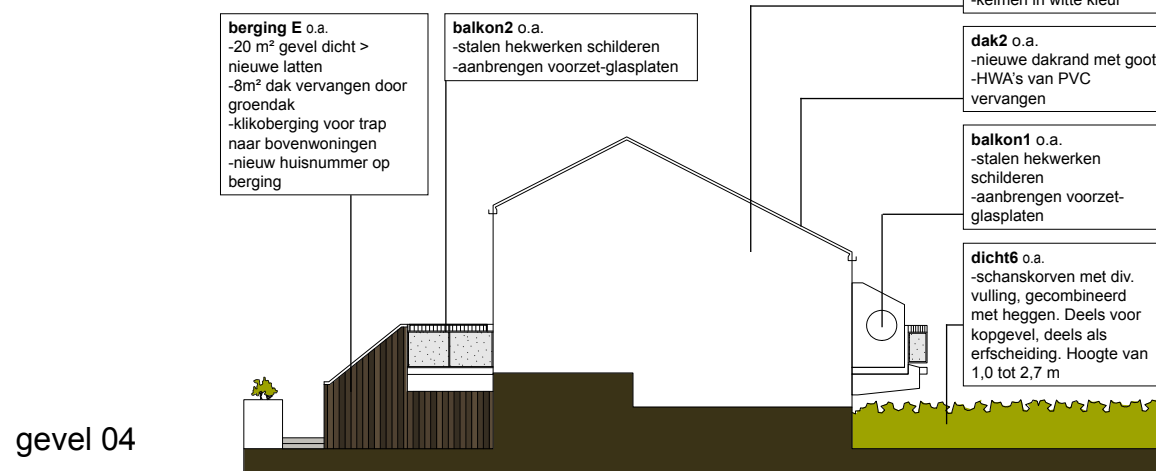
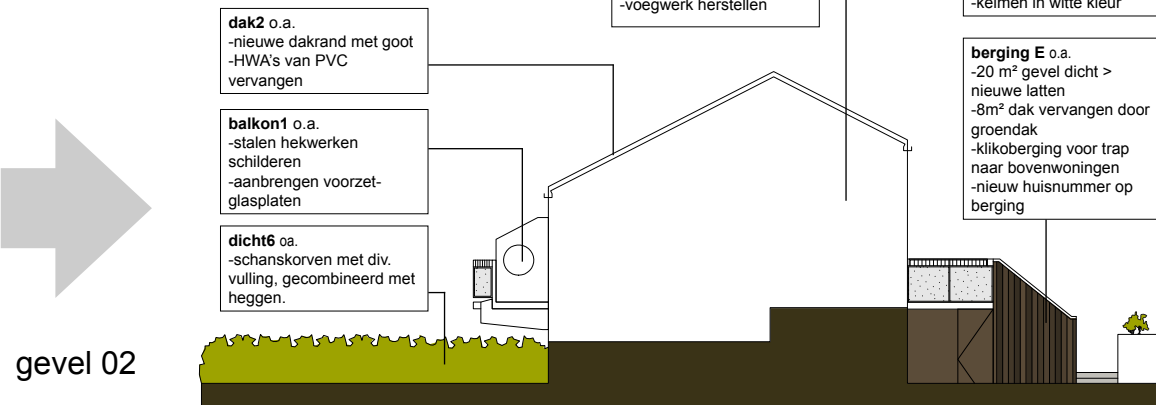
- *Langsgevels:* Wat je ziet in het particuliere deel is dat de woningen onderling verkleuren. Dit geeft een vrolijk straatbeeld dat door de bewoners over het algemeen ook erg gewaardeerd wordt. De asbesthoudende singels worden vervangen door een lattengevel met een kleuren pallet die per woning en hof kunnen verschillen.
- *Kopgevels :* Door de strokenbouw opzet spelen de kopgevels een bepalende rol in het straatbeeld: grote dichte grijze betonstenen vlakken. Samen met de kopgevels spelen ook de kopschuttingen een grote rol: allemaal verschillende schuttingen in vaak matige staat. De basisaanpak voor de kopgevels richt zich op a) het aanbrengen van rust en samenhang tussen alle verschillende elementen en b) het aanbrengen van kleur en groen. Voor de samenhang is gekozen om op maaiveld een strook met schanskorven voor de kopgevel en schuttingen te zetten, de hoogte en invulling kan variëren per plek. Deze schanskorven worden gecombineerd met groene hagen. De kopgevels zelf worden wit gekeimd om rust te brengen in het gevelbeeld. Op bijzondere plekken worden ramen geplaatst in de kopgevels zodat deze opener worden. Ook worden enkele kopgevels als groene gevel uitgevoerd door dezelfde schanskorven met een speciale klimop te vullen. Om het verdwalen nog verder tegen te gaan zijn er tenslotte ook enkele kopgevels die een ingetogen beeld zouden kunnen krijgen om de Rijtuigen-identiteit uit te stralen, een huifkar of dilligence bijvoorbeeld.
- *Daken:* Het dak werkt als samenbindend vlak en krijgt een nieuwe chique goot. Er is ook onderzocht of er groendaken toegepast kunnen worden, dit komt terug in de modellen. De daken spelen een minder dominante rol in het straatbeeld dan de gevels. Investerings in de gevels lijken daarmee gunstiger.
- *Bergingen:* De bergingen staan vaak aan de voorzijde van de woningen en spelen daarmee de hoofdrol op veel erven. Bij veel particulieren zie je dat de berging als hun voordeur gaat werken: een chique donkere kleur met huisnummer erop. In onze aanpak worden de bergingen aan de voorzijde meegenomen in de nieuwe gevelbekleding en krijgen een mooi huisnummer aan de straat.
- *Overgangen openbaar/privé:* Naast de bergingen spelen ook een uiteenlopende verzameling van verschillende schuttingen en plantenbakken een rol bij de huidige overgangen openbaar/privé, op veel plekken geslaagd, vaak echter ook niet. Een doelgerichte aanpak voor die laatste categorie richt zich op het aanbrengen van groene zones die bij de woningen horen en met zelfbeheer onderhouden kunnen worden.

3. Verduurzaming: allereerst worden alle woningen goed geïsoleerd. Hiermee gaan de woningen gemiddeld al van het huidige energielabel G naar energielabel C. Naast deze goede basis wil Mitros nog extra investeren in duurzaamheid, hiervoor zijn verschillende modellen opgesteld en doorgerekend door LBP. Gekozen kan worden om alle woningen een hoger energielabel te geven (B of zelfs A), of om 18 woningen tot passiefwoningen te verbouwen.

BESTAAND

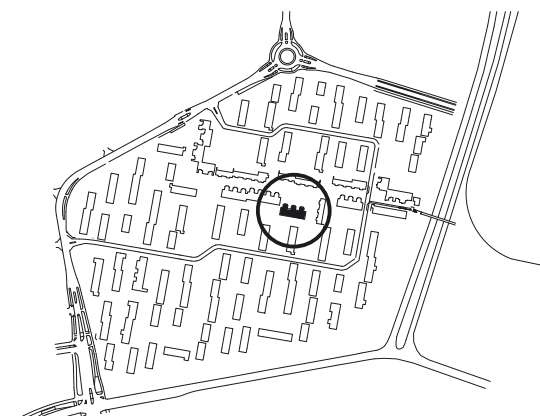


NIEUW



TYPE 1

BLOK 30





Type 1 staat aan de Landauerdrift. Deze woningen kennen een afwijkende materialisering (metwielwerk gevels en bergingen). Het dak van de bergingen is in slechte staat, dit geeft de mogelijkheid om deze woningen een groenere uitstraling aan de Landauerdrift te geven



De kopgevels krijgen een vergelijkbare aanpak met de reguliere kopgevels, daarmee wordt Type 1 meer verbonden met de rest van de Rijtuigenbuurt.



Het beeld van de Landauerdrift, het centrale voetgangersgebied, wordt nu bepaald door klike's, prikkelstruiken en schuttingen. Een anonieme stedelijke ruimte waarin de woningen zich door de bergingen van de straat lijken af te keren, terwijl aan de overkant er alleen maar schuttingen staan omdat die woningen letterlijk met hun rug naar de straat staan.



Naast de belangrijke make-over van de Landauerdrift krijgen de bergingen een groendak en nieuwe bekleding die aansluit bij de rest van de wijk. Door een nieuwe dakrand en hwa's transformeert dit uniforme rijtje woningen daarnaast ook in afleesbare units.

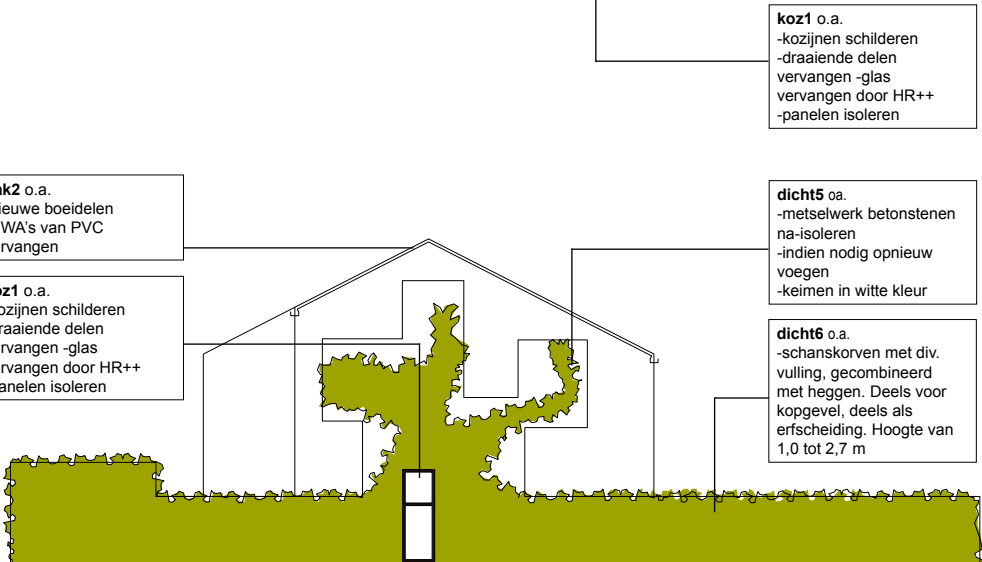
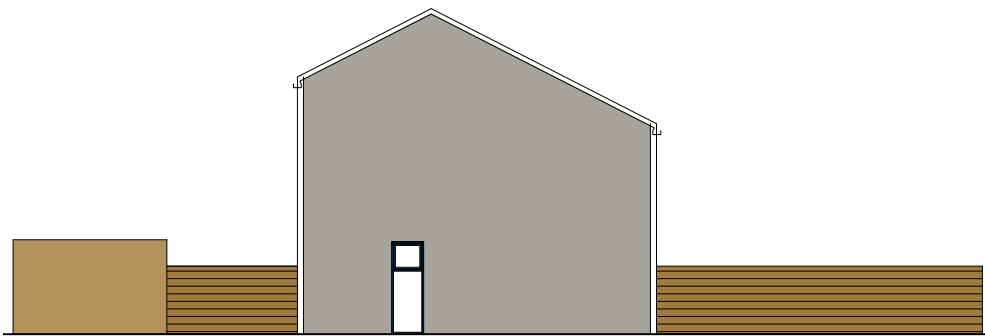
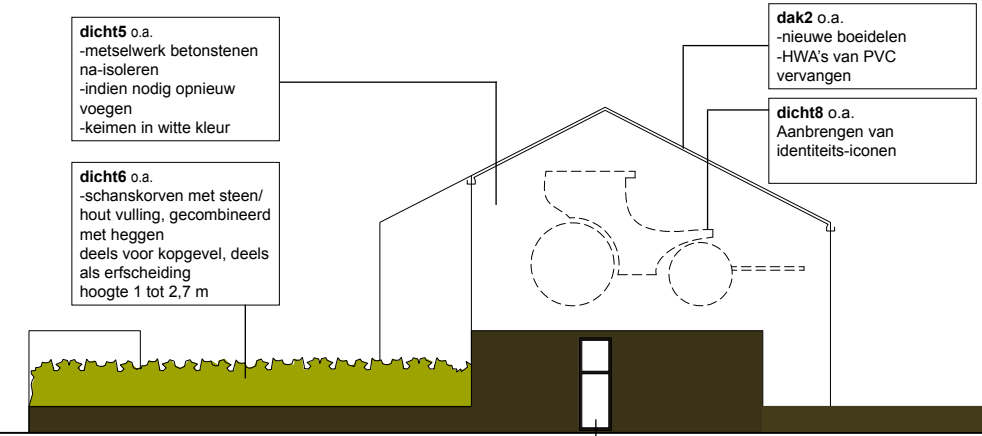
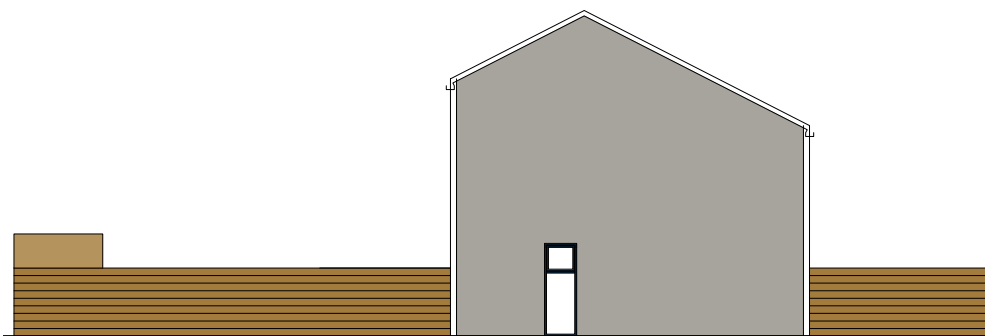
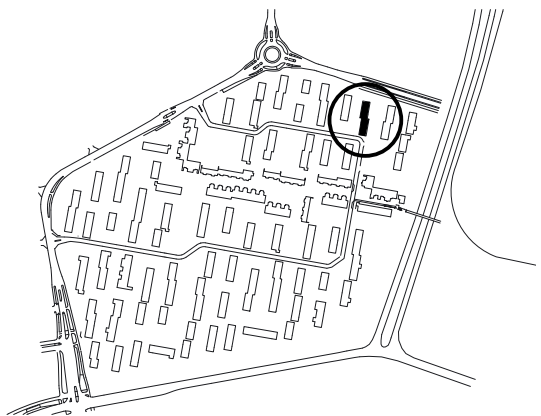
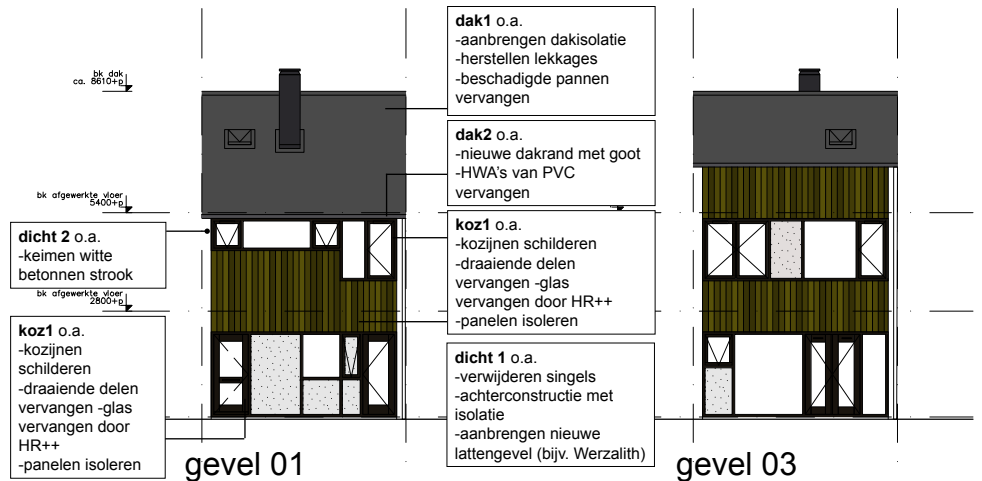
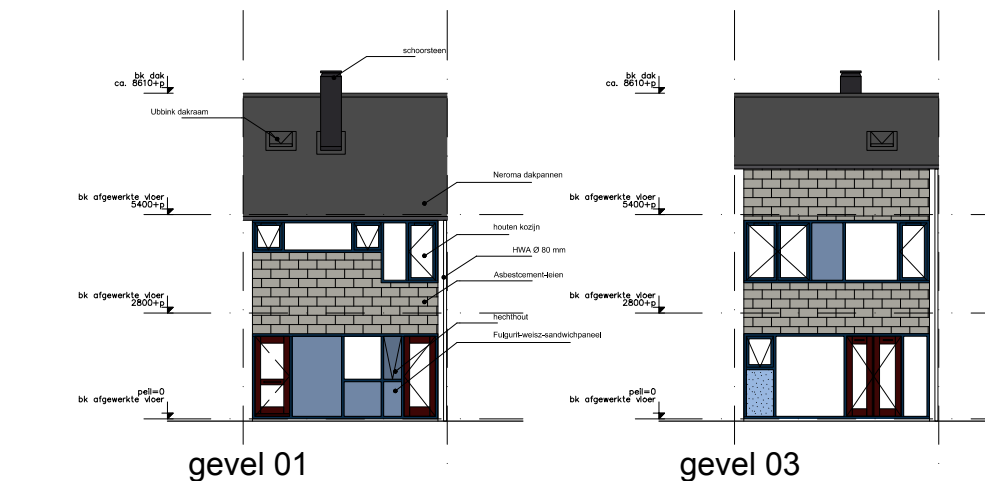
TYPE 2

BLOK 9

BESTAAND



NIEUW





Type 2 met carports



De nieuwe kopgevel verbindt alle elementen (berging, schutting, woning, tuin) door een plint van schanskorven ervoor te plaatsen. Een rustige uitstraling van het gehele blok aan de wijkontsluitingsweg tot gevolg.



Geen interactie van de woningen met de straat zorgt voor een kille straat die naast de auto's niemand gebruikt.



De toegevoegde plantenbakken voor zelfbeheer zorgen voor een geleidelijke overgang openbaar/privé De straat is niet langer alleen het domein van de auto, maar wordt een speelstraat.



Nu en dan zit er wel een raam in de kopgevels, maar de situatie nodigt niet uit tot interactie.



De woning krijgt een heldere begrenzing door de schanskorven. De kliko's kunnen ook weg als het vuilnis ondergronds gaat.



Type 2 met schuine berging



De gevels worden aangepakt en de overgangen worden met plantenbakken gemaakt.

BESTAAND

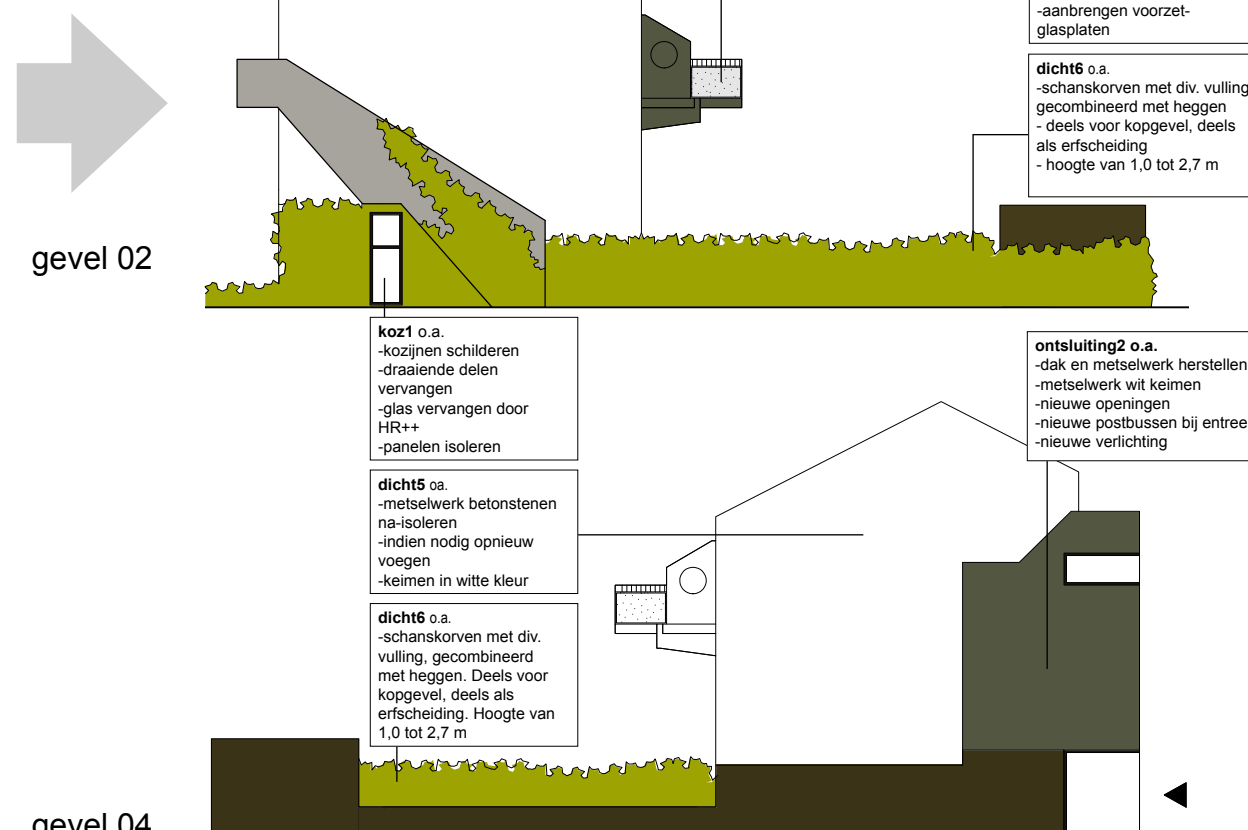
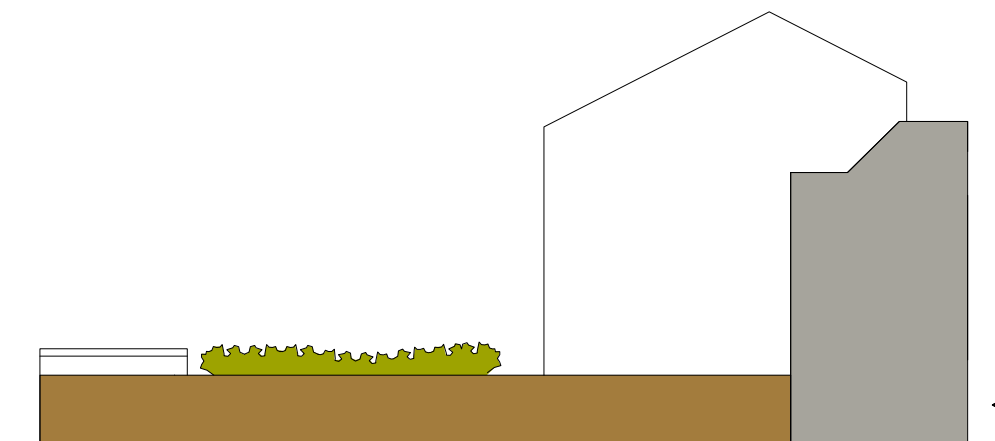
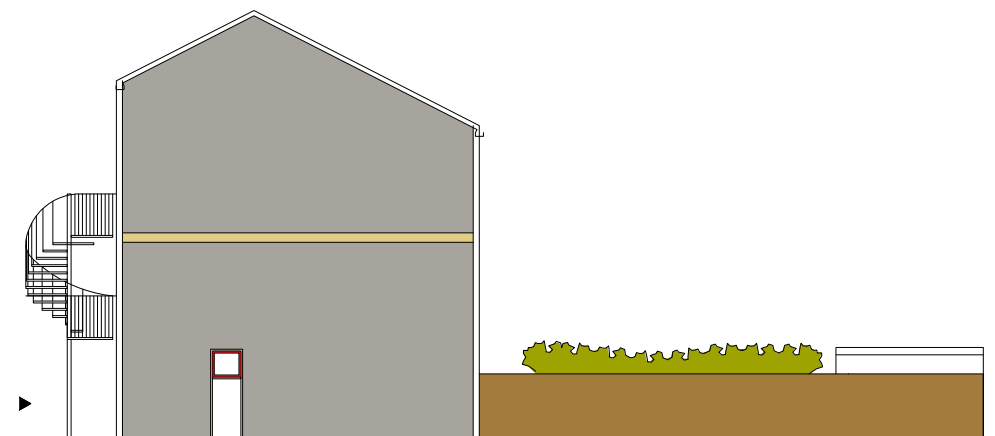
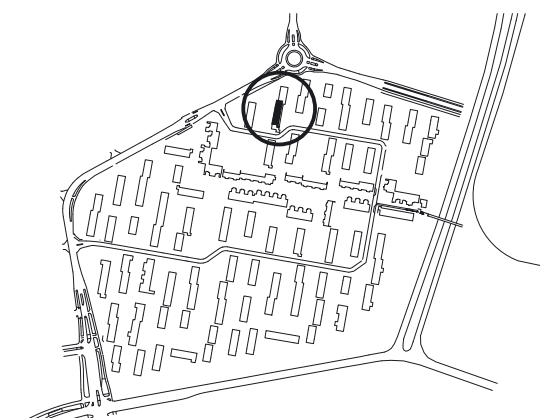
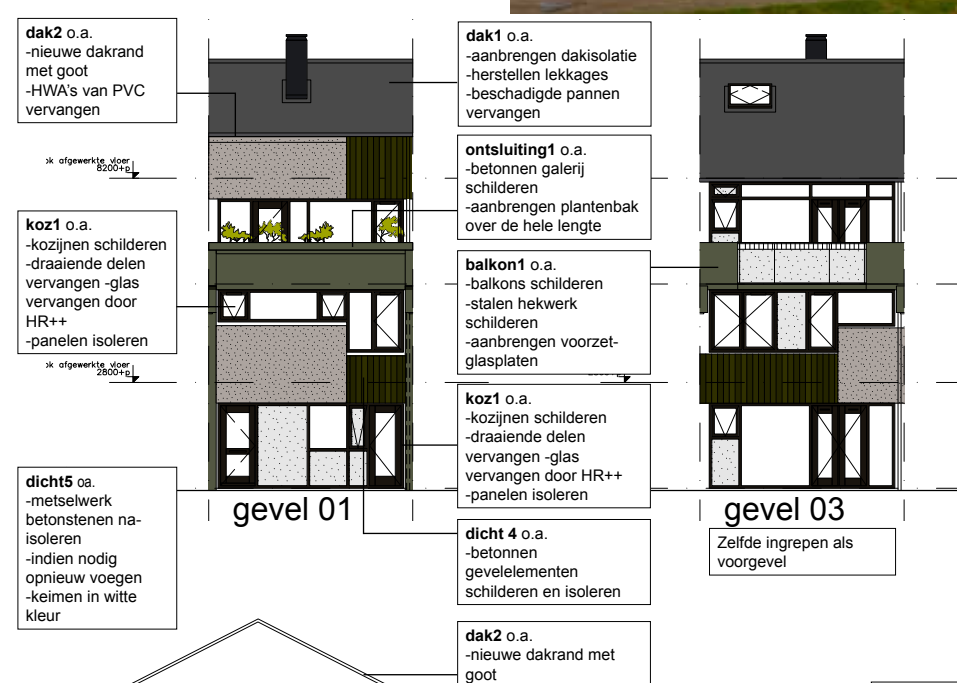
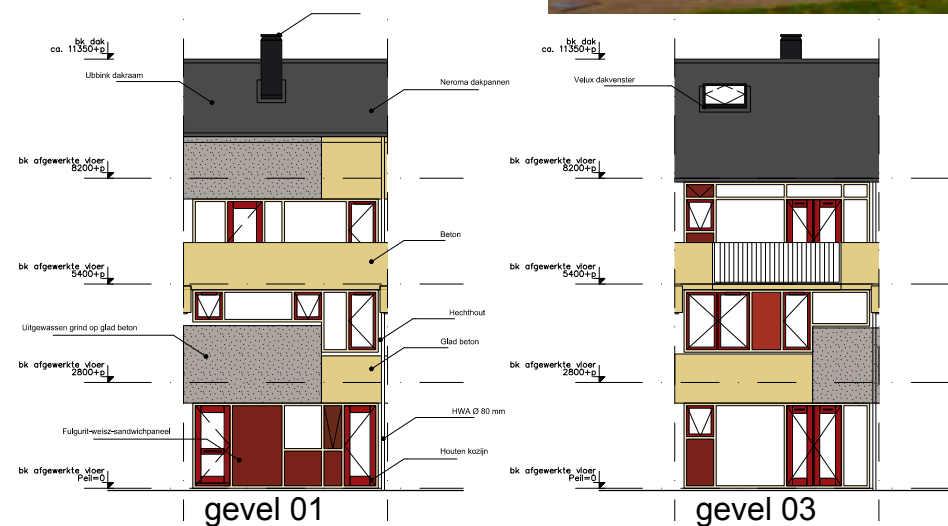


NIEUW



TYPE 3

BLOK 3





De galerijblokken hebben ook een grauwe uitstraling en de entrees zijn gesloten.



Het trappenhuis wordt opengewerkt. De galerij wordt een plantengalerij over de hele lengte. De beneden woningen krijgen een meer privaat terras en de woningen worden beter afleesbaar. Het geel geschilderde beton krijgt een bekleding als de eengezinswoningen.

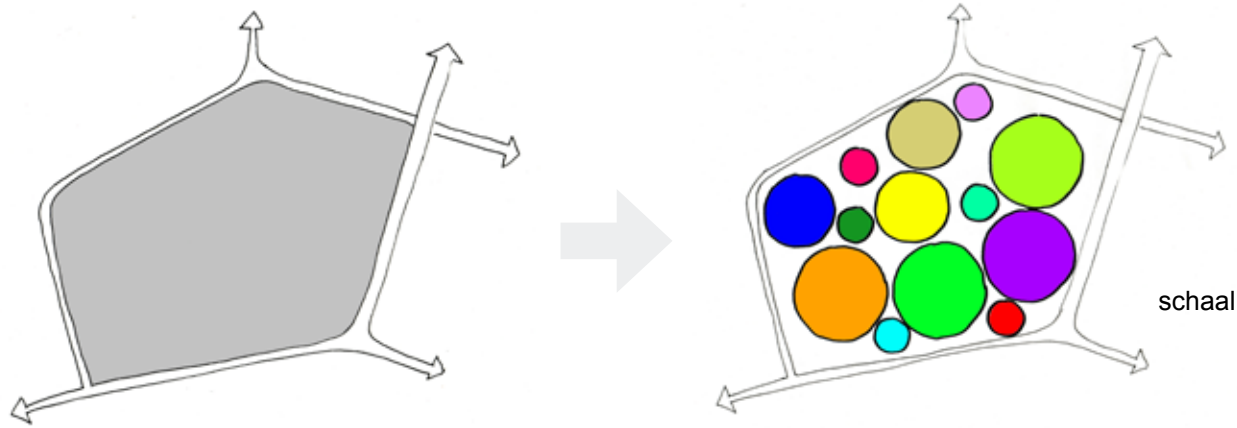


Vluchttrap in de huidige situatie stopt op de 1e verdieping en is vormgegeven als een toegevoegd losstaand element.



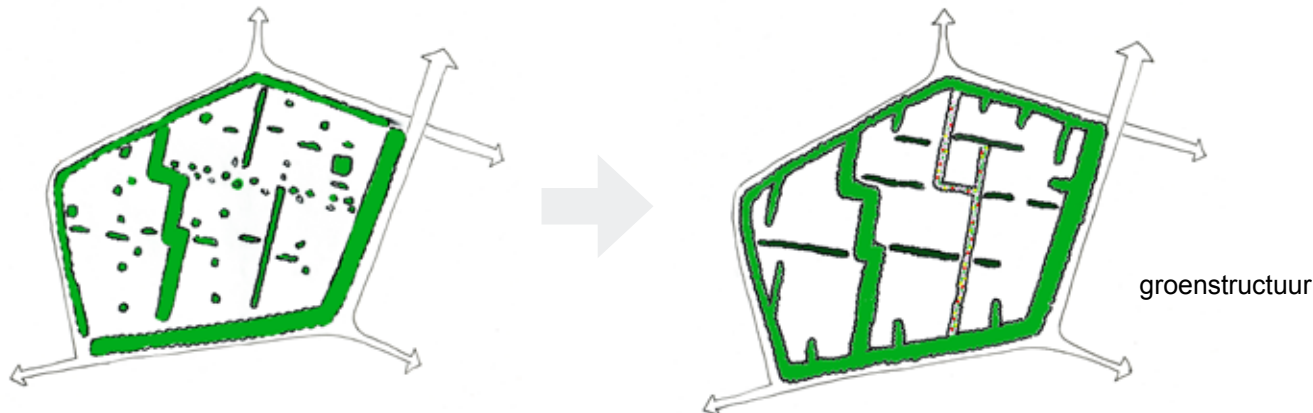
De nieuwe vluchttrap wordt meegenomen in de vormgeving van de kopgevels. En komt natuurlijk gewoon tot op het maaiveld.

VERHELDEREN



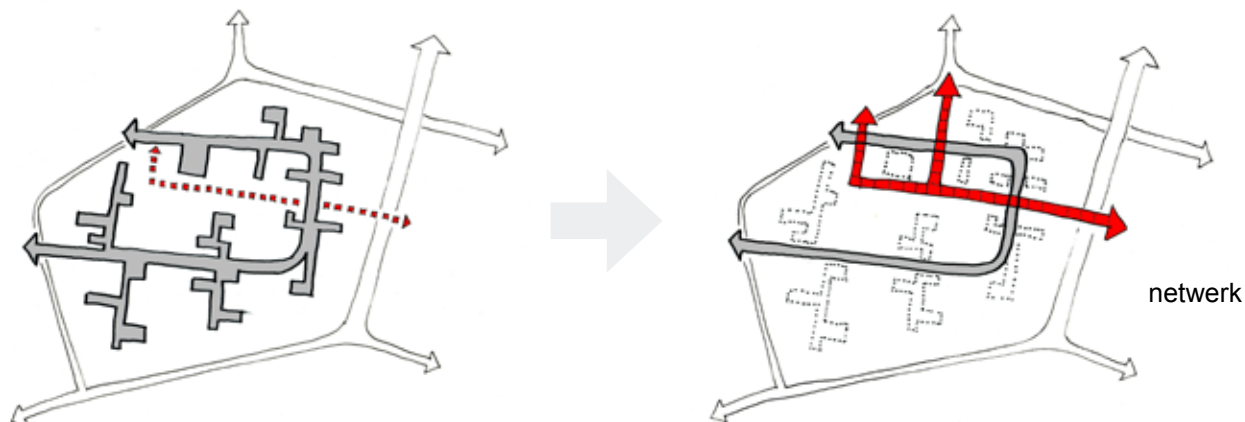
schaal

VERBINDEN

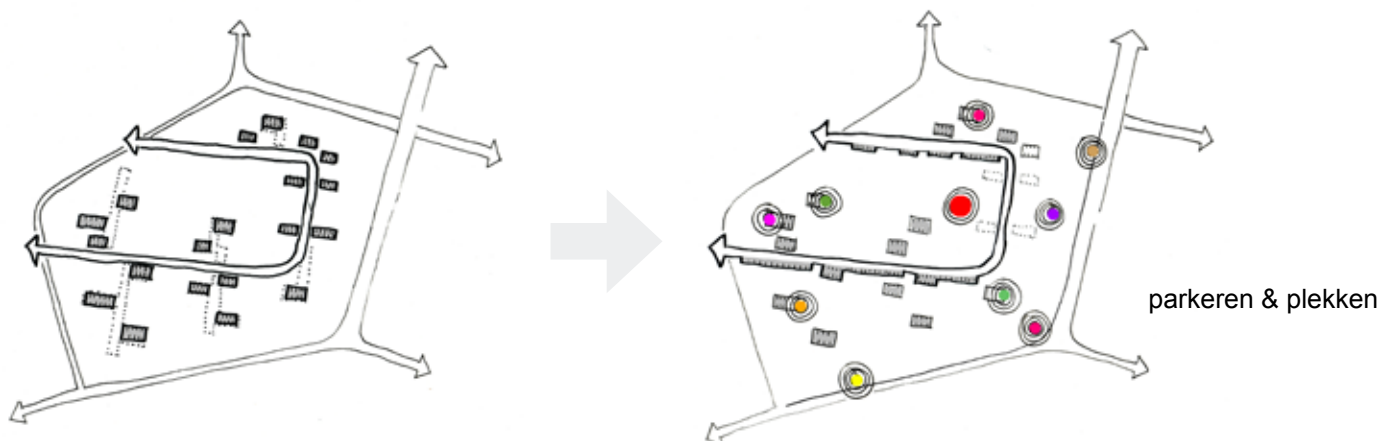


groenstructuur

VERBIJZONDEREN



netwerk



parkeren & plekken

5. STEDENBOUW

CONCEPT

Openbare ruimte

Specifiek aan een bloemkoolwijk, en dus ook de Rijtuigenbuurt, is de verweving van de openbare ruimte en de bebouwing. Het ene opknappen zonder het andere zal een gemiste kans zijn. Tevens is het noodzakelijk dat er een sterke relatie ontstaat tussen de positionering van specifieke ingrepen in de woningen en de visie op de openbare ruimte. De gemeente is zich hier terdege van bewust en is bezig, samen met Mitros en Jutphaas, een gebiedsvisie op te stellen. De Rijtuigenbuurt speelt hierin een prominente rol, temeer omdat de ingrepen die tijdens de ontwerpwedstrijd door ons bedacht zijn, overgenomen worden in deze gebiedsvisie. Mitros heeft ons gevraagd om deze gedachten verder uit te werken, ondermeer ter onderbouwing van de ingrepen in de woningen en overgangen naar de openbare ruimte.

Visie openbare ruimte

Algemeen gezien kunnen de ingrepen in de openbare ruimte worden samengevat onder; 'verhelderen, verbinden en verbijzonderen'.

Verhelderen

De Rijtuigenbuurt is opgebouwd uit allerlei subbuurten, dit is een kwaliteit die wij willen versterken. De Rijtuigenbuurt zou een mozaïek van plekken moeten worden. Om het geheel samen te houden is een duidelijke en leesbare structuur nodig in de openbare ruimte. Duidelijker onderscheid is hierbij een devies

Verbinden

De Rijtuigenbuurt ligt op een prominente plek binnen Nieuwegein, aan de stadsentree en naast het stadscentrum. Aantrekkelijke verbindingen brengen het stadshart nog dichterbij en zorgen voor minder overlast. Tevens zou er een grotere verbinding moeten worden gerealiseerd met het bestaande groen.

Verbijzonderen

De Rijtuigenbuurt kenmerkt zich nu door veel hetzelfde. Belangrijk is om specifieke plekken te verbijzonderen. Het specifiek vormgeven van het centrale buurtplein is hierin belangrijk. Tevens willen we door de herstructurering van parkeerplaatsen enkele nieuwe bijzondere plekken introduceren. Deze plekken zouden ook als middel moeten dienen om de verantwoordelijkheid van de bewoners met de openbare ruimte te vergroten.

Uitgangspunten

- Relatie versterken tussen de buurt en het aanwezige groen; groen in de buurt, buurt in het groen.
- Versterking relatie met Nieuwegein als geheel, stadscentrum, scholen en hoofd fietsroute Noordstedeweg
- Duidelijk onderscheid realiseren tussen doorgaande ontsluitingsweg en de erven en hoven
- Plekcreatie; door het herpositioneren van parkeerplaatsen ontstaat de kans noodzakelijke nieuwe plekken in de wijk te introduceren.
- Verhelderen stedenbouwkundige structuren.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSTELLEN



De Stadsas; verzorgde openbare ruimte met kenmerken die ook in het stadscentrum terug te vinden zijn.



Fietspad; zorgt voor de noodzakelijke aantakking vanuit de buurt op de hoofdfietsroute.



Groenstroken door de buurt: kleurrijke beplanting in het groen zorgt voor een herkenbare samenhang



Plekcreatie; door de parkeerstructuur aan te passen, parkeren ook koppelen aan de buurtontsluitingsweg, ontstaat de mogelijkheid bestaande parkeervelden in te richten tot bijzondere plekken. Invloed en betrokkenheid van de bewoners op de plek vergroot het verantwoordelijkheidsgevoel voor de openbare ruimte.

BIJZONDERE BUURTOVERSTIJGENDE FUNCTIES



De Buurtkamer; aan de stadsas gelegen bij de Karosbrug een plek om te ontmoeten en uit te wisselen, wellicht om te werken want de Rijtuigenbuurt zit vol met ZZP-ers.



De volkstuinen in de groenzone met kassen die tevens als geluidsscherm functioneren. Geen hoge wal, dus de bomen kunnen blijven.



De Stadskas; welkom in duurzaam Nieuwegein



De voetbalsoos; een plek voor jongeren creëren vermindert overlast in de buurt





AANPAK BERGINGEN



- 1. Bergingen voor aanpakken volgens schetsen
- 2. Bergingen achter handhaven
- 3. Carports achter (woning type 3) verwijderen
- 4. Bergingen achter grenzend aan openbaar gebied aanpakken zoals kopgevels
- 5. Als dit gebied semi-openbaar wordt (* aanduiding) dan minder noodzakelijk
- 6. Acht bergingen verplaatsen i.v.m. fietsenroute (! aanduiding)

 'binnenstraat' ontsluiting woningen

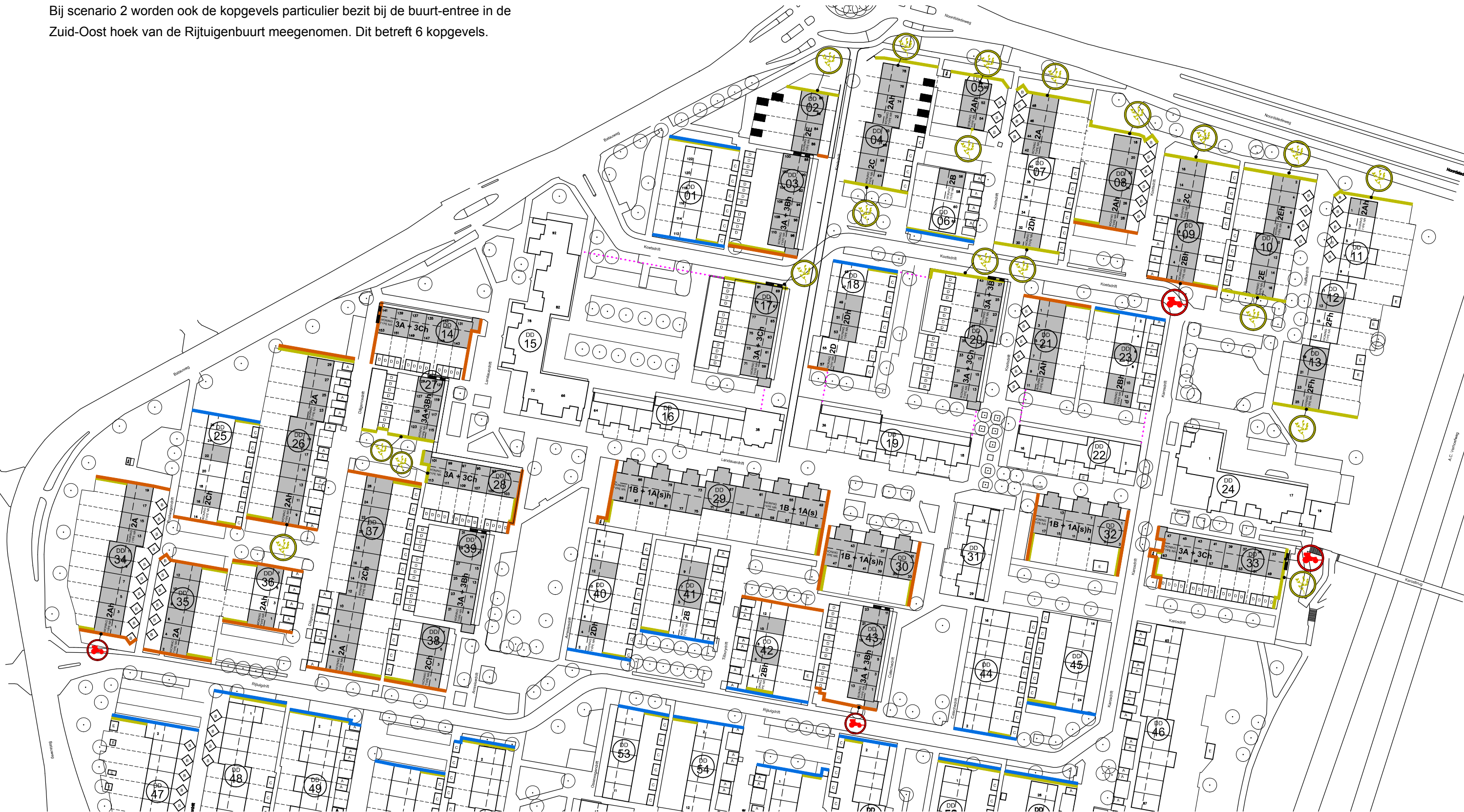
 parkeergebied

 bezit Mitros



AANPAK KOPGEVELS

Bij scenario 2 worden ook de kopgevels particulier bezit bij de buurt-entree in de Zuid-Oost hoek van de Rijtuigenbuurt meegenomen. Dit betreft 6 kopgevels.



spelregels Kopgevels

(zie tevens kopgevelprincipes op overzichtblad woningaanpak voor overige details)

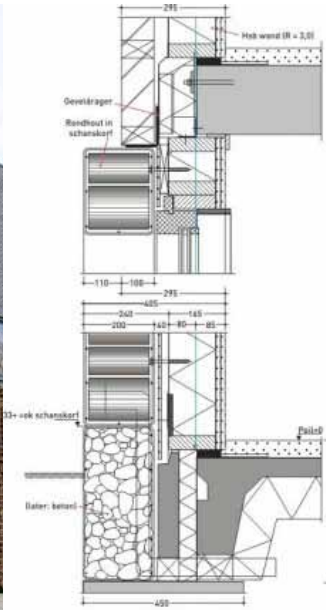
- = schanskorf: vulling n.t.b., d=15cm, h=varierend van 0.7m tot 2.7m (zie kopgevelprincipes op overzichtblad woningaanpak)
- = schanskorf van woningen in particulier bezit. Uitgevoerd als schanskorven van Mitros
- = haag h=varierend van 1m tot 1.8m (zie kopgevelprincipes op overzichtblad woningaanpak)

---- = speciaal hekwerk h=1.8m

 = schanskorf begroeid (met hедера), op kopgevel h=+/-7m

 = identiteits-markering op gevel

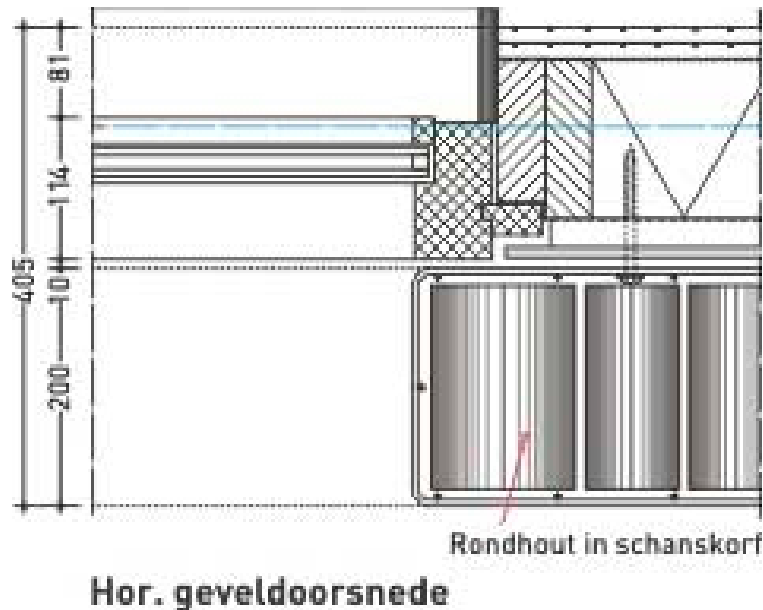
Basis: keimen en schanskorf



Identiteit toevoegen



Plekken: open maken en groen



AANPAK OVERGANGEN OPENBAAR / PRIVE



spelregels Overgangen

- erf 1= bloembak / berging type A (2.4 x 1 m/ hoogte 0.4m, gevuld met planten)
- erf 2= geveltuin / berging type B (gem. opp. ca. 2.7m2/ met opsluitband hoogte 0.2m, gevuld met planten)
- erf 3= haag (h=1m met als optie 1.8m bij open voortuin)

- erf 4= privacyscherm (staaldraden met klimplant) tussen benedenwoningen van galerijblokken
- erf 5= bloembak / berging type E (3.3 x 0.5 m/ hoogte 0.4m, gevuld met planten)



OUDEREN HUISVESTING / OPTIE PASSIEFWONINGEN

Bestaande woningen tot passiefwoningen verbouwen is bouwkundig mogelijk, maar wel een zware ingreep (vooral hele dikke isolatiepakketten en extra installaties). Als men kiest voor passiefwoningen zal bewonersparticipatie wel een belangrijke rol spelen bij de definitieve keuze.

