

De Kwekerij Maarssen aan de Vecht

Plan met Beeldkwaliteit
Herontwikkeling van het voormalig
kwekerijterrein aan de Huis ten Bosch-
straat, Zandweg en Vechtensteinlaan

De Kwekerij Maarssen aan de Vecht

Plan met Beeldkwaliteit

*Herontwikkeling van het voormalig kwekerijterrein
aan de Huis ten Boschstraat Zandweg en Vechtensteinlaan*

Amsterdam - 2011



voor informatie over de verkoop of de ontwikkeling van de Kwekerij
kunt u een bericht sturen aan info@maapron.nl



Ambitie

Maapron BV uit Maarssen heeft de locatie van de voormalige kwekerij aan de Huis Ten Boschstraat verworven. Met de gemeente is overeengekomen dat hier 60 woningen gebouwd kunnen worden in een Vechtse en groene opzet, met als referentie het project Opbuuren Buiten.

Het bebouwd oppervlak van de locatie zal daarbij drastisch afnemen en de kwaliteit als woonbuurt nabij de Vecht zal toenemen. Een derde deel van de woningen zal uit sociale appartementen bestaan, maar alle gebouwen zullen van dezelfde allurevolle architectuur zijn. De ambitie is om een echte toevoeging aan het dorp en de Vecht te maken. Dat geldt voor de dorpsbouwkundige opzet, de architectuur én de buitenruimte.

In dit document worden de ingrediënten gegeven om in een zorgvuldig vervolgproces tot concrete bouwplannen te komen. Achtereenvolgens wordt beschreven de kwaliteitssturing, het dorpsbouwkundig plan, de openbare ruimte, erfscheidingen, de volumeopbouw, het parkeren. Vervolgens worden de verschillende gewenste sferen in het plan belicht en wordt per onderdeel gegeven de inspiratie en voorbeelden voor invulling en de voorwaarden en criteria voor uitwerking.





oorspronkelijk structuurplan 2003



uitwerking gebouwen en buitenruimte 2008

Poortgebouw



Aan het begin van de laan ligt het poortgebouw. Een markante toegangspoort met daarachter een hof met lage woningen. De woningen vormen een onderdeel van het landgoed en zijn omgeven met een muur, waarachter de privetuin liggen. De hof is simpel ingericht met grind, grote bomen en grasstroken. Het koetshuis is de hoofdentree voor het landgoed. Alle bezoekers komen hier binnen. Het is een eenvoudig gebouw, maar wel met 'landgoed allure', zoals een hoge onderverdieping met grote ramen en een rechte hoge kap.



richtlijnen voor het Poorthuis uit het beeldkwaliteitsplan 2003



plantekening 2007



realisatie 2009

Kwaliteitssturing

Dit *Plan met Beeldkwaliteit* is opgesteld door la4sale, in samenspraak met de gemeente Maarssen en Maapron BV, op basis van vooraf bepaalde gemeentelijke uitgangspunten. Omwonenden hebben via klankbordsessies hun mening kunnen geven. Met hun inbreng is onder regie van de gemeente het plan definitief gemaakt. Op basis hiervan zullen architecten gevraagd worden om de woningen uit te werken in concrete bouwplannen en zal de openbare ruimte in een uitwerking zijn definitieve vorm krijgen. Hoe de woningen er precies uit zullen zien is nu nog niet exact te zeggen. Het is echter in deze fase essentieel om vrij specifiek te tonen waar we met beeldkwaliteit heen willen in het plan. Om enthousiasme en draagvlak te creëren en om de uiteindelijke plannen aan te kunnen toetsen. Vastgelegd wordt de ambitie en kwaliteitsnorm. Deze zijn zoals gezegd beide hoog. Vandaar dat ook gekozen is voor een specifiek proces van kwaliteitssturing bij de uitwerking van het dorpsbouwkundige plan in concrete ontwerpen voor architectuur en buitenruimte. In dit document worden in tekst en beeld de ingrediënten voor planvorming en de criteria voor plantoetsing gegeven. Hiermee zal de beoogde kwaliteit in het uitwerkingsproces worden bewaakt. Die bewaking ligt in handen van de *vormcoördinator*. Die zal voor de gemeente alle ontwerpen toetsen aan het planconcept en interactief meesturen.

Door de aanwezigheid van de vormcoördinator kan het beeldkwaliteitsplan lossier zijn, dat wil zeggen niet dichtgetimmerd. Dit houdt de flexibiliteit in het proces. Tevens geeft het de ontwerpers meer ruimte om hun eigen kwaliteiten in te brengen, waardoor er binnen het samenhangende geheel op een natuurlijke manier verschillen zullen ontstaan. Dit is belangrijk omdat samenhang heel goed 'gemaakt' kan worden, maar werkelijke verscheidenheid (die zo kenmerkend is voor dorps en landelijk bouwen) eigenlijk nooit te ontwerpen is; die moet ontstaan.

Vroeger ging dat vanzelf, vanwege het langzame tempo waarin dorpen en landschappen groeiden en de veelheid aan opdrachtgevers en uitvoerders die deze groei vorm gaven. Tegenwoordig hebben we meestal één opdrachtgever en een honderdste van de tijd om eenzelfde ruimtelijke rijkdom te maken. Van zo mogelijk nog grotere invloed is dat we binnen een modern en gestandaardiseerd bouwproces moeten werken dat gebaat is bij uniformiteit en de neiging heeft alle verschillen uit te vlakken.

De vormcoördinator zal dus tot en met de bouwvragen zowel de samenhang bewaken, als minstens zo belangrijk de verscheidenheid in het geheel.

Het gaat daarbij nadrukkelijk niet om het kopiëren van het beeld van vroeger, maar om het realiseren van dezelfde kwaliteit.





Het plan

Ruggengraat van het plan is de openbare ruimte. Door slim te schuiven met de beschikbare ruimte is de noodzakelijke ontsluiting niet geworden tot verkeersruimte, maar tot gebruiksruimte. Er zijn dan ook geen straten, een parkje met rondlopend pad en een hof met plantsoen vervullen deze functie. Dit zijn tevens de hoofddragers in sfeer: het hofje is een dichter en formeler bebouwd deel, op de Vecht gericht via het nieuwe hoofdhuis, het parkje is het lossere groenere deel, een zwierige waaier van landhuizen met grote tuinen die de Vechtse sfeer tot diep in de besloten buurt brengt. Naar de drukke Huis ten Boschstraat wordt een fraaie muur opgetrokken die een mooi Vechts beeld geeft. Afwisseling ontstaat door onderbrekingen met eventueel groenelementen, parkeergebouwtjes en twee voorname toegangsvilla's, die de hoofdentree begeleiden. Hierin zitten 18 sociale appartementen. De overige woningen bestaan uit losse villa's, tweeeenderekappers, geschakelde woningen en 1 Vechts hoofdhuis.



De openbare ruimte

Omdat het buurtje door zijn ligging hoe dan ook nogal naar binnen gekeerd is, zijn er zonder formele gebaren toch lange doorzichten gemaakt. Van de Huis Ten Boschstraat door het buurtje naar de Vechtensteinlaan en vanaf het parkje langs het hofje richting Vecht. De openbare ruimte is daarbij zo geplooid dat er een ontspannen verblijfswereld ontstaat: parkachtig, hofachtig, erfachtig. De inrichting van de openbare ruimte moet in die sferen meespelen. De profielen moeten zo informeel mogelijk zijn, geen stoepen parkeervakken en andere straatprincipes. De verhardingsmaterialen moeten eenvoudig zijn, maar van hoog kwaliteitsniveau, vooral ook in detailering. Fraaie gebakken klinkers in smalformaat en mooi kleurpatin, gres in gemengde formaten en heel mooi afgestrooid asfalt met fraaie kantopsluitingen. Twee bijzonderheden zijn het plantsoentje in het hof en het kleine parkje met waterpartij. Hier gebeurt iets extra's, zoals bijvoorbeeld een waterpomp en een geitenweitje met mooi withouten hekje. Er wordt gestreefd naar behoud van bestaande waardevolle bomen.



Erfscheidingen

Het plan grenst aan drie verschillende zijden: de Huis ten Boschstraat, de Vechtensteinlaan en de Zandweg.

Elke zijde heeft een andere identiteit en moet zo op een andere manier benaderd worden.

Naar de drukke Huis ten Boschstraat wordt een fraaie muur opgetrokken die een mooi Vechts beeld geeft.

Afwisseling ontstaat door onderbrekingen met parkeergebouwtjes, penanten en twee voorname toegangsvilla's die de hoofdentree begeleiden.

Het plandeel dat aan de Vechtensteinlaan grenst krijgt een erfscheiding die parallel aan de te behouden sloot loopt. Deze erfscheiding kan bestaan uit pilasters met hekwerk ertussen waarin eventueel groen verwerkt wordt, maar het kan ook een doorlopende Vechtse muur zijn.

Aan de zijde van de Zandweg zal eveneens een mooie erfscheiding worden opgetrokken die kan bestaan uit pilasters met hekken ingevuld met groen, of een mooie doorlopende muur met fraaie penanten.

De erfscheidingen spelen ook binnenin het plan een hoofdrol in het beeld. Mooie hagen en sierlijke hekwerken maken het beeld groen en Vechts.

Volumes

Om een ontspannen buurtje te vormen moeten de volumes laag blijven; dat wil zeggen niet in meters maar in lagen. Vechtse gebouwen zijn juist hoog in meters (door prachtige hoge plafonds en fraaie stevige kappen), maar komen meestal niet boven de 2 lagen plus kap uit. Een grote villa of hoofdhuis van een buiten staat vaak nog op een souterrain, wat extra allure geeft, en telt aldus 2,5 laag plus kap. Ook bijgebouwen moeten allure hebben, dus ook garages en carports krijgen met een laag met kap de ruimte om aansluitend in de architectuur fraaie verhoudingen te bezitten.



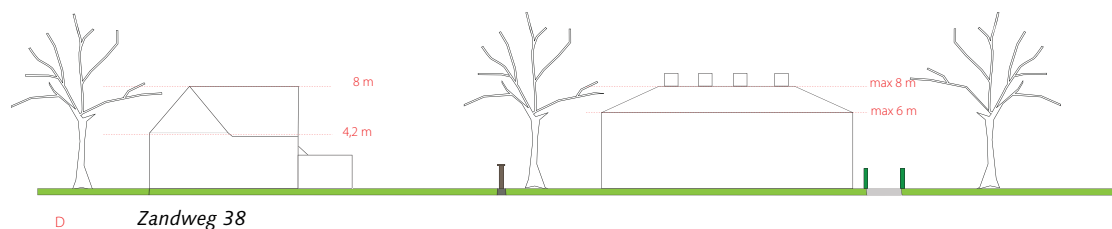
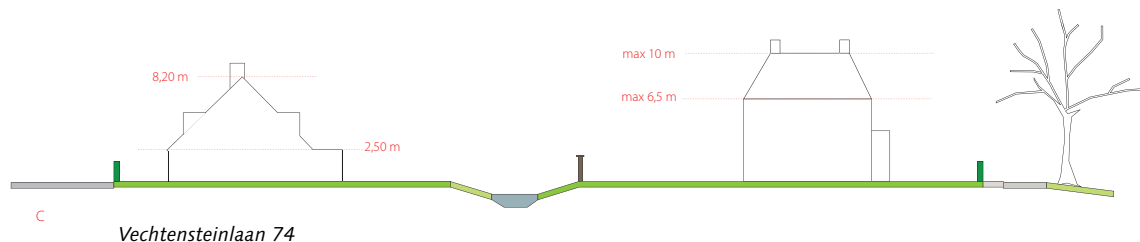
Zandweg 33



Vechtensteinlaan 74



Zandweg 38





ladscale

0 2 10 20m

Maarsse Kwekerijhof - Definitief Ontwerp - 7 september 2009
Landscape Architects for **SALE** Amsterdam

Parkeren

Auto's worden zoveel mogelijk op eigen terrein geparkeerd, zodat het blik zoveel mogelijk van straat is. De openbare ruimte blijft hiermee verblijfsruimte.

In het parkje waar de kavels groot genoeg zijn worden aparte toegangspaadjes gemaakt die naar eigen carports leiden. Een ontspannen vorm en mooie grindverharding met hagen langs zij maken er informele tuinpaadjes van, wat past bij de losse parksfeer. De woningen aan het hofje worden geschakeld met fraaie in de architectuur ontworpen garagegebouwen. Zo ontstaat een meer aaneengesloten gevelwand en een meer besloten ruimte. De woningen op kleinere kavels delen met de naaste burens aan de achterzijde een collectieve kapschuur, waaronder de auto's geparkeerd worden. Die kapschuren hebben ook een bijzondere gevel in de muur en maken zo een gezicht naar de Huis ten Boschstraat.

Op de koppen van het plantsoen in het hofje is ruimte voor bezoekers parkeren en overloop. In de rest van de openbare ruimte zijn de profielen bewust te smal om (lang) te parkeren, dan wordt de doorgang geblokkeerd.



1



2



Sfeergebieden

bebouwing en openbare ruimte

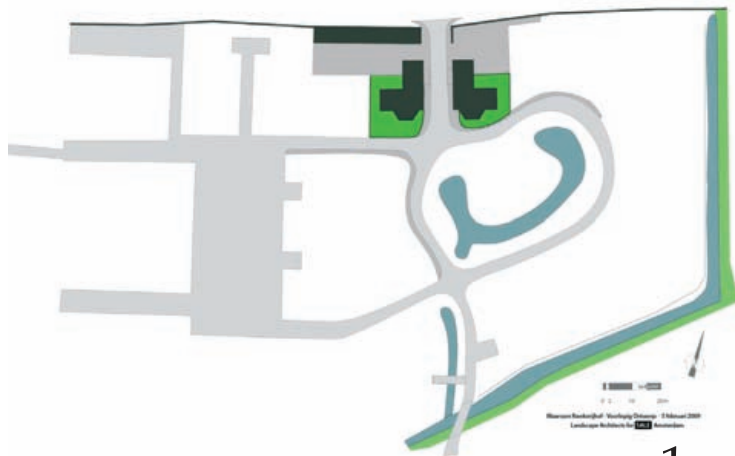
Binnen het dorpse en Vechtse karakter van het plan zijn verschillende sfeergebieden te onderscheiden. Deze sfeer wordt bepaald door de ruimtelijke opzet, de stijl van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. In hoofdopzet zijn er twee delen: De Landgoedhof en Het park.

De Landgoedhof is een intiem en formeel ensemble. Het hoofdhuis met de twee bijgebouwen langs zij vormen als het ware het overblijfsel van een klein landgoed. Het hoofdhuis met zijn grote tuin vormt de spil van het geheel. Met de Vecht aan de ene kant en het pleintje met plantsoen aan de andere vormt het de schakel van de buurt met de rivier. De overige woningen aan de hof vertonen in ruimtelijke opzet en architectonische stijl een sterke samenhang met elkaar en harmoniëren met het hoofdhuis.

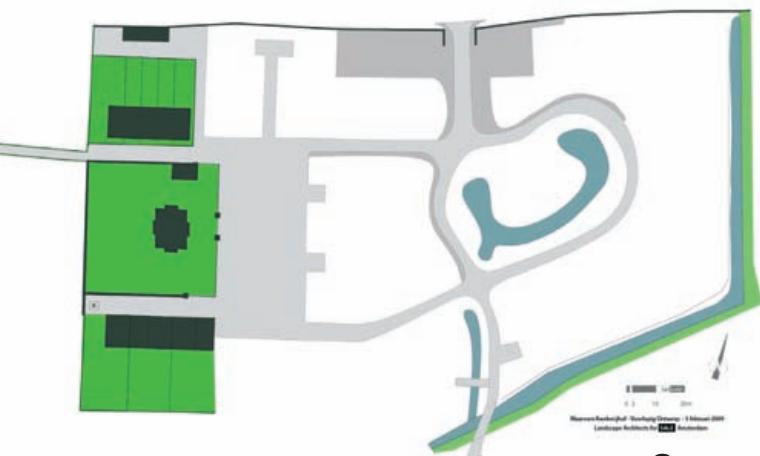
Het park is een groener en landelijker geheel. Een variatie van losse Vechtse villa's rond een bescheiden parkje waarnaar ze hun fraaie gezicht richten.

De 2 hoofdsferen:

- 1 De Landgoedhof**
- 2 Het park**



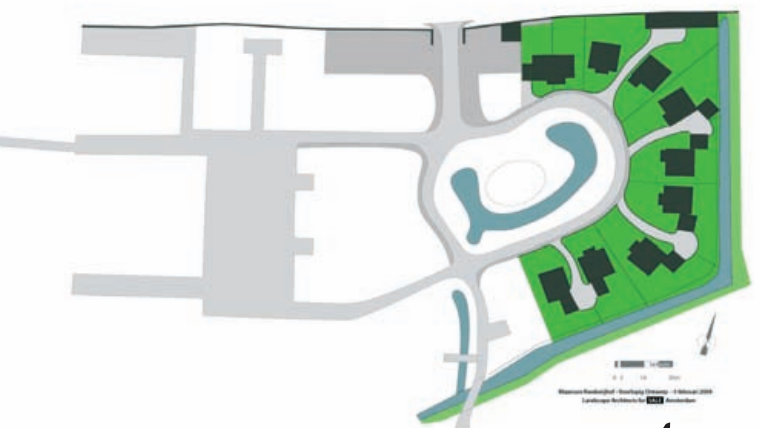
1



2



3



4



5

Bebouwingssferen

bebouwing algemeen

Binnen de twee hoofdsferen zijn in nuance weer aparte sferen te onderscheiden. Elke sfeer krijgt zijn eigen referenties en criteria voor uitwerking van de architectuur.

1. De poortgebouwen vormen de Vechtse entree tot het buurtje. Via een poort tussen de twee parkeerhoven en vervolgens langs twee grote voorname villa's in een fraaie tuin kom je in het parkje.
2. Het hoofdhuis is een stevig Vechts huis van formaat en allure dat een ensemble vormt met de twee bijgebouwen aan weerszijden. Het hoofdhuis is 'rijk', de bijgebouwen eenvoudiger. De grote tuin heeft een fraaie poort en hekwerk aan de voorkant en mooie muur langs zij en achter.
3. De hofwoningen vormen een hecht geheel. De architectuur is in één stijl, met bescheiden variatie aan details en verrijkingen (versieringen, erkers, balkons etc).
4. De parkvilla's zijn grote klassieke huizen rondom het parkje, allemaal van hetzelfde type en allemaal een beetje anders. Hun opzet is eenvoudig, maar hun verhoudingen zijn groots en detaillering elegant.
5. De rijke villa's zijn de romantische huizen aan het park. Ze hebben meer variatie in hun bijzondere samengestelde kappen en gevels. Serres, erkers en veranda's geven ze alles erop en eraan.

De 5 typologieën zijn

- 1 De poortgebouwen**
- 2 Hoofdhuis en bijgebouwen**
- 3 De hofwoningen**
- 4 De park villa's**
- 5 De rijke villa's**



impressie twee gelijke gebouwen maar toch net anders



geleed volume



simpel groot volume met allure door bijzondere behandeling balkons



serre



plint en serres



fraaie muur met parkeervolume erin geïntegreerd



veranda's

De poortgebouwen

architectuurcriteria

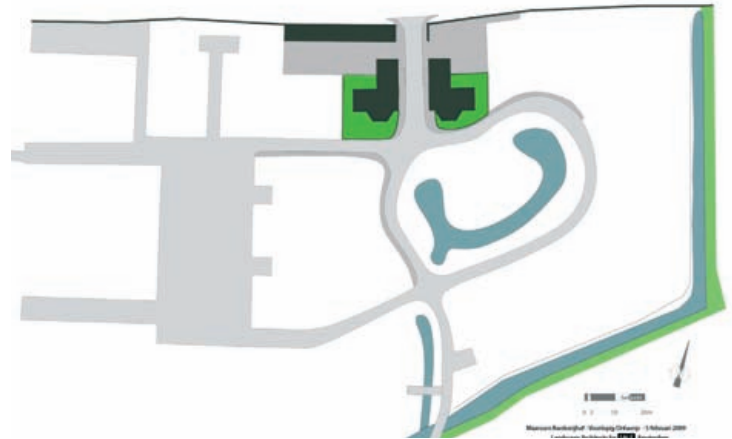
De poortgebouwen vormen de entree van het gebied. Het zijn de enige van buitenaf goed zichtbare gebouwen in het plangebied. Daarom moeten ze zorgvuldig ontworpen worden. Ze hebben een mooie gevel naar het nieuwe parkje maar ook naar de Huis ten Boschstraat en de Thorbeckelaan.

Het zijn twee grote volumes die refereren aan een villa. Ze hebben een architectuurstijl die aansluit bij de andere bebouwing rond het parkje. Het zijn twee gelijke gebouwen, maar net even anders. Ze hebben eenvoudige versieringen en mooi uitgewerkte details in de gevel. Het materiaalgebruik is van hoge kwaliteit.

De 'balkons' van de appartementen moeten een bijzonder onderdeel vormen van de gevelarchitectuur van het gebouw. Er mogen geen balkons in een 'lagenritmiek' aan de gevel hangen, maar er moeten veranda's, serres of loggia's worden ontworpen die de gevel verrijken.

De buitenruimte bestaat uit een parkeerhof direct achter de muur langs de Huis ten Boschstraat en een groene tuin aan het parkje. Aan de muur ligt een grote 'open' parkeerschuur die gereserveerd is voor de bewoners. Het parkeerplein is uitgevoerd in grind. Er worden geen parkeerplaatsen aangegeven.

De tuin krijgt bloeiende heesters en wordt omgeven door een haag.



Criteria

Villatypologie.

Architectuurstijl die aansluit bij andere gebouwen rond parkje.

Mooie gevel naar noord- en zuidzijde.

Hoge kwaliteit materiaal.

Mooi uitgewerkte details.

Eenvoudige versieringen in de gevel.

Geen balkonnetjes repetitie.

Loggia's, serres en veranda's die de gevel verfraaien.

Mooie kap op de parkeerschuur.

Grind op de parkeerpleintjes.

Bloeiende heesters zoals hortensia of rhododendron in de groene tuin.

Groene haag rondom tuin.



entree van het hoofdhuis in het verlengde van de poort



Vechts hoofdhuis met allure



vier onder een grote kap



fraaie erfscheiding rondom hoofdhuis



drie huizen in de 'stallen' met imposante garagedeuren



dubbele voordeur met mooie omlijsting



muur met versiering

Hoofdhuis en bijgebouwen

architectuurcriteria

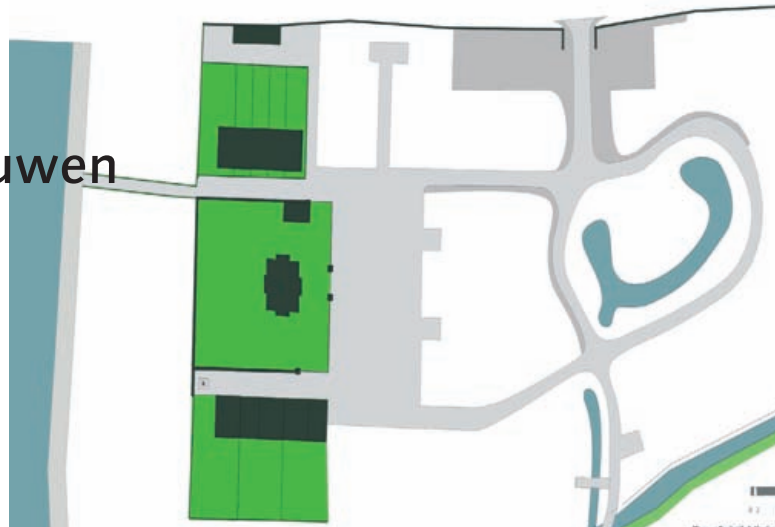
Een belangrijk onderdeel van het nieuwe woongebied is het particuliere hoofdhuis in een grote tuin omgeven door een muur en mooi hekwerk. Het hoofdhuis wordt geflankeerd door twee bijgebouwen. Hoofdhuis, bijgebouwen en muur vormen een ensemble in architectuur. De gebouwen hebben een samenhang in materiaalgebruik en detaillering. Het materiaal is van hoge kwaliteit en de detaillering is 'Hollands' rijk. Het totale ensemble heeft 'Vechtse allure'.

De entreepoort naar het hoofdhuis ligt centraal in het hofje en krijgt een mooi hekwerk met een bijzonder accent. In het verlengde van de poort ligt de ingang van het hoofdhuis. Dit is een groot volume met 'Vechtse' maat. De muur rond de tuin is van een mooie steen en heeft een versiering of patroon.

Het noordelijke bijgebouw bestaat uit huizen onder een grote gezamenlijke kap. De huizen hebben eenzelfde gevelindeling, met ramen met diepe neggen, een zichtbare kroonlijst en voordeuren met mooie omlijsting.

De huizen hebben een kleine voortuin aan een autovrij straatje dat doorloopt naar de Vecht.

Het zuidelijke bijgebouw bestaat uit huizen met inpan-dige garages. De garages hebben imposante deuren, het gebouw refereert aan de 'stallen'. Deze huizen staan met hun gevel direct aan een privéstraat.



Criteria

Hoofdhuis, bijgebouwen en tuinmuur vormen een ensemble in architectuur.

Zelfde stijl en materiaalgebruik.

Duurzame materialen.

Hollands rijke detaillering.

Muur met versiering of patroon.

Mooie entreepoort met accent.

Noordelijk bijgebouw 'rijtje' als één gebouw met allure.

Vier onder één grote kap.

Zuidelijk bijgebouw als a'stallen' met inpan-dige garages.

Imposante garagedeuren.



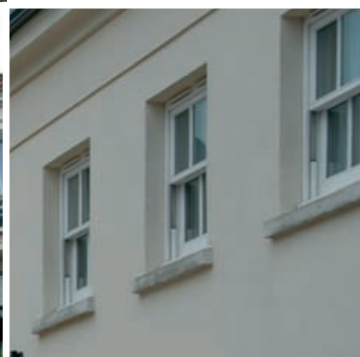
eenvoudige maar fraaie openbaar plantsoentje als drager van de hof



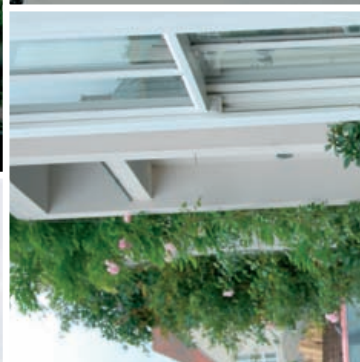
zelfde architectuur en materiaalgebruik, maar verschil in gevelindeling



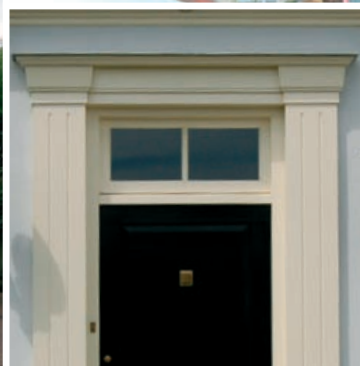
garage is ontworpen deel van het huis



diepe neggen



mooie hekjes langs de tuinen



fraaie voordeur met mooie omlijsting

De hofwoningen

architectuurcriteria

Direct aan de tuin van het hoofdhuis ligt het hof. Hier staan twee onder één kappers en vrijstaande woningen die tezamen met de garages een hofjesgevel maken rondom een klein plantsoen.

Alle huizen van de hof hebben een zelfde architectuurstijl en materiaalgebruik. Ze verschillen onderling in gevelindeling.

De detaillering is zorgvuldig maar strak met goede materialen. De kozijnen zijn van hout en hebben diepe neggen en de huizen hebben een fraaie voordeur met een mooie omlijsting.

De woningen hebben allemaal een garage. De garages hebben een kap en zijn een deel van het huis, met dezelfde zorgvuldige en strakke detaillering.

De huizen staan met hun gevel naar het hofje gericht en hebben allemaal een voortuin met een mooi hekje.



Criteria

Alle huizen zelfde architectuurstijl en materiaalgebruik.

Mogelijkheid voor andere gevelindeling.

Duurzame materialen.

Zorgvuldig maar strakke detaillering.

Diepe neggen.

Fraaie voordeur.

Klein tuintje met mooi hekje voor de deur.

Garage vormgeven als stuk van huis met dezelfde beeldkwaliteit.

Kap op garage.



simpele verharding van hoge kwaliteit,



klein plantsoentje



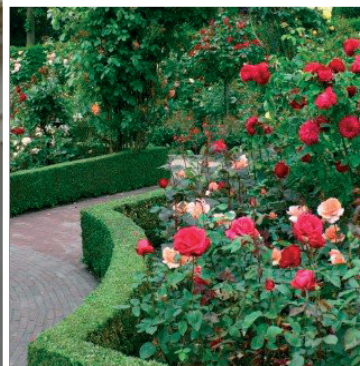
bijzondere lamp in plantsoen



moderne, zorgvuldige armatuur



verlichting aan de gevel



bloemperk met hagen

De Hof

openbare ruimte criteria

De hof is een mooie verharde ruimte met in het midden een klein plantsoen. Er wordt geen rijbaan aangegeven, de hof is een 'woonerf'. De bestrating is simpel maar van hoge kwaliteit, smalformaat gebakken klinkers met een natuursteen (bv gres) 'tapijtje'. Middenop het tapijt ligt een echt bloemenplantsoen omgeven door hekjes of haagjes. Er ligt een mooie 'bies' van klinkers langs de hekjes van de tuinen en het middenplantsoen. Deze zelfde klinkers worden ook toegepast in de straatjes langs het hoofdhuis en op de opritten naar de garages, maar dan in een ander patroon.

Het parkeren op het plein is slechts aangegeven met een subtiële duiding in dezelfde verharding. Er komen geen parkeervakken.

De verlichting komt in het hofje aan de gevel van de huizen. Met moderne zorgvuldige armaturen. Geen grote lichtmasten midden op het plein. In het plantsoen komt een bijzonder lichtpunt in het midden.

De bomen op het hof zijn gesnoeide linden of platanen.



Criteria

Hof in smalformaat gebakken klinkers met natuursteen tapijt.

Parkeren in hetzelfde materiaal met een subtiële aanduiding.

Garageopritten in zelfde materiaal als de hof maar met een patroonverschil.

Verlichting aan de gevels.

Bloemperken in middenplantsoen.

Haag of hek rond middenplantsoen.



eenvoudig volume maar rijke uitstraling



zelfde type en toch anders



sobere "Vechtse" allure



ruime voortuin



hagen langs de tuinen



allemaal wit maar anders



versieringen in de gevel

De park villa's

architectuurcriteria

In het parkgedeelte van het plangebied liggen een aantal villa's in een krans rond een klein parkje. Ze hebben een 'sobere' Vechtse allure met eenvoudige versieringen en zorgvuldig uitgewerkte details.

De villa's zijn allemaal van dezelfde architectuurstijl, maar zijn toch allemaal anders. Ze hebben verschillende kappen en gevelindelingen. In de gevel zitten versieringen zoals luiken aan de ramen, bewerkte kroonlijsten, mooie balkonhekjes, bijzondere ramen e.d. De villa's staan allemaal met hun voorgevel naar het park. Het materiaalgebruik is van hoge kwaliteit.

De villa's liggen in ruime tuinen omgeven door gesnoeide hagen. Ze hebben een diepe voortuin zodat het groene beeld domineert.

Alle villa's hebben een bijpassende garage in dezelfde architectuur. Per twee villa's wordt een oprijlaantje naar de garages gedeeld. Deze oprijlaantjes zijn van grind op een gefundeerde onderlaag en loopt tussen twee gesnoeide hagen. De oprijlaantjes zijn slechts zo breed, dat twee auto's elkaar net kunnen passeren.



Criteria

Vechtse allure.

Voorgevel naar parkje.

Alle villa's zelfde architectuurstijl.

Verschil in dak en gevelindeling.

Hoge kwaliteit materiaal.

Mooi uitgewerkte details.

Eenvoudige versieringen in de gevel.

Garage zelfde architectuur als villa.

Grind oprijlaan.

Minimale breedte oprijlaantjes.

Diepe voortuin.

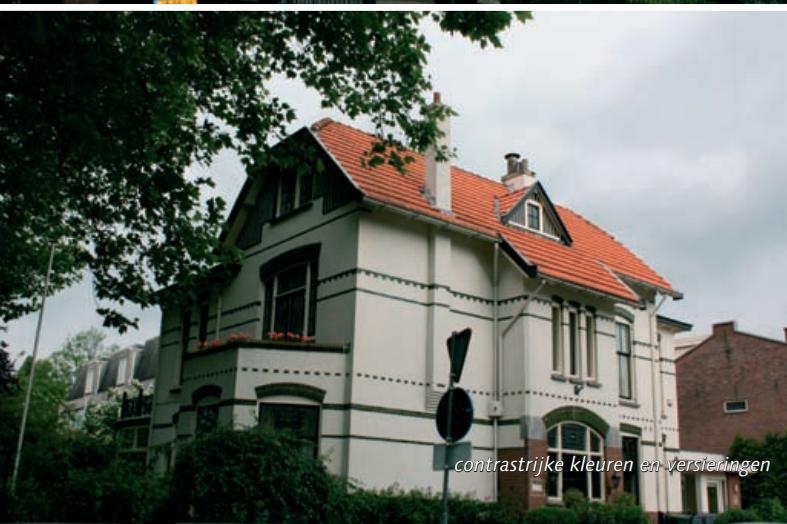
Groene haag rondom tuin.



tweekapper in passende rijke stijl



plezier in de gevel



contrastrijke kleuren en versieringen



versierde daklijsten



veranda



rijke villa met alles er op en er aan



versieringen in de gevel

De rijke villa's

architectuurcriteria

In het parkdeel van het plangebied liggen zes villa's langs de open ruimte van de Huis ten Boschstraat naar de Vechtensteinlaan. Deze villa's liggen allemaal in het 'zicht' vanuit verschillende richtingen binnen het plangebied. De villa's moeten een Vechtse allure uitstralen, maar rijker en romantischer dan de parkvilla's.

De meeste villa's hebben een hoekligging en moeten daarom mooie voor- en zijgevels hebben. Ze hebben opvallende kappen met accenten op de hoeken met veranda's, serres of loggia's. In de gevel zitten rijke versieringen zoals bewerkte kroonlijsten, mooie balkonhekjes, bijzondere ramen e.d. Alles is zorgvuldig gedetailleerd. De villa's zijn allemaal anders, maar met dezelfde architectuurstijl. Materialen kunnen verschillen. Het materiaalgebruik is van hoge kwaliteit.

De villa's liggen in ruime tuinen omgeven door gesnoei-de hagen. Alle villa's hebben een bijpassende garage in dezelfde architectuur.



Criteria

Rijke Vechtse allure.

Alzijdige gevels.

Alle villa's zelfde architectuurstijl.

Verschillende materialen.

Bijzondere accenten in dak op hoeken.

Serre's, loggia's of veranda's in de gevel.

Hoge kwaliteit materiaal.

Mooi uitgewerkte details.

Rijke versieringen in de gevel.

Garage zelfde architectuur als villa.

Groene haag rondom tuin.



waterpartij met gras en bomen



loopzone van grind die overgaat in oprijlaan



moderne maar sierlijke lichtmast



grind in oprijlaantjes



gebruiksruimte voor bewoners met klein prieel



bloeiende heesters

Het park

openbare ruimte criteria

De openbare ruimte van het parkdeel in het plangebied moet een eenvoudige maar toch sierlijke inrichting krijgen. Het park bestaat uit een informele weg die rond een waterpartij met gras en grote bomen slingert. De weg is van asfalt afgestrooid met parelgrind. Er is een loopzone aan de kant van de huizen. Deze is van grind op een gefundeerde onderlaag. De loopzone sluit aan bij de oprijlaantjes naar de garage. De strook gras direct langs de rijbaan is onzichtbaar 'versterkt' (bv met Netlon). Zo kunnen auto's af en toe als het per se moet met één wiel in de berm parkeren zonder dat het hele verkeer geblokkeerd wordt. Er worden geen parkeerplaatsen aangegeven.

In de omsluiting van de waterpartij is ruimte voor een buurtplekje. Dit kan een omheind stukje kinderspeelplek zijn of een muziektent met mooie bankjes. De taluds naar het water zijn heel flauw, waardoor je ook aan het water kan zitten. De bomen zijn echte sierlijke parkbomen van de eerste orde zoals Rode Beuk, Kastanje, Goudes. Er staan mooie bloeiende heesters in het gras zoals Rhododendron, Hortensia en Azalea.

De verlichting staat aan de huizenzijde van de loopstrook, een simpele mast met mooi armatuur, modern maar versierd.



Criteria

Asfalt met parelgrind voor de weg.

Loopstrook van grind in een stevige onderlaag.

Waterpartij met flauwe taluds.

Bloeiende heesters.

Parkeren met één wiel in de berm.

Verstevigde grasstrook langs weg.

Geen parkeerplaatsen aangegeven.

Grote sierlijk parkbomen.

Verlichting aan de huizenzijde in de loopstrook.

Armatuur simpel maar sierlijk.

Colofon

la4sale

Marieke Timmermans

Pepijn Godefroy

www.la4sale.nl



In opdracht van:

Gemeente Stichtse Vecht

(voorheen gemeente Maarssen)

Albert De Vos

Nanda Bader-Schenk



Maapron BV

Marcus Wieringa

Wilbert Coenen

info@maapron.nl



Joris Scholten



voor informatie over de verkoop of de ontwikkeling van de Kwekerij
kunt u een bericht sturen aan info@maapron.nl

