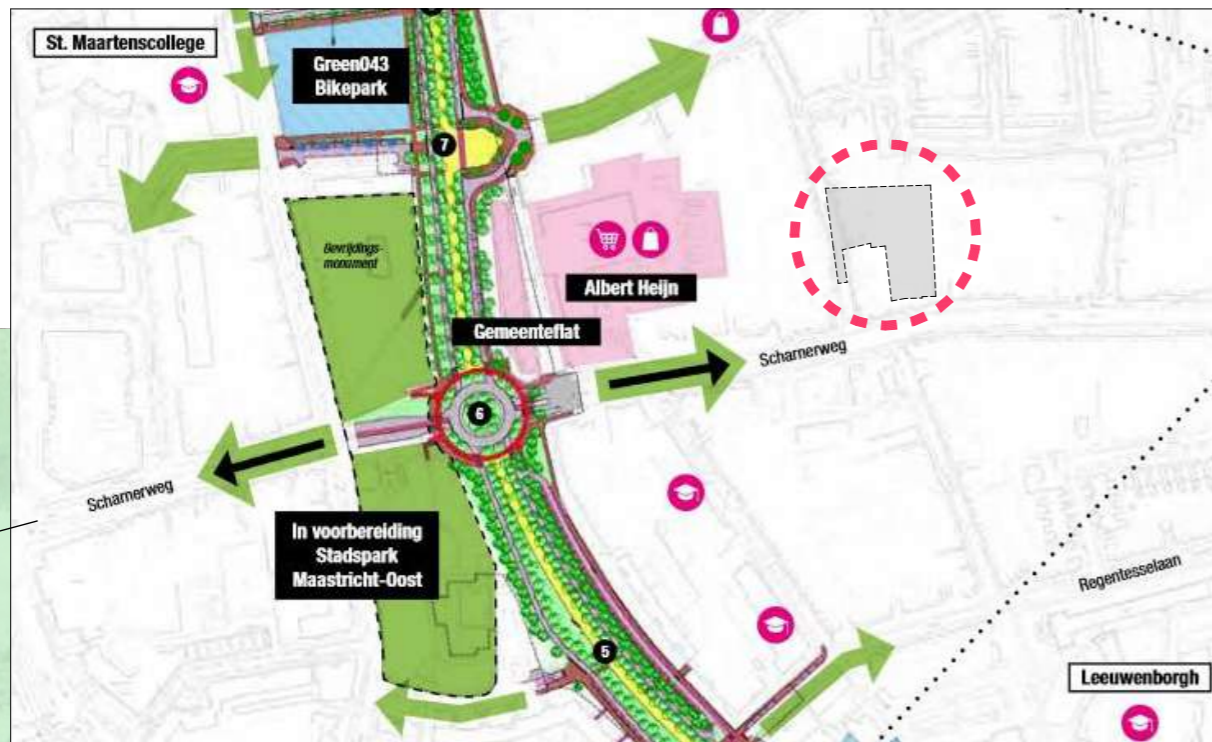




# ' 't Scharnerhof '

**Haalbaarheidsstudie -  
percelen 4390, 4391, 5607, 5608 en 6404**  
(met uitbreiding locatie Eburonenweg)

Woningen Scharnerweg 66/68-68C



## PLANGEBIED

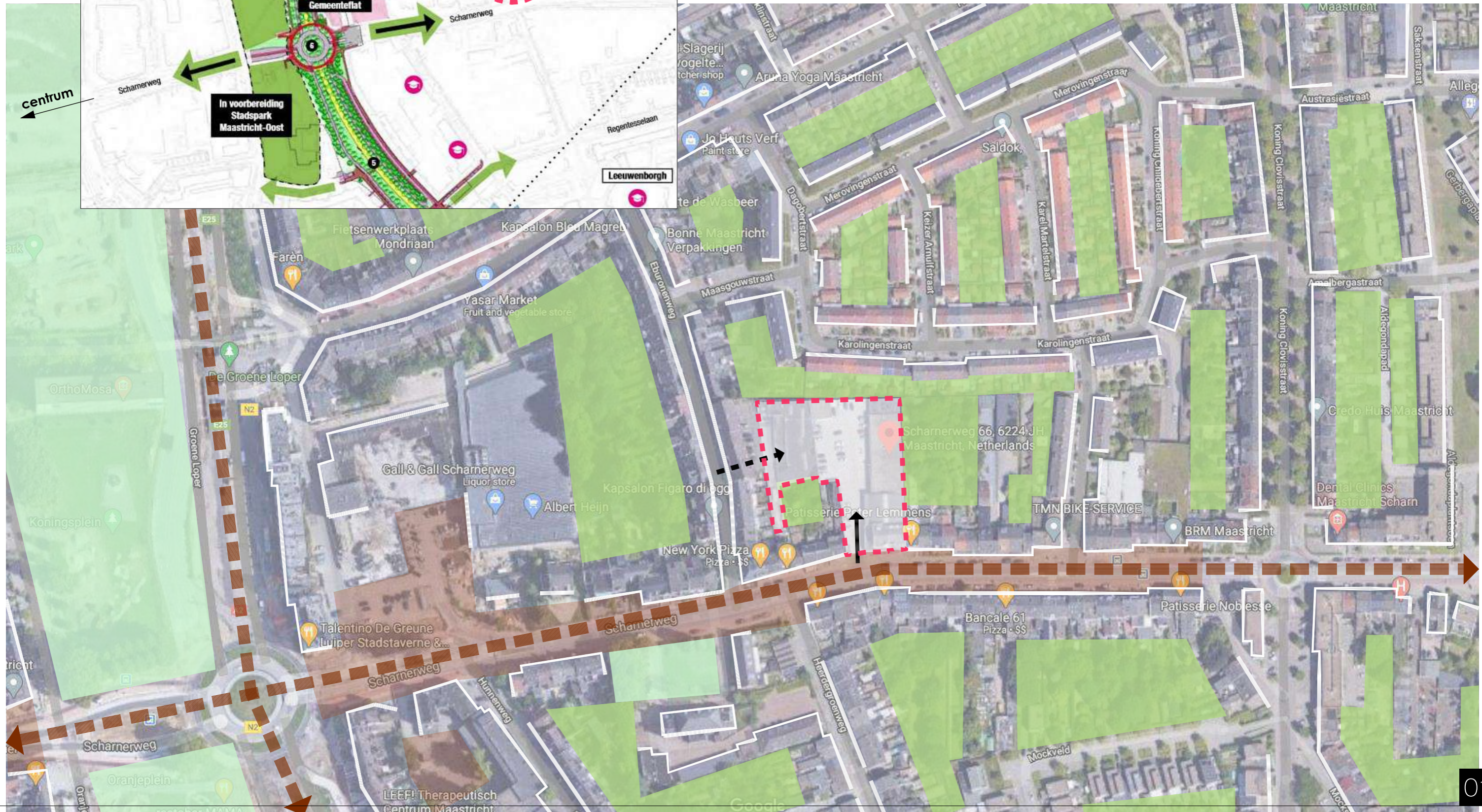
Het plangebied ligt in het middengebied van een bouwblok en grenst aan één zijde aan de Scharnerweg.

## ONTSLUITING

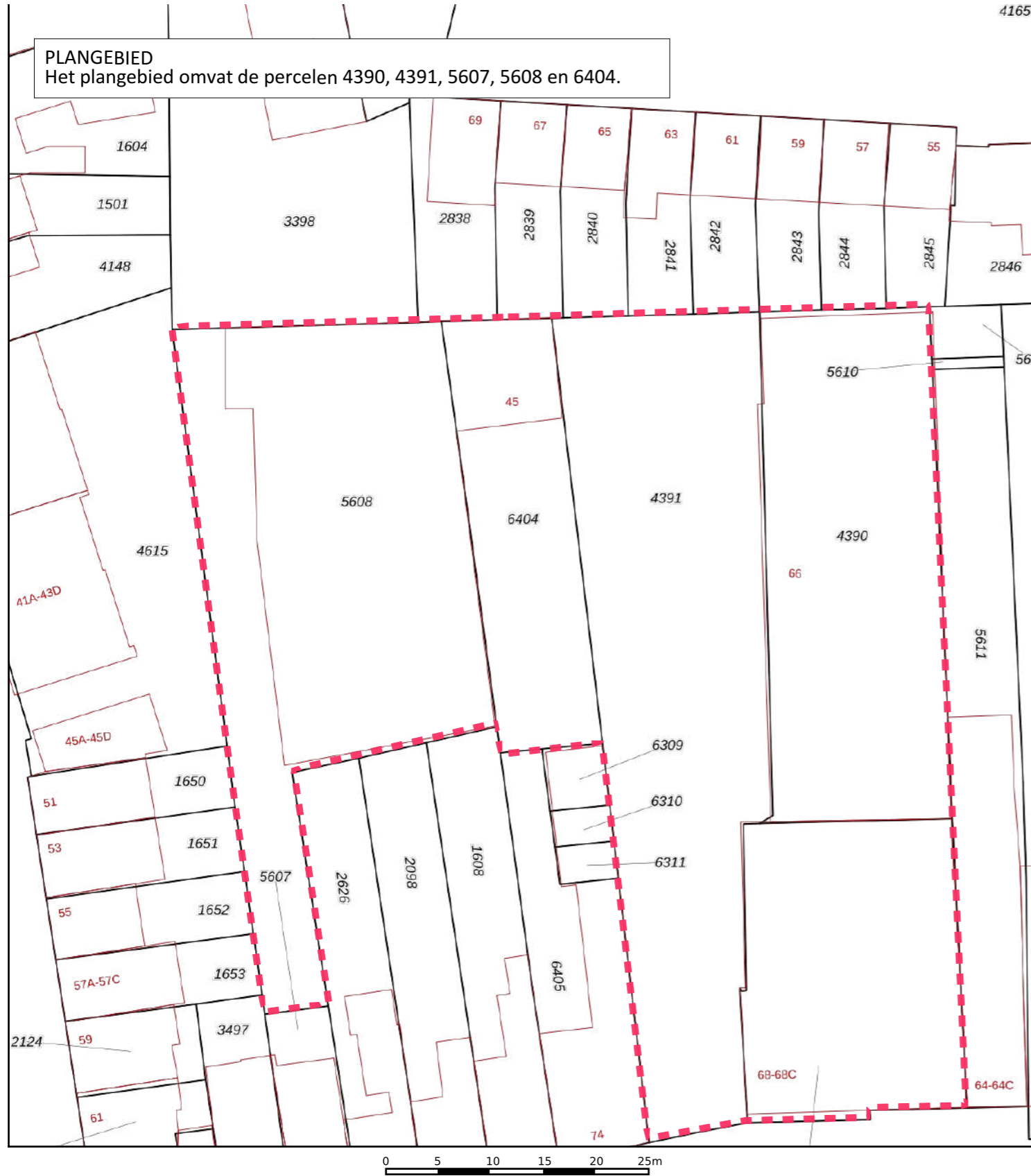
De hoofdontsluiting ligt aan de Scharnerweg. Vanuit de Eburonenweg kan het terrein via een bestaande onderdoorgang bereikt worden.


## OMGEVING

Het gebied bevindt zich in een woonwijk en aan een doorgangstraat met winkels, kleine bedrijven en kantoren. In de nabijheid loopt de 'groene loper'.



# KADASTRALE GEGEVENS PLANGEBIED EN BESTAANDE SITUATIE - 1:500



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Maastricht	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6404	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 april 2021  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## PLANGEBIED - BESTAANDE TOESTAND

Het plangebied grens in het binnengebied van de bouwblok aan de tuinen van de omgevende woonbebouwing.

In de huidige toestand is het een verhard parkeerterrein dat omheind is van hoge muren.

Het is bebouwd met een bedrijfshal die zich van max. 7m naar minimaal 4m naar achter aftrapt.



# SCHARNERWEG - BESTAANDE TOESTAND



Aan de Scharnerweg kenmerkt zich de bebouwing door de kleinschaligheid met 2 tot 3 lagen plus kap.

De voorhersende materialen en kleuren zijn bruine tot rood-bruine baksteen en witte kozijnen.

De straatgevel heeft een ritmiek van hoogtesprongen, materiaalgebruik en 'gatenpatronen' in de gevels.



## WONEN OP EEN ACHTERTERREIN - 'T HOFJE

Aan de Scharnerweg 66 te Maastricht is het plan om woningen op het achterterrein te realiseren.

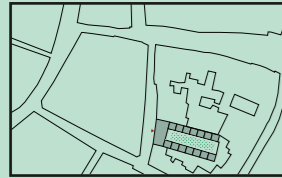
Dit principe is in vroegere tijden meer bekend als wonen aan een hofje waarbij je al struinend door een stad een poortje binnenloopt en dan in een oase van rust, een mooie tuin, omzoomd met woningen terecht komt. Wie wil hier nou niet wonen?

We stellen onszelf de vraag waardoor deze oase van rust eigenlijk wordt veroorzaakt? Wat maakt deze woonvorm zo aantrekkelijk? En wat zijn de randvoorwaarden om het wonen aan het hof, 't Scharnerhof, te realiseren?



# TYOLOGIE VAN EEN HOF

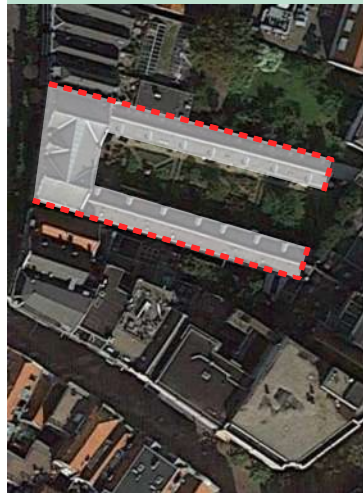
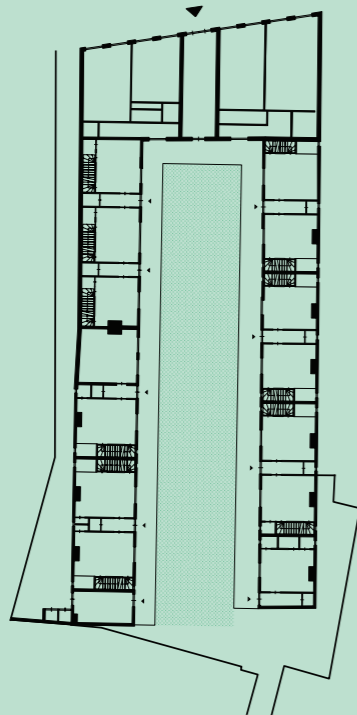
## Hofje In den Groenen Tuin



Locatie: Haarlem  
 Bouwjaar: 1616  
 Kavelgrootte: 1.127 m<sup>2</sup>  
 Bebouwd oppervlak: 555 m<sup>2</sup>  
 Oppervlakte tuin: 396 m<sup>2</sup>  
 Bruto vloeroppervlak: ca. 731 m<sup>2</sup>  
 Typische woninggrootte: ca. 22 m<sup>2</sup>  
 Aantal woningen: 18

**Bijzonderheden:**  
 Dit hofje is gesticht uit het nalatenschap van Catharina Amen ten behoeve van oude Rooms-Katholieke vrouwen. Een aantal jaren had het hofje hetzelfde bestuur als het Hofje van Codde en het hofje van Beresteyn, maar ze hielden de bezittingen gescheiden; het Hofje In den Groenen Tuin had namelijk meer bezit dan de andere twee. Tot 1959 stond er voor de huisjes nog een glazen veranda. Het hoofdgebouw is gemaakt naar een ontwerp van architect C. Robbers.

Begane grond



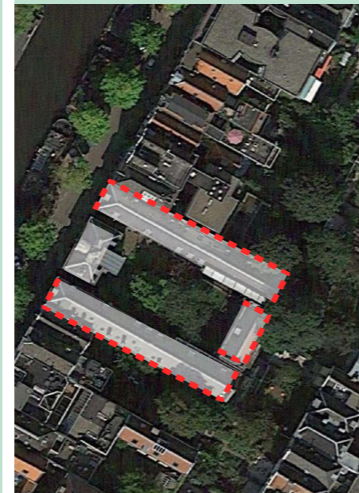
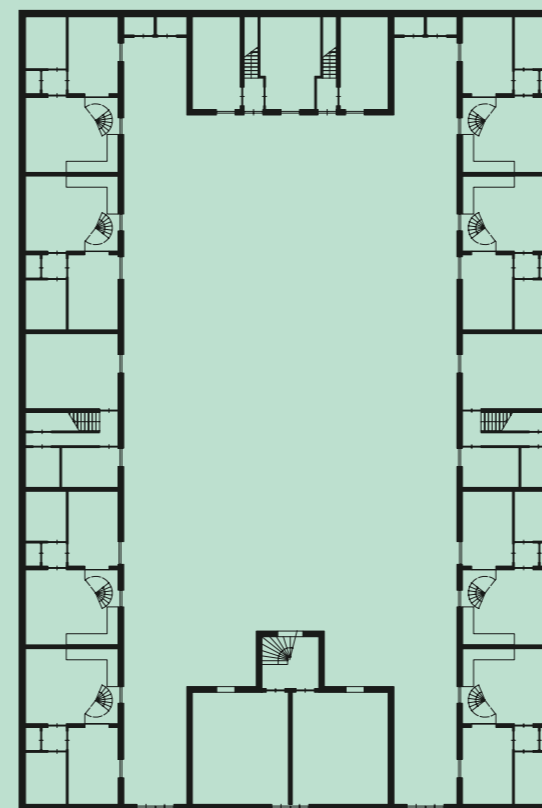
## Van Brienenhofje



Locatie: Amsterdam  
 Bouwjaar: 1804  
 Kavelgrootte: 1.095 m<sup>2</sup>  
 Bebouwd oppervlak: 575 m<sup>2</sup>  
 Oppervlakte tuin: 520 m<sup>2</sup>  
 Bruto vloeroppervlak: 2.556 m<sup>2</sup>  
 Aantal verdiepingen: 3 + zolder  
 Woninggrootte: 26-76 m<sup>2</sup>  
 Aantal woningen: 26  
 Aantal bewoners: 26-46  
 Situatie: aan een gracht, met gesloten gevel poort

**Bijzonderheden:**  
 Dit hofje is gesticht uit nalatenschap van de Amsterdamse koopman Arnout Jan van Brienen. Het bood plek aan alleenstaande mannen en echtelieden. Later werden ook alleenstaande vrouwen toegelaten.

A Souterrain  
 B Begane grond  
 C Verdieping  
 D Zolderverdieping



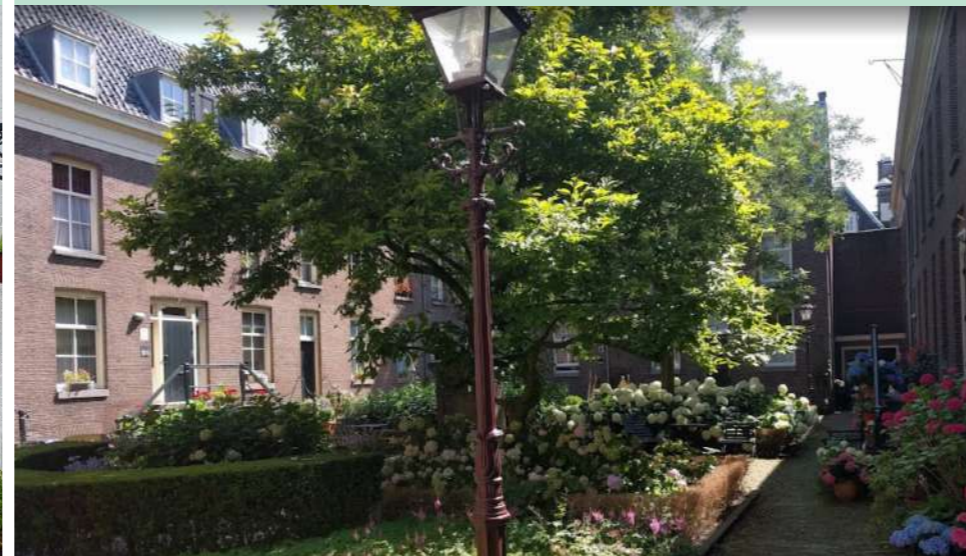
## Johan Enschedé Hof



Locatie: Haarlem  
 Bouwjaar: 2007  
 Kavelgrootte: 591 m<sup>2</sup>  
 Bebouwd oppervlak: 369 m<sup>2</sup>  
 Oppervlakte tuin: 222 m<sup>2</sup>  
 Bruto vloeroppervlak: ca. 671 m<sup>2</sup>  
 Typische woninggrootte: ca. 60 m<sup>2</sup>  
 Aantal woningen: 10

**Bijzonderheden:**  
 Dit relatief nieuwe hofje is gebouwd naast het oudste hofje van Nederland, de Bakenesserkamer. Het bestaat uit 5 tweelaagse hofjeswoningen, 5 appartementen in 3 bouwlagen en een gemeenschappelijke wasruimte. De architecten zijn Henk Döll en Joost Swarte op initiatief van de regenten van de Bakenesserkamer.

A Begane grond  
 B Zolderverdieping

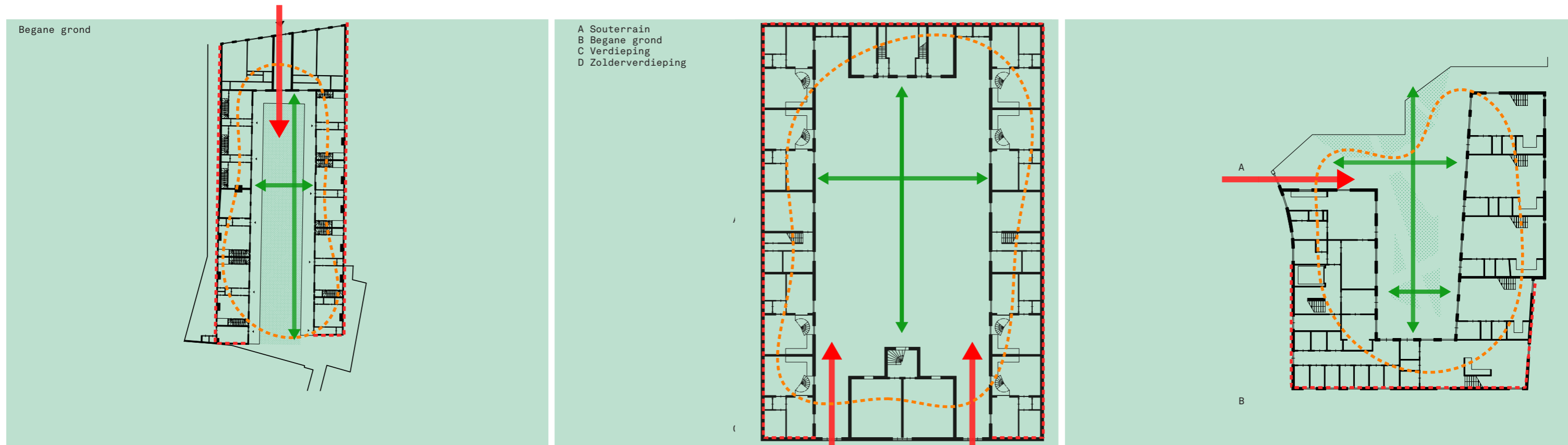


## DEFINITIE VAN EEN HOF

Een hofje is een binnenplaats of binnentuin met daar omheen gelegen een aantal meest kleine woningen. In Vlaanderen betreft het meestal begijnhoven en godshuizen, woongemeenschappen met vaak een semi-religieuze levenswijze. In Nederland is de betekenis breder en valt er een onderscheid te maken tussen liefdadigheidshofjes, exploitatiehofjes en sociale woningbouwhofjes. De liefdadigheidshofjes dateren uit de 13e tot 19e eeuw, de exploitatiehofjes zijn gebouwd in de tweede helft van de 19e eeuw en in het begin van de 20ste eeuw. De exploitatie- of arbeidershofjes waren sloppen, bedoeld om de naar de stad getrokken arbeiders te huisvesten. In die tijd was voor het bouwen van woningen die niet vanaf de straat te zien waren, geen vergunning nodig. Met de inwerkingtreding van de gemeentelijke Bouw- en Woonverordening in 1906 werd het bouwen van woningen op binnenterreinen geheel verboden.

In tegenstelling tot de liefdadigheidshofjes woonden in de arbeidershofjes hele gezinnen in armoedige omstandigheden. De huisjes in liefdadigheidshofjes waren bedoeld voor ouderen – meestal vrouwen – met weinig geld, soms waren ze onderdeel van de sociale voorzieningen voor leden van een bepaalde kerk of andere doelgroepen zoals schippers, hofpersoneel of onderofficieren. Soms deed een hofje ook dienst als herberg voor reizigers. Oudere mannen met weinig inkomsten konden terecht in het oudemannenhuis.

De naam hofje heeft te maken met de opbouw: meestal een verzameling kleine huisjes rond een gemeenschappelijk binnenterrein (nu vaak een tuin). Op dat binnenterrein waren in vroeger tijden de gemeenschappelijke voorzieningen te vinden zoals privaten en een wasgelegenheid. Een hofje is vaak ommuurd en alleen toegankelijk via 1 of 2 ingangen die in vroegere tijden vaak al om 10 uur 's avonds werden afgesloten. Op die manier kon niemand ongemerkt binnenkomen. Vele hofjes hadden een portier die de poorten sloot, deze portier was in dienst van de stichting die het hofje beheerde. De stichting werd bestuurd door rijke heren en dames: de regenten. Deze regenten wezen ook de woningen toe. Vaak hebben de poorten van liefdadigheidshofjes een poortgebouw (een gebouw bij de entree), in dit gebouw bevindt zich de regentenkamer, een plek waar de regenten vergaderden.



### De kenmerken van een hofbebouwing zijn dus:

- Via een poort (gebouw) betreedt men het hofje.
- Hofjes worden te voet betreden en zijn dus autovrije zones.
- Het hofje ligt vaak op een achterterrein en samen omzomen ze dit achterterrein-> daardoor hebben de woningen meestal maar aan een zijde ramen.
- De vorm van het hof heeft een omarmende beweging -> dit biedt geborgenheid.
- Kleinschalig in grootte. Vaak bepaald door de beschikbare maat op het achterterrein (inbedding). Maar ook vanwege de geborgenheid en kleinschaligheid die een hof uitstraald.
- Kleinschalig in aantal.
- Mensen die in een hof wonen 'leven samen' en maakt hen tot een bijzondere doelgroep.

## DE TOEGANG NAAR HET HOF

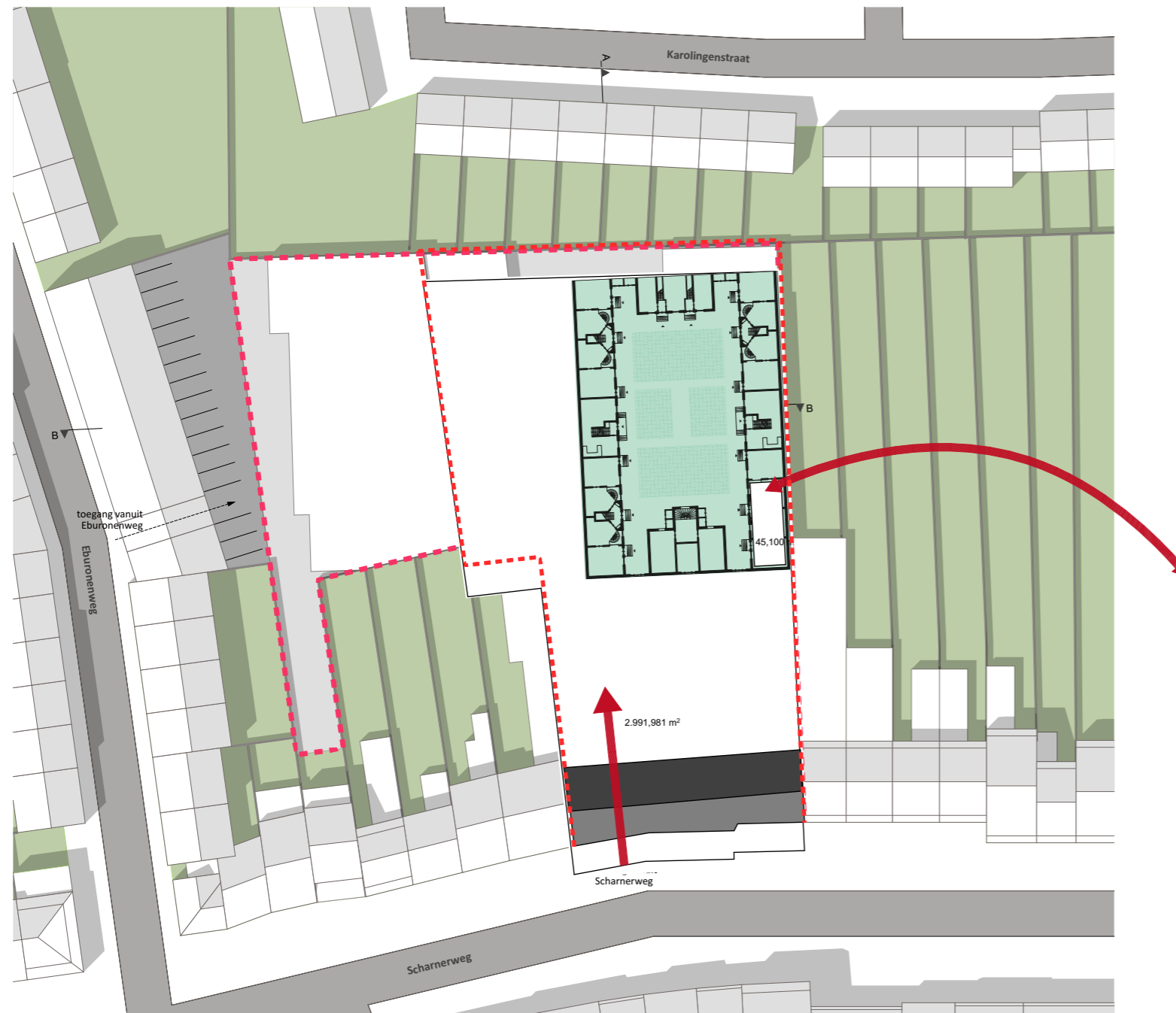
Aan de zijde van de scharnerweg wordt de lintbebouwing hersteld.  
Daarmee wordt een poort / ingang naar het achterliggende hof gecreëerd.



### De kenmerken van een hofbebouwing zijn dus:

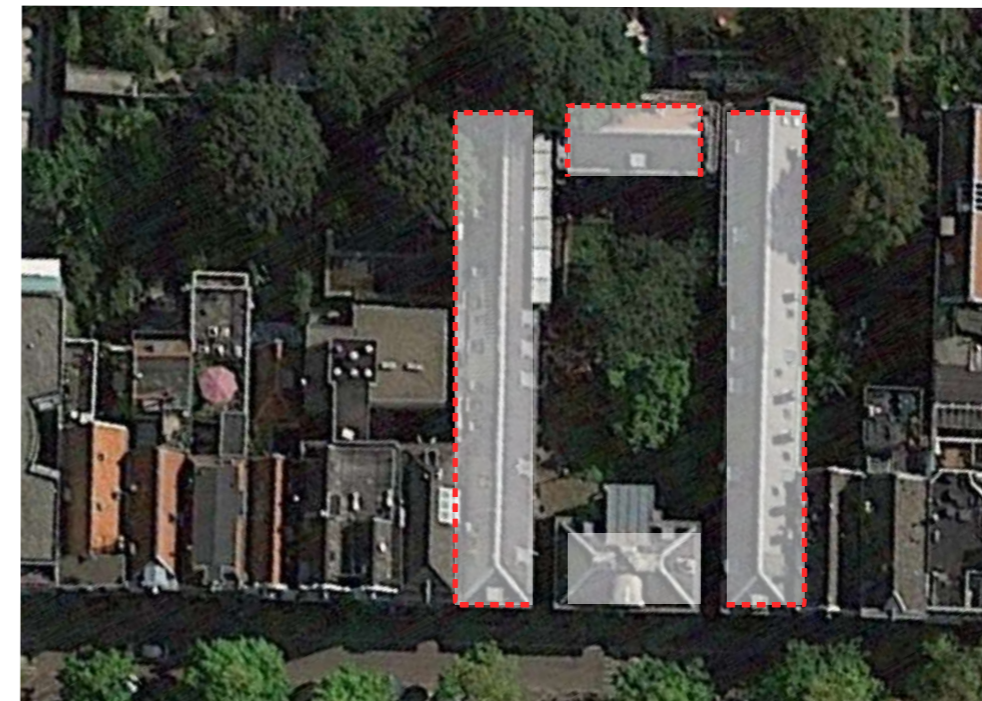
- ✓ Via een poort (gebouw) betreedt men het hofje.
- ✓ Hofjes worden te voet betreden en zijn dus autovrije zones.
- Het hofje ligt vaak op een achterterrein en samen omzomen ze dit achterterrein-> daardoor hebben de woningen meestal maar aan een zijde ramen.
- De vorm van het hof heeft een omarmende beweging -> dit biedt geborgenheid.
- Kleinschalig in grootte. Vaak bepaald door de beschikbare maat op het achterterrein (inbedding). Maar ook vanwege de geborgenheid en kleinschaligheid die een hof uitstraald.
- Kleinschalig in aantal.
- Mensen die in een hof wonen 'leven samen' en maakt hen tot een bijzondere doelgroep.

De verhoudingen van dit achtergebied in vergelijking tot de traditionele hofjes is heel anders.



Ter vergelijking hier het *Van Brienenhofje* erin geprojecteerd. In de afmetingen van dit hofje zijn ongeveer 8 woningen van 45m<sup>2</sup> (dus 16 in totaal) te maken.

Doelstelling van 't Scharnerhof om het economisch rendabel te maken zijn:  
> Circa 65 woningen van 45m<sup>2</sup>



## De kenmerken van een hofbebouwing zijn dus:

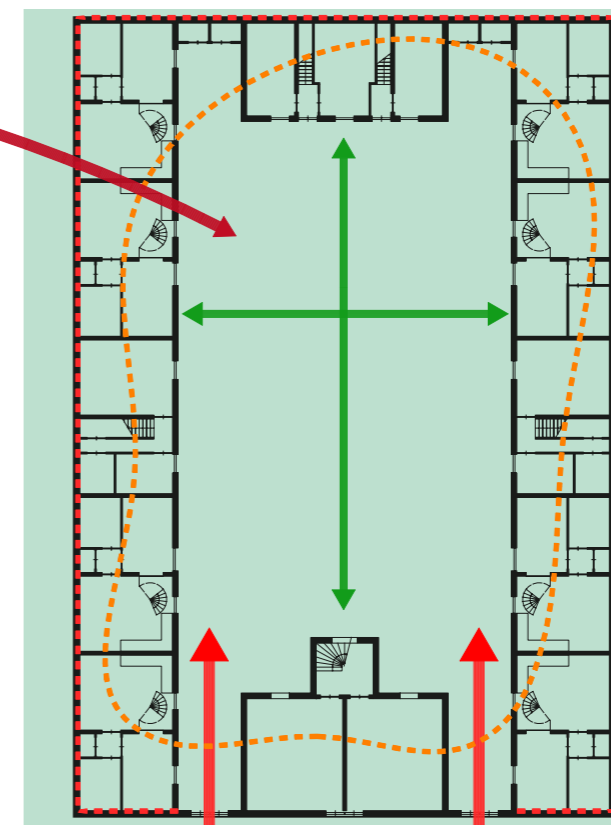
- ✓ Via een poort (gebouw) betreedt men het hofje.
- ✓ Hofjes worden te voet betreden en zijn dus autovrije zones.
- ? Het hofje ligt vaak op een achterterrein en samen omzomen ze dit achterterrein-> daardoor hebben de woningen meestal maar aan een zijde ramen.
- ? De vorm van het hof heeft een omarmende beweging -> dit biedt geborgenheid.
- ? Kleinschalig in grootte. Vaak bepaald door de beschikbare maat op het achterterrein (inbedding). Maar ook vanwege de geborgenheid en kleinschaligheid die een hof uitstraald.
  - Kleinschalig in aantal.
  - Mensen die in een hof wonen 'leven samen' en maakt hen tot een bijzondere doelgroep.



Dat betekent dat als hier woningen van 45m<sup>2</sup> met alleen een voorzijde, direct op de erfgrans, geplaatst worden in verhouding het hof veel te groot worden. De geborgenheid van het hof wordt hiermee niet gerealiseerd.

Bovendien kunnen er zo maar 2x 12 woningen gerealiseerd worden, is deze opzet op het gebied van duurzaamheid (hoeveelheid verliesoppervlak) niet te adviseren en wordt het bouwvolume een hoge wand direct grenzend aan de tuinen van de burens.

! Geen 'hof-gevoel' van geborgenheid door te grote afmetingen van het hof.



De kenmerken van een hofbebouwing zijn dus:

- ✓ - Via een poort (gebouw) betreedt men het hofje.
- ✓ - Het hofje ligt vaak op een achterterrein en samen omzomen ze dit achterterrein-> daardoor hebben de woningen meestal maar aan een zijde ramen.
- ✓ - De vorm van het hof heeft een omarmende beweging -> dit biedt geborgenheid.
- ✓ - Kleinschalig in grootte. Vaak bepaald door de beschikbare maat op het achterterrein (inbedding). Maar ook vanwege de geborgenheid en kleinschaligheid die een hof uitstraald.
- Kleinschalig in aantal. Vaak niet meer dan 30 woningen.
- Mensen die in een hof wonen 'leven samen' en maakt hen tot een bijzondere doelgroep.

Een mogelijkheid is dan de woningen op afstand van de perceelsgrens te plaatsen. Daardoor is de maat van het hof al beter. Maar wat is dan het nut van een eenzijdig geïoriënteerde woning? En wat is de functie van de groene strook die achter de woningen ontstaat.

Een optie is dan de woningen te draaien en er een tweezijdig geïoriënteerde woning van te maken.



## De kenmerken van een hofbebouwing zijn dus:

- ✓ Via een poort (gebouw) betreedt men het hofje.
- ✓ Hofjes worden te voet betreden en zijn dus autovrije zones.
- ✓ Het hofje ligt vaak op een achterterrein en samen omzomen ze dit achterterrein -> daardoor hebben de woningen meestal maar aan een zijde ramen.
- ✓ De vorm van het hof heeft een omarmende beweging -> dit biedt geborgenheid.
  - Kleinschalig in grootte. Vaak bepaald door de beschikbare maat op het achterterrein (inbedding). Maar ook vanwege de geborgenheid en kleinschaligheid die een hof uitstraald.
  - Kleinschalig in aantal.
  - Mensen die in een hof wonen 'leven samen' en maakt hen tot een bijzondere doelgroep.

Deze tweezijde oriëntatie van de woningen heeft als voordeel dat er meer woningen op het terrein geplaatst kunnen worden en dat de maat van het hof in verhouding staat tot het perceel.

Ook blijven de woningen op afstand van de burens.



### De kenmerken van een hofbebouwing zijn dus:

- ✓ Via een poort (gebouw) betreedt men het hofje.
- ✓ Hofjes worden te voet betreden en zijn dus autovrije zones.
- ✓ Het hofje ligt vaak op een achterterrein en samen omzomen ze dit achterterrein -> daardoor hebben de woningen meestal maar aan een zijde ramen.
- ✓ De vorm van het hof heeft een omarmende beweging -> dit biedt geborgenheid.
  - Kleinschalig in grootte. Vaak bepaald door de beschikbare maat op het achterterrein (inbedding). Maar ook vanwege de geborgenheid en kleinschaligheid die een hof uitstraald.
  - Kleinschalig in aantal.
  - Mensen die in een hof wonen 'leven samen' en maakt hen tot een bijzondere doelgroep.

Het gevoel voor de kleinschaligheid is belangrijk voor het hofje. Dit bereiken we door in de gevel en de opbouw van het volume een ritme en differentiëring aan te brengen. Twee in elkaar over lopende hofjes zorgen voor de maat en schaal die nodig is om een zekere geborgenheid te creëren.



Zo ontstaat in Maastricht een nieuwe hof waar jong en oud prettig samenwonen:

## 't Scharnerhof

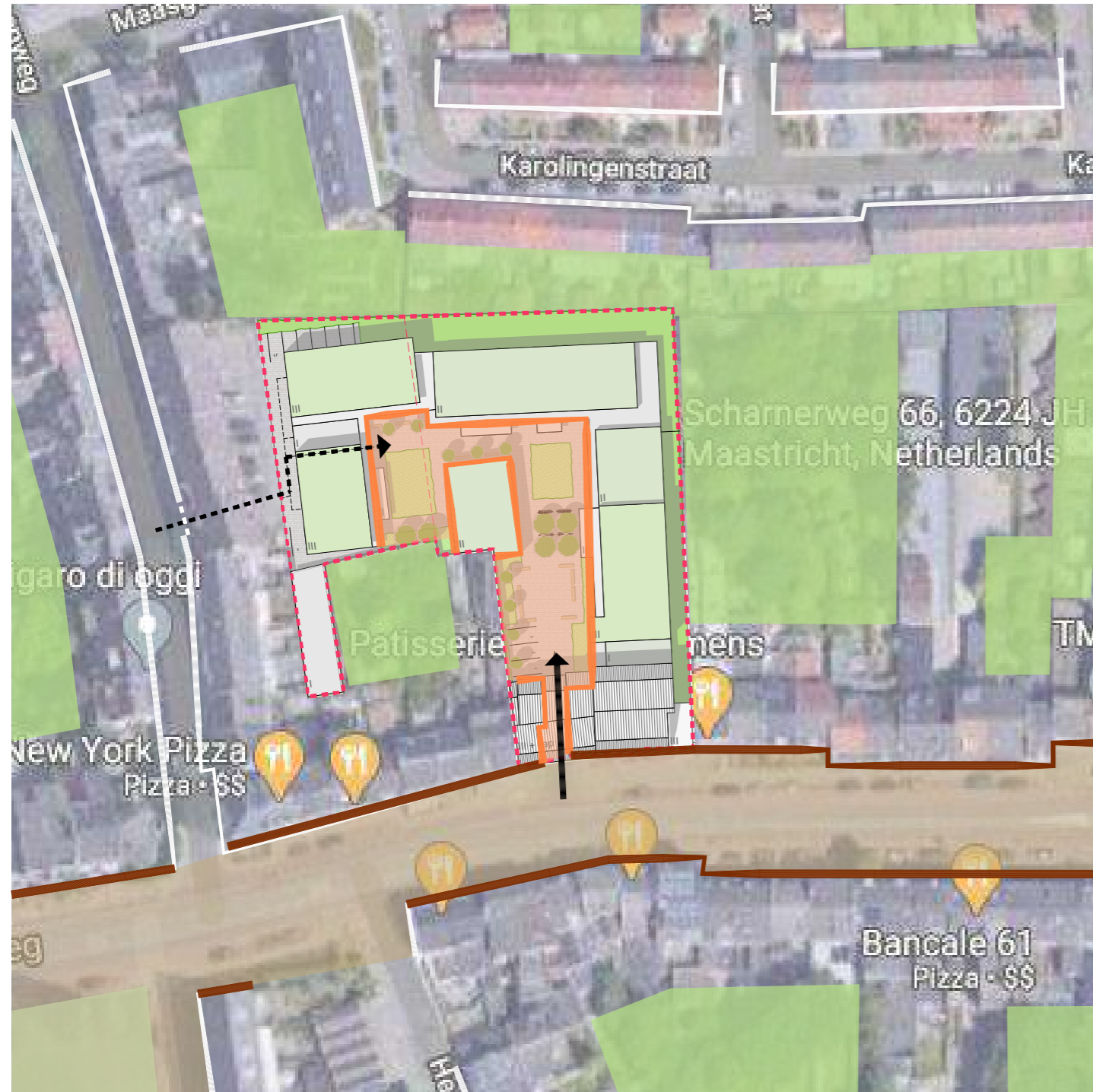
*Een plek om samen te wonen*

### De kenmerken van een hofbebouwing zijn dus:

- ✓ Via een poort (gebouw) betreedt men het hofje.
- ✓ Hofjes worden te voet betreden en zijn dus autovrije zones.
- ✓ Het hofje ligt vaak op een achterterrein en samen omzomen ze dit achterterrein -> daardoor hebben de woningen meestal maar aan een zijde ramen.
- ✓ De vorm van het hof heeft een omarmende beweging -> dit biedt geborgenheid.
- ✓ Kleinschalig in grootte. Vaak bepaald door de beschikbare maat op het achterterrein (inbedding). Maar ook vanwege de geborgenheid en kleinschaligheid die een hof uitstraald.
- ✓ Kleinschalig in aantal.
- ✓ Mensen die in een hof wonen 'leven samen' en maakt hen tot een bijzondere doelgroep.

## DOELSTELLING GEVELBEELD EN MATERIALISERING:

Het hofje vormt als 'groene oase' een contrast met de openbare ruimte van de Scharneweg



De gevel van het hofje zet zich af van de materialisering en ritmiek van de straatgevel aan de Scharneweg. De materialen ondersteunen de 'groene' uitstraling van het hofje. Met de gevels wordt een gelaagdheid gecreëerd die past bij het groene binnengebied.

kenmerken:

- verschil in materialisering en/of kleurstelling met de Scharneweg
- horizontale benadering van de gevels om een gelaagdheid te bereiken die past bij een groen gebied
- meer groen dan verharding in het hofje

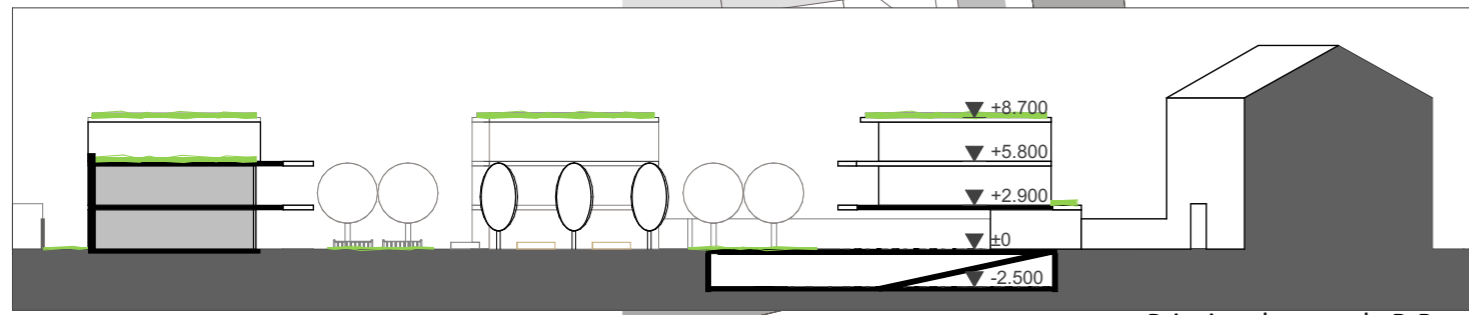


Door een horizontale benadering ontstaat een bepaalde gelaagdheid in de gevel

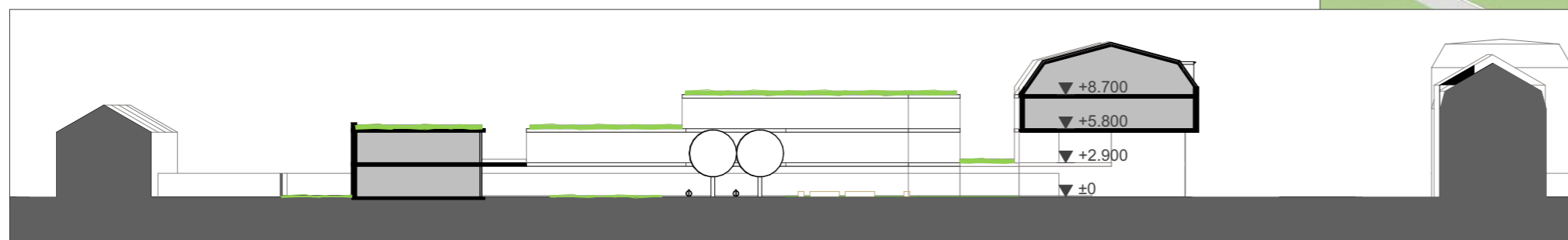
De combinatie van lichte baksteen en hout straalt geborgenheid uit die past bij een 'groene oase'



# SITUATIE EN PRINCIPE DOORSNEDES NIEUW, 1:500



Principe doorsnede B-B



Principe doorsnede A-A

# PRINCIPE WONINGPLATTEGRONDEN HOFBEBOUWING

Door een drietal verschillende concept woningtypes creëren we een veelvoud aan interactie met het binnenhof. Type 1 en 1a kijken me de wintertuin uit op het hof. In type 2 zit je beschermd in een loggia. En in type 3 steekt je balkon uit in het hof en kun je de levendigheid van dichtbij beleven.



Aan de achterkant kijken de woninge uit op een groene achtertuin. De erfscheiding wordt hier door een bakstenen muur gevormd die we als 'muurtuin' willen begroenen.

sferbeelden achtertuin: met kijktuin en begroeiende 'muurtuin'



Type 'Hof 1 + 1a'

Type 'Hof 2'

Type 'Hof 3'

een typologie van wonen geschikt voor zorg

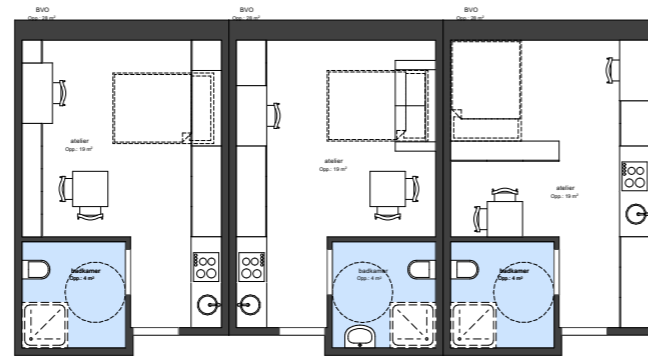


In het hof kun je op verschillende manieren het 'samen wonen' beleefbaar maken. Hier kan bij voobeeld een buurttuin of een jeux de boules baan aangeboden worden. Of simpelweg een ligplek in de zon die door iedereen gebruikt kan worden.

sferbeelden groen hof met balkon's en terrassen

# PRINCIPE WONINGPLATTEGRONDEN POORTGEBOUW

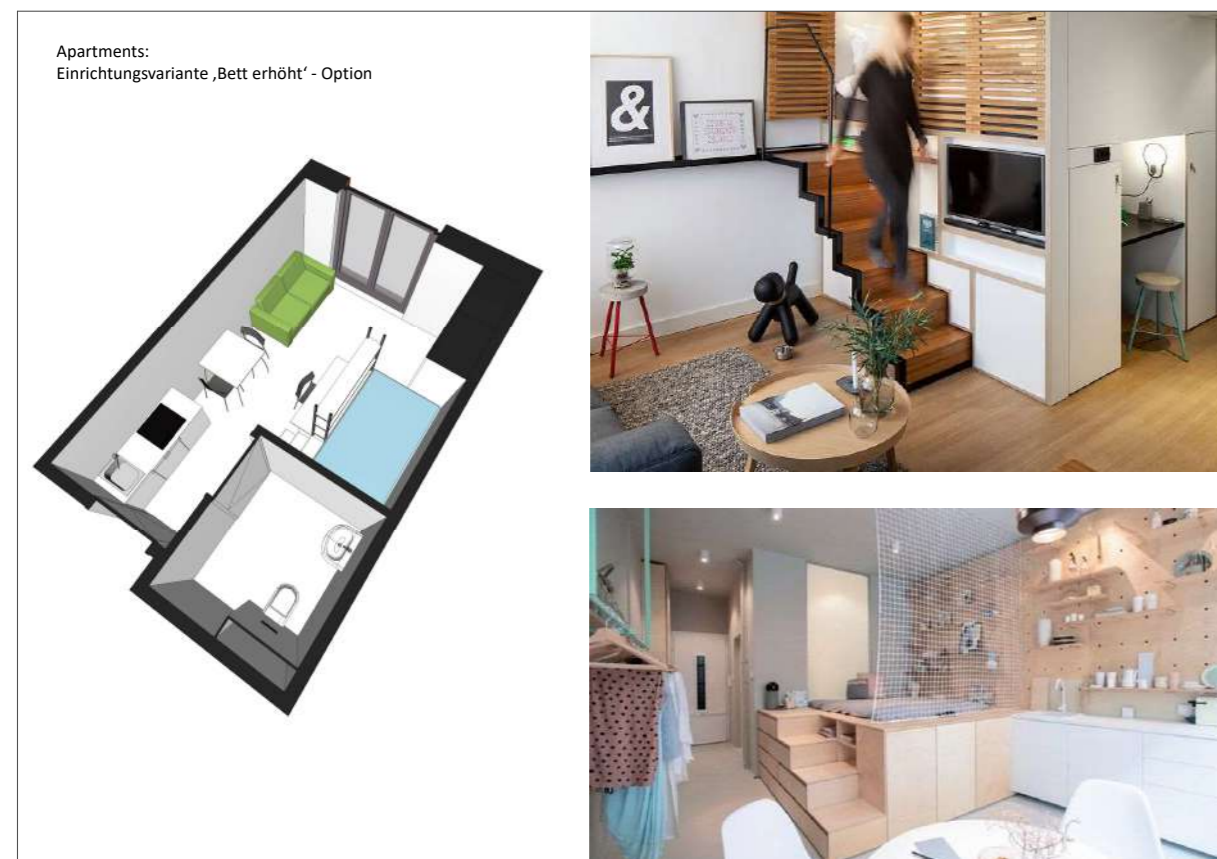
Het poortgebouw en het centraal in 't hofje gelegen gebouw kent kleinere woningen van onder de 30m2 gebruiksoppervlak. Deze zijn toegespitst op de doelgroep 'kenniswerkers'. Vandaar dat ze kant en klaar met de inrichting ontworpen worden.



Type 'Poortgebouw' (en Solitair)



Apartments: Einrichtungsvariante 'Standard'



Apartments: Einrichtungsvariante 'Bett erhöht' - Option



Apartments: Einrichtungsvariante 'kombiniertes Klappbett/Couch'

Voorbeeld 'kenniswerker' appartement

**Let op: deze 3d impressies komen niet helemaal overeen met plattegronden  
(Doorwerking volgt...)**



De strekmetalen vliesgevels zorgen voor afleesbaarheid van de kleinschalige woningen aan de hofzijde.



Het betonnen gevelband creëert in samenspel met de bronze kleurige hekwerken gelaagdheid.



En gemeleerde beige-witte baksteen in combinatie met een lichte houtkleur zorgt voor een warme uitstraling.



# 'T SCHARNERHOF - BEGANE GROND IN SITUATIE NIEUW, 1:500





# 'T SCHARNERHOF - OVERZICHT PLATTEGRONDEN, 1:1000

**Op beide percelen kunnen maximal ca.:**

56 woningen à  $\leq 29m^2$   
 56 woningen à  $\geq 45m^2$  ( $\leq 59m^2$ )

---

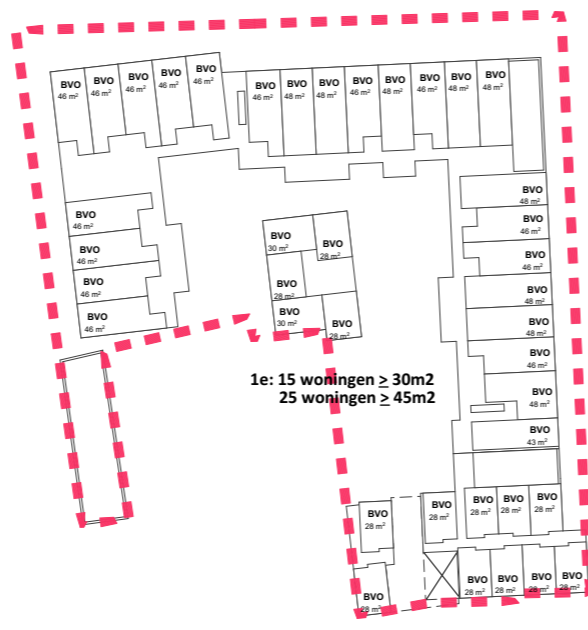
**112 woningen totaal**

gerealiseerd worden - rekening houdend met de stedenbouwkundige randvoorwaardes ten aanzien van hoogte.

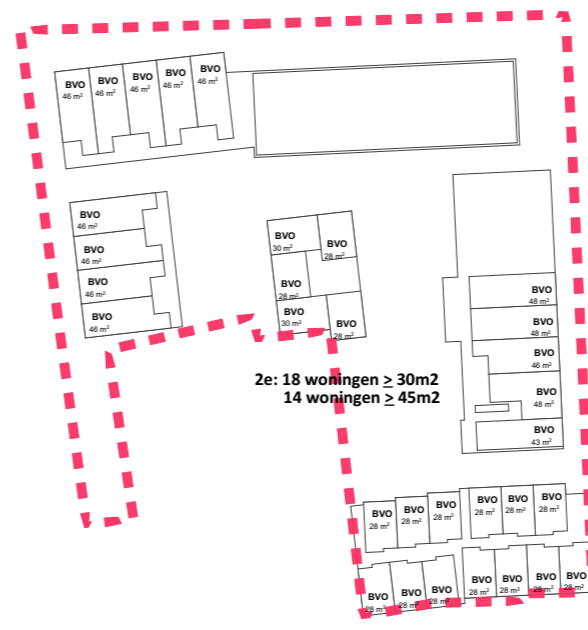
benodigd aantal parkeerplaatsen: 56  
 aanwezig aantal parkeerplaatsen: 60, incl. 2x miva parkeren en 1x hulpdiensten



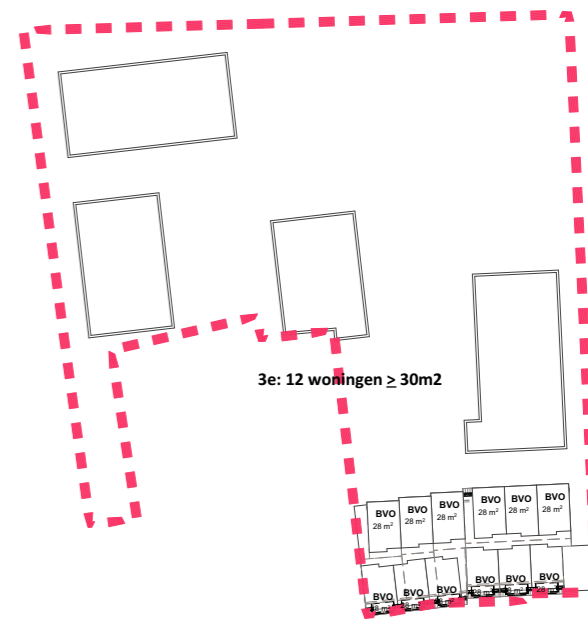
toegang vanuit  
begane grond



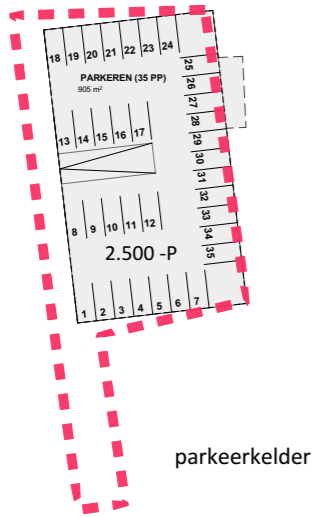
1e verdieping



2e verdieping



3e verdieping



parkeerkelder