

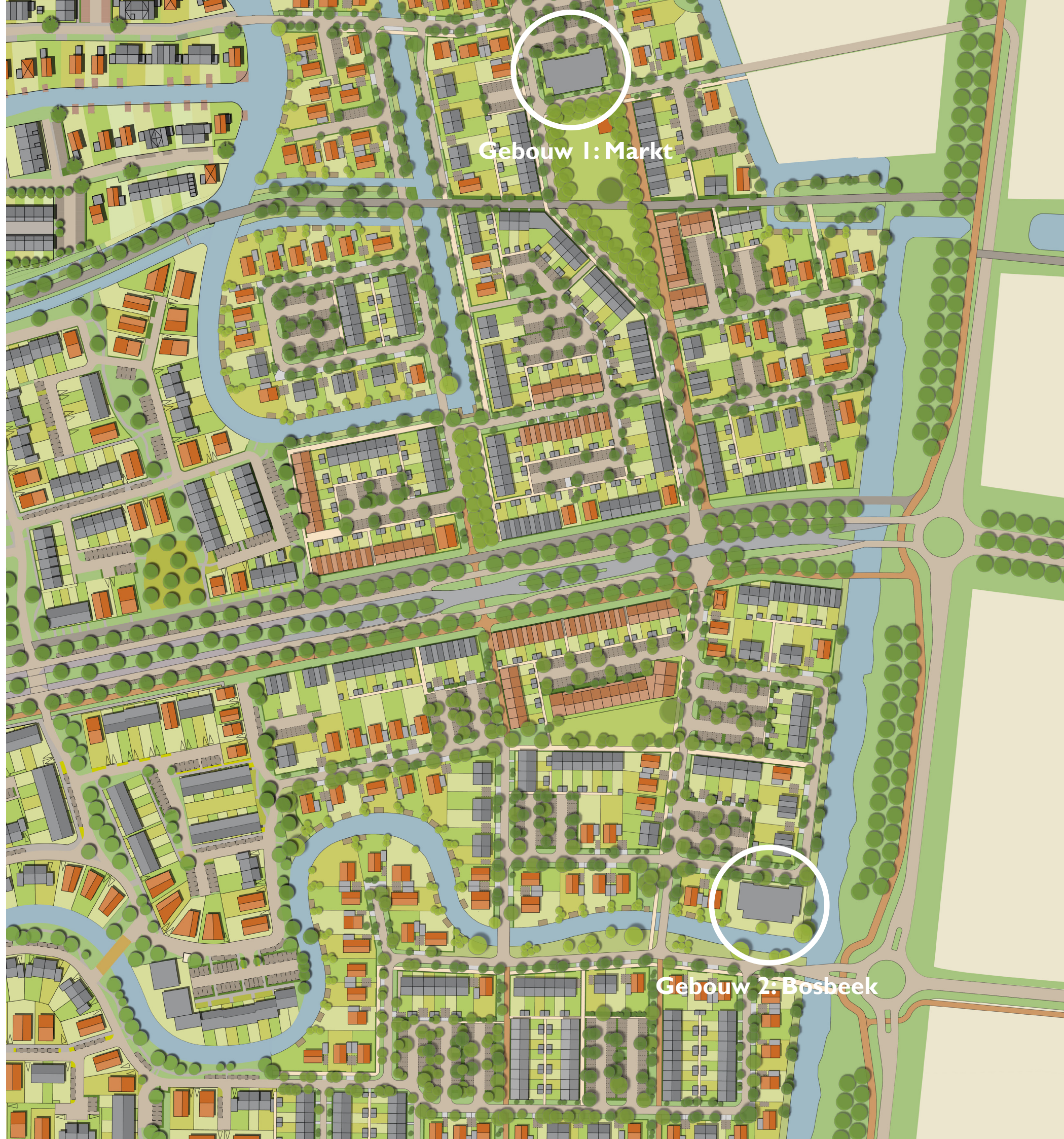


TWEEDE DORP, NOBELHORST

Aanvullende notitie op beeldregieplan voor twee appartementengebouwen
15 september 2023

Inleiding

Deze notitie is een aanvulling op het beeldregieplan en is bedoeld voor twee appartementengebouwen, zie kaart hiernaast voor de betreffende locaties. De principes uit het beeldregieplan blijven gelden, de in deze notitie genoemde principes zijn aanvullend op het beeldregieplan. De notitie is bedoeld om sturing te geven bij het ontwerpen van de gebouwen, overgang openbaarprivé en massa. Het beeldregieplan en deze notitie is niet alleen ter inspiratie. Er wordt getoetst. Het beeldregieplan en deze notitie beoogd een uitnodiging te zijn voor alle partijen in Nobelhorst om mee te werken aan de beoogde kwaliteit.



Algemene stedenbouwkundige principes

stedenbouwkundige accenten - hoofdstructuur



Belangrijke openbare ruimtes in de stedenbouwkundige structuur worden benadrukt door accenten in de gebouwsmassa, architectuur, beplanting of inrichting openbare ruimte. Hiermee wordt de leesbaarheid van het Tweede Dorp vergroot.

Direct leesbaar is de stevigere bebouwing aan de Nobellaan. Het profiel van de Nobellaan is dusdanig breed dat het vraagt om meer massa. Drie- of vierlaagse bebouwing is hiervoor een middel, geen langskappen aan de Nobellaan. Dwarskappen is een voorbeeld hoe deze stevigere bebouwing kan worden gerealiseerd. Van architecten/ontwikkelaar wordt een bijdragen verwacht om deze stevigere bebouwing te ontwerpen aan de Nobellaan. De stevigere bebouwing aan de Bosbeek wordt vormgegeven doormiddel van dwarskappen. Stedenbouwkundige accenten markeren de belangrijke toegangen tot (de deelgebieden binnen) het dorp. Deze accenten hebben een andere (architectonische) uitingsvorm door meer massa of hoogte en eventueel een afwijkende kapvorm, etc.

De entrees van het Tweede Dorp worden daarnaast geaccentueerd door beeldbepalende markante bomen (in groepen of solitair geplant). Gekoppeld aan bruggen en water zorgt dit op meerdere plekken voor een herkenbare entree. Daarnaast wordt het dorps hart omzoomd door grote bomen en krijgt het een dorpsboom met boombank.

De appartementengebouwen aan het dorps hart en bosbeek zijn belangrijke stedenbouwkundige én architectonische accenten in het Tweede Dorp; als entree tot het dorp of als markant gebouw aan het groene Dorps hart.

Op een aantal andere plekken in het plan is een accent op architectuurniveau passend binnen de grondgebonden typologie. Aan de bosbeek uit zich dat heel specifiek door de bebouwing heel gericht op het water te oriënteren. Om het Dorps hart heen is de bebouwing steviger én worden partijen uitgedaagd om een bijdrage te leveren aan een levendig Dorps hart, waar enige bedrijvigheid zou kunnen ontstaan. Een hoge plint is een middel om hier op in te spelen. Partijen kunnen ook andere voorstellen doen, hoe de woningen/architectuur op de buitenruimte van het Dorps hart reageert. Voor het appartementengebouw op de kop van de Markt is de verhoogde plint verplicht.

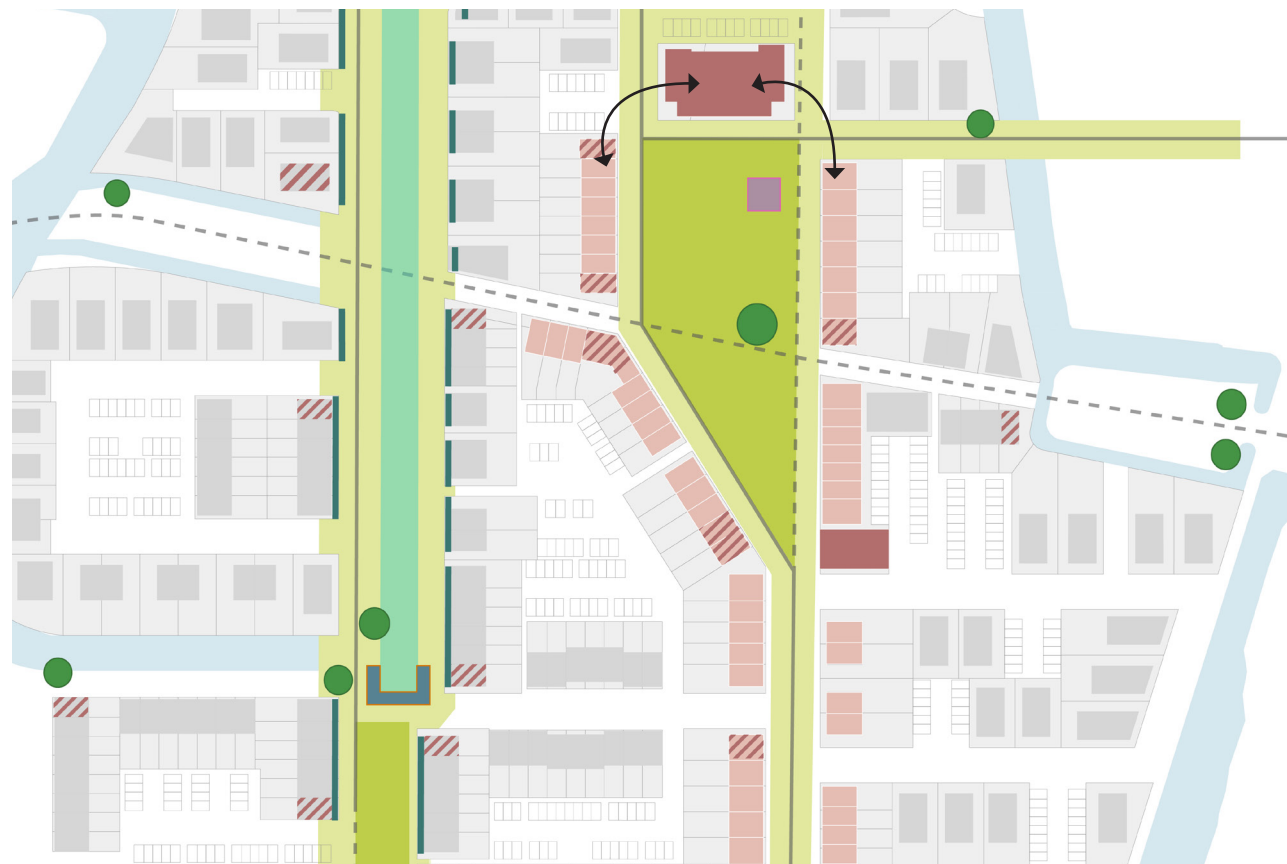
BASISMATERIALEN



ACCENTEN / DETAILLERING IN ARCHITECTUUR



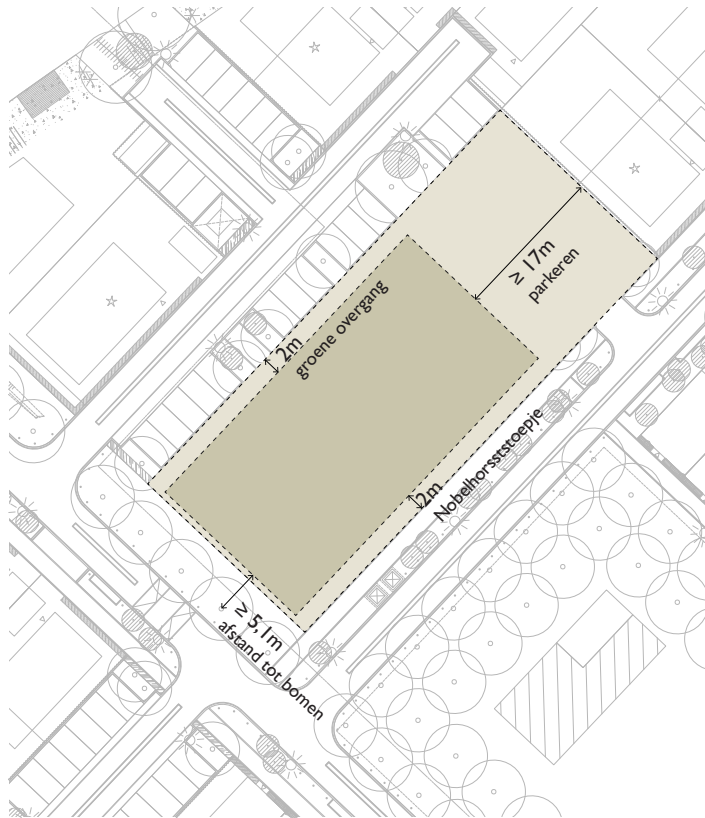
Stedenbouwkudig accent in massa aan de Markt



Het appartementengebouw vormt een stedenbouwkundig accent aan de Markt. Een bouwhoogte van 4 lagen of 5 lagen met setback zorgt voor voldoende massa en staat in verhouding tot de aangrenzende bebouwing.

Belangrijk principe is dat het appartementencomplex een op zichzelf staand element is, passend binnen bovenstaand palet. Afstemming tussen supervisieteam en architecten van de grondgebondenwoningen is hierbij noodzakelijk.

Bouwvlak

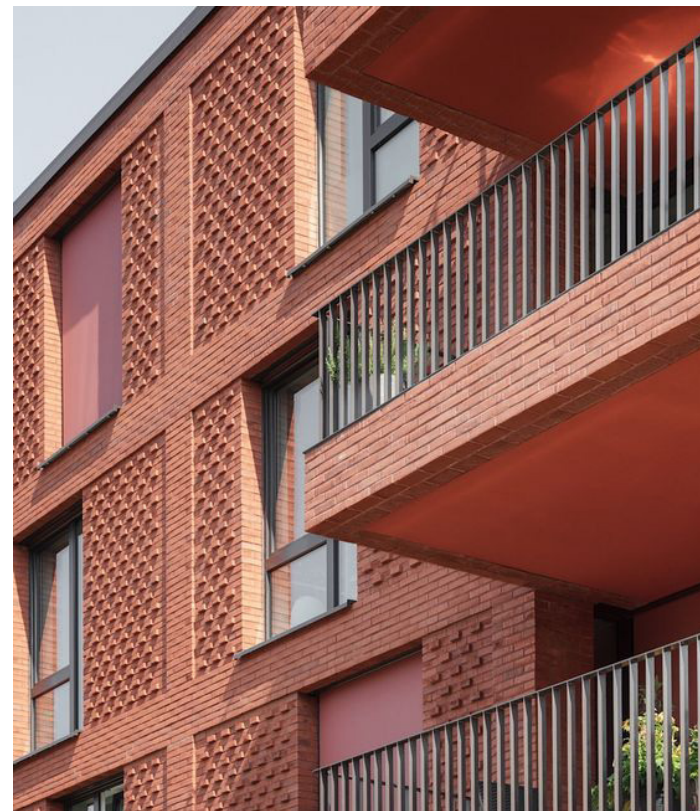
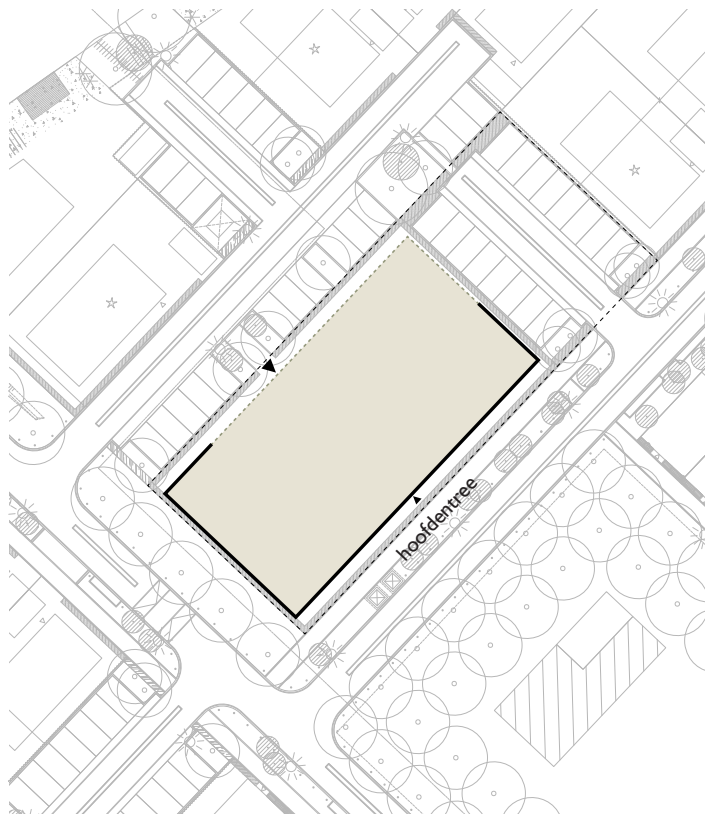


Het bouwvolume, inclusief privé buitenruimtes, stijgpunt, et cetera dient binnen het hiernaast aangegeven bouwvlak te worden ontworpen. Hiermee wordt voldoende ruimte gereserveerd voor de bomenlaan, het privé parkeren en de overgangen aan de voor en achterkant van het gebouw.

Programma:

16 appartementen met 16 parkeerplaatsen op eigen terrein

Alzijdige architectuur en levendigheid aan de Markt

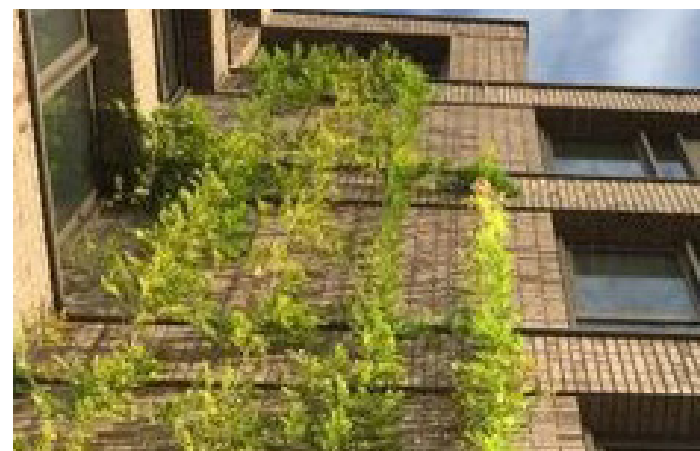
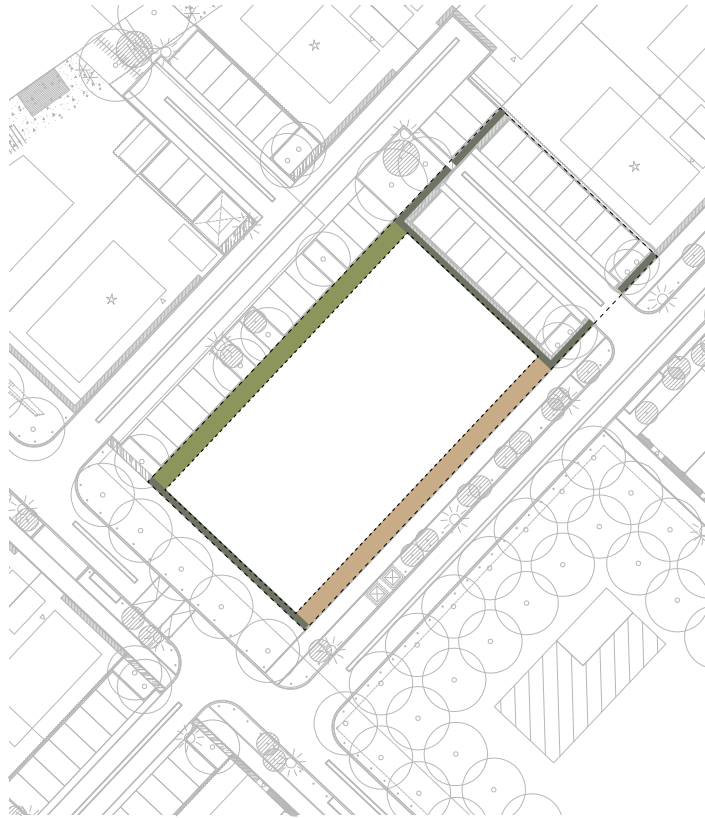


De in het beeldregieplan genoemde uitgangspunten voor alzijdige architectuur vormen de basis. Hieronder volgen een aantal aanvullingen voor het appartementengebouw. De ontsluiting van de verdiepingen is intern georganiseerd, (bijvoorbeeld via een centraal stijgpunt), zodat een gebouw met alzijdige uitstraling ontstaat. Ook bij het appartementengebouw worden geen blinde, vlakke gevels toegepast. Een balkon kan bijvoorbeeld op de hoek geplaatst worden of er kunnen extra ramen de hoek om worden ontworpen. In elk geval wordt nooit een vlakke, dichte kopgevel toegepast. Voor meer uitgangspunten hierover wordt verwezen naar het beeldregieplan. Privé buitenruimtes dragen bij aan de alzijdige oriëntatie door zorgvuldige positionering. Er worden gemetselde balkons aan de gevel richting het marktplein ontworpen. Deze dragen bij aan de levendigheid doordat het leven op de balkons vanaf de straat zichtbaar is.

Bergingen worden zorgvuldig gepositioneerd. Een dichte plint moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Ter hoogte van de dikke zwarte lijn op de tekening hiernaast is geen dichte plint toegestaan maar moet worden gewoond/onderneemt.

De hoofdentree tot het gebouw, waar bezoek binnenkomt en de brievenbussen zijn gepositioneerd, ligt aan de marktzijde. De appartementen op de begane grond krijgen een entree aan de Markt.

Overgang openbaar privé



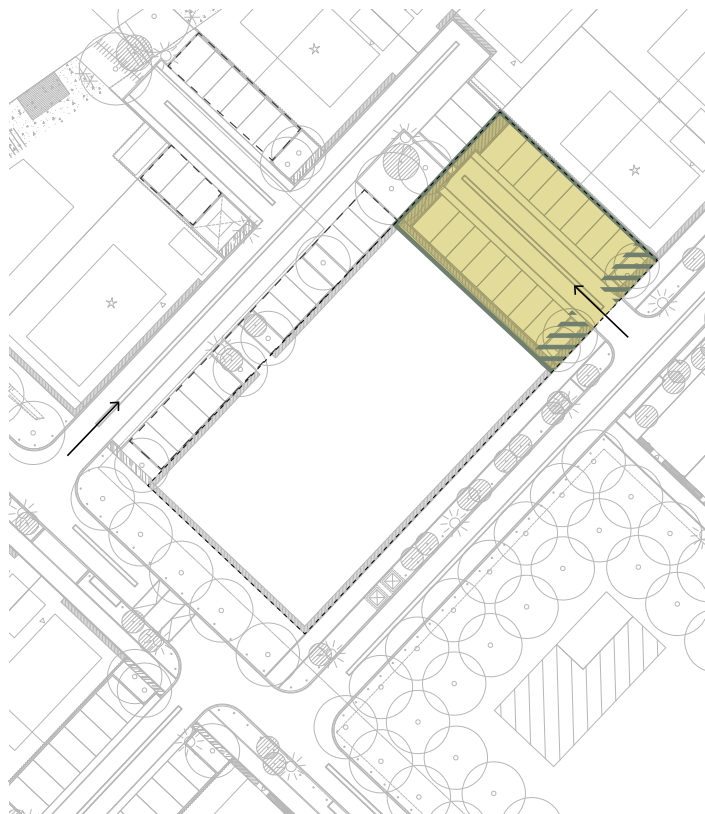
- Nobelhorststoepje
- Groene afstandhouder doormiddel van haag of vasteplanten met heesters en/of verticaal groen. Soorten overnemen van inrichtingsplan.
- Haag: soort overnemen van inrichtingsplan

Door in het beeldregieplan de overgangen openbaar-privé vast te leggen, ontstaat er een eenduidig en groen beeld. In de basis worden hagen toegepast als overgangen tussen openbaar en privé domein.

De overgang tussen gebouw en openbare ruimte wijkt aan de Markt af van de rest van het plan waar een haag wordt toegepast. Het Nobelhorststoepje is bedoeld om een bijdrage te leveren aan de levendigheid van de Markt. De buitenruimte van de appartementen op de begane grond mogen deels achter een haag worden gesitueerd.

Tussen de parkeerplaatsen en het gebouw mag een combinatie van vaste planten met heesters worden toegepast om een eventuele dichte plint op de begane grond te verbergen.

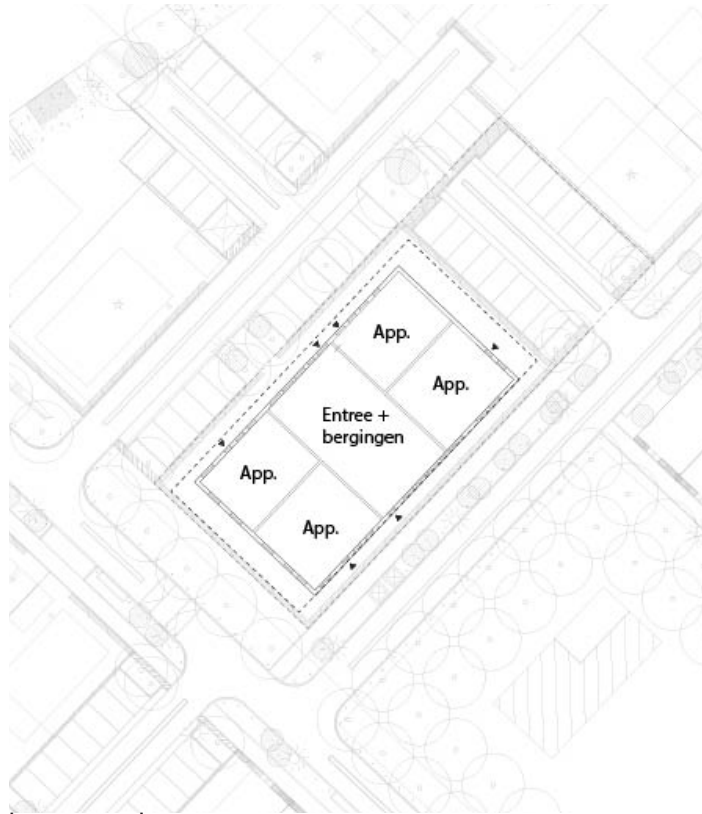
Parkeren



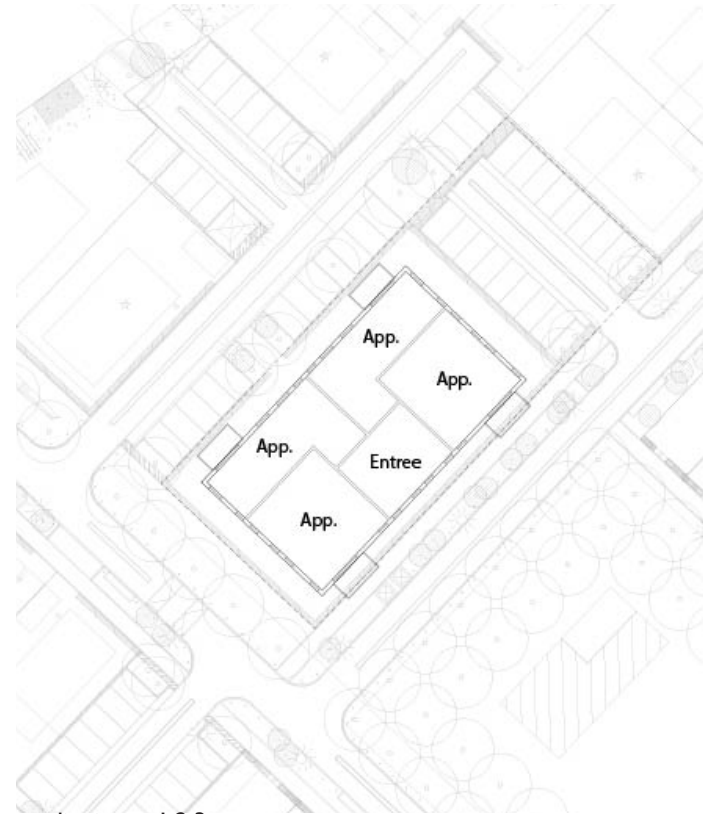
Het inrichtingsplan vormt de basis voor de inrichting van de buitenruimte op de kavel. Materialen uit inrichtingsplan overnemen. Zie referentiebeeld hiernaast.

Fietsparkeren voor bezoekers dient opgelost te worden tussen het groen bij de entree aan de noordzijde van het appartementengebouw. Bijvoorbeeld door hagen, zie referentiebeeld.

Massastudie



beganeground



verdiepingen 1,2,3

De plattegronden laten zien dat het programma past binnen het bouwvlak. De hier getoonde plattegronden zijn enkel ter toetsing van het beeldregieplan en deze aanvullende notitie. Er is gerekend met 110m² bvo, echter is dit vrij te bepalen. Wel is het aantal van 16 appartementen een verplichting, verdeeld over 4 bouwlagen of 5 lagen inclusief setback. Een verhoogde plint van minimaal 3,75m is verplicht, waar eventueel relatief duurdere appartementen een plek kunnen krijgen. Het is de ontwikkelaar vrij om de indeling en massa te wijzigen, mits dit past binnen het beeldregieplan en deze notitie.

Bij de uitwerking van de massa dient de dorpse uitstraling te worden gerespecteerd.

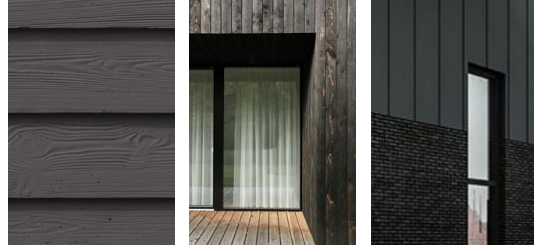
16 appartementen met 16 parkeerplaatsen op eigen terrein inclusief fietsparkeerplekken

Gebouw 2: Bosbeek

stedenbouwkundige principes

HET BOS

donkere tinten; o.a. zwart hout, zwarte metalen, beplating, donkere baksteen



gecombineerd met begroeide gevels



zorgvuldige aansluiting tussen (verschillende) materialen, bijvoorbeeld een strakke overgang van gevel naar het dak met een verholen goot.



donkergrijze pannen



vlakke pan



houten dak



zinken/aluminium donkere dakbeplating (fels)



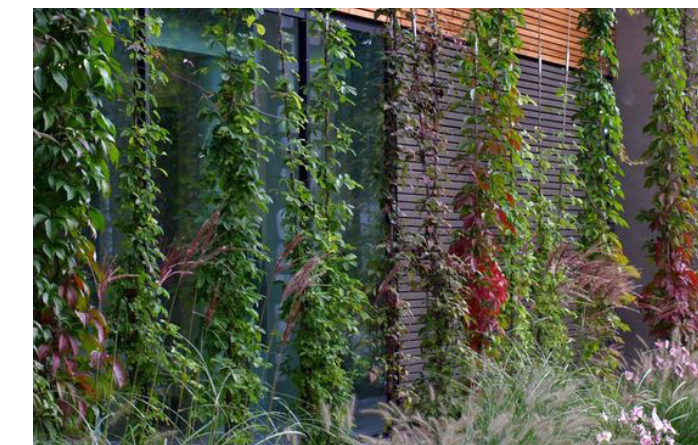
leisteel



kozijnen hout (ongeverfd) of donker gekleurd, diepe neggen.



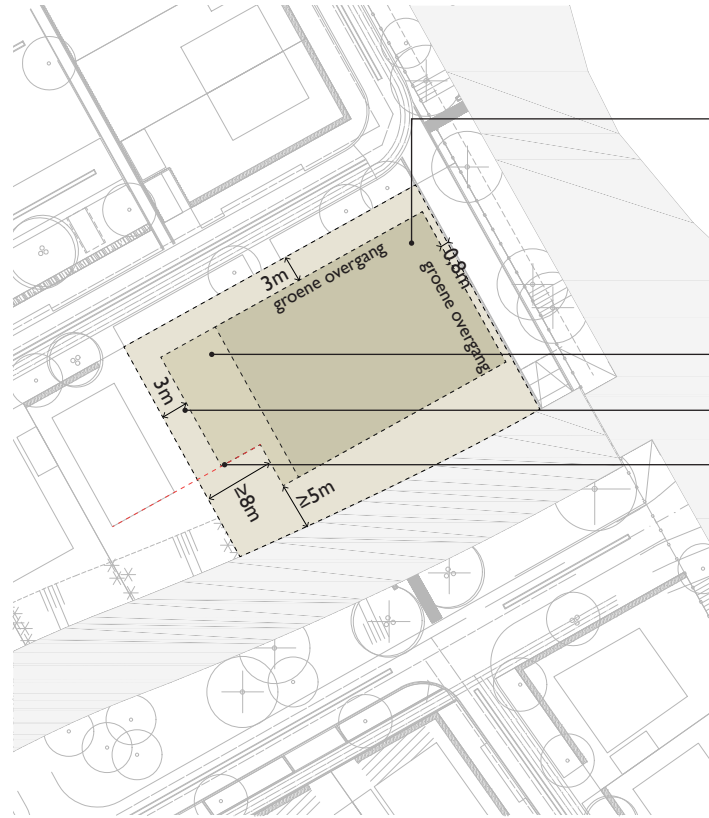
Stedenbouwkudig accent in massa aan de Bosbeek



Het appartementengebouw aan de Bosbeek is een belangrijk stedenbouwkundige én architectonisch accent als entree tot Aan het Bos. De architectonische uitwerking dient gericht te zijn op deze accentwerking en de sfeer van Aan het Bos uit te dragen. Het toepassen van groene gevels of groene plantbakken op de balkons kan hieraan bijdragen.

Een bouwhoogte van 4 lagen zorgt voor voldoende massa en staat in verhouding tot de aangrenzende bebouwing. Belangrijk principe is dat het volume een zorgvuldige overgang tussen de grondgebonden woning en het appartementengebouw bewerkstelligt.

Bouwvlak



5^e bouwlaag toegestaan aan Kievitstocht mits dit de accentwerking versterkt en er een zorgvuldige overgang wordt ontworpen naar de grondgebonden woningen. Aftrappende bouwhoogte naar aangrenzende kavel. De hoek tussen de waterzijdes mag uitgesprokener ontworpen worden dan de rest van het gebouw, en de woningen aan de straatzijde dienen aan te sluiten bij de straat.

bebouwing maximaal 3 lagen bij eerste 7 meter bouwvlak

bebouwing minimaal 3 meter uit erfrens

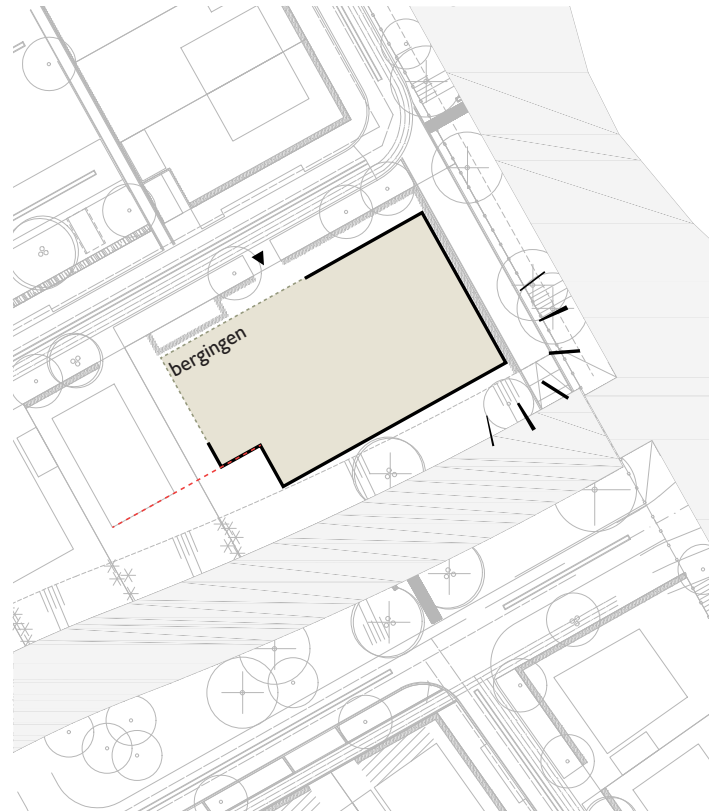
minimaal eerste 5 meter van massa achter bouwvlak aangrenzende kavel blijven

Het bouwvolume, inclusief privé buitenruimtes, stijgpunt, et cetera dient binnen het hiernaast aangegeven bouwvlak te worden ontworpen. Hiermee wordt voldoende ruimte gehouden tot de aangrenzende grondgebonden woning, de bomen in de woonstraat en de natuurvriendelijke oever.

Programma:

16 appartementen over 4 bouwlagen of 5 met setback.

Alzijdige architectuur



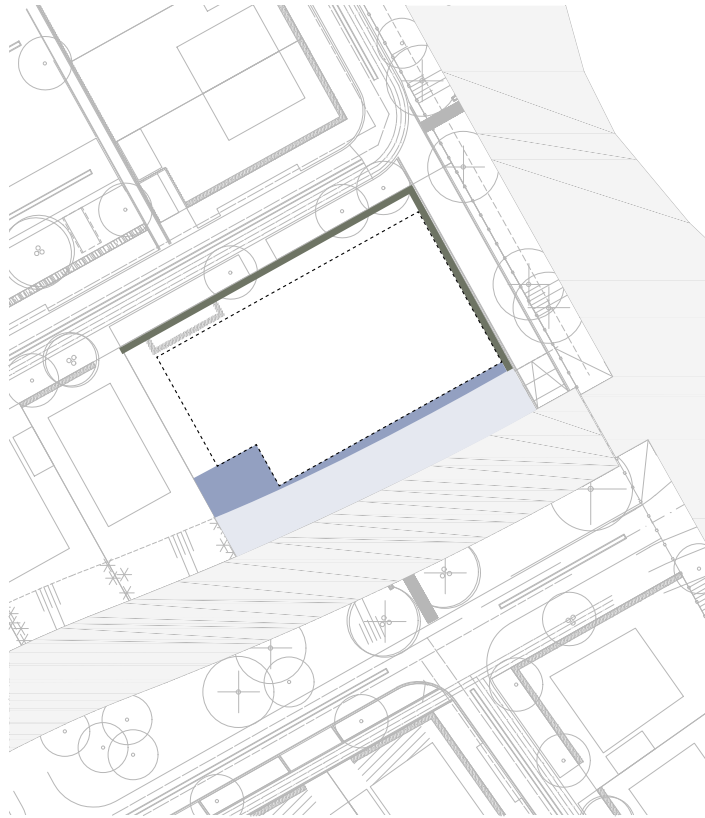
De in het beeldregieplan genoemde uitgangspunten voor alzijdige architectuur vormen de basis. Hieronder volgen een aantal aanvullingen voor het appartementengebouw. De ontsluiting van de verdiepingen gebeurt intern, (bijvoorbeeld via een centraal stijgpunt), zodat een gebouw met alzijdige uitstraling ontstaat. Bij de appartementengebouwen worden geen blinde, vlakke gevels toegepast. Een balkon kan bijvoorbeeld op de hoek geplaatst worden of er kunnen extra ramen de hoek om worden ontworpen. In elk geval wordt nooit een vlakke, dichte kopgevel toegepast. Voor meer uitgangspunten hierover wordt verwezen naar het beeldregieplan. Privé buitenruimtes dragen bij aan de alzijdige oriëntatie door zorgvuldige positionering. Er worden loggia's toegepast en ook het terras op de begane grond wordt als onderdeel van het gebouw ontworpen.

De hoofdentree tot het gebouw, waar bezoek binnenkomt en de brievenbussen zijn gepositioneerd, ligt aan de woonstraat.

Bergingen worden zorgvuldig gepositioneerd. Een dichte plint moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Ter hoogte van de dikke zwarte lijn op de tekening hiernaast is geen dichte plint toegestaan maar moet worden gewoond.

Een extra aandachtspunt is de privacy in de tuinen en woningen van de naastgelegen kavels. Hierop moet het gebouw aantoonbaar worden ontworpen. De positionering van groen kan hierbij hulp bieden, maar het enkel toepassen van groen als afscherming is niet voldoende.

Overgang openbaar privé



Legenda

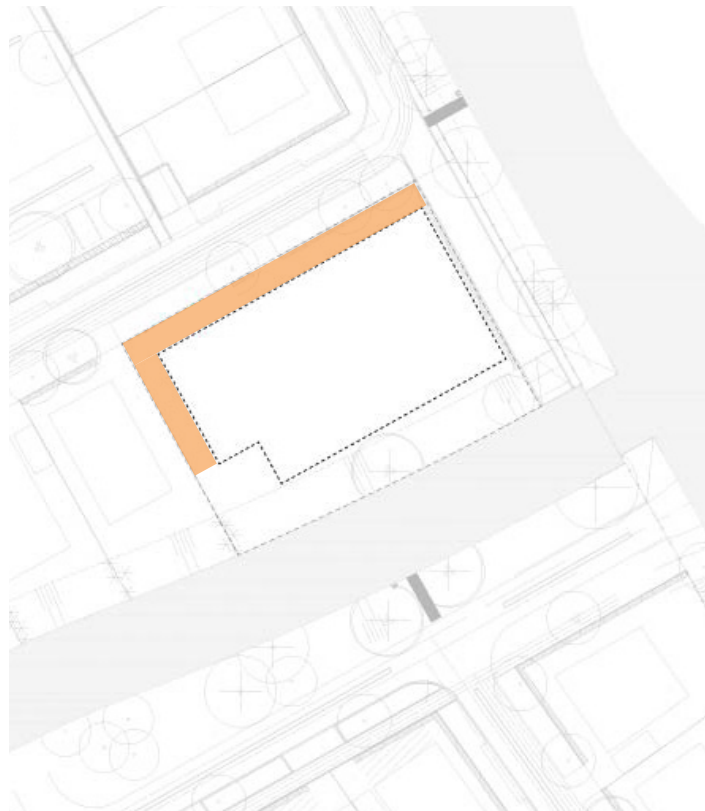
-  Natuurlijke inrichting aansluitend op inrichting oever
-  Natuurlijke oever
-  Haag: soort overnemen van inrichtingsplan

Door in het beeldregieplan de overgangen openbaar-privé vast te leggen, ontstaat er een eenduidig en groen beeld. In de basis worden hagen toegepast als overgangen tussen openbaar en privé domein.

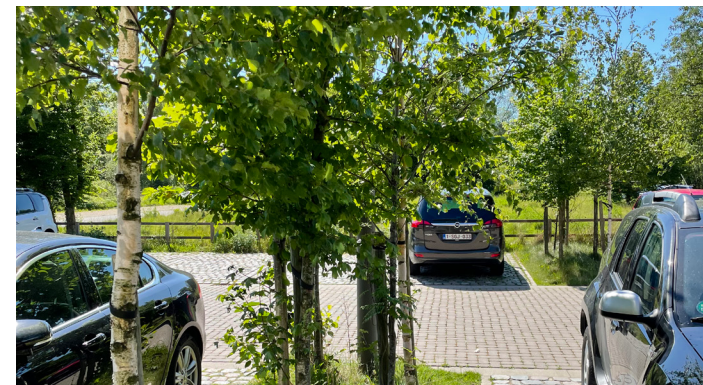
Aan de zijde van de Bosbeek en Kievitstocht loopt de natuurlijke inrichting van de oever door tot het gebouw. De ruimte tussen gebouw en water kan worden ingericht als collectieve tuin met bijvoorbeeld een zitje aan het water maar sluit altijd aan bij de natuurlijke inrichting van de oevers. Voor eventuele vlonders in de oevers gelden dezelfde regels als voor de grondgebonden woningen (zie beeldregieplan).

De woningen op de begane grond hebben een gebouwde buitenruimte welke onderdeel is van de architectuur.

Parkeren



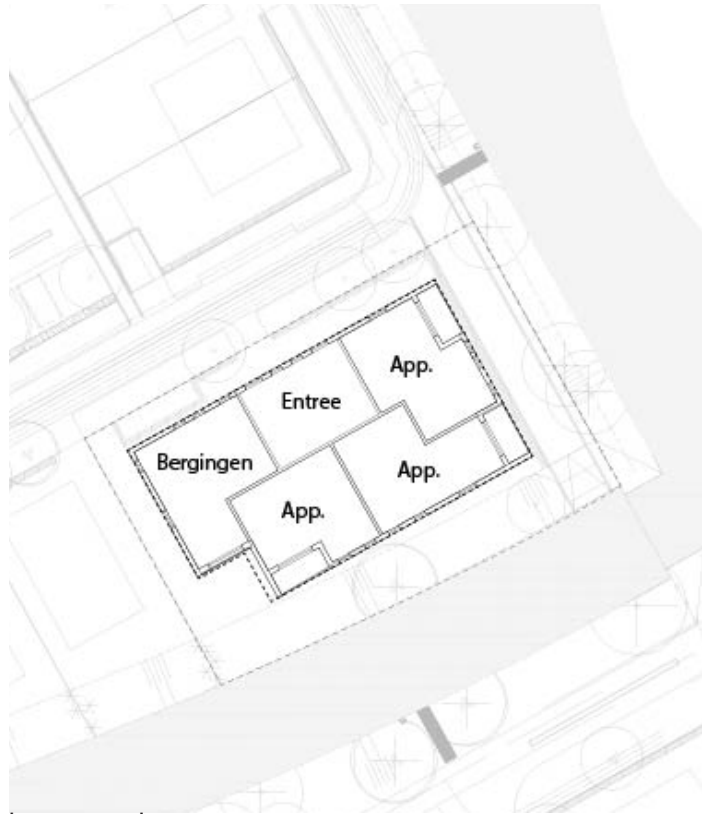
 Zoekgebied fietsnietjes



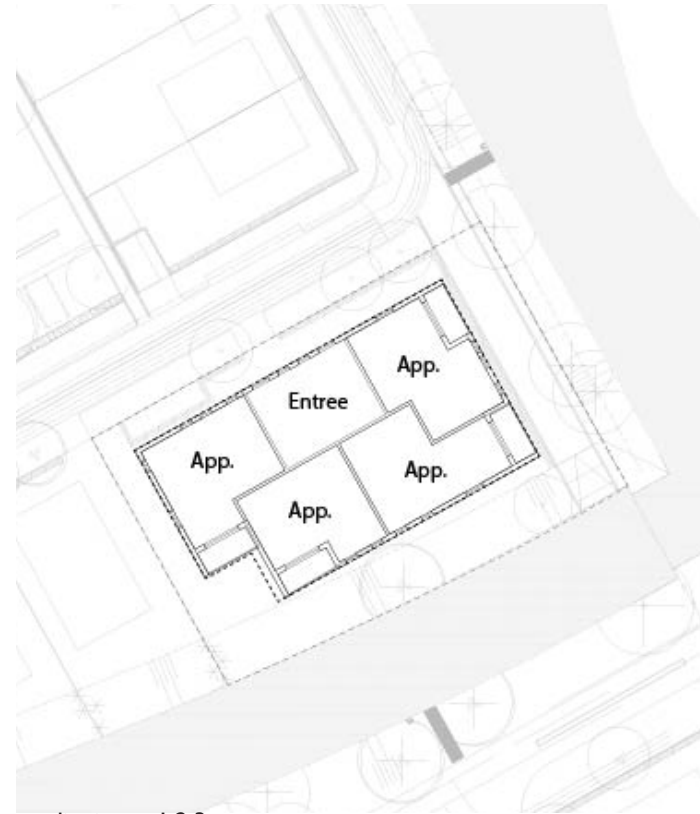
Er worden geen parkeerplekken voor auto's gerealiseerd op de kavel. Op gepaste afstand zijn in het parkeerbos parkeerplekken gereserveerd.

Fietsparkeerplekken voor bezoekers dient opgelost te worden tussen het groen bij de hoofdentree of tussen het appartementengebouw en de aangrenzende kavel. Bijvoorbeeld tussen hagen, zie referentiebeeld.

Massastudie



beganeground



verdiepingen 1,2,3

De plattegrond laat zien dat het programma past binnen het bouwvlak. De hier getoonde plattegronden zijn enkel ter onderbouwing van het beeldregieplan en deze aanvullende notitie. Het is de ontwikkelaar vrij om de indeling en massa te wijzigen, mits dit past binnen het beeldregieplan en deze notitie. Ook de grootte van de appartementen zijn flexibel, zolang het aantal van 16 wordt gehaald en minimaal 4 bouwlagen of 5 lagen inclusief setback worden gerealiseerd.

De bergingen worden gepositioneerd op de begane grond aan de zijde van de aanliggende kavel. De 4e en 5e laag hebben een setback van minimaal 7 meter aan de zijde van de aangrenzende kavels.

TWEEDE DORP, NOBELHORST

Aanvullende notitie op beeldregieplan voor twee appartementengebouwen
15 september 2023