Kavelpaspoort, Nobelhorst bouwveld 17

50 woningen



Almere
April 2025

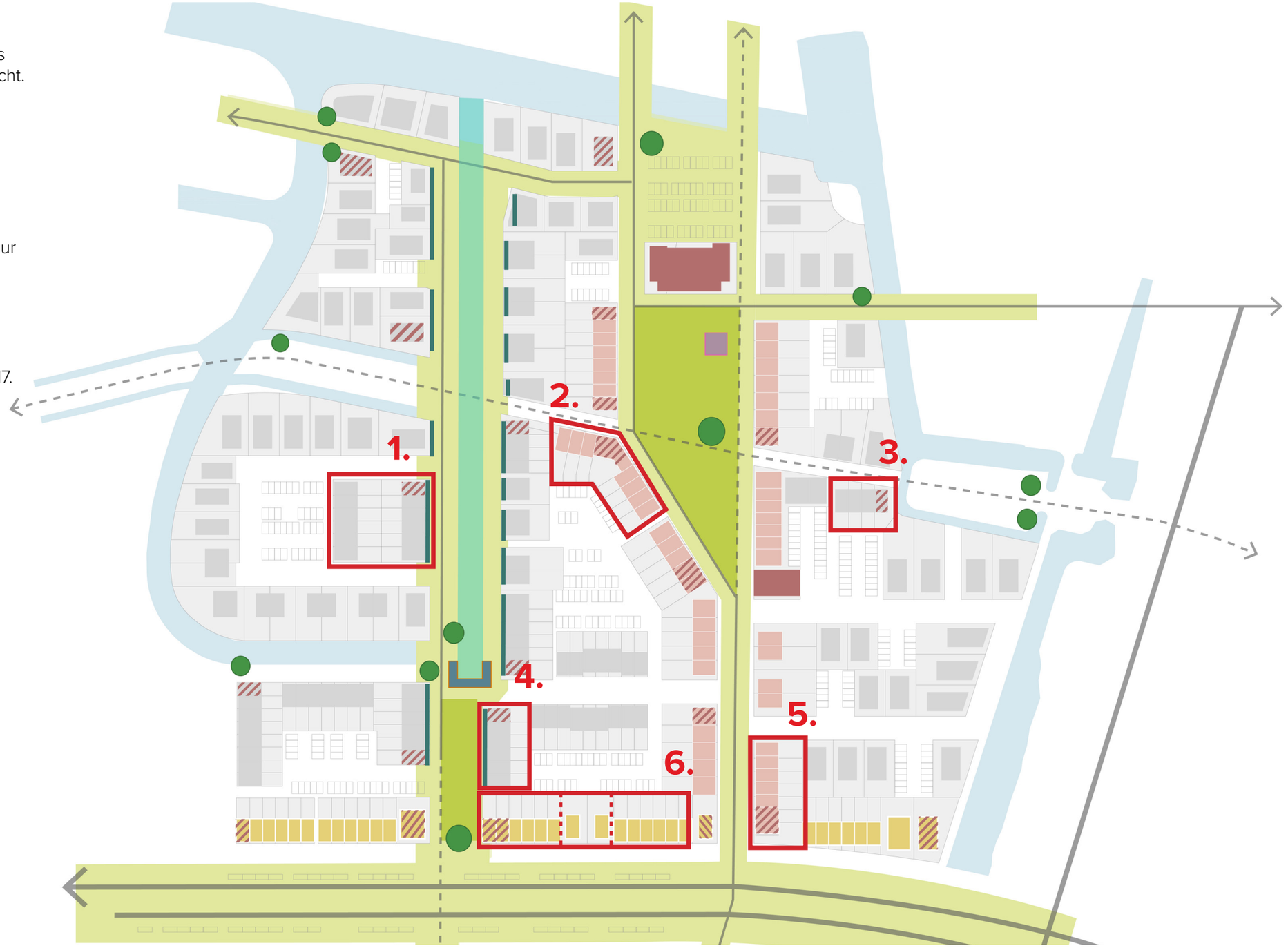
Gemeente Almere

Toelichting

Dit document is een uitwerking van het beeldregieplan Tweede Dorp Nobelhorst, Wonen in het groen. In het document worden voor de zes aangegeven locaties de kavelpaspoorten toegelicht. In totaal gaat het hier om 50 rijwoningen in het middenhuur segment.
De locaties liggen aan onderscheidende hoofdstructuren waardoor er meerdere beeldkwaliteitsregels gelden per locatie.

Dit document is een bijlage van de leidraad tenderprocedure gronduitgifte voor 50 middenhuur woningen veld 17 in Nobelhorst.

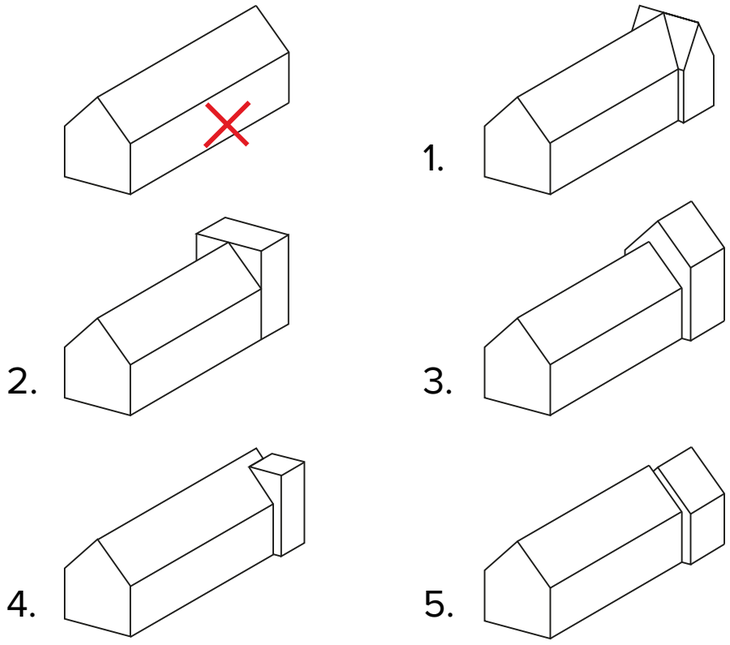
Leeswijzer
In het eerste hoofdstuk wordt een samenvatting gegeven van het beeldregieplan voor bouwveld 17. In de paragrafen A t/m E worden de belangrijkste ruimtelijke randvoorwaarde beschreven. In het tweede hoofdstuk wordt er per locatie 1 t/m 6 het kavelpaspoort beschreven.



Samenvatting beeldregieplan

A. Stedenbouwkundig accent

Voor het stedenbouwkundig accent geldt dat er een **verbijzondering op de hoeken op massaniveau** gemaakt moet worden. De keuzes hiervoor zijn; een opgetilde kap, verdraaide kap, afwijkende kapvorm, verschoven woningen, 3e laag met plat dak of een accent op de hoek in vorm van een doorgetrokken dakkapel. Hieronder zijn de verbijzondering opties visueel weergegeven.



Opties stedenbouwkundig accent

1. Dwarskap
2. 3e laag met plat dak
3. Verhoogde kap
4. Accent volume aan hoofdvolume
5. Verschoven rooilijn


verbijzndering hoekwoning



Accent in massa


Accent in massa en kapvorm


Accent in kaphoogte


Accent aan Dorpshart


Stevige beouwing


stevige bebouwing aan Dorpshart

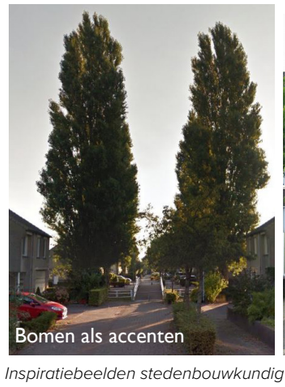

Dwarskappen


Dwarskappen Bosbeek/Nobellaan


Dwarskappen Dorpshart/Nobellaan


Dwarskappen Bosbeek/Nobellaan


Accent in massa


Bomen als accenten


Bomen als accenten


Accent in kapvorm

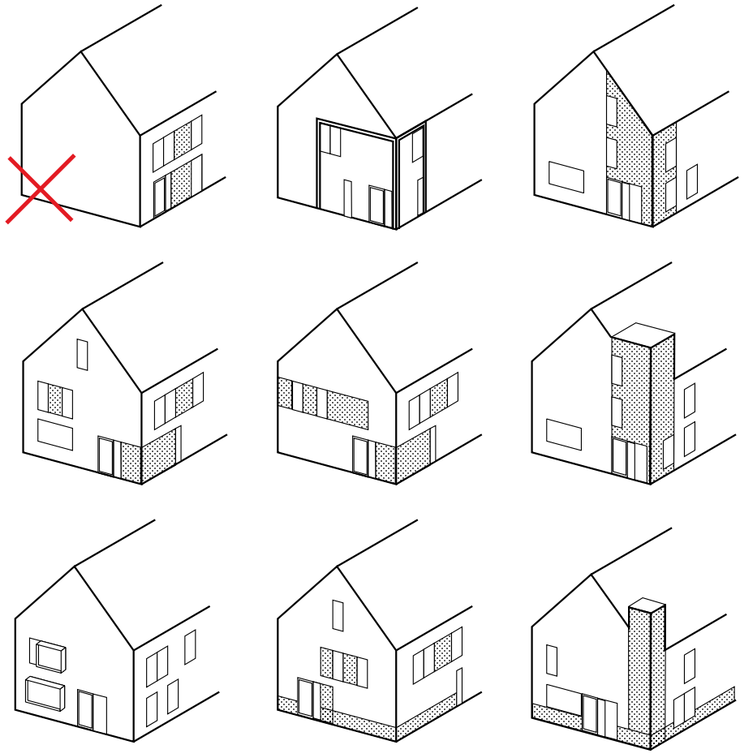

Accent in kapvorm, 3e laag met plat dak

Inspiratiebeelden stedenbouwkundig accent

B. Verbijzondering hoek

De verbijzonderde hoek betekent dat ook de **zijgevel een interessante en aantrekkelijke gevel is met meerdere, grote gevelopeningen op meerdere verdiepingen**. Er wordt nooit een vlakke, dichte kopgevel toegepast. Plasticiteit en geleding is hierin belangrijk en kan gemaakt worden met flinke ramen, erkers, bloemenramen, markante dakkapellen, etc. (op aangegeven locaties in combinatie met het stedenbouwkundige accent). Deze verbijzonderingen worden aangezet met ander materiaalgebruik, metselverbanden, betonelementen en afwijkende detaillering.

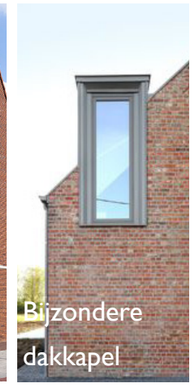
Op de aangegeven locaties is de voordeur van de woning onderdeel van de verbijzondering van de hoek.



Opties hoekverbijzondering





























Inspiratiebeelden verbijzondering hoek

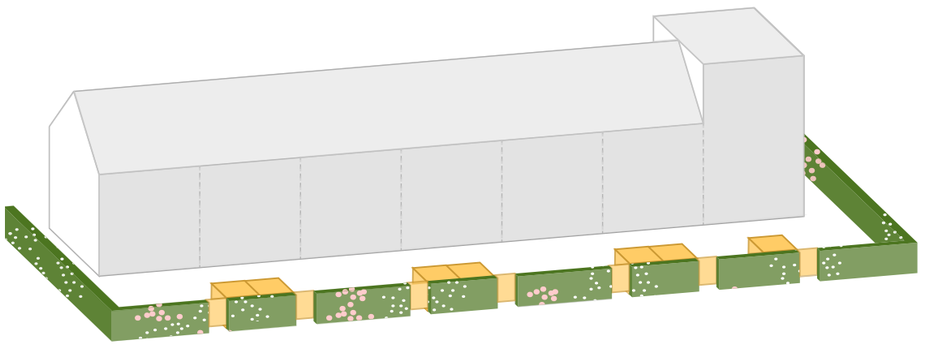
C. Overgang prive-openbaar

Erfafscheidingen
De voor- en zijkanten van de kavels worden hagen toegepast als overgang tussen het openbaar en privé domein. Deze zijn 80cm hoog bij de voorgevel en zijgevel (indien grenzend aan de openbare ruimte) tot de achterkant van de woning. Vanaf de achterkant van de woning is de haag manshoog (180cm). De bergingen staan achter de groene erfafscheiding (hiervoor is min. 30 cm ruimte nodig) en maken geen deel uit van de erfafscheiding. De haag is aangeplant bij oplevering van de woning (Plantwijze: 60 cm breed, twee rijig verschoven verband, 7 stuks per meter, aanplanthoogte 80-100cm en 175-200cm.). Erfscheidingen op de onderlinge erfgrens tussen woningen bestaan uit gaaswerk met Hedera.

De voortuinen van de woningen hebben een minimale diepte van 1 meter

Tuinmuur
Op de aangeven locaties wordt de erfafscheiding in samenhang ontworpen met de woning en uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de hoofdbebouwing. De gebouwde erfafscheiding wordt altijd gecombineerd met groen en heeft een minimale hoogte van 1,8 meter.

Nobelhorste stoep
Als verbijzondering komen er rond het dorpshart Nobelhorste stoepjes. Deze worden ingericht met een geveltuintje op de erfgrenzen in combinatie met plantenbakken en/of bankjes. De stoep is minimaal 1 meter breed op de kavel. Er is aandacht voor levendigheid met een verhoogde plint en openslaande deuren.



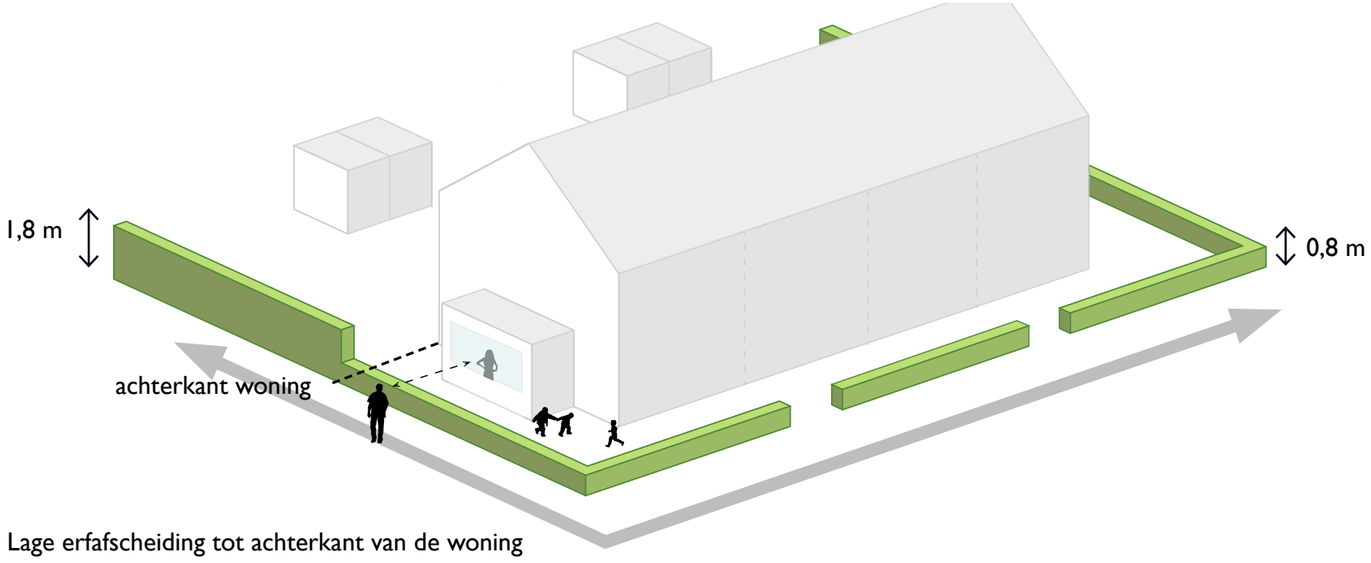
Doorlopende groene erfafscheiding



Zorgvuldig ontworpen groene erfafscheidingen



Gaaswerk met Hedera helix alleen onderbroken door poort



Lage erfafscheiding tot achterkant van de woning



Haag voorzijde heuphoog, achterzijde manshoog



Veranda's met haag



Gebouwde erfafscheiding met groen in samenhang met woning

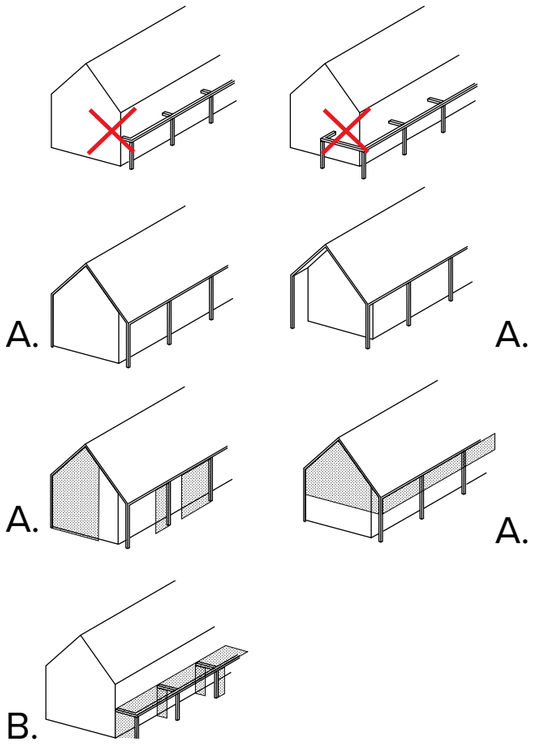


Nobelhorsts stoepje

D. Veranda

Wanneer de voorkanten van woningen georiënteerd zijn op het water worden er **veranda's toegepast in combinatie met een haag**. Dit vergroot de beleefbaarheid van het water. De veranda's worden in samenhang ontworpen met de hoofdbebouwing. Onder de veranda kan je droog en beschut zitten.

Op de kopgevel is een veranda over de volledige hoogte van de woning vormgegeven en volgt deze het gebouwvolume (dus ook de kaplijn). Aan de langsgevel kan het een doorzetting van de kap zijn of platte veranda tot de ramen op de eerste verdieping. De veranda, zowel dak als vloer, wordt als eenheid ontworpen en vormt een verlengde van de woning. De veranda met vloer heeft een minimale diepte van 1,5 meter. De vloer ligt hoger ten opzichte van het maaiveld.



Opties veranda

A. Veranda over meerdere bouwlagen
B. Veranda over één bouwlaag







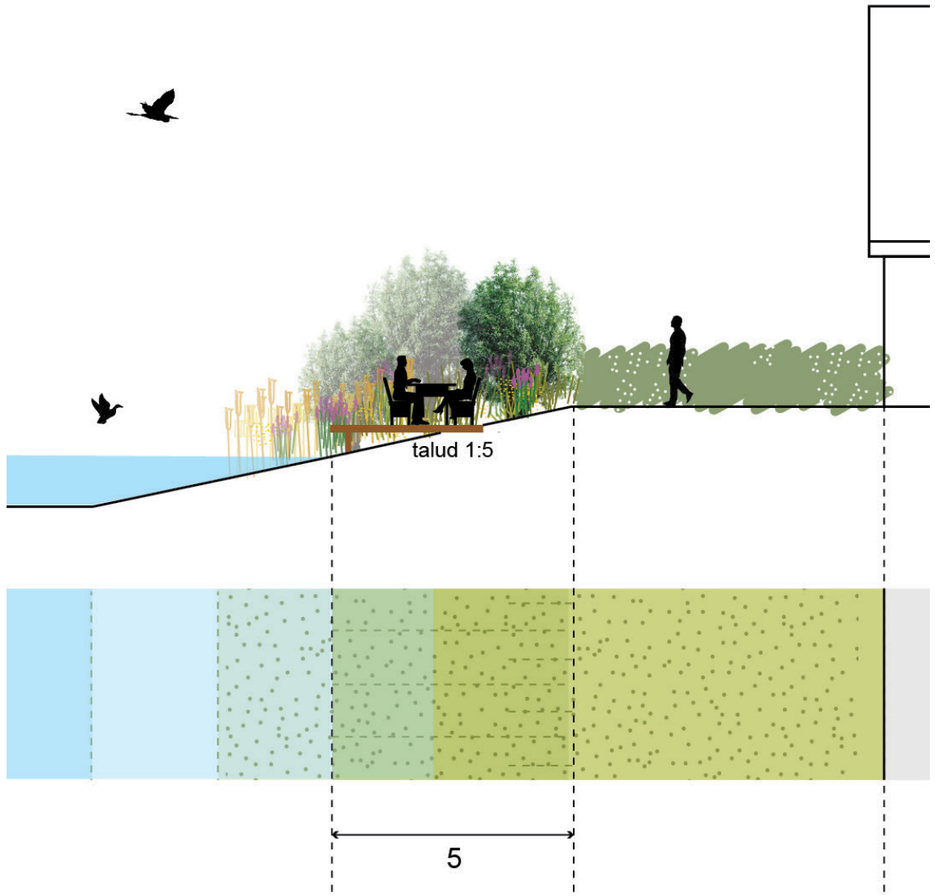

Inspiratiebeelden veranda



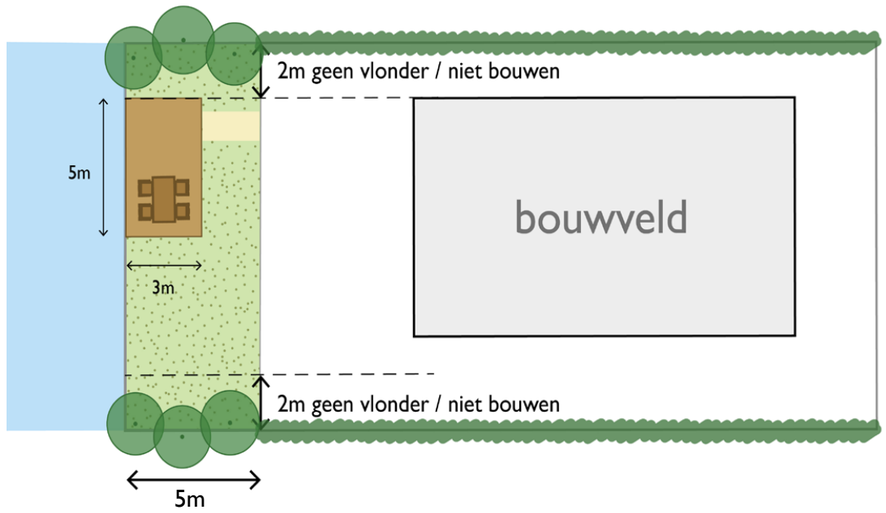
E. Natuurvriendelijke oever

Bij woningen grenzend aan een oever (bij één woning aan de dorpsroute) is het een verplichting om de oever (de eerste 5 meter vanaf de waterlijn) altijd vrij te houden van erfafscheidingen. Hier zorgen knotwilgen (Salix alba, knothoogte 50cm, 75 cm en 100 cm hoogte, 3-4 stuks per erfgrens) voor privacy zonder dat het natuurlijke karakter van de oever wordt onderbroken.
Voor de knotwilgen en oever geldt een instandhoudings- en onderhoudsplicht die in het koopcontract wordt vastgelegd.

De oever bestaat uit een natuurvriendelijke oever met een flauw talud (1:5). De oever wordt aangelegd door de gemeente, zodat een uniform beeld ontstaat.



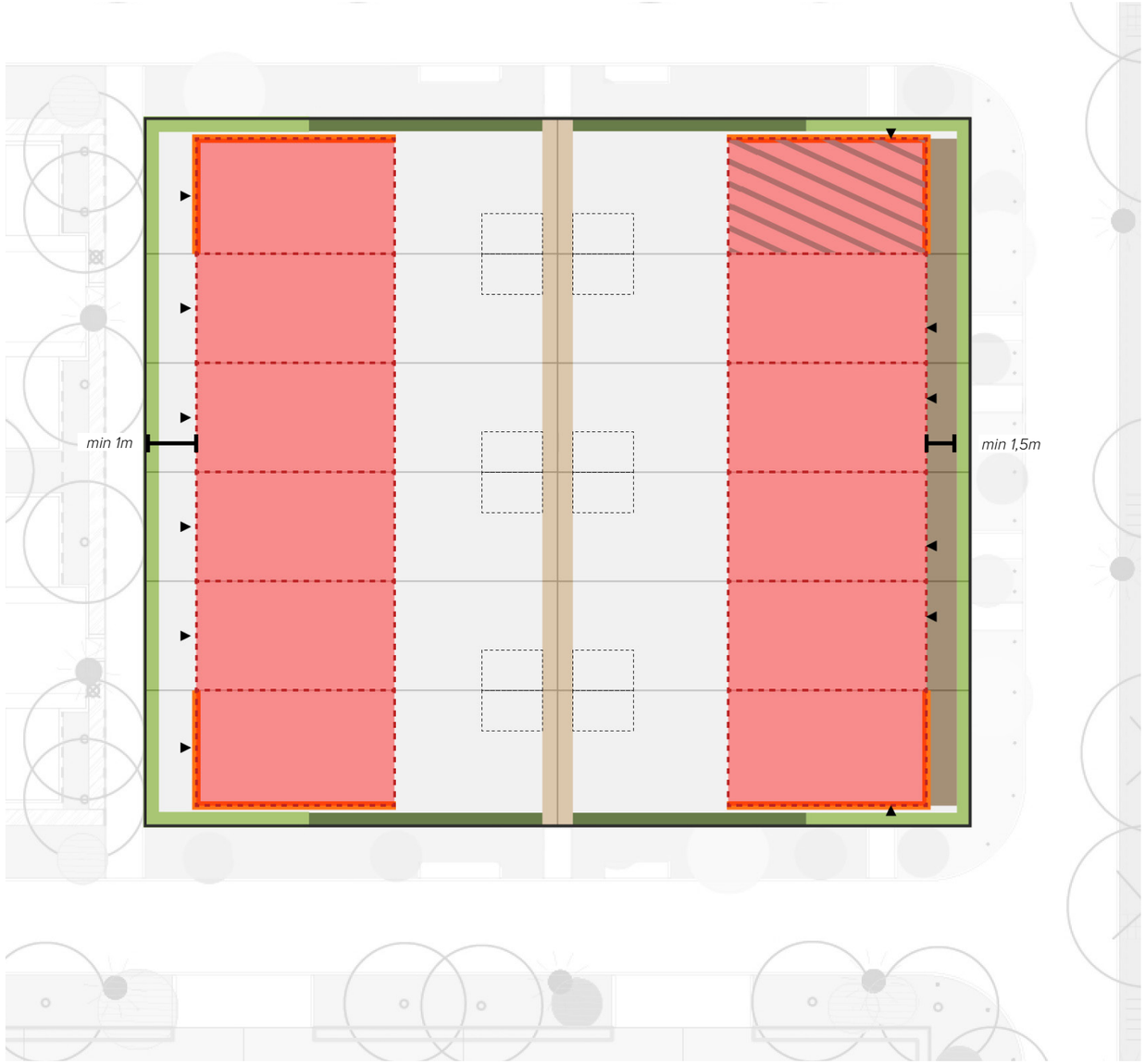
- Het vlonder is illustatrief en hoeft niet te worden gerealiseerd -

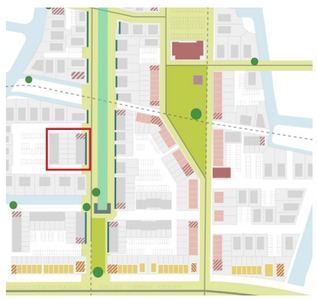


Principe uitwerking natuurvriendelijke oever op kavel

Kavelpaspoorten

1. Kavels op het eiland







Kavel
Bouwvlak
- Beukmaat: 4,8 - 5,4 meter
- Bouwhoogte: 1 à 2 lagen met kap
- Minimaal 70m2 GO

Stedenbouwkundig accent
Verbijzondering hoek

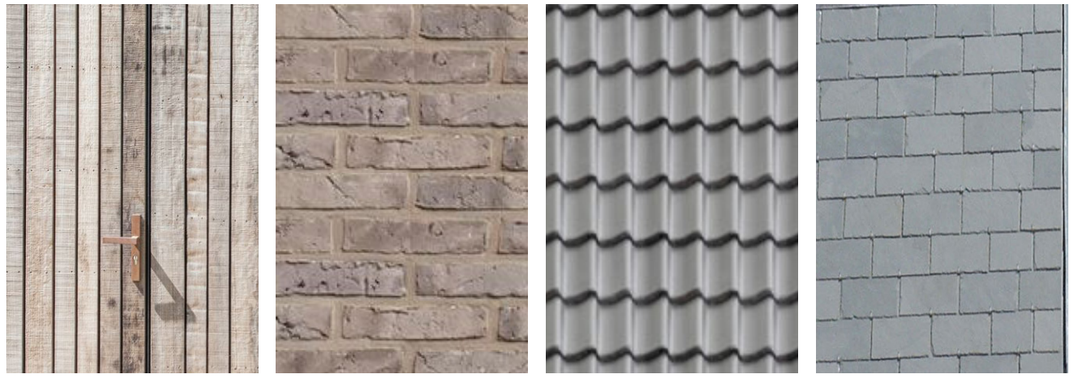
Entree woning
Haag (1,80m)
Haag (0,80m)
Achterpad
Veranda

SFEER EN IDENTITEIT



Op het Eiland staat het de beleving van het water centraal, de woningen aan de waterkant krijgen daarom een veranda

MATERIALISATIE



Hout, natuurlijk of vergrijsd, licht metselwerk, beton of stuc

Grijze pannen, vlakke pan, riet of leisteen

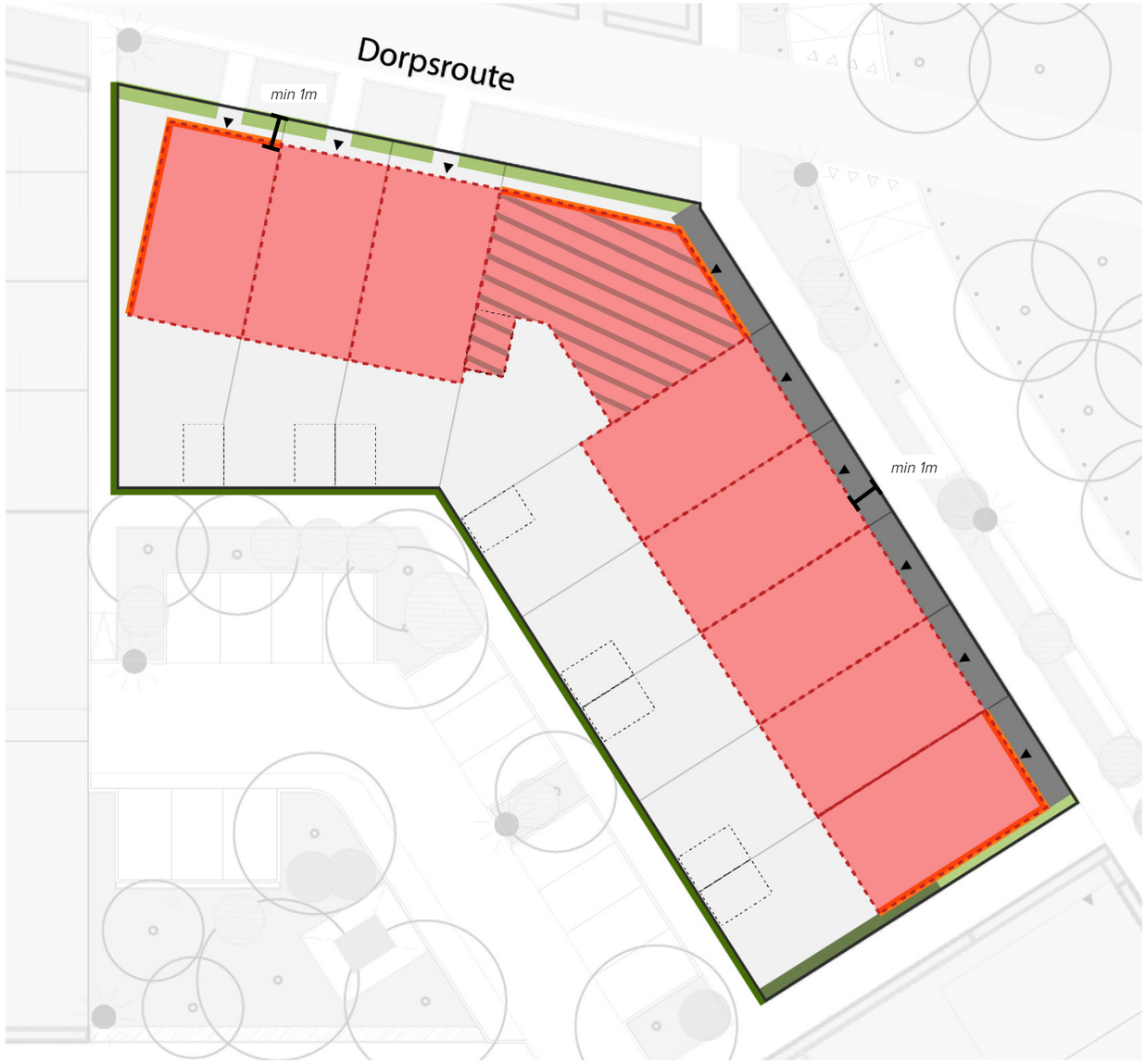
ACCENTEN EN DETAILLERING



Neutraal palet met zorgvuldige aansluitingen

Houten of neutraal gekleurde kozijnen

2. Kavels aan de markt





0 5 10 20 30m

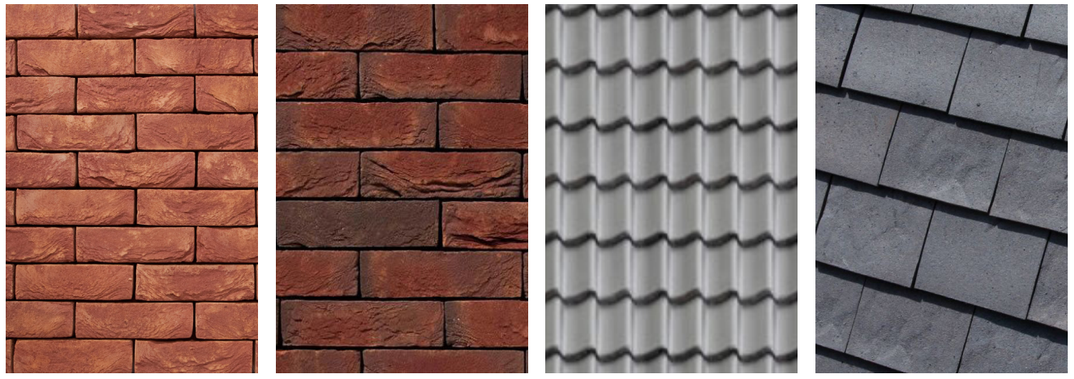
- Kavel
- Bouwvlak
  - Beukmaat: 4,8 - 5,4 meter
  - Bouwhoogte: 2 lagen met kap
  - Minimaal 90m2 GO
- Stedenbouwkundig accent
- Verbijzondering hoek
- Entree woning
- Haag (1,80m)
- Haag (0,80m)
- Groene erfafscheiding
- Nobelhorstse stoep

SFEER EN IDENTITEIT



Het Dorpshart wordt gekenmerkt door de baksteen architectuur en aandacht voor details en groene erfafscheidingen

MATERIALISATIE



Van oranje tot roodbruin baksteen met donkere voegkleur

Donkergrijze pannen en een groen dak bij de bergingen

ACCENTEN EN DETAILLERING



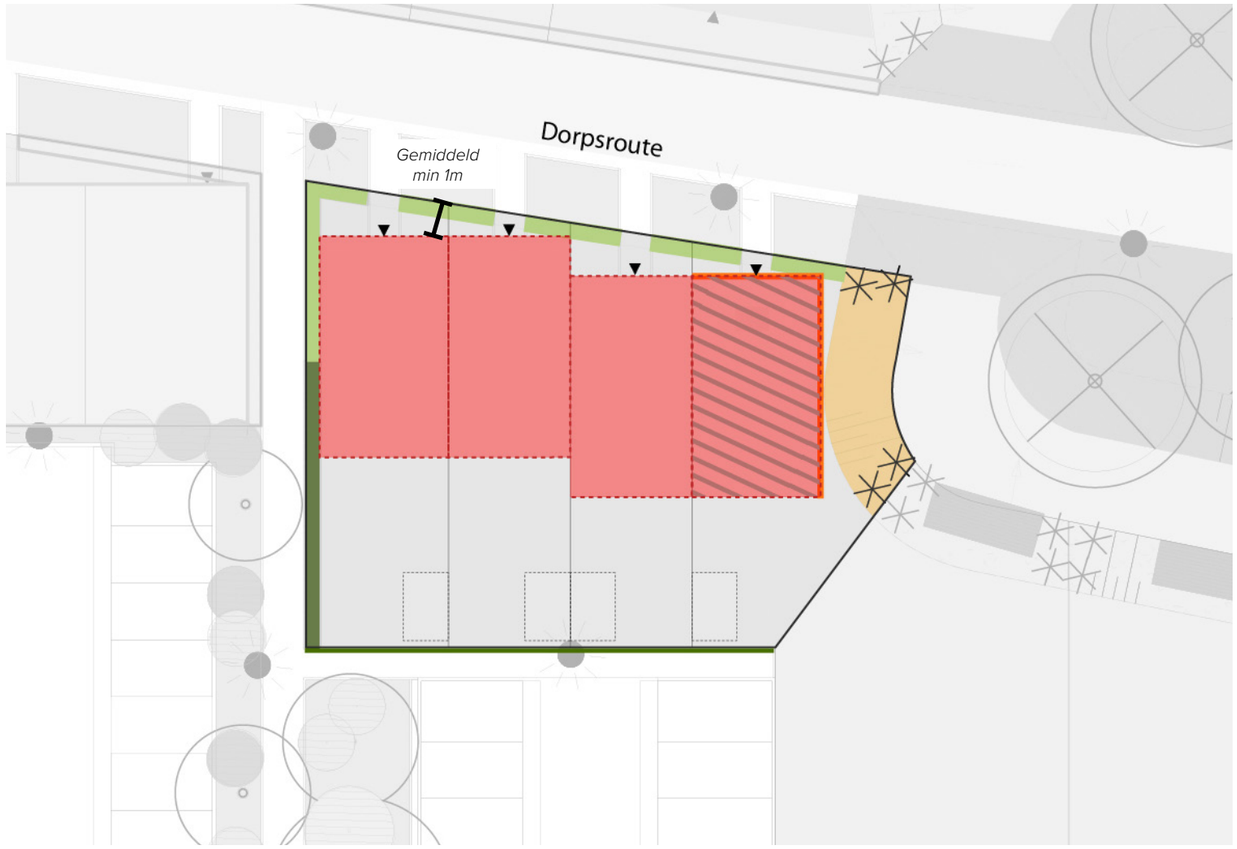
Betonnen elementen en verbijzonderingen in metselwerk

Witte of neutraal gekleurde kozijnen, metselwerkdetails

AANVULLENDE STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

- Nobelhorste stoep aan de Markt
- Aandacht voor levendigheid met een verhoogde plint en openslaande deuren

3. Kavels aan de Dorpsroute





0 5 10 20 30m

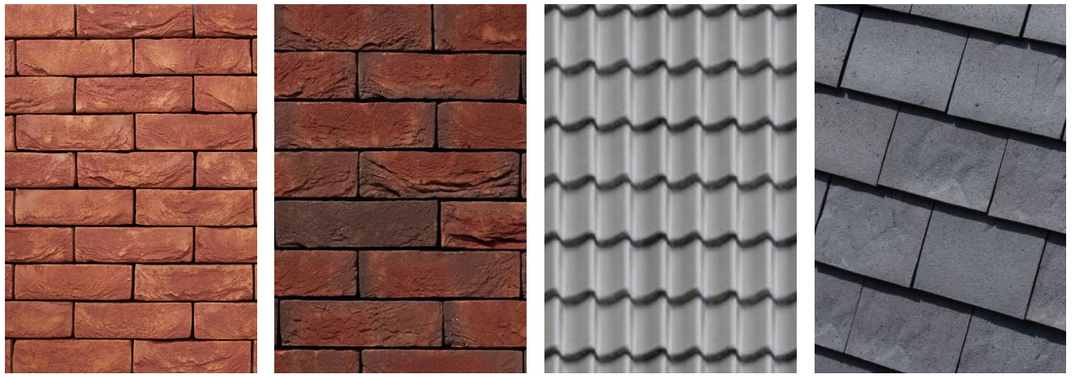
- Kavel
- Bouwvlak
  - Beukmaat: 4,8 - 5,4 meter
  - Bouwhoogte: 2 lagen met kap
  - Minimaal 90m2 GO
- Stedenbouwkundig accent
- Verbijzondering hoek
- Entree woning
- Haag (1,80m)
- Haag (0,80m)
- Groene erfafscheiding
- Natuurvriendelijke oever
- Salix Alba, knot 50-75-100 cm

SFEER EN IDENTITEIT



Het Dorpshart wordt gekenmerkt door de baksteen architectuur en aandacht voor details en groene erfafscheidingen

MATERIALISATIE



Van oranje tot roodbruin baksteen met donkere voegkleur

Donkergrijze pannen en een groen dak bij de bergingen

ACCENTEN EN DETAILLERING



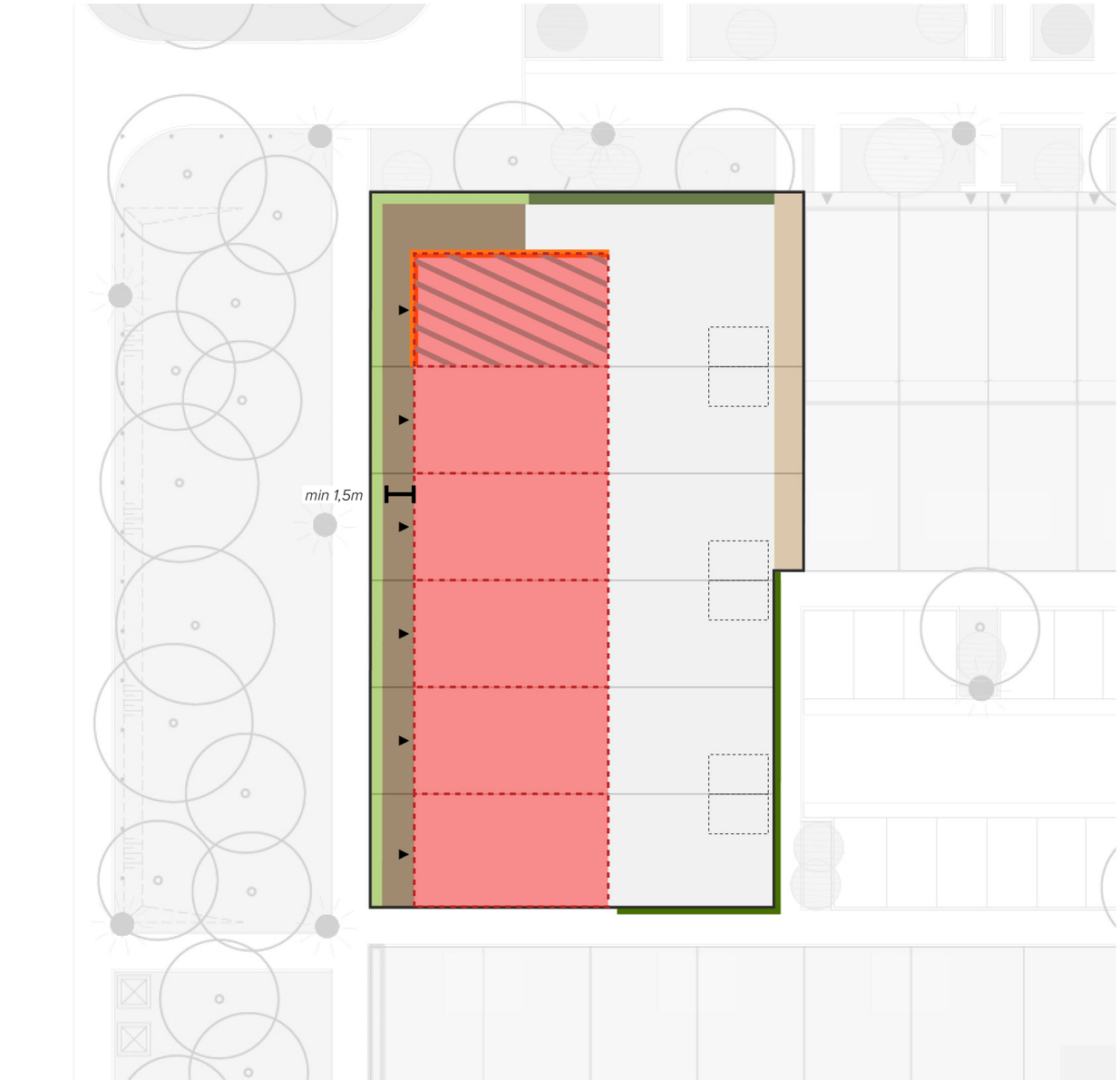
Betonnen elementen en verbijzonderingen in metselwerk

Witte of neutraal gekleurde kozijnen, metselwerkdetails

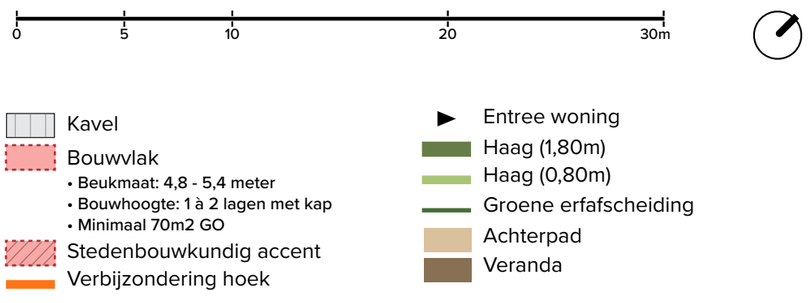
AANVULLENDE STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

- Geen afscheidingen binnen 5 meter vanaf de waterlijn
- Private oevers hebben een onderhouds- en instanthoudingsplicht van de oever en knotwilgen

4. Kavels aan de bomenweide





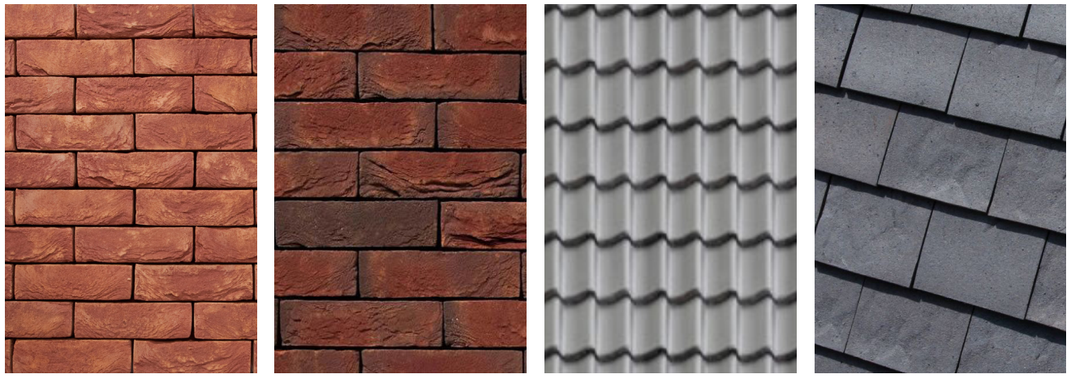


SFEER EN IDENTITEIT



Het Dorpshart wordt gekenmerkt door de baksteen architectuur en aandacht voor details en groene erfafscheidingen

MATERIALISATIE



Van oranje tot roodbruin baksteen met donkere voegkleur

Donkergrijze pannen en een groen dak bij de bergingen

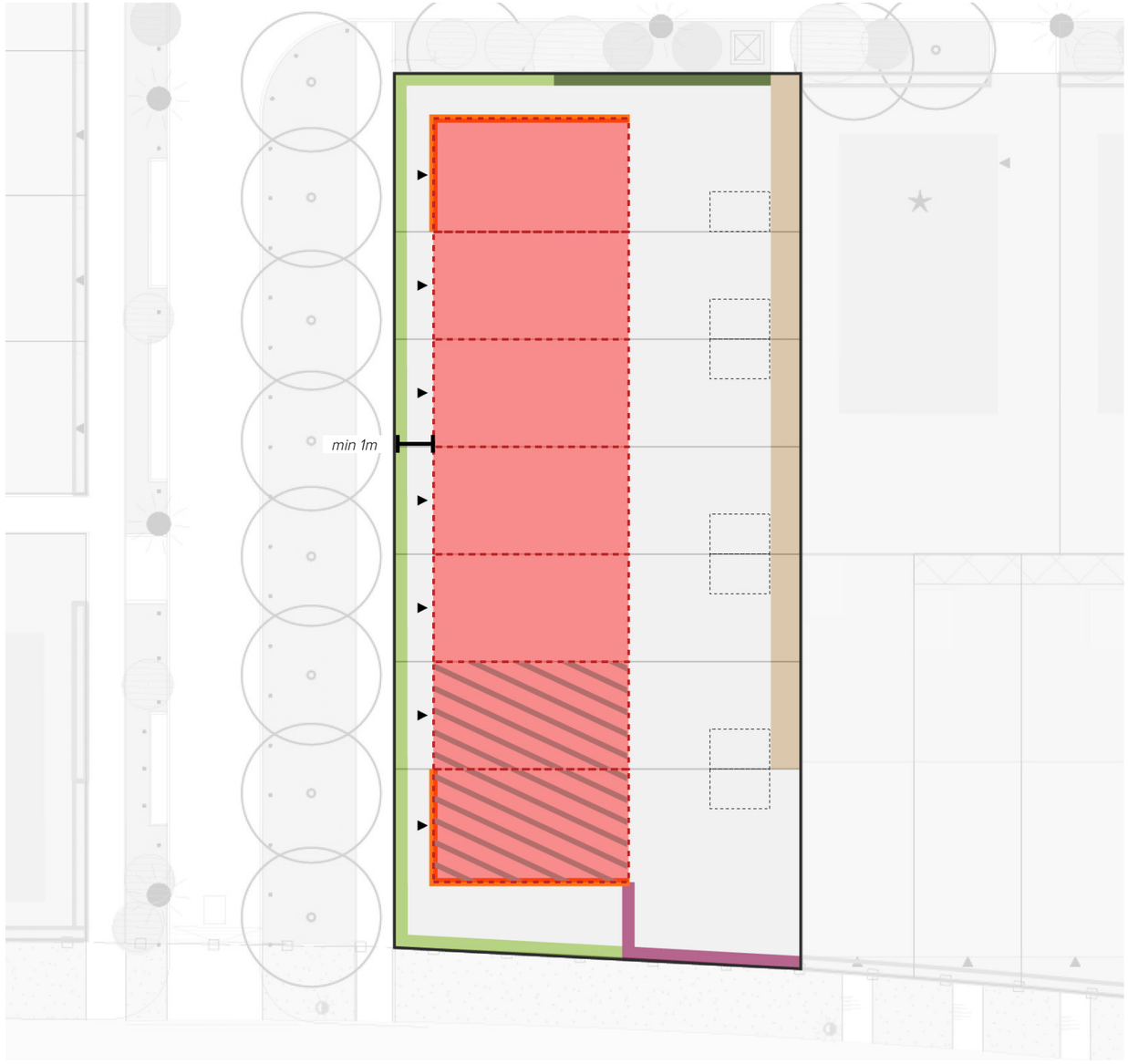
ACCENTEN EN DETAILLERING



Betonnen elementen en verbijzonderingen in metselwerk

Witte of neutraal gekleurde kozijnen, metselwerkdetails

5. Kavels aan de groenstrook







Kavel

Bouwvlak
- Beukmaat: 4,8 - 5,4 meter
- Bouwhoogte: 2 lagen met kap
- Minimaal 90m2 GO

Stedenbouwkundig accent

Verbijzondering hoek

Entree woning

Haag (1,80m)

Haag (0,80m)

Tuinmuur (1,80m)

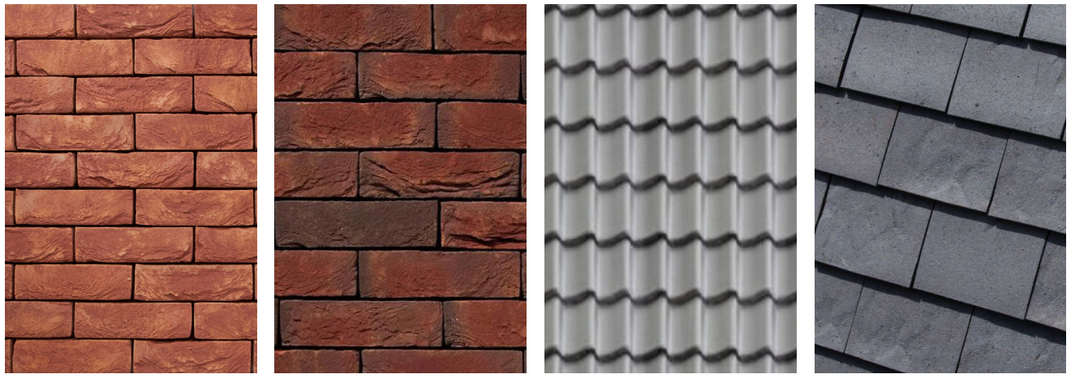
Achterpad

SFEER EN IDENTITEIT



Het Dorpshart wordt gekenmerkt door de baksteen architectuur en aandacht voor details en groene erfafscheidingen

MATERIALISATIE



Van oranje tot roodbruin baksteen met donkere voegkleur

Donkergrijze pannen en een groen dak bij de bergingen

ACCENTEN EN DETAILLERING



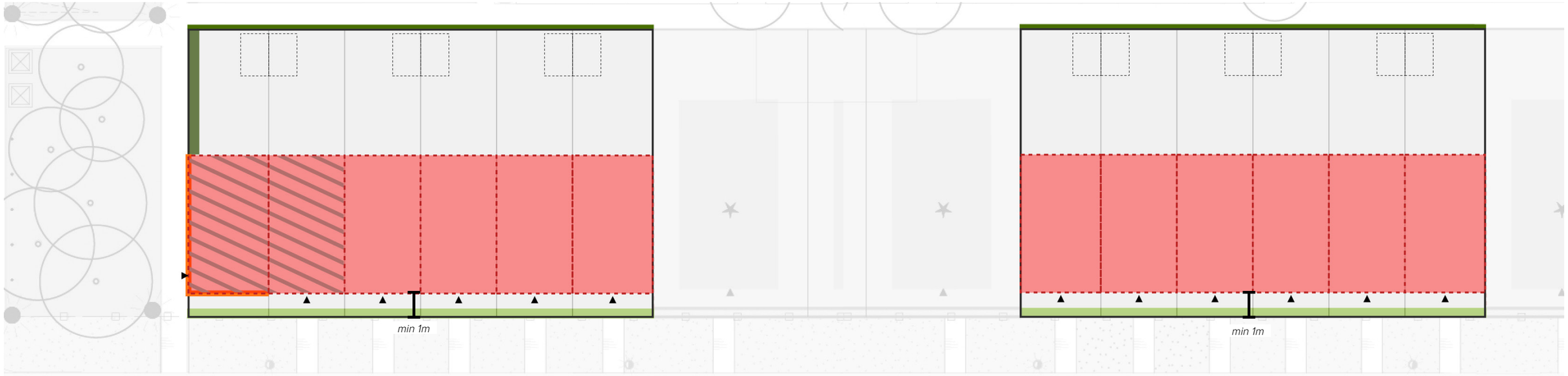
Betonnen elementen en verbijzonderingen in metselwerk

Witte of neutraal gekleurde kozijnen, metselwerkdetails

AANVULLENDE STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

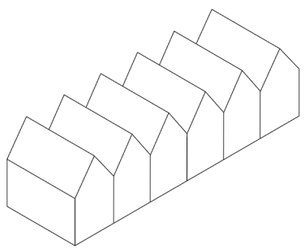
- Aandacht voor levendigheid met een verhoogde plint en openslaande deuren

6. Kavels aan de Nobellaan

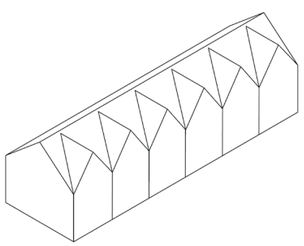


AANVULLENDE STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

- Stevige bebouwing d.m.v. dwarskappen of topgevels, geen langskap toegestaan aan Nobellaan
- Accenten markeren entrees tot deelgebieden



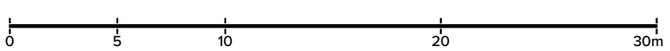
Dwarskappen



Topgevels







Kavel

Bouwvlak
- Beukmaat: 4,8 - 5,4 meter
- Bouwhoogte: 2 lagen met kap
- Minimaal 90m2 GO

Stedenbouwkundig accent

Verbijzondering hoek

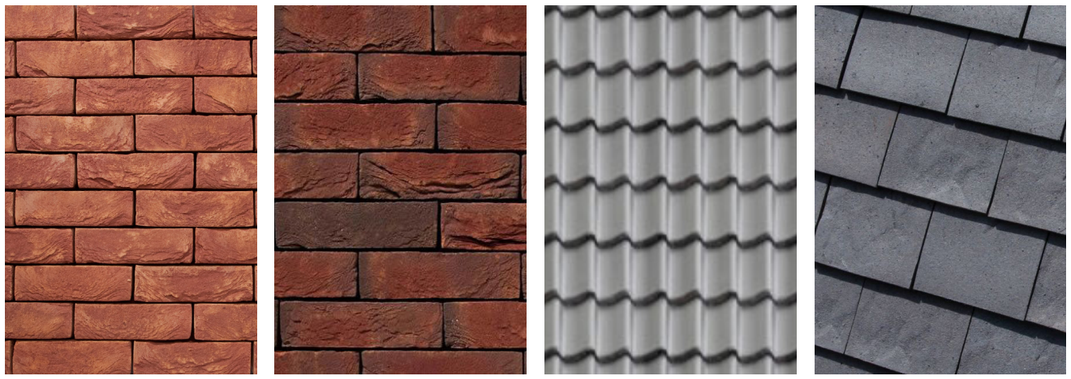
Entree woning

Haag (1,80m)

Haag (0,80m)

Groene erfafscheiding

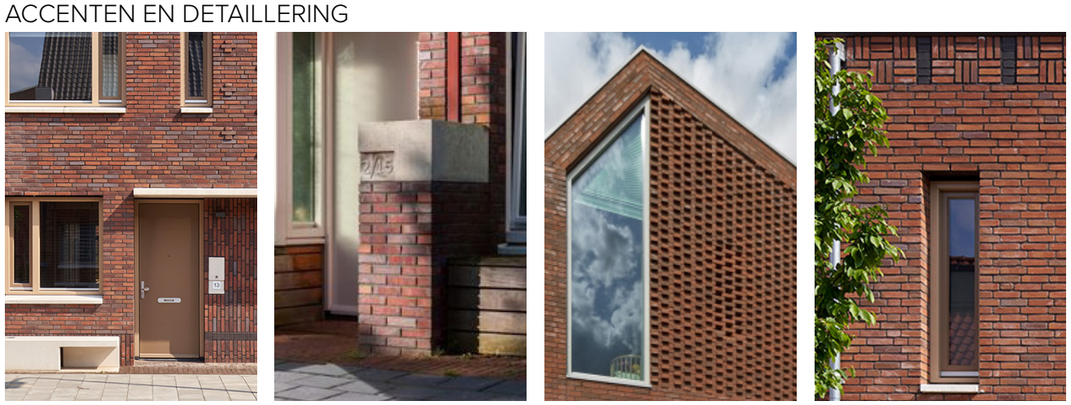
MATERIALISATIE



Van oranje tot roodbruin baksteen met donkere voegkleur

Donkergrijze pannen en een groen dak bij de bergingen

ACCENTEN EN DETAILLERING



Betonnen elementen en verbijzonderingen in metselwerk

Witte of neutraal gekleurde kozijnen, metselwerkdetails

Kavelpaspoort, Nobelhorst bouwveld 17

Almere

april 2025