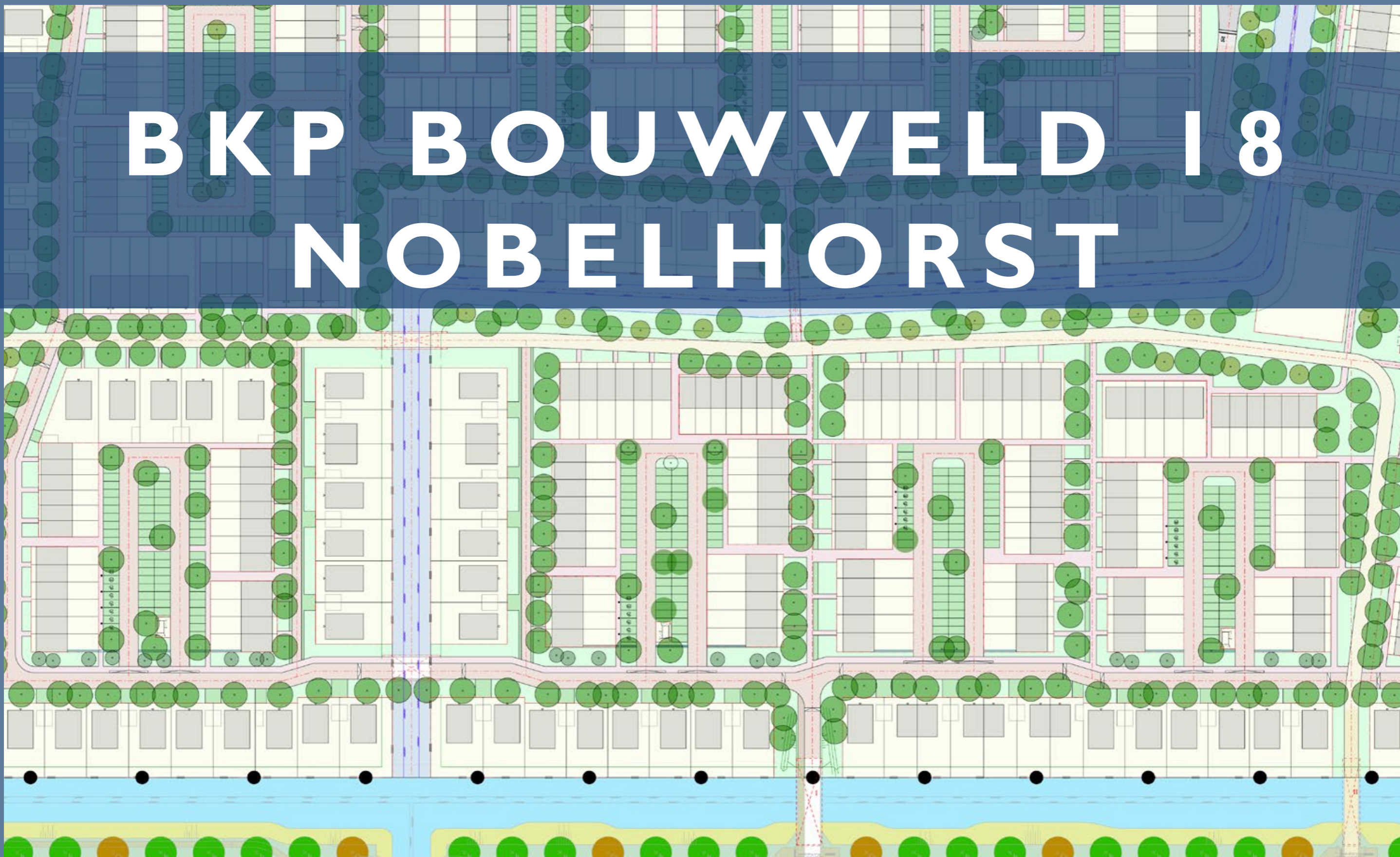


BKP BOUWVELD 18 NOBELHORST



Beeldkwaliteitplan definitief februari 2026

Gemeente Almere



BURO LUBBERS

landschapsarchitectuur & stedenbouw

INHOUDSOPGAVE

CONTEXT 04

INLEIDING	04
LIGGING IN NOBELHORST	06

STEDENBOUWKUNDIG PLAN 08

ONTWERPUITGANGSPUNTEN	08
INDELING BUURTSCHAPPEN	14

BEELDKWALITEITSEISEN 16

HET TUINDORP	16
DE DROOGMAKERIJ	20
2A. HET WERKEILAND	22
2B. DE SCHUURHOVEN	24
2C. DE HOUTHOVEN	26
2D. DE GROENHOVEN	28
2D. HET GEMAAL	30
OVERIG	32
NESTKASTEN	33
DAKKAPellen	33
BRUGGEN	34
ERFSCHIEDINGEN	36
ACCENTEN	42

Dit beeldkwaliteitsplan (BKP) definieert de beoogde beeldkwaliteit van Bouwveld 18 in Nobelhorst. Nobelhorst - het Dorp van Almere - kent een sterke identiteit; daarom wordt in dit BKP ook nadrukkelijk aandacht besteed aan context en identiteit van het Dorp.

Het eerste hoofdstuk kan gelezen worden als een introductie. Het behandelt het dorp Nobelhorst en geeft context aan het plan van bouwveld 18. Dit hoofdstuk plaatst bouwveld 18 ook binnen Nobelhorst als geheel.

Het tweede hoofdstuk spitst zich toe op bouwveld 18 en de specifieke ontwerpuitgangspunten die onder het stedenbouwkundig plan liggen. Het is betreft een korte toelichting op het verkavelingsplan dat gelijktijdig is ontwikkeld met dit beeldregieplan. Dit hoofdstuk geeft ook een introductie op de buurtschappen die bouwveld 18 rijk is.

Het derde hoofdstuk bevat de beeldkwaliteitseisen van de specifieke buurtschappen. Wat zijn de bindende elementen die voor de samenhang zorgen en wat zijn de onderscheidende karakters die de buurten kenmerken? Hier worden ook beeldkwaliteitsregels benoemd en de mate van sturing toegelicht.

Voorliggend beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op het Verkavelingsplan Bouwveld 18 (versie maart 2025) dat is opgesteld door Buro Lubbers. Dit BKP is tot stand gekomen in een samenwerking tussen Buro Lubbers en afdeling Gebiedsontwikkeling van de Gemeente Almere.

Nog een opmerking over de gebruikte referentiebeelden: bij elk beeld is in bijschrift aangegeven op welke beeldkwaliteitseis van toepassing is. Niet genoemde elementen op het beeld kunnen strijdig zijn met andere voor het deelgebied geldende beeldkwaliteitseisen.



netjes & rafelig



buurtschap



buiten



ontmoeten



natuur

buitenleven

- ruimte, om te spelen en buiten te leven
- groene straten, lanen en rommelpaadjes
- privé, groene tuinen
- collectief, groene speel- en ontmoetingsplekken
- bossen in de directe omgeving
- buurkavels om samen invulling aan te geven
- ontmoeten, gezellig buiten zitten op veranda of bankje

met elkaar

- gemeenschappelijk initiatief en bewust van elkaars belang
- met elkaar wonen, leven, organiseren en beheren
- gezellig, vriendelijk en menselijk
- goede buur
- buurtschap

CONTEXT

INLEIDING

kleinschalig en gevarieerd

- geclusterde kleine buurten met elk hun eigen verhaal
- een mix van huizentypes in elke buurt en waar mogelijk ook zelfbouw wonen en levendigheid zorgvuldig gecombineerd
- gevarieerde huizentypes in een speels stelsel van routes, straten, lanen
- het voelt als een dorp

elke buurt een eigen verhaal

- karacteristieke huizen ondersteunen het landschap en vertellen elk hun eigen verhaal van de plek
- gevarieerd aanbod in speels stratenplan
- bewoners en ondernemers met een dorpsmentaliteit
- dorpsse waarden van vroeger terugbrengen
- verhalen van nu over duurzaamheid, participatie en leefbaarheid
- authentieke ondernemers, met hart voor Nobelhorst
- oriëntatiepunten in elke buurt of stedenbouwkundige plek

bron: Merkboek Nobelhorst

Context



Inleiding

Nobelhorst, het dorp van Almere

Nobelhorst in Almere Hout is een dorp in de stad. Hier ontmoeten de bewoners elkaar op straat en spelen de kinderen samen. Wat Nobelhorst écht bijzonder maakt, is dat je hier ruimte krijgt voor eigen initiatief. Als je hier komt wonen, wordt je automatisch lid van een buurtschap. Hiermee krijg je de kans om zelf je eigen buurt en leefomgeving vorm te geven in de delen van de buurt die daarvoor in aanmerking komen.

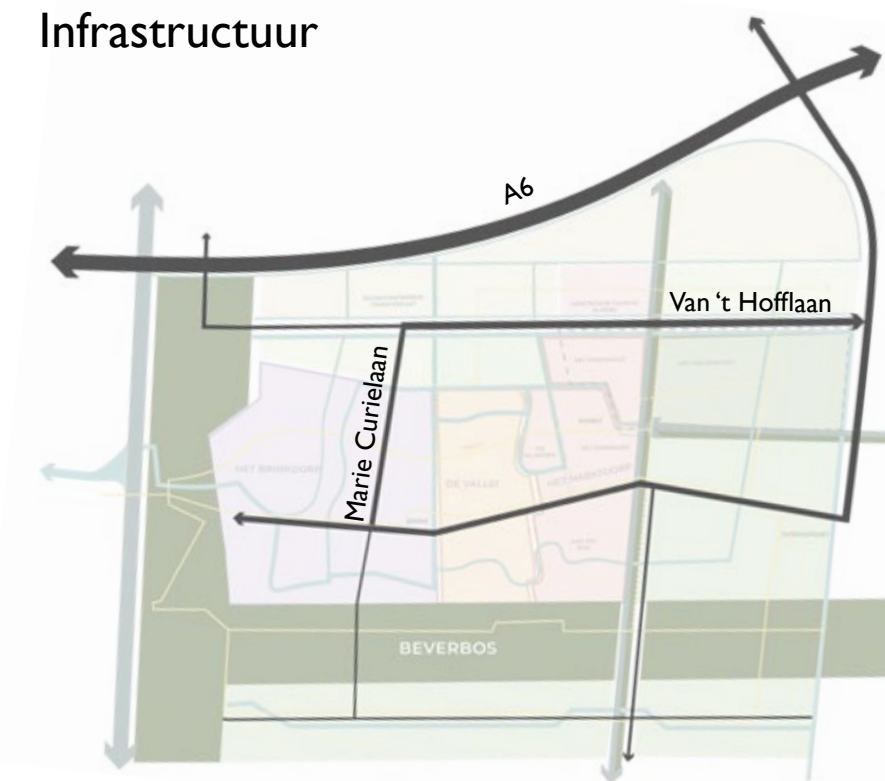
Nobelhorst bestaat uit een aantal dorpskernen. **Het Brinkdorp** is al gerealiseerd. Hier woon je in een van de gezellige buurtjes als De Houtzagerij, De Dorps haven of Het Landgoed. **De Valleij** is een prachtig waterrijk gebied met buurten als De Brouwerij, De Boerderij, Het Klooster en De Houtwal. **Het Marktdorp** bestaat uit een drietal buurtjes. In buurtschap De Eilanden woon je op een van de twee eilanden die zijn omringd door water met groene oevers en een bomenweide. Op steenworp afstand van het beverbos en met uitzicht op de bosbeek is Aan het Bos een heerlijk rustig en groen buurtje. In Het Dorps hart woon je rondom een gezellig dorpsplein omringd door bomen.

Bouwveld 18 wordt doorkruist door de Kievietstocht, een royale doorvaarbare watergang en een belangrijke ecologische corridor binnen Nobelhorst. Deze watergang verdeelt bouwveld 18 in twee buurten: **Het Tuindorp** in het zuidwestelijk deel en **De Droogmakerij** in het noordoostelijk deel. Het Tuindorp sluit in beeldkwaliteit aan op het Dorps hart uit bouwveld 17. De Droogmakerij daarentegen wordt gekenmerkt door zijn verbinding met het landschap en contact met het water. In de thematiek van de buurtschappen is er aansluiting gezocht naar historische 'polderpioniers' en omliggende buurtschappen.

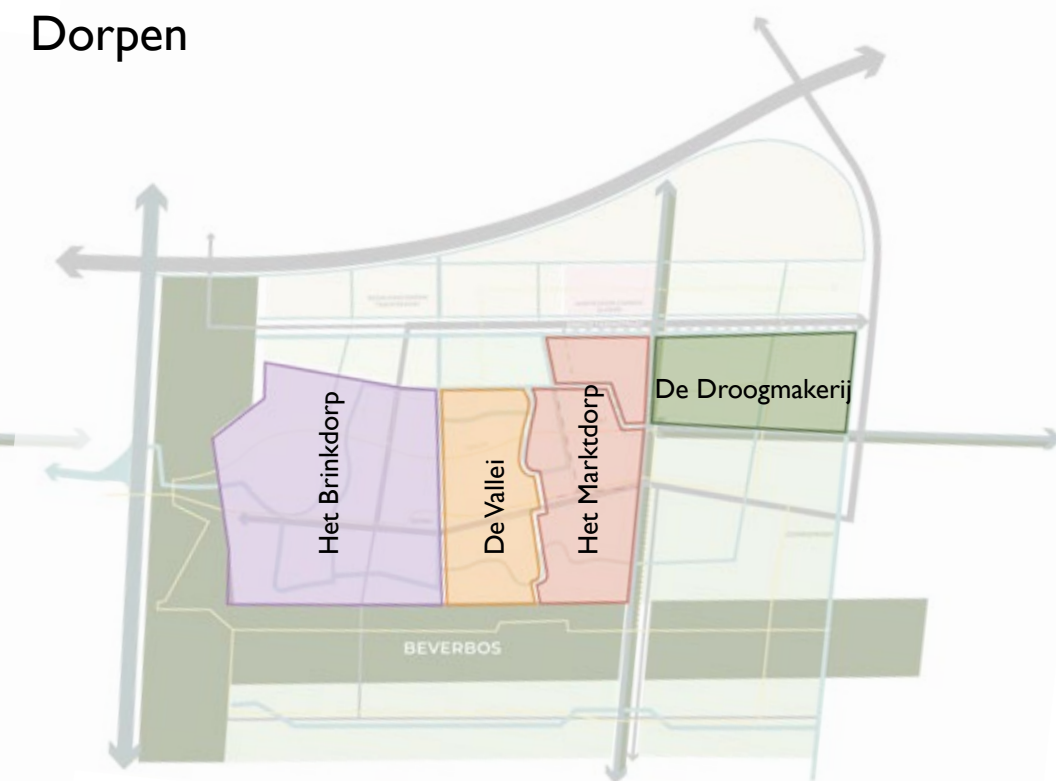
Het verhaal van Nobelhorst is beschreven en verbeeld in het **Merkboek Nobelhorst**, met een aanvulling voor veld 18 en fases 4 en 5 in het **Inspiratieboek** (januari 2025). Dit BKP vormt een uitwerking van deze documenten.

Context

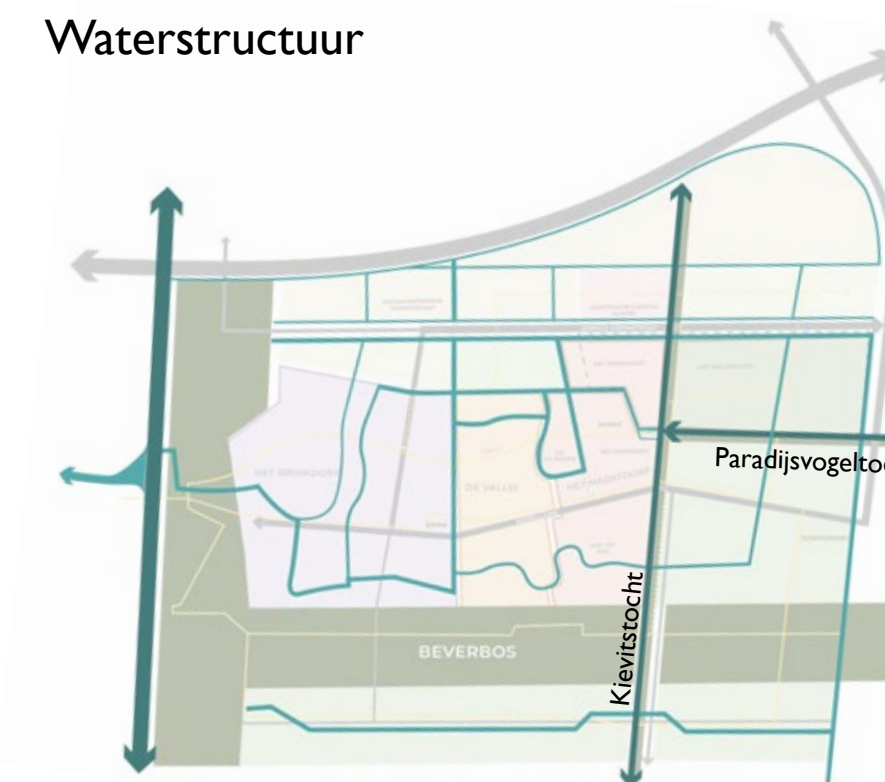
Infrastructuur



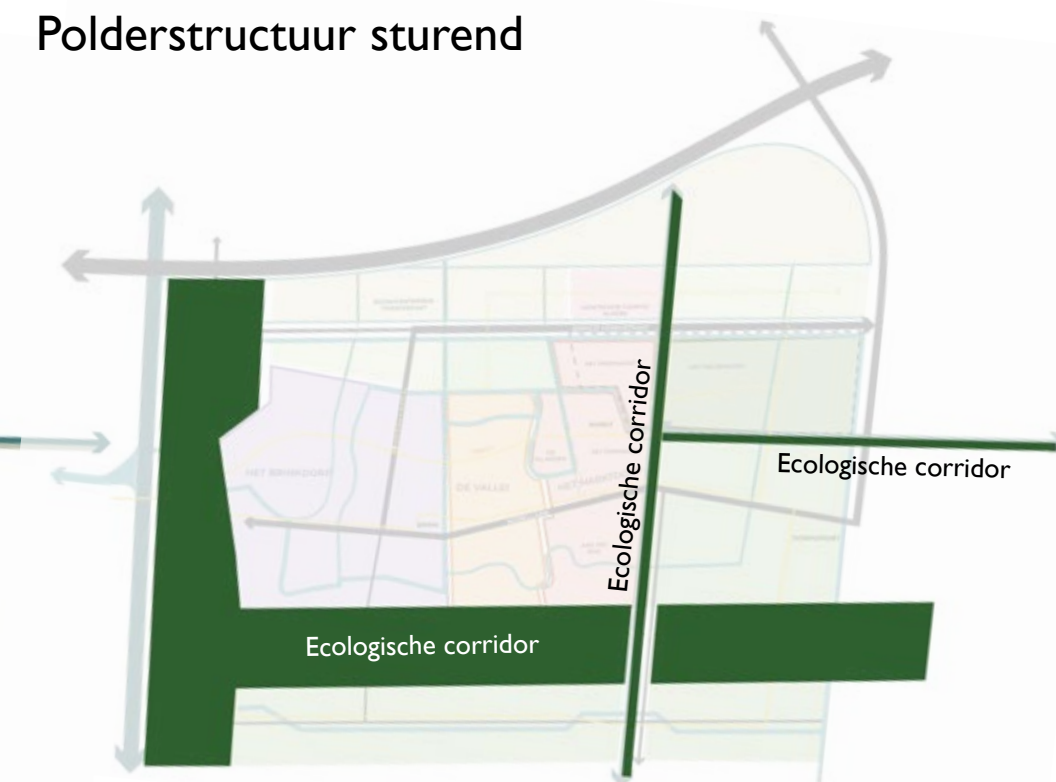
Dorpen



Waterstructuur



Polderstructuur sturend



ligging in Nobelhorst

Context



ligging in Nobelhorst

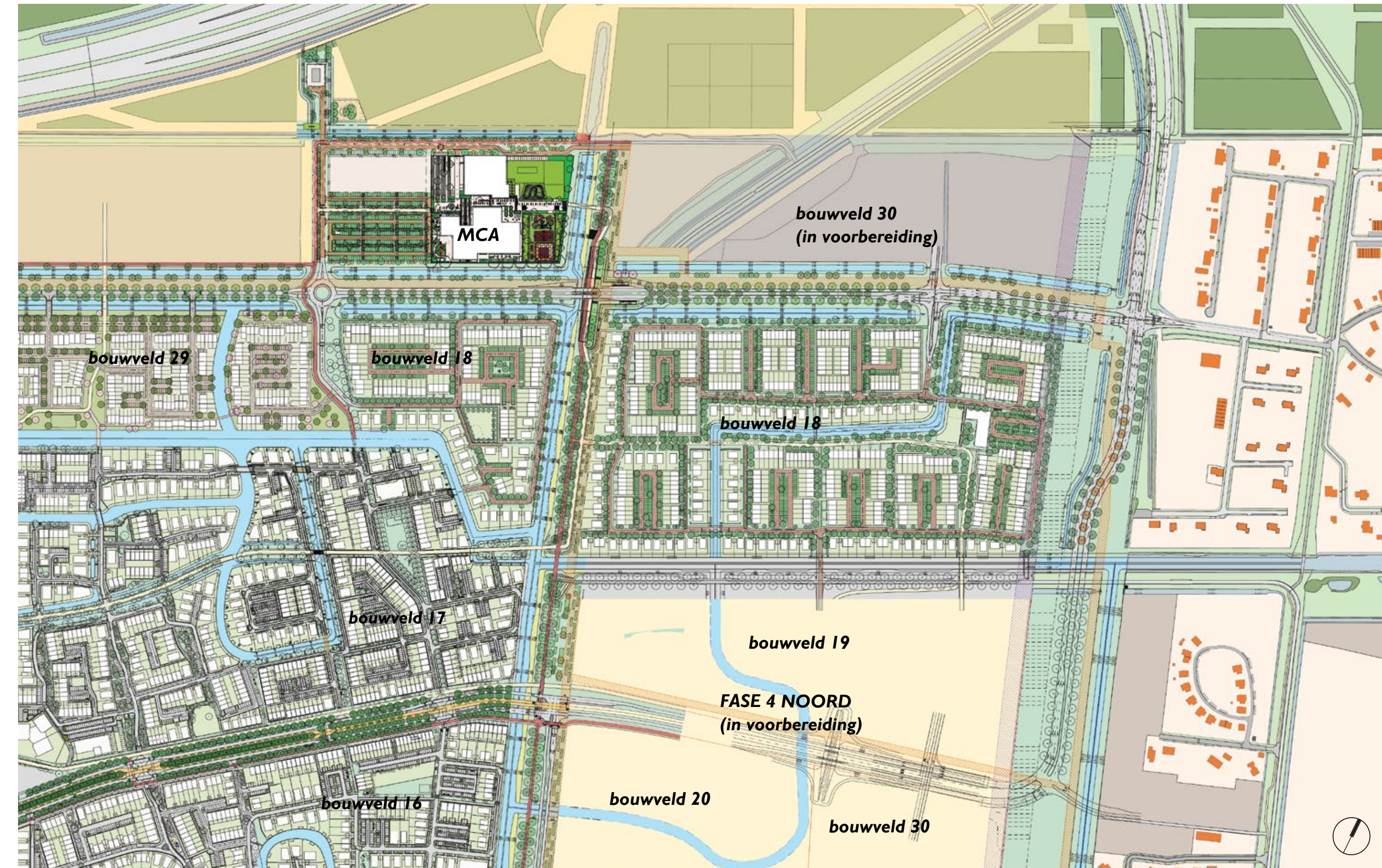
onderdeel van context

Bouwveld 18 reageert op de bestaande context en ruimtelijke kwaliteiten. Er zijn belangrijke bestaande oost-west structuren zoals waterlopen, ontsluitingsstructuren en landschappelijke dragers. Het bouwveld wordt doorkruist door de Kievitstocht. Ten westen van de Kievitstocht sluit de verkaveling aan op het Dorpshart dat in bouwveld 17 is gerealiseerd binnen het Marktdorp. Ten oosten van de Kievitstocht maken we de Droogmakerij. De landschappelijke hoofdstructuren vormen de aanleiding voor de sfeer van de verschillende buurten binnen een overkoepelend herkenbare identiteit. Het bouwveld verankert zich hierdoor binnen Nobelhorst. De inrichting van de openbare ruimte en de architectuur reageren op de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten binnen de deelgebieden.

Rationele ordenende lijnen vormen het kader van het plangebied. Deze polderstructuren vormen robuuste landschappelijke elementen. Ze scheiden bouwveld 18 van de eerdere bouwvelden en verbinden de ontwikkeling met Nobelhorst als geheel.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

ONTWERPUITGANGSPUNTEN



Stedenbouwkundig Plan

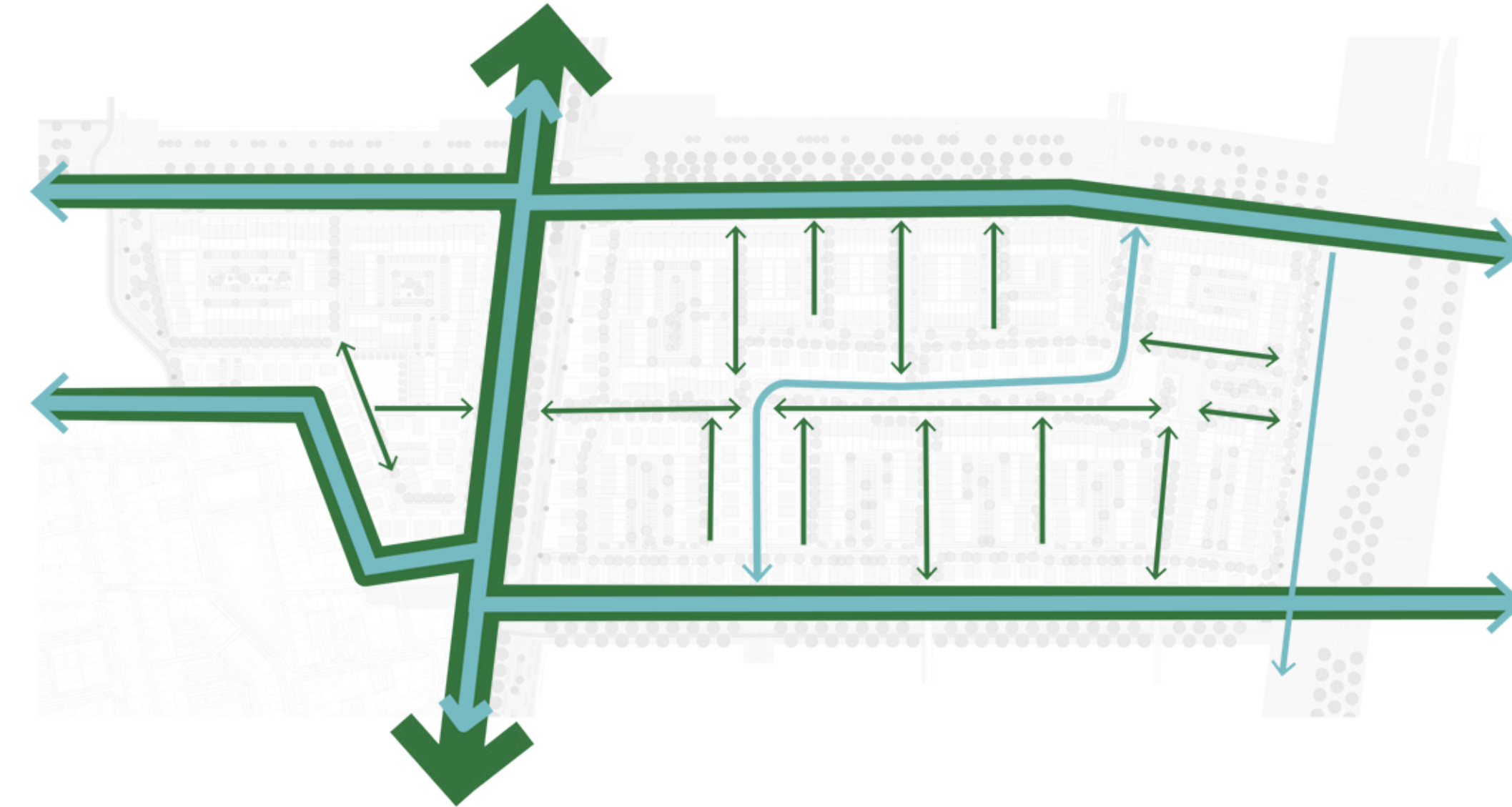


Ontwerputgangspunten

Verkavelingsplan bouwveld 18



Stedenbouwkundig Plan



Landschappelijke structuren vormen de drager van het plan






Leven met water in de wijk



De openbare ruimte vertelt het verhaal van het landschap

LEGENDA

-  Landschappelijke structuren
-  Oever
-  Groene verbindingen

Ontwerputgangspunten

I. Landschappelijke basis voelbaar in de wijk

De groen-blaauwe structuren die bouwveld 18 omkaderen worden op een aantal plekken de wijk in getrokken. De sprokkelroute is het groene hart in de wijk.

Stedenbouwkundig Plan

2. Fijnmazig netwerk stimuleert een gezonde leefomgeving en een gemeenschap waar mensen elkaar kennen



Ontwerputgangspunten

De Dorpsroute vormt de centrale as voor de voetganger door het plangebied. De buurtkavels zijn gemeenschappelijk in te richten kavels voor de buurt die werken als ontmoetingsplekken, evenals de centrale speelplaats aan het water. Groene autoluwe verbindingen resulteren in een fijnmazig netwerk door de wijk.



Informele woonstraatjes



Speelroutes



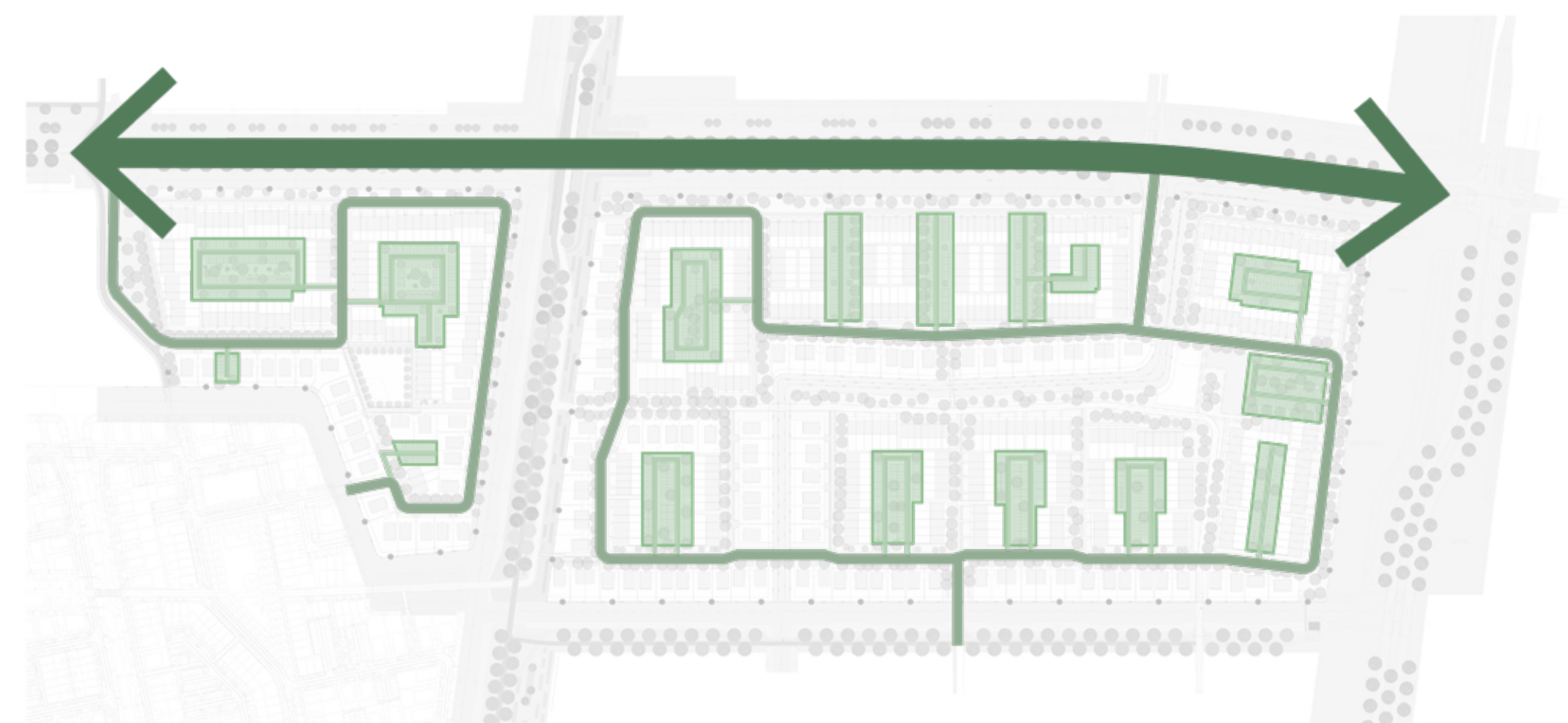
Activeren van de voortuin

LEGENDA

- Autovrije zones (spikkel route)
- Langzaamverkeersroutes
- Kruip-door-sluip-door

Stedenbouwkundig Plan

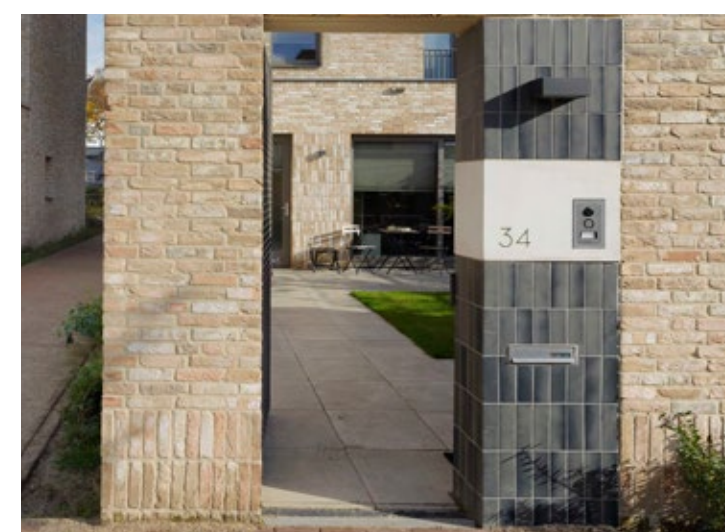
3. Groene profielen en geclusterd parkeren met goede bereikbaarheid



Door de auto geclusterd te parkeren halen we de auto uit het straatprofiel en zo veel mogelijk uit het zicht. Zo ontstaat er ruimte om niet alleen een groen straatprofiel te realiseren, maar ook groene parkeerclusters.



Geclusterd parkeren



Informele thuiskomst via parkeerhoven

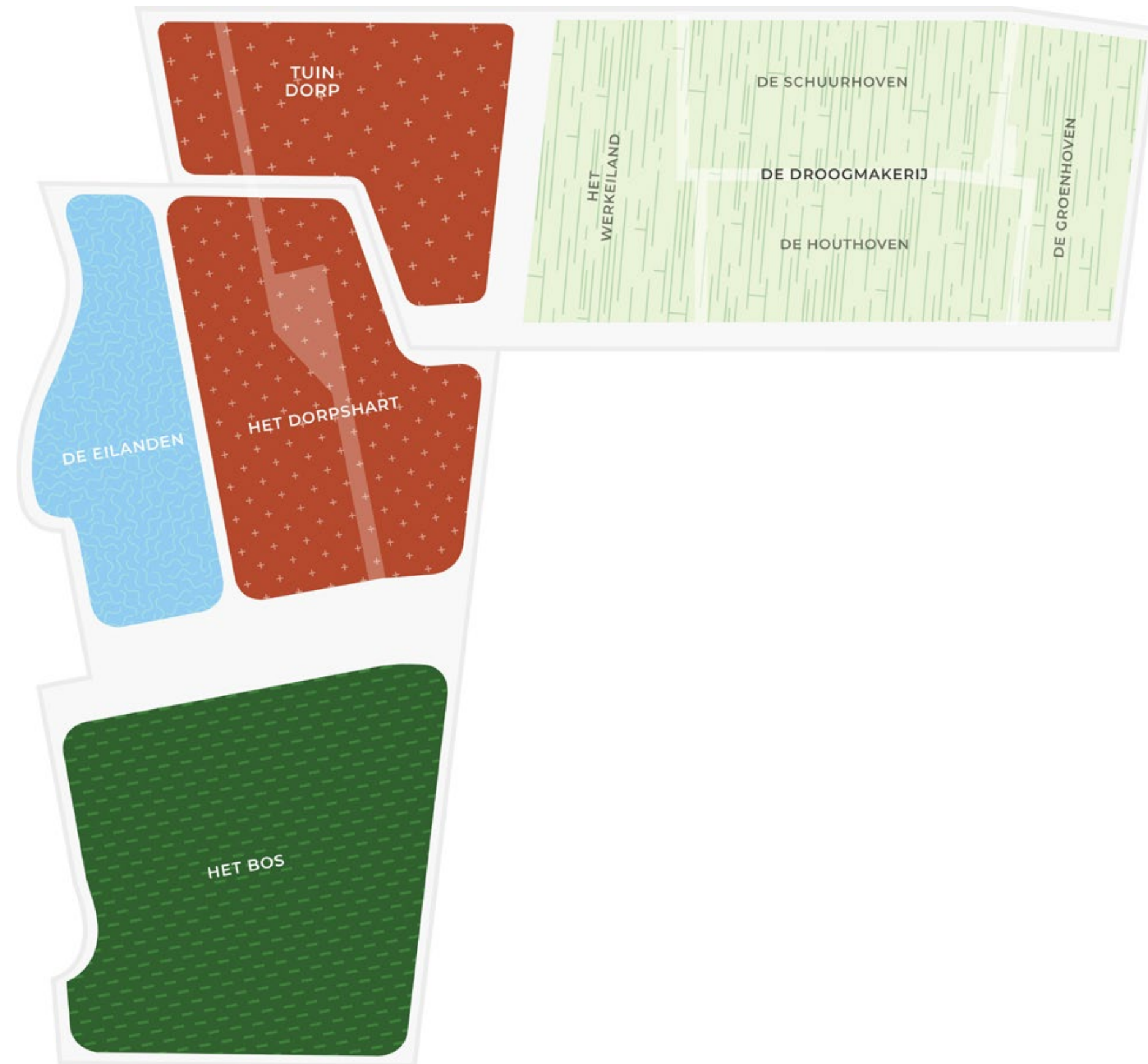


Groene profielen vrij van geparkeerde auto's

LEGENDA

- Hoofdstructuur
- Autoluw
- Clusters parkeren

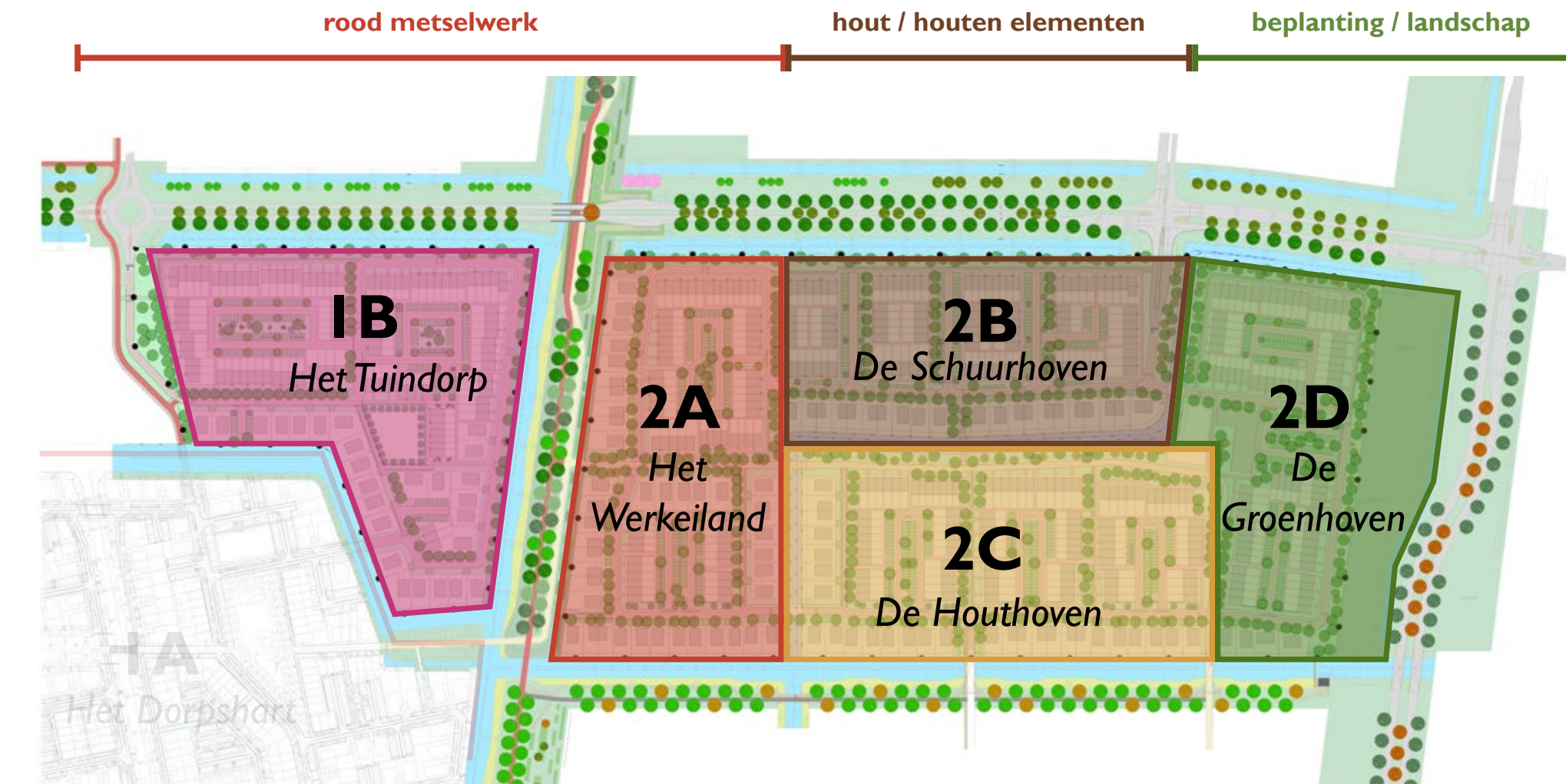
Stedenbouwkundig Plan



Indeling in buurtschappen

Dit Beeldkwaliteitsplan zoekt naar een balans tussen enerzijds de samenhang binnen de Nobelhorst en anderzijds het onderscheidend vermogen tussen de buurten. De 5 buurten hebben een duidelijk eigen karakter. Tegelijkertijd reageren de buurten op hun omgeving en sluiten ze aan op omliggende wijken. Dat is niet alleen verankerd in het verkavelingsplan, maar ook in dit beeldkwaliteitsplan.

Stedenbouwkundig Plan



Indeling in buurtschappen

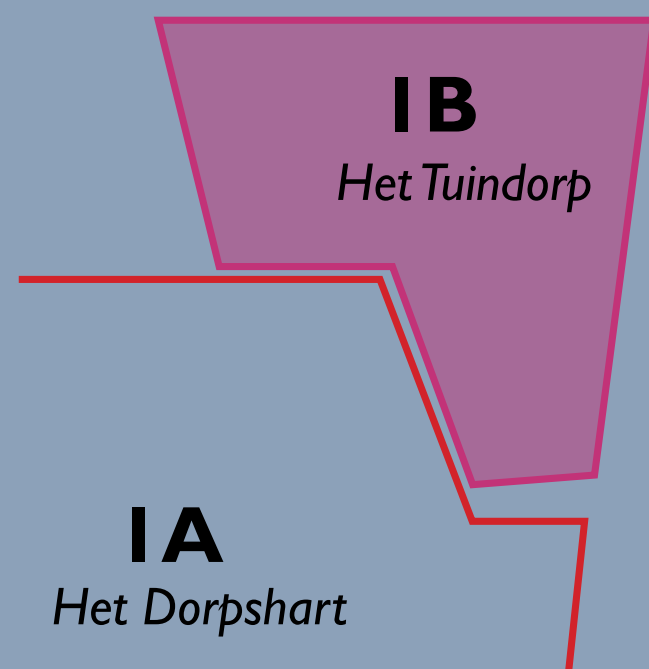
Twee sfeergebieden

Het Tuindorp sluit aan op de beeldregie van het Marktdorp (bouwveld 17) in het algemeen en het Dorpshart in het bijzonder. Hier domineert de rode baksteen architectuur, waarmee de bebouwing een herkenbare uitbreiding van het Dorpshart vormt.

De Droogmakerij is daarentegen een nieuwe toevoeging aan het dorp met een eigen thematiek. Binnen de Droogmakerij is er gezocht naar een aantal historische referenties in de architectuur van de Flevopolder en met name de polderpioniers binnen dit bijzondere stukje Nederland. Zo heeft onder andere het Werkeland in Lelystad inspiratie geboden voor een buurtschap. Dit eiland was het begin van de inpoldering van Oostelijk Flevoland. Het karakteristieke metselwerk in blokpatroon komt terug in dit nieuwe buurtschap. Een ander kenmerkend element in de Flevopolder zijn de schokbetonschuren die vooral in de Noordoostpolder zijn gebouwd. Ook deze schuren hebben een zeer kenmerkend patroon in de gevel die als referentie dient voor het nieuwe buurtschap van de Schuurhoven. Deze observaties hebben ertoe geleid dat het patroon als leidmotief wordt gebruikt in de bebouwing van de Droogmakerij. De andere twee buurtschappen hebben geen historische tegenhanger maar bouwen voort op dit thema van patronen.

In het ontwerp van alle vier buurtschappen in de Droogmakerij komen de volgende thema's terug:

- een gezonde leefomgeving die uitnodigt om te bewegen en ontmoeting faciliteert;
- een architectuur die het landschappelijke karakter van de wijk weerspiegelt;
- een buurtopbouw die op verschillende schaalniveaus de verbinding legt met het water;
- een architectuur die aansluit op de omgeving en een relatie legt met 'polderpioniers' in de brede zin van het woord.



BEELDKWALITEITSEISEN

HET TUINDORP



Het Tuindorp is een voortzetting van het Dorpshart uit bouwveld 16 en 17. Deze buurten hebben soortgelijke stedenbouwkundige karakters. Er is aandacht voor de overgang openbaar-privé die wordt vormgegeven met een haag. In de architectuur wordt er gezocht naar aansluiting met de historische tuindorpen. Woningen hebben rood tot roodbruin metselwerk. Ze zijn maximaal twee lagen met een kap. Woningen hebben altijd een langskap, geen plat dak of dwarskap. Herhaling en ritme in de rijen zorgt voor een herkenbaar aanzicht van de buurt. Het bandraam onder de goot en schoorstenen zijn elementen die terug komen in het gevel ontwerp. De goot steekt uit ten opzicht van de gevel. Kozijnen zijn wit, crèmekleurig of gebroken wit. Woningen die aan twee of meer zijden aan openbaar gebied grenzen (niet zijnde semi-openbare achterpaden) worden 'om de hoek' ontworpen. Dat betekent dat ook de zijgevel een interessante en aantrekkelijke gevel is met o.a. meerdere, grote gevelopeningen op meerdere verdiepingen. In elk geval wordt nooit een vlakke, dichte kopgevel toegepast.

HET TUINDORP

Voor alle woningen geldt dat plasticiteit en geleding gemaakt kunnen worden door bijvoorbeeld flinke ramen, erkers, bloemenramen, schoorstenen, markante dakkapellen, al dan niet in combinatie met de verbijzondering in massa. Verbijzonderingen in de architectuur worden aangezet met ander materiaalgebruik, metselverbanden, betonelementen, afwijkende detaillering, etc. Wanneer twee gevels van een hoekwoning zonder oprit, waaronder de kopgevel, grenzen aan de openbare ruimte, bevindt de entree zich 'om de hoek' in de kopgevel. De beëindiging van een straat dient zorgvuldig te worden ontworpen door een attractieve gevel. Er is geen ruimte voor garages of geparkeerde auto's grenzend aan de openbare ruimte bij hoekwoningen.



- schoorstenen als (volume)accenten
- alle woningen hebben een rode keramische dakpan
- de goot loopt rondom door
- de goot is omtimmerd (of GIP goot) en steekt minimaal 20 cm uit
- woningen hebben een langskap met een kaphelling van minimaal 35 graden en maximaal 70 graden;
- ramen sluiten aan tegen de dakgoot, ramen op de verdieping worden gecombineerd tot bandraam. Daar waar plattegrond geen raam toestaat wordt een paneel in ritmiek en vormgeving van kozijnen toegepast
- rood metselwerk als Dorpshart (bouwveld 17); mogelijke verbanden: wild, kruis, halfsteens of klezoor;
- op een aantal plaatsen in het plan wordt de goot verlaagd. Op deze plekken is wordt een mansardekap of één bouwlaag met langskap toegepast.
- bij toepassing van dakkapelen worden ramen gecombineerd tot één element
- blinde zijgevels aan de openbare ruimte komen niet voor. Minimaal op iedere bouwlaag een gevelopening.
- witte of lichte kozijnen



Wolfseind, schoorsteen als accent, bandramen, haag als erfafscheiding



Mansardekap, schakeling van ramen - ook in de dakkapel



één bouwlaag met langskap, hagen en geschakelde ramen in de dakkapel



Langkappen, schoorstenen, erfafscheiding, ritmiek en ensemblewerking



Materiaal- en kleurgebruik, schoorstenen



HET TUINDORP



Materiaal- en kleurgebruik



Kopgevel, materiaalgebruik, langkappen, schoorstenen



Ensemblewerking, bandramen onder goot op verdieping, omtimmerde goot, schoorsteen



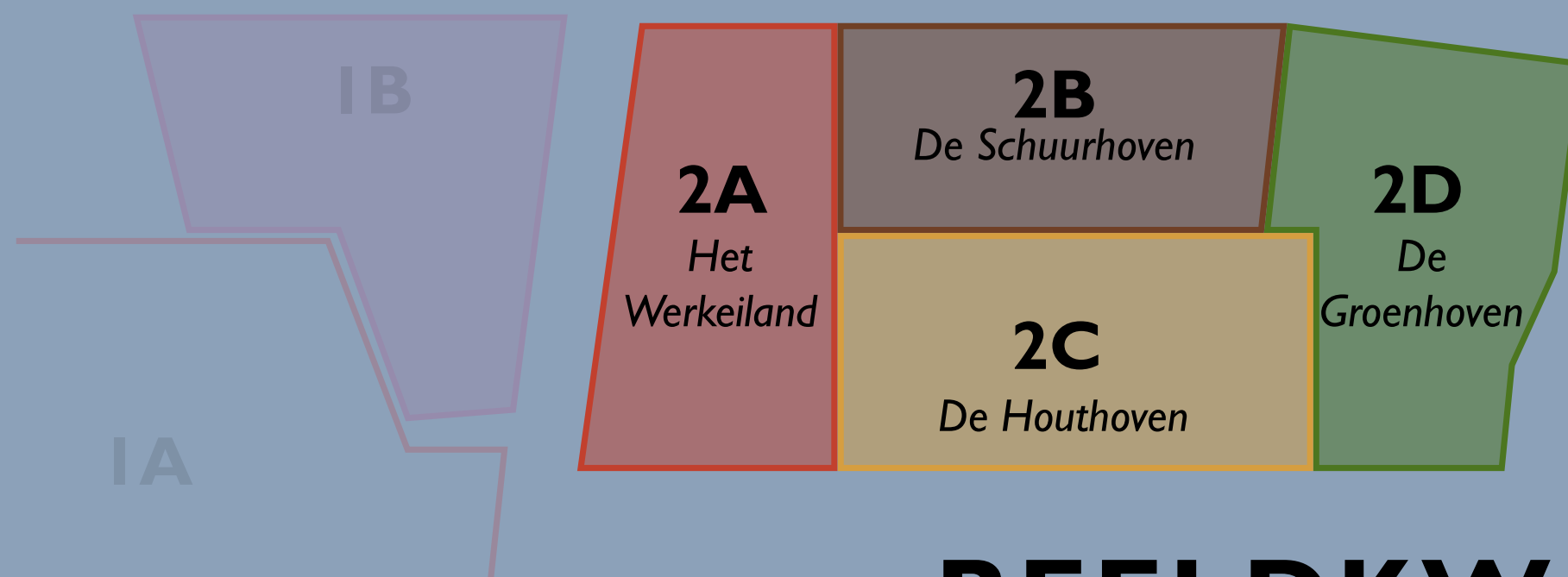
Kopgevel, schoorsteen



Materiaal- en kleurgebruik, bandramen, goot



Gwevelopeningen, bandramen onder goot op verdieping



BEELDKWALITEITSEISEN

DE DROOGMAKERIJ



DE DROOGMAKERIJ

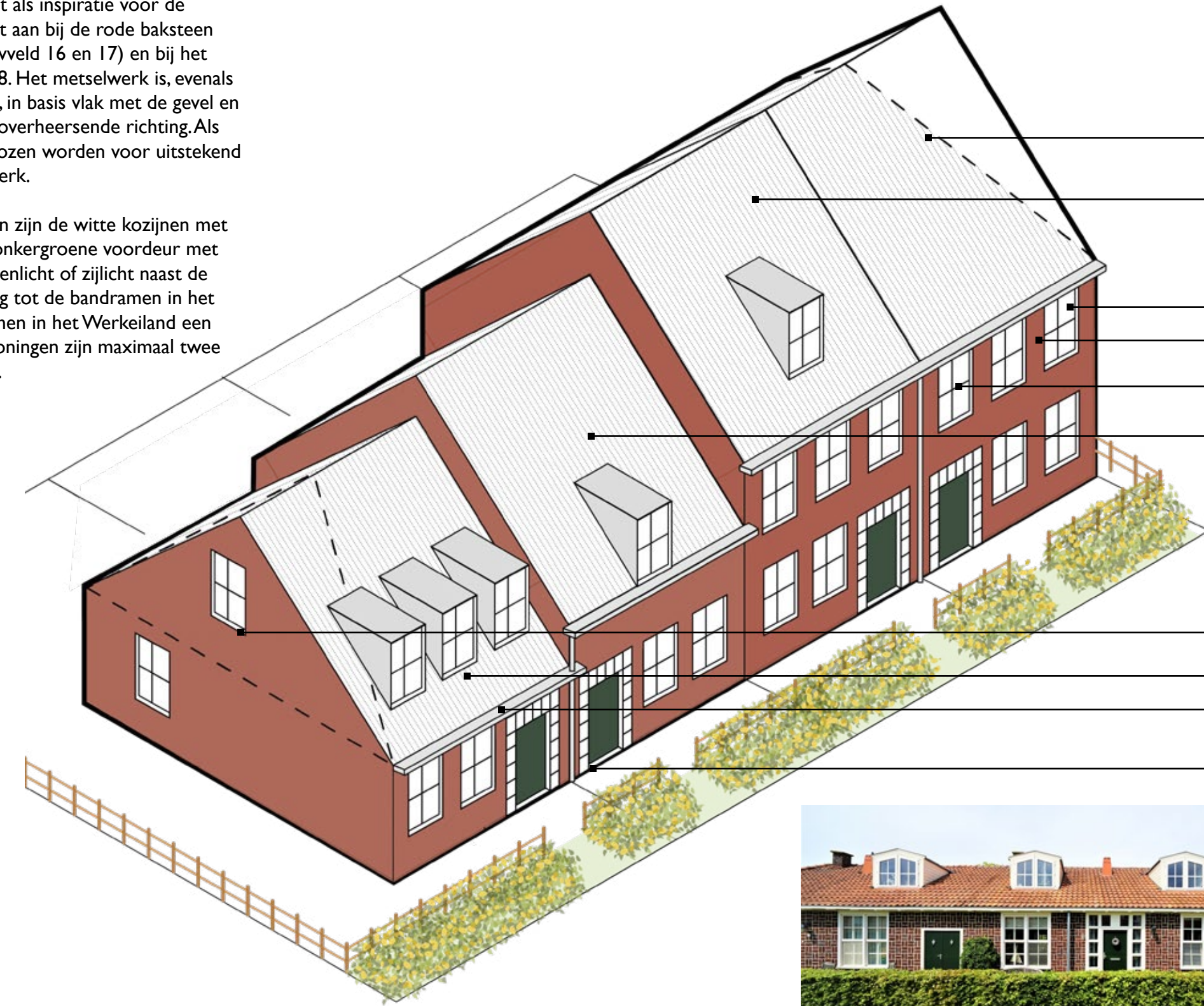
is onderverdeeld in (2A) het Werkeiland, (2B) de Schuurhoven, (2C) de Houthoven en (2D) de Groenhoven. De eerste twee buurten refereren naar pioniers in de polder. Het historische werkeiland wordt gekenmerkt door een rode baksteen met bijzonder metselwerk. De buurt legt zo de link met het naastgelegen Tuindorp en bouwveld 16&17. De Schuurhoven refereren naar de schokbetonschuren met hun karakteristieke gridpatronen in de kopgevels. Dit element wordt toegepast op een hedendaagse manier in hout en baksteen. Beide buurten hebben daarmee een typerend patroon in de gevel. Dit thema van gevelpatronen wordt doorgezet in de Houthoven en Groenhoven¹. De Houthoven hebben een verfijndere detaillering als patroon en worden in hout uitgevoerd. In de Groenhoven¹ is gevelbeplanting het kenmerkende element en vormen geleiders als spandraden, gaasmatten en begroeide pergola's het gevelpatroon. Met deze groene invulling het westen legt het plan ook de link met de naastgelegen groene en ruim opgezette woonwijk en achterliggende polder.

Beeldkwaliteitseisen

Het Werkeiland is een viering van het metselwerkverband. Het karakteristieke blokverband van het Werkeiland dient als inspiratie voor de gevel. De gevelsteen sluit aan bij de rode baksteen uit het Dorpshart (bouwveld 16 en 17) en bij het Tuindorp in bouwveld 18. Het metselwerk is, evenals de historische inspiratie, in basis vlak met de gevel en het verband heeft geen overheersende richting. Als verbijzondering kan gekozen worden voor uitstekend of terugliggend metselwerk.

Kenmerkende elementen zijn de witte kozijnen met roede verdeling en de donkergroene voordeur met een raampje en een bovenlicht of zijlicht naast de voordeur. In tegenstelling tot de bandramen in het Tuindorp hebben de ramen in het Werkeiland een verticale verhouding. Woningen zijn maximaal twee lagen hoog met een kap.

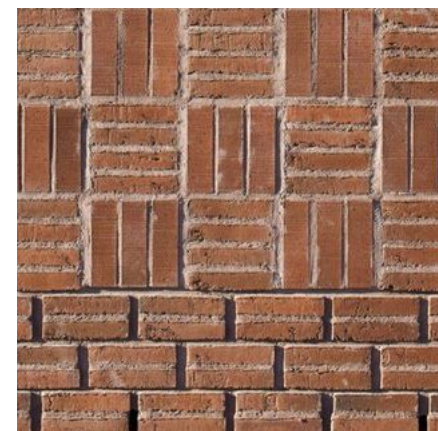
2A HET WERKEILAND



- rode keramische dakpan
- woningen hebben een langskap met een kaphelling van minimaal 35 graden en maximaal 70 graden;
- ramen sluiten aan tegen de dakgoot
- rood metselwerk als Dorpshart; blokverband of variant zonder overheersende richting
- verticale ramen met roede verdeling en witte of lichte kozijnen
- volumeopbouw: één laag met kap, anderhalve laag met kap of twee lagen met kap,
- ramen en accenten op kopgevels
- dakkapellen worden niet gecombineerd
- de goot steekt 20 cm uit ten opzichte van de gevel
- donkergroene voordeur met zij- en/of bovenlicht



Het originele werkeiland: rood metselwerk met lichte voeg, verticale ramen met witte kozijnen en roede verdeling, groene deuren met zij- en bovenlicht, rode dakpan, relatief flauwe dakhelling met wolfseind, dakkapellen zijn niet geschakeld



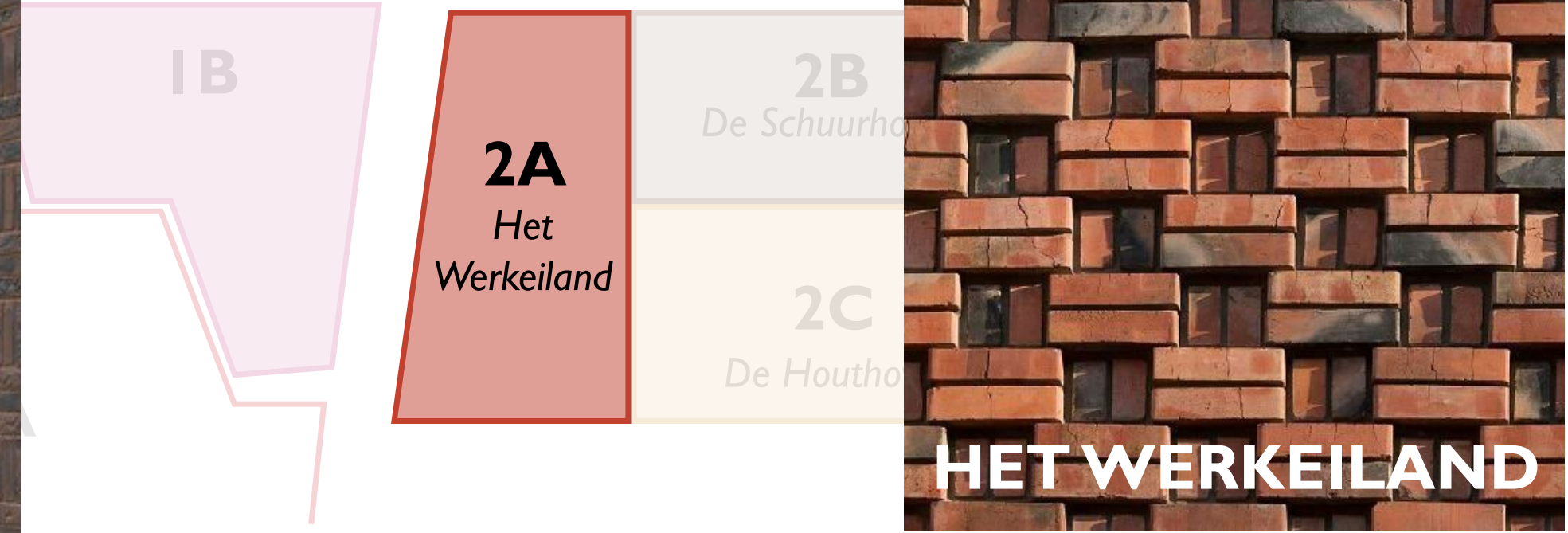
mogelijke hedendaagse vertaling van het blokverband in het werkeiland



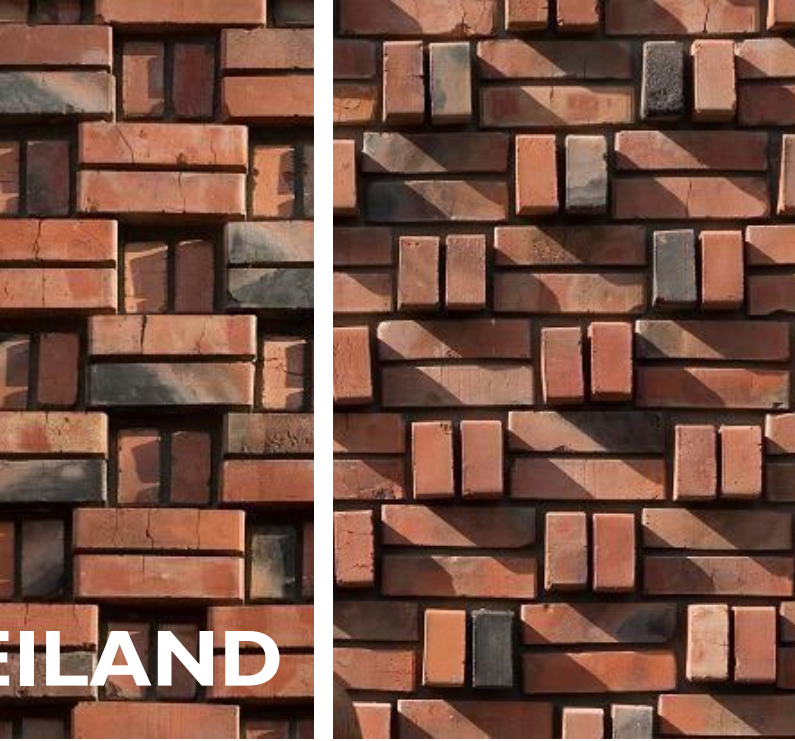
Metselverband



Metselverband, volumeopbouw



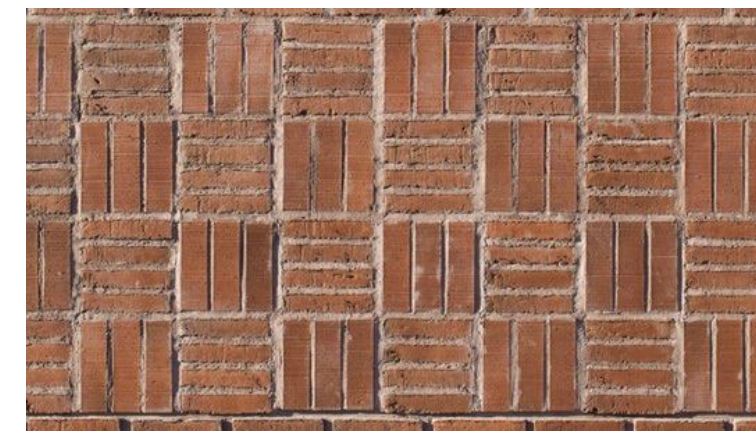
Metselverband, verticale ramen, volumeopbouw



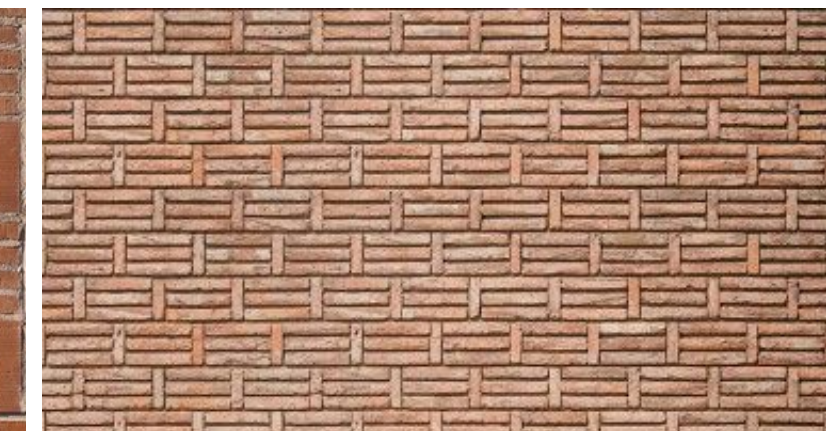
HET WERKEILAND



Metselverband, verticale ramen



Metselverband



Metselverband

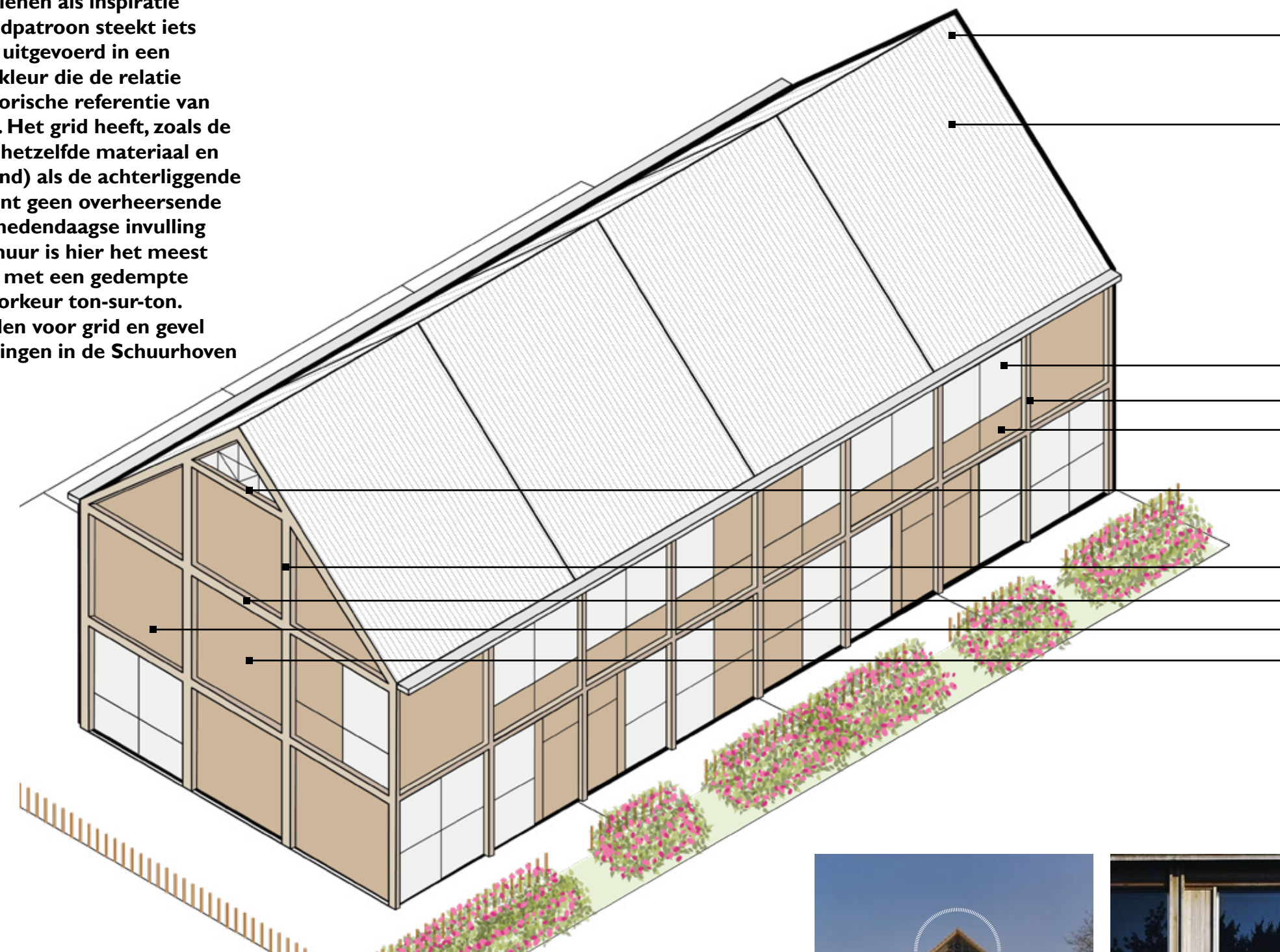


Metselverband



Beeldkwaliteitseisen

De Schuurhoven hebben een afleesbaar patroon in de gevel. De patronen van de schokbetonschuren dienen als inspiratie voor de gevel. Het gridpatroon steekt iets uit de gevel en wordt uitgevoerd in een gedempte vergrijsde kleur die de relatie versterkt met de historische referentie van de schokbetonschuur. Het grid heeft, zoals de historische inspiratie hetzelfde materiaal en kleur (of sterk gelijkend) als de achterliggende gevel. Het patroon kent geen overheersende richting. Een houten hedendaagse invulling van de schokbetonschuur is hier het meest logisch in combinatie met een gedempte kleur baksteen, bij voorkeur ton-sur-ton. Alternatieve materialen voor grid en gevel zijn mogelijk. De woningen in de Schuurhoven hebben een kap.



2B DE SCHUURHOVEN

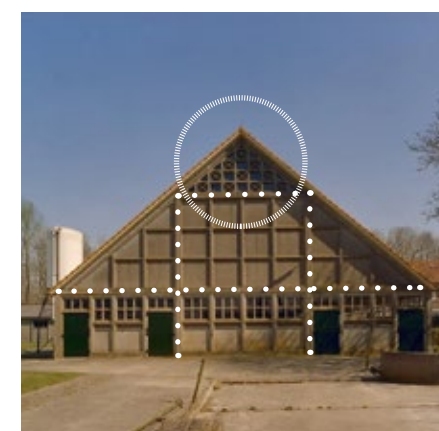
grijs dak: zink of aluminium feldak / of vlakke keramische pan in grijze kleur

woningen hebben een langskap met een kaphelling van minimaal 35 graden en maximaal 70 graden;

grote raampartijen binnen het grid zorgen voor de rustige verdeling waarbij lijnen doorlopen in de gevel.

ritme voorgevel volgt uit grid op kopgevel tint van invulling benadert de kleur van grid, materiaal: vlakke houten plaat of brede latten verticaal en horizontaal komt samen in de nok in de vorm van een verbijzondering

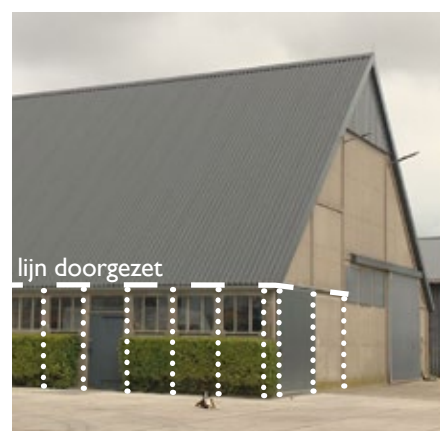
grid steekt minimaal 50mm uit t.o.v. de gevel horizontale balken op ca. 3 en 6 meter hoogte ramen en accenten op kopgevels ritme van schokbetonschuren; verdeling met vier kolommen; tussenmaat circa 3,4 meter (de maatvoering wordt afgestemd op maat woning; het doel is een verdeling met vier verticale stijlen)



driedeling in de kopgevel, verbijzondering in de nok



het ritme en het grid domineert; de invulling is rustig en ondergeschikt



de langsgewel kent een ritme dat logisch volgt uit de kopgevel



Grid, gevelindeling, verbijzondering in nok



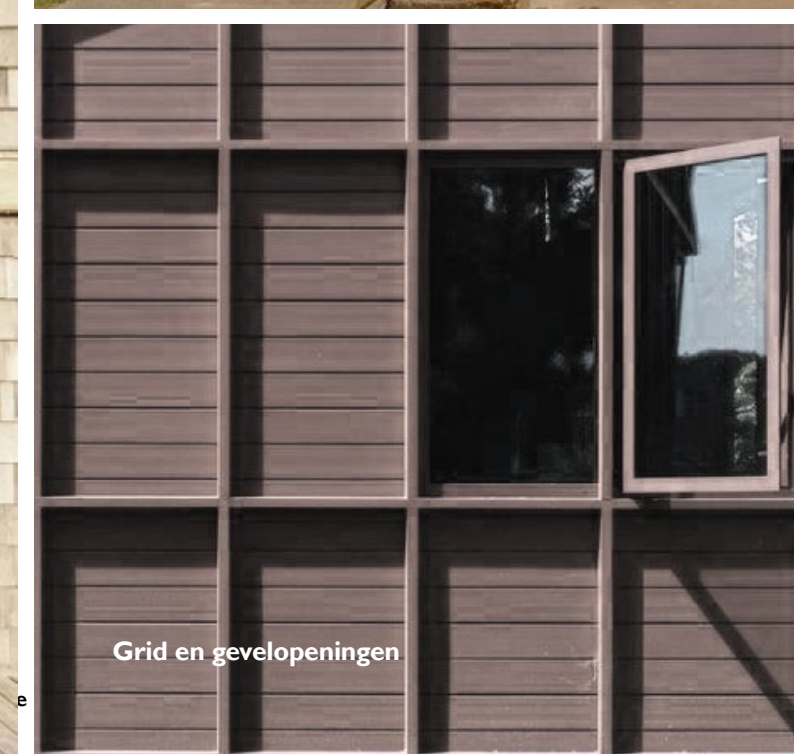
DE SCHUURHOVEN



Grid en achterliggend materiaal



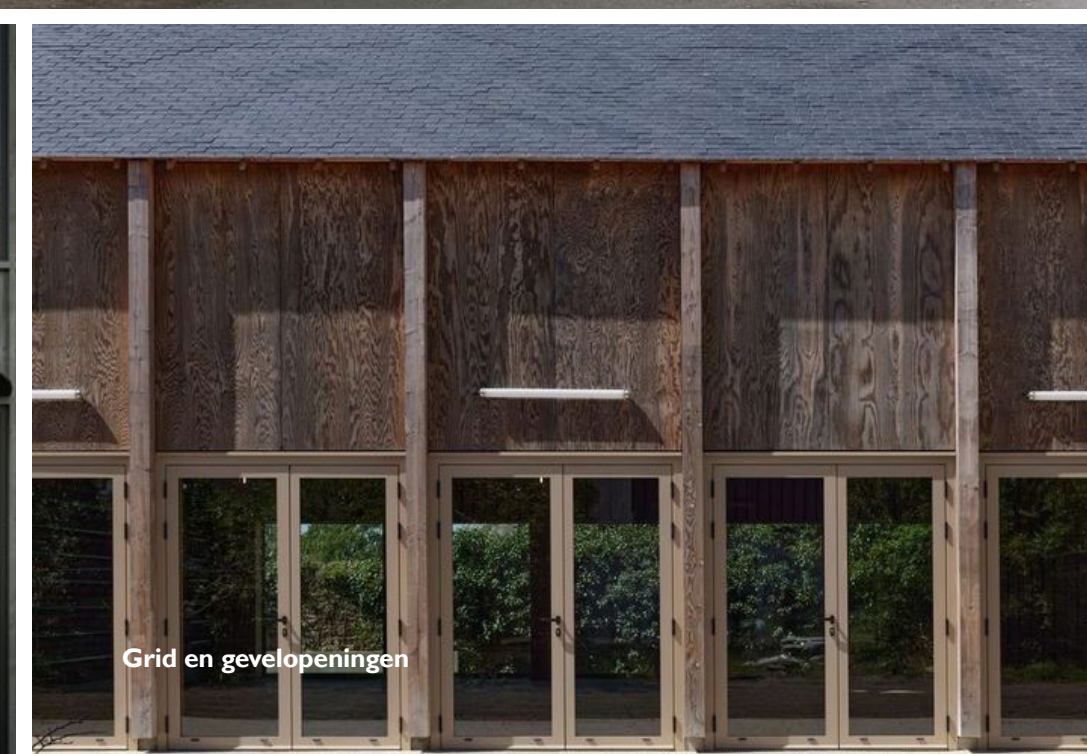
Grid, gevelindeling, verbijzondering in nok, materiaalgebruik,



Grid en gevelopeningen



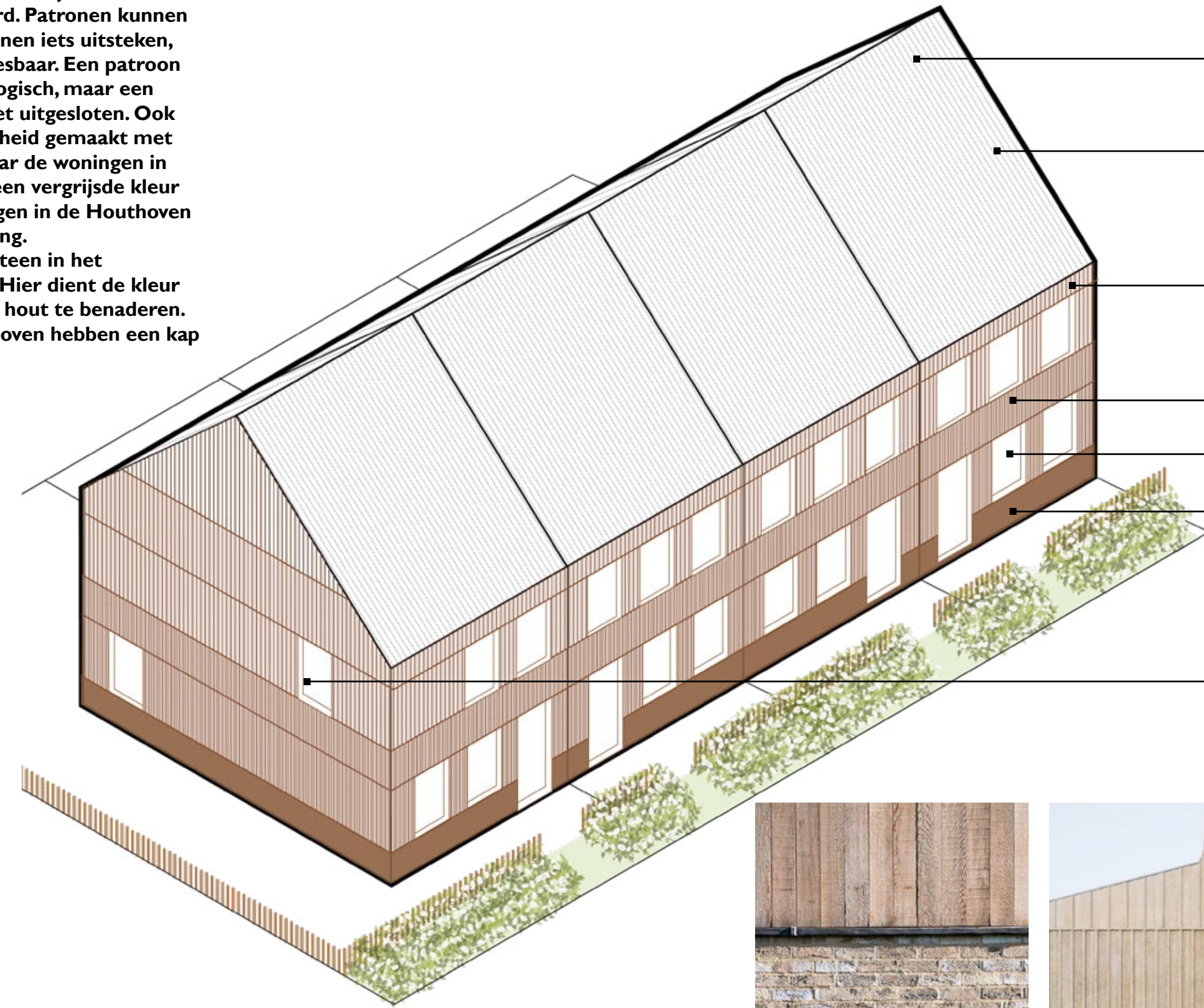
Grid en gevelopeningen



Grid en gevelopeningen

Beeldkwaliteitseisen

De woningen in de houthoven hebben hout als basismateriaal. Om onderscheid te maken met de Schuurhoven is een gridpatroon op de gevel hier uitgesloten. De patronen zijn subtieler en genuanceerder van aard. Patronen kunnen verspringen en latten kunnen iets uitsteken, maar een grid is niet afleesbaar. Een patroon in verticale richting lijkt logisch, maar een horizontale geleiding is niet uitgesloten. Ook in kleur wordt er onderscheid gemaakt met de Schuurhoven. Daar waar de woningen in de Schuurhoven hebben een vergrijsde kleur hebben de woningen in de Houthoven een natuurlijkere uitstraling. Beperkt gebruik van baksteen in het deelgebied is toegestaan. Hier dient de kleur van de steen de kleur van hout te benaderen. De woningen in de Houthoven hebben een kap of zijn plat afgedekt.



2C DE HOUTHOVEN

groen of grijs dak: zink, aluminium of sedum of vlakke grijze keramische pan

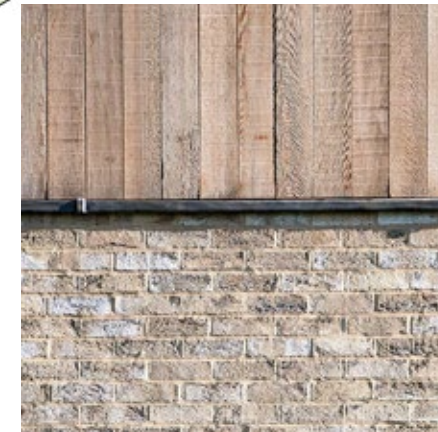
de basiswoning heeft een opbouw van 2 bouwlagen, al dan niet voorzien van een kap. accentwoningen hebben een opbouw van 3 of 4 bouwlagen met plat dak; eventueel setback, geen dwarskap

het gevelafwerking is hout (of houtachtig), houten latwerk wordt verticaal geplaatst, het materiaal heeft een natuurlijke uitstraling: hardhout of verduurzaamd hout in de gevel wordt een patroon gerealiseerd door nuances in de lattenstructuur

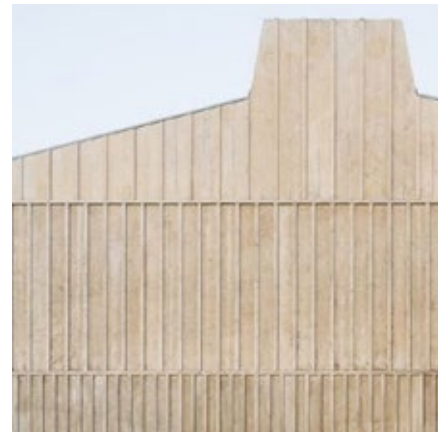
de positionering van gevelopeningen is afgestemd op lattenstructuur (en vice versa)

de plint mag worden uitgevoerd in metselwerk, tot circa 70 centimeter boven maaiveld. de kleur van het metselwerk in de plint is ton-sur-ton. Bij uitzondering kunnen volledige woningen in metselwerk worden uitgevoerd.

geen blinde zijgevels aan openbare ruimte. daarom per bouwlaag minimaal 1 gevelopening.



ton sur ton hout en metselwerk



patroon door nuances in lattenstructuur



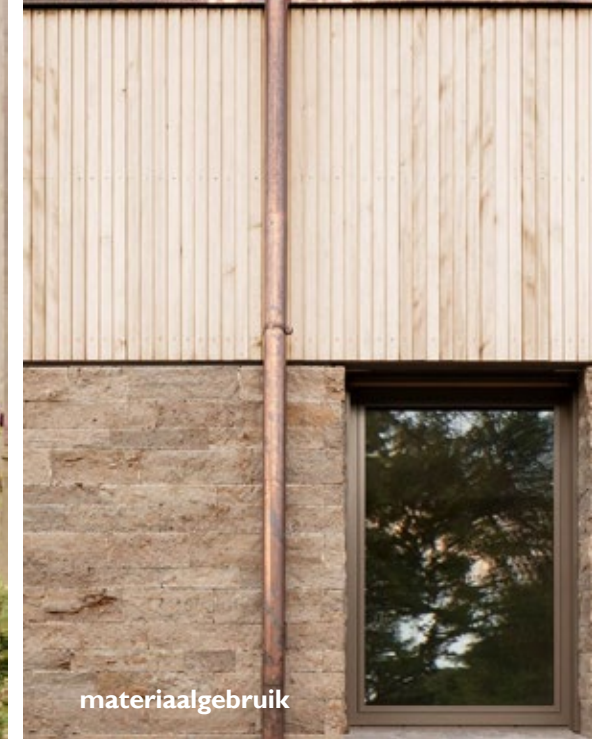
gevelopeningen afgestemd op patroon



gevelopeningen afgestemd op patroon



materiaalgebruik



materiaalgebruik



DE HOUTHOVEN



materiaalgebruik



verticaal patroon



2C

De Houthoven



ton sur ton hout en metselwerk



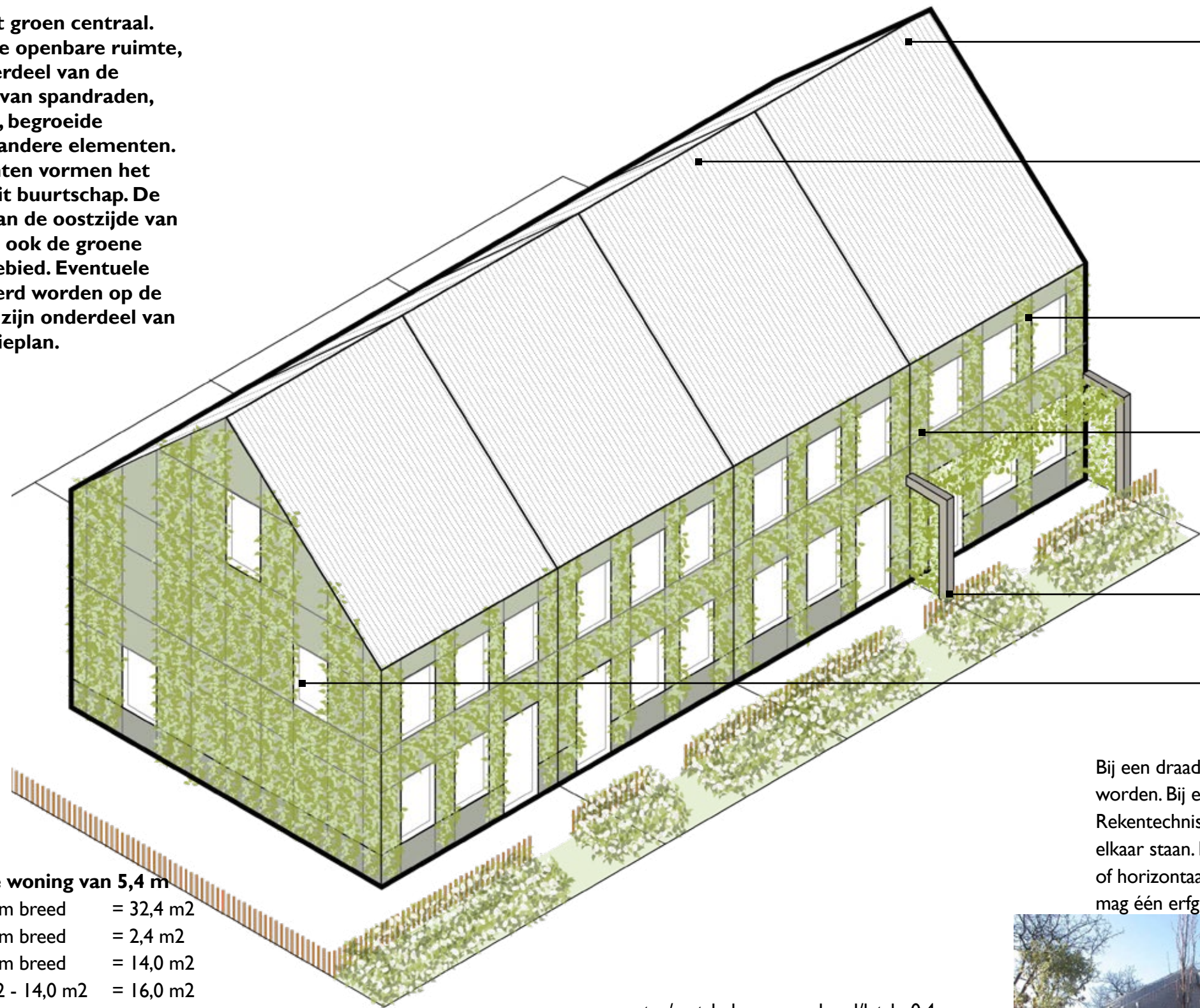
materiaalgebruik, gevelopeningen afgestemd op patroon



materiaalgebruik

Beeldkwaliteitseisen

In de Groenhoven staat het groen centraal. Dit blijft niet beperkt tot de openbare ruimte, maar de beplanting is onderdeel van de gevel. Dit kan door middel van spandraden, draadmatten, persroosters, begroeide pergola's, houten latten of andere elementen. Deze begeleidende elementen vormen het kenmerkende patroon in dit buurtschap. De Groenhoven zijn gelegen aan de oostzijde van bouwveld 18 en vormen zo ook de groene overgang naar het buitengebied. Eventuele flexwoningen die gerealiseerd worden op de reservering van de hov-lijn zijn onderdeel van deze buurt en dit beeldregieplan.



2D DE GROENHOVEN

de basiswoning heeft een opbouw van 2 bouwlagen, al dan niet voorzien van een kap. accentwoningen hebben een opbouw van 3 of 4 bouwlagen met plat dak; eventueel setback
 groen of grijs dak: zink, aluminium, sedum of natuurdak of vlakke grijze keramische pan voor de gevels die grenzen aan de openbare ruimte (m.u.v. brandgangen <1.80m) geldt dat op minstens 70% van het gesloten deel van gevelvlak (dus het geveloppervlak zonder gevelopeningen) gevelbegroeiing moet faciliteren door middel van draden/latten of roosters/matten. soort beplanting: n.t.b.

de achterliggende gevelbekleding is ondergeschikt aan de begroeiing. De materialisering ingetogen maar hoogwaardig. Materialisering en detaillering worden consequent doorgezet op de gevels die niet grenzen aan de openbare ruimte
 begroeide pergola's mogen ook ingezet worden om aan de gestelde norm te voldoen
 pergola's hebben een houten of stalen constructie
 geen blinde zijgevels aan openbare ruimte. daarom per bouwlaag minimaal 1 gevelopening.

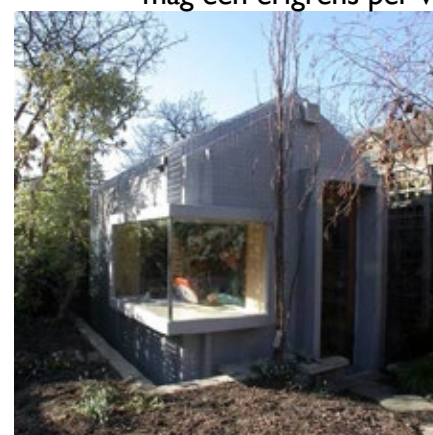
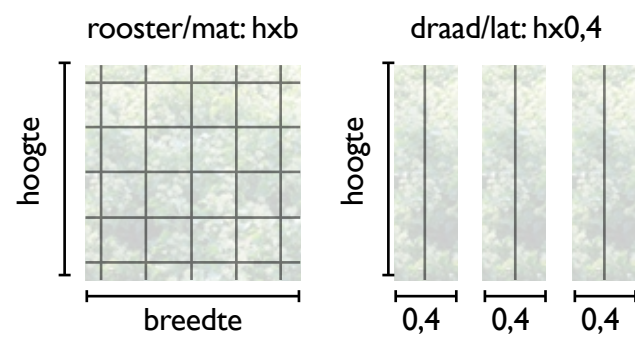
Bij een draadmat mag het volledige oppervlak meegerekend worden. Bij een spandraad een breedte van 0,4m per draad. Rekentechnisch moeten spandraden daarom ook 0,4 meter uit elkaar staan. Pergola's kunnen spandraden krijgen in verticaal of horizontaal vlak. Als ze op de erfgrans worden aangebracht, mag één erfgrans per woning worden gerekend.*

rekenvoorbeeld: tweelaagse woning van 5,4 m

gevelopp.	6,0m hoog x 5,4m breed	= 32,4 m ²
met 1 deur:	2,4m hoog x 1,0m breed	= 2,4 m ²
met 5 ramen:	2,0m hoog x 1,4m breed	= 14,0 m ²
dichte gevel:	32,4 m ² - 2,4 m ² - 14,0 m ²	= 16,0 m ²
te begroeien:	16,0 m ² x 0,70 (minimaal)	= 11,2 m ²

rekenvoorbeeld mogelijke maatregelen:

1. 4 gevelspandraden + pergola met 4 draden op de erfgrans:		
gevel:	4x 6m hoog x 0,4m breed	= 9,6 m ² +
pergola	4x 2,5m hoog x 0,4m breed	= 4,0 m ² = 13,6 m² OF
2. draadmat op tot de eerste verdieping:		
3x grond t/m raam:	2,4 m hoog x 1,0 m	= 7,2 m ² +
1x beukmaat:	1,2 m x 5,4 m breed	= 6,5 m ² = 13,7 m²



voorbeeld van woning bij oplevering

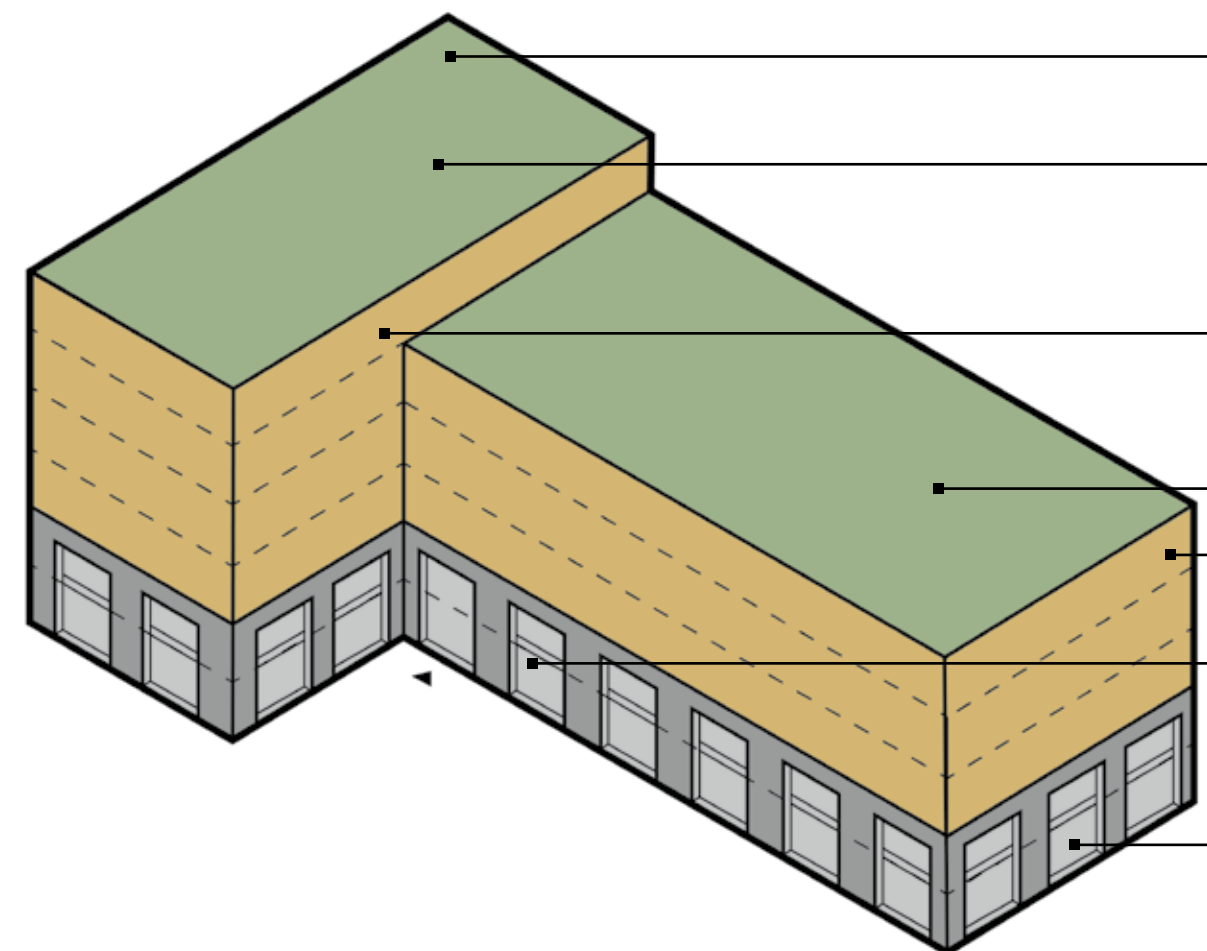


begroeide gevel na een bepaalde periode



Beeldkwaliteitseisen

Het gemaal is de benaming die we geven aan het appartementengebouw, dat ligt in deelgebied de Groenhoven. Het gemaal geeft de Droogmakerij bestaansrecht. Dit thema vormt een rijke bron voor de beeldkwaliteit van het appartementengebouw. Een gemaal heeft een duidelijke technische onderbouw met sluisen, pijpen, machines en installaties; en een heldere, rationele, bovenbouw. Deze bovenbouw wordt verticaal geleed door middel van raampartijen of penanten met soms een accent in de vorm van een schoorsteen. De viering van techniek - met de beleving van water als subthema - gaat goed samen met stalen elementen en spandraden als geleiders voor de beplanting.



2D HET GEMAAL

algemeen: aandacht voor plaatsing bergingen; ontsluiting bergingen inpandig, max. één toegangsdeur per bergingengroep in de gevel; n.t.b. overgangen openbaar - privé

het gemaal kent een differentiatie in bouwhoogte: het hoogste deel beslaat maximaal 6 bouwlagen met plat dak.

eventuele PV-panelen of andere installaties worden uit het zicht achter borstwering geplaatst

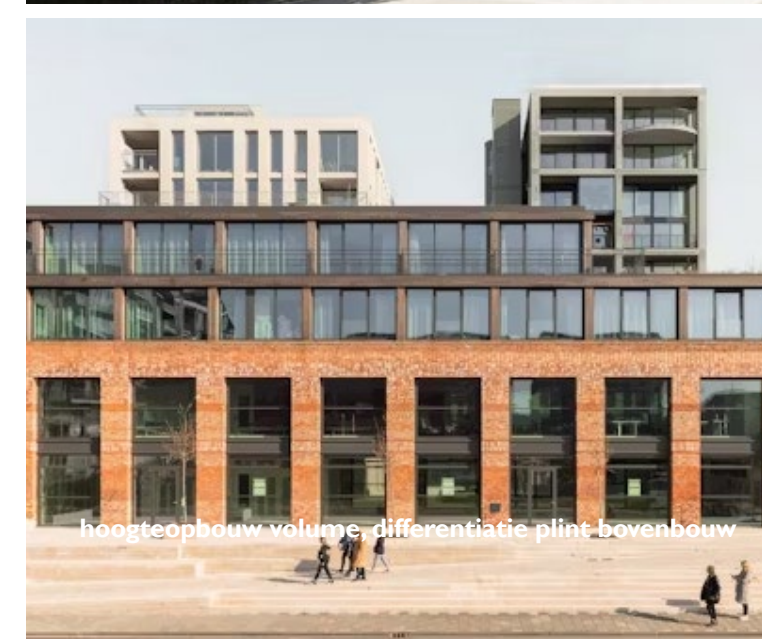
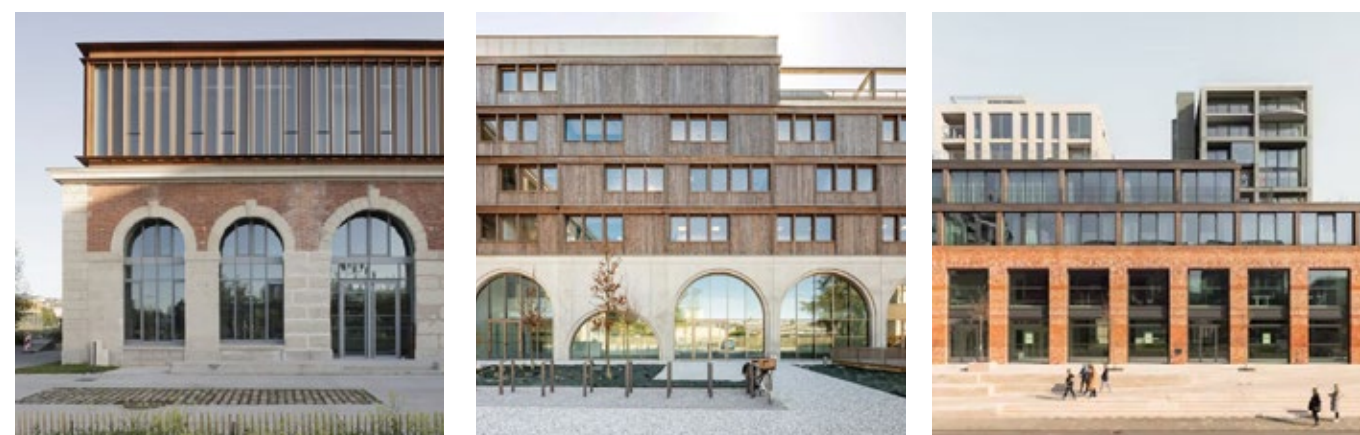
onderscheid in stedenbouwkundige massa door sprong in bouwlagen

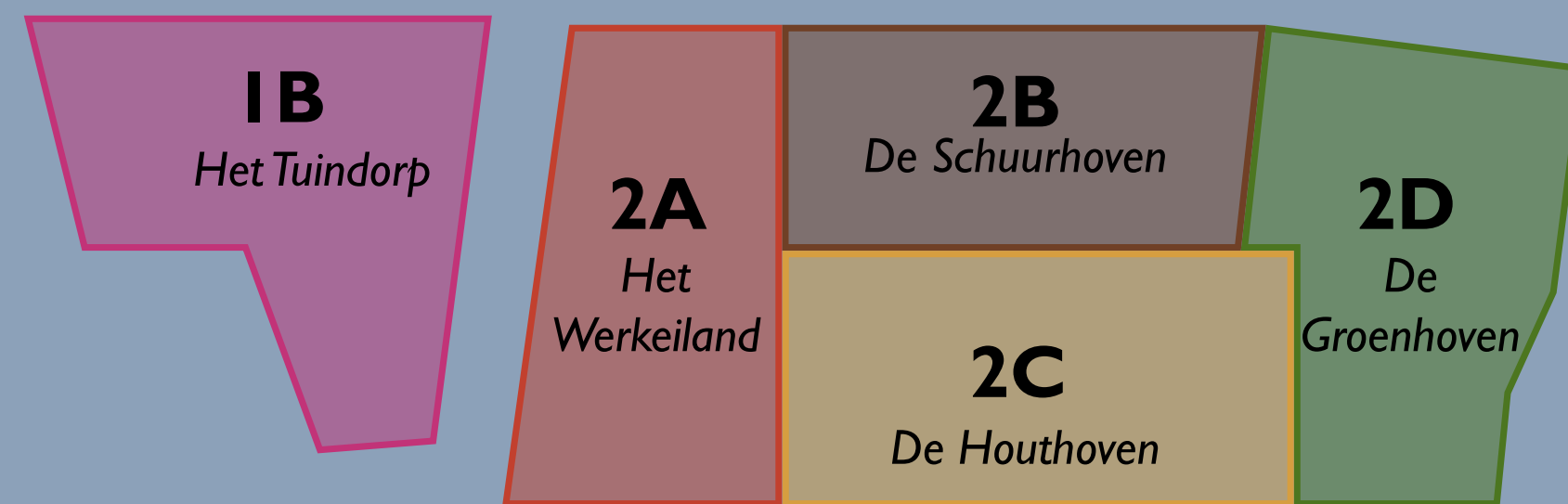
5 bouwlagen

alzijdigheid: gallerijgevels hebben een uitstraling gelijkwaardig aan de balkongevels

de plint bevat 2 bouwlagen heeft (optisch) dubbelhoge gevelopeningen; de buitenruimten zijn opgenomen in het plintvolume: loggia's, geen aangehangen balkons (in de plint)

het totale bouwvolume kent een duidelijke opdeling; een tweelaagse plint met een drie- tot vierlaagse bovenbouw. differentiatie tussen plint en bovenbouw wordt aangezet door verschil in kleur, materiaal en/of sprong in gevel.





BEELDKWALITEITSEISEN OVERIG PLANBREED

DAKKAPELLEN

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. Het overgrote deel van de woningen in de Hofgaarden is voorzien van een kap. Daarom zijn onderstaand de richtlijnen voor het plaatsen van een dakkapel opgenomen. Deze richtlijnen gelden voor reguliere dakkapellen. Bij inzet van de dakkapel als accent in het stedenbouwkundig ensemble zijn uitzonderingen op onderstaand mogelijk.

In basis gaat de voorkeur uit naar een dakkapel aan de achterkant. Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak, afhankelijk van het straatprofiel, vanaf de weg zichtbaar blijven. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak is herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn noodzakelijk.

Aan een dakkapel worden de volgende eisen gesteld:

- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw - geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw
- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok worden dakkapellen toegepast met een gelijke dwarsdoorsnede, maatvoering en gelijke plaatsing in het dakvlak.
- bij een individueel hoofdgebouw is de dakkapel gecentreerd in het dakvlak of afgestemd op geleiding voorgevel
- er bevindt zich minimaal 0,50m. dakvlak boven de dakkapel
- de dakkapel wordt plat afgedekt
- gevelgeleding van de dakkapel is afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw
- beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak; bij binnenwanden eventueel een 'dubbele stijl' toepassen
- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- materiaal- en kleurgebruik van kap bij aangekapte dakkapel gelijk aan kap hoofdgebouw
- zijwanden dakkapel in donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak.

- (bij plaatsen na bouw) is de breedte in totaal maximaal 70 % van de breedte van het dakvlak, met een minimum breedte van 2,40 meter (in verband met de bruikbaarheid).
- (bij plaatsen na bouw) moet de dakkapel gelijkvormig zijn aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok

NESTKASTEN

Bij elk bouwinitiatief/deelproject in bouwveld 18 wordt minimaal één (cluster van) nestkast(en) aangebracht, bijvoorbeeld inbouw in de woning/gevel. Doelsoorten zijn o.a. huismus, gierzwaluw, ruige dwergvleermuis, gewone dwergvleermuis of laatvlieger, rekening houdend met de behoefte van plaatsing van iedere individuele soort. Mochten nestkasten in de woning/gevel niet haalbaar zijn, is de optie aan de gevel of onder de dakrand verwerken.



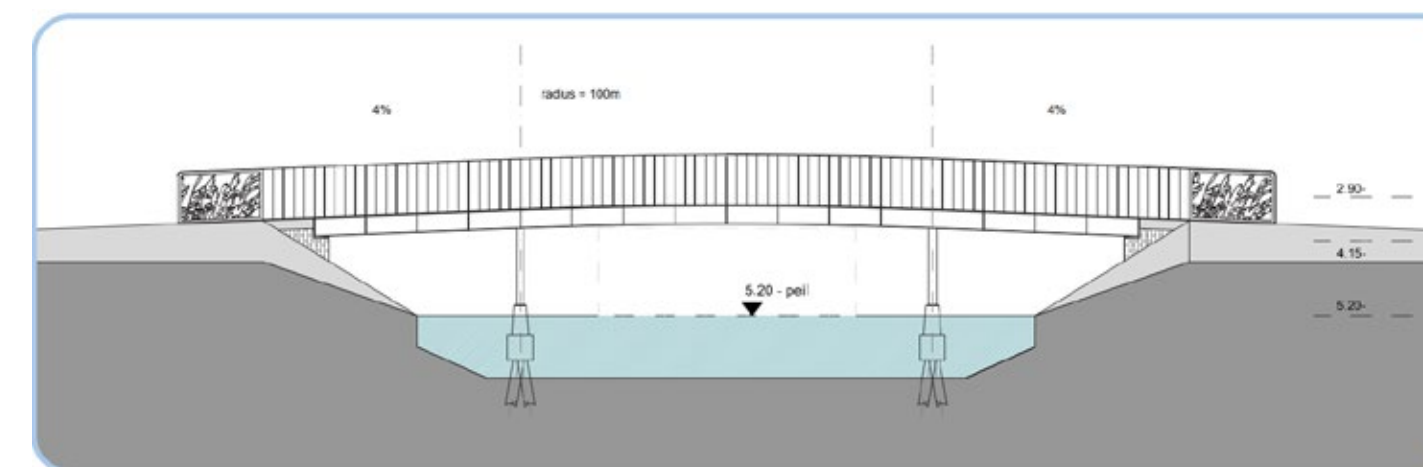


LEGENDA

- Dorpsroute (Track)
- Woonpad (autovrij/ autoluw)
- Voetpad
- doorsteekjes
- Hoofd fietsroute
- Bruggen



Eenvoudige autobrug met hekwerk



Het basisontwerp voor alle bruggen in Nobelhorst is vastgelegd bij start van de gebiedsontwikkeling. Het ontwerpboek voor de bruggen opgesteld door WEST 8, in april 2013, dient als basis voor alle bruggen in Nobelhorst.

De naamgeving van elke brug is gekoppeld aan een Nobelprijswinnaar. De tekening in het paneel aan het begin en het einde van het hekwerk vertelt iets over de thematisering passend bij de plek in Nobelhorst of over de Nobelprijswinnaar waarnaar de brug vernoemd is. De naam van de brug wordt verwerkt in dit paneel.

In Nobelhorst worden er twee soorten autobridgen toegepast. Een gemetselde variant en een eenvoudiger variant met een hekwerk als leuning. De formelere bruggen, de gemetselde variant, liggen aan de hoofdontsluitingswegen. De eenvoudigere bruggen liggen binnen de buurten.. In bouwveld 18 bevinden zich 3 autobridgen, (KW 5084, KW 5198, KW 5106) alle van de eenvoudiger variant.

De overige bruggen bestaan uit fiets- en wandelbruggen. Ook deze bruggen gaan uit van hetzelfde ontwerp. De verschillen zitten in de breedte en de functie; fietsbrug, trackbrug of wandelbrug. In/rond bouwveld 18 liggen 3 trackbruggen (KW 5087, KW 5199 en KW 5105), en 1 wandelbrug (KW 5218)

Aan de bruggen worden de volgende eisen gesteld:

Algemeen

- Hellingspercentage 4%
- Doorvaarthoogte 1.50 meter en 0.20 meter reserve weersomstandigheden.
- Doorvaartbreedte 5.00 meter
- Meerpalen ter bescherming van aanvaren: houten paal met een verzinkte muts.
- Zwaluwplanken onder de brug opnemen of voorzieningen opnemen in de onderdoorgang van de gemetselde brug.
- Let op zicht, als er kort na de brug een uitrit of een zijweg/fietspad zit. De muren mogen het zicht niet belemmeren.

Autobridgen eenvoudige variant

- Breedte variabel: rijbaan 4.50 meter met voetpad 1,50 meter
- Deklaag rijbaan: asfalt
- Deklaag voetpad: straatbakstenen
- Hoogte leuning hekwerk 1.30 meter (volgens bouwbesluit)

Landhoofd:

De stenen worden staand gemetseld waarbij de voegen op gelijke hoogte blijven. Behalve aan de zijkant van de landhoofden van de fietsbruggen. Deze worden op aangeven van de toezichthouder aangepast ter voorkoming van te kleine stenen.

Stenenmix voor metselwerk

- Patos 20%
- Rinko 20%
- Niagara Falls gesinterd 60%.

Kleur beton - antraciet

Kleur hekwerken - RAL kleur 7016

De naam van de bruggen wordt opgenomen in het paneel van het hekwerk. De tekening in het paneel aan het begin en het einde van het hekwerk doet mee met de thematisering van Nobelhorst. De naam is passend bij de plek in Nobelhorst. De bruggen in fase 3 en verder krijgen de naam van de straat (Nobelprijswinnaar)

Trackbruggen

- Breedte 4.50 meter breed
- Deklaag: composietdelen met steenslag kleur licht bruin 00

Wandelbruggen

- Breedte 1.50 meter breed
- Deklaag: composietdelen met steenslag Amaril 1-3

Voor het landhoofd van de track- en wandelbruggen geldt ook dat de stenen staand worden gemetseld waarbij de voegen op gelijke hoogte blijven. Behalve aan de zijkant van de landhoofden van de fietsbruggen. Deze worden op aangeven van de toezichthouder aangepast ter voorkoming van te kleine stenen.

Stenenmix voor metselwerk

- Patos 20%
- Rinko 20%
- Niagara Falls gesinterd 60%.

Kleur beton - antraciet

Kleur hekwerken - RAL kleur 7016

ERFSCHIEDINGEN



- Lage haag
- Hoge haag (1,80m)
- Nobelhorst stoep
- Afscherming parkeerhoven droogmak
- Erfgrens Hof
- Hekwerk met hederia
- - - - Oever met optie voor vlonder

ERFSCHIEDINGEN

VOORTUIN <1,20 m:
Nobelhorstse stoep



VOORTUIN >1,20 m:
Lage Haag



ZIJTUIN EN ACHTERTUIN (AAN OR):
Hoge Haag



In Bouwveld 18 worden aan de overgangen openbaar-privé onderstaande eisen gesteld, met als doel een eenduidig en groen (straat)beeld.

Erfafscheidingen liggen volledig op uitgeefbaar gebied. Er geldt een instandhoudings- en onderhoudsplicht die in het koopcontract wordt vastgelegd.

Als de voortuin ondieper is dan 1,20 meter wordt een Nobelhorstse stoep toegepast. De stoep wordt ingericht met een geveltuintje op de erfgrenzen in combinatie met plantenbakken en/of bankjes. De bestrating is bij oplevering aangebracht.

Is de voortuin dieper dan 1,20 meter dan wordt een groene haag voorgeschreven. 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 (175-200cm).

De haag is aangeplant bij oplevering van de woning (Soort Fagus Sylvatica, plantwijze: 60 cm breed, twee rijig verschoven verband, 7 stuks per meter, aanplanthoogte 80-100 cm en 175-200 cm).

Erfafscheidingen op de onderlinge erfgrenzen tussen woningen bestaan bij voorkeur uit gaaswerk met Hedera Helix 1,80m tegen de erfgrenz waar de achtererfgrenz ligt aan de parkeerhoven en openbare achterpaden vanaf de achterkant van de woning. Bergingen worden 0,30 meter teruggezet zodat groene erfafscheiding doorloopt. 0,80m hoog op de zijerfgrenz op uitgeefbaar terrein tot achterkant woning. Hedera Helix is aangeplant bij oplevering van de woning. Plantwijze: 5 stuks per meter.

In alle erfafscheidingen worden openingen vrijgehouden van minimaal 13cm, i.v.m. de doorwaadbaarheid voor egels

Beeldkwaliteitseisen



schanskorven



palenrij (hout)



muur (halfopen)



Tuinmuren en woningen in gelijkwaardig materiaal

Afscherming minimaal 1,80m, uitgevoerd in hout, schanskorf of tuinmuur

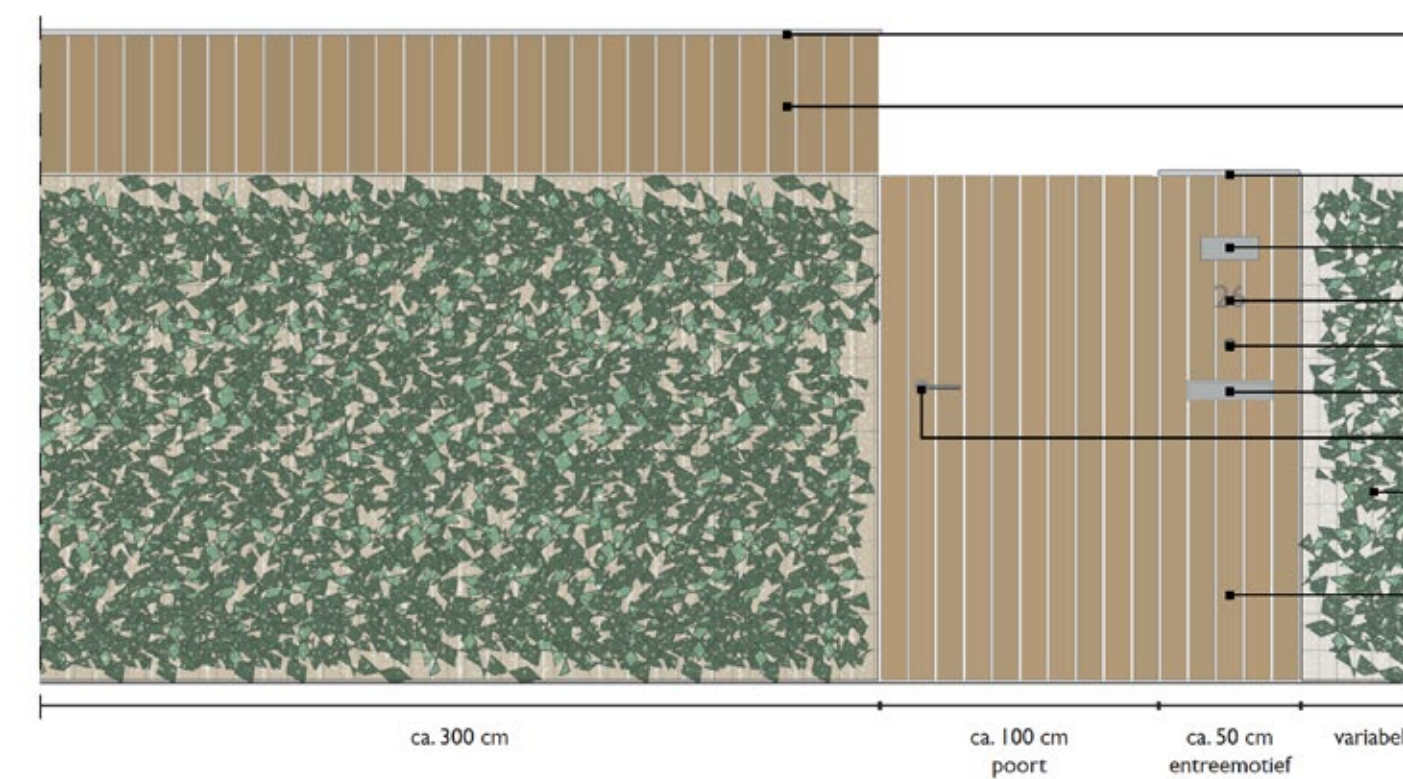
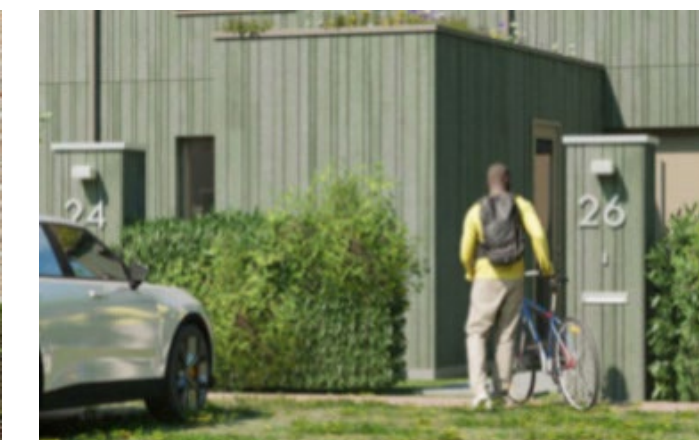
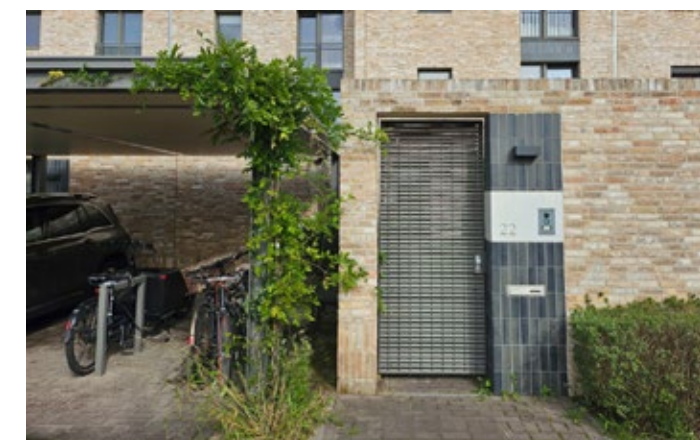
Erfscheidings Hoven

Het parkeren wordt in de zuidelijke blokken van de Droogmakerij opgelost binnen het bouwblok. Het is van belang dat er aandacht wordt besteed aan het ontwerp van deze parkeerhoven. Een belangrijk middel is het toepassen van groen tussen de parkeervakken om de auto's enigszins uit het zicht te onttrekken. Deze openbare ruimte wordt niet alleen gebruikt door de bewoners van bouwveld 18, maar ook door de bezoekers en pakketbezorgers. Dat maakt oriëntatie tot een belangrijk thema. Ook iemand die niet bekend is in de wijk dient de desbetreffende woning te kunnen vinden waar hij of zij naar op zoek is. Zodoende wordt er door middel van signing bij de toegang van de parkeerhoven aangeduid welk hof het betreft. Deze vorm van bewegwijzering dient herkenbaar te zijn in de wijk en eenduidig te worden toegepast binnen het parkeerhof.

De parkeerhoven worden afgeschermd op een hoogwaardige en duurzame manier. Deze erfscinding betreft de zijtuin van de twee meest zuidelijk woningen in het hof, en loopt door in de afscherming van het parkeerhof.

De woningen krijgen een tuinmuur die aansluit bij het materiaal van de woning. In de Houthoven ligt hout voor de hand; bij het hof in het Verveiland is een gemetselde materialisering passend, in de Groenhoven is de materiaalkeus vrij.

De afscherming van het parkeerhof gebeurt met een 1,80m hoge wand, hetzij in hetzelfde materiaal als de kopwoningen, hetzij in schanskorven, Robinia of Kastanjehouten stammen rijen (minimaal duurzaamheidsklasse 2)



Erfscheidings Hoven

De 5 blokken aan de zuidzijde van de Droogmakerij kennen een dubbele oriëntatie. De formele entree ligt aan de buitenzijde, maar de informele entree aan het parkeerhof zal frequenter gebruikt worden.

Bij ontwikkelaars en architecten dient er aandacht voor te zijn dat dit de plek van thuiskomen is voor de meeste bewoners. Met eenvoudige middelen dient er een eenduidig ontwerp te komen voor alle bergingen, erfafscheidingen en entree-motieven die grenzen aan de parkeerclusters. Aangezien we een consistent en rustig beeld nastreven dient dit ontwerp toegepast te kunnen worden bij alle woningen en doelgroepen. In de Houthoven worden alle woningen aan de zijde van het parkeerhof voorzien van een voor houten bergingen met verticale houten latten. Deze bergingen staan achter een antraciet dubbelstaafmat hekwerk dat begroeid wordt met klimplanten. De poort en het vaste deel van de poort, ook wel het 'entree-motief' genoemd, worden uitgevoerd in dezelfde houten latten.

De deurkruk en de elementen op het entree-motief - het huisnummer, de bedrukker en de brievenbus - worden uitgevoerd in RVS. Het entree-motief is een driedimensionaal object waar de poort blind aan bevestigd wordt en het pakketvak van de brievenbus in verwerkt is. Het entree-motief en de berging krijgen een zinken of aluminium kraal. De armatuur is een simpel antraciet blokje, zoals de Ligman Gino 3. Er wordt in ieder geval per hof gekozen voor dezelfde producten op het entree-motief en hetzelfde hang- en sluitwerk van de poort.

- antraciet dubbelstaafmat hekwerk in RAL 7016
- begroeid met klimplanten: hедера of gelijkwaardig.
- verticale houten latten met zwart achterdoek voor de bergingen. Dezelfde verticale houten latten voor de poort en het entree-motief. Blinde bevestiging van de poort aan het entree-motief.
- antraciet minimalistische armatuur in RAL 7016: Gino Ligman 3 of gelijkwaardig.
- RVS huisnummers, RVS deurbel, RVS brievenbus en RVS deurkruk.



- Lage haag
- Hoge haag (1,80m)
- Nobelhorst stoep
- Afscherming parkeerhoven droogmak
- Erfgrens Hof
- Hekwerk met hederia
- Oever met optie voor vlonder

ACHTERTUIN AAN WATER
groen talud

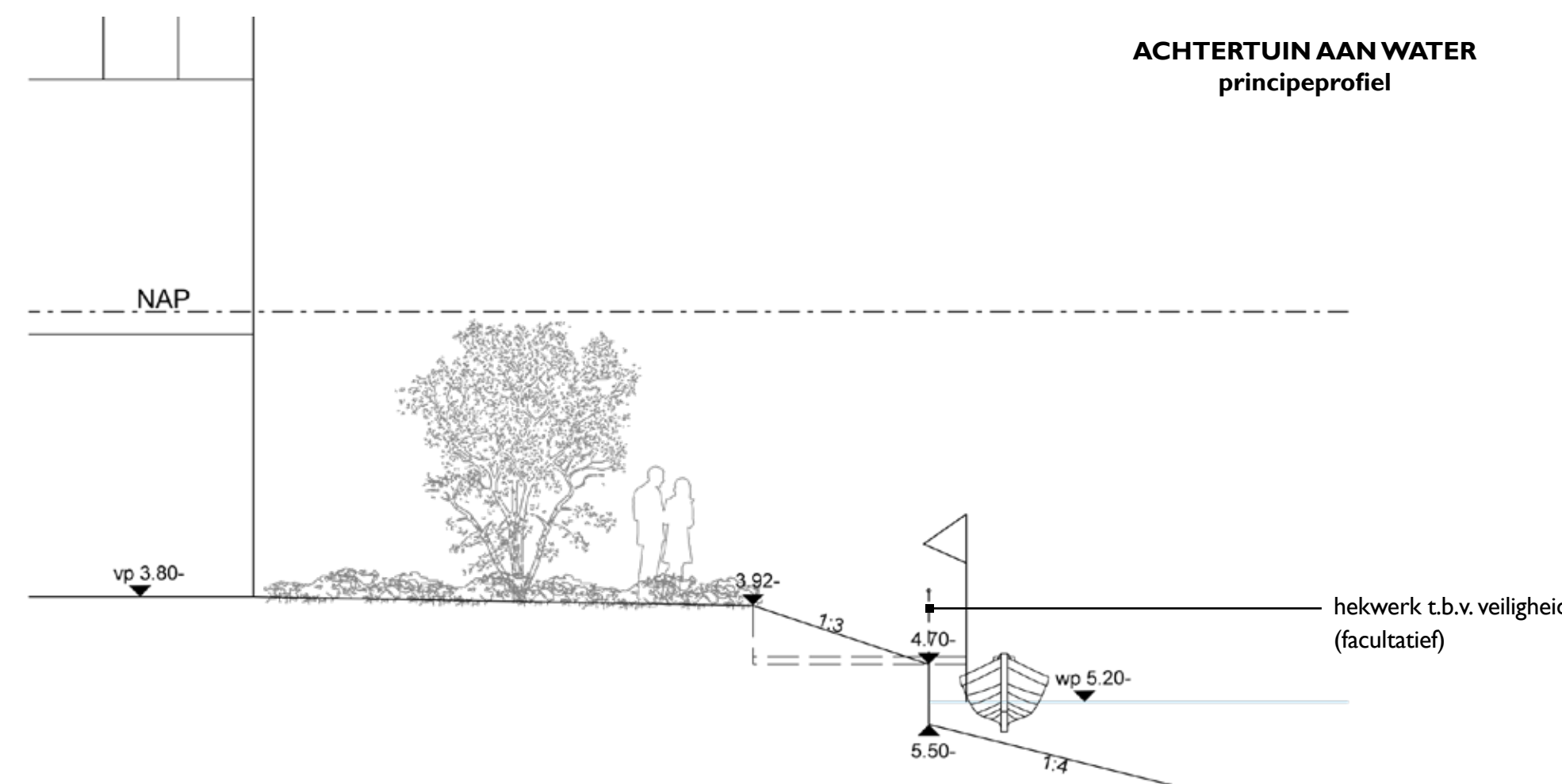


ACHTERTUIN AAN WATER
... of vlonder



Voorbeeld uitvoering vlonder: aan weerszijden blijft minimaal 0,50 meter vrij tot aan erfgrns

ACHTERTUIN AAN WATER
talud wordt niet uitgevuld



ACHTERTUIN AAN WATER
principeprofiel

Bij kavels waarvan de tuin grenst aan het water, wordt het perceelsdeel aan de waterzijde ingericht met een flauw talud en een oeverbeschoeiing. Deze worden aangelegd door de gemeente. De oeverbeschoeiing en een aangrenzende strook van 0,5 meter water worden, tenzij anders is bepaald in de koopovereenkomst, in eigendom overgedragen aan de koper. De koper is daarmee verantwoordelijk voor beheer, onderhoud en instandhouding van de oeverbeschoeiing en indien van toepassing, het bijbehorende waterdeel.





Het is niet toegestaan het talud of de oever aan te passen, op te hogen, te vergraven of op enige wijze te bebouwen of te verhardingen, behoudens hetgeen hierna is beschreven. In afwijking hierop mag per kavel één houten vlonder worden gerealiseerd aan de waterzijde. Dit vlonder moet worden uitgevoerd conform het bij dit Beeldkwaliteitsplan gevoegde principeprofiel en de bijbehorende voorbeeldafbeeldingen en mag uitsluitend worden geplaatst binnen het daarvoor aangewezen gebied. Kopers dienen er rekening mee te houden dat het vlonder bij hoge waterstanden tijdelijk onder water kan komen te staan.

Het resterende deel van de oever wordt ingericht als natuurvriendelijke oever met een minimale taludhelling van 1:3. Ter bevordering van de veiligheid mag, mits passend binnen het ruimtelijk beeld, een hekwerk worden geplaatst aan de boven- of onderzijde van het talud.

Deze bepalingen maken integraal onderdeel uit van het Beeldkwaliteitsplan en zijn na vaststelling toetsingskader binnen de Welstandsnota. Inrichting of gebruik in strijd met deze bepalingen kan aanleiding geven tot handhavend optreden.



LEGENDA

-  Niveau Nobelhorst
-  Droogmakerij appartementengebouw
-  Droogmakerij accenten in de wijk
-  Dorpshart accenten in de wijk

ACCENTEN

Er zijn een aantal punten in het plangebied waar extra aandacht naar uitgaat. Deze woningen bevinden zich op markante plekken en zijn blikvangers in de wijk. We onderscheiden in basis drie typen accenten die hun eigen mate van supervisie krijgen. Het niveau Nobelhorst heeft een rol op grotere schaal. Op deze punten is het van belang een massa op de hoekpunten te maken en het blok alzijdig te ontwerpen. Een hoek met een plat dak is hier toegestaan. Het appartementengebouw verdient extra aandacht als bijzonder type in bouwveld 18. De beeldkwaliteitseisen van het appartementengebouw zijn beschreven op pagina 30-31.

Het derde type heeft geen extra regels buiten de regels die in dit beeldregieplan genoemd. Ze worden wel strenger gecontroleerd door het supervisieteam. Binnen dit derde type is er onderscheid gemaakt tussen de woningen die in het Dorpshart staan en de woningen in de Droogmakerij.

Niveau Nobelhorst

Blikvanger aan de hoofdstructuren van Nobelhorst; het gezicht van bouwveld 18

- Alzijdig gebouw en overhoeks ontworpen
- Massa op de hoek: 3/4 lagen plat of 2 met kap
- Nadruk op de sieraden aan de woningen met betrekking thema buurt.
- Zorgvuldige overgang openbaar/privé
- Strenge controle vanuit supervisie



De Droogmakerij accenten in de wijk

Blikvanger binnen het Droogmakerij door de ligging aan belangrijke structuren

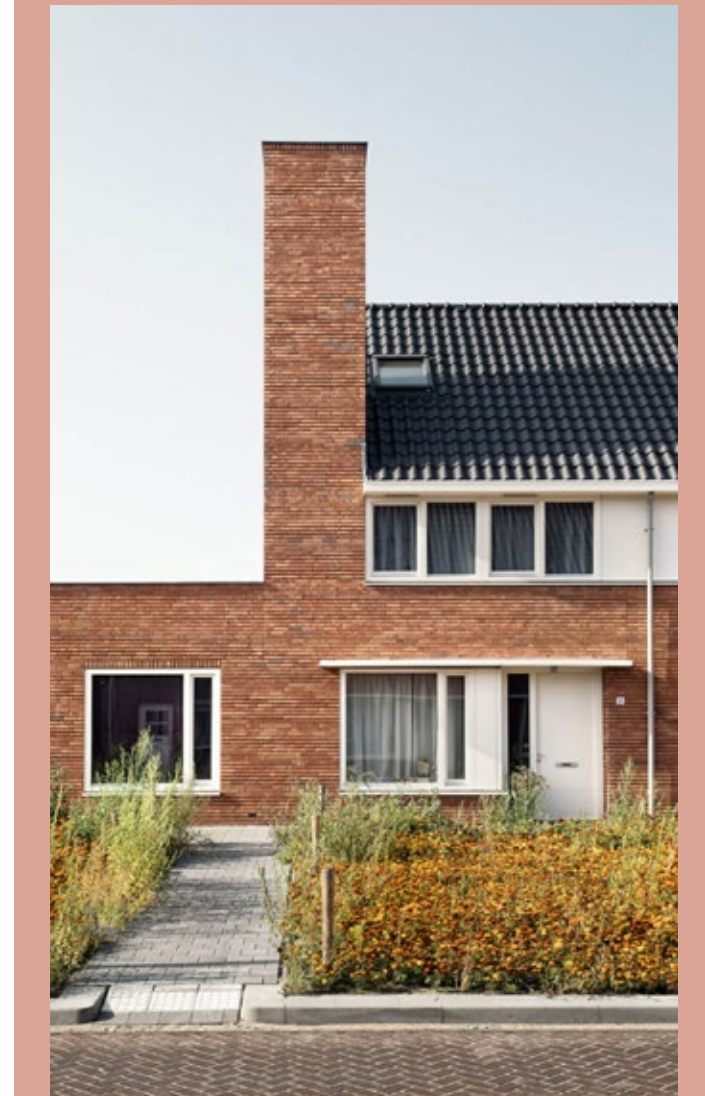
- Overhoekse woning
- Zorgvuldige overgang openbaar/privé
- Strenge controle vanuit supervisie



Het Tuindorp accenten in de wijk

Blikvanger binnen het Dorpshart door de ligging aan belangrijke structuren

- Overhoekse woning
- Zorgvuldige overgang openbaar/privé
- Strenge controle vanuit supervisie



BEELDKWALITEITPLAN

NOBELHORST BOUWVELD 18

Gemeente Almere



BURO LUBBERS

landschapsarchitectuur & stedenbouw