



De Hofgaarden

Beeldkwaliteitplan Nobelhorst veld 28/29

Gebiedsontwikkeling | Gemeente Almere

Gemeente Almere



versie: oktober 2025



Inhoudsopgave

Context	04
Ligging	06
Onderdeel van Nobelhorst	08
Stedenbouwkundige opzet	10
Stedenbouwkundig concept Hofgaarden	12
Hoofdstructuur verankerd in omgeving	14
Buurtten met eigen verhaal	16
Herkenbaar gezicht Nobelhorst	18
Beeldkwaliteit	20
Verhaal Hofgaarden	22
De Pakhuizen	24
De pakhuizen	26
Beeldkwaliteit appartementen	28
Grondgebonden pakhuizen	30
De Meelfabriek	32
De Hoven	34
Inspiratie tuindorp	36
Regels beeldkwaliteit	38
De Kwekerij	58
Uitgangspunten en inspiratie	60
Overig	62
Bruggen	64
Nestkasten	66
Dakkapellen	67

Leeswijzer

Dit Beeldkwaliteitsplan beschrijft de beoogde beeldkwaliteit van de Hofgaarden, ook bekend als bouwveld 28 en 29 in Nobelhorst. Het document is onderverdeeld in drie hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk kan gelezen worden als een introductie. Het behandelt het dorp Nobelhorst en geeft context aan het plan voor bouwveld 28 en 29.

Het tweede hoofdstuk spitst zich toe op de stedenbouwkundige opzet van de Hofgaarden. Het betreft een korte toelichting op de verkaveling die gelijktijdig is ontwikkeld met dit Beeldkwaliteitsplan.

In het derde hoofdstuk worden de daadwerkelijke beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing van de Hofgaarden beschreven. De eisen zijn gegroepeerd per deelgebied: de Pakhuizen, de Hoven en de Kwekerij. De thema's van deze deelgebieden samen vormen het verhaal van de Hofgaarden.

Voorliggend beeldkwaliteitplan is gebaseerd op het Verkavelingplan Bouwveld 28 en 29 (versie juni 2025), dat is opgesteld door 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.

Context



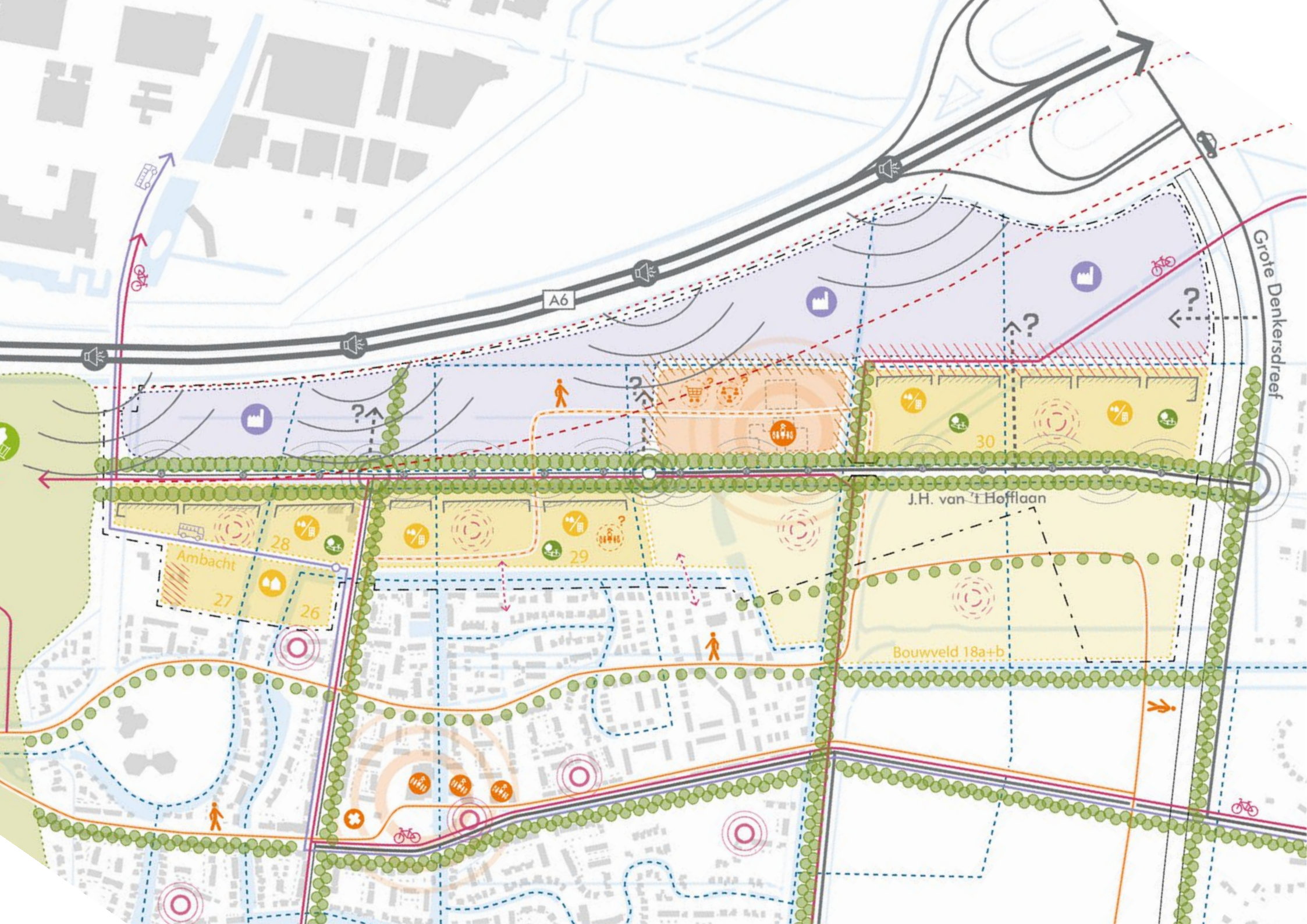
Ligging

Het plangebied van de Hofgaarden ligt tussen de reeds gerealiseerde eerste en tweede fase van Nobelhorst en het nog te ontwikkelen bedrijventerrein Twentsekant. De locatie is onderdeel van de vijfde fase van de ontwikkeling van Nobelhorst en bestaat uit twee bouwvelden, veld 28 en 29. De bouwvelden worden gescheiden door de Marie Curielaan.

Het gebied wordt ten noorden en zuiden begrensd door twee dragende lijnen in de structuur van Nobelhorst. In het noorden is het de van 't Hofflaan als een van de twee verkeersontsluitingen van de wijk. In het zuiden is het de doorvaarbare watergang die de overgang naar het bestaande Nobelhorst vormt. Ten oosten ligt het nog te ontwikkelen bouwveld 18, ook onderdeel van fase 5. Ten westen ligt Almeerder Hout en de watergang de Hoge Vaart als belangrijke groene en recreatieve verbinding van Almere.



Luchtfoto plangebied vanuit west (situatie mei 2024)



Onderdeel van Nobelhorst

In 2024 heeft de gemeenteraad het tweede addendum op het ontwikkelingsplan 'Almere Hout Noord' (2010) vastgesteld. Hiermee is het startschot gegeven voor 1.500 extra woningen in Nobelhorst op voormalig geprogrammeerd bedrijventerrein. De ontwikkeling van de Hofgaarden is dan ook een vervolg en uitwerking van het ontwikkelingsplan. In het ontwikkelingsplan wordt er ingezet op het maken van het dorp van Almere. Aan de hand van de al gerealiseerde fases is te concluderen dat het gelukt is. Nobelhorst is een gevarieerd dorp waar bewoners elkaar ontmoeten en de kinderen op straat spelen. Dit is bereikt aan de hand van 5 kernwaarden die door de hele wijk terug te vinden zijn:

1. Buitenleven
2. Ontmoeten
3. Kleinschalig en gevarieerd
4. Elke buurt een eigen verhaal
5. Aandacht voor detail

Voor de ontwikkeling van de Hofgaarden zijn deze vijf kernwaarden leidend. Zo worden de Hofgaarden niet alleen ruimtelijke onderdeel van Nobelhorst maar ook een voortzetting van de sfeer en identiteit van "Het dorp van Almere".



Pagina uit ontwikkelingsplan Nobelhorst (2010)

Stedenbouwkundige opzet



Stedenbouwkundig concept de Hofgaarden

Het stedenbouwkundig concept van de Hofgaarden heeft drie thema's die elkaar versterken.

1. Hoofdstructuur verankerd in omgeving

De hoofdstructuur van de Hofgaarden is een directe voortzetting van bestaande groen/blauwe structuren in de al gerealiseerde fases van Nobelhorst. Hiermee wordt de nieuwe buurt op een vanzelfsprekende manier verankerd aan het dorp.

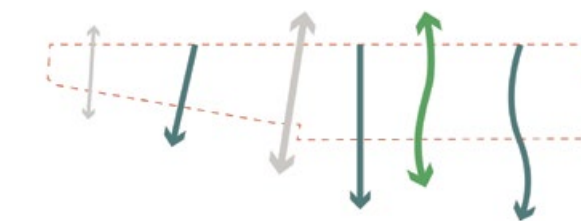
2. Buurten met eigen verhaal

Binnen deze hoofdstructuur ontstaan kleinschalige woonbuurten die conform de kernwaarden van Nobelhorst ieder een eigen verhaal krijgen, binnen het overkoepelende thema pakhuizen/tuindorpen.

3. Herkenbaar gezicht Nobelhorst

De randen van deze woonbuurten vormen ook meteen de rand van het dorp Nobelhorst aan de lange lijn van de van 't Hofflaan. Dit is de plek om het dorp een herkenbaar gezicht te geven naar de buitenwereld.

Deze drie thema's vormen de stedenbouwkundige structuur voor de Hofgaarden en worden op de volgende pagina's toegelicht.



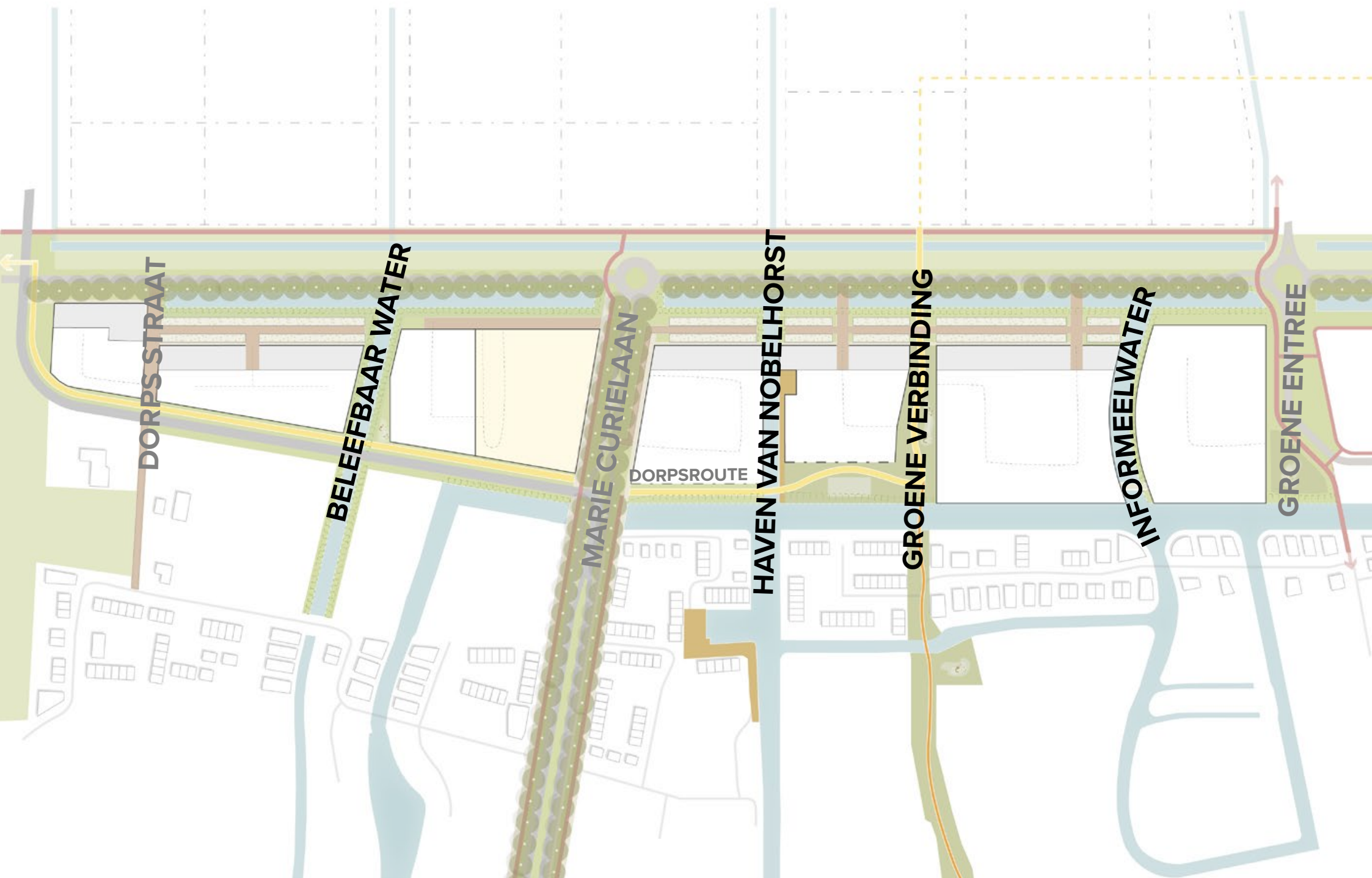
1. Hoofdstructuur verankerd in omgeving



2. Buurten met eigen verhaal



3. Herkenbaar gezicht Nobelhorst



Hoofdstructuur verankerd in omgeving

Nobelhorst heeft samenhangend bevaarbaar netwerk van watergangen met een aansluiting op de Hoge Vaart en daarmee op de rest van het recreatieve vaarnetwerk van Almere. In de verkaveling van de Hofgaarden worden bestaande watergangen doorgetrokken, en vormen zo een integraal raamwerk dat als drager fungeert van het plan. De watergangen hebben elk een eigen identiteit en sfeer. Zo is de meest oostelijk gelegen watergang een voortzetting van de watergang uit bouwveld 17 met het karakteristieke meanderende verloop. De tweede watergang in bouwveld 29 krijgt de wat meer formele havensfeer die ook te vinden is rondom de Dorpshaven in het bestaande Nobelhorst.

Naast de kenmerkende waterstructuur kent Nobelhorst ook een aantal routes die samen een belangrijke deel van het raamwerk openbare ruimte vormen. De dorpsroute is een cruciaal onderdeel hiervan. De route vormt een verbindend lint door heel Nobelhorst, zo ook door de Hofgaarden. Hier komt de route in het westen van bouwveld 28 het gebied binnen en loopt langs de watergang naar bouwveld 29. Halverwege dit bouwveld komt de route samen met een belangrijke groene hoofdstructuur van Nobelhorst.

Dit geeft aanleiding voor een aantrekkelijke groene verblijfsplek aan het water. Na bouwveld 29 loopt de dorpsroute naar bouwveld 31.



Fragmenten groen/blauwe structuren bestaand Nobelhorst





Buurten met eigen verhaal

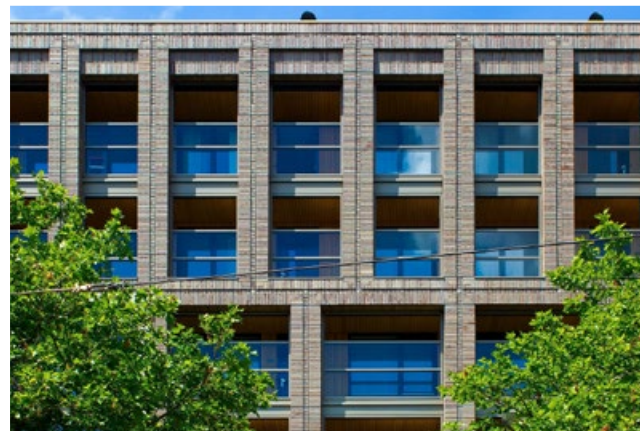
Het tweede thema voor de Hofgaarden is ook terug te vinden in de vijf kernwaarden van Nobelhorst en wordt hier extra benadrukt. In de vorige paragraaf is beschreven hoe het doorzetten van de hoofdstructuur een robuust raamwerk creeërt voor deze ontwikkeling. Binnen dit raamwerk ontstaan buurtjes met een prettige schaal waar mensen zich verbonden voelen met de plek en elkaar.

Om dit extra te versterken krijgt iedere buurt een eigen verbinding met het verhaal. Op het gebied van beeldkwaliteit vormen de Hofgaarden een duidelijke eenheid. In de buurten wordt subtiel het verhaal verteld door middel van detaillering in de architectuur en openbare ruimte.

In Nobelhorst zijn een groot aantal voorbeelden van hoe een buurt zich kan onderscheiden ten opzichte van de rest aan de hand van een verhaal.



Voorbeelden thematisering door naamgeving en detaillering in bestaand Nobelhorst

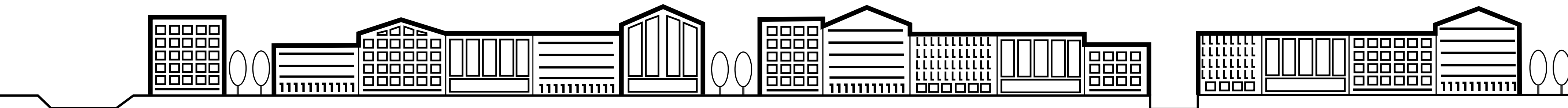
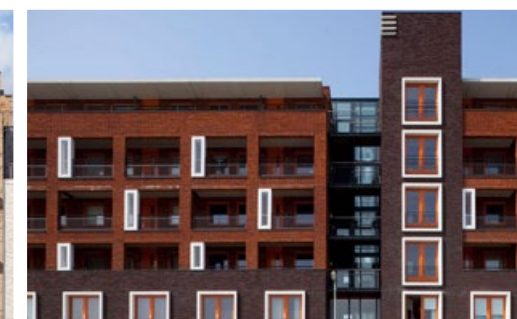


Herkenbaar gezicht van Nobelhorst

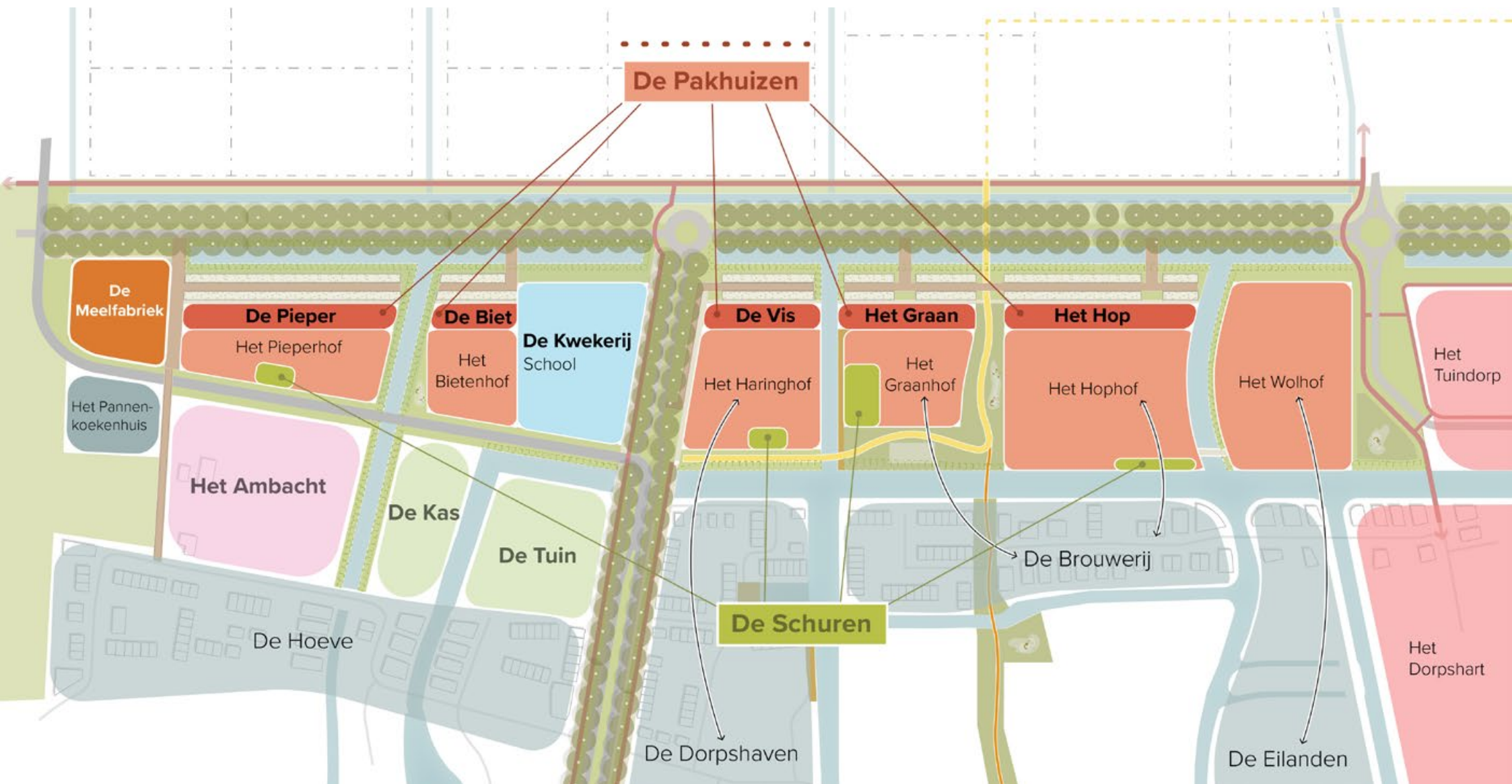
Met de ontwikkeling van de Hofgaarden ligt er een ultieme kans om Nobelhorst een aantrekkelijk en herkenbaar gezicht te geven. Daarnaast vraagt de ligging van het plangebied dichtbij de A6 om slimme oplossingen in de Hofgaarden zodat alle woningen voldoen aan de regels die gelden voor geluid in de woonomgeving. Deze twee onderdelen vormen de bouwstenen van het laatste thema; een herkenbaar gezicht van Nobelhorst.

Het programma appartementen van de Hofgaarden wordt ingezet voor het vormgeven van dit herkenbare gezicht. Met dit programma is het mogelijk om volumes te maken die passen bij het brede straatprofiel van de van 't Hofflaan.

In het volgende hoofdstuk zal stapsgewijs toegelicht worden wat de belangrijkste onderdelen zijn voor het maken van het herkenbare gezicht.



Beeldkwaliteit



Verhaal van de Hofgaarden met karakteristieke onderdelen

Verhaal de Hofgaarden

In de ontwikkeling van Nobelhorst is het vertellen van een aantrekkelijk verhaal altijd een belangrijk onderdeel geweest. Net zoals de Hofgaarden een ruimtelijke voortzetting vormen van het bestaande Nobelhorst wordt er in de identiteit van de nieuwe woonbuurten een koppeling gelegd met de identiteit van de bestaande buurten.

(uit Inspiratieboek visie Nobelhorst):

“De Pakhuizen liggen aan de rand van de woonhoven. Hier vind je pakhuizen De Vis met het Haringhof, pakhuis Het Graan met Het Graanhof, pakhuis Het Hop met Het Hophof en Het Wolhof. In de Dorpshaven, de Brouwerij en op de Eilanden werd hard gewerkt. Graan dorsen, hop plukken, vissen vangen en schapen scheren. Hier waren veel verschillende soorten ambachten nodig, denk maar eens aan bierbrouwers, het roken en pekelen van de vissen, schaapscheerders en wol verwerkers. Wat bij de Dorpshaven, De Brouwerij en op de Eilanden geproduceerd wordt, ligt opgeslagen in de pakhuizen.”

In de Hofgaarden komen drie karakteristieke onderdelen voor:

1. Pakhuizen (en Meelfabriek)
2. De Hoven (met de Schuren als bijzondere elementen)
3. De Kwekerij

Op de hiernavolgende bladzijden worden de beeldkwaliteitseisen per onderdeel beschreven.



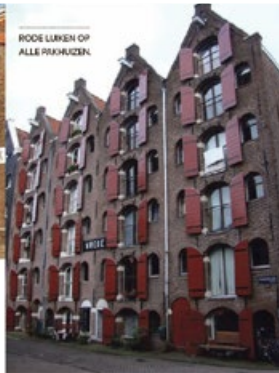
De pakhuizen

Beeldkwaliteit

De Meelfabriek



De Pakhuizen - gestapeld



De Pakhuizen - grondgebonden



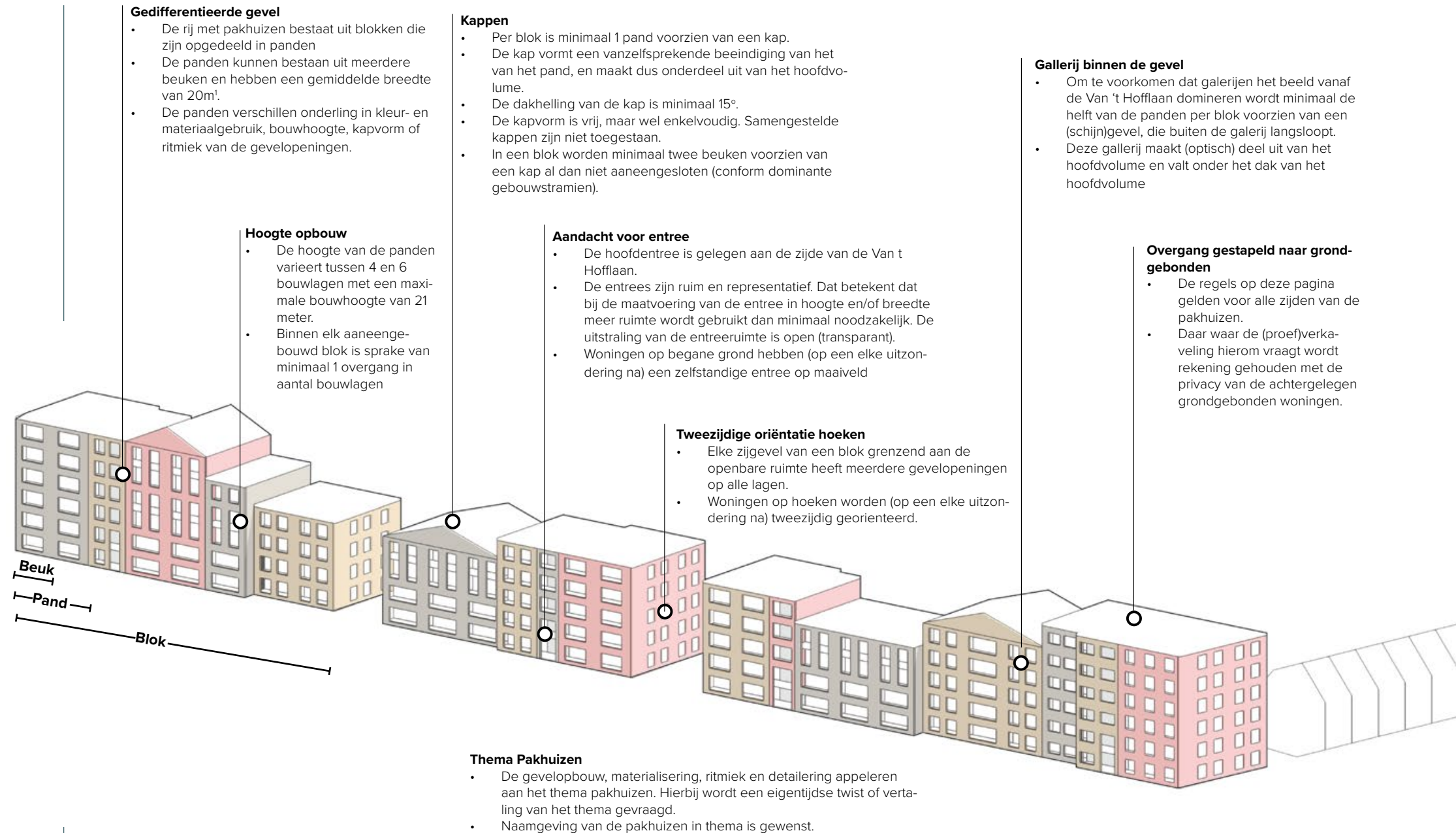
De Pakhuizen

De pakhuizen vormen het nieuwe aanzicht van Nobelhorst. De stoere en herkenbare rand van het dorp zet Nobelhorst op de kaart. Deze rand is opgebouwd uit pakhuizen die ruimte bieden aan de producten die in het achtergelegen gebied worden geproduceerd.

De pakhuizen bestaan zowel uit grondgebonden woningen als gestapeld programma (appartementen). De kop van het ensemble wordt gevormd door de Meelfabriek. Een herkenbaar en markant gebouw dat de afsluiting vormt van een herkenbare bebouwingswand.



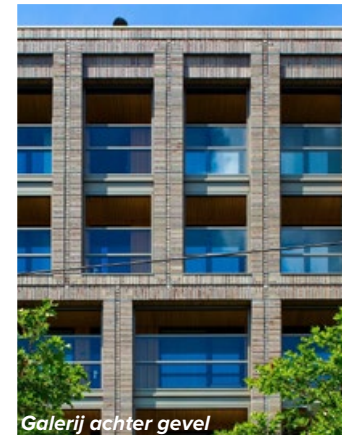
Klassieke referenties Pakhuizen



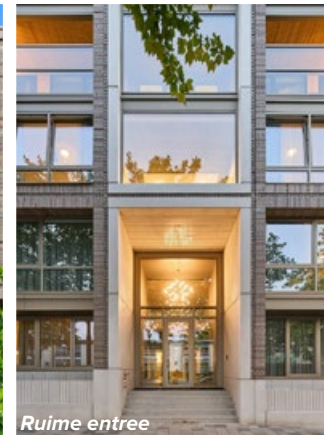
Regels Pakhuizen gestapeld

De gebouwen die onderdeel uitmaken van de Pakhuizen gestapeld moeten voldoen aan de regels die zijn verbeeld op pagina 28.

De regels zijn er op gericht om een coherent en aantrekkelijk beeld als nieuw gezicht van Nobelhorst te realiseren. Aandacht voor de aansluiting op de overige ontwikkelingen van de Hofgaarden is daarbij van groot belang.



Galerij achter gevel



Ruime entree



Gedifferentieerde gevel



Tweezijdige oriëntatie



Kap op pand



Naamgeving in Thema



Tweezijdige oriëntatie



Galerij binnen gevel



Galerij binnen gevel

Panden met Tuitgevel

- De rij met pakhuizen bestaat uit blokken die zijn opgedeeld in panden.
- De panden kunnen bestaan uit 1 of 2 woningen
- De panden tellen 3 bouwlagen en zijn voorzien van een tuitgevel

Diversiteit in blok

- In een blok staan maximaal 3 identieke panden naast elkaar
- Verschil wordt gezocht in materialisering, beukbreedte, kleur, positionering gevelopeningen, dit alles binnen het thema van de pakhuizen.

Sprong in Rooilijn

- in elk blok wordt minimaal 1 sprong in rooilijn opgenomen van 1m.



Tweezijdige oriëntatie hoeken

- De zijgevel van een blok grenzend aan de openbare ruimte heeft minimaal één gevelopeningen op elke bouwlaag

Regels Pakhuizen grondgebonden

De grondgebonden pakhuizen vormen een essentieel onderdeel van het straatbeeld in de Hofgaarden en sluiten nauw aan bij de beeldregie eisen die zijn gesteld voor de appartementengebouwen. Samen vormen zij een samenhangend en krachtig geheel, waarin de sfeer van historische pakhuizen herkenbaar is doorvertaald naar een hedendaagse woonomgeving.

Het pandsgewijs ontwerpen is leidend: iedere eenheid krijgt zijn eigen karakter, wat zorgt voor een kleinschalige en gevarieerde uitstraling binnen het geheel. Dit versterkt het dorpse en ambachtelijke karakter van de wijk.



referentie Pakhuizen grondgebonden



referentie Pakhuizen grondgebonden



referentie Pakhuizen grondgebonden



referentie Pakhuizen grondgebonden



Regels De Meelfabriek

De Meelfabriek vormt het markante eindpunt van de nieuwe zichtlijn langs de Hofgaarden en geeft daarmee een krachtig gezicht aan Nobelhorst. Het stoere, robuuste gebouw fungeert als een baken in de wijk en benadrukt de dorpse sfeer op eigentijdse wijze. Met zijn prominente ligging en herkenbare uitstraling is de Meelfabriek een oriëntatiepunt voor bewoners en bezoekers.

Het ontwerp sluit aan bij de karakteristieke stijl van van een traditionele fabriek, maar geeft daar een eigentijdse interpretatie aan. Kenmerkend is de verticale geleding van het gebouw, die het volume optisch opsplijst en zorgt voor een vertrouwde en menselijke schaal. Dit zorgt voor samenhang met de architectuur van Nobelhorst, terwijl het gebouw toch een eigen identiteit heeft.

De U-vormige opzet van het gebouw creeert een binnenhof dat gunstig gelegen is ten opzicht van zon en geluid. Dit binnenhof krijgt een groene aantrekkelijke invulling, en fungeert als gemeenschappelijke buitenruimte voor de beowners van de Meelfabriek,



Herkenbare verticale opdeling



Herkenbare verticale opdeling



Robuuste stijl

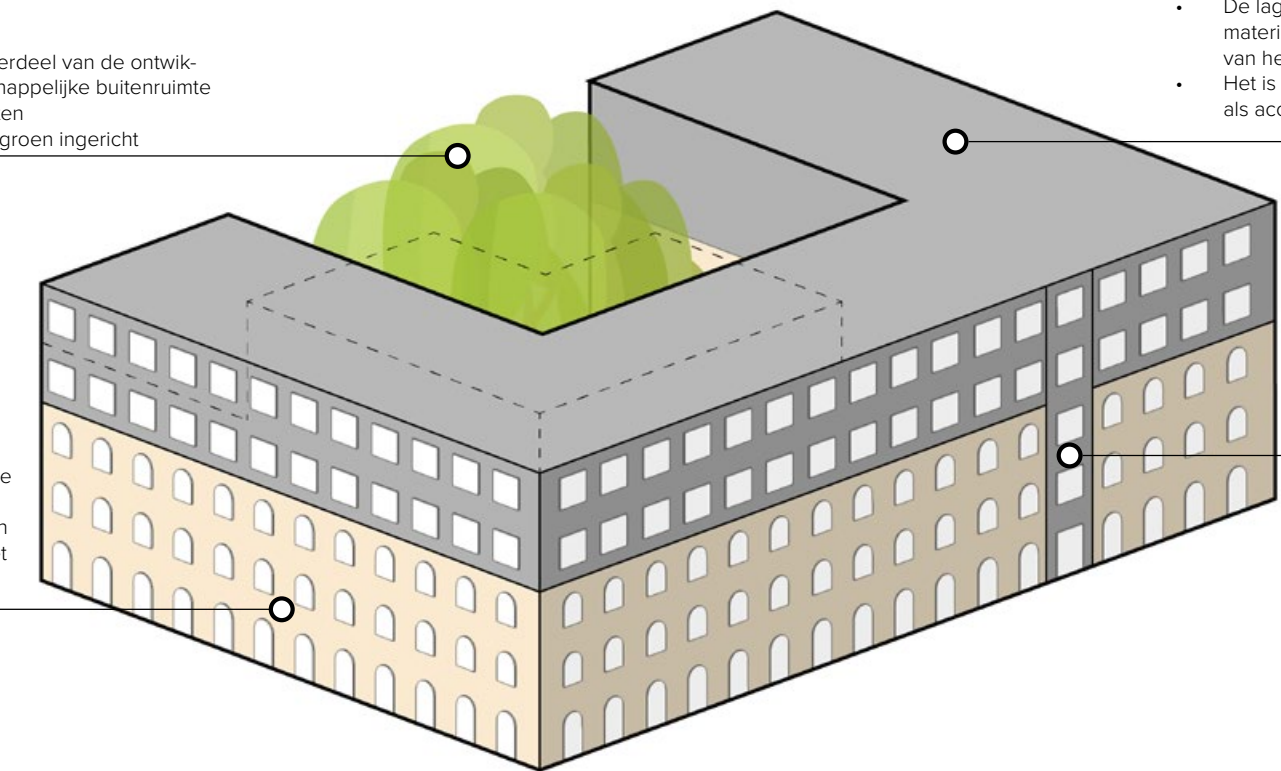


Inspiratiebeeld



Inspiratiebeelden

- Binnentuin**
- De binnentuin is onderdeel van de ontwikkeling als gemeenschappelijke buitenruimte voor de appartementen
 - De binnentuin wordt groen ingericht



- De kroon**
- Boven op het basement vormen de lagen de kroon van het gebouw
 - De lagen onderscheiden zich in materialisatie en gevelindeling te opzichte van het basement
 - Het is mogelijk om op de noord oost hoek als accent een zesde laag toe te voegen

- Het basement**
- De eerste drie bouwlagen van het gebouw vormen het basement.
 - De gevel van het basement heeft de uitstraling van metselwerk
 - De gevel heeft een helder ritme van de gevelopeningen, passend bij het thema van de Meelfabriek.

- Entree**
- De entree is herkenbaar in het volume
 - De entree is ontworpen over minimaal 2 bouwlagen



De Hoven

Beeldkwaliteit



Herkenbare structuur tuindorp



Inspiratie architectuur tuindorp



Inspiratie architectuur tuindorp



Inspiratie architectuur tuindorp



Inspiratie architectuur tuindorp



Inspiratie architectuur tuindorp



Inspiratie architectuur tuindorp



Inspiratie architectuur tuindorp



Inspiratie architectuur tuindorp

Inspiratie tuindorp

Achter het nieuwe herkenbare gezicht van Nobelhorst, de pakhuizen, liggen de woonbuurten waar de ambachtslieden wonen en werken. Deze buurten zijn geïnspireerd op de tuindorpen uit de jaren '20 en '30. Tuindorpen waren aantrekkelijke groene woonwijken die ontstonden als reactie op de steeds groter wordende stad.

De stedenbouwkundige principes van de tuindorpen zijn de inspiratie voor de ontwikkeling van de Hofgaarden. De belangrijkste principes zijn:

- Herkenbare hoofdopzet;
- Ontworpen op zichtlijnen, waarbij groen een belangrijke rol speelt in de begeleiding van de zichtlijnen;
- Bebouwing creëert plekken in openbare ruimte;
- Ontworpen tot kleinste detail;
- Compacte straten afgewisseld door een fijnmazig groen netwerk, zowel op kavel als in OR.

Met het tuindorp als thema worden de Hofgaarden een voortzetting van de dorpse sfeer van het bestaande Nobelhorst.



Inspiratie sfeer tuindorp



Regels beeldkwaliteit de Hoven

De beeldkwaliteit voor de Hoven wordt beschreven aan de hand van 6 basisregels. Deze regels beschrijven de wijze waarop de bebouwing dient aan te sluiten bij de sfeer en thematiek van het tuindorp.

De aanvullende twee onderwerpen beschrijven de uitzonderingen en belangrijke elementen die niet van toepassing zijn op de bebouwing.

1. Basisvolume

2. Type kap

3. Toevoegingen aan basisvolume

4. Architectonische specials

5. Helder basis palet

6. Thematisering

7. Overgang privé openbaar

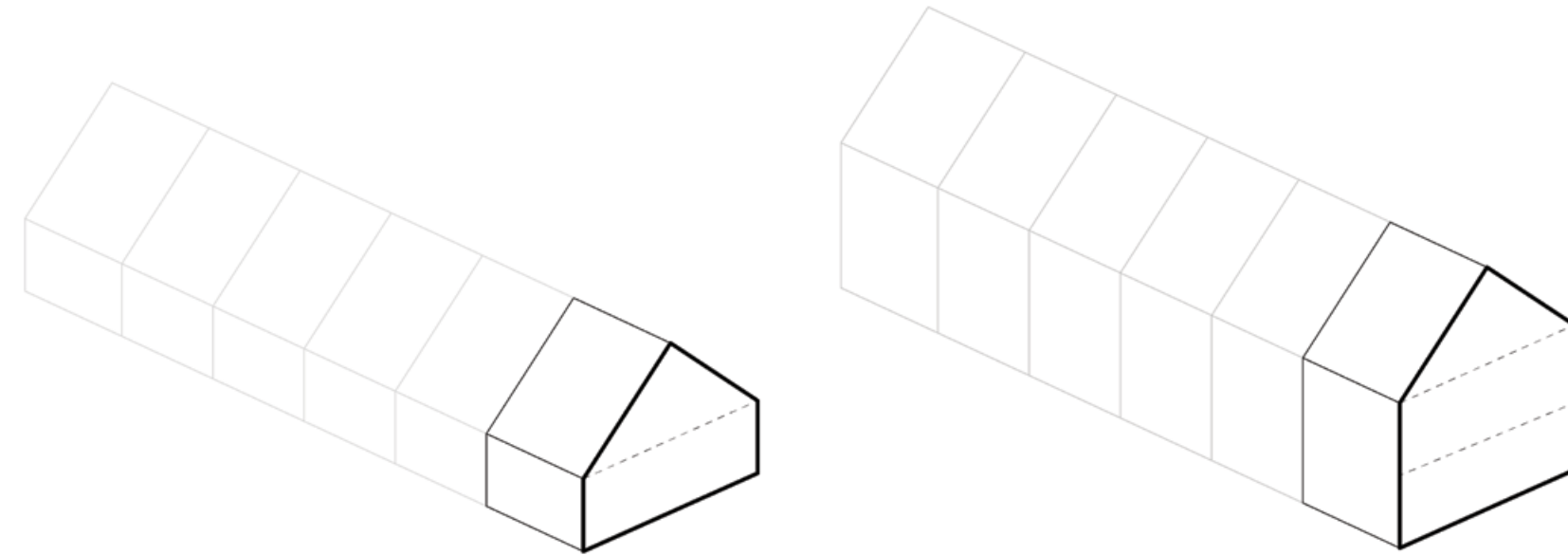
8. Speciale woonvormen

1 Hoofdvolume

De eerste beeldregie regel beschrijft het hoofdvolume van de grondgebonden woningen. Het klassieke tuindorp kent voornamelijk één- en tweelaagse grondgebonden woningen. Dit past binnen het bestaande beeld van het dorpse Nobelhorst en is dan ook het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de Hofgaarden. Het variëren van de goothoogte is een veel gebruikt instrument in bestaande tuindorpen.

De woningen met een lage goot krijgen een plek in het hart van de buurtjes. De smallere straten in combinatie met de lagere woningen zorgen voor een prettige dorpse schaal die past binnen de tuindorp gedachten en de dorpse sfeer van Nobelhorst.

De woningen met een reguliere goot krijgen een plek aan de randen van de buurten waar de openbare ruimte om meer volume vraagt.



Lage goot (circa 3 meter)

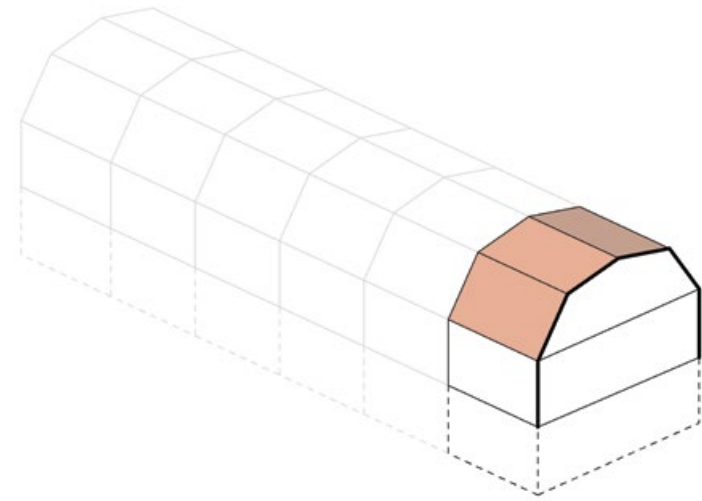
Reguliere goot (circa 6 meter)

Lage goot Reguliere goot

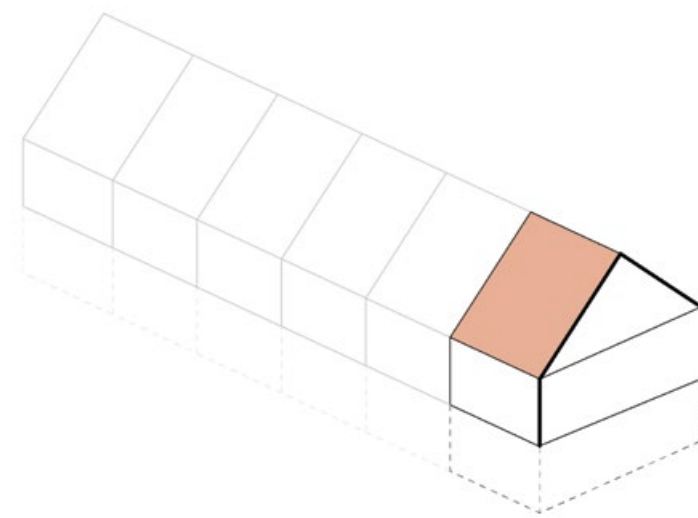
2 Kapvorm

De tweede regel betreft de kapvorm van de woningen. Voor de Hofgaarden zijn er vier varianten mogelijk in de kapvorm. De mansarde- en de langskap zijn te combineren met een één en twee laagse woningen. Voor de woningen met een goot direct boven de eerste bouwlaag is het mogelijk om een hoge kap toe te passen. Met de optie van de doorgetrokken kap is het mogelijk om flexibel om te gaan met de voorgeschreven goothoogte binnen hetzelfde hoofdvolume.

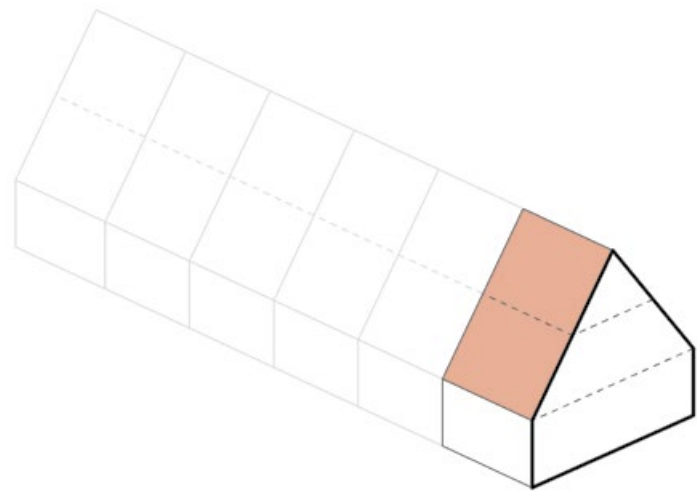
Het wisselen van de goothoogte binnen een rij of buurt is een kenmerkend element voor een tuindorp. Zeker de mansardekap is hierin een veel gebruikte kapvorm om een tweelaagse woningen aan te laten sluiten bij de dorpse sfeer. In een buurt domineert één type kap het straatbeeld.



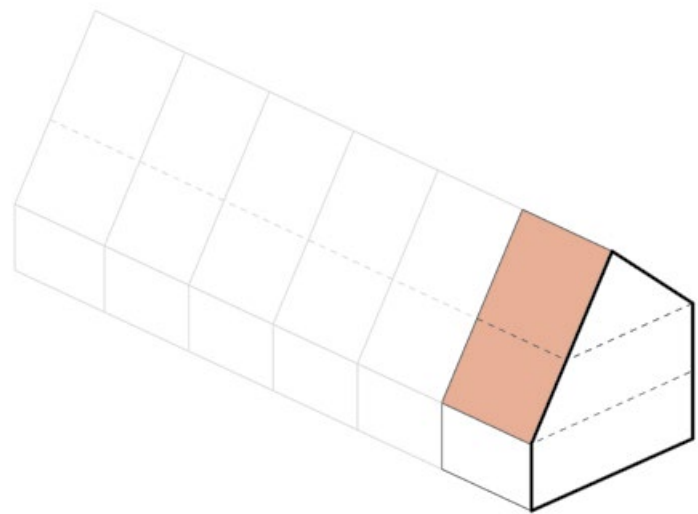
Mansarde kap
1 of 2 lagen



Langskap
1 of 2 lagen



1 laag met hoge kap



2 lagen met doorgetrokken kap



Eén laag met langskap



Twee lagen met langskap



Twee lagen met mansardekap



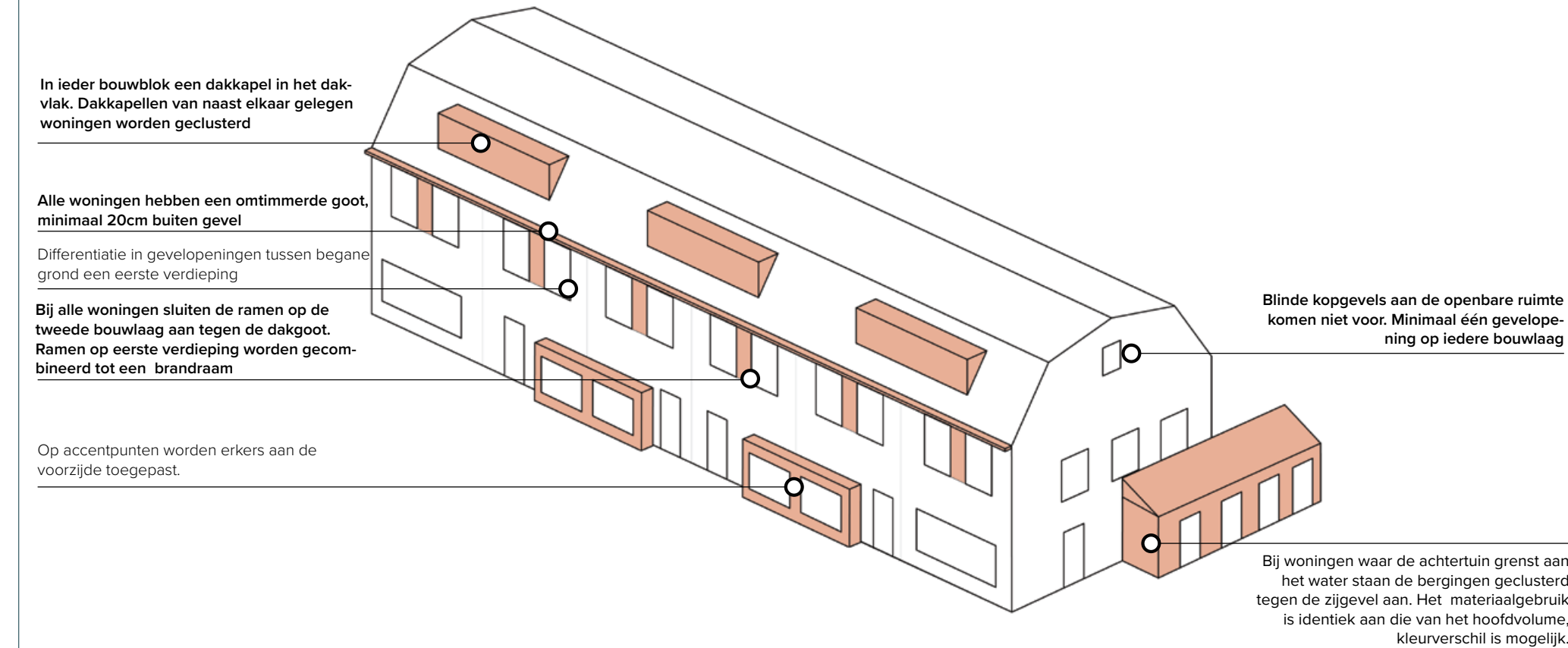
Twee lagen met langskap



Twee lagen met doorgetrokken kap



Eén laag met mansardekap



3 Toevoeging aan basisvolume

De kernmerkende architectuur van de tuindorpen is rijk aan detaillering en toevoegingen aan het hoofdvolume. Het meest terugkomende element zijn de dakkapellen in het dakvlak.

In de afbeelding zijn de belangrijkste toevoeging aan het basisvolume benoemd. De dikgedrukte eisen dienen verplicht in ieder blok terug te komen.

De niet-dikgedrukte eisen worden toegepast in blokken die vragen om meer detaillering of een verbijzondering van het aanzicht.

Voor de woningen die aan de achterkant grenzen aan het water staan de bergingen geclusterd tegen de zijgevel van de hoekwoning aan. Dit is een oplossing die vaker voorkomt in Nobelhorst.

Voor alle woningen geldt dat nest- en verbijfskasten een integraal onderdeel van de architectuur (zie hiervoor ook pagina 66).



4 Architectonische specials

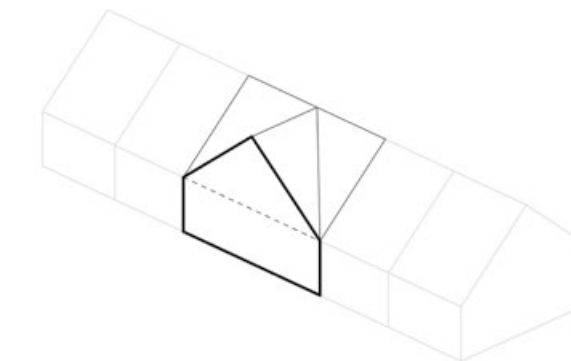
Naast de hiervoor beschreven hoofdelementen van de grondgebonden woningen zijn er plekken in de openbare ruimte die vragen om een reactie van het hoofdvolume. Belangrijk onderdeel van de tuindorp benadering is het ontwerpen op zichtlijnen en het reageren hierop met de bebouwing. Zo versterken de openbare ruimte en bebouwing elkaar.

Op cruciale punten in het ensemble worden accenten gevraagd. De punten zijn aangeduid op kaart op pagina 46. Het accent kan zich over 1 of 2 woningen uitstrekken. Een accent kan worden uitgevoerd als dwarskap.

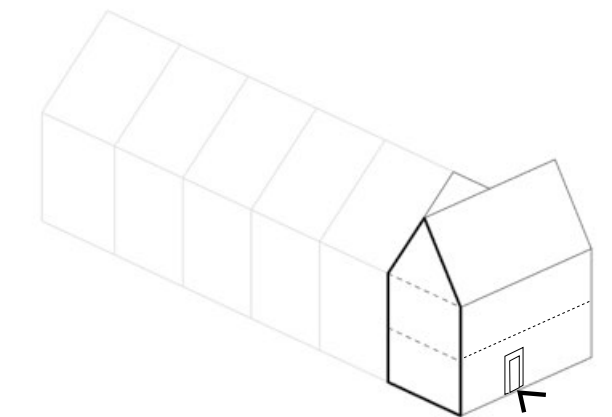
Het accent kan worden ingezet midden in een rij of juist op een hoek. De accent midden in een rij wordt gerealiseerd aan belangrijke plekken in de openbare ruimte en strekt zich uit over twee woningen. Voor een accent op de hoek geldt dat wanneer deze aan de openbare ruimte grenst de entree een plek krijgt in de zijgevel.

De veranda is een terugkomend element van Nobelhorst, zo ook langs de groenverbinding die de Hofgaarden met het bestaande Nobelhorst verbind. In de Hofgaarden wordt dit beeld dan ook doorgezet door ook hier veranda's te realiseren.

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 van de veranda ligt iets verhoogd ten opzichte van omringende het maaiveld.



Dwarskap



Dwarskap, entree aan zijkant



Steenbeeld Hofgaarden



Veranda



Accent over 1 woning



Accent midden in rij



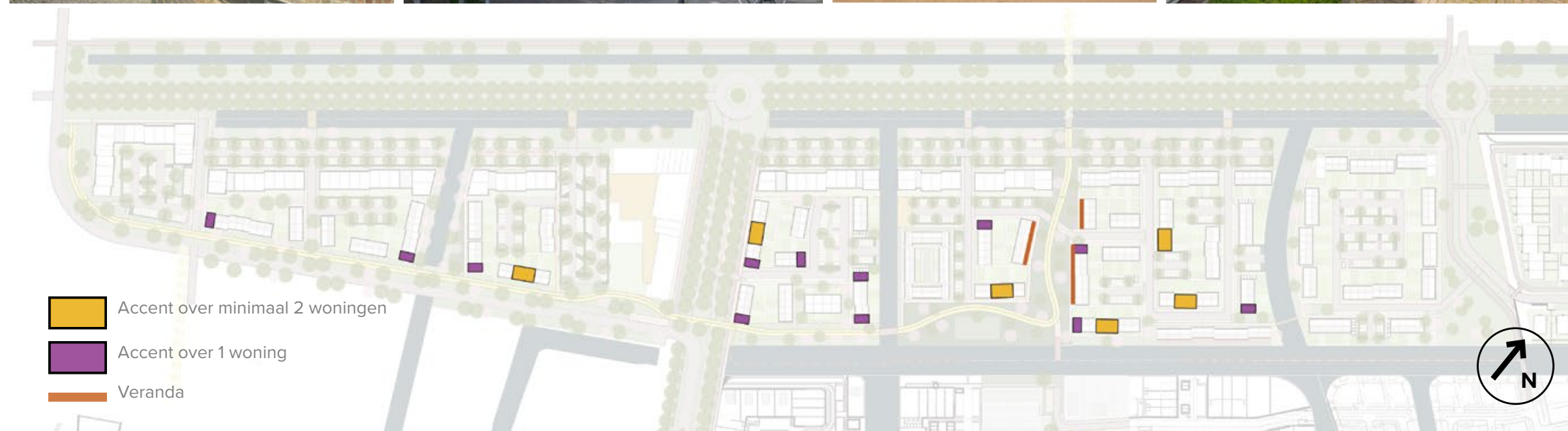
Accent op hoek



Accent over 2 woningen



Veranda

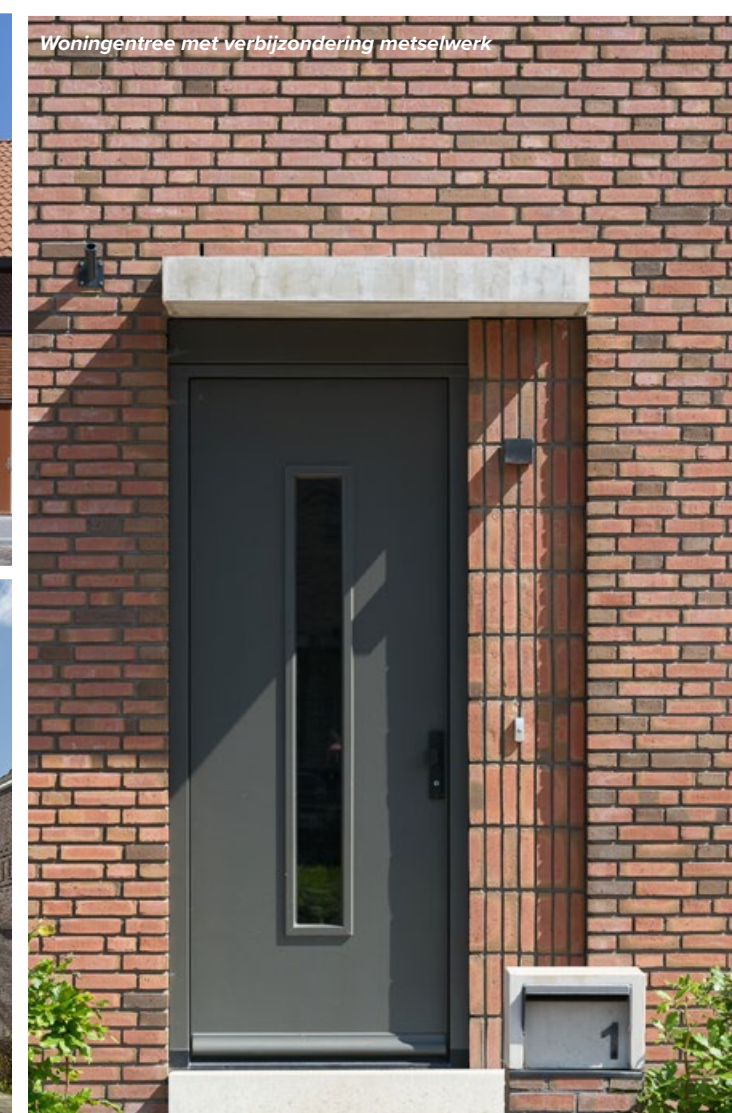




Rode dakpannen, rood metselwerk, witte kozijnen



Rode dakpannen, rood metselwerk



Woningentree met verbijzondering metselwerk



Rode dakpannen, witte kozijnen, verbijzondering metselwerk



Rood metselwerk met verbijzondering metselwerk



Rode dakpannen met rode baksteen, verbijzondering metselwerk



Rode dakpannen met rode baksteen, verbijzondering metselwerk



Rode baksteen, verbijzondering metselwerk

5 Helder basispalet

De tuindorpen hebben een herkenbaar en helder basispalet dat leidend wordt voor de Hofgaarden. Dit bestaat uit rood/roodachtig metselwerk met rode keramische dakpannen. De elementen in de gevel zijn van wit houtwerk. Als special om onderscheid te maken tussen de buurten is het ook mogelijk om een andere uitgesproken kleur toe te passen op het houtwerk. Per buurtje/hof is één kleur leidend.

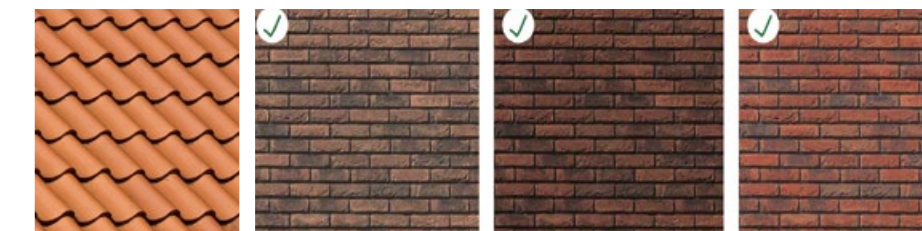
Het metselwerk is rijk gedetailleerd met wisselingen in verbanden en met dieptewerking in het metselwerk. Gevelopeningen zijn geaccentueerd met omlijsting door middel van een metselverband.

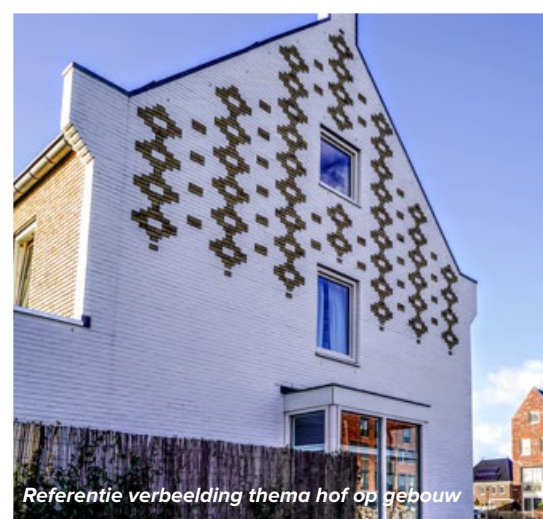
Per buurt/hof wordt er een herkenbaar metselwerkverband of metselwerkdetail gekozen dat terugkomt in alle woningen in die buurt.

PV panelen bevinden zich in basis op het dakvlak dat niet naar de openbare ruimte gericht is. Warmtepompen worden uit het zicht vanuit de openbare geplaatst of voorzien van een meeontworpen omkasting.



Rode dakpannen met rode baksteen, witte kozijnen, verbijzondering metselwerk



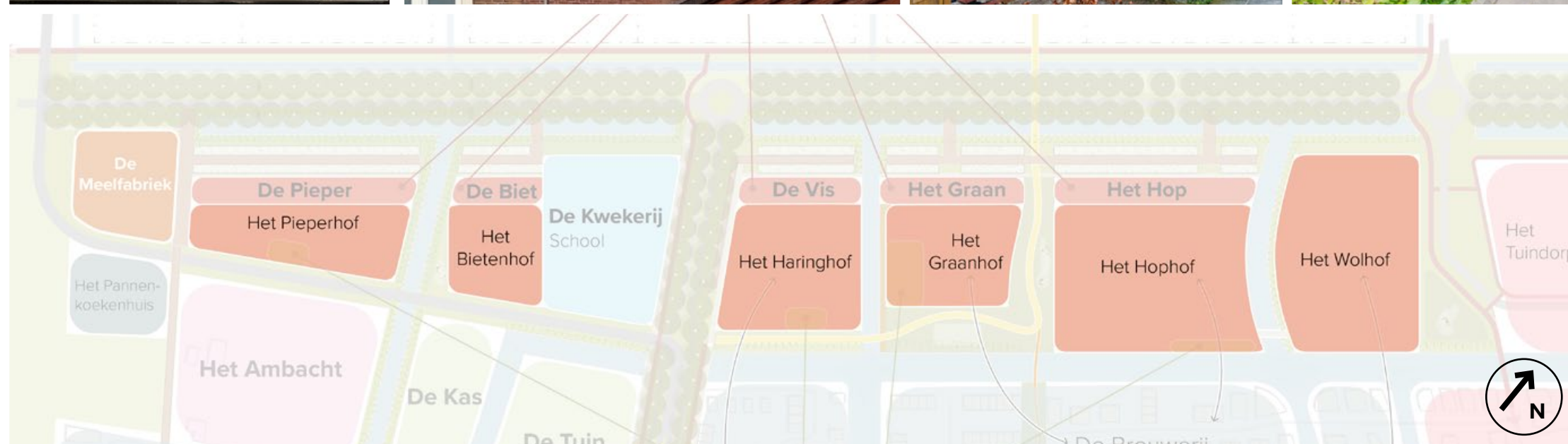


6 Thematisering

Het verhaal van Nobelhorst is een inspirerend verhaal dat vaak verteld wordt.
We zetten de beeldkwaliteit van dit plangebied in om het verhaal extra lading te geven

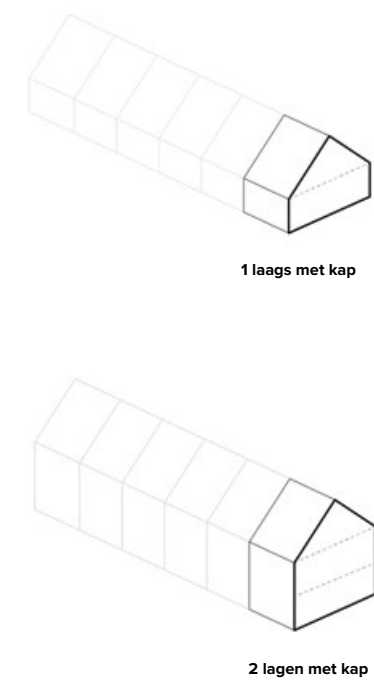
Twee instrumenten worden ingezet om onderdeel te worden van het verhaal van de Hofgaarden:

1. Het thema van ieder hof op bijgaande kaart krijgt een vertaling in de bebouwing. Dat kan door een eenvoudige vermelding van de naam van het hof op een (aantal) strategische punt(en) in het hof, maar ook door een meer allegorische verwijzing naar het thema. Denkbaar zijn metselwerkmotieven, ornamenten of toegepaste kunst in aan de woningen.
2. Elk hof krijgt een onderscheidende kleur voorkeur. De kleur wordt door (eerste) ontwerper bepaald, afgestemd met supervisor/kwaliteitsteam en overgenomen door de hiernavolgende ontwerpers.

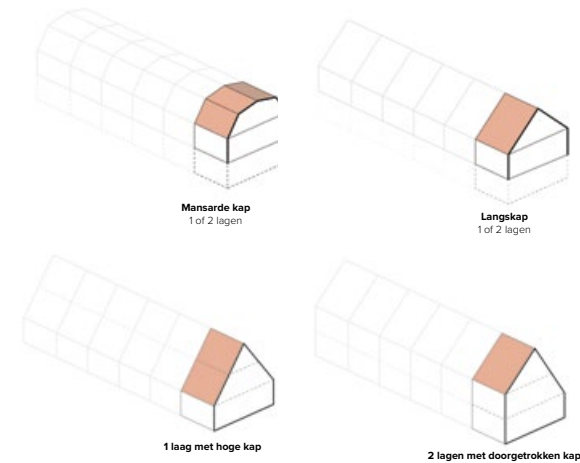


Samenvatting grondgebonden woningen

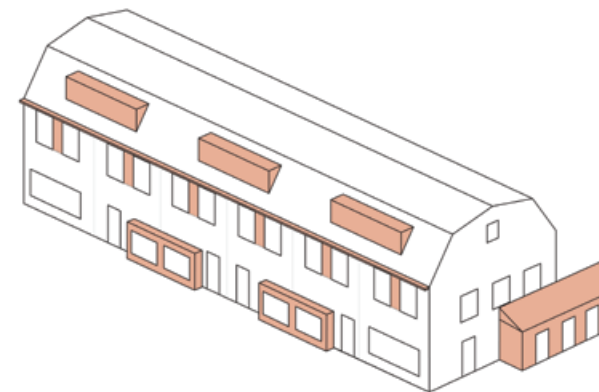
1. Basisvolume



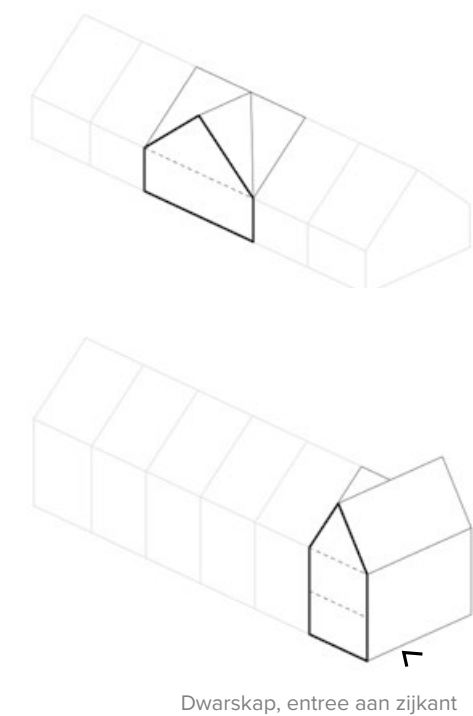
2. Type kap



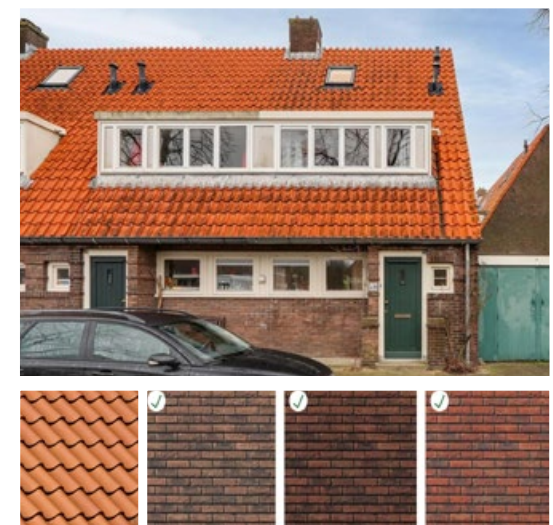
3. Toevoegingen aan basisvolume



4. Architectonische specials



5. Helder basispalet



6. Thematisering

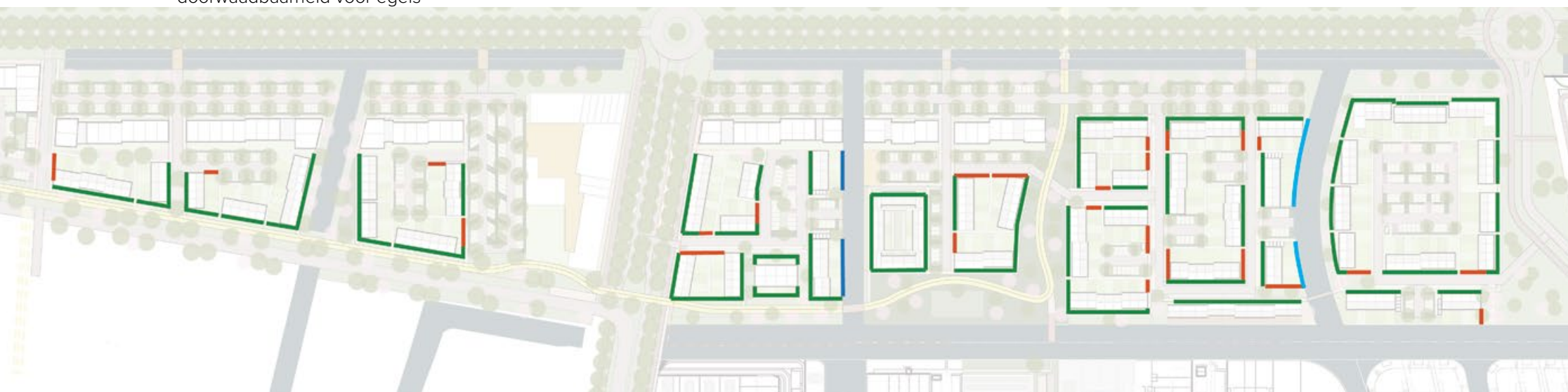




Erfafscheidingen aan openbare ruimte

- Lage haag aan de voorzijde en zijgevel tot achterkant van woning, 0,8m hoog
- Vanaf achterkant van woning is de haag manshoog (1,80m)
- De haag is aangeplant bij oplevering van de woning (Plantwijze: 60 cm breed, twee rijig verschoven verband, 7 stuks per meter, aanplanhoogte 80-100cm en 175-200cm.).
- Erfafscheidingen op de onderlinge erfgrens tussen woningen bestaan bij voorkeur uit gaaswerk met Hedera. In deze erfafscheidingen worden openingen vrijgehouden van minimaal 13cm, i.v.m. de doorwaadbaarheid voor egels

- Haag
- Tuinmuur
- Kademuur
- Talud



7 Overgang privé openbaar

Als aanvulling op de hiervoor beschreven eisen voor de beeldregie van de grondgebonden woningen zijn de erfafscheidingen een element dat het verhaal van de Hofgaarden verder versterkt.

Aan de voorzijde van de woning is de lage haag op de erfgrens de basis, dit past bij de groene hoofdstructuur van de Hofgaarden. In de buurten zorgt de haag in de voortuin voor een aantrekkelijk groen beeld in de compacte dorpsstraten. Daar waar een veranda is voorgeschreven is de groene haag facultatief. De zijerfgrenzen met openbaar gebied worden (achter de achtergevellijn) voorzien van een hoge haag. Op een aantal kritieke punten in de verkaveling is een tuinmuur verplicht. Deze punten staan aangegeven op bijgaande kaart.

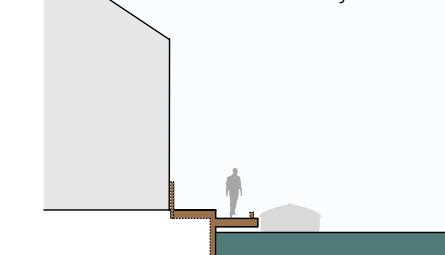
Voor de woningen waarbij de achtertuinen grenzen aan het water zijn er twee oplossingen. Daar waar de oevers zijn voorzien van een talud mag een houten vlonder worden gerealiseerd. Dit vlonder dient uitgevoerd te worden conform bijgaande afbeelding en principeprofiel. Bewoners dienen er rekening mee te houden dat in uitzonderlijke gevallen het waterpeil kan stijgen en het vlonder tijdelijk onder water kan komen te staan. Het

resterende deel van de oever bestaat uit een natuurvriendelijke oever met een talud van minimaal 1:3. Het is niet toegestaan om de oever/ het talud en/of het deel van de watergang op te vullen of op een andere manier aan te passen en/of te bebouwen, anders dan hieronder omschreven: Voor veiligheid is het wel toegestaan om een hekwerk te plaatsen op het vlonder.

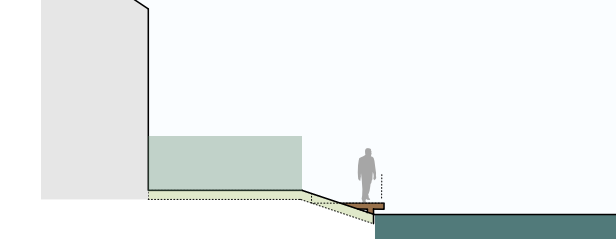


De schuren uitgevoerd als waterwoningen mogen voorzien worden van een zwevend vlonder boven de watergang, maximaal 1,50 meter breed, conform onderstaande principeddoorsnede

Principeprofiel waterwoning met vlonder - behorend bij schuurwoningen p.57



Principeprofiel talud met vlonder - Houten vlonder - Hekwerk is facultatief.



8 Schuren

Naast het reguliere woonprogramma voorziet het stedenbouwkundig plan op een aantal plekken onderscheidende woonvormen die de specials vormen in de buurten. Deze specials hebben de uitstraling van een schuur, passend binnen het verhaal van de Hofgaarden. Voor de vormgeving en materialisering van deze schuren geldt:

- Vormgeving in één duidelijk samenhangend volume,
- Een natuurlijke uitstraling met veel hout in de gevel
- De materialisering en kleur van gevel en dakvlak verschillen minimaal of zijn identiek
- Elk volume dient een eigentijdse verwijzing naar een klassiek schuurelement te bevatten: schuurdeuren, luiken, vakwerkelementen etc.

De schuren vormen de krenten in de pap van de Hofgaarden. Door hun karakteristieke ligging, vormgeving en materialisering zijn ze beeldbepalend.



Inspiratiebeeld schuur



Inspiratiebeeld schuur



Inspiratiebeeld schuur



Referentie verwijzing klassieke schuurelementen



Inspiratiebeeld schuur



Inspiratiebeeld schuur

Schuur als rijwoningen

Schuur met rug-aan-rug woningen

Schuur met hofwoningen

Schuur met waterwoningen



Inspiratiebeeld hofwoningen



Inspiratiebeeld hofwoningen



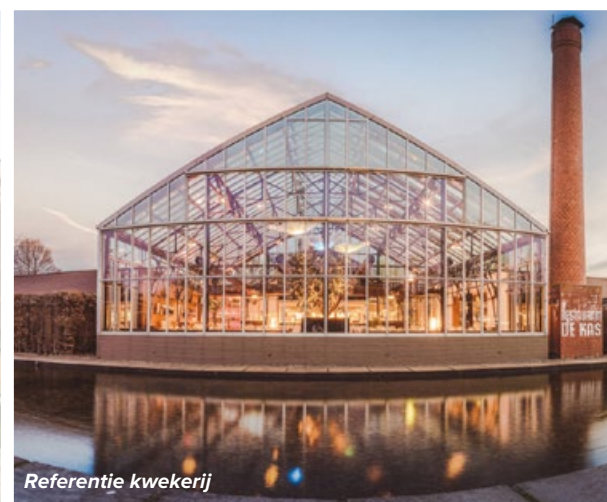
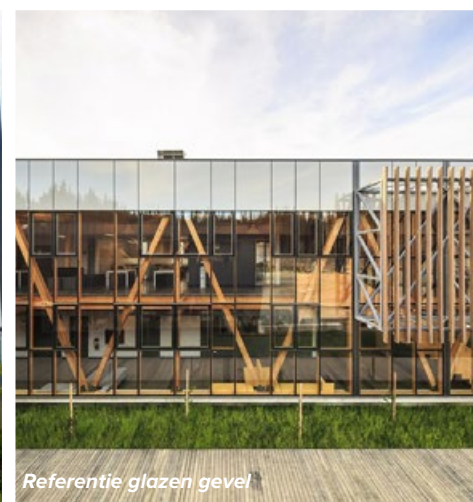
Inspiratiebeeld hofwoningen



Inspiratiebeeld waterwoning

De Kwekerij

Beeldkwaliteit



Uitgangspunten en inspiratie

De Kwekerij is het onderwijscluster gelegen aan één van de noordelijke entrees van Nobelhorst. Het is een zichtlocatie en vormt een herkenningspunt in dit deel van het dorp.

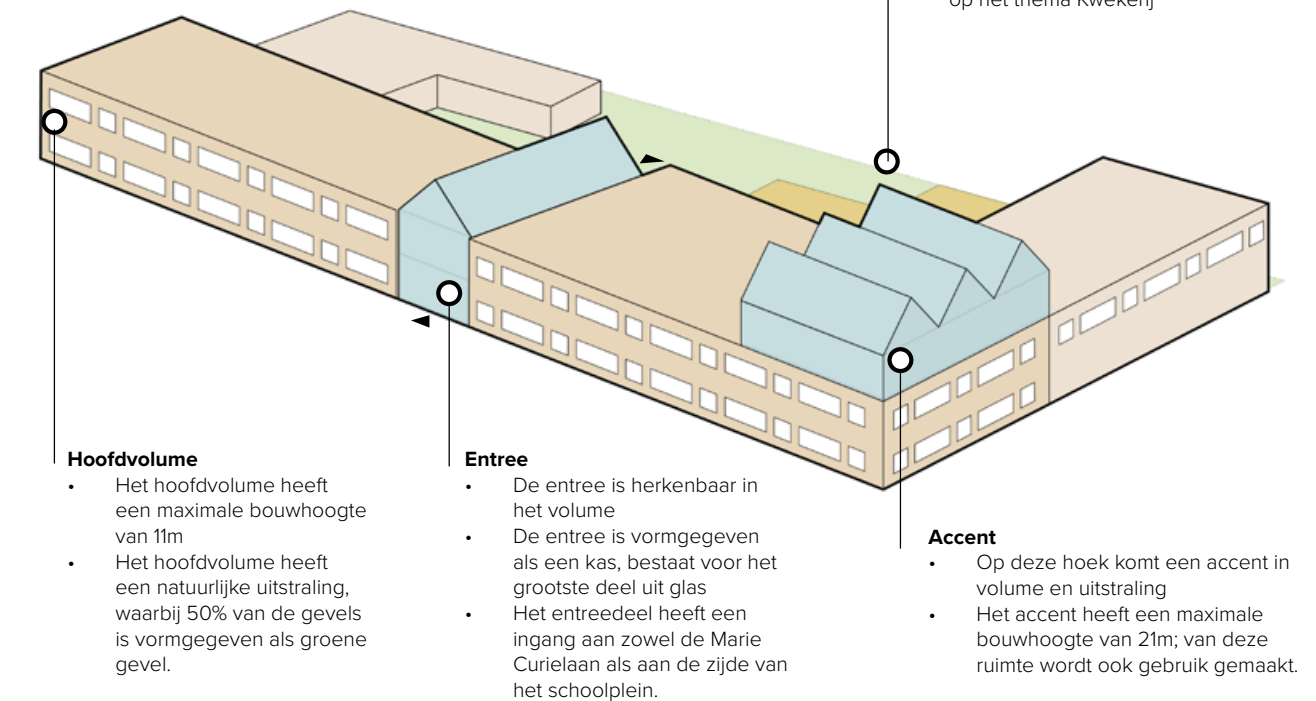
Het L-vormige bouwvolume volgt de kavelgrenzen langs de Marie Curielaan en de Enrico Fermistraat. Voor de zone langs de Fermistraat geldt een bouwhoogte van 21 meter. Voor de rest van de kavel is de maximale bouwhoogte 11 meter. Voor een overtuigende uitwerking van de noordelijke dorpswand als geheel in het nodig dat deze bouwhoogtes ook benut worden.

Het leidende thema Kwekerij manifesteert zich o.a. op de volgende wijze:

- Aan de gevel worden voorzieningen getroffen voor het geleiden van groen. Dit kan door middel van spandraden, draadmatten, persroosters, begroeide pergola's, houten latten of andere elementen. Minimaal 50% van het totale geveloppervlak krijgt deze voorziening.
- Als alternatief voor een groene gevel mag ook een glazen gevel worden toegepast.
- Centraal in de lange poot van de L wordt een entreegedeelte voorzien met de uitstraling van een kas. De referentiebeelden op pagina 60 tonen het beoogde principe. Dit

entreegedeelte krijgt een dubbele toegang, zowel vanaf de Marie Curielaan als vanaf het schoolplein.

- Op de noordhoek van de kavel is een bijzonder accent nodig. Dit accent manifesteert zich in volume en uitstraling en refereert aan het thema Kwekerij.
- De inrichting van de kavel is zo groen als mogelijk, biedt ruimte voor spelen en ontspanning en is ook buiten schooltijden toegankelijk.



Schoolplein

- Het schoolplein is openbaar toegankelijk
- Het schoolplein wordt in de ochtend en middag ingezet als een haal- en breng zone voor de auto
- Het schoolplein wordt zo groen mogelijk ingericht, voortbordurend op het thema Kwekerij

Hoofdvolume

- Het hoofdvolume heeft een maximale bouwhoogte van 11m
- Het hoofdvolume heeft een natuurlijke uitstraling, waarbij 50% van de gevels is vormgegeven als groene gevel.

Entree

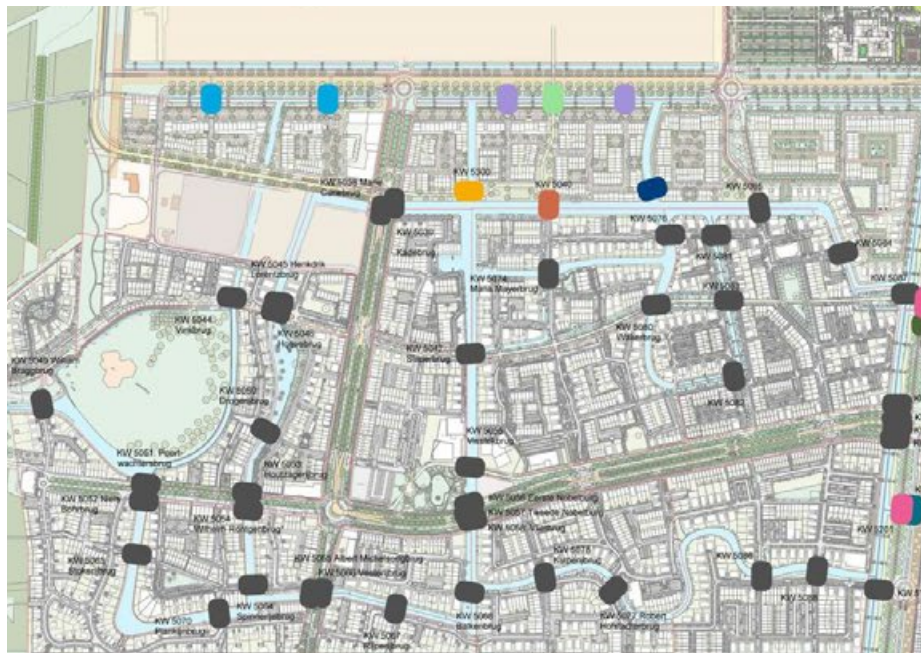
- De entree is herkenbaar in het volume
- De entree is vormgegeven als een kas, bestaat voor het grootste deel uit glas
- Het entreedeel heeft een ingang aan zowel de Marie Curielaan als aan de zijde van het schoolplein.

Accent

- Op deze hoek komt een accent in volume en uitstraling
- Het accent heeft een maximale bouwhoogte van 21m; van deze ruimte wordt ook gebruik gemaakt.

Overig

Beeldkwaliteit



Bruggenkaart Nobelhorst (uitsnede)

- brug NOGW
- busbrug eenvoudig
- autobrug gemetseld
- autobrug eenvoudig
- fietsbrug hoofd fietsroute
- fietsbrug onderdeel van de wijk
- trackbrug
- wandelbrug
- tunnel
- faunaverbinding
- Beverbrug
- brugduiker auto
- brugduiker auto en voetganger
- brugduiker track
- gecombineerde brug

Eenvoudige autobrug met hekwerk



Brug gemetseld



Brug eenvoudig



Brugduiker

Bruggen

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/rond bouwveld 28/29 liggen 2 trackbruggen (KW 5300 en KW####) en 1 fietsbrug (KW 5040).

Aan de bruggen worden de volgende eisen gesteld:

- Hellingspercentage 4%
- Doorvaarthoogte 1.50 meter en 0.20 meter reserve wegens 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.

Trackbruggen

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

Fietsbrug

- Breedte variabel: 3.50 - 4.50 meter
- Deklaag: composietdelen met steenslag Amaril 1-3

Landhoofden:

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

In bouwveld 28-29 worden 4 brugduikers voorzien.

De ontwerputgangspunten zijn op hoofdlijnen gelijk aan de gemetselde autobruggen, met dien verstande dat de brugduikers vlakker worden uitgevoerd en niet doorvaarbaar zijn. In de frontmuren van de brugduiker worden dat de

stenen staand worden gemetseld waarbij de

voegen op gelijke hoogte blijven.

Stenenmix voor metselwerk

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

Kleur beton - antraciet

Kleur hekwerken - RAL kleur 7016



Vleermuiskasten, inbouw



Huismusnestkast, inbouw

Nestkasten

Bij elk bouwblok/deelproject in de Hofgaarden wordt minmaal één (cluster van) nestkast(en) aangebracht, bijvoorkeur inbouw in de woning/gevel.

Doelsoorten zijn o.a. huismus, gierzwaluw, ruige dwergvleermuis, gewone dwergvleermuis of laatvlieger, rekening houdend met de behoefte van plaasting van iedere individule soort. Mochten nestkasten in de woning/gevel niet haalbaar zijn, is de optie om de kasten aan de gevel of onder de dakrand te verwerken.

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 geleding 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

DE HOFGAARDEN

Gemeente Almere

