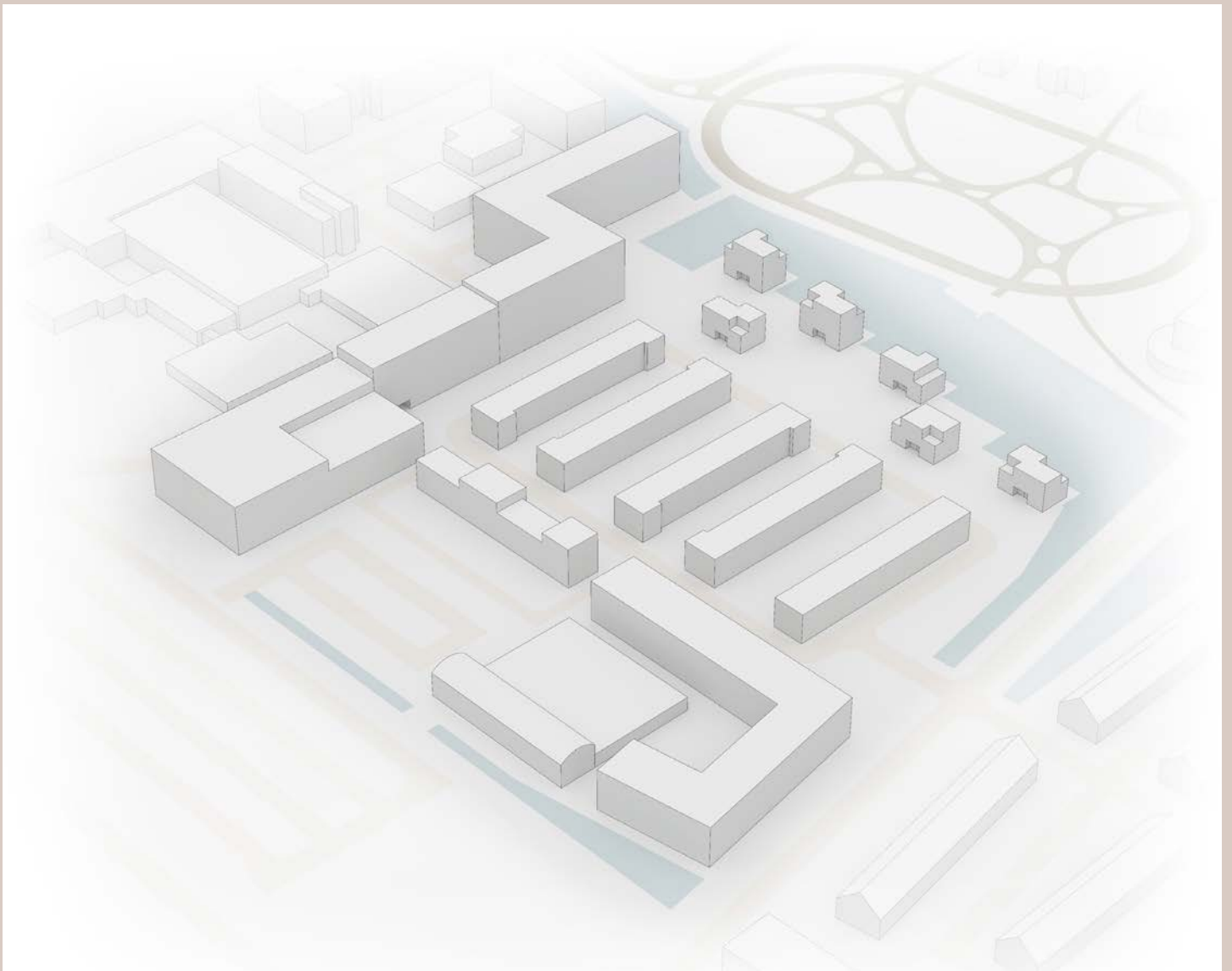




Blok West Nieuwegein Beeldkwaliteitsplan



9 februari 2022



Inhoud

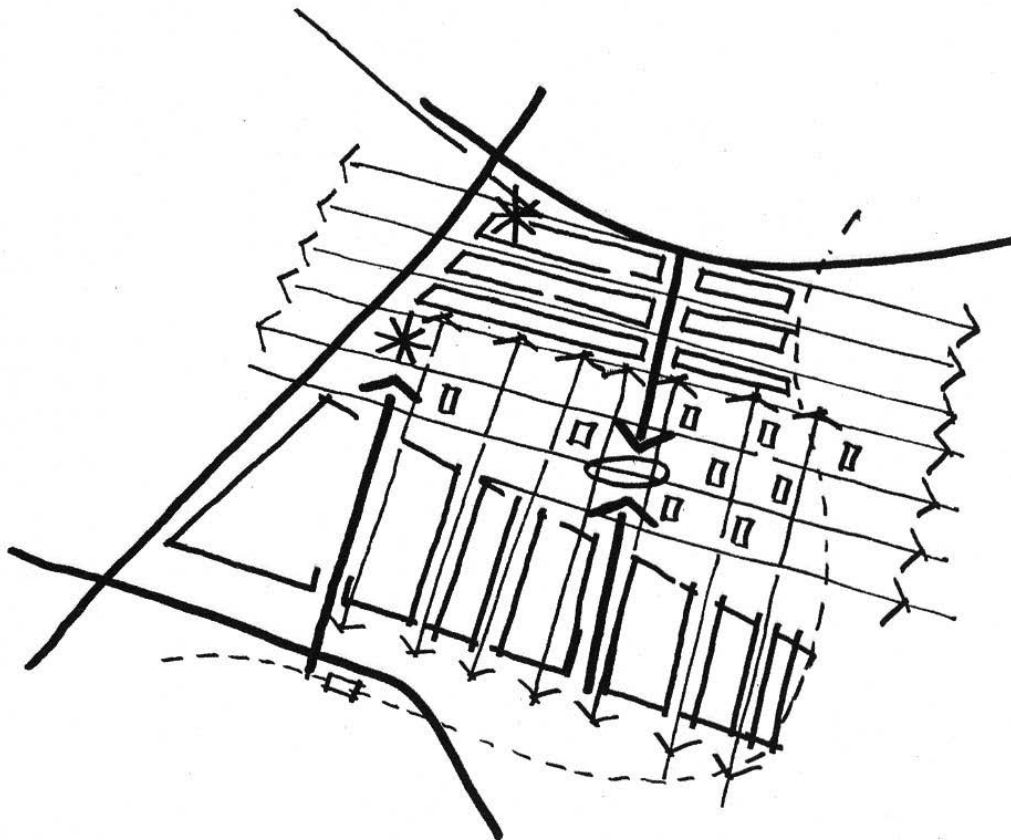
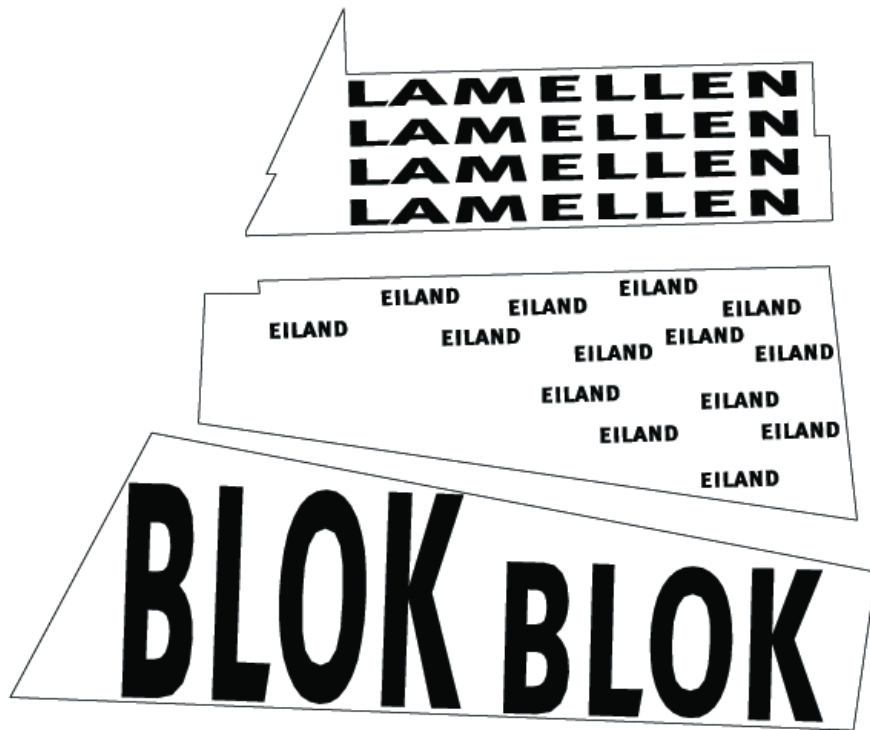
1 Inleiding

2 Stedenbouwkundig kader

- 2.1 Ligging
- 2.2 Geluidbelaste locatie
- 2.3 Bouwblokken en kavels
- 2.4 Kavelgrenzen en rooilijnen
- 2.5 Bouwhoogtes
- 2.6 Functies
- 2.7 Architectonische eenheden
- 2.8 Programma
- 2.9 Aansluiting op de omgeving
- 2.10 Zichtlijnen
- 2.11 Ontsluiting
- 2.12 Parkeren
- 2.13 Water en Bruggen
- 2.14 Groen

3 Kavelpaspoorten

- 3.1 Kavelpaspoort deel A1 (klim&bergsportcentrum)
- 3.2 Kavelpaspoort deel A2 (studio woningen)
- 3.3 Kavelpaspoort deel A3 (Supermarkt en fitness)
- 3.4 Kavelpaspoort deel B1 (grondgebonden woningen)
- 3.5 Kavelpaspoort deel B2 (appartementen huur)
- 3.6 Kavelpaspoort deel C (grondgebonden woningen)
- 3.7 Kavelpaspoort deel D (twee onder één kap)



Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan is een nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan van het totale gebied van Blokhoeve. Het beeldkwaliteitsplan betreft deelgebied Blok West. Het beeldkwaliteitsplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan Blokhoeve Blok West. Parallel aan dit beeldkwaliteitsplan wordt de verschillende bouwplannen uitgewerkt en vormen die een duidelijke vertaling van dit beeldkwaliteitsplan. Dit betekent dat bij gewijzigde omstandigheden - bij voorbeeld andere opdrachtgevers of ontwikkelaars en eventuele herziening van bouwplannen - het bkp moet worden aangepast.

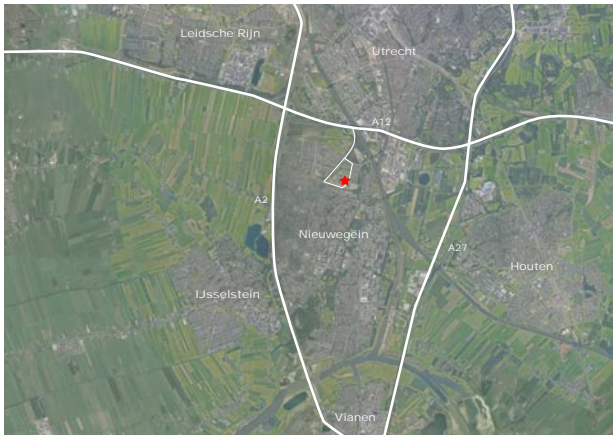
Blokhoeve maakt onderdeel uit van de zogenaamde Groene Poort van Nieuwegein. Samen met het gebied Galecopperzoom, de tramremise en Huis de Geer vormt Blokhoeve de rand van Nieuwegein aan de noordzijde van de Gemeente. De naam Blokhoeve komt van een historische nederzetting met de gelijknamige naam. Het stedenbouwkundig plan is al vastgesteld in het jaar 2000.

Het stedenbouwkundig plan van Blokhoeve bestaat uit drie deelgebieden. De deelgebieden worden door brede waterpartijen van elkaar gescheiden waardoor men kan spreken van drie 'eilanden'. De Lamellen, het Eiland en het Blok. Blok West bevindt zich in het zuidelijk deel het Blok.

Blok West kenmerkt zit als een groene, besloten, rustig en waterrijk gebied. Het woongebied kent een diversiteit aan woontypologieën, gedeelde buitenruimten en verblijfplaatsen. Commercieel programma schermt het woongebied af en geeft een gezicht aan het parkeerveld. Leisure schermt geluid af, richt zich deels op de woonzijde en brengt identiteit aan de woonwijk. Water wordt verbreed en wordt een belangrijk onderdeel van de wijk.

Stedenbouwkundig kader

2.1 Ligging

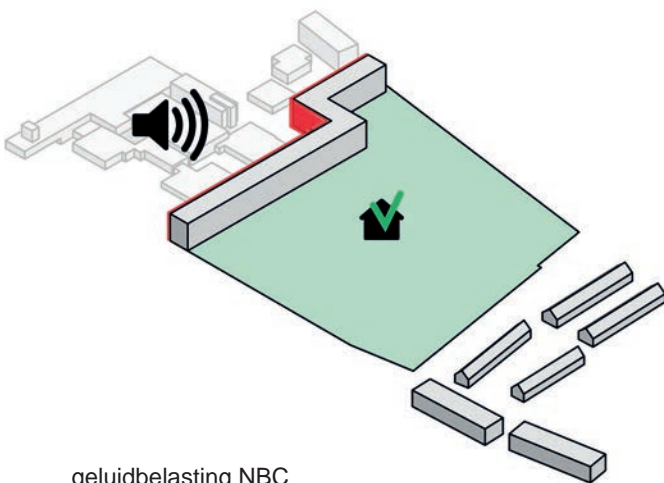


Het plangebied is omsloten door vier verschillende stedelijke programma's.

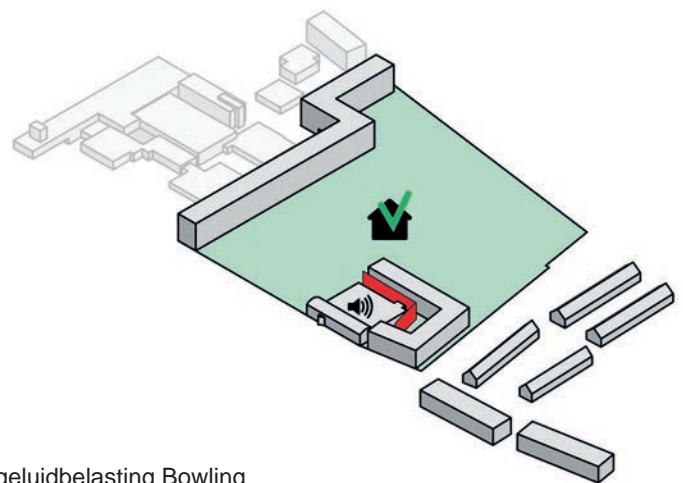
Ten zuiden van het plangebied ligt een groot en open parkeerveld, bestemd voor de verschillende ondernemingen welke voornamelijk zijn gevestigd aan de Blokhoeve. Aan de oostzijde ligt de Middelhoeve met daar achter een recent ontwikkelde woonwijk. Aan de noordzijde ligt ruimte, groen en openheid met water en het Blokhoeve park. Aan de westzijde ligt een redelijk hoge dichtheid aan bebouwing van bedrijven, kantoren en een kerk.

De tramhalte Zuilenstein gelegen aan de Symfonielaan ten zuiden van het plangebied is de dichtstbij gelegen OV verbinding naar Utrecht en Nieuwegein centrum. Voor gemotoriseerd vervoer is vanuit het plangebied de Middelhoeve, Symfonielaan, A.C Verhoefweg en daarmee de A12 goed te bereiken.

2.2 Geluidsbelaste locatie



geluidbelasting NBC



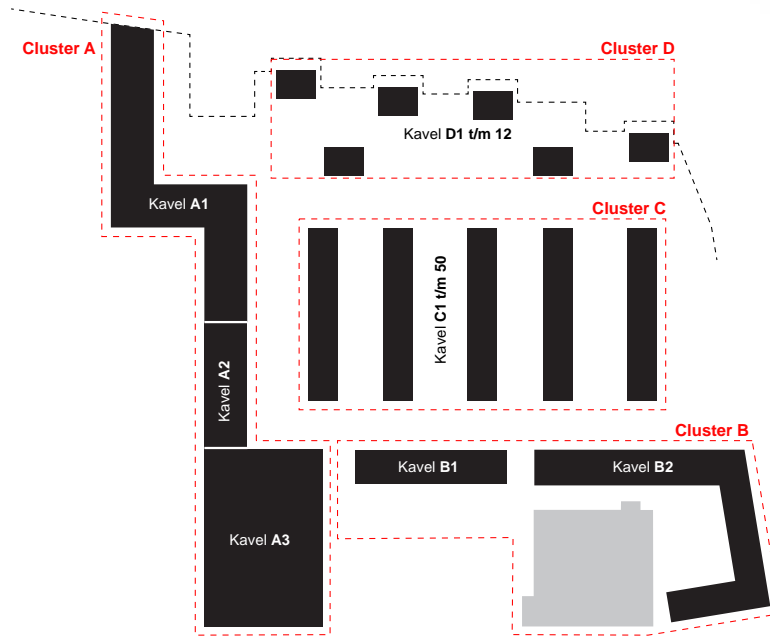
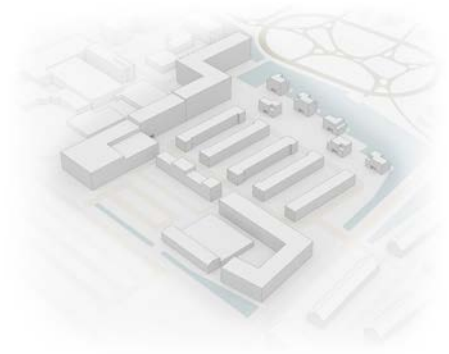
geluidbelasting Bowling

Het plangebied heeft een geluidbelasting waardoor zonder voorzieningen er geen woningbouw toegestaan is in het plangebied. De belangrijkste bron van de geluidbelasting is de NBC aan de Blokhoeve.

Het stedenbouwkundig plan is zo opgezet dat de bouwvolumes zelf de voorzieningen worden om deze geluidbelasting van de NBC op te lossen. Dit wordt gedaan door aan de westzijde een wand van gebouwen te realiseren waarmee woningbouw mogelijk wordt in de rest van het plangebied.

Naast de geluidbelasting van de NBC is er in mindere mate een geluidsbelasting van de Bowlinghal. Deze geluidsbelasting wordt opgelost in de woningbouw zelf of bij de bron van de geluidbelasting of daartussen middels een geluidsscherm.

2.3 Bouwblokken en kavels



Het plan bestaat uit verschillende clusters met bouwblokken.

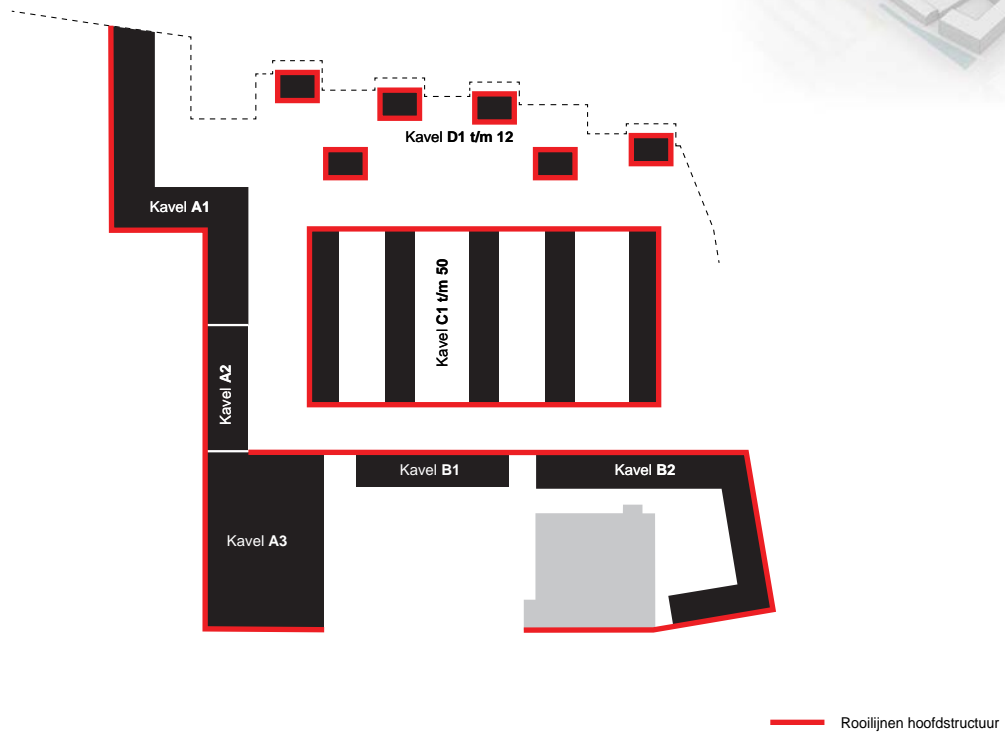
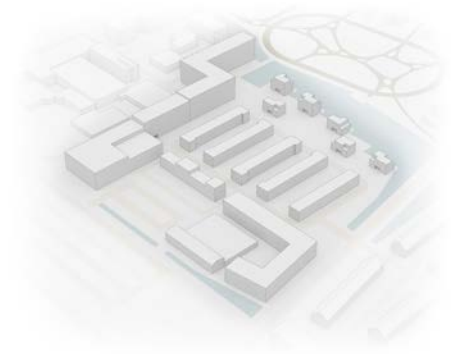
Cluster A bestaat uit drie kavels A1, A2 en A3. De drie bouwblokken op de kavels vormen samen de wand welke de geluidbelasting van de NBC blokt.

Cluster B bestaat uit twee kavel B1 en B2. Deze twee bouwblokken vormen samen de begrensing van de woonwijk van het plangebied.

Cluster C bestaat uit vijf woonblokken in het midden van het plangebied. Deze bouwblokken vormen samen een strakke en heldere rechthoek.

Cluster D bestaat uit zes kleiner woonblokken die in een vrijer ritme aan de noordzijde van het plangebied staan, zij vormen een goede overgang naar het park ten noorden.

2.4 Kavelgrenzen en Rooilijnen

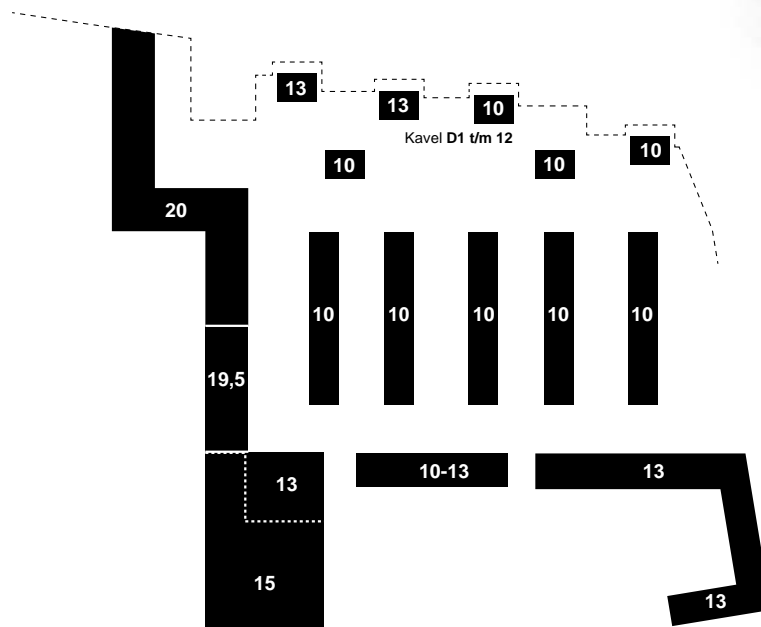
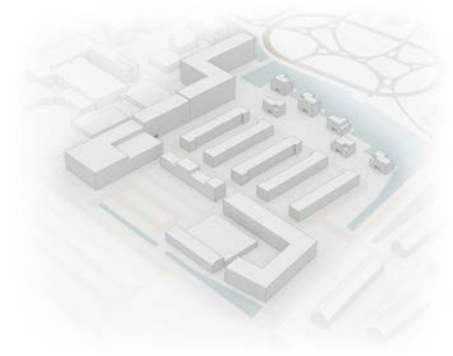


De kavels A1, A2 en A3 vormen aan de westzijde een strakke wand. Ze vullen met de bouwvolumes de westelijke rooilijn van de Olmenhoeve en de Iepenhoeve.

De kavels B1 en B2 vormen een heldere beëindigen van het woongebied. De noord gevel van deze kavels vullen samen met de bouwvolumes van kavels C gezamenlijk een helder rechthoekig ensemble met strakke en rechte gevel lijnen.

De kavelgrenzen waar geen bebouwing op staat worden niet afgeschermd ze sluiten aan of zijn open naar de openbare ruimte. Enkel de tuinen van de kavels B1 en C en zijn hierop een uitzondering.

2.5 Bouwhoogtes



Cluster A "de geluidswal" dient qua hoogte voldoende hoog te zijn om het geluid van de NBC af te schermen.

Het bouwvolume op kavel A1 is aan de noordzijde (park) 20 meter hoog,

Het bouwvolume op kavel A2 is maximaal 19,5 meter hoog.

Het bouwvolume op kavel A3 is aan de Blokhoeve en de Olmenhoeve maximaal 15 meter hoog, aan de noordzijde is de maximale hoogte 13 meter, omwille van de grondgebonden woningen.

Het bouwvolume op kavel B1 is 3 a 4 lagen hoog, dat betekent dat de hoogte tussen de 10 en 13 hoog m ligt.

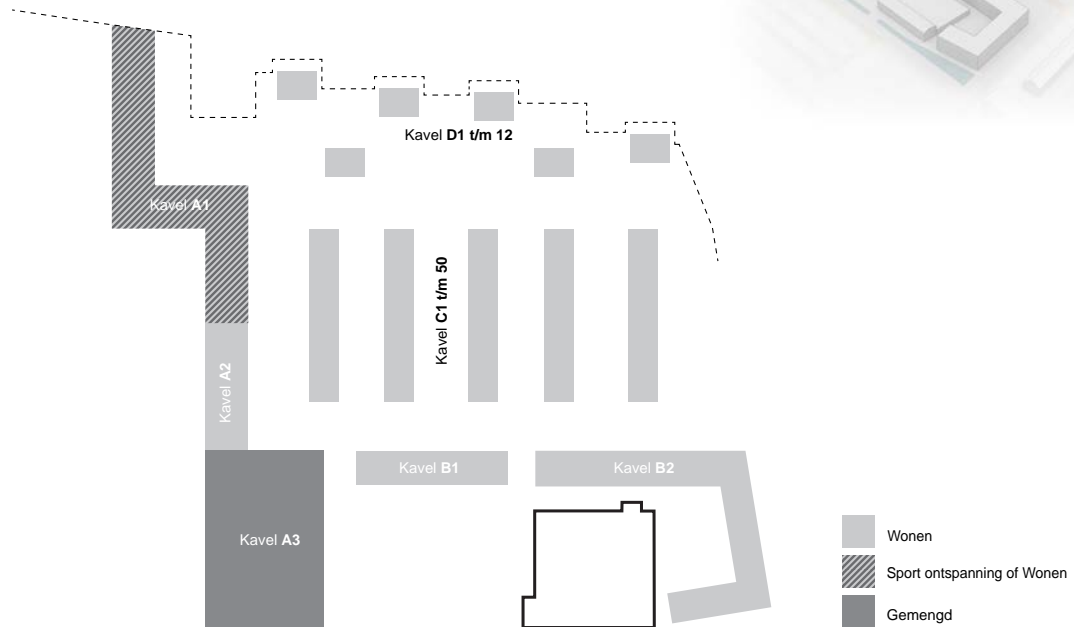
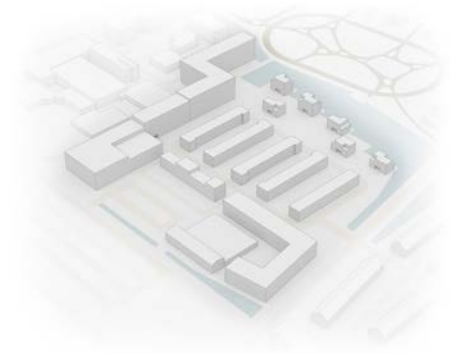
Het bouwvolume op Kavel B2 is 4 lagen hoog, dat betekent een maximale hoogte van 13 m.

De bouwvolumes van cluster C hebben een maximale hoogte van 10 meter.

De bouwvolumes van cluster D hebben een maximale hoogte van 10 meter behalve D1 t/m D4 welke een maximale bouwhoogte hebben van 13 meter.

De daken zijn plat uitgevoerd.

2.6 Functies



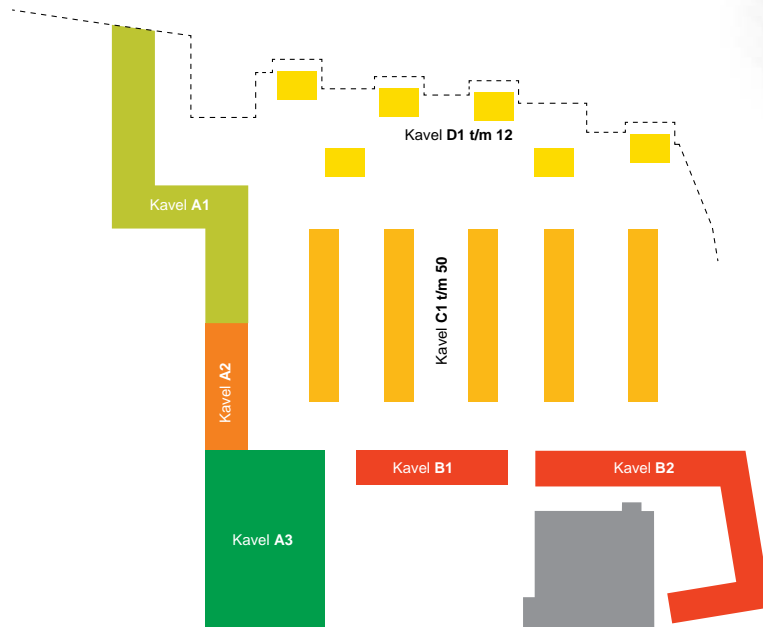
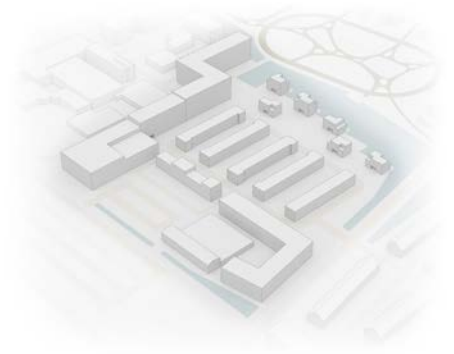
Aan de Blokhoeve ligt op kavel A3 de commerciële functie, deze commerciële functie sluit goed aan bij de overige commerciële programma's, het parkeerveld en de ruimte van de Blokhoeve.

De woonbestemming van kavel B2 is een introductie naar de woonwijken welke ten noorden en ten oosten gelegen zijn van het plangebied, als mede naar het wonen van kavels B1, C en D.

Het kavel A1 heeft als bestemming sport en ontspanning. Dit kavel heeft een sterke verbinding naar het park, het groen en het water. Mocht het kavel A1 niet geheel nodig zijn voor deze bestemming dan is een wonen bestemming hier ook mogelijk.

Het kavel A2 heeft een woonbestemming. Deze woonbestemming moet samen met de sociale sportfunctie van A1 de Olmenhoeve meer activeren en bestemming geven.

2.7 Architectonische eenheden

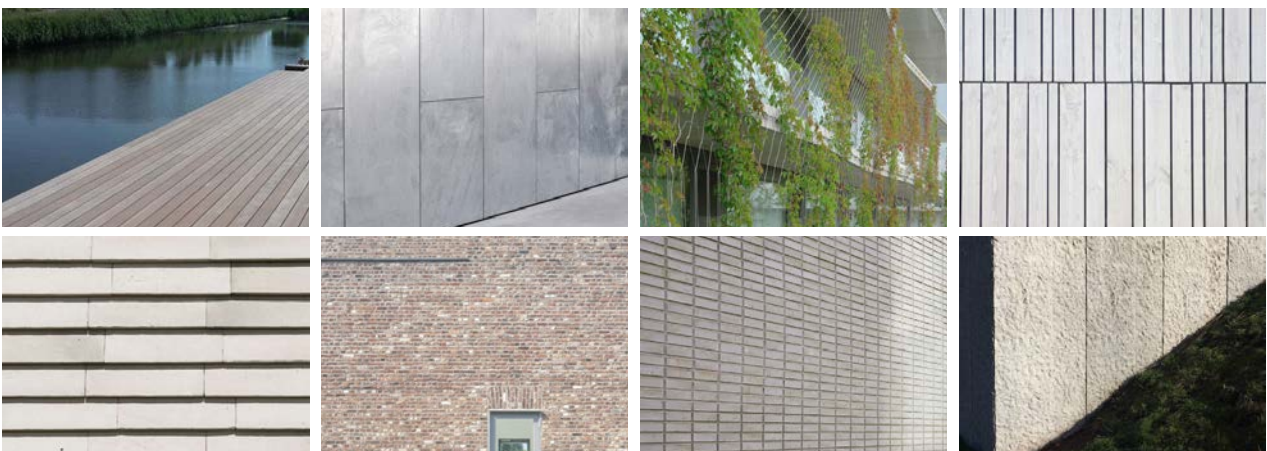


De gebouwen in het plangebied hebben elk een eigen architectonisch uitstraling. Wel hebben ze als gezamenlijk deler een materialenpalet en kleurspectrum. Deze materialen hebben een natuurlijke uitstraling en dienen mooi te verouderen. De materialen zijn licht van kleuren uit het beige, wit, grijs en groen spectrum.

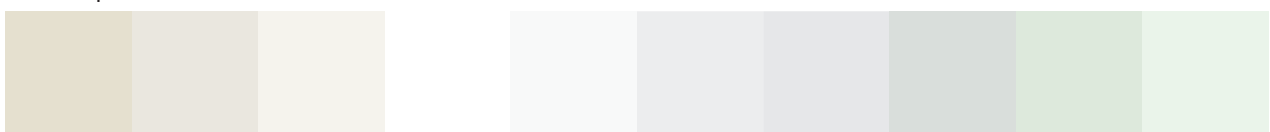
Deze lichte kleur is belangrijk om licht reflectie naar de omgeving te creëren aangezien het plangebied een hoge dichtheid heeft.

De verschillende bouwblokken van cluster C zijn qua architectuur en uitstraling één. Dit geldt ook voor de verschillende bouwblokken van cluster D .

materialenpalet (zie kavelpaspoorten voor kavel specifiek palet)



kleurspectrum



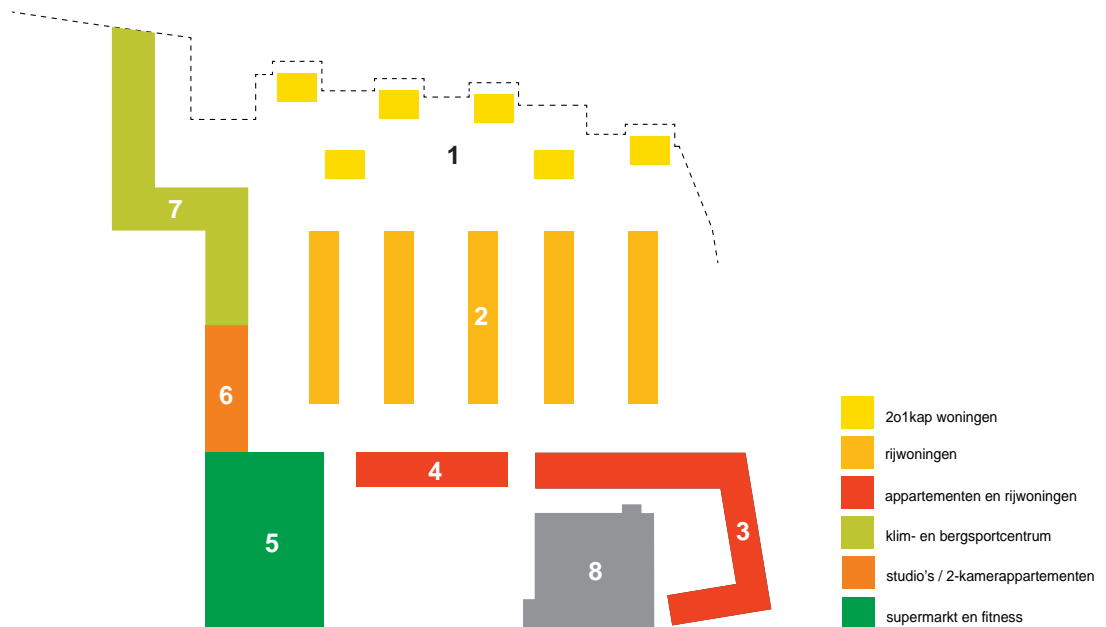
beige

wit

grijs

groen

2.8 Programma



Het hier onderstaande programma en de type woningen zijn het uitgangspunt voor de ontwikkeling van het plangebied.

1. Twee onder één kap woningen.

Een totaal van twaalf woningen in setjes van twee als blokken in het groen. Acht van deze twaalf woningen staan aan het water met een terras tot in het water. De overige vier woningen staan volledig in het groen.

2. Rijwoningen.

Vijftig eengezinswoningen gerealiseerd in vijf rijen. Deze vijf rijen staan aan twee groenzones en zijn omringd door het ringvormige woonerf.

3. Appartementen huur.

66 sociale huurappartementen. Met een deel parkeren op de begane grond waar van een deel onder het gebouw.

4. Rijwoningen

maximaal 12 eengezins woningen met parkeren achter de woningen.

5. Supermarkt en fitness.

Een supermarkt voor de buurt in combinatie met een sportschool. Met eigen parkeerterrein

6. Studio's en 2-kamerappartementen.

Vijftig stuwoningen en 2-kamerappartementen. Mogelijk worden de woningen gecombineerd met woningen voor een speciale doelgroep topsportwoningen. In de plint maatschappelijke functies of dienstverlening.

7. Klim en Bergsportcentrum.

Een Klim en Bergsportcentrum met indoor en outdoor klim voorzieningen. Een sportcentrum van recreant tot topsporter met enkele ondersteunende functies als horeca, medisch, leisure en ondersteunende verkoop.

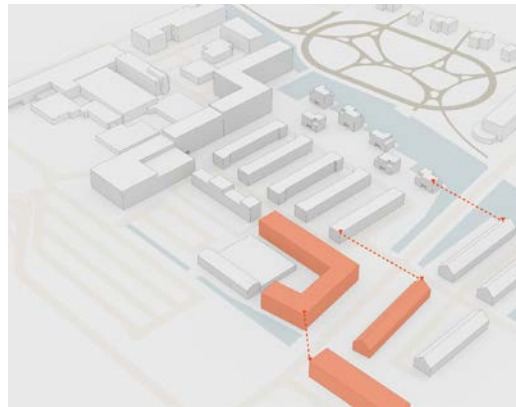
8. Bowling

De Bowling is een bestaand gebouw. Het is de voorkeur om de uitstraling van het gebouw te verbeteren en te laten aansluiten bij het plangebied.

2.9 Aansluiting op de omgeving



zuidzijde gevelfront met bomenrij tov de parkeerplaats



oostzijde entree en aansluitende hoogtes



noordzijde open structuur



westzijde geluidswal

Aansluiting op de omgeving

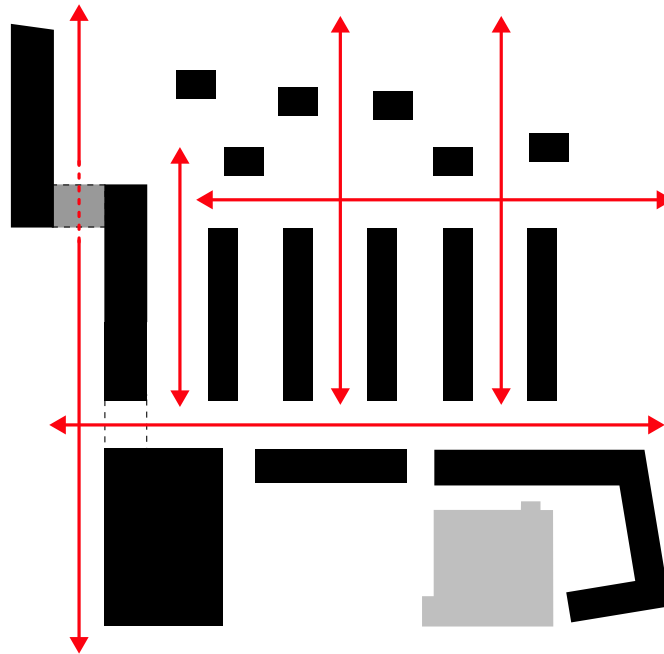
De zuidzijde van het plangebied bestaat uit gebouwen met een verschillende functies met een passende, eigentijdse architectuur. De schermwerking van de gevarieerde bebouwing wordt met een stevige zoom van bomen en beplanting aan de zuidzijde van het parkeerterrein gecontinueerd. (Uit te werken in DO openbare ruimte)

Aan de oostzijde 'de Middelhoeve' heeft het gebouw op kavel B2 een vergelijkbare hoogte als de gerealiseerd appartementen gebouw aan de Middelhoeve. Samen creëren deze gebouwen een entree van de ten noorden gelegen woonwijken. De overige gebouwen van Kavels C en D zijn lager en staan op afstand van de Middelhoeve waarmee er ruimte en lucht ontstaat rond de Middelhoeve.

Aan de noordzijde is de structuur van gebouwen open, hierdoor zijn er meerder doorkijken mogelijk en is het groen van het plangebied verbonden met het park. De gebouwen zijn in hoogte aan de oostzijde vergelijkbaar met de hoogte van de reeds bestaande woningbouw. Richting het westen wordt de woningbouw één laag hoger als verbinding naar de hoogte van Kavel A1.

Aan de westzijde "de Olmenhoeve" is de hoogte van de gebouwen in eerste instantie gegeven door de benodigde hoogte om het geluid af te schermen. Er zitten hier gebouw functies welke deze vereiste hoogte goed kunnen benutten. Met als beste voorbeeld het Klim en Bergsportcentrum. Om zoveel mogelijk aan te sluiten op de omgeving en omliggende bebouwing loopt het cluster A in hoogte op van het parkeerterrein naar het park.

2.10 Zichtlijnen



De bouwblokken aan de noordzijde van het plangebied zijn compact gehouden en zo gepositioneerd dat er lange zichtlijnen (doorkijken) ontstaan tussen de blokken door.

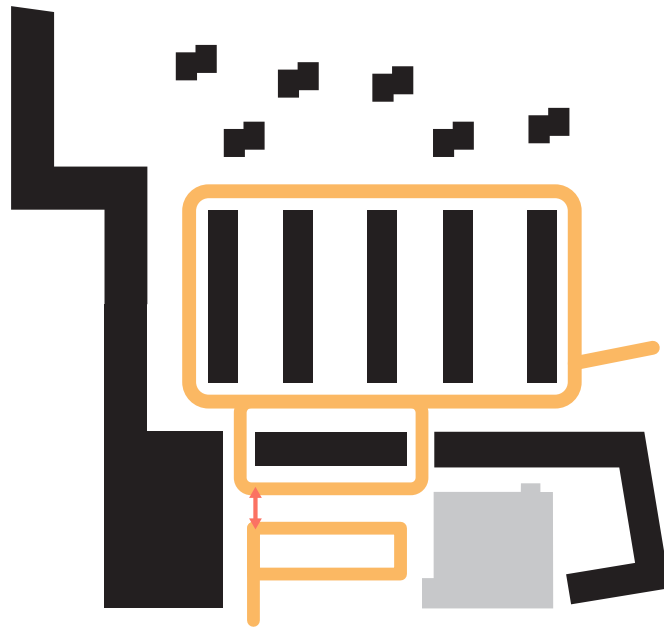
Hiermee is er veel zicht op het groen en de vrije ruimtes in het plan gecreëerd.

Aan de oostzijde zijn de grondgebonden woningen zo ver mogelijk in westelijk richting gepositioneerd, waardoor er meer ruimte ontstaat aan de Middelhoeve.

Alsmede zijn er twee lange vrije zichtlijnen van oost naar west. De meest zuidelijke zichtlijn heeft een doorkijk door de onderdoorgang van kavel A2 waarmee de Olmenhoeve zichtbaar wordt.

Aan de Olmenhoeve hebben de blokken een groot formaat en vormen daardoor een meer gesloten wand.

2.11 Ontsluiting

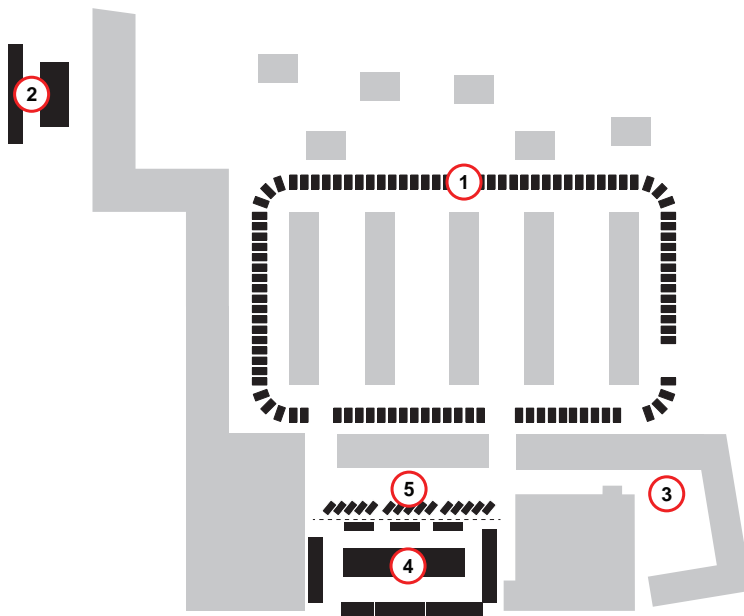


De woonwijk wordt ontsloten door een ringweg welke is aangetakt aan de middelhoeve. De ringweg zal worden uitgevoerd als shared space. De uitstraling dient meer te worden beleefd als parkachtige voetgangersgebied (woonerf) dan als een rijbaan.

Het parkeerterrein van de supermarkt wordt ontsloten via het grotere parkeerterrein ten zuiden.

Tussen het parkeerterrein van de supermarkt en het parkeren van de woningen komt een verbinding voor calamiteiten en hulpdiensten.

2.12 Parkeren



Het parkeren is in vijf verschillende zones ondergebracht.

1. Het grootste aantal parkeerplekken bevindt zich geïntegreerd in de shared space. De parkeerplaatsen liggen gespatieerd van elkaar aan de buitenrand van de shared space. De markering is onderdeel van de bestrating en niet dominant. Een ritme van bomen wordt geïntegreerd in het parkeersysteem.

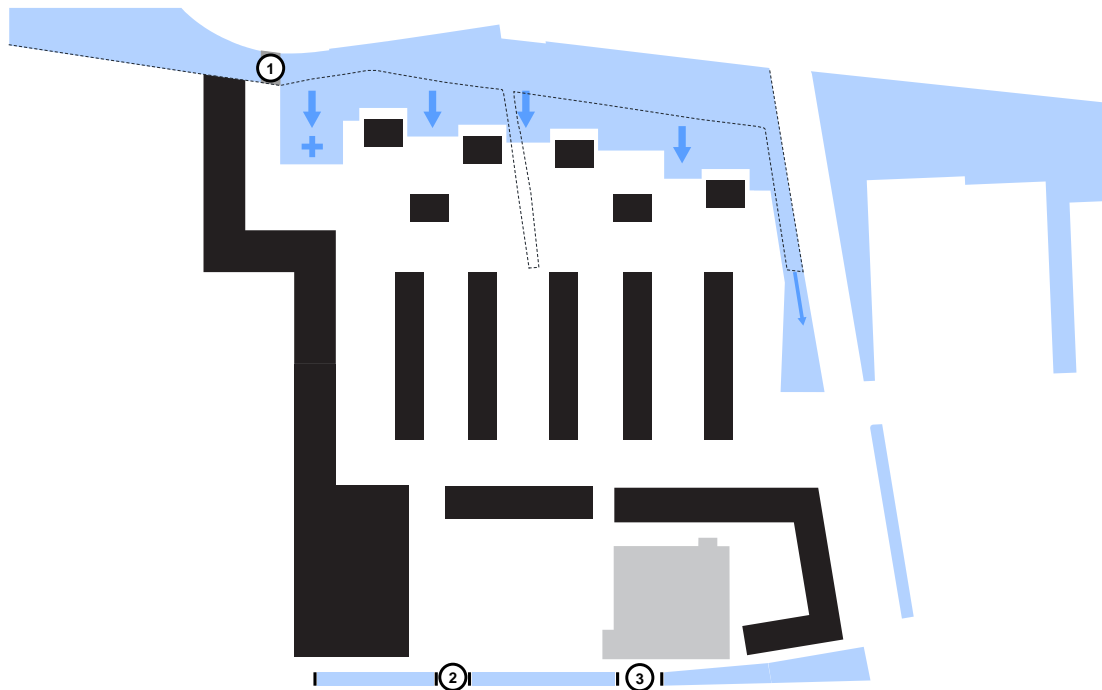
2. Aan de noordwestzijde bevindt zich een tweede zone voor parkeren. Deze ligt aan de buitenzijde van het plangebied bruikbaar voor de activiteiten van kavel A1.

3. Dit is een parkeerzone welke geïntegreerd is in het ontwerp van kavel B2, het aantal plekken is bij voorkeur zo min mogelijk om de woonkwaliteit te versterken. De binnenplaats van het bouwvolume is in ieder geval voorzien van een aantal bomen en groen.

4. Dit is de parkeerzone van de supermarkt op het eigen kavel. De parkeerzone is zo groen mogelijk uitgewerkt met zoveel mogelijk bomen. Om dit groen te optimaliseren is het minimaal vereiste aantal p.p. tevens het maximum.

5. Dit is de parkeerzone voor de 12 woningen van kavel B1

2.13 Water en bruggen



Water

In het noorden, aan het Blokhoevepark zal het water worden verbreed naar het zuiden waarmee een aantal van de bouwvolumes in of aan het water komen te staan.

Ter plaatse van het klimpark komt een 'stedelijke baai' met water naar het zuiden, hiermee ontstaat een plek voor ontspanning en spel. Deze baai creëert voor kavel A1 een buffer alsmede een context die visueel als programmatisch een meerwaarde is voor het programma.

Aan de blokhoeve wordt het huidige water behouden en waar mogelijk verlengd en verbreed.

Algemeen zijn de oevers zoveel mogelijk uitgevoerd als zachte oevers, deels kan dit worden aangevuld met rietland en wetland. Dit rietland en wetland zal een extra bijdrage voor de diversiteit van de flora en fauna in het gebied verzorgen.

Bruggen

Er zijn twee verschillende types van overbruggingen over de waterpartijen.

1. Is de brug van de Olmenhoeve naar het Blokhoevepark. Dit is een brug uitsluitend voor voetgangers. Het is een boogbrug of variant, een ranke lichte constructie, open en hoog over het water.

2 en 3.

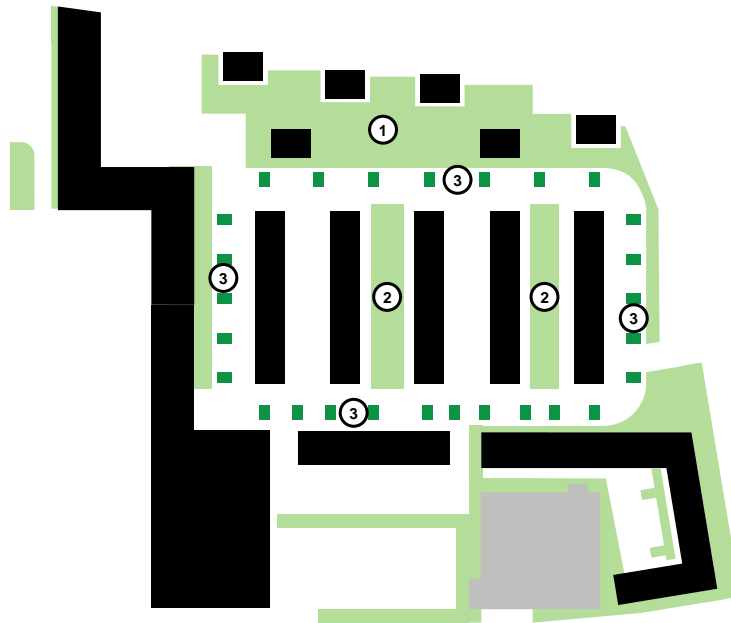
De overbruggingen van de Blokhoeve naar Kavel A3 zijn gelijk aan uitvoering en uitstraling. Het zijn bij voorkeur betonnen plaatbruggen met indien nodig verschillende breedtes. Een brede duiker is ook een mogelijkheid.

Een goede afstemming en coördinatie tussen kaveleigenaren, ontwerpers, architecten en gemeente is hier nodig.

Brug 3 blijft voorlopig bestaan in huidige vorm.



2.14 Groen



Wonen in een parkachtige omgeving is de essentie van het plan. Het zwaartepunt van het groen ligt ten noorden, aan het water. Vanaf deze groene zone lopen er groene assen richting het zuiden, hiermee ontstaat er een groene verbinding tussen de verschillende woningen door.

1. Het groenontwerp aan het water is in uitvoering en uitstraling de basis voor het plangebied. Het overige groen sluit goed aan bij deze groene zone. De uitzonderingen hierop zijn de groene assen tussen de grondgebonden woningen en het geïntegreerde groen in de shared space.

Een groenontwerp met een hoge diversiteit aan flora, wat in de verschillende seizoenen visueel aantrekkelijk is, gebruik maakt van lokale flora en productief groen in de vorm van fruitbomen en/of struiken is gewenst. Het groenontwerp, de afscheidingen, vlonders en de inrichtingen van de buitenruimte van de verschillende kavels worden op elkaar afgestemd door de verschillende ontwerpers en architecten.

2. De twee groene assen tussen woningen kan een voortzetting zijn van het basis groen of een eigen identiteit krijgen qua bomen en soorten beplanting. Het groenontwerp moet in ieder geval duiding geven aan de mix tussen privé en publiek. Kleine zit of speel-objecten kunnen deze buitenruimtes programmeren als een verblijfplaats.

3. Het groen geïntegreerde in de shared space heeft een eigen identiteit qua boomsoorten en uitwerking het vormt een duidelijke eenheid en definieert de shared space zelf.



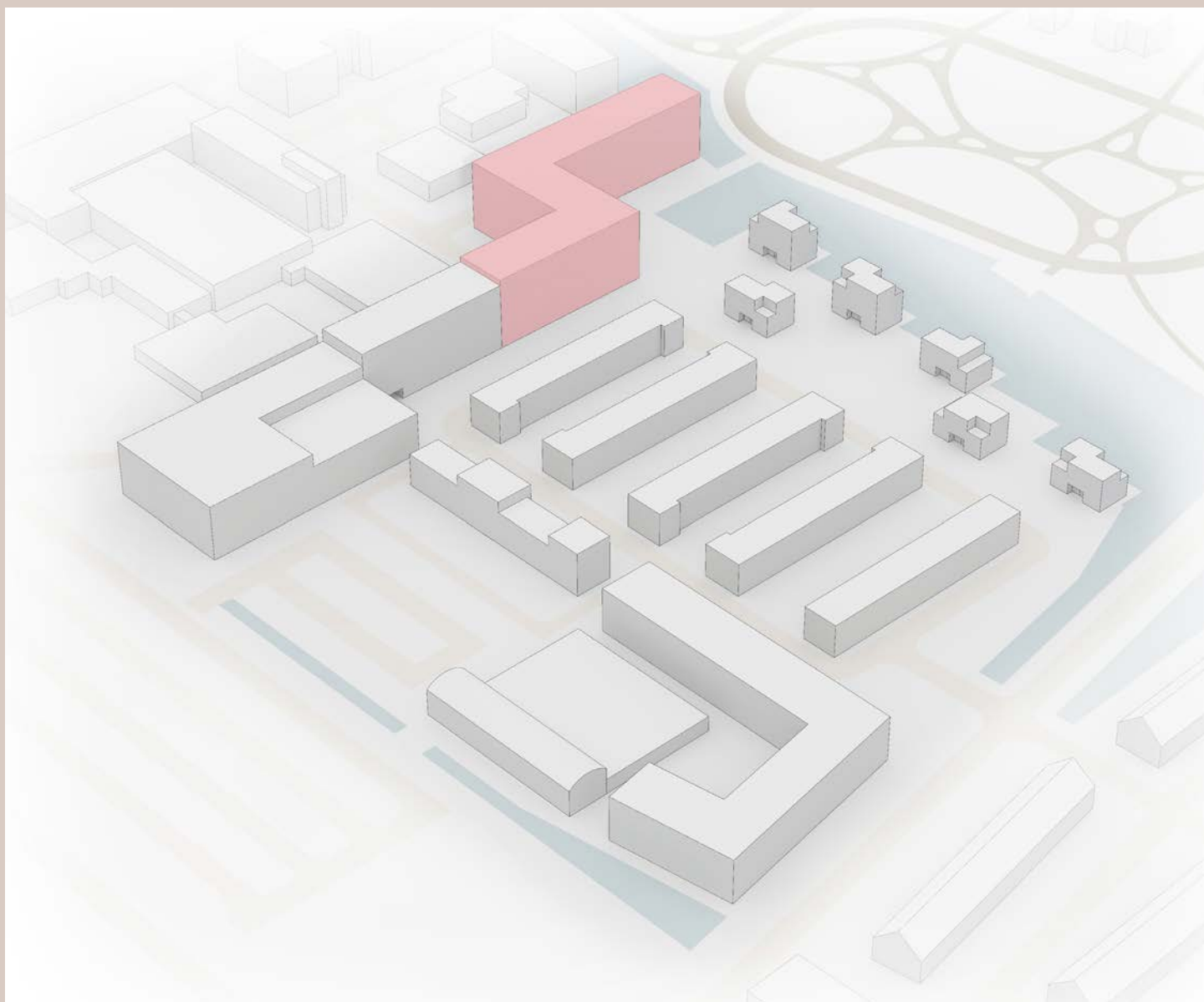
Kavelpaspoorten

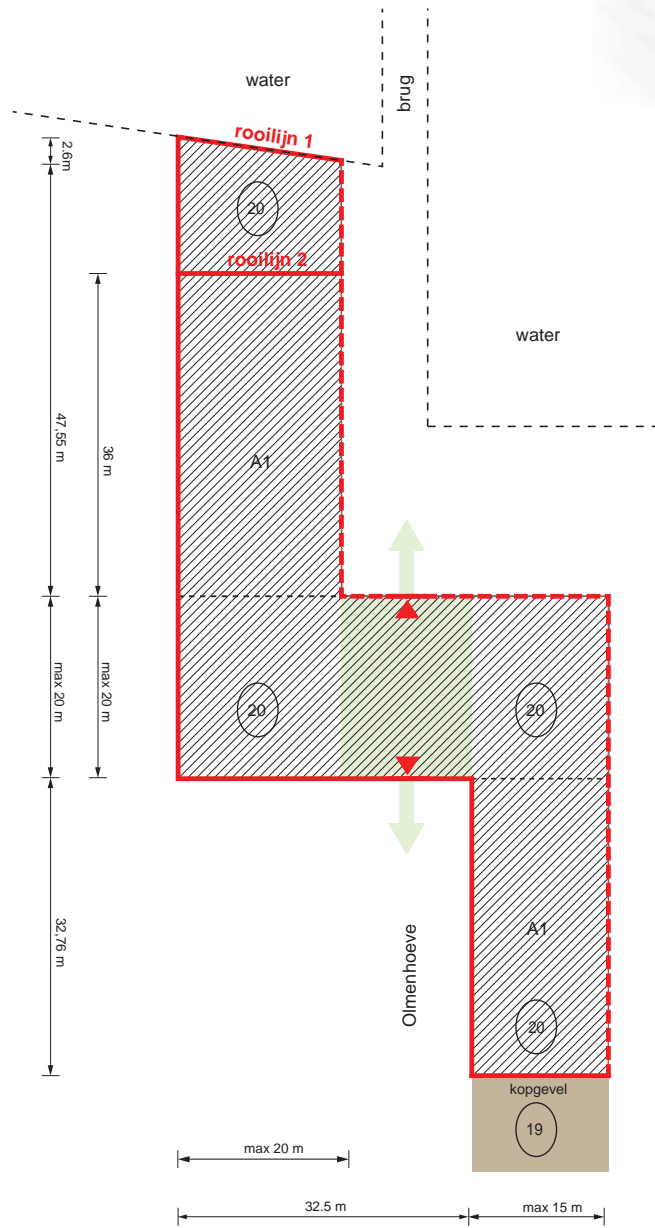
Kavelpaspoort A1

Kaveltype: Leisure en/of wonen*

Programma: Klim-bergsportcentrum en/of woningen*

* Indien het programma van het kavel of een deel van het kavel woningen worden dan gelden voor dat deel de bouwregels en de beeldkwaliteit van kavel A2.

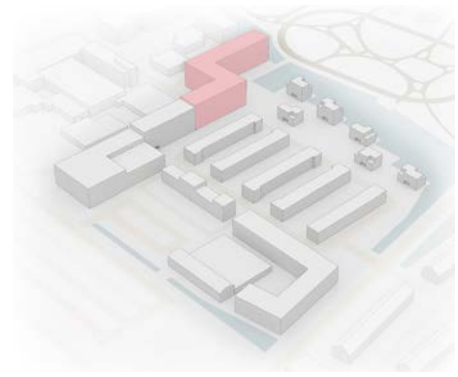




- Bebouwing zoekgebied
- Zoekgebied (onder)doorgang (semi)openbaar
- Aansluiting naast gelegen bouwwerk
- Rooilijn hard, bouwvolume staat volledig op de rooilijn
- Rooilijn zacht, bouwvolume mag terug liggen t.o.v de rooilijn
- Hoofdentree
- C1 Kavelnummer
- (20) Maximale bouwhoogte

Kavelpaspoort A1

Bouwregels en beeldkwaliteit



Welstand:

Het bouwplan moet voldoen aan de eisen van supervisie en de Welstand.

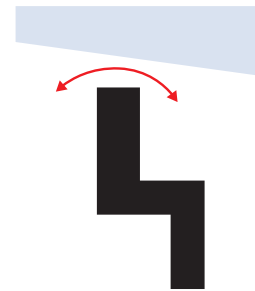
Rooilijnen:

De harde rooilijnen moet volledig volgebouwd worden binnen de aangegeven bouwhoogtes.

Aan de noordzijde van de kavel aan het Blokhoeve park is een alternatieve harde rooilijn aangegeven. Het bouwvolume staat daar volledig op rooilijn 1 aan het water of het volume staat volledig op de alternatieve rooilijn 2 waardoor er een openbare verbinding van formaat ontstaat langs de waterlijn. Voor de zachte rooilijnen geldt dat het bouwvolume deze rooilijn niet mag overschrijden, het bouwvolume mag wel terug liggen ten opzichte van deze rooilijn. Een enkele uitzondering zou gemaakt kunnen worden voor een luifel, dit in nauw overleg met de supervisor.



rooilijn 1 bouwvolume aan het water



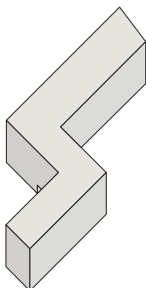
rooilijn 2 openbare verbinding van formaat

Volumeopbouw

Het bouwvolume heeft een maximaal te realiseren hoogte van 20 m. De te realiseren hoogte dient ten alle tijden voldoende te zijn om de woningen op de kavels B2, C en D akoestisch af te schermen, waardoor deze woningen voldoen aan de gestelde eisen.

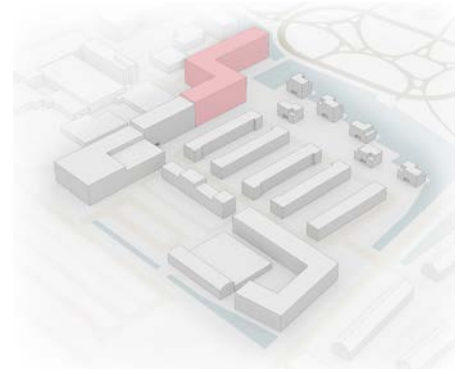
Het bouwvolume bestaat uit één heldere hoofdvorm. De mogelijke hoogte verschillen van het volume worden of in helder rechte stappen gerealiseerd.

Waar eventuele overdekte buitenruimtes ontstaan worden deze ruimtes wel gedefinieerd door de massa van het hoofdvolume. Het bouwvolume heeft in het verlengde van de Olmenhoeve een semi/openbare (onder)doorgang.



Kavelpaspoort A1

Bouwregels en beeldkwaliteit



Uitstraling gebouw

De architectuur communiceert de hoofdfunctie van het gebouw. Het gebouw presenteert zich als een helder volume. Het is in zijn verschijningsvorm één massa met daarin gevelopeningen en/of uithollingen.

Materiaal

Er wordt bij voorkeur één materiaal gebruikt voor de gesloten gevels. Bij het toepassen van verschillend gevel materialen zijn deze passend bij elkaar en nauwkeurig op elkaar afgestemd. De (buiten) klimwanden zijn onderdeel van de architectuur. Ze sluiten in vorm en uitstraling aan bij het bouwvolume en de detaillering.

De gebruikte materialen hebben een natuurlijke uitstraling. Onder natuurlijke uitstraling valt o.a. steenachtige, beton, hout, metalen en (helder) glas. De gekozen materialen dienen mooi te verouderen.

De materialen zijn licht van kleuren uit het beige, wit, grijs en groen spectrum. Deze lichte kleur is belangrijk om licht reflectie naar de omgeving te creëren aangezien het plangebied een hoge dichtheid heeft.

Begroeiende gevels of geveldelen zijn een pre. De achterliggende gevel dient echter ook te voldoen aan de voorgeschreven beeldkwaliteit. Het groen moet door een hoogwaardig systeem begeleid worden en het type groen dient door een ervaren adviseur te worden voorgeschreven.

Detailering

De verschillende bouwelementen zijn zoveel mogelijk uniform in uitstraling en detailering. De detailering is strak en minimalistisch.

Begane grond

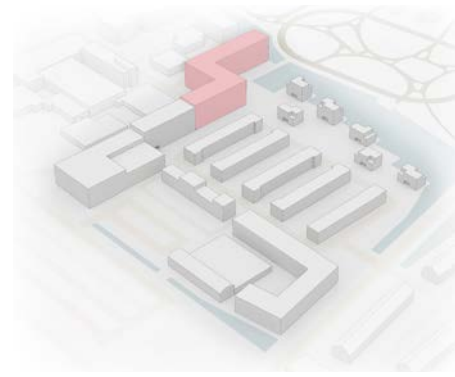
Waar mogelijk heeft de begane grond een open karakter. De hoogte van de begane grond is minimaal 3,5 meter. De (onder) onderdoorgang is royale gevelopening van glas waar de hoofdentree is gesitueerd. De gesloten gevels zijn hetzelfde gematerialiseerd als de hoofdgevel waardoor het gebouw als een massa op de grond staat.

Entrees

De hoofdentree is onderdeel van de (onder)doorgang in het verlengde van de Olmenhoeve. De hoofdentree is duidelijk waarneembaar als entree van het gebouw. Nooduitgangen en niet publieke entrees zijn in uitstraling onderdeel van de gesloten gevels of van de gevelopeningen. De armaturen voor de vereiste buiten verlichting voor de entrees en nooduitgangen zijn onderdeel van het ontwerp.

Kavelpaspoort A1

Bouwregels en beeldkwaliteit



Gevelopeningen

De gevels gelegen aan de openbare ruimte met het terras en het water hebben een open karakter. De openheid is in minimaal 70% met volledig transparante gevelopeningen. De hoofdfunctie is hier goed zichtbaar en de binnenruimtes zijn gevoelsmatig onderdeel van de aanliggende openbare ruimte. Naar het park opent het gebouw zich als een markant, speciaal en uitnodigend gebouw.

Boven de onderdoorgang aan de zuidzijde wordt een grote gevelopening gerealiseerd, een opening als baken aan het einde van de Olmenhoeve.

De overige gevels mogen meer gesloten zijn maar krijgen verdeeld over de gevelvlakken verschillende openingen op markante punten of waar het programma dit vraagt. Deze gevelopeningen zijn zorgvuldig en in balans op de gevelvlakken gepositioneerd.

Gevelreclame en signing

De gevelreclame en signing op het gebouw zijn onderdeel van het ontwerp en dienen in de vergunningaanvraag te worden meegenomen. De positie en afmeting van de signing wordt nauwkeurig ontworpen en zijn in balans met het gebouw en het gevelvlak.

Aansluitingen naast gelegen bouwwerken

De aansluiting op de naast gelegen gebouwen worden zorgvuldig op elkaar afgestemd. Bij verspringingen in de rooilijn worden eventueel vrijkomende kopgevels uitgevoerd in het materiaal van het hoofdvolume.

Daken

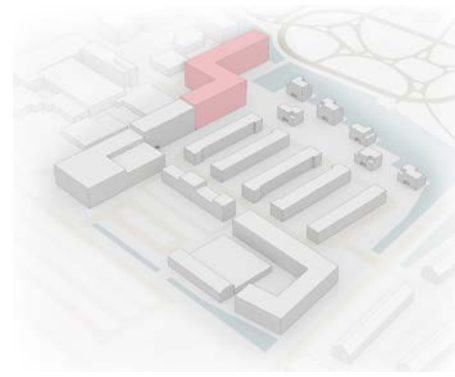
De daken zijn plat of hebben een eenduidige lange schuine daklijn. De eventuele zonnepanelen liggen in een helder geordend systeem en zijn vanuit de openbare ruimte niet zichtbaar.

Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoer is in pandig of verdekt opgelost. De nood overstorten zijn een geïntegreerd onderdeel van de architectuur en onderdeel van de vergunningsaanvraag.

Kavelpaspoort A1

Beeldkwaliteit



Erfgrensen en buitenruimtes

Waar de kavel niet volledig wordt bebouwd ontstaat een buitenruimte. Een afscherming van deze ruimte is niet wenselijk, maar indien noodzakelijk moet deze goed ontworpen worden en onderdeel zijn van het ontwerp van de openbare ruimte. Een open terras, vlonder en/of groenzone aansluitend en afgestemd op het ontwerp van de openbare buitenruimte is toegestaan.

De benodigde afscherming van de buitenklimwanden wordt zoveel mogelijk opgelost in het bouwvolume zelf door middel van plateaus. Indien men kiest voor een verticale afscherming van de klimwanden dan dienen deze onderdeel te zijn van de architectuur.

Doorgang

De doorgang ligt in het verlengde van de Olmenhoeve en heeft een verbinding met het Blokhoeve park. De doorgang mag afsluitbaar zijn en is een (semi) openbare verbinding die ervaren moet worden als een continuering van de Olmenhoeve. De afmetingen van de doorgang is zo ruim als mogelijk. De hoofdentree ligt aan deze doorgang met ruime gevelopeningen. Aandachtspunten zijn veiligheid (overzicht), akoestiek, verlichting en de aansluiting op de openbare ruimte.

Installaties

Vanaf het maaiveld zijn er geen installaties, aanvoeren, afvoeren of zonnepanelen zichtbaar.

De benodigde installatieruimtes zijn in pandig opgelost en onderdeel van de architectuur. De benodigde roosters en of roosterdeuren zijn onderdeel van het ontwerp en sluiten aan bij de gevelmaterialisatie.

Bergingen en afval

Opstelplaatsen voor afvalcontainers en overige bergingen zijn in pandig opgelost. De ventilatieopeningen van deze ruimtes zijn onderdeel van het ontwerp en sluiten aan bij de gevel materialisatie.

Vluchtroutes en trappen

De benodigde vluchtroutes en trappen zijn in pandig opgelost.

Aan- en uitbouwen

Zijn niet toegestaan

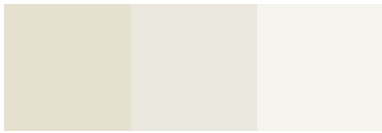
Fietsenstallen en parkeren

De voorzieningen voor het stallen van fietsen wordt afgestemd met het ontwerp van de openbare ruimte, qua positioneren en uitstraling.

Kavelpaspoort A1

Impressies

kleuren spectrum



beige

wit

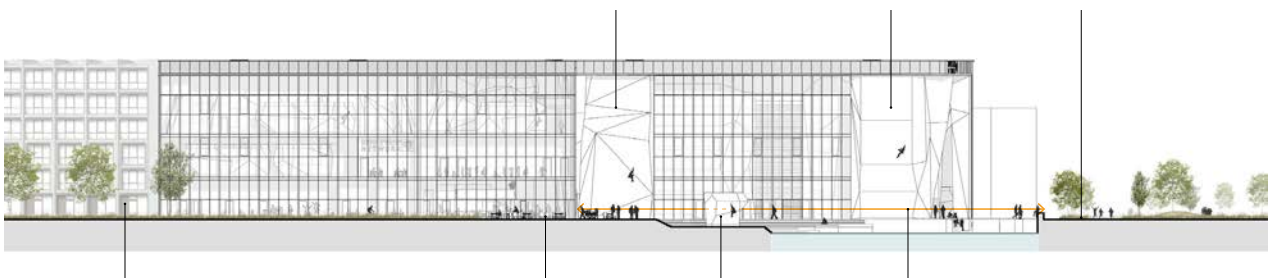


grijs

groen



impressies van het in ontwikkeling zijnde ontwerp



Kavelpaspoort A2

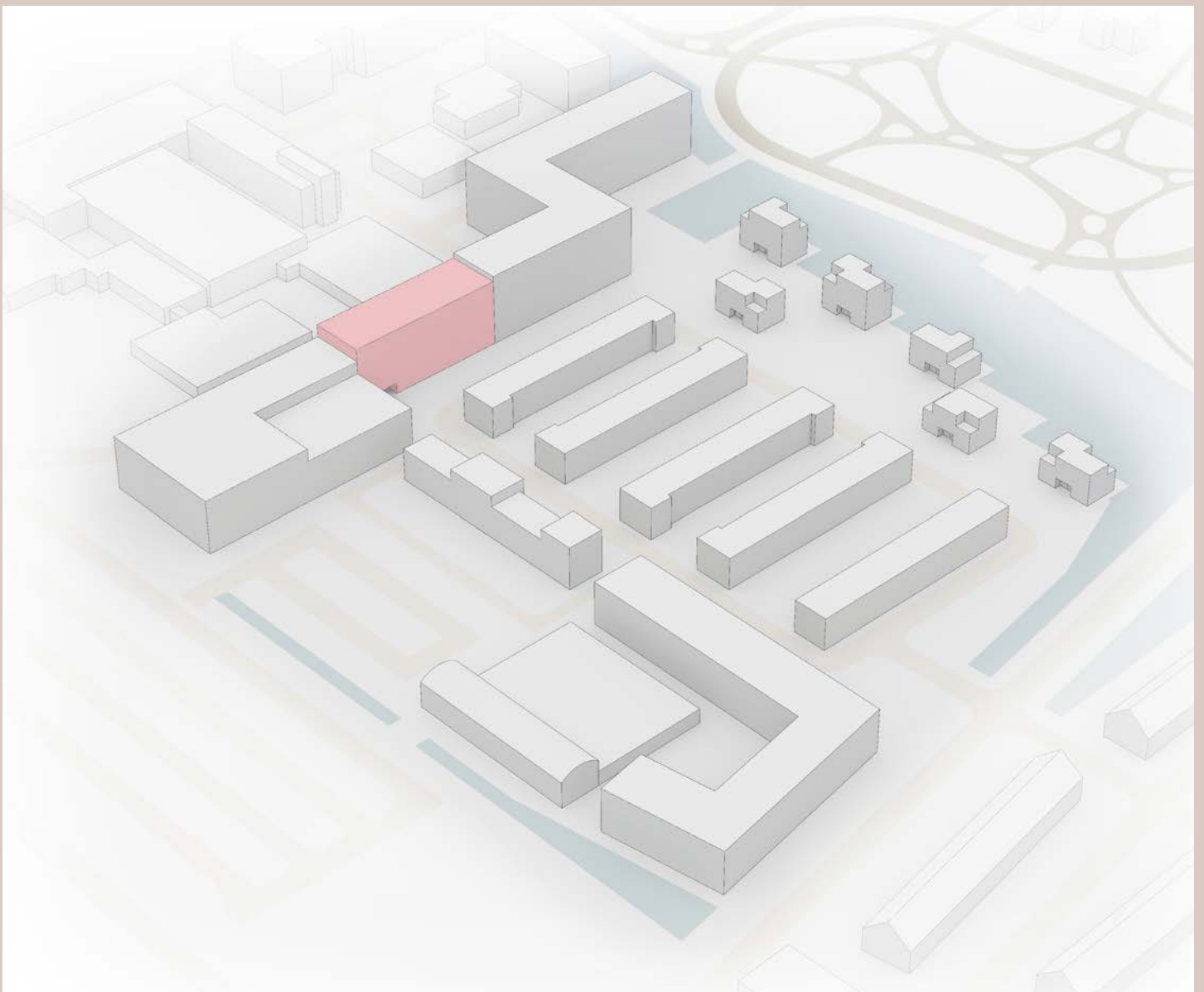
Kavelinformatie

Kaveltype:

Wonen studio's en 2-kamerappartementen

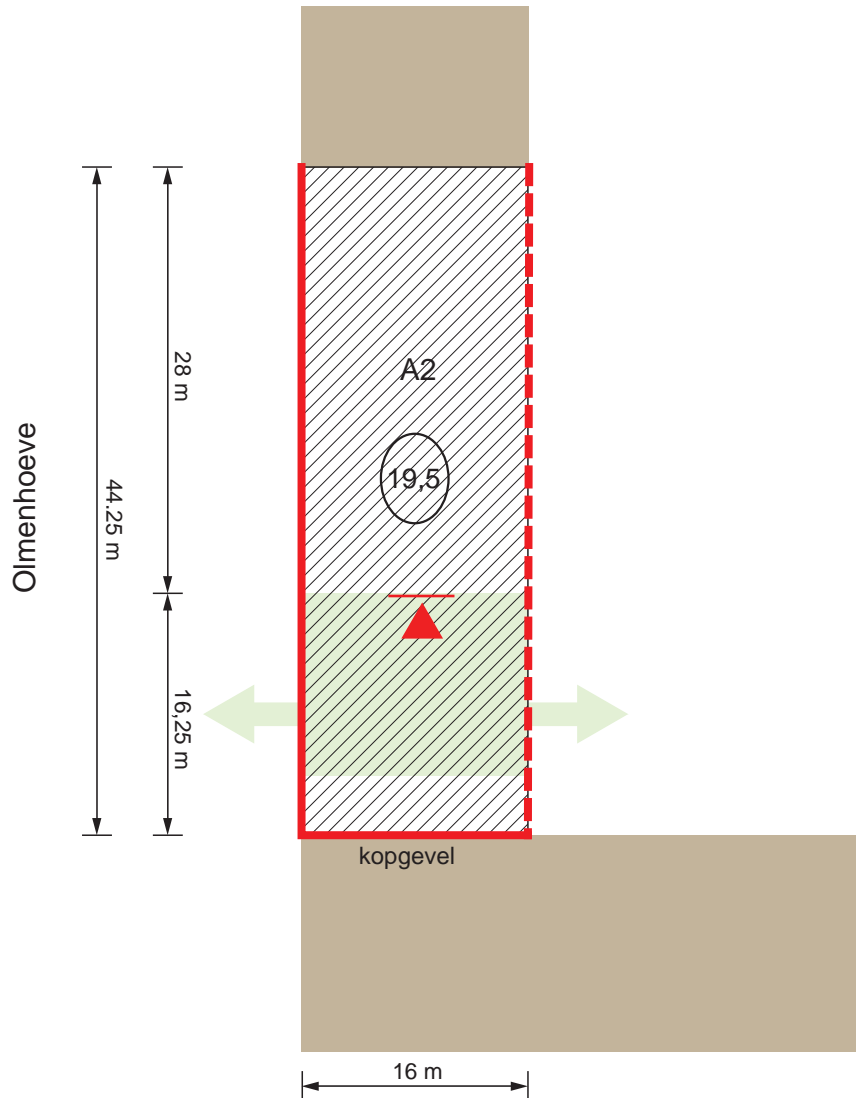
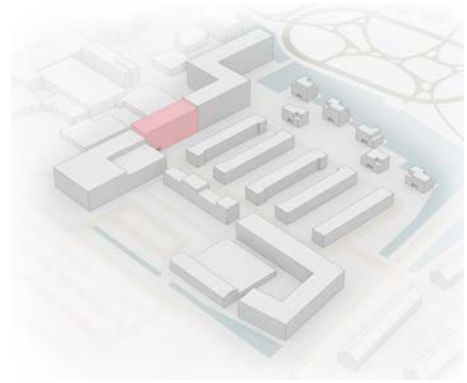
Programma:

Woningen



Kavelpaspoort A2

Kavelkaart

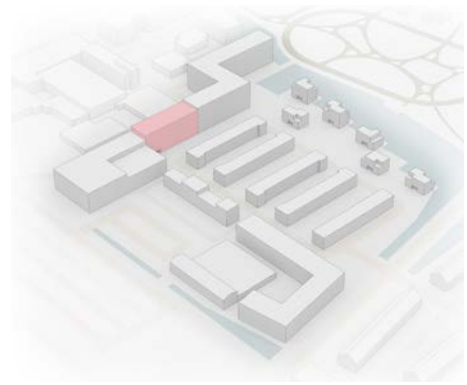


- Bebouwing zoekgebied
- Onderdoorgang openbaar, zoekgebied
- Aansluiting naast gelegen bouwwerk
- Rooilijn hard, bouwvolume staat volledig op de rooilijn
- Rooilijn zacht, bouwvolume mag terug liggen t.o.v de rooilijn

- Kavelgrens
- c1 Kavelnummer
- Hoofdentree in de onderdoorgang
- Minimale en maximale bouwhoogte

Kavelpaspoort A2

Bouwregels en beeldkwaliteit



Welstand

Het bouwplan moet voldoen aan de eisen van supervisie en Welstand.

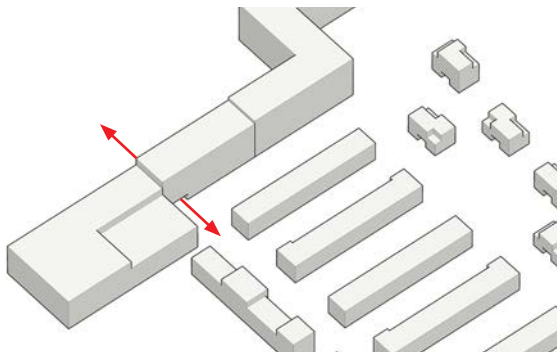
Rooilijnen

De harde rooilijnen moet met uitzondering van de onderdoorgang volledig volgebouwd worden binnen de aangegeven bouwhoogtes.

Voor de zachte rooilijnen geldt dat het bouwvolume deze rooilijn niet mag overschrijden, het bouwvolume mag wel terug liggen ten opzichte van deze rooilijn.

Volumeopbouw

Het bouwvolume is één helder rechthoekig volume dat ingeklemd staat tussen kavel A1 en kavel A3. Het blok is maximaal 19,5 meter hoog. Er is een openbare onderdoorgang vanaf de Olmenhoeve naar de grondgebonden woningen uit het plangebied. Deze onderdoorgang zit aansluitend of dichtbij kavel A3 en sluit aan op de meest zuidelijke deel van de ring (woonerf).



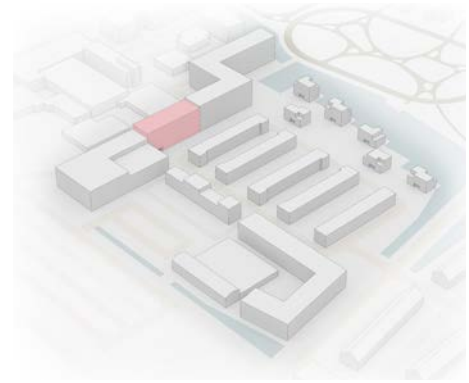
onderdoorgang sluit aan op zuidelijke deel van de ring

Uitstraling gebouw

Het gebouw heeft aan beide zijden een levendige en open uitstraling en het geeft de woonfunctie van het gebouw weer. De menselijke maat van woningen is duidelijk waarneembaar in de gevels. De westgevel is vlak. De oostgevel heeft mogelijk meer diepte en verspringingen. De kopgevels worden wanneer ze in het zicht komen in het zelfde materiaal en detaillering uitgevoerd als de hoofdgevels. De gevels hebben een eenduidige beeldtaal en uitstraling. Toepassen van buitenruimtes of Franse balkons zal de levendigheid ten goede komen. Het realiseren van een aantal woningen op de begane grond heeft de voorkeur.

Kavelpaspoort A2

Bouwregels en beeldkwaliteit



Materiaal

De gebruikte materialen hebben een rijke en natuurlijke uitstraling. Onder natuurlijke uitstraling valt o.a. steenachtige, beton en hout. De gekozen materialen dienen mooi te verouderen.

De materialen zijn licht van kleuren uit het beige, wit, grijs en groen spectrum.

Er wordt bij voorkeur één hoofdmateriaal gebruikt voor de gevels, bij het toepassen van meerdere materialen zijn deze op elkaar afgestemd.

Detaillering

De verschillende bouwelementen zijn zoveel mogelijk uniform in uitstraling en detaillering. De detaillering is strak en minimalistisch.

Gevelopeningen

De gevelopeningen zijn zorgvuldig en in balans op de gevelvlakken gepositioneerd. De entreehal en de fietsenberging hebben ruime gevelopening. De gevelopeningen op de begane grond zijn royaal een reiken tot aan het maaiveld.



voorkeur dichtheid van de gevelopeningen



onderdoorgang met royale gevelopeningen

Dovegevel

De westgevel van kavel A2 heeft een geluidbelasting. De dove-gevel dient wel het voorgeschreven open karakter te krijgen. De menselijke maat van de woningen dient in deze gevel goed waarneembaar te zijn. Alle noodzakelijk technische voorzieningen dienen in de architectuur opgenomen te zijn.

Begane grond

Zoveel mogelijk gevels van de begane grond hebben een open karakter. De hoogte van de begane grond is minimaal 3,5 meter. In de onderdoorgang zijn de zijgevels met royale gevelopeningen uitgevoerd. De gesloten delen of elementen zijn hetzelfde gematerialiseerd als de hoofdgevel waardoor het gebouw op de grond staat.

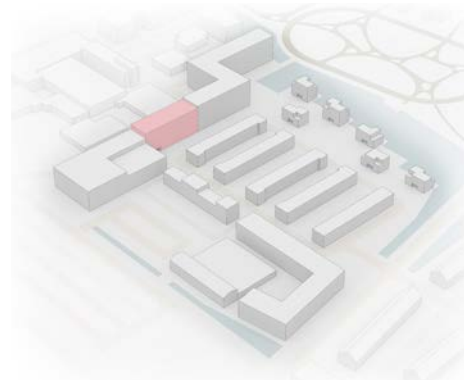
Entrees

De hoofdentree ligt in de onderdoorgang. De hal is een hoge open ruimte heeft een open uitstraling naar meerdere zijden. Een doorkijk van west naar oost is wenselijk. Bij voorkeur functioneert de hal als een gezamenlijke 'woonkamer' voor de woningen. Het bellentableaus en de brievenbussen zijn zorgvuldig ontworpen en onderdeel van de architectuur.

Nooduitgangen hebben dezelfde hoogwaardige uitstraling als de overige gevelopeningen. De armaturen voor de vereiste buitenverlichting voor de entrees en nooduitgangen zijn onderdeel van het ontwerp.

Kavelpaspoort A2

Bouwregels en beeldkwaliteit



Aansluitingen naast gelegen bouwwerken

De aansluiting op de naast gelegen gebouwen worden in goed overleg op elkaar afgestemd. Bij verspringingen in de rooilijn worden eventueel vrijkomende kopgevels uitgevoerd in het materiaal van het hoofdvolume.

Daken

De zonnepanelen liggen in een helder geordend systeem en zijn vanuit de openbare ruimte zo min mogelijk zichtbaar. Ze moeten onderdeel zijn van de architectuur.

Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoer is inpandig of verdekt opgelost. De nood overstorten zijn een geïntegreerd onderdeel van de architectuur en onderdeel van de vergunningsaanvraag.

Balustrades en privacy schermen

Balustrades en mogelijke privacy schermen zijn onderdeel van de architectuur.

Erfgrens en buitenruimtes

Waar de kavel niet volledig wordt bebouwd ontstaat een buitenruimte. Deze mag alleen groen worden afgeschermd. Een open terras, vlonder en/of groenzone aansluitend en afgestemd op het ontwerp van de openbare buitenruimte is toegestaan. Een eventuele woningscheiding in deze zone heeft een maximale hoogte van 1,2 m.

Onderdoorgang

De onderdoorgang wordt gerealiseerd in het aangegeven zoekgebied en verbindt de Olmenhoeve met de grondgebonden woningen uit het plangebied. De doorgang is niet afsluitbaar en een openbare verbindingen. De doorgang is zo breed mogelijk en heeft minimaal 2,88 meter vrije hoogte of smaller en dubbel hoog. De doorgang heeft zo min mogelijk gesloten zijwanden. De hoofdentree ligt aan deze onderdoorgang met ruime gevelopeningen.



breed in de hoek



breed als poort



smaller en dubbel hoog

Aandachtspunten zijn veiligheid (overzicht), akoestiek, verlichting en de aansluiting op de openbare ruimte.

Installaties en trafo ruimtes

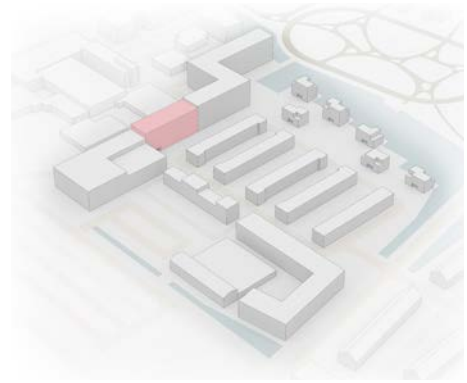
Vanaf het maaiveld zijn er geen installaties, aanvoeren, afvoeren zichtbaar. De zonnepanelen liggen in een helder geordend systeem en zijn vanuit de openbare ruimte zo min mogelijk zichtbaar. Ze moeten onderdeel zijn van de architectuur. De benodigde installatieruimtes en traforuimte zijn daar waar aan de orde, inpandig opgelost, en onderdeel van de architectuur. De benodigde roosters en of roosterdeuren deuren zijn onderdeel van de architectuur.

Bergingen

bergingen of fietsenstallingen zijn inpandig opgelost. De ventilatieopeningen van deze ruimtes zijn onderdeel van het ontwerp en sluiten aan bij de gevel materialisatie.

Kavelpaspoort A2

Bouwregels en beeldkwaliteit



Vluchtroutes en trappen:

De benodigde vluchtroutes en trappen zijn in pandig opgelost of ze kunnen mogelijk een geïntegreerd onderdeel worden van de galerij en buitenruimtes van de woningen. Indien de trappen onderdeel worden van de galerij en buitenruimtes dan zijn deze in verschijning, materialisatie en detaillering gelijk aan de galerij en buitenruimtes.

Aan- en uitbouwen:

Geen aanbouwen toegestaan.

Fietsenstalling:

De fietsenstalling is in pandig opgelost als een gemeenschappelijke berging. Bij voorkeur is deze ruimte uitgevoerd met ruime gevelopeningen, ter bevordering van de sociale controle van de stalling en het omliggende openbaar gebied.

De voorzieningen voor het stallen van bezoekersfietsen wordt afgestemd met het ontwerp van de openbare ruimte, qua positioneren en uitstraling.

Kavelpaspoort A2

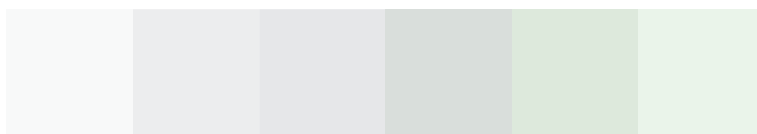
Imressies

kleuren spectrum



beige

wit



grijs

groen



impressies van het in ontwikkeling zijnde ontwerp



Kavelpaspoort A3

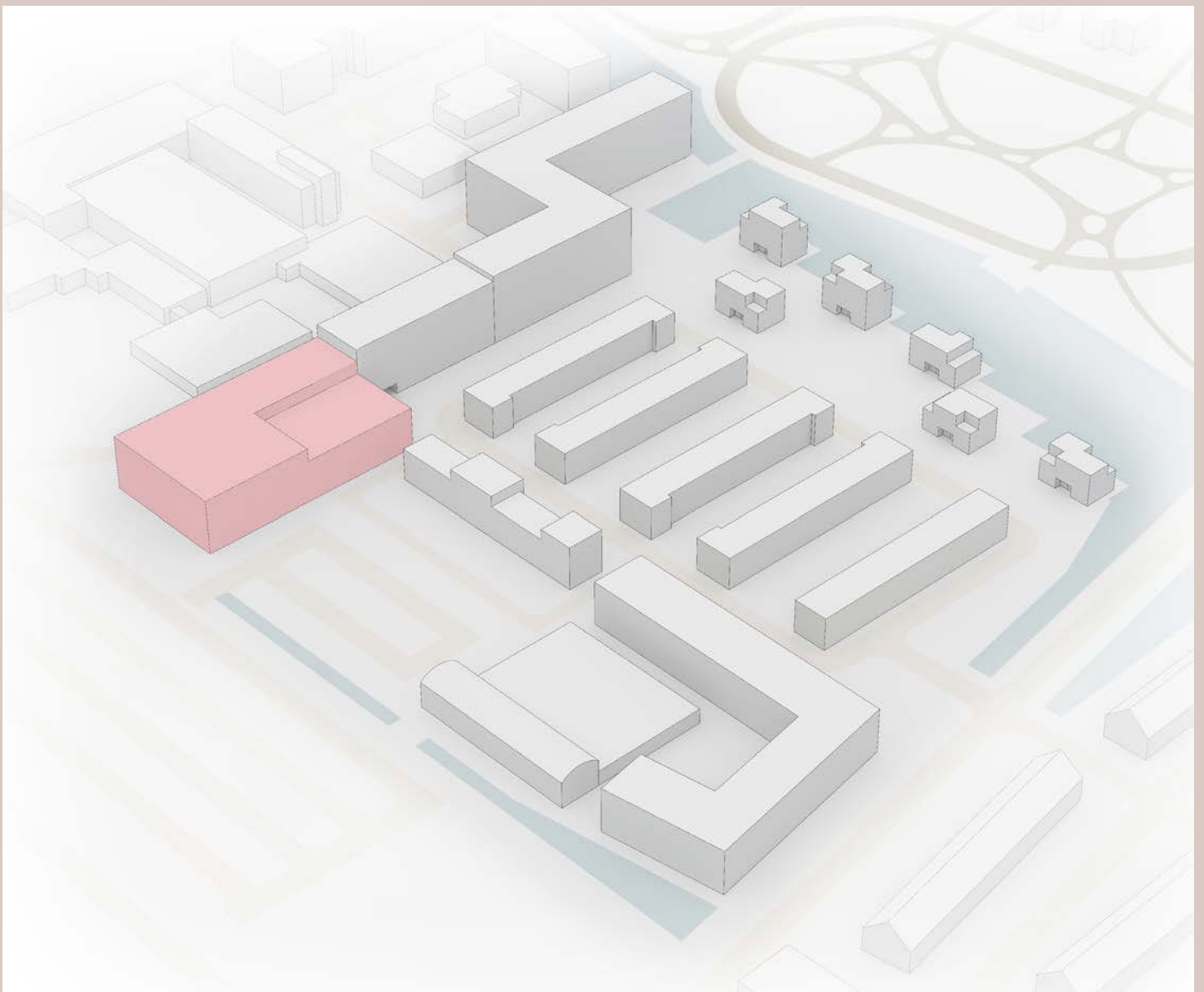
Kavelinformatie

Kaveltype:

Detailhandel en leisure

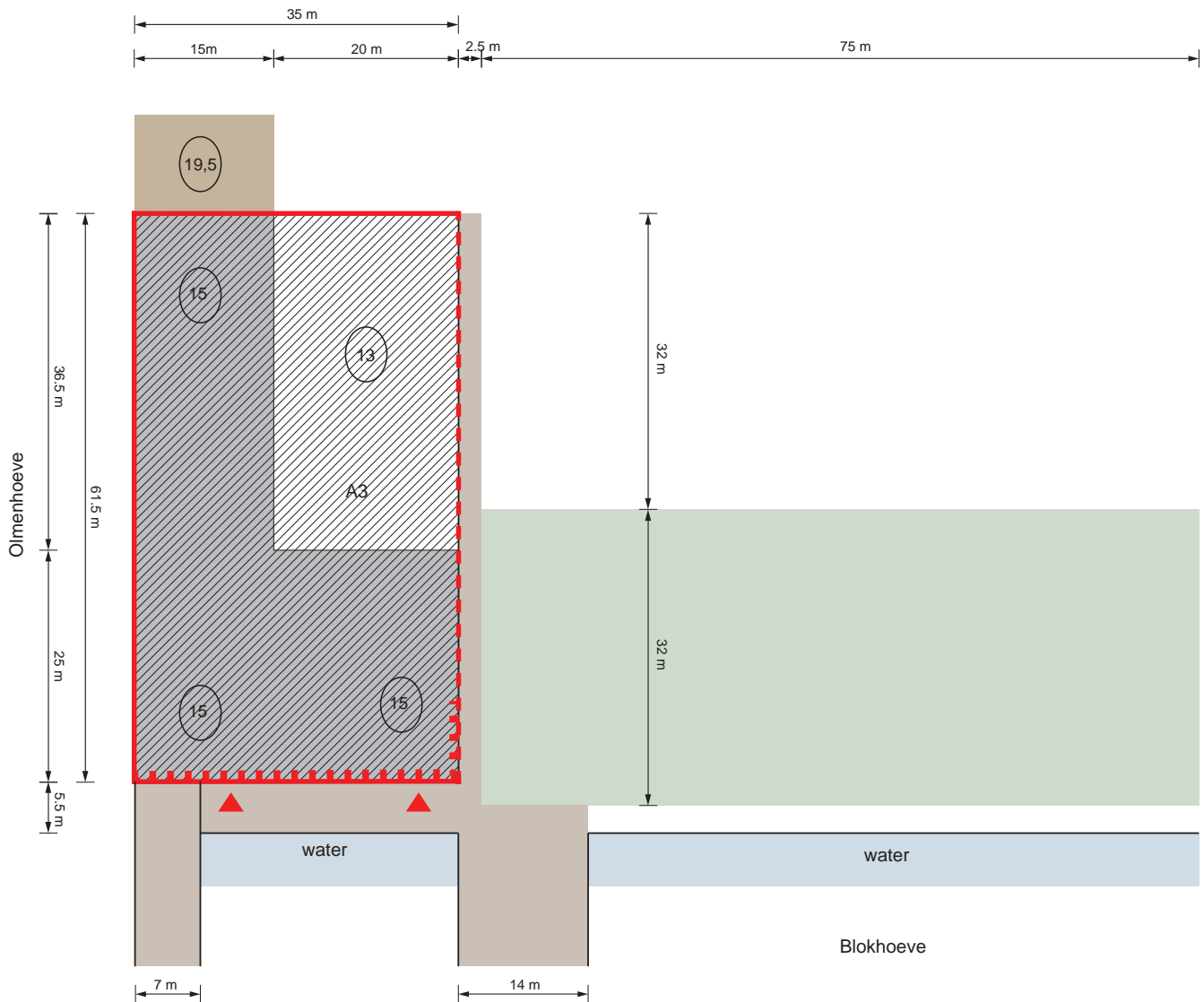
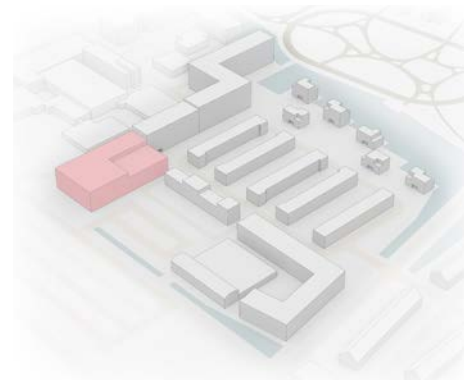
Programma:






Supermarkt en fitness






Kavelpaspoort A3


Kavelkaart



-  Bebouwing zoekgebied
-  Zone max. 15 meter hoog.
-  Aansluiting naast gelegen bouwwerk
-  parkeren in het groen
-  Buitenruimte openbaar toegankelijk

-  Rooilijn hard, bouwvolume staat volledig op de rooilijn
-  Rooilijn zacht, bouwvolume mag terug liggen t.o.v de rooilijn
-  gevel mag lokaal terug liggen op de bg

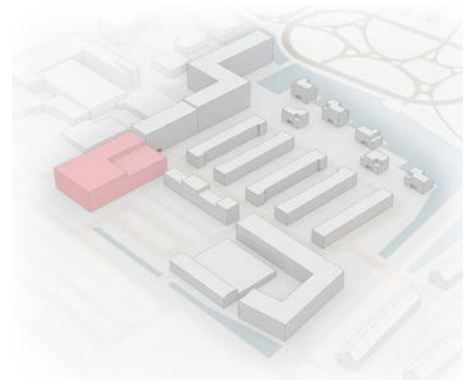
c1 Kavelnummer

 Hoofdentree aan deze zijde

 Maximale bouwhoogte

Kavelpaspoort A3

Bouwregels en beeldkwaliteit



Welstand

Het bouwplan moet voldoen aan de eisen van supervisie en de Welstand. De supervisor wordt betrokken bij de architectenkeuze.

Rooilijnen

De harde rooilijnen dienen volledig volgebouwd te worden binnen de aangegeven bouwhoogtes. Voor de zachte rooilijnen geldt dat het bouwvolume deze rooilijn niet mag overschrijden. Het bouwvolume mag wel terug liggen ten opzichte van deze rooilijn. Het bouwvolume moet binnen de opgegeven bouwhoogtes passen. Aan de Blokhoeve mag de gevel terugspringen op de begane grond om een entree te creëren.

Volumeopbouw

Het bouwvolume is aan de Olmenhoeve en aan de zuidzijde maximaal 15 meter hoog. Aan de noordzijde, die grenst aan de woningbouw, is het bouwvolume maximaal 13 meter. Het bouwvolume bestaat uit een heldere rechthoekige hoofdvorm, de hoogteverschillen van het volume worden in heldere rechte stappen gerealiseerd. Eventuele buitenruimtes worden uit het hoofdvolume gesneden.

Uitstraling gebouw

Het gebouw heeft een uitnodigende uitstraling. De tectoniek van de gevels moet boeiend zijn, hoogwaardig materiaal gebruik en zorgvuldige detaillering. Gebruik maken van ontwerp middelen als ritmiek, reliëf en licht(stroken) om de dichte gevels interessant te maken. De hoofdfuncties van het gebouw zijn goed zichtbaar. In zijn verschijningsvorm is het gebouw één heldere rechthoekige massa met daarin rechthoekige gevelopeningen. Het is alzijdig en heeft gelijkwaardige uitwerking en materialisatie van alle gevels. Het gebouw staat op een belangrijke hoek, de hoek zelf dient uitnodigend te zijn. De gevels zijn levendig in hun verschijning.

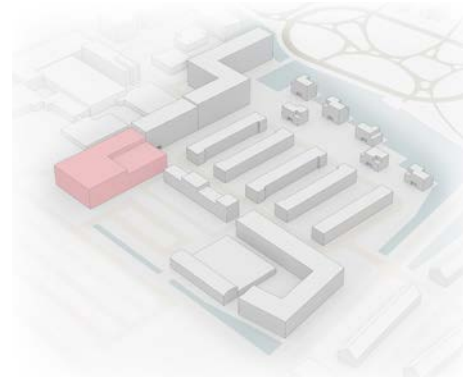
Materiaal

Bij voorkeur worden er materialen gebruikt als metselwerk, beton, hout, metalen en glas. De gekozen materialen dienen mooi te verouderen.

De kleuren vallen in beige, wit, grijs en groen spectrum. en sluiten qua kleur goed aan bij de overige gebouwen aan het grote parkeerterrein.

Kavelpaspoort A3

Bouwregels en beeldkwaliteit



Gevelopeningen

De gevel gelegen aan het parkeerterrein en deel de oostgevel hebben een open karakter. De overige gevels hebben een meer gesloten karakter.

Gevelopeningen in de plint hebben het glasvlak bij voorkeur tot aan de begane grond vloer. De gevelopeningen zijn zorgvuldig en in balans op de gevelvlakken

De laad- en loszone behorende de supermarkt is in het volume opgenomen en daarmee onderdeel van de architectuur. Deze oplossing belemmert het zicht op de laad en los activiteiten en schermt de zone af voor onbevoegden of passanten.

Begane grond

Waar mogelijk heeft de begane grond een open karakter. De hoogte is minimaal 4,0 meter. De gevelopeningen op de begane grond zijn royaal een reiken tot aan het maaiveld. De gesloten vlakken in de plint zijn in uitwerking gelijk aan de hoofdgevel waarmee er één vlak ontstaat en het gebouw als een massa op de grond staat.

Het toepassen van terug liggende gevels is mogelijk om de entree een extra accent te geven.

Entrees

De hoofdentree ligt aan de Blokhoeve en is duidelijk waarneembaar. Indien het gebouw meerdere functies krijgt dan hebben deze functies of één duidelijk waarneembare gezamenlijk entree of ze hebben ieder een duidelijk waarneembare eigen entree.

Nooduitgangen en niet publieke entrees zijn in uitstraling onderdeel van de gesloten gevels of van de gevelopeningen. De armaturen voor de vereiste buiten verlichting voor de entrees en nooduitgangen zijn onderdeel van het ontwerp.

Gevelreclame en signing

De gevelreclame en signing op het gebouw zijn onderdeel van het ontwerp en dienen in de vergunningaanvraag te worden meegenomen. De posities en afmetingen van de signing wordt nauwkeurig ontworpen en zijn in balans met het gebouw of het gevel vlak.

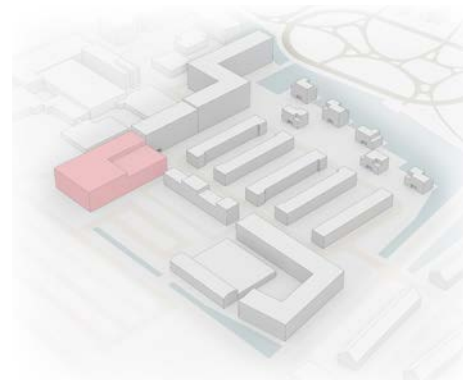
Daken

De daken zijn plat. Daken zichtbaar vanuit naast gelegen kavel (A2) krijgen bij voorkeur extra kwaliteit (groen mos-sedum). Eventuele zonnepanelen liggen in een helder geordend systeem en zijn vanuit de openbare ruimte zo min mogelijk zichtbaar. Ze moeten onderdeel zijn van de architectuur. Een dakterras dient minimaal 5 meter afstand te houden van de noord en oostgevel. Bij het toepassen van een dakterras dienen de balustrades onderdeel te zijn van de architectuur.

Evenutele installaties op het dak mogen niet zichtbaar zijn vanaf het maaiveld.

Kavelpaspoort A3

Bouwregels en beeldkwaliteit



Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoer is in pandig of verdekt opgelost. De noodoverstorten zijn een geïntegreerd onderdeel van de architectuur en onderdeel van de vergunningsaanvraag.

Erfgrens en buitenruimtes

Waar de kavel niet volledig wordt bebouwd ontstaat een buitenruimte, Deze buitenruimte is in uitstraling en uitwerking afgestemd en aansluitend op het ontwerp van de omliggende openbare ruimte. De waterzone en de bruggen aan de blokhoeve dienen in het ontwerp van de buitenruimte te worden geïntegreerd en te worden afgestemd op het ontwerp van de openbare buitenruimte van de Blokhoeve.

Installaties en trafo ruimtes

Vanaf het maaiveld zijn er geen installaties, aanvoeren, afvoeren zichtbaar.

De zonnepanelen liggen in een helder geordend systeem en zijn vanuit de openbare ruimte zo min mogelijk zichtbaar. Ze moeten onderdeel zijn van de architectuur.

De benodigde installatieruimtes en traforuimte zijn in pandig opgelost of onderdeel van de architectuur. De benodigde roosters en of roosterdeuren deuren zijn onderdeel van het ontwerp en sluiten aan bij de gevel materialisatie.

Bergingen en afval

Opstelplaatsen voor afvalcontainers en overige bergingen zijn in pandig opgelost. De ventilatieopeningen van deze ruimtes zijn onderdeel van het ontwerp en sluiten aan bij de gevel materialisatie. Eventueel staan afvalcontainers in de laad-los zone, ze dienen daar net als de zone zelf afgeschermd te zijn waardoor ze niet zichtbaar zijn vanaf de Blokhoeve.

Vluchtroutes en trappen

De benodigde vluchtroutes en trappen zijn in pandig opgelost.

Aan- en uitbouwen

Zijn niet toegestaan

Fietsenstallen en parkeren

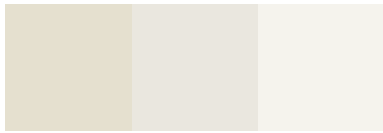
De voorzieningen voor het stallen van fietsen wordt afgestemd met het ontwerp van de openbare ruimte, qua positioneren en uitstraling.

De parkeerzone op het kavel heeft een groen uitstraling. Een eventuele afsluiting of signing voor het gebruik van de parkeerplekken zijn onderdeel van het ontwerp van de buitenruimte.

Kavelpaspoort A3

Referenties en materialen

kleuren spectrum



beige

wit



grijs

groen



heldere rechthoekige openingen



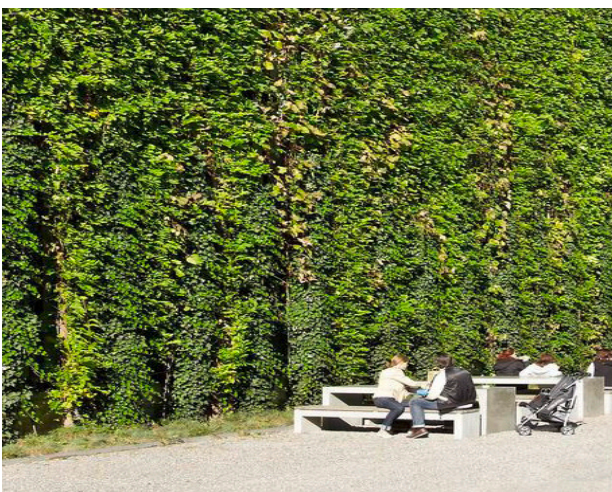
rechthoekige openingen en levendige gevel



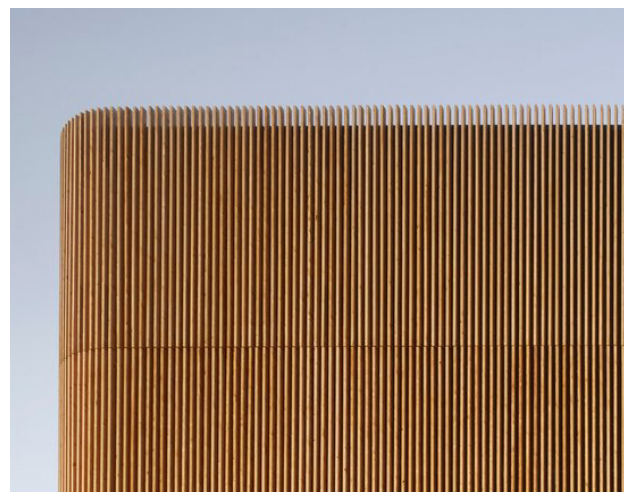
dag nacht verschijning



schaduw reliëf, beton

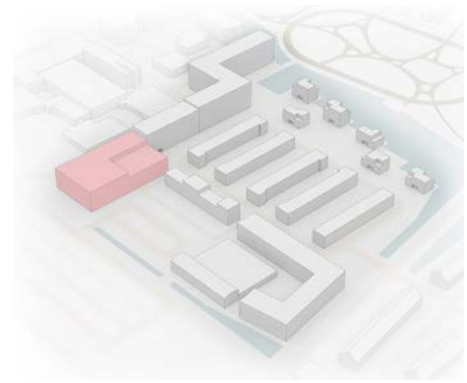


mogelijk (deels) groene gevel aan de noord en oostzijde



Kavelpaspoort A3

Referenties en materialen



levendige verschijningsvorm



materialen levendige in uitvoering



veel gevelopeningen en een levendige gevel



openingen in de hoofdmassa terug liggende gevels



helder volume en een levendige verschijningsvorm

Kavelpaspoort B1

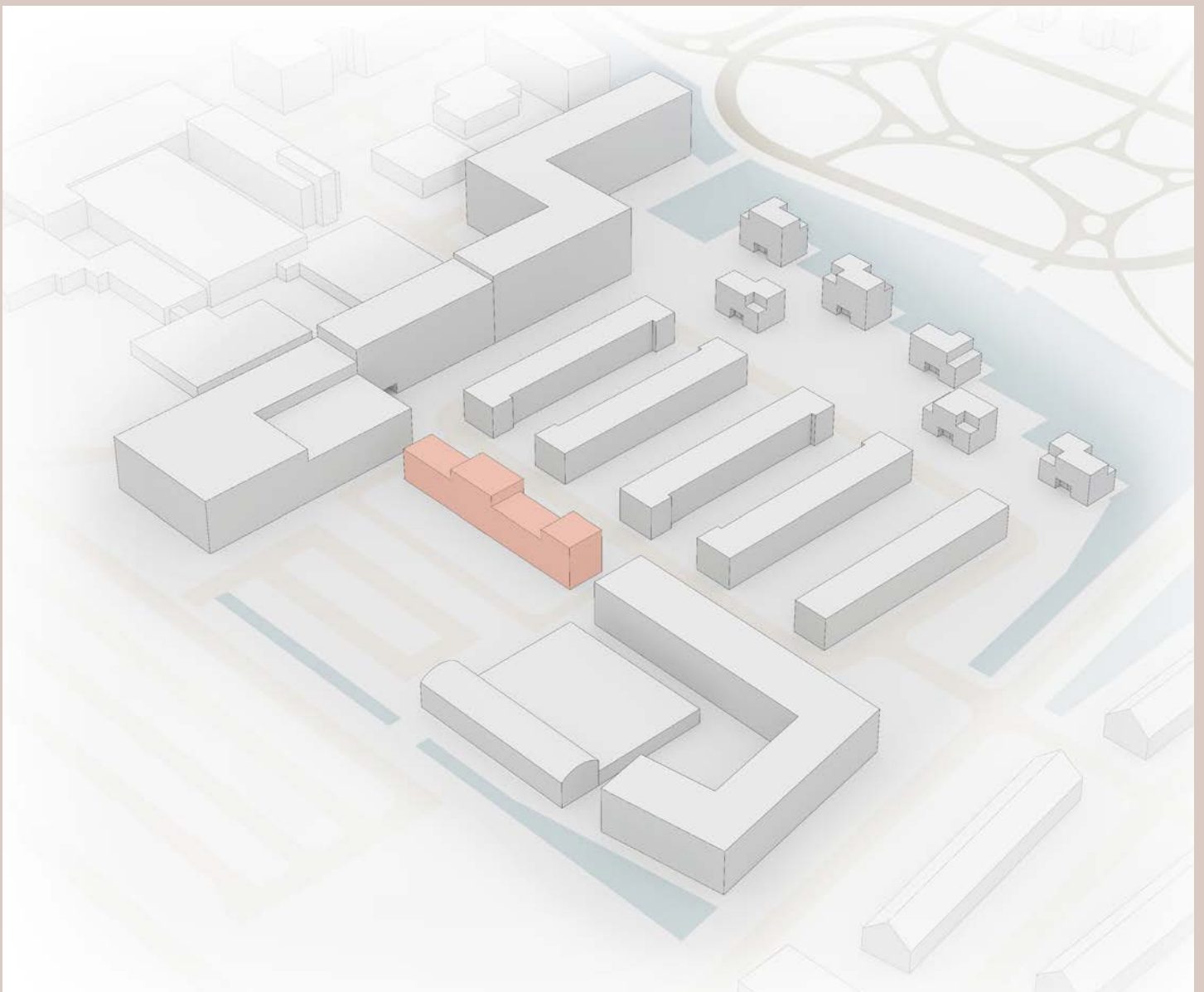
Kavelinformatie

Kaveltype:

Wonen

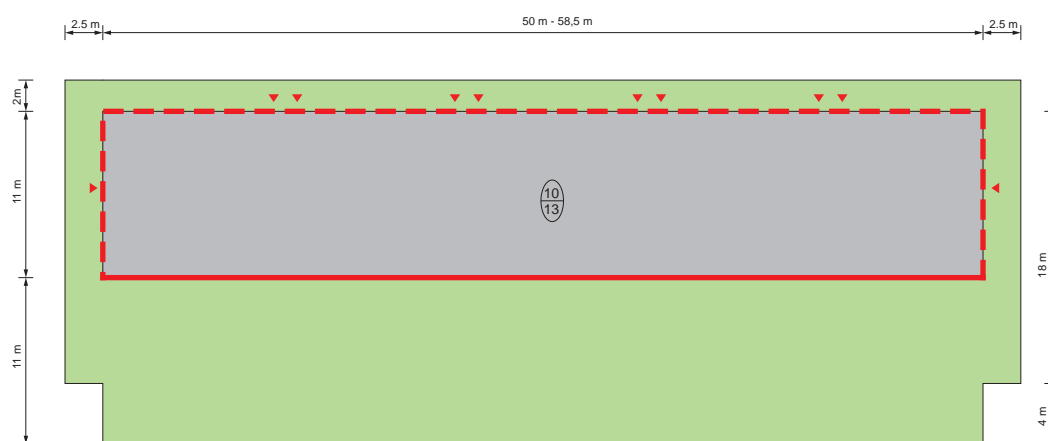
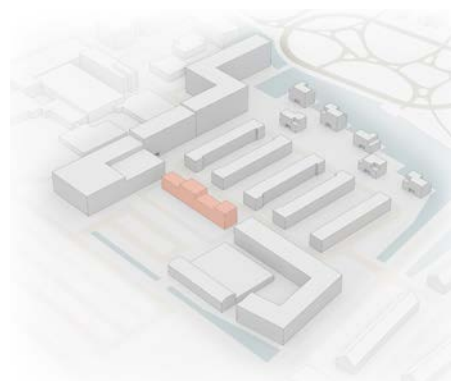
Programma:









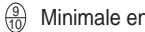
10 tot 12 grondgebonden woningen



Kavelpaspoort B1

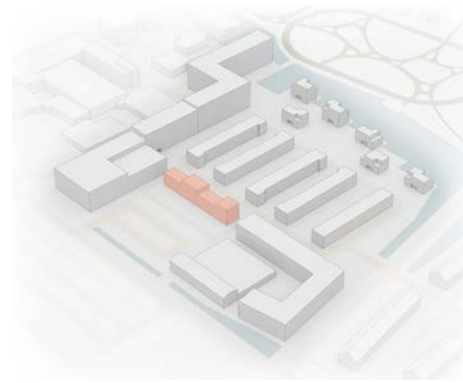
Kavelkaart



-  Bebouwing
-  Tuin
-  rooilijn hard
-  rooilijn zacht
-  Kavelgrens
-  Kavelnummer
-  Entreezijde
-  Entree tuin
-  Minimale en maximale bouwhoogte

Kavelpaspoort B1

Bouwregels en beeldkwaliteit



Welstand

Het bouwplan moet voldoen aan de eisen van supervisie en de Welstand.

Volumeopbouw en rooilijnen

Het bouwvolume bestaat uit drie of vier bouwlagen. De breedte van het bouwblok is minimaal 50 m breed en maximaal 58,5 m.

De achterzijde kent een harde rooilijn, het volume moet hieraan grenzen, De noordgevel kent een zachte voorgevel, in deze gevel zijn verspringingen mogelijk. Aan de kopgevels is een marge van 2,5 m, bestemd voor verbijzondering van de kopwoningen die het volume een "kop en een staart" geven. Het bouwblok krijgt een duidelijke beëindiging. Hier kan je denken aan erkers en/of aanbouwen waar de entree in opgenomen is.

Uitstraling gebouw

Het bouwblok is een helder volume met een bepaalde plasticiteit. Het moet meer zijn dan een optelsom van individuele woningen. Minstens 2 verschillende beukmaten worden ingezet om differentiatie aan te brengen. De individuele woning is ondergeschikt aan de betekenis van het geheel. Het gebouw als één sculpturaal blok ontwerpen. Alle gevels hebben een gelijkwaardige uitwerking en materialisatie. De woningen hebben een open en een licht karakter. De bouwvolumes staan als één massa op de grond.

Materiaal

De woningen hebben een strakke metselwerk gevel. Hier mag gedacht worden aan baksteen of betonsteen. De steen is niet meerkleurig, maar heeft een levendige uitstraling door lichte kleurvariatie of structuur en heeft een natuurlijke uitstraling. Er is een subtiele differentiatie in het metselwerk patroon of voeg denkbaar.

De kozijnen zijn van geanodiseerd aluminium of hout en vormen in kleur geen groot contrast met de gekozen gevelsteen. De gekozen materialen dienen mooi te verouderen. De materialen zijn licht in kleuren uit het beige, wit, grijs en groen spectrum.

Detailering

De verschillende bouwelementen zijn in uitstraling en detailering zoveel mogelijk uniform. De detailering is strak en minimalistisch en kent een bepaalde plasticiteit.

Gevelopeningen

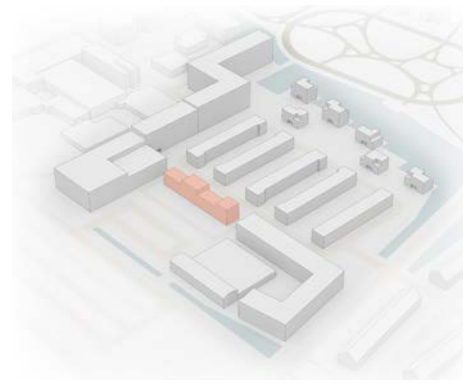
De gevelopeningen zijn zorgvuldig op de gevelvlakken gepositioneerd. De bouwvolumes op de hoeken hebben alzijdig gevelopeningen. De woningen hebben een open karakter naar het de openbare ruimte.

Entree

De entree van de hoekkavels bevindt zich aan de oost of de westgevel. De entree in de aanbouw aan de zijgevel is ook goed mogelijk.

Kavelpaspoort B1

Bouwregels en beeldkwaliteit



Erfgrens

De erfgrans aan de achterzijde kent een duidelijk front uit één materiaal waarin de bergingen zijn opgenomen.

De erfgrans van de hoekkavel die grenst aan de openbare ruimte uitgevoerd als een groene haag. De uitvoering is een haagbeuk (kant en klaar haag) die bij oplevering dicht is en voldoende hoogte heeft.

Bij de hoekkavels is een hap uit de tuin genomen om een goede bochtstraal vorm te geven waarbij er voldoende zicht is in de bocht. Het groen moet hier laag blijven, waarbij een boom wel mogelijk is.

Daken

De daken zijn plat. De zonnepanelen liggen in een helder geordend systeem en zijn vanuit de openbare ruimte zo min mogelijk zichtbaar. Ze moeten onderdeel zijn van de architectuur. Dakterrassen zijn toegestaan aansluitend aan de verblijfsgebieden van de hoogste bouwlaag.

De daken van bergingen en aan- en uitbouwen hebben een mos-sedumdak.

Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoer is in pandig of verdekt opgelost in een hoogwaardig materiaal, als onderdeel van de architectuur.

Installaties

Vanaf het maaiveld zijn er geen installaties, aan of afvoeren zichtbaar.

Bergingen en afval

De buitenbergingen staan achter in de tuin en zijn onderdeel van aan de erfafscheiding. Ze zijn zorgvuldig gedetailleerd. De opstelplaats voor de kliko's bevindt zich in de achtertuin uit het zicht.

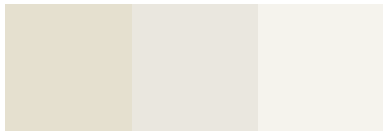
Aan- en uitbouwen

Deze zijn aan achter- en zijgevels mogelijk.

Kavelpaspoort B1

Referenties en materialen

kleuren spectrum



beige

wit



grijs

groen



Rechthoekige volumes



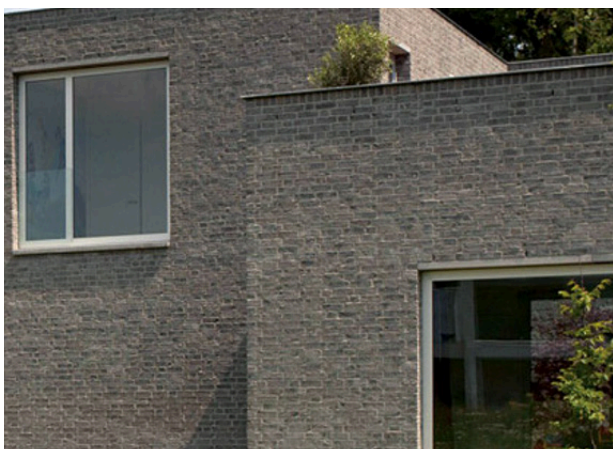
Metselwerk, geëngobeerd



Strakke metselwerk volumes met minimalistisch detail



Baksteen schindel

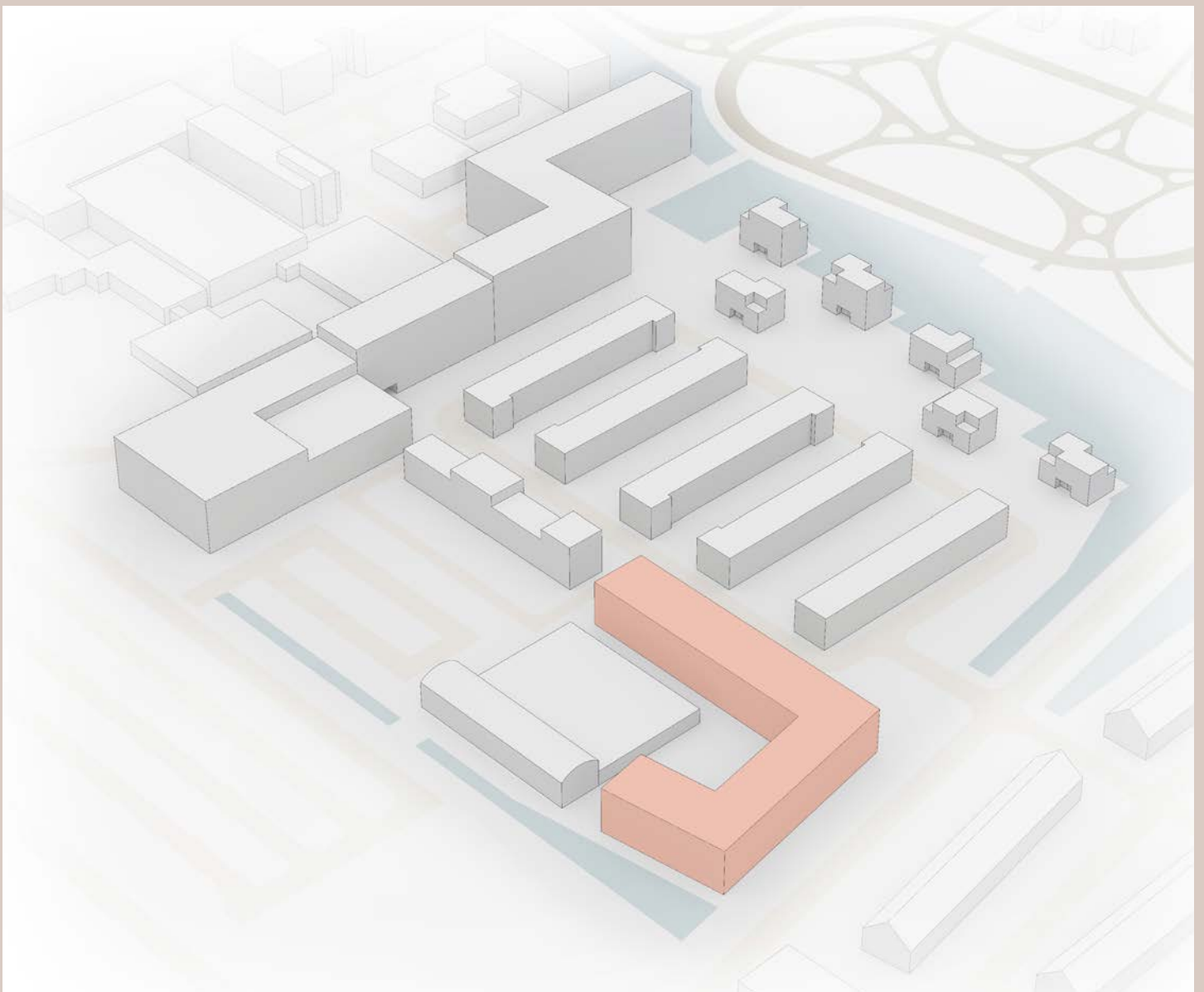


Kavelpaspoort B2

Kavelinformatie

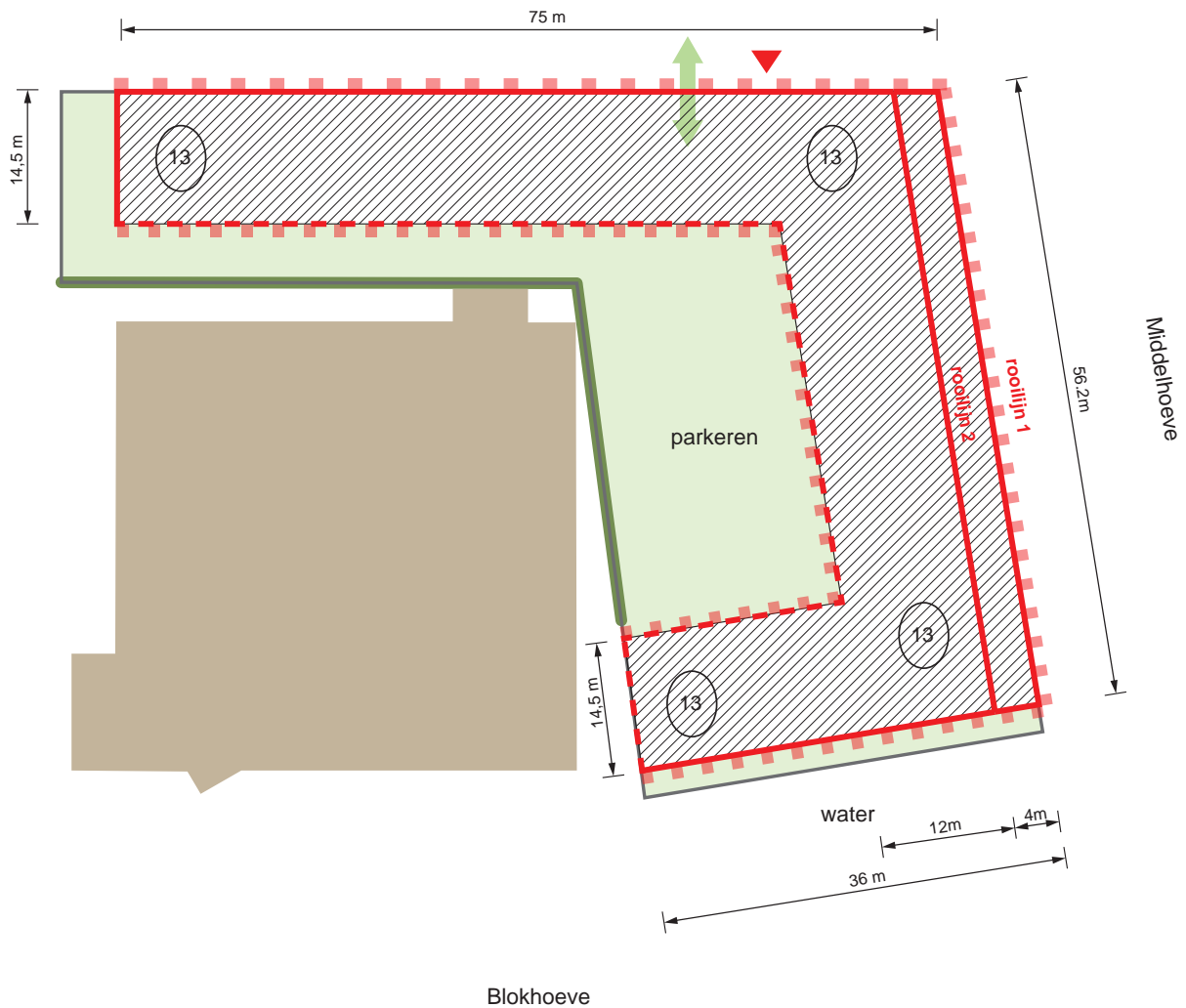
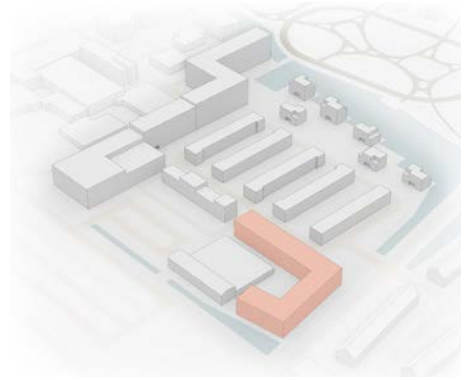
Kaveltype: wonen en parkeren op maaiveld








Programma: Appartementen en openbaar parkeren.








Kavelpaspoort B2

Kavelkaart

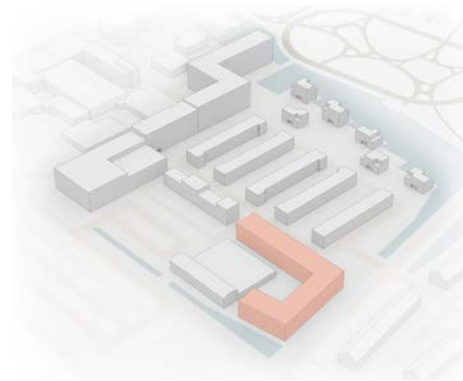


-  Bebouwing zoekgebied
-  Parkeer entree
-  Buitenruimte (deels openbaar)
-  Naast gelegen bouwwerk
-  Geluidswand
-  Rooilijn hard, bouwvolume staat volledig op de rooilijn
-  Rooilijn zacht, bouwvolume mag terug liggen t.o.v de rooilijn

-  Buitenruimten tot 2m buiten rooilijn toegestaan
-  Kavelgrens
-  c1 Kavelnummer
-  Hoofdentree
-  10 Maximale bouwhoogte

Kavelpaspoort B2

Bouwregels en beeldkwaliteit



Welstand

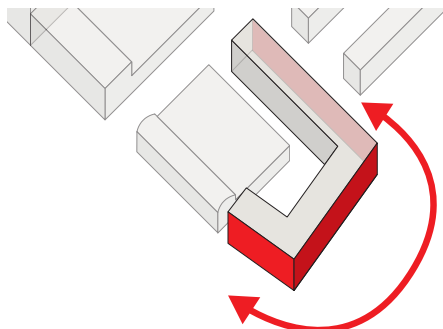
Het bouwplan moet voldoen aan de eisen van supervisie en Welstand.

Rooilijnen

Voor de harde rooilijnen geldt dat het bouwvolume volledig op de rooilijn staat. Voor de zachte rooilijnen geldt dat het bouwvolume deze rooilijn niet mag overschrijden, het bouwvolume mag wel parallel aan deze rooilijn terug liggen. Ter plaatse van de aangegeven zones mogen balkons buiten de rooilijn steken met een maximale diepte van 2 meter. Aan de oostzijde staat het gebouw op rooilijn 1 of het gebouw staat op rooilijn 2 waarmee er (privé) buitenruimte aan het water ontstaat.

Volumeopbouw

Het volume heeft een heldere hoofdvorm die de Blokhoeve verbindt met de grond gebonden woningen aan de noordzijde. Het volume heeft geen verspringen in diepte en vertrapping in hoogte. Het bouwvolume is maximaal 13 meter hoog. Er worden maximaal vier bouwlagen gerealiseerd. Aan de noordzijde staat mogelijk een deel van het gebouw op kolommen met daaronder parkeer gelegenheid.



het gebouw verbindt en is uitnodigend

Uitstraling gebouw

Het gebouw geeft de woonfuncties goed weer. Het gebouw is alzijdig en heeft een gelijkwaardige uitwerking en materialisatie van al de gevelvlakken.

Het gebouw staat aan de entree van de wijk. De hoek van de Blokhoeve en de Middelhoeve dient uitnodigend te worden vormgegeven. De kopgevels zijn onderdeel van de alzijdigheid en worden in het zelfde materiaal en detaillering uitgevoerd als de hoofdgevels. De buitenruimtes in de vorm van balkons zijn onderdeel van de architectuur. De eventuele galerijen en balkons zijn in uitstraling en uitwerking gelijk. De zone welke mogelijk voor het parkeren op kolommen staat is onderdeel van de architectuur in uitstraling en materialisatie.

Materiaal

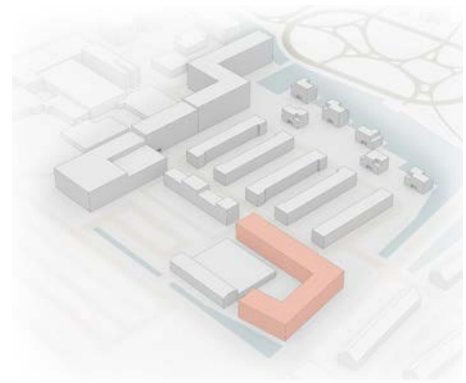
Er wordt één materiaal gebruikt voor de gevels. De gebruikte materialen krijgen patina door de jaren. Hieronder vallen beton, baksteen en hout. De gekozen materialen dienen mooi te verouderen. De materialen zijn licht van kleuren in het geel, wit, grijs en groen spectrum.

Detaillering

De verschillende bouwelementen zijn in uitstraling en detaillering zoveel mogelijk uniform. De detaillering is strak en minimalistisch.

Kavelpaspoort B2

Bouwregels en beeldkwaliteit



Gevelopeningen

Het gebouw heeft een open karakter. De gevelopeningen zijn zorgvuldig en in balans op de gevel vlakken gepositioneerd.

Begane grond

De begane grond heeft een zo open mogelijk karakter. Het realiseren van zoveel mogelijk woningen op de begane grond heeft de voorkeur. Mogelijk is een deel van de begane grond open voor de parkeer functie.

Entrees

De hoofdentree ligt op een goed zichtbare positie aan de noordzijde. De hal is een hoge open ruimte en heeft een open uitstraling naar meerdere zijden. Bij voorkeur functioneert de hal als een gezamenlijke 'woonkamer' voor de woningen. Het bellentableaus en de brievenbussen zijn zorgvuldig ontworpen en onderdeel van de architectuur. Nooduitgangen hebben dezelfde hoogwaardige uitstraling als de overige gevelopeningen. De armaturen voor de vereiste buitenverlichting voor de entrees en nooduitgangen zijn onderdeel van het ontwerp.

Daken

De zonnepanelen liggen in een helder geordend systeem en zijn vanuit de openbare ruimte zo min mogelijk zichtbaar. Ze moeten onderdeel zijn van de architectuur.

Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoer is in pandig of verdekt opgelost. De nood overstorten zijn een geïntegreerd onderdeel van de architectuur en onderdeel van de vergunningsaanvraag.

Buitenruimten

De buitenruimte voor de appartementen zijn bij voorkeur balkons, welke onderdeel zijn van de architectuur en de ritmiek van de gevel. Deze balkons zitten per bouwlaag versprongen van elkaar.



buitenruimtes verspringen per bouwlaag verdeeld over gevelvlak

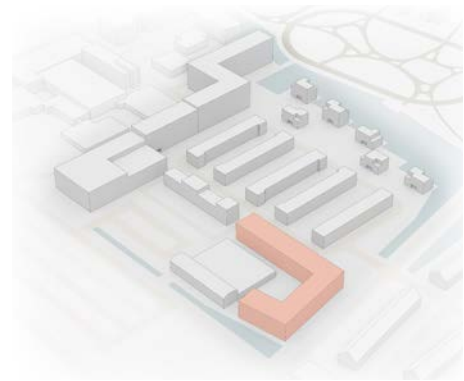
De buitenruimte van de woningen op de begane grond zijn eenduidig uitgewerkt, erfafscheiding en privacy schermen zijn onderdeel van de architectuur.

Balustrades, privacy schermen en erfscheidingen

Balustrades en mogelijke privacy schermen zijn onderdeel van de architectuur. Waar een erfscheiding niet nodig is wordt deze grens open gehouden. De erfscheidingen dienen met beplanting zo groen als mogelijk te worden uitgewerkt.

Kavelpaspoort B2

Bouwregels en beeldkwaliteit



Installaties en trafo ruimtes

Vanaf het maaiveld zijn er geen installaties, aanvoeren, afvoeren of zonnepanelen zichtbaar.

De benodigde installatieruimtes en traforuimte zijn inpandig opgelost en onderdeel van de architectuur. De benodigde roosters en of roosterdeuren deuren zijn onderdeel van de architectuur.

Bergingen

Eventuele bergingen zijn inpandig opgelost. De ventilatieopeningen van deze ruimtes zijn onderdeel van het ontwerp en sluiten aan bij de gevel materialisatie.

Vluchtroutes en trappen

De benodigde vluchtroutes en trappen zijn zorgvuldig gedetailleerd en onderdeel van de galerijen.

Aan- en uitbouwen

Aan en uitbouwen zijn niet toegestaan

Aansluiting naast gelegen gebouwen

De aansluiting en uitwerking van de erfgrens en de afstand en afmeting van het bouw volume wordt in nauw overleg met elkaar afgestemd. Extra aandacht is er voor de akoestiek, daglicht, buitenruimte, leefbaarheid en veiligheid. Onder leefbaarheid verstaan we o.a. het zicht uit woningen op blinde muren en onaantrekkelijke dak vlakken.

Parkeren

De mogelijke parkeer functie is een opgave waar een goede balans tussen privé en openbaar moet worden gevonden. De ontsluitingen van de woningen zelf dient royaal en veilig te worden opgelost. Het gekozen parkeer systeem dient zoveel als mogelijk groene zones te herbergen. Een aantal groen zones zijn voorzien van bomen. Het parkeren is aan de noordzijde deels afgeschermd met bouwkundige elementen welke onderdeel zijn van de architectuur, waarmee het gebouw op de grond staat. Verdere aandachtspunten in de uitwerking zijn; veiligheid (overzicht), akoestiek, vrije hoogte, verlichting en de aansluiting op de openbare ruimte. De bovenstaande punten vragen om een nauwkeurige uitwerking en afstemming van de parkeer zone met het gebouw deze dienen dan ook gezamenlijk te worden beoordeeld.

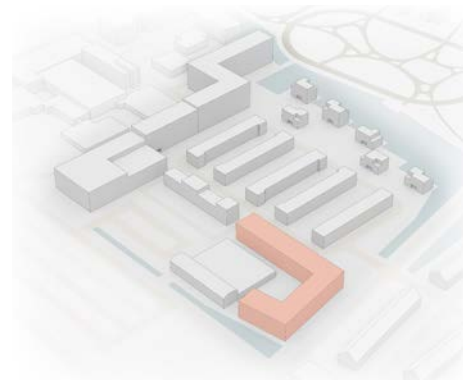
Fietsenstalling en bergingen

De fietsenstalling wordt bij voorkeur uitgevoerd conform de bouwbrief van Amsterdam of gelijkwaardig. De bouwbrief schrijft voor woningen <75m² voor; drie plekken in een gemeenschappelijke fietsenstalling in combinatie met een inpandige berging in de woningen zelf van minimaal 2.7m².

Deze gemeenschappelijke fietsenstalling is inpandig opgelost met een open en uitnodigende uitstraling. De openheid van de stalling dient o.a. de sociale controle van de stalling en het omliggende openbaar gebied.

Kavelpaspoort B2

Impressies

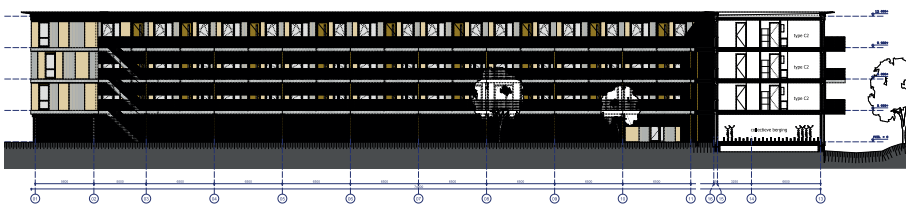
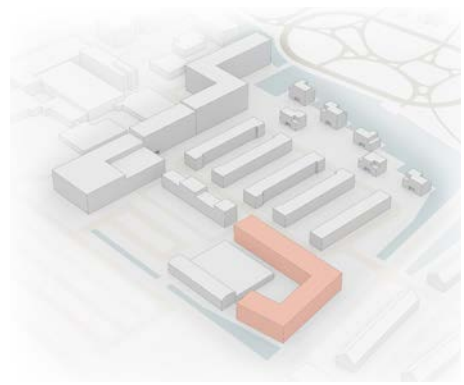


impressies van het in ontwikkeling zijnde ontwerp



Kavelpaspoort B2

Impressies

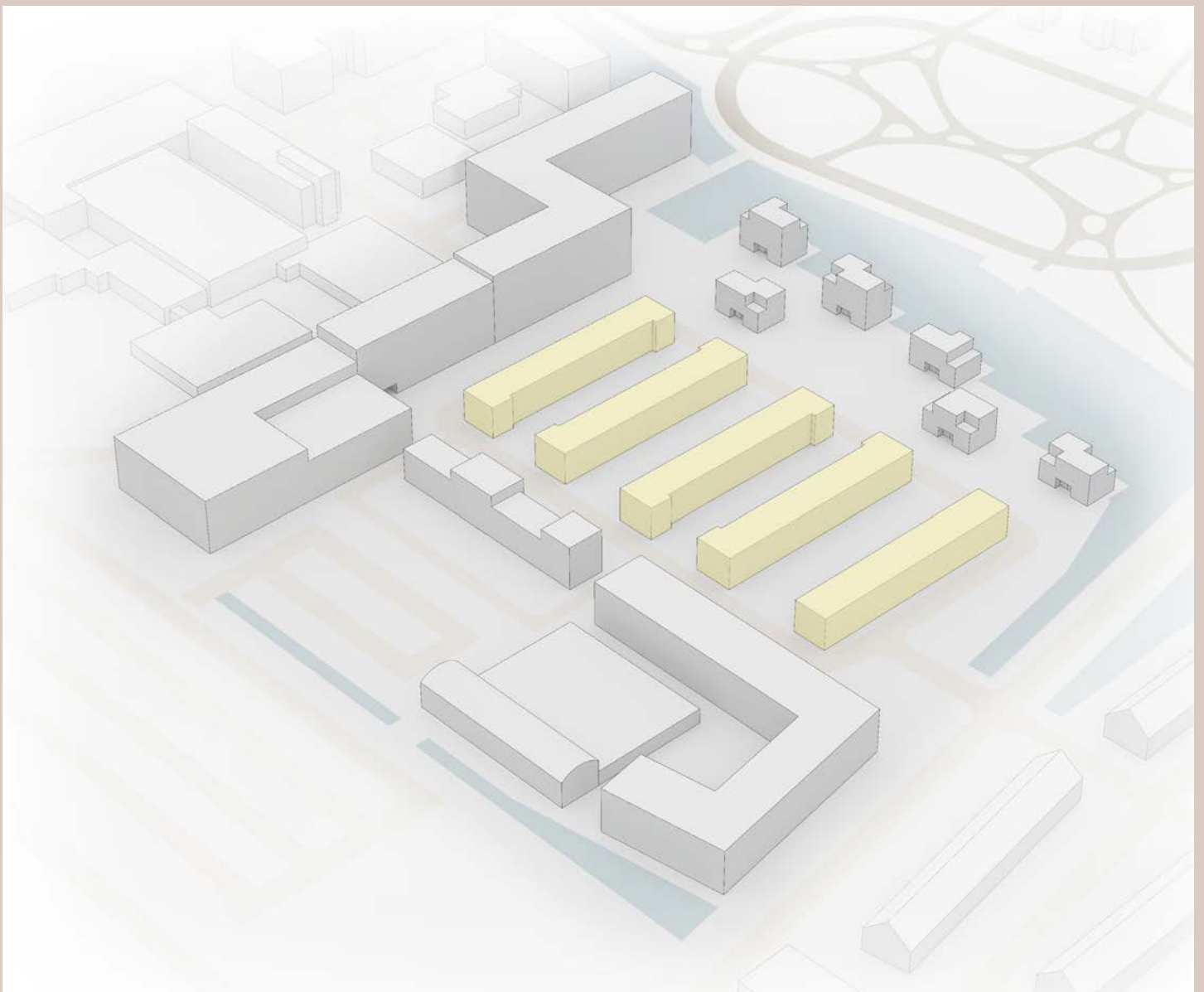


Kavelpaspoort C

Kavelinformatie C1 t/m C50

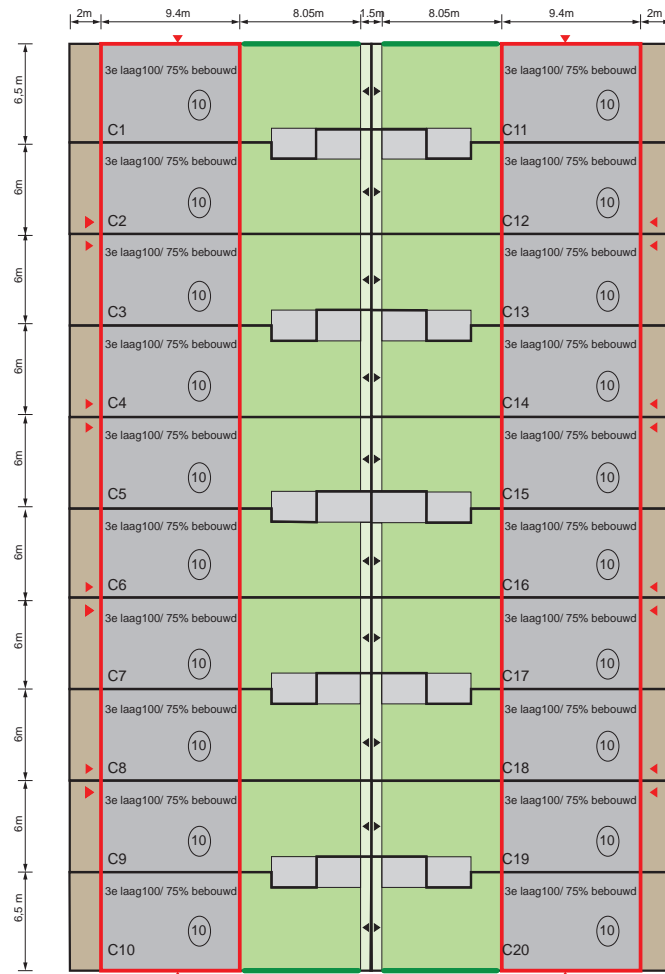
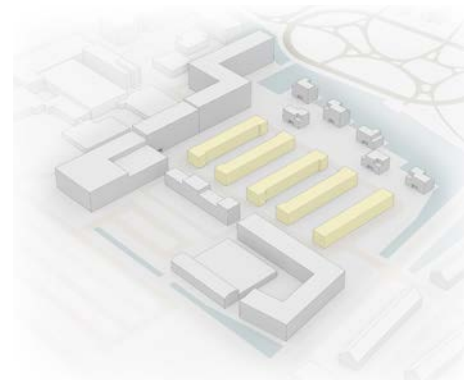
Kaveltype: Grondgebonden wonen

Programma: 50 grondgebonden woningen



Kavelpaspoort C

Kavelkaart C1 t/m C40

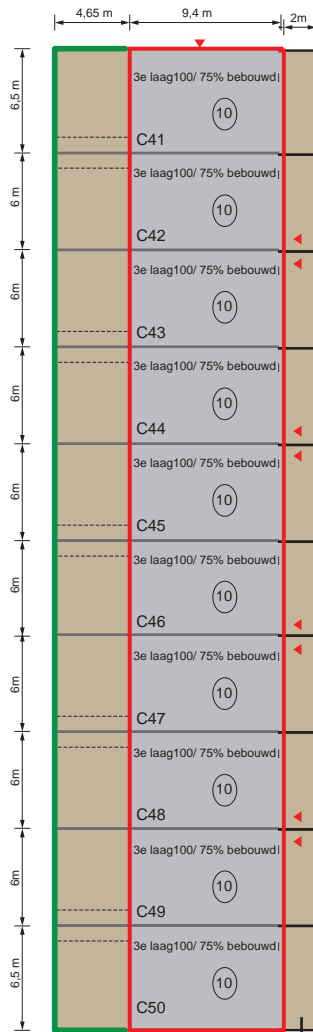
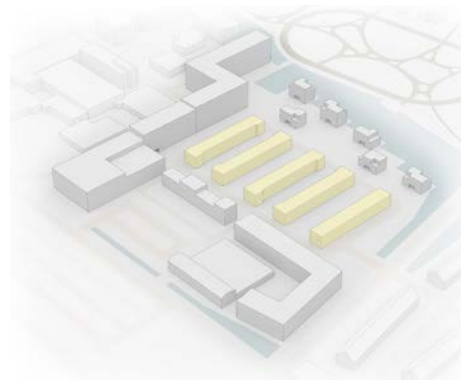


- Bebouwing
- Buitenberging
- Betonplaat luxe afwerking
- Tuin
- Achterpad
- Pergola constructie

- Rooilijn
- Kavelgrens
- c1 Kavelnummer
- Entreezijde
- Entree tuin
- 10 Maximale bouwhoogte

Kavelpaspoort C

Kavelkaart C41 t/m C50

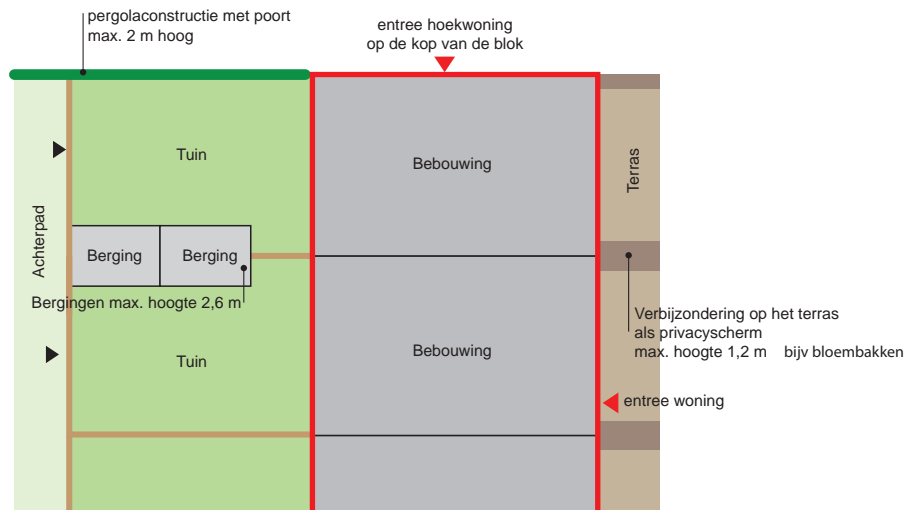
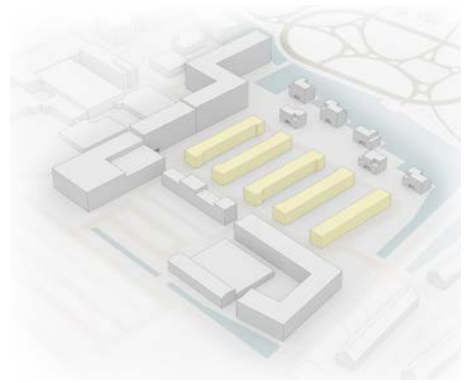


Betonplaat luxe afwerking

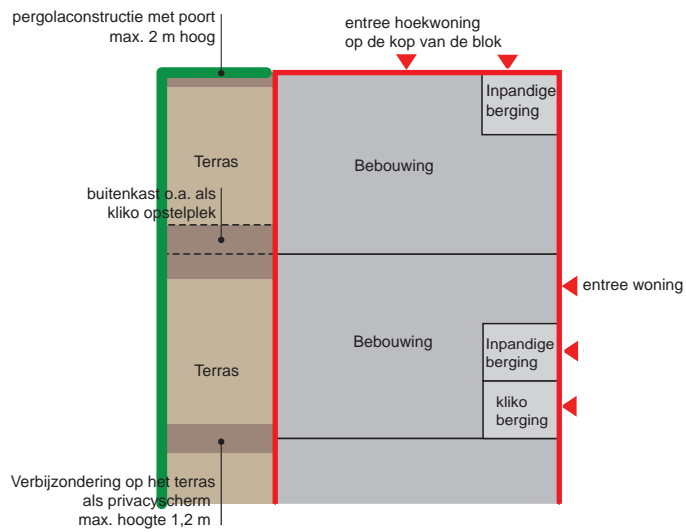
- Bebouwing
- Betonplaat luxe afwerking
- Rooilijn
- Kavelgrens
- c1 Kavelnummer
- Entreezijde
- 10 Maximale bouwhoogte
- Pergola constructie met privé ruimte

Kavelpaspoort C

Kavelkaart C zoom



- Gelijkwaardige gevels
- schutting met hoogte van 2 m

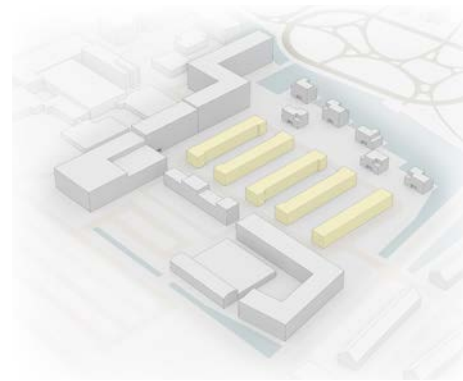


- Gelijkwaardige gevels

ras

Kavelpaspoort C

Bouwregels en beeldkwaliteit



Welstand

Het bouwplan moet voldoen aan de eisen van supervisie en de Welstand.

Rooilijnen

De rooilijnen moeten volledig volgebouwd worden binnen de aangegeven bouwhoogtes.

Volumeopbouw

Het bouwvolume bestaat uit drie bouwlagen. Op de derde bouwlaag is een setback toegestaan van 2,4 meter ten behoeve van een dakterras.

Uitstraling gebouw

Het bouwblok is een helder rechthoekig volume. De woningblokken hebben één verschijningsvorm. Alle gevels hebben een gelijkwaardige uitwerking en materialisatie. De woningen hebben een open en een licht karakter. Er wordt één materiaal gebruikt voor de gesloten gevels. De bouwvolumes staan als een massa op de grond.

Materiaal

De woningen hebben een strakke metselwerk gevel. Hier mag gedacht worden aan baksteen of betonsteen. De steen is niet meerkleurig, maar heeft een levendige uitstraling door lichte kleurvariatie of structuur en heeft een natuurlijke uitstraling. Er is een subtiele differentiatie in het metselwerk patroon of voeg denkbaar. Naast metselwerk is ook prefab toegestaan.

De kozijnen zijn van geanodiseerd aluminium of hout en vormen in kleur geen groot contrast met de gekozen gevelsteen.

De gekozen materialen dienen mooi te verouderen. De materialen zijn licht in kleuren uit het beige, wit, grijs en groen spectrum.

Detailering

De verschillende bouwelementen zijn in uitstraling en detailering zoveel mogelijk uniform. De detailering is strak en minimalistisch.

Gevelopeningen

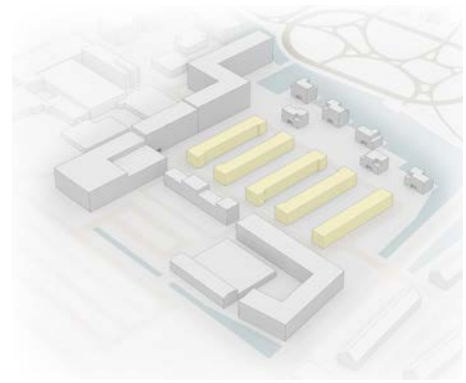
De gevelopeningen zijn zorgvuldig op de gevelvlakken gepositioneerd. De bouwvolumes op de hoeken hebben alzijdig gevelopeningen. De woningen hebben een open karakter naar het de openbare ruimte.

Begane grond

De begane grond van de woningen die grenzen aan de openbare groenzones hebben grote gevelopeningen met directe toegang tot buiten. In materialisatie is de begane grond gelijk aan de bovenbouw. Differentiatie in het metselwerkpatroon of de voegkleur is denkbaar.

Kavelpaspoort C

Bouwregels en beeldkwaliteit



Entree

De entree van de hoekkavels bevindt zich in de noord of de zuidgevel. De entree van de tussenwoningen bevindt zich aan de zijde van het openbaar groen. Er is een minimalistische luifel toegestaan boven de entrees. Deze luifel is onderdeel van de architectuur.

Terras

Het terras heeft een natuurlijk materiaal. Het vormt een margegebied tussen het privé en het openbare gebied. Tussen de kavels kan in het materiaal van het terras een separatie ontworpen worden zoals een bankje of bloembak. De maximale hoogte hiervan is 1,2 m.

Erfgrens

De erfgrans wordt alleen rondom de tuin afgescheiden door middel van een pergolaconstructie (max 3m hoog) van gemetselde penanten met gaaswerk en beplanting van maximaal 2 meter hoog. De afscheiding oogt natuurlijk en simpel. Het materiaal is gelijkend aan het materiaal van de woningen. De erfgrans van de hoekkavel die grenst aan de openbare ruimte wordt uitgevoerd als een groene haag. De uitvoering is een haagbeuk (kant en klaar haag) die bij oplevering dicht is en hoogte heeft. Het terras loopt over in de openbare ruimte. Er is hier geen afscheiding toegestaan.

Bij kavel C41 t/m C50 loopt de kavel over in de openbare ruimte, hier is alleen een lage groene afscheiding toegestaan. Tussen de twee kavels onderling kan in hout een separatie ontworpen worden zoals een bankje of bloembak de maximale hoogte hiervan is 1,2 m.

Daken

De daken zijn plat. De zonnepanelen liggen in een helder geordend systeem en zijn vanuit de openbare ruimte zo min mogelijk zichtbaar. Ze moeten onderdeel zijn van de architectuur. Dakterrassen zijn toegestaan aansluitend aan de verblijfsgebieden van de hoogste bouwlaag.

Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoer is inpandig of verdekt opgelost in een hoogwaardig materiaal, als onderdeel van de architectuur.

Installaties

Vanaf het maaiveld zijn er geen installaties, aan of afvoeren zichtbaar.

Bergingen en afval

De buitenbergingen staan in lijn tussen de tuinen. Hierdoor vormen ze één zijde van de erfscheiding. Het gevelmateriaal van deze buitenbergingen is hout of een hout composiet- materiaal en is verwant aan de houten schuttingen rond de tuinen. Ze zijn zorgvuldig gedetailleerd. De opstelplaats voor de benodigde Kliko's ontworpen in hetzelfde idioom.

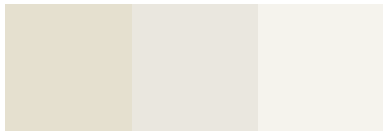
Bij kavel C41 t/m C50 zijn de beringen inpandig opgelost. Ook dient er een inpandige opstelplaats voor klike's te worden ontworpen. De inpandige berging ligt bij voorkeur aan de straatzijde. De klike's kunnen eventueel ook in een bouwkundige kast die wordt mee ontworpen met de vlonder aan de tuinzijde.

Aan- en uitbouwen

Kavelpaspoort C

Impressies

kleuren spectrum



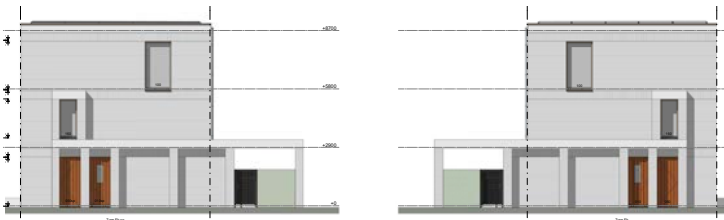
beige

wit



grijs

groen



impressies van het in ontwikkeling zijnde ontwerp



Kavelpaspoort D

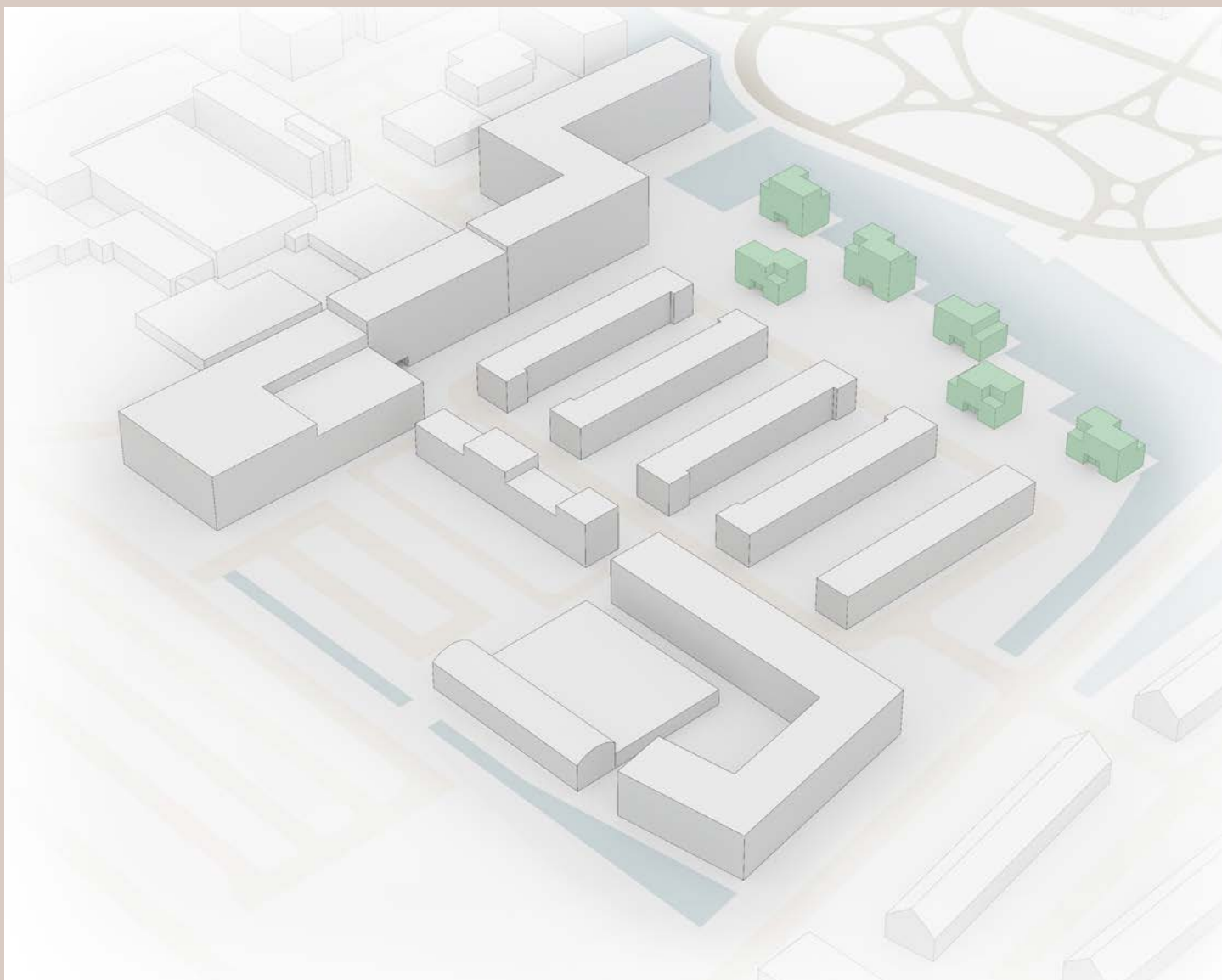
Kavelinformatie

Kaveltype:

Twee onder een kap

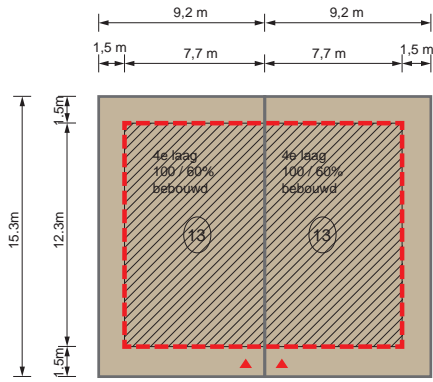
Programma:

12 twee onder een kap woningen,
Kangeroe woningen/ woon-werk woningen, be-bo woningen

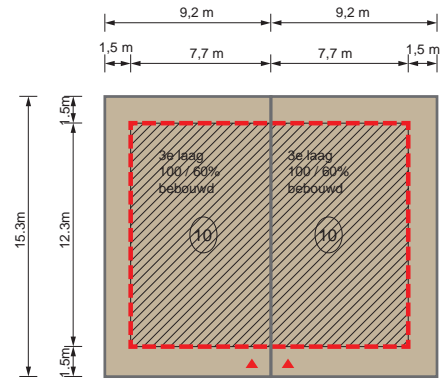


Kavelpaspoort D

Kavelkaart D1 t/m D12



D1 t/m D4



D5 t/m D12

 Zoekruimte bebouwing
grondoppervlak max. 75 m²


 Terras

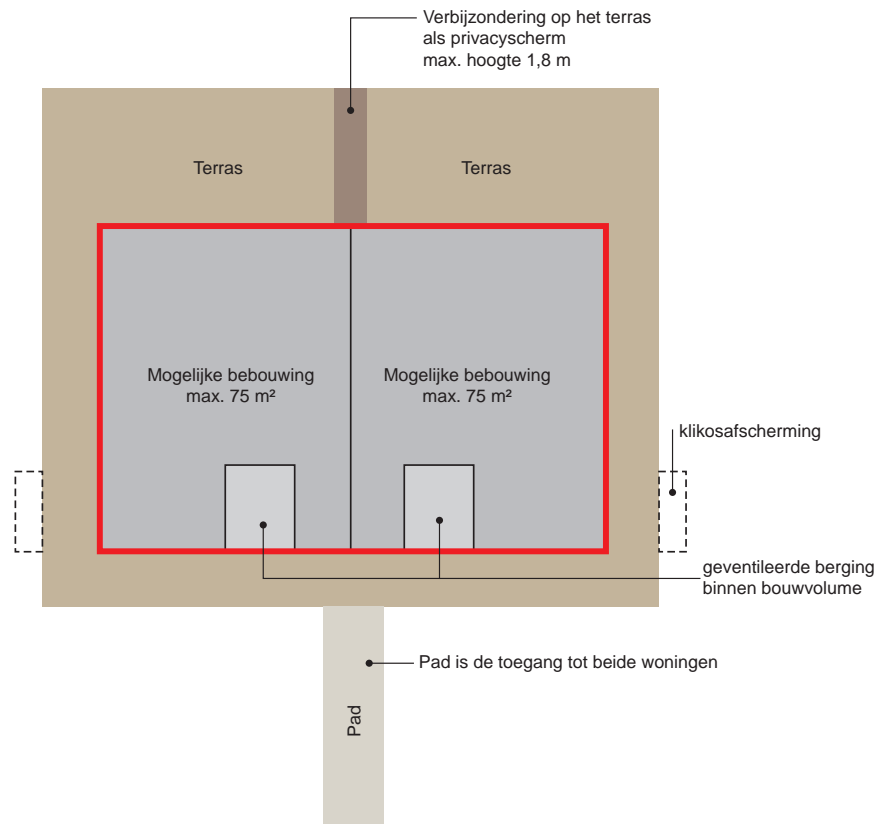
 Rooilijn


 Kavelgrens

D1 Kavelnummer

 Entreezijde

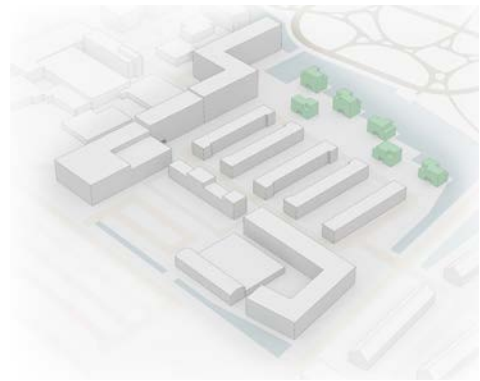
 Maximale bouwhoogte



 Gelijkwaardige gevels

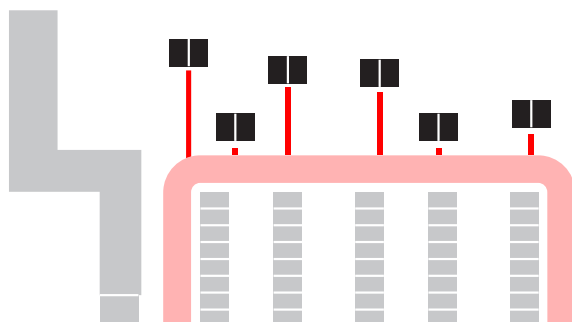
Kavelpaspoort D

Bouwregels/Kavelinformatie



Entree

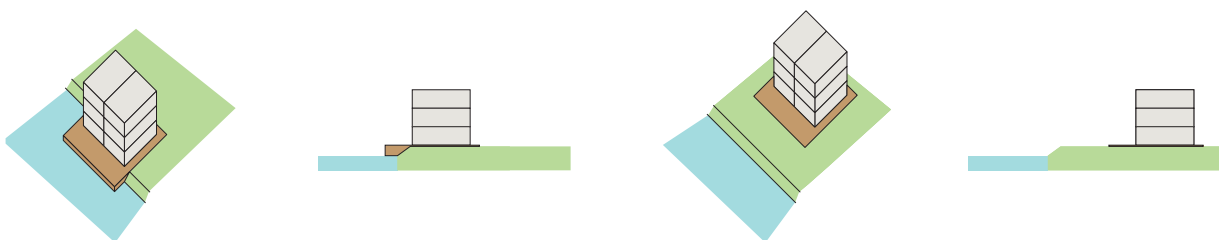
De positie van de entree is vrij te bepalen. Er is een minimalistische luifel toegestaan boven de entrees, mocht er een luifel zijn, is deze onderdeel van de architectuur.



Gezamenlijk toegangspad

Terras en erfgrans

Het terras is van een natuurlijk of mineraal materiaal. Het terras vormt een margegebied tussen het privé en het openbare gebied. Het terras loopt over in het groen; er is hier geen afscheiding toegestaan. Tussen de kavels kan in het materiaal van het terras een separatie ontworpen worden zoals een bankje of bloembak. De maximale hoogte hiervan is 1,8 m. Aan de waterkant staan de terrassen als steigers in het water. Hier is een balustrade toegestaan. De maximale hoogte hiervan is 1,0 m. Zie principe doorsnede.



D1 t/m D8 staan duidelijk en royaal in het water

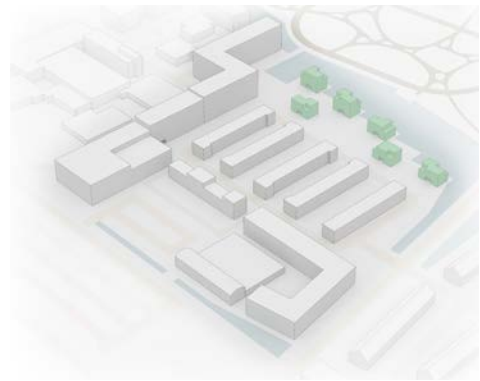
D9 t/m D12 de vlonder loopt over in het groen

Balustrades en privacy schermen

De balustrades zijn onderdeel van de architectuur. Mogelijke privacy schermen bevinden zich alleen op de derde/ vierde bouwlaag ter plaatse van de dakterrassen. De privacy schermen zijn niet hoger dan 1,8 meter en vormen geen verstoring van het rechthoekige volume.

Kavelpaspoort D

Bouwregels en beeldkwaliteit



Welstand

Het bouwplan moet voldoen aan de eisen van supervisie en de Welstand.

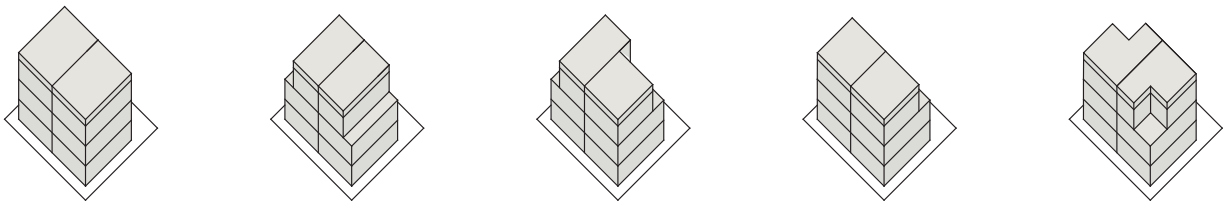
Rooilijnen

Er is voor de bebouwing een zoekgebied op de kavel aangegeven. Het grondoppervlak van deze bebouwing mag maximaal 70m² zijn. Het bouwvolume mag de rooilijn niet overschrijden.

Volumeopbouw

De bouwvolumes bestaan uit drie of vier bouwlagen de bovenste bouwlaag is voor 75/ 100% bebouwd.

Kavel D1, D2, D3 en D4 heeft vier bouwlagen de overige kavels hebben drie bouwlagen.



Uitstraling gebouw

De twee- onder- één- kap woningen vormen samen één volume. De verschijning is een helder rechthoekige en alzijdig volume met op de bovenste bouwlaag een rechthoekige vertanding. De gevels zijn alzijdig met een gelijkwaardige uitwerking en materialisatie. De woningen hebben een open en een licht karakter. Er wordt bij voorkeur één materiaal gebruikt voor de gesloten gevels. De bouwvolumes staan als een massa op de grond en in het groen.

Materiaal

De woningen hebben een strakke metselwerk gevel. Hier mag gedacht worden aan baksteen of betonsteen. De steen is niet meerkleurig, maar heeft een levendige uitstraling door lichte kleurvariatie of structuur en heeft bij voorkeur een pure en natuurlijke uitstraling. Er is een subtiele differentiatie in het metselwerk patroon of voeg denkbaar. De kozijnen zijn van geanodiseerd aluminium of hout en vormen in kleur geen groot contrast met de gekozen gevelsteen.

De gekozen materialen dienen mooi te verouderen. De materialen zijn licht in kleuren uit het beige, wit, grijs en groen spectrum.

Detailering

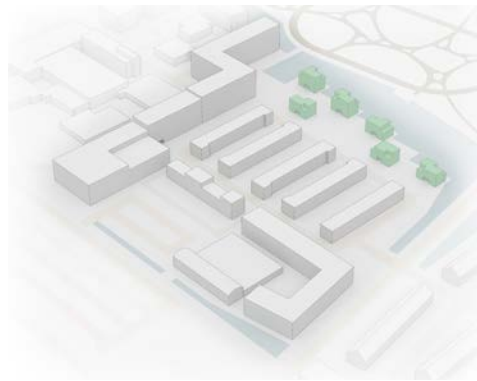
De verschillende bouwelementen zijn in uitstraling en detailering zoveel mogelijk uniform. De detailering is strak en minimalistisch.

Gevelopeningen

De gevelopeningen zijn zorgvuldig op de gevelvlakken gepositioneerd. De woningen hebben een open karakter naar de openbare ruimte.

Kavelpaspoort D1 t/m D12

Bouwregels en beeldkwaliteit



Begane grond

De begane grond van de woningen die grenzen aan het terras hebben grote gevelopeningen met directe toegang tot buiten. In materialisatie is de begane grond gelijk aan de bovenbouw. Differentiatie in het metselwerkpatroon of de voegkleur is denkbaar.

Daken

De daken zijn plat. De zonnepanelen liggen in een helder geordend systeem en zijn vanuit de openbare ruimte zo min mogelijk zichtbaar. Ze moeten onderdeel zijn van de architectuur.

Dakterrassen zijn toegestaan aansluitend aan de verblijfsgebieden van de hoogste bouwlaag.

Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoer is inpandig of verdekt opgelost in een hoogwaardig materiaal, als onderdeel van de architectuur.

Installaties

Vanaf het maaiveld zijn er geen installaties, aan of afvoeren zichtbaar.

Bergingen en afval

De bergingen zijn inpandig opgelost. Voor de klike's is er een opstelplaats grenzend aan het terras. Deze opstelplaats worden gemetseld in dezelfde steen en architectuur als de woningen.

Aan- en uitbouwen

Zijn aan de achterzijde toegestaan.

Kavelpaspoort D

Impressies

kleuren spectrum



beige

wit



grijs

groen

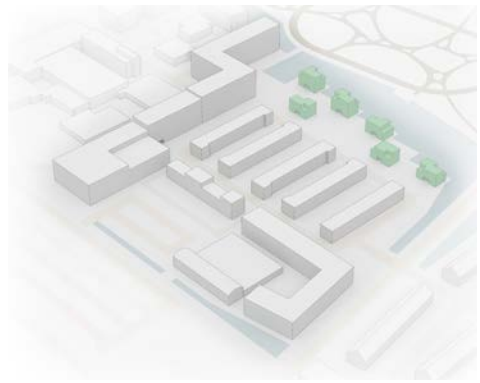


referentie beelden van het in ontwikkeling zijnde ontwerp

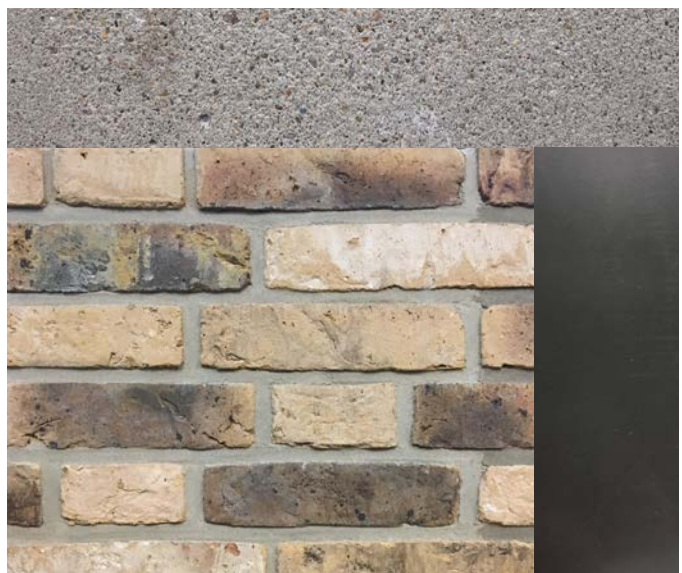


Kavelpaspoort D

Impressies



impressies van het in ontwikkeling zijnde ontwerp



Beeldkwaliteitsplan Blok West
Stedbouwkundig kader en Kavelpaspoorten

Februari 202

Gemeente Nieuwegein
Nieuwegein

