

thorbecke kwartier

omgevingskwaliteitsplan **Thorbeckekwartier Arnhem**

15 mei 2024

Voorwoord

Voorliggend omgevingskwaliteitsplan is uitgewerkt aan de hand van het stedenbouwkundig plan Thorbeckekwartier Arnhem (november 2023). Ten grondslag aan het stedenbouwkundig ontwerp liggen uitgangspunten uit een in april 2021 vastgesteld ontwikkelkader met de titel 'schakel tussen twee buurten'. Het stedenbouwkundig plan is in de periode juni 2022 - mei 2023 in participatie met een klankbordgroep van omwonenden tot stand gekomen.

In dit omgevingskwaliteitsplan zijn de kaders voor de uitwerking van de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen en de uitgangspunten en randvoorwaarden van de inrichting van de (semi-) openbare ruimten geformuleerd. Deze worden voorafgegaan door een korte toelichting op de context van het plangebied en het stedenbouwkundig planconcept. Naast de algemene beeldkwaliteit- en duurzaamheidsuitgangspunten worden ook de uitgangspunten per deelgebied omschreven.
Vanwege de complexe ontwerp opgave is het detailniveau van dit omgevingskwaliteitsplan vrij hoog. Het moet alsnog gezien worden als een inspiratiebron voor het opstellen van het bouwplan en het inrichtingsplan. Mocht het zo zijn dat in het verdere ontwerptraject situaties of ideeën ontstaan waarvoor aanpassingen nodig of wenselijk zijn, dan kan dat altijd. Zolang deze het plan beter maken zullen die omarmd worden.

Inhoud

1. **Context plangebied** 3

2. **Ruimtelijk concept** 6

3. **Uitgangspunten beeldkwaliteit** 8

4. **Bouwdeelnummering en deelgebieden** 9

5. **Algemene criteria bebouwd - materialisatie** 10

6. **Algemene criteria bebouwd - duurzaamheid** 11

7. **Algemene criteria onbebouwd** 15

8. **Uitgangspunten per deelgebied**
   - a. Van Slingelandtstraat 17
   - b. Thorbeckestraat 19
   - c. Fagelstraat 21
   - d. Groene verbinding 23
   - e. Binnengebieden 25

Context plangebied

Het plangebied betreft een vrij gekomen schoollocatie van het ROC Rijn IJssel en ligt aan de Thorbeckestraat en aan de rand van het Statenkwartier ten oosten van de binnenstad van Arnhem. Ten noord-westen van de locatie ligt de wijk Spijkerkwartier.

De locatie ligt dus tussen twee wijken die elk een eigen karakter hebben. De invulling van deze locatie bepaalt mede de relatie en overgang tussen de twee buurten.



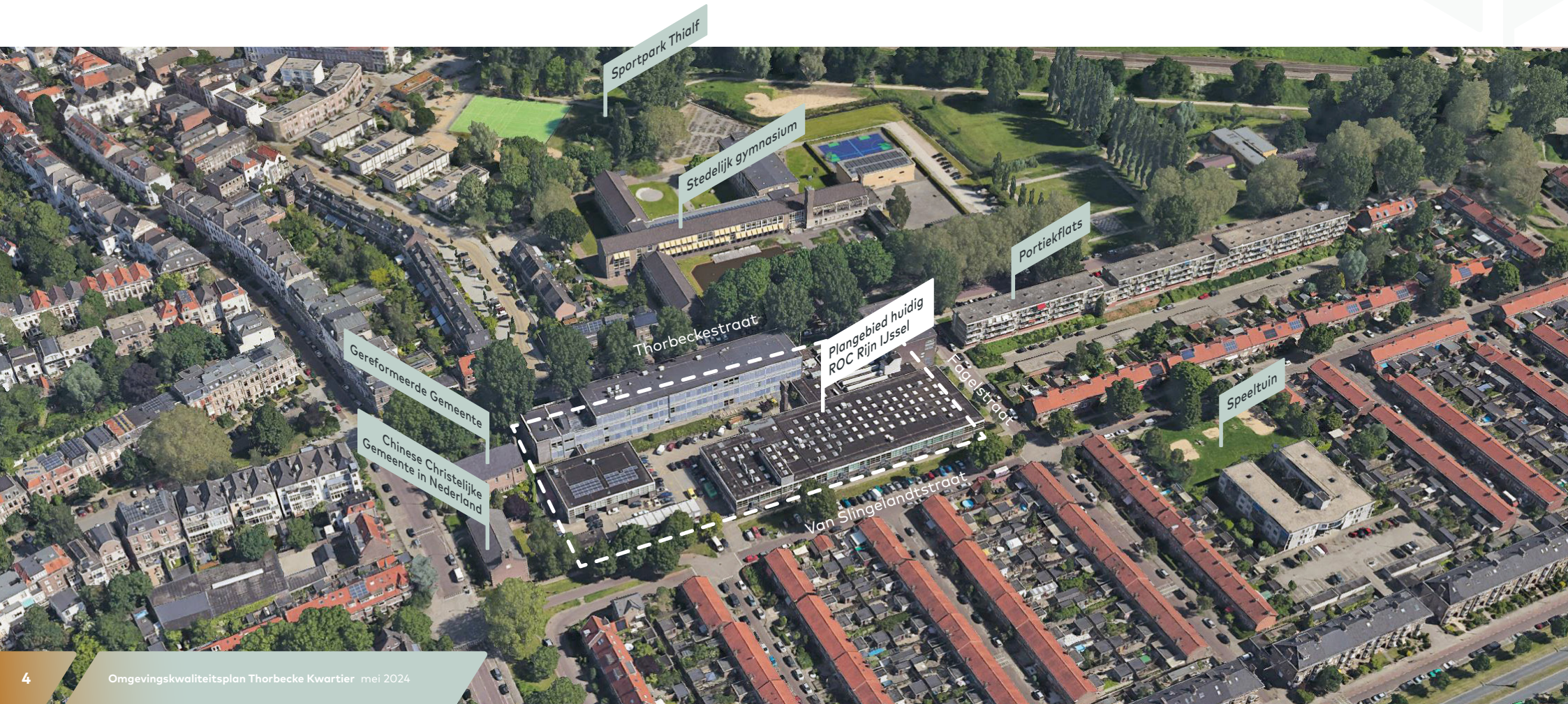
Context plangebied

De Thorbeckestraat is een ontsluitingsweg voor de buurt en heeft een ruim profiel met ter plaatse van de locatie grote populieren en een groen voorterrein van het tegenover de locatie gelegen Stedelijk Gymnasium. De portiekflats aan de oostzijde bestaan uit drie bouwlagen op een plint. Aan de noordwestkant zijn individueel vormgegeven grondgebonden woningen.

De **Van Slingelandtstraat** , gelegen ten zuiden van het plangebied, grenst aan een projectmatig gebouwde woonbuurt waarvan de straatwand bestaat uit de koppen van de rijbebouwing, schuurtjes en tuinmuren. Langs de school staan beeldbepalende kastanjebomen waartussen haaks geparkeerd wordt. Iets verderop in de straat (op 50 m van de locatie) is een speeltuin.

Ook aan **de Fagelstraat** is er geen woon-oriëntatie tegenover het plangebied en bepalen kopgevels en zijtuinen het beeld. De straat loopt op naar de Thorbeckestraat en overbrugt een hoogteverschil van circa 2,5 meter.

Aan de westzijde en direct aangrenzend aan het plangebied bevinden zich twee kerken: De Gereformeerde Gemeente Arnhem en de Chinese Christelijke Gemeente in Nederland.



Context plangebied

Tussen twee wijken.

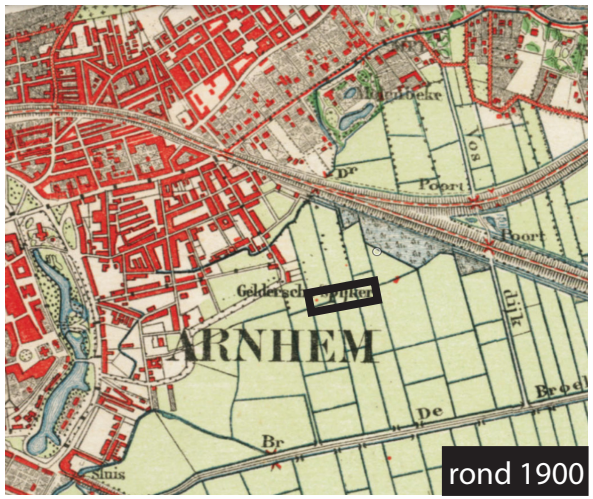
De wijk Spijkerkwartier is rond 1850 ontworpen door de Arnhemse stadsarchitect Heuvelink sr. In de wijk staan veel monumentale panden die gebouwd werden voor Nederlanders die fortuin gemaakt hadden in Nederlands-Indië. Kenmerkend zijn de variatie, de statige architectuur, de woonkamers op een bel-etage met daaronder souterrains en de groene binnengebieden. De wijk ontleent zijn naam aan voormalig landgoed Geldersche Spijker.

De wijk Statenkwartier is projectmatig gebouwd vanaf de jaren 30 en biedt plek aan rij- en portiekwoningen. In de stedenbouwkundige opzet van de wijk is de oorspronkelijke polderstructuur goed terug te zien.

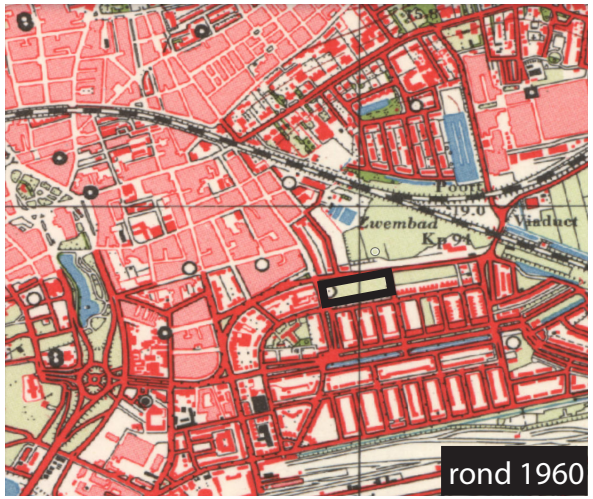
Op de overgang tussen de twee wijken hebben diverse voorzieningen een plek gekregen: de twee kerken (rond 1950), het Stedelijk Gynmasium (rond 1960) en het ROC Rijn IJssel (rond 1970).

In 2021 is het gebouw van het ROC Rijn IJssel verkocht in het kader van nieuw huisvestingsbeleid van de school en daarmee is de locatie beschikbaar gekomen voor woningbouw. Dit biedt de kans de huidige barriere van het aaneengesloten bouwblok tussen de twee wijken te doorbreken en de buurten fysiek beter met elkaar te gaan verbinden.

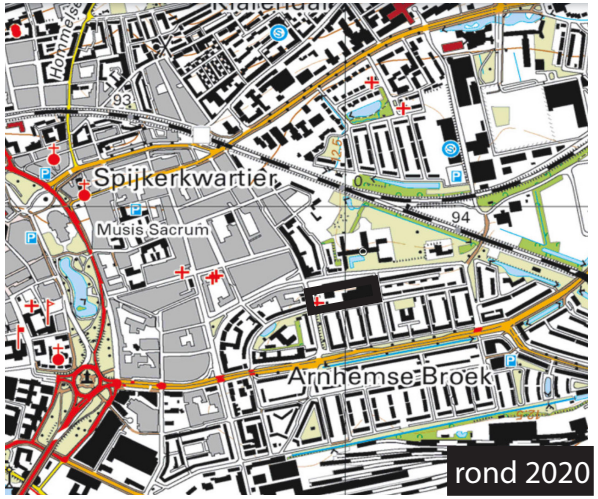
In april 2021 is voor dit gebied een ontwikkelkader vastgesteld met de titel 'schakel tussen twee buurten' welke in participatie met een klankbordgroep van omwonenden is doorontwikkeld tot het stedenbouwkundig plan, november 2023. Tijdens de uitwerking is gekozen voor het toevoegen van één (in plaats van twee) noord-zuid verbindingen voor voetgangers omdat dit ruimtelijk en woontechnisch de beste plankwaliteit oplevert.













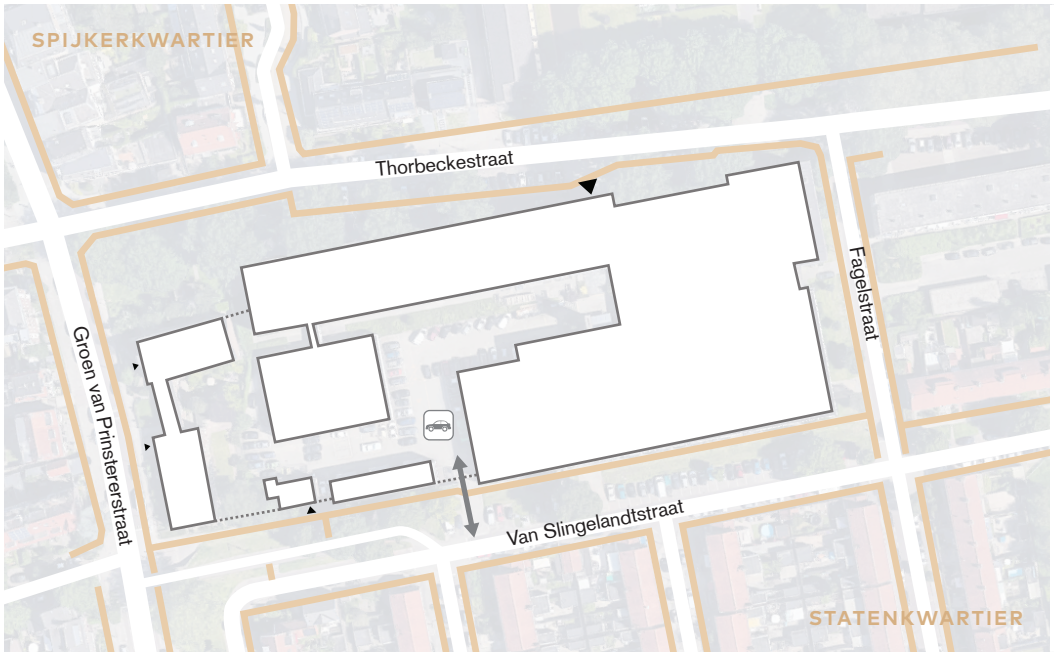
Ruimtelijk concept

Een belangrijk uitgangspunt in het ruimtelijke concept is het verbinding maken tussen de twee wijken. Dit gebeurt in de vorm van een nieuw te realiseren aantrekkelijke en groene voetgangersroute tussen de Van Sllingelandtstraat en de Thorbeckestraat over het plangebied. Het overbruggen van het hoogteverschil draagt daarbij bij aan de identiteit van deze route.

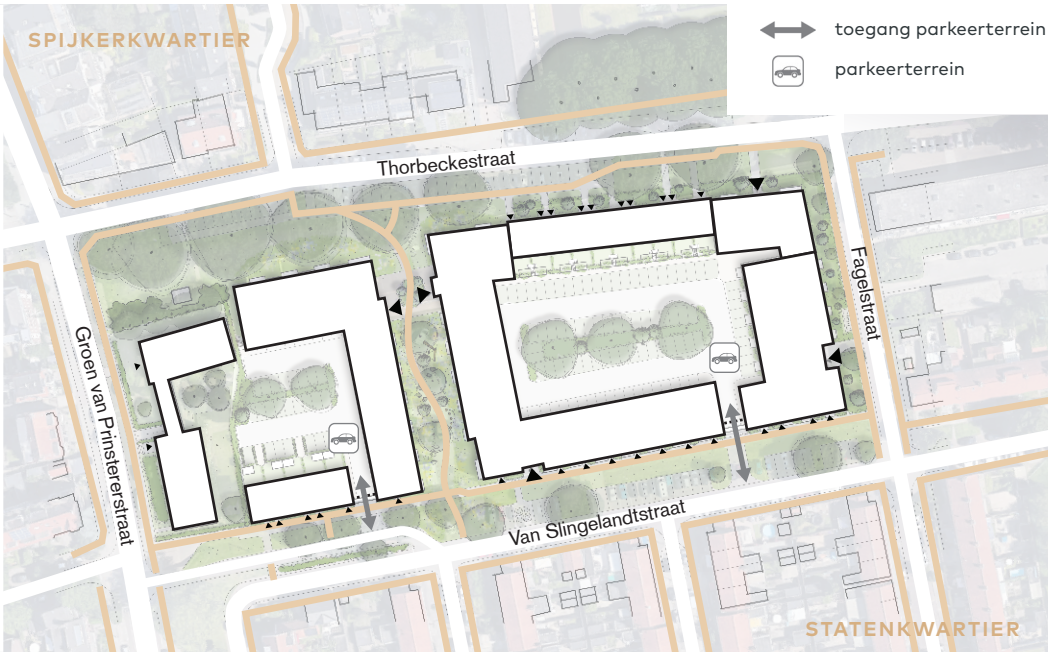
Met de transformatie naar woongebied wordt de menselijke maat in de bebouwing teruggebracht. Het plangebied wordt ingericht met diverse ten opzichte van elkaar herkenbare bouwdelen, waarin een gevarieerd woonprogramma gerealiseerd wordt. De woonoriëntatie van de nieuwbouw is daarbij belangrijk. In de huidige situatie heeft de school een voorzijde aan de Thorbeckestraat en achterkanten aan de Fagelstraat en Van Slingelandtstraat. De nieuwe bebouwing heeft een alzijdige woonkwaliteit en entree's aan alle straten: De centrale entree's van de appartementen en de grondgebonden woningen zijn zowel aan de nieuwe groene voetgangersverbinding, als aan de Thorbeckestraat, de Fagelstraat en de Van Slingelandtstraat en bieden dus levendigheid en mogelijkheden tot sociale verbinding aan alle zijden van het plan.

Geparkeerde auto's van bewoners zijn voor de buurt grotendeels uit het zicht door de positionering in de collectieve binnengebieden waarin ook ruimte is voor nieuwe bomen. De entree's naar de binnengebieden zijn alleen toegankelijk voor bewoners en daarom ondergeschikt vormgegeven.

huidige situatie schaal 1: 2000



nieuwe situatie schaal 1: 2000



Ruimtelijk concept

De nieuwe buurt krijgt een menselijke maat door een diversiteit en rijkheid in architectuurexpressies, zodat een monotone of massieve uitstraling wordt voorkomen. De woongebouwen verschillen onderling van elkaar in gevelpatroon en kleurstelling, maar hebben een familiaire relatie, zodat er samenhang ontstaat tussen de verschillende gebouwen.

Elementen die borgen dat er voldoende samenhang is:

- **Bouwmassa**. De vormentaal van de bouwblokken met dieptesprongen in de gevel en met platte daken geeft het plan samenhang.
- **Materialisatie**. Bouwblokken bestaan primair uit metselwerk. Secundair gebruik van hout, bijvoorbeeld op de setbacks, wat terugkomt in meerdere blokken. Dit legt verbinding tussen de bouwblokken. In de binnenhoven is hout nadrukkelijker aanwezig in de gevels.

Elementen die borgen dat er voldoende variatie is:

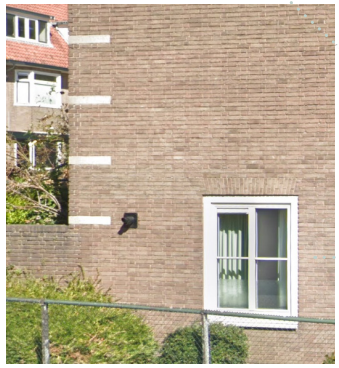
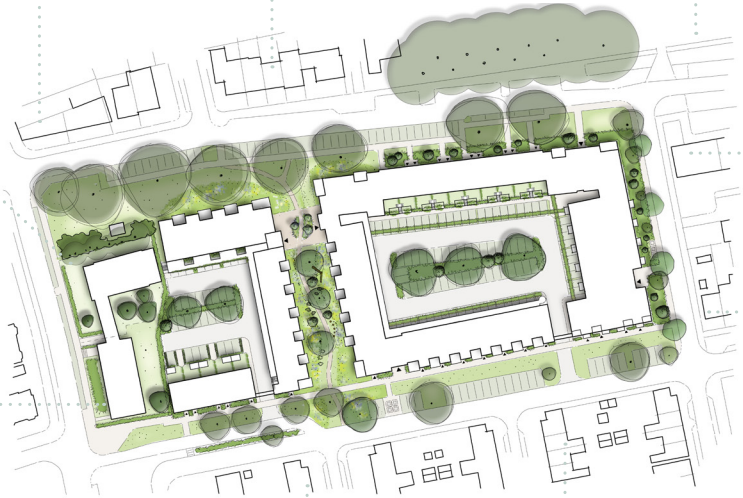
- **Gevelpatronen/richting**: Deze komen voort uit het achterliggende woonprogramma. Bouwblokken met een meer horizontale belijning en met een meer verticale belijning. Dit voorkomt lange eentonige gevelwanden.
- **Kleur**: De kleurstelling van metselwerk (en bijbehorende kozijnen) varieert in meerdere kleurstellingen. Kleuren hebben niet een te groot contrast onderling, waarmee kleuren aansluiting op de omliggende kleuren van het Spijkerkwartier en het Statenkwartier.
- **Balkonhekwerken**: Deze variëren in de verschillende bouwblokken. Wel is er samenhang in materiaal en/of kleur van de hekwerken met omliggende bouwblokken.

Kleurenpallet

De buurt heeft een heel samenhangend kleurenpalet. Er is geen uitgesproken verschil tussen de metselwerkkleuren in de Van Slingelandtstraat, de Fagelstraat, de Thorbeckestraat en de twee kerken. In nagenoeg alle omliggende bebouwing is er sprake van een plintsteen passend bij de basissteen.
In de nieuwe plan wordt aansluiting gezocht bij de omliggende kleuren. Deze kleuren liggen verspreid door het plan en mogen vaker voorkomen.












Kleurenpalet:

Uitgangspunten beeldkwaliteit

Eigentijdse architectuur 'anno nu'

Elke bouwperiode heeft een eigen, diverse en herkenbare architectuur. In aansluiting hierop zullen de nieuw te bouwen woningen ook eigentijds zijn, herkenbaar vormgegeven 'anno nu'; de jaren 20 van de 21e eeuw.

Rijke baksteen architectuur in een gevarieerd kleurenpalet

Tegelijkertijd zijn er ook overeenkomsten tussen de architectuur uit alle verschillende bouwperiodes. Het betreft het gebruik van baksteen met (over het algemeen) een rijkheid en verfijning in de detaillering hiervan. Baksteen komt voor in verschillende kleurtinten, maar het betreft een beperkt en gedekt kleurenpalet. In aansluiting hierop is de architectuur van de nieuwbouw woningen overwegend baksteenarchitectuur met bijzondere metselverbanden en zorgvuldige en verfijnde detaillering in een gevarieerd kleurenpalet zoals ook voorkomt in de nabije omgeving.

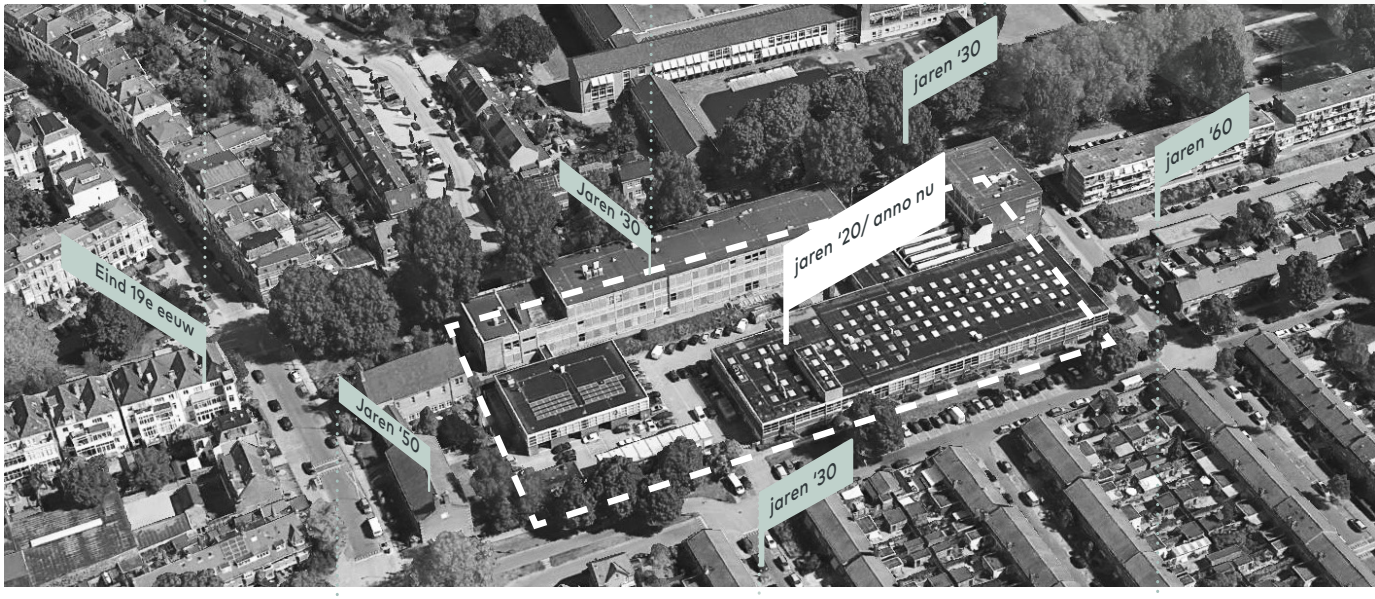
Groene kwaliteit

Omdat gebouwd wordt in een veranderend klimaat, maar ook omdat het bijdraagt aan welbevinden is vergroening noodzakelijk. De architectuur draagt daar aan bij met groen op platte daken met zonnepanelen uit het zicht, pergola's, geveltuintjes, verticaal groen, nestelmogelijkheden voor dieren, en mee-ontworpen bloembakken. Deze elementen worden geen toevoegingen aan de architectuur, maar integraal onderdeel hiervan. Ook in de inrichting van de woonomgeving is maximaliseren van de groene kwaliteit de norm.







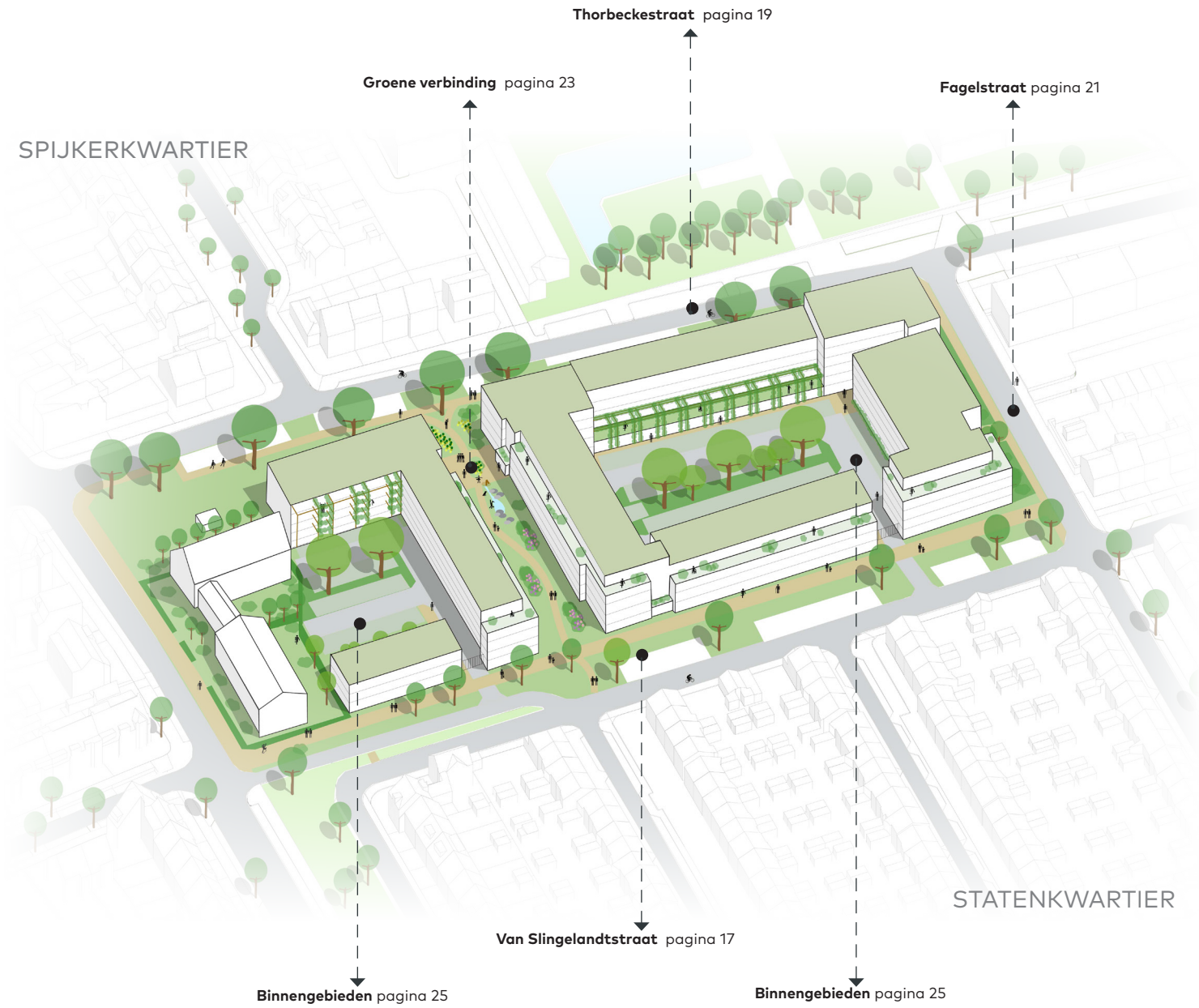




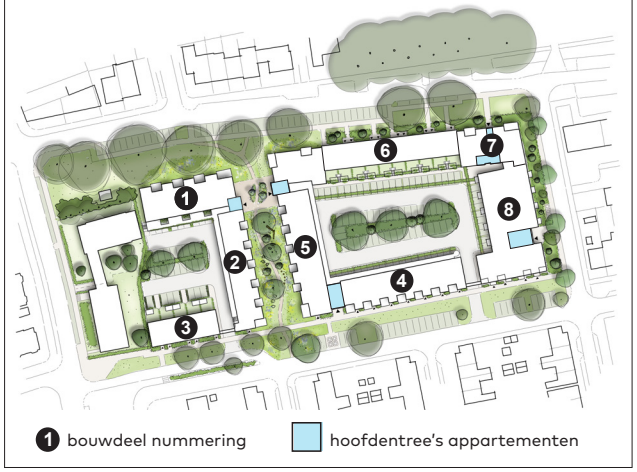




Bouwdeelnummering en deelgebieden



In de teksten wordt verwezen naar onderstaande bouwdeel-nummering.



Voor de concretisering van de beeldkwaliteitsuitgangspunten per deelgebied worden de volgende plekken onderscheiden:

1. Van Slingelandtstraat
2. Thorbeckestraat
3. Fagelstraat
4. Groene verbinding
5. Binnengebieden

Algemene criteria bebouwd materialisatie

gevels



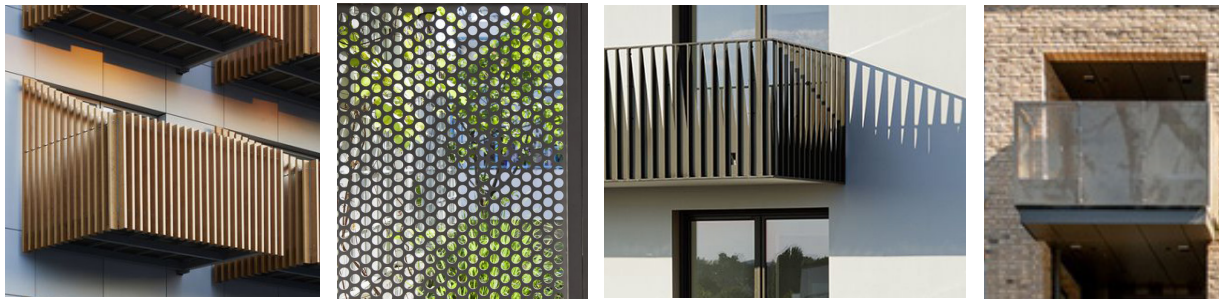
- Baksteenarchitectuur met bijzondere metselwerk details
- Gevelopeningen: ramen draaien naar binnen open, waardoor glasbewassing van binnenuit mogelijk is. Hierdoor wordt veel verharding rondom gevels voorkomen.
- Kopgevels richting openbaar gebied worden vormgegeven als voorgevels. De zijgevels aan weerzijden van de entree's zijn geslotener van aard, hier wordt gevelgroen toegepast. Trappenhuizen worden ontworpen als onderdeel van de woongebouwen.

natuurlijk kleur- en materiaalpalet



- Alle materialen in natuurlijke en/of neutrale kleuren
- Materialisering en detaillering zorgt voor een rijk beeld, fraaie veroudering en tactiele kwaliteit.
- Accentkleur baksteen- of afwijkende voegkleur is mogelijk mits met subtiel kleurcontrast
- Niet te donkere kleuren toepassen i.v.m. opwarmen van gevels (hitte-stress).

balkons



- Ivm privacy en beeld vanaf de straat: onderste 60 á 70 cm van balkonborstwering gesloten of semi-transparant met lage transparantie
- De borstwering bij de dakterrassen van de bovenste set-backlaag wordt in metselwerk uitgevoerd.'
- Vormgeving en materialisering van de balkons in aansluiting op positie in plangebied en dragen bij aan architectuurconcept (zie criteria per deelgebied)
- Balkons liggen niet boven openbaar gebied, boven kabels en leidingen. Op deze manier is openbaar gebied goed beheersbaar.

Algemene criteria bebouwd Duurzaamheid

Energietransitie

Het energiebeleid van de gemeente Arnhem is beschreven in het Programmaplan New Energy Made in Arnhem 2020-20230 (vastgesteld in januari 2020) en de Transitievisie Warmte (vastgesteld in februari 2022). Zowel het Spijkerkwartier als het Statenkwartier vallen niet in de buurten die als eerste aardgasvrij moeten zijn.
Het voormalige RijnIJssel college is al aangesloten op het warmtenet. De woningen in dit plangebied worden aangesloten op het al bestaande warmtenet. Op dit moment wordt dit warmtenet gevoed door een afvalenergiecentrale.

Een warmtenet is uitstekend geschikt voor verduurzaming op termijn. Vattenfall heeft plannen om de warmte in 2040 volledig fossielvrij te leveren. Er wordt een energievisie opgesteld, waarbij het streven is om energieneutraal te zijn. Het WOS-station dat noodzakelijk is om alle woningen van warmte te voorzien, wordt geïntegreerd in de bebouwing.

Circulariteit

Op 3 november 2020 heeft het College de Visie Circulaire Economie Arnhem vastgesteld. Deze visie bevat een doelstelling voor nieuwbouwplannen, waarbij het streven is om minimaal 25% circulaire bouwmaterialen toe te passen in projecten.
Bij het verdere ontwerp en materiaalkeuze van de bebouwing en openbaar gebied wordt rekening gehouden met onder meer de levensduur, herkomst van het materiaal, herbruikbaarheid van materialen en de losmaakbaarheid.

In de bestaande bebouwing zitten een aantal vakwerkliggers. Er wordt uitgezocht of deze herbruikbaar zijn voor het bouwen van bijvoorbeeld pergola's als overkapping voor schaduwwerking.

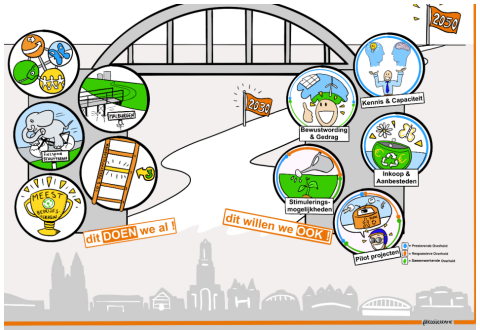
bestaande vakwerkliggers



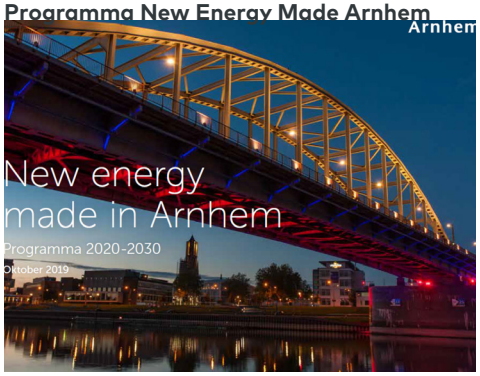
Pergola met begroeiing



Transititievisie Warmte



Programma New Energy Made Arnhem



Algemene criteria bebouwd Duurzaamheid

Klimaatadaptie

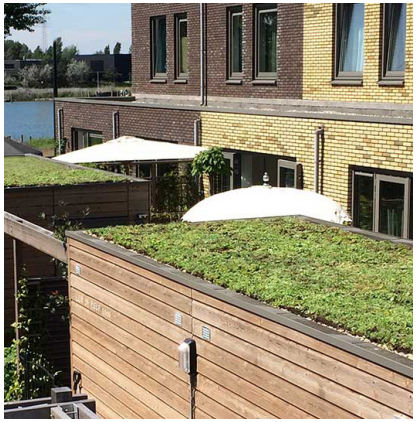
De gemeente heeft eind 2023 de beleidsregels klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen vastgesteld. Deze locatie aan de Thorbeckestraat staat op de uitzonderingslijst en hoeft niet aan dit beleid te voldoen. We passen echter wel een aantal beleidsregels toe op deze locatie om de gevolgen van hitte, droogte en waterveiligheid te beperken.

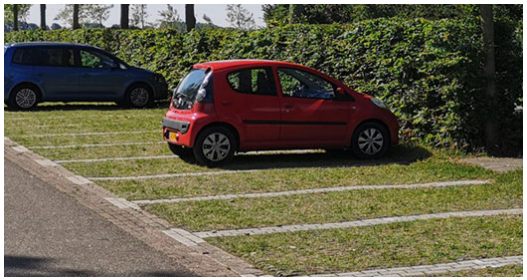
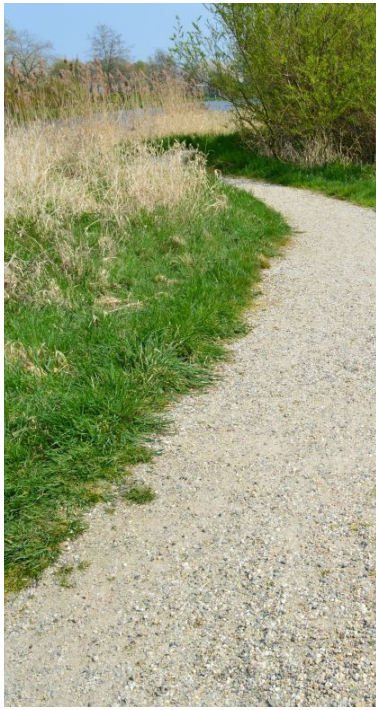
Waterbestendige maatregelen

De gemeente heeft als doelstelling al het regenwater af te koppelen van het gemeentelijk riool. Dit regenwater moet op eigen terrein gebufferd en geïnfiltreerd.
Echter, vanwege de ongeschikte ondergrond is volledige afkoppeling niet mogelijk op deze locatie. Om toch zoveel mogelijk op eigen terrein te bufferen en infiltreren worden de volgende maatregelen genomen:

- een verdikt sedumpakket van 40 mm op de daken om regenwater te bufferen en zorgt tevens voor verkoeling in de woningen en in de winter zorg het er juist voor dat warmte minder snel uit de woning ontsnapt.
- De bestrating in het gebied zal minimaal worden verhard, met een afname van minimaal 10% ten opzichte van de huidige situatie, en alleen noodzakelijke verharding zal worden aangelegd.
- Waar mogelijk zullen parkeervakken worden uitgevoerd in grasbetonstenen, en groene zones krijgen een voetpad met halfverharding.
- Het water wordt zoveel mogelijk afgevoerd naar bomen en plantvakken.

Groen daken, beperken verharding en maximaliseren groen




Algemene criteria bebouwd Duurzaamheid

Hittebestendige maatregelen

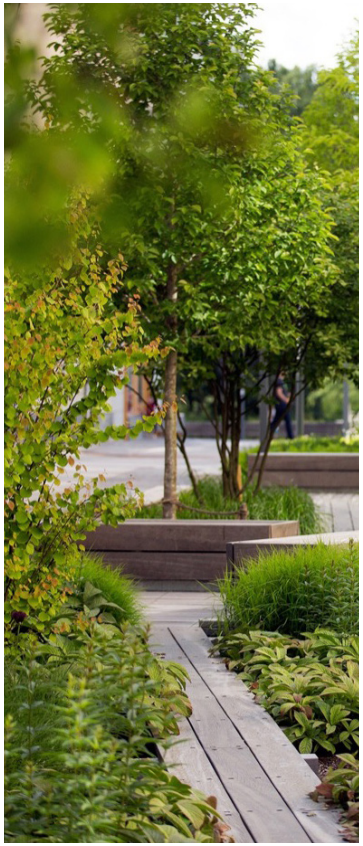
Stenen houden de warmte in de zomerperiode lang vast. Dit zorgt voor 'hittestress'. Om dit aan te pakken, heeft de gemeente Arnhem een Hitte-attentiekaart opgesteld. Deze kaart combineert verschillende factoren zoals windrichting, windsnelheid, hoogteverschillen, wijkopbouw en grondgebruik (zoals water en groen). De stad is op de kaart verdeeld in drie categorieën op basis van gevoeligheid voor hitte. Het Thorbecke kwartier valt in de middelste categorie en vereist daarom maatregelen om verdere opwarming van de stad te voorkomen.

Oververhitting in Thorbeckwartier kan worden voorkomen door het vergroenen van het gebied. Waar mogelijk behouden we de bestaande bomen en planten we extra bomen om meer schaduw te creëren. Direct zonlicht in combinatie met met bakstenen wordt indien haalbaar vermeden, door opgaand groen aan de daarvoor geschikte gevels op te nemen, plantenbakken op de begane grond worden integraal meegenomen. Ook worden galerijen op het zuiden verbreedt en natuurlijk schaduw gecreëerd door (klim) planten.

Handhaven waardevol groen en toevoegen inheemse bomen, planten en bloemrijke grassen











Algemene criteria bebouwd Duurzaamheid

Natuurinclusiviteit

De beleidsregels voor Natuurinclusief bouwen zijn vastgesteld in mei 2021 en heeft een update gekregen eind 2023. Dit beleid wordt gemeten middels een puntensysteem. Hieraan wordt invulling gegeven door het plaatsen van nestkasten en het toepassen van gebouwgebonden- en gebiedsgebonden maatregelen. Middels ondergenoemde maatregelen behalen we ruim het minimaal aantal punten.

Nestgelegenheden:

- Nestelmogelijkheden voor diverse soorten vogels op de koele gevels. Deze worden gegroepeerd met minimaal 5 stenen bij elkaar. Hierbij kan gedacht worden aan neststenen voor de huismuis of de gierzwaluw.
- Neststenen voor de dwergvleermuis en gewone dwergvleermuis op de warmere gevels. Deze type vleermuizen zijn al in dit gebied gehuisvest en we geven ze genoeg ruimte om zich weer hier te kunnen vestigen
- Insectenhotels op luwe en zonnige plekken nabij bloemen. Goede plekken zijn de Van Slingelandtstraat en de groene verbinding. Deze zorgen voor een gezonde wilde bijen- en vlinderpopulatie in de stad. Ze zijn een belangrijke schakel in de voedselketen. Deze worden gecombineerd met groene gevels en/of geveltuintjes.

Bebouwde nestmogelijkheden











Algemene criteria bebouwd Duurzaamheid

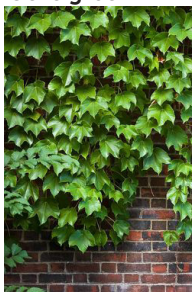
Gebouwgebonden maatregelen

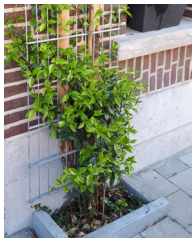
- Sedumdaken van 40 mm op alle bouwdelen. En sedum op de bergingen van de grondgebonden woningen. Dit draagt bij aan de infiltratie maar biedt ook een leefgebied voor wilde bijen, vlinders en vogels en legt CO2 vast. Er wordt gekeken of het ook mogelijk is om grassen en kruiden toe te voegen, voor nog meer variatie.
- Opgaand gevelgroen op de daarvoor geschikte gevels middels klimplanten. Deze geven dekking, voedsel en nestgelegenheid voor vogels, vleermuizen, vlinders en andere insecten. Deze kunnen worden geplaatst op de dichtere gevels van de bergingen of zijgevels lang de inrit voor de auto's.
- Ook de klimplanten worden geplaatst bij de galerijen op de zuidzijde.
- Plantenbakken worden integraal mee ontworpen. Deze plantenbakken zorgen voor begroeiing voor de gevel. De beplanting is een bron van voedsel zoals nectar, stuifmeel of bessen.

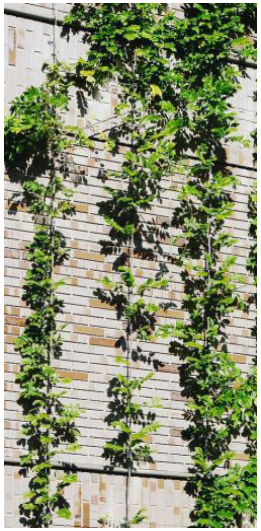
Gebiedsgebonden maatregelen

- De waardevolle groene profielen rondom het plangebied worden behouden en versterkt. De meeste eiken, Canadese populieren, Sorbussen en Kastanjebomen worden behouden.
- Op het binnenterrein en de groene verbindingen worden nieuwe inheemse bomen toegevoegd. Deze bomen zijn toekomstbestendig door de selectie van soorten die goed tegen de hitte bestemd zijn. Er wordt eveneens gekeken naar soorten die voor veel soorten vogels, vlinders en insecten voedsel en nestgelegenheid geven. Waar mogelijk worden eerste 1e bomen geplant. Daarna wordt gekeken naar 2e of 3e orde bomen.
- De tuinen van de grondgebonden woningen worden waar mogelijk voorzien van hagen. Hierbij kan gedacht worden aan klimop, (haag)beuk, of andere vrucht- en besdragende nectarproducerende soort.
- Toevoegen van inheemse en klimaatbestendige bomen en planten in de binnengebieden en de groene verbindging met voldoende ondergrondse en bovengrondse groeimogelijkheden

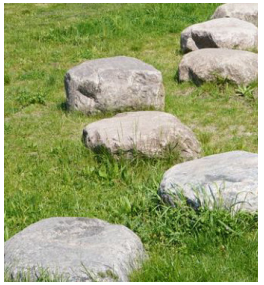
Gevelgroen





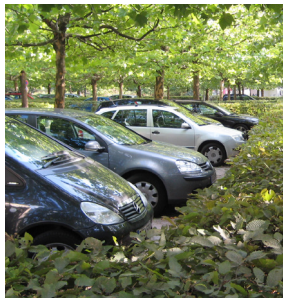



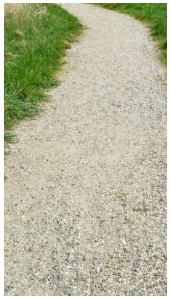
Speelaangelegenheden


Algemene criteria onbebouwd

beperken verharding en maximaliseren groen




- Binnen een efficiënt parkeersysteem de binnenterrein zo groen mogelijk inrichting
- Parkeervakken (uitgezonderd de vakken onder het gebouw) uitvoeren in grasbetonstenen. uitstapstrook per vak.
- Halfverharding pad in de nieuwe groene verbinding
- Afwatering richting de bomen en plantvakken

handhaven waardevol groen

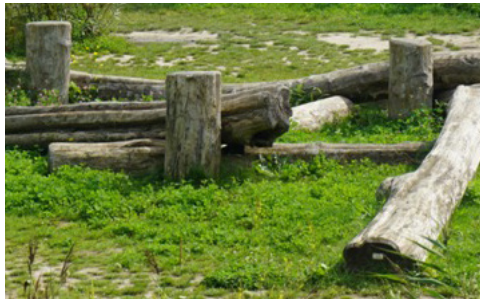





- Waardevolle groene profielen rondom behouden en versterken
- Inheemse en klimaatbestendige bomen en planten toevoegen in de binnengebieden en de groene verbinding met voldoende ondergrondse en bovengrondse groeimogelijkheden (volwassen kronen 2m afstand tot bebouwing)

natuurlijke speelaangelegenheden

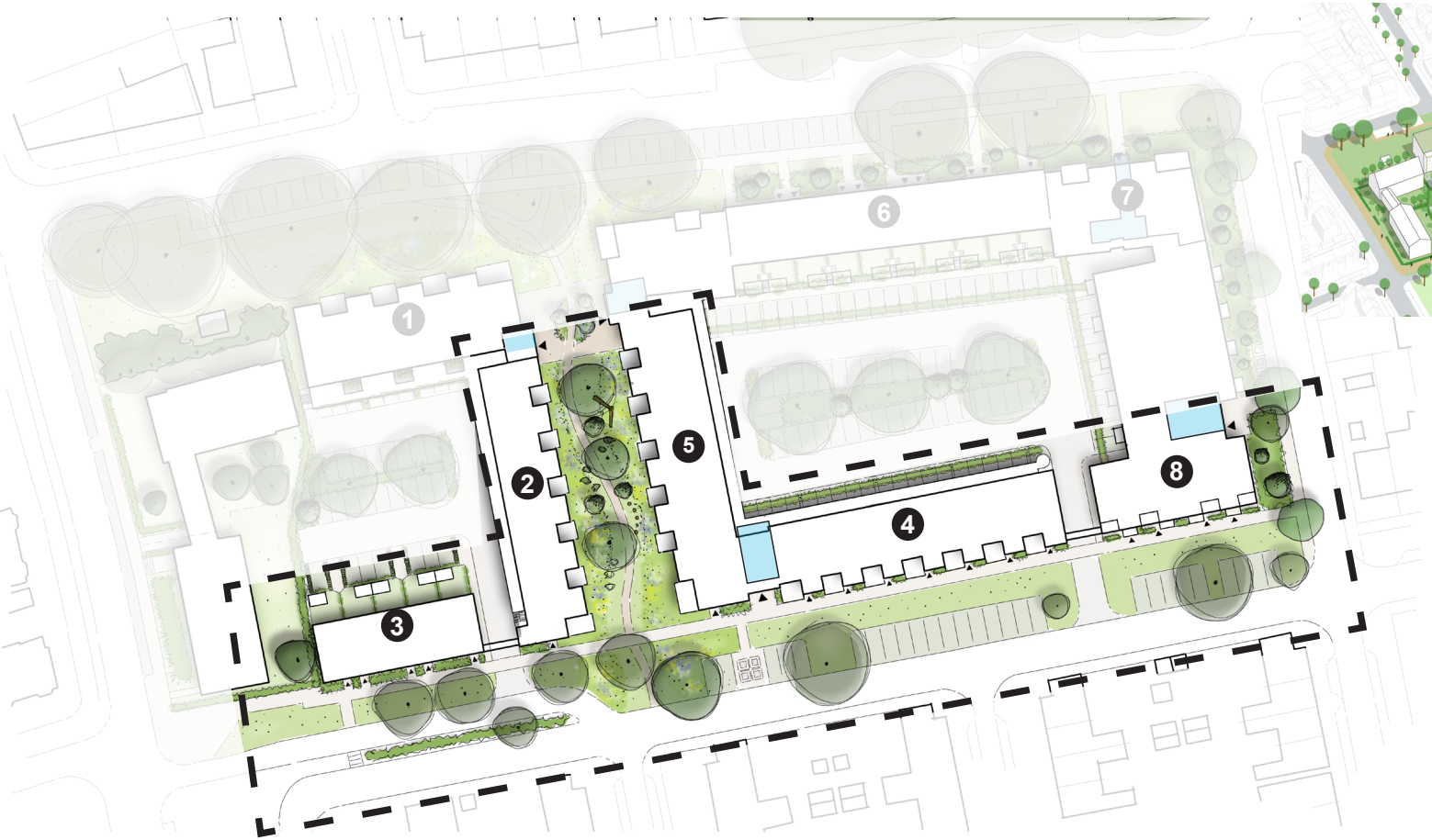




- In de groene verbindingsroute natuurlijke plekken voor spelaanleiding en ontmoeten opnemen.

Deelgebied: Van Slingelandtstraat

De bebouwing aan de van Slingelandtstraat grenst aan de woningbouw in het Statenkwartier. De nieuwbouw bestaat uit verschillende bouwdelen; appartementen (bouwdeel 2, 4, 5 en 8) en grondgebonden woningen (bouwdeel 3). Alle woningen op de begane grond, ook de appartementen hebben hun voordeur aan de straat. De appartementen in de groene verbinding worden ontsloten via de galerij in de binnenhof. Hierdoor wordt veel verharding in de groene verbinding voorkomen. Wel bevinden zich in de groene verbinding twee hoofdentree's voor de appartementen aan de Thorbeckestraatzijde. Hierdoor wordt de groene verbinding een levendige ruimte die niet alleen gebruikt wordt door de buurt, maar ook door de nieuwe bewoners. De bouwdelen variëren onderling in gevelinvulling, kleur en materialisatie, maar zijn in samenhang ontworpen. Een beeldbepalend ontwerpelement is de terugliggende bovenste laag in een afwijkende kleur en materiaal. Daarnaast zijn geïntegreerde plantenbakken en geveltuintjes als een uniform ontwerpelement op het maaiveld in de architectuur opgenomen. De bebouwing op de hoeken van de nieuwe groene verbinding naar de Thorbeckestraat (bouwdeel 2 en 5) introduceert de route door een verbijzondering, bijvoorbeeld in afronding van de balkons, of een sculpturale hoek met twee-zijdige oriëntatie. De voordeuren van de hoekwoningen bevinden zich aan het voetpad (om verharding in de groene verbinding te minimaliseren). Deze hoekwoningen hebben hun woonkamer en buitenruimte met openslaande deuren aan de groene verbinding.





Deelgebied: Van Slingelandtstraat

Hoofdvorm

- De hoogte van de bebouwing aan de Van Slingelandtstraat varieert tussen 3 bouwlagen, 3 bouwlagen met een terugliggende 4e bouwlaag (setback) en 4 bouwlagen met een terugliggende 5e bouwlaag (setback). De hoogtes zijn afwisselend waardoor een gevarieerd straatbeeld ontstaat.
- De diepte/gevellijn van de setbacks kan wisselen per bouwblok.
- Alle bebouwing uitvoeren met platte daken voor een samenhangend beeld. Met de dakrandhoogte wordt gezorgd dat alle zonnepanelen vanaf de straat uit het zicht zijn.
- Verbijzondering op hoeken van de nieuwe groene verbinding naar de Thorbeckestraat, bijvoorbeeld in afronding van de balkons, of een sculpturale hoek met twee-zijdige oriëntatie.

Overgang openbaar-privé

- Op de begane grond bevinden zich voordeuren voor de begane grond appartementen en grondgebonden woningen. Pad naar de voordeur gecombineerd met een privé terras. Terrassen worden afgescheiden van de openbare ruimte door in aansluiting op de architectuur vormgegeven gemetselde plantenbakken.
- Geveltuintjes combineren met de plantenbakken. Deze markeren de overgangen openbaar-privé en dragen bij aan privacy.

Balkons

- Positie en vorm van de balkons dragen bij aan de variatie in architectuur van de verschillende bouwblokken. Ze zijn half inpandig - half uitpandig, of volledig buiten het gevelvlak. Onder de balkons zijn op het maaiveld terrassen van de benedenwoningen waarbij de overgang tussen openbaar en privé wordt vormgegeven door een mee-ontworpen plantenbak.

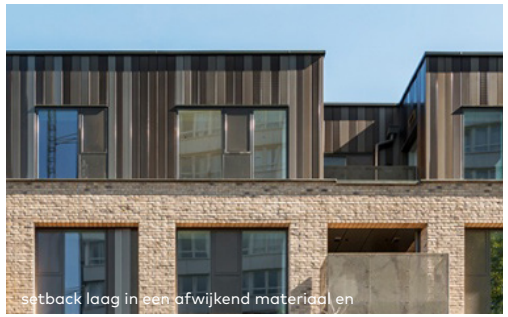
Gevels, materialen, detailleringen

- Gebouwen bestaan hoofdzakelijk uit baksteen en hebben per gebouwtype een eigen kleur. Voor de totale buurt is een beperkt kleurenpalet voor het metselwerk in het gamma geel-bruin-rood. Het betreft gedekte tinten met beperkt onderling contrast in aansluiting op de kleuren in de buurt.
- Verbijzonderingen als rollagen, verticaal metselwerk en/of patronen in het metselwerk opnemen om extra gelaagdheid/rijkheid in de gevels te krijgen.
- Terugliggende setback laag in een afwijkend materiaal en kleur. Gedacht kan worden aan hout of een ander materiaal met een natuurlijke uitstraling.
- Balkonhekwerken niet te transparant (om te voorkomen dat bewoners zelf de behoefte voelen het dicht te zetten).
- Een zorgvuldige materialisering en detaillering moet garant staan voor een rijk beeld, fraaie veroudering en tactiele kwaliteit.


balkonhekwerken niet te transparant


mee ontwerpen plantenbakken


verbijzonderingen in metselwerk


setback laag in een afwijkend materiaal en


setback laag in een afwijkend


mogelijk ontwerpprincipe overgang van privé naar openbaart


mee ontwerpen plantenbakken


gevel begroeiing

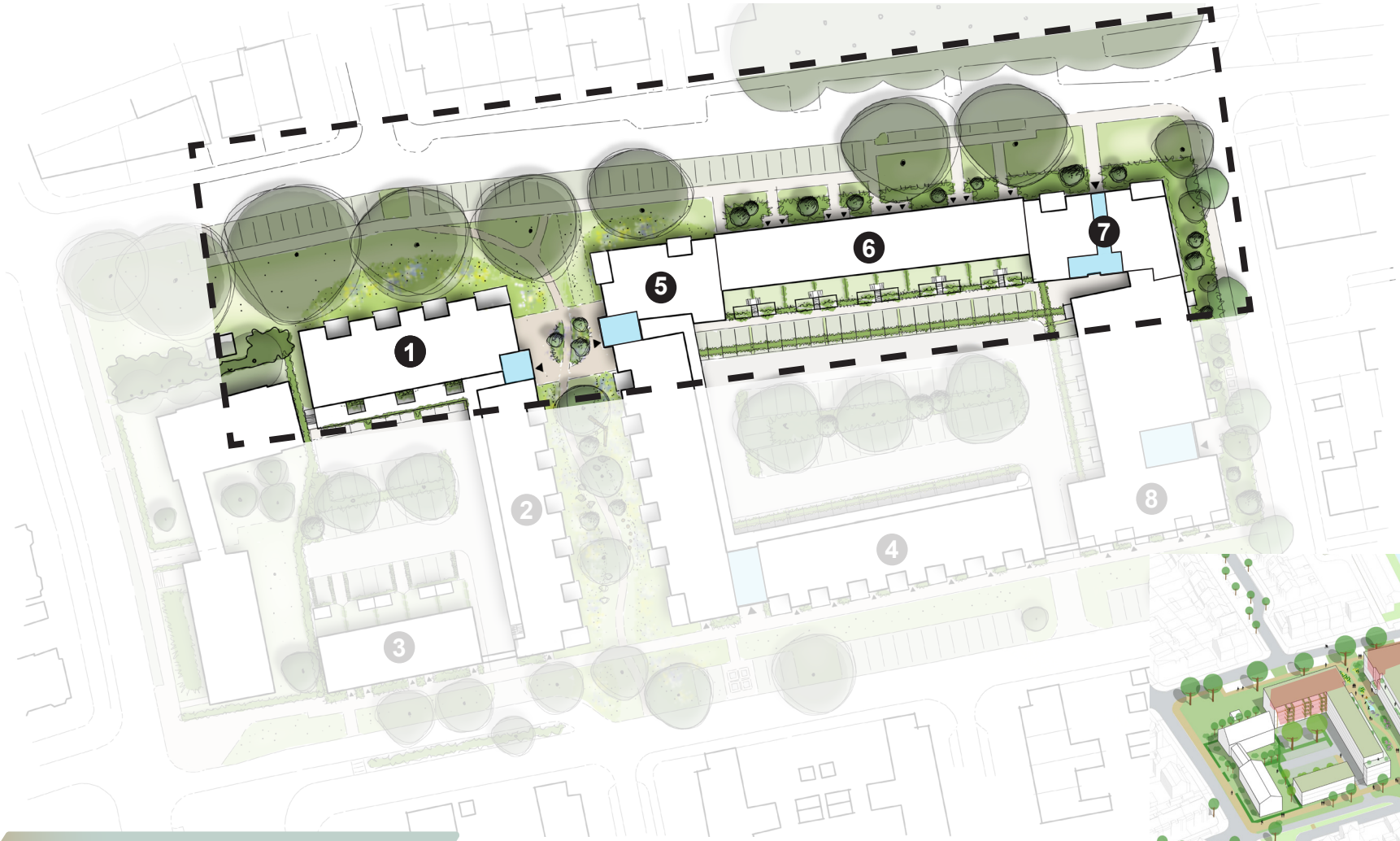

plantenbakken


setback laag in een afwijkend materiaal en


verbijzonderingen in metselwerk

Deelgebied: Thorbeckestraat

De Thorbeckestraat heeft een ruim groen profiel met beeldbepalende populieren. De gevelrooilijn van de nieuwe bebouwing ligt verder terug dan de huidige gevelrooilijn van de school waardoor er meer ruimte is om de straat verder te vergroenen. De bebouwing op de hoeken van de nieuwe groene verbinding naar de Van Slingelandtstraat (bouwdeel 1 en 5) introduceert de route door een verbijzondering, bijvoorbeeld in afronding van de balkons, of een sculpturale hoek met twee-zijdige oriëntatie. Op de hoek naar de Fagelstraat komt een appartementengebouw (7) die een laag hoger is dan de overige bebouwing aan de Thorbeckestraat, waardoor een hoekaccent wordt gemaakt. Een serie grondgebonden woningen (6) staan tussen deze appartementengebouw in. De begane grond balkons liggen ca. 0.5m boven maaiveld en worden naar beneden bebouwd.





Deelgebied: Thorbeckestraat

Hoofdvorm

- De hoogte van de bebouwing aan de Thorbeckestraat varieert. 4 lagen voor de appartementen aan weerszijden van de nieuwe groene verbinding, 4 lagen voor de grondgebonden woningen, 5 lagen voor de appartementen op de hoek Fagelstraat. De hoogtes zijn afwisselend waardoor een gevarieerd straatbeeld ontstaat.
- Alle bebouwing uitvoeren met platte daken voor een samenhangend beeld. Met de dakrandhoogte wordt gezorgd dat alle zonnepanelen vanaf de straat uit het zicht zijn.
- Verbijzondering op hoeken van de nieuwe groene verbinding naar de Van Slingelandtstraat, bijvoorbeeld in afronding van de balkons, of een sculpturale hoek met twee-zijdige oriëntatie.

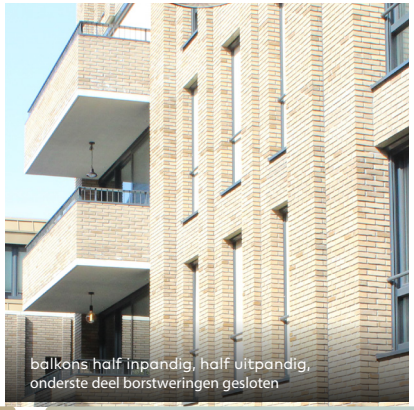
Overgang openbaar-privé, balkons

- De appartementen hebben balkons die circa. 0,4 m boven het maaiveld liggen, daarmee blijft het maaiveld onderdeel van het openbaar groengebied. De balkons worden daarmee naar beneden bebouwd.
- Balkons liggen half inpandig - half uitpandig en zijn nadrukkelijk onderdeel van het gevelontwerp. Waar de appartementen een hoofdzakelijk horizontale gevelgeleding hebben (waar de balkons sterk aan bij dragen) hebben de grondgebonden woningen een verticalere geleding, waarmee het individuele karakter van de woningen benadrukt wordt en de typologie zichtbaar is.

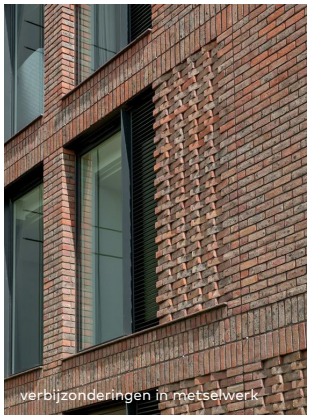
Gevels, materialen, detailleringen

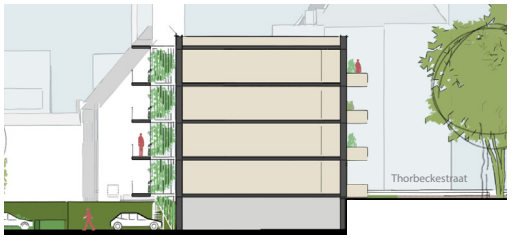
- Gebouwen bestaan hoofdzakelijk uit baksteen en hebben per gebouwtype een eigen kleur. Voor de totale buurt is een beperkt kleurenpalet voor het metselwerk in het gamma geel-bruin-rood. Het betreft gedekte tinten met beperkt onderling contrast in aansluiting op de kleuren in de buurt.
- Verbijzonderingen als rollagen, verticaal metselwerk en/of patronen in het metselwerk opnemen om extra gelaagdheid/rijkheid in de gevels te krijgen.
- Balkons zijn gemetseld tot gedeeltelijk borstwering-hoogte, daarboven transparante hekwerk/balustrade.
- Een zorgvuldige materialisering en detaillering moet garant staan voor een rijk beeld, fraaie veroudering en tactiele kwaliteit.


verbijzonderingen in metselwerk

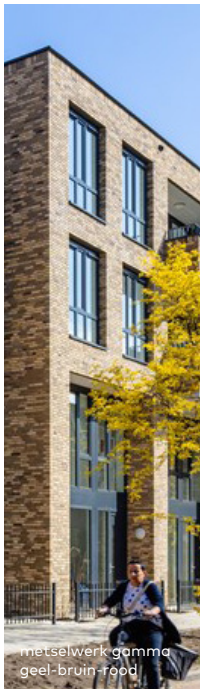

balkons half inpandig, half uitpandig, onderste deel borstweringen gesloten


nestelmogelijkheden


verbijzonderingen in metselwerk



principe doorsnede appartementen naast de kerk


metselwerk gamma geel-bruin-rood


verbijzonderingen mogelijk afgerond balkons


verbijzonderingen in metselwerk


rijkheid en gelaagdheid in de gevels


kleur-nuancering in een beperkt kleurenpalet



principe doorsnede grondgebonden


metselwerk gamma geel-bruin-rood

Deelgebied: Fagelstraat

De Fagelstraat is een verbindingsstraat en overbrugt het hoogteverschil in het plangebied. Om het hoogteverschil in het plangebied te manifesteren speelt het ontwerp van de plint aan de Fagelstraat een belangrijke rol. De plint wordt verbijzonderd (afwijkend kleur/patroon) en vergroend. Daarmee kan de plint bijdragen aan de beleving van groen. De Fagelstraat is in de huidige situatie een wat anonieme straat waar weinig ogen op gericht zijn. Met de realisatie van de nieuwbouw gaat gewoond worden aan de straat en transformeert de straat naar een plek die gezien mag worden. De architectuur wordt een blikvanger mede door de positie en vormgeving van de uitkragende balkons. De bouwhoogte stijgt stapsgewijs mee richting het hoekaccent ter plaatse van de Fagelstraat - Thorbeckestraat (bouwdeel 7). De plint van bouwdeel 8b (die richting de Thorbeckestraat steeds verder onder het maaiveld zakt) biedt plek aan de bergingen en heeft een groene gevel. Op de begane grond van het gebouw op de hoek van de Van Slingelandtstraat (bouwdeel 8a) wordt gewoond. De groenstrook tussen het voetpad en het gebouw sluit aan op het verticale gevelgroen, waardoor het gebouw zich letterlijk hecht aan de plek. Balkons liggen boven collectieve ruimte (eigendom VVE).



Deelgebied: Fagelstraat

Hoofdvorm

- De hoogte van de bebouwing aan de Fagelstraat varieert. 4 lagen met een teruggliggende 5e laag aan de hoek Van Slingelandtstraat, 4 lagen op een bergingplint (die in het maaiveld zakt richting Thorbeckestraat), 5 lagen accent op de hoek Fagelstraat-Thorbeckestraat. Door deze hoogteverschillen ontstaat een interessant straatbeeld.
- Alle bebouwing uitvoeren met platte daken voor een samenhangend beeld. Met de dakrandhoogte wordt gezorgd dat alle zonnepanelen vanaf de straat uit het zicht zijn.

Overgang openbaar-privé

- De appartementen hebben uitkragende balkons, buiten het gevelvlak. De positie van de balkons wisselt en verspringt om-en-om. In de detaillering en materialisatie van de balustrades aandacht voor privacy (voorkomen moet worden dat bewoners zelf afschermingen gaan plaatsen).

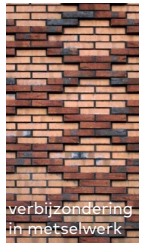
Balkons

- Balkons hangen buiten het gevelvlak. Ze bevinden zich aan de straatzijde en aan de binnenhof zijde, boven collectieve grond op grond van de VvE. Hierdoor hangen geen balkons boven de openbare ruimte.

Gevels, materialen, detailleringen

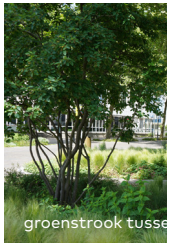
- Gebouwen bestaan hoofdzakelijk uit baksteen en hebben per gebouwtype een eigen kleur. Voor de totale buurt is een beperkt kleurenpalet voor het metselwerk in het gamma geel-bruin-rood. Het betreft gedekte tinten met beperkt onderling contrast in aansluiting op de kleuren in de buurt.
- Verbijzonderingen als rollagen, verticaal metselwerk en/of patronen in het metselwerk opnemen om extra gelaagdheid/rijkheid in de gevels te krijgen.
- Balkons zijn semi-transparant in bv. geperforeerde staalplaat of strekmetaal.
- Een zorgvuldige materialisering en detaillering moet garant staan voor een rijk beeld, fraaie veroudering en tactiele kwaliteit.


door hoogteverschillen ontstaat

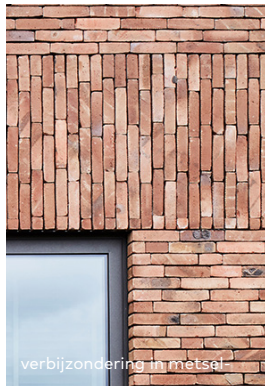

verbijzondering in metselwerk


semi-transparant


groengevel in de plint


groenstrook tusse


voetpad en


verbijzondering in metsel


semi-transparant balkon-



principe doorsnede appartementen


rijkheid en gelaagdheid in de gevels

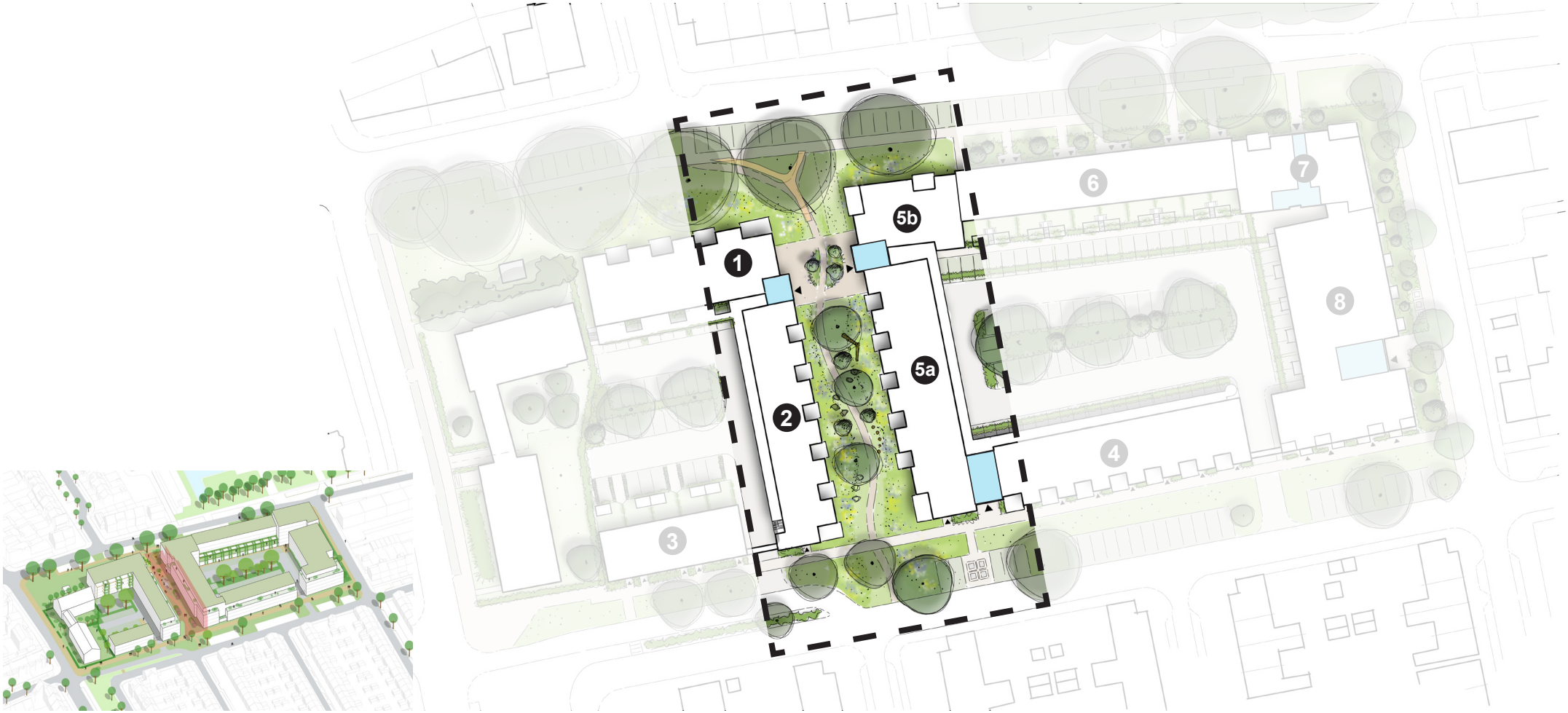

nestelmogelijkheden integreren


groengevel in de plint

Deelgebied: Groene verbinding

De nieuwe voetgangersroute waarmee de Thorbeckestraat en de Van Slingelandtstraat met elkaar verbonden worden is een groene verbinding. De groene verbinding is autovrij. Wel is er in geval van calamiteiten de mogelijkheid voor de brandweer om bij de hoofdentree's van de appartementen te komen. Hiervoor passen we halfverharding toe.

Aan de Thorbeckestraatzijde is een pleintje waaraan twee hoofdentree's van appartementengebouwen liggen (bouwdeel 1 en 5b). Vanaf dit pleintje tot aan de Van Slingelandtstraat wordt de gehele ruimte van gevel tot gevel rondom het wandelpad groen ingericht en worden speelaanleidingen voor kinderen geboden. Speelaanleidingen uitgevoerd in natuurlijke materialen (keien, houten stammen). De beeldkwaliteit van de openbare ruimte en van de omliggende bebouwing zijn op elkaar afgestemd en integraal ontworpen. De balkons van de appartementen (bouwdeel 2 en 5a) oriënteren zich op deze ruimte. De bovenste bouwlaag heeft een setback met dakterrassen. Balkons worden naar beneden bebouwd, waardoor de gevellijn verspringt. Om het hoogteverschil in het plangebied te manifesteren speelt het ontwerp van de plint een



Deelgebied: Groene verbinding

Terreininrichting

- De groene verbinding is een openbare ruimte met een wandelpad. Het pad meandert door de ruimte.
- Het niveauverschil wordt zonder traptredes overbrugd.
- Enkele (meerstammige) bomen. Inheems, brede dichte kroon t.b.v. schaduw. Verschillende soorten voor vergroten biodiversiteit. Verschillende hoogte bomen.
- Route accentueren met heesters, vaste beplanting, kleurige en geurige bloemen en kruidenrijk gras.

Materialen terreininrichting

- Zo min mogelijk oppervlakte verharden, alleen waar nodig.
- Plein in gebakken klinkers uitvoeren.
- Wandelpad uitvoeren in padvast halfverharding.
- Speelaanleidingen in natuurlijke materialen als keien en houten stammen langs de wandelroute. Mogelijkheden onderzoeken om het water vast te houden of tijdelijk te bergen om afstromen te voorkomen.

Gevels, materialen, detailleringen

- Gebouwen bestaan hoofdzakelijk uit baksteen en hebben per gebouwtype een eigen kleur. Voor de totale buurt is een beperkt kleurenpalet voor het metselwerk in het gamma geel-bruin-rood. Het betreft gedekte tinten met beperkt onderling contrast in aansluiting op de kleuren in de buurt.
- Verbijzonderingen als rollagen, verticaal metselwerk en/of patronen in het metselwerk opnemen om extra gelaagdheid/rijkheid in de gevels te krijgen.
- Een zorgvuldige materialisering en detaillering moet garant staan voor een rijk beeld, fraaie veroudering en tactiele kwaliteit.

Balkons

- De balkons zijn half in- en half uitpandig in de gevel gepositioneerd en hebben een (semi-)transparante balustrade.
- Het uitpandige deel van de balkons wordt naar beneden bebouwd, waardoor er verspringende gevels onstaat waar rondom kde openbare ruimte kan worden beheerd.

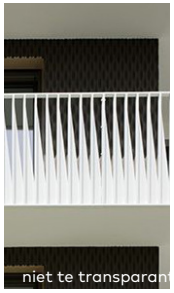

natuurlijke speelaanleidingen

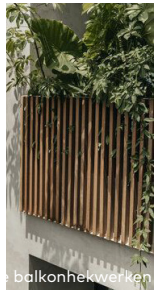


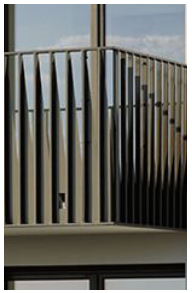

idenrijk gras



hoofdentree aan het pleintje in gebakken klinkers

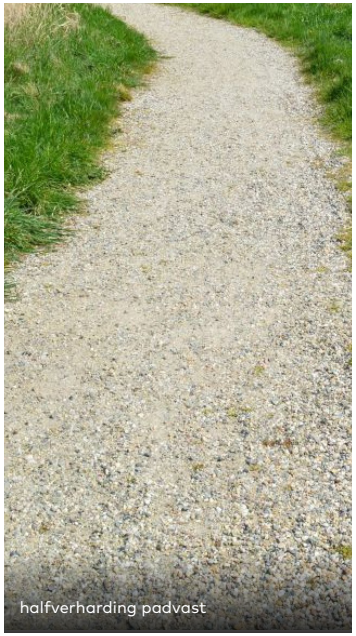





niet te transparante balkonhekwerken


principe doorsnede appartementen

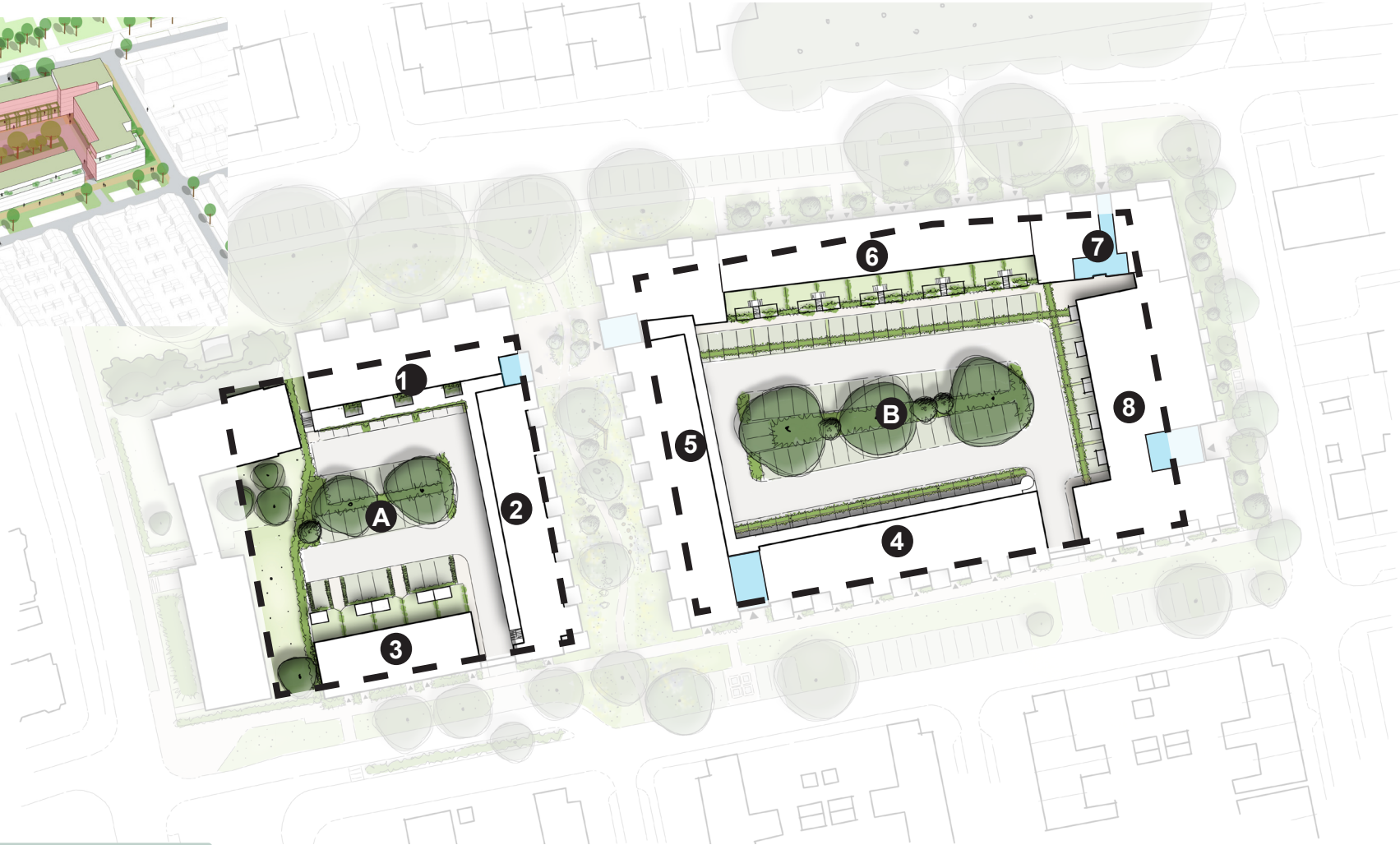

natuurlijke speelaanleidingen


halfverharding padvast

Deelgebied: Binnengebieden

De beide binnengebieden worden ingericht als parkeerhoven en worden zo groen als mogelijk ingericht binnen een efficiënt parkeersysteem. Tussen de parkeerplaatsen is ruimte voor een zone met enkele bomen en heesters. De galerijen om de appartement te ontsluiten (bouwdeel 1, 2, 4 en 5) kijken uit op het binnengebied. Beide hoven hebben een eigen identiteit. Het binnengebied aan de westzijde (binnengebied A) wordt mede bepaald door de aanwezigheid van de naastgelegen kerktuin. De appartementen aan de Thorbeckestraat (bouwdeel 1) hebben privé buitenruimte op een extra brede galerij op het zuiden. Terrassen worden hier gecombineerd met verticaal groen voor privacy en schaduw. In het oostelijke binnengebied (binnengebied B) wordt de identiteit mede bepaald door de met klimplanten begroeide pergola's omzoomde achtertuinen van de grondgebonden woningen aan de Thorbeckestraat (bouwdeel 6). Deze zijn bereikbaar via het binnengebied en gelegen bovenop de eigen berging. Ook zijn er balkons van de appartementen in bouwdeel 8 aan dit binnengebied. In de binnengebieden worden bomen gekozen met een dichte en brede kruin. Naast schaduw en verkoeling zorgen deze voor privacy in de binnenhoven. De ondergrondse voorzieningen zijn dusdanig dat de bomen zich goed kunnen ontwikkelen.





Deelgebied: Binnengebieden

Overgang openbaar-privé

- Groene erfafscheidingen rondom de achtertuinen van de grondgebonden woningen aan de Van Slingelandtstraat.
- De erfscheiding van de achtertuinen van de grondgebonden woningen aan de Thorbeckestraat wordt gevormd door een met klimplanten begroeide pergolaconstructie. De bergingen voor deze woningen worden omsloten vanaf het parkeerniveau.
- Galerijen op het zuiden (woningen naast de kerk), worden extra breed uitgevoerd. Op de galerij bevinden zich privé terrassen met groene afscheidingen door middel van klimplanten uit de volle grond gecombineerd met plantenbakken op de galerijen. Plantenbakken krijgen op natuurlijke manier water, geleid vanaf de naastgelegen daken.

Gevels, materialen, detailleringen

- Aan de binnenzijde van de bouwdelen zijn de kleuren en materialen van de gevels in principe hetzelfde, maar op specifieke plekken mag er vanaf geweken worden. Mogelijkheden voor bijvoorbeeld witte keimwerk gevels, met als doel om in de binnengebieden lichter te maken (d.m.v. reflectie daglicht).
- Mogelijkheid onderzoeken voor hergebruik van de stalen vakwerkliggers uit de ROC Rijn IJssel. Als deze niet her te gebruiken zijn houten pergola constructies maken.
- Platte daken van de bergingen horend bij de grondgebonden woningen aan de Van Slingelandstraat uitvoeren in groen dak.
- In de materialisatie van de gevels in de binnenhoven is hout nadrukkelijker aanwezig (bijvoorbeeld de galerijgevels van bouwdeel 2, 4 en 5). Dit voor akoestiek, minder opwarming en het verzacht het beeld van de bebouwing.

Groen

- In beide binnengebieden wordt waar mogelijk beplanting aangebracht. Dit is weergegeven op de volgende pagina. Op enkele plekken is groen niet mogelijk omdat hier te weinig zonlicht komt of omdat dit niet beheersbaar is.
- Boven parkeerplaatsen langs de gevels komen spandraden waar begroeiing overheen groeit. De parkeerplaatsen in het middengebied worden gemaskeerd door bomen en struikgewassen

Balkons

- Aan de kerkzijde zijn er geen balkons. Wel zijn hoekbalkons mogelijk bij de hoekappartementen aan de Thorbeckestraat. Dit bouwblok staat in rooilijn naar voren ten opzichte van de naastgelegen kerk.

Terreininrichting, materialen

- Rijbaan verharden d.mv. klinkers.
- Parkeervakken half-verharden d.m.v. grasbeton-tegels met uitstapstrook. Betonnen stootband (varkensrug) in parkeervakken opnemen ter bescherming groenvak.
- Centraal tussen de parkeervakken een doorlopend groen vak met heesters en ruimte voor enkele grote bomen. Vak verlaagd aanleggen voor opvang regenwater. Ondergrondse voorzieningen voor groeimogelijkheden bomen.
- Onderzoeken of verharding vanuit de bestaande situatie hergebruikt kan worden.

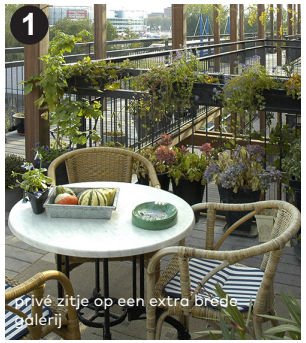


principe doorsnede binnengebied A



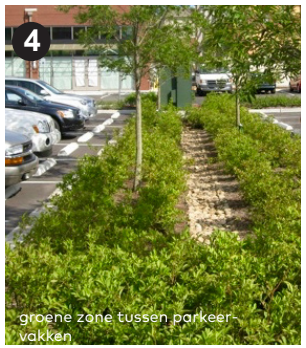
principe doorsnede binnengebied B

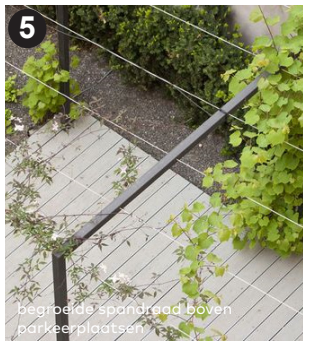
Deelgebied: Binnengebieden







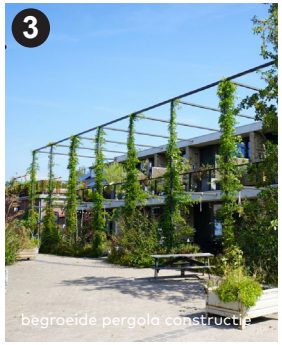


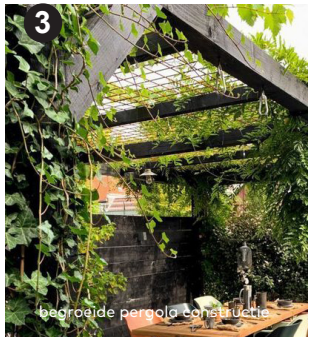














thorbecke kwartier

Sacon
Burgemeester Roelenweg 28, 8021 EW Zwolle
Tel. 038-4221050
www.sacon.nl

Reinbouw Vastgoed B.V.
Industrielaan 8, 6950 AA Dieren

VanWonen
Willemsvaart 21, 8019 AB Zwolle