

Beeldkwaliteitsplan

NIEUWE STEEN 6 TE HOORN

DEFINITIEF 9 september 2024



buroURSEM | Architectuur Stedebouw Interieur

Inhoudsopgave

1 Inleiding

1.1 Algemeen

1.2 Locatie

2 Plantoelichting

2.1 Huidige locatie

2.2 Voorgenomen plan

3 Participatie

3.1 Participatie

4 Ruimtelijke uitgangspunten

4.1 Stedenbouw

4.2 Openbare ruimte

4.3 Wateropgave en groen

4.4 Parkeren en fietsparkeren

4.5 Inrichtingsplan

5 Beeldkwaliteit

5.1 Regels

5.2 Verbeelding van de regels

5.3 Sfeerbeelden

5.4 Materiaal en kleur

5.5 Energieconcept en energievoorziening

Colofon

3

3

3

4

4

4

5

5

7

7

9

12

13

14

18

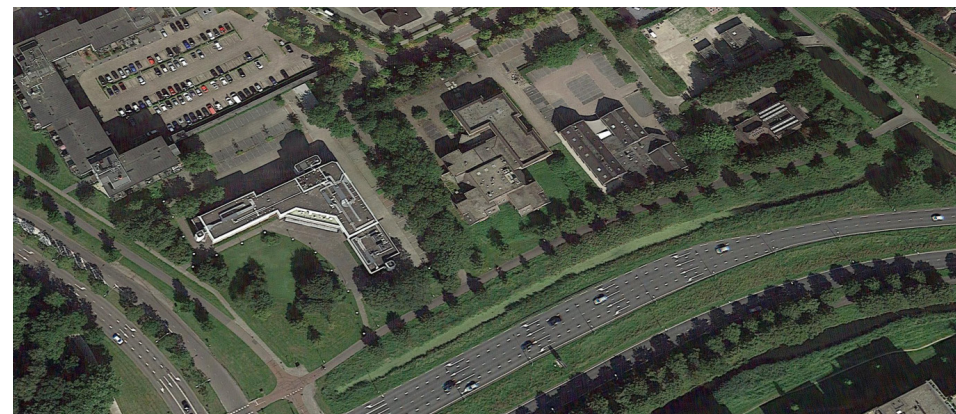
18

20

23

24

25



Plangebied Nieuwe Steen 6 Hoorn (bron Google Earth)

1 Inleiding

1.1 Algemeen

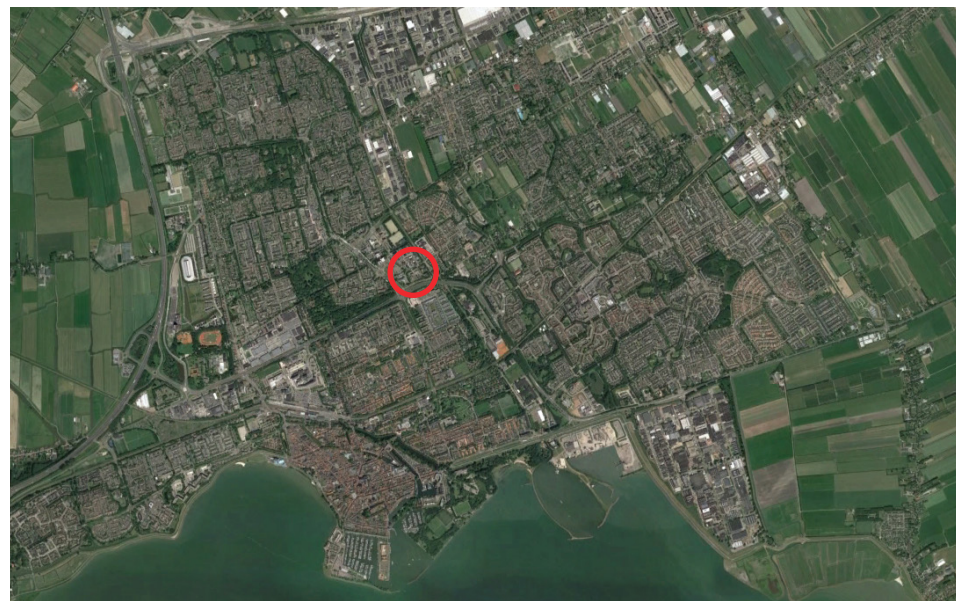
Eind juli 2016 heeft A-Zeven Projectontwikkeling het voormalig BDO gebouw aan de Nieuwe Steen 6 te Hoorn verworven. Het doel is om een nieuwe invulling te geven aan de locatie. De herinrichting gaat uit van sloop van de bestaande bebouwing. Nieuwbouw van een viertal woongebouwen met voorzieningen. En het realiseren van een parkeergelegenheid, dit alles in een groene setting. De nieuwe invulling is in goed overleg met de Gemeente Hoorn en A-Zeven Projectontwikkeling tot stand gekomen.

Deze rapportage beschrijft het beeldkwaliteitsplan voor de transformatie van de locatie Nieuwe Steen 6 te Hoorn naar woningbouw. In dit beeldkwaliteitsplan wordt in beknopte vorm de beoogde kwaliteit van zowel de bebouwing als landschappelijke uitgangspunten beschreven. De concrete criteria uit het beeldkwaliteitsplan worden opgenomen in de omgevingsvergunning. Het beeldkwaliteitsplan wordt in z'n geheel als bijlage aan de vergunning toegevoegd. Bij een wijziging van het omgevingsplan wordt dit beeldkwaliteitsplan geïntegreerd in de welstandsnota als onderdeel van het omgevingsplan.

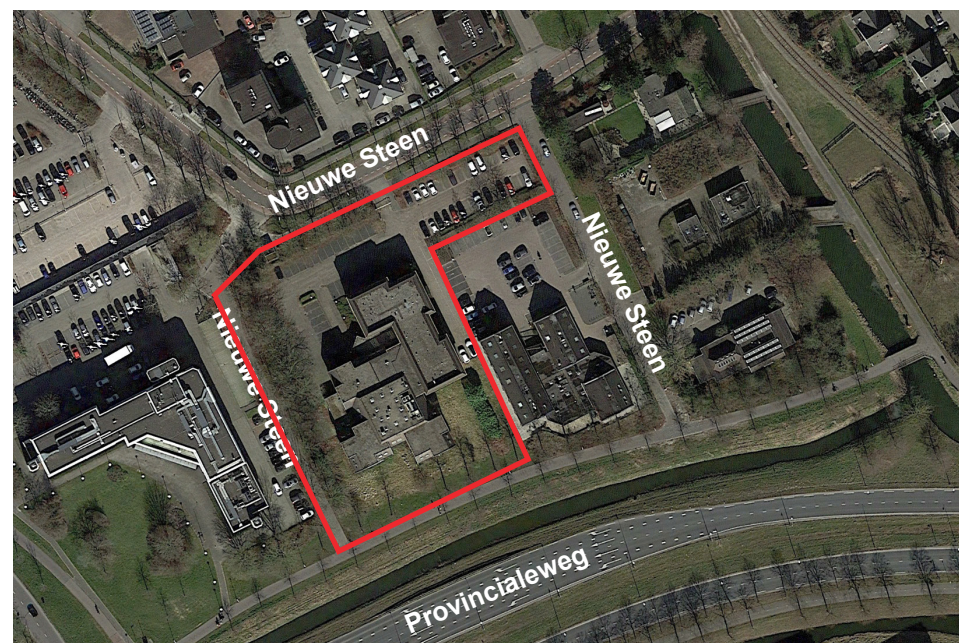
1.2 Locatie

Het gebied waarop deze rapportage van toepassing is is het perceel van het voormalig BDO gebouw gevestigd aan de Nieuwe Steen 6 te Hoorn. De locatie is goed zichtbaar vanaf de Provincialeweg als aan de Nieuwe Steen. De oppervlakte van perceel bedraagt 5.155m² (kadastraal) en is grotendeels verhard. Op het perceel bevindt zich een gedateerd kantoorgebouw van circa 2.635m² BVO verdeeld over 2 bouwlagen. Het terrein biedt ruimte aan 87 parkeerplaatsen.

De locatie wordt globaal begrensd door de Nieuwe Steen aan de noord-, oost, westzijde en de Provincialeweg met de Streektuinen en Kaap Hoorn aan de zuidzijde. Op de luchtfoto hiernaast is het plangebied rood omkaderd aangegeven.



Ligging plangebied in omgeving (bron Google Earth)



Plangebied Nieuwe Steen 6 Hoorn, rood omkaderd weergegeven (bron Google Earth)

2 Plantoelichting

2.1 Huidige locatie

Het plangebied vormt een zichtlocatie aan de hoofdstructuur Provincialeweg en aan de gebiedsontsluitingsroute Nieuwe Steen. De zone langs de Provincialeweg heeft een groen karakter, begeleid door water, groenstructuur en laanbomen. Er bevinden zich wandelverbindingen aan beide zijde van het plangebied in verbinding met aangrenzend fietspad langs de Provincialeweg. Op het terrein bevindt zich een gedateerd kantoorgebouw. De terreininrichting is overwegend verhard met (beton) klinkers, ook de overgangen naar het gebouw zijn hard. Rondom het gebouw is er parkeergelegenheid. Het perceel Nieuwe Steen 6 ligt in het westelijk deel van het gebied dat bekend staat onder Nieuwe Steen. Nieuwe Steen is centraal gelegen en ligt langs de spoorlijn stoomtram Hoorn-Medemblik. Het gebied Nieuwe Steen bestaat oorspronkelijk uit kantoren, met onder andere het politiebureau en het stadhuis. In de omgevingsvisie is het plangebied aangewezen als 'kleinstedelijk gebied'. Uitgangspunt is het toevoegen van nieuwe woningen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven. Er wordt ruimte geboden voor het mengen van functies. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan het vergroenen en verduurzamen van het gebied.

2.2 Voorgenomen plan

De initiatiefnemer is voornemens tot nieuwbouw van vier woongebouwen in een groene setting en inpassen van parkeergelegenheid. Om dit mogelijk te maken wordt het aanwezige leegstaande kantoorgebouw gesloopt om het perceel te kunnen herinrichten zodat er ruimte ontstaat voor de gewenste invulling. Het ruimtelijk initiatief voorziet in het realiseren van 81 appartementen en ca. 270 m² aan sociaal/commerciële ruimtes. De appartementen worden verdeeld over 4 woongebouwen opbouwend in hoogte. Aan de Nieuwe Steen woongebouwen in 4 en 5 bouwlagen, waarvan de bovenste laag een setback krijgen. De bebouwing aan de Provincialeweg in 5 en 8 bouwlagen op een halfverdiepte stallingsgarage. De bergingen worden in pandig gerealiseerd. Rondom het gebouw wordt voldoende parkeermogelijkheid gerealiseerd. Het fietspad tussen de belastingdienst en de locatie wordt verplaatst. Door de transformatie zal het gebied een moderne eigentijdse uitstraling krijgen in een groene setting.



3 Participatie

3.1 Participatie

Fase 1:

De voorgenomen planvorming is in goed overleg met de omwonenden en belanghebbenden tot stand gekomen. Er is een eerste participatiebijeenkomst georganiseerd in 2020 waarin een massastudie aan de buurtbewoners is gepresenteerd voor de bouw van 97 appartementen verdeeld over 5 gebouwen waarbij het hoogste gebouw uit 13 bouwlagen bestond (ca. 40 meter hoog). Tijdens deze inloopbijeenkomst is uitleg gegeven over de plannen en zijn er met de buurtbewoners gesprekken gevoerd over het conceptontwerp. De reacties op het conceptontwerp die in deze bijeenkomst naar voren kwamen, zijn meegenomen in de verdere planvorming.

Fase 2:

Eind 2022 heeft er in overleg met de gemeente Hoorn een tweede bijeenkomst plaatsgevonden. Gedurende de 2e bijeenkomst waren er zo'n 40 omwonenden aanwezig. Het doel van de bijeenkomst was om aan de buurtbewoners het resultaat tonen wat er gedaan is met de reacties vanuit de eerste bijeenkomst en vervolgens hun reacties erop vernemen. Daarnaast is de omwonenden gevraagd naar hun mening over de uitstraling van de woongebouwen. Zij konden dit kenbaar maken door een sticker te plakken bij het ontwerp van hun voorkeur. Hieruit is gebleken dat de voorkeur van de omwonenden uitgaat naar de uitstraling van woongebouwen als een 'Stedelijk blok'. De Gemeente was bij de 2e bijeenkomst aanwezig om vragen te beantwoorden over het proces, verkeer en parkeren in de buurt.

Tijdens de bijeenkomst zijn er door de aanwezig zorgen geuit over het parkeren, de verkeersveiligheid in de wijk en over de bezonning. Er worden daarnaast kansen gezien ten aanzien van het groener maken van de omgeving die nu veel verharding kent. Men is verheugd over het bijstellen van het aantal appartementen van 97 naar 81 en het bijstellen van de bouwhoogte van het gebouw langs de Provincialeweg van 13 bouwlagen naar 8 bouwlagen.



De 2 ontwerpen (Stedelijk blok & Pandjes) met verschillende uitstralingen waar deelnemers op konden stemmen doormiddel van het plakken van stickers.



Fase 3 Definitief ontwerp:

Medio juli 2023 hebben A-Zeven Projectontwikkeling en Adviesbureau De Selectie de omwonenden uitgenodigd voor de derde en tevens laatste inloopbijeenkomst van het participatietraject Nieuwe Steen 6. Tijdens deze laatste bijeenkomst heeft de projectontwikkelaar laten zien hoe de participatie heeft bijgedragen aan het definitieve ontwerp van de gebouwen.

De belangrijkste punten die zijn gewijzigd ten opzichte van het ontwerp uit de 2e participatiebijeenkomst eind 2022 zijn:

- Het grote gebouw aan de Provincialeweg is ontkoppeld in twee losse gebouwen, waardoor een mooie groene zichtlijn ontstaat vanaf de Provincialeweg.
- De bouwhoogte van de gebouwen wordt afgebouwd naar de woonwijk toe (deze wijziging was al toegepast in het vorige ontwerp) en er zijn robuuste balkons toegevoegd aan de gebouwen om deze afbouw te benadrukken.
- Ieder gebouw heeft een eigen kleurstelling.
- De inrit naar de parkeergarage is verplaatst. Er wordt gebruik gemaakt van de openbare toegangsweg naar het kantoor van de belastingdienst.
- Er is een hele duidelijke scheiding gemaakt tussen de verschillende verkeerstromen; autoverkeer, fietsverkeer & voetgangers. Hierdoor is het plangebied toegankelijker en veiliger geworden.
- De inrit van de parkeerkoffer langs de kant van de Nieuwe Steen is verplaatst. Hierdoor ontstaat er meer scheiding in het verkeer.

De projectleiders vanuit de gemeente en wethouder Arthur Helling waren bij de bijeenkomst aanwezig om vragen te beantwoorden over het proces, verkeer en parkeren in de buurt. Daarnaast konden bezoekers mee te denken over de inrichting van de openbare ruimte. Aan de hand van verkregen input heeft BRO het landschap verder uitgewerkt.



De mogelijkheden (Beplanting & meubilair) met verschillende keuzes waar deelnemers op konden stemmen doormiddel van het plakken van stickers.



4 Ruimtelijke uitgangspunten

4.1 Stedenbouw

Het gebied Nieuwe Steen 6 behoort tot het Welstandsgebied planmatige uitbreidingen, 'Welstandsnota' 2017. Het maakt ruimtelijk onderdeel uit van het gebied Nieuwe Steen en is van oorsprong een monofunctioneel kantorengedebied. De kantoorarchitectuur is hier gevarieerd en eigentijds van aard. De kapvorm is overwegend plat maar er staan ook kantoren waarbij de gevel wordt afgerond met een naar binnen hellend gevel-vlak, dat enigszins een kap suggereert. Het 'Structuurplan Hoorn' (2012) heeft een transformatieproces ingezet, waarbij het gebied langzaam verkleurd naar een gemengd stedelijk gebied (een woon- en werkpark). Dit beleid is voortgezet in de recentelijk vastgestelde 'Omgevingsvisie' (2022). Daarin wordt het gebied omschreven als Kleinstedelijk gebied, een gebied met meerdere stedelijke functies en een hogere dichtheid dan de omliggende wijken.

In de vastgestelde visie 'Hoornse Hoogte' (2022) wordt het gebied op dezelfde manier getypeerd. In gebieden met de omschrijving Kleinstedelijk gebied is de algemene bouwhoogte tussen 3 en 5 bouwlagen. De zone langs de Provincialeweg wordt getypeerd als Gemengd stedelijk gebied, bebouwing mag hier tussen de 4 en 6 bouwlagen hoog zijn, met accenten tot 8 lagen (30 meter). Met als doel dat de Provincialeweg zich ontwikkelt tot een levendige stadsstraat, met voorkanten aan de weg, maar zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van bestaande woonmilieus en het groen.

De gemeente Hoorn heeft de wens om meer stad te worden. Om dit te bereiken wil de gemeente meerdere hoogte accenten bouwen langs de knooppunten aan de Provincialeweg. Hoogbouw boven de 8 lagen roept veel discussie op. Daarom is vastgelegd dat hoogbouwinitiatieven niet in behandeling worden genomen, behalve binnen bepaalde gebieden, waaronder een strook langs de Provincialeweg (zie visie Hoornse hoogte). Het zuidelijk deel van het plangebied valt binnen deze strook. De initiatiefnemer heeft er echter voor gekozen om geen van de woongebouwen hoger te maken dan 8 woonlagen.



Belangrijk in het gebied Nieuwe Steen 6 is de ruimtelijke structuur van vier losse, alzijdige bebouwing in een groene setting. Twee bouwvolumes zijn uitgelijnd aan de Nieuwe Steen, een belangrijke primaire route door het gebied en twee bouwvolumes aan de Provincialeweg waar intensivering wenselijk is.

De bebouwing heeft een levendige en open uitstraling met een hoge plint van 1,5 laag met een open karakter. Belangrijk zijn daarbij grote glaspartijen en buitenruimtes, die het gebied veraangenamen en verlevendigen. De overgang privé/openbaar wordt op een zo groen mogelijke manier vormgegeven, waarbij de nadruk ligt op gebouwen in een groene setting. De woongebouwen bouwen af qua hoogte richting de woonwijk.

Programma

- Het plan bevat een mix van koop- en huurwoningen met sociaal commerciële ruimten;
- Blok A: 32 luxe huur-/ koop appartementen;
- Blok B: 25 kleine goedkope huur appartementen;
- Blok C/D: 24 huur- / koop appartementen;
270m² sociaal commerciële ruimten op de begane grond.

In totaal maken 81 appartementen verdeeld over 4 woongebouwen (A, B, C en D) onderdeel uit van het plan.

Stedenbouwkundige uitgangspunten voor het plangebied

- Losse bebouwing in een groene setting (woongebied);
- Vier woongebouwen vormen in architectuur 'familie' van elkaar;
- Materialisatie van de gebouwen is voornamelijk baksteen architectuur;
- Uitgelijnd aan de Nieuwe Steen;
- Opbouwend in hoogte, maximale bouwhoogte van 4 tot 8 bouwlagen;
- Bergingen worden in pandig gerealiseerd;
- Sociaal/ commerciële ruimten op de begane grond;



- Plint met open karakter;
- Een groene inrichting van het terrein (groen, hagen, groene taluds en bomen);
- Levendige en alzijdige uitstraling bebouwing (veel glas en buitenruimtes);
- Goede (groene) overgang privé/openbaar;
- Het fietspad door het plan van de Nieuwe Steen naar de Provincialeweg is ruim van opzet.

4.2 Openbare ruimte

Bij de transformatie van kantoor- naar een woonfunctie is het belangrijk dat het terrein meer ruimtelijke kwaliteit van een verblijfsgebied (woonkwaliteit) krijgt. Belangrijk daarbij is het vergroenen van het gebied, waarbij het parkeren niet verder wordt geïntensiveerd en op een groene manier wordt ingepast.

Ook is het van belang dat er een ruimtelijk eenduidig gebied ontstaat (in uitstraling, ontwerp en materiaalgebruik). Op die manier kan een eenduidig (parkachtig) woongebied worden ontwikkeld. Met groene taluds richting de Provincialeweg in combinatie met natuurlijke ruige beplanting en bloemrijk gras. De publieke ruimte inpakken met plantvakken met vaste beplanting heesters en solitaire bomen. Het parkeren wordt op een groene manier ingepast.







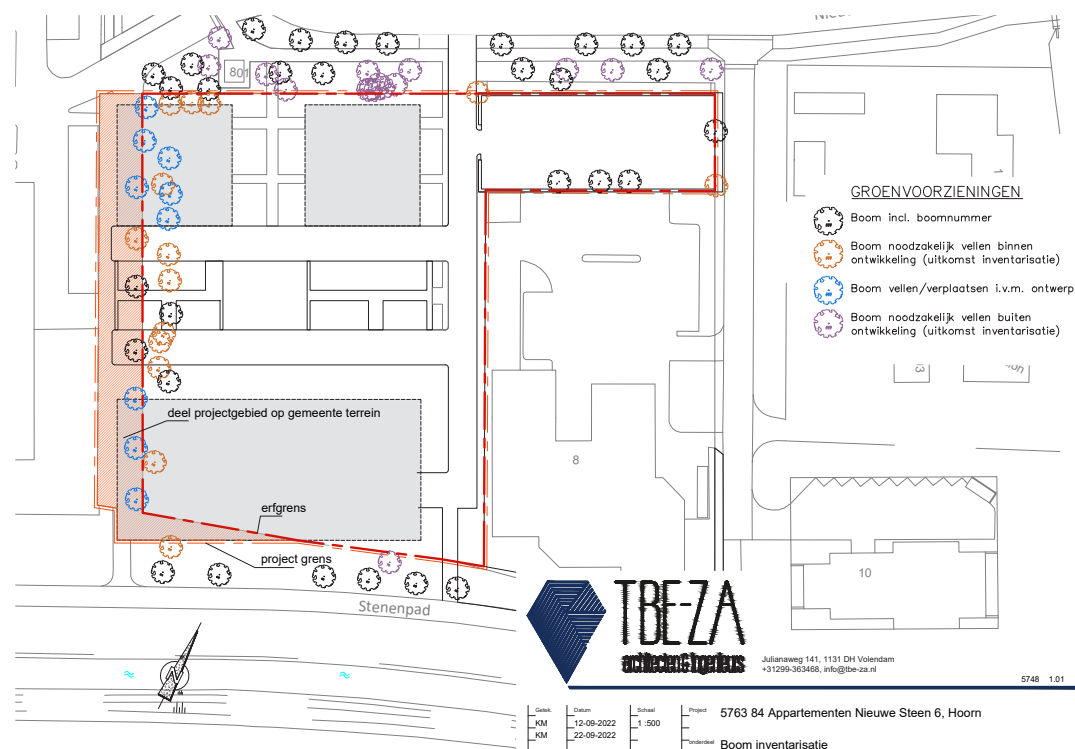
4.3 Wateropgave en groen

Het plangebied kent in de huidige situatie reeds een hoge mate van verharding. Door de aanwezigheid van een verouderd kantoorgebouw en een terreininrichting met parkeerplaatsen in overwegend (beton)klinkers. De nieuwe stedelijke invulling gaat uit van vier woongebouwen in een groene setting en inpassen van parkeergelegenheid in grasbetontegels.

Het voorgenomen plan heeft geen invloed op het watersysteem. Wel moet worden voldaan aan de waterberging eis van 70mm/ m². Maar de hoeveelheid bebouwd oppervlak wordt niet vergroot, daardoor zijn er geen extra maatregelen voor nieuw oppervlaktewater in het gebied nodig.

Ook voor nieuw groen is ruimte, het is noodzakelijk om groen toe te voegen voor voldoende woonkwaliteit. Dit vanuit het oogpunt dat woningbouw binnen het gebied Nieuwe Steen mogelijk is zolang en sprake is van woningbouw in een groene omgeving.

Conform het bomenbeleidsplan moet voor elke nieuwe woning 1,3 boom worden gepland binnen de gemeente Hoorn. Met 81 woningen betekent dat 105,3 boom, dat is afgerond 106 bomen worden gepland. Er heeft in 2022 een bomeninventarisatie binnen het plangebied plaatsgevonden. Het projectgebied van Nieuwe Steen 6 betreft twee kavels in eigendom van de initiatiefnemer waarop een aantal bomen staat. Daarnaast wordt het projectgebied voor deze ontwikkeling vergroot met een stuk gemeentegrond. Ook op deze grond staat een aantal bomen. Een deel van de bestaande bomen zal door de planontwikkeling verdwijnen. De bomen die verdwijnen van gronden die anno januari 2024 nog in eigendom van de gemeente zijn (en levensvatbaar zijn) moeten 1 op 1 worden gecompenseerd. Dat betreft 8 bomen. Bomen die verdwijnen en staan op gronden van de initiatiefnemer hoeven niet gecompenseerd worden.



Op de maaiveldtekening zijn 12 bomen ingetekend in het plangebied. Opgeteld moeten er 114 bomen worden geplant. Dat betekent dat 102 bomen buiten het plangebied zullen worden gerealiseerd. Dit is geregeld in de anterieure overeenkomst.

4.4 Parkeren en fietsparkeren

De voor het bouwprogramma benodigde aantal parkeerplaatsen wordt grotendeels op eigen terrein opgelost (rondom de gebouwen en in de half verdiepte stallingsgarage) maar voorziet ook in de aanleg van een zestal parkeerplaatsen in het openbaargebied in de directe nabijheid van het plangebied. Toepassing van de parkeernormennota Hoorn (2018) resulteert bij het voorgenomen programma van 81 appartementen en ca. 270 m² aan sociaal/commerciële ruimtes in het realiseren van 104 parkeerplaatsen.

Het plan voldoet aan de geldende parkeernorm:

Gebied: Rest bebouwde kom;

Categorie: Midden;

Rekening is gehouden met een bezoekersparkeernorm van 0,15 per woning.

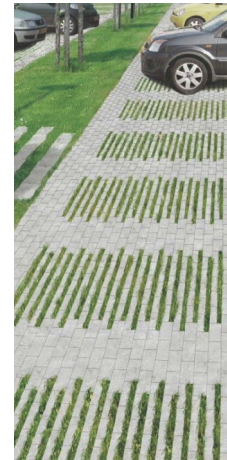
- Het parkeren wordt op een groene manier ingepast;
- Er wordt voldaan aan de Parkeernormennota Hoorn (2018);
- Grasbetontegels toepassen bij parkeerplaatsen;
- Parkeerkoffer omzomen met blad houdende hagen, auto's uit het zicht onttrekken;
- Bij de hoofdingang dienen fietsenrekken/ fietsnietjes geplaatst te worden ten behoeve van de bezoekers, er geldt een norm van 0,5 per woning ($81 \cdot 0,5 = 41$ fietsplekken);
- Fietsenberging voor bewoners in pandig oplossen;
- Collectieve fietsenberging alleen van toepassing bij blok B, goedkope huur.



Parkeerkoffers omzomen met groen



Fietsnietjes



Grasbetontegel parkeerplaatsen



Laadpaal t.b.v. elektrische auto's



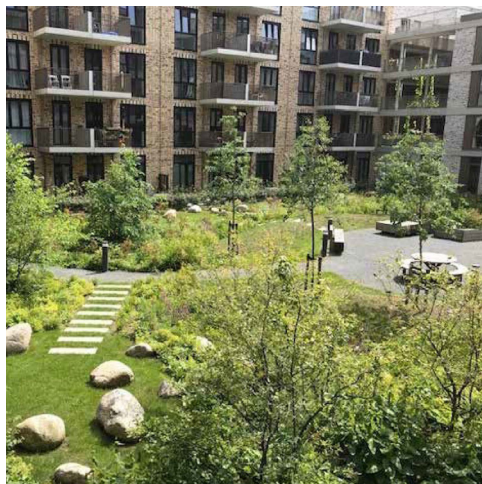
Bomen opgenomen in groene verharding



4.5 Inrichtingsplan door landschapsarchitect BRO



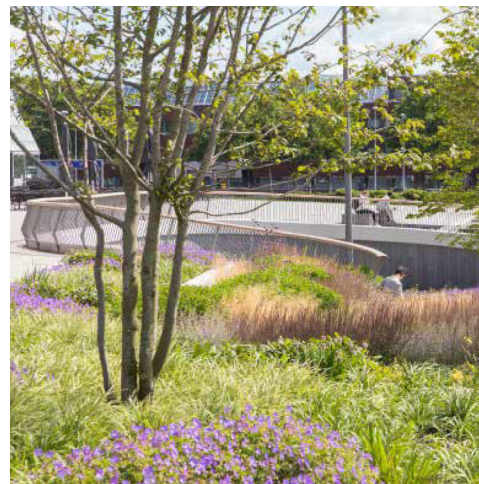
Sfeerbeelden beplanting



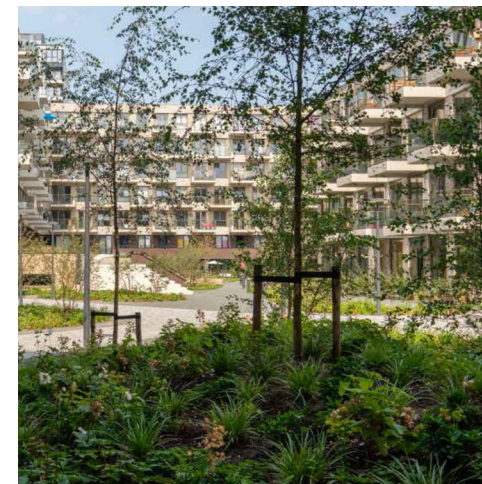
Natuurlijke beplanting met solitaire heesters en bomen



Vaste planten, grassen en meerstammige bomen



Siergrassen en vaste planten met meerstammige bomen



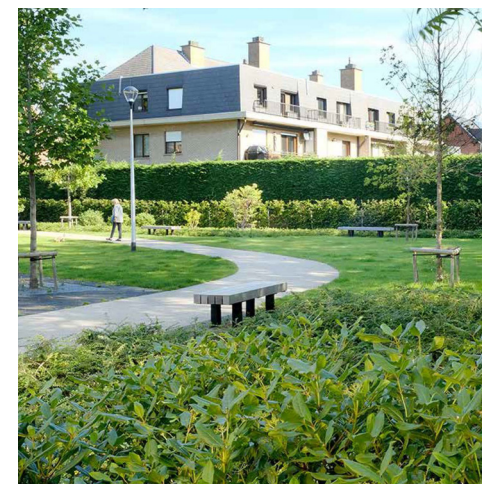
Schaduwrijke plantvakken en bomen



Natuurlijke binnentuin



Gemixte vaste beplanting



Heester beplanting met solitaire bomen

Sfeerbeelden meubilair - speelaanleiding



Duikelrek



Watersturende bestrating als speelaanleiding



Wipelement

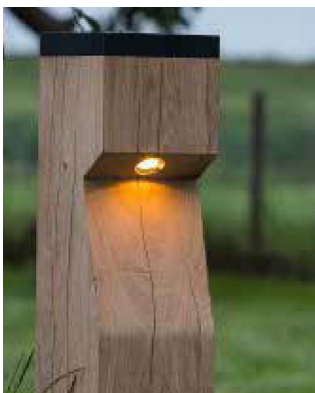


Zandbak



Keien als speelaanleiding in de beplanting

Sfeerbeelden meubilair - verlichting en zitgelegenheid



Houten staande lichtarmatuur



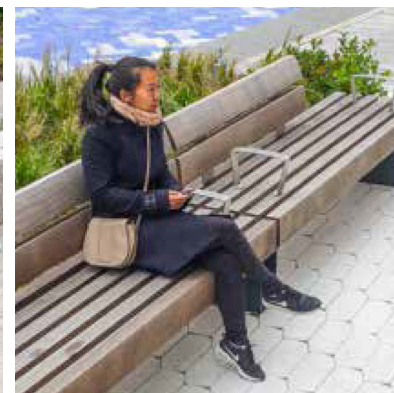
Lantaarnverlichting



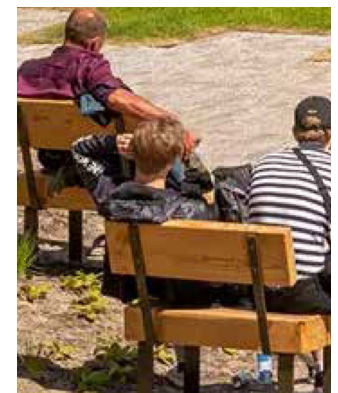
Houten lantaarn



Houten zitting op betonelement



Houten bankjes



Houten bankjes

Principeprofielen



5 Beeldkwaliteit

5.1 Regels

Door gemeente Hoorn is bepaald dat er een beeldkwaliteitsplan opgesteld dient te worden om de beeldkwaliteit bij transformatie vande Nieuwe Steen 6 naar vier woongebouwen te waarborgen.

In overleg met de Commissie voor Monumenten en Welstand van de gemeente Hoorn worden de volgende regels afgesteld voor de beoogde beeldkwaliteit:

INRICHTING BUITENRUIMTE

- Inrichting van de buitenruimte als bijgevoegde inrichtingstekening (blz. 14);
- Verkeersstromen zijn zoveel mogelijk van elkaar gescheiden;
- Voetgangers en fietsers hebben prioriteit boven autoverkeer in het binnengebied;
- De openbare looplijnen in het plan zijn duidelijk, vriendelijk van karakter en op menselijke schaal;
- Het fietspad door het plan is ruim van opzet namelijk 3,5 meter breed;
- Vergroenen noodzakelijk voor voldoende woonkwaliteit;
- Een groene inrichting van het terrein (groen, hagen, groene taluds en bomen);
- **Planten van bomen zijn voorgeschreven;**
- Bestaande laanbomen langs de Provincialeweg behouden;
- Groene taluds, ruige beplanting en bloemrijk gras aan de Provincialeweg t.b.v. camoufleren half verdiepte stallingsgarage en vergroenen van het gebied;
- Beplanting en materialen doortrekken op het gedeeltelijk openbare dakterrass stallingsgarage;
- Het parkeren wordt op een groene manier ingepast, grasbetontegels toepassen bij parkeerplaatsen;
- Publieke ruimte inpakken met plantvakken met vaste beplanting heesters en solitaire bomen;

- Toegangsweg uitvoeren in dikformaat klinkers;
- Voetgangersgebied (publieke ruimte) uitvoeren in waalformaat gebakken klinkers.

BOUWMASSA

- De bouwmassa is gedifferentieerd met een eigen expressie en afgestemd op de samenhang van het ensemble gezien vanuit de openbare ruimte;
- Er is sprake van een opbouw in hoogte: vier woongebouwen hebben een verschil in bouwhoogte;
- Ruime opzet in stedenbouwkundige structuur waardoor ruimte ontstaat voor een groene, gemeenschappelijke publieke ruimte tussen de gebouwen;
- De vier woongebouwen zijn plat afgedekt (geen kap);
- De bovenste bouwlaag van de twee 'lage' bouwblokken (C, D) heeft een setback, zodat er visueel een minder hoog volume ontstaat aan de Nieuwe Steen;
- Hogere bebouwing als accent aan de Provincialeweg;
- Aandacht voor de menselijke maat en sociale veiligheid. Levendige plint, geen lange gesloten gevels;
- Installaties en (fietsen)bergingen op het maaiveld zijn inpandig opgelost, geïntegreerd in het hoofdgebouw;
- De halfverdiepte stallingsgarage langs de Provincialeweg wordt door talud en groen opgenomen in het landschap.

ARCHITECTONISCHE UITWERKING

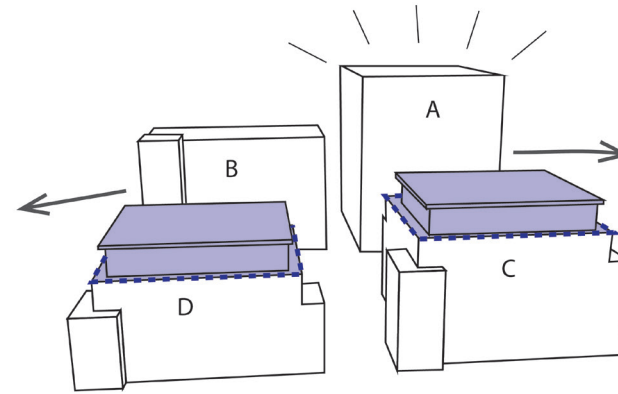
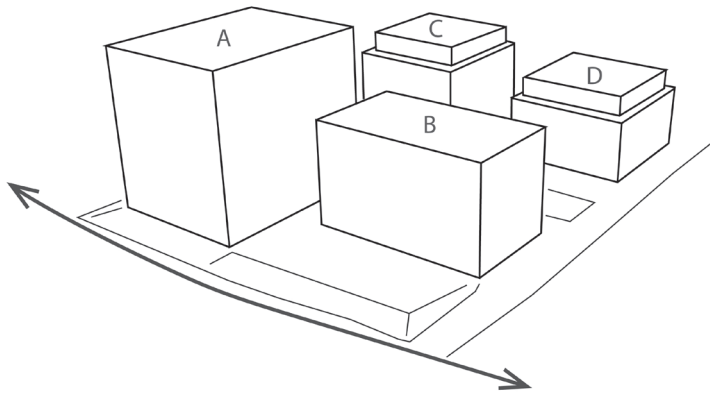
- De architectonische uitwerking is stedelijk en verweven met de massaopbouw, de detaillering is zorgvuldig en evenwichtig;
- De woongebouwen verschillen in typologie, functie en doelgroep en vormen in architectonische uitwerking 'familie' van elkaar;
- Levendige en alzijdige uitstraling bebouwing met interne ontsluiting (veel glas en buitenruimtes);

- Heldere indeling van de gevelcompositie (langs- en kopgevels zijn gelijkwaardig, overhoeks gearticuleerd);
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen zijn in een logische verhouding geplaatst tot elkaar en de gevel als geheel;
- Thema gaat uit van een 'raster' structuur met wisselende gevel invullingen;
- Plasticiteit door gelaagdheid in de gevels;
- Gebouwen hebben een levendige plint aan de openbare ruimte;
- Verkeersruimte bergingen langs de buitengevel met openingen. Geen gesloten zijde van bergingen aan de buitengevel situeren;
- Verlevendigen van gebouw door toepassen van grote raamopeningen, toepassen van extra hoge eerste bouwlaag (1,5 bouwlaag) en geen (hoge) borstweringen toepassen;
- De (groene) overgang tussen privé en openbaar is zorgvuldig vormgeven;
- Ingangen van de woongebouwen zijn vormgegeven in relatie met de openbare ruimte en in samenhang met de hoofdvolume van het gebouw;
- Balkons, loggia's en dakterrassen zijn een zorgvuldig vormgegeven onderdeel van het gevelbeeld en ondersteunen de expressie van de woongebouwen;
- Geluidwerende maatregelen maken onderdeel uit van de architectuur van gebouw;
- Het daklandschap stallingsgarage is integraal onderdeel van de ontwerpopgave;
- Ingang van de parkeergarage is inpandig en niet in binnengebied of op een zichtlocatie;
- Aandacht voor detaillering van beeldbepalende details;
- Installaties, zonnepanelen en dergelijke zijn integraal onderdeel van de architectuur;
- Gezamenlijke geluidsluwe buitenruimte t.b.v. bewoners blok B.

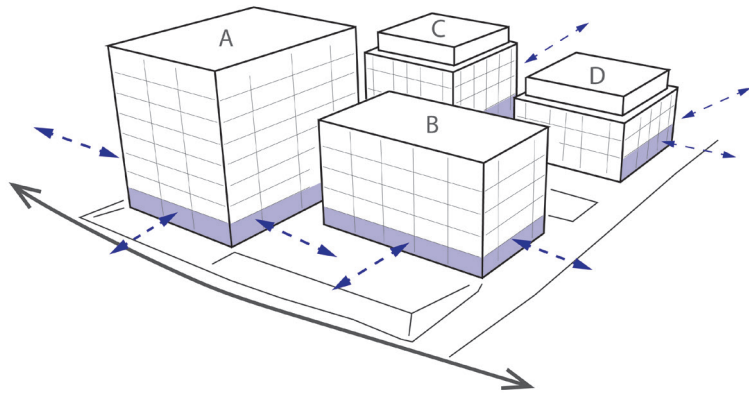
MATERIAAL EN KLEUR

- Materialen en kleuren van de woongebouwen zijn overwegend terughoudend en in samenhang passend bij de omgeving;
- Hoofdmateriaal is voornamelijk baksteen, aardse kleurstelling toepassen in aansluiting op naastgelegen panden;
- Drie kleuren handvorm baksteen: per gebouw een kleur, met als accent een andere kleur voegwerk en een kleine sprong in het gevel vlak;
- Kleur van kozijnen, draaiende delen, balkonhekken, dakranden etc. van hetzelfde palet/ kleurfamilie, afgestemd op de hoofdmassa;
- Accentvlakken zijn secundair en in de 2e lijn van de gevel naast raamopeningen mogelijk, in kleur van de kozijnen, met een sterke profilering;
- Materialen zijn duurzaam en verouderen mooi;
- Hergebruik van materialen is toegestaan.

5.2 Verbeelding van de regels



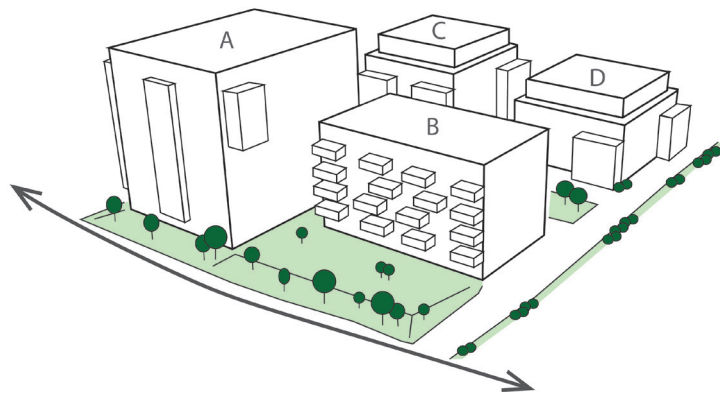
- Massa van de nieuw te bouwen panden bestaat uit 4 woongebouwen opbouwend in hoogte;
- Uitgelijnd aan de Nieuwe Steen, woongebouwen maximale bouwhoogte van 4 tot 5 bouwlagen;
- Variërende rooilijn aan de Provincialeweg, woongebouwen maximale bouwhoogte van 5 tot 8 bouwlagen
 - Blok A: 8 bouwlagen op een halfverdiepte stallingsgarage: ca. 26,6m, liftopbouw ca. 27m, trap dak opgang ca. 28,8m;
 - Blok B: 5 bouwlagen op een halfverdiepte stallingsgarage: ca. 17,6m, trappenhuis ca. 18,2m ;
 - Blok C: 5 bouwlagen: ca. 17m, liftopbouw ongeveer ca. 17,7m;
 - Blok D: 4 bouwlagen: ca. 14m, liftopbouw ongeveer ca. 14,7m.
- Er is sprake van een hoogte-differentiatie: vier verschillende gebouwen hebben een verschil in bouwhoogte;
- De gebouwen zijn plat afgedekt (geen kap);
- De bovenste bouwlaag van de twee 'lage' bouwblokken (C, D) heeft een setback, zodat er visueel een minder hoog volume ontstaat aan de Nieuwe Steen;
- Hogere bebouwing als accent aan de Provincialeweg.



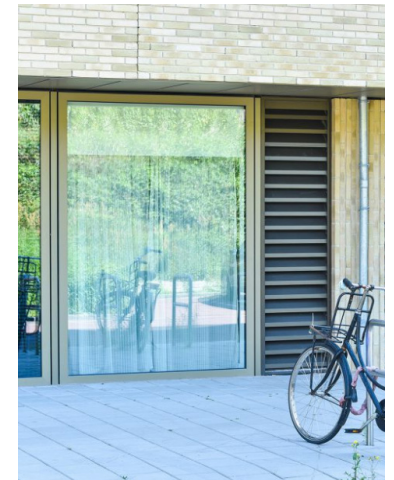
- Levendige enzijdige uitstraling bebouwing met interne ontsluiting (veel glas en buitenruimtes);
- Aandacht voor de menselijke maat en sociale veiligheid. Levendige plint, geen lange gesloten gevels;
- Heldere indeling van de gevelcompositie (langs- en kopgevels zijn gelijkwaardig, overhoeks gearticuleerd).



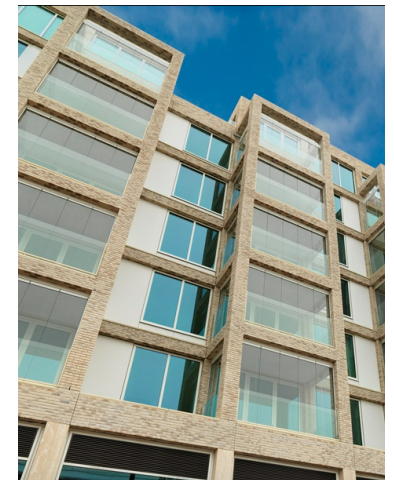
- Levendige plint, geen lange gesloten gevels. Aandacht voor sociale veiligheid;
- Ingangen van de woongebouwen zijn vormgegeven in relatie met de openbare ruimte en in samenhang met de hoofdvolume van het gebouw;
- Fietsenberging inpandig oplossen.



- Grondtalud en hagen aan de voorzijde langs de Provincialeweg t.b.v. vergroenen van het gebied waarbij het parkeren niet verder wordt geïntensiveerd en op een groene manier wordt ingepast;
- Balkons mogen volledig uitkragen (m.u.v. bovenste bouwlaag gebouw C en D hebben een dakterras).



Geluidwerende maatregelen meeontworpen



Geluidwerende maatregelen meeontworpen

5.3 Sfeerbeelden



Rasterstructuur (herhaling)



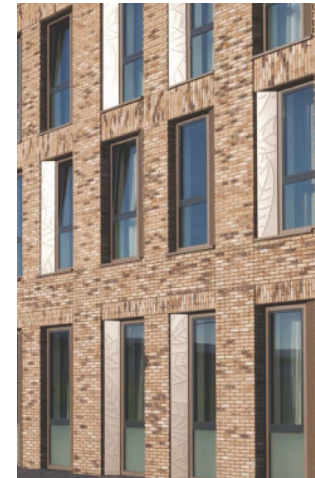
Differentiatie in de bouwblokken



Vert. georiënteerde gevelopeningen



Publiek- prive zichtbaar in afrastering en hoogte



Verskillende kadervullingen met slanke raamkozijnen

5.4 Materiaal en kleur

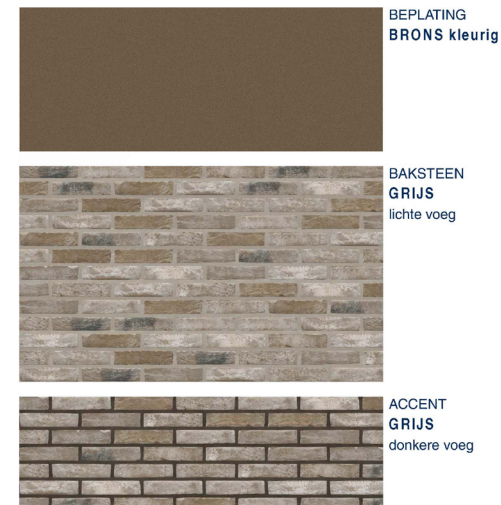
Zoals door omwonende gekozen op de tweede participatiebijeenkomst ging de voorkeur uit naar de uitstraling van woongebouwen als een 'Stedelijk blok'. De materialisatie van de woongebouwen is voornamelijk baksteen architectuur. Het thema van een baksteen 'raster' structuur met wisselende gevel invulling is door het hele plan doorgevoerd.

Hoofdmateriaal is baksteen in aardse kleuren. Er zijn drie kleuren handvorm baksteen toegepast. Per gebouw een kleur, met als accent een andere kleur voegwerk en een kleine sprong in het gevel vlak.

Materialisatie blok A



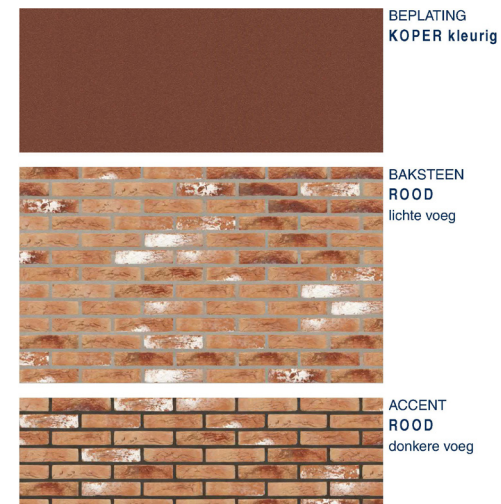
Materialisatie blok C



Materialisatie blok B



Materialisatie blok D



5.5 Energieconcept en energievoorziening

Energieconcept

Het energieconcept van de woningen gaat uit van een gasloos gebouw welk gebruikt maakt van een collectieve Warmte Koude Opslag (WKO) installatie. Een WKO-installatie verwarmt en koelt gebouwen door middel van bodemenergie: het grootschalig opslaan van warmte en koude in water diep onder de grond. In de zomer wordt koud water uit de bodem gehaald en via een warmtewisselaar ingezet om het gebouw te koelen. Tegelijkertijd wordt de warmte uit het gebouw afgevoerd en in de bodem opgeslagen voor gebruik in de winter.

De collectieve installatie bevindt zich in de parkeerkelder tussen gebouwen A & B. Vanuit de collectieve installatie wordt warm / koud water geleverd aan alle woningen.

De collectieve installatie is in beheer bij een n.t.b. bepalen partij. Deze partij zal de installatie gaan exploiteren. Naast de collectieve installatie krijgt elke woning een individueel balansventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). Balansventilatie is een systeem van mechanische ventilatie waarbij de hoeveelheid aangevoerde verse lucht volledig in balans is met de hoeveelheid afvoerde vervuilde lucht. Daarnaast zorgt een warmtewisselaar ervoor dat verse koude lucht wordt opgewarmd door vervuilde lucht, hierdoor wordt er in de woningen zeer energiezuinig geventileerd.

Naast bovenstaande zullen de woningen uitstekend worden geïsoleerd, bij opleveringen zullen de woningen voldoen aan de BENG 1 norm zoals bouwbesluit deze voorschrijft.

Energievoorziening

Voor bovenstaand concept is het noodzakelijk om elektra netwerk te verzwaren. In samenspraak met gemeente en Liander wordt een locatie in het openbaar gebied aangewezen voor het plaatsen van een nieuwe trafo ruimte.

Colofon

Opgesteld door:

Mevr. G. Ursem MURb stedenbouwkundige
ir. Dhr. E. Laan architect, stedenbouwkundige

Definitief 9 september 2024

Aan de inhoud van dit beeldkwaliteitplan kunnen geen
rechten worden ontleend.
Impressies bebouwing door TBE-ZA Architecten



buroURSEM | Architectuur Stedebouw Interieur

buroURSEM
Breeuwhamer 2a, De Goorn
T 0229 54 2606
info@buroURSEM.nl
www.buroURSEM.nl

