



BEELDKWALITEITSP EUROMARKT

ALPHEN AAN DEN RIJN

20 JUNI 2025



* impressie voorbeelduitwerking

Voorwoord

De Euomarkt in Alphen aan den Rijn zal de komende jaren steeds verder verkleuren naar een woongebied. Een intensief gebruik dat aansluit op het stationsgebied en op het centrum van Alphen aan den Rijn. Het oorspronkelijke karakter stamt van 50 jaar terug. Destijds was de Euomarkt opgezet als een perifeer aan het centrum gelegen detailhandelsgebied, georiënteerd op de auto en met een bonte mix aan bedrijfs- en winkelfuncties. In de afgelopen decenia is, middels stapsgewijze toevoegingen van individuele woonblokken langs de randen van de Euomarkt al invulling gegeven aan deze gebiedstransformatie.

In de eindsituatie van de gebiedstransformatie is de Euomarkt in zijn geheel verkleurd naar een centrumstedelijk gebied met een ruim aanbod aan dagelijkse voorzieningen en met hoogwaardige groenvoorzieningen voor haar bewoners en gebruikers. In karakter zoekt het de aansluiting bij het centrumstedelijk wonen en werken zoals dat past bij het centrum en bij de stationsomgeving. De extensieve detailhandel, de extensieve bedrijfsfuncties en de overmaat aan parkeren op maaiveld maken plaats voor gemengde bouwblokken met wonen, plinten met zowel wonen als voorzieningen en parkeervoorzieningen die binnen de bouwblokken zijn opgenomen. Het maaiveld wordt hoogwaardig heringericht, waarbij verblijf, groen en parkeren zorgvuldig op elkaar zijn afgestemd. De bijzondere ligging aan het groen van de Molenwetering wordt daarbij zorgvuldig benut en versterkt. Zowel de beleving van het kerngebied, de reeds bestaande randen als de Molenwetering zelf profiteren van de nieuw ontstane situatie met adressen aan en voor het groen.

Dit BKP is een belangrijk onderdeel van de kwaliteitssturing en -borging om de ontwikkeling van de Euomarkt gecoördineerd te laten plaatsvinden. De omvang van het plan is te klein om een volledig Masterplan en/of Stedenbouwkundig plan te maken. Het is echter wel van een omvang dat een gefaseerde uitvoering voor de hand ligt. Tevens is de reeds bestaande stedelijke rand blijvend divers. Zowel in de architectuur, maar zeker ook in de samenhang, hiërarchie en uitvoering van het openbaar gebied is er in de overleggen tussen gemeente en initiatiefnemers geconcludeerd dat eenheid in het kerngebied van de nieuwbouwen essentieel is. Er is daarom gekozen om dit in een gezamenlijk op te stellen BKP te organiseren. De gemeente Alphen aan den Rijn leverde vanuit de optiek van stedenbouw en openbare ruimte haar aandeel in dit BKP. De Architecten Cie. deed dit vanuit de optiek van de architectuur. Het BKP is derhalve zowel het kader voor toekomstige inrichtingsplannen voor de openbare ruimtes, als ook het kader voor de bouwplannen. De raakvlakken tussen beide zijn net zo divers als de beoogde karakters van de verschillende straten en worden tevens in dit BKP behandeld.

Leeswijzer

In de opeenvolgende hoofdstukken worden de kaders voor de Beeldkwaliteit geschetst, en worden de ambities en de afgeleide regels gegeven. De eerste twee hoofdstukken behandelen de stedenbouwkundige en conceptmatige kaders, te lezen als een stedenbouwkundig plan – light. In de daarop volgende hoofdstukken worden de geschetste plannen en ambities op gebiedsniveau vertaald in handzame criteria, zowel per gebouw als ook per straat en type stedelijke ruimte. De beeldkwaliteitsambities zijn ten slotte samengevat in zo helder mogelijk geformuleerde concrete regels.

Alphen aan den Rijn - Amsterdam, december 2024

INLEIDING	p 7
A. KADERS STEDENBOUW	p 11
▪ Principes stedenbouw	
▪ Gevelcompositie	
▪ Alphense laag	
▪ Plinten en entrees	
▪ Setbacks	
▪ Beeldbepalende hoogteaccenten	
▪ Delftse stoep	
B. VISIE BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR EN INRICHTING ONBEOUWDE RUIMTE	p 21
▪ Bouwblokken en openbare ruimte	
▪ Architectonische relaties	
▪ Bestaande omgeving	
▪ Nieuwbouw in het rustige binnengebied	
▪ Overgang naar de Molenwetering	
B1. BEELDKWALITEIT BEBOUWDE RUIMTE	p 29
▪ Materiaal en kleurstelling	
▪ Gevelstructuur	
▪ Setbacks	
▪ Plinten en entrees	
▪ Gevelopeningen	
▪ Zorgvuldig geïntegreerde hoogteaccenten	
▪ Gebouwbeëindiging	
▪ Individuele buitenruimte	
▪ Groen op gevels en daken	
▪ Binnentuinen	
▪ Hemelwaterafvoer	
▪ Zonwering	
▪ Identiteit van de blokken:	
Blok A	
Blok B	
Blok C	
Blok D	
B2. BEELDKWALITEIT ONBEOUWDE RUIMTE	p 55
▪ Openbaar gebied de Euromarkt	
▪ Verkeerskundige inrichting	
▪ Verbinding Molenwetering	
▪ Assen en lanen	
▪ Parkeerzone commercieel	
▪ Leefstraat	
▪ Zijde Molenwetering	
▪ Bomen	
▪ Groen en water	
▪ Speelvoorzieningen	
▪ Materiaalgebruik	

INLEIDING



Beeldkwaliteitsplan Euromarkt

Waarom

Nu de Euromarkt zich met een grote sprong verder zal ontwikkelen tot woongebied met een intensief gebruik, is de noodzaak onderkend voor een kader. Het Beeldkwaliteitsplan (BKP) legt de kaders vast voor de stedenbouwkundige opzet en voor de verschijningsvorm van de gebouwen en de openbare ruimte. Bijzondere aandacht is besteed aan de zorgvuldige omgang met materialisering, detaillering en kleurenpalet. De uiteindelijke ruimtelijke beleving van de buurt wordt daardoor in hoge mate bepaald. De concreet gemaakte aanwijzingen op dit lage schaalniveau sturen de plannen in een richting waarmee zowel samenhang als verbijzondering wordt beoogd.

Voor wie

Dit BKP is het handvat voor plannenmakers. Ontwerpers van de openbare ruimte en architecten. De beoordelaars van de gemaakte plannen, waaronder stedenbouwkundigen en de leden van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) vinden in dit BKP de regels voor kwaliteit en samenhang. De ontwikkeling van de inrichtingsplannen en de bouwplannen kunnen integraal worden aangestuurd en getoetst met de verschillende hoofdstukken en deelaanwijzingen uit het BKP als leidraad.

Reikwijdte

Het BKP raakt aan meerdere beleidsstukken en uitgangspunten. Het is daarop een aanvulling of daarvan een uitwerking:

In de eerste plaats is het een gebiedsspecifieke uitwerking zoals bedoeld in de gemeentelijke Welstandsnota. Tevens is het een voor deze locatie specifiek gemaakte vertaling van de uitgangspunten uit de Intensiveringsvisie uit 2022. De stedenbouwkundige opzet volgt de uitgangspunten en aanwijzingen hieruit en is met de intensiveringsvisie in de hand tussen initiatiefnemers en gemeente tot stand gekomen. Ten slotte sluit het BKP aan op de randvoorwaarden welke zijn vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten voor de Euromarkt welke is vastgesteld in het voorjaar van 2024. En het is de uitwerking zoals die in deze Nota ook werd gevraagd.

Het BKP is in overleg tussen gemeente, initiatiefnemers en met consultatie van een klankbordgroep tot stand gekomen. Waar het BKP afwijkt van bovengenoemde documenten is dat het resultaat van nadere doorwerking en is het BKP leidend.

Het is een beeldend boekwerk. Het toont enerzijds in tekeningen, referentiebeelden en ondersteunende teksten een overkoepelende visie op de ontwerpogave en beschrijft anderzijds de concrete eisen en wensen. Het hoofdstuk 'Kaders Stedenbouw' beschrijft de overkoepelende stedenbouwkundige visie op de Euromarkt. Met daarin de ruimtelijke samenvatting vanuit Welstandsnota, Intensiveringsvisie en Nota van Uitgangspunten. Vanaf dit punt volgt de uitwerking van de regels voor de architectuur en de openbare ruimte.



Nota van Uitgangspunten Euromarkt 2024 beschrijft:
 - De randvoorwaarden voor het plangebied Euromarkt die de Adviescommissie Omgevingskwaliteit zal gebruiken.
 - Stedenbouwkundige uitgangspunten.
 - Beleidskaders die gelden voor het plangebied, inclusief uitgangspunten gebied woonwijken.
 - De uitvoering van de ontwikkelingen binnen Euromarkt.



Intensiveringsvisie Gemeente Alphen aan den Rijn beschrijft:
 - De duurzame verdichting van Alphen aan den Rijn en hoe er geïntensiveerd gaat worden.
 - Stedenbouwkundige inpassing in Alphen aan den Rijn, inclusief begrippen als de Alphense laag, maximale bouwhoogtes, relatie tussen Alphense laag en hoogbouw.

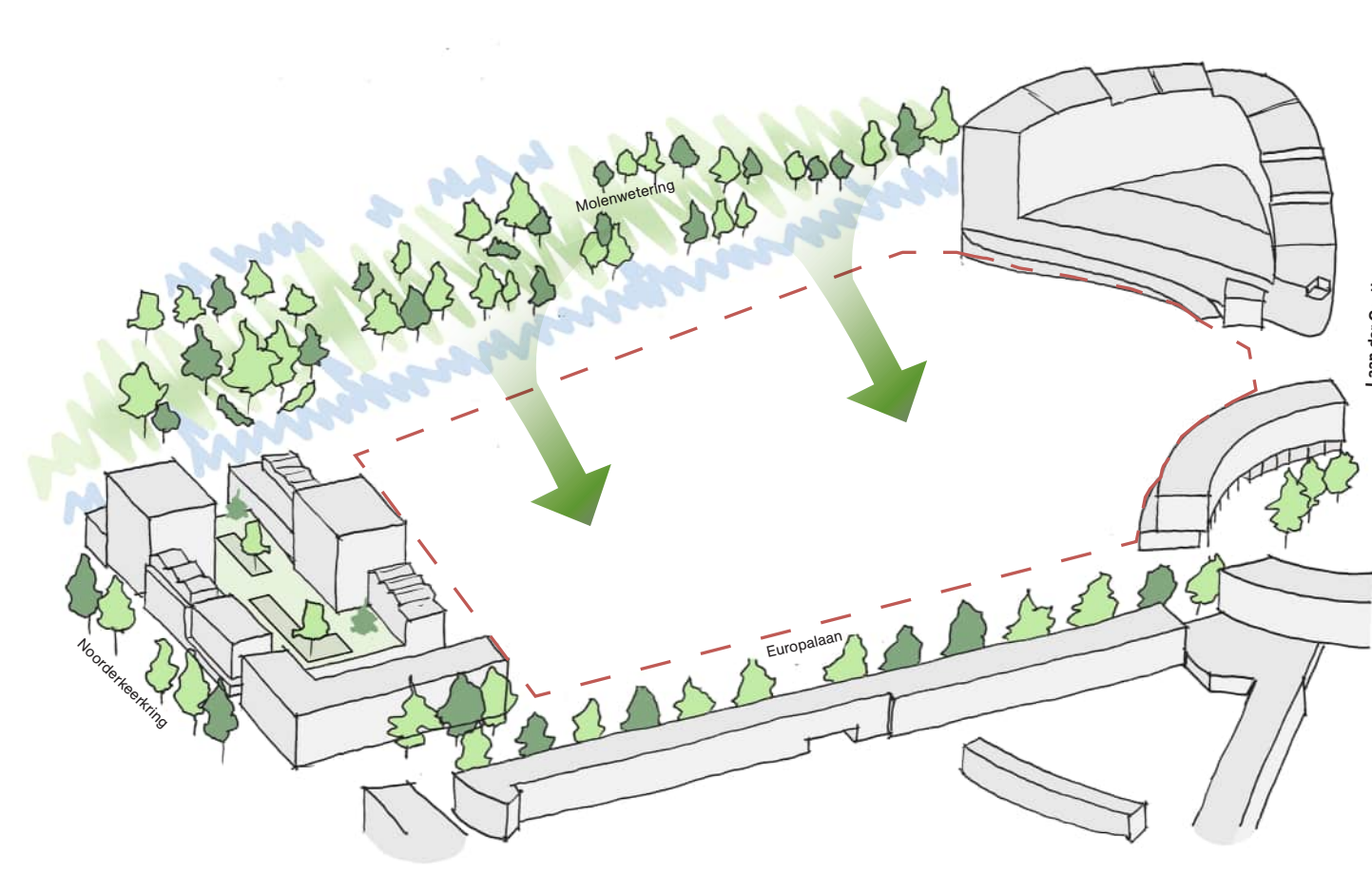


Welstandsnota beschrijft:
 - Het beleid op hoofdlijnen
 - De uitgangspunten en criteria voor Stedelijk woongebied (1E)
 - De indeling van Euromarkt als 'Afwijkend plan', gezien er sprake is van een functievijziging. Welstandscriteria worden opgesteld op basis van het beeldkwaliteitsplan.

A. KADERS STEDENBOUW



Stedenbouwkundige volumeopbouw van het plangebied. De concentratie van de bebouwing is in het midden het hoogst, waar de meeste stedelijkheid ontstaat. De twee hoogste gebouwen staan aan de centrale doorgang van het plangebied.



De groene omgeving van de Molenwetering biedt een enorme kans om het plangebied te vergroenen. Natuur wordt door de twee dwarse assen het plangebied ingehaald. Hierdoor ontstaat een belangrijke relatie tussen het plangebied en de groene omgeving.

Principes stedenbouw

1. Stratenpatroon met een orthogonale structuur

De stedenbouwkundige opzet met een orthogonale structuur is grotendeels bepaald vanuit de bestaande en nieuwe woongebieden die in Euromarkt gelegen zijn. De bouwblokken zijn geordend door een centrale oost-west as en twee noord-zuid assen. Zichtlijnen richting de Molenwetering maken het park beleefbaar.

2. Ensemble van bouwblokken

Het plan kenmerkt zich door een duidelijke samenhang tussen de bouwblokken met een helder stratenpatroon. De bouwblokken bestaan uit gestapelde en grond ontsloten woningen, commerciële functies en maatschappelijke voorzieningen. De bouwblokken houden rekening met het nieuwe woongebouw Noorderkeerkring en sluiten aan op de bestaande gebouwen Da Vinci, Euromarkt, Tauro en Karante.

3. Alphense laag

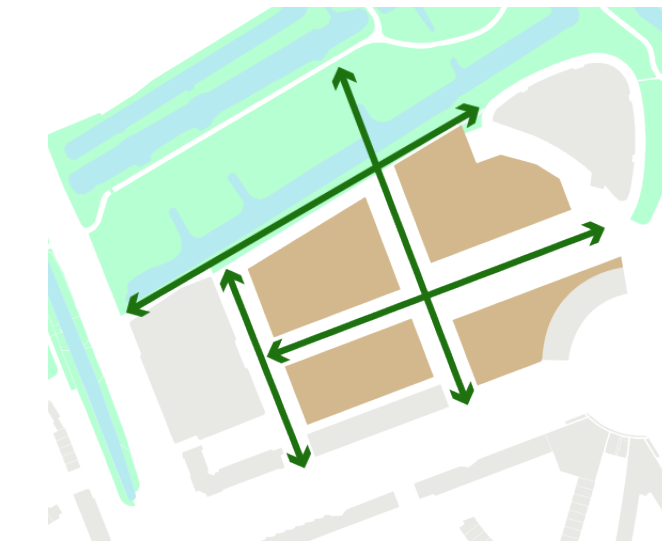
De bouwblokken bestaan uit een Alphense bouwlaag met 4 à 5 bouwlagen die aansluiten bij de menselijke schaal en de schaal van Alphen aan den Rijn. Elk woonblok heeft ieder tot 3 hoogteaccenten van maximaal 6, 8 en 11 bouwlagen. Voor één bouwblok wordt een hogere bouwhoogte van 17 lagen voorgesteld. De hoogteaccenten krijgen op de Alphense bouwlaag - vanaf de 4e of 5e verdieping - een setback. Aan de Molenwetering en aan de Europalaan mogen de hoogteaccenten in de rooilijn van de Alphense laag staan.

4. Levendige plinten

De plinten in het plan hebben verschillende functies, zoals woningen, winkelvoorzieningen en parkeergelegenheid. Het is essentieel dat de overgang tussen het gebouw en de omgeving zorgvuldig wordt vormgegeven en dat er wordt voorkomen dat er anonieme woonvormen ontstaan. Zo veel mogelijk entrees en voordeuren worden aan de straat gerealiseerd en blinde gevels worden zo veel mogelijk beperkt.

5. Beeldbepalende hoogteaccenten

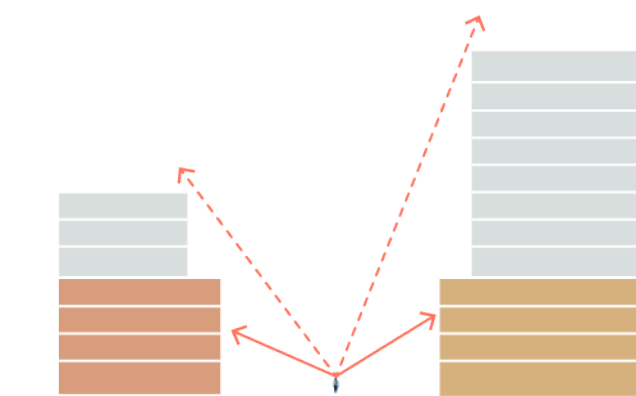
De hoogteaccenten dragen bij aan het nieuwe gebied met een bijzondere uitstraling. Aan de noordzijde oriënteert de nieuwe bebouwing zich sterk op de Molenwetering, waardoor een nieuwe silhouet aan het park ontstaat. Een hoogteaccent langs de Europalaan benadrukt de entree voor dit nieuwe woongebied.



1. Stratenpatroon met orthogonale structuur.



2. Ensemble van bouwblokken.



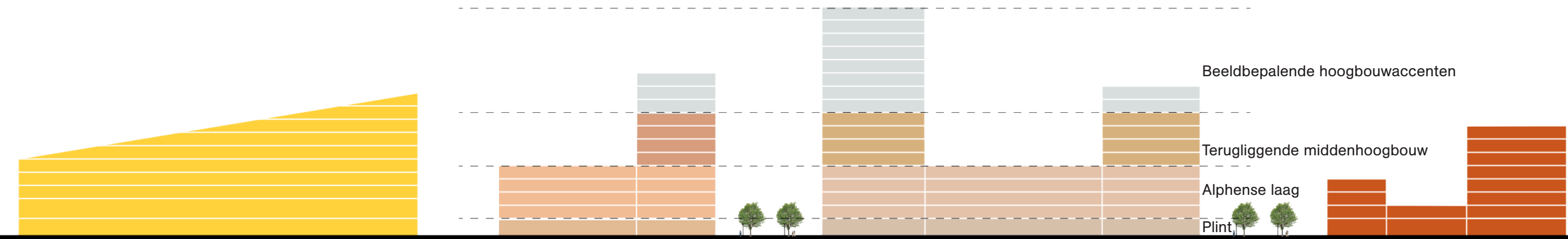
3. Alphense laag van 4 à 5 lagen.



4. Levendige plinten.



5. Beeldbepalende hoogteaccenten.



De verschillende lagen bestaan uit de plint, Alphense laag, middenhoogbouw en beeldbepalende hoogteaccenten.

Gevelcompositie

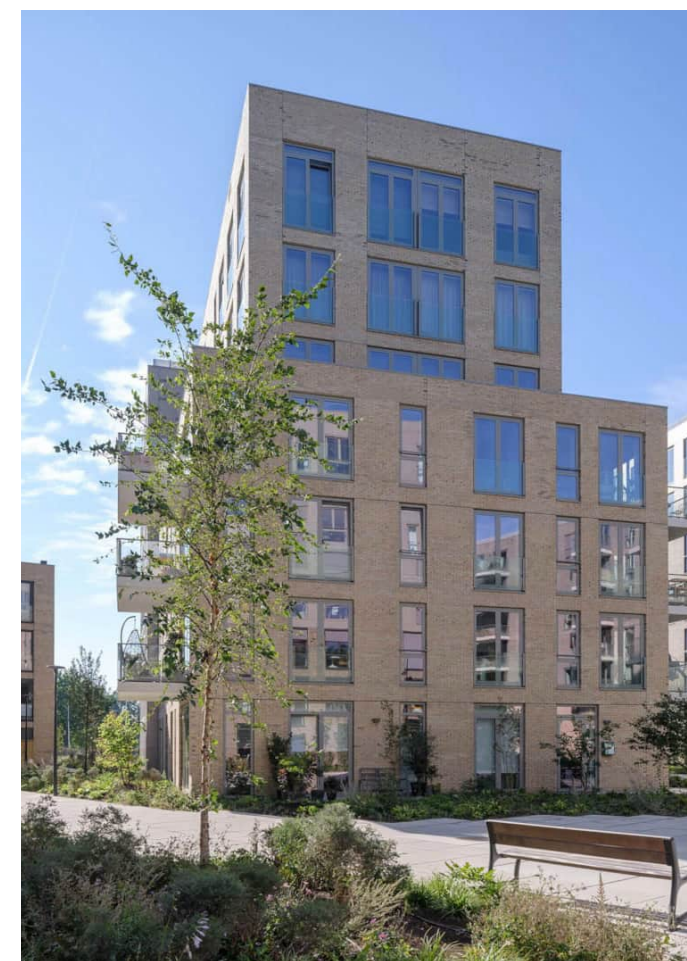
In de gevelcompositie is de Alphense laag goed leesbaar. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de plint, Alphense laag, middenhoogbouw en beeldbepalende hoogteaccenten.

De plint is ca. 4,5 meter hoog en onderscheidt zich van de bovenliggende bouwlagen door een zorgvuldige vormgeving. Deze ligt iets terug in de gevelopbouw en heeft een aantrekkelijke luifel of een randdetail.

De middenhoogbouw onderscheidt zich door een setback langs de assen, metselwerkverband, kleur, gevelopeningen en buitenruimte.

De hoogbouwaccenten zijn beeldbepalend en zijn in hun materialisering of architectuur onderscheidend ten opzichte van het hoofdgebouw.

Om de samenhang in de verschillende lagen in stand te houden delen de gebouwonderdelen samen enkele elementen die in de gevelopbouw terugkomen bijvoorbeeld in de vorm van de verticale penanten of vormgeving rondom de gevelopeningen.



De verschillende lagen zijn afleesbaar in de gevel.



De verschillende lagen zijn afleesbaar in de gevel.

Alphense laag

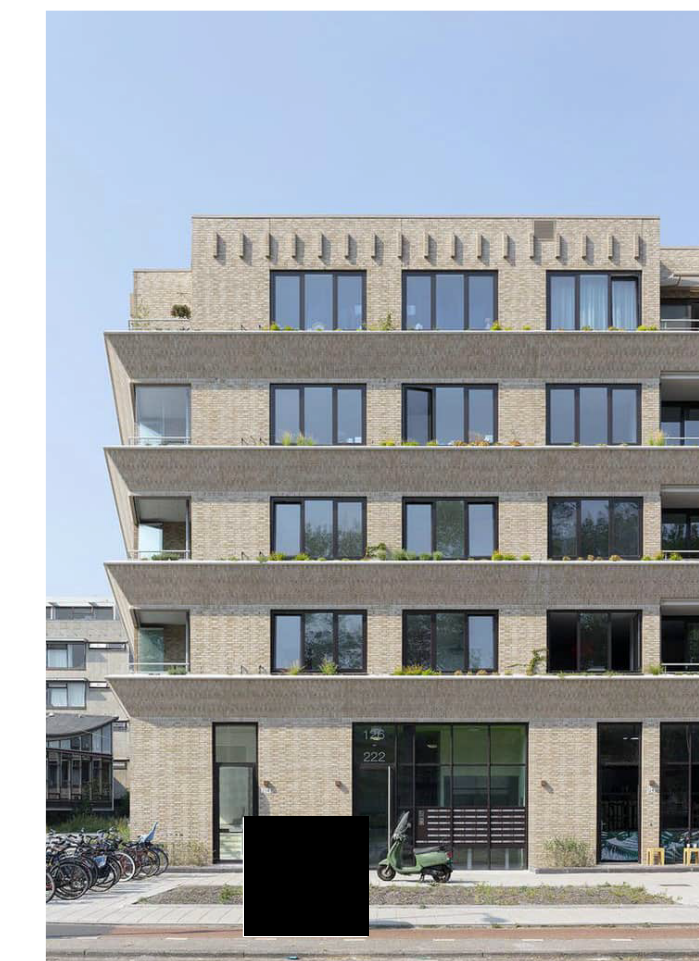
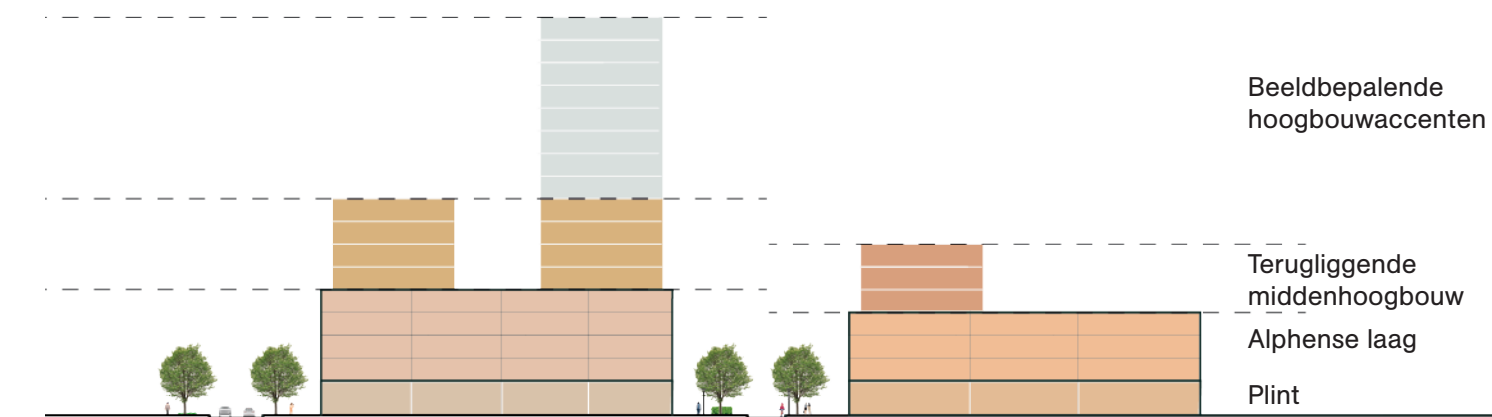
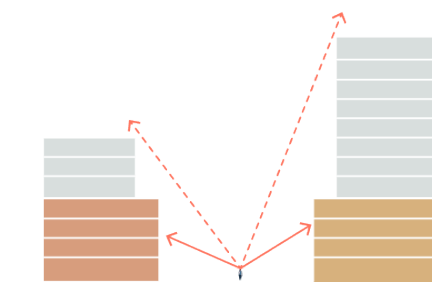
Euromarkt wordt een gebied waarbij geïntensiveerd gaat worden en het stedenbouwkundige stratenpatroon met zijn orthogonale structuur de basis gaat vormen. De bebouwing van 4 tot 5 bouwlagen inclusief de plint van ca. 4,5 meter noemen we de 'Alphense laag'. De Alphense laag wordt ingezet om de stedelijke structuur van de stad te versterken op een manier die aansluit bij de menselijke maat en de schaal van Alphen aan den Rijn. Opvallend is dat de bestaande woon-werkgebouwen van de Euromarkt langs de Europalaan ook uit 4 à 5 bouwlagen bestaan en gestreefd is naar een maximale dichtheid. De bestaande architectuur langs de Europalaan is vrij sober, anoniem en grootschalig van karakter. In de nieuwe bebouwing wordt gevraagd naar een eigentijdse interpretatie, waarbij de plinten en entrees, materiaal en kleurstelling, gevelopeningen en buitenruimte belangrijke thema's vormen.

Bovenop de Alphense laag kunnen aanvullend middenhoogbouw en/of beeldbepalende hoogteaccenten worden toegevoegd, met de Alphense laag als basement. Uitzonderingen daargelaten, neemt deze hoogbouw bezien vanuit de straat letterlijk en figuurlijk een tweede, enigszins teruggelegen positie in.

De Alphense laag

In het geval van hoogbouw geldt dat hoe verder en hoger men van het maaiveld afwoont, hoe minder de relatie met het openbaar gebied is. Men woont dan niet meer in de stad aan een stedelijke ruimte, maar in de lucht. Tot en met de vijfde laag is nog redelijk contact met het maaiveld aanwezig en kan men kijken en bekeken worden of verbaal communiceren. Naarmate het aantal bouwlagen groter wordt, wordt deze relatie steeds minder. Basis voor intensivering is daarom de 'Alphense laag' van 4 à 5 bouwlagen. Het initiatief voor verdichting of hoogbouw sluit daardoor op het maaiveldniveau altijd aan bij de menselijke maat en schaal ('de stad op ooghoogte') van Alphen aan den Rijn.

(bron: Intensiveringsvisie Alphen aan den Rijn)



De plint van ca. 4,5m vormt een onderdeel van de Alphense laag.



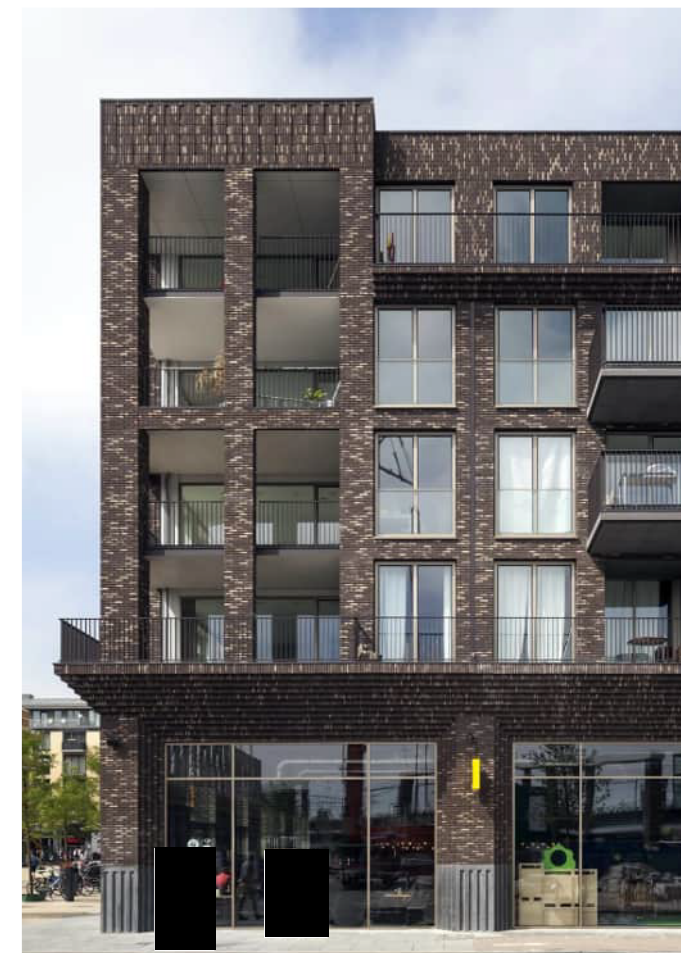
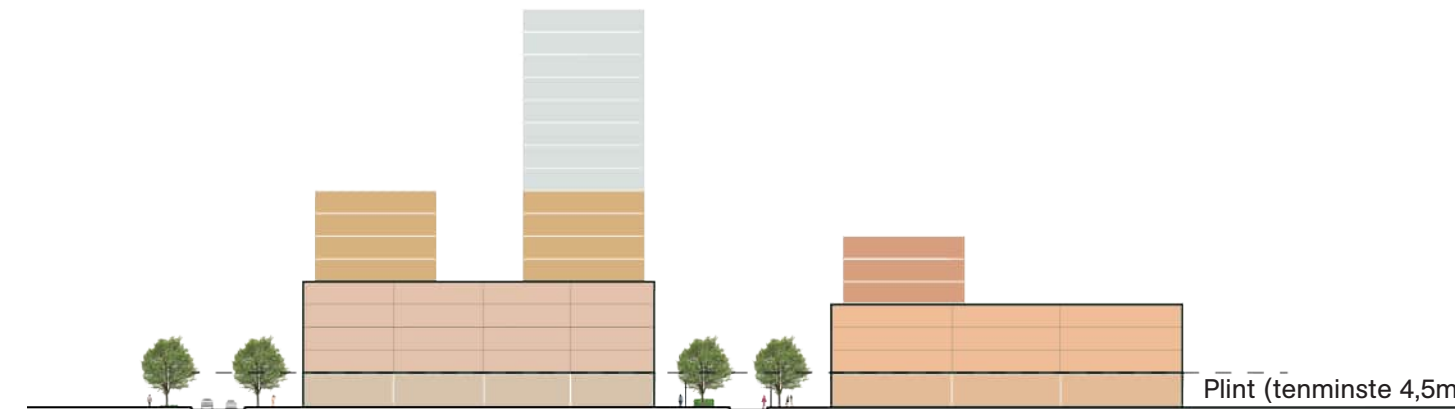
De Alphense laag bestaat uit maximaal 4 à 5 bouwlagen.

Plinten en entrees

De 'Alphense laag' is op ooghoogte dominant in het straatbeeld. Essentieel in de uitstraling op het maaiveld is de 'sociale belevingswaarde' in de plint. Het te verwachten ruimtelijk intensieve programma moet voorkomen dat er anonieme woonvormen ontstaan en bevorderen dat de clusters van gebouwen contact hebben met de openbare ruimte.

De plint heeft een hoogte van ca. 4,5m en onderscheidt zich van de bovengelegen verdiepingen. Een transparante plint is vereist aan de zijde van het openbaar gebied, zodat een levendig straatbeeld wordt gecreëerd.

De plint zweeft niet volledig op glazen voeten, maar is juist onlosmakelijk verbonden met de architectuur van het totale gebouw en afgestemd op de menselijke schaal. Entrees van appartementen en winkels op de begane grond worden uitnodigend en herkenbaar ontworpen. Woningen hebben een eigen voordeur of woonruimte aan de straat en worden zoveel mogelijk aan het openbaar gebied herkenbaar gemaakt. Een geveltuintje of een zogenaamde Delftse stoep van ca. 1,5m grenst aan de plint en zorgt voor een groen, aantrekkelijk en sociaal karakter. Fietsenbergingen, entrees voor de garage en traforuimtes die aan de straat zijn gelegen hebben een hoogwaardige uitstraling, net als centrale woningentrees en zijn in lijn met de gehele architectuur ontworpen.



De plint is onlosmakelijk verbonden met de architectuur van het totale gebouw.



Voordeuren en entrees zijn duidelijk herkenbaar en hebben een uitnodigende uitstraling.

Setbacks

In de regel neemt hoogbouw een teruggelegen positie in t.o.v. de rooilijn van de Alphense laag. De onderliggende Alphense laag bepaalt daardoor het straatbeeld, aansluitend bij een op de menselijke maat afgestemde leefomgeving. Bijkomend voordeel van deze 'getrapte' woningbouw is de vaak gunstige uitwerking op het verbeteren van het windklimaat.

Voor de middenhoogbouw bovenop de Alphense laag, vanaf de 4e of 5e laag, worden setbacks toegepast om meer licht, lucht en ruimte in het straatprofiel te realiseren. De setbacks zijn vanuit de rooilijn minimaal 1 tot 3 meter diep. Uitzondering geldt voor de bebouwing aan de Molenwetering en aan de zijde van de Europalaan, vanwege de ruime maat van de Molenwetering en het brede straatprofiel van de Europalaan.

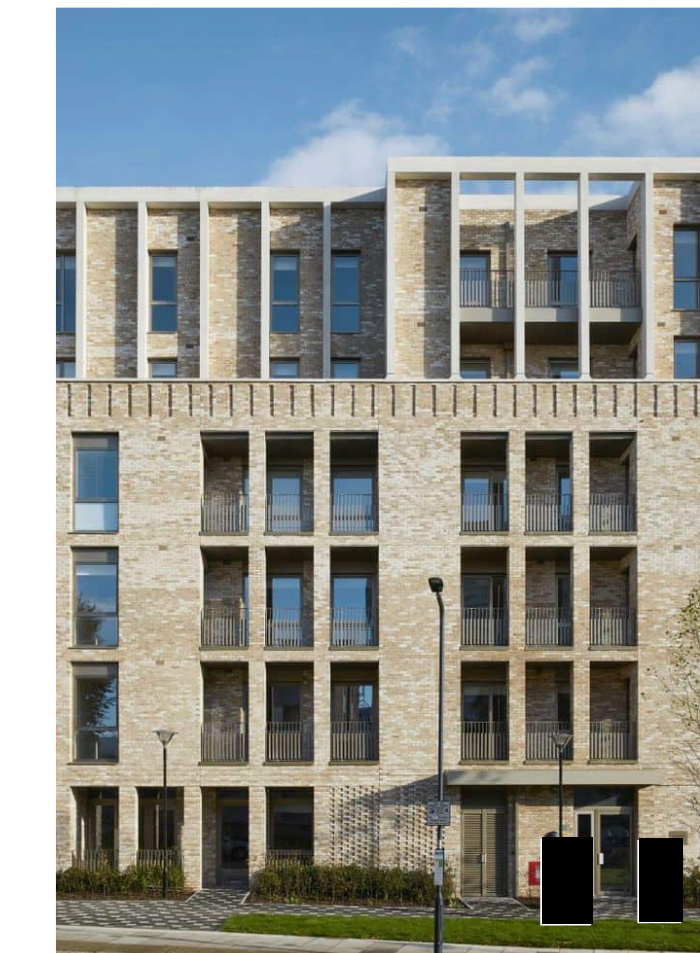
Voor de middenhoogbouw wijken expressie, de kleurstelling en/of de materialisering van de gevel af ten opzichte van de Alphense laag. Voor de bovenste laag kan extra aandacht gegeven worden door een vormgegeven randdetail, zodat er een kroon gevormd wordt. Om de samenhang in de verschillende lagen in stand te houden, delen de gebouwonderdelen samen enkele elementen die in de gevelopbouw terugkomen zoals de ritmiek in de architectuur, de materialisering en de vormgeving rondom de gevelopeningen.



Ruimte in de straat: setbacks



Bovenop de Alphense laag van 4 à 5 bouwlagen worden setbacks toegepast.

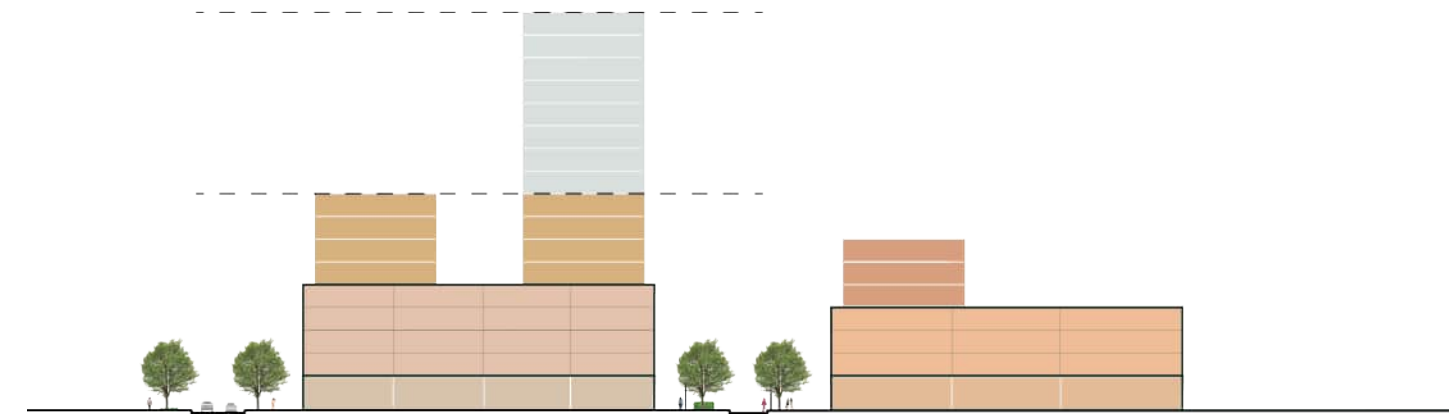


De expressie, kleurstelling en/of materialisering van de gevel voor de middenhoogbouw wijkt genuanceerd af van de Alphense laag.

Beeldbepalende hoogteaccenten

De beeldbepalende hoogteaccenten boven de middenhoogbouw verbijzonderen dit woongebied en zijn met name aan de noordzijde aanwezig langs de Molenwetering, waardoor een herkenbaar silhouet aan het park ontstaat. De beeldbepalende hoogteaccenten zijn altijd verticaal van karakter: in massa en geleiding wordt rankheid en verticaliteit benadrukt. Hoogbouw wordt alzijdig ontworpen: elke zijde oriënteert zich met zijn gevelopeningen op de omgeving.

Vanaf de 9e bouwlaag wijken de expressie, de kleurstelling en/of de materialisering van de gevel af ten opzichte van de Alphense laag en de middenhoogbouw. Ook voor de bovenste laag kan extra aandacht gegeven worden door een vormgegeven randdetail, zodat er een kroon gevormd wordt. Om de samenhang in de verschillende lagen in stand te houden, delen de gebouwendelen samen enkele elementen die in de gevelopbouw terugkomen, zoals de ritmiek in de architectuur, de materialisering en de vormgeving rondom de gevelopeningen.



De expressie, kleurstelling en de materialisering van de gevel zijn op de verschillende lagen aanwezig.

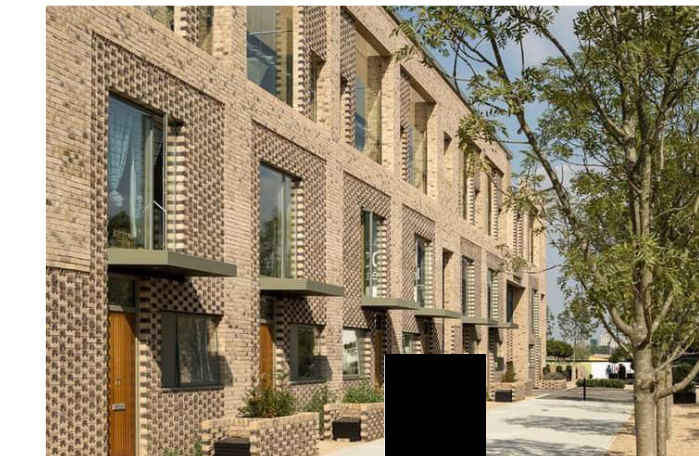
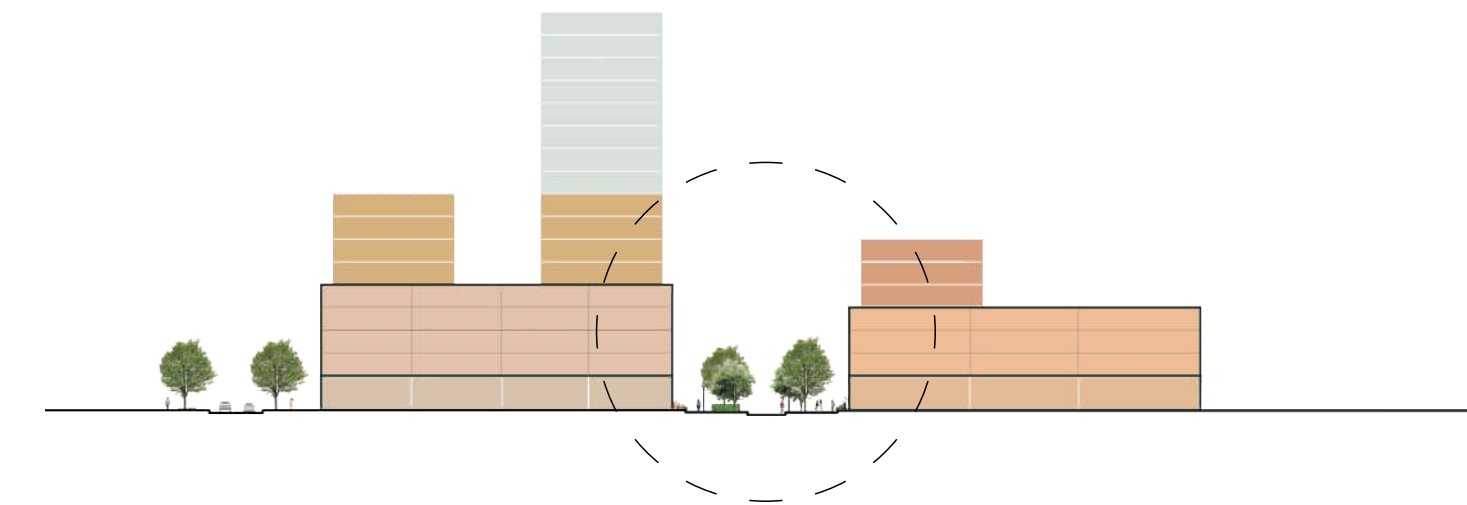


De ritmiek, materialisering en de vormgeving rondom de gevelopeningen zorgen voor een samenhang in de verschillende lagen.

Delftse stoep

Voor de overgang van privé naar openbaar wordt er rondom de woonblokken rekening gehouden met een geveltuin of een zogenaamde Delftse stoep van ca. 1,5 meter. De Delftse stoep is een privé stoep met een hoogwaardige bestrating en in individueel gebruik van de aangrenzende bewoners. Deze ruimte grenst aan de plint en zorgt voor een groen, aantrekkelijk, sociaal en informeel karakter van de straat. Toekomstige bewoners kunnen in deze zone een bankje, tafeltje of planten plaatsen. Er kan ook gekozen worden voor een lage muur als erfafscheiding die integraal onderdeel uit maakt van de architectuur.

Om het onderscheid tussen de Delftse stoep, straat en woonblok te maken, wordt voorgesteld om de kleur van gebakken klinker te laten afwijken van de plint en van het trottoir door middel van een ton-sur-ton palet.



B. VISIE BEELDKWALITEIT

ARCHITECTUUR EN INRICHTING

ONBEBOUWDE RUIMTE

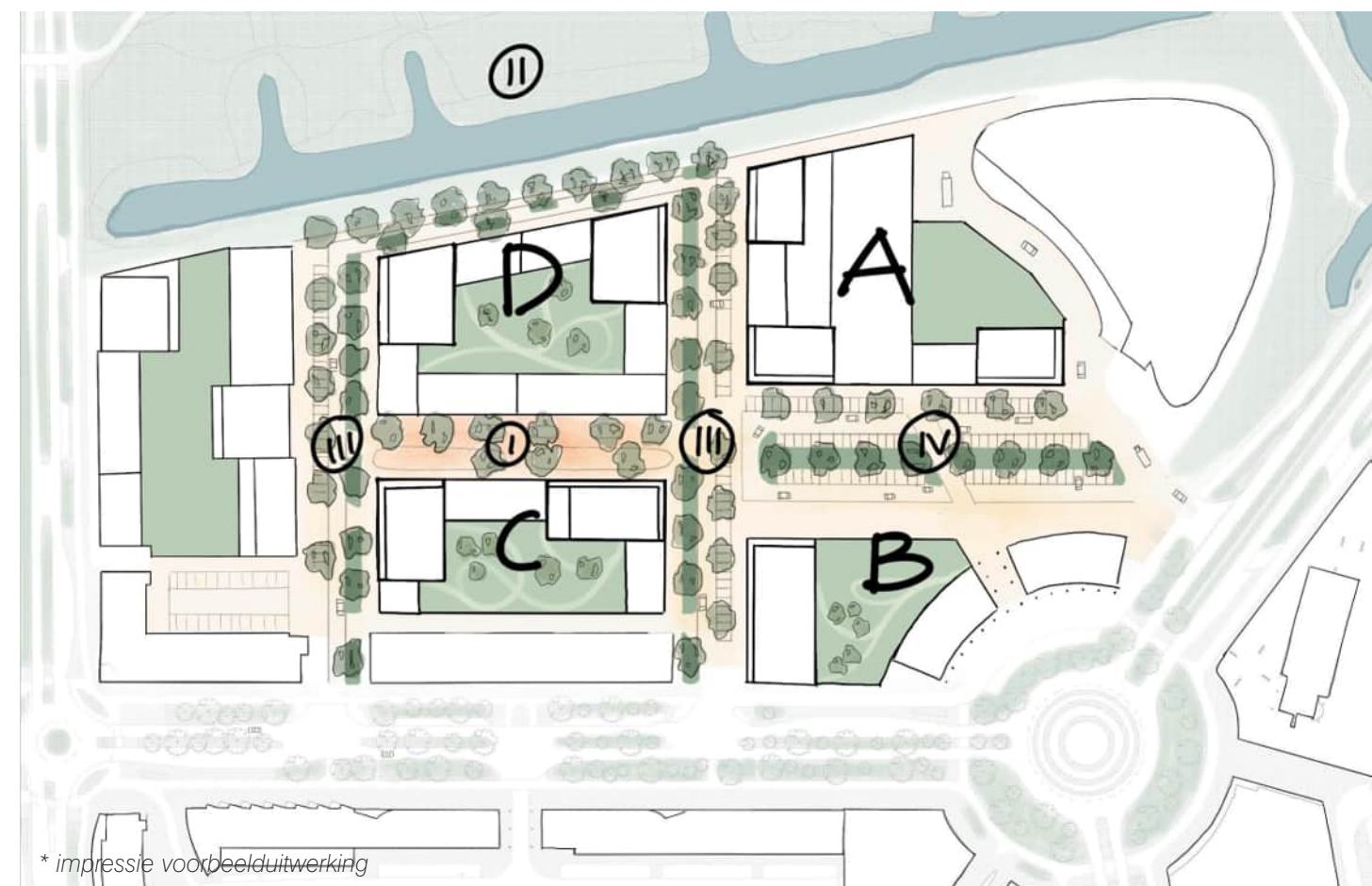
Het plan bestaat uit vier kwadranten, A tot en met D, waarbij blok A het meest noordelijke blok is. Vervolgens zijn de blokken kloksgewijs geletterd. Daartussen en omheen bevinden zich de openbare gebieden I tot en met IV.

Bouwblokken

- Blok A ligt met zijn rug naar het Da Vinci complex. Het ligt aan de ene zijde tegen het commerciële parkeergebied en grenst aan de andere aan de Molenwetering.
- Blok B vormt een bouwblok samen met de bestaande bebouwing van het Euromarkt gebouw en de tussenliggende supermarkt.
- Blok C ligt met zijn rug naar het bestaande Tauro-complex en vormt daarmee op het eerste gezicht een bouwblok, hoewel het van het Tauro-complex gescheiden wordt door een smal achterstraatje. Het grenst voornamelijk aan rustig binnengebied.
- Blok D ligt volledig vrij van de omliggende bebouwing en ligt tussen het rustige binnengebied aan de ene kant en de parkachtige omgeving van de Molenwetering aan de andere.

Openbare ruimte

De ruimte met aanduiding 'I' is een rustige leefstraat tussen de nieuwe bouwblokken in. Deze is volledig autovrij en biedt naast ruimte voor fietsers en voetgangers ook verblijfsruimte. Bij ruimte II sluit het plangebied aan op de Molenwetering. Ruimte III omvat de twee straten die vanuit de Europalaan het gebied ontsluiten en grenzen aan de Molenwetering. Deze bieden ruimte voor (langzaam) verkeer en beperkt parkeren op straat. Ze brengen ook zicht op het groen vanuit het park naar binnen. Ruimte IV is het boom- en parkeerplein, hier wordt ruimte voor groen gecombineerd met parkeren.



* impressie voor beelduitwerking



Visiebeeld dat de aard van de openbare ruimte in I laat zien.



Visiebeeld dat de aard van de openbare ruimte in III laat zien.

Architectonische relaties

De bouwblokken en straten daartussen vormen samen het plan voor de Euromarkt. De bestaande stedelijke bebouwing in de rand gaat over in het nieuwe woongebied. Aan de andere zijde grenst de parkachtige omgeving van de Molenwetering aan het nieuwe woongebied.

Gevariëerde stedelijke buitenrand

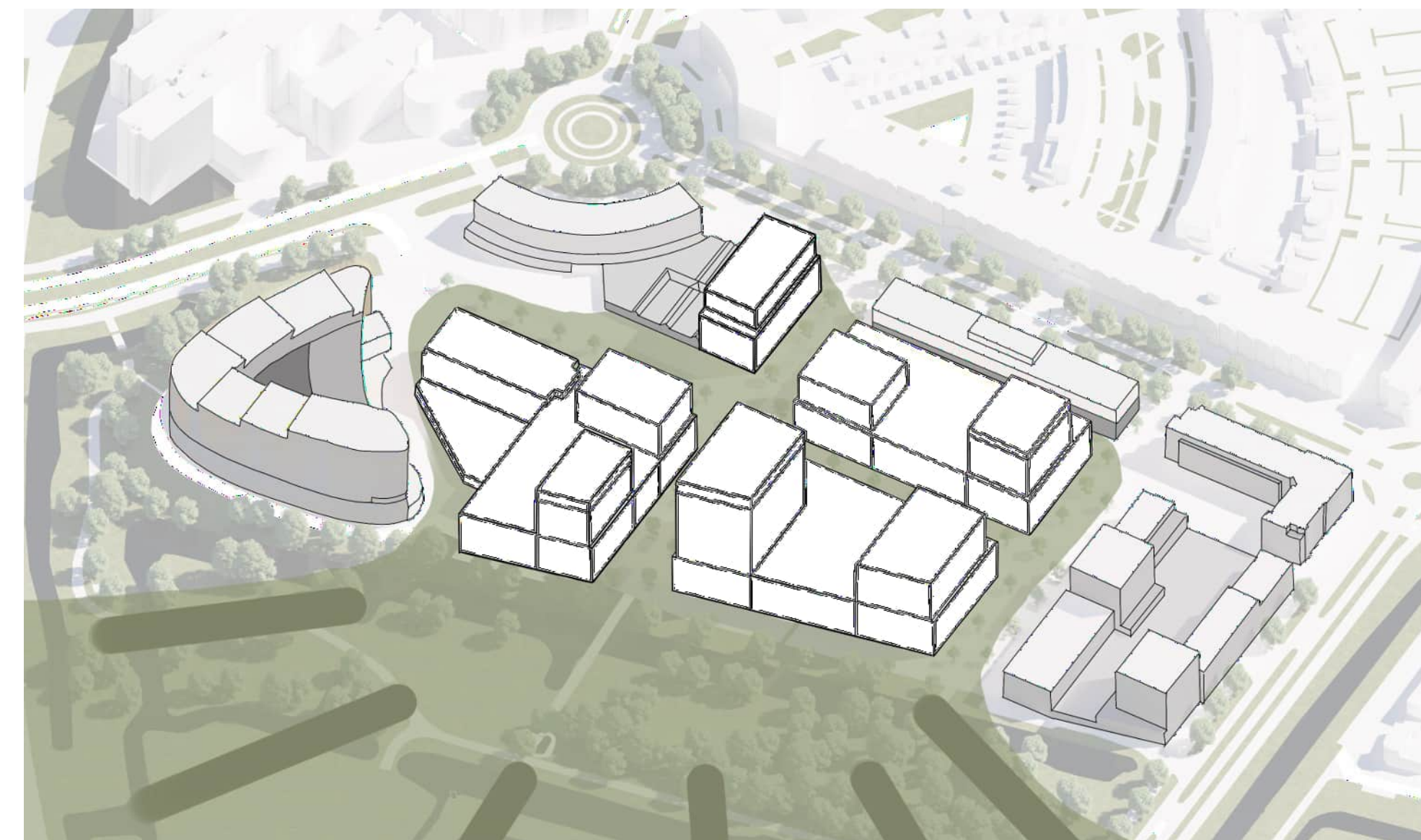
Deze bebouwing in de rand is bestaand. Deze bebouwing heeft een stedelijk karakter, vaak met commerciële functies in de plint en een grote mate van variatie tussen de individuele bouwblokken.

Rustig binnengebied

Daarachter bevindt zich een rustig binnengebied, waar de nieuwbouw gerealiseerd wordt. Deze heeft verschillende oppervlaktes en bouwhoogten waardoor er een grote variatie aan volumes binnen het gebied ontstaat.

Overgang naar het park

Daartussen bevinden zich de straten met verschillende karakteren. Groen, leefkwaliteit, commercieel programma en parkeren hebben hier elk hun plek. Het groen van de binnenstraten loopt over naar de Molenwetering, waar de nieuwbouw van de Euromarkt nadrukkelijk op aansluit.



Gevariëerde, bestaande stedelijke rand.



Rustig binnengebied.

Bestaande stedelijke buitenrand

De bestaande bebouwing vormt een lint van sterk gevarieerde bouwvormen rondom het plangebied. Deze variatie komt deels voort uit een mix van wonen en werken, soms gestapeld, soms naast elkaar. Daarnaast variëren de gebouwen ook in bouwjaren en expressie. De variatie is het sterkst aan de meest stedelijke kant van het gebied richting het spoor, en wordt rustiger en orthogonaal richting de Noorderkeerkring en achterliggende woonwijken. Deze bebouwing vormt een stedelijke rand waarbinnen een rustiger woongebied ontwikkeld kan worden.

Deze gebouwen zijn, met de wijzers van de klok mee: appartementencomplex Da Vinci, appartementencomplex Euromarkt, supermarkt Aldi, kantoorgebouw Tauro, appartementencomplex Karante en de toekomstige woningbouwontwikkeling Noorderkeerkring.



1. Da Vinci: grootschalig appartementencomplex met dubbelhoge commerciële plint.



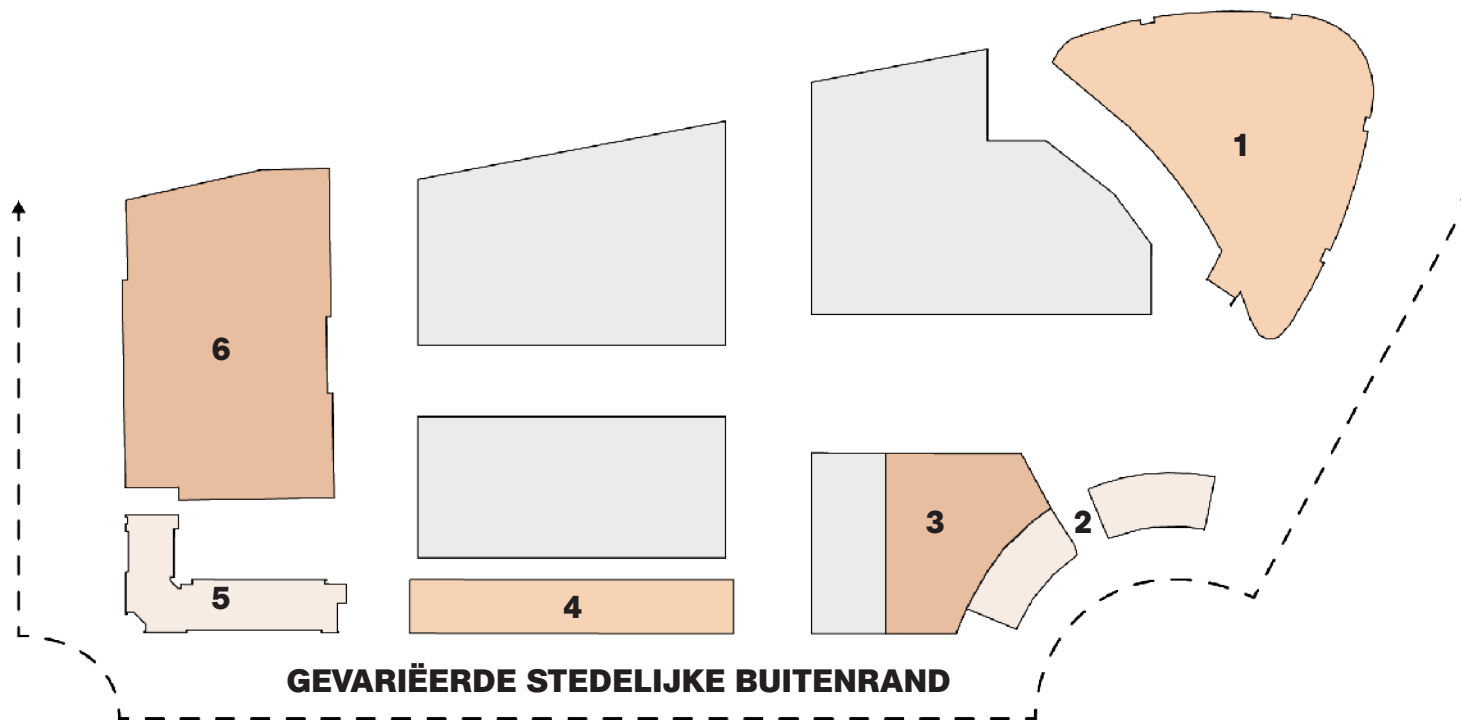
2. Euromarkt: gekromd appartementencomplex met gevarieerde commerciële plint.



3. Aldi Euromarkt: donkergrijs gevelrd, eenlaags bakstenen supermarkt.



4. Tauro: drielaags kantoorgebouw met donkergrijze, commerciële plint en wit gestucte bovenbouw.



Bestaande bebouwing (1 t/m 5) en toekomstige bouw (6) rondom het plangebied.



5. Karante: L-vormig woongebouw uit rode baksteen met grote commerciële functie op de begane grond.



6. Noorderkeerkring: nieuw woningbouwcomplex met grote variatie aan woningtypes.

Nieuwbouw in het rustige binnengebied

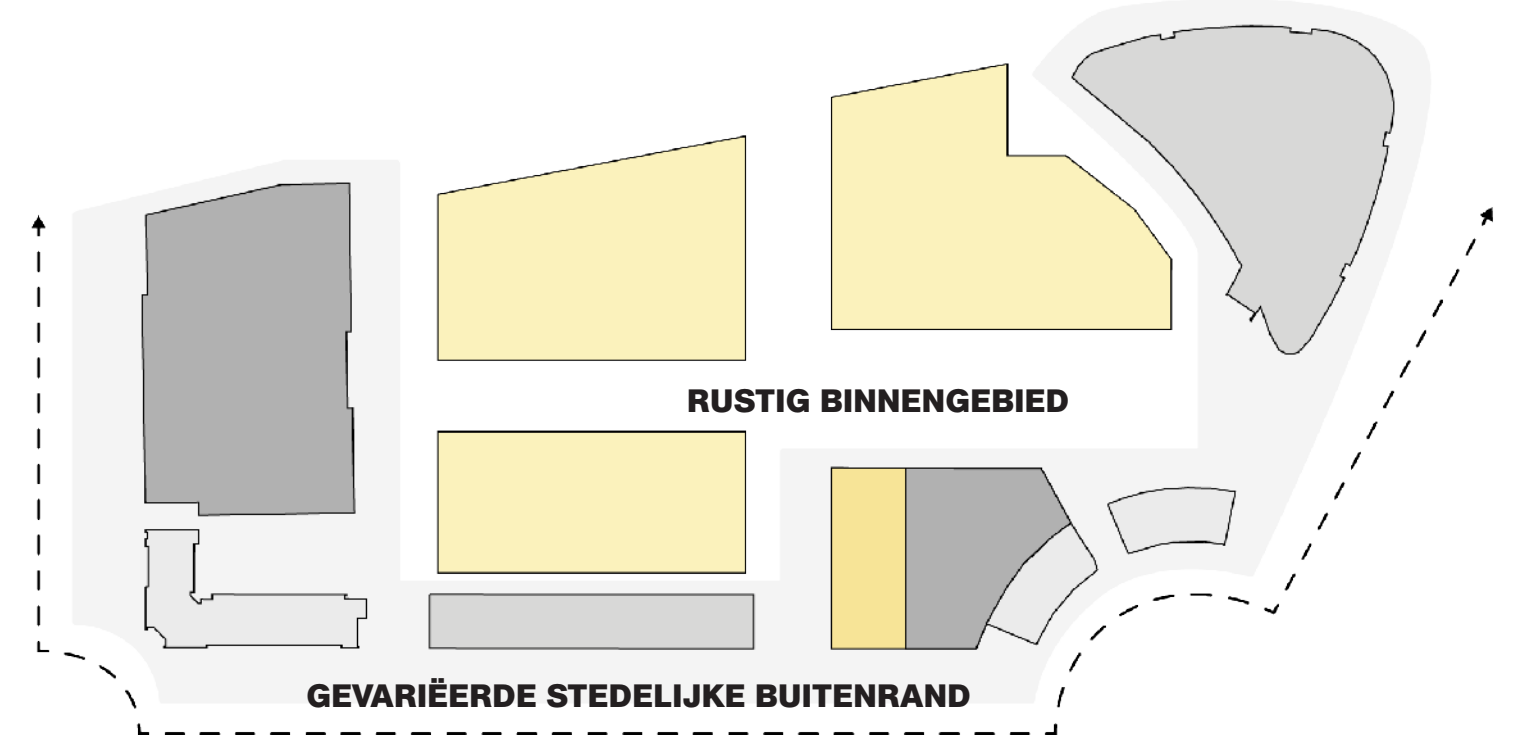
Sfeer en architectuur

Het plangebied voor Euromarkt ligt tussen recent gerenoveerde of nieuwe stedelijke bebouwing gelegen aan drie grote ontsluitingswegen en de parkachtige omgeving van de Molenwetering. Deze gevarieerde wand aan bebouwing schermt de nieuwbouw van Euromarkt af van de drukke ontsluitingswegen rondom het gebied, waardoor de nieuwbouw een rustig karakter krijgt dat zich meer op de Molenwetering richt. Deze parkachtige omgeving biedt de kans om groen in het gebied te beleven. De architectuur is stedelijk en het gaat uit van rustige tonen die goed aansluiten bij het karakter van een park. Samen vormen de blokken van het plangebied één ensemble aan de Molenwetering, waar doorheen een verbinding gelegd wordt met het achterliggende commerciële en stedelijke gebied.

Maat en schaal

Om de overgang van het stedelijke naar het park goed te begeleiden, is het belangrijk dat er aandacht wordt geschonken aan de maat en schaal van de bouwblokken. Deze variëren in hoogte, waarin de 'Alphense laag' van vier à vijf lagen hoog de basis vormt. Deze variatie sluit ook aan bij de variatie aan woningtypes die zich in het plangebied bevinden. De middenhoogbouw die op de Alphense laag staat is terug gelegd, is duidelijk van de onderste lagen te onderscheiden en landt niet op de grond.

- TOETSINGSCRITERIA:**
- Rustige, natuurlijke tonen in materiaalgebruik.
 - Gebouwhoogtes zijn gevarieerd.
 - Alphense laag van 4 à 5 lagen vormt de basis.
 - Hogere lagen zijn hier nadrukkelijk van onderscheiden.



Binnen de bestaande stedelijke rand vormt de nieuwbouw een rustig binnengebied met samenhang. Dit is ook leesbaar in de architectuur.



Integratie van de bebouwing en parkeren met de groene omgeving.



Autovrije binnenstraat met voldoende groen.

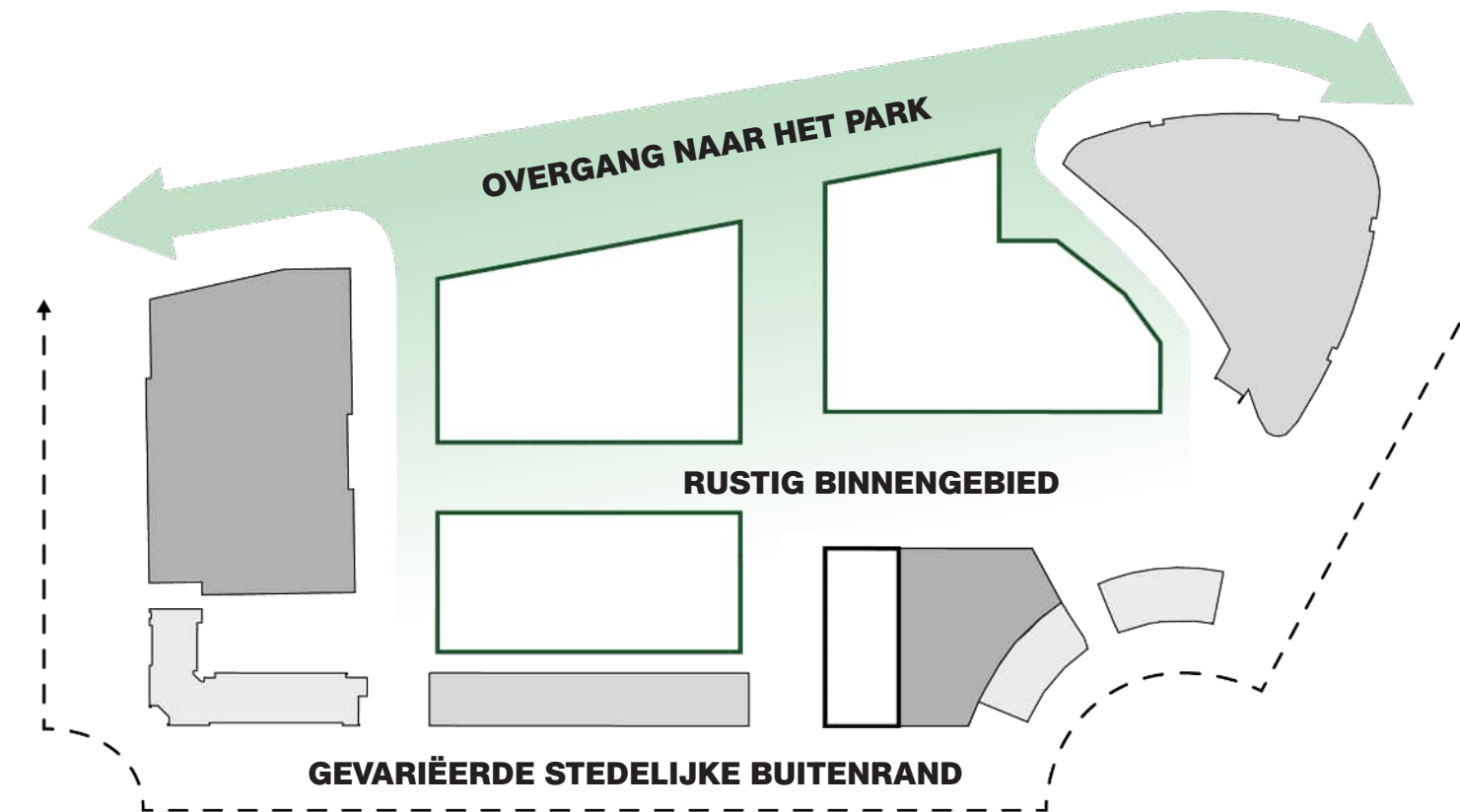
Overgang naar de Molenwetering

Aan het park ligt de hoogste concentratie van bebouwing. De rustige binnenstraatjes openen zich op de rand van het park.

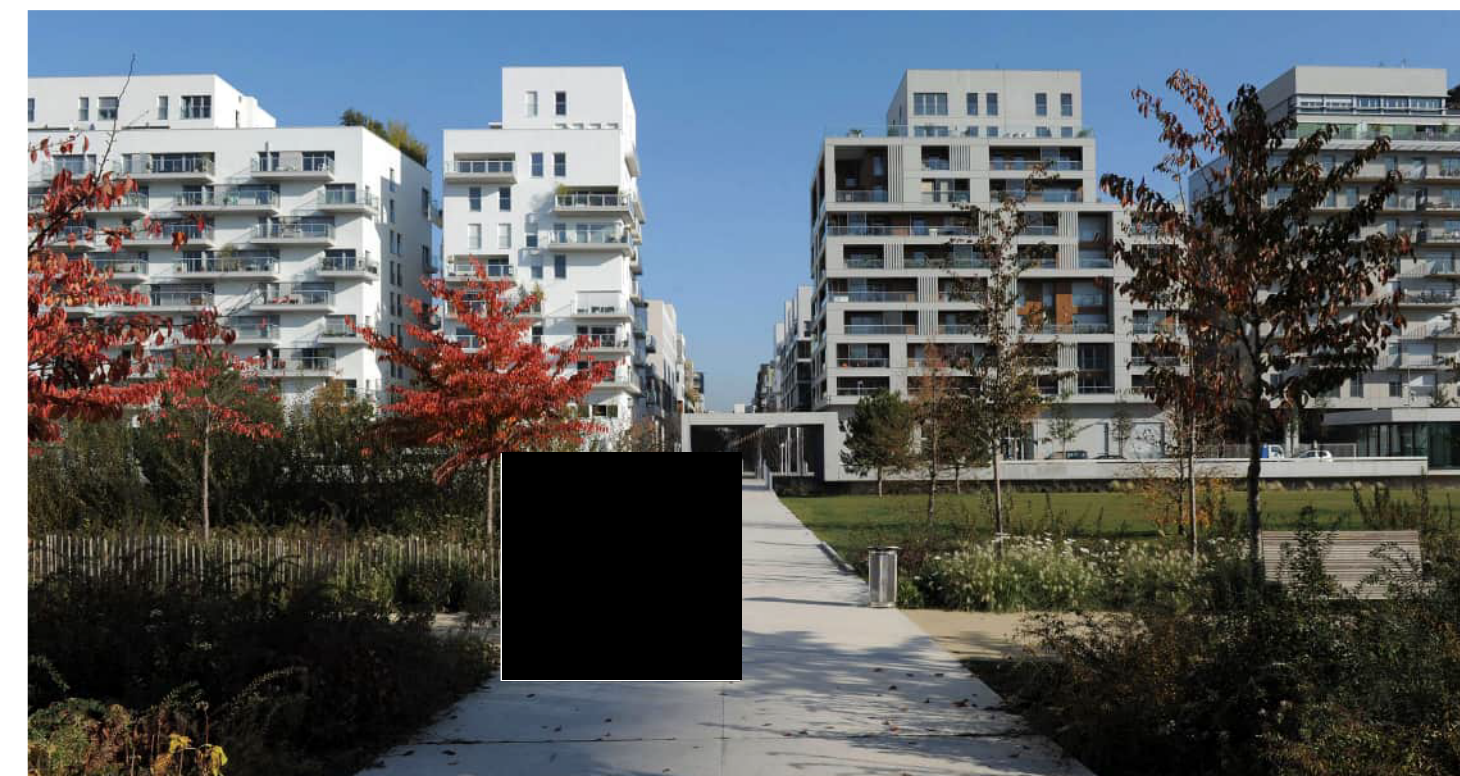
De gebouwen aan de parkzijde hebben geen setbacks, maar staan direct op de grond. De bebouwing is het hoogst in het midden van het plangebied.

TOETSINGSCRITEIA:

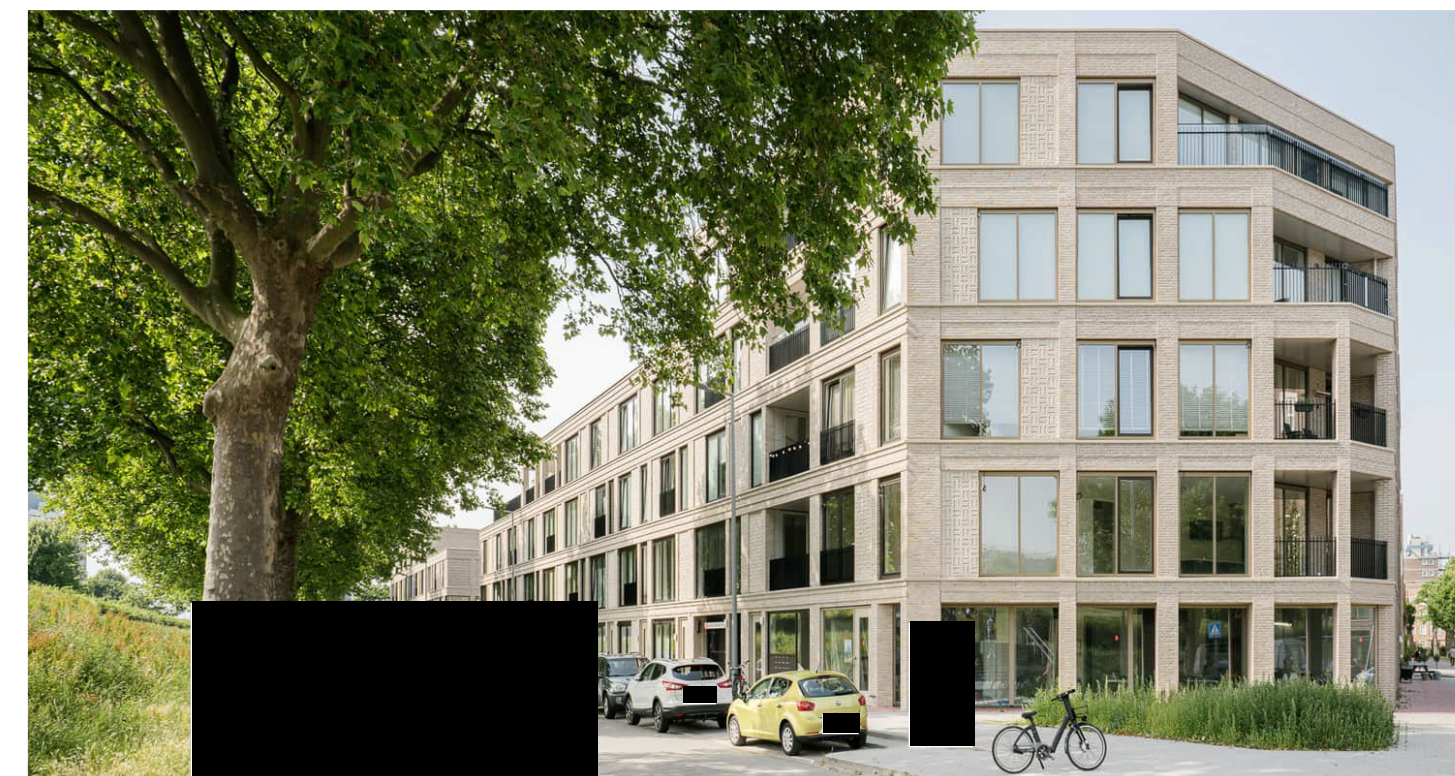
- Bebouwing heeft geen setbacks aan de Molenwetering.
- De bebouwing concentreert zich rond het midden, waar tevens groen het plangebied binnen gehaald wordt.
- Bebouwen boven 9 verdiepingen (10 bouwlagen) is alleen aan het park toegestaan.



Het groen in het plangebied gaat over in het park. Hier vormt de bebouwing een front, doordat het geen setbacks heeft.



Creëren van 'wand' van het plangebied aan parkachtige omgeving.



Zorgvuldig aansluiten op de parkachtige omgeving.

Toegangen tot het plangebied

Het plangebied wordt omgeven door de bestaande bebouwing aan de zijden van de Laan der Continenten, Europalaan en Noorderkeerkring. Alleen vanaf de Molenwetering wordt het plangebied direct benaderd (toegangen 1 t/m 3). Vanaf de ontsluitingswegen vormen de openingen in de stedelijke buitenrand de toegangen tot het plangebied (toegangen 4 t/m 7).

Toegang 1: Langs het nieuwe woongebouw Noorderkeerkring kan het plangebied te voet benaderd worden.

Toegang 2: Door middel van een nieuwe brug over de Molenwetering kan het plangebied vanaf het noorden zowel te voet als met de fiets benaderd worden.

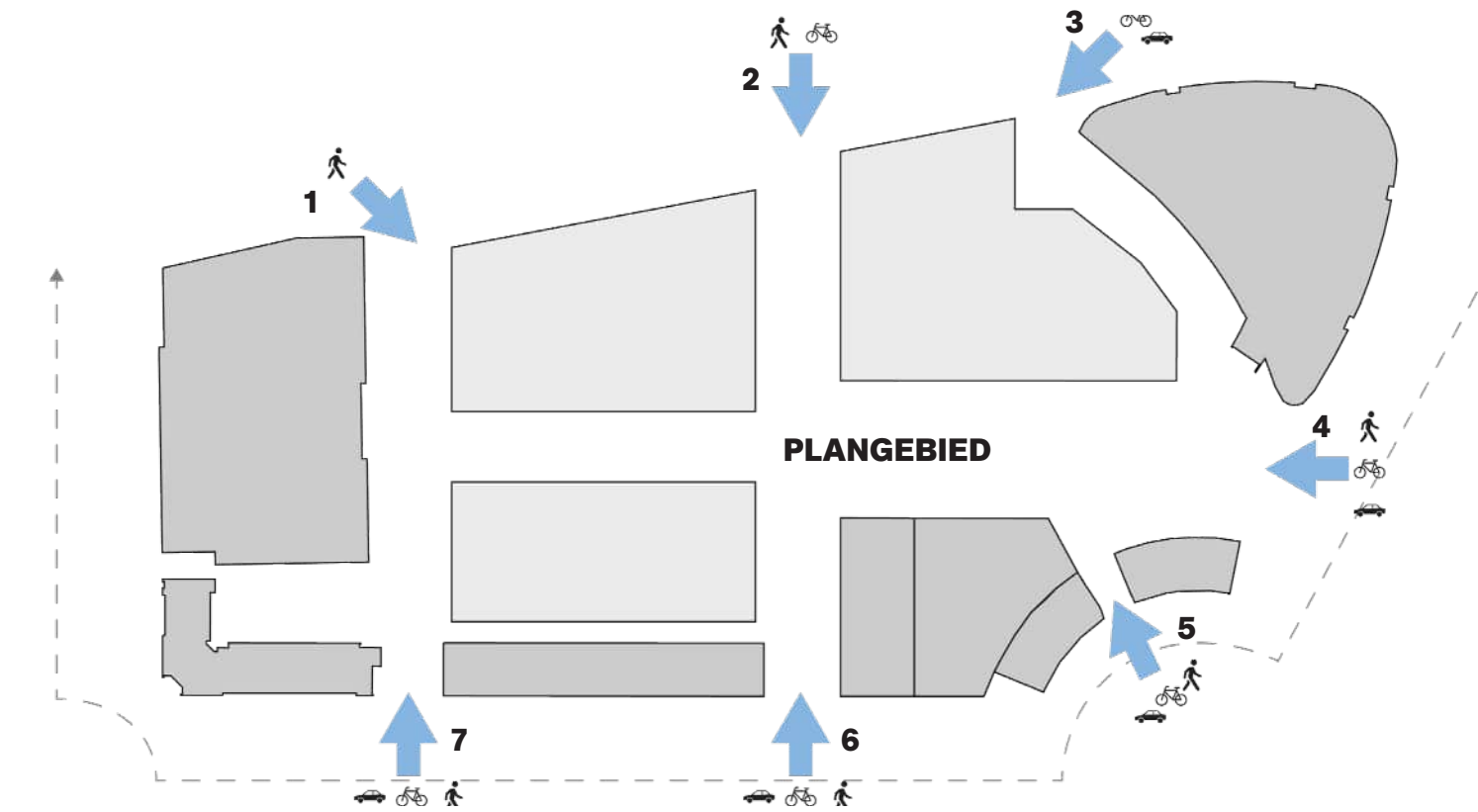
Toegang 3: Het verkeer wordt hier om het Da Vinci-gebouw heen naar de ontsluitingswegen geleid. Daarnaast is het plangebied vanaf deze zijde te voet benaderbaar vanaf het Weteringpad.

Toegang 4: Dit is een toegang voor het autoverkeer. Daarnaast is het plangebied hier vandaan ook benaderbaar voor voetgangers en fietsers.

Toegang 5: Dit is de onderdoorgang onder het Euromarkt gebouw. Deze is alleen toegankelijk voor voetgangersverkeer.

Toegang 6: Vanaf de zuidzijde kan autoverkeer het plangebied in. Daarnaast is het plangebied hier ook toegankelijk voor fietsers en voetgangers.

Toegang 7: Vanaf de zuidzijde kan autoverkeer het plangebied in. Daarnaast is het plangebied hier ook toegankelijk voor fietsers en voetgangers.



Het plangebied kent verschillende toegangen tot het gebied.

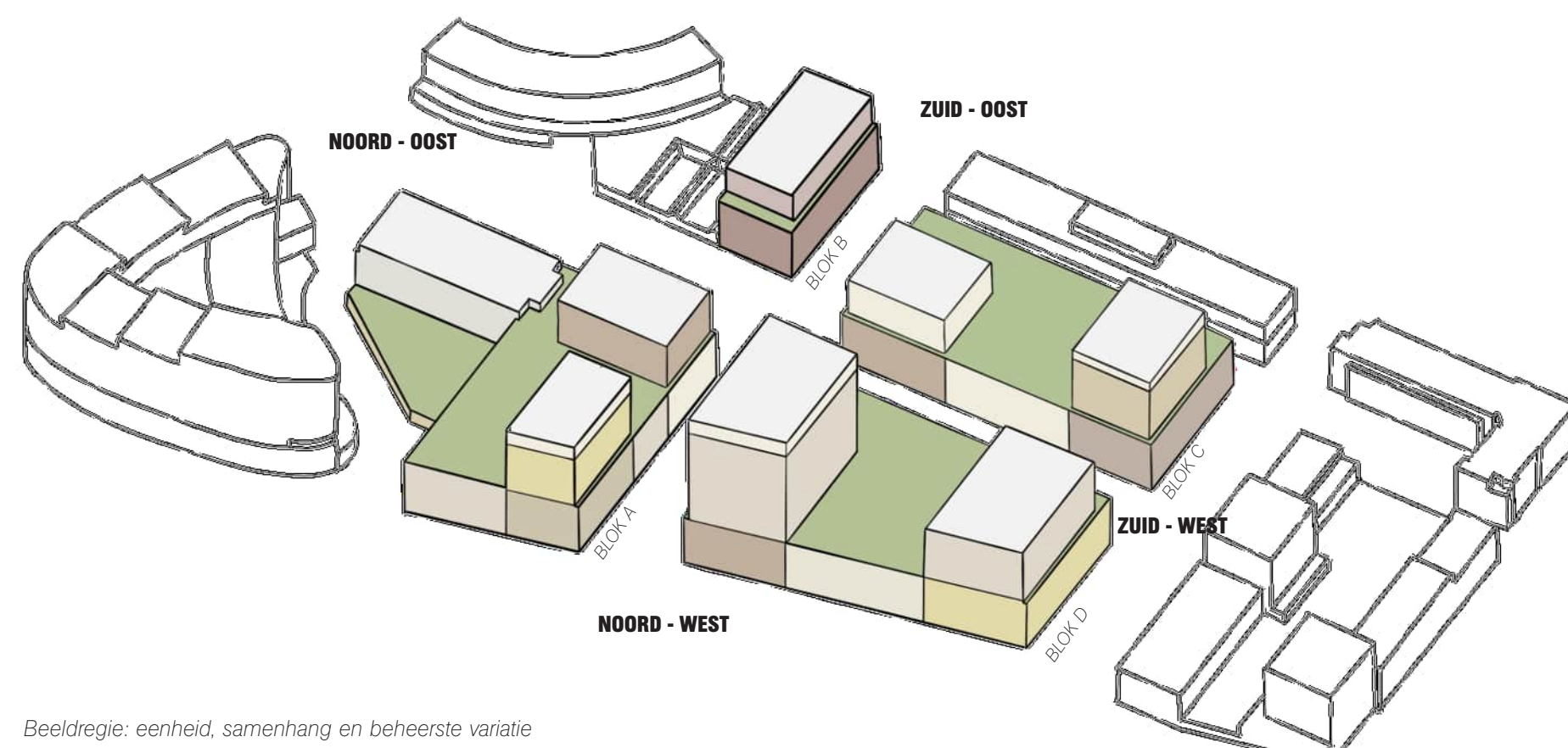
B1. BEELDKWALITEIT BEBOUWDE RUIMTE

Beeldkwaliteit bebouwde ruimte

Dit hoofdstuk beschrijft de principes voor de vier nieuw toe te voegen bouwblokken en stuurt aan op eenheid en samenhang. Hoe dat te bereiken en welke stedenbouwkundige en architectonische middelen daarvoor ingezet kunnen worden, is het onderwerp van dit hoofdstuk.

Onder andere voor setbacks, gebouwbeëindigingen, tectoniek, materiaal en kleurschakering worden regels en bandbreedtes gegeven voor de uitwerkingen.

Middels deze principes ontstaat samenhang tussen vier bouwblokken, opgebouwd uit ca. 30 leesbare bouwelementen die allemaal dezelfde regels volgen. De gewenste variatie tussen blokken wordt in een later hoofdstuk toegevoegd als regels die gelden binnen de bouwblokken.



Beeldregie: eenheid, samenhang en beheerste variatie

Materiaal en kleurstelling

De toegepaste materialen zijn hoogwaardig, duurzaam, tijdloos en verouderen op een mooie manier. De materialen sluiten aan bij het karakter van het omringende gebied: baksteen, beton, natuursteen, blindverwerkte vezelcementplaat, keramiek, stukwerk of metaal. Als gevelmateriaal is kunststof niet toegestaan, evenals de toepassing van uitlopende materialen.

Binnen het ensemble van de nieuwbouw sluiten de kleuren van de baksteen en steenachtige materialen op elkaar aan. Geen grote contrasten qua kleur, maar onderscheid middels een ton-sûr-ton palet. De overige genoemde materialen worden toegepast in een palet van grijzen. Behandeld of verduurzaamd hout kan worden toegepast als ondergeschikt materiaal. Hout wordt toegepast in natureltinten, in antraciet of zwart. Niet transparante gevel-elementen die het maaiveld raken worden tot een minimale hoogte van 1,3m uitgevoerd in een robuust en steenachtig materiaal.

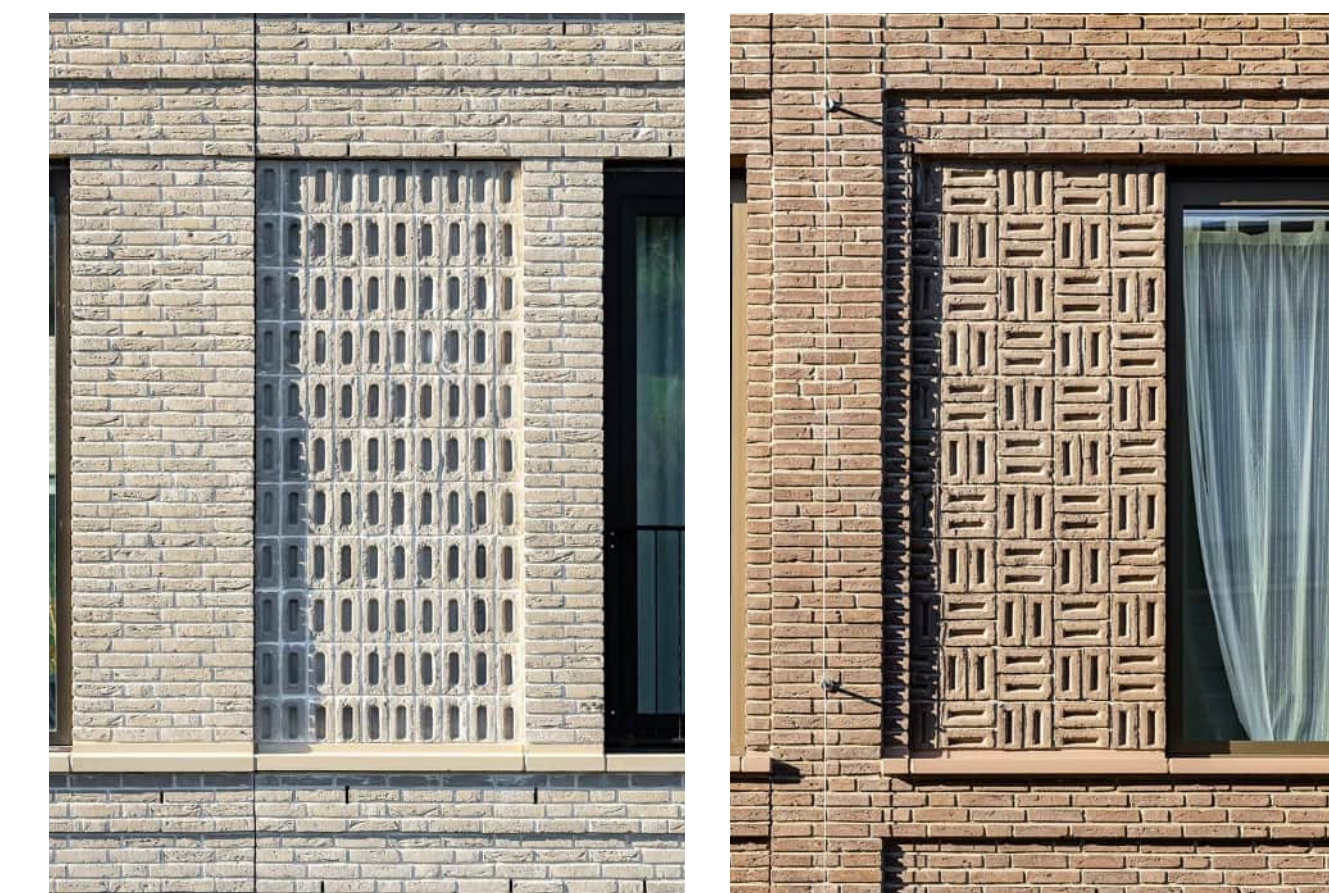
De architectuur is individueel, gevarieerd, eigentijds en eigenzinnig in uitstraling, vorm en compositie. Kleur en materiaalgebruik dragen daaraan bij, maar op subtiële wijze. Genuanceerde, afwijkende tinten dragen zorg voor ton-sûr-ton contrasten. De pandsgewijze opbouw (de korrel) van de bouwblokken dient in kleur- en materialisering terug te komen. Dus geen te sterke variatie in kleur binnen een individueel blok. Over het algemeen worden materialen toegepast die mooi verouderen en zij worden zorgvuldig gedetailleerd. Baksteen vormt de basis van elke gevel, metselwerk wordt toegepast binnen het gegeven bereik van tinten: bruin, warmgrijs, beige en geel. Minstens 50% van het gevelvlak per blok heeft een lichte hoofd tint. Beton van hoogwaardige kwaliteit kan toegepast worden mits ondergeschikt of ondersteunend in het beeld van een blok toegestaan. Eventuele galerijen zijn integraal onderdeel van de architectuur van het gebouw.

TOETSINGSCRITEIA:

- Baksteen vormt de basis van het materialenpalet, aangevuld met andere steenachtige materialen, metaal en hout.
- Subtiële contrasten tussen de gebouwen. Geen sterke variatie binnen een blok.
- Variatie in materiaal, toepassing en kleurgebruik volgt de pandsgewijze opbouw van verschillende woonblokken.
- Minstens 50% van het geveloppervlak per blok heeft een lichte hoofd tint.



Toepassing van gemêleerde tonen in bruin-beige-warm grijs.



Een ensemble wordt gecreëerd door het toepassen van vergelijkbare detaillering in licht gevarieerde materialisatie.

Gevelstructuur

De gebouwen zijn van buitenaf leesbaar, zij hebben een duidelijke structuur. Hierin speelt de Alphense laag een belangrijke rol, aangezien het onderscheiden van de onderste 4 à 5 lagen van die daarboven, de bebouwing in tweeën deelt. De structuur van het gebouw blijft echter leesbaar over deze verschillende lagen.

De typologie mag leesbaar zijn in de gevel. Bij kleinere woningtypen zal dit resulteren in een fijnere structuur. Grotere woningtypen zijn afleesbaar in de gevel, bijvoorbeeld door meerdere of grotere raampartijen binnen de structuur.

De structuur kan op verschillende manieren tot uiting komen, bijvoorbeeld (maar niet beperkt tot) het uitlijnen van raampartijen of het toepassen van banden, negges, kaders, etc. Gevels direct aan de binnenstraten kennen een rijkere detaillering, waardoor er een betere relatie ontstaat tussen de bebouwing en de binnenstraten. De bovenbouw en de gebouwen die aan de Molenwetering en Europalaan zijn stedenbouwkundig expressief.

TOETSINGSCRITERIA:

- De structuur van de gebouwen is van buitenaf leesbaar.
- De structuur volgt de vorm van de achterliggende wanden en vloeren.
- Gevels aan de binnenstraten zijn rijk gedetailleerd, gevels in de hoogbouw en aan de Molenwetering of Europalaan zijn stedenbouwkundig expressief.



Woningtypen zijn hier afleesbaar in de structuur.

Setbacks

Setbacks worden toegepast om meer licht, lucht en ruimte in het straatprofiel te realiseren. Deze zijn verplicht vanaf de 4e of 5e bouwlaag (de Alphense laag), en zijn minimaal 1 meter diep. Waar de blokken aan de Europalaan of de Molenwetering grenzen, vormen zij hierop een uitzondering. Hier mogen zij een prominenter rol innemen door op de grond te landen.

De verschillende gestapelde blokken die ontstaan als gevolg van het terugspringen van de gevel, verschillen van elkaar in expressie. Dit kan bereikt worden door een verschil in materialisering, kleurstelling of detaillering. Ze blijven echter wel familie van elkaar en vormen een coherent ensemble.

TOETSINGSCRITERIA:

- Setbacks zijn verplicht vanaf de 4e of 5e bouwlaag.
- Setbacks zijn minimaal 1m diep.
- Blokken aan de Europalaan en Molenwetering landen aan die zijde wel op de grond.



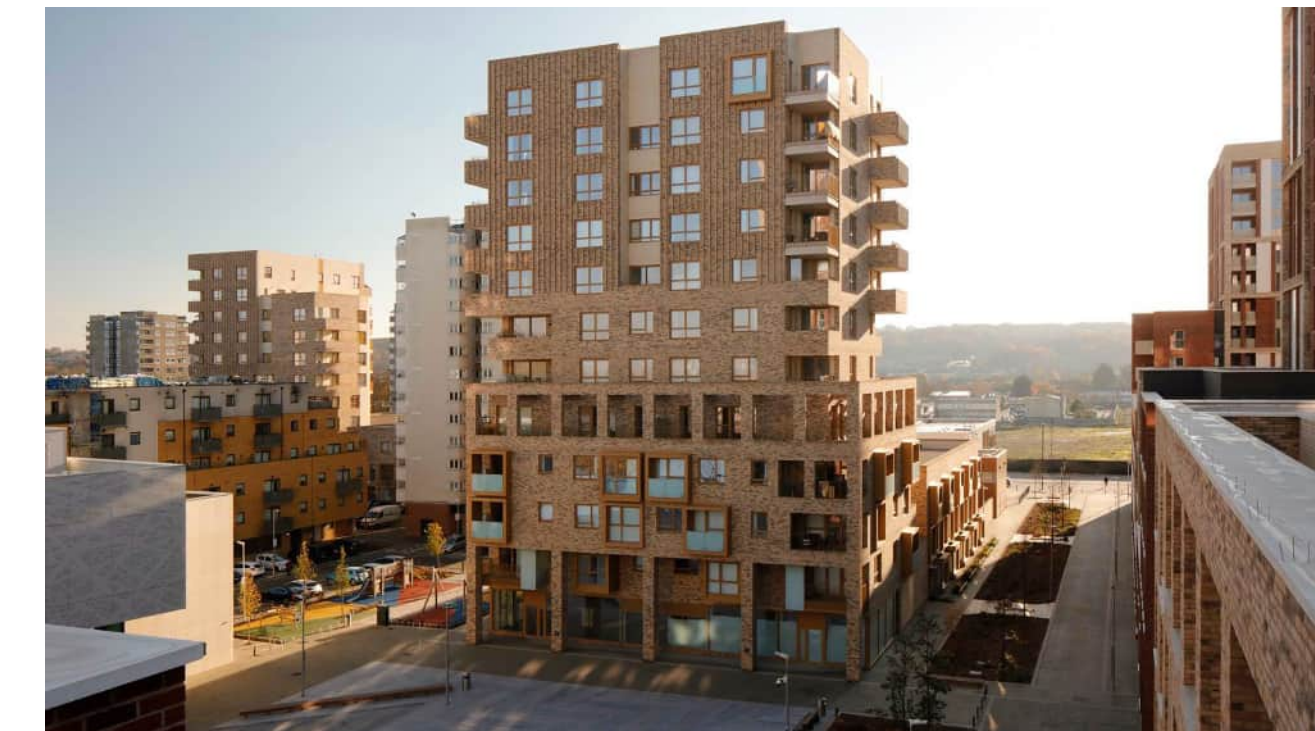
De orthogonale structuur van wanden en vloeren is duidelijk afleesbaar in de gevel.



Gedetailleerde gevels aan de binnenstraten zorgen voor een directere relatie met de omgeving.



Bebouwing boven vijf lagen heeft setback ten opzichte van de lagen eronder.



Onderscheid tussen de onderste vijf lagen en daarboven.

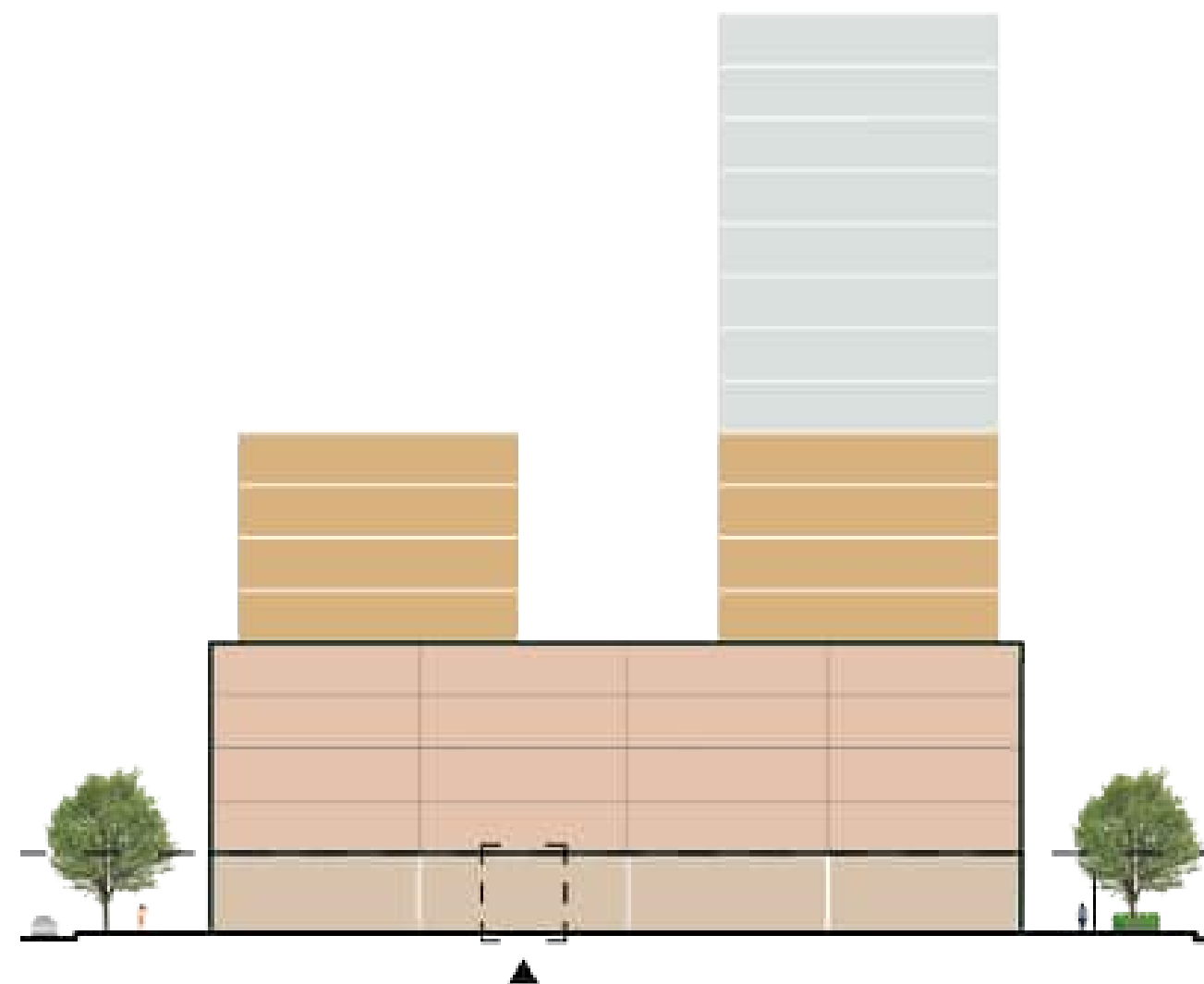
Plinten en entrees

De gebouwen worden zoveel mogelijk alzijdig ontworpen. Een plint is vereist aan de zijde van het openbaar gebied, zodat een levendig straatbeeld wordt gecreëerd. Hiervoor kan de structuur vergroot of onderbroken worden, maar plinten zijn nooit volledig van glas, opdat de gebouwen niet boven de grond gaan 'zweven'. De plintheogte bedraagt ca 4,5m, zodat er meer contact ontstaat tussen de plint en de publieke ruimte.

Appartementen op de begane grond hebben een eigen voordeur of woonruimte aan de straat. Door een directe relatie met de straat maken zij de plek meer eigen, en ontstaat er meer sociale veiligheid. Indien fietsenbergingen aan de straat zijn gelegen, dan hebben zij een hoogwaardige uitstraling, net als centrale woningentrees. Deze zijn herkenbaar vormgegeven zodat niet alleen bewoners, maar ook bezoekers intuïtief hun weg kunnen vinden.

TOETSINGSCRITERIA:

- Plintheogte is ca. 4,5 meter.
- Plinten zijn nooit volledig transparant.
- Appartementen op de begane grond hebben een voordeur en/of woonruimte aan de straat.
- Centrale entrees en fietsenbergingen hebben een hoogwaardige uitstraling en zijn herkenbaar vormgegeven.



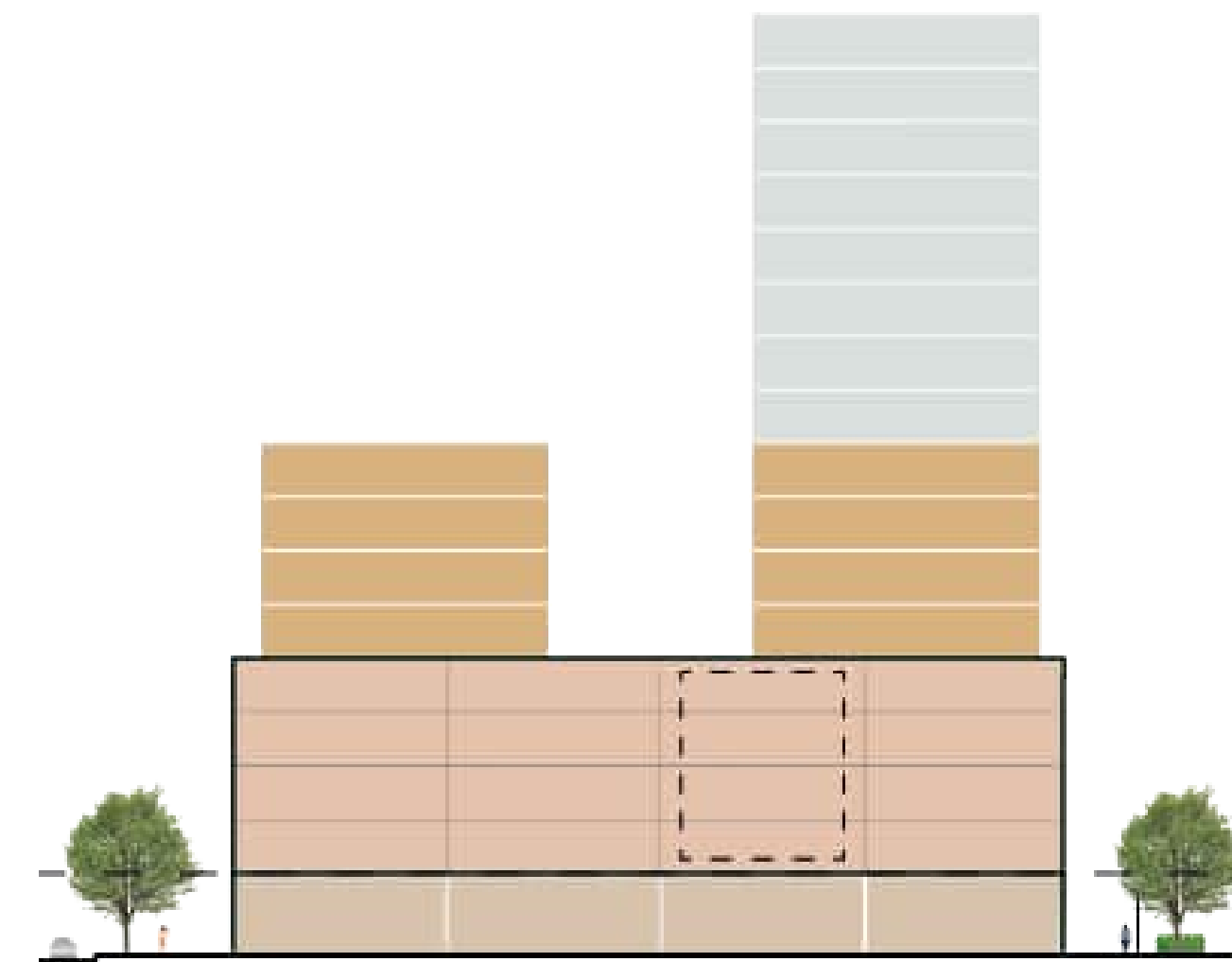
Gevelopeningen

De gevelopeningen van de bebouwing zijn onderdeel van een grotere structuur. Omdat deze grotere structuur leidend is, worden de kozijnen op een manier vormgegeven die ondergeschikt is aan de gevels. De expressie van de gevelopeningen op de verschillende lagen hebben samenhang, waardoor er een coherent gebouw ontstaat. De gevels krijgen een ritmische opbouw waarin verticale reeksen de horizontale continuïteit doorbreken. Hiertoe kunnen balkons, trappenhuisen, penanten en omlijste vensters ingezet worden.

Dit geldt ook voor de andere invullingen van de gevels, zoals de functies op het maaiveld en eventuele dichte vullingen als gevolg van technische ruimtes. Toegangsdeuren naar minder aantrekkelijke functies doen mee in de expressie van de gevel zonder verder de aandacht te trekken.

TOETSINGSCRITERIA:

- Kozijnen zijn uitgevoerd in dezelfde of neutrale kleuren als de gevels.
- Kozijnen liggen terug in het vlak; ze blijven ondergeschikt aan de hoofdstructuur.
- Toegangsdeuren naar de verschillende functies op het maaiveld worden ondergeschikt aan de hoofdstructuur uitgevoerd.
- Minder aantrekkelijke gevels zoals die van traforuimtes worden subtiel en onopvallend uitgevoerd en laten de hoofdstructuur intact.



Functies in de plint zijn herkenbaar ten opzichte van het wonen.



Wonen is ook mogelijk in de plint.



Samenspel tussen materialisatie en kozijnen.



De expressie van de gevelopeningen op verschillende lagen hebben samenhang.

Zorgvuldig geïntegreerde hoogteaccenten

De bouwblokken worden beëindigd door (midden)hoogbouw op de hoeken. Aan de zijden van de Molenwetering en de Europalaan staan deze aan de doorgangen tot het gebied. Omdat deze markerende functie alleen aan de zijde van de Molenwetering en de Europalaan functioneel is, landt de hoogbouw alleen hier op de grond. Elders springt deze terug d.m.v. de setbacks, hier gaat de aandacht uit naar de verhouding tussen de (hoog-)bouw en het straatprofiel, waar voldoende licht, lucht en ruimte dient te zijn, en is de hoogbouw minder merkbaar.

Boven de Alphense laag wordt een andere expressie toegepast waardoor deze onderste verdiepingen zich nadrukkelijk onderscheiden. Desondanks zijn de gestapelde blokken familie van elkaar. Dit kan bereikt worden door het doorvoeren van bepaalde structuren, toepassen van dezelfde details, gevelopeningen en/of balkons. In het geval van de twee hoogste gebouwen, gelegen aan de Molenwetering, wordt hier nog een derde expressie aan toegevoegd voor de bovenste paar lagen. Hiervoor geldt ook dat deze lagen in expressie van de onderliggende lagen verschilt, maar dat deze wel familie is. Met zorgvuldig geïntegreerd wordt bedoeld dat de hoogbouw een voortzetting van de laagbouw is. Hoewel ze een markerende functie heeft, is het niet de bedoeling dat deze hoogteaccenten de ruimte gaan domineren.

TOETSINGSCRITERIA:

- De lagen boven de Alphense laag hebben een andere expressie, alhoewel de lagen wel samenhangend zijn.
- In het geval van de hoogste twee gebouwen wordt er een derde expressie toegevoegd aan de bovenste lagen.
- De hoogbouw staat in verhouding tot zijn omgeving en gaat deze niet domineren.



Gebouwbeëindiging

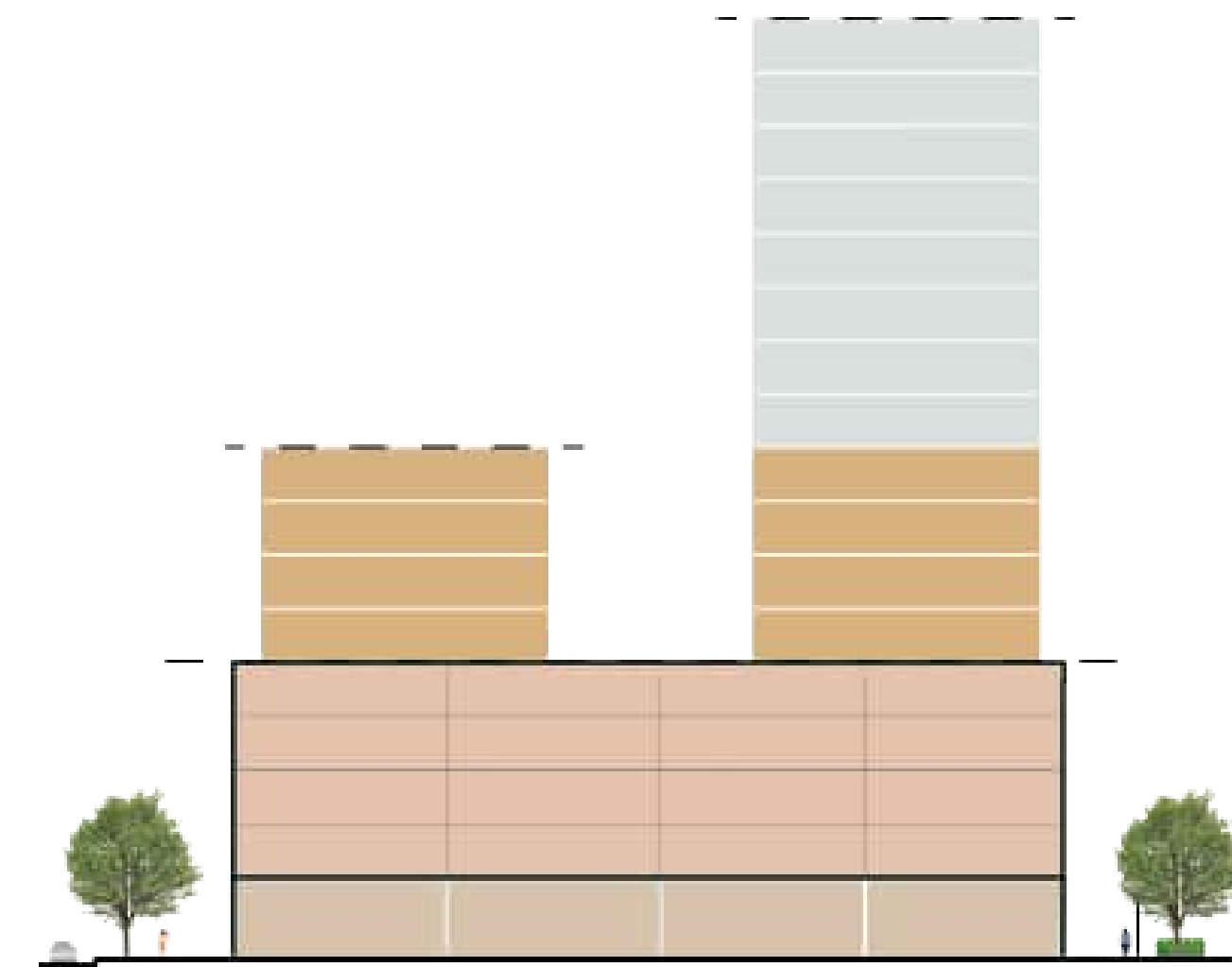
De hoogteaccenten dienen kwalitatief beëindigd te worden. Dit is mogelijk door het toepassen van een stevige dakopstand, duidelijke beëindiging van het ritme in de gevel of door het toepassen van een kroon. Een eventuele opbouw voor glazenbewassing of installaties is niet zichtbaar vanaf de straat, de gebouwbeëindiging kan hierbij helpen.

De hoogste twee gebouwen, gelegen aan de Molenwetering, krijgen een derde gevelexpressie voor de bovenste paar lagen. Deze kan ook bijdragen aan de beëindiging van het gebouw.

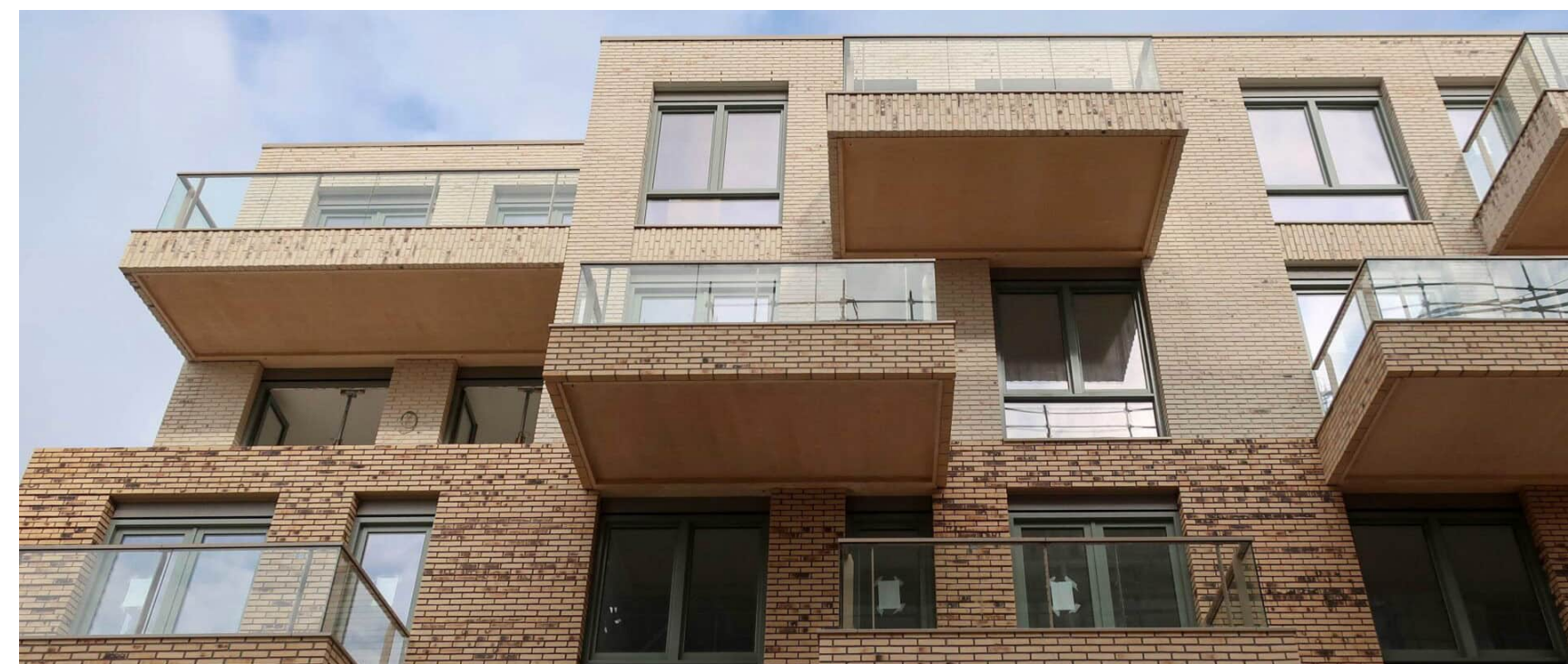
De beëindiging van de Alphense laag, en van de middenhoogbouw, komt voort uit het gevelvlak.

TOETSINGSCRITERIA:

- Hoogteaccenten dienen nadrukkelijk beëindigd te worden.
- Eventuele opbouw is niet zichtbaar vanaf de straat.
- De beëindiging van de Alphense laag en middenhoogbouw komt voort uit het gevelvlak.



(Midden)hoogbouw wordt herkenbaar door opbouw uit verschillende lagen, zo onderscheidt de Alphense laag zich.



De hoogbouw verschilt in expressie van de Alphense laag, maar is wel familie van deze onderste lagen.



Hoogteaccenten worden duidelijk beëindigd, bijvoorbeeld door het beëindigen van het ritme in de gevel.



Installaties op het dak zijn niet zichtbaar vanaf de grond, de beëindiging kan hierbij helpen.



Beëindiging van de Alphense laag komt voort uit het gevelvlak.

Individuele buitenruimte

De individuele buitenruimtes mogen in de Alphense laag maximaal één meter uitsteken. Loggia's kunnen gebruikt worden om een grotere individuele buitenruimte te maken. Boven de Alphense laag zijn ook volledig uitstekende balkons mogelijk. Het gebruik van Spaanse of Franse balkons wordt aangemoedigd om de gevel te verlevendigen. De buitenruimtes zijn een onderdeel van de architectonische compositie van het gebouw.

Loggia's

Loggia's worden toegepast voor de Alphense laag. Zij bieden aan de genoeg privacy voor de bewoners die dicht op de straat wonen. Daarnaast zorgen zij voor een subtielere overloop van de privéomgeving van de bewoners naar de openbare ruimte, waardoor daartussen een directere relatie ontstaat. De loggia's treden wel uit hun bouwblok, waardoor iemand die aan de rand van zijn balkon gaat staan contact kan maken met zijn burens en voorbijgangers op straatniveau. Dit draagt bij aan de sociale cohesie in de buurt.

Balkons

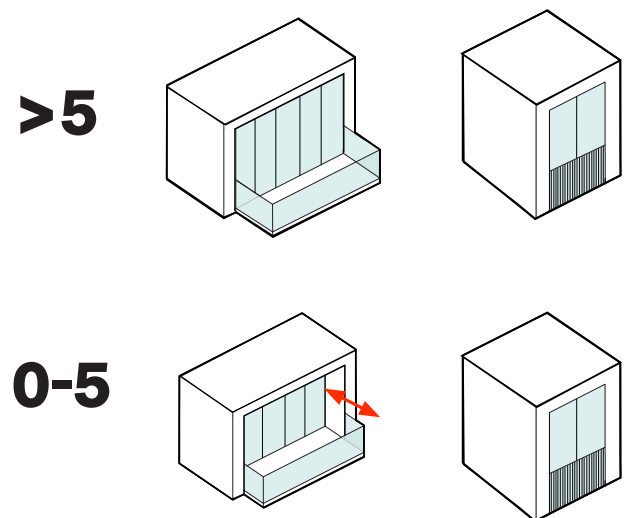
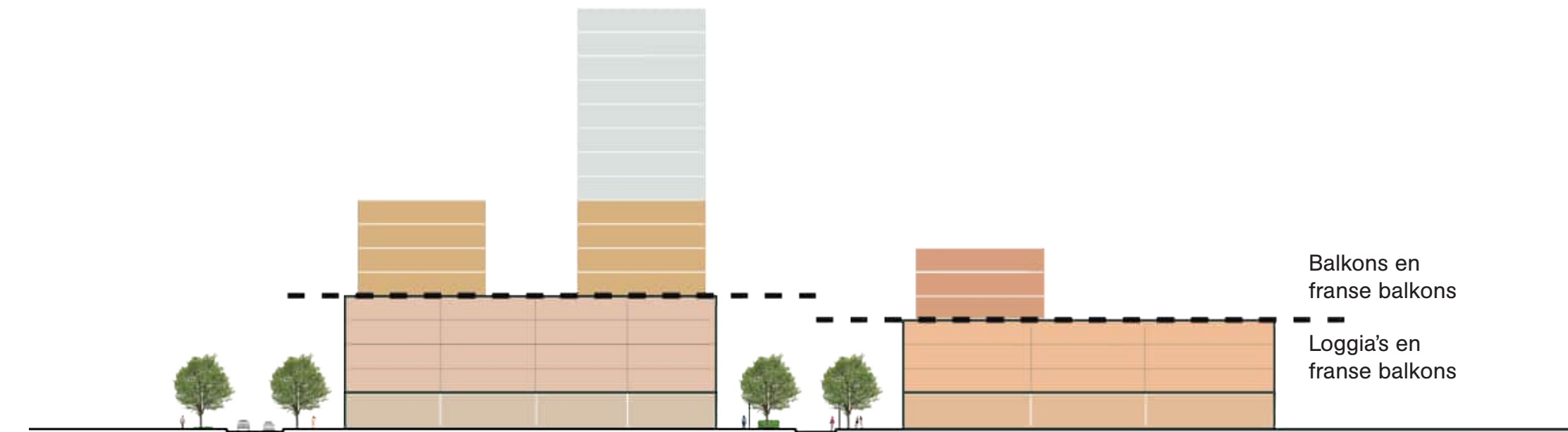
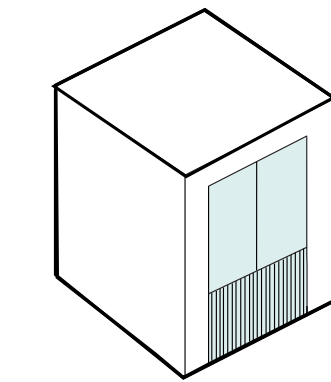
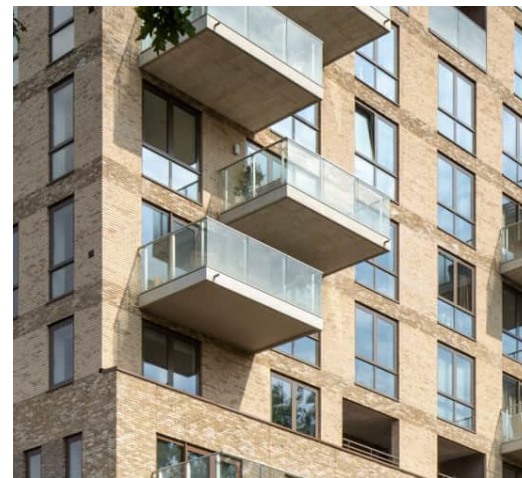
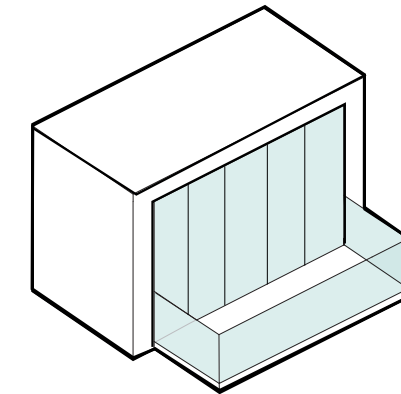
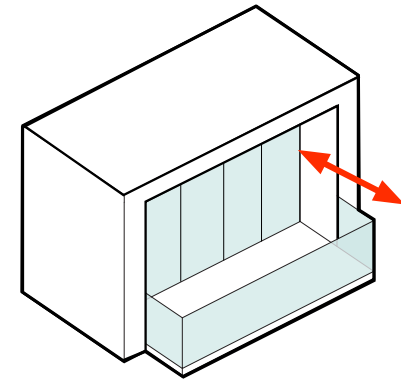
Boven de Alphense laag worden balkons toegepast. Op deze hoogte is er een beperktere relatie met het maaiveld. Wel zijn er relaties tussen de balkons onderling, wat bij kan dragen aan de cohesie binnen het bouwblok.

Spaanse of Franse balkons

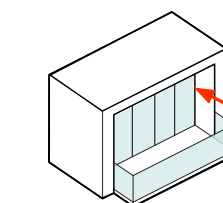
Waar de woninggroottes dit toestaan en de buitenruimte elders opgelost is, kunnen ook Spaanse of Franse balkons worden toegepast.

TOETSINGSCRITERIA:

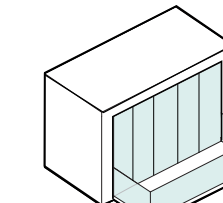
- In de Alphense laag krijgt de individuele buitenruimte de vorm van loggia's of Franse balkons. Reguliere balkons steken maximaal 1,0m buiten de gevel.
- Boven de Alphense laag zijn ook balkons toegestaan.



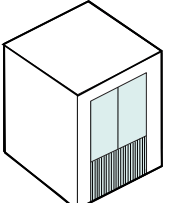
Impressie loggia



Impressie balkon



Impressie frans balkon



Groen op gevels en daken

Groen speelt een belangrijke rol in het plangebied. Niet alleen zorgt het groen voor een belangrijke relatie met de Molenwetering, ook draagt het bij aan een gezonde leefomgeving. Daarnaast wordt groen ook toegepast om water te bergen en de biodiversiteit te verbeteren. Daarom bevindt het groen zich niet alleen in de binnenstraten, maar ook op de gevels en daken.

Klimgroen kan op alle gevels worden toegepast door het spannen van enkele draden. Klimgroen krijgt wel de kans om in de grond te wortelen, zodat het zich goed kan ontwikkelen. In het geval van de parkeervoorziening wordt dit groen grootschaliger uitgevoerd, eventueel zelfs als groenwand.

Toegankelijke daken zijn ook zeer geschikt voor het toepassen van groen, waar het ook een sociale functie als ontmoetingsplek kan vormen. Daarom zijn alle daken op de hoogte van de Alphense Laag (4-5 lagen) voorzien van een groen dak.

In de keuzes voor het type groen wordt rekening gehouden met de lokale ecologie. Hierbij wordt de biodiversiteit bevorderd door planten en bomen die goed zijn voor vogels en insecten.

- TOETSINGSCRITERIA:**
- Het gevelgroen en het groen op de daken dat wordt toegepast dient robuust te worden uitgevoerd, zodat de planten zelfvoorzienend tot solide planten kunnen uitgroeien.
 - Daken op het niveau van de Alphense Laag zijn voorzien van een groen dak.
 - Bij groen op gevels en daken dient rekening te worden gehouden met vogels en insecten.
 - Groeiconstructies, het groen op de daken, soortkeuzes en doelsoorten af te stemmen op in het gebied aanwezige ecologie en waarden.



Binnentuinen

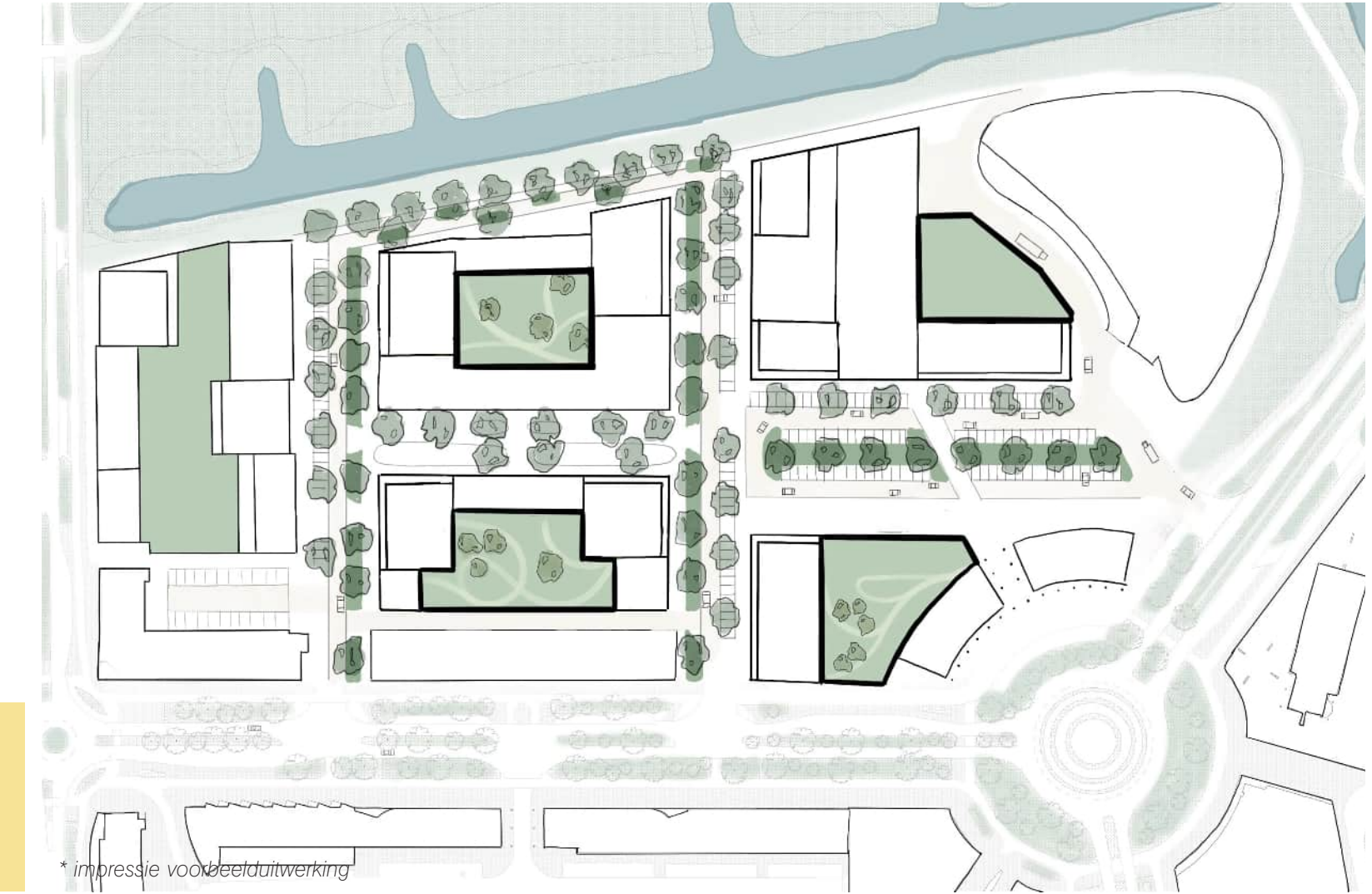
Bovenop de parkeervoorzieningen liggen, tussen de bouwblokken in, binnentuinen. Deze bieden mogelijkheden voor zowel groen als waterretentie.

De binnentuinen zijn sociale ruimtes waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Het groen wordt hier ook voor ingezet.

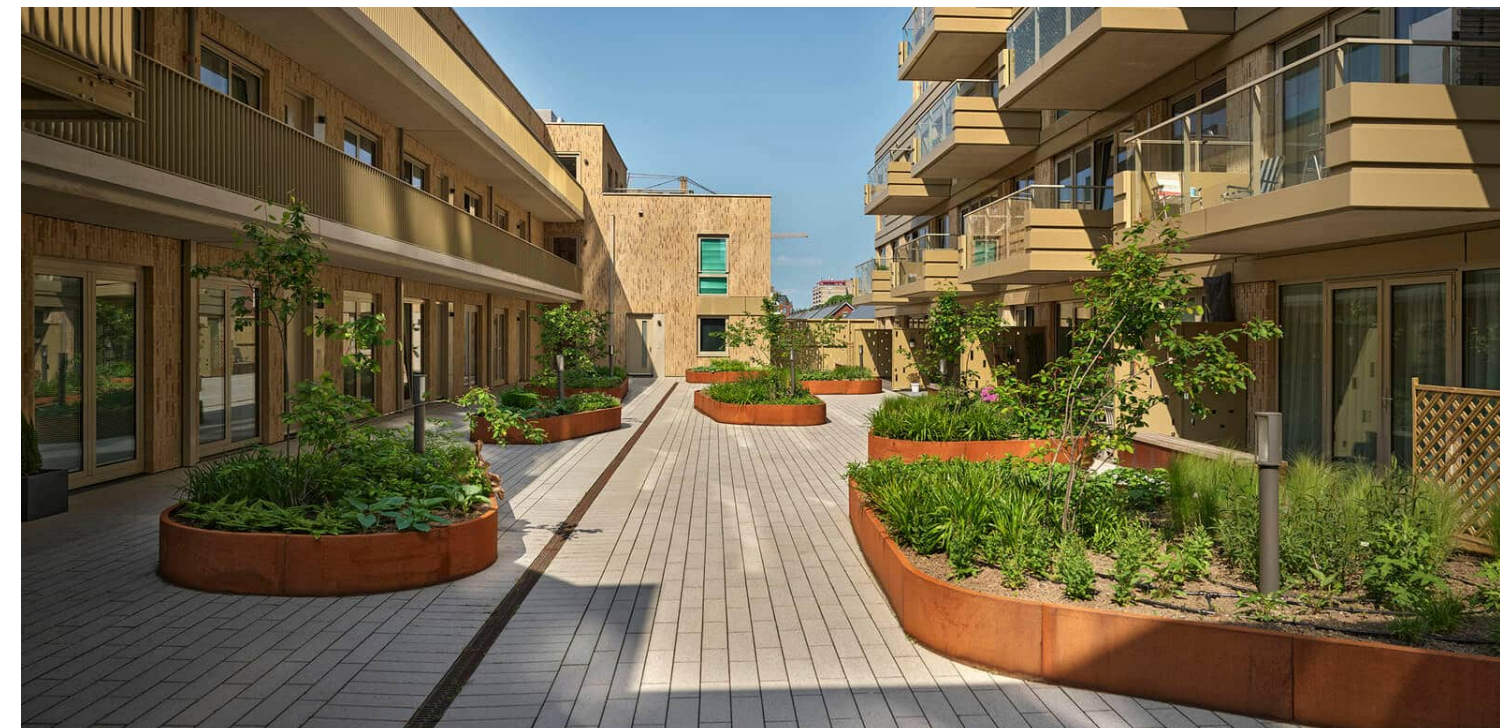
Voor de waterberging wordt in eerste instantie gekeken naar deze daken: hier wordt het grootste deel van het water opgevangen en vertraagd afgevoerd. Hiertoe dient tenminste 50% onverhard te zijn.

Het groen in de binnentuinen staat in dienst van de ecologie. De gekozen soorten planten en bomen dragen bij aan de biodiversiteit, waarbij specifiek gelet wordt op vogels en insecten.

- TOETSINGSCRITERIA:**
- Groen wordt ingezet als drager voor de sociale ruimtes in de binnentuinen.
 - Waterretentie wordt ook in de binnentuinen opgelost.
 - Bij groen op gevels en daken dient rekening te worden gehouden met vogels en insecten.
 - Minimaal 50% van de binnentuinen dient onverhard te zijn.



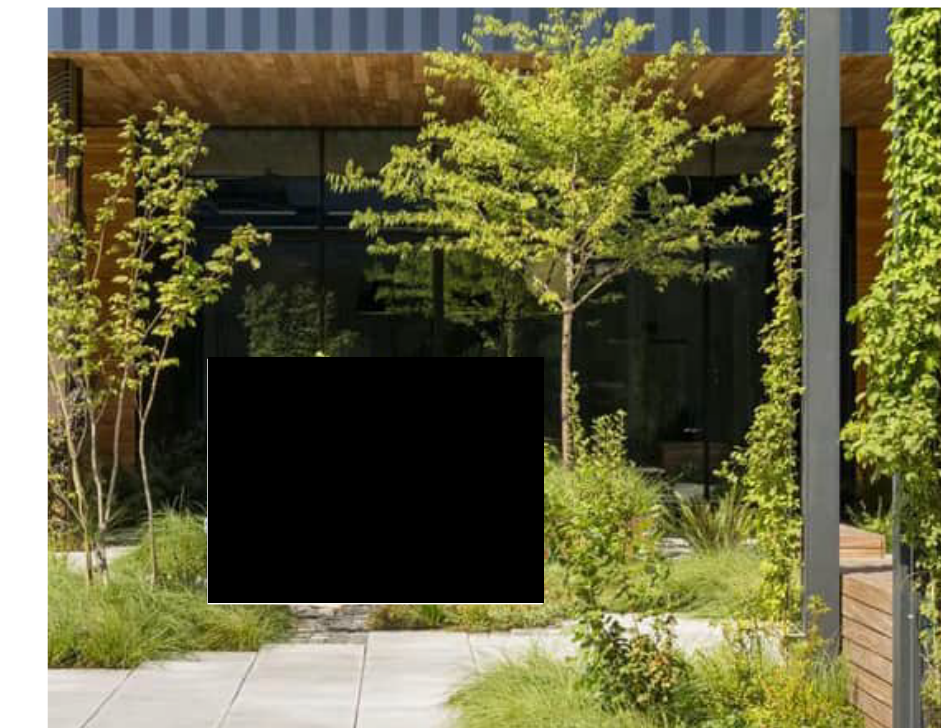
Groen klimt langs de gevel, bij voorkeur vanuit de volle grond.



Toegankelijke daken, zeker in het geval van een verkeersfunctie, zijn zeer geschikt voor groenvoorzieningen.



Groen kan ook helpen om de parkeergarage aan het zicht te onttrekken.



Groen kan een drager zijn voor sociale processen.



Bij de beplanting in de binnentuinen wordt rekening gehouden met de biodiversiteit, en de binnentuinen zijn grotendeels onverhard.

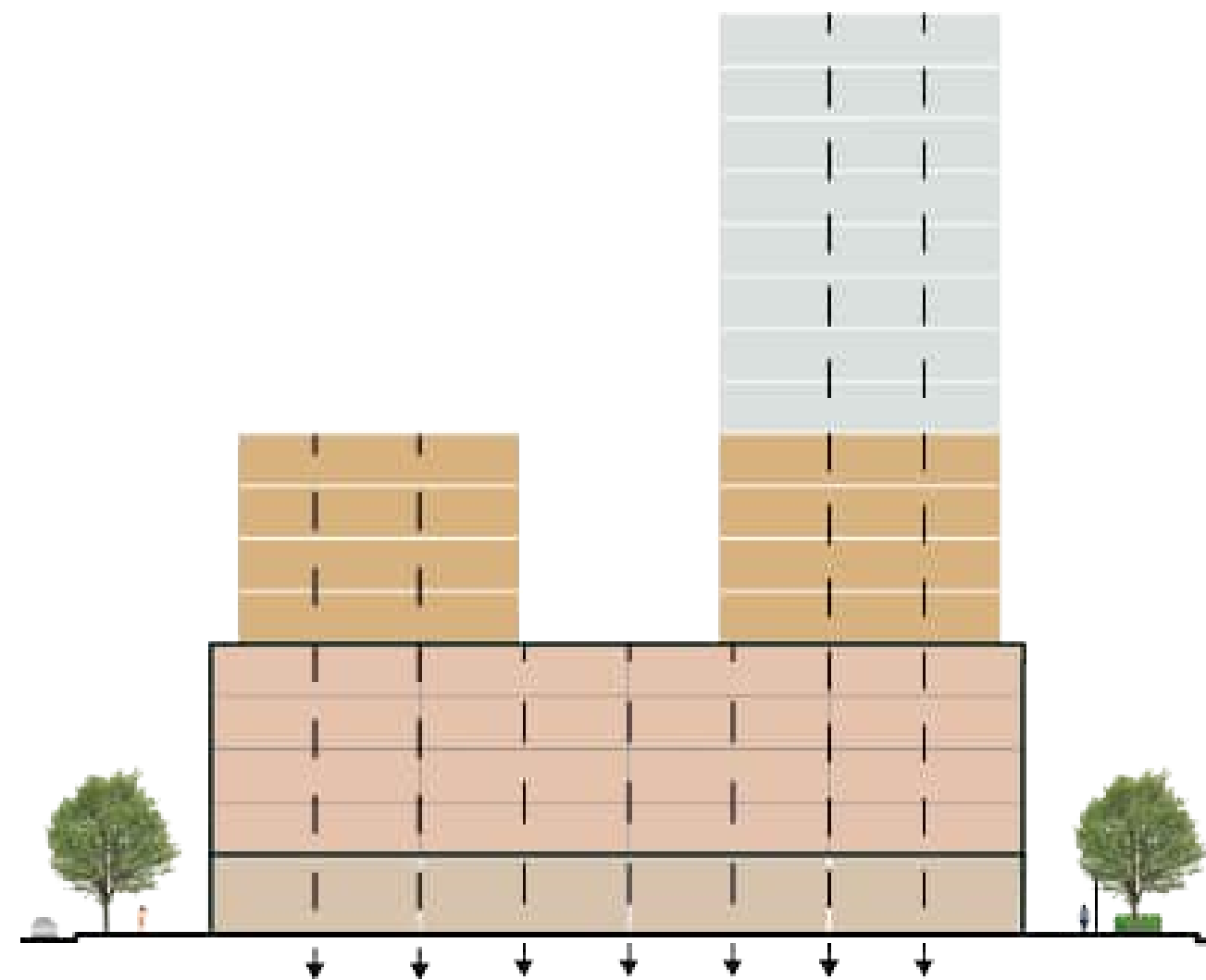
Hemelwaterafvoer

De expressie van de Alphense laag naar de (binnen-)straten van het plangebied is erg belangrijk. Daarom is het niet toegestaan om hemelwaterafvoer buiten het voorvlak van de gevel aan te brengen. Bij voorkeur wordt de hemelwaterafvoer inpandig opgelost. Indien dit niet mogelijk is, is het belangrijk dat de hemelwaterafvoer geen afbreuk doet aan het gevelbeeld. Daarom is deze uitgevoerd in dezelfde kleur als de gevel.

Noodoverstorten doen mee in het ritme van de gevel en zijn ook in dezelfde kleur als de gevel uitgevoerd.

TOETSINGSCRITEIA:

- Hemelwaterafvoer wordt inpandig of in het vlak van de gevel uitgevoerd.
- Hemelwaterafvoer heeft een matte kleur, dezelfde als de kleur van de gevel.
- Noodoverstorten doen mee in het ritme van de gevel zijn onopvallend en in dezelfde kleur als de hemelwaterafvoer/gevel uitgevoerd.



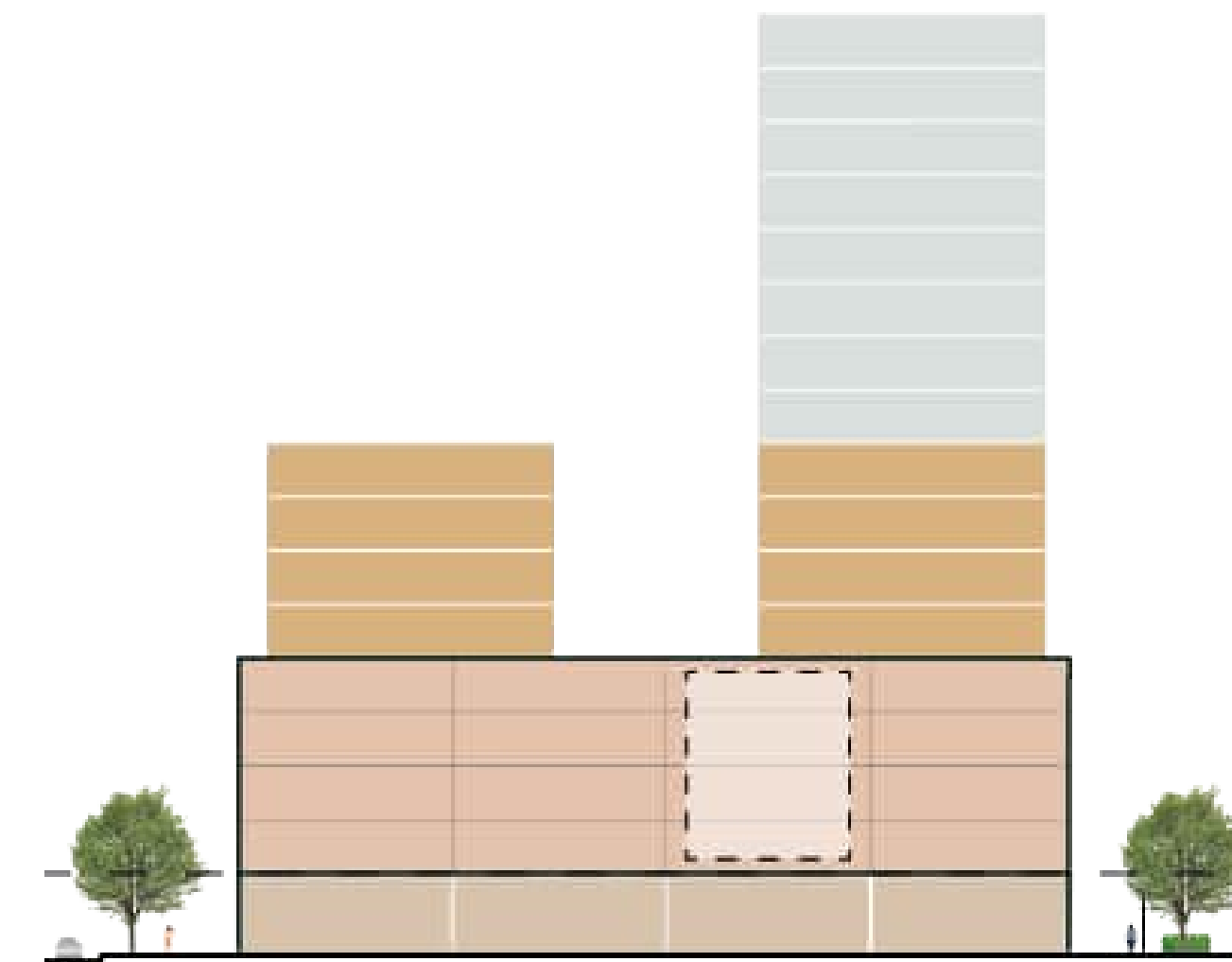
Zonwering

Zonwering dient geïntegreerd in het beeld te worden uitgevoerd. Daarom wordt gekozen om de zonwering ingebouwd of zo veel mogelijk binnen het gevelvlak te plaatsen. Hierbij is ook een een zak-uitval zonwering een oplossing om meer (indirect) daglicht de woning in te krijgen.

De zonwering is onderdeel van het gevelbeeld maar daarin ondergeschikt. Daarom is deze uitgevoerd in dezelfde kleuren als de kozijnen of in neutrale tonen. Zo ontstaat er een coherent beeld voor de bouwblokken.

TOETSINGSCRITEIA:

- Zonwering is ingebouwd of vlak in de gevel uitgevoerd.
- Zonwering is uitgevoerd in dezelfde kleur als het kozijn of een neutrale toon.



Hemelwaterafvoer inpandig opgelost.



Hemelwaterafvoer in het vlak van het metselwerk uitgevoerd.



Hemelwaterafvoer in de kleur van de gevel uitgevoerd.



Zonwering in kozijnkleuren.



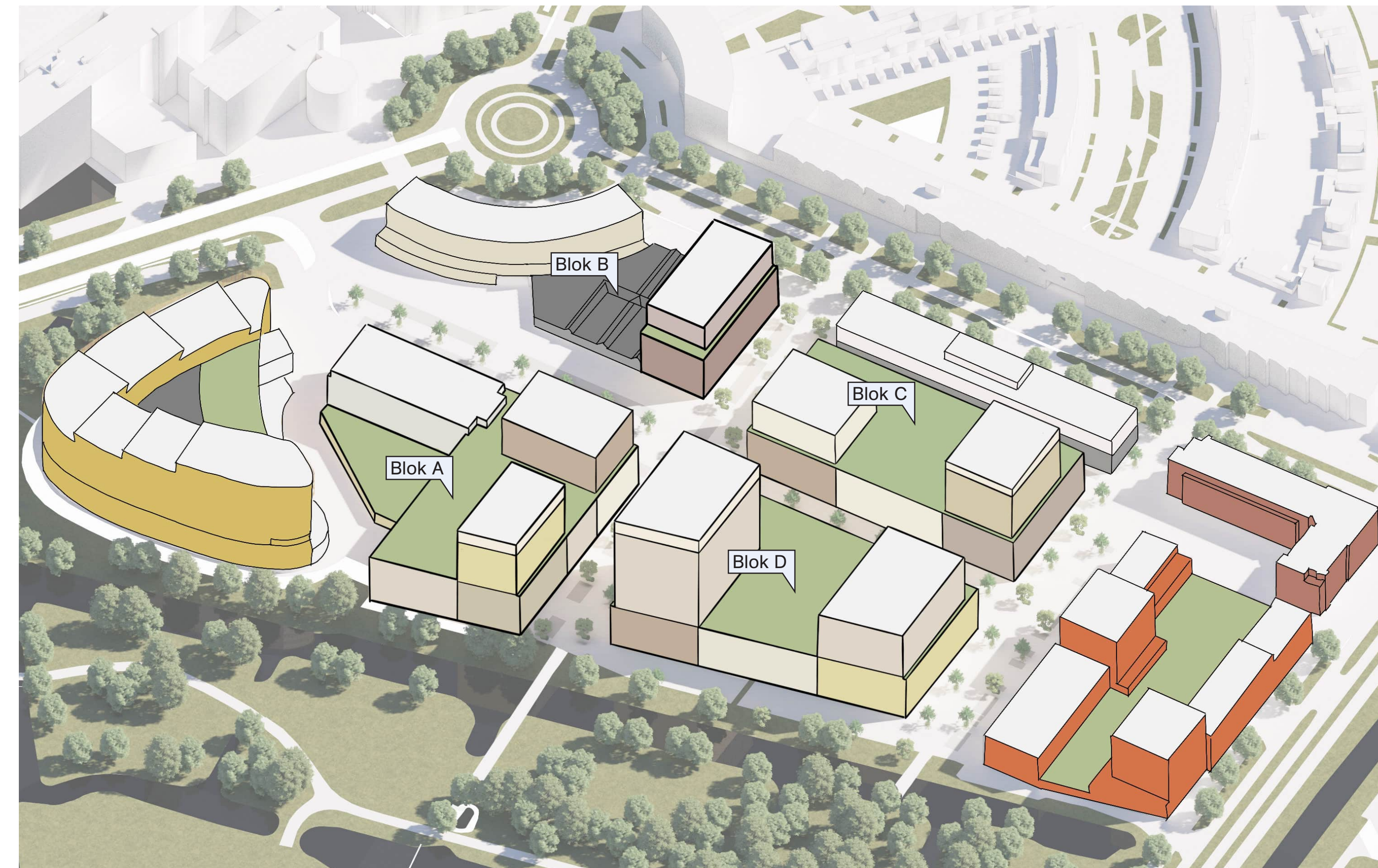
Eventueel ook zak-uitval zonwering toegestaan.

Identiteit van de blokken

Dit deel van het hoofdstuk gaat in op de gewenste variatie. Het totaal van blokken, gebouwen en gebouwonderdelen heeft een grote mate van samenhang. Daarmee vormen de vier blokken één herkenbaar stedelijk interieur binnen de gevarieerde bestaande randen van de Euromarkt. Verschillen en variatie zijn echter ook gewenst. De expressie van de afzonderlijk naast en boven elkaar gelegen bouwdeelen zijn nooit gelijk.

Er wordt gestuurd op een rijke schakering. Niet op basis van de scherpe contrasten in kleur en stedenbouwkundige vormen zoals die in de randen van de Euromarkt nu aanwezig zijn. Maar wel op basis van principes als ton-sûr-ton en gradiënten bij het gebruik van een duidelijk gekaderd architectonisch pallet van kleur, materiaal en textuur.

De rijkheid van de architectuur zal door vakkundig toepassen van de uitgangspunten door de ontwerpers bereikt moeten worden op drie schaalniveau's. De schaal van de voetganger die zich door het gebied begeeft, op de schaal van bewoners en passanten in de randen van de Euromarkt en op het niveau van het stadssilhouet.



Blok A

Volumeopbouw
 Blok A ligt in de noordelijke hoek van het plangebied. Het is L-vormig en staat met zijn rug naar het bestaande Da-Vinci gebouw, waarbij de open ruimte tussen de twee poten ingevuld is met een parkeergarage. De onderste 4 à 5 lagen vormen de 'Alphense Laag', hierop staan 3 hogere volumes van respectievelijk maximaal 6, 10 en 12 lagen. Deze volumes krijgen een setback vanaf de buitenzijden van het blok, met uitzondering van het de hoogbouw aan de Molenwetering. Dit is tevens het hoogste gebouw van Blok A, en landt aan de Molenwetering op de grond, om zo een gevel voor de parkachtige omgeving te vormen.

Identiteit
 Blok A sluit aan een zijde aan op de Molenwetering, en vormt hier samen met blok D een wand voor het park. De andere zijden liggen in het rustige binnengebied. Het gebouw is alzijdig, met uitzondering van het deel waar de parkeergarage ligt; hier oogt ook het aanliggende Da Vinci-gebouw gesloten.

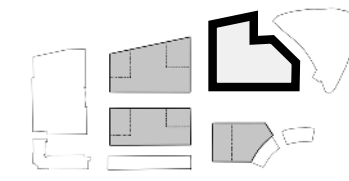
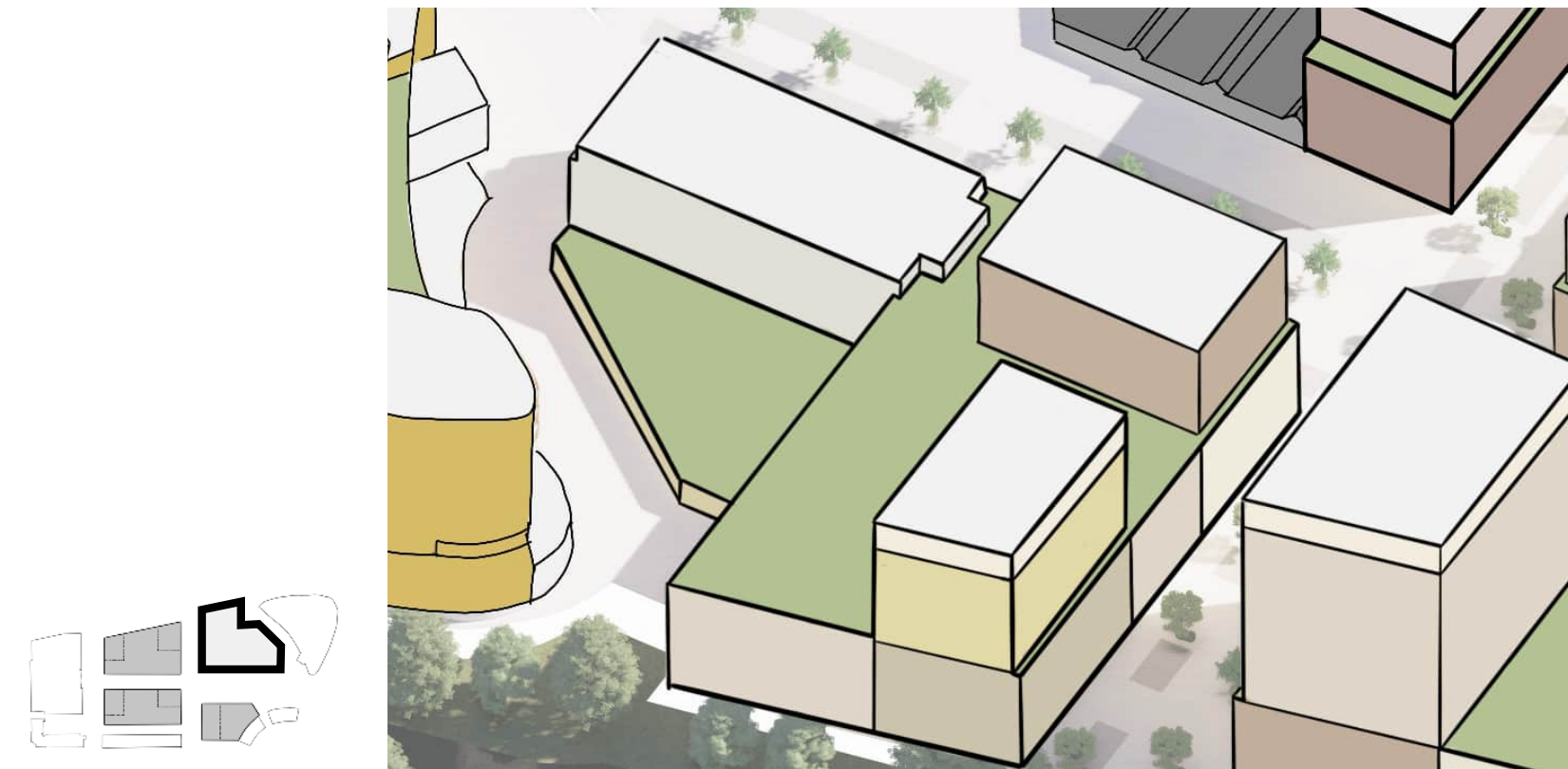
De onderste lagen van de bouwblokken, die de Alphense Laag vormen, hebben een andere expressie dan de hoogbouw. Het gebouw van 12 lagen aan de Molenwetering wordt zelfs in drie expressies uitgevoerd.

De parkeergarage maakt een groot deel uit van dit blok. Om deze gevels te verlevendigen, wordt er groen in de gevel toegepast.

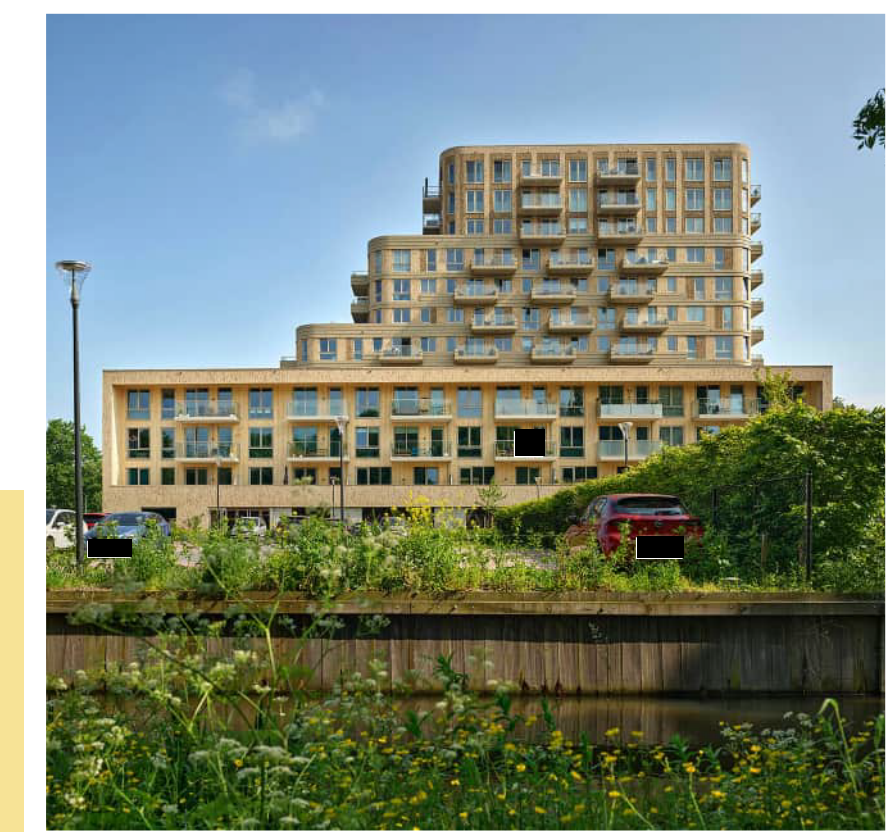
Aansluiting op de omgeving
 De plint richting het commerciële parkeerterrein wordt voorzien van commerciële ruimtes en zichtbare entrees naar de parkeergarage en de appartementen. Eventuele blinde gevels voor de traforuimte en fietsenberging maken onderdeel uit van de architectuur. Opgaand groen wordt toegepast om de parkeergarage zo veel mogelijk aan het zicht te onttien.

Zorgvuldige overgang van privé naar openbaar waarbij rekening wordt gehouden met een geveltuint of een Delftse stoep van ca. 1,5 meter. De kleur van de gebakken klinker wijkt af van de plint en het trottoir door middel van een ton-sur-ton palet.

TOETSINGSCRITERIA:
 - De hoogbouw van respectievelijk 6 en 10 verdiepingen heeft een setback vanaf de Alphense Laag. De hoogbouw van 12 verdiepingen die aan de Molenwetering staat, landt op de grond.
 - Het gebouw is alzijdig.
 - De gebouwen hebben verschillende expressies voor de Alphense Laag en de hoogbouw van 6, 10 en 12 verdiepingen. In het geval van het gebouw van 12 verdiepingen hebben de bovenste lagen weer een andere expressie.
 - Blinde gevels en onaantrekkelijke ruimtes worden onopvallend gemaakt en maken onderdeel uit van de architectuur van de gevels.



Onderstaande referenties zijn bedoeld voor:



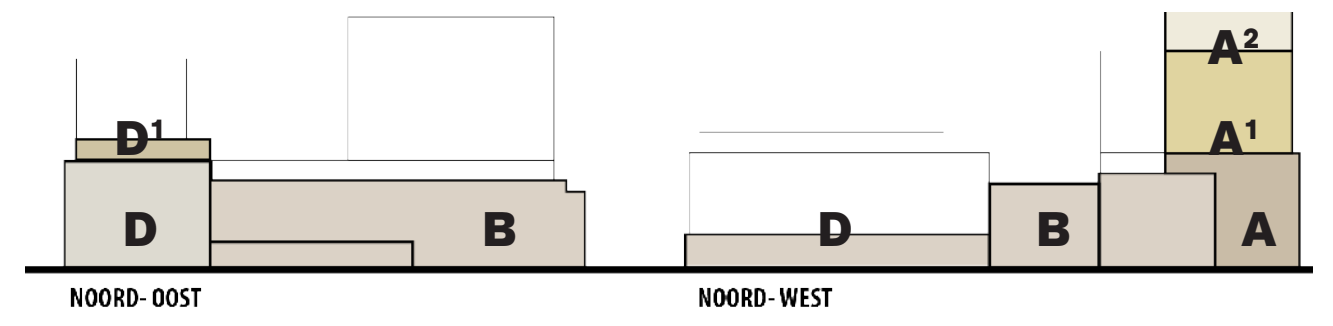
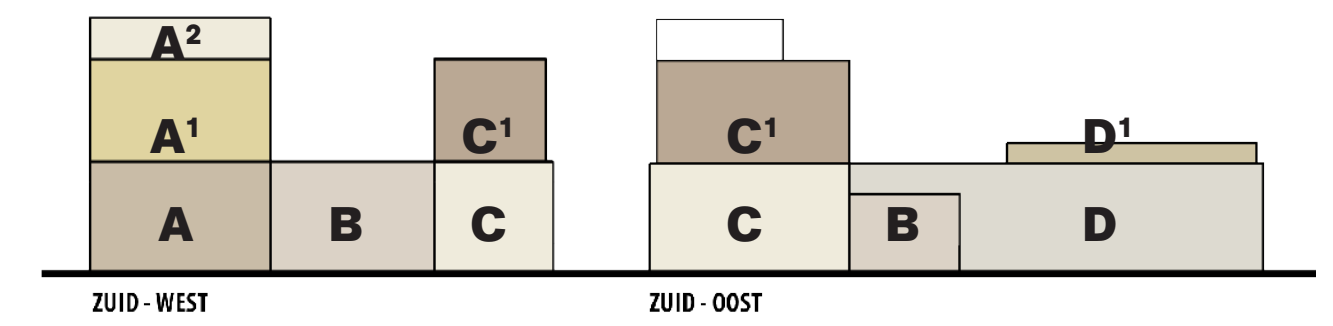
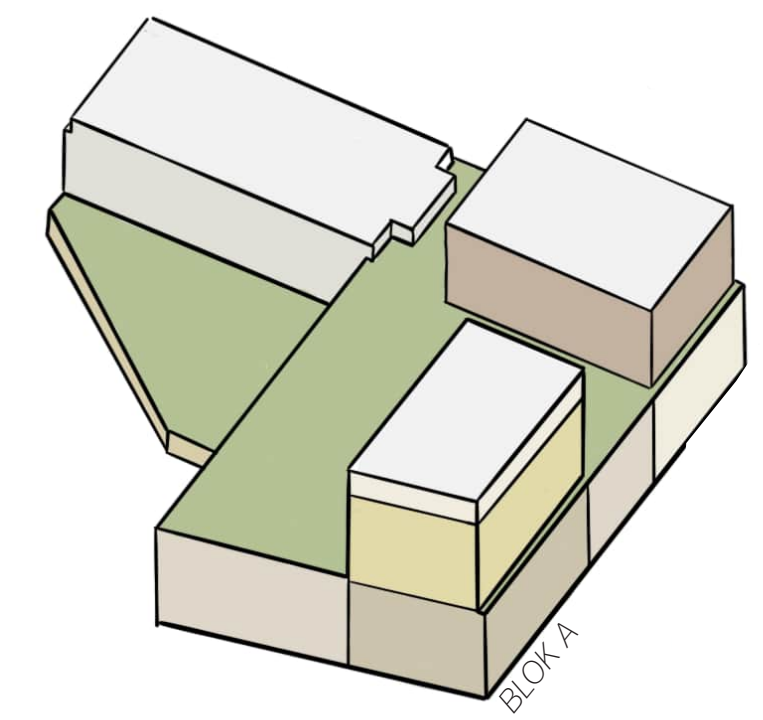
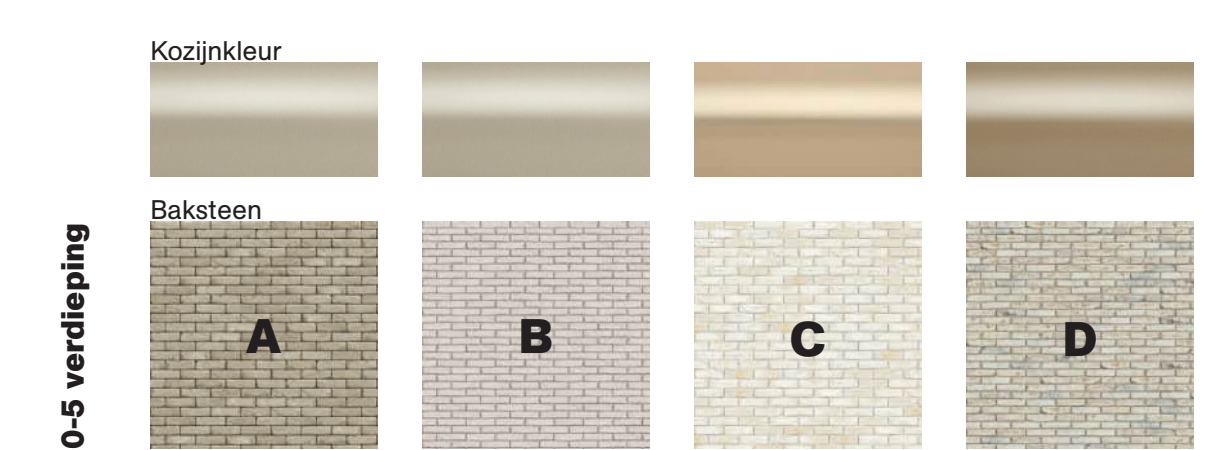
Materiaalkeuze in beige-gele tinten.



Plint en gevelopeningen.

Materialen
 De toegepaste materialen zijn beige/geel van kleur, en sluiten met hun natuurlijke tonen aan bij de parkachtige omgeving. Deze tonen zijn niet contrasterend met het bestaande Da Vinci-woongebouw, maar wel veel rustiger en natuurlijker van kleur. Minimaal 50% van het gevelvlak van ieder blok heeft een lichte hoofftint, bijvoorbeeld zoals hieronder beschreven.

Het hoge gebouw aan de Molenwetering bestaat uit drie gestapelde bouwsegmenten, waarmee het een uitzondering vormt in het plangebied. Over de stapeling heen zijn hier kozijnen met dezelfde expressie toegepast.



Blok B

Volumeopbouw

Blok B ligt als enige blok direct aan de Europalaan. De nieuwbouw van dit blok betreft één gebouw dat tegen de bestaande supermarkt aan ligt. Dit gebouw telt maximaal 8 verdiepingen, waarvan de onderste 4 à 5 lagen de Alphense Laag vormen. De bovenbouw heeft een setback van minimaal 1 meter.

Identiteit

Dit bouwblok is het enige nieuwe blok dat direct aan de Europalaan zal liggen, en markeert hier de ingang van het plangebied. Het doet hier mee in de variatie van de bebouwing aan de ontsluitingswegen. Ter markering van de straat door het plangebied, mag dit blok opvallen en zich onderscheiden van de omliggende bebouwing.

Tegelijkertijd doet het mee in de ritmiek die ontstaat aan de Europalaan, die gevormd wordt door het bestaande Karante gebouw, het Tauro kantoor, en blok B. Daarnaast wordt in de materialisering gezocht naar raakvlakken met de omliggende bebouwing.

Bestaande Euromarkt-gebouw

Blok B wordt ontworpen als een alzijdig gebouw. Omdat dit gebouw naast het Euromarkt gebouw ligt, zal bij de renovatie van het Euromarkt-gebouw vooraf in overleg met de welstand een kader overeengekomen moeten worden, over de aanpassingen die in samenhang mogelijk zijn.

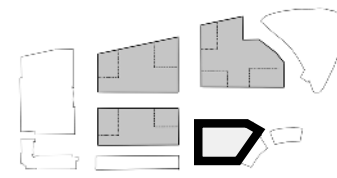
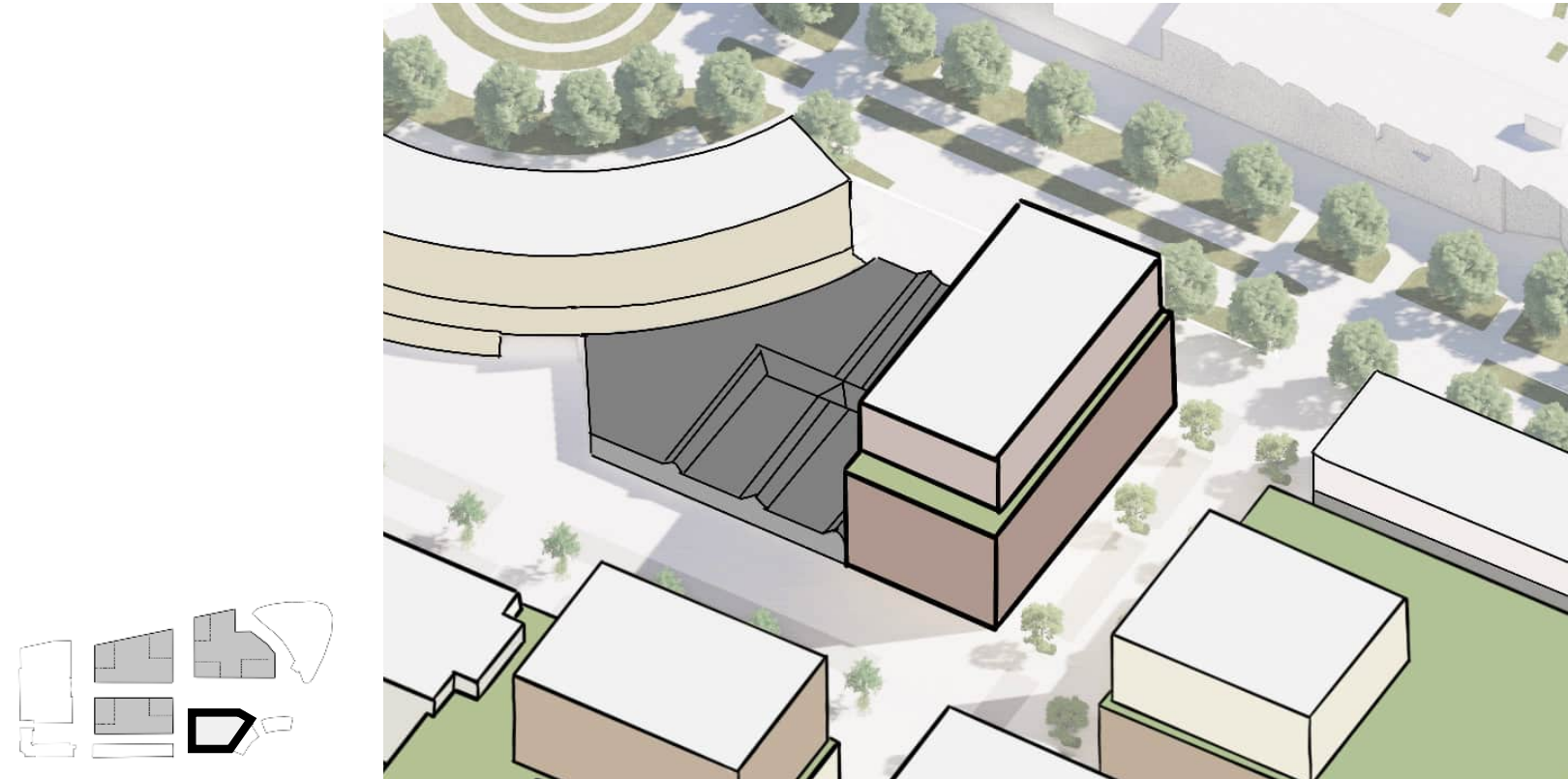
Aansluiting op de omgeving

De plint wordt aan drie zijden direct aangesloten op de Delftse stoep, waar vandaan de ruimtes op de begane grond bereikbaar zijn. Entrees naar de bovenliggende appartementen zijn duidelijk zichtbaar in de plint, en eventuele traforuimtes en fietsenberging doen mee in de expressie van de gevel. Aan de zijde van de Europalaan heeft de plint een actieve functie, net zoals in de plinten van de rest van de gebouwen langs de Europalaan.

Zorgvuldige overgang van privé naar openbaar waarbij rekening wordt gehouden met een geveltuint of een zogenaamde Delftse stoep van 1.5 meter. De kleur van de gebakken klinker wijkt af van de plint en het trottoir door middel van een ton-sur-ton palet.

TOETSINGSCRITEERIA:

- Blok B bestaat uit een gebouw van 8 bouwlagen, waarvan de bovenste 3 à 4 verdiepingen met een setback op de Alphense Laag staan.
- Het gebouw is alzijdig. De plint bevat een actieve functie.
- Blinde gevels en onaantrekkelijke ruimtes worden onopvallend gemaakt en maken onderdeel uit van de architectuur van de gevels.



Toepassing van zacht(rood)-bruine baksteen.



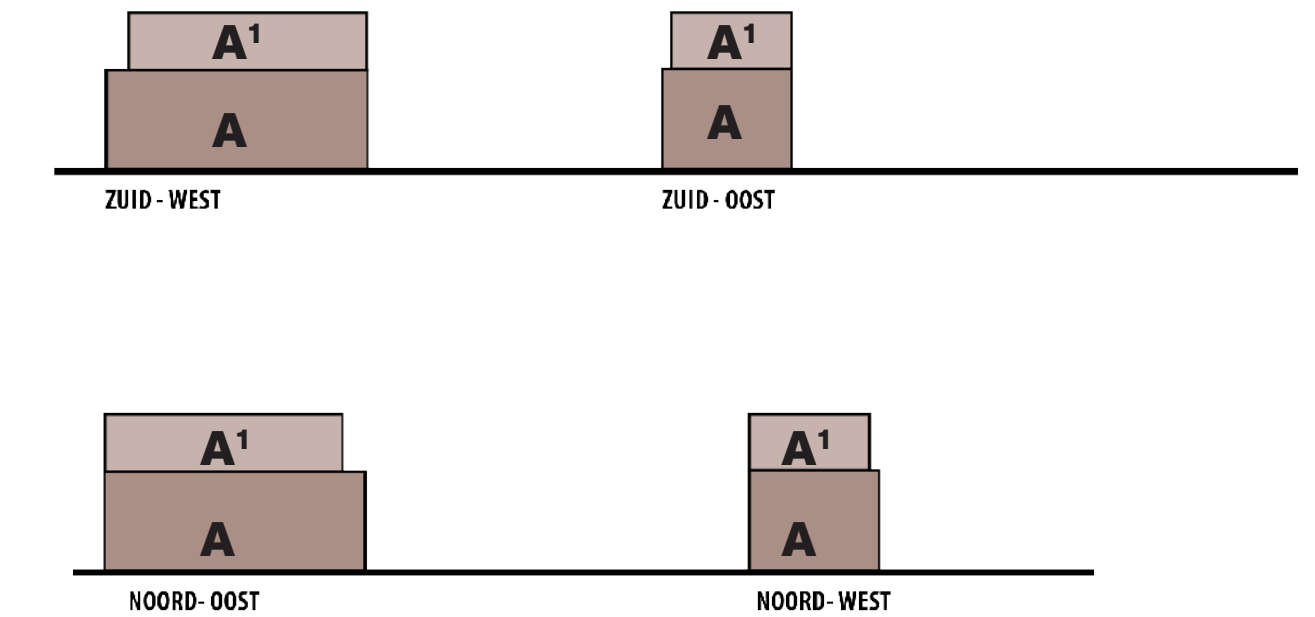
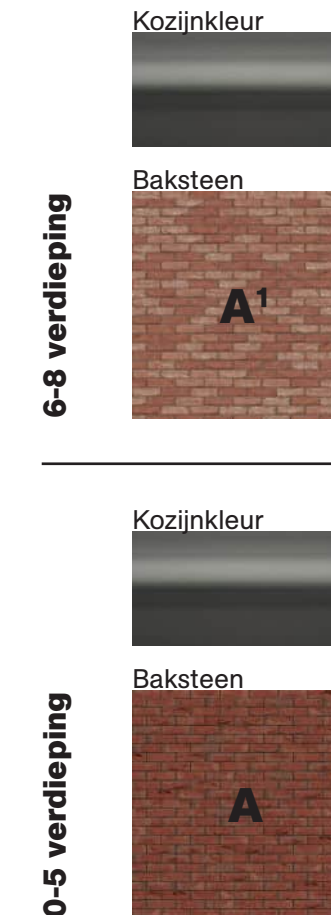
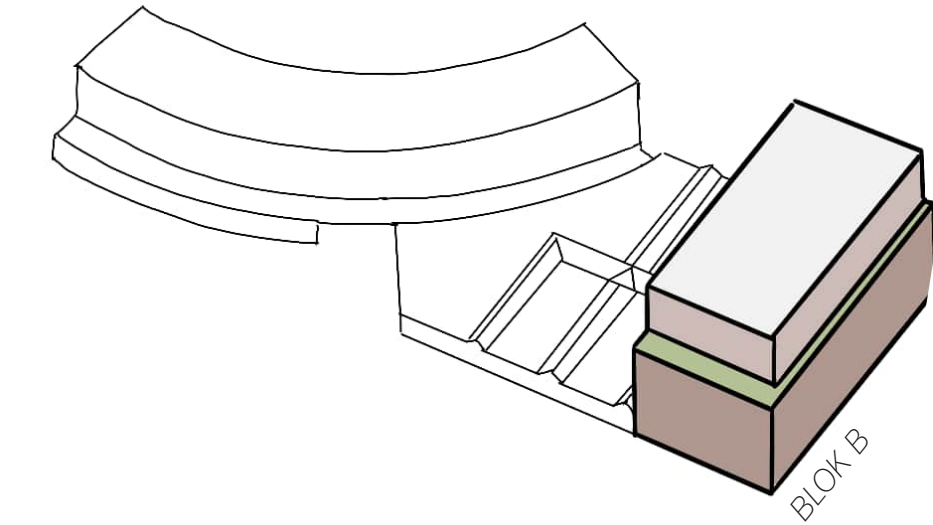
Verbijzondering in het metselwerk.

Materialen

Blok B doet mee met de variatie aan de Europalaan. Aangezien dit blok als enige mag contrasteren met de overige nieuwbouw, worden de twee gestapelde blokken hier uitgevoerd worden in zacht (rood-)bruine kleuren.

Het deel van het gebouw dat de Alphense Laag vormt, verschilt in tint van de bovenbouw, maar de expressie van de kozijnen is wel dezelfde. Het deel boven de Alphense Laag heeft een lichtere materialisering dan het onderste, net zoals de naastliggende Euromarkt- en Tauro-gebouwen.

Hierbij moet er extra aandacht geschonken worden aan de relatie tussen Blok B en het bestaande Euromarkt-gebouw, zodat deze goed op elkaar aansluiten.



Blok C

Volumeopbouw

Blok C is U-vormig waarvan het met de open kant naar de bestaande bebouwing aan de Europalaan staat, waardoor het samen met het bestaande Tauro-kantoor een nieuw bouw-blok vormt. Dit blok kent twee hoogteaccenten: één van maximaal 12 lagen en één van maximaal 9 lagen. Beiden hebben een setback van minimaal 1 meter. De rest van de bebouwing valt binnen de Alphense Laag van 4 of 5 bouwlagen.

Identiteit

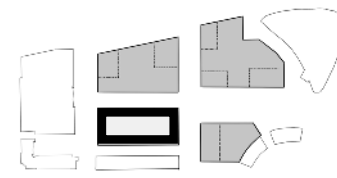
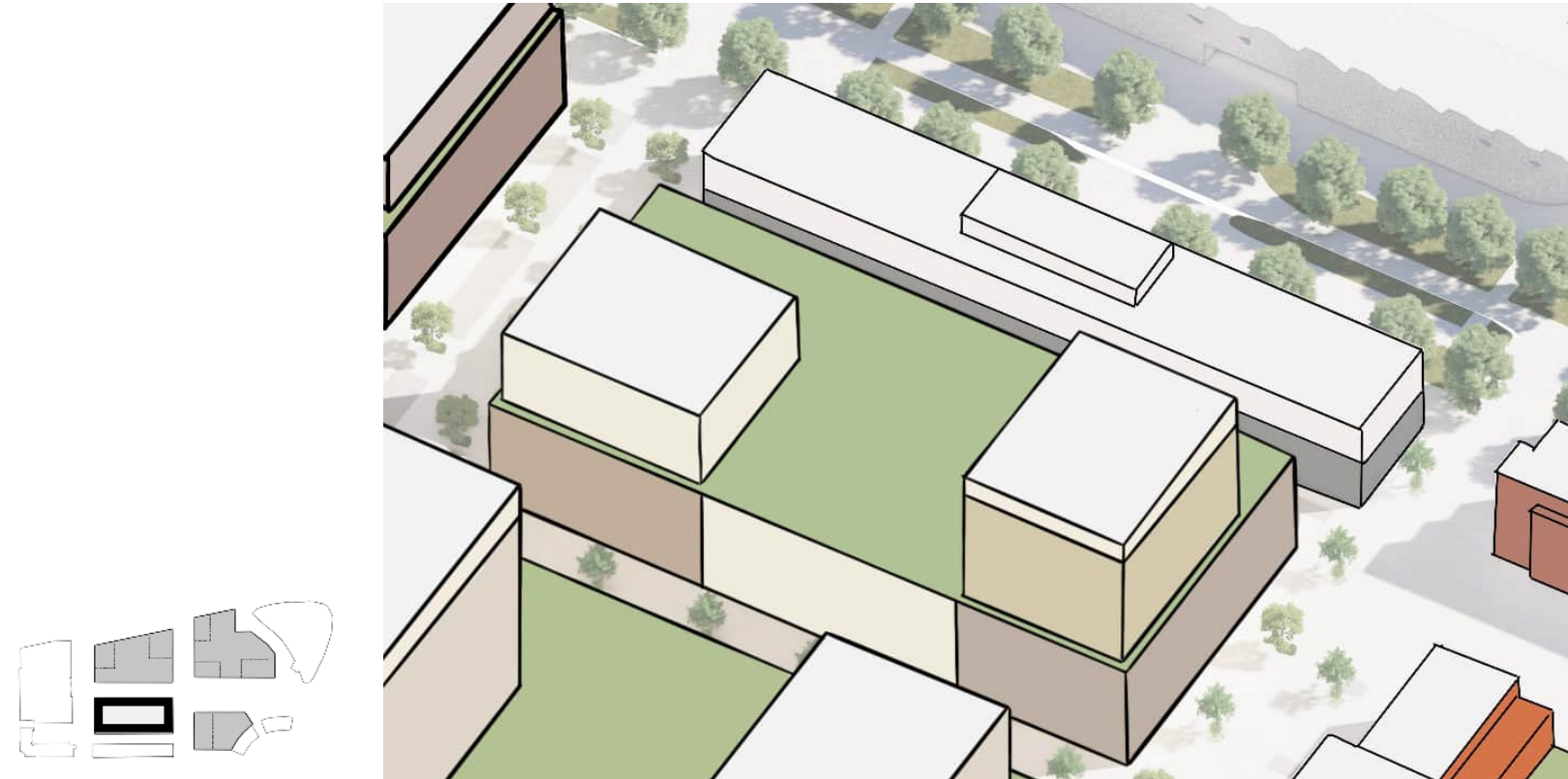
De gevels van Blok C liggen aan de rustige straten in het hart van het plangebied. De expressie van de blokken, en specifiek die van de korte zijden, verhoudt zich tot het bestaande gebouw. Aan de lange zijde van het blok ligt het aan de autovrije straat van het plangebied. Omdat dit blok volledig aan de binnenzijde van het plangebied ligt, is deze rijk gedetailleerd en staan alle hogere delen met een setback op de Alphense laag.

De nieuwbouw van Blok C richt zich op de 3 zijden waar het grenst aan de binnenstraten. Daarmee is het totale blok alzijdig, aangezien de vierde wand gevormd wordt door het Tauro-kantoor.

Aansluiting op de omgeving

De woningen op de begane grond worden direct vanaf de drie omliggende straten ontsloten met voordeuren. Duidelijk zichtbare hoofdentrees in de plint ontsluiten de appartementen daarboven. Traforuimtes en fietsenberging worden meeontworpen in de gevel.

Zorgvuldige overgang van privé naar openbaar waarbij rekening wordt gehouden met een geveltuint of een Delftse stoep van ca. 1,5 meter. De kleur van de gebakken klinker wijkt af van de plint en het trottoir door middel van een ton-sur-ton palet.



Ensemble ontstaat uit de variatie van grijsntinten.

TOETSINGSCRITEIA:

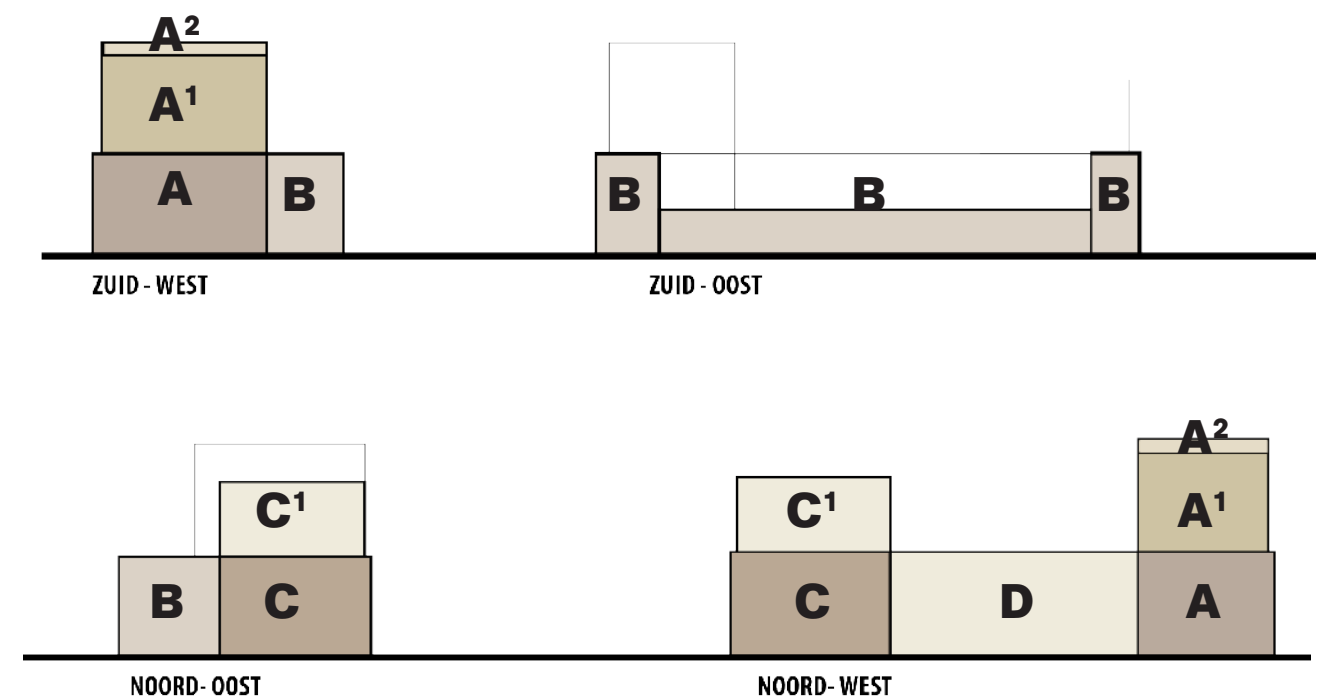
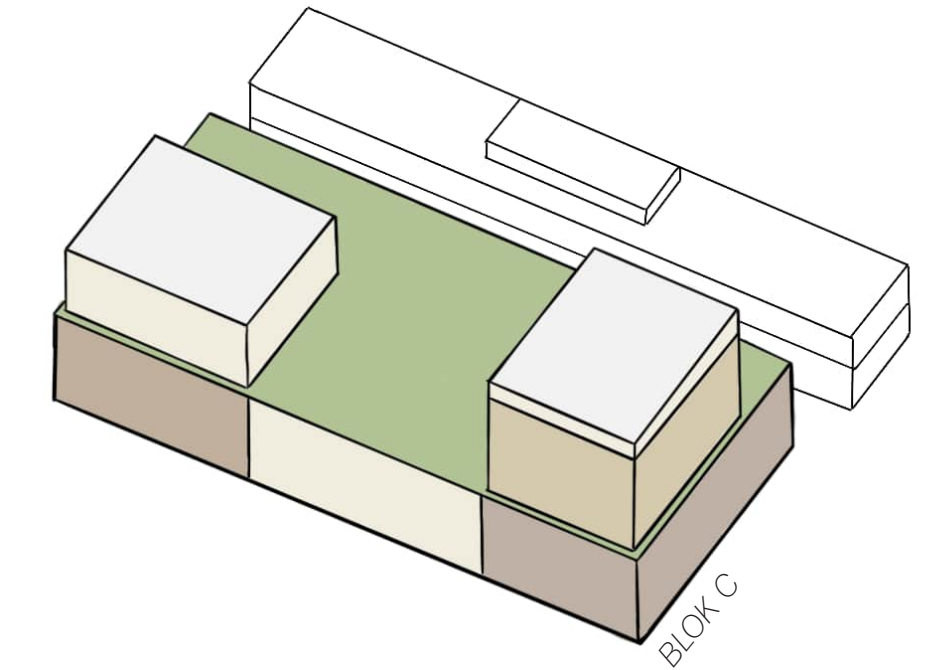
- De hoogteaccenten in blok C bevinden zich op de hoeken en zijn respectievelijk 9 en 12 bouwlagen hoog. De bovenste verdiepingen staan met een setback op de Alphense Laag van 4 à 5 bouwlagen, en hebben een andere expressie.
- De bebouwing richt zich op alle richtingen.
- Blinde gevels en onaantrekkelijke ruimtes worden onopvallend gemaakt en maken onderdeel uit van de architectuur van de gevels.

Materialen

Blok C verhoudt zich aan de achterzijde tot het bestaande Tauro-kantoor, dat bestaat uit bakstenen die in de plint donkergrijs geverfd zijn en voor de bovenste twee verdiepingen wit. Om hierbij aan te sluiten, zijn er meer grijstonen aanwezig in het materialenpalet van Blok C, zeker voor de korte zijdes die direct aan het Tauro-kantoor grenzen.

De overige kleuren zijn wederom beige-geel van kleur, om zo samen met de blokken A en D een rustig binnenste van het plangebied te vormen. De gevelvlakken zijn voor minstens de helft in deze kleuren uitgevoerd, de kozijnen zijn over de verticale verdeling in dezelfde expressie uitgevoerd.

12 verdieping	Kozijnkleur			
	Baksteen			
6-11 verdieping	Kozijnkleur			
	Baksteen			
0-5 verdieping	Kozijnkleur			
	Baksteen			



Blok D

Volumeopbouw

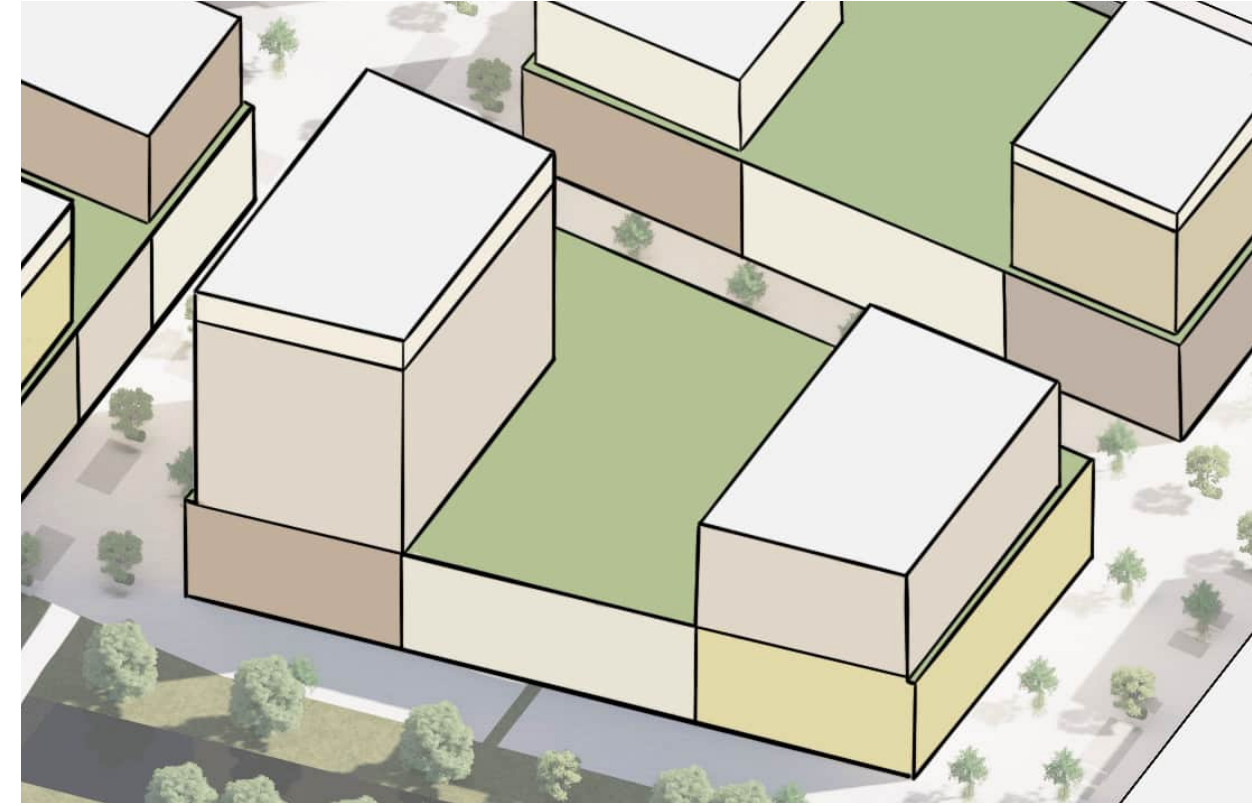
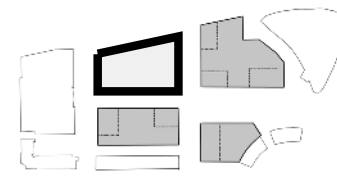
Blok D ligt in de westelijke hoek van het plangebied, aan de Molenwetering en volledig vrij van de bestaande bebouwing. De bebouwing wordt gevormd door de Alphense Laag, waar op de twee hoeken aan de Molenwetering hoogteaccenten staan. Deze torens, van maximaal 11 en 17 bouwlagen, landen aan de zijde van de Molenwetering direct op de grond.

Identiteit

Blok D verhoudt zich net als blok A tot het park, samen vormen zij het front van het plangebied aan de zijde van de Molenwetering. Op de hoeken die aan de Molenwetering grenzen, staan twee torens, die aan deze zijde direct op de grond landen. Zij vormen hier het silhouet van het plangebied aan de Molenwetering, samen met blok A.

Aan de overige drie zijden ligt dit bouwblok aan de rustige (voetgangers-)straten van het gebied, hier zijn de (beperkte) hogere delen voorzien van een setback. Zij zijn rijker gedetailleerd, met meer aandacht voor de schaal van het langzame verkeer in het binnengebied.

Op de noordwestelijke hoek van dit blok staat het hoogste gebouw van het plangebied. Net zoals het hoogste gebouw van blok A dient hier extra aandacht besteed te worden aan de beëindiging van de toren. De toren duidt de doorgang in het plangebied aan.



Aansluiting op de omgeving

De woningen op de begane grond worden middels voordeuren direct vanaf de straat ontsloten. De appartementen daarboven hebben duidelijk herkenbare hoofdentrees in de plint. Traforuimten en fietsenberging worden in de expressie van de gevel mee ontworpen.

Zorgvuldige overgang van privé naar openbaar waarbij rekening wordt gehouden met een geveltuin of een Delftse stoep van ca. 1,5 meter. De kleur van de gebakken klinker wijkt af van de plint en het trottoir door middel van een ton-sur-ton palet.



Blok D verhoudt zich tot de parkachtige omgeving.



Toepassing van beige-bruine tonen voor de materialisering.

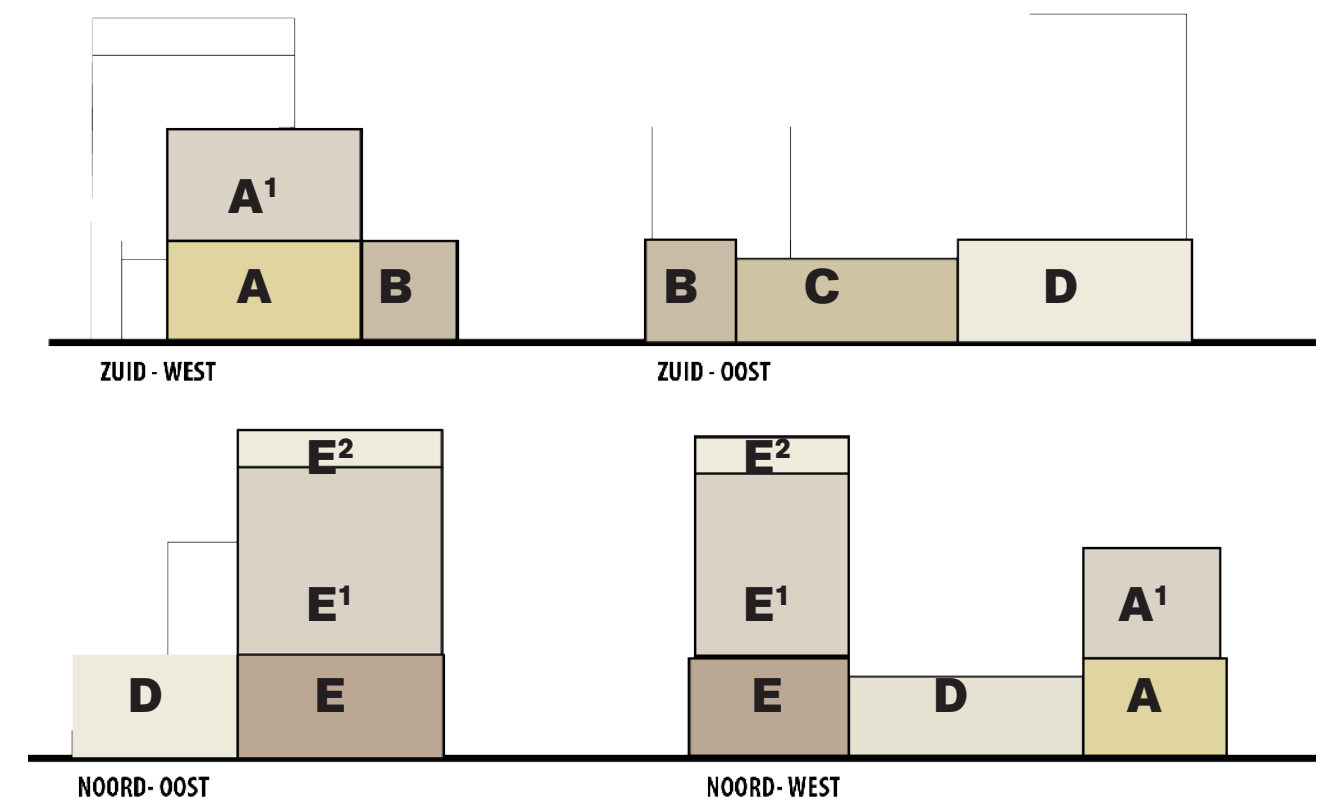
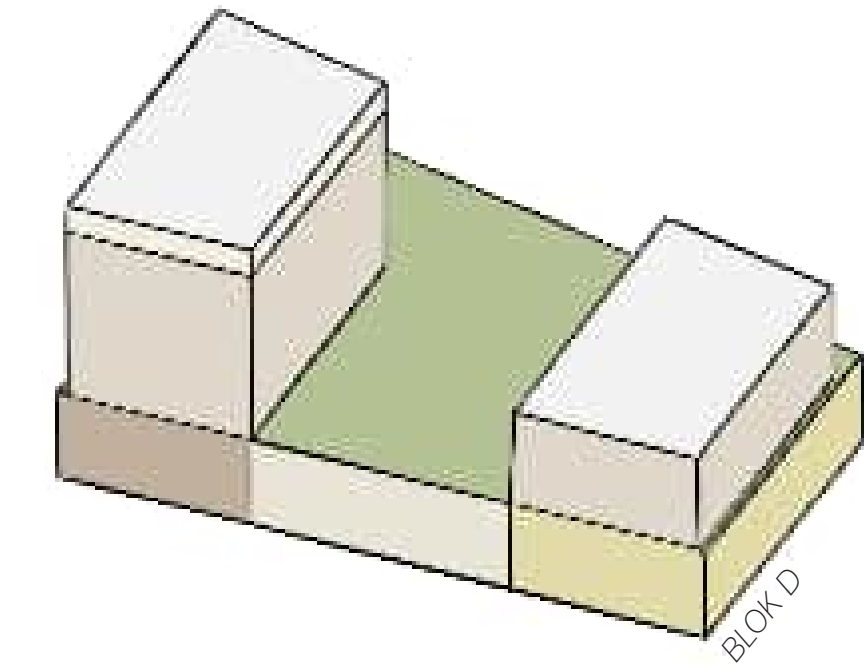
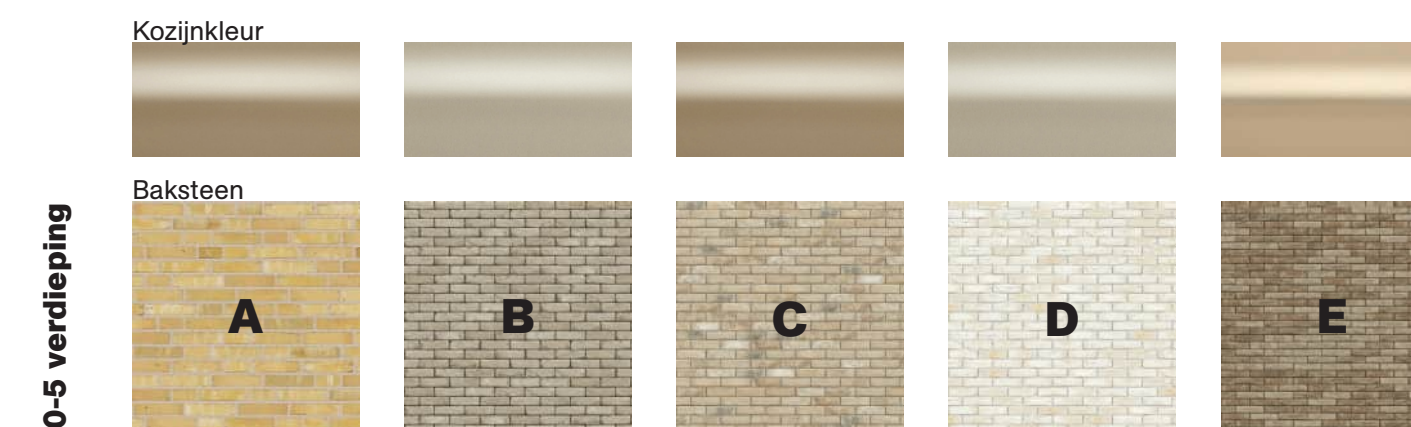
TOETSINGSCRITERIA:

- De hoogbouw van respectievelijk 11 en 17 lagen liggen op de hoeken van het bouwblok aan de Molenwetering. Deze torens landen aan de zijde van de Molenwetering op de grond.
- Aan de binnenstraten kennen de torens en de overige bebouwing boven 4 à 5 lagen staat met een setback op de Alphense Laag.
- De bebouwing kent een andere expressie in de lagen van de Alphense Laag en die daarboven. Het hoogste gebouw van 17 lagen kent nog een derde expressie voor de bovenste lagen.
- Het bouwblok is alzijdig.
- Blinde gevels en onaantrekkelijke ruimtes worden onopvallend gemaakt en maken onderdeel uit van de architectuur van de gevels.

Materialen

Net zoals Blok A bestaat Blok D uit bruin-gele tonen, zodat ze samen een gezicht naar het park vormen. De gevels bestaan voor minimaal 50% uit baksteen in deze kleuren. Kleur- en materiaalverschillen worden toegepast boven de Alphense laag, waarbij de hoogste toren nog een derde segment heeft voor de bovenste verdiepingen.

De kozijnen in de verschillende bouwdelen zijn in dezelfde expressie uitgevoerd, zodat de verschillende lagen toch een geheel vormen.

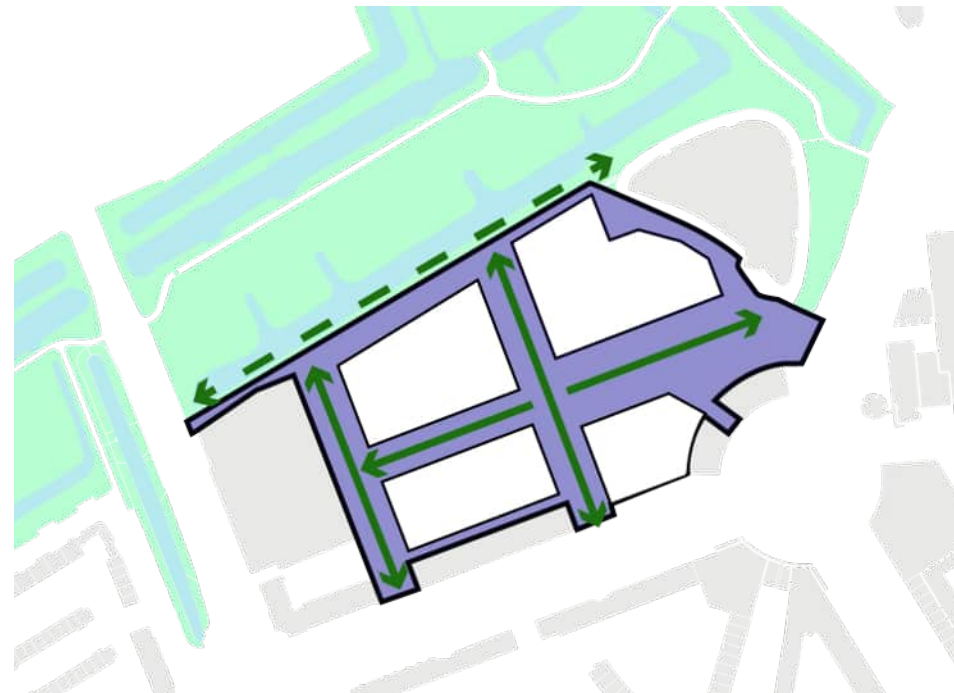


B2. BEELDKWALITEIT ONBEBOUWDE RUIMTE

Openbaar gebied de Euromarkt

- Er is samenhang binnen het hele Euromarkt, wat tot uiting komt in het toegepaste (uniforme) verhardingsmateriaal en de doorlopende groenstructuren.
- Het plangebied is onder te verdelen in verschillende straten welke samenhangen met elkaar door verharding en groen, maar hebben nuanceverschillen die in onderstaande subhoofdstukken toegelicht worden.
- Overgang tussen privaat en openbaar wordt gerealiseerd d.m.v. individuele Delftse stoepen; zie hoofdstuk bebouwde ruimte.
- Er geldt een basis woongebied (plus) inrichting. De verharding van straatbakstenen voert de boventoon, dit betreft het benoemde uniforme verhardingsmateriaal. Basis plus kwaliteit voorziet erin dat net zoals de rijloper, het trottoir voorzien is van straatbakstenen, de rood-bruine gebakken klinker.

- Groenstructuur
- Groenstructuur, parallel aan Molenvetering, deels bestaand
- Eenheid in het gebied ontstaat doordat de boventoon wordt gezet door uniform verhardingsmateriaal.



De openbare ruimte toont samenhang in het materiaal en doorlopende groenstructuren.



Tijdelijke naamgeving plangebied.



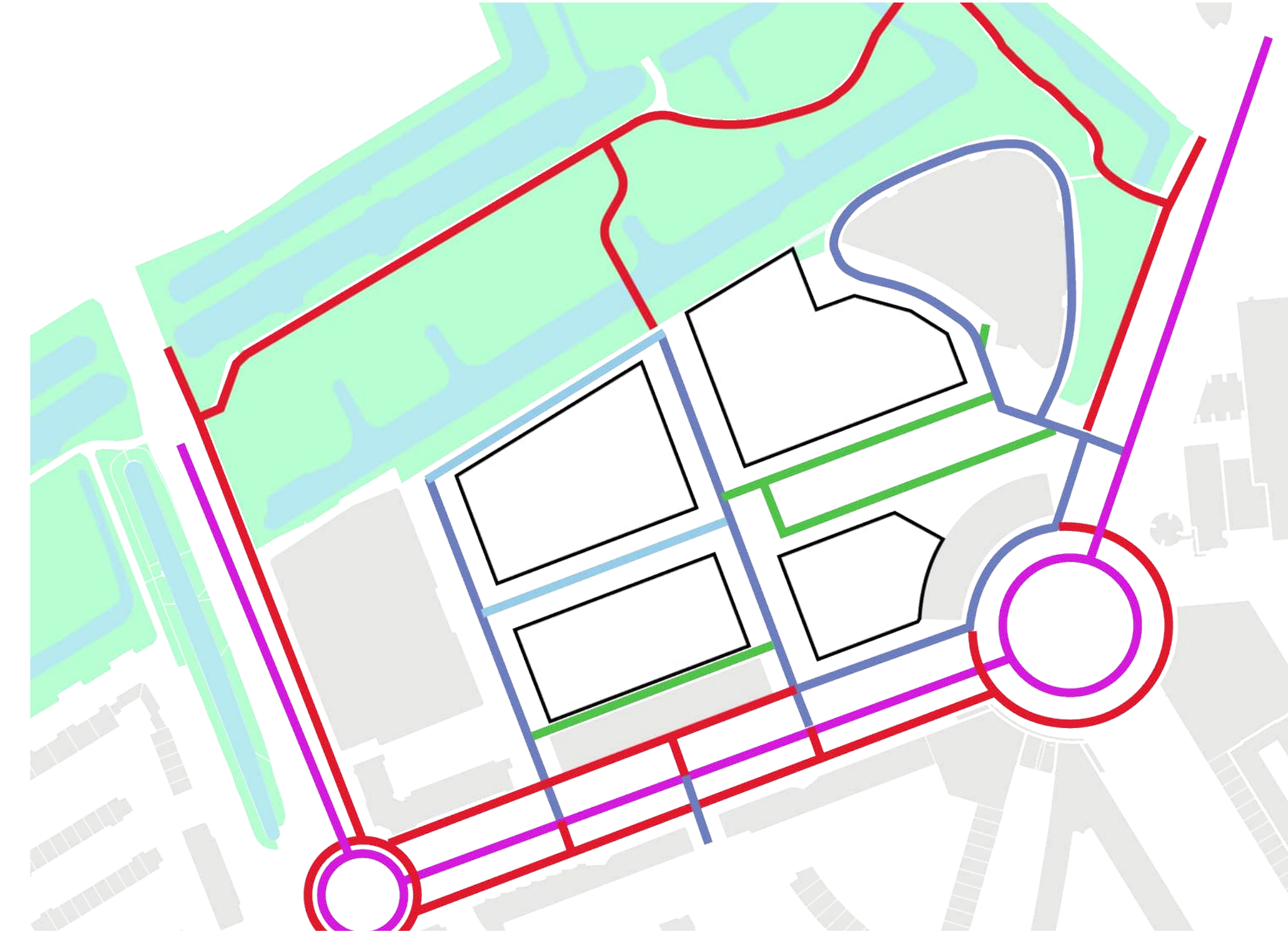
Referentiebeeld straatbakstenen rood-bruin, materiaal in de rijweg en trottoir.



Referentie van doorlopende groenstroken, zij zijn het verbindende element in het plan. Bestaande uit heester laag en hoog, bomen en overwegend vaste planten.

Verkeerskundige inrichting

- Het plan de Euromarkt krijgt een woonerf, een ETW 30 km/h, een fietspad en overig verkeersregime. Tevens zijn een aantal wegen opgenomen waar de betreffende wegen binnen het plangebied op aansluiten.



Verkeerskundige inrichting.

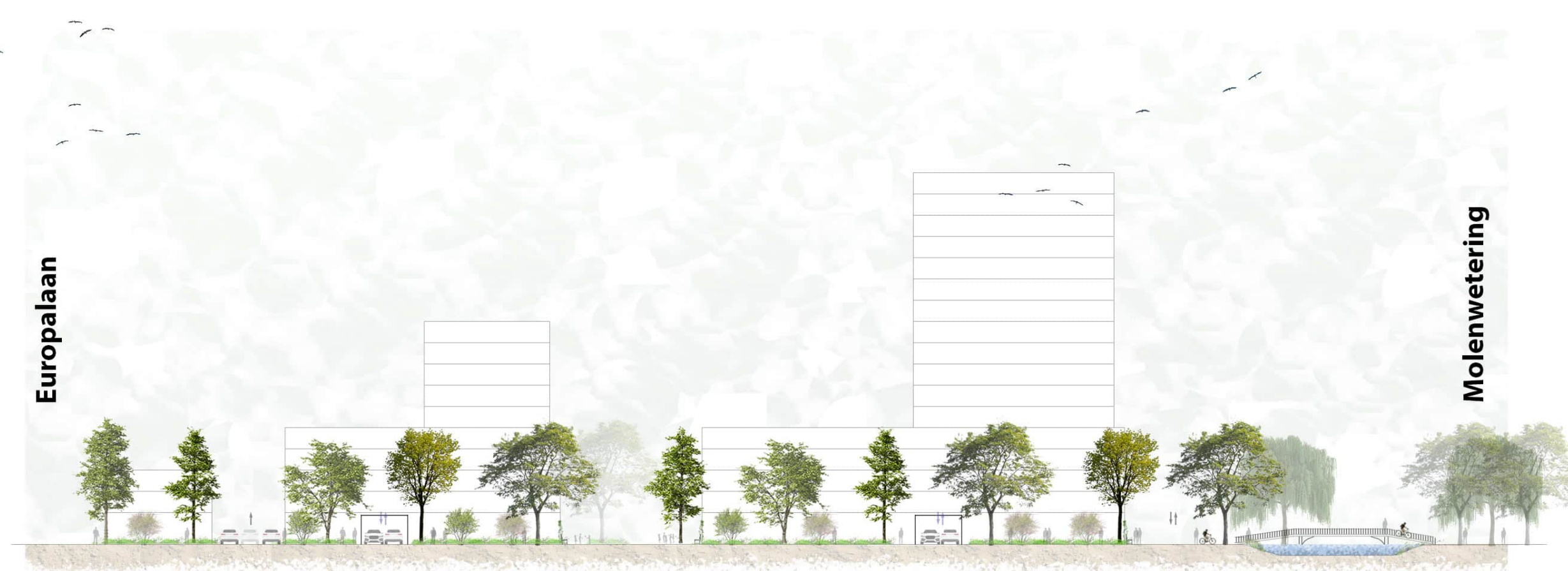
- Woonerf
- ETW 30 km/h
- GOW 50 km/h
- Fietspad
- Overig

Verbinding Molenwetering

- De groene inrichting van de Molenwetering wordt in het plangebied doorgetrokken, waardoor er een ruimtelijke samenhang ontstaat tussen de twee gebieden. Deze integratie zorgt voor een soepele ruimtelijke overgang en versterkt de ruimtelijke verbinding tussen het park en de ontwikkeling.
- Een fietsbrug verbindt fietsers en voetgangers met de (hoofd)fietsroute Molenwetering.
- Nieuwe struipaden verbeteren de wandelmogelijkheden en bevordert het maken van ommetjes.
- Het opnemen van natuurlijke speelvoorzieningen in de Molenwetering is belangrijk voor de jonge generatie, omdat het hen spelenderwijs in contact brengt met de buitenlucht en groene elementen. Dit zorgt voor een programmatische binding tussen de Molenwetering en de Euromarkt.



Referentie van een soortgelijk halfverhard struipad.



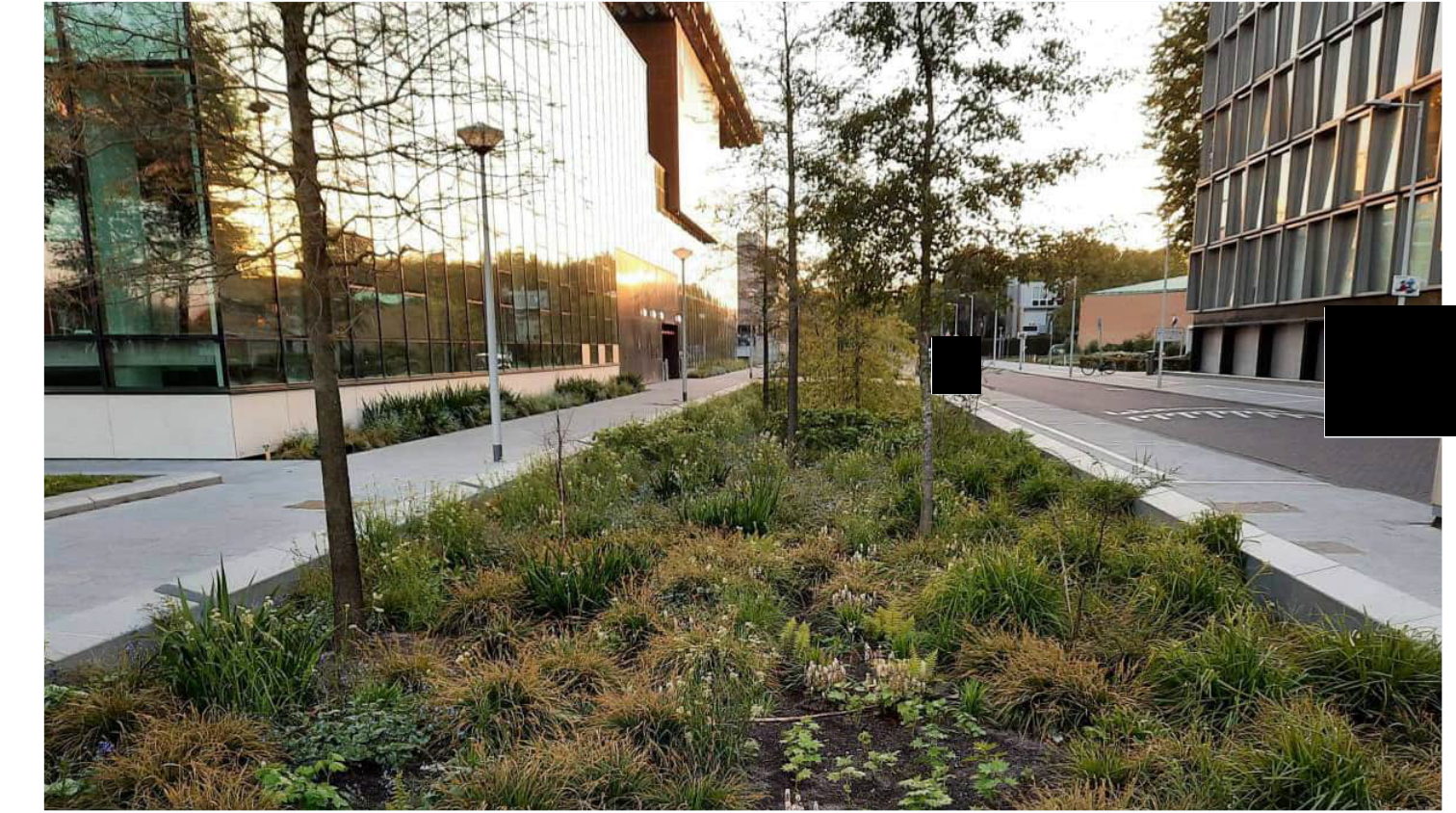
Lengteprofiel van de as/laan met doorlopende groenstructuur van Europalaan tot Molenwetering d.m.v. bomen bestaande uit diverse soorten en kroonvormen.

Assen en lanen

- In de basis bestaan de twee assen in de richting van de Molenwetering uit een asymmetrisch profiel, daarmee wordt bedoeld; aan een zijde van de rijloper een groenstrook en aan de andere zijde parkeren.
- Het profiel is opgebouwd uit een trottoir, een haaksparkeerstrook, een rijloper, een groenstrook en een trottoir (tussen trottoir en een (woon)gebouw is een Delftse stoep voorzien.)
- De inrichting van het straatprofiel heeft de uitstraling van een woongebied, waar lokaal verkeer naar de woongebouwen wordt geleid.
- De groenstrook fungeert als rechtlijnige structuur en is belangrijk voor de ruimtelijke (verblijfs)kwaliteit en wordt ingezet voor klimaat adaptieve en/of ecologische doeleinden.
- De groenstrook is verdiept aangelegd t.o.v. de omliggende verharding.



Doorsnede van de assen, opgebouwd uit een aan weerszijde trottoir en bomen in een brede groenstrook en tussen de parkeervakken, en een rijloper voor verkeer.



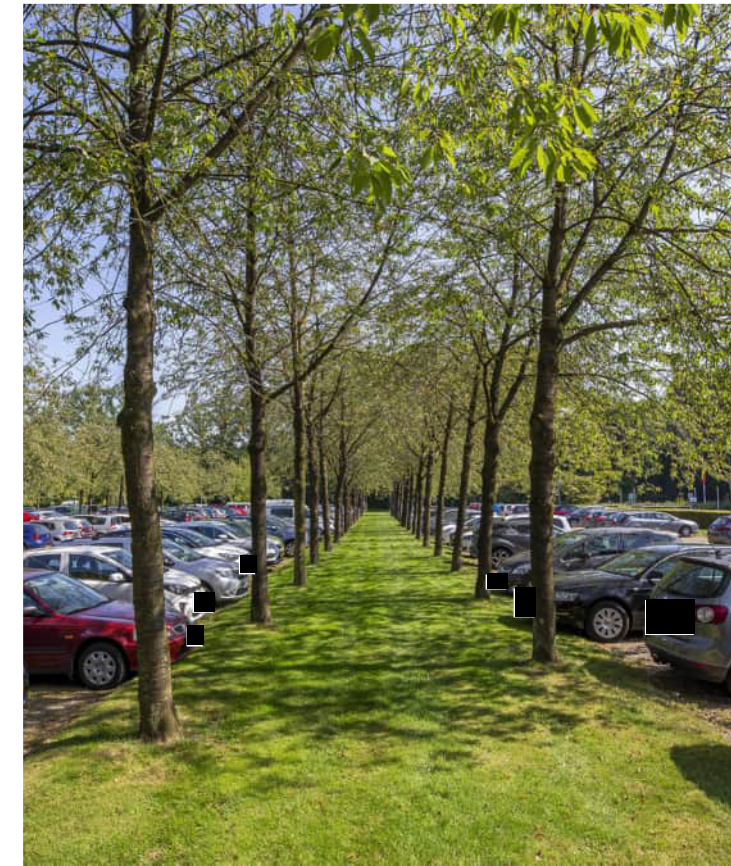
Referentie groenstrook, rechtlijnige doorlopende structuur en verlaagd t.o.v. verharding.



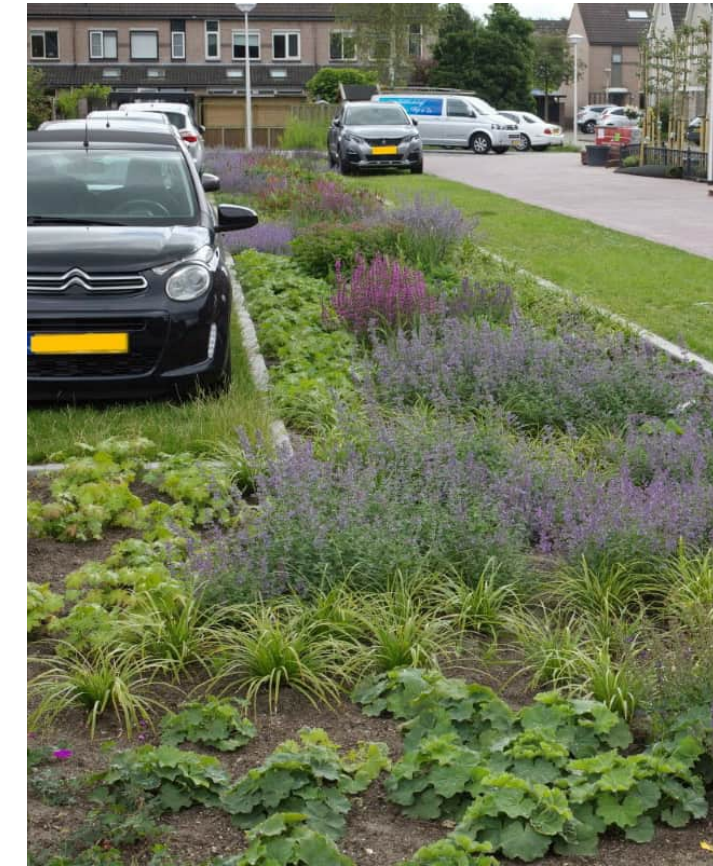
Referentie van as, een straat bestaande uit aan weerszijde trottoir en bomen in een brede groenstrook en tussen de parkeervakken, en een rijloper voor verkeer.

Parkeerzone commercieel

- Het profiel is opgebouwd uit een trottoir, haaksparkeren, een groenstrook en nog een trottoir.
- De groenstrook fungeert als lineaire structuur en is belangrijk voor de ruimtelijke (verblijfs)kwaliteit en biodiversiteit.
- De inrichting van parkeervakken krijgen een vriendelijkere en groene uitstraling, door middel van een inrichting van grasbeton, een open verharding concept.



Referentie van een groenstrook tussen de parkeerstroken waarin bomen voldoende ruimte krijgen.



Referentie van een combinatie van open verharding (grasbeton) samen met een groenstrook welke overwegend bestaat uit laagblijvende beplanting.



Doorsnede van de zone commercieel, een profiel opgebouwd uit aan weerszijde een trottoir, meerdere parkeerstroken, een groenstrook met lage beplanting, en ruimte voor bomen in de groenstrook en tussen de parkeervakken.



Referentie van een parkeerplaats met veel groen door gebruik te maken van bomen met een groot kroonvolume.

Leefstraat

- In de basis bestaat het profiel uit een op gelijk niveau ingericht oppervlak met een loopstrook, groenstrook, rijloper (t.b.v. calamiteiten), loopstrook. Op eigen terrein zijn Delftse stoepen aanwezig als overgang van privaat naar openbaar.
- De Leefstraat heeft de uitstraling van een verblijfsgebied met verblijfskwaliteit zoals zitgelegenheid.
- De straat is minimaal autoluw en bij voorkeur autovrij. Dit bevordert de verblijfs sfeer.
- In de Leefstraat is er plek gereserveerd om speelvoorzieningen op te nemen, die anders zijn dan de speelvoorzieningen in de Molenwetering.



Doorsnede van de Leefstraat, opgebouwd uit aan weerszijde een trottoir en bomen in een brede groenstrook, géén parkeerplaatsen, verharding op gelijke hoogte uitzondering de groenstrook, en een rijloper voor ambulante diensten.



Referentie van een autovrije straat waar ruimte is voor groen en om te verblijven.



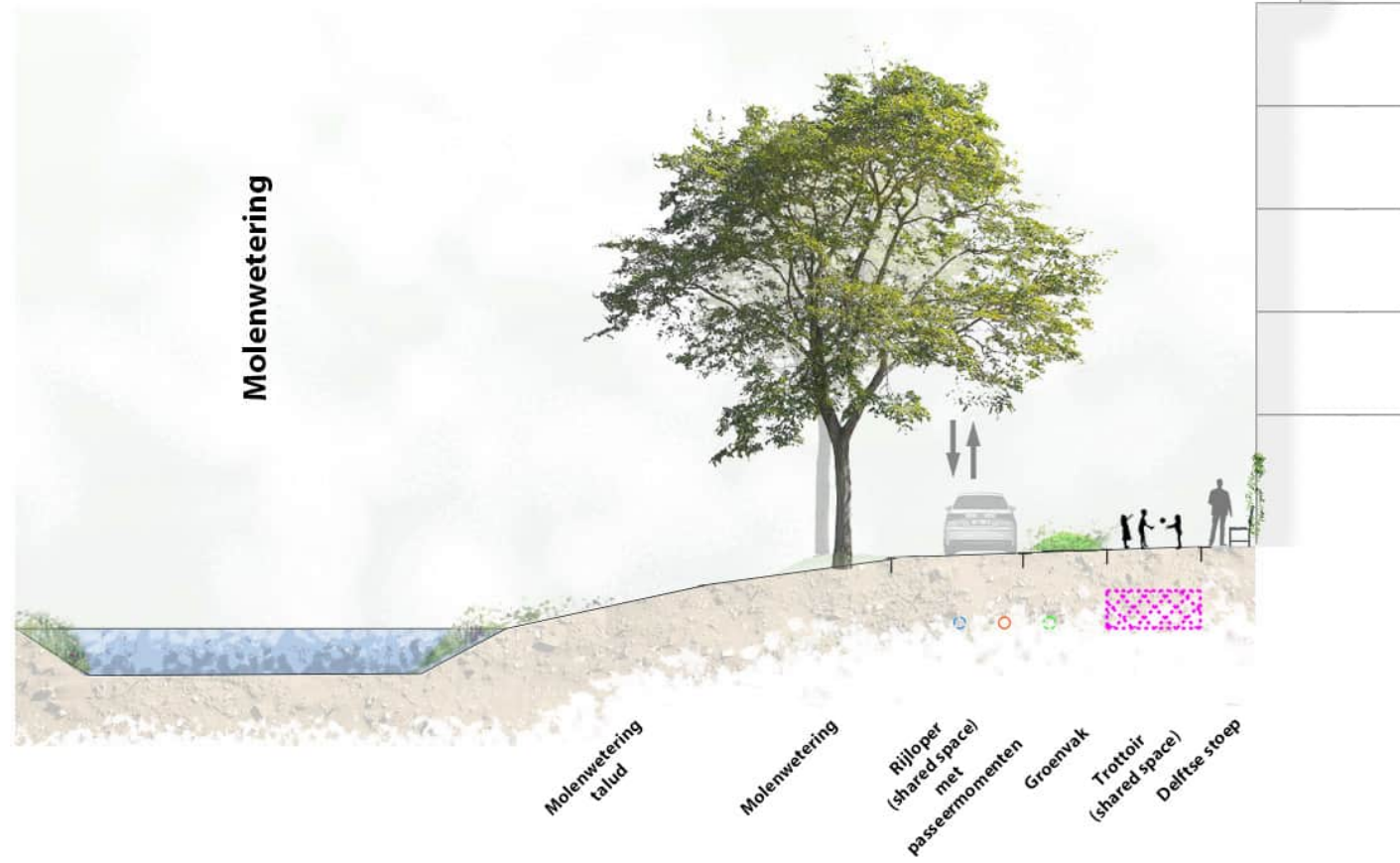
Referentie van een verblijfsplek met groen waar geen auto's rijden.

Zijde Molenwetering

- In de basis bestaat het profiel uit een op gelijk niveau ingericht oppervlak met een loopstrook, groenstrook, rijloper en loopstrook. Op eigen terrein zijn Delftse stoepen aanwezig als overgang van privaat naar openbaar.
- De straat heeft een verblijfsgebied-uitstraling, mede doordat deze op gelijk niveau ligt en direct grenst aan de groenstrook die de rand van de Molenwetering vormt, wat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en beleving van het gebied.
- De straat vormt de verbinding tussen ETW 30 wegen (de assen).
- De straat krijgt een inrichting passend bij een verblijfsgebied door géén rechtstand maar een meanderende zijloper aan te brengen.
- Passeermomenten zorgen ervoor dat er twee-richtingsverkeer mogelijk is.



Referentie van een meanderend straatverloop, met groenvlakken en ruimte voor bomen aan de straatzijde.



Doorsnede van de zijde Molenwetering, opgebouwd uit een trottoir, loopstrook, groenstrook afgewisseld met passeermomenten (verkeer), een rijloper, en ruimte voor groen (bomen) bij de Molenwetering.



Referentie van het overgangsgedebied tussen een groenstructuur en een stedelijk gebied, gevormd door een talud langs de watergang, grasvegetatie (bij voorkeur bloemrijk), met bomen.

Bomen

- In de straten worden bomen van de 1e en 2e orde toegepast. Waarbij diversiteit in soort en kroonvorm een belangrijke drijfveer is.
- Bomen die aangeplant worden zijn inheemse en verschillend van soort.
- De bomen weergegeven in de verschillende profielen stellen de eindsituatie voor na 30 jaar. Er zal een formaat boom aangeplant worden die klein is te noemen vergeleken met de doorsnedes.



Referentiebeeld van het ongewenste resultaat, namelijk een monocultuur, géén eenduidige boomsoortkeuze.



Lengtedoorsnede, waarin de polycultuur is te zien, verschillende soorten en variatie in de kroon.

Groen en water

- Bestaande bomen aan de Molenweteringzijde zoveel mogelijk behouden en versterken door nieuwe aanplant.
- De groenstroken zijn op een klimaatadaptieve wijze verantwoord ingericht.
- De groenstroken gelegen in de assen en bij de commerciële zone zijn verlaagd aangelegd, met als voornaamste functie het vertraagd afvoeren van het regenwater.
- De groenstroken in de Leefstraat en aan de Molenweteringzijde zijn overwegend verlaagd aangebracht en ligt de nadruk op verblijfsgroen*.
- De beplanting aan de Molenweteringzijde is passend aan de sfeer van het Molenweteringpark.
- De gekozen beplanting is divers en bevordert de biodiversiteit zoals insecten. De esthetisch gecultiveerde plantensoorten voeren niet per sé de boventoon.
- Hoewel de groenstrook onderbroken wordt door parkeerentrees, dienen andere onderbrekingen zoals entrees fietsenstallingen, lobbies en transformatorhuisjes vermeden te worden. Dit is belangrijk voor een goed verzorgde kwalitatieve groenstrook.
- Polycultuur bomen(rij).

* “Verblijfsgroen” is een term die in landschapsonwerp wordt gebruikt om te verwijzen naar groenvoorzieningen die specifiek zijn ontworpen om mensen uit te nodigen om te verblijven, te ontspannen en gebruik te maken van de ruimte. Het gaat hierbij om groene elementen in de openbare ruimte die niet alleen esthetische waarde hebben, maar ook een functionele rol spelen in het creëren van aangename verblijfsruimten.



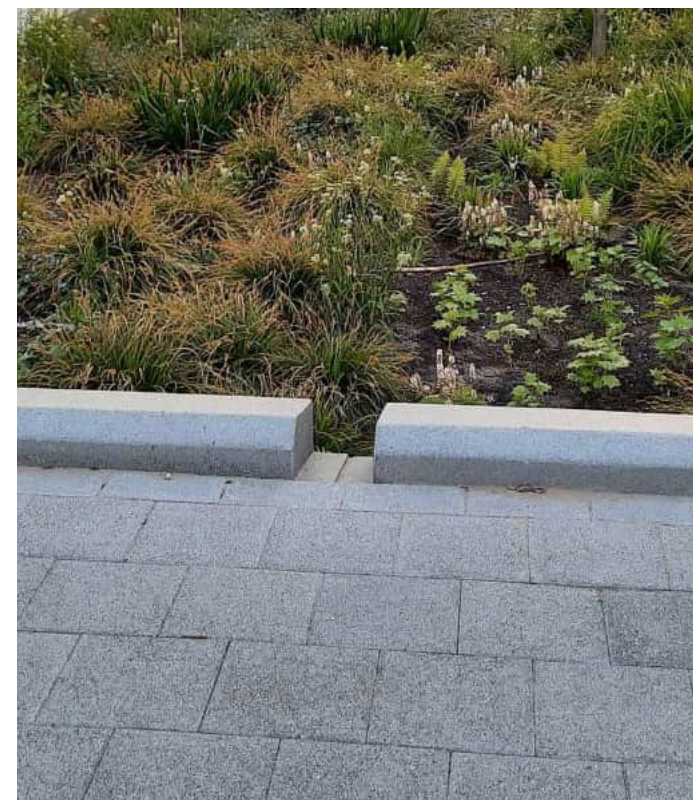
Referentiebeeld van een brede opzet van de groenstrook welke door het stedelijke milieu heen gaat. Functie vergroenen van het stedelijke milieu en bij voorkeur opvangen en vertragend afvoeren van water.



Referentie van een groenstrook, rechtlijnige doorlopende structuur, groenstrook verlaagd t.o.v. de verharding aangebracht, overwegend bestaande uit heesters met vaste planten.



Referentie van het beeld dat we accepteren dat er na neerslag tijdelijk water kan blijven staan en erkennen dat de groenstrook niet alleen esthetisch, maar ook functioneel is.



Referentie (indien van toepassing) van een onderbreking in de verhoogde opsluitband, i.v.m. toetreden hemelwater in plantvak.

Speelvoorzieningen

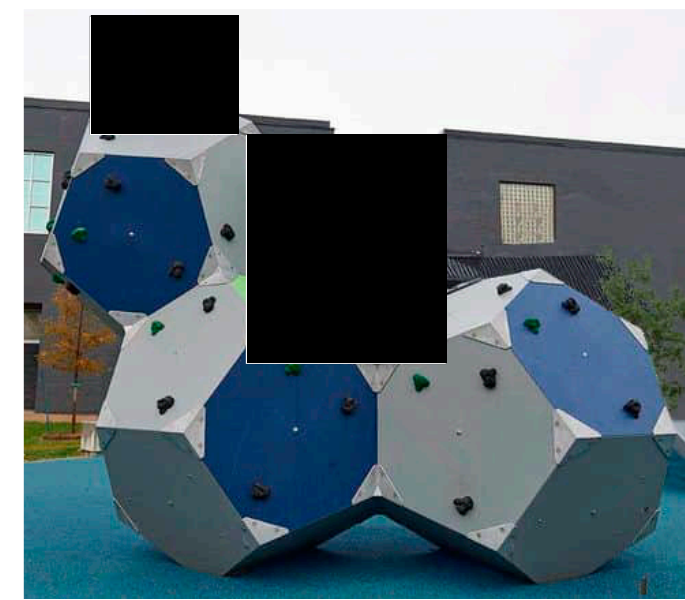
- De speelvoorziening is gepositioneerd in de Molenwetering. Daarmee speelt de voorziening in op contact maken met het groen en de buitenlucht. Deze uitstraling is terug te zien in de inrichting en materialisatie.
- Naast speeltoestellen zijn er speelaanleidingen aanwezig, van natuurlijke aard.
- Bij toestellen die natuurlijk van aard zijn denken we aan bv robinia houten toestellen welke natuurlijke gevormd zijn.
- Speeltoestellen van recht hout zijn niet gewenst in deze situatie.



Verscheidene referentiebeelden van een natuurlijke speelplaats met natuurlijke materialen (hout), waardoor spelen en natuur meer met elkaar vervlochten raakt en passend is in de Molenwetering en kinderen in aanraking komen met groen/natuur.



- Indien de keus wordt gemaakt om de speelvoorziening niet op te nemen in de Molenwetering, maar in de Leefstraat dan zijn deze referenties aan de orde.



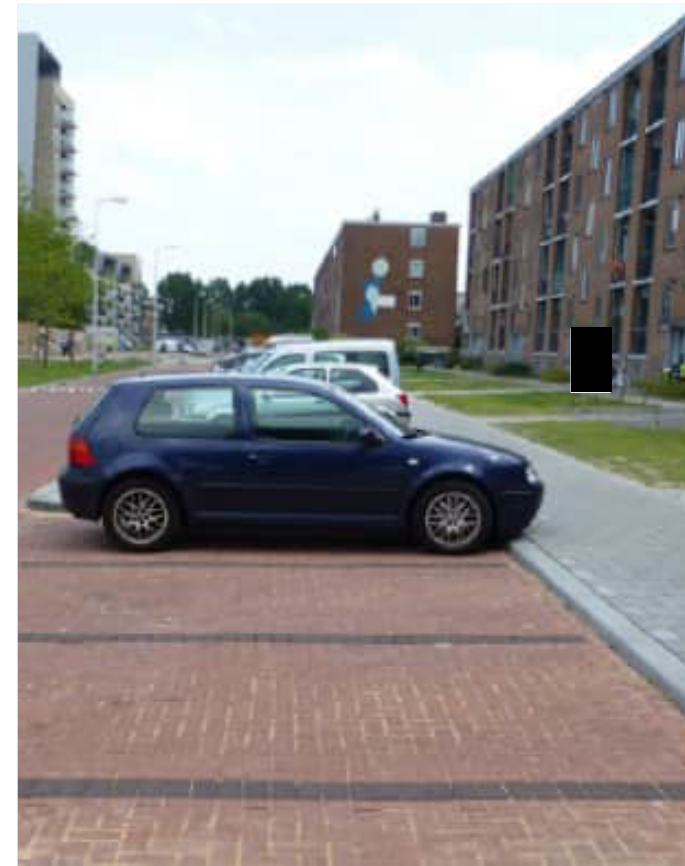
Referentiebeeld van spelen in een stedelijk milieu, objecten met speelaanleiding, met terughoudende kleuren, géén felle kleuren.



Referentiebeeld van het ongewenste resultaat, géén grote speeltoestellen die er zoals bovenstaand uitzien en als standaard speelvoorziening bestempeld zijn, geen felle kleuren, gecombineerde elementen.



Referentie van een langspaarkeervak.



Referentie haakspaarkeervak.



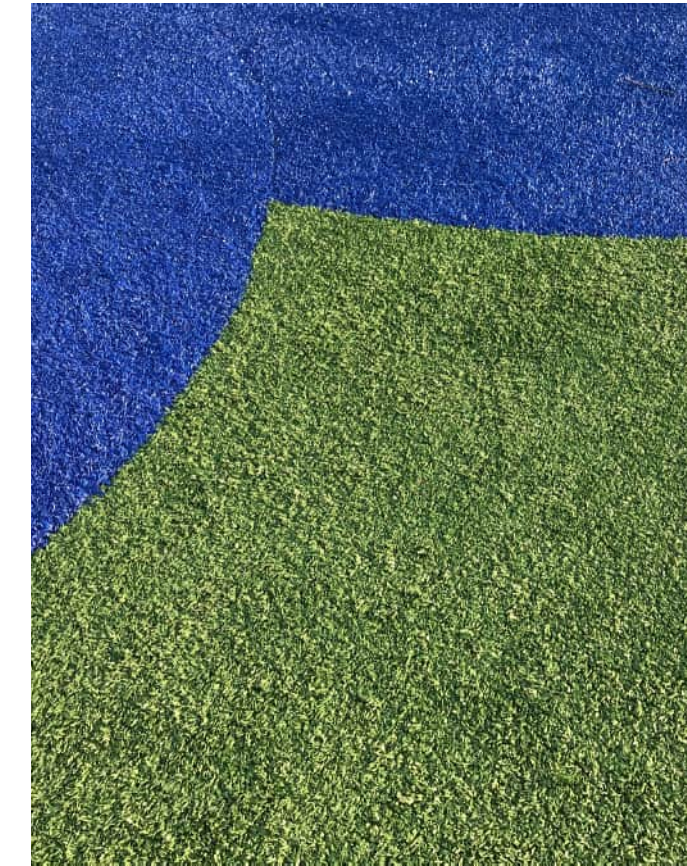
Referentie boomrooster.



Fiets-/voetgangersbrug, getoogde brug, leuning antracietgrijs RAL 7016.



Referentie halfverharde paden.



Valdempende ondervloer bij speelvoorziening: Indien gebruik wordt gemaakt van kunstgras + valdempende ondervloer, kleur groen/blauw.



Zitbank: 2 typen, Canapé retro en Plane.



Rijweg en trottoir: straatbaksteen KF/DF, bruno rood-bruin.



Referentie straatbakstenen in rijloper en trottoir.



Referentie van ongewenst resultaat, géén soortgelijke type grasbeton, i.v.m. fragmentatie van het gras en uitstraling.



Referentie bij toepassing van grasbeton in parkeervakken: esthetische uitstraling en praktisch voorbeeld van grasbeton, graszoden aan elkaar verbonden, kleurstelling wit/antraciet, voorzien van uitstapstrook straatbaksteen.



Afvalbak: Capitole prestige antracietgrijs.



Blindegeleidestroken.



Paaltoparmatuur Prp-cone



ETW 30 IZYLUM



GOW 30 en GOW 50 Minigiovi

Verlichting: drie typen.

Colofon

20 · juni · 2025

Beeldkwaliteitsplan Euromarkt
Euromarkt Development BV
Gemeente Alphen aan den Rijn
21041



de Architecten Cie.
www.cie.nl

Team:



Alphen aan den Rijn

Gemeente Alphen aan den Rijn
www.alphenaandenrijn.nl