

Nieuwe Sloot - Zuid

Beeldkwaliteitsplan

12 december '23

Alphen aan den Rijn
beeldkwaliteitsplan Nieuwe Sloot - Zuid
samen de ruimtelijke kwaliteit borgen

december 2023

callactive

Kaan Kalak, architect
Okan Kalak, architect



collectief. ruimte. activeren. met

gemeente Alphen aan den Rijn

Anthony Nieland, stedenbouwkundige
Mik van Even, ontwerper

Alphen aan den Rijn

voorwoord

samen de ruimtelijke kwaliteit borgen

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan “Nieuwe Sloot - Zuid”. Op de voormalig tennislocatie ambieert de gemeente Alphen aan den Rijn een nieuw stedelijk gebied met 340 tot 350 woningen te realiseren. Dit document beschrijft de ruimtelijke criteria; het vormt het toetskader voor marktuitvraag (waar marktpartijen een plan voor zullen moeten indienen) en is een bijlage bij het nieuw vast te stellen bestemmingsplan.

Het document daagt uit en inspireert; het biedt ruimte voor creativiteit en innovatie. Het is aan de marktpartijen om binnen het ruimtelijk kader een nieuw toekomstgericht, ruimtelijk antwoord te geven; zo ontwikkelen we samen een krachtig samenhangend nieuw woongebied in Alphen aan den Rijn.

luchtfoto plangebied



leeswijzer

Het document is opgebouwd uit 6 delen, allereerst wordt de context (1) geduid; waar is de planlocatie gelegen?; en hoe ziet dit eruit? Vervolgens wordt het 'ruimtelijk kader' (2) geïntroduceerd; dit presenteert de plangrenzen; waar mag, wat, hoe hoog gebouwd worden? Daarnaast worden ook kort omgevingsaspecten zoals 'geluid' aangemerkt.

Het ruimtelijk kader is vertaald in een referentie ontwerp (3), het vormt een vertaling van de ruimtelijke ambities en dient slechts als voorbeeld. Het is aan de marktpartijen om binnen het kader de flexibiliteit op te zoeken; een eigen visie te ontwikkelen. Van belang is aandacht voor de beschreven beeldkwaliteitseisen. Gezien de grootte van de ontwikkeling is dit geduid per gebied (4); algemene beeldkwaliteitseisen (5) die breder van toepassing zijn, zijn apart uitgelicht. Het document sluit af met een eisen overzicht (6).

inhoud

6	01 context ligging lagen in plangebied foto's plangrenzen
14	02 ruimtelijk kader verbeelding & referentie ontwerp geluid
16	03 referentie ontwerp ruimtelijke ambities vertaald naar referentie ontwerp
18	04 beeldkwaliteitseisen per gebied A gebouwen aan het water (appartementen) B bouwvolume hoek Rembrandtlaan - President Kennedylaan C het oostelijke bouwvolume D herenhuizen aan het water en laagbouw aan binnenhof E groene binnenhof en overig openbaar gebied
34	05 algemene beeldkwaliteitseisen aandacht voor geveldetailering aandacht voor groen & daken behandeling van buitenruimten galerijgevels entreepartijen synergie galerijgevels & torens buiten ontmoeten, verbinden en recreëren overige beeldkwaliteitseisen
46	06 overzicht beeldkwaliteitseisen

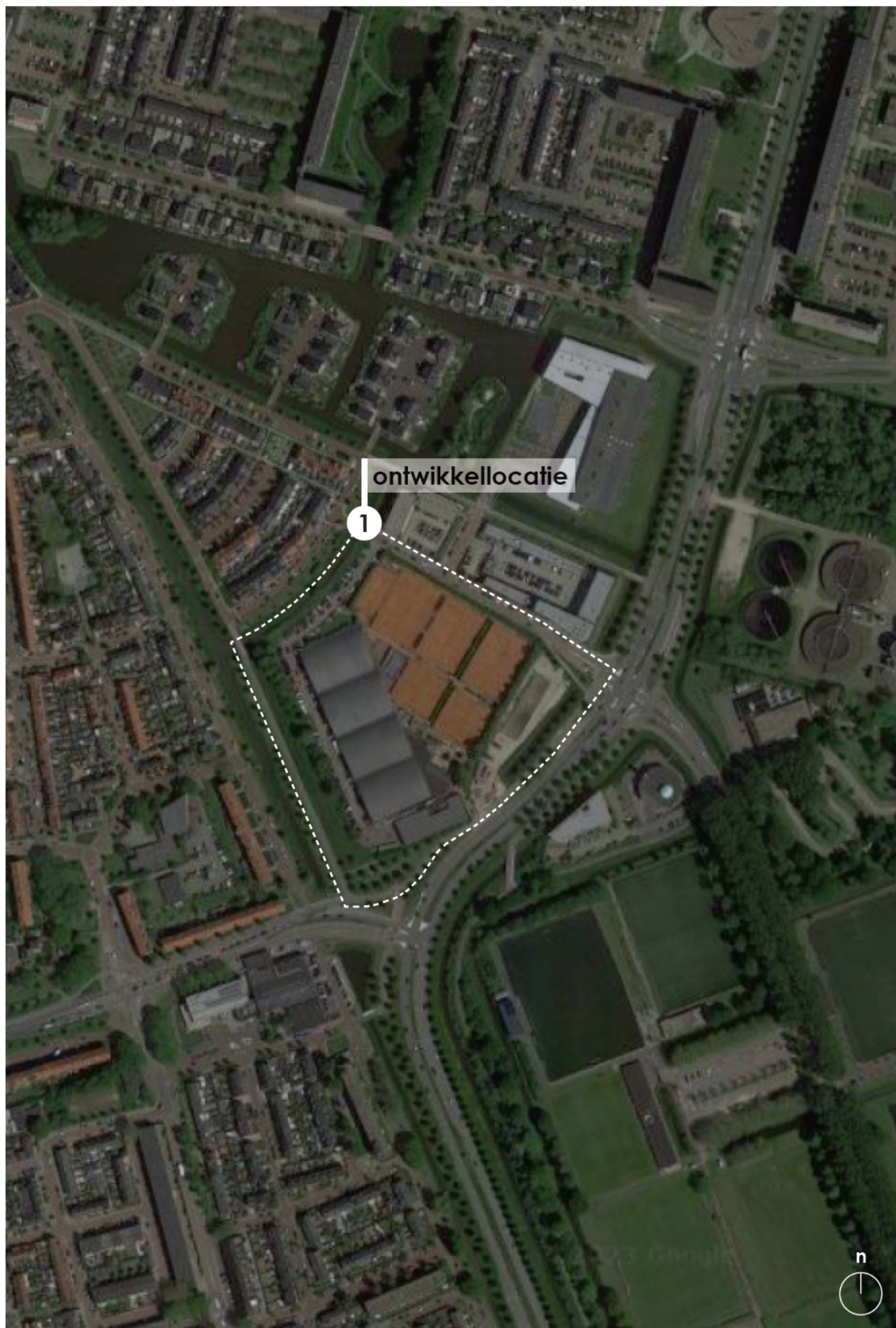
1. context

ligging

Nieuwe Sloot is een inbreidingslocatie in Alphen aan den Rijn. De huidige plek van het tenniscomplex is het laatste onderdeel hiervan (Nieuwe Sloot - Zuid). Deze locatie is strategisch gelegen op een hoekpunt van doorgaande lanen, oost-west en noord-zuid. Ook ligt deze locatie pal aan het grote recreatiegebied; het park Zegersloot en de Zegerplas.

duiding ontwikkellocatie





1. context

lagen in plangebied

Veel groen-, water- en verkeersstructuren komen samen op de planlocatie, maar een sterke stedenbouwkundige relatie naar de directe (en indirecte) omgeving ontbreekt. Met de ontwikkeling worden deze relaties versterkt, door aan te grijpen op specifieke lijnen en gebieden.

Zo kent het plangebied een sterke lijn naar de Oranje Nassausingel. De aanwezige bebouwing is echter weinig uitgesproken, waardoor de relatie naar het park Zegersloot en het aanzicht vanaf de President Kennedylaan zeer matig zijn. Westelijk van het plangebied is een fraaie singel langs een sterke bomenlaan gelegen (Rembrandtlaan); noordelijk van het plangebied aan de Max Euwelsingel, is recentelijk nieuwbouw in een traditioneel karakter gerealiseerd; deze ontwikkeling verfraait het straatbeeld. Oostelijk is de Kees Mustersstraat gelegen, dit vormt de entree naar de planlocatie en kent een meer stedelijk karakter. Het doel van de ontwikkeling is om het plangebied te verbinden met de verschillende gebieden.



verkeersstructuur

1:10000



waterstructuur

1:10000



groenstructuur

1:10000

1. context

foto's plangrenzen

Door de plangrenzen te observeren en vast te leggen in een foto collage, worden de verschillende gebieden (grenzend aan de planlocatie) duidelijker afleesbaar.

Hoekpunt; Oranje Nassausingel - Willem de Zwijgerlaan - President Kennedylaan



locatie observatie

diverse foto perspectieven van en rondom de projectlocatie



1
vanaf het bruggetje nabij de Meerkoetstraat



2
perspectief A; zicht vanaf de Willem de Zwijgerlaan



3
perspectief B; zicht vanaf de Willem de Zwijgerlaan



4
zicht vanaf de President Kennedylaan



5
voet- en fietspad nabij President Kennedylaan



6
zicht vanaf Willem de Zwijgerlaan naar de Rembrandtlaan



7
zicht vanaf voet- en fietspad naast Willem de Zwijgerlaan



8
perspectief A; zicht vanaf de Rembrandtlaan

1. context

foto's plangrenzen

Door de plangrenzen te observeren en vast te leggen in een foto collage, worden de verschillende gebieden (grenzend aan de planlocatie) duidelijker afleesbaar.

Rembrandtlaan - Max Euwensingel - Kees Musterstraat



locatie observatie

diverse foto perspectieven van en rondom de projectlocatie



9
perspectief A; zicht vanaf de Rembrandtlaan



10
zicht vanaf de Max Euwasingel naar het bruggetje



11
zicht vanaf de Max Euwasingel



12
perspectief vanaf het bruggetje aan de Kees Musterstraat



13
perspectief A; zicht vanaf de Kees Musterstraat



14
perspectief B; zicht vanaf de Kees Musterstraat



15
perspectief C; zicht vanaf de Kees Musterstraat

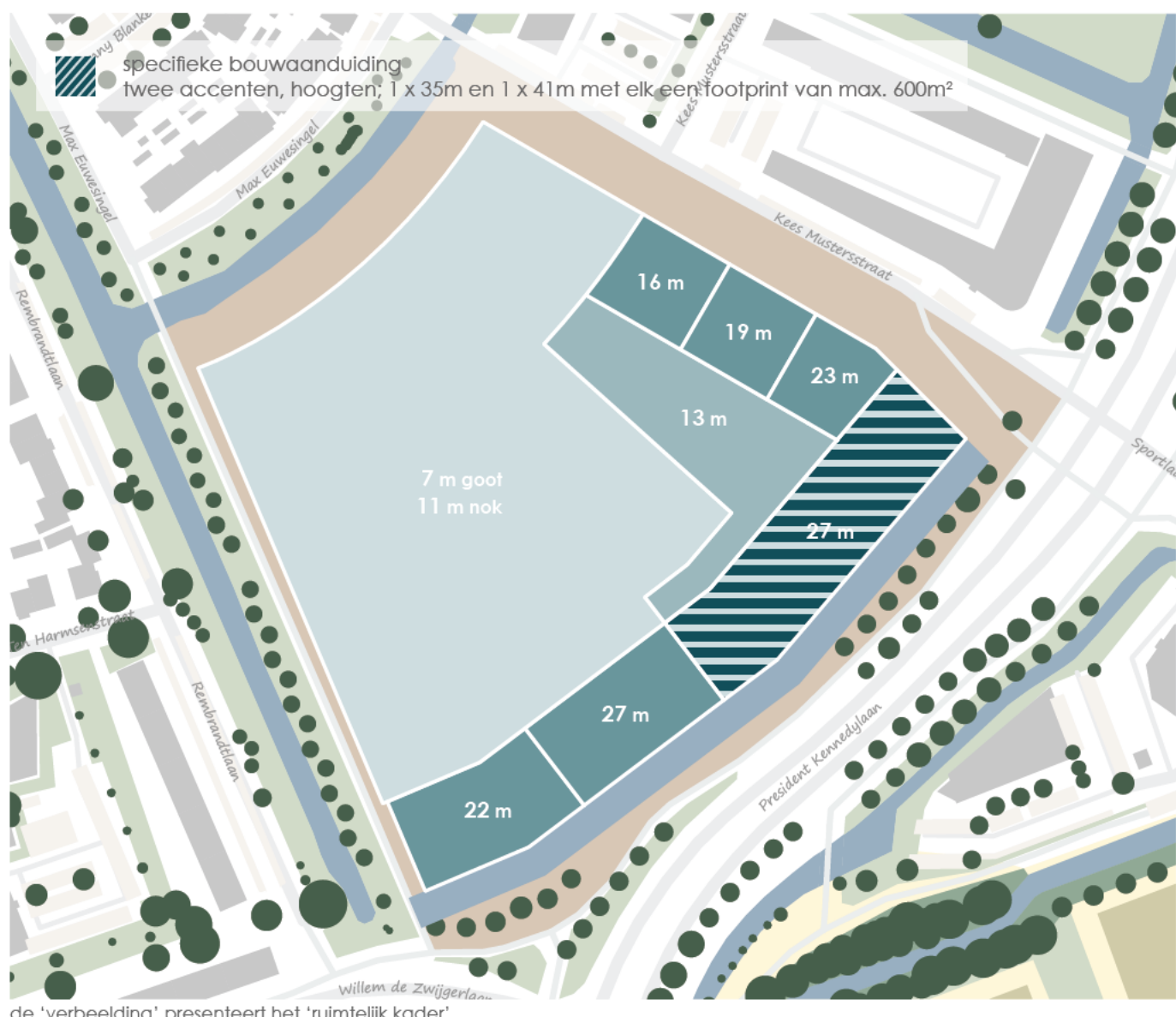


16
perspectief D; zicht vanaf de Kees Musterstraat

2. ruimtelijk kader

verbeelding & referentie ontwerp

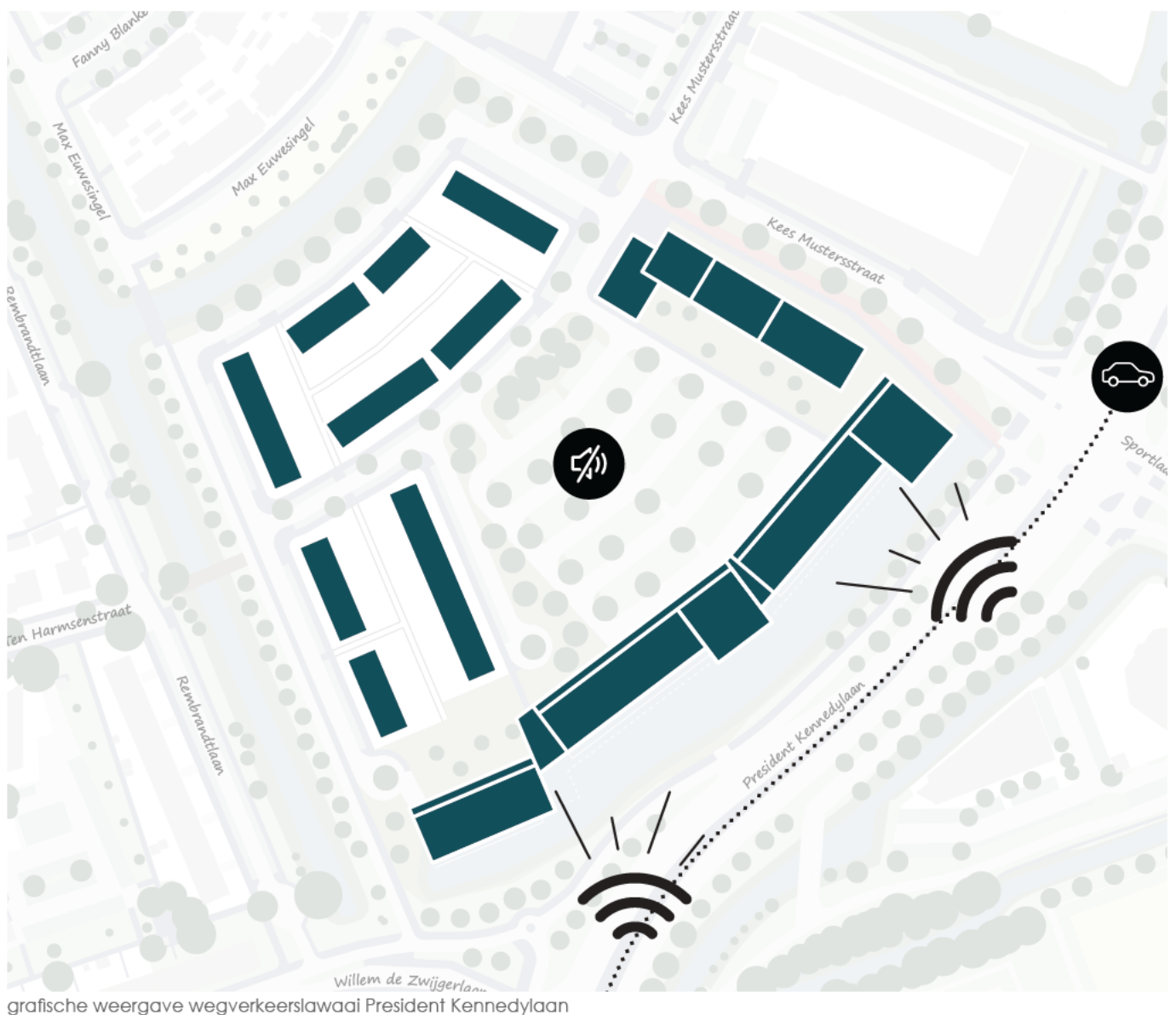
Het ruimtelijk kader wordt weergegeven op de verbeelding (linkerpagina); daarnaast staat het referentie ontwerp. Dit is een vertaling van de ruimtelijke ambities; het is zaak om binnen het kader deze ambities naar eigen inzicht te vertalen. In de verdere doorontwikkeling is het van belang om rekening te houden met twee specifieke zaken, zijnde; 1) de geluidscontour; en 2) de mate van flexibiliteit. Af te lezen is dat de laagbouw een sterkere mate van flexibiliteit kent; in het referentie ontwerp is bewust gekozen om het maaiveld parkeren te centreren te midden van het plangebied en de 'stroken laagbouw' daaromheen te plaatsen; het is aan de marktpartijen of zij dit overnemen.



de 'verbeelding' presenteert het 'ruimtelijk kader'

geluid

Er is een onderzoek verricht naar de geluidbelastingen als gevolg van omgevingslawaai. De locatie is tot op zekere hoogte geluidsbelast. Binnen dit onderzoek is, ter beoordeling van de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie, onderzoek gedaan naar de akoestische situatie ten aanzien van het referentie ontwerp. Het akoestisch onderzoek (een separate bijlage bij de procedure wijziging bestemmingsplan) presenteert meer informatie over specifieke afwegingen in het referentie ontwerp en het ruimtelijk kader.



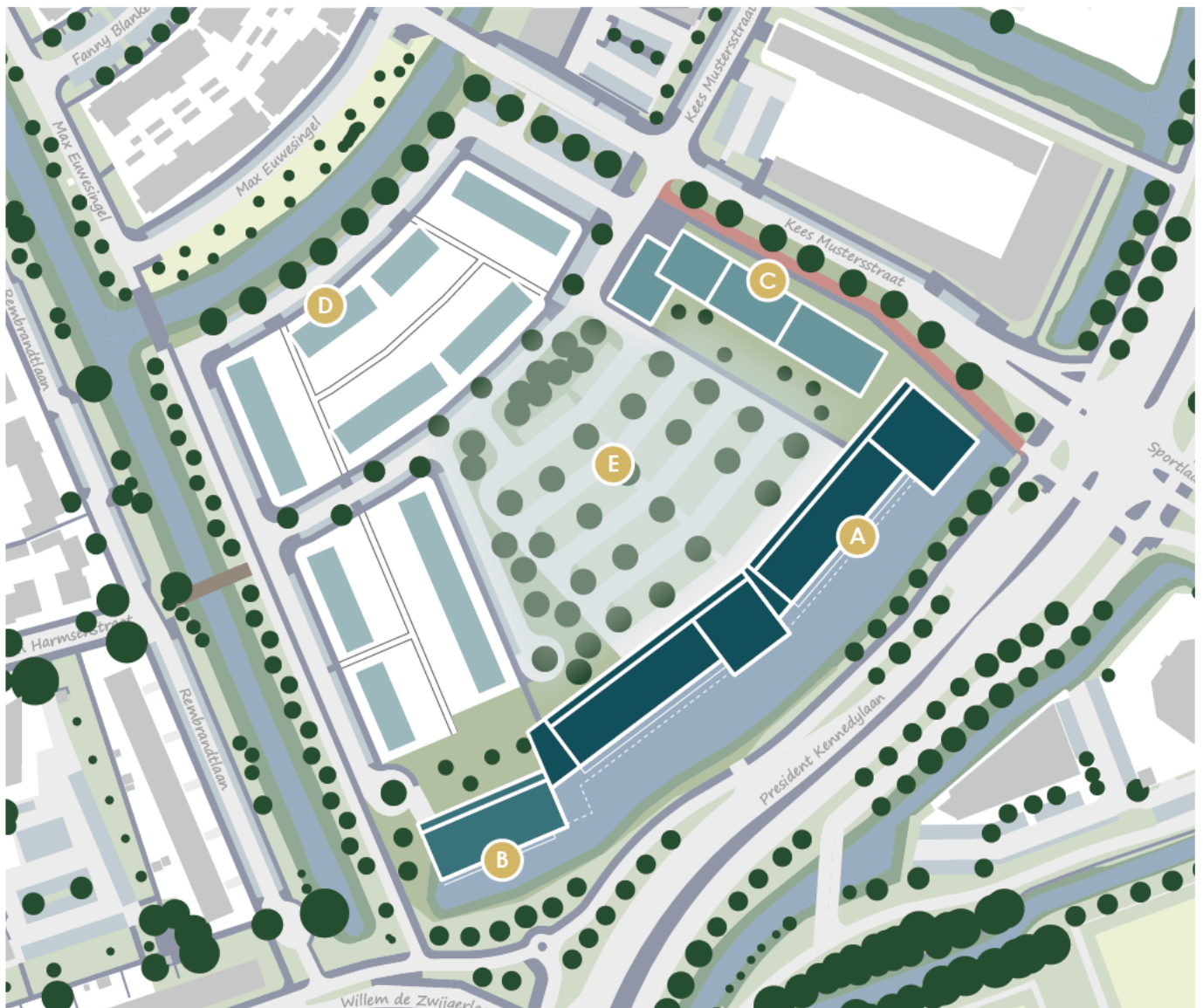
grafische weergave wegverkeerslawaai President Kennedylaan

3. referentie ontwerp

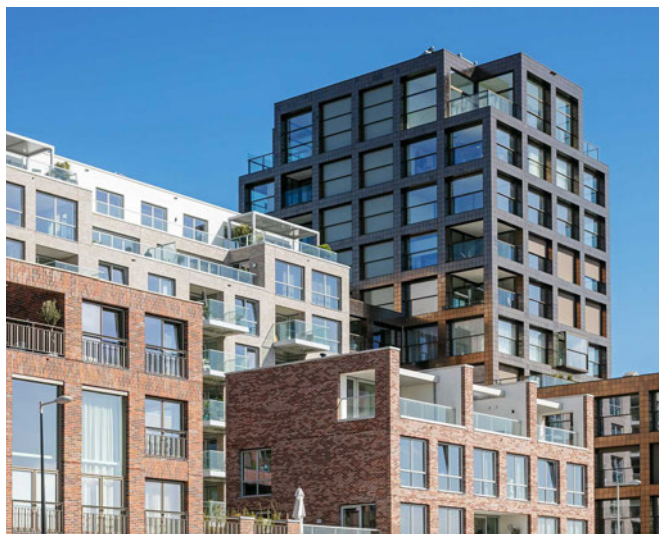
ruimtelijke ambities vertaald naar referentie ontwerp

Om specifieke ruimtelijke uitgangspunten (en de achtergrond van deze keuzes) concreter uit te leggen, is het referentie ontwerp uiteengezet in vijf deelgebieden. Het referentie ontwerp is slechts ter inspiratie, het vormt geen kader.

Ten eerste (A) 'gebouwen aan het water', de nieuwe bebouwing langs de President Kennedylaan vormt een stedelijke wand, met torens als accenten. Zo ontstaat er een levendig aanzicht met meer allure, zelfs zichtbaar vanaf de Zegerplas. Het naastgelegen hoekgebouw (B) Rembrandtlaan - President Kennedylaan is een belangrijk toonaangevend gebouw, zichtbaar vanaf de Oranje Nassausingel. Het oostelijke bouwvolume (C) heeft een stedelijk karakter en vormt door zijn getraptheid de overgang tussen de hoog- en laagbouw. De laagbouw (van 'herenhuizen aan het water' en 'woningen aan binnenhof') (D) sluit aan de bebouwing langs de Rembrandtlaan en Max Euwensingel. Het groene binnenhof met maaiveld parkeren (E), verbindt de verschillende deelgebieden.



het 'referentie ontwerp' + gebieds- c.q. blokaanduidingen



A) torens en stroken; direct in het water
Kopblok, Amsterdam, Koschuch Architects



B) markant hoekgebouw in het water
Defensie eiland, Woerden, Groosman



C) getrapt bouwvolume; vormt de overgang hoog- laagbouw
Kop van de Bakens, Harderwijk, LEVS



D.1) laagbouw in eigentijds karakter met ruime achtertuinen
Scheepskwartierkade, Haarlem, LEVS



D.2) laagbouw in eigentijds karakter met ruime achtertuinen
Tuinen van Genta, Breda, INBO

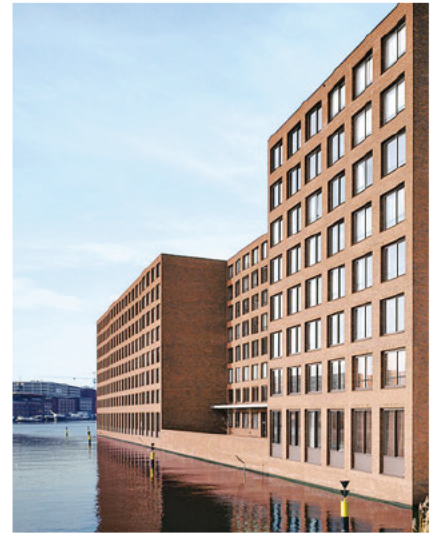


E) een groene openbare ruimte; aandacht voor biodiversiteit
Griffioen Wassenaar

4. beeldkwaliteitseisen per gebied

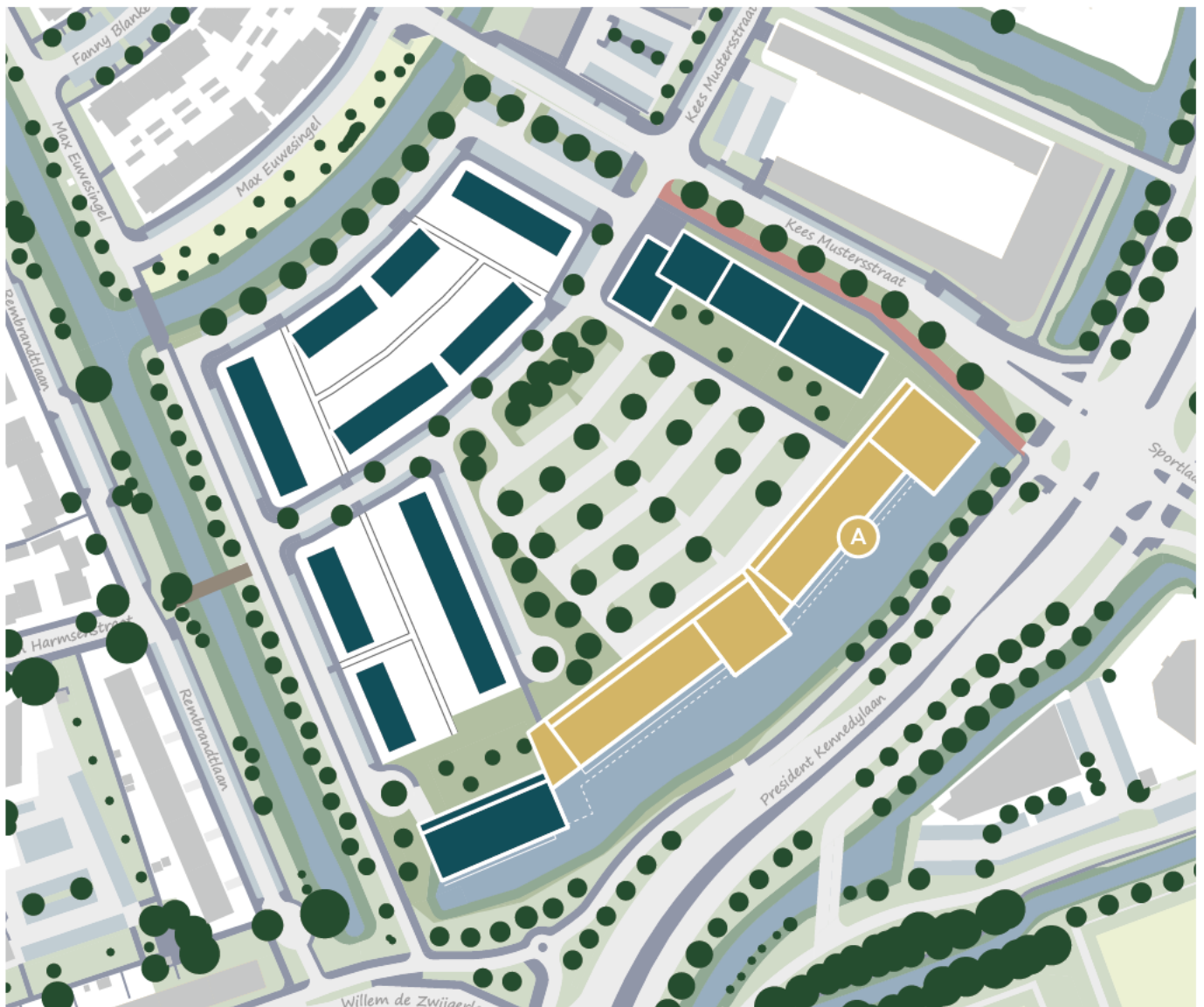
A. gebouwen aan het water (appartementen)

De bebouwing aan het water is opgebouwd vanuit stroken en torens; die ten opzichte van elkaar verspringen. De gehele wand (zowel de torens als de stroken) staat direct in het water.

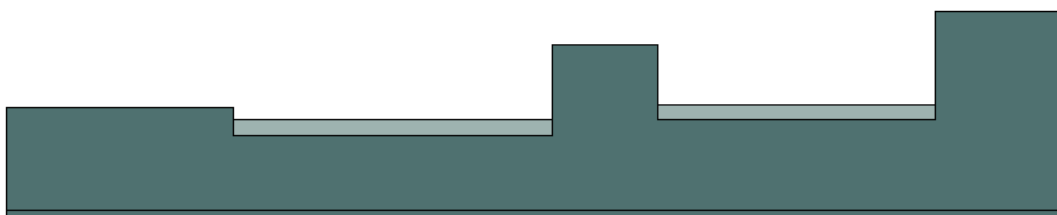


doorlopende plint langs water

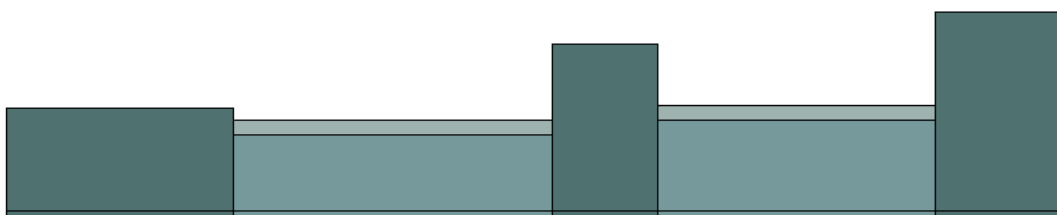
KNSM Java eiland, Diener & Diener Architecten



A) gebouwen aan het water (appartementen)



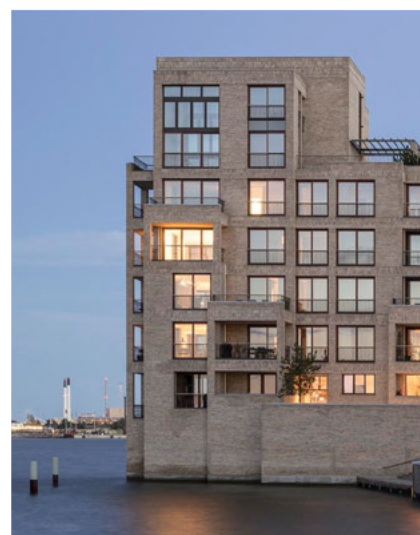
geen verspringing tussen bouwvolumes; harde stedelijke wandvorming



verspringing tussen bouwvolumes; variatie tussen 'torens' en stroken sterk afleesbaar, verbijzonderde stedelijke wand



geparcelleerd gevelbeeld; variatie in kleur, materiaal; torens en stroken afleesbaar
Yours, Leiden, Mecanoo



geveldiepte door accenten in volume
Tuborg Strandeng, Lundgaard & Tranberg



verspringing in geveldelen
Euryza, Zwijndrecht, Groosman

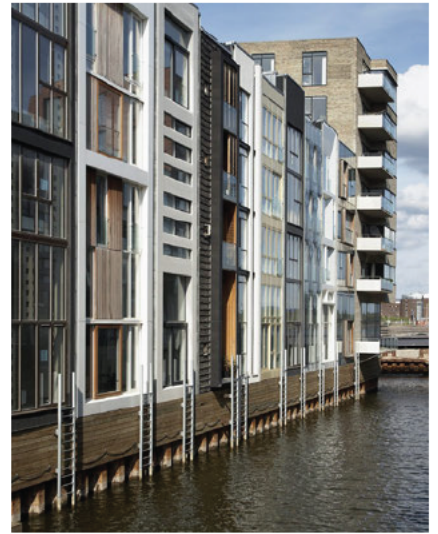


4. beeldkwaliteitseisen per gebied

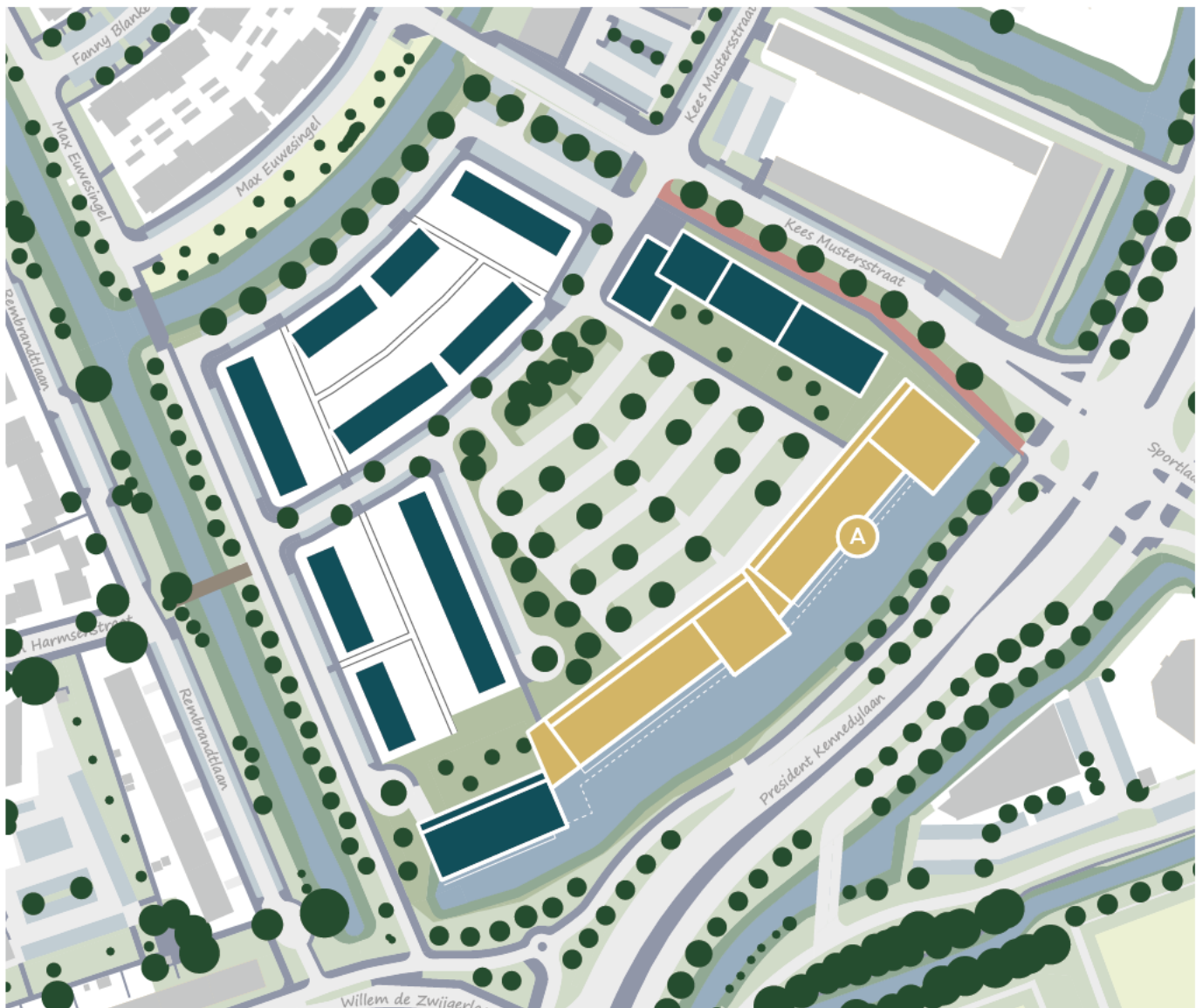
A. gebouwen aan het water (appartementen)

Ondanks de breedte hebben de stroken een verticale uitstraling, door een speelse opdeling; het is van groot belang om de leesbaarheid van de gehele wand in de juiste maat en schaal te definiëren; een te smalle breedtemaat resulteert in een onrustig, onleesbaar gevelbeeld.

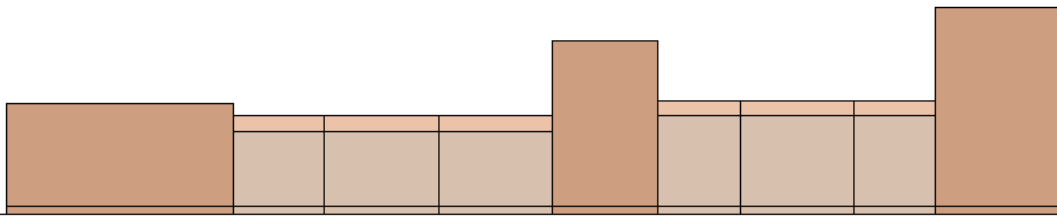
Het beeld is levendig door kleuren (of tinten), groen, ruimtelijke accenten (verspringen in volumes); dit is zichtbaar vanuit het park Zegersloot en vanaf de Zegerplas. Het nieuwe silhouet van Nieuwe Sloot - Zuid voegt iets toe aan de skyline van Alphen aan den Rijn en vormt een nieuwe identiteitsdrager.



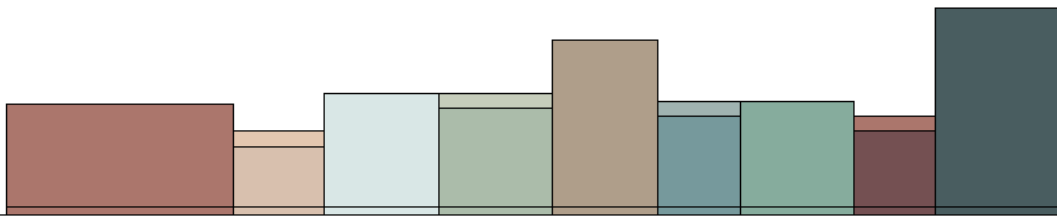
te fijne parcellering; onleesbaar
Sluseholmen, Kopenhagen, PPHP



A) gebouwen aan het water (appartementen)



door gebrek aan variatie; krijgen de 'stroken' een horizontaal karakter

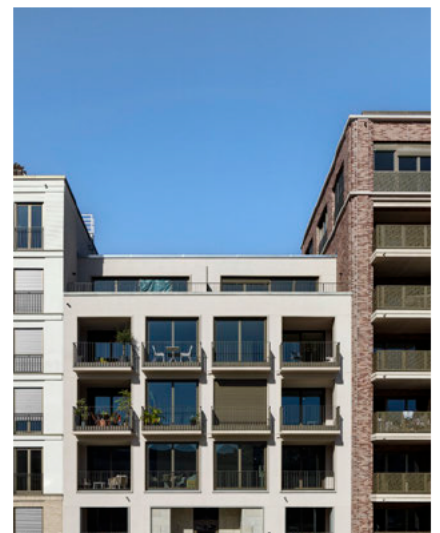


een levendig, harmonieus spel van kleuren, materialen, hoogte verschillen en accenten, verbijzonderen de stedelijke wand



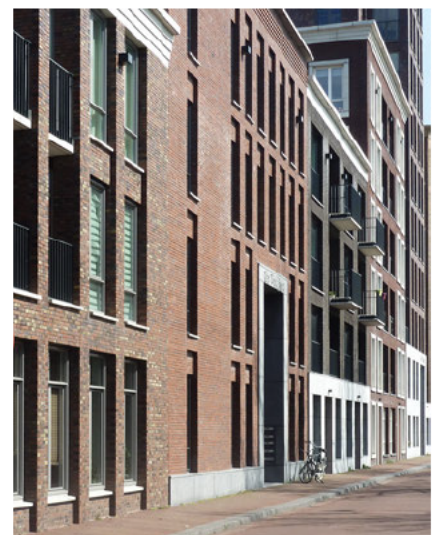
wandparcellering in de juiste maat en schaal; de variatie is goed leesbaar

Oostenburg, Amsterdam, Paul de Ruiter



setbacks creëren extra gelaagdheid

Rapp+Rapp, Hoch der Isar, München



parcellering met aandacht voor detail

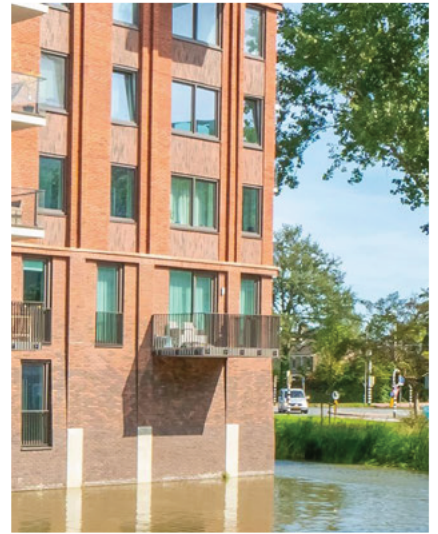
Oud IJmuiden, JUST architects



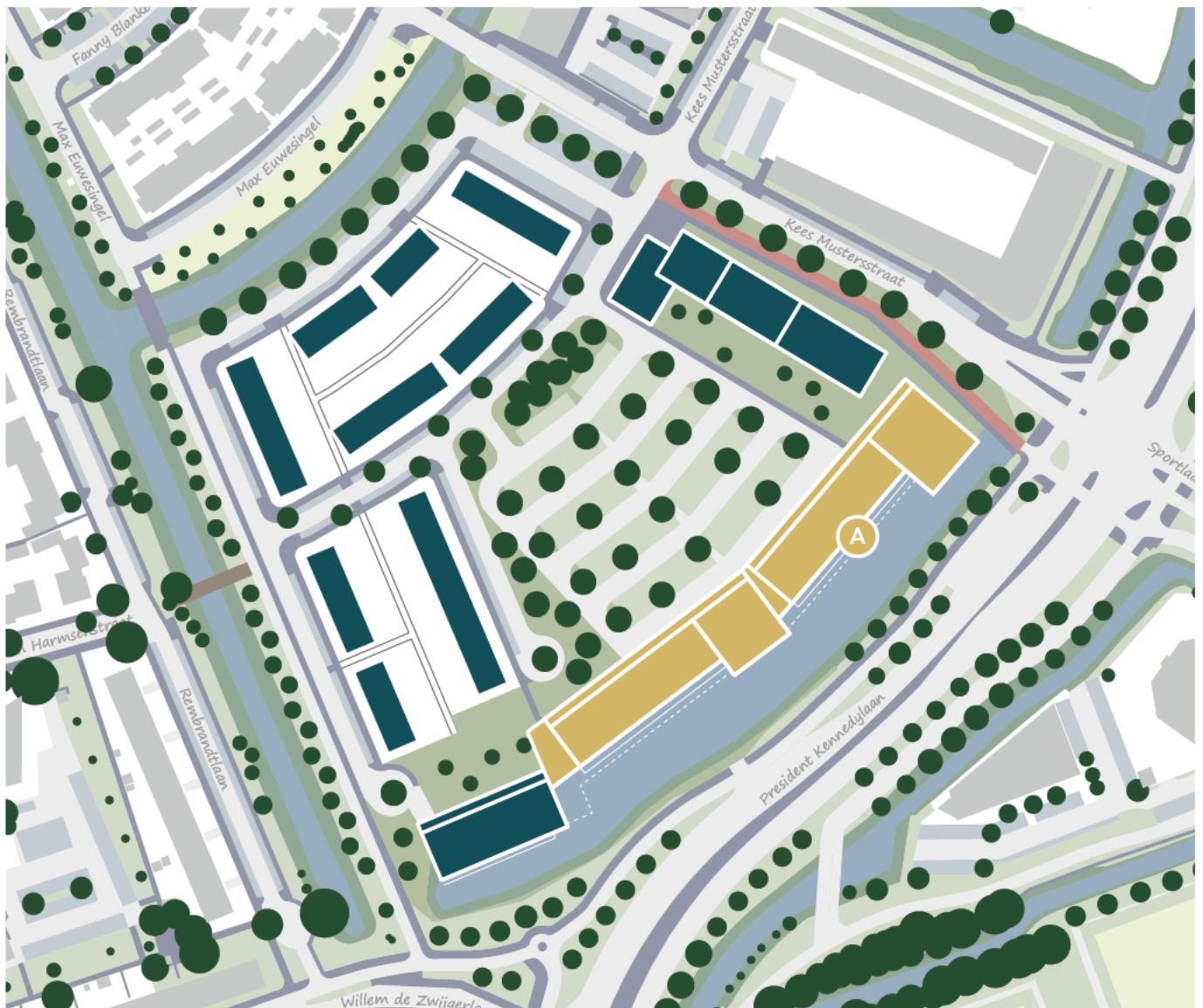
4. beeldkwaliteitseisen per gebied

A. gebouwen aan het water (appartementen)

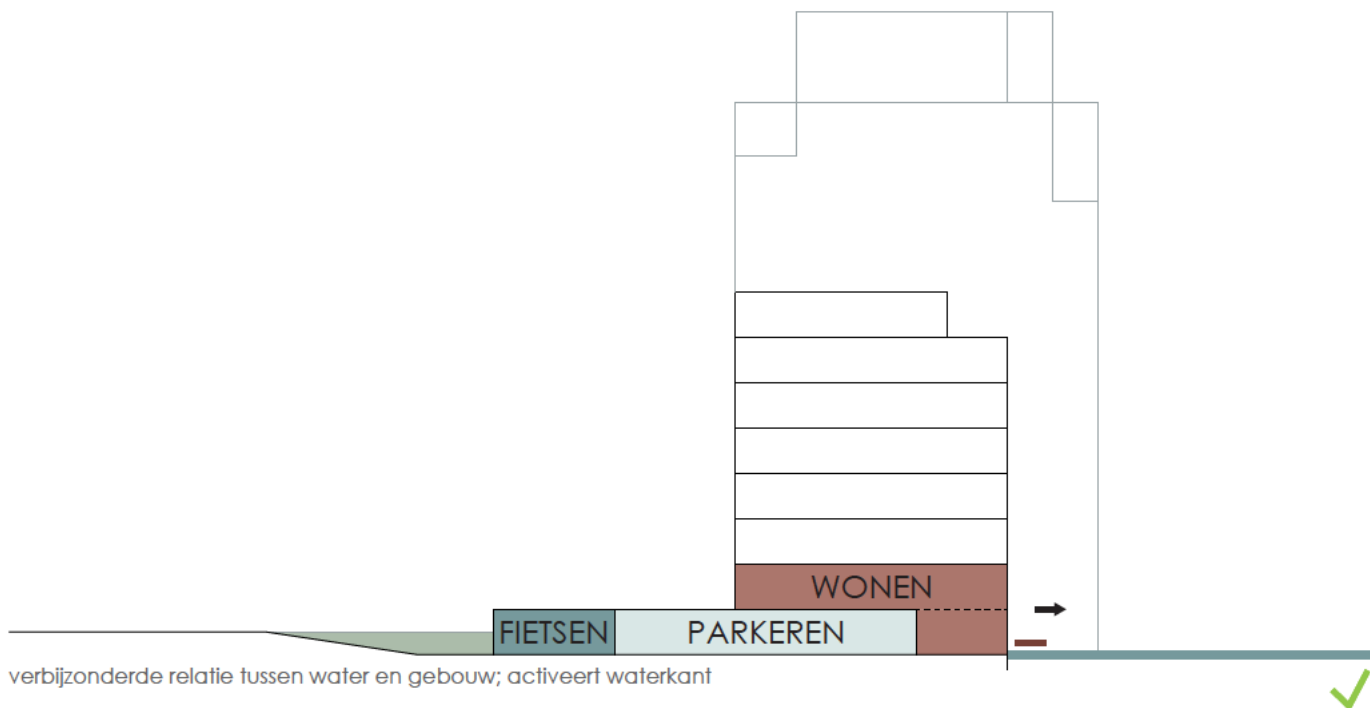
De bebouwing direct in het water heeft een sterke relatie met het water; het heeft de sterke voorkeur om de waterkanten te activeren; door bijvoorbeeld een verbinding te leggen tussen de individuele eenheden, door middel van kleine vlonders of een collectieve verblijfsplek aan het water te ontwerpen (zie ook 5. *algemene beeldkwaliteitseisen, gemeenschappelijke faciliteiten*). Het auto- en fietsparkeren zijn deels ondergebracht onder het gebouwvolume (zie ook 5. *algemene beeldkwaliteitseisen, overig*).



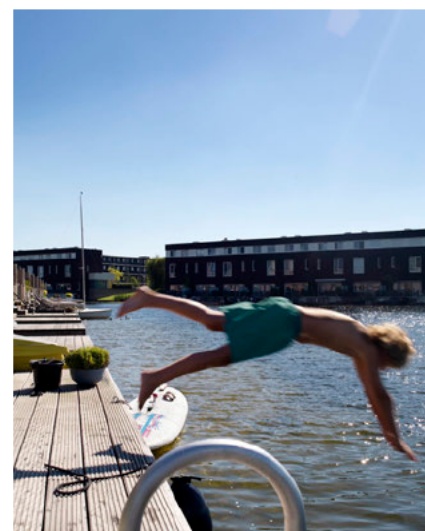
geen relatie gebouw - water
De Driemaster, Leiden, INBO



A) gebouwen aan het water (appartementen)



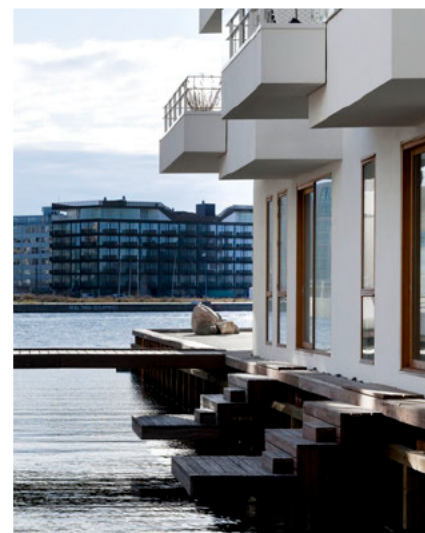
rietkragen rondom vlanders, oevers en gebouwen bieden geborgenheid
specifiek vraagt de relatie mens en natuur aandacht; extra aandacht voor zonering



verbinding tussen mens en water
De Vlondertuinen, Rosmalen, Rijnbouw



vlanders versterken de relatie tussen water en gebouw
De Vrije Kade, Amsterdam, Heren 5



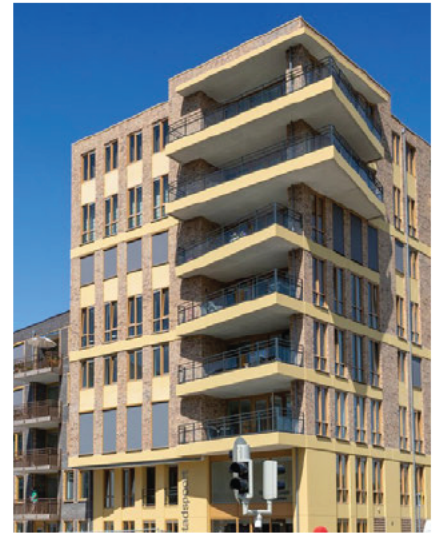
variatie aan type vlanders is een pre
Havneholmen, Lundgaard & Tranberg

4. beeldkwaliteitseisen per gebied

A. gebouwen aan het water (appartementen)

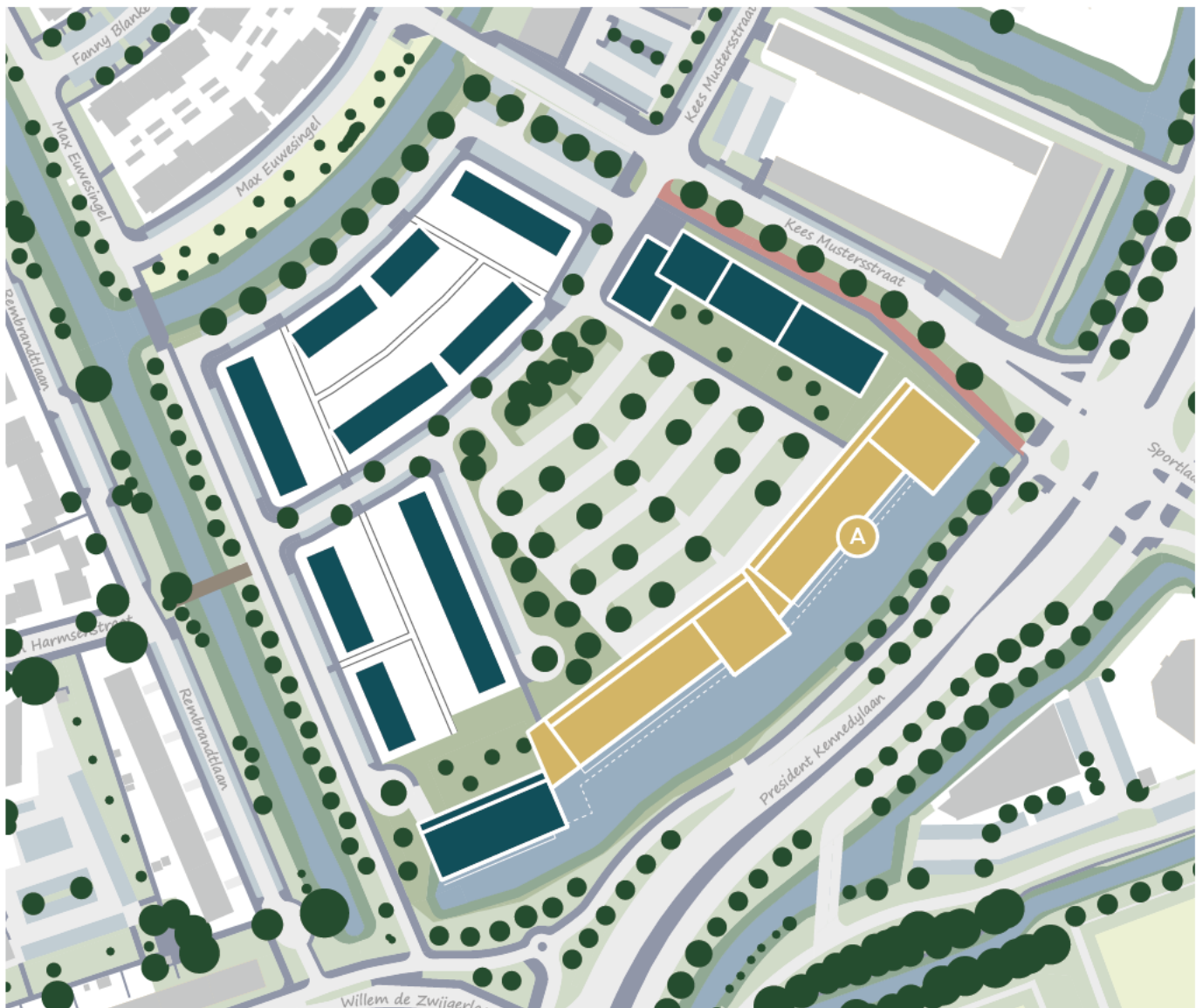
Subtiële gevelopeningen en/of doorkijkjes leggen de verbinding met het achtergelegen parkeergebied.

Verbijzonderingen rond de 'kroon' van de torens, markeren en versterken het gevarieerde gevelspel. Specifiek zijn de accenten vormgegeven in het bouwvolume van gelijke soort; niet middels een sterk afwijkende kleur of door ondergeschikte bouwdelen (zoals buitenruimten), bovengeschild te maken.

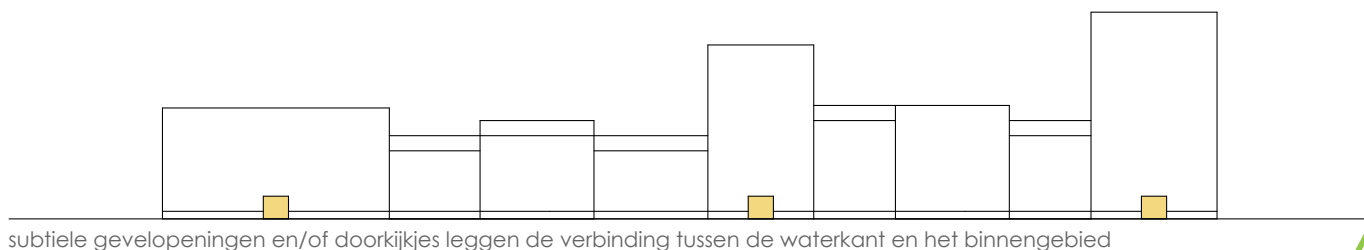


accent eist alle aandacht op

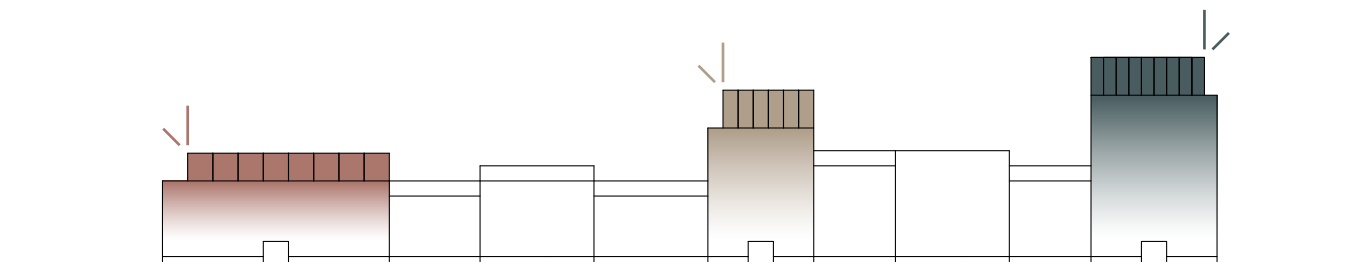
De Stadspoort, Alphen a/d Rijn, A3 architecten



A) gebouwen aan het water (appartementen)



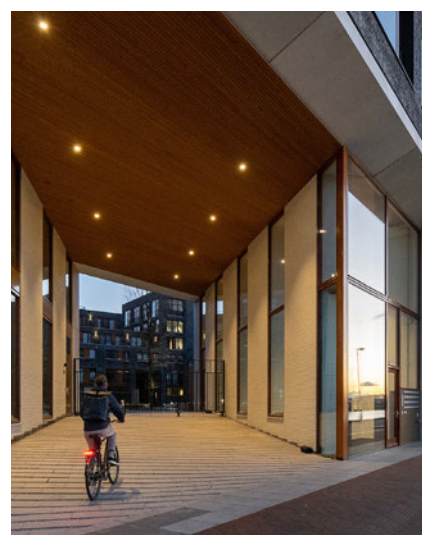
subtiële gevelopeningen en/of doorkijkjes leggen de verbinding tussen de waterkant en het binnengebied



verbijzonderingen rond de 'kroon' van de 'torens' markeren en versterken de individuele volumes en het totale gevelspel



subtiel kroonaccent versterkt de hoogbouw; geraffineerde detaillering
Kopblok, Amsterdam, Koschuch Architects



aandachtig vormgegeven connectie
Eden District, Lloydpier, Architectuur Maken



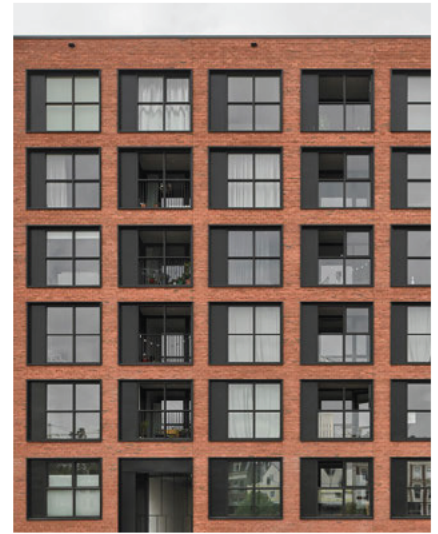
accenten onderdeel van hoofdmassa
Machinistenhof, Rotterdam, SPEE architecten



4. beeldkwaliteitseisen per gebied

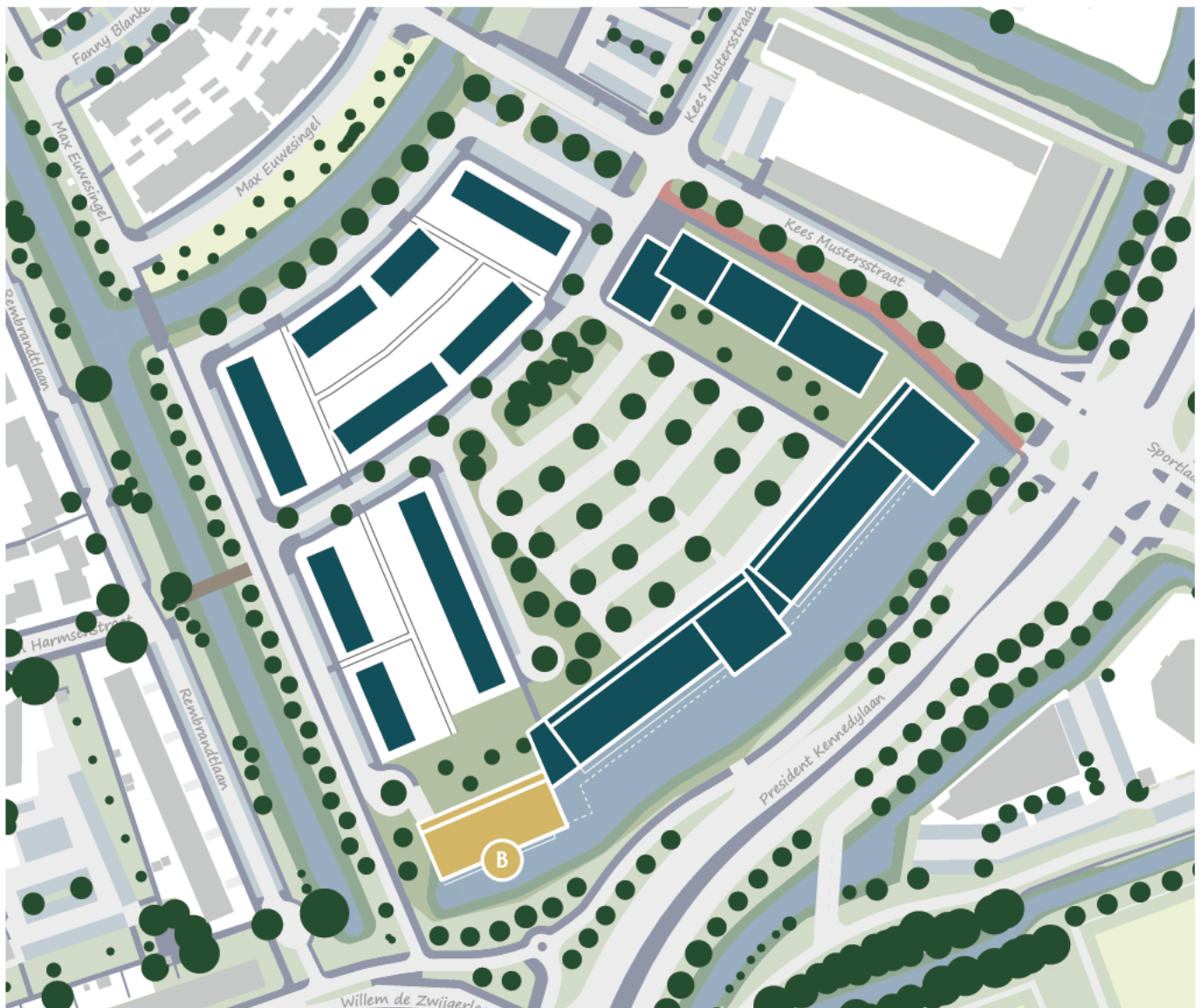
B. bouwvolume hoek Rembrandtlaan - President Kennedylaan

Het hoekgebouw aan de Rembrandtlaan - President Kennedylaan vormt een herkenningspunt vanaf de Oranje Nassausingel; het is om deze reden van groot belang om een uitgesproken gevelarchitectuur te realiseren, door sterke dieptewerking in de gevel, hoekaccenten of afwijkende hoofdvorm.

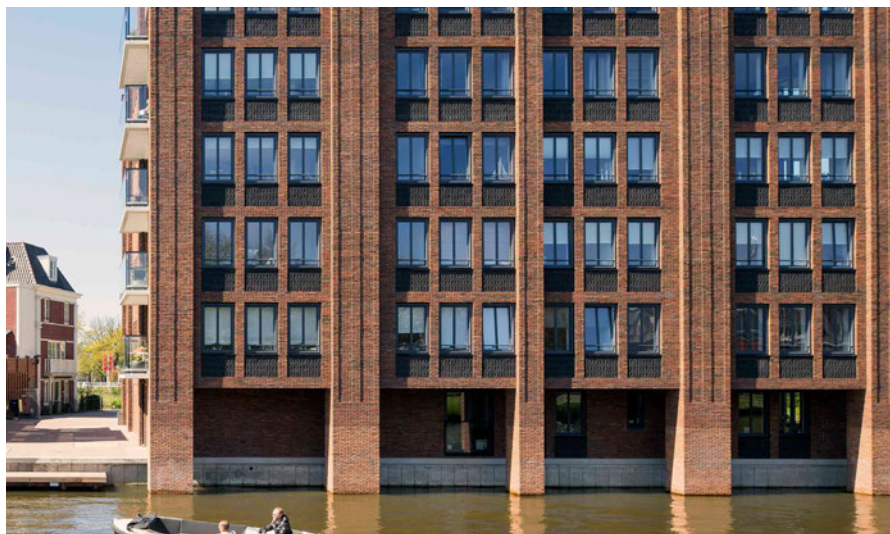


gevel kent te weinig plasticiteit

Common Practice, Oostenburg, Amsterdam



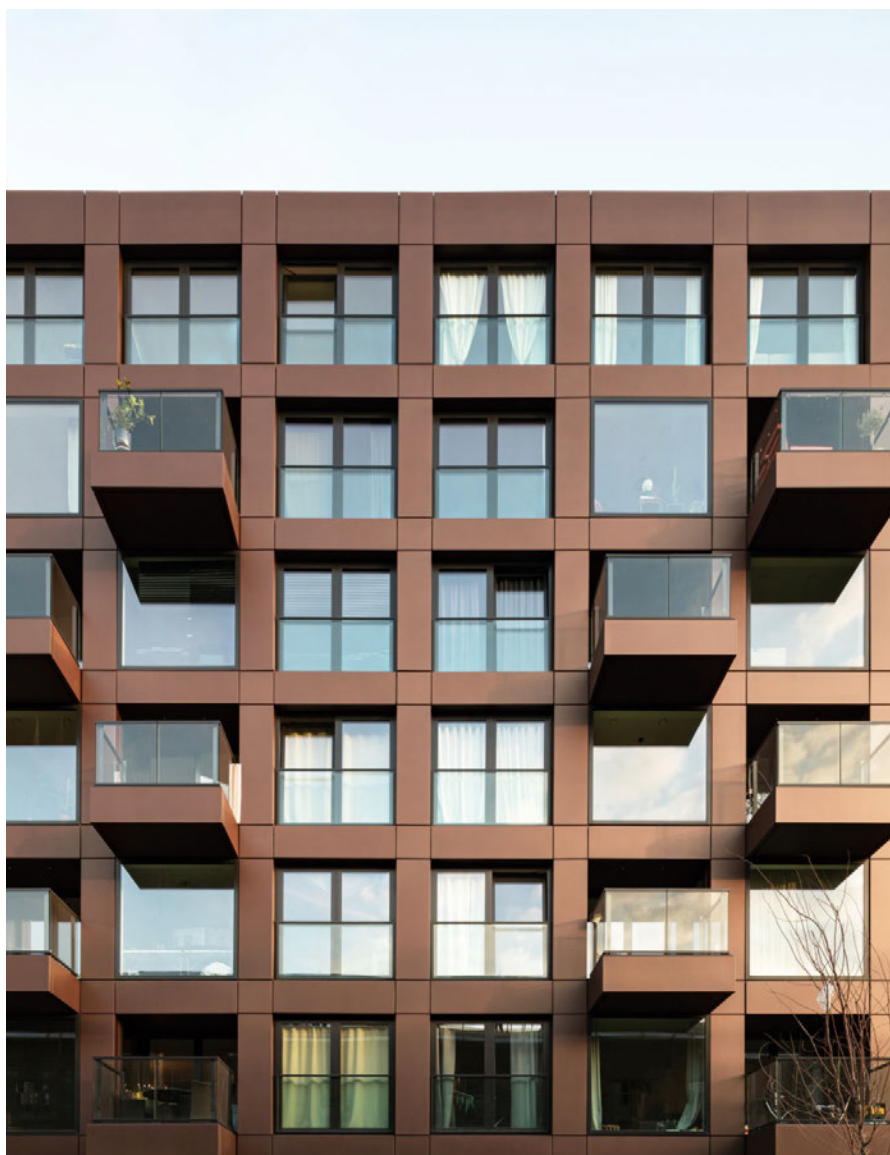
B) bouwvolume hoek Rembrandtlaan - President Kennedylaan



rijke detaillering in metselwerk creëert plasticiteit
Defensie eiland, Woerden, Groosman



verbijzonderingen versterken signatuur
Hart v/d Waalsprong, Nijmegen, De Zwarte Hond



uitkragend spel van buitenruimten, versterkt dieptewerking in gevel
Oostenburg, Amsterdam, Paul de Ruiter



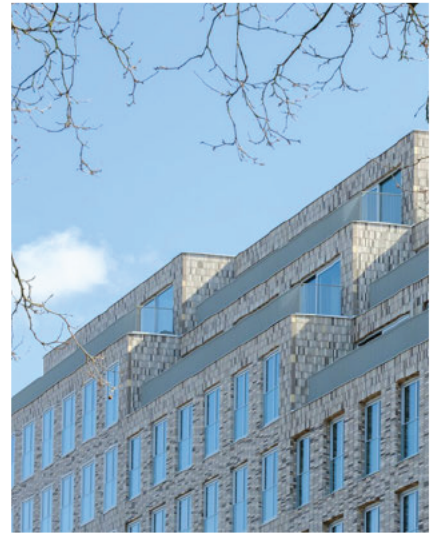
een gebouw als identiteitsdrager
Loodstoren, Amsterdam, Heren 5



4. beeldkwaliteitseisen per gebied

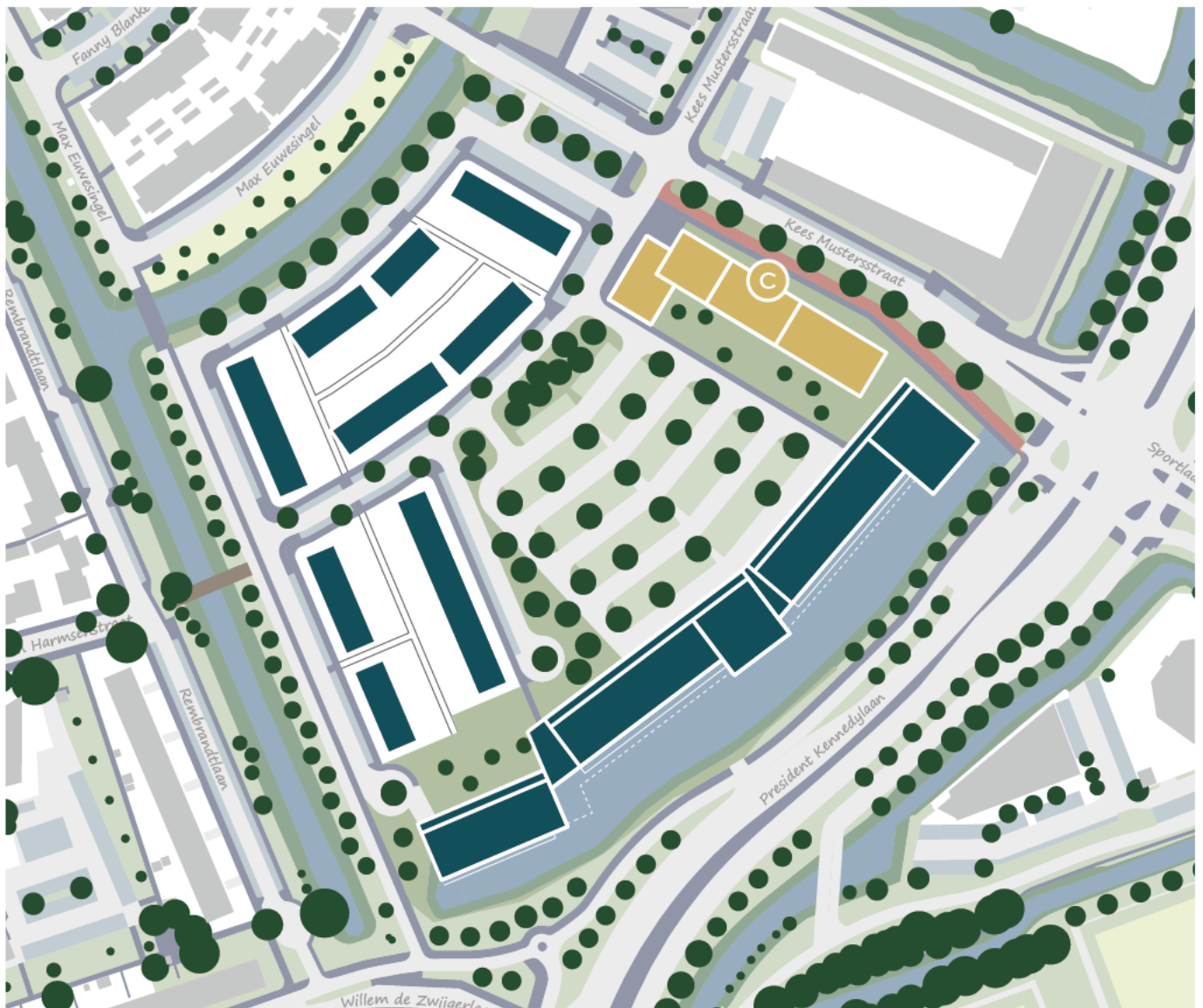
C. het oostelijke bouwvolume

Het oostelijke bouwvolume kent een getrapte opbouw; waardoor de overgang van hoog naar laag afleesbaar is. Het gebouw is 'familie' van de gebouwen aan het water. De eerder beschreven beeldkwaliteitseisen zijn ook (deels) van toepassing op dit bouwvolume. Het streven is om wederom een levendig beeld van kleuren (of tinten), groen, ruimtelijke accenten (verspringen in volumes, zoals bijvoorbeeld setbacks). Het auto- en fietsparkeren is hier niet ondergebracht onder het gebouwvolume.

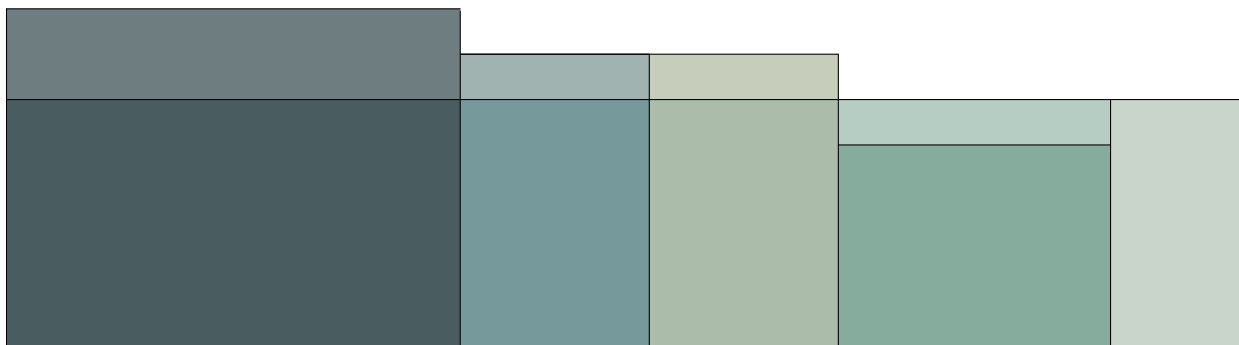


één kleur, materiaal; geen familie

Antoni, Delft, Studio Nine Dots



C) het oostelijke bouwvolume



parcellering in passende maat en schaal; de relatie naar 'stedelijke wand President Kennedylaan' is herkenbaar



geparcelleerde getraptheid; aandacht voor details

Nieuw Crooswijk, Rotterdam, Planet Lab Architecture



geparcelleerde getraptheid

Oostenburg, Amsterdam, OZ architects



overgang gebouw openbaar gebied

Industria, Hilversum, Mecanoo



4. beeldkwaliteitseisen per gebied

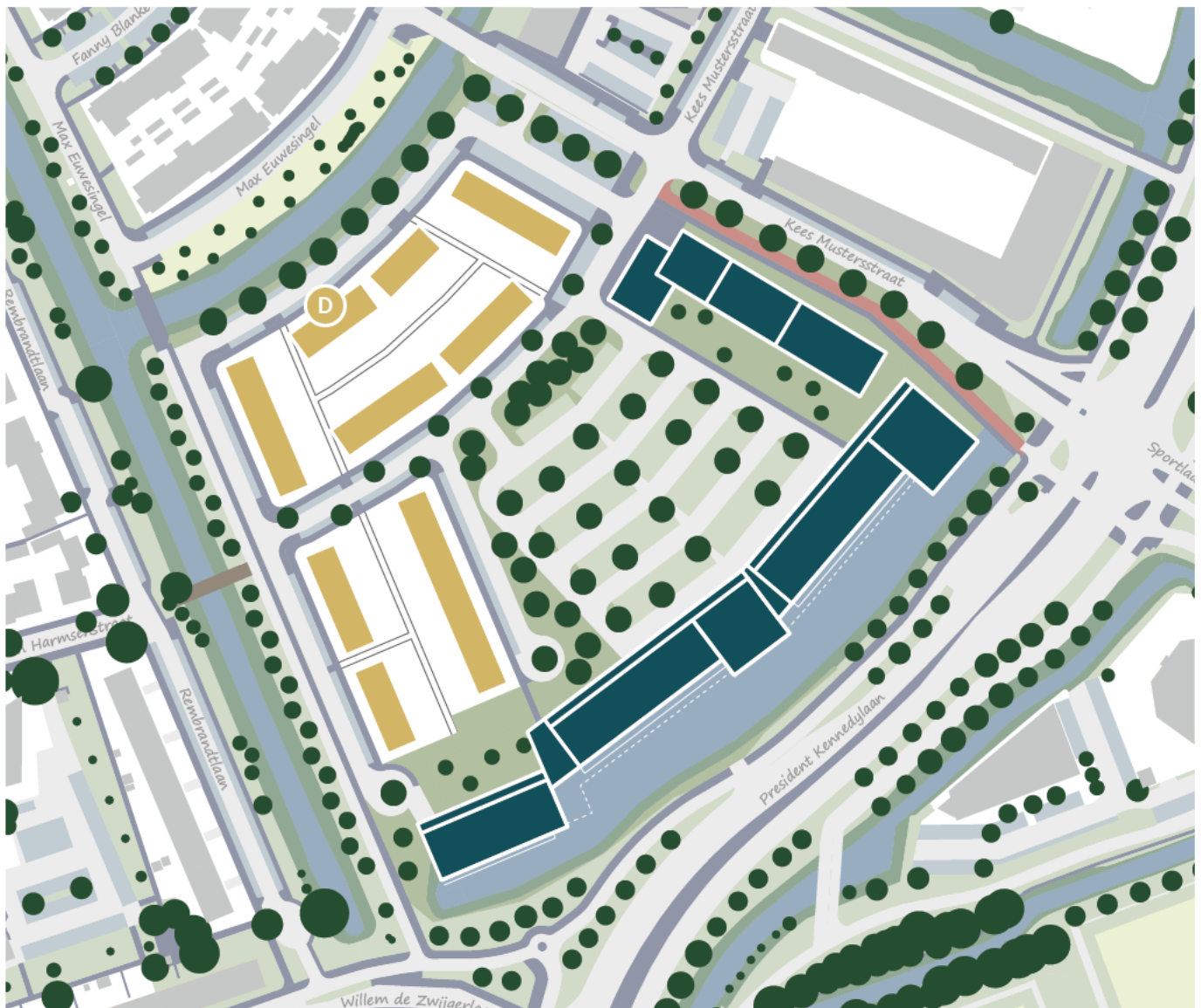
D. herenhuizen aan het water en laagbouw aan binnenhof

De herenhuizen aan de waterzijde krijgen een rijke vormgeving; met verschillen in kleur en materialisatie, die passend zijn bij de laansfeer. Dakopbouwen verlevendigen het gevelbeeld; waarin specifiek de aandacht is voor blokbeëindigingen; de overgang laag- hoogbouw. Het is hier passend om bouwvolumes in 3 lagen vorm te geven; specifiek daar niet in 2 lagen met kap.

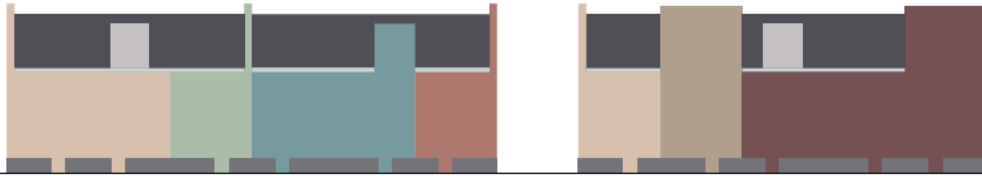
Het staat open 'hoe' de architectuur vorm te geven; traditioneel, meer modern of een combinatie; van belang is dat de laagbouw, evenals de hoogbouw rijk aan details is; aansluit op de stedelijke bouwvolumes en bestaande bebouwing aan de overzijde (Max Euwensingel).



één materiaal, resultaat te statisch
Hart v/d Waalsprong, Nijmegen, DZH



D) herenhuizen aan het water en laagbouw aan binnenhof



er is afwisseling in gevels tussen woningen onderling; een meer traditionele vormgeving met eigentijdse detaillering is denkbaar ✓



alsmede is een eigentijdse vormgeving met eigentijdse detaillering denkbaar; meerdere accenten verbijzonderen het gevelbeeld ✓



nieuwbouw met eigentijds karakter
Hogekwartier, Amersfoort, KCAP



woningen met relatie naar water
Brandevoort, Helmond, LSWA architecten ✓



nieuwbouw met traditioneel karakter
nieuwbouw te Huizen, Klunder architecten ✓

4. beeldkwaliteitseisen per gebied

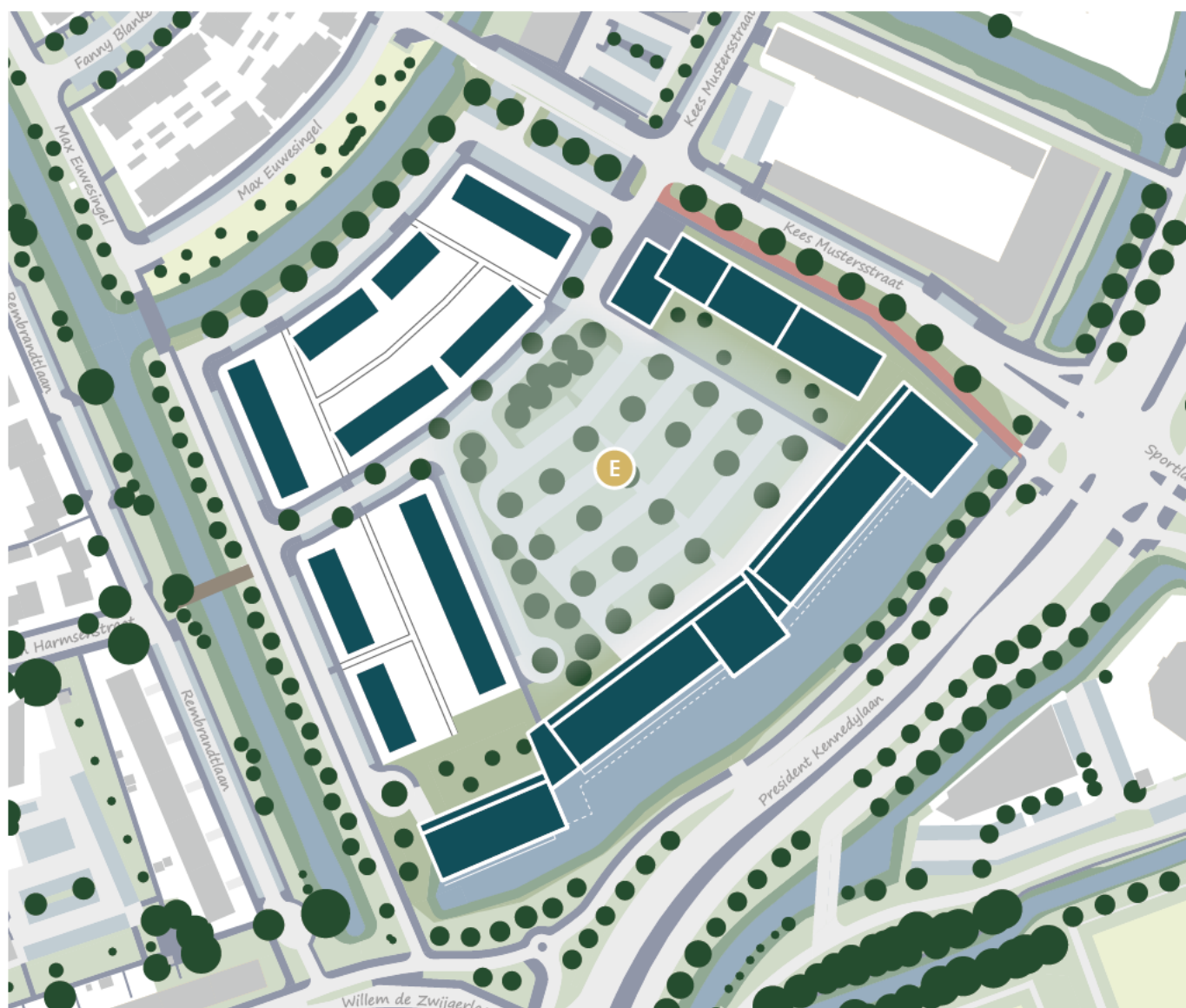
E. groene binnenhof en overig openbaar gebied

Het groene binnenhof met maaiveld parkeren, vormt het hart van het plangebied. Het is vormgegeven met half open bestrating en bomen; de parkeerplaatsen zijn subtiel en groen ingepast (met verhoogde groenstroken, borders). Aandacht voor een goede verlichting is een belangrijk vereiste en borgt voor een deel de sociale controle c.q. veiligheid. Meer info, zie 'basisdocument PvE inrichting openbare ruimte'.

Het middengebied vormt de overgang van de hoge naar de lage bebouwing. In en om het groene middengebied bevinden zich de entrees (in- uitritten) naar het halfverdiepte parkeren; deze zijn met aandacht vormgegeven.



groene borders definiëren zonering
Ciboga, Groningen, B+B



E) groene binnenhof en overig openbaar gebied



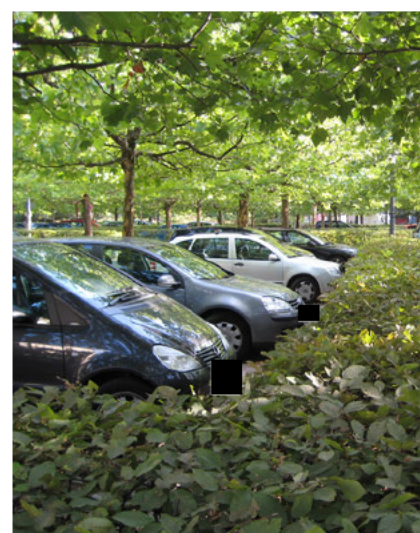
wonen aan het groen
Turnhout, B+B



kleurrijk natuurpalet
Griffioen Wassenaar



verblijfsplekken ingepast in het groen
Zuidblok, Amsterdam, B+B



groene inpassing; hagen + bomen



half open bestrating

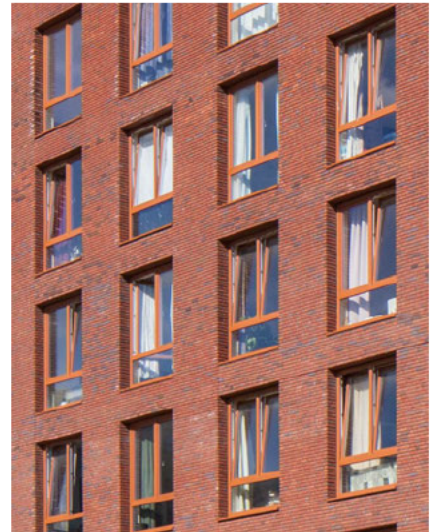


5. algemene beeldkwaliteitseisen

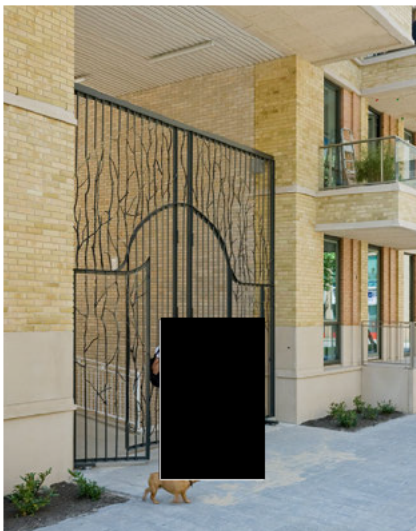
aandacht voor geveldetailering

De compositie per geparcelleerd gevelvlak is helder met een duidelijke raamverdeling (verschillende raamgroottes zijn wel denkbaar), maar kent in de onderlinge parcellering variatie om een spannend geheel te vormen. Een eentonig, sterk repeterend gevelbeeld heeft niet de voorkeur. De bebouwing bevat geen grote blinde gevels. De negen rondom de kozijnen zijn diep; afwijken is slechts incidenteel toegestaan, waarin dit een bewuste ontwerpkeuze is.

Felle 'schreeuwende' kleuren zijn in het ontwerp niet toegestaan, echter kennen de gevels wel contrasten om de leesbaarheid van het geparcelleerde gevelspel te lezen.



detaillering onvoldoende gelaagd ✗
Yours, Leiden, Mecanoo



hoog detailniveau toegangspoorten ✓
Square, Amsterdam, LEVS



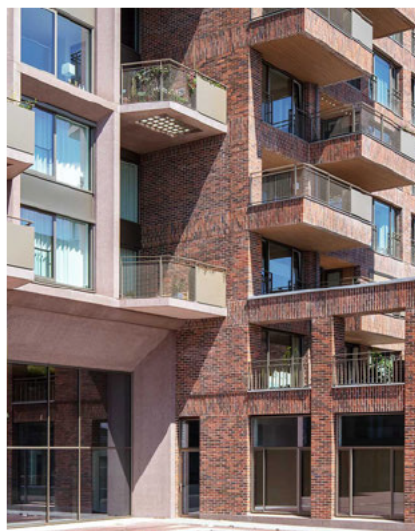
natuurlijk licht half verdiepte niveaus ✓
Leidseplein, Amsterdam, ZJA



repeterende gevelopbouw ✗
Enka, Ede, MIX



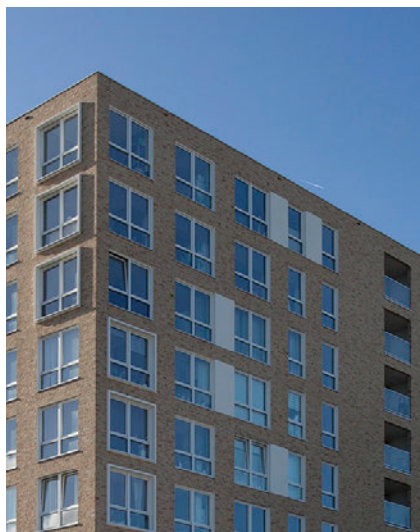
hoogwaardige detaillering ✓
Prinsenhoek, Leiden, RPHS



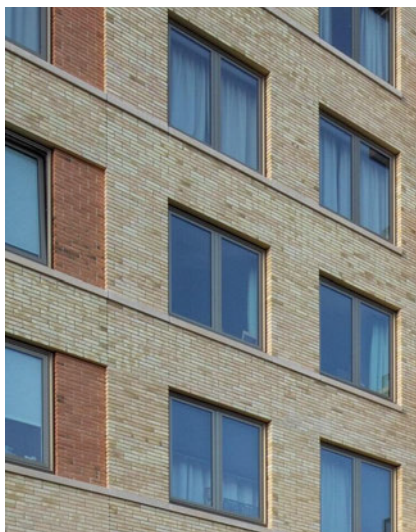
geraffineerde opbouw van gevels ✓
Kopblok, Amsterdam, Koschuch Architects



stalen hulpconstructie 'klimgroen' ✗
Het Gemaalhuis, Hoofddorp, studio VVHK



gevelvariatie onvoldoende leesbaar ✗
De Nachtegaal, Alphen a/d Rijn, ZEEP



neggemaat <200mm ✗
Hogekwartier, Amersfoort, LEVS



houtwolcementplaten plafond ✗
Groene Hoven, Apeldoorn, DAT architecten



geraffineerde detaillering ✓
Oostenburg, Amsterdam, Paul de Ruiter



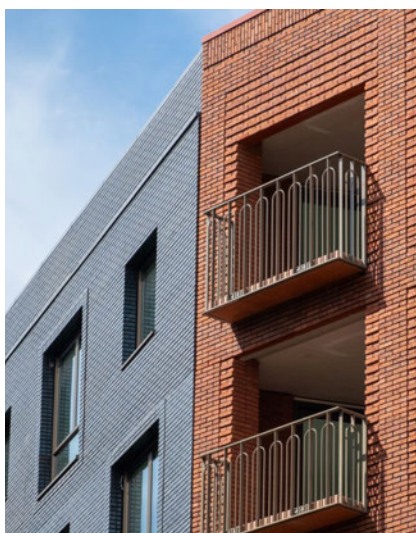
gelaagde gevelopbouw ✓
Westergouwe, Gouda, Eentien



verbijzonderingen middels details ✓
New Brooklyn, Almere, Jasper Smits



relatie gebouw - openbaar gebied ✓
Janninkkwartier, Enschede, ZECC



geraffineerde detaillering ✓
Hart v/d Waalsprong, Nijmegen, DZH



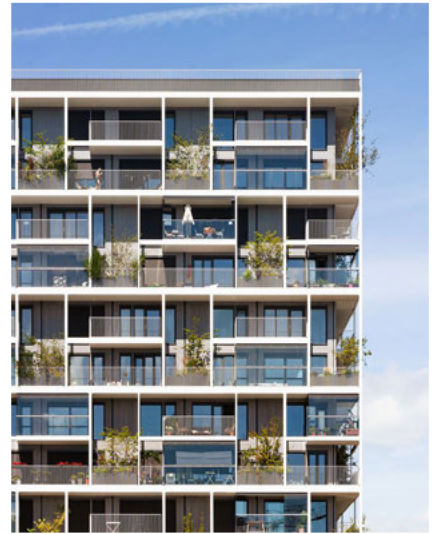
sterke gelaagtheid in gevels ✓
Houthavens, Amsterdam, Marcel Lok

5. algemene beeldkwaliteitseisen

aandacht voor groen & daken

Groen in vorm van beplanting in en op gebouwen (gevel, dakterrassen, daken) biedt kans voor een nieuwe beleving en beperking van hittestress; middels bomen op het balkons en stroken groen.

Installatie-onderdelen (waaronder eventuele liftuitlopen) dienen zo goed als volledig ingepast te worden in de bouwmassa; zijn niet zichtbaar vanaf het maaiveld EN hoger gelegen niveaus (binnen; vanuit de appartementen EN buiten; vanaf buitenruimten) dan wel verdekt opgesteld te worden. De daken bieden verder ruimte voor duurzaamheidsmaatregelen zoals; groen, waterbuffering en PV-panelen (groen inpassen).



groen als onderdeel van de gevel
Stories, Amsterdam, Olaf Gispe



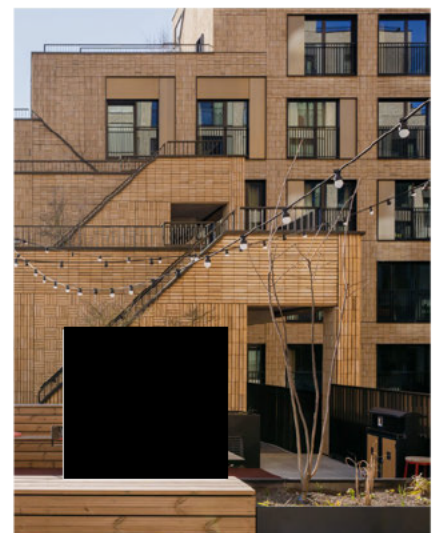
beplanting vormt de basis van het totale gebouwconcept; versterkt woonervaring

De Voorthuinen, Amsterdam, Elephant



klimgroen; basis van gevelconcept

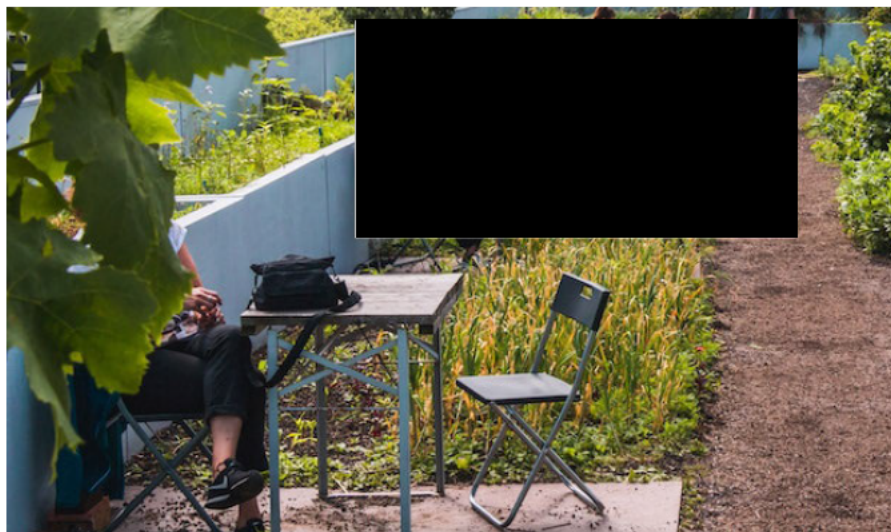
Twins, Amsterdam, KCAP



gemeenschappelijke terrassen

The Cube, Utrecht, Team V





verblijfsplekken in het groen
Dakakker, Rotterdam



groene dakinvulling
De Boel, Amsterdam, Hans van Heeswijk



kleurrijk natuurpalet op alle niveaus
79&Park, Stockholm, BIG



installaties rondom het groen



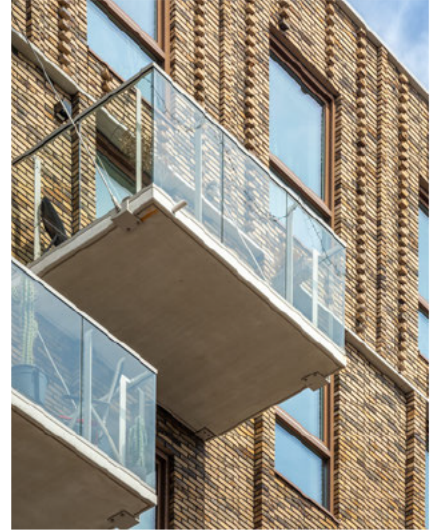
dakoppervlakten zonder groen



5. algemene beeldkwaliteitseisen

behandeling van buitenruimten

De ontwikkeling vraagt variatie in soorten buitenruimten; loggia's, balkons, half inpandige balkons, (gemeenschappelijke) dakterrassen vormen een speels gevelritme. Buitenruimten zijn ontworpen als onderdeel van het hoofdvolume.



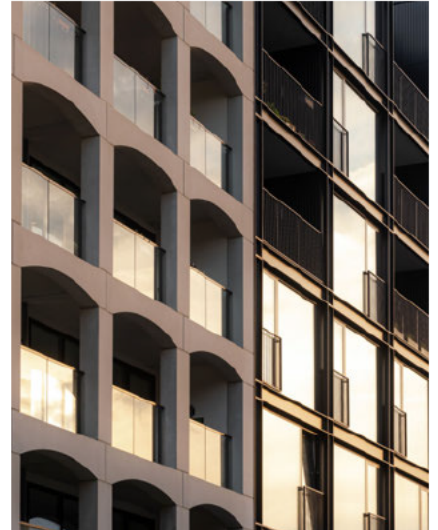
'aangehangen' balkons
De Kazerne, Zwolle, Moke



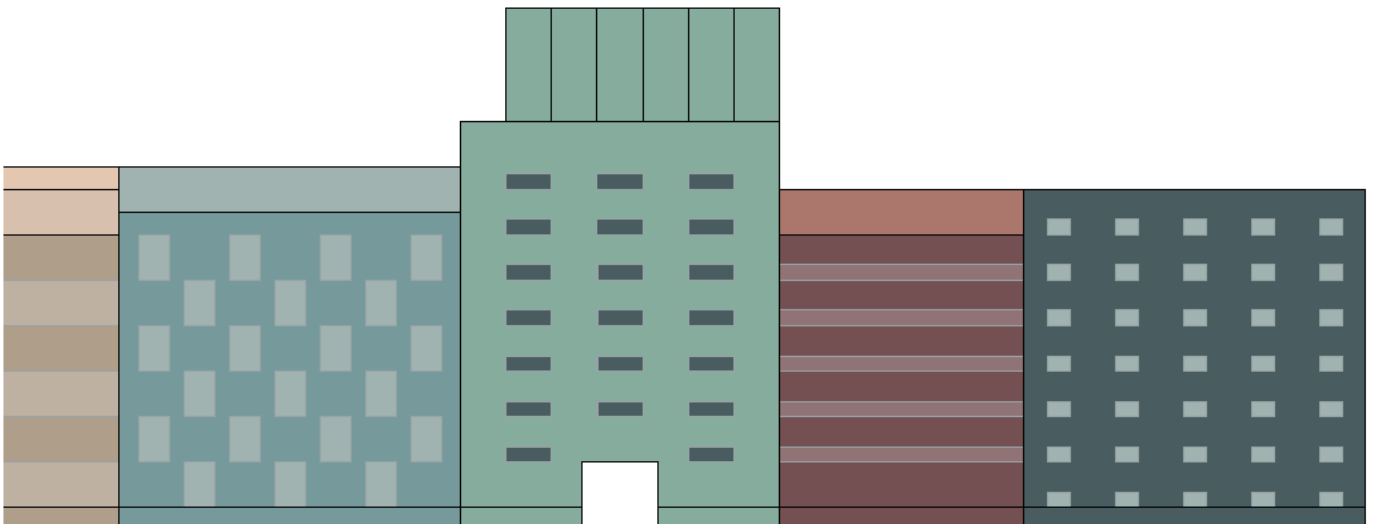
balkondetailering + gevel in harmonie ✓
Loodstoren, Amsterdam, Heren 5



buitenruimten onderdeel hoofdvolume ✓
Dekabristov, DROM



hoogwaardig ingepaste buitenruimten ✓
Oostenburg, Amsterdam, Paul de Ruiter



buitenruimtes zijn ontworpen als onderdeel van het hoofdvolume; het geheel vormt een speels gevelritme

galerijgevels

Galerijontsluitingen hebben een warm karakter en zijn onderdeel van het hoofdvolume, appartementen die zijn gelegen op de bovenste bouwlaag zijn in een onderhavige situatie overdekt, waardoor bewoners van deze bouwlaag beschermd van enige weersinvloeden hun appartement kunnen betreden.

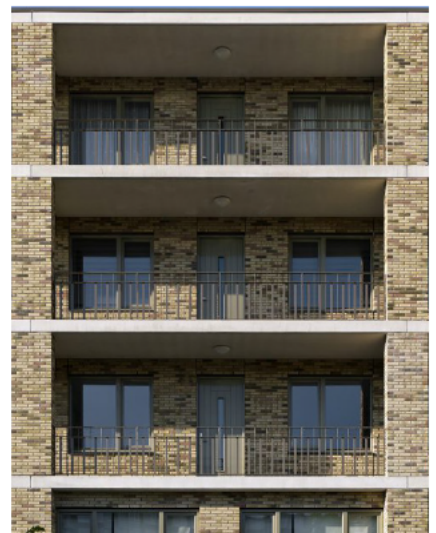
Achterzijden van de gebouwen hebben een architectonisch kwaliteitsniveau dat gelijk is aan die van de voorkant.



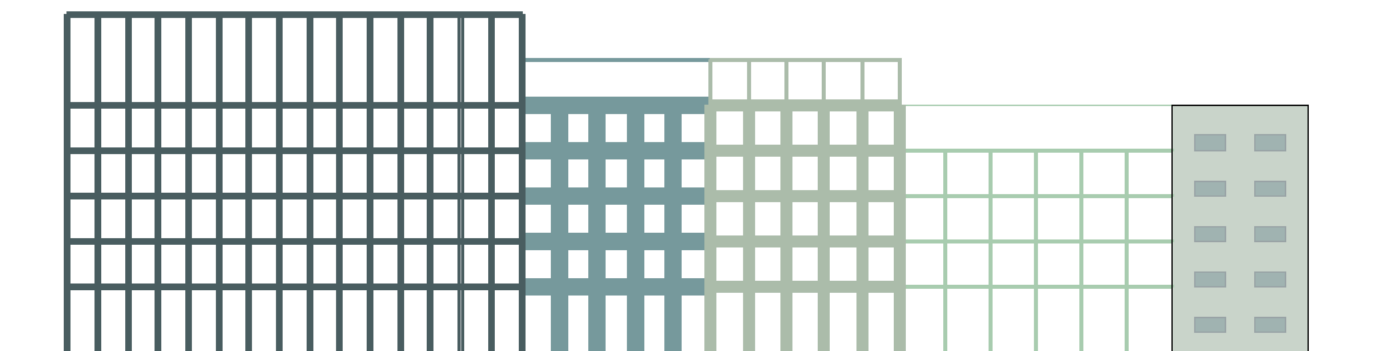
marginale galerijgevel
Son en Breugel, KdV architectuur



hoogwaardige kwaliteit galerijgevel; aandacht voor vormgeving is afleesbaar
Kramatweg, Amsterdam, ANA architecten



gevelpenanten in galerijgevel
Overtoomse Veld, A'dam, Geurst & Schulze



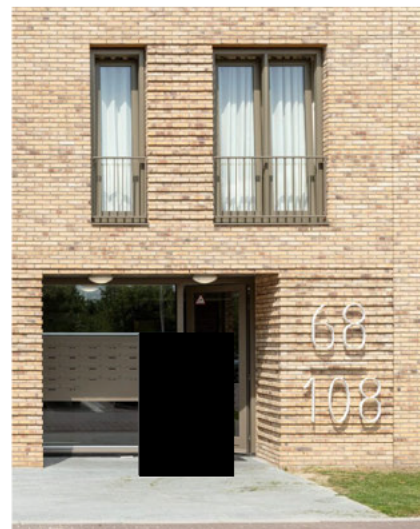
galerijgevels zijn onderdeel van het hoofdvolume; achterzijden van de gebouwen hebben een hoge architectonische kwaliteit



5. algemene beeldkwaliteitseisen

entreepartijen

Entreepartijen van appartementsgebouwen zijn minimaal twee lagen hoog en vormen een glazen 'hap' uit de gebouwen; de overgang van openbare ruimte en gebouwen wordt hierdoor sterker. Het versterkt daarnaast de herkenbaarheid en zichtbaarheid. Details in de vormgeving geven extra verbijzondering, tonen aandacht en bieden een warmer onthaal.



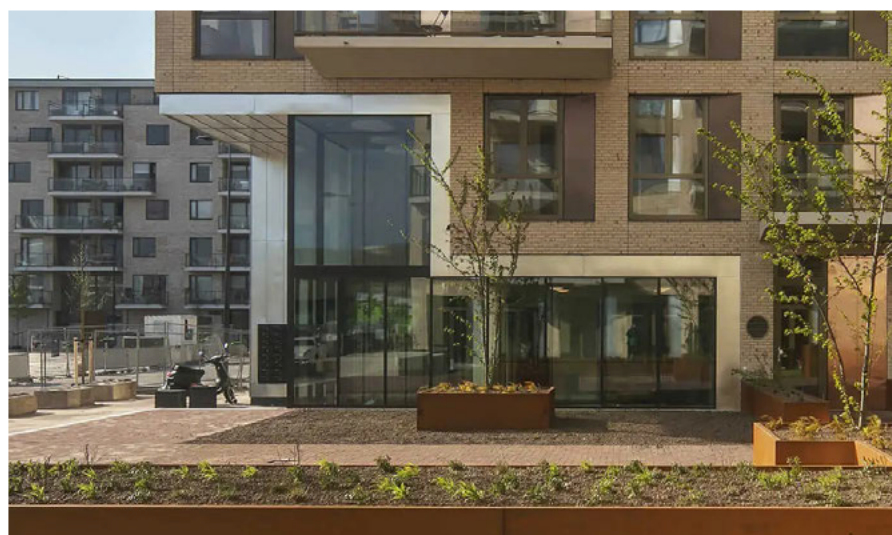
lage hoofdentree
Juvenaallaan, Etten-Leur, LEVS



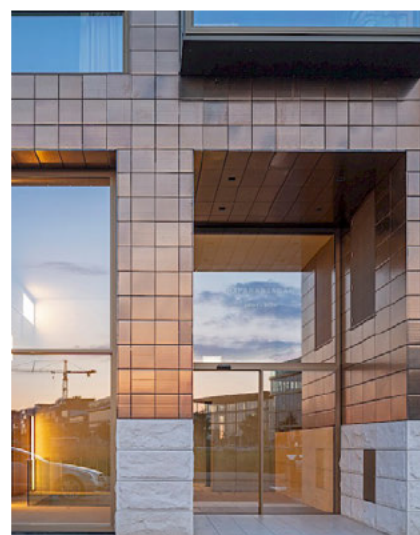
verbijzonderde hoofdentree; duidelijk afleesbaar, ontworpen als 'hap'
Twins, Amsterdam, KCAP



sterke overgang openbaar - privé
De Boezem, Rotterdam, DZH



hoofdentree ontworpen in twee lagen hoog, als glazen 'hap' uit het gebouw
Heroes, Amsterdam, Arons & Gelauff

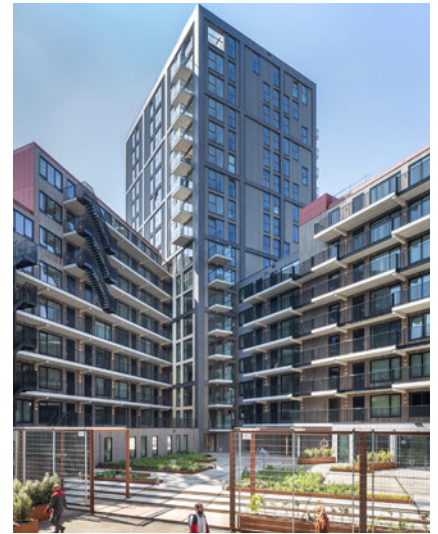


hoofdentree biedt geborgenheid
Kopblok, Amsterdam, Koschuch



synergie galerijgevels & torens

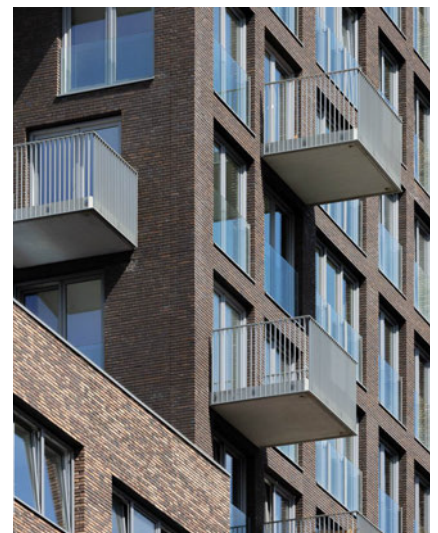
De ontmoetingen tussen 'galerijgevels' en 'torens' zijn met extra aandacht vormgegeven; het spel tussen deze bouwdelen vormt een ruimtelijk symbiose.



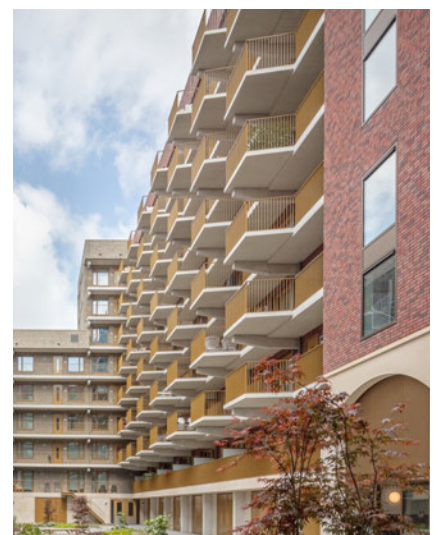
onrustig gevoelbeeld binnenterrein
South Dock, Amsterdam, Moke



leesbare, dynamische 'ontmoeting' van verschillende volumes en geveldelen
Domus, Amsterdam, Shift



'ontmoeting' torens en stroken
Yours, Leiden, Mecanoo



'ontmoeting' galerij- balkongevel
Leidsche Rijn, Utrecht, ZECC



5. algemene beeldkwaliteitseisen

buiten ontmoeten, verbinden en recreëren

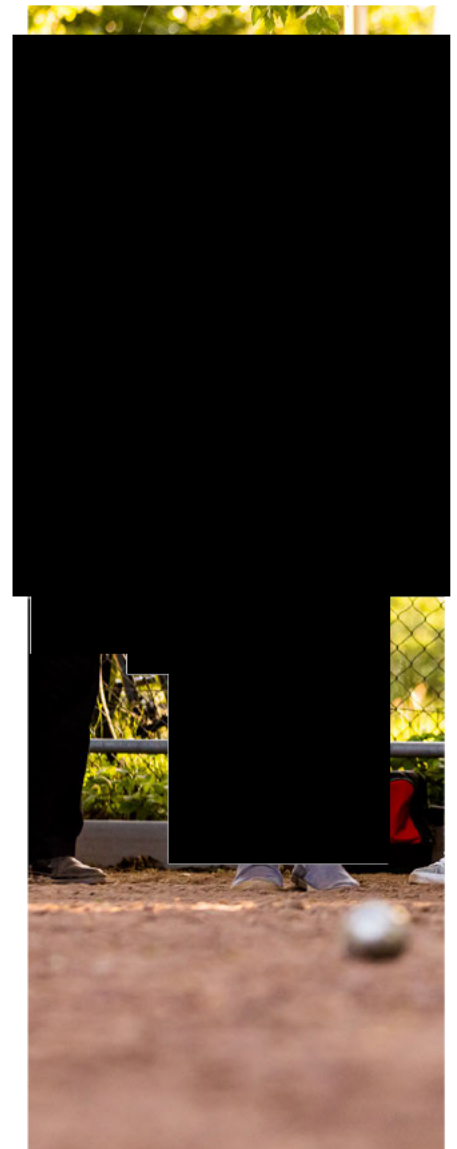
Gemeenschappelijke faciliteiten versterken het contact tussen bewoners en de directe omgeving. De ontwikkeling stimuleert ontmoeting tussen de gebruikers onderling en versterkt de biodiversiteit, door natuurinclusief te ontwerpen.

De inbedding van de vlonders vraagt specifieke aandacht; de toepassing van 'rietkragen' maakt de bufferzone tussen mens en natuur; het activeert en versterkt de waterbeleving.



samen ontmoeten @debuurtkas

Rhapsody, Amsterdam, Tangram (referentie dients slechts als voorbeeld)



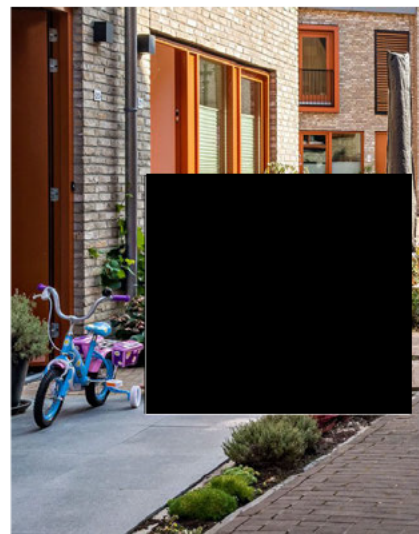
Jeu de Boules voor jong en 'ouder'

(referentie dients slechts als voorbeeld)



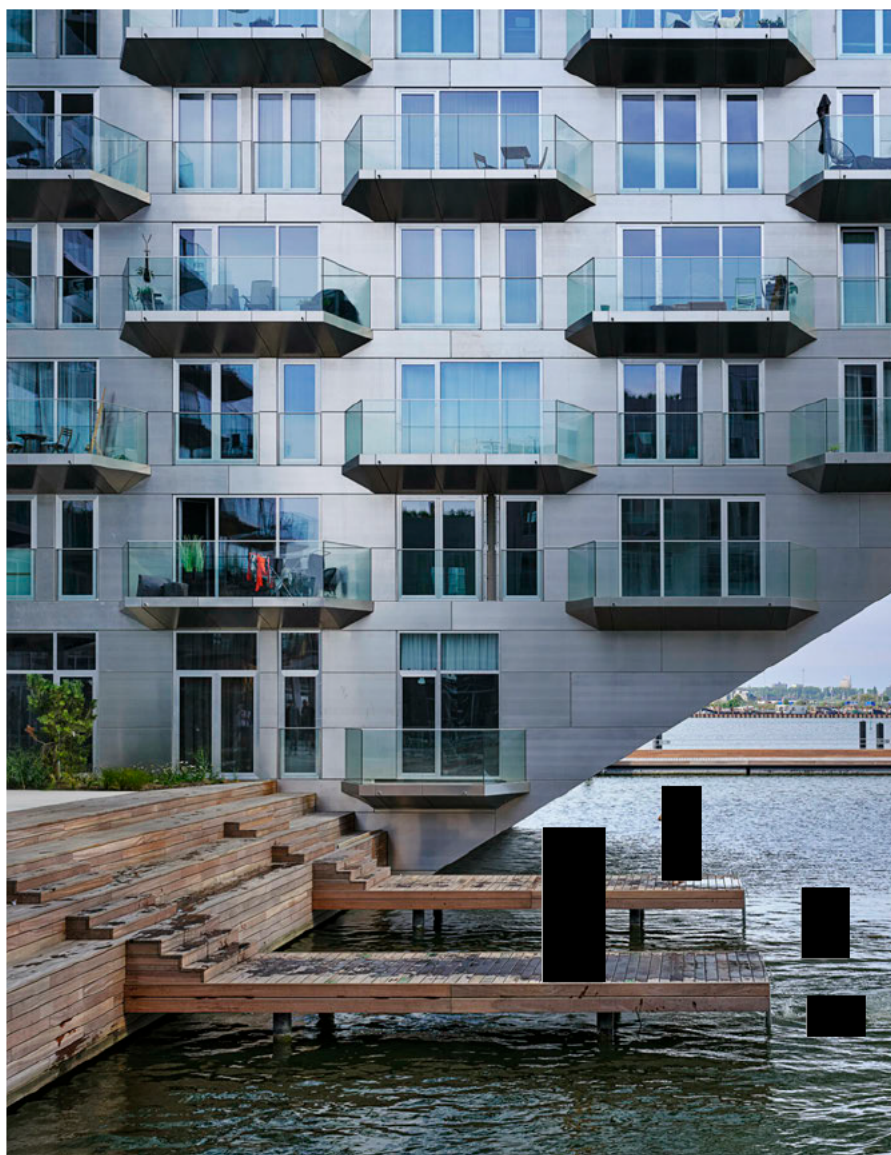


aandacht voor natuurinclusief ontwerpen



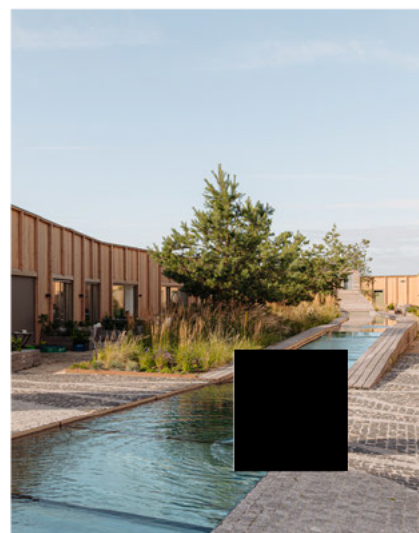
levendige encroachment zone

Weespergilde, Weesp, Braaksma Roos



buurtvlonder als identiteitsdrager van het gebied; levendige ontmoetingsplek

Sluishuis, Amsterdam, BIG



functies + activiteiten op daken

Jonas, Amsterdam, Orange Architects



aandacht details = buur(t)contact

Leeuwenveld, Weesp, LEVS



5. algemene beeldkwaliteitseisen

overige beeldkwaliteitseisen

De fietsenbergingen zijn inpandig geïntegreerd in de bouwmassa en van buitenaf toegankelijk. Het gevelbeeld kent een vriendelijke uitstraling.

Eventueel inpandig gelegen algemene verkeersruimtes hebben op een verbijzonderde wijze natuurlijke daglichttoetreding en een voldoende breedte.

Het materialenpallet is eigentijds, passend bij de omgeving, onderhoudsarm, architectonisch duurzaam en moet het gebouw in de loop van de tijd mooi laten verouderen.

De (gevel)detaillering is op alle onderdelen zorgvuldig, eigentijds en geeft ondersteuning aan het architectonische (gevel)concept. De variatie in detaillering versterkt de identiteit van de gebouwen en/of woningtypes. Ruimte voor flora- en fauna is hier integraal onderdeel van.

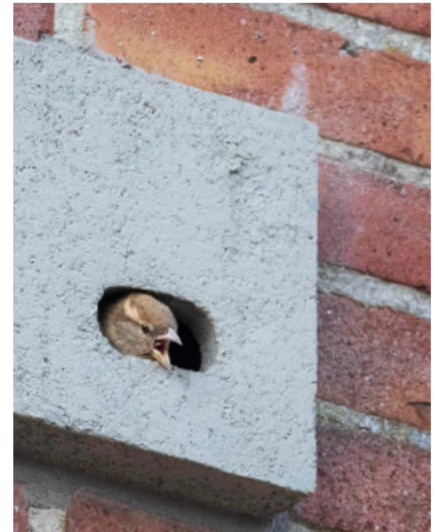
De terreininrichting is zorgvuldig geïntegreerd in het totaalconcept en is in harmonie met de bebouwing; het plan moet zowel in- als uitwendig een prettige woonsfeer uitstralen.

Het parkeerterrein staat niet in directe verbinding met de bebouwing; deze relatie vraagt extra aandacht door een verhoogde bufferzone (natuurlijk groen in verhoogde borders).

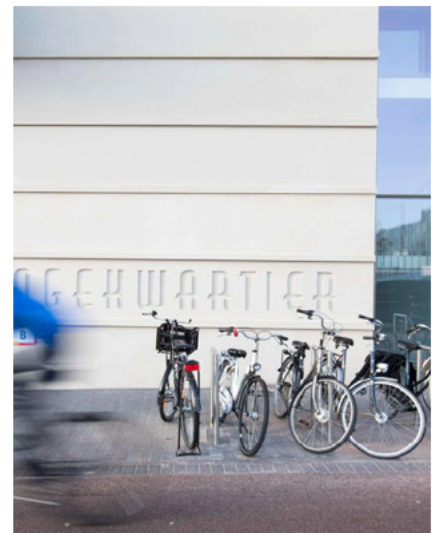
Het ontwerp van de terreininrichting heeft een groen karakter en sluit goed aan op de verschillende niveaus; de omgeving, het gebouw en het appartement.

De kleurkeuze van het materiaal kan de lichtvoetigheid of de zwaarte van het gebouw benadrukken. Er kan gespeeld worden met donkere en lichte materialen.

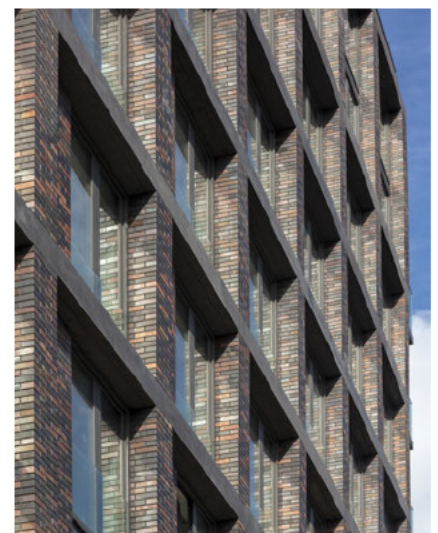
De glansgraad en textuur van het materiaal dient nauwkeurig gekozen te worden en dragen bij aan de unieke uitstraling van het geparcelleerde geveldeel. De totale detaillering is geraffineerd en hoogwaardig.



nestkastjes in de gevel



aandacht voor fietsparkeren bezoekers
Hogekwartier, Amersfoort, LEVS



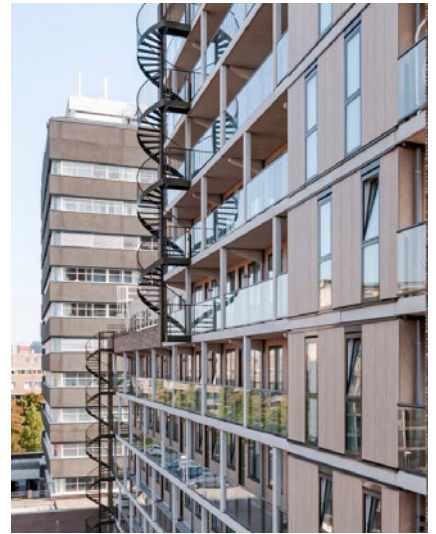
detaillering van hoge kwaliteit
Buiksloterham, Marcel Lok architecten (ML_A)



De bebouwing wordt alzijdig vormgegeven (verkeersruimten en vluchttrappen zijn integraal meeontworpen in het geheel).

Alle gemeenschappelijke verkeersruimten of entrees zijn herkenbaar en zorgvuldig vormgegeven; details rondom deze bouwdelen en specifiek het maciveld, verbijzonderen het geheel en de herkenbaarheid; aandacht voor natuurlijke daglichttoetreding versterkt de ruimtelijke kwaliteit.

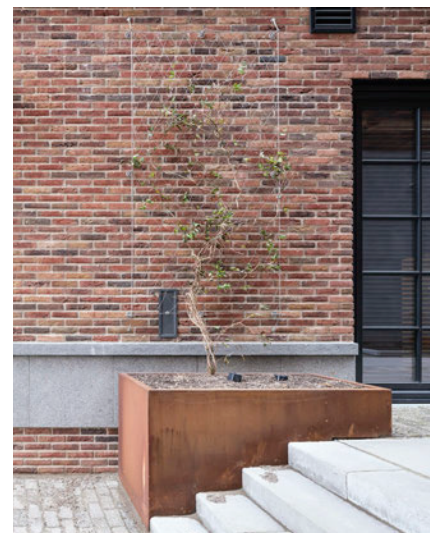
Variatie in de materialisatie van de bestrating, terreininrichting; toont aandacht voor detail.



vluchttrappen niet meeontworpen ✗
Energiekwartier, Den Haag



o.a. aandacht voor verlichting; streven naar integraal ontwerp openbaar gebied ✓
Max & Moore, Amsterdam, Delva



aandacht voor soorten verharding ✓
Little C, Rotterdam, CULD



verbijzonderingen in- uitrit parkeren ✓
Spaarndammerhart, A'dam, Korthielens ML_A

6. overzicht beeldkwaliteitseisen

samen de ruimtelijke kwaliteit borgen

overzicht reeds geformuleerde eisen m.u.v. overige eisen beeldkwaliteitseisen; zie vorige twee pagina's

- De bebouwing aan het water is opgebouwd vanuit stroken en torens; die ten opzichte van elkaar verspringen. De gehele wand (zowel de torens als de stroken) staat direct in het water.
- Ondanks de breedte hebben de stroken een verticale uitstraling, door een speelse opdeling; het is van groot belang om de leesbaarheid van de gehele wand in de juiste maat en schaal te definiëren; een te smalle breedtemaat resulteert in een onrustig, onleesbaar gevelbeeld.
- Het beeld is levendig door kleuren (of tinten), groen, ruimtelijke accenten (verspringen in volumes); dit is zichtbaar vanuit het park Zegersloot en vanaf de Zegerplas. Het nieuwe silhouet van Nieuwe Sloot - Zuid voegt iets toe aan de skyline van Alphen aan den Rijn en vormt een nieuwe identiteitsdrager.
- De bebouwing direct in het water heeft een sterke relatie met het water; het heeft de sterke voorkeur om de waterkanten te activeren; door bijvoorbeeld een verbinding te leggen tussen de individuele eenheden, door middel van kleine vlonders of een collectieve verblijfsplek aan het water te ontwerpen (zie ook 5. *algemene beeldkwaliteitseisen, gemeenschappelijke faciliteiten*). Het auto- en fietsparkeren zijn deels ondergebracht onder het gebouwwolume (zie ook 5. *algemene beeldkwaliteitseisen, overig*).
- Subtiële gevelopeningen en/of doorkijkjes leggen de verbinding met het achtergelegen parkeergebied.
- Verbijzonderingen rond de 'kroon' van de torens, markeren en versterken het gevarieerde gevelspel. Specifiek zijn de accenten vormgegeven in het bouwwolume van gelijke soort; niet middels een sterk afwijkende kleur of door ondergeschikte bouwdelen (zoals buitenruimten), bovengeschild te maken.
- Het hoekgebouw aan de Rembrandtlaan - President Kennedylaan vormt een herkenningspunt vanaf de Oranje Nassausingel; het is om deze reden van groot belang om een uitgesproken gevelarchitectuur te realiseren, door sterke dieptewerking in de gevel, hoekaccenten of afwijkende hoofdvorm.
- Het oostelijke bouwwolume kent een getrapte opbouw; waardoor de overgang van hoog naar laag afleesbaar is. Het gebouw is 'familie' van de gebouwen aan het water. De eerder beschreven beeldkwaliteitseisen zijn ook (deels) van toepassing op dit bouwwolume. Het streven is om wederom een levendig beeld van kleuren (of tinten), groen, ruimtelijke accenten (verspringen in volumes, zoals bijvoorbeeld setbacks). Het auto- en fietsparkeren is hier niet ondergebracht onder het gebouwwolume.
- De herenhuizen aan de waterzijde krijgen een rijke vormgeving; met verschillen in kleur en materialisatie, die passend zijn bij de laansfeer. Dakopbouwen verlevendigen het gevelbeeld; waarin specifiek de aandacht is voor blokbeëindigingen; de overgang laag- hoogbouw. Het is hier passend om bouwwolumes in 3 lagen vorm te geven; specifiek daar niet in 2 lagen met kap.
- Het staat open 'hoe' de architectuur vorm te geven; traditioneel, meer modern of een combinatie; van belang is dat de laagbouw, evenals de hoogbouw rijk aan details is; aansluit op de stedelijke bouwwolumes en bestaande bebouwing aan de overzijde (Max Euwensingel).
- Het groene binnenhof met maaiveld parkeren, vormt het hart van het plangebied. Het is vormgegeven met half open bestrating en bomen; de parkeerplaatsen zijn subtiel en groen ingepast (met verhoogde groenstroken, borders). Aandacht voor een goede verlichting is een belangrijk vereiste en borgt voor een deel de sociale controle c.q. veiligheid. Meer info, zie 'basisdocument PvE inrichting openbare ruimte'.

- Het middengebied vormt de overgang van de hoge naar de lage bebouwing. In en om het groene middengebied bevinden zich de entrees (in- uitritten) naar het halfverdiepte parkeren; deze zijn met aandacht vormgegeven.
- De compositie per geparcelleerd gevelvlak is helder met een duidelijke raamverdeling (verschillende raamgroottes zijn wel denkbaar), maar kent in de onderlinge parcellering variatie om een spannend geheel te vormen. Een eentonig, sterk repeterend gevelbeeld heeft niet de voorkeur. De bebouwing bevat geen grote blinde gevels. De negen rondom de kozijnen zijn diep; afwijken is slechts incidenteel toegestaan, waarin dit een bewuste ontwerpkeuze is.
- Felle 'schreeuwende' kleuren zijn in het ontwerp niet toegestaan, echter kennen de gevels wel contrasten om de leesbaarheid van het geparcelleerde gevelspel te lezen.
- Groen in vorm van beplanting in en op gebouwen (gevel, dakterrassen, daken) biedt kans voor een nieuwe beleving en beperking van hittestress; middels bomen op het balkons en stroken groen.
- Installatie-onderdelen (waaronder eventuele liftuitlopen) dienen zo goed als volledig ingepast te worden in de bouwmassa; zijn niet zichtbaar vanaf het maaiveld EN hoger gelegen niveaus (binnen; vanuit de appartementen EN buiten; vanaf buitenruimten) dan wel verdekt opgesteld te worden. De daken bieden verder ruimte voor duurzaamheidsmaatregelen zoals; groen, waterbuffering en PV-panelen (groen inpassen).
- De ontwikkeling vraagt variatie in soorten buitenruimten; loggia's, balkons, half inpandige balkons, (gemeenschappelijke) dakterrassen vormen een speels gevelritme. Buitenruimten zijn ontworpen als onderdeel van het hoofdvolume.
- Galerijontsluitingen hebben een warm karakter en zijn onderdeel van het hoofdvolume, appartementen die zijn gelegen op de bovenste bouwlaag zijn in een onderhavige situatie overdekt, waardoor bewoners van deze bouwlaag beschermd van enige weersinvloeden hun appartement kunnen betreden.
- Achterzijden van de gebouwen hebben een architectonisch kwaliteitsniveau dat gelijk is aan die van de voorkant.
- Entreepartijen van appartementsgebouwen zijn minimaal twee lagen hoog en vormen een glazen 'hap' uit de gebouwen; de overgang van openbare ruimte en gebouwen wordt hierdoor sterker. Het versterkt daarnaast de herkenbaarheid en zichtbaarheid. Details in de vormgeving geven extra verbijzondering, tonen aandacht en bieden een warmer onthaal.
- De ontmoetingen tussen 'galerijgevels' en 'torens' zijn met extra aandacht vormgegeven; het spel tussen deze bouwdelen vormt een ruimtelijk symbiose.
- Gemeenschappelijke faciliteiten versterken het contact tussen bewoners en de directe omgeving. De ontwikkeling stimuleert ontmoeting tussen de gebruikers onderling en versterkt de biodiversiteit, door natuurinclusief te ontwerpen.
- De inbedding van de vlonders vraagt specifieke aandacht; de toepassing van 'rietkragen' maakt de bufferzone tussen mens en natuur; het activeert en versterkt de waterbeleving.

callactive architects wij. activeren. collectief. ruimte.

Markt 25
4875 CB Etten-Leur

info@callactive.nl

www.callactive.nl

Nieuwe Sloot - Zuid

Beeldkwaliteitsplan

12 december '23



callactive
architects

Alphen aan den Rijn