

BEELDKWALITEITSPLAN

Kop van de Hoef



Gemeente Amersfoort
Versie 31 augustus 2021

INHOUD

1 INLEIDING

1.1	Welkom in het Hoefkwartier	3
1.2	Doel beeldkwaliteitsplan	4
1.3	Leeswijzer	5
1.4	Kwaliteitsteam en proces	4

2. HOEFSE IDENTITEIT

2.1	Ontwikkeldkader De Hoef-West is de basis	5
2.2	Hoofddoelen en basis principes	6
2.3	Context Kop van de Hoef	8

3 BEELDKWALITEIT RICHTLIJNEN

3.1	Opzet richtlijnen	14
3.2	Extra aandacht eerste 2 bouwlagen	15
3.3	Zorgvuldige overgangen naar openbaar gebied	19
3.4	Benutten setbacks en daken	21
3.5	1001 groene binnentuinen	25
3.6	Goede balkons en privé buitenruimten	28
3.7	Pandsgewijs: balans tussen variatie en contrast	30
3.8	Integreren parkeren, bergingen en stalling	34
3.9	Klimaatbewust en gezond	37

4 BIJLAGEN

1 INLEIDING

1.1 WELKOM IN HET HOEFKWARTIER

Het Hoefkwartier bruist 18/7! Er wordt gewoond, gewerkt, geleerd en gerecreëerd en iedereen is er welkom. Je komt elkaar tegen op straat, in het park, de verschillende pleinen, en plekken en in de luwe groene binnenhoven. Het is er aangenaam, groen en stedelijk: het leeft!

De oorspronkelijke lange lijnen zijn herkenbaar, waaraan het gebied langzaam transformeert. Bestaande en nieuwe gebouwen, groen- en waterstructuren smeden samen tot een hernieuwde wijk. Wat al goed was, blijft of wordt versterkt. Dat wat toegevoegd wordt geeft stedelijke intimiteit en vormt een nieuwe toekomstbestendige laag. Bestaande ruimte wordt slim, kwalitatief en optimaal benut. Zo maken grote verharde parkeervelden en brede verkeersprofielen plaats voor gemengde stadsblokken met luwe groene binnentuinen en een menselijke maat. Het parkeren verdwijnt uit het zicht, bij voorkeur collectief opgelost. De voetganger, de fietser staan centraal en worden goed gefaciliteerd. Je voelt je vrij en veilig op straat. Contact is er over en weer: vanuit je kantoor, je woonkamer, je voortuintje, je balkon of vanaf het (dak)terras.

Samen werken we aan een toekomstbestendige, gezonde Amersfoortse gemengde stadswijk waar het voor eenieder goed vertoeven is.



1.2 DOEL BEELDKWALITEITSPLAN

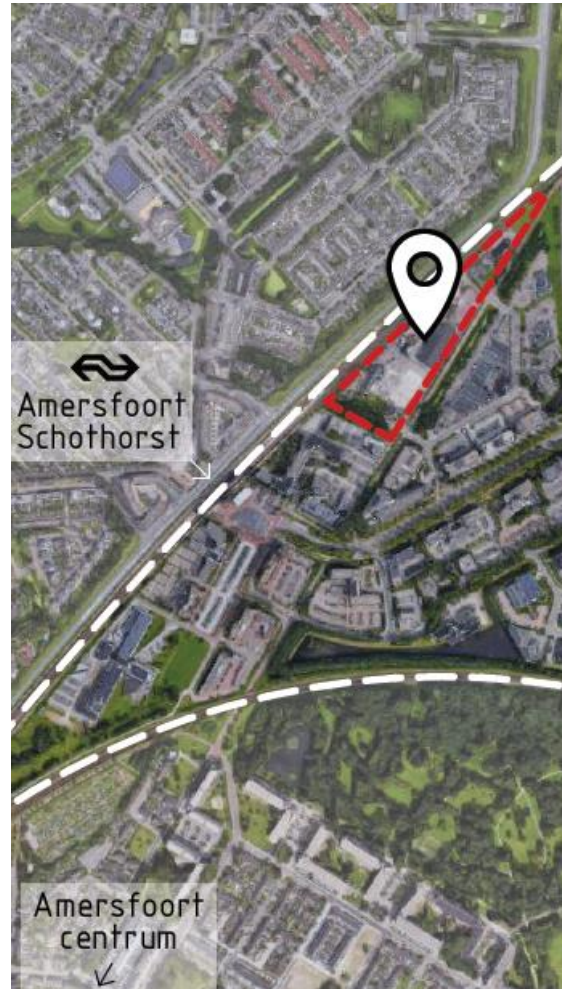
Dit beeldkwaliteitsplan voor de “Kop van de Hoef” loopt vooruit op een beeldkwaliteitsplan voor het totale Hoefkwartier.

Dit beeldkwaliteitsplan is aanvullend op het Ontwikkeldkader. Het geeft invulling en richting aan de beoogde beeldkwaliteit en het komen tot een Hoefse identiteit in het gebied.

Er wordt nader vormgegeven aan de ambities, de uitgangspunten en de beeldkwaliteitsparagraaf in het Ruimtelijk Ontwikkeldkader voor wat betreft bebouwing, bijbehorende buitenruimten, parkeeroplossingen, terreininrichting en overgangen openbaar-privé. Dit wordt in dit BKP met doelstellingen, beeldkwaliteitsrichtlijnen en referenties verbeeld. Het geeft houvast en is bedoeld als inspiratiebron voor ondernemers, ontwikkelaars en architecten. Het dient bij de totstandkoming van de plannen als communicatiemiddel en sturingsmiddel en is richtinggevend voor de beoordeling door het Q-team en de uiteindelijke welstandstandstoets in het kader van de omgevingsvergunning. Voor het openbaar gebied komt een apart beeldkwaliteitsverhaal met een toolbox.

1.3 LEESWIJZER

Het Ontwikkeldkader en de doelstellingen en richtlijnen in dit beeldkwaliteitplan geven samen sturing aan de beeldkwaliteit. Referentiebeelden dienen als inspiratie en hebben vooral betrekking op het betreffende beeldkwaliteitsaspect. Mogelijk komen getoonde referentiebeelden gedeeltelijk niet overeen met andere beschreven beeldkwaliteitsrichtlijnen, omdat het beeld enkel dient om specifiek een deelaspect te verduidelijken van de desbetreffende paragraaf.



Voor de invulling van de beeldkwaliteit binnen de **ontwikkelvelden** zijn **Hoefse beeldkwaliteitsdoelen** geformuleerd (hoofdstuk 2) die met beeldkwaliteitsrichtlijnen worden verduidelijkt (hoofdstuk 3). Met deze richtlijnen wordt er voldaan aan de beoogde beeldkwaliteit. Afwijkingen van de beeldkwaliteitsrichtlijnen is mogelijk als de **hoofddoelstellingen** alsnog worden behaald.

1.4 KWALITEITSTEAM EN PROCES

Voor de kwaliteitsbewaking is een kwaliteitsteam (Q-team) opgericht. Het Q-team en de projectgroep van de gemeente zien bij de planuitwerking toe op het naleven van het ontwikkeldkader. Het Q-team bewaakt de samenhang en de geest van het ontwikkeldkader stedenbouwkundig en qua beeldkwaliteit. De projectgroep toetst aan het ontwikkeldkader, ook programmatisch en randvoorwaardelijke aspecten zoals veiligheid, milieu verkeer etc

Het Q-team beoordeelt tot en met kleur- en materialenstaat en de belangrijkste architectonische details, terreininrichting, dit hoort bij de DO-fase (definitief ontwerp).

Na de goedkeuring van het DO door het Q-team en de Projectgroep, wordt het plan verder uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning met terreininrichtingsplan. De aanvraag omgevingsvergunning komt dan nog langs bij de Stadsbouwmeester van Amersfoort voor de **formele welstandstoets**, hierbij wordt het verslag van het DO advies van het Q-team meegenomen en dient als basis. Uitwerkingen en details die nog niet eerder bekend waren bij het Q-team kunnen dan nog nader worden beoordeeld.

2 HOEFSE IDENTITEIT

2.1 ONTWIKKELKADER DE HOEF-WEST IS DE BASIS

Het Hoefkwartier transformeert van een kantorenlocatie met onderwijsfuncties naar een levendige stadswijk waarin gewoond, gewerkt, geleerd en gerecreëerd wordt. De basis voor deze organische ontwikkeling is gelegd in het Ontwikkeldkader voor de Hoef West (2019). Hierin zijn de kwaliteiten van de bestaande karakteristiek van de Hoef zoveel mogelijk als basis genomen: zoals het groene karakter, de waterpartijen, de korrelgrootte van de veelal lichtgekleurde, kloeki kantoorgebouwen. Met de ontwikkelingen in de Hoef wordt er een nieuwe eigentijdse stedelijke laag aan toegevoegd. De volgende onderdelen uit het **vastgestelde Ontwikkeldkader** zijn daarbij al richtinggevend voor een “Hoefse identiteit” en beeldkwaliteit:



- De **5 leidende principes (ambities)** die door alle schaalniveaus heen werken en ook een belangrijke rol spelen voor de beeldkwaliteit op gebiedsniveau, tot aan de architectuur en terreininrichting op kavelniveau;
- Het **openbaar raamwerk**, met aan de belangrijkste hoofdstructuren ontwikkelprincipes voor “**gebiedssferen**” gekoppeld die meer ingaan op rooilijnen, bouwhoogten, overgangen openbaar-privé en panden;
- Ontwikkelprincipes voor **het samengestelde stadsblok** met groene binnenhoven.
- Principes voor **beeldkwaliteit**, voor **duurzaamheid** en **klimaat** en **hoogbouw**.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft hier nader invulling aan om een Hoefse identiteit krachtiger neer te zetten en de principes te verduidelijken. Hiervoor hebben de ervaring, plannen en gesprekken tot nu toe in het Hoefkwartier aan bijgedragen.



Leidende principes

+



Openbaar raamwerk

+



Principes voor het samengestelde stadsblok

+



Principes ontwikkelvelden

2.2 HOOFDDOELEN EN BASIS PRINCIPES

Om vorm te geven aan de basisprincipes van het ontwikkelkader en een Hoefse identiteit zijn er voor de beeldkwaliteit 4 hoofddoelen geformuleerd. Daarbij wordt vormgegeven aan de volgende stedenbouwkundige en beeldkwaliteit basisprincipes:

Overkoepelend stedenbouwkundig principe voor het Hoefkwartier is het compacte gemengde stadsblok uit het **Ontwikkeldkader De Hoef-west (H3)** (en zie bijlage: korte samenvatting).

- **Met balans tussen bebouwd en groen:**
Naast het ontwerp voor de openbare ruimte met heldere groene straten, speelt de invulling van de ontwikkelvelden een minstens zo belangrijke rol voor het groen. De binnentuinen, inrichting maaiveld, straatjes, maar ook daken en gevels.
- **Pandsgewijs: balans in variatie en contrast**
De lichte kleurenmelange en de afleesbare korrelgrootte die bij de bestaande kantoren past, zijn daarbij essentieel. Zie hiervoor paragraaf 3.8.
- **Hoefse architectuur**

VIER HOOFDDOELEN

STEDELIJKE GELAAGDHEID MET MENSELIJKE SCHAAL

Stedelijke intimiteit,
geborgenheid, vriendelijke
straatbeleving op ooghoogte

ONTMOETING

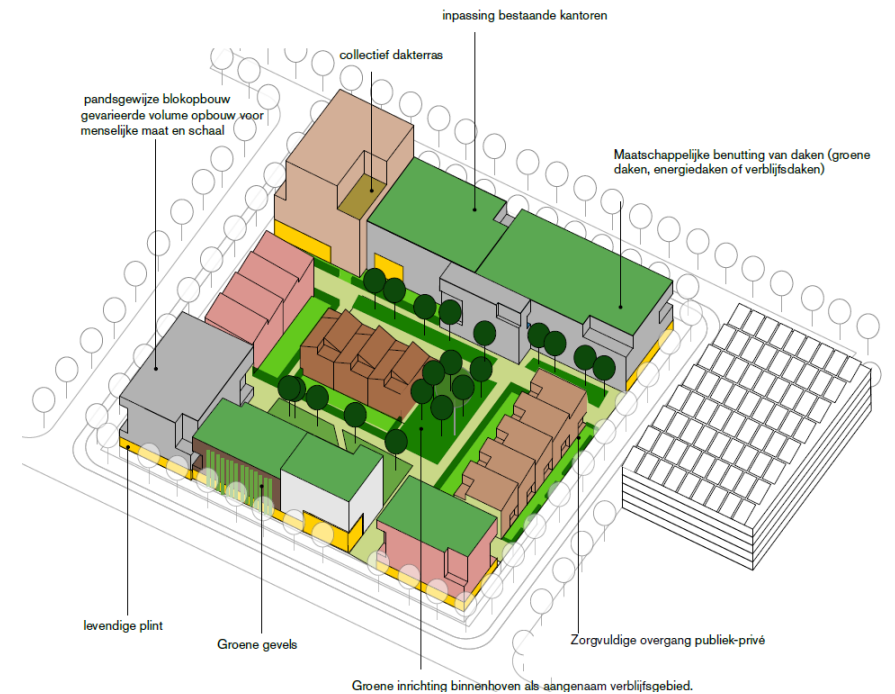
Verbinding en contact met de
omgeving, uitnodigend tot
ontmoeting

KLIMAATBEWUST EN GEZOND

Duurzaam, tijdsbestendig,
natuurlijk, klimaatadaptief,
gezonde leefomgeving.

GEVARIEERD, GROEN EN GEMENGD

Balans tussen variatie en
contrast
Balans in bebouwd en groen



2.2 HOOFDDOELEN EN BASIS PRINCIPES

Buitenzijde Hoefse stadsblok

- Er wordt ingespeeld op de ruimtelijke context en de stedenbouwkundige hiërarchie met bouwmassa's, functies, woningtypologie, overgangen openbaar –privé.
- Er worden levendige, gelaagde wanden aan de openbare ruimte worden gevormd, waarbij een gevarieerd, groen en gemengd straatbeeld ontstaat.
- Er wordt vormgegeven aan de gebiedssferen die gekoppeld zijn aan de belangrijkste structuren van het openbaar raamwerk (**hoofdstuk 4 Ontwikkelkader De Hoef west**).

Binnenzijde: 1001 Hoefse tuinen

Aan de binnenzijde ontstaat een beschutte, intieme collectieve groene verblijfskwaliteit voor iedereen vrij toegankelijk. Een andere wereld dan de buitenzijde, maar waarbij wel de Hoefse doelen worden bereikt. De architectuur aan de binnentuin hoeft niet te corresponderen met de architectuur aan de buitenzijde.

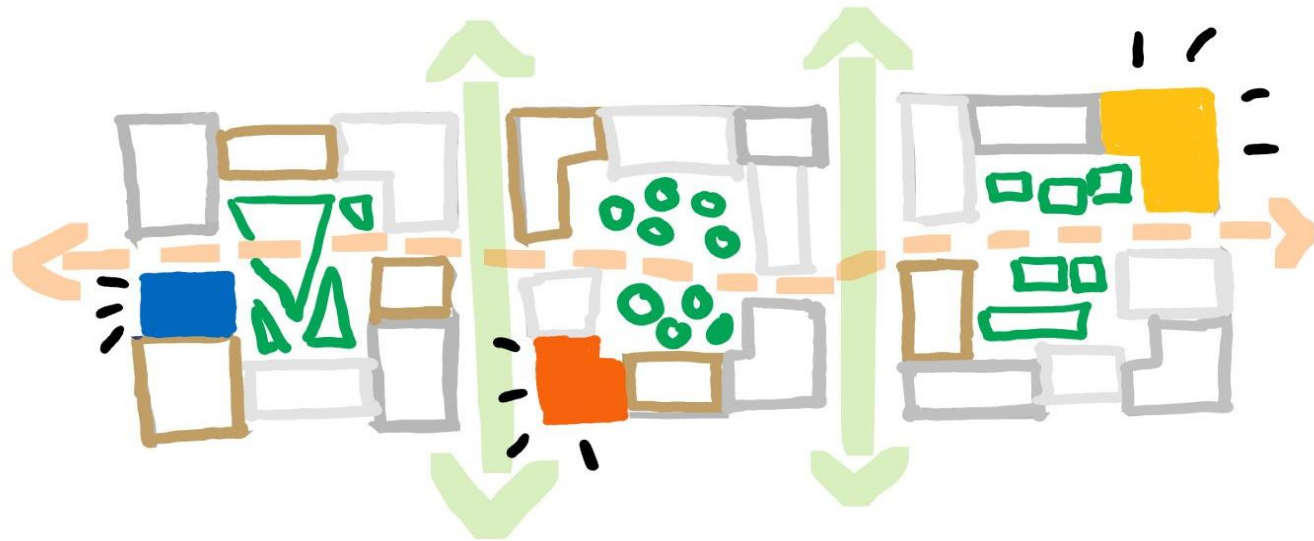
Doorwaadbaarheid met intieme menselijke schaal

- Tussen de stadsblokken zijn goede stadsstraten met voldoende licht en lucht.
- Routes zijn vrij toegankelijk, uitnodigend en groen, hebben een intiemere menselijke schaal door bebouwing en inrichting en zijn aantrekkelijk voor lopen.
- Binnentuinen zijn met elkaar verbonden.

Generieke beeldkwaliteit en specials

85% – 90% van de gebouwen voldoet aan de generiek beeldkwaliteitsuitgangspunten in dit beeldkwaliteitsplan.

10% -15% wijkt af en wordt ingevuld met verrassende specials, maar waarbij wel voldaan wordt aan de Hoefse hoofddoelen (volgende hoofdstuk).



VERBEELDING BASISPRINCIPES

Gemengde stadsblokken
Pandsgewijs, lichte aardetinten
10-15% specials
1001 verschillende binnentuinen
Groene dwarsstraten
Binnentuinen vrij toegankelijk en verbonden

2.2 HOOFDDOELLEN EN BASIS PRINCIPES

Stedelijke laag en beleving op ooghoogte

- De stedelijke laag wordt gevormd door de eerste 5 bouwlagen.
- Beleving op ooghoogte verdient extra aandacht.

Aan het Hoefkwartier wordt een nieuwe stedelijke laag toegevoegd, waarmee een stedelijke intieme sfeer met een menselijke schaal wordt gecreëerd. Bebouwing tot en met 5 lagen vormt de stedelijke laag, die vanaf de straat het meest wordt ervaren.

Aan een vriendelijke beleving op ooghoogte wordt in het Hoefkwartier veel waarde gehecht. de eerste twee bouwlagen hebben een belangrijke rol in het tot stand brengen van verbinding en contact met de omgeving en het ontmoeten van elkaar.

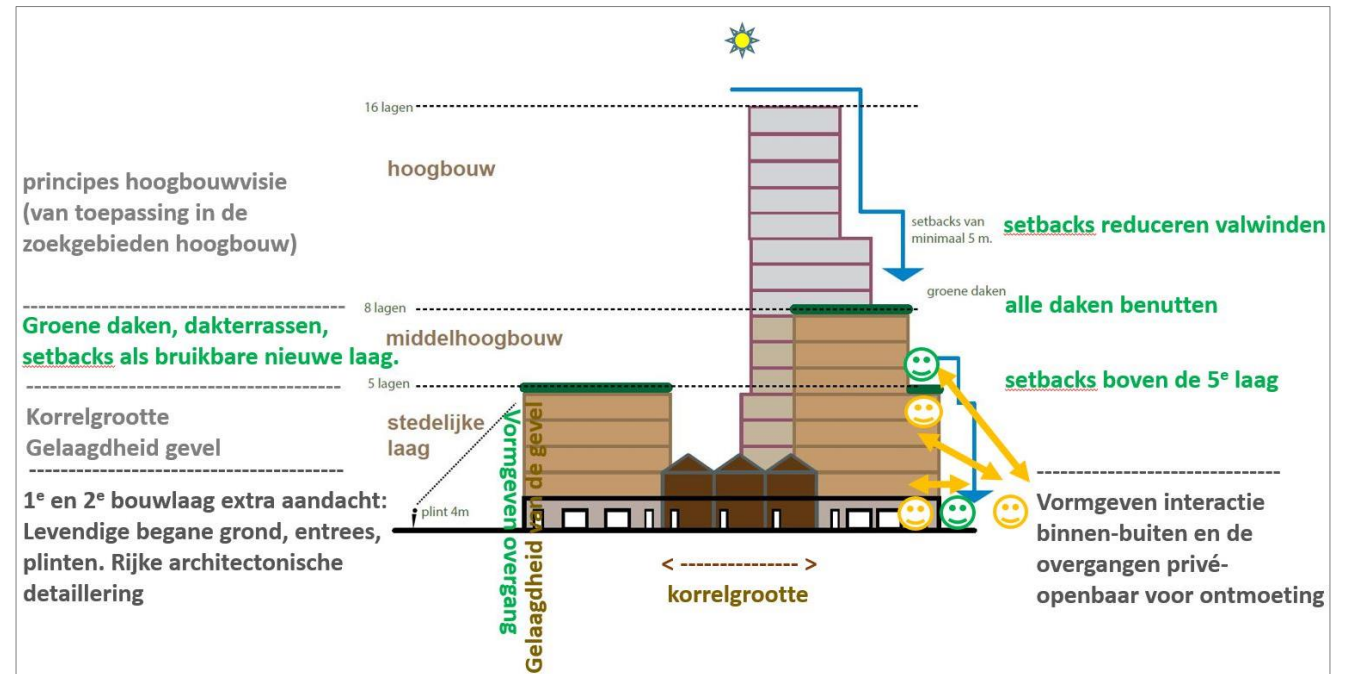
Adressering aan de straat, levendige uitstraling en goede overgangen zijn daarin belangrijke middelen. De meeste aandacht voor architectonische verfijning en tactiliteit gaat uit naar deze eerste 2 bouwlagen.

Bruikbare stedelijke bovenlaag

Hoogteaccenten boven de stedelijke laag (> 5 bouwlagen) reageren altijd op de context, de betekenis voor de omgeving en de specifieke kwaliteiten van de plek. Vanaf de 5e laag worden setbacks toegepast die bruikbare buitenruimen creëren en voor een aangenaam verblijfsklimaat in straten en binnen de stadsblokken. Zo ontstaat er voldoende licht en lucht, een gevarieerd straatbeeld met menselijke maat en schaal en een nieuwe stedelijke bruikbare laag.

Daken worden benut: groen, maatschappelijk (zonnepanelen, retentiedak, verblijfsruimte, verkoeling etc) benut en dragen bij aan een gezond leefklimaat.

In de richtlijnen voor beeldkwaliteit wordt aan deze basisprincipes en hoofddoelstellingen nader vormgegeven.



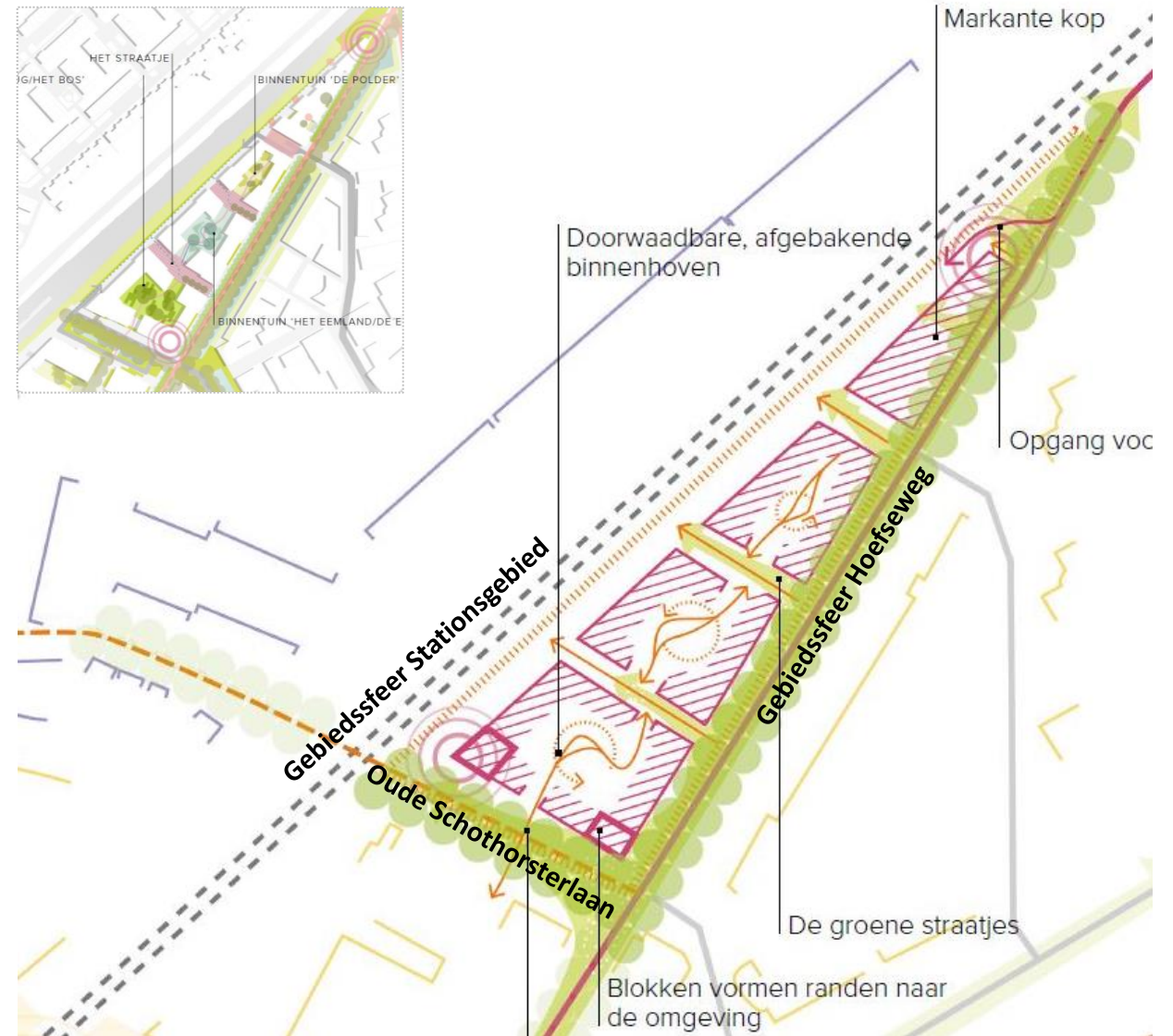
2.3 CONTEXT KOP VAN DE HOEF

Voor de Kop van de Hoef spelen de volgende specifieke gegevens in de (nieuwe) ruimtelijke context uit het Ontwikkeldkader een rol:

- Gebiedssfeer Stationsomgeving
- Gebiedssfeer Hoefseweg aan de oostzijde
- Vormgeven aan de stedelijke as het spoor aan de noord-westzijde.
- Vormgeven aan de beeldbepalende plek van de noordelijke entree van het Hoefkwartier
- De ligging aan de openbare ruimte “special” Oude Schothorsterlaan, en “derder groene ring” aan de zuidzijde.

Het plangebied bestaat uit een markant kopgebouw en drie samengestelde gemengde stadsblokken, met daartussen groene stadsstraten die de route langs het spoor en de Hoefseweg met elkaar verbinden.

De binnenhoven hebben elk een eigen thematiek en zijn met elkaar verbonden.

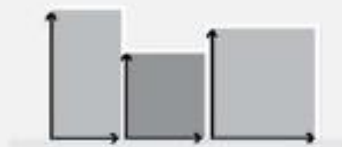


GEBIEDSSFEER STATIONSGBIED



Panden

Binnen de ontwikkelvelden komen verschillende bouwtypen die hun eigen uitstraling en architectuur hebben, met goed afleesbare verschillen in hoogte, gevelindeling, materiaal en kleur.



Panden zijn in de regel hoger dan breed

Hoogte

De bouwhoogte is gevarieerd. De basisbouwhoogte is circa 5 lagen, afgewisseld met bouwhoogtes tot en met 8 lagen (middelhoogbouw), met uitzondering van de delen met stadswoningen (3-4 lagen). Vanaf 5 lagen ligt de bebouwing middels een setback terug van de rooilijn, tenzij andere ruimtelijke kwalitatieve oplossingen vergelijkbare bijdrage leveren aan een aangenaam verblijfsklimaat, een gevarieerd straatbeeld met menselijke maat en schaal en goede buitenruimten bij de woningen. Aan het stationsplein is hoogbouw mogelijk, mits deze meerwaarde heeft voor de ambities voor De Hoef en voldoet aan de voorwaarden zoals deze in de (concept) hoogbouwvisie van de gemeente zijn gesteld.



Variatie in hoogte per gebouw



Setbacks vanaf 5 lagen

Principes voor de bebouwing

De gebiedssfeer voor het stationsgebied is vertaald in een viertal principes voor de bebouwing. Deze dragen in samenhang bij aan het beeld van een dynamisch gebied.



Stedelijke blokken, hoogte-accenten,
dubbelhoge plint



Sadde functies in de plint



Adres aan de openbare ruimte



Leve, stedelijke ruimtes

Rooilijnen

De gebouwen in het stationsgebied staan (overwegend) vast op de rooilijn.

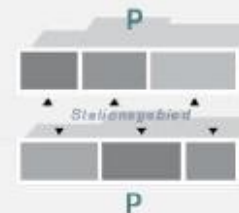


Overgang openbaar-privé

De panden hebben hun voordeuren aan de straten en pleinen. Plinten (voor nieuwbouw) zijn minimaal 4 meter hoog en flexibel in te delen, een dubbelhoge plint voor (commerciële) voorzieningen is gewenst aan de grote openbare ruimtes. Parkeervoorzieningen zijn niet zichtbaar en zoveel mogelijk collectief opgelost. Langs het spoor wordt in maatwerk voorzien, waarbij parkeren kwalitatief hoogwaardig wordt ingepast.



De plint is altijd minimaal 4 meter hoog



GEBIEDSSFEER HOEFSEWEG



Panden

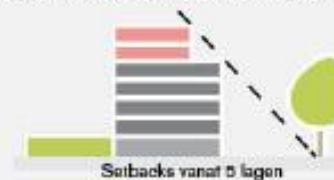
Binnen de ontwikkelvelden komen verschillende panden die hun eigen uitstraling hebben. Hoogteaccenten worden afgewisseld door stadswoningen. De parcellering bij de stadswoningen komt tot uiting in de gevelindeling en de massaopbouw.



Panden zijn in de regel hoger dan breed

Hoogte

De bouwhoogte is zeer afwisselend. Stadswoningen zijn 3-4 lagen, de basishoogte voor middelhoogbouw is circa 5 lagen, incidenteel tot maximaal 8 lagen. Vanaf 5 lagen ligt de bebouwing middels een setback terug van de rooilijn tenzij andere ruimtelijke kwalitatieve oplossingen vergelijkbare bijdrage leveren aan een aangenaam verblijfsklimaat, een gevarieerd straatbeeld met menselijke maat en schaal en goede buitenruimten bij de woningen. Rondom de entrepunten/brandpunten van de wijk is hoogbouw (8-16 lagen) denkbaar, mits de meerwaarde voor de Hoef-West goed is onderbouwd en de hoogbouw voldoet aan de voorwaarden zoals deze in de (concept) hoogbouwvisie van de gemeente zijn gesteld.



Principes voor de bebouwing

De gebiedssfeer voor de Hoefseweg is vertaald in een viertal principes voor de bebouwing. Deze dragen in samenhang bij aan het beeld van de woonstraat.



(wisselende korrel, stadswoningen, openbare (groene) plekken tussen bebouwing



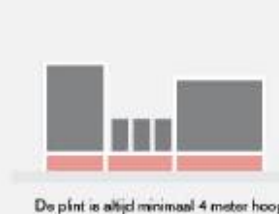
Rooilijnen

De gebouwen langs de Hoefseweg staan afwisselend op de rooilijn. Op de kruisingen van de Hoefseweg met de belangrijkste dwarsverbindingen worden goede gebouwhoeken gemaakt in de rooilijn.

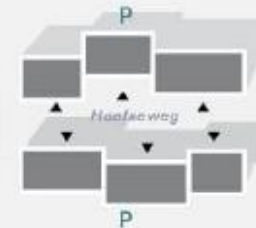


Overgang openbaar-privé

De panden aan de Hoefseweg hebben hun voordeur aan een parallelstructuur: een brede leefstoept. Plinten (voor nieuwbouw) zijn minimaal 4 meter hoog en flexibel invulbaar. Parkeervoorzieningen zijn niet zichtbaar en zoveel mogelijk collectief opgelost.



De pilaar is altijd minimaal 4 meter hoog



3 BEELDKWALITEIT RICHTLIJNEN

3.1 Opzet richtlijnen

In het voorgaande is de basis gelegd voor de beeldkwaliteit en Hoefse identiteit. In dit hoofdstuk wordt er ingegaan op richtlijnen voor beeldkwaliteit waarmee dit bereikt kan worden. Afwijken van de richtlijnen is mogelijk, als alsnog voldaan wordt aan de basisprincipes en hoofddoelen uit paragraaf 2.2. Referentiebeelden dienen als inspiratie en hebben vooral betrekking op het betreffende beeldkwaliteitsaspect. Mogelijk komen getoonde referentiebeelden gedeeltelijk niet overeen met andere beschreven beeldkwaliteit richtlijnen, omdat het beeld enkel dient om specifiek een deelaspect te verduidelijken.

3.2 Extra aandacht eerste 2 bouwlagen

- a Architectonische verfijning
- b Adressering aan de straat
- c Collectieve entrees duidelijk herkenbaar en

transparant

- d Levendige uitstraling plinten en begane grond

3.3 Zorgvuldige overgangen naar openbaar gebied

- a Buitenruimten en erfafscheidingen
- b Voorkomen hoogteverschillen

3.4 Benutten setbacks en daken

- a Setbacks vanaf de 5e bouwlaag
- b Daken benutten, vormgeven aan de vijfde gevel

3.5 1001 groene binnentuinen

3.6 Goede balkons en privé buitenruimten

3.7 Pandsgewijs: balans tussen variatie en contrast

- a Materialen
- b Lichte aardetinten
- c Specials

3.8 Integreren parkeren, bergingen en stalling

- a Parkeren uit het zicht
- b Comfortabele fietsenstallingen
- c Bergingen, nutsvoorzieningen, afvalscheiding

3.9 Klimaatbewust en gezond

- a Groene gevels
- b Klimaatadaptieve verharding
- c Regenwater zichtbaar opvangen en afvoeren
- d Inpassen zonnepanelen
- e Slimme buitenzonwering
- f Natuurinclusief bouwen
- g Bewegen en gezond

3.2 EXTRA AANDACHT EERSTE TWEE BOUWLAGEN

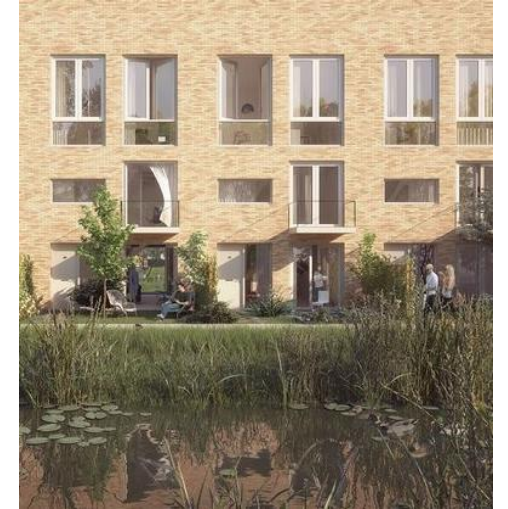
Aan de beleving vanaf maaiveld wordt in het Hoefkwartier veel waarde gehecht. op ooghoogte beleef je de vriendelijke uitstraling en de intieme menselijke schaal optimaal. De eerste twee bouwlagen hebben een belangrijke rol in het tot stand brengen van verbinding en contact met de omgeving en het ontmoeten van elkaar. Adressering aan de straat, levendige uitstraling en goede overgangen zijn daarin belangrijke middelen.

a Architectonische verfijning

De meeste aandacht voor architectonische verfijning, gelaagdheid, detaillering en tactielheid gaat uit naar de eerste 2 bouwlagen.

b Adressering aan de straat

Gebouwen en woningen adresseren zich aan de straat, aan de openbare ruimte zijn veel entrees en er is levendigheid te zien.



3.2 EXTRA AANDACHT EERSTE TWEE BOUWLAGEN

c Collectieve entrees duidelijk herkenbaar en transparant

Collectieve entrees zijn logisch gesitueerd aan de openbare ruimte, ondersteunen de stedenbouwkundige hiërarchie en zijn transparant en duidelijk herkenbaar



3.2 EXTRA AANDACHT EERSTE TWEE BOUWLAGEN

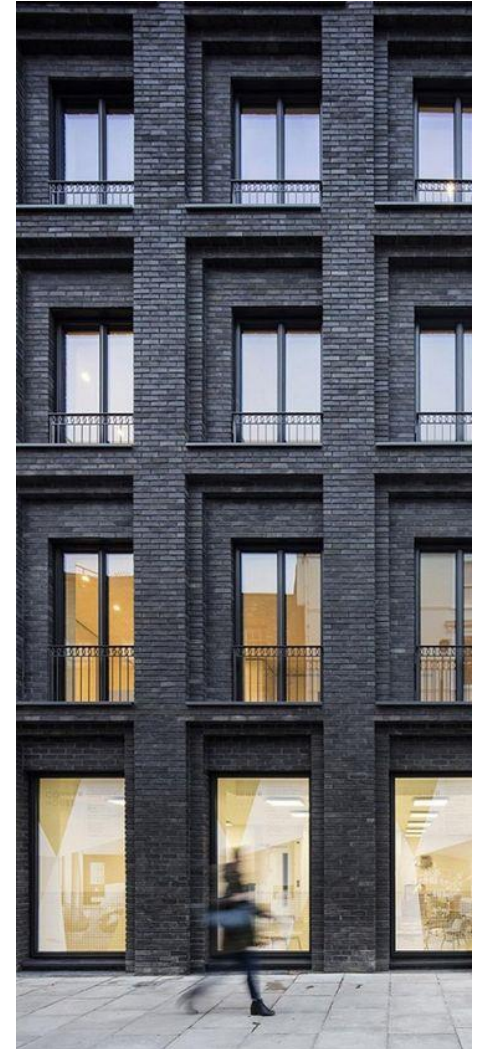
d Levendige uitstraling plinten en begane grond

- Plinten en begane grond hebben een levendige uitstraling, en zijn minimaal 4 m hoog (vrije hoogte). Plinten maken aantrekkelijke (woon)functies mogelijk en zijn flexibel inzetbaar.
- Actieve (publieke) plinten ondersteunen de openbare ruimte.
- De plattegrondindeling met de begane grond functies ondersteunen het beoogde levendige, vriendelijke beeld vanaf de openbare ruimte. Personen binnen zijn verbonden met de omgeving en kunnen goed contact met buiten leggen en visa versa. Daarbij wordt ook voldoende privacy geboden.
- Blinde muren of dode plinten aan de straatzijde worden voorkomen.



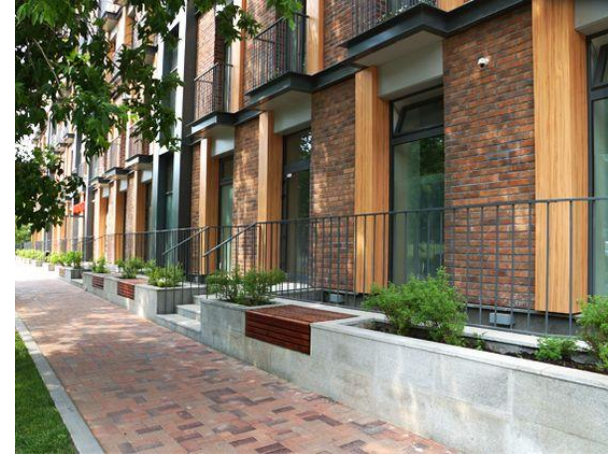
3.2 EXTRA AANDACHT EERSTE TWEE BOUWLAGEN

d Levendige uitstraling plinten en begane grond



3.3 ZORGVULDIGE OVERGANGEN NAAR OPENBAAR GEBIED

- De overgangszones tussen publiek-privé zijn architectonische of groen zorgvuldig vormgegeven. Ze zijn gevarieerd en spelen in op de ruimtelijke context, gebiedssferen en het programma op de begane grond.
- Overgangen publiek-privé dragen bij aan een sociaal, veilige en aantrekkelijke omgeving voor gebruikers en passanten.
- Overgangszones nodigen uit tot verblijf, contact en ontmoeting. Voorbeelden zijn: Delftse stoep, een encrouchementzone, groenzone.



a Buitenruimten en erfafscheidingen

- Buitenruimten en erfafscheidingen zijn zorgvuldig vormgegeven als onderdeel van het architectonisch ontwerp en het terreininrichtingsplan.
- Privé zones onderscheiden zich van het openbaar gebied.
- Erfafscheidingen zijn groen of gebouwd maximaal 1 meter hoog.



b Voorkomen hoogteverschillen

- Tussen de begane grond en het aanliggende openbare maaiveld worden hoogteverschillen zo veel mogelijk voorkomen. Onoverkomelijke hoogteverschillen zijn maximaal 1 meter hoog mits de overgang zorgvuldig integraal is mee ontwerpen, bijdraagt aan de levendigheid en/of groene identiteit. En de functie voor minder validen toegankelijk blijft.

3.3 ZORGVULDIGE OVERGANGEN NAAR OPENBAAR GEBIED



3.4 BENUTTEN SETBACKS EN DAKEN

a Setbacks vanaf de 5e bouwlaag

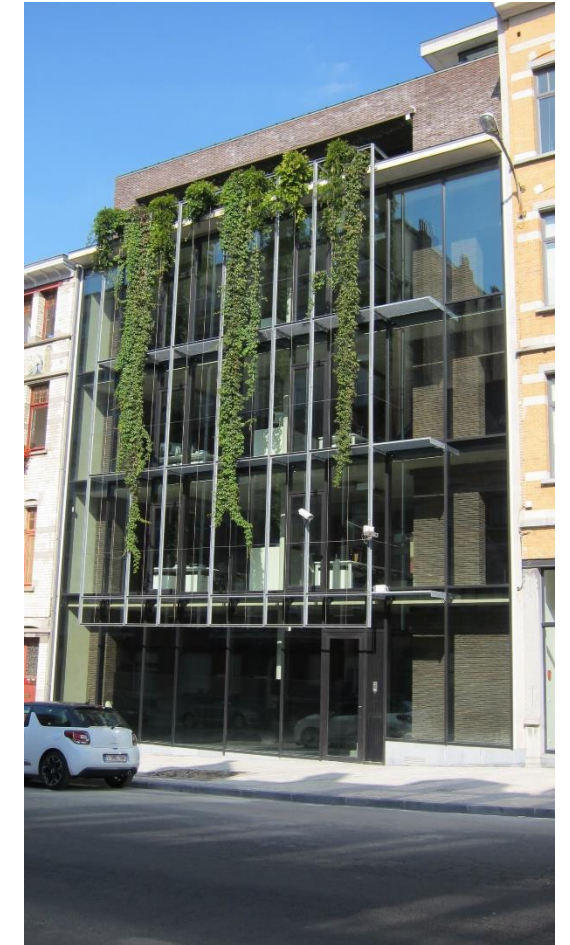
Setbacks dragen bij aan het creëren van een menselijk maat en schaal. Een aangenaam verblijfsklimaat met voldoende licht en lucht en waarbij zoveel mogelijk windval wordt voorkomen. Setbacks dragen bij aan een gevarieerd pandsgewijze straatbeeld en introduceren een nieuwe stedelijke laag met een ander type woningen.

- Vanaf 5 bouwlagen ligt de bebouwing middels een setback van minimaal 2,5 m terug van de rooilijn.
- Setbacks introduceren een nieuwe stedelijke laag
- Setbacks worden ingezet als bruikbare ruimten van minimaal 2.40 a 3 meter diep. Zoals bijvoorbeeld een goede buitenruimte voor woningen, een leefgalerij of groene terrassen.
- Afwijken van de setbacks kan, mits er met andere ruimtelijke kwalitatieve oplossingen een vergelijkbare bijdrage geleverd wordt.



3.4 BENUTTEN SETBACKS EN DAKEN

a Setbacks vanaf de 5e bouwlaag



3.4 BENUTTEN SETBACKS EN DAKEN

b Daken benutten, vormgeven aan de vijfde gevel

Daken worden groen, maatschappelijk benut en dragen bij aan een gezond leefklimaat. Daken worden ingezet voor groene en/of retentiedaken, daktuinen, urban farming, zonnepanelen, dakterrassen.

- Lagere daken zijn bij voorkeur collectief bruikbaar, toegankelijk en zo groen mogelijk.
- De daken zorgen voor een aangenaam groen uitzicht voor de woningen erboven.
- Hogere daken worden ingezet voor zonne-energie, bij voorkeur gecombineerd met groen, zie ook paragraaf 3.9.
- Dakinstallaties blijven zoveel mogelijk uit het zicht en worden architectonisch of groen ingepast in het ontwerp.



3.4 BENUTTEN SETBACKS EN DAKEN

b Daken benutten, vormgeven aan de vijfde gevel



3.5 1001 GROENE BINNENTUINEN

Je kan in het Hoefkwartier struinen door 1001 verschillende luwe groene binnentuinen. Er is een variatie aan binnentuinen. De tuinen zijn openbaar toegankelijk en goed met elkaar verbonden.

Voor de buitenruimten wordt een terreininrichtingsplan opgesteld dat deel zal uitmaken van de vergunningaanvraag.

- Elke tuin heeft een eigen uitstraling en inrichting
- De binnentuinen zijn beduidend anders vormgegeven dan de openbare ruimte aan de buitenkant van de gemengde stadsblokken.
- De binnentuinen hebben een aantrekkelijke verblijfs- en of speelruimte, nodigen uit tot beweging, zijn aantrekkelijk voor wandelen.
- De binnenhoven hebben een groen karakter en bevatten royale beplanting ten behoeve van beleving, gezondheid, biodiversiteit. minimaal 20% volle grond groen.
- Bestaande boomgroepen worden ingepast, en verbinden maaiveld en boomkronen met andere kavels.
- Menselijke maat, met voldoende licht en lucht, zon en schaduwplekken, zorgvuldig vormgegeven overgangen privé – collectief.



3.5 1001 GROENE BINNENTUINEN

- De toegangen zijn uitnodigend, goed toegankelijk voor iedereen en goed zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Eventuele onderdoorgangen zijn minimaal 4 meter breed en minimaal 2 verdiepingen hoog. Het eventueel afsluiten beperkt zich tot 's nachts, waarbij de afsluiting zorgvuldig is ontworpen en wordt geïntegreerd in het stadsblok
- Ter plaats van parkeerdekken is een robuust substraat voor groei van kwalitatief groen (grote bomen) nodig alsook aandacht voor waterreservoir voor bevoeiing.



3.5 1001 GROENE BINNENTUINEN

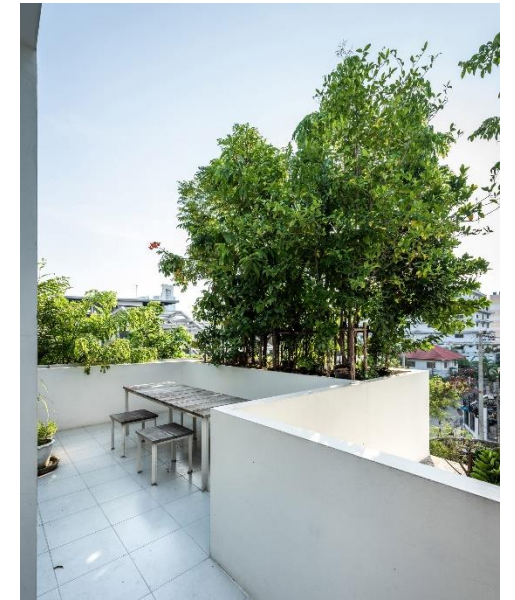
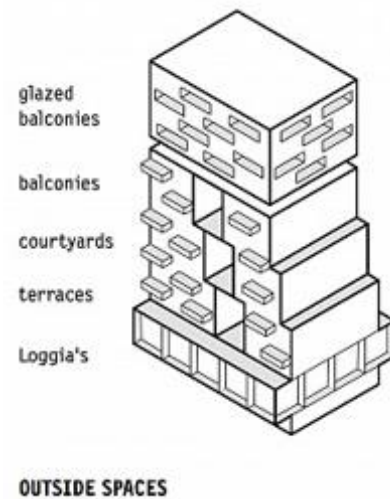


3.6 GOEDE BALKONS EN PRIVÉ BUITENRUIMTEN

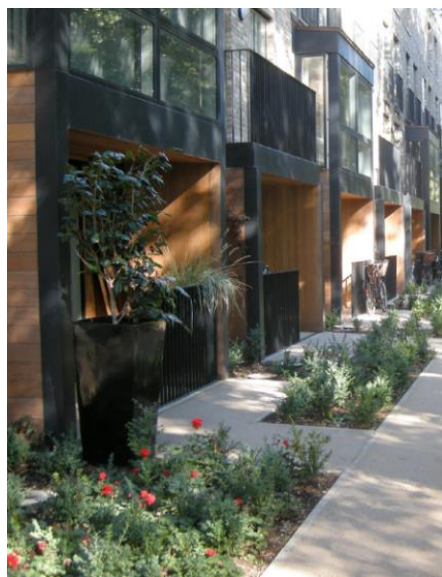
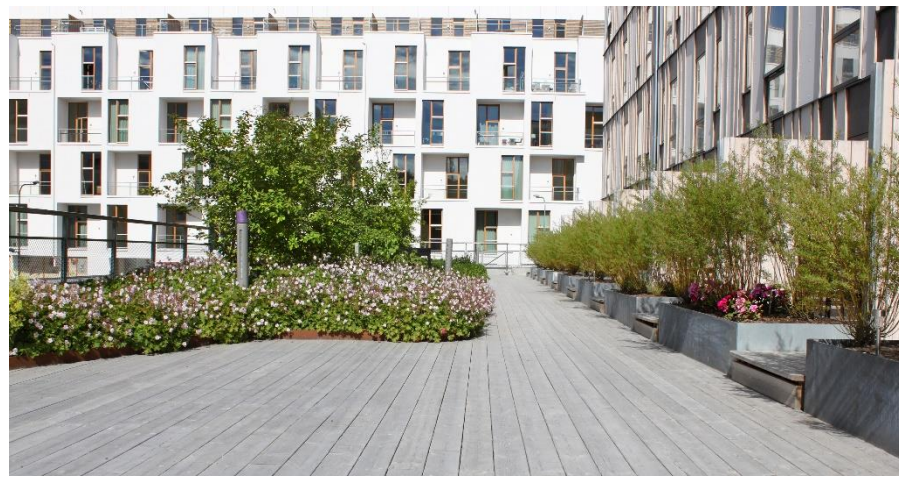
In het Hoefkwartier heb je een goed balkon, terras of buitenruimte, waarmee contact en ontmoeting met de buitenwereld mogelijk is, met voldoende privacy.

Aangename privé en collectieve buitenruimten zijn er op alle lagen in het Hoefkwartier. Naast de binnentuinen, de setbacks, daktuinen en privézone aan het openbaar gebied wordt er ook vormgegeven aan privé balkons en andere buitenruimten.

- Balkons en buitenruimten zijn vormgegeven als integraal onderdeel van het architectonische concept voor het bouwvolume.
- Boven de laag met setback, worden balkons niet uitkragend uitgevoerd, danwel maken deel uit van het hoofdvolume.



3.6 GOEDE BALKONS EN PRIVÉ BUITENRUIMTEN



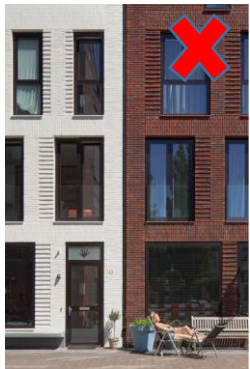
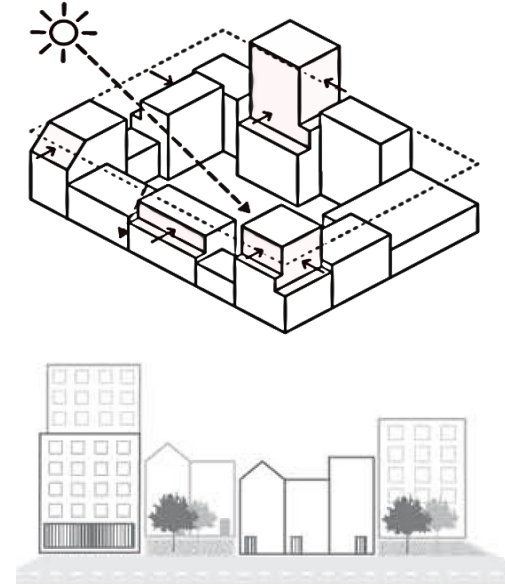
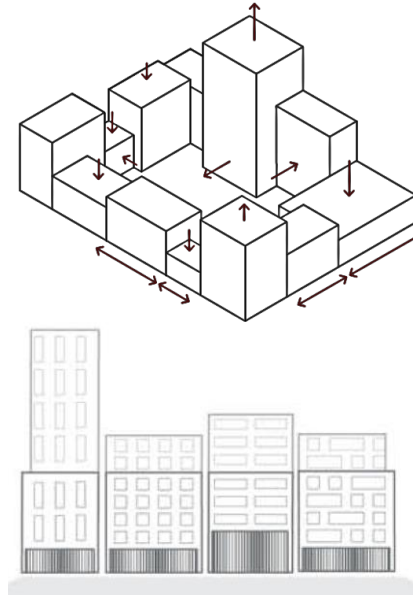
3.7 PANDSGEWIJS: BALANS TUSSEN VARIATIE EN CONTRAST

Compositie van panden

Het gemengde stadsblok is een compositie van panden met verschillende hoogten, een eigen uitstraling waar middelhoogbouw onderdeel van is. Afhankelijk van de gebiedssfeer staan de panden strak in 1 rooilijn of verspringen.

Er is balans tussen variatie en contrast.

- De korrelgrootte van architectonische eenheden past bij van de huidige Hoefse bebouwing
- Eenvoudige massa-opbouw, eenduidige geleding: gebouwen zijn gehouwen uit 1 stuk
- Zowel verticaal ritme en gevarieerde volumes
- Afleesbare diversiteit aan woningtypen en functies
- Geen repeterende gevelonderdelen, maar rustige fijne, soms speelse compositie.



Kleur te contrasterend, te kleine korrel



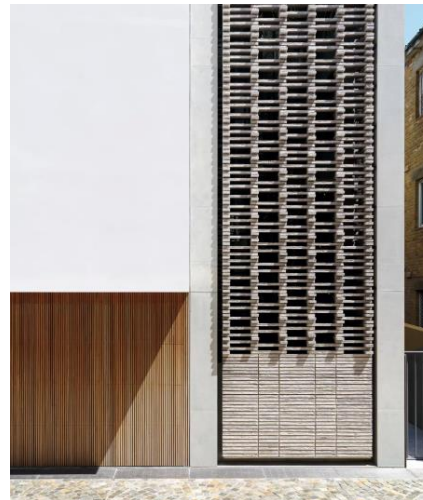
Grotere architectonische eenheid, wel afleesbare korrel woning, afwisseling, speels



3.7 PANDSGEWIJS: BALANS TUSSEN VARIATIE EN CONTRAST

a Materialen

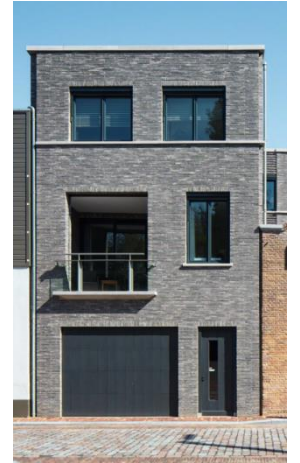
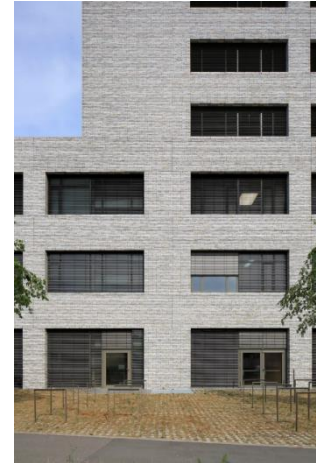
- Duurzame natuurmaterialen, waarbij de gevel voor tenminste 60-70% uit één hoofdmateriaal bestaat
- Afwisseling tussen robuust en fijnmazige materialen zoals bijvoorbeeld combinaties van baksteen, hout, beton en glas
- Gelaagde, verspringende gevels (dus niet glad en strak) en/of absorberende materialen dragen tevens bij aan zo min mogelijk geluidsreflectie.



3.7 PANDSGEWIJS: BALANS TUSSEN VARIATIE EN CONTRAST

b Lichte aardetinten

- Kleurgebruik: wordt op elkaar afgestemd lichte – niet rode-aardetinten bouwmaterialen (urban heat/lichte tinten bestaand)
- Hoefse kleurenpalet:



c

Specials

- Elk stadsblok heeft een special of verrassing, dit is 10-15% van het gemengde stadsblok.
- Specials reageren met de situering, bouwmassa, buitenruimten, functies en entrees op de ruimtelijke context.
- In de noordelijke punt bij de entree van het gebied is aangewezen als een special die afwijkt af van het stedenbouwkundige principe van een gemengde stadsblok met binnenhof. De bouwmassa is uit één hoofdmateriaal en kleur gegoten.



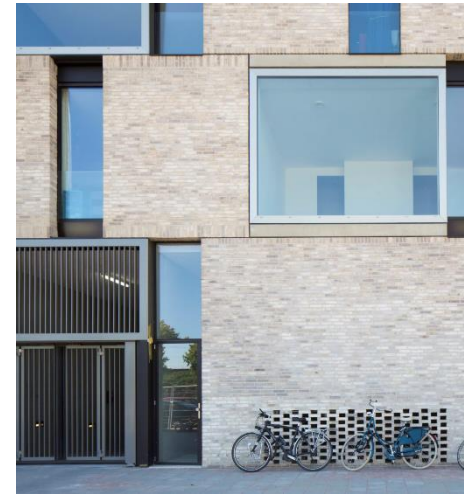
3.8 INTEGREREN PARKEREN, BERGINGEN EN STALLING

In het Hoefkwartier is de auto slim uit het zicht opgelost. Groen domineert in de openbare ruimte en de auto is slim uit het zicht opgelost. Fietsen en wandelen wordt gestimuleerd.

Fietsenstallingen, bergingen, voorzieningen voor afvalinzameling en nutsbebouwing hebben geen negatieve impact op de buitenruimte: ze zijn opgenomen in de hoofdmassa's. OF zijn hoogwaardig vormgegeven zodat ze een bijdrage leveren aan de kwaliteit en levendigheid van de buitenruimte.

a Parkeren uit het zicht

- Auto parkeren op eigen kavel is uit het zicht opgelost
- Hekken, versperringen, en slagbomen op het terrein worden voorkomen ten behoeve van doorwaadbaarheid, toegankelijkheid en optimaal gebruik van de beperkte ruimte. Onontkoombare afsluitingen worden zorgvuldig ontworpen en ingepast in het ontwerp.
- Toegangen tot parkeergarages zijn zorgvuldig verwerkt in de bouwmassa en passen in het architectonisch beeld van de gehele gevel.
- Logistiek en goederenvervoer slim oplossen en architectonisch integreren in de bouwmassa
- De parkeerplaatsen in de plasbrandaandachtszone langs het spoor worden kwalitatief en groen ingepast, zodat het zicht op blik zoveel mogelijk wordt ontnomen.



3.8 INTEGREREN PARKEREN, BERGINGEN EN STALLING

b Comfortabele fietsenstallingen

- Fietsenstallingen zijn in het gebouw geïntegreerd, comfortabel en gemeenschappelijk.
- Ingangen van fietsenstallingen zijn goed zichtbaar aan de buitenkant van het blok, maar domineren de gevel niet.
- OF zijn hoogwaardig vormgegeven zodat ze een bijdrage leveren aan de kwaliteit en levendigheid van de buitenruimte

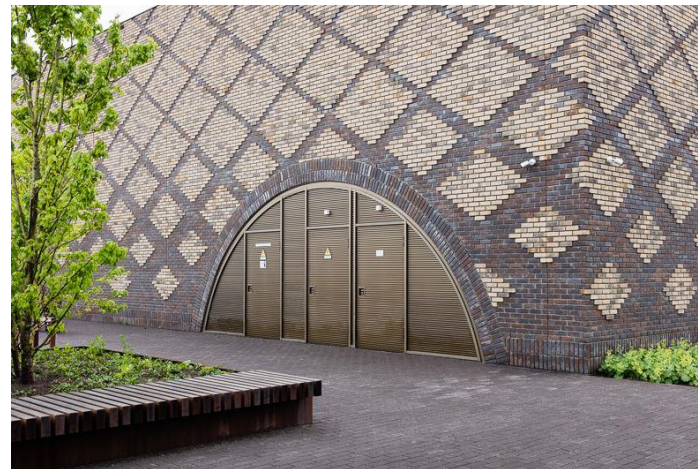


3.8 INTEGREREN PARKEREN, BERGINGEN EN STALLING

c Bergingen, nutsvoorzieningen, afvalscheiding

- Aan de ontwikkeling gerelateerde bergingen, nutsvoorzieningen en afvalscheiding worden inpassend opgelost* en passen in het architectonisch beeld van de gehele gevel.
- Ze zijn zorgvuldig verwerkt en hebben geen negatieve stempel op de belevingswaarde en zorgvuldige architectonische uitstraling in het gebied en openbare ruimte.

*tenzij gemeentelijk afvalbeleid (in ontwikkeling) anders aangeeft.



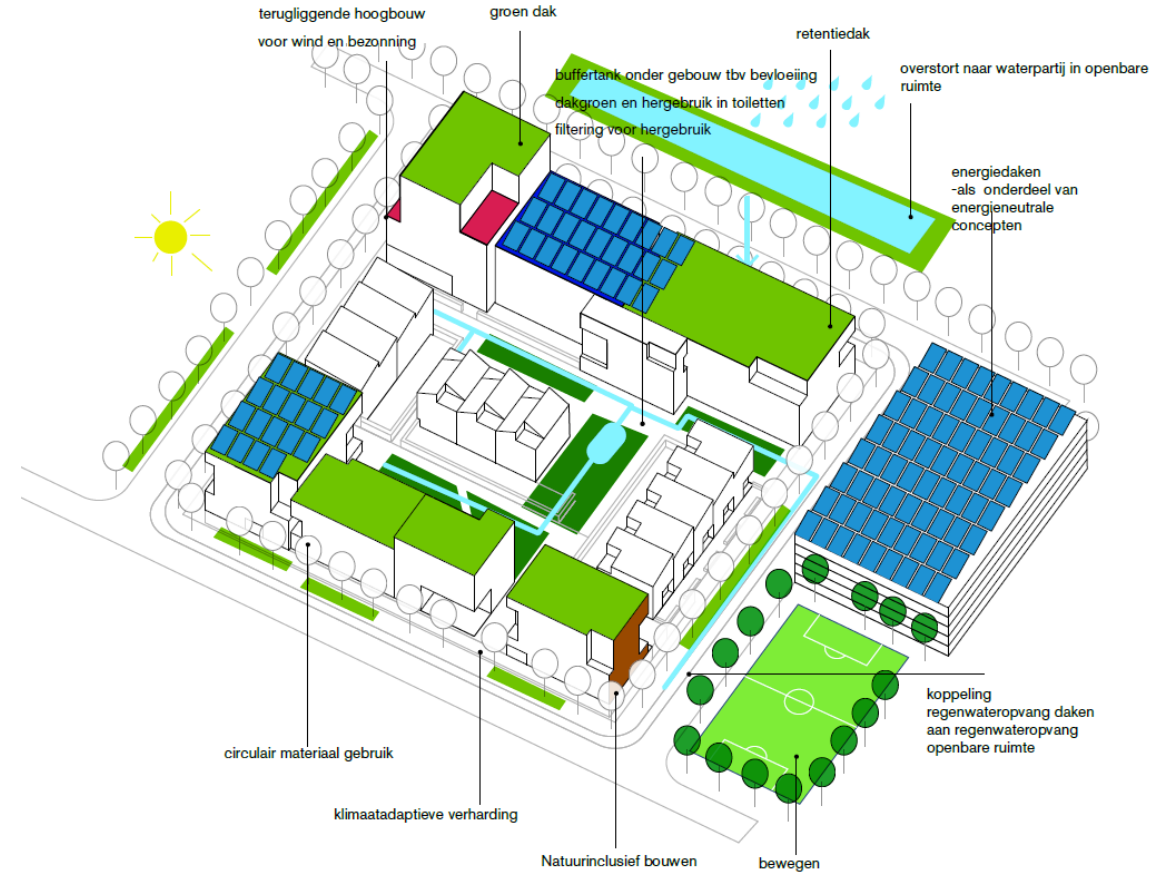
3.9 KLIMAATBEWUST EN GEZOND

In het Hoefkwartier wordt er slim omgegaan met de schaarse ruimte. De verschillende lagen benut. Er wordt gewerkt aan een duurzame, tijdsbestendige, natuurlijke, klimaatadaptieve en gezonde leefomgeving. Dit werkt door op verschillende beeldkwaliteitsrichtlijnen in dit BKP waarbij vorm wordt gegeven aan:

- Gezonde, groene buitenruimten voor iedereen en op alle lagen.
- Duurzamer mobiliteitsgebruik: auto uit het zicht en de fietser en wandelaar staan centraal.
- Duurzaam en circulair materiaalgebruik
- Beperken hitte-uitstraling van de gebouwen met licht kleurgebruik van materialen, groene daken en gevels.

Aanvullend hierop volgen hierna diverse specifieke richtlijnen voor beeldkwaliteit:

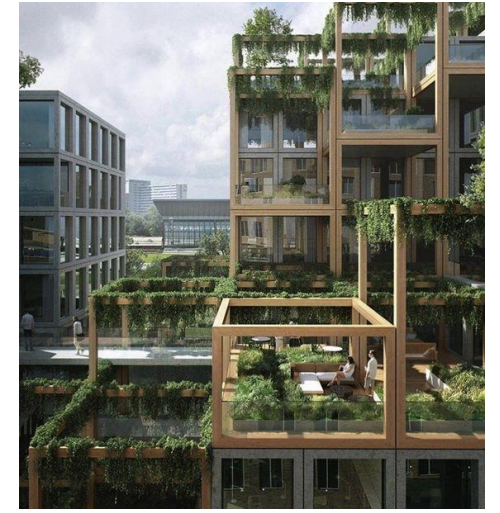
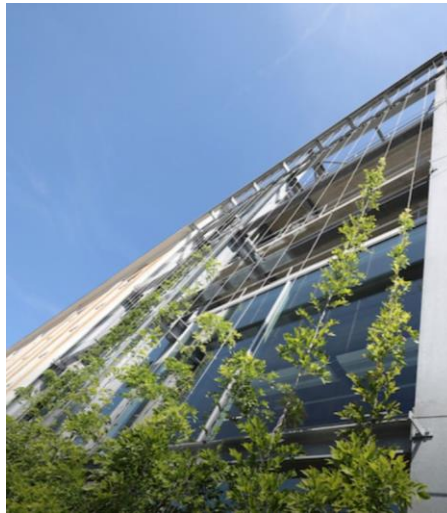
- Groene gevels
- Klimaatadaptieve verharding
- Regenwater zichtbaar opvangen en afvoeren
- Inpassen zonnepanelen
- Slimme buitenzonwering
- Natuurinclusief bouwen
- Bewegen en gezond



3.9 KLIMAATBEWUST EN GEZOND

a Groene gevels, begroeide gevels

- Groene gevels worden als integraal onderdeel van het gevelbeeld ontworpen en zijn volwaardig onderdeel van de beeldtaal en gevelcompositie.
- Vergroenen van de gevels kan op verschillende manieren. Eventueel benodigde klimconstructies worden geïntegreerd in het architectonisch ontwerp



3.9 KLIMAATBEWUST EN GEZOND

b Klimaatadaptieve verharding

- Er wordt water passerende verharding toegepast.

c Regenwater zichtbaar opvangen en afvoeren

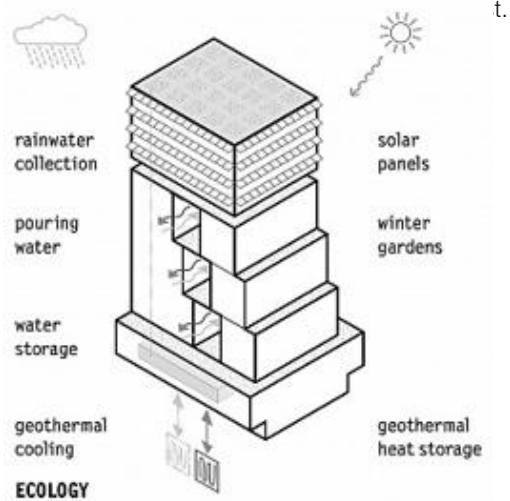
- Regenwater wordt gebruikt en zichtbaar gemaakt door het zichtbaar bufferen en afvoeren.



3.9 KLIMAATBEWUST EN GEZOND

d Zonnepanelen inpassen

- Zonnepanelen op platte daken worden op de hooggelegen daken gelegd. Uit het zicht vanaf de openbare ruimte. Achter een opstaande dakrand en/of 1 m uit de dakrand.
- Zonnepanelen worden bij voorkeur gecombineerd met groen
- Zonnepanelen op schuine daken worden geïntegreerd in het dakvlak en zijn een rustig aaneengesloten vlak. De kleur van het dakmateriaal en de panelen worden op elkaar afgestemd.
- Boven de stedelijke laag (>5 bouwlagen) mogen zonnepanelen als volwaardig geïntegreerd onderdeel van de beeldtaal en



3.9 KLIMAATBEWUST EN GEZOND

e Slimme buitenzonwering

- Buitenzonwering aan de buitenzijde van gebouwen wordt architectonisch geïntegreerd, slim toegepast en in combinatie met raampartijen die de winterzon kunnen toelaten.



3.9 KLIMAATBEWUST EN GEZOND

f Natuurinclusief bouwen

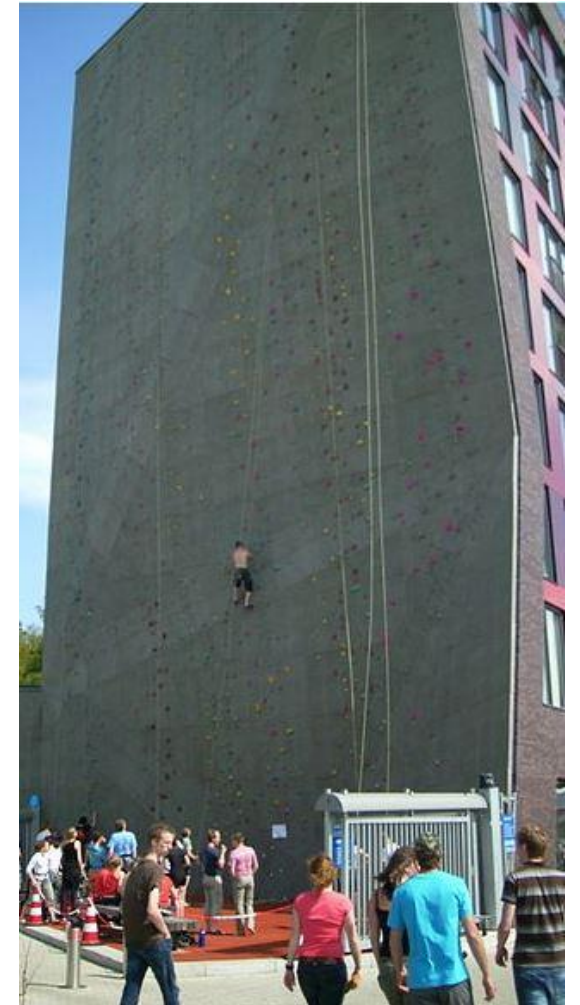
- Naast groene daken, waterdaken, groene gevels en geveltuintjes worden er ook extra voorzieningen voor dieren in de gevel en daken geïntegreerd.



3.9 KLIMAATBEWUST EN GEZOND

g Bewegen en gezond

- De inrichting en routing van de buitenruimten nodigen uit tot bewegen, spel, tuinieren en buitenverblijf.
- Met de indeling van de bebouwing, de situering van entrees en routing wordt het gebruik van de fiets, de benenwagen en ontmoeting buiten gestimuleerd.



4 BIJLAGEN

Principes gemengde stadsblok

De principes voor het gemengde stadsblok staan in Hoofdstuk 3 van het Ontwikkelkader De Hoef-West. Hieronder is dit kort samengevat.



Doorwaadbaarheid

- Intiemere menselijke schaal
- Heldere en groene straten
- Goede plinten en entrees, levendige uitstraling en interactie binnen-buiten
- Gebouwen adresseren zich aan de straat
- Integreren bestaande kantoren
- Binnenhoven aantrekkelijk verblijfs- en of speelruimte
- Doorwaadbaarheid, routes over private kavels zijn vrij toegankelijk, relatief dicht stratenpatroon, aantrekkelijk voor lopen.
- Bestaande boomgroepen inpassen



Samengesteld bouwblok, met balans tussen bebouwd en groen.

Pandsgewijze opbouw stadsblok, compact blok:

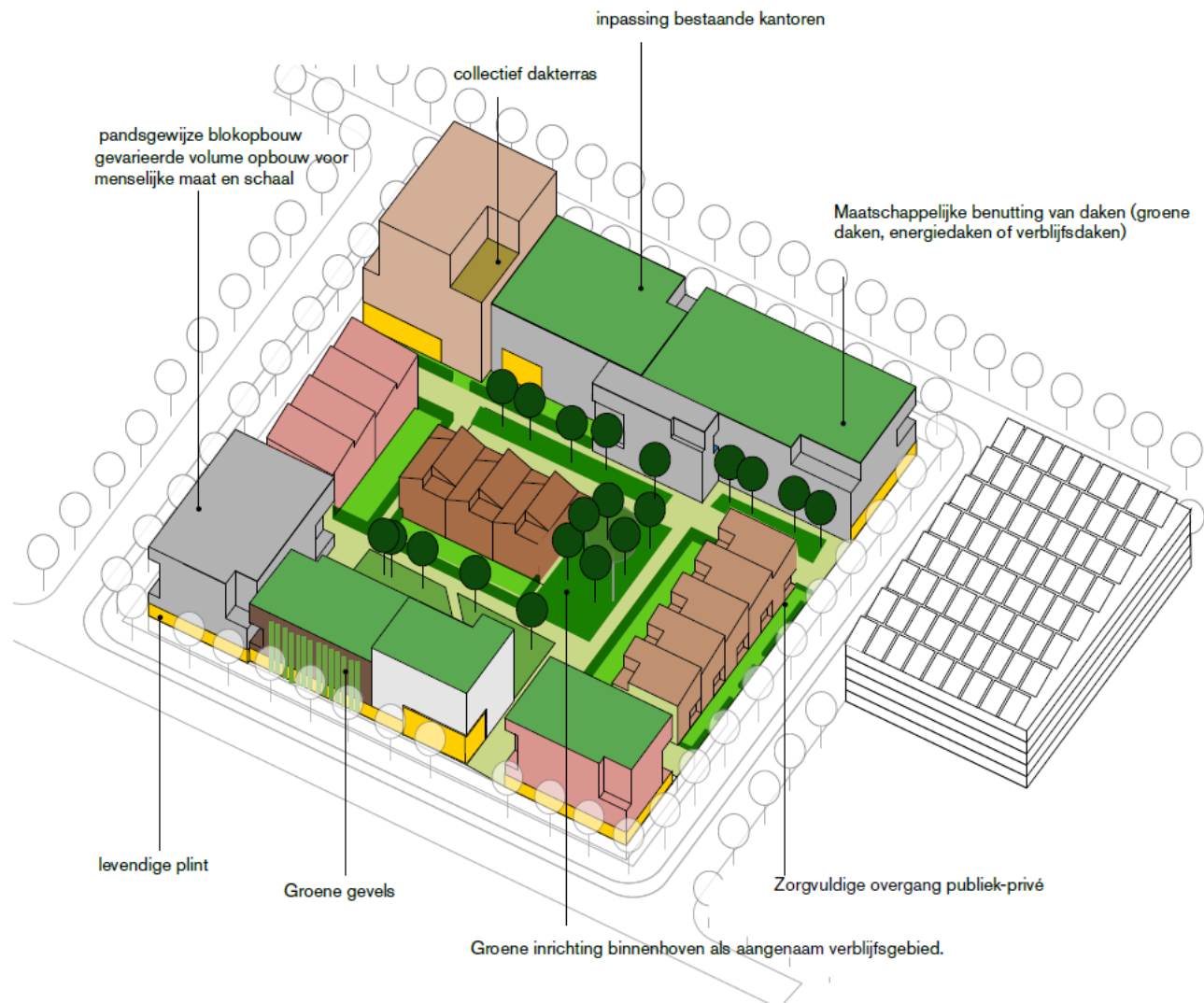
- Zowel verticaal ritme en gevarieerde volumes
- Zowel grote korrel en kleine korrel in de zin van individuele stadspanen, korrelgrootte architectonische eenheid sluit aan bij die van de bestaande kantoorpanden

Levendig:

- Zorgvuldige overgangen publiek-privé: gevarieerd
- Levendige plinten -> minimaal 4 m, flexibel

Groen:

- Minimaal 50 % van oppervlak kavel groene inrichting (75% van groen draagt bij aan biodiversiteit): minimaal 20% volle grond groen (royale beplanting tbv beleving, gezondheid, biodiversiteit), overig vrij in te vullen op daken en gevels.
- Verbonden maaiveld en boomkronen met andere kavels
- Variatie aan tussenruimtes, straatjes en hoven



4 BIJLAGEN



Slim en integraal

- Collectieve parkeervoorzieningen (pp hub of garage op kavels)
- Parkeren op eigen kavel uit het zicht
- Comfortabele en gemeenschappelijke fietsenstallingen integreren
- Logistiek en goederenvervoer slim oplossen en integreren.
- Afvalscheiding inpandig oplossen –restafval ondergronds in openbaar gebied



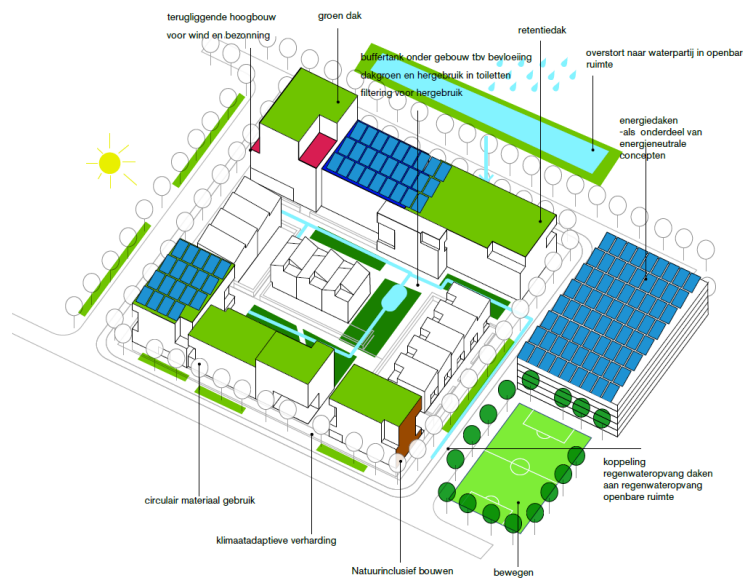
Menging aan functies, eigenaarschap en types

- menging aan functies, eigenaarschap en types
- Binnen het blok wordt gemengd (nadruk functie afh van locatie)
- Plinten maken aantrekkelijke functies mogelijk
- Diversiteit woningtypes en woninggroottes
- Stadspanden worden individueel verkaveld
- Mix-use gebouwen en flexibele indeling
- Bestaande kantoren integreren



Integraal duurzaamheidsconcept en gezonde binnenterreinen

- Circulair materiaalgebruik
- Daken maatschappelijk benutten
- Natuurinclusief bouwen
- Energieneutrale nieuwbouw
- Klimaatadaptieve verharding
- Bewegen en gezond
- Voorkomen hittestress



Combineren wonen en kantoren op pandniveau. Belangrijk is behoud identiteit kantoor door meerdere lagen kantoren te ontwikkelen, met eventueel daarboven wonen. Een eigen ingang voor de kantoren en woongedeelte is ook belangrijk hierin.

