

An architectural site plan for a residential development. The plan shows a central river flowing through the site, with various building footprints, green spaces, and pedestrian paths. The buildings are depicted in different colors (orange, grey, brown) to represent different types or materials. The overall layout is organized around the river and green corridors.

# WONEN IN HET GROEN

Beeldregieplan Tweede Dorp Nobelhorst

MEI 2021

**BURO LUBBERS**

landschapsarchitectuur & stedenbouw



Het Tweede Dorp is onderdeel van Nobelhorst, maar is duidelijk anders dan de eerste twee fases. Kenmerkend voor het Tweede Dorp is het krachtige landschappelijke raamwerk. Groen bepaalt het straatbeeld in het Tweede Dorp. De bebouwing is ondersteunend. De bouwvelden vormen de contramal van het landschappelijk raamwerk. Iedereen woont aan een groene straat, op veel plekken kan er op straat worden gespeeld. Het Dorpshart vormt een centrale, groene, open ontmoetingsplek voor het Tweede Dorp. De inrichtingsprincipes zijn voor alle straten in het hele dorp hetzelfde: eenvoudige profielen met een smalle rijbaan welke passen bij het dorps karakter. Een informeel wandel- en fietsnetwerk verbindt verschillende verblijfs- en ontmoetingsplekken zoals het Dorpshart, de bomenweide, het haventje en de bosbeek. Parkeren vindt geclusterd plaats in parkeerbossen waardoor de straten vrij blijven van geparkeerde auto's. Water is beeldbepalend in het woongebied, entrees tot het Tweede Dorp gaan over water, oevers zijn natuurvriendelijk en regelmatig toegankelijk.

Het Tweede Dorp bestaat in grote lijn uit hetzelfde woonprogramma als het Eerste Dorp en onderscheidt zich vooral van het Eerste Dorp en fase 2 door de inrichting van de openbare ruimte en de samenhang tussen architectuur, stedenbouw en openbare ruimte. Doordat elke woning een andere positie in het stedenbouwkundig plan heeft, dient deze ook anders te reageren op de context.

Het Tweede Dorp bestaat uit vier deelgebieden: wonen rond het dorpshart (noordzijde), wonen in het bos (zuidzijde), wonen op de eilanden (noordwestzijde) en landschappelijk wonen (oostzijde) (het deelgebied landschappelijk wonen is geen onderdeel van dit beeldregieplan). Door verschil in beplantingssoorten en in uitstraling van de woningen heeft elk deelgebied een eigen karakter, ondanks dat de basis in elk deelgebied hetzelfde is.

Dit beeldregieplan is zowel bedoeld voor de projectmatige ontwikkeling als particulier opdrachtgeverschap om sturing te geven bij het ontwerpen van de woningen, overgang openbaar-privé en openbare ruimte. Het beeldregieplan is niet alleen ter inspiratie. Er wordt getoetst. Het beeldregieplan beoogt een uitnodiging te zijn voor alle partijen in Nobelhorst om mee te werken aan de beoogde kwaliteit. Partijen kunnen voorstellen voor afwijkingen neerleggen bij het supervisieteam, voor een

dialogo mits deze wijzigingen de beoogde kwaliteit ondersteunen en passen binnen het kavelpaspoort. Er is onderscheid tussen verplichte stedenbouwkundige principes en de architectonische interpretatie daarvan. De stedenbouwkundige principes zijn vastgelegd in facetkaarten en een omschrijving van het beoogde doel. De uitgangspunten voor de architectonische uitwerking worden gegeven door middel van referentiebeelden en geven duidelijke kaders waarbinnen ruimte is voor een eigen handschrift van de architect. De herkenbaarheid van elk deelgebied wordt versterkt door de beeldregie van de woningen op elkaar af te stemmen, in dit beeldregieplan wordt dat vastgelegd wat bijdraagt aan deze herkenbaarheid.

## Supervisieteam

Voor de toetsing van de beeldkwaliteit wordt gebruik gemaakt van een supervisieteam. Het supervisieteam heeft gezamenlijk de supervisie over het project. Het supervisieteam ziet er op toe dat de plannen passen binnen de visie van het beeldregieplan en zorgt voor de onderlinge samenhang tussen de ontwerpen van de verschillende architecten. De ontwikkelaars en architecten zijn verantwoordelijk voor het voldoen aan de eisen zoals gesteld in het bestemmingsplan, beeldregieplan, inrichtingsplan en kavelpaspoort. Het supervisieteam heeft een belangrijke sturende rol met betrekking tot onderwerpen uit het beeldregieplan die aan interpretatie onderhevig zijn. Het supervisieteam heeft de bevoegdheid om af te wijken van de geformuleerde beeldregie als dit tot méér kwaliteit leidt, mits dit niet tegenstrijdig is met bijvoorbeeld het bestemmingsplan, het bouwbesluit of kavelpaspoort. De gemeente Almere zal bij de bouwaanvraag de plannen formeel aan de gestelde eisen toetsen. Het advies van het supervisieteam wordt onderdeel van de Koop-/leveringsovereenkomst.

## Leeswijzer

Het beeldregieplan start met een korte toelichting op het verkavelingsplan. Vervolgens worden de algemene stedenbouwkundige principes uiteengezet die gelden voor heel het Tweede Dorp, ongeacht het deelgebied.

Het slotstuk van het document betreft een toelichting op en inspiratiebeelden voor de beoogde sfeer en kwaliteit van de verschillende deelgebieden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen overkoepelende sfeer en identiteit en specifieke aanwijzingen voor o.a. de architectuur.

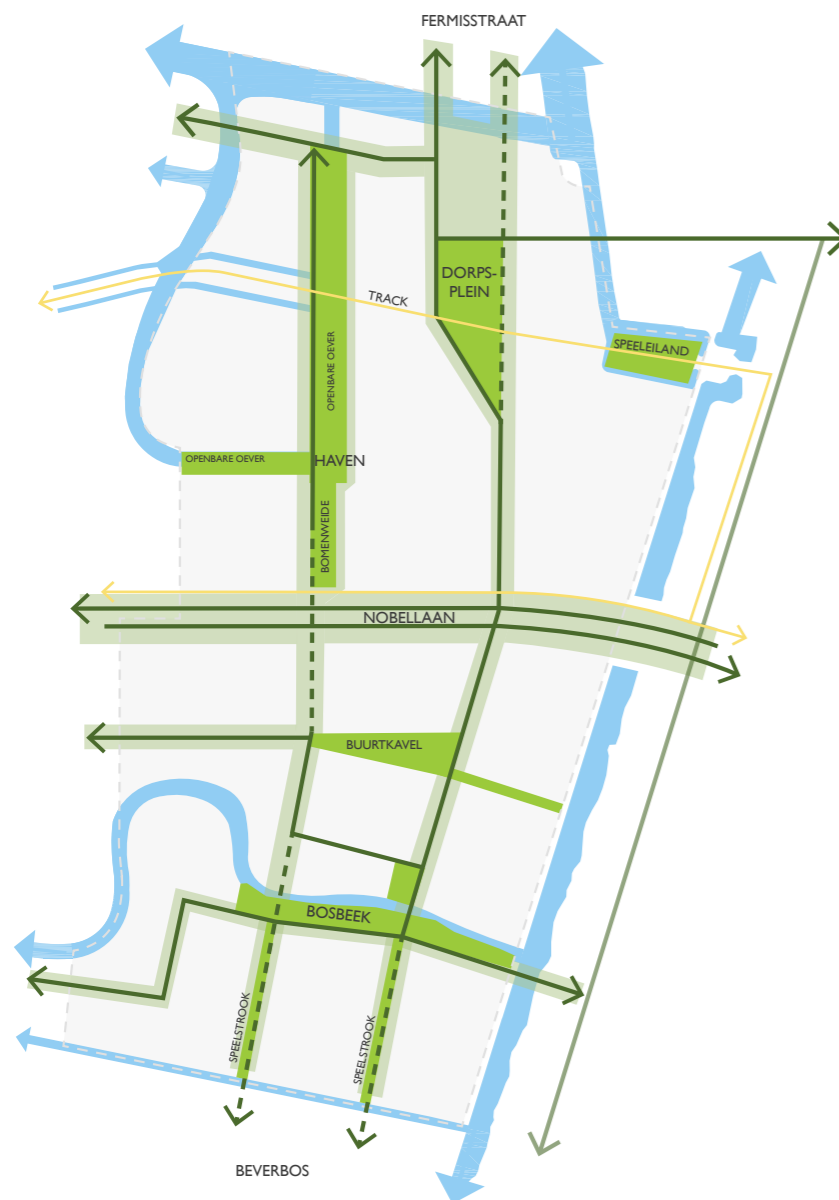


# Verkavelingsstudie

onderdeel van context

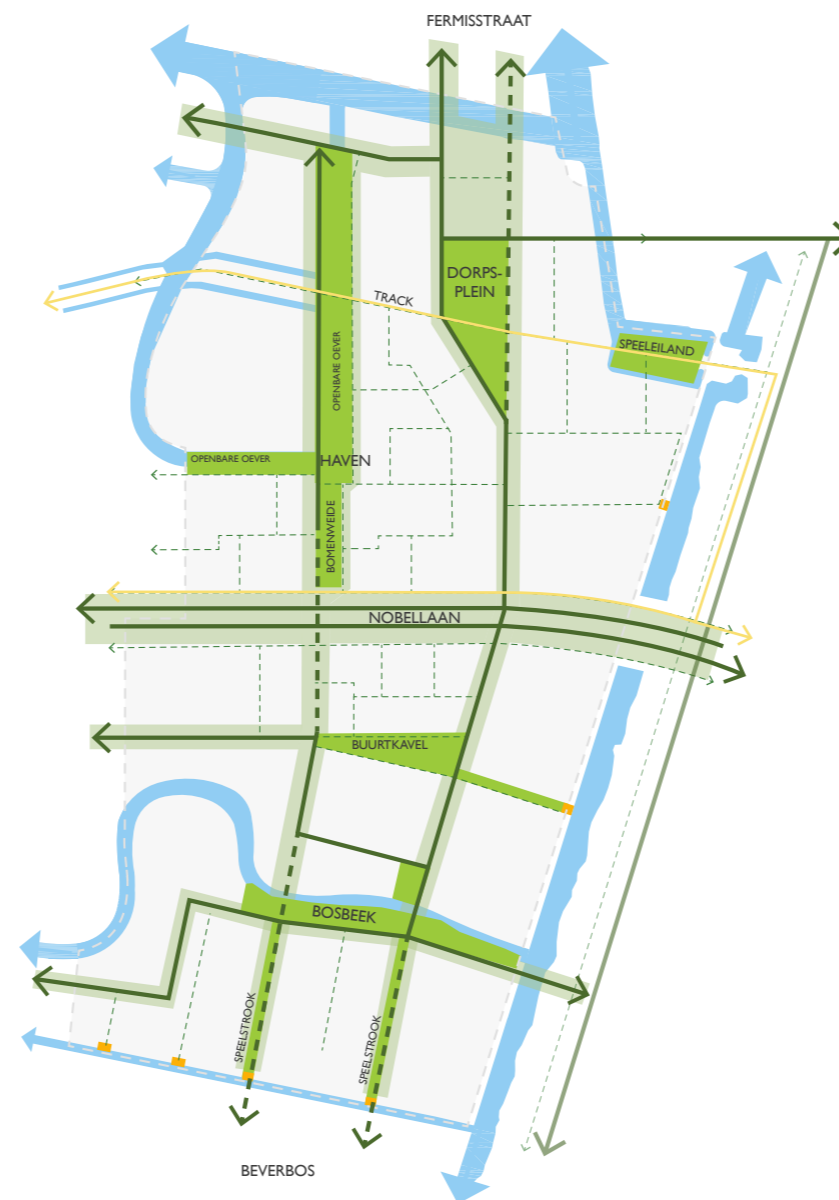
Het Tweede Dorp reageert op de bestaande context en ruimtelijke kwaliteiten. Bestaande oost-west structuren zoals waterlopen, ontsluitingsstructuren en landschappelijke dragers worden opgepakt en vormen aanleiding voor de sfeer van de verschillende buurten binnen een overkoepelend herkenbare identiteit van het Tweede Dorp. Het Tweede Dorp is hiermee verankerd met het Eerste Dorp en de context van Nobelhorst als geheel. De inrichting van de openbare ruimte en de architectuur reageren op de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten binnen de deelgebieden.





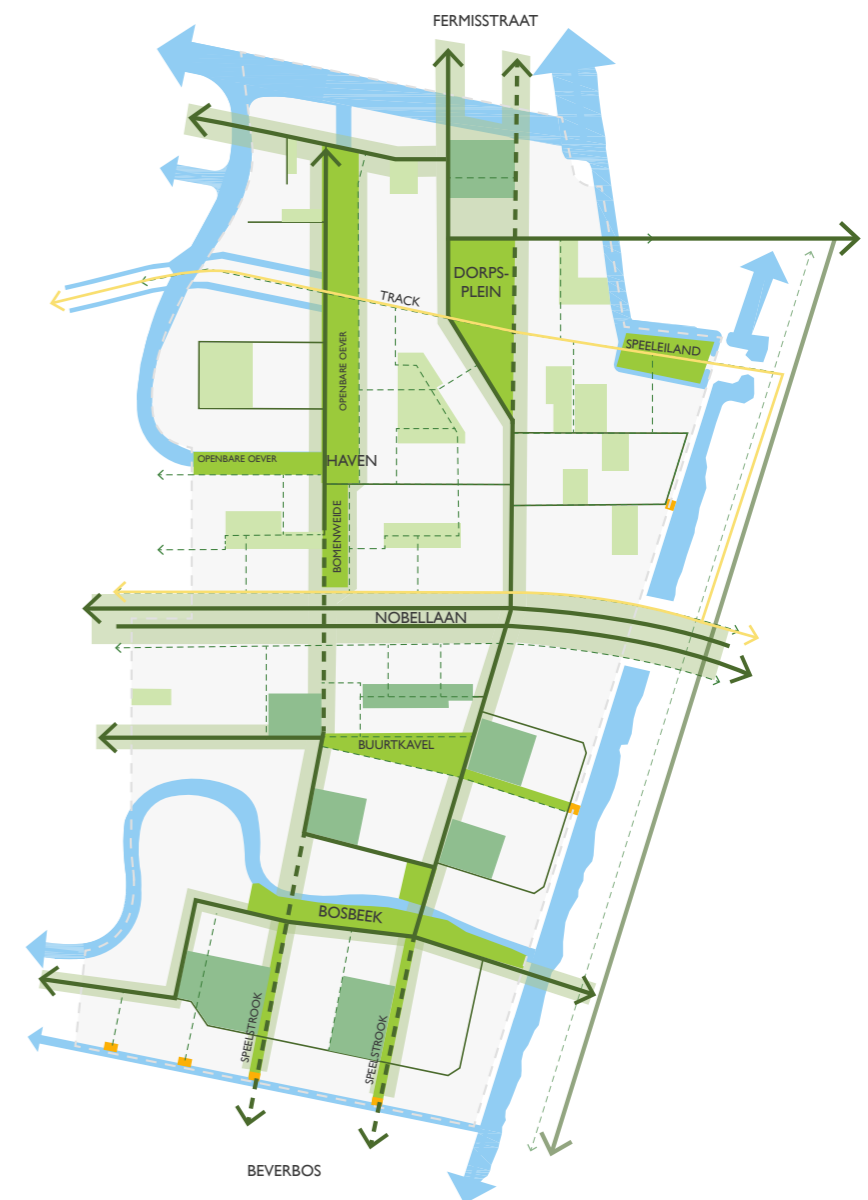
### 1. hoofdstructuur

Twee noord-zuidstructuren sluiten aan op de diverse oost-weststructuren van het hogere schaalniveau en dienen als hoofdstructuren voor het Tweede Dorp. Aan de hoofdstructuren liggen verschillende groene verblijfsplekken welke ondersteunend zijn aan de hoofdstructuur.



### 2. fijnmazig netwerk

Een fijnmazig netwerk van wandel- en fietsroutes verbindt verschillende verblijfsplekken met elkaar en zorgt voor een dwaalnetwerk met mogelijkheden voor ommetjes door de wijk.

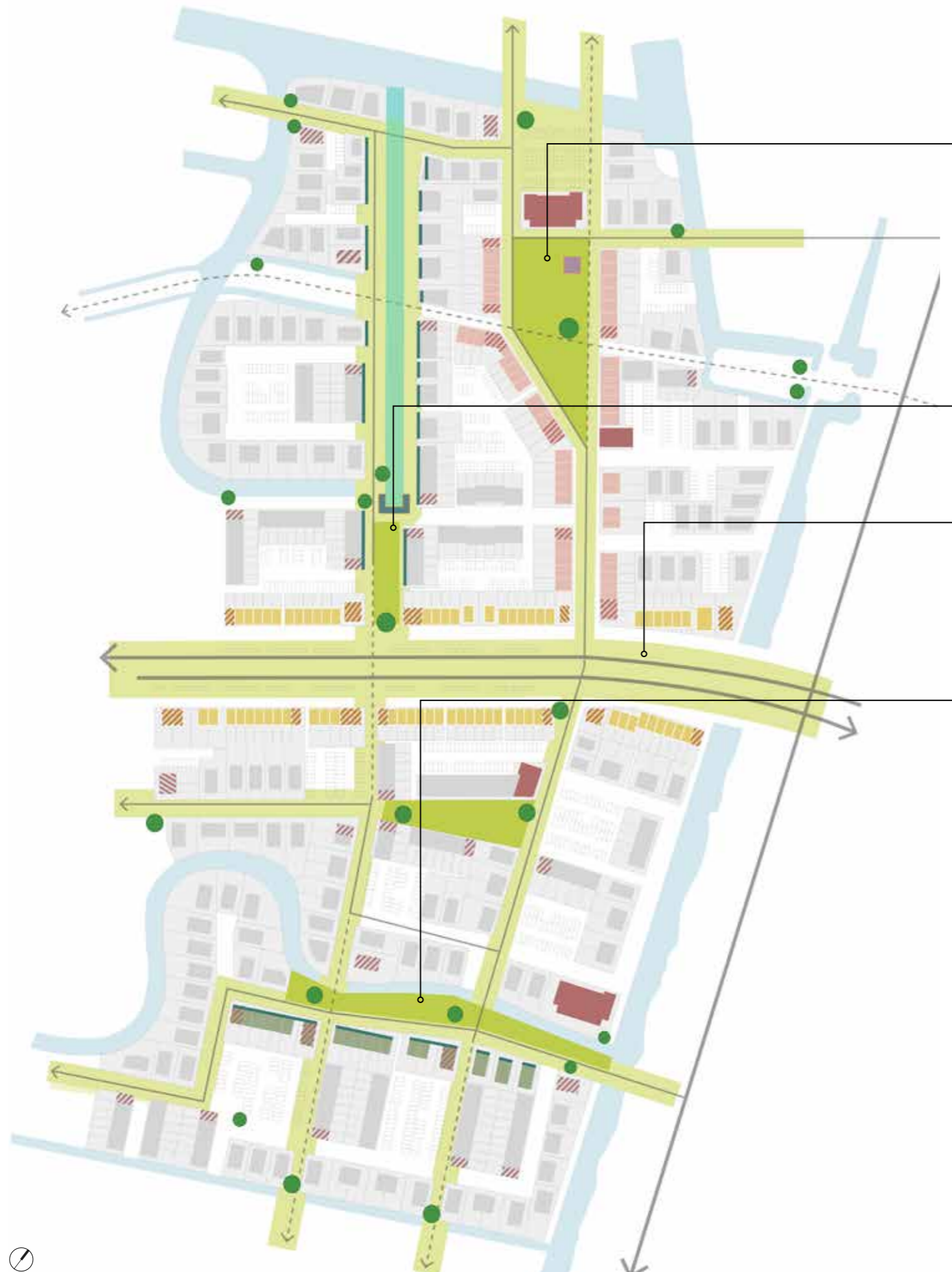


### 3. parkeren

Parkeren vindt geclusterd plaats in parkeerbossen en is onderdeel van de groene hoofdstructuur of wordt als hoven opgenomen in het bouwblok. De groene straten zijn hiermee vrij van geparkeerde auto's.

# Algemene stedenbouwkundige principes

## stedenbouwkundige accenten - hoofdstructuur



### Dorpshart

- Dorpshart met gras, bomen, dorpsboom
- uitgangspunt verhoogde plint rondom Dorpshart. Verplicht voor appartementengebouw op de kop
- stevigere bebouwing en Nobelhorsts stoepje
- kiosk en buurttafel
- woning draagt bij aan de levendigheid van het Dorpshart door bijvoorbeeld een verhoogde plint en openslaande deuren, etc. toe te passen.

### Bomenweide en haven

- brede oevers en forse bomen op weide
- veranda's aan water en bomenweide

### Nobellaan

- stevigere bebouwing vanwege maat van profiel. Bijvoorbeeld door dwarskappen
- accenten markeren toegangen tot deelgebieden

### Bosbeek

- meeontworpen vlonders en brede, natuurlijke deels toegankelijke oevers
- stevigere bebouwing aan Bosbeek door dwarskappen
- veranda's georiënteerd op het water

### Legenda

- stedenbouwkundig accent in massa
- ▨ stedenbouwkundig accent in architectuur (o.a. kapvorm, kaphoogte, markant detail, etc.)
- aanvullende stedenbouwkundige uitgangspunten Nobellaan
- aanvullende stedenbouwkundige uitgangspunten Bosbeek
- aanvullende stedenbouwkundige uitgangspunten Dorpshart
- veranda's aan het water
- landschapselement
- object / kiosk op dorps hart

Belangrijke openbare ruimtes in de stedenbouwkundige structuur worden benadrukt door accenten in de gebouwmassa, architectuur, beplanting of inrichting openbare ruimte. Hiermee wordt de leesbaarheid van het Tweede Dorp vergroot.

Direct leesbaar is de stevigere bebouwing aan de Nobellaan. Het profiel van de Nobellaan is dusdanig breed dat het vraagt om meer massa. Drie- of vierlaagse bebouwing is hiervoor een middel, geen langskappen aan de Nobellaan. Dwarskappen is een voorbeeld hoe deze stevigere bebouwing kan worden gerealiseerd. Van architecten/ontwikkelaar wordt een bijdragen verwacht om deze stevigere bebouwing te ontwerpen aan de Nobellaan. De stevigere bebouwing aan de Bosbeek wordt vormgegeven doormiddel van dwarskappen. Stedenbouwkundige accenten markeren de belangrijke toegangen tot (de deelgebieden binnen) het dorp. Deze accenten hebben een andere (architectonische) uitingsvorm door meer massa of hoogte en eventueel een afwijkende kapvorm, etc.

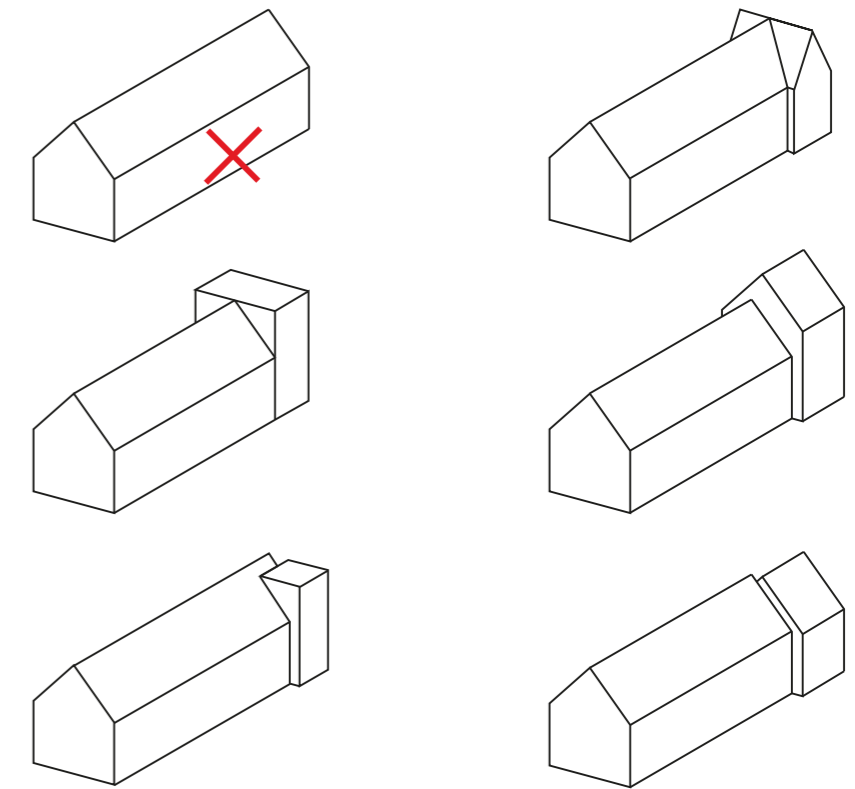
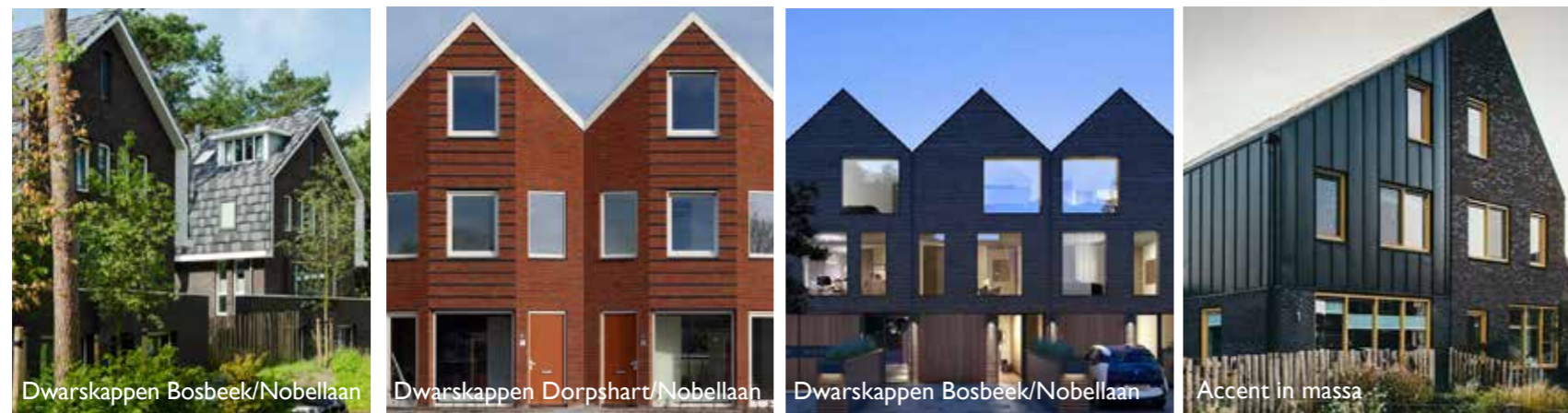
De entrees van het Tweede Dorp worden daarnaast geaccentueerd door beeldbepalende markante bomen (in groepen of solitair geplant). Gekoppeld aan bruggen en water zorgt dit op meerdere plekken voor een herkenbare entree. Daarnaast wordt het dorps hart omzoomd door grote bomen en krijgt het een dorpsboom met boombank.

De appartementengebouwen aan het dorps hart en bosbeek zijn belangrijke stedenbouwkundige én architectonische accenten in het Tweede Dorp; als entree tot het dorp of als markant gebouw aan het groene dorps hart.

Op een aantal andere plekken in het plan is een accent op architectuurniveau passend binnen de grondgebonden typologie. Aan de bosbeek uit zich dat heel specifiek door de bebouwing heel gericht op het water te oriënteren. Om het Dorps hart heen is de bebouwing steviger én worden partijen uitgedaagd om een bijdrage te leveren aan een levendig Dorps hart, waar enige bedrijvigheid zou kunnen ontstaan. Een hoge plint is een middel om hier op in te spelen. Partijen kunnen ook andere voorstellen doen, hoe de woningen/architectuur op de buitenruimte van het Dorps hart reageert. Voor het appartementengebouw op de kop van de brink is de verhoogde plint verplicht.

# Algemene stedenbouwkundige principes

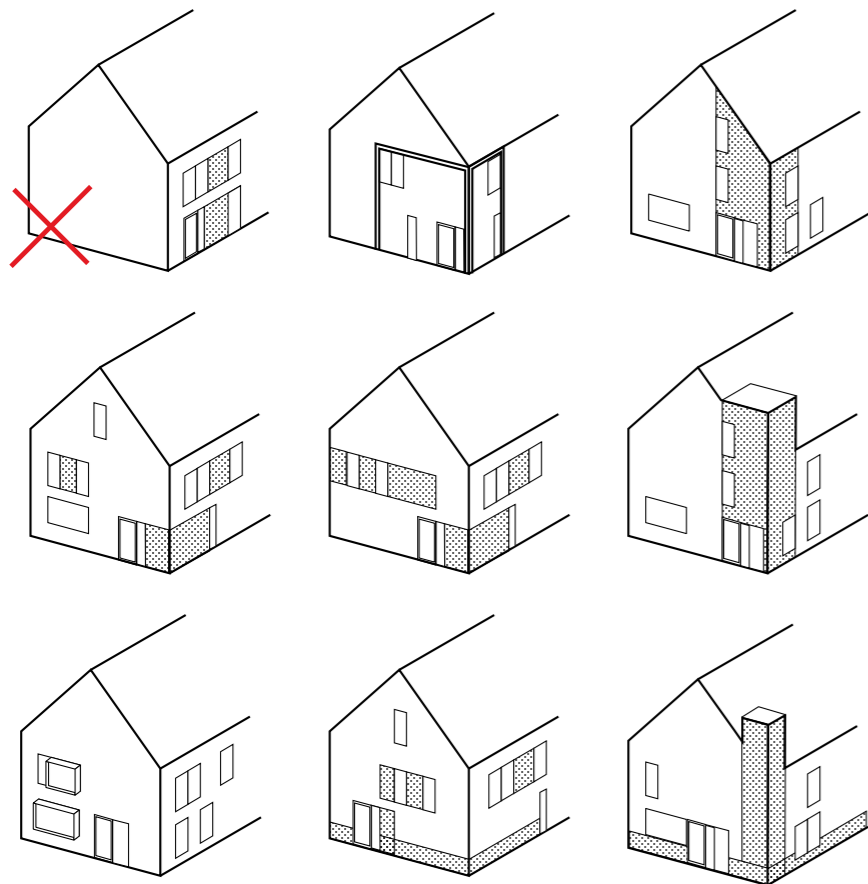
stedenbouwkundige accenten in architectuur



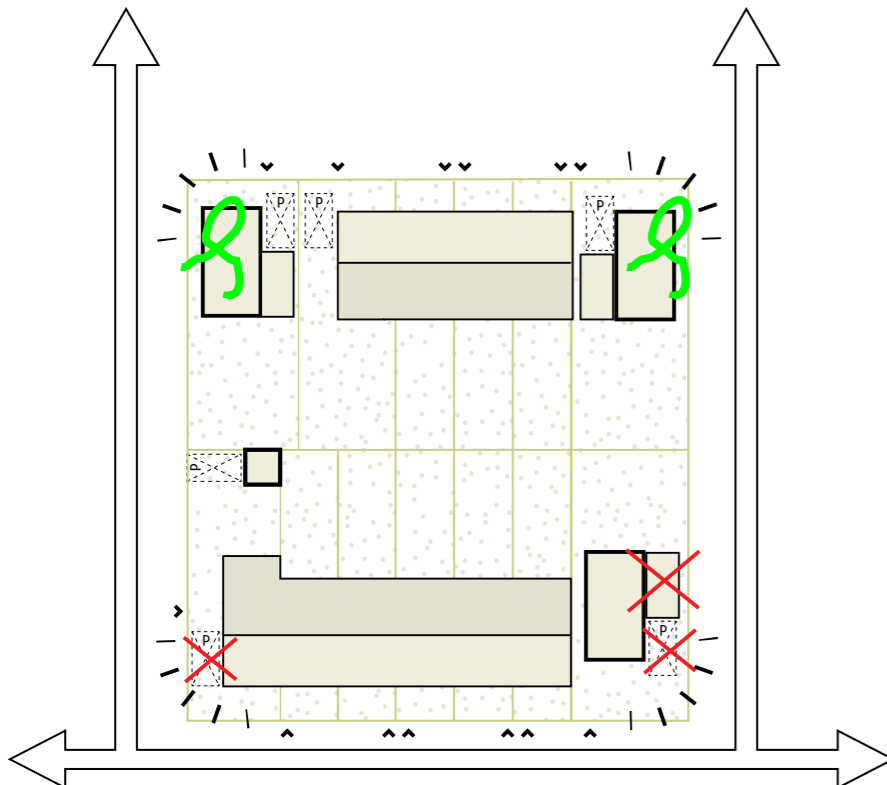
Op de aangegeven plekken (zie gearceerde woningen op pagina 6) geldt dat er altijd een verbijzondering op de hoeken op massaniveau gemaakt wordt; bijvoorbeeld met een opgetilde kap, verdraaide kap, afwijkende kapvorm, verschoven woning, 3e laag met plat dak, accent op de hoek in vorm van een doorgetrokken dakkapel, 'torentje', schoorsteen, etc. De hierboven genoemde mogelijkheden zijn ter inspiratie en niet limitatief.

# Algemene stedenbouwkundige principes

## alzijdige architectuur en verbijzondering hoeken



Verbijzondering van hoeken grenzend aan de openbare ruimte (voorbeelden zijn ter inspiratie en niet limitatief).



Alzijdige hoeken en beëindiging straat door bebouwing.



Referentiebeelden van verbijzondering hoeken en alzijdigheid appartementen

Woningen die aan twee of meer zijden aan openbaar gebied grenzen (niet zijnde semi-openbare achterpaden) worden 'om de hoek' ontworpen. Dat betekent dat ook de zijgevel een interessante en aantrekkelijke gevel is met o.a. meerdere, grote gevelopeningen op meerdere verdiepingen.

In elk geval wordt nooit een vlakke, dichte kopgevel toegepast. Plasticiteit en geleding kan gemaakt worden door bijvoorbeeld flinke ramen, erkers, bloemenramen, markante dakkapellen, etc. (al dan niet in combinatie met de verbijzondering in massa, zoals op voorgaande pagina beschreven). Deze verbijzonderingen worden aangezet met ander materiaalgebruik, metselverbanden, betonelementen, afwijkende detaillering, etc.

Wanneer twee gevels van een hoekwoning zonder oprit, waaronder de kopgevel, grenzen aan de openbare ruimte, bevindt de entree zich bij voorkeur 'om de hoek' in de kopgevel. De zijtuin aan de openbare ruimte wordt bestempeld als bebouwingsvrije zone. In deze zone mogen geen bijgebouwen geplaatst worden.

De beëindiging van een straat dient zorgvuldig te worden ontworpen door een attractieve gevel. Er is geen ruimte voor garages of geparkeerde auto's grenzend aan de openbare ruimte bij hoekwoningen.

### Alzijdige oriëntatie appartementen

Alzijdige oriëntatie van appartementengebouwen is het uitgangspunt. De ontsluiting van de verdiepingen gebeurt bij voorkeur zoveel mogelijk intern, (bijvoorbeeld via een middencorridor), zodat een gebouw met alzijdige uitstraling ontstaat. Indien toch gekozen wordt voor een (gedeeltelijke) galerij-ontsluiting, dan wordt de galerij georiënteerd op het parkeerbos. Ook bij de appartementengebouwen worden geen blinde, vlakke gevels toegepast. Een balkon kan bijvoorbeeld op de hoek geplaatst worden of er kunnen extra ramen de hoek om worden ontworpen.



# Algemene stedenbouwkundige principes

## overgangen openbaar-privé voor- en zijkanten



### Legenda

- haag aan voor- en zijkanten woningen
- veranda in combinatie met haag aan voorzijde woningen
- gebouwde erfafscheiding bij woningen zonder zijtuin
- Nobelhorsts stoepje aan Dorpshart



Haag voorzijde heuphoog, achterzijde manshoog



Veranda's met haag



Gebouwde erfafscheiding met groen in samenhang met woning

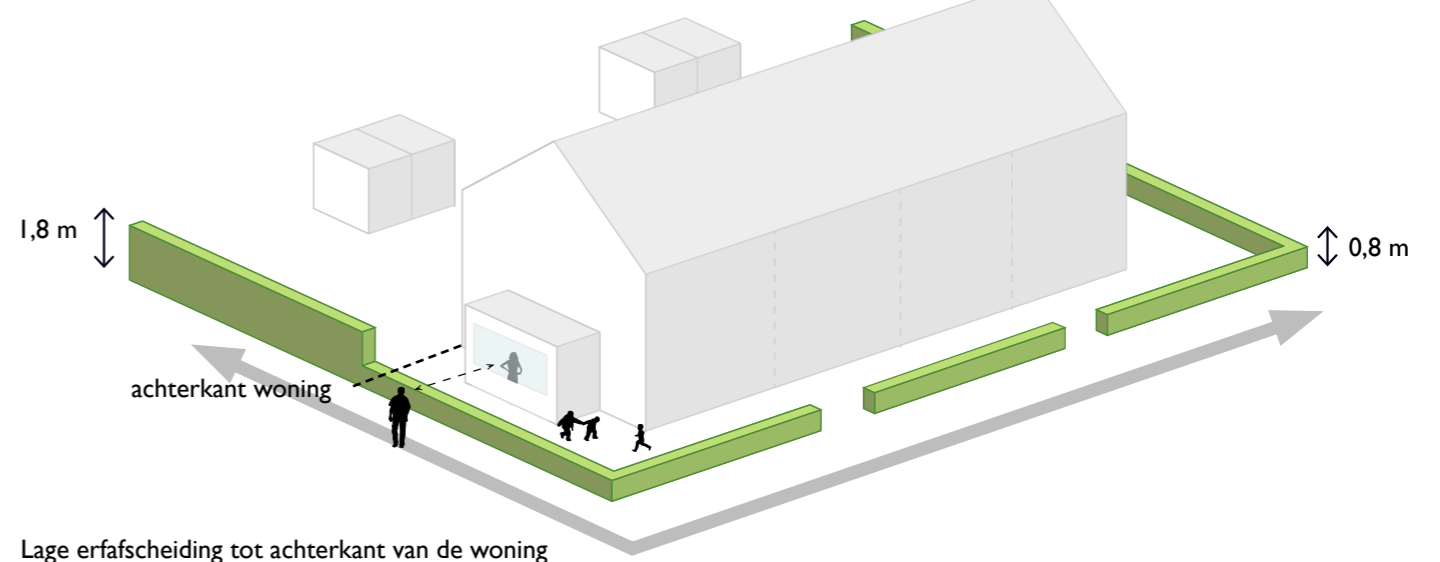


Nobelhorsts stoepje

Door in het beeldregieplan de overgangen openbaar-privé vast te leggen, ontstaat er een eenduidig en groen beeld. In de basis worden hagen toegepast als overgangen tussen openbaar en privé domein. Deze zijn 80cm hoog bij de voorgevel en zijgevel (indien grenzend aan de openbare ruimte) tot de achterkant van de woning. Vanaf de achterkant van de woning is de haag manshoog (180cm). De haag is aangeplant bij oplevering van de woning (Plantwijze: 60 cm breed, twee rijig verschoven verband, 7 stuks per meter, aanplanthoogte 80-100cm en 175-200cm.). Erfafscheidingen op de onderlinge erfgrans tussen woningen bestaan bij voorkeur uit gaaswerk met Hedera (tevens een maatregel om hittestress te voorkomen en biodiversiteit te stimuleren), bij woningen grenzend aan een oever is het een verplichting, waarbij de oever altijd vrij dient te blijven van erfafscheidingen.

Wanneer de voorkanten van woningen georiënteerd zijn op het water worden er veranda's toegepast in combinatie met een haag. Dit vergroot de beleefbaarheid van het water. De veranda's worden in samenhang ontworpen met de hoofdbebouwing. Waar woningen geen zijtuin hebben wordt de erfafscheiding bij voorkeur in samenhang ontworpen met de woning en uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de hoofdbebouwing. De gebouwde erfafscheiding wordt altijd gecombineerd met groen. Mocht dit niet haalbaar zijn dan is een gaashekwerk begroeid met Hedera bespreekbaar, mits de instandhouding gewaarborgd wordt en bij oplevering voldoende privacy aanwezig is.

Als verbijzondering komen er rond het dorps hart Nobelhorstse stoepjes. Deze worden ingericht met een geveltuintje op de erfgrenzen in combinatie met plantenbakken en/of bankjes.



Lage erfafscheiding tot achterkant van de woning



# Algemene stedenbouwkundige principes

## overgang openbaar-privé-achtertuinen

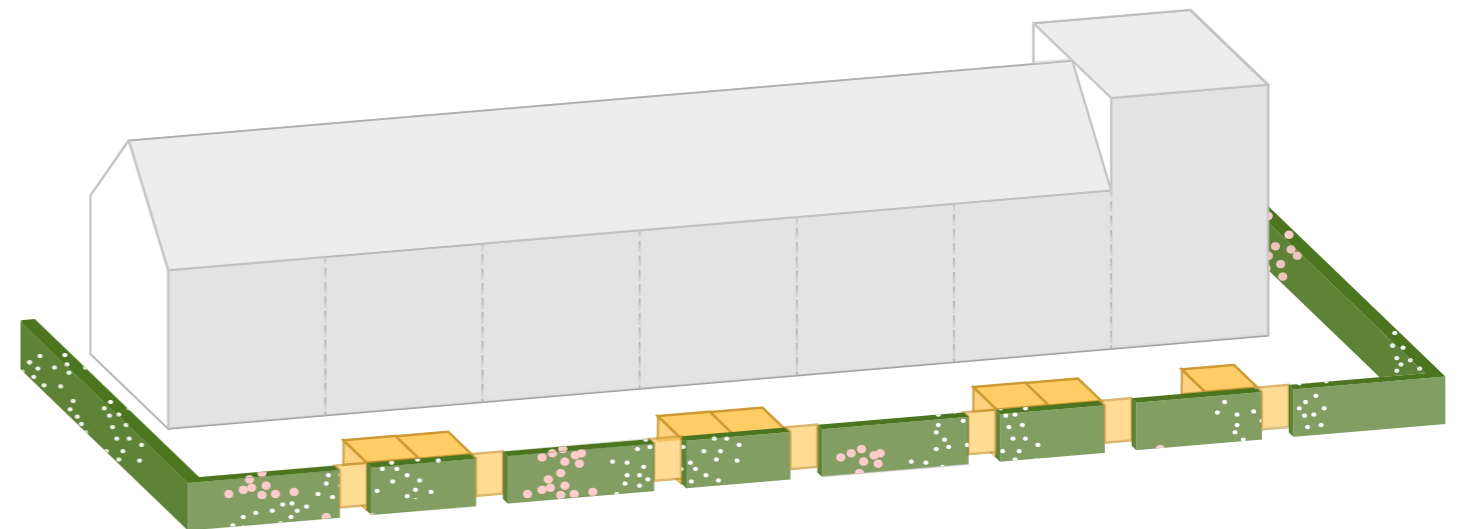


De erfafscheiding tussen het parkeerbos en de privé-achtertuinen wordt gemaakt door middel van een doorlopende groene erfafscheiding (op pagina 19 wordt per deelgebied de soort gegeven). De bergingen staan achter de groene erfafscheiding (hiervoor is min. 30 cm ruimte nodig) en maken geen deel uit van de erfafscheiding (zie afbeelding hieronder). De groene erfafscheiding en poort worden opgeleverd met de woning.

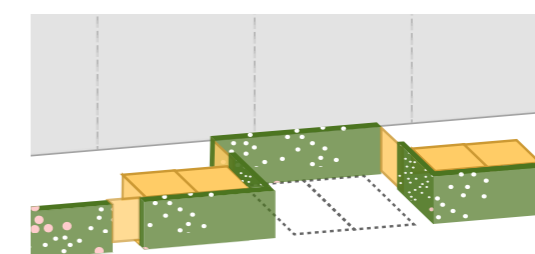


Indien zijtuin grenst aan parkeerbos of achterpad geldt een hoogte van 80cm voor de groene erfafscheiding tot en met het raam in de zijgevel van de woning. Achter het raam van de woning is de groene erfafscheiding manshoog. De entree tot de berging ligt in de tuin.

Indien er in de achtertuin wordt geparkeerd, wordt de groene erfafscheiding rond de parkeerplaats aangelegd. De verharding van de parkeerplaats bestaat bijvoorkeur uit dezelfde straatbaksteen (Nobelhorst mix 2e dorp), dikformaat als gebruikt in de openbare ruimte. Ook hierbij staat de berging achter de groene erfafscheiding (30 cm) en maakt geen deel uit van de erfafscheiding.



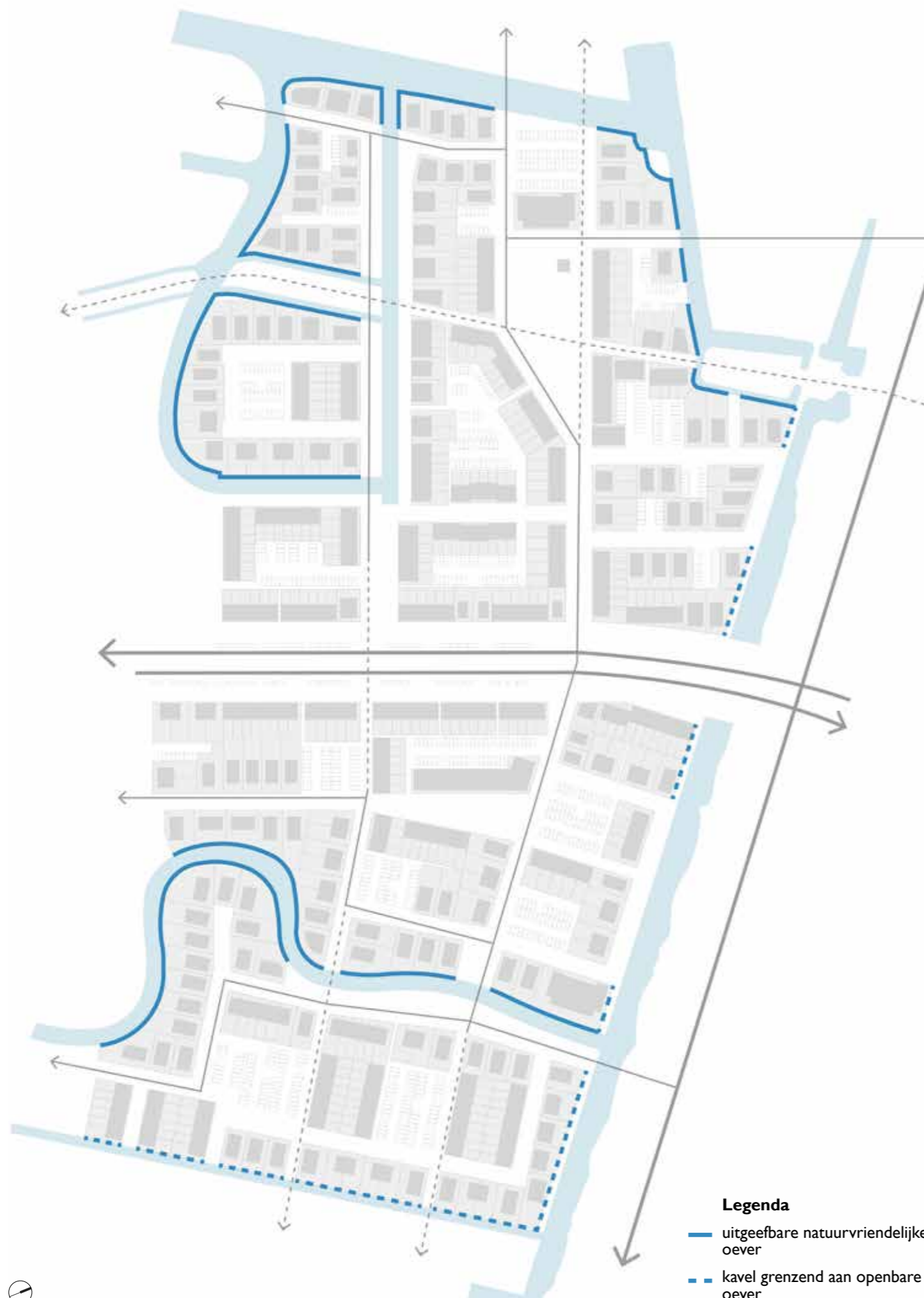
Doorlopende groene erfafscheiding



Groene erfafscheiding rondom privé parkeerplaats

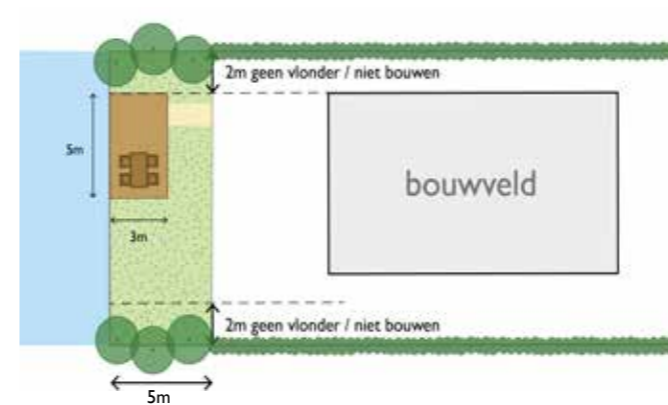
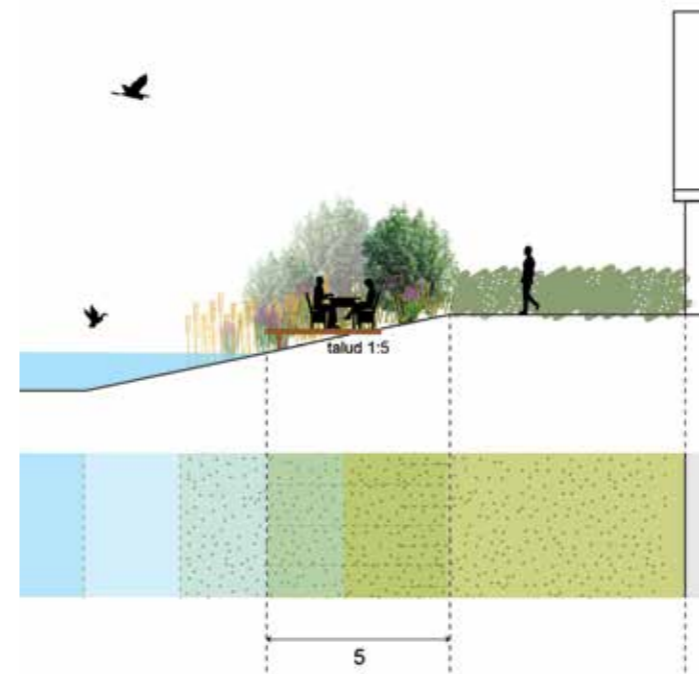
# Algemene stedenbouwkundige principes

## overgang openbaar-privé uitgeefbare oevers



### Legenda

- uitgeefbare natuurvriendelijke oever
- - - kavel grenzend aan openbare oever



Principe voor uitgeefbare oevers

Om in voldoende natuurvriendelijke oevers te kunnen voorzien ten behoeve van de waterkwaliteit en deze toch uit te kunnen geven, worden deze vastgelegd in het beeldregieplan en inrichtingsplan (aangelegd door de gemeente voor aanvang van de bouw).

Erfscheidingsen op de onderlinge erfgrans bestaan bij voorkeur uit gaaswerk met Hedera. Bij woningen grenzend aan een oever is het een verplichting, waarbij de oever (de eerste 5 meter vanaf de waterlijn) altijd vrij dient te blijven van erfafscheidingsen. Hier zorgen knotwilgen (*Salix alba*, knothoogte 50cm, 75 cm en 100 cm hoogte, 3-4 stuks per erfgrans) voor privacy zonder dat het natuurlijke karakter van de oever wordt onderbroken. Voor de knotwilgen en oever geldt een instandhoudings- en onderhoudsplicht die in het koopcontract wordt vastgelegd.

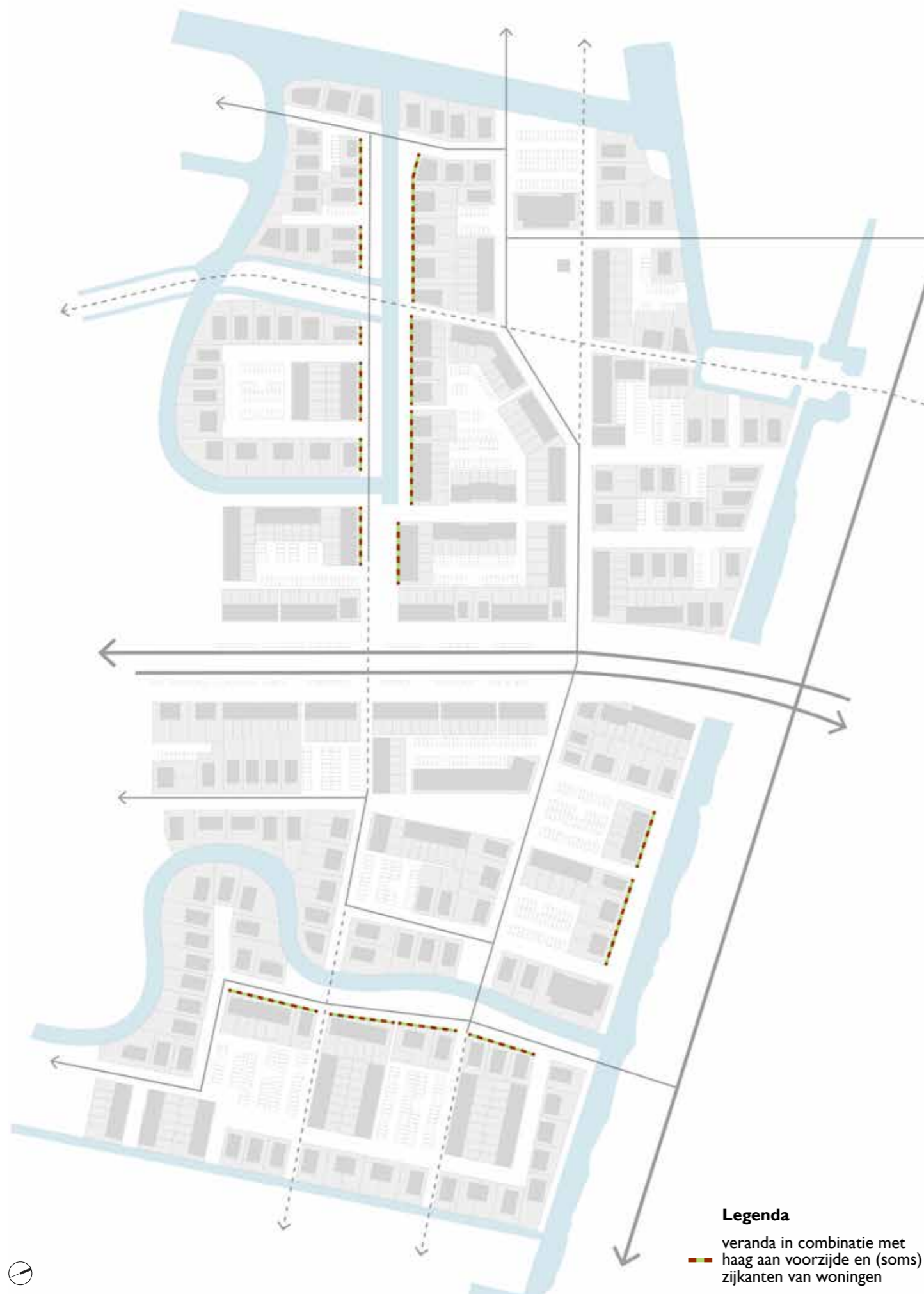
Aan de achterzijde (parallel aan de waterlijn) zijn geen erfafscheidingsen of bijgebouwen toegestaan. Dit geldt voor de uitgeefbare oevers en de erfgrans die grenzen aan de oevers op openbaar terrein. Op de natuurvriendelijke oever ontstaat spontaan rietvegetatie, die voor voldoende privacy zorgt.

Iedere kavel met een uitgeefbare oever krijgt een vlonder van 5 meter breed en 3 meter diep, zodat er voldoende ruimte is voor een zitje. Eventueel (deels) uitstekend over het water, zodat er een bootje kan aanleggen. Het resterende deel van de oever bestaat uit een natuurvriendelijke oever met een flauw talud (1:5). De positie van de vlonder is aangegeven op het inrichtingsplan/ kavelpaspoort, er dient altijd een zone van minimaal 2 meter vrij te blijven tussen onderlinge erfgrans. Opvullen, andere vegetatie toevoegen of op een andere manier aanpassingen uitvoeren aan de oever is niet toegestaan. De oever wordt aangelegd door de gemeente, zodat een uniform beeld ontstaat. Er wordt een standaard vlonder ontworpen, inclusief trap, welke bij de start van de bouw is aangelegd.



# Algemene stedenbouwkundige principes

## overgangen privé-openbaar veranda's



**Legenda**  
 veranda in combinatie met  
 haag aan voorzijde en (soms)  
 zijkanten van woningen

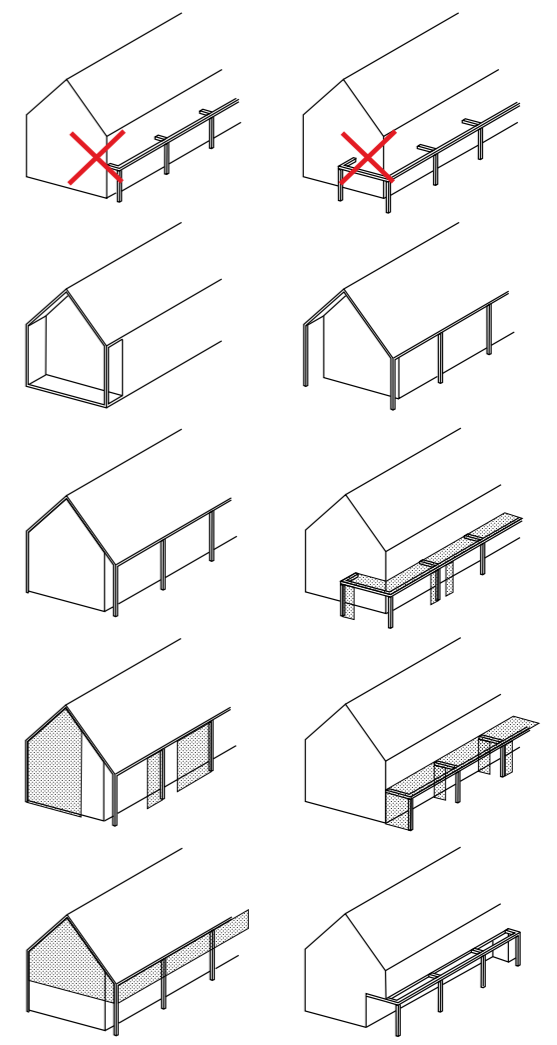


Op de plekken waar de woningen met de voorkant aan het water grenzen, dient er een veranda toegepast te worden. Onder de veranda kan je droog en beschermt zitten, het kan wel deels worden opengewerkt, maar het is meer dan een pergola.



Op de kopgevel is dit bijvoorbeeld een veranda over de volledige hoogte van de woning en volgt deze het gebouwvolume (dus ook de kaplijn). Aan de langsgewel kan het een doorzetting van de kap zijn of platte veranda tot de ramen op de eerste verdieping (voor voldoende lichtinval in de woning en een bruikbare veranda dient de veranda voldoende hoogte te hebben, een hoogte van één verdieping is al snel te laag). Wanneer een kop- én langsgewel op het water uitkijken, kan de veranda de hoek om ontworpen worden, zoals hieronder (ook) weergegeven.

De veranda wordt ontworpen als verlengde van de woning. Een verhoogde vloer en openslaande deuren zijn voorbeelden hoe dit is te realiseren.



Referenties type veranda's

Type veranda's; aan kopgevels, langsgewels of een combinatie van beiden.. voorbeelden ter inspiratie en niet limitatief.

# Algemene stedenbouwkundige principes

## doorlopende groene bermen



Doortrekken materiaal weg naar opritten



Minimale onderbreking van groene bermen en hagen

De groene bermen van de straten vormen de landschappelijke drager van het Tweede Dorp. Het doorbreken van deze landschappelijke drager wordt zoveel mogelijk beperkt. De hagen op overgang openbaar-privé en de groene bermen worden maximaal 3 tot 3,5 meter onderbroken voor een oprit. Bij een gecombineerde oprit voor twee woningen geldt een onderbreking van maximaal 7 meter. Een dubbele oprit of meerdere opritten voor één woning is niet toegestaan. De entree tot de woning wordt gecombineerd met de oprit., indien aanwezig. Opritten liggen altijd tegen de (onderlinge)erfgrens om versnippering van de groene berm te voorkomen. De positie van de opritten ligt vast in het kavelpaspoort en inrichtingsplan.

De opritten worden meeverhard met het materiaal van de straat. Minimaal tot en met de haag, maar bij voorkeur de hele oprit.

Entreepad tot woningen zonder oprit zijn max 1,20 meter breed. Bij voorkeur worden ze gecombineerd per twee woningen (gecombineerde entreepad totaal 1,20m breed), zodat de onderbrekingen nog verder worden beperkt. Dit sluit ook aan bij het verbijzonderen en koppelen van de woningentrees, zie ook pagina 27.

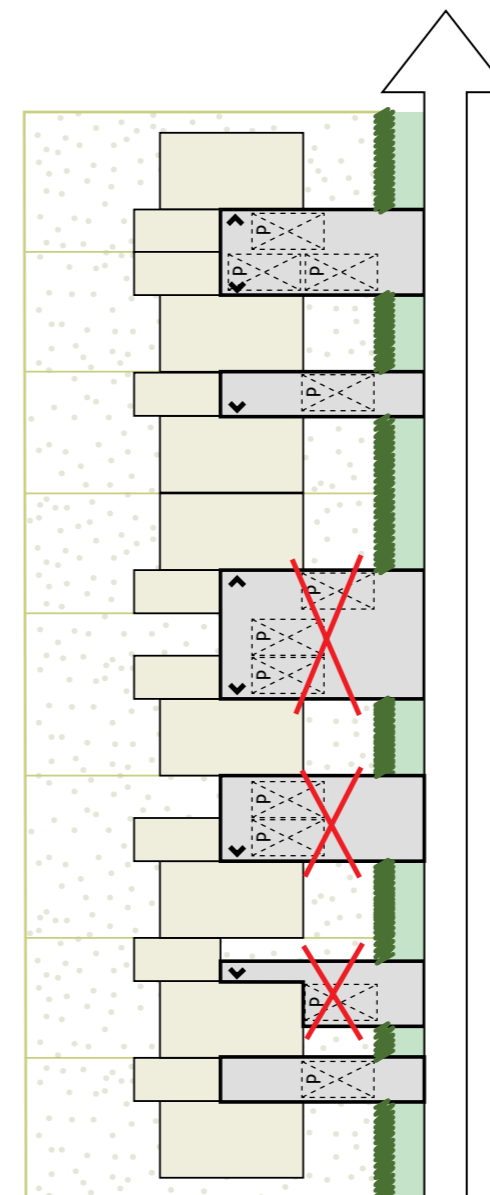
gecombineerde oprit max. 7 meter breed

enkele oprit max. 3,5 meter breed en op de kavelgrens

geen individuele oprit combineren waarbij de oprit breder wordt dan 7 meter

geen individuele oprit die breder is dan 3,5 meter

geen individuele oprit die breder is dan 3,5 meter + de opritten niet van de kavelgrens af positioneren



# Algemene stedenbouwkundige principes

## stedenbouwkundig landschappelijk raamwerk



Neutrale kleur straatbaksteen en profielen zo weinig mogelijk inrichtingen met stedelijke elementen zoals trottoirbanden, verkeersborden, etc.



Parkeren in het groen



Speeltoestellen, zitmeubilair en speelaanleidingen van hout



Trafohuisjes, caikasten, e.d. inpassen en uniforme kleur



Parkeren op gras / eenvoudige grasstenen



Speelaanleidingen van hout



Trafohuisjes, caikasten, e.d. inpassen en uniforme kleur



Neutrale kleur RAL Akzo Brown 650 sand blasted voor al de inrichtingselementen: kleur die wegvalt tegen het groen



Beperken oppervlakte verharding: beperkte breedte rijbaan en toevoegen grasstenen waar nodig

Terughoudend met vormgeving en uniformiteit inrichting openbare ruimte.

Uitgangspunten:

- Inrichtingselementen vallen weg in het straatbeeld: ze sluiten grotendeels aan op inrichtingselementen van het Eerste Dorp, maar hebben een eigen kleur: neutrale kleur RAL Akzo Brown 650 sand blasted voor alle inrichtingselementen (lantaarnpalen, brugrelingen, anti parkeerpalen, cai-kasten en hekwerken op overgang openbaar-privé, etc): een kleur die wegvalt tegen het groen.
- Meubilairfamilie door materialisatie en vormgeving: Ral-kleur RAL Akzo Brown 650 sand blasted in combinatie met hout.
- Trafohuisjes, cai-kasten, pompgemalen e.d. op onopvallende plekken opnemen en anders inpassen in bijvoorbeeld hagen en parkeerbossen: neutrale kleur RAL Akzo Brown 650 sand blasted.
- Straatprofielen en plekken zo min mogelijk inrichten met stedelijke elementen als trottoirbanden, putten, goten, drempels, hekjes, rekken, verkeersborden, etc., maar eenvoudige inrichting van straten, plekken en pleinen met weinig vormwil.
- Familie van speelobjecten: naast formele speelplekken (speeltoetsellen, schommels, etc.) ook speelaanleidingen (boomstammen, omgevallen boom, mikado, etc.).
- Auto's worden zoveel mogelijk uit het zicht geparkeerd, geclusterd opgenomen in het groen. Woon- en hoofdstraten worden zoveel mogelijk vrij gehouden van geparkeerde auto's.
- Beperken van verhardingsoppervlakte ten bate van meer groen, dorps beeld en minder hittestress: smalle rijbanen en parkeren op grasstenen, dorps hart van gras, etc

# Algemene stedenbouwkundige principes

stedenbouwkundig landschappelijk raamwerk

## TOEKOMSTBESTENDIG

Natuur en duurzaamheid is een inclusief onderdeel van zowel de architectuur als de openbare ruimte in het Tweede Dorp van Nobelhorst. Ze wordt integraal meegenomen in het ontwerp, de bouw en de aanleg. Diversiteit op alle niveaus bevordert biodiversiteit. Klimaatadaptatie en de energieopgave werkt het meest efficiënt wanneer dit op alle niveaus wordt doorgevoerd, van gebouw tot openbare ruimte. Het Tweede Dorp kenmerkt zich door de groene inrichting, met een grote diversiteit aan bomen en vaste planten. De wateropgave is integraal ontworpen en multifunctioneel gebruik van de openbare ruimte is het uitgangspunt. De ambitie voor een groene, duurzame en toekomstbestendige wijk blijft niet beperkt tot de openbare ruimte, er wordt ook inspanning verwacht van zelfbouwers, ontwikkelaars en beleggers voor de nieuwe bebouwing en de tuinen. De Leidraad duurzame gebiedsontwikkeling Almere (2021) is hiervoor een belangrijke bron. Op vier duurzaamheidsaspecten: klimaatadaptatie, biodiversiteit, energiebesparing & mobiliteit en circulariteit wordt inspanning verwacht. Voor het tweede dorp wordt verzocht om inspanning te leveren op het gebied van energiebesparing & mobiliteit en circulariteit en te excelleren op het gebied van biodiversiteit en klimaatadaptatie. Op deze spread worden voorbeelden gegeven ter inspiratie, de leidraad kan worden opgevraagd voor meer voorbeelden/richtlijnen, de getoonde voorbeelden zijn niet limitatief.

### Klimaatadaptatie

Door klimaatverandering worden zomers warmer en droger, piekbuien komen steeds vaker voor. Regenwater vasthouden voor droge periodes voorkomt verdroging en zorgt voor verkoeling. Extreme hitte leidt tot vermindering van comfort, toename van het energiegebruik door airconditioners en brengt gezondheidsrisico's met zich mee. Slimme ontwerpkeuzes kunnen overlast en schade voorkomen van piekbuien en verdroging daarnaast kan dit bijdragen aan een aangenaam klimaat in de zomer en winter.

### Biodiversiteit

De soortenrijkdom in Nederland holt achteruit. Terwijl biodiversiteit enorm belangrijk is voor onder andere onze gezondheid, voedselvoorziening, geneeskunde en bescherming tegen klimaatverandering. Ter bevordering van de biodiversiteit is natuurinclusief bouwen het uitgangspunt in het Tweede Dorp. De toe te passen beplanting biedt voedsel, dekking en nestgelegenheid voor diverse soorten vogels en vleermuizen. De bomen en vaste planten zijn daarnaast gekozen vanwege hun aantrekkende werking op vlinders, bijen, hommels en andere insecten door hun specifieke geur en nectarproductie.

### Energiebesparing & Mobiliteit

Naast duurzame energiebronnen zoals PV-panelen (op daken met zuid, oost, en west oriëntatie (70% rendement), wordt er ingezet op energiebesparing. De leidraad daagt de architect en toekomstige bewoner uit om een stap verder te gaan dan de bouwtechnische mogelijkheden zoals isolatie van de gevel.

### Circulariteit

Het materiaalgebruik wordt zoveel mogelijk beperkt en waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van hernieuwbare en duurzame materialen.

## OPENBARE RUIMTE



Beperken van hittestress door de hoeveelheid verharding te minimaliseren en waar mogelijk worden grasbetonstenen toegepast.

Oppervlakkig afvoeren van water (vasthouden, infiltreren, vertraagd afvoeren) zorgt tevens voor een speelaanleiding.

Groene profielen met veel bomen en heesters, gecombineerd met grote groene plekken in de wijk, zorgt voor schaduwrijke plekken binnen loopafstand van de woningen en schaduwrijke routes.

## PRIVÉ TUINEN



Een groen dak op een berging of garage houdt water langer vast.

Afkoppelen van regenpijp gecombineerd met infiltratiemogelijkheden voor de tuin, regenton en groene inrichting.

Minimale verharding, maximaal groen heeft dubbel effect.



## GEBOUWEN



Een natuurdak houdt water vast waardoor het watersysteem bij piekbuien minder wordt belast. Hoe dikker de substraatlaag hoe hoger de bijdrage voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en energiebesparing.

Begroeide gebouwen zorgen voor verkoeling in de zomer. Beplanting in de volle grond zorgt voor het minst kwetsbare systeem.

Hergebruik hemelwater in huis. Eventuele energiebehoefte voor de pompinstallatie dient duurzaam te worden opgewekt.



## KLIMAATADAPTATIE

## BIODIVERSITEIT



De toe te passen beplanting biedt voedsel, dekking en nestgelegenheid voor diverse soorten vogels en vleermuizen. De bomen en vaste planten zijn daarnaast gekozen vanwege hun aantrekkende werking op vlinders, bijen, hommels en andere insecten door hun specifieke geur en nectarproductie.

De natuurvriendelijke oevers worden daar waar mogelijk toegepast vanwege de meerwaarde voor de biodiversiteit.

Er wordt gebruik gemaakt van gebiedseigen soorten, afgestemd op de beoogde doelsoorten.

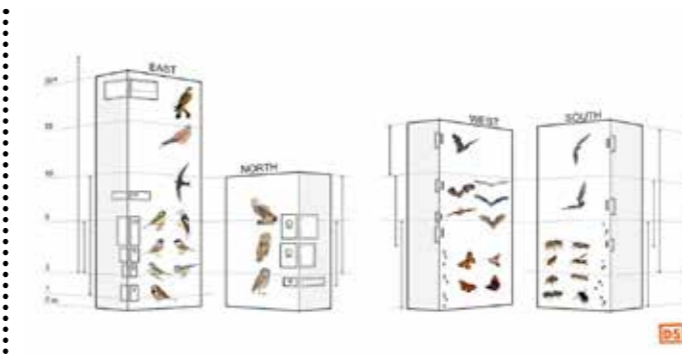


Iedere woning krijgt een kleine huisboom/heester/geveltuintje (insecten- en vogellokkend) bij oplevering van de woning. Op pagina 19 onder huisbomen worden de soorten aangegeven per deelgebied waar bewoners uit kunnen kiezen.

Groene inrichting van de tuin (insecten- en vogellokkend). Op de website van de Vogelstichting en het boekje Tuinieren voor vlinders van de Vlinderstichting is een toegankelijke bron voor inspiratie.



Een natuurschuurtje met nestgelegenheid en natuurdak voor allerlei soorten vogels, insecten en kleine zoogdieren die leven in de tuin.



Een natuurdak is een intensief groendak dat de meerwaarde voor biodiversiteit van een sedumdak overstijgt. De beplanting bestaat uit verschillende grassen, kruiden en bloemen en mogelijk zelfs uit vaste planten, kleine struiken en bomen. De rijkere vegetatie is mogelijk door een dikkere substraatlaag en grotere waterbergingscapaciteit. Toevoegen van boomstammen, grindstokken en nestkasten vergroot de meerwaarde voor de biodiversiteit.



Natuurinclusief bouwen met nest- en schuilgelegenheid voor vogels, insecten en zoogdieren. De gewenste plaatsing in hoogte en oriëntatie is afhankelijk van de soort. Locatie voor nestkasten bepalen in overleg met de stadsecoloog van de gemeente Almere.



## ENERGIEBESPARING EN MOBILITEIT



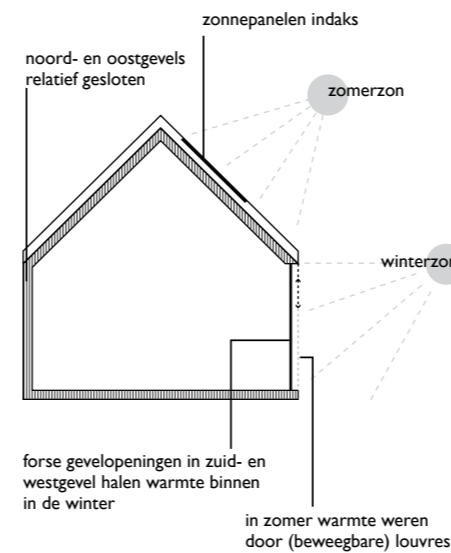
In de openbare ruimte wordt LED-verlichting toegepast.

Een compleet netwerk voor fietsers en voetgangers tussen plekken binnen het Tweede Dorp en voorzieningen op stedelijk niveau stimuleert bewoners om te kiezen voor duurzame vormen van mobiliteit zoals de fiets en wandelen.

Ook zou er gekozen kunnen worden voor een overstap op een aantal deelauto's. Het is vrij eenvoudig en - bij weinig kilometers - financieel aantrekkelijk om met een groep bewoners een deelautocorporatie op te zetten. Hiermee wordt bijvoorbeeld een elektrische auto voor meer mensen haalbaar, hoeven er minder auto's op straat te staan en bespaart men op het verbruik van (fossiele) energie.



Het terugdringen van het effect van hitteeilanden door groene tuinen en huisbomen heeft een positief effect op de benodigde koelingscapaciteit voor woningen.



Slimme ontwerpkeuzes kunnen de energievraag van de woning flink verlagen. Hierbij kan gedacht worden aan de positionering van grotere ramen op de zuid-westzijde en kleine aan de noordzijde. De grotere ramen halen warmte binnen in de winter en met een overstek, veranda of louvres wordt de hete zomerzon geweerd. Groene daken met een flinke substraatlaag (sedumdaken hebben een minimale isolerende werking) houden warmte in zomer ook tegen. Daarbij dragen efficiëntere opbrengst van zonnepanelen, passief bouwen, mee-ontworpen overstekken, lamellen en dynamische wandsystemen en natuurlijke ventilatie bij aan het beperken van de energievraag.

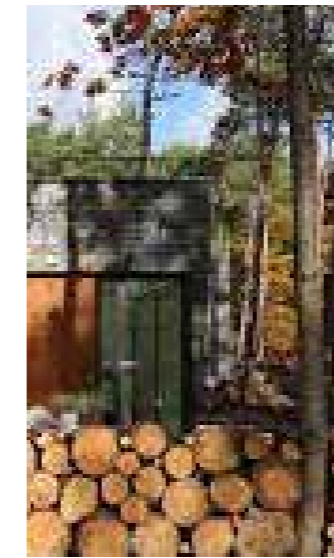
## CIRCULARITEIT



Het gebruik van materialen (verharding) wordt geminimaliseerd.

Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van hernieuwbare materialen zoals gebakken straakbakstenen.

Eventueel te kappen bomen kunnen hergebruikt worden voor een speelaanleiding. Wilgentakken kunnen gebruikt worden om hutten mee te bouwen.



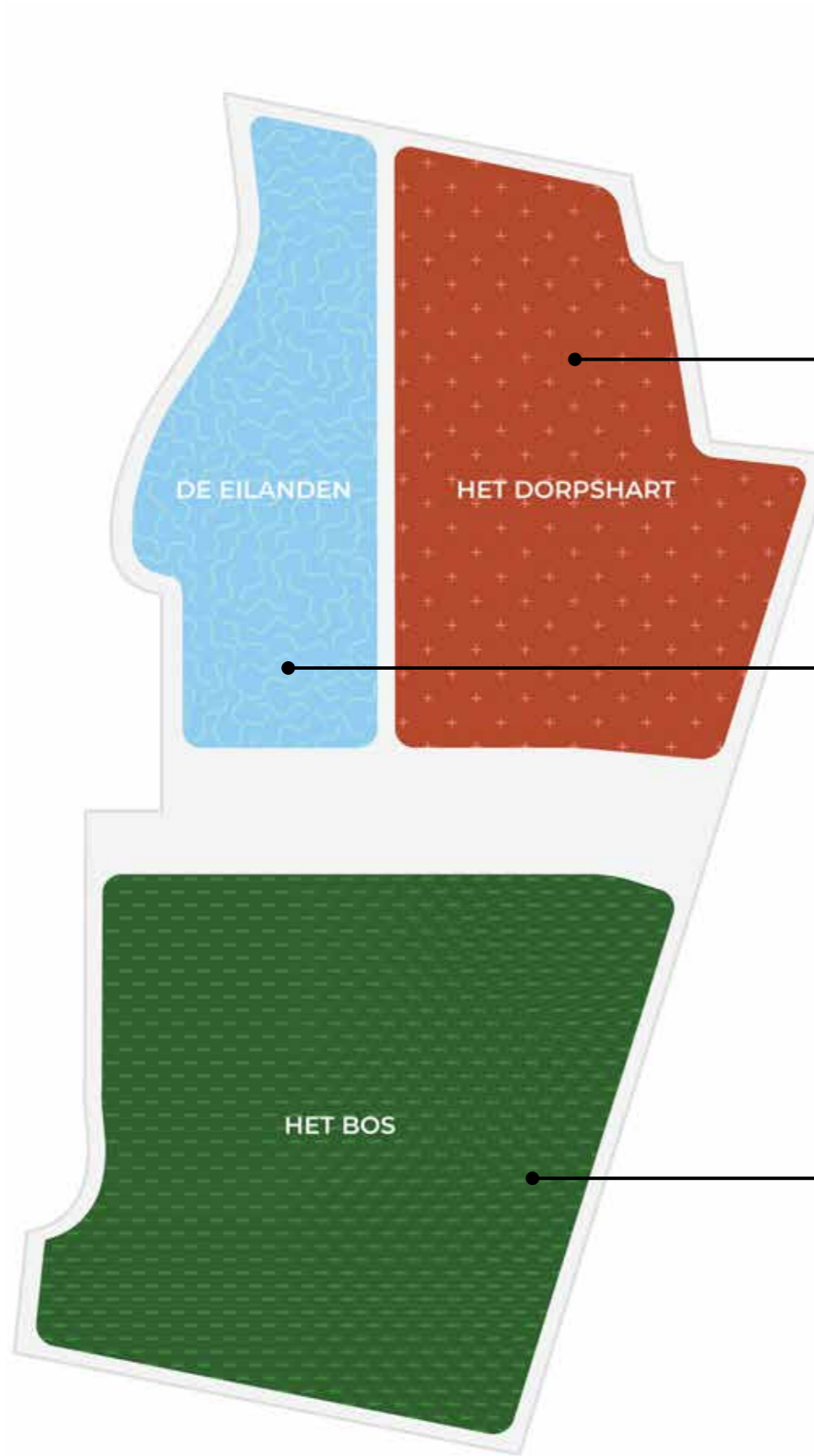
Gebruik van lokale materialen en beperken van materiaalgebruik.



Toepassing van hout in woongebouwen vertegenwoordigt een duurzame stap vooruit richting een energieneutrale woonomgeving.

Hout is een hernieuwbare grondstof, de bewerking is energiezuinig en het laat weinig afval na. Houten vloeren, wanden en plafonds stabiliseren het binnenklimaat en vormen een buffer. Houtbouw is een zeer efficiënte bouwwijze waarbij vooral een korte bouwtijd voordelig is.

Er worden zo veel mogelijk hergebruikte grondstoffen toegepast in de bouw van gebouwen (zoals circulair beton, beton uit plastic, gebakken klinkers).



Profiel straten in deelgebied Het Dorpshart



Profiel straten in deelgebied De Eilanden



Profiel straten in deelgebied Het Bos



Deelgebieden in het Tweede Dorp waarvan de identiteit duidelijk afleesbaar is aan de openbare ruimte en architectuur.

## OVERGANGEN OPENBAAR-PRIVÉ

### Overgangen openbaar-privé

Algemeen geldt voor de overgangen openbaar-privé: erfafscheidingen liggen volledig op uitgeefbaar gebied. Er geldt een instandhoudings- en onderhoudsplicht die in het koopcontract wordt vastgelegd.

Op pagina 9 is aangegeven waar hagen worden toegepast.

0,80m hoog tegen de erfgrans aan de voorzijde van de woning en bij hoekwoningen tot de achterkant van de woning. Vanaf de achterkant van de woning is de haag 1,80m hoog. De haag is aangeplant bij oplevering van de woning. Plantwijze: 60 cm breed, twee rijig verschoven verband, 7 stuks per meter, aanplanthoogte 80-100cm en 175-200cm.

Op pagina 10 is aangegeven waar gaashekwerk met Hedera helix wordt toegepast.

1,80m tegen de erfgrans waar de achtererfgrans ligt aan de parkeerbossen en openbare achterpaden vanaf de achterkant van de woning. Bergingen worden 0,30 meter teruggezet zodat groene erfafscheiding doorloopt. 0,80m hoog op de zijerfgrans op uitgeefbaar terrein tot achterkant woning. Hedera is aangeplant bij oplevering van de woning. Plantwijze: 5 stuks per meter.

### Huisbomen

Iedere woning, met een voortuin, krijgt een kleine huisboom, heester of geveltuin, (insecten- en vogellokkend), nader te bepalen hoe dit wordt georganiseerd, bijvoorbeeld door een dag van de huisboom te organiseren, of bij oplevering van de woning.

Afhankelijk van de diepte van de voortuin, wordt er gekozen voor een huisboom, heester of geveltuin. Diepte tot 1 meter een geveltuin, groter dan 1 meter een heester of huisboom. Bij huizen met een voortuin groter dan 4 meter geen kleine heesters.

### Beplanting openbare ruimte

De profielen zijn overal hetzelfde, maar door de verschillende beplanting is de beleving van ieder deelgebied totaal anders.

*Fagus sylvatica (groen) - Beuk*



*Gaashekwerk met Hedera helix - Klimop*



*Salix alba erfgrans op oever - Schietwilg*



Bovenstaande soorten geven een richting voor de beoogde sfeer binnen het Dorpshart. Definitieve soorten, voor overgang openbaar-privé, kavel en openbare ruimte worden bepaald tijdens het inrichtingsplan.

*Ligustrum vulgare Lodense - Wilde liguster*



*Gaashekwerk met Hedera helix - Klimop*



*Salix alba erfgrans op oever - Schietwilg*



Bovenstaande soorten geven een richting voor de beoogde sfeer binnen het Dorpshart. Definitieve soorten, voor overgang openbaar-privé, kavel en openbare ruimte worden bepaald tijdens het inrichtingsplan.

*Ilex meserveae - Hulst*



*Gaashekwerk met Hedera helix - Klimop*



*Salix alba erfgrans op oever - Schietwilg*



## HUISBOOM, -HEESTER OF GEVELTUIN

*diverse soorten prunussen - Sierkersen*

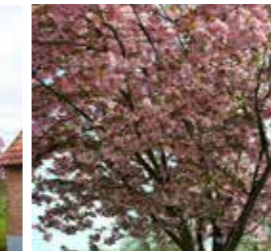


soorten:  
geveltuin:  
gevelbeplanting met sierwaarde op bijvoorbeeld spandraden:  
• Botanische roos  
• Clematis Montana 'Rubens'.  
• n.t.b. bij inrichtingsplan

kleine heesters:  
• n.t.b. bij inrichtingsplan

heesters:  
• n.t.b. bij inrichtingsplan

kleine boom:  
• diverse soorten Prunussen  
• Malus sylvestris  
• n.t.b. bij inrichtingsplan



*Salix alba (geknot) - Schietwilg*



*Alnus incana - Witte els*



soorten:  
geveltuin:  
gevelbeplanting met sierwaarde op bijvoorbeeld spandraden:  
• n.t.b. bij inrichtingsplan

heesters:  
• Crataegus monogyna  
• n.t.b. bij inrichtingsplan

kleine boom:  
• Salix alba (geknot)  
• Prunus padus  
• Malus sylvestris  
• Alnus incana  
• n.t.b. bij inrichtingsplan

*Prunus padus - Gewone vogelkers*



*Malus sylvestris - Wilde appel*

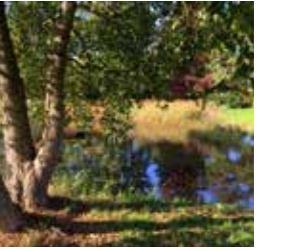
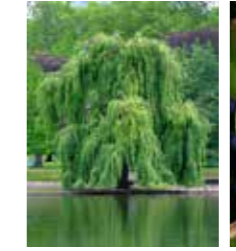


## BEPLANTING OPENBARE RUIMTE

*diversen soorten Prunussen - Sierkersen*



*Salix Sepucralis 'Chrysocoma' Alnus incana - Witte els*



*Prunus padus*



*Salix alba (geknot)*



• *Crataegus monogyna - Eénstijlige meidoorn*



*Ilex aquifolium - Gewone hulst*



*Amelanchier lamarckii - Krentenboompje*



geveltuin:  
gevelbeplanting met sierwaarde op bijvoorbeeld spandraden:  
• Lonicera periclymenum  
• Wisteria sinensis 'Proflic';  
• Clematis Montana 'Rubens'.

kleine heesters:  
• Buddleja davidii;  
• Rosa rubiginosa;  
• Syringa vulgaris;  
• Viburnum tinus.

heesters:  
• Ilex aquifolium;  
• Amelanchier lamarckii;  
• Corylus avellana.

kleine boom:  
• Prunus padus 'Albertii';  
• Sorbus aucuparia.

*Buddleja davidii - Vlinderstruik*



*levende gevels*



*Betula pendula*



*Syringa vulgaris*



*Sorbus aucuparia*



*Pinus sylvestris*



*Carpinus betulus*



*Cornus mas*

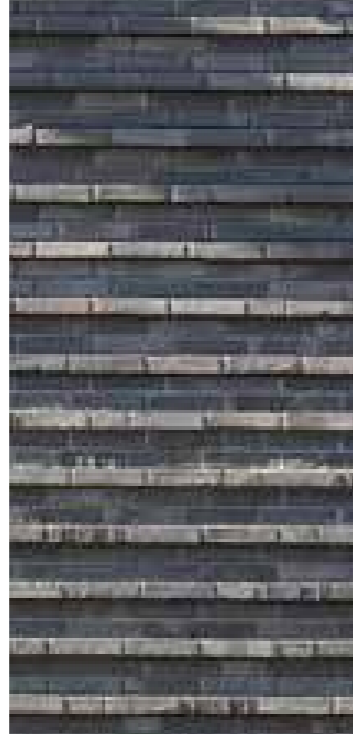
















HET DORPSHART

BASISMATERIALEN



ACCENTEN / DETAILLERING IN ARCHITECTUUR



DE EILANDEN



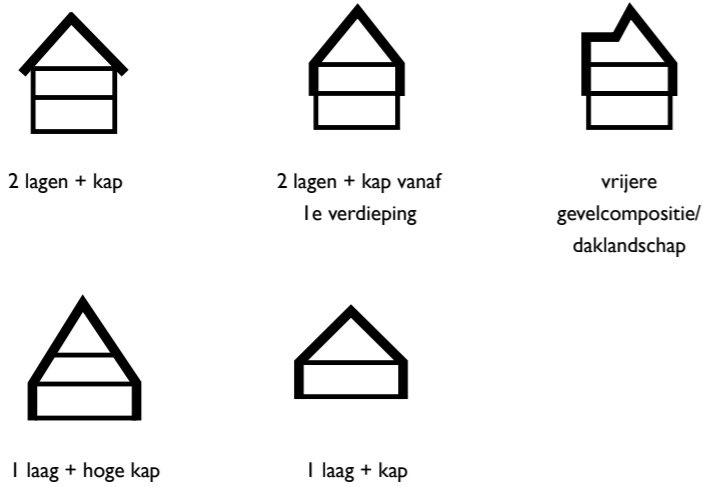
HET BOS



## TYOLOGIE

De typologie is redelijk vrij, maar zal met name bepaald worden door het type woning of door de plek binnen het Tweede Dorp. Op een aantal plekken is een afwijkende kap of een extra laag passend als stedenbouwkundig of architectonisch accent, zie ook pagina 6 en 7 vanuit de stedenbouwkundige hoofdstructuur.

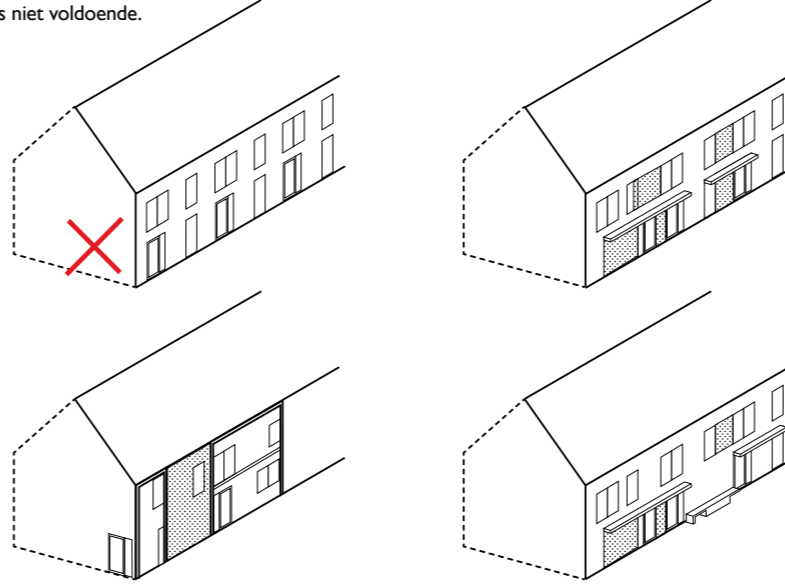
Binnen de deelgebieden kan de identiteit benadrukt worden met de typologie (een wat stevigere woning aan het Dorphart bijvoorbeeld), maar ook binnen dezelfde typologie dient het deelgebied goed leesbaar te zijn, dit kan dan door architectonische elementen en materialen in te zetten, zie ook pagina 26. Hieronder zijn verschillende mogelijkheden gegeven maar dit is niet limitatief.



## VERBIJZONDEREN RIJEN

Ook op andere plekken dient de overgang van binnen naar buiten verzacht te worden. Aan de straatzijde kan dat met aandachtig meeontworpen luifels, bankjes en een plek waar mensen planten voor de gevel kunnen plaatsen. Het is aan de architect om met een goede oplossing te komen, hieronder zijn enkele voorbeelden ter inspiratie gegeven, maar is niet limitatief.

Ook is het belangrijk dat er een eenheid ontstaat tussen de woningen. Dit kan bijvoorbeeld door binnen de rijen niet de woningen 'lopend' te schakelen, maar steeds te spiegelen. Hierdoor zijn niet alle individuele woningen telbaar, maar kunnen ze (bijvoorbeeld per twee) verbonden worden met een aantal onderdelen. Voorbeelden hiervan zijn gekoppelde entreezones, zoals voordeuren die verbonden worden met luifels en materiaalvlakken. Verder kan er binnen de rij nog verbijzonderd worden door diepte aan te brengen of raampartijen te koppelen met horizontale of verticale verbindende elementen, zoals een vlak met ander materiaalgebruik, diepte in metselwerk, een ander verband, detaillering of toevoeging van een (beton) element. Het spiegelen van de woningen heeft hiermee een doel, alleen het spiegelen van woningen in een rij is niet voldoende.



## MEEONTWERPEN PV-PANELEN

De pv-panelen dienen met aandacht te worden meeontworpen. Een dak dat volledig bestaat uit pv-panelen of waarin de pv-panelen geïntegreerd zijn, geniet de voorkeur. Ook zijn er mooie voorbeelden van pv-panelen die zijn geïntegreerd in dakpannen. Verder moeten de panelen passen bij het materiaal van het dak, dus niet te blauw of te glimmend of met zeer uitgesproken kaders, maar antraciet of zwarte panelen zonder kaders en corresponderend met de rest van het dak (antraciet pannen, zink, hout, etc.). Eventueel een dakvlak compleet vullen en de randen aanvullen met 'dummypanelen'.

Wanneer het rijen met woningen betreft, het aantal panelen en de hoogte vastleggen voor de gehele rij, maar eigenlijk voor de gehele straat. Ook altijd leggen in een volledig gevulde rechthoekige vorm en geen rafelrandjes maken, uiteraard afgestemd op de hoeveelheid gewenste pv-panelen. Of kiezen voor de combinatie met dakpannen en bijpassende dakpannen met pv-panelen erin.

Geen donkere zonnepanelen op een rood dak, maar verzonken in een donker dakvlak



Zonnepanelen verwerkt in dakpannen.

Leggen in een gevulde rechthoekige vorm



Pv-panelen volledig geïntegreerd in dak



Pv-panelen volledig als dakbedekking, of meeontworpen als element (met dakramen)



Niet te afwijkend (blauw in dit geval),

maar afgestemd op de rest van het dak



# WONEN IN HET GROEN

Beeldregieplan Tweede Dorp Nobelhorst

MEI 2021

**BURO LUBBERS**  
landschapsarchitectuur & stedenbouw