



Beeldkwaliteitsplan Reehorsterweg 27

Macon projectontwikkeling

Onderdeel van de Kelderman groep



Egbert van Dijk
Architecten bv bna



Inleiding

Aanleiding

Aan de Reehorsterweg 27 heeft Macon Projectontwikkeling de intentie een bouwplan te ontwikkelen met startersappartementen.

Reehorsterweg nr 27 betreft een oud kantoorpand, dat nog tot mei 2020 in gebruik is als onderwijsgebouw, maar daarna leeg zal staan. Het pand is gezien de gehele opzet en bouwkundige staat niet meer geschikt voor een nieuwe invulling als werk- of onderwijsgebouw.

Het kantoorpand zal daarom gesloopt worden. Een nieuwe invulling van de locatie met kleine appartementen in een compact gebouw komt hiervoor in de plaats.

Doel

Dit beeldkwaliteitsplan heeft als doel een zorgvuldige ruimtelijke inpassing in de context tot stand te brengen. Het legt kaders en randvoorwaarden vast voor de nieuwbouw.

In het huidige bestemmingsplan is geen woningbouw mogelijk. In een parallele procedure met dit Beeldkwaliteitsplan wordt daarom ook een Bestemmingsplan opgesteld.

Dit plan wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad en fungeert vervolgens als toetsingskader voor de commissie ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast beoogt het een inspiratiebron te zijn voor de toekomstige bewoners en architect. Bij vaststelling door de gemeenteraad gaat dit beeldkwaliteitsplan integraal deel uitmaken van de welstandsnota.



Ligging planperceel

De Reehorsterweg ligt aan de zuidzijde van nieuwbouwwijk “Park Reehorst”. Ten westen en zuiden ligt de kenniscampus, en ten zuid-oosten bedrijfsgebouwen en westelijk daarvan het gemengde woon-werkgebied Park Reehorst-Zuid.

De omliggende bebouwing verschilt per plangebied. Grote onderwijsgebouwen op de kenniscampus, basic bedrijfsloodsen direct ten zuid-oosten van het planperceel, en grondgebonden woningbouw in park Reehorst.

Aan de Reehorsterweg zelf bevinden zich voornamelijk grondgebonden woningen (tweekappers, vrijstaand), met halverwege aan de zuidzijde van de weg kleinschalige bedrijfsbebouwing (Mondzorg Goedegebouwe). Direct Oostelijk daarvan is nog een open gebied met bedrijfsbestemming (max. bouwhoogte 12m).



Historie plangebied

Tot voor kort was het middendeel van de De Reehorsterweg enigszins rommelig. Noordelijk laagwaardige bedrijfsloodsen en achterliggende sportterreinen, zuidelijk laagwaardige bedrijfsloodsen en oostelijk braakliggend terrein.

Met de bouw van studentenflats en Park Reehorst is deze rommeligheid grotendeels voorbij. De basic bedrijfsloodsen aan de Hoefweg geven echter nog wel een rommelig beeld net achter planperceel Reehorsterweg 27. Verder zijn braakliggend terrein in Park Reehorst-Zuid en het nu te slopen kantoor op Reehorsterweg nr 27 nog restanten van de oude situatie.

Er bevinden zich aan de Reehorsterweg geen cultuurhistorisch waardevolle objecten.



Situatie ca. 2010



Situatie 2013



Bron: Toelichting bestemmingsplan park Reehorst

Huidige situatie

In de huidige situatie is de Reehorsterweg een weg met voornamelijk woningbouw in één en in twee lagen met kap, in veelal kleine volumes. Iets verderop gelegen zijn ook rijwoningen.

Deels is deze woonbebouwing zeer recent (Park Reehorst; nog in verkoop zijnde plandeel Terra Silva; zie afbeeldingen A).

De naast het plandeel gelegen bedrijfsbebouwing van Goedegebuure-tandtechniek is kleinschalig (één bouwlaag; afbeelding B). Net iets oostelijker ligt nog braakliggende grond van Park Reehorst-zuid, waarop bedrijfsbebouwing van 12m hoogte toegestaan is. Ook de huidige bebouwing van het planperceel is in een groter en langer bouwvolume dan de direct omliggende woonbebouwing (afbeeldingen C).

De basic bedrijfsloodsen aan de Hoefweg geven een rommelige uitstraling aan de zuid-oostelijke hoek achter planperceel van Reehorsterweg 27 (afbeelding D).



Huidige situatie

Stedenbouwkundige opzet

De locatie aan de Reehorsterweg vormt een schakel tussen de kleinschalige lintbebouwing van de grondgebonden woningen aan de Reehorsterweg en de grootschaliger bedrijfs- en gestapelde campusbebouwing van de erachter gelegen terreinen. Kenmerkend voor de bebouwing aan de Reehorsterweg is een beeldbepalende kap met keramische pannen, gemetselde gevels, doorgaans lage goten en een verfijnde en gevarieerde 'dorpse' materialisering. Daarnaast bepaalt het groen van de tuinen mede het beeld.

De bedrijfsbebouwing is utilitair, de bebouwing van de campus gestapeld en eigentijds vormgegeven.

Gebouwtypologie en orientatie

Door de gebouwopzet te geleiden en met de dakvorm en goothoogte te variëren wordt de relatie met de woningen in het lint genuanceerd. Het gebouw verspringt qua rooilijn en volgt zo het verloop van de knik in de straat.

Het gebouw krijgt zijn hoofdentree, adres en voorgevel aan de Reehorsterweg.

De voortuin wordt groen ingericht en versterkt het groene karakter van het bebouwingslint.

Parkeren en galerijontsluitingen worden aan de achterzijde gesitueerd. Vluchttrappenhuis, bergingen en installaties zijn integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp.



Bebouwing

Kleur- en materiaalgebruik van het bouwblok sluit aan op die van de overige woonbebouwing aan de Reehorsterweg, om zo de samenhang en de woonsfeer van de straat te versterken. De vormgeving is ingetogen, samenhangend en subtiel (zie afbeelding)



Kenmerkend voor de bestaande woningen is een eenvoudige hoofdvorm en een kap met lage goot en dakoverstek. Algemeen is de toepassing van rood/bruin metselwerk, houten kozijnen, wit en donkergroene houten daklijsten en een keramische pannendak in rood of grijs. Deze eenvoud en deze kenmerkende materialen en details worden ook in de nieuwbouw op hedendaagse wijze toegepast. Aan de achterzijde worden bij trappenhuis en balustrade incidenteel ook houten lamellen toegepast. Natuurlijke materialen bepalen in combinatie met de kenmerkende baksteenarchitectuur rondom het beeld. Het dak heeft keramische pannen.

Vluchttrappenhuizen, bergingen, fietsenstallingen en zonodig containerruimtes zijn mee-ontworpen in de architectuur. Zonnepanelen en installaties worden integraal mee-ontworpen en zorgvuldig en niet beeldbepalend in het ontwerp ingepast, dan wel als zelfstandig element vormgegeven.

Aan de voorzijde zijn er geen uithangende balkons of galerijen maar is de gevel rustig, om zo goed aan te sluiten op het kleinschaliger bebouwingsbeeld.

Verbijzonderingen en accenten

Verbijzonderingen en accenten zijn niet apart aangebracht, maar zijn subtiel en komen voort uit de bijzondere detaillering, uit de visuele kleurenrijkdom van de baksteen zelf, of uit een apart metselverband. Door variaties in het metselwerk, verfijning met houten dakranden en overstekken en een met zorg ontworpen entree krijgt het gebouw verfijning.

Natuurinclusief ontwerpen

De bebouwing wordt natuurinclusief ontworpen. Voor dit project is door bureau Ecoresult B.V. een rapport opgesteld en maatregelen voorgesteld (Quickscan; in het kader van de Wet natuurbescherming en de Verordening ruimte, dd. 01-05-2020).

Conform dit rapport dienen o.a. faunavoorzieningen in de vorm van een reeks vleermuiskasten en nestkasten voor vogels te worden ingebouwd, op daarvoor geëigende geveldelen.

De uitwerking vindt plaats in zowel het bouwkundige ontwerp als in een apart ontwerp voor de buitenruimte, en zal worden afgestemd met de gemeente.

Terreininrichting

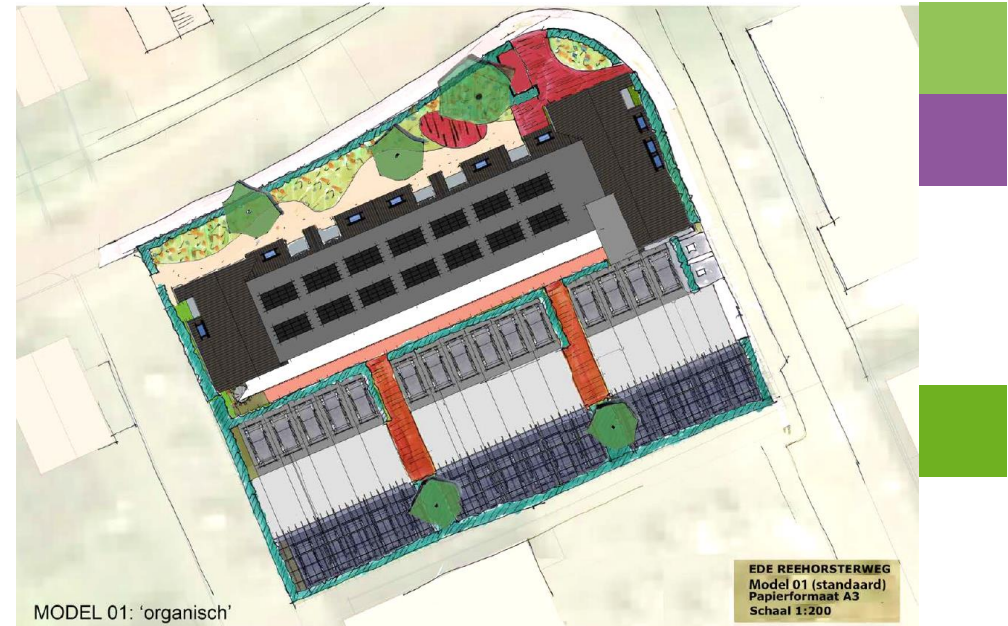
Aan de Reehorsterweg krijgt de voortuinzone van de grondgebonden woningen een voortzetting in de gemeenschappelijke tuin van het appartementenblok.

Doordat de voortuinzone breder wordt als gevolg van de knik in de straat ontstaat oostelijk ruimte voor het behouden van de bestaande boom, dan wel planten van een nieuwe solitaire boom die groter uitgroeit. Hierbij wordt afgestemd met de gemeente. De tuin wordt gemeenschappelijk of in een VvE onderhouden en beheerd.

Voor de terreininrichting is een ontwerp gemaakt door Buro Hofsteden, dat mede invulling geeft aan de gewenste bio-diversiteit (zie bijgaande afbeelding en de bijlage bij dit BKP). Het tuinontwerp wordt met de vergunningaanvraag voor het gebouw mee aangeleverd, en wordt vooraf met de gemeente afgestemd. Hierdoor wordt voorkomen dat er verrommeling aan deze representatieve straatzijde ontstaat.

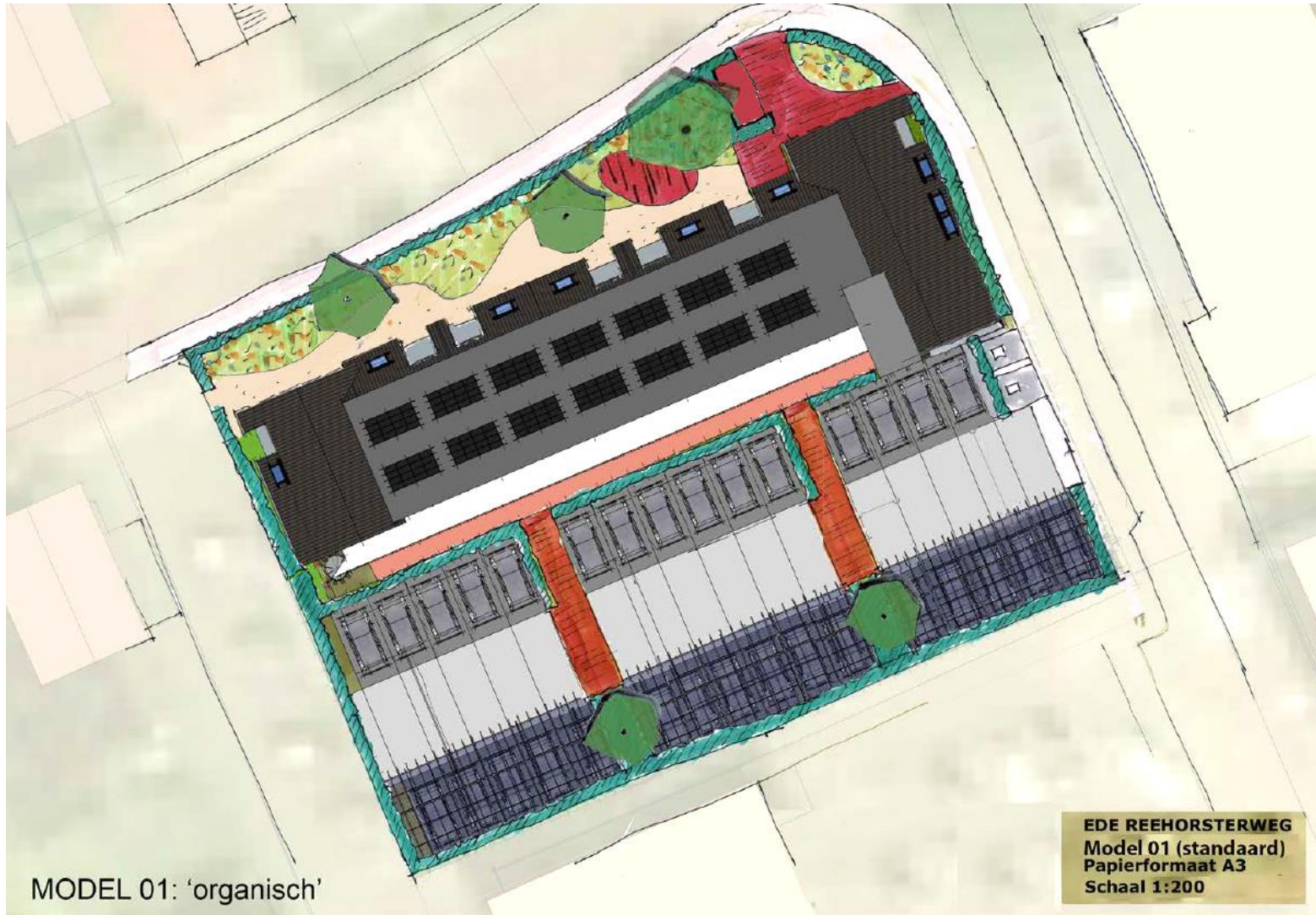
Parkeren vindt plaats op eigen terrein, aan de zuidzijde van het gebouw. Het wordt omgeven door hagen, en de rijen auto's worden opgedeeld door hagen en bomen.

Hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd. Hiertoe worden in het terreinontwerp passende voorzieningen geïntegreerd.

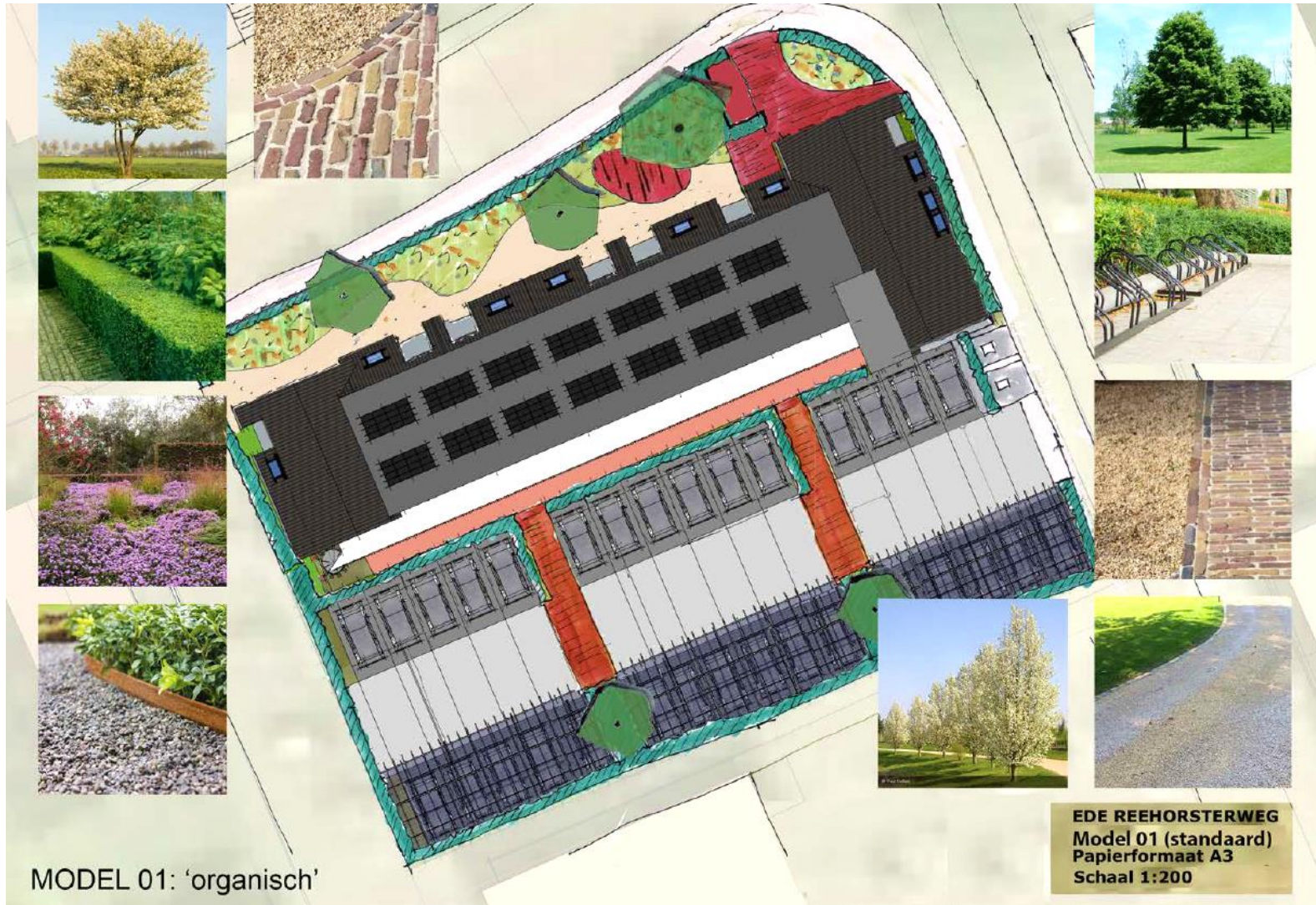




Bijlage: ontwerp terreininrichting (Buro Hofsteden)



Bijlage: ontwerp terreininrichting (Buro Hofsteden)



Bijlage: ontwerp terreininrichting (Buro Hofsteden)

