

# Edelhof

Beeldkwaliteitsplan

juni '25



**callactive**  
architects

*Alphen aan den Rijn*

**Alphen aan den Rijn**  
**beeldkwaliteitsplan Edelhof**  
samen de ruimtelijke kwaliteit borgen

juni 2025

**callactive**



, architect  
, architect



**callactive**  
architects

*collectief. ruimte. activeren. met*

**gemeente Alphen aan den Rijn**



, adviseur stedenbouw  
, landschapsarchitect

*Alphen aan den Rijn*



# voorwoord

## samen de ruimtelijke kwaliteit borgen

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan 'Edelhof'. Op de voormalige locatie van het Scala College en de Arena sporthal ambieert de gemeente Alphen aan den Rijn een nieuw stedelijk gebied met maximaal 190 woningen te realiseren, in een mix van koop en huur. Dit document beschrijft de ruimtelijke beeldkwaliteitscriteria. Het vormt een deel van het toetskader voor de markttuitvraag. Geïnteresseerde marktpartijen voor de herontwikkeling worden uitgenodigd om een plan in te dienen. Nadere specificaties voor 'indiening' staan beschreven in de 'aanbestedingsleidraad'.

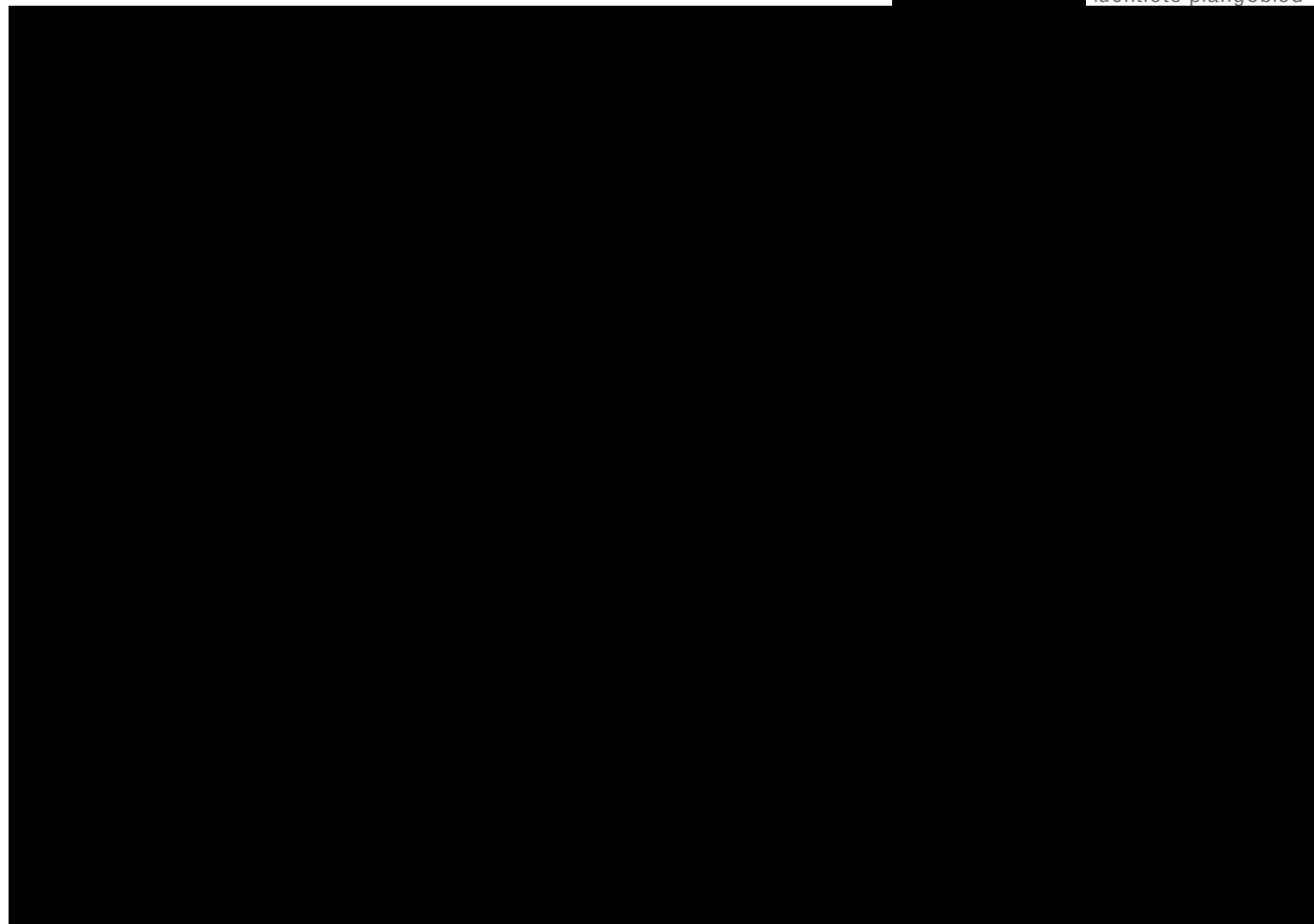
Dit beeldkwaliteitsplan vormt een bijlage bij het nieuw vast te stellen omgevingsplan en de aanbestedingsleidraad. Voorafgaand aan de samenstelling van dit document is met buurtbewoners en verschillende professionals uitgebreid nagedacht over de ontwikkelrichting van het gebied.

Het ontwikkelgebied bevindt zich in een woon- en leefomgeving waarin veel mensen met verschillende achtergronden en culturen wonen. Dit kent zijn eigen dynamiek en vraagt aandacht. De herontwikkeling moet daarom ook bijdragen aan het verbeteren van sociaal-maatschappelijke opgaves als het verbeteren van het imago, de veiligheid én de leefbaarheid in deze buurt.

Het stuk daagt uit en inspireert; het biedt ruimte voor creativiteit en innovatie. Het is aan de marktpartijen om binnen de meegegeven kaders een nieuw toekomstgericht, ruimtelijk antwoord te geven. Zo ontwikkelen we samen een krachtig samenhangend nieuw woon- en leefgebied in Alphen aan den Rijn.



luchtfoto plangebied



# leeswijzer

Het voorliggende document is ingedeeld in zeven hoofdstukken.

**Hoofdstuk 1** Allereerst wordt de context geduid: Waar is het plangebied gelegen? Hoe ziet het plangebied en zijn omgeving eruit? Foto's geven een eerste indruk.

**Hoofdstuk 2** Vanuit een beknopte ruimtelijk, thematische analyse zijn omgevingsaspecten herleid. Dit zijn gegevens die aangegrepen kunnen worden om het gebied te versterken door het project meer kwaliteit te geven.

**Hoofdstuk 3** Op basis van deze analyse op hoofdlijnen zijn projectambities geformuleerd en vertaald naar een conceptuele hoofdpzset, een eerste stedenbouwkundig concept: Een ensemble voor de wijk, midden in het groen. Het ruimtelijk kader biedt een hoge mate van flexibiliteit om dit concept naar eigen ontwerpvisie te vertalen, door te ontwikkelen en te versterken.

**Hoofdstuk 4** Vanuit het stedenbouwkundig concept volgt de verdieping van kenmerkende ruimtelijke principes van het ensemble 'beeldkwaliteitseisen ensemble'. Zoals de behandeling van volumes op zichzelf en binnen het geheel; de relatie tussen het ensemble, zijn directe context en het materiaal- en kleurgebruik.

**Hoofdstuk 5 & 6** Verdere diepgang volgt door 'beeldkwaliteitseisen buitenruimte' en 'beeldkwaliteitseisen gebouwniveau'.

**Hoofdstuk 7** Het document sluit af met een overzicht van alle eisen.

# inhoud

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8  | <b>01 context</b><br>ligging<br>lagen in plangebied<br>foto's plangrenzen                                                                                                                                                                                                                 |
| 18 | <b>02 thematische analyse + kansen</b><br>openbare ruimtes in de buurt als een 'parelsnoer' verbonden<br>bomen<br>aansluiten en verbinden<br>directe (zicht)relaties<br>verkeer en parkeren                                                                                               |
| 26 | <b>03 concept</b><br>lucht, licht en ontmoeting                                                                                                                                                                                                                                           |
| 30 | <b>04 beeldkwaliteitseisen ensemble</b><br>groen, licht en lucht als dragers van 'de familie'<br>relatie Edelhof - Diamantstraat<br>relatie bebouwing; groene hart en overig openbaar gebied<br>verwante architectuur met aandacht voor zijn omgeving<br>ontwerpbenadering 'hoogteaccent' |
| 42 | <b>05 beeldkwaliteitseisen buitenruimte</b><br>buiten ontmoeten, verbinden en recreëren<br>levendig maaiveld en geactiveerde randen<br>parkeren op maaiveld                                                                                                                               |
| 50 | <b>06 beeldkwaliteitseisen gebouwniveau</b><br>aansluiten op de Alphense laag<br>plinten binnen het ensemble<br>entreepartijen<br>gevelarchitectuur<br>hoekaccenten versterken de dynamiek<br>aandacht voor daken<br>aandacht voor geveldetailering<br>overige beeldkwaliteitseisen       |
| 66 | <b>07 overzicht beeldkwaliteitseisen</b>                                                                                                                                                                                                                                                  |

**context**

**1**







# ligging

## 1. context

Edelhof is een inbreidingslocatie in Alphen aan den Rijn. De plek is gelegen in de Edelstenenbuurt, op loopafstand van buurthuis 'Mozaïek', de Zegerplas en winkelcentrum Ridderhof. Ten zuiden grenst de ontwikkellocatie aan de Diamantstraat (Lange Diamantflat). De flat is in eigendom van woningcorporatie Woonforte. Zij zijn voornemens om de flat een 'facelift' te geven en te verduurzamen. Ten noorden van het plangebied grenst de locatie aan de Burgemeester Bruins Slotsingel, één van de hoofdverkeersaders van Alphen aan den Rijn.

De woonwijken ten noorden van de Burgemeester Bruins Slotsingel en ten zuiden van de Diamantstraat dateren uit de jaren 70. De tussenliggende strook, met daarbinnen de ontwikkellocatie, kent bebouwing van recentere datum. Binnen de mix van verschillende bouwstijlen zal het project een nieuwe tijdslaag toevoegen. De ontwikkeling biedt kansen om de verschillende gebieden sterker met elkaar te verbinden.

ontwikkellocatie - Alphen aan den Rijn







# lagen in plangebied

## 1. context

Nabij de ontwikkellocatie zijn verschillende groen- en waterstructuren gelegen. De locatie zelf is echter sterk versteend. Met de herontwikkeling ontstaat de kans om het gebied te vergroenen en te verbinden. Door voldoende aandacht te houden voor 'licht en lucht' in het plan, kunnen de relaties met de water- en groenstructuur langs de singel worden versterkt. Daarbij kan de singel beter worden benut als verbinding met de Zegerplas.

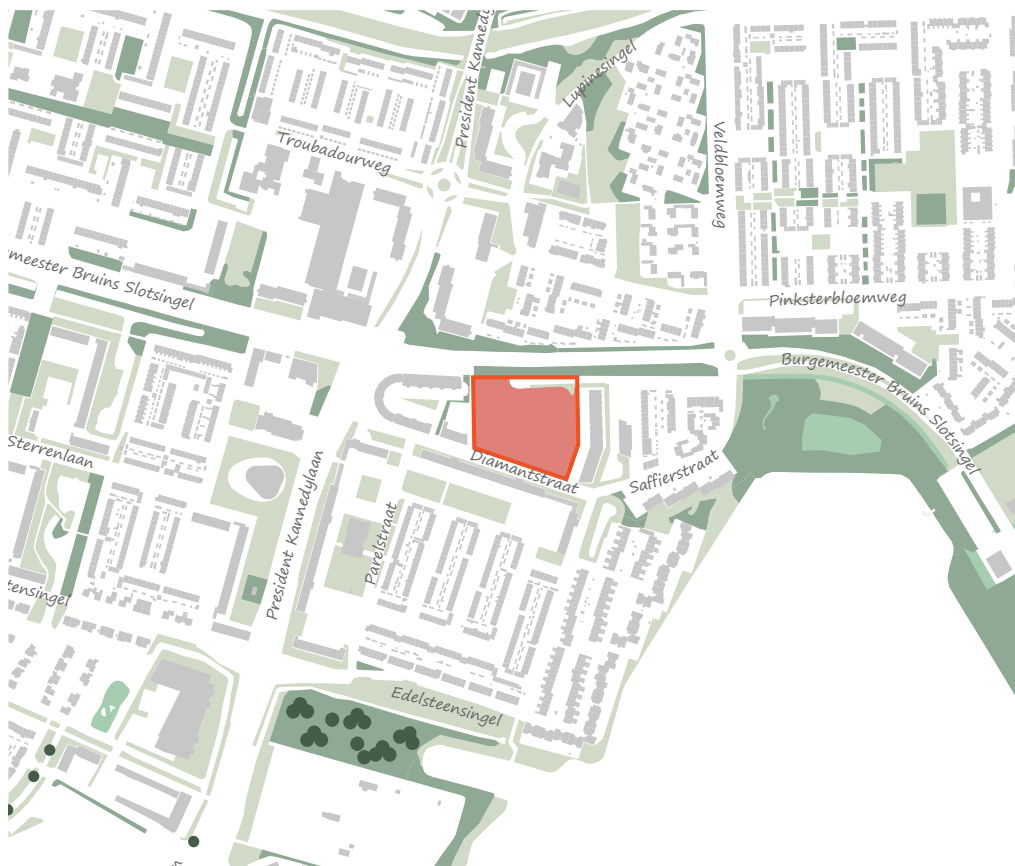
Het plangebied wordt via de zuidzijde (Diamantstraat en Saffierstraat) ontsloten en verbonden op de hoofdwegen: Burgemeester Bruins Slotsingel en de President Kennedylaan. Het plangebied grenst aan de noordkant aan de groene Burgemeester Bruins Slotsingel en staat daarmee indirect in verbinding met de Zegersloot en het oostelijk gelegen Heempark De Kromme Aar. De waterloop langs de Burgemeester Bruins Slotsingel versterkt het natuurlijke karakter en geeft de hoofdgroenstructuur extra gewicht.



verkeersstructuur

1:10.000





groenstructuur

1:10.000



waterstructuur

1:10.000

# foto's plangrenzen

## 1. context

Om een eerste indruk te geven van het plangebied en de directe omgeving zijn de plangrenzen vastgelegd in een foto collage (zie ook volgende pagina's). Het is duidelijk zichtbaar dat de omgeving wordt gedomineerd door flats in uiteenlopende vormen, lengte- en hoogtematen. Ondanks de overeenkomst in typologie, zijn de gebouwen in verschillende periodes gebouwd.

Hoekpunt; Saffierstraat - Diamantstraat - Amethyststraat



locatie observatie

diverse foto perspectieven van en rondom de projectlocatie

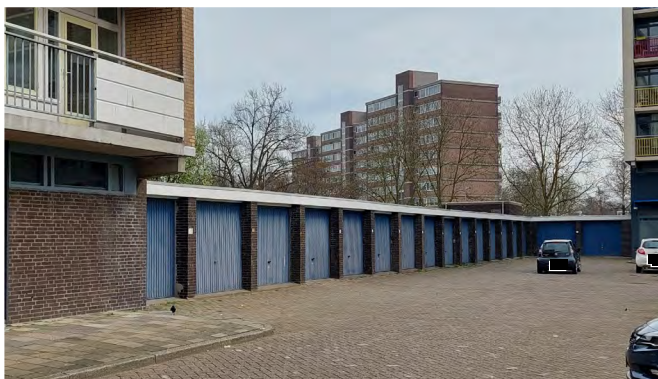




1  
zicht vanaf Saffierstraat naar de Diamantstraat



2  
zicht vanuit Amethyststraat naar de projectlocatie



3  
zicht vanaf Topaasplantsoen naar de bergingen van de Lange Diamantflat



4  
zicht vanaf de Diamantstraat naar de Amethyststraat



5  
zicht vanaf de Burgemeester Bruins Slotsingel naar de Amethyststraat



6  
zicht vanaf de Amethyststraat kijkend naar het plangebied



7  
zicht vanaf de Diamantstraat naar de hoofdentree van de Lange Diamantflat



8  
zicht vanaf de Diamantstraat naar de President Kennedylaan



# foto's plangrenzen

## 1. context

Kenmerkend voor dit gebied en andere flatwijken, is dat het overgrote deel van de openbare ruimte ingenomen wordt door geparkeerde auto's. Desondanks is er wel veel ruimte voor groen aan de rand van het gebied. Specifiek vormt de Burgemeester Bruins Slotsingel ten noorden van de ontwikkellocatie een krachtige groenzone, welke deels gekoppeld is aan een watergang.

Hoekpunt; Diamantstraat - Aquamarijn - Burgemeester Bruins Slotsingel



locatie observatie

diverse foto perspectieven van en rondom de projectlocatie





9  
zicht vanaf de Parelstraat richting de Diamantstraat



10  
zicht vanuit het plangebied kijkend richting de Amethyststraat



11  
zicht vanaf de Aquamarijn richting het parkeerveld



12  
zicht vanaf het fietspad (Aquamarijn) naar de Diamantstraat



13  
zicht vanaf knooppunt Aquamarijn-Burgemeester Bruins Slotingel naar de weg



14  
kijkend van de oversteekplaats (Burgemeester Bruins Slotingel) naar de Aquamarijn



15  
zicht vanaf de Burgemeester Bruins Slotingel kijkend richting het oosten



16  
zicht vanaf de Burgemeester Bruins Slotingel kijkend naar het plangebied

# **thematische analyse + kansen**

# **2**







# plangebied verbinden met openbare ruimte

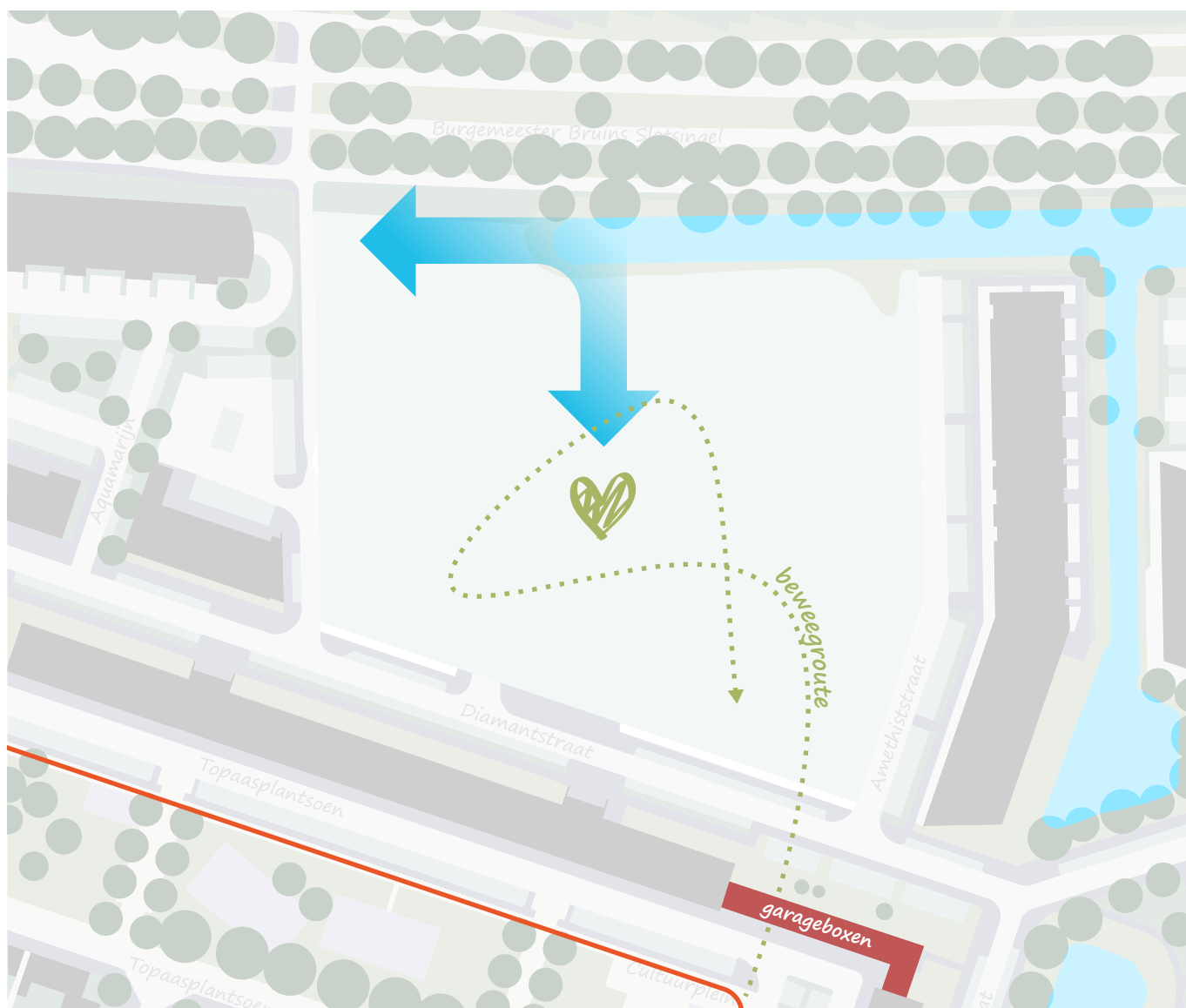
## 2. thematische analyse + kansen

Het royale groen langs de Burgemeester Bruins Slotsingel in combinatie met de breed gedimensioneerde waterloop, de verspringende gevellijnen en het bijbehorende mee meanderende groen aan de zuidzijde, maken dat de singel ook voor langzaam en recreatief verkeer een aantrekkelijke route vormt richting de Zegerplas en Heempark De Kromme Aar. De herontwikkeling kan dit versterken en tegelijkertijd een grote bijdrage leveren aan de kwaliteit van de buitenruimte in de Edelhof. Aansluiting op- en integratie van het bestaande water en groen in het project biedt een uitgelezen kans om het geheel ook een ecologische meerwaarde te geven.



stedebouwkundige structuur langs Burgemeester Bruins Slotsingel

Aan de zuidzijde van de ontwikkellocatie bestaat de kans om aansluiting te vinden op de Kwiek Beweegroute. Enerzijds wordt de route verrijkt met een aantrekkelijke aftakking en anderzijds krijgt Edelhof een directe aansluiting op een majeure recreatieve structuur. Voorwaardelijk is dat de bestaande garageboxen ten oosten van de Lange Diamantflat moeten verdwijnen, dit wordt momenteel overwogen/onderzocht.



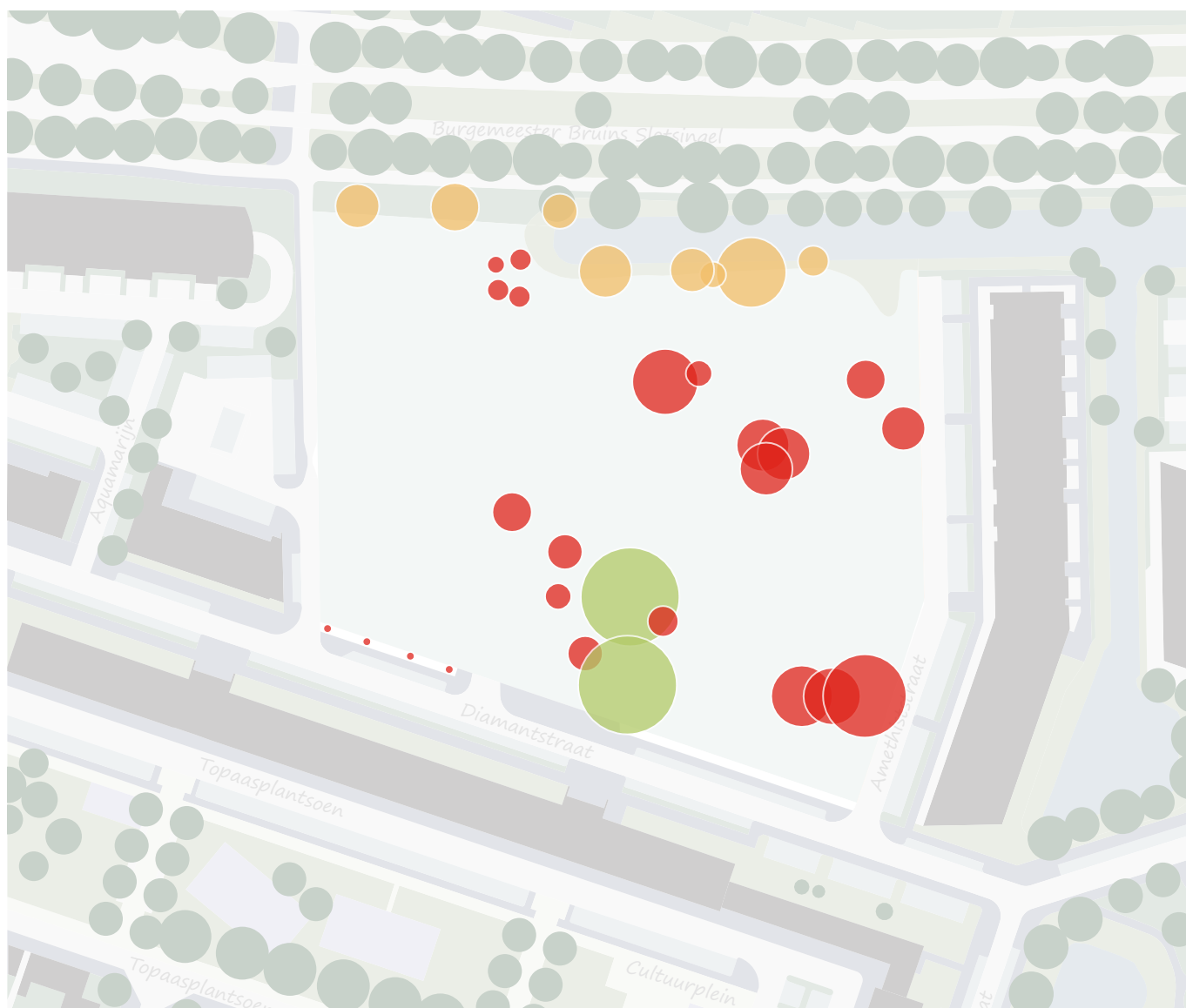
relatie plangebied - water + Kwiek Beweegroute



# bomen

## 2. thematische analyse + kansen

Op en rondom het plangebied zijn verschillende bomen aanwezig. Van alle bomen op de ontwikkellocatie moeten alleen de twee grote bomen direct tegenover de oostelijke entree van de Lange Diamant worden behouden. Deze bomen markeren de plek die de Lange Diamantflat koppelt met de buitenruimte van Edelhof. Een aantal bomen langs de singel, (aan de noordgrens) heeft een bijzondere kwaliteit. Ze zijn de moeite van het behouden waard. Het wordt daarom als winst gezien als deze in het plan worden opgenomen. Van de overige bomen wordt aangenomen dat deze bij herontwikkeling een belemmering vormen of in de weg staan. Het staat vrij om hier anders naar te kijken.

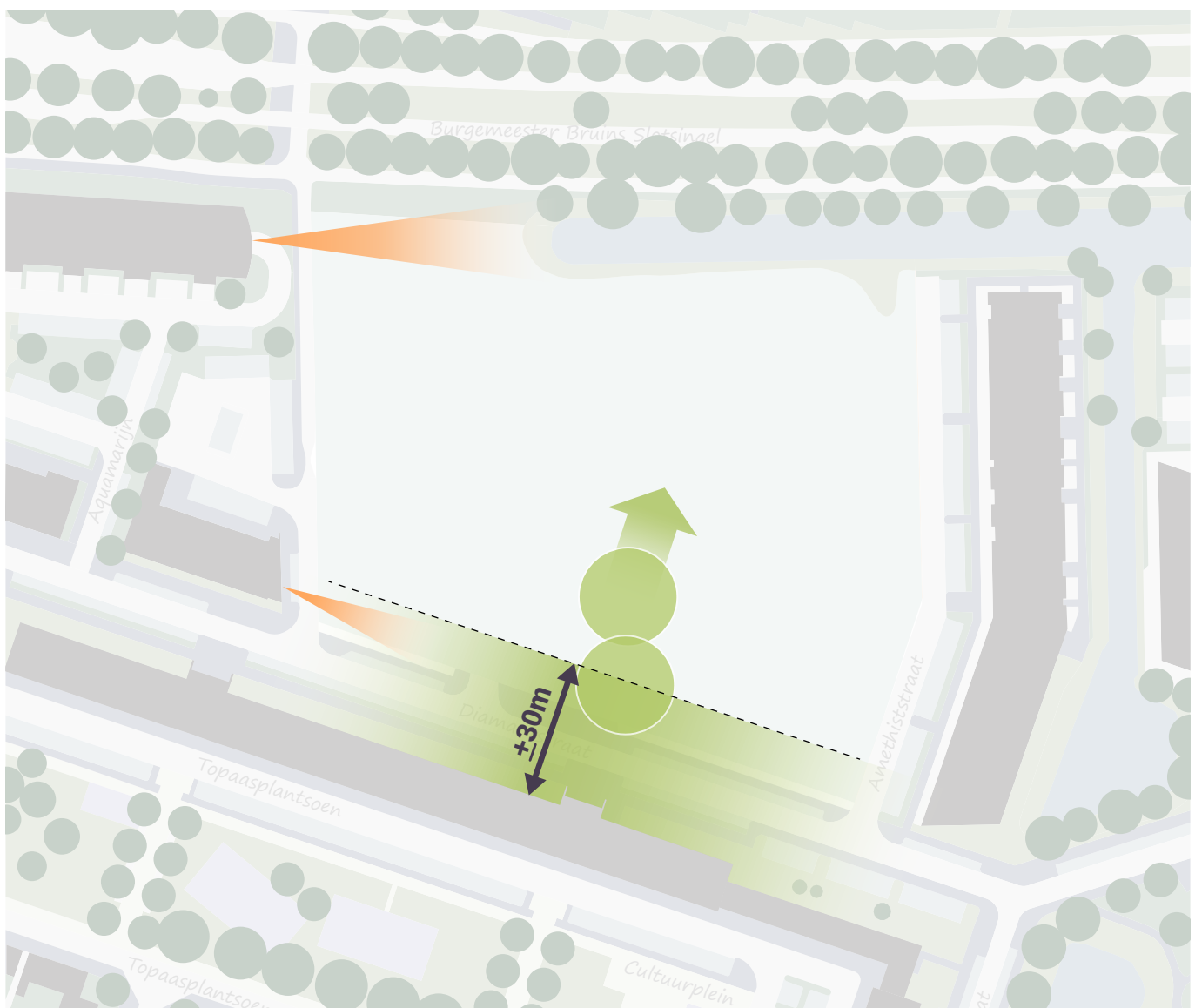


bomenkaart

● toegestaan te verwijderen    ● eventueel te behouden, geen must    ● te behouden bomen

# aansluiten en verbinden

De Lange Diamantflat van circa 170 meter lang en 9 bouwlagen heeft een enorme impact op de omgeving. Om de belevingswaarde van de straat te versterken en de woonkwaliteit van de nieuwbouw ertegenover te borgen, wordt het bestaande straatprofiel verbreed naar minimaal 30 meter. In combinatie met het behoud van de twee bomen moet de extra ruimte die zo ontstaat leiden tot een aantrekkelijk vergroend accent in de straat. Specifiek krijgt het centrale deel een 'poortfunctie' naar het groene hart van Edelhof. Dit vraagt bijzondere ontwerpaandacht. De twee kopgevels van de woongebouwen Aquamarijn aan de westzijde zijn nadrukkelijk in oostelijke richting georiënteerd. In het participatietraject is overeengekomen dat een fatsoenlijk uitzicht zal blijven.



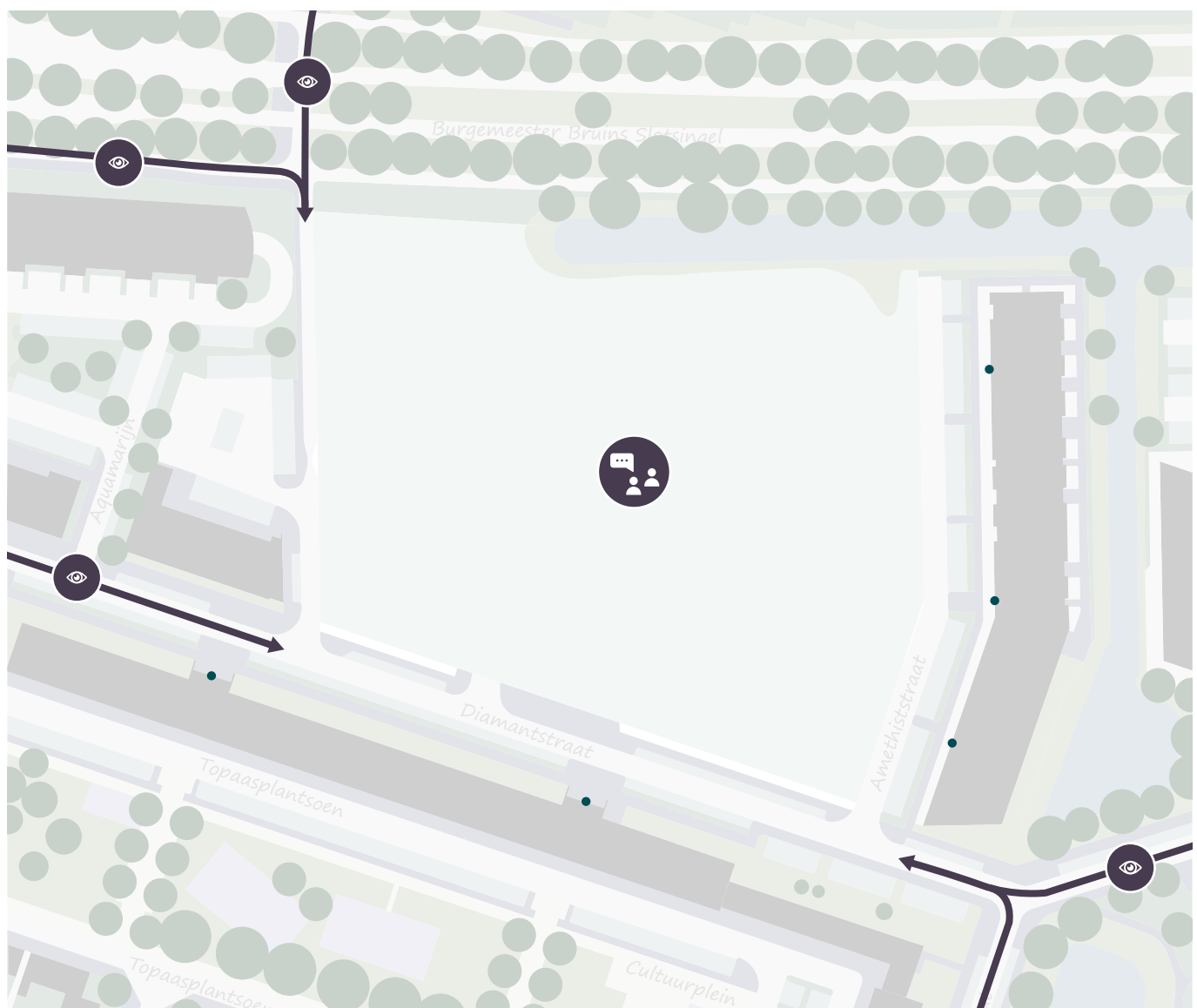
themakaart aansluiten en verbinden



# directe (zicht)relaties

## 2. thematische analyse + kansen

Vanuit de directe omgeving zijn er verschillende aanloopleijnen naar de ontwikkellocatie. Dit leidt tot een tal van (zicht)relaties naar- en vanuit Edelhof. De herontwikkeling biedt zo kans om bestaande en nieuwe buurtbewoners met elkaar in verbinding te brengen. Dit vraagt onder meer om bijzondere ontwerpaandacht op maaiveldniveau. Mogelijk bieden de entrees van de omliggende gebouwen aanknopingspunten voor de inrichting van Edelhof.



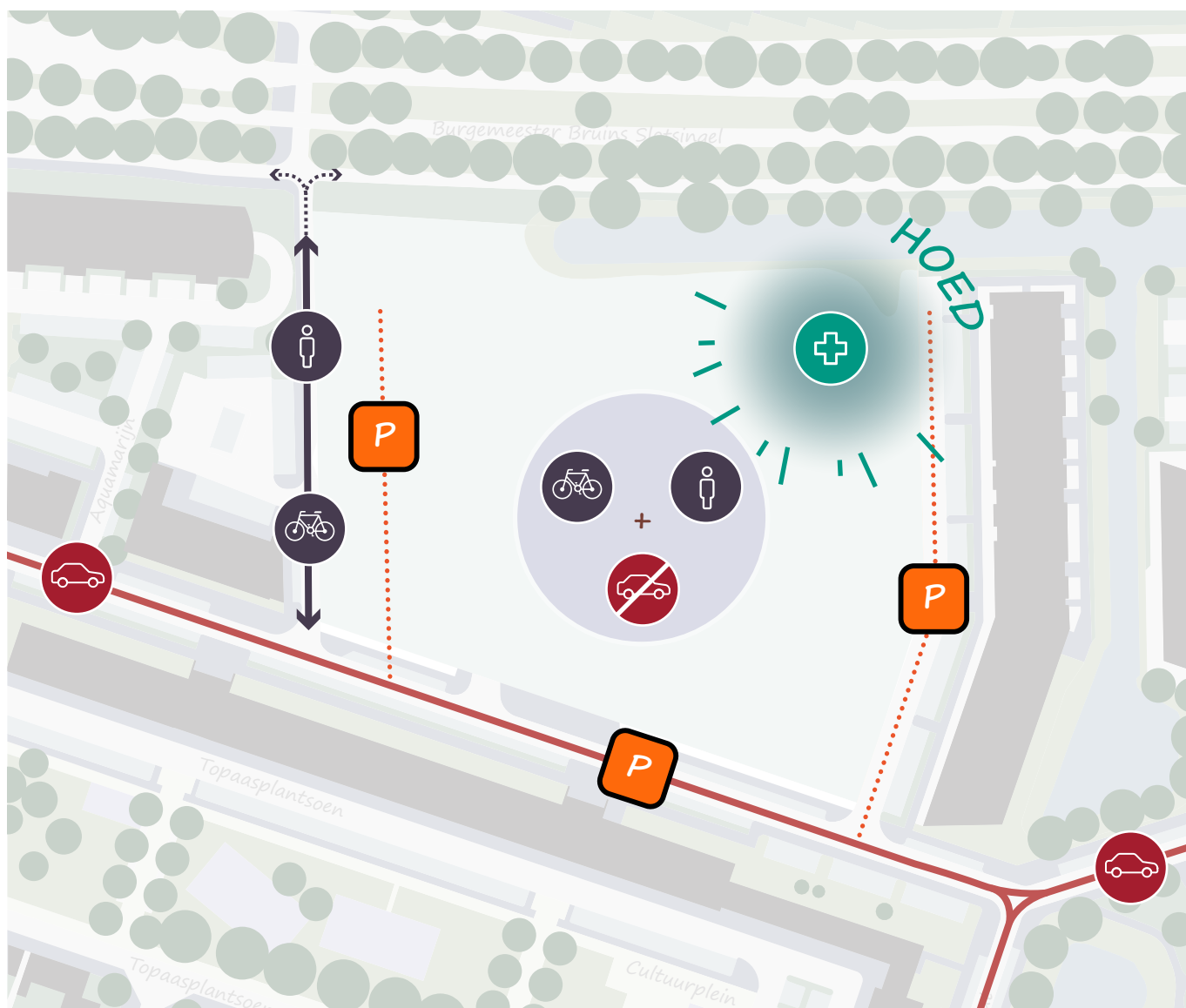
aanloopleijnen & omliggende entrees

• entree appartementencomplex

# verkeer en parkeren

De verschillende verkeersstromen hebben veel invloed op de totale belevingswaarde en de gebruikskwaliteit. Door het gehele binnengebied autovrij te maken en het parkeren\* op te lossen langs de randen, ontstaat er een sterke basis voor ontmoeting. De bestaande fietsverbinding tussen de zuidzijde van de Burgemeester Bruins Slotsingel en de Diamantstraat vraagt om bijzondere aandacht. Een ander specifiek aspect, welke invloed heeft op verkeersstromen is de HOED (huisartsen onder een dak). Deze is bewust in de noord-oost hoek van het plangebied voorzien; een luwe plek, met parkeerplaatsen nabij. De functie kan bijdragen aan een openbaar karakter van het groene binnengebied.

\*in de 'aanbestedingsleidraad' staat een nadere omschrijving rondom het 'parkeren'. Marktpartijen krijgen de mogelijkheid om bestaande parkeervoorzieningen in het openbaar gebied herin te delen en zo te betrekken in de planvorming. Bestaande straatprofielen, met 'langsparkeren' kunnen bijvoorbeeld hergeprofileerd worden, naar 'haaksparkeren'. Marktpartijen staan hier vrij in)



themakaart - mobiliteit



**concept**

**3**







# concept; lucht, licht en ontmoeting

## 3. concept

Vanuit de thematische analyse, gesprekken met buurtbewoners en brainstormsessies tussen verschillende professionals is het ruimtelijk concept ontwikkeld. Lucht, licht en ontmoeting staan centraal vormgegeven als een ensemble van bebouwing in losse volumes\* in verschillende bouwhoogtes rondom een groene openbare ruimte; een 'groen hart'.

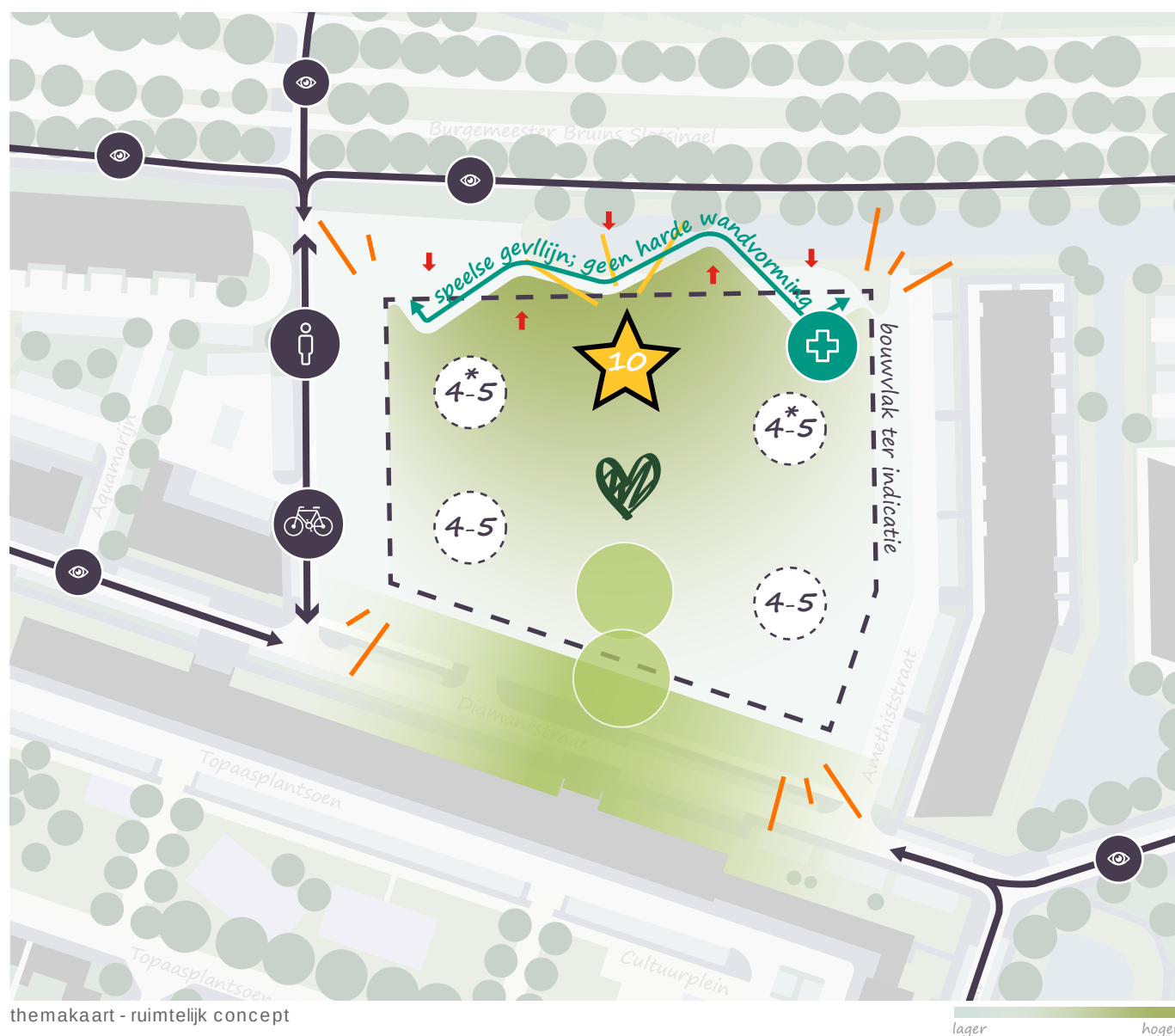
\*het is eveneens mogelijk om plaatselijk lagere aaneensluitende bebouwing te realiseren (doorwaadbaarheid is ten alle tijden van belang). Doorzichten dragen bij aan het idee van een 'eindeloos' doorlopende groene ruimte

Rondom een centrale groene ruimte (het groene hart) met de twee bestaande bomen als poortwachters naar de buitenwereld, staat een ring van bebouwing. Deze bebouwing bestaat globaal uit vier à vijf bouwlagen (conform de Alphense laag). Incidenteel mag er een laag bij of af voor een meer speelse uitstraling. Specifiek is er aandacht voor het vrije uitzicht van de twee naar het oosten georiënteerde kopgevels aan de westzijde van het plangebied (Aquamarijn). Om het eigen karakter van de plek te versterken, staat aan de noordzijde een significant hoger volume. Dit geeft het geheel extra cachet. Tegenover de Lange Diamantflat is extra ruimte voor een bijzondere, groene inrichting.

Een verspringende gevellijn sluit aan op de groene- en waterrijke noordelijke begrenzing van het plangebied. Dit weerspiegelt de overgang tussen bebouwing en natuur. Het ensemble manifesteert zich autonoom in zijn omgeving. Vanuit de directe omgeving zijn er verschillende aanlooplijnen naar de ontwikkellocatie. Dit leidt tot een tal van (zicht) relaties naar- en vanuit het gebied. Om deze reden dienen de hoeken te zijn verbijzonderd. Het parkeren is ingepast langs de randen. Daardoor ontstaat er in het hart een sterke basis voor ontmoeting. Het inpassen van een noord-zuid fietsverbinding (tussen Burgemeester Bruins Slotsingel en Diamantstraat) maakt deel uit van de ontwikkeling. De HOED is gepositioneerd in de noordoosthoek.

De bouwenvelop\* biedt veel ruimte voor flexibiliteit in het ontwikkelen van een eigen ontwerpvisie. Vanuit het ruimtelijke concept volgt in het volgende hoofdstuk de verdieping van kenmerkende ruimtelijke principes van het ensemble; 'beeldkwaliteitseisen ensemble'.

\*in de bijlagen bij de 'aanbestedingsleidraad' is een .dwg gevoegd van het bouwvlak (verbeelding)



themaakart - ruimtelijk concept

\* incidenteel is hogere bebouwing (6 tot 7 bouwlagen) rondom het accent mogelijk



# beeldkwaliteitseisen ensemble

# 4



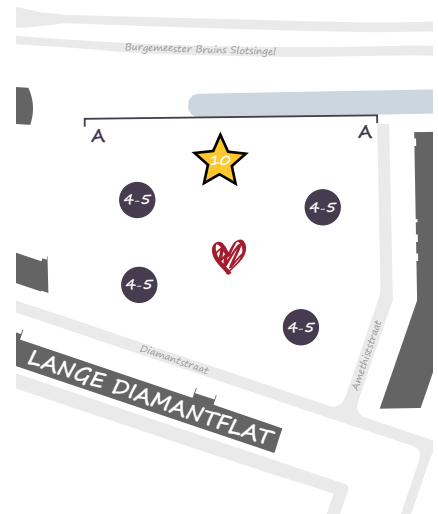


# groen, licht en lucht als hoofdpijlers

## 4. beeldkwaliteitseisen ensemble

De bebouwing heeft een speels karakter, door de ruimtelijke compositie en volumes op te breken, bijzonder aandacht te hebben voor de doorwaadbaarheid en de algehele samenhang. onderdoorgangen hebben niet de voorkeur. Het gehele ensemble vormt een gevarieerd spel van stedelijke volumes met aandacht voor licht en lucht; van buiten naar binnen en binnen naar buiten.

Sterke wandvorming is niet toegestaan; en strenge bouwvolumes en/of beëindigingen worden voorkomen door toepassing van setbacks. Dit versterkt de aansluiting op de menselijke maat.



principe aanzicht

A-A



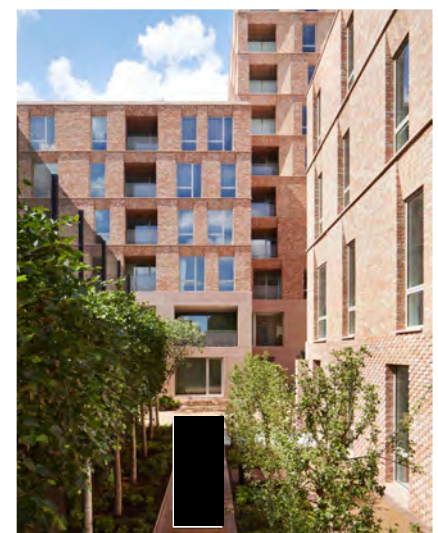
ontmoeten, bewegen en verblijven in het hart

Gascoigne West, Londen, White Arkitekter



doorkijkjes; licht + lucht

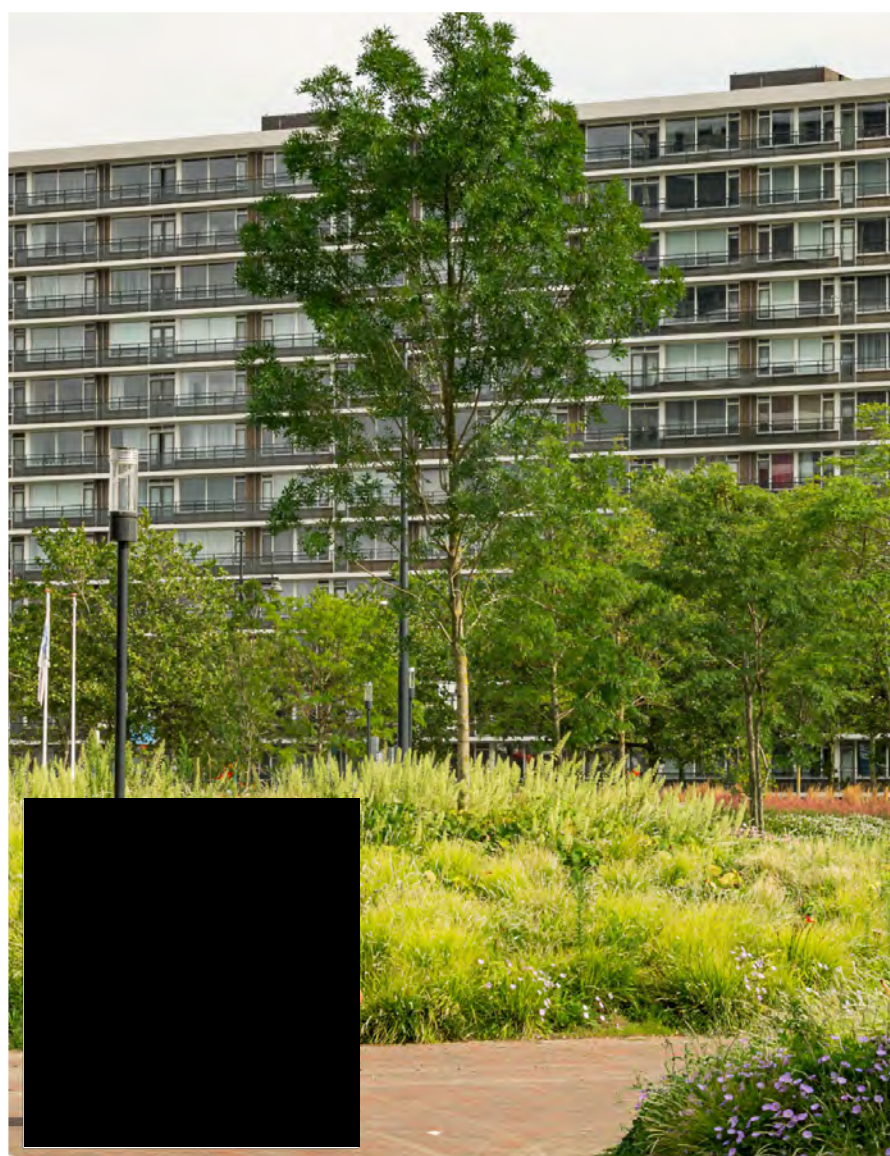
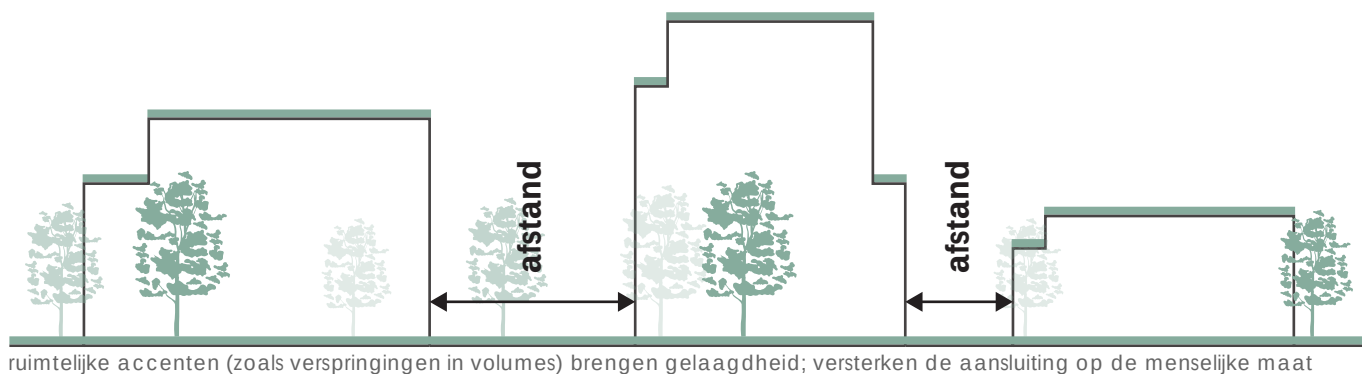
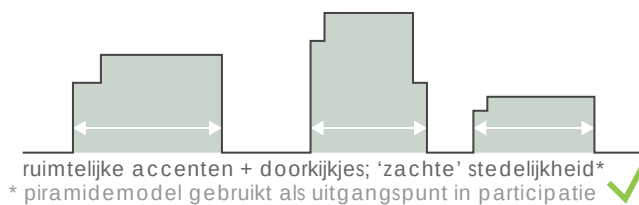
Kroyers Plads, Kopenhagen, Cobe



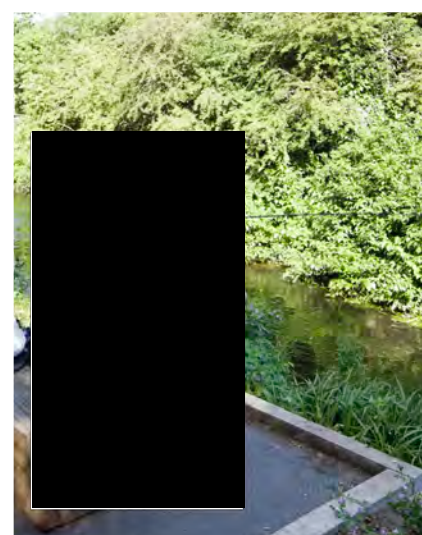
gelaagd ruimtelijk concept

Belle Vue, Londen, Morris+Company





'groene long' aan de Lange Diamantflat  
Bogaardplein, Rijswijk, DELVA



interactie met het water; de singel  
relatie mens + natuur versterken



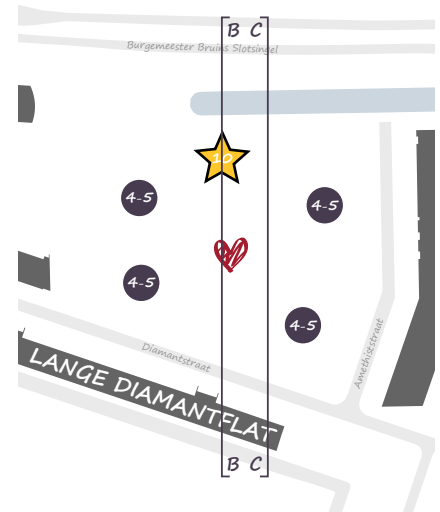
verfijnde stedenbouw + architectuur  
St. Hilda's College, Oxford, Gort Scott



# relatie Edelhof - Diamantstraat

## 4. beeldkwaliteitseisen ensemble

Vanuit de Diamantstraat en de Lange Diamantflat is er een zichtrelatie naar de Burgemeester Bruins Slotsingel. De hoofdgroenstructuur is 'beleefbaar' op afstand. Er is specifiek aandacht voor het verbinden van het plangebied met de hoofdgroenstructuur in vorm en/of programma. Strenge wandvorming die de (zicht)relatie sterk verstoort, is niet toegestaan.



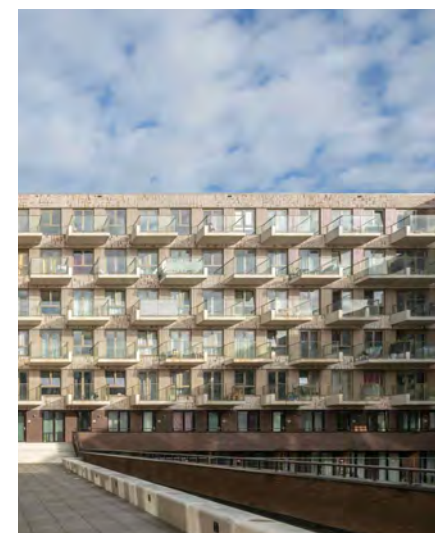
principe doorsneden  
B-B, C-C



voldoende licht & lucht tussen hogere bouwvolumes  
Latecoere, Toulouse, Brenac and Gonzalez Architecture

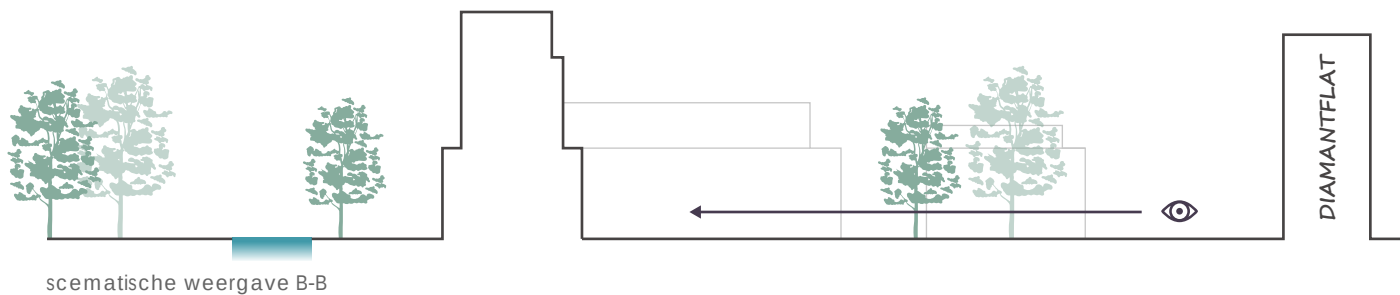


onvoldoende doorwaadbaar  
Centree, Rotterdam, Juli Ontwerp



starre wandvorming  
Zuidblok Lieveen, Amsterdam, Arons & Gelauff

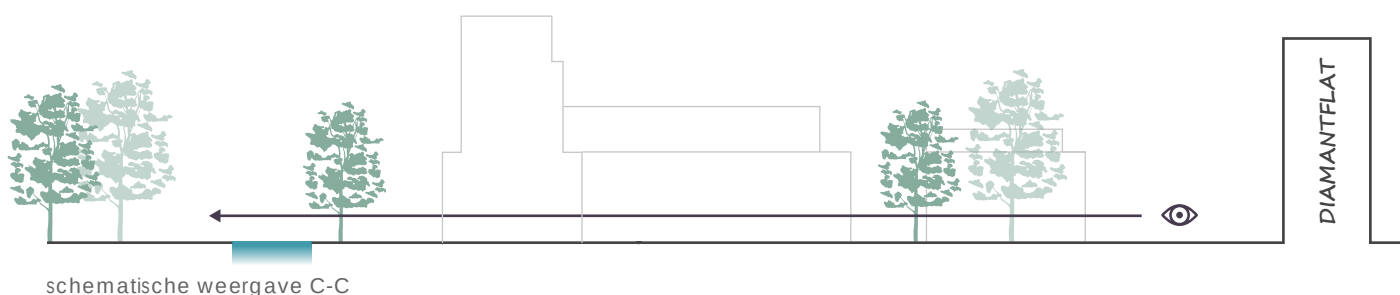




Burgemeester Bruins Slotsingel

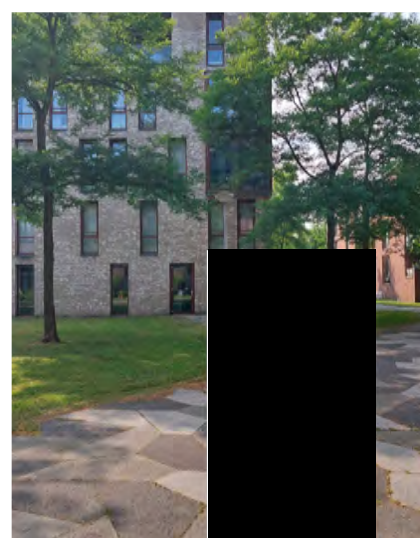
Edelhof

Diamantstraat



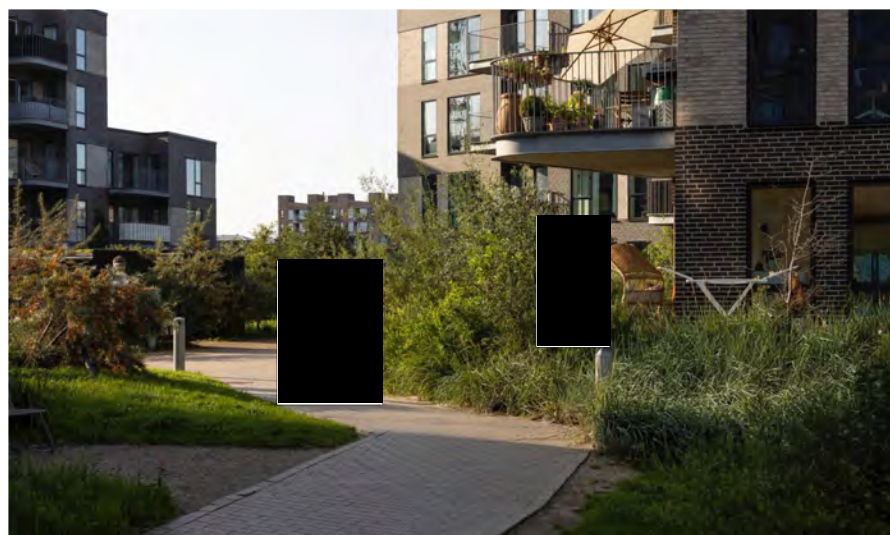
gelaagd samenspel van groen en bebouwing; doorwaadbaar

Cruquius eiland, Amsterdam, KCAP



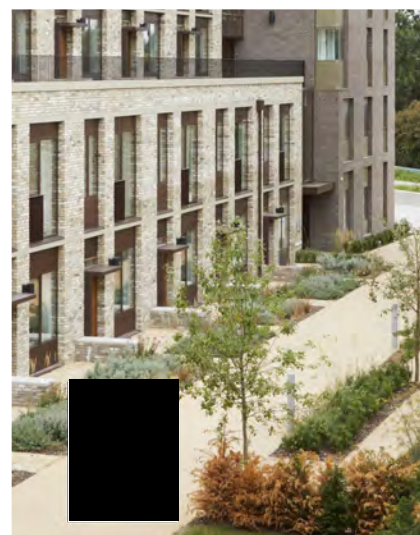
doorkijkjes; stedelijk dwalen

Funenpark, Amsterdam, Architecten Cie



bebouwing in het groen; openbaar gebied - overgangszone - privé terras

Marble City, Kopenhagen, Vilhelm Lauritzen



groene 'randen'

Eddington, Cambridge, Mole Architects





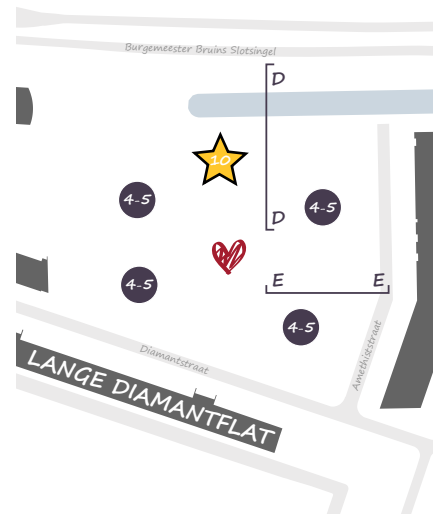
# relatie bebouwing en openbaar gebied

## 4. beeldkwaliteitseisen ensemble

Alle bebouwing, specifiek de begane grond, sluit zorgvuldig aan op het openbare gebied. Dit wordt onder andere gedaan door semi-private overgangszones (wonen - openbaar gebied) en een zorgvuldige groene inpassing (overig programma - openbaar gebied).

Het landschapontwerp bevat een integrale oplossing voor de erfafscheidingen. Deze worden mee-ontworpen.

Natuurlijke wandelpaden, diversiteit in de flora en een gemêleerdheid van speel- en verblijfsplekken versterken het publieke hart.



principe doorsneden  
D-D, E-E



mono architectuur, rondom een versteend (hard), gesloten binnen gebied  
Lupine, Rotterdam, Juli Ontwerp



geen overgangszone  
Tuinen van Genta, Breda, INBO



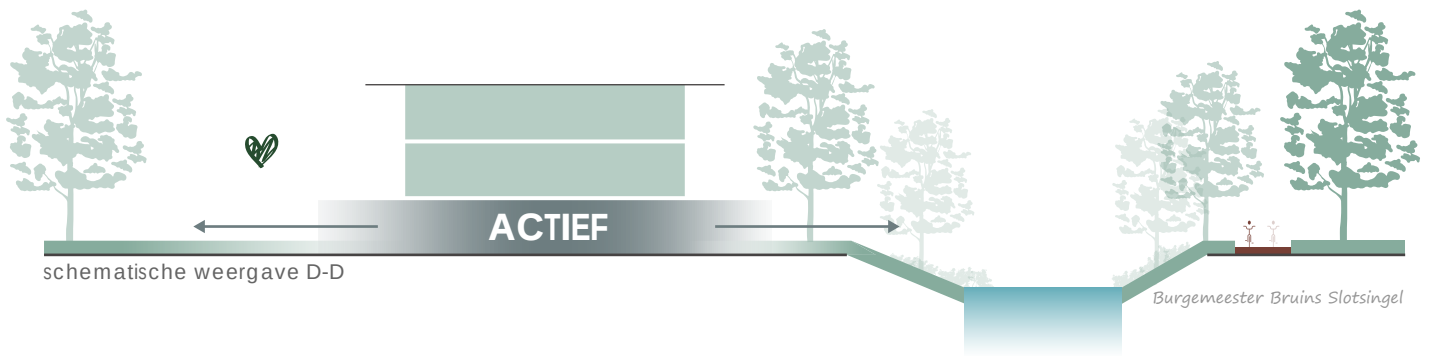
bebouwing met een verbindende relatie tot het groen en het water  
Robijnhof, Leiden, LEVS



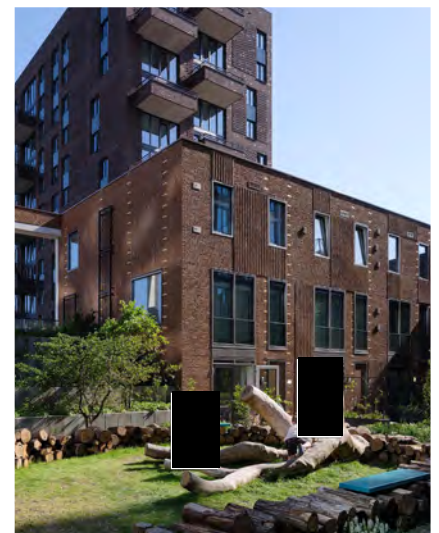
ruimte voor 'eigenheid'  
Spaandammerhart, A'dam, korththielens



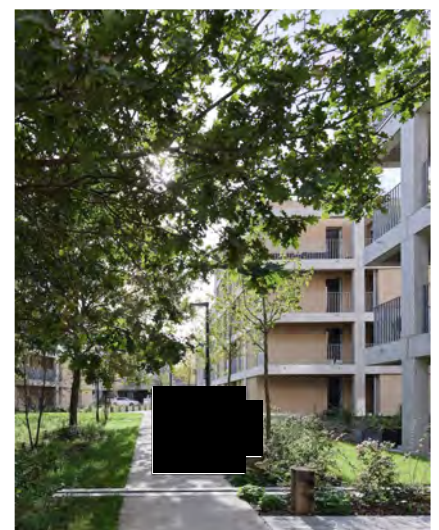




een ensemble in het groen; bebouwing in het landschap  
Danton, Parijs, Avenier Cornejo architectes



natuurlijk spelen  
De Groene Kaap, R'dam, Bureau Massa



minimaliseren van 'verhard' oppervlak  
Zac Erdre, Nantes, Avenier Cornejo architectes



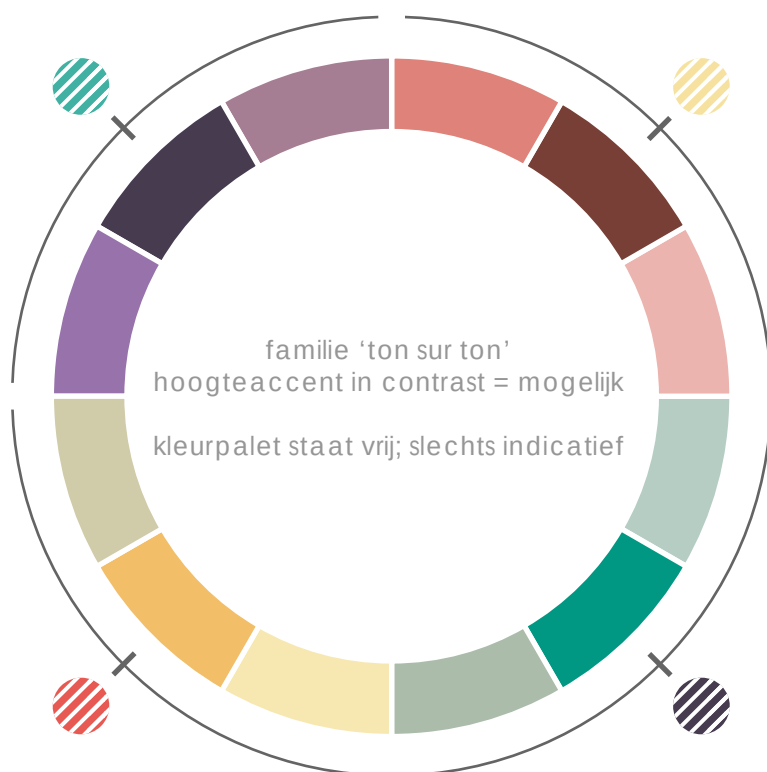
# verwante architectuur en oog voor omgeving

## 4. beeldkwaliteitseisen ensemble

Het ensemble is alzijdig vormgegeven in een onderling verwante architectuur. De vormgeving van het 'hoogteaccent' biedt vrijheid; dit volume mag onderdeel zijn van 'de familie' of zich contrasterend opstellen naar zijn omgeving.

Het kleurpalet van 'de familie' staat in de basis volledig vrij; goede aansluiting op zijn directe, gevarieerde context is een vereiste. Felle 'schreeuwende' kleuren en/of het realiseren van een 'bonte mix' is niet toegestaan. De familie aan gebouwen is herkenbaar en duidelijk afleesbaar.

Het vormgeven van alle volumes in gelijke kleur- en materiaalstelling (mono architectuur) is verboden. Kleine nuanceverschillen per volume versterken de verscheidenheid binnen het ensemble en geven de ontwikkeling een meer 'openbaar' karakter (geen op zichzelf staande wereld). Dit vraagt bijzondere ontwerpaandacht.



familie; aandacht voor samenstelling van kleur & materiaal  
principe kaleidoscope



mono materiaalgebruik; te massaal   
Silchester Housing, Londen, Haworth Tompkins



geen diversiteit; privaat karakter   
Areal Kaiserstrasse, Rheinfelden, Max Dülger



gelijkwaardige volumes in contrast   
Rubicon, Cambridge, Alison Brooks Architects



het palet is complementair en kent nuance verschillen; het staat vrij om het accent contrasterend of in gelijke stijl uit te voeren ✓



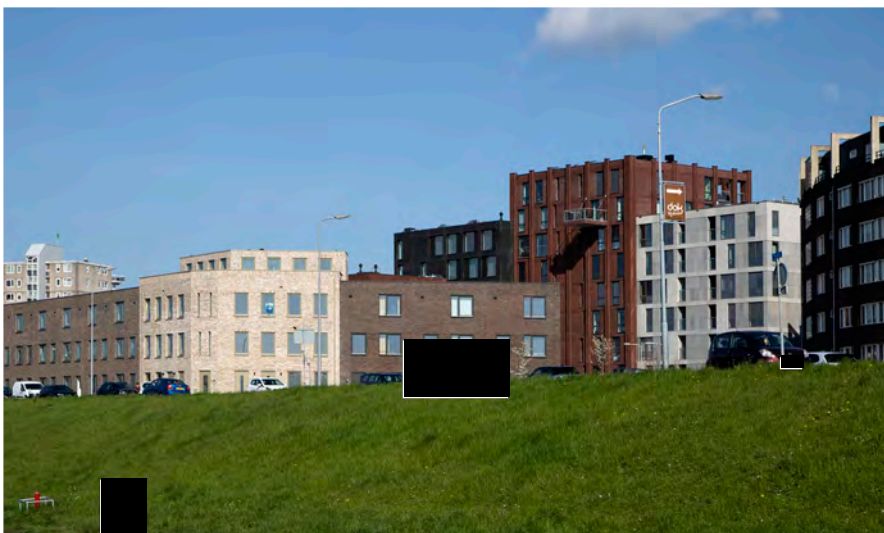
materiaal- kleurgebruik in hoge contrasten; leidt tot een diffuus, onsaamenhangend geheel ✗



familiaire architectuur, ontworpen vanuit eenheid  
Little C, Rotterdam, Jvantspijker en partners



verscheidenheid door kleurnuance  
Massy Vilmorin, Avenier Cornejo Architectes



een ensemble in sterke(re) contrasten, creëert een diffuus beeld  
Euryza, Zwijndrecht, Groosman



niet passende 'korrelmaat'  
Holland Park, Diemen, Soeters





# ontwerpbenadering 'hoogteaccent'

## 4. beeldkwaliteitseisen ensemble

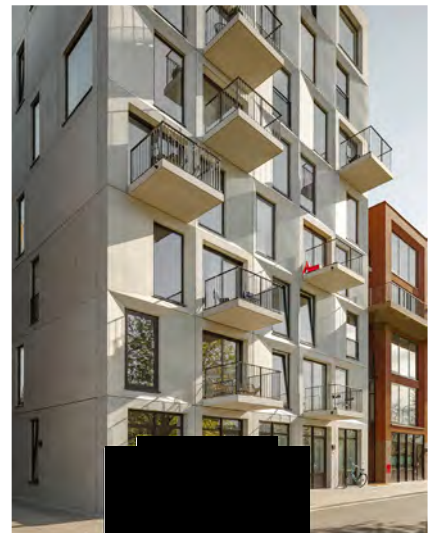
Het hoogteaccent is vormgegeven in één architectuur en 'landt' op het maaiveld. Het accent wordt niet onderbroken in materialisatie. Dit versterkt het volume als 'special' in het plangebied. Setbacks en andere accenten in het volume versterken daarentegen de aansluiting op de menselijke schaal.

Een verbijzondering rond de 'kroon' van het hoogteaccent markeert en versterkt het ensemble. Specifiek zijn de accenten vormgegeven in het bouwvolume van gelijke soort en niet middels een sterk afwijkende kleur of door ondergeschikte bouwdelen (zoals buitenruimten), bovengeschildt te maken.



gelaagdheid in hoogteaccent

Loodstoren, Amsterdam, Heren 5



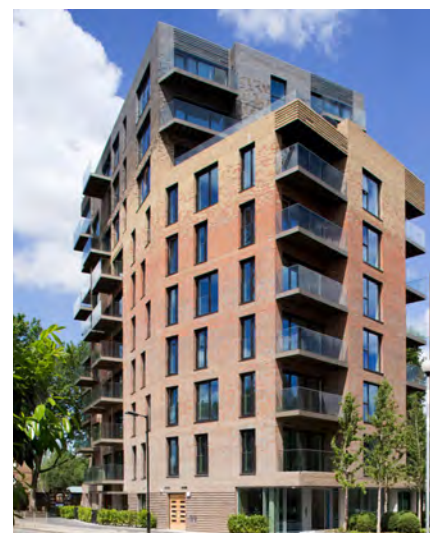
accent in afwijkende stijl/detaillering

Superlofts, Groningen, Marc Koehler



hoogteaccent in een uitgesproken kleurstelling; versterkt de dynamiek

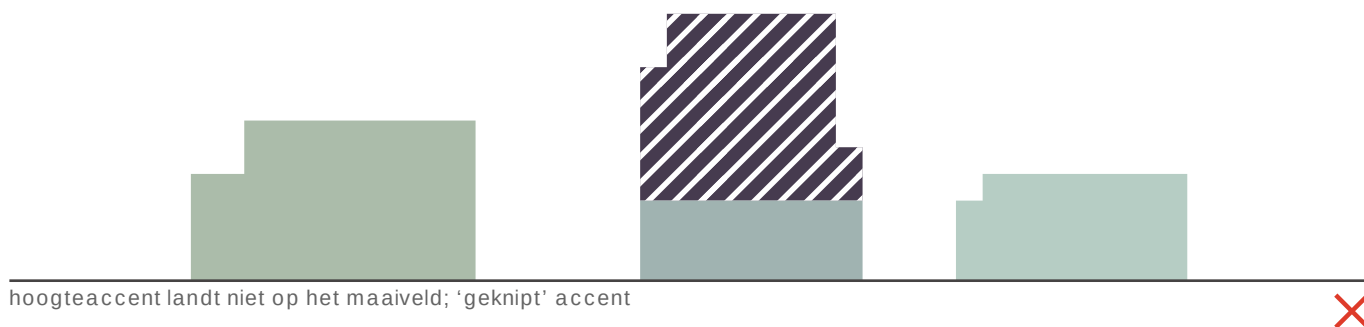
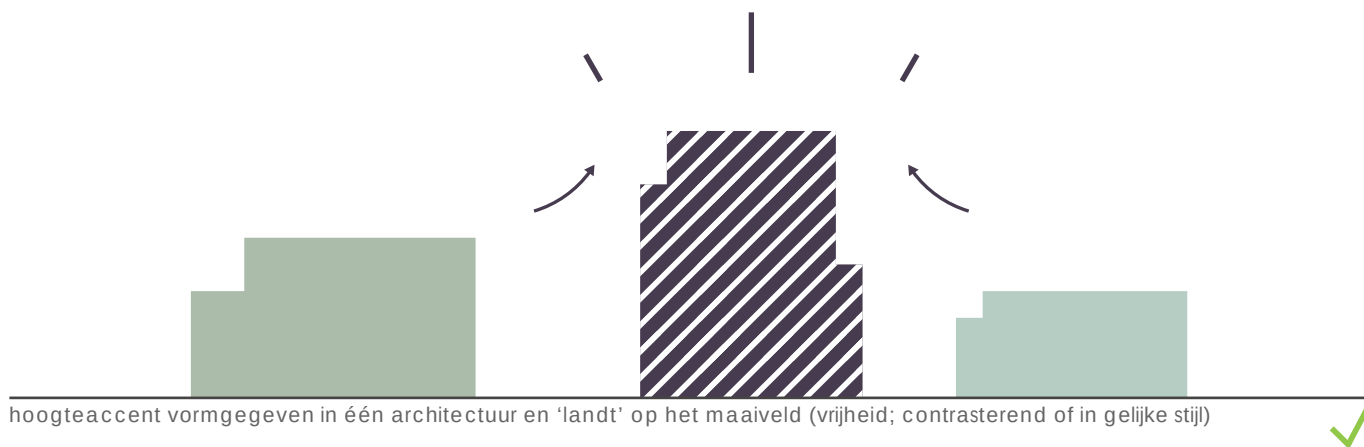
De Entree W4, Haarlem, Heren 5



hoogteaccent in stijl van de 'familie'

Trafalgar Place, Londen, dRMM Studio





mono materiaalgebruik en ritme; gebrek aan diversiteit  
Winkelcentrum Leidschenveen, awg Architecten



'geknipt' hoogteaccent  
Maple House, Toronto, Cobe



hoogteaccent in diverse materialen  
Holland Park, Diemen, Soeters





# beeldkwaliteitseisen buitenruimte

# 5





Churchman Thornhill Finch, South Gardens



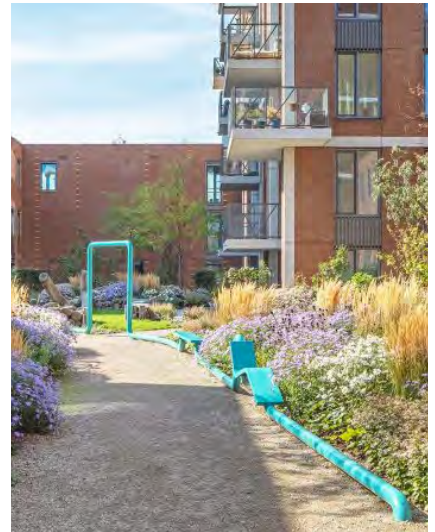
# buiten ontmoeten, verbinden en recreëren

## 5. beeldkwaliteitseisen buitenruimte

Gemeenschappelijke faciliteiten zoals een deelhub of ruimte voor tuingerei versterken het contact tussen bewoners en de directe omgeving. Ze dragen bij aan een gezonde leefstijl en stimuleren ontmoeting tussen de gebruikers onderling. De biodiversiteit wordt versterkt door natuur inclusief te ontwerpen.

De toegepaste materialen in de openbare ruimte zijn hoogwaardig en onderhoudsarm. De toepassing van houten planken, specifiek als materialisatie van looppaden of een dek, is niet toegestaan. Door variatie aan te brengen in de materialisatie van de bestrating en terreininrichting kunnen subtiele details worden benadrukt.

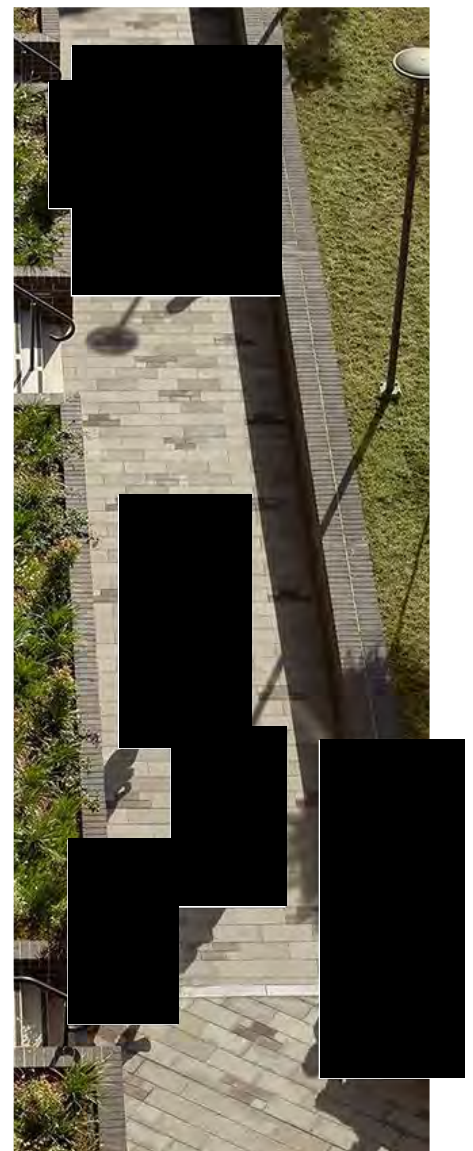
Kunst en beweging passen in het totaalconcept. Ze versterken het dwalen en de doorwaadbaarheid.



verbindend (speel)element  
Groene Kaap, Rotterdam, bureau MASSA



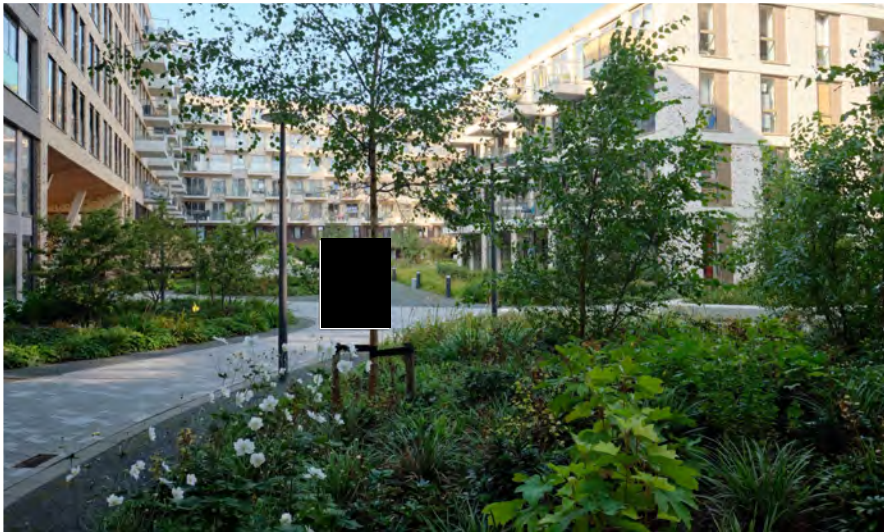
natuurlijke speelvoorzieningen  
Groene Kaap, Rotterdam, bureau MASSA



verbindingen in het landschap  
Arkadia, Alexandria, Breathe Architecture + DKO

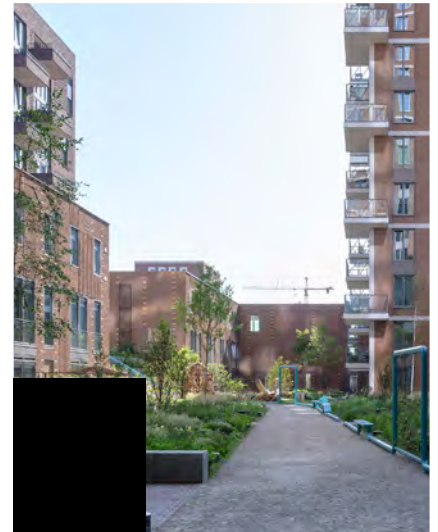






ruimte voor buurtactiviteiten

Urban Campus Lieven, Amsterdam, Bureau B+B



groen; drager van het totaalconcept

Groene Kaap, Rotterdam, bureau MASSA



natuurlijk 'padenritme' omzoomd door vegetatie

Kaktus Towers, Kopenhagen, BIG



natuurlijk materiaalgebruik

ZAC Erdere, Nantes, Avenier Cornejo Architectes



aandacht voor fiets en voetganger

Connecting Colliers Wood, Londen, Gort Scott



geen houten dek, vlonders, paden

Ehpad Sara, Pantin, Avenier Cornejo Architectes





# levendig maaiveld en geactiveerde randen

## 5. beeldkwaliteitseisen buitenruimte

De overgang gevel - maaiveld vraagt specifieke aandacht. Accenten in de gevel breken grote 'blinde' gevelvlakken. De gevel krijgt een vriendelijk karakter door voorzieningen voor beplanting, gevelgroen en andere mogelijkheden.

Levendige buitenranden versterken het contact tussen bewoners en de directe omgeving. De beleevingswaarde rondom het plangebied is prettig en hoog.



versteende maaiveld aansluiting  
Westerdoksdiik, Amsterdam



bufferzone naar parkeren ontbreekt  
Overvecht, Utrecht



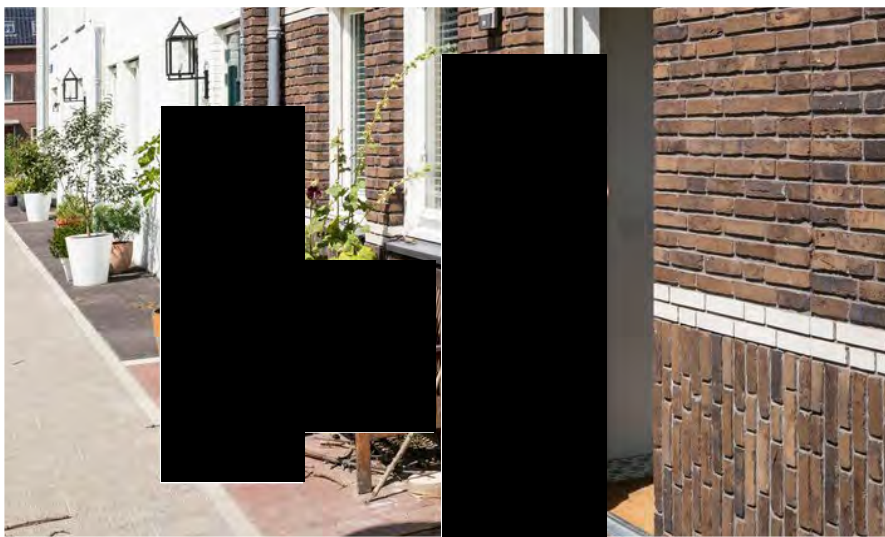
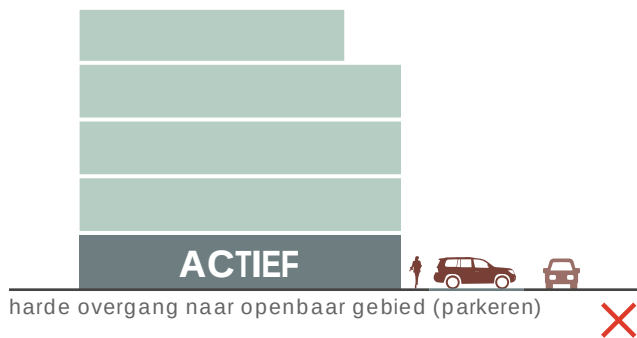
getild landschap (privaat karakter)  
omgeving Johan de Wittlaan, Woerden



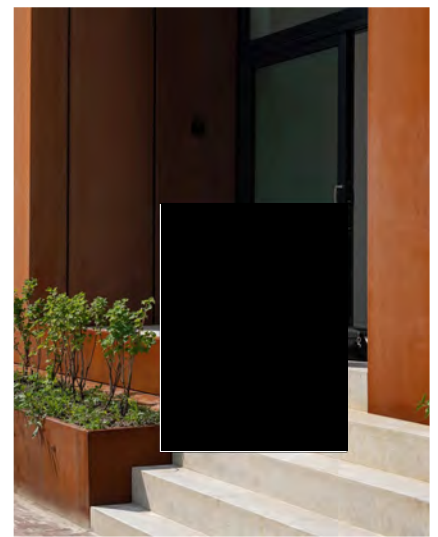
natuurinclusieve + speelse leefomgeving  
Southgard, Londen, Maccreanor Lavington







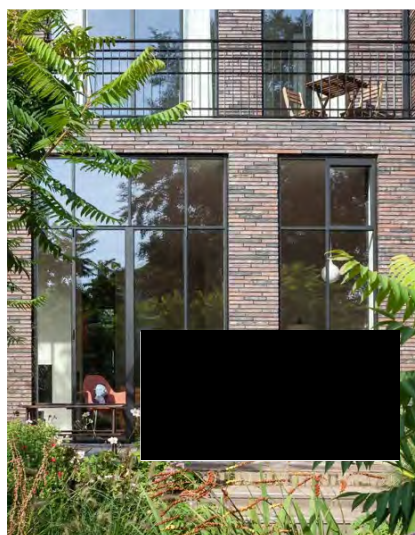
verrijking door ontmoeting  
GeO architecten, Tevreewijk, Leiden



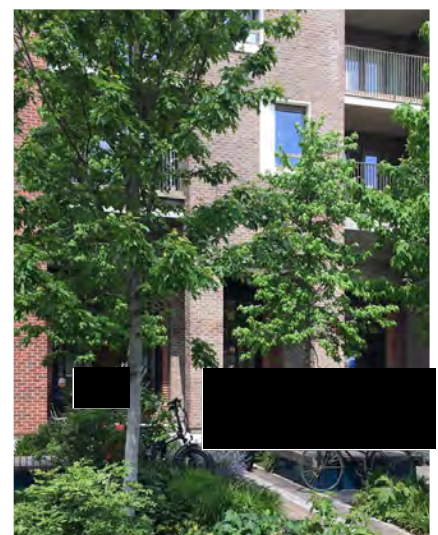
aandacht voor detail  
LlyodYard, R'dam, Paul de Ruiter



encroachment zone I  
De Groene Kaap, R'dam, Bureau Massa



encroachment zone II  
Stadsvilla Kralingen, R'dam, Paul de Ruiter



encroachment zone III  
Orchard Gardens, Londen, Panter Hudspith





# parkeren op maaiveld

## 5. beeldkwaliteitseisen buitenruimte

De parkeeroplossing is subtiel en 'groen' ingepast op het maaiveld en vormgegeven met bomen en eventueel half open bestrating als dit een meerwaarde kan vormen voor waterinfiltratie. Parkeervoorzieningen zijn samenhangend ontworpen als onderdeel van het landschapontwerp en niet ingepast in 'restruimtes'.

Parkeren onder gebouwen is uitgesloten om de sociale veiligheid te borgen. Aandacht voor een goede verlichting is een belangrijk vereiste en borgt voor een deel de sociale controle en/of veiligheid. Meer info: Zie 'basisdocument PvE Handboek Openbare Ruimte'.



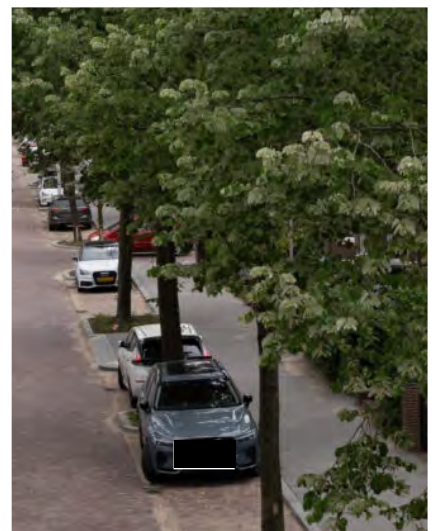
versteend parkeren; geen groen



parkeren onder bebouwing; verboden i.v.m. beheer/onderhoud & sociale controle



groene inpassing; hagen



groene inpassing; bomen







groene inpassing; parkeercoffer



groene inpassing; parkeercoffer



bomen als 'groene deken' over parkeerzone; verkoeling en beleving



parkeren zonder bomen



schaduwrijk landschapontwerp





# beeldkwaliteitseisen gebouwniveau

# 6





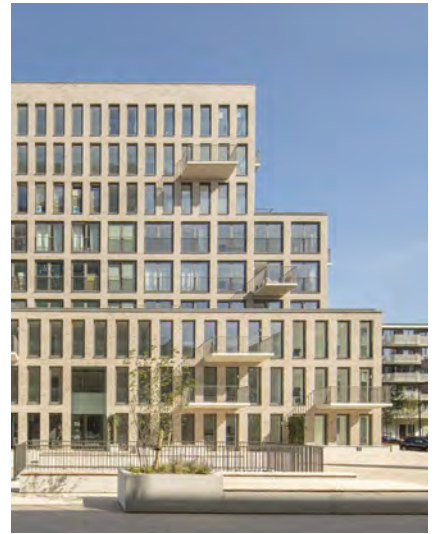


# aansluiten op de Alphense laag

## 6. beeldkwaliteitseisen gebouwniveau

De 'Alphense Laag' tot circa 4 à 5 bouwlagen is duidelijk afleesbaar. Deze basis borgt de aansluiting op de directe omgeving (bebouwing Aquamarijn, Amethiststraat), de menselijke maat en de schaal van Alphen aan den Rijn. Contact vanaf deze hoogte met het maaiveld is mogelijk. De plint vraagt hierin bijzondere ontwerpaandacht.

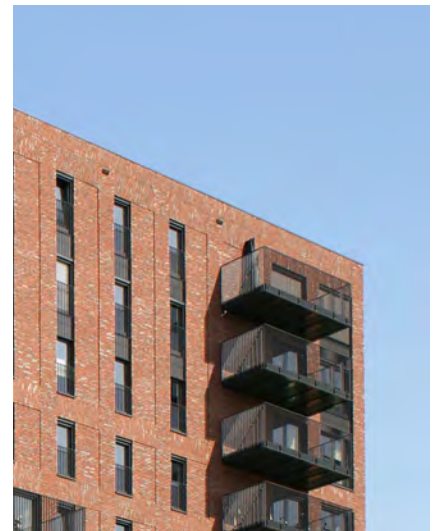
Accenten in de gevel, setbacks en andere verspringingen in de bouwvolumes creëren een levendig beeld van het ruimtelijke ensemble. Dergelijke interventies verzachten en verkleinen de schaal van de ontwikkeling waardoor de belevingswaarde in het openbaar gebied toeneemt.



geen aansluiting op 'Alphense Laag'   
Akropolis, Amsterdam, Studio Nine Dots



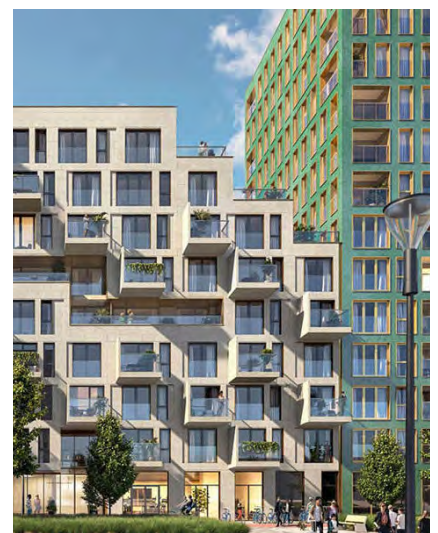
verbijzonderingen middels setbacks  
Forest Road, Londen, Gort Scott



geen aansluiting op 'Alphense Laag'   
Piushaven, Tilburg, awg Architecten

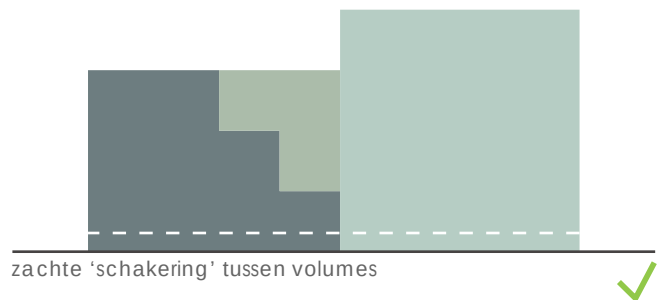
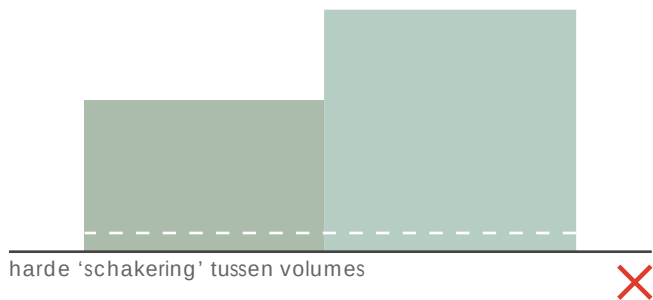
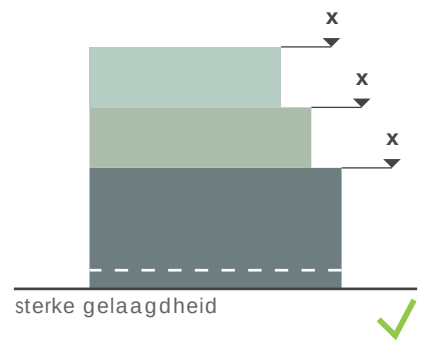
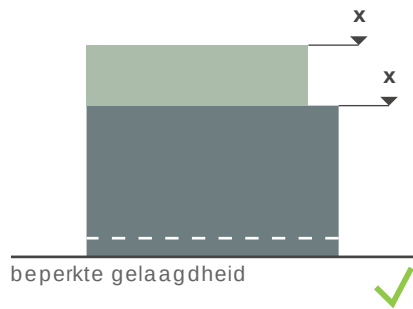
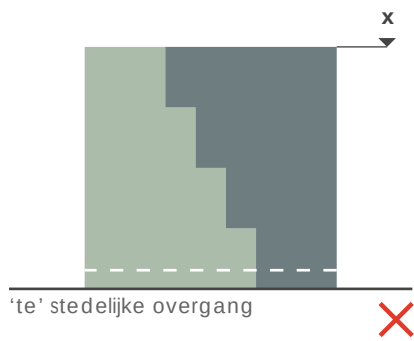


verbijzonderingen in het volume, bieden aansluiting op 'Alphense Laag'   
Milburne Lane, Londen, Mae Architects



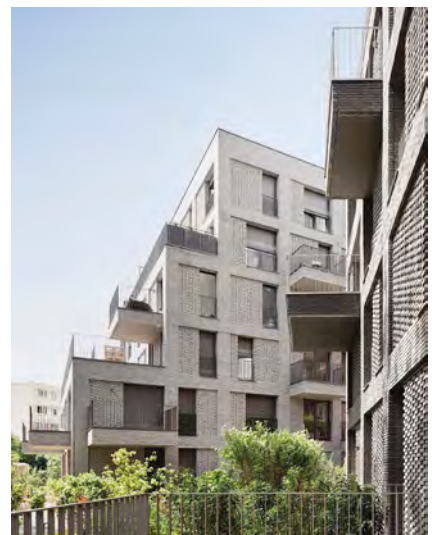
geen aansluiting op 'Alphense Laag'   
Knightsbridge, Hoofddorp, MVRDV





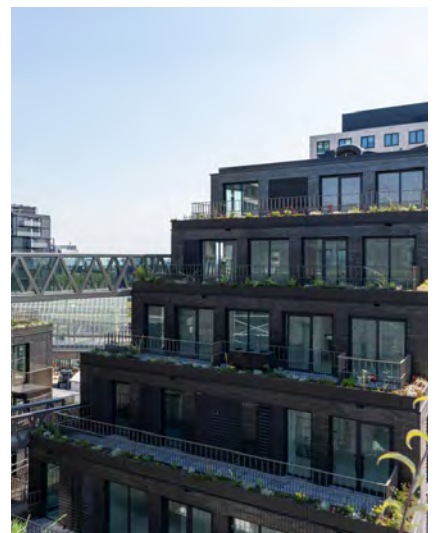
verbijzonderingen in het volume, bieden aansluiting op 'Alphense Laag'

Chobham Manor, Londen, Haworth Tompkins



getraptheid

Danton, Pantin, Avenier Cornejo Architectes



getraptheid

M0town, Amsterdam, De Zwarte Hond





# plinten binnen het ensemble

## 6. beeldkwaliteitseisen gebouwniveau

De plinten van de volumes worden met ontwerpaandacht vormgegeven. Ze vormen een verbindend element binnen het ensemble. Verspringingen in hoogte, bijvoorbeeld rondom entrees of bij grotere bouwvolumes, verbijzonderen het ensemble en creëren een mate van diversiteit.

Het staat vrij om één kleur- materiaalstelling voor alle plinten toe te passen (met uitzondering van het hoogteaccent) of de plinten in een complementaire kleur- materiaalstelling van het individuele bouwvolume uit te voeren. Het volledig laten doorlopen van de plint binnen het gehele ensemble is geen vereiste.



'plintverbijzondering' t.p.v. entrees  
South Gardens, Londen, Maccreanor Lavington ✓



plint verweven met landschap  
Little C, Rotterdam, Jvantspijker en partners ✓



speels 'plinritme'  
De Open Veste, Purmerend, Wubben Chan ✓



harmonieus samenspel van plint en volume  
Palenstein, Zoetermeer, Levs ✓

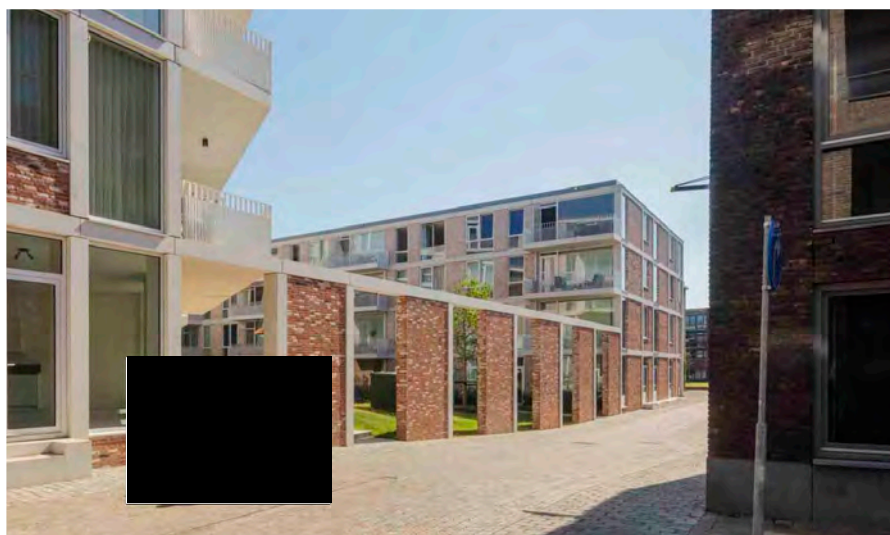




plinthen verbijzonderen- en creëren een mate van diversiteit binnen het ensemble; door verspringen in hoogte



plinthen zonder verbijzonderingen in hoogte, leidt tot een gebrek aan dynamiek



geen 'schijngesels'; beïnvloedt de doorwaadbaarheid (privaat karakter)

Sphinx, Maastricht, Marlies Rohmer



accent 'bovenop' plint

Athletes Village, Saint Denis, Brenac & Gonzalez



geraffineerde aandacht gevelontwerp maaiveldniveau

Silchester Housing, Londen, Haworth Tompkins



plint onvoldoende uitgesproken

The Newton, Amsterdam, Diederendirix





# entreepartijen

## 6. beeldkwaliteitseisen gebouwniveau

Collectieve entreepartijen zijn verspreid en zorgvuldig gepositioneerd binnen het ensemble. 'Dode hoeken' worden voorkomen. De entreepartijen zijn afwisselend één of twee lagen hoog (afhankelijk van de schaal- en maat van het bouwvolume). Ze vormen een 'glazen hap' uit de volumes. De overgang tussen openbare ruimte en gebouwen wordt hierdoor sterker en meer herkenbaar. Details in de vormgeving geven een extra verbijzondering en bieden een warm onthaal.

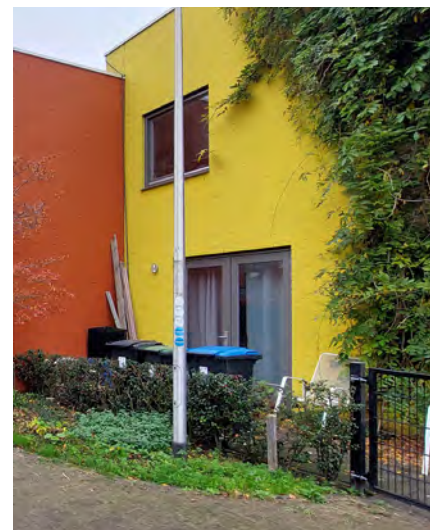
Individuele entreepartijen zijn met ontwerpaandacht vormgegeven en hebben een verbindende functie naar de directe buitenruimte.



ingetogen hoofdentree  
WITT, Woerden, Zecc Architecten



hoofdentree met aandacht vormgegeven; verbijzonderd met luifel  
CPO Randenbroek, Amersfoort, OOKarchitecten



onvoldoende ontwerpaandacht  
Celsius, Eindhoven, Tarra



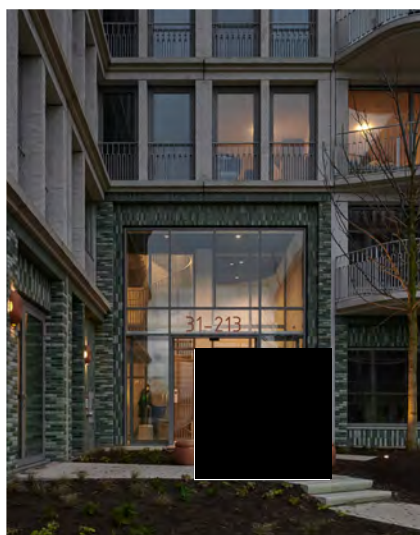
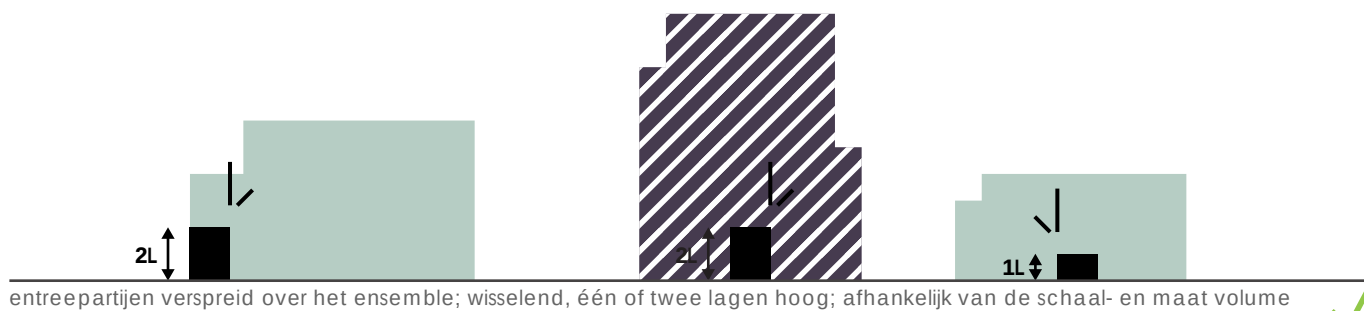
hoofdentree met aandacht vormgegeven; verbijzonderd met insparing  
Weijerstaete, Boxmeer, Zecc Architecten



matige kwaliteit overgangszone  
Hart van de Waalsprong, Nijmegen, Korth Tielens







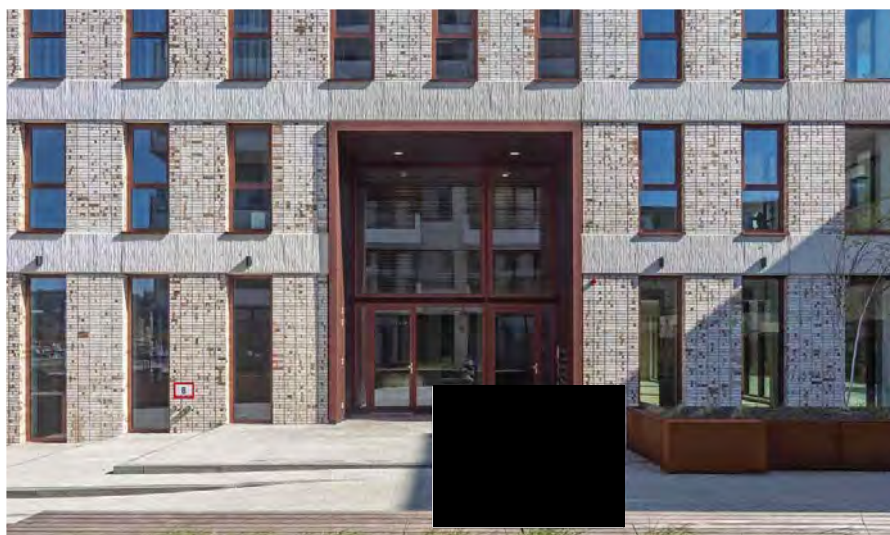
sterke overgang openbaar - privé  
The August, Amsterdam, Team V



individuele entree met 'eigenheid'  
The Hudsons, Rotterdam, Orange Architects



onduidelijke hoofdentree  
Holland Park, Diemen, Soeters



hoofdentree ontworpen in twee lagen hoog; als 'hap' uit het gebouw  
Zeeburgereiland Blok 26, Amsterdam, Arons & Gelauuff



postkasten niet geïntegreerd





# gevelarchitectuur

## 6. beeldkwaliteitseisen gebouwniveau

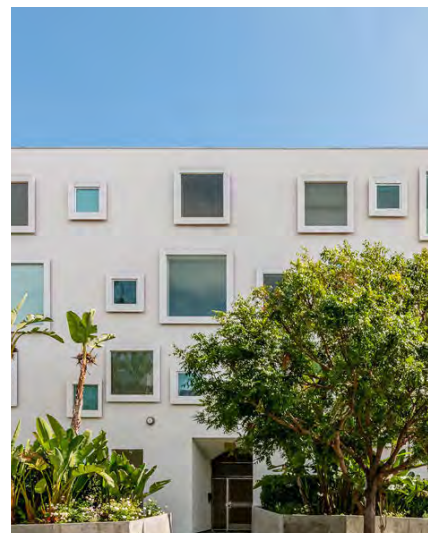
De gevelcompositie is per bouwvolume helder vormgegeven met een duidelijke raamverdeling. Verschillende raamgroottes zijn denkbaar en de raamverdeling kent zijn individuele compositie en positie binnen het ensemble. Variatie wordt aangebracht om een spannend geheel te vormen.

Een eentonig, sterk repeterend gevelbeeld is niet toegestaan. De bebouwing bevat geen grote blinde gevels. De negen rondom de kozijnen zijn diep. Afwijken is slechts incidenteel toegestaan, wanneer dit een bewuste ontwerpkeuze is.



geparcelleerde gevelverdeling

Caroline Humboldt Weg, Berlijn, Philipp Meuser



gevelritme is onrustig

Habitat 15, LA, Predock Frane Architects



diffuus materiaalgebruik

van Goghweg, Zaandam, OOKarchitecten



gevelcompositie is met aandacht voor plint, ritmiek en beëindiging vormgegeven

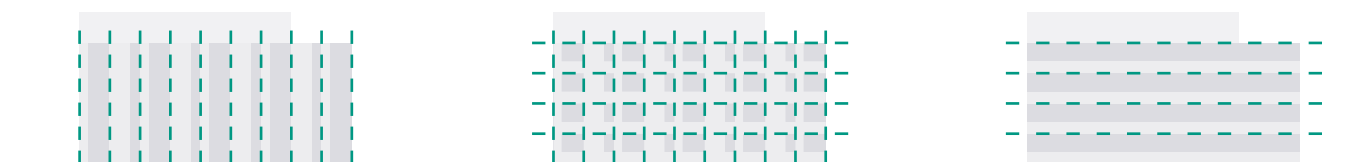
Forest Road, Londen, Gort Scott







volumes hebben geen gelijke, eentonige, sterk repeterende gevelcompositie



ieder volume kent een helder ritme in een eigen ontwerptaal



schaal en maat is niet passend bij de ontwikkeling

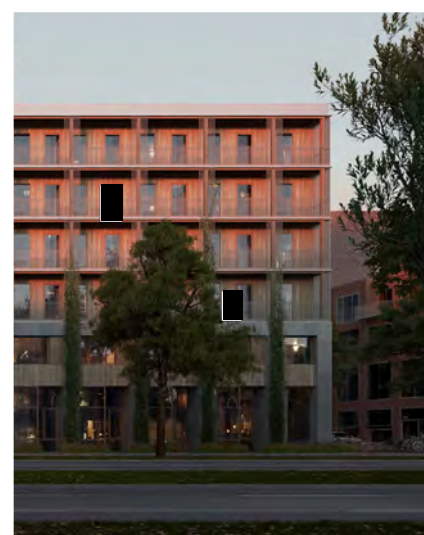


onrustige ontwerpbenadering leidt tot onleesbaar geheel



heldere ritmiek, in combinatie met dieptewerking geeft een mate van rijkheid

Solid 11, Amsterdam, Tony Fretton



gelaagde gevelopbouw

Common Ground, Nieuwegein, Arons & Gelauff



heldere ritmiek + aandacht voor detail

Charenton, Paris, Avenier Cornejo Architectes



aandacht voor detail

Danton, Pantin, Avenier Cornejo Architectes





# hoekaccenten versterken de dynamiek

## 6. beeldkwaliteitseisen gebouwniveau

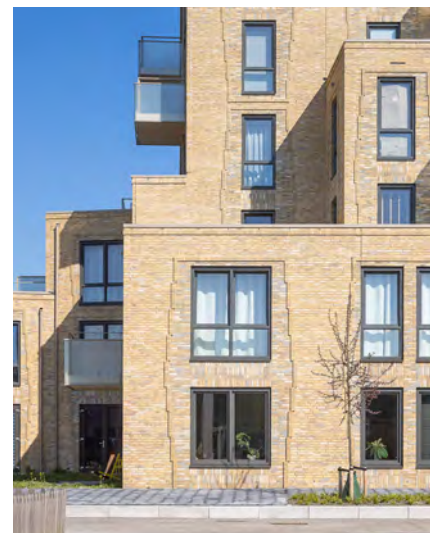
Hoekaccenten verbijzonderen bouwvolumes en zijn met zorgvuldige ontwerpaandacht gepositioneerd binnen het ensemble. Door de aanwezigheid van een groot aantal verschillende 'aanzicht- en aanlooprichtingen' staat de definitie van 'hoekaccent' vrij. Deze kunnen op verschillende hoogten en over verschillende bouwlagen worden toegepast. Inpassing van hoekaccenten vraagt integrale ontwerpaandacht, rekening houdend met onder andere programma (functie) en toegevoegde waarde.



duistere hoek t.p.v. maaiveld  
Trichterhof, Hasselt, a2o Architecten



'hoekaccent' over volledige hoogte  
Forest Road, Londen, Gort Scott



verbijzondering rondom 'hoekvolume'  
Grote Waal, Hoorn, Heren 5



verbijzondering rondom 'hoekvolume'  
Weijerstaete, Boxmeer, Zecc Architecten

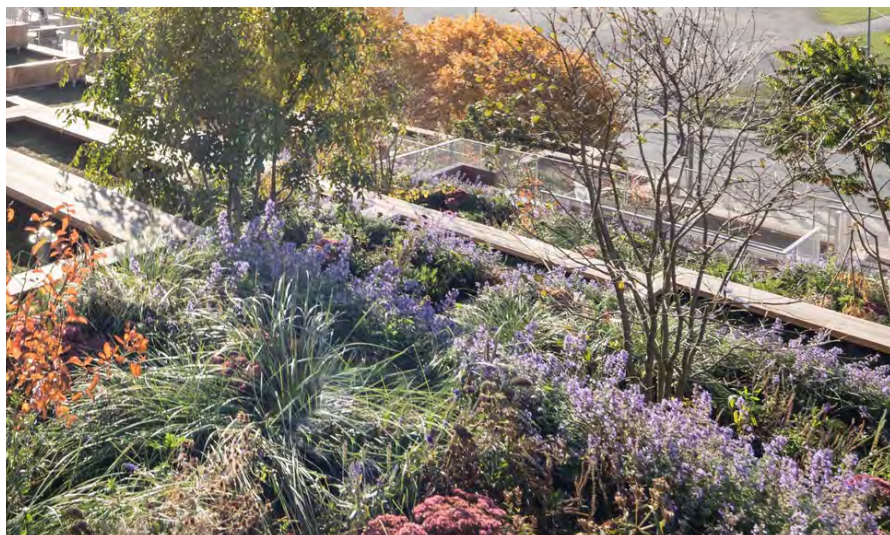




# aandacht voor daken

Groen in vorm van beplanting in en op gebouwen (gevel, dakterrassen, daken) biedt kansen voor een nieuwe beleving en creëert beperking van hittestress middels vegetatie.

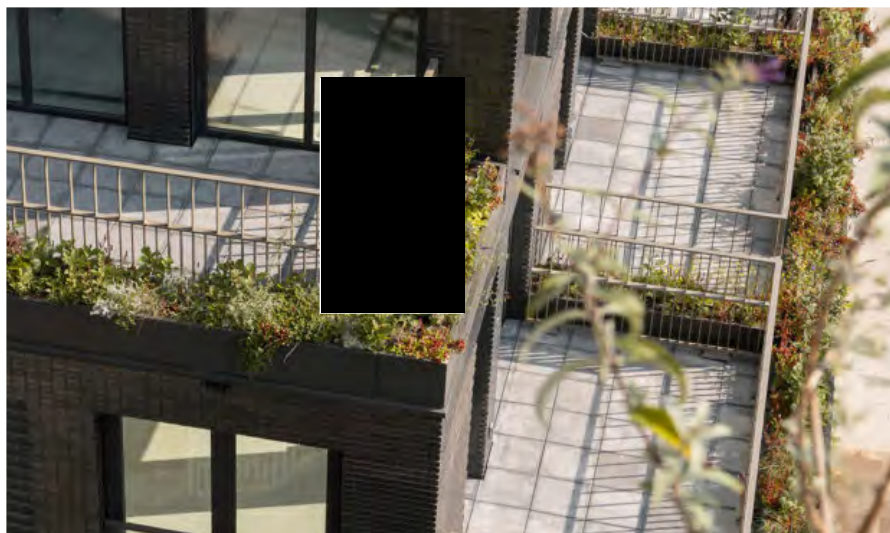
Installatie-onderdelen (waaronder eventuele liftuitlopen) worden zo goed als volledig ingepast in de bouwmassa. Ze zijn niet zichtbaar vanaf het maaiveld. Ook vanaf hoger gelegen niveaus (zowel vanuit de appartementen als vanaf buitenruimten) zijn de installatie-onderdelen niet zichtbaar. De daken bieden verder ruimte voor duurzaamheidsmaatregelen zoals groen, waterbuffering en groen ingepaste PV-panelen.



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



dakoppervlakten zonder groen  
Winkelcentrum Leidschenvveen, awg Architecten



geïntegreerde groenvoorzieningen  
MOtown, Amsterdam, De Zwarte Hond



getrapt spel van buitenruimten  
Hyde Park, Hoofddorp, MVRDV



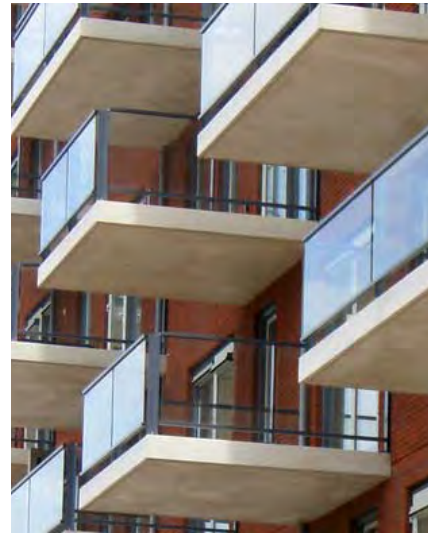


# aandacht voor geveldetailering

## 6. beeldkwaliteitseisen gebouwniveau

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

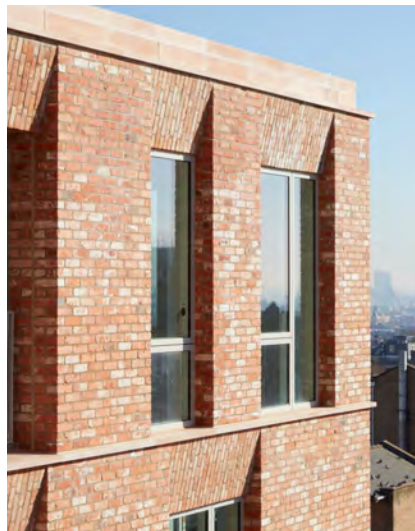
Het materialenpallet is hoogwaardig, eigentijds, passend bij de omgeving, onderhoudsarm, architectonisch duurzaam en moet de gebouwen in de loop van de tijd mooi laten verouderen. Aandacht voor circulair bouwen door toepassing van biobased materialen en/of hergebruik, is een pré. Specifiek is toepassing van minerale steenstrips niet toegestaan.



'aangehangen' balkons  
h6, Amsterdam, kws



gelaagde gevelopbouw  
Pillows, Amsterdam, Office Winhov



neggemaat <200mm  
Belle Vue, Londen, Morris + Company



hergebruikt gevelmateriaal  
Nieuw Echtenstein, Amsterdam, LEVS



buitenruimten als accent  
Wibautstraat, Amsterdam, Bedaux de Brouwer



verfijnde beëindigingen  
Hulme Living Leaf Street, Manchester, Mecanoo



klimgroen; basis van gevelconcept  
Twins, Amsterdam, KCAP





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

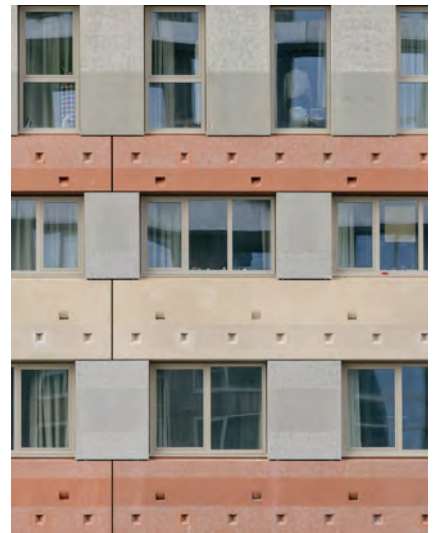
Per bouwvolume vraagt 'de behandeling van buitenruimten' een eigen taal. Dit leidt tot een divers spel binnen het ensemble. Herhaling van eenzelfde 'taal' is niet uitgesloten. Balans tussen 'variatie' en 'rust' is noodzakelijk. De plaatselijke toepassing van een afwijkende buitenruimte binnen één volume maakt een accent. Dit verbijzondert, doorbreekt anonimiteit en versterkt de herkenbaarheid.



marginale gevel  
Son en Breugel, KdV architectuur



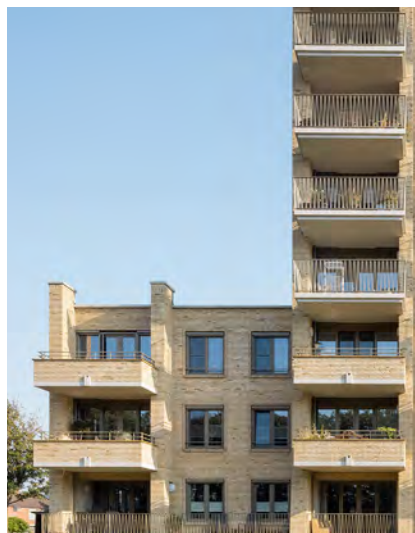
hoogwaardige kwaliteit galerijgevel; aandacht voor vormgeving is afleesbaar  
Sligheuse Housing, Londen, Haworth Tompkins



natuurinclusieve geveldetailering  
Vertical, studio Donna van Milligen Bielke



balkondetailering + gevel in harmonie  
Gascoigne West, Londen, White Arkitekter



diversiteit aan type buitenruimte  
Heinsius, Oosterhout, Martens Willems



geïntegreerde vleermuiskast  
van Houtenlaan, Groningen, Zofa architecten





# overige beeldkwaliteitseisen

## 6. beeldkwaliteitseisen gebouwniveau

De fietsenbergingen zijn inpandig geïntegreerd in de bouwmassa en van buitenaf toegankelijk. Het gevelbeeld kent een vriendelijke uitstraling. Natuurlijke daglichttoetreding in gemeenschappelijke fietsenstallingen is een pré.

Entreepartijen zijn verspreid en zorgvuldig gepositioneerd aan en buiten het centrale groene middengebied. Er is aandacht voor de relatie met andere voorzieningen, zoals het (fiets)parkeren. Het is van belang de 'loop' door het plangebied te stimuleren. Dit verhoogt de sociale cohesie en veiligheid.

Het samenspel tussen collectieve entrees aan het centrale groene hart, de semi-private overgangszones en landschappelijk ingepaste privé buitenruimtes creëren een bijzondere, verbindende dynamiek.

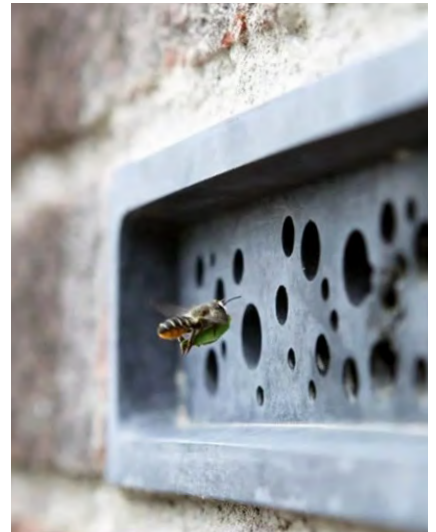
Enkele individuele entreepartijen voor woningen op de begane grond en/of privé terrassen bieden ruimte voor 'eigenheid', zonder de samenhang te verliezen. Aandacht voor 'prijsklasse' en woningtype (koop of huur) is van belang. Kopers dragen veelal een sterkere mate van 'eigenaarschap'.

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

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

Het parkeerterrein staat niet in directe verbinding met de bebouwing. De inpassing van de parkeeroplossing vraagt extra ontwerpaandacht.

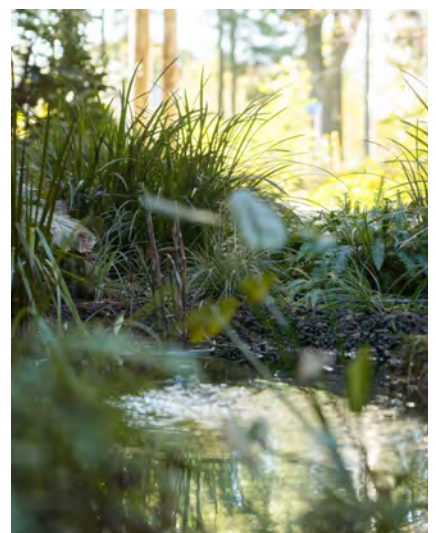
Het ontwerp van de terreininrichting heeft een groen karakter en sluit goed aan op de verschillende niveaus; zijnde de omgeving, het gebouw en de woning.



aandacht voor biodiversiteit



aandacht voor fietsparkeren bezoekers



aandacht voor waterretentie



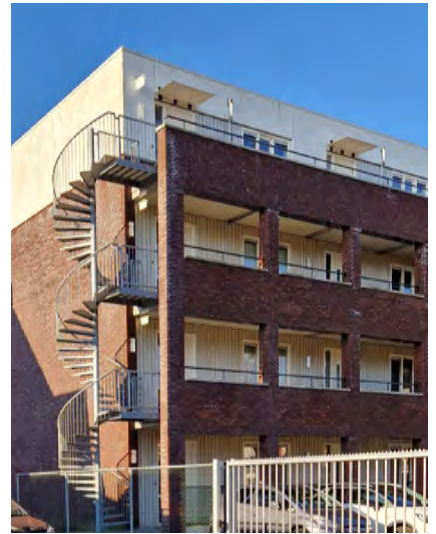


De bebouwing wordt alzijdig vormgegeven (verkeersruimten en vluchttrappen zijn integraal mee-ontworpen in het geheel).

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

Accenten in het materiaalgebruik kunnen de lichtvoetigheid of de zwaarte van bouwdelen benadrukken.

Kleuren, glansgraden en texturen van materialen binnen het ensemble dienen nauwkeurig gekozen te worden en dragen bij aan de unieke uitstraling van het totaalconcept.



vluchttrappen niet meeontworpen ✗  
Zwaluwstraat, Breda



aandacht voor integraal ontwerp ✓  
Eden District, Rotterdam, Arons & Gelauff



geen onderdoorgangen ✗  
Spaandammerhart, A'dam, Korththiels ML\_A



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



# **overzicht beeldkwaliteitseisen**

# **7**





# samen de ruimtelijke kwaliteit borgen

## 7. overzicht beeldkwaliteitseisen

overzicht reeds geformuleerde eisen (exclusief 'overige eisen' pagina 64 en 65)

- De bebouwing heeft een speels karakter, door de ruimtelijke compositie en volumes op te breken, bijzonder aandacht te hebben voor de doorwaadbaarheid en de algehele samenhang. onderdoorgangen hebben niet de voorkeur. Het gehele ensemble vormt een gevarieerd spel van stedelijke volumes met aandacht voor licht en lucht; van buiten naar binnen en binnen naar buiten.
- Sterke wandvorming is niet toegestaan; en strenge bouwvolumes en/of beëindigingen worden voorkomen door toepassing van setbacks. Dit versterkt de aansluiting op de menselijke maat.
- Vanuit de Diamantstraat en de Lange Diamantflat is er een zichtrelatie naar de Burgemeester Bruins Slotsingel. De hoofdgroenstructuur is 'beleefbaar' op afstand. Er is specifiek aandacht voor het verbinden van het plangebied met de hoofdgroenstructuur in vorm en/of programma. Strenge wandvorming die de (zicht)relatie sterk verstoort, is niet toegestaan.
- Alle bebouwing, specifiek de begane grond, sluit zorgvuldig aan op het openbare gebied. Dit wordt onder andere gedaan door semi-private overgangszones (wonen - openbaar gebied) en een zorgvuldige groene inpassing (overig programma - openbaar gebied).
- Het landschapsontworp bevat een integrale oplossing voor de erfafscheidingen. Deze worden mee-ontworpen.
- Natuurlijke wandelpaden, diversiteit in de flora en een gemêleerdheid van speel- en verblijfsplekken versterken het publieke hart.
- Het ensemble is alzijdig vormgegeven in een onderling verwante architectuur. De vormgeving van het 'hoogteaccent' biedt vrijheid; dit volume mag onderdeel zijn van 'de familie' of zich contrasterend opstellen naar zijn omgeving.
- Het kleurpalet van 'de familie' staat in de basis volledig vrij; goede aansluiting op zijn directe, gevarieerde context is een vereiste. Felle 'schreeuwende' kleuren en/of het realiseren van een 'bonte mix' is niet toegestaan. De familie aan gebouwen is herkenbaar en duidelijk afleesbaar.
- Het vormgeven van alle volumes in gelijke kleur- en materiaalstelling (mono architectuur) is verboden. Kleine nuanceverschillen per volume versterken de verscheidenheid binnen het ensemble en geven de ontwikkeling een meer 'openbaar' karakter (geen opzichzelfstaande wereld). Dit vraagt bijzondere ontwerpaandacht.
- Het hoogteaccent is vormgegeven in één architectuur en 'landt' op het maaiveld. Het accent wordt niet onderbroken in materialisatie. Dit versterkt het volume als 'special' in het plangebied. Setbacks en andere accenten in het volume versterken daarentegen de aansluiting op de menselijke schaal.
- Een verbijzondering rond de 'kroon' van het hoogteaccent markeert en versterkt het ensemble. Specifiek zijn de accenten vormgegeven in het bouwvolume van gelijke soort en niet middels een sterk afwijkende kleur of door ondergeschikte bouwdelen (zoals buitenruimten), bovengeschild te maken.
- Gemeenschappelijke faciliteiten zoals een deelhuis of ruimte voor tuingerei versterken het contact tussen bewoners en de directe omgeving. Ze dragen bij aan een gezonde leefstijl en stimuleren ontmoeting tussen de gebruikers onderling. De biodiversiteit wordt versterkt door natuur inclusief te ontwerpen.
- De toegepaste materialen in de openbare ruimte zijn hoogwaardig en onderhoudsarm. De toepassing van houten planken, specifiek als materialisatie van looppaden of een dek, is niet toegestaan. Door variatie aan te brengen in de materialisatie van de bestrating en terreininrichting kunnen subtiele details worden benadrukt.
- Kunst en beweging passen in het totaalconcept. Ze versterken het dwalen en de doorwaadbaarheid.
- De overgang gevel - maaiveld vraagt specifieke aandacht. Accenten in de gevel breken grote 'blinde' gevelvlakken. De gevel krijgt een vriendelijk karakter door voorzieningen voor beplanting, gevelgroen en andere mogelijkheden.
- Levendige buitenranden versterken het contact tussen bewoners en de directe omgeving. De belevingswaarde rondom het plangebied is prettig en hoog.
- De parkeeroplossing is subtiel en 'groen' ingepast op het maaiveld en vormgegeven met bomen en eventueel half open bestrating als dit een meerwaarde kan vormen voor waterinfiltratie. Parkeervoorzieningen zijn samenhangend ontworpen als onderdeel van het landschapsontworp en niet ingepast in 'restruimtes'.

- Parkeren onder gebouwen is uitgesloten om de sociale veiligheid te borgen. Aandacht voor een goede verlichting is een belangrijk vereiste en borgt voor een deel de sociale controle en/of veiligheid. Meer info: Zie 'basisdocument PvE Handboek Openbare Ruimte.
- De 'Alphense Laag' tot circa 4 à 5 bouwlagen is duidelijk afleesbaar. Deze basis borgt de aansluiting op de directe omgeving (bebouwing Aquamarijn, Amethiststraat), de menselijke maat en de schaal van Alphen aan den Rijn. Contact vanaf deze hoogte met het maaiveld is mogelijk. De plint vraagt hierin bijzondere ontwerpaandacht.
- Accenten in de gevel, setbacks en andere verspringen in de bouwvolumes creëren een levendig beeld van het ruimtelijke ensemble. Dergelijke interventies verzachten en verkleinen de schaal van de ontwikkeling waardoor de belevingswaarde in het openbaar gebied toeneemt.
- De plinten van de volumes worden met ontwerpaandacht vormgegeven. Ze vormen een verbindend element binnen het ensemble. Verspringen in hoogte, bijvoorbeeld rondom entrees of bij grotere bouwvolumes, verbijzonderen het ensemble en creëren een mate van diversiteit.
- Het staat vrij om één kleur- materiaalstelling voor alle plinten toe te passen (met uitzondering van het hoogteaccent) of de plinten in een complementaire kleur- materiaalstelling van het individuele bouwvolume uit te voeren. Het volledig laten doorlopen van de plint binnen het gehele ensemble is geen vereiste.
- Collectieve entreepartijen zijn verspreid en zorgvuldig gepositioneerd binnen het ensemble. 'Dode hoeken' worden voorkomen. De entreepartijen zijn afwisselend één of twee lagen hoog (afhankelijk van de schaal- en maat van het bouwvolume). Ze vormen een 'glazen hap' uit de volumes. De overgang tussen openbare ruimte en gebouwen wordt hierdoor sterker en meer herkenbaar. Details in de vormgeving geven een extra verbijzondering en bieden een warm onthaal.
- Individuele entreepartijen zijn met ontwerpaandacht vormgegeven en hebben een verbindende functie naar de directe buitenruimte.
- De gevelcompositie is per bouwvolume helder vormgegeven met een duidelijke raamverdeling. Verschillende raamgroottes zijn denkbaar en de raamverdeling kent zijn individuele compositie en positie binnen het ensemble. Variatie wordt aangebracht om een spannend geheel te vormen.
- Een eentonig, sterk repeterend gevelbeeld is niet toegestaan. De bebouwing bevat geen grote blinde gevels. De neggen rondom de kozijnen zijn diep. Afwijken is slechts incidenteel toegestaan, wanneer dit een bewuste ontwerpkeuze is.
- Hoekaccenten verbijzonderen bouwvolumes en zijn met zorgvuldige ontwerpaandacht gepositioneerd binnen het ensemble. Door de aanwezigheid van een groot aantal verschillende 'aanzicht- en aanlooprichtingen' staat de definitie van 'hoekaccent' vrij. Deze kunnen op verschillende hoogten en over verschillende bouwlagen worden toegepast. Inpassing van hoekaccenten vraagt integrale ontwerpaandacht, rekening houdend met onder andere programma (functie) en toegevoegde waarde.
- Groen in vorm van beplanting in en op gebouwen (gevel, dakterrassen, daken) biedt kansen voor een nieuwe beleving en creëert beperking van hittestress middels vegetatie.
- Installatie-onderdelen (waaronder eventuele liftoptolpen) worden zo goed als volledig ingepast in de bouwmassa. Ze zijn niet zichtbaar vanaf het maaiveld. Ook vanaf hoger gelegen niveaus (zowel vanuit de appartementen als vanaf buitenruimten) zijn de installatie-onderdelen niet zichtbaar. De daken bieden verder ruimte voor duurzaamheidsmaatregelen zoals groen, waterbuffering en groen ingepaste PV-panelen.
- De (gevel)detailering is op alle onderdelen geraffineerd, zorgvuldig, eigentijds en geeft ondersteuning aan het architectonische (gevel) concept. De variatie in detailering versterkt de identiteit van de gebouwen en/of woningtypes. Ruimte voor flora- en fauna is hier integraal onderdeel van.
- Het materialenpallet is hoogwaardig, eigentijds, passend bij de omgeving, onderhoudsarm, architectonisch duurzaam en moet de gebouwen in de loop van de tijd mooi laten verouderen. Aandacht voor circulair bouwen door toepassing van biobased materialen en/of hergebruik, is een pré. Specifiek is toepassing van minerale steenstrips niet toegestaan.
- De ontwikkeling vraagt een variatie in soorten buitenruimten. Loggia's, balkons, half inpandige balkons, (gemeenschappelijke) dakterrassen vormen een speels gevelritme. Buitenruimten zijn ontworpen als onderdeel van het hoofdvolume.
- Per bouwvolume vraagt 'de behandeling van buitenruimten' een eigen taal. Dit leidt tot een divers spel binnen het ensemble. Herhaling van eenzelfde 'taal' is niet uitgesloten. Balans tussen 'variatie' en 'rust' is noodzakelijk. De plaatselijke toepassing van een afwijkende buitenruimte binnen één volume maakt een accent. Dit verbijzondert, doorbreekt anonimiteit en versterkt de herkenbaarheid.



**callactive architects** wij. activeren. collectief. ruimte.

Markt 25  
4875 CB Etten-Leur

[info@callactive.nl](mailto:info@callactive.nl)

[www.callactive.nl](http://www.callactive.nl)

# Edelhof

## Beeldkwaliteitsplan

juni '25



*Alphen aan den Rijn*