Beeldkwaliteit Vinkenhofjes Nuenen

2023-11-03

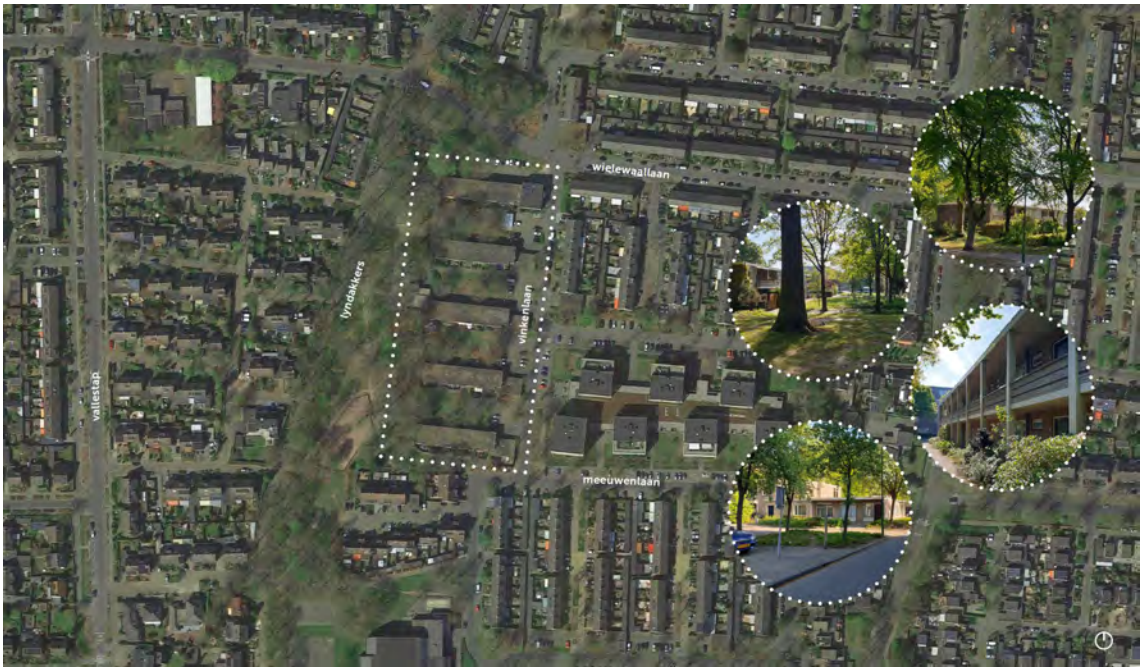
Beeldkwaliteit Vinkenhofjes Nuenen

Aan de Vinkenlaan in Nuenen bezit woningcorporatie Helpt Elkander (HE) 67 huurwoningen verdeeld over 5 tweelaagse woongebouwen met een galerijontsluiting. Afgezien van het voormalige kantoorgebouw van HE, dat een aantal jaren terug is getransformeerd tot 6 appartementen, worden alle vijf de gebouwen gesloopt om ruimte maken voor 3 nieuwe woongebouwen in de sociale huur. De beoogde doelgroep zijn senioren en andere 1- en 2-persoons huishoudens waarvoor een dringend tekort aan passende huisvesting beschikbaar is op de Nuenense woningmarkt. Een mix van 137 levensloopbestendige 3- en 2-kamerappartementen levert hieraan een belangrijke bijdrage en aan de prestatieafspraken tussen gemeente en HE. In samenspraak met alle stakeholders (huurders, omwonenden, de gemeente en corporatie) is dit plan ontwikkeld.

1. Situering

1.1 Park

De locatie wordt gekenmerkt door een park bestaande uit volwassen bomen dat zich opspant tussen de Lyndakkers aan de westzijde, de Vinkenlaan aan de oostzijde en de Wielewaallaan in het noorden. Het terrein is licht geaccidenteerd. Het project biedt de kans om deze waardevolle groenstructuur in Nuenen-Zuid te behouden en verder te versterken.

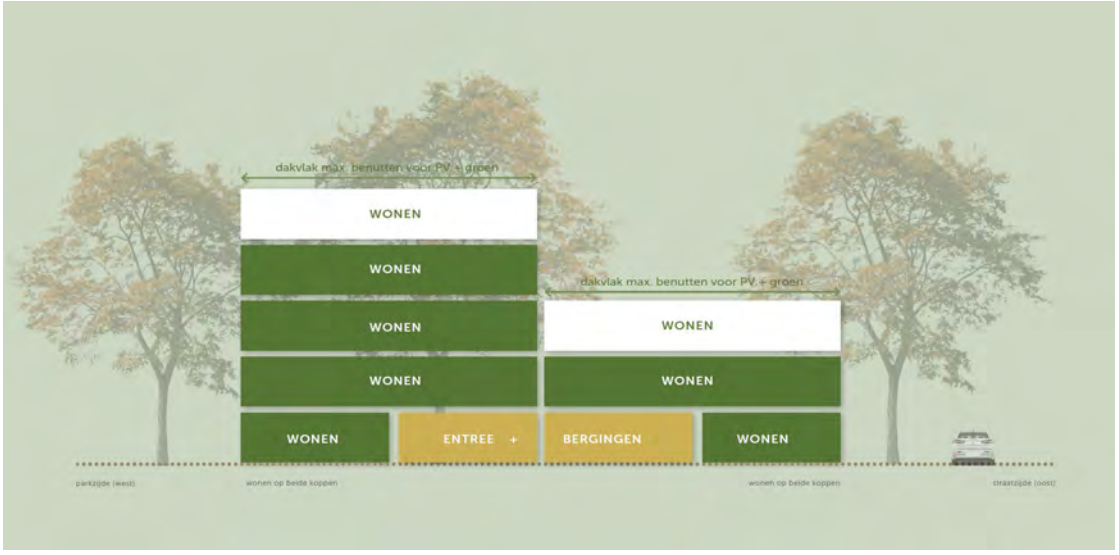


1.2 Oriëntatie

De drie nieuwe appartementencomplexen zijn haaks georiënteerd op de Vinkenlaan en liggen onderling ruim 40 meter uit elkaar. De gebouwen zijn zo gesitueerd dat de meeste waardevolle bomen behouden kunnen blijven en dat de bewoners van de grondgebonden woningen aan de Vinkenlaan tussen de gebouwen door naar het park kunnen kijken. Parkeren is verdeeld over 2 groene 'koffers' die worden ontsloten via de Vinkenlaan, aangevuld met langsparkeren aan de Wielewaallaan.

1.3 Programma

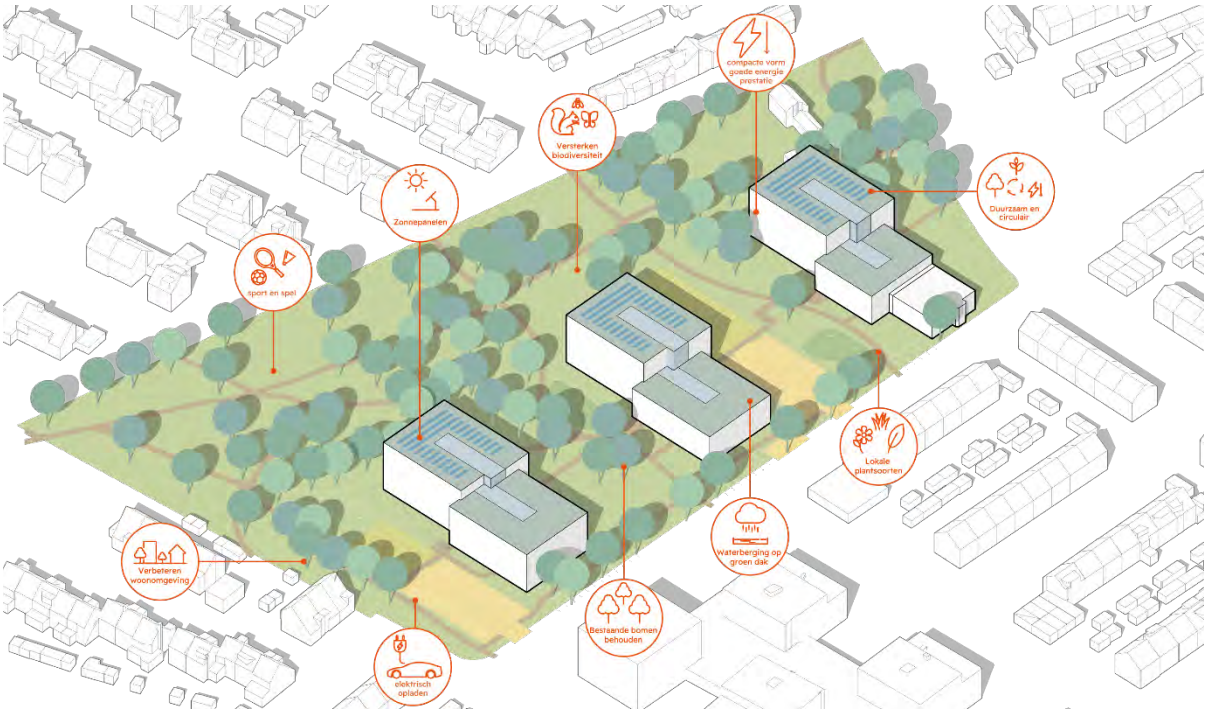
De gebouwen kennen dankzij de corridor-ontsluiting een alzijdige oriëntatie met woonprogramma aan alle vier de zijden. Op de begane grond bevindt zich halverwege de langsgevel aan beide zijden een entree, aan weerszijde geflankeerd door individuele bergingen voor alle bewoners. Aan zowel de parkzijde als aan de Vinkenlaan bevinden zich appartementen op de kop van de gebouwen. Woonprogramma zorgt hier voor levendigheid op maaiveld (met terrassen in het groen) en draagt bij aan de sociale veiligheid.



2. Hoofdvorm

2.2 Bouwmassa

De vervangende nieuwbouw resulteert in 3 compacte woongebouwen met totale bouwkundige footprint die 480 m2 minder groot is dan in de huidige situatie. De woongebouwen verbijzonderen zich door hun typologie (appartementen) van hun omgeving die wordt gedomineerd door grondgebonden woningen van 2 lagen plus kap. De appartementengebouwen kennen een getrapte opbouw in zowel de hoogte als in de langsgevel dat zorgt voor geleding van de bouwmassa.

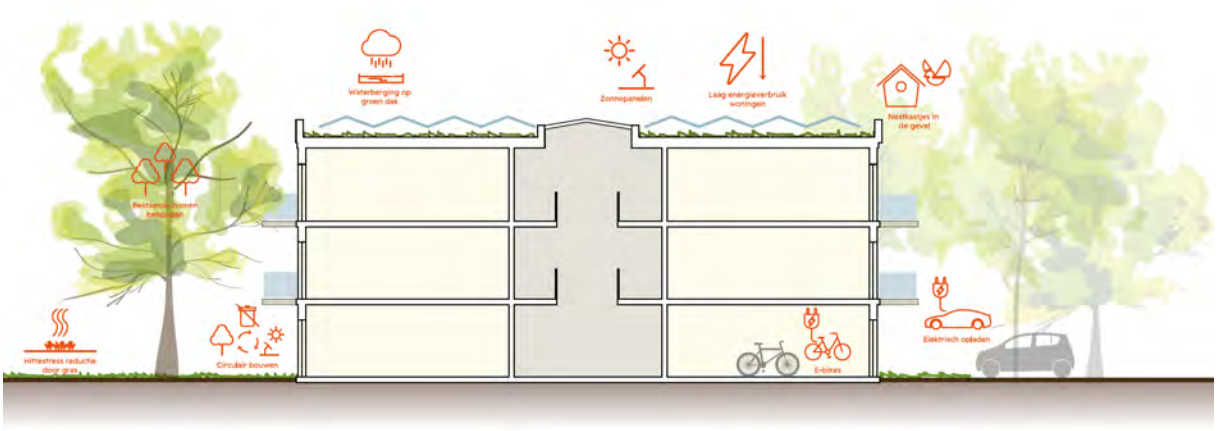


2.3 Bouwhoogte

Aan de Vinkenlaan wordt de nieuwbouw drie lagen hoog waarmee in hoogte aansluiting wordt gezocht met de tegenover gelegen grondgebonden woningen. Aan de parkzijde (richting Lyndakkers) waar de gebouwen vrij in het groen en op geruime afstand van belendende bebouwing staan zijn de woongebouwen vijf lagen hoog. Het naastgelegen Jo van Dijkhof bestaat eveneens uit gestapelde bouw en is vier lagen hoog met een hoekaccent in vijf lagen grenzend aan de planlocatie. Om die reden is het meest zuidelijke gebouw getrapt uitgevoerd van vier naar vijf bouwlagen.

2.4 Dak

De platte daken zijn voorzien van sedumbegroeiing en PV-cellen voor duurzame energieopwekking, aan het zicht onttrokken door een dakopstand. De groene daken hebben een waterbergende functie en een koelend effect in de zomer (reductie hitte-stress). De laagbouw aan de Vinkenlaan is voorzien van een lichtstraat voor daglicht in de corridor.



3. Gevelaanzicht

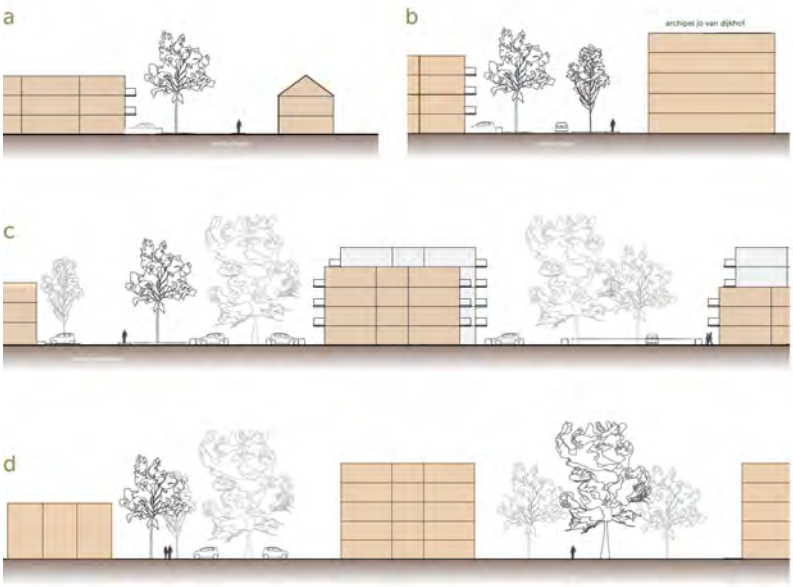
3.1 Gevelgeleding

De woongebouwen zijn voorzien van een ‘kroonlijst’ in de vorm van een bovenste laag die zich in kleur en materiaal verbijzondert van de onderste bouwlagen. De massa strekt zich vooral horizontaal uit in het park geaccentueerd door horizontale betonelementen die terugkeren in de ‘kroonlijst’ en de verschillende woonlagen afleesbaar maken in de gevel.

Echter is gekozen voor een sterk dominante verticale geleding in de vorm van bakstenen penanten, verdiepingshoge kozijnen en balkons direct boven elkaar gepositioneerd. Naast een functionele afweging (voldoende daglicht in de woningen bij een corridor-ontsluiting) geven ze de gebouwen extra statuur en wordt daarmee de lengte van de massa doorbroken.

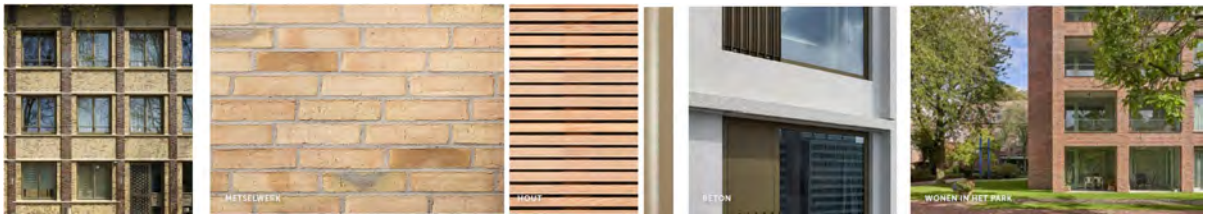
3.2 Plasticiteit

De gevel wordt gekenmerkt door sterk repeterende uitkragende verticale gevelelementen zoals de balkons en de baksteen penanten die verwijzen naar de kolommen van de huidige galerijen. Samen met de geleding in bouwmassa (3 + 5 bouwlagen) en de gevelsprong zorgen zij voor een sterke plasticiteit en schaduwwerking op de gevel gedurende de dag.



4. Materialisatie en kleurgebruik

Gekozen is voor een zacht kleurenpalet dat de woongebouwen een lichte uitstraling geeft waardoor ze visueel kleiner ogen. Door de kroonlijst (bovenste laag) en de horizontale gevelelementen in een afwijkende lichte kleur uit te voeren wordt dit effect verder versterkt. De gebouwen worden opgetrokken uit metselwerk/steenstrips. Metselwerk en kozijnen zijn gedacht in een zand/bronskleurig kleurenpalet. De houten panelen in een afwisselend ritme zorgen voor een warm en natuurlijk accent in de gevel. Balkons en de puien van de slaapkamers (franse balkons) worden voorzien van stalen hekwerken. Op de begane grond worden de privé terrassen onder de balkons omzoomt door een laag hekwerk of een laag gemetselde muurtje, met daar achter een strook van lage heesters. De kleurstelling van het getransformeerde voormalige kantoorpand zal worden afgestemd op de nieuwbouw, bijvoorbeeld door de gevel te keimen of te schilderen.



5. Landschap en openbare ruimte

5.1 Landschappelijk motief: bestaande bomen

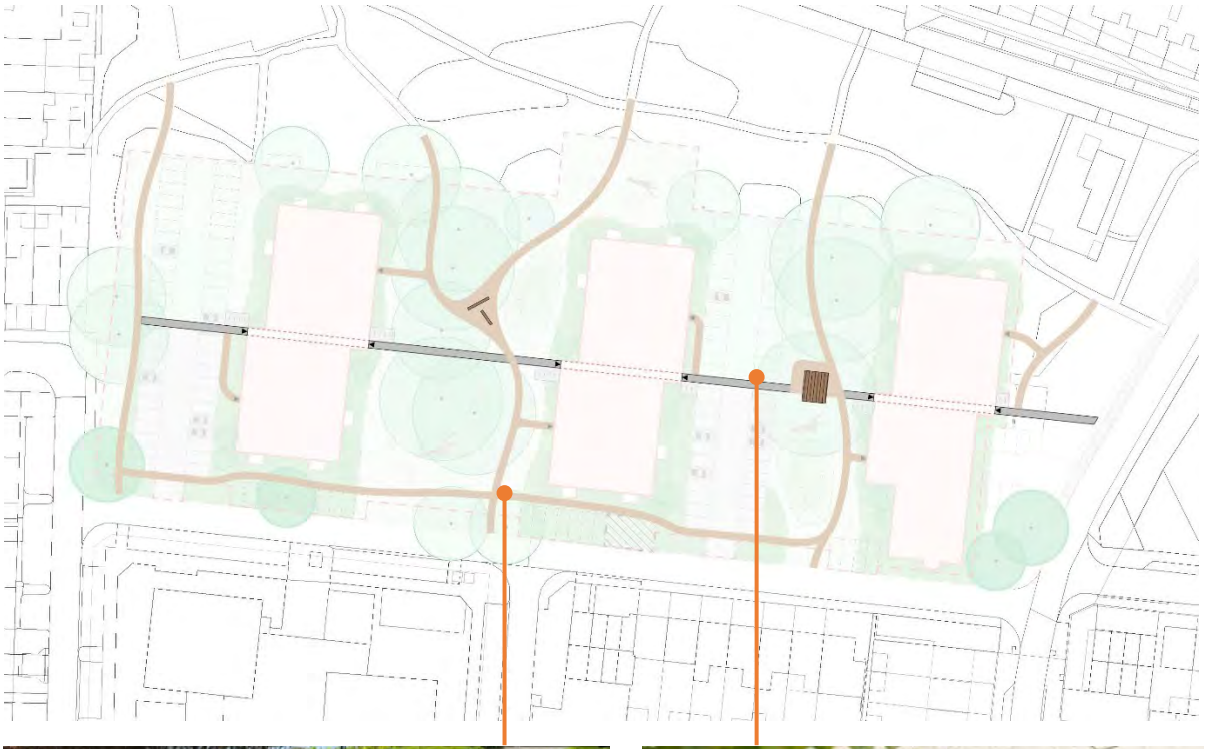
De locatie wordt gekenmerkt door het aangrenzende park en de veelheid bestaande volwassen bomen. Uitgangspunt is om de bomen zoveel mogelijk te behouden en het markante karakter van de bomen te versterken. Dat doen we door het landschap onder de bomen ingetogen te houden. Er wordt gekozen voor een inheems mengsel kruidenrijke vegetatie dat de bijen- en vlinderstand bevordert.

Bestaande bomen

ingetogen beplanting onder bomen

5.2 Paden

Met de herontwikkeling van de Vinkenhofjes wordt het park op een vanzelfsprekende manier aan haar omgeving gehecht. Met een langzaamverkeernetwerk dat is gebaseerd op struinen en het maken van ommetjes wordt de parkomgeving landschappelijk aan zijn omgeving gekoppeld. Verlichting langs de paden zal zorgen voor een sfeervolle en veilige parkomgeving in de avonduren. De entrees van de appartementencomplexen worden aan elkaar verbonden door een doorlopend hoofdpad, de overige wandelpaden die aanhaken op de Lyndakkers zijn in halfverharding gedacht.



Halfverharding voor struinpaden

grote tegels voor verbindend hoofdpad

5.3 Overgang openbaar-privé in groen

Ambitie is om de Vinkenhofjes op te laten gaan in haar omgeving. Door lage heestergroepen rondom de appartementencomplexen toe te passen, landen de gebouwen in het landschap en ontstaat er een zachte overgang en groene buffer van privé naar openbaar. Door de grote lengte van de heesters wordt voorzien in veel nest- en schuilgelegenheid voor diverse vogels en kleine zoogdieren. We stellen een rand van inheemse, bloeiende, biodiverse en insectenlokkende heestersoorten voor met sierwaarde. Om de sierwaarde en seizoensbeleving van de rand te vergroten, passen we op zichthoeken accenten toe in de vorm van markante solitaire heesters en inheemse solitaire bomen.

Zachte landing heesterrand

Scheiding openbaar en privé

Afscheiding tussen privé buitenruimte begane grond en publiek door een laag hekwerk of gemetseld muurtje met daar achter een strook lage heesters.

5.4 Parkeren in het groen

Parkeren: Vanaf de Vinkenlaan worden twee parkeerkoffers ontsloten. Door parkeervakken aaneen te sluiten wordt het verhardingsoppervlak geminimaliseerd. De heesterrand die de zachte overgang van privé naar openbaar vormt, zorgt er ook voor dat de parkeerkoffers zoveel mogelijk uit het zicht worden onttrokken. Het gevoel “wonen in een park” wordt hierdoor versterkt.
Verharding: De parkeerkoffers tussen de Vinkenlaan en het hoofdpad worden vanwege comfort en toegankelijkheid voorzien van klinkerverharding. Ten noorden van het hoofdpad worden de parkeerplaatsen in een halfopen verharding uitgevoerd (bijvoorbeeld graskeien). Door minder intensief parkeren krijgt gras de kans hier te groeien. Het groene parkeren sluit goed aan bij de parkomgeving.

Parkeren op grasbeton

parkeren tussen groen

5.5 ‘Groene vingers’

Door de oriëntatie van de appartementencomplexen haaks op de Vinkenlaan wordt het park aan de Lyndakkers uitgebreid met ‘groene vingers’ die straks tussen de gebouwen tot aan de Vinkenlaan reiken. Deze groene vingers vormen de landschappelijke entrees van het gebied, bestaande uit kruidenrijke vegetatie met grote volwassen (bestaande) bomen. Het terrein is licht glooiend. De lichte glooiing wordt doorgezet tussen de nieuwe woongebouwen voor o.a. waterberging, recreëren en spelen.

Ontmoeten: Verspreid over die ‘groene vingers’ wordt ruimte geboden voor verschillende typen gebruik en een hoge verblijfskwaliteit. Waar de paden elkaar kruisen ontstaat een logische locatie om een verbijzondering in meubilair toe te passen. Een ontmoetingsplek in de vorm van een bijzondere bank. De zitplekken worden altijd aan een pad gesitueerd in verband met toegankelijkheid voor ouderen, rollators en kinderwagens.

Spelen: Er wordt gekozen voor natuurlijke speelelementen, gericht op ontdekken en uitdaging. De bomen die gekapt moeten worden, gebruiken we binnen het plan als spelaanleiding. Deze bomen, keien en zand vormen de basis voor het spel.

Ontmoeten en natuurlijke spelaanleiding

Groen tussen gebouwen

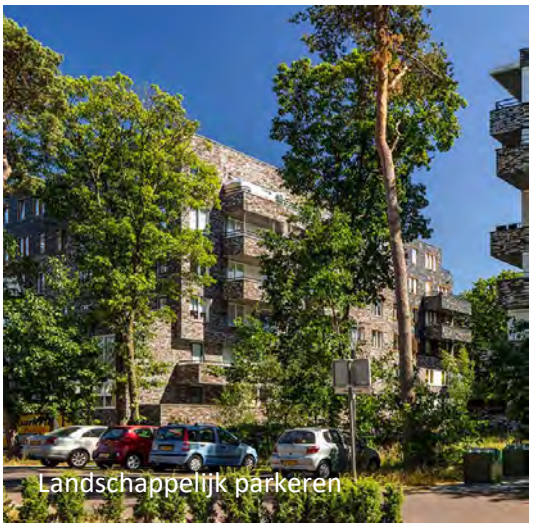
5.6 Referentiebeelden openbare ruimte en groen

Zichtbaar watersysteem

Seizoensbeleving

Besdracht

Kruidenrijk grasland


Landschappelijk parkeren

Natuurlijke spelaanleiding