FANFARESTRAAT NIJMEGEN

beeldkwaliteitsplan 12-10-2023

INLEIDING

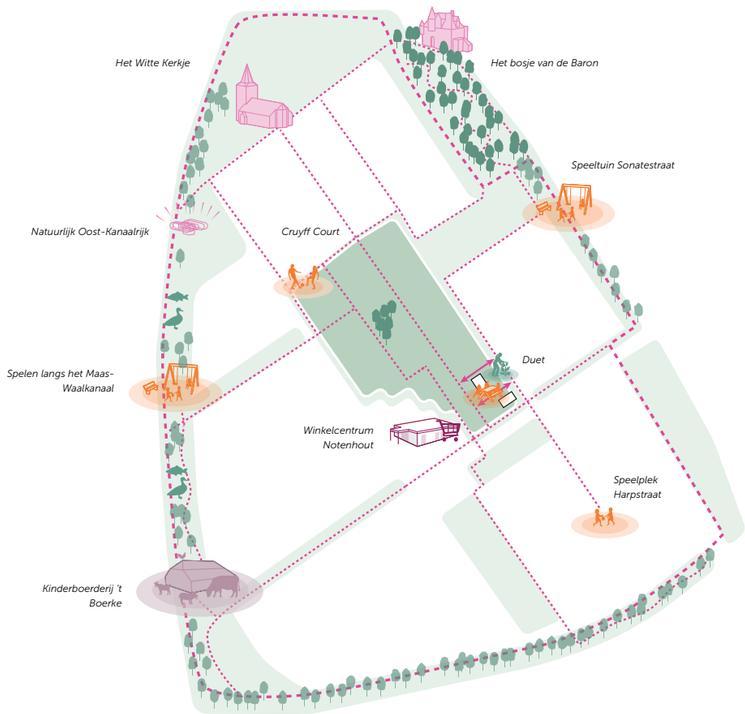
Dit document betreft een beeldkwaliteitsplan voor de voormalige locatie van de school 'Het Octaaf' in de wijk Neerbosch-Oost te Nijmegen. Het beeldkwaliteitsplan bevat de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden en dient als toetsingskader als onderdeel van het bestemmingsplan.

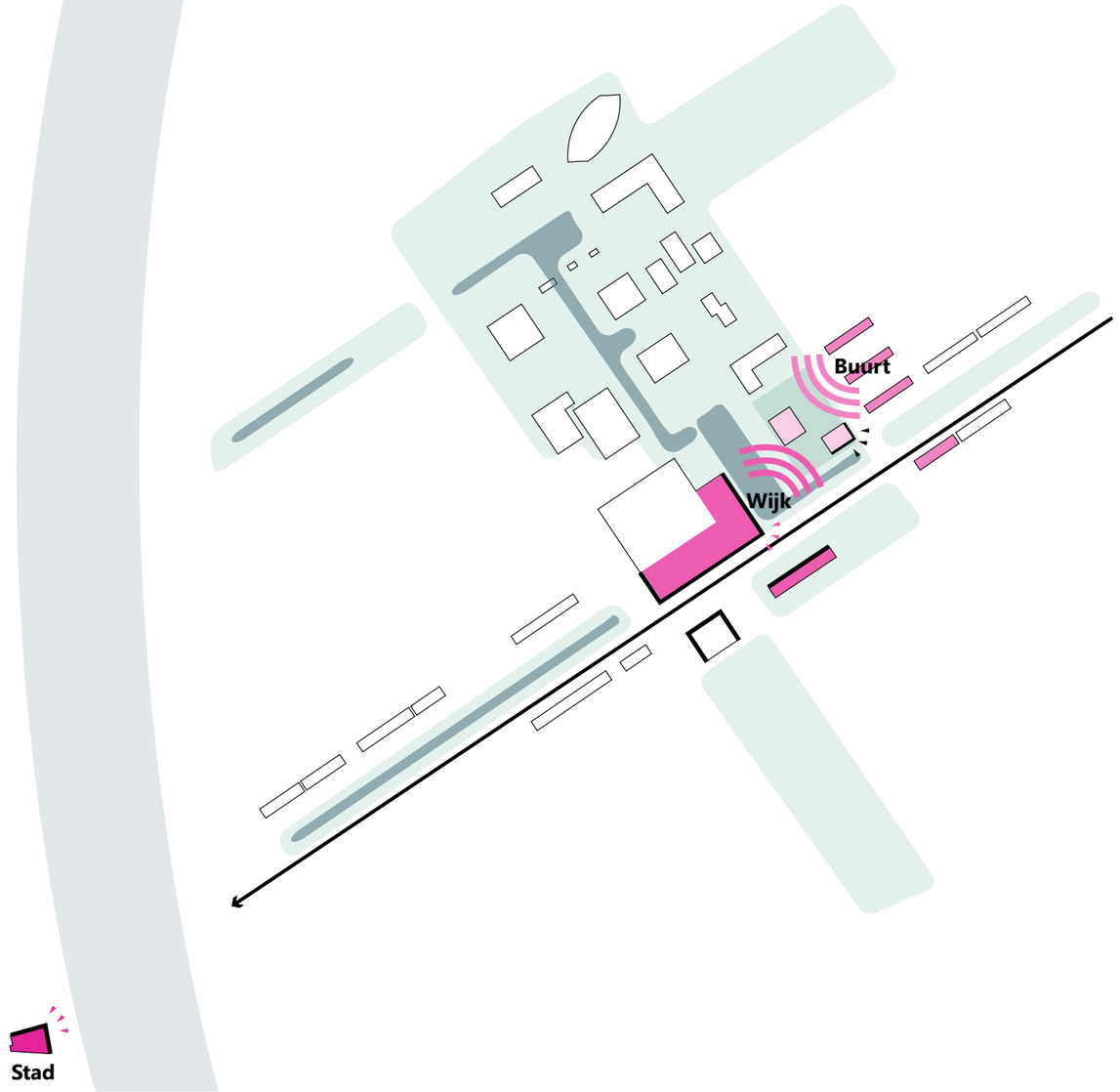
STEDENBOUWKUNDIGE AANSLUITING

PLANGEBIED ALS ENTREE VOOR DE WIJK

Neerbosch-oost is gebouwd tegen het voormalige dorp Neerbosch aan, dat in 1920 door het graven van het Maas-Waalkanaal werd doorsneden. De wijk is gebouwd als laatste stadsuitbreiding in het kader van de wederopbouw, voordat Nijmegen voorbij het Maas-Waalkanaal ging bouwen. Het heeft een herkenbare stedenbouwkundige opzet die past bij die periode van bouwen; een structuur functiescheiding met repetatieve woningbouw, rondom een centrale geledingszone met veel groen en voorzieningen. Deze geledingzone vertolkte in de wederopbouw de stadse dorpsheid van de uitbreidingswijken. Hier vond de ontmoeting plaats in en rondom de scholen, sportgelegenheden en winkels. De bebouwing is divers en ruim opgezet met veel groen tussen de buurten.

Deze stedenbouwkundige kenmerken zijn een aanleiding om de invulling van de ontwikkellocatie te ontwerpen als een passende schakel in het gegroeide stads/dorps karakter. De ontwikkeling vormt een aantrekkelijke entree van de wijk Neerbosch-Oost; een herkenbaar woonensemble rondom een groen en waterrijk ingericht landschap. De ontwikkeling wordt een harmonieuze leefomgeving voor mens, flora en fauna. Binnen de ontwikkeling is ruimte voor nieuwe bewoners en bestaande omwonenden, om gezamenlijk op te trekken in het verfraaien van Neerbosch-Oost.





Het plangebied als entree - een schakel tussen 'stad - wijk - buurt - plek'

Zicht op Draaiom (schaalniveau stad)

Het voormalige schoolplein nam een belangrijke plek in, in de sociale samenhang van de wijk

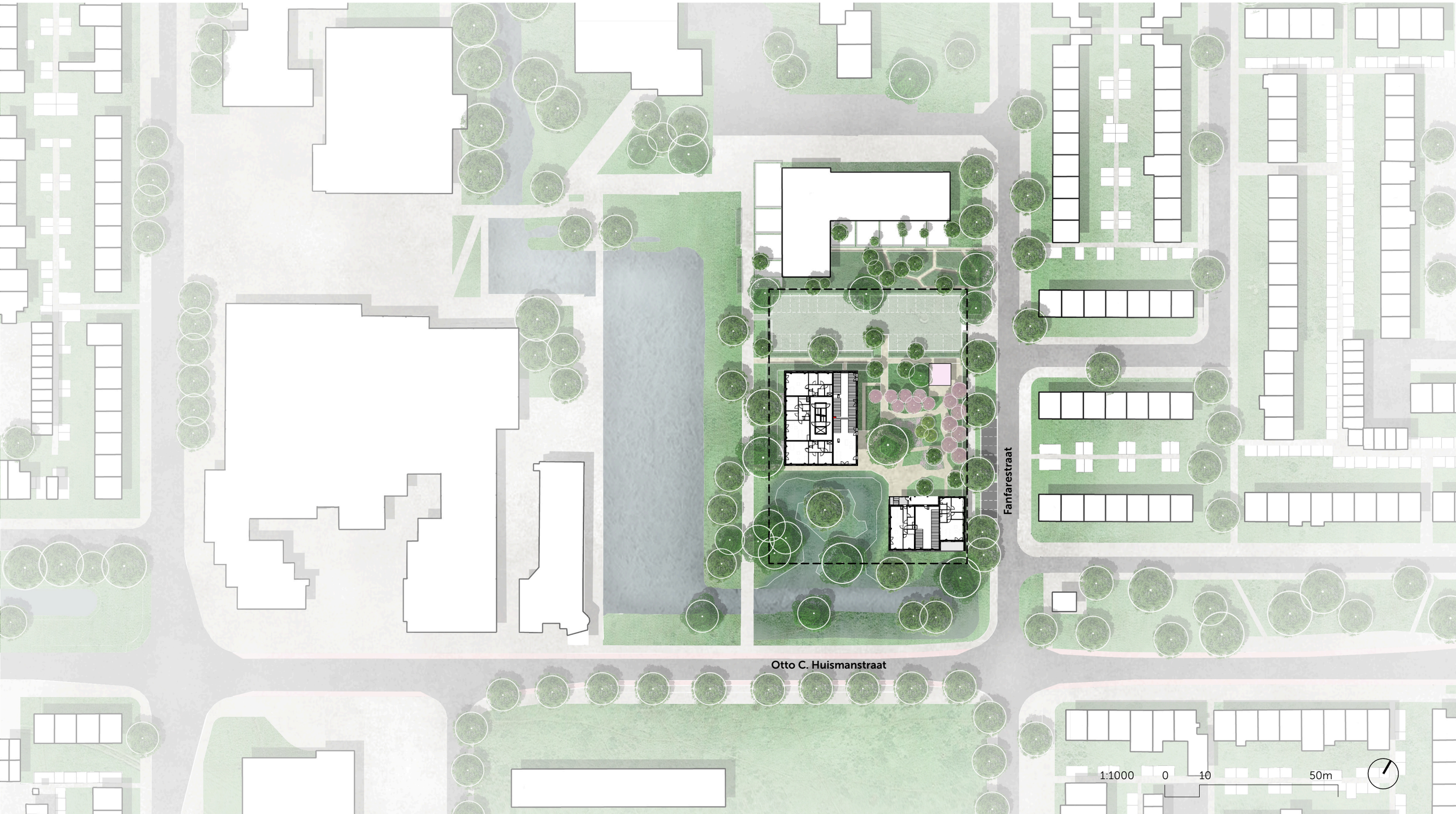
Bouwblokken in het groen de Honinghoeve

Een water- en boomrijke omgeving

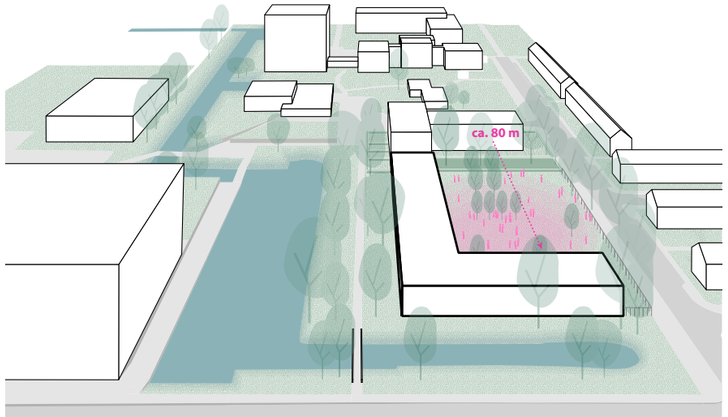
STEDENBOUWKUNDIGE AANSLUITING

‘De bouwblokken liggen als vanzelfsprekend ingebed in de groenstructuur van Neerbosch-Oost’

ENTREE VAN DE WIJK

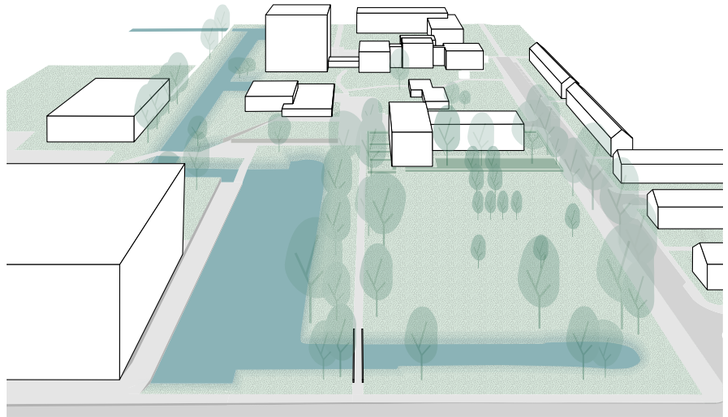


STEDENBOUWKUNDIGE AANSLUITING



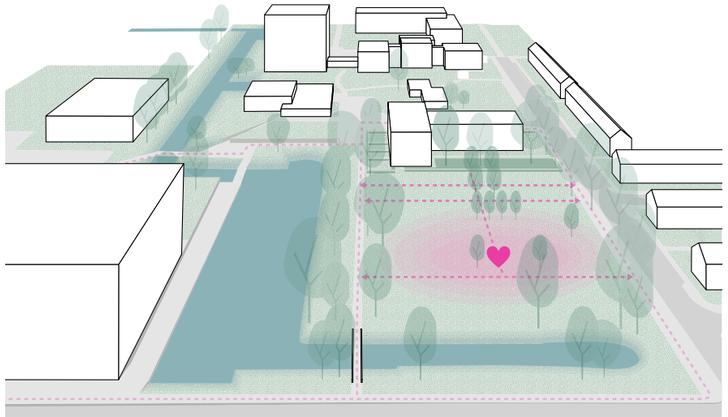
-1. Voormalig schoolgebouw

Het voormalige schoolgebouw had een belangrijke rol in de sociaal-maatschappelijke samenhang van de wijk. De stedenbouwkundige opzet van de school was echter besloten en daarmee minder passend in de groene geledingszone.



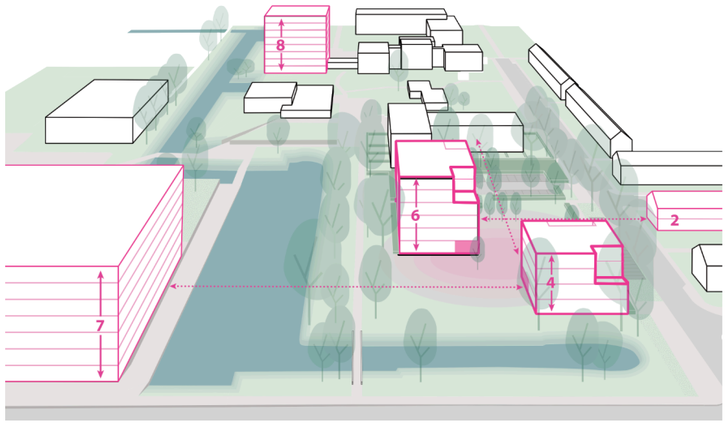
0. Huidige situatie

In de bestaande situatie zijn veel waardevolle bomen aanwezig. Deze bomen vertegenwoordigen niet alleen een kwaliteit voor mens en dier, maar ze vormen tevens een link met het verleden. Om de nieuwe inrichting van het gebied te laten aarden in deze context worden zoveel mogelijk bestaande bomen ingepast.



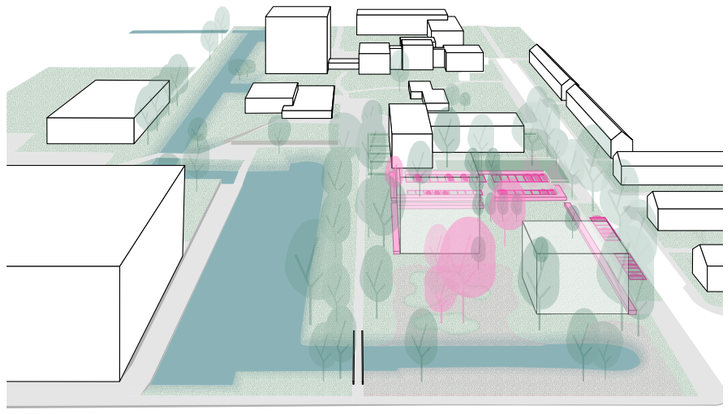
1. Een nieuw hart

Het ontwerp draagt bij aan de sociale samenhang in Neerbosch-Oost. Om die reden worden twee openbaar toegankelijke wandelroutes door het gebied geleid. Centraal in het gebied is er ruimte voor nieuwe bewoners en omwonenden om elkaar te ontmoeten en met elkaar op te trekken in het verfraaien van Neerbosch-Oost.



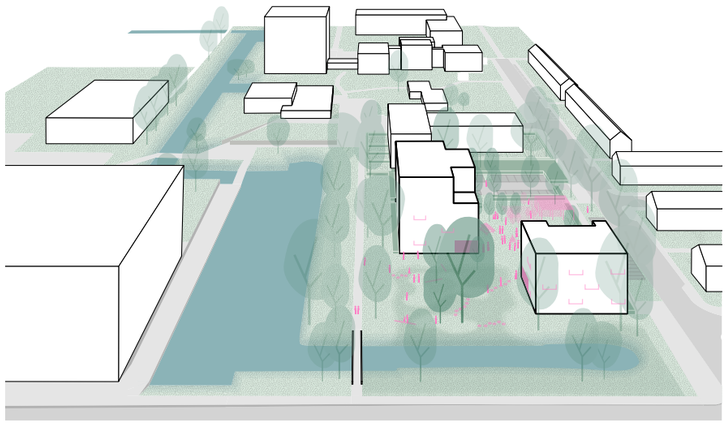
2. Bouwblokken in het groen

De nieuwe bebouwing voegt zich harmonieus in het totale ensemble van hoogtes en afstanden. Door het volume op de hoek terug te leggen, wordt de entree van de wijk geaccentueerd en er een zachtere overgang gecreëerd. Bij het plaatsen van de gebouwen wordt eveneens rekening gehouden met de bestaande groeninrichting, om die zoveel mogelijk te behouden. Centraal in het gebied ontstaat het nieuwe hart, rondom de collectieve gebouwgebonden ruimtes.



3. Collectief groen

In het plan is er ruimte voor een collectieve tuin. Het parkeren wordt ingepast in een parkeertuin als onderdeel van de totale leefomgeving aan de noordzijde van de locatie. Langs de Fanfarestraat worden haakse parkeerplaatsen gerealiseerd, die worden ingepast tussen heggen en de bestaande bomen. Aan de waterzijde wordt het gebied ingericht als Watertuin. Het gebied is klimaatadaptief ingericht en beleefbaar voor jong en oud, voor omwonenden en nieuwe bewoners.

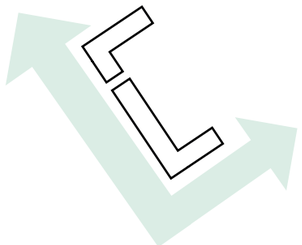


4. Ontwikkeling voor mens, flora en fauna

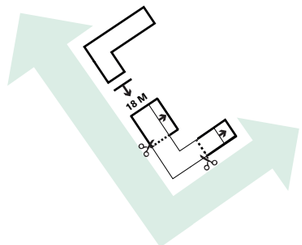
Naast bewoning van het gebied, krijgt het collectieve gebruik vorm. Dit geldt zowel voor mensen als voor dieren. Begroeiing van de gevels zorgt voor een zachte overgang tussen de bouwblokken en de tuin. In de tuin is er ruimte opgenomen voor een collectieve berging.

STEDENBOUWKUNDIGE AANSLUITING

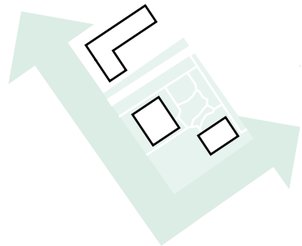
bouwblokken in het groen



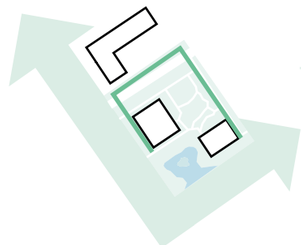
1. Oorspronkelijke situatie



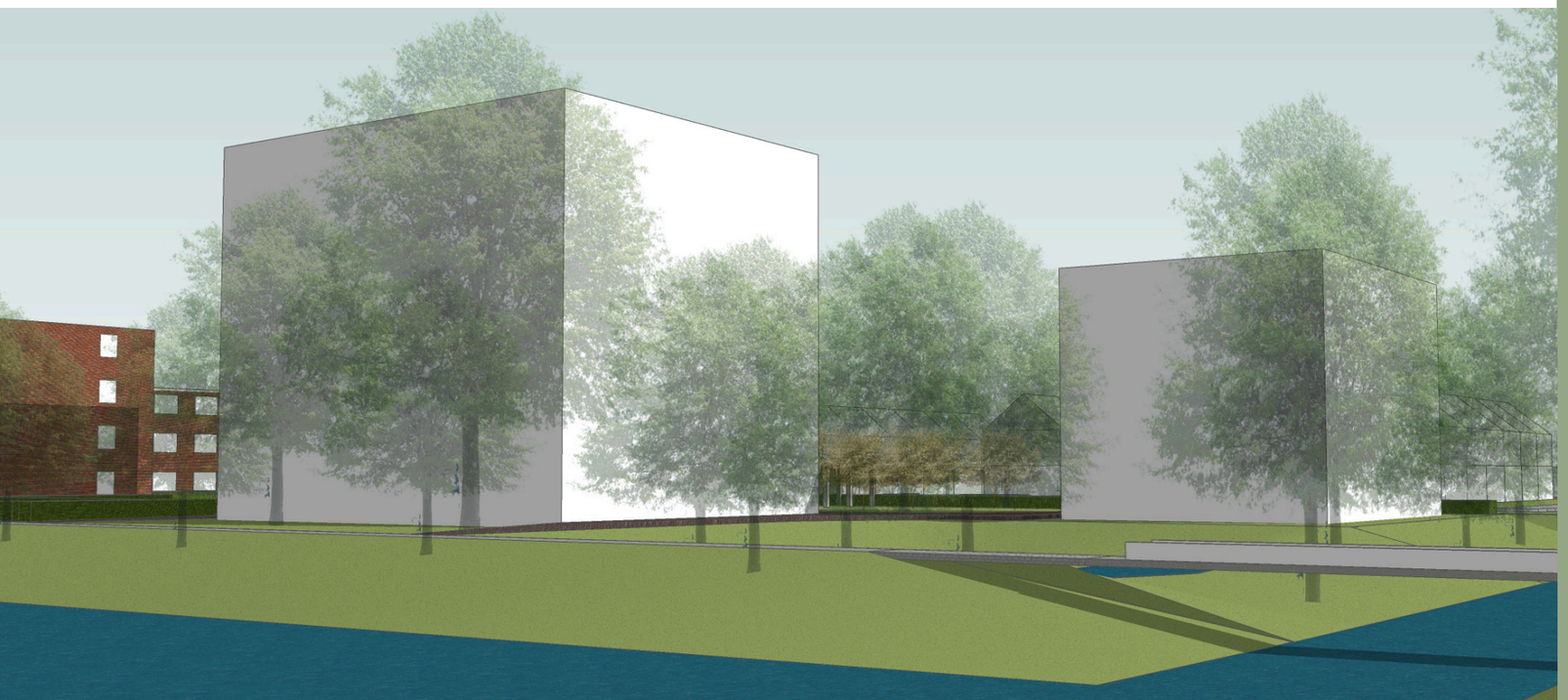
2. Opknippen van bouwvolumes en uitrekken



3. Groenstructuur toevoegen



4. Groenstructuur inrichten voor gevarieerd gebruik



REPRESENTATIEF

Heldere kubustische architectuur is alzijdig en contextueel ingepast, het plan kent geen achterkanten. Door de gelaagde opbouw van groen en gebouw ontstaat het beeld dat zorgvuldig aansluit op de bestaande openbare ruimte. In de collectieve tuin wordt de symbiose tussen mens, flora en fauna getoond; een eetbaar en beleefbaar landschap voor mens en dier. Hier is een de e klimaatadaptieve inrichting van het plan zichtbaar en beleefbaar gemaakt. Zo wordt een passend en tevens vernieuwend beeld gecreëerd voor Neerbosch-Oost.

COLLECTIEF

De ontwikkeling geeft vorm aan een nieuw domein in de reeks van ruimtes van de groene geledingszone. Deze ruimte wordt beheerd door de toekomstige bewoners, maar is toegankelijk voor iedereen. Centraal in het gebied wordt het hart van het domein gemaakt, rondom twee collectieve ruimtes, waar de collectiviteit van deze leefomgeving geworteld is. Dit hart verbindt de buitenruimtes en creëert de gewenste samenhangende leefomgeving.

Om de collectiviteit van de ontwikkeling verder te versterken kan er in het groen een collectieve berging worden gerealiseerd, passend bij het architectonische beeld van de appartementen. Hier is bijvoorbeeld ruimte voor afvalinzameling, gezamenlijk gereedschap en speelattributen.

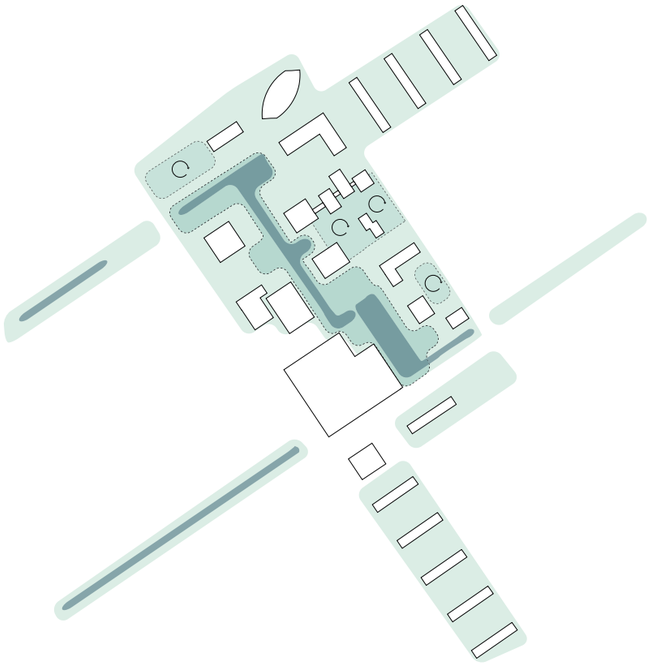
LANDSCHAPPELIJKE AANSLUITING

Bestaande groenstructuur als ader

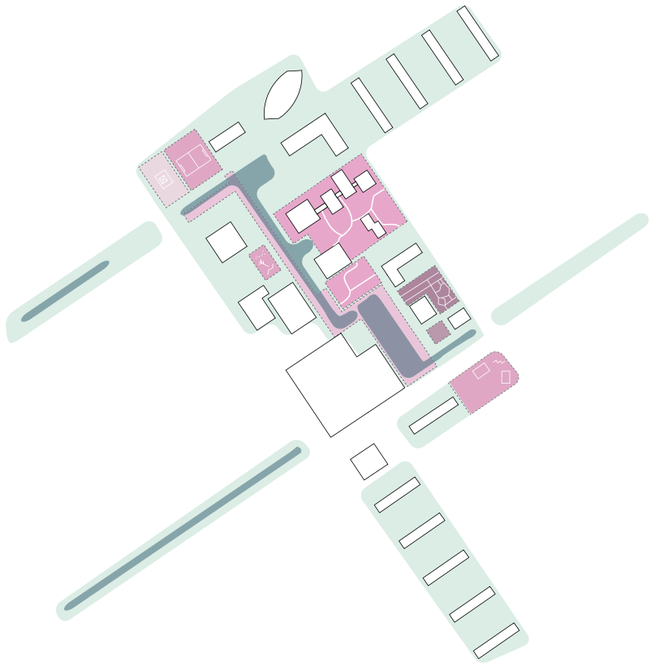
De ‘groene geledingszone’ van Neerbosch-Oost bestaat uit open parkruimtes rondom de waterpartij en meer besloten parkruimtes in de overgang naar de suburbane woonwijk. Deze variatie in ruimtes (schaalgrootte en beleving open/gesloten) draagt bij aan de parkbeleving. De nieuwe ontwikkeling voegt meer besloten ruimte toe, aan de oostzijde, terwijl aan de west- en zuidzijde de open ruimtes rondom het water verder worden versterkt.

In het park liggen verschillende gebruiksgebieden, met elk een eigen karakter. In deze reeks van ruimtes voegen we een tweetal nieuwe parkruimtes toe. Het beheer wordt verzorgd door de bewoners.

Door de bestaande wandelroutes in het park door het terrein heen te leiden, ontstaat er een dooraderde ruimte, zowel fysiek als wandeling, maar dus ook door de continuering van de groene inrichting en de attractieve inrichting.



De groene geledingszone bestaat uit een open structuur rondom de waterzone, met meer besloten ruimtes in de overgang naar de suburbane woonwijk



De groene geledingszone bestaat uit een reeks van gevarieerd te gebruiken openbaar toegankelijk ruimtes.

Gevarieerde groeninrichting

Waterrijk met fontein en Tobias met vis

Speeltuin TamTam

Wandelroutes langs de Honinghoeve

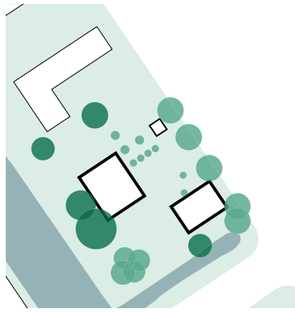
LANDSCHAPPELIJKE AANSLUITING

Vormgeving groeninrichting

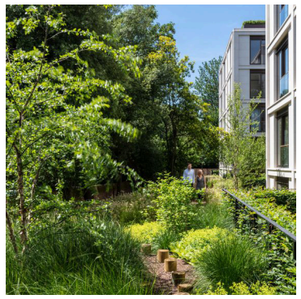
Het bestaande park is opgebouwd uit een viertal sturende planlagen. De combinatie van deze planlagen verzorgt de ruimtelijke en sociaal-maatschappelijk waarde van het gebied.

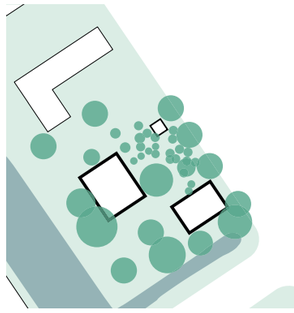
1. Groen; Het gebied heeft een grote variatie aan beplanting. Bomen in verschillende ordergroottes, maar ook gevarieerd in structuur (laan, solitair, clump), zijn gecombineerd met hagen, gazonzones, graslanden en natuurlijke oevers. Heestervakken worden (incidenteel) gecombineerd met vaste planten, waarmee de parkachtige kwaliteit wordt bepaald.
2. Water; Het gebied is waterrijk, waarbij het water beleefbaar is.
3. Voorzieningen; Sport, wonen, onderwijs, zorg en leisure verzorgen een gevarieerd gebruik van het gebied.
4. Routes, speel- en ontmoetingsplekken; Wandelroutes worden gecombineerd met speel- en ontmoetingsplekken en zorgen op deze manier voor een verbonden gebruik van het park voor jong en oud.

De nieuwe ontwikkeling sluit aan op dit viertal sturende planlagen.

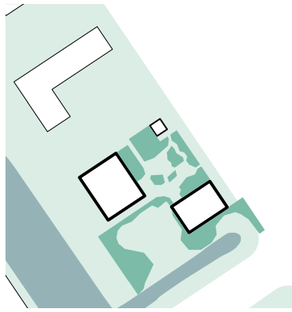


Behoud van bestaande bomen

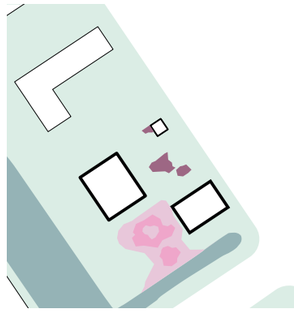




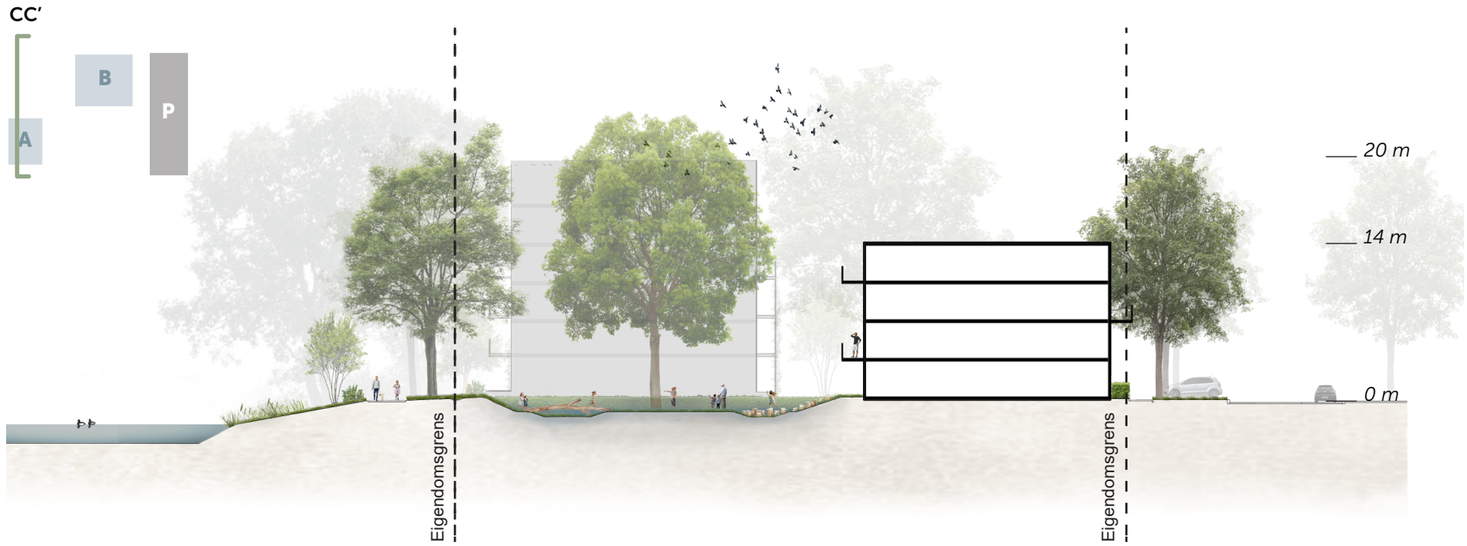
Bomenstructuur plan



Gazon en grasruigtes



Vaste planten en wadiruigte



Doorsnede CC'

1:500 0 5 25m

AANSLUITING MET OPENBARE RUIMTE

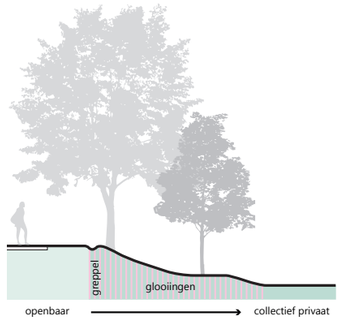
Privé naar openbaar

UITNODIGEND

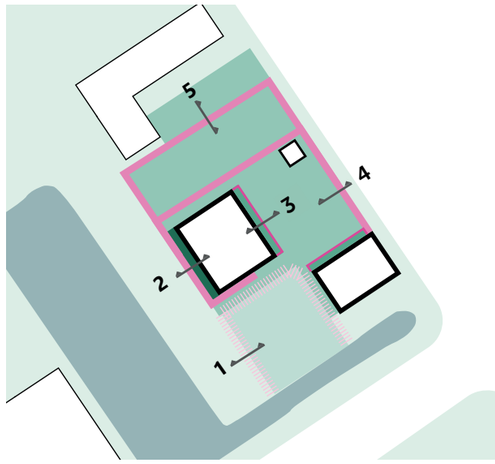
Van buiten het domein is er volledig zicht op het gebied. Deze is gelaagd en verrassend vormgegeven, waardoor omwonenden uitgenodigd en uitgedaagd worden om gebruik te maken van deze plek. De overgangen zijn vormgegeven in een zonering van thuiskomen. Deze opbouw verloopt van openbaar naar collectief privaat, naar gedeeld, naar individueel privaat. De overgangen kennen een drietal principes. Elke ruimtelijke overgang draagt bij aan de leefomgeving van flora en fauna. Als eerste wordt er rondom het gebied een brede, lage, landschappelijke haag gerealiseerd. Deze zorgt voor een heldere begrenzing van het collectieve domein en biedt goede verblijfsruimte aan fauna. Als tweede zijn er glooiingen, dit zorgt voor een open en uitnodigende overgang. Als werkgrens voor de beheerders van de gemeente wordt een afwateringsgreppel gemaakt, die tevens onderdeel is van het watersysteem van het gebied. Als derde wordt aan de binnenzijde van de bouwvolumes een gebouwgebonden oplossing gemaakt die zorgt voor een geleidelijke overgang tussen collectief en individueel.

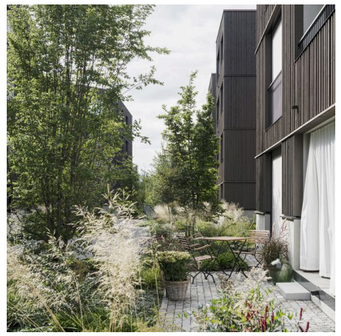
ZORGVULDIG

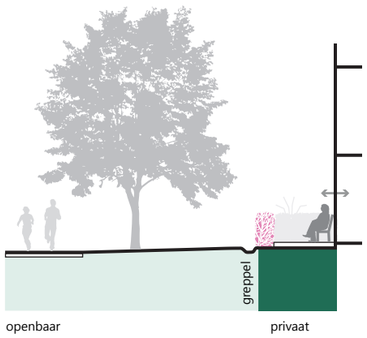
De nieuwe woongebouwen en functies zijn zorgvuldig afgestemd op de leefomgeving van bestaande omwonenden en de stedenbouwkundige opzet van de wijk. De bouwblokken sluiten aan op de bestaande blok-achtige opbouw in de groene geledingszone. Hiermee wordt wandwerking voorkomen. Ook de bouwhoogte van het gebied is zorgvuldig afgestemd op de context. Op de hoek van de Fanfarestraat wordt een 4-laags gebouw gerealiseerd. Aan het water, aansluitend aan De Toonladder wordt een 6-laags gebouw gerealiseerd. Om de overgang naar de omgeving nog sterker aan te laten sluiten, maken we hier een open hoeken in het bouwblok en begroeiing aan de gevels. Zo verzorgen we een prettige en natuurinclusieve aansluiting met de lagere bebouwing van de wijk. De afstand tot de bestaande woningen en aangrenzende tuinen is gemaximaliseerd. De gebouwen zijn vormgegeven met een kleine footprint (minder dan 30% van de kavelgrootte), waardoor de groene en landschappelijke kwaliteit van het gebied ruimhartig kan worden voortgezet. Door het realiseren woningen ontstaat de overzichtelijke en samenhangende leefgemeenschap die haar bijdrage kan leveren in het sociaal-maatschappelijke netwerk van Neerbosch-Oost.



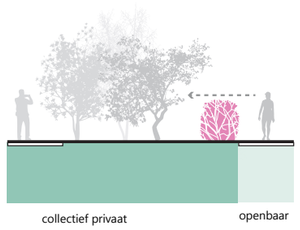
1. Overgangsprofiel
Open en uitnodigende glooiingen



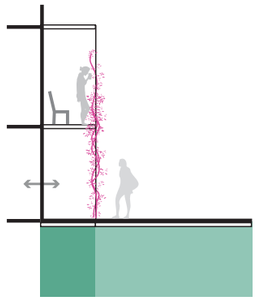




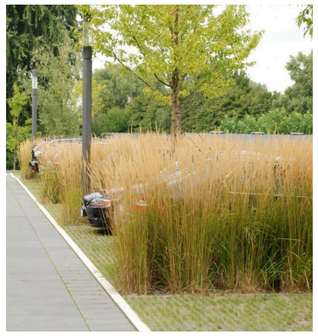
2. Overgangsprofiel
Groene afscheidingen tussen openbaar en privaat

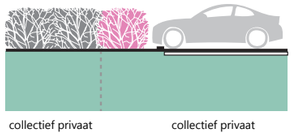


4. Overgangsprofiel
Groene overgangen



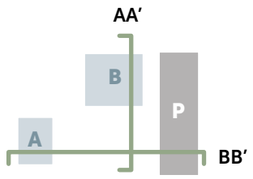
3. Overgangsprofiel
Geleidelijke overgang tussen individueel en collectief



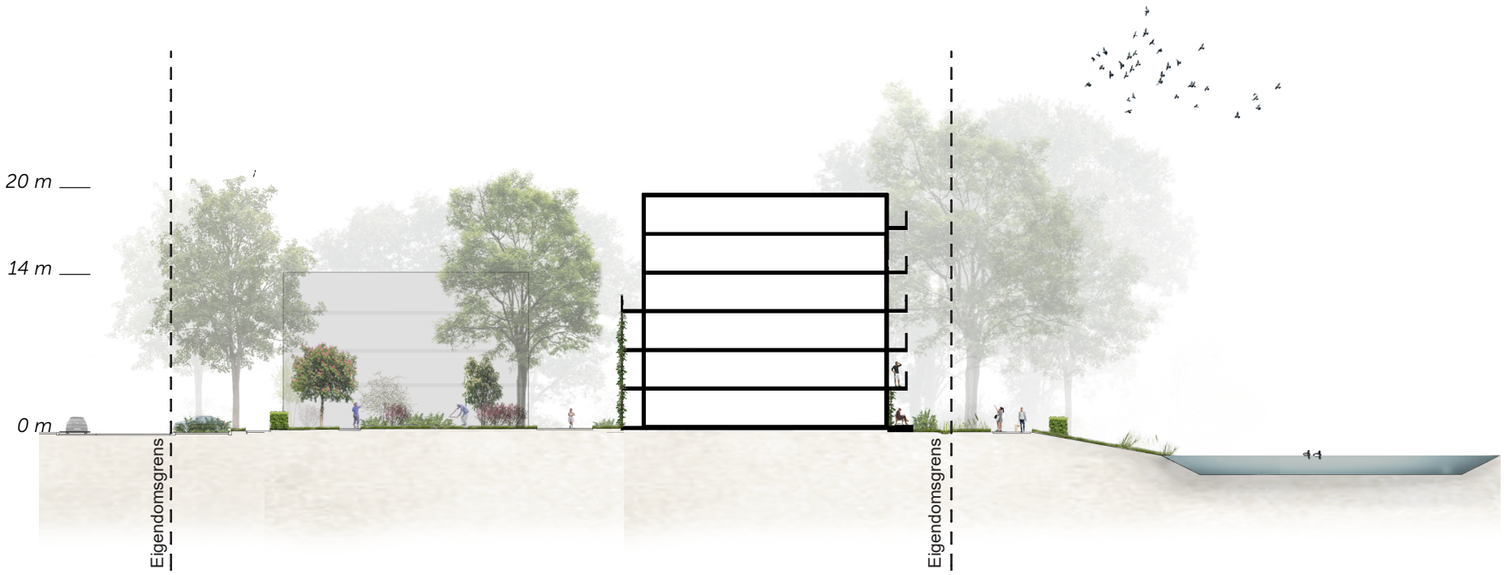


5. Overgangsprofiel
Parkeren in het groen

AANSLUITING MET OPENBARE RUIMTE



Vormgeving groeninrichting



Doorsnede AA'

Doorsnede BB'

1:500 0 5 25m

Samenhang bouwwerken
Dezelfde houten gevelbekleding

Hoofdentrees tegenover elkaar

Zachte overgang privé en collectief

Bouwblokken in het groen

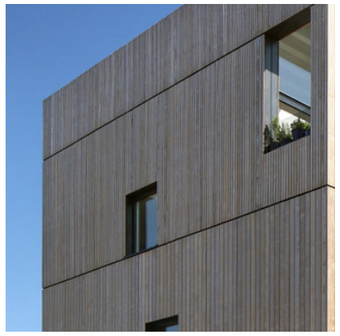
Alzijdigheid en uniformiteit
Woonkamers op de hoeken

Ramen verspreid over gevel

Verspringende balkons

Verzachten overgang binnen-buiten

Gevelcompositie en materialen
Verfijnde houten detailleringg

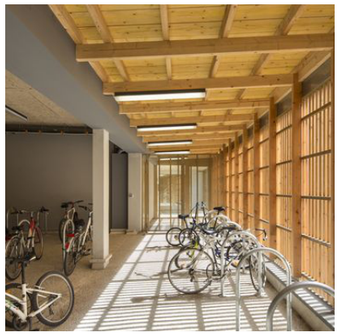


Dagkanten weggewerkt in gevel

Negge met verfijnd profiel

Kozijnen weggewerkt

Levendige en transparante plint
Transparante fietsenstalling



Collectieve buitenruimte

Multifunctioneel gebruik

Open plint

ARCHITECTONISCHE VERSCHIJNINGSVORM

Samenhang bouwwerken

De samenhang tussen beide woongebouwen wordt gecreëerd door de gevels hetzelfde te materialiseren. Daarnaast zijn de hoofdentrees van de twee woongebouwen tegenover elkaar gepositioneerd, daardoor ontstaat er een centraal 'pleintje' waar buren elkaar ontmoeten. Ook zijn de woongebouwen zo gepositioneerd dat ze aan beide buitenruimtes liggen. Op die manier vormen de twee woongebouwen samen één geheel in het groene landschap.

Alzijdigheid en uniformiteit

De gevels hebben een alzijdige uitstraling, dit brengt uniformiteit in het plan. Dit bereiken we door een aantal ingrepen;

- Open en levendige plinten;
- Woonkamers op de hoeken van de gebouwen;
- Verspringende balkons op meerdere gevels;
- Verzachten overgang tussen binnen en buiten;
- Ramen verspreid over de gevels.

Gevelcompositie en materialen

De bouwblokken worden met biobased gevelmateriaal bekleedt, zoals hout. De verticale profilering van de gevelbekleding creëert extra schaduwwerking en diepte in de gevel. De negge-afwerking van de kozijnen, bestaande uit aluminium kaders in een donkere kleur zorgen voor een interessante dieptewerking in de gevel. Dit wordt verstrekt door de verspringende positionering van de gevelopeningen.
De houten frames geven de blokken op een grotere schaal extra diepte en zorgen voor een schaalsprong naar de buurt. Daarnaast wordt de overgang tussen openbaar en privé kenbaar gemaakt door de houten frames, hierin zijn de galerijen en buitenruimten opgenomen.

Levendige en transparante plint

Een royale entreehal kan ook fungeren als een collectieve ruimte. Een plek om je krantje te lezen, of een praatje te maken met de buren. Ook de fietsenstallingen kunnen door bewoners worden ingezet voor collectieve bijeenkomsten. De fietsenstalling kijrgt voorzien van daglicht en eenvoudig toegankelijk. Een heldere en veilige stalling stimuleert het gebruik van de fiets. Aan de waterzijde zijn appartementen in de plint ontworpen. Hier bevinden zich ook buitenruimten waar je geniet van het fraaie zicht op het water.