



Beeldkwaliteitsplan Westpoort Heerhugowaard

Definitief

25/11/2024

Colofon

Beeldkwaliteitsplan
Westpoort Heerhugowaard

25/11/2024

OPDRACHTGEVERS

Gemeente Dijk en Waard
Parelhof 1, 1703 EZ Heerhugowaard



PARTNER

RRog Stedenbouw en Landschap, Amsterdam

RRog
stedenbouw en landschap

© 2024
RRog stedenbouw en landschap
Pilotenstraat 6a
1059 CJ Amsterdam
020 - 676 55 03
info@rrog.nl
www.rrog.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Algemeen	5
1.2 Leeswijzer	6
1.3 Doel en werking beeldkwaliteitsplan	7
1.4 Architecten	10
1.5 Gebiedsconcept	11
2. Beeldkwaliteit	14
2.1 Essenties bebouwing	14
2.2 Kleur- en materiaalgebruik	16
3. Criteria woningbouwblokken	18
3.1 Algemeen	18
3.2 Variatie in programma	19
3.3 Variatie in kleur- en materiaalgebruik	20
3.4 Daken	21
3.5 Geleding en plasticiteit	22
3.6 Overhoeks bouwen	23
3.7 Alzijdige bouwblokken	24
3.8 Overgangszone	25
3.9 Parkeerhoven	27
3.10 Entree parkeerhoven	30
3.11 Aanpasbaarheid van de woningen	31
4. Specifieke criteria voor de bouwblokken	32
4.1 Bouwblok 1	33
4.2 Bouwblok 3 waterwoningen en rijwoningen	35
4.3 Bouwblok 6 en bouwblok 12 appartementengebouwen	37
4.4 Bouwblok 13 waterwoningen	39
4.5 Bouwblok 14 en bouwblok 15, patio-woningen	40
4.6 Bouwblok 16, wachtershuis	41
5. Beleid en ambities	42
5.1 Westpoort, een duurzame ontwikkeling	42
5.2 Energieprestaties	42
5.3 Sociale duurzaamheid (sociaal beleid gemeente)	43
5.4 Ecologie en landschap	44
5.5 Natuurinclusief bouwen en inrichten	47
5.6 Klimaat (Klimaatbeleid gemeente)	48
5.7 Circulariteit	49
5.8 Mobiliteit	51
5.9 Nutsvoorzieningen	52

1. INLEIDING



Situering plangebied

1.1 Algemeen

Westpoort is een relatief groot en nog onbebouwd gebied binnen Dijk en Waard dat ontwikkeld wordt ten behoeve van woningbouw. Het is een strategische en aantrekkelijke locatie, zowel lokaal als in de regio. Vanaf 2021 zijn de eerste stappen gezet om de kansen voor deze gebiedsontwikkeling te verkennen. In deze fase is onder meer breed geparticipeerd om richting te geven aan de opgave. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in een ambitiedocument en kansenkaarten voor Westpoort en De Scheg (Vaarpark). Op basis van het ambitiedocument en de kansenkaarten is een uitwerking gemaakt naar een ruimtelijk programmatische verkenning (stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen) met een woningbouwprogramma. Voor de gezamenlijke gebiedsontwikkeling van Westpoort en De Scheg (Vaarpark) is in 2021 een subsidieaanvraag ingediend en gehonoreerd in het kader van de Woningbouwimpuls. Deze Rijkssubsidie richt zich op het versnellen van de woningbouwopgave in combinatie met betaalbaarheid van woningen voor starters en mensen met een middeninkomen. Om een tijdige start te kunnen maken is voor Vaarpark het ontwikkeltraject door BPD afgerond en zal in 2024 gestart worden met de bouw. In Westpoort zullen 475 woningen worden gerealiseerd waarvan 50% betaalbaar. Dit beeldkwaliteitsplan stuurt primair op de uitwerking van de bouwopgave voor Westpoort. Voor de inrichting van de openbare ruimte zijn de uitgangspunten en ambities weergegeven die in een volgende fase zullen worden uitgewerkt in het inrichtingsplan.



Stedenbouwkundig ontwerp – schetsmodel.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 is de inleiding. Paragraaf 1.2 beschrijft het doel en de werking van dit beeldkwaliteitsplan. Onderdeel van inleiding in paragraaf 1.3 is een beschrijving van de wijze waarop de architecten worden gekozen. In paragraaf 1.4 is een beschrijving van het gebiedsconcept voor Westpoort. Na de inleiding in hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 op basis van het gebiedsconcept de essentie van de beeldkwaliteit voor het gehele gebied vastgelegd. Dit zijn algemene uitgangspunten en sturing aan de het kleur- en materiaalgebruik. In hoofdstuk 3 volgen de criteria voor de reguliere bouwblokken. De bijzondere bouwblokken, die vragen om specifieke criteria zijn beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in de ambities en beleidsuitgangspunten op het gebied van duurzaamheid die relevant zijn voor de gebiedsontwikkeling.

1.3 Doel en werking beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan geeft sturing aan de beoogde ontwikkelingen (ontwikkelaars en architecten) en is tegelijkertijd toetsingsdocument. Daarnaast dient het document als bron van inspiratie. Het beeldkwaliteitsplan richt zich primair op de architectonische uitwerking van de woningbouwopgave en hoe deze in het gebied wordt ingepast. Hiervoor zijn per thema specifieke regels, randvoorwaarden en ambities opgenomen. Het document bevat beschrijvingen gevolgd door een toetsingskader in de vorm van specifieke regels.

Een ontwerpteam gaat de planontwikkeling voor Westpoort begeleiden. De leden van dit team worden nader bepaald. Het ontwerpteam gebruikt dit beeldkwaliteitsplan als sturend document. Het gaat hierbij in eerste instantie om de bouwplannen maar ook om de definitieve inrichtingsplannen voor de openbare ruimte. Het ontwerpteam bepaald gedurende het proces wanneer de plannen in de afzonderlijke fases in het ontwerpproces voorgelegd worden aan de CRK. Dat kan zowel voor collegiaal overleg of voor toetsing van een ontwerpfase. Na akkoord van zowel ontwerpteam als CRK kan doorgedaan worden met de volgende ontwerpfase. We onderscheiden hierin: initiatieffase (stedenbouwkundig concept), SO-fase, VO-fase en DO-fase. Hierbij dient te worden opgemerkt dat afwijkingen ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan mogelijk zijn, mits deze worden goedgekeurd door de CRK. Hiervoor is een het nodig om op overtuigende wijze aan te tonen dat er ten minste sprake is van gelijkwaardigheid in kwaliteit en essentiële plankwaliteiten niet worden aangetast. Verder wordt de gehele planontwikkeling begeleid door een gemeentelijk projectgroep waarin alle relevante vakdisciplines zijn vertegenwoordigd.

Op grond van het relatief grote aandeel betaalbare woningen die in het gebied gerealiseerd worden, weten we uit ervaring dat de haalbare bouwkundige kwaliteit (zoals beschreven in dit beeldkwaliteitsplan) in relatie staat tot de financiële haalbaarheid van het beoogde project. Deze relatie kan leiden tot discussie bij de betrokken ontwerpteams. Dit spanningsveld en discussie kan aanleiding zijn om op onderdelen af te wijken van de uitgangspunten. Met afwijken wordt bedoeld afwijkingen in kwalitatieve zin of afwijkingen in het aangeboden woningbouwprogramma. Dit zijn situaties waarbij de ontwikkelaar en architect of de toetsende instanties behoefte hebben om te overleggen over het maken van keuzen. Om hierop te kunnen anticiperen wordt voorgesteld om de mogelijkheid van sparringmomenten in het proces in te bouwen. Momenten waarop ontwikkelaar/architect, projectleiding/plan-economie en kwaliteitsbewaking om de tafel gaan. Gezamenlijk kunnen dan keuzen worden gemaakt waarbij het belang van het gewenste woningbouwprogramma en de gewenste kwaliteit niet uit het oog worden verloren. Indien nodig kunnen keuzen vroegtijdig in de vorm van collegiaal overleg worden voorgelegd aan de CRK.



Beeldkwaliteitsplan	Westpoort Heerhugowaard	25/11/2024	RRog
---------------------	-------------------------	------------	------

1.4 Architecten

De architectuuropgave voor Westpoort is een heel wezenlijk onderdeel van het ontwikkelingstraject.

Westpoort wordt naar verwachting door ten minste drie partijen ontwikkeld. Dit betekent in principe dat meerdere architecten aan de uitwerking zullen werken. Een architectenselectie door elke ontwikkelende partij is verplicht. Een proces waarin op basis van een uitvraag en een voorselectie drie architectenbureaus worden gevraagd om een visie op de opgave te presenteren en voor de opgave relevante, eigen referenties te tonen. Een selectiecommissie, waarin de gemeente en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (adviesrol) zijn vertegenwoordigd, bepaalt de keuze. In de uitwerking nemen de architecten kennis van elkaars werk en zorgen voor afstemming met als doel om tot een afgestemde beeldtaal te komen. Het is mogelijk dat één architect voor meerdere ontwikkelende partijen werkt.

REGELS

- Een architectenselectie is verplicht.
- Per ontwikkelende partij wordt één architect gekozen uit minimaal drie architectenbureaus. De architectenbureaus presenteren een beknopte visie op de opgave met daarbij relevante voorbeeldprojecten van het betreffende bureau.
- De gekozen architecten werken in overleg aan één beeldtaal voor de hele gebiedsontwikkeling.

1.5 Gebiedsconcept

Westpoort is een entreegebied van Heerhugowaard gelegen op het snijvlak van stedelijke en landschappelijke structuren. De gebiedsontwikkeling Westpoort richt zich op een voor Dijk en Waard onderscheidend en vooruitstrevend woongebied dat focust op een groene en gezonde leefomgeving waarin de bewoners centraal staan. Het gebiedsconcept wordt gekenmerkt als een woonlandschap dat zich manifesteert als geheel en met alzijdige bebouwingen in een robuuste groenstructuur.

Het is een ontwikkeling waarbij het wonen met een stedelijk karakter gecombineerd wordt met een aantrekkelijke en uitnodigende landschappelijke drager. Brede en zichtbare duurzaamheid zoals klimaatadaptatie en natuurontwikkeling zijn belangrijke pijlers voor de identiteit van Westpoort. De openbare buitenruimte nodigt uit om te gebruiken, heeft een natuurlijk karakter en is klimaatrobuust en biodivers ingericht



Woongebied op snijvlak van stedelijke en landschappelijke structuren.



Woonlandschap met alzijdige bebouwingen in een robuuste groenstructuur.



Natuurlijke oever



Gesloten bouwblokken met overhoekse orientatie



Natuurlijk spelen



Wateropvang



Grasparkeren en weg als karrespoor



Natuurlijk landschap/bloemrijk-grasland



Diverse boomsoorten



Groene gevels



Alzijdige bouwblokken

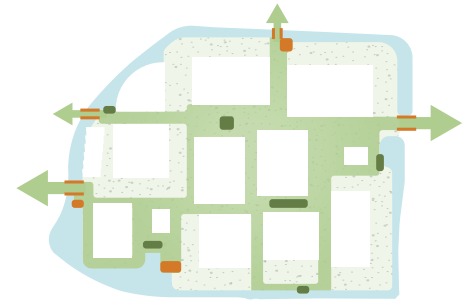


Buitenruimte aan het landschap

Ondanks het relatief grote aandeel grondgebonden woningen onderscheidt Westpoort zich van andere woongebieden binnen de gemeente door een eigen vertaling met een meer stedelijk karakter van de bebouwing. Het gebied presenteert zich naar de omgeving als een duidelijke eenheid met een herkenbaar bebouwingsbeeld. Hier is niet gekozen voor een beeldbepalend landmark in de vorm van een hoog gebouw dat het beeld naar buiten toe bepaald maar het bebouwingsbeeld als geheel bepaalt het gezicht.

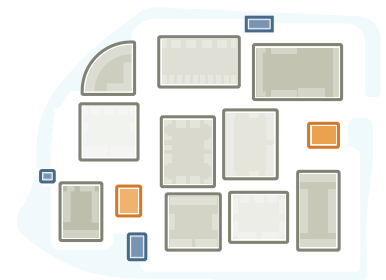
Om het wonen in het landschap vorm te geven is gekozen voor een compositie van blokvormige structuren, een drietal woongebouwen met gestapeld programma en een aantal specials. Door de gekozen posities van de bebouwing ontstaat op wijkniveau een netwerk van grotere en kleinere ruimten die als dragende structuur fungeren voor het gebied zelf en verbonden zijn met de omgeving. De (gesloten) bouwblokken hebben geen traditionele voortuinen en staan "los" in het landschap. Een overgangszone aan de voorzijde van de woningen maakt de verbinding met de omgeving. Bij de uitwerking van de gebouwen worden de overgangszones nader uitgewerkt.

Westpoort wordt een bijzondere woonwijk met een grote diversiteit aan woningtypen. Er komen circa 475 woningen in verschillende categorieën waarvan 50% betaalbaar. Naast woningen is er ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. Het parkeren wordt aan de buitenranden van het gebied en binnen de contouren van de bouwblokken ingepast waardoor het hart van het gebied autovrij kan worden ingericht met ruimte voor groene kwaliteit en ontmoeting.



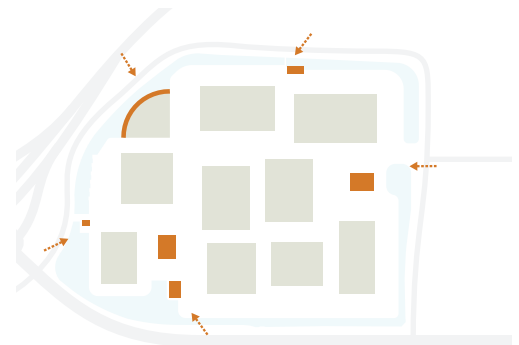
Woonpark

Robuuste groenstructuur met plekken en accenten



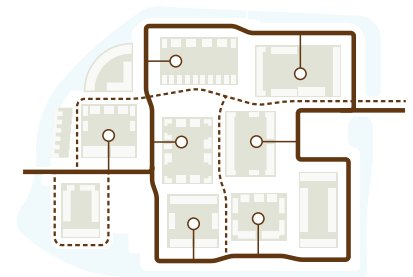
Beeldkwaliteit

Spel van blokken in drie verschillende schalen



Representatie

Gestapeld programma en specials



Ontsluitingsstructuur

Rondrijdende beweging met auto en secundaire fietsstructuur

2. BEELDKWALITEIT

2.1 Essenties bebouwing

Het bebouwingsbeeld in de wijk wordt bepaald door de gemeenschappelijke uitstraling van alle gebouwde objecten samen. Er is sprake van samenhang door het voeren van een beperkt palet in materialen en kleuren terwijl in de opbouw van de massa's, geleiding, architectuur en detaillering juist diversiteit wordt gevraagd. Het motto is: eenheid in verscheidenheid.

In het stedenbouwkundig plan is de bebouwing relatief streng getekend omdat er nog geen architectonische uitwerking is. Het doel is dat de afzonderlijke bouwblokken een eigen expressie en sculpturaliteit krijgen. Daarvoor wordt elk uitgewerkt bouwblok een op zichzelf staand aantrekkelijk bouwblok dat bijdraagt aan het geheel. De massa opbouw van de bouwblokken is eenduidig met heldere hoofdvormen. De bouwblokken variëren in hoogten en zijn alzijdig georiënteerd gericht op het landschap.

Om tot een aantrekkelijk beeld te komen dient voldoende variatie aanwezig te zijn binnen een bouwblok. In de volgende paragrafen is aangegeven hoe variatie binnen het bouwblok kan worden bereikt. Hierbij aangemerkt dat het niet gaat om een optelsom van alle thema's maar om een keuze die past bij het betreffende bouwblok.

ESSENTIE BEELDKWALITEIT:

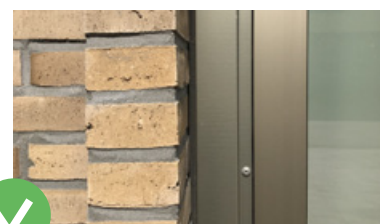
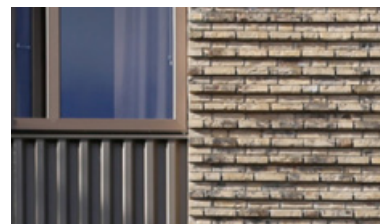
- Westpoort presenteert zich met een duidelijk eigen beeldtaal. De bouwblokken samen vormen een eenheid.
- Het bebouwingsbeeld is gevarieerd met een beperkt materiaal- en kleurenpalet.
- Woningbouwblokken zijn programmatisch gevarieerd.
- Massaopbouw in het gebied kenmerkt zich door heldere hoofdvormen in combinatie met voldoende variatie binnen het bouwblok. De bouwblokken zijn aantrekkelijk en versterken het gewenste woonmilieu.
- Bebouwing is alzijdig en gericht op de openbare buitenruimte (het landschap) of het water en gericht op ontmoeting.

ALGEMENE CRITERIA BEELDKWALITEIT:

- Technische installaties en zonnepanelen op platte daken zijn uit het zicht vanuit de openbare ruimte ontworpen of integraal onderdeel van de architectuur.
- De geluidsbelasting op een gevel is niet af te lezen aan de architectuur, maar vormt een inspiratie voor de architect om tot een creatieve en integrale mee-ontworpen oplossing te komen.
- In het geval van schuine dakvlakken worden de zonnepanelen regelmatig gerangschikt en zo dicht mogelijk tegen het dakvlak geplaatst.
- Zonnepanelen kunnen ook op de pergola's of daken van bergingen worden geplaatst.
- Bij de toepassing van verticaal groen aan gevels dient dit zorgvuldig en rubuust te worden vormgegeven waarbij er voldoende ruimte is voor optimale groeiomstandigheden. Groeihulpmiddelen zoals draadwerk of rasters zijn toegestaan maar maken onderdeel uit van de gevelcompositie en architectuur.

2.2 Kleur- en materiaalgebruik

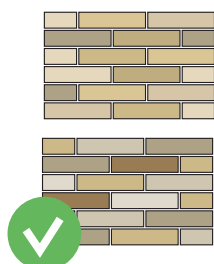
Het uitgangspunt is het bouwen van een eenduidig beeld. Daarom is gekozen voor een beperkt materiaal- en kleurenpalet. De basis voor het materiaalgebruik op wijkniveau is baksteen in lichte tinten. Het basispalet verloopt van geel en grijsgeel via grijsbruin naar bruin. Hier kan bij de definitieve keuze enigszins van worden afgeweken in overleg met het ontwerpteam en de CRK. Creatieve verbeteringen in de uitwerking zijn zeker bespreekbaar. Het toepassen van alternatieve gevelmaterialen zoals hout is mogelijk. Denk daarbij aan het maken van accenten (binnen hetzelfde kleurpalet) op gebiedsniveau, clusterniveau of blokniveau. De kleur van de kozijnen en de deuren worden afgestemd op de tinten van het metselwerk. Gevraagd wordt een metselwerk sortering met een genuanceerde uitstraling. Een egaal metselwerk of een metselwerk met een te opvallende spikkel is ongewenst. Het gaat om het zoeken naar een sortering met een warme uitstraling in één genuanceerde tint.



Kozijnkleur in afstemming met metselwerk

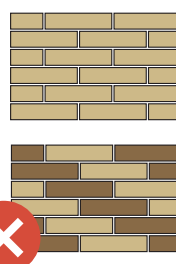
REGELS:

- Baksteen in een lichte kleurstelling is dominant als gevelmateriaal op gebiedsniveau. De meeste gebouwen hebben gevels in metselwerk.
- De bouwblokken worden gebouwd binnen het aangegeven kleurenpalet.
- Het metselwerk is genuanceerd.
- Creativiteit in de verschillende wijzen van verwerking van gevelmateriaal wordt gestimuleerd.
- Subtiel kleur-, formaat-, en materiaalverschillen binnen een woongebouw of woningbouwblok zijn mogelijk zolang de eenheid duidelijk herkenbaar blijft.
- Kozijnen en deuren qua kleur materiaal- en kleurstelling passend bij de gevel.



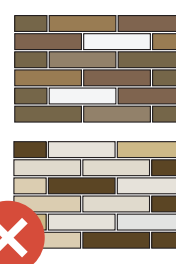
Toegestaan

Gemêleerd palet met subtiel kleurverschil



Niet toegestaan

Effen kleuren of kleuren in patroon



Niet toegestaan

Kleuren met zeer sterk contrast



Geel



Bruin



Grijsgeel



Grijsbruin

3. CRITERIA WONINGBOUWBLOKKEN

3.1 Algemeen

Het grootste deel van het grondgebonden woningbouwprogramma krijgt vorm in gesloten bouwblokken die los in de groene ruimte en staan. De bouwblokken als geheel kenmerken zich door een gevarieerde en heldere contour rondom. Het wonen is gericht op de omgeving, de buitengevel van het bouwblok is rondom aantrekkelijk vormgegeven en levendig van karakter. Er zijn geen achterkanten of uitgesproken zijkanten zichtbaar in het gevelbeeld rondom. De woningen hebben geen traditionele voortuin maar relatief smalle buitenruimten aan de landschapskant. Deze buitenruimten worden gezien als een verlengstuk van het wonen.

Bouwblok 1 is een uitzondering en bevat naast grondgebonden programma ook een deel gestapeld programma. Het bouwdeel aan de noordoostkant bevat woningen op een plint met maatschappelijke voorzieningen. Voor het woongebouw zie criteria voor “woongebouwen” onder 4.1.

REGELS:

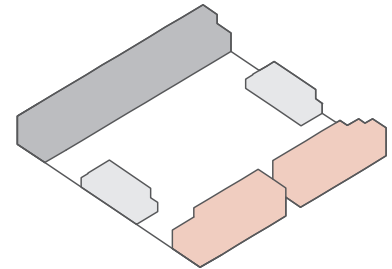
- De bouwblokken zijn rondom levendig en gericht op de omgeving.
- De bouwblokken zijn aantrekkelijk met voldoende variatie.

3.2 Variatie in programma

Ieder bouwblok bestaat uit meerdere woningtypen. Dit biedt extra mogelijkheden om binnen het bouwblok te differentiëren in beeld en uitstraling. De hoeken van de bouwblokken hebben een grote betekenis voor de uitstraling van het totale bouwblok.

De woningen op de hoeken zijn per definitie bijzondere woningtypen. Een standaard rijwoning is niet geschikt voor een hoek.

Naast de hoekwoningen zijn er ook tussenwoningen op de “korte”zijde van het bouwblok (blok 4, 5, 7, 9, en 10). Ook dit zijn bijzondere woningtypen die variatie op blokniveau versterken en essentieel zijn bijdragen voor de kwaliteit en levendigheid rondom. Deze zogenaamde “korte”zijde van een bouwblok moet altijd ogen als een voorzijde. Het mag niet ogen als een zijkant van een bouwblok. Vanuit het stedenbouwkundigplan is voor een aantal bouwblokken al gestuurd op variatie in programma door menging van woningcategoriën. Dit geldt voor de bouwblokken met een mix van rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Voor een aantal bouwblokken geldt dit niet. Met name voor deze bouwblokken met veel rijwoningen (bouwblok 1, 5, 7, 10 en 11) wordt aandacht gevraagd voor voldoende variatie.



REGELS:

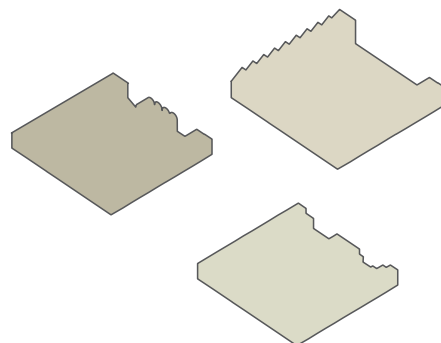
- Binnen een bouwblok zijn minimaal twee woningtypen te onderscheiden.
- Op de hoeken van de bouwblokken zijn bijzondere woningtypen uitgewerkt die door de hoek gaan en overhoeks bouwen mogelijk maken.
- Tussenwoningen aan de “korte” zijde versterken de alzijdigheid van het bouwblok.

3.3 Variatie in kleur- en materiaalgebruik

Ieder afzonderlijk bouwblok heeft een eigen uitstraling met een eigen kleur- en materiaalkeuze. De bouwblokken variëren in kleur- en materiaalgebruik ten opzichte van elkaar. De bouwblokken voldoen aan het pallet en vormen samen een eenheid.

REGELS:

- Ieder afzonderlijk bouwblok heeft een eigen uitstraling, en onderscheid zich van de andere bouwblokken.
- De bouwblokken variëren in kleur- en materiaalgebruik ten opzichte van elkaar.
- De bouwblokken vormen samen een eenheid.

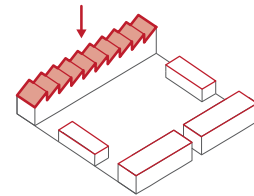
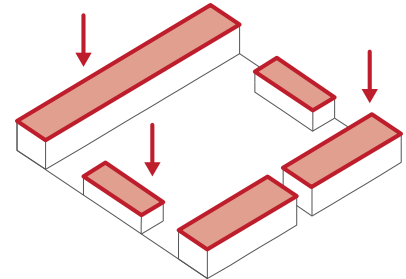


3.4 Daken

Het platte dak domineert in Westpoort en is wisselend in hoogte. Dit is gedaan om een aantrekkelijk en levendig bebouwingsbeeld op blokniveau en voor de wijk als geheel te kunnen maken. Om bijzondere clusters te accentueren of om diversiteit op blokniveau te versterken worden dakvormen toegepast met als uitgangspunt dat minimaal 70% van de daken plat. De overige 30% kan een kapvorm hebben die past bij de sfeer in Westpoort. Traditionele kappen, zoals zadeldaken of mansardekappen zijn uitgesloten omdat deze niet passend zijn voor deze opgave.

REGELS:

- Minimaal 70% van de daken binnen één bouwblok is plat.
- Traditionele kapvormen zoals zadeldaken of mansardekappen zijn niet toegestaan.
- Dakafdekking van het niet platte dak heeft een donkergrijze kleur en wordt mat uitgevoerd.



3.5 Geleding en plasticiteit

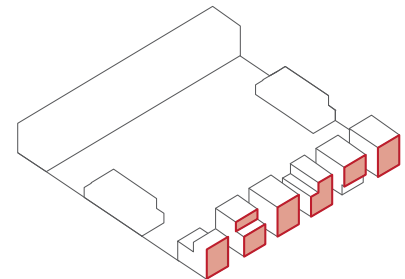
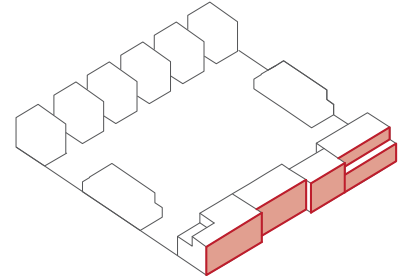
De contouren van het bouwblok laten een gevarieerd beeld zien. De buitengevels zijn sterk bepalend voor het beeld en de kwaliteit van de bouwblokken. Diversiteit en variatie is nodig om een aantrekkelijk bebouwingsbeeld te realiseren en lange eenduidige gevelreeksen te voorkomen.

Door het inzetten van geleding en plasticiteit wordt een aantrekkelijk gevelbeeld gerealiseerd.

Denk daarbij op blokniveau aan verspringingen in de gevellijn, wisselende beukmaten, hoogteverschillen en/of het toepassen van setbacks, insnijdingen, uitsparingen, loggia's e.d.

Op gevelniveau gaat het om variatie door wisselende en aantrekkelijke gevelcomposities met grote gevelopeningen, gevelreliëf, diepe neggen, diepe voegen, verschillende manieren van verwerking van het gevelmateriaal.

In bouwblok 2 staan vrijstaande woningen in een rij. In dit specifieke geval wordt gevraagd om de woningen onderscheidend te ontwerpen. Door een basisvolume te ontwerpen waarop wordt gevarieerd, niet in optiesfeer maar in het aangeboden product, ontstaat de gewenste variatie. Een repeterend beeld dient voorkomen te worden.



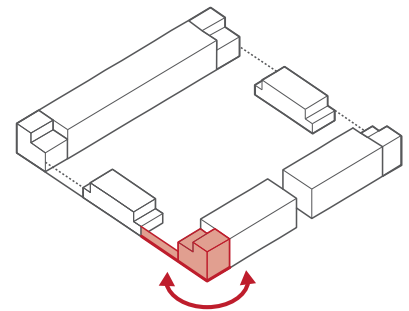
REGELS:

- Maak aantrekkelijke gevelbeelden met variatie op blokniveau.
- Een aaneengesloten gevelreeks rijwoningen bestaat uit maximaal vier identieke woningen en wordt niet herhaald op dezelfde blokgevel. (met uitzondering van bouwblok 1, het gestapelde bouwblok met wonen boven de voorzieningenplint).
- Vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen in een rij onderscheiden zich van elkaar, repetitie bij aangrenzende woningen is niet toegestaan.
- Er wordt variatie in vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd door onderscheidende woningen in een afwisselend ritme te plaatsen.
- Metselwerk met een vlakvullende voeg is niet toegestaan.

3.6 Overhoeks bouwen

Om de alzijdigheid van de bouwblokken te benadrukken worden op de hoeken van de bouwblokken bijzondere woningtypen gerealiseerd die door de hoek heen worden ontworpen. Deze woningen hebben een tweezijdige oriëntatie, er is geen zijgevel.

De hoekpanden openen zich naar de openbare ruimte. De beide gevels op de hoeken zijn representatief en versterken de hoofdvorm van het bouwblok.

**REGELS:**

- Hoeken van de bouwblokken worden overhoeks ontworpen.
- Hoekwoningen zijn accenten en hebben kenmerkende, afwijkende gevelopeningen.

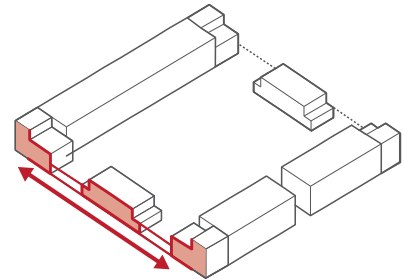


Voorbeeld van overhoeks bouwen

3.7 Alzijdige bouwblokken

De bouwblokken worden rondom alzijdig ontworpen. Omdat het niet mogelijk is om rondom woongevels te realiseren zal er op plekken sprake zijn van zijkanten of zijtuinen. Op deze overgangen openbaar- privé zullen erfafscheidingen, aan- en bijgebouwen e.d. zorgvuldig moeten worden mee ontworpen en gematerialiseerd om continuïteit van de contour van de bouwblokken rondom te garanderen.

Uitgangspunt is dat er geen uitgesproken zijkanten herkenbaar zijn. De opgave is om te zoeken naar bijzondere oplossingen en ontwerpen die het bouwblok verrijken, bijvoorbeeld door het verlengen van de hoekwoningen, het plaatsen van een tussenwoningen op de korte zijde van het bouwblok, ateliers of werkruimte in de berging of aanbouw (losstaand of op de berging) van de hoekwoning. De erfafscheidingen tussen openbaar en privéterrein zijn zo kort mogelijk.



REGELS:

- De bouwblokken zijn alzijdig met rondom voorzijden en geen uitgesproken zijkanten.
- Daar waar gevelwanden van een bouwblok niet bestaan uit woongevels, blijft de alzijdige contour en kwaliteit van een bouwblok leidend.
- Er zijn geen lange blinde gevels of afwijkend gematerialiseerde schuttingen op de erfgrans.
- Het materiaal van een erfafscheiding op de grens tussen openbaar en een private achtertuin is identiek aan het gevelmateriaal waarop wordt aangesloten.
- De gebouwde erfafscheiding tussen de achtertuin en het openbaar gebied is minimaal 1.80 meter hoog.
- Gevels van aanbouwen en bijgebouwen op erfgrans hebben gevelopeningen en worden vormgegeven en gematerialiseerd overeenkomstig de gevels van de woningen.



Voorbeeld van alzijdig bouwblok

3.8 Overgangszone

Rond de bouwblokken ligt een overgangszone met een breedte van 2 meter. De overgangszone is een strook waar de ontwerper van het bouwblok vorm moet geven aan de verbinding tussen het bouwblok en het omliggende groen. Dit ontwerp maakt onderdeel uit van de totale bouwopgave van het bouwblok. Het ontwerp moet uitnodigend zijn en moet een plek zijn voor ontmoeting met de buurt.

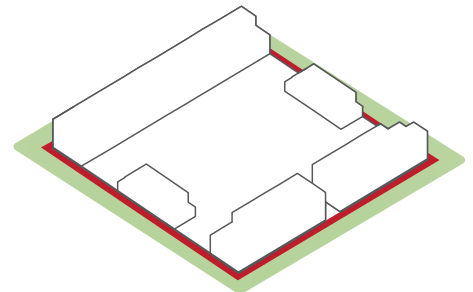
De zone kan worden ingevuld in de vorm van een buitenkamer als verblijfsruimte voor de bewoners aan de buitenzijde van bouwblok aan het openbaar groen. Er zijn geen voortuinen in Westpoort. Dit betekent dat de overgangszone kan worden opgedeeld in een verhard deel voor verblijf en in een groen deel.

Het is niet toegestaan hoge bebouwing of hoge erfafscheidingen te maken. Bescheiden lage erfafscheidingen zijn mogelijk. Het onnodig afschermen en opdelen van de zone is ongewenst. Voor een aantal bouwblokken zal in de overgangszone een plek moeten worden vormgegeven voor het plaatsen van de 2 rolcontainers bij de woning. Hiervoor is een zorgvuldig ontwerp vereist.

De woningplattegrond van de aangrenzende woning heeft altijd een woonkamer of leefkeuken aan de buitengevel aan het landschap waarbij het keukenblok niet tegen de voorgevel is geplaatst.

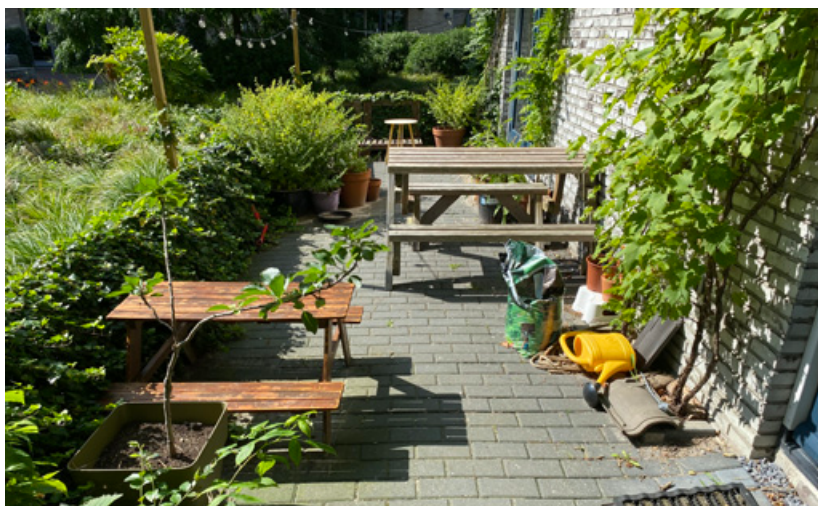
De aantrekkelijke woninggevels faciliteren maximale uitwisseling door toepassing grote en te openen delen zoals deuren, schuifpuien en/of te openen ramen tot de grond.

Bij alle woningen die grenzen aan de autovrije groene zone is het verplicht om naast de voordeur een tweede te openen geveldeel te maken. Dit kan in de vorm van een extra deur, een openslaande deur of schuifdeur. Bij de woningen die niet grenzen aan de autovrije zone is het niet verplicht maar gewenst.

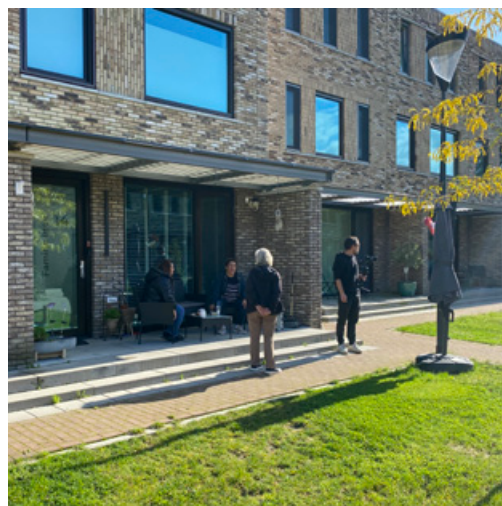


REGELS:

- Alle woningen hebben een verharde verblijfsruimte met een maximaal breedte van 2 meter.
- De overgangszone wordt in samenhang met de gevels ontworpen en gematerialiseerd.
- Groene private buitenruimte aan de zijde van het landschap in de overgangszone is alleen mogelijk wanneer er voldoende vertrouwen is in een duurzame kwalitatieve oplossing. Traditionele voortuinen zijn niet gewenst.
- De overgangszone krijgt een uniforme uitstraling als verlengstuk van de architectuuropgave (één materiaalkeuze voor verharding in de overgangszone voor het hele bouwblok)
- Eventuele bescheiden onderlinge erfafscheidingen op de overgangszone dienen een integraal onderdeel te zijn van de architectuuropgave.
- Daar waar van toepassing is de opstelplaats voor 2 rolcontainers per woning een integraal onderdeel van de architectuuropgave en de uitwerking van de overgangszone.
- De begane grondgevel aan de landschapszijde is open en transparant en zorgt voor optimale interactie tussen de woning en het landschap.
- Alle woningen hebben hun voordeur aan de landschapszijde.
- De woningplaattegrond heeft aan landschapszijde altijd een woonkamer of een leefkeuken (het keukenblok is niet tegen de voorgevel geplaatst).
- Gevelopeningen in de begane grondgevel lopen tot aan het maaiveld of hebben een lage borstwering.



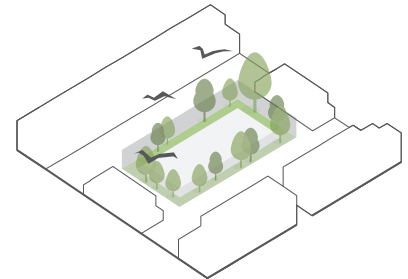
Voorbeeld van overgangszone



Voorbeeld van buitenkamer

3.9 Parkeerhoven

Voor de bouwblokken 1, 2, 4, 7, 8, 9 en 10 geldt dat het parkeren voor de bewoners binnen het bouwblok wordt ingepast. Dit zijn vormen van collectief parkeren en met parkeren op eigen terrein voor tweekapwoningen en vrijstaande woningen. De binnenhoven met parkeerplaatsen worden zo groen en klimaatadaptief mogelijk ingericht. Het gaat hierbij om een totaalbeeld van beplantingen, open verharding, bergingen, erfafscheidingen en overbouwingen van parkeerplaatsen samen. Ook de opstelplaatsen voor auto's op eigen terrein worden zorgvuldig ontworpen en gematerialiseerd. Daar waar op eigen terrein wordt geparkeerd gebeurt dat onder een houten constructie (pergola) die wordt begroeid. Alles wordt als een eenheid ontworpen en maakt deel uit van één architectonische ontwerp. De binnenterreinen worden openbaar terrein en komen in beheer bij de gemeente.



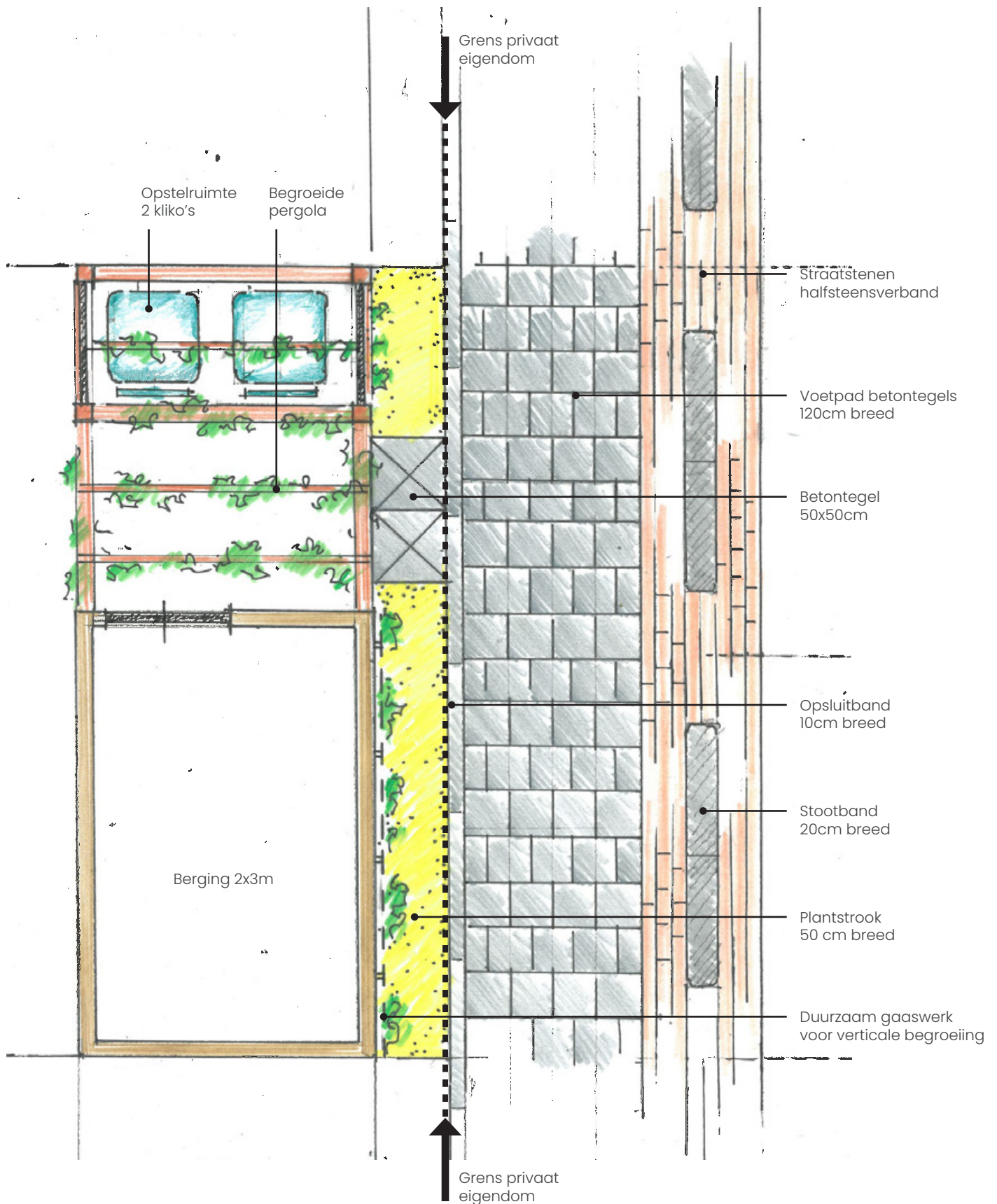
De vergroening van de parkeerhoven wordt volgens een vaststaand principedetail uitgevoerd. Rond de parkeerplaatsen ligt een openbare stoep. Langs deze stoep ligt op privéterrein een zone van 50 centimeter open grond tussen de stoep en de bergingen/erfafscheidingen. Deze strook wordt gebruikt om beplanting aan te leggen die de parkeershof een groen beeld bezorgt. De beplanting wordt aangelegd door de ontwikkelde partij en onderhouden door de bewoners. In de groenzone worden halfhoge planten aangeplant zoals bijvoorbeeld siergrassoorten of hagen. Daarnaast is er ruimte voor de aanplant van klimplanten die tegen gaaswerken langs erfafscheidingen en bergingen of langs pergola's om hoog kunnen groeien. De doorlopende open strook van 50 centimeter wordt voorzien van voldoende teelaarde. De twee rolcontainers staan op een daarvoor speciaal ontworpen plek naast de berging en niet in de strook van 50 centimeter aan de kant van de parkeerplaatsen. De 50 centimeter plantstrook is uitsluitend voor beplanting en mag niet worden verhard met uitzondering van entrees naar de woningen en de parkeerplaatsen op eigen terrein. De openbare verharding inclusief de toegangsweg (pad) wordt uitgevoerd in een open elementenverharding (b.v. grasbetonstenen).

REGELS:

- De parkeerhoven vormen één geheel en krijgen een groene uitstraling.
- De overgangen van openbaar naar privéterrein worden uitgewerkt volgens bijgevoegd principedetail.
- Parkeren op eigen terrein is onder een begroeide pergola of vergelijkbare constructie en op open verharding, grasbetonsteen.
- Er wordt een plek ontworpen voor twee rolcontainers buiten het zicht vanaf de openbare ruimte (vanaf het parkeerhof). Dit geldt alleen voor de woningen met de rolcontainers in de achtertuin.



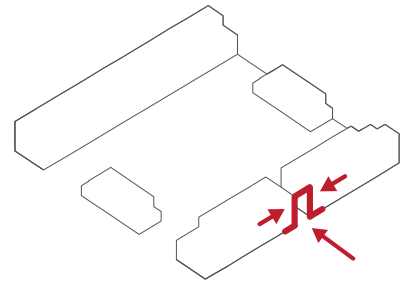
Principedetail overgang openbaar -privé



Principedetail overgang openbaar -privé

3.10 Entree parkeerhoven

De ontsluiting van een parkeerhof ligt aan de lange zijde van het bouwblok tussen twee woningen en wordt zo smal en groen mogelijk vormgegeven. De zijgevels van de aangrenzende woningen zijn niet dicht en vlak maar hebben subtiële gevelopeningen en/of geveldetailering. Gevels kunnen ook (deels) worden vergroend. Het overbouwen van een entree is mogelijk mits een onderdoorgang een minimale hoogte heeft van 4.50 m. De breedte van de inrit is maximaal 5 meter. De inrit wordt waar mogelijk zo veel mogelijk vergroend.

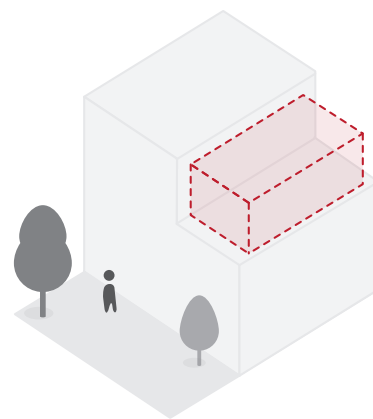


REGELS:

- De entrees (inritten) naar de parkeerhoven op de binnenterreinen van de bouwblokken zijn zo smal mogelijk.
- De breedte van een inrit is maximaal 5 meter.
- De entrees naar de parkeerhoven liggen altijd tussen twee zijgevels van woningen (entree grenst niet aan een particuliere zijtuin).
- De zijgevels van de aangrenzende woningen zijn niet dicht en vlak maar hebben subtiële gevelopeningen en/of geveldetailering.

3.11 Aanpasbaarheid van de woningen

Aanpasbaar en flexibel bouwen maakt onderdeel uit van de opgave voor Westpoort. Daarmee blijven woningen ook in de toekomst aantrekkelijk en bruikbaar voor verschillende doelgroepen. Uitbreidingen van een bouwblok mogen geen afbreuk doen aan de eenheid en architectonische kwaliteit van het betreffende bouwblok. Bij aanvang moet duidelijk zijn of en hoe een woning toekomstig kan worden uitgebreid. Dit geldt voor opbouwen maar ook voor aanbouw mogelijkheden. Al deze opties dienen op voorhand te worden ontworpen. In het geval dat een opbouw of een aanbouw na oplevering wordt gerealiseerd geldt deze als trendsetter en moeten alle andere opbouwen en aanbouwen binnen het bouwblok worden uitgevoerd volgens deze opzet. In Westpoort zijn deze meeste daken plat afgedekt. Bij andere daken dan plat afgedekt zijn dakkapellen niet toegestaan.



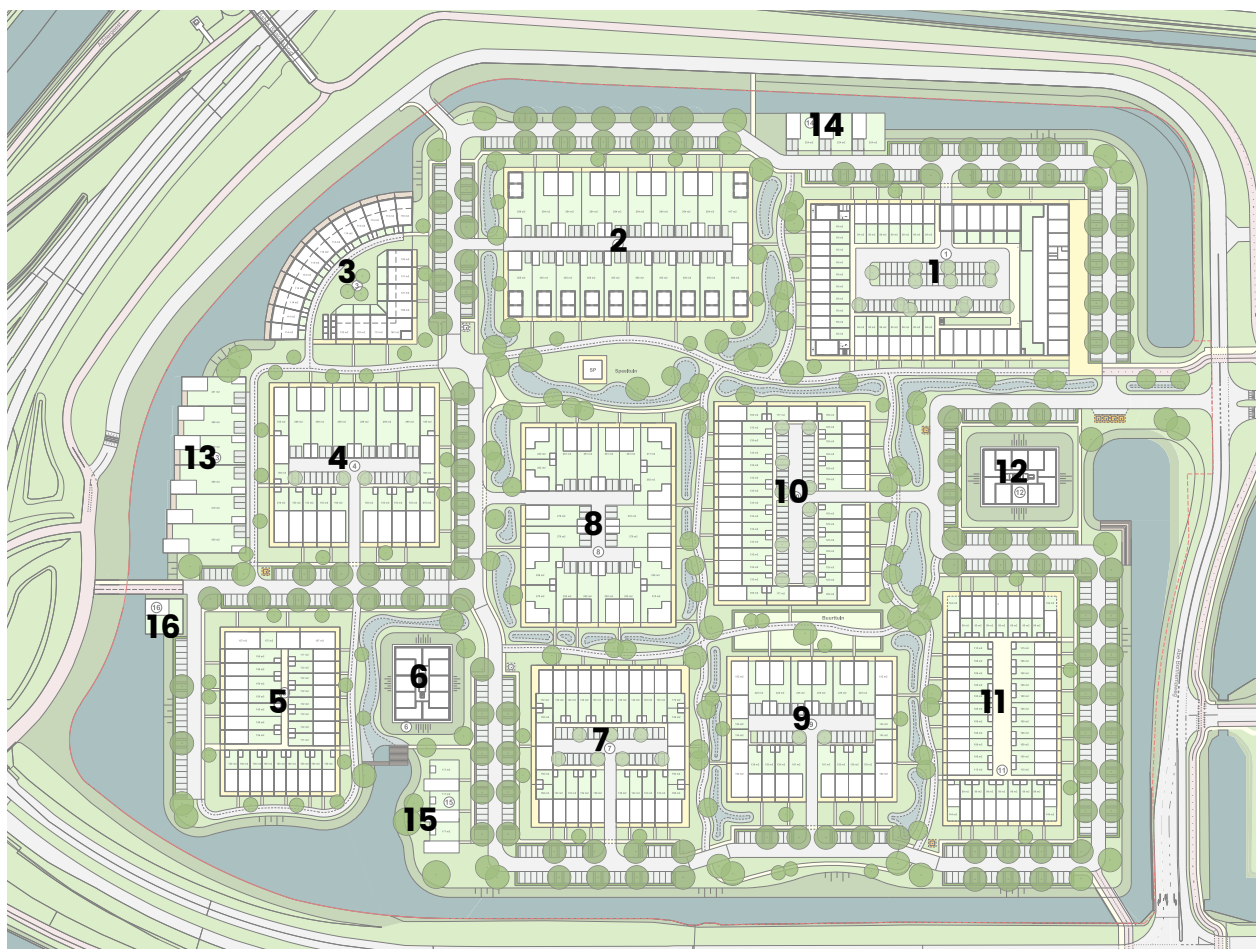
REGELS:

- Opties voor alle uitbreidingen van de woningen worden vooraf mee ontworpen.
- In geval van een schuin dak opties voor dakkapellen meeontwerpen.
- In het geval dat een opbouw of een aanbouw na oplevering wordt gerealiseerd geldt deze als trendsetter en moeten alle andere opbouwen en aanbouwen binnen het bouwblok worden uitgevoerd volgens deze opzet.



Voorbeeld aanpasbaarheid van de woningen / bouwen trendsetter

4. SPECIFIEKE CRITERIA VOOR DE BOUWBLOKKEN



Bouwbloknummers stedenbouwkundige verkeling.



4.1 Bouwblok 1

Bouwblok 1 bestaat uit een deel grondgebonden woningen en een deel met appartementen. Het gehele bouwblok oogt als één woongebouw. Het appartementendeel met een de noordzijde een plint met voorzieningen bevindt zich in het entreegebied van Westpoort. Het heeft maximaal 5 bouwlagen. Het woongebouw inclusief plint is representatief en krijgt een aantrekkelijk gevelbeeld. Daarbij is speciale aandacht de balkons. De balkons zijn zorgvuldig vormgegeven en in samenhang met de gevel gematerialiseerd. Het gestapelde wonen wordt ontsloten via een uitnodigende centrale entree in de voorzieningenplint. De woningen zelf worden ontsloten via een galerij aan de binnen-gevel van het gebouw. De aantrekkelijke plint van het gebouw is verhoogd en biedt ruimte aan een maatschappelijk programma. De gevels van de voorzieningen zijn geïntegreerd in het totale gevel-ontwerp van de voorzijde van het complex. Het gebouw staat als het ware “op de grond” en heeft een eenduidige materialisatie. De buitengevels van het totale bouwblok zijn rondom representatief en heeft een levendige plint. Het uitgangspunt is dat er geen lange, blinde gevels grenzen aan de openbare ruimte. Bergingen en eventuele collectieve fietsenstallingen zijn aantrekkelijk vormgegeven, direct bereikbaar en gericht op comfort en gemak. Verlichting aan het gebouw, op galerijen of balkons wordt beperkt, waar het nodig is wordt het subtiel uitgewerkt en is het niet zichtbaar vanuit de omgeving. Het merendeel van het parkeren voor de bewoners bevindt zich in de parkeerhof binnen het bouwblok. Het overige parkeren voor bezoekers heeft een plek in de openbare ruimte.



Voorbeeld van de begane grond

REGELS:

- Bouwblok 1 oogt als één woongebouw.
- De buitengevel van het samengestelde bouwblok is alzijdig representatief.
- Het gebouwdeel met voorzieningen heeft een plint met een hoogte van minimaal 4.00 meter met een open en levendig karakter.
- Het gebouw inclusief plint met voorzieningen staat “op de grond” en is als één vormgegeven en gematerialiseerd.
- De centrale entree voor het wonen bevindt zich in de voorzieningenplint, is goed herkenbaar, uitnodigend vormgegeven en open van karakter.
- Balkons zijn als onderdeel van de gevelarchitectuur ontworpen en gematerialiseerd.
- De galerijgevel is representatief vanwege zichtbaarheid en maakt onderdeel uit van het architectonische gevelontwerp. (eventueel als leefgalerij vormgegeven)
- Een vluchttrap is zorgvuldig mee ontworpen in de galerijgevel.
- Bergingen en collectieve fietsenstallingen zijn goed bereikbaar, aantrekkelijk vormgegeven en goed gekoppeld aan de centrale entree.
- Bescheiden buitenverlichting op galerij en balkon.
- Aandacht voor de kwaliteit van het daklandschap van het grondgebonden programma in het bouwblok, vanwege zichtbaarheid vanuit het gestapelde wonen. (overweeg groene daken)

4.2 Bouwblok 3 waterwoningen en rijwoningen

Bouwblok 3 is een samengesteld bouwblok aan de noordwestzijde van het plangebied dat is opgebouwd uit een haakvormig bouwblok met rijwoningen in twee bouwlagen tegenover een gebogen rij woningen aan het water met maximaal drie bouwlagen. Het bouwblok is niet geheel gesloten maar toegankelijk om de waterwoningen te kunnen bereiken. De waterwoningen staan in een gebogen lijn aan het water en hebben een gezicht naar buiten toe. De woningen hebben een kleine buitenruimte aan de waterzijde die zorgvuldig wordt mee ontworpen. De entreegevel van de woningen bevindt zich aan de “binnenzijde” van het bouwblok, feitelijk hebben de waterwoningen twee voorkanten. De entreezijde heeft een berging aan de gevel die onderdeel uitmaakt van het architectonische volume.

Het tussenliggende gebied is een openbare buitenruimte met een groen karakter.

Het haakvormige bouwblok staat in de groene ruimte met een voorkant aan de “buitenzijde” en relatief kleine private buitenruimte aan de binnenzijde van het bouwblok. Ook dit bouwblok heeft geen echte achterkant. Dit is de reden waarom gekozen is de bergingen te clusteren. De private buitenruimte aan de binnenzijde van het bouwblok krijgen een lage erfafscheiding zodat er contact is met de collectieve binnenruimte. Deze overgangen openbaar – privé worden mee ontworpen in aansluiting op de groene terreininrichting van het binnengebied. De bergingen van de rijwoningen staan in een apart cluster naast het bouwblok. Dit cluster is onderdeel van de architectuuropgave voor het bouwblok en wordt in dezelfde materialen en kleur uitgevoerd.



Voorbeeld van waterwoningen

REGELS:

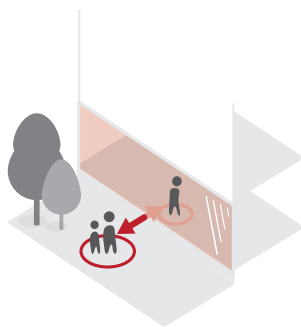
- De waterwoningen zijn representatief zowel aan de waterzijde als aan de entreezijde.
- Private buitenruimten aan de kant van het water zijn uniform uitgewerkt en gematerialiseerd en maken onderdeel uit van de ontwerpopgave.
- De bergingen in combinatie met de entrees van de waterwoningen aan de landzijde maken onderdeel uit van het hoofdvolume en daarmee van de architectuur van het totale bouwblok.
- Het bergingencluster van de rijwoningen wordt in samenhang met de architectuur van het bouwblok vormgegeven.
- De overgangen openbaar – privé worden zorgvuldig mee ontworpen aansluitend op de groene kwaliteit van de openbare ruimte.

4.3 Bouwblok 6 en bouwblok 12 appartementengebouwen

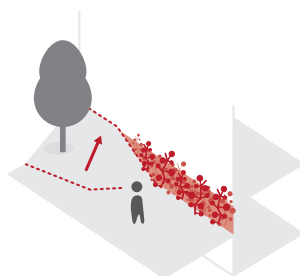
De bouwblokken 6 en 12 zijn compacte woongebouwen met appartementen die vrij staan in de ruimte. Het zijn alzijdige gebouwen die vanuit de kern worden ontsloten. De plint van de gebouwen bestaat uit een aantrekkelijk vormgegeven en goed zichtbare, hoge entree en functionele ruimtes zoals een centrale fietsenstalling, bergingen en techniekruimte. Fietsenstallingen zijn collectief en aantrekkelijk vormgegeven, gekoppeld aan de centrale entree, goed bereikbaar en gericht op comfort en gemak. De bergingen liggen niet in het zicht vanaf de openbare ruimte. Hiervoor zijn twee oplossingen denkbaar: het gebouw krijgt een half-verdiepte bouwlaag met bergingen of de bergingen op maaiveld liggen achter een groen talud. In het geval van een halfverdiepte verdieping liggen de “begane grond” appartementen circa 1,5 meter boven maaiveld. Dit hoogteverschil van 1.5 meter kan met landschappelijke middelen worden overbrugd. De combinatie van een verlaagde plint in combinatie met beplantingen voorkomt zicht op een dichte plint. De andere oplossing is de ligging van de bergingen op maaiveld waarbij deze worden afgeschermd met een groen talud. Het groene talud heeft een steilte van minimaal 1 : 1.5. De bovenbouw met woongevels is aantrekkelijk vormgegeven en gematerialiseerd. De gevels zijn rondom representatief en kenmerken zich door reliëf en plasticiteit. Balkons zijn zorgvuldig vormgegeven en in samenhang met de gevel gematerialiseerd. Verlichting aan het gebouw, of op balkons wordt beperkt, waar het nodig is wordt het subtiel uitgewerkt en is het niet zichtbaar vanuit de omgeving.



Half verdiept



Met talud



Mogelijke uitwerkingen van de begane grond

REGELS:

- Blinde gevels zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte door zorgvuldige landschappelijke inpassing. Bergingen, techniekruimten liggen uit het zicht vanaf de openbare ruimte.
- De centrale entree is uitnodigend, goed zichtbaar en aantrekkelijk vormgegeven.
- Woongevels zijn rondom aantrekkelijk vormgegeven en kenmerken zich door reliëf en plasticiteit.
- Balkons zijn in samenhang met de gevelarchitectuur ontworpen en gematerialiseerd.
- Collectieve fietsenstallingen zijn goed bereikbaar, aantrekkelijk vormgegeven en goed gekoppeld aan de centrale entree.
- Bescheiden buitenverlichting op galerij en balkon.



Voorbeeld van een aantrekkelijke entree

4.4 Bouwblok 13 waterwoningen

De zes waterwoningen in dit bouwblok staan in de zuidwestelijke rand van Westpoort. De woningen zijn representatief vormgegeven en gericht op het water. De massaopbouw aan de waterzijde kenmerkt zich door sculpturaliteit met een hoogte van maximaal drie lagen. In dit geval betekent sculpturaal dat het ensemble van de drie gebouwen als één eenduidige hoofdvorm ontworpen wordt, zonder te veel bijzonderheden in de vorm van opbouwen en aanbouwen die afbreuk aan deze hoofdvorm doen. De woningen staan altijd op de waterlijn en hebben een “achtertuin” aan de noordoostzijde. De tuinzijde met daarin opstelruimte voor twee auto’s per woning sluit aan op de openbare ruimte met een eenvoudige toegangsweg. Feitelijk staat de woning achterop het perceel wat maakt dat de “voordeur” als onderdeel van de ontwerpopgave van de gebouwde erfafscheiding vorm krijgt. De bijzondere woningen vragen een zorgvuldig totaalontwerp, waarbij het bouwblok inclusief buitenruimte en overgangen openbaar – privé worden ontworpen en gematerialiseerd op een helder en toekomstbestendig eindbeeld rondom.

REGELS:

- De waterwoningen kenmerken zich door sculpturaliteit en presenteren zich aan de waterzijde.
- Het bouwblok heeft een met de woningen mee ontworpen en gematerialiseerde, gebouwde erfafscheiding op de overgang openbaar – privé, inclusief een gebouwde erfafscheiding op de zij-erfgrens van de eindwoningen (kopwoningen).
- De woningen hebben een tuin aan de straatzijde waar de “voordeur” als onderdeel van de gebouwde erfafscheiding wordt mee ontworpen. Deze zijde is aantrekkelijke entree en uitnodigend vormgegeven.
- Private buitenruimte aan de kant van het water zijn onderdeel van de architectuur.
- Per woning worden twee opstelplaatsen voor auto’s naast elkaar gerealiseerd, toegankelijk via een hoogwaardige toegangspoort en overbouwd met een pergola. De pergola dient als raamwerk voor klimplanten zoals b.v. blauwe regen of druiven.



Voorbeeld van een waterwoning

4.5 Bouwblok 14 en bouwblok 15, patiowoningen

De patiowoningen zijn vormgegeven in korte rijen van elk drie woningen en komen op twee locaties in het gebied voor: aan de zuidoost zijde als bouwblok los in de groene ruimte en aan de noordzijde als patio's aan het water. De bouwblokken hebben twee bouwlagen, zijn alzijdig en staan met de gevel op de erfgrans. Ze manifesteren zich als heldere compacte volumes die een bewerking hebben gekregen. Kenmerkend is de bebouwde contour rondom met gevel-openingen. Dit kunnen ramen zijn of vensters naar het landschap. De beide bouwblokken reageren op hun specifieke omgeving, de groene openbare ruimte (bouwblok 15) en de oever (bouwblok 14). Bouwblok 14 ligt in de geluidszone van de Westtangent en zal aan de zuidzijde een geluiddichte gevel hebben. Deze geluidsmaatregel is als onderdeel van de architectonische opgave. Het parkeren horend bij bouwblok 15 wordt in het openbare gebied opgelost, voor bouwblok 14 moeten twee parkeerplaatsen per woning in het bouwblok worden opgenomen. Dit dient te gebeuren als onderdeel van het ontwerp binnen de bebouwings-contour van totale patio-bouwblok. Bij deze oplossing dient de hoofdvorm van het patio-bouwblok in tact te blijven. De parkeerplaatsen binnen het bouwblok liggen altijd op private grond.

REGELS:

- De drie patiowoningen vormen samen één helder en aantrekkelijk vormgegeven bouwblok met maximaal twee bouwlagen.
- Het patioblok is een bewerkt volume met kenmerkende gevelopeningen.
- Geluidmaatregelen bouwblok 15 zijn niet afleesbaar maar maken onderdeel uit van de architectuur.
- De groene patio maakt via openingen contact met de openbare buitenruimte of het water.
- Het ontwerp van de patioblokken is onderscheidend en reageert op de specifieke omgeving.
- In het geval van parkeren op eigen terrein (bouwblok 15), maken deze integraal onderdeel uit van de bebouwde contour van de patio. (twee opstelplaatsen per woning, naast elkaar)



Voorbeeld van een patiowoning

4.6 Bouwblok 16, wachtershuis

Bij de langzaam verkeersbrug aan de zuidwestelijke entree van de woonwijk staat één wachtershuis. Dit is een bijzondere woning op de overgang van water en land die de entree van de wijk markeert. Het is een compacte woning in drie bouwlagen. De woning heeft geen traditionele voor- of achtertuin maar een buitenruimte(n) rond de woning die onderdeel uitmaakt van het totale architectonische ontwerp. De buitenruimte bij de woning ligt deels in of aan het water en deels op land. Daarnaast heeft de woning aan de straatzijde een stoep. Bij deze specifieke woning is het cruciaal dat de erfafscheidingen tussen openbaar en privéterrein (achtertuin) bouwkundig worden opgelost. In feit op dezelfde wijze als bij de andere bouwblokken in Westpoort. De toekomstige bewoners hebben een relatief kleine buitenruimte maar wel zorgvuldig ingepast en afgeschermd zodat hun privé-situatie is gegarandeerd. Het parkeren voor deze woning vindt plaats in de openbare buitenruimte.

REGELS:

- Het wachtershuis is een compact, markant en uniek object in drie bouwlagen.
- Woning inclusief (groene) buitenruimte als éénheid ontwerpen en materialiseren.
- Overgangen openbaar-privé zijn zorgvuldig mee ontworpen en gematerialiseerd als onderdeel van de architectuuropgave.



Voorbeeld van een wachtershuis

5 BELEID EN AMBITIES

IN DIT HOOFDSTUK WORDEN EEN AANTAL SPECIFIEKE BELEIDSTHEMA'S EN AMBITIES UITGELICHT OMDAT ZE RELEVANT ZIJN VOOR DE GEBIEDSONTWIKKELING WESTPOORT.

5.1 Westpoort, een duurzame ontwikkeling

De opgave op deze bijzondere locatie gaat uit van een gebiedsontwikkeling die een toevoeging betekent voor Dijk en Waard. Er geldt een integrale duurzame ambitie die uitstijgt boven het gemiddelde. Actuele thema's als natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen en inrichten, circulariteit, mobiliteit en de energie zijn leidend bij deze gebiedsontwikkeling en onderdeel van het gebiedsconcept. De mens in een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving staat centraal. Naast de genoemde thema's speelt ook de sociale duurzaamheid een belangrijke rol. Een gezamenlijke inzet voor brede duurzaamheid vraagt inspanning en commitment van alle betrokken partijen. Daarbij gaat het om keuzes en soms een andere benadering dan we gewend zijn maar dat is de uitdaging die we hier aangaan. De meerwaarde voor de totale opgave van het gebied zit in het slim combineren en verbinden van de verschillende thema's, daarmee kan het verschil worden gemaakt in Westpoort. De brede duurzaamheidsambities vormen een integraal onderdeel van de opgave voor Westpoort, zowel op het vlak van bouwen (architectuur) als bij het inrichten van de openbare ruimte

5.2 Energieprestaties

De energieprestaties zijn vertaald in prestatieafspraken die verder gaan dan de geldende wettelijke normen. Deze ambities zijn:

REGELS:

- Woningen hebben een gemiddelde MPG score die 25% lager (strenger) is dan de maximale score in het vigerende Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL).
- Woningen hebben een 40% lagere CO2 voetafdruk dan de geldende norm in het vigerende Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL).

5.3 Sociale duurzaamheid (sociaal beleid gemeente)

De mens staat centraal met een sterke sociale basis in een vitale samenleving. Inclusiviteit is één van de leidende principes vanuit sociale duurzaamheid. Dijk en Waard wil een inclusieve, vitale, gezonde en kansrijke gemeente zijn met leefbare kernen en wijken voor iedereen, waarin elke inwoner meedoet naar vermogen. Een actieve en gezonde leefstijl wordt gestimuleerd. Inwoners en organisaties kennen en helpen elkaar. Om de gemeenschap te bevorderen wordt dit op wijkniveau onder meer vertaald in gemengde woonmilieus, passende voorzieningen en het stimuleren van ontmoeting in en rondom gebouwen en in de openbare ruimte. De uitwerking van Westpoort is gericht op het stimuleren van een optimaal gebruik van de groene openbare ruimte.

AMBITIES

- Het wonen is gericht op en grenst direct aan de groene openbare ruimte waarin ontmoeting wordt gestimuleerd.
- De buitenruimte is voor iedereen goed toegankelijk en goed te gebruiken.
- De bouwblokken hebben een nader uit te werken overgangszone rondom de bouwblokken die optimaal geschikt wordt gemaakt voor ontmoeting.
- De gevels van de woningen en bouwblokken zijn transparant waardoor er contact is met de openbare ruimte.
- Alle woningen hebben leefruimten aan de buitenkant van de bouwblokken, aan de kant van het openbaar groengroen. Leefruimten zijn een woonkamer of een leefkeuken met een open gevel.
- De openbare ruimte nodigt uit tot beweging, ontmoeting en gebruik. Met name de autovrije delen van de openbare ruimte worden ingericht voor collectief gebruik.
- De paden sluiten aan op recreatieve netwerken op verschillende niveaus.
- Op strategische plekken zijn zitgelegenheden aangelegd.
- Er is voor bewoners de mogelijkheid om centraal in het plangebied een collectieve buurttuin te realiseren.
- Centraal in Westpoort komt een buurtpark.
- Er zijn speelvoorzieningen voor verschillende doelgroepen verspreid door de hele wijk.

5.4 Ecologie en landschap

Westpoort bevindt zich op een van oorsprong moerassig oeverland van de Waardermeer dat in 1630 onderdeel is geworden van de droogmakerij Heerhugowaard. Het huidige Westpoort vormt zowel in de waterstructuur van de polder als in de groenstructuur van stad en landschap een onderbreking. Westpoort wordt een verbindende schakel in de Groene loper en het Kanaalpark (NNN-gebieden) en wordt een verbinder in het netwerk van grotere groenstructuren in Heerhugowaard. De verbinding krijgt vorm als een robuuste landschappelijke drager als onderdeel van een groenblauw netwerk voor flora en fauna. Hierbij zijn er volop kansen voor groen en water binnen de grenzen van de nieuwe woonwijk. De openbare ruimte krijgt een groene natuurlijke uitstraling en wordt klimaatadaptief.

Het “ecologische advies Westpoort” door Smartland geeft handvatten voor de uitwerking van de landschappelijke structuur van de openbare ruimte op basis van drie gebundelde habitattypen die voor de locatie zijn uitgesplitst naar specifieke deelgebieden met de daarbij beoogde doelsoorten. De oorspronkelijke verschillen in bodemgesteldheid zijn leidend, met een zuidwestelijke helft die meer open en nat is en een drogere, meer gesloten noordoostelijke helft. Door in te zetten op de habitattypen wordt de functie van het gebied als ecologische stapsteen versterkt en zijn er kansen voor combinaties met recreatieve functies en netwerken.

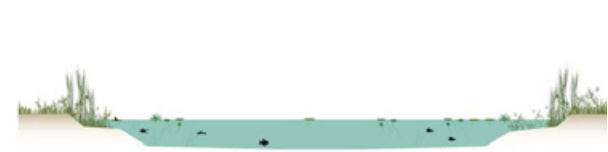
De ecologische visie voor Westpoort onderscheidt drie habitattypen:

- **water-oevermilieu,**
- **kruiden-tuinmilieu,**
- **bos-parkmilieu.**

De drie habitattypen hebben elk een eigen plek in het gebied. Het water-oevermilieu concentreert zich in en langs het water aan de zijde van de N244 en de Westtangent. Het park-bosmilieu ligt daar schuin tegenover en bevindt zich aan de zijde van de Abe Bonnemaweg. Daartussenin ligt het gebied met een kruiden-tuinmilieu. De verschillende milieus zetten in op onderscheidende specifieke planten- en diersoorten. Naast een onderscheid in deze milieus zijn er uitgangspunten voor de concrete inrichting van de wadi's in het gebied. De verdeling van de wadi's sluit aan bij de Habitattypen.

De wadi's vormen een belangrijk onderdeel van de klimaatadaptieve openbare ruimte en zijn bepalend voor het karakter en het beeld tussen de bouwblokken. De wadi's worden beplant met inheemse beplantingen gericht op gewenste doelsoorten (flora en fauna) en hebben een asymmetrisch profiel. Er zijn in principe drie typen wadi's: een wadi met een dotterbloemhooiland als beplanting (aansluitend op het bos-parkmilieu), een wadi in de vorm van een zeggemoeras (aansluitend op het kruiden-tuinmilieu) en wadi met de moerasspirea (aansluitend op het water-oevermilieu) als hoofdtype. Een gedetailleerde uitwerking van deze principes wordt onderdeel van het inrichtingsplan voor de buitenruimte van Westpoort.

Water-oever milieu



Water-oever milieu



Kruiden-tuin milieu



Bos-park milieu



Verschillende habitattypen

Beeld: Smartland landscape architecture



Aanduiding verschillende habitattypen



Principe opbouw van de wadi



Wadi met Dotterbloemhooiland



Wadi met Zeggenmoeras



Wadi met Moerasspirea

Verskillende typen wadi's

Beeld: Smartland landscape architecture

5.5 Natuurinclusief bouwen en inrichten

NATUURINCLUSIEF OP WIJKNIVEAU

- Een gedetailleerd groen-plan als onderdeel van het inrichtingsplan geeft vorm aan een gelaagde beplanting in aansluiting op de ecologische uitgangspunten. Er is een boomlaag, struiklaag en kruidlaag. Dit biedt de mogelijkheid voor flora en fauna op alle niveaus.
- De inrichting van de wadi's wordt gericht op het realiseren van de ecologische doelstellingen (zie principe profielen "ecologische advies Westpoort" van Smartland).
- Er zijn natuurlijke oevers, er komen geen beschoeiingen. De oevers krijgen op de waterlijn een smalle plasberm met een natuurrol.
- De doelsoorten per habitat zijn (zie "ecologische advies Westpoort" van Smartland): water-oevermilieu: riet, kleine lisdodde, gele lis, kattenstaart, zwanenbloem, pijlkruid, watergentiaan, kruiden-tuinenmilieu: kruidenrijk grasland soorten van glanshaverhooiland, Gelderse roos, Spaanse aak, meidoorn, hazelaar Noorse esdoorn en walnoot, bos-parkmilieu: zomer eiken-essenbos, meidoorn, lijsterbes, hazelaar, fluitekruid, bosandoorn, dagkoekoeksbloem grote stekelvarken, zoete kers winterlinde.

NATUURINCLUSIEF OP GEBOUWNIVEAU

- Nestplekken voor de huismus op noordoostgevels.
- Voor vleermuizen zijn er zomerverblijven op de zuidwestgevel en winterverblijven op de noordoostgevel.
- Voor de boerenzwaluw zijn voorzieningen voor nestgelegenheid.
- Voor de huiswaluw zijn er nesten in de dakranden van de woningen en voor de gierwaluw zijn er nestgelegenheden in de dakranden van garages.
- Bij de inrichting van de groene ruimten wordt rekening gehouden met de aanvliegroutes.
- Maatregelen op het vlak van natuurinclusief bouwen zijn onderdeel van de architectuuropgave en geen toevoeging achteraf.
- Plaatsen van nestplekken voor vleermuiskraamkolonie. Opnemen van geïntegreerde inbouwkasten.



Voorbeeld van een nestkast in de gevel

5.6 Klimaat (Klimaatbeleid gemeente)

Dijk en Waard heeft de ambitie om volledig waterrobuust en klimaatbestendig te zijn in 2050. Om dat te bereiken is klimaatbeleid op- en vastgesteld. Voor het volledige klimaatbeleid wordt verwezen naar het vastgestelde beleidsprogramma klimaatadaptatie voor Dijk en Waard. Hieronder zijn hoofdlijnen uit dat beleid weergegeven.

Doelstellingen van het klimaatbeleid:

- **Het beperken van de overlast door hevige neerslag.**
- **Het bieden van een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving tijdens hitte.**
- **Het voorkomen van schade door langdurige droogte.**
- **Het waar mogelijk beperken van schade die wordt veroorzaakt bij een eventuele overstroming.**

Om inhoud te geven aan waterrobuust en klimaatbestendig bouwen en inrichten hanteert de gemeente de “maatlat klimaatbestendige bouw” voor (her-) inrichten van wijken en locatie- en gebiedsontwikkelingen. Hierin zijn voor de klimaatthema's wateroverlast, droogte, bodemdaling hitte, overstroming en natuurinclusiviteit en biodiversiteit doelen, normen, richtlijnen en voorkeursvolgorde uitgewerkt. De maatlat klimaatbestendige bouw bestaat naast de watertoets, aan beide dient te worden voldaan. De normen gaan uit van het verharde deel van privaat en openbaar terrein en stimuleren daarmee het realiseren van een groene leefomgeving. Om succesvol te zijn is het van belang om het onderwerp klimaat gedurende het gehele ontwikkel- en ontwerpproces een integraal onderdeel van de opgave te maken. Na realisatie dienen maatregelen in stand te worden gehouden, zowel in openbaar gebied als privaat.

5.7 Circulariteit

De ambitie voor het bouwen is het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van bouwwerken, gebieden en infrastructuur zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Dit betekent dat materialen of producten met een zo laag mogelijke milieu-impact over de hele levenscyclus van productie, toepassing, gebruiksfase worden toegepast inclusief de onderhoud-, hergebruik- en afvalfase.

De gemeente Dijk en Waard werkt aan beleid voor circulair bouwen en inrichten. Het doel is om minder primaire grondstoffen te gebruiken en de bouwmaterialen uit sloop, herontwikkeling en renovatie, voor hoogwaardig hergebruik terugbrengen naar de materiaalketens. Net als bij de inrichting van de openbare ruimte, heeft de gemeente bij de (ver)bouw, renovatie en sloop van gemeentelijke eigendommen, het principe “circulair, tenzij...” voor ogen.

De noodzaak om over te gaan naar een circulaire economie neemt ook in de regio toe. De gemeente heeft, net als andere bedrijven de opdracht om 50% minder grondstoffen te gebruiken in 2030 en 55% minder CO₂ uit te stoten. Het wereldwijde gebruik van grondstoffen veroorzaakt 90% van het mondiale biodiversiteitsverlies, 90% van de waterschaarste en 50% van de broeikasgasemissies (zoals CO₂ en stikstof). De bouwsector neemt ongeveer 50% van het grondstoffenverbruik voor zijn rekening en is verantwoordelijk voor 38% van de globale CO₂-uitstoot. Vanwege de urgentie om stappen te zetten naar een circulaire bouwsector is circulair bouwen onderdeel van de Woondeal NHN. Het gebruik van herbruikbare materialen maakt emissiearm bouwen mogelijk. Zeker als deze materialen bij sloop, renovatie en herontwikkeling in de regio geoogst worden en beschikbaar komen voor volgende bouwprojecten.

Naast de milieu urgentie is er ook een regionaal economisch belang. We hebben ambitie om veel woningen toe te voegen en bouwmaterialen worden steeds schaarser. Dat heeft gevolgen voor de beschikbaarheid van materialen en de prijzen. Op dit moment wordt in Nederland circa 4% van de materialen uit gesloopte gebouwen opnieuw ingezet in de bouwketen. Door het te kort aan bepaalde bouwmaterialen, te lange levertijden neemt de vraag naar gebruikte (secundaire) bouwmaterialen toe. Ook vanuit wet- en regelgeving wordt steeds meer gestuurd op het inzetten van secundaire bouwmaterialen in nieuwbouwprojecten. Dat kan alleen goed werken als er voldoende beschikbaar is. Ook secundaire bouwmaterialen zijn schaars.

Het uitgangspunt is, ontwerp en produceer zoveel als mogelijk volgens de principes van de R-ladder, met een zo hoog mogelijke score. De R-ladder geeft de mate van circulariteit aan en heeft zes 6 tredes (R1 tot en met R6) die verschillende strategieën van circulariteit weergeven. Strategieën hoger op de ladder, besparen meer grondstoffen. Hoe hoger een strategie op de R-ladder staat, hoe meer circulair de strategie is. Waarbij R1 de hoogste trede is. Hoe hoger op de R-ladder, hoe lager het grondstofgebruik

In het kort: Reduce, reuse, recycle.

Reduce (R1 en R2) – Bovenaan de ladder staat het verminderen van consumptie en productie en het slimmer maken en gebruiken van producten.

Re-use (R3 en R4) – In het midden staat levensduur van producten en onderdelen verlengen.

Recycle (R5 en R6) – Onderaan staat het nuttig toepassen van materialen, die anders gestort zouden worden.

R1. REFUSE EN RETHINK (AFWIJZEN EN HEROVERWEGEN)

Stap af van producten of materialen die u eigenlijk niet nodig hebt. Maak een product overbodig door van zijn functie af te zien, of die met een radicaal ander product te leveren.

Intensiveer productgebruik (bijvoorbeeld door producten via platformen te delen of multifunctionele producten).

R2. REDUCE (VERMINDEREN)

Grondstoffen efficiënter gebruiken door minder grondstoffenverbruik tijdens de productie en het gebruik van producten.

R3. RE-USE (HERGEBRUIKEN)

Hergebruik van afgedankt nog goed product, in dezelfde functie door andere gebruiker. Denk bijvoorbeeld aan ontwerpen voor een langere levensduur. Er zijn diverse platforms die gebruikte producten een tweede leven geven.

R4. REPAIR, REFURBISH, REMANUFACTURE EN REPURPOSE (REPAREREN, OPKNAPPEN, REVISEREN EN HERGEBRUIKEN)

Reparatie en onderhoud van een kapot product voor gebruik in zijn oude functie. Verleng zo de levensduur van producten.

Opknappen en/of moderniseren van oud product. Maak nieuwe producten van oude producten.

Onderdelen van afgedankt product gebruiken in nieuw product met dezelfde of andere functie.

R5. RECYCLINGMATERIALEN VERWERKEN TOT GRONDSTOFFEN MET DEZELFDE (HOOGWAARDIGE) OF MINDERE (LAAGWAARDIGE) KWALITEIT DAN DE OORSPRONKELIJKE GRONDSTOF.

Denk aan het verwerken en hergebruiken van grondstoffen en reststromen of afval, zoals gras, afvalhout en koffiedik.

R6. RECOVER (TERUGWINNEN)

Verbranden van materialen met energierugwinning. In een circulaire economie komen zo min mogelijk materialen bij deze stap terecht.

5.8 Mobiliteit

Westpoort is een aantrekkelijke locatie binnen Dijk en Waard met een centrale ligging in de regio. Het stadshart van Heerhugowaard en de Provincialeweg N242 liggen nabij. Daarnaast ligt voor de recreatieve fietser en wandelaar het open landschap van de groene lopen op korte afstand. Vrijwel alle voorzieningen die je als toekomstige bewoner nodig hebt zijn op loop- of fietsafstand eenvoudig en veilig bereikbaar. Het mobiliteitsbeleid binnen de gemeente Dijk en Waard is gericht op het stimuleren van een actief gebruik van wandel- en fietspaden. Gezondheid en een gezonde leefomgeving zijn het uitgangspunt in de opzet van de wijk. Een groot deel van de wijk wordt autovrij en krijgt de voetganger en de fietser voorrang. Hierbij sluiten de wandel- en fietspaden direct aan op de fietspaden buiten het plangebied. Hierbij wordt in het bijzonder gekeken naar de aansluitingen naar de Abe Bonnemaweg. Deze weg wordt gezien als direct uitloopgebied van Westpoort. In de toekomst wordt een langzaamverkeersverbinding gemaakt onder het spoor door naar Vaanpark. Met deze verbinding worden Westpoort en Vaanpark direct verbonden waardoor zij gebruik kunnen maken van elkaars voorzieningen. Op deze manier wordt een actief gebruik van de openbare ruimte gestimuleerd. De gehele opzet van Westpoort is gericht op het realiseren van een aantrekkelijk woonmilieu waarbij de auto niet dominant aanwezig is in het recreatieve gebruiksdeel van de openbare ruimte. Daarom is gekozen een belangrijk deel van de parkeerplaatsen aan te leggen binnen bouwblokken uit het zicht van de openbare ruimte. Westpoort ligt gunstig voor wat betreft het gebruik van het openbaar vervoer. De toekomstige bewoners van Westpoort maken gebruik van de bestaande busverbindingen langs de Westtangent.

5.9 Nutsvoorzieningen

Kwaliteit in de openbare buitenruimte is van belang voor de leefomgeving maar staat door de vele opgaven en ambities onder druk. Zorgvuldig gekozen locaties en kwaliteit van gebouwde nutsvoorzieningen en inpassing dragen hierin bij. Om te kunnen sturen op geschikte locaties en kwaliteit van trafo's en overige nutsbouwwerken werkt de gemeente aan nieuw beleid voor nutsbouwwerken. Voor zorgvuldige plaatsing is het van belang goede locaties te kiezen en eenduidig te materialiseren. De uitgangspunten van dit beleid zijn leidend bij de inpassing van de trafo's en andere nutsbouwwerken in Westpoort.

VOOR NUTSBOUWERKEN GELDT DE VOLGENDE VOLGORDE VAN WENSELIJKHEID, VAN MEER NAAR MINDER WENSELIJK:

- Bij een woongebouw alle nutsvoorzieningen inpandig oplossen.
- Bij woningblokken de trafo's in de binnenhoven plaatsen.
- Als dat niet kan de trafo los plaatsen. De trafo mag niet staan op prominente plekken in de open ruimte maar moet worden gesitueerd uit het zicht vanaf de hoofdstructuren in de openbare ruimte.
- Een losstaande trafo dient zorgvuldig te worden ingepast. De trafo is niet zichtbaar en wordt met landschappelijke (groene) middelen uit het zicht gehouden.

REGELS KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK:

- Kleur- en materiaalgebruik van de trafo van gevels, deuren en roosters afstemmen op het woongebouw of bouwblok waarin of waarnaast het geplaatst is.
- Nutsbouwwerken hebben één duidelijke hoofdkleur voor de gevels, deuren en dakranden.
- Los in de openbare ruimte geplaatste nutsbouwwerken (niet nabij een woongebouw) hebben dezelfde kleur, antraciet.
- Benodigde verharding minimaliseren en afstemmen op verhardingsmateriaal dat in de directe omgeving wordt toegepast.
- De nutsgebouwen bij voorkeur voorzien van een groen dak.

Beeldkwaliteitsplan	Westpoort Heerhugowaard	25/11/2024	RRog	53
---------------------	-------------------------	------------	------	----

Beeldkwaliteitsplan, 25/11/2024