

DE COMPAGNIE I ZWAAG

BEELDKWALITEITSPLAN

URHAHN STEDENBOUW & STRATEGIE

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

URHAHN
STEDENBOUW & STRATEGIE

28 februari 2024

Colofon
Inhoud & Vormgeving : Urhahn | stedenbouw & strategie
in opdracht van Rijksvastgoedbedrijf

Tekeningen zijn gemaakt door Urhahn. Foto's zijn gemaakt door Urhahn of komen van internet. Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van een afbeelding, neem dan contact op met de auteurs.

INHOUD

INLEIDING **4**

DNA VAN DE PLEK **6**

STEDENBOUWKUNDIG PLAN **8**

Stedenbouwkundig plan *10*

Plankaart *12*

Spelregelkaart *16*

BEELDKWALITEIT **18**

1. Gebouwmassa *20*

2. Adressering en oriëntatie *22*

3. Buitenruimtes *26*

4. Voorzieningen *30*

5. Gevelbeeld *34*

6. Materialisering *40*

7. Openbare ruimte en collectieve hoven *42*



INLEIDING

Voor u ligt het Beeldkwaliteitsplan voor De Compagnie I in Zwaag. Het betreft het terrein van de voormalige Penitentiaire Inrichting te Zwaag dat getransformeerd gaat worden naar woongebied. Op 17 oktober 2023 is de Nota van Uitgangspunten (NvU) voor dit gebied vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Hoorn. In de NvU is de stedenbouwkundige hoofdopzet inclusief spelregelkaart opgenomen.

Na het Nvu volgt een stedenbouwkundig plan en een Beeldkwaliteitsplan. Het stedenbouwkundig plan is een nadere uitwerking en onderbouwing van de NvU. Hierin komen de keuzes aan bod die ten grondslag liggen aan de NvU. Daarnaast wordt aangegeven welke ruimtelijke kwaliteiten nagestreefd worden bij de uitwerking.

Het Beeldkwaliteitsplan gaat een stapje verder. Hier worden de regels beschreven waaraan de architectuur en uitwerking van de openbare ruimte moeten voldoen. Deze regels geven het kwaliteitsteam voldoende houvast om de uitwerking(en) van de architect(en) en marktpartij(en) te kunnen toetsen maar daarnaast ook voldoende vrijheid voor de architectonische uitwerking.

Vanwege de gewenste bouwsnelheid is het goed voorstelbaar dat een modulair bouwsysteem wordt gekozen. De regels die zijn opgenomen in dit Beeldkwaliteitsplan houden daar rekening mee.

DNA VAN DE PLEK - DRIE KERNWAARDEN



WONEN IN DE FRUITTUIN

In De Compagnie I woon je in het groen. De locatie wordt gekenmerkt door de groene omzoming met hoog opgaande beplanting. De vroegere boomgaard inspireert tot een thematisering van het landschap tussen de blokken. Toegankelijkheid en de mate van openbaarheid van de openbare ruimte zijn belangrijke thema's. Daarnaast gaat deze kernwaarde over de natuurwaarde en hoe het groen wordt ervaren vanuit de individuele woningen.



GEBORGEN EN VERBONDEN

In De Compagnie I wordt samengeleefd in een relatief hoge dichtheid. Door ontmoeting in de buitenruimte te stimuleren wordt gewerkt aan een buurt met een sociaal karakter. Het kennen van je directe buren, collectiviteit door middel van gedeelde voorzieningen voor het hele blok, een voorziening voor de buurt en verbinding(en) met de naastgelegen wijk zijn hier belangrijke uitgangspunten. Een goede overgang tussen privé-domein en openbaar domein is een belangrijk thema.



SAMENHANGEND ENSEMBLE

De Compagnie I ligt geïsoleerd ten opzichte van zijn omgeving. Door de afzonderlijke gebouwcomplexen onderdeel te laten zijn van een grotere eenheid draagt dat bij aan een sterke gebiedsidentiteit. Zowel maat en schaal als architectuurstijl worden op elkaar afgestemd. Samenhang komt verder tot uiting in het onderliggende landschap.



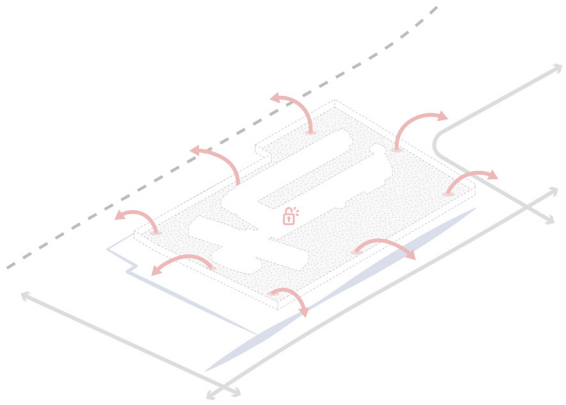
Het collectieve karakter komt tot uiting in de stedenbouwkundige configuratie en de manier waarop de woningen binnen het bouwblok zijn georganiseerd.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Naast dit BKP is een stedenbouwkundig plan voor het plangebied opgesteld. In dit BKP wordt hiervan een korte samenvatting gegeven om wat meer context mee te geven aan dit BKP. Voor een algeheel beeld van de stedenbouwkundige opzet wordt verwezen naar het stedenbouwkundig plan De Compagnie 1. Voor de stedenbouwkundige randvoorwaarden prevaleert het SP.

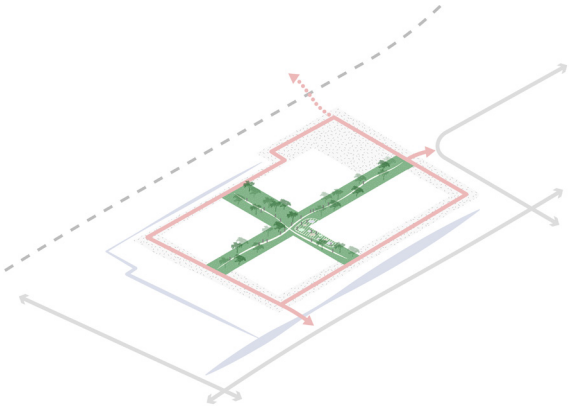
STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Van gesloten naar open
De voormalige Penitentiaire Inrichting was gesloten en afgezonderd van de omgeving. De functie was om mensen binnen de muren te houden. In de toekomst transformeert het gebied van een gesloten terrein naar een open woonomgeving. Een open blokkenstructuur en betere verbinding(en) met de buurt moeten daarvoor zorgen.

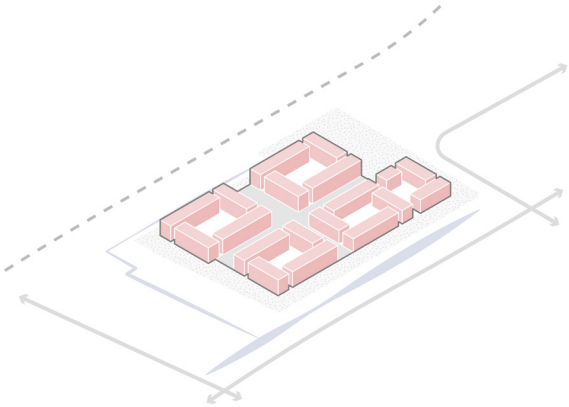


Autovrij middengebied
De ontsluiting van het gebied is langs de randen georganiseerd. Op die manier kan het middengebied vrij worden gehouden van verkeer ten behoeve van een groene inrichting waar ruimte is voor ontspanning en ontmoeting. Een groen assenkruis ligt aan de basis van de stedenbouwkundige configuratie. Functies voor de buurt, zoals een gemeenschapsruimte of ter ondersteuning van de tijdelijke bewoners, worden gepositioneerd aan het groene middengebied.

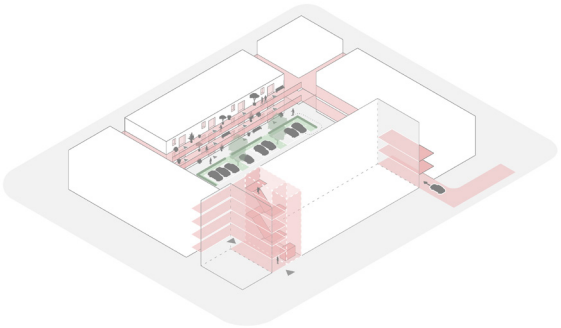
Vroeger waren in de wijde omgeving (hoogstam)boomgaarden te vinden. Zo ook op deze plek. Geïnspireerd op het verleden wordt het publieke groen ingericht als fruittuin.



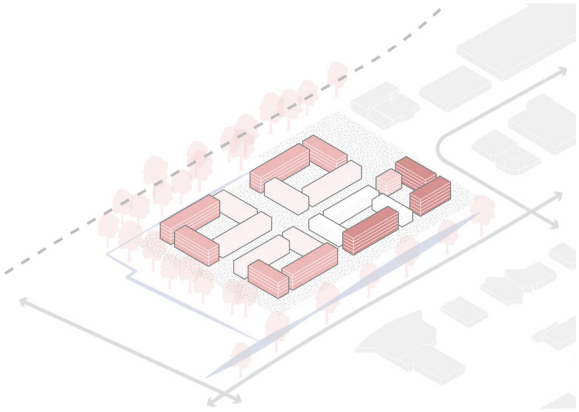
Herkenbare identiteit
De bouwvelden die ontstaan worden ingevuld met bouwblokken die een herkenbare identiteit en samenhang hebben. De schaal en maat komt met elkaar overeen, net als de architectuurstijl en materialisering. Open hoeken zijn typerend voor de bouwblokken en verbinden de voor- en achterzijde met elkaar.



Een collectief bouwblok
Het bouwblok is zo ontworpen dat ontmoeting wordt gestimuleerd. Ieder blok heeft meerdere stijgpunten. Er worden niet al teveel woningen per stijgpunt ontsloten zodat anonimiteit wordt voorkomen. Logistieke ruimtes zijn zoveel mogelijk open en in de buitenlucht, zodat ze minder privé voelen. Galerijen zijn breed genoeg om als bewoner in de zon te zitten, wat uitnodigt tot een praatje met de buren. Ruime trappenhuizen worden gekoppeld aan collectieve ruimtes.

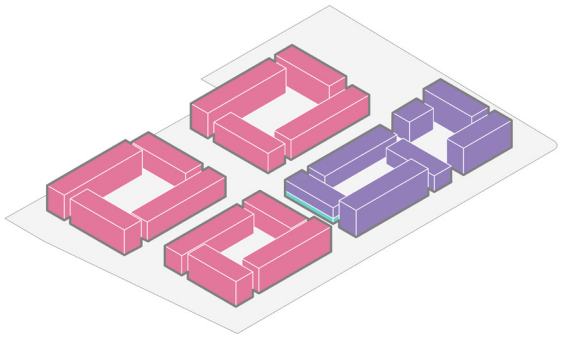


Bouwhoogtes reageren op context
Er wordt in bouwhoogte aansluiting gezocht bij de omgeving. Om te zorgen voor voldoende zon en een prettig binnenmilieu is de bebouwing aan het middengebied lager dan de bebouwing aan de randen. Hier zal straks ook de meeste levendigheid te vinden zijn. De bebouwing aan de randen sluit met vier tot vijf bouwlagen aan bij de omgeving en de ontwikkeling in de Rozenbuurt. Er wordt afstand gehouden tot de naastgelegen bebouwing, zowel aan de noordzijde (bedrijventerrein Westfrisia) als aan de zuidzijde (woningen aan de Dorpsstraat).



Programmering
De nieuwbouw op De Compagnie I bestaat uit twee deelgebieden met een totaal programma van ca. 265 woningen. Twee woonblokken aan de noordoostzijde van het plangebied voorzien in het sociale programma met in totaal 100 sociale huurwoningen en bijbehorende fietsenbergingen. Daarnaast is er ruimte voor een maatschappelijke voorzieningenstrip op de begane grond. De voorzieningen zijn voor de hele buurt bereikbaar en is (ook) bereikbaar vanuit de fruittuin.

De overige drie bouwblokken bevatten het middeldure en dure programma. Er is ruimte voor 71 woningen in het middeldure segment en 94 woningen in het dure segment. In de definitieve situatie is de procentuele verdeling tussen sociaal, middelduur en duur programma respectievelijk 38%, 27% en 35%.



Legenda

- *Sociaal*
- *Middelduur & duur*
- *Buurtfunctie*

PLANKAART

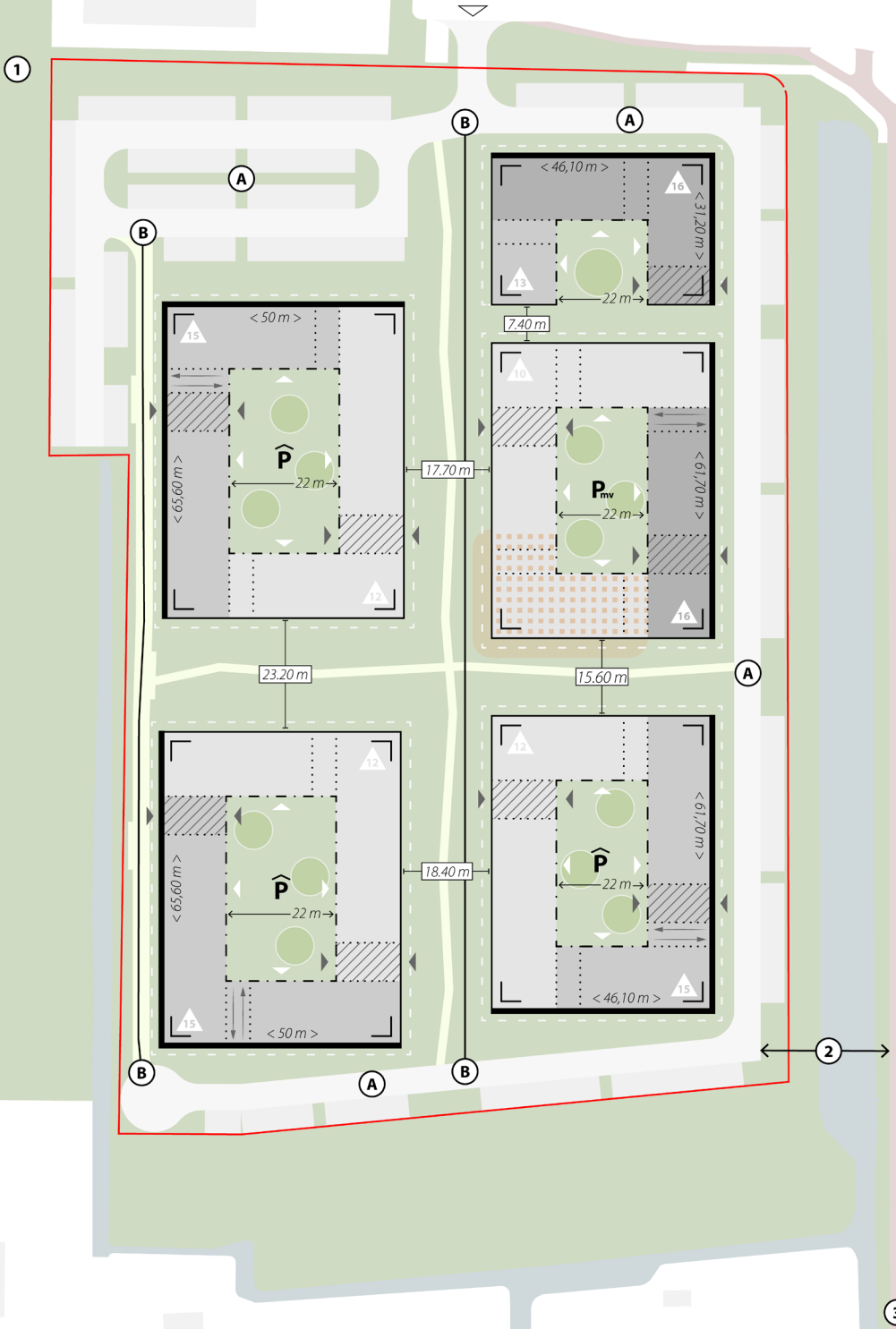



N





SPELREGELKAART



LEGENDA SPELREGELKAART

- Indicatie woonfunctie (maximaal 3 bouwlagen)
- Indicatie woonfunctie (maximaal 4 bouwlagen)
- Indicatie woonfunctie (maximaal 5 bouwlagen)
- Zoekgebied buurtfunctie
- Zoekgebied buitenruimte tbv buurtfunctie
- Indicatie voetpad
- Verplicht bouwen in gevelrooilijn
- Uiterste gevelrooilijn
- Uiterste grens binnenzijde blok (inclusief brede galerij)
- Indicatie doorzichten (op alle verdiepingen)
- Uiterste grens t.b.v. balkons (maximaal 2 meter)
- Plangebied (eigendomgrens)

- 8 m — Minimale maatvoering in meters (gevel tot gevel)
- 19 m — Minimale maatvoering binnenzijde blok in meters (gevel tot gevel)
- < 50 m > — Maximale maatvoering buitenzijde blok in meters (gevel tot gevel)
- Indicatie positie entree parkeren blok
- Indicatie positie hoofdentree blok
- Entreezijde woningen begane grond
- Hoofdentree autoverkeer
- Nieuwe boom minimaal tweede grootte
- 16 — Maximale bouwhoogte in meters (inclusief opbouwen, dakranden en installaties)
- Kopse gevel ontwerpen als voorgevel
- P — Ambitie parkeren onder dek (halfverdiept)
- P_{mv} — Parkeren op maaiveldniveau
- 1 — Ambitie spoorwegovergang langzaam verkeer richting Risdam-Noord
- 2 — Brug langzaam verkeer naar Oostergouw (bereikbaar bij calamiteiten)
- 3 — Indicatie fietspad tweerichting en nieuw voetpad
- A — Indicatie parkeren openbare ruimte, inrichting in overleg met gemeente
- B — B — Calamiteitenroute van open verharding

BEELDKWALITEIT

Het BKP formuleert per onderdeel een opsomming criteria ten aanzien van het uiterlijk van de bouwwerken en de inrichting van de (openbare) buitenruimte. Voor elk onderwerp in dit BKP wordt eerst een toelichting gegeven. Daarna volgt de puntsgewijze opsomming. Dit zijn de regels of criteria voor de vereiste beeldkwaliteit.

1. GEBOUWMASSA

SAMENHANGEND ENSEMBLE & BOUWHOOGTES

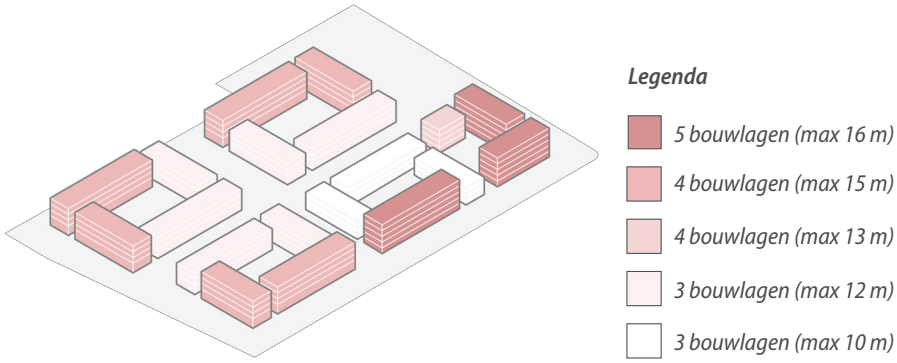
Het stedenbouwkundig plan is een samenhangend ensemble dat bestaat uit vijf bouwblokken. De bouwblokken hebben eenzelfde architectuurstijl en zijn 'familie' van elkaar. Schaal en maat is afgestemd op de context. Bij de sociale huur aan de rand van het gebied, de zijde van bedrijventerrein Westfrisia, is de bouwhoogte beperkt tot maximaal 5 bouwlagen (maximaal 16 meter). Dat wordt afgebouwd naar maximaal 4 lagen (maximaal 15 meter) aan de rand parallel aan de Dorpsstraat en langs het spoor (randen middelduur en duur). Aan de binnenzijde van het gebied is de bouwhoogte van alle bouwblokken van middelduur en duur beperkt tot maximaal 3 bouwlagen (maximaal 12 meter). Een uitzondering hierop is het gebouwdeel aan het middengebied bij de entree. Dit gebouwdeel met sociale huur kent een maximum van 4 bouwlagen (maximaal 13 meter). De overige gebouwdelen met sociale huur die grenzen aan het middengebied kennen een maximum van 3 bouwlagen (maximaal 10 meter).

In de bouwhoogten van het middeldure en dure segment is rekening gehouden met een eventueel halfverdiepte parkeergarage. Hiervoor is in de bouwhoogte 1,5 meter voor de halfverdiepte parkeergarage aangehouden en 0,5 meter deklaag op het dak van die halfverdiepte parkeergarage. In alle bouwhoogten is rekening gehouden met 1 meter ten behoeve van het ontwerpen van het dak als vijfde gevel. Voormelde extra meters mogen niet ingezet worden ten behoeve van een extra bouwlaag. Alle hoogtes zijn derhalve inclusief opbouwen, dakranden en inclusief een eventueel half verdiept parkeerdek. Installaties op het dak zoals liftschachten, zonnecollectoren, raambewassing mogen indien ondergeschikt vormgegeven aan de hoofdmassa afwijken van gegeven hoogtes.

Verspringingen in hoogte hebben tot positief gevolg dat de daken aantrekkelijker worden voor vogels en voor vleermuizen. De verschillende bouwhoogtes fungeren als stapstenen naar boven.

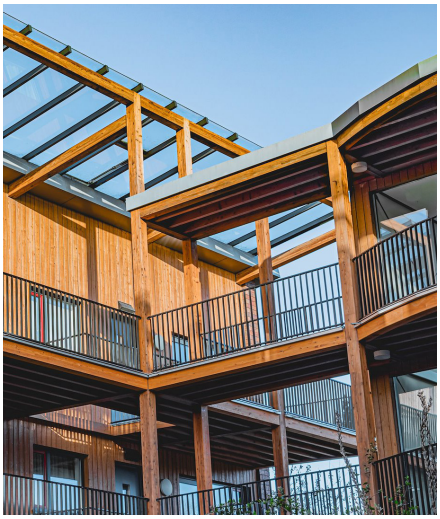
Het stedenbouwkundig plan laat het toe om de verschillende segmenten te clusteren in een bouwblok. Echter, wenselijker zou zijn om het middeldure en dure programma te mengen op blokniveau. Dat levert ruimtewinst op met bijvoorbeeld kleinere middeldure woningen op de 'dwarspoten' van het bouwblok kunnen er smallere bouwblokken gerealiseerd worden waardoor er meer ruimte ontstaat in het middengebied.

- **De verschillende bouwblokken vormen een samenhangend ensemble.**
- **De maximale bouwhoogte is 5 bouwlagen op de aangegeven locaties, 4 bouwlagen voor de overige bebouwing aan de buitenrand en maximaal 3 bouwlagen aan het binnengebied. Uitzondering hierop is het gebouwdeel met sociale huur aan het middengebied bij de entree wat maximaal 4 bouwlagen heeft.**
- **Binnen een bouwblok zijn er hoogteverschillen mogelijk.**





De verschillende bouwblokken vormen samen een samenhangend ensemble met eenzelfde architectuurstijl.



De open blokkenstructuur is kenmerkend voor de verschillende bouwblokken.

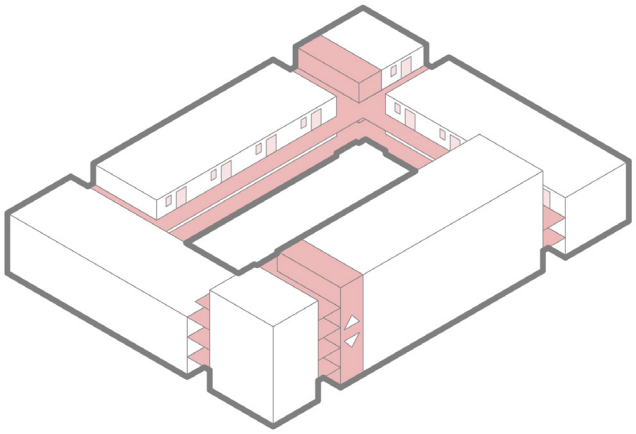
OPEN BOUWBLOK

Herkenbaar voor de bouwblokken is de manier waarop ze zijn opgebouwd uit meerdere gebouwdelen rondom een binnenhof. Deze herkenbare stijl draagt bij aan de identiteit en de samenhang en draagt bij aan de 'leesbaarheid' van de gebouwdelen. Een gebouwdeel is het beste te beschrijven als een 'strook' bebouwing. Een gebouwdeel heeft een continue dakrand op één hoogte: er is geen sprake van een verspringing in bouwhoogte. De verschillende gebouwdelen binnen het bouwblok hebben eenzelfde architectuurstijl, materialisering en kleurgebruik.

Waar gebouwdelen samenkomen bevindt zich een verbijzondering. Deze verbijzondering krijgt gestalte door de positie van de logistieke ruimte op deze plek of door een opening tussen de gebouwdelen om toegang te bieden tot het binnenhof voor auto- en/of fietsverkeer van de bewoners. Een logistieke opening heeft tenminste de breedte van één travee en heeft de hoogte van een volledige verdieping. Een logistieke opening mag ook een volledige opening zijn, oftewel er is op deze plek geen verbinding tussen de gebouwdelen.

Gezamenlijke entrees verbinden verschillende gebouwdelen. Deze zijn open en transparant en benadrukken het open bouwblok. Via de gezamenlijke entree zijn buitenzijde en binnenzijde van het bouwblok met elkaar verbonden.

Deze openingen zijn van belang om voor alle bouwblokken een rechtstreekse toegang te bieden tot de straat rondom het plangebied enerzijds en het groene middengebied anderzijds. Het principe van het 'open bouwblok' maakt de binnenhoven ook toegankelijk voor kleine zoogdieren zoals egels en bepaalde vogelsoorten. Een toegang kan openbaar of privé zijn, afhankelijk van de oplossing van het binnenhof.



- **De bouwblokken kenmerken zich door een open blokkenstructuur.**
- **Een blok bestaat uit meerdere bouwkundige delen gesitueerd rondom een binnenhof. De blokken vormen een eenheid in architectuurtaal, materialisering en kleurgebruik.**
- **Een gebouwdeel heeft een continue dakrand op één hoogte.**
- **Een logistieke opening heeft tenminste de breedte van één travee en heeft de hoogte van een volledige verdieping.**
- **Vanuit het binnenhof is er een rechtstreekse verbinding met de straat en het groene middengebied.**
- **Er gaat extra aandacht uit naar de verbinding van de gebouwdelen en de vormgeving van de trappenhuizen.**



Een blok bestaat uit meerdere bouwkundige delen. Binnen een gebouwdeel is er geen sprake van een verspringing in bouwhoogte.



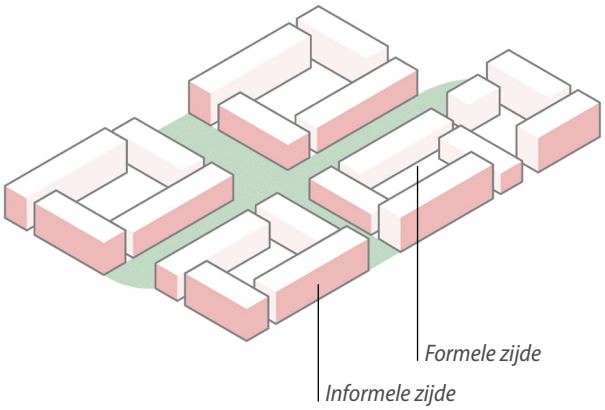
Waar gebouwdelen samenkomen bevindt zich een verbijzondering.

2. ADRESSERING EN ORIËNTATIE

ADRESSERING EN ORIËNTATIE

De adressering van de begane grond woningen en de gezamenlijke entrees van bovenliggende woningen is aan de binnenzijde van het bouwblok: de formele zijde. De privé buitenruimtes zijn gesitueerd aan de buitenzijde: de informele zijde. Vanuit het binnenhof wordt de woning ontsloten via een galerij of portiekontsluiting. Het aantal woningen dat per galerij of portiek wordt ontsloten is beperkt, je kent je buren. De logistieke ruimte bevindt zich zoveel mogelijk in de buitenlucht, zodat deze ruimtes worden ervaren als onderdeel van de collectieve ruimte. Je blijft als het ware buiten tot je je eigen woning binnenstapt.

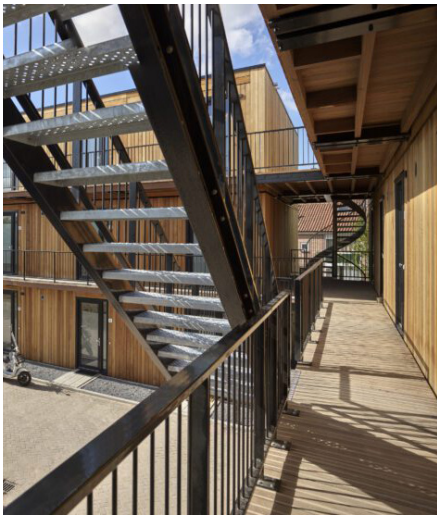
Woningen op de begane grond hebben ook aan de buitenzijde een directe toegang naar de openbare ruimte. Dit is een informele toegang die hen vanuit de woning direct toegang verleent tot het privé terras dat grenst aan het groene middengebied – de fruittuin. Ten behoeve van de sociale veiligheid is de leefruimte van de woning (keuken en/of woonkamer) gesitueerd aan de buitenzijde van het bouwblok (aan de fruittuin of aan de straat).



- **De ontsluiting van de woningen op de begane grond bevindt zich aan de binnenzijde van het bouwblok: de formele zijde. De woningen op de begane grond hebben een eigen voordeur.**
- **De ontsluiting van de appartementen op de verdiepingen gaat via een portiek of galerij ontsluiting. De ontsluiting bevindt zich (zoveel als mogelijk) in de buitenlucht en is onderdeel van de collectieve ruimte.**
- **Woningen op de begane grond hebben – aan de informele zijde - direct toegang tot hun terras vanuit de woning.**



De ontsluiting van de woningen bevindt zich aan de binnenzijde van het bouwblok.



De galerij ontsluiting bevindt zich in de openlucht.



Woningen op de begane grond hebben een directe toegang tot de fruittuin.

CENTRALE ENTREES

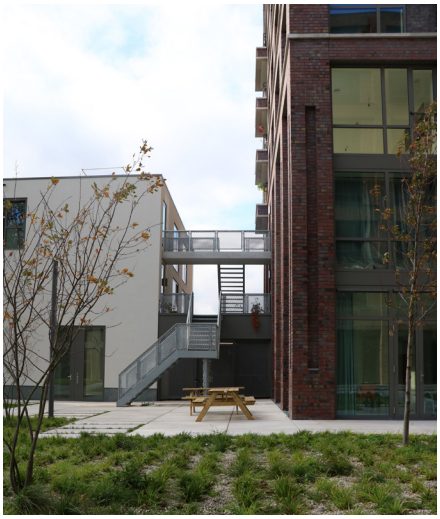
De ontsluiting wordt per bouwblok centraal geregeld met ten minste twee centrale ontsluitingen. De centrale entrees nodigen uit en zijn open. Deze centrale ontsluitingen hebben de hoofdentree aan de formele zijde, maar bieden ook toegang tot de informele zijde met een directe en open verbinding. De positie van de centrale entrees is nooit direct tegenover elkaar, de positie verspringt ten opzichte van de andere entree. De centrale entrees lopen van beneden helemaal naar boven en bevinden zich volledig in de openlucht. De entreezones onderscheiden zich in architectuurtaal en zijn een verbijzondering in de gevel. Deurbellen, intercom en brievenbussen zijn integraal mee-ontworpen en zijn een vanzelfsprekend onderdeel van de centrale entrees.

Gekoppeld aan de hoofdentrees zijn per verdieping centrale ontmoetingsruimtes in de vorm van verbredingen ter plaatse van de centrale trappenhuizen en lift(en). Deze ruimtes worden vormgegeven als buitenruimtes en zorgen voor een verbijzondering van de gevel. Deze ruimtes zijn flexibel te gebruiken door omwonenden. Wanneer de gebruikskwaliteit van deze ruimtes aantoonbaar onder druk staat door wind- en/of geluidshinder is het toegestaan om windschermen te plaatsen. De windschermen zijn transparant en gaan niet ten koste van het open karakter.

- **Elk bouwblok heeft ten minste twee centrale ontsluitingen. De centrale ontsluitingen zijn zowel toegankelijk vanuit de informele als vanuit de formele zijde via een open verbinding.**
- **De centrale entrees zijn in de openlucht en vormen een verbijzondering in de gevel. De entreezones lopen van beneden tot helemaal boven.**
- **Deurbellen, intercom en brievenbussen zijn integraal mee-ontworpen en zijn een vanzelfsprekend onderdeel van de centrale entrees.**
- **Gekoppeld aan de centrale entrees zijn ontmoetingsruimtes in de vorm van verbredingen. Het betreft buitenruimtes.**
- **Transparante windschermen zijn toegestaan bij de ontmoetingsruimtes wanneer gebruikskwaliteit aantoonbaar onder druk staat door wind- en/of geluidshinder.**



De hoofdentrees hebben een directe en open verbinding naar de andere zijde.



Trappenhuizen zijn in de openlucht en verbinden gebouwdelen.

ONTSLUITING EN TYPOLOGIE

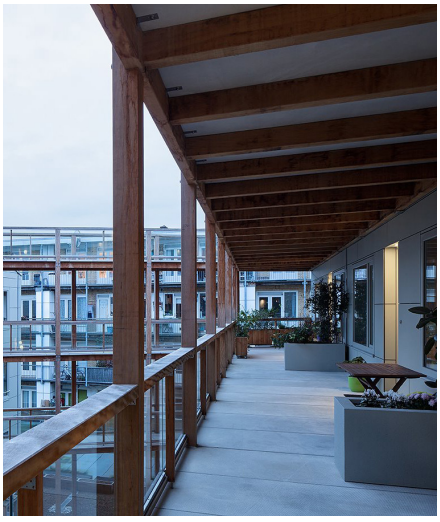
De galerijen zijn open en gekoppeld aan de centrale entrees en ontmoetingsruimtes. Door deze logistieke ruimtes zoveel mogelijk in de buitenlucht te realiseren voelen ze als verlenging of onderdeel van het collectieve binnenhof. Er is sprake van portiek- of galerij ontsluiting. Een galerij ontsluiting heeft de voorkeur. Corridor ontsluitingen zijn niet mogelijk. In geval van galerij ontsluiting zijn de galerijen breed genoeg om er te kunnen zitten en elkaar gemakkelijk te passeren. De minimale maatvoering is 1,5 meter. Hier ontmoet men de buren en kunnen kleine kinderen spelen.

Bij een portiekontsluiting zijn de trappenhuizen zoveel mogelijk in de openlucht, open en transparant van uitstraling en hebben enige overmaat. Op die manier nodigen ze uit tot ontmoeten.

- **Galerijen hebben de voorkeur. Ze zijn in de openlucht en hebben een minimale breedte van 1,5 meter.**
- **Eventuele portiekontsluitingen zijn zoveel mogelijk in de openlucht, open en transparant. Ze hebben enige overmaat.**







De logistieke ruimte heeft een prettige overmaat waardoor er ruimte ontstaat voor informele ontmoetingen.



Een brede galerij kan ook gebruikt worden om te verblijven.

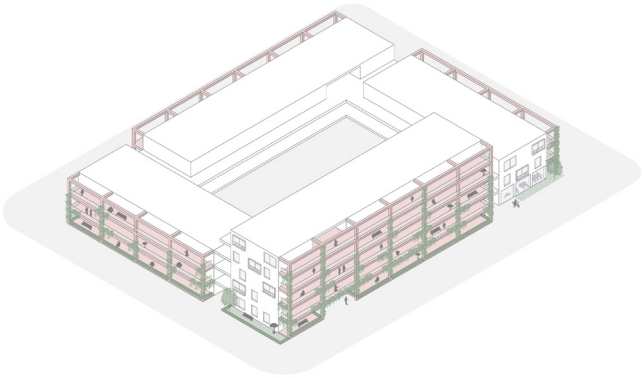
3. BUITENRUIMTES

BALKONS

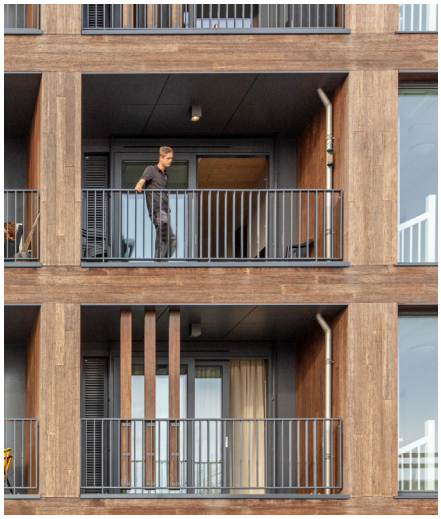
Iedere woning heeft de beschikking over een eigen buitenruimte. De buitenruimtes zijn gesitueerd aan de informele zijde en worden een vanzelfsprekend onderdeel van de groene buitenruimte. Ruime balkons zijn gewenst om de woningen kwaliteit te geven en geschikt te maken voor diverse doelgroepen. Een uitwendige structuur met riante balkons biedt die kwaliteit en sluit aan bij het groene karakter van de omgeving. Er is sprake van een constructie die doorloopt over de verschillende verdiepingen en daarmee zorgt voor eenheid en samenhang. De constructie geeft een ritmisch gevelbeeld en vormt een gevel op zichzelf. Binnen de constructie bevinden zich de balkons. Balkons worden niet vormgegeven als 'bakjes' die aan de gevel hangen of uitstulpen. Buitenruimtes vormen daarmee geen onderbreking van het gevelbeeld, maar zijn vormend voor het gevelbeeld. De balkons van de sociale huurwoningen hebben een minimale afmeting van 4,5m2. De woningen in het middeldure en dure segment hebben balkons van minimaal 6m2. De uitwendige structuur heeft een 'begin' en een 'einde'. Dat betekent dat de begane grond en het dak zijn mee-ontworpen in de vorm van een terras op de begane grond en een afdak op de bovenste verdieping ter hoogte van de dakrand.

Het is niet toegestaan om de buitenruimte dicht te maken en bij de woning te betrekken, ook niet in de toekomst. Daarmee wordt het gevelbeeld en de gevelritmiek aangetast.

De uitwendige structuur heeft een lichte en natuurlijke uitstraling. Binnen deze structuur kan er worden gekozen voor volledig uitpandige buitenruimtes of voor loggias (gedeeltelijk of geheel inpandige buitenruimtes). De maximale uitkraging is 2 meter uit de gevel inclusief constructie.



- **De balkons van de sociale huurwoningen hebben een minimale afmeting van 4,5m2. De woningen in het middeldure en dure segment hebben balkons van minimaal 6m2.**
- **De buitenruimtes zijn aan de buitenzijde van het bouwblok gepositioneerd: de informele zijde.**
- **Er is sprake van een integrale oplossing in de vorm van een uitwendige structuur met een constructie die loopt van de grond tot het dak.**
- **Binnen de uitwendige structuur kunnen buitenruimtes volledig uitpandig, gedeeltelijk inpandig, of volledig inpandig worden vormgegeven.**
- **Het dichtmaken van de buitenruimte is niet toegestaan.**
- **De maximale uitkraging inclusief constructie is 2 meter uit de gevel.**



De uitwendige structuur is een integraal onderdeel van het gevelbeeld.



Binnen de uitwendige structuur kunnen buitenruimtes gedeeltelijk inpandig liggen.



De uitwendige structuur heeft een 'begin' in de vorm van terrassen en een 'eind' in de vorm van een afdak.



TERRASSEN

De begane grondwoningen krijgen een buitenruimte in de vorm van een gevelbreed terras. De overgang tussen privé en openbaar krijgt een collectieve vormgeving wat zorgt voor rust en eenheid in beeld en uitstraling. De vormgeving van de overgang is beperkt in hoogte en is bij voorkeur groen in de vorm van een haag. Bij een groene invulling wordt de haag in eindhoogte aangeplant. Bij een andere invulling wordt de overgang mee-ontworpen met de gevel en sluit in materialisering aan bij het gevelbeeld. De overgang wordt een onderdeel van de uitwendige structuur. Afscheidingen zijn beperkt in hoogte tot maximaal 1 meter. Erfafscheidingen tussen de woningen zoals privacy schermen en de overgang tussen terras en openbaar gebied worden integraal mee-ontworpen met het gevelbeeld en sluiten eveneens aan bij de materialisering van de gevel.

In alle gevallen sluit de vormgeving van de terrassen aan bij de vormgeving van de buitenruimtes van bovenliggende verdiepingen. Het inpassen van terrassen is daarmee een architectonische opgave. De diepte van het terras is ten minste even diep als de diepte van bovenliggende buitenruimtes, maar mag dieper zijn. Terrassen mogen maximaal 0,5 meter boven het maaiveld uitsteken om contact met de fruittuin te houden. Dit is denkbaar bij een (half) verdiepte parkeervoorziening. Vanaf de terrassen is de fruittuin toegankelijk.

- **Woningen op de begane grond hebben directe toegang tot hun terras vanuit de woning.**
- **Erfafscheidingen tussen terrassen en tussen privé en openbaar gebied worden integraal mee-ontworpen met het gevelbeeld en hebben een maximale hoogte van 1 meter.**
- **Terrassen zijn gevelbreed en hebben een maximale diepte van 2 meter uit de gevels.**
- **Bij een (half)verdiepte parkeervoorziening mogen terrassen maximaal 0,5 meter boven het maaiveld uitsteken.**



Het terras is mee-ontworpen in het gevelbeeld en heeft een beperkt hoogteverschil tot het maaiveld.



Terrassen mogen dieper zijn dan de bovenliggende buitenruimtes.



Vanuit de woning is er een directe toegang tot het terras.



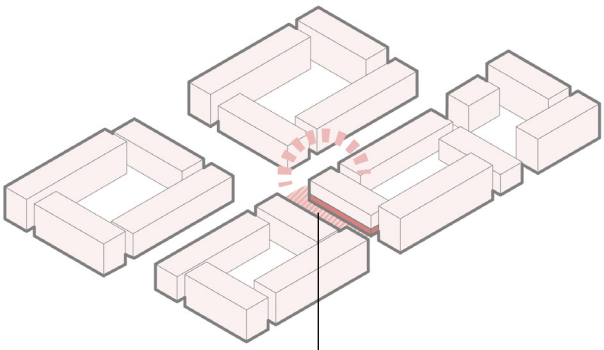
4. VOORZIENINGEN

VOORZIENINGEN

Binnen het plangebied is ruimte gereserveerd voor een buurtvoorziening. Het blok met sociale woningbouw voorziet in een ruimte voor een kleinschalige, maatschappelijke voorzieningenstrip. Er wordt in eerste instantie gezocht naar een combinatie tussen een voorziening voor de buurt en voor de tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingen in de vorm van een buurtkamer. Ontmoeting en interactie tussen beide groepen wordt zo aangemoedigd. Een voorbeeld hiervan is de succesvolle 'Stek' op het Amsterdamse IJburg waar onder andere samen wordt gekookt en muziek wordt gemaakt. De buurtvoorziening is flexibel genoeg om na vertrek van de Oekraïense vluchtelingen te kunnen wijzigen naar een andere functie die meer aansluit bij de leefgemeenschap van dat moment. Voor de invulling van de strip valt te denken aan een gemeenschapsruimte, werkplekken, opslag collectieve speelvoorzieningen, wasmachineruimte, gemeenschapskeuken of een combinatie daarvan. Er is ruimte voorzien van maximaal 340m2 bvo maatschappelijke voorzieningen, waaronder in ieder geval een ruimte te gebruiken door een huismeester indien van toepassing. De voorzieningen zijn gepositioneerd op de begane grond van het bouwblok, grenzend aan de fruittuin. Er is ruimte gereserveerd voor een (zonnige) buitenruimte die tevens grenst aan de fruittuin.

De entree naar de voorzieningen ligt in principe aan de buitenzijde van het blok. De functie is herkenbaar als niet-woonfunctie door een verbijzondering in de gevel. Ramen zijn verdiepingshoog, wat bijdraagt aan de transparantie en het uitnodigende karakter van de functie.

Eventuele logistieke functies, zoals laden, lossen of bevoorrading, worden georganiseerd aan de binnenzijde van het bouwblok. Het is dus belangrijk dat de voorzieningen een nevenentree hebben aan de binnenzijde van het bouwblok.



Voorzieningenstrip met terras

- **Er is ruimte voor een kleinschalige, maatschappelijke voorzieningenstrip in het sociale woningbouwblok.**
- **De voorzieningen zijn gesitueerd op de begane grond en hebben een eigen entree aan de publieke buitenruimte: de fruittuinen. Er is een nevenentree aan de binnenzijde van het bouwblok.**
- **De voorzieningen zijn herkenbaar vormgegeven met een verbijzondering in het gevelbeeld. De ruimtes zijn transparant met gevelhoge raampartijen.**
- **Niet-woonfuncties zijn direct vanaf maaiveld te betreden zonder hoogteverschil.**
- **Gevelreclame is ondergeschikt aan de architectuur en evenwijdig aan de gevel**
- **Reclame-uitingen zijn beperkt tot de begane grond. Opvallend lichtgevende belettering of beelden zijn ongewenst.**



Voorzieningen zijn transparant met gevelhoge raampartijen.



Gevelreclame is ondergeschikt aan de architectuur en beperkt tot de begane grond.

FIETSENBERGINGEN

Het fietsparkeren voor bewoners wordt per blok inpandig opgelost in een gezamenlijke fietsenberging. Voor bezoekers moeten er binnen het plangebied voldoende fietsparkeerplaatsen worden voorzien in de openbare ruimte, in de nabijheid van de centrale hoofdentrees. Deze hebben de vorm van gemarkeerde vakken in combinatie met een aantal voorzieningen. Daarbij valt te denken aan bijvoorbeeld fietsnietjes. Het beperken van het aantal voorzieningen moet voorkomen dat fietsen er permanent aan vastgezet kunnen worden en bewoners hier gebruik van maken.

De gezamenlijke fietsenberging wordt gecombineerd met een inpandige berging in de woning. Hierbij worden de uitgangspunten gehanteerd zoals geformuleerd in de Amsterdamse bouwbrief nummer 2015-130 maart 2015. Als aan de eisen wordt voldaan zoals gesteld in de bouwbrief wordt deze oplossing beschouwd als gelijkwaardig aan een individuele fietsenberging die ook dienst doet als opbergruimte.

De hoofdentree van de fietsenberging bevindt zich aan de binnenzijde van het bouwblok, de formele zijde. De entree van de fietsenberging onderscheidt zich van de centrale hoofdentree, maar is als entree herkenbaar met een zekere verbijzondering in de gevel. De entree heeft bij voorkeur de verdiepingshoogte van de plint, zodat hij aansluit bij de centrale entree. Een tweede entree voor voetgangers aan de buitenzijde van het bouwblok is mogelijk. Deze kan anders vormgegeven worden. Blinde gevels bij fietsenstallingen worden voorkomen. In plaats daarvan wordt een transparante en open gevel nagestreefd waardoor daglicht kan toetreden.

Een veilige en toegankelijke fietsenberging is belangrijk. In geval van een halfverdiepte parkeergarage is de fietsenberging vanaf de straat toegankelijk en zodanig gesitueerd en vormgegeven dat onveilige situaties voorkomen worden.

- **Fietsparkeren voor bewoners wordt in het gebouw opgelost middels een gezamenlijke fietsenberging.**
- **Fietsparkeren voor bezoekers wordt georganiseerd in de openbare ruimte, nabij de centrale entrees in de vorm van gemarkeerde fietsvakken met een aantal voorzieningen.**
- **De hoofdentree van de fietsenberging bevindt zich aan de binnenzijde van het bouwblok.**
- **In geval van een halfverdiepte parkeergarage ligt de hoofdentree aan de straatzijde en is zodanig gesitueerd en vormgegeven dat onveilige situaties voorkomen worden.**
- **De entrees naar de fietsenberging zijn mee-ontworpen in het gevelbeeld, zijn herkenbaar en vormen een verbijzondering in het gevelbeeld. De fietsenbergingen hebben een transparante en open gevel.**



De hoofdentree van de fietsenberging bevindt zich aan de binnenzijde van het bouwblok.



De fietsenbergingen hebben een transparante en open gevel.



Fietsparkeren voor bezoekers bevindt zich in een gemarkeerd vak met enkele voorzieningen.

BERGINGEN

Bergingen worden inpandig in de woning opgelost conform de Amsterdamse bouwbrief nummer 2015-130 maart 2015. De individuele berging is minimaal 2,7m2. Toegang tot de berging kan vanuit de woning worden gerealiseerd of direct vanuit de logistieke ruimte. In dat geval zit de toegang tot de berging nabij de toegang tot de woning. Voor de woningen op de begane grond betekent dat dat de inpandige berging bereikbaar is vanaf het binnengebied. Voor de woningen op de verdieping geldt in dat geval dat de berging toegankelijk is vanaf de galerij of de portieken. Het is ook hierom van belang dat de galerij danwel portiek enige overmaat krijgen.

Inpandige bergingen worden niet op de hoeken geplaatst zodat er in elk geval op de hoeken een levendige, transparant plint gerealiseerd kan worden.

- **Bergingen worden inpandig opgelost en hebben een minimale afmeting van 2,7m2.**
- **De berging bevindt zich bij de eigen woning.**
- **Inpandige bergingen worden niet op de hoek geplaatst.**

TECHNISCHE RUIMTES

Er wordt ruimte gereserveerd in de nieuwe bebouwing om technische ruimten zoals trafo-voorzieningen inpandig op te kunnen lossen. Deze technische ruimtes zijn van buitenaf bereikbaar en worden niet op de hoek geplaatst. De ruimtes zijn mee-ontworpen in de gevel. Trafo's moeten met een auto bereikbaar kunnen zijn voor onderhoud en eventuele vervanging. De voorkeur is dan ook om de entree aan de buitenzijde van het blok te realiseren, grenzend aan de openbare weg, zodat ze geen impact hebben op de inrichting van de openbare ruimte.

Voor de specifieke eisen wordt verwezen naar de S3505 PvE inpandige MSR van Liander waarin specifieke en technische eisen worden beschreven.

- **Technische ruimtes zijn inpandig opgelost.**
- **Technische ruimtes worden mee-ontworpen in het gevelbeeld.**





Technische ruimtes zijn inpandig opgelost en zijn mee-ontworpen in het gevelbeeld.



5. GEVELBEELD

ARCHITECTUURTAAL

Door de sterke begrenzingen rondom heeft het gebied een geïsoleerde ligging ten opzichte van de bebouwing in haar omgeving. Door te kiezen voor een architectuurtaal die eenduidig is krijgt het gebied een eigen identiteit en wordt het buurtgevoel versterkt. Dit betekent dat ondanks de verschillende woning categorieën de verschillende blokken familie van elkaar zijn qua architectuur.

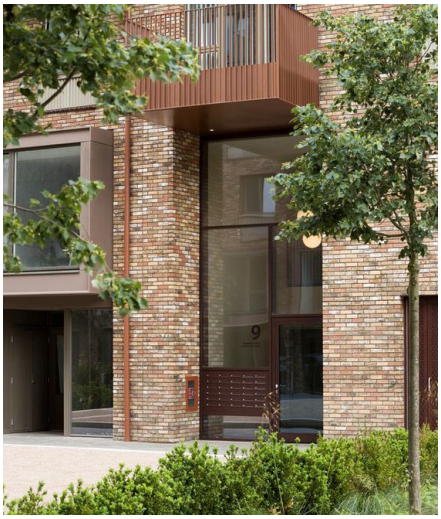
De architectuurstijl is ingetogen en natuurlijk en wordt gekenmerkt door de uitwendige en beeldbepalende structuur aan de buitenzijde van de bouwblokken. De bouwblokken contrasteren niet met hun landschappelijke omgeving maar verhouden zich hiertoe. Karakteristiek voor de architectuurtaal is de verticale geleding en natuurlijke materialisering. De architectuurtaal kenmerkt zich door eenvoud en weinig ornamentiek. Er is beperkte afwisseling in details. Details zijn hoogwaardig en zorgvuldig ontworpen om een goedkope uitstraling te voorkomen. De detaillering volgt uit de keuze voor het materiaal. Verbijzonderingen in de gevel zijn gekoppeld aan de functies hierachter, zoals centrale entrees en trappenhuizen, gemeenschappelijke ruimtes, fietsenbergingen en voorzieningen.

Om de samenhang te borgen is de architectuur, materiaalgebruik, kleurgebruik en detaillering van de gebouwdelen binnen eenzelfde bouwblok gelijkwaardig aan elkaar. De binnenzijde van het bouwblok mag afwijken van de buitenzijde van het bouwblok. Tussen bouwblokken zijn er beperkte materiaal- en kleurverschillen mogelijk in de achtergrondgevel en aan de informele zijde. Details kunnen wisselen tussen bouwblokken.

- **De bouwblokken hebben een natuurlijke uitstraling.**
- **De architectuur is ingetogen en ambachtelijk gedetailleerd, ornamentiek moet worden voorkomen.**
- **Binnen het bouwblok zijn architectuur, materialisering, kleurgebruik en detaillering hetzelfde.**
- **Tussen bouwblokken is architectuur hetzelfde maar kan er beperkt worden afgeweken in detaillering.**
- **Verbijzonderingen in de gevel zijn gekoppeld aan functies zoals entrees, trappenhuizen, gemeenschappelijke ruimtes, fietsenbergingen en voorzieningen.**



De bouwblokken hebben een natuurlijke uitstraling.



Verbijzonderingen in de gevel zijn gekoppeld aan functies zoals entrees en voorzieningen.



Een uitwendige structuur met gevelbrede balkons is karakteristiek.

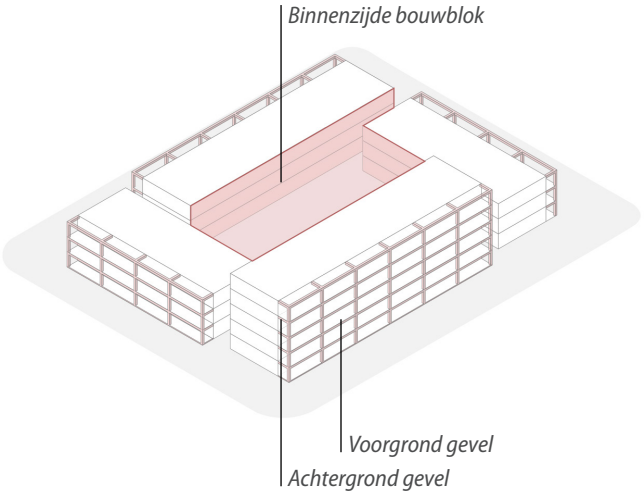
GEVELGELEDING & MENSELIJKE MAAT

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de buitenzijde en binnenzijde van het bouwblok. Aan de buitenzijde is er sprake van een voorgrondgevel en een achtergrondgevel. De achtergrondgevel, ofwel de 'warme gevel' gezien dit een geïsoleerde gevel is, wordt bepaald door het gebouwdeel. Het gebouwdeel is een volume uit één stuk zonder verspringingen of uitkragingen. In deze gevel is de gevelgeleding verticaal. Ramen zijn hoger dan breed. Er is sprake van enige variatie in de gevelopeningen om eentonigheid te voorkomen. De functionele logica van de woning is afleesbaar in deze gevel. Een woonkamer en keukengedeelte hebben een open karakter, terwijl een badkamer en slaapkamer kleinere raampartijen kunnen hebben. Er is sprake van royale gevelopeningen, met uitzondering van de ruimtes waarbij dat vanuit het gebruik niet gewenst is. Hoewel een overmaat aan repetitie in het gevelbeeld vermeden moet worden is ritmiek in het gevelbeeld wenselijk en prettig. Teveel variatie in gevelopeningen, bijvoorbeeld door verticale verspringingen tussen de verdiepingen of afwijkende gevelopeningen tussen de woningen onderling dient daarom te worden voorkomen. De verticale gevelgeleding wordt benadrukt door dieptewerking in de gevel. Ramen liggen terug ten opzichte van het gevelvlak wat zorgt voor diepte, plasticiteit en levendigheid in het gevelbeeld.

De voorgrondgevel, ofwel de 'koude gevel' omdat deze gevel niet geïsoleerd is, betreft de uitwendige structuur van de buitenruimtes (zie buitenruimtes). De uitwendige structuur zorgt voor een ritmisch gevelbeeld door een constructie die reikt van de begane grond tot de dakrand. De uitwendige structuur heeft een natuurlijke uitstraling en zorgt voor een interessante dieptewerking en eenheid in het gevelbeeld. De voorgrond en achtergrond zijn in samenhang ontworpen, maar mogen afwijken in materialisering.

Plinten mogen een afwijkende vormgeving hebben in materialisering, kleurgebruik en detaillering, maar de gevelgeleding en ritmiek sluit aan bij bovenliggende verdiepingen. De plint mag zich niet 'los' maken van de bovenliggende verdiepingen.

- **Gevelgeleding is verticaal. Ramen zijn hoger dan breed.**
- **Er wordt dieptewerking in de gevel nagestreefd middels de neggen van raampartijen en deuren en de buitenruimtes.**
- **Een uitwendige structuur aan de buitenzijde van het bouwblok zorgt voor een ritmisch gevelbeeld. Voorgrondgevel en achtergrondgevel zijn in samenhang ontworpen.**
- **Plinten mogen een afwijkende vormgeving hebben in materialisering en detaillering, maar de gevelgeleding en ritmiek sluit aan bij bovenliggende verdiepingen.**





Er is sprake van een verticale gevelgeleding.



De uitwendige structuur zorgt voor eenheid in het gevelbeeld.



Uitwendige structuur zorgt voor dieptewerking in de gevel en voor een ritmisch gevelbeeld.

DETAILLERING

De nieuwe bebouwing is met zorg vormgegeven en zorgvuldig gedetailleerd: er is sprake van een hoogwaardige afwerking met aandacht voor kozijnen, dakranden en balustrades. Details passen bij de architectuurstijl en zijn ingetogen doch ambachtelijk en verzorgd. De detaillering is passend bij de keuze van het materiaalgebruik. Grote contrasten, zoals in materiaalgebruik, kleurgebruik of sterk afstekende kozijnen moeten vermeden worden. Kleine detailverschillen zijn belangrijk voor de maat en schaal van de bebouwing. De menselijke maat is bepalend.
Er wordt in de uitwerking van het gevelvlak rekening gehouden met opspattend vuil aan de onderzijde van de gevel in de druplijn. Een goede detaillering van de overgang tussen gevel en openbare ruimte, bijvoorbeeld met een overgang van hardsteen, metaal, 'schaduwvoeg' of een grindstrook in de buitenruimte, is nodig om te voorkomen dat de gevel sterk vervuilt. Dit is met name belangrijk bij een materialisering in hout.

Zijgevels worden meegenomen in het ontwerp en worden vormgegeven als zichtgevel. Er zijn geen blinde gevels. Het materiaal van de voorgevel gaat de hoek om. De zijgevel heeft raamvlakken en is er sprake van een mooie detaillering. De zijgevel kan ook een groene gevel zijn.

Balustrades zijn transparant, maar voldoende dicht om te voorkomen dat individuele toevoegingen van bewoners (zoals windschermen) het beeld gaan overheersen.

- **Er is sprake van een zorgvuldige detaillering die volgt uit de keuze van de materialisering.**
- **Grote contrasten tussen materiaal en kleur worden gemeden.**
- **Om vervuiling van de gevel te voorkomen wordt er bij detaillering van de gevel rekening gehouden met opspattend vuil.**
- **Luifels, rolluiken en verlichting zijn mee ontworpen als onderdeel van de architectuur.**
- **Zijgevels worden ontworpen als zichtgevel en meegenomen in het ontwerp met detaillering of raamvlakken.**
- **Hemelwaterafvoer is integraal mee-ontworpen met de gevel en bij voorkeur volledig geïntegreerd in de gevel. Mocht dit door het bouwsysteem of bouwtechniek niet mogelijk zijn dan worden deze aan de binnenzijde van het blok gesitueerd.**



De nieuwe bebouwing is met zorg gedetailleerd met een hoogwaardige afwerking.



Balustrades zijn transparant maar voldoende dicht.



Zijgevels worden mee-ontworpen.

MODULAIR BOUWEN

Vanwege de gewenste bouwsnelheid is het goed voorstelbaar dat er wordt gekozen voor een modulair bouwsysteem. Modulair bouwen heeft een aantal nadelen die relatief goed op te lossen zijn in de wijze van detailleren. Bij de toepassing van modulaire bouwsystemen gelden er daarom een aantal aanvullende regels. Individuele modules van het bouwsysteem zijn niet te herkennen in het gevelbeeld. Horizontale overgangen tussen verdiepingen en verticale overgangen tussen woningen zijn niet letterlijk als zodanig te herkennen in het gevelbeeld. De gevelarchitectuur is ontworpen op het niveau van het bouwblok, en niet voor de individuele module. Hiermee wordt voorkomen dat er een saaie ritmiek ontstaat en dat 'gestapelde blokken' het beeld gaan bepalen. Aanvullend aan het toegepaste modulesysteem zullen er altijd maatwerk oplossingen noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld ten behoeve van bijzondere hoekoplossingen, kopse gevels, passtukken ed.

Het modulaire bouwsysteem geeft soms beperkingen. In het geval van onmogelijkheden wordt er een alternatief geboden met een vergelijkbare kwaliteit.

- **Individuele modules van het bouwsysteem zijn niet te herkennen in het gevelbeeld. Overgangen worden zorgvuldig gedetailleerd en vormgegeven.**





Overgangen tussen modules worden zorgvuldig gedetailleerd en vormgegeven.

DAKEN

De daken van de bouwblokken zijn plat om optimaal gebruik te kunnen maken van het dakvlak. Het dakvlak wordt ingezet voor maatregelen tbv biodiversiteit (groene daken), energie (zonnepanelen) en klimaatadaptieve maatregelen (waterretentie). Regenwater moet op eigen terrein opgevangen worden en daken hebben daarin een belangrijke functie. Daken kunnen het regenwateroverschot bij hevige buien tijdelijk vasthouden waarna het vertraagd kan worden afgevoerd.

Het dak wordt ontworpen als een derdegevel. Met name daken in het zicht worden mee-ontworpen en hebben een groene uitstraling. Technische ruimtes en/of dakopbouwen op het dak zijn zorgvuldig ontworpen en zijn een vanzelfsprekend onderdeel van het gebouw. Ze vormen een integraal onderdeel van de architectuur maar zijn ondergeschikt aan het gevelbeeld. Een goede beëindiging van de gevel in de vorm van dakranden en daktrimmen is een architectonische opgave. Er is geen sprake van brede 'boeiborden'.

Daken zijn groen, en worden tenminste als mos sedumdak uitgevoerd. Dit mag gecombineerd worden met zonnepanelen. Zonnepanelen zijn niet zichtbaar vanaf de straat. Schotels en antennes en andere woning gebonden installaties zoals airco's zijn een collectieve opgave en worden niet individueel per woning geregeld. Ze zijn onderdeel van de ontwerpopgave voor het dak en zijn niet zichtbaar vanaf maaiveld.

- **Daken zijn plat en zijn groen (tenminste mos-sedum). Ze kunnen gecombineerd worden met zonnepanelen.**
- **Daken kunnen een belangrijke waterbuffer zijn en zijn in dat geval als zodanig ontworpen.**
- **Daken in het zicht worden mee-ontworpen en hebben een groen karakter.**
- **Zonnepanelen zijn vanaf de straat niet zichtbaar en worden achter een dakrand geplaatst die is meeontworpen met de gevel.**
- **Dakranden en daktrimmen worden mee-ontworpen en zijn een architectonische opgave.**
- **Schotels, antennes en airco's zijn niet zichtbaar in het gevelbeeld.**
- **Technische ruimten op het dak worden mee ontworpen en zijn ondergeschikt aan het gebouwvolume.**



Dakranden en daktrimmen worden mee-ontworpen en zijn een architectonische opgave.



Technische ruimtes op het dak zijn ondergeschikt aan het bouwvolume.



Daken zijn plat en groen en kunnen gecombineerd worden met zonnepanelen.



6. MATERIALISERING

MATERIAALGEBRUIK

Passend bij het groene middengebied (de fruittuin) wordt gekozen voor een natuurlijke materialisering in overwegend hout. Een combinatie met andere materialen is mogelijk als ondergeschikt materiaal. Duurzaam geproduceerde houtsoorten zijn een vereiste. Er wordt gekozen voor een afwerking waarbij hout niet vergrijst.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen het exterieur en interieur van het bouwblok. Het exterieur betreft de buitenzijde van het bouwblok: de informele zijde. Deze zijde wordt gekenmerkt door een achtergrond gevel van het bouwblok en een voorgrond in de vorm van een uitwendige structuur. De uitwendige structuur hoeft niet dezelfde materialisering te hebben als de achtergrond gevel. De uitwendige structuur zorgt voor eenheid tussen de verschillende blokken. Door de dominante voorzijde kan de achtergrondgevel verschillen in materiaal- en kleurgebruik tussen de bouwblokken. Binnen de bouwblokken is het materiaal- en kleurgebruik eenduidig.

Het interieur betreft de binnenzijde van het bouwblok, oftewel de formele zijde. De vormgeving en materialisering kan afwijken van het exterieur en kan een meer ingetogen karakter hebben.

Om de samenhang te borgen is de hoofdkeuze in materiaal en kleurgebruik voor het exterieur in het hele plangebied hetzelfde. Kleine nuances tussen bouwblokken zijn mogelijk, bijvoorbeeld de afwerking rondom entrees, fietsenbergingen, trappenhuizen en liftkernen. Binnen de bouwblokken (tussen de gebouwdelen) zijn er geen verschillen. Voor het interieur geldt dat er wel verschillen mogen zijn tussen de bouwblokken, maar niet tussen de gebouwdelen waaruit de blokken bestaan.

Wanneer gekozen wordt voor een andere materiaalsoort is eerlijk materiaalgebruik van belang: de behandeling van het materiaal mag het materiaal zelf niet gaan ontkennen. Het kleurgebruik sluit aan bij de gewenste materialisering: natuurlijk en ingetogen. Grote contrasten en gemêleerde kleuren zijn niet wenselijk. Bij kleurverschillen wordt gekozen voor 'ton sur ton'.

Bij de materialisatie van galerijen of portieken moet rekening worden gehouden met contactgeluid. Dit geldt ook voor vluchttrappen indien deze veelvuldig zullen worden gebruikt.

- **Materiaalgebruik is overwegend hout.**
- **Andere natuurlijke materialen zijn mogelijk mits ze niet detoneren in de context. Eerlijk materiaalgebruik (materiaal is herkenbaar als zodanig) is in alle gevallen gewenst.**
- **Kleurgebruik is ingetogen. Grote contrasten en gemêleerde kleuren worden voorkomen: ton sur ton.**
- **Er wordt gekozen voor eenduidig materiaal- en kleurgebruik van de uitwendige structuur van alle bouwblokken. Nuances in materiaal- en kleurgebruik van de achtergrondgevel tussen bouwblokken zijn mogelijk.**
- **De informele zijde (buitenzijde) en de formele zijde (binnenzijde) van het bouwblok kunnen een andere gevelafwerking hebben.**
- **De materialisatie en constructie van de galerijen is zodanig dat geluidsoverlast wordt beperkt.**
- **Duurzaamheid en onderhoud worden meegewogen in de materiaalkeuze.**



Materiaalgebruik is overwegend hout.



De uitwendige structuur kan worden gecombineerd met opgaand gevelgroen.



Verschil in materiaalgebruik tussen de voorgrond en de achtergrond is mogelijk.

GROENE GEVELS EN BIODIVERSITEIT

De uitwendige structuur wordt bij voorkeur gecombineerd met opgaand gevelgroen. In dat geval bestaat de gevel uit minimaal 10% groen. Voor de kwaliteit van het groen is het belangrijk dat het groen in de volle grond kan wortelen.

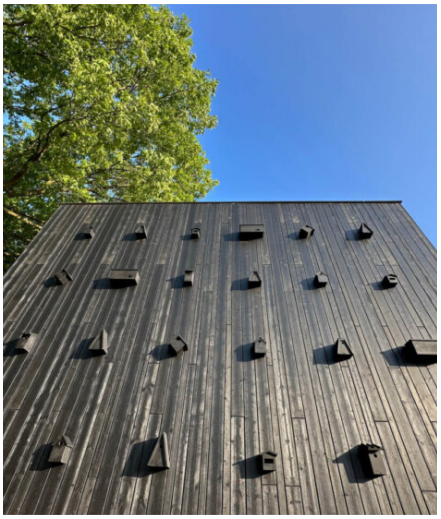
Kopse kanten van gebouwdelen lenen zich goed voor de toepassing van groene gevels. Het toepassen van groene gevels is een architectonische opgave. Bij de toepassing van groene gevels zal rekening gehouden moeten worden met de gewenste groeiomstandigheden van de beplanting. Aanbevolen wordt hier een landschapsarchitect bij te betrekken. Voorzieningen voor beplanting worden zorgvuldig vormgegeven met oog voor detail. Standaardoplossingen moeten voorkomen worden. Bij de keuze voor een groene gevel hoort ook een visie op beheer en indien nodig de bewatering van de beplanting.

Maatregelen ter bevordering van de biodiversiteit zijn verplicht. Ieder bouwblok draagt hier op enige wijze aan bij. Het is verstandig een expert op het gebied van ecologie hierbij te betrekken zodat de juiste doelsoorten worden bediend. Te denken is aan vleermuiskasten, nestgelegenheid voor zwaluwen of ander vogels, maatregelen voor insecten etc. Ook de toepassing van maatregelen ter bevordering van de biodiversiteit is een architectonische opgave en wordt bijvoorbeeld geïntegreerd in de buitengevel. Loshangende standaard elementen zoals vogelhuisjes zijn ongewenst.

- **De uitwendige structuur heeft een natuurlijke uitstraling en wordt bij voorkeur gecombineerd met opgaand gevelgroen. In dat geval bestaat de gevel uit minimaal 10% groen.**
- **Groene gevels zijn een architectonische opgave.**
- **Het toepassen van maatregelen ter bevordering van de biodiversiteit is een architectonische opgave.**



Groene gevels zijn een architectonische opgave.



Maatregelen ter bevordering van de biodiversiteit zijn gewenst.



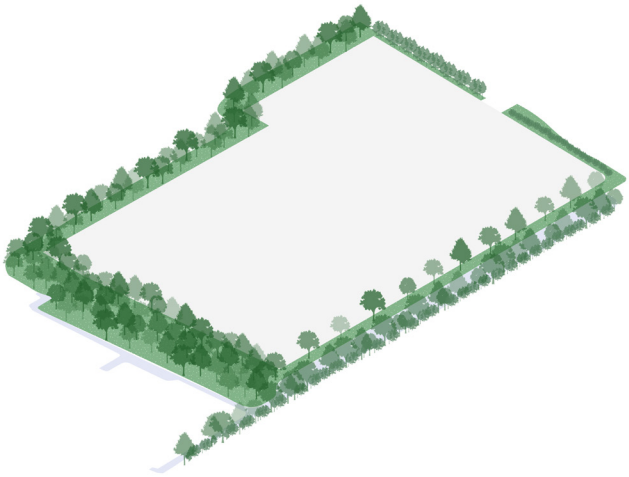
De juiste doelsoorten worden bediend met maatregelen ter bevordering van de biodiversiteit.

7. OPENBARE RUIMTE EN COLLECTIEVE HOVEN

OPENBARE RUIMTE

Karakteristiek voor het plangebied zijn de groene randen. Aan de westzijde, langs de spoorlijn en aan de zuidzijde zijn zeer brede en dichte groenstroken aanwezig met grote volwassen bomen. De groene zone langs de Oostergouw is erg belangrijk voor de kwaliteit van de toekomstige ontwikkeling en zorgt voor afstand tot de drukke verkeersweg en de bedrijvigheid aan de overzijde. De bestaande watergang krijgt een flauw talud ten behoeve van de biodiversiteit. Een rij bomen wordt toegevoegd tussen parkeren en de watergang. De bos zoom aan de zuidzijde zorgt voor een respectabele afstand tot de woningen aan de Dorpsstraat en blijft behouden. Langs het spoor wordt opgaand groen toegevoegd aan beide zijden van de sloot.

Het groen aan de randen wordt zoveel mogelijk behouden en versterkt. Het draagt bij aan de nodige beschutting. Op de grens met het direct aan het plangebied grenzende bedrijf komt een hoge ca 3m groene haag die een visuele afscheiding vormt met het naastgelegen werkgebied. De windsingel aan de Oostergouw blijft zoveel mogelijk gehandhaafd. Ter plaatse van de hoofdentree langs De Compagnie begrenst een haag het plangebied. Deze wordt lager dan de windsingels en heeft tot doel de toegangsstraat van het bedrijventerrein iets meer op de tweede linie te zetten. Hiermee wordt gerefereerd naar de landschappelijke hagen die als windsingels dienden voor de boomgaarden die hier vroeger aanwezig waren.



- **Groene randen worden zoveel mogelijk versterkt door de toepassing van hagen met inheemse beplanting**
- **Historische windsingels dienen als inspiratie voor de afscheiding met het bedrijventerrein**



Een groene haag vormt een visuele afscheiding met het naastgelegen werkgebied.



De groene randen worden versterkt door toepassing van inheemse beplanting.

De ontsluiting van het gebied is langs de randen georganiseerd. Op die manier wordt het middengebied vrijgehouden van verkeer en krijgt het een groene inrichting. De voormalige boomgaard wordt als leidend thema genomen voor de inrichting van het middengebied als fruittuin. Verharding is hier ondergeschikt aan het groen – wandelroutes krijgen een informeel karakter en een minimale breedte. De verharding bestaat uit half verharding in bijvoorbeeld Nobre Cál of elementenverharding die groen is ingepast. Andere materialen zijn denkbaar indien ze een gelijkwaardige hoogwaardige uitstraling hebben.

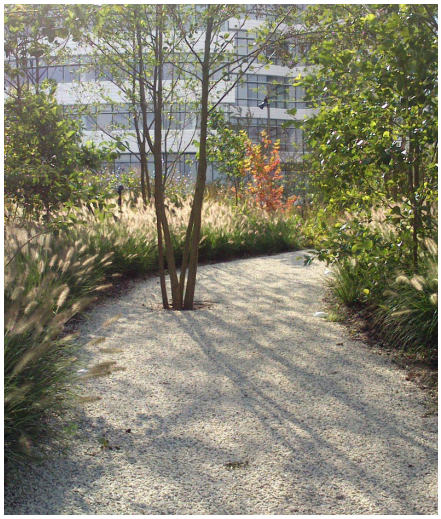
De fruittuin krijgt een basis van natuurlijk beheerd gras met fruit en notenbomen aangevuld met een solitaire struikbeplanting met eetbare vruchten. Daarnaast wordt inheemse beplanting toegepast die een positieve bijdrage levert aan de biodiversiteit. Deze basis kan in de toekomst verder worden uitgebreid door bewoners mocht er sprake zijn van een breed gedragen wens tot zelfbeheer.

Er wordt ruimte gemaakt in de fruittuin voor beweegvoorzieningen in ongeorganiseerd verband voor alle leeftijden. De invulling wordt bepaald op basis van prognose van het aantal kinderen per leeftijdscategorie en de al aanwezige speelplekken. De invulling van sport- en spelvoorzieningen is maatwerk en wordt bij de ontwikkeling van de openbare ruimte meegenomen zodat het aansluit bij de kenmerken van het plangebied. Speeltoestellen of speelaanleidingen zijn natuurlijk (zoals hoogteverschillen) of hebben een natuurlijke uitstraling (zoals houten speeltoestellen).

- **Het groene middengebied is gethematiseerd als fruittuin, beplanting speelt hierop in.**
- **Er wordt in de openbare ruimte naast fruitsoorten zoveel mogelijk gebruik gemaakt van inheemse beplanting.**
- **Smalle paadjes met een hoogwaardige materialisatie zoals halfverharding of elementenverharding die groen is ingepast vormen een wandelroute door de tuin en zijn verbonden met de hoofdentrees.**
- **Speelvoorzieningen hebben een natuurlijke uitstraling.**



Het middengebied wordt vormgegeven als fruittuin met bijpassende beplanting.



Verharding in het middengebied is ondergeschikt aan het groen.

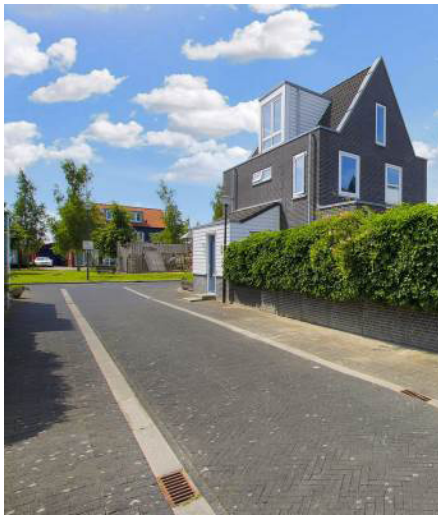


Speelvoorzieningen hebben een natuurlijke uitstraling.

De ontsluitingswegen krijgen een ingetogen en tegelijkertijd hoogwaardige materialisatie met een landschappelijke of zelfs landelijke sfeer die aansluit bij de historie van de plek. De straat krijgt een dusdanige inrichting dat parkeren op de stoep wordt voorkomen. De hoeveelheid verharding is zo beperkt mogelijk. Klein formaat klinkerverharding is hier passend in een donkergrijze kleur die niet verkleurd door toevoeging van een minerale toeslag in de toplaag. Auto's parkeren in principe op grasstenen. Een calamiteitenroute zal moeten lopen door het groene middengebied. Door de route vorm te geven als 'overrijdbaar gras' wordt het onderdeel van de groene inrichting van het groene middengebied, de fruittuin. De boombeplanting wordt op deze route afgestemd.

Verlichtingsarmaturen zijn verplicht aan de zijdes waar centrale entrees en voordeuren zijn gepositioneerd. Voordeuren en centrale entrees zijn zo gepositioneerd dat ze grenzen aan de hoofdverkeersroutes en binnenhoven. Verlichtingsarmaturen worden daarom enkel aan de hoofdverkeersroutes en fietsroute toegepast. In het middengebied is er geen openbare verlichting. Met keuze van de lichtkleur wordt rekening gehouden met vleermuizen. Het groene middengebied, de fruittuin, is geen openbare weg, hier wordt geen openbare verlichting toegepast. Ondergrondse containers worden toegevoegd voor huisafval. Hierbij worden de LIOR richtlijnen gevolgd.

- **Trottoirs en straten krijgen een ingetogen en hoogwaardige inrichting met landelijke sfeer, een donkergrijze, klein formaat klinker is passend.**
- **Verhardingsmateriaal is zo duurzaam mogelijk, circulair / hergebruik verdient de voorkeur.**
- **Parkeren wordt in grasstenen uitgevoerd. Dichte bestrating tussen de vakken geeft de parkeervakken aan**
- **De calamiteitenroute door het middengebied wordt als 'overrijdbaar gras' gerealiseerd.**
- **De calamiteitenroute heeft een minimale vrije doorgang van 3,5m meter in de breedte en 4,20 meter in de hoogte.**
- **Verlichtingsarmaturen worden toegepast langs de hoofdroutes en fietsroute. In het middengebied is er geen openbare verlichting.**



Trottoirs en straten hebben een ingetogen, landelijke uitstraling met een klein formaat klinker.



Parkeren wordt uitgevoerd in grasstenen.



De calamiteitenroute wordt vormgegeven als 'overrijdbaar gras'

COLLECTIEVE HOVEN

Aan de binnenzijde van de blokken bevinden zich de collectieve binnenterreinen. Deze horen bij de bouwblokken. Er kunnen verschillende eigenaren zijn zoals een woningbouwcorporatie, belegger(s) of verdeeld particulier bezit. Het beheer valt onder de verantwoordelijkheid van de eigena(a)r(en). De ambitie voor de collectieve hoven is een groene en klimaatadaptieve inrichting.

De parkeeropgave wordt voor een aanzienlijk deel in de binnenterreinen opgelost. Door toepassing van ondergronds, half-verdiept of overbouwd maaiveld parkeren is de ambitie van vergroening goed te combineren met de parkeeroplossing. Het dek of tuin wordt zo groen mogelijk ingericht, verharding is minimaal. Er is voldoende gronddekking voor het planten van opgaande struikbeplanting en kleine bomen. Afhankelijk van de doelgroepen zullen de binnenterreinen worden voorzien van passende programma's zoals een speelvoorziening voor kleine kinderen (0-4jr), een moestuin of een kijktuin.

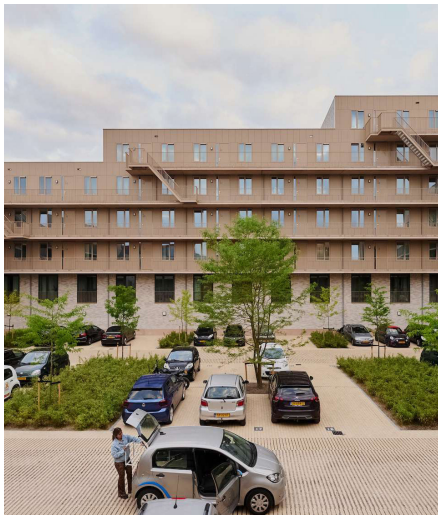
Indien in het binnenhof geparkeerd wordt op maaiveld en derhalve sprake is van een parkeerhof zonder tuin of dek zullen de begane grondwoningen met groen worden afgescheiden van de geparkeerde auto's. Daarnaast is er voldoende ruimte om een aantal grote bomen te kunnen planten. De verharding is goed waterdoorlatend.

In alle gevallen is er aandacht voor waterberging, bijvoorbeeld in de vorm van grote regentonnen. Daarnaast draagt een groene inrichting bij aan het vasthouden van regenwater en het vertraagd afvoeren ervan. Bij een parkeerdek of ondergrondse parkeeroplossing zijn extra maatregelen mogelijk.

- **Binnentuinen op het dak van een parkeeroplossing hebben een minimale gronddekking van 50 cm voor een kwalitatief groene invulling.**
- **Parkeerhoven op maaiveld hebben een goed doorlatende verharding.**
- **Minimaal 3 bomen van de tweede grootte per collectief parkeerterrein bij parkeren op maaiveld of onder een dek.**



Binnenhoven hebben een groene en klimaatadaptieve inrichting.



Parkeren op maaiveld gecombineerd met een aantal bomen en een groene afscheiding.



Parkeren onder een dek met collectieve binnentuin op het dak.



Parkeervoorziening verdiept
Een collectieve voorziening die volledig verdiept is uitgevoerd maakt het mogelijk om de parkeerbehoefte te combineren met de ambitie om een groene en klimaatadaptieve binnentuin te realiseren.



Parkeerdek halfverdiept
Een collectieve daktuin ontneemt het zicht op de geparkeerde auto's. Half overbouwde parkeerplaatsen maken het mogelijk bijzondere begane grondwoningen te realiseren met een extra hoge verdiepingshoogte.



Parkeerdek maaiveldniveau
Parkeerplaatsen op maaiveld worden door een dek uit het zicht onttrokken. Bomen komen via openingen uit het dek te voorschijn. De begane grond woningen hebben een eenzijdige oriëntatie.



Parkeren op maaiveld
Het parkeren wordt op maaiveld gerealiseerd en wordt door middel van beplanting gescheiden van de plintstoep die ter ontsluiting van de begane grond woningen dient. Een bomendak onttrekt de geparkeerde auto's uit het zicht. Deze oplossing heeft minder parkeercapaciteit dan voorgaande oplossingen.



Autovrij binnenhof
Door geen parkeren te realiseren is het mogelijk een tuin van gevel tot gevel te realiseren. Dit is alleen haalbaar bij het meest noordelijke sociale huurblok (het U-vormige blok).



Een verdiepte parkeervoorziening maakt het mogelijk om een groene binnentuin te maken die op hetzelfde niveau ligt als de woning en direct verbonden is met de woning.

