

BEELDKWALITEITSPLAN

WESTEINDERHAGE

KUDELSTAART

juni 2022

KUIPER COMPAGNONS

juni 2022

KUIPERCOMPAGNONS
www.kuiper.nl
projectnummer 887.006.00

GEMEENTE AALSMEER
Westeinderhage, Kudelstaart

Inhoudsopgave

Inleiding 4

1. Van visie naar ontwerp 6
   - 1.1 Historische ontwikkeling van Kudelstaart 8
   - 1.2 Architectuurbeeld van Kudelstaart 10

2. Stedenbouwkundig plan 20
   - 2.1 Groen-blauwe raamwerk 25
   - 2.2 Ontsluitingsstructuur 26
   - 2.3 Woningtypologieën 28
   - 2.4 Bouwhoogte 30

3. Beeldkwaliteit 32
   - 3.1 Architectonische referentie per wooncluster 34
   - 3.2 Architectonische samenhang 44
   - 3.3 Situering en bouwmassa 46
   - 3.4 Daken 48
   - 3.5 Gevels, accenten en entrees 50
   - 3.6 Kleurstelling en materiaalgebruik 52
   - 3.7 Erfafscheidingen 54
   - 3.8 Oeverafwerking 56

4. Openbare ruimte 58
   - 4.1 Sfeertekening van de openbare ruimte 60
   - 4.2 Elementen / Staalkaart 62
   - 4.3 Profiel hoofdontsluiting 66
   - 4.4 Parkeren 68
   - 4.5 Speelpleken 70

Inleiding

Aanleiding en voorgeschiedenis

Aan de westzijde van Kudelstaart wordt het woningbouwplan “Westeinderhage” ontwikkeld. Het gebied is circa 8,5 hectare groot en is globaal begrensd door de Herenweg aan de noordzijde, en de Bilderdammerweg aan de zuidzijde. De locatie wordt ontsloten via de Bilderdammerweg in het verlengde van Geerland.

De planontwikkeling voor de locatie kent een lange voorgeschiedenis. Al in 2001 is Westeinderhage, voormalig tuinbouwgebied, in de ‘Gebiedsvisie Aalsmeer 2020’ aangemerkt als inbreidingslocatie voor woningbouw. In 2002 is het plangebied door een vastgoedonderneming verworven en zijn er plannen gemaakt om de locatie te transformeren naar een woningbouwlocatie. Met dat gedachtegoed zijn de tuinbouwkassen die op de percelen stonden in 2006 gesloopt. Maar na het faillisement van de vastgoedonderneming is het plan stil komen te liggen en is de locatie sindsdien in gebruik genomen als weiland. Door de daaropvolgende vastgoedcrisis kwam de woningmarkt ook min of meer tot stilstand. Westeinderhage is als woningbouwlocatie tijdelijk buiten beeld geraakt.

Nadat het einde van de crisis eindelijk weer in zicht kwam, is in 2016 in overleg met de gemeente door een nieuwe vastgoedonderneming geinventariseerd op welke wijze de locatie tot ontwikkeling kon worden gebracht. Hiervoor zijn in 2017 twee participatiebijeenkomsten georganiseerd om de direct omwonenden en belanghebbenden over de planontwikkeling en het planproces te informeren. De inventarisatie is met het opstellen van een ontwerpstartnotitie in 2018 afgerond.

Na een inspraakperiode is er een aangepaste ontwerpstartnotitie gemaakt die eind 2019 door de gemeenteraad unaniem is vastgesteld, waardoor de planologische procedure van start kan gaan en de volgende stappen kunnen worden gezet. Voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan is een beeldkwaliteitskader gewenst. Voorliggend document is een uitwerking daarvan.

Doel van het beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan bevat ontwerprichtlijnen voor de bebouwing en de openbare ruimte ten behoeve de ontwikkeling van het Stedenbouwkundig plan “Westeinderhage”.
Het beeldkwaliteitsplan beschrijft principes en richtlijnen die als uitgangspunten voor de verdere uitwerking van het plan gebruikt dienen te worden. De principes en richtlijnen zijn er om de architectonische samenhang van het stedenbouwkundig plan te waarborgen, maar geven voldoende creatieve vrijheid en

ruimte aan architecten en ontwerpers.
Door dit document te koppelen aan het bestemmingsplan kan de commissie ‘ruimtelijke kwaliteit’ van gemeente Aalsmeer de richtlijnen gebruiken bij de begeleiding van de architecten en landschapsarchitecten en de toetsing van hun plannen.



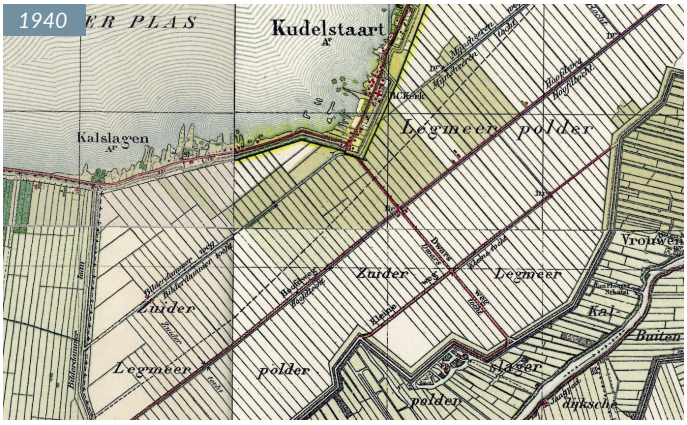
▻ *Plangebied Westeinderhage in Kudelstaart.*



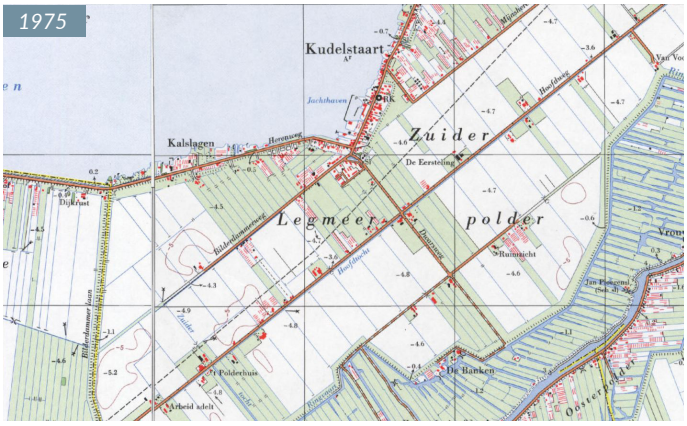


1 VAN VISIE NAAR ONTWERP

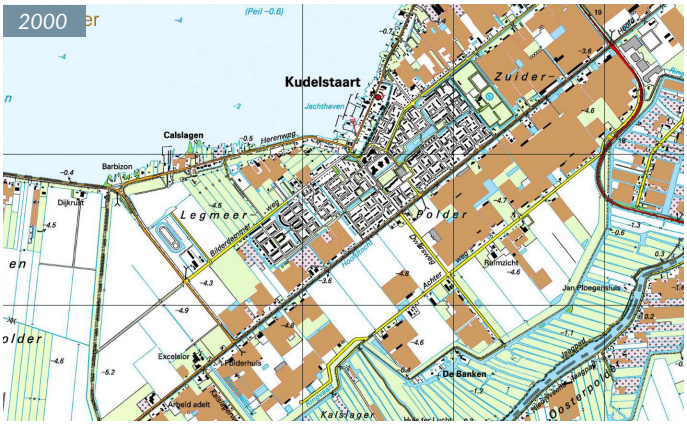
1.1 Historische ontwikkeling van Kudelstaart













Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied Westeinderhage ligt in Kudelstaart, in gemeente Aalsmeer. Kudelstaart is één van de dorpen rondom de Westeinderplassen. De sterke verbinding met het water en de bloementeelt zijn karakteristiek voor de dorpen rondom de plas. De Westeinderplassen is het grootste binnenwater in Noord-Holland.
Het is een veel gebruikt recreatiegebied waar veel wedstrijdzeilers op af komen.

Kudelstaart is geleidelijk aan vanuit het oude lint langs het zuidoosten van de Westeinderplassen gevormd. Het bebouwingslint Herenweg (nu: Kudelstaartseweg) wordt gekenmerkt door aan weerszijde afwisselende bebouwing met een sterke individualiteit. De bebouwingshoogte varieert van 1 tot 2 lagen met een kap. Opmerkelijk zijn de doorzichten naar het water en naar de kerk. De dorpskern van Kudelstaart ligt ten zuiden van de Kudelstaartseweg, tussen de Herenweg en de Madame Curiestraat.

Tot aan de jaren ‘80 blijft Kudelstaart een bescheiden buurtschap. De daaropvolgende jaren groeit Kudelstaart uit tot een dorp: In verband met de geluidscontouren van Schiphol kon gemeente Aalsmeer nabij Aalsmeerdorp destijds geen woningbouwuitbreidingen meer toevoegen. Vanwege deze beperking werden er uitbreidingslocaties gezocht nabij Kudelstaart.



▻ *Ligging van het plangebied*



▻ *Sint Jan geboortekerk in Kudelstaart. (bron:www.reliwiki.nl)*

1.2 Architectuurbeeld van Kudelstaart

Architectuurbeeld van Kudelstaart

Het architectuurbeeld van Kudelstaart wordt enerzijds gevormd door de oude bebouwingslinten met sterk afwisselende architectuur en anderzijds door de verschillende uitbreidingen. De wat recentere uitbreidingen zijn de Rietlanden, Proosdij Noord en Kudelstaart Zuid.

Door de karakteristieken van het oorspronkelijke dorpslint en de uitbreidingen te ontleden kunnen de kenmerken van het architectuurbeeld van Kudelstaart worden bepaald. Daarbij spelen de landschappelijke en stedenbouwkundige kenmerken een rol.

In de hierna volgende analyse van de verschillende deelgebieden worden de kenmerken van de stedenbouwkundige hoofdstructuur en architectuur beschreven.





▻ Kudelstaart Zuid
ca. 217 woningen
omvang: 6,8 ha
dichtheid: ca. 32 won/ha



▻ Proosdij
eerste uitbreidingswijk met dorpscentrum





▷ Kudelstaartseweg
historisch bebouwingslint



▷ Rietlanden
ca. 395 woningen
omvang: 11,5 ha
dichtheid: ca. 34 won/ha



▷ Proosdij Noord
ca. 288 woningen
omvang: 7,9 ha
dichtheid: ca. 36 won/ha



Kudelstaartseweg

Historisch lint met woningen uit verschillende perioden. De bebouwing wordt afgewisseld met vrijstaande woningen, 2-onder-1-kap woningen en korte rijtjes. De gevels zijn zeer gevarieerd. Hoofdmassa's zijn georiënteerd naar het lint, maar de rooilijnen verspringen onderling. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en liggen achter de voorgevellijn.

Kenmerken

- 1 tot 2 bouwlagen met kap.
- rooilijnen van de hoofdmassa's lopen parallel aan de weg, maar verspringen onderling.
- gevels bestaan uit overwegend rood-bruin metselwerk, eventueel gestuct of geschilderd en aangevuld met houten beschot.
- daken zijn gedekt met grijze of oranje dakpannen.
- kozijnen, dakkapellen en daklijsten zijn uitgevoerd in hout.
- kozijnen zijn overwegend wit of donkergroen.









▷ *Lintbebouwing langs de Kudelstaartseweg. (bron:www.google.com)*



Proosdij

In de uitbreidingswijk Proosdij ligt het dorpscentrum van Kudelstaart. Rondom het centrum kenmerkt Proosdij zich door de zakelijke opzet, met haar heldere structuur van straten met noordwestelijke en zuidoostelijke richting gebaseerd op de orthogonale polderstructuur van de Zuider Legmeerpolder. De duidelijke en overzichtelijke structuur is typisch voor wederopbouw architectuur uit de jaren 1950-1990, waardoor er seriematig kon worden gebouwd. De bebouwing in de wijk bestaat grotendeels uit rijwoningen, die soms zijn gepositioneerd in een cluster met een woonerfje. Ook komen gestapelde woningen voor en aan de randen staan enkele vrijstaande woningen.

Kenmerken

- 1 tot 2 bouwlagen met zadeldak.
- rooilijnen van de hoofdmassa's lopen parallel met de hoofdweg.
- de hoofdmassa's oriënteren zich naar de belangrijkste openbare ruimte.
- gevels bestaan uit overwegend rood-bruin metselwerk.
- daken zijn gedekt met rode of donkere dakpannen.
- kozijnen zijn uitgevoerd in hout en zijn overwegend wit of donkergroen.
- gestapelde woningen zijn vaak galerijwoningen bestaande uit 3 lagen met plat dak.









▷ *Aanzichten van bebouwing in de uitbreidingswijk Proosdij (bron:www.google.com)*



Kudelstaart Zuid

Langs het zuid-western van Kudelstaart bevindt zich de wijk Kudelstaart Zuid. De wijk is rijk omgeven door water en groen. De architectuur refereert naar een wat sobere, modernistische stijl met vlakke gevels en minimalistische accenten. De woningen bestaan grotendeels uit korte rijtjes en 2-onder-1-kap woningen.

Kenmerken

- 1 of 2 lagen met zadelkap
- rooilijn van de hoofdmassa's lopen parallel met de hoofdweg
- de hoofdmassa's oriënteren zich naar de belangrijkste openbare ruimte.
- gevels bestaan uit overwegend rood-bruin metselwerk.
- schuine daken zijn gedekt met oranje of donkere dakpannen.
- verbijzonderingen in het dakoppervlak, door bijvoorbeeld verspringingen en uitsparingen.
- enkele woningclusters hebben platte daken.
- kozijnen, dakkapellen en daklijsten zijn meestal uitgevoerd in hout en zijn overwegend wit.









▷ *Aanzichten van bebouwing in de uitbreidingswijk Kudelstaart Zuid (bron:www.google.com)*



Proosdij Noord

Proosdij Noord (ofwel Kudelstaart-Noord) is een ruim opgezette wijk in een jaren ‘30 architectuur. De wijk ligt ten noorden van de wijk Proosdij en is gelegen tussen de Hoofdweg en de Westeinderplassen. Aan de oostzijde wordt de wijk begrensd door het kassengebied. Net als de wijk Proosdij heeft Proosdij-Noord een heldere orthogonale structuur met seriematige bouw. Te midden van de wijk staan enkele appartementengebouwen bestaande uit 4-7 bouwlagen langs het water.

Kenmerken

- 1 of 2 lagen met zadelkap
- rooilijnen van de hoofdmassa’s lopen parallel met de hoofdweg, clusters verspringen ten opzichte van elkaar.
- de hoofdmassa’s oriënteren zich naar de belangrijkste openbare ruimte.
- gevels bestaan uit overwegend rood-bruin metselwerk.
- daken hebben meestal een overstek en zijn gedekt met donkere dakpannen.
- kozijnen zijn overwegend wit
- gebruik van groen als accent, bijvoorbeeld deuren.
- gestapelde woningen bestaan uit 4-7 lagen boven op een parkeerdek.









▻ *Aanzichten van bebouwing in de uitbreidingswijk Proosdij Noord (bron:www.google.com)*



Rietlanden

Vrij centraal gelegen in Kudelstaart bevindt zich de wijk De Rietlanden. De uitbreidingswijk met 395 woningen is gesitueerd rondom een grote waterpartij, bestaande uit: herenhuizen, klassieke eengezinswoningen, appartementen en halfvrijstaande woningen. De architectuur heeft een historiserende stijl met opvallende accenten. Per cluster is er een grote variatie in het gevelbeeld. Rondom de kern kent iedere woning een eigen gevelbeeld.

Kenmerken

- 1 of 2 lagen met schild- of zadelkap, tot 2 of 3 met plat dak.
- rooilijnen van de hoofdmassa's lopen parallel met de hoofdweg, clusters verspringen ten opzichte van elkaar.
- de hoofdmassa's oriënteren zich naar de belangrijkste openbare ruimte.
- gevels bestaan uit overwegend rood-bruin metselwerk.
- daken hebben een overstek en zijn gedekt met donkere dakpannen.
- kozijnen, dakkapellen en daklijsten zijn meestal uitgevoerd in hout en zijn overwegend wit.
- gebruik van groen als accentkleur, voor bijvoorbeeld deuren of luiken.
- hoeken van rijen zijn geaccentueerd door een extra bouwlaag, andere kapvorm of extra aanbouw.
- in het project zijn lange bouwblokken toegepast en veel verharding.









▷ *Aanzichten van bebouwing in de uitbreidingswijk Rietlanden (bron:www.kbwonen.nl)*

Conclusies

De woningen van de uitbreidingen van Kudelstaart zijn geinspireerd op architectuur uit verschillende periodes. De uitbreidingen zijn planmatig van opzet en hebben een rationele heldere structuur met seriematige bouw. Het gevelbeeld per cluster verschilt vaak, maar er is ook duidelijk eenheid in de verscheidenheid zichtbaar. Gevels bestaan overwegend uit rood-bruin metselwerk. De daken hebben dikwijls een zadelkap, witte daklijsten, een overstek en zijn bedekt met rood-oranje of donker grijze dakpannen. Kozijnen, dakkapellen zijn meestal uitgevoerd in hout en zijn overwegend wit.

Het programma bestaat meestal uit een mix van woningtypes voor verschillende doelgroepen: rijwoningen, vrijstaande woningen, 2-onder-1-kap woningen en op stedenbouwkundig verantwoorde locaties appartementen tot maximaal 10 lagen.

De meest recente uitbreidingen Proosdij-Noord en De Rietlanden zijn overwegend historiserend en/ of geinspireerd op de jaren ‘30 architectuur. Deze architectuurstijlen zijn vanwege de klassieke uitstraling op de huidige woningmarkt nog steeds erg in trek.

Voor de nieuwe uitbreiding Westeinderhage vormt de neo-jarendertigstijl daarom als uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van de woningen. Moderne interpretaties zijn mogelijk, maar wel met de basiskenmerken van de bestaande bebouwing in het dorp.

Overkoepelende kenmerken

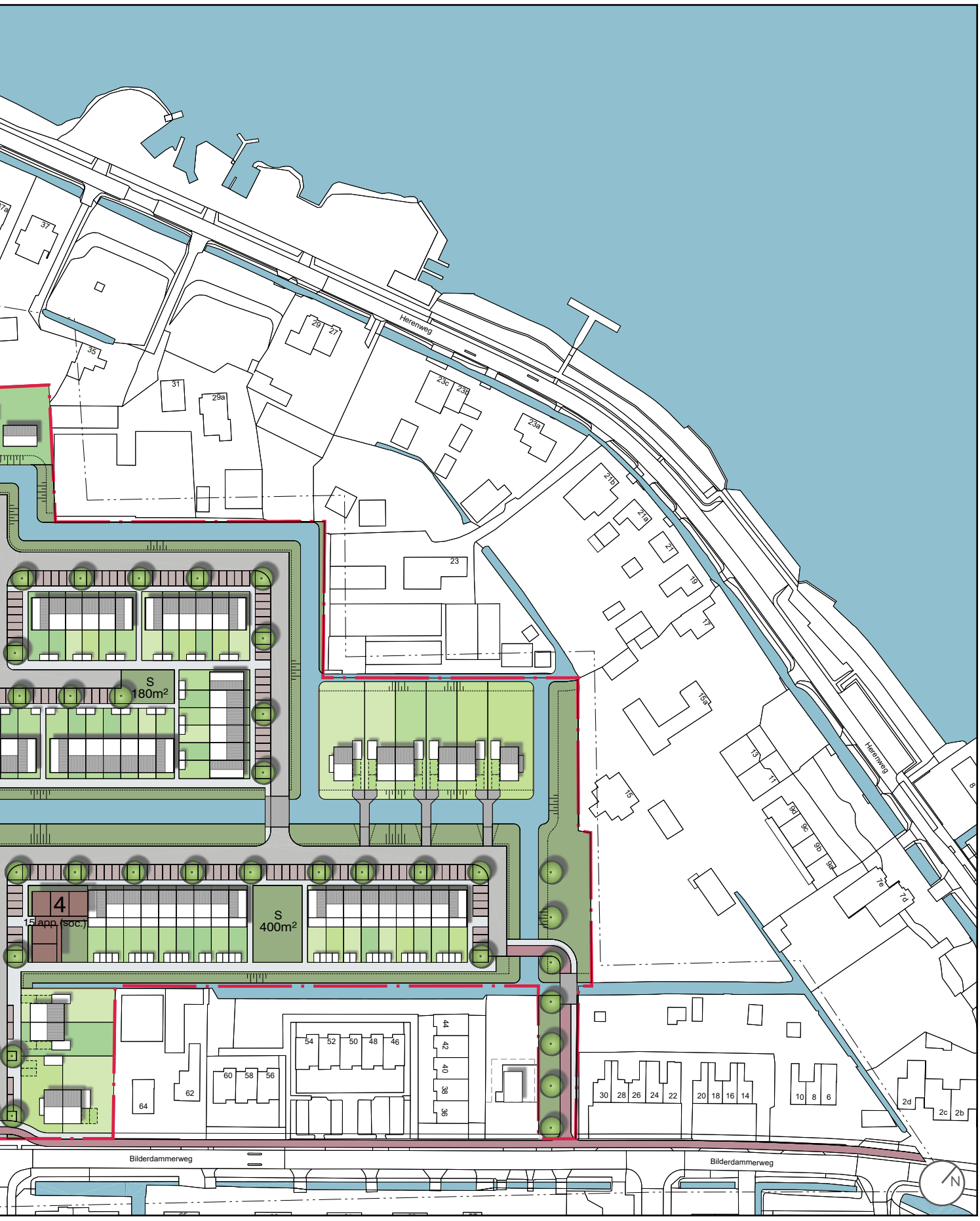
- 1 of 2 lagen met (zadel)kap
- rooilijn van de hoofdmassa’s lopen parallel met de hoofdweg
- de hoofdmassa’s oriënteren zich naar de belangrijkste openbare ruimte.
- gevels bestaan uit overwegend rood-bruin metselwerk.
- schuine daken zijn gedekt met oranje of donkere dakpannen.
- gestapelde woningen tot maximaal 10 lagen.
- kozijnen, dakkapellen en daklijsten zijn meestal uitgevoerd in hout en zijn overwegend wit.

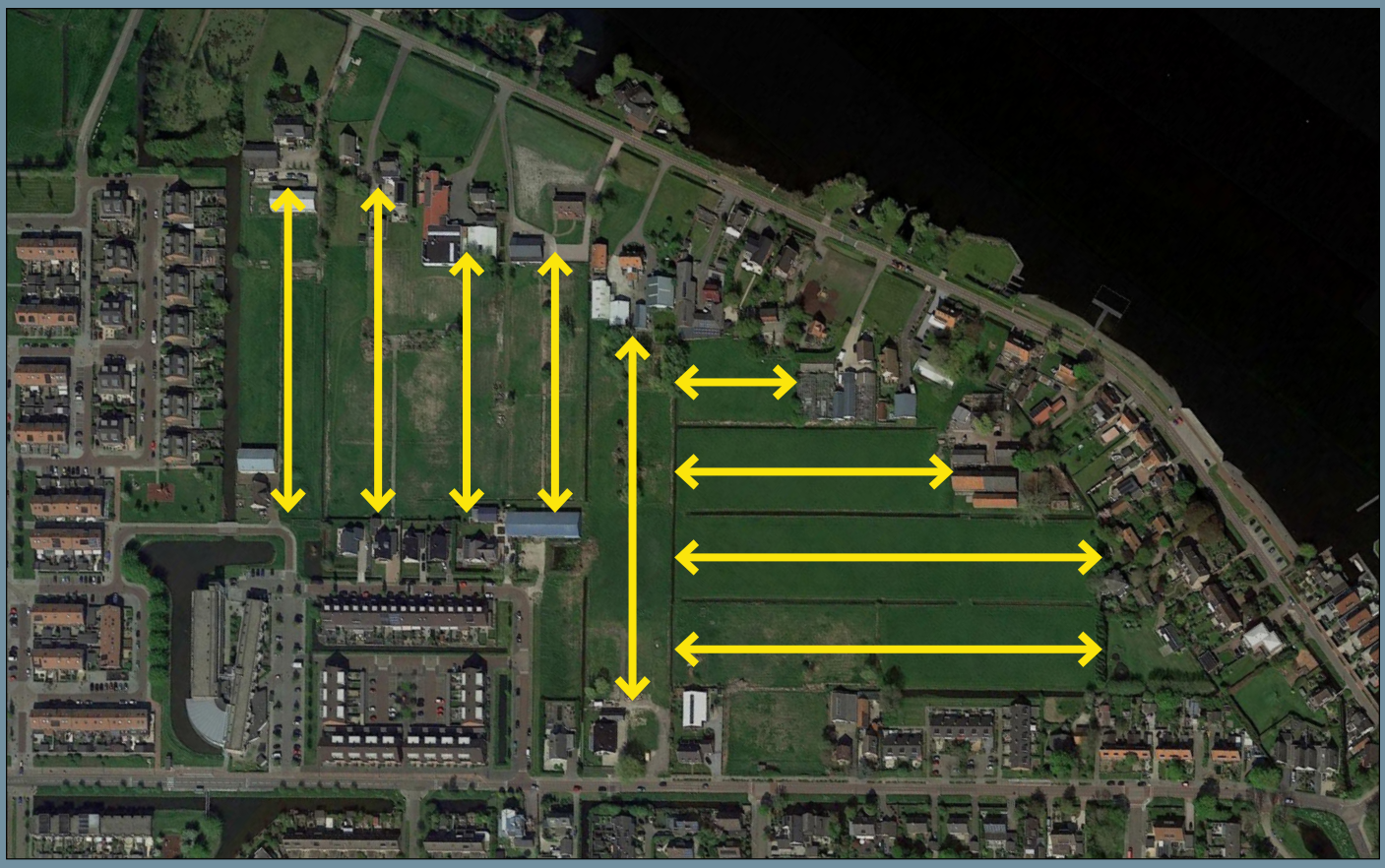




2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN


55
53
51-51A
49
47
47A
45a
45
43
41
39
S
385m²
6
40 app.(mid.)
7
S
500m²
4
15 app (sgl.)
12
8
6b
6a
6
4
Stuurboordstraat
17
15a
15
13a
13
11a
11
9a
9
7a
7
5a
5
3a
3
1a
1
Spilstraat
1-109
21-24
17-20
13-16
Kompasplein
Kompasplein
1-4
5-8
9-12
Kompasplein
114
110-112a
106-108a
102-104a
98-100a
94-96a
90-92a
86-88a
82-84a
80
74
66
Bilderdammerweg


Herenweg
Herenweg
Bilderdammerweg
Bilderdammerweg
S
180m²
4
15 app. (soc.)
S
400m²
N



▷ *Oorspronkelijke polderkavelingsstructuur*

2.1
Groen-blauwe raamwerk

Bij de invulling van het plangebied zijn de karakteristieke kenmerken van de omgeving gerespecteerd om de identiteit van het gebied te waarborgen. De zelfstandigheid van de dijkzone, de karakteristiek van het lint langs de Bilderdammerweg en het verkavelingspatroon van het onderliggende landschap zijn daarvan de voornaamste elementen.

De hoofdopzet van de verkaveling is geënt op het oorspronkelijke orthogonale patroon van sloten en kavels. De kavelrichtingen zijn terug te lezen in het stedenbouwkundig plan: in het oostelijke deel liggen de kavels parallel aan de Bilderdammerweg. De kavels in het westelijk deel staan haaks op de Bilderdammerweg. Het nieuwe buurtje bestaat uit diverse bouwvelden, met herhaling van clusters en rijen woningen, langs de randen staan 2-onder-1 kap woningen met incidenteel een vrijstaande woning. Appartementen staan op strategische plekken, langs de hoofdontsluiting en als accent langs het water in het hart van de nieuwe wijk.

Het plan vindt aansluiting met de bestaande bebouwing door aan de zuidzijde de kleinschalige bebouwingstructuur met traditionele uitstraling langs de Bilderdammerweg aan te vullen met een vrijstaande woning en 2-onder-1-kap woning. En aan de noordzijde sluit het plan aan met de bebouwing langs het lint van de Herenweg door middel van een rug-aan-rug invulling van 2-onder-1-kap woningen. De losse korrel van de 2-onder-1-kap woningen zorgt ervoor dat er tussen de woningen door zichtlijnen zijn naar de Westeinderplassen.

De rationele verkavelingsstructuur van de nieuwe buurt met haar orthogonale ontsluitingsstructuur creëert lange zichtlijnen. De ontsluitingsstructuur wordt bovendien begeleid door bomen, groene bermen en sloten en vormt daarmee het groen-blauwe raamwerk voor de nieuwe wijk.

2.2 Ontsluitingsstructuur

Entree

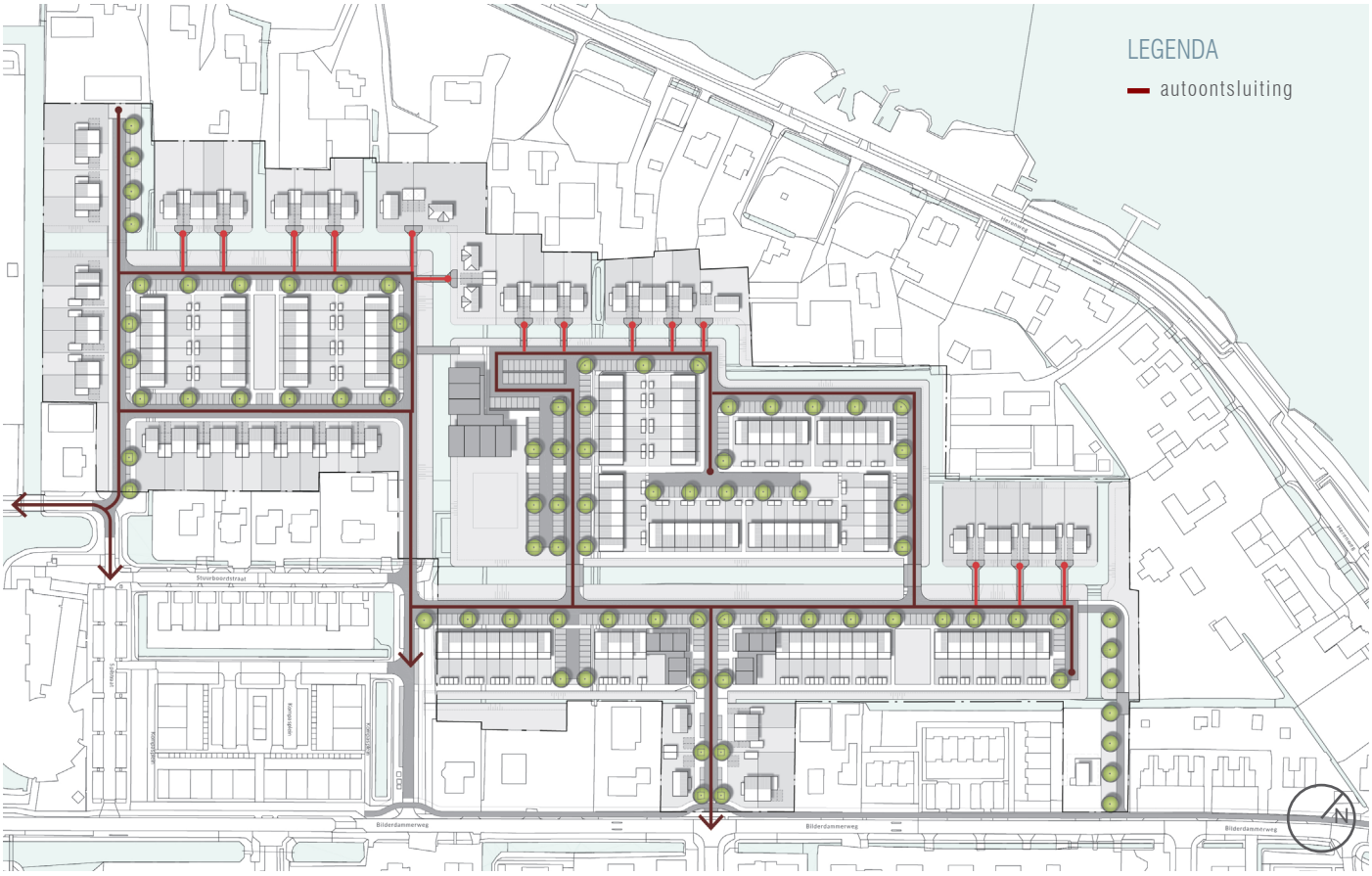
Het plangebied vindt directe aansluiting met de omgeving via de Bilderdammerweg in het verlengde van Geerland. Twee appartementengebouwen markeren de aankondiging van het woongebied. De hoofdontsluiting wordt aan weerszijde begeleid met bomen. Tussen de bomen staan langsparkeerplaatsen.

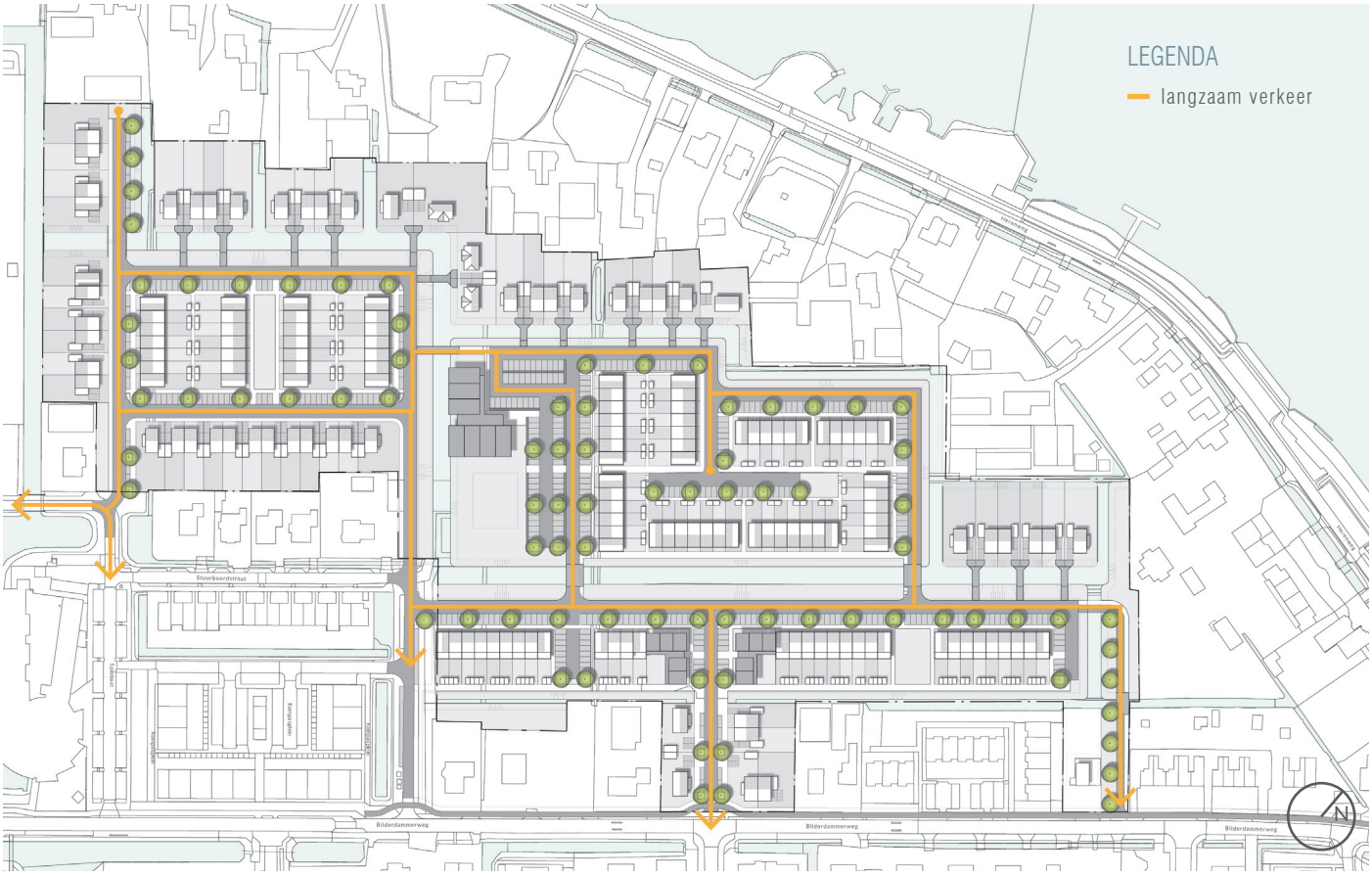
Orthogonale wegenstructuur

De richtingen van de hoofdontsluiting zijn gebaseerd op de oorspronkelijke polderverkavelingspatronen. De lange woonstraten benadrukken de lange zichtlijnen.
In de wijk geldt een maximale snelheid van 30 km/uur, de inrichting van de hoofdontsluiting wordt daarop gebaseerd. De woonstraatjes worden begeleid met bomen met daartussen haaksparkeren.
Een deel van de 2-onder-1-kap woningen en vrijstaande woningen aan de randen van het plangebied worden via de hoofdontsluiting met een brug ontsloten. De 2-onder-1-kap woningen en vrijstaande woningen hebben ieder twee parkeerplaatsen per perceel.

Langzaam verkeer

Fietsers en voetgangers maken gebruik van de hoofdontsluiting. Tevens is er een aparte fietsentree naar de wijk aan de oostzijde van het plangebied.


LEGENDA
autoontsluiting
Stuurboordstraat
Bilderdammerweg
N


LEGENDA
langzaam verkeer
Stuurboordstraat
Bilderdammerweg
N

2.3 Woningtypologiën

Het stedenbouwkundig plan kent verschillende woningtypologiën. De woningen zijn geclusterd op bouwvelden. Om een gevarieerd straatbeeld te realiseren zijn woningtypes afgewisseld, ook binnen de bouwvelden. Er wordt een mix toegepast van vrijstaande woningen, 2-onder-1-kap woningen, beneden-bovenwoningen, rijwoningen en appartementen.

De bouwvelden zijn verdeeld in de volgende woonsferen:

- **Wonen langs het lint**
  Vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap woningen langs de Bilderdammerweg.

- **Wonen aan de singel**
  Beneden-bovenwoningen en appartementen met uitzicht op de singel.

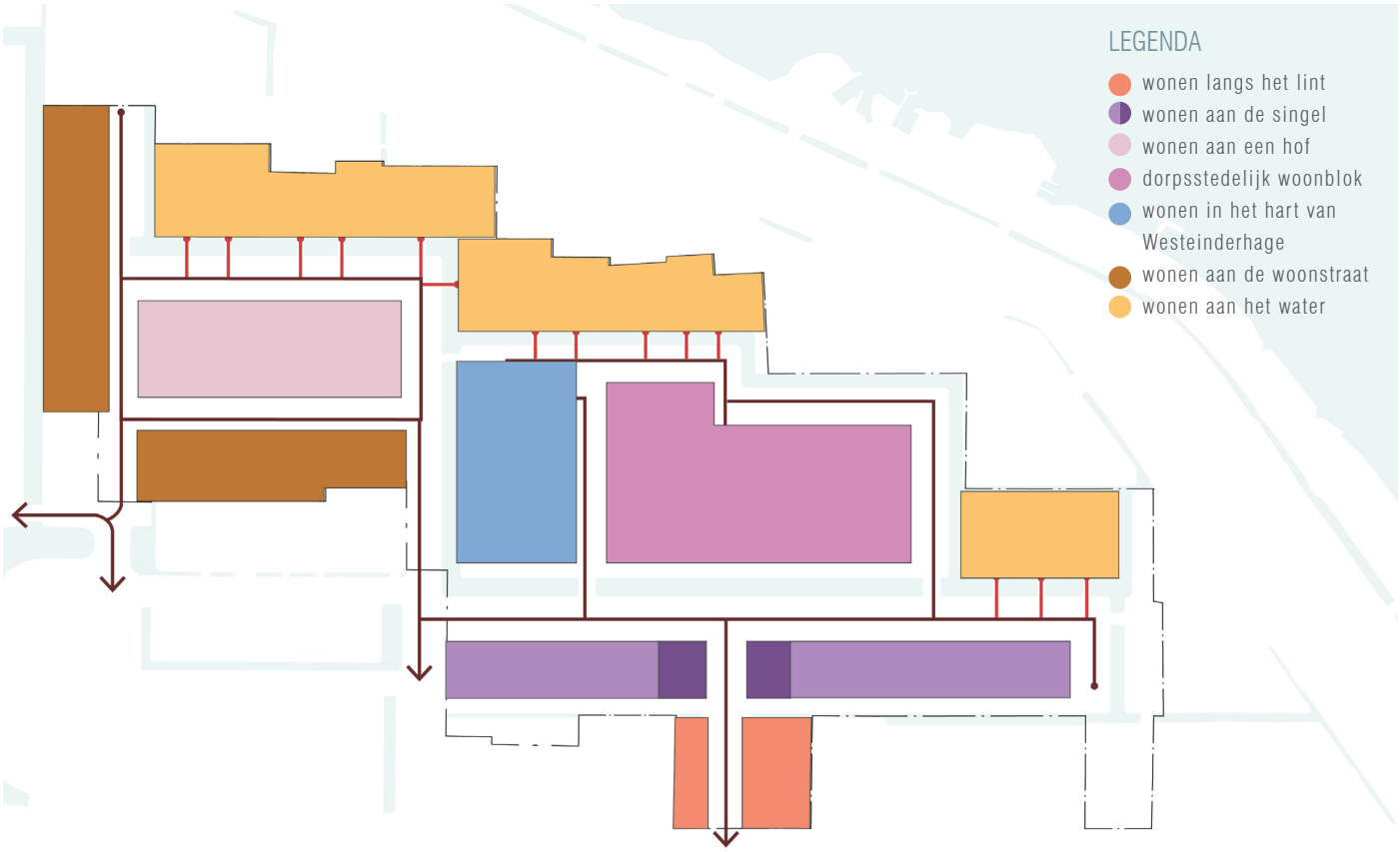
- **Wonen aan een hof**
  Korte rijwoningen langs woonstraten en rondom een groene (speel)hof gesitueerd.

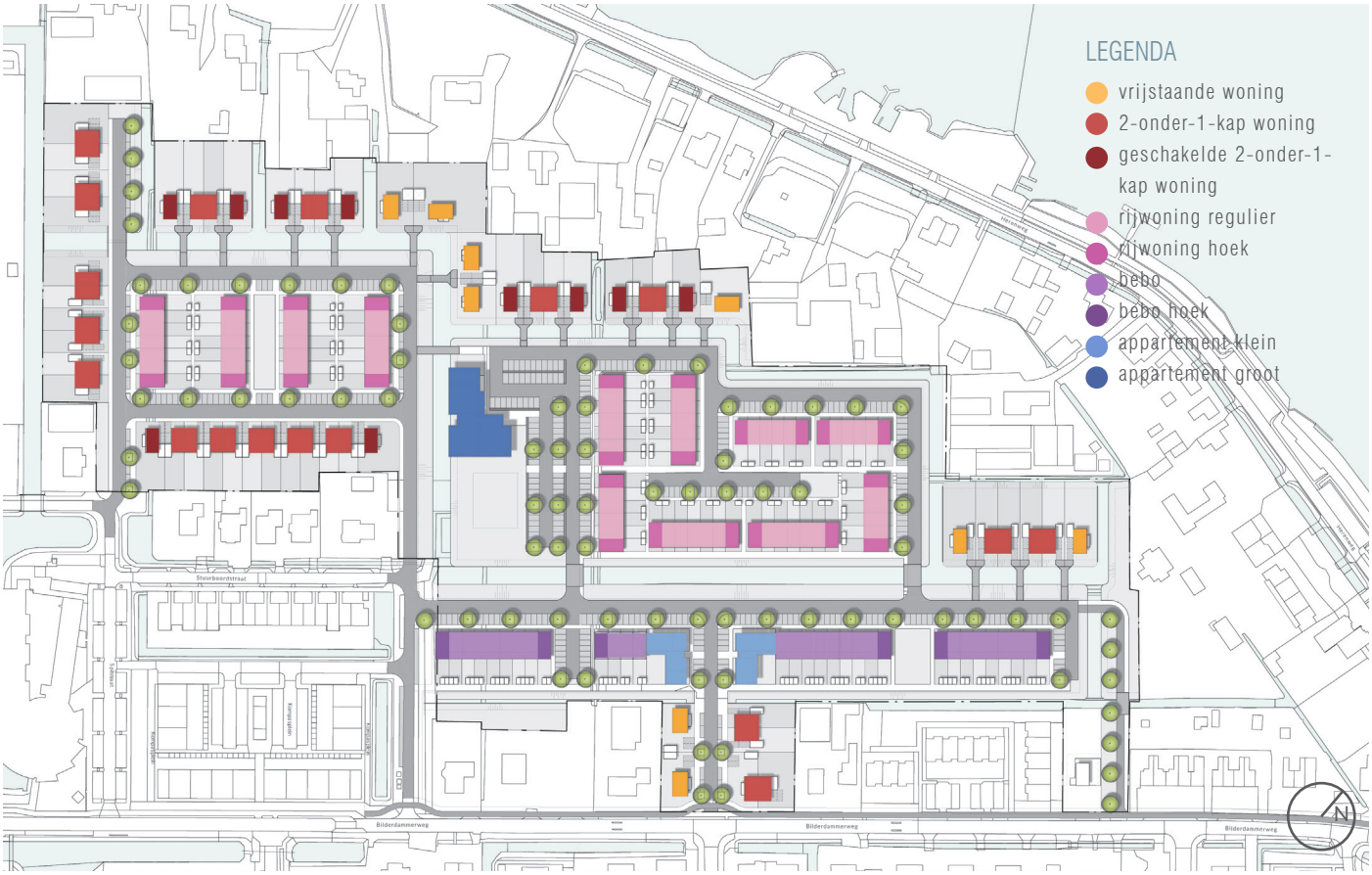
- **Dorps woonblok**
  Korte rijwoningen langs woonstraten rondom een parkeerhof gesitueerd.

- **Wonen in het hart van Westeinderhage**
  Appartementen in het centrum van de nieuwe wijk gesitueerd langs het water en groen.

- **Wonen aan de woonstraat**
  Vrijstaande woningen, 2-onder-1-kap woningen en halfvrijstaande woningen aan de randen van het plan met ruime achtertuinen en voortuinen aan een woonstraat.

- **Wonen aan het water**
  Vrijstaande woningen, 2-onder-1-kap woningen en halfvrijstaande woningen aan de randen van het plan met ruime achtertuinen en voortuinen aan het water. De woningen worden grotendeels per twee percelen ontsloten via een brug aan de voorzijde.


LEGENDA
wonen langs het lint
wonen aan de singel
wonen aan een hof
dorpsstedelijk woonblok
wonen in het hart van Westeinderhage
wonen aan de woonstraat
wonen aan het water


LEGENDA
vrijstaande woning
2-onder-1-kap woning
geschakelde 2-onder-1-kap woning
rijwoning regulier
rijwoning hoek
bebo
bebo hoek
appartement klein
appartement groot
Bilderdammerweg
N

2.4 Bouwhoogte

Vrijstaande woningen
De vrijstaande woningen bestaan uit 1 tot 2 lagen en een kap.

2-onder-1-kap woningen
De 2-onder-1-kap woningen bestaan uit 2 lagen en een kap.

Beneden-boven-woningen (BeBo)
Langs de zuidzijde staan enkele beneden-bovenwoningen bestaande uit 2 lagen en een kap.

Rijwoningen
De rijwoningen bestaan uit 2 lagen en een kap. De hoekwoningen zijn verbijzonderd en bestaan uit 2 lagen en een dwarskap of hebben 3 bouwlagen en een plat dak.

Appartementen
In het stedenbouwkundig plan wordt onderscheid gemaakt tussen twee kleinere appartementengebouwen met 4 lagen langs de hoofdontsluiting en een groter appartementengebouw centraal in de wijk met 7 lagen. Door het hoogteaccent in het midden te realiseren met gepaste afstand tot de andere woningen wordt hinder, eventuele vermindering van zonlicht en inbreuk op vrije uitzicht beperkt.


LEGENDA
1-2 lagen +kap
2 lagen +kap
2 lagen +dwarskap
of 3 lagen +plat dak
3-4 lagen
7 lagen
Bilderdammerweg
N



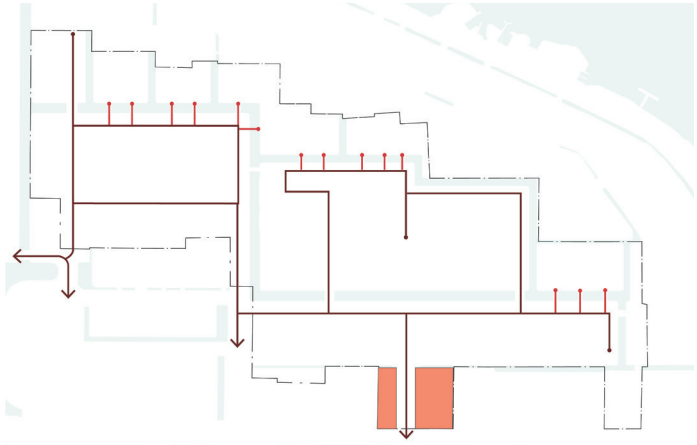


3 BEELDKWALITEIT

3.1 Architectonische referentie per wooncluster

In hoofdstuk 1 van dit document zijn de architectonische (en ook stedenbouwkundige en landschappelijke) kenmerken ontleed van het oorspronkelijke dorpslint en bestaande uitbreidingen. Voor de nieuwe uitbreiding Westeinderhage vormt de neo-jarendertigstijl als uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van de woningen.

Vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap woningen langs het lint



Wonen langs het lint

De woningen langs de Bilderdammerweg voegen zich qua maat, hoogte en massa naar de bestaande bebouwing langs het lint.

De woningen hebben ruime voortuinen, refereren naar de jaren ‘30 architectuur en zijn duidelijk van elkaar te onderscheiden. De individuele uitstraling van de woningen uit zich in de verschillende kaprichtingen en uitwerking van de gevels.

Kenmerken:

- *2 lagen met een schildkap of zadelkap*
- *Woningen hebben een individuele uitstraling*
- *Woningen hebben onderling verschillende kaprichtingen*
- *Rood-bruin effen metselwerk*
- *Donkergrijze pannen of rood-bruine pannen*
- *Wit als accentkleur voor daklijst, dakkapel, kozijnen, luifels en erkers*
- *Woningen op de hoek van de Bilderdammerweg en de hoofdontsluiting van het plangebied hebben 2 representatieve zijden*



Wit als accentkleur

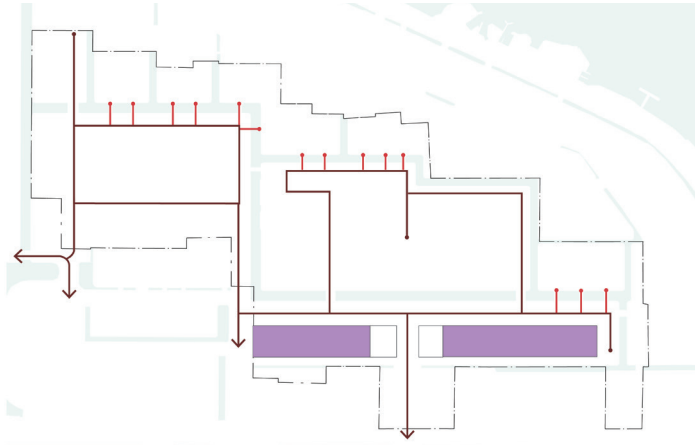


Woningen hebben verschillende kaprichtingen



Woningen hebben een individuele uitstraling

Beneden-boven woningen



Kenmerken:

- *2 lagen met een schildkap of zadelkap*
- *Rustig gevelbeeld*
- *Rood-bruin effen metselwerk*
- *Donkergrijze pannen*
- *Wit als accentkleur voor daklijst, dakkapel, kozijnen, luifels en erkers*
- *De zijgevels van hoekwoningen zijn verbijzonderd door het toepassen van raamopeningen of een erker*
- *Dakkapellen zijn gewenst om de woonruimte van de bovenwoning te optimaliseren.*

Wonen aan de singel (BeBo's)

De beneden-boven woningen hebben 2 lagen en een kap. De voordeuren van zowel de begane grond woningen als de bovenwoningen zijn op de begane grond gesitueerd. Bij het ontwerp moet er rekening worden gehouden dat dit een rustig gevelbeeld vormt.

Blinde kopgevels zijn niet gewenst. De kopgevels van hoekwoningen zijn verbijzonderd door het toepassen van bijvoorbeeld raamopeningen of een erker om meer transparantie te creëren. Dakkapellen zijn gewenst om de woonruimte van de bovenwoning te optimaliseren.

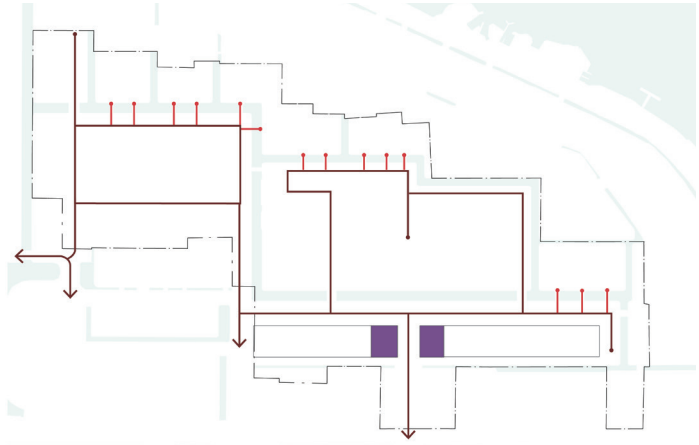


De voordeuren van de woningen zijn op de begane grond gesitueerd.



Dakkapellen optimaliseren de woonruimte van de bovenwoning.

Appartementen op de hoek van de hoofdontsluiting



Kenmerken:

- *4 lagen met plat dak*
- *Symmetrische poortgebouwen markeren de entree*
- *Nadrukkelijke geleding om het bouwvolume kleiner te doen lijken*
- *Gevels aan de openbare ruimte hebben een extraverte uitstraling*
- *Vlakke gevel met uitkragende balkons*
- *Rood-bruin effen metselwerk*

Wonen aan de singel (appartementen)
De twee appartementen op de hoek van de hoofdontsluiting markeren de entree van de nieuwe wijk. De appartementengebouwen zijn symmetrisch ten opzichte van elkaar. Ze liggen als poortgebouwen iets naar voren ten opzichte van de beneden-boven woningen en accentueren zo de plek van de entree.

De appartementengebouwen zijn qua bouwvolume groter dan de overige grondgebonden woningen in het plan en hebben een plat dak. Door geleding van het volume wordt aansluiting gezocht bij de schaal van de overige bebouwing in het plan, bijvoorbeeld door de plint of bovenste verdieping een afwijkende gevelkleur of -materiaal te geven. Gevels aan de openbare ruimte hebben een extraverte uitstraling.

De gebouwen hebben een vlakke gevel, plasticiteit wordt verkregen door geleding van bouwvolmes en uitkragende balkons. De balkon kragen slechts uit boven het uitgeefbaar gebied.

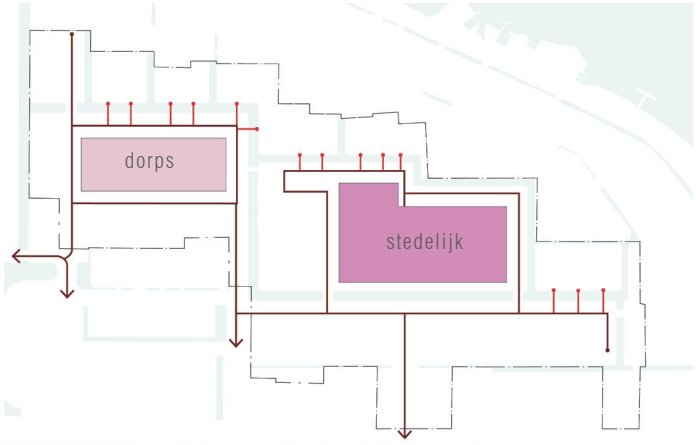


De appartementengebouwen hebben een plat dak en een nadrukkelijke geleding.



De appartementengebouwen hebben vlakke gevels met uitkragende balkons.

Rijwoningen - landelijk / dorps



Rijwoningen clusters

In het plan zijn er twee rijwoningen clusters. De twee clusters verschillen afzonderlijk van elkaar in gevelbeeld, maar hebben een samenhangende architectuur.

De gevels zijn opgetrokken in licht rood-bruin effen metselwerk en hebben witte accenten, bijvoorbeeld voor de daklijst, dakkapel, kozijnen, luifels, erkers, veranda's of in de gevel.

Blinde kopgevels zijn niet gewenst. De kopgevels van hoekwoningen zijn verbijzonderd om meer transparantie te creëren.





▷ *Woningen zijn opgetroken in een licht bruin-rood metselwerk*





▷ *De rijwoningen langs de hoven hebben witte accenten, bijvoorbeeld in het metselwerk of incidenteel kan een hoekwoning in wit opgetrokken zijn.*

Wonen aan een hof (landelijk/dorps)
De woningen bestaan uit 2 lagen en een zadelkap. De rijen hebben een ingetogen en besloten karakter, dat zich bijvoorbeeld uit in een lage gootlijn.

De woningen langs de woonstraten hebben een luifel aan de voorzijde. De woningen langs het groene (speel)hof hebben een veranda aan de voorzijde. De hoeken van de rijen zijn verbijzonderd met een erker of doorgetrokken luifel.

Langs de zijgevel van rijwoningen is een integrale bouwkundige oplossing gewenst voor de erfafscheiding.

Kenmerken:

- *2 lagen met een zadelkap*
- *Licht rood-bruin effen metselwerk*
- *Donkergrijze pannen*
- *De hoekwoningen zijn geaccentueerd met erker of doorgetrokken luifel*
- *Lage gootlijn*
- *Luifels aan de woonstraten*
- *Veranda's aan het groene hof*
- *Wit als accentkleur voor daklijst, dakkapel, kozijnen, luifels en erkers en in de gevel*





Verandawoningen langs het groene (speel)hof.





Lage gootlijn zorgt voor een ingetogen en intiem karakter.

Dorps woonblok (dorps/stedelijk)

De woningen bestaan uit 2 lagen en een schildkap of zadelkap. De rijen hebben een groen-stedelijk en een wat statig karakter, dat uit zich in een strakke vormentaal: de koppen van de hoeken van het woonblok zijn geaccentueerd met een woning van 3 lagen en een plat dak. De overige hoekwoningen van de rijen zijn verbijzonderd met raamopeningen of een erker om meer transparantie te creëren.

Kenmerken:

- *2 lagen met een schildkap of zadelkap*
- *De koppen van de woningen zijn geaccentueerd met een woning van 3 lagen en een plat dak*
- *Overige hoekwoningen van de rijen zijn verbijzonderd met raamopeningen of een erker*
- *Licht rood-bruin effen metselwerk*
- *Donkergrijze pannen*
- *Wit als accentkleur voor daklijst, dakkapel, kozijnen, luifels en erkers en in de gevel.*





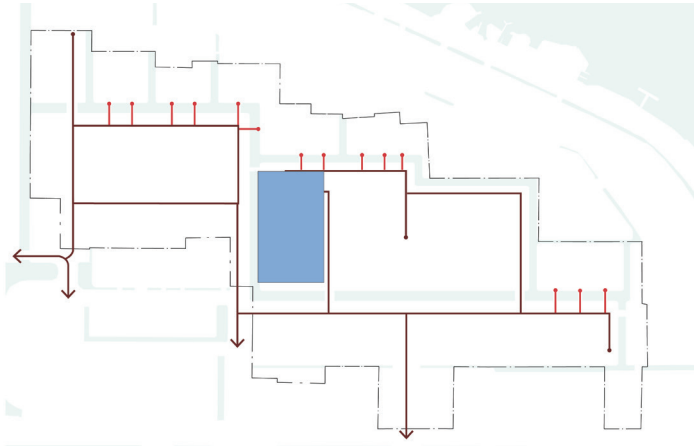
Hoekwoningen van het woonblok hebben 3 bouwlagen en een plat dak.





De rijwoningen langs de hoven hebben witte accenten, bijvoorbeeld in het metselwerk.

Appartementen centraal in de wijk



Kenmerken:

- *Appartementengebouw tot 7 bouwlagen*
- *Een plat dak*
- *Prominent, solitair gebouw*
- *Plint zorgt voor interactie met openbare ruimte*
- *Representatief aan alle zijden*
- *Gevels aan de openbare ruimte hebben een extraverte uitstraling*
- *Staat met de voeten in het water*
- *Rood-bruin effen metselwerk*
- *Vlakke gevel met uitkragende balkons*

Wonen in het hart van Westeinderhage

Het appartementengebouw in het hart van de nieuwe wijk staat met de voeten in het water. Het gebouw staat prominent en solitair met voldoende afstand van de laagbouw te midden in de wijk en heeft representatieve gevels aan alle zijden. Gevels aan de openbare ruimte hebben een extraverte uitstraling. Het gebouw is horizontaal geleed en benadrukt daarmee de lange lijnen van de orthogonale structuur van de planopzet. De gevels zijn vlak en opgetrokken in rood-bruin effen metselwerk. Plasticiteit wordt verkregen door de uitkragende balkons. De balkon kragen slechts uit boven het uitgeefbaar gebied. Het appartementengebouw heeft een plat dak. Een zadeldak als accent op de hoek(en) van het gebouw is/zijn toegestaan, maar moet(en) geintegreerd zijn met het geveloppervlak en heeft dan geen dakoverstek.



Het appartementengebouw heeft een plat dak.



Het gebouw heeft een horizontale geleding.

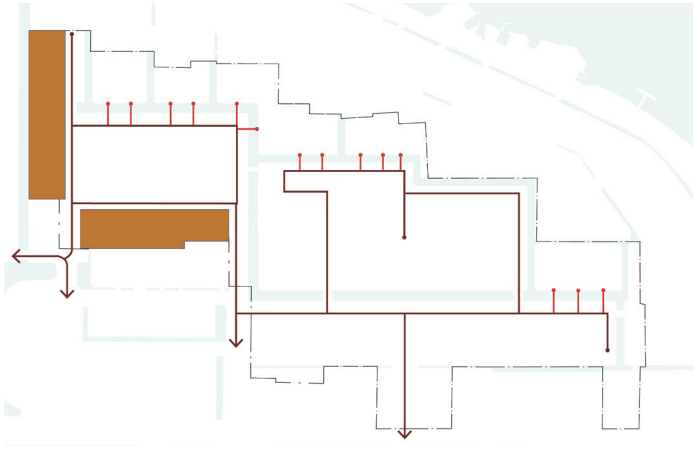


Vlakke gevel met uitkragende balkons.



Zadeldak als accent op de hoek van het gebouw.

Vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap woningen met tuinen aan het water



Kenmerken:

- *2 lagen met een samengestelde kap, schildkap of zadelkap*
- *Woningen hebben een vaste rooilijn*
- *Rood-bruin metselwerk*
- *Woningen kunnen onderling qua kleur metselwerk verschillen wat zorgt voor een gevarieerd aanzicht vanaf de openbare weg*
- *Oranje-rode of donkergrijze pannen*
- *Wit als accentkleur voor daklijst, dakkapel, kozijnen, luifels en erkers*

Wonen aan de woonstraat

De 2-onder-1-kap woningen en vrijstaande woningen langs de woonstraten hebben 2 lagen en een samengestelde kap, schildkap of zadelkap.

De woningen hebben ruime achtertuinen en een vaste rooilijn aan de voorzijde. Elke woning beschikt over 1 á 2 parkeerplaatsen op eigen erf die aan de voorzijde van de woning zijn gesitueerd.
Enkele woningen hebben achtertuinen die grenzen aan het water. De oevers worden gekeerd met een beschoeiing, circa 0,30 m boven waterpeil.

De gevels van de woningen mogen onderling qua kleur metselwerk wat verschillen in rood-bruine tinten, waardoor er een speelse kleurschaling aan de rand van de wijk onstaat.

Kopgevels van hoekwoningen grenzend aan de openbare weg of wandelroute zijn verbijzonderd door het toepassen van bijvoorbeeld raamopeningen, een erker, zijaanbouw en/of kleuraccenten.

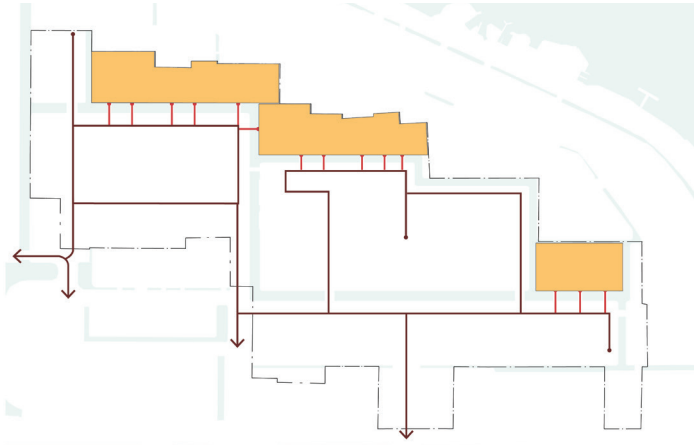


Kleur metselwerk verschillen onderling voor een gevarieerd straatbeeld.



Woningen hebben een vaste rooilijn.

Vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap woningen met tuinen aan het water



Kenmerken:

- *1-2 lagen met een samengestelde kap, schildkap of zadelkap*
- *Woningen hebben een individuele uitstraling*
- *Rooilijnen kunnen onderling verspringen*
- *Woningen hebben ruime achtertuinen aan het water*
- *Rood-bruin metselwerk*
- *Woningen mogen onderling qua kleur metselwerk wat verschillen*
- *Oranje-rode of donkergrijze pannen*
- *Wit als accentkleur voor daklijst, dakkapel, kozijnen, luifels en erkers*

Wonen aan het water

De vrijstaande woningen bestaan uit 1-2 lagen en 2-onder-1-kap woningen bestaan uit 2 lagen, en een samengestelde kap, schildkap of zadelkap. De woningen staan op eilanden en hebben ruime achtertuinen aan het water. De oevers van de voortuinen worden gekeerd met een beschoeiing, circa 0,30 m boven waterpeil. De oevers van de zijtuinen worden gekeerd met een beschoeiing, circa 1,50 m boven waterpeil.
Per 2 percelen worden de woningen aan de voorzijde ontsloten met een brug. Elke woning beschikt over 2 parkeerplaatsen op eigen erf.

De woningen hebben een individuele uitstraling en verspringende rooilijnen ten opzichte van elkaar. Er onstaat hierdoor een informeel en gevarieerd beeld.



De vrijstaande woningen hebben 1-2 lagen en een kap



De woningen worden ontsloten met een brug



De woningen hebben verspringende rooilijnen ten opzichte van de aangrenzende woningen.



De woningen hebben een individuele uitstraling, maar vormen wel een eenheid.

3.2 Architectonische samenhang

De randen van het plan en het appartementengebouw centraal in het plan worden in een donkerder materiaal opgetrokken dan de ‘twee kernen’ van het plan, zowel in het westelijk als het oostelijk deel. De bebouwing in de kernen hebben witte accenten.



Randen en hart van het plan in een donkerder materiaal





Kernen van het plan in een lichter materiaal met witte accenten





3.3 Situering en bouwmassa

Rooilijn

In de basis wordt de orthogonale structuur gevolgd, waarbij de voorgevel evenwijdig aan de straat is gepositioneerd.

De vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen langs de woonstraten zijn 3 meter uit de voorste perceelgrens gepositioneerd.
De vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen op de eilanden hebben geen vaste rooilijn, zijn 3 - 5 meter uit de voorste perceelgrens gepositioneerd en mogen ten opzichte van elkaar verspingen.

De rijwoningen zijn 1,5 - 2,0 meter uit de voorste perceelgrens gepositioneerd.

De rooilijn van de twee appartementengebouwen langs de hoofdontsluiting verspringen ten opzichte van de beneden-boven woningen.

De rooilijn van het appartementengebouw in het midden van het plan volgt de orthogonale structuur van het water en staat met de voeten in het water.

Oriëntatie

De woningen zijn grotendeels georiënteerd op de openbare weg. Incidenteel zijn er woningen georiënteerd op de meest belangrijke openbare ruimte: op een groene (speel)hof of op het water.

Woningen op hoekpercelen kennen een tweezijdige oriëntatie. Bij de dubbele oriëntatie is het belangrijk dat beide zijden met name op maaiveld een aantrekkelijk beeld bieden. Dat betekent dat als de entree naar de zijgevel wordt verplaatst er toch een opening in de voorgevel blijft. Voorkomen moet worden dat er blinde gevels aan de openbare ruimte staan.

Gebouwvorm

De bouwmassa bestaat uit dorpse bebouwing, die bestaat uit zowel vrijstaande, 2-onder-1-kap woningen, beneden-bovenwoningen, als rijen aaneengebouwde woningen.
De bouwvolumes kennen een eenvoudige basisvorm die in de basis bestaat uit een rechthoekig hoofdvolume.
De dakvorm bestaat in de basis uit een zadeldak en kent een traditionele uitstraling.



In het plan zijn enkele appartementengebouwen opgenomen:

- Langs de hoofdontsluiting staan aan weerszijde appartementengebouwen met maximaal 4 bouwlagen;
- In het midden van het plan staat een appartementengebouw grenzend aan groen en water van maximaal 7 bouwlagen.

De appartementengebouwen zijn zodanig verweven in het stedenbouwkundig plan dat zij zich voegen naar de dorpse structuur.

Bijgebouwen, aan- en uitbouwen

Bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn qua omvang, vorm, materiaal, kleur en situering op het perceel ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ze vormen een logisch gevolg op de architectonische stijl van de hoofdmassa.

Bijgebouwen hebben een plat dak. Bij vrijstaande woningen zijn ze los geplaatst van het hoofdgebouw. Bijgebouwen bij 2-onder-1-kap woningen zijn aan de woningen gebouwd.

3.4 Daken

Kapvorm en -richting

De vrijstaande woningen hebben overwegend een dwarskap. Uitzondering daarop zijn de twee vrijstaande woningen langs de hoofdontsluiting.

De 2-onder-1-kap woningen hebben net als de rijwoningen zadeldaken met een nokrichting die evenwijdig staat aan de weg. In het westen van het plan staan enkele 2-onder-1-kap woningen met een samengesteld dak van een zadelkap en dwarskap.

De beneden-boven woningen en rijwoningen hebben zadeldaken met een nokrichting die evenwijdig staat aan de weg. De hoekwoningen zijn geaccentueerd met een dwarskap of hebben een woning met 3 lagen en plat dak.

Schuine daken zijn voorzien van grijze dakpannen en hebben witte daklijsten. Het toepassen van zonnepanelen moet integraal meegenomen worden met het ontwerp van het dak. Dakoverstekken zijn gewenst en hebben een overstek van maximaal 0,5m. De hellingshoek van de kap is minimaal 35 graden en maximaal 55 graden.

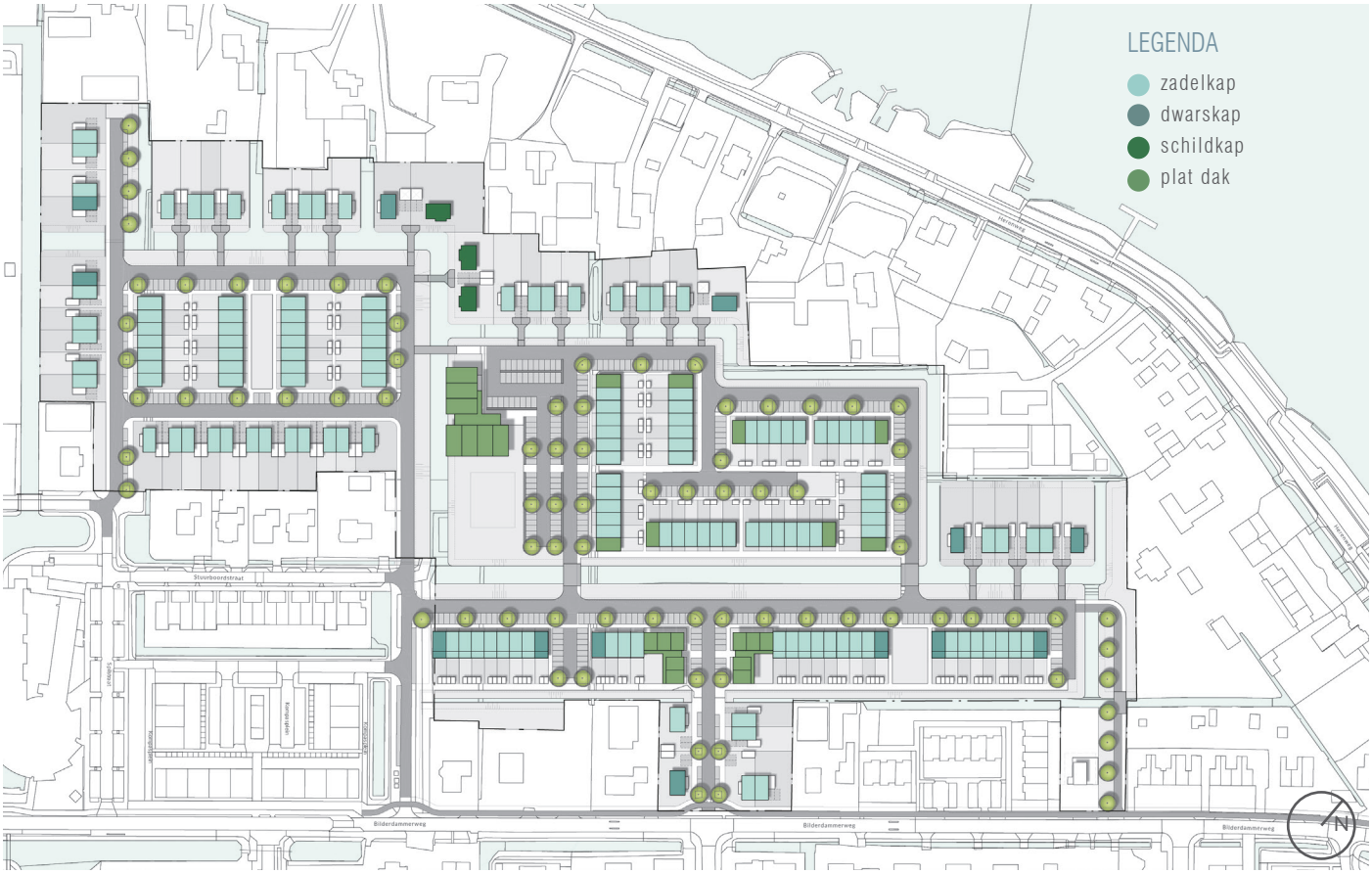
De appartementengebouwen hebben platte daken en zijn wanneer mogelijk voorzien van een sedumdak.







▻ *rijwoningen met zadelkappen, de hoekwoning heeft een dwarskap*





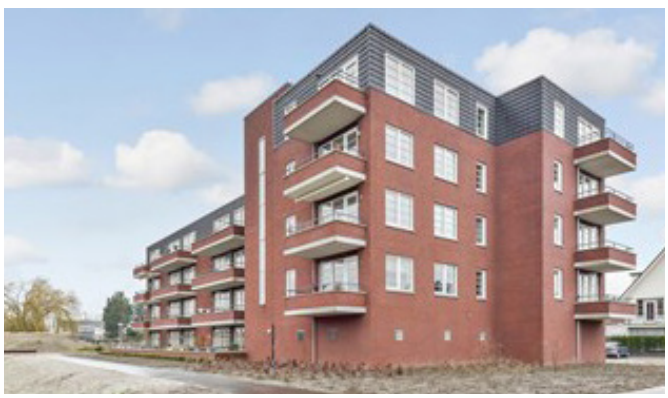
▷ *Vrijstaande woningen hebben een dwarskap*



▷ *Appartementengebouwen hebben platte daken*



▷ *2-onder-1-kap-woning met samengesteld zadelkap en dwarskap*



▷ *Appartementengebouwen hebben platte daken*

3.5 Gevels, accenten en entrees

Ontwerp

Gevels die zichtbaar zijn vanaf de straat worden alle ontworpen als voorgevel. De gevels van de kopwooneenheden van rijwoningen worden verbijzonderd met subtiele accenten, zoals erkers, entrees, dakranden of uitkragingen.

Gevelindeling

Gevels hebben verticale gevelopeningen. Per woningencluster is een wisselend gevelbeeld wenselijk.

Plasticiteit

Sterke verspringingen in de voorgevel zijn niet gewenst, in gevelsteenverband is wel variatie en plasticiteit mogelijk. Subtiele toepassing van architectonische accenten, zoals erkers, dakranden zijn mogelijk om lange horizontale lijnen te voorkomen.

Entrees

De woningen hebben hun entree langs de openbare weg. Hoekwoningen hebben een tweezijdige orientatie.

De entrees van de woningen dienen op een zorgvuldige wijze te worden vormgegeven, waarbij diverse uitvoeringen denkbaar zijn. De entree vormt een duidelijke verbijzondering van de gevel, door de toepassing van een uitgesproken omlijsting van bijvoorbeeld metselwerk of betonelementen.

Ten aanzien van de voordeuren wordt gestreefd naar een balans tussen eenheid en verscheidenheid. Er moet een zekere mate van samenhang tussen de verschillende woningenclusters tot stand worden gebracht.
De voordeuren kunnen onderling per cluster verschillen door de toepassing van een beperkt aantal kleuren (wit, grijs of groen) en subtiele verbijzonderingen.

Voorbeelden van accenten op de kopwooneenheden van rijwoningen









De entree vormt een duidelijke verbijzondering van de gevel









3.6 Kleurstelling en materiaalgebruik

Gevels

De samenhang in het woongebied wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels, binnen de bandbreedte van rood - (donker)bruin.

Daken

De woningen met schuine daken worden afgedekt met gebakken pannen in de kleur grijs - antraciet. Er dienen ook PV-panelen toegepast te worden. Door PV-panelen in het woningontwerp mee te nemen wordt voorkomen dat er allerlei verschillende vormen ontstaan en kunnen panelen integraal deel uitmaken van het dakvlak. Wanneer dit niet mogelijk is, is een goede toepassing van panelen op het dakvlak ook denkbaar.

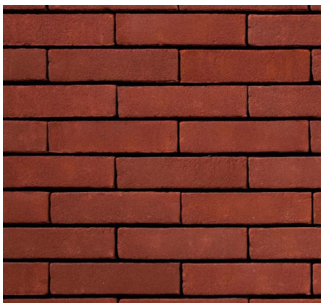
Op platte daken kunnen groen-blauwe daken worden toegepast. Groen-blauwe daken kunnen regenwater tijdelijk of permanent vasthouden. Regenwater wordt vertraagd afgevoerd en/of wordt geabsorbeerd door het substraat en beplanting. Een groot gedeelte wordt teruggegeven aan de atmosfeer door verdamping,

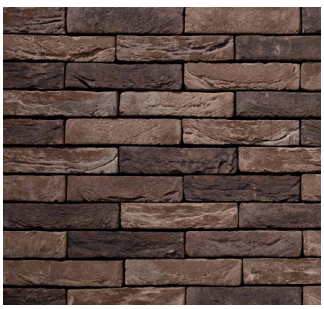
Accenten

Voor het aanbrengen van verbijzonderingen en/of accenten kan er bijvoorbeeld gespeeld worden met 2 kleuren baksteen in de gevel.
Afwijkende materialen zoals hout, beton en glas mogen worden toegepast, mits dit ondergeschikt is aan het hoofdmateriaal.

Gevels







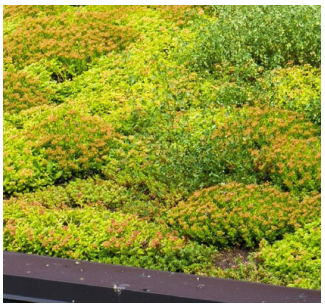

Daken

schuine daken

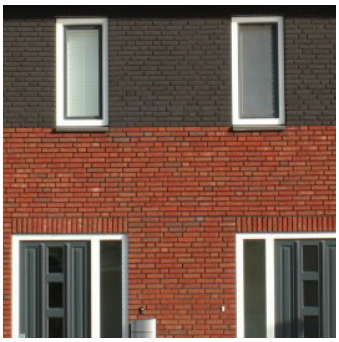




platte daken




Accenten



3.7 Erfafscheidingen

De overgang van de openbare ruimte naar de privéruimten (de kavel en de tuin) is van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het nieuwe woongebied. De vormgeving van erfafscheidingen op de grens tussen openbaar en privé vergt dan ook de nodige aandacht.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen erfafscheidingen voor de voorgevellijn en langs de zijgevel. Aan de voorgevel bestaan erfafscheidingen uit een geheel groene uitstraling. Voor de voorgevellijn zijn erfafscheidingen maximaal 1 meter hoog, langs de zijgevel zijn erfafscheidingen maximaal 2 meter hoog. Langs de zijgevel van rijwoningen is een integrale bouwkundige oplossing gewenst.

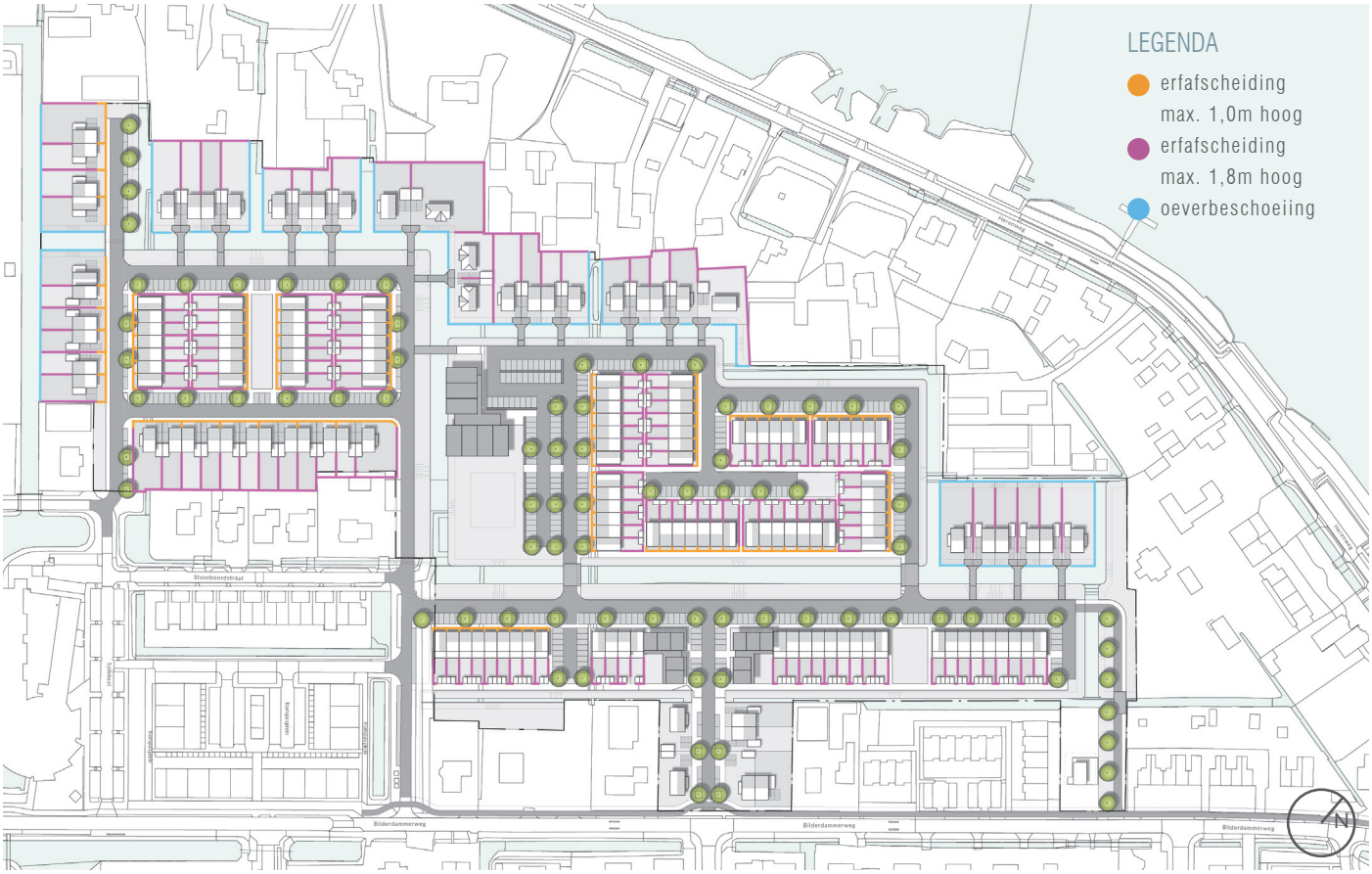
Voor erfafscheidingen tussen openbaar en privé gelden de volgende criteria:

- Erfscheidingen zijn duurzaam vormgegeven, bestaande uit een geheel groene uitstraling. De Beukenhaag, Taxus, Laurier, Buxus, Liguster zijn bijvoorbeeld geschikt als haagplant.
- Kaal hekwerk als erfafscheiding is niet gewenst, wel kan hekwerk gecombineerd worden met een bouwkundige oplossing, beplanting of een haag.
- Erfafscheidingen langs de voorgevellijn hebben een maximale hoogte van 1 meter.

Voorbeelden integrale bouwkundige oplossing voor zijtuinen







Voorbeelden van groene erfafscheidingen



▷ *Beukenhaag als erfafscheiding*



▷ *Taxushaag als erfafscheiding*



▷ *Ligusterhaag als erfafscheiding*



▷ *Lage tuinmuur met groeischerm*

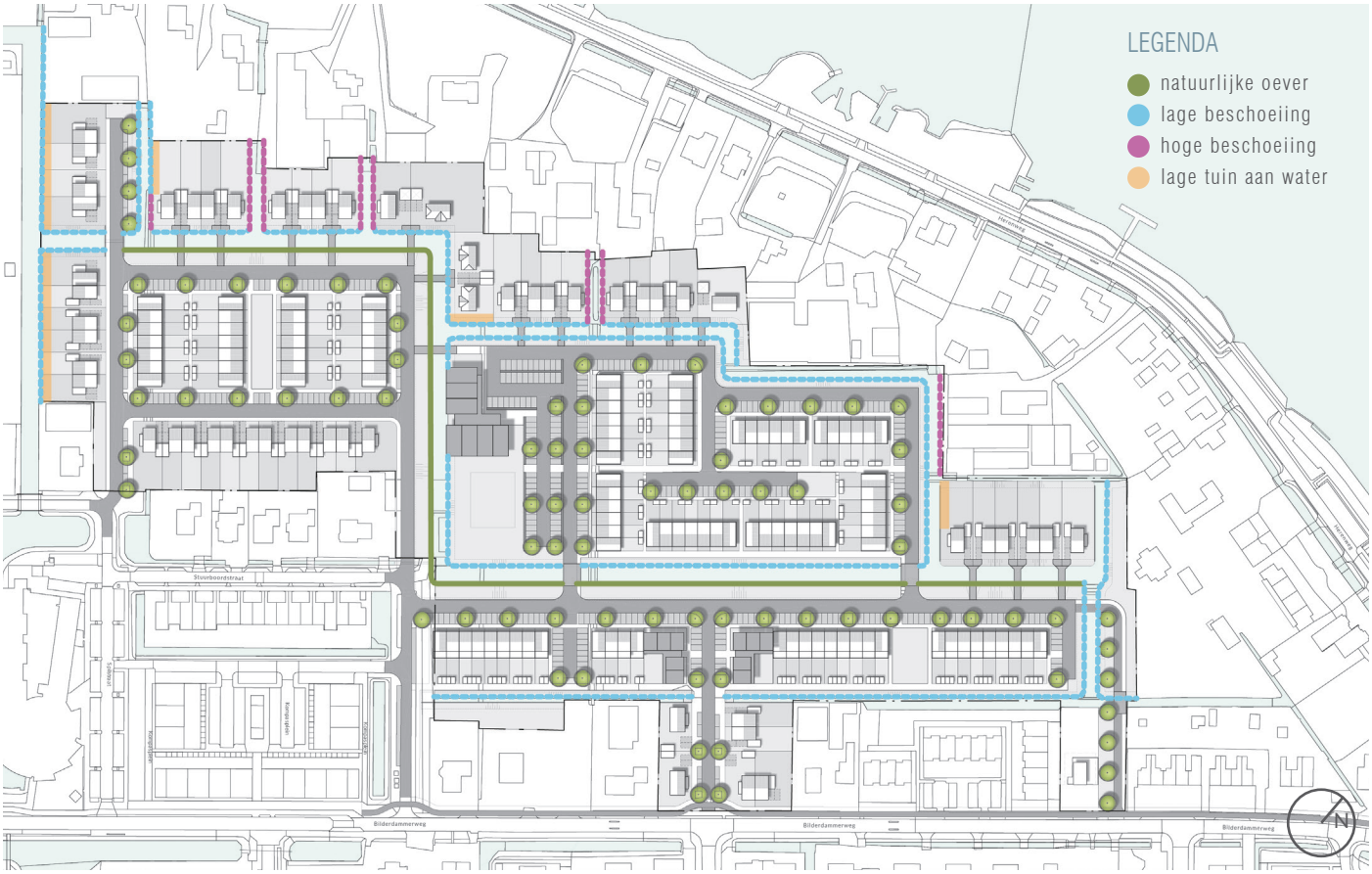
3.8 Oeverafwerking

Het water in Westeinderhage is de belangrijkste component van het groen-blauwe raamwerk en daarmee een voorname identiteitsdrager voor de nieuwe buurt. De vormgeving en afwerking van de oevers is daarbij bepalend voor de belevingskwaliteit. Reden om hieraan de nodige zorg en aandacht te besteden. Zeker op plaatsen waar achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte.

Om sturing te geven aan het beoogde beeld wordt onderscheid gemaakt tussen natuurlijke oevers, oevers met een lage beschoeiing tot 30 cm boven het waterpeil en oevers met een hoge beschoeiing tot maaiveldniveau. In de plasbermen gedijen waterplanten en oevervegetatie die het zicht op de beschoeiing wegnemen.

Voor de oeverafwerking van achtertuinen met een lage beschoeiing die aan de openbare ruimte grenzen gelden de volgende aanvullende criteria:

- De oevers worden gekeerd met een beschoeiing tot 30 cm boven het waterpeil.
- Achter de beschoeiing sluit over een breedte van minimaal 2.00 m het niveau van de tuin aan op de bovenkant van de beschoeiing.
- De overgang naar het reguliere tuinpeil kan met een talud of een grondkerende constructie worden overbrugd.
- De lage tuin kan als vlonder/steiger worden ingericht of vormgegeven.



Voorbeelden van oeverafwerkingen



▷ *Lage beschoeiing als oeverafwerking*



▷ *Natuurlijke oever als oeverafwerking*



▷ *Lage tuinen aan het water als oeverafwerking*



▷ *Hoge beschoeiing als oeverafwerking*





4 OPENBARE RUIMTE

4.1 Sfeertekening van de openbare ruimte

De openbare ruimte is het palet voor de nieuwe woonwijk. De fysieke drager van alle componenten die samen het beeld van Westeinderhage bepalen. De openbare ruimte ondersteunt de stedenbouwkundige structuur en vergroot de herkenbaarheid en samenhang van Westeinderhage als geheel. Voor de beeldkwaliteit van de woningen is een eigentijdse vertaling van de jarendertig stijl als uitgangspunt gekozen. Door met de inrichting van de openbare ruimte hier eveneens aan te refereren krijgt Westeinderhage een uitgesproken identiteit, die kan worden getypeerd als een moderne tuinwijk, eenvoudig van opzet en dorpsstedelijk van karakter. Om dit karakter te ondersteunen is de openbare ruimte robuust en eenduidig vormgegeven, met een functionele inrichting en een heldere groen-blauwe structuur.

Om vervolgens een naadloze aansluiting te maken op de directe omgeving wordt bij de toepassing van verharding en meubilair voortgeborduurd op de inrichting van de toeloopstraten, zoals de Spiegelstraat en de Stuurboordstraat. Hier zijn de rijbanen geplaveid met gebakken klinkers in aardtinten en de trottoirs met betontegels met basaltsplit in de toplaag. Deze materialen hebben een luxe uitstraling die recht doet aan de gekozen identiteit. De toepassing ervan brengt rust en samenhang.



▷ *Smalle rijbanen in gebakken rode klinkers.*
▷ *Trottoirs in grijze betontegels.*



▷ *Verkeersremmende maatregel in afwijkende kleur gebakken klinkers.*
▷ *Parkeerplaatsen zijn omkaderd met gele klinkers. Haaksparkeerplaatsen zijn voorzien van stootbanden.*



▷ *Bolders bij plateau's tegen parkeren op het trottoir*



▷ *Overzichtelijke pleinen, eventueel gecombineerd met speelplek.*



▷ *Incidenteel bredere groenstroken langs de weg, eventueel gecombineerd met een speelplek.*



▷ *Singels en groenstroken accentueren het informele groene karakter van de wijk.*



▷ *Verlichtingsarmatuur.*



▷ *Bruggen hebben een traditionele uitstraling.*



▷ *Objecten zijn met groen ingepast.*

4.2
Elementen / Staalkaart

Verharding

Het doorzetten van de materialisering van de toeloopstraten leidt tot toepassing van gebakken materiaal in het gedeelte van de openbare ruimte dat is bestemd voor gemotoriseerd verkeer. Dat beslaat veruit het grootste deel van het verhard oppervlak in de wijk, waardoor het een bepalende factor wordt voor de samenhang in de wijk. Niet door alle aandacht op te eisen met een uitgesproken kleurstelling of bijzondere patronen, maar door terughoudend en ingetogen een eenduidig fundament te bieden voor een aangenaam verblijf en een helder gebruik van de openbare ruimte. Om hieraan recht te doen wordt slechts één formaat klinker toegepast; het dikformaat. Daarmee wordt een zekere rust gecreëerd.

Differentiatie wordt verkregen met de toepassing van verschillende bestratingspatronen en nuances in het kleurgebruik Daarmee wordt richting gegeven aan de functionele indeling van de openbare ruimte naar verkeerssoort en gebruik. Keperverband en een rode kleur voor rijden, elleboogverband en een antraciet kleur voor parkeren en om de vakindeling te duiden een terughoudend gebruik van rollagen in een gedekte gele kleur.

De trottoirs worden uitgevoerd in standaard betontegels van 0,30m 0x 0,30m met een toplaag van basaltsplit in halfsteensverband.

Opsluitbanden

De verharding wordt opgesloten en hoogteverschillen worden gemarkeerd met opsluitbanden of trottoirbanden. Op overgangen à niveau zijn grijze betonbanden toegestaan, waar opsluitbanden of trottoirbanden een hoogteverschil markeren en de banden in het zicht zijn, worden betonbanden met een basaltsplit toplaag afgewerkt.

Molgoten en rollagen worden uitgevoerd in gebakken klinkers in het formaat overeenkomstig aan het belendende bestratingsvlak.



▷ *Antraciet*



▷ *Rood*



▷ *Geel*



▷ *Basaltine*

Verkeersdrempels en/of -plateaus

Vanwege de signaalwerking worden drempels uitgevoerd in betonstraatstenen in keiformaat in de kleuren zwart en wit. De plateaus in gebakken klinkers, dikformaat in elleboogverband in een gedekte gele kleur.



▻ *Verkeersdrempels*

Bruggen

Om de continuïteit van het water en daarmee de beleving van de groen-blauwe hoofdstructuur te optimaliseren worden verbindingen voor auto's als brug of brugduiker uitgevoerd. Oeververbindingen voor voetgangers en fietsers worden in principe wel als brug uitgevoerd.

De bruggen en brugduikers hebben passend bij het dorpsstedelijke karakter een functionele en robuuste uitstraling en worden als familie ontworpen. Voor het dek van de autobruggen kan worden gedacht aan prefab constructies van beton, waar bovenop zo mogelijk als plaveisel de standaard gebakken klinkers zijn aangebracht. Voor de voet- en fietsbruggen aan composiet, staal of hout. De leuningen en relingen worden uitgevoerd in staal.

De oeververbindingen hebben een minimale doorvaarhoogte van 1.00 m en een minimale breedte van 3.00 m. De landhoofden en/of frontmuren moeten in een passende stijl worden vormgegeven, in aansluiting op de nabij gelegen woningbouw.





▻ *Bruggen naar woningen op de eilanden*





▻ *Brug en brugduiker met een dorpsstedelijk karakter.*

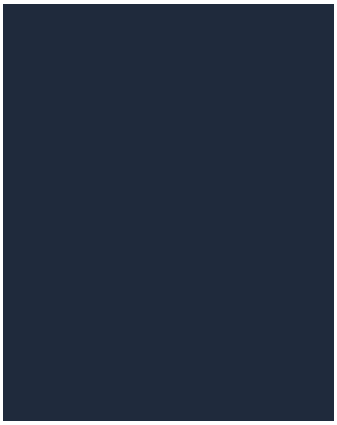
Meubilair

Uitgangspunt bij de keuze van het meubilair in het openbaar gebied is de kwaliteit, duurzaamheid en beheersbaarheid van de producten. Daarnaast is van belang dat er enige vormverwantschap is tussen de verschillende producten met het oogpunt een ‘familie’ samen te stellen die aansluit bij en de sfeer en identiteit van Westeinderhage kan versterken.

Hiervan uitgaande moet het meubilair een informele en ingetogen uitstraling hebben, klassiek en eigentijds. Daarnaast zijn de verschillende elementen duurzaam, gebruiksvriendelijk, vandalismebestendig en weinig onderhoud vergend. De kleur voor alle elementen is stand blauw (RAL 5011). De kleur is neutraal en past goed in zowel de bebouwde als groene omgeving.

De volgende elementen worden toegepast:

Bank/stoel: BN-bank; leverancier Velopa;
Afvalbak: Model Capitole; leverancier Bammens;
Afzetpaal: Model Woerden; leverancier Giverbo;
Fietsbeugel: Model Erdi met anti-duikelstang: Velopa.



▷ *Kleur RAL 5011*



▷ *BN bank*



▷ *Afvalbak Capitole*



▷ *Afvalcontainer*



▷ *Fietsbeugel Erdi*

Verlichting

Ook de verlichting maakt onderdeel uit van de ‘familie’. Het streven is een uniform beeld te bereiken door de keuze voor één soort armatuur. In alle delen van de wijk: de woonstraten, -erven en -paden worden paaltoparmaturen toegepast met een lichtpunthoogte van 4,00 m. Qua kleurstelling sluiten de verlichtingselementen aan bij de kleur van de overige inrichtingselementen.

In aansluiting op de toeloopstraten wordt het armatuur Osiris van Philips voorgeschreven.
Dit armatuur is geschikt voor LED-verlichting, heeft een eigentijdse vormgeving en is ook als gevelarmatuur toepasbaar.



▷ *Verlichtingsarmatuur Osiris*

Beplanting

De beplanting ondersteunt het karakter en de sfeer van de nieuwe wijk. Gelet op de landelijke onderlegger van de locatie worden voor beplanting streekeigen soorten toegepast. Met de toepassing van verschillende soorten kan het straatbeeld worden verlevendigd en kunnen herkenbare en onderscheidende ruimtes worden gecreëerd.
Bomen worden in het groen geplant. Bij uitzondering staan ze in de verharding onder de voorwaarde dat daarbij afdoende ondergrondse voorzieningen worden aangebracht om de groeiomstandigheden te bevorderen.

De soortkeuze wordt bepaald in samenhang met de ruimtelijke structuur het karakter van de bebouwde omgeving, de functionaliteit, beheersbaarheid en groeiomstandigheden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met grootte, vorm en blad of bloemkleur als tools om de structuur van de wijk te benadrukken en de oriëntatie te bevorderen.
(De definitieve keuze zal worden bepaald in een nog nader op te stellen beplantingsplan voor de openbare ruimte.)

Nutsvoorzieningen

Nutsgebouwen moeten zorgvuldig in de verkaveling worden ingepast. Bijvoorbeeld aan of in een woning of bijgebouw of als onderdeel van een tuinmuur
Als dit niet mogelijk is dan moet bebouwing van deze aard zodanig in de verkaveling worden ingepast dat ze zo min mogelijk opvalt. Te denken valt aan plaatsing in een parkeerhof of in het groen. Daarbij moet de materialisatie en kleurstelling worden afgestemd op de aangrenzende bebouwing.

Als om wat voor reden dan ook, plaatsing van nutsgebouwen op beeldbepalende locaties onontkoombaar is, dan moeten deze gebouwen in een passende stijl worden vormgegeven, met een traditioneel uiterlijk en een kap, conform de richtlijnen voor de woningbouw.

Kleine nutsvoorzieningen zoals verdeelkasten moeten in een gedekte kleurstelling, geïntegreerd in de erfafscheiding worden meegenomen.

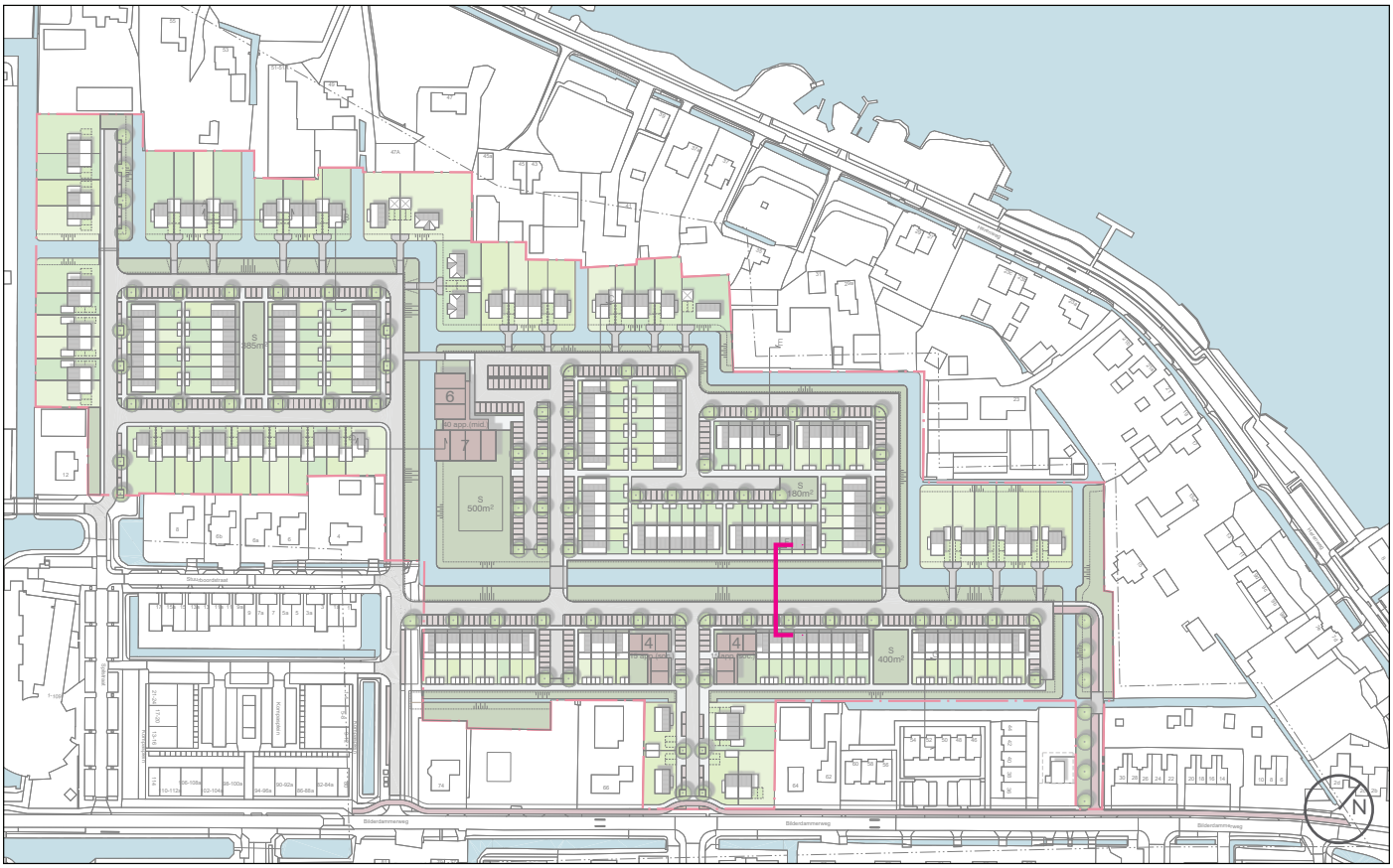
4.3
Profiel hoofdontsluiting

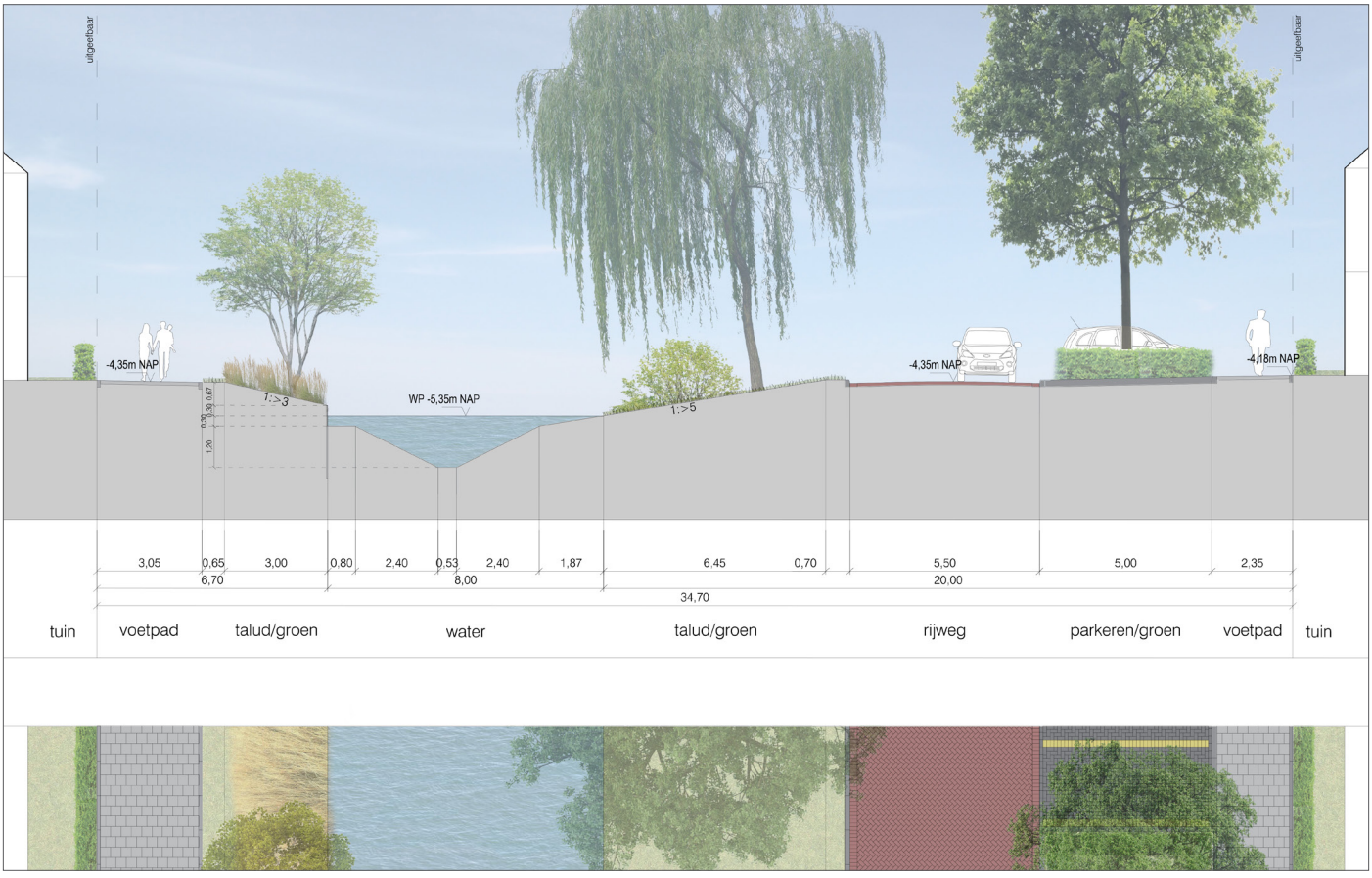
Om te komen tot een eenduidige inrichting van de openbare ruimte is voor de inrichting van de hoofontsluiting een profielindeling bedacht die als basis kan dienen voor de inrichting van de overige straten in de wijk.

Het profiel bestaat uit een rijbaan met een breedte van 5,5 m met aan één zijde haakse parkeervakken met een diepte van 5,0 m en daarachter een trottoir met een breedte van 2,35 m.
Tussen de parkeerplaatsen liggen in een onregelmatig ritme plantvakken, ingevuld met blokhagen met in het midden een stevige boom.

Aan de andere zijde van de rijbaan grenst een circa 7,0 meter breed grastalud, dat leidt naar een watersingel met een breedte van 8,0 m. Het talud wordt onregelmatig beplant met een keur van uiteenlopende bomen. Dit geeft een weelderig beeld en bevordert de diversiteit.

Afhankelijk van de stedenbouwkundige situatie kan dit profiel worden aangepast en gemuteerd, bijvoorbeeld met tweezijdig haaksparkeren, of langsparkeren en/of een extra trottoir.

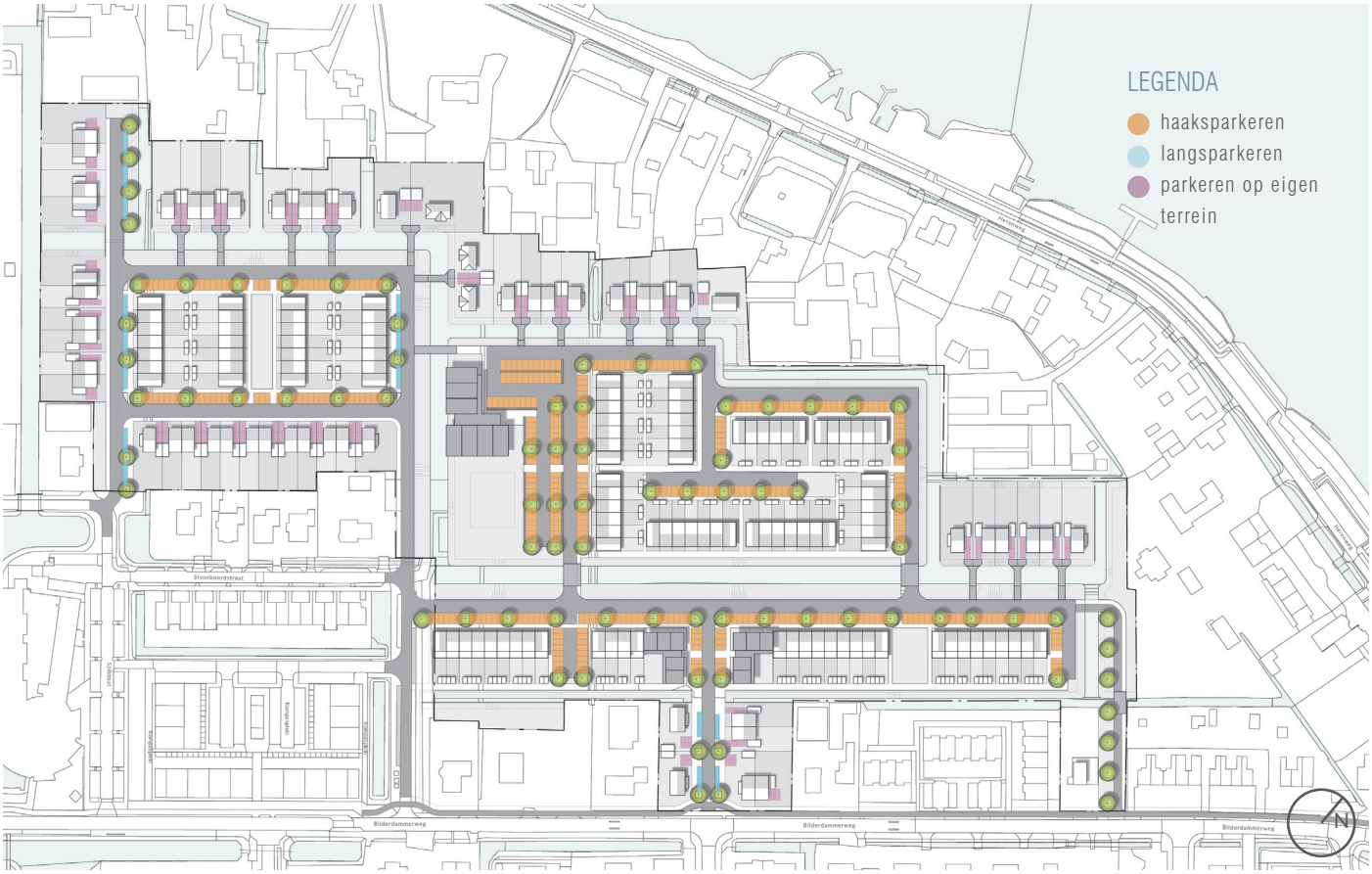



uitgeefbaar
uitgeefbaar
-4,35m NAP
WP -5,35m NAP
-4,35m NAP
-4,18m NAP
1:>3
1:>5
3,05
0,65
3,00
0,80
2,40
0,53
2,40
1,87
6,45
0,70
5,50
5,00
2,35
6,70
8,00
20,00
34,70
tuin
voetpad
talud/groen
water
talud/groen
rijweg
parkeren/groen
voetpad
tuin

4.4 Parkeren

Uitgangspunt voor de parkeerbalans in de nieuwe wijk zijn de parkeernormen voor woningen uit de “Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016” (22 september 2016).

Voor de woningtypen in het plan gelden verschillende parkeernormen. De parkeerplaatsen op eigen erf zijn voldoende groot gedimensioneerd.







▷ *Parkeerplaatsen tussen het groen.*

4.5 Speelplekken

Voor kinderen biedt het openbaar groen in Westeinderhage verschillende speelmogelijkheden die zijn verspreid over de wijk. Omdat iedere leeftijdsgroep haar eigen speelwensen heeft en haar eigen plek nodig heeft om te spelen, wordt hier onderscheidt gemaakt in speelvoorzieningen voor kinderen van 0-8 jaar en 8-12 jaar. Naar verwachting zullen de kinderen van 0-8 jaar voornamelijk spelen op de plekken dichtbij huis. Voor de leeftijdsgroep 8-12 jaar wordt in het centrum van de wijk een plek gemaakt die speciaal voor hen zijn ingericht om te spelen.

In de basis worden speelplekken met natuurlijke materialen ingericht, zoals bij een natuurspeeltuin. Elementen zoals zwerfkeien, zandondergronden, wilgentunnels, struiken, bloemen, water of boomstammen kunnen gebruikt worden bij de inrichting van de speelplek. De natuurlijke elementen zorgen voor vrij spel en stimuleren verbeelding en ontdekking. Ook de rugielere toestellen, zoals een glijbaan en schommel kunnen uitgevoerd worden in een natuurlijke uitstraling.








LEGENDA
speelplek 0-8 jaar
speelplek 8-12 jaar
Bilderdammerweg



