RODEO

Stedenbouwkundig Plan & Beeldkwaliteit

Broek op Langedijk



VINK BOUW

07 juli 2023

MULLENERS + MULLENERS
ARCHITECTUUR STEDENBOUW LANDSCHAP

COLOFON

VINK BOUW

DIJK EN WAARD

MULLENERS + MULLENERS
ARCHITECTUUR STEDENBOUW LANDSCHAP

INHOUDSOPGAVE

1. Ambities en aandachtspunten p. 04
2. Huidige situatie en cultuurhistorie p. 05
3. Stedenbouwkundig ontwerp p. 07
4. Beeldkwaliteit p. 16
5. Profielen p. 22



1. AMBITIES EN AANDACHTSPUNTEN

Het college van Langedijk heeft op 21 juli 2020 ingestemd met het principeverzoek tot transformatie naar woningbouw op het Rodeoterrein in Broek op Langedijk. Het gaat om het gebied tussen de wijk Broekrijk, de Wup, het Oudekerkpad en het Mandepad. In het plangebied wordt op een zorgvuldige wijze woningbouw ingepast. Ontwikkelaar Vink Bouw B.V. en de gemeente Langedijk tekenden op 23 juli 2020 een anterieure overeenkomst om de financiële- en juridische randvoorwaarden voor deze woningbouw ontwikkeling vast te leggen. Het door Vink Bouw ingediende schetsplan ging uit van 80 woningen, zowel appartementen als grondgebonden woningen.

De onderhavige herziening van dit initiatief behelst een wijziging op het destijds ingediende schetsplan. Vanwege de sterk gestegen bouwkosten de afgelopen jaren, en de stagnerende vrij op naamprijzen is het destijds ontwikkelde plan niet meer financieel haalbaar gebleken. Om toch zo goed mogelijk binnen de gestelde en overeengekomen randvoorwaarden een stedenbouwkundig plan te maken dat wel financieel haalbaar is, zijn met name de appartementen en het ondergrondse parkeren geschrapt. Het huidige plan gaat uit van 52 woningen, waarvan 16 in de sociale sector zullen vallen.

De visie en ambitie met betrekking tot het plangebied gaan uit van:

- Herontwikkeling Rodeoterrein tot een aantrekkelijk woongebied;
- Realiseren van doorvaarbaar water, als onderdeel van het vaarnetwerk van Langedijk;
- Een nieuwe entree vanuit de rotonde bij de Westelijke Randweg en ontsluitingsstructuur (auto, fiets en voetgangers) met Oudekerkpad en Mandepad;
- Aansluiting op het bebouwingskarakter van de omliggende buurten De Wup, Broekrijk en de Dorpsstraat;
- Aansluiting op het bebouwingskarakter van het "Industriële verleden", zijnde oude pakhuizen en loodsen;
- Inpassing langzaamverkeers- en calamiteiten route aan het Oudekerkpad;
- Creëeren van voldoende parkeergelegenheid ten opzichte van het te realiseren programma waarbij rekening is gehouden met klimaataddaptatie (waterdoorlatende verharding, parkeerbos);
- Vergroening plangebied door groenstructuur, nieuwe boomaanplanting en een groenzone met gemeenschappelijke aanlegsteiger die zorgt voor een verblijfsgebied aan de waterzijde;
- Behoud van aanwezige waardevolle bomen;
- Het realiseren van een divers woningbouwprogramma voor starters, alleenstaanden, gezinnen en levensloopbestendige woningen (waarbij 30% van het totale woningaanbod in de sociale sector zal vallen);
- Toetsing en ontwerpen betreffende weglawaai van de Westelijke Randweg.



2. HUIDIGE SITUATIE EN CULTUUR HISTORIE

HUIDIGE SITUATIE
Het plan bevindt zich tussen Dorpsstraat, Westelijke Randweg en de recenter opgeleverde nieuwe buurt Broekrijk. Op het terrein staan nu opstallen, overgebleven van de voormalige fietsfabriek Rodeo en het huidige autoschade bedrijf Van der Pas. De opstallen van de voormalige fietsenfabriek worden nu verhuurd voor diverse doeleinden. Het gebied is voor velen aan de Westelijke Randweg de entree en eerste impressie van het dorp en de omgeving.

De te ontwikkelen buurt zal moeten reageren op alle verschillende karakters waarop het aansluit. Dat komt deels voort in een dorps karaker, met in het noorden Broekrijk en de Wup, en in het oosten de Dorpsstraat, het Oudekerkpad, het Mandepad. In het westen wordt het karakter meer industrieel door de Westelijke Randweg en industrie van Pepsico. Naast de referentie naar de huidige omgeving kunnen de historische loodsen die vroeger op de locatie hebben gestaan als inspiratie dienen.


Bestaand gebiedsaanzicht


Bestaand gebiedsaanzicht


Overhoekse achtertuinen



Mandepad




Mandepad


Trefpunt Kerk


Woonbuurt Broekrijk



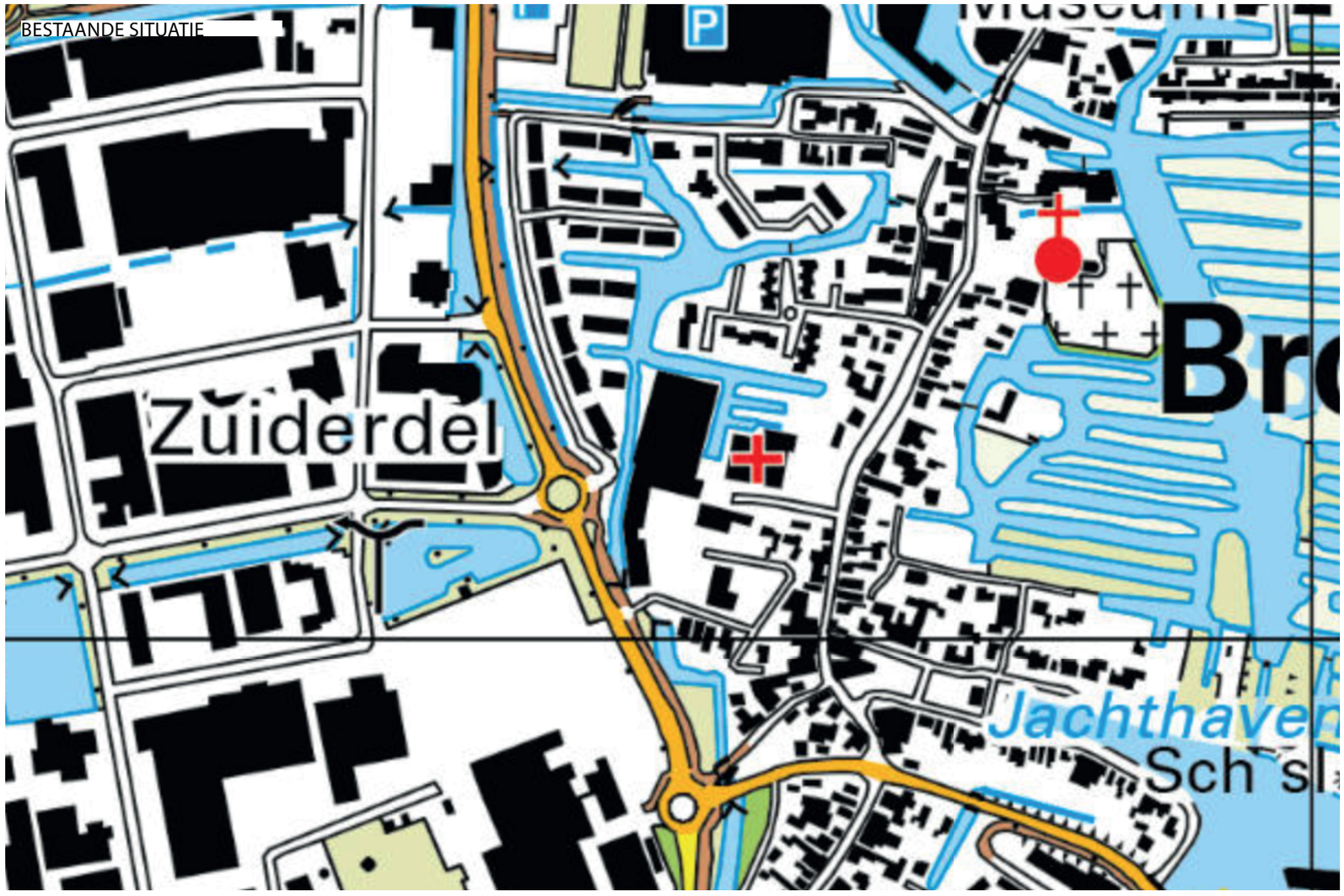
Dorpsstraat

GESCHIEDENIS
Broek op Langedijk is een tuinbouwgebied; waar met name kool werd geteeld. Tot de ruilverkaveling begin jaren 70 was het gebied volledig opgedeeld in over het water bereikbaar langwerpige akkereilandjes.

Eeuwenlang woonden de mensen aan de Langedijk – een historisch lintdorp dat vooral uit sloten en vaarten bestond. Het gebied stond bekend om zijn 'Rijk der Duizend Eilanden': de bewoners veranderden het moeras in een vruchtbaar eilandrijk door het graven van vaarsloten. Met het opgegraven slib verhoogden de boeren de stukken land in akkers, en bewerkten, zaaiden en oogsten het land met hun blote handen. Een deel van de eilandjes is ontwikkeld tot woonwijk, een ander deel is natuurgebied.

Broek op Langedijk heette ooit gewoonweg Broek. Die naam duidt op een laag gelegen plaats in moerasachtig land, 'op Langedijk' wijst naar het feit dat de plaats op en aan de dijk ligt, die de Langedijk werd genoemd. Het was zoals de naam al aangeeft een vrij lange dijk. De plaatsnaam komt in de 12e eeuw voor als Broec, in 1424 als Broeck opten dijck en in 1639 als Brock Langhendyck. Broek op Langedijk maakt deel uit van de als lint verbonden dorpen die Langedijk is. Broek op Langedijk was van 1810 tot 1941 een zelfstandige gemeente.

BESTAANDE SITUATIE



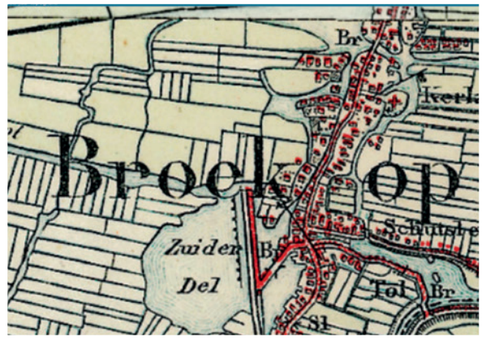
BEGIN 19E EEUW



CIRCA 1850



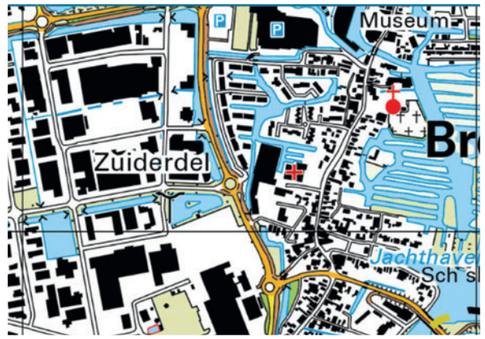
CIRCA 1900



CIRCA 1950



CIRCA 2000



3. STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

1:1000



3. STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

1:500

Het betreft hier een stedenbouwkundig plan voor het 'Rodeo Terrein' aan het Mandepad in Broek op Langedijk. Het plan toont de ruimtelijke ontwikkeling van de stedenbouw en zijn omgeving. Het geeft de kaders aan van de uitwerking van de gebouwen en de omgeving.

Bij de ontwikkeling van het plangebied ligt de nadruk op de functie wonen ingebed in een groene omgeving. Waarbij het te ontwerpen buurtje in architectuur moet aansluiten op zijn directe omgeving.

Het plan is opgedeeld is drie gebieden met een eigen beeldkwaliteit. Twee deelgebieden (het noordelijke en zuidelijke) krijgen een dorpse architectuur. Het noordelijke plangebied heeft een dorpse setting die past bij de dorpsstraat. Het deelgebied langs de Westelijke Randweg zal een voorzetting zijn van de reeds bestaande gevelwand van Broekrijk, waarbij de entrées van de woningen liggen aan de Westelijke Randweg. De architectuur van de woningen refereert naar kleinschalig industrie uit de omgeving. Het zuidelijke deelgebied is weer meer dorps en refereert in beeld naar de vele houten schuren in de omgeving om zo een overgang te creeren naar de bestaande woningen.



PROGRAMMA

De nadruk ligt in dit gebied op de functie wonen. Daarbij wordt getracht een divers programma van huur- en koopwoningen (appartementen en grondgebonden) in het gebied en in samenhang met elkaar vorm te geven. Uit de verscheidene buurtparticipatie avonden en een uitgebreid online woningmarktonderzoek is gebleken dat de woningbehoefte groot is in alle segmenten. Van startersappartementen in de sociale huursector tot twee-onder-een-kap woningen met een royale tuin aan het water. Op dit moment is overal behoefte aan.
We sluiten met dit stedenbouwkundig ontwerp aan op de woningbehoefte uit de omgeving en sluiten met dit ontwerp tevens aan op de stedenbouwkundige randvoorwaarden, verankerd in de anterieure overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente. Zo zijn er een drietal deelgebieden voorgesteld die in het plan vorm krijgen, elk met hun eigen karakter.
Op het moment gaan wij uit van woonkeur bij alle woningen boven een woonoppervlak van 65m2. Bij de kleinere woningen onder de 65m2 wijken we hier van af. De reden hiervoor is dat verkeersruimtes binnen woonkeur bij kleine woningen teveel van de leefruimte inneemt, en wij een goede leefkwaliteit ook voor 50m2+ woningen belangrijk vinden.

De 52 voorgestelde woningen zijn verdeeld over de volgende drie deelgebieden:

Deelgebied A - Noord - Laagbouw in 1 of 2 lagen met kap, grenzend aan de Wup en Broekrijk.

Deelgebied B - Midden - Centraal gelegen in het gebied op afstand van de belendende wijken : Middelhoogbouw in 2,5-3 lagen, al dan niet met accent.

Deelgebied C - Zuid
Laagbouw en hof in 1 of 2 lagen met kap grenzend aan het Mandepad en de Dorpsstraat.

Het woningbouwprogramma ziet er als volgt uit:

Deelgebied A - Noord
4 Twee-onder-een-kap-woningen van ca. 160 m2 GBO
2 Vrijstaande woningen van ca. 170 m2 GBO
15 Eengezins rijwoningen van ca. 127 m2 GBO

Deelgebied B - Midden
12 Pakhuizen van ca. 150 m2

Deelgebied C - Zuid
3 Levensloop woningen van ca. 100 - 110 m2 GBO
16 Hof woningen van ca. 50-75m2 (Sociale huur)

Totaal
52 Woningen



GROEN EN BOMEN

Uit het participatietraject is voortgekomen dat omwonenden graag groen, ontmoetingsplekken en een speelweide/natuurspeeltuin (voor kinderen in de leeftijd rond de tien jaar), in de openbare ruimte willen hebben.

Het plangebied wordt derhalve een zeer groene buurt. Er komt een groenzone waar de bovengenoemde wensen van de buurt kunnen worden ingepast. De entree van de wijk wordt verlegd naar de rotonde en zodoende worden de groene oevers langs de Westelijke Randweg weer aan elkaar verbonden.

Het gebruik van verharde materialen voor bestrating van paden en rijbanen wordt zoveel mogelijk beperkt. De 'rest' ruimtes die overblijven worden beplant met gras of ruig groen*. Bijvoorbeeld de ruimte langs de parkeerplaatsen - die in groene waterdoorlatende verharding zijn opgenomen- worden met laag ruig groen* beplant.

Naast het behoudt van een aantal bestaande bomen komen er in het plan op verschillende plekken nieuwe solitair geplaatste bomen.

De erfafscheidingen tussen openbare ruimte en privétuinen vormen een onderdeel van het totale groen en moeten als hagen op privéterrein met de woningen worden mee ontworpen.

Langs een deel van het water loopt een informeel wandelpad en dat brengt je naar een groenzone met een openbare steiger en zitgelegenheid. Daarbij is er tussen het groen plaats voor speeltoestellen en een picknicktafel.

De bomen, ruige groene beplanting en parkeren op groen waterdoorlatende verharding, samen met de beklinkerde bestrating zorgen voor een buurtje met een dorps karakter, waar bewoners zich vrij kunnen bewegen en waar jong en oud kunnen ontspannen aan het water of in de speelweide/ natuurspeeltuin. Het groen biedt ook ruimte voor de natuur. De natuurlijke oevers en ruige beplanting zorgen voor een verruiming van het leefgebied van insecten en kleine dieren in de omgeving. Het beperken van verharding draagt bij aan het koelhouden van de omgeving bij warme dagen.

* De exacte beplanting en speelvoorzieningen zullen verder worden uitgewerkt in het inrichtingsplan.



* Inrichting openbare ruimte nader uit te werken.

ERFAFSCHEIDING

De groene erfafscheidingen dragen samen met de groene openbare inrichting bij aan het groene karakter van de buurt. De opbouw van de erfscheiding verschilt per deelgebied (zie kaart pag. 9).

In deelgebied A worden de erfafscheidingen tussen openbare ruimte en privé-tuinen gevormd door begroeide lage hagen gelegen op privé erf. Tussen de woningen aan het water is de erfscheiding opgebouwd uit een hoge groene scheiding, in de vorm van een haag of een hekwerk begroeid met hedera, en naar het water toe zal deze in hoogte afbouwen.

De oevergang tussen tuin en water is een natuurlijke overgang van oeverplanten en riet. De oever is natuurvriendelijke en mag alleen bij de kavels, die grenzen aan het water, doorbroken worden voor een eventuele privesteiger. Per kavel mag er maar 1 steiger komen, die maximaal een breedte heeft van 2,5meter bij de rijwoningen en 5meter bij de vrijstaande en 2^1kap woningen. Er zal voor het gebied één ontwerp komen voor de steigers.

In deelgebied B vormt het groen samen met een bebouwde erfafscheiding een overgang tussen openbaar groen en de bebouwing. De erfafscheiding, en in een aantal gevallen ook de berging, vormen een onderdeel van de totale architectuur van de woning.
De bebouwde erfafscheiding in de vorm van een duidelijk aanwezige pergola (in een forse maat hout of staal), staat op een permante voet in de vorm van een lage gemetselde muur. Op de erfgrens, tussen de woningen, komen de houten bergingen, die in een donkere kleur geschilderd worden. Ze vormen gesloten vlakken die omkaderd worden door de pergola. De totale constructie zal door groen ingepakt worden en samen met de hagen in de tuinen achter de lage muur op privé erf een overgang vormen naar het openbare groen.

Zowel bij de pakhuizen als de hofwoningen hebben de woningen aan de voorzijde een kleine privezone in de vorm van een Delfse stoep. De stoep is iets opgetild en zal in klinkerbestrating worden uitgevoerd. Tussen de woningen zal een hekje de privezones afbakenen.

Belangrijk is dat bij verkoop van de woningen wordt vastgelegd dat de hagen, erfscheidingen en vlonders een onderdeel zijn van het totale plan en dat deze niet mogen worden verwijderd of naar eigen inzicht worden aangepast.



LEGENDA

- 1: Lage haag (prive), 60cm voortuin en 120cm achtertuin**
- 2: Groene erfscheiding hoog (prive), 180cm
- 3: Gebouwde erfscheiding
- 4: Pergola + begroeiing
- 5: Paalje + stang
- Vlonder
- Openbare steiger

**
Hagen op priveterrein, handhaven d.m.v. kettingbeding

BERGINGEN

De bergingen vormen een integraal onderdeel van het totale plan en komen in verschillende verschijningsvormen voor.

Bij de entree van de wijk vormt ‘het brugwachtershuisje’ een accent op de kop van het kavel. Het accent vormt een onderdeel met de gebouwde erfscheiding en is voorzien van een kap.

In gebied A worden de bergingen als bijgebouwen vormgegeven.
Bij de vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen zijn de berging / garage wat groter en voorzien van een flauwe kap, waarbij de gevel in geschilderd hout wordt gemaakt. Het houten materiaal refereert naar vele kleine houten schuren in de directe omgeving.

Om de tuinen die grenzen aan het water, vrij te houden van bebouwing zullen de bergingen geclusterd worden aan de randen van een woonblok. De bergingen zullen dan als ondergeschikte bebouwing in geschilderd hout worden uitgevoerd. Omdat deze bergingen ondergeschikt zijn, mogen ze worden voorzien van een plat dak.

De bebouwing van gebied B en C staan in groene zones, hier zijn losse bergingen niet geschikt. Hier is het van belang dat bergingen onderdeel worden van de bebouwde massa. Dit kan door de bergingen te integreren in de architectuur, of met een gebouwde erfscheiding, of de berging in de gebouwde massa op te nemen. Waardoor de alzijdigheid van de gevel gewaarborgd wordt en hierdoor een levendige uitstraling aan de straat krijgt.



LEGENDA

- Garage / berging
- Brugwachtershuisje als accent
- Houten berging op kleur
- Berging en erfscheiding onderdeel van de woning en architectuur
- Indicatief positie trafo huisje, exacte lokatie i.o.m. netbeheerder
- * Berging in de bouwmassa met behoud van een levendige functie. Alzijdige uitstraling aan de straat.

ORIËNTATIE EN ENTREES

Ten behoeve van de kwaliteit van de buurt en het openbaar gebied is het belangrijk om een goede verbinding tussen het openbaar gebied en de woningen te maken. Om de sociale veiligheid en levendigheid zo groot mogelijk te maken, is het belangrijk om "ogen op de straat" te hebben.

Enkele richtlijnen om de sociale veiligheid optimaal te waarborgen:

- De grondgebonden eengezinswoningen en twee-onder-één-kapwoningen zijn naar de straat georiënteerd;
- De twee-onder-één-kapwoningen in het plan krijgen een voortuin, maar wanneer meerdere woningen gecombineerd worden, zal een kleine voorruimte (Delftse stoep) voor het huis overgaan in een stoep met gemeenschappelijk groen, ofwel overgaan in een groene waterdoorlatende verharding;
- De appartementen in het hof hebben een alzijdige oriëntatie en worden met een portiekontsluiting ontsloten;
- De entree is aan de park- of straatzijde mogelijk.
- Bij de hofwoningen is het ook in de vorm van een gemeenschappelijk 'knarrenhof' mogelijk. Aan het hofje hebben sommige woningen een tuintje;
- De bebouwing mag ook af en toe terugspringen om het dorpse karakter te benadrukken;
- De rooilijnen worden zo geplaatst dat er voldoende ruimte overblijft voor Delftse stoepen en voortuinen die aan de openbare ruimte grenzen;
- Bij entree van de buurt wordt een verbijzondering toegepast in de vorm van een brugwachtershuisje;
- De pakhuizen en levensloopwoningen hebben een alzijdige orientatie en zijn aan beide zijden van het kavel toegankelijk.

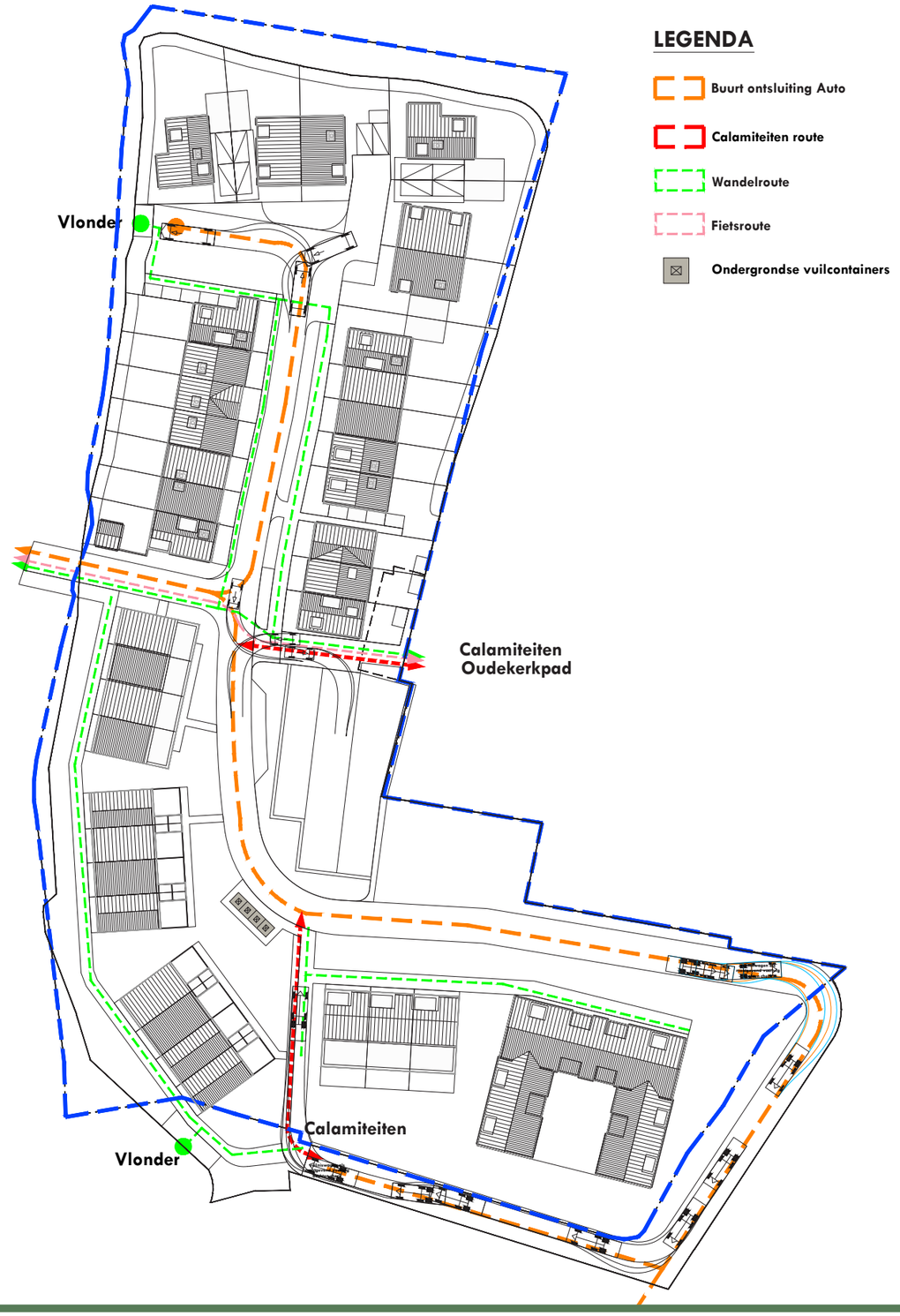


VERKEER EN ONTSLUITING

De Westelijke Randweg vormt de entree naar de toekomstige wijk. De nieuwe woonstraten worden verbonden met het reeds bestaande Mandepad.
De wijk wordt uitgevoerd als 30 kilometer gebied. Alle wegen in het gebied worden tweerichtingsverkeer, maar zijn tevens allen doodlopend. Snelheidsvertragende maatregelen zullen voor een goede afwikkeling van het verkeer zorgen. Denkbaar zijn hierbij verkeersplateaus of verkeersdrempels. Deze maatregelen zullen in samenspraak met de gemeente worden opgenomen in het inrichtingsplan.

Uitgangspunten voor de ontsluiting en het verkeer in het gebied zijn:

- De verschillende parkeervoorzieningen worden langs de weg in het plan, op eigen terrein en op het parkeerbos centraal in het plan georganiseerd;
- Het plangebied wordt ingericht als een 30 km/uur gebied;
- Bij het ontwerp is rekening gehouden met de aansluiting op de huidige ontsluitingsweg. Bereikbaar vanaf (de buurtontsluiting) de Westelijke Randweg middels langzaamverkeerroute en calamiteitenroute via het Oudekerkpad;
- Er wordt binnen het plangebied uitgegaan van een tweerichtings-ontsluitingsweg, waarbij de auto te gast is. Het gaat hier om langzaam verkeer;
- In de groenzone is de auto niet toegestaan, met uitzondering van nood- en hulpdiensten en de vuilnisauto;
- De fiets- en voetgangers-ontsluiting binnen het plangebied vindt een heldere aansluiting op de aangrenzende buurt en haar omgeving te vinden;
- De wandelroutes in het plan bevinden zich grotendeels in de groenzone, ofwel afgescheiden van de weg door middel van groen.



PARKEREN

De parkeerbalans voor de nieuwe wijk is opgesteld conform de parkeernota van de gemeente Dijk en Waard. In het naastgelegen stedenbouwkundige plan zijn voldoende parkeerplaatsen opgenomen. In de tekening hiernaast wordt zichtbaar waar en hoe deze parkeerplaatsen worden gesitueerd, en hoe de berekening is gemaakt. Hieronder de is parkeertelling weergegeven.

Als eerste uitgangspunt geldt, dat er zo veel mogelijk op eigen terrein wordt geparkeerd. Verder zal het bewonersparkeren zo veel mogelijk in het parkeerbos worden opgelost dat afgeschermd wordt door ruig groen en bomen. Het parkeerbos bevindt zich vrij dicht bij de entree van het plan, en is landschappelijk in de groenzone opgenomen. Het draagt daarmee ook bij aan de biodiversiteit en het groene straatbeeld van de wijk. Het parkeren voor bezoekers ligt langs de woonstraten.
Het gebied is verdeeld op basis van woningtypes. Daarbij wordt voor elk een aparte parkeernorm aangehouden. Langs het Mandepad zijn ook extra parkeerplaatsen gereserveerd voor de huidige bewoners binnen het gebied.



LEGENDA

- GROENE VERHARDING LANGSPARKEREN
- GROENE VERHARDING PARKEREN
- PARKEREN EIGEN TERREIN

Parkeertelling Broek op Langedijk

	Parkeernorm (incl. 0,3 bezoekers)	Huur/koop	Norm	Som	Gebied
5	Eengezinswoningen	Koop	1,6	8	A
7	Eengezinswoningen	Koop	1,6	11,2	A
4	2 onder 1 kap woningen	Koop	1,8	7,2	A
2	Vrijstaande woningen	Koop	1,9	3,8	A
3	Eengezinswoningen	Koop	1,6	4,8	A
12	Pakhuizen	Koop	1,6	19,2	B
3	levensloop-woningen	Koop	1,6	4,8	C
4	Hofwoning grond gebonden (sociaal)	Huur	1,2	4,8	C
4	Hofwoning app. (sociaal <45m2)	Huur	1	4	C
8	Hofwoning app. (sociaal <75m2)	Huur	1,1	8,8	C
52	Bezoekers parkeren	nvt	0,3	15,6	A-B-C
				92,2	

	Parkeerplaatsen aanwezig		
6	Garage met lange oprit gebied A	1,4	8,4
1	Dubbele oprit zonder garage gebied A	2	2
7	Haaks parkeren gebied A	1	7
5	Langsparkeren gebied A	1	5
21	Parkeerbos gebied B	1	21
2	Langsparkeren gebied B	1	2
34	Haaks parkeren gebied C	1	34
2	Langsparkeren gebied C	1	3
	Parkeerplaatsen		82,4

	Woningen	Eis	Aanwezig	
18	Deelgebied A	31,5	22,4	-9,1
15	Deelgebied B	25,2	23	-2,2
19	Deelgebied C	24,7	37	12,28
52		81,4		0,98

Bezetting:	Werkdagavond
Wonen bewoners	0,9
Wonen bezoekers	0,8

7,2
10,1
6,5
3,4
4,3
17,3
4,3
4,3
3,6
7,9
12,5
81,4

4. BEELDKWALITEIT

Een beeldkwaliteitsplan biedt een garantie voor ruimtelijke kwaliteit in de toekomst. Het gaat hierbij om het vastleggen van essentiële voorwaarden die de kwaliteiten voor de nieuwe buurt gaan bepalen en met eenvoudige regels de ruimtelijke samenhang gaan sturen. Het gaat daarbij niet over details maar over de hoofdlijn.
De beeldkwaliteit spitst zich toe op die architectonische elementen die bepalend zijn voor het stedenbouwkundige beeld en zijn omgeving. De afspraken over de beeldkwaliteit laten voldoende ruimte voor de architecten om goed functionerende, mooie en originele bouwplannen te realiseren. Het is niet de bedoeling om de architecten te beperken in hun creativiteit. De beeldkwaliteitsregels zijn tot stand gekomen in overleg met de stedenbouwkundige, de architect, de gemeente, de buurtgenoten en de ontwikkelaar.



LEGENDA

- A. Dorps
- B. Kleinschalig industrieel
- C. Bijgebouwen

DORPS

ALGEMEEN BEELD
Losse huisvormige bouwblokken in een groene, ontspannen, dorpse setting.

SFEERBESCHRIJVING
Achter het industriële karakter dat centraal in het plangebied ligt, wordt tegen de randen van het gebied, op een geborgen manier en met een dorpse korrel gewerkt. Hierbij loopt het groene en ontspannen karakter door, maar wordt ruimte geboden aan privé groen.

Huisvormige massa's staan georganiseerd als losse korrels of korte rijtjes met een kap rond een gemeenschappelijke plek in de vorm van ofwel een hof of een pleintje. De woningen hebben verschillende rooilijnen, kleurtinten en kaprichtingen die samen toch een geheel vormen. De architectuur is verwant aan de overige deelgebieden van de wijk.
Baksteenarchitectuur met grote gevelopeningen en verbijzonderingen in het metselwerk in deelgebied 1 of houtenschuur architectuur in deelgebied 3. Eenvoudige hoofdvormen van de woningen (1 - 2 bouwlagen met kap) maken dit ontspannen-dorpse deelgebied tot een geheel.

POSITIONERING

Rooilijn	Verspringende rooilijn per blok. Zijdelingse afstand. Vrijstaand of geschakeld.
Oriëntatie	Naar een gemeenschappelijk plein, hof of straat.

HOOFDVORM

Bouwmassa	Varierende hoofdbouwmassa, diversiteit per pand.
Bouwhoogte	Maximaal twee bouwlagen met kap.
Kapvorm	Zadeldak
Kaprichting	Wisselend

GEVELAANZICHT

Gevelopbouw	Eenvoudige vorm met voldoende verfijning en plasticiteit in de gevel.
Gevelgeleding	Verticaal, symmetrisch, individualiteit benadrukkend.
Plasticiteit	Hoog.
Bijgebouwen	Maken onderdeel uit van de architectuur.

DETAILLERING
• Algemeen beeld is baksteen architectuur met eigentijdse elementen.
• Gestructureerde variatie (op pand niveau) door: het gebruik van diverse tinten en kleuren metselwerk, metselverband of voegwerk (aangrenzende bebouwing varieert van elkaar).
• Diversiteit in kaprichting en/of bouwhoogte.
• Houten gevels zijn incidenteel mogelijk.
• Verbijzondering in het metselwerk, bijvoorbeeld in het metselverband
• Kozijnen: hoge raampartijen om verticaliteit te benadrukken.
• Gevelopeningen: Raam- en deuropeningen worden met een diepe negge in de gevel geplaatst.
• Losse dakkapellen zijn mogelijk en zijn onderdeel van de architectuur. Een dakkapel heeft een maximale hoogte van 2,6 meter en breedte van 2,1 meter maar is ondergeschikt aan het dakvlak.
• Een verhoogde dakkapel is mogelijk en kan als incidenteel accent gebruikt worden, maar deze is ondergeschikt aan de gevel. De maximale breedte is 50% van het dakvlak en de dakkapel moet minimaal 1 meter onder de nok blijven.
• Dak: Gebakken pannen 'mat', ongeglazuurd in grijs-antraciet, zinken dakplaten of groene vegetatie daken zijn ook toegestaan.
• Zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur en liggen verzonken in het dakvlak.
• Hemelwaterafvoer: Ronde regenpijp in zink of vierkante hemelwaterafvoeren verwerkt in de gevel. Conform gemeente voorschriften wordt het regenwater vertraagd afgevoerd.
• Detaillering is passend bij de gekozen architectuurstijl en overeenkomstig met de referentiebeelden.
• Intergreren en meeontwerpen van leefvoorzieningen voor vleermuizen en kleine vogels zoals de zwaluw.
• Maatregelen voor natuurinclusief bouwen zijn onderdeel van de architectuur.


Hofwonen met gemeenschappelijke voorzieningen


Sobere houten schuren architectuur uit een stuk


Houten schuren en accenten


Grote gevelopeningen


Goot en kappel silhouetten


Kappel silhouetten en verspringende rooilijn


Integratie vleermuiskasten


Plasticiteit


Diversiteit in ensemble

KLEINSCHALIGE INDUSTRIEEL

ALGEMEEN BEELD
Tegenover de oude spuiterij staan eigentijdse pakhuizen. Woningen van 2,5 tot 3 bouwlagen met een modern industrieel karakter. Het zijn geschakelde panden met een samenhangend uiterlijk, opgebouwd uit een sterke symmetrie en een sterk ritme.

SFEERBESCHRIJVING
Pakhuisvormige panden die samen een 'familie' vormen. De bebouwing reflecteert aan het industriële karakter van de tegenovergelegen loods. Grote hoge ramen met smalle kozijnen domineren de sterke verticaal georiënteerde gevel. Diepe neggen accentueren het symmetrische kader en ritme van het metselwerk. Het metselwerk toont expressie door gebruik van baksteen en fijne detaillering. Het is mogelijk om een eenvoudige vlakke verbijzondering te plaatsen in of op het metselwerk van de kopgevels.

POSITIONERING

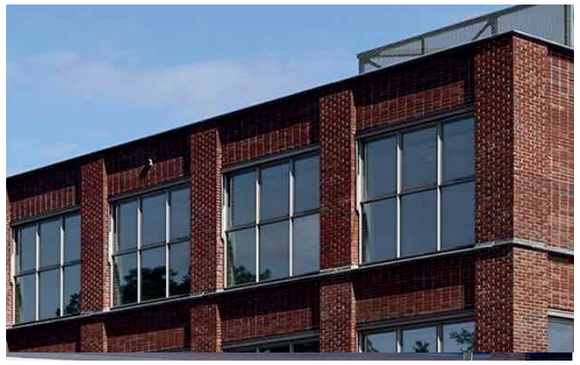
Rooilijn	Vaste rooilijn, volgt de openbare ruimte.
Oriëntatie	Alzijdige vormgeving richting openbaar gebied waarbij een dichte plint niet toegestaan is.

HOOFDVORM

Bouwmassa	De vier pakhuizen vormen één hoofdmassa en eenheid. Er is geen diversiteit per pand. Nokken hebben dezelfde hoogte en kleur. Het materiaal is gelijk. Kleine variatie in detaillering is mogelijk.
Bouwhoogte	Twee en een half tot drie bouwlagen met kap.
Kapvorm	Zadeldak. Afwisseling tussen 2 gekoppelde kappen en los. Geen overstekken gewenst.
Kaprichting	Zadeldak: haaks aan de langsgevel.

GEVELAANZICHT

Gevelopbouw	Eenvormig in een eenvoudige vorm mogelijk met een duidelijke plint en dak.
Gevelgeleding	Verticaal en per pand symmetrisch, om de individualiteit te benadrukken. De gevel heeft voldoende verfijning en plasticiteit.
Plasticiteit	Diepe neggen, penanten, setbacks of loggia's zijn in de gevel geduwd.


Glaagdheid met duidelijke openingen



Plasticiteit


Samengestelde volumes 'aus einem guss'



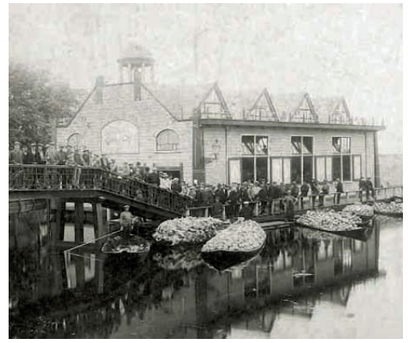
Symmetrische kader en ritme


Diversiteit in eenheid in industrieel gevelfront


Historische bebouwing aan de WUP



Duidelijke volumes en ritmes


Broekerveiling


Gelaagdheid en duidelijke openingen

DETAILLERING
• Algemeen beeld: Industriële bebouwing die zich kenmerkt in eenvoud en eenduidigheid
• Variatie tussen panden in hoofdvorm en subtiele verschillen in detaillering.
• Gevel: baksteen in eenzelfde kleur metselwerk. Voegwerk diep uitgevoerd.
• Zijgevels direct in het zicht van het openbaar gebied en niet direct grenzend aan privéterrein hebben minimaal 1 venster op iedere woonlaag.
• Kozijnen: grote verticale raampartijen onderverdeeld met roeden in een grijstint.
• Gevelopeningen: raam- en deuropeningen worden met een diepe negge in de gevel geplaatst. Gevel detailering (bijzonder metselwerk of afwijkend materiaalgebruik) omlijst en kadert de gevelopeningen.
• Dakkapellen zijn niet toegestaan. Incidenteel een ondergeschikte dakopbouw wel.
• Dak: stalen dakplaten in combinatie met zonnepanelen. Groene vegetatie daken voor waterberging of daktuin zijn ook toegestaan.
• Detaillering is passend bij de gekozen architectuurstijl en overeenkomstig met de referentiebeelden.
• Zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur en liggen verzonken in het dakvlak.
• Hemelwaterafvoer: Ronde regenpijp in zink of vierkante hemelwaterafvoeren verwerkt in de gevel. Conform gemeentevoorschriften wordt het regenwater vertraagd afgevoerd.
• Intergreren en meeontwerpen van leefvoorzieningen voor vleermuizen en vogels.

ERFAFSCHEIDINGEN

ALGEMEEN BEELD
Alle inrichtingen aan de openbare ruimte in het plangebied worden meegenomen bij de uitvoering van het plan.

ERFAFSCHEIDINGEN VOORZIJDE
Aan de zuid/westrand van het plangebied, aan de waterkant streven we naar een industrieel karakter met een wat hardere kleine overgang tussen prive en openbaar en hebben de woning een delftsestoep als privezone. De andere twee gebieden krijgen een meer ontspannen en dorps karakter. Hierdoor zijn erfafscheidingen aan de voorgevel aldaar voorzien van lage groene hagen op eigen terrein, voortuinen en Delftse stoepjes.

ERFAFSCHEIDINGEN ZIJKANT
De zijkanten van het bouwblok zullen worden gekenmerkt door gemetselde erfafscheidingen, afgewisseld met begroeid hekwerk. Erfafscheidingen aan de zijkant grenzend aan de openbare ruimte worden mee ontworpen en vormen onderdeel van het totale bouwblok. Deze erfafscheidingen zijn overwegend groen in een bakstenen raamwerk. Voor de kleinschalige industriële architectuur worden de tuinscheidingen, entreepoorten en bergingen meeontworpen in het volume en de architectuur. Met deze robuuste erfafscheidingen wordt het industriële karakter van de woningen doorgezet.

BIJGEBOUWEN
Voor de materialisatie van de bijgebouwen in de wijk (waarbij men kan denken aan schuren, tuinhuisjes, bergingen en transformator) is het belangrijk, dat deze tezamen door de wijk heen een eenheid vormen. Refererend naar het verleden in Langedijk zijn de gevels van deze bijgebouwen in hout uitgevoerd en geverfd in kleuren die karakteristiek zijn voor de omgeving. Op kritische locaties in het plan kan het gebouwtje afwijken en zich aansluiten aan de materialen van het gebouw aldaar.

DELFTSE STOEPEN
Aan de straat gelegen woningen krijgen een particuliere stoep. Een soort bufferzone tussen de straat en de voorgevel. Het is een persoonlijk stukje aan de openbare ruimte dat woningen die een voortuin hebben zich kunnen toe-eigenen. Tot één meter vanaf de gevel mag gebruikt worden voor bijvoorbeeld een bankje of een plant.


Dorpse voortuinen


Meeontworpen bijgebouwen, erkers en veranda’s


Ontworpen erfscheidingen


Delftse stoep


Braziliaans metselwerk in gemetselde erfscheiding


Groene parkeerplaatsen


Meeontworpen erfafscheidingen in het groen


Woningen met meeontworpen pergola


Doorgebouwde hoekwoning

WATERKANT

De natuurvriendelijke oever is een bebouwingsvrije zone. Er zijn geen erfscheidingen toegestaan. Alleen beplanting die passen bij het karakter van een natuurvriendelijke oever.

De waterkant als ligplaats voor boten wordt afgeraden, aangezien we te maken hebben met een smalle doorvaarbare route. Voor de buurt in zijn geheel is er niet genoeg ruimte voor ligplaatsen. De vissteiger zou dan als algemene opstapplaats kunnen fungeren.

VORMGEVING
• Groene afscheiding bestaande uit riet dat mogelijk is aangevuld met inheemse oeversoorten. Alle oevers worden natuurvriendelijk;
• De nadere uitwerking te integreren in het ontwerp;
• De bestaande sloot wordt opgewaardeerd naar 8 meter;
• De terreinafscheiding met de achtertuinen van de belendende woningen worden afgewerkt met een strook van ruige beplanting van inheemse- en bij de grondsoort passende beplanting;
• Langs de waterkant wordt als overgang van de openbare groenzone naar het water een gemeenschappelijke vlonder/steiger aangelegd;
• Het inpassen van een informeel wandelpad door het perkje naar de vlonders aan de waterkant, worden afgewerkt in de vorm van een pad.

VLONDERS
Het deel van de tuin dat grenst aan het water (dat wil zeggen het talud) mag niet worden verhard, en heeft hoogte breedte verhouding van 1:3. Het uitgangspunt is dat we een natuurvriendelijke oever aanleggen. Onder de volgende voorwaarden kan daarvan worden afgeweken en is een vlonder toegestaan:

• De privé vlonders worden centraal op het kavel geplaatst om zo ruimte groen tussen de woningen waarborgen;
• Onder de vlonder dient een natuurvriendelijke oever gegarandeerd te worden;
• De privé vlonder mag maximaal een breedte hebben van 2,5 meter bij de rijwoningen en bij de vrijstaande en twee onder één1 kap woningen een breedte van maximaal 5 meter. De diepte is circa de diepte van het talud tenzij de vlonder tegen de woning is aangebouwd;
• De breedte van de doorvaarbaarheid dient gegarandeerd te worden, dus waar deze doorvaarbaarheid geldt dient de watergang altijd 8 meter breed te zijn;
• Detaillering is simpel, met houtachtige en open uitstraling en uniform door het plan. Een houten dek met een eenvoudige houten railing met een maximale hoogte van 1 meter. Er zal één ontwerp worden gemaakt, dat als uitgangspunt geldt voor alle te realiseren vlonders.


Openbare vlonder


Herkenningspunten en vergezichten


Doorvaarbaarheid


Wonen aan waterkant


Groenzone met speelvoorziening aan de waterkant


erfscheiding bouwt af in hoogte richting waterkant


Aanmeerplaatsen


Vissteigers

OPENBARE RUIMTE

VERHARDING
Het stedenbouwkundige concept van het plangebied houdt in dat er relatief minder verharding wordt aangelegd dan in een stedelijke omgeving. Er is meer ruimte voor groen en de verharding moet bijdragen aan het dorpse karakter van het plangebied. De keuze voor materialen sluiten aan bij dit karakter.
Gebakken materiaal blijft door de jaren heen een verzorgd en zorgt voor een warme uitstraling. Het formaat moet passen bij de schaal van de trottoirs en wegen. De keuze valt dan op:

- Wegen: dikformaat
- Trottoirs: waalformaat

Het gebruik van de openbare ruimte is informeel, passend bij het dorpse karakter. De trottoirbanden worden hierbij laag uitgevoerd. Molgoten zijn onderdeel van de rijbaanbestrating.

TRAFO
Mogelijk moet er in het plangebied een trafo komen. Deze kan als sollitair geplaasts worden, maar moet dan wel in uitstraling meegenomen worden passend in het plangebied. De trafo kan mogelijk ook geïntegreerd worden in een gebouw.

BESTAANDE BOMEN
Het huidige plangebied bestaat nu grotendeels uit bebouwing en verharding. Toch staan er op een aantal plekken langs het Mandepad volwassen bomen die behouden kunnen worden.

GROEN
Het gebruik van verharde materialen voor bestrating van paden en rijbanen wordt zoveel mogelijk beperkt. Hierdoor ontstaat er zoveel mogelijk ruimte voor groen zoals gras of ruig groen. Bijvoorbeeld de ruimte langs de parkeerplaatsen - die in groene waterdoorlatende verharding zijn opgenomen- worden met laag ruig groen beplant. In de verdere uitwerking zullen in overleg met gemeente en adviseurs de juiste planten gekozen worden.

PARKEERBOS
Het parkeerbos centraal in de wijk wordt ingericht met grote bomen tussen de parkeervakken. De massa van bomen vult de stedenbouwkundige leegte en verandert het aanzien van dit parkeergebied compleet. Het parkeerbos wordt ontworpen als onderdeel van de groenzone. Bij de inrichting van de parkeeroplossingen worden klimaatadaptieve maatregelen genomen, door het gebruik van waterdoorlatende verharding in de parkeervakken. De inrichting sluit daarbij in kleur en materiaalgebruik aan op het voetgangersgebied van het inrichtingsplan. Erfafscheidingen rondom het parkeerbos worden zo groen mogelijk uitgevoerd.

SPEELTOESTEL
In de groenzones in het zuidelijke deel van het buurtje is er ruimte voor een natuurlijk speeltoestel en / of een picknicktafel.


Molgoot meenemen in bestrating

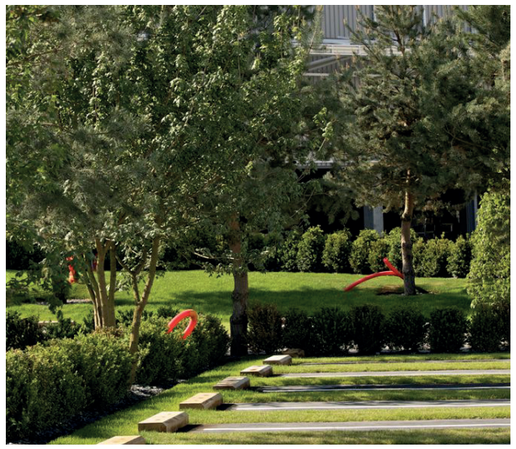

Beklinkerde bestrating


Lage trottairbanden


meeontwerpen trafohuisje


Waar mogelijk behoud van bomen en ander bestaand groen


Ruiggroen door het plangebied heen


Groen parkeerbos


Groen waterdoorlatende verharding


Natuurlijk speeltoestel

5. PROFIELEN

Door het gebruik van principe-profielen wordt het beeld verduidelijkt langs beeldbepalende openbare ruimten. Er zijn profielen opgenomen van de aansluiting van de nieuwe bebouwing aan het Mandepad en de nieuwe woonstraat, als ook op de waterkant. Het is belangrijk dat de aansluiting van de verschillende waterkanten op de bebouwing, de openbare ruimte en de achtertuinen van het gebied - ondanks haar diversiteit - een eenheid vormt richting de Westelijke Randweg. Of het hier nu gaat om privé- of openbare ruimte.

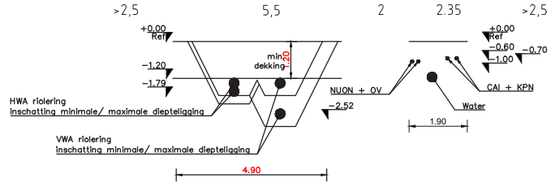
De profielen zijn een eerste schematische indicatie van het plan, en geven soms een recht beeld weer waar de realiteit bochten heeft.



PROFIEL A



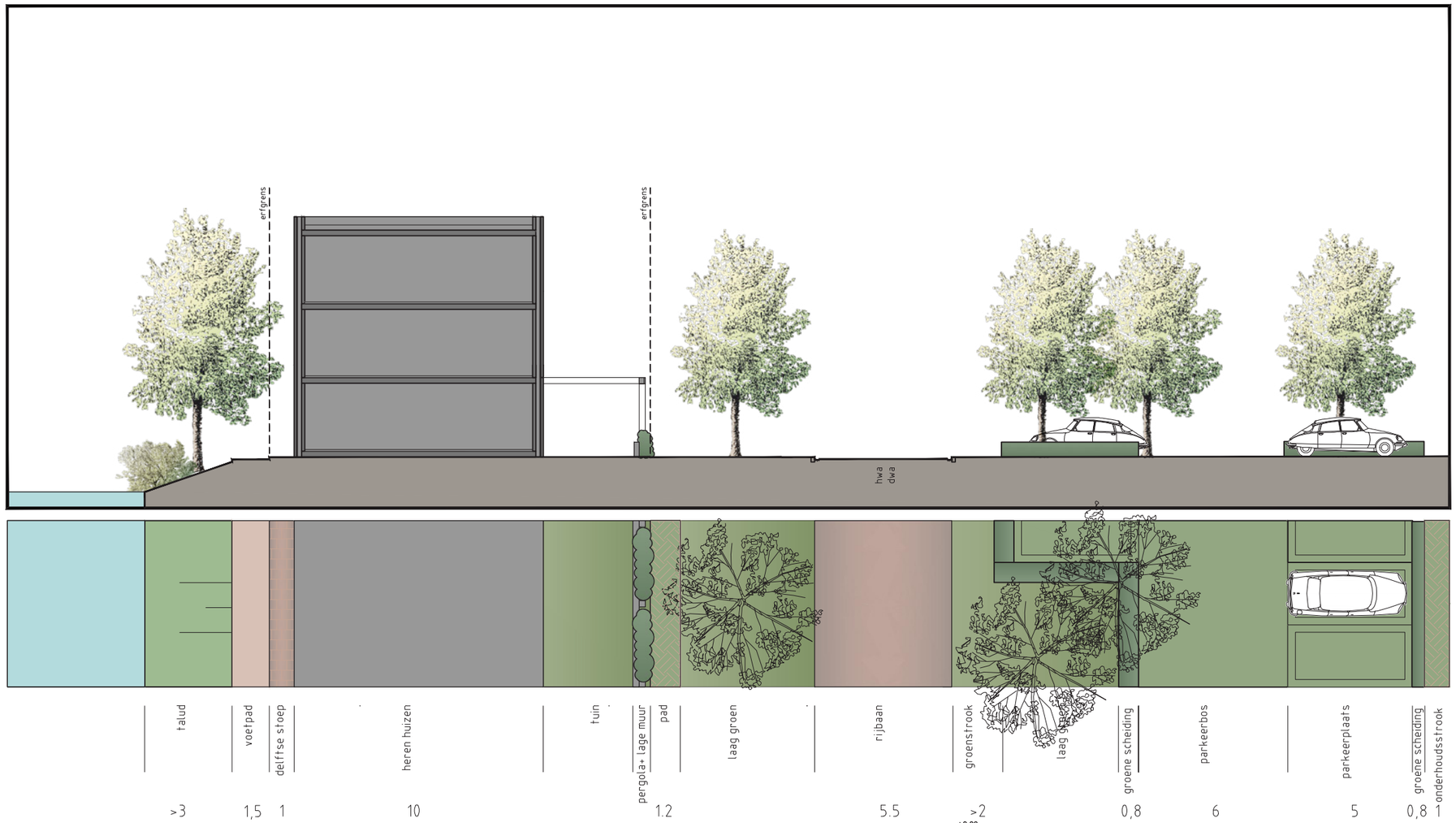
water	talud	tuin	rijwoning	voortuin	blokhaag	gedeeld voetpad	rijbaan	parkeerplaats	voetpad	blokhaag	voortuin	rijwoning	tuin	talud	water
8	2			>2,5			5,5	2	2.35		>2,5			2	8

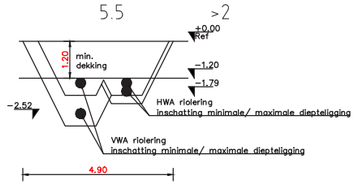


A

In bovenstaande uitsnede uit het handboek van de gemeente m.b.t. het standaardnutstracé. Inclusief gas is deze 2.30m breed. Exclusief gas zou je 40cm eraf kunnen trekken. Daarbij moet hier wel een kanttekening geplaatst worden, dat de ervaring leert dat door de elektrificatie het tracé t.b.v. elektra vaak meer ruimte nodig gaat hebben. Dus is gekozen hier niet van af te wijken, tenzij de gemeente er ook mee akkoord is. Bovenstaande in overleg met gemeente ten behoeve van inrichtingsplan.

PROFIEL B



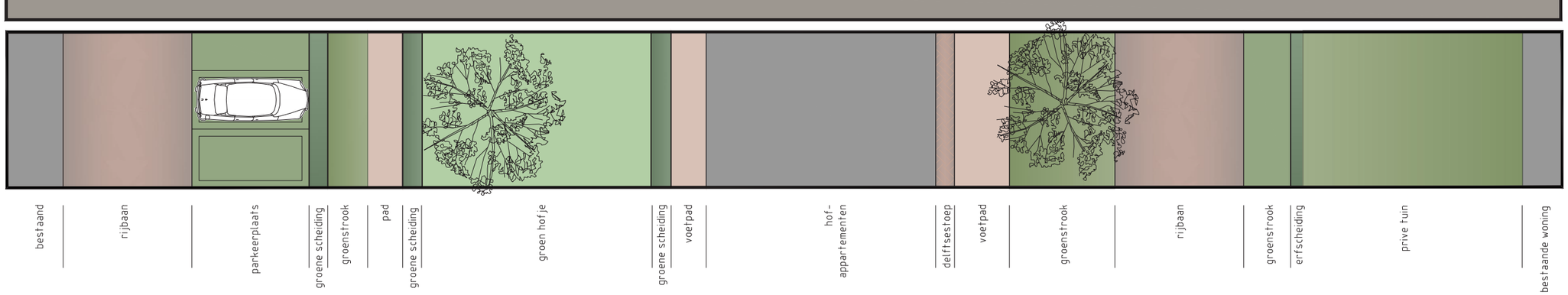


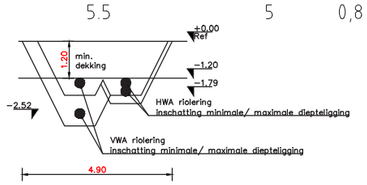
B

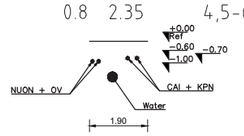
In bovenstaande uitsnede uit het handboek van de gemeente m.b.t. het standaardnutstracé. Inclusief gas is deze 2.30m breed. Exclusief gas zou je 40cm eraf kunnen trekken. Daarbij moet hier wel een kanttekening geplaatst worden, dat de ervaring leert dat door de elektrificatie het tracé t.b.v. elektra vaak meer ruimte nodig gaat hebben. Dus is gekozen hier niet van af te wijken, tenzij de gemeente er ook mee akkoord is. Bovenstaande in overleg met gemeente ten behoeve van inrichtingsplan.

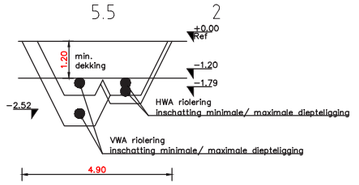
PROFIEL C







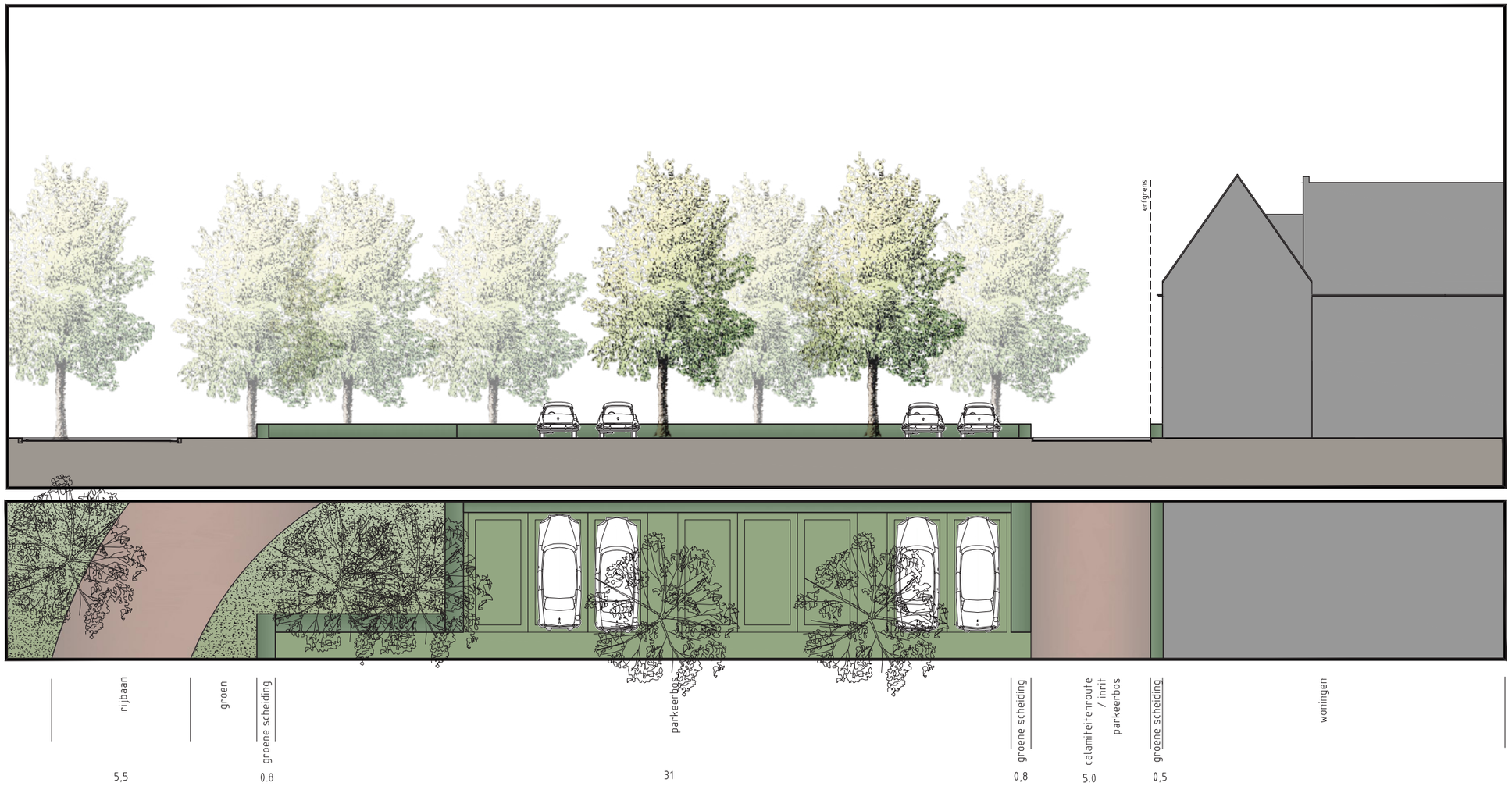


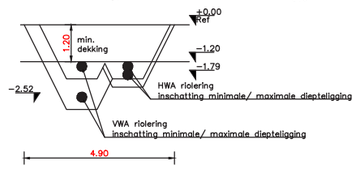


C

In bovenstaande uitsnede uit het handboek van de gemeente m.b.t. het standaardnutstracé. Inclusief gas is deze 2.30m breed. Exclusief gas zou je 40cm eraf kunnen trekken. Daarbij moet hier wel een kanttekening geplaatst worden, dat de ervaring leert dat door de elektrificatie het tracé t.b.v. elektra vaak meer ruimte nodig gaat hebben. Dus is gekozen hier niet van af te wijken, tenzij de gemeente er ook mee akkoord is. Bovenstaande in overleg met gemeente ten behoeve van inrichtingsplan.

PROFIEL D

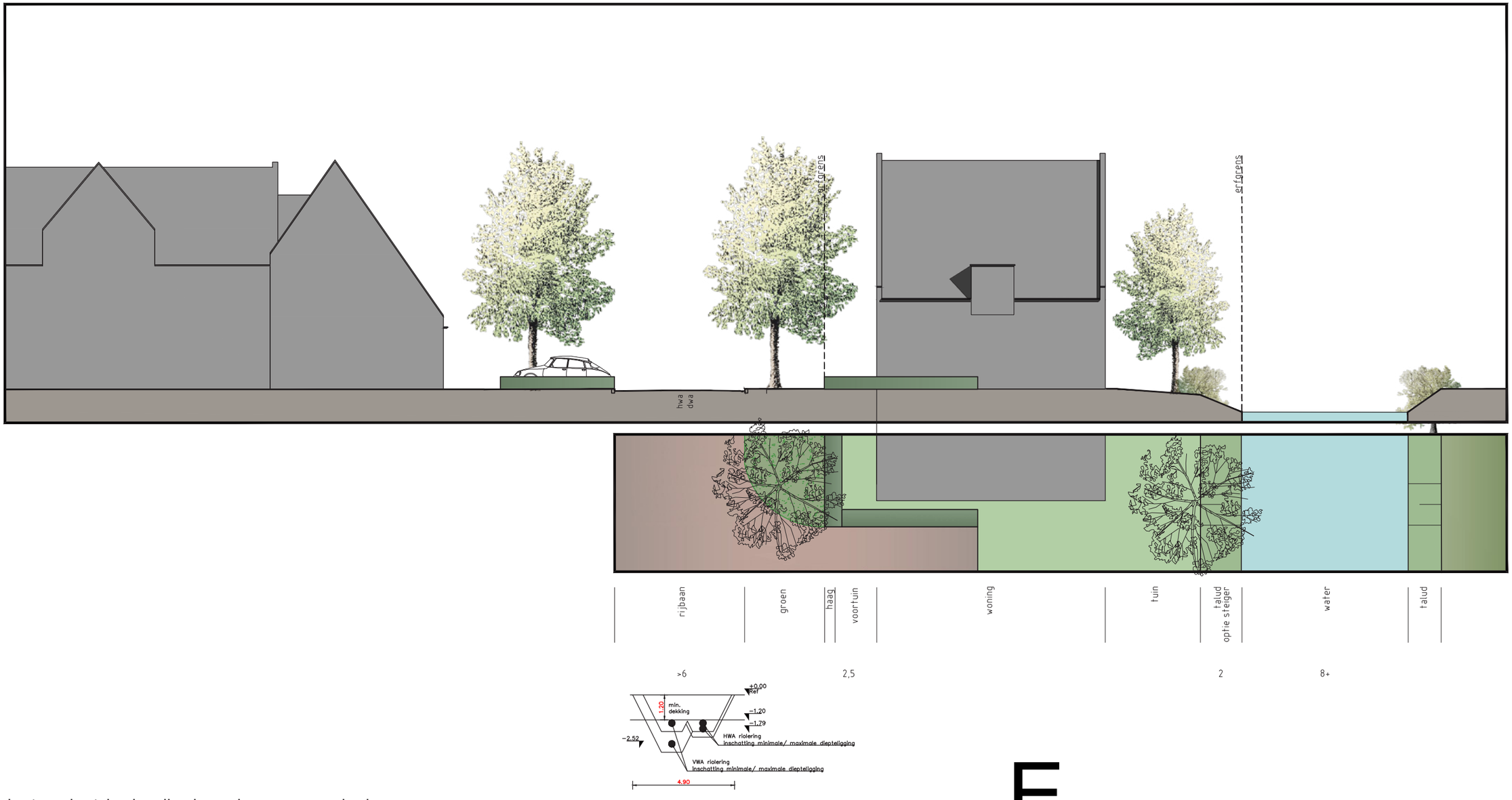




D

In bovenstaande uitsnede uit het handboek van de gemeente m.b.t. het standaardnutstracé. Inclusief gas is deze 2.30m breed. Exclusief gas zou je 40cm eraf kunnen trekken. Daarbij moet hier wel een kanttekening geplaatst worden, dat de ervaring leert dat door de elektrificatie het tracé t.b.v. elektra vaak meer ruimte nodig gaat hebben. Dus is gekozen hier niet van af te wijken, tenzij de gemeente er ook mee akkoord is. Bovenstaande in overleg met gemeente ten behoeve van inrichtingsplan.

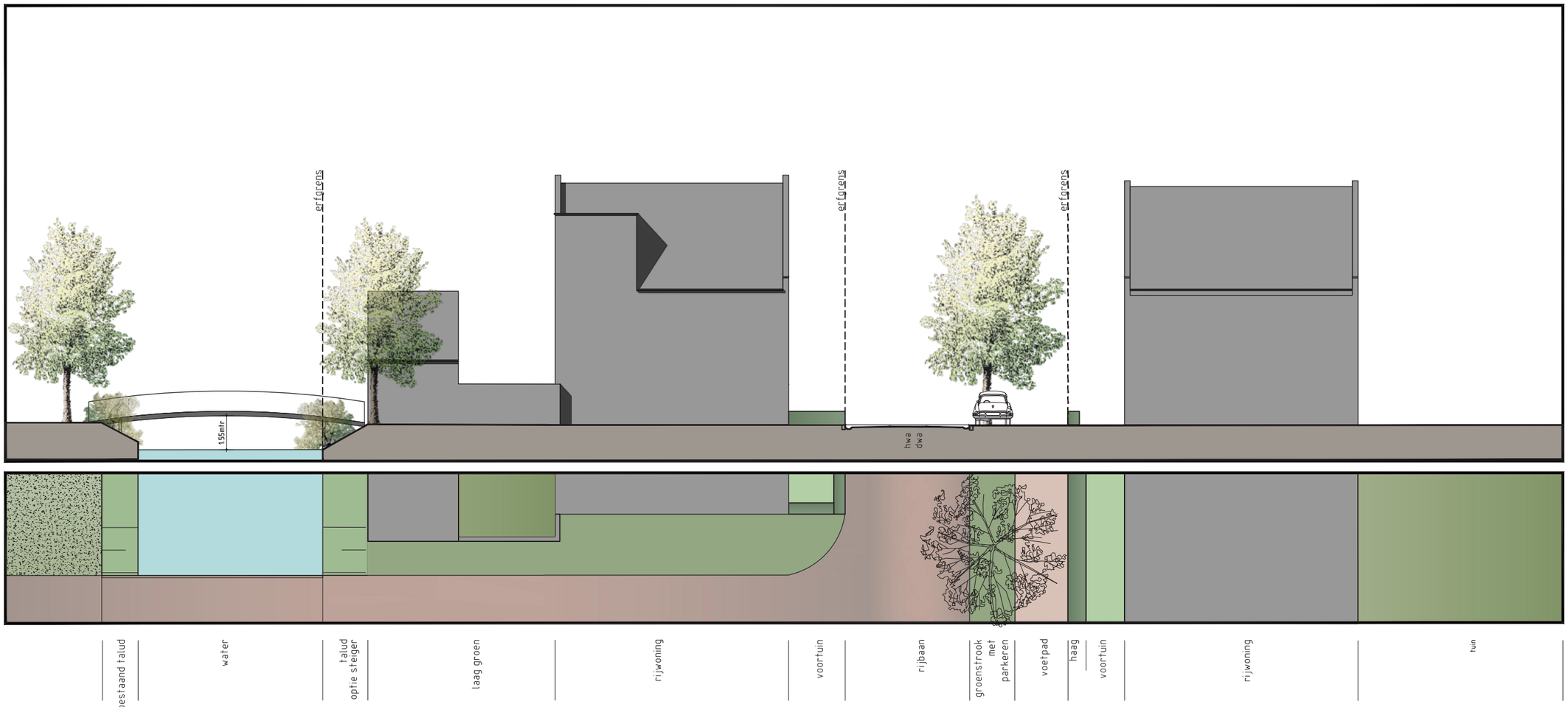
PROFIEL E



E

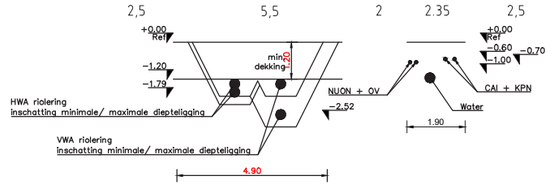
In bovenstaande uitsnede uit het handboek van de gemeente m.b.t. het standaardnutstracé. Inclusief gas is deze 2.30m breed. Exclusief gas zou je 40cm eraf kunnen trekken. Daarbij moet hier wel een kanttekening geplaatst worden, dat de ervaring leert dat door de elektrificatie het tracé t.b.v. elektra vaak meer ruimte nodig gaat hebben. Dus is gekozen hier niet van af te wijken, tenzij de gemeente er ook mee akkoord is. Bovenstaande in overleg met gemeente ten behoeve van inrichtingsplan.

PROFIEL F



BRUG NTB
1,55m DOORVAARBAARHEID hoogte
8+

MUUR EN BIJGEBOUWTJE
NTB



F

In bovenstaande uitsnede uit het handboek van de gemeente m.b.t. het standaardnutstracé. Inclusief gas is deze 2.30m breed. Exclusief gas zou je 40cm eraf kunnen trekken. Daarbij moet hier wel een kanttekening geplaatst worden, dat de ervaring leert dat door de elektrificatie het tracé t.b.v. elektra vaak meer ruimte nodig gaat hebben. Dus is gekozen hier niet van af te wijken, tenzij de gemeente er ook mee akkoord is. Bovenstaande in overleg met gemeente ten behoeve van inrichtingsplan.

RODEO

Stedenbouwkundig Plan & Beeldkwaliteit

Broek op Langedijk

