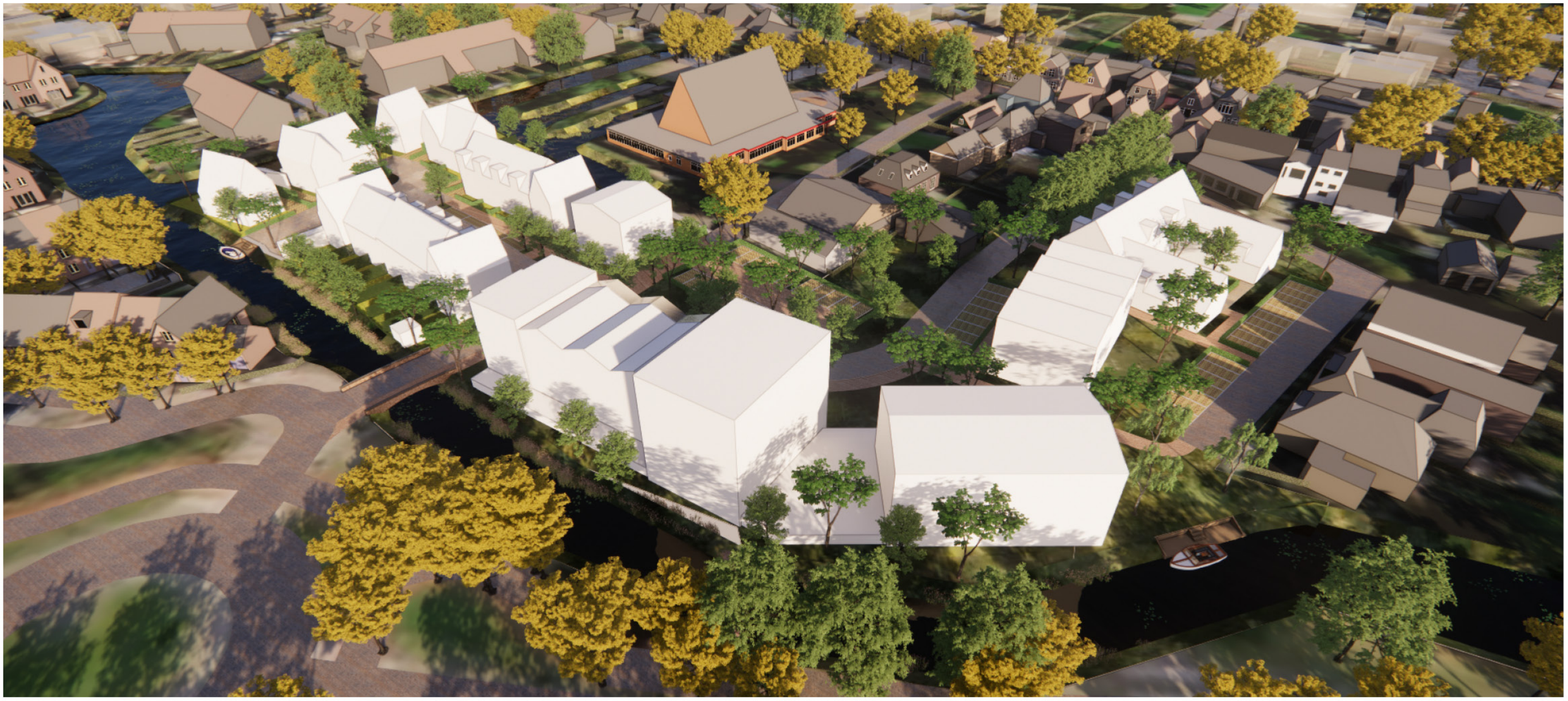
RODEO

Stedenbouwkundig Plan & Beeldkwaliteit

Broek op Langedijk



VINK BOUW

januari 2022

MULLENERS + MULLENERS
ARCHITECTUUR STEDENBOUW LANDSCHAP

COLOFON

MULLENERS + MULLENERS
ARCHITECTUUR STEDENBOUW LANDSCHAP

VINK BOUW

Uitgave januari 2022

INHOUDSOPGAVE

1. Ambities en aandachtspunten p. 04
2. Huidige situatie en Cultuurhistorie p. 05
3. Stedenbouwkundig ontwerp p. 07
4. Beeldkwaliteit p. 15
5. Profielen p. 21



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 gaat uit van 80 woningen, zowel appartementen als grondgebonden woningen.

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 koppeling 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 wandel- of fietsroute, calamiteiten route aan het Oudekerkpad.
- Creëeren van voldoende parkeergelegenheid ten opzichte van het te realiseren programma. Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht door middel van ondergronds parkeren of "groen" parkeren;
- Vergroening plangebied door hagenstructuur, nieuwe boomaanplant en een nieuw parkje met een verblijfsplek 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 bevind zich tussen Dorpsstraat, Westelijke Randweg en de recent opgeleverde nieuwe woonwijk naast het winkelcentrum. De bebouwing in de nieuwe wijk reageert op deze locatie door in het noorden aan te sluiten bij de woonwijk, in het zuiden op de historisch gegroeide industriele locatie en in het westen op de Dorpsstraat, gesitueerd tussen de Wup, het Oudekerkpad, het Mandepad en de wijk Broekrijk. Gebieden die allen een eigen karakter hebben. Het gebied is voor velen aan de Westelijke Randweg de entree en eerste impressie van het dorp en de omgeving.

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.



Bestaand gebiedsaanzicht



Bestaand gebiedsaanzicht



Overhoekse achtertuinen



Mandepad



Mandepad



Moestuin mandepad



Trefpunt Kerk



Woonbuurt Broekrijk



Dorpsstraat

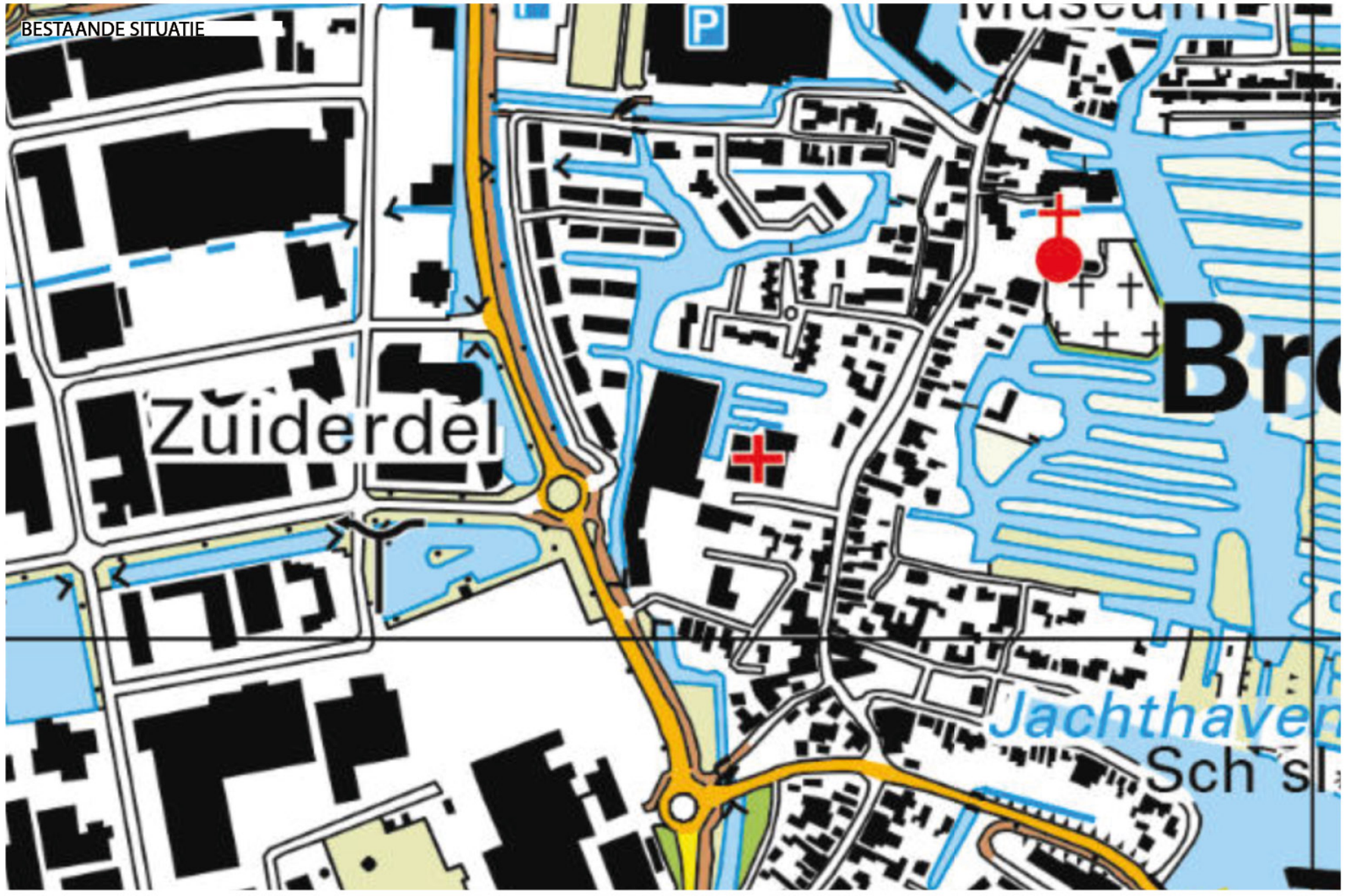
GESCHIEDENIS
Broek op Langedijk is een tuinbouwgebied; waar met name kool werd geteeld. Tot de ruilverkaveling begin jaren 70 was het gebied volledig opgedeeld in over het water bereikbaar langwerpige akkereilandjes.

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.

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.

De dorpen Broek, Zuid- en Noord-Scharwoude hadden als bijnaam het rijk der duizend eilanden vanwege de grote hoeveelheid kleine eilandjes voor de landbouw. Een deel van de eilandjes is ontwikkeld tot woonwijk, een ander deel is natuurgebied.

BESTAANDE SITUATIE



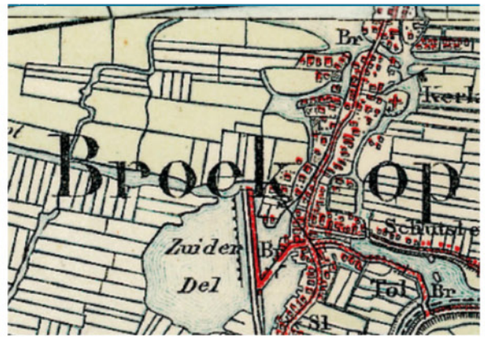
BEGIN 19E EEUW



CIRCA 1850



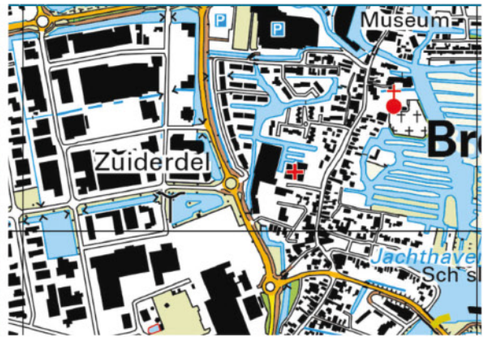
CIRCA 1900



CIRCA 1950



CIRCA 2000



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.

Het plangebied is centraal gelegen binnen de bestaande bebouwde kern van Broek op Langedijk. Het gebied wordt grotendeels begrensd door water maar sluit naar het oosten globaal aan op de Dorpsstaat met de Trefpunt-kerk, met naar het noorden en zuiden uitvloeiende woningbouw, en aan de Westelijke Randweg met zijn industrie.

Op het terrein staan nu nog opstallen, overgebleven van de voormalige fietsfabriek Rodeo en het huidige autoschadebedrijf Van der Pas. De opstallen van de voormalige fietsenfabriek worden nu verhuurd voor diverse doeleinden. Deze opstallen maken plaats voor wonen, groen, water, wegen en bruggen.



STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

1:1000



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 tevens met dit ontwerp 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 65m2. Aangezien de verkeersruimtes binnen woonkeur bij kleine woningen teveel van de leefruimte inneemt, en wij 2 Slaapkamer ook voor 50m2+ woningen belangrijk vinden, is hiervoor gekozen. Het zal hier dus gaan om de kleine sociale woningen.

De 80 voorgestelde woningen zijn verdeeld over deze 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 3 of 4 lagen, al dan niet met een accent of met een flauw hellende kap.

Deelgebied C - Zuid
Laagbouw 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-kapwoningen van ca. 145 m2 GBO
2 Vrijstaande woningen van ca. 145 m2 GBO
12 Grondgebonden eengezinswoningen van ca. 127 m2 GBO

Deelgebied B - Midden
6 Starters appartementen van ca. 50 m2 (Sociaal)
28 Appartementen van ca. 75 - 85 m2

Deelgebied C - Zuid
18 Hofwoningen van ca. 50 - 70 m2 GBO (Sociaal)
10 Appartementen van ca. 65m2

Totaal
80 Woningen



LEGENDA

- [Vrijstaande woning] 1,5 Laag(+steil kap)
- [Twee onder een kapper] 2 Lagen(+kap)
- [Rijenwoningen] 2 Lagen(+kap)
- Portiek Appartementen 3 Lagen(+kap)
- Gallerij Appartementen 3 Lagen + (kap)
- Gallerij Appartementen 4 Lagen + kap (Hoogte accent)
- Hofwoningen Sociaal 2 Lagen(+woonkap)
- Hofwoningen Sociaal 1 Laag(+woonkap)
- Garages 1 Laag(+mogelijke kap

GROEN EN BOMEN

Uit het participatietraject is voortgekomen dat omwonenden graag groen, ontmoetingsplekken, een speelweide en 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 buurtparkje aan het water waar de bovengenoemde wensen van de buurt 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. In het plan komen op verschillende plekken solitair geplaatste bomen.

Langs de parkeerplaatsen - die in parkeergroen zijn opgenomen of langs de rijbaan zijn gesitueerd - worden hagen geplaatst.

De erfafscheidingen tussen openbare ruimte en privé-tuinen zullen worden gevormd door begroeide hagen en heggen. Naar het water toe zullen deze heggen lager worden. Deze groene erfafscheidingen dragen in hoge mate bij aan het groene karakter van de wijk/buurt.

Het gemeenschappelijke parkje biedt mogelijkheid tot ontmoeting met wandelpaden en zitgelegenheden. Daarbij is er tussen het groen plaats voor speeltoestellen, picknicktafels en een vissteiger.



Inrichting openbare ruimte nader uit te werken.

LEGENDA

- Bestaande bomen
- nieuwe losse bomen structuur
- talud + ruig groen
- haag voortuin /parkeerhaag
- Delfse Stoep/ Hof
- Half verhard parkeren
- Stoep
- S Speel Opties/picnick tafel
- opstap/vissteiger
- Openbare Groen inrichting
- Prive groen
- ParkeerBos

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 tweekappers zijn naar de straat georiënteerd;
- De tweekappers 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 het park;
- De hofwoningen en appartementen hebben een alzijdige oriëntatie, en worden met een portiekontsluiting ontsloten;
- Er zijn woningen met een tuintje aan het hofje. De entree is aan de park- of straatzijde mogelijk;
- De appartementen in het hofje hebben een inpandige galerij aan de hofzijde en een balkon, loggia of ramen aan de straatzijde;
- 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;
- De galerijen van de appartementengebouwen aan de Westelijke Randweg zijn aan de oostzijde van de gebouwen gesitueerd. Extra (semi-privé) buitenruimtes aan deze galarijen zorgen voor meer sociale interactie tussen bewoners en de rest van de wijk. De buitenruimtes van de appartementen zijn op de westzijde gericht, met het zicht op het water en de Westelijke Randweg. Vanwege het verkeerslawaai op de westgevels moet rekening worden gehouden met afsluitbare gevels en/of rustige recreatieve (zitje) zijde aan de oostkant;

- Op de kop van het plangebied wordt door middel van een accent in vier lagen een sterker gezicht gegeven aan de wijk vanuit de Westelijke Randweg;
- Bij de van entree buurt wordt een verbijzondering toegepast.



LEGENDA

HOOGTEACCENT (4 lagen)

VOORGEVELS MEE-ONTWERPEN

ENTREE

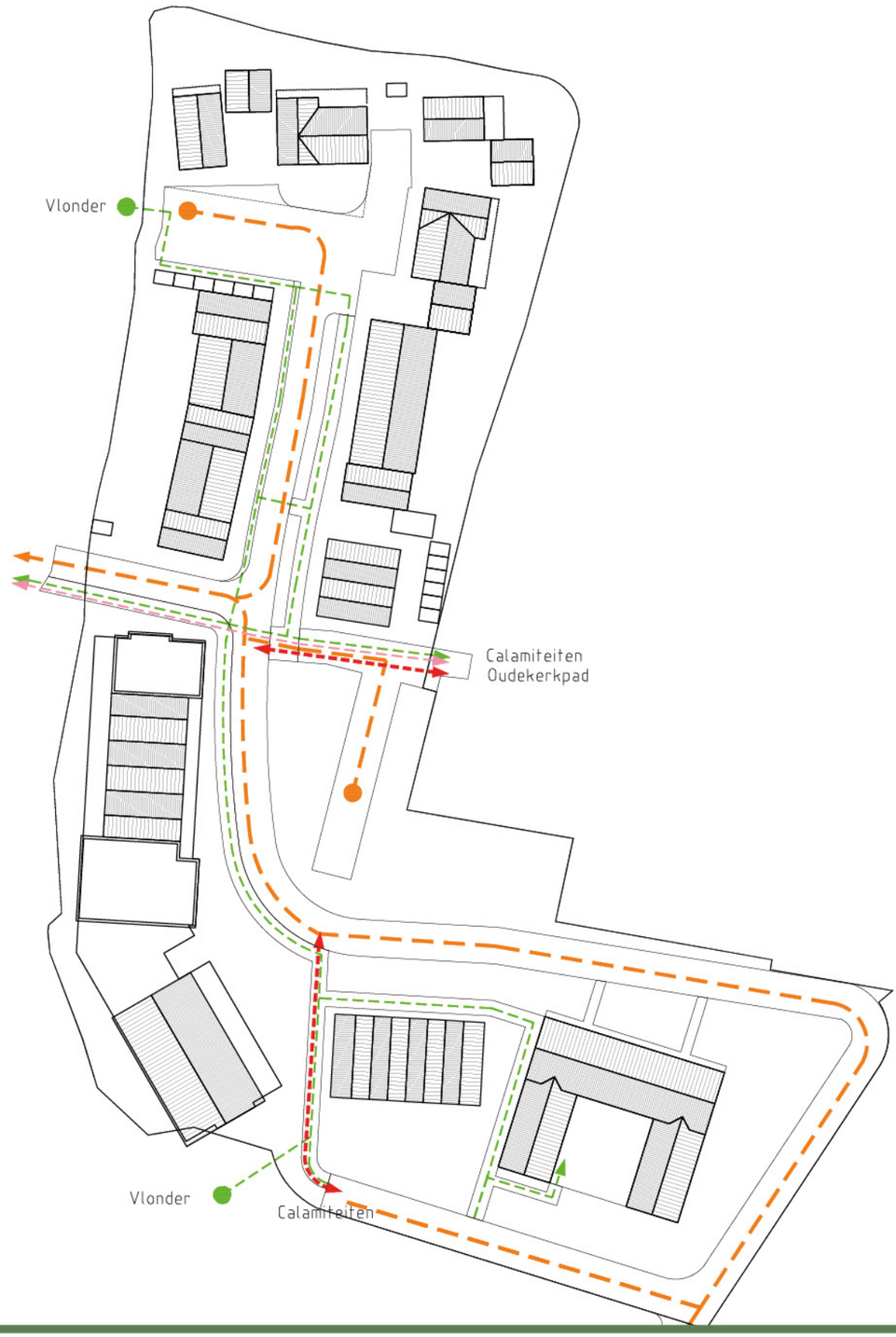
VOORDEUR

VERKEER EN ONTSLUITING

De Westelijke Randweg vormt de entree naar de 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 aan verkeersplateaus of verkeersdrempels. Deze maatregelen zullen in samenspraak met de gemeente worden opgenomen in het inrichtingsplan.

Uitgangspunten voor de ontsluiting en verkeer in het gebied zijn:

- De verschillende parkeervoorzieningen worden langs de weg in het plan, op eigen terrein, en op een parkeerhof 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 huidige ontsluitingsweg. Bereikbaar vanaf (de buurtontsluiting) de Westelijke Randweg via het Oudekerkpad;
- Er wordt uitgegaan van een tweerichtings-ontsluitingsweg binnen het plangebied, waarbij de auto te gast is. Het gaat hier om langzaam verkeer;
- In het park 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 het park, ofwel afgescheiden van de weg door middel van groen.



LEGENDA

- Buurt ontsluiting Auto
- Calamiteiten route
- Wandelroute
- Fietsroute

PARKEREN

De parkeerbalans voor de nieuwe wijk is opgesteld conform de huidige parkeernota van de gemeente Langedijk. In het onderhavige 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.

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 hagen en bomen. Het parkeerbos bevindt zich vrij dicht bij de entree van het plan, en is landschappelijk in het park 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 parkeerplaatsen gereserveerd voor de huidige bewoners binnen het gebied.



LEGENDA

- HALFVERHARD LANGSPARKEREN
- HALFVERHARD PARKEREN
- EIGEN TERREIN
- GARAGES
- PARKEER GARAGE

	Parkeernorm	Huur/koop	Norm	Som	Gebied
5	Eengezinswoningen	Huur	1,9	9,5	A
7	Eengezinswoningen	Huur	1,9	13,3	A
4	2 onder 1 kap woningen	Koop	2,1	8,4	A
2	Vrijstaande woningen	Koop	2,2	4,4	A
6	Startersappartementen ca. 50 m2 (sociaal)	Huur	1,4	8,4	B
28	Appartementen ca. 75 m2	Huur	1,8	50,4	B
10	Appartementen ca. 65 m2	Huur	1,4	14	C
18	Hofwoning (sociaal)	Huur	1,4	25,2	C
80	Woningen		Totaal	133,6	parkeerplaatsen vereist

	Parkeerplaatsen aanwezig			
7	Garage met lange oprit gebied A	1,4	9,8	Let op minimale afmeting uit nota
1	Dubbele oprit zonder garage gebied A	2	2	Let op minimale afmeting uit nota
7	Haaks parkeren gebied A	1	7	
4	Langsparkeren gebied A	1	4	
19	Parkeerbos gebied B	1	19	
4	Langsparkeren gebied B	1	4	
49	Parkeerkelder gebied B	1	49	Mits goede afmeting en indeling
36	Haaks parkeren gebied C	1	36	
4	Langsparkeren gebied C	1	4	
	Parkeerplaatsen		134,8	

	Woningen	Eis	Aanwezig		
19	Deelgebied A	35,6	22,8	-12,8	Tekort
33	Deelgebied B	58,8	72	13,2	Overschot vanwege parkeerbos
28	Deelgebied C	39,2	40	0,8	Overschot
80				1,2	Overschot

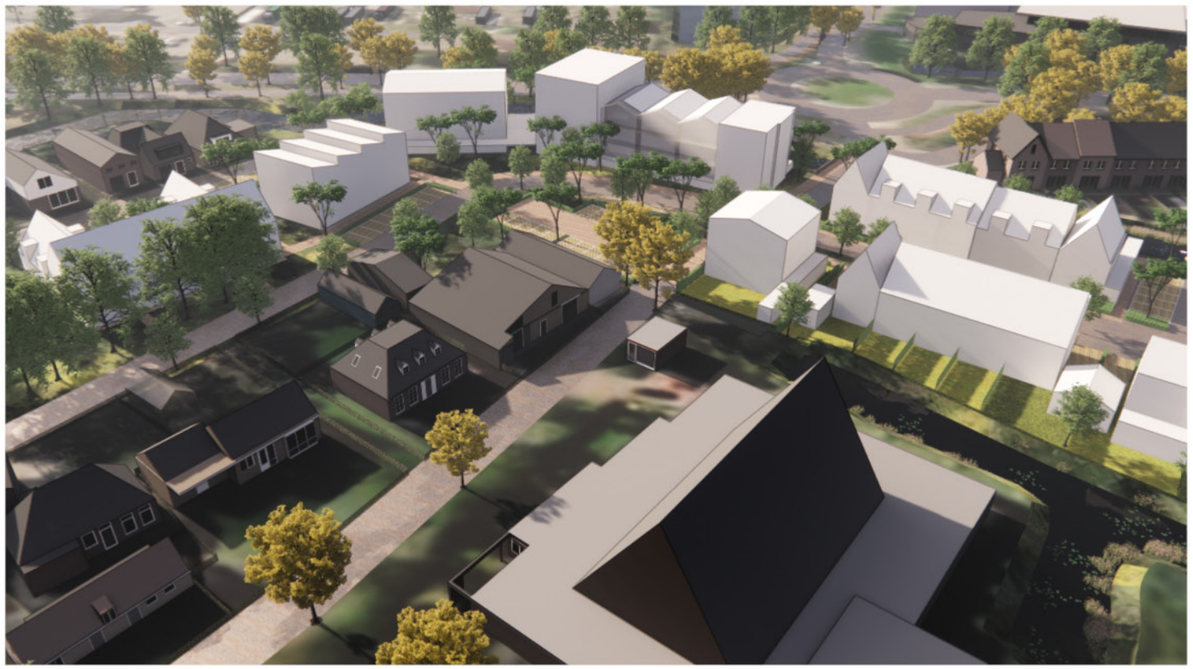
VOGELVLUCHT IMPRESSIE VAN DE INRICHTING VAN HET PLAN



Richting Noorden



Richting Oosten



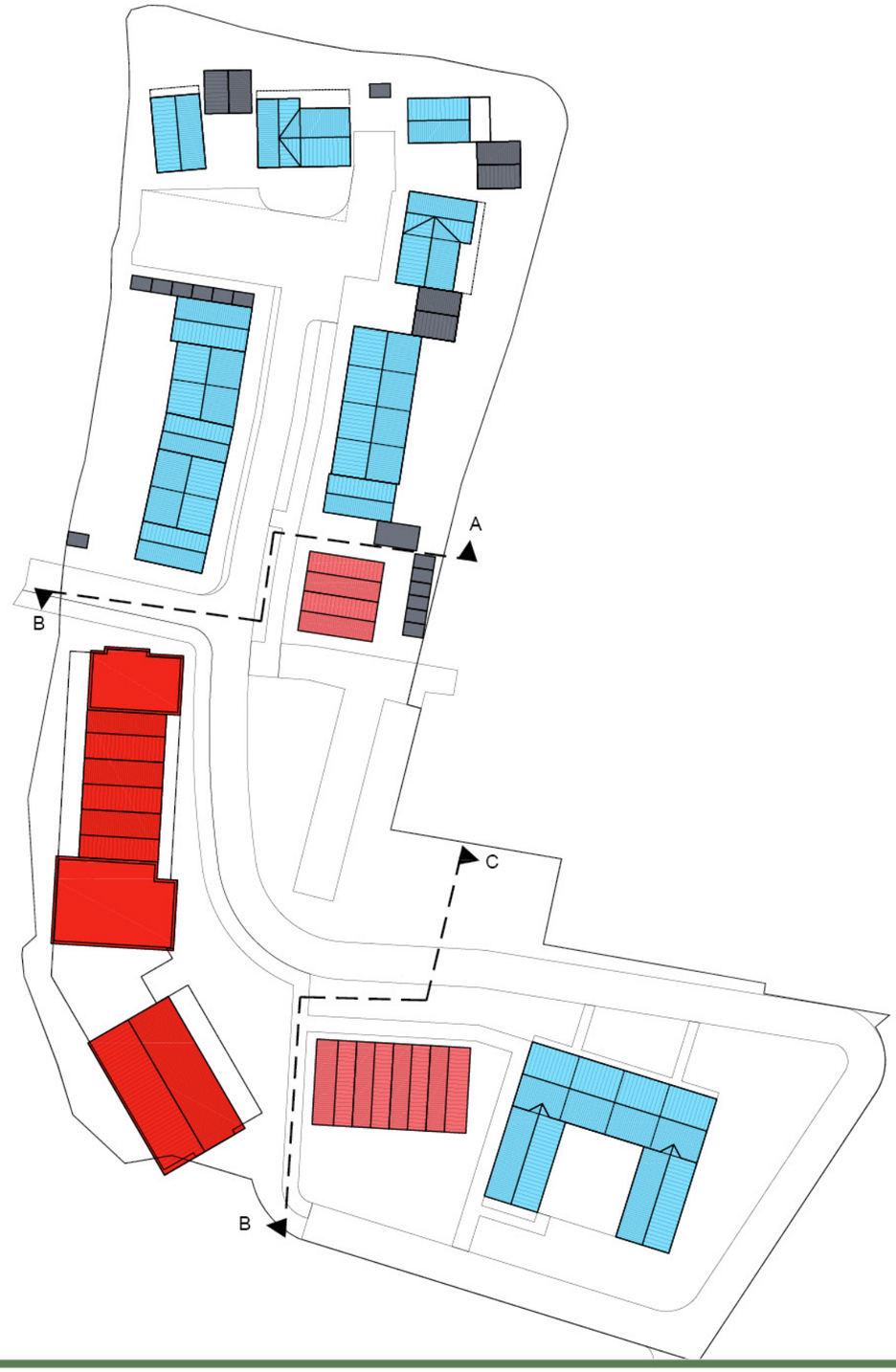
Richting West



Richting Zuiden

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 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

- Dorps
- Kleinschalig industrieel
- Industrieel
- Bijgebouwen

DORPS

ALGEMEEN BEELD
Losse huisvormige bouwblokken in een groen 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 voor privé groen.

Huisvormige massa's staan georganiseerd 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. Eenvormigheid in een eenvoudige hoofdvorm van de woningen (1 - 2 bouwlagen met kap) maken dit ontspannen-dorpse deelgebied tot een geheel.

POSITIONERING

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

HOOFDVORM

Bouwmassa	Een enkele hoofdbouwmassa, diversiteit per pand.
Bouwhoogte	Maximaal twee bouwlagen met (schijn) kap.
Kapvorm	Zadeldak
Kaprichting	Vrij

GEVELAANZICHT

Gevelopbouw	Eenvoudige vorm met duidelijke plint.
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: voorkeur voor hoge raampartijen.
• Gevelopeningen: Raam- en deuropeningen worden met een diepe negge in de gevel geplaatst.


Wonen met gemeenschappelijke voorzienzieningen


Grote gevelopeningen


Goot en kappel silhouetten


Samengestelde hoofdvolumes


Plasticiteit


Individualiteit en diversiteit




Verspringende rooilijnen

• Dakkapel is onderdeel van de architectuur. Dakkapel is geen los object op het dak maar is een hoogteaccent in de gevel.
• 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 bij voorkeur in zink of vierkante hemelwaterafvoeren verwerkt in de gevel.

• Detaillering is passend bij de gekozen architectuurstijl en overeenkomstig met de referentiebeelden.

KLEIN INDUSTRIEEL

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

SFEERBESCHRIJVING
Individuele 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	Richting de straat.

HOOFDVORM

Bouwmassa	Eén hoofdbouwmassa. Diversiteit per pand door verschil in kleur, kapvorm en/of detaillering.
Bouwhoogte	Twee tot drie bouwlagen met flauwe kap.
Kapvorm	Schijnkap, zadeldak of plat dak. Geen overstekken gewenst.
Kaprichting	Zadeldak: haaks aan de langsgevel. Schijnkap: evenwijdig aan de langsgevel.

GEVELAANZICHT

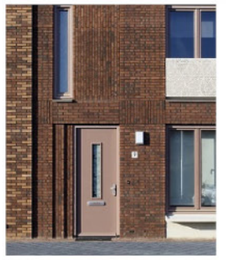
Gevelopbouw	Eenvormig in een eenvoudige vorm mogelijk met een duidelijke plint en dak.
Gevelgeleding	Verticaal en per pand symmetrisch, om de individualiteit te benadrukken. Sterke kadering rond grote gevelopening door afwijkend metselwerk.
Plasticiteit	Diepe neggen, setbacks of loggia's zijn in de gevel geduwd.

DETAILLERING
• Algemeen beeld: baksteen architectuur met industriële uitstraling en eigentijdse elementen.
• Variatie tussen panden door: het gebruik van diverse tinten metsel werk, metselverbanden en/of voegwerk (aangrenzende bebouwing varieert van elkaar).
• Diversiteit in kapvorm en/of bouwhoogte.
• Gevel: baksteen in gedekte kleuren, incidenteel wit. Grijze stenen niet toegestaan, in verband met het contrast met de inrichting van het maaiveld. Houten gevels zijn incidenteel mogelijk, of in de vorm van schuren, garages en bijgebouwtjes.



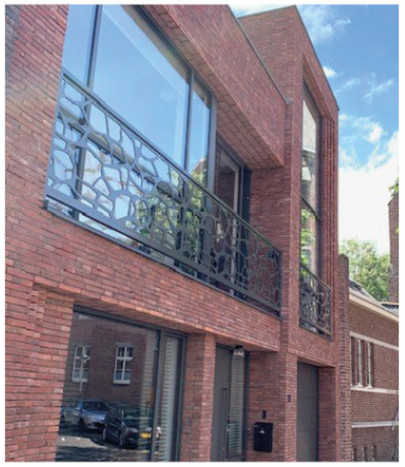




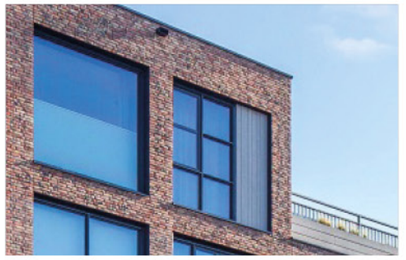




Symmetrische kader en ritme



Diepe neggen en setback



Grote gevelopeningen



Sterke hoofdvolumes en gemengde signaturen



• Zijgevels direct in het zicht van het openbaar gebied en niet direct grenzend aan privéterrein hebben minimaal 1 venster op iedere woonlaag.
• Kozijnen: grote raampartijen mogelijk onderverdeeld met roeden in een grijstint.
• Gevelopeningen: raam- en deuropeningen worden met een diepe negge in de gevel geplaatst. Gevel detailering (bijzonder metselwerk of afwijken materiaal- gebruik) omlijst en kadreert de gevelopeningen.
• Dakkapel is onderdeel van de architectuur.

• 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.

INDUSTRIELE APPARTEMENTEN

ALGEMEEN BEELD
Centraal gelegen appartementengebouw met moderne robuuste uitstraling passend bij het industriële karakter van deze plek.

SFEERBESCHRIJVING
Een knipoog naar het opslag- en fabrieksverleden van de locatie, en een windbreker naar de Westelijke Randweg. Prominente gebouwen bestaande uit een duidelijk ritme van verticale stalen spanten in combinatie met sterke horizontaliteit over de lengte van het gebouw. Daarnaast worden de gevels gekenmerkt door grote gevelopeningen. Dit karakter komt terug in dit deelgebied. Eigentijdse architectuur met een industrieel karakter.

POSITIONERING

Rooilijn	Vaste rooilijn, volgt de openbare ruimte
Oriëntatie	Alzijdig

HOOFDVORM

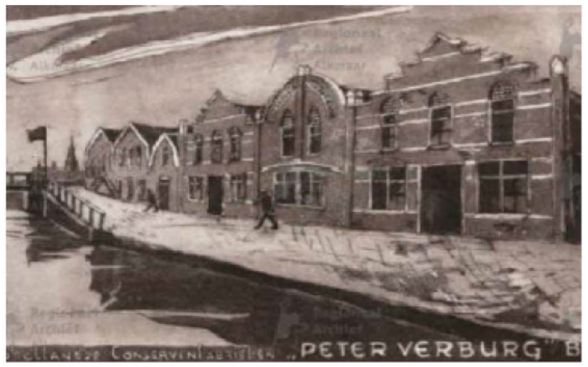
Bouwmassa	De bouwmassa is onderdeel van een ritme dat mag afwijken in hoogte. Diversiteit per pand door verschil in kleur, kapvorm en/of detaillering.
Bouwhoogte	Drie lagen boven bordes met eventueel een flauwe kap, mogelijk een met kop-accent van 4 lagen met kap of plat
Kapvorm	Schijnkap, zadeldak of plat dak. Geen overstekken gewenst.
Kaprichting	Zadeldak: haaks aan de langsgevel Schijnkap: evenwijdig aan de langsgevel.

GEVELAANZICHT

Gevelopbouw	Eenvoudige gevelopbouw, opgedeeld in grote open en gesloten vlakken met duidelijke dakrand.
Gevelgeleding	Ritmische gevelgeleding over het gehele complex, zowel horizontaal als verticaal.
Plasticiteit	Diepe neggen, setbacks of loggia's zijn in de gevel geduwd.

DETAILLERING
• Algemeen beeld: baksteen-glasarchitectuur met industriële uitstraling en eigentijdse elementen.
• Gevel: baksteen in roodbruin of bruin spectrum, mogelijk met behoud bestaande stenen in combinatie met grote glasvlakken. Staal en hout als ondersteunende materialen. Het bestaande ritme van spanten is in de gevel zichtbaar.
• Kozijnen: grote - bij voorkeur stalen - kozijnen in een donkergrijs tot zwart spectrum.
• Raampartijen: mogelijk onderverdeeld met roeden passend bij de ritmiek van de gevel
• Dak: stalen dakplaten in combinatie met zonnepanelen. Groene vegetatie daken voor waterberging of daktuin zijn ook toegestaan.





Refererend naar industrieel verleden



Samengestelde volumes



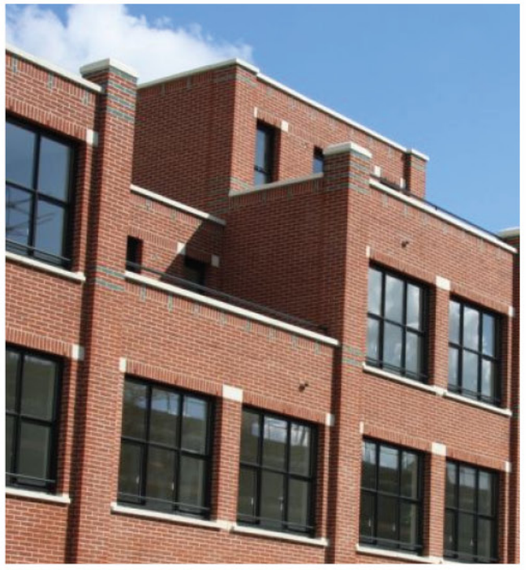
Wonen in relatie met het water



Industriële bruggen



Buitenruimte aan de gallerijen



Gelaagdheid en duidelijke openingen

• Dakrand: staal, in een grijstint.
• Hemelwaterafvoer: ronde hemelwaterafvoer op de gevel of vierkante hemelwaterafvoeren verwerkt in de gevel.
• Dakgoten: onderdeel van de dakrand, niet zichtbaar vanaf het maaiveld.
• Detaillering: passend bij de gekozen architectuurstijl en overeenkomstig met de referentiebeelden.

ERFSCHEIDINGEN

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. De naar achter gelegen gebieden krijgen een meer ontspannen en dorps karakter. Hierdoor zijn erfafscheidingen aan de voorgevel aldaar voorzien van lage groene hagen, 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 (zie referentiebeelden). Met deze robuuste erfafscheidingen wordt het industriële karakter en de rijke detaillering van de woningen doorgezet.

BIJGEBOUWEN
Voor de materialisatie van de bijgebouwen in de wijk (waarbij men kan denken aan schuren, tuinhuisjes, opslag- en transformator gebouwtjes) 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.

PARKEERBOS
Het parkeerhof 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 parkeerhof wordt ontworpen als onderdeel van het parkje. Bij de inrichting van de parkeeroplossingen worden klimaatadaptieve maatregelen genomen, bijvoorbeeld 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 de parkeerhoven worden zo groen mogelijk uitgevoerd.

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 je gevel mag gebruikt worden voor bijvoorbeeld een bankje of een plant.


Dorpse voortuinen


Meeontworpen bijgebouwen




Groene stoepen


Gebouwde erfafscheiding


Halfverharfde parkeerplaatsen


Groen parkeerhof met bomen en groen erfafscheidingen


Verharde erfafscheiding


Doorgebouwde hoekwoning

WATERKANT

In de bebouwingsvrije zone van de waterkering zijn uitsluitend erfafscheidingen met een groene haag tot 1m hoogte toegestaan. De erfafscheiding aan de achterzijde van hoofdbouwmassa, grenzend aan de openbare ruimte loopt op tot de parkeerbak.

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 indien niet genoeg ruimte voor ligplaatsen. Er kan bijvoorbeeld wel gedacht worden om bij grondgebonden woningen ligplaatsen als optie aan te bieden. De vissteiger zou dan als algemene aanleg- of opstapplaats kunnen fungeren.

VORMGEVING
• Groene afscheiding bestaande uit riet dat mogelijk is aangevuld met inheemse soorten;
• Ter hoogte van de appartementengebouwen aan de waterkant zullen een kleine gemetselde plinten de terrassen onderscheiden van de gras helling. De nadere uitwerking belangrijk te integreren in het ontwerp;
• De bestaande sloot wordt opgewaardeerd naar minimaal 8m;
• De terreinafscheiding met de achtertuinen van de belendende woningen worden afgewerkt met een haag van inheemse- en bij de grondsoort passende beplanting;
• Langs de waterkant wordt als overgang van de achtertuin 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;
• Langsparkeerplaatsen in de straat worden bij voorkeur in doorgaande stroken groen parkeren aangelegd in gras/heg, of opgenomen in het straatprofiel met verharding van dezelfde klinker.
• Trottoirs worden waar mogelijk van de openbare weg gescheiden uitgevoerd in de vorm van heggen en gras.

VLONDERS
In principe geldt dat we een natuurvriendelijke oever aanleggen(Contractuele afspraak conform anterieure overeenkomst gemeente Langedijk en Vinkbouw). Onder de volgende voorwaarden kan daarvan worden afgeweken:

• 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 vlonder mag maximaal 50% van de beukmaat van de woning breed en circa de diepte van het talud, tenzij de vlonder tegen de woning aan gebouwd is;
• De breedte van de doorvaarbaarheid dient gegarandeerd te worden, dus waar deze doorvaarbaarheid geldt dient de watergang altijd minimaal 8 meter breed te zijn;
• In het plan de mogelijkheid aanwezig vlonders aan te leggen;
• Het deel van de tuin dat grenst aan het water (dat wil zeggen het talud) mag niet worden verhard, en heeft hoogte:breedte verhouding 1:3;
• Detaillering is simpel, met houtachtige uitstraling en open uitstraling.


Openbare vlonder


Herkenningspunten en vergezichten


Doorvaarbaarheid


Wonen aan waterkant


Gemeenschappelijke ruimte


Aanmeerplaatsen


Recreatie aan de waterkant

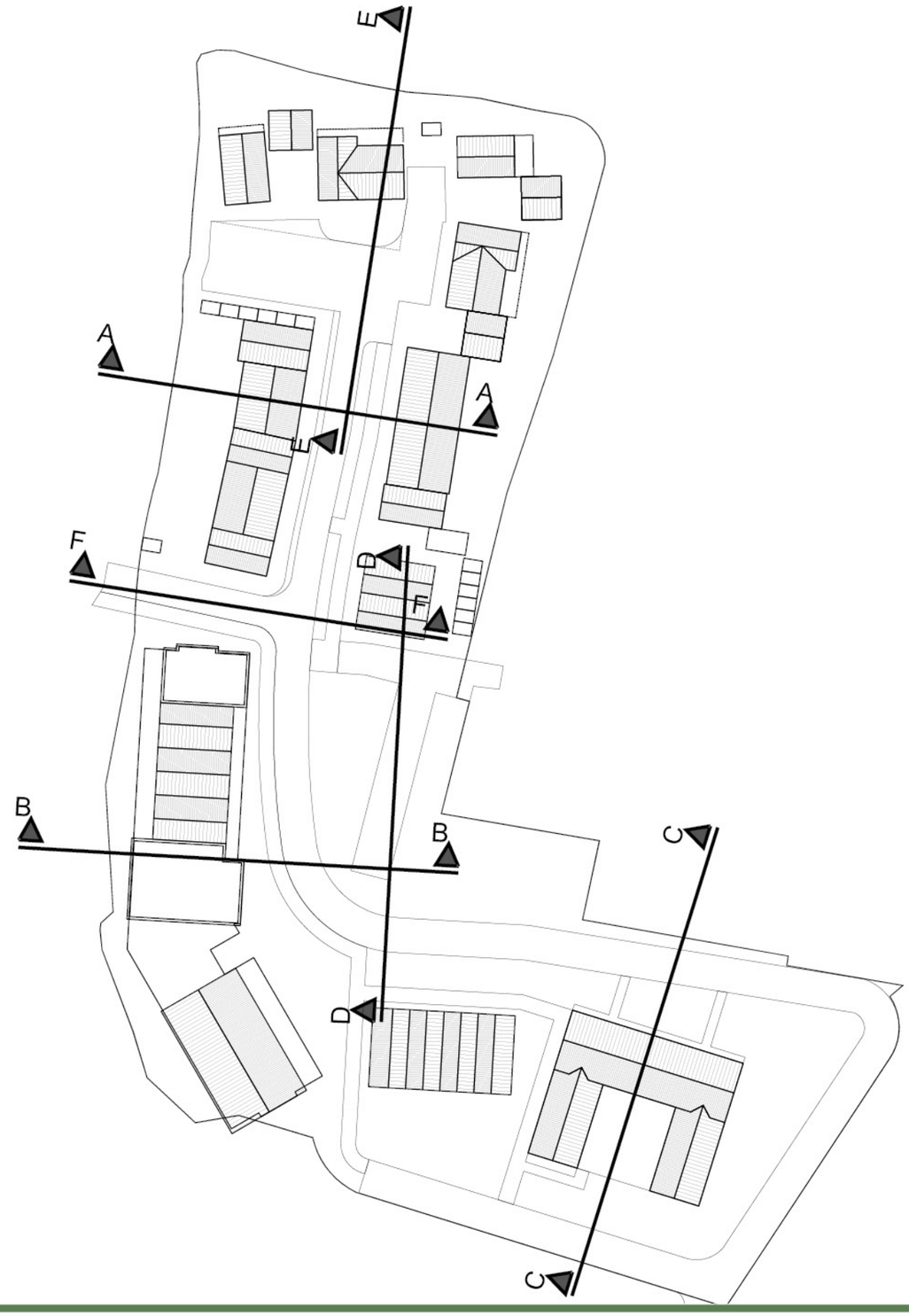



Vissteigers

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 en zijn kade. Het is belangrijk dat de aansluiting van de verschillende waterkanten op de bebouwing, openbare ruimte en achtertuinen van het gebied - ondanks haar diversiteit - een eenheid vormt richting de Westelijke Randweg. Of het hier nu gaat om privé- of openbare ruimte.

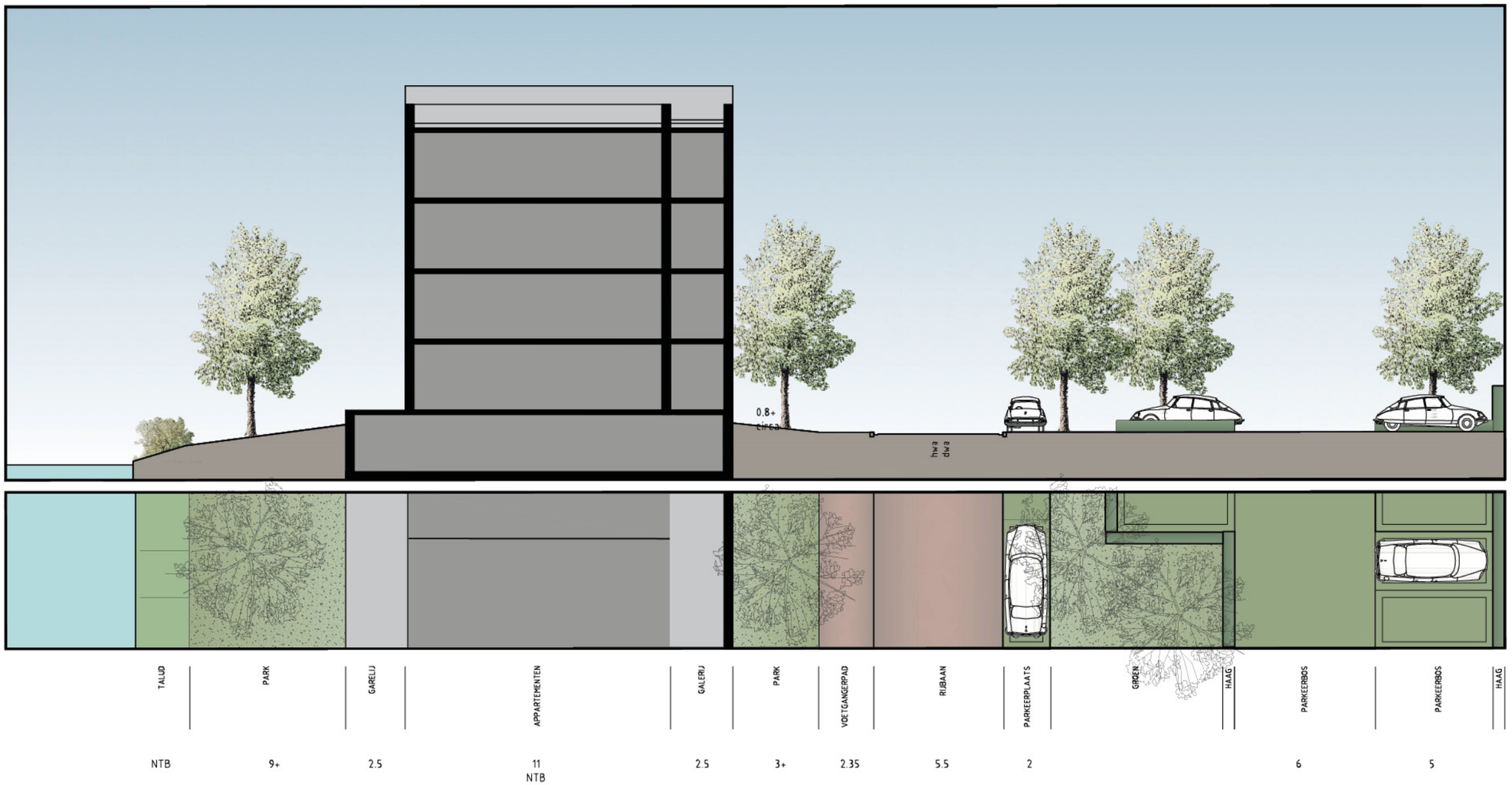
De profielen zijn een eerste schematische indicatie van het plan, en geven soms een recht beeld weer waar de realiteit bochten heeft.



PROFIEL A


hwa
dwa
WATER
BREDE TALUD
optie steiger
TUIN
RIJWONINGEN
VOORTUIN
BLOKHAAG
VOETPAD
RIJBAAN
PARKEERPLAATS
VOETPAD
BLOKHAAG
VOORTUIN
RIJWONINGEN
TUIN
NTB
8+
NTB
8+
10.5
2
1
4,5
2
2.35
2
+-10
7.5+

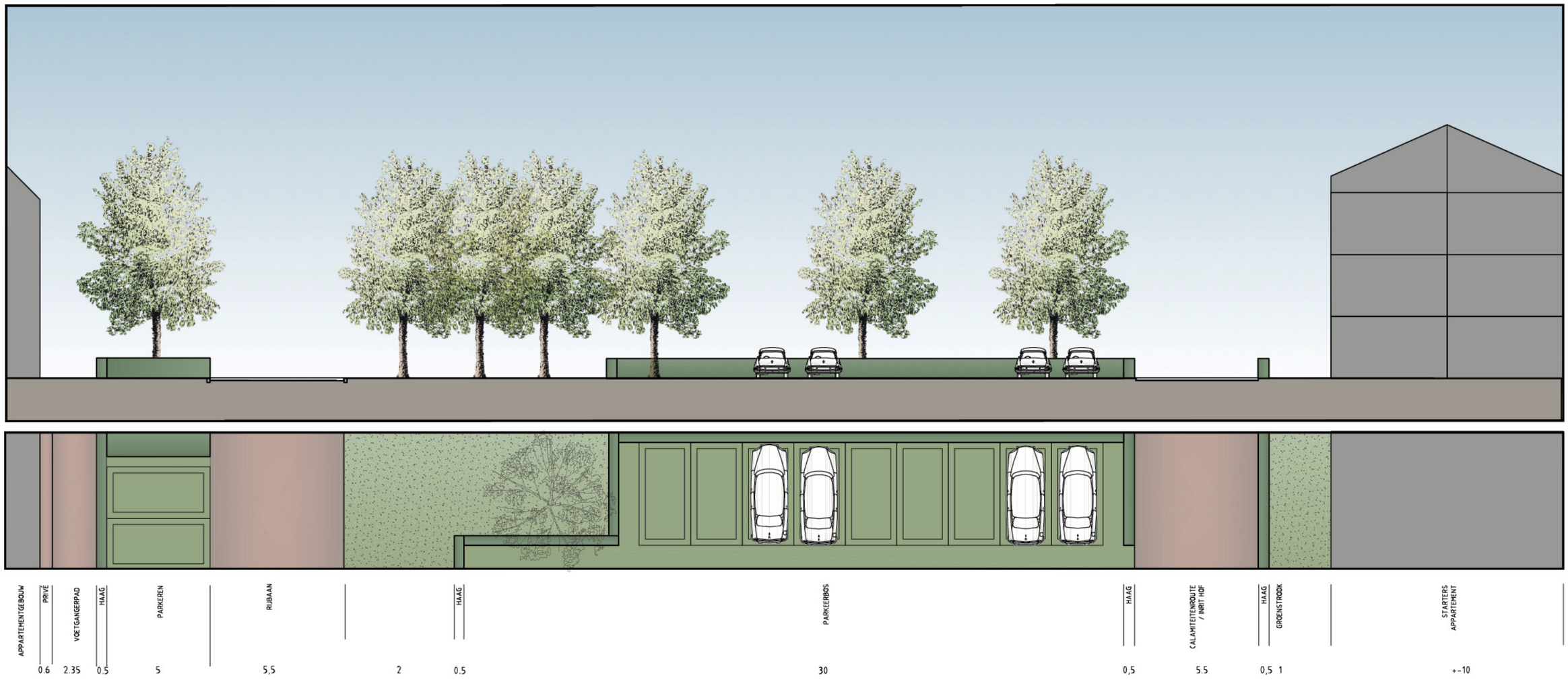
PROFIEL B


0.8+
hwa
dwa
TALUD
PARK
GARELIJ
APPARTEMENTEN
GALERIJ
PARK
VOETGANGERPAD
RIJBAAN
PARKEERPLAATS
GROEN
HAAG
PARKEERBOS
PARKEERBOS
HAAG
NTB
9+
2.5
11
NTB
2.5
3+
2.35
5.5
2
6
5

PROFIEL C


BESTAAND
PARKEERPLAATS
RIJBAAN
PARKEERPLAATS
HAAG
GROENSTROOK
VOETGANGERPAD
HAAG
HOFJE
HAAG
VOETGANGERPAD
HOFWONINGEN
STOEPJE
GROENSTROOK
RIJBAAN
GROENSTROOK
ERSCHEIDING
PRIVE TUIN OMWONENDEN
BESTAAND
5.5
5
4
2
0.5
12
0.5
2
+-12
1
7+
5.5
+-2
+-12

PROFIEL D


APPARTEMENTGEBOUW
PRIVÉ
VOETGANGERPAD
HAAG
PARKEREN
RIJBAAN
HAAG
PARKEERBOS
HAAG
CALAMITEITENROUTE / INRIT HOF
HAAG
GRENSSTROOK
STARTERS APPARTEMENT
0.6
2.35
0.5
5
5,5
2
0.5
30
0,5
5.5
0,5
1
+-10

PROFIEL E


hwa
dwa
RIJENWONINGEN
BERGINGEN
VOETGANGERPAD
HAAG
PARKEREN
RIJBAAN
GROEN
BLOKHAAG
VOORTUIN
2 in 1 KAPPER
2 in 1 KAPPER
ACHTERTUIN
TALUD optie steiger
WATER
TALUD optie steiger
2
1.5
0.5
5
6
+-4
0.5
+-3.5
+-8.5
9+
NTB
8+
NTB

PROFIEL F


TALUD
optie steiger
WATER
BRUG NTB
1.55 DOORVAARBAARHEID
TALUD
optie steiger
RUG GROEN
MUUR EN BIJGEBOUWTJE
NTB
RIJWONINGEN
VOORTUIN
BLOKHAAG
VOETPAD
RIJBAAN
PARKEERPLAATS
VOETPAD
BLOKHAAG
VOORTUIN
STARTERS APP
TUIN OF OPENBAAR
NTB
8+
NTB
9+
+-10
2
0,5
1
4,5
2
2.35
0,5
2
+-11
7.5+