

Oosteindedriehoek

Beeldkwaliteitplan, deelgebied 1
Aalsmeer

Oktober 2022

svp

Colofon



Publicatiedatum

5 oktober 2022

Adres

SVP architectuur en stedenbouw
't Zand 17, 3811 GB Amersfoort

E-mail

info@svp-svp.nl

Ontwerp

Manon Witbraad
Jeroen Heij
Joost van der Doelen

In opdracht van

Woningstichting Eigen Haard
Roosdom Tijhuis planontwikkeling
Van Wanrooij projectontwikkeling b.v.

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen dient men toestemming van SVP te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

Voorbehoud

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.



Oosteindedriehoek

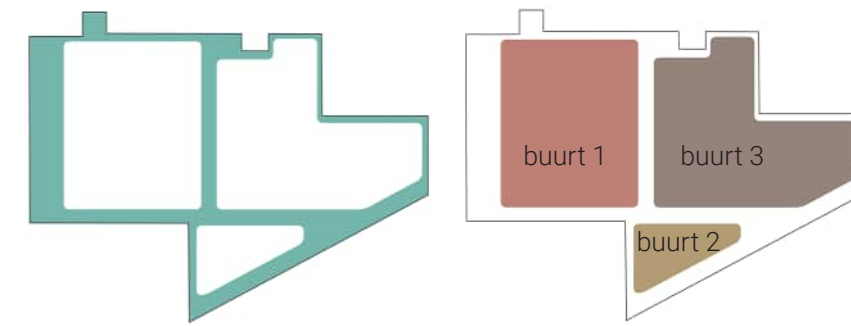
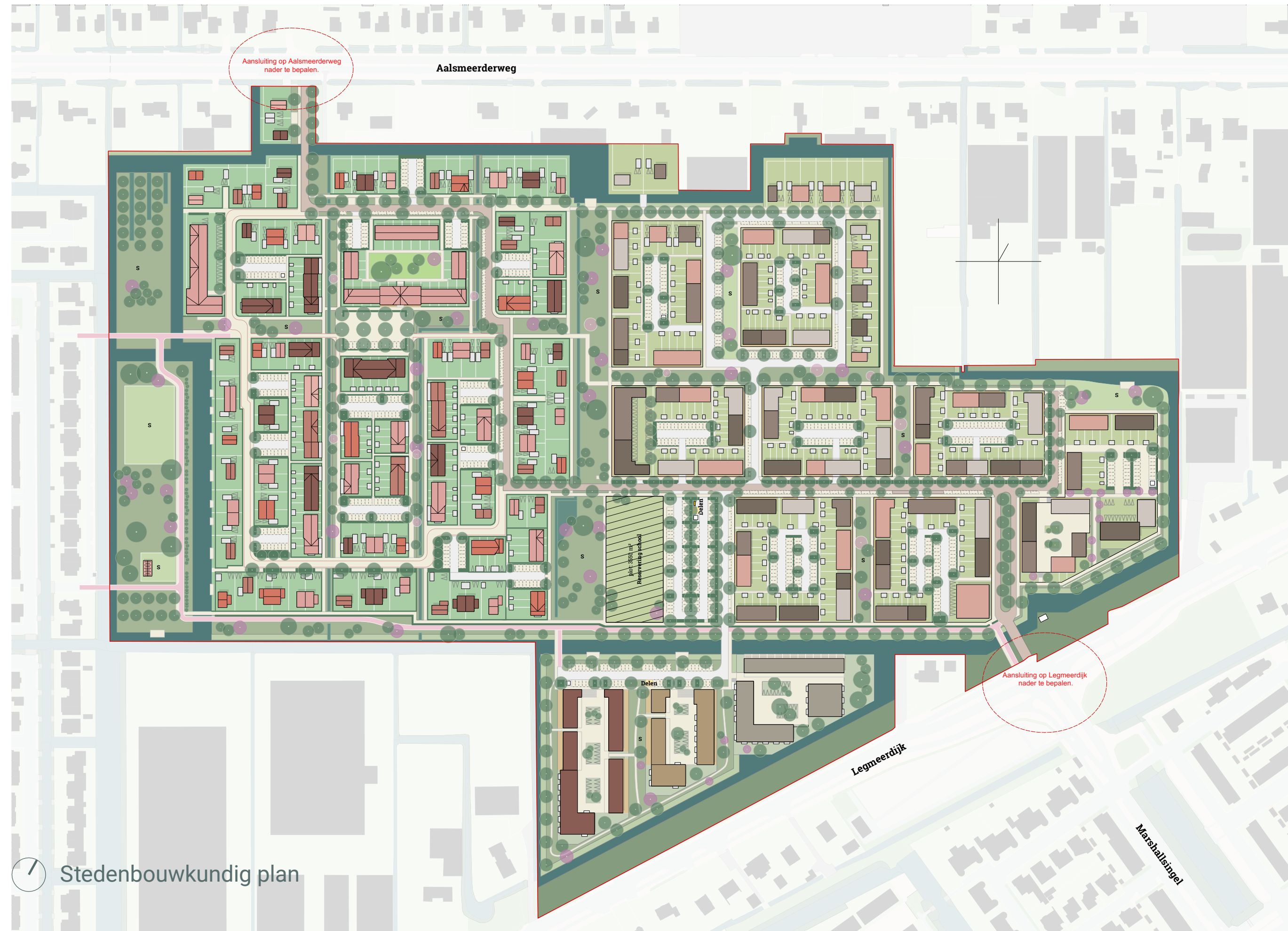
Beeldkwaliteitplan, deelgebied 1
Aalsmeer



< luchtfoto plangebied Oosteindedriehoek

Inhoudsopgave

1. Inleiding	7	6. Beeldkwaliteit buurt 3	39
Plantoetsing	7	Algemeen beeld bebouwing	39
Leeswijzer	7	Kleur en materialen	40
Afwijkingsbevoegdheid	7	Erfafscheidingen	40
		Openbare ruimte buurt 3	43
2. Inspiratie Oosteindedriehoek	9	Criteria buurt 3	45
		Integraal Kind Centrum	46
3. Uitgangspunten bebouwing	13		
4. Beeldkwaliteit buurt 1	15	7. Beeldkwaliteit groen-blauw raamwerk	49
Algemeen beeld bebouwing	15	Groen-blauw raamwerk	49
Kleur en materialen	15	Wijkpark	49
Erfafscheidingen	16	Buurtpark	49
Dorpsplein - de Bronk	19	Middentocht	49
Dorpsplein - de Bronk - woonhofje	20	Noordwestelijke rand van deelgebied 1	51
Appartementengebouw aan het wijkpark	21	Legmeerdijkzone	51
Groene straten	22	Waterkunstwerken	53
Wijkvoorziening - de buurtKas	23	Overige elementen openbare ruimte	57
Openbare ruimte buurt 1	25		
Criteria buurt 1	27		
5. Beeldkwaliteit buurt 2	29		
Algemeen beeld bebouwing	29		
Kleur en materialen	31		
Erfafscheidingen	33		
Openbare ruimte buurt 2	34		
Criteria buurt 2	37		



groen-blauwe raamwerk en positie drie buurten in deelgebied 1



gevarieerd woongebied met verschillende sferen, dichtheden en woonmilieus

1. Inleiding

Voor deelgebied 1 Oosteindedriehoek in Aalsmeer is in maart 2022 een stedenbouwkundig plan opgesteld. Bij dit stedenbouwkundig plan is voorliggend beeldkwaliteitsplan gemaakt.

Deelgebied 1 is de eerste fase van Oosteindedriehoek dat in totaal uit vier buurten bestaat. In deelgebied 1 zijn (een deel van) drie buurten gesitueerd. De hoofdstructuur van deelplan 1 is gebaseerd op het polderlandschap en bestaat uit een groen-blauw raamwerk waarin de drie buurten liggen. De drie buurten krijgen elk een duidelijke eigen identiteit en sfeer en het groen-blauwe raamwerk hier omheen wordt als één landschappelijk element ontworpen.

Het plangebied van deelgebied 1 wordt grofweg begrensd door de wijk Nieuw Oostende aan de zuidwestzijde, de percelen aan de Aalsmeerderweg aan de noordwestkant, een aantal bedrijfsperven aan de noordoostzijde, de Legmeerdijk en de Middentocht aan de zuidoostzijde.

In het beeldkwaliteitsplan is de beoogde beeldkwaliteit voor de verschillende buurten van het stedenbouwkundig plan van deelgebied 1 beschreven en vertaald in ruimtelijke criteria. Deze criteria zijn enerzijds een inspiratiebron voor de architecten van de woningen en de ontwerpers van de openbare ruimte en anderzijds het toetsingskader voor het kwaliteitsteam bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de bouwplannen voor de aanvraag omgevingsvergunning.

Plantoetsing

De ontwikkeling en realisatie van deelgebied 1 zal meerdere jaren in beslag nemen. Voor de continuïteit en betrokkenheid zal voor de beoordeling en toetsing van bouwplannen een kwaliteitsteam worden samengesteld. Dit kwaliteitsteam beoordeelt of de plannen voldoen aan 'redelijke eisen van welstand'. De welstandscommissie is vertegenwoordigd in dit kwaliteitsteam. Op deze manier wordt de totale beeldkwaliteit van de wijk gedurende de ontwikkeling bewaakt.

Leeswijzer

In dit beeldkwaliteitsplan wordt eerst de inspiratie voor de beeldkwaliteit vanuit de historische, ruimtelijke context van Aalsmeer beschreven. Vervolgens is de vertaling hiervan naar de beeldkwaliteit van de drie verschillende buurten beschreven, voor zowel de bebouwing als de openbare ruimte. Daarna wordt de beeldkwaliteit van de openbare hoofdstructuur en de elementen in de openbare ruimte toegelicht. Per buurt zijn de specifieke toetsingscriteria voor verschillende schaalniveaus van het bouwplan weergegeven. In het beeldkwaliteitsplan zijn verschillende referentiebeelden opgenomen ter inspiratie bij verschillende thema's. Bij deze beelden is altijd aangegeven voor welk thema het is bedoeld.

Afwijkingsbevoegdheid

In dit beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen voor de beeldkwaliteit van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte gegeven. Het kan voorkomen dat er een ontwerp voor de bebouwing wordt ingediend dat niet aan de in dit beeldkwaliteitsplan genoemde beeldkwaliteitseisen voldoet maar wel van een positief advies kan worden voorzien. In dat geval bestaat de mogelijkheid gemotiveerd van de richtlijnen uit dit beeldkwaliteitsplan af te wijken. Redenen kunnen bijvoorbeeld zijn dat een ontwerp anders is maar toch passend binnen de beoogde beeldtaal of dat door marktontwikkelingen variatie in uitwerking optreedt in verband met de financiële haalbaarheid. Verder zijn de in dit beeldkwaliteitsplan aangegeven referentiebeelden bedoeld om de ambitie weer te geven en dienen als inspiratie voor de architecten die de bebouwing gaan ontwerpen.



2. Inspiratie Oosteindedriehoek

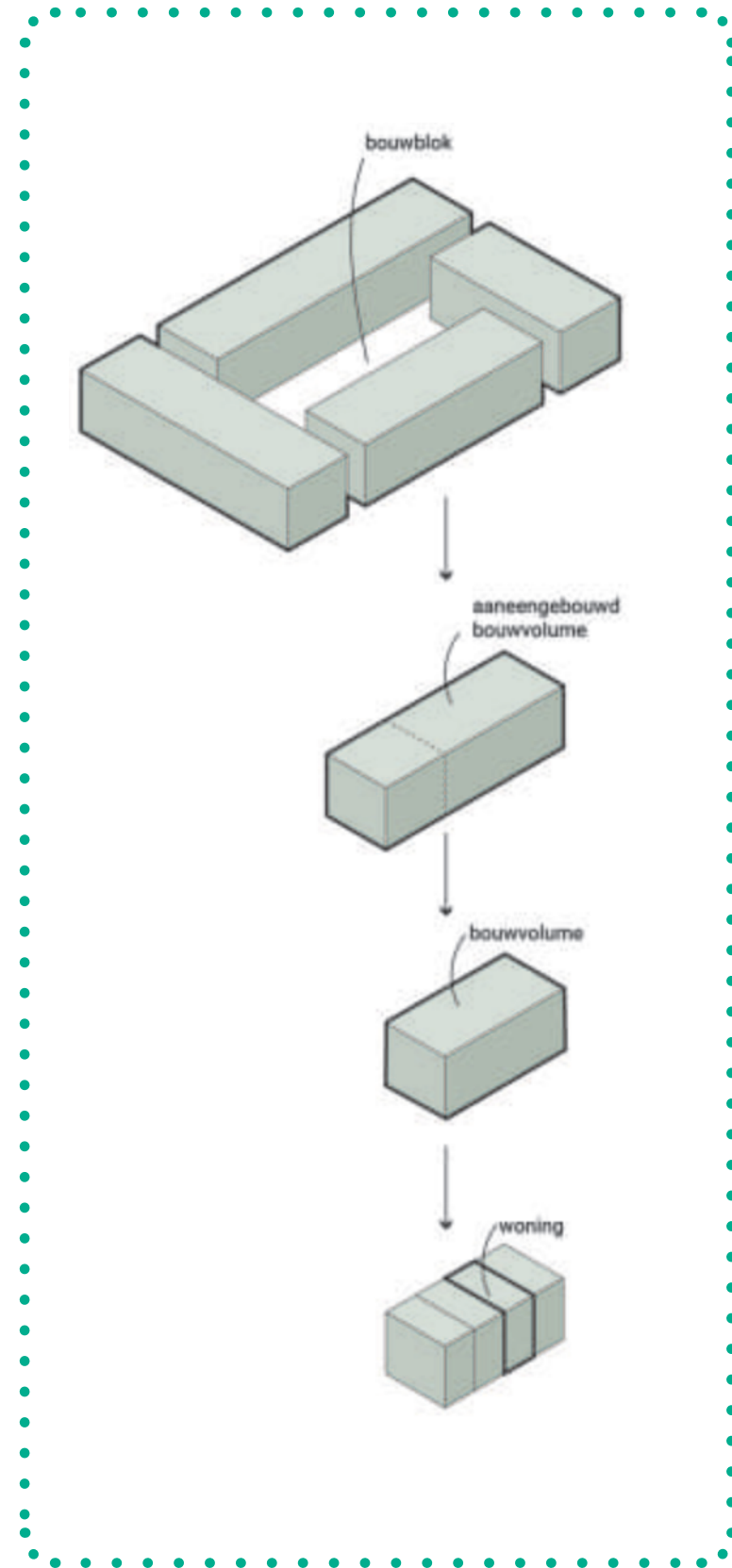
Voor de beeldkwaliteit van deelplan 1 is de geschiedenis van het gebied als inspiratiebron gebruikt. Een geschiedenis die wordt gekenmerkt door inpoldering, dijken, gemalen, linten, tuinderswoningen, aardbeien, snijbloemen, kassen, veilinggebouwen en treinstations. Van een reeks, hierbij horende, historische gebouwen zijn de belangrijkste beeldbepalende kenmerken verzameld en voorzien van een interpretatie die past bij de huidige tijd. Deze hernieuwde kenmerken zijn vervolgens vertaald naar de beeldkwaliteit voor deelplan 1. Door de kenmerken per buurt op een eigen manier te combineren, krijgt elke buurt binnen het plan zijn specifieke karakter.

Vanuit de historische context zijn de volgende kenmerken verzameld:

- Verschillende (samengestelde) bouwvolumes met karakteristieke kapvormen.
- Zadeldak als basis en schilddaken en wolfseinden als verbijzondering.
- Toevoegingen aan het dakvlak in de vorm van dakopbouwen vanuit de gevel, losse dakopbouwen of dakkapellen.
- Overstekende dakranden of juist strak gedetailleerde dakrand.
- Toevoegingen aan het bouwvolume door uitbouwen en dakopbouwen.
- Metselwerk met verbijzonderingen in metselverband, vlakken, trasraam, penanten, diepe neggen.
- Bijzonder bouwwerk volledig in hout.
- Gevelopeningen los in het gevelvlak of als doorlopende strook op de verdieping
- Toevoegingen als schoorstenen, luiken, roedes in de ramen, uit getimmerde luifels, verbijzondering bij entrees, makelaars, spanten.

Per buurt is een reeks karakteristieke kenmerken gekozen die de beoogde beeldkwaliteit vanuit het stedenbouwkundig plan verbeeld. Op deze manier is het verschil tussen de drie buurten, zoals in het stedenbouwkundig plan reeds uitgewerkt, in beeld verder versterkt. Een duidelijk van elkaar verschillend beeld, maar steeds gevoed vanuit de historische context.

< historische gebouwen in omgeving van Oosteindedriehoek ter inspiratie voor beeldkwaliteit



Opbouw van bouwblok met (aaneengebouwde) bouwvolumes en woningen



Korrel en accenten



Ruimtelijke eenheden 3 buurten

3. Uitgangspunten bebouwing

De identiteit per buurt wordt bepaald door de bebouwing; de korrelgrootte, de onderlinge samenhang of juist variatie tussen de verschillende bouwvolumes, de bouwhoogte en het al dan niet toepassen van kappen. Voor de bebouwing onderscheiden we in dit beeldkwaliteitplan de volgende verschillende ruimtelijke eenheden; bouwblok, (aaneengebouwd) bouwvolume en woning.

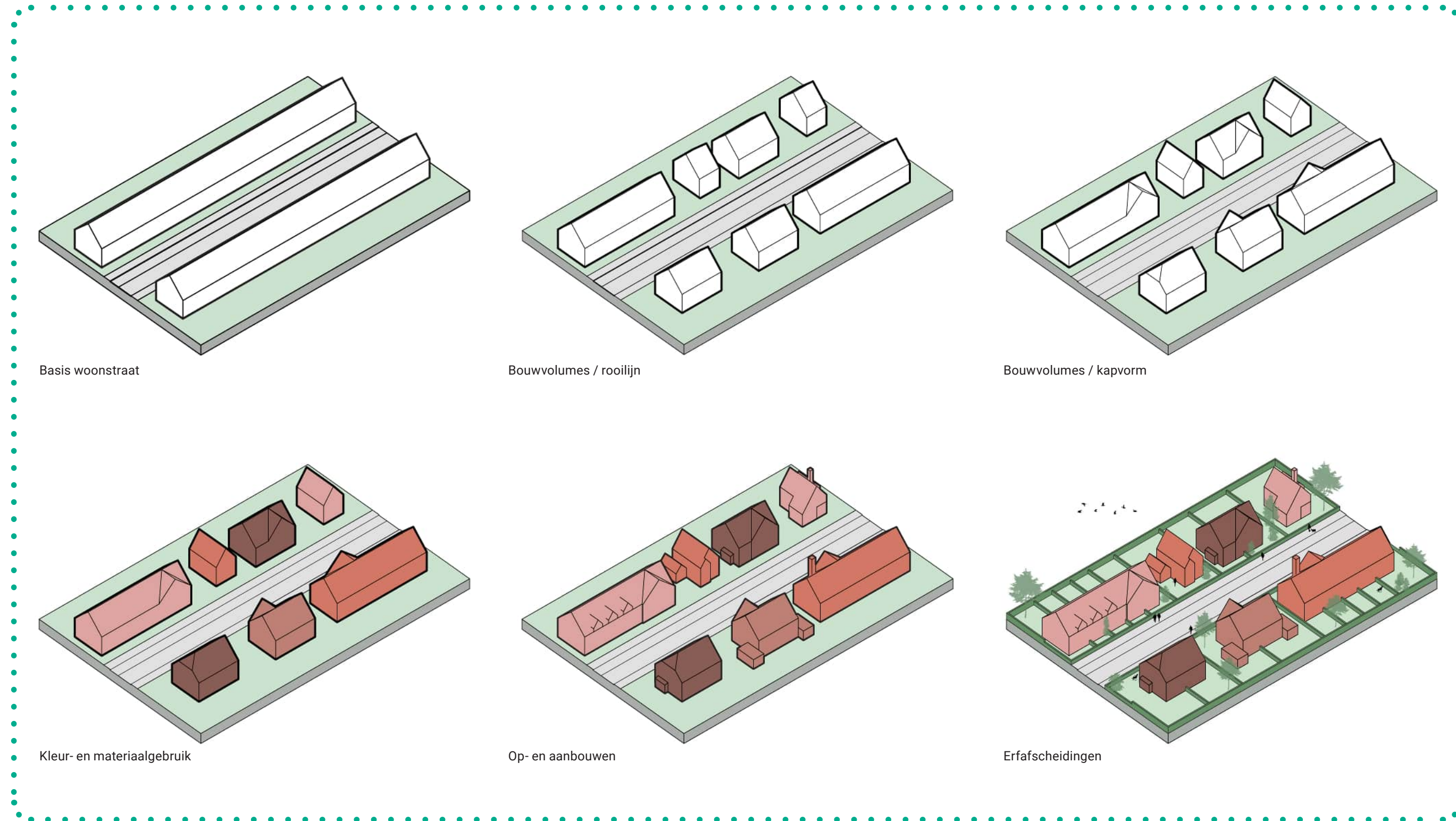
Per buurt dragen de keuzes ten aanzien van de bebouwing bij aan het gewenste beeld: dorps in buurt 1, stoer en industrieel in buurt 2 en robuust en kloek in buurt 3. In de volgende hoofdstukken is per buurt de beoogde beeldkwaliteit voor de bebouwing beschreven. Daarnaast wordt voor elke buurt de beeldkwaliteit voor bijzondere bebouwing of specifieke, ruimtelijke eenheden toegelicht. De ruimtelijke eenheden zijn in de afbeelding hiernaast aangegeven.



Indicatie van aantal bouwlagen



Indicatie van variatie in kapvorm en richting



Basisprincipes buurt 1

4. Beeldkwaliteit buurt 1

Het stedenbouwkundig plan voor buurt 1 gaat uit van een groene, dorpse sfeer met verschillende bouwvolumes met een kap. De bebouwing is zowel in bouwvolume, gevelontwerp, architectuur als kleur- en materiaalgebruik verschillend, binnen een dorpse bandbreedte. Hierbij past een vriendelijke sfeer met een dorpse schaal en uitstraling voor zowel de bebouwing als de openbare ruimte. Vanuit de historische context en de kenmerken van de historische bebouwing is voor buurt 1 de volgende vertaling gemaakt.

Algemeen beeld bebouwing

Bouwvolumes van één en twee bouwlagen met een kap en verschillende goothoogtes zijn het uitgangspunt. In de basis een langskap maar variaties als schilddak, het toepassen van een wolfseind of door deels lagere goten toe te passen zorgen voor een gevarieerde beeld. De verschillende toevoegingen zoals dakopbouwen, dakkapellen, erkers, bijzondere entrees, luifels, uitbouwen of schoorstenen geven elk bouwblok een eigen karakter. Dit wordt versterkt door per bouwblok een andere kleur baksteen toe te passen, vanuit een vooraf gekozen, samenhangend palet. Het beeld van verschillende bouwvolumes wordt mede versterkt door



variatie in het gevelontwerp waarbij elke gevelopening los in het metselwerk is geplaatst. Een wisselende rooilijn en oriëntatie van de woningen draagt bij aan het beoogde beeld. Het toepassen van bijvoorbeeld roedes vergroot de vriendelijke sfeer en zorgt voor nog meer samenhang binnen de buurt.

Kleur en materialen

Baksteen is het basis materiaal voor deze buurt in een palet van rood-bruine aardetinten, waarbij zowel lichte als donkere tinten kunnen voorkomen. De stenen zijn licht gemêleerd en hebben enige textuur. Per bouwblok wordt één type steen en kleur toegepast. Het toepassen van hout of andere materialen, ondergeschikt aan de baksteen, is mogelijk. De kleuren van de kozijnen, ramen en deuren zijn passend bij de gevelsteen (ton-sur-ton) of zoeken juist het contrast met de gevelsteen op. Langs de 'groene straten' draagt het toepassen van hout in de gevel bij aan het bijzondere karakter.

De daken worden voorzien van een donkerbruine of antraciet kleurige keramische pan. In de woningontwerpen worden zonnepanelen op een zorgvuldige wijze ingepast.



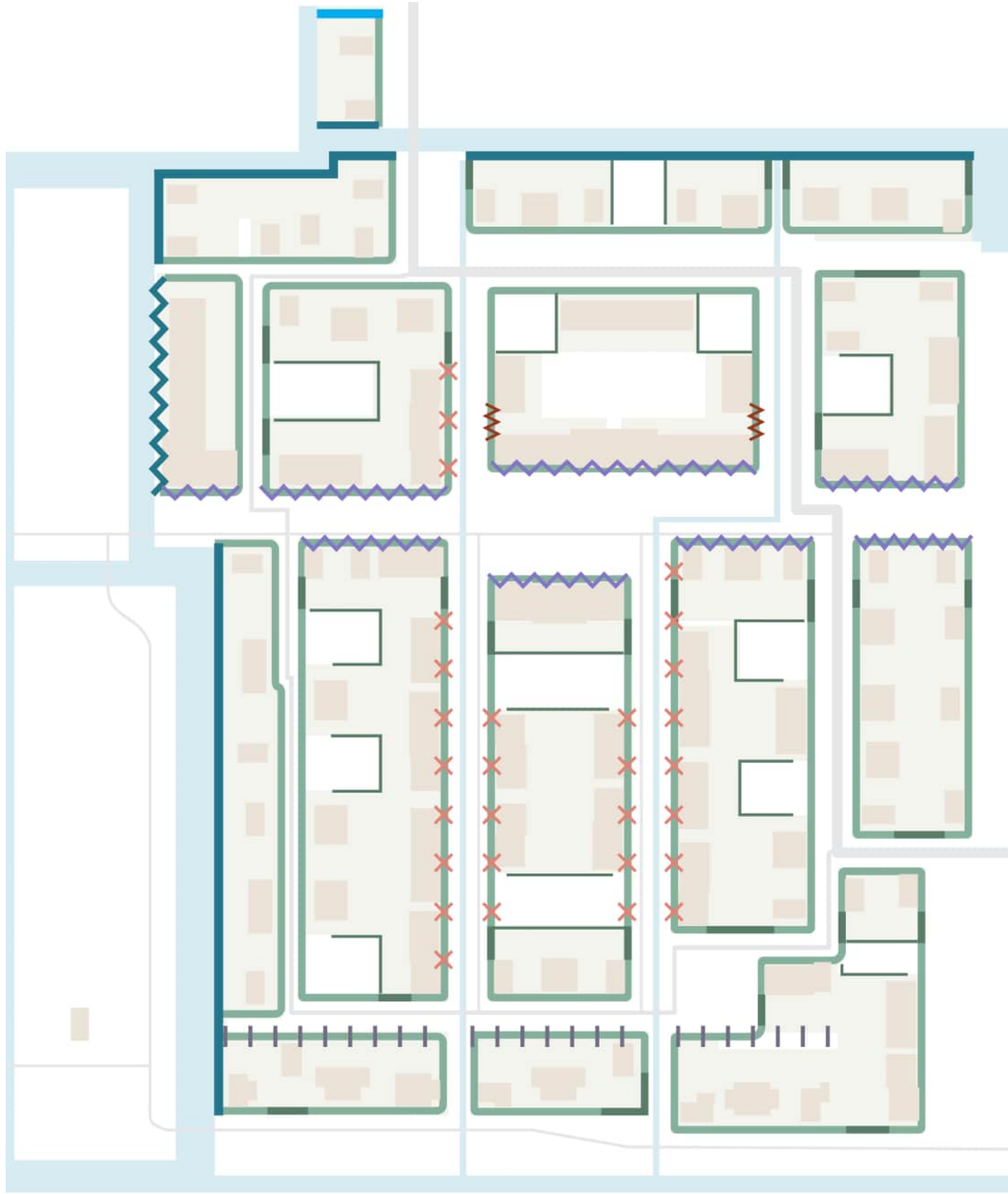
Erfafscheidingen

Een groen beeld op de overgang van de kavels naar het openbaar gebied is het uitgangspunt in buurt 1. Aan de voorzijde is dit per plandeel of straat een (verschillende) lage groene haag. Bij een zij- of achtertuin grenzend aan het openbaar gebied is dit een verschillende hoge haag of met hедера begroeid hek.

Langs het buurtpark (ostrand) is de haag laag tot middelhoog zodat er een visuele relatie is tussen wonen en park. En aan de Bronk worden de lage hagen gecombineerd met gemetselde muurtjes en penanten bij de toegang tot de percelen.

De kavels aan de Middentocht hebben een tweezijdig oriëntatie. Aan de Middentocht, met het fiets- en voetpad, ligt de voortuin en is de voordeur van de woningen gesitueerd. Hier komt een groene, lage haag. Aan de zijde van de buurt, aan de woonstraat, is op eigen terrein het parkeren voor de auto en de berging voor de fietsen gesitueerd, waarmee dit de plek is waar de bewoners over het algemeen thuiskomen. Een hoog hek met hедера op de erfgrens vormt hier de basis met per kavel twee parkeerplaatsen naast elkaar. Achter de hедера kunnen verschillende typen bergingen / tuinhuisjes worden geplaatst, al dan niet met een kap en uitgevoerd in de baksteen van de woning of donker hout. Indien mogelijk kan tussen hek en bouwwerk plek worden gemaakt voor de rolcontainers. Een enkel bouwwerk kan juist ook op de erfgrens worden

- lage haag, voortuindipete minimaal 3,0m
- hoge haag of hoog hek, groen begroeid, bijgebouw er achter
- hoog hek, groen begroeid, bijgebouw er achter
- lage haag gecombineerd met stenen muur of poeren, voortuindiepte circa 2,0m
- Hoge stenen muur gecombineerd met groen
- veranda, eventueel gecombineerd met lage haag
- lage tuinzone, vlonder (max 1/3 van perceel)
- terras/buitenruimte appartement aan water
- oplossing met tweezijdige oriëntatie
- lage beschoeiing met groen talud (aan Aalsmeerderweg)



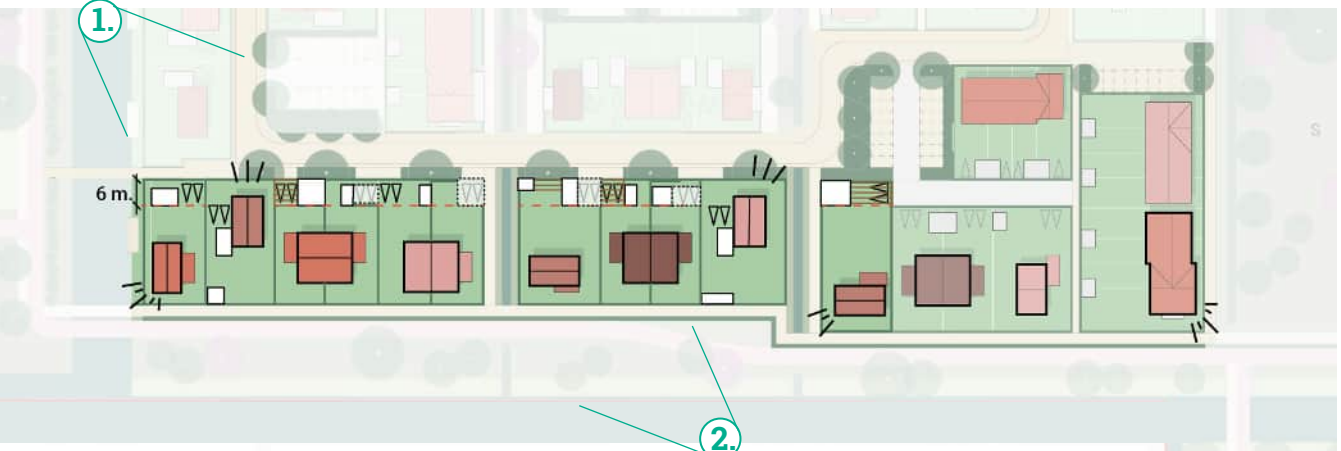
Erfafscheidingen buurt 1

geplaatst, bijvoorbeeld als hier een bedrijf aan huis een atelier of werkplek in is gesitueerd. Een raam naar het openbaar gebied is dan noodzakelijk en een uitvoering met kap zeer gewenst. Onderzocht kan worden of een groene gevel hierbij mogelijk is.

Een aantal woningen in deze zone wordt andersom op het kavel gesitueerd, met de achtertuin naar de Middentocht en de voorgevel naar de buurt. Deze situering draagt bij aan de gewenste afwisseling in beeld aan zowel het water als de woonstraat en vraagt uiteraard om een zorgvuldige aansluiting op het aangrenzende openbaar gebied. Aan de buurtzijde is dit een lage haag langs de voortuin. En naar de Middentocht is dit een hoog hek met hедера waarbij een eventueel bijgebouw van metselwerk of donker hout, voorzien van ramen en een kap, ook in de erfgrens kan worden geplaatst.



referentiebeeld tweede 'voorkant' met entree, parkeren en bijgebouwen



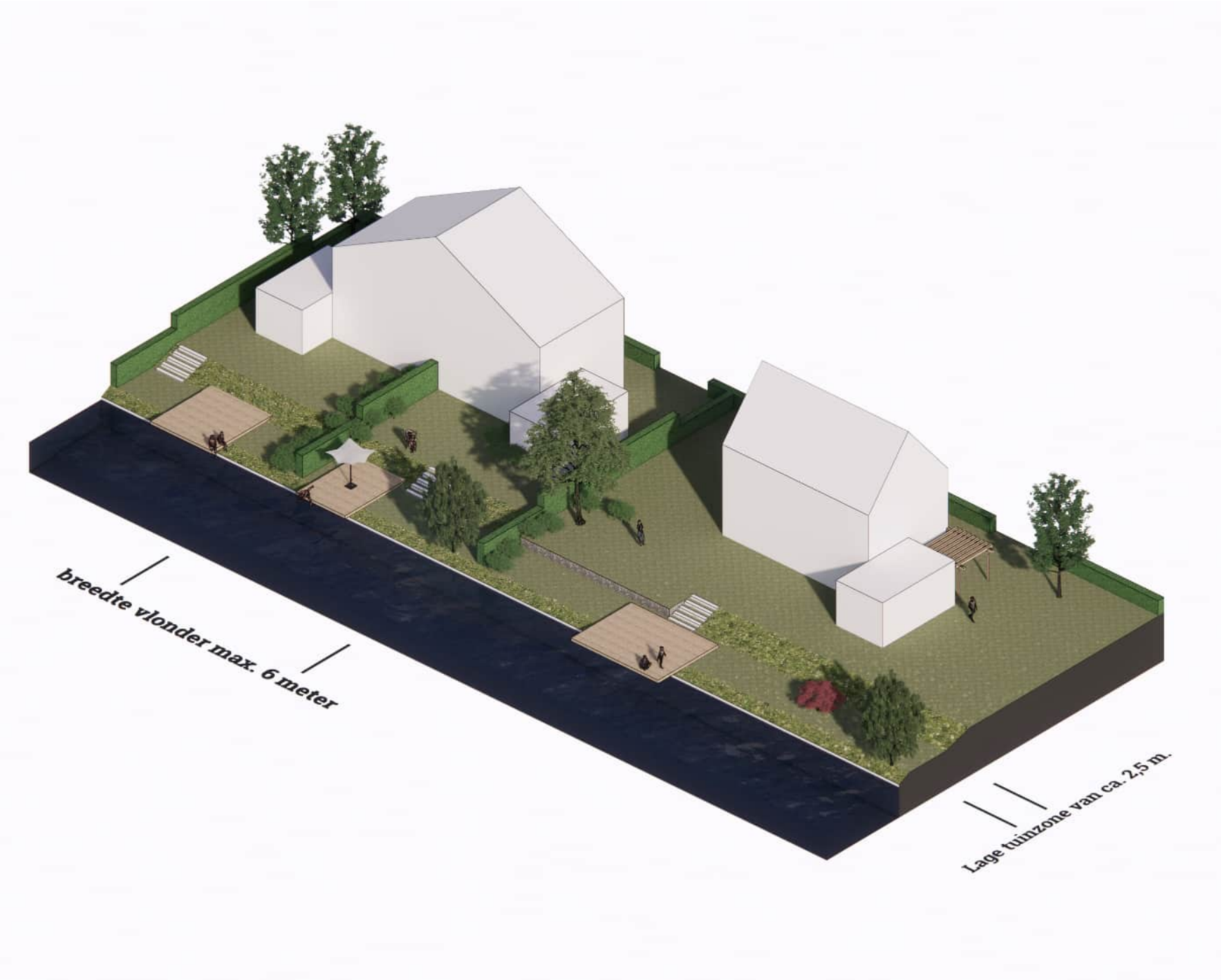
voorbeelduitwerking van kavels aan de Middentocht



Bij de kavels aan het water wordt een houten of gelijkijkende composiet vlonder mee ontworpen door de architect. De vlonder is onderdeel van een lage beschoeiing, maximaal 30 cm boven het waterpeil en heeft een breedte van 1/3 van de breedte van het kavel met een maximum van 6,0 meter. De vlonder is maximaal 1 meter uitkragend vanaf de waterlijn. Langs het water wordt een zone van circa 2,5m breed op vlonderniveau aangelegd, de rest van de tuin sluit via een talud of keermuur aan op het peil van de woning. Om in de tuin voldoende privacy te verkrijgen wordt als onderdeel van het woningontwerp een pergola en/of tuinmuur mee-ontworpen bij het terras.



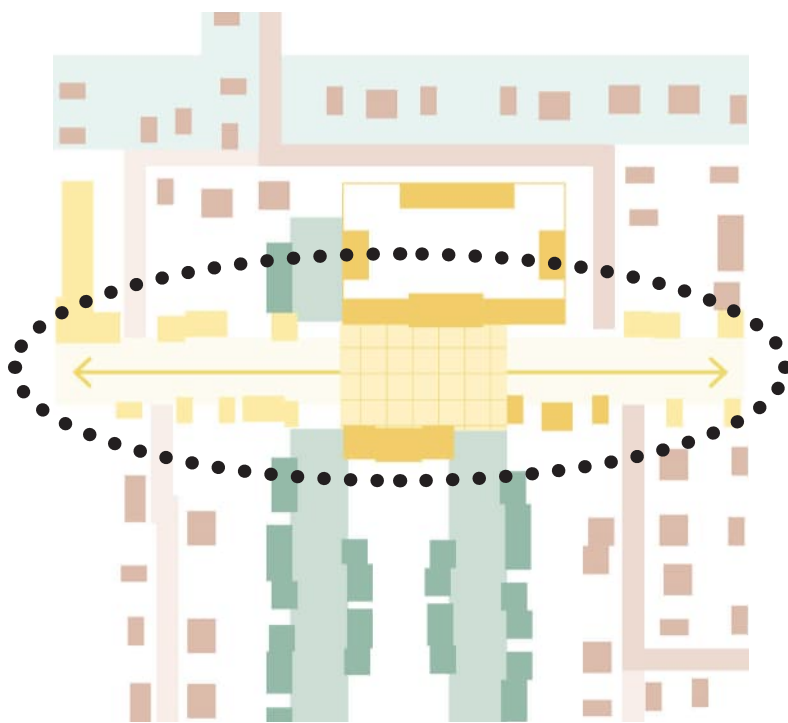
referentiebeeld lage tuinzone met lage beschoeiing en vlonder langs water



voorbeelduitwerking van tuinen aan het water

Dorpsplein - de Bronk

De bebouwing aan de Bronk draagt bij aan een meer formele maar ook collectieve identiteit. De woningen staan daarom iets dichtër op het openbaar gebied en er is minder sprake van verspringingen in de rooilijn. De groene erfafscheidingen worden gecombineerd met gemetselde muurtjes of penanten bij de entrees. En in de gevels draagt een rijzige, verticale geleding bij aan het formele beeld. De bebouwing varieert hier van één laag met een kap bij het woonhofje tot twee lagen met een hoge kap voor de beneden-bovenwoningen. Tuitgevels bij de gedraaide nokken en een bepaalde mate van ritmiek in het gevelontwerp versterken het beeld. Baksteen is ook aan de Bronk het basismateriaal. Door vanuit het kleurenpalet bijvoorbeeld juist vooral lichte tinten te kiezen wordt de samenhang aan het plein versterkt en krijgt de specifieke identiteit binnen de buurt nog meer betekenis.



afbeelding situering dorpsplein - de Bronk met groene uitlopers naar wijk- en buurtpark



referentiebeeld formele bebouwing met tuitgevels



referentiebeeld dorpsplein - de Bronk



referentiebeeld woonhofje van één laag met kap aan de Bronk

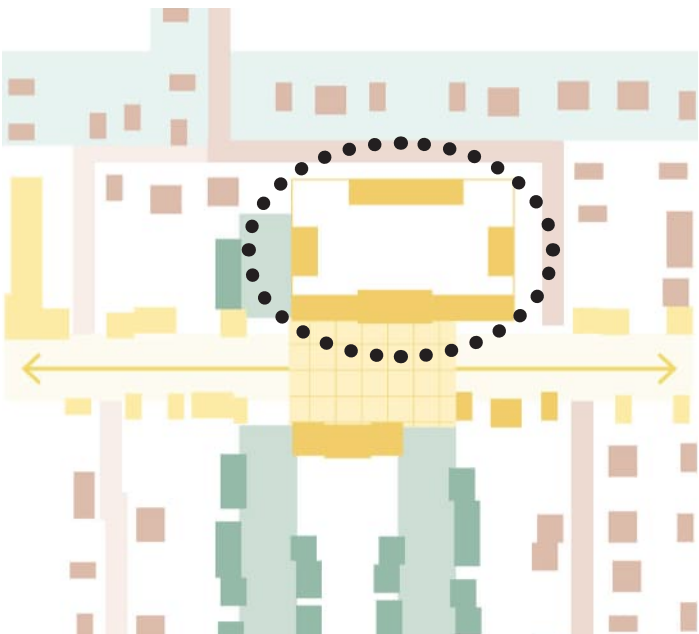


referentiebeeld formele bebouwing met tuitgevels

Dorpsplein - de Bronk - woonhofje

Het woonhof aan de Bronk wordt als één samenhangend complex ontworpen. Het bestaat uit woningen van één bouwlaag met een kap met een volledig woon- én slaapprogramma op de begane grond. Dat maakt dit hofje specifiek geschikt voor senioren. De entree vanaf de Bronk naar het hofje is via een poort(woning) met beneden-bovenwoningen. Een gedraaide nok accentueert deze markante plek. Ook op andere plekken geven gedraaide nokken het bouwblok een dorpse maat en schaal.

De erfafscheiding aan de buitenzijde sluit aan bij het beeld langs de Bronk, een voortuin van circa 2,0 meter met een lage groene haag, gecombineerd met gemetselde muurtjes of poeren. In de hoeken bij de parkeercoffers is dit een hoge haag of met hederabegroei hekwerk. Aan de binnenzijde van het hof maken de erfafscheidingen deel uit van het ontwerp van de collectieve tuin. Een eenduidig beeld vormt het uitgangspunt. Bergingen bij de woningen verdienen bijzondere aandacht en mogen niet verstorend zijn voor het hof en de relatie tussen de woningen en het hof. Bergingen zijn daarom collectief opgelost, bijvoorbeeld gemeenschappelijk voor fietsen en scootmobiel, of in de woning.



afbeelding situering woonhof aan de Bronk in buurt 1



referentiebeeld collectieve binnentuin woonhof



referentiebeeld collectieve binnentuin woonhof



referentiebeeld dorps beeld met gedraaide nokken woonhof



referentiebeeld dorps beeld met gedraaide nokken woonhof



referentiebeeld appartementengebouw met gedraaide nokken ter variatie



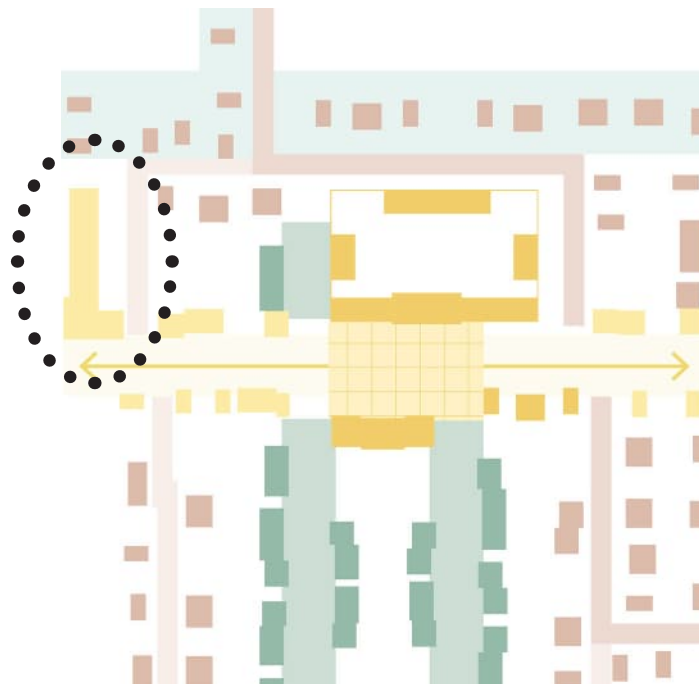
referentiebeeld appartementengebouw met accent op de hoek



referentiebeeld appartementengebouw met verschillende kaprichtingen



referentiebeeld appartementengebouw met samengestelde bouwvolumes



afbeelding situering appartementengebouw op hoek wijkpark en groene uitloper van de Bronk in buurt 1

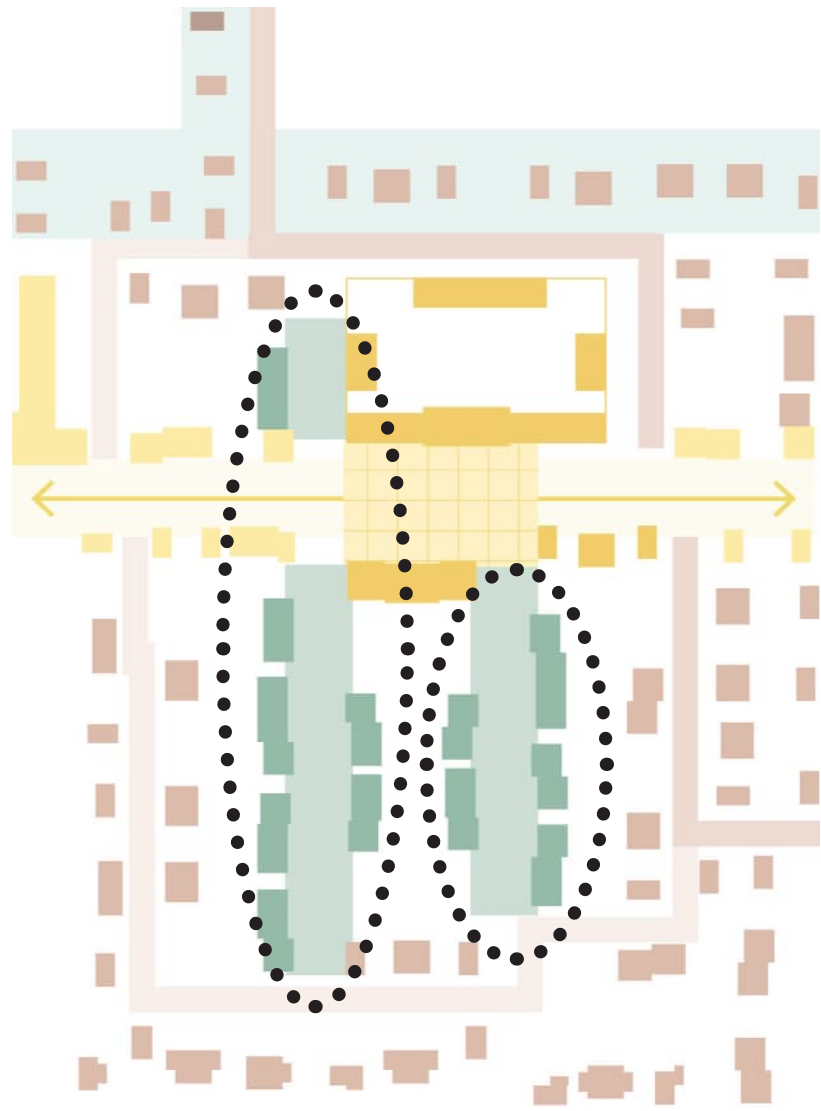
Appartementengebouw aan het wijkpark

Het appartementengebouw aan het wijkpark, krijgt op de hoek met de groene uitlopers van de Bronk een duidelijk hoekaccent. Het gebouw krijgt hier een gezicht naar de groene uitlopers én naar het park, met een bouwhoogte van circa vier bouwlagen met kap en de appartementen oriënteren zich op de groene uitlopers.

Het gebouwdeel aan het water is lager, maximaal drie bouwlagen met kap, en benut de kwaliteit van wonen aan het water en het park. De appartementen krijgen hier een terras of balkon aan het water

In maat, schaal en beeld sluit het appartementengebouw aan bij de beeldkwaliteit van de buurt. Het gebouw is opgedeeld in minimaal twee verschillende bouwvolumes, met verschillende goot- en nokhoogten. Ook het gevelontwerp en het kleur- en materiaalgebruik is (binnen het buurtpalet) per bouwvolume verschillend. Het ontwerp van de balkons/terrassen van de appartementen draagt bij aan dit beeld.

Het gebouw staat in een collectief ingerichte tuin met langs een water een lage beschoeiing (circa 20 cm boven waterpeil) en een groen ingericht talud, in aansluiting op de naastgelegen kavels. Als overgang van privé naar het openbaar gebied is een lage, groene erfafscheiding het uitgangspunt op de begane grond.



Situering groene straten in buurt 1

Groene straten

De sfeer en identiteit van de bebouwing aan de groene straten krijgt een eigen specifieke uitstraling. De overgang van de woning naar de groene openbare ruimte wordt hier integraal in meegenomen. Het beeld van de woningen gaat een sterke relatie aan met het groene karakter van de straten. Daarom vormt hout, naast baksteen een zeer aanwezig materiaal in het beeld. Het beeld mag tevens in architectuur beduidend anders zijn dan in de rest van de buurt. En de specifieke uitstraling van de groene woonstraat komt verder tot uitdrukking door aan de voorzijde een veranda en/of terrassen toe te passen, eventueel gecombineerd met een groene haag. Deze buitenruimten maken integraal deel uit van het woningontwerp en het bouwvolume.



ruimtelijke profiel groene woonstraat buurt 1



referentiebeeld specifieke uitstraling bebouwing groene straten



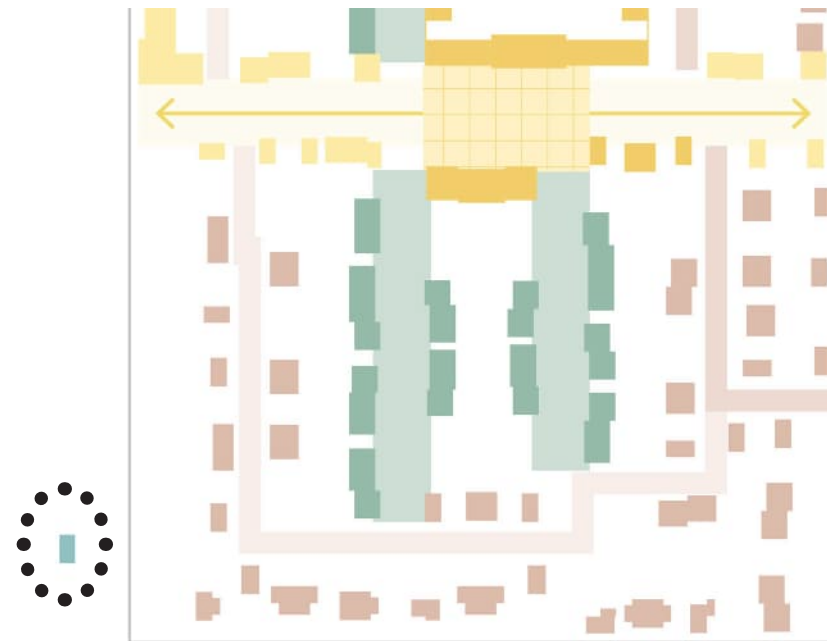
referentiebeeld specifieke uitstraling bebouwing groene straten



referentiebeeld relatie veranda - groene woonstraat



referentiebeeld relatie veranda - groene woonstraat

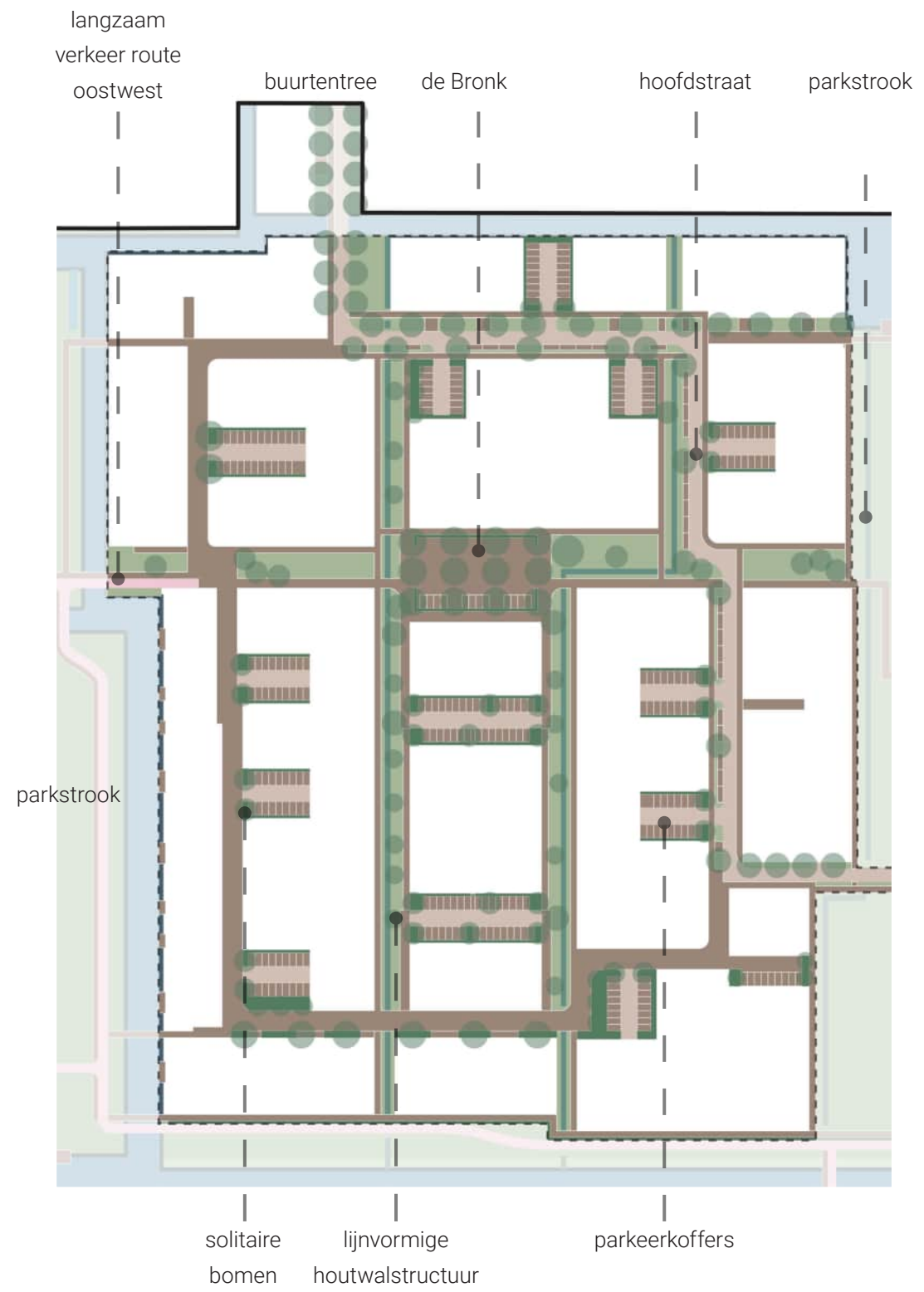


afbeelding situering wijkvoorziening de buurtKas in het wijkpark naast buurt 1



Criteria wijkvoorziening - de buurtKas (wijkpark)

- De wijkvoorziening is een functionele schakel en ontmoetingsplek tussen de wijken Nieuw Oosteinde en Oosteindedriehoek.
- Het gebouw voegt zich op een bijzondere wijze in de groene, landschappelijke context van het wijkpark.
- Het is een eigenzinnig gebouw met een sterke verwijzing naar en geïnspireerd op de kassenbouw - de buurtKas.
- Het gebouw is, mede door de eigenzinnigheid, een eyecatcher in het wijkpark waarbij andere ruimtelijke elementen in de openbare ruimte, zoals bruggen, de buurtKas niet overstemmen.
- Een helder volume opgebouwd uit verschillende naast elkaar geplaatste stramien.
- Het bouwvolume is één laag met per stramien een flauwe kap.
- Een gebouw is transparant, open en vriendelijk en nodigt uit tot bezoeken.
- Het gebouw bestaat uit een frame van staal of hout en gevels en een dak van glas, al dan niet gecombineerd met hout.
- De detaillering is subtiel en verfijnd.
- Hemelwaterafvoer zorgvuldig detailleren en aansluiten op duurzame vorm van waterberging of -afvoer.
- Zonnepanelen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Indien zichtbaar vanaf het openbaar gebied dan als rechthoekig vlak. Panelen zijn antraciet en voorzien van donkere randen. Technische installaties worden uit het zicht geplaatst of maken de techniek juist goed zichtbaar.
- De overgang van het perceel naar het openbaar gebied krijgt een natuurlijke vormgeving, passend bij de plek, de functie en het gebouwontwerp, bijvoorbeeld een schapenhek of bijzondere haag.
- Natuurinclusieve maatregelen als nestkasten, vleermuis- en bijenstenen zijn standaard onderdeel van het ontwerp.
- Bij het gebouw wordt een buitenruimte aangelegd die gebruikt kan worden als buitenterras / speel- en verblijfsruimte.
- In het inrichtingsplan van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met het plaatsen van bomen om voldoende schaduw te creëren zodat er in het gebouw - ondanks de glazen gevels - toch een aangenaam binnenklimaat ontstaat.



referentie voor greppel met houtwal buurt 1



referentie voor de Bronk als gebruikruimte



referentie parkeerstrook van grasstenen (New City Basic - MBI)



referentie uitstapstrook bij parkeren halfopen verharding (NCB)



hagen omzomen de parkeerkoffers

Beeldkwaliteit openbare ruimte buurt 1

De beeldkwaliteit van de openbare ruimte sluit aan op de dorpse informele sfeer die in de stedenbouwkundige structuur en architectuur tot uitdrukking komt. De straatruimtes worden gekenmerkt door de karakteristieke rode loper van gebakken klinkers, met een dorpse verschijningsvorm. Ook de trottoirs worden hier bestraat met (rode) klinkers, terwijl er ook stoeploze straatjes voorkomen zoals woonpaden en erfstraatjes. Het materiaal is uniform, de uitwerking verschilt per straat: wel of geen verhoogd trottoir, erf of woonpad.

De parkeerkoffers liggen allen achter de rooilijn en zijn zodoende ruimtelijk niet dominant. De bestrating bestaat uit een rijloper van gebakken klinkers en grasbetonstenen (NCB) in antraciet kleur. Hagen van liguster of veldesdoorn omzomen hierbij de parkeervakken.

Buurt 1 zit ingeklemd tussen de twee parkstroken en heeft daardoor veel groen als decor. Het groen in buurt 1 wordt verder gekenmerkt door een lijnvormige structuur. De lijnvormige structuur van greppels, houtwallen, hagen langs de erven en laanbomen laten het oorspronkelijke landschap voelen in de verkaveling. Langs de hoofdweg komt een verhoogd trottoir en een bomenlaan-structuur waardoor deze als hoofdroute herkenbaar is. In het buurtstraatje bepalen vooral solitaire (dorps)bomen samen met het particuliere groen het gevarieerde beeld.

De grootte van de boomsoorten is laag-gemiddeld en de kronen blijven dicht bij het maaiveld. Het groen krijgt hierdoor een kleinere maar dichte korrel tussen de losstaande woningen. Tussen de groene erfafscheidingen en de lijnvormige groenstructuren ontstaat een knusse en georganiseerde openbare ruimte. De bomen zijn afgeleiden (geschikte cultivars) van dorpsbomen, zoals kastanje, eik, linde en plataan.

Het bijzondere onderdeel van dit plandeel is de Bronk. Geen brink maar een bronk. Een pleinruimte centraal in de buurt die middels groene uitlopers wordt verbonden met het wijk- en buurtpark aan weerszijden. Wij vertalen dat als een plek van samenkomst. Alle buurtstraten, woonpaden en het hofje komen uit bij de Bronk, die ook deel uitmaakt van een oost-west langzaam verkeersroute door Oosteindedriehoek. Het beeld wordt hier bepaald door afwijkende lichtkleurige verharding en een bomengrid. Een informele gebruikruimte: het hart van de buurt!

Uitgangspunten buurt 1

- Bestratingen, rijloper, rabatstrook en rij- en voetpaden van rode klinkers, verschillende formaten en legverbanden.
- Parkeervakken donkere grasstenen, antraciet, NCB.
- De Bronk krijgt specifieke identiteit, lichte kleuren, gravel, natuursteen, bomen in verharding.
- Speel- en spelgelegenheid op de Bronk, natuurlijke kleuren (neutraal hout; grijs, en/of metaal).
- Hoofdweg met laanbomen in berm van gras, doorlopende structuur met buurt 3.
- Langs overige paden en wegen en op koppen van parkeerkoffers solitaire dorpsbomen (linde, kastanje, plataan, esdoorn).
- Langs greppels woonpaden van rode klinkers, houtwallen van inheems sortiment (els, veldesdoorn, zoete kers, vogelkers, meidoorn, vlier).

Impressie buurt 1 vanuit het noordwesten (Aalsmeerderweg)



Criteria buurt 1

Bouwvolumes

- Een groene, dorpse sfeer met verschillende bouwvolumes met prominente kappen met noklijn.
- Individuele uitstraling per bouwvolume door variatie in goot- en nokhoogte en kapvorm.
- Geen bouwvolume met zelfde ontwerp naast elkaar plaatsen.
- Langs rondgaande woonstraat maximaal vijf woningen per volumes. Aan het dorpsplein- de Bronk en de 'groene straten' zijn langere volumes tot maximaal tien woningen mogelijk.
- In de basis één of twee lagen met een langskap met een afwisseling tussen een lage en hoge goot voor een gevarieerde dorpsbeeld.
- Bebouwing staat per volume op vaste rooilijn, voortuin minimaal 3 meter. Bij langere bouwvolumes (>4 woningen) sprong in rooilijn of andere onderbreking van gevelvlak toepassen.
- Maximaal twee bouwvolumes naast elkaar in zelfde rooilijn. Verschil in rooilijn tussen onderlinge bouwvolumes minimaal 0,3m voor een gevarieerd dorps straatbeeld.
- De bebouwing is geïntendeerd op, en heeft een sterke relatie met, de openbare ruimte. Op openbare hoeken een tweezijdige oriëntatie.
- Kaprichting wisselt om de maximaal 4 woningen en is altijd haaks op of evenwijdig aan de aangrenzende openbare ruimte.
- Toepassen van gedraaide nok, verhoogde gevel, dakopbouw of dakkapel en verschillende aanbouwen als erkers of bij de entree om variatie binnen het bouwblok en de buurt te verkrijgen.
- Bebouwing aan de Bronk staat in vaste rooilijn, voortuin 2 meter.
- Aan de Bronk ter verbijzondering tuitgevels om het formele karakter te versterken.
- Op de hoek wijkpark - de Bronk appartementengebouw van maximaal vier bouwlagen met kap. Gebouw in beeld aansluiten op maat en schaal van de buurt door opdelen in meerdere gebouwvolumes met verschillende bouwhoogten. Toepassen van een kap met incidenteel gedraaide nok, verhoogde gevel, dakopbouw of dakkapellen voor gevarieerd beeld.
- Langs 'de groene straten' specifiek ontwerp bouwvolume met veranda/terras aan voorzijde als onderdeel van bouwvolume.
- Garages, bergingen en bijgebouwen grenzend aan het openbaar gebied uitvoeren met een kap voor gevarieerd beeld.
- Bergingen van appartementengebouwen zijn een integraal onderdeel van de architectuur.

Gevelontwerp

- Per bouwvolume een eigen gevelontwerp waarbij gevelopeningen schijnbaar willekeurig in het gevelvlak zijn geplaatst (geen sterke ritmiek of herhaling).
- Kopgevels zijn integraal ontworpen en vormen geen blinde gevels
- Entree verbijzonderen in gevel bijvoorbeeld door omlijsting, daglicht naast voordeur en/of toepassen van luifel boven de voordeur.
- Binnen gewenste variatie een kenmerkend middel inzetten voor samenhang in het beeld, bijvoorbeeld roedes in de ramen of schoorstenen.
- Bij appartementen geen dichte/dooie plint maar zoveel mogelijk woongerelateerde functies opnemen, zoals entrees, woningen, collectieve fietsenberging.
- Bergingen, buitenruimten en galerij bij appartementengebouw zijn onderdeel van het gebouwentwerp.
- Natuurinclusieve maatregelen als nestkasten, vleermuis- en bijenstenen zijn standaard onderdeel van het gevelontwerp.

Kleur en materiaal

- Een palet van bruin-rood gemeleerde bakstenen vormt de basis.
- Per samengesteld bouwvolume wordt één basiskleur steen toegepast, accenten in andere kleur (uit palet) zijn toegestaan.
- Het toepassen van hout of andere materialen, ondergeschikt aan de baksteen, is mogelijk.
- Langs 'de groene straten' is hout prominent aanwezig in het gevelbeeld.
- (Keramische) dakpan toepassen in donkerbruin of antraciet, mat (niet geglaazuurd).
- Kozijnen, ramen en deuren in zelfde kleurtoon als gevel (ton-sur-ton) of juist in contrast met gevel. Kleur varieert per bouwvolume.
- Bergingen en garages grenzend aan openbaar gebied uitvoeren in dezelfde baksteen als de woning of in donker hout.
- Hekwerken bij balkons of galerij appartementen in zelfde kleurpalet als kozijnen.

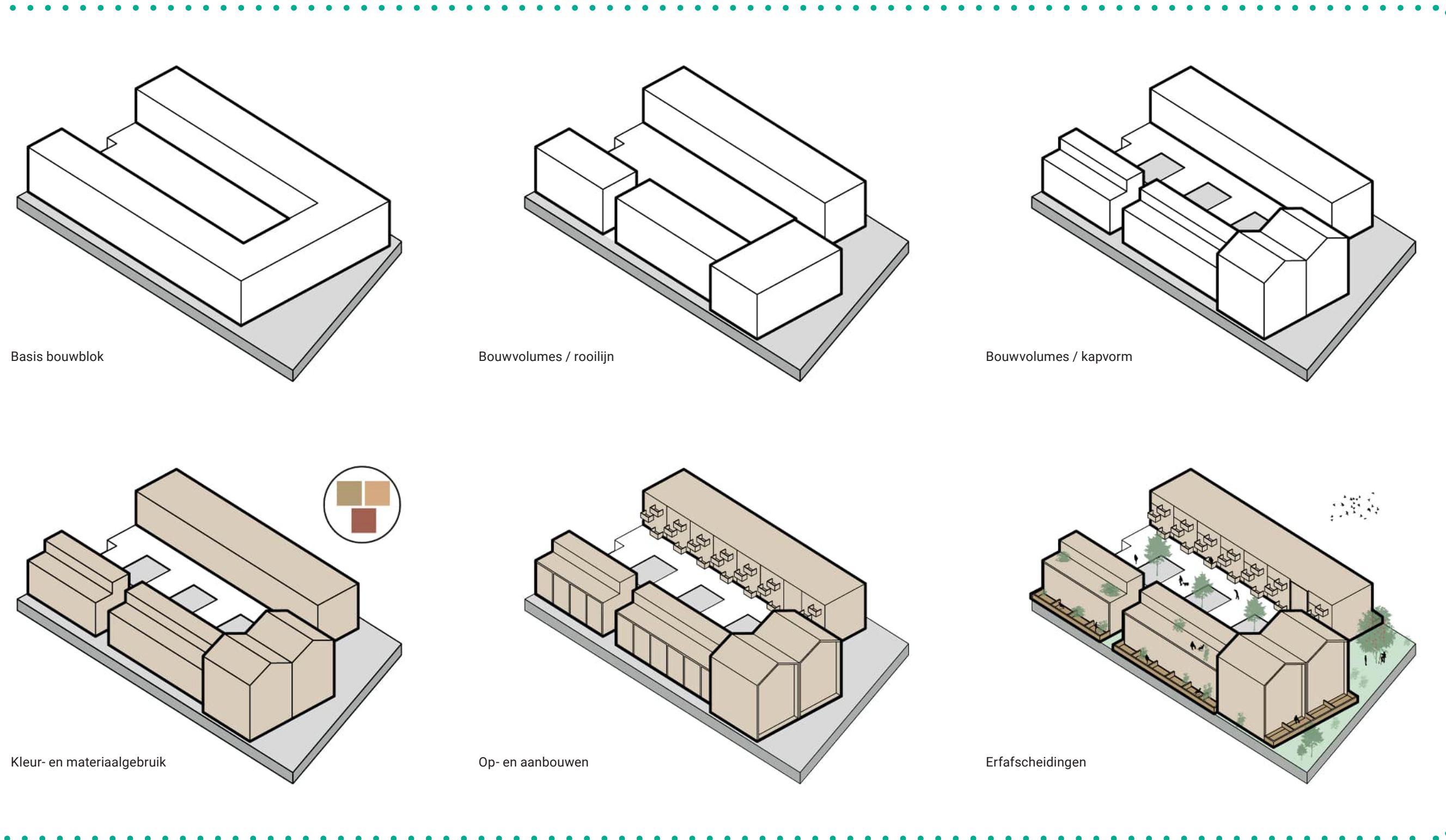
Architectonisch beeld en detaillering

- Het architectonisch beeld draagt bij aan een vriendelijk, gevarieerd dorps beeld, zonder de samenhang te verliezen.
- Variatie in architectonisch beeld, is uitgangspunt.
- Variatie in detaillering gewenst om dorpse variatie te bereiken. Denk aan wel of geen overstek bij kopgevel en bij goot, wel of geen luiken toepassen.

- De detaillering is zorgvuldig waarbij het detail de materiaalkeus en de architectonische uitstraling ondersteund.
- Hemelwaterafvoer zorgvuldig detailleren en zo veel mogelijk aansluiten op duurzame vorm van waterberging of -afvoer.
- Zonnepanelen zijn integraal onderdeel van het dakvlak en worden opgenomen in een rechthoekig vlak, bij voorkeur aan de achterzijde. Panelen zijn antraciet en voorzien van donkere randen.
- Andere technische installaties als warmtepompen en afvoerpijpen mee ontwerpen met de woning. Schoorstenen waar mogelijk combineren met dakdoorvoer.

Erfafscheidingen

- Groene erfafscheidingen als basis.
- Verschillende typen hagen mogelijk per plandeel van de buurt.
- Lage haag tot maximaal 80 cm aan voorzijde perceel langs de doorgaande woonstraten.
- Langs 'de groene straten' een veranda / terras als overgang naar het openbaar gebied, al dan niet gecombineerd met een lage haag.
- Aan de Bronk een groene lage haag combineren met gemetselde muurtjes of penanten.
- Bij zij- of achtertuin grenzend aan openbaar gebied, op markante plekken een hoge haag, anders een begroeid hekwerk, hoogte maximaal 200 cm.
- Eventuele bergingen of bijgebouwen achter de erfafscheiding plaatsen, waar mogelijk gecombineerd met opstelplek rolcontainers op eigen terrein.
- Opstelplek rolcontainers zoveel mogelijk in achtertuin meenemen in ontwerp.
- Bij minimaal 2 woningen in de Middentocht-zone een 'voorkant' naar de straat ontwerpen door een bijgebouw (met bedrijfs- of werkfunctie) op de erfgrans te plaatsen en te voorzien van een kap en een raam naar het openbaar gebied.
- Bij woningen aan het water een lage beschoeiing (circa 20 cm boven waterpeil) aanbrengen, gecombineerd met een lage tuinzone van minimaal 2,5m breed langs het water. Aan het water een lage vlinder mee ontwerpen met een maximale breedte van 6,0m. Hagen haaks op watergang, tussen onderlinge percelen, ter plaatse van lage tuinzone maximaal 1,5m, vanaf bovenkant talud maximaal 2,0 meter. De overgang van 1,5m hoge op 2m haag op de bovenkant van talud bestaat uit een sprong.



Basis bouwblok

Bouwvolumes / rooilijn

Bouwvolumes / kapvorm

Kleur- en materiaalgebruik

Op- en aanbouwen

Erfafscheidingen

Basisprincipes buurt 2

5. Beeldkwaliteit buurt 2

Het beeld van buurt 2 is geïnspireerd op het industriële verleden van de gemalen in de polders en het tuindersverleden van het gebied met de sterke repetitie van de kassen. Elk van de drie bouwblokken krijgt een duidelijke eigen identiteit met een accent aan de Legmeerdijk. Maar de ensembles vertonen onderling ook een sterke mate van samenhang. Vanuit de historische context en de kenmerken van de historische bebouwing is voor buurt 2 de volgende vertaling gemaakt.

Algemeen beeld bebouwing

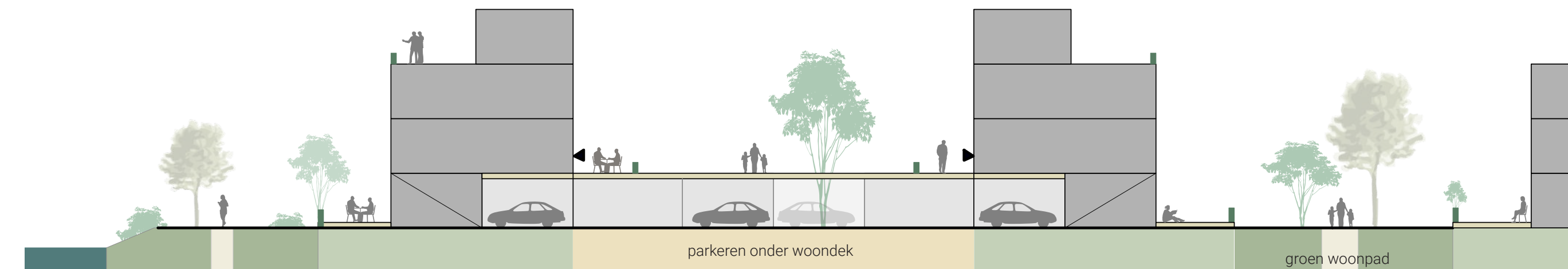
Per bouwblok dragen de verschillende bouwvolumes gezamenlijk bij aan een stoere, industriële identiteit. Robuust metselwerk waarbij een sterke mate van repetitie zichtbaar is in de gevels vormt het uitgangspunt. In dit beeld wordt de individuele woning door gemetselde penanten en/of kaders subtiel herkenbaar gemaakt. Elk bouwblok krijgt aan de Legmeer-

dijk een bouwvolume dat zich oriënteert op en opent naar de dijk. Een bouwvolume met een kap afgeleid van de voormalige kassen en een transparante gevel met buitenruimten binnen een duidelijk kader. De vijf bebouwingsaccenten van buurt 2 en 3 samen zijn verschillend in ontwerp, materialisatie en kleur maar zoeken in volume duidelijke de onderlinge samenhang op.

Aan de buitenzijde heeft elk bouwblok een stoere, stevige uitstraling met in de basis drie tot vier bouwlagen met een plat dak. Aan de binnenzijde van het blok is het karakter vriendelijker, bijvoorbeeld door lichtere kleuren of een minder streng gevelontwerp. De twee tot drie laagse bebouwing aan het woondek vormt een prettig thuis voor de aanwonenden. Bomen die vanuit het maaiveld door het dek groeien, ruimte voor plantenbakken, een zitplek of balkons en begroeide gevels dragen bij aan een prettig woonklimaat.



referentiebeeld industriële uitstraling met sterke repetitie en penanten





Elk hoogte-accent aan de Legmeerdijk is onderdeel van het bouwblok en maakt in beeld deel uit van het architectonisch ontwerp. De drie accent-gebouwen aan de dijk, maken samen met de twee gebouwen in buurt 3, deel uit van een reeks accenten langs deze historische, landschappelijke lijn. De bouwhoogte varieert tussen de 5 en 7 bouwlagen met een kap, waarbij de vorm van de kap is afgeleid van de daken van de kassen die hier ooit stonden. De appartementen staan in het verlengde van de poldersloten waardoor de hoekverdraaiing aan de Legmeerdijk duidelijk zichtbaar wordt en er een gestaffeld ritme ontstaat. De kopgevels, met de buitenruimten terugliggend binnen een duidelijk kader, hebben een open karakter en oriënteren zich naar de groene inrichting van de dijk. De buitenruimten zijn binnen dit kader geplaatst.



voorbeelduitwerking accenten aan de Legmeerdijk in buurt 2

Kleur en materialen

Per bouwblok zorgt een sterke samenhang in architectuur en kleur- en materiaalgebruik voor een herkenbare eenheid. De architectuur is stoer en industrieel met ambachtelijke detaillering. Per bouwblok vormt één (combinatie van) materiaal en kleur de basis. Door voor de bouwblokken een samenhangend palet aan materialen en kleuren te kiezen krijgt elk blok een specifiek karakter, met een duidelijk eigen gezicht naar de dijk, maar is de wijk langs de Legmeerdijk als eenheid ook herkenbaar.



referentiebeelden bebouwings-accenten aan de Legmeerdijk, rechthoekige bouwvolumes met kap, gemetselde kaders, open karakter gevel



referentiebeeld industriële uitstraling bouwblokken met sterke repetitie, kaders





referentiebeeld privézone op het dek



referentiebeeld gebouwde erfafscheiding



referentiebeeld gebouwd terras aan de de Midentocht



referentiebeeld privézone op het dek



referentiebeeld gebouwde erfafscheiding



referentiebeeld gebouwd terras aan de de Midentocht



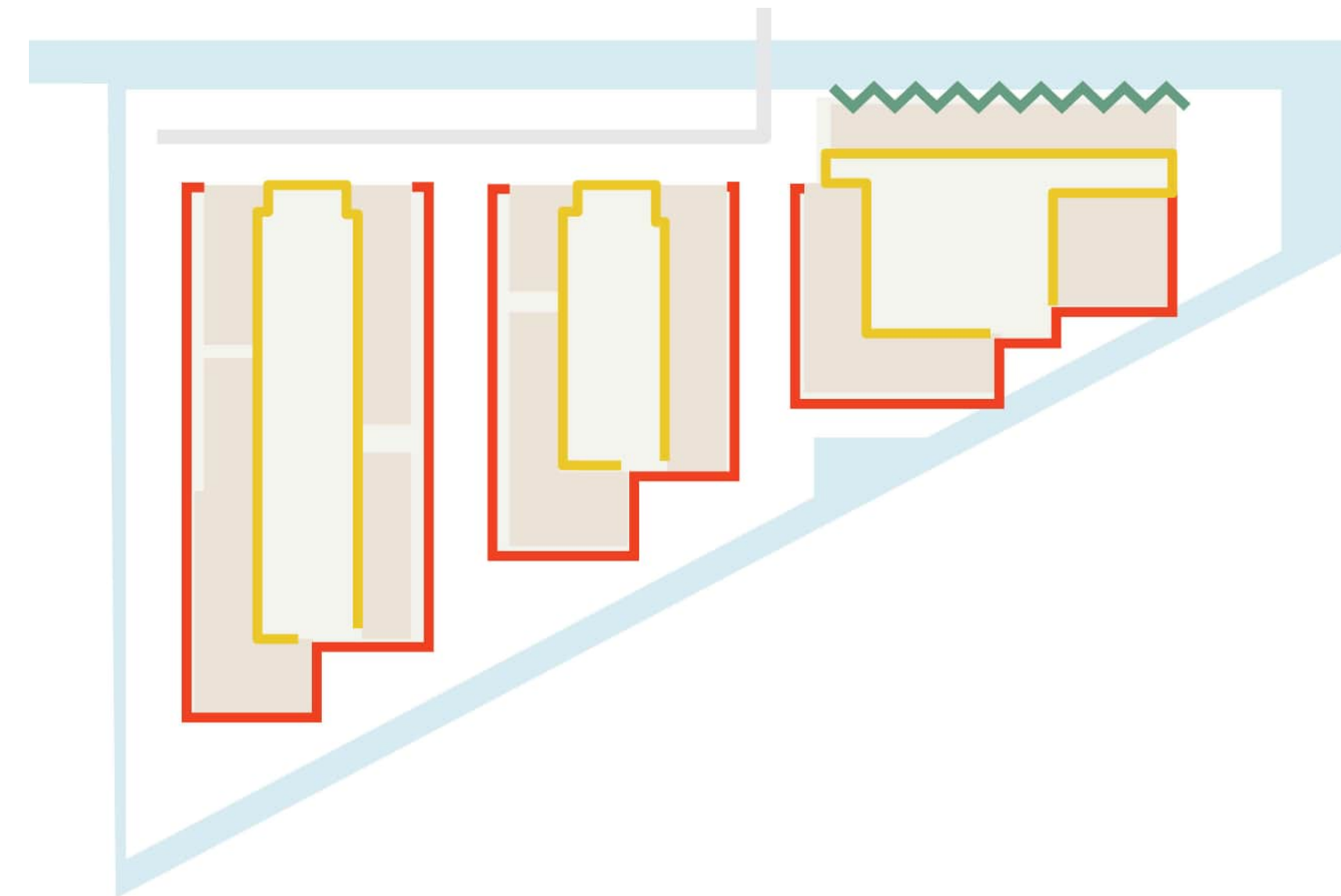
referentiebeeld woondek



referentiebeeld gebouwde erfafscheiding



referentiebeeld gebouwd terras aan de de Midentocht



Erfafscheidingen buurt 2

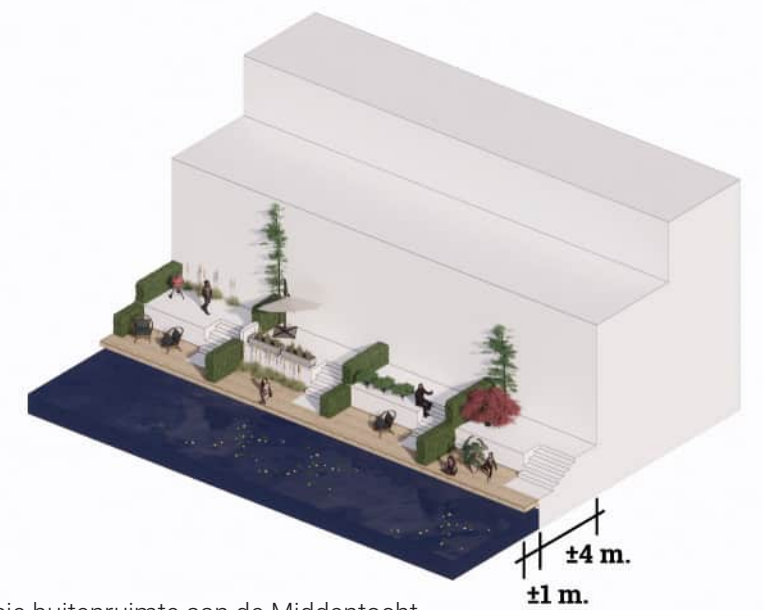
- gebouwde tuinmuur met groen, trap bij hoogteverschil
- privézone op woondek met zitplek en plantenbak
- tuin met terras aan het water

Erfafscheidingen

Elk bouwblok staat als helder volume in het groen met een scherpe overgang tussen blok en openbaar gebied. Op de overgang naar het openbaar gebied komt een gebouwde erfafscheiding in hetzelfde materiaal als het bouwblok, gecombineerd met groen. Een trappetje om het eventuele hoogteverschil tussen buitenruimte en openbaar gebied op te vangen is onderdeel van de erfafscheiding. Dit principe wordt rondom toegepast, zowel bij de grondgebonden woningen als bij eventuele appartementen.

Aan de binnenzijde van de bouwblokken krijgt elke woning, op het woondek, een privézone bij de voordeur. Deze zone van minimaal 3 meter diep, is onderdeel van het dekontwerp en wordt bijvoorbeeld middels plantenbakken van het openbare deel afgeschermd. De breedte van de zone moet voldoende zijn voor gebruik als verblijfsgebied.

Aan de Midentocht is een bouwvolume tegen het water gesitueerd waarbij de overgang tussen bouwblok en openbaar gebied (water) duidelijk gemarkeerd wordt. De zone van circa vier meter achter de woning wordt ingevuld met een gebouwd terras waarbij zowel een hoog als een laag deel kunnen worden gecombineerd. Het lage deel kan tevens worden uitgevoerd als (doorlopende) vlonder boven het water. Een plantenbak op de onderlinge erfgrenzen draagt bij aan privacy van de bewon



impressie buitenruimte aan de Midentocht



referentiebeeld openbare vlonder aan de Midentocht in buurt 2



referentiebeeld inrichting dek boven parkeerterrein



referentiebeeld inrichting dek boven parkeerterrein



referentiebeeld groen tussen bouwblokken



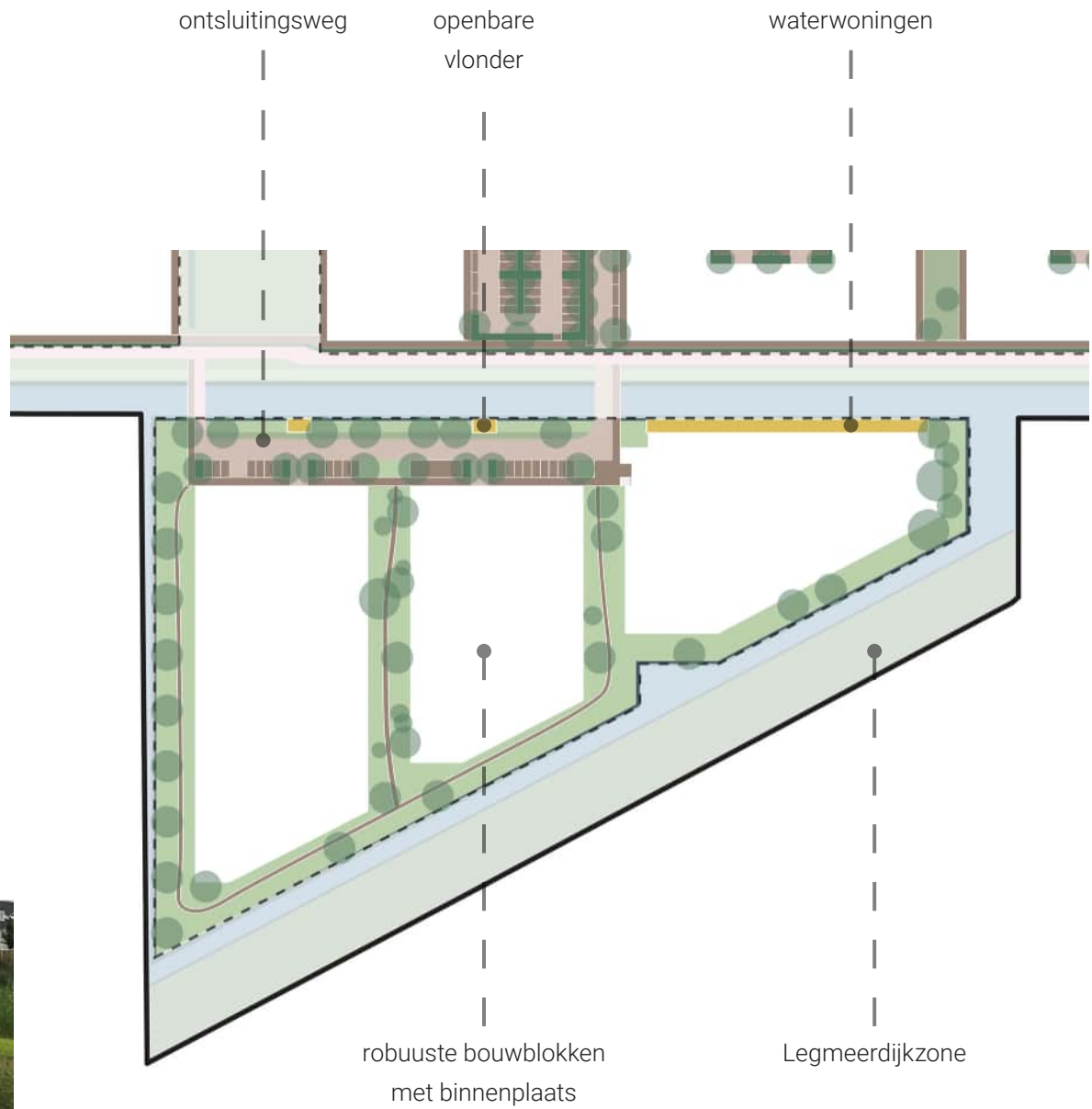
referentiebeeld groen tussen bouwblokken



spelaanleidingen in groene zones



rode klinkerloper met parkeren op grasklinkers



Beeldkwaliteit openbare ruimte buurt 2

Buurt 2 wordt gekenmerkt door drie robuuste bouwblokken, gelegen tussen de Legmeerdijk en de Midentocht. De bouwblokken vormen een samenstel van bouwvolumes rondom een centrale parkeervoorziening met bovended. De drie bouwblokken staan in een lager gelegen natuurlijk groen landschap met gras, kruidenland, struweel en bomen. Een scharrelpad van halfverharding maakt het lopen van een ommetje mogelijk en een natuurlijke ervaring. De rand aan de Legmeerdijk bestaat uit een natuurlijke oever aan de teensloot. Aan de noordzijde, langs de Midentocht, ligt de ontsluitingsweg, ook hier weer met rode looper, trottoirs van tegels zoals in buurt 3 en parkeren in grasklinkers (NCB).

De bomen tussen de blokken zullen flinker van hoogte zijn dan in buurten 1 en 2 om hun mannetje te staan tussen de hogere bebouwing. Op het maaiveld is het groen terughoudend en toegankelijk en creëert het een luchtig gevoel tussen de stevige bebouwing. De parkeermogelijkheden in dit veld zullen zijn grotendeels onder dekken in de binnenplaatsen van de bouwblokken. Deze dekken zijn deels open om de bomen, geplant op maaiveldniveau, er doorheen te laten groeien en op dekniveau voor voldoende groen te zorgen. Speciaal in deze buurt bevinden zich in de oever van de Midentocht twee vlonders min of meer als uitloper van het dek tegen over de opgang. Materiaal en uitstraling in hout of composiet is in eenheid met de privé-vlonder van de waterwoningen aan de Midentocht verderop in dit deelplan.

Uitgangspunten buurt 2

- Rijloper van rode klinkers, trottoir van tegels, parkeren klinkers of grastegels.
- Parkeerdekken: zie criteria bebouwing.
- Groene randzones, natuurlijk groen, wild, ruig, populier, wilg, vlier, natuurlijke rietoevers.
- Halfverhard struipad.
- Legmeerdijk met grastalud en korte stroken houtwal, enkele solitair, bijvoorbeeld treurwilg bij de teensloot.
- Vlonders van hout en/of composiet inclusief toeleidende trap.
- Kleine spelaanleidingen in de groenstroken tussen de bouwblokken enkel van hout.



Impressie buurt 2 vanuit het oosten (Legmeerdijk)

Criteria buurt 2

Bouwvolumes

- Drie stoere bouwblokken zijn onderdeel van een zone aan de Legmeerdijk.
- Verschillende bouwvolumes vormen samen de stoere, compacte bouwblokken met een duidelijk front naar de dijk.
- Bouwvolumes van drie tot vier bouwlagen met een plat dak waarbij de vierde laag eventueel terugliggend is. Met aan de Legmeerdijk bebouwingsaccenten van 5-7 bouwlagen met een flauwe kap, afgeleid van de daken van de kassen die hier ooit stonden.
- Elk hoogte-accent aan de Legmeerdijk is onderdeel van het aangrenzende bouwblok. De accenten van buurt 2 en 3 samen geven de wijk, elk met een eigen signatuur, een gezicht naar de dijk.
- De bouwhoogte aan de dijk varieert tussen de 5 en 7 bouwlagen. De accenten staan in het verlengde van de poldersloten waardoor de openbare ruimte langs de dijk een zaagtand-vorm krijgt.
- In elk bouwblok wordt op maaiveld geparkeerd, grotendeels binnen de bouwvolumes en onder een dek. Het dek is deels open zodat bomen die in de volle grond staan kunnen groeien.
- De dekken zijn openbaar toegankelijk (hier zijn de voordeuren gesitueerd) en de verbinding met het maaiveld wordt op verschillende plekken middels trappen vorm gegeven. Voor minder validen moet de toegankelijkheid in het ontwerp worden ontworpen, bijvoorbeeld middels een lift of hellingbaan.
- Bergingen van appartementengebouwen zijn een integraal onderdeel van de architectuur.

Gevelontwerp

- Stoere gevels met een industrieel karakter door sterke mate van repetitie aan de buitenzijde van de clusters. Individuele woning subtiel herkenbaar maken door bijvoorbeeld gemetselde penanten en/of kaders. Gevelopeningen zijn in een strak ritme geplaatst.
- De kopgevels van de accenten naar de Legmeerdijk hebben een duidelijk kader waarbinnen de buitenruimten zijn gesitueerd. De gevels hebben een open karakter.
- Aan de binnenzijde van de clusters is het gevelbeeld vriendelijker, als prettig thuis voor de aanwonenden, bijvoorbeeld door lichtere kleuren of minder streng gevelontwerp.
- Bij appartementen geen dichte/dooie plint maar zoveel mogelijk

woongerelateerde functies opnemen, zoals entrees, woningen, collectieve fietsenberging.

- Natuurinclusieve maatregelen als nestkasten, vleermuis- en bijenstenen zijn standaard onderdeel van het gevelontwerp.

Kleur en materiaal

- Baksteen als basismateriaal met per bouwblok een eigen palet waarbij samenhang tussen de drie bouwblokken gewenst is. Tevens afstemming in kleur met bebouwingsaccenten in buurt 3 aan Legmeerdijk.
- Warme rood tinten dragen bij aan een stoer, industrieel beeld.
- Combinaties met donker hout of staal toepassen om het industriële beeld te versterken.
- Aan de binnenzijde van de bouwblokken vriendelijker beeld maken, bijvoorbeeld door minder streng gevelontwerp, lichtere kleuren, hout als basismateriaal en plantenbakken met groen voor gevelbegroeiing.
- Materialisatie van hellende dakvlakken ondersteund de strakke contour, bijvoorbeeld een vlakke pan (keramisch, mat, niet geglazuurd), zink of leien.
- Materialisatie van platte daken zichtbaar vanuit aangrenzende appartementen bij voorkeur sedum en de plaatsing van eventuele zonnepanelen is integraal onderdeel van ontwerp dakvlak.
- Kozijnen, deuren en ramen in eenzelfde tint als het gevelmateriaal (ton-sur-ton) of juist in contrast met de kleur van de gevels.
- Inrichting woondek met trappen, hekwerk en plantenbakken integraal onderdeel van het ontwerp.
- Ruime gaten in het dek voor voldoende daglicht en een prettig 'thuiskom'-klimaat op de begane grond.
- Trappen op de kop van het bouwblok uitnodigend vormgeven.
- Hekwerken bij balkons of galerij appartementen in zelfde kleurpalet als kozijnen.

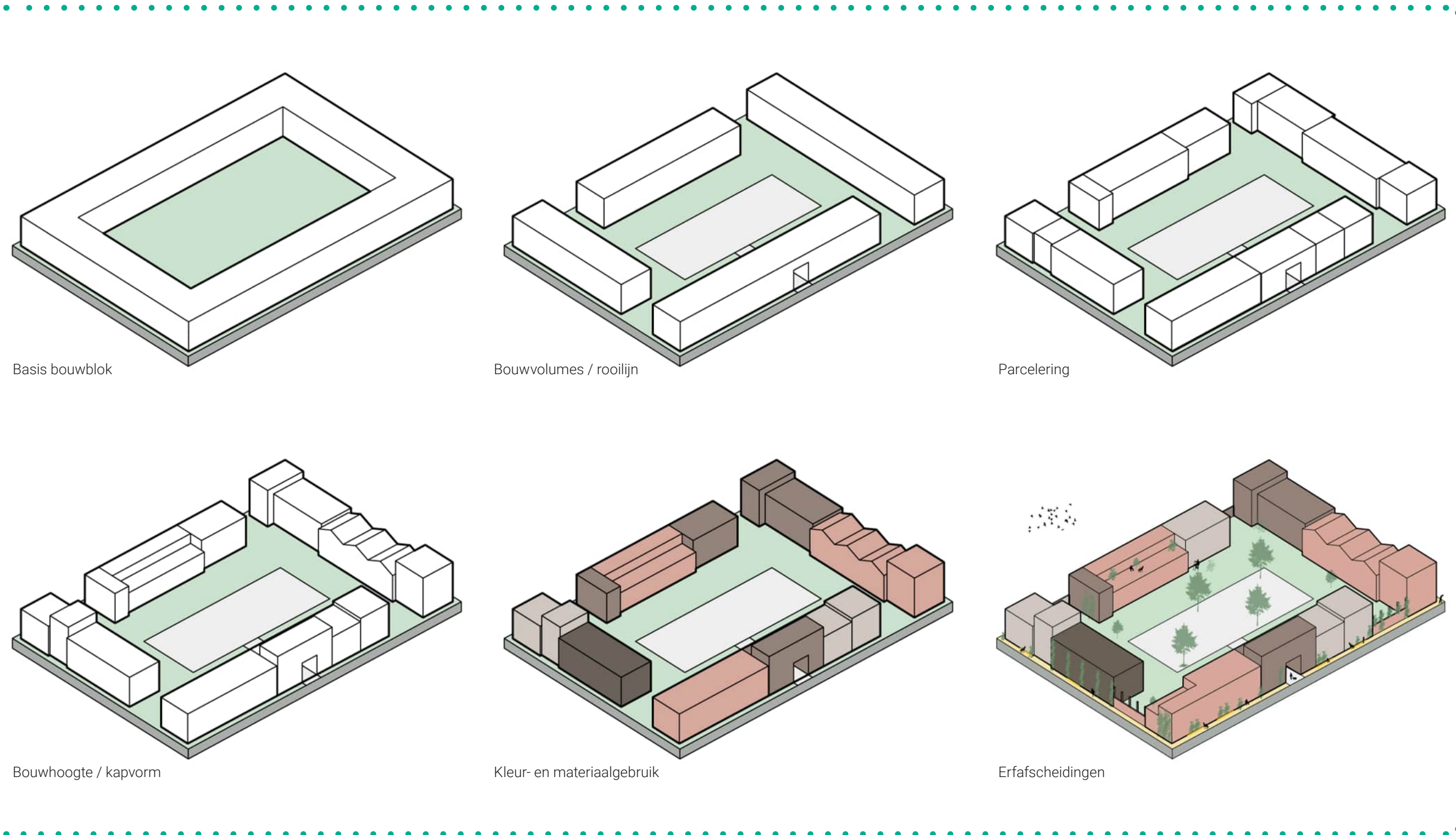
Architectonisch beeld en detaillering

- Stoer industrieel beeld als uitgangspunt.
- Ritmiek en structuur in gevelbeeld.
- Individuele woningen subtiel herkenbaar maken door penanten of kaders.

- Verbijzonderingen in het metselwerk zoals penanten, vlakken of trasramen dragen bij aan het industriële beeld.
- Detaillering is functioneel en strak waarbij het detail de materiaalkeus en de architectonische uitstraling ondersteunt.
- Hemelwaterafvoer zorgvuldig detailleren en zo veel mogelijk aansluiten op duurzame vorm van waterberging of -afvoer.
- Zonnepanelen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Indien zichtbaar vanaf het openbaar gebied op schuine dakvlakken, panelen plaatsen als rechthoekig vlak, en uitvoeren in antraciet voorzien van donkere randen. Indien toegepast op platte daken dan zicht vanuit openbaar gebied voorkomen door bijv. opgetrokken dakranden. Bij voorkeur platen aan de achterzijde.
- Andere technische installaties als warmtepompen en afvoerpijpen mee ontwerpen met de woning.

Erfafscheidingen

- Heldere, eenduidige overgang tussen bouwblok en openbaar gebied aan de buitenzijde. Een gebouwde erfafscheiding in hetzelfde materiaal als het bouwblok, gecombineerd met groen.
- Bij appartementengebouwen de buitenruimten op de verdiepingen binnen het bouwvolume opnemen of als stoere toevoeging aan het volume ontwerpen.
- Op de kop naar Legmeerdijk worden de balkons als onderdeel van de gevel ontworpen, waarbij ze voor een deel buiten het kader mogen steken.
- Aan binnenzijde clusters een woondek met bij elke woning een privézone van circa 3,0 meter als verblijfsgebied, afgebakend met plantenbakken. Het dek is deels open, onder andere voor bomen die in het maaiveld staan.
- Aan de Middentocht overgang tussen bouwblok en openbaar gebied (water) mee ontwerpen met een hoog gelegen terras en een laag gelegen vlonder, onderling verbonden door een trap. Direct grenzend aan de woning een privéterras met voldoende privacy door plantenbakken of een privacy scherm. Lage beschoeiing (circa 20 cm boven waterpeil) aanbrengen, gecombineerd met een lage buitenruimte aan het water in de vorm van een (doorlopende) vlonder.



Basisprincipes buurt 3

6. Beeldkwaliteit buurt 3

Het stedenbouwkundig plan voor buurt 3 bestaat uit een reeks kloeke, herkenbare bouwblokken in een orthogonaal patroon dat is gebaseerd op de richting van de polderstructuur. Kloek betekent in deze buurt stoer, stevig en robuust, wat op alle schaalniveaus tot uitdrukking komt, van het bouw-blok tot de detaillering van het metselwerk. Hierdoor ontstaat een duidelijk verschil met buurt 1, de dorps buurt.

De bouwblokken in buurt 3 zijn samengesteld uit verschillende (aaneengebouwde) bouwvolumes. Tussen de bouwvolumes zijn subtiele verschillen in bouwhoogte, dakvorm, gevelontwerp en kleur- en materiaalgebruik. Vanuit de historische context en de kenmerken van de historische bebouwing heeft vooral het stoere, gevarieerde metselwerk als input gediend voor buurt 3.

De bouwblokken bestaan uit bouwvolumes, soms aan elkaar gebouwd, waarbij de bouwhoogte per bouwvolume in de basis varieert van 2-4 bouwla-gen. De bebouwing heeft overwegend een plat dak met af en toe volumes met een kap. Juist deze afwisseling draagt bij aan de gewenste subtiele verschillen. Binnen de volumes zijn de individuele woningen herkenbaar door de beukmaat zichtbaar te maken in de gevel, bijvoorbeeld door gemetselde penanten. Het gevelontwerp heeft een sterke verticale opbouw. Elk bouwvo-lume heeft een duidelijk eigen beeld en karakteristiek met een kloeke metsel-werk architectuur, herkenbaar reliëf en bijzondere metselwerkverbanden in de gevel. In het gevelvlak worden diepe neggen toegepast voor de verschillende gevelopeningen en vormen uitgebouwde ramen, bloemkozijnen en Franse balkons passende verbijzonderingen. Schaduwwerking speelt een belangrijke rol in het gevelontwerp.

Voor de tweekappers in de 'groene zoom' gelden dezelfde uitgangspunten. Ze vertonen als reeks een grote mate van samenhang. De verschillende bouwvo-lumes zijn zichtbaar familie van elkaar door dezelfde beeldtaal, materialen en kleuren, maar vertonen onderling subtiele verschillen.

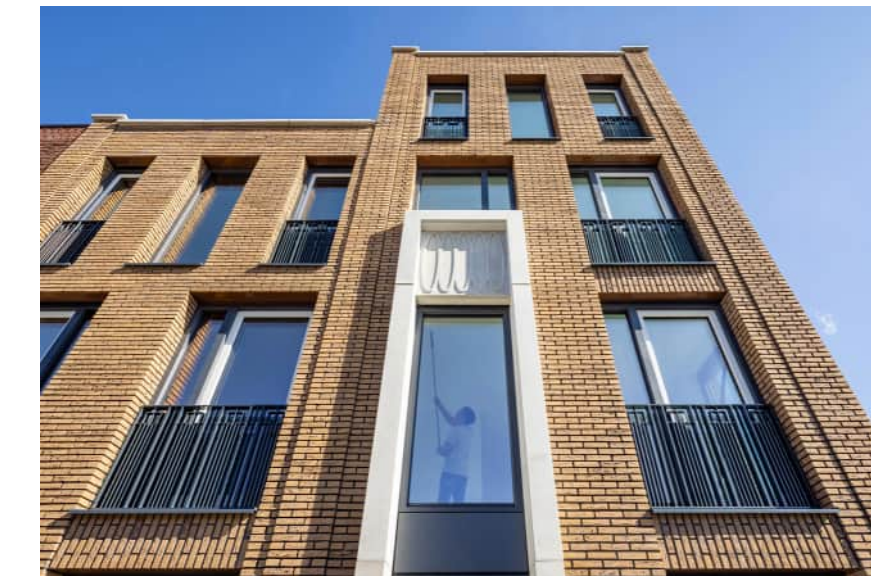
Aan de Legmeerdijk maken twee appartementengebouwen, samen met de drie gebouwen in buurt 2, deel uit van een reeks van vijf accenten langs deze historische, landschappelijke lijn. De gebouwen refereren met hun kapvorm aan de kassenbouw in het gebied. De gevels naar de dijk bestaan uit een helder kader waarbinnen de, enigszins teruggelegen, gevel zich opent en oriënteerd naar de dijk. De buitenruimten zijn binnen dit kader geplaatst.



referentiebeeld bouwblok samengesteld uit verschillende bouwvolumes



referentiebeeld stoepenzone en bijzonder metselwerk in de gevel



referentiebeeld kloeke herkenbare bouwblokken



referentiebeeld herkenbare bouwblokken



referentiebeeld kloeke herkenbare bouwblokken



referentiebeeld poortwoning

De vijf bebouwingsaccenten van buurt 2 en 3 hebben elk hun eigen identiteit, bouwhoogte en kapvorm, maar onderling is er, zeker in bouwvolumes, sprake van een sterke samenhang in beeld.

Kleur en materialen

Voor de bouwblokken wordt een palet aan bakstenen gekozen waar de verschillende bouwvolumes mee worden uitgevoerd. De stenen van het palet vertonen onderling een groot contrast van zowel donkere als lichte tinten. Per volume kan ook een subtiele combinatie van stenen worden gekozen. De kleur van kozijnen, ramen en deuren is in dezelfde kleurstelling als de gevel (ton-sur-ton) of zorgt juist voor een duidelijk contrast (donker-licht). Dat betekent dat deze kleurstelling per bouwvolume varieert.

Erfafscheidingen

Aan de voorzijde van de bouwvolumes komt een privé stoepenzone met een diepte van 1,0 tot 2,0 meter. Per bouwvolume heeft de diepte van de stoep één maat. De stoepen krijgen een verblijfskarakter waarbij groen een belangrijke rol speelt. Groene gevels worden gestimuleerd door minimaal bij alle hoekwoningen een plantenbak aan te brengen op de erfgrans, gecombineerd met staal-draden aan de gevel waar klimplanten kunnen groeien. Bij de voordeur kan een zitelement komen zodat de plek uitnodigt om te gebruiken. Het aanbrengen van pergola's is ook mogelijk om de gevels te vergroenen.

De hoeken van de bouwblokken vragen bijzondere aandacht. De woningen oriënteren zich hier naar twee zijden met de voordeur in de kopgevel. Een plantenbak, ter plaatse van de stoepenzone, en een gebouwde erfafscheiding (in dezelfde steen als de woning), gecombineerd met groen, langs de achtertuin geven de hoek extra kwaliteit.

Voor de kavels in de 'groene zoom', die niet deel uitmaken van een bouwblok, is een groene erfafscheiding het uitgangspunt. Een groene erfafscheiding gecombineerd met een hekje tot maximaal 1 meter hoog langs de voor- en zijtuin en maximaal 1,5 meter langs de achtertuin, grenzend aan de lager gelegen, groene buurtrand.

De kavels aan het water krijgen een lage beschoeiing met een groen talud. Een vlonder is onderdeel van de lage beschoeiing, circa 20 cm boven het waterpeil, en heeft maximaal een breedte van 6,0 meter en niet meer dan 1/3 van de betreffende tuinbreedte. Langs het water wordt een zone van 2,5m breed op vlonderniveau aangelegd, de rest van de tuin sluit via een talud of keermuur aan op het peil van de woning. Bij zijkanten ligt een vlonder achter de achtergevellijn.



Erfafscheidingen buurt 3



referentiebeeld stoepenzone met plantenbakken en gevelbegroeiing



referentiebeeld stoepenzone met plantenbakken op de erfgrans



referentiebeeld hoog begroeid hek op binnenterrein



referentiebeeld tweekappers 'groene zoom'



voorbeelduitwerking erfafscheidingen hoek bouwblok met plantenbak, hoge tuinmuur en begroeiing op gevels



referentiebeeld profiel hoofdstraat met materialisatie klinkers en tegels



referentiebeeld parkeerplein in buurt 3



referentiebeeld buurt 3 verharding klinkers en tegels



referentiebeeld groene inrichting parkeren binnenterrein



referentiebeeld groen tussen bouwblokken



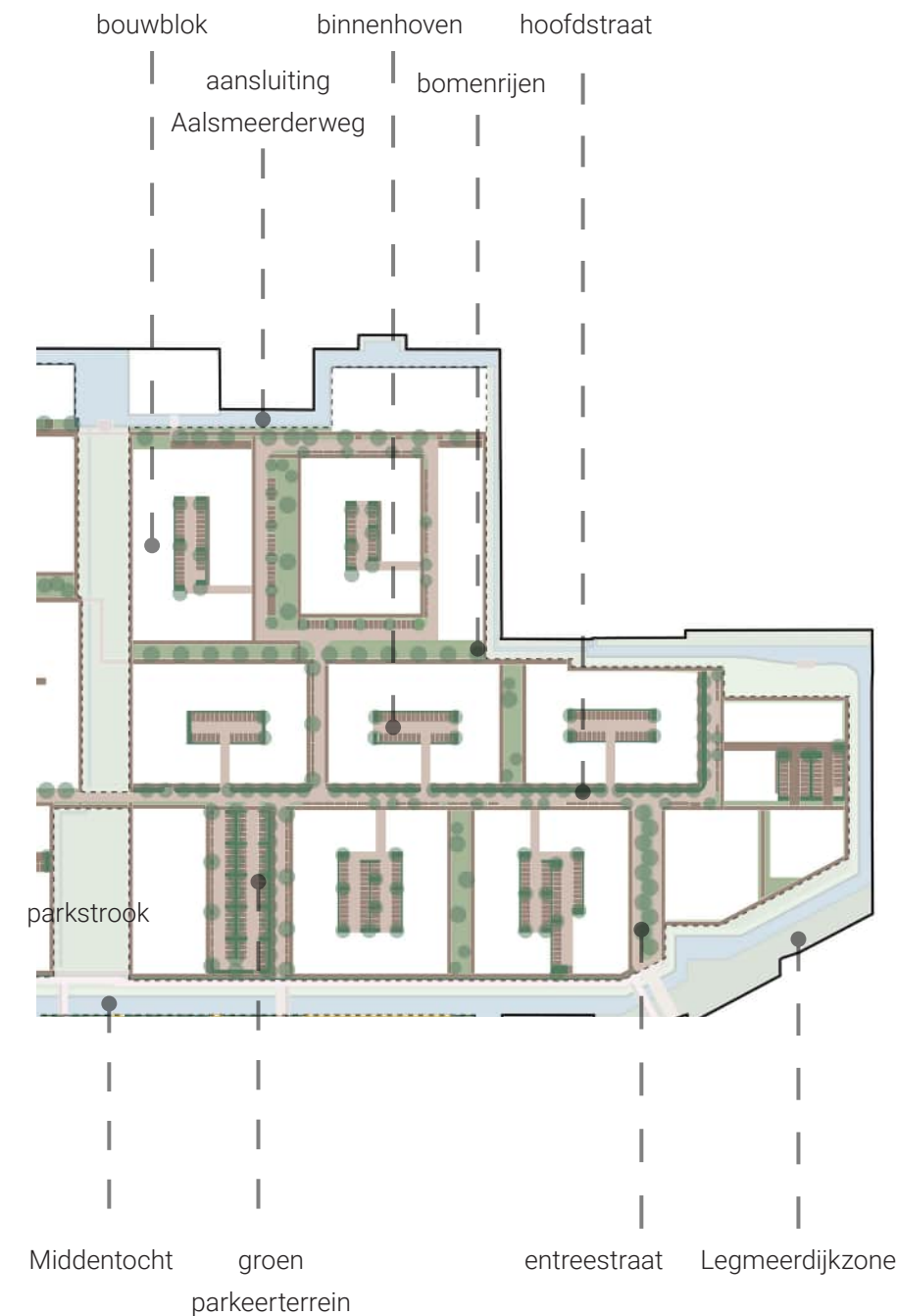
referentiebeeld groen tussen bouwblokken



referentiebeeld groene inrichting parkeren binnenterrein



referentiebeeld entree-sstraat met dubbele bomenrij in middenberm



Beeldkwaliteit openbare ruimte buurt 3

Deze meer suburbane buurt, bestaat uit kloeki bouwblokken met parkeren op een binnenterrein. Aan de noordwestzijde van de buurt past deze structuur zich met een kleine korrel woningen aan op de omgeving van de Aalsmeerderweg. En langs de Legmeerdijk gaat de structuur een sterke relatie aan met de bebouwing in buurt 2 aan de Legmeerdijk.

De openbare ruimte wordt gevormd door een aantal verschillende parallelle lijnen, waaronder de Middentocht en de hoofdstraat, elk met een andere identiteit. De dwars hierop staande woonpaden en -straten zijn ondergeschikte verbindingen tussen deze hoofdlijnen. In deze buurt krijgen de straten een verharding van rode straatklinkers met trottoirs van tegels. In de binnenhoven bevindt zich een andere wereld, van achtertuinen en parkeren. Ook deze ruimtes krijgen voldoende kwaliteit mee door omhaagde parkeervakken, minstens een aantal bomen die zorgen voor groen en verkoeling en een klimaatadaptieve verharding in de vorm van halfopen stenen. Aandacht is er ook voor de erfgrins-inrichting van de achtertuinen. Dit is in feite een informele voorkant (zie verder bij erfscheidingen). De verlichting is terughoudend met armaturen in de haag. Lichthinder in particuliere tuinen moet daarbij voorkomen worden.

De structuur van de buurt vraagt om een robuuste inrichting van het openbare groen. De hoofdstraat en parallelle nevenstraten krijgen een doorlopende bomenlaan, en brede groenzones met wadi's. Langs de Middentocht een gevarieerde natuurlijke boombeplanting en een haag tussen voet- en fietspad. In de tussenstraatjes telkens een andere groenstructuur die aansluit op de situatie. De sfeer van het groen is meer stedelijk met plantvakken, gazon, zitjes en ruimte voor grote solitaire bomen. Langs de wadi's en randsloten worden losstaande solitaire bomen in een kruidig en weelderige beplanting toegevoegd

Uitgangspunten buurt 3

- Rijloper hoofdstraat en woonstraten rode klinkers, trottoir van tegels, parkeren in donkerkleurige klinkers of openvoegstenen.
- Groene bermen van gras of lage plantvakken met bomenrijen, sortiment: iep, hopbeuk, sierpeer, valse Christusdoorn, meelbes.
- Parkeerterreinen in binnenhoven: klinkers en/of halfopen verharding in parkeervakken, schaduwbomen breed, vruchtloos, hagen beuk. Lichtmasten in haag.
- Entreestraat vanaf rotonde in de Legmeerdijk: met middenberm van gras met bolgewas en 2 rijen (driehoeksverband) 1e grootte bomen, bijv. iepen
- Speelplekken van natuurlijke materialen met neutrale uitstraling.
- Kleine speelplekken van toestellen met één steunkleur per plek, uit één serie van fabrikant. Indien van toepassing valondergrond in kunstgras.
- Vlonders van hout of composiet als in buurt 2



Impressie buurt 3 vanuit het oosten (Legmeerdijk)

Criteria buurt 3

Bouwvolumes

- Kloeke, herkenbare bouwblokken in een orthogonaal patroon.
- Bouwblokken opgebouwd uit vooral aaneen gebouwde bouwvolumes.
- Bebouwing per bouwvolume op één rooilijn, breedte stoepenzone 1,0-2,0 meter.
- Per bouwvolume variatie in bouwhoogte. Bouwhoogte varieert van twee tot vier lagen.
- De bouwvolumes hebben overwegend een plat dak. Voor gevarieerd beeld zijn incidenteel volumes met een kap (per woning, haaks op voorgevel) mogelijk.
- Poortwoningen bij toegang naar binnenterreinen hebben een vrije doorgang van twee bouwlagen.
- Appartementengebouwen zijn grotere bouwvolumes en voegen daarmee een andere schaal toe aan de buurt.
- Bouwhoogte appartementen buurt 3 maximaal vijf bouwlagen (waarbij de vijfde laag aan het buurtpark terugliggend is).
- De twee bebouwingsaccenten aan de Legmeerdijk staan in het verlengde van de poldersloten en geven de wijk, elk op een eigen manier, een gezicht naar de dijk.
- De twee bebouwingsaccenten aan de Legmeerdijk krijgen een kap geïnspireerd op de vorm van de kassenbouw met de nok evenwijdig aan de poldersloten.
- Bergingen van appartementengebouwen zijn een integraal onderdeel van de architectuur.
- In de 'groene zoom' tweekappers en vrijstaande woningen van maximaal drie bouwlagen met een plat dak.

Gevelontwerp

- De bouwvolumes krijgen een eigen gevelontwerp.
- Verticaliteit vormt het uitgangspunt in het gevelontwerp.
- Op de hoeken van bouwblokken oriënteren de woningen zich naar twee zijden met de voordeur in de kopgevel.
- Kloeke metselwerk architectuur met herkenbaar reliëf en verbijzonderingen als diepe neggen bij gevelopeningen, uitgebouwde ramen, bloemkozijnen en Franse balkons.
- Entree verbijzonderen in gevel bijvoorbeeld door omlijsting, daglicht naast of boven voordeur en/of toepassen van luifel.

- Bij alle hoekwoningen van bouwblokken, en binnen elk bouwvolume bij minimaal één woning, een gemetselde plantenbak in de stoepenzone mee-ontwerpen, gecombineerd met een zitplek.
- De voortuinen (stoepenzone) activeren door toepassen van zitelementen, eventueel gecombineerd met een pergola aan de gevel.
- Vergroenen van de gevel stimuleren door het opnemen van pergola's of staaldraden aan de gevel.
- Natuurinclusieve maatregelen als nestkasten, vleermuis- en bijenstenen zijn standaard onderdeel van het gevelontwerp.
- De gevels van de appartementengebouwen worden als één geheel ontworpen, zonder parcellering maar met de kenmerkende verticaliteit, reliëf en bijzonder metselwerk van buurt 3 als basis.
- Bij appartementen geen dichte/dooie plint maar zoveel mogelijk woongerelateerde functies opnemen, zoals entrees, woningen, collectieve fietsenberging.
- Positie van buitenruimten en galerijen bij appartementengebouw worden vanuit het gebouwwontwerp bepaald.
- De kopgevels van de accenten naar de Legmeerdijk hebben een duidelijk kader waarbinnen de buitenruimten zijn gesitueerd. De gevels hebben een open karakter.
- Bebouwing in de 'groene zoom' wordt in samenhang ontworpen.

Kleur en materiaal

- Baksteen is het basismateriaal, in een palet met een groot contrast van zowel lichte als donkere aardse tinten.
- Per bouwvolume wordt één basiskleur steen of een bij het gevelontwerp passende combinatie van twee basiskleuren toegepast.
- Het toepassen van hout of andere materialen, ondergeschikt aan de baksteen, is mogelijk bij de woningen in de 'groene zoom'.
- Materialisatie van hellende dakvlakken ondersteund de strakke contour, bijvoorbeeld een vlakke pan (keramisch, mat, niet geglazuurd), zink of leien.
- Kozijnen, deuren en ramen in eenzelfde tint als het gevelmateriaal (ton-sur-ton) of juist in contrast met de kleur van de gevels.
- Bergingen en garages grenzend aan openbaar gebied uitvoeren in dezelfde baksteen als de woning of in donker hout.
- Hekwerken bij balkons of galerij appartementen in zelfde kleurpalet als kozijnen.

Architectonisch beeld en detaillering

- Het architectonisch beeld draagt bij aan kloeke, rijk gedetailleerde bouwblokken.
- Variatie in architectonisch beeld per bouwvolume is het uitgangspunt.
- De detaillering is zorgvuldig waarbij het detail de materiaalkeus en de architectonische uitstraling ondersteund.
- Hemelwaterafvoer zorgvuldig detailleren en zo veel mogelijk aansluiten op duurzame vorm van waterberging of -afvoer.
- Zonnepanelen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Indien zichtbaar vanaf het openbaar gebied op schuine dakvlakken, panelen plaatsen als rechthoekig vlak, en uitvoeren in antraciet voorzien van donkere randen. Indien toegepast op platte daken dan zicht vanuit openbaar gebied voorkomen door bijv opgetrokken dakranden. Bij voorkeur plaatsen aan de achterzijde.
- Andere technische installaties als warmtepompen en afvoerpijpen mee ontwerpen met de woning.

Erfafscheidingen

- Stoepenzones van 1,0-2,0 meter met verblijfskarakter en groene uitstraling als basis rond de verschillende bouwblokken.
- Bij alle hoekwoningen van bouwblokken, en binnen elk bouwvolume bij minimaal één woning, een gemetselde plantenbak in de stoepenzone mee-ontwerpen, gecombineerd met een zitplek.
- Bij hoekwoningen van het bouwblok wordt ter plaatse van de achtertuin een gemetselde erfafscheiding met een hoogte tussen 2,5 en 3 meter en deels voorzien van openingen gerealiseerd, gecombineerd met groen.
- Bij achtertuinen grenzend aan een binnenterrein wordt een met beplanting begroeid hekwerk toegepast. Eventuele bergingen of bijgebouwen staan achter de erfafscheiding, bij voorkeur gecombineerd met opstelplek rolcontainers op eigen terrein.
- Opstelplek rolcontainers zoveel mogelijk in achtertuin meenemen in ontwerp.
- In de 'groene' zoom komt een lage groene erfafscheiding, maximaal 0,8m hoog, aan de voorzijde langs de straat. Aan de achterzijde een middel-hoge haag, maximaal 1,5m, langs de groenzone.
- Bij woningen aan het water een lage beschoeiing (circa 20 cm boven waterpeil) aanbrengen, gecombineerd met een lage tuinzone van minimaal 2,5m breed langs het water. Aan het water een lage vlinder mee ontwerpen met een maximale breedte van 6,0m en niet meer dan 1/3 van de tuinbreedte. Bij zijkanen ligt een vlinder achter de achtergevellijn.



referentiebeelden eigenzinnig gebouw IKC met verschillende bouwvolumes, bouwhoogte en kapvorm en eenduidige, natuurlijke materiaalkeuze

Criteria - Integraal Kind Centrum Oosteindedriehoek

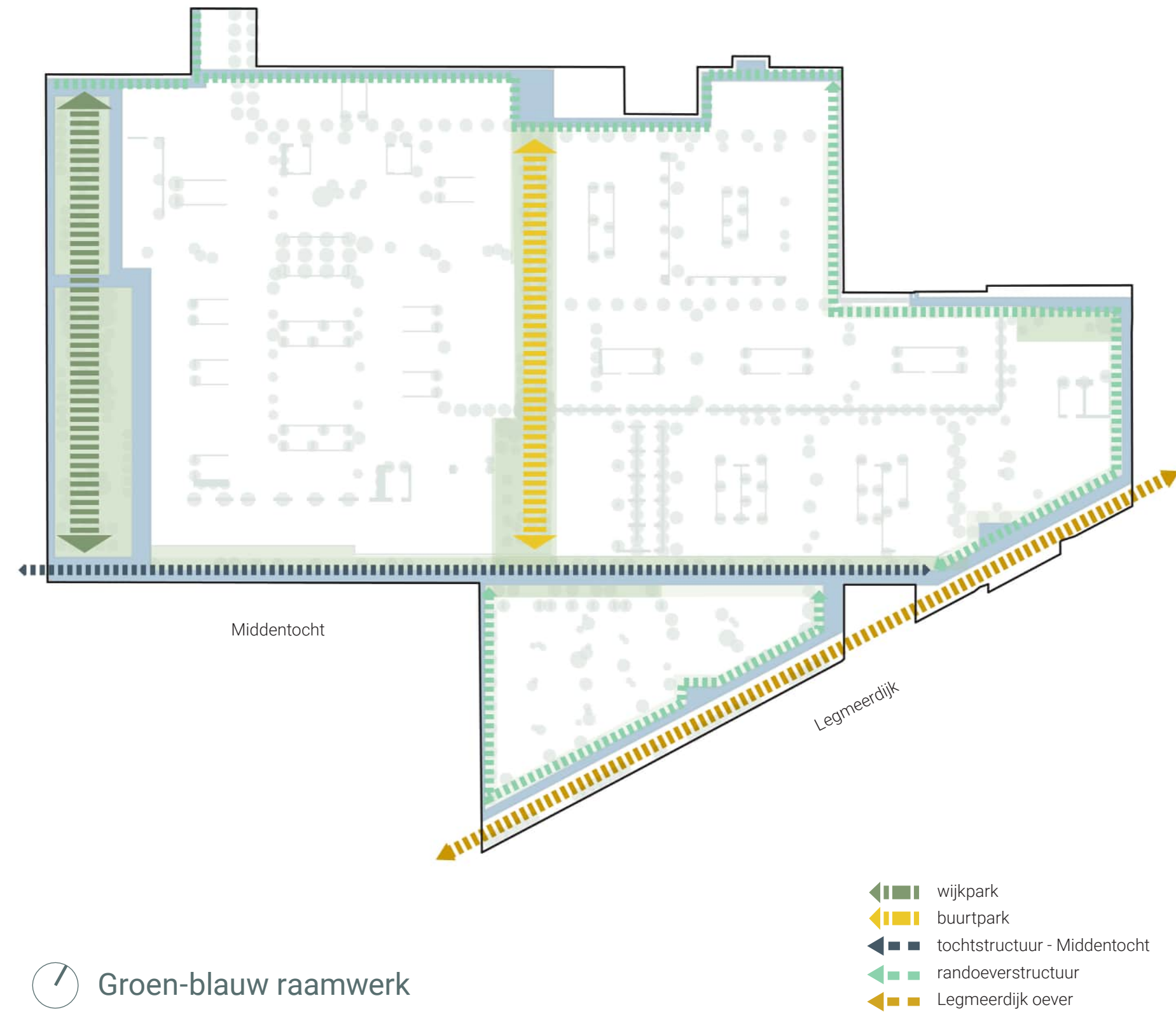
Het Integraal Kind Centrum (IKC) is een eigenzinnig gebouw op de overgang van buurt 3 naar het buurtpark. Het gebouw staat als alzijdig volume in buurt 3 en gaat een sterke relatie aan met het groene landschap van het buurtpark. Het gebouw krijgt een natuurlijke uitstraling waarbij thema's als natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en duurzaamheid belangrijke uitgangspunten zijn voor het ontwerp. Onderstaande criteria gelden voor het gebouwontwerp.

- In architectuur, beeld en sfeer krijgt het IKC een duidelijke eigen identiteit die aansluit bij het buurtpark en refereert aan de kassen die hier ooit stonden.
- Het gebouw krijgt grotendeels hellende dakvlakken die refereren aan de kassen die hier ooit stonden.
- Het is een eigenzinnig gebouw met een herkenbare opdeling van verschillende bouwvolumes en/of toevoegingen als dakopbouwen.
- De bouwvolumes zijn twee tot drie lagen, grotendeels met een hellend dak.
- Een vriendelijk, open en speels gevelontwerp sluit aan bij de groene omgeving. De gevelopeningen krijgen een losse positionering.
- Voor het speelse gevelontwerp worden diepe negen afgewisseld met de plaatsing van gevelopeningen in, of incidenteel net buiten het gevelvlak.
- Het gebouw gaat een maximale relatie aan met het groen waarbij het (deels) uitvoeren van de gevels in hout zeer passend is.
- Hemelwaterafvoer zorgvuldig detailleren en aansluiten op duurzame vorm van waterberging of -afvoer.
- Zonnepanelen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Indien zichtbaar vanaf het openbaar gebied dan als rechthoekig vlak. Panelen zijn antraciet en voorzien van donkere randen. Technische installaties worden uit het zicht geplaatst.
- De overgang van het perceel naar het openbaar gebied krijgt een natuurlijke vormgeving, passend bij de plek, de functie en het gebouwontwerp, bijvoorbeeld een schapenhek of bijzondere haag.

- Het gebouw vormt een integraal ontwerp met de buitenruimte.
- Losse bijgebouwen zoals een berging of fietsenstalling worden integraal opgenomen in het hoofdvolume of krijgen eenzelfde uitstraling met kap als het IKC.
- Natuurinclusieve maatregelen als nestkasten, vleermuis- en bijenstenen zijn standaard onderdeel van het gevelontwerp.
- Het schoolgebouw heeft een alzijdig representatief karakter;
- Het gebouw dient zoveel mogelijk naar de centrale groene ruimte georiënteerd te zijn;
- De entrees van de verschillende functies in het gebouw dienen duidelijk herkenbaar te zijn;
- Het kleurgebruik dient de architectuur te ondersteunen of verrijken. Het gebruik van (combinaties van) heldere verzadigde kleuren en van fluorescerende kleuren is niet toegestaan;
- Felle contrasterende kleuren dienen voorkomen te worden;
- Gevels bestaan overwegend uit hout, daarnaast toegestaan metselwerk of vergelijkbaar steenachtig materiaal al dan niet bekleed met houten beschot, eventueel met stucwerk en staalelementen;
- Een combinatie met puin, houten beschot of panelen behoort tot de mogelijkheden;
- Kozijnen, ramen en deuren zijn van hout, van als hout vormgegeven kunststof of aluminium;
- Luchtdoorvoeren van ventilatiesystemen, lucht/water-warmtepompen, overige dakdoorvoeren en/of pijpen zijn geclusterd. Ze zijn onopvallend mee ontworpen, verborgen of opgenomen in de architectuur.
- Naamsaanduiding aan de gevel in losse letters.



locatie IKC in buurt 3



referentiebeeld kleine publieke vlonders (oa in Wijk- en buurtpark)



referentiebeeld spelaanleiding en extensief gras



referentiebeeld avontuulijk knuppelpaadje door laagte in het wijkpark



referentiebeeld avontuurlijk over het water in het wijkpark



referentiebeeld uitdagende speeltoestel in het buurtpark bij de school

7. Beeldkwaliteit groen-blauw raamwerk

De beeldkwaliteit van de bebouwing wordt ondersteund door de beeldkwaliteit van de openbare ruimte. De openbare ruimte is een sterk verbindend element in het plan. Waar de drie deelplannen qua architectuur, stedenbouwkundige verschijningsvorm en erfinrichting verschillen zorgt de openbare ruimte door zijn eenvoud en hoofdzakelijk uniforme materialisatie voor verbinding van de drie buurten én het groen-blauwe raamwerk.

Groen-blauw raamwerk

De openbare ruimte is onder te verdelen in het groen-blauwe raamwerk en de openbare ruimte in de buurten. Het groen-blauwe raamwerk zorgt voor de verankering van Oosteindedriehoek met de lokale en regionale landschaps- en dorpsstructuur. Het raamwerk is uitgesproken landschappelijke van karakter. Het raamwerk is dan ook een continue structuur die ervoor zorgt dat de buurten als aparte clusters in het landschap liggen en niet een aanééngesloten wijk is. Het lijkt er dan op dat de drie buurten met precisie in het landschap zijn gepositioneerd en dat het groenblauwe raamwerk onderdeel heeft uitgemaakt van een groen landschap dat aanwezig was. De onderdelen van het raamwerk zijn: het wijk- en buurtpark, de zone van de Middentocht, polderovergang langs de Legmeerdijk, en de noord- en westelijke buitenrand van de wijk. De onderdelen vormen één samenhangend geheel. Voor het groen-blauwe raamwerk gelden daarom de volgende uitgangspunten.

Wijkpark

Het wijkpark ligt tussen Nieuw Oosteinde en Oosteindedriehoek en bestaat uit twee door brede watergangen omgeven eilanden. Beide eilanden krijgen een natuurlijke inrichting op basis van de lineaire landschapsstructuur. Het grote zuidelijke eiland herbergt verschillende groene wijkfuncties als een trapveld, speelplek, buurtkas, nutstuin, gravelverharding voor jeu des boules, loungevlonder, etc. Het noordelijke eiland wordt nog natuurlijker en avontuurlijker met natuurfunctie en natuurlijk, ruig spelen op knuppelpaadjes van hout. Het gras wordt natuurlijk beheerd op een aantal uitgemaide speellocaties na. Door aan de randen wisselend struweel te planten zal de omgevende bebouwing niet dominant aanwezig zijn en de parkbezoeker het gevoel geven echt in

de natuur te zijn. Andersom werkt deze beplanting ook gunstig ten opzicht van de privacy van de aan de waterlopen liggende tuinen.

Buurtpark

Het buurtpark is de tweede parkstrook en ligt tussen buurt 1 en buurt 3. Ook deze krijgt een natuurlijke identiteit met hier thuishorende beplantingsstructuur, lange lijnen, een greppel met houtwal en veel gebruiksruimte. Het speelgras wordt omzoomd door randen van extensief kruidenrijk gras. De speelvoorzieningen zijn van natuurlijke materialen zonder kleuraccenten.

De parkstrook eindigt aan de noordzijde bij een vlonder aan de kleine plas. Alle vlonders in Oosteindedriehoek krijgen eenzelfde uitstraling en materialisatie. Paden van grijs asfalt of grijze halfverharding. De bomen staan in rijen en in carrés. Couliissen van houtwallen en heesters zorgen voor een natuurlijke habitat voor vogels en insecten. Enkele grote solitaire bomen completeren het park (zogenaamde toekomstbomen). In de buurt van de school komt een speelzone met enkele uitdagende toestellen.

Middentocht

De Middentocht was (en is) de hoofdwatgang in de oorspronkelijke drooggemaakte Oosteinderpoelpolder en is daarbij onderdeel van het groenblauwe raamwerk van Oosteindedriehoek. De continuïteit van de identiteit is van belang om deze watgang als zodanig herkenbaar te houden. Het profiel van waterbreedte en oevers is dan ook sterk vergelijkbaar met de Middentocht in Nieuw Oosteinde. Zo blijft het beeld continue en is de relatie beleefbaar. Het wateroppervlak met groene oevers is



speelplekken met natuurlijke uitstraling in de parken



kleine verblijfsplekken en trimelementen in de noordwestelijke rand



als valondergrond nodig is uitvoeren in kunstgras



rustig ogende speeltoestellen met een enkele steunkleur in de kleine speelplekken van de buurten



daarbij het vaste beeld, de boombeplanting varieert met solitair, korte onregelmatige rijen van natuurlijk assortiment als els, wilg, populier, iep, veldesdoorn, e.d. Hier en daar aangevuld met plukken struweel van vlier, wilg, sleedoorn, vuilboom, etc.

De bermen verder van extensieve weide, met een maaistrook langs de paden. De beschoeiing van hout zo laag mogelijk, hooguit 15 cm. om afkalving tegen te gaan. Tussen fiets- en voetpad staat een haag van veldesdoorn. In het beeld langs de Middentocht zorgt deze haag voor een continue groene 'plint' en reguleert het de oversteekbaarheid van het doorgaande fietspad.

Noordwestelijke rand van deelgebied 1

Aansluitend aan de Middentocht bestaat ook het overige deel van de rand van het plan uit een groene oever structuur. Om het hele plan loopt een watergang in verschillende gedaantes, echter de groene berm met losse beplanting als bij de Middentocht is de continue factor. Deze zone faciliteert het wandelen van een ommetje met speel- en kleine verblijfsplekken, en enkele trimelementen (calisthenics) op basis van rondhout en staal.

Legmeerdijkzone

De Legmeerdijk vormt de overgang tussen de Noorder Legmeer polder en de Drooggemaakte Oosteinderpoelpolder. De weg ligt ruim 2 meter hoger dan de beide polders en is als veendijk een restant van de droogmakingen. Het dijk talud heeft een hol profiel en vormt een groene ontmoeting met de wijk. De teensloot wordt uitgegraven en versterkt het beeld van een polderkade. Langs de weg staat deels struweelbeplanting. Deze beplanting wordt in korte stroken doorgezet met telkens een zicht venster op Nieuwoosteinde. De begrazing door schapen kan gehandhaafd blijven.



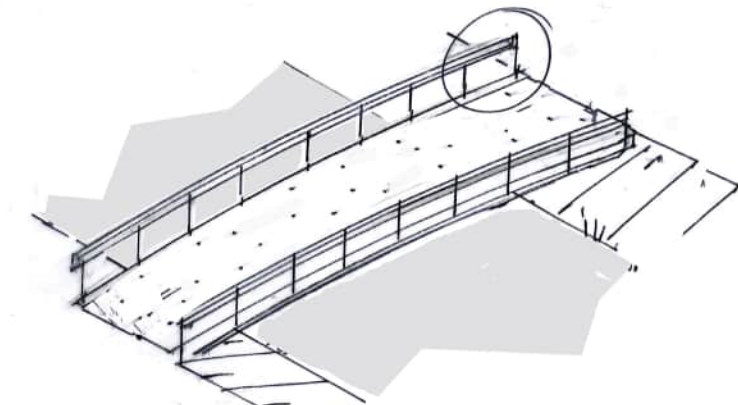
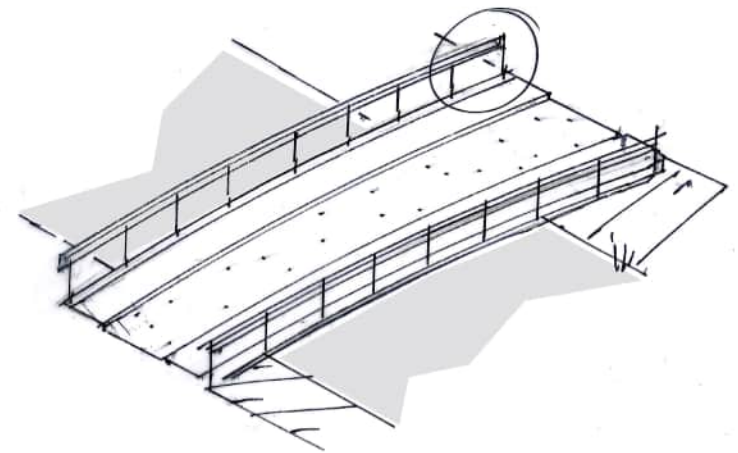
Legmeerdijk met stroken struweel

Uitgangspunten groen-blauwe raamwerk

- Landschappelijke, lokale identiteit.
- Paden grijs asfalt / grijze halfverharding (knuppelpaadjes in hout), fietspaden rood asfalt.
- Natuurlijke, groene wateroevers, lage oeverbeschoeiing (15 cm).
- Langs waterkanten losse natuurlijke beplantingen, struwelen, houtwallen: els, wilg, populier, abeel, veldesdoorn, bloesembomen in bloemrijke bermen.
- Structuur van wijk- en buurtpark ondersteunt lineairiteit van poldersloten. Couliissen van groensingels, boomweides in grid, bomenrijen en enkele 1e grootte toekomst bomen (evt. op grondkussen). Soorten: (zilver)esdoorn, beuk, eik, linde.
- In parkstroken neutraal gekleurde speeltoestellen en meubilair, (hout; hout look-a-like), kunstgrasveld (kleur gras als omgeving).
- Alle metaalwerk antraciet, brugleuningen wit.
- Alle vlonders in het raamwerk krijgen een zelfde uitstraling van hout cq composiet.

fietsbrug

- brugdek licht getoogd max. 5 %
- dekliggers van beton met sluitlaag bij doorgaand fietspad rood
- randligger met terugliggend profiel
- leuningstijlen (verticale delen) metaal (wit)
- bovenleuning hout
- eindstuk leuning met verbijzondering
- bij fietsbrug aan leuningzijde een ietsverhaagde loopstrook
- doorvaarthoogte 1,35 over 4 meter breedte
- 4 st.

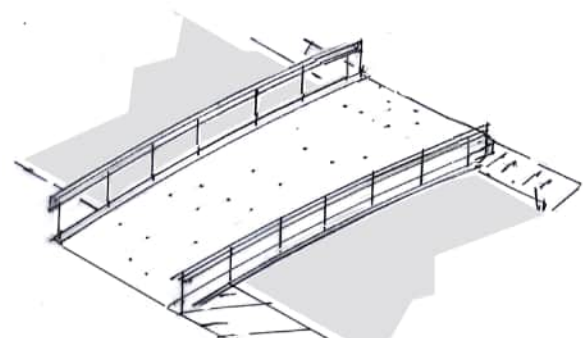
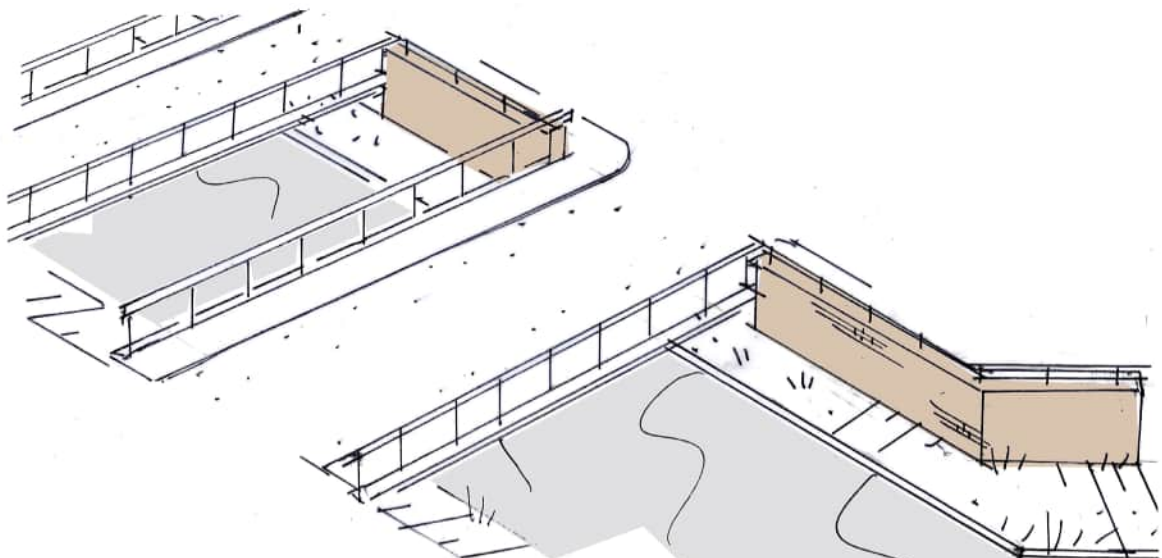


voetgangersbrug

- brugdek beton met slijtlaag antraciet
- leuningstijlen (verticale delen) metaal (wit)
- bovenleuning hout
- eindstuk leuning met verbijzondering
- doorvaarthoogte 1,35 over 4 meter breedte
- 5 st.

Entreebrug Legmeerdijk

- autobrug + fietsbrug
- de fietsbrug, autobrug en kademuur zijn in samenhang ontworpen
- er is grote ruimtelijke samenhang tussen de fietsbrug en autobrug: beide bruggen hebben een vlak brugdek
- de kademuur is één robuust element uit metselwerk, waaruit twee bruggen steken
- de brugleuning wordt doorgezet op de kademuur in dezelfde hoogte, ritmiek van de spijlen en materiaal voor samenhang brug en muur
- verhouding bij de kademuur: metselwerk ca. 2/3 van hoogte - leuning ca. 1/3 van hoogte
- brugdek beton met slijtlaag antraciet
- brugdek vlak, randligger met terugliggend profiel
- leuningstijlen (verticale delen) metaal (wit)
- bovenleuning hout
- eindstuk leuning met verbijzondering
- doorvaarthoogte 1,35 m.

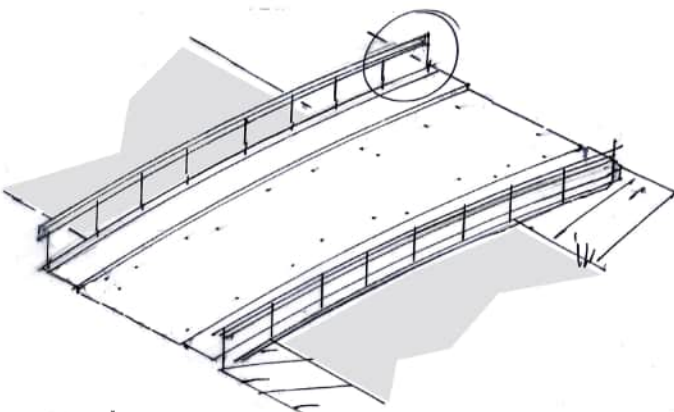
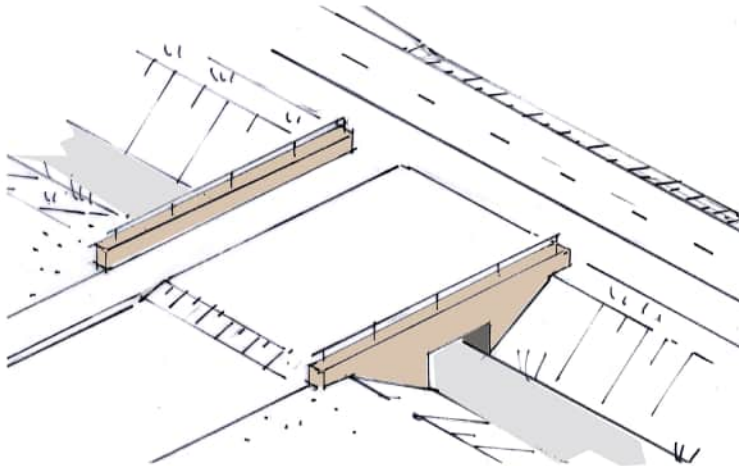


erftoegangsbrug

- brugdek beton met slijtlaag antraciet
- leuningstijlen (verticale delen) metaal (wit)
- bovenleuning hout
- doorvaarthoogte 1,35 over 4 meter breedte
- brug in particulier eigendom
- 1 st.

Entreedam Aalsmeerderweg

- brugdek doorlopende bestrating
- gemetselde zijwangen idem Legmeerdijk
- leuningstijlen (verticale delen) metaal (wit)
- bovenleuning hout
- eindstuk leuning met verbijzondering
- betonduiker opgenomen
- 1 st.



autobrug

- brugdek beton met slijtlaag antraciet
- leuningstijlen (verticale delen) metaal (wit)
- bovenleuning hout
- doorvaarthoogte 1,35 over 4 meter breedte
- aan 2-zijden loopstrook
- verbijzondering op kop leuning
- 2 st.

Beeldkwaliteit waterkunstwerken, bruggen, dammen, duikers, kademuren en vlonders

- Verkeersbruggen: voor verkeer en zwaar verkeer. Uitvoering in beton. Vlak en getoogd. Dek met antraciet slijtlaag; indien voetpad dan aan twee zijden iets verhoogd. Doorlopende oeverzones onder brug. Geen tussenpijlers.
- Langzaam verkeersbruggen: fiets- voetgangersbruggen, tevens geschikt voor nood- en hulpdiensten (aangepaste verkeersklasse). Uitvoering in beton (of composiet) met lichte toog. Dek met aparte (anders gekleurde) loopstrook aan twee zijden. Doorlopende oeverzones onder brug. Leuning hout of metaal.
- Langzaam verkeersbrug: voor voetgangers. Breedte circa 2 meter. Beton of composiet met lichte toog. Doorlopende oeverzones onder brug. Leuning hout of metaal.
- Bij bruggen met betonnen liggers een aangepaste verjongde randligger toepassen
- Bij de verdere uitwerking van het plangebied zal worden beoordeelt in hoeverre een brug in het wijkpark met een bijzondere verschijningsvorm kan bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke uitstraling van het gebied.
- Loopplank over greppels: voor voetgangers. Hout of betondek vlak, met éézijdige leuning.
- Private bruggen hebben dezelfde beeldkenmerken als boven beschreven. Per twee woningen combineren.
- Alle leuningwerk met spijlen van metaal, wit, en houten bovenrailing hoogte 1,0 m.
- Bij alle bruggen een toog met maximale helling 5%. Toog is nodig om de doorvaarthoogte van 1,35 m. voor varend onderhoud te bewerkstelligen,
- Greppels onder paden en wegen verbinden met duiker, beton, deels ingegraven, eindstuk afgeschuind met talud mee.
- Vlonders van hout duurzaam FSC, of composiet, dezelfde uitstraling als de dekken in buurt 2.



referentie kavelbrug met lichte toog en beschreven materialen



referentie leuningwerk, lichtgekleurd, cq wit staalwerk en houten bovenrailing



referentie entreedam Aalsmeerderweg



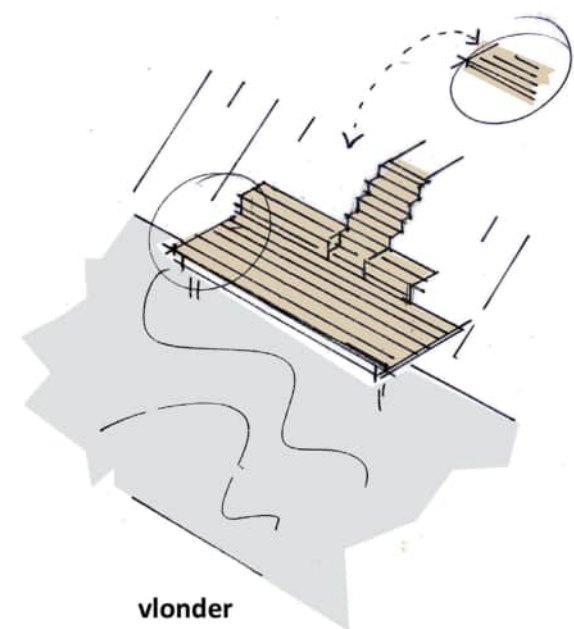
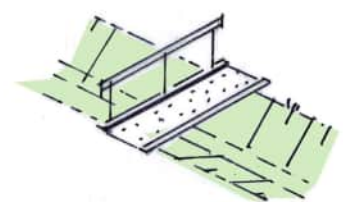
referentie doorlopende oeverzones onder brug



referentie betonnen bruggenhoofden, lichte toog, looprichel op oeverlijn

loopplank

- dek van beton met slijtlaag
- opstaande schamprand
- leuning éézijdig
- leuningstijlen metaal (wit)
- bovenleuning hout
- ca. 12 st.

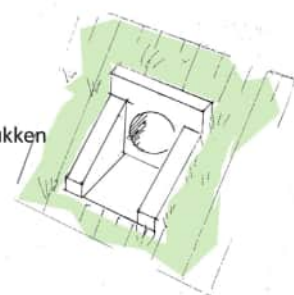


vlonder

- dek van hout / composiet
- trap, zitting en vlonderdek van zelfde materiaal
- tevens zelfde materiaal als dek woonblokken
- 5 st.

duiker

- betonnen taludstukken
- 10 st.



referentie loopplank over wadi met éézijdige leuning



referentie openbare vlonder



referentie slijtlaag loopplank



referentie duiker in greppel/wadi



Bruggenkaart met indicatieve opties





impressie van bruggen in entreezone aan Aalsmeerderweg

Beeldkwaliteit overige elementen openbare ruimte

De bijgevoegde pagina's geven een beeldoverzicht van de verschillende elementen die in de openbare ruimte voorkomen en welke beelden daarbij passen. Overige elementen zijn ondermeer de waterkunstwerken, zoals bruggen. Voor alle elementen en diverse meubilair in het raamwerk wordt een neutraal-landelijke sfeer voorgesteld. De materialen zijn dan hout, composiet, beton of staal in natuurlijke tinten. Hierdoor blijft het raamwerk sterk landschappelijk van karakter. In de buurten worden juist accenten gelegd op specifieke onderdelen of plekken en afwijkend meubilair. Tevens is de LIOR van de gemeente Amstelveen/Aalsmeer een leidraad op basis waarvan in het nog op te stellen inrichtingsplan keuzes gemaakt gaan worden.

Speel-, spel, en sportmeubilair in het raamwerk en in de buurten;

- Natuurlijk, avontuurlijk in het raamwerk, specifiek met kleuraccent in de buurten.

Openbare Verlichting

- Beperkt aantal armaturen.
- Eén masttype en kleur.
- Zo mogelijk in combinatie met verkeersborden.
- In buurt 2 en 3 ook gevelverlichting.
- Op specifieke plekken in buurten (zoals Bronk, bij school) accentverlichting.

Zitmeubilair

- Basis in neutraal cnf LIOR, op accentplekken verbijzondering.

Bebording

- Duidelijk waar nodig en verder spaarzaam en bvk in combi met andere masten, tegen gevels, etc.



betonafzetpalen type Woerden; in plan uitgevoerd in antraciet



losse stoelen op de Bronk, antraciet of gemeentekleur RAL 5011



prullenbakken rustig en terughoudend, aansluiten op LIOR



rustige herkenbare banken in de buurten en parken



Het Zand 17,
3811 GB Amersfoort
T: +31 33 470 1188
E: info@svp-svp.nl

SVIP