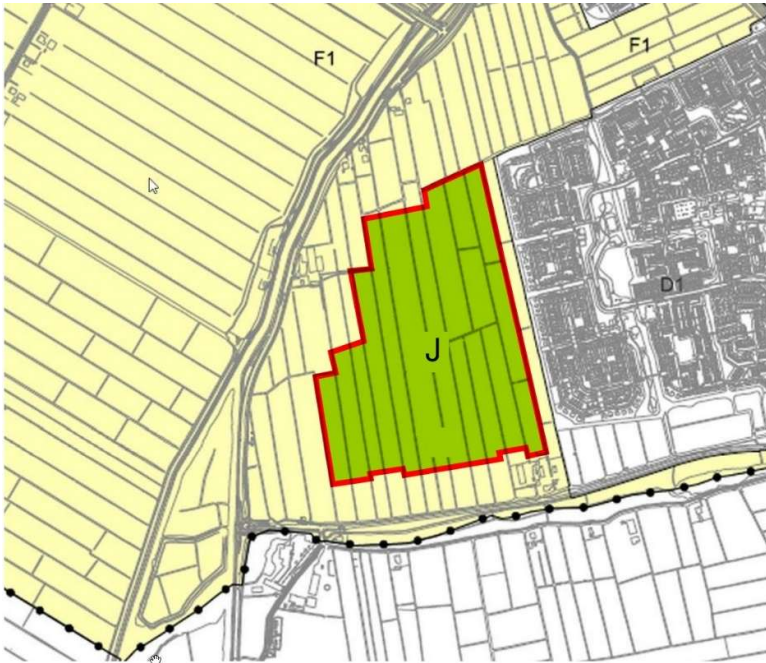


J. De Lange Weeren



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

De Lange Weeren is gesitueerd aan de Westzijde van Volendam, gelegen tussen de wijk Blokhouw, de ontsluitingsweg N247, de Zeddeweg en de Zuiderzeeweg. De naam 'De Lange Weeren' vindt zijn oorsprong in de verkaveling van het landschap; de lange, noord-zuid georiënteerde sloten en de langgerekte percelen daartussen werden 'Lange Weeren' genoemd. Op deze locatie zal een woonwijk van 1160 woningen worden gerealiseerd met bijbehorende voorzieningen. Aan de westzijde van het plangebied wordt de landschappelijke flank getransformeerd naar een extensief groen- en recreatiegebied.

ONTWIKKELING EN AMBITIES

De Lange Weeren is een ambitieuze ontwikkeling. Een nieuwe dorpsrand voor het dorp, optimale verweving met het landschap en het water met als resultaat dat de wijk een sleutelrol vervult in de waterbergingsopgave van Volendam. Om deze doelen integraal en met hoge kwaliteit te kunnen laten samenkomen in het samenhangend plan, zijn zes ambities gedefinieerd:

- Herkenbaar cultuurhistorisch landschap: De cultuurhistorisch waardevolle slagenverkaveling van De Lange Weeren vormt de basis voor de ontwikkeling van de nieuwe wijk;
- Klimaat robuuste wijk van de toekomst: In de Lange Weeren komen wonen en water samen in een klimaat robuuste wijk van de toekomst. Hierbij geldt het principe van bodem- en water sturend. De wijk wordt enkel opgehoogd waar noodzakelijk, bestaande sloten worden gehandhaafd en de wijk voorziet in de waterbergingsopgave van Volendam;
- Versterken van de ecologische en biodiversiteit: In de Lange Weeren worden de nieuwe woonwijk en het landschap optimaal verweven. Het veenweidelandschap in de flanken transformeert tot een divers veenlandschap met kansen voor ecologie. De sloten en dorpsweide verweven het landschap met de wijk;
- Nieuwe dorpsrand van Volendam: De Lange Weeren wordt de nieuwe dorpsrand van Volendam. Hierbij vormt het maken van een nieuw dorps silhouet, optimaal verweven met het landschap, het uitgangspunt;
- Buurten met menselijk maat: De nieuwe wijk, De Lange Weeren, zal bestaan uit verschillende buurten en woonsferen met een sterke sociale cohesie, geborgenheid en menselijke maat. Iedere buurt heeft zijn eigen collectieve ruimte in de vorm van een plein of een groene natuurlijke speelruimte;
- Duurzame mobiliteit: De Lange Weeren wordt opgebouwd op basis van principes van duurzame mobiliteit. Een fijnmazig netwerk van paden voor voetgangers en fietsers zorgen voor een comfortabele en veilige woonwijk. Een buslijn en auto-ontsluiting zorgen voor een goede verbinding met het dorp en de regio.

STEDENBOUW

De basis voor het stedenbouwkundig ontwerp van het polderlandschap is het creëren van een integraal ontwerp voor De Lange Weeren waarin het bestaande slotenpatroon wordt gewaarborgd. Hierdoor behoudt de Lange Weeren zijn eigen identiteit en fungeert het als een passende overgang tussen het bestaande bebouwd gebied (Blokrouw) en het open polderlandschap.

- De nieuwe wijk De Lange Weeren kenmerkt zich door de opbouw gebaseerd op het onderliggende slagenlandschap. De verschillende woonbuurten liggen landschappelijk verankerd in een landschap van sloten, rietvelden en weides.
- Een netwerk van recreatieve paden maakt het landschap recreatief toegankelijk;
- De rand van de wijk presenteert zich als nieuwe dorpsrand van Volendam. De dorpsrand is een afwisseling van bebouwing en landschapselementen zoals singelbeplanting;
- Een groen-blauw raamwerk dooradert de wijk met sloten, singels en dorpsweides. Een fijnmazig groen-en waterstructuur zorgt ervoor dat het wonen verbonden is met het landschap;
- Een aaneenschakeling van diverse woonbuurtjes vormt vier onderscheidende woonmilieus: Wonen aan het water, wonen aan de hoofdstraat, wonen aan de dorpsweide en wonen aan het landschap. De buurtjes zijn gegroepeerd rondom een gezamenlijke openbare ruimte;
- Dwars door de wijk loopt het kindlint dat de vier kwadranten van de wijk met de centraal gelegen voorzieningen verbindt;
- Centraal ligt de dorpsweide waar zich woonfuncties, voorzieningen en de hoofdonthuizing bevinden. Van hieruit worden lange vergezichten naar het landschap buiten toe gegarandeerd;
- Via een fijnmazig netwerk van fiets en voetpaden zijn de buurten, het hart en de flank optimaal verbonden.



De wijk zal bestaan uit verschillende woningen: zowel koop als huur, verschillende prijsklassen en verschillende typen (appartementen, rijwoningen, beneden bovenwoningen, rug aan rug woningen twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen).

Het grootste deel van de wijk bestaat uit grondgebonden woningen van één of twee lagen met een zadeldak. In het hart van de wijk bevinden zich voorzieningen in de vorm van een schoolgebouw en een sporthal, een buurtsupermarkt, en andere (semi) 'openbare' functies. Duurzame materialen en streekeigen maar eigentijdse vormkenmerken staan centraal. De openbare ruimte is aantrekkelijk om te verblijven (groen, rust, ruimte, uitstraling) met een goede balans tussen de verblijfs-, stalling en verkeersruimte.

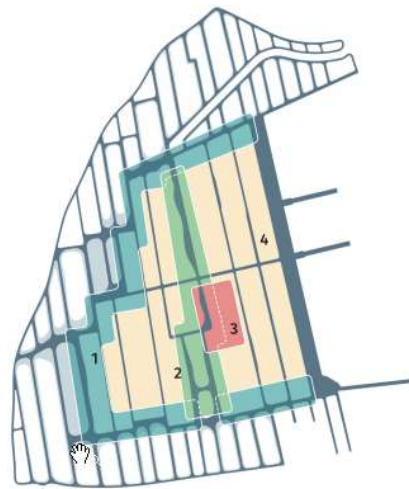
SFEERGEBIEDEN

De Lange Weeren wordt een ontspannen dorps- en landelijk woonmilieu afgestemd met het omliggende landschap. De samenhang tussen de wijk en het omliggende landschap, de verschijningsvorm van de nieuwe dorpsrand, de verweving van woonwijk en landschap in de wijk en een eigentijds bebouwingspatroon en beeldkwaliteit van de architectuur, passend bij de streekeigen bebouwing zijn hierbij van groot belang.

Om de wijk zo goed mogelijk te kunnen laten aansluiten op haar omgeving is de wijk opgebouwd uit verschillende sfeergebieden:

1. De dorpsrand;
2. De centrale dorpsweide
3. Het dorpshart;
4. De wooneilanden

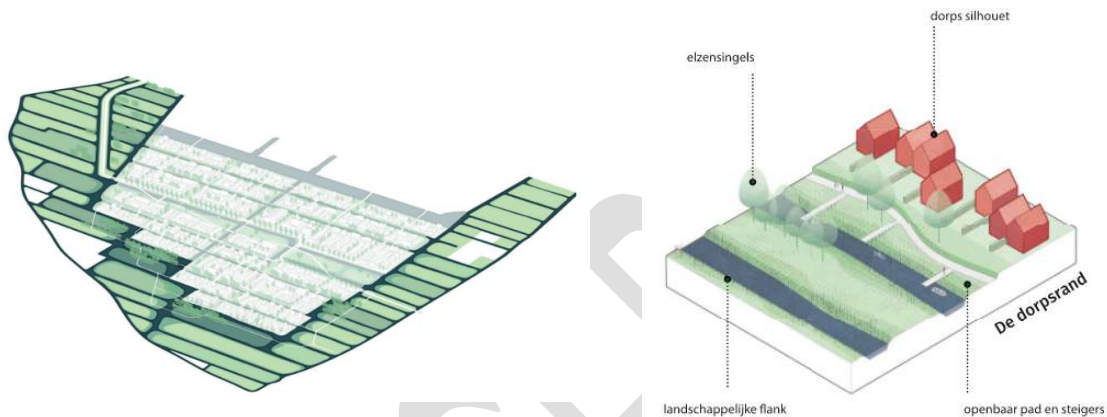
De verschillende sfeergebieden bieden variatie en oriëntatie aan de wijk, maar vormen samen ook nadrukkelijk een eenheid.



DE DORPSRAND

Analyse

De overgang tussen de wijk en landschap vormt de nieuwe dorpsrand van Volendam. Tussen de tuinen en het landschap ligt een openbare groenstrook met een wandelpad en een natuurvriendelijke oever. De bebouwing vormt door de smalle kavels en de nokrichting richting het landschap een markant dorps silhouet. De dorpsrand is afwisselend en expressief en zichtbaar op markante plekken en op andere plekken gaat de dorpsrand verscholen achter wilgen en elzensingels.



Voor de bebouwing aan de dorpsrand gelden de volgende algemene criteria:

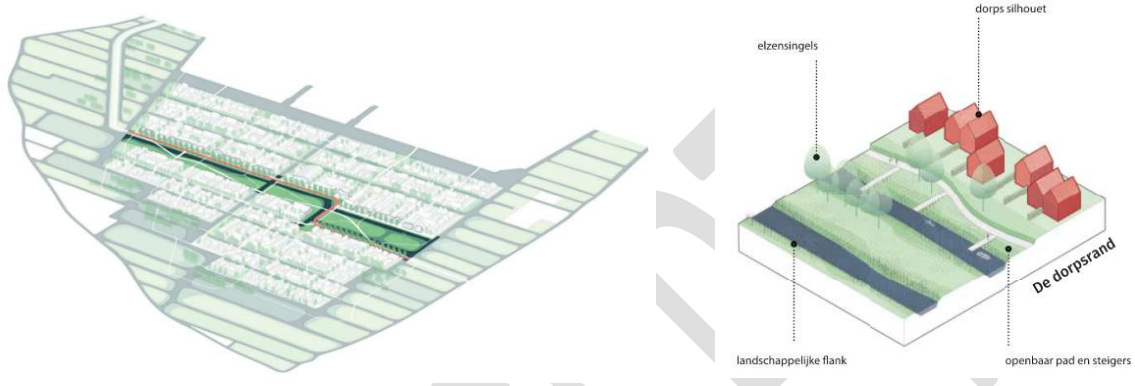
- Nokrichting van woningen en vrijstaande bijgebouwen minimaal 90% richting het aangrenzende landschap om een herkenbaar silhouet te vormen.
- Vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen;
- Hier zijn schuren, uit en opbouwen altijd Vergunningplichtig;
- Geen hoge erfafscheidingen aan de zijde van de landschappelijke flank (maximaal 1 meter)



DE CENTRALE DORSPWEIDE

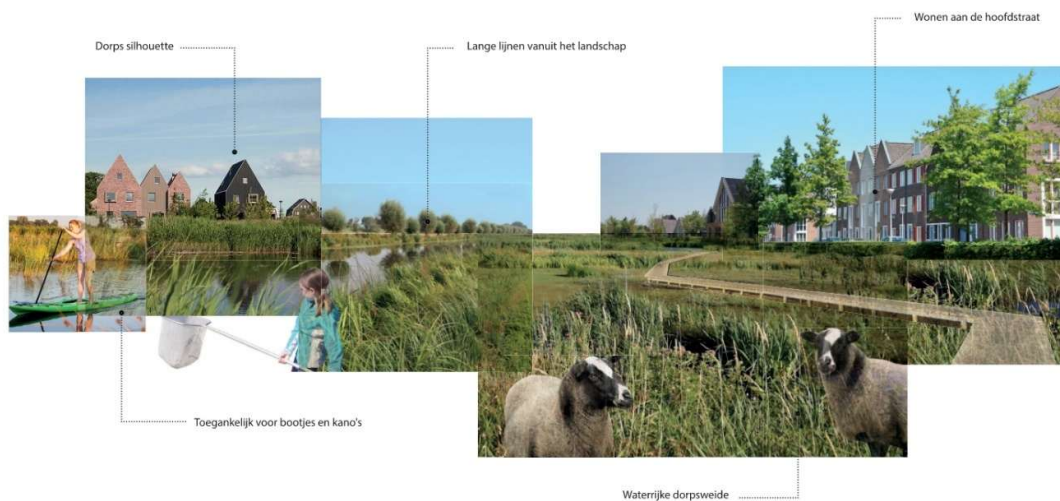
Analyse

De centrale dorpsweide is een waterrijke voorzetting van het omliggende landschap midden in de wijk. Fiets en wandelpaden en natuurlijke speelvoorziening maken de dorpsweide het recreatieve hart van de wijk. Langs de dorpsweide loopt de dorpsstraat. Aan de dorpsstraat is de bebouwingswand half gesloten en is de nokrichting overwegend richting de dorpsweide gericht voor een representatief beeld.



Voor de bebouwing aan de centrale dorpsweide gelden de volgende algemene criteria:

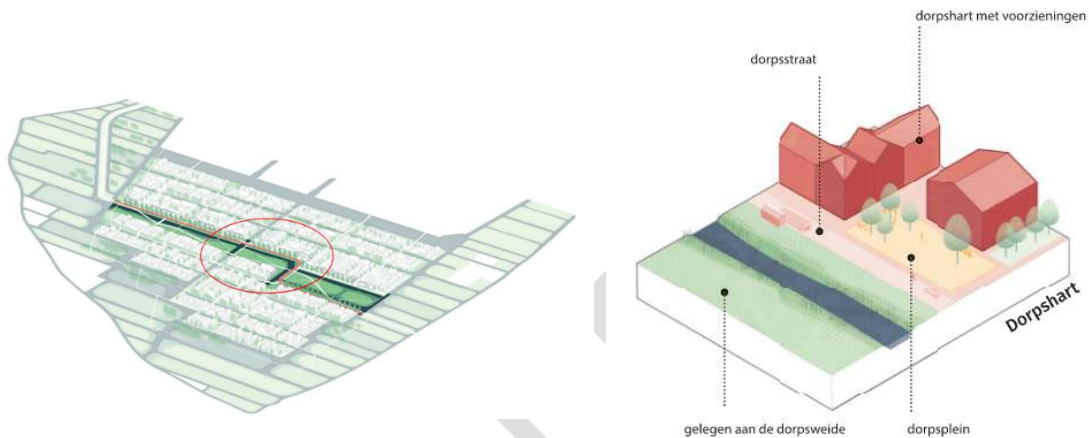
- Nokrichting minimaal 75% richting op de dorpsweide om een silhouet te vormen;
- Overwegend rijwoningen.
- >50% van de woningen staat met een stoepzone aan het trottoir;
- Woon-werkfuncties worden aangemoedigd;



HET DORPSHART

Analyse

Het dorpsplein met voorzieningen, gelegen aan het water en de dorpsweide is de centrale ontmoetingsplek in de wijk. In het dorpshart zijn de voorzieningen gecombineerd met appartementen. Daarnaast is de gecombineerde school en sporthal gesitueerd in het dorpshart. De bus halteert bij het dorpshart.



Voor de bebouwing in het dorpshart gelden de volgende algemene criteria:

- Gecombineerde voorzieningen en appartementen;
- Bebouwing in het dorpshart is markant en fungeert als herkenningspunt in de wijk.
- Een levendige plint.

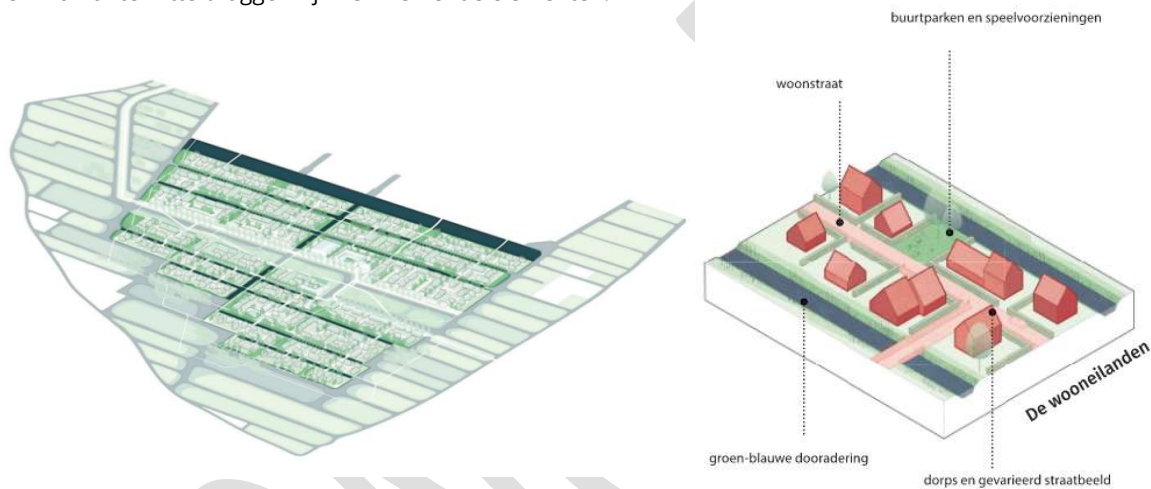


DE WOONEILANDEN

Analyse

De wooneilanden hebben een ontspannen en dorps karakter met een gevarieerd straatbeeld. De bebouwing is orthogonaal georiënteerd op de kavel (haaks op of parallel aan de sloot) en de nokrichting varieert. De bebouwingsprincipes zijn maximaal gemixt en er is een maximale variatie in nok-en goothoogte. Eenheid wordt gevormd door kapvorm (zadeldak), kleuren en materialenpalet en hagen als erfafscheidingen.

De sloten zijn een kenmerkend onderdeel van de wooneilanden. Waar achtertuinen grenzen aan sloten is de overzijde van de sloot publiek toegankelijk. Rietkragen, natuurvriendelijke oevers, gebiedseigen bomen en markante witte bruggen zijn kenmerkende elementen.



Voor de bebouwing op de wooneilanden gelden de volgende algemene criteria:

- Maximale variatie in bebouwingstypologieën;
- Variatie in nok -en goothoogten en positie op de kavel;
- Variatie in rooilijn.
- Oriëntatie bebouwing orthogonaal;



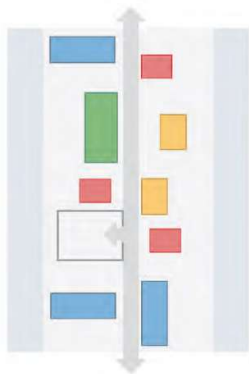
POSITIE EN ORIENTATIE BEBOUWING ALGEMEEN

De Lange Weeren zal overwegend bestaan uit een losse bebouwingsvorm. Van belang is dat dit een samenhangende maar ook een afwisselende wand van losstaande bebouwing wordt die een duidelijke en dorpse relatie met de openbare ruimte aangaat.

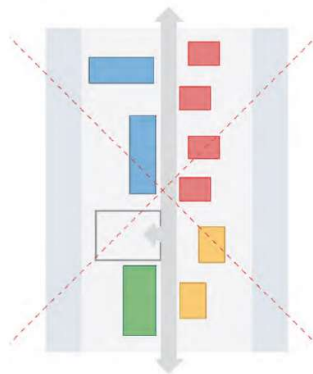
Voor wat betreft de positionering en oriëntatie van de bebouwing is het volgende van belang:

- Per woonveld zijn de bebouwings typologieën maximaal gemixt. Typologieën staan zo min mogelijk naast elkaar en nooit meer dan twee dezelfde typen naast elkaar;
- Het straatbeeld kent een gevarieerde rooilijn, wat past bij een dorps en informeel karakter. Maximaal twee volumes staan in dezelfde rooilijn;
- Maximaal verspringende rooilijn; tussen de 1 en 4 meter vanaf de kavelgrens. Verspringing rooilijn minimaal 1 meter ten opzichte van de naastgelegen kavel; De voortuin is , inclusief een haagzone, maximaal 3 meter diep. Woningen staan georiënteerd op de straat.

Typologieën mix



Maximale mix typologieën



Geen herhaling van typologieën in het straatbeeld

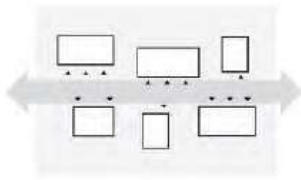


Variatie in typologieën mix, positie en orientatie voor een divers straatbeeld

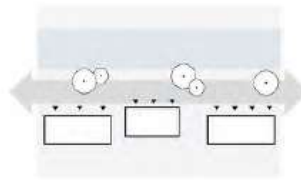


Langs groene zones variatie rooilijn groter

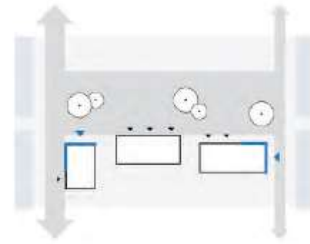
Oriëntatie



Voorgevel grenst aan de straat

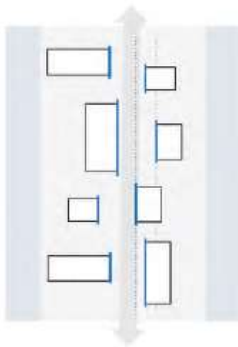


Voorgevel grenst aan de groenstructuur

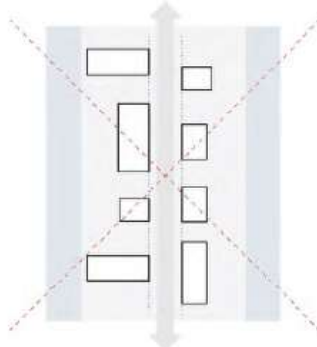


Ingang op de kopgevel als woning meerdere zijkanten heeft

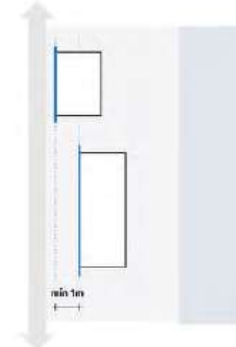
Rooilijn



Maximale verspringende rooilijn tussen de 1 en 3 meter



Niet gewenst op dezelfde rooilijn te bouwen



Verspringing rooilijn minimaal 1 meter ten opzichte van naast gelegen kavel



Bebouwing staat afwisselend dicht op de stoep of verder op het kavel



Hoek- en eindwoningen grenzend aan openbaar gebied hebben twee representatieve gevels

BIJZONDERE BEBOUWING (SPECIALS), BRUGGEN, VAARDUIKERS EN OVERIGE BEBOUWING

De appartementenblokken en de bebouwing in het dorpshart, met de school en de sporthal, het appartementencomplex boven de supermarkt en de appartementenblokken vormen een verbijzondering ten opzichte van de bebouwing in de verschillende sfeergebieden van de Lange Weeren.

Verbijzondering betekent niet dat de betreffende bebouwing zich op alle aspecten moet onderscheiden.

Gekozen kan worden voor een onderscheid naar vorm en/of kleur en/of materiaal.

Voor de bruggen, vaarduikers en overige bouwwerken gelden specifieke criteria en/of uitgangspunten of aanwijzingen:

Appartementenblokken

Voor de appartementenblokken is het volgende van belang:

- Het gebouw heeft een archetypische basis (gebouw met kap) met een moderne interpretatie, bijvoorbeeld in daklijnen. De kap heeft een hellingshoek van minimaal 25°.
- De bebouwing is eenduidig, geen samengesteld volume.
- Het gevelbeeld heeft een heldere structuur (symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen) zonder te ontaarden in simpelheid. Een sterke repetitie (onder meer in de gevelopeningen) moet worden vermeden. Gesloten gevelwanden moeten worden voorkomen;
- De entree van het appartementengebouw richt zich op de openbare weg;
- Het appartementenblok heeft een gezamenlijke fietsenstalling en individuele bergingen in de woningen van het gebouw;
- Individuele appartementen zijn bij voorkeur toegankelijk via een gedeelde gang (corridor), geen galerijontsluiting. Mocht de noodzaak tot een galerijontsluiting ontstaan dan moet de galerij worden opgenomen in de gebouwschil als een ondergeschikt onderdeel van de gevel.
- Buitenruimten incl. de balustrade zijn essentiële en prominente onderdelen van het gebouw en worden integraal mee-ontworpen.
De buitenruimten kunnen de vorm hebben van loggia's en liggen binnen de rooilijn en/of de buitenruimten hebben uitkragende balkons.
Geen dakterrassen op platte daken.
- De detaillering is eigentijds. Het materiaalgebruik sluit aan op materiaal en kleurenpalet van De Lange Weeren.
- Installaties zijn niet zichtbaar vanaf het maaiveld of worden als toegevoegde elementen bij, op of tegen het gebouw voorzien van een omkleeding of omkasting, passend bij het ontwerp van het gebouw;
- Liftopbouw is niet zichtbaar vanaf het maaiveld.



Schoolgebouw en sporthal

Voor de sporthal en het schoolgebouw aan de zuidoostzijde van het gebied is het volgende van belang:

- De sporthal en de school binnen één gebouw, vormgegeven en architectonisch uitgewerkt als een totaal, alzijdig en samenhangend beeldconcept;
- Vorm, materiaal en kleurgebruik ondersteunen de functie en de architectonische vormgeving;
- Het gebouw heeft een kap met een minimale hellingshoek van 25 graden ;
- Variatie in hoogte denkbaar;
- De entree dient als representatieve ruimte door middel van vormgeving en materialisatie te worden geaccentueerd;
- Het schoolplein is publiek toegankelijk. Het terrein rondom de school wordt omlijst door een brede groene haag, eventueel gecombineerd met een laag hekwerk, antraciet of zwart van kleur ;
- De detaillering is eigentijds. Het materiaalgebruik sluit aan op materiaal en kleurenpalet van De Lange Weeren.
- Installaties zijn niet zichtbaar vanaf het maaiveld of worden als toegevoegde elementen bij, op of tegen het gebouw voorzien van een omkleding of omkasting, passend bij het ontwerp van het gebouw;
- Liftopbouw is niet zichtbaar vanaf het maaiveld.



Appartementenblok in het dorpshart

Voor het appartementenblokken is het volgende van belang:

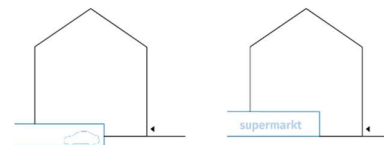
- Het gebouw heeft een archetypische basis (gebouw met kap) met een moderne interpretatie, bijvoorbeeld in daklijnen. Er zal een alzijdig, gevarieerd en samengesteld gebouw ontworpen moeten worden; Verspringing in de gevels en daklijn is denkbaar;
- Het gevelbeeld heeft een heldere structuur (eenheid symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen) zonder te ontaarden in simpelheid. Een sterke repetitie (onder meer in de gevelopeningen) moet worden vermeden.
- Het gebouw heeft een kap met een hellingshoek van minimaal 25°.
- Het appartementenblok heeft een gezamenlijke fietsenstalling en individuele bergingen in de woningen het gebouw.
- Individuele appartementen zijn bij voorkeur toegankelijk via een gedeelde gang (corridor), geen galerijontsluiting. Mocht de noodzaak tot een galerijontsluiting ontstaan dan moet de galerij worden opgenomen in de gebouwschil als een ondergeschikt onderdeel van de gevel.



- Buitenruimten incl. de balustrade zijn essentiële en prominente onderdelen van het gebouw en dienen integraal mee-ontworpen te worden.
De buitenruimtes kunnen de vorm hebben van loggia's en liggen binnen de rooilijn en/of de buitenruimtes hebben uitkragende balkons.
Geen dakterrassen op platte daken.
- De detaillering is eigentijds. Het materiaalgebruik sluit aan op materiaal en kleurenpalet van De Lange Weeren.
- Installaties zijn niet zichtbaar vanaf het maaiveld of worden als toegevoegde elementen bij, op of tegen het gebouw voorzien van een omkleding of omkasting, passend bij het ontwerp van het gebouw;
- Liftopbouw is niet zichtbaar vanaf het maaiveld.

Supermarkt, semi openbare functies en appartementen

- Het gebouw heeft een archetypische basis (gebouw met kap) met een moderne interpretatie. Om te voorkomen dat het appartementenblok blok een te massale uitstraling krijgt is de plasticiteit van het gebouw belangrijk. Er zal een alzijdig, gevarieerd en samengesteld gebouw ontworpen moeten worden; Verspringing in de gevels en daklijn is denkbaar;
- Het gevelbeeld heeft een heldere structuur (symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen) zonder te ontaarden in simpelheid. Een sterke repetitie (onder meer in de gevelopeningen) moet worden vermeden. Gesloten gevelwanden van de supermarkt moeten worden voorkomen.
- De supermarkt wordt omzoomd met een representatief programma. De gevels zijn transparant en open van karakter;
- De kap heeft een hellingshoek van minimaal 25°.
Variatie in hoogte is denkbaar.
- De begane grondlaag met de supermarkt en de bovengelegen appartementen moeten een duidelijk architectonisch geheel vormen.
Eenheid in kleur en materiaal;
- Het dak van de supermarkt kan als groen hof worden ingericht;
- De bevoorradingsstraat van de supermarkt zal inpandig, aan de oostzijde gerealiseerd worden.
- Parkeren vindt eventueel half-ondergronds plaats.
- De detaillering is eigentijds. Het materiaalgebruik sluit aan op materiaal en kleurenpalet van De Lange Weeren.
- Buitenruimten incl. de balustrade zijn essentiële en prominente onderdelen van het gebouw en dienen integraal mee-ontworpen te worden.
De buitenruimtes kunnen de vorm hebben van loggia's en liggen binnen de rooilijn en/of de buitenruimtes hebben uitkragende balkons.
Geen dakterrassen op platte daken.
- Installaties zijn niet zichtbaar vanaf het maaiveld of worden als toegevoegde elementen bij, op of tegen het gebouw, voorzien van een omkleding of omkasting, passend bij het ontwerp van het gebouw.
- Liftopbouw is niet zichtbaar vanaf het maaiveld.



Bruggen en vaarduikers

De voetgangers en fietsbruggen vormen blikvangers in De Lange Weeren. Het oversteken van de vele watergangen vormt zo een beleving in de wijk.

Voor het ontwerp van de bruggen is het volgende van belang:

- De bruggen zijn geïnspireerd op de kenmerkende houten Waterlandse bruggen;
- De bruggen zijn slank, hebben een open witte leuning en zo veel mogelijk een expressieve toeg;
- De leuning is als familie van elkaar ontworpen;
- De bruggen en vaarduikers voor gemotoriseerd verkeer zijn robuust in vormgeving. Op beeldbepalende plekken hebben ze een dichte leuning en zijn uitgevoerd in baksteen;
- Bij de vormgeving van de bruggen wordt extra aandacht besteed aan de brughoofden en aanlanding;
- De continuïteit van de watergang en de doorvaarbaarheid van 1.10m (voor langzaam verkeerbruggen wordt een grotere hoogte gewenst,



Markante langzaamverkeer bruggen met transparante witte leuning



Gemetselde autobridgen op beeldbepalende plekken



Langzaam verkeersbruggen hebben een expressieve toeg of knik



Overige bruggen met eenvoudige vormgeving

minimaal 1,80m) en een doorvaartbreedte van 2,50m zorgen dat de doorvaarbaarheid mogelijk is.



Locatie bruggen en duikers

- brug langzaam verkeer
- brug gemotoriseerd verkeer
- vaarduiker gemotoriseerd verkeer
- duiker gemotoriseerd verkeer

Overige bebouwing

Op een aantal plaatsen in het gebied zullen water-, elektriciteit- en kabelaansluitingen schakelkasten, transformatorhuisjes en afvalinzamelingspunten etc. moeten worden geplaatst. Hiervoor geldt als algemene aanwijzing dat de uitstraling eenvoudig en functioneel is. Een afstemming met het overige (straat) meubilair wordt gezocht, waarbij de voorkeur uit gaat naar een uitvoering in de kleur antraciet.

Als het technisch en ruimtelijk mogelijk is worden deze voorzieningen in gebouwen opgenomen en ze worden waar mogelijk gecombineerd. Als dit kan worden ze indien mogelijk ondergronds uitgevoerd en als dat niet kan weggewerkt in het ontwerp van de openbare ruimte en bijvoorbeeld opgenomen in heggen en erfafscheidingen. Een wildgroei aan lossen objecten en obstakels wordt voorkomen. Tijdige inpassing voorkomt beeldbepalende obstakels in de openbare ruimte.

BELEID

Het ruimtelijk beleid is vastgelegd in het omgevingsplan. Bij de planvorming en ontwikkeling van deze wijk is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Met een beeldkwaliteitsplan is een beleidsdocument beschikbaar, dat inzicht geeft in hoe omgegaan wordt met de stedenbouwkundige en architectonische (beeld)kwaliteiten. Er worden criteria gegeven voor bebouwing en voor de inrichting van de openbare ruimte.

De 'richtlijnen beeldkwaliteit uit het "Ontwikkeld kader De Lange Weeren' is leidraad voor de ontwerpers, welke ingeschakeld worden voor de invulling van het betreffende gebied. De criteria met betrekking tot het uiterlijk van bouwwerken zijn verankerd in deze nota.

Welstandsniveau

REGULIER

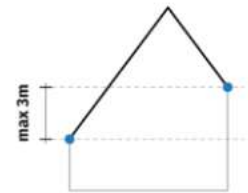
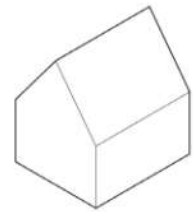
Het welstandstoezicht moet er aan bijdragen dat de basiskwaliteit, vormgeving en uitstraling van de bebouwing gerealiseerd wordt en behouden blijft.

Relatie met de omgeving (Stedenbouwkundige structuur)

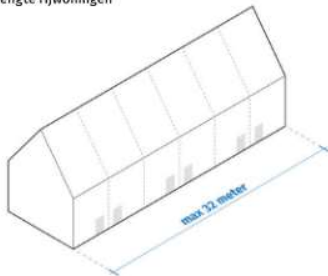
- De stedenbouwkundige samenhang bestaat uit een heldere structuur van een dorpsrand, een hoofdstraat, wooneilanden en een verbindende fijnmazige groen en waterstructuur;
- Dominant in het beeld zijn woningen van één en twee bouwlagen en een kap;
- De richting van de hoofdmassa is evenwijdig of juist haaks op de straat;
- Er is een duidelijke 'groene' scheiding tussen de openbaar en de privézijde van de woningen.
- De bebouwing heeft in de basis qua vorm, materiaal en kleurgebruik een sterke samenhang. Alleen de bebouwing die als bijzonder is aangemerkt wijkt hier in beperkte mate van af.

Massa en opbouw van het gebouw (bebouwingskarakteristiek)

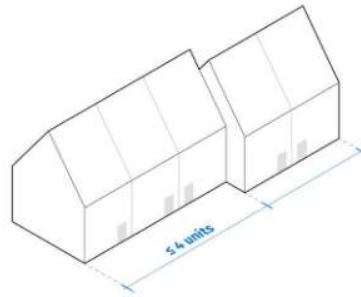
- De hoofdvorm van de grondgebonden woningen en appartementen zijn eenvoudig en zuiver en gebaseerd op het archetype huis. Deze woningen hebben een zadeldak, opgebouwd uit het principe 3-4-5 met een hellingshoek van 53°.
- Een symmetrisch of asymmetrisch zadeldak. Het maximale verschil in goothoogte is 3 meter;
- 5% van de volumes mag een licht afwijkende kapvorm hebben.
- Rijwoningen zijn maximaal 32 meter lang, ter voorkoming van te lange rijen in het straatbeeld. Rijwoningen met meer dan 4 woningen hebben een verspringing in de rooilijn van minimaal 0,5m;



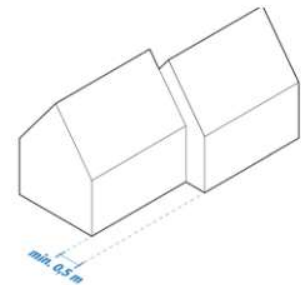
Lengte rijwoningen



Maximale lengte rijwoning is 32 meter

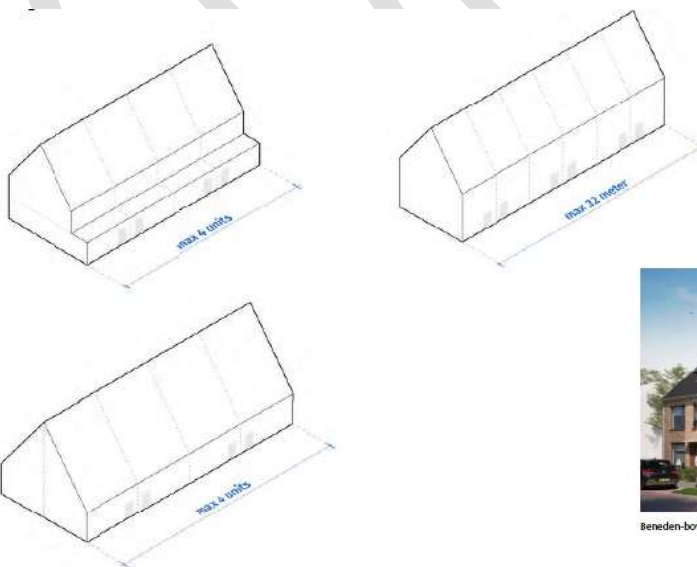


Verspringing rooilijn gewenst vanaf 4 woningen of meer



Minimaal 0,50 meter verspringing

- De vormgeving van boven-benedenwoningen (Bebo) en rug-aan-rug woningen doet mee met de vormgeving van de rijwoningen;
- De boven-benedenwoningen en rug aan rug woningen worden uitgevoerd met een kap;
- Rijwoningen in de sociale huur mogen maximaal 32 breed zijn per rij zonder verspringing;
- Boven- en benedenwoningen en rug aan rug woningen maximaal 4 woningen per rij;



Beneden-bovenwoning 2 lagen en een kap

- Gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen te worden voorkomen, respectievelijk krijgen door extra 'ontwerpaandacht' een bijzondere uitwerking;
- De elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel;
- Hoek -en eindpanden hebben altijd een tweezijdige oriëntatie. Dat betekent dat aan de openbare zijden voldoende relatie wordt gemaakt tussen de woning en de openbare ruimte door middel van ramen, deuren, erkers en/of dakkapellen.
- Een vanaf de openbare ruimte zichtbare individuele aanpassing van of toevoeging aan de woning of appartement houdt rekening met de (vorm-) karakteristieken en samenhang van het 'ensemble' en (wanneer de bebouwing niet is aangemerkt als bijzondere bebouwing) houdt rekening met de karakteristieken en samenhang van de wijk in het geheel;
- Bijbehorende bouwwerken zijn integraal meeontworpen met de architectuur van het hoofdgebouw;
- Schuren, garages en overige bijbehorende bouwwerken zijn vrijstaand, geschakeld met het hoofdgebouw of geschakeld met het bijbehorende bouwwerk van de burens;
- Vrijstaande bijbehorende bouwwerken hebben een zadeldak, de nokrichting is vrij te bepalen;
- Parkeerschuren hebben een zadeldak;
- Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak en integraal onderdeel van de architectuur.
- Indien aanpassingen zoals uitbreidingen en toevoegingen als dakkapellen, serres, erkers, specifieke ramen, aanbouwen, bijbehorende bouwwerken, steigers-vlonders en overige optionele keuzes door de ontwerper van de woningen zijn mee-ontworpen en zijn meegeleverd als trendsetter, moeten deze aanpassingen volgens de trendsetter worden uitgevoerd.



Meeontworpen en in de architectuur geïntegreerde bijgebouwen



Garages en schuurtjes hebben een zadeldak en doen mee in het kappenlandschap



Ook de parkeerschuren hebben een zadeldak en doen mee in het kappenlandschap

Detaillering, materiaal en kleur (nadere eisen)

- De detaillering is eigentijds passend bij het bebouwingstype in de verschillende sfeergebieden. De eigentijdse vormgeving en detaillering zorgt dat er geen historiserende gemakzucht ontstaat maar innovatie gebaseerd op traditie;
- Inspelend op de specifieke vorm en ligging van de woningen moet variatie ontstaan in detaillering en gevelontwerp (plastiek). Extra ontwerpaandacht voor de zijgevels en voordeuren van boven- beneden woningen;
- Voor de Lange Weeren geldt een materialen en kleurenpalet. De toe te passen zijn zoveel mogelijk kleureigen en verouderen mooi. De toe te passen kleuren zijn hoofdzakelijk aardetinten; Kleurstelling is ton-sur-ton.
- Duurzaam en functioneel materiaalgebruik: Uitgangspunt is om duurzaamheid expliciet zichtbaar te maken in de architectuur, bouwtechniek en materiaalkeuze (indeling van de gevel en plattegrond, flexibiliteit, toepassing van circulaire materialen, energiebesparing en -opwekking);
- Daken met een flauwe hellingshoek worden zo mogelijk voorzien van een groen dak.
- Toepassing van uitlogende producten en materialen zijn niet toegestaan (teer, lood, onbehandeld zink etc.)
- De gevels in de Lange Weeren bestaan voor het grootste deel uit baksteen met variaties in het metselverband. Het gebruik van baksteen is dominant en beeldbepalend voor de bebouwing die niet als verbijzondering is aangemerkt. Dit betekent niet dat de gevels altijd en volledig uit dit materiaal moeten bestaan. Binnen de samenhangende beeldkwaliteit van de architectuur is enige ruimte voor het gebruik van hout of een combinatie van baksteen en hout. 30% van de woningen wordt uitgevoerd met een volledige houten gevel. Dit is verspreid over de wijk. 70% van de gevels wordt dus uitgevoerd in baksteen of een combinatie van baksteen en hout. De kleurstelling is gelijk voor het gehele volume;
- De bakstenen hebben warme en heldere aardetinten. De kleur van de voegen wordt afgestemd op de baksteen. Grote contrasten tussen de kleur van de baksteen en de kleur van de voegen zijn niet toegestaan. (geen lichte voegen bij een donkere steen). Accenten kunnen in een donkere kleur worden aangegeven. Eenvoudige ornamenten bij deuren en kozijnen voegt kwaliteit toe aan gevels;



Kleureigen materialen



Eenheid in kleurgebruik en samenstelling



Houtbouw wordt aangemoedigd



Variatie aan kleur en materiaalgebruik in het straatbeeld



Kleur wordt toegepast voor het gehele volume

- Gevelbekleding van hout wordt toegepast als vergrijsd hout of geschilderd in een kleur binnen het kleurenpalet;
- Gevelbekleding van materiaal anders dan hout is toegestaan, mits het gaat om een massief materiaal en de kwaliteit, de textuur, de profilering en detaillering van het materiaal gelijkend is aan hout;
- Kozijnen en bewegende delen zijn in principe van hout. Afhankelijk van de betekenis en de plaats in de gevel kan voor een andere oplossing worden gekozen. De kleur van de kozijnen en bewegende delen is ingetogen en sluit aan bij de kleuren van de gevel (ton sur ton);
- Boeidelen en/of kantplanken langs dakranden zijn van hout. De kleur sluit aan bij de kleur van de gevel. Witte dakranden, boeidelen-kantplanken zijn niet toegestaan;
- Het materiaal en kleurgebruik van bijbehorende bouwwerken is afgestemd op het hoofdgebouw;
- Het gebruik van kunststof en aluminium is toegestaan mits het product bestaat uit 100% gerecycled materiaal en de kwaliteit, de profileringen, en de detaillering gelijkend is aan hout;
- De hellende daken zijn bedekt met gebakken pannen in de kleur rood, antraciet of zwart. Over het plan als geheel is afwisseling in de kleur van de dakpannen vereist (niet alles rood, niet alles antraciet of zwart). Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan. De dakpannen zijn mat (tot 10% engobe);
- De parkeerschuren worden uitgevoerd in hout, vergrijsd of geschilderd in een kleur binnen het kleurenpalet. Gevelbekleding van materiaal anders dan hout is toegestaan, mits het gaat om een massief materiaal en de kwaliteit, de textuur, de profilering en detaillering van het materiaal gelijkend is aan hout;
- Houten daken zijn alleen toegestaan bij houten gevels;
- De goten en hemelwaterafvoeren worden onopvallend gedetailleerd;
- Balkonhekken zijn klein en worden uitgevoerd met een houten, stalen of glazen detaillering;
- Eventueel te plaatsen rolluiken kunnen binnen de sparingen van de kozijnen worden geïntegreerd. Kleur van de rolluiken of antraciet;
- zonnepanelen-collectoren dienen, indien zichtbaar vanuit het openbaar toegankelijk gebied integraal te worden opgenomen in het ontwerp van het bouwwerk. Bij meerdere exemplaren op een (doorgaand) dak, zijn een regelmatige rangschikking, voldoende afstand tot de dakranden en waar mogelijk uitlijning met andere elementen in het dak vereist. Panelen dienen samen één enkelvoudig rechthoekig vlak te vormen (geen uitsteeksels of happen). Het heeft ook de voorkeur de kleurstelling van de panelen af te stemmen op kleur en type van de dakbedekking, (dus rood getinte panelen bij rode pan) of anders zwart, antraciet of donkergrijs;



Variatie in goothoogte binnen volume, uitbouw, dakkapel en berging zijn meentworpen



Variatie in goothoogte in het straatbeeld



5% van de volumes mag een licht afwijkende kapvorm hebben



Zonnepanelen opgenomen in ontwerp van het bouwwerk

- installaties waaronder buitenunits voor een warmtepomp of airco dienen uit het zicht vanaf het openbaar toegankelijk gebied te worden geplaatst of anders op esthetische wijze worden ombouwd of afgeschermd;
- daar waar privé-tuinen direct grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied worden bijbehorende bouwwerken en/of groene erfafscheidingen meeontworpen in het plan. De groene erfafscheidingen worden uitgevoerd als groene hagen dan wel begroeide hekwerken;
- het plan is voorzien van groene natuurlijke oevers met een talud zonder beschoeiing of een lage beschoeiing tot een maximale hoogte van 30cm boven de waterlijn;
- een privé-perceel aan de waterlijn mag over een breedte van maximaal 50% van perceelbreedte, grenzend aan het water vlonders en terrassen maken. De breedte mag maximaal 4 meter zijn.
- Bij woningen zijn geen gevelreclames toegestaan. Gevelreclame is toegestaan mits zorgvuldig ontworpen en voldoet aan de specifieke criteria voor reclame. (Criteria significante gebieden en zichtlocaties).



Hagen als tuinafscheidingen voor een eenduidig groen straatbeeld



Aanlegsteigers in vergrijsd hout

MATERIAAL EN KLEURENPALET



Referenties

De getoonde referenties dienen slechts ter inspiratie, en ook altijd op aspecten. Als voorbeeld hoe materialen en kleuren kunnen worden toegepast. Hoe de detaillering past bij het type.