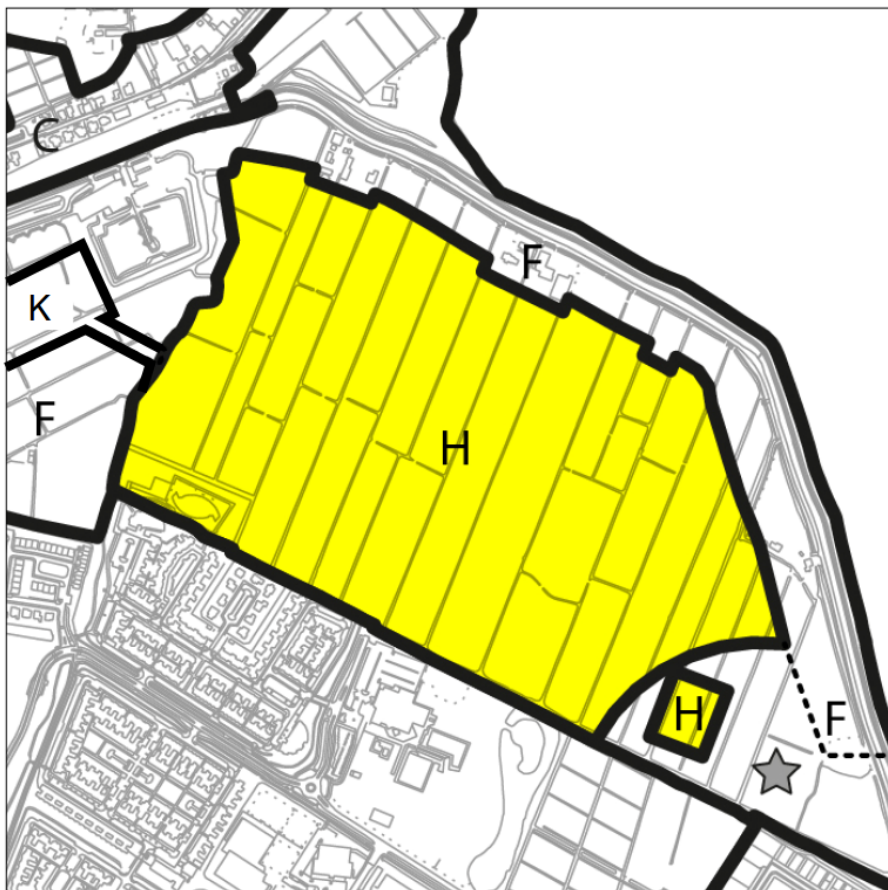


4.2.15**H. Zuidpolder-oost****Gebiedsbeschrijving***Gebied*

De locatie Zuidpolder-oost is gelegen aan de noordzijde van de bebouwde kom van Volendam tussen de Zeedijk aan de noordoostkant en de Volgertocht aan de zuidwestkant. Op deze locatie zal een woonwijk van circa 1050 woningen gerealiseerd worden met bijbehorende voorzieningen. Aan de oost-, noord- en westkant van het gebied wordt natuurpark gerealiseerd.

De wijk zal een heldere opbouw krijgen met een hoofdstructuur bestaande uit:

- Een kruisvormige hoofdstructuur wordt gevormd door een noord-zuid lopende singel en een oost-west gelegen groenstructuur. De singel ligt in het verlengde van de bestaande waterstructuur centraal in het plangebied. De groenstructuur verbindt samen met twee parallel gelegen oost-west zones de wijk met de naast gelegen natuurparken.

- De hoofdontsluiting van de wijk wordt gevormd door een rechthoekige ontsluitingsring: de Ringlaan.
- De bebouwingsstructuur is afgeleid van en versterkt de ruimtelijke hoofdpzet van de wijk. De woningen zijn georiënteerd op de structuurbepalende elementen.
- Binnen de Ringlaan bevinden zich gesloten en halfopen bouwblokken die worden ontsloten door woonstraten met een noord-zuid oriëntatie (haaks op de groenstructuren).
- In de buitenring is de structuur transparanter, met extensievere bebouwing wordt een overgang gemaakt naar de omliggende polders en natuurparken.
- Winkels en overige voorzieningen zijn geclusterd in de zuidoosthoek van de wijk aansluitend op de bestaande woonwijk en als entree van Zuidpolder-oost.
- Aan de oostkant van de wijk vormt een appartementen gebouw een hoogteaccent van 9 lagen.

De wijk zal bestaan uit verschillende woningen: zowel koop als huur, verschillende prijsklassen en verschillende typen (appartementen, rijwoningen, twee-onder-een-kap, vrijstaand). Het grootste deel van de wijk bestaat uit grondgebonden woningen van twee lagen met een kap. In de strook met de voorzieningen zullen appartementen worden gerealiseerd en een woonzorgcomplex met een hoogte van 15 meter. Een hoogteaccent aan de oostkant van de locatie zal tot 30 meter hoog worden.

Belangrijk uitgangspunt is het creëren van een samenhangend beeld van de wijk. Duurzame materialen en traditionele vormkenmerken staan centraal.

Gebouw

De wijk krijgt een duidelijke identiteit en samenhang door eenduidige vormtaal, detaillering, materiaal-, en kleurgebruik. Op cruciale momenten in de hoofdstructuur is een verbijzondering van de bebouwing gedacht, die afwijkt van de eenheid en waarmee herkenbaarheid wordt gerealiseerd. Van groot belang is dat de uitzondering geen regel wordt.

De basis

De basis van de wijk zal gevormd worden door grondgebonden woningen van twee lagen met kap. De woningen oriënteren zich op de openbare ruimte en woonstraten. Waar achtererven grenzen aan de Ringlaan en/of aan de overige woonstraten worden erfafscheidingen voorgestaan in de vorm van gemetselde muurtjes die in het ontwerp van de bebouwing zijn meegenomen. De muurtjes respecteren de rooilijn, markeren de grens

tussen publiek en privaat en zijn van voldoende hoogte om de privacy te garanderen. Wanneer de privé-zijde grenst aan de waterlijn wordt een uniform vormgegeven privé-oever als onderdeel van de architectuur ontworpen.

Op de zij- en achtererven die niet aan de openbare ruimte grenzen, of hiervan door middel van een muur zijn afgeschermd, is er ruimte voor individualisering en zal op de begane grondlaag niet getoetst worden op welstand.

De Ringlaan

Het voorname en statige karakter van de Ringlaan wordt tot uitdrukking gebracht door aan beide zijden van het westelijk en oostelijk deel te kiezen voor een nadrukkelijke oriëntatie van de woningen met de kopgevels naar de straat. De markante vorm en eenduidige volumes geven een relatief transparant en sterk herkenbaar beeld aan de Ringlaan. Waar mogelijk zullen ook aan de overige delen langs de Ringlaan de kopgevels het beeld bepalen. Aan de zuidzijde van het noordelijke deel van de Ringlaan en in het zuidelijke deel van de Ringlaan, tegenover de hogere bebouwing van supermarkt en appartementen, is gekozen voor langsbebouwing.

Voor het verkrijgen van een eenduidig en herkenbaar beeld van de Ringlaan hebben de kopgevels hier overwegend een steile kap (+/- 54 graden). Bij langskappen aan de Ringlaan is een flauwere helling denkbaar (+/- 38 graden). De woningen zijn georiënteerd op de ring, de rooilijn kan op ondergeschikte wijze worden doorbroken, bijvoorbeeld door middel van een erker.

De bouwblokken

Bij de grondgebonden woningen die niet aan de ringweg zijn gelegen en niet zijn aangemerkt als verbijzondering is het beeld informeler, kleinschaliger en minder statig. Hier kunnen lagere goothoogten worden toegepast en zal een afwisseling van woningtypes, geknikte rooilijnen en een menging van verschillende hoogtes en breedtes gerealiseerd worden. De toepassing van lange rechte lijnen en een grote mate van repetitie is ongewenst. In de bebouwing overheerst de langsrichting van de kappen met een helling van +/- 38 graden.

Waar mogelijk wordt gekozen voor:

- onderbroken kaplijn en verspringende rooilijn;
- variatie in goot- en nokhoogte;
- hogere kopwoningen en afwijkende kaprichtingen op strategische plekken;
- dwarsrichting van de kap van de woningen op de hoek/kop en bij inritten voor de parkeerkoffers.



Detaillering, materiaal en kleur

De wijk moet een eenheid in materiaal en kleurgebruik krijgen. Er is gekozen voor baksteen in rood/bruine tinten. Dit betekent niet dat de gevels volledig uit dit materiaal moeten bestaan. Wel betekent dit dat deze steen dominant en beeldbepalend is voor alle woningen die niet als verbijzondering zijn aangemerkt.

De basiskleur voor houtwerk is wit. De basis dakpan is gebakken en antraciet-kleurig, waarbij, zonder dat hierdoor een te onrustig beeld ontstaat, nuanceringen denkbaar zijn bij de bouwblokken die niet zijn gelegen aan de Ringlaan,

Hiermee wordt aangesloten op het meer informele karakter van deze woningen. Binnen de homogeen uitgewerkte buurtjes of bouwblokken is verbijzondering denkbaar door ondergeschikte toepassing van een tweede materiaal voor de gevels van de woningen.

De bebouwing heeft een zorgvuldig uitgewerkte detaillering van goten, erkers, overstekken, entrees, luifels zonder te vervallen in loze en historiserende details. Door middel van de detaillering wordt diepte gecreëerd in de gevels. Verder kunnen sculpturale elementen de bebouwing verbijzonderen.

De verbijzondering

Op nevenstaand kaartje is aangegeven welke bebouwing ten opzichte van de bovenbeschreven eenheid verbijzonderd wordt. 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 verschillende bebouwing gelden achtereenvolgens de volgende richtlijnen:

1 De woningen langs de Ringlaan volgen het patroon van de kopegevels aan de Ringlaan, de verbijzondering zit naast situering vooral in het kleur en materiaalgebruik.

2 De langs de westzijde van de centrale singel gelegen patiowoningen wijken vooral af met betrekking tot bouwtype en het platte dak. In de keuze voor de steen wordt aangesloten bij de basis rood/bruine baksteen van Zuidpolder-oost.

3 Langs de centrale singel liggen ten noorden van de patiowoningen twee koppen van bouwblokken die eveneens een verbijzondering krijgen. Deze blokken zijn grotendeels afgeleid van de basiskeuzes. De verbijzondering zit in een mogelijke platte afdekking.

4 Het zuidelijke blok langs de centrale watergang kan afwijken in kleur- en materiaalgebruik. Het zelfde geldt voor het blok aan de noordzijde van de Ringlaan.

5 Midden in de oostelijke helft van de wijk is een verbijzondering geprojecteerd waarvan de uitwerking bepaald wordt door de vrije ligging in het (openbare) groen. Verbijzondering moet vooral gezocht worden in de gedraaide ligging van het object dat als gesloten bouwblok naar alle zijden georiënteerd is.

6 Aan de oostzijde krijgt de wijk een markering door een in hoogte afwijkend gebouw. Alleen al vanwege de hoogte heeft dit gebouw de potentie om het beeldbepalende gebouw van de wijk te worden. Te denken is aan een samengesteld gebouw met de basismaterialisering van Zuidpolder-Oost.

7 In het zuidelijke deel van fase 9/10, binnen de bouwblokken, is een verbijzondering geprojecteerd waarvan de uitwerking bepaald wordt door de vrije ligging in het openbare groen. De verbijzondering moet vooral gezocht worden in de gedraaide ligging van het object dat als gesloten bouwblok naar alle 4 zijden georiënteerd is. Voorts is het gewenst dat dit object zich van ed bouwblokken onderscheid naar vorm en/of kleur en/of materialisering.

Ook de bebouwing in de voorzieningenstrook met appartementen, aan de zuid-oostzijde van de wijk, vormt een verbijzondering ten opzichte van de basisbebouwing van Zuidpolder-oost. Achtereenvolgens gaat het om een appartementencomplex boven de supermarkt en de voorzieningen, vier appartementenblokjes en het woonzorgcomplex.



Appartementen boven de supermarkt

Voor het appartementenblok met de supermarkt en voorzieningen is het volgende van belang:

- Om te voorkomen dat dit blok met circa 50 appartementen en maximaal 15 meter hoogte een te massale uitstraling krijgt is de plasticiteit van het gebouw belangrijk. Er zal een gevarieerd en samengesteld gebouw ontworpen moeten worden waarvan de op de verdieping gelegen appartementen zich naar de Ringlaan presenteren als twee 'koppen'. Het dak van de supermarkt kan als groen hof worden ingericht.
- Variatie in hoogte denkbaar is. Aan de zijde van de Ringlaan kan de bouwhoogte mogelijk aansluiting vinden op de hoogte van de aan de overzijde van de weg gelegen grondgebonden woningen.
- Gevelbeeld heeft een heldere structuur (symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen) zonder te ontaarden in simpelheid. Een sterke repetitie (ondermeer in de gevelopeningen) moet worden vermeden.
- De begane grondlaag met de supermarkt en de bovengelegen appartementen moeten een duidelijk architectonisch geheel vormen.
- De buitenruimtes hebben de vorm van loggia's en liggen binnen de rooilijn.
- De westzijde van het gebouw zal de entree van de wijk gaan markeren en is daarmee van groot belang. Hier moet voorkomen worden dat de supermarkt een blinde gevel krijgt. De appartementen op de eerste verdieping kunnen hier vanaf het openbaar gebied worden ontsloten en eventueel een extra ruimte op het maaiveld krijgen (zogenaamde rugzakwoningen).
- De bevoorradingstraat van de supermarkt zal inpandig, met een semi-transparante gevel aan de zuidzijde van het gebouw gerealiseerd worden.
- Parkeren vindt hoofdzakelijk ondergronds plaats.
- In detaillering, materiaal- en kleurgebruik wordt aangesloten op de basiskarakteristiek van Zuidpolder-oost.



Woningen in voorzieningenstrook

Direct ten oosten van het bouwblok waarin de supermarkt is gelegen zijn ca. 50 woningen, al dan niet binnen een woongebouw gesitueerd. Het volgende is van belang:

- Net als bij de appartementen boven de supermarkt is ervoor gekozen de kopse kant van de bebouwing naar de Ringlaan te situeren, ook hier is de plasticiteit van de volumes van belang.
- De buitenruimtes worden inpandig en binnen de rooilijn gerealiseerd.
- Het parkeren wordt hoofdzakelijk inpandig opgelost.
- De bebouwing onderscheidt zich van de basiskarakteristiek van de Zuidpolder-oost door vorm en/of kleur en/of materiaalgebruik.

Het woonzorgcomplex

Het woonzorgcomplex bestaat uit verschillende onderdelen: het voorzieningengebouw met intramurale huisvesting en woningen. Aan de Ringlaan wordt een parkje gesitueerd. Verder is het volgende van belang:

- Er is in de opbouw gekozen voor een verzameling van kleine gebouwen in plaats van een grootschalig aaneengesloten complex. De verschillende blokjes moeten een gedifferentieerd en gevarieerd beeld geven waarmee vermeden wordt dat een eenduidige vormgeving van de architectuur leidt tot een te grote massaliteit.
- Het voorzieningengebouw staat, net als de appartementenblokjes, dwars op de ringlaan. De langszijde ligt aan het parkje. Aan dit parkje zijn ook de huurwoningen gesitueerd. De koopwoningen liggen aan de Volgertocht en zijn geordend in drie blokjes.
- In vormgeving van de verschillende blokjes van het woonzorgcomplex is samenhang met de naastgelegen appartementenblokjes denkbaar.
- In detaillering, kleur- en materiaalgebruik wordt aangesloten op de basiskarakteristiek van de wijk.



Woongebouw zuid-oostzijde

Ten oosten van de ontsluitingsweg en het woonzorgcomplex is een woongebouw gesitueerd ten behoeve van 23 appartementen. Het volgende is van belang:

- Maximaal 3 bouwlagen hoog, omgeven door groen.
- Indien de bijzondere bebouwing aan alle kanten zichtbaar is vanaf de openbare ruimte moet er sprake zijn van een alzijdig gebouw.
- Maakt ruimte vóór gebouw aan de zijde van de hoofdontsluiting.
- De primaire oriëntatie van de bebouwing dient gericht te zijn op de hoofdontsluiting.
- Parkeren voor eigen bewoners en personeel op eigen terrein.
- Beeldbepalende aanwezigheid van 'De Broeckgouwsteen' in de gevels.
- Om een te massale uitstraling te voorkomen is de plasticiteit van het gebouw belangrijk.
- Een sterke repetitie (ondermeer in gevelopeningen) moet worden vermeden.
- Ontwerp aantoonbaar geïnspireerd door stijkenmerken uit de jaren dertig.

Maatschappelijke functies aan de zuid-oostzijde (Schoolgebouw)

Voor het schoolgebouw aan de zuid-oostzijde van het gebied is het volgende van belang:

- De school en BSO (buitenschoolse opvang) binnen één gebouw moet gezamenlijk worden vormgegeven en een eenheid vormen.
- Maximaal 2 bouwlagen hoog.
- Bereikbaarheid vanaf noordzijde.
- Beeldbepalende aanwezigheid van 'De Broeckgouwsteen' in de gevels.
- Om een te massale uitstraling te voorkomen is de plasticiteit van het gebouw belangrijk.



- Een sterke repetitie (ondermeer in gevelopeningen) moet worden vermeden.
- Een brede groene haag (doorsnede 1x1 meter) vormt de omlijsting. Geen hoog hekwerk.

Beleid

Het ruimtelijk beleid is vastgelegd in bestemmingsplannen. 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 van een locatie. De "richtlijnen beeldkwaliteit" uit het stedenbouwkundigplan "Zuidpolder-Oost" (hoofdstuk 4) is leidraad voor de ontwerpers, welke ingeschakeld worden voor de invulling van het betreffende gebied.

Binnen het gebied zijn verder geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten.

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 centrale singel, rechthoekige ontsluitingsring, groenstructuren en woonstraten.
- De hoofdzakelijk grondgebonden eengezinswoningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte en de ontsluitingsstraten.
- Er is een duidelijke scheiding tussen de openbaar en de privé-zijde van de woning. Wanneer de achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte, de waterlijn of de semi-openbare ruimte in de bouwblokken wordt het privégebied afgeschermd door een erfafscheiding die met de bebouwing is (mee)ontworpen.
- De bebouwing heeft qua vorm, materiaal en kleurgebruik een sterke samenhang alleen de bebouwing die als bijzonder is aangemerkt wijkt hier in betekenende mate van af.



De hoofdzakelijk grondgebonden woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte en ontsluitingsstraten



Massa en opbouw van het gebouw (bebouwingskarakteristiek)



Grondgebonden woningen die niet zijn aangemerkt als verbijzondering hebben een kap



Eindwoningen bij rijwoningen zijn verbijzonderd

- De grondgebonden woningen die niet zijn aangemerkt als verbijzondering hebben een kap,
- wanneer de bebouwing met de kopgevel georiënteerd is op de Ringlaan is de kap overwegend steil (+/- 54 graden);
- de langskappen aan de Ringlaan en in het middengebied hebben een flauwere helling (+/- 38 graden);
- Als bijzonder aangemerkte bebouwing kunnen soms ook een platte afdekking krijgen.
- Gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen te worden voorkomen, respectievelijk krijgen middels extra 'ontwerp-aandacht' een bijzondere uitwerking.
- Eindwoningen bij rijwoningen zijn verbijzonderd en/of krijgen een met extra aandacht ingedeelde eindgevel.
- 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 ondergeschikt aan de hoofdvorm.
- Uitbreidingen en toevoegingen als dakkapellen, serres, erkers, specifieke ramen, aanbouwen en overige optionele keuzes worden door de ontwerper van de woning meegeleverd als 'trendsetters', wanneer deze grenzen aan het openbaar gebied of een aanzienlijke massa hebben.

Detailering, materiaal en kleur (nadere eisen)



Baksteen in bruin-roodtinten is beeldbepalend

- Voor de bebouwing die niet is aangemerkt als verbijzondering is samenhang in detailering, materiaal- en kleurgebruik van groot belang. De basis wordt gevormd door:
- Detailering, materialisatie en kleur zijn in principe ambachtelijk/traditioneel;
- Baksteen in bruin-rood tinten is dominant en beeldbepalend;

- Gebakken, antracietkleurige dakpan aan de Ringlaan, nuanceringen zijn denkbaar bij de bouwblokken die niet zijn gelegen aan de Ringlaan,
- Wit houtwerk;
- Zorgvuldig uitgewerkte detaillering zonder te vervallen in loze en historiserende details;
- Binnen de samenhangende basiskarakteristieken is enige ruimte voor variatie bijvoorbeeld door ondergeschikte toepassing van een tweede materiaal voor de gevels van de woningen.
- Voor de als verbijzondering aangemerkte bebouwing is afwijking op bepaalde aspecten van belang, het kan gaan om verbijzondering van vorm en/of materiaalgebruik en/of kleurgebruik.
- Bijbehorende bouwwerken aan de openbare ruimte krijgen de karakteristieken van het hoofdgebouw.
- De vormgeving van dakkapellen en andere toevoegingen worden gerelateerd aan de karakteristieken van het hoofdgebouw.
- Kozijnen en bewegende delen zijn in principe van hout; afhankelijk van de betekenis en de plaats in de gevel kunnen in overleg met de welstandscommissie andere oplossingen worden gekozen.
- Bij woningen zijn geen gevelreclames toegestaan. Gevelreclame is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en voldoet aan de specifieke criteria voor reclame.



Kozijnen en bewegende delen zijn in principe van hout

