

Vroonermeer Noord

Stedenbouwkundig plan

Beeldkwaliteitplan

Welstandscriteria

Toelichting welstandscriteria



Vroonermeer Noord

Stedenbouwkundig plan

Beeldkwaliteitplan

Welstandscriteria

Toelichting welstandscriteria

Amsterdam, juni 2010
opdrachtgever: Gemeente Alkmaar

Bureau B+B stedenbouw en landschapsarchitectuur



Herengracht 252, 1016 BV Amsterdam

telefoon 31 (0)20-623 98 01, fax 31 (0)20-620 37 12

bureau@bplusb.nl, www.bplusb.nl

Inhoud

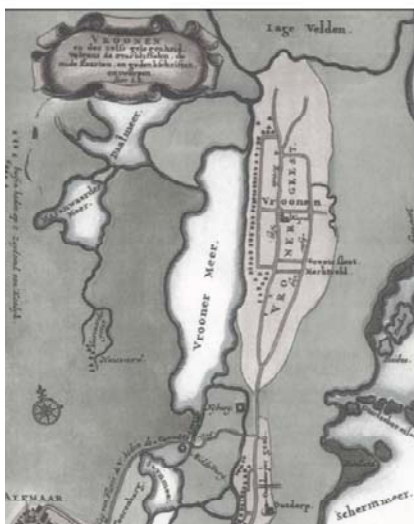
1.	Inleiding	7
2.	Context en plan	8
2.1	Landschapsplan en stedenbouwkundig plan	10
3.	Beeldkwaliteit	15
3.1	Landschap	17
	Parkrand	
	Water en oevers	
	Groenstroken	
	Bomen	
3.2	Openbare ruimte	34
	Infrastructuur	
	Private oevers	
	Steigers	
	Bruggen	
	Straatmeubilair	
	Erfafscheidingen	
	Parkeervelden	
3.3	Bebouwing	45
	Landelijk wonen	
	Locatiespecifieke beeldkwaliteit	
	Bebouwingsstrips	
	Principes kap	
	Principes rijwoningen	
	Materialisering	
	Uitsluitingen	
	Beeldkwaliteit voorzieningen en appartementen	
4	Welstandscriteria	63
	Toelichting welstandscriteria	

Inleiding

Vroonermeer Noord is de laatste uitleg locatie van Alkmaar. Het projectgebied is 56 ha. groot waarvan 35 ha. bestemd is voor het realiseren van 660 woningen en 21 ha. gereserveerd is voor landschap. De bijzondere ligging maakt deze opgave speciaal. De locatie vormt de overgang van de stad Alkmaar naar het landelijk gebied en naar St. Pancras. Bovendien maakt de locatie deel uit van een groter groen/blauw netwerk. De ontwikkeling van deze bijzondere opgave is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de gemeenten Alkmaar, Langedijk en de betrokken marktpartijen te weten: Stichting Woonwaard, Deurwaarder, Hallokaties, Stichting Kennemer Wonen en Bouwfonds. In deze samenwerking is getracht ambities, landschap, ecologie, water, recreatie en programma op de scheidslijn van twee gemeenten samen te brengen in één plan. In deze rapportage is het resultaat samengevoegd. De rapportage behandelt achtereenvolgens de essentie van het stedenbouwkundig- en landschapsplan in hoofdstuk twee, de beeldkwaliteit van landschap, openbare ruimte en bebouwing in hoofdstuk drie en tot slot de welstandscriteria in hoofdstuk vier.

Context en plan

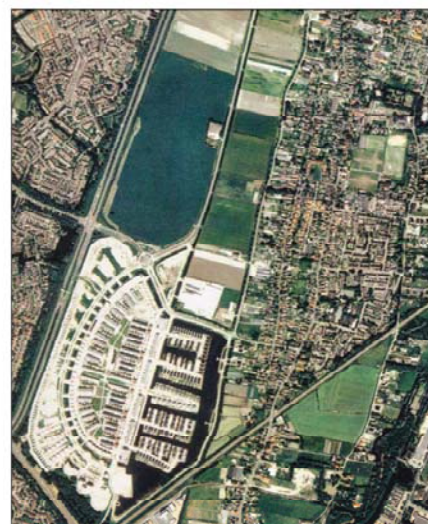
In de ondergrond van het Noord-Hollandse landschap liggen strandwallen. De wallen zijn overblijfselen uit een periode waarin het gebied deel uit maakte van de zee. Op één van de ruggen ten noorden van Alkmaar heeft zich het dorpje Vroonen ontwikkeld. Behalve strandwallen was het gebied ook rijk aan watergangen en meren. Het Vroonermeer was één van deze meren. Veel van deze meren zijn drooggelegd. Het dorpje is afgebrand. Op de resten van Vroonen is het dorp Sint Pancras ontwikkeld. Het Vroonermeer is in de 16e eeuw gedempt. Voor het droogleggen van het meer is gebruik gemaakt van bestaande stroompjes. Zo ontstond een polder met een grillige slootstructuur. Door een omvangrijke ruilverkaveling heeft deze grillige structuur plaats gemaakt voor een rationele rechte ontwatering. Van de oorspronkelijke structuur is niets meer over. Toch is water nog altijd een belangrijk kenmerk van de streek.



Vroonen (later St. Pancras) in 1561



Vroonermeer ca. 1850

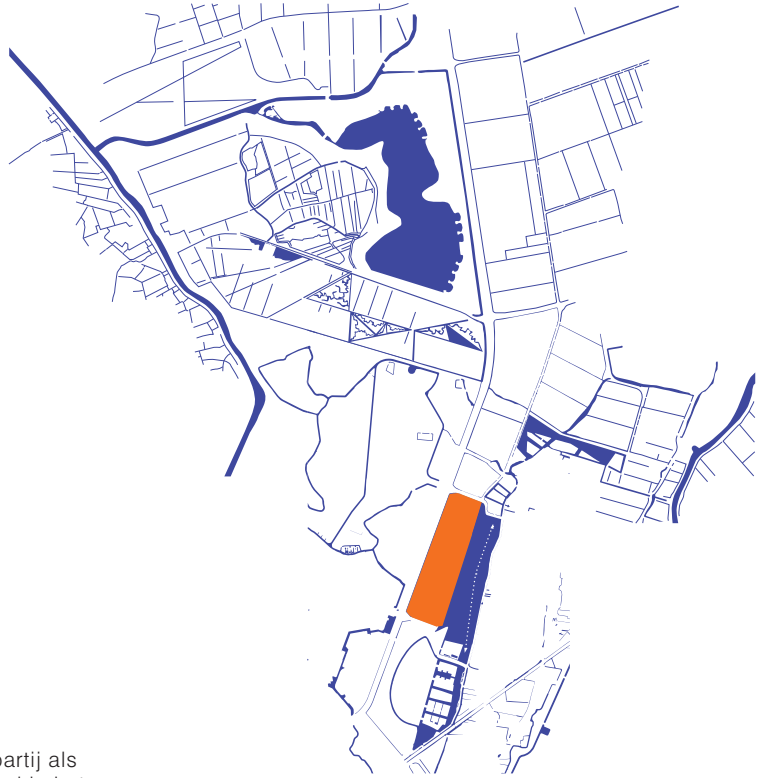


hedendaagse situatie

De Provincie streeft naar het aaneenrijgen van oude en nieuwe (Geestmerambacht) waterstructuren tot één groot recreatief waternetwerk. Het creëren van een grote waterpartij in Vroonermeer Noord met aansluitingen in zowel het zuiden als het noorden is hierbij één van de belangrijke schakels.

De aanwezigheid van strandwallen, de rechte lineaire polderstructuur en de aanwezigheid van water zijn kenmerkende thema's in de ontstaansgeschiedenis van de locatie.

In het zuidelijk deel van het Vroonermeer is de Alkmaarse uitbreidingswijk Vroonermeer Zuid ontwikkeld. De wijk heeft het karakter van een stedelijke uitbreidingswijk. In het westen wordt de locatie begrensd door de Schagerweg. Deze provinciale weg vormt via de Helling en de Keesman de belangrijkste ontsluiting van de te ontwikkelen locatie. De Schagerweg vormt een barrière. De weg scheidt de locatie ruimtelijk en functioneel van het westelijke gebied. Daarnaast geeft het verkeer dat gebruik maakt van de Schagerweg geluidsoverlast.



Een nieuwe waterpartij als verbindende schakel in het waternetwerk

Ten oosten van Vroonermeer Noord ligt het dorp Sint Pancras. Het dorp bestaat uit een aantal linten met lintbebouwing. Aan het verloop van de linten is de aanwezigheid van de strandwal nog te herkennen. Deze linten zijn dezelfde als in het oorspronkelijke dorp Vroonen. Sint Pancras heeft een informele dorps- / landelijk sfeer.

Vroonermeer Noord ligt zowel op Alkmaars- als Langedijks grondgebied. De opgave voor deze locatie bestaat uit het realiseren van een overgangsgebied van stad naar land met een nieuw waterrijk landschap en woonmilieu. Dit Beeld Kwaliteit Plan (BKP) geeft de beeldkwaliteit voor het te ontwikkelen landschap, de openbare ruimte en de bebouwing op de locatie Vroonermeer Noord. Het BKP is gebaseerd op het stedenbouwkundigplan Vroonermeer Noord en maakt deel uit van het bestemmingsplan Vroonermeer Noord.

De locatie Vroonermeer Noord bevindt zich in het overgangsgebied tussen Alkmaar, het Noordelijk gelegen landschap en het dorp St Pancras. De te ontwikkelen locatie wordt gezien als onderdeel van een groter groen/blauw- en recreatie netwerk. De ontwikkeling vindt aansluiting op Vroonermeer Zuid en respecteert de gescheiden ligging van het op een strandwal gelegen dorp St Pancras.

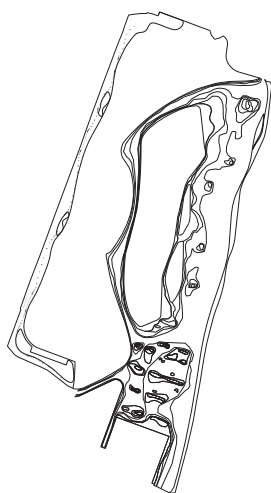
Landschapsplan en stedenbouwkundig plan

Het ontwerp van Vroonermeer Noord is geïnspireerd op de landschappelijke thema's uit de ondergrond, te weten: de strandwallen (en nollen), de lijnen die bij het polderlandschap behoren en de aanwezigheid van water. Vanuit deze notie is een bodemreliëf gevormd met hoge delen, een landschap van wallen aan de Schagerweg, een wooneiland met kleine recreatieve eilanden in het midden en met lage delen die zich vullen met water. De vormtaal van het reliëf refereert aan de strandwallen in de Noordhollandse ondergrond. De wijkontsluiting meandert, evenals het fietspad en het voetpad aan de randen, mee met het landschap. In het bodemreliëf is een lineaire belijning opgenomen van groenstroken en buurtstraten. De buurtstraten staan altijd in verbinding met het omringende landschap. Een aantal van de lineaire lijnen monden uit in publiek toegankelijke steigers. In de ruimten tussen de lineaire lijnen zijn stroken uitgeefbare kavels gesitueerd. De stroken zijn ingedeeld met een rijke mix van woningcategorieën. De kopwoningen aan de wijkontsluitingsweg geven het beeld van een traditioneel bebouwd dorpslint. In de wijk is een school, een dagactiviteitencentrum en een GOED opgenomen. Deze voorzieningen bedienen een groter gebied dan Vroonermeer Noord. De voorzieningen zijn daarom nabij de entrees van de wijk gesitueerd.

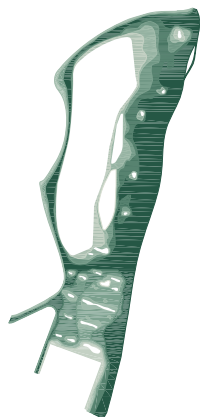
Het plan voorziet in spel en recreatie voor verschillende leeftijdscategorieën. Het wallandschap en de kleinere eilanden zijn bij uitstek geschikt voor recreatie en spel voor onder andere oudere jongeren. Voor de jonge kinderen zijn er speelplekken opgenomen in de groenstroken tussen de woningen.

Het simpele motief van bodemreliëf en polder biedt in dit plan de basis voor het weren van het geluid van de Schagerweg, het inpassen van alle programmaonderdelen en het creëren van een waterrijk. Landschap en verstedelijking vormen daarbij één geheel.

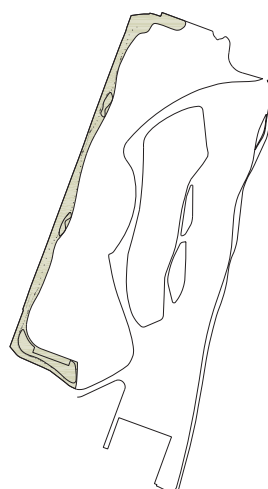
Landschap



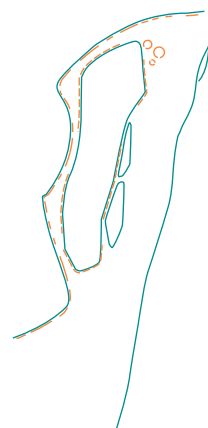
reliëf



bodemrelief water

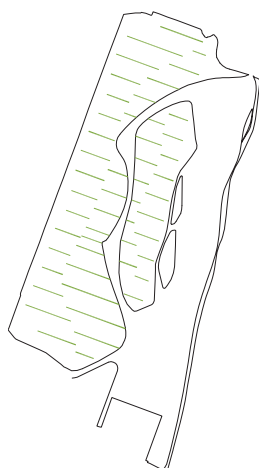


het 'wal'-landschap



oeveren en riet

Openbare ruimte



groene verbindingsstroken



hoofdinfrastructuur en
fietspaden

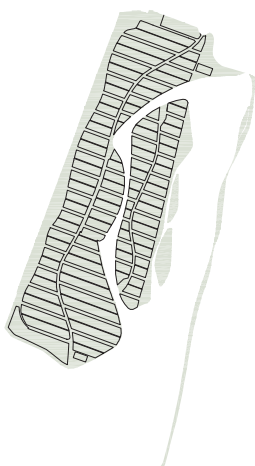


fiets-voetpaden



buurtstraten

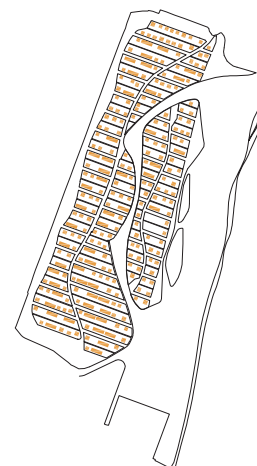
Bebouwing



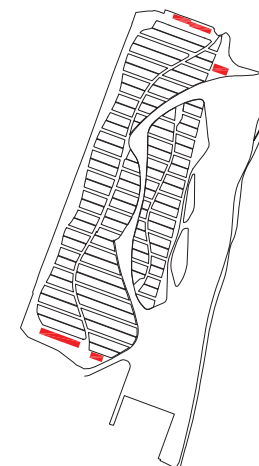
bebouwingsstroken



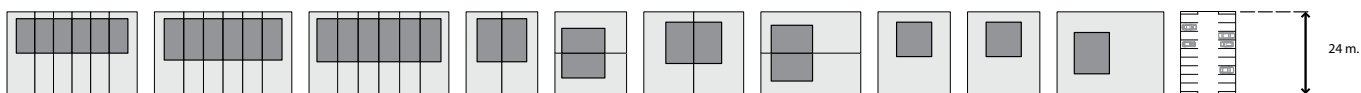
bebouwing



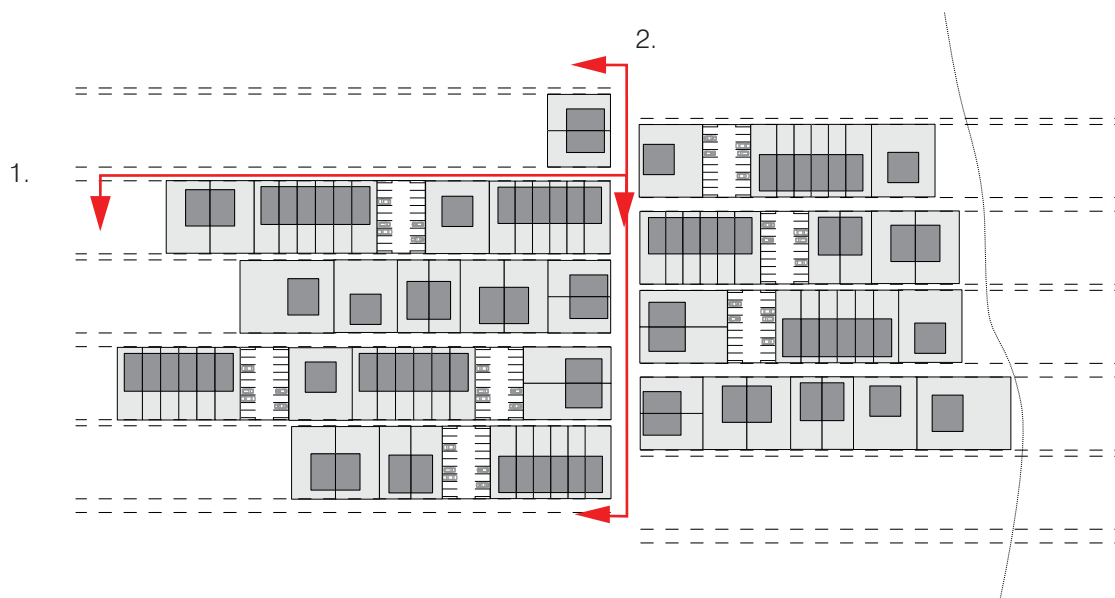
grondgebonden woningen



voorzieningen en appartementen



Voorbeeld programmaonderdelen: grondgebonden woningen
en parkeerkevels



principe strokenverkaveling



langsdoorsnede 1
Mogelijk beeld in buurtstraat.



langsdoorsnede 2
Mogelijk beeld langs
wijkontsluitingsweg.



Legenda

-  woonlandschap
-  wallandschap
-  waterlandschap
-  water
-  hoofdontsluiting
-  buurtstraten bestaande uit een rijweg met groenstrook
-  fietspad
-  wandelpad
-  brug
-  appartementen en bijzondere gebouwen
-  gemeentegrens

In het stedenbouwkundig plan en het landschapsplan is gekozen voor een landschappelijke benadering op basis van strandwallen en polderlijnen. Deze benadering wordt in de beeldkwaliteit van landschap, openbare ruimte en bebouwing verder ondersteund.

Bij de inrichting van het landschap worden vier milieus onderscheiden. Het gaat hierbij om een relatief droog wallandschap, woonlandschap, het waterlandschap en de oevers aan zowel de Alkmaarse kant als de Langedijkse zijde. Bij de vier milieus wordt een passende inrichting voorgesteld die zowel bijdraagt aan de recreatieve waarde van het gebied als aan een verzachting van de overgang tussen open water en bebouwd gebied.

Gezien de overgangspositie van de locatie tussen stad en land is gekozen voor de ontspannen informele sfeer van het Noord-Hollandse dorp. Hierbij hoort een skyline van lage bebouwing, kapwoningen en boomkruinen. Dit streven kan niet alleen bereikt worden door middel van beeldkwaliteit van de bebouwing. Daarom is in de stedenbouwkundige ordening gekozen voor een meanderende lintvormige wijkontsluitingsweg met korte lineaire dwarsstraten. De dwarsstraten vormen buurten met een zeer beperkt aantal woningen. Alle woningen zijn door middel van de buurtstraat en de groenstrook verbonden met het lint en het landschap. Er ligt een opgave om deze buurtstraten een informele sfeer te geven. Hierbij wordt enerzijds gezocht naar eenheid en anderzijds naar diversiteit. De eenheid wordt gevonden in de lineaire verkavelingopzet, het toepassen van kappen, materialisering en erfbeplanting. Diversiteit wordt verkregen door een rijke mix aan woningtypologieën, variatie in architectuur binnen een woningcategorie en een afwisselende situering in de verkavelingstrook. Gebouwen met voorzieningen en/of appartementen worden als bijzondere categorie beschouwd. Deze gebouwen liggen aan of in de randen van het plangebied, zijn orthogonaal van vorm en hebben geen kap. De landelijke uitstraling van deze gebouwen moet gevonden worden in de materialisering en detaillering. Ontwikkelaars, architecten en ontwerpers worden uitgenodigd om een vernieuwende invulling te geven aan de beoogde informele landelijke sfeer. Bij indiening van alle deelontwerpen wordt van de ontwerper een motivering verwacht over de wijze waarop het ontwerp op deze uitnodiging is ingegaan.

Een dorpse skyline



Referentie voor het wal-landschap
en het nieuw te maken Vroonermeer



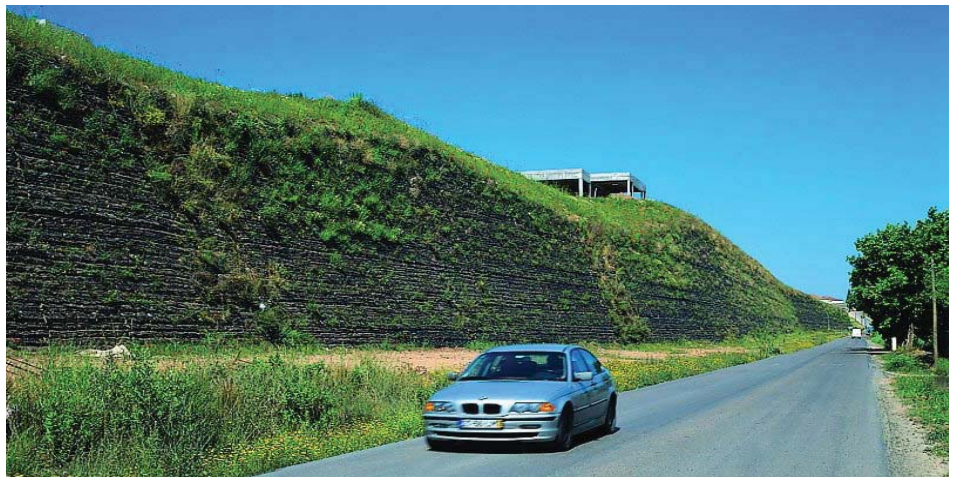
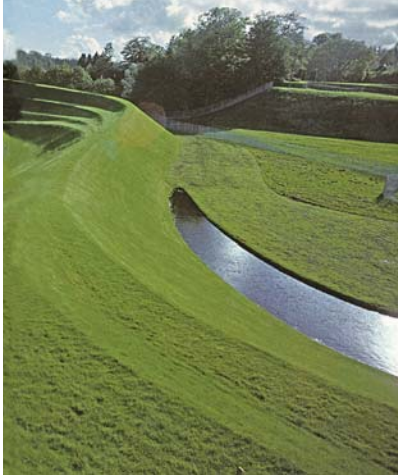
Voorbeelden van eigentijds
en traditioneel gebruik van
de kap





‘Wal’-landschap

De westrand van het plangebied grenst aan de Schagerweg. Deze rand wordt ingericht als een openbaar gebied met hoogteverschillen. Om voldoende geluidswerend te zijn is de geluidswal in dwarsdoorsnede circa 8,5 meter hoog, afhankelijk van de geluidsnorm. Dit gegeven wordt benut om een golvend landschap te maken.

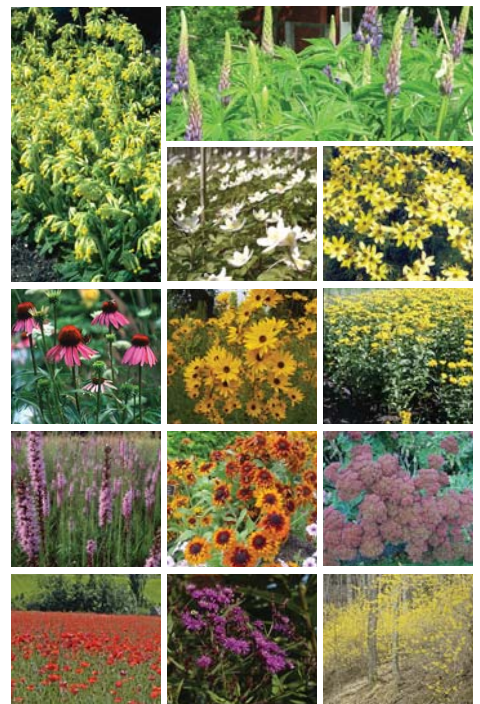


Geluidswering

Op de smalste stukken is de wal circa 16 m breed. Om aan de hoogte die noodzakelijk is i.v.m. de geluidsnorm te voldoen, kan indien noodzakelijk gebruik worden gemaakt van een geluidsscherm. Op de bredere stukken wordt de hellingshoek van de wal gevarieerd, waardoor divers gebruik van de wal mogelijk wordt. Dit leidt tot een gevarieerd beeld van het wallandschap.

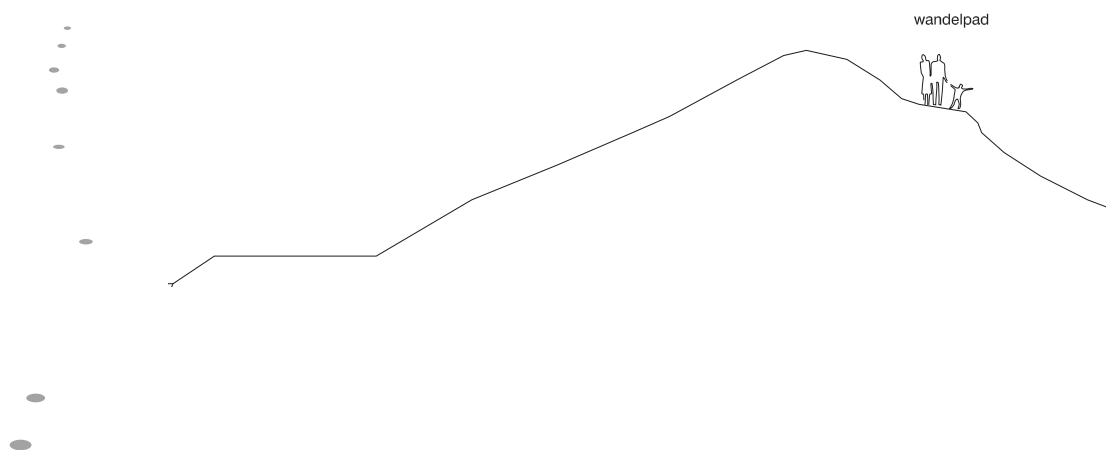
Beplanting

Het wal-landschap wordt beplant met wilde grassen, bodembedekkers en een bloemenmengsel afgewisseld met heesters en bomen. De inrichting is onderhoudsarm. Op plekken die intensiever benut worden voor spelen of recreëren wordt vaker gemaaid.



Wandelpad

Door het wal-landschap loopt een wandelpad. Het wandelpad is uitgevoerd in halfverharding. Het wandelpad wordt gemarkeerd door verspreid aangebrachte LED verlichting. Ze vormen een gefragmenteerde golvende lijn. Het is mogelijk een rondje Vroonermeer Noord te lopen via de parkrand en de waterkant.

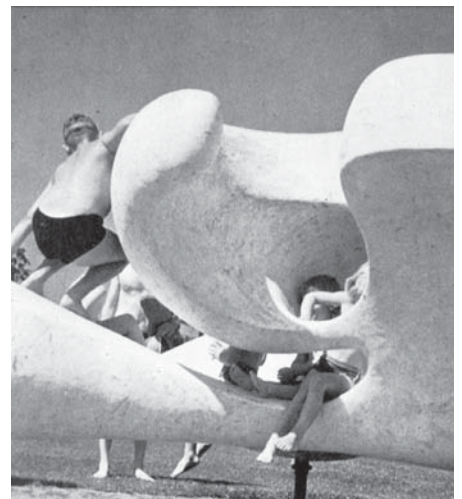


Speelplekken in het wal-landschap

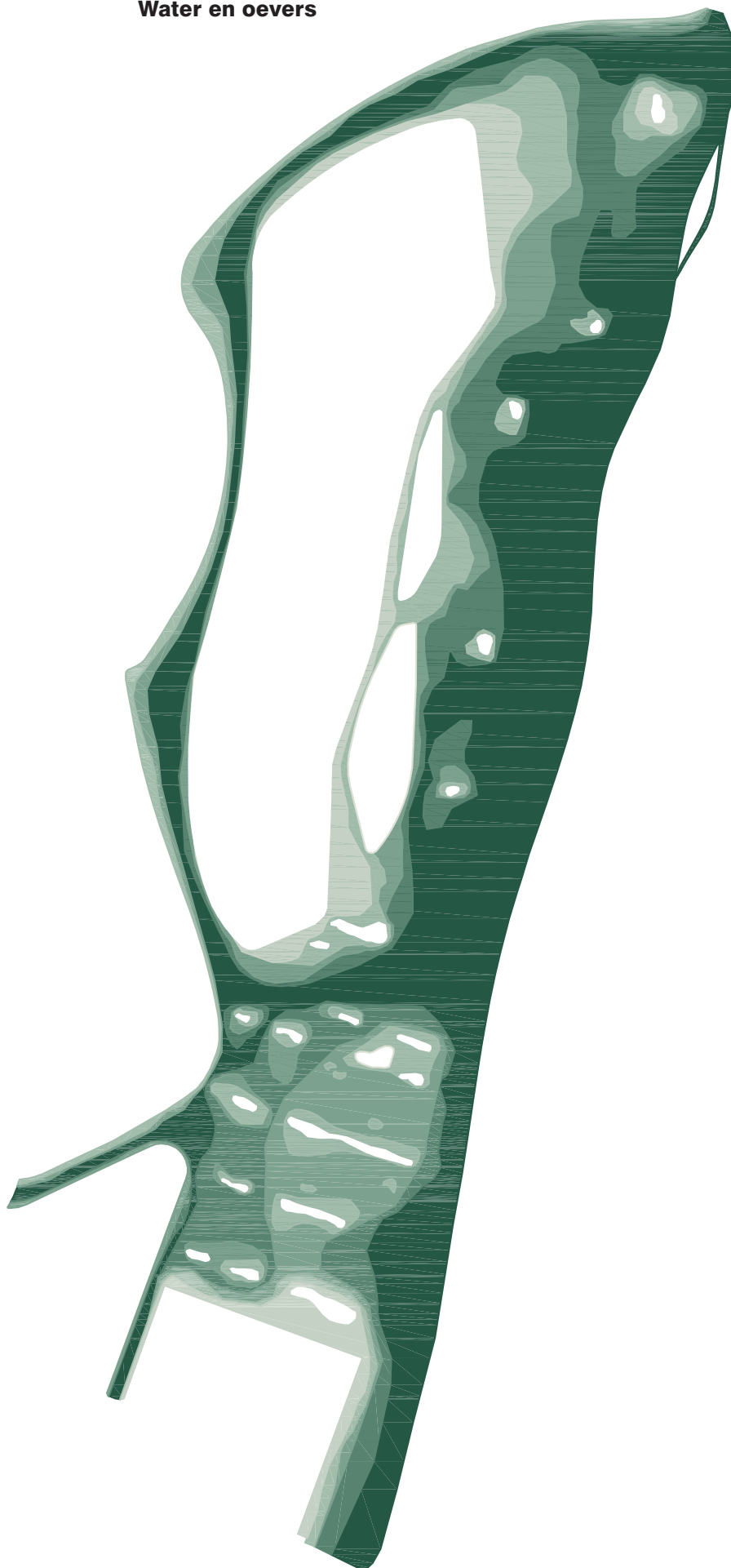
Verspreid op de wal liggen speelplekken. De speelplekken benutten het hoogteverschil als aanleiding om te klauteren te skaten of naar beneden te glijden.

De speeltoestellen zijn objecten die inspelen op het hoogteverschil. In het wallandschap komt een voorziening voor de oudere jeugd.

Daarnaast ontstaan toevallige aanleidingen om te spelen door steilrandjes te maken of een boomsculptuur in het park neer te leggen.



Water en oevers



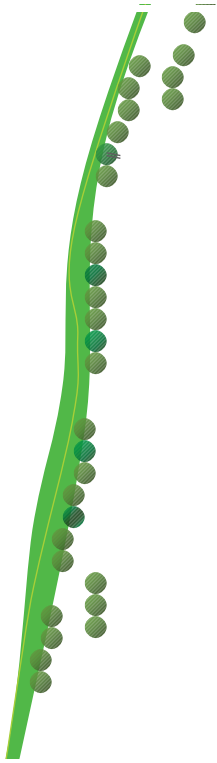
Oever Langedijkzijde

St Pancras komt aan het nieuwe Vroonermeer te liggen. Het beeld van een dorp iets hoger gelegen in een open landschap wordt versterkt.

De oeverlijn slingert licht. Tussen 'de Gedempte Veert' (de bestaande weg), en de nieuwe oever loopt een informeel smal halfverhard wandelpad. Het wandelpad is via een steiger en 'de Keesman' verbonden met het stedenbouwkundig plan. De oever wordt beplant met grassen. Daarnaast worden plekken gemaakt waar Groot Hoefblad groeit, zodat een meer beschut milieu ontstaat. Langs de Gedempte Veert worden 1 of 2 zitelementen geplaatst, deze zijn onderhoudsarm.

Mocht oeverbescherming nodig zijn dan wordt de voorkeur gegeven aan strekdammetjes van houten palen. De palen bieden oeverbescherming, maar ook een beschut milieu voor flora en fauna en ze zijn een aanleiding voor allerlei informeel recreatief gebruik, zitten, klauteren, vissen, tijdelijk aanmeren.





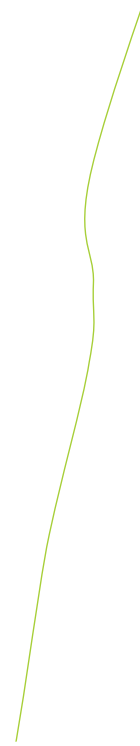
gedeelte oever Langedijkzijde



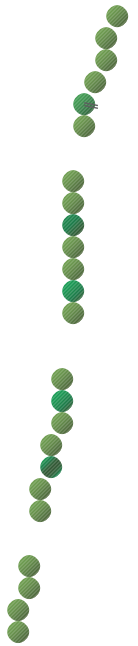
grassen



groot hoefblad

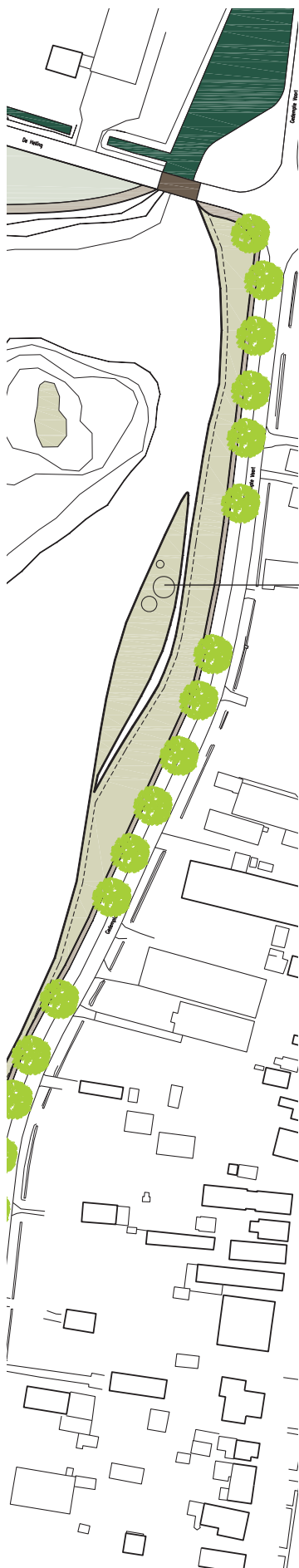


slingerend wandelpad



bestaande bomen





Rugstreeppad

Voor de rugstreeppad worden als onderdeel drie poeltjes gemaakt op een schiereiland aan de vooroever van de Gedempte Veert. De plek is niet publiek toegankelijk door de sloot en de afscherming met een houten boerenhek. Het hek wordt geplaatst bij de toegang van het schiereiland.



boerenhek sluit schiereiland af

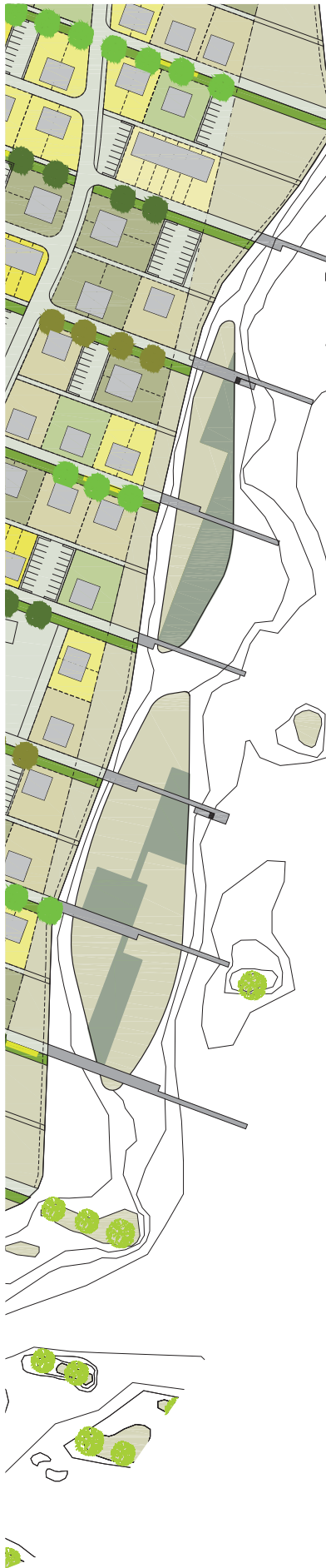
rugstreeppad en duindoorn

Eilanden

Het wooneiland is het grootste eiland in het nieuwe Vroonermeer. Daarnaast worden verschillende andere eilanden gemaakt. Het maaiveldniveau wisselt per eiland en bepaalt de inrichting of het gebruik.

Naast het wooneiland worden drie types eilanden onderscheiden:

- De speeleilanden;
- De boomeilanden;
- De ruwe bieseilanden.



De speeleilanden

Deze twee eilanden maken deel uit van de vooroever van het wooneiland. Ze liggen zo'n 0,5m boven waterpeil. Ze hebben een ruige/natuurlijke begroeiing en hebben natuurlijke oevers met een zeer flauw talud, waardoor waterlijn en oeverlijn geleidelijk in elkaar over lopen. De speeleilanden maken onderdeel uit van een informele wandelroute.

De eilanden bieden gelegenheid tot spelen of ontspannen op informele wijze en zijn met het wooneiland verbonden via verschillende steigers. Deze plekken worden in het ruige grasgebied in orthogonale vakken gemaaid. Op sommige plekken kan dit in verband met het gebruik meer de uitstraling van een gazon krijgen. De vakken zijn onderling verbonden en bereikbaar via de steigers. Op de eilanden lopen de steigers net boven het maaiveld door. Ze zijn ideaal om op te zitten.



referentie steigerpad



picknick op steiger of eiland



vissteigers

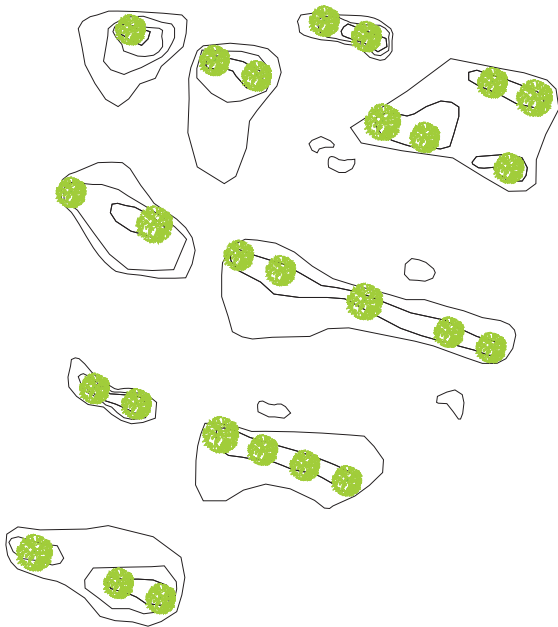


trapveldje op het eiland

kaart speeleilanden

De boomeilanden

Deze eilanden liggen zo'n 0,1m boven waterpeil. Het zijn smalle grillig gevormde eilanden. De eilanden zijn restanten van het ondergelopen/uitgegraven polderland. De boomrijen volgen de richting van de oude verkavelingsstructuur en de nieuwe bebouwingsstroken.

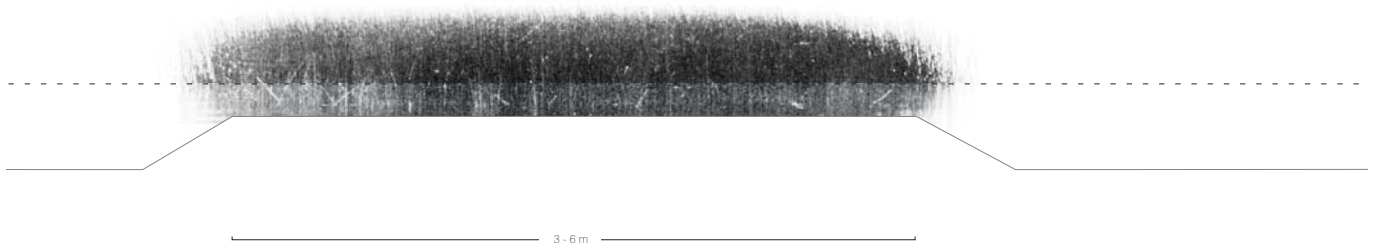


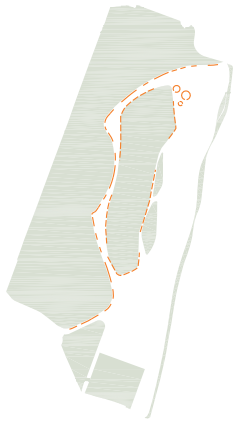
De ruwe bieseilanden

Dit zijn eilanden die net onder de waterspiegel liggen. Voldoende voor ruwe bies om te kunnen groeien. Ze markeren de ondieptes in het onderwaterlandschap en ze vormen beschutte milieus voor verschillende vissoorten.



Ruwe bies, *Scoenoplectus tabernemontani*





Rietoevers

De oevers worden beplant met ruwe bies en riet, door de aan te leggen waterdieptes kan gestuurd worden in waar het riet en de biesen wel of niet groeien. De reikwijdte van de maaiboom van de boot, (of tractor) is 2,5m. Wanneer een rietstrook van beide zijden bereikbaar is (vanaf land of water) kan deze maximaal 5m breed zijn. Hiermee is rekening gehouden in het ontwerp. Wanneer de steigers niet doorvaarbaar zijn voor de maaiboot is onderhoud vanaf de oever nodig.

Rietkamers

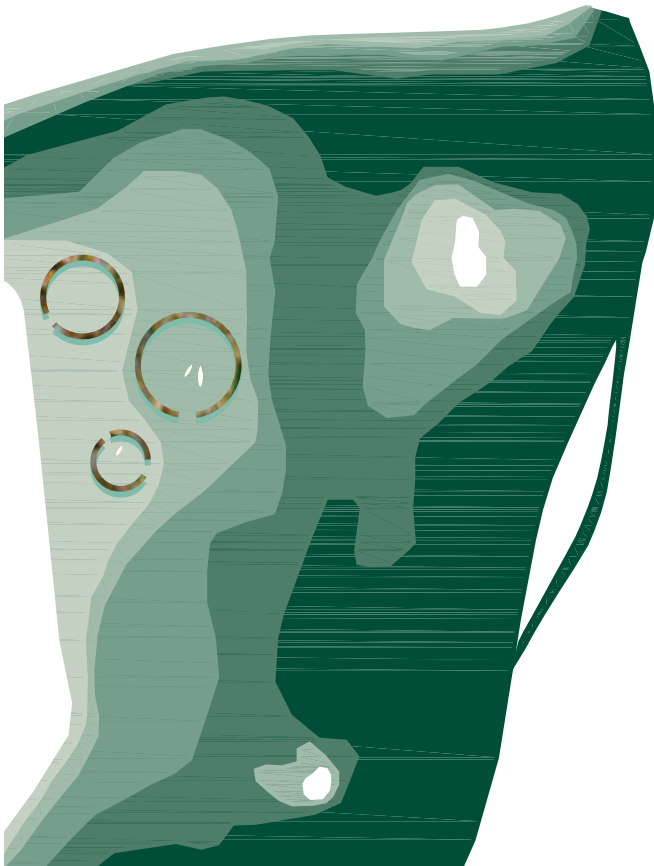
Ten noordoosten van het wooneiland worden drie rietkamers gemaakt. Het zijn ruimtes omzoomd met een rietrand van vijf meter. De kamers zijn beschutte plekken, toegankelijk voor bootjes en ze bieden een luw milieu voor watervogels.



riet, *Phragmites australis*



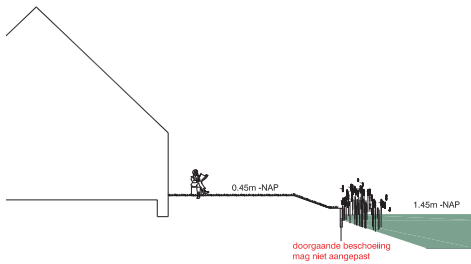
ruwe bies, *Schoenoplectus tabernemontani*



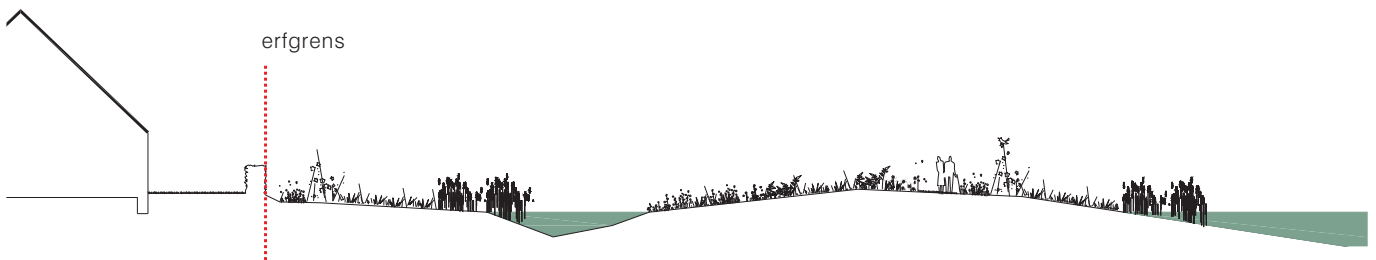
rietkamers



De kavels grenzend aan het water hebben private oevers. Talud en beschoeiing mogen niet worden aangepast.



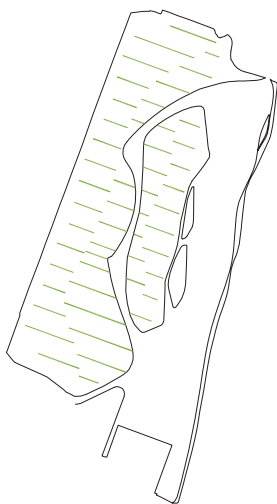
private oevers direct grenzend aan het water



Oostzijde wooneiland met vooroever en speeleiland

Speelplekken buurtstraten

In de buurtstraten worden speelplekken gemaakt voor de jongste kinderen (tot 6 jaar). Ze liggen op een afstand van maximaal 100 meter van de woningen. Voor de speelplekken worden duurzame materialen voorgesteld die qua kleur een natuurlijke uitstraling hebben. Bij voorkeur metaal, steen of hout.



Bomen

De open ruimten langs de hoofdweg worden beplant met groepen Grove den, *Pinus sylvestris*. De groenstroken worden beplant met verschillende soorten bomen. Dit wisselt per strook. Vanwege de ligging in de groenstroken, worden boomsoorten gekozen die zowel droog als nat kunnen staan.



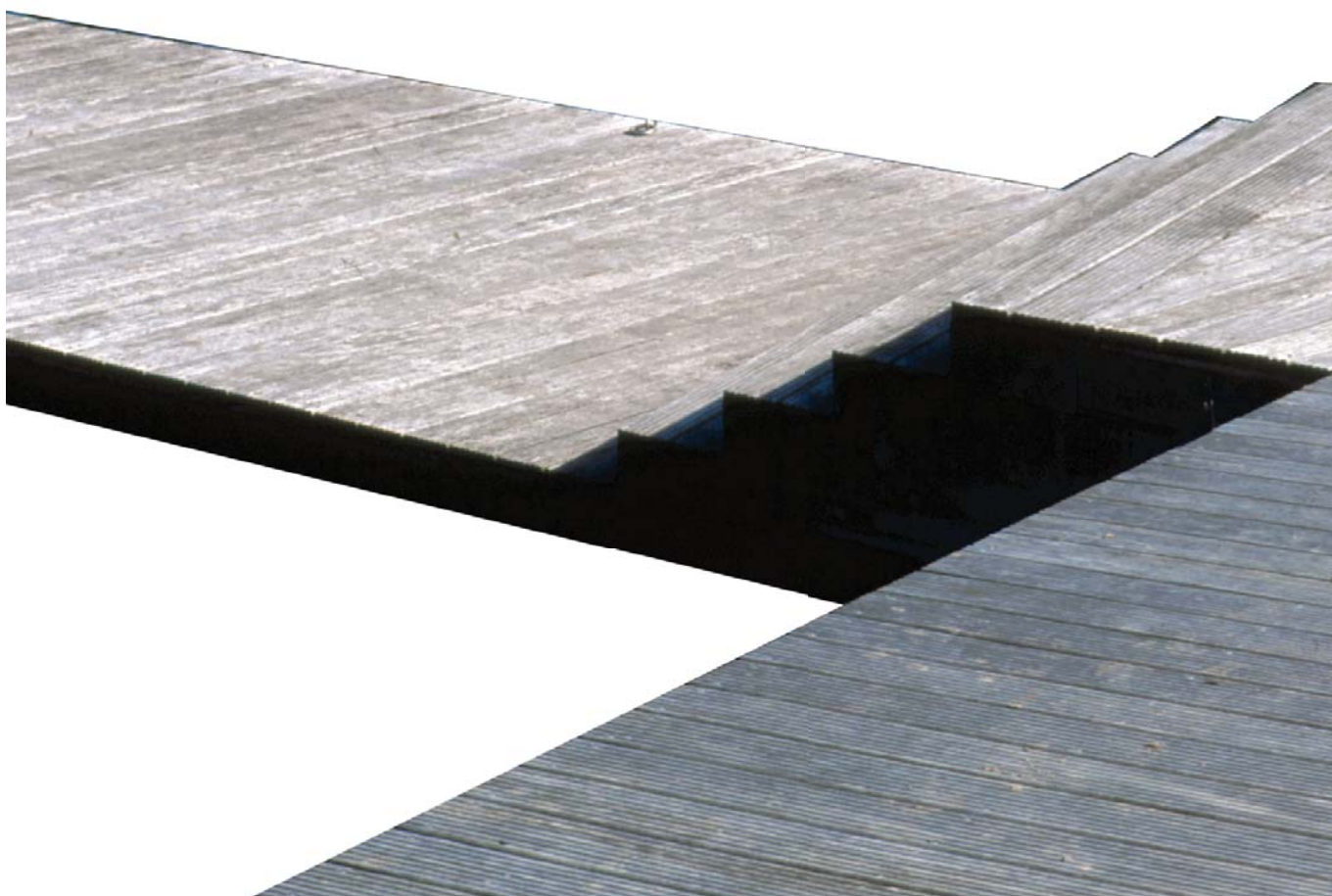
Grove den, *Pinus sylvestris*

Materialisering

Dit beeldkwaliteitplan geeft voorstellen betreffende de materialisering. Bij de materiaalkeuzes spelen verschillende aspecten een rol, zoals bijvoorbeeld de beoogde beeldkwaliteit, de duurzaamheid en de aanschaf- en beheerskosten. Dit beeldkwaliteitsplan geeft het ambitieniveau aan. Materiaalkeuzes worden aan de hand van onderstaande normen verder uitgewerkt.

Het volgende is vastgesteld:

- Materialen hebben een robuuste landelijke uitstraling met een hoge kwaliteit;
- Materialen moeten duurzaam en milieuvriendelijk zijn (bij de productie tijdens de toepassing en als restproduct);
- Materialen moeten voldoen aan civieltechnische eisen die in een Programma van Eisen worden vastgelegd;
- Materialen en kunstwerken (bijvoorbeeld bruggen) moeten voldoen aan veiligheidsnormen, zoals geldend bij de gemeente Alkmaar.

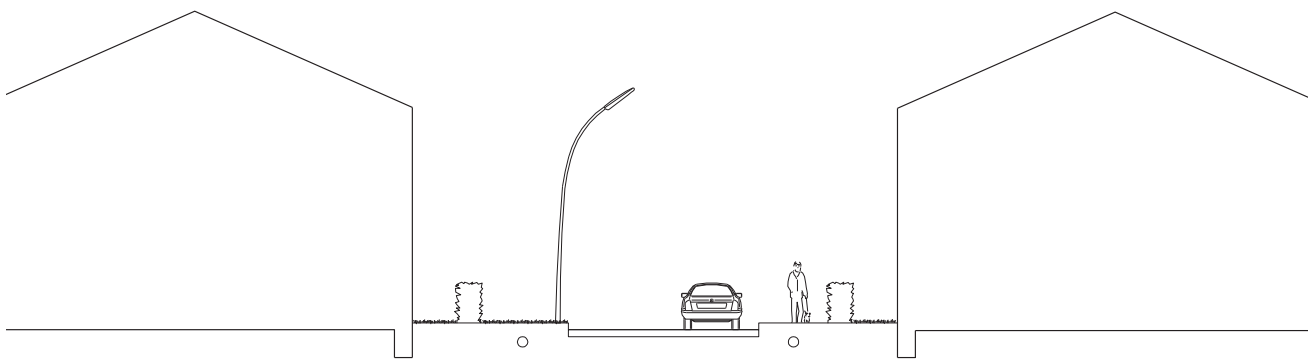




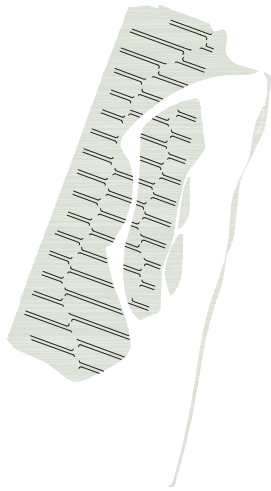
Infrastructuur

Hoofdontsluiting

In het stedenbouwkundig plan wordt de wijkontsluitingsweg gevormd door een meanderend smal lint. De snelheid is beperkt tot 30km. Op het eiland eindigt de hoofdontsluiting op bijzondere plekken aan het water in pleintjes, waar ook gekeerd kan worden.

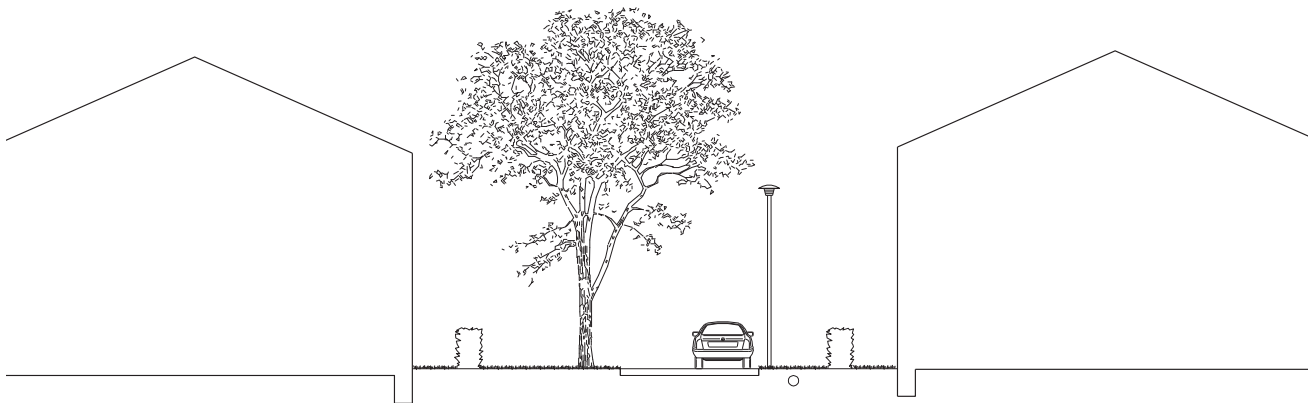


indicatief profiel hoofdontsluiting

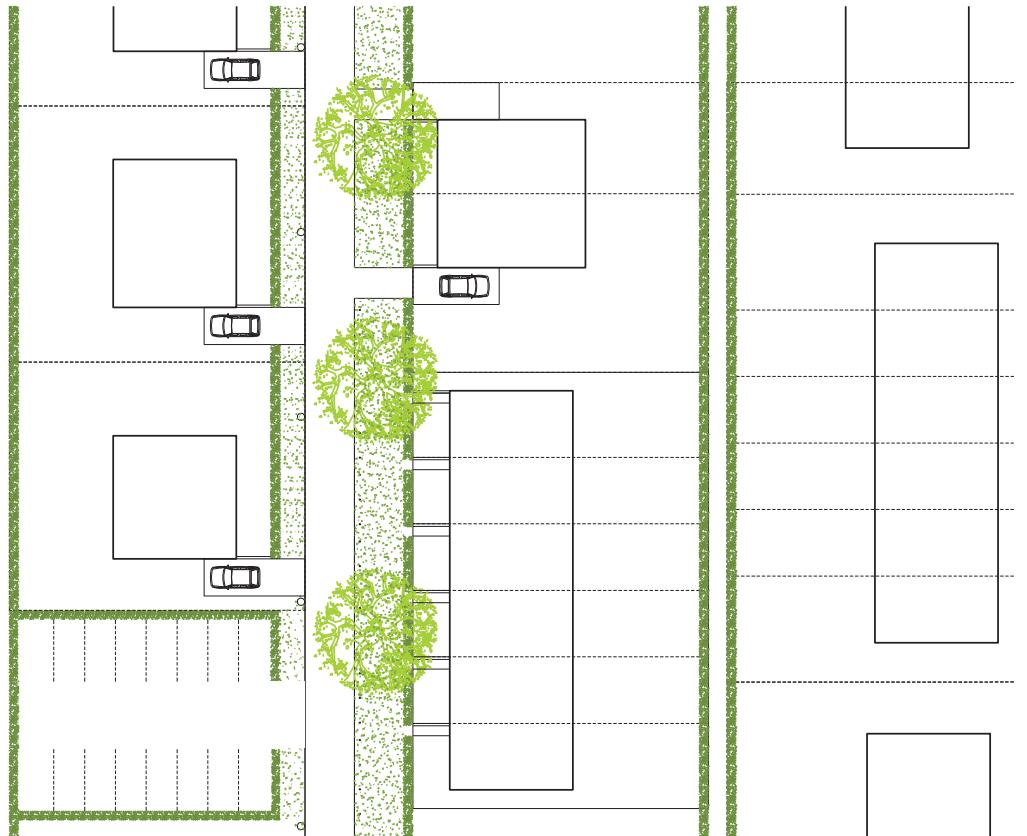


Buurtstraten

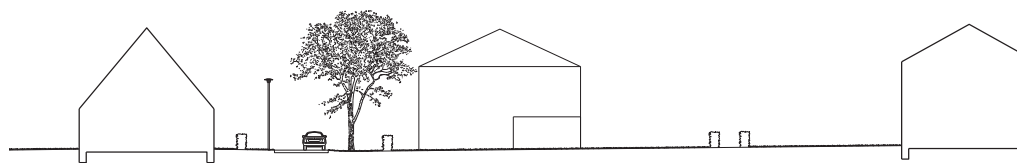
De buurtstraten zijn korte lineaire dwarsstraten die uitkomen op de hoofdstructuur. Het profiel is informeel en smal. De dwarsstraten vormen buurtjes met een zeer beperkt aantal woningen. Alle woningen zijn door middel van de buurtstraat verbonden met het lint en het landschap. De straten zijn zo gedimensioneerd dat zij bereikbaar zijn voor brandweer of verhuisauto. De straat ten noorden van de school zal in opbouw afwijken van het standaard profiel.



indicatief profiel buurtstraat



bovenaanzicht, indicatief voorbeeld indeling buurtstraat met bebouwing en parkeerveld.



haag

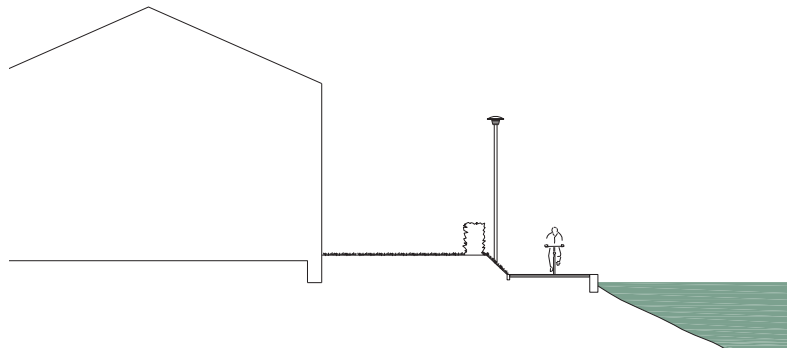


houten paaltjes

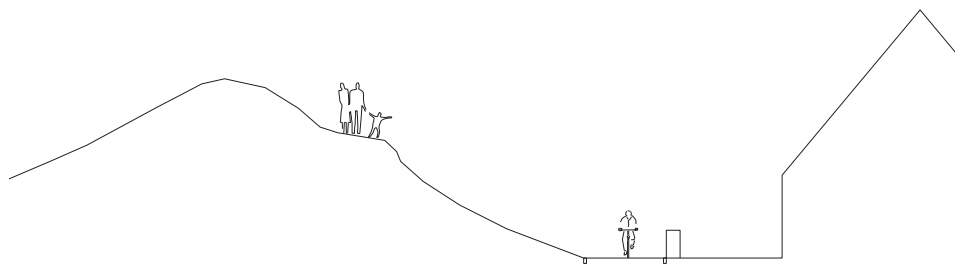


Fiets- en wandelpad

Aan de oostzijde van het plan loopt een vrijliggend fietspad. Op het eiland wordt over de weg gefietst. Het wandelpad ligt aan de westzijde tussen het wallandschap en de woonwijk in. Beide paden zijn toegankelijk voor hulpdiensten.

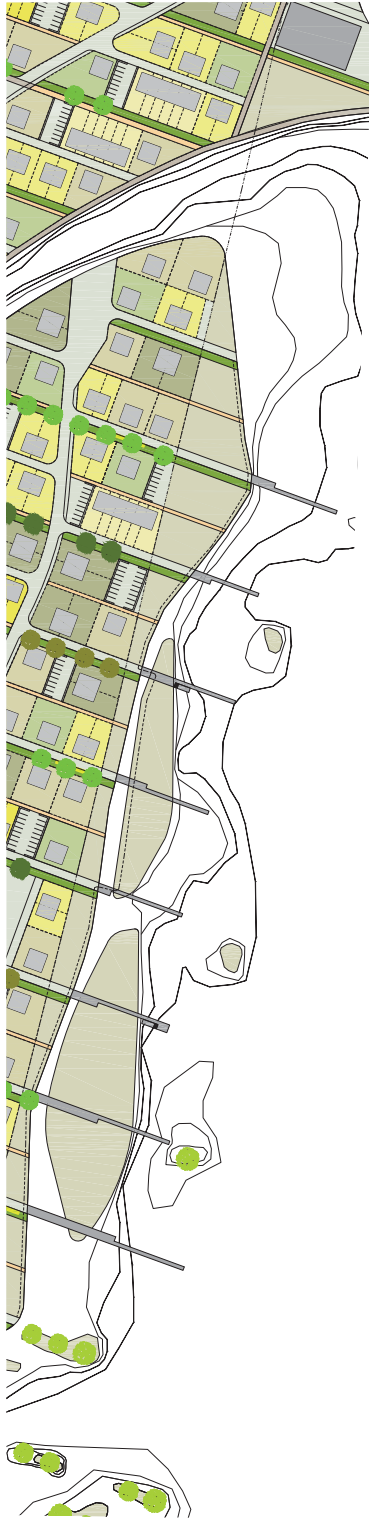


fietspad langs meer



wandelpad langs wallandschap

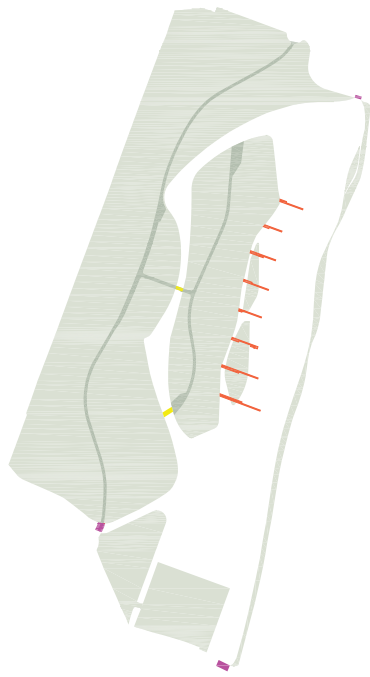




Steigers

De oevers van de oostzijde van het wooneiland zijn openbaar. Vanaf de buurtstraten steken steigers door de rietkraag heen het open water in. De steiger loopt soms iets verhoogd (0,4m) over 1 van de speeleilanden. Het zijn bijzondere plekken om te picknicken te vissen of om van het uitzicht over het water naar St Pancras te genieten. Ze zijn eenvoudig uitgevoerd in een nader te bepalen materiaal. Een aantal worden verbijzonderd als uitzichtpunt, speelobject of met een watertuin.





- vaarduikers
- bruggen
- steigers

Bruggen en vaarduikers

De twee te maken bruggen krijgen een eenvoudige, robuuste uitstraling passend bij het landschap en de bebouwing. De bruggen hebben een minimale doorvaarthoogte van 1,55m. De oevers lopen onder de brug door. Te gebruiken hoofdmaterialen zijn eerlijke, robuuste materialen.

De vaarduikers worden uitgevoerd als duiker maar in de randen vormgegeven als brug. De vormgeving straalt landelijke eenvoud uit.

Zitmeubilair

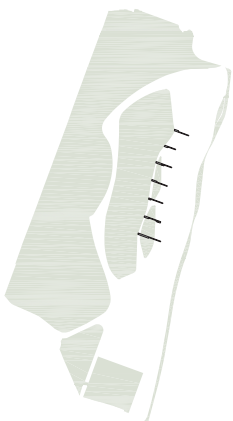
Op bijzondere openbare ruimtes die de hoofdstructuur beeindigen wordt zitmeubilair geplaatst. Het is een groepering van een verzameling eenvoudige stoelen (nb verankerd). In het 'wal-landschap' ontstaan zitgelegenheden doordat het reliëf overgaat in een zitrand. Op de steigers is het een trapje of een rand.



los gerangschikte verzameling
eenvoudige stoelen (verankerd) op
pleinen



zitelementen in parkrand



zitelementen op steiger

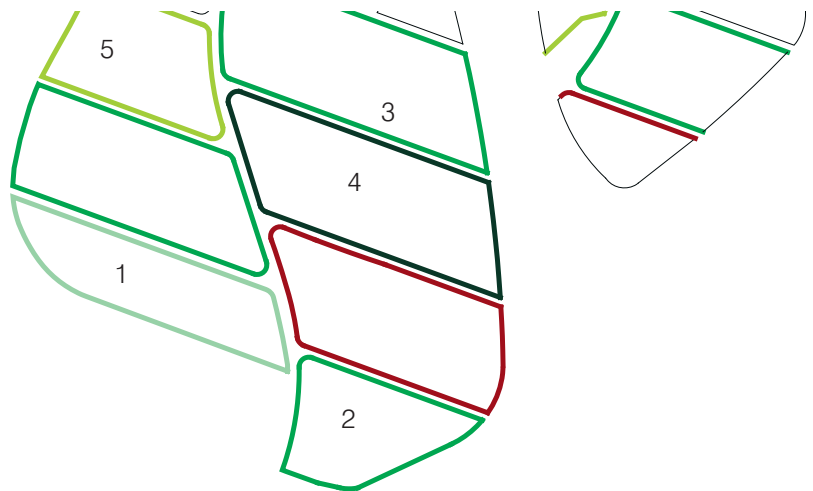


Erfscheidingsen

Aan de buitenzijde van de kavel, daar waar de tuin de openbare ruimte ontmoet, worden specifieke hagen voorgeschreven. Deze hagen staan op uitgeefbaar terrein.

Binnen Vroonermeer Noord komen onderstaande vijf haagsoorten voor. Ze worden los door elkaar gemengd op kavelniveau. Per bouwveld is 1 haagsoort het meest dominant, waardoor de straat een specifieke identiteit krijgt. In het hart van de haag kan een eenvoudig transparant gaashek worden geplaatst.

1. Beukenhaag
2. Rode beukenhaag
3. Spaanse Aak
4. Inheemse Hulst
5. Haagbeuk



Voorbeeld 5 types haag.

Per veld een overheersende soort haag



Eigenschappen hagen

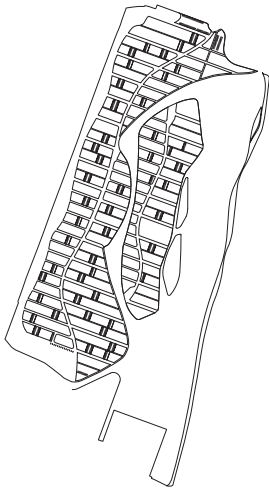
Gekozen is voor hagen die ook in herfst en winter vrij dicht zijn en die onderhoudsarm zijn. Het zijn hagen die zich goed laten snoeien, waardoor keurig strak geschoren wanden ontstaan. Na verloop van tijd worden de hagen dan weer wat losser.

De gewone beuk behoudt in de winter z'n blad. De bladen van de gewone beuk verkleuren in de herfst naar tabaksbruin. Pas vanaf begin april vallen de bladen af. Dan ook zijn de nieuwe, bruine, spitse bladknoppen zichtbaar. De nieuwe bladen ontrollen zich in snel tempo uit de knop. In korte tijd heeft de haag weer groene of rode bladen (afhankelijk van soort). Het voordeel van een beukenhaag is dat zowel in de zomer als de winter sprake is van een 'gesloten' wand.

De Spaanse aak (Esdoorn) krijgt bloemen, de bladeren verkleuren in de herfst naar helgeel. De spaanse aak is niet bladhoudend, maar wel vrij dicht.

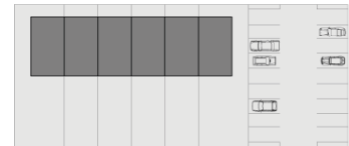
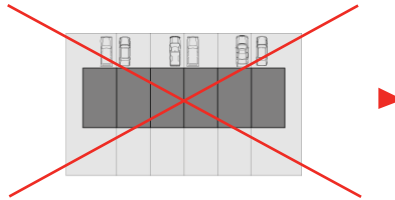
De inheemse hulst, *Ilex aquifolium*, is een wintergroene heester, *Ilex aquifolium* heeft scherpgetande bladranden (geen doorns). De hulst heeft leerachtige, glanzend groene bladeren. In herfst/winter draagt een hulst felrode bessen.

Haagbeuk kan in vorm gesnoeid worden tot haag. Haagbeuk is in de winter kaal, maar wel relatief dicht. Ten opzichte van de beuk komt de haagbeuk in het voorjaar eerder in het groen.



Parkeervelden

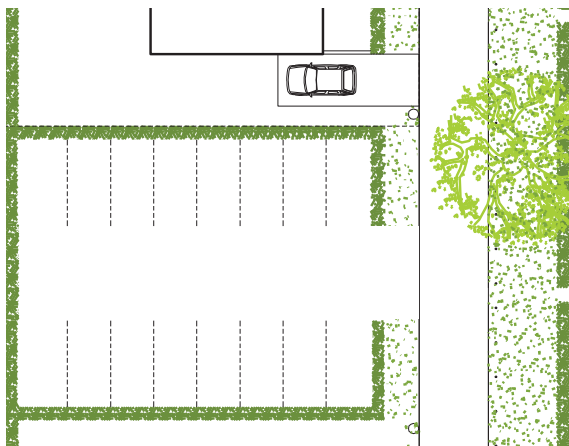
Parkeren gebeurt op eigen kavel en op parkeerkavels die in de bebouwingsstrook liggen. De parkeerkavels worden omzoomd met een haag en bestraat met open bestrating, zodat regenwater kan infiltreren.



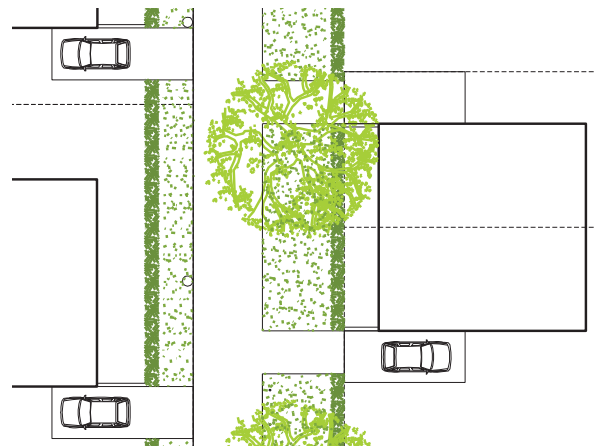
parkeren is gedeeltelijk gesitueerd op parkeerkavels en gedeeltelijk op eigen erf tussen de woningen



open bestrating



voorbeeld parkeerkavel



voorbeeld parkeren op eigen kavel

3.3

Beeldkwaliteit bebouwing

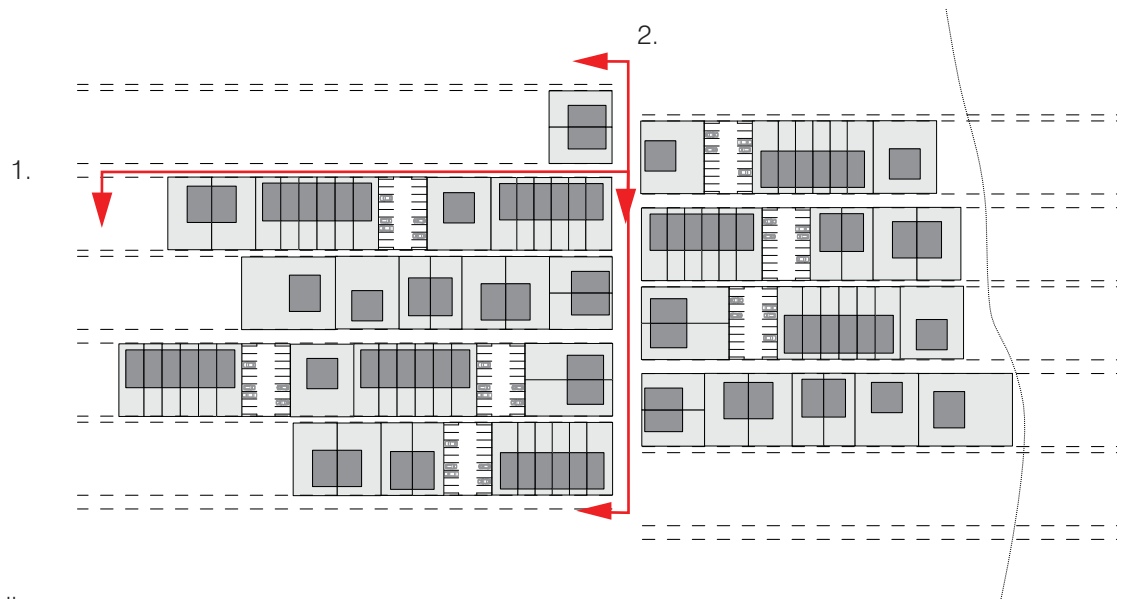
Het beeldkwaliteitplan heeft betrekking op alle bebouwing in het plangebied. Het stedenbouwkundigplan en het landschapsplan leggen de basis voor een landelijke/dorpse sfeer. Het plan voorziet in een meanderende wijkontsluitingsweg met dorpse buurtstraten. De buurtstraten vormen lineaire strips. Iedere woning staat (indirect) in contact met het landschap. Het opvangen en duurzaam afvoeren van regenwater is één van de ontwerpthema's in Vroonermeer Noord. De structuur biedt ook goede condities voor autarkisch wonen.



De sfeer die gezocht wordt is informeel en nodigt uit tot contact. Op stedenbouwkundig planniveau is hierop voorgesorteerd met smalle buurtpaden (straten) en ten opzichte van elkaar verspringende bebouwing. De woningen aan de buurtstraten zijn orthogonaal gerangschikt. De kopwoningen onttrekken zich aan deze ordening zodat er langs de rand een beeld ontstaat van een vrije (informele) compositie van woningen. De kwaliteit van de sfeer in de buurtstraten wordt verder versterkt door rijke variatie aan woontypologieën. Gezien vanuit het perspectief van landelijk wonen is de woningdichtheid nog aanzienlijk. De beoogde sfeer kan alleen ontstaan als de architectuur van de individuele bouwwerken bijdraagt aan de collectieve missie van landelijk/dorps wonen. Voor alle ontwerpogaven is daarom een heldere motivering vereist over de wijze waarop het ontwerp, in relatie tot zijn directe omgeving, bijdraagt aan de landelijke/dorpse sfeer.

Vroonermeer Noord wordt gebouwd in het hier en nu met bijbehorende originele hedendaagse architectuur. Voor alle ontwerpogaven is een heldere architectuurfocus met een consistente uitwerking vereist.

Het plan voorziet in woonbebouwing met kappen. Appartementengebouwen en gebouwen met voorzieningen hebben een plat dak. Voor beide gebouwtypologieën geldt een specifieke beeldkwaliteit.



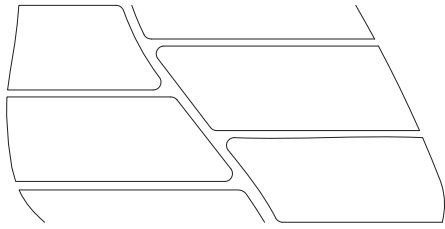
principe strokenverkaveling



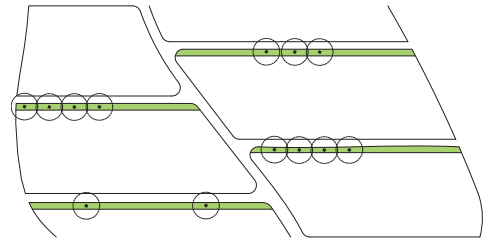
langsdoorsnede 1



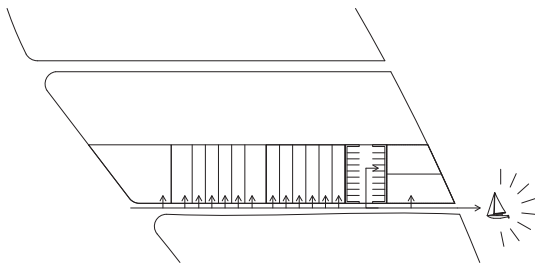
langsdoorsnede 2



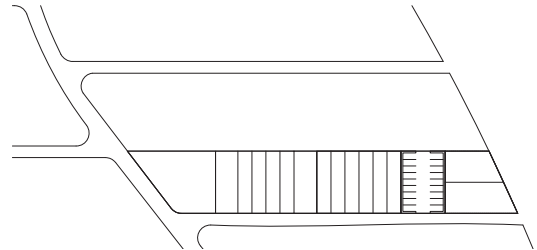
De buurtstraten zijn nooit lang en verspringen ten opzichte van de hoofdstructuur. De straten eindigen op het landschap. Doordat zij geen onderdeel uitmaken van de doorgaande infrastructuur, zijn het rustige woonstraten



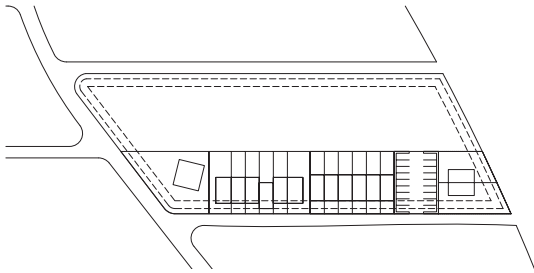
Verbindende stroken met het landschap.



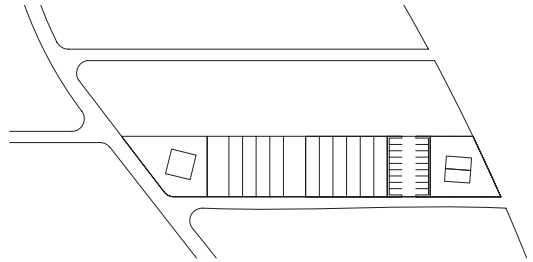
Iedere woning staat in contact met het landschap



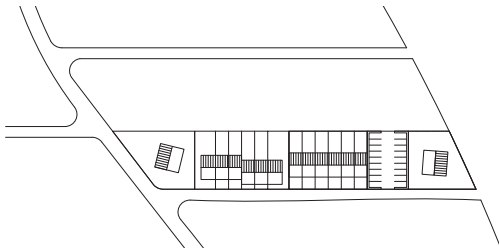
Orthogonale rangschikking in buurtstraten van woningen en parkeerkavel.



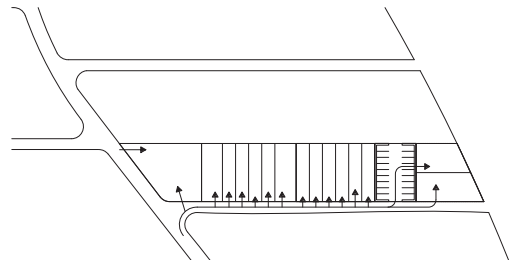
buurtstraten hebben ten opzichte van elkaar verspringende bebouwing. De rooilijn ligt ten minste 2m uit de erfgrans aan de openbare weg en tenminste 4m uit de erfgrans aan de achterom zijde.



Kopwoningen onttrekken zich aan de orthogonaliteit.



Verdraaiing van kappen per strook



Mogelijkheden ontsluiting woningen.

Kapwoningen

Het beeldkwaliteitplan refereert aan de boerderijen en de schuren in het Noord-Hollandse landschap. Het gaat hierbij om de schoonheid van de simpele eenvoud van deze bouwwerken. Dit beeldkwaliteitplan daagt architecten uit om de essentie van landelijk wonen in architectuur tot uitdrukking te brengen. Centrale thema's hierbij kunnen bijvoorbeeld zijn: wonen onder een kap, de constructieve structuur (het beleefbaar maken van het spant), het beleefbaar maken van de ruimte, de materialisering, architectuurkeuzes met betrekking tot gevelopeningen, luiken, het opvangen en afvoeren van hemelwater, het toepassen van intermediaire buitenruimtes, de detaillering etc.



Karakteristieke vormen en materialen kunnen als inspiratie dienen. Het eerste beeld is geen woning.

Hoewel de opzet van het stedenbouwkundig plan en het landschapsplan een goede basis legt, biedt het plan nog geen garantie voor een landelijke dorps sfeer. Om deze sfeer te genereren is het daarom van belang een aantal richtlijnen te respecteren.

Het beeldkwaliteitplan streeft naar een informele sfeer met een goede balans in eenheid en variatie. Kenmerken van eenheid zijn: het toepassen van een kap, eenheid in de kleur van de kap (midden grijs tot zwart, naturel hout of riet), eenheid in de kleur van de gevels (aardse kleuren, overwegend genuanceerd warm rood bruin met incidenteel antraciet tot zwart), het basis materiaal (overwegend gebakken materiaal) en het maximaal aantal toe te passen gevelmaterialen (twee).



Kleurenspectrum kap



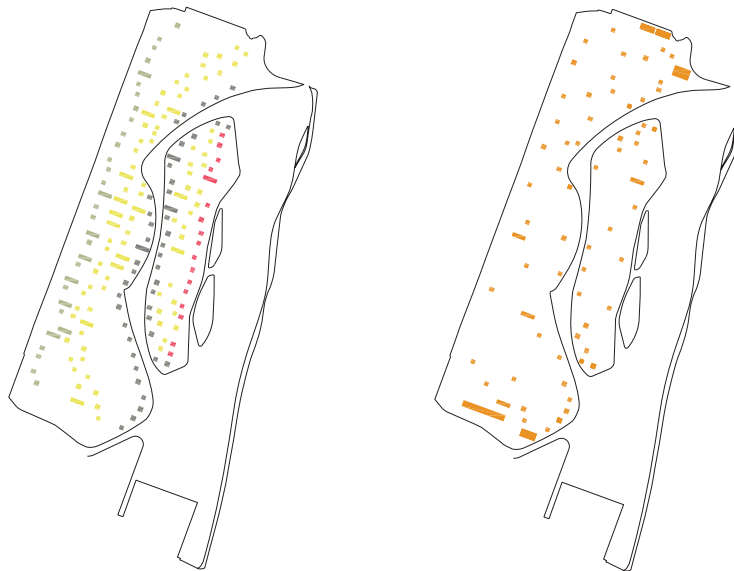
Antracietkleurig dak



Kleurenspectrum baksteen

Kenmerken van variatie in iedere buurtstraat zijn: variatie in typologieën, variatie in architectuurhandschrift (altijd ontwerpen van meerdere architecten in één buurtstraat) en het benutten van aanleidingen tot verbijzondering (ligging en oriëntatie). Dit betekent onder meer dat het stempelen van één ontwerp per categorie niet volstaat. Ten eerste niet omdat dit zou betekenen dat er niet wordt ingespeeld op bijzondere locale condities en ten tweede omdat er een ervaring van repetitie ontstaat. Van ontwerpvoorstellen wordt verwacht dat er wordt ingespeeld op de bijzonderheden van de locatie. Bovendien worden er variaties in de architectuur verwacht per categorie.

In het stedenbouwkundig plan wordt circa tien procent van de bouwvolumes aangewezen als 'parels van Vroonermeer Noord'. Deze bouwvolumes zijn bedoeld als aangename verrijking en hebben onderscheidende architectuur op basis van de centrale thema's. Voor deze ontwerpen is afwijkend materiaalgebruik (bijvoorbeeld hoogglans wit gelakt hout) toegestaan, evenals afwijkende dakvormen.



Ligging aan landschap of lint is aanleiding tot verbijzondering

10% 'parels' van Vroonermeer Noord

De profielen in de buurtstraten en het dorpse karakter geven aanleiding om de daklijn van kappen zo laag mogelijk in de gevel te beginnen, bijvoorkeur niet hoger dan de eerste verdiepingvloer. Een dorps beeld overheerst door met name het gebruik van lage kappen, uitgezonderd de straten waaraan de appartementengebouwen en gebouwen met voorzieningen liggen. Er zijn zowel langskappen, dwarskappen als kapcombinaties toegestaan. Het verdient de voorkeur om de daklijn ook aan de tuinzijde zo laag mogelijk door te zetten. Dakkapellen aan de straatzijde zijn mogelijk mits ze zeer bescheiden en overtuigend in de dakcompositie zijn ingepast. Aan de tuinzijde behoort het toepassen van dakkapellen ook tot de mogelijkheden, mits architectonisch verantwoord ingepast. Om misstanden in de toekomst tot een minimum te beperken wordt de architecten gevraagd om een dakkapel aan de tuinzijde als optie mee te ontwerpen.



Het beleefbaar maken van de kap. Bijvoorbeeld door de spanten zichtbaar te maken.

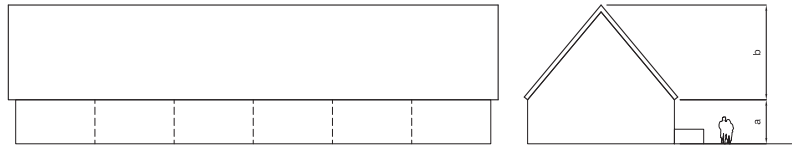
Verder wordt de architecten gevraagd om in het ontwerp aan te geven op welke wijze een zonnecollector (op woningen met een dakvlak op het zuiden) in het ontwerp ingepast kan worden.

Gevelkarakteristieken

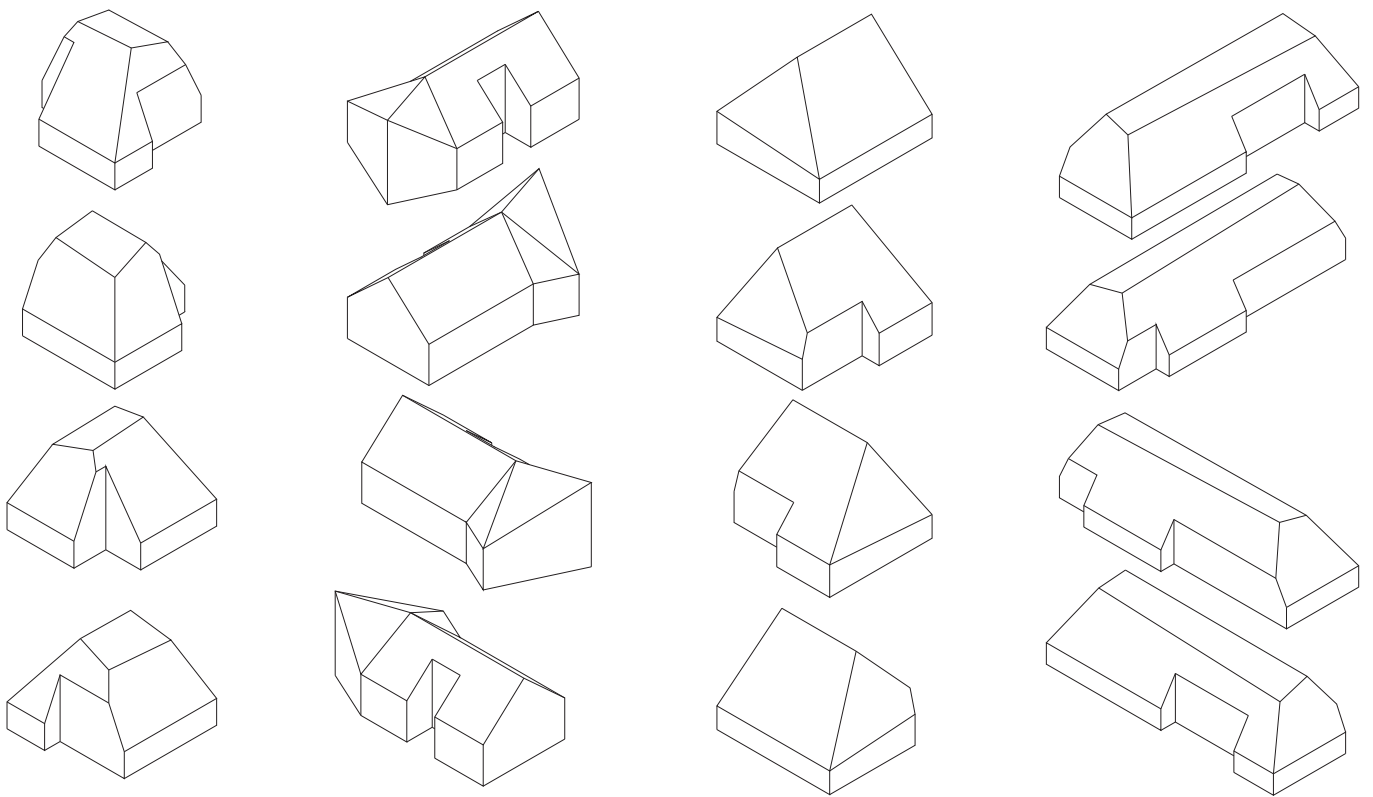
De gevels zijn een consistente uitwerking van de architectuurfocus binnen het thema van landelijk/dorps wonen. De woningen zijn georiënteerd op en hebben een relatie met de openbare ruimte. Deze relatie komt direct tot uitdrukking in de uitstraling van de gevels; openheid die de visuele relatie tussen binnen en buiten versterkt.



Voorbeeld ingepaste, zonnecollector



Basis is lage kap



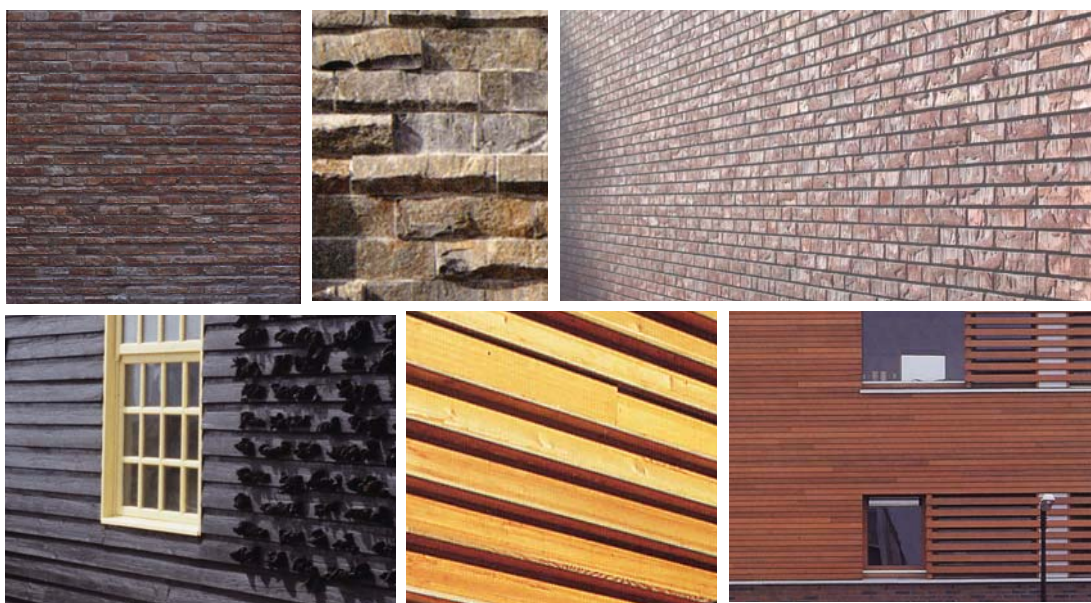
Voorbeelden van varianten

Het interpreteren en transformeren van stijlenmerken behoort tot de mogelijkheden. Het één op één overnemen van stijlenmerken is niet toegestaan.

Detaillering

De detaillering is een consistente uitwerking van de architectuurfocus. Bij de grondgebonden woningen worden maximaal twee gevelmaterialen toegepast. Deze materialen zijn overwegend metselwerk en hout. Het toepassen van materialen met een uitstraling die refereert aan hout behoort tot de mogelijkheden.

Materialen mogen niet strijdig zijn met het duurzaamheidsbeleid van de gemeente. Bij de sfeer van landelijkheid horen houten kozijnen met bijbehorende vrijheid van detaillering. Het toepassen van materialen met een uitstraling die refereert aan hout behoort tot de mogelijkheden. Afwijkende detaillering is toegestaan indien deze overtuigend gemotiveerd kan worden op basis van de architectuur focus.

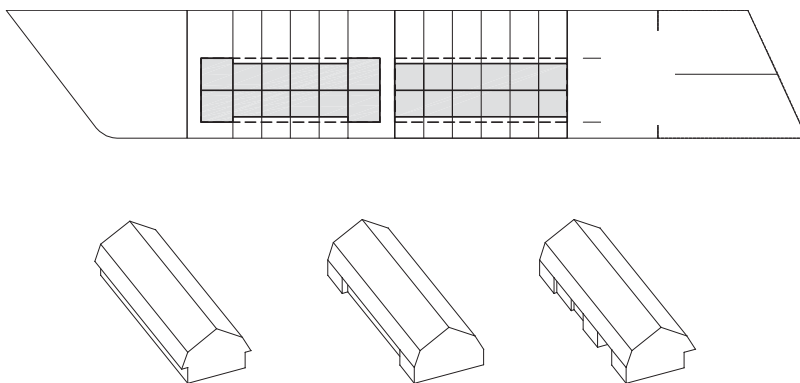


Twee materialen is de basis

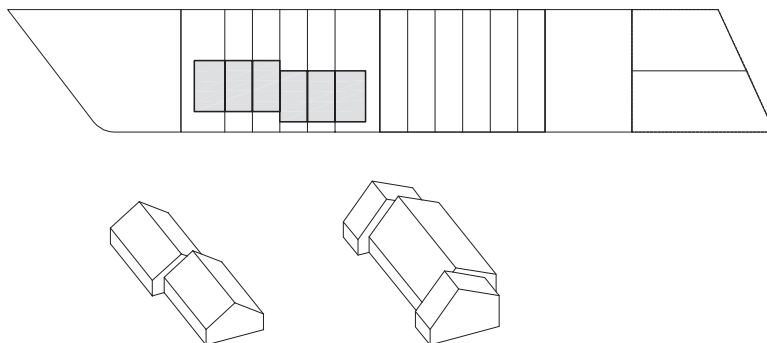
Rijwoningen

Rijwoningen bestaan uit zes geschakelde woningen. Het aantal rijwoningen is aanzienlijk. Dit gegeven is aanleiding om de beeldkwaliteit voor rijwoningen nader te specificeren. Er worden tenminste twee benaderingen vereist. Een van deze benaderingen is die van de schuur. De kap wordt hierbij als één geheel opgevat. Dus zes woningen onder één dak. Het dak verzamelt de zes woningen. Door straatgevels of tuingevels terug te leggen ontstaan er verspringingen onder de kap. Deze verspringingen geven de zes variatie zonder dat de eenheid van het dak wordt gebroken.

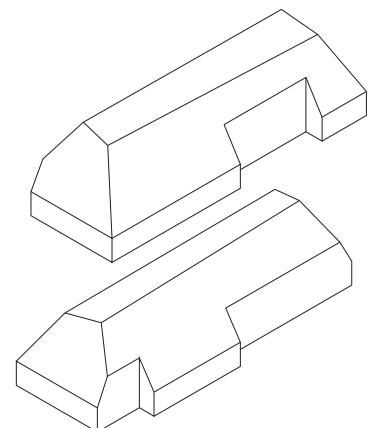
De terugliggende gevels vormen een informele ruimte tussen straat en binnenruimte. In de andere benadering wordt de rij van zes en de kap gefragmenteerd in twee of drie eenheden. Bij rijen van 6 cat. 1 woningen mag de verspringing in de gevel achterwege blijven.



Variant 1: kap is één geheel. Het dak verzamelt de zes woningen.



Variant 2: De rij van zes en de kap wordt gebroken in twee of drie eenheden.



voorbeeld variant

Twee onder één kap en vrijstaande woningen

Rijwoningen hebben geen parkeervoorziening op eigen erf. Twee onder één kap en vrijstaande woningen hebben dat wel. Carports passen niet in het beoogde sfeerbeeld en zijn dus niet gewenst. Architecten wordt gevraagd om de mogelijkheid van een gebouwde garage als onderdeel van de kap mee te ontwerpen. Vaak worden garages na verloop van tijd benut voor andere doeleinden dan parkeren. Om te voorkomen dat er een overbelasting van de publieke parkeervoorzieningen ontstaat is het van belang dat er te allen tijde een parkeerplaats op eigen terrein beschikbaar blijft.

Dit betekent dat er tussen de garagedeur en de erfgrans aan de entreezijde ten minste 5 meter ruimte gereserveerd blijft voor parkeren op eigen erf. Bergingen worden niet aan de straatzijde of de landschapszijde geplaatst.

Hoofdvolumes worden zo gesitueerd dat een heldere doorbreking van de bouwmassa langs de straat ontstaat.

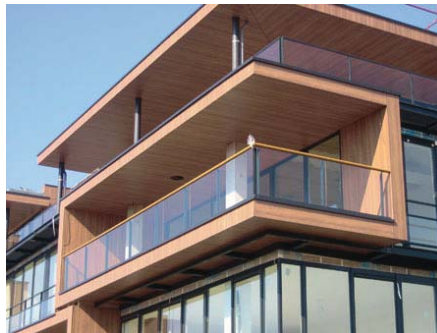
Appartementengebouwen en gebouwen met voorzieningen

Appartementengebouwen en gebouwen met voorzieningen vormen een afzonderlijke categorie met een eigen beeldkwaliteit. In tegenstelling tot de overige bouwwerken worden deze gebouwen opgevat als orthogonale volumes met een plat dak. Voor deze bouwwerken geldt schone eenvoud. De eenvoud vloeit voort uit heldere orthogonale volumes of kaders, een spel van gelaagdheid en terugliggende geveldelen. Het spreekt voor zich dat het spel met de gelaagdheid van de gevel samengaat met principekeuzes in plattegronden en ontsluiting. Voor deze ontwerpen is een heldere architectuurfocus vereist die consequent in de detaillering tot uitdrukking komt. Ook in de detaillering wordt heldere eenvoud verwacht. Een uitstraling van stedelijkheid dient vermeden te worden. Het gebruik van metselwerk ligt bij deze bebouwingstypologie niet voor de hand tenzij overtuigend wordt aangetoond dat het materiaal bijdraagt aan de beoogde landelijke sfeer. Wel voor de hand ligt het gebruik van hout of materialen die refereren aan hout.

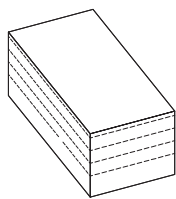
Voor deze gebouwen geldt, net als bij de overige bebouwing, het architectuurthema landelijkheid. Kernthema's voor landelijkheid kunnen eenvoud en gelaagdheid zijn.



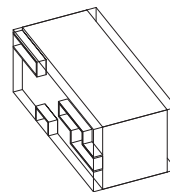
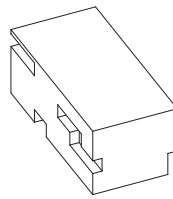
Voorbeelden eenvoudig volume met snedes en doorlopende gevelbekleding



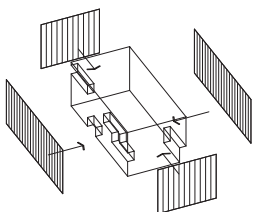
Voorbeeld uitkragende buitenruimte als onderdeel van het hoofdvolume.



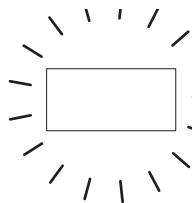
eenvoudige orthogonale volumes



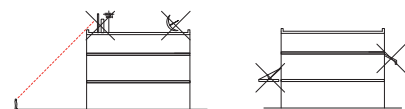
entrees en buitenruimtes zijn snedes of uitkragingen van het volume. Zij zijn vormgegeven als onderdeel van het hoofdvolume. Niet als toevoegingen.



Het gebouw heeft één doorlopende gevelbekleding als huid



Het gebouw is alzijdig. Heeft geen achterkant



Installaties worden geïntegreerd in het volume of zijn niet zichtbaar vanaf de straat door ze terug te leggen.

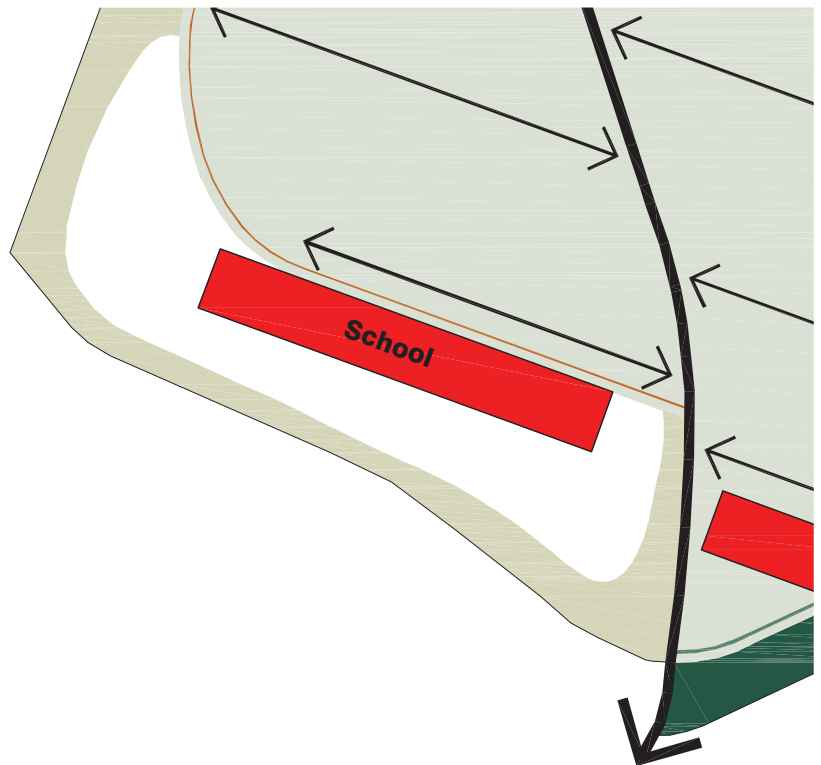


Voorbeeld materialisering met de
uitstraling van hout. Beton met structuur
van houten bekisting.



De school met schoolwoningen

Het gebouw (maximaal 3 bouwlagen) ligt aan de rand van het plangebied, in de zone van het landschapsreliëf (het wallandschap) en is aan één zijde belast met geluid. Het gebouw bestaat uit een compact volume of kader waarin alle programmaonderdelen, die met school en kinderopvang te maken hebben, zijn verzameld en een volume waarin zorgwoningen en/of huurwoningen zijn samengevoegd. Installaties worden in het volume geïntegreerd.



situering school

parkeren vind plaats in de parkeervakken, gedeeltelijk is er sprake van dubbelgebruik met de bewoners.

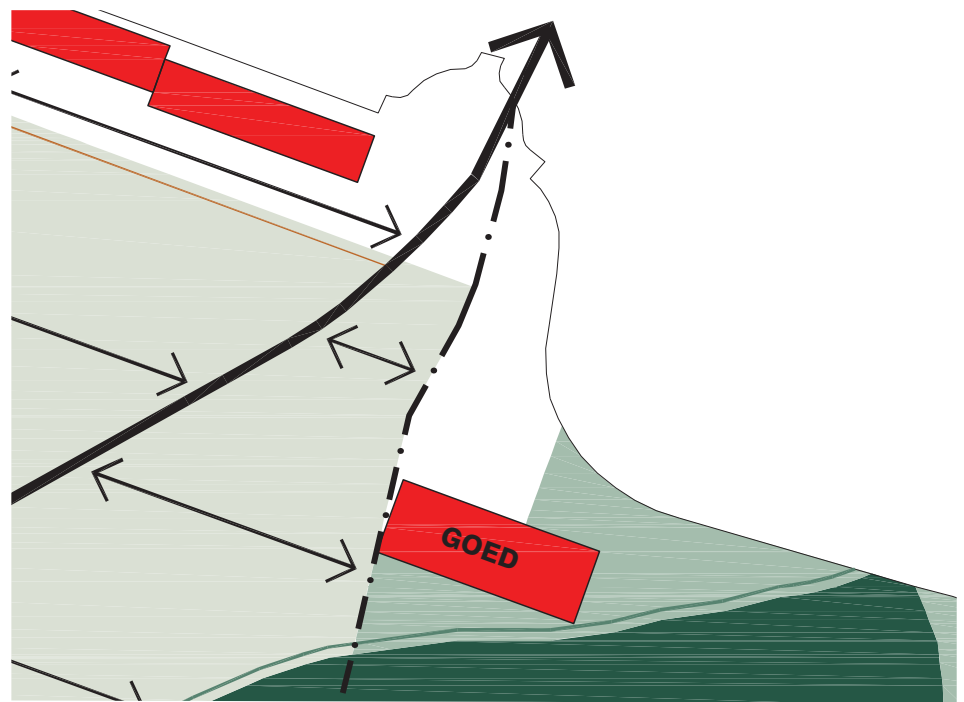


referentie eenvoudig volume.

Natuurlijke materialisering

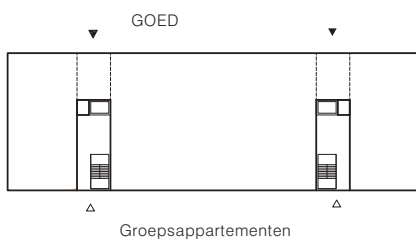
Het GOED met woningen

Het GOED (maximaal 2 bouwlagen) is gesitueerd op één van de meest prominente plekken in het landschap. Het gebouw verzamelt zorgvoorzieningen en vier groepswoningen in één volume of kader. Gezien de prominente plek is uiterste zorg en helderheid vereist bij het bereiken van kwaliteit in gevelcompositie, materiaalkeus en detaillering. Installaties en buitenruimten worden in het volume geïntegreerd, tenzij overtuigend wordt aangetoond dat gedeeltelijk uitsteken van bijvoorbeeld een kader bijdraagt aan de in dit BKP beoogde sfeer.

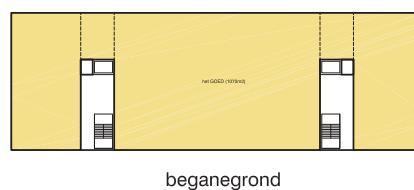


Situering GOED met groepswoningen.

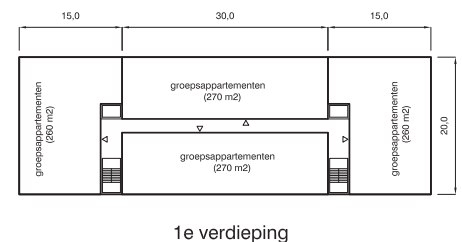
Parkeren vindt plaats in de parkeervakken ten noorden van het bouwvolume.



Principe entrees



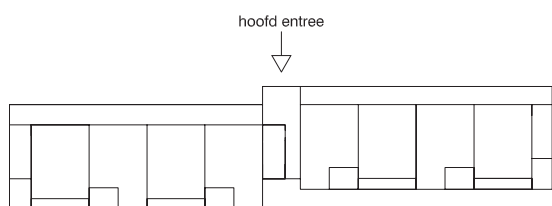
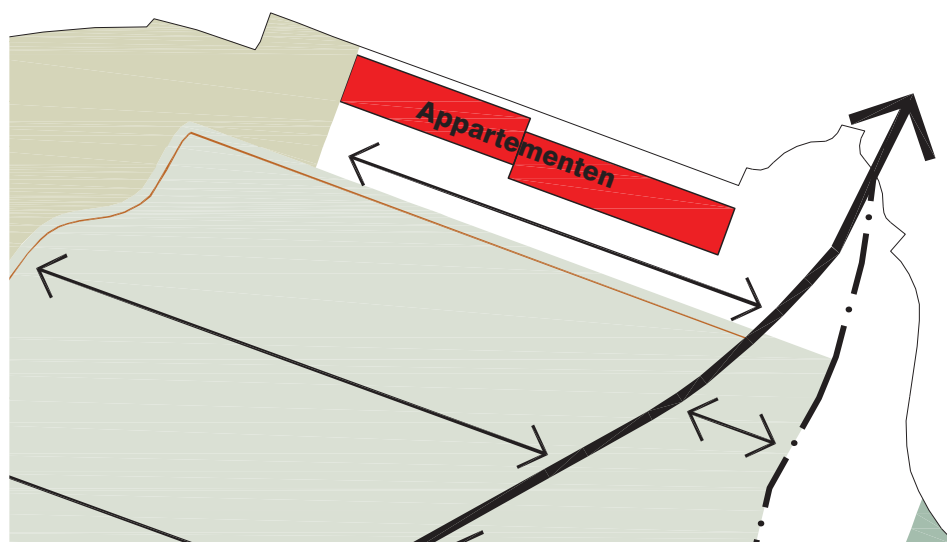
Voorbeeld begane grond



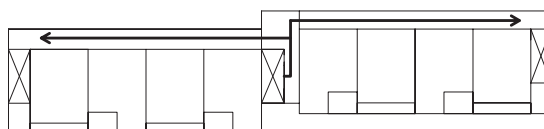
Voorbeeld 1e verdieping

Appartementengebouwen

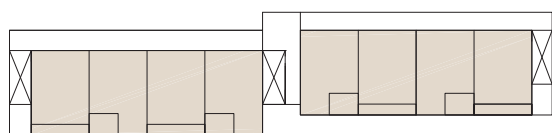
Ook bij appartementengebouwen (maximaal 3 en 4 bouwlagen) geldt dat installaties en buitenruimten (zoals balkons) geïntegreerd worden in het gebouwvolume tenzij overtuigend wordt aangetoond dat gedeeltelijk uitsteken van bijvoorbeeld een kader bijdraagt aan de in dit BKP beoogde sfeer.



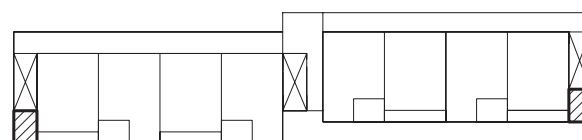
Principe entrees



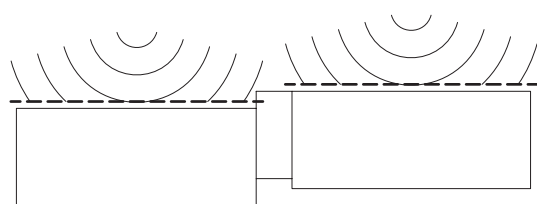
Principe ontsluiting



Principe verdeling programma



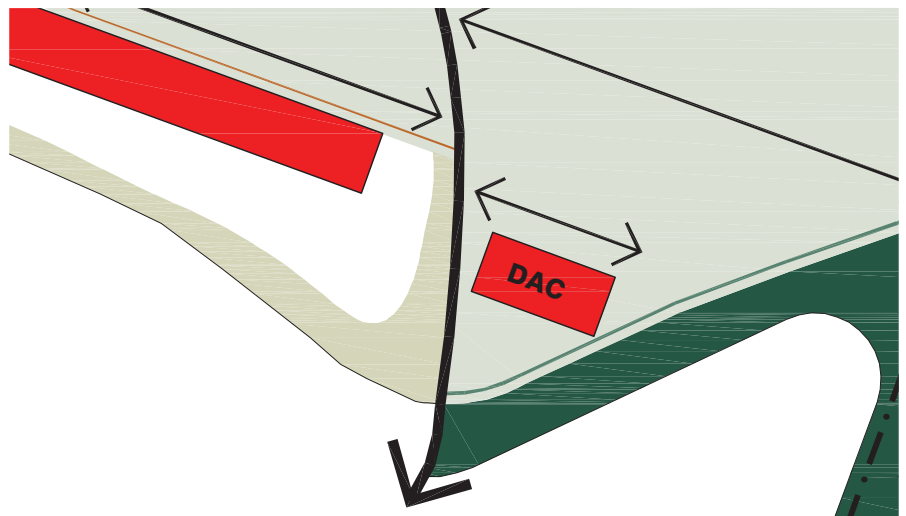
buitenruimtes



Ontsluiting is aan de geluidsbelaste gevel gesitueerd

Zorgwoningen gecombineerd met DAC

Dagactiviteitencentrum gecombineerd met zorgwoningen. Het DAC en de zorgwoningen hebben elk hun eigen entree. Op de begane grond komen vier zelfstandige appartementen. Op de eerste verdieping worden zorgwoningen gerealiseerd van Esdege voor 12-19 jarige jongeren met een niet aangeboren hersenafwijking.



Criteria voor bouwwerken in de openbare ruimte

Voor alle bouwwerken geldt het criterium van de landelijke uitstraling. Bruggen, vaarduikers en steigers vormen geen op zichzelf staande architectonische objecten. Bruggen en vaarduikers voor autoverkeer hebben een robuuste uitstraling van eenvoud en voegen zich in de landschappelijke context.

Steigers zijn van landschappelijke eenvoud en voegen zich eveneens in de landschappelijke context. Locale verbijzonderingen behoren tot de mogelijkheden. Behuizingen, zoals kasten t.b.v. nutsvoorzieningen, maken deel uit van de te ontwerpen bouwwerken in de buitenruimte. De ontwerpen ondersteunen de ambitie voor het bereiken van een landelijke /dorpse sfeer.

Welstandsniveau

De Vroonermeer-Noord, een uitbreidingswijk van Alkmaar, is gelegen in de nabijheid van St. Pancras. Gezien de overgangspositie van de locatie tussen stad en land is gekozen voor de ontspannen informele sfeer van het Noord-Hollandse dorp. Hierbij hoort een skyline van lage bebouwing, kapwoningen en boomkruinen.

Het plangebied is opgedeeld in twee landschappen met daartussen een woongebied. Langs de Schagerweg ligt een golvend landschap als geluidsbarrière tussen de wijk en de weg en langs de oostzijde een waterplas. De waterplas is één keer door het woongebied heen getrokken waardoor een wooneiland ontstaat.

Er is gekozen voor een meanderende lintvormige ontsluitingsstructuur (wijkontsluitingsweg) met korte lineaire dwarsstraten (buurtstraten). De dwarsstraten vormen buurten met een beperkt aantal woningen. Alle woningen zijn door middel van de buurtstraat en de groenstrook verbonden met het lint en het landschap. Er ligt een opgave om deze buurtstraten een informele landelijke/dorpse sfeer te geven. Hierbij wordt enerzijds gezocht naar eenheid en anderzijds naar diversiteit.

De eenheid in bebouwing wordt gevonden in:

- de lineaire verkavelingopzet;
- het toepassen van kappen;
- het toepassen van een beperkt aantal materialen en kleuren;
- het toepassen van hagen als erfafscheiding.

Diversiteit wordt verkregen door een rijke mix aan woningtypologieën, variatie in architectuur binnen de woningcategorie en een beheerste afwisselende situering in de verkavelingstrook.

Voor circa tien procent van de bebouwingseenheden, verspreid over het plangebied geldt een uitdaging tot extra kwaliteit. Dit worden de parels in Vroonermeer Noord.

Gebouwen met voorzieningen en/of appartementen worden als bijzondere categorie beschouwd. Deze gebouwen liggen aan of in de randen van het plangebied. Deze gebouwen zijn orthogonaal van vorm en hebben geen kap. De landelijke uitstraling van deze gebouwen wordt bereikt door bijvoorbeeld het toepassen van gelaagdheid, terug liggende delen van de gevel, de materialisering en detaillering.

De ambitie van landelijke uitstraling is ook van toepassing voor de ontwerpen van alle gebouwde voorzieningen (bruggen en steigers) in de openbare ruimte.

De verweving van het landschap met de woonwijk en de ambitie voor het bereiken van een landelijke/dorpse sfeer met gevarieerde originele hedendaagse architectuur, maken dat dit een gebied wordt met een bijzonder welstandsniveau.

Welstandscriteria

De hierna volgende criteria komen voort uit het gewenste beeld voor het plangebied. Voor reclame-uitingen volstaan de welstandscriteria zoals opgenomen in de Welstandsnota Almaar hoofdstuk C.8. Deze zullen onverkort van toepassing zijn. Voor de uitleg van de gebruikte termen wordt tevens verwezen naar de Welstandsnota Alkmaar, hoofdstuk B 7.3. De daar gebruikte termen zullen eveneens onverkort van toepassing zijn.

Bij het formuleren van de criteria is rekening gehouden met de hardheid van de criteria. Deze zijn beschreven aan de hand van een aantal werkwoorden behouden, interpreteren en nastreven.

- Behouden staat voor de strengste vorm van welstand. Aangezien het hier om een ontwikkelingslocatie gaat is in dit geval de term moeten gehanteerd. Voor aanpassingen na de realisatie van het plan moet dit weer gelezen worden als behouden.
- Interpreteren betekent vertalen of gebruik maken van bestaande beeldaspecten die kunnen worden aangedragen in de vorm van referentiebeelden.
Interpreteren biedt dus meer vrijheid in bijvoorbeeld de vormgeving of detaillering.
- Nastreven of wensen biedt veel ruimte voor interpretatie en is globaal sturend van aard.

Plaatsing

- Behouden en begeleiden van de stedenbouwkundige structuur en opzet van de wijk.
- De wijkontsluitingsweg vormt met de aangrenzende woningen een gevarieerd dorps lint. De woningen worden informeel aan het lint gesitueerd.
- De woningen in de buurtstraten zijn orthogonaal gerangschikt. Om de informele sfeer te bereiken verspringen de rooilijnen van de woningen ten opzichte van elkaar.
- De onderlinge afstand tussen de woningen is wisselend.
- Garages maken bij voorkeur deel uit van het hoofdvolume (en indien mogelijk van de kap). Garages worden tenminste vijf meter uit de kavelgrens aan de entreezijde geplaatst zodat er altijd op eigen erf geparkeerd kan worden.

- Bergingen worden niet aan de straatzijde of landschapszijde geplaatst.
- Hoofdvolumes worden zo gesitueerd dat een heldere doorbreking van de bouwmassa langs de straat ontstaat.
- Kopwoningen (rijwoningen uitgezonderd) aan het lint en het landschap onttrekken zich aan de orthogonale ordening van de woningen op de tussenkavels of zijn zo gesitueerd dat er aan het lint en de randen een informele vrije compositie van woonvolumes ontstaat.

Massa en vorm

- De architectuur draagt bij aan een landelijke/dorpse sfeer. Vroonermeer Noord wordt gebouwd in het hier en nu met bijbehorende originele hedendaagse architectuur.
- Voor alle gebouwen is een heldere architectuurfocus en een consistente uitwerking vereist (het gekozen architectuurconcept/thema wordt herkenbaar in de massa en vorm, gevelkarakteristiek, materialisatie en detaillering doorgevoerd).
- Een dorps beeld overheerst door met name het gebruik van lage kappen. Met een lage kap wordt bedoeld een kap tot tenminste de eerste verdiepingsvloer. Appartementengebouwen en gebouwen met voorzieningen zijn hier van uitgezonderd. Er zijn zowel langskappen, dwarskappen als kapcombinaties toegestaan. In iedere straat wordt een beheerste mate van variatie nagestreefd.
- Aan de tuinzijde wordt eveneens een beeld nagestreefd van lage kappen.
- Dakkapellen in langskappen aan de straatzijden zijn uitsluitend toegestaan als zij ondergeschikt zijn in het dakvlak en architectonisch verantwoord zijn ingepast of anderszins overtuigend bijdragen aan de architectuur van de woning en het straatbeeld.
- Dakkapellen aan de tuinzijde zijn toegestaan mits architectonisch verantwoord ingepast. Voor kapwoning is een ontwerp van een mogelijk (toe te voegen) dakkapel aan de tuinzijde vereist (indien van toepassing)
- De grondgebonden woningen zijn maximaal 3 bouwlagen.
- De hoofdvolumes van de grondgebonden woningen zijn eenvoudig, maar gevarieerd van vorm.
- Voor rijwoningen gelden twee vormprincipes. In het eerste principe wordt de kap als één geheel opgevat. Het gaat hierbij om het beeld van zes woningen onder één kap. De woonvolumes onder de kap verspringen met uitzondering van de rijen 6xcat 1 woningen. In het tweede principe wordt de kap gebroken door een verspringing of een verdraaiing (van de nok) .

- Appartementengebouwen zijn orthogonale volumes met een plat dak.
- De orthogonale bouwvolumes hebben eenvoud in structuur en opzet. Galerijen en balkons worden opgenomen in het hoofdvolume. Hierdoor ontstaat een binnen en een buitenhuid of anders gezegd een gelaagd volume met intermediaire buitenruimten. Het beperkt uit laten kragen van delen van het gebouw is alleen toegestaan indien deze uitkraging overtuigend bijdraagt aan het architectuurconcept.
- Ten opzichte van het hoofdvolume zijn balkons, veranda's, schotelantennes, installaties, regenwaterafvoer, duurzaamheidsmaatregelen, panelen voor duurzame energieopwekking en overkappingen bij de entree ondergeschikt. Deze onderdelen worden geïntegreerd opgelost in het hoofdvolume en de daarbij behorende architectuur.
- 10% van de bebouwingseenheden mag in massa en vorm afwijken van de bovengenoemde. Hierbij gaat het om bijzondere kavels met bijzondere hoogwaardige architectuur.

Gevelkarakteristiek

- De gevels zijn een consistente uitwerking van de architectuurfocus binnen het thema van landelijk/dorps wonen (het gekozen architectuurconcept/ thema wordt herkenbaar in de massa en vorm, gevelkarakteristiek, materialisatie en detaillering doorgevoerd).
- Het interpreteren en transformeren van stijlenmerken behoort tot de mogelijkheden. Het één op één overnemen van stijlenmerken is niet toegestaan.
- De woningen zijn georiënteerd op en hebben een relatie met de openbare ruimte. Deze relatie komt direct tot uitdrukking in de uitstraling van de gevels, openheid die de visuele relatie tussen binnen en buiten versterkt.
- De orthogonale volumes hebben een alzijdige uitstraling.
- Plasticiteit in de gevel om een informele dorpse sfeer te bereiken is wenselijk, maar mag de vorm van het hoofdvolume niet aantasten.
- De bijzondere gebouwen (appartementen/ voorzieningen gebouwen) hebben een alzijdige uitstraling.
- 10% van de bebouwingseenheden mag in de gevelkarakteristiek afwijken van de bovengenoemde. Hierbij gaat het om bijzondere kavels met bijzondere hoogwaardige architectuur.

Detaillering, kleur en materiaal

- De detaillering is een consistente uitwerking van de architectuurfocus (het gekozen architectuurconcept/thema wordt herkenbaar in de massa en vorm, gevelkarakteristiek, materialisatie en detaillering doorgevoerd).

- Bij de grondgebonden woningen worden naast glas maximaal twee gevelmaterialen toegepast. Deze materialen zijn overwegend metselwerk en hout. Het toepassen van materialen met een uitstraling die refereert aan hout behoort tot de mogelijkheden. Materialen mogen niet strijdig zijn met het duurzaamheidsbeleid van de gemeente.
- Bij de sfeer van landelijkheid passen in principe houten kozijnen (met de bijbehorende vrijheid van dimensionering en detaillering). Afwijkende voorstellen worden beoordeeld op basis van de architectuurfocus (het gekozen architectuurconcept/thema wordt herkenbaar in de massa en vorm, gevelkarakteristiek, materialisatie en detaillering doorgevoerd) en zijn alleen toegestaan indien zij bijdragen aan een hoogwaardigere uitstraling dan het algemeen vastgelegde ambitieniveau.
- Kleur en materiaalgebruik benadrukken de landelijke uitstraling.
- De kleurtonen zijn terughoudend in natuurlijke tinten. Voor metselwerk geldt een bandbreedte van aardse kleuren met een warme uitstraling (oker bruin tot bruin). Daken worden uitgevoerd in de kleuren midden grijs tot zwart. Bij toepassing van riet of hout is naturel toegestaan. In het kleurgebruik wordt gestreefd naar eenheid met nuanceverschillen.
- Appartementen en voorzieningen krijgen een afwijkende materialisatie ten opzichte van de grondgebonden woningen. Het toepassen van materialen met de sfeer van hout behoort tot de mogelijkheden.
- 10% van de bebouwingseenheden mag in kleur en materiaal afwijken van het bovengenoemde. Hierbij gaat het om bijzondere kavels met bijzondere hoogwaardige architectuur.

Criteria voor kleine bouwwerken

Hier volstaan de sneltoetscriteria voor kleine bouwwerken zoals opgenomen in hoofdstuk C.9 plus de hierna volgende aanvullende criteria.

- De vormgeving van de bijgebouwen (bergingen) sluit aan bij de architectuur, de materialisatie en het kleurgebruik van het hoofdvolume.
- Erfafscheiding grenzend aan de openbare ruimte of waarneembaar vanaf de openbare ruimte dienen bij het ontwerp en de bouw meegenomen te worden.
- Bij voorkeur worden hagen gebruikt als erfafscheiding om het landelijke karakter van de wijk te benadrukken.
- Erfafscheidingen, indien een hekwerk of muur, zijn een consistente uitwerking van de architectuurfocus binnen het thema van landelijk/dorps wonen (het gekozen architectuurconcept/thema wordt herkenbaar in de massa en vorm, gevelkarakteristiek, materialisatie en detaillering doorgevoerd).

- Voor kavels grenzend aan het water dient een de overgang naar het water in het ontwerp en de bouw meegenomen te worden.
- De uitbreidbaarheid van de woning na de oplevering dient bij het ontwerp direct te worden mee-ontwikkeld en te worden verspreid aan de toekomstige bewoners.
- Uitbreidingen aan de woningen zijn een consistente uitwerking van de architectuurfocus binnen het thema van landelijk/dorps wonen (het gekozen architectuurconcept/thema wordt herkenbaar in de massa en vorm, gevelkarakteristiek, materialisatie en detaillering doorgevoerd).

Criteria voor bouwwerken in de openbare ruimte

- Voor alle bouwwerken geldt het criterium van de landelijke uitstraling.
- Bruggen hebben een robuuste uitstraling van eenvoud. De bruggen vormen geen op zichzelf staande architectonische objecten.
- De ontwerpen ondersteunen de ambitie voor het bereiken van een landelijke /dorpse sfeer.

