

beeldkwaliteitplan

DE DRAAI HEERHUGOWAARD

september 2012



karres en brands

landschapsarchitecten bv



Voorwoord

De komende jaren worden in De Draai zo'n 2700 woningen gerealiseerd. De ligging aan het open polderlandschap en twee parkruimtes die in noord-zuidrichting door het gebied heen liggen, geven de toekomstige woonwijk een gevoel van ruimte en vrijheid. Tussen deze open ruimtes ligt een informele verkaveling, waarin verschillende types woningen en kavelmaten naast elkaar voorkomen. Door de bochtige woonstraten ontstaat een geborgen milieu en een aangenaam ruimtelijk contrast met de openheid en schaal van het omringende landschap. Het gehele plan is beschreven in Masterplan De Draai; het masterplan is in 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit beeldkwaliteitplan De Draai is een uitwerking van de beeldregie uit het Masterplan De Draai.

Het brede palet aan architectuur in De Draai komt voort uit een diversiteit aan type woningen. De bewoner zou moeten kunnen kiezen uit diverse woningplattegronden, oriëntaties, kavelgroottes, beslotenheid versus openheid et cetera. Het accent ligt dus niet zozeer op stijl, maar op functie, maat en schaal, woningtypologie en oriëntatie.

De diversiteit in typologieën, op korte afstand van elkaar, met de gekozen dichtheid, vraagt om beeldregie om de eenheid in het plan te bewaken. Door middel van een aantal robuuste regels bewaakt dit beeldkwaliteitplan de samenhang tussen de verschillende schaalniveaus.

Aanvullend op het beeldkwaliteitplan wordt er voor de openbare ruimte een apart handboek gemaakt dat de samenhang in het ontwerp van de openbare ruimte waarborgt. Het voorliggende beeldkwaliteitplan vormt, samen met dit Handboek Openbare Ruimte, de basis voor het bewaken van de integrale kwaliteit van De Draai. Voor de uitwerking van de verschillende bouwvelden worden er aan de ontwikkelaars handboeken meegegeven met daarin het programma van eisen. Indien nodig kunnen er aanvullende regels worden opgesteld die nader zijn toegespitst op de locatie; dit geldt in het bijzonder voor de buurtcentra en de 'specials'. Voor de vrije kavels worden kavelpaspoorten opgesteld.



Leeswijzer

De regels die in het beeldkwaliteitplan worden genoemd gaan hoofdzakelijk over de 'losse verkaveling'. De 'losse verkaveling' staat voor losse kavelstructuur ingebed in een groene omgeving. Het 'losse' slaat op het feit dat er binnen de organische verkaveling verschillende typologieën en dus ook kavelmaten naast elkaar voorkomen. Wanneer het over de 'specials' gaat, wordt dit erbij vermeld. Het beeldkwaliteitplan bevat diverse referentiebeelden ter inspiratie. Een referentiebeeld refereert alleen aan het onderwerp dat in een bepaald hoofdstuk besproken wordt. Zo kan het dus voorkomen dat er witte gebouwen in de referentiefoto's staan om bepaalde principes over parkeren uit te leggen, terwijl in het kleurenpalet wordt aangegeven dat witte gebouwen niet mogelijk zijn. Het beeldkwaliteitplan bevat een aantal 'harde regels' die niet ter discussie staan: ze vormen de minimale ingrediënten voor samenhang en kwaliteit in De Draai. Deze regels zijn in dit rapport aangelicht met een groen kader. Daarnaast worden er in de doorlopende tekst als illustratie wensbeelden gegeven of voorbeelden die niet wenselijk zijn (niet verplicht).

De regels van het beeldkwaliteitplan zijn opgedeeld in twee delen. De stedenbouwkundige regels beschrijven enerzijds hoe woningen zich moeten verhouden tot de hoofdstructuur en anderzijds welke principes ten grondslag moeten liggen aan de verkaveling van de woonbuurten (mix van typologieën en architecten, erftoegangswegen, positie op de kavel en de overgang openbaar-privé). De architectonische regels beschrijven de beeldkwaliteit op woningniveau (gradiënten in kleur en materiaal, dorps bouwen en 'specials').

Inhoudsopgave

Voorwoord	3	4. Architectonische regels	27
Leeswijzer	4	Gradiënt in kleur en materiaal	28
1. Algemeen	7	Dorps bouwen	30
Doel	9	'Specials' en buurtcentrum	31
Welstand en supervisie	9	Bijlage	33
Architectenselectie	9	Kernwaarden De Draai	35
2. Visie voor De Draai	11	Colofon	37
Visie De Draai	13		
'Losse verkaveling'	14		
Buurtcentrum	14		
De 'specials'	15		
Esdégé-Reigersdaal	15		
Particulier en collectief opdrachtgeverschap	15		
3. Stedenbouwkundige regels	17		
Diversiteit aan typologieën	18		
Mix van architecten	19		
Erftoegangswegen	20		
Positie op de kavel en parkeren	21		
Overgang openbaar-privé: hoofdstructuur	22		
Overgang openbaar-privé: bouwveld	25		

1

Algemeen



1.1 Doel

Het beeldkwaliteitplan is als instrument in het leven geroepen om de diversiteit aan architectonische uitingsvormen in te kaderen. Het is noodzakelijk de hoeveelheid keuzemogelijkheden in te kaderen om op het niveau van de buurt en de wijk samenhang te verkrijgen.

De richtlijnen voor de beeldkwaliteit in De Draai hebben zowel betrekking op de architectuur van de gebouwen als op de inrichting van de openbare ruimte. De richtlijnen fungeren als leidraad voor de ontwerpers die de verschillende projecten zullen uitwerken. Het beeldkwaliteitplan geeft, naast richtlijnen waarbinnen ontwerpers dienen te werken, ook inspiratie om de eenheid en harmonie uit te drukken die in De Draai wordt nagestreefd.

1.2 Welstand en supervisie

Er is door de gemeente een supervisieteam samengesteld, dat de algemene beeldkwaliteit van architectuur en openbare ruimte bewaakt. De supervisor heeft zitting in het supervisieteam. In het supervisieteam neemt tevens een gemandateerd lid van de welstandscommissie plaats, alsmede de gemeentelijk stedenbouwkundige. Bij de beoordeling van architectonische plannen in het supervisieteam en/of welstand dient de betrokken architect in zijn bouwplannen, de aanzichten en doorsnedes van de aangrenzende plannen in te passen. De architect is hierbij zelf verantwoordelijk voor het opvragen en het contact met de architect(en) van naastgelegen kavels. Het doel hierbij is om samenhang te verkrijgen door het stimuleren van de interactie en afstemming van de architecten onderling. Ook stedenbouwkundige plannen, openbare ruimte plannen en de indiening van de omgevingsvergunning dienen bij het supervisieteam voorgelegd te worden.

1.3 Architectenselectie

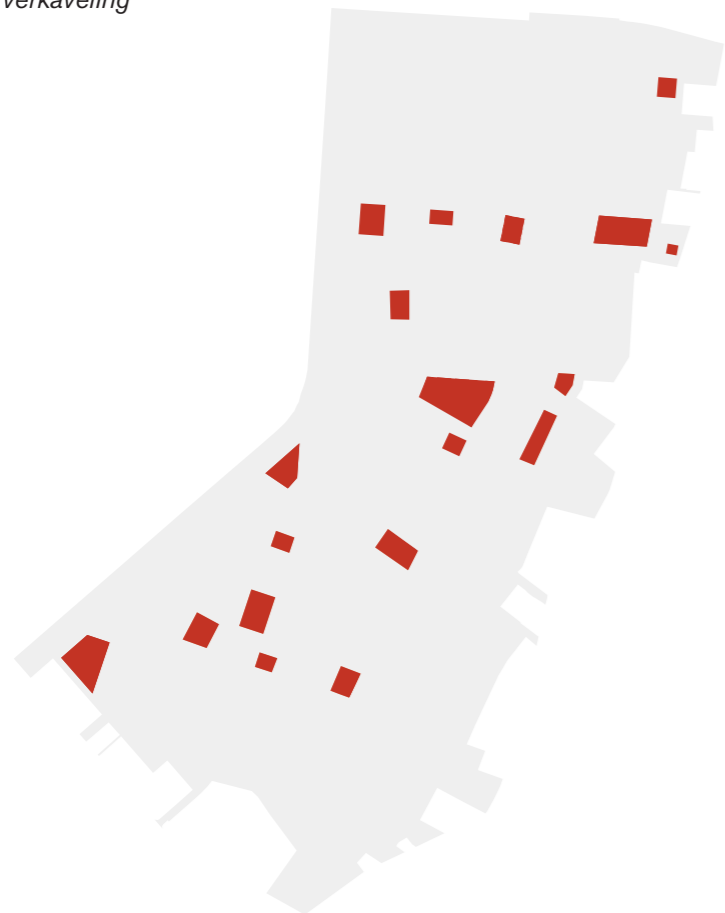
De architecten voor de 'specials' (compacte woonbuurten) en de 'losse verkaveling' worden door de projectontwikkelaars gekozen uit een longlist die in overeenstemming met de gemeente Heerhugowaard en Karres en Brands is opgesteld (zie bijlagen). De ontwikkelaar heeft de mogelijkheid zelf architecten aan te dragen maar deze behoeven de goedkeuring van het supervisieteam. De vrije kavels, supervrije kavels en collectieve en vrije kavels kunnen in samenwerking met een architect door particulieren worden ontwikkeld, eventueel in samenwerking met een ontwikkelaar.



Visie voor De Draai



'losse verkaveling'



'specials' en 'Esdégé-Reigersdaal'



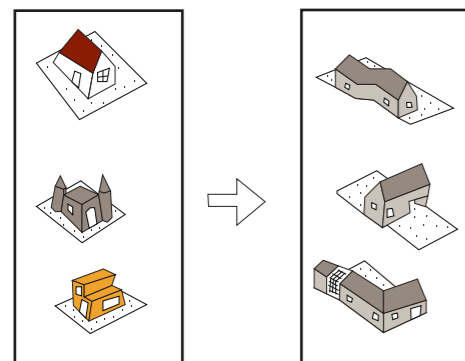
masterplan De Draai 2011

2.1 Visie De Draai

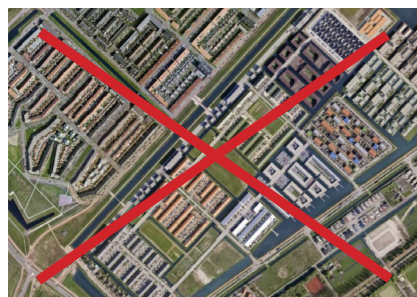
Veel hedendaagse nieuwbouwprojecten van een vergelijkbare omvang als De Draai construeren identiteit en herkenbaarheid door binnen een gebied deelgebieden te thematiseren met elk een eigen ontwerppalet aan beeldspraak. Het resultaat zijn plannen met een sterke nadruk op fragmentatie van de verschillende deelgebieden.

Identiteit en beeldkwaliteit

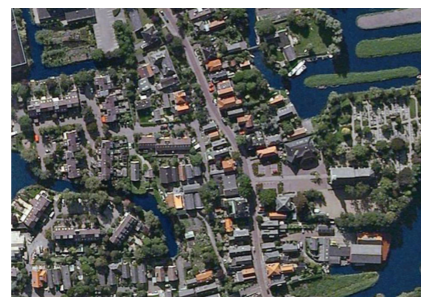
Uitgangspunt voor De Draai is het zoveel mogelijk voorkomen van buurten met eigen types en stijlkenmerken die zich van elkaar afwenden. De verschillen in stijl en types gaan zich in De Draai meer op lokaal niveau manifesteren. Er is gezocht naar een balans tussen regels die samenhang creëren en diversiteit bevorderen (kleur, overgang openbaar-privé, materialisatie openbare ruimte, stedenbouwkundige principes zoals knikkende wegen en menging van types en architecten). De regels moeten de uitgangspunten van woonbuurten met een dorps karakter waarborgen, zonder uitspraken te doen over architectuurstijlen. In principe worden alle stijlen toegestaan, mits passend in het kleurenpalet en worden ze getoetst op principes van dorps bouwen (straatgericht wonen, kapvormen, verspringende rooilijnen). Identiteit wordt verkregen door duidelijke herkenningspunten in het landschap op te nemen. Door het landschap zelf te benutten als drager van identiteit ontstaat op eenvoudige en harmonieuze wijze identiteit. Door locatie specifiek te bouwen (woningen te laten reageren op de landschappelijke kwaliteiten), ontstaan vanzelf verschillen in de



van diversiteit in stijl.....naar diversiteit in typologie



geen scheiding van woningtypen en architectuur.....



.....maar menging van woningtypen en architectuur

bebouwing. Daarnaast zijn de 'specials' geïntroduceerd: een aantal landmarks in het gebied die afwijken ten opzichte van de overige verkaveling in schaal en materialisering.

Zo ontstaat voor de bewoner van De Draai buurtgevoel, identificatie en herkenning met de omgeving. Deze zienswijze heeft overeenkomsten met de wijze waarop in traditionele dorpen identiteit ontstaat; waar men aan de kerk, rond de molen, of aan de hoofdstraat woont. In deze dorpen zijn de woningen, functies en gebieden op een organische wijze aan elkaar gegroeid. Door overeenkomsten in kleuren en materialen ontstond in dergelijke dorpen toch een heldere samenhang. Deze overeenkomsten ontstonden door locatie specifieke bouwkundige kennis en beperkt voorhanden zijnde materialen vaak lokaal of regionaal. In het huidige tijdsperspectief waar alle materialen voorhanden zijn en kennis de wereld over gaat, ontstaat een dergelijk coherent beeld niet meer vanzelf. Dit beeldkwaliteitplan voorziet in een aantal regels om deze samenhang binnen het gebied te bewaken, terwijl tegelijkertijd gezocht wordt naar de dynamiek van een organisch gegroeid dorp.

	TYPOLOGIEN	REIGERSDAAL
LOSSE VERKAVELING	<p>mix woningtypes</p>	<p>kleinere schaal en korrel</p>
SPECIAL	<p>special terp special water</p>	<p>special Reigersdaal</p>
BUURTCENTRUM	<p>voorzieningen</p> <p>mix woningtypes in dorps bouwblok</p>	<p>dorps bouwblok Reigersdaal</p>

Masterplan

Binnen het raamwerk van water, verkeer en groen bestaat de stedenbouwkundige opzet voor De Draai uit beschutte woonbuurten met daarbinnen een mix van types woningen zoals villa's, rijwoningen en appartementen. Er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk differentiatie in woningplattengronden, typologieën en woonvormen. Deze mix van types wordt de 'losse verkaveling' genoemd, omdat de nadruk ligt op een losse structuur van grondgebonden woningtypes met tuinen. Om deze mix qua dichtheid en programma mogelijk te maken, komen op markante plekken compacte woonbuurten met de nadruk op appartementen en compacte grondgebonden typologieën: de 'specials'.

Door deze 'specials' in hoge dichtheid te maken, kan de losse verkaveling juist in een lagere dichtheid worden gemaakt. Hierdoor zijn de tuinen groter en krijgt de wijk een groen karakter. Terwijl de mate van menging en dichtheid van typologieën binnen de losse verkaveling over de hele wijk hetzelfde is, treden er lokale verschillen op in landschap, ondergrond en oriëntatie. De woningen dienen op subtiële wijze te reageren op locatie specifieke omstandigheden zoals water, hoogteverschillen, de aanwezigheid van bestaande bomen, het park et cetera. Dit leidt tot variatie in woonmilieus. De 'specials' werken als oriëntatiepunten en zijn gelegen aan de grotere open ruimtes, zoals het open water en het centrale park.

Naast de 'specials' en de losse verkaveling zijn er ook 2 buurtcentra in de wijk. De woningen staan hier dicht op elkaar, maar nog steeds in een menging van types, met meer verharde openbare ruimte, maar minder tuinen. De woningen zijn gegroepeerd in een compact 'dorps bouwblok' en leggen zo de relatie tussen het buurtcentrum en de losse verkaveling. De voorzieningenclusters zijn grotere gebouwen, die als monolieten tussen de kleinschalige korrelgrootte van de losse verkaveling in liggen.

Ook worden in De Draai woonclusters van Esdégé-Reigersdaal geïntegreerd. Deze clusters zijn bedoeld voor groepen met verschillende beperkingen. De clusters variëren in korrelgrootte en volume. Afhankelijk van de positie in het plan (losse verkaveling, special, buurtcentrum) krijgen de clusters andere stedenbouwkundige randvoorwaarden mee.

2.2 'Losse verkaveling'

De 'losse verkaveling' is het uitgangspunt voor de stedenbouwkundige structuur van De Draai. In het onderstaande wordt kort het milieu beschreven dat hieronder wordt verstaan.

1. Menging van sociale bevolkingsgroepen door een gradiënt van woningen in verschillende (financierings) categorieën.
2. Een losse kavelstructuur ingebed in een groene omgeving. Het 'losse' slaat op het feit dat er binnen de organische verkaveling verschillende typologieën en dus ook kavelmaten naast elkaar voorkomen.
3. Duurzame erfscheidingen; heggen, hagen, tuinmuren en –hekken.
4. De aanwezigheid van bomen, op straat of in de voor- en zijtuinen zorgt voor een groen straatprofiel. Ter hoogte van de buurtcentra ontstaat een verdichting van de bebouwing en krijgt de verkaveling een stenig karakter.
5. Een organische verkeersstructuur, met knikkende of bochtige wegen, gecombineerd met een langzaam verkeer padenstelsel.
6. Samenhang in kleur en materialisering van de woningen, in de vorm van een kleurengradiënt en regels ten aanzien van de materialisering.
7. Diversiteit van woningtypes schept de indruk dat de wijk op natuurlijke wijze is ontstaan. Ze zorgt voor verschillende woningplattegronden en bijbehorende 'keuze' van leefstijlen.

De 'losse verkaveling' vormt de basis voor de andere milieus die in het onderstaande beschreven worden. De onderstaande termen (waterdorp, terpdorp, waterwonen) vormen nadrukkelijk geen afwijkend verkavelingsprincipe, maar bestaan uit een locatie specifieke toepassing van de verkaveling op de locatie. Dit reageren op de landschappelijke ondergrond staat aan de basis van de ontwerpvisie voor De Draai en komt op alle ontwerpniveaus terug.

Waterdorp

Het waterdorp heeft in principe dezelfde structuur als de 'losse verkaveling' met als belangrijk verschil, de toevoeging van water. Woningen hebben hun tuin aan het water, waardoor veel privé-oevers ontstaan. Uitgangspunt van het waterdorp is een goede doorstroming van het water, dat aantakt op de hoofdwaterstructuur. Aandachtspunten zijn de breedte van de waterlopen, het beheer (vanaf het water) en het voorkomen van 'dichtslibben' van de watergang door privéterrassen en rietgroei (handhaving).

Terpdorp

De terpdorpen kenmerken zich door een licht glooiende heuvel van ca. 2-3 m hoog. De verhoogde ligging biedt aanleiding om anders om te gaan met de verkaveling en de typologieën. De organische verkaveling in combinatie met omhooggaande wegen levert interessante ruimtelijke perspectieven op. Daarnaast kan de vegetatie verschillen doordat de grondwaterstand minder hoog komt en andere bomen hier kunnen groeien. De hoogteverschillen geven ook aanleiding om op een andere manier met afvoer van oppervlaktewater om te gaan. Zo kunnen bijvoorbeeld zichtbare afvoergoten in de straten worden verwerkt, die het hoogteverschil extra benadrukken.

Waterwonen

Waterwoningen zijn woningen gelegen in of op het water aan een kade. Dit kunnen bijvoorbeeld drijvende woningen, woningen op palen of woningen op een eiland zijn.

2.3 Buurtcentrum

Er zijn twee buurtcentra voorzien die met elkaar zijn verbonden middels het bestaande lint van de Oosterweg. Het buurtcentrum volgt de organische verkavelingsstructuur maar voorziet in een schaalvergroting van de volumes en een verdichting in de richting van de belangrijkste voorzieningen. Uitgangspunt is het bouwen van appartementen op alle voorzieningen, behalve op de school. Ook ontstaat er menging tussen wonen en werken, terwijl tegelijkertijd de losse bebouwing op eigen kavel nog steeds aanwezig is. De openbare ruimte verbindt de verschillende gebouwen met elkaar.

Om het gewenste dorpse karakter van de buurtcentra zoveel mogelijk vast te houden, stellen we de volgende ontwerpvoorwaarden voor. Voor het buurtcentrum zullen aanvullende beeldkwaliteitseisen worden gemaakt in een apart document.

1. Mengen van grote en kleinschalige gebouwen. De buurtcentra moeten geen grootschalige clusters worden van voorzieningen, maar als het ware worden gemengd met de 'normale' verkaveling. Bij voorkeur door de functies onder te brengen in verschillende gebouwen. Deze voorzieningengebouwen worden als monoliet vormgegeven en vallen op deze manier op tussen de losse verkaveling.
2. Mengen van functies (wonen, werken, voorzieningen): het zichtbaar maken van de individuele kavelstructuur (losse bebouwing).
3. De openbare ruimte als een netwerk van ruimtes, die verbonden zijn met bijzondere plekken (bijvoorbeeld trappen aan het water) met een 'dorps' karakter en die uitnodigen tot interactie.
4. Parkeren opgelost in verspreid liggende parkeervelden die groen worden ingericht.

2.4 De 'specials'

De 'specials' staan als landmarks tussen de kleinschalige 'losse verkaveling'. De 'specials' zijn compacte woonbuurten met een hogere gemiddelde dichtheid van 60-80 woningen/ha.

Compact waterrijk

Compacte waterrijken hebben harde bebouwingsranden met een stenig karakter. De bebouwing kan direct aan het water staan of een ontsluiting aan de buitenzijde hebben. De binnenwereld van het compacte waterrijk vormt een contrast met de buitenzijde. Dit kan collectief, openbaar of privé zijn. Het parkeren wordt zo veel mogelijk onder het maaiveld, inpandig of onder een dek opgelost.

Compacte terp

De terp is de sokkel van het compacte bouwblok; terp en 'special' zijn één integrale ontwerpogave. De compacte terp maakt gebruik van haar verhoogde ligging en uitzicht. Door bijvoorbeeld niveauverschillen in de woning te maken, kan gereageerd worden op deze hoogteverschillen. De binnenruimte van de terp kan collectief of openbaar zijn en heeft een groen karakter. Parkeren wordt binnen de 'special' opgelost, bijvoorbeeld aangelegd in de terp. Door de beperkte ruimte moet op innovatieve wijze worden gezocht naar goede oplossingen voor wat betreft parkeren en openbare ruimte.

2.5 Esdégé-Reigersdaal

De clusters van Esdégé-Reigersdaal vallen ook onder de regels van het beeldkwaliteitplan. Beeldkwaliteitplanregels mogen echter geen belemmering zijn voor de inhoudelijke doelen zoals toegankelijkheid, veiligheid, bereikbaarheid en de gezondheid van de bewoners en werknemers van deze zorgclusters.

2.6 Particulier en collectief opdrachtgeverschap

Binnen de verschillende woonmilieus uit de 'losse verkaveling' is er een aantal vrije kavels waar particulieren of een collectief van particulieren, meer mogelijkheden hebben om een woning naar hun eigen voorkeuren te bouwen.

Ook de zelfbouwers kunnen een architect kiezen uit de longlist (zie bijlagen). Men mag echter ook een eigen architect aandragen; deze wordt dan door het supervisieteam beoordeeld op geschiktheid.

Vrije kavels (met en zonder 'accent')

Op de vrije kavels mogen bewoners hun eigen woning laten bouwen, echter wel binnen de regels zoals deze gelden voor de overige 'losse verkaveling'. Naast vrijstaande woningen kunnen dit ook 2/1 kap-woningen zijn uit het duurdere segment.

Er zijn vrije kavels zonder accent; deze vallen onder de normale beeldregie.

Daarnaast zijn er vrije kavels 'met accent'; deze zijn gesitueerd op markante plekken en zijn daarom juist aan strengere regie gebonden.

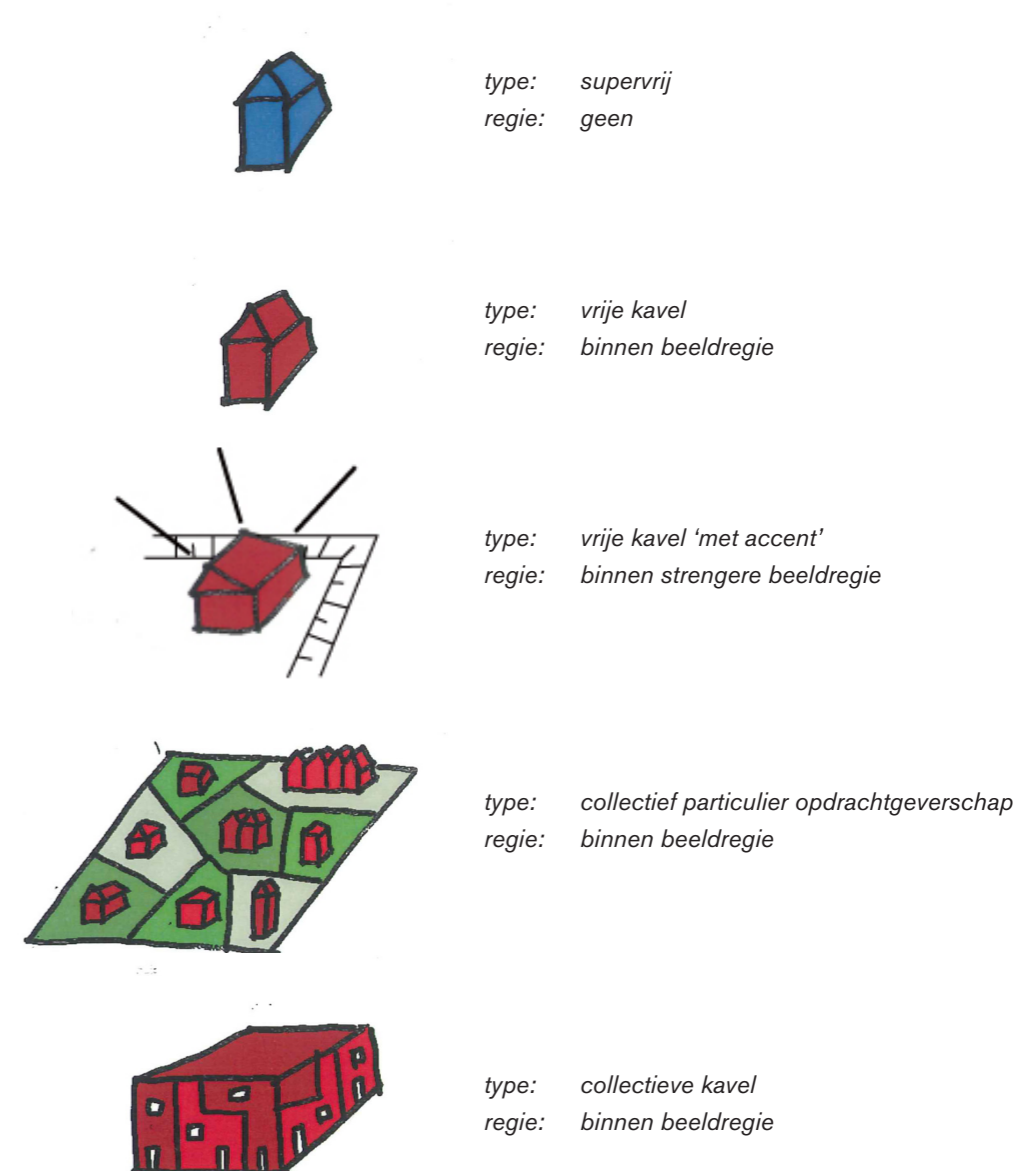
Zelfbouwers kunnen een architect in de hand nemen om de kavels te ontwikkelen. Voor de erfscheiding tussen collectief en openbaar dient gekozen te worden uit drie duurzame alternatieven die beschreven staan in hoofdstuk 3 stedenbouwkundige regels.

Supervrije kavels

Supervrije kavels onttrekken zich aan de basisregels die voor de overige 'losse verkaveling' geldt. Bijzondere en gewaagde woningontwerpen kunnen hier in samenwerking met een architect ontwikkeld worden. Voor de erfscheiding tussen privé en openbaar dient gekozen te worden uit drie duurzame alternatieven die in het hoofdstuk erfscheidingen beschreven staan. Binnen de 'losse verkaveling' van de bouwvelden worden de supervrije kavels opgenomen. Supervrije kavels worden met behulp van een architect ontworpen, tenzij de eventuele koper van het kavel in overleg aan kan tonen over voldoende kwalificaties en kennis te bezitten van vigerende bouwbesluiten en verordeningen alsmede specifieke bouwkundige kennis waarmee een dergelijk project succesvol kan worden afgerond. Deze regels zijn opgenomen in de kavelpaspoorten.

Collectieve kavels

Binnen De Draai wordt een aantal gebieden aangewezen voor collectief opdrachtgeverschap. Hierbij ontwikkelt een groep particulieren (evt. samen met een ontwikkelaar) een aantal (ca. 20-30) woningen. Collectieve kavels hebben een duidelijke begrenzing, waarbij helder is wat collectief, privé en openbaar is.



Overzicht verschillende mogelijkheden van particulier opdrachtgeverschap binnen De Draai

Regels:

Diversiteit aan typologieën

Mix van architecten

Erftoegangswegen

Positie op de kavel en parkeren

Overgang openbaar-privé: hoofdstructuur

Overgang openbaar-privé: bouwveld

3

Stedenbouwkundige regels

De stedenbouwkundige regels beschrijven enerzijds hoe woningen zich moeten verhouden tot de openbare ruimte (overgang openbaar-privé) en anderzijds welke principes ten grondslag moeten liggen aan de verkaveling van de woonbuurten (mix van typologieën en architecten, erftoegangswegen, positie op de kavel).

S1

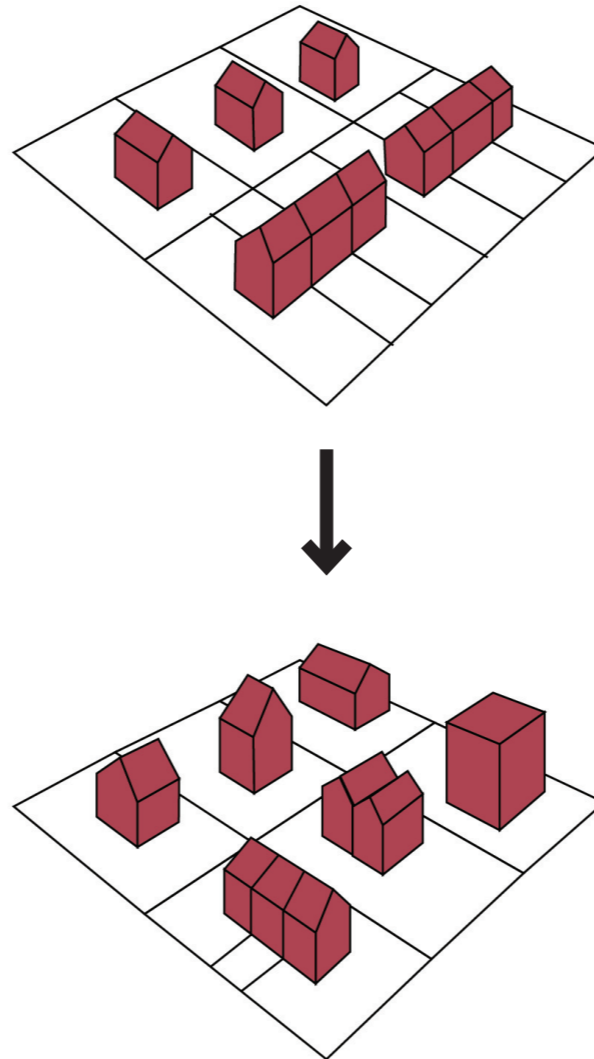
Diversiteit aan typologieën

Er wordt binnen een bouwveld gestreefd naar differentiatie in woningplattegronden, typologieën en woonvormen. Bij deze basismix, de 'losse verkaveling' ligt de nadruk op grondgebonden tuintypologieën.

Een bouwveld in de 'losse verkaveling' bestaat uit een menging van typologieën en categorieën (goedkoop-middelduur-duur). Geen herhaling van rijwoningen of patio's naast of tegenover elkaar (aan de straat). Rijwoningen en patiowoningen worden in rijen van maximaal 6 woningen gebouwd.

De koppen van rijwoningen krijgen hoektuinen. Indien mogelijk worden de koppen van rijwoningen voorzien van een bredere beukmaat.

Appartementen zo veel mogelijk oriënteren op en positioneren langs publieke pleinen, parken en buurtcentra. Ook binnenbochten van straten zijn geschikte locaties voor de grotere bouwvolumes.



S2

Mix van architecten

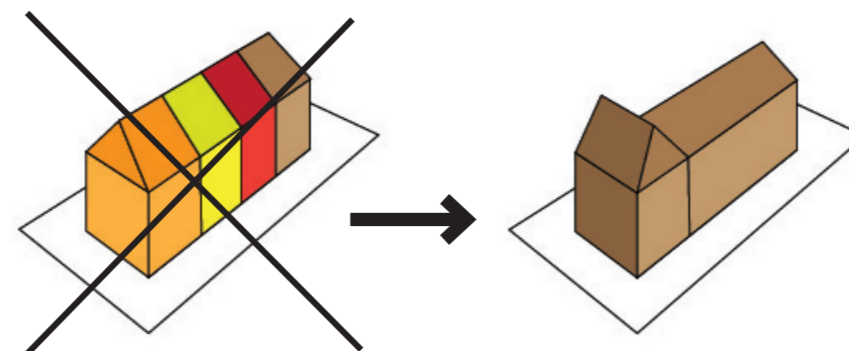
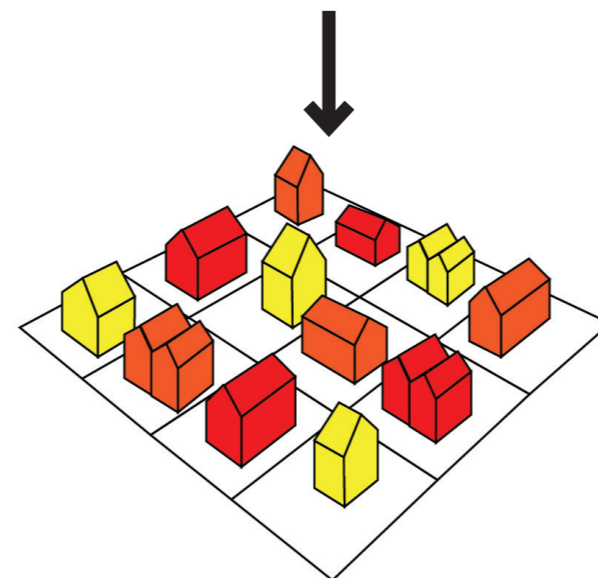
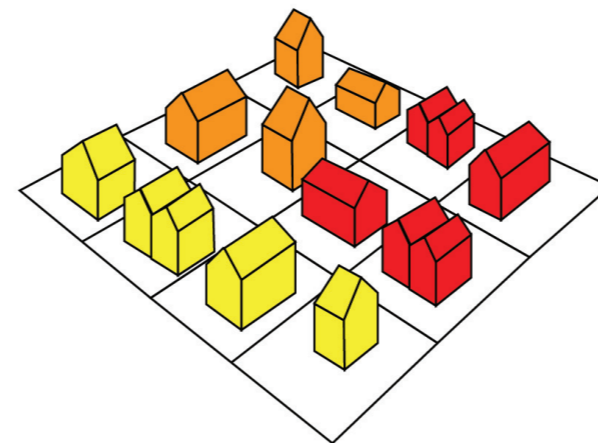
Binnen een bouwveld wordt er gestreefd naar variatie in architectuur, zonder dat er een kakafonie ontstaat (zie samenhangend kleurenpalet A1). Daarnaast moet een dominante stijl zoveel mogelijk worden voorkomen. Voor de kavels die door een ontwikkelende partij worden gerealiseerd geldt de volgende regel (vrije kavels dus niet meegerekend):

Binnen een bouwveld in de 'losse verkaveling' worden (afhankelijk van het totaal aantal woningen) tenminste twee architecten gemixt. Eénzelfde architectuurstijl mag maximaal 50% van het aantal woningen bedragen in een bouwveld.

Indien er één ontwikkelaar met één architect aanwezig is in een bouwveld, dienen de woningen voldoende architectonische variatie te hebben.

Indien een woningtype (villa, twee onder een kap) meer dan twee keer naast elkaar voorkomt, dient in eerste instantie de architectuurstijl te variëren of een variant binnen een type ontwikkeld te worden (andere dakvorm, verspringing in de gevel). Indien meer dan twee woningen van dezelfde architect/architectuurstijl naast elkaar voorkomen, dient de kleur van gevel en dak afwijkend te zijn van de naastliggende woning.

Gebouwen waarin meerdere woningen zijn opgenomen (rijwoningen, patio's, tweekappers, appartementen) worden altijd vormgegeven als één volume (en niet als een optelsom van verschillende panden) en doen daardoor als eenheid mee in de mix van typologieën. Deze volumes kunnen wel verbijzonderingen hebben in de massa, maar binnen een eenduidige materialisering.



S3

Erftoegangswegen

De bouwvelden moeten worden gezien als 'intieme' woonbuurten die contrasteren met de grote schaal van de hoofdstructuur. Om dit te bereiken is het belangrijk dat de wegenstructuur binnen een bouwveld geen lange rechtstanden heeft.

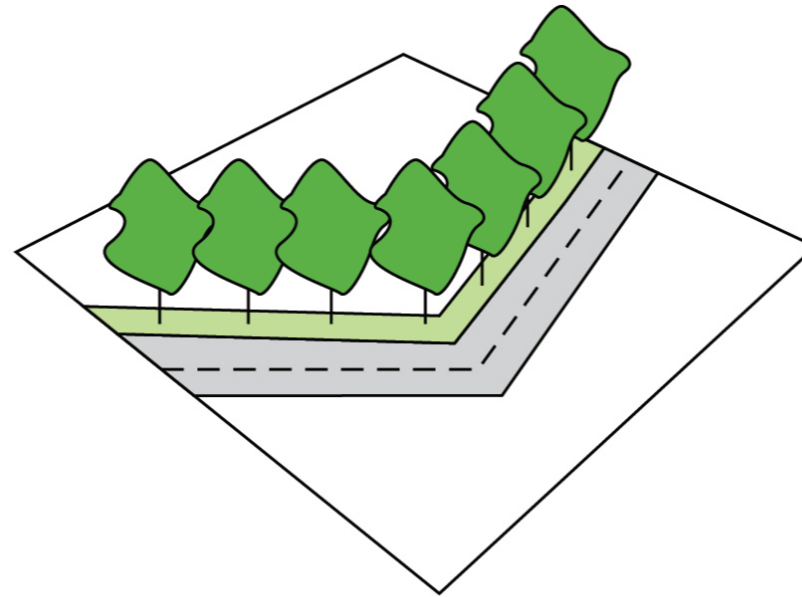
Rechte wegen binnen de bouwvelden moeten knikken of buigen na gemiddeld 70m (of eerder), incidentele langere rechtstanden zijn mogelijk in een erftoegangsweg tot maximaal 105m. Zo ontstaat er een organisch stratenpatroon waarbij lange rechtstanden worden voorkomen. Hierdoor hoeven er tevens minder aanvullende snelheidsremmende maatregelen getroffen te worden. Wegen die parallel lopen langs de rand van een bouwveld met de hoofdplanstructuur en in het Buurtcentrum vormen een uitzondering.

Kruisingen tussen hoofdwegen en erftoegangswegen zijn altijd T-splitsingen. De minimale afstand tussen twee aansluitingen is 25m.

Bomen zijn zeer belangrijk in het straatbeeld. Als een wijk gedurende de jaren rijpt, worden de bomen beeldbepalend. Ze vormen de belangrijkste bestandsdelen voor de sfeer in een straat.

De erftoegangswegen hebben ten minste aan één zijde van de straat bomen (bij het buurtcentrum en de Oosterweg kan hier van worden afgeweken). Wanneer het profiel smaller is dan 8m dienen andere manieren gevonden te worden om groen in het straatbeeld te brengen. Dit kan bijvoorbeeld door groenplekken of tuinen.

Uitgangspunt voor de straatprofielen van de 'losse verkaveling' in De Draai zijn 5 boomsoorten (schietwilg, berk, linde, esdoorn en eik). De uiteindelijke boomsoort is afhankelijk van de locatie, het profiel en de afstand tot de bebouwing en heeft afstemming met het Ingenieursbureau van de gemeente Heerhugowaard.



S4

Positie op de kavel en parkeren

Rooilijnen

In De Draai is het niet de bedoeling dat de woningen allemaal strak in één rooilijn geplaatst worden. Rooilijnen liggen minimum 3m van de erfgrans. Ten minste 75% van de bebouwing in een bouwveld (per eenheid) verspringt minimaal 1m. Incidenteel zijn verspringingen in de rooilijn mogelijk (1-3m). Woningen aan het park en langs het lint vormen hier een uitzondering op.

De rooilijnen aan de Oosterweg liggen tussen 0 en 2,40m. Tenminste 60% van de gevels dienen te verspringen, zodat een gevarieerd beeld ontstaat.

Straatgericht wonen

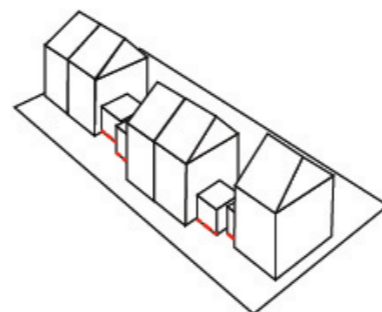
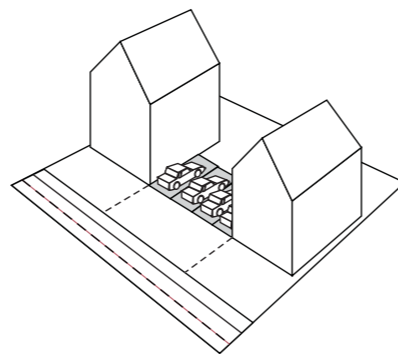
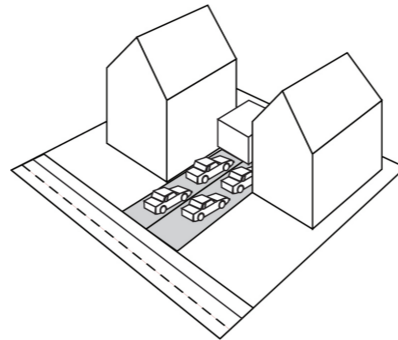
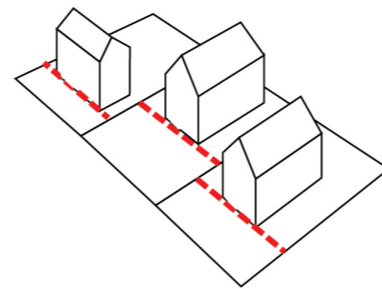
Woningen oriënteren zich op de straat door middel van ramen. Hoekwoningen hebben altijd een tweezijdige oriëntatie op de aangrenzende openbare ruimte. Er dient op de hoeken een duidelijke relatie tussen de woning en de specifieke kenmerken van de openbare ruimte tot stand gebracht te worden. Geen blinde gevels die grenzen aan de openbare ruimte.

Parkeren

Het parkeren op eigen kavel voor tweekappers, vrijstaande woningen en hoekwoningen wordt altijd naast de woning gesitueerd zo ver mogelijk achter op de kavel. (buurtcentra en Oosterweg vormen een uitzondering)

Voor de tussenwoningen van rij- en patiowoningen geldt dat parkeren voor de woning (1 pp) enkel mogelijk is bij beukmaten $\geq 7m$. De opritten dienen in dit geval zo smal mogelijk worden aangelegd en gebundeld per twee.

Garages en carports liggen naast of achter de woning en dienen minimaal 1m te verspringen ten opzichte van de voorgevel, zodat geleding ontstaat in de gevel. Hierdoor wordt tegengegaan dat er een aaneengesloten wand van woningen en garages ontstaat.



S5

Overgang openbaar-privé: hoofdstructuur

Algemeen

Een belangrijk concept uit het Masterplan en een basisregel voor het bouwen in De Draai is het 'locatie specifiek bouwen'. De kern van het locatie specifieke bouwen/verkavelen is dat een woning, kavel en in bredere zin een verkaveling, gaat reageren op de specifieke conditie van een bepaalde locatie. Ook op kavelniveau dienen de woningen op elkaar en op de omgeving te reageren. Woningen aan het water vragen om een andere architectuur dan woningen aan het park of een terp.

De hoofdstructuur van De Draai wordt bepaald door grotere structuren zoals het water, de parkzone, de Van Veenweg, de Oosterweg, de Oosttangent en de Oostdijk. Voor de oriëntatie van de woning en overgang openbaar-privé aan deze structuren zijn regels opgenomen.

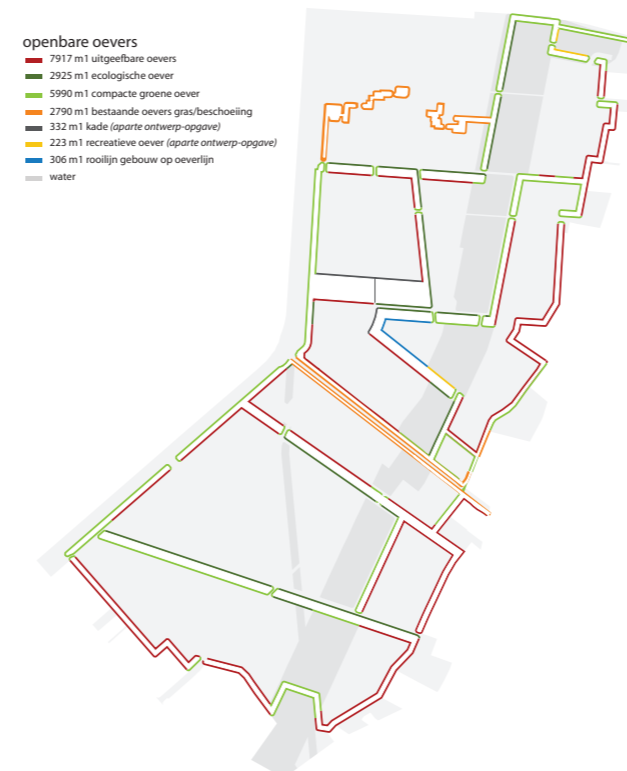
Water

Samen met het park vormen de Oost-Westwatergangen de belangrijkste landschappelijke dragers van het plan. Langs deze hoofdlijnen wordt vanuit stedenbouwkundige overwegingen een aantal regels voorgeschreven die de samenhang van het plan op hoofdstructuurniveau bewaken. Doel is een aantrekkelijk beeld langs deze hoofdlijnen te maken en te voorkomen dat een ongebreidelde opeenhoping van steigers en erfscheidingen ontstaat en zo zorgt voor een rommelig beeld.

De belangrijkste regel voor tuinen gelegen aan het water is het creëren van een samenhangend beeld. De volledige lengte van een bouwveld aan de desbetreffende watergang dient éénzelfde beeld te hebben.

De erfafscheidingen van de woningen die met de zij- of achterkant grenzen aan het water zijn onderdeel van de architectuur en dienen per typologie uitgewerkt te worden.

Eventuele steigers zijn gemaakt van hout. De verschillende steigeropties in een bouwveld langs de oost-west watergangen dienen door de ontwikkelende partij als samenhangend geheel ontworpen te worden.



kaart met de belangrijkste landschappelijke elementen.

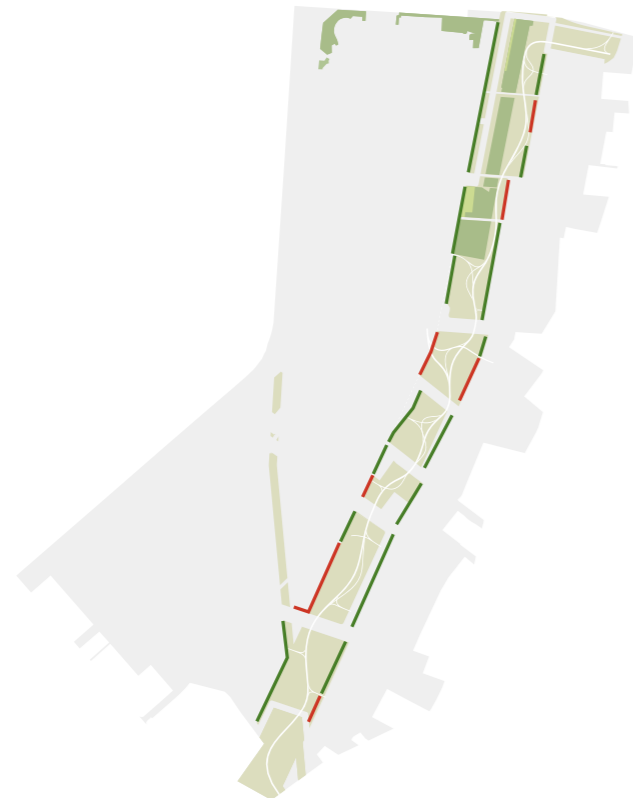
Park

Voor- en achterkanten aan het park zijn toegestaan. Alle erfscheidingen aan het park hebben een groene uitstraling (bij voorkeur een haag of een haag met hekwerk), op onderstaande uitzonderingen na. Schuttingen of hoge muren zijn niet toegestaan. Bij voorkeur zoveel mogelijk lage erfscheidingen, indien wenselijk voor privacy of veiligheid kunnen deze groene erfscheidingen maximaal 1.80m hoog worden.

Uitzonderingen:

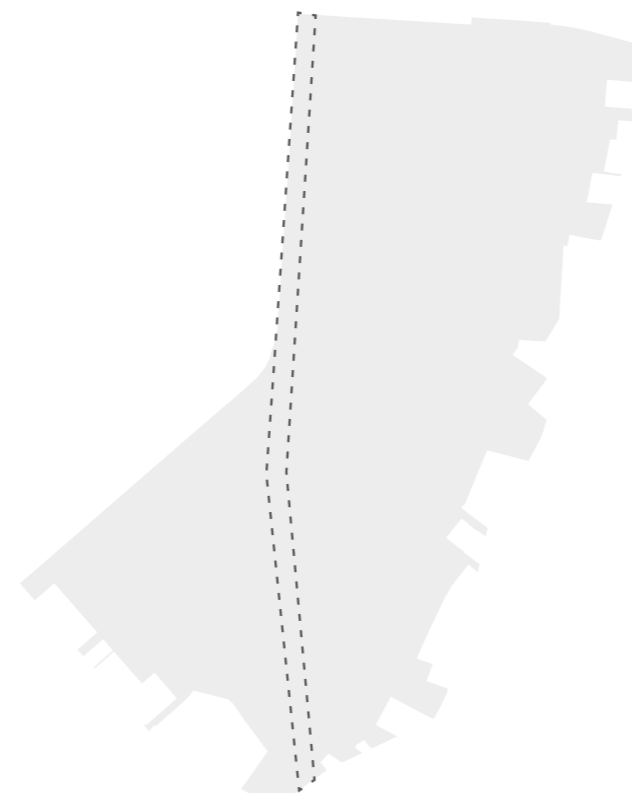
'specials': gebouwde erfscheiding in de architectuur van het gebouw

Woningen direct met hun gevel grenzend aan het park: gebouwde oplossing



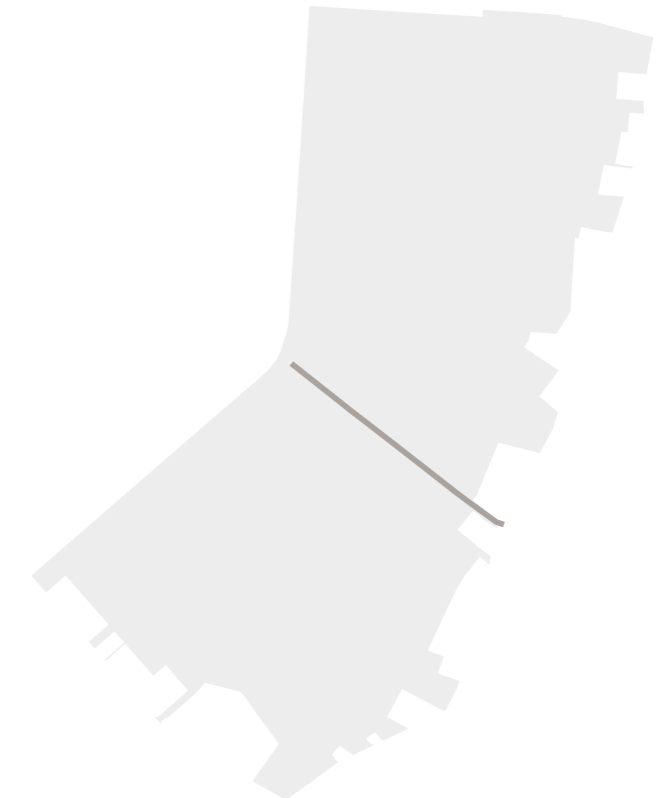
Hoogspanningstracé (ondergronds)

PM



Van Veenweg

Het lint aan de Van Veenweg is deels bestaand, aan weerszijden van de Van Veenweg is een sloot van ca. 4m. Typologieën zoals verzamelerven en verschillende landelijke volumes die een variatie aan woningen bevatten op een groot groen collectief erf aan het lint, zijn hier op hun plaats. Maar ook vrijstaande huizen en gecombineerde woningen op diepe kavels waarbij een formele voorwoning gecombineerd wordt met een woon- of werkvolume aan de achterzijde.



Oosterweg

Het reeds bestaande lint van de Oosterweg vormt de schakel tussen de twee buurtcentra. Voor de nieuwe bebouwing wordt een stenige smalle en dichtbebouwde dorpslinttypologie voorgesteld, waarin verschillende typologieën op korte afstand naast elkaar staan en ook dicht op de straat. Het straatprofiel is vastgelegd en continue. Het bebouwingspercentage en de dichtheid in het lint ligt hoger dan in de overige 'losse verkaveling'. Woonwerkwoonings dienen zo veel mogelijk in het lint te worden opgenomen.

De kaprichtingen langs het lint zijn wisselend; tenminste 75% van de straatlengte aan beide zijden dient een dwarskap te zijn. De kleuren van de daken zijn wisselend, zoals ook in de huidige Oosterweg.



Oosttangent

De vrije verkaveling wordt hoofdzakelijk met de achterkant aan de Oosttangent georiënteerd. In het noorden sluit de verkaveling aan op de Oosttangent, in het zuiden ligt er een sloot tussen. Bij de 'specials' opent het blikveld zich en kan men het plangebied inkijken, de 'specials' dienen daarom een representatieve zijde te hebben aan de Oosttangent, ze vormen het visitekaartje van de wijk. Net als bij het park dient er per fragment een duidelijke en eenduidige keuze te worden gemaakt indien de woningen met achterkanten op de Oosttangent aansluiten.

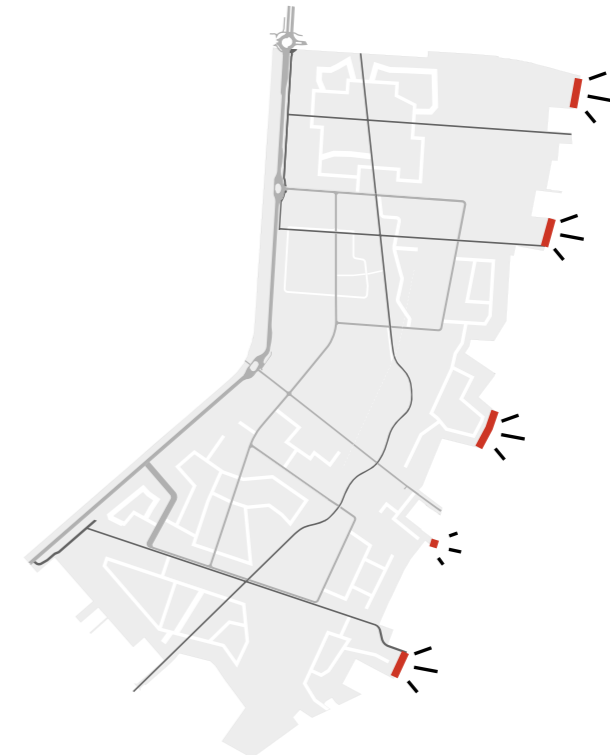


Oostdijk

Voor de nieuwe bouwvelden en kavels grenzend aan de Oostdijk zijn aparte beeldkwaliteitsregels opgesteld. De Oostdijk is een regionale structuur die in hiërarchie daarom boven De Draai staat.

Voor kavels aan de Oostdijk geldt dat er altijd een representatieve (voor)kant aan de Oostdijk moet worden georiënteerd, alhoewel hier geen ontsluiting voor autoverkeer kan plaatsvinden.

Globaal bestaat de Oostdijk uit 2 type kavels: smalle en dichte kavels in lintvorm langs het oorspronkelijke buurtschap De Draai en de ruime en door bomen omzoomde boerenerven, afgewisseld met open zichten op de dijk. Dit beeld dient zoveel mogelijk te worden doorgezet. Ter hoogte van de Van Veenweg wordt het stukje 'lint' doorgezet.



S6

Overgang openbaar-privé: bouwveld

De overgangszone tussen privé en openbaar is onderdeel van de ontwerp-opgave: de erfscheiding sluit aan bij de gekozen erfscheiding voor een bouwveld of maakt onderdeel uit van de architectuur van het gebouw. Bij de uitwerking van de bouwvelden dient hier een duidelijke en gemotiveerde strategie voor te worden ontwikkeld.

Om samenhang te verkrijgen in de openbare ruimte schrijven we drie duurzame oplossingen voor waaruit gekozen kan worden. Op de meest cruciale plekken van de openbare ruimte worden deze erfscheidingen verplicht gesteld. Er is keuze uit een donkerkleurig (passend bij de architectuur in het bouwveld) transparant metalen hekwerk, een haag of een stenen muurtje binnen het aangegeven kleurenpalet. Elke combinatie van de drie is denkbaar. Indien de woning op de erfsgrens staat, dient de erfafscheiding onderdeel te zijn van de architectuur van de woning.

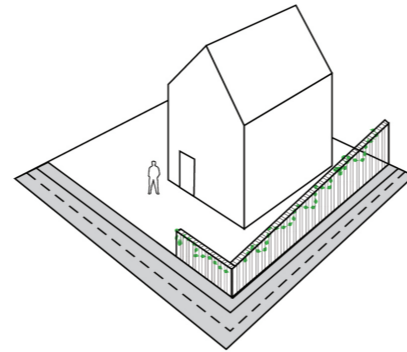
Voor de Oosterweg zijn gebouwde muurtjes aan de voorzijde als onderdeel van de architectuur verplicht. Aan het park is een groene oplossing verplicht (zie S5).

De erfscheiding aan de achterzijde van de woningen die grenzen aan een achterpad (tenzij anders bepaald door de stedenbouwkundige in het stedenbouwkundige plan) kunnen bestaan uit alle duurzame materialen.

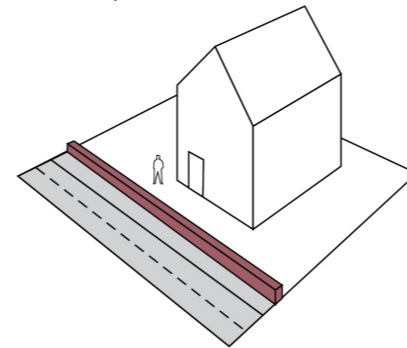
Indien kiko's aan de voorzijde van de woning (aan de straat) worden geïnstalleerd, dient hiervoor een ontworpen voorziening te worden getroffen. Dit kan een groene of gebouwde oplossing zijn.

Voor de 'specials' geldt dat de erfscheiding (indien aanwezig) een integraal onderdeel is van de architectuuropgave.

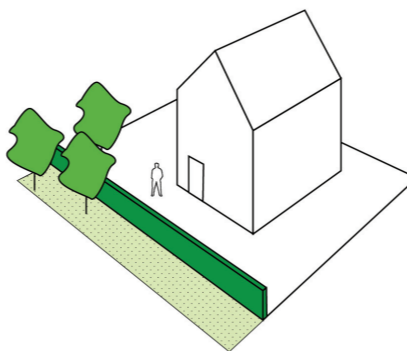
Keuzes voor erfscheidingen dienen voorgelegd te worden aan het supervisieteam.



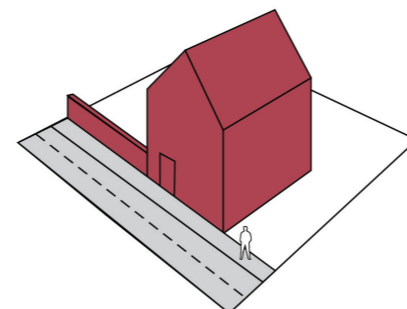
cruciale plekken



Oosterweg



park



woning op erfsgrens



Regels:

Gradiënt in kleur en materiaal

Dorps bouwen

'Specials' en buurtcentrum

4

Architectonische regels

De architectonische regels beschrijven de beeldkwaliteit op woningniveau (kleur, materiaal, dorps bouwen en 'specials').

A1

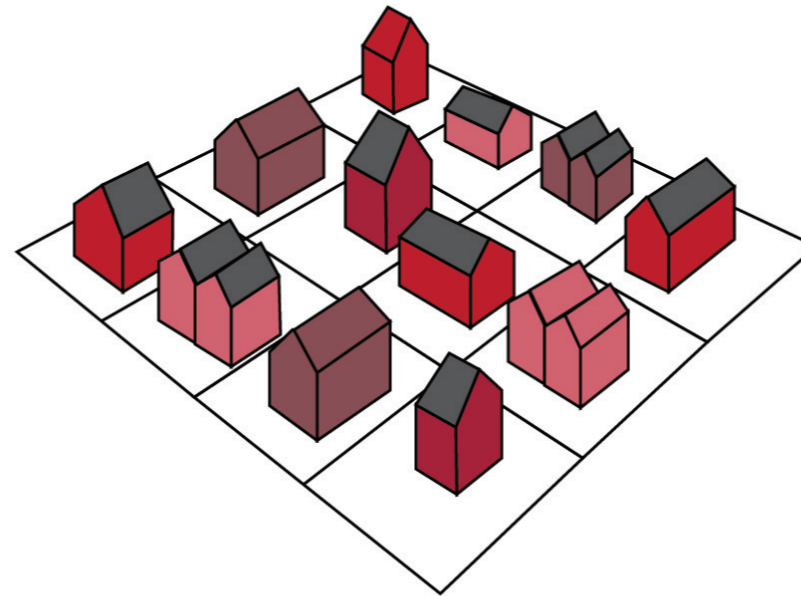
Gradiënt in kleur en materiaal

Om de samenhang in De Draai te waarborgen is voor de 'losse verkaveling' één kleurenpalet voorgeschreven. Uitgangspunt voor De Draai is het voorkomen van buurten met eigen types en stijlkenmerken die zich van elkaar afwenden. De verschillen in stijl en types gaan zich in De Draai meer op lokaal niveau manifesteren. Er wordt gekozen voor een beperkt aantal materialen en kleuren voor het gehele gebied.

Voor de materialisering van de gevel geldt dat de gevel (excl. dakvlak) voor 95% uit één duidelijk hoofdmateriaal en kleur bestaat (na aftrek kozijnen, dakgoten, boeidelen en ramen), dit kan hout, lei of baksteen zijn (geen Trespa of gelijkwaardige materialen). Alternatieve duurzame materialen zijn bespreekbaar. De dakbedekking dient te vallen binnen het gekozen kleurenpalet en dient een eenduidige materialisering te hebben. Glimmende dakpannen zijn niet toegestaan. Dak-elementen die als gevelbekleding doorlopen vanaf het dak worden als dak-element gerekend.

Voor de 'specials' gelden dezelfde regels m.b.t. het kleurenpalet. Ten aanzien van de materialisering van de 'specials' geldt echter dat alle duurzame materialen op een aantrekkelijke wijze verouderen. Net als bij de 'losse verkaveling' bestaat de materialisering van de gevel uit één duidelijk hoofdmateriaal per 'special' ofwel; 'Aus einem guss' (uit één stuk)

Per bouwveld of over een aantal bouwvelden (afhankelijk van de bouwopgave) dient door de ontwikkelende partij een kleurstrategie ontwikkeld te worden. In de kleurstrategie wordt binnen het kleurenpalet een keuze gemaakt over samenhang tussen de kleuren van de verschillende woningen en tevens over de overgangen tussen de verschillende aangrenzende bouwvelden.



gradiënt in kleuren van de bebouwing



voorbeelden materialen binnen het gestelde kleurenpalet.

Kozijnen en deuren

Kozijnen en deuren dienen een terughoudende kleur te hebben (in overeenstemming/complementair met de gevel) en worden bij voorkeur gemaakt van hout of aluminium, niet van kunststof. Witte daklijsten of kozijnen kunnen de dakvorm of gevelopdeling benadrukken en zijn toegestaan. Grote gevelvlakken (gevelbeplating, voordeuren, garagedeuren, e.a.) in een andere kleur dan de hoofdkleur zijn niet toegestaan.

Voegwerk

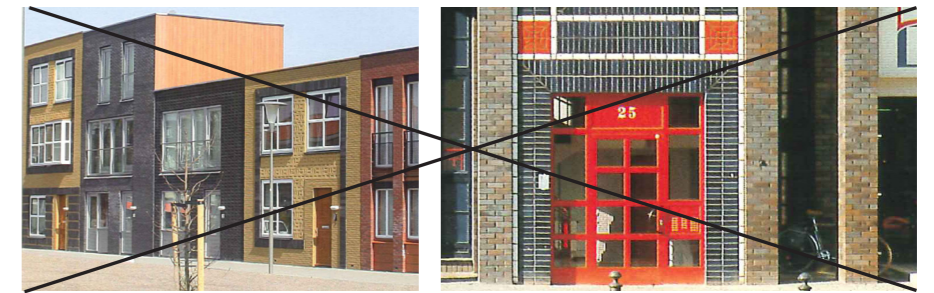
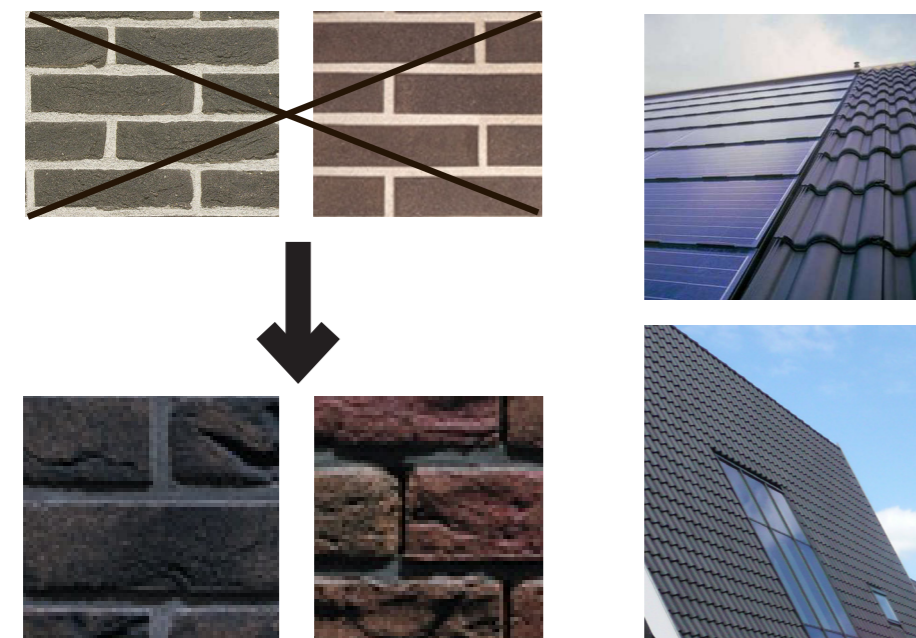
Terughoudend voegwerk, de kleur in relatie tot de steen. Het accent ligt op de vlakken en niet zo zeer op het in het oog springend voegwerk. Lichte voegen op donkere stenen zijn niet toegestaan.

Duurzaamheid

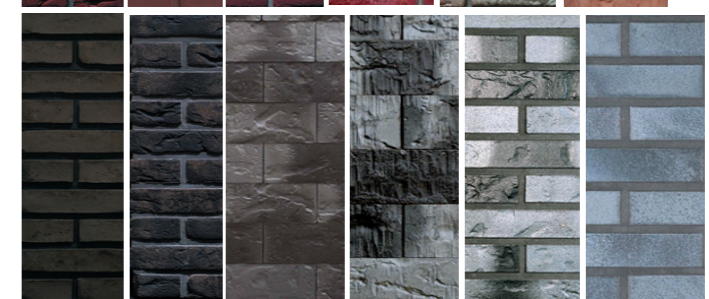
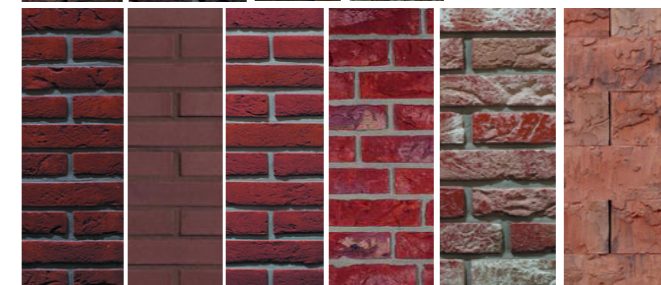
Voor alle gebouwen geldt de ambitie om duurzame materialen toe te passen. Duurzame materialen verouderen mooi en hebben veelal een natuurlijke uitstraling: hout, baksteen of natuursteen.

De inpassing van duurzame energievoorzieningen dient zoveel mogelijk geïntegreerd te worden en integraal meegenomen te worden in de architectuur en stedenbouw. Het uitgangspunt voor zonnepanelen en zonnecollectoren is dat wanneer de panelen zich oriënteren aan de openbare zijde (aan de straatkant), het dak donker van aard is. Hierdoor wordt een contrast in kleur tussen dakpan en zonnepaneel voorkomen.

Bij het ontwerp van de woning dient de architect de inpassing van zonnepanelen of zonnecollectoren mee te nemen als standaardoplossing. Deze optie dient als voorbeelduitwerking voor de bewoner.



geen kleurcontrasten binnen typologische eenheden



gevel



dak

Kleurengradiënt

A2

Dorps bouwen

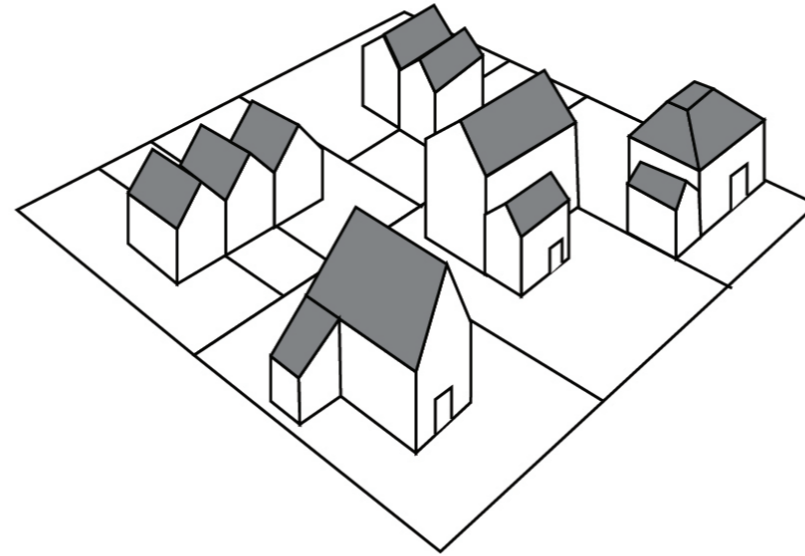
Het 'dorpse' karakter van De Draai kan benadrukt worden door het Noord-Hollands bouwen als inspiratie te nemen. Uitgangspunt hierbij is dat de aandacht in eerste instantie uit zou moeten gaan naar vorm, verhouding en opbouw van de verschillende volumes op een kavel. Kenmerkend voor het Noord-Hollands bouwen zijn de bijzondere kapvormen (stolp, zadeldak, geknikte kap arbeiderswoningen). De kapvormen zijn vaak steil en lopen van de nok tot de eerste verdieping waardoor een groot dakvlak zichtbaar is. Daarnaast is er een duidelijk onderscheid tussen hoofdvolume en bijgebouwen. Bijgebouwen hebben bij voorkeur schuine daken.

Minimaal 75% van de 'losse verkaveling' in de bouwvelden bestaat uit woningen/gebouwen met een schuine kap. Binnen een bouwveld dienen de kappen van woningen te reageren op locatie-specifieke plekken. De 'specials' bestaan hoofdzakelijk uit platte en licht hellende daken.

Daken oriënteren zich zoveel mogelijk op het zuiden ten behoeven van zonoriëntatie en rendement zonnepanelen.

Bijgebouwen en aanbouwen zijn ondergeschikt in omvang en beeld. Ze zijn onderdeel van, of sluiten aan op het architectonisch ontwerp van het hoofdvolume.

Bij het ontwerp van de woning dient de architect voor de meest voorkomende aanpassingen zoals dakkapel, erker en uitbouw een standaardoplossing mee te ontwerpen. Deze optie kan door ontwikkelaars bij aankoop van de woning direct aangeboden worden. Na aanschaf van de woning fungeert de standaard dakkapel als toetsingskader voor de welstand voor het verlenen van bouwvergunningen, voor het plaatsen van het standaardmodel wordt dan altijd direct goedkeuring verleend.



A3

'Specials' en buurtcentrum

Op markante plekken in De Draai komen compacte woonbuurten met de nadruk op appartementen en compacte grondgebonden typologieën: de 'specials'. Maar ook de voorzieningen gebouwen in het buurtcentrum kunnen als 'special' worden vormgegeven. Door deze 'specials' in hoge dichtheid te maken, kan de losse verkaveling juist in een lagere dichtheid worden gemaakt.

Een 'special' wordt door één architect ontworpen. Geen opdeling in verschillende volumes. Een 'special' heeft een samenhangend volume 'is uit één mal gegoten', waarbinnen variatie mogelijk is.

Bij de 'specials' die in het water liggen wordt de brug(gen) die de 'specials' ontsluit mee-ontworpen in de architectuur van de 'special'.

Parkeernormen dienen altijd binnen de 'special' opgelost te worden. Voor de 'specials' geldt dat parkeren zo veel mogelijk in inpanidige parkeervoorzieningen plaatsvindt.

Voorzieningen en buurtcentrum

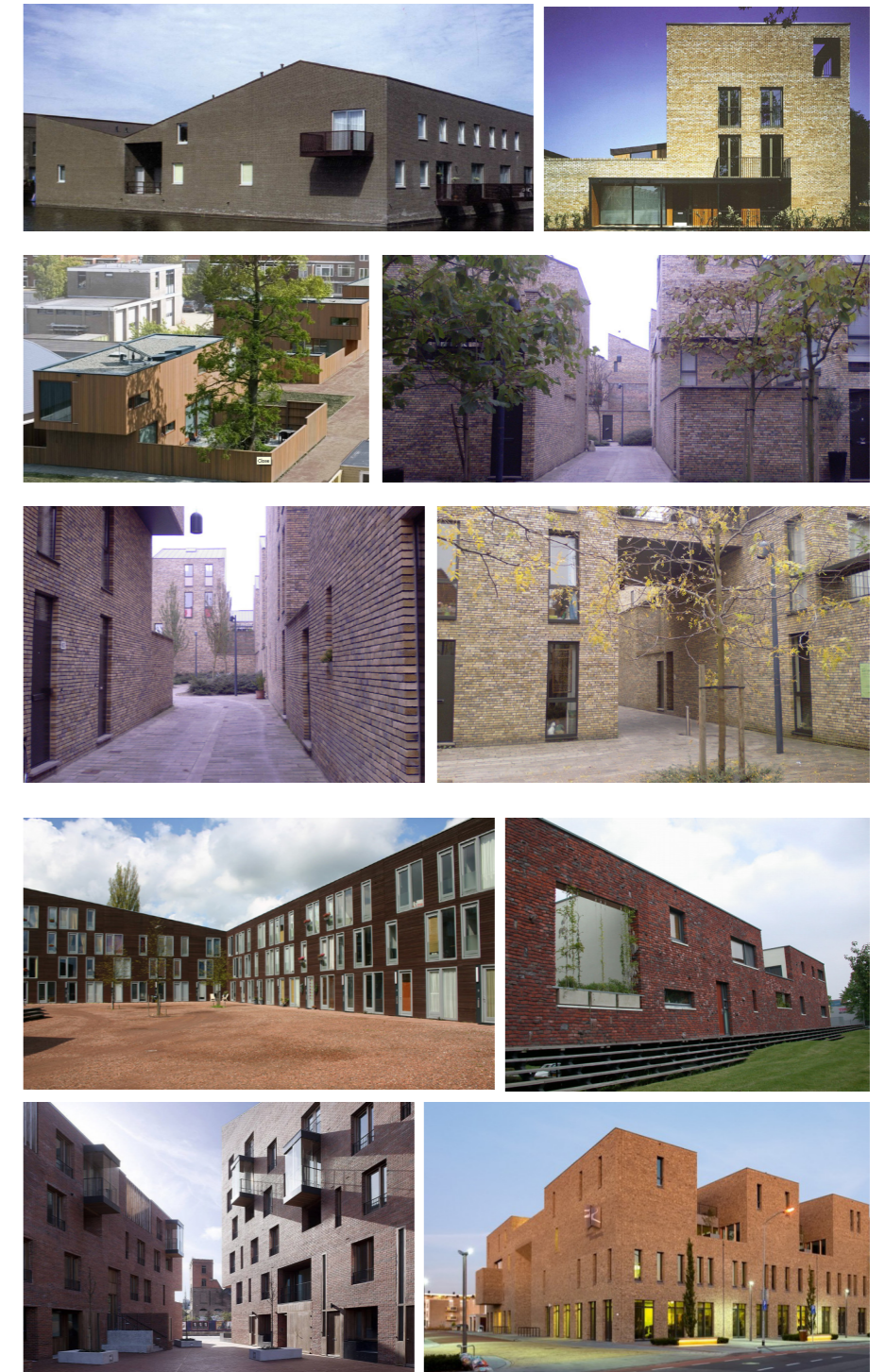
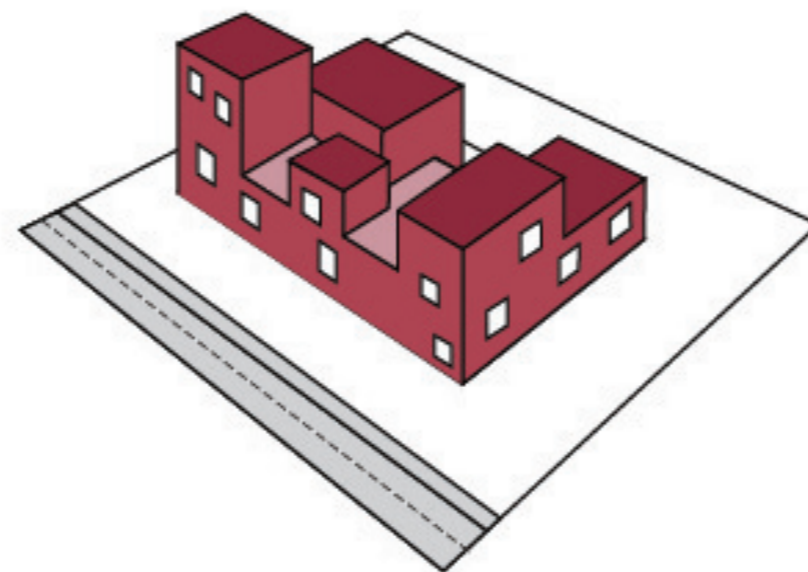
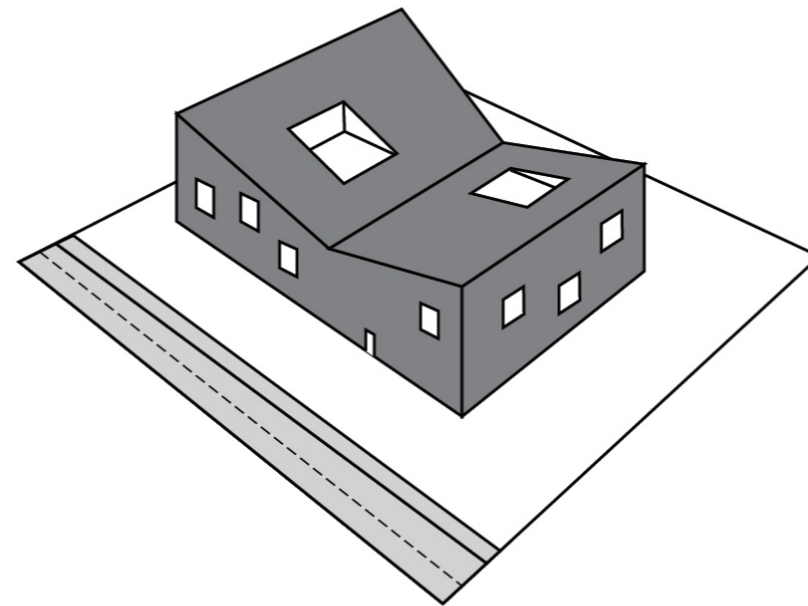
Voor het buurtcentrum (Noord en Zuid) worden aanvullende beeldkwaliteitsregels opgesteld.

Winkelplinten (onderste bouwlaag met winkels) zijn bij voorkeur minimaal 3,5m hoog.

Reclame-uitingen dienen geïntegreerd te worden in de architectuur. Voor het overige zijn de reclame-criteria van de gemeente Heerhugowaard van toepassing. (welstandsnota Heerhugowaard 2006 par 2.1 en 2.2 - algemeen en gebiedsgericht)

Boven de voorzieningen worden woningen gebouwd zodat er een mix van functies ontstaat en er leven op straat is.

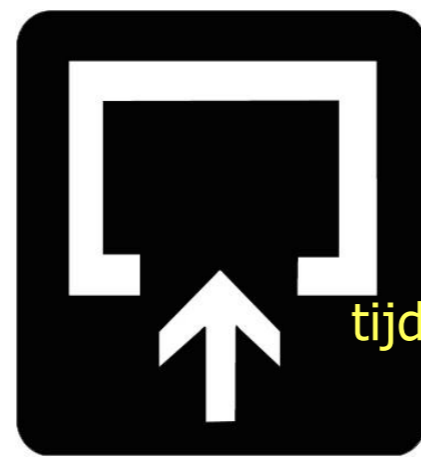
De gevel van de volumes, waarin de voorzieningen en woningen worden opgenomen dient zo geleed te worden dat de schaal van de gebouwen aansluit op de kleinere korrel van de 'losse verkaveling'.



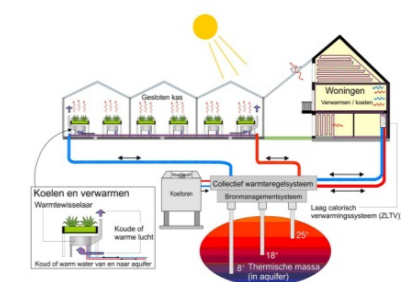
Bijlage

Kernwaarden De Draai

De Draai, goed voor elkaar



kern	inclusief	ongedwongen	nuchter	organisch	onderscheidend	vitaal
emotie	welkom	ruimte	ingetogen	het goede leven	gewaagd	veelzijdig
functie	zorgzaam	keuzevrijheid	praktisch	faciliterend	meerwaarde	variatie
streven	geborgenheid	binnen de perken	evenwichtig	compositie	standing	duurzaam (PPP)





Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Heerhugowaard
Bezoekadres: Parelhof 1, 1703 EZ Heerhugowaard
Tel. 072-57 55 555
Postadres: Postbus 390, 1700 AJ Heerhugowaard

Website gemeente: www.heerhugowaard.nl
E-mailadres gemeente: post@heerhugowaard.nl

Website De Draai: www.heerhugowaarddedraai.nl
E-mailadres De Draai: dedraai@heerhugowaard.nl

Leden stuurgroep

Stemgerechtigde leden

J.W. de Boer, projectwethouder
M. Stam, projectwethouder
P. Quaedvlieg, Raad van Bestuur Esdégé-Reigersdaal
D. van Bruggen, Raad van Bestuur Esdégé-Reigersdaal

Adviserende leden

H.J. Leemhuis, sectordirecteur Stadsontwikkeling
B. Schuyt, sectordirecteur Stadsbeheer
J. Bruijn, projectmanager De Draai
J. Douma, planeconoom
B. Brands, stedenbouwkundig supervisor, De Draai
M. Broekman, projectleider Karres en Brands
C. van der Sprong, projectleider Esdégé-Reigersdaal
P. Wieman, projectleider fase 1 woningbouw bbn adviseurs

Projectmanagementteam

J. Bruijn, projectmanager De Draai
P. Wieman, projectleider Woningbouw fase 1
J. Douma, planeconoom
M. van Gastel, projectingenieur
S. den Nijs, adviseur Wonen
G. Kloosterman, projectleider Sociale Infrastructuur
A. de Haan, projectleider Communicatie
M. Broekman, projectleider Karres en Brands
C. van der Sprong, projectleider Esdégé-Reigersdaal

Supervisieteam

B. Brands, stedenbouwkundige supervisor, De Draai
H. Visscher, stedenbouwkundige Heerhugowaard
E. Kuchlein, adviseur ruimtelijke kwaliteit WZNH

Karres en Brands

Landschapsarchitecten bv

Oude Amersfoortseweg 123
1212 AA Hilversum
Tel. 035-642 29 62
internet: www.karresenbrands.nl

Bart Brands
Marco Broekman
Tomas Degenaar
Kevin Blom
Cristina Colonetti
Els Van Looy