

DE DRAAI ZUID HERMELIJNSTRAAT 'PARKHOEK'

SO STEDENBOUW
BEELDKWALITEIT
FACETKAARTEN

Versie 1.4

2 Maart 2021

KARRES
BRANDS

**KARRES
BRANDS**



opdrachtgever

Gemeente Heerhugowaard

ontwerp

Karres en Brands Landschapsarchitecten bv

Mussenstraat 21

1223 RB Hilversum

www.karresenbrands.nl

Bart Brands

Jasper Nijveldt

Cristina Colonetti

Femke Peters

in samenwerking met

Gemeente Heerhugowaard

02.03.2022

Inhoud

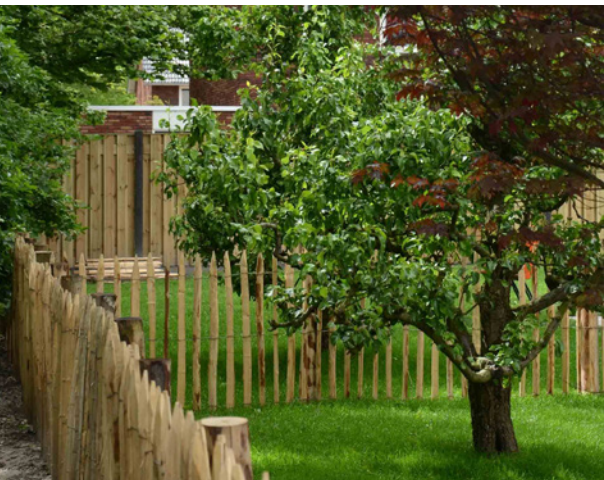
Concept	4
SO Stedenbouwkundig plan	22
Beeldkwaliteit	32
Facetkaarten [Bijlage]	60

CONCEPT

Hermelijnstraat, “Parkhoek”

VOORWOORD

In het zuidelijkste puntje van de Draai, ligt de nieuwe wijk ‘Parkhoek’. Een rustige, autoluwe wijk met een directe ligging aan het park. Het is kleiner van schaal dan eerdere bouwvelden. Herkenbaar ‘draais’ maar met een eigen stedenbouwkundig karakter. De informele verkeersstructuur, ideaal voor verblijf en spontane ontmoeting met de burens, met veel ruimte voor groen en water is de plek voor mens en natuur. Een dorps karakter, met de parkachtige sfeer die doorloopt in de wijk. Aan de groene straten worden de bewoners gestimuleerd zelf meer beplanting toe te voegen. Met een knipoog naar het verleden van de plek als tuindersgebied komen vergeten kwaliteiten terug in de architectuur, de buitenruimte en de duurzame invulling van deze bijzondere nieuwe wijk in de Draai.



Locatie

Karakters van een groene dorpse wijk

- Het tuindorp kent een organische structuur waarbij de nadruk ligt op het groene karakter. De erfgronden zijn veelal groen en er staan bomen in de tuinen en in het openbaar groen. Het tuindorpmilieu is de basis voor de losse verkaveling. De andere milieus zijn hieruit afgeleid en onderscheiden zich door een landschappelijke toevoeging van bijvoorbeeld water.
- Het informele netwerk verbindt de bouwvelden van de Draai Zuid, de omgeving en de vele groene verblijfsplekken.
- Het groene karakter van de omgeving (t Waardenhout, Oostdijk, Oosterpark) komt terug in de bouwveldenstructuur door middel van een rijk en divers tuinlandschap.



UPDATE



5 Principes

De Hermelijnstraat vertelt het verhaal van de Draai. Groen, dorps wonen met alle voorzieningen van een middelgrote stad. Er wordt een nieuwe buurt toegevoegd die herkenbaar 'draais' is, maar met een eigen karakter. Met deze eigen identiteit wordt op subtiele wijze het contrast gezocht met de rest van de wijk. De nieuwe stedenbouwkundige groene signatuur versterkt de woonkwaliteit en legt de lat weer hoger in de Draai.

Het plan nodigt bewoners uit naar buiten te gaan, daagt uit om actief, duurzaam en gezond te leven en biedt de mogelijkheid elkaar te ontmoeten. In het plan streven we naar een informele buitenruimte waar de auto te gast is en de collectiviteit bevorderd wordt door een ongedwongen natuurlijke sfeer. Informele straten en pleinen worden gekenmerkt door minimale verharding en veel groen.

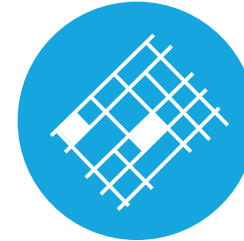
Kinderen kunnen hier fijn en veilig opgroeien en buitenspelen. Door de kleinschalige opzet en het ongedwongen karakter wordt gestreefd naar een grote sociale cohesie. Dit maakt het voor eenieder een prettige plek om te wonen. De verschillende woontypologieën laten jong en oud met elkaar in contact komen.

Er is gekozen voor een kwalitatief hoogwaardige, ruimtelijke en duurzame inrichting met een stevige groenstructuur waar het beplantingssortiment ecologisch hoogwaardig is. De verschillende volumes/woningtypen zijn geïnspireerd op de oude schuur typologie.

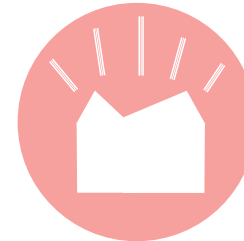
Er zijn 5 hoofdprincipes die het "Parkhoek" bouwen:



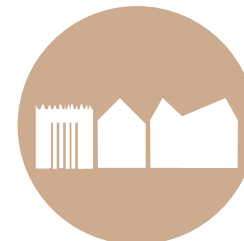
LANDSCHAP



VERBINDING



TOEGANGSPUNTEN



**EIGENHEID IN
ARCHITECTUUR**

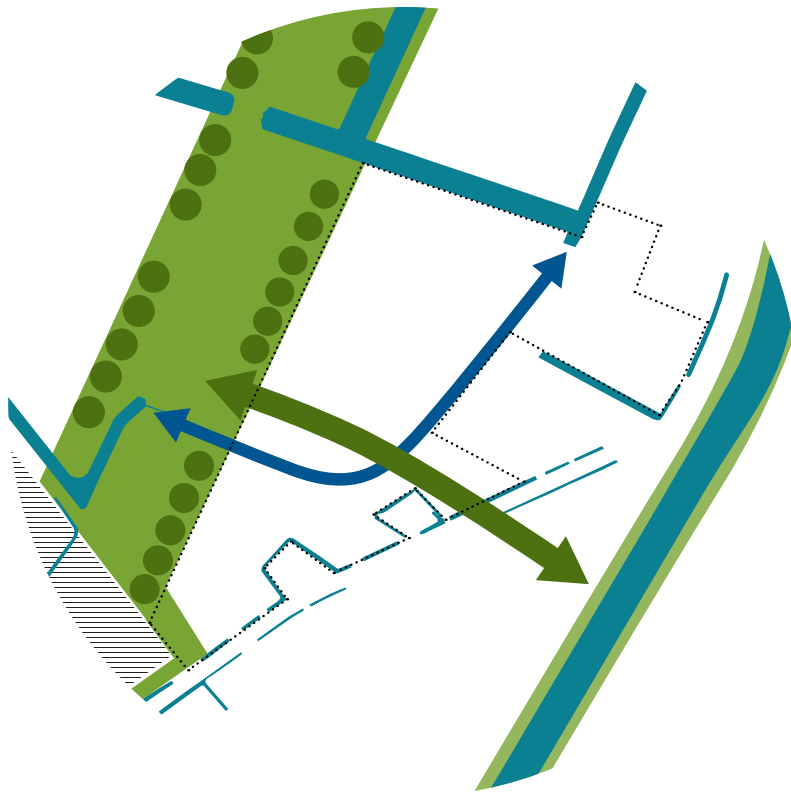


**DORP VAN DE
TOEKOMST**

Landschap

De groene sfeer van het park, de dijk en het bos is tot in de wijk voelbaar

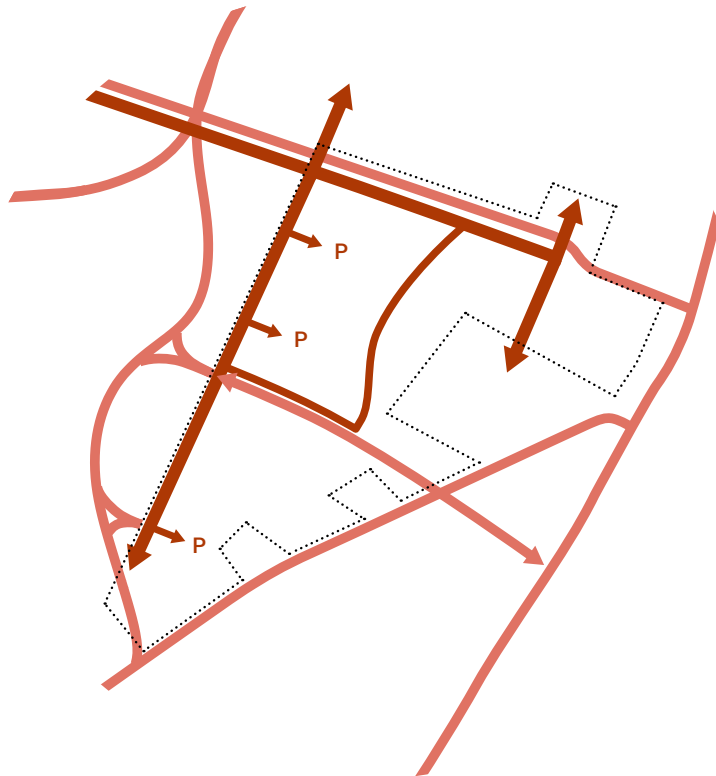
- Tussen park en Oostdijk
- Dorps karakter (kleinschalig, menselijke schaal)
- Behoud en versterking van kenmerkende zichtlijnen
- De randen hebben een passende aansluiting op het omringende landschap
- Klimaatadaptief; gebruik van waterlopen als basis voor de afwatering
- Ruime groene omgeving; gevoel van buitenleven gaat verder dan de eigen tuin
- Diepe voortuinen, groen karakter en bomen in de privé tuin aanmoedigen
- De bijdrage aan hittestress beperken door groen te maximaliseren.



Verbinding

Fijnmazig verbonden netwerk voor fietsers en voetgangers.
De auto is uit het straatbeeld.

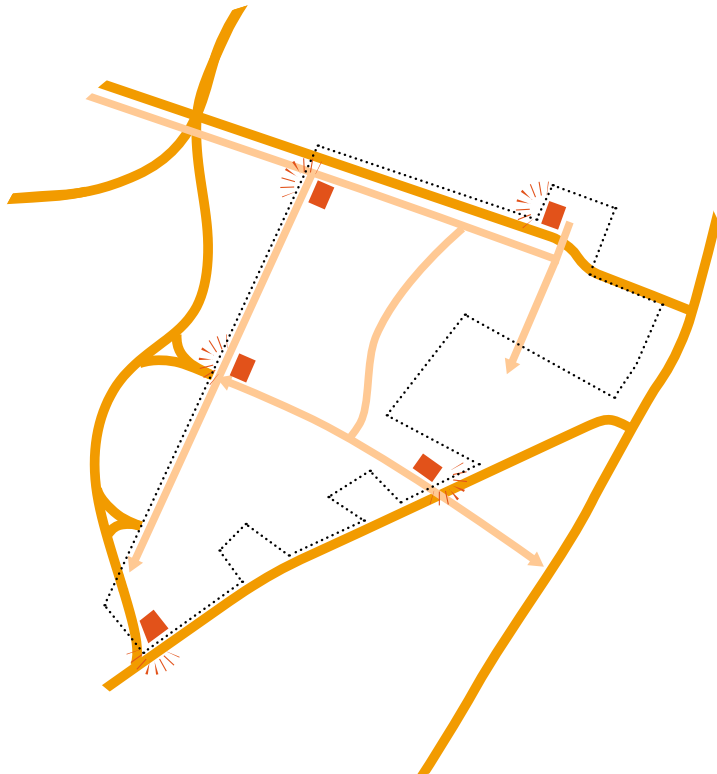
- Informele interne structuur waar auto's te gast zijn
- Langzaamverkeer netwerk verbonden met het park en de omliggende bouwvelden
- De wegen hebben een dorps karakter (kleinschalig, menselijke schaal), zijn smal en zo groen mogelijk
- Groot gevoel van samenhang door informele straten en intieme pleinen
- Een hoofd entree voor auto's
- Duidelijke hoofdstructuur voor auto's
- Parkeren in parkeerpockets uit het zicht en op eigen kavel opgelost



Toegangspunten

Op deze plekken komen vernieuwende vorm van wonen, als informele entree van het bouwveld.
De plekken waar mensen de wijk inlopen zijn met bijzondere architectuur gemarkeerd.

- Stem woningtypologieën behalve op het bouwprogramma ook af op het stedenbouwkundige concept
- Verscheidenheid in vorm en eenheid in kleur en materiaal
- De informele entrees krijgen een bijzondere uitstraling
- Passende overgang openbaar-privé
- Moderne reïnterpretatie van de oude schuur architectuur

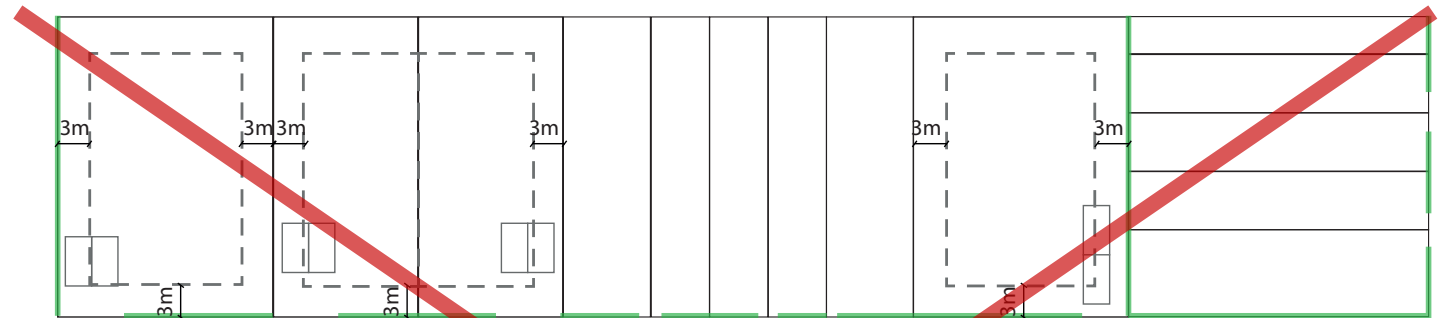


Eigenheid in architectuur

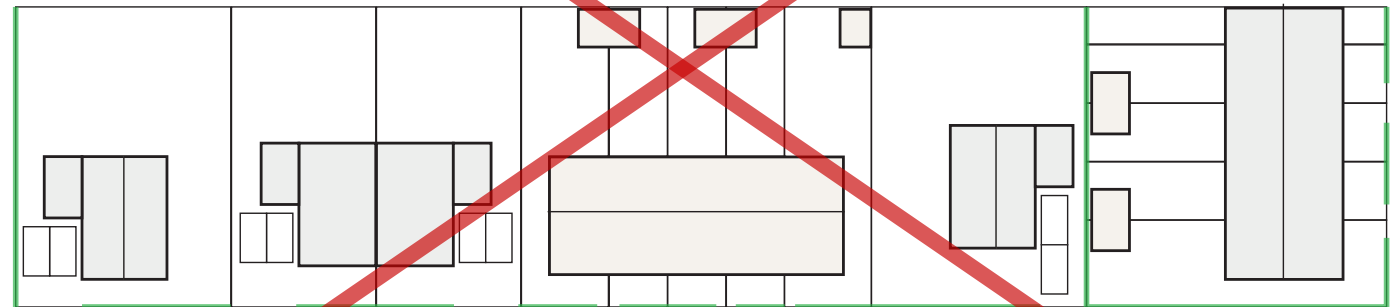
Aansluiten op het gebied, maar met een eigen nieuwe identiteit.
Een sfeer creëren die een reïnterpretatie is van de schuur.

Welke woonkwaliteit past bij de Hermelijnstraat?

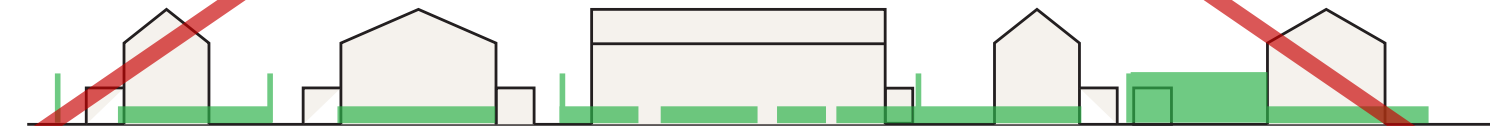
Afwijken van de standaard verkaveling en traditionele architectuur van de andere bouwvelden.



Kavelpaspoorten



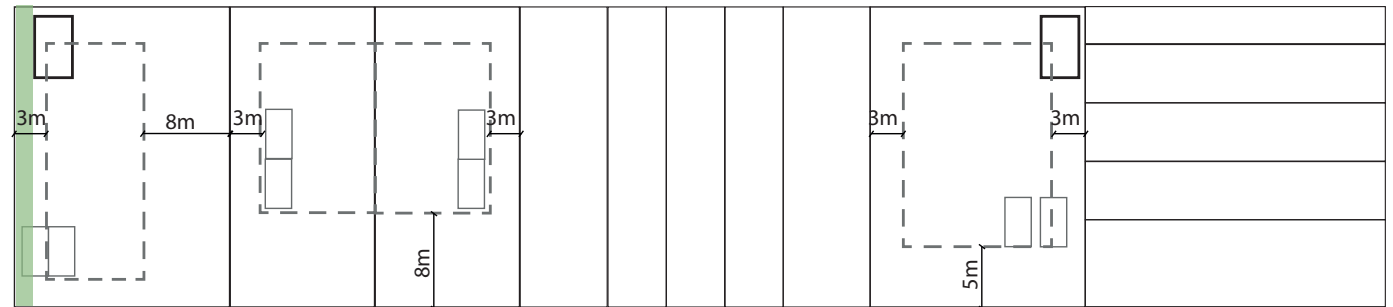
Verkaveling



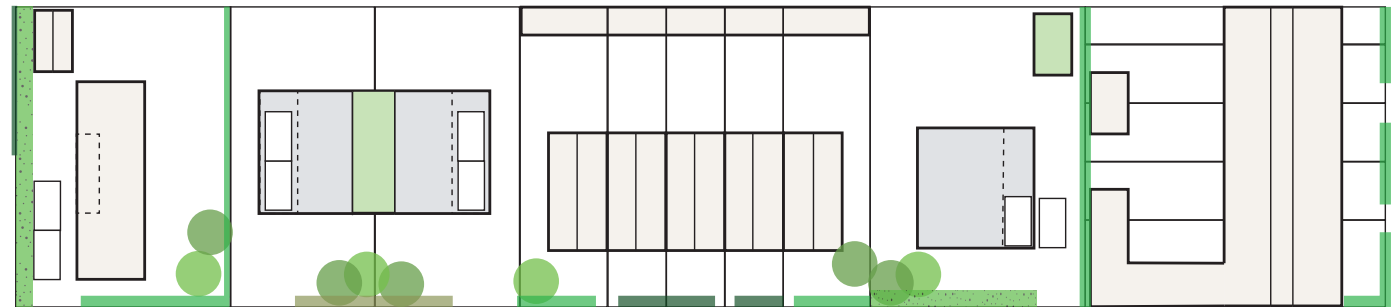
Straatbeeld

Eigen kwaliteit

Variatie creëren in massa, kapvorm, materiaal en positie op het erf. Groene kwaliteit en duurzame materialen worden in de architectuur toegepast zoals in de openbare ruimte.



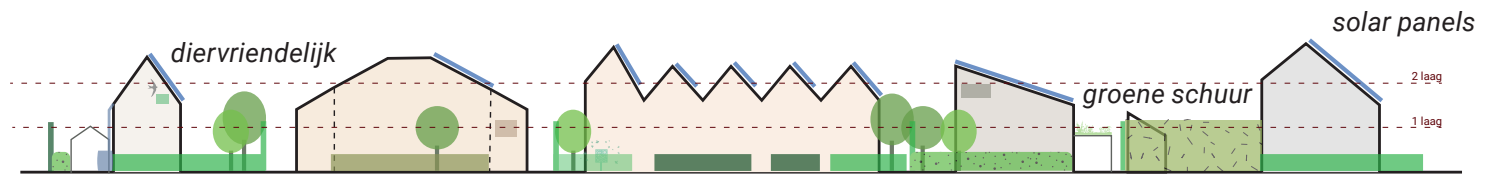
Kavelaspoorten



Verkaveling

geïntegreerde garages

variatie in haagsorten



Straatbeeld

Dorp van de toekomst

Duurzaamheid thema's zijn zichtbaar.

Het plan speelt in op de actualiteit, of beter gezegd de realiteit. Het wordt duurzaam, klimaat bestendig en natuur inclusief ontwikkeld.

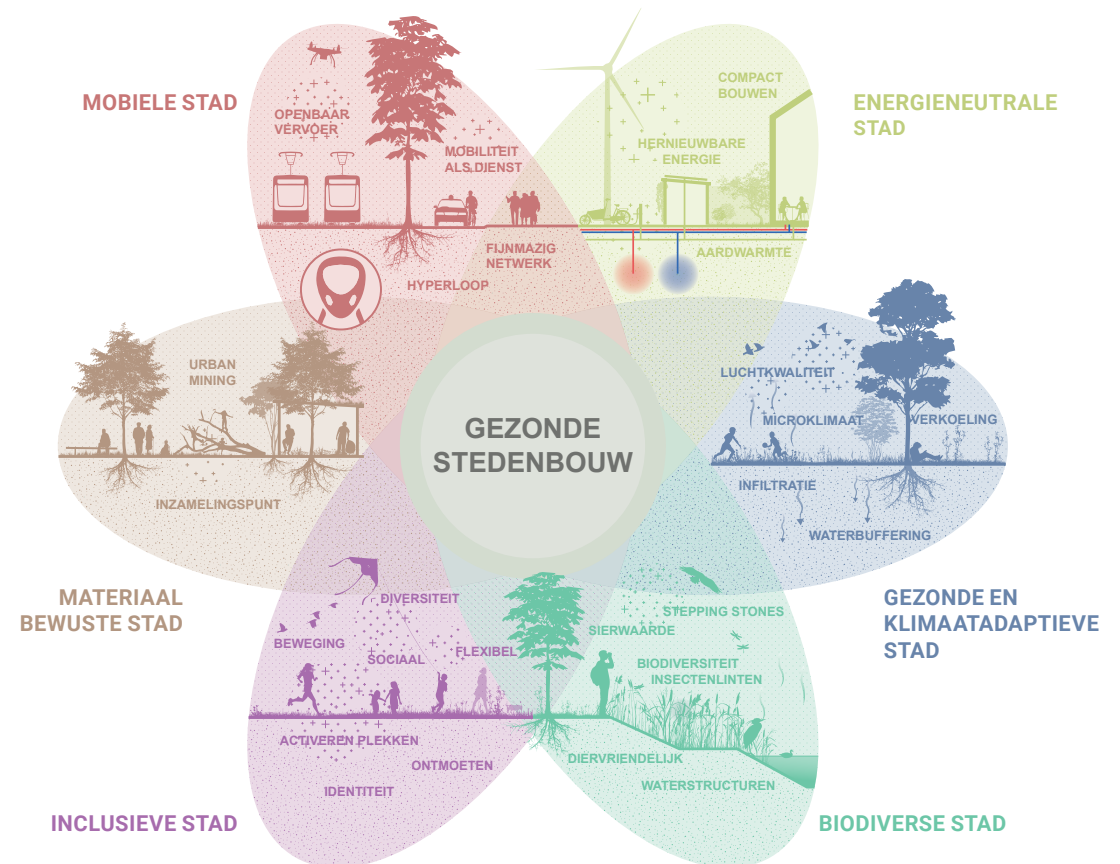
- De openbare ruimte van de Hermelijnstraat wordt ontworpen met het oog op klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en sociale duurzaamheid.
- We nemen duurzame maatregelen op gebouwen omgevingsniveau. We streven naar het opwekken van hernieuwbare energie, infiltreren en vertragen van de maximale hoeveelheid water en stimuleren het gebruik van duurzame materialen om bij te dragen aan een duurzame CO2-balans. We investeren in sociale duurzaamheid door collectieve ruimtes en autoluwe straten te realiseren en dragen bij aan een duurzame leefomgeving voor mens en dier door een rijke variatie aan beplanting toe te passen.
- Warme dagen en extreme buien komen steeds frequenter voor. Deze veranderende klimaatomstandigheden vragen om een slim ontwerp. De Hermelijnstraat wordt zo ontwikkeld dat zoveel mogelijk hemelwater wordt vastgehouden, geïnfiltreerd en vertraagd wordt afgevoerd naar de omliggende sloten.
- Gezondheid en leefbaarheid zijn een verbindende factor tussen het sociale en fysieke domein. De openbare ruimte wordt zodanig ingericht dat er rust en samenhang ontstaat met ruime, groene straten waar de auto te gast is, en waar voetgangers verleid worden te wandelen, spelen en verblijven. Door de logische situering van kleinere en grotere pleinen wordt ontmoeting met buurtbewoners gestimuleerd.
- Ook worden er bomen geplant, deze dragen niet alleen bij aan een mooier, maar ook aan een gezonder leefklimaat. Specifieke, inheemse soorten zijn op elkaar afgestemd om de ecologische kwaliteit te maximaliseren. De

Hermelijnstraat wordt een oord voor alles wat leeft. Bomen en struiken zorgen voor een hogere biodiversiteit, schonere lucht, schaduw, verkoeling, en voorkomen hittestress in de buurt.

- Het toverwoord is integraliteit: de duurzame thema's zijn op een praktische manier in het bouwveld opgelost en zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De combinatie van deze leidende principes zorgt voor een aantrekkelijke, levendige buurt: een nieuwe parel voor de Draai!

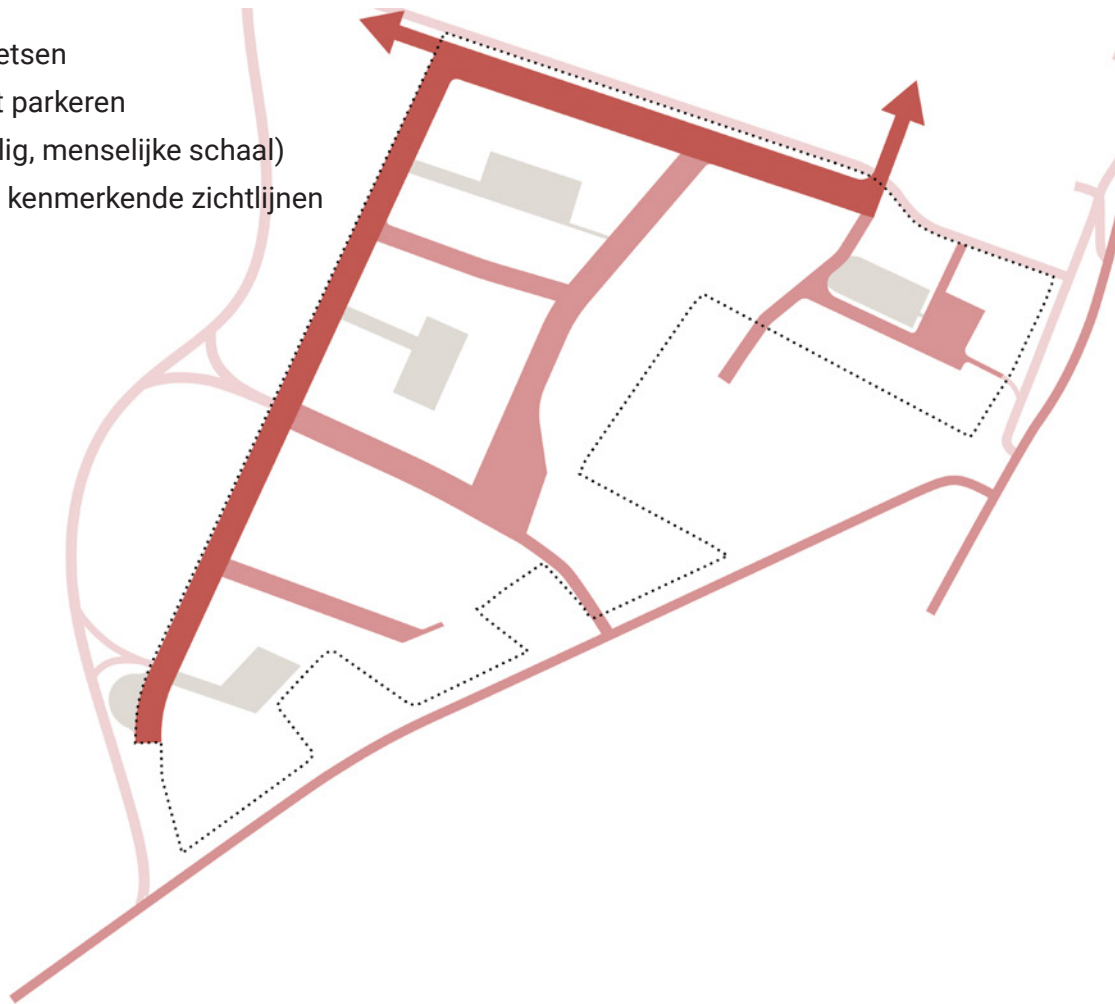
Duurzaamheid als startpunt

Slimme en gezonde woonwijk



MOBIELE STAD

- Duidelijke hiërarchie in wegenstructuur
- Netwerk langzaamverkeer verbonden met het park en de omliggende omgeving
- Informeel netwerk prominent (auto's te gast)
- Kleinere en diverse profielen
- Groenere straten
- Laadpunten elektrische fietsen
- Geclusterd en uit het zicht parkeren
- Dorps karakter (kleinschalig, menselijke schaal)
- Behoud en versterken van kenmerkende zichtlijnen

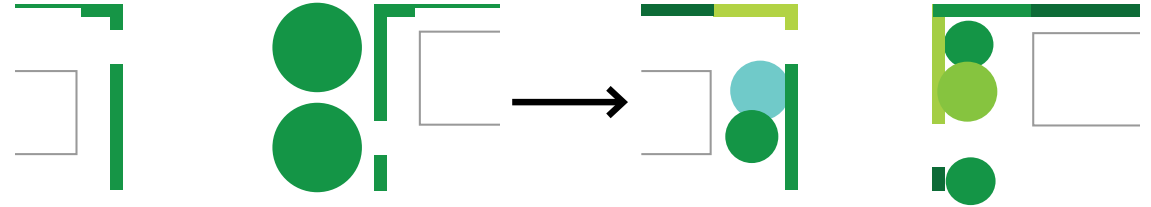




- Groene stepping stones
- Grote variatie inheemse boom/beplanting soorten
- Natuurlijke bescherming tegen plagen door afwezigheid van monocultuur
- Groene daken op bergingen (beide op platte- en schuine daken)
- Verharding in privé tuin verminderen
- Diepe voortuinen, stimuleren van aanplant bomen in privézone
- Bewustzijn van de bewoners (tuin/vogel cursus)
- Diervriendelijke architectuur
- Volle hagen als erfafscheidingen
- Ruime groene omgeving; gevoel van buitenleven gaat verder dan de eigen tuin

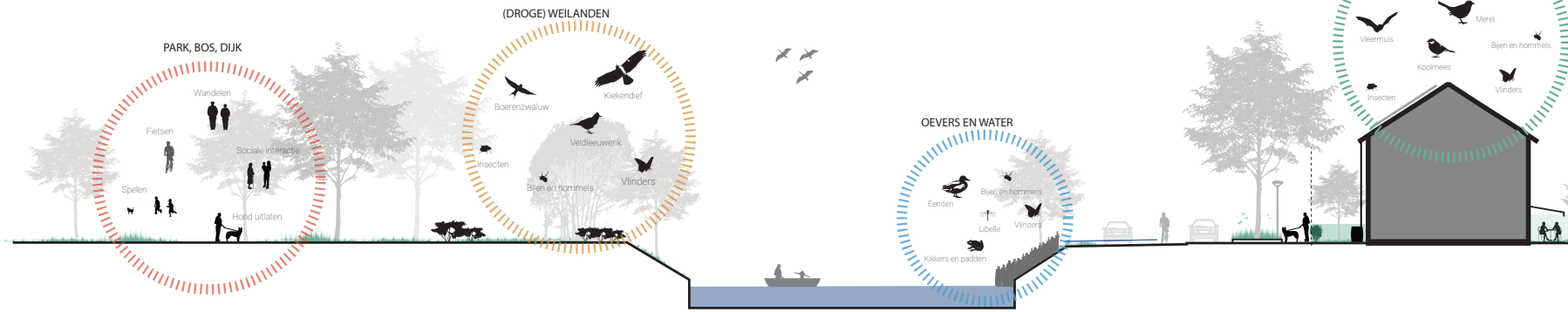


Biodiversiteit maximaliseren



Variatie aan boomsoorten, beplanting en hagen

Vergroenen van voortuinen



GEZONDE EN KLIMAATADAPTIEVE STAD



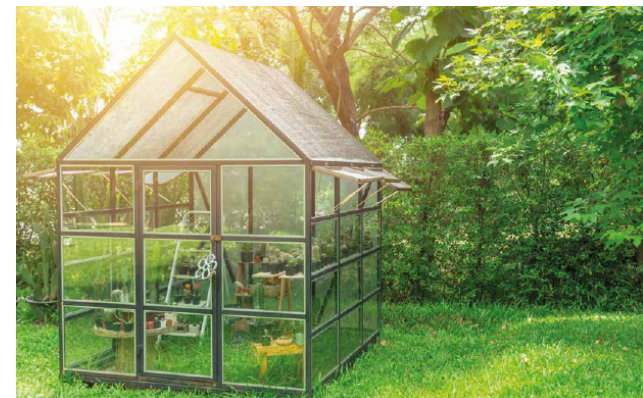
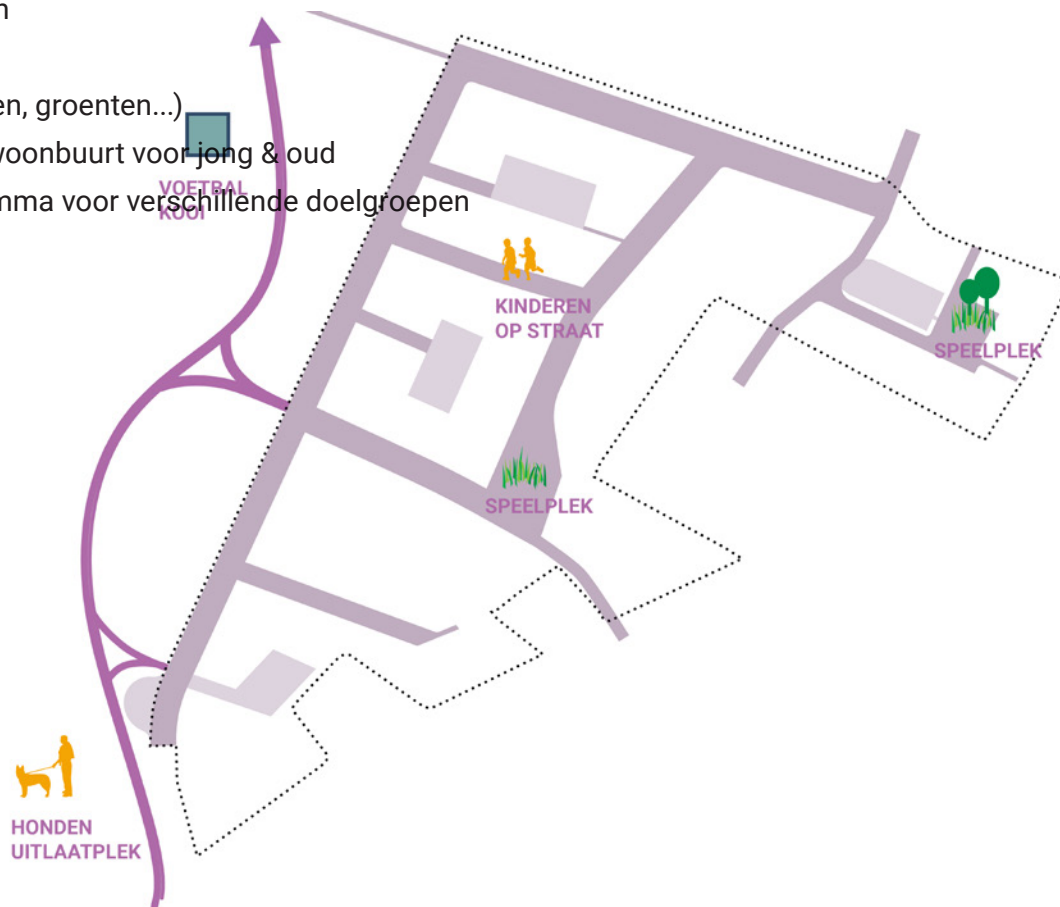
- Zo min mogelijk verharding ten gunste van groen om hittestress te verminderen
- Waterdoorlatende materialen, bijv. in grote parkeerkoffers (vertraagd afvoeren hemelwater)
- Regenton voor kleinschalige waterretentie
- Klimaatadaptief: zo veel mogelijk afwateren op maaiveld naar watergangen
- Beplantingsvakken a niveau



INCLUSIEVE STAD

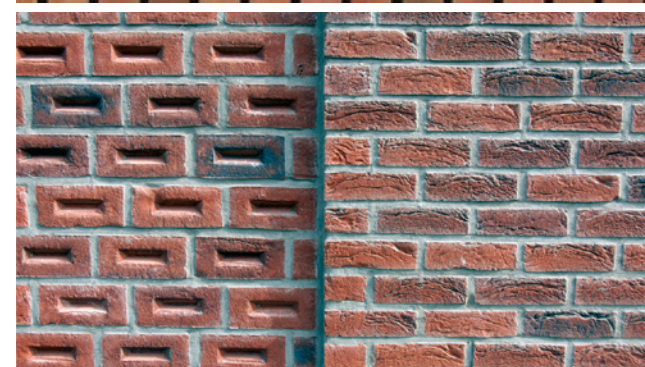
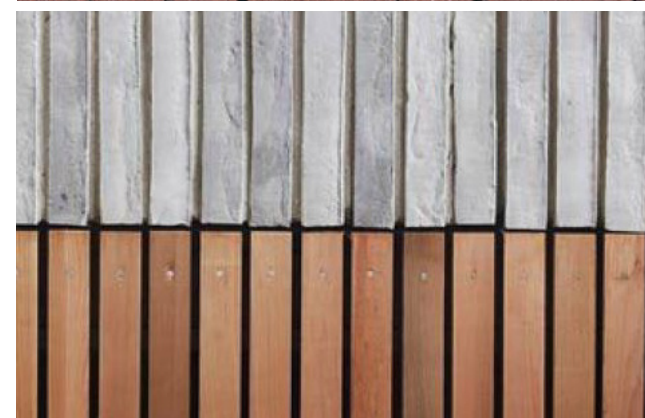
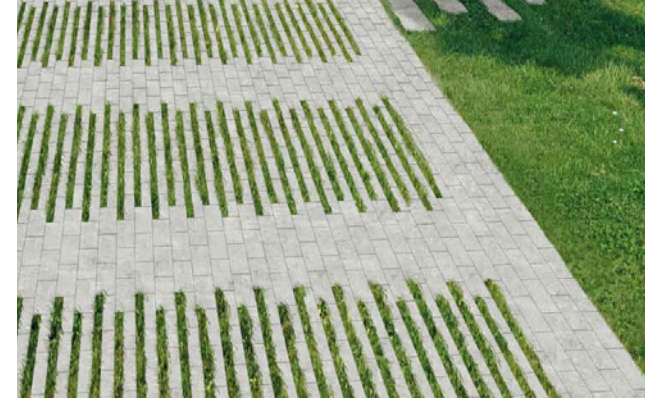


- Dorps karakter (kleinschalig, menselijke schaal)
- Groene verblijfsplekken
- Dicht netwerk van informele paden
- Profielen parkeervrij maken
- Ruimte voor activiteiten en sociale cohesie
- Buurt kas/moestuin
- Tuin/vogel cursus
- Deel locaties (boeken, groenten...)
- Gezinsvriendelijke woonbuurt voor jong & oud
- Divers woonprogramma voor verschillende doelgroepen



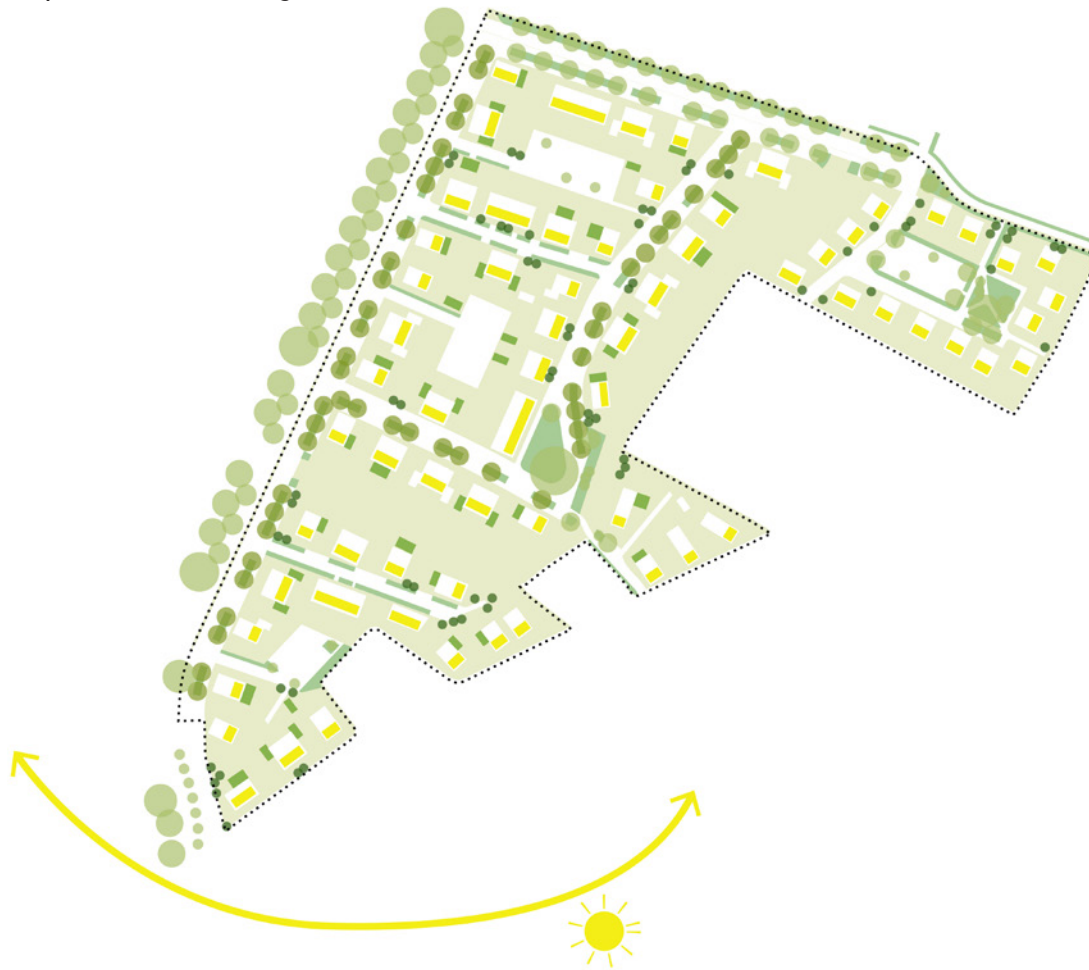
MATERIAAL BEWUSTE STAD

- Eigen identiteit
- Keuze van duurzame materialen in architectuur en openbare ruimte
- Waterdoorlatende stenen waar mogelijk
- Graskeien
- Nauwkeurig beeldkwaliteitsplan voor architecten en ontwikkelaars
- Bewuste keuze van meubilair en voorzieningen
- De randen krijgen een passende aansluiting op het omringende landschap
- Lichtere materialen en schuurachtige architectuur



ENERGIE NEUTRALE STAD

- Efficiënte orientatie van woningen en straten
- Warmtenet in De Draai, exclusief vrije kavels Jan Glijnisweg
- Zonnepanelen
- Duurzame architectuur
- Groene daken op platte daken
- Energiebesparende openbare verlichting



PLAN

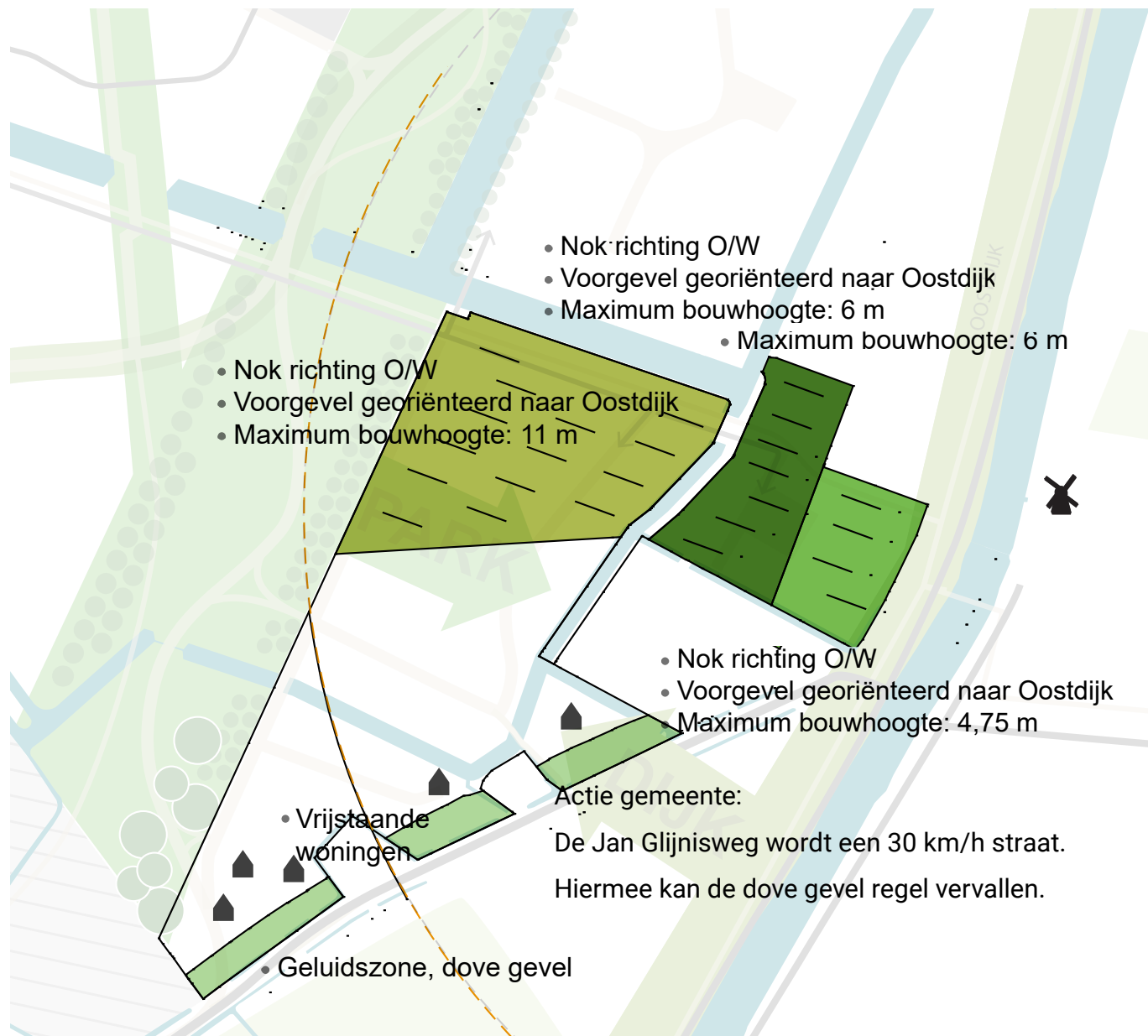
Uitgangspunten uit het bestemmingsplan

Door de aanwezigheid van een oude molen in de buurt, zijn er bijzondere regels in het bestemmingsplan vastgelegd:

- Alle woningen in de noord zone (groene kleur in het schema) van de Hermelijnstraat moeten een oost/west dakrichting hebben.
- In het oostelijke deel hebben de woningen extra bouwhoogte beperkingen (maximaal 4,75m en maximaal 6m).

De Jan Glijnisweg en de positie van het bouwveld in De Draai vragen aandacht aan de volgende regels:

- De vrijstaande woningen aan de Jan Glijnisweg zijn gelegen in een geluidzone. De gemeente is in overleg om deze straat naar 30 km/h te transformeren. Als dit mogelijk is dan hebben deze woningen verder geen beperkingen. Als dit niet mogelijk is dan moeten deze woningen een dove voorgevel krijgen.
- Autovrije link met park, Jan Glijnisweg en Oostdijk behouden en faciliteren

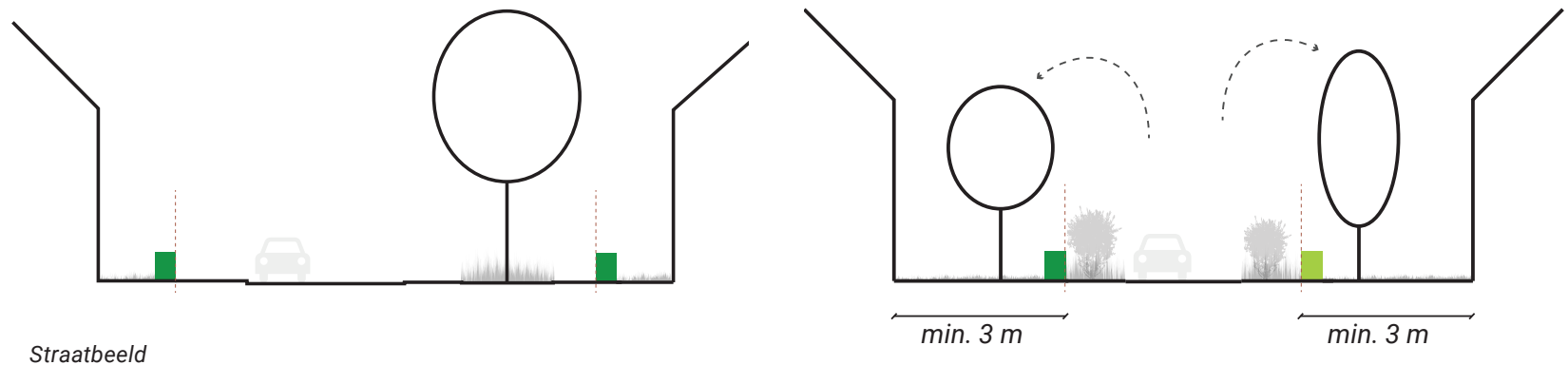


Verkaveling

- Architectonische accenten bij de entree en de pleinen van de buurt
- Voorkanten richting het park
- Centraal hart voor de buurt en een voor de wijk
- Helder structuur/ "bouwvelden"
- Informele en autoluwe binnenwereld
- Parkeren uit het zicht en op kavel opgelost
- Veel "blauwe" kwaliteit bij de achterkanten
- Aansluiten op fijnmazig fietsnetwerk
- Volle hagen als erfafscheidingen
- Diepere voortuinen om het planten van kleine bomen op privé terrein te stimuleren, met name bij de kleiner profielen (zie rooilijn kaart)
- Binnenstraat zo smal mogelijk
- Gevarieerd beplantingsplan om de biodiversiteit te maximaliseren

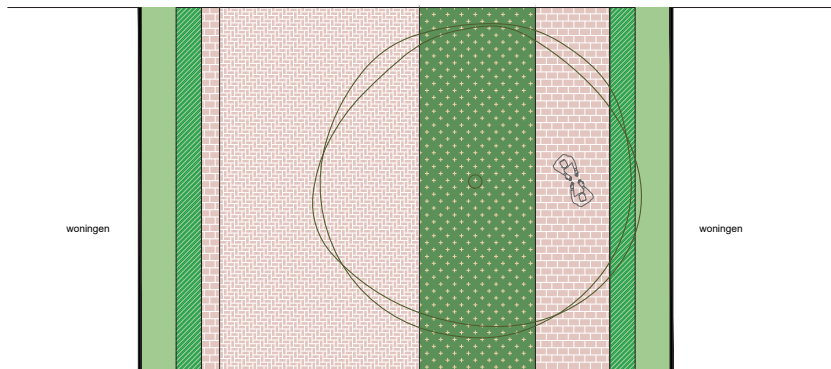
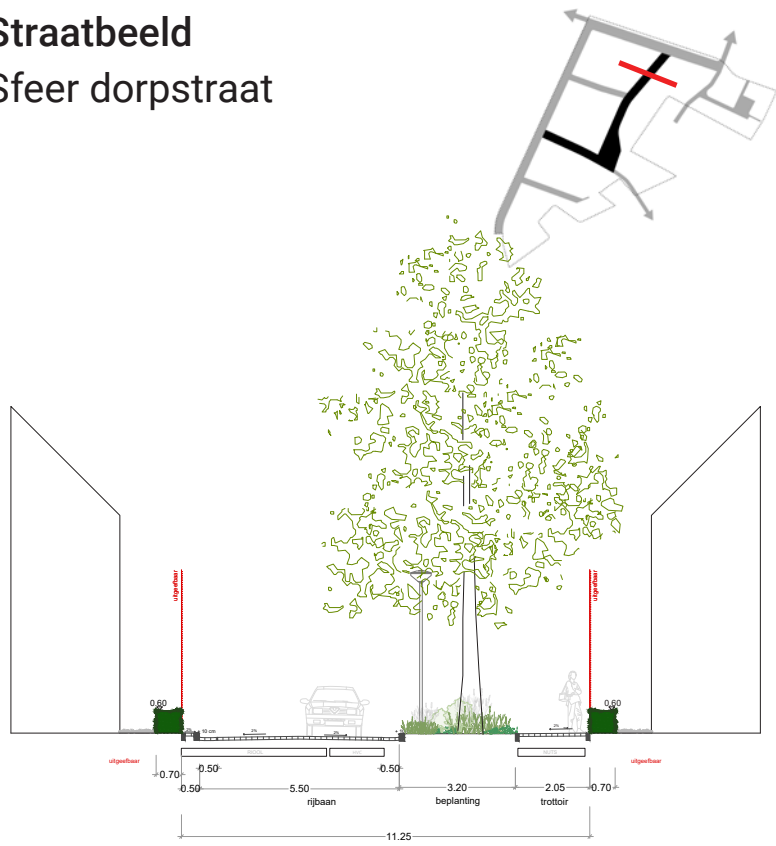


Groene, mensvriendelijke profielen



Straatbeeld

Sfeer dorpstraat



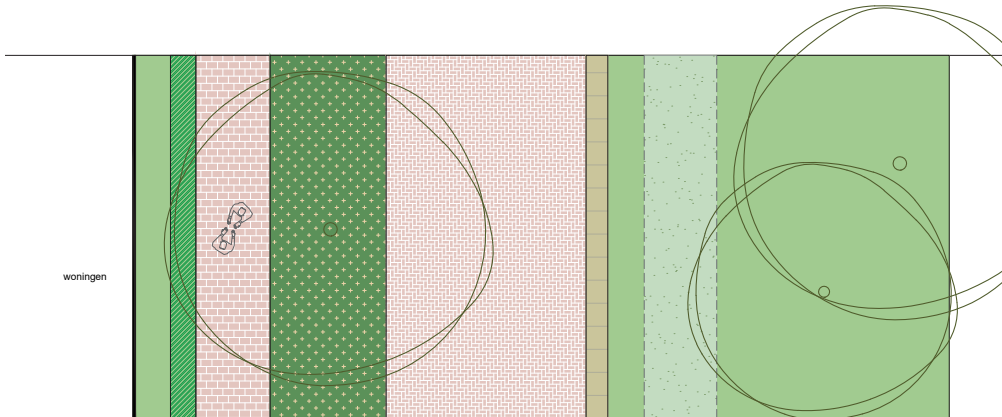
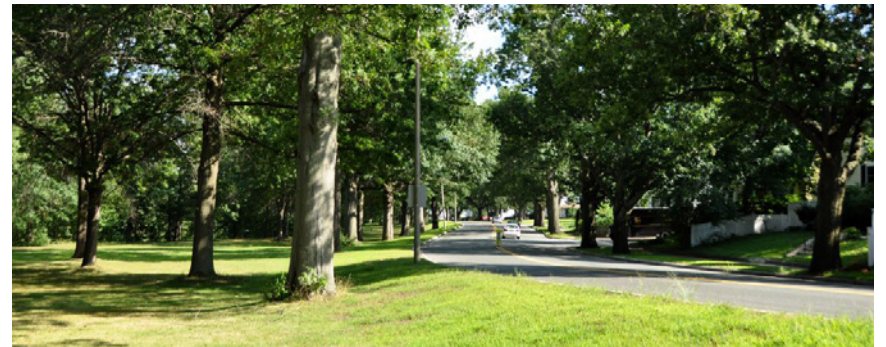
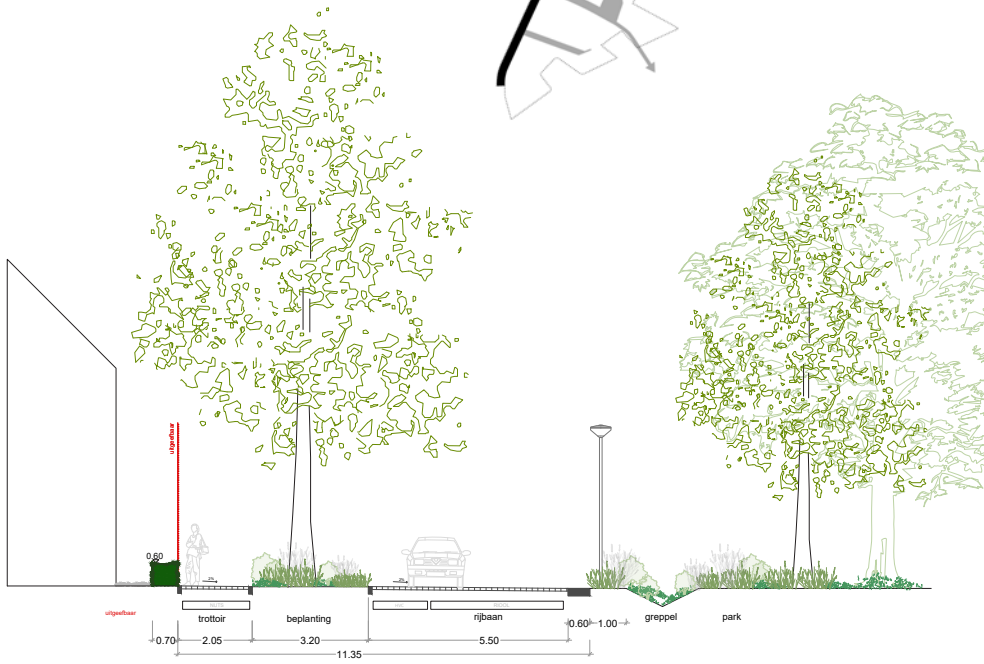
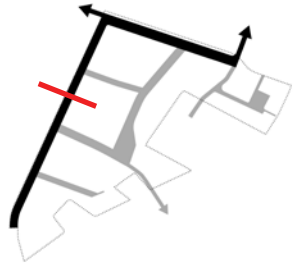
Impressie

De getoonde architectuur is een impressie en het is niet leidend t.o.v. goothoogte en massa vormgeving



Straatbeeld

Sfeer parkstraat



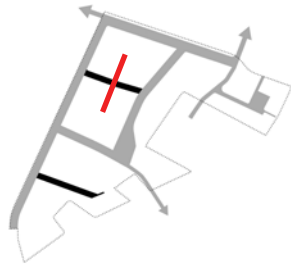
Impressie

De getoonde architectuur is een impressie en is niet leidend t.o.v. goothoogte en massa vormgeving

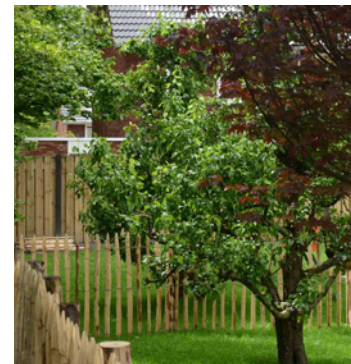
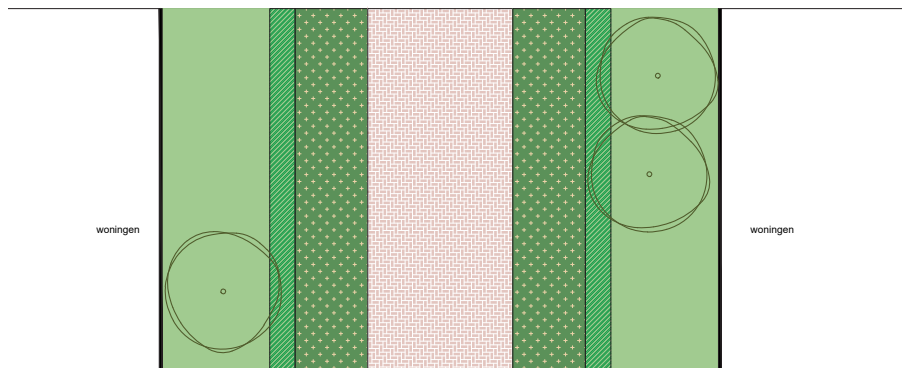
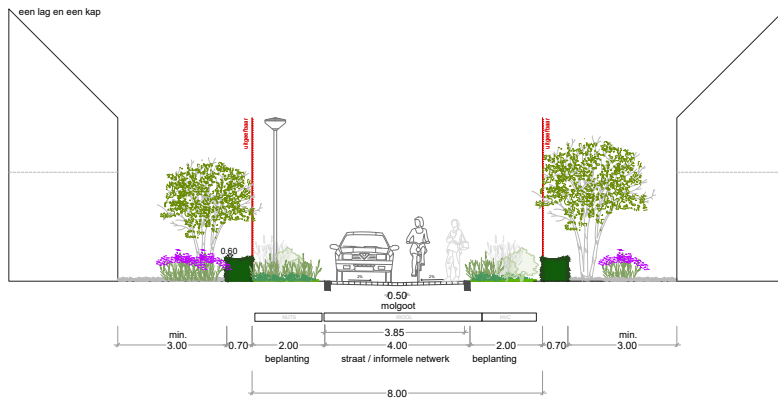


Straatbeeld

Sfeer autoluwe straat



- Vooral bij de kleine profielen, moeten de huizen verder van de erfgrans staan (minimaal 3m) en maximaal 1 laag en 1 kap hoog zijn, om groene voortuinen te aanmoedigen.



Impressie

De getoonde architectuur is een impressie en het is niet leidend t.o.v. goothoogte en massa vormgeving



BEELDKWALITEITSPLAN Woonkwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan bewaakt een samenhangend beeld tussen openbare ruimte, erfafscheidingen en architectuur

Algemene sfeer Hermelijnstraat

Samenhang landschap en bebouwing

In de Hermelijnstraat wordt uiting gegeven aan de relatie met het landschap. Het park, het water, de relatie met de dijk maakt de plek uniek. Alle woningen in de Hermelijnstraat worden dan ook omgeven door groen. Op eigen kavel is ruimte voor veel groen. Het groen en de hagen omringen de kavels. Het uitzicht vanuit de woningen wordt hier niet bepaald door bergingen, schuttingen of de auto van de burens, maar door aangelegde hagen, houten hekjes en fruitbomen.

Bovenstaande waarden zorgen ervoor dat kinderen maximaal worden gestimuleerd en gefaciliteerd om lekker buiten te spelen. Ze kunnen spelen in de tuinen rondom de huizen, maar ook in het collectieve hof, de straten en talrijke routes ontdekken door de buurt.

Noord-Hollands bouwen

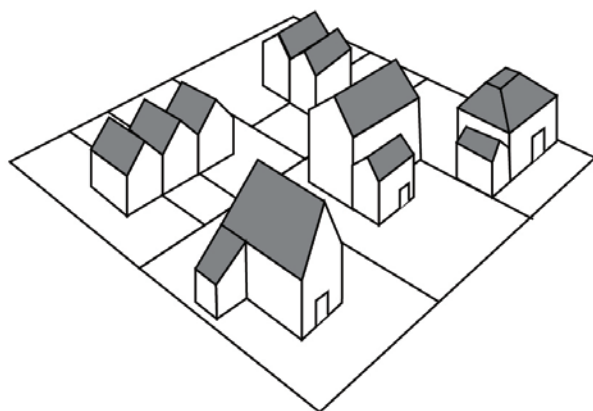
De verschillende volumes/woningtypen worden geïnspireerd op diverse historische voorbeelden uit de omgeving. 'Het 'dorpse' karakter van De Draai kan benadrukt worden door het Noord-Hollands bouwen als inspiratie te nemen. In dit bouwveld wordt nadrukkelijk gevraagd om een reïnterpretatie van de schuur architectuur in een moderne jas.

Uitgangspunt hierbij is dat de aandacht in eerste instantie uit zou moeten gaan naar de 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. Bijgebouwen

hebben schuine of groene daken. In het bijgevoegde Algemene Beeldkwaliteitsplan De Draai wordt het Noord-Hollands bouwen nader uiteengezet.

Eigen smoel Hermelijnstraat

Hermelijnstraat krijgt een eigen smoel binnen de Draai. Er is een hedendaagse architectuur, met duidelijk herkenbare, gebiedseigen kenmerken. De materialen sluiten aan bij de traditie van het gebied. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen zoals baksteen en hout en er wordt gewerkt met aardse kleurstellingen. Op de volgende pagina's wordt de beeldkwaliteit specifiek voor de Hermelijnstraat uiteengezet.

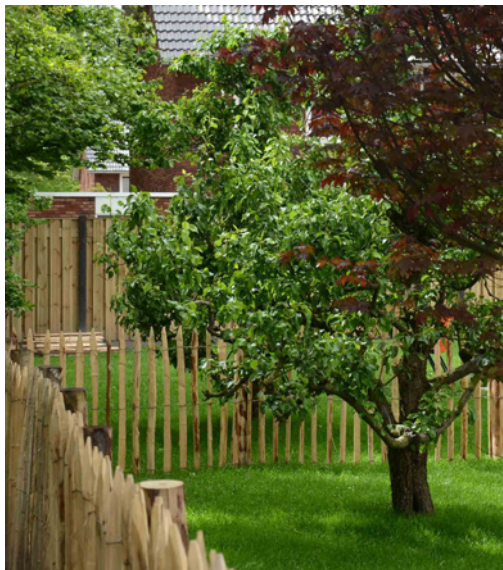


uitsnede uit BKP de Draai





beeld uit De Rijp



Blaricummeent

Voorbeelden van moderne interpretatie straatbeeld en samenhang landschap en bebouwing



Lichte materialen en schuurachtige architectuur

Hermelijnstraat: een familie met eigenheid, menging van materialen

Aansluiten op het gebied, maar met een eigen nieuwe identiteit.

Een sfeer creëren die een reïnterpretatie is van de schuur.

Groene kwaliteit en duurzame materialen worden in de architectuur toegepast zoals in de openbare ruimte.

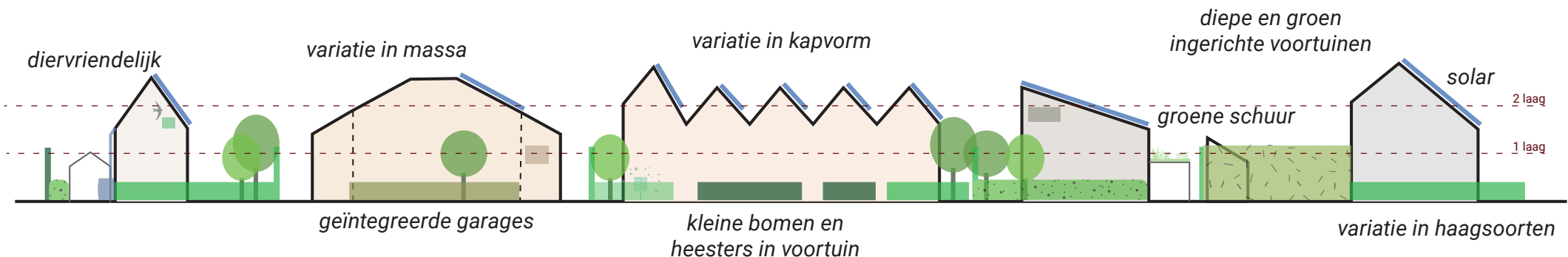
De Hermelijnstraat is een nieuwe buurt die herkenbaar 'draais' is, maar toch met een eigen karakter. Met deze eigen identiteit wordt op subtiele wijze het contrast gezocht met de rest van de wijk. De nieuwe stedenbouwkundige groene signatuur en de woonkwaliteit versterken elkaar en vormen de nieuwe wijk met een sterk uitspringende identiteit. Bebouwing heeft een herkenbare uitstraling die een moderne reïnterpretatie van de schuur is en er wordt gezocht naar samenhang in materiaal, elementen of vorm; een familie met eigenheid.

Er is geen beperking in bouwhoogte (buiten de maximaal 11m die in het bestemmingsplan is toegestaan); echter is een variatie tussen 1 en 1,5 laag en een kap gezocht, op een manier die goed op een dorpstraat beeld aansluit en de woningmassa's met elkaar op een harmonieuze manier linkt. Dit wordt per kavel/woning bekeken. Denk aan het toevoegen van materialen naast

baksteen, bijvoorbeeld hout en riet. Dit in afwijking op de 95% regel uit het BKP De Draai. Er blijft wel samenhang in kleur. Kleurcontrasten worden voorkomen. Eigenheid kan ook bereikt worden door te kiezen voor 1 hoofdmateriaal met terugkerende elementen zoals een erker. Er wordt nadrukkelijk gezocht naar een vertaling van de thema's biodiversiteit en klimaatadaptief.

Op de volgende pagina's worden regels en inspiratie uiteengezet onder de volgende thema's:

- Materiaal, detaillering en kleurgebruik
- Gevels
- Details
- Duurzaamheid
- Daken
- Erfafscheidingen
- Locatiespecifieke eisen





Elgen dakvorm



Garagedeur sluit door zijn vormgeving aan op de rest van het gebouw



Variatie in materialen in straatbeeld



Zorgvuldig materiaalgebruik, hoge aandacht voor detaillering



Hagen als erfafscheiding



Metselverbanden



Eigenzinnige kozijnkleur



Bijzondere details



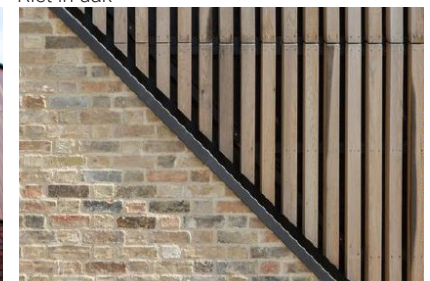
Riet in dak



Keuze voor één hoofdmateriaal en/of



Zorgvuldige menging van materialen



Familie van materialen

Materiaal, detaillering en kleurgebruik

Eigenheid en herkenbaarheid

Voor bouwveld Hermelijnstraat wordt gevraagd naar een visie op basis van eigenheid en herkenbaarheid van de woningen. Dit komt naast locatiespecifieke elementen, terug in zorgvuldig materiaalgebruik en hoge aandacht voor detaillering. Eigenheid kan terugkomen in verschillende architectonische elementen, zoals bijzondere hoekoplossingen en kapvormen. Zo kunnen de locaties van de ramen in de gevel zo worden gepositioneerd dat deze een vanzelfsprekende positie innemen ten opzichte van de logica van de indeling van de plattegrond, waardoor dit in de gevel een eigenzinnig beeld oplevert.

Nadrukkelijk wordt gevraagd naar eigenzinnige en karaktervolle details als kozijn- of deurkleuren en een visie op het metselwerk.

In de openbare ruimte wordt gekozen voor een genuanceerde betonstraatsteen, met een natuurstenen toplaag. De definitieve bestrating en kleur worden op een later moment gekozen, wanneer de materiaal keuzes van de architectuur bekend zijn.

Kleur en toepassing in openbare ruimte n.t.b.



betonstraatsteen, met natuurstenen deklaag, genuanceerd, keiformaat
Kleur nader te bepalen

Banden



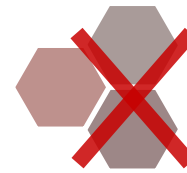
beton, lichtgrijs met gladde afwerking

Gevels

Kleurenpalet met lichte aardse tinten

Voor de bebouwing wordt gekozen voor een licht kleurpalet met aardse tinten. Hierdoor springt het groen eruit.

Bijgebouwen, eventuele carports, garages en garagedeuren worden in architectonische samenhang meeontworpen, door naast een passende vorm ook een passende kleur en/of materiaal te gebruiken.



rood tint



donkergrijs tint



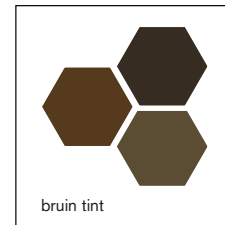
oranje tint



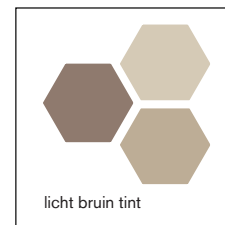
grijs tint



geel-bruin tint



bruin tint



licht bruin tint

Proces

Voor de vrije kavels, wordt verwezen naar de procesbeschrijving in de kavelbrochures. Voor ontwikkelaars van meerdere kavels wordt tijdens het ontwerpproces al in een vroeg stadium gevraagd om gematerialiseerde 3d ontwerpen van de woningen aan te leveren. Karres en Brands plaatst deze vervolgens in het totale 3d model van de Draai. Zo wordt een integraal beeld verkregen. Het doel hierbij is om samenhang te verkrijgen door het stimuleren van de interactie en afstemming van de architecten onderling. Ook wordt in een vroeg stadium materiaal en kleurstelling besproken.

Daarnaast wordt gevraagd om:

- Goed gemaatvoerde situatietekening inclusief garages, bergingen, erfafscheidingen aan alle zijden van het perceel en parkeren op eigen terrein indien van toepassing.
- Op tekening aangeven van de locaties van PV-panelen, dakdoorvoeren, hemelwaterafvoer en erfafscheidingen.
- Monsters van stenen, voegen en pannen.
- Enkele beeldbepalende details m.n. van de dakranden en de aansluiting van de entree



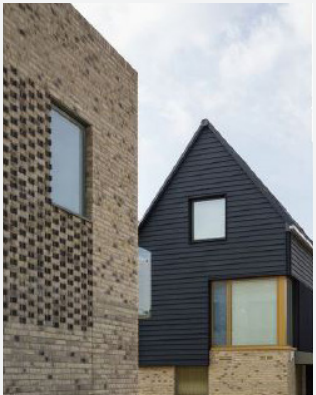
Impressie beelden

Gevels - materiaal

De referenties op de volgende pagina's tonen verschillende voorbeelden

Menging van materialen

Bij een duidelijke visie kan afgeweken worden van de 95% regel in het algemene beeldkwaliteitsplan de Draai



Mogelijk en aanbevolen menging van materialen en een hoofdvolume.

Baksteen - hout - glas gevels

Hout in gevel



Mogelijk toepassen van houten delen in de gevels in donkere kleur



Mogelijkheid tot volledig houten volume

Glas in volume / extra kas



Mogelijk toepassen van glas delen in de gevels of als extra kas/ uitbreiding. Te combineren met hout en / of baksteen

Gevels - samenhang

De referenties op de volgende pagina's tonen verschillende voorbeelden

Samenhang gevels



Geen sterke kleurcontrasten

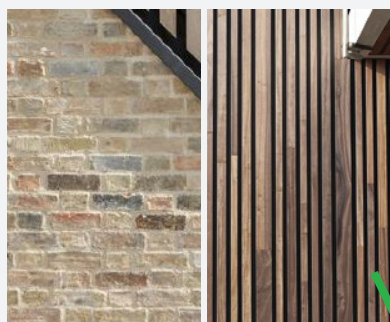


Keuze uit een hoofdtint.
Kleuren die passen bij elkaar en
niet te veel contrast hebben

Gemeleerd metselwerk



Geen extreme kleurcontrasten
binnen stenen.



Er worden materialen in de gevels
toegepast met een heldere gevelindeling.
Baksteen met zeer lichte en bovenal
subtiële melange in lichte en donkerdere
tinten die niet te opvallend is.
Gemengd toepassing van baksteen en
hout, maar in een sobere mix.
Geen extreme kleurcontrasten binnen
gevels.

Gevels - niet toegestaan

Moderne risaliet



Details

De referenties op de volgende pagina's tonen verschillende voorbeelden

Variatie in patroon in de gevel



Baksteen details



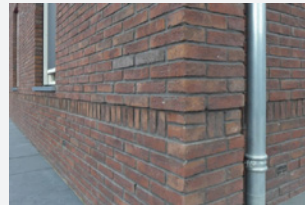
Mogelijke rollaag toepassen als gemetselde latij



Baksteen met horizontale geleding en detaillering in metsel- en voegwerk



Dubbele stenenrij in horizontale richting in opvallende kleur



Dubbele stenenrij in een andere richting



Gebouwplint in donkerdere tint metselwerk afgewerkt met een rollaag.

Ramen



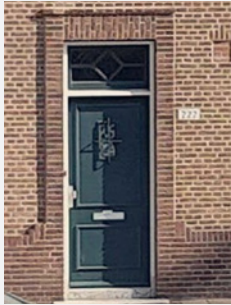
Kleurcontrast(licht/donker) binnen het kozijn.



Overhoeks ramen

Details

Deuren



Accentueren entree van de woning. Dit kan bijvoorbeeld gedaan worden door het metselwerk in de rollaag rondom het deurkozijn door te trekken. Dit vergroot zowel de telbaarheid van de woningen binnen het grotere geheel van het blok.



Voordeur in een afwijkende kleur

Niet toepassen!



Geen zuiver witte kozijnen (RAL 9010)

Geen kunststof kozijnen

Geen Colorbel

Elementen



Eigenheid en herkenbaarheid van de woningen zoeken in bijzondere details



Verticale richting in de gevel door ramen die in verhouding smal en hoog zijn.



Schoorsteen onderdeel van de kopgevel

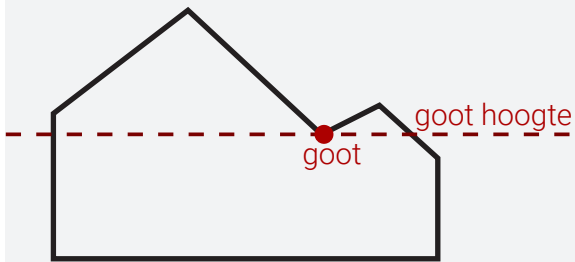
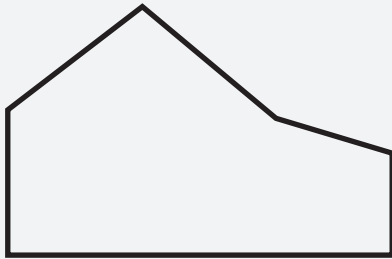


Houten schuifluik / schuifdeur

Bijgebouwen

Deel van hoofdvolume

Bijgebouwen, garages (bijzondere plekken)



De berging/ garage is onderdeel van de architectuur in vorm en materiaal. Op bijzondere plekken is een speciale integratie van de garage met de hoofdvolume vereist.

Ook een zakgoot moet binnen de toegestane goothoogte vallen.



of Kapjes op bergingen
wenselijk

Tenzij plat dak bijdraagt aan
waterbuffering of biodiversiteit.



Geïntegreerde garage

Voorkeur voor kapjes op de bergingen
of liever

Geen bergingen in de vorm van uitbouw; berging in het
volume opnemen.

Bijgebouwen

Bijgebouwen, garages (algemeen)



Geen standaard houtkleur bergingen.



Beeld in samenhang met architectuur



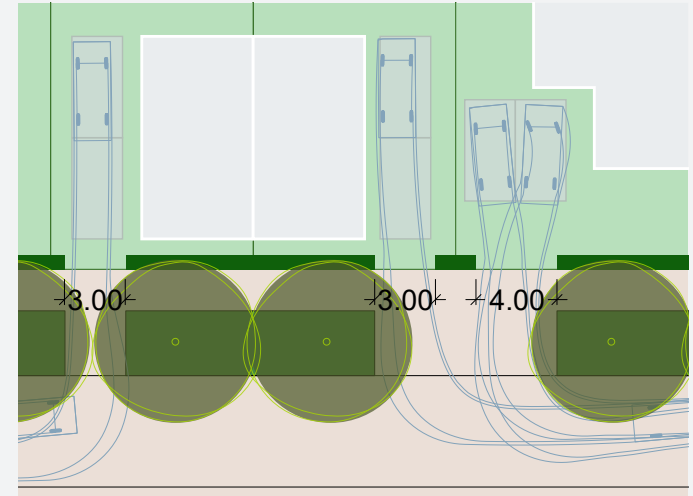
Garagedeur (kleur en type) in samenhang ontworpen. Grote kleurcontrasten vermijden.

Groen



Hagen achter de bergingen.
Bergingen niet zichtbaar van de achterpaden

Inritten



Er zijn er maximaal 3 parkeren (op privé terrein) naast elkaar toegestaan.
De inritten zijn zo klein mogelijk (maximaal 5m breed).

Duurzaamheid

Water



Zorgvuldige integratie van Hemel Water Afvoer (HWA)



Stimuleren groene tuinen en regentonnen

Groene bergingen

De berging/garage kan het bijdragen aan waterbuffering of biodiversiteit, op platte dak zoals op zadeldak.

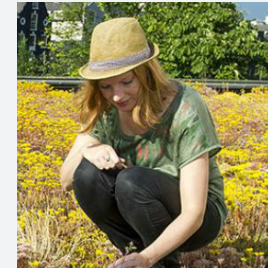


Toepassing van groene daken en hergebruik van water op eigen kavel.

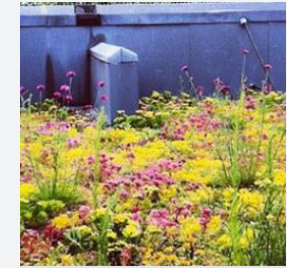


Toepassing van natuurinclusieve tuin husjes.

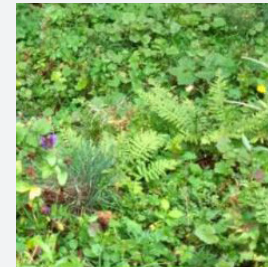
Er zijn er verschillende groene daken mogelijk, afhankelijk van de water retentie en biodiversiteit niveau.



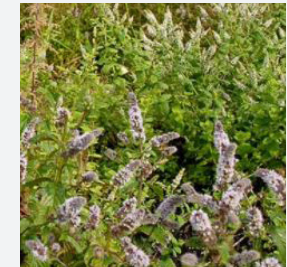
1. Sedum dak



2. Biodiverseers natuurdak



3. Schaduw dak



4. Landschapsdak

Hier zijn er 4 types, van klein tot groot waterbergend capaciteit en biodiversiteit waarde.

Groene gevel



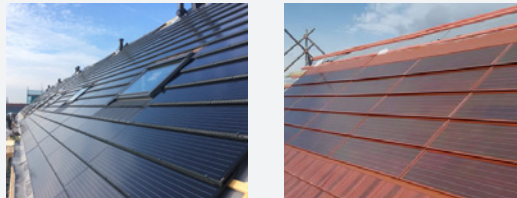
Mogelijk toepassen van deels tot volledig vergroende gevels

Groen



Aanplant fruitboom in voortuin

Energie



Zorgvuldig integreren van mogelijke PV-panelen.



Voorkomen van buitenunit door aansluiting op warmtenet van HVC

Integratie met architectuur van warmtepomp

Extra installaties moeten aan het zicht worden onttrokken

Biodiversiteit



Natuur inclusief bouwen: tuinen, geveltuinen en groene gevels.

Toepassing van faunavoorzieningen zoals nestelkasten en 'beebricks'.

Faunavoorzieningen als integraal onderdeel van de architectuur mee-ontworpen.

Bouwhoogte

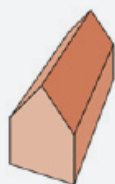
Variatie in hoogte vanuit straatbeeld.
Niet meer dan 2 woningen van 2 lagen en
een kap naast elkaar.

- 4,75 m (uit bestemmingsplan)
- 6 m (uit bestemmingsplan)
- 1 - 1,5 laag en een kap
- 1 - 2 laag en een kap

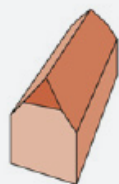


Kaprichting

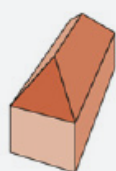
hoofdrichting, samengestelde kap ook mogelijk



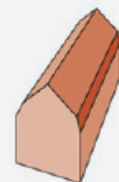
Zadeldak



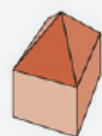
Zadeldak met wolfseind



Schilddak



Mansarde/ gebroken dak

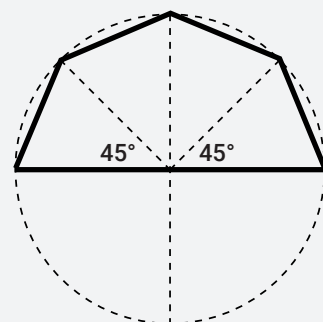


Piramide/stolp dak.
Dakhelling van minimaal 45°

Mix van dakvormen o.a. stolp, zadel, zadel met wolfseind, schild en mansarde daken

Mansardedak

Bij het toepassen van een mansardedak moeten de klassieke tekenregels in acht worden genomen, zoals hier onder. Bij de klassieke mansardekap kan over de goot, de knik en nok een denkbeeldige halve cirkel worden getrokken.



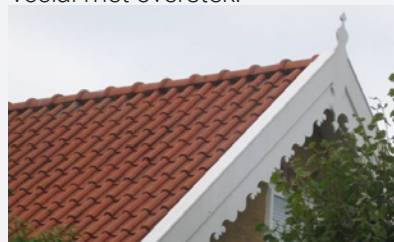
Windveren/boeiboorden, dakgoten



Gebruik van donkere kleur al dan niet als contrast.






Windveer volgt kapvorm. Dik aangezet op de voorgevel, veelal met overstek.



Mogelijke decoratie in onderste rand of in nok als variatie

Dakenkleur

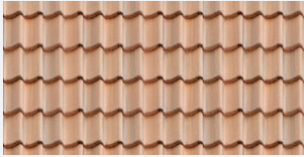
Geen rode daken bij woningen met een voorkant richting het zuiden.
Dit i.v.m. de toepassing van PV-panelen.

-  Rood (ca. 25-30%)
-  Antraciet
-  Verplicht dak richting
(uit bestemmingsplan)

Variatie in kaprichting en kleur en
verspringende rooilijn.



Dakkleur en materiaal



Rood (ca. 25-30%)



Antraciet



In overleg incidenteel rieten kap mogelijk

Materiaal



Mat keramische dakpannen

Niet toepassen!



Geen betonnen dakpannen



Geen kunststof
boeidelen

Geen
hoogglanzende
dakpannen

Erfafscheidingen

Het volle hagenplan

De overgangen tussen openbaar en privé bepalen voor een groot gedeelte het aangezicht en beleving van de openbare ruimte in De Draai. Om het tuinachtige karakter te realiseren en te stimuleren zijn de overgangen privé-openbaar zorgvuldig ontworpen en geeft ons hagenplan eenheid en identiteit aan de buurt.

Een belangrijke drager van de sfeer van het tuindersdorp, zijn naast het openbaar groen, de hagen. Om het tuinachtige karakter te realiseren en stimuleren zijn de overgangen privé-openbaar zorgvuldig ontworpen voor zowel de voor-, zij- als achtertuinen. In het plan wordt gewerkt met gevarieerde soorten hagen voor alle erfafscheidingen op de grens privé-openbaar.

De hagen worden zo min mogelijk doorbroken door opritten en/of parkeerplekken.

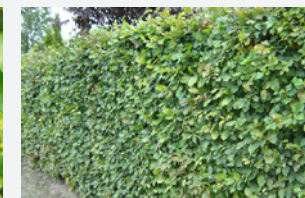
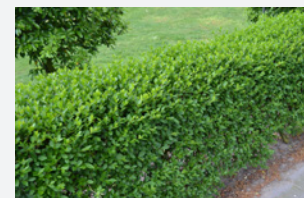
Eventueel bergingen en tuin huisjes zijn achter de hagen geplaatst om een continue groen beeld te creëren.

Naast de hagen worden in de voortuinen kleine boompjes geplant, om de aanleg van verharding op privé terrein zo veel mogelijk te voorkomen.

** Het slagen van deze groene erfafscheidingen staat of valt met het aanbrengen van een goede groeiplaats. Liefst 1 m breed en minimaal 50 cm diep, humusrijke teelaarde aanbrengen.*



Haag



SOORT

- Acer campestre
- Crataegus monogyna
- Fagus sylvatica
- Ilex aquifolium
- Ligustrum ovalifolium
- Tilia cordata

extra aandacht aan erfafscheidingen bij taluds!

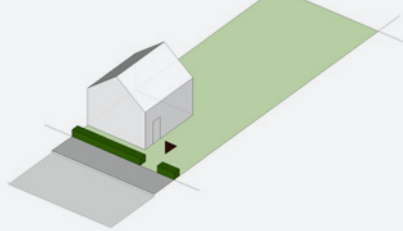
volle haag voortuin	60cm hoog, min. 75cm breed, 3 rijen
volle haag achtertuin	180cm hoog, min. 75cm breed, 3 rijen

Hagenplan in bijlage [Facetkaarten]

Toolbox erfafscheidingen

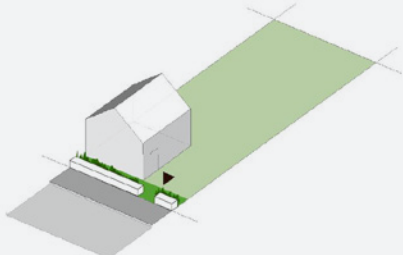
Zie bijlage document "Toolbox erfafscheidingen" voor een completere beeld

Voortuin



Haag

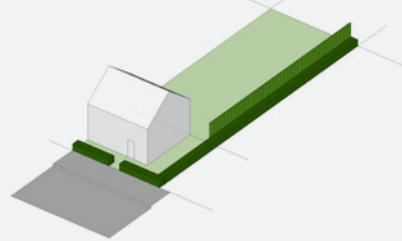
hoogte 60 cm, 75 cm breed, 3-rijig



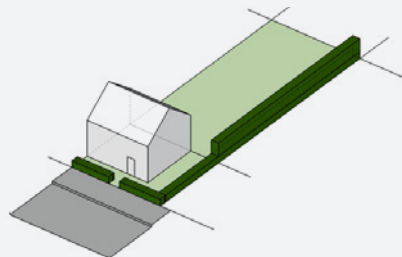
Voortuin

De 2 meter achter de scheiding moeten zo groen mogelijk zijn. Hier maximaal 20% verharding toepassen.

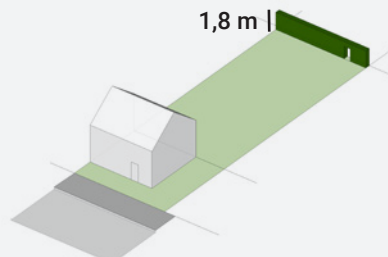
Zijtuin en Achterkant (aan openbare ruimte)



t/m de achtergevel, zoals in voortuinen:
hagen, hoogte 60 cm, 75 cm breed, 3-rijig



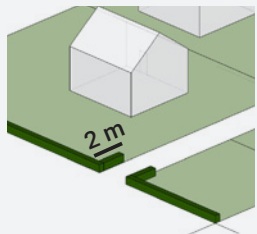
vanaf achtergevel tot kavel:
hagen, hoogte 180 cm, 75 cm breed, 3-rijig



hagen, hoogte 180 cm, 75 cm breed, 3-rijig

Achterpaden

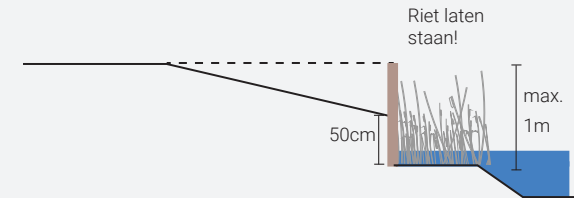
(aan openbare ruimte)



Erfafscheidingen op hoekkavels
lopen tot 2 meter op de
achterpaden naar binnen

Oevers en beschoeiing

op privé terrein



- Beschoeiingen zullen voor een uniform beeld een hoogte hebben van 50cm tot de waterlijn. Dit zoals dit ook door de gemeente is aangelgd.
- In het geval dat een verhoging noodzakelijk is, dan mag de beschoeiing van het private kavel niet hoger zijn dan 100cm ten opzichte van de waterlijn en dient deze in hout uitgevoerd te worden.
- Er staat riet op de overgang naar de kavelgrens. In verband met de uniformiteit van de wijk, zou het goed zijn deze zo veel mogelijk te behouden



Locatie specifiek

Elke woning vraagt om een reactie op de context en een ontwerp welke gebruik maakt van de omliggende kwaliteiten. Per indiening wordt gevraagd wat het ontwerp specifiek voor die locatie maakt. Dit kan terugkomen in de orientatie van het volume op de straat of door de ligging aan het park of aan het water. Dit kan ook terugkomen in details zoals een ingang in de zijgevel, een erker of bijzonder metselwerkdetails.

De architectuur van een woning op een accent kavel is in zijn geheel onderscheidend.

LEGENDA



Zichtlijnen



Hoofd entree



Bijzondere architectuur in combinatie met sterk afwijkende gevelkleur (mag afwijken van het aangegeven palet). Op buurtniveau vormen deze gebouwen ankerpunten



Woningen met sterk accent, witte gevel. Geen keimwerk gebruiken, maar witte stenen.



Extra aandacht voor de integratie van garage / berging (garage in het zicht door zichtlijnen):

De garage / berging dient in de architectuur aan te sluiten en geïntegreerd op de hoofdmassa.



Kaprichting / kap accent. Bijzondere hoekoplossing Mix van dakvormen o.a. stolp, zadel, zadel met wolfseind, schild en mansarde daken. Over het algemeen een wisseling in de kaprichting. Niet te veel kappen op een rij met dezelfde maat en richting.



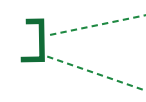
Verplichte kaprichting volgens bestemmingsplan (haaks aan de Oostdijk)



Voorkant / voorgevel aan de Oostdijk georiënteerd. Entrees kunnen wel aan de achterkant zijn.



Bijzondere gevel / dak / materiaal. Deze woning is in zicht vanuit de hele waterpartij en hoofdstructuur. Mogelijkheid van een gebouwde vlonder. Bouwblok richting het water schuiven.



Relatie met park versterken door uitvergroting architectonische elementen zoals grote ramen



Achter- en zijtuin zichtbaar vanuit openbare ruimte: bijzondere erfafscheiding (heesters)



Orientatie van de woningen gericht op het informele netwerk / plekken



Bijzondere hoeken: gevel met zichtlijnen (grote ramen) richting het water, park of het informele netwerk



Maximale bouwhoogte: 4,75m



Maximale bouwhoogte: 6m



Brede beuk woningen (beukmaat 7 t/m 8m), 1 laag en een kap



De referenties op de volgende pagina's tonen voorbeelden



Bijzondere architectuur in combinatie met sterk afwijkende gevelkleur (mag afwijken van het aangegeven palet). Op buurtniveau vormen deze gebouwen ankerpunten.



Extra aandacht voor de integratie van garage / berging (garage in het zicht door zichtlijnen): De garage / berging dient in de architectuur aan te sluiten en geïntegreerd op de hoofdmassa.



•••••➤ Aan de belangrijke zichtlijnen liggen woningen met een bijzondere gevel, dak en/of uitstraling





Kaprichting / kap accent. Bijzondere kapvorm.



Bijzondere hoekoplossing



Orientatie van de woningen gericht op het informele netwerk / plekken





Bijzondere hoeken: gevel met zichtlijnen (grote ramen) richting het water, park of het informele netwerk



Relatie met park versterken door uitvergroting architectonische elementen als een raam



Breed dakoverstek met aansluitende vensterstrook met roedeverdeling

Brede beuk woningen (beukmaat 7 t/m 8m), max. 1 laag en een kap





Schuurachtig architectuur



met een rijke, groen collectieve tuin



Foto uit De Draai, bouwveld Duizendbladweg

Bijzondere architectuur
Relatie met park versterken

Beeldkwaliteit erf

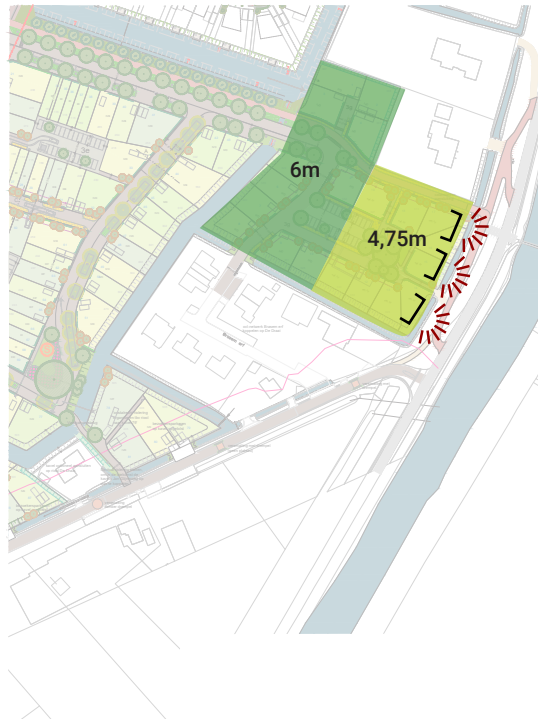
Voor bouwveld Hermelijnstraat wordt gevraagd om een visie op de eigenheid en herkenbaarheid van de woningen. Echter zijn er twee gebieden in de wijk die extra uitgangspunten hebben. Om die reden is er gevraagd extra aandacht te besteden aan de aansluiting met de omgeving; het erf aan de noordkant en de vrij kavels aan de Jan Glijnisweg.

Voor het erf aan de Oostdijk stelt het bestemmingsplan extra bouwhoogte beperkingen door de aanwezigheid van de molen op de dijk: maximaal 4,75m en 6m.

De woningen die direct aan de dijk liggen moeten de voorkant / voorgevel aan de Oostdijk georiënteerd hebben. Entrees kunnen wel aan de achterkant zijn.

Voor het erf denken wij aan een:

- schuurachtige architectuur
 - simpele volumes
 - hout materialisering
 - groene en rijke buitenruimte
-
- het bkp is in deze gebied geen voorstander van dakkapellen



Beeldkwaliteit Jan Glijnisweg

De vrije kavels aan de Jan Glijnisweg moeten aansluiten op het grotere geheel. Deze straat loopt verder naar het zuiden. De adressen die hierop aansluiten tonen bijzondere elementen en kwaliteiten die wij in de Hermelijnstraat door willen trekken.

Deze kwaliteiten zijn:




- diepe, groene voortuinen
- gevarieerde en dichte erfafscheidingen
- 1 laag en 1 kap
- gevarieerde dakvorm in de straatbeeld (t.o.v. nastliggende woningen)
- dakkapel
- Bij kleine kavels moet de diepte gezocht worden in de plattegrond van de woning
- Alle voorkanten zitten op de Jan Glijnisweg



Volle en diverse erfafscheidingen die de biodiversiteit stimuleren.
Minimaal 1 meter breed.

FACETKAARTEN
SO STEDENBOUW
[BIJLAGEN]

Verkeerstructuur

-  Oostdijk 60Km/u
-  Omgeving 30Km/u
-  Hoofdstructuur 30Km/u
-  Wijkstraat 30Km/u
-  Openbare parkeercoffer
-  Autovrij / fietspad
-  Erfinrichting / autoluw 30Km/u
-  Openbare parkeercoffer voor Erf



Verkaveling



VELD 1			
categorie	nr. Wo.	pp norm	parkeren
<u>Rijwoning</u>			
I/A app.		1,6	0
I D	5	1,6	8
I E		1,3	0
II C	4	1,6	6,4
III B		2	0
III C		1,9	0
<u>2-kaps</u>			
III E / IIIF	4	1,3	5,2
IV B	4	1,3	5,2
IV C		0,3	0
<u>Villa</u>			
IV D	4	0,3	1,2
IV E		0,3	0
IV F		0,3	0
TOT wo			21
TOT pp			26

2 op kavel, 1 mag meetellen voor OR
2 op kavel, 1 mag meetellen voor OR

2 pp achter elkaar
0,5 pp extra in de OR

26,5

VELD 2			
categorie	nr. Wo.	pp norm	parkeren
<u>Rijwoning</u>			
I/A app.		1,6	0
I D		1,6	0
I E		1,3	0
II C		1,6	0
III B		2	0
III C		1,9	0
<u>2-kaps</u>			
III E / IIIF		1,3	0
IV B		1,3	0
IV C	8	0,3	2,4
<u>Villa</u>			
IV D	1	0,3	0,3
IV E	1	0,3	0,3
IV F		0,3	0
TOT wo			10
TOT pp			3

2 op kavel, 1 mag meetellen voor OR
2 op kavel, 1 mag meetellen voor OR

4 pp achter elkaar
1 pp extra in de OR

4

VELD 3			
categorie	nr. Wo.	pp norm	parkeren
<u>Rijwoning</u>			
I/A app.		1,6	0
I D		1,6	0
I E		1,3	0
II C		1,6	0
III B		2	0
III C	4	1,9	7,6
<u>2-kaps</u>			
III E / IIIF	8	1,3	10,4
IV B		1,3	0
IV C	2	0,3	0,6
<u>Villa</u>			
IV D	2	0,3	0,6
IV E	2	0,3	0,6
IV F		0,3	0
TOT wo			18
TOT pp			19,8

22,3

VELD 4			
categorie	nr. Wo.	pp norm	parkeren
<u>Rijwoning</u>			
I/A app.		1,6	0
I D		1,6	0
I E		1,3	0
II C		1,6	0
III B		2	0
III C		1,9	0
<u>2-kaps</u>			
III E / IIIF		1,3	0
IV B	4	1,3	5,2
IV C	2	0,3	0,6
<u>Villa</u>			
IV D	1	0,3	0,3
IV E	1	0,3	0,3
IV F		0,3	0
TOT wo			8
TOT pp			6,4

2 op kavel, 1 mag meetellen voor OR
2 op kavel, 1 mag meetellen voor OR

0 pp achter elkaar
pp extra in de OR

6,4

VELD 5			
categorie	nr. Wo.	pp norm	parkeren
<u>Rijwoning</u>			
I/A app.		1,6	0
I D		1,6	0
I E		1,3	0
II C		1,6	0
III B		2	0
III C	3	1,9	5,7
<u>2-kaps</u>			
III E / IIIF	2	1,3	2,6
IV B	2	1,3	2,6
IV C		0,3	0
<u>Villa</u>			
IV D	4	0,3	1,2
IV E	3	0,3	0,9
IV F		0,3	0
TOT wo			14
TOT pp			13

2 op kavel, 1 mag meetellen voor OR
2 op kavel, 1 mag meetellen voor OR

8 pp achter elkaar
2 pp extra in de OR

15

VELD 6			
categorie	nr. Wo.	pp norm	parkeren
<u>Rijwoning</u>			
I/A app.		1,6	0
I D		1,6	0
I E		1,3	0
II B erf cat.	20	1,9	38
II C		1,6	0
III B		2	0
III C		1,9	0
<u>2-kaps</u>			
III E / IIIF		1,3	0
IV B		1,3	0
IV C		0,3	0
<u>Villa</u>			
IV D		0,3	0
IV E		0,3	0
IV F		0,3	0
TOT wo			20
TOT pp			38

40

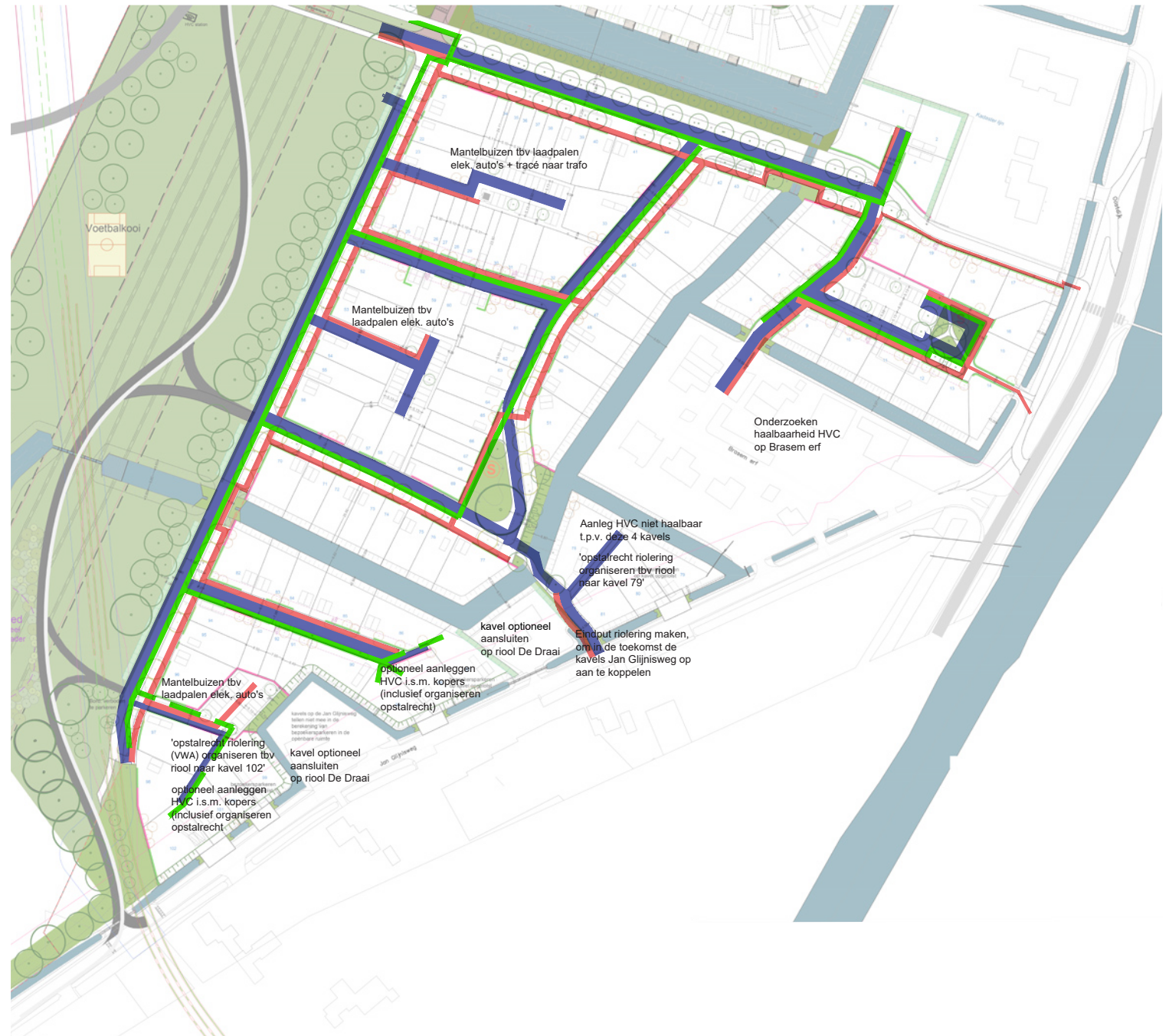
Afwatering



- molgoot (met kolken) - 50cm (5 strekken)
- schijngoot - visuele streek - 50cm (5 strekken)
- waterpasserend bestrating (n.t.b. zie volgende pagina)
- Kolken niet in inritten situeren*
Straatwerk tegen de goot geen klik toepassen
- greppel

Ondergrondse infrastructuur

Rekening houden met bomen i.r.t. nuts en hvc en zo nodig wortelschermen toepassen



- LEGENDA
- Nuts (reservering 2,35m)
 - Riool (reservering 4m)
 - Warmtenet (secundair netwerk)

Verlichting



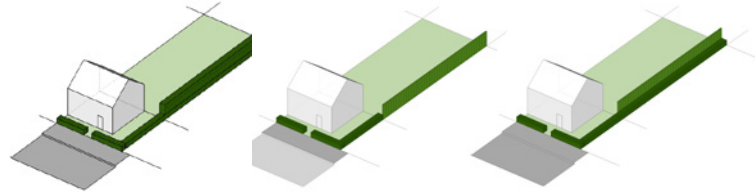
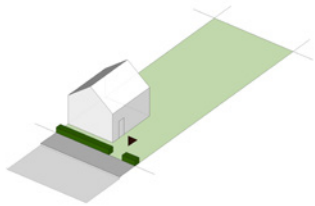
- verlichting: energie besparende verlichting (n.t.b.)
lichtpunthoogte: 4m
mast en armatuur: zwart

Systematische weergaven. Nader technisch uit te werken

Erfafscheidingen - volle hagen

zie voor eisen erfafscheidingen de bijlage: Menukaart erfafscheidingen en waterkanten

Bij berging deze altijd achter de erfafscheiding plaatsen.



Voortuin



Haag

AFMETINGEN

hoogte 60 cm, 70 cm breed, 3-rijig driehoeksverband, paal met draad in haag



Zijtuin

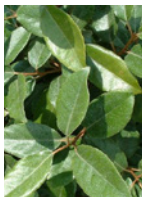
Aan openbare ruimte



t/m de achtergevel, zoals in voortuinen: **hagen**, hoogte 60 cm, 70 cm breed, 3-rijig type haag: keuze uit (per straat gelijk en afstemming tussen IB/KB en ontwikkelaars)



vanaf achtergevel tot kavel: **hagen**, hoogte 180 cm, 70 cm breed, 3-rijig driehoeksverband, paal met draad in haag type haag: keuze uit (per straat gelijk en afstemming tussen IB/KB en ontwikkelaars)



SOORT HAAG

keuze uit (in afstemming tussen IB/KB en ontwikkelaars)

- Ligustrum ovalifolium
- Acer campestre
- Taxus Baccata
- Fagus sylvatica

ALTERNATIEVEN VOOR KLIMOP

keuze uit (in afstemming tussen IB/KB en ontwikkelaars)

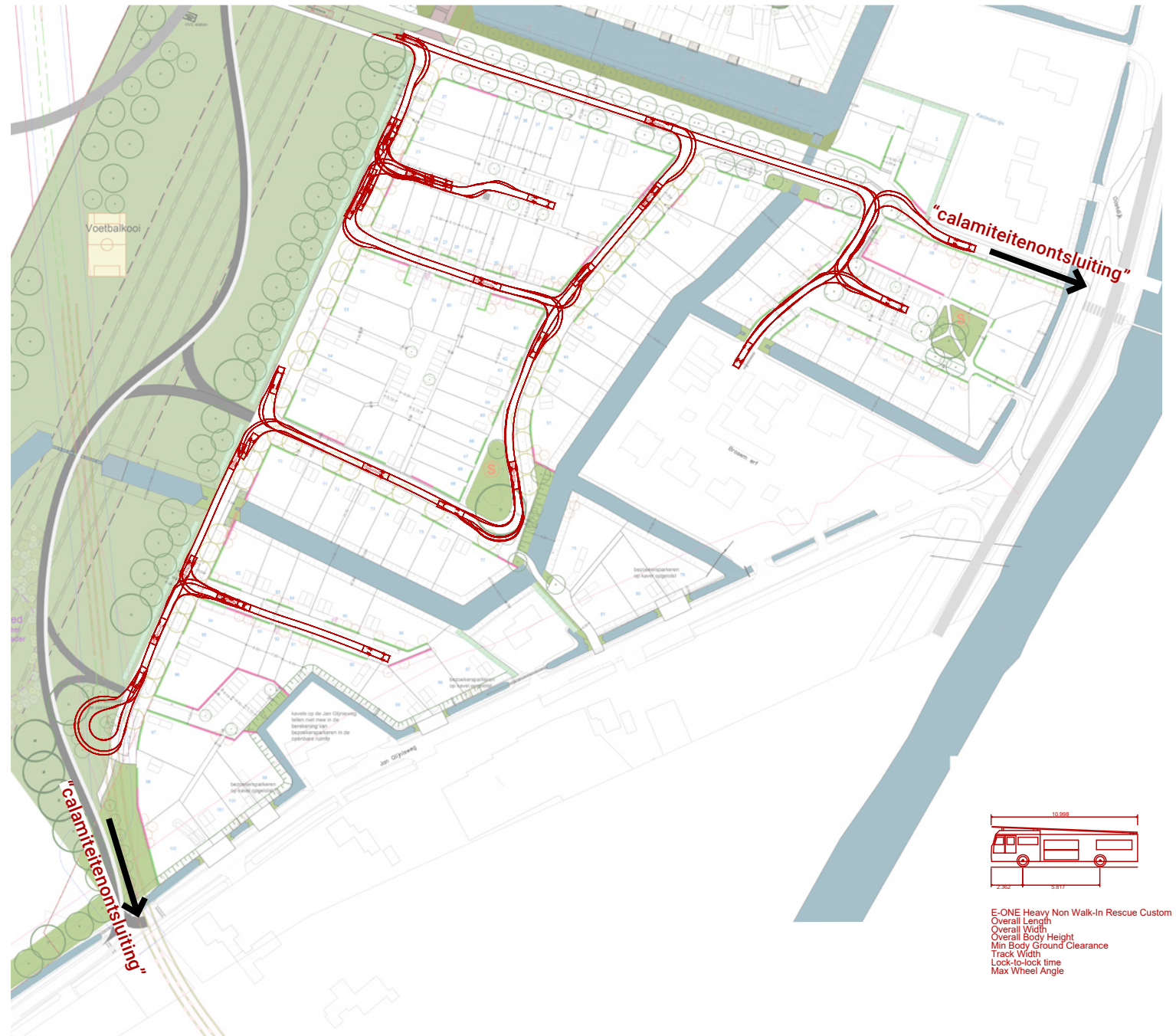
- Groenblijvende Bosrank Clematis, met name C. armandii ('Apple Blossom', 'Snowdrift', 'Hendersonii Rubra' enz.)
- Groenblijvende Kamperfoelie Lonicera, met name L. henryi
- Ster- of Toscaanse jasmijn (Trachelospermum jasminoides)

Deze drie kunnen ook goed gecombineerd worden met Klimop

- Laurierkers Prunus laurocerasus, zoals de laagblijvende cultivars 'Misceana', 'Van Nes' en 'Otto Luyken'
- Olijfwilg Elaeagnus, zoals E. ebbingei



Brandweer / veiligheidsregio



schema's:

bomen

onderbegroeing

hagenplan

volgen nog

