

# Masterplan

Noorderhaven 6 april 2007



## Inhoud

Analyse van het plangebied	4
Toelichting Masterplan	6
masterplan Noorderhaven	7
Groenstructuur	8
Waterstructuur	9
Kansen voor ecologie	10
Zichtlijnen	11
Wegenstructuur	12
Bebouwingsaccenten	14
Gebouwhoogtes	15
Brink	16
Het Veld	19
De Entrees	22
De Woonbuurtjes	24
De architectuur van de woonbuurtjes	26
inrichting openbare ruimte van de woonbuurtjes	28

## Analyse van het gebied

Het uitgestrekte terrein van Noorderhaven bestaat vooral uit een dicht homogene bosgebied. Het is al van ver zichtbaar in het Noord-Hollandse polderlandschap. Het gebied wordt aan de oostzijde begrensd door het Noordhollandskanaal en de provinciale weg, en aan de westzijde door de dorpskern van Julianadorp. Aan de zuidzijde is net als aan de noordzijde nu het uitgestrekte open weide- & bollenlandschap aanwezig. De duinen van de Noordzeekust zijn op de achtergrond zichtbaar.

Enmaal binnen dit homogene bosgebied ontvouwt zich een beschutte, introverte parkachtige omgeving. Kronkelige wegen en paadjes, waterpartijen en ontspannen clusters van bebouwing worden afgewisseld met groene velden. De bosrijke, beschermde en rustige omgeving is de grote kracht van het gebied.

Daarenlegen mist het gebied overzichtelijkheid en een bepaalde helderheid. De open ruimtes in het bos zijn nogal verstrooid en vormen weinig samenhang. Bovendien is het groen in het hele gebied homogeen van karakter: er mist dynamiek en (bio-)diversiteit. Dit is zowel voor de milieewaarde als voor de oriëntatie binnen het gebied een gemis. Ook de onsluiting in het gebied is niet helder. De hoofdonsluiting vertoont een aantal desoriënterende knikken. Alle wegen en paden lijken veel op elkaar in maat en materiaal waardoor hoofd- en secundaire wegen, auto- en fietspaden moeilijk van elkaar te onderscheiden zijn.

De hoofdroute verbindt de twee entrees van het gebied. De zuidelijke entree is onoverzichtelijk, er is te veel verwarrend groen en niet duidelijk richtinggevend. De westelijke entree aan de zijde van Julianadorp geeft daarenlegen een direct zicht tot ver in het gebied. Het mist wel een markant gebouw bij de entree dat laat zien dat hier ook gewoond wordt.

Tussen de centrale voorzieningen en de westelijke entree is de grootse open ruimte aanwezig. Deze ruimte straalt rust en overzicht uit. De hoofdroute loopt enigszins slingerend door dit gebied en wordt begeleid door een romantische waterparij. Boomgroepen vormen een coulisselandschap met daartussen grasvelden waarop gerecreëerd kan worden. Deze mooie groene ruimte die deels al is te overzien vanaf de westelijke entree is zo waardevol dat ze behouden zou moeten worden en als 'drager' kan dienen voor het nieuw in te richten gebied.

De bewoners zijn gehuisvest in paviljoens die per twee of drie of vier geclusterd zijn. Er zijn vijf van dergelijke clusters. De clusters bevinden zich in open plekken van het terrein. Deze plekken zijn vanaf de hoofdonsluiting niet goed zichtbaar en liggen daarmee wat 'verstopt'. Ook het contact vanuit de clusters naar buiten is minimaal (één open plek vormt een positieve uitzondering daarop).

Naast de paviljoens zijn er ook gebouwen voor algemene voorzieningen en management. Centraal liggen de gebouwen De Lier (met een sporthal en zwembad), Het Blok, Het Tj (met o.a. restaurant en kledingverkoop), het Ruim (buurtsuper) en de Helling (o.a. fietsmaker). Deze gebouwen liggen wel bij elkaar maar vormen geen duidelijke samenhang. Bovendien vormt het vele, meer dan manshoge groen een belemmering om die samenhang te ervaren.

De zusterflat 'Buitenhaven' waar het personeel in woont is het meest markante gebouw, vooral door zijn hoogte. Het steekt boven de boomtoppen uit en is daardoor al van veraf zichtbaar. Dit gebouw wordt gesloopt omdat het verouderd is. Een dergelijk bakken zou in het gebied moeten terugkomen om als herkenningspunt binnen en buiten Noorderhaven te kunnen dienen.



De zusterflat 'Buitenhaven' steekt boven de boomkoppelen uit en vormt daardoor een waardevol oriëntatiepunt binnen en buiten het gebied.



De centrale voorzieningen liggen wel bij elkaar maar vormen geen duidelijke samenhang.



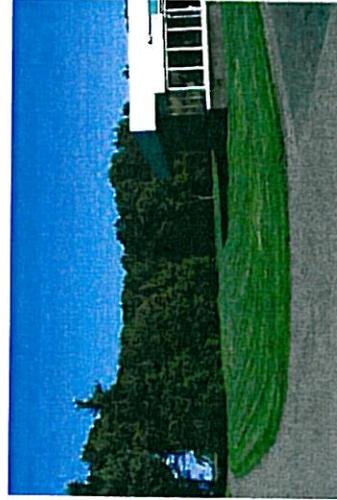
De mooie groene open ruimte in het midden van het plangebied is zo waardevol dat deze als 'drager' voor het plan kan dienen.



De hoofdinsluiting verboort een aantal desoriënterende knikken.



De westelijke entree geeft een direct zicht tot ver in het gebied, er mist een markant 'poort'gebouw dat laat zien dat er gewoond wordt.



Woongebieden liggen nu verstopt in het bos, slechts een enkele opening biedt zicht op de polder.



De zuidelijke entree is onoverzichtelijk, er is teveel verwarrend groen en is niet duidelijk richtinggevend.

## Toelichting Masterplan

### Een duidelijk centrum

De platte structuur van Noorderhaven maakt dat alles te veel op elkaar lijkt: de gebouwen, de wegen, het groen. Door te kiezen voor een duidelijk centrum in het gebied ontstaat een helderheid die juist de woonbuurten de mogelijkheid geeft om heel informeel van karakter te zijn. Er wordt zoveel mogelijk gebruik van kwaliteiten die reeds in het gebied aanwezig zijn. Door slechts op een aantal punten de wegen te verleggen, accenten in de centrale bebouwing te verleggen en strategisch het groen te verplaatsen wordt een gebied gecreëerd met een duidelijke identiteit: een centrum met voorzieningen waaromheen kleine woonbuurtjes in het bos zijn aangebracht. Uitgangspunt is dat overal duidelijk het bos zichtbaar is.

Er wordt verschil gemaakt in typen wegen. De hoofdweg verbindt beide entrees, de daaraan gekoppelde secundaire wegen leiden naar de woonbuurtjes en het meer extensieve oostelijke deel van Noorderhaven met de recreatie. En tot slot zijn er de smalle wegen die binnen de woonbuurtjes de woningen bereikbaar maken.

### Het Veld

De centraal gelegen open ruimte is zo waardevol dat deze samen met het voorzieningengebied de kern vormt van het plan. In dit gebied kan door alle bewoners van Noorderhaven gerecreëerd worden. Geur- en kleurtuinen verrijken het landschap en maken het extra attractief voor de cliënten. De aanwezige waterpartij wordt vergroot en de hoofdweg krijgt op een aantal punten een duidelijker vloeiender verloop. De boomgroepen die de open groene grasvelden afwisselen krijgen een kleurrijke krans van Rododendrons. Alle woonbuurten liggen als een waaijer om dit open middengebied. Zij vormen een duidelijke begrenzing van het park en zorgen voor de sociale veiligheid.

### Brink & accent

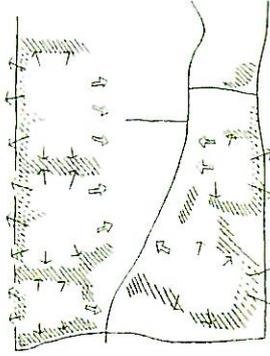
Direct ten oosten van het Veld liggen de centrale voorzieningen. De huidige gebouwen worden aangevuld met drie nieuw te realiseren gebouwen. Daarmee worden de centrale voorzieningen duidelijker gebundeld. De gebouwen (die op het gras 'staan') omsluiten een langwerpige bomenrijke pleinsachtige ruimte: de Brink. Op de Brink wordt onder de bomen geplaatst. Het huidige parkeerterrein aan de zuidkant van het Tj wordt ook hiernaar verplaatst zodat vrijwel alle bewoners en bezoekers op de Brink kunnen parkeren. Hiermee is ook het gebouw het Tj duidelijker op de Brink en de overige voorzieningen gericht. De hoge woonwoningen op het Tj is al van veraf zichtbaar en vormt het nieuwe oriëntatiepunt in Noorderhaven. De nieuwe gebouwen bieden in de plint ruimte voor nader te bepalen voorzieningen zoals een kleine fysiotherapie praktijk, huisartsenpost, een apotheek of iets dergelijks. Daarboven zijn appartementen die zorgen voor levendigheid en veiligheid in dit kleinschalig centrumgebied.

### Landschappelijke entrees

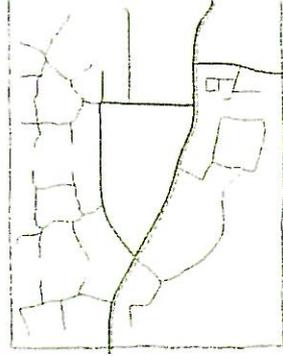
De beide entrees worden zo ingericht dat de bezoeker met open armen wordt ontvangen en niet het gevoel heeft een privé-terrein te betreden. Hiertoe wordt het water langs de rand van Noorderhaven iets naar binnen gebracht zodat een ruime riante entree ontstaat. Aan dit water staat een landschappelijk geïntegreerd woongebouw dat de entree markeert. Het maakt zichtbaar dat Noorderhaven niet slechts een park is maar dat er ook wordt gewoond.

### Informele woonbuurten

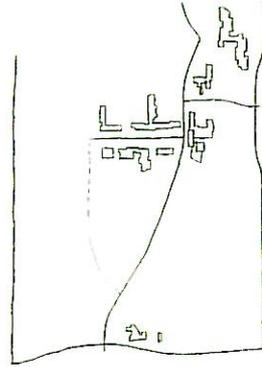
Er zijn twee grote en twee kleine woonbuurten. Ze liggen als een waaijer rond het centrale park en worden omgeven door het bos. Ingepakt in een 'groen mantel'. De woonbuurtjes zijn zo opgezet dat ze alle een min of meer gelijk mix aan woningtypen hebben. Daarmee wordt een zo groot mogelijke variëteit binnen de buurtjes bereikt. De buurtjes onderscheiden zich onderling door verschil in vormgeving van de woningen (elk buurtje is door één architect ontworpen). De woonstraten binnen de buurten zijn gericht op het omringende bos. In het bos gaan zij over in een fijnmazige bospadensysteem (voor voetgangers). Daarmee is overal binnen de woonbuurten het bos waarneembaar. Rond de paden aan de rand van het bosgebied worden de lage takken van de bomen weggehaald. Hierdoor is vanuit de woonbuurtjes onder de bomen door zicht mogelijk op de omgeving terwijl van buitenaf toch de continuïteit van het bos blijft gewaarborgd. Via een stelsel van voetpaden door het bos zijn de buurten informeel met elkaar verbonden. De woonbuurten zijn direct zichtbaar vanuit het Veld.



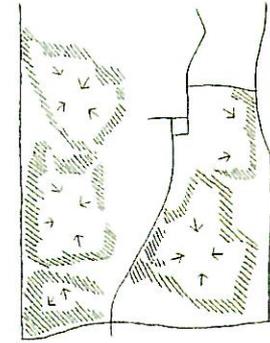
plan: woongebieden gericht op het park en zichtmogelijkheid naar de poelder



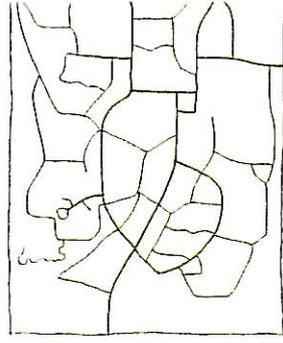
plan: duidelijke verschillen tussen hoofdwegen en buurtwegen



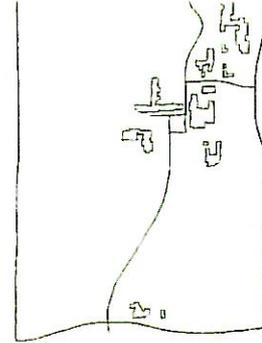
plan: meeste voorzieningen gebundeld langs de Brink



nu: woongebieden naar binnen geleerd



nu: verwarmde wegenstructuur met aantal dubbele wegstukken



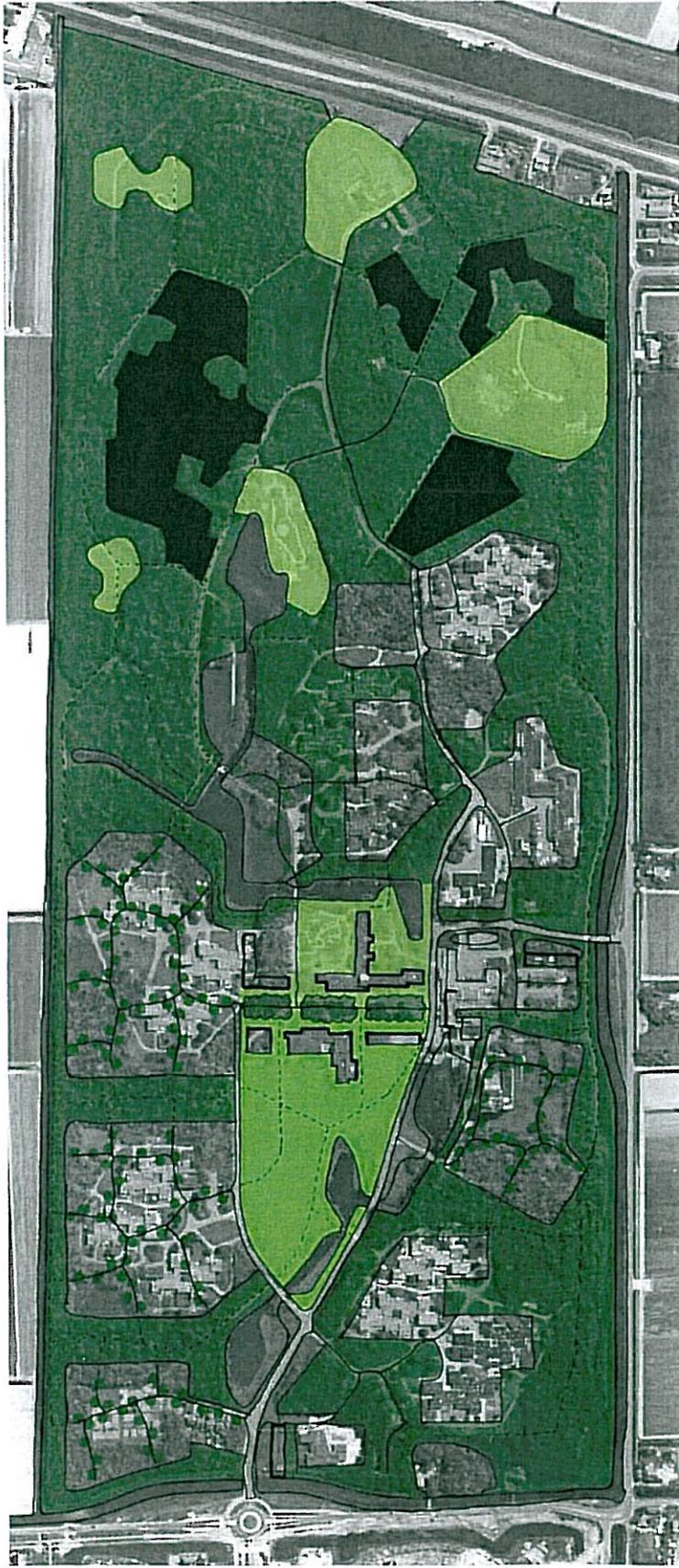
nu: voorzieningen liggen verspreidt

# Masterplan Noorderhaven



Het nieuwe structuurplan: In het midden ligt een open groen ruimte, het veld, met daaraan gekoppeld de Brink, een verrijking van de bestaande voorzieningen. Om dit centrum liggen de woonbuurten en paviljoenclusters gegroepeerd die duidelijk een oriëntatie hebben op het middengebied. De informele woonbuurten zijn omringd door bos. Bijzondere landschappelijke gebouwen markeren de beide entrees. Een hoogteaccent op het 'Tij' vormt een nieuw oriëntatiepunt in het gebied.

# Groenstructuur

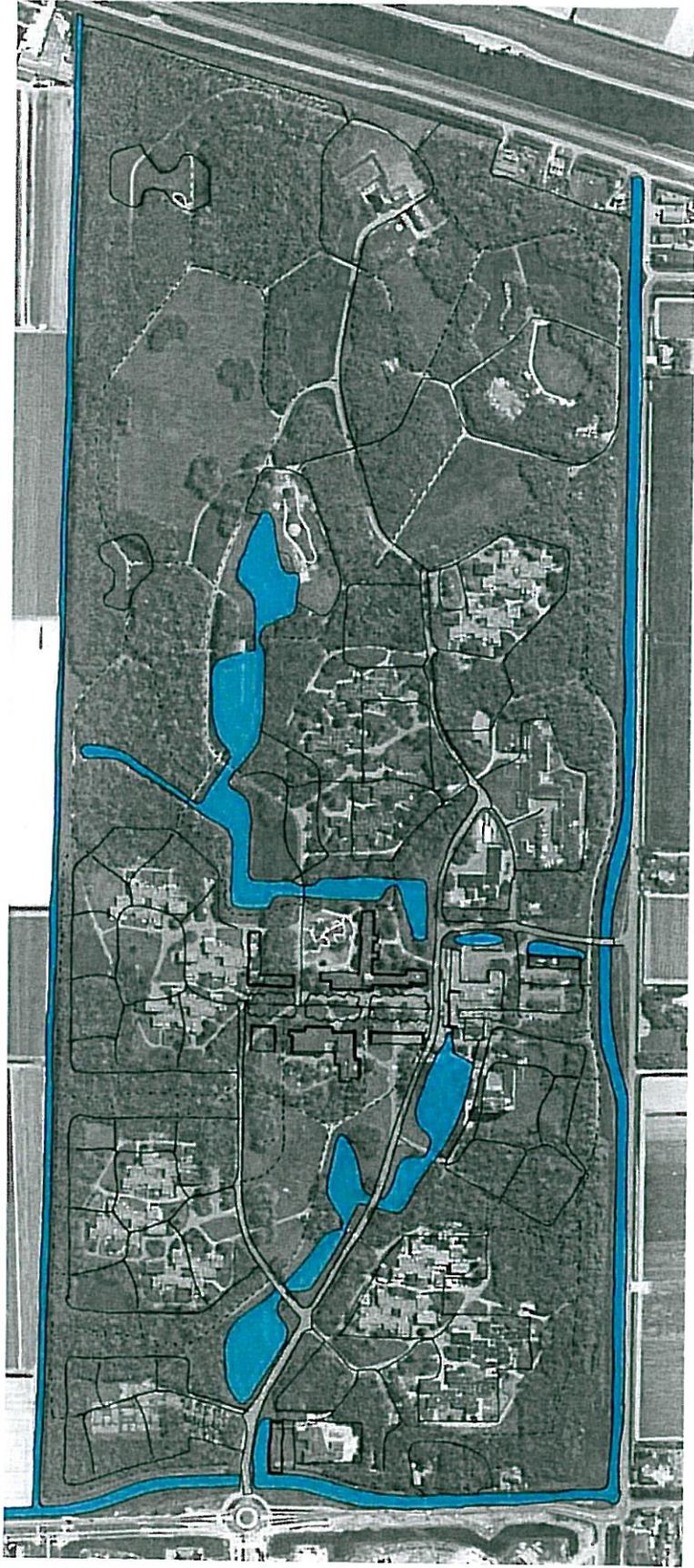


- Bestaand extensief beheerd groengebied
- Recreatie in het groen, intensiever beheerd groen
- Herplant ter compensatie van gekapt groen



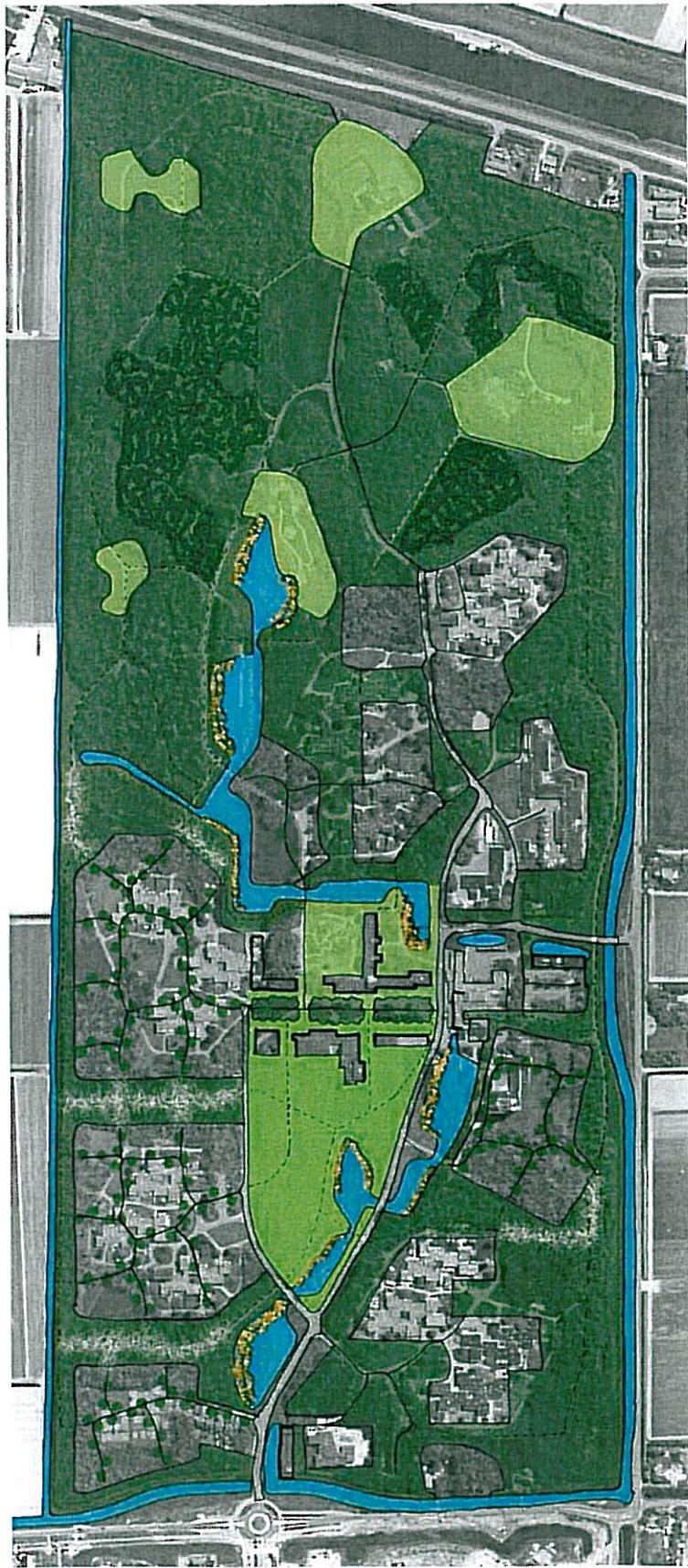
Er wordt een onderscheid gemaakt tussen intensief beheerd groen (de lichtgroen gekleurde velden die open zijn van karakter) en ecologisch beheerd groen (het donker gekleurde deel dat dicht bebost is en de woonbuurten en paviljoencusters omkadert).

## Waterstructuur



De waterstructuur wordt verbeterd door verbreding van het water op strategische plekken waardoor continuïteit van het water beter beleefbaar is.

## Kansen voor ecologie

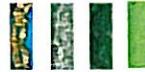


Rieboevers aan de watergangen

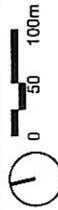
Opgekrond bos met kruidenlaag en sinzenflora

Nieuw aan te leggen bos met beheer gericht op kruidenlaag en sinzenflora

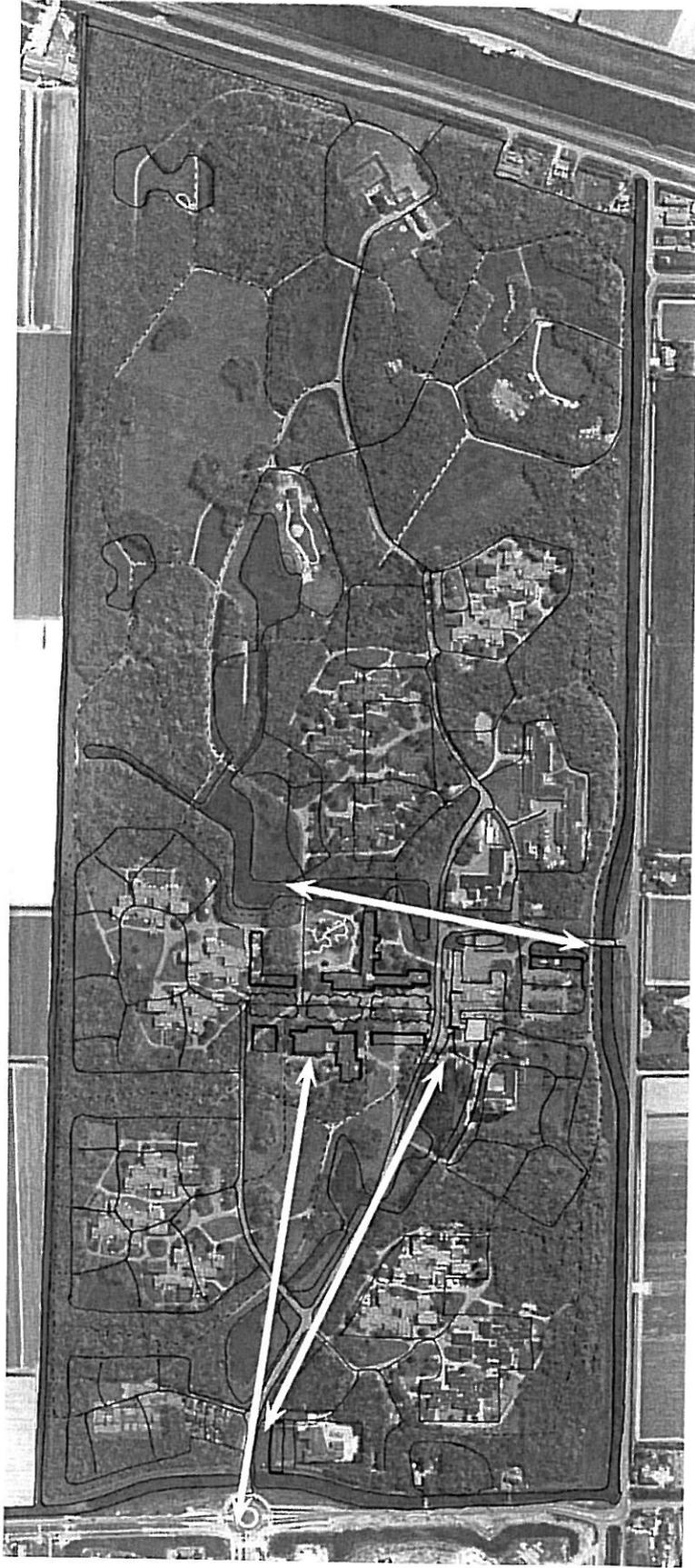
Aanleg park waarbij vooral veel bloesem en bessen voedselplek vormen voor vogels en insecten



Nieuwe ingrepen in zowel groen- als waterstructuur bieden kansen voor nieuwe ecologische ontwikkelingen die het gebied kunnen verrijken en een extra laagheid meegeven in natuurbeleving. Verbreding van het water biedt op diverse plekken kansen voor riel- en overvegetaties met bijbehorende fauna. Onder de opgekronde bomen (langs de paden in het bos) en in de nieuw aan te leggen bosdelen kunnen kruidenlagen en sinzenflora meer diversiteit brengen in het ecologisch beheerde groen.

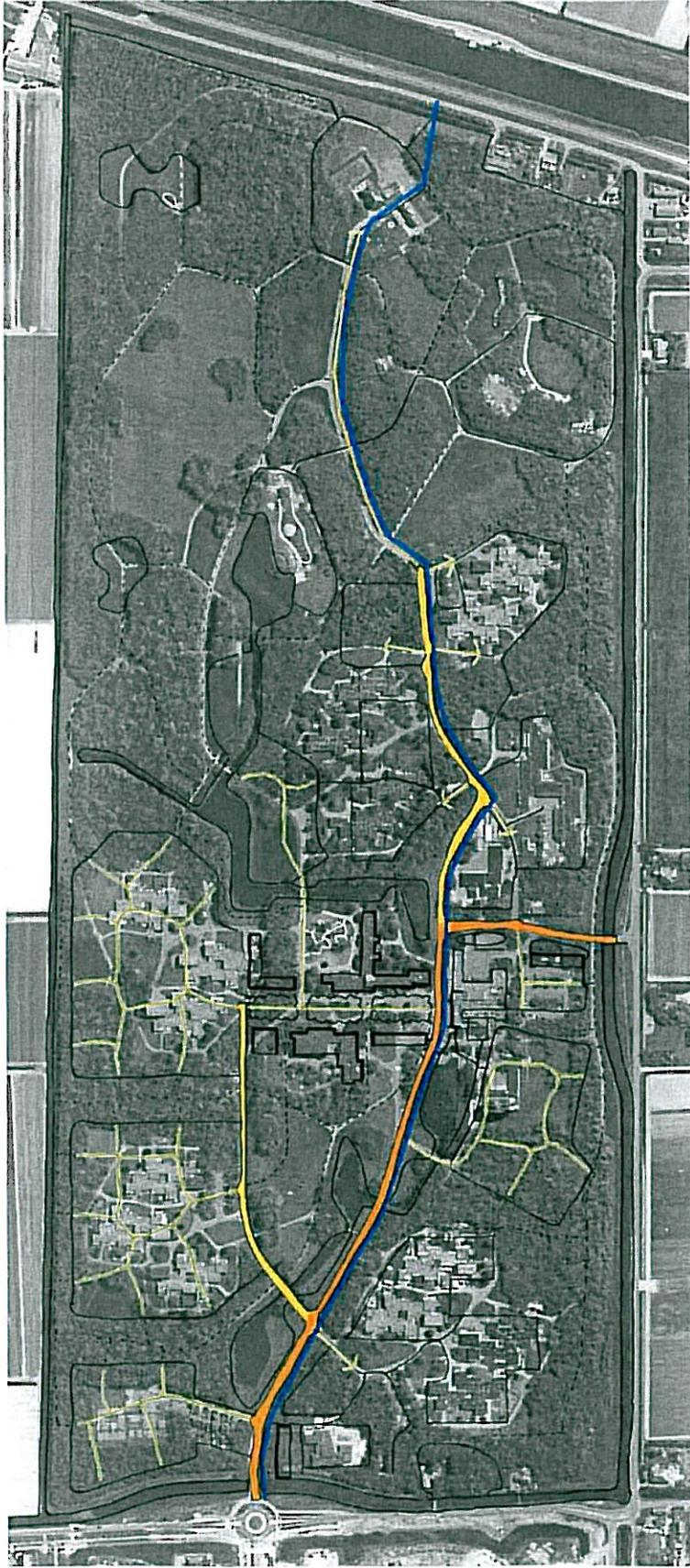


## Zichtlijnen



*Door het open middengebied, de verbreding van het water en accenten in het plangebied ontstaan er diverse zichtlijnen. Deze zichtlijnen bieden helderheid en overzicht in het plangebied. Vanaf de westelijke entree is er direct zicht d'op het terrein in eindigend bij het accent op het Tj.*

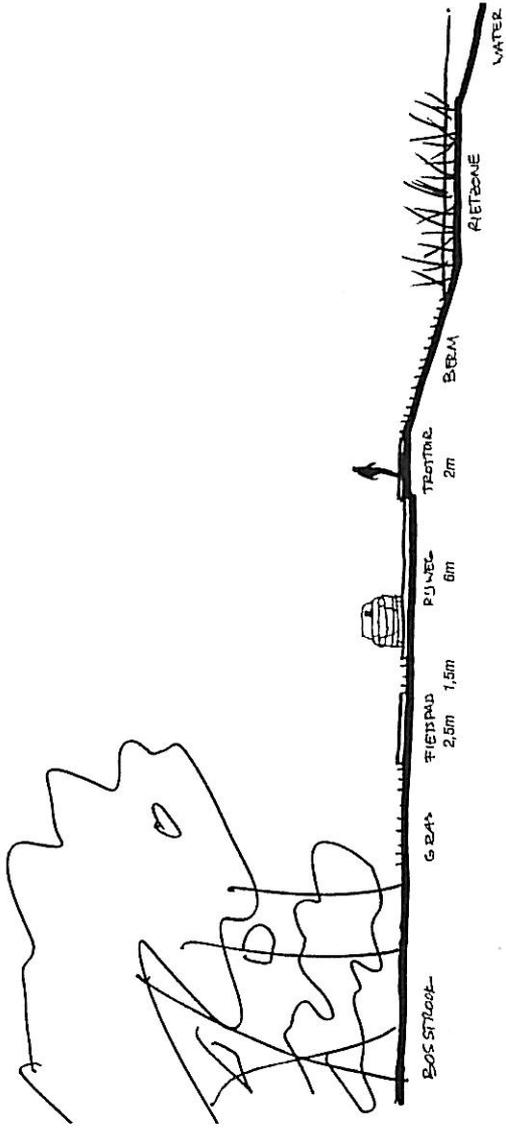
# Wegenstructuur



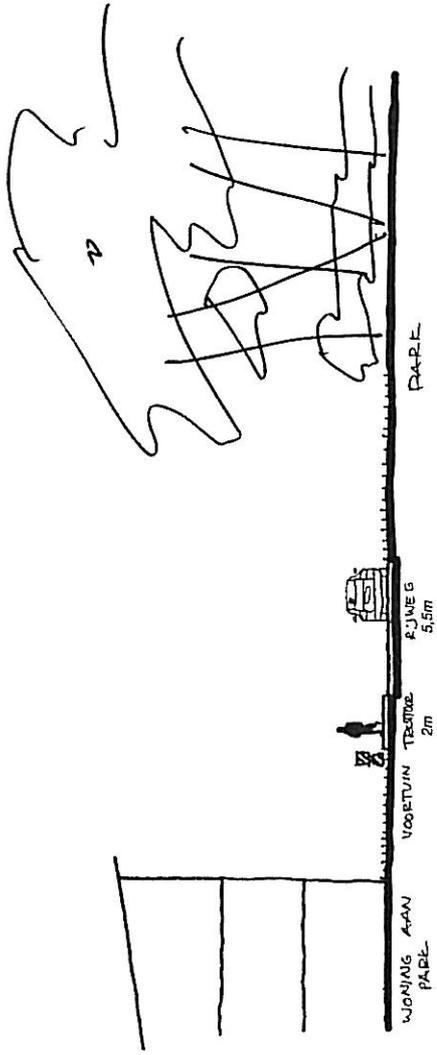
*Er wordt verschil gemaakt in typen wegen: de hoofdweg verbindt beide entrees, de daaraan gekoppelde secundaire wegen leiden naar de woonbuurtes en het meer extensieve oostelijke deel van Noorderhaven met de recreatie. En tot slot zijn er de smalle wegen die binnen de woonbuurtes de woningen bereikbaar maken.*

-  Primaire ontsluitingsweg (verblijfsgebied 30 km plus)
-  Secundaire ontsluitingsweg (verblijfsgebied 30 km )
-  Tertiaire ontsluitingsweg (verblijfsgebied woonerf)
-  Doorgaande fietsroute
-  Voetpaden in groen





De hoofdweg verbindt beide entrees.



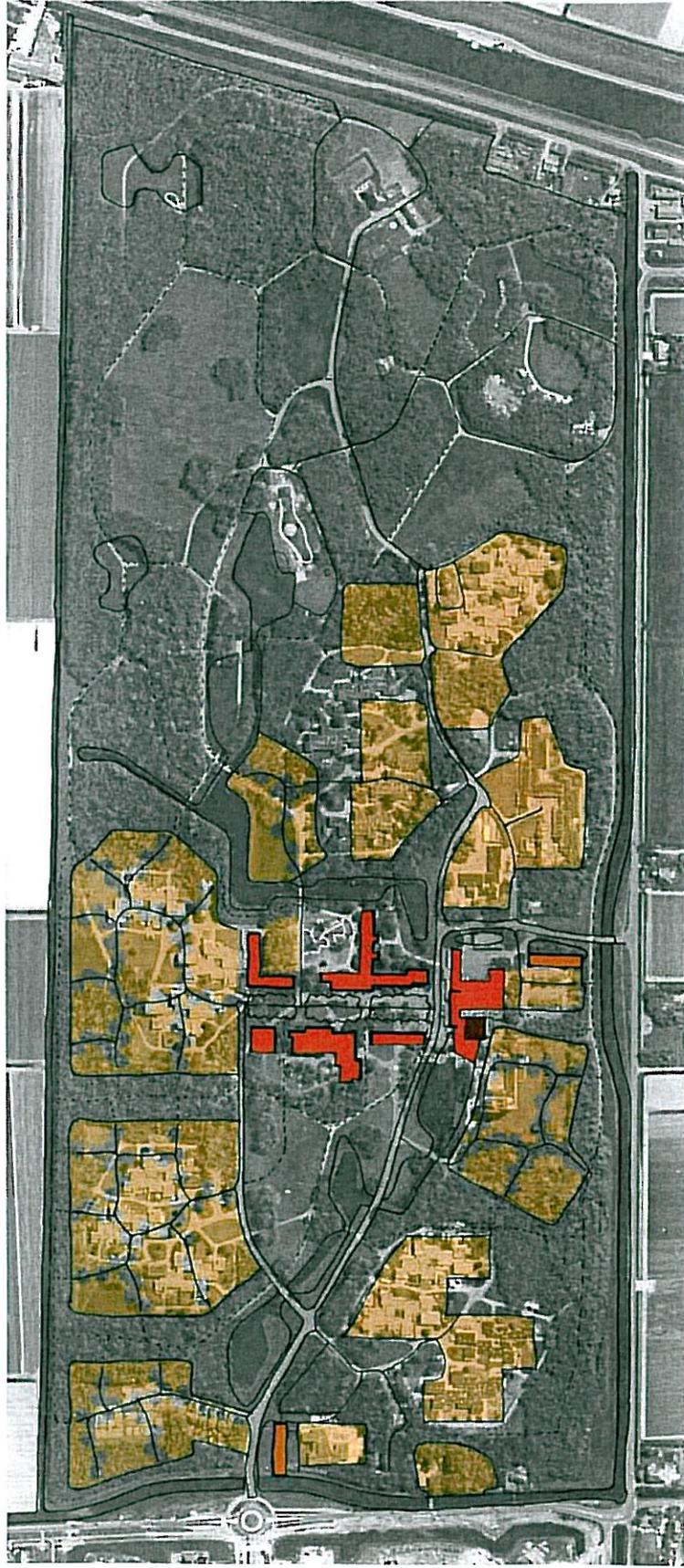
De secundaire wegen leiden naar de woonbuurtjes en het meer extensieve gedeelte in het oosten van Noorderhaven.

## Bebouwingsaccenten



Accenten in bebouwing geven de entrees aan en als beëindiging van de Brink.

# Gebouw/hoghtes



- Goot max 7 meter, nok max 11 meter  
incidenteel toegestaan goot max 10 meter, nok max 13 meter
- Max. hoogte 14 meter (met incidentele opbouw tot max. 17 meter toegestaan)
- Max hoogte 14 meter (met incidentele opbouw tot max. 17 meter toegestaan)
- Max. hoogte 40 meter

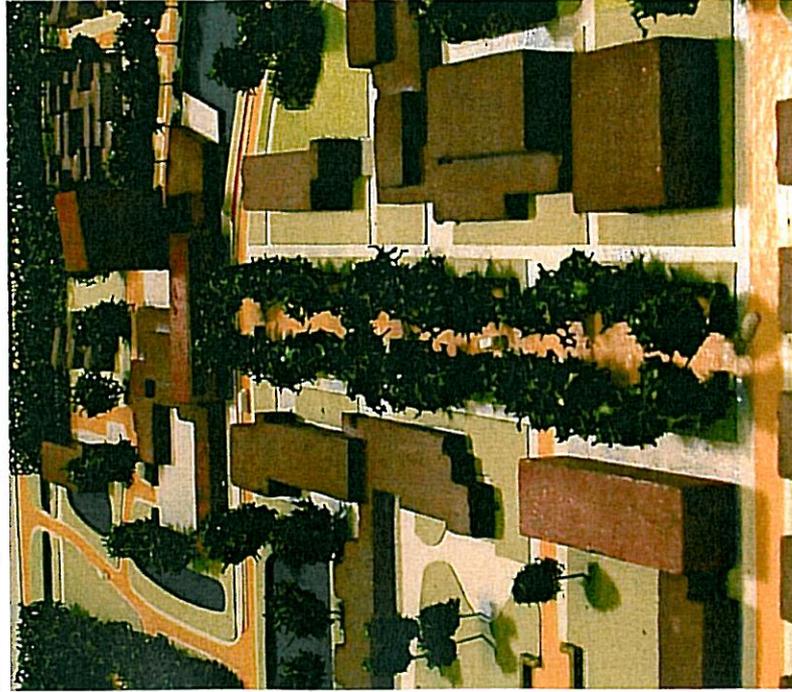


## De Brink

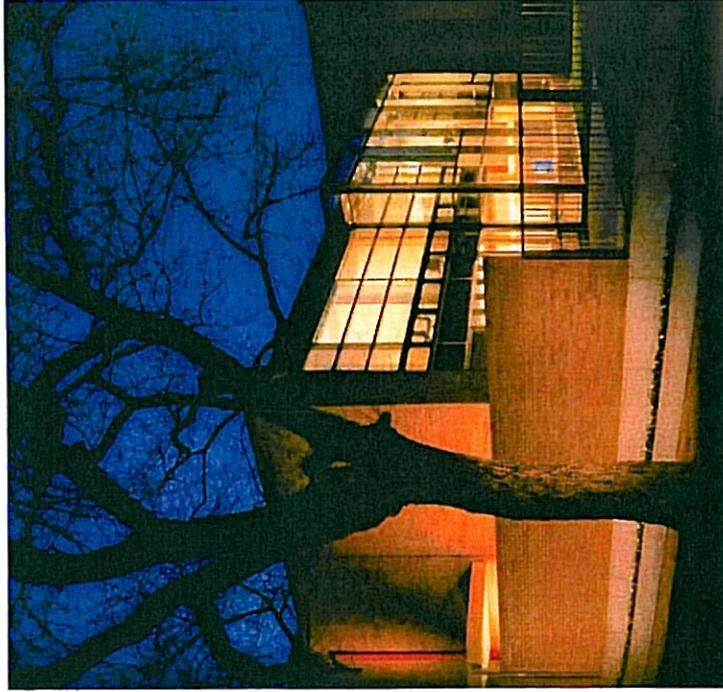
De huidige drie centrale voorzieningengebouwen Het blok, het sportgebouw de Lier en het Tij worden uitgebouwd met drie nieuwe gebouwen. De zes gebouwen omsluiten, samen met de rand van het noordelijke gelegen woonbuurtje, een nieuwe langwerpige ruimte: De Brink. De nieuwe gebouwen zijn maximaal 14 meter hoog (met een eventuele incidentele terugliggende opbouw). Bestaande gebouwen kunnen ook tot deze hoogte uitgebouwd worden.

De Brink is een langgerekte plein van zo'n 40 meter breed en 200 meter lang die wordt begrensd door de zes gebouwen en de rand van het noordelijke woonbuurtje. Om deze ruimte te kunnen maken wordt de huidige weg aan de noord- en zuidzijde plaatselijk iets verlegd. In het midden van de langgerekte Brink wordt geparkeerd onder bomen. De drie parkeervelden worden omgeven door het groen van bomen en hagen. Door het parkeren hier te organiseren zijn alle openbare voorzieningen uitstekend toegankelijk. Aan weerszijden van de parkeervelden is genoeg ruimte voor de voetganger en de mindervalide om zich, niet gehinderd door het autoverkeer, te kunnen voorbewegen. Het groen van het park loopt tussen de gebouwen door naar de Brink: de gebouwen staan als het ware op het gras. Voetpaden lopen vanaf de Brink tussen de gebouwen door naar het park.

De drie nieuwe appartementengebouwen hebben elk hun eigen specifieke vorm, een recht



Zicht op de brink met de parkeervelden, gebouwen met voorzieningen en appartementen met als climax het Tij aan het einde van deze ruimte.



Ook 's avonds is er activiteit op de brink omdat er naast de voorzieningen ook wordt gewoond.



Het parkeren wordt geconcentreerd op de brink. Daarmee zijn de voorzieningen uitstekend bereikbaar. De drie parkeervelden worden omgeven door een haag en bomen.

hoek, een vierkant en een haakje. Daarmee ontstaat diversiteit en een gevarieerde wand. De gebouwen zijn gebaseerd op eenzelfde typologisch systeem (behalve 'het vierkant'). Met dit systeem zijn de individuele appartementen eenvoudig te koppelen of te splitsen om er cliëntwoningen van te maken (en vice versa).

De gebouwen zullen eenzelfde 'cubistisch' uiterlijk hebben als huidige gebouwen (zodat ze hierop aansluiten) maar verschillen wel heel duidelijk in materiaalgebruik. De huidige gebouwen zijn stevig en zwaar van karakter, de nieuwe gebouwen worden vooral lichtig en transparant van karakter. Glas en hout zullen de beeldbepalende materialen zijn.

Bij voorkeur zijn de plinten (begane grond) ingericht met voorzieningen, maar woningen zijn ook goed mogelijk. In dat laatste geval dient extra aandacht te worden besteed aan de vormgeving van buitenuitruimtes bij de woningen.

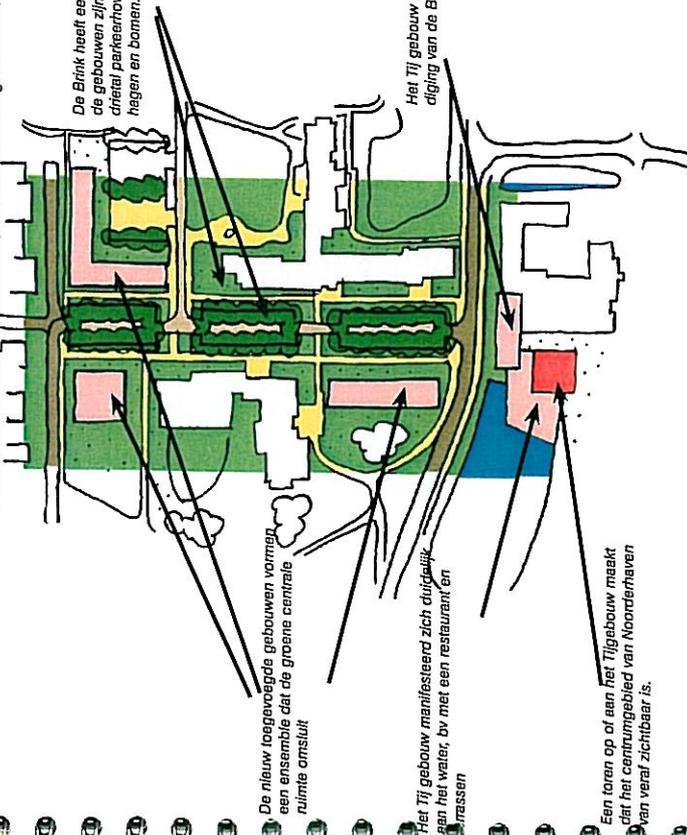
Het nieuwe Tjij-gebouw wordt grondig verbouwd en uitgebreid. Voorgesteld wordt om de uitbreiding zo te formen dat een samenstelling van diverse vormen ontstaat waardoor het minder als een massieve 'platte koek' overkomt. Indien een groot deel wordt vervangen wordt om diezelfde reden een zo compact mogelijk opzet voorgestaan. Belangrijk is dat het complex zich zich prominent aan het water manifesteert, bij voorkeur hier komt hier het restaurant met terras aan het water. Daarnaast is het belangrijk dat de Brink duidelijk wordt beëindigd met een gebouwd volume, bijvoorbeeld met woningen.

Essentieel is ook het hoogteaaccent, een slanke woontoren van maximaal 40 meter hoog. Deze toren is als het ware de vlaggenmast van het gebied: een markant oriëntatiepunt vanuit de wijde omgeving. Daarmee is van veraf het centrumgebied van Noorderhaven te herkennen.

Het gebouw het Tjij krijgt een lichtvochtig karakter, heel anders dan de stevige platte doos die het nu is. Ook hier zijn de voorgestelde beeldbepalende materialen glas en hout.



De nieuwe gebouwen hebben een open en transparant voorkomen.



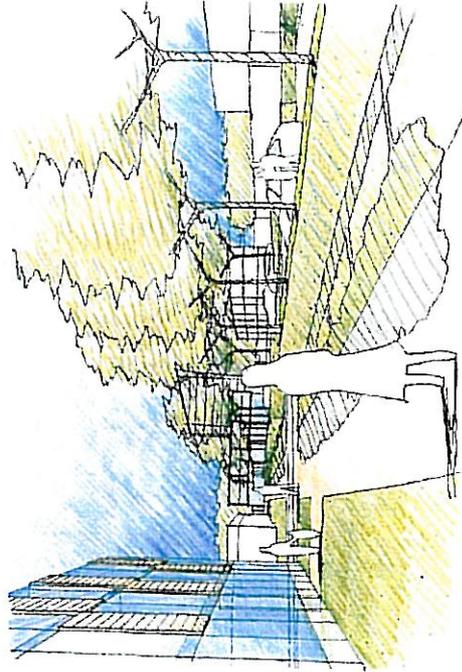
De Brink heeft een duidelijk groen karakter: de gebouwen zijn omgeven door gras; een oriel parkertertoeven zijn ingelast met hagen en bomen.

Het Tjij gebouw maakt een duidelijke beëindiging van de Brink

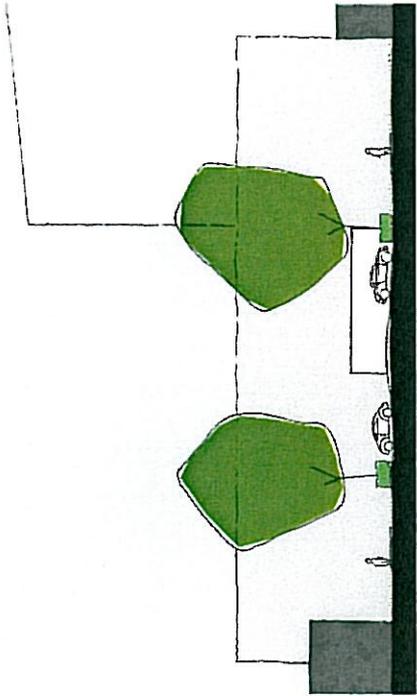
De nieuw toegevoegde gebouwen vormen een ensemble dat de groene centrale ruimte omsluit

Het Tjij gebouw manifesteert zich duidelijk aan het water, bv met een restaurant en terrassen

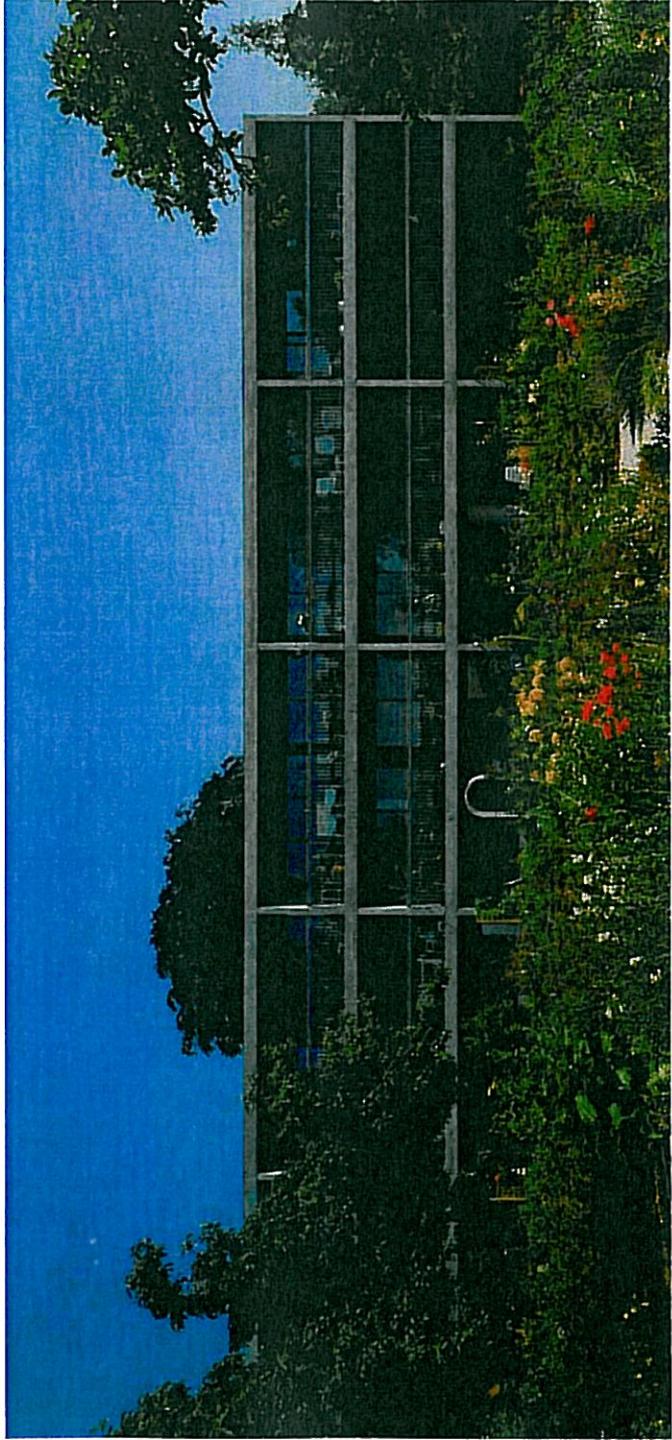
Een toren op of aan het Tjijgebouw maakt dat het centrumgebied van Noorderhaven van veraf zichtbaar is.



Impressie van de brink met de nieuwe gebouwen met voorzieningen en appartementen en het nieuwe markante Tjij aan het eind van het centrumgebied.



*Doorsnede van de brink met op de achtergrond het Tj en de nieuwe woortoren.*



*Voorbeeld van appartementen aan een gezamenlijke groene ruimte.*

## Het Veld

### Ontmoetingsplek

De centrale groene ruimte, het Veld, is de recreatieve ontmoetingsplek voor iedereen in Noorderhaven. Hier ligt het grote open veld waar men een balletje kan trappen, in de zon kan liggen of kan picknicken. Aan de noord- en zuidzijde wordt het gebied begrensd door een rand van woningen die met de voorzijde aan het park liggen en daarmee sociale controle mogelijk maakt. De woningen zijn het front van de erachter gelegen woonbuurtjes die hierdoor ook aan het Veld komen te liggen. Aan de zuidzijde wordt het Veld bepaald door de hoofdonsluitingsweg en het (vergrooite) water dat er zich langs slingert. De nieuwe woningen op het Tjii-gebouw met daaronder het restaurant manifesteert zich nadrukkelijk aan het eind van de watergang. Een stelsel van paden maakt het mogelijk om vanuit het Veld het hele plangebied in te lopen. De paden lopen naar de Brink en tussen de woongebieden door in het bos naar de rand van het plangebied.

### Geur- en kleurtuinen

Er zijn speciale tuinen aangelegd die de zinnen van zowel cliënten als van de nieuwe bewoners pikkelan; er is een kleurtuin en een geurentuin bij de nieuwe appartementengebouwen. Bij het paviljoentje is een voeltuin gesitueerd.

In de kleurtuin staan bordes met op bloeskleur gesorteerde planten en op blackkleur gesorteerd, zoals grijsbladigen, roodbladigen, geelbladigen en donkergroenbladigen. Zo wordt duidelijk dat niet alleen bloei, maar een hele plant een sfeer kan zetten.

In de geurentuin staan planten met verschillende geuren, veelal ook kruidenplanten. Te denken valt aan munt-geurende planten (bv. pepermunt), parlumachtige geuren (bv. lavendel), zoetgeurende planten (bv. kamille), kruidige geuren (bv. tijm en rozemarijn) en frisse geuren (bv. eglantier en citroemelisse). Maar ook een hoekje met stinkende planten zoals bv. Artemisia.

In de 'voeltuin' komen planten met zachte (bv. watermunt), harige (bv. harige hortensia), ruw blad (bv. viburnum), stekelig blad (bv. dennentboom), stevige bladeren (bv. laurierkers) of juist slappe bladeren (bv. siergrassen) te staan.

### Diversiteit van groen

De bestaande bossen in het park worden aangevuld met rhododendrongroepen om het park te verbijzonderen ten opzichte van het meer natuurlijke groen in de rest van Noorderhaven. In het voorjaar ontstaan dan purperen vlakken rondom de bomen in het park.

Op andere strategische plekken wordt de onderbegroeiing onder de bomen verwijerd. Dit zijn veelal plekken waar een sociaal of verkeersronnelle situatie is ontstaan door de ondergroei. Onder de bomen kunnen, al naar gelang de plek, lage heesters worden geplant, gras gezaaid of zal vanzelf een soortelijke kruidenvegetatie ontstaan.



De bestaande boomgroepen worden aangevuld met Rhododendrons die diversiteit en kleur brengen in het park.



Langs het park loopt de hoofdonsluiting die de twee entrees met elkaar verbindt.



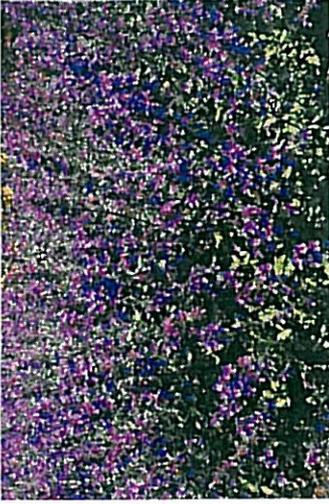
Een kleurentuin met bijvoorbeeld grijze bladeren, rode tulpen of blauwe salie



Een voeluin met bijvoorbeeld dennenaalden, hosta en grassen.



Een geurentuin met bijvoorbeeld lavendel, tijm en geurende rozen.





Het Veld ligt centraal voor iedereen en vormt het hart van het plangebied. De roodendringgroepen en de belevingstulpen maken deze groene ruimte bijzonder. In opzichte van het overige meer natuurlijker groen in Noordhaven.

## De entrees

De beide entrees behouden hun groene karakter en worden op een subtiel manier verbijzonderd met het naar binnen trekken van de daar aanwezige watergang. Hierdoor ontstaat meer openheid bij de entrees zodat een betere ruimtelijke verbinding tussen Noorderhaven en de buitenwereld ontstaat. Bij elke entree staat een bijzonder appartementencomplex aan deze nieuwe waterpartijen.

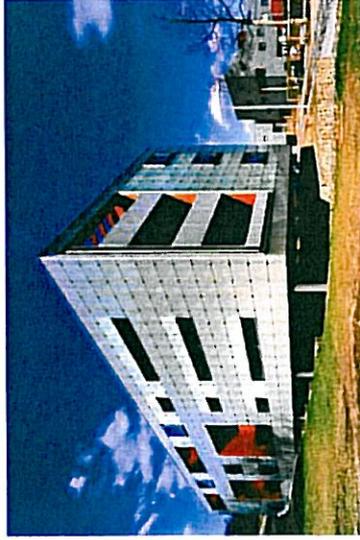
De lichtvoetige gebouwen hebben nadrukkelijk een landschappelijk karakter: ze staan (deels) met kolommen in, of hangen over het water. De gebouwen hebben een licht en transparant karakter en er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen en kleuren.



De westelijke entree met open zicht op het park en de nieuwe woontoren.



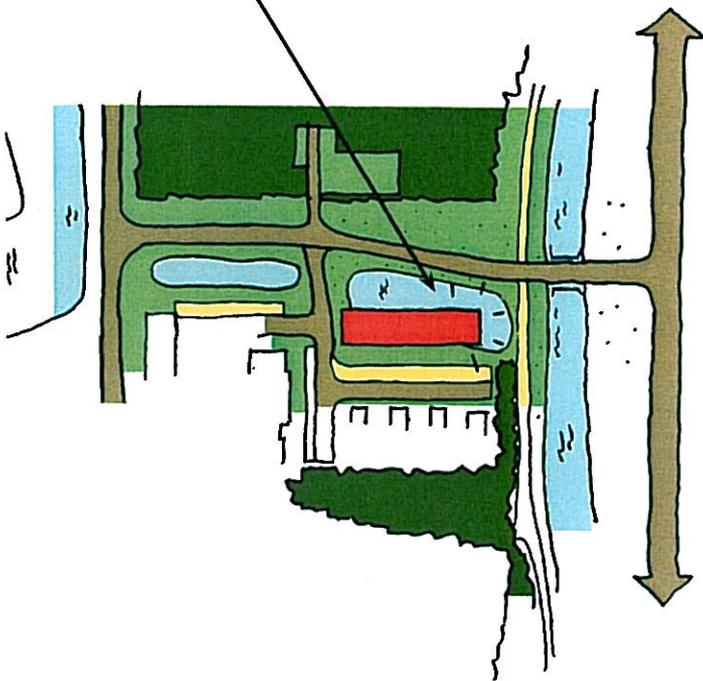
Het bijzondere entreegebouw heeft een duidelijk landschappelijk karakter.



Voorbeeld van gebouw dat (deels) op poten in het landschap staat en een licht en transparant karakter heeft.

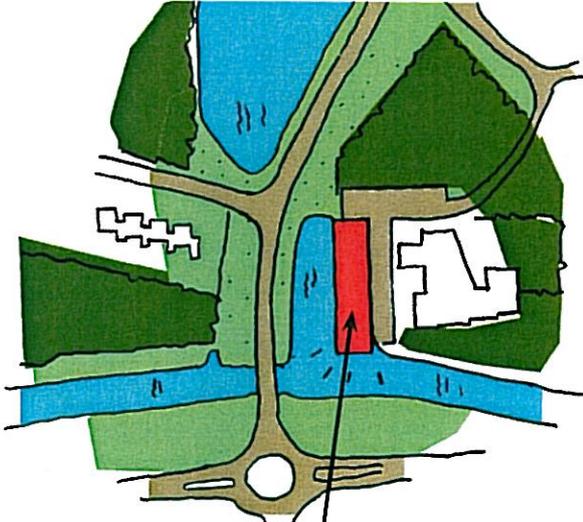


Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen en kleuren

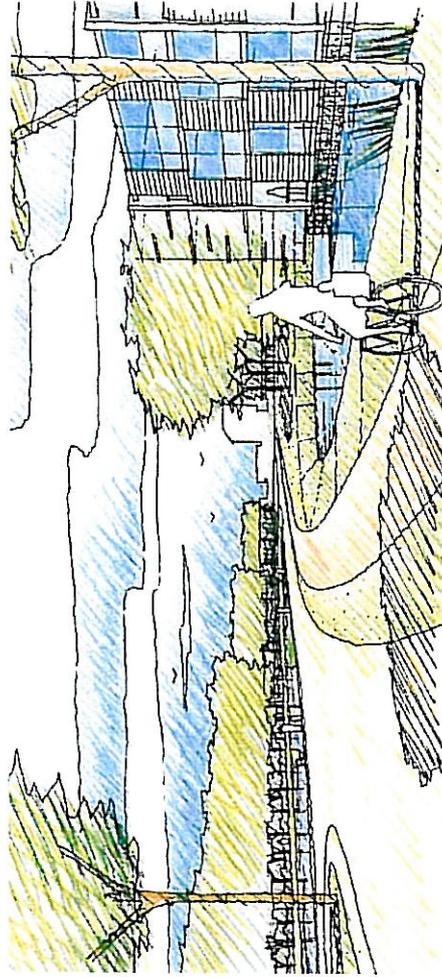


Situatie van de zuidelijke entree

het gebouw staat deels met kolommen in het water. Het water wordt vanaf de rand naar binnen gehaald. Hierdoor ontstaat meer openheid bij de entrees zodat een betere ruimtelijke verbinding tussen Noorderhaven en de buitenwereld ontstaat.



Situatie van de westelijke entree



Vanaf de westelijke entree is het centrale groene gebied te zien met op de achtergrond de brink met de markante toren van het Tjil. Rechts is nog net het markante entreegebouw in beeld.

## De woonbuurtjes

### Ligging

De woonbuurtjes bevinden zich in een krans om het centrumgebied van Noorderhaven. Ze bevinden zich op de plaatsen van de huidige paviljoens en de zusterflat. De buurtjes zijn volledig omgeven door bos, behalve daar waar zij grenzen aan het centrumgebied. Vanaf het centrumgebied zijn de woningen zichtbaar; op deze wijze zijn de buurtjes duidelijk herkenbaar. Dit is een verbetering i.o.v. de huidige situatie: de paviljoens zijn nu over het algemeen geheel 'verstopt' in het bos. Daardoor is de oriëntatie in het gebied moeizaam.

### Wonen in het bos

Het wonen in het bos is het hoofdthema van de woonbuurtjes. Het reeds aanwezige dichte en hoge bos is op de achtergrond overal duidelijk aanwezig. Om het contact met het bos nog te versterken komen vrijwel alle straten uit in het bos. De straten gaan dan vervolgens over in een padenstructuur waarmee het bos is doordrad. De wegen zijn smal en zijn geknikt waardoor ze ook het karakter hebben van een informeel padenstructuur. Ook de nieuwe boomgroepen langs de wegen maken een verbinding met het bos. Daar waar mogelijk worden de huidige bomen die zich binnen de woonbuurtjes bevinden behouden. De woningen staan 'vrij' geplaatst, er zijn geen lange rijen of grote clusters en de rooilijnen variëren sterk. Met bovenstaande ingrediënten ontstaat de ervaring dat de bewoners daadwerkelijk in het bos wonen, en niet in een willekeurige andere nieuwbouwbuurt.

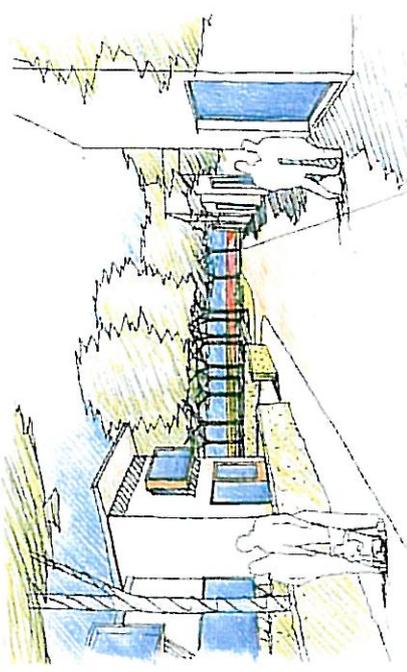
### Wegenpatroon: nerven

Het wegenpatroon in de buurtjes heeft een nervenstructuur als van een blad. De nerven hebben een duidelijk geknikt en informeel karakter.

De hoofdnerf heeft een breed openbaar profiel. Op één of meer markante punten daar waar de hoofdnerf knikt vermindert het openbaar gebied zich zodat een verblijfsplek ontstaat die kan worden ingericht als speelgebied. Een opvallend gebouw vormt een herkenningspunt.

De andere kleinere nerven die in het bos eindigen zijn in principe niet langer dan 75 meter (i.v.m. bereikbaarheid klik-opstelplaats).

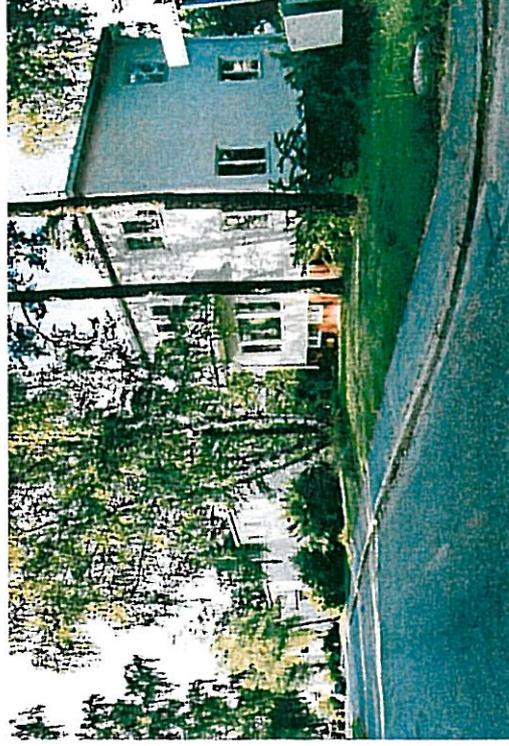
Enkele van deze 'nerven' zijn met elkaar verbonden zodat rondrijden mogelijk is. Daarmee zijn de woonbuurtjes goed bereikbaar voor de vuilniswagen en in geval van calamiteiten of werkzaamheden is er een alternatieve route.



Aan het eind van de woonstraatjes is onder de busrand door het omringende polderlandschap te zien.



De wegen in de buurtjes zijn smal en geknikt en hebben het karakter van een woonerf: er zijn geen aparte voetpaden. Daardoor is er veel ruimte voor groen en bomen. Het bos is op de achtergrond overal voelbaar.



Op één of twee strategische plekken is het groen langs de weg ruimer en is er een markant punt in de bebouwing

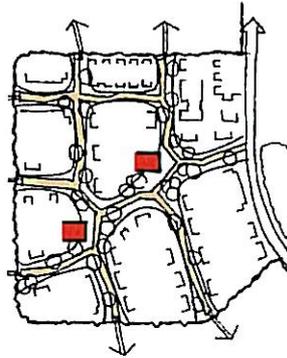


De woningen staan geveerd geplaatst in kleine groepen die zijn omgeven door hagen

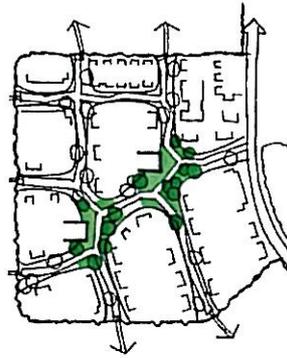
de wegen zijn smal en gelijk, waarmee ze ook een natuurlijke verkeersruimte zijn. De wegen die eindigen in een pad zijn over het algemeen niet langer dan 75 meter.

de wegen zijn georiënteerd op het omringende bos. De wegen worden doorgezet in paden

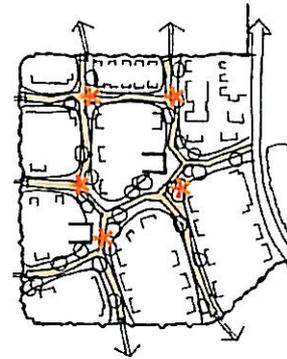
Op één of twee strategische plekken is het groen langs de weg ruimer en is er een markant punt in de bebouwing



accenten: bijzondere bebouwingsvorm op strategische plekken aan de hoofdstam



speelplekken: in de groene verbrede ruimtes centraal in de buurt



afvalinzameling: opstelplekken langs de weg

## De architectuur van de woonbuurtjes

### Architectuur

Elke woonbuurt kent een gevarieerde mix aan woningtypen. Deze zijn 'at random' door elkaar geplaatst. Door het knikende karakter van de wegen variëren de rolijnen sterk. Hierdoor ontstaat een informeel beeld waarmee het geheel het karakter krijgt van een villa-buurtje in het bos. Er worden nergens formele randen gemaakt, niet in plaatsing van de woningen maar ook niet in de architectuur. Er is één uitzondering, en dat zijn de markante punten die in principe op één of twee plekken binnen de woonbuurtjes zich bevinden. Hier is de typologie en/of massoepbouw duidelijk anders omdat hier wel een plek wordt gemarkeerd.

Om per buurtje een sterke samenhang in vormgeving te verkrijgen, is de voorkeur dat per buurtje één architect wordt gekozen voor de vormgeving van de woningen. Daarmee ontwerpt één architect de gevarieerde mix aan woningen. Uitgangspunt is dat daarmee een familie van aan woongebouwen ontstaat die in type en vorm sterk verschillen, maar in stijl, vormgeving en materiaalgebruik sterke overeenkomsten kennen.

Ook in de architectuur van de woningen moet tot uitdrukking komen dat het hier gaat om wonen in het bos. De woningen hebben dus een duidelijk landschappelijk karakter dat goed aansluit bij bosachtige omgeving en het informele karakter van de buurtjes. Dit uitgangspunt heeft geleid tot de volgende regels:

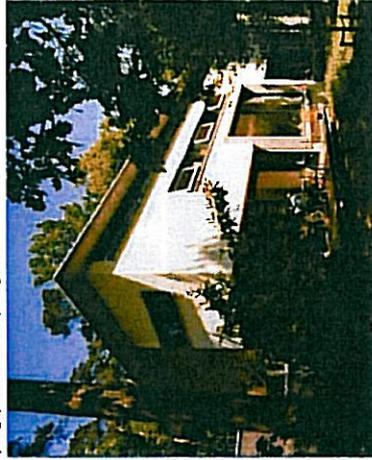
- De woningen hebben een duidelijk open en informeel karakter (geen grote gesloten fronten of massieve blokken).
- Er worden middelen gebruikt waarmee een geleidelijke overgang van de woning naar het omliggende landschap wordt gecreëerd. Mogelijkheden daartoe zijn serres, veranda's, grote dakoverstekten, luifels, vlonders. Deze middelen zijn duidelijk geïntegreerd in de architectuur.
- De woningen hebben een duidelijk horizontaal karakter (om de overgang naar het landschap te versterken)
- De woningen hebben flauwe daken (max. 35 graden) met riante overstekten (min. 0,40 m)
- Het kleurgebruik is zeer ingehouden en heeft een natuurlijk karakter: geen felle kleuren maar alleen gedekte tinten. Daarmee komt het kleurenpalet van bomen en planten op de voorgrond te staan.

### Kavels

De structuur van de buurtjes is zo opgezet dat in maatvoering in principe zg. 'marktconforme' kavels zijn in te passen. Dit houdt o.a. in dat rekening is gehouden met kavels van 27 meter diepte. Belangrijk is dat op de kavels voortuinen zijn ingericht die een groen karakter hebben en minimaal 3 meter diep zijn. Op het eigen terrein bevinden zich één, bij voorkeur twee (achter elkaar) opstelplekken voor de auto (voor de evt. garage). Voorkomen dient te worden dat de voortuin een verhard karakter krijgt.



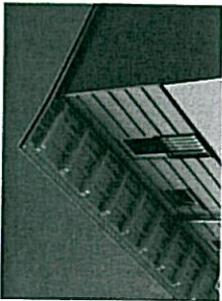
*De incidentele kleine appartementsgebouwen staan op strategische plekken in de woonbuurtjes geplaatst in het open groen*



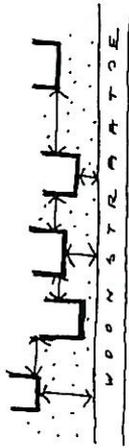
*De woningen hebben flauwe daken en een landschappelijk karakter. Het vlonderras maakt hier een geleidelijk overgang naar het landschap.*



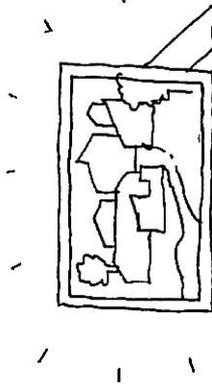
*De woningen hebben flauwe daken, licht materiaalgebruik en gedekte tinten. Dakoverstekten en balkons maken een geleidelijke overgang naar het landschap*



De woningen hebben een ruim dakoverstek (min. 0.40 m) en een flauwe hellingshoek van het dak.



De rooilijnen van de gevels van de woningen verspringen en de onderlinge afstand van de woningen varieert.



Elke architect maakt per woonbuurte een familie aan woongebouwen die duidelijk verwant zijn aan elkaar en in stijl, vormgeving en materiaalgebruik sterke overeenkomsten kennen.



Ook patrowoningen zijn kleinschalig en passen in het landschappelijke beeld.



Grote overstekken, serres, veranda's en luifels maken een geleidelijke overgang van de woning naar het omringende landschap.



De woningen passen op een natuurlijke manier in het landschapsbeeld. Er worden geen harde kleuren toegepast en alleen natuurlijke en voornamelijk lichte materialen.

## inrichting openbare ruimte van de woonbuurtjes

Openbaar profiel: groen

Er is sprake van een hoofdstram met een breed variërend openbaar profiel (van 15 tot incidenteel 25 meter) en zijtakken met een openbaar profiel van 10 meter. De klinkerwegen zijn smal gehouden (4,50 m). Al het verkeer maakt gebruik van deze wegen, dus ook de voetgangers: de buurten hebben het karakter van een woonerf. Door het knikkende karakter van de wegen wordt het auto verkeer sterk geremd. Aan weerszijden bevindt zich gras waarin boomgroepen staan. De breedte van het gazon varieert sterk door het knikkende karakter van de smalle wegen. Het openbaar parkeren is als horte stroken langsparkeren langs de weg georganiseerd. Het intensievere parkeren voor de cliëntwoningen is als enige als haaks parkeren opgelost. De parkeervlakken moeten duidelijk incidenten zijn in het gazon en geen doorlopende structuur vormen. Daarnaast wordt het beeld van verharding zoveel mogelijk in het groen opgelost. De voorkeur is dan ook om de parkeervlakken op een 'groene' manier vorm te geven (met versteekt gras of grassietenen).

Woonclusters en de erfafscheidingen.

De woningen zijn losjes geplaatst in woonclusters. Deze woonclusters worden gevormd door de randen van de 'nerven' van de straatjes. De woonclusters hebben een duidelijke afbakening van het openbaar gebied. Door de informele plaatsing van de woningen komt het op plaatsen voor dat zijluinen direct grenzen aan het openbare profiel. Deze moeten daarom duidelijk afgebakend worden om privacy voor bewoners goed te garanderen. Dit heeft geleid tot de volgende regels:

- Kavels die met zijluinen (en evt. achtertuinten) direct grenzen aan het openbaar profiel moeten op die erfgrens op eigen terrein een volgroeide haag (kant en klaar haag) zijn geplaatst van 1,80 m hoog.
- Dit geldt ook voor het incidentele geval dat voortuinen breder zijn dan 15 meter
- Kavels die direct grenzen aan de rand van de woonbuurt (het bos) kennen juist een lage erfafscheiding (max. 1 meter hoog) d.m.v. een haag of een goed vormgegeven hekwerk. Privacy is hier minder een probleem en het beeld wordt voorgestaan dat de tuinen een voortzetting zijn van het bos. 1,80 hoge schuttingen zijn strikt niet toegestaan!
- voortuinen zijn, daar waar ze geen opening hoeven te bieden voor opritten, afge schermd met een volgroeide haag van 0,80 m hoog.

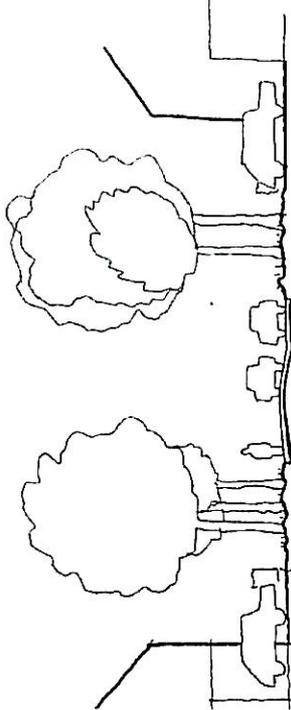
Algemeen geldt dat per woonbuurt wordt gekozen voor één integrale uitvoering van erfafscheidingen met een uniforme vormgeving en plankeuze. 1,80 hoge schuttingen zijn strikt niet toegestaan!

Parkeren.

Voor de woonbuurtjes geldt een parkeernorm van 1,7. Uitgangspunt is dat 1,0 parkeren op eigen terrein is opgelost (min. 1 opstieplaats voor de evt. garage) en 0,7 parkeren in het openbaar gebied. Indien 1,0 parkeren niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd (dit geldt alleen voor de cliëntwoningen) moet 1,7 parkeren in de directe nabijheid van de woningen worden gerealiseerd.

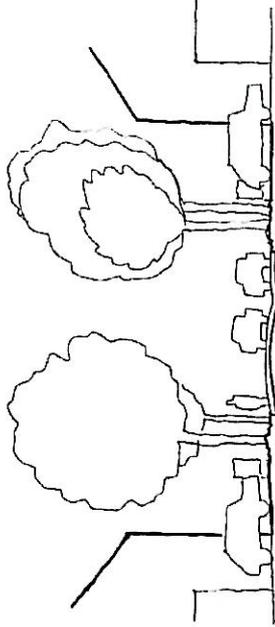


de incidentieels kleine appartementengebouwen staan op strategische plekken in de woonbuurtjes geplaatst in het open groen



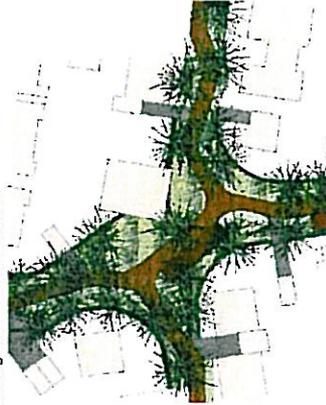
3m woonruimte gras 4,50 15,00 200 4,25 200 4,25 300 3,00  
 parkeervakken (informeel) min. 1,80m  
 voortuin

Principale profiel van de hoofdstram (min 15 m breed). De weg slingert: de breedte maten van de grasstroken varieert sterk.

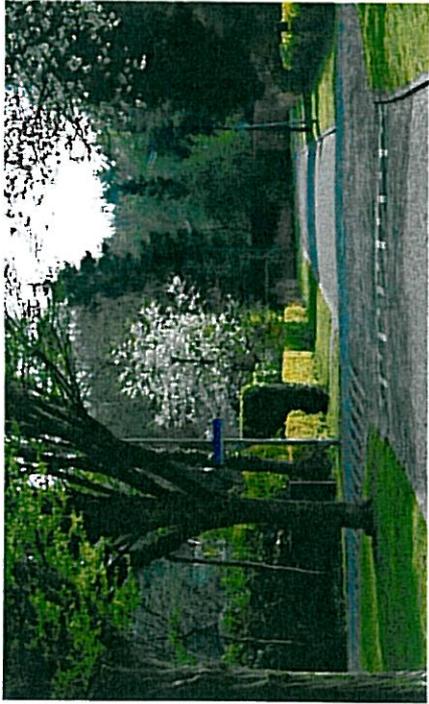


3,00 1,75 4,50 2,00 1,75 3,00  
 woonruimte gras 15,00 4,50 1,75 2,00 1,75 3,00  
 voortuin pp gras voortuin

Principale profiel van de woonstratjes (gem. 10 m breed). De weg slingert: de breedte maten van de grasstroken varieert sterk.



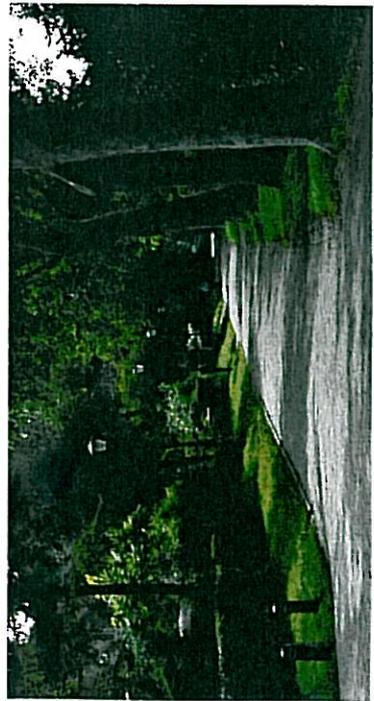
de wegen hebben een gebukt karakter, links en rechts ervan zijn in het gras op willekeurige wijze boomgroepen geplaatst.



De smalle klinkerwegen hebben aan weerszijden gras met daarin willekeurig ge plaatste bomen. Het omringende bos is goed voelbaar.



Zij- en achtertuinen grenzen soms aan het openbaar gebied en zijn duidelijk begrensd door een haag.



Het groen van de tuinen, de hagen, het gras en de bomen langs de wegen en de informele verlichting bepalen het karakter van de openbare ruimte



Alle erven worden aan de openbare ruimte begrensd door een robuuste haag



Op eigen terrein zijn twee parkeerplaatsen naast elkaar niet toegestaan, de voortuinen moeten een groen karakter hebben. Er is daarnaast voldoende parkeermogelijkheid in de openbare ruimte langs de weg, die bij voorkeur ook een groene uitstraling heeft.