

Beeldkwaliteitsplan Klein Plaspolderpolder

Deelgebieden 2, 3b en 4

mei 2025



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
Leeswijzer	
2. Nota Omgevingskwaliteit	4
Vlietzone	
3. DO inrichtingsplan	5
Vier groene valleien	
4. Analyse bestaande bebouwing	7
5. Beeldkwaliteit architectuur	10
Hoofdlijn architectuur	
Gevelopbouw	
Plinten en entrees	
Materialisering en detaillering	
6. Aansluiting op buitenruimte	19
Overgang van privé naar openbaar	

1. Inleiding

Begin 2015 heeft de raad ingestemd met de Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder – Ruimte voor Ideeën. Deze Ontwikkelvisie geeft het ruimtelijk kader voor transformatie van Klein Plaspoelpolder naar een verblijfsgebied en voorziet in een grof gedefinieerd raamwerk van openbare ruimte en nader uit te werken deellocaties.

De invulling van de deellocaties is nader uitgewerkt in Spelregelkaarten met toelichtende spelregels. De spelregels zijn abstract waar het kan en concreet waar nodig. Abstract waar de nadere uitwerking kan plaatsvinden binnen een bepaalde bandbreedte en concreet waar de spelregels hard moeten zijn.

In dit beeldkwaliteitsplan worden aanvullend op de Spelregelkaarten eisen vastgelegd voor de vormgeving van bebouwing en de aansluiting op de buitenruimte. Met dit plan wordt op grote schaal de stedenbouwkundige eenheid in Klein Plaspoelpolder en op kleinere schaal een levendige en attractieve woonomgeving gewaarborgd.

Het beeldkwaliteitsplan bevat toetsbare criteria in tekst en afbeelding. Het beeldkwaliteitsplan dient enerzijds als inspiratiebron voor architecten en anderzijds als toetsingskader voor de Commissie Omgevingskwaliteit. De leden van deze commissie, evenals de klankbordgroep en DS Landschapsarchitecten hebben input geleverd op dit beeldkwaliteitsplan.

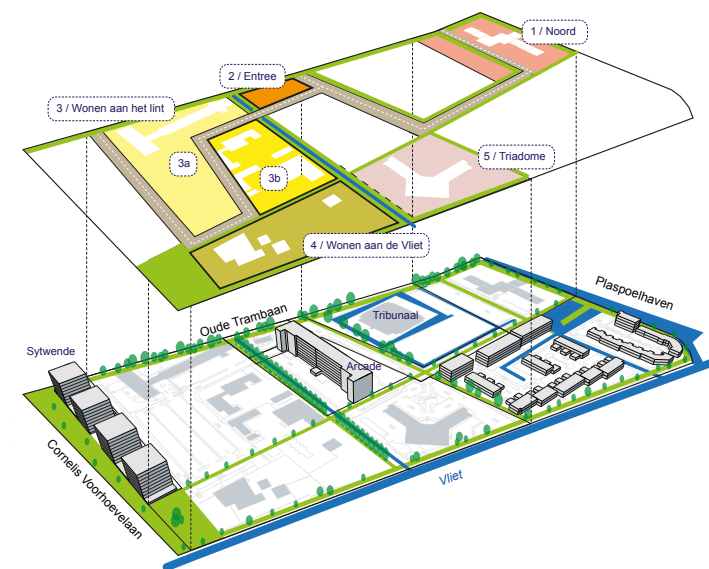
Het beeldkwaliteitsplan geldt voor de te ontwikkelen deelgebieden 2, 3b en 4. Dit plan zorgt er voor dat bestaande plannen en nieuwe plannen goed op elkaar aansluiten.

Het beeldkwaliteitsplan gaat niet over de inrichting van de buitenruimte. Hier is al een inrichtingsplan voor opgesteld. De aansluiting van de gebouwen op de openbare ruimte krijgt in dit plan aandacht

De gebruikte beelden dienen als sfeerimpressie. Wat op de beelden te zien is, wordt niet 1 op 1 gerealiseerd.

Leeswijzer

Allereerst worden de kwaliteitseisen voor Klein Plaspoelpolder vanuit de Welstandsnota en Nota Omgevingskwaliteit besproken (H2). Daarna wordt het vastgestelde Inrichtingsplan (van de buitenruimte) besproken (H3). Dit is de drager van de gebiedsontwikkeling en de architectuur zal hierop moeten aansluiten. Daarna volgt een analyse van de bestaande en geplande bebouwing in Klein Plaspoelpolder (H4). Na het inrichtingsplan en de analyse volgen de beeldkwaliteitseisen voor de architectuur (H5). Hierin worden de eisen benoemd voor onder andere de stedenbouwkundige en architectonische samenhang in het gebied en de eisen voor de verschijningsvorm van de gebouwen op de verschillende deellocaties. De aansluiting van de architectuur op de buitenruimte wordt in H6 verder uitgewerkt.



Projectlocaties Klein Plaspoelpolder in kleur aangegeven

2. Nota Omgevingskwaliteit

In de Welstandsnota (2011) en de Nota Omgevingskwaliteit (2024) worden voor Klein Plaspoelpolder weinig eisen gesteld aan architectuur, stedenbouw en landschap. Daarom is het beeldkwaliteitsplan opgesteld met aanvullende eisen voor de nog te ontwikkelen locaties.

Vlietzone

In de nota's staan wel relevante paragrafen over de inpassing van bebouwing in de Vlietzone. Ook is er een cultuurhistorische analyse Vlietoevers uitgevoerd waar verschillende waarden uit naar voren komen.

Welstandsnota

De architectonische kwaliteiten langs de Vliet zijn onder te verdelen in de volgende vier waarden:

- Een moderne uitstraling voor de bouwperiode waarin het pand is gerealiseerd;
- Bebouwing met een eigen karakter en kwaliteit;
- Symbiose tussen architectuur en ruimtelijke omgeving;
- Verfijndheid in materialen en detaillering.

De Vliet is een bovenlokale structuur met gevarieerde landschapstypen en een diversiteit aan architectuur. Er zal dus per gebied op basis van de gebiedscriteria worden gekeken welke welstandscriteria specifiek van toepassing zijn. De cultuurhistorische analyse Vlietoevers biedt hiervoor een goede leidraad.

Nota Omgevingskwaliteit

Het uitgangspunt voor de Vliet en aanliggend groen is het benutten en verder versterken van de groen-blauwe, recreatieve en cultuurhistorische kwaliteiten, zodat de Vlietzone zich steeds verder kan ontwikkelen tot toegankelijk en aantrekkelijk gebied door realisering van excellente woonmilieus en openbare oevers. Daarbij dient het overheersende beeld van de Vlietzone als groene omgeving, met parken, tuinen en waar mogelijk openbare wandelroutes in het groen, zo veel mogelijk te worden te behouden en versterkt.

Cultuurhistorische analyse Vlietoevers

In de analyse worden ruimtelijke karakteristieken rond de Vliet benoemd. Voor Klein Plaspoelpolder zijn voornamelijk de stedenbouwkundige en architectonische waarden van belang.

Na het midden van de 20e eeuw is rigoureu gebroken met de traditie van langgerekte percelen en overdadige groene ruimten. De groei van de bevolking en de toegenomen vraag naar woningen heeft ertoe geleid dat de uitbreidingswijken een stedelijk wand langs de Vlietoevers vormden. Het groene en landelijke karakter kwam sinds die tijd in het gedrang.

Het verkavelingspatroon, de mate van bebouwing en de doorkijken naar de open ruimte geven de Vlietoevers een groene en landelijke uitstraling. Bebouwing uit het derde kwart van de 20e eeuw en uit het begin van de 21e eeuw heeft oude tradities doorbroken. De bebouwing is massief en in de lengte langs de Vliet geplaatst. Zij overbrugt diverse slagen van het landschap. Doorzichten naar het achtergelegen gebied en groene beplanting ontbreken. Dit kan worden gezien als verstoring van het karakter van de Vliet.



3. DO inrichtingsplan

De nieuw aan te leggen openbare ruimte van Klein Plaspoelpolder zorgt voor een belangrijk deel voor samenhang in het gebied. Het draagt voor een groot deel bij aan de kwaliteit en indentiteit van het gebied. DS Landschapsarchitecten heeft het inrichtingsplan voor de buitenruimte gemaakt. Het inrichtingsplan is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Vier groene valleien

In het ontwerp en inrichtingsplan zijn de lijnen tussen de Oude Trambaan en de Vliet als verschillende valleien vormgegeven, elk met een eigen beplantingsplan. De vier valleien vormen samen met de Oude Trambaan en de Vliet de structuur die voor samenhang in het plan zorgt. De bebouwing moet zich voegen naar de groene inrichting.

De vier groene valleien zijn:

- De steenvallei ter hoogte van de Johan David Zocherstraat;
- De droge vallei ter hoogte van de Nieuwe Havenstraat;
- De natte vallei ter hoogte van de Zandsloot;
- De bosvallei ter hoogte van de Dokter van der Stamstraat.

Door de variatie in de sfeer van valleien ontstaat een interessante openbare ruimte voor mens en dier.

De steenvallei

De zuidelijke vallei is een droge vallei, met veel bestaande verharding en hoge gebouwen. Daar is de beplanting op aangepast. De groene sfeer wordt bepaald door de ruime geveltuinen langs de gebouwen, beplante taluds en daktuinen. Hiermee wordt de bebouwing onderdeel van het landschap. De beplanting is gekozen passend bij een droog, rotsachtig milieu. Het water wordt niet aan de oppervlakte afgevoerd.

De droge vallei

De middelste vallei is een brede wadi waar het water van de zuidelijke complexen en de verhardingen in de Nieuw Havenstraat worden afgevoerd. Het grootste deel van het jaar is het beeld droog en kruidenrijk, maar bij piekbuien wordt het beeld blauwer, het water wordt gebufferd en langzaam afgevoerd. Hier is het beeld naast de wadi lommerijk en bestaat uit bomen met heesters en struiken.

De natte vallei

De noordelijke vallei is de natuurvallei met de Zandsloot die in directe verbinding staat met de Vliet en de achterliggende wijken ontwatert. Het is een historische waterloop. Deze watergang loopt al van oudsher van de Vliet naar de Oude Trambaan en verder. Deze krijgt extra nadruk met een brede natuurvriendelijke oever aan de zuidwestzijde en een daarop afgestemde beplantingssfeer met

een grote diversiteit aan oeverplanten, heesters en (meerstammige) bomen. De natte vallei is een bestaande fouragieroute voor vleermuizen en habitat voor diverse vogels. Daarom moeten in de nieuwe gebouwen nest- en verblijfskasten voor vleermuizen en vogels in de gevels worden opgenomen. Er komt ruimte om te wandelen en recreëren met een meanderend wandelpad door de brede groenstrook. In deze groene loper komen ook de historisch aanwezige groenelementen terug.

De bosvallei

De bosvallei sluit aan bij de reeds aanwezige bossfeer rond het voormalige Tribunaal. De volwassen grote bomen blijven behouden en het beeld wordt verrsterkt door meerstammige bomen, heesters en onderbegroeiing zoals varens en bollen.



3A

2

3A

3B

steenvallei

droge vallei

natte vallei

bosvallei

4A

4B

Triadome

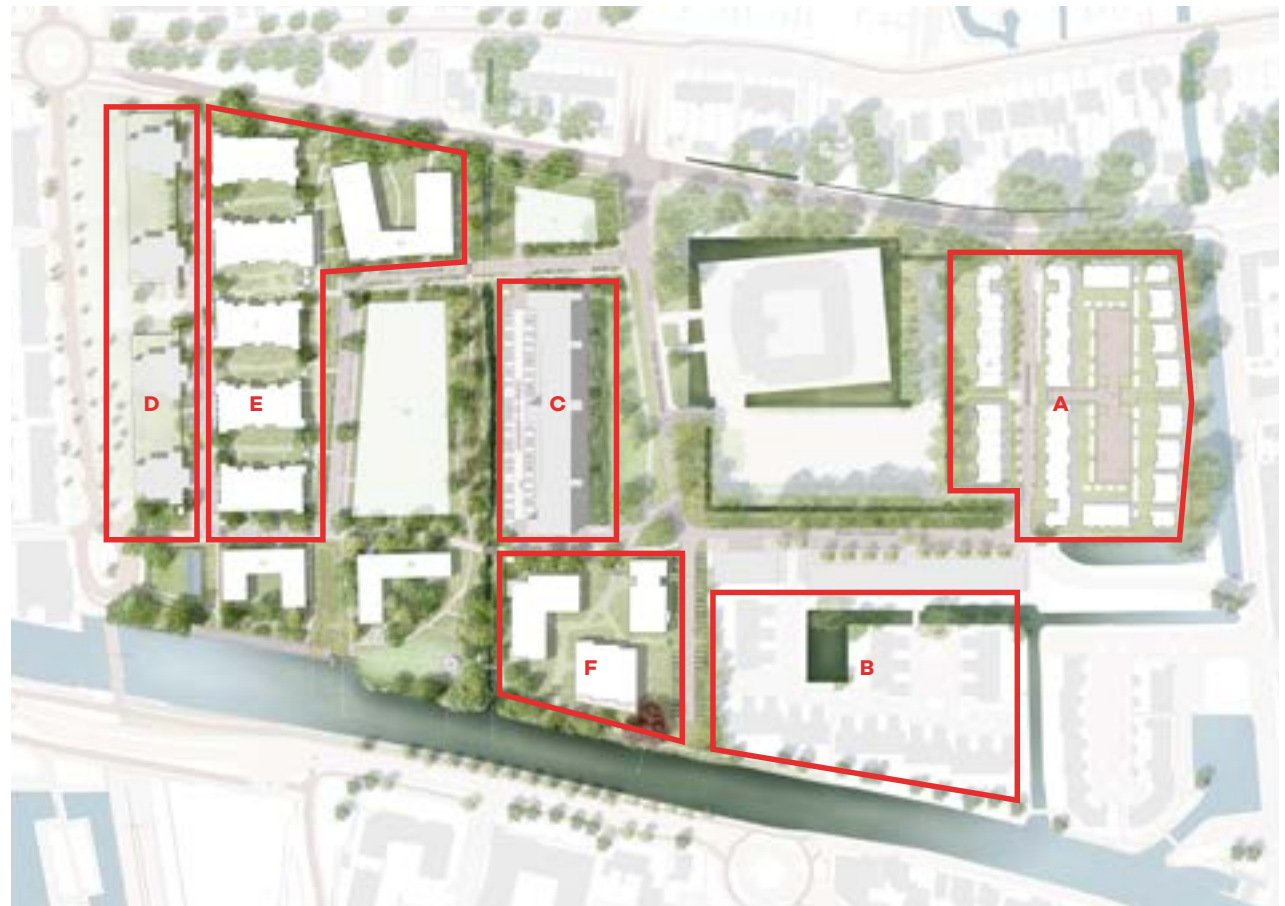
4. Analyse bestaande bebouwing

Rond de bouwlocaties van Klein Plaspoelpolder staan verschillende appartementengebouwen, rijtjeswoningen en is de bouw gestart van verschillende appartementengebouwen, zoals locatie 3a en Triadome. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste kenmerken van de verschillende ensembles besproken.

Ensembles en projecten op de kaart

- A. Voorburgs Kwartier
- B. Eengezinswoningen Dokter Perquinstraat
- C. Arcadeflat
- D. Nieuw Park Leeuwensteijn
- E. Nieuw Damsigt (locatie 3a)
- F. Triadome

Wanneer naar de bestaande en in aanbouw zijnde bebouwing gekeken wordt, valt op dat een groot deel ervan een massief karakter heeft. De ensembles van grondgebonden woningen zijn vrij klassiek opgewerkt uit baksteen met relatief kleine raampartijen. Bij het Voorburgs Kwartier is het gevelbeeld nog voorzien van fraaie detaillering, rond de Dokter Perquinstraat zijn de gevels vrij kaal. Ook veel omliggende appartementengebouwen, bestaand en gepland, hebben een massief uiterlijk: gevels als grote stenige vlakken met relatief kleine ramen. Zelfs de Arcadeflat, met groter raampartijen, ziet er van veraf uit als een massief bouwblok. Uitzondering hier is het ontwerp voor Triadome. Dit ontwerp is een stuk meer open. Dit mag ook verwacht worden op een dergelijk belangrijke zichtlocatie langs de Vliet.



Plattegrond met de verschillende ensembles van bestaande en in constructie zijnde gebouwen

A. Voorburgs Kwartier

Grondgebonden woningen bij een haventje of aan een woonstraat. Bakstenen gevels met relatief veel detail in gevelontwerp. De woningen hebben erkers en kappen. Gevels zijn redelijk gesloten.



B. Dokter Perquinstraat

Ensemble van grondgebonden woningen in een lange strook aan het water en 3 kleine stroken daarachter. Witte bakstenen gevels met kleine vensters. De woningen staan met de rug naar de Vliet, hier ligt wel een groene oever met wandelpad.



C. Arcadeflat

Groot appartementengebouw in rood baksteen en glazen puien. Massief voorkomen door de grote rode schijven aan de flanken, maar ook de glazen wand aan de lange zijde lijkt vanaf een afstand massief, doordat er weinig variatie in het gevelvlak zit.



D. Nieuw Park Leeuwensteijn

4 appartementengebouwen in gele baksteen, gevelcompositie in een strak grid met kleine vensters. Uitkragende balkons. Stedenbouwkundig ensemble met woningen en toren aan de overkant van de Noordelijke Randweg.



E. Nieuw Damsigt

6 appartementengebouwen in een soort shake-hands architectuur. De gebouwen zijn om en om vervaardigd in donkere en lichte bakstenen met een horizontale geleding door middel van witte (betonnen)banden.



F. Triadome

3 appartementengebouwen aan de Vliet. Duidelijke horizontale geleding door witte banden van de balkons. Open uitstraling door veel glas in het gevelontwerp.



5. Beeldkwaliteit architectuur

Hoofddlijn architectuur

De grote groenzones (valleien) die van noord naar zuid en langs de Vliet of Oude Trambaan lopen zijn de structuurbepalende elementen in het plan. In deze groene structuur worden de gebouwen geplaatst. Het is daarom belangrijk dat de bebouwing zich richt op deze structuren en een relatie aangaat met en goed in verhouding staat tot de omgeving. De gebouwen krijgen een uitgesproken uitstraling, met terugkomende architectonische elementen die de verschillende gebouwen in de buurt met elkaar verbinden. De gebouwen krijgen een sterke algehele vormgeving. Dit is terug te zien in het gebruik van hoogwaardige en eerlijke materialen die mooi verouderen, hoge en uitnodigende plinten en een sterke relatie met de openbare ruimte. Het gebouw moet de interactie aangaan met zijn omgeving en hier kwaliteit aan toevoegen.

Architectonische basis

- De gebouwen op de verschillende plots van Klein Plaspoelpolder vormen een stedenbouwkundige eenheid, door middel van samenhang in architectuur, vormtaal en materiaalgebruik;
- De architectuur reageert op de (groene) openbare ruimte. Er wordt gekeken naar (in de toekomst volgroeide) groenelementen in het plan, de architectuur speelt daarop in en is in harmonie met het groen;

- Architectuur van de bouwmassa's is sprekend en helder. Er gaat rust uit van de bouwmassa's, zonder dat het beeld saai wordt;
- De gebouwen per deelgebied met zijn verschillende functies en woningtypologieën vormen een architectonische eenheid;
- De verschillende functies van het gebouw zijn goed leesbaar in de vormgeving van het gebouw;
- Het gebouw draagt samen met de openbare ruimte bij aan het versterken van de biodiversiteit van het gebied, bijvoorbeeld door nest- en verblijfsplekken te integreren in het bouwvolume.



Gebouw en groene ruimte in harmonie, waar het groen wijkt is extra detail in de architectuur van de gevel te zien - De Nieuwe Sint Jacob, Amsterdam, De Architecten Cie.

Oriëntatie

- Alle woongebouwen openen zich naar en gaan een relatie aan met de buitenruimte;
- De bebouwing in deelgebieden 2 en 4 kennen een alzijdige vormgeving;
- De woongebouwen van deelgebied 4 zijn daarbij nadrukkelijk georiënteerd op de Vliet;
- Het woonblok op deelgebied 3b kan een gesloten bouwblok zijn. Alle buitenzijden zijn dan als voorkant ontworpen en de woningen in het bouwblok hebben een tweezijdige oriëntatie;
- Wanneer er op deelgebied 3b een andere bouwvorm wordt gekozen dan zijn op zijn minst alle zijden die grenzen aan openbare ruimte als voorkant ontworpen.

Bouwhoogte

De specifieke regels voor bouwhoogtes van de ontwikkelingen per deelgebied staan in de Spelregelkaarten.

- De bouwhoogten van de bouwwerken sluiten aan op de bouwhoogten in de directe omgeving;
- Voor de gebouwen van deelgebieden 2 en 4 is een aansluiting op de bebouwing langs de lange lijnen waaraan ze liggen (respectievelijk de Oude Trambaan en de Vliet) leidend;
- In deelgebied 3b mag tussen de woningen in het bouwblok gevarieerd worden in de bouwhoogte, zolang het gebouw als één architectonisch geheel te ervaren blijft.



Alzijdige vormgeving appartementengebouw - De Veluwe Proeftuin Zuid, Ede, MIX architectuur



Gesloten bouwblok: eenheid in architectuur, variatie in bouwhoogte - The Hudsons, Rotterdam, Orange Architects

Gevelopbouw

De gevelopbouw bepaalt voor grote mate de leesbaarheid van het gebouw en is een goed instrument om de stedenbouwkundige eenheid in het gebied te krijgen.

Gevelkarakteristiek en geleedheid

- Het gebouw heeft een duidelijke gevelopbouw met een plint, middendeel en beëindiging die het bouwvolume een herkenbare geleiding geeft;
- Gebouwen hebben een (lichte) horizontale geleiding;
- De bouwdelen zijn in volumeopbouw, detaillering en materialisering verwant aan elkaar;
- De woningen in de bouwdelen zijn gericht op en hebben een relatie met de openbare ruimte. Deze relatie komt tot uitdrukking in de openheid van de gevels. De openheid moet de ruimtelijke en visuele relatie tussen binnen en buiten versterken en geven het gebouw een licht voorkomen;
- Gevels met daarachter andere functies dan wonen hebben ook een relatie met de openbare ruimte;
- Publieke functies en entrees worden in de architectuur zichtbaar gemaakt door materialisatie en/of accentvorming;
- De gevels op voetgangersniveau hebben een open karakter, niet langer dan één beukmaat aan achtereenvolgende dichte gevels;
- Ook de kopgevels hebben een open uitstraling.



Horizontale geleiding door banden in het gevelontwerp - The Hudsons, Rotterdam, Orange Architects



Duidelijke gevelopbouw met veel dynamiek - Loyd, Nijmegen, EGM Architecten



Verwante bouwdelen en materialisering, diepte in de gevel, zichtbare publieke functies door verhoogde en open plint - Robin Wood, Amsterdam, Marc Koehler Architects & ANA architects

Galerij en balkons

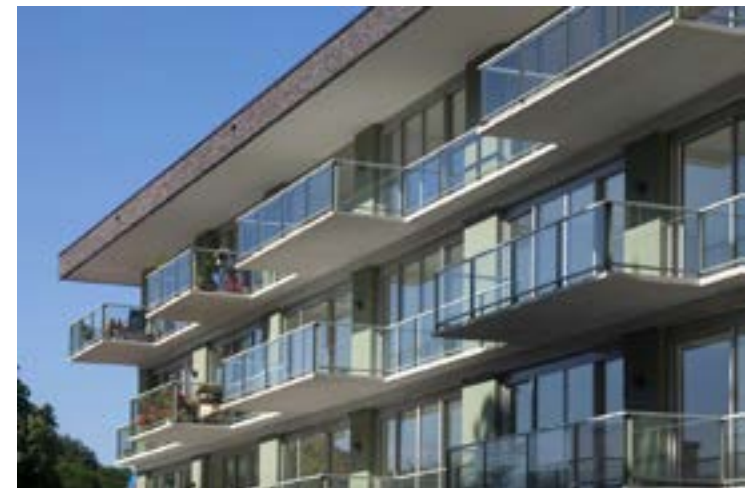
- Eventuele galerijen en verticale ontsluiting (trappenhuizen en liftschachten) moeten binnen de rooilijnen worden gerealiseerd;
- Wanneer er galerijen worden gebruikt in een deelgebied, worden deze aan de binnenzijde van het blok geplaatst;
- Galerijen en balkons zijn integraal onderdeel van het gevelontwerp;
- Balkons zijn vormgegeven als elementen die de plasticiteit van de bouwmassa's versterken;
- Balkons zijn slank uitgevoerd en dragen hiermee bij aan de lichte verschijning van het gebouw;
- Bij deelgebied 4 zijn meer geprononceerde balkons mogelijk wanneer dit bijdraagt aan de bijzondere verschijningsvorm van het gebouw
- De onderzijde van de balkons en galerijen zijn als een zichtzijde afgewerkt;
- Galerijen en balkons hebben voldoende maat en verblijfskwaliteit;
- Balkons mogen vrij in het gevelvlak geplaatst worden, zodat een dynamisch beeld ontstaat.



Galerij binnen de rooilijn als integraal onderdeel gevel - Juf Nienke, Amsterdam, SeARCH & Rau



Galerij binnen de rooilijn als integraal onderdeel gevel - Residences Herdenkingsplein, Maastricht, Mecanoo



Slanke, verspringende en ruime balkons; goede afwerking - Huize Het Oosten, Bilthoven, TenBrasWestinga

Dak

Rondom de deelgebieden 2, 3b en 4 hebben de gebouwen een plat dak. De vorm van de daken van de nieuwe bebouwing moet daarop aansluiten. Om ook variatie in het plangebied mogelijk te maken worden lichte hellingen toegestaan. Wel met specifieke daktypologieën. De gebouwen zijn voor een deel lager dan omliggende bebouwing. Daarom is het dak nadrukkelijk onderdeel van de ontwerpopgave.

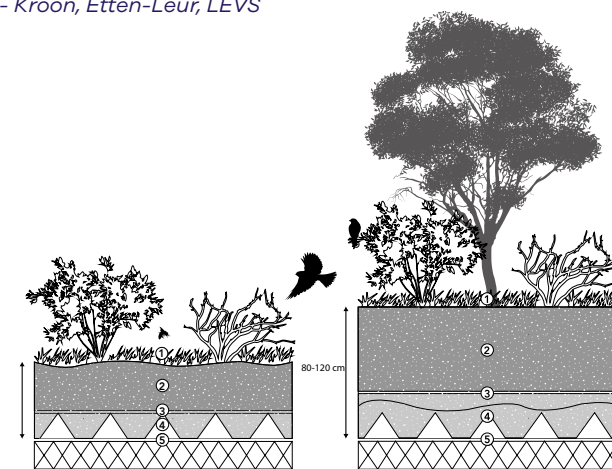
- Het ontwerp van het daklandschap is onderdeel van de architectuur, het dak wordt als zichtzijde ontworpen;
- De bouwblokken worden voorzien van een plat dak of licht hellend lessenaars- of scheluwdak. In deelgebied 3b is ook een licht hellend zadeldak loodrecht op de straat mogelijk wanneer het dak zich over meerdere beukmaten uitstrekt;
- De inrichting van de daken levert een bijdrage aan de groene beleving, de verrijking van flora en fauna en aan de waterhuishouding in het gebied. Hierbij is het streven om minimaal een kruidendak te realiseren met 150 millimeter substraat en een waterretentielaag;
- Installaties zijn weggewerkt in het silhouet van het gebouw en niet zichtbaar vanaf de straat.



Lichte helling van het dak lopend over meerdere beukmaten - Kroon, Etten-Leur, LEVS



Intensief groendak - Groenmarkt, Amsterdam, Buro Harro



*Schema natuurdak en intensief groendak -
Natuurinclusief bouwen en ontwerpen, Gemeente Amsterdam*

Plinten en entrees

De plint van het gebouw draagt bij aan een levendige en aantrekkelijke openbare ruimte. De (semi-)openbare functies gaan een sterke relatie aan met de directe omgeving. Entrees en leefruimten van afzonderlijke woningen moeten waar mogelijk in de plint komen. De entree van de appartementen krijgt een centrale plek en wordt in de architectuur zichtbaar gemaakt door materialisatie en/of accentvorming.

Er moet voorkomen worden dat fietsen van bewoners in de openbare ruimte worden gestald. Daarom moet er een goed zichtbare en toegankelijke toegang van de inpandige fietsenstalling worden gerealiseerd.

Plint

- De plint is de drager van het gebouw. De lichtheid van het bouwwerk en de relatie met de buitenruimte komt hier duidelijk naar voren;
- De begane grond heeft een netto hoogte van minimaal 3 meter;
- (Semi-)openbare functies hebben een dubbele plinthoogte;
- In de plint is een duidelijk onderscheid tussen (semi-)openbare functies en woonfuncties door middel van de openheid van de gevel;
- Plinten met woonfuncties krijgen een levendig karakter met waar mogelijk voordeuren en leefruimtes aan de straat.

Entree

- De entrees van de appartementengebouwen zijn zo ontworpen dat deze als zodanig leesbaar zijn binnen het gevelontwerp van het gebouw;
- De entrees van de appartementengebouwen zijn ruim en licht ontworpen;
- De entrees van individuele woningen (in plangebied 3b) liggen zo veel mogelijk op het maaiveldniveau;
- De entrees van individuele woningen mogen een enkele verdiepingshoogte hebben.



Herkenbare publieke functie met open en hoge plint - Juf Nienke, Amsterdam, SeARCH & Rau



Leefruimtes aan de straat en herkenbare entree - Groenmarkt, Amsterdam, Bastiaan Jongerius & Ronald Janssen

Parkeergarage

- Stallingen en parkeergarages dienen verdiept te worden geplaatst, in deelgebied 3b kan ook een half-verdiepte of een oplossing op maaiveld gekozen worden;
- Parkeergarages zijn niet zichtbaar vanaf de openbare straat, de toegang is hier een uitzondering op;
- De toegang tot de parkeergarage ligt in het gevelvlak;
- De toegang tot de parkeergarages is mee-ontworpen met de gevel en vormt een verbijzondering van de gevel;
- De toegang tot de parkeergarage is deels transparant uitgevoerd;
- De toegang tot de parkeergarage is zo ontworpen dat deze niet specifiek opvalt in het gevelbeeld;



Toegang parkeergarage niet terugleggen ten opzichte van de gevel



Toegang parkeergarage meeontworpen met gevel



Toegang parkeergarage niet als kale blinde muur



Toegang parkeergarage met extra aandacht ontworpen

Inpandige (fietsen)stalling

- De entree van een fietsenstalling is goed zichtbaar vanaf de openbare ruimte en ligt nabij de hoofdingang;
- Stallingsruimte voor fietsen is bij voorkeur uit het zicht opgelost;
- Wanneer een oplossing uit het zicht (stallingsruimte niet zichtbaar vanaf de openbare weg) niet mogelijk is, moet de stalling een integraal onderdeel van het gebouw- en gevelontwerp vormen;
- Stallingsruimte in het zicht wordt als levendige en verwelkomende ruimte ontworpen.



Inpandige fietsenstalling naast de hoofdingang - Lieveu, Amsterdam, KENK architecten



Fietsparkeren mee-ontworpen met gebouw - Warnerhof, Amsterdam, Olsthoorn Ontwerp - bouwadvies

Materialisering en detaillering

De gebouwen kenmerken zich door hoogwaardig materiaalgebruik. De bestaande en geplande bouwwerken in Klein Plaspoelpolder kenmerken zich door de grote bakstenen vlakken, waardoor de architectuur massief oogt. De bebouwing in de plangebieden 2, 3b en 4 gaan via de materialisering een relatie aan met de andere gebouwen in de buurt, maar krijgen nadrukkelijk een meer lichte architectuur als tegenhanger van de massieve blokken. Hierdoor ontstaat een samenspel tussen de verschillende gebouwen en meer lucht in het gehele plan.

Materialisering

- De materialisering van het gebouw moet solide zijn en een hoogwaardige uitstraling hebben. Er wordt rekening gehouden met de veroudering en mogelijkheden in het onderhoud;
- Er zit contrast in de materialisering, gebruikte materialen vormen samen een gevelcompositie en maken de horizontale geledig zichtbaar;
- De gebruikte materialen zorgen voor inbedding van het gebouw in zijn omgeving, vooral bij deellocatie 2 en 3. Op deellocatie 4 mag het materiaal zorgen voor een verbijzondering van het gebouw in de omgeving;
- Plinten van gebouwen hebben bij voorkeur een natuurlijke/groene uitstraling, zodat de aansluiting met de omgeving versterkt wordt. Groen moet aansluiten bij het inrichtingsplan;

- Deellocatie 4 is met zijn ligging aan de Vliet een bijzondere plek. Extra aandacht is nodig voor architectuur en materiaal. Dit mag sterker geprononceerd zijn dan bij de andere locaties;
- Er zit diepte in de gevelopbouw en er worden materialen met reliëf gebruikt waardoor schaduwwerking ontstaat;
- De gevel krijgt een luchtige uitstraling door bijvoorbeeld open vlakken in het gevelbeeld;
- Materialen zijn zoveel mogelijk duurzaam en/of recyclebaar;
- Materialen mogen in kleur van elkaar verschillen/contrasteren, felle kleuren zijn niet wenselijk.

Detaillering

- Duurzaamheidsoplossingen (waterafvoer, zonnepanelen, warmtepomp, nest- en verblijfskasten, etc.) dienen in het architectonisch ontwerp geïntegreerd te worden;
- De maatvoering van plaatmateriaal dient zorgvuldig op de ritmiek van het gevelbeeld afgestemd te worden;
- Hemelwaterafvoer is zorgvuldig mee-ontworpen in het gevelbeeld;
- Maatregelen tegen windhinder zijn een integraal onderdeel van het gevelontwerp.



Variatie in materialen zorgt voor diepte en open uitstraling. Sterke horizontale geleding - The Row, Amsterdam, DP6



Groene plint door planten die tegen de gevel groeien - Gebouw Delflandplein, Amsterdam, Paul de Ruiter Architects



Verbijzondering aan het water en natuurlijk materiaal - Y-Houses, Kolbermoor (D), Behnisch Architekten

6. Aansluiting op buitenruimte

Overgang van privé naar openbaar

- Woningen die de voordeur en/of leefruimten aan de straat hebben krijgen een geveltuin (minimaal 30 cm diep) of margestrook (minimaal 80 cm diep);
- Woningen op de begane grond aan de Zandsloot hebben private buitenruimte aan de publieke groene vallei. Deze buitenruimte is mee-ontworpen met het landschap van de Zandsloot. De private buitenruimte blijft binnen de grenzen van het bouwkvael;
- Woningen hebben een zo natuurlijk mogelijk uitzicht naar het groen. De private buitenruimte loopt geleidelijk over in de openbare groene ruimte. Dit kan de vorm hebben van een tuin of terras die direct overloopt in het openbare groen.
- Aan de zijde van de Zandsloot mogen private buitenruimte worden afgesloten middels een lage afscheidingsconstructie. Dit is bij voorkeur een heg. Andere materialen voor de afkadering van de private buitenruimte zijn passend bij de architectuur van het gebouw en mee-ontworpen met de architectuur. Een mee-ontworpen afscherming heeft een hoogte van maximaal 1,2 meter. De overgang privé-publiek moet ook met de afkadering geleidelijk blijven.
- De afkadering moet het onmogelijk maken schuttingen te plaatsen.



Groene buitenruimte gaat door in het gebouw - woongebouw in Funenpark, Amsterdam, Geurst & Schulze architecten



Groene zachte overgang naar collectieve buitenruimte - Groene Mient, Den Haag, Architectencombinatie Bos Hofman en FilliéVerhoeven



*Zo natuurlijk mogelijk uitzicht vanuit woningen -
Spaarndammerhart, Amsterdam, DS Landschapsarchitecten*



Woningen direct aangesloten op buitenruimte - Rivierduinen, Silvolde, MIX architectuur



*Private buitenruimte mee-ontworpen
- Sportheldenbuurt, Amsterdam,
Marlies Rohmer Architects & Urbanists*



*Zachte overgang tussen privé en publieke ruimte -
Zuidblok Lieve, Amsterdam,
Arons & Gelauff Architecten*