

Stedenbouwkundige en programmatische hoofdopzet stadsblokken New Brooklyn

Tender A2

Mei 2024



New Brooklyn

De kavels liggen in het gebied New Brooklyn. New Brooklyn is voor Almeerse begrippen een stadse wijk. Stedelijk in dichtheid met een gevarieerdheid aan woningen: een mix van eengezinswoningen, boven- benedenwoningen en appartementen. Het toepassen van kappen, erkers, trappen en loggia's op verscheidende plekken en op eigentijdse wijze draagt bij aan de stadse sfeer.

De wijk is opgebouwd rond de Meent. Een kruisvormige groene ruimtelijke drager, die de wijk verbindt met de omliggende gebieden en functies zoals de Europalaan en het station Almere Poort.

Voetgangers en het fietsverkeer krijgen veel ruimte met brede trottoirs met bomen en verschillende snelle doorgaande fietspaden. De nabijheid van station Almere Poort maakt het in New Brooklyn makkelijk om het autogebruik te beperken. Een gezonde leefomgeving wordt gestimuleerd door straten met éénrichtingsverkeer en éénzijdig langsparkeren. Het parkeren is grotendeels aan de randen van de wijk gesitueerd.

Het beeldkwaliteitsplan is het stedenbouwkundige en architectonische kader voor de uitwerking van de plannen. Dit document laat de stedenbouwkundige en programmatische hoofdopzet per stadsblok zien.

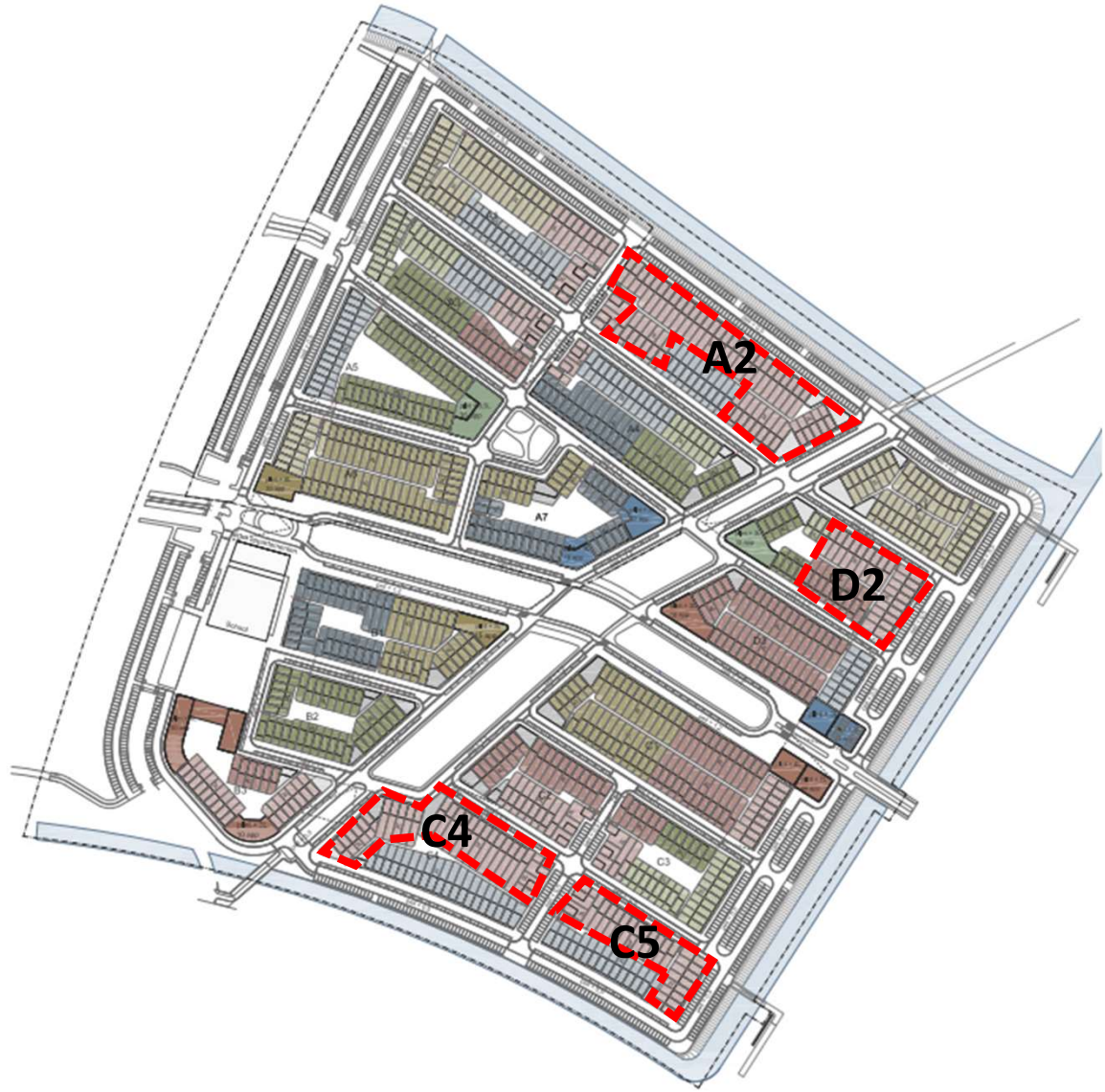


Overzicht locaties van de te ontwikkelen woningen

Stadsblok A2: maximaal 22 grondgebonden woningen,
waarvan 5 kavels tussen particuliere opdrachtgevers liggen.



Ontwerptekening van woningen in New Brooklyn.

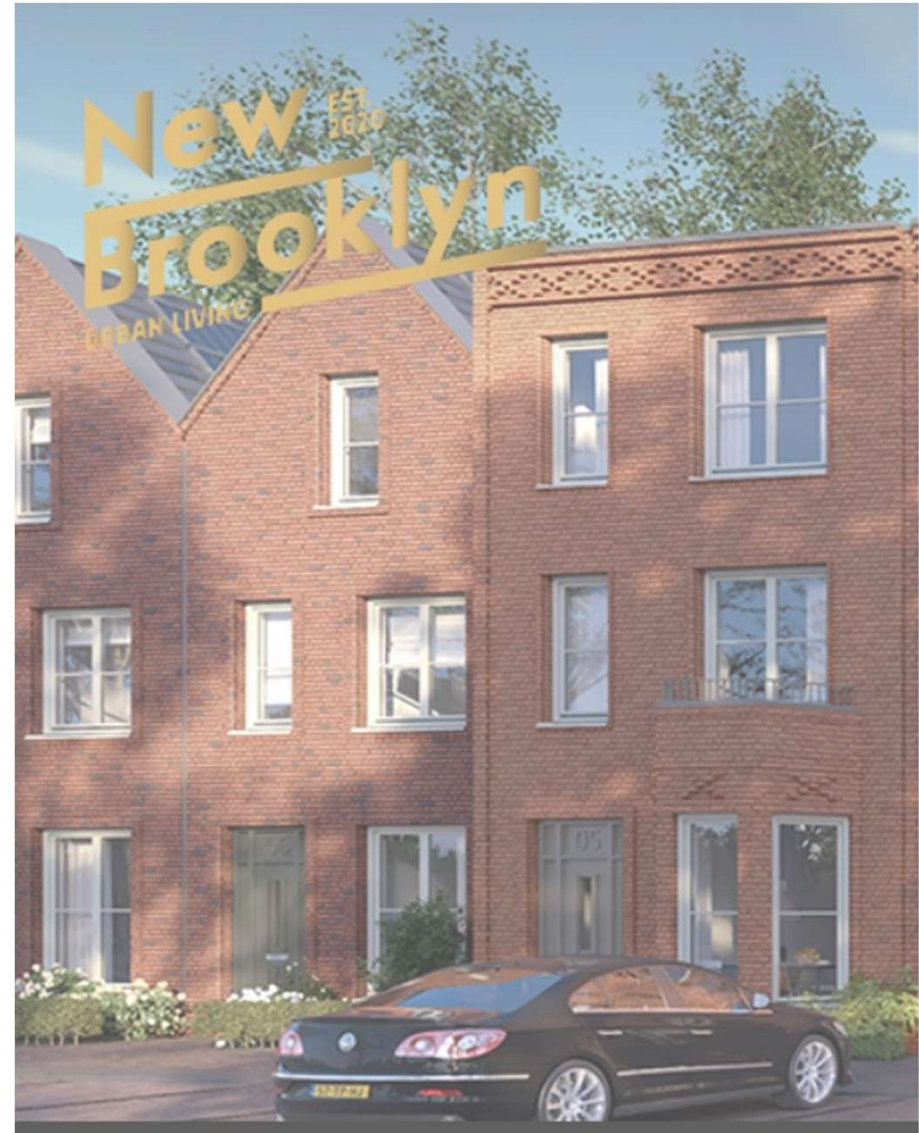


Algemene (aanvullende) uitgangspunten

- Bij de uitwerking is het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan leidend.
- De architectuur van de woningen is hoogwaardig.
- Er wordt aansluiting gezocht bij de architectuur/ kenmerken en materiaalgebruik van de omliggende woningen in New Brooklyn. De in het beeldkwaliteitsplan beschreven sfeer is door de reeds actieve ontwikkelaars in het plangebied in twee stijlen uitgewerkt: een industriële stijl en een romantische stijl (voor meer informatie hierover, zie pagina's '*referentie kenmerken omliggende woningen New Brooklyn*', verderop in dit document).
- Het aantal benoemde woningen per stadsblok staat vast.
- Drielaagse woningen hebben een beukmaat van minimaal 4.80m. Tenzij anders expliciet is aangegeven dan wel overeengekomen met het Q-team.
- Vierlaagse woningen hebben een beukmaat van minimaal 4.20m.
- Achterpaden worden in eigendom overgedragen. De koper dient zelf zorg te dragen voor de aanleg. Tenzij in specifieke gevallen anders is aangegeven.



Voorbeelden van omliggende woningen in New Brooklyn.



Aandacht voor de volgende punten uit het beeldkwaliteitsplan

- Zuidgerichte voortuinen zijn minimaal 3.00m. diep (enkele uitzonderingen toegestaan i.v.m. voorgeschreven geleding, verspringingen). (Zie beeldkwaliteitsplan, p.20 –21).
- Noordelijke voortuinen en voortuinen langs De Meent zijn tot 1.50m. diep.
- Alle hoeken van de stadsblokken zijn bebouwd (met gevel en/of tuinmuur). De zijgevel van een pand op de hoek ligt op de erfgrans. De erfafscheiding van achtertuinen op een hoek bestaat uit een hoge tuinmuur (min 1.80m. hoog). Hoekgebouwen zijn overhoeks ontworpen. (Zie beeldkwaliteitsplan p.40)
- Per gevelwand is een minimaal percentage dwarskappen voorgeschreven naast platte daken en lessenaarsdaken. Een dwarskap heeft een hellingshoek tussen 40 en 50 graden. Een lessenaars-dak heeft een hellingshoek van minimaal 15 graden. (Zie beeldkwaliteitsplan, p.26 en p.44 voor nadere uitleg dwarskappen)
- Per gevelwand is een minimaal percentage erkers/loggia's voorgeschreven (zie beeldkwaliteitsplan p.48 – 50)
- Woningen aan De Meent hebben een statigheid die recht doet aan deze locatie.
- De begane grond van alle woningen heeft een vrije hoogte van minimaal 3.10m. (Zie beeldkwaliteitsplan p.27).



De zijgevel van een pand op de hoek ligt op de erfgrans. De erfafscheiding van achtertuinen op een hoek bestaat uit een hoge tuinmuur. Kozijnen in een witte kleur.



Gevels in New Brooklyn met dwarskappen en erkers

Aandacht voor de volgende punten uit het beeldkwaliteitsplan

- Rijen woningen worden in ensembles (reeksen) ontworpen. (Zie bkp p.31 / 32). Een ensemble bevat maximaal 8 woningen die een sterke verwantschap met elkaar hebben.
- De rooilijnen van ensembles verspringen ten opzichte van elkaar. (Zie bkp p. 31). *Let op: de in de proefverkaveling voorgestelde verspringing is indicatief*
- De uitdaging bij de woningen is om een ensemble te ontwerpen waar variatie binnen een ensemble mogelijk is.
- Een aantal hoeken zijn aangewezen als 'special'. Deze kennen een bijzondere en hoogwaardige architectonische uitwerking. De 'special' hoekkavel dient juist uit het oog te springen met bijvoorbeeld afwijkend materiaalgebruik, gevelindeling of kleurstelling.

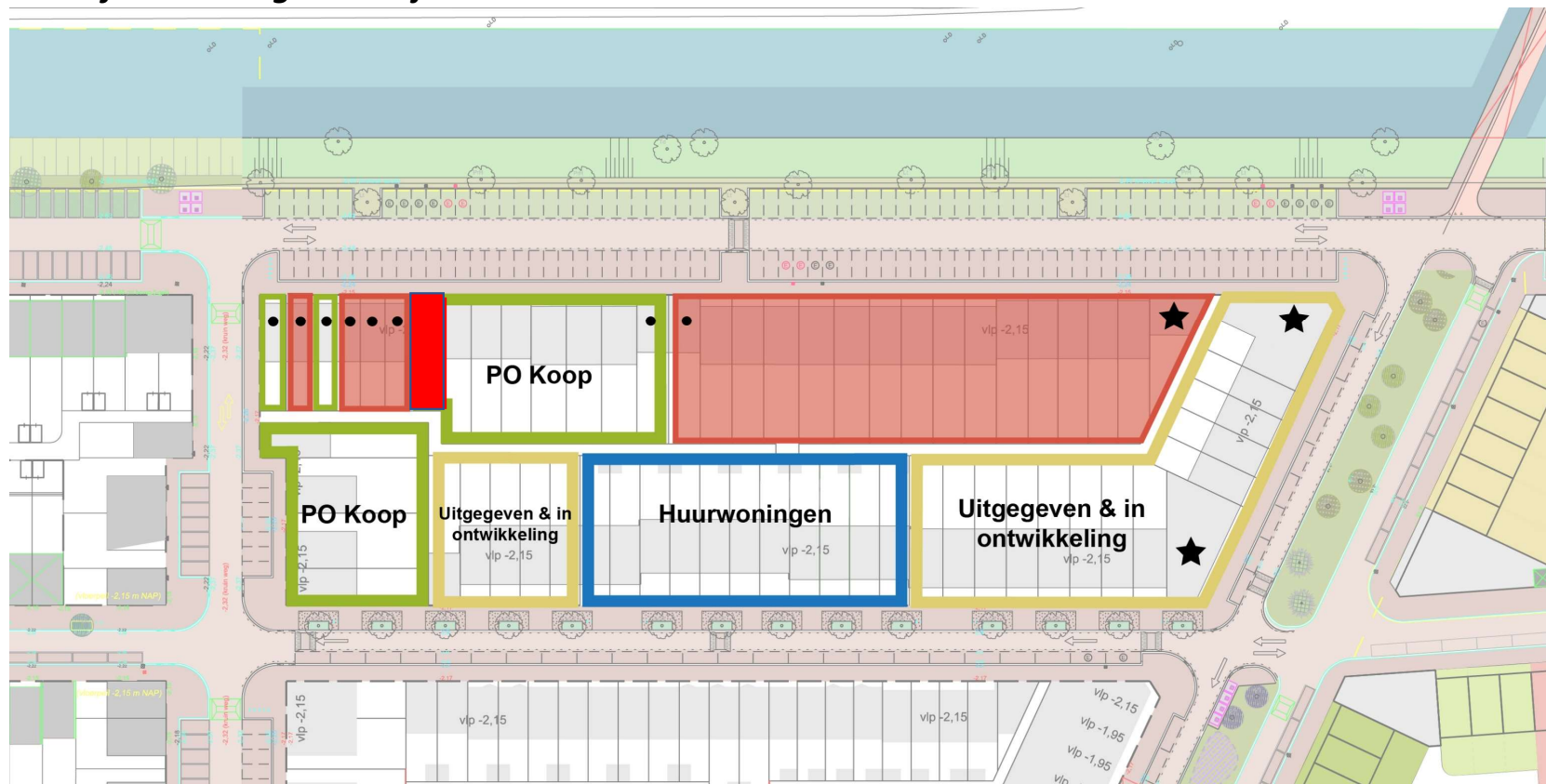


Voorbeelden van ensembles in New Brooklyn.



Voorbeelden van 'specials' in New Brooklyn. De specials wijken qua detaillering, gevelindeling en (soms ook) in kleurgebruik af van de naastliggende panden.

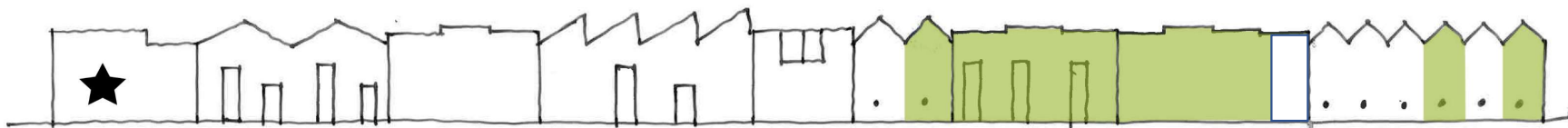
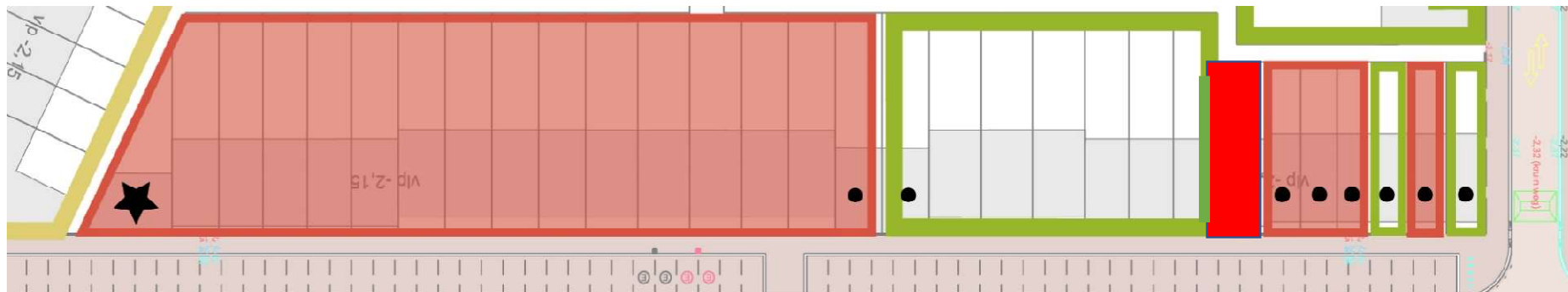
Stadsblok A2 Proefverkaveling en nabije context



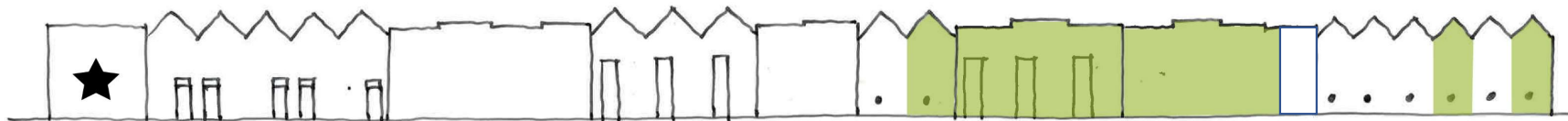
Context

- De te realiseren grondgebonden woningen bevinden zich in Stadsblok A2 (zie rood aangegeven gronden). Ze liggen aan de rand van de wijk, tegenover een waterpartij. De achtertuinten hebben een zuid-westelijke oriëntatie.
- De overige delen van Stadsblok A2 zijn uitgegeven en in ontwikkeling. Er zijn zowel zelfbouwkavels als projectmatige ontwikkelingen.
- 4 percelen bevinden zich tussen kavels die uitgegeven/gereserveerd zijn aan particulier opdrachtgevers (zelfbouwkavels). 1 perceel grenst aan een kavel dat is uitgegeven aan een particuliere opdrachtgever.

Stadsblok A2 Proefverkaveling en specifieke bouwregels



Schets van 2 mogelijke gevelbeelden, met de gevraagde aantal daken, erkers en (eventueel) loggia's. In de tekening zijn de zelfbouwkavels groen gekleurd

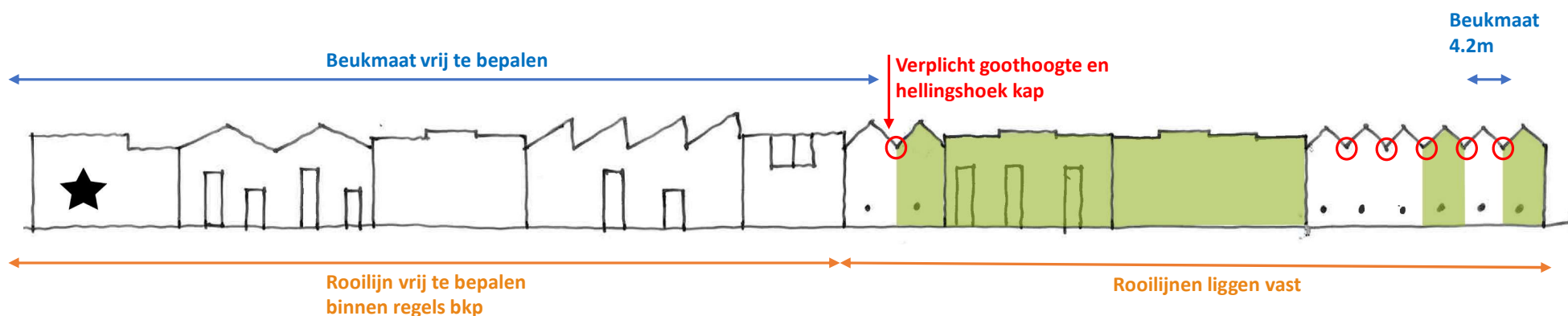
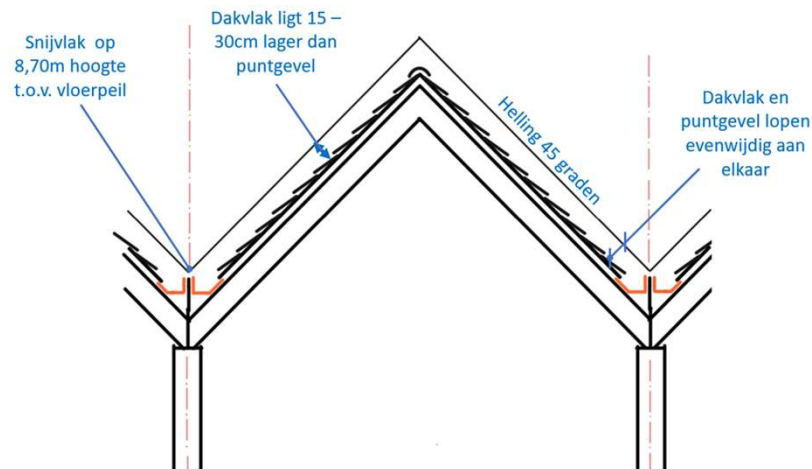


- Maximaal 22 grondgebonden woningen, bestaande uit maximaal 17 woningen op een rij en 5 woningen tussen PO koop (zelfbouwkavels).
- De 4 van de 5 woningen tussen de PO kavels en de woning die aan de PO Koop grenst, hebben een verplichte dwarskap. De verplichte dwarskap heeft een hellingshoek van 45 graden (zie nadere uitleg volgende pagina). Woningen met een verplichte dwarskap (ook die van de zelfbouwkavels) zijn met een stip aangeduid.
- Naast de 4 woningen met een verplichte dwarskap, hebben verder minimaal 50% van de woningen in de rij ook een dwarskap of een lessenaarsdak. (Zie beeldkwaliteitsplan, p.26 en p.44 voor nadere uitleg dwarskappen).
- Minimaal 50% van de woningen hebben een erker of een loggia (zie beeldkwaliteitsplan p.48 – 50).
- Aandacht voor uitwerking 'Special'. Deze woning is aangeduid met een sterretje.

Stadsblok A2 Proefverkaveling en specifieke bouwregels voor woningen grenzend aan PO kavels

Specifieke bouwregels voor de woningen grenzend aan PO kavels (zelfbouwkwavels)

- De woningen tussen de zelfbouwkavels heeft een (minimale) beukmaat van 4.2m. De beukmaten van de overige woningen zijn vrij te bepalen.
- De voorgevelrooilijn van de woningen tussen en grenzend aan zelfbouwkavels liggen vast.
- De dwarskap van de woningen die naast / tussen PO kavels liggen, hebben een hellingshoek van 45 graden en 'optische goothoogte' van 8.7m hoogte t.o.v. vloerpeil (zie uitleg hiernaast). Deze maatvoering is met de individuele kavelkopers afgesproken.



Toetsing Kwaliteitsteam

Toetsing ontwerpen door het Kwaliteitsteam

Er is een kwaliteitsteam voor het plangebied Nieuw Brooklyn opgericht. Het kwaliteitsteam bewaakt de kwaliteit van zowel de ontwerpen van de gebouwen als de openbare ruimte en zorgt dat de ambities die in het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan (BKP) zijn beschreven, worden gehaald. De ontwerpen van projectmatige woningen worden door het kwaliteitsteam getoetst.

Het kwaliteitsteam bestaat uit adviseurs op het gebied van stedenbouw, architectuur en landschap. Het kwaliteitsteam beoordeelt zowel de ontwerpen als de inpassing in de context. Het toetsingskader voor het kwaliteitsteam is het beeldkwaliteitsplan New Brooklyn, het stedenbouwkundig plan en de stedenbouwkundige hoofdopzet zoals beschreven in de voorgaande pagina's van dit voorliggend document.

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft geen stijl, maar wel een sfeer en 'regels' om de sfeer te bereiken. Door de in het gebied reeds actieve ontwikkelaars zijn twee stijlen ontwikkeld (romantisch en industrieel), die in de sfeer passen van het beeldkwaliteitsplan. Het kwaliteitsteam ziet erop toe dat een gekozen stijl consequent wordt doorgevoerd. Bijvoorbeeld, bij de romantische stijl horen stijlelementen zoals lichtere baksteenkleur, decoratieve dakranden, traditionele erkers, kaders in vormsteen, houten kozijnen, enz. Bij de industriële stijl horen weer andere stijlelementen, zoals een strakkere gevelindeling, donkerdere kleuren, metalen kozijnen en -kaders rondom ramen.

Beoordelingsproces

Het kwaliteitsteam dient in alle stappen van het ontwerpproces te worden meegenomen. Hierdoor kan het kwaliteitsteam meedenken aan de voorkant van het proces en meegroeien met de ontwerpen van de woningen.

Door vroeg in gesprek te gaan met het kwaliteitsteam wordt voorkomen dat ontwerpen die ver zijn uitgewerkt, in een laat stadium onverwachts door het kwaliteitsteam worden afgewezen.

Direct na gunning, maar nog voor het ontwerpproces wordt opgestart, vindt een startoverleg tussen de ontwikkelaar en het kwaliteitsteam plaats. Het hoofddoel bij het eerste gesprek is om met elkaar te bepalen waar de keuzevrijheid voor de ontwerper zit en wat als 'vast' wordt meegegeven. Zo is het bijvoorbeeld niet ongebruikelijk om de massa's van de ensembles (zoals kap/dakvorm en verspringing van de rooilijn) met het kwaliteitsteam af te stemmen voordat de woningen in de verkoop gaan.

De ontwerpen van de gebouwen doorlopen na het bepalen van de massa's drie stadia: schetsontwerp (SO), voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO). Het schetsontwerp (SO) en het definitief ontwerp (DO) van alle bouw- en inrichtingsplannen worden aan het kwaliteitsteam voorgelegd en van een advies voorzien. Er wordt echter sterk aangeraden om ook het voorlopig ontwerp aan het team voor te leggen.

Het definitief ontwerp dient altijd plenair te worden besproken in het kwaliteitsteam. Een positief advies van het kwaliteitsteam moet namelijk bij de aanvraag van de omgevingsvergunning worden toegevoegd. Zonder een positief advies van het kwaliteitsteam kan er dus geen omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Toetsing Kwaliteitsteam

Vergaderdata en agenderen van ontwerpen

Het kwaliteitsteam vergadert om de vier weken. De vergaderdata en -tijden worden jaarlijks vastgesteld. Indien gewenst kan het kwaliteitsteam in het beginstadium van de ontwerpen ook aan gezamenlijke workshops met de architecten en de ontwikkelaars meedoen.

Een ontwerp dat in het kwaliteitsteam wordt behandeld moet ten minste één week voor de bespreking worden ingediend bij het kwaliteitsteam. Een beoordeling c.q. voorlegging in het kwaliteitsteam wordt altijd gevolgd door een schriftelijk advies in de vorm van een door het kwaliteitsteam geaccordeerd verslag (per email).



Referentie kenmerken omliggende woningen New Brooklyn Romantische Stijl

Dakranden zijn zorgvuldig
gedetailleerd. Dakvlak achter gevel

Regenpijp ligt in het gevelvlak

De meeste raamopeningen zijn
verticaal



'Romantische' stilelementen (o.a.):

- *Steile kappen of een platte dak met een decoratieve daklijsten*
- *Traditioneel vormgegeven erkers*
- *Verfijnde details in baksteen.*
- *Lichtere baksteenkleur*
- *Lichte kozijnen in hout*
- *Traditionele gevelindeling*

Kozijnen in een
witte/lichte kleur.

Traditionele erker in gevel. Dit
zorgt voor dieptewerking in de
gevel.

***Referentie kenmerken omliggende woningen New Brooklyn
Romantische Stijl***

Plat afgedekte woningen hebben een daklijst. Deze is verbijzonderd met een reliëfpatroon in het metselwerk.

2-laags punterker in gevel. Dit zorgt voor dieptewerking in de gevel.

Voordeur is zorgvuldig ontworpen met een omlijsting van baksteen.



De zijgevel is uitnodigend en heeft voldoende gevelopeningen (ramen)

Achtertuinten grenzend aan het openbaar gebied hebben een gemetselde erfafscheiding.

**Referentie kenmerken omliggende woningen New Brooklyn
Romantische stijl**

Dakranden zijn zorgvuldig
gedetailleerd

Voordeuren verbijzonderd, bv.
door middel van een kader en
een terugliggend vlak

Een aantal ramen zijn door
middel van kaders (in
vormsteen) verbijzonderd. Dit
zorgt voor extra schaduwlijnen.

Metselwerk in aangegeven
steensortering. Voegen in een
lichte kleur.

Punterker in gevel. Dit zorgt
voor dieptewerking in de gevel.



Referentie kenmerken omliggende woningen New Brooklyn: Industriële Stijl

Industriële stijl: strakkere gevelindeling, zorgvuldig gedetailleerde (strakke) dakranden, donkere kozijnen en gevelelementen.



Sheddaken horen bij industriële stijl. Dakrand in metaal.



Dieptewerking door een balkon aan de voorgevel, metalen elementen



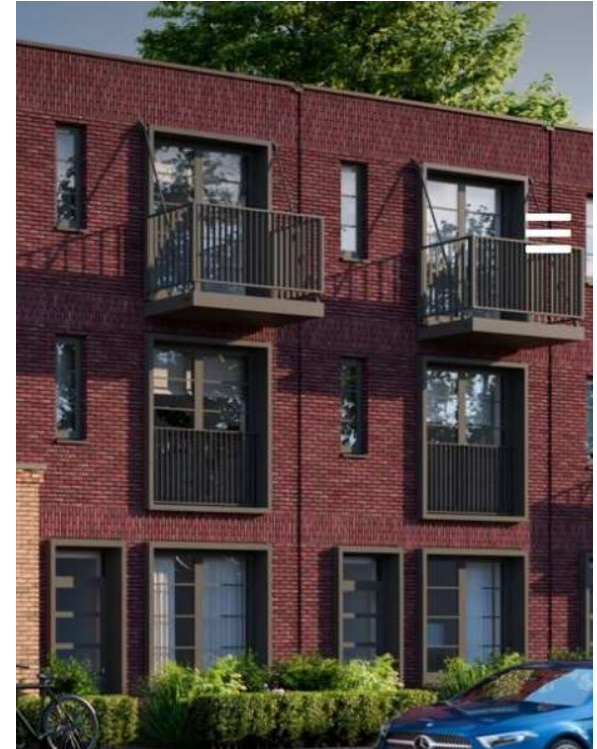
Voordeuren verbijzonderd, door middel van een metalen kader

Roedes versterken de industriële stijl

'industriële' stilelementen (o.a):

- een strakkere gevelindeling
- Sheddaken of platte daken
- Strakke dakrand
- donkerder kleurstelling
- Verfijnde detaillering in metaal, zoals metalen kaders rondom kozijnen, balkons in metaal uitgevoerd, enz.
- Donkere kozijnen
- Metalen kozijnen (aluminium / staal)
- (metalen) Roedes in ramen

***Referentie kenmerken omliggende woningen New Brooklyn:
Detaillering***



Voorbeelden van zorgvuldige en rijke detaillering van woningen in New Brooklyn, onder andere: patronen in dakranden, gebruik van vormsteen, kaders (baksteen of in metaal) rondom deuren en ramen.

Referentie stenen omliggende woningen New Brooklyn*

Rodruza - Regge effen paars



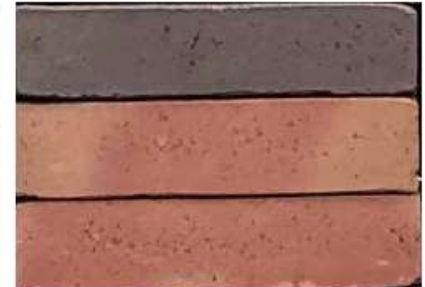
Rodruza - Worm effen oranje



Rodruza - Vecht naturel bont

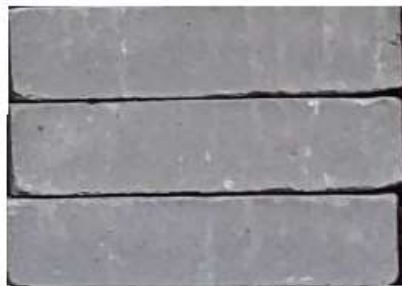


Rodruza - Spaarne rood bont



Bakstenen

Rodruza - Grijs



Engels - Oranje blauw bont



Kloosterwaard Brielle



Rodruza - Merwede
mangaan bont gesinterd



Bakstenen

** Aanvullend op het beeldkwaliteitsplan*

Achter- en zijpaden (brandgangen)

- De kavels grenzen aan achter- en zijpaden zoals aangegeven op de proefverkaveling.
- De koper dient tot een eigendomsverdeling te komen, rekening houdend met de reeds uitgegeven kavels aan andere partijen in het stadsblok.
- De koper dient voor eigen rekening en risico en in overleg met de aangrenzende eigenaren zijn deel in dit achter-/zijpad op de aangegeven peilhoogtes aan te leggen. Dit geldt zowel bovengronds als ondergronds inclusief kabels en leidingen, zoals een ondergronds (hemel)afwateringssysteem.
- De toekomstige eigenaren dienen het achter-/zijpad zelf te onderhouden, te beheren en in stand te houden. Er geldt een recht van overpad voor de percelen gelegen aan het achter-/zijpad, het dient dan ook te allen tijde vrij toegankelijk te zijn. De koper dient toe te staan dat door de eigenaren van de nabijgelegen percelen, waar zich eveneens (een gedeelte van) het achterpad bevindt, via het (ondergrondse) afwateringssysteem van de koper kan worden aangesloten op het gemeentelijke systeem in het openbaar gebied.
- De hemelwaterafvoer vanuit de achter-/zijpaden dient separaat van hemelwaterafvoer van de woningen te worden aangesloten.
- Deze afspraken worden vastgelegd in de koopovereenkomsten en notariële/leveringsakten. De koper dient voorafgaand aan de aanleg van het achter-/zijpad het ontwerp (dimensionering) van het afwateringssysteem af te stemmen met de gemeente.



Bijlagen.

- Beeldkwaliteitsplan
- Inrichtingsplan (PDF)