

# Kwaliteitsgids PO kavels New Brooklyn

mei 2023





## ***New Brooklyn***

De kavels liggen in het gebied New Brooklyn 2e fase. 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 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 Europlaan en het station Almere Poort.

Voetganger- en 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 één-richtingsverkeer en éénzijdig langsparkeren. Het parkeren ligt grotendeels aan de randen van de wijk gesitueerd.

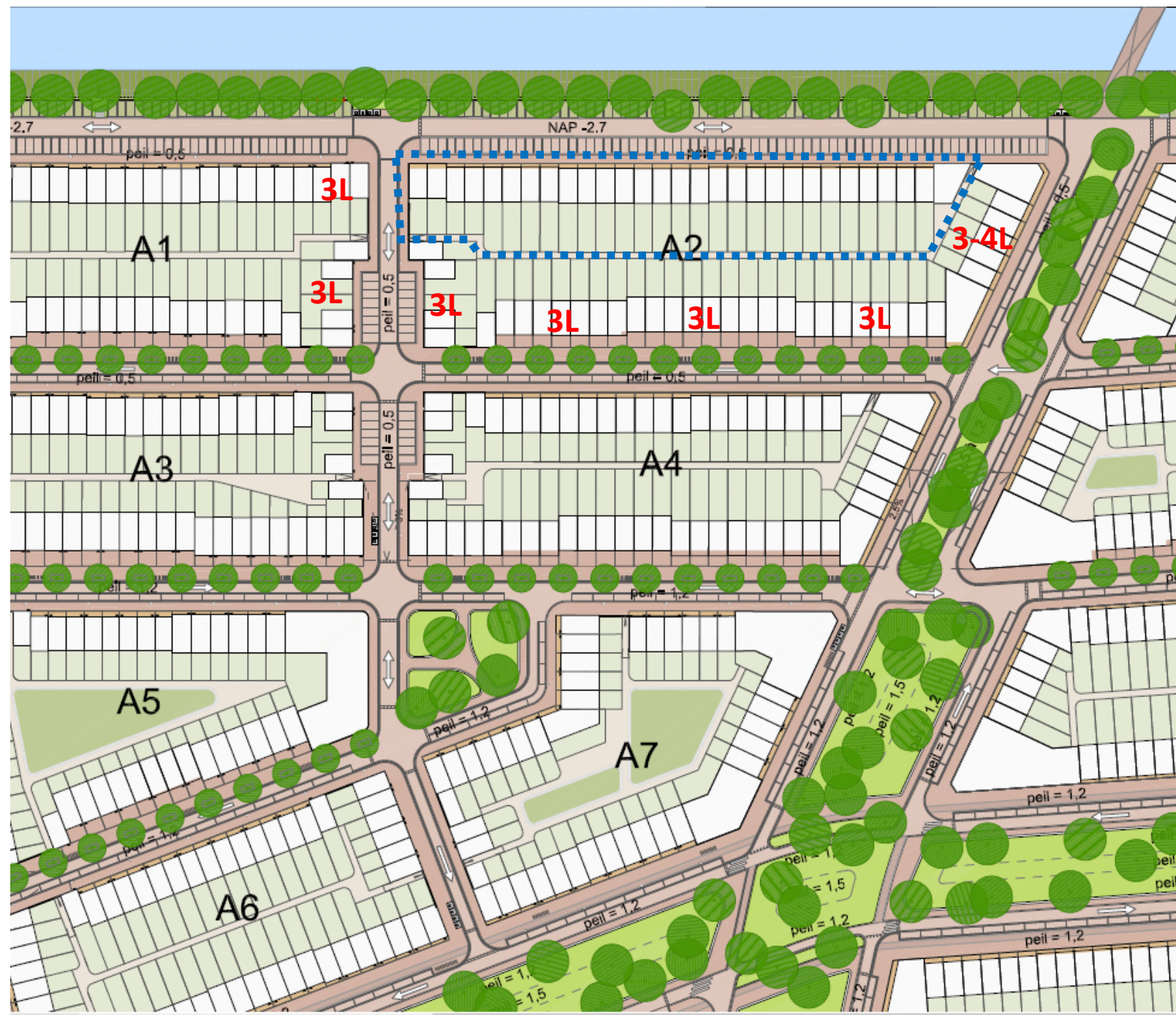




# Ligging kavels



# Indicatieve bouwhoogtes omliggende woningen



L = lagen

# **Stedenbouwkundige en architectonische eisen**

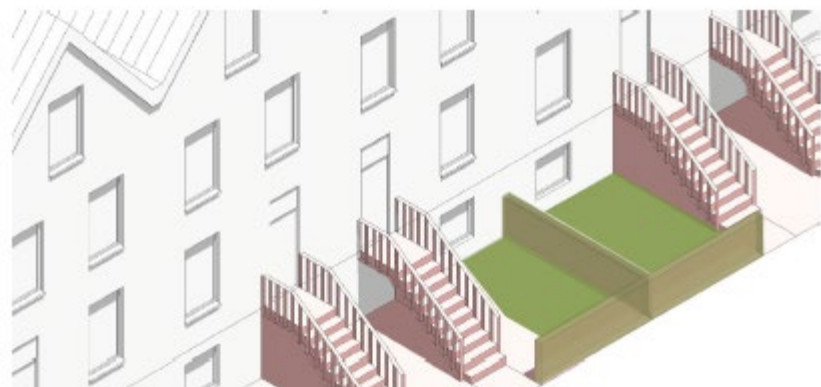
3-laags



## Principe van verhoogde begane grond

- De begane grond plafondhoogte is minimaal 3.10m.





hagen en groene voortuin

## Principe van de haag met hekwerk.

- Bij de kavels met voortuinen dient de erfafscheiding te bestaan uit een haag met laag hekwerk (max. 1.00m)
- Het hekwerk en eventuele poortje dient zorgvuldig te zijn vormgegeven





opening alleen bij toegangspad binnenterrein

## Principe van de tuinmuur

- Bij de kavels gelegen op de straathoeken dient grenzend aan het openbaar gebied, in het verlengde van de zijgevel, een gebouwde erfafscheiding (tuinmuur) over de volledige diepte van de kavel te worden gerealiseerd. De woning en de tuinmuur (met eventuele poort) dienen een samenhangend en bouwkundig onderdeel te zijn van het woningontwerp, in materiaal en in vormgeving. De minimale hoogte van de tuinmuur is 1.80 meter.
- Een eventuele berging die aan de openbare ruimte grenst dient een integraal onderdeel te zijn van het ontwerp van de woning en de tuinmuur. Dit wil zeggen dat de gevel van de berging, direct grenzend aan de openbare weg, dezelfde materialisering heeft als de woning en de gebouwde tuinmuur.

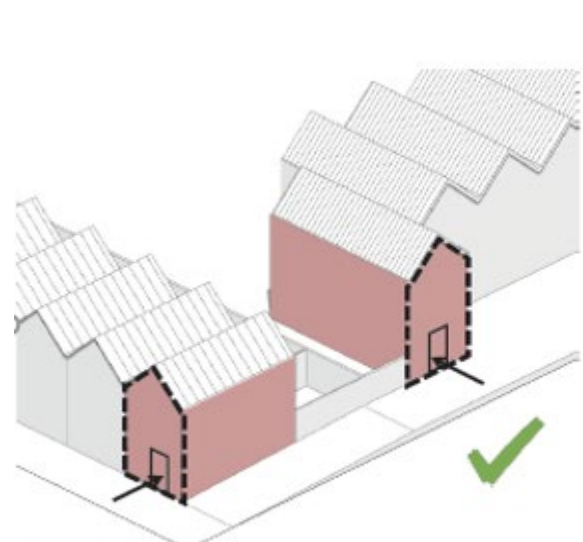




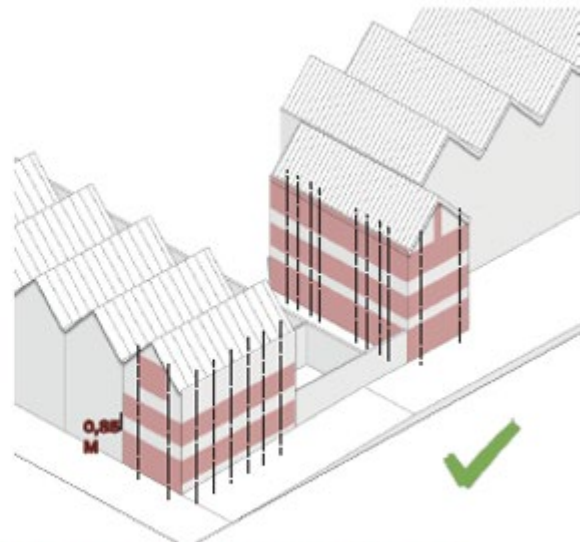
## Principe van de zijgevel en voorgevel



- De ramen zijn verticaal georiënteerd zowel in de voor- als zijgevel
- De zijgevel heeft een volwaardige uitstraling naar het openbare gebied met voldoende gevelopeningen (ramen)
- Op de begane grond zijn voldoende (grote) raamopeningen om de relatie tussen binnen en buiten (straat) te benadrukken
- De organisatie van de ramen in de zijgevels is 'informeel/ speels'
- De gevel is volledig in metselwerk uitgevoerd
- Zichtbare zijgevels in de voortuinen worden eveneens in metselwerk uitgevoerd (zie beeld rechts beneden)
- Regenpijpen in de voorgevel en zijgevel (zichtzijde) van de woning liggen achter/ in de gevel weggewerkt.



hoofdgevel



in voorgevel groter, meer formele openingen



zijgevel heeft minder formele ordening



Voorbeeld van zichtbare zijgevel in voortuin





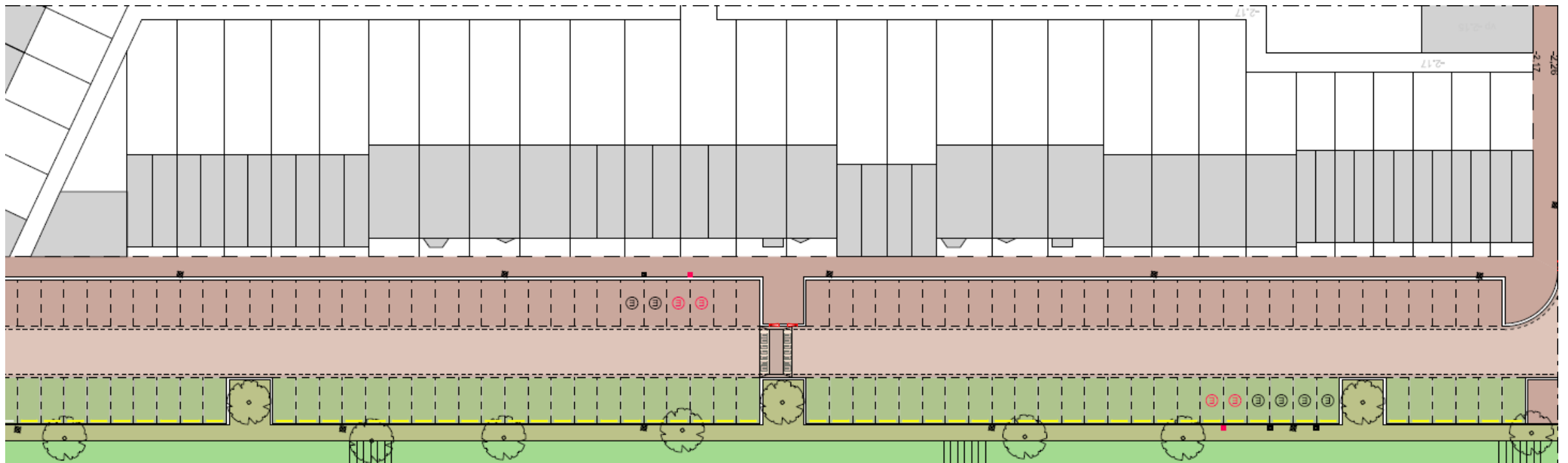
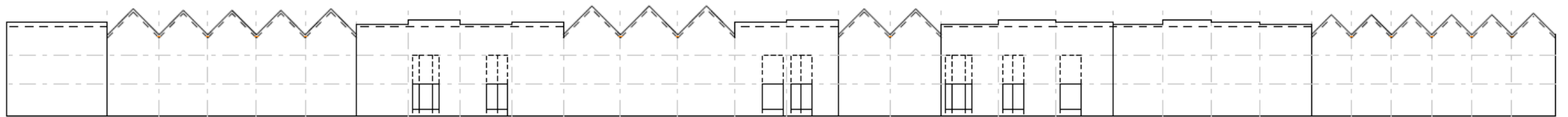
## Principe van de ramen en kozijnen

- De ramen zijn verticaal georiënteerd zowel in de voor- als zijgevel
- Kozijnen zijn wit
- De waterslag van de ramen is zorgvuldig gedetailleerd
- Kozijnen zijn niet van kunststof
- Dieptewerking in kozijnen is gewenst





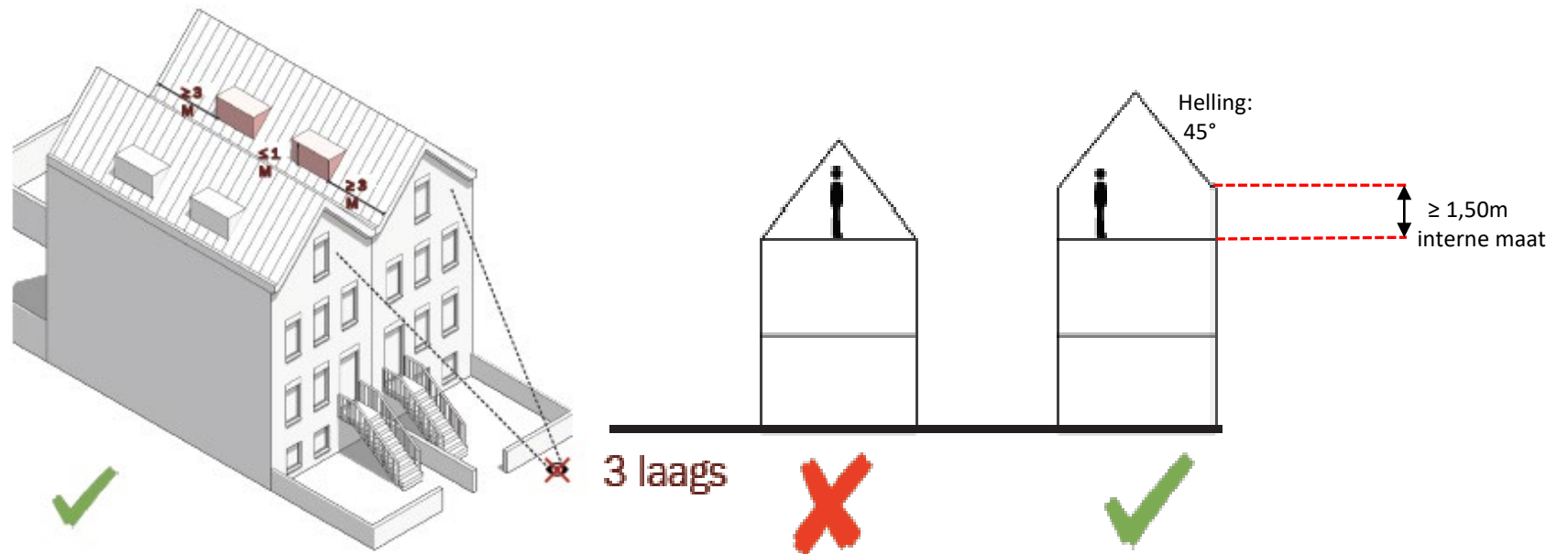
# Gevelstraatbeeld van verdeling kappen en verplichte erkers





## Principe van de kap

- Er is sprake van een symmetrische dwarskap over de volledige diepte van het hoofgebouw
- De kaplaag is een volwaardige verdieping. Dat wil zeggen dat de kap start op de 3<sup>de</sup> bouwlaag vanaf minimaal 1.50m (binnenmaat)
- De helling van de kap is 45 graden
- Dakkapellen bevinden zich minimaal 3m achter de voorgevellijn
- Dakkapellen zijn bescheiden en ondergeschikt vormgegeven en liggen in het dakvlak. Zodoende er geen afbreuk aan de kapuitstraling wordt gedaan





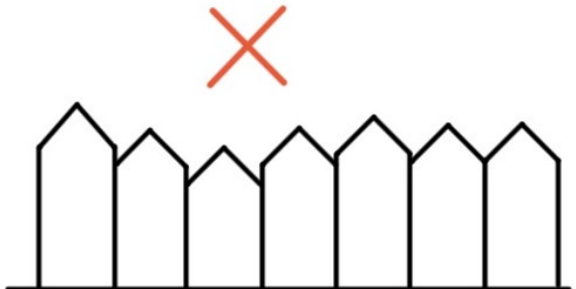
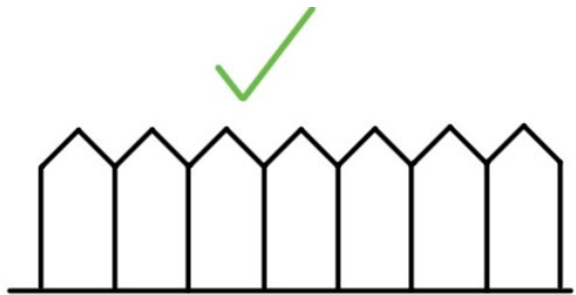
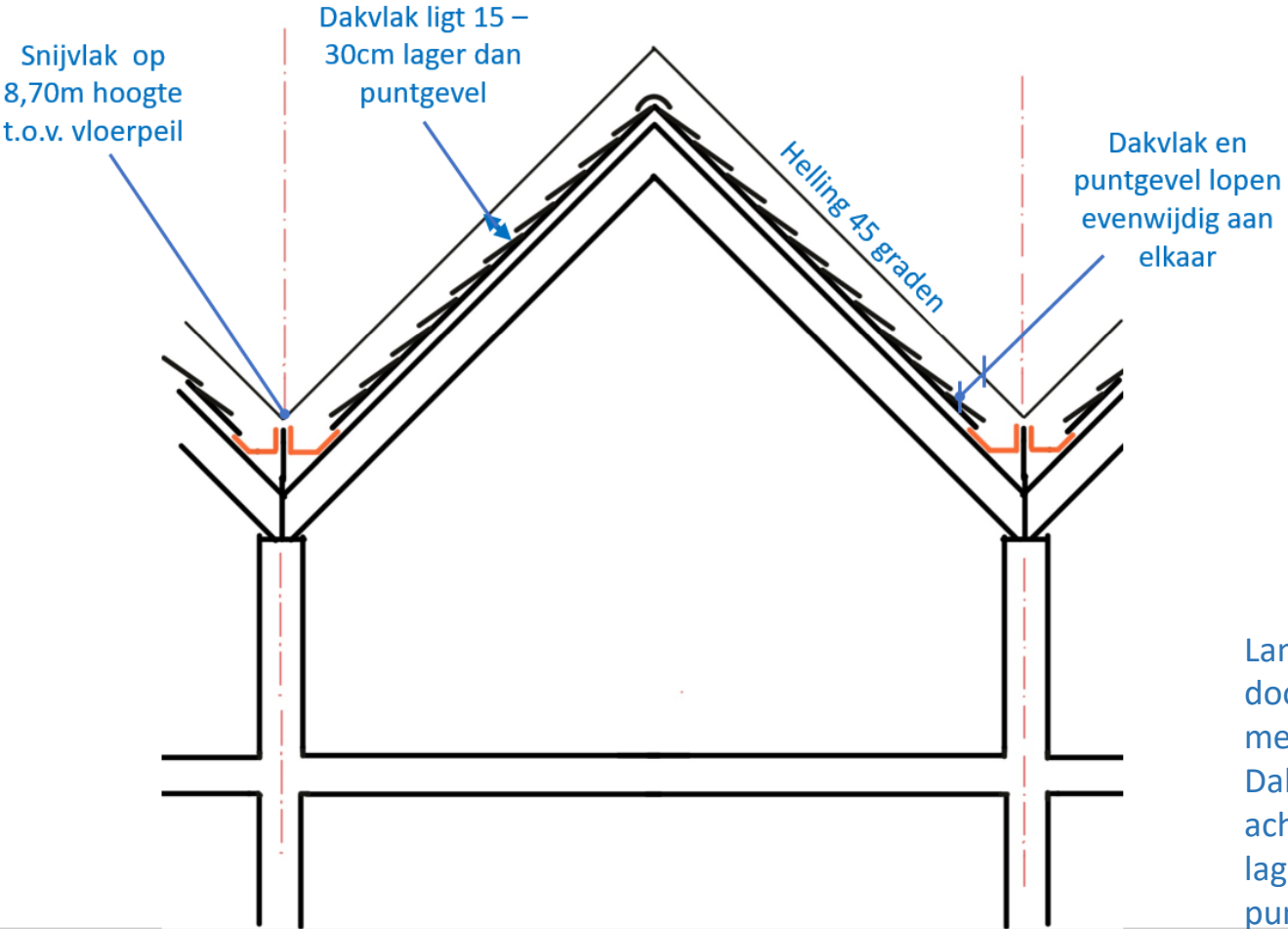


## Detailering van de kap

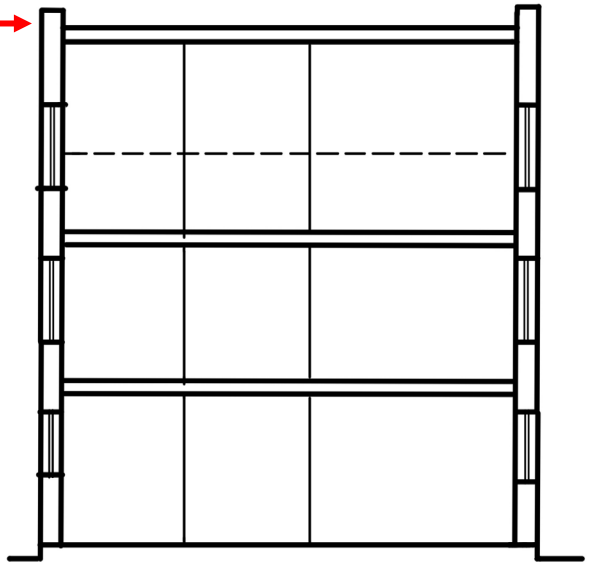
- Het dakvlak ligt achter de gevel. Dus ook geen kantpannen
- Dakvlakken zijn antraciet grijs
- Zonnepanelen dienen op een nette manier te worden ingepast.
- Er is sprake van een volwaardige puntgevel. Tuitgevels of trapgevels e.d. zijn niet toegestaan
- De puntgevel- dakrand kent een zorgvuldige detailering / verbijzondering
- De gevel is volledig in metselwerk uitgevoerd
- Dakgoten liggen achter/ in de gevel weggewerkt. Dit geldt eveneens voor de regenpijpen in de voorgevel en zijgevel (zichtzijde) van de woning.
- De puntgevel loopt door tot in het snijvlak van de zijgevel



# Principe doorsnede van de kap



Langsdoorsnede door woning met kap: Dakvlak ligt achter en is lager dan puntgevel

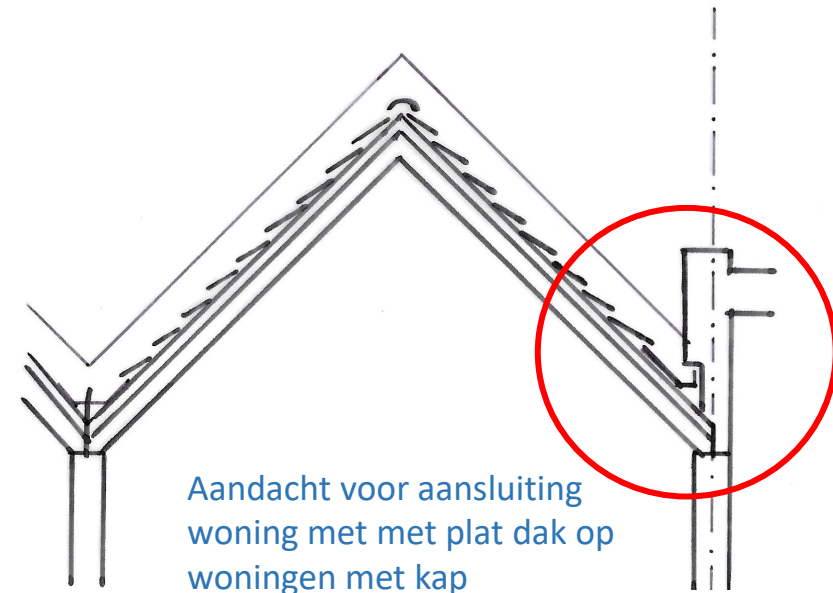






## Principe van plat dak

- Er is sprake van een plat dak(vlak)
- Het dakvlak ligt achter de gevel
- Zonnepanelen dienen op een nette manier te worden ingepast
- De gevel is volledig in metselwerk uitgevoerd
- Dakgoten en dakdoorvoeren liggen achter/ in de gevel weggewerkt. Dit geldt eveneens voor de regenpijpen

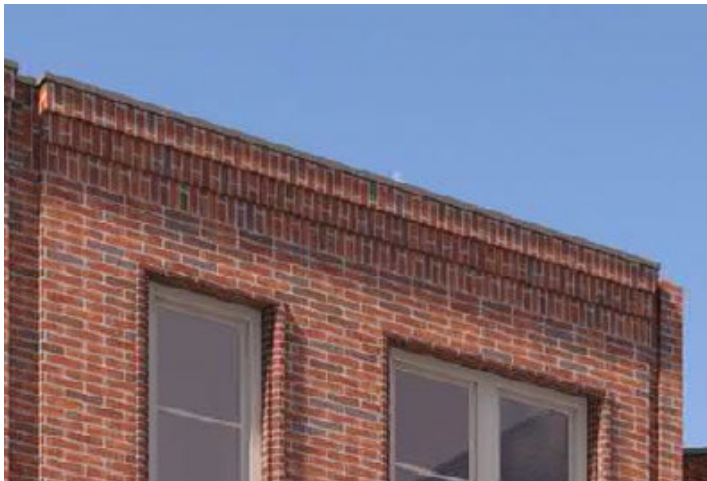


Aandacht voor aansluiting  
woning met met plat dak op  
woningen met kap



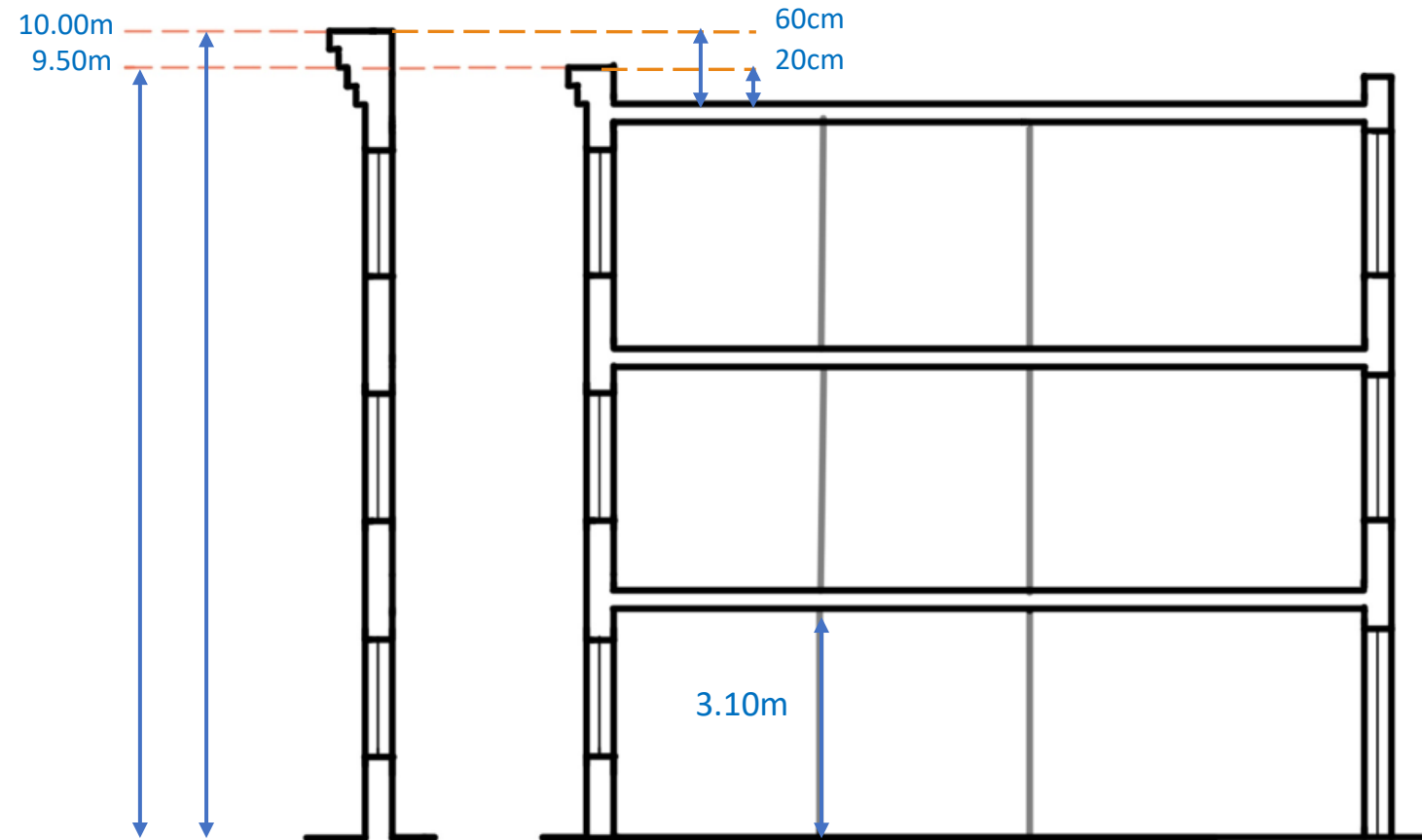
## Detailering van de daklijst

- De dakrand steekt minimaal 20cm en maximaal 60cm boven het dakvlak uit
- De daklijst is uitgevoerd in metselwerk gelijk aan het onderliggen metselwerk
- Er sprake van patronen met reliëf in het metselwerk
- De daklijst geeft uiting aan de architectuur (modern of klassiek)





## Principe doorsnede van plat dak



Bovenkant dakrand is 9.5m tot 10.00 hoog t.o.v. het vloerpeil. Het platte dakvlak ligt 20cm – 60cm lager dan het dakrand.

## Principe van de erker



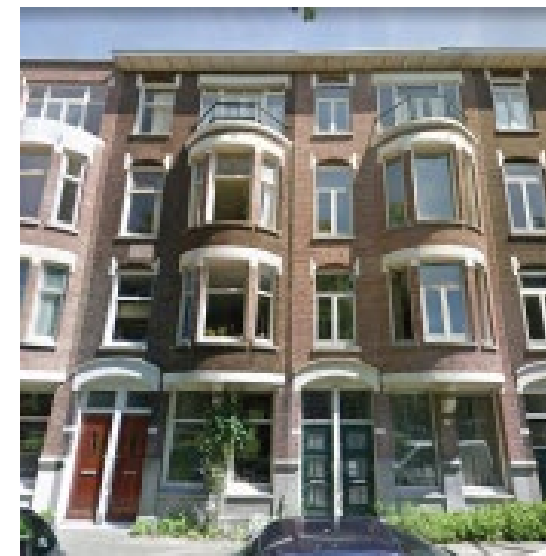
- Een erker heeft een diepte van minimaal 50cm en maximaal 1.00m. De breedte van de erker is minimaal 40% en maximaal 55% van de breedte van de voorgevel
- De erker bevindt zich minimaal 0.40 meter uit de zij- erfgrens (buitenmaat)
- De erker wordt in hoogwaardige materialisering (bijvoorbeeld metselwerk) uitgevoerd en is onderdeel van het gevelontwerp
- Bij kavels met een ondiepe voortuin wordt een eventuele erker zwevend vanaf de 1<sup>ste</sup> verdieping uitgevoerd
- Bij kavels met een diepe voortuin zijn erkers vanaf de begane grond toegestaan
- Erkers mogen 1 of 2 bouwlagen hoog zijn.
- Balkons zijn enkel toegestaan op een erker.



1-laags erker op de begane grond bij woning met diepe voortuin



2-laags erker op de begane grond bij woningen met diepe voortuin

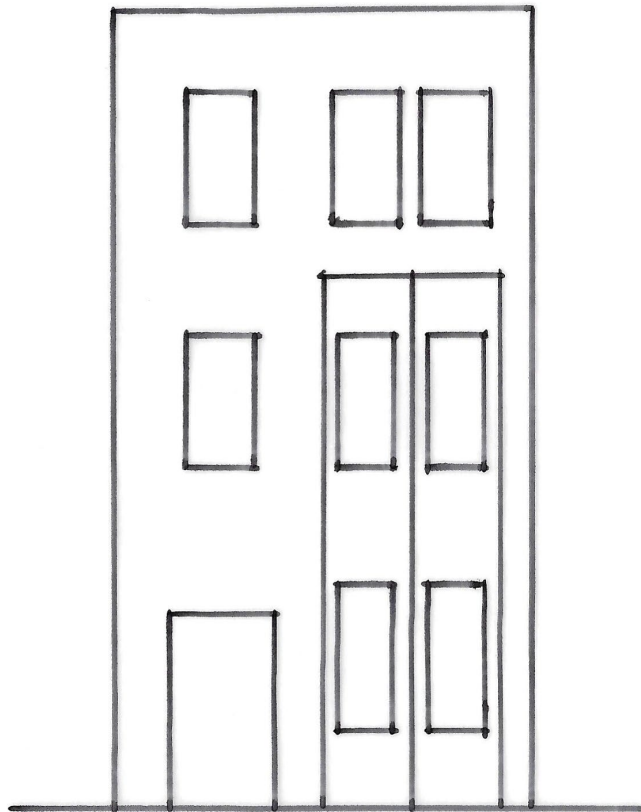


Twee laags 'zwevende' erker bij woningen met ondiepe voortuin

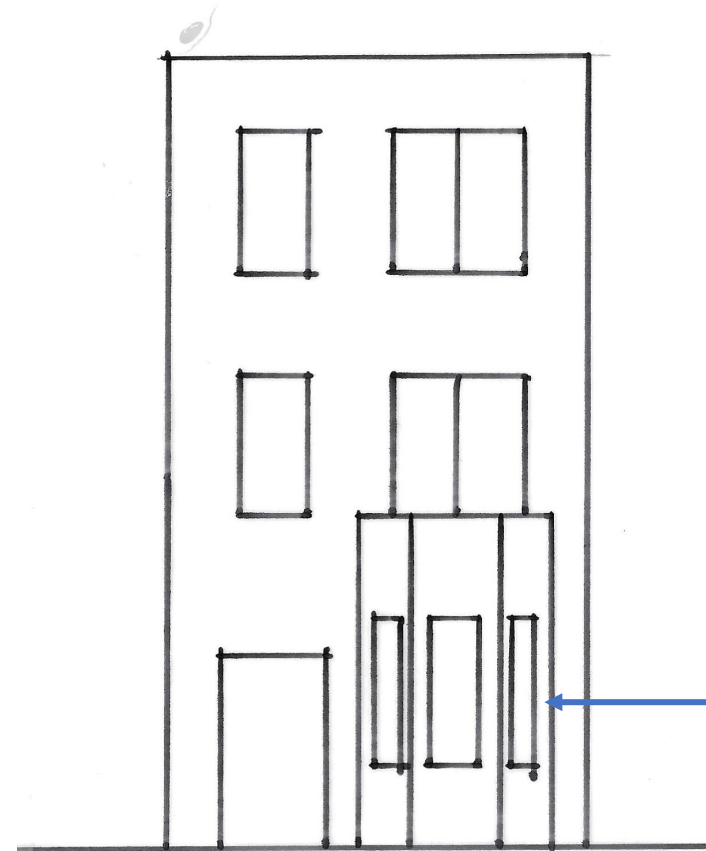


## Principe plaatsing van de erker

- De breedte van de erker is minimaal 40% en maximaal 55% van de breedte van de voorgevel
- De erker bevindt zich minimaal 0.40 meter (buitenmaat) uit de zijerfgrens



Min. 40% van  
gevelbreedte



Max. 55% van  
gevelbreedte

Min 0.4m uit zijerfgrens.



## Principe van de plint

- De plint heeft een afwijkende kleur steen, binnen het voorgeschreven pallet, t.o.v. de rest van de gevel
- Deze plint is minimaal 40cm en maximaal 80cm hoog gerekend vanaf maaiveld







## Principe van gevel

- Alle gevels zijn gemaakt van metselwerk
- Het steentype is conform de referentiestenen sortering
- De steensortering is gemêleerd zonder bont te worden
- Panden op de hoeklocaties kunnen verbijzonderingen van het metselwerk krijgen in de vorm van glazuur, speciale verbanden, kleur en/of detail
- Voegen hebben natuurlijke kleuren (wit, zandkleurig, licht tot antraciet grijs).
- De regenpijp is geïntegreerd in de gevel
- De steenkleur van de 'Special' mag afwijkend zijn

## Referentiestenen

Rodruza - Regge effen paars



Rodruza - Worm effen oranje



Rodruza - Vecht naturel bont



Rodruza - Spaarne rood bont



Bakstenen



## Principe van de entree

- De entree's zijn bijzonder en verlenen waardigheid aan de woning
- De entree's zijn verzorgd uitgevoerd
- De voordeuren zijn hoger dan de gewone deuren





## Referentie omliggende woningen New Brooklyn

### Toetsing ontwerpen particuliere (PO) kavels

- De PO woningontwerpen moeten aansluiten bij de kwaliteit van de projectmatige woningen. Dit wil zeggen, de PO kavels borduren voort op de beschreven beeldtaal van de eerste fase
- De PO woningen worden door de afdeling Vergunningen getoetst op het kavelpaspoort en door een afgevaardigde stedenbouwkundige van de gemeente op de beeldkwaliteit getoetst
- Indien er een discussie ten aanzien van de beeldkwaliteit van een PO ontwerp ontstaat, dan wordt het ontwerp aan het Q-team voorgelegd



## Referentie kenmerken omliggende woningen New Brooklyn

Dakranden zijn zorgvuldig gedetailleerd. Regenpijp ligt in het gevelvlak



De meeste raamopeningen zijn verticaal



Kozijnen in een wit kleur.

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





## Referentie kenmerken omliggende woningen New Brooklyn

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

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

Voordeur is zorgvuldig ontworpen met een omlijsting van baksteen.



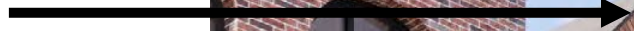
De zijgevel is uitnodigend en heeft voldoende gevelopeningen (ramen)

Achtertuinten grenzend aan het openbaar gebied hebben een gemetselde erfafscheiding.



## Referentie omliggende woningen New Brooklyn

Dakranden zijn zorgvuldig gedetailleerd



Voordeuren verbijzonderd, bv. door middel van een kader en een terug liggend 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

Erker in gevel. Dit zorgt voor dieptewerking in de gevel





## Referentie 'specials'

- De 'special' hoekkavel kent een bijzondere en hoogwaardige architectonische uitwerking
- De 'special' hoekkavel heeft een plat dak (zie ook p. 15, 16 en 17 voor principes van platte daken)
- De 'special' hoekkavel dient juist uit het oog te springen met bijvoorbeeld afwijkend materiaalgebruik, gevelindeling en kleurstelling



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