

Kwaliteitsgids PO kavels New Brooklyn

Juni 2021



New Brooklyn

De kavels liggen in het gebied New Brooklyn 2^{ste} 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.

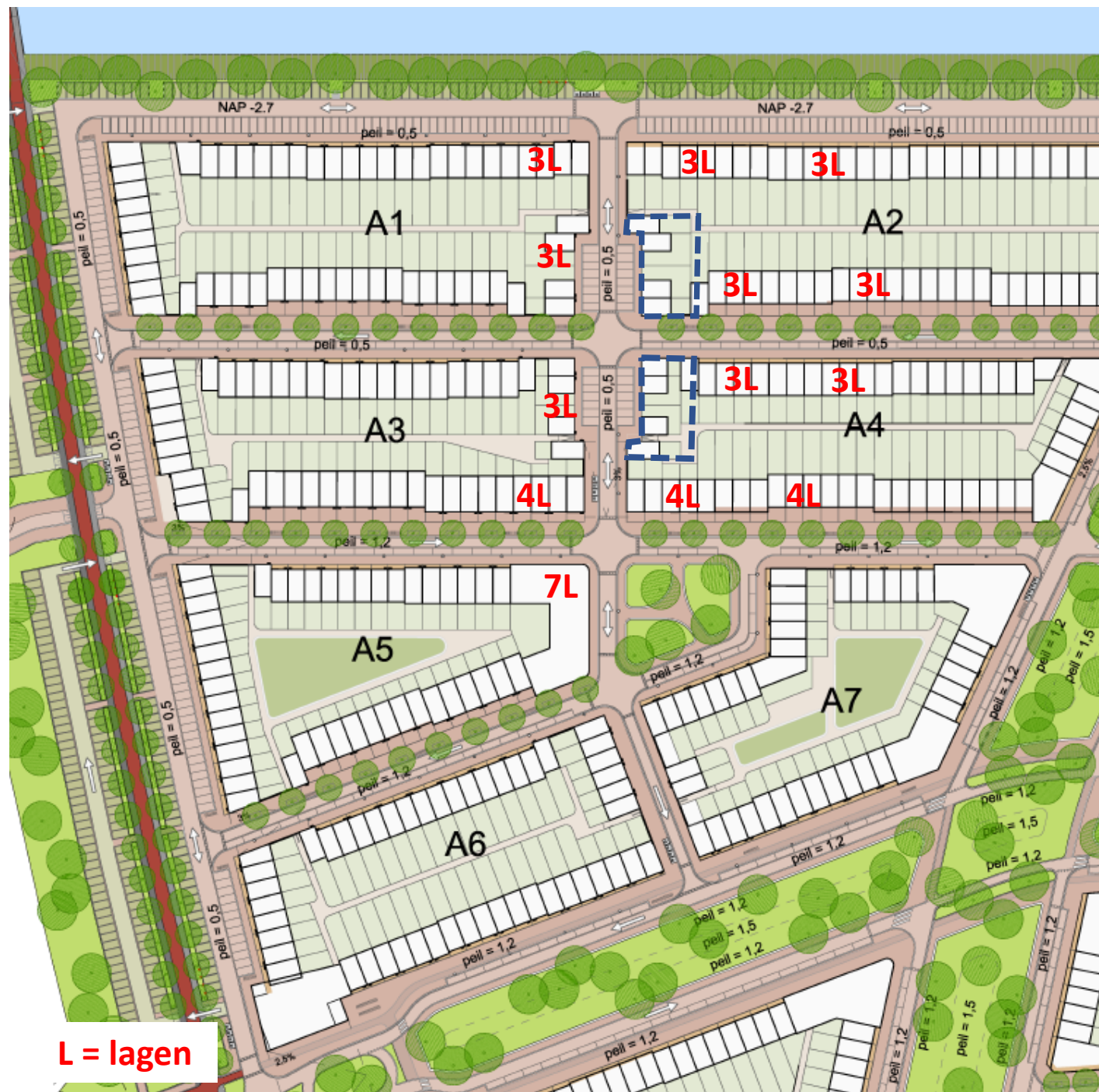
Voetganger- en fietsverkeer krijgen veel ruimte met brede trottoirs met bomen en verschillende snelle doorgaande fietspaden. De nabijheid van station Almere Poort maakt het in New Brooklyn makkelijk om het autogebruik te beperken. Een gezonde leefomgeving wordt gestimuleerd door straten met één-richtingsverkeer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



Ligging kavels



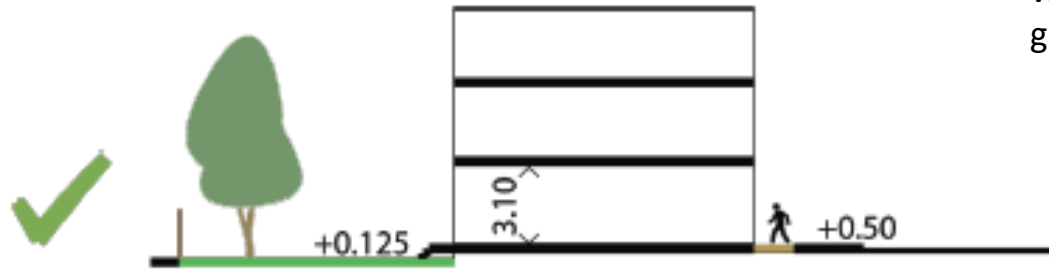
*Indicatieve bouwhoogtes
omliggende woningen*



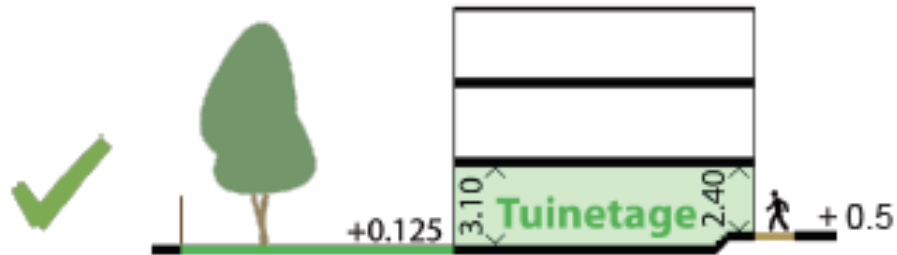
Stedenbouwkundige en architectonische eisen

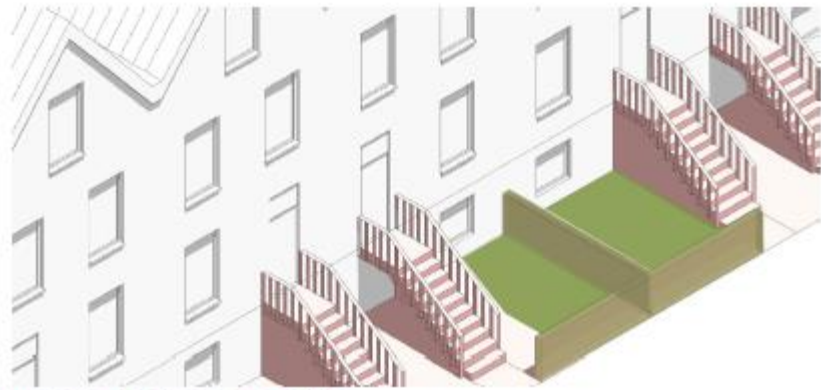
Principe van verhoogde begane grond en tuinetage

3-laags



- De begane grond plafondhoogte is minimaal 3.10m.
- Bij de kavels met een verlaagde achtertuin is een tuinetage mogelijk. Bij toepassing van een tuinetage heeft minimaal 50% van het vloeroppervlak van de begane grond een minimale plafondhoogte van 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.
- Het hekwerk en eventuele poortje dient zorgvuldig te zijn vormgegeven.





opening alleen bij toegangspad binnenterrein

Principe van de tuinmuur

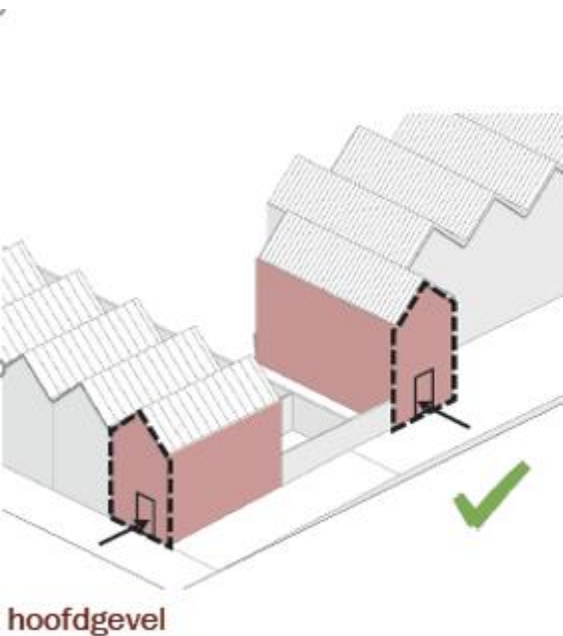
- Bij de kavels gelegen op de straathoeken dienen in het verlengde van de zijgevel gebouwde erfafscheiding (tuinmuren) grenzend aan het openbaar gebied over de volledige diepte van de kavel te worden gerealiseerd. Het gebouw en de tuinmuur met (eventuele) poort dienen een samenhangend en bouwkundig onderdeel te zijn van het ontwerp van de woning, in materiaal en in vormgeving. De minimale hoogte van de tuinmuur is 1.80 meter.





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





Principe van de ramen en kozijnen

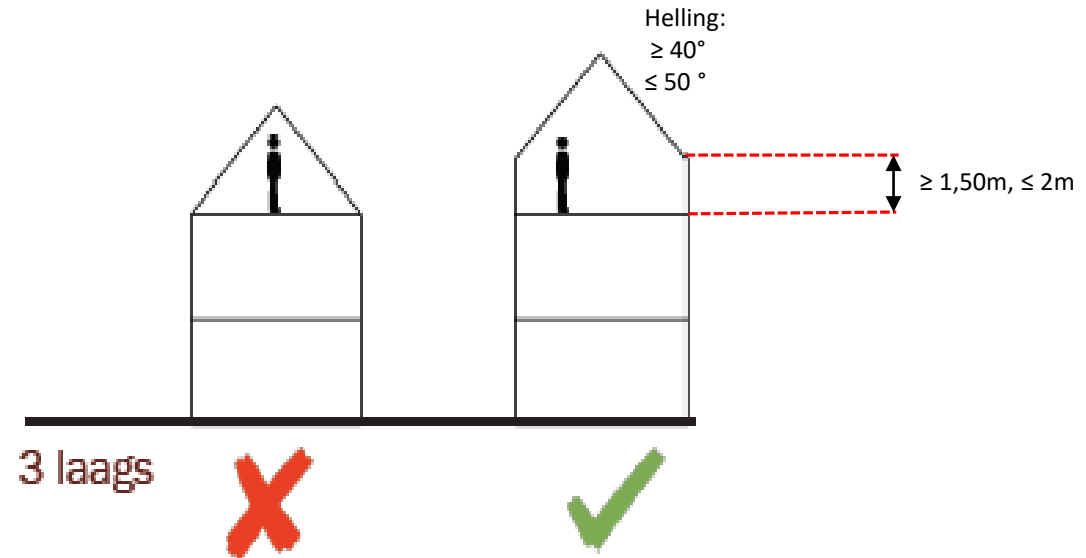
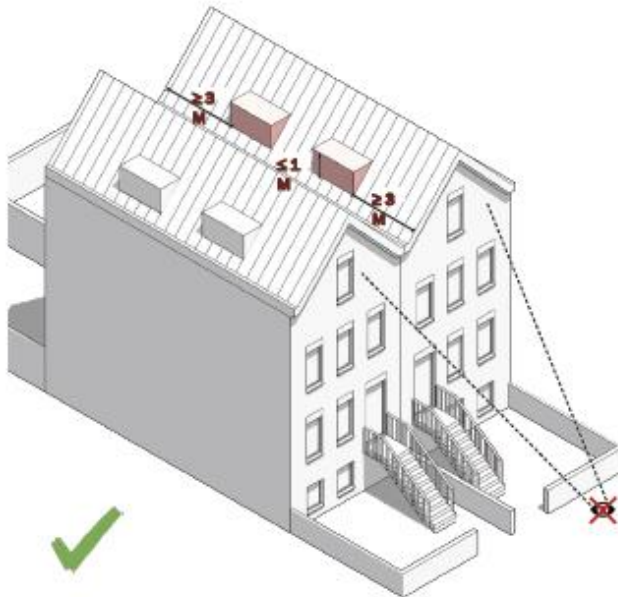
- De ramen zijn verticaal georiënteerd zowel in de voor- als zijgevel
- Kozijnen zijn wit
- De waterslag van de ramen is zorgvuldig gedetailleerd
- Kozijnen zijn niet van kunststof
- Dieptewerking in kozijnen is gewenst.





Principe van de kap

- Er is sprake van een dwarskap over de volledige diepte van het hoofgebouw
- De kaplaag is een volwaardige verdieping. Dat wil zeggen dat de kap start op de 3^{de} bouwlaag vanaf minimaal 1.50m en maximaal 2.00m gevelhoogte (binnenmaat).
- De helling van de kap is tussen de 40 en 50 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.

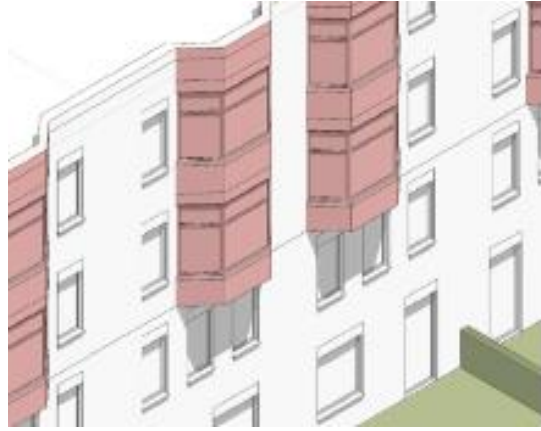




Detailering van de kap

- 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 gevel is volledig in metselwerk uitgevoerd
- Dakgoten liggen achter/ in de gevel weggewerkt. Dit geldt eveneens voor de regenpijpen.
- De puntgevel loopt door tot in het snijvlak van de zijgevel.





Principe van de erker

- De erker wordt vanaf de 1^{ste} verdieping uitgevoerd
- Een erker heeft een diepte van minimaal 50cm en maximaal 1.00m. De breedte is minimaal 1,50 en maximaal 3.00m.
- De erker wordt in hoogwaardige materialisering (bijvoorbeeld metselwerk) uitgevoerd en is onderdeel van het gevelontwerp





Principe van de loggia

- Een loggia heeft een diepte van minimaal 1.00m vanuit de gevel en een breedte van minimaal 1,50m en maximaal 3.00m.
- De binnenzijde van de loggia wordt in dezelfde materialisering uitgevoerd als de gevel (metselwerk en kozijnen)



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

Referentiestenen

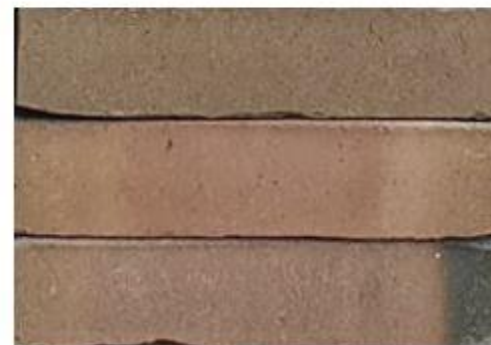
Rodruza - Regge effen paars

Rodruza - Worm effen oranje

Rodruza - Vecht naturel bont

Rodruza - Spaarne rood bont

Bakstenen





Principe van de entree

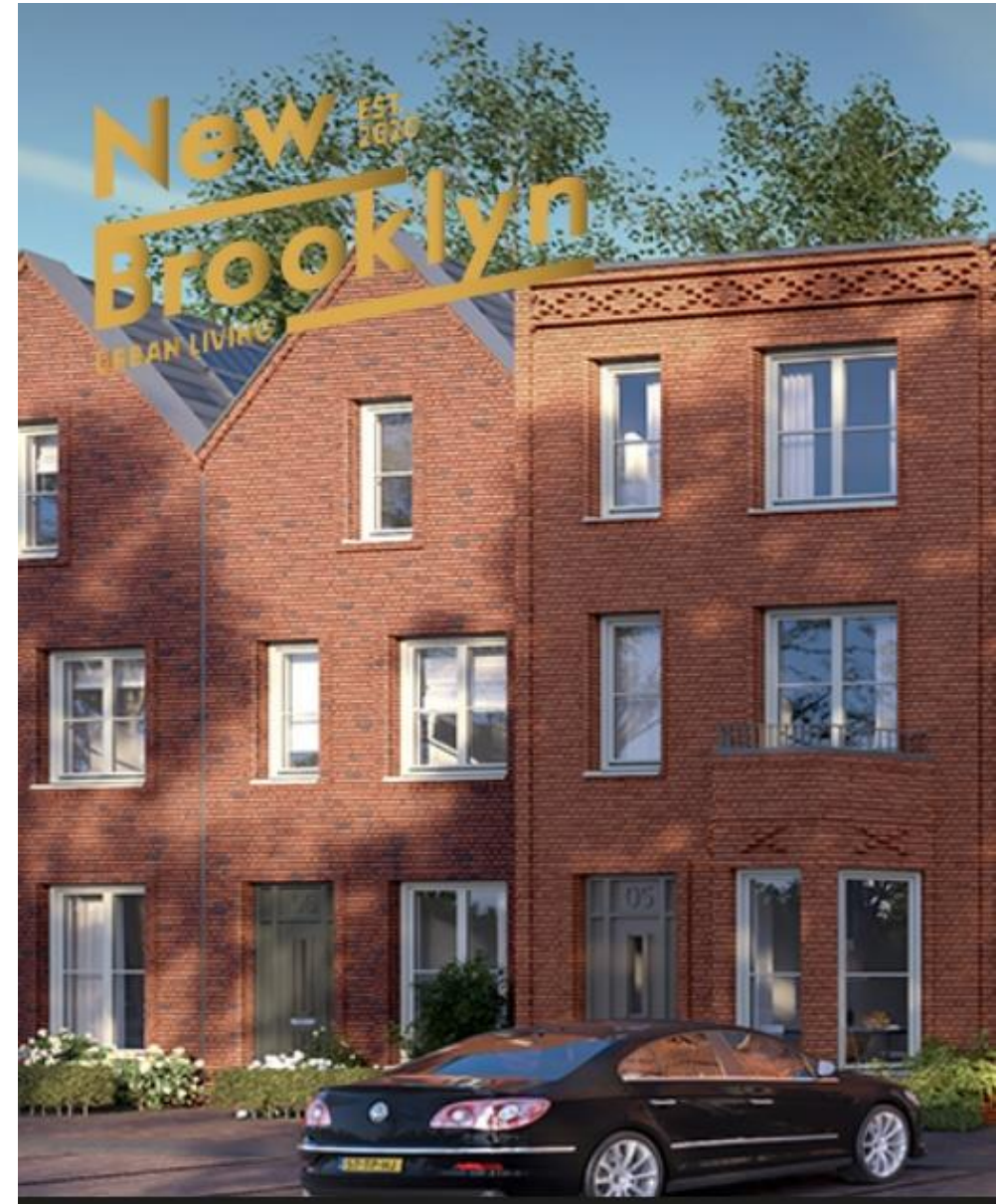
- De entree's zijn bijzonder en verlenen waardigheid aan de woning
- De entree's zijn verzorgd uitgevoerd
- De voordeuren zijn hoger dan de gewone deuren



Referentie omliggende woningen New Brooklyn

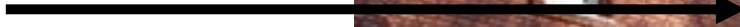
Toetsing ontwerpen particuliere (PO) kavels

- 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

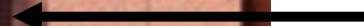


De meeste raamopeningen
zijn verticaal



Kozijnen in een wit kleur.

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



Referentie 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.

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

