

Beeldkwaliteitsplan Muiden Noordwest

September 2026



STEDENBOUW
& STRATEGIE

Colofon

Dit document is opgesteld door Urhahn | stedenbouw & strategie in samenwerking met landschapsbureau Dijk&Co in opdracht van G&O en de gemeente Gooise Meren

Tekeningen zijn gemaakt door Urhahn. Foto's zijn gemaakt door Urhahn of komen van internet. Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van een afbeelding, neem dan contact op met de auteurs.



Inleiding	4
Deel 1. Identiteit van Muiden Noordwest	6
1.1 Stedenbouwkundige structuur	7
1.2 Bestaande kwaliteiten als vertrekpunt	8
1 Fijn wonen voor mens en dier	
2 Herkenbaar en leesbaar bouwblok	
3 Baksteen met rijke details	
4 Ontmoeten bij de voordeur	
5 De straat als gedeelde identiteit	
Deel 2. Stedenbouwkundige uitwerking	12
2.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten	13
Nieuw woonprogramma	
Verkeer en mobiliteit	
Groen in en rondom de wijk	
Verblijven en ontmoeten	
Erfgoed	
2.2 De nieuwbouw clusters	18
Prinses Irenestraat	
Schoollocatie	
Constantijn Huygenslaan	
Brederodelaan	
Deel 3. Beeldkwaliteit	20
Voortbouwen op de bestaande kwaliteiten van de wijk	21
3.1 Renovatie en verduurzaming	22
1 Fijn wonen voor mens en dier	24
2 Herkenbaar en leesbaar bouwblok	26
3 Baksteen met rijke details	28
4 Ontmoeten bij de voordeur	30
5 De straat als gedeelde identiteit	31
3.2 Nieuwbouw	32
1 Fijn wonen voor mens en dier	34
2 Herkenbaar en leesbaar bouwblok	36
3 Baksteen met rijke details	42
4 Ontmoeten bij de voordeur	44
5 De straat als gedeelde identiteit	48
3.3 Openbare ruimte	50
Algemene randvoorwaarden inrichting openbare ruimte	52
Algemene randvoorwaarden Beplanting	54
Inrichting hart van de wijk	56
Herinrichting Hugo de Grootstraat & Pr. Margrietstraat	58
Inrichting Westzeedijk in het verlengde van de Zeestraat	60
Inrichting Kruitpad	61
Inrichting Brederodelaan	62

Inleiding

In 2025 heeft Urhahn, in opdracht van G&O, de Stedenbouwkundige onderbouwing voor de wijkvernieuwing van Muiden Noordwest opgesteld. De herontwikkeling zal op verschillende snelheden plaatsvinden. Daarom is een toetsingskader nodig in de vorm van een beeldkwaliteitsplan dat bestaande kwaliteiten waarborgt en de samenhang op buurtniveau in stand houdt.

Een beeldkwaliteitsplan beschrijft hoe een buurt er in de toekomst uit moet zien en aanvoelen. Het gaat over onderwerpen als de volume opbouw van gebouwen en bouwblokken, de vorm van daken, materialen, kleuren, gevelaanzichten, erfafscheidingen, groen, straten, pleinen en de overgang tussen privé en openbaar. Ook legt het plan vast welke sfeer en samenhang belangrijk zijn voor de plek.

Het doel van het beeldkwaliteitsplan is om ervoor te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen goed passen bij de buurt en bijdragen aan een prettige en herkenbare leefomgeving. Het helpt ontwerpers, ontwikkelaars en gemeente om vanuit dezelfde uitgangspunten te werken.

Daarnaast wordt het plan gebruikt als toetsingskader. Dat betekent dat de gemeente bij nieuwe bouw- of inrichtingsplannen beoordeelt of een voorstel past bij de afgesproken beeldkwaliteit. Zo wordt getoetst of een plan voldoende samenhang en kwaliteit heeft, goed aansluit op de omgeving en kan dienen als basis voor verdere uitwerking.

Dit beeldkwaliteitsplan is opgebouwd uit drie delen. Deel 1, identiteit van Muiden Noordwest, gaat in op de bestaande kwaliteiten en de huidige structuur van de wijk. Dit deel is bedoeld om beter begrip van de situatie te krijgen. Deel 2, stedenbouwkundige uitwerking, gaat in op de stedenbouwkundige uitgangspunten en de stedenbouwkundige inpassing die aan het beeldkwaliteitsplan ten grondslag liggen. Deel 3, het beeldkwaliteitsplan, is het deel waarin de beeldkwaliteitsprincipes uiteen worden gezet. Het bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 3.1 gaat in op de renovatie en verduurzaming van bestaande bebouwing. Hoofdstuk 3.2 gaat in op de beeldkwaliteitsregels voor de nieuwbouw. Hoofdstuk 3.3 gaat over de inrichting van de openbare ruimte, met speciale aandacht voor de openbare ruimte rondom de nieuwbouwclusters. Gedurende het document zijn er korte stukjes uitleg over de betekenis van vaktermen te vinden, deze hebben een groen kader. In de oranje kaders worden uitzonderingen op de regels apart uitgelicht.





Stedenbouwkundigplan uit stedenbouwkundige uitwerking (2025)

1.

Identiteit van Muiden Noordwest

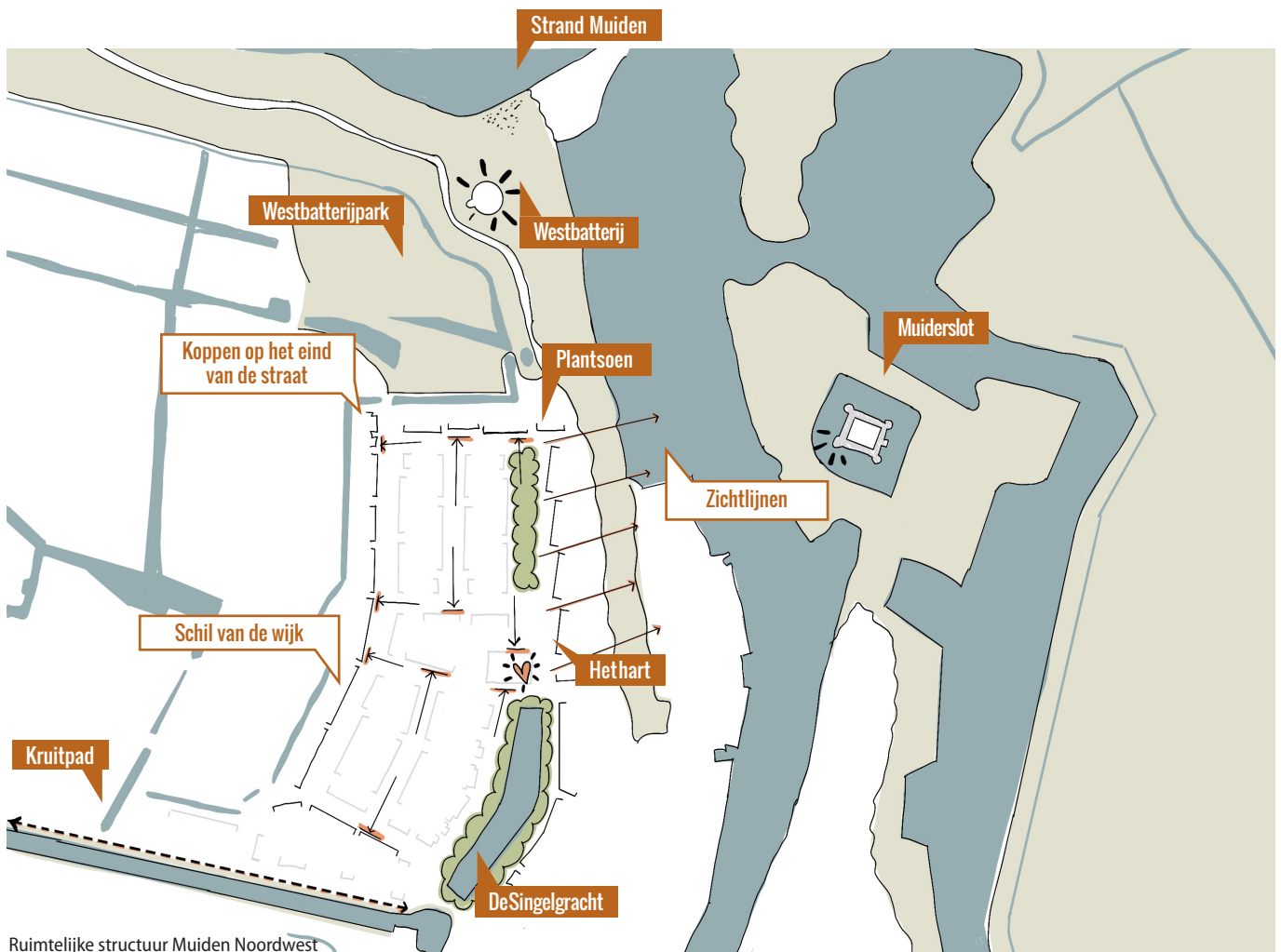
1.1 Stedenbouwkundige structuur

Muiden Noordwest is een sociale wederopbouwwijk met een herkenbare ruimtelijke opzet. De wijk is in verschillende fases gebouwd. Dat is zichtbaar in de verschillen tussen straten, bebouwingsstroken en architectonische details. De samenhang van de wijk wordt bepaald door sobere baksteenarchitectuur, schuine daken, eenvoudige hoofdvormen en zorgvuldig ontworpen details. Binnen deze eenduidige taal heeft vrijwel elke straat een eigen karakter. De kwaliteit van de wijk ligt in de balans tussen samenhang en variatie: sober in hoofdopzet, maar rijk in detail.

Ook de stedenbouwkundige structuur draagt bij aan de identiteit van Muiden Noordwest. De bebouwing aan de randen vormt een beschermende schil rondom een meer besloten binnen gebied. Aan de binnenzijde ontstaat daardoor een geborgen en kleinschalige woonomgeving. De buurtstraten, die vaak eindigen op bebouwing, versterken dit gevoel van beslotenheid en samenhang.

Binnen de wijk zijn de Singelgracht en het plantsoen langs de Constantijn Huygenslaan beeldbepalend. De voormalige school en gymzaal vormden lange tijd het hart van de wijk. De schoolfunctie zal in de toekomst uit de wijk verdwijnen maar de wijkvernieuwing biedt de kans om deze centrale plek opnieuw betekenis te geven voor de buurt.

Rondom de wijk liggen waardevolle groen- en landschapsstructuren rijk aan cultuurhistorisch erfgoed, zoals de Hollandse Waterlinie, de Westbatterij, het Muiderslot en de dijk langs het IJmeer. Op verschillende plekken zijn zichtrelaties en ruimtelijke verbindingen tussen de wijk en deze omgeving aanwezig. Deze relaties zijn belangrijk voor de oriëntatie, de beleving en de eigenheid van Muiden Noordwest.



1.2 Bestaande kwaliteiten als vertrekpunt



Het beeldkwaliteitsplan bouwt voort op de bestaande kwaliteiten van Muiden Noordwest. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de herkenbaarheid van de wijk, de samenhang binnen iedere straat en een zorgvuldige overgang tussen bebouwing, openbare ruimte en landschap.

Vijf ruimtelijke principes vormen hiervoor de basis. Zij benoemen de kenmerken die bepalend zijn voor het karakter van de wijk en richting geven aan toekomstige veranderingen. De principes gaan over duurzaam en prettig wonen voor mens en dier, de herkenbaarheid van het bouwblok, het bakstenen karakter en de architectonische detaillering, de overgang tussen woning en straat en de eigen identiteit van iedere straat.

In de volgende hoofdstukken worden deze principes vertaald naar uitgangspunten voor renovatie, nieuwbouw en openbare ruimte. Deze drie onderdelen komen samen in de wijkvernieuwing, maar vragen ieder om eigen aandachtspunten. Zo ontstaat een samenhangende taal voor Muiden Noordwest, met voldoende ruimte voor verschillen tussen straten, plekken en gebouwen.

1 | Fijn wonen voor mens en dier

In de afgelopen zeventig jaar is Muiden Noordwest uitgegroeid tot een vertrouwde woonwijk. Woningen zijn aangepast en gerenoveerd, bewoners hebben er herinneringen gemaakt, vriendschappen gesloten en hun omgeving eigen gemaakt. Ook het groen heeft zich ontwikkeld tot volwassen en waardevolle structuren. Bomen, tuinen, hagen en groene randen bepalen inmiddels in belangrijke mate het karakter van de wijk. Daarmee biedt Muiden Noordwest niet alleen een thuis aan bewoners, maar ook aan vogels, insecten en andere dieren.

Tegelijkertijd staat de wijk voor nieuwe opgaven. De woningen moeten worden verduurzaamd, de openbare ruimte moet beter kunnen inspelen op klimaatverandering en de druk op de woningmarkt is toegenomen. Deze opgaven vragen om vernieuwing, maar wel vanuit de bestaande kwaliteiten van de wijk. Duurzaam en fijn wonen betekent hier daarom meer dan energie besparen. Het gaat ook om comfort, gezondheid, ontmoeting, groen, biodiversiteit en het behoud van de herkenbare woonomgeving. Om deze kwaliteiten zoveel mogelijk te waarborgen is er waar mogelijk gekozen voor renovatie boven sloop en wordt de verdichtingsopgave ingevuld op zo min mogelijk locaties.



In de loop der jaren is het groen ontwikkeld tot volwassen groen

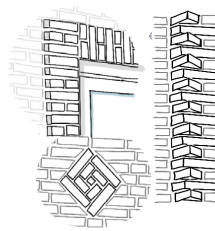


2 | Herkenbaar en leesbaar bouwblok

De woningen hebben een herkenbare en eenvoudige hoofdopbouw. De stroken grondgebonden woningen bestaan uit een helder bouwvolume: een stevige gemetselde basis met een beperkte lengte, met daarboven een zadeldak over de volledige lengte van de strook. Deze worden van elkaar gescheiden door een duidelijke dakrand die de lengte van de stook benadrukt.

De gevelgeleding van dit volume geeft structuur en ritme aan de bestaande bebouwing. Door de herhaling van ramen, deuren en details ontstaat er een ritme in het aanzicht van de straat dat zorgt voor leesbaarheid en een menselijke maat. De detaillering van schuine daken, dakranden en schoorstenen geven de eenvoudige volumes verfijning. In de Constantijn Huygenslaan zorgt bijvoorbeeld de lattenstructuur in de dakrand voor extra diepte en ritme.

Aan de Prinses Beatrixlaan is te zien hoe opbouwen het oorspronkelijke ritme van dak en schoorstenen verzwakken, waardoor de gevel vlakker en minder verfijnd oogt.



3 | Baksteen met rijke details

De architectuur van de wijk is in hoofdopzet sober, maar krijgt karakter door zorgvuldig ontworpen baksteendetails. Deze details zorgen voor diepte en herkenbaarheid in het straatbeeld. Voorbeelden hiervan zijn de ingemetselde bankjes en plantenbakken aan de P.C. Hooftlaan, het afwijkende metselverband bij de dakrand aan de Koningin Julianastraat en het verticale metselwerk in de Prinses Marijkestraat. Deze elementen geven de straten een eigen identiteit.



Het hoofdvolume is herkenbaar als strook met een dak



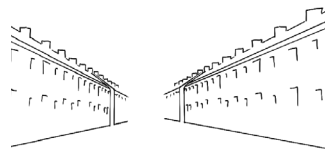
Bakstenen details verrijken het gevelbeeld



4 | Ontmoeten bij de voordeur

Momenteel heeft iedereen in de wijk zijn eigen tuin. Vaak een voor- en achtertuin. De voortuin is een plek waar privé overgaat in openbaar en vice versa. Deze plek vormt daarmee de overgang naar de eigen woning, hier vindt het meeste buurtcontact plaats. De achtertuinen zijn juist meer voor privacy en zijn afgesloten van de buitenwereld.

De overgang tussen woning en straat is een belangrijk onderdeel van het karakter van de wijk. Voortuinen, entrees, erfafscheidingen, plantenbakken, groen en persoonlijke toevoegingen zorgen voor gebruik, identiteit en levendigheid. Deze zone zorgt er ook voor dat de smalle straatprofielen toch een groen karakter krijgen. Grote bomen op privé-terrein geven toch een groen straatbeeld.



5 | De straat als gedeelde identiteit

Een belangrijke kwaliteit van Muiden Noordwest is de balans tussen eenheid en variatie. Tussen de straten zijn subtiele verschillen zichtbaar in gevelindeling, metselwerk, dakranden, kleurgebruik en architectonische details. Elke straat vormt hierdoor een herkenbaar ensemble met een eigen karakter. Deze verschillen geven de wijk rijkdom en herkenbaarheid, zonder dat de samenhang van Muiden Noordwest als geheel verloren gaat.



Voortuinen worden gepersonaliseerd met eigen spullen.



Elke straat vormt een eigen herkenbare ensemble met eigen karakter.



Luchtfoto vanuit het noorden richting de wijk Muiden Noordwest, 2005, Gemeentearchief Gooise Meren en Huizen

2.

Stedenbouwkundige uitwerking

2.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

In de stedenbouwkundige onderbouwing van 2025 worden de overkoepelende uitgangspunten van het plan beschreven. Deze zijn richtinggevend voor de uitwerking van de ontwikkellocaties en de herstructurering van de bestaande wijk.

Nieuw woonprogramma

Het plan voegt circa 140 tot 170 woningen toe op een beperkt aantal ontwikkellocaties. Hierdoor kan het grootste deel van de bestaande woningen behouden blijven en blijft de herkenbare structuur van Muiden Noordwest intact. Deze bestaande woningen worden gerenoveerd.

Verkeer en mobiliteit

De nieuwbouw wordt zoveel mogelijk ontsloten via de bestaande hoofdstraten. Hierdoor worden de smallere woonstraten beperkt belast met extra verkeer. Parkeren wordt zoveel mogelijk binnen of nabij de ontwikkellocaties opgelost.

De recreatieve fietsroute langs de dijk wordt losgekoppeld van het autoverkeer. De route langs het Kruitpad vormt een belangrijke verbinding met de sportvelden, het openbaarvervoerspunt met P&R en het centrum van Muiden. De nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de kwaliteit en herkenbaarheid van deze route.



— — — Ontwikkellocaties



↔ Fietsroute en -doorsteek
 ■■■ Nieuwe / heringerichte parkeerplekken
 ↔ Verkeerscirculatie

Groen in en rondom de wijk

De Singelgracht en het plantsoen vormen de belangrijkste groene dragers binnen de wijk. De Muidetrekvaart, de dijk en het Westbatterijpark vormen de groene kaders rondom de wijk. Opgewaardeerde verbindingen routes en zichtlijnen verbinden deze groenstructuren beter met de wijk en met elkaar.

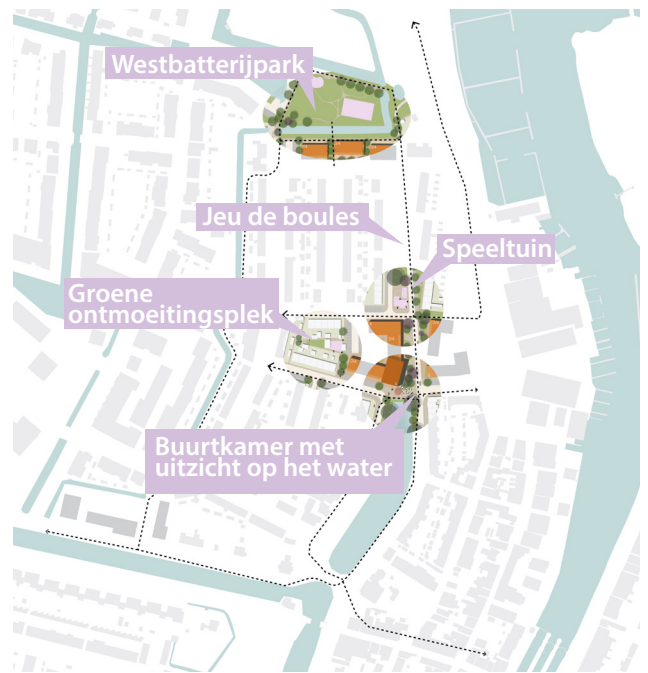
Ook binnen de ontwikkellocaties wordt groen toegevoegd, zowel in de straten als aan de binnenzijde van de bouwblokken.



-  Plekken die worden aangepakt
-  Toevoegen van groen
-  Verbreden doorgangen
-  Verbeteren verbinding tussen groen

Verblijven en ontmoeten

Met het verdwijnen van de school verandert het hart van de wijk. Een nieuwe buurtfunctie zorgt ervoor dat deze plek het sociale hart van de wijk blijft. De openbare ruimte die daaraan grenst wordt ingericht met oog voor verblijf en ontmoeting. De Singelgracht en het plantsoen blijven belangrijke groene dragers die bijdragen aan ontmoeting tussen buurtbewoners.

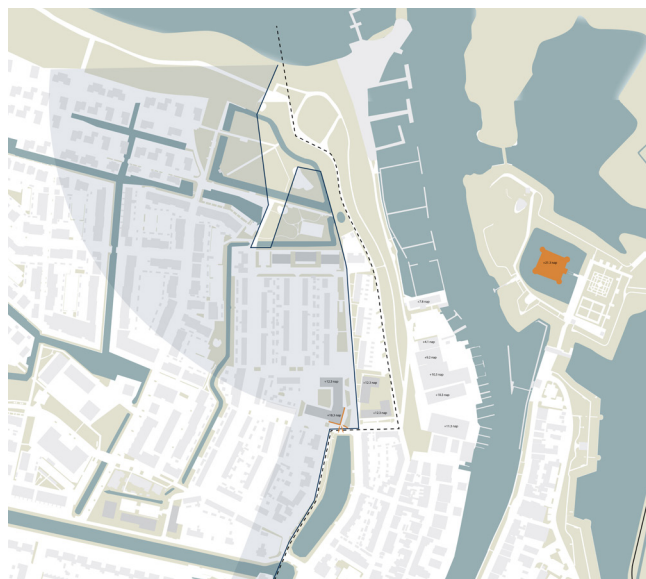


-  Ommetjes in de buurt die ontmoeting aanjagen

Erfgoed

De nieuwbouw reageert op de cultuurhistorische omgeving van het Kruitpad, de Muidertrekvaart, de Westbatterij en het Muiderslot.

De bebouwing wordt zo geplaatst dat historische routes en belangrijke zichtlijnen herkenbaar blijven. De schaal en oriëntatie van de nieuwbouw sluiten aan op de karakteristieken van de verschillende locaties.



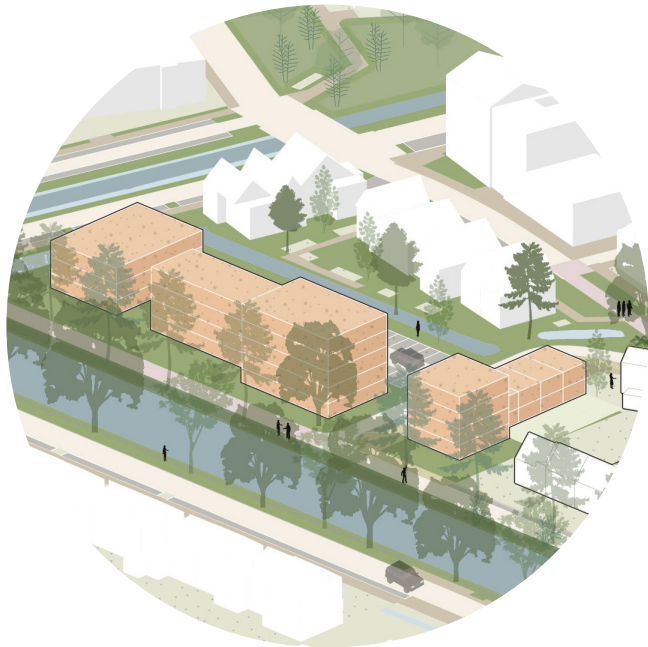
- — Beschermd stadsgezicht
- UNESCO gebied
- Bufferzone UNESCO
- Bijzondere hoek
- Muiderslot
- +10.3 nap
- Nap hoogte gebouwen







2.2 De nieuwbouw clusters



Prinses Irenestraat

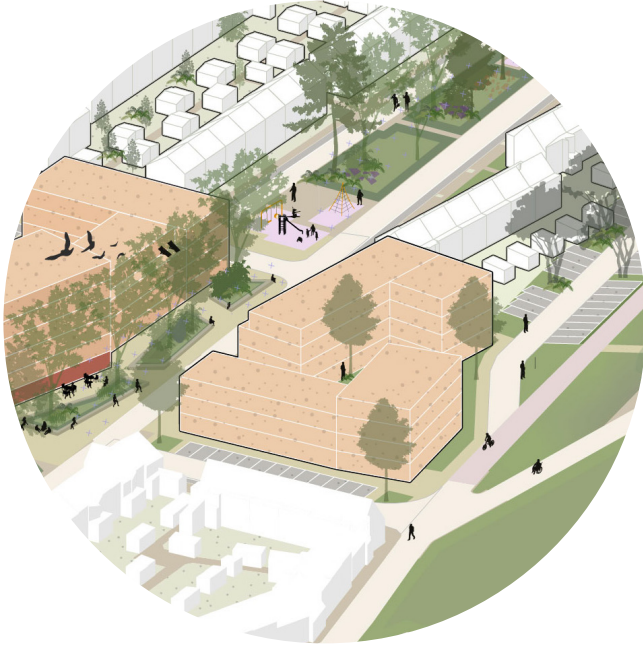
De Prinses Irenestraat ligt op de overgang tussen de wijk, het Kruitpad, de Muidertrekvaart en De Krijgsman. De kwaliteit van deze plek ligt in de combinatie van water, groen en cultuurhistorie. De plek heeft daardoor een ander karakter dan de meer besloten woonstraten in het binnengebied. De bebouwing zal het gezicht zijn van de wijk aan het Kruitpad en vormt een van de entrees naar de wijk. De bijzondere plek aan het Kruitpad vraagt om een zorgvuldige overgang in korrelgrootte, van de kleinere korrel aan het Kruitpad, naar de grotere korrel van de bebouwing in de Krijgsman.



Schoollocatie

De voormalige school en gymzaal liggen centraal in de wijk. De locatie bevindt zich aan de kop van de Singelgracht en aan het plantsoen langs de Constantijn Huygenslaan. Daarmee heeft deze plek een bijzondere positie in de wijk. Zij vormt een schakel tussen de bestaande woonstraten, het groen en het wijkhart.

Door deze ligging is hier stedenbouwkundig een hogere dichtheid mogelijk dan op andere plekken in de wijk. Tegelijkertijd vraagt de centrale positie om zorgvuldige inpassing. De nieuwbouw moet niet alleen woningen toevoegen, maar ook bijdragen aan de herkenbaarheid, levendigheid en verblijfskwaliteit van het hart van Muiden Noordwest. Naast ruimte voor woningen wordt daarom ook ruimte gereserveerd voor een buurtkamer/voorziening. Deze zal het huidige Kwetternest vervangen.



Constantijn Huygenslaan

De Constantijn Huygenslaan ligt tegenover de schoollocatie en vormt een bijzondere rand van Muiden Noordwest. De bebouwing reageert op de oriëntatie van de huidige gebouwen aan de Constantijn Huygenslaan. De verdraaiing zorgt voor een mooie beëindiging/rand van de wijk die het geborgen gevoel waarborgen. Tegelijkertijd zorgt deze verdraaiing voor prachtige zichtlijnen naar het Muiderslot en het omliggende landschap. Deze zichtrelaties zijn een belangrijke kwaliteit van de plek.

Architectonisch vormt het een eenheid met de nieuwe bebouwing van de schoollocatie. Daarnaast is de dijkzijde momenteel een achterkant terwijl dit een belangrijke recreatieve route is. Door de nieuwe bebouwing zo te oriënteren dat er een kop ontstaat op de hoek Zeestraat / Kon. Julianastraat ontstaat een aantrekkelijke entree en krijgt de lange lijn langs de dijk een goede begeleiding middels de bebouwing.



Brederodelaan

De Brederodelaan ligt direct aan het Westbatterijpark. De huidige bebouwing bestaat uit losse stroken eengezinswoningen. De achterzijde van de woningen zijn richting het park georiënteerd waar het beeld wordt gedomineerd door schuurtjes, tuinen en schuttingen. Daardoor is de relatie tussen de wijk en het park beperkt.

De herontwikkeling biedt de kans om deze situatie te keren. Nieuwe bebouwing kan een betere relatie aan gaan met het park en daarmee de verbinding tussen wijk en park versterken. Tegelijkertijd is het belangrijk dat de bestaande ruimtelijke structuur van de wijk herkenbaar blijft. De Vondelstraat en de westelijke tak van de Constantijn Huygenslaan eindigen nu op bebouwing. Dat draagt bij aan het geborgen karakter van de wijk en wordt behouden in de nieuwe situatie. De huidige opbouw met drie losse stroken die samen een ensemble vormen wordt tevens gerespecteerd en vertaald naar een nieuwe ontwikkeling.

3.

Beeldkwaliteit

Voortbouwen op de bestaande kwaliteiten van de wijk

Voor de beeldkwaliteit van de wijk gelden vijf basisprincipes. Deze principes bouwen voort op de bestaande eigenschappen en kwaliteiten van de wijk, zoals beschreven in hoofdstuk 1.2. Ze zijn van toepassing op zowel de renovatie van de bestaande bebouwing als de nieuwbouwclusters.

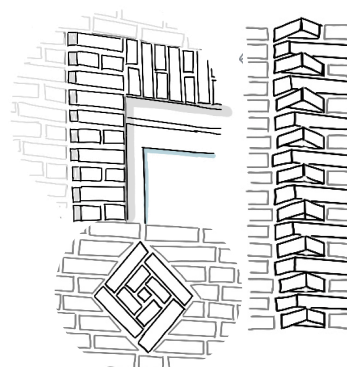
De beeldkwaliteitseisen voor de openbare ruimte worden niet aan de hand van deze vijf principes beschreven. Ze vormen hierop een aanvulling en dragen bij aan de herkenbaarheid, samenhang en het karakter van de wijk. De openbare ruimte wordt behandeld in hoofdstuk 3.3.



1 | Fijn wonen voor mens en dier



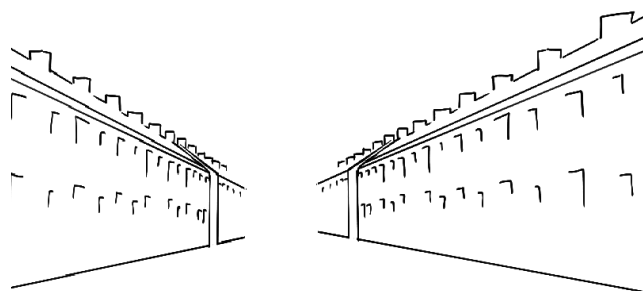
2 | Herkenbaar en leesbaar bouwblok



3 | Baksteen met rijke details



4 | Ontmoeten bij de voordeur



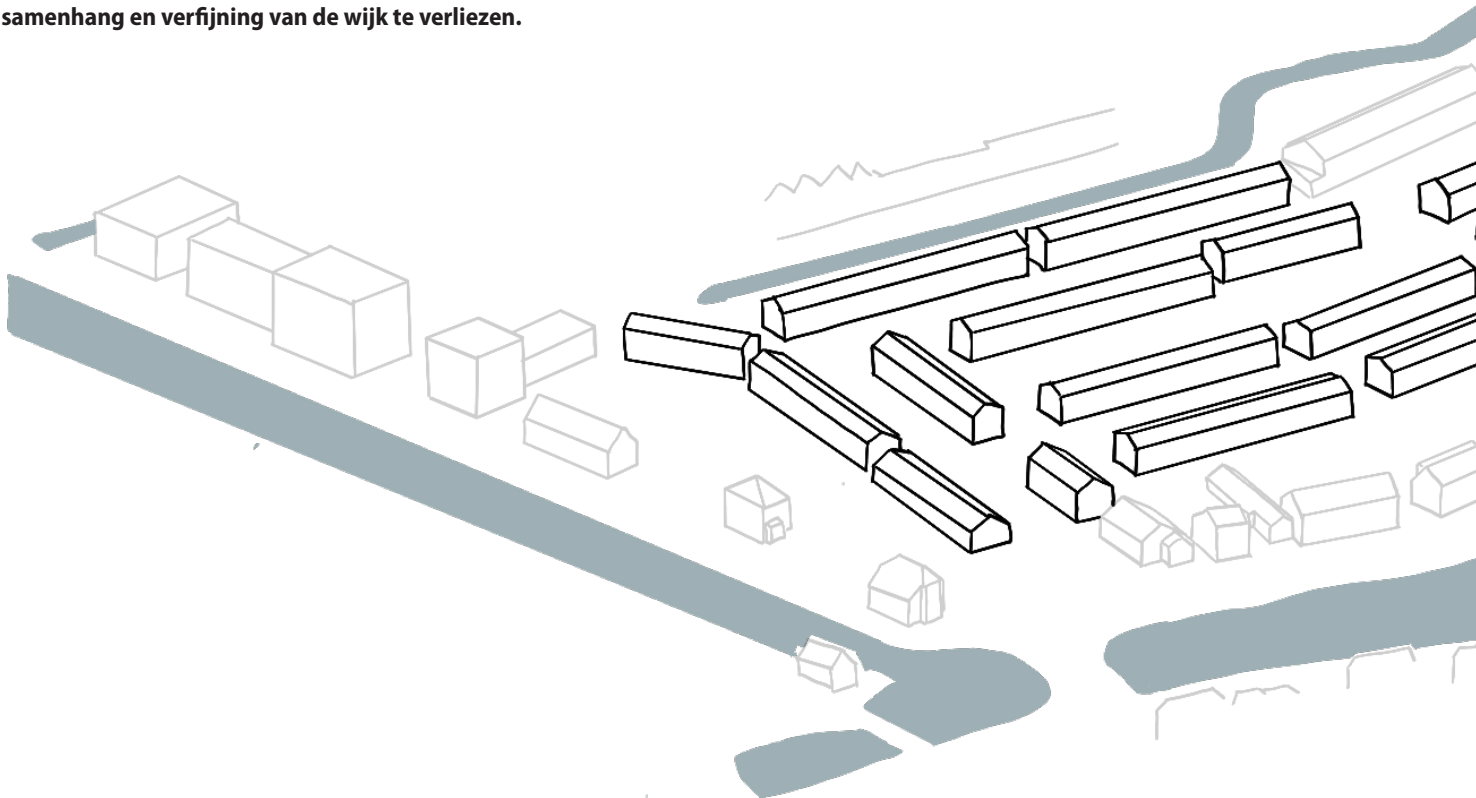
5 | De straat als gedeelde identiteit

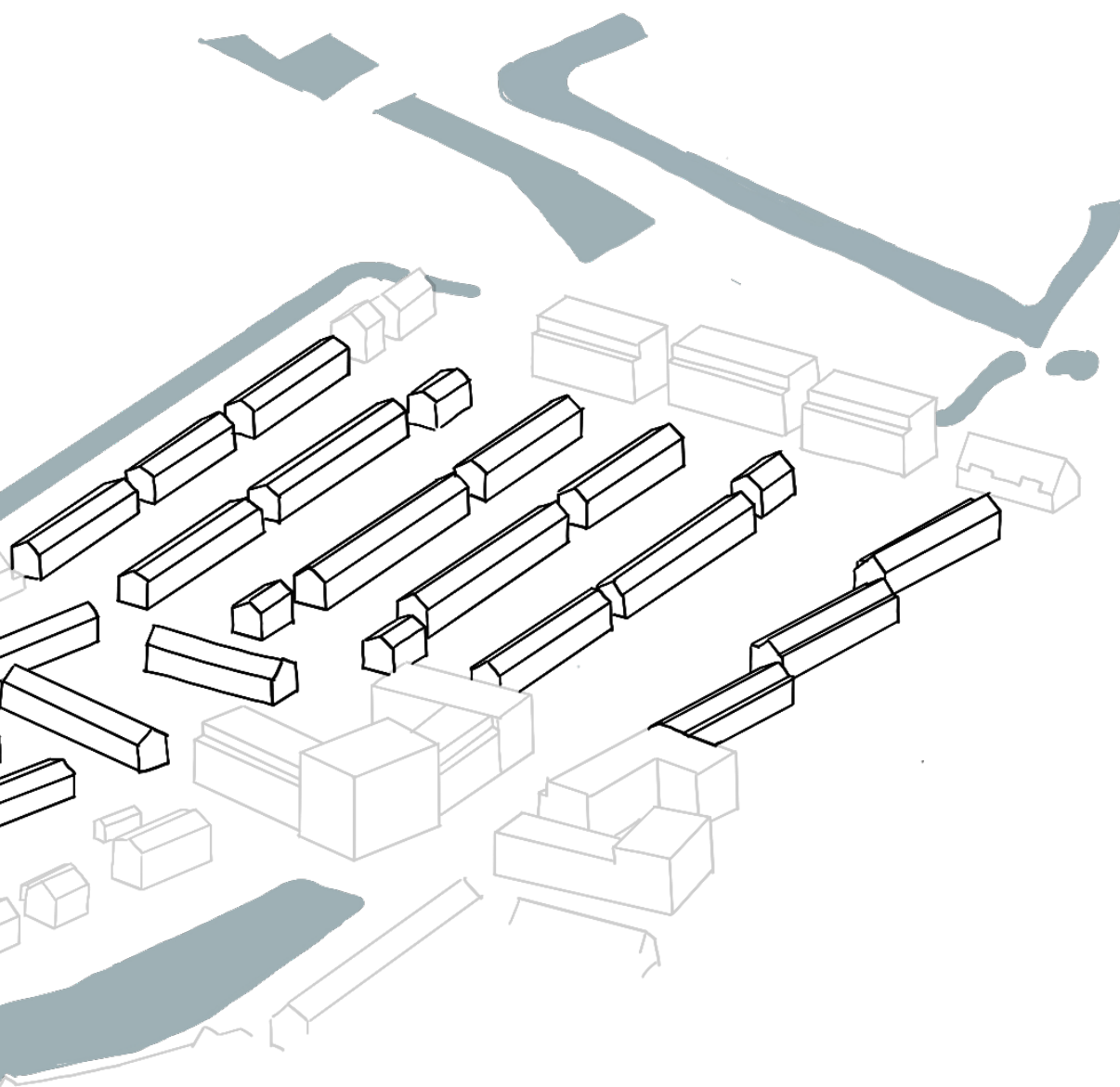
3.1 Renovatie en verduurzaming

Het overgrote deel van Muiden Noordwest wordt de komende jaren grootschalig gerenoveerd en verduurzaamd. Op dit moment zijn 208 woningen aangewezen voor renovatie. Per woning/straat wordt bekeken welke ingrepen nodig zijn.

Naar verwachting gaat het onder meer om het isoleren en verhogen van daken, het vervangen van puin en het verbeteren van het wooncomfort. De bestaande schil en het metselwerk blijven daarbij grotendeels behouden. Het aanzicht zal zoveel mogelijk behouden blijven.

Deze paragraaf beschrijft welke onderdelen van de bestaande bebouwing beeldbepalend zijn en welke uitgangspunten moeten worden meegenomen bij renovatie en verduurzaming. Het doel is om woningen toekomstbestendig te maken, zonder de herkenbaarheid, samenhang en verfijning van de wijk te verliezen.





***We behouden zoveel mogelijk het bestaande aanzicht
van de woningen, zodat de wijk haar vertrouwde
karakter behoudt.***



1 | Fijn wonen voor mens en dier

De renovatie zet in op het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Daarbij ligt de nadruk op het verbeteren van de energieprestatie, het verhogen van het wooncomfort en het zorgvuldig omgaan met bestaande materialen. Isolatie van gevels, daken, vloeren en glas vormt hierin een belangrijke stap. Zo wordt Muiden Noordwest weer een nog fijnere wijk om te wonen die klaar is voor de toekomst.

Renovatie kan gevolgen hebben voor de ecologische waarde van de wijk. Vogels, vleermuizen en andere dieren nestelen zich vaak in gevels, dakranden, schoorstenen of onder dakpannen. Door isolatie en vernieuwing kunnen deze nestelplekken verdwijnen. Tegelijkertijd biedt renovatie kansen om biodiversiteit te versterken. Natuurinclusieve maatregelen moeten zorgvuldig worden ingepast.

Ecologie en biodiversiteit

- Er wordt gezocht naar koppelkansen tussen de verduurzaming van de woning en het vergroten van de ecologische waarde.
- Afhankelijk van het ecologisch onderzoek komen passende adviezen.



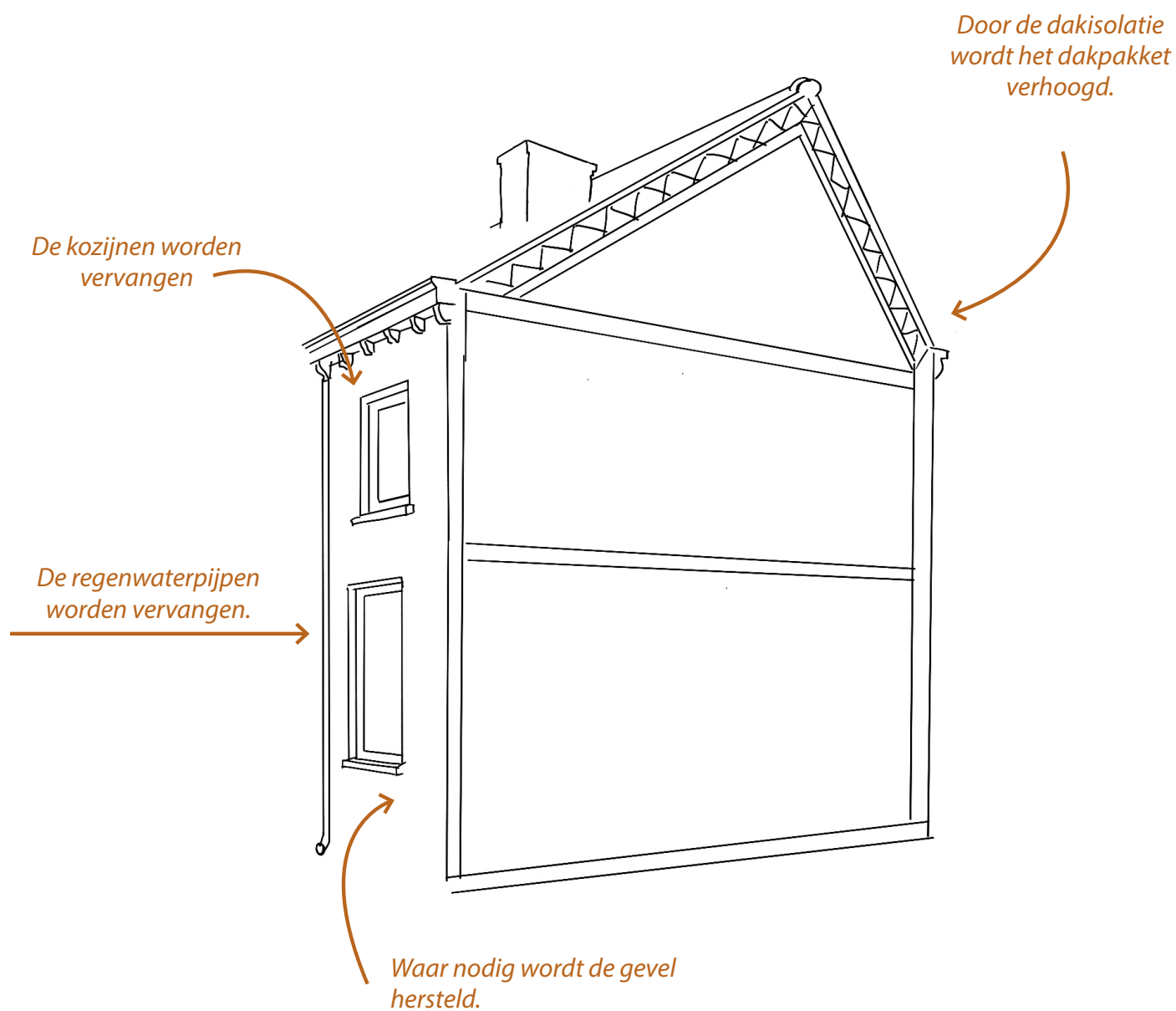
Er is een koppelkans om schoorstenen die hun functie verliezen in te zetten als nestkast.



Dakranden zijn een geschikte plek voor het plaatsen van nestvoorzieningen.



Zijgevels met een strategisch ligging op aanliegroutes zijn ideaal voor de positionering van nestkasten.





2 | Herkenbaar en leesbaar bouwblok

Bij de verduurzaming van de woningen worden gevels en daken geïsoleerd. Met het toevoegen van isolatie en elementen als installaties en eventuele uitbouwen aan de gevel of het dak is er een risico dat het heldere bouwvolume of de ritmiek die maat en schaal brengt in het straatbeeld minder leesbaar wordt.

Helder bouwvolume/strokenbouw

- Aan de straatzijde blijft het bouwvolume helder en afleesbaar.
- Uitbouwen, installaties of dakkapellen zijn indien wenselijk/noodzakelijk alleen aan de achterzijde toegestaan of aan de kopgevels die aan de steeg naar het achterpad gesitueerd zijn.
- Bij dakisolatie en dakverhoging blijft het schuine dak beeldbepalend element herkenbaar.
- Behoud van bestaande dakranden is het uitgangspunt waar dit technisch en bouwkundig mogelijk is.
- Wanneer behoud van een dakrand niet mogelijk is, wordt een nieuw dakdetail ontworpen dat aansluit bij het oorspronkelijke ritme, kleur en detailniveau van de specifieke straat.
- Universele oplossingen worden voorkomen.
- In de huidige situatie wordt elke strook bebouwing "afgerond" met een zij/kopgevel met een raam. Hierdoor gebeurt er altijd iets op de kop. Dit verandert niet.



Bij renovatie zoeken naar passende oplossingen voor verhogen dak



De dakranden versterken het ritme



Ritmiek van de gevel

- De bestaande gevelindeling blijft behouden.
- De maat, positie, verhouding en detaillering van ramen en deuren sluiten aan bij de huidige of historische opbouw van het gebouw. Openingen worden niet willekeurig vergroot, verkleind of samengevoegd, maar blijven onderdeel van het ritme, de hiërarchie en de plasticiteit van de gevel.
- Gebruik vervanging waar mogelijk om verstoringen in het gevelbeeld te herstellen en sluit aan op de oorspronkelijke maatvoering, ritmiek en kleurstelling.
- Het ritme van de schoorstenen en de hoogte van de schoorstenen zijn maatgevend. Wanneer schoorstenen hun technische functie verliezen worden ze behouden of vervangen om de huidige ritmiek te behouden.
- Waar het huidige beeld niet meer hetzelfde is als het oorspronkelijke beeld wordt waar mogelijk en in samenspraak met bewoners gekeken of er aansluiting gezocht kan worden bij het oorspronkelijke beeld en bijbehorende kozijnindeling.
- Het toepassen van roedes is niet noodzakelijk. Eventuele roedes zijn ondergeschikt aan de hoofdpzetting van het kozijn. Schijnroedes zijn alleen passend wanneer zij aan beide zijden van het glas worden aangebracht en de historische of ambachtelijke uitstraling ondersteunen.

Bijzonder/uitzondering: Balkons in de PC Hooftlaan

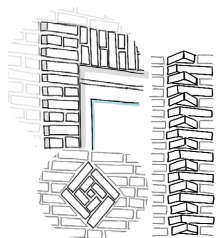
Kenmerkend voor de PC Hooftlaan zijn de balkons in combinatie met daaronder op de begane grond een ingemetselde plantenbak/zitelement in het kozijn. Deze elementen zorgen voor dynamiek in de gevel en maken daardoor het straatbeeld interessant en levendig. Tegelijkertijd zorgen deze elementen voor technische problemen in de woning, zoals koudebruggen. Fijn wonen gaat in dit geval boven het behouden van oorspronkelijke details. In samenspraak met bewoners wordt gewerkt aan een gewenste oplossing. De oplossing moet ten minste aan de volgende uitgangspunten voldoen:

- Dieptewerking in de gevel door een sprong in de diepte moet behouden blijven maar mag op een andere manier worden vormgegeven. Dat kan zowel door een terugliggend gevelelement als door een uitstekend gevelelement (denk aan een erker) toe te voegen.
- De overstek van de dakrand is beeldbepalend en mag door nieuwe ingrepen niet verloren gaan.



De balkons zorgen voor schaduw, ritme en diepte in de gevel. In het nieuwe ontwerp willen we dat effect op een eigentijdse manier behouden.





3 | Baksteen met rijke details

Bij renovatie wordt de huidige uitstraling van de bakstenen gevels met zorgvuldige metselwerkdetails en dakpannen daken behouden. Voor materialisatie en detaillering zal de impact van renovatie beperkt blijven. Gevels zullen grotendeels behouden worden. Ze zullen worden gereinigd en waar nodig hersteld. Rabatdelen en panelen worden vervangen als nodig. Kozijnen worden overal vervangen door kozijnen met een hogere isolatiewaarde. Het opknappen van de woningen kan de uitstraling van de wijk versterken, mits nieuwe onderdelen zorgvuldig worden afgestemd op de bestaande architectuur.



Bakstenen gevel en details

- Karakteristieke metselwerkdetails blijven waar mogelijk behouden.
- Er moet worden voorkomen dat renovatie leidt tot een vlakker of armer gevelbeeld.
- Reiniging, herstel of vervanging van voegen vindt alleen plaats wanneer dit technisch noodzakelijk is en gebeurt met respect voor kleur, textuur, voegtype, diepte en mortelsamenstelling.
- Bij herstel of vervanging van voegmortel kan de kleurstelling heroverwogen worden. Het uitgangspunt is deze in dezelfde kleurstelling terug te brengen. Bij vlakke gevels, zoals Hugo de Grootstraat en de Vondelstraat, kan er gekozen worden voor een voegmortel met groter kleurverschil ten opzichte van de baksteen voor meer contrast en een levendiger gevelbeeld.
- Hemelwaterafvoeren worden vervangen of hersteld in een kleur en detaillering die ondergeschikt is aan het gevelbeeld. Ze zijn zo onopvallend mogelijk vormgegeven.

Daken

- Bestaande dakranden blijven beeldbepalend en worden waar mogelijk behouden in de huidige stijl.
- Bij ophoging van daken blijven vorm, maat, profilering, gootlijn en schaduwwerking van de dakrand behouden. Nieuwe dakopstanden of dakranden zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte, tenzij zij aantoonbaar zorgvuldig aansluiten op de bestaande architectuur. Hierbij is de hoogte van de huidige dakrand maatgevend.
- Bij toepassing van nieuwe dakpannen wordt aangesloten bij de huidige kleurstelling en de matte uitstraling.

Gevelopeningen

- Ramen en deuren hebben een passende indeling, dieptewerking en detaillering.
- Te openen delen blijven belangrijk voor ventilatie, wooncomfort en contact met de straat.
- Kleuren van kozijnen, ramen en deuren sluiten aan op de wijk, het zijn frisse kleuren die contrasteren met het materiaal van de gevel.
- Er wordt per straat gekozen voor een duidelijke kleurstelling.
- Kozijnen liggen zichtbaar terug in de gevel en hebben een dieptewerking. De plaatsing in de negge ondersteunt het historische gevelbeeld en zorgt voor schaduwwerking rond de gevelopeningen. Kozijnen worden niet vlak in het buitengevelvlak geplaatst.
- Aansluitingen rond gevelopeningen zijn in veel gevallen zorgvuldig gedetailleerd. Lateien, lekdorpels, rollagen, omlijstingen, vensterbanken en dagkanten dragen bij aan het historische gevelbeeld en worden behouden, hersteld of op eigentijdse wijze geïnterpreteerd.
- Bij vervanging wordt gekozen voor duurzame en onderhoudsarme materialen die passen bij het bestaande gevelbeeld.

Betimmering, rabatdelen en panelen

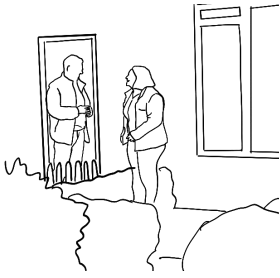
- Bij renovatie moet per situatie worden bekeken of bestaande betimmering verbeterd of vervangen moet worden.
- Vervanging mag niet leiden tot een grover of vlakker gevelbeeld.
- Waar mogelijk worden duurzame, onderhoudsarme en circulaire materialen toegepast.



Pr. Beatrixstraat 1951



De dunne dakrand en het kunnen zien en ervaren van de schoorstenen zorgde voor ritme en schaal in de straat. Met de nieuwe opbouw is deze verloren gegaan.



4 | Ontmoeten bij de voordeur

De voor- en achterkantensituatie blijft zoals hij nu is. Grote of sterk afwijkende toevoegingen in de voortuin aan de formele zijde kunnen het straatbeeld verstoren. Denk aan hoge erfafscheidingen, dichte schuttingen, losse bergingen, een grote hoeveelheid verharding of een auto in de voortuin. Voor de achtertuinten zijn de regels minder van belang, deze zijn vaak minder in het zicht.

De tuinen bieden kans voor de vergroening van de straten. De bestaande straten zijn smal en bieden weinig ruimte. Het aanpakken van de overgang tussen woning en straat biedt kansen voor het verbeteren van klimaatadaptatie en ecologische kwaliteit. Minder verharding, meer beplanting en groene erfafscheidingen dragen bij aan wateropvang, verkoeling en biodiversiteit.

Voorkant

- De voorzijde is bepalend voor het straatbeeld. Eenheid en samenhang zijn belangrijk.
- Voordeuren zijn solide en geven een gevoel van bescherming en binnenkomen.
- Iedere straat heeft dezelfde voordeur in dezelfde kleur.
- Huisnummers en eventuele luifels zijn uniform en worden afgestemd op straatbeeld.

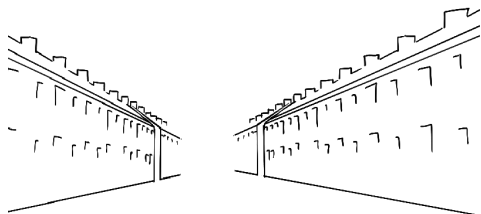
Buitenruimtes

- Er mag niet geparkeerd worden in de voortuin.
- Een bewoners kan ervoor kiezen om een boom te laten planten in de privé voortuin
- Erfafscheidingen zijn zo mogelijk uniform en bij voorkeur groen, in elk geval de zijde die grenst aan de stoep. Tussen de woningen is een andere, minder uniforme oplossing ook denkbaar.

Voorbeelden van voortuinen waar burens stoppen voor een praatje en die persoonlijkheid uitstraalt



Voorbeelden van plekken die gedomineerd worden door de auto en waar de overgang van privé naar openbaar hard is.



5 | De straat als gedeelde identiteit

Bij renovatie kunnen er wijzigingen ontstaan in het huidige aanzicht van het straatbeeld op elk schaalniveau. Het is hierbij belangrijk dat bestaande herkenbaarheid en samenhang gehandhaafd blijft.

Herkenbaarheid

- Handhaven van bestaande herkenbaarheid en samenhang van ensemble.
- Bij gelijke woningen (samen een ensemble) moeten vergelijkbare ingrepen gedaan worden.
- Een ensemble/straat is altijd opgebroken in meerdere stroken, deze opbreken brengt maat en schaal en moet behouden blijven.
- Bestaande schuurtjes blijven gehandhaafd en worden opgeknapt.

Achterkant

- Aan de achterzijde van de woning zijn individuele aanpassingen aan de gevel of dak toegestaan.



Aan beide zijden is dezelfde architectuur



De koppen van de straten zijn mee ontworpen in het ensemble



Aan de achterzijde is meer vrijheid voor bijvoorbeeld dakkapellen



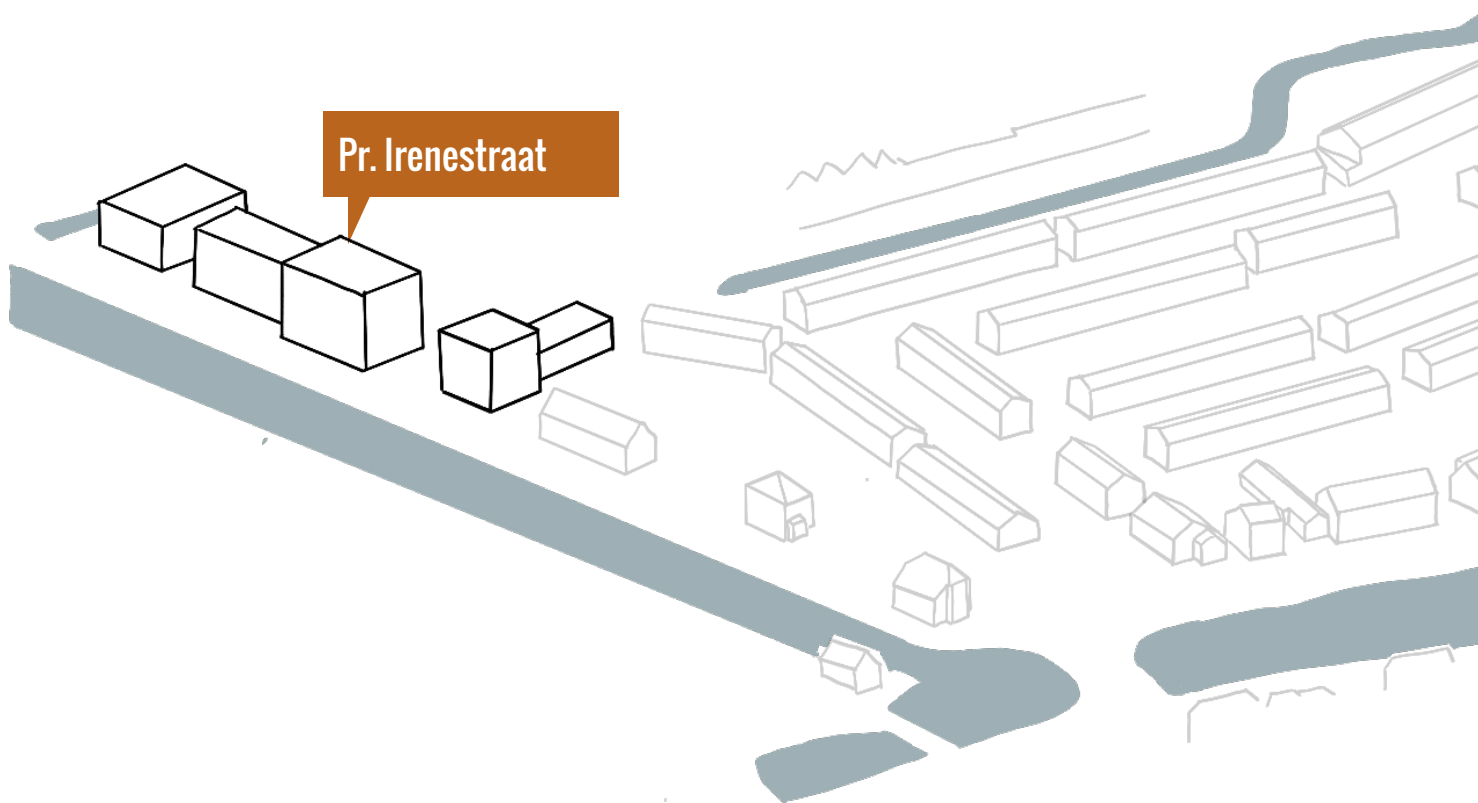
Schuurtjes op de kop zijn meeontworpen in het ensemble

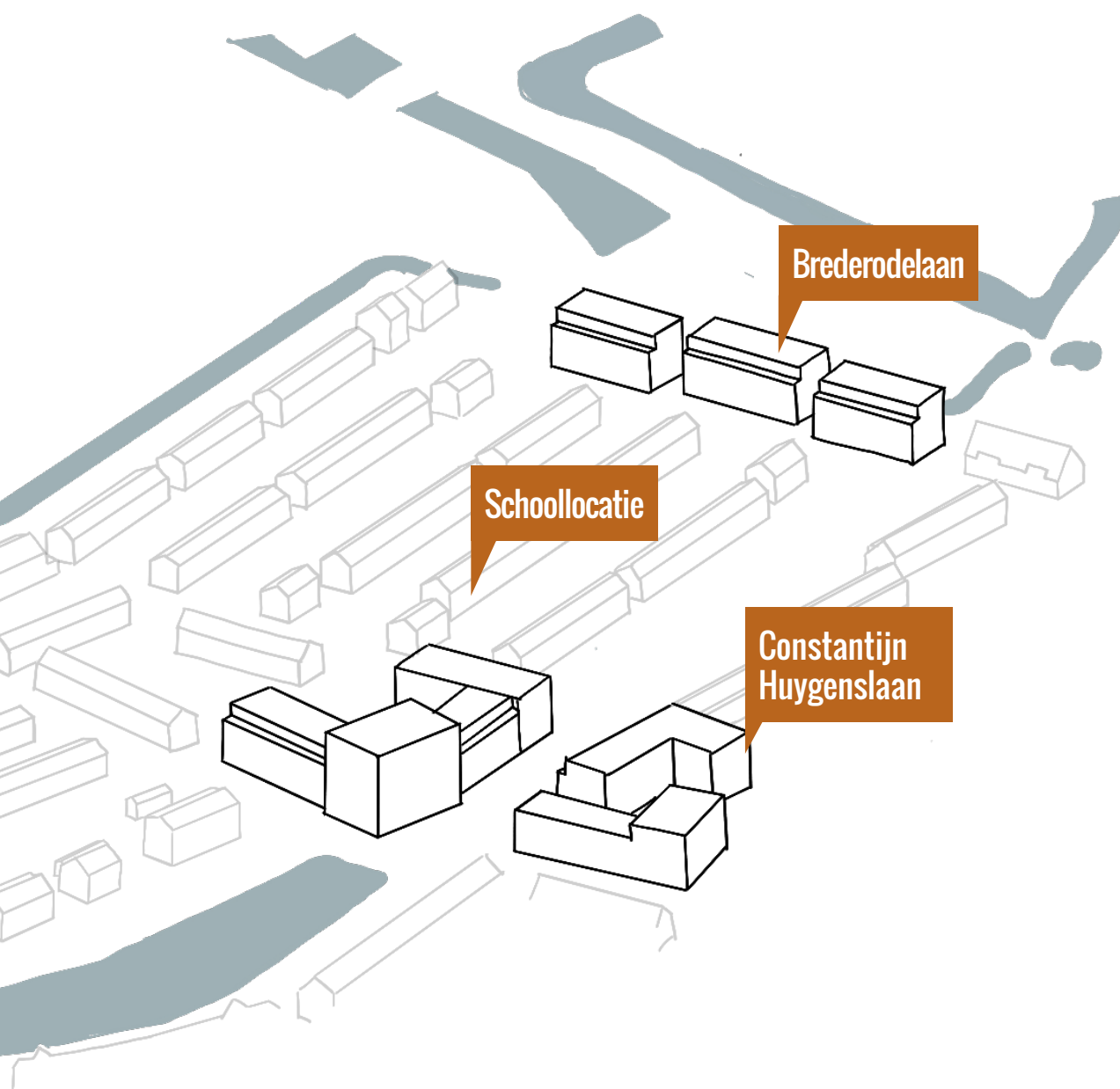
3.2 Nieuwbouw

Op strategische plekken in de wijk is nieuwbouw gepland. De nieuwbouwclusters zorgen voor een groter en gevarieerder woningaanbod. Het gaat om vier locaties: de Prinses Irenestraat, de schoollocatie, de Constantijn Huygenslaan en de Brederodelaan.

De nieuwe ontwikkelingen bieden kansen om de ruimtelijke kwaliteit van de wijk te versterken. Daarbij bouwen ze voort op het eigen karakter van Muiden Noordwest.

Dit hoofdstuk beschrijft per principe aan welke minimale beeldkwaliteitseisen de nieuwe bebouwing moet voldoen.





Nieuwe ontwikkelingen bouwen voort op het eigen karakter van Muiden Noordwest, zodat de wijk herkenbaar blijft en sterker wordt.



1 | Fijn wonen voor mens en dier

Het belangrijkste uitgangspunt is dat er zo min mogelijk wordt gesloopt. Met de opgave om de woningvoorraad te vergroten en meer variatie in woningtypes te maken zodat ook in de toekomst voor iedereen een passende plek is in de wijk is er op een aantal plekken gekozen voor sloop-en-nieuwbouw. Voor elke locatie is er een zorgvuldige afweging gemaakt op basis van toegevoegde waarde voor de wijk, de verdichtingsmogelijkheden en haalbaarheid van parkeeroplossing. Door op een paar strategische plekken in te zetten op nieuwbouw kunnen veel bewoners blijven wonen in hun huidige woning. Hierdoor kunnen sociale structuren behouden blijven en werken we in de wijk aan sociale duurzaamheid. Daarnaast wordt er ingezet op behoud van een buurtfunctie / buurtkamer op de schoollocatie. In samenhang met de openbare ruimte krijgt deze plek een belangrijke ontmoetingsfunctie voor de wijk.

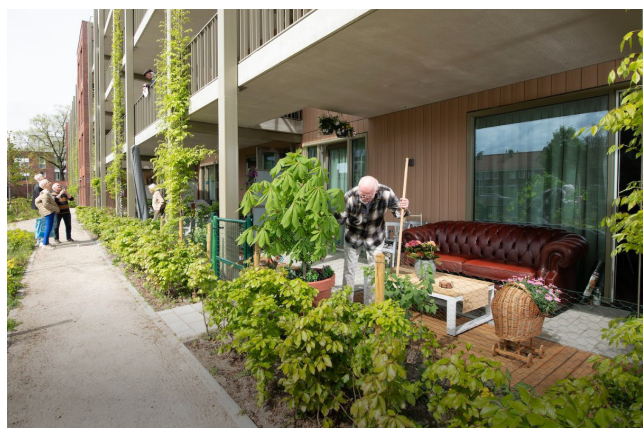
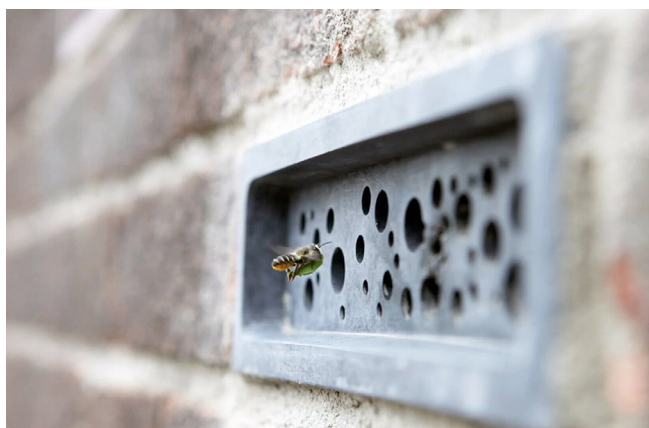
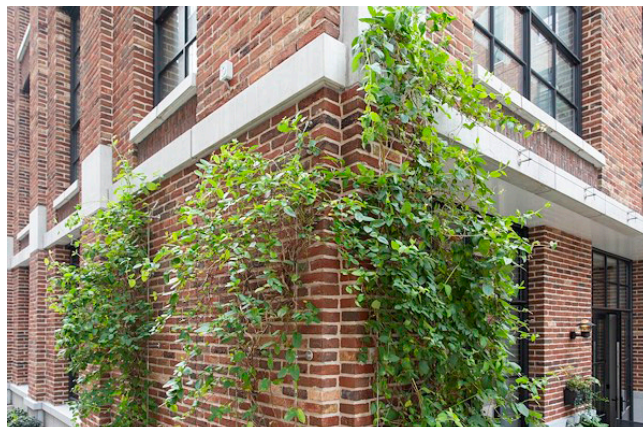
De nieuwbouwontwikkeling zet in op het verhogen en verbeteren van de duurzaamheid, ecologie en biodiversiteit in de wijk. Met behoud en versterken van bestaande groenstructuren en inclusief ontwerpen wordt gestreefd naar een leefbare wijk voor mens én dier.

Dit principe staat aan de basis van de gebiedsontwikkeling van Muiden Noordwest. Beeldkwaliteitseisen worden in de overige principes verder uitgewerkt.



Sociale duurzaamheid

Elkaar kennen staat aan de basis van een sociale wijk. Door het zorgvuldig afstemmen van bebouwing op de openbare ruimte wordt sociale veiligheid gewaarborgd. Het voorkomen van blinde gevels op de begane grond, vindbare entrees, bruikbare buitenruimtes en ogen op de straat zorgen ervoor dat er reuring is op de grens van prive naar openbaar gebied. Door de overgang van prive en openbaar goed vorm te geven kan er daarnaast ruimte ontstaan voor informele ontmoeting.



Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen is een manier om de biodiversiteit in de wijk te vergroten. De uitdaging is om dit te combineren met architectuur, en toevoegingen ten behoeve van biodiversiteit als een volwaardig, esthetisch element in de gevel te integreren.

Ecologische verbindingen

De straatprofielen zijn smal, en bieden met de huidige parkeervraag weinig ruimte voor vergroening. De oplossing ligt in het betrekken van de voortuinen bij de vergroening. Door het maken van groene erfafscheidingen en het plaatsen van voortuinbomen (in overleg met bewoners) kunnen er toch nieuwe, ecologische verbindingen worden gemaakt.



2 | Herkenbaar en leesbaar bouwblok

De nieuwbouw sluit aan op de bestaande strokenbouw. De bebouwing heeft een overwegend horizontale oriëntatie. De bouwvolumes hebben een eenduidige en goed afleesbare hoofdvorm. Balkons, entrees, dakopbouwen en andere architectonische toevoegingen blijven ondergeschikt aan het hoofdvolume en versterken de compositie ervan. Een doorlopende daklijn en een zo min mogelijk onderbroken dakrand benadrukken de hoofdvorm en ondersteunen de leesbaarheid van het bouwblok als strook. Bij gebouwen hoger dan drie bouwlagen wordt de bovenste laag vormgegeven met een setback.

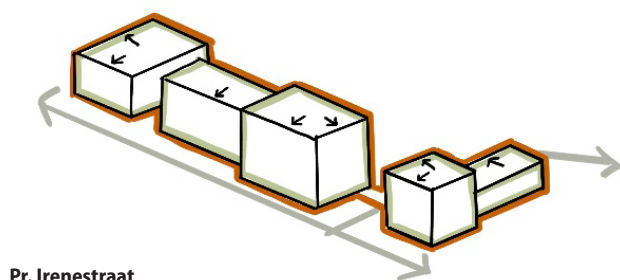
Elk nieuwbouwcluster wordt gelezen als een ensemble. Binnen dit ensemble worden de afzonderlijke gebouwen niet als losse volumes ervaren, maar als één samengesteld bouwblok.

Een doorgaande gevelritmiek geeft de bouwblokken schaal, maat en een menselijke uitstraling. De zorgvuldige herhaling van onder meer raamopeningen, voordeuren, balkons en galerijstijlen geleedt de lange gevels en versterkt de samenhang binnen het ensemble. Subtiële variaties zijn mogelijk, mits de herkenbare herhaling en de eenheid van het samengestelde bouwblok behouden blijven.

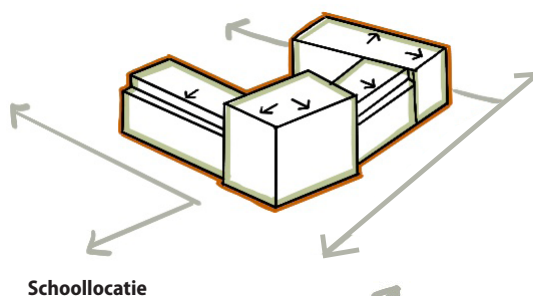
De formele zijde is de zijde van het gebouw die aan de straat grenst. Entrees voor bezoekers en brievenbussen zijn aan deze te vinden. **De informele zijde** is de zijde die niet aan de straat grenst, maar aan de achtertuin, binnenhof of parkeerhof. Entrees voor bewoners kunnen ook aan deze zijde liggen.

Hoogteaccenten maken integraal onderdeel uit van het bouwblok. Zij onderscheiden zich door hun maat en schaal, niet door een opzichtig architectonisch gebaar. Ook bergingen, fietsenstallingen en technische voorzieningen worden vanaf het begin als volwaardig onderdeel van het gebouwwontwerp meegenomen.

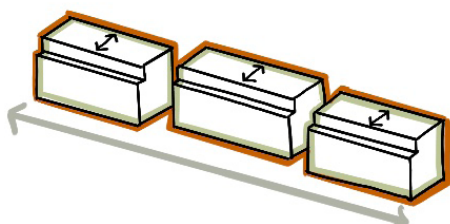
Ieder gebouw heeft een duidelijke formele voorzijde aan de straat en een meer informele achterzijde. De entrees en voordeuren zijn aan de straatzijde goed zichtbaar en vindbaar. Aan deze zijde is de architectonische samenhang bepalend en is de ruimte voor afwijkingen beperkt. Aan de achterzijde is meer ruimte voor toevoegingen, zoals uitbouwen, dakkapellen en installaties.



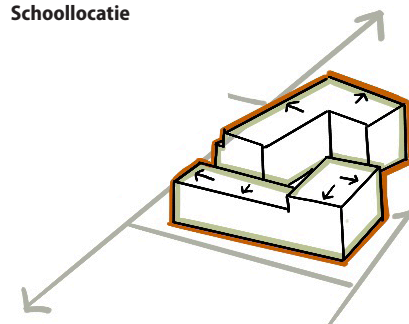
Pr. Irenestraat



Schoollocatie



Brederodestraat



Constantijn Huygenslaan

Opbouw en oriëntatie van nieuwbouw clusters

- Ensemble
- Hoofdvolume
- Oriëntatie van formele zijde

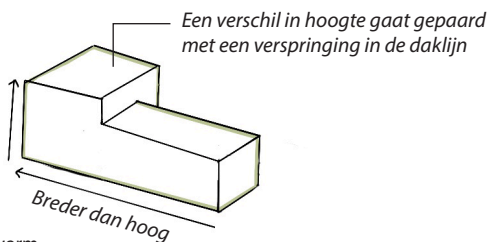
Ensemble

- Een nieuwbouwcluster wordt gelezen als een ensemble.
- Binnen het ensemble worden de afzonderlijke gebouwen niet gelezen als losse volumes, maar als samengesteld bouwblok.

Hoofdvorm

- De bebouwing is samengesteld uit heldere en duidelijk afleesbare hoofdvormen.
- Het hoofdvolume is leesbaar als een strook en daarmee een langgerekt volume dat breder is dan hoog.
- Architectonische elementen zoals balkons, dakopbouwen en entrees zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Het basisbouwvolume is massief en alles wat daaraan wordt toegevoegd (zoals balkons en galerijen) is licht vormgegeven.
- De gebouwen staan met hun voeten op de grond. De plint wijkt in de basis in vormgeving niet af van bovenliggende verdiepingen. Detailverschillen zijn mogelijk.

De Schoollocatie krijgt een buurtfunctie en wordt daarmee een ontmoetingsplek voor de wijk. Op deze plek mag afgeweken van het principe voeten op de grond en een afwijkende plint worden toegepast.



Principe van hoofdvorm



De hoofdvorm is duidelijk herkenbaar



Het hoofdvolume is leesbaar als een strook



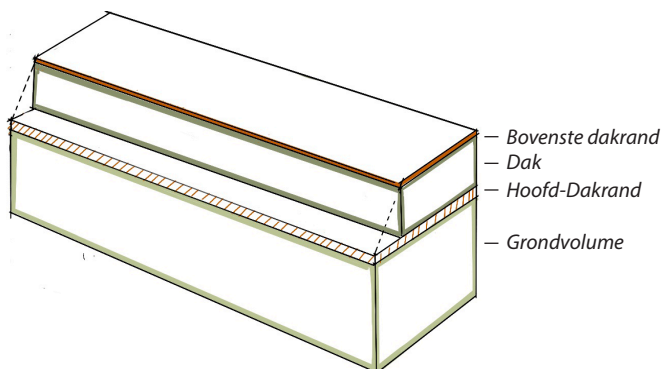
Ondanks een verspringing in bouwhoogte is het gebouw nog steeds leesbaar als een strook.



De kopgevel is mee ontworpen

Daken

- De lengte en horizontaliteit van de strookbebouwing wordt aan de formele zijde benadrukt door een herkenbare, doorgaande dakrand. Dit is de hoofd-dakrand.
- De hoofd-dakrand is een heldere beëindiging van het grondvolume.
- De hoofd-dakrand aan de formele zijde blijft over de volledige lengte van het bouwblok herkenbaar en wordt zo min mogelijk onderbroken door dakkapellen, dakramen en dakdoorvoeren.
- Bij gebouwen hoger dan drie lagen, niet zijnde hoogteaccenten, heeft de bovenste laag van de bebouwing (boven de hoofd-dakrand) een afwijkende vormgeving als een setback.
- Wanneer de bovenste laag wordt vormgegeven met een setback, worden balustrades integraal mee-ontworpen en blijven ondergeschikt aan de dakrand.
- De bovenste dakrand heeft een subtielere vormgeving.
- Dakinstallaties, liftopbouwen en zonnepanelen worden mee-ontworpen en zijn vanaf de openbare ruimte niet beeldbepalend.
- Hemelwaterafvoer wordt zorgvuldig geïntegreerd in de gevel- en dakranddetailering. Zichtbare afvoeren aan de formele zijde worden vermeden.
- Platte daken kunnen functioneel worden ingezet voor zonnepanelen, wateropvang of groene daken.
- Het dak wordt ontworpen als zichtgevel en is rustig en ordentelijk vormgegeven.



Doorlopende daklijn benadrukt horizontaliteit



Doorlopende daklijn benadrukt horizontaliteit



De bovenste laag heeft een afwijkende vormgeving

Hoogteaccenten

- Hoogteaccenten zijn alleen toegestaan op aangewezen posities en zijn maximaal 6 bouwlagen.
- Hoogteaccenten zijn afleesbaar als helder bouwvolume. Stapeling, opbouwen en verspringingen worden vermeden.
- Het hoogteaccent vormt een integraal onderdeel van het ensemble.
- Het hoogteaccent mag herkenbaar zijn door een eigen gevelritme. Detaillering sluit aan op het ensemble.
- Het hoogteaccent heeft een afwijkende plint. Een andere vormgeving in detailleringen hoogte van de begane grond is wenselijk. Daarbij maakt de plint zich niet los van het gebouw en loopt de ritmiek van de gevel door. Dit moet worden afgestemd op het nieuwe programma in de plint.
- Een afwijkende kroon, sculpturale top, terugliggende dakopbouw of sterk contrasterende beëindiging is niet toegestaan, tenzij deze aantoonbaar onderdeel is van de hoofdcompositie.
- De dakrand is op dezelfde wijze gedetailleerd als de rest van het gebouw.

Bergingen, fietsenbergingen en technische installaties

- Fietsparkeren en bergingen worden in pandig opgelost.
- Ze nemen zo min mogelijk gevellengte in beslag en worden bij voorkeur niet op hoeken gepositioneerd.
- Er wordt in de fietsenstallingen rekening gehouden met parkeerruimte en toegankelijkheid van scootmobielen.
- De fietsenstalling heeft een eigen entree die veilig en goed bereikbaar is vanaf de straat. Er is een zichtrelatie tussen de straat en de fietsenstalling.
- De fietsenstalling en eventueel bergingen zijn een integraal onderdeel van het gevelontwerp. Er zijn bij voorkeur transparante gevels met doorzichten naar de andere zijde van het blok.
- Voor bezoekers moet rekening gehouden worden met fietsparkeren in de openbare ruimte.
- Technische installaties worden buiten het zicht geplaatst of geïntegreerd in de gevel of dakopbouw.



Locatie van hoogteaccenten



Hoogteaccenten zijn een integraal onderdeel van het bouwblok



Fietsenstalling is transparant en doet mee in het ritme van de gevel

Ritmiek in de gevel

- Het bouwvolume krijgt maat en schaal door het verticaal herhalen van een set aan elementen. Het gaat specifiek om een set aan elementen en niet 1 element dat herhaald wordt.
- Er wordt gewerkt met terugkerende gevelelementen die samen een herkenbare set vormen en als tafereel worden herhaald.
- Een monotone rastergevel wordt voorkomen.
- Entrees, raamopeningen, balkons en galerijconstructies dragen bij aan een herkenbaar ritme.
- Gevelopeningen worden logisch geplaatst met oog voor privacy van omwonenden.
- Herhaling van een set elementen zorgt voor rust; afwijkingen worden ingezet op betekenisvolle plekken, zoals entrees, hoeken of kopgevels.
- Blinde en saaie kopgevels worden voorkomen. Ramen en/of geveldetails zorgen voor een levendig beeld.

De gevelgeleding geeft structuur en ritme aan het gebouw. Door gebruik van repeterende elementen zoals openingen en details wordt het gebouw afleesbaar en krijgt de gevel zowel diepte als samenhang.



Een verticale herhaling van een set aan elementen geeft maat en schaal aan het gebouw.



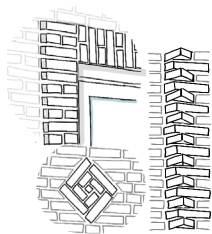
Afwijkingen worden ingezet voor betekenisvolle plekken zoals entrees



Een herhaling van een set aan elementen



De ritmiek van de gevel in de Constantijn Huygenslaan. Een herhaling van de set die bestaat uit beneden een groot raam en de voordeur, boven twee slaapkamerramen en het raam van de badkamer en de schoorsteen op het dak.



3 | Baksteen met rijke details

Door te kiezen voor een materiaal met een bakstenen uitstraling wordt aangesloten bij de architectuur van de wijk. De huidige architectuurstijl is sober, maar krijgt karakter door het toevoegen van verfijnde details. Zorgvuldige detaillering is belangrijk voor een hoogwaardige uitstraling. Ook in de nieuwbouw wordt gezocht naar verbijzondering in de gevel, bijvoorbeeld door reliëf, textuur, voegwerk, verscheidenheid in metselwerkverbanden of andere details. Inspiratie wordt gehaald uit de bestaande architectuurdetails in de wijk.

Materiaalkeuze

- Het gevelbeeld heeft een bakstenen uitstraling, andere materialen voor de gevel zijn niet wenselijk.
- Dakranden hebben een ander afwijkend materiaal in een contrasterende kleur.
- De setback mag een afwijkend materiaal hebben of een bakstenen uitstraling, maar mag niet teveel contrasteren met de kleur van het gevelmateriaal.
- Binnen het ensemble is de materiaalkeuze eenduidig. Nuanceverschillen zijn mogelijk.

Materialisatie gaat over de keuze van materialen: bijvoorbeeld baksteen, hout, beton, glas of metaal. Het bepaalt de uitstraling, sfeer, en duurzaamheid van een gebouw.

Detaillering gaat over hoe die materialen precies worden toegepast en op elkaar aansluiten. Denk aan randen, voegen, kozijnen, overgangen, hoeken, dakranden en aansluitingen.

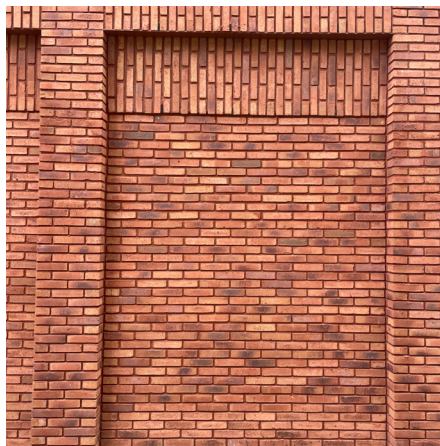
Detaillering

- Detaillering wordt ingezet om levendigheid en verfijning aan de gevel toe te voegen. De detaillering blijft ingetogen en sluit aan bij de sobere architectuur van de wijk.
- Verbijzonderingen zijn geïnspireerd op de bestaande en/of historische architectuur van de wijk.
- Verbijzonderingen zijn wenselijk rondom gevelopeningen en bij de dakrand. Er kan gedacht worden aan diepteverschillen, verdikkingen, en verscheidenheid in metselwerkverband.
- Een detail kan een andere kleur hebben dan de basiskleur.
- Binnen het ensemble is de detaillering eenduidig. Nuanceverschillen zijn mogelijk.

Kleurstelling (ook voegen)

- De kleurstelling van de gevel, inclusief het voegwerk, is rustig en warm van toon.
- Het gevelbeeld bestaand hoofdzakelijk uit één kleur voor een rustig straatbeeld. Subtiële nuances of kleine kleurverschillen zijn mogelijk.
- Dakrand en kozijnen hebben een afwijkende kleur hebben, mits deze in het kleurpallet passen.

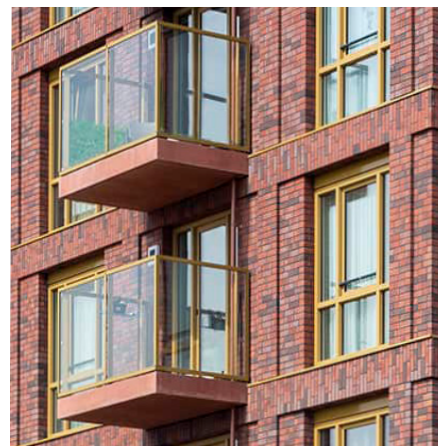
Brederodelaan: De openingen tussen de gebouwen binnen het ensemble aan de Brederodelaan mogen in materialisering en kleurstelling afwijken van de hoofdkleur wanneer dit ten goede komt aan het visueel groter maken van de openingen tussen de bouwvolumes.



Warme bakstenen uitstraling passend bij de kleurstelling van de wijk



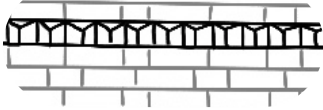
Kleurverschillen zijn beperkt.



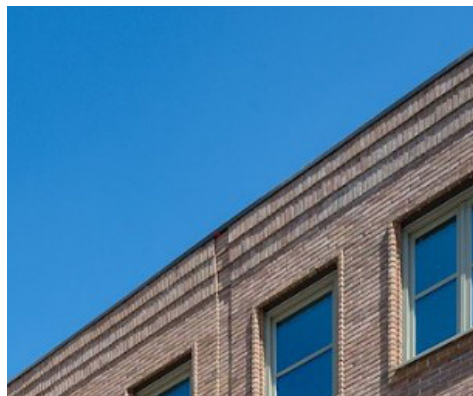
Kleur kozijnen mogen afwijken



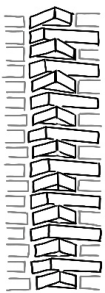
Verbijzondering in gevel



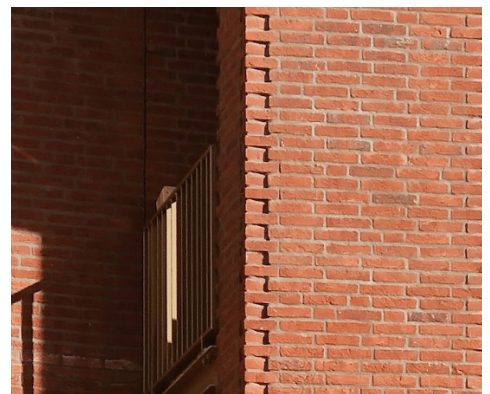
**Verbijzondering in
(dak)randen**

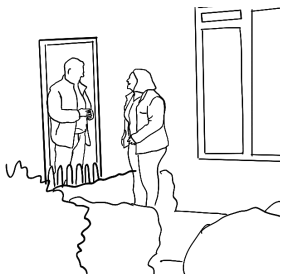


**Verbijzondering rondom
kozijnen**



**Verbijzondering lijnenspel in
gevel**





4 | Ontmoeten bij de voordeur

In de bestaande situatie hebben alle woningen een heldere en vanzelfsprekende oriëntatie met een voortuin aan de straat en een achtertuin aan de achterzijde van de woning. Deze oriëntatie vormt ook bij de nieuwbouw de basis en krijgt een zorgvuldige vertaling bij de appartementengebouwen naar een formele zijde en een informele zijde. De formele zijde van het gebouw is de straatzijde en duidelijk herkenbaar als adreszijde, met hoofdentrees, brievenbussen, voordeuren en een heldere overgang naar de openbare ruimte. De informele zijde is de andere zijde. Hier zijn secundaire entrees voor de bewoners gesitueerd.

De buitenruimte sluit aan op deze oriëntatie. Private terrassen van benedenwoningen liggen in principe aan de achterzijde. Aan de straatzijde wordt een margezone gemaakt, bijvoorbeeld voor een bankje, planten of een kleine bistroset. Zo ontstaat ruimte voor contact met de straat, zonder dat de privacy van de woning onder druk komt te staan.

Op de verdiepingen is de oriëntatie minder strikt. Balkons, galerijen en leefgalerijen kunnen aan de formele of informele zijde liggen. De keuze wordt bepaald door zonligging, uitzicht, privacy en de kans op ontmoeting. Ontsluitingsruimtes worden niet alleen gezien als verkeersruimte, maar ook als plekken waar burens elkaar op een vanzelfsprekende manier kunnen ontmoeten.

Niet-woonvoorzieningen zoals een buurtfunctie zijn gepositioneerd op de begane grond van gebouwen, en toegankelijk en transparant. De functies hebben hun entree aan de formele zijde – aan de straat. De functies zijn herkenbaar als niet-woonfuncties door verdiepingshoogte en gevelbeeld.



Een goed ontworpen overgang tussen private en publieke ruimte draagt bij aan goed buurtcontact

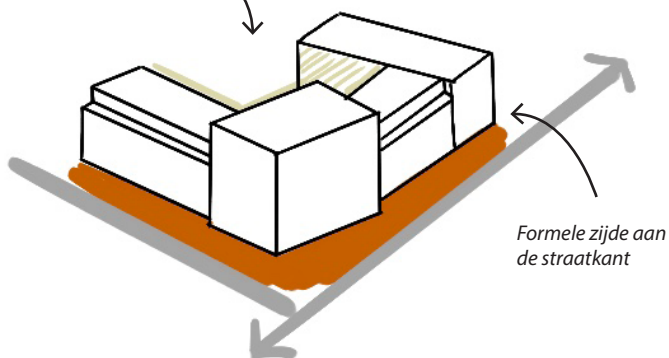
Adressering en entrees op de begane grond

- De formele zijde van het gebouw ligt aan de straatzijde, de nieuwbouw volgt zoveel mogelijk de huidige oriëntatie van de te slopen bebouwing.
- Op de begane grond heeft de centrale entree van appartementen altijd een tweezijdige oriëntatie: zowel aan de formele als informele zijde kunnen bewoners het gebouw betreden.
- De hoofdentree voor bezoekers is duidelijk vormgegeven als hoofdentree en ligt altijd aan de formele straatzijde. Deze is logisch vindbaar, duidelijk herkenbaar, zorgt voor een goede zichtrelatie naar binnen en is zorgvuldig gedetailleerd met een verbijzondering.
- Voordeuren van benedenwoningen dragen bij aan een levendig straatbeeld.
- Brievenbussen en intercom zijn mee ontworpen en vormen een integraal onderdeel van de entreepartij.
- Niet-woonfuncties nodigen uit en zijn herkenbaar vormgegeven in de plint. Ramen en entrees lopen door tot de grond. Ze zijn direct vanaf maaiveld te betreden zonder hoogteverschil.
- Brievenbussen en intercom zijn mee ontworpen en vormen een integraal onderdeel van de entreepartij.

Brederodelaan heeft zowel aan de straatzijde als aan de parkzijde een formele zijde.

De bebouwing aan de **Pr. Irenestraat** is hierop een uitzondering en heeft zijn formele zijde aan het Kruitpad.

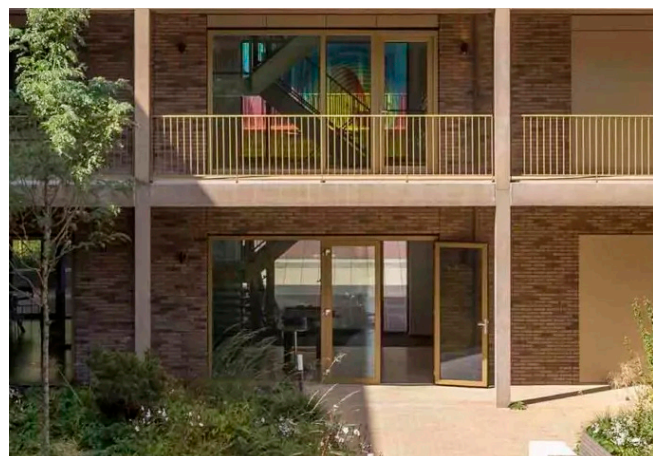
Informele zijde aan de "achterkant"



Voordeuren van benedenwoningen dragen bij aan een levendig straatbeeld



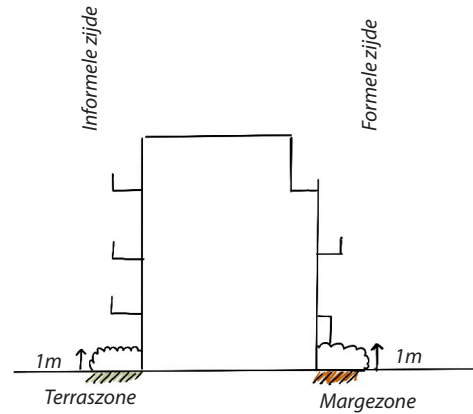
Duidelijke hoofdentree voor appartementen aan de formele zijde



Aan de informele zijde is de toegang subtieler

Terrassen en overgangszones

- Aan de straatzijde wordt een margezone toegevoegd wanneer het straatprofiel dit toelaat. Deze is zorgvuldig ontworpen en biedt ruimte voor informeel gebruik, zoals een bankje, planten of een klein zitje.
- Een goed functionerende margezone heeft een minimale bruikbare diepte van 1 meter.
- Afscheidingen aan de voorzijde van het gebouw in de margezone worden integraal mee-ontworpen met de architectuur en zijn niet hoger dan 1 meter. Een eenduidige vormgeving, materialisering en maatvoering zorgen voor een repetitief en ritmisch gevelbeeld.
- De overgang tussen de margezone en de openbare ruimte wordt bij voorkeur vormgegeven met een groene erfafscheiding.
- De bestrating van de margezone wordt uniform gematerialiseerd en vormt samen met de afscheidingen een samenhangend geheel.
- Private terrassen van benedenwoningen zijn gesitueerd aan de informele zijde. Eventuele afscheidingen zijn groen en niet hoger dan 1 meter zodat het niet als achterzijde ervaren wordt.
- Zichtlijnen, hoogteverschillen, groen en gevelindeling worden zo ingezet dat bewoners een afstand ervaren tot de straat en hun privacy wordt geborgd om gesloten gordijnen te voorkomen.



Een overgangszone is de ruimte tussen je eigen plek en de gedeelde buitenruimte. Het is geen volledig privégebied, maar ook niet helemaal openbaar. Denk aan een voortuin, stoepzone, galerij, portiek, veranda, bankje bij de gevel of een lage haag. Zo'n zone zorgt voor afstand, herkenning en contact: bewoners kunnen zich terugtrekken, maar ook op een vanzelfsprekende manier deel uitmaken van de straat.



Woningen op de begane grond hebben een terras of een kleine tuin aan de informele zijde, de erfafscheidingen zijn groen.



Aan de formele zijde is een margezone om de overgang van privé naar openbaar te verzachten.

Ontsluiting en balkons van appartementen

- Balkons, galerijen, portieken, liften en trappenhuizen zijn geen losse elementen, maar worden mee ontworpen met het bouwvolume.
- Portieken, entreeruimtes en galerijen krijgen voldoende maat om ontmoeting mogelijk te maken. Ze kunnen zowel inpandig als (gedeeltelijk) buiten worden gepositioneerd.
- Waar mogelijk en haalbaar worden galerijen verbreed tot leefgalerijen, zodat ze ook als informele verblijfsruimte kunnen functioneren.
- Afwegingen over balkons en galerijen worden gemaakt op basis van zonligging, privacy (ook van omwonenden), uitzicht en sociale interactie.
- Balkons worden meeontworpen in hetzelfde gevelmateriaal en zijn onderdeel van het volume of ondergeschikt aan het hoofdvolume. De eerste 70cm gemeten vanaf de onderkant van het balkon, is gesloten, daarboven kan voor een transparante afwerking worden gekozen.
- Zichtbare delen (zoals onderzijde) worden mee ontworpen.
- Een setback kan dienst doen als leefgallerij of als privé buitenruimte.
- Wanneer de setback wordt benut als privé buitenruimte, wordt de vormgeving van de afscheidingen afgestemd op die van de overgangszone op de begane grond. Hierdoor ontstaat een samenhangend en ritmisch gevelbeeld.
- Balustrades, privacy schermen en eventuele andere afscheidingen worden integraal mee-ontworpen met de architectuur. De vormgeving zorgt voor een rustig en samenhangend beeld en voorkomt verrommeling door individuele toevoegingen.

Een uitkraging is een deel van een gebouw dat naar buiten steekt, zonder dat het direct van onderen wordt ondersteund. Denk aan een balkon, luifel, dakrand of bovenverdieping die over de gevel of straat uitsteekt.



Balkons worden als integraal onderdeel mee-ontworpen in het gevelbeeld



Galerijen worden waar mogelijk verbreed tot leefgalerijen



De setback kan dienst doen als leefgallerij: een ontsluitingstypologie die ontmoeting tussen bewoners stimuleert

5 | De straat als gedeelde identiteit

Ieder nieuwbouwcluster vormt een op zichzelf staand ensemble. De verschillende ensembles reageren op hun context. De ensembles krijgen een eigen karakter door net als bij de bestaande bebouwing te spelen met details, gevelritmiek en kleurstelling.

Samenhangend ensemble

- Elk nieuwbouw cluster vormt één ensemble, een ensemble is een samenhangend geheel en heeft dezelfde architectuurtaal.
- Ensembles die aan dezelfde straat grenzen, zoals de schoollocatie en het ensemble aan de Kon. Julianastraat/Constantijn Huygenslaan, reageren op elkaar en tonen geen grote afwijkingen in materiaal- en kleurkeuze.



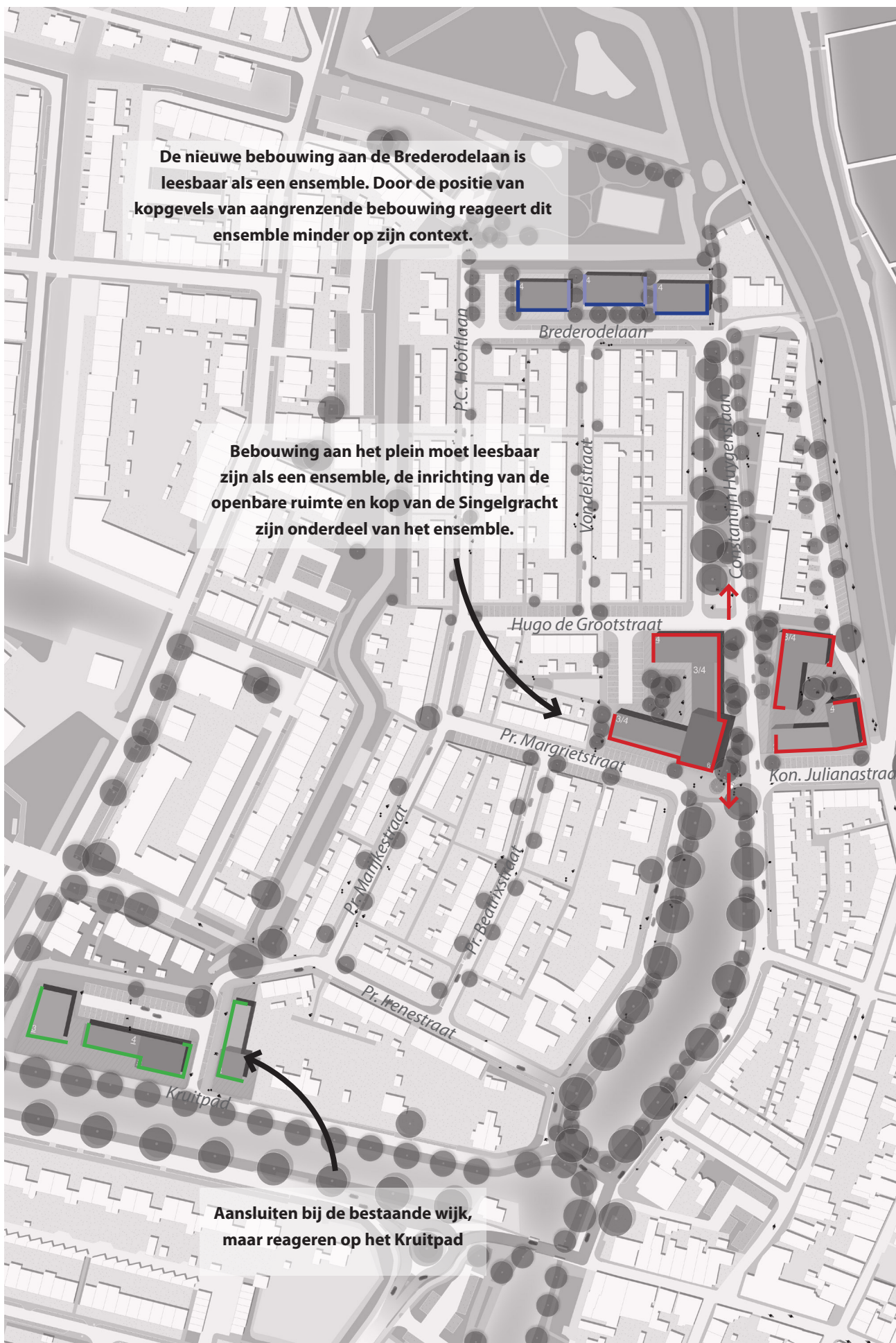
Elk nieuwbouw cluster vormt één ensemble, een ensemble is een samenhangend geheel en heeft dezelfde architectuurtaal.



De verschillende ensembles reageren op de context.



Een ensemble is een samenhangend geheel met dezelfde architectuurtaal.



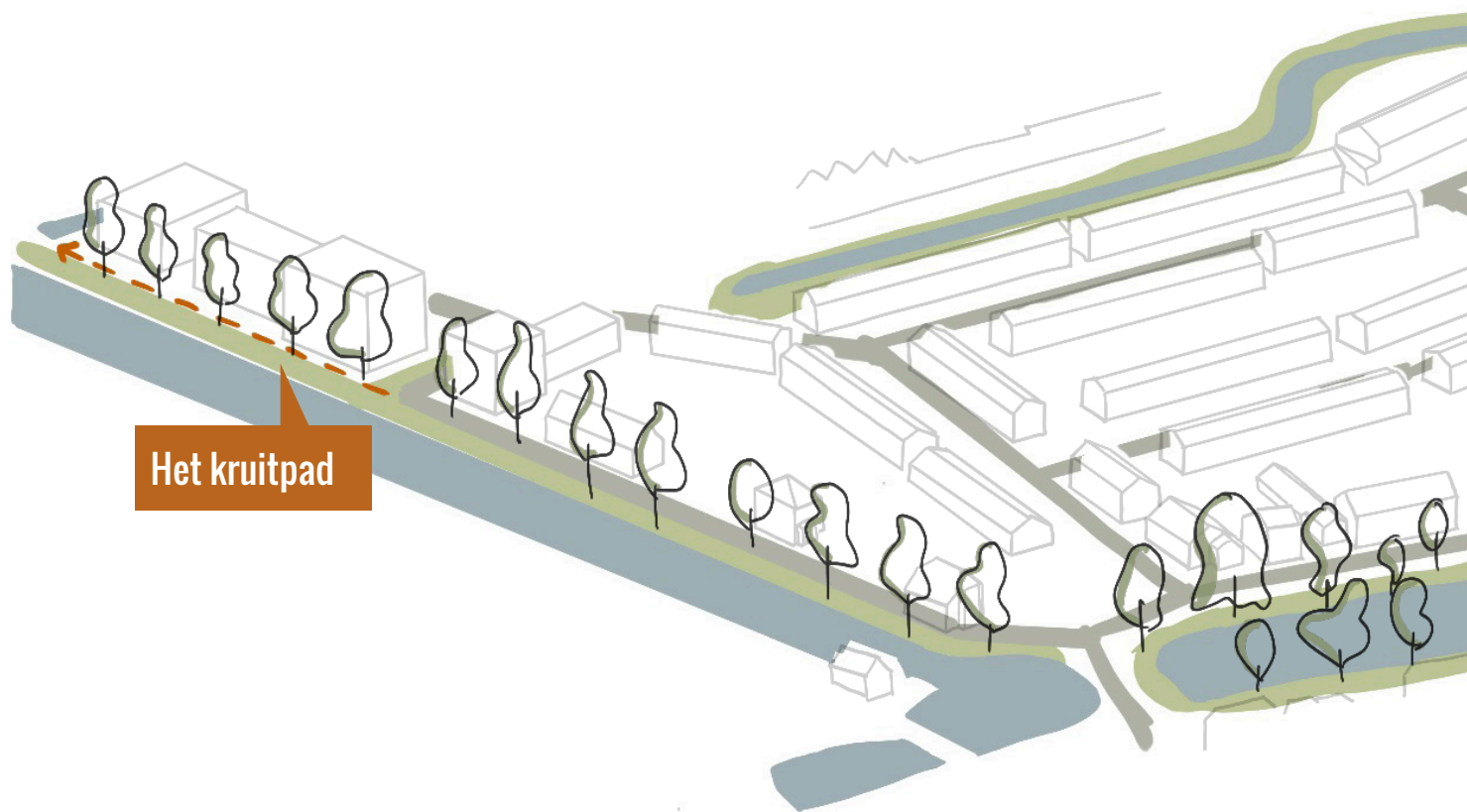
3.3 Openbare ruimte

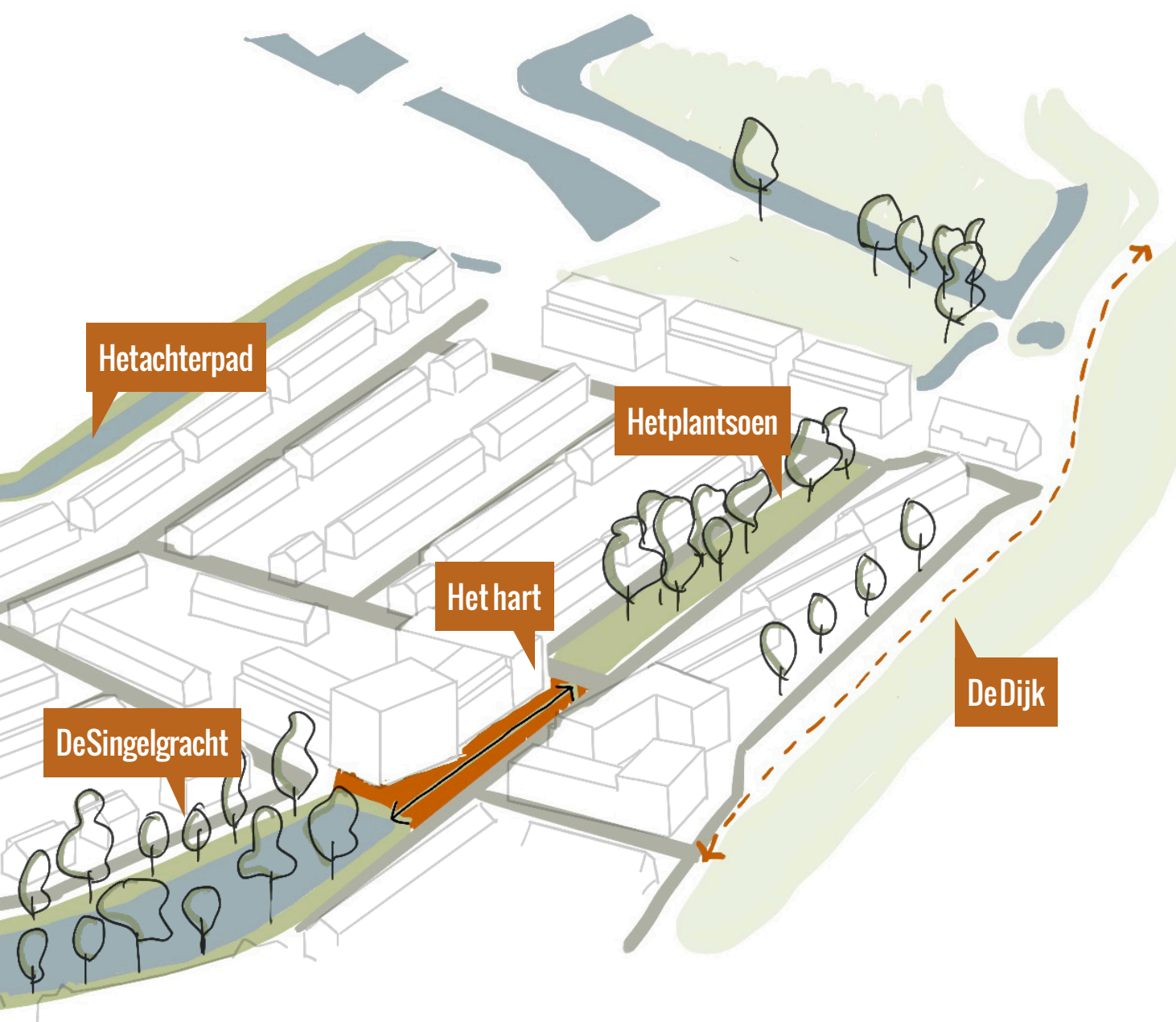
De openbare ruimte in Muiden Noordwest bestaat voor een groot deel uit woonstraten met een eenduidige inrichting. De straten hebben veelal eenrichtingsverkeer, langsparkeren en smalle stoepen. In 2017 is de openbare ruimte opnieuw ingericht. Samen met de vernieuwing van de riolering is nieuwe bestrating aangelegd en zijn bomen geplant in het openbaar gebied. Het groene karakter van de straten wordt daarnaast voor een belangrijk deel bepaald door de privévoortuinen. In de loop der jaren zijn hier echter veel volwassen bomen verdwenen en zijn steeds meer tuinen verhard.

De bestaande woonstraten worden binnen de huidige plannen in principe niet aangepast. De nadruk ligt op een aantal karakteristieke plekken en structuren in de wijk. Mocht een bestaande straat of een ander deel van de openbare ruimte in de toekomst wel worden aangepakt, dan gelden de algemene voorwaarden uit dit hoofdstuk ook voor deze plekken.

Naast de woonstraten kent Muiden Noordwest een aantal karakteristieke plekken die een belangrijke rol spelen in de wijk. Rondom de wijk liggen daarnaast verschillende groene structuren die ook op een groter schaalniveau belangrijk zijn. Denk aan de dijk en het Kruitpad. Met de renovatie van de bestaande woningen en het realiseren van nieuwe woningen op een aantal belangrijke plekken ontstaan kansen om ook deze structuren te verbeteren. Daarnaast zorgt de groei van het aantal woningen voor een extra parkeervraag in de wijk. Deze zal in de openbare ruimte moeten worden opgelost.

Dit hoofdstuk is opgebouwd uit twee delen. Eerst worden de algemene voorwaarden voor de openbare ruimte beschreven. Deze gelden voor alle plekken die nu of in de toekomst worden aangepast. Daarna worden de karakteristieke plekken verder uitgelicht: het wijkhart met de kop van de Singelgracht en het plantsoen, de dijk en het Kruitpad.





Algemene randvoorwaarden inrichting openbare ruimte

Dit document houdt rekening met toekomstige aanpassingen van de openbare ruimte. Wanneer er in de toekomst aanleiding is om een straat of een deel van de openbare ruimte opnieuw in te richten, gelden de algemene randvoorwaarden uit dit hoofdstuk. Deze randvoorwaarden gelden ook voor de openbare ruimte rondom de nieuwbouwlocaties die nu worden aangepakt. Hier gelden ze naast de locatiespecifieke uitgangspunten die verderop in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

Een belangrijk uitgangspunt is de LIOR van de gemeente. Voor de reguliere inrichting van de openbare ruimte wordt gebruikgemaakt van de elementen die hierin zijn opgenomen, zoals verharding, banken, afvalbakken, verlichting en andere inrichtingselementen.

Toegankelijkheid

- Toegankelijkheid wordt integraal meegenomen bij ontwerp, herinrichting en beheer van de openbare ruimte.
- Betrek gebruikers en ervaringsdeskundigen vroegtijdig bij ontwerp en uitvoering.
- De openbare ruimte is bruikbaar voor een brede groep gebruikers, ongeacht leeftijd, achtergrond of mobiliteit.

Verharding

- Verharding draagt door materiaalgebruik, kleur en detaillering bij aan de samenhang en herkenbaarheid.
- Bij herinrichting worden kansen benut om de straten klimaat adaptief te maken. Dat betekent:
 - Parkeervakken worden bij voorkeur uitgevoerd in grasbetonstenen of andere waterpasserende verharding.
 - Waar mogelijk is verharding waterdoorlatend en infiltreert regenwater zichtbaar in aangrenzende groenstructuren.

Autoparkeren

- Parkeervakken worden zoveel mogelijk afgewisseld met bomen, plantvakken en infiltratiegroen
- Parkeerpockets en geclusterde parkeervoorzieningen sluiten met verharding aan op het karakter van de wijk en worden waar mogelijk visueel afgeschermd door beplanting.
- Sociale veiligheid van parkeerterreinen wordt meegenomen in het ontwerp middels zichtlijnen.
- Waar mogelijk worden parkeerpockets en geclusterde parkeervoorzieningen kwalitatief verbeterd door het inpassen van bomen.



Stoepen worden obstakelvrij ingericht, zodat zelfstandig, veilig en comfortabel door de openbare ruimte bewogen kan worden.



Verharding sluit aan bij de bestaande herinrichting van de openbare ruimte voor samenhang en herkenbaarheid



Parkeerpockets hebben een groene omgeving

Fietsparkeren bij appartementen

- Fietsparkeren voor bezoekers wordt zorgvuldig vormgegeven en ingepast in de openbare ruimte.
- Voorzieningen voor bezoekers fietsparkeren zijn goed vindbaar, toegankelijk en nabij entrees.

Speelplekken

- Speel- en sportplekken worden in samenhang ontworpen
- Speel- en sportplekken zijn inclusief, toegankelijk en bruikbaar voor verschillende leeftijden, achtergronden en mobiliteiten.
- Bewoners worden waar mogelijk betrokken bij ontwerp, realisatie en beheer.
- Speel- en sportobjecten hebben een robuuste, duurzame en beheerbare uitvoering.
- Materiaal- en kleurgebruik sluiten aan bij de wijk, geen opvallende kleuren die niet elders in de wijk terug te vinden zijn.
- Natuurlijke materialen hebben de voorkeur, mits zij veilig, duurzaam en goed te beheren zijn.
- Objecten en ondergronden worden zo gekozen dat zij intensief gebruik kunnen verdragen.
- Speel- en sportplekken blijven overzichtelijk en dragen bij aan het gevoel van sociale veiligheid.

Verlichting

- Verlichting draagt bij aan de herkenbaarheid, het gevoel van sociale veiligheid en verblijfskwaliteit.
- Lichtmasten, wandarmaturen en geïntegreerde verlichting vormen één samenhangende familie van armaturen.
- Verlichting is energiezuinig, duurzaam en toekomstbestendig.

Inrichtingselementen en straatmeubilair

- Elementen sluiten aan bij het karakter van de plek en dragen bij aan gebruikswaarde, verblijfskwaliteit en sociale veiligheid.
- Inrichtingselementen zijn inclusief en bruikbaar voor verschillende leeftijden, achtergronden en mobiliteiten.
- Het aantal verschillende typen inrichtingselementen blijft beperkt om rust en samenhang te behouden.
- Plaatsing van inrichtingselementen ondersteunt logisch gebruik van routes, verblijfsplekken en ontmoetingslocaties.
- Het ontwerp is robuust, duurzaam en goed beheerbaar.



Fietsnietjes voor bezoekersparkeren



Speelaanleiding kan ook een natuurlijke vorm aannemen



Picknickplek ook toegankelijk voor mensen in een rolstoel

Algemene randvoorwaarden beplanting

Bij de inrichting van de openbare ruimte worden bestaande beplanting en bestaande bomen zoveel mogelijk behouden. Nieuwe beplanting draagt bij aan de biodiversiteit en past binnen het beheer van de gemeente Gooise Meren. Daarbij wordt gekozen voor een beheerwijze die aansluit bij de gewenste natuurlijke uitstraling van de wijk.

Bomen in de straat

- Indien mogelijk bestaande bomen handhaven of verplanten.
- Per straat wordt een andere boomsoort of assortiment toegepast.
- Pas bomen toe die passen in het smalle profiel en de kleine boomspiegel.
- Kies boomsoorten die de verharding niet opdrukken.

Solitaire heesters

- Solitaire heesters zijn inheems en streekgebonden.
- Kies soorten als: *Viburnum opulus*, *Cornus mas*, *Corylus avellana*, *Sorbus aucuparia*, *Crataegus monogyna*, *Rosa canina*, *Ilex aquifolium* of *Euonymus europaeus*.

Gras en gazon

- Kruidenmengsels dienen inheems en streekgebonden te zijn.
- Per verschillende locatie wordt een eigen kruidenrijkgrasmengsel gekozen.
- De verschillende locatie zijn: het talud van de Westzeedijk, het plantsoen aan de Constantijn Huygenslaan en de taluds van de Burgemeester de Raadsingel en de Prins Bernhardsingel.
- Het grasmengsel moet specifiek afgestemd worden op de grondsoort, vocht- en klimatologische omstandigheid, toepassing/gebruik en beheer.

Ecologische verbindingen

Ter verbetering van de biodiversiteit en ecologie in de wijk is het wenselijk een aantal ecologische verbindingen toe te voegen van oost naar west. De ruimte in de straten zijn echter beperkt en met de huidige parkeervraag is er slechts beperkte ruimte om groen toe te voegen in de openbare ruimte. Het meenemen van de voortuinen in de planvorming zou hiervoor een oplossing kunnen bieden. Groene erfafscheidingen en voortuinbomen in de vorm van kleine, zuilvormige bomen hebben voldoende impact om een ecologische verbinding te vormen. Dit kan echter alleen met de medewerking en inzet van de bewoners en zal bij het renovatie traject met hen worden afgestemd.



Schema ecologische verbindingen



Sorbus aucuparia, meerstammig, voorbeeld voor solitaire heester voor plantsoen Contantijn Huygenslaan



Voorbeeld voor kruidenrijkgrasland langs oever Singelgracht



Voorbeeld voor kruidenrijkgrasland langs de Constantijn Huygenslaan



Prunus 'Spire' zuilvormige boom, voor bijvoorbeeld voor in de voortuin



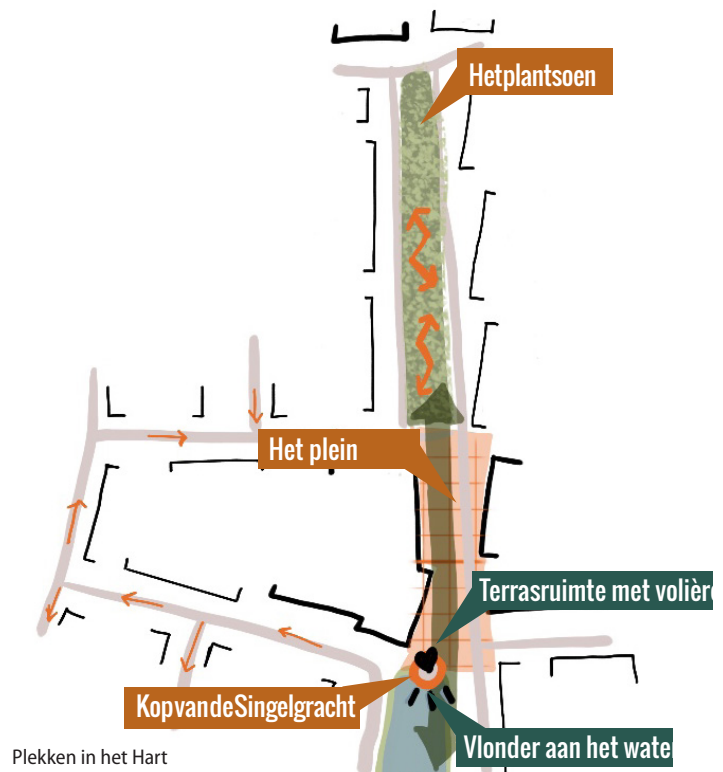
Amelanchier lamarckii meerstammige struik als aanvulling op de haag

Inrichting hart van de wijk

Net als in de huidige situatie wordt de openbare ruimte rondom de voormalige schoollocatie ingericht als het sociale hart van de wijk. Het voormalige schoolplein heeft hier jarenlang gezorgd voor reuring, speelplezier en ontmoeting tussen kinderen en ouders uit de buurt. Ook in de toekomst blijft dit een belangrijke plek voor ontmoeting tussen inwoners van verschillende leeftijden. In de plint van de nieuwbouw wordt een maatschappelijke functie voorzien, bijvoorbeeld een buurtkamer. Om de openbare ruimte daar op af te stemmen verandert het begin van de Constantijn Huygenslaan van een traditioneel straatprofiel naar een overrijdbaar voetgangersgebied. De aangrenzende openbare ruimte wordt ingericht als een groen en schaduwrijk plein met bomen. Het plein loopt over in de kop van de singelgracht, waar de volière zal terugkeren en middels een vlonder een informele zitplek aan het water wordt voorzien. Het plein is daarnaast verbonden met het plantsoen, de groene zone aan de Constantijn Huygenslaan. Het plantsoen behoudt zijn ontmoetingsfunctie met ruimte voor spelen en de jeu-de-boulesbaan. Het spelen wordt meer verspreid over het gehele plantsoen met natuurlijke speelelementen voor een meer avontuurlijke speelplek.

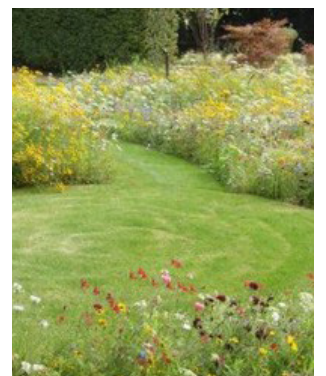
Inrichting hart van de wijk

- Openbare ruimte rondom de voormalige schoollocatie wordt ontworpen als één samenhangend geheel. Het plein, de kop van de Singelgracht, het plantsoen en de nieuwe bebouwing vormen gezamenlijk een herkenbaar ensemble.
- De inrichting is primair gericht op voetvaarders en stimuleert informele ontmoeting en verblijf.
- Bestaande verblijfsplekken, zoals de speelplek in het plantsoen en de jeu-de-boulesbaan worden opnieuw ingepast. Speelelementen worden vormgegeven met natuurlijke materialen.
- Het plein wordt voorzien van schaduw door toepassing van bomen.
- Terrasruimte aan het plein draagt bij aan de levendigheid en ontmoetingsfunctie.
- Op het plein zijn zitgelegenheden te vinden die zijn gekoppeld aan entree, bomen en randen van het plein.
- Zichtlijnen naar de Singelgracht en het plantsoen worden behouden.
- Wateerelementen in het plein kunnen de verbinding tussen de Singelgracht en plantsoen verbeteren en zijn een verwijzing naar het verleden.
- De groenstructuur van het plantsoen aan de Constantijn Huygenslaan wordt versterkt met solitaire heesters.
- Met de herinrichting is er aandacht voor waterinfiltratie.



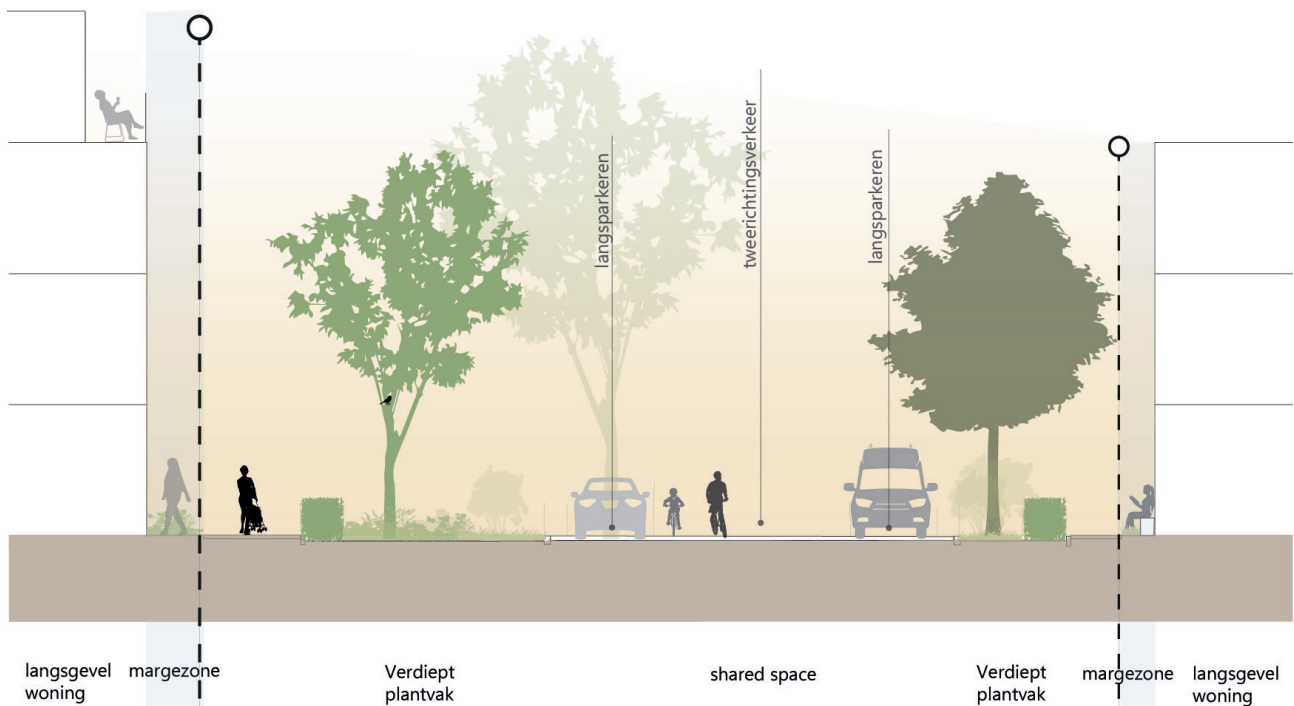
Plekken in het Hart

Het plantsoen



In het plantsoen blijft ruimte voor spelen en jeu-de-boules, maar de inrichting wordt verbeterd. Er wordt met speelelementen een knipoog gegeven naar de vroegere waterloop. Wanneer het haalbaar is kunnen hier ook wateerelementen worden teruggebracht.

Het plein



Op het plein staat de voetganger voorop, de straat wordt zo ingericht dat de auto's afremmen en voetgangers makkelijk kunnen oversteken. Er is ruimte voor beplanting die ook als waterberging kan dienen.

Kop van de Singelgracht

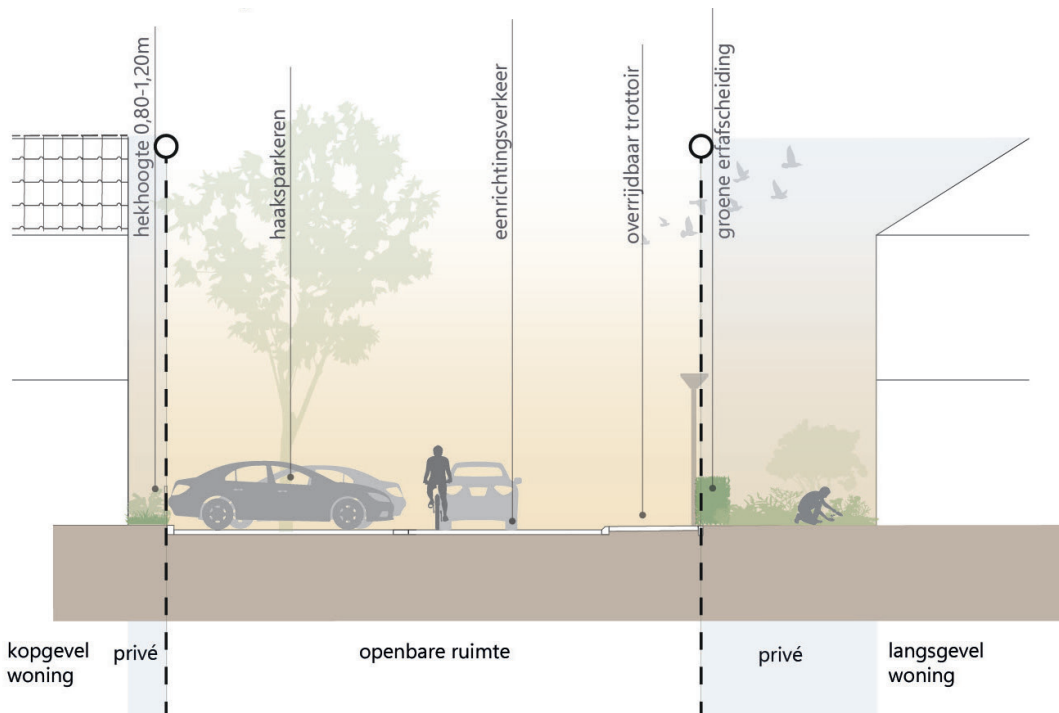


De kop van de Singelgracht is een ontmoetingsplek voor jong en oud met een terras, vlière en een vlonder aan het water.

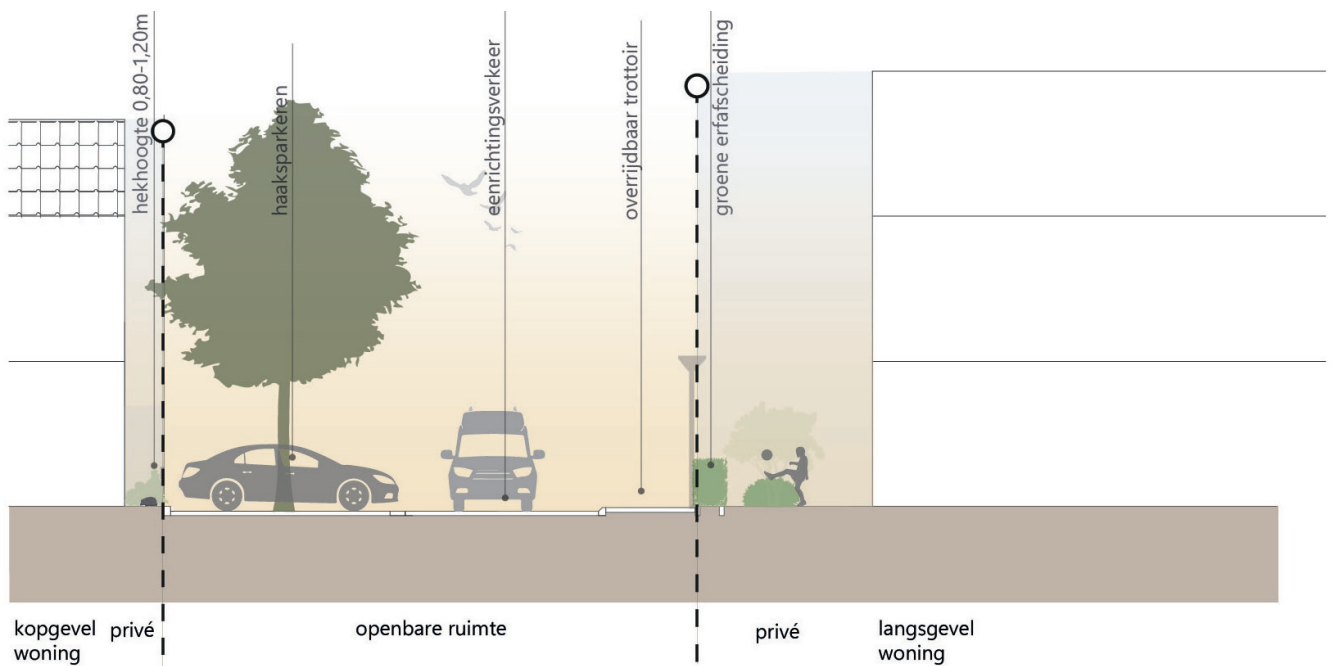
Herinrichting Hugo de Grootstraat & Pr. Margrietstraat

Om de toename in parkeervraag te kunnen voorzien wordt rondom het Hart van de wijk een aantal straten heringericht om extra parkeerplekken te kunnen voorzien. De straatprofielen van de Prinses Margrietstraat en de Hugo de Grootstraat veranderen van een smal profiel met alleen langsparkeren naar een breder profiel met haaksparkeren en een overrijdbaar trottoir. In beide straten worden de zijtuinen smaller. Daarnaast worden de voortuinen in de Prinses

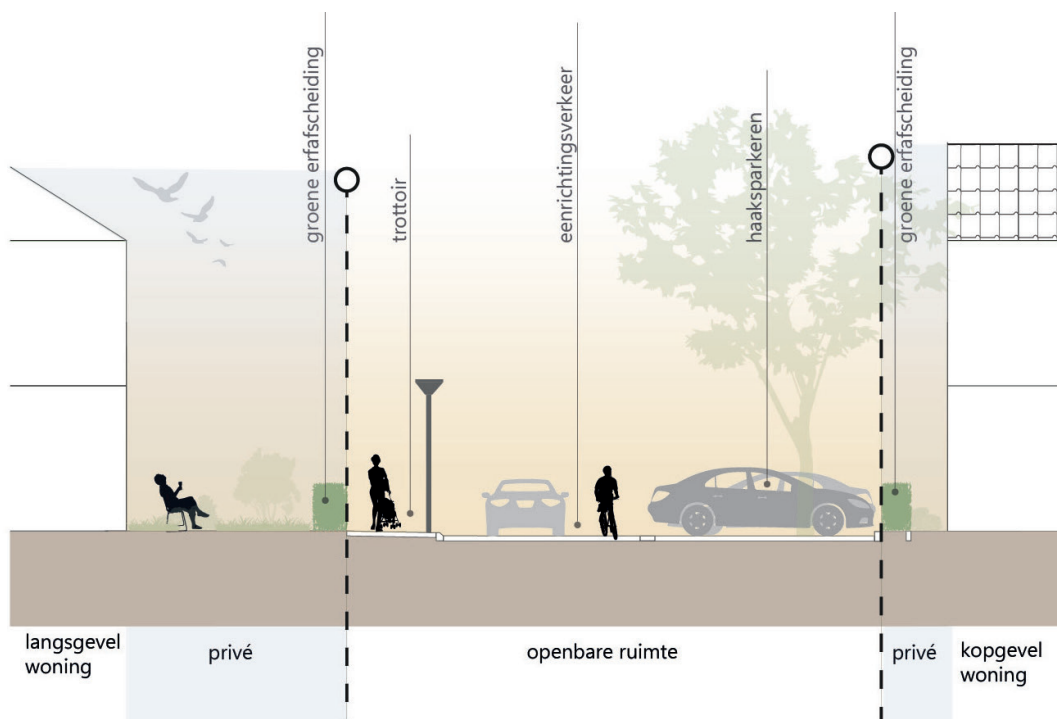
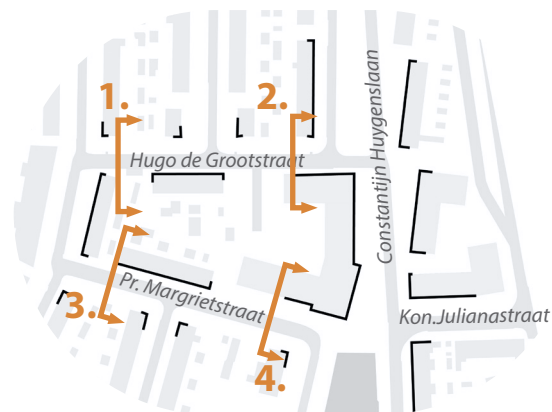
Margrietstraat minder diep om voldoende breedte te krijgen in het straatprofiel. In de Hugo de Grootstraat kunnen de voortuinen in hun huidige vorm behouden blijven.



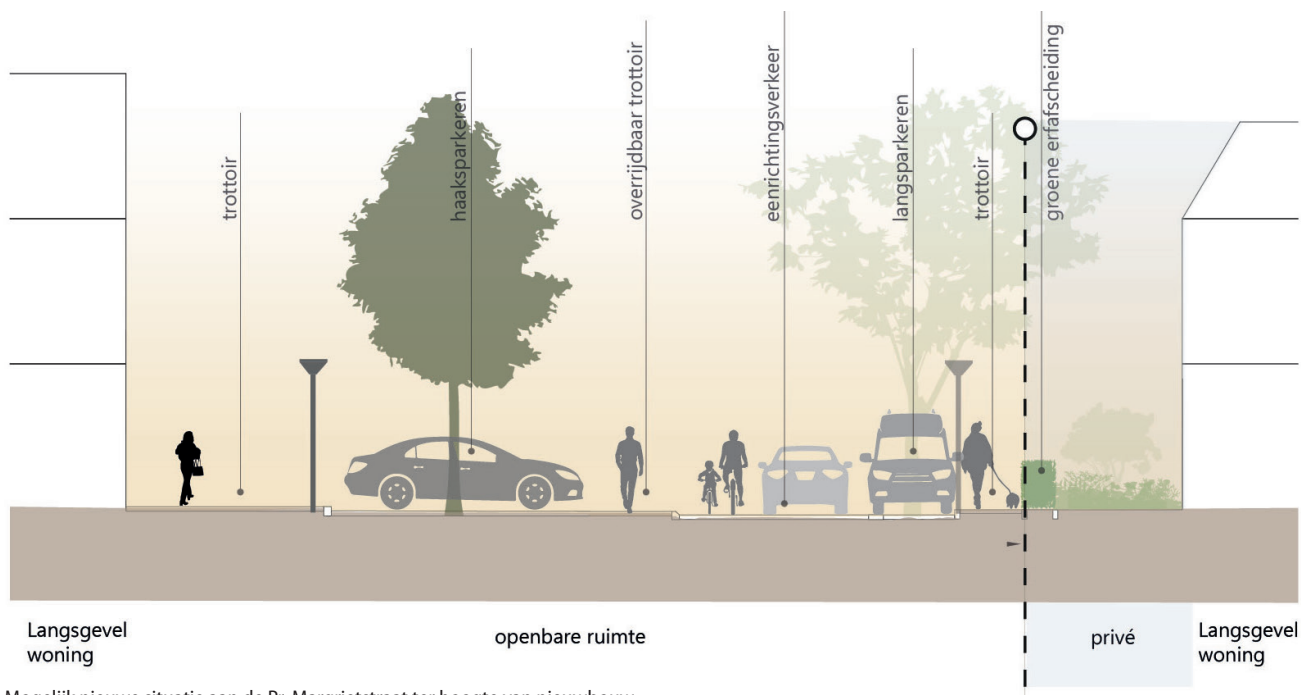
1. Mogelijk nieuwe situatie aan de Hugo de Grootstraat ter hoogte van bestaande bebouwing



2. Mogelijk nieuwe situatie aan de Hugo de Grootstraat ter hoogte van nieuwbouw



3. Mogelijk nieuwe situatie aan de Pr. Margrietstraat ter hoogte van bestaande bebouwing



4. Mogelijk nieuwe situatie aan de Pr. Margrietstraat ter hoogte van nieuwbouw

Inrichting Westzeedijk in het verlengde van de Zeestraat

Langs de dijk, aan de achterzijde van de Constantijn Huygenslaan komen een aantal opgaven samen. De huidige verkeerssituatie met fietsers die samen met de auto's over de dijk gaan levert onveilige situaties op. Daarnaast moet een gedeelte van de nieuwe parkeervraag die gepaard gaat met het toevoegen van woningen aan de Constantijn Huygenslaan op deze plek worden opgelost. Door de positie van achtertuinen aan de dijk is er daarnaast een rommelig beeld ontstaan dat niet bijdraagt aan de beleving van het open landschap en cultuurhistorische erfgoed.

Bij de herinrichting worden autoverkeer en fietsverkeer van elkaar gescheiden zodat er veilige routes ontstaan. Zichtlijnen vanuit de wijk richting de dijk moeten worden behouden en zo mogelijk worden versterkt. Door de achtertuinen te verkleinen ontstaat er ruimte om de parkeervraag aan de dijk op te lossen. Het parkeren wordt zorgvuldig ingepast op een manier die het continue beeld van de dijk niet aantast en de lange lijn versterkt. De overgang tussen achtertuin en openbare ruimte wordt groen vormgegeven. Door een nieuwe langzaamverkeersverbinding ter hoogte van de Prinses Margrietstraat te introduceren, langs de nieuwbouw aan de Constantijn Huygenslaan, ontstaat er een betere verbinding naar de dijk.



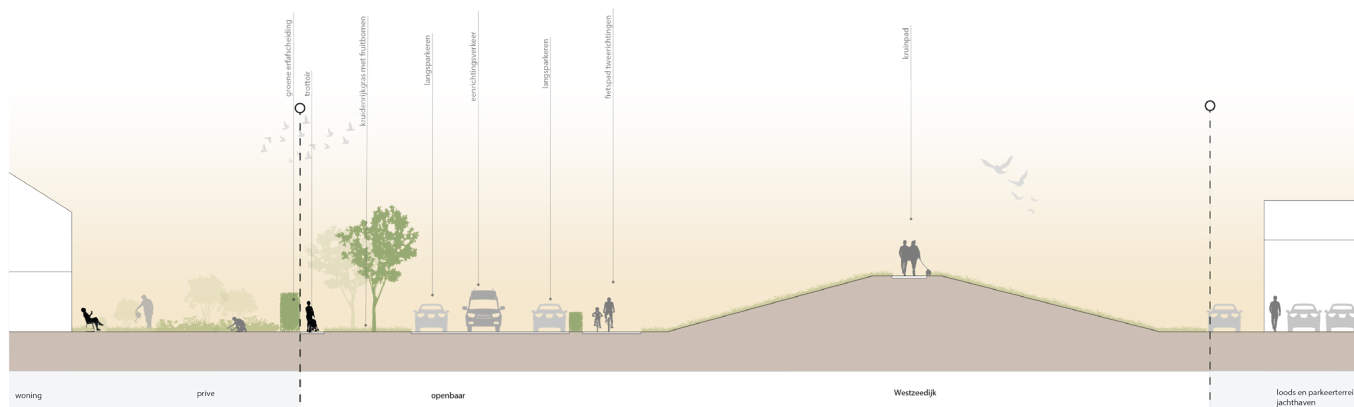
Mogelijke inrichting parkeren langs de dijk

Inrichting dijk

- De dijk wordt niet aangetast
- De parkeeroplossing gaat niet ten koste van het ervaren van de lange lijn
- Parkeren wordt zorgvuldig ingepast aan de wijkzijde van de dijk.
- De parallelweg met parkeervakken krijgt een groene inrichting.
- Autoverkeer en fietsverkeer zijn van elkaar gescheiden.
- Parkeren mag het aanzicht vanaf de dijk niet domineren.
- Tussen de parkeerstrook en de dijk komt een groene afscheiding.
- Erfafscheidingen zijn uniform en hebben een groen karakter.
- Fietsparkeren en bergingen van de bewoners worden zorgvuldig meegenomen bij de herinrichting.
- Achtertuinen zijn bereikbaar vanaf de dijk.



Voorbeeld van een fietspad langs de dijk als autoluwe recreatieve route



Doorsnede Dijkzone: mogelijke inrichting

Inrichting Kruitpad

In de huidige situatie staan de woningen aan de Prinses Irenestraat met hun achterzijde naar het Kruitpad. In de nieuwe situatie wordt deze situatie omgedraaid en wordt de nieuwe bebouwing op het Kruitpad en de Muidertrekvaart georiënteerd. Het Kruitpad, de Muidertrekvaart en de historische bomenrij vormen samen één cultuurhistorisch en landschappelijk ensemble. Dit ensemble dient bij de nieuwbouw gerespecteerd te worden. De afstand van bebouwing tot het Kruitpad moet voldoende zijn om de bestaande, historische bomenrij te behouden en deze in te passen in een groene zone die de historische lange lijn benadrukt.

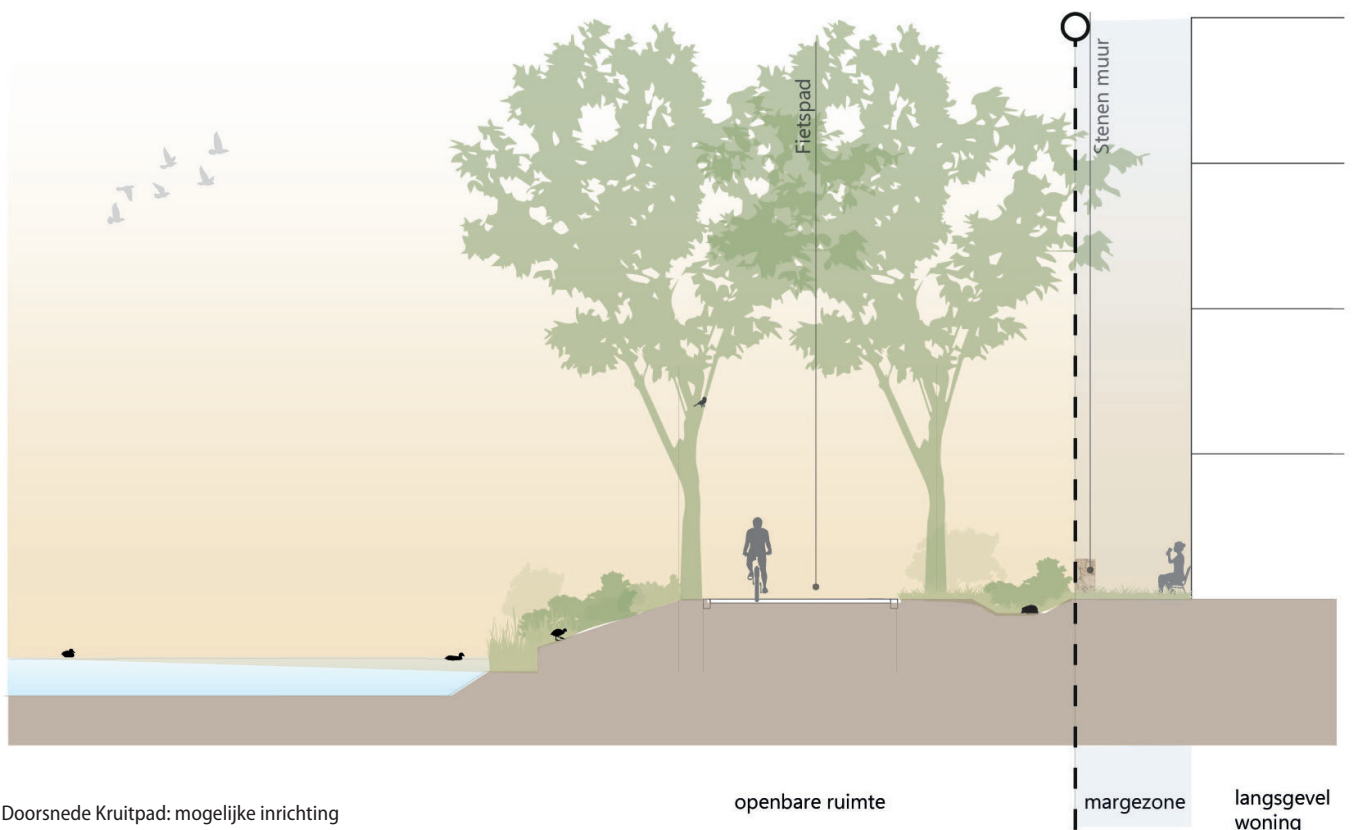
De toegang tot het achterpad aan de achterzijde van de Prinses Marijkestraat en P.C. Hooftlaan zit aan de Prinses Irenestraat. Deze is slechts beperkt vindbaar en achterstallig onderhoud van de oever en het water maakt het weinig aantrekkelijk om hier een ommetje te lopen. Met meer aandacht en een goed vindbare entree kan deze groene zone een structureel onderdeel worden van het wijkgroen en een goede verbinding vormen tussen de Prinses Irenestraat en het Westbatterijpark.

Inrichting Kruitpad

- Ensemble Kruitpad, Muidertrekvaart en historische bomenrij wordt gerespecteerd. De bomenrij wordt behouden en ingepast in een groene zone.
- De nieuwe woningen krijgen een voorzijde aan het kruitpad. De overgang tussen privé en openbaar wordt vormgegeven via een overgangszone.
- Parkeren wordt net als in de huidige situatie aan de informele zijde opgelost zodat het Kruitpad vrij van parkeren blijft.
- Een goed vindbare entree vanaf de Prinses Irenestraat naar het groene achterpad zorgt voor een betere voetgangersverbinding richting het Westbatterijpark.



Bebouwing Kruitpad aan het groen met behoud van bomenrij



Doorsnede Kruitpad: mogelijke inrichting

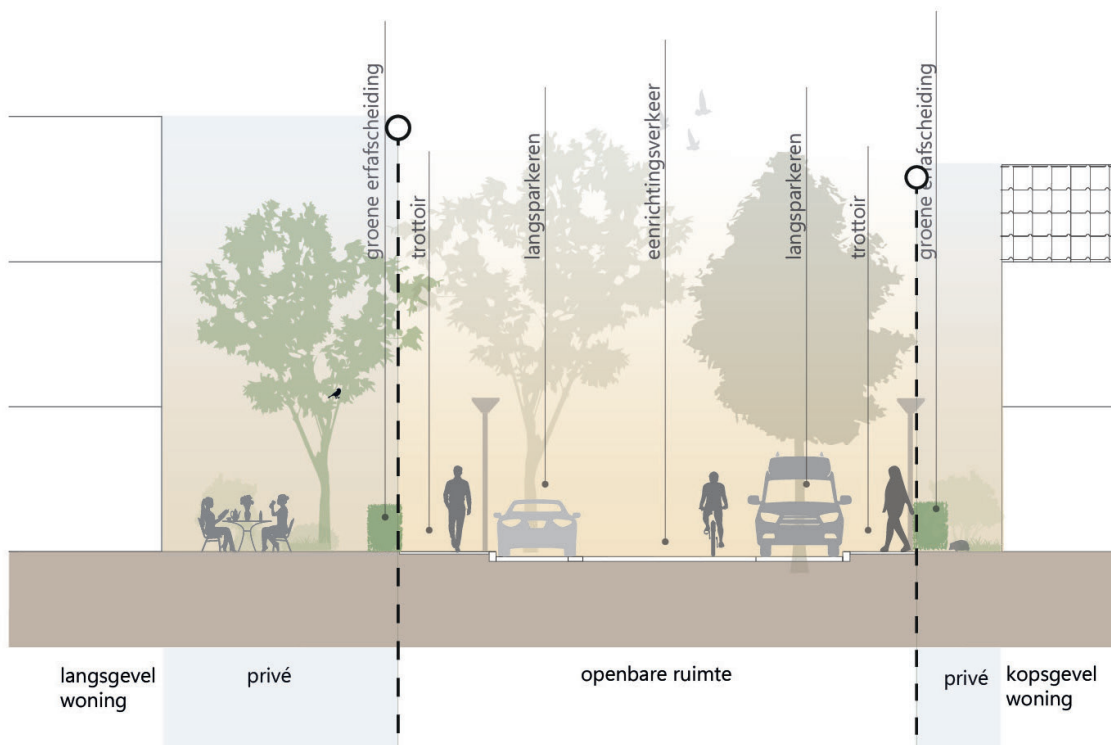
Inrichting Brederodelaan

Om voldoende parkeerplekken te voorzien verandert de Brederodelaan van een straat met parkeren aan een enkele zijde naar een straat met aan twee zijden langspaarkeerplaatsen. De overgang naar de nieuwbouw wordt groen vormgegeven. Openingen tussen de gebouwen zorgen ervoor dat het Westbatterijpark dat achter de nieuwe bebouwing gelegen is ook aan de straat ervaren wordt. Aan het westbatterijpark wordt de overgang van privé naar openbaar zorgvuldig ontworpen. Hiervoor gelden de regels zoals in hoofdstuk 3.2 uiteengezet.

Inrichting Brederodelaan

- De Brederodelaan krijgt aan twee zijden langsparkeren
- Een parkeerpocket aan de westzijde van de nieuwbouw voorziet in extra parkeerplaatsen en een verbinding naar het Westbatterijpark
- Openingen tussen de gebouwen zorgen voor een visuele verbinding tussen de straat en het Westbatterijpark
- De overgang tussen privé-ruimte en straatniveau is zorgvuldig en groen vormgegeven

Brederodelaan





De zijde aan het Westbatterijpark voelt niet als een achterkant.



Voorbeeld voor groene overgang met optioneel een achterpad.



De parkeerpocket wordt zo groen mogelijk ingepast met een route naar het Westbatterijpark.



Voorbeeld wanneer woningen direct grenzen aan het groen van het Westbatterijpark zonder achterpad.

