

An aerial photograph of a village core, showing a canal winding through the center. The canal is bordered by a road on one side and a grassy area on the other. Buildings of various sizes and colors are scattered throughout the area, with some larger industrial-style buildings near the canal. The surrounding area includes more residential buildings and green spaces.

# Neck Ontwikkeling dorpskern

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

**CONCEPT**

Januari 2010



# Neck Ontwikkeling dorpskern

## Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Wormerland  
Januari 2010

CONCEPT



SVP

architectuur en stedenbouw



zicht op de locatie vanaf de Ringdijk



## Inhoud

<b>Inleiding</b>	<b>7</b>	<b>Locatie Multifunctionele accommodatie</b>	<b>23</b>
Locatie	7	Algemene randvoorwaarden	23
Opgave	7	Rooilijn	23
		Bouwvolume en bouwhoogte	23
		Parkeren	23
<b>Ruimtelijke analyse</b>	<b>11</b>	<b>Locatie woningen Noorderweg</b>	<b>25</b>
Historische ontwikkeling	11	Algemene randvoorwaarden	25
Ruimtelijke context	11	Rooilijnen	25
Bebouwingsstructuur	13	Bouwvolume en bouwhoogte	25
Noorderweg	13	Parkeren	25
<b>Ontwikkeling dorpskern Neck</b>	<b>17</b>	<b>Colofon</b>	<b>26</b>
Stedenbouwkundig model	17		
Bebouwing	18		
Algemene uitgangspunten	19		
Programma	19		
Beeldkwaliteit	19		
<b>Locatie woningen Tjadenweg</b>	<b>21</b>		
Algemene randvoorwaarden	21		
Rooilijnen	21		
Bouwvolume en bouwhoogte	21		
Parkeren	21		





Noorderweg ter hoogte van stolpboerderij



Post-huys met dorpssplein

## Inleiding

### Locatie

Neck ligt aan de noordwestrand van de in 1626 drooggemaakte polder de Wijde Wormer en vormt de grootste concentratie van woningen in deze droogmakerij. Het dorp maakt deel uit van de gemeente Wormerland.

Nabij de oostelijke entree van Neck ligt, aan weerszijden van de Noorderweg, een aantal percelen met verschillende maatschappelijke functies. Aan de noordzijde ligt 't Post-huijs; een dorps huis met gymzaal, toneelruimte en horecafunctie. Voor 't Post-huijs ligt een dorpsplein dat tevens dienst doet als openbaar parkeerterrein en achter het gebouw ligt een openbaar trapveld en een speeltuintje. Naast 't Post-huijs ligt een kavel met een oude stolpboerderij. Ten zuiden van de Noorderweg ligt een perceel met de bovenbouw van de basisschool en een perceel met de onderbouw en een peuterspeelzaal.

### Opgave

De functies van 't Post-huijs, de basisschool, de peuterspeelzaal, kinderopvang en de gymzaal worden, met aanvullende functies, gebundeld in één gebouw ten noorden van de Noor-





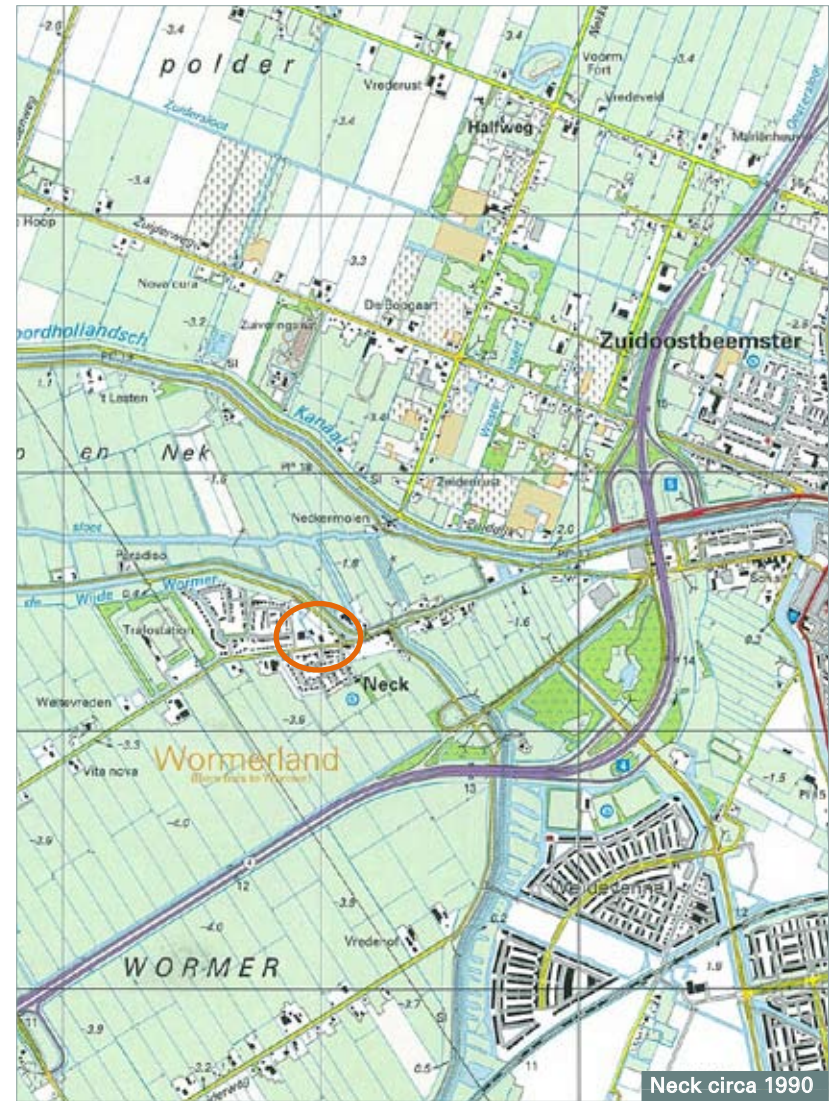
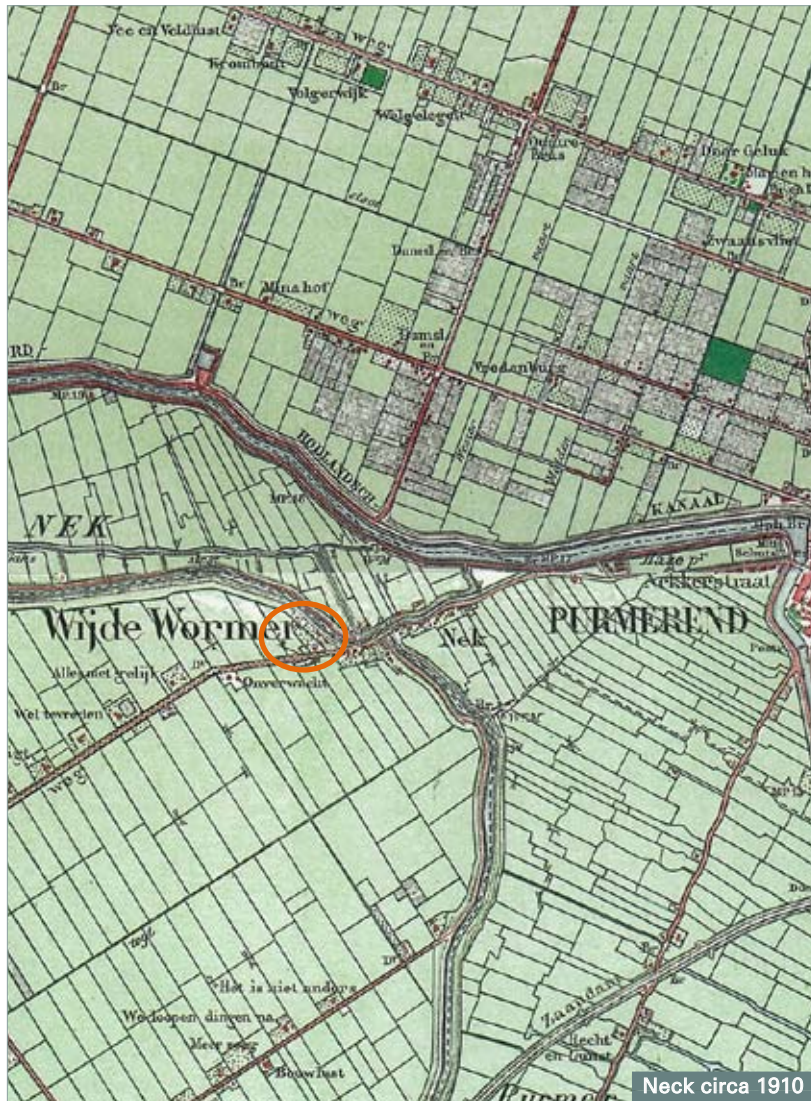
stolpboerderij De Kuil aan de Noorderweg



zicht vanaf de Ringdijk richting de Beemster

derweg. Bij deze multifunctionele accommodatie (MFA) moeten, naast de speelterreinen van de school, de peuterspeelzaal en de kinderopvang, tevens het trapveld, het speeltuintje, de functie van dorpsplein en voldoende parkeergelegenheid een plek krijgen. De rest van dit plangebied en de twee vrijkomende percelen ten zuiden van de Noorderweg worden ontwikkeld met woningen.

De woningen ten noorden van de nieuwe MFA worden door een ontwikkelaar gerealiseerd. Voor dit plandeel is een stedenbouwkundig plan geschetst. Voor het ontwerp van de MFA met appartementen en de woningen ten zuiden van de Noorderweg schrijft de gemeente een 'Design and build' competitie uit. Middels deze selectieprocedure wordt op basis van een plan een ontwikkelaar met architect gekozen. In dit document worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de eisen ten behoeve van de beeldkwaliteit voor de ontwikkeling van zowel de MFA als de woningen beschreven. Dit document geldt daarbij als aanvulling op de 'Welstandsnota Wormerland 2004'.





'oude' bebouwing op de dijk aan de Neck



jaren vijftig bebouwing aan de Noorderweg

## Ruimtelijke analyse

### Historische ontwikkeling

Neck is een dorp met aan weerszijden van de Noorderweg bebouwing. De Noorderweg is, samen met de Zuiderweg, de centrale ontsluitingsweg van de Wijde Wormer. Neck bestond al voordat de Wormer werd drooggelegd en lag toen aan de rand van het meer. Bij de drooglegging is het toenmalige Neck deels verdwenen.

Tot in de jaren 50 van de vorige eeuw bestond Neck uit een aantal woningen aan de Neck en de Munnikdijk, wegen buiten het oorspronkelijke meer. Verder lagen er langs de Noorderweg diverse agrarische bedrijven waarvan sommige voorzien van een kenmerkend stolpdak. De eerste kleinschalige uitbreiding van het dorp lag in het verlengde van de Neck aan de Noorderweg. Deze typische jaren vijftig woningen liggen aan een soort postbodepad dat met bruggetjes aansluit op de Noorderweg.

In de jaren 60 en 70 vindt met name een uitbreiding aan de zuidzijde van de Noorderweg plaats. In de periode daarna is in een aantal stappen het dorp aan de noordzijde van de Noorderweg uitgebreid, inclusief 't Posthuijs. Stolpboerderij 'De Kuil' is altijd in het hart van het dorp, aan de voet van de ringdijk, blijven staan.

### Ruimtelijke context

De noordrand van Neck ligt tegen de ringdijk van de droogmakerij aan en bestaat uit een brede groenzone en een dijksloot. Ter hoogte van de locatie loopt deze sloot om het kavel van de stolpboerderij heen en gaat de dijksloot over in een greppel. Aan de westzijde ligt tegen de dorpsrand een trafostation ingepakt met groen en omgeven door water. De zuidzijde van Neck grenst aan open agrarisch gebied met op enige afstand rijksweg A7.



korrelgrootte bebouwing in Neck



achterzijde woningbouw naar Ringdijk



profiel Noorderweg ter plaatse van dorpskern

Aan deze zijde van Neck wordt momenteel de ontwikkelingsmogelijkheid van woningbouw in combinatie met de herontwikkeling van de sportvelden bekeken.

### **Bebouwingsstructuur**

De bebouwing langs de randen van Neck vormt een schil rond het dorp waarbij de woningen voornamelijk met de achterkant richting het groen zijn gesitueerd. Hierdoor ontstaat een naar binnen gekeerd dorp. Ook vanaf de Ringdijk is er weinig contact met de omgeving. Hier ligt, in de Ringvaart, een aaneengesloten rij woonboten die het zicht op het omliggende landschap tegenhoudt.

De situatie rond de aansluiting van de Noorderweg, de Neck en de Ringdijk vormt een uitzondering op het introverte karakter. Op deze plek opent het dorp zich naar buiten toe. De bebouwing langs de Neck zoekt juist het contact met het landschap en is meer compact. De kavels van de stolpboerderij en de losse bebouwing tegen de dijk horen ruimtelijk, begrensd door een brede watergang, bij de dijk. Bij de ontwikkeling van de dorpskern wordt dit water gedempt. Hierdoor ontstaat de ruimtelijke situatie dat het kavel van de stolpboerderij niet meer bij de dijk hoort maar bij het dorp wordt gevoegd. Ten noorden van de Noorderweg bestaat het dorp uit een noordzuid gerichte waaierstructuur met een variatie aan geschakelde woningen. In het hart ligt een aantal tennisvelden gekoppeld aan groen en water. De kleinere buurt ten zuiden van de Noorderweg bestaat vooral uit tweekappers en enkele vrijstaande woningen langs de rand.

### **Noorderweg**

Karakteristiek is het continue karakter van de Noorderweg. Deze polderlijn met losse bebouwing, bomenrijen en aan beide zijden nog grotendeels de



water-, groen- en bebouwingsstructuur Neck



bovenbouw basisschool



onderbouw basisschool en peuterspeelzaal

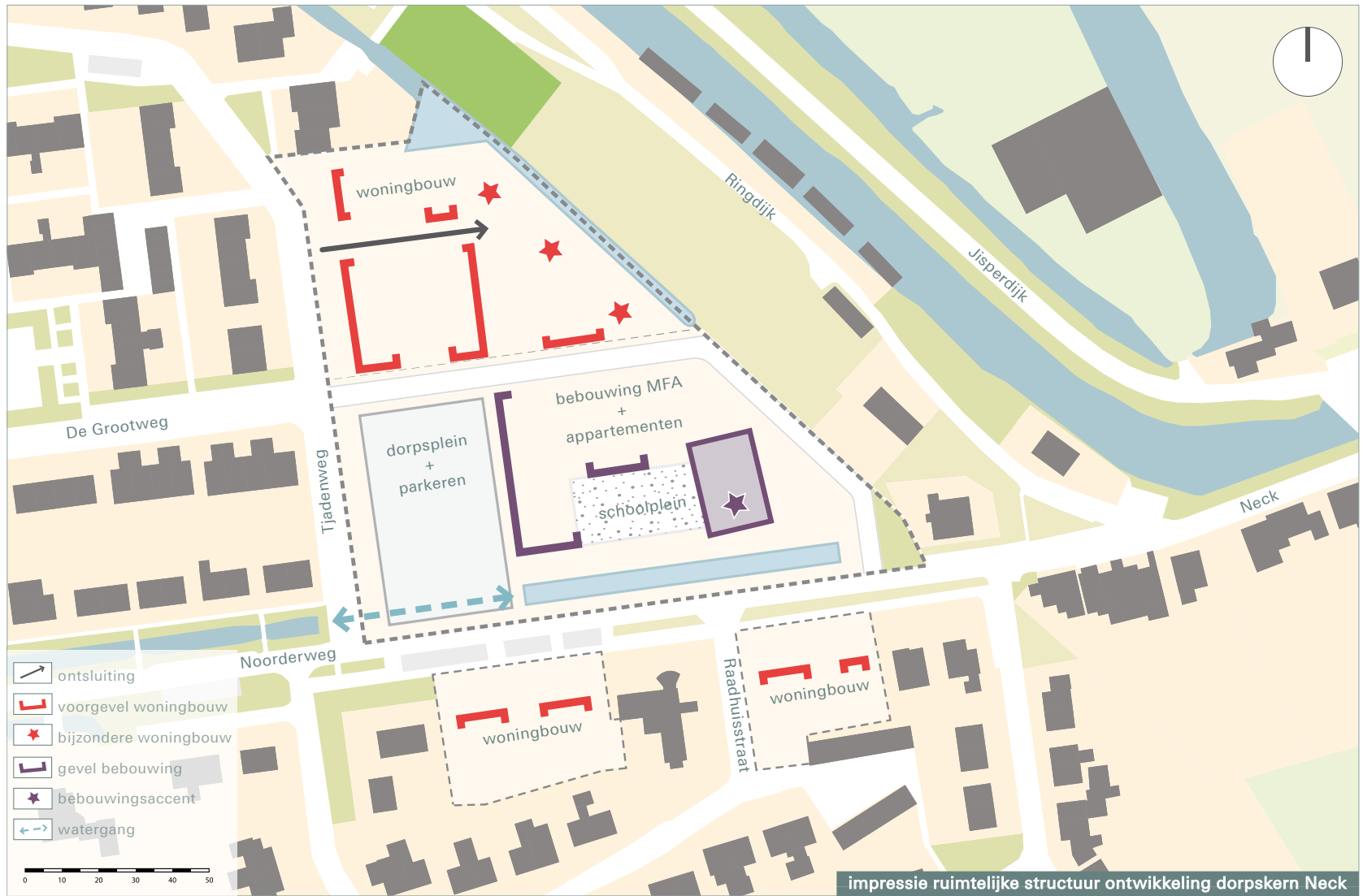
wegsloten, is de hoofdweg door het dorp. De noordzijde van de Noorderweg bestaat over een grote lengte uit kleinschalige, dorpse woningbouw. Aan de zuidzijde is het karakter tweeledig. Het westelijk deel is nog zeer landelijk met een stolpboerderij en doorzichten naar de achterliggende weilanden. Het oostelijk deel sluit meer aan bij het dorpse karakter.

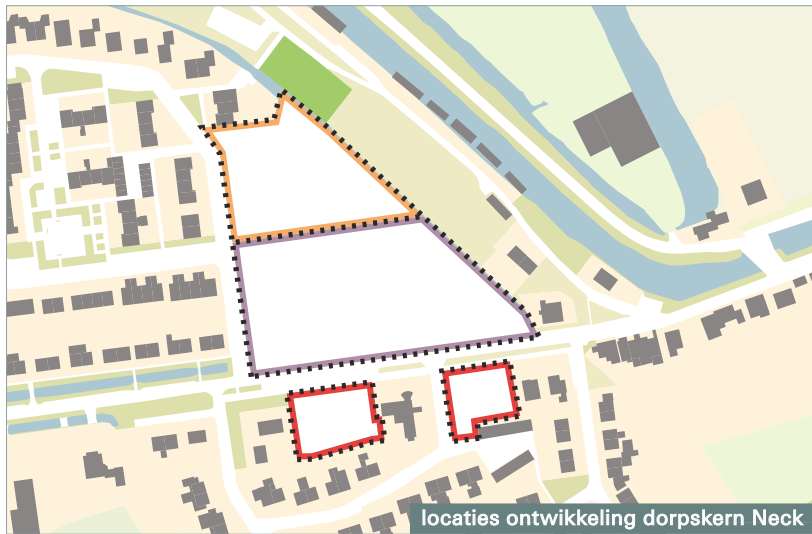
### **Dorpskern Neck**

Ter plaatse van de dorpskern is een verbijzondering in het profiel van de Noorderweg zichtbaar. Het bijzondere bouwvolume van 't Post-huijs is, ten opzichte van de overige bebouwing ten noorden van de Noorderweg, naar achter geplaatst. Hierdoor is een centrale pleinruimte in het hart van het dorp ontstaan. Dit plein ligt direct tegen de Noorderweg waardoor de wegsloot in de vorm van een duiker onder het plein wordt doorgetrokken. Met name het grote oppervlak aan verharding en het ontbreken van de sloot met groene bermen en de bomenrij, geven het plein een kaal, on-dorps beeld.

Ook aan de zuidzijde is de verbijzondering in het profiel zichtbaar. In plaats van de wegsloot zijn hier een grasberm met wisselende breedtes, bomen, haaksparkeerplaatsen en een vrijliggend voetpad aanwezig. Met name in de brede groenzone voor de onderbouw van de basisschool staan veel grote bomen die de plek een bijna landelijk karakter geven. Het gebouw waarin de bovenbouw van de basisschool is gevestigd, vormt met twee bouwlagen en een kap een fors gebouw.

Tot slot toont het groene kavel met de stolpboerderij en de hier nog aanwezige wegsloot een stukje historie in de kern van Neck. De sfeer van deze plek en de karakteristieke bebouwing is bij het opstellen van de randvoorwaarden een belangrijke inspiratie geweest.





- locatie woningen Tjadenweg
- locatie Multifunctionele accommodatie met appartementen
- locatie woningen Noorderweg

## Ontwikkeling dorpskern Neck

In dit hoofdstuk zullen eerst de algemene (stedenbouwkundige) randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de dorpskern van Neck worden beschreven. Vervolgens wordt in het volgende hoofdstuk per deelontwikkeling specifiek ingegaan op de voor die ontwikkellocatie geldende randvoorwaarden en beeldkwaliteit. Er is daarbij een onderscheid gemaakt in de volgende drie locaties:

- locatie woningen Tjadenweg;
- locatie Multifunctionele accommodatie met appartementen;
- locatie woningen Noorderweg.

De eerste locatie wordt ontwikkeld door een projectontwikkelaar. De laatste twee middels een 'Design and build'-competitie.

### Stedenbouwkundig model

Het geschetste stedenbouwkundig model legt een structuur vast die de plangebieden zoveel mogelijk laat aansluiten op de aangrenzende situatie. Het doortrekken van de De Grootweg met een nieuwe aansluiting op de Noorderweg deelt de locatie ten noorden van de Noorderweg in twee gebieden; het gebied voor de MFA en appartementen direct aan de Noorderweg en een gebied met woningbouw ten noorden hiervan. De woningbouw richt zich enerzijds op de Tjadenweg en de verlengde De Grootweg maar geeft anderzijds een passend antwoord op de ligging tegen het water langs de Ringdijk. Met de MFA wordt een nieuw gezicht van het dorp naar de Noorderweg gecreeërd. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit langs de Noorderweg, met waar mogelijk het herstellen van het oorspronkelijke profiel, maakt integraal deel uit van de ontwikkeling. De woningbouw aan de zuidzijde van de Noorderweg draagt hier in fysieke vorm aan bij.

### **Bebouwing**

Met de ontwikkeling van de dorpskern van Neck wordt een aantal sociaal-maatschappelijke functies gebundeld in één Multifunctionele accommodatie. De meerwaarde van bundeling voor het toekomstig gebruik is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Voorkomen moet echter worden dat er in het hart van het dorp een te groot gebouw wordt geplaatst dat het karakter en de schaal van het dorp aantast. Voor de uitwerking van de MFA geldt dan ook het klein houden, door bijvoorbeeld het opdelen in verschillende bouwvolumes, als belangrijk uitgangspunt.

De situering van het gebouw en de presentatie hiervan naar de Noorderweg als hoofdweg in het dorp zijn hierbij cruciaal. Door losse koppen van bouwvolumes naar de weg te plaatsen ontstaat bijvoorbeeld een dorpsbeeld dan bij een bouwvolume evenwijdig aan de weg. De inpassing in het dorp kan versterkt worden door de stolpboerderij te benutten als onderdeel van de MFA. Door bijvoorbeeld een boerenerf met verschillende bouwvolumes als inspiratie te gebruiken kan het grote volume van de MFA op een goede wijze worden ingepast. Ook de positionering van een nieuw dorpsplein in een dubbelfunctie met parkeren, de oriëntatie van de bebouwing hierop en de positie van de speelterreinen bij de MFA spelen bij deze zorgvuldige inpassing een belangrijke rol.

Voor de aangrenzende woningbouwontwikkeling geldt dat deze zoveel mogelijk zal moeten aansluiten bij de omliggende bebouwingsstructuur en -kenmerken. Dit betekent dat de rooilijn, de goot- en nokhoogten, de kapvorm en het kleur- en materiaalgebruik zich zal moeten voegen naar de omgeving. Ook voor de woningbouw ten zuiden van de Noorderweg geldt dit als uitgangspunt.



Raadhuisstraat achter onderbouw basisschool



bestaand profiel en bebouwing Tjadenweg

### **Algemene uitgangspunten**

- Voor de ontwikkeling van de dorpskern in Neck geldt een gefaseerde aanpak. Het huidige Post-huijs kan pas gesloopt worden, als het nieuwe dorps huis gereed is. Ditzelfde geldt voor de nieuwbouw van de school.
- De functionaliteit van het dorpsplein in relatie tot grote evenementen zoals de jaarlijkse kermis, dient behouden te blijven.
- Het water onderlangs de Ringdijk moet verbonden blijven met het water langs de Noorderweg. Indien mogelijk in de vorm van open water, het alternatief is een verbinding middels een duiker.
- Bestaand groen en bomen zoveel mogelijk behouden. De Lindeboom moet behouden blijven, de Beatrixboom wordt verplaatst. Bij de kap van bomen geldt een herplantplicht. Nieuw groen mag niet in de vorm van snippergroen.
- Langs straten moeten aparte trottoirs komen met rond het MFA voldoende breedte in verband met grotere toestroom bezoekers. Straten mogen niet doodlopen.
- Het aantal parkeerplaatsen dient te voldoen aan de aantallen zoals genoemd in het Verkeer- en parkeeronderzoek (gemeente Wormerland, 3 september 2009).
- Het trapveld dient met een afmeting van circa 15x30 meter een nieuwe plek te krijgen binnen de dorpskern. Ditzelfde geldt voor de speelplek voor kinderen van 0-6 jaar die momenteel aan de Tjadenweg ligt.
- De bestaande woningen Ringdijk 2 en 4 dienen aan de achterzijde vanaf de Noorderweg, middels een recht van overpad, bereikbaar te blijven.

### **Programma**

Het totale programma voor de Multifunctionele accommodatie bestaat uit circa 2.500 m<sup>2</sup> onderverdeeld in de volgende onderdelen:

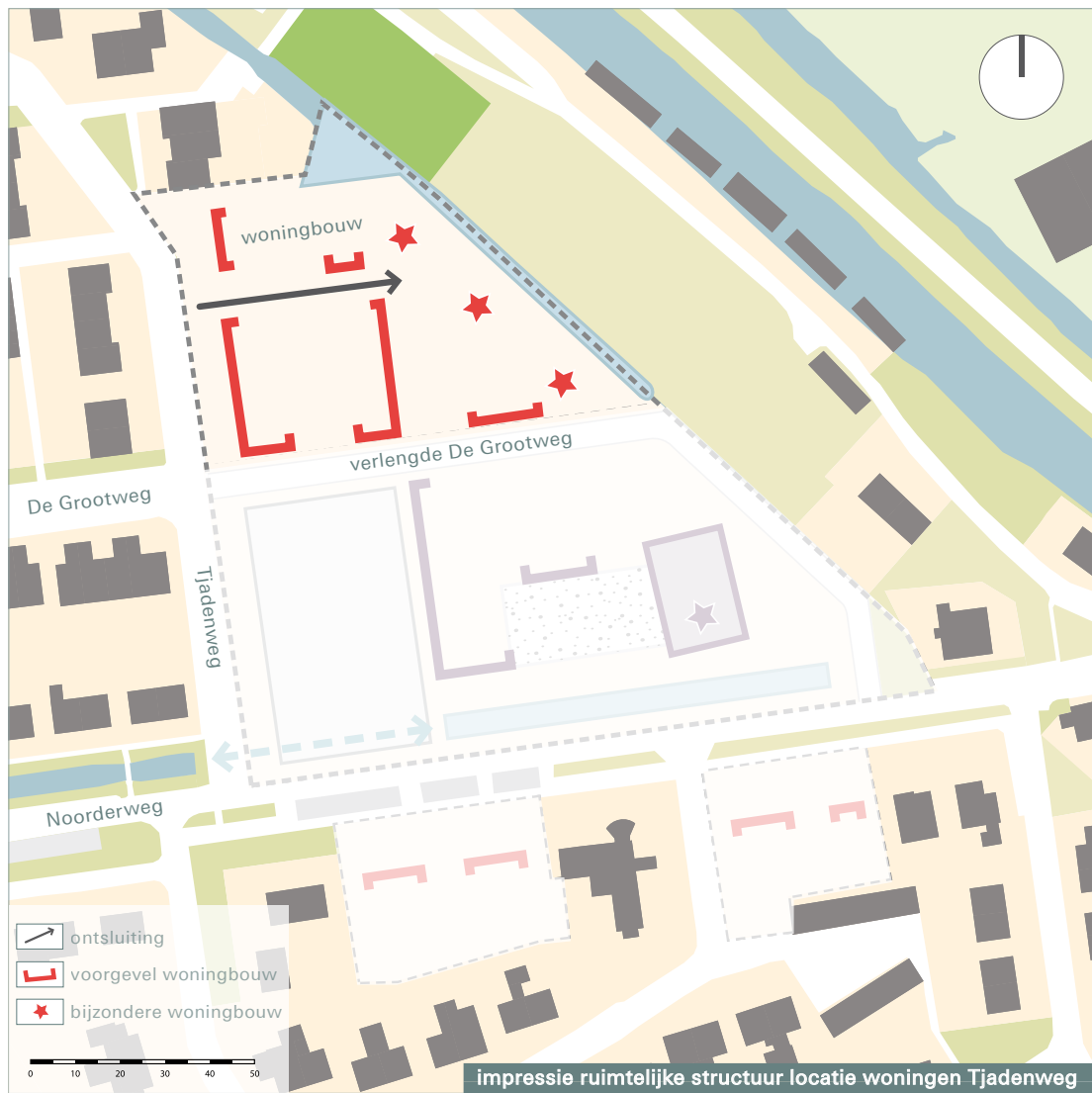
- openbare basisschool Wijdewormer;
- 't Post-huijs;
- gymnastiekzaal;
- kinderdagverblijf, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang.

Voor een specificatie van de verschillende programma onderdelen wordt verwezen naar het Programma van eisen MFA Neck.

Naast het sociaal-maatschappelijk programma worden in het gebied woningen ontwikkeld. Het betreft zowel grondgebonden woningen als appartementen in verschillende financieringscategorieën. Een percentage van 30% sociale woningbouw over de totale ontwikkeling vormt het uitgangspunt.

### **Beeldkwaliteit**

De bebouwing die aan Neck wordt toegevoegd moet zich op een zorgvuldige manier voegen in de landelijk, dorpse sfeer van het bestaande dorp. Hierbij mag zeker wel zichtbaar zijn dat het bebouwing uit de 21e eeuw betreft. Voor de woningen is één of twee lagen met een kap het uitgangspunt. De woningen aan de zuidzijde van de Noorderweg sluiten aan bij het gedifferentieerde karakter van de lintachtige bebouwing aan deze weg. Dit kan in bouwvolume, kapvorm en kleur- en materiaalgebruik tot uitdrukking komen. De woningen aan de Tjadenweg vormen veel meer een eenheid met de mogelijkheid voor variatie aan de dijk. De MFA is straks een nieuw gebouw in het dorp. In architectuur mag dit tot uitdrukking komen, passend binnen het dorpse karakter van Neck. De uitdaging voor de architecten ligt in het vertalen naar een beeld, vormgeving en materiaalgebruik passend bij de plek maar vooral bij de huidige tijd.



#### Algemeen

- Groen, dorps karakter met traditionele dorps architectuur in een eigentijdse vertaling.
- Eenheid in architectuur binnen buurt en met omgeving.

#### Ruimte

- Rechte structuur haaks op Tjadenweg.
- Blok lengte maximaal 6 woningen of verspringing in rooilijn.
- Voorgevels naar Tjadenweg.
- Voorgevels of voordeuren naar verlengde De Grootweg (oriëntatie op dorpsplein).
- Bijzonder woningtype als accent langs dijk.
- Voldoende afstand tot MFA.
- Garages minimaal 6 meter achter voorgevel-rooilijn.

#### Gebouw

- Bouwvolume één of twee lagen met kap.
- Kaprichting haaks op of evenwijdig aan straat, ook binnen bouwblok variatie toegestaan.
- Goothoogte tussen 3 en 6 meter.
- Nokhoogte maximaal 11 meter.
- Dakhelling maximaal 45°.
- Dijkwoningen goothoogte maximaal 8 meter.

#### Detailering, materiaal, kleur

- In materiaalgebruik aansluiten op omgeving (rood/oranje baksteen, grijze of oranje dakpannen, lichte kozijnen).

## Locatie woningen Tjadenweg

De locatie van de woningen aan de Tjadenweg wordt begrensd door de Tjadenweg, de verlengde De Grootweg, de dijksloot van de ringdijk en het bestaande perceel van Tjadenweg 4. Binnen deze locatie worden circa 21 woningen in verschillende financieringscategorieën en woningtypen gerealiseerd. In deze paragraaf worden de voor deze locatie specifieke stedenbouwkundige randvoorwaarden beschreven.

### Algemene randvoorwaarden

Voor de stedenbouwkundige opzet van de woningen moet worden aangesloten op de vrijwel orthogonale structuur van Neck. Om aan te sluiten bij het karakter van de woonstraat moeten er voldoende voorgevels naar de Tjadenweg worden gesitueerd. De bloklengte is hierbij niet langer dan zes woningen waarbij verspringingen in de rooilijn voor een kleinschaliger karakter zorgen. Ook naar de verlengde De Grootweg moet zoveel mogelijk de woonfunctie worden gepresenteerd. Dit betekent voorgevels en in ieder geval voordeuren naar de straat gericht en het meenemen van de erfscheiding en bergingen in het ontwerp van de hoekwoningen. Tot slot is er onderaan de dijk, aan de dijksloot, aanleiding voor een bijzonder woningtype. Een hoger bouwvolume (met misschien wel uitzicht over de dijk) als accenten aan de dijk en een terras aan het water.

### Rooilijnen

Langs de Tjadenweg wordt met verspringende rooilijnen en/of korte bouwblokken aangesloten op het karakter van deze weg. Een woonstraat met een zeer groen, dorpse sfeer.

Naar de locatie van de MFA, langs de verlengde De Grootweg, is met

name het in acht nemen van voldoende afstand tot de MFA van belang. Een ruimtelijk profiel tussen de gevels van 13 meter is daarbij minimaal. Verder geldt ook hier het aansluiten op het groene, dorpse karakter van Neck. Dit betekent voldoende maat voor de voortuinen, niet te lange bouwblokken en verspringende rooilijnen.

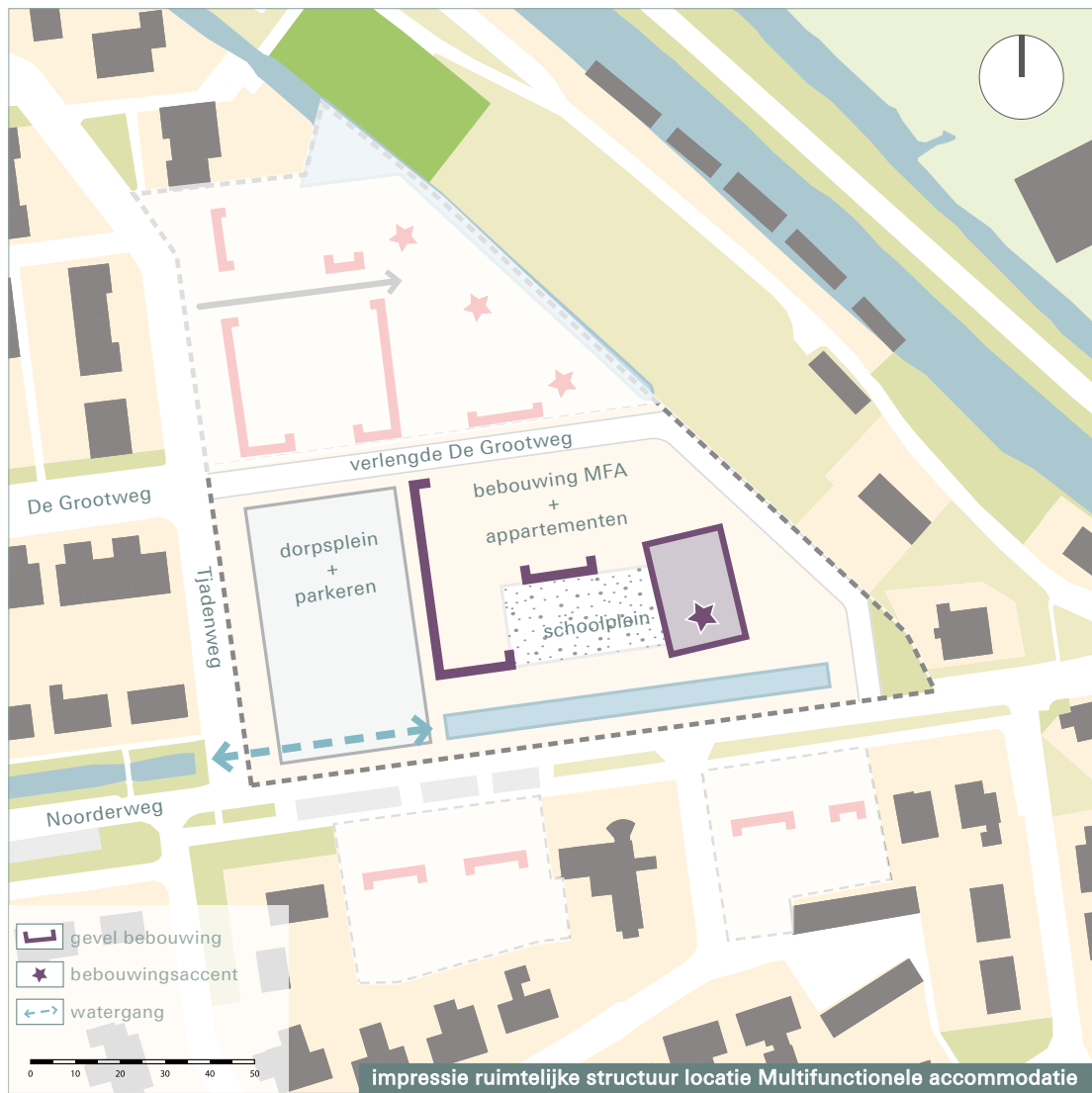
Tot slot geldt voor eventuele garages bij de woning dat deze minimaal 6 meter achter de voorgevelrooilijn moeten worden geplaatst. Op deze manier domineert het beeld van de geparkeerde auto niet in de openbare ruimte.

### Bouwwolume en bouwhoogte

Voor de woningen geldt een bouwvolume van één of twee lagen met een kap als uitgangspunt. De goot mag daarbij op een hoogte tussen de 3 en de 6 meter liggen. De maximale nokhoogte is 11 meter. Om de kappen niet te spits te maken, geldt een maximale dakhelling van 45°. Voor de bijzondere woningen aan de dijk geldt een maximale goothoogte van 8 meter, waardoor met een nokhoogte van 11 meter een rijzig bouwvolume kan worden gemaakt.

### Parkeren

Bij de vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen moet in ieder geval één parkeerplaats op eigen terrein worden aangelegd. Voor de overige woningen geldt dat er voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte moet worden gecreeërd. Dit kan bijvoorbeeld door haaksparkeeren aan de Tjadenweg of langs- of haaksparkeerplaatsen op te nemen langs de nieuwe woonstraten.



#### Algemeen

- Inpassen in dorpschaal en karakter.
- Naast traditionele architectuur, eigentijdse, moderne architectuur passend binnen Neck.

#### Ruimte

- Aansluiten op losse bebouwingsstructuur Noorderweg.
- Oriëntatie MFA op Noorderweg.
- 'Gezicht' MFA naar dorpsplein.
- Voldoende afstand tot woningen verlengde De Grootweg.
- Logische situering entrees van MFA.
- Gevels Noorderweg niet breder dan 20 meter.
- Rooilijn sterk verspringend maar nooit voorbij rooilijn huidige stolpboerderij.

#### Gebouw

- Visueel klein houden van gebouw.
- Goothoogte variërend tussen 4 en 8,5 meter.
- Nokhoogte op maximaal 12 meter.
- Altijd verschil tussen goot- en nokhoogte, dus toepassen van een kap.

#### Detailering, materiaal, kleur

- Gebouw mag in Neck 'afwijken' in detailering, kleur- en materiaalgebruik.

## Locatie Multifunctionele accommodatie

De locatie van de MFA wordt begrensd door de Noorderweg, de Tjadenweg en de verlengde De Grootweg tot aan de aansluiting op de Noorderweg. Op deze locatie dient de nieuwe MFA met appartementen inclusief de bijhorende buitenruimten en parkeervoorzieningen en het nieuwe trap- en speelveld een plek te krijgen. In deze paragraaf worden de voor deze locatie specifieke stedenbouwkundige randvoorwaarden beschreven.

### Algemene randvoorwaarden

Belangrijk uitgangspunt voor het ontwerp van de MFA is het visueel klein houden van het gebouw, door bijvoorbeeld het opdelen in verschillende bouwvolumes of te variëren in goot- en nokhoogte, kapvorm en rooilijn. Dit spel kan tevens worden ingezet om met koppen van bouwblokken aan te sluiten op de losse bebouwingsstructuur van de Noorderweg. Het benutten van stolpboerderij De Kuil als onderdeel van het MFA kan bijdragen aan een zorgvuldige inpassing in het dorp.

De oriëntatie van de MFA is grotendeels op de Noorderweg gericht. Daarnaast moet het gebouw een duidelijk gezicht krijgen naar het nieuwe dorpsplein. De entrees van de verschillende functies in het gebouw moeten logisch gesitueerd zijn in relatie tot de openbare ruimte.

Tot slot is er binnen het bouwvolume van de MFA ruimte om appartementen op te nemen boven de maatschappelijke functies. Het precieze aantal hangt af van de uiteindelijke opzet van het totale gebouw.

### Rooilijn

Langs de Noorderweg moet het gebouw aansluiten op de losse bebouwingsstructuur. De verschillende gebouw(delen) naar deze weg mogen

daarbij niet breder zijn dan 20 meter en de onderlinge rooilijn moet (sterk) wisselen. De toe te voegen bouwvolumes mogen daarbij niet door de huidige rooilijn van de stolpboerderij steken.

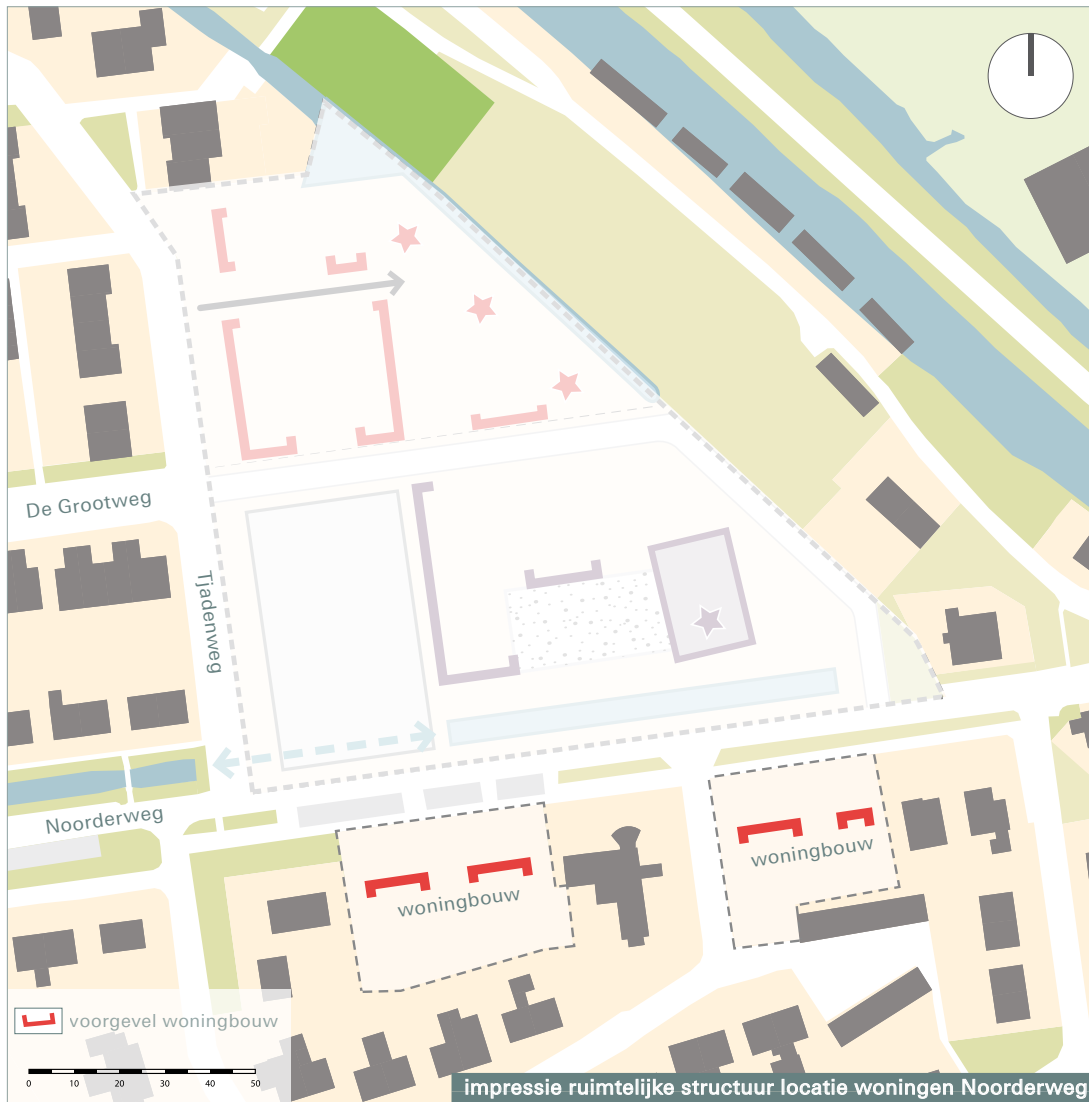
### Bouwvolume en bouwhoogte

Om het grote programma van de MFA op een goede manier in de dorpse schaal en sfeer in te passen kan het opgedeeld worden in verschillende bouwvolumes. Ook kan door middel van verschillende goot- en nokhoogtes en door te variëren in kapvorm en rooilijn een gelede hoofdvorm ontstaan die zich goed voegt in de dorpse schaal. De MFA moet functioneel als één gebouw te gebruiken zijn.

Een verschil in bouwhoogte en kapvorm van de verschillende bouwvolumes of gebouwdelen draagt bij aan het dorpse beeld. De goot varieert daarbij tussen een hoogte van circa 4 meter van de huidige stolp en 8,5 meter. De nokhoogte mag, afhankelijk van de goothoogte en de te kiezen kapvorm maximaal 12 meter bedragen.

### Parkeren

Het parkeren voor de functies in de MFA dient zo centraal mogelijk te worden geregeld. Een centraal parkeerplein kan daarbij tevens dienst doen als dorpsplein en als haal- en brenglocatie van kinderen naar de school.



#### Algemeen

- Groen, dorps karakter met traditionele dorps architectuur in een eigentijdse vertaling.
- Aansluiten op losse bebouwingsstructuur en gedifferentieerd beeld Noorderweg.

#### Ruimte

- Rooilijn aansluiten op aangrenzende woningen.
- Voorgevels naar Noorderweg.
- Garages minimaal 6 meter achter voorgevel-rooilijn.

#### Gebouw

- Bouwvolume één of twee lagen met kap.
- Kaprichting mag haaks op of evenwijdig aan straat, ook binnen bouwblok variatie toegestaan.
- Goothoogte tussen 3 en 7 meter.
- Nokhoogte maximaal 12 meter.
- Dakhelling maximaal 50°.

#### Detailering, material, kleur

- In materiaalgebruik aansluiten op gevarieerd beeld langs Noorderweg (rood/oranje baksteen, lichte stuc, grijze of oranje dakpannen, lichte kozijnen).

## Locatie woningen Noorderweg

De locatie van de woningen aan de Noorderweg wordt begrensd door de Noorderweg en de perceelsgrenzen van de aangrenzende bebouwing. De locatie van de huidige bovenbouw grenst daarbij aan de westzijde aan de Raadhuisstraat en aan de zuidzijde aan een locatie met garageboxen. Binnen deze locaties wordt een aantal woningen in verschillende financieringscategorieën en/of woningtypen gerealiseerd. In deze paragraaf worden de voor deze locatie specifieke stedenbouwkundige randvoorwaarden beschreven.

### **Algemene randvoorwaarden**

De losse bebouwingsstructuur langs de Noorderweg geldt voor deze locaties als uitgangspunt. Dit betekent dat er bouwblokken tussen de bouwblokken voldoende maat of verschil in rooilijn moet zitten om het losse karakter te verkrijgen. De bebouwing moet zoveel mogelijk aansluiten op het diverse karakter van de bebouwing aan de Noorderweg. Dit kan zowel in bouwvolume als in beeldkwaliteit tot uitdrukking komen.

### **Rooilijnen**

De woningen die worden toegevoegd aan de Noorderweg sluiten aan op de rooilijn van de bestaande woningen aan de Noorderweg. Een enkele woning kan daarbij iets verder van de weg worden geplaatst maar dit is ondergeschikt aan de doorgaande lijn.

Tot slot geldt voor eventuele garages bij de woning dat deze minimaal 6 meter achter de voorgevelrooilijn moeten worden geplaatst. Op deze manier domineert het beeld van de geparkeerde auto niet in de openbare ruimte.

### **Bouwvolume en bouwhoogte**

Voor de woningen geldt een bouwvolume van één of twee lagen met een kap als uitgangspunt. De goot mag daarbij op een hoogte tussen de 3 en de 7 meter liggen. De maximale nokhoogte is 12 meter. De kappen mogen iets steiler zijn dan in de woonbuurt waardoor langs de Noorderweg een maximale dakhelling van 50° geldt. De kappen mogen zowel haaks op of evenwijdig aan de Noorderweg worden geplaatst.

### **Parkeren**

Bij de woningen moet in ieder geval één parkeerplaats op eigen terrein worden aangelegd. Het parkeren ten behoeve van bezoekers kan, heringericht, een plek krijgen aan de Noorderweg in de vorm van haaksparkeren.

## Colofon

Wormerland

Januari 2010

Projectnummer 2527

Ontwerp Manon Witbraad SVP Architectuur en Stedenbouw

In opdracht van DHV Amersfoort

In samenwerking met Gemeente Wormerland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden  
verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder vooraf schriftelijke  
toestemming van SVP Architectuur en Stedenbouw

**SVP Architectuur en Stedenbouw**

**'t Zand 17**

**Postbus 465**

**3800 AL Amersfoort**

telefoon: **033 470 11 88**

fax: **033 470 06 11**

e-mail: **info@svp-svp.nl**

internet: **www.svp-svp.nl**