

Initiatiefdocument - Fase 1 Kleiperk

Nieuw Monnickendam

Definitief - 24002 - februari 2026

studio
nieuwe generatie
architecten **juist**

Sjoerd Soeters

Inleiding

Stedebouwkundig plan

Ten behoeve van de ontwikkeling van Nieuw Monnickendam is op initiatief van NIMO B.V. door PPHP een stedebouwkundig plan gemaakt. Hiervoor is onderzoek gedaan naar de functionele en ruimtelijke mogelijkheden om deze locatie te transformeren tot een nieuw woon- en leefgebied. Nieuw Monnickendam biedt ruimte aan ca. 500 nieuwe woningen en combineert wonen, verblijven en recreëren.

Fase 1 - Kleiperk

De ontwikkeling van het totale plan voor Nieuw Monnickendam vereist afstemming met meerdere overheden. Om de voortgang en haalbaarheid te waarborgen, is gekozen om het deelgebied Kleiperk versneld uit te werken. Kleiperk is volledig in eigendom van de initiatiefnemers en daarmee op kortere termijn realiseerbaar. Deze uitwerking vindt plaats binnen de kaders van het totale plan, dat in een vervolgfase verder kan worden uitgewerkt.

Initiatiefdocument

Dit document biedt een weergave van uitgangspunten en dient als basis voor verdere besluitvorming. Hiermee wordt het gebouvvolume, de openbare ruimte, verkeerscirculatie, de verdeling van programma en openbare inrichting op hoofdlijnen gedefinieerd en vastgelegd in een stedebouwkundig plan. Hieropvolgend zijn uitgangspunten met betrekking tot de beeldkwaliteit van het plangebied toegelicht en vastgelegd in de paragraaf beeldkwaliteit. In een vervolgstap zal de openbare inrichting worden uitgewerkt in een inrichtingsplan.

Plangebied

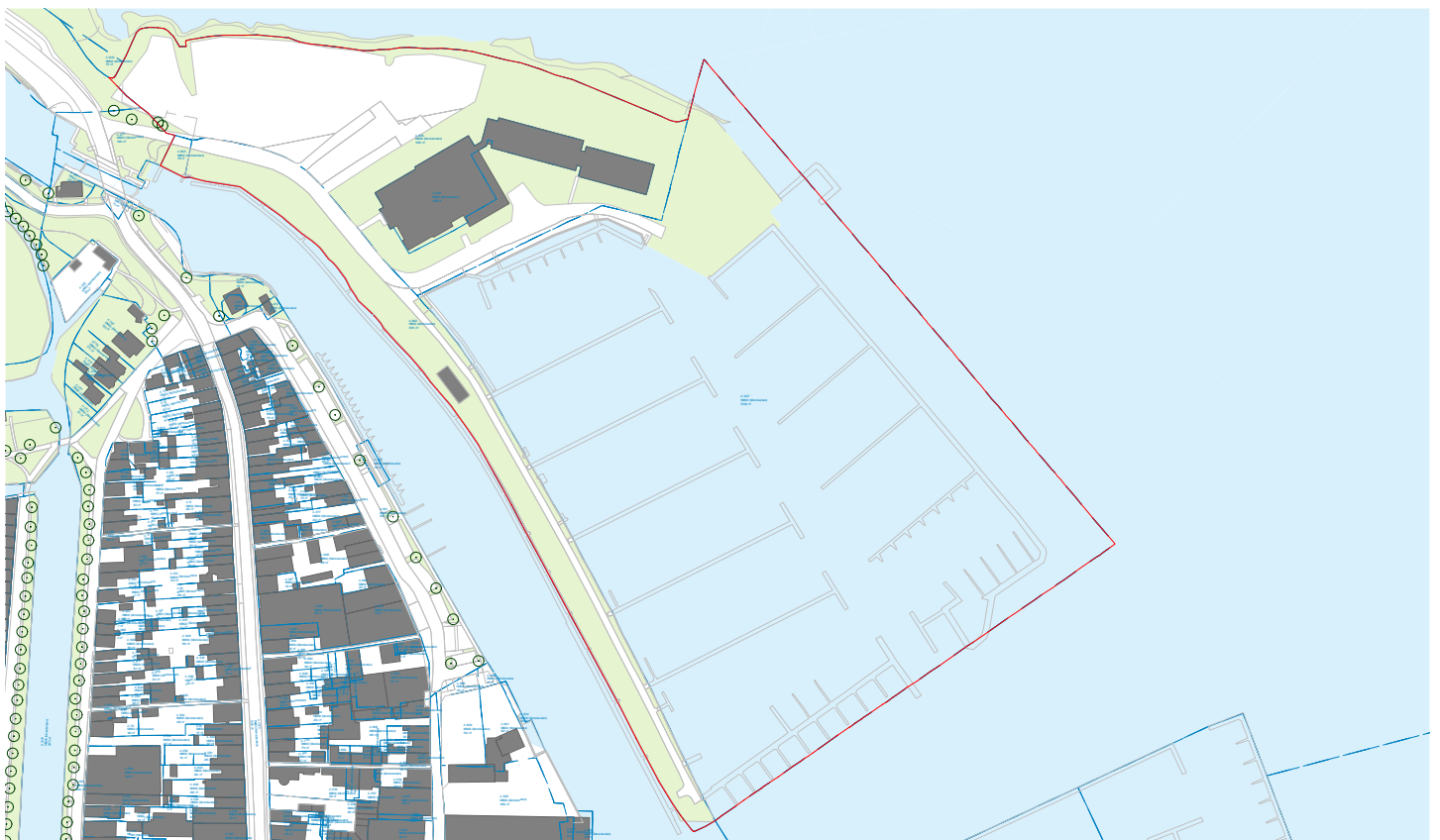
Het plangebied Nieuw Monnickendam is gesitueerd ten noordoosten van de historische stadskern en omsloten door het water van het Monnickendammergat, dat uitmond in de Gouwzee. Op het water bevindt zich de bedrijvige Jachthaven 'Marina Monnickendam' en op het land een gedateerd hotel met opslag- en parkeerfuncties.

Ten zuiden van het plangebied worden het oude bedrijven-terrein Galgeriet en de jachthaven getransformeerd tot een gemengd woon-werkgebied. Deze ontwikkeling biedt ruimte aan ca. 650 nieuwe woningen en verschillende commerciële en maatschappelijke functies. Samen met het plan voor Nieuw Monnickendam vormt dit het toekomstige nieuwe waterfront van Monnickendam.

Deelgebied Kleiperk bevindt zich als een smalle strook grond op het schiereiland en strekt zich, parallel aan de oude stad, uit in een strekdam.



Bestaande situatie, Monnickendam



Bestaande situatie, Monnickendam

1. Stedebouwkundige kaders en randvoorwaarden

Genius loci

De rijke historie van Monnickendam gaat ver terug in de geschiedenis. Het handelsstadje stond in open verbinding met de Zuiderzee en had goede waterverbindingen met het achterland. Dit resulteerde in de 16e eeuw in een bloeiende overzeese handel en een groot aantal actieve scheepswerven. De structuur van straten, grachten en sommige gebouwen (zoals de Speeltoren, het oude Raadhuis en de Sint-Nicolaaskerk) vinden hun oorsprong in deze periode en zijn bepalend voor het huidige karakter van Monnickendam. Pas in de tweede helft van de 20e eeuw werd er grootschalig uitgebreid met o.a. Oranjewijk, Markgouw en Poewijk. Deze wijken bestaan uit voor die tijd typerende woningbouw met een monofunctioneel karakter. Het stedebouwkundig plan sluit aan bij het karakter en de identiteit van het historische centrum van Monnickendam.

Omgevingsvisie Waterland 2030

Monnickendam is onderdeel van de Gemeente Waterland, een waardevol landschappelijk gebied met een aantal kleine historische kernen. De Gemeente heeft voor de koers van het ruimtelijk beleid tot 2030 een omgevingsvisie opgesteld waarin het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen wordt vastgelegd. Er zijn een vijftal kernprincipes en een tiental kernopgaves waarvan een aantal van toepassing zijn op dit project en als vertrekpunt zijn genomen bij de planvorming. Dit beleid vormt de basis voor het in dit document beschreven stedebouwkundig plan voor Nieuw Monnickendam.

Beschermd stadsgezicht

Gemeente Waterland noemt Monnickendam als één van de 10 kernen en stelt bovendien dat de stad cultuurhistorisch en ruimtelijk zo bijzonder dat ze als beschermd stads-/dorpsgezicht is aangewezen. Bij de ontwikkeling in de kernen wordt het belangrijk gevonden om aan te sluiten bij identiteit en cultuur van de specifieke kern waarin de ontwikkeling plaatsvindt; te kiezen voor een waterrobuuste inrichting en bouw; voor activiteiten die passen bij de schaal van de stad; na te denken hoe overlast kan worden voorkomen (hinder, verkeer, parkeren) en onderscheid te maken tussen de vooroorlogse kern met een sterke menging van functies en de planmatige uitbreidingen met relatieve rust.

Verkeer en geluid

De locatie is via de Nieuwendam goed ontsloten via de N247 richting Amsterdam en Edam/Hoorn, zonder het centrum van Monnickendam te belasten. Capaciteitsonderzoek door Goudappel toont aan dat de aansluiting ruimte biedt voor een nieuwe woonwijk. Bij het ontwerp van de woningen moet rekening worden gehouden met geluidsbelasting van de N247.

Waterkering

De planlocatie ligt buitendijks. De dijk bestaat uit de primaire waterkering en beschermingszones. Ter bescherming tegen hoogwater liggen alle woningentrees en verblijfsruimtes op 2,5 m +NAP. Door de nabijheid van de primaire waterkering en beschermingszone is afstemming met betreffende overheidsinstanties noodzakelijk.

Programma

De door de gemeente gestelde randvoorwaarden zijn in het conceptprogramma verwerkt, uitgaande van een verdeling van 30% sociaal segment, 30% middensegment en 40% vrije sector. In aanvulling hierop is door initiatiefnemers marktonderzoek uitgevoerd door o.a. KRK Makelaars, Vivantus/Hoekstra en Van Eck en RIGO. Hieruit komt eenduidig naar voren dat er in de regio Waterland een structurele vraag bestaat naar woonvormen in combinatie met zorg en dienstverlening. Deze inzichten geven aanleiding om binnen het gestelde programma nadrukkelijk te kijken naar verbreding en optimalisatie van de invulling, passend bij de actuele markt vraag.

Zorg- en dienstverlening

Binnen de gemeente Waterland groeit, mede door vergrijzing, de behoefte aan zorg- en dienstverlening voor senioren en zorgbehoevenden. Deze ontwikkeling sluit aan bij de uitkomsten van het marktonderzoek. Voor fase 1 wordt daarom binnen de gestelde kaders ruimte gehouden om (een deel van) het programma te onderzoeken op invulling met zorg- en dienstverleningsfuncties, zoals geclusterde woonvormen, levensloopbestendige woningen en combinaties met lichte zorg en ondersteunende voorzieningen. De uiteindelijke invulling en haalbaarheid worden in de vervolgfase verder uitgewerkt, waarbij marktbehoefte, exploitatie en ruimtelijke inpasbaarheid integraal worden afgewogen.



Uit beleidsdocument Omgevingsvisie Waterland 2030



Luchtfoto Monnickendam



Karakteristieken van Monnickendam



2. Mobiliteit en infrastructuur

Kleiperk wordt een levendige woonstraat die aansluit op het kleinschalige centrum van Monnickendam en toegankelijk is voor bewoners en bezoekers. De mobiliteitsprincipes moeten een prettige en veilige woonomgeving ondersteunen en het gebied aansluiten op de omgeving.

De voetganger en fietser

Het plangebied wordt aan de noordwestzijde ontsloten via de Nieuwendam, die aansluit op het centrum van Monnickendam en op regionale wandel- en fietsroutes. Alle belangrijke voorzieningen, het historisch centrum en het omliggende landschap zijn per fiets goed bereikbaar.

Binnen het plan staat langzaam verkeer centraal. Het compacte wegprofiel wordt gedeeld door verschillende weggebruikers. De strekdam is autoluw en biedt bewoners en bezoekers ruimte om te fietsen, lopen en spelen over de volle breedte van de weg. Smalle stegen tussen de bebouwing verbinden het Kleiperk voor voetgangers met de steiger langs de kade.

Openbaar vervoer

Op loopafstand bevinden zich enkele bushaltes met verbindingen naar Amsterdam en andere plaatsen in Waterland. Hoewel de locatie goed ontsloten is, maakt de afstand tot de haltes het openbaar vervoer minder aantrekkelijk.

In de toekomst ligt er een kans om de bereikbaarheid te verbeteren met een nieuwe brug tussen de Haringburgwal en het Kleiperk.

Autoverkeer

De locatie wordt ontsloten via de Nieuwendam, met aansluiting op de N247 richting Amsterdam en Edam/Hoorn. Via het Kleiperk loopt een woonstraat die tot aan het begin van de strekdam toegankelijk is voor autoverkeer. Hier zijn een parkeercoffin en de inrit van de ondergrondse parkeergarage gesitueerd, waardoor de auto grotendeels uit de openbare ruimte verdwijnt en het plan verder autoluw is ingericht. Het gebied blijft volledig bereikbaar voor hulpdiensten en kort parkeren. Aan het einde van de strekdam is op het pleintje ruimte om te keren voor zowel kleine als grote voertuigen.

Parkeren

Conform het gemeentelijk beleid zijn de parkeernormen voor Nieuw Monnickendam toegepast. Bewonersparkeren is volledig ondergebracht in de ondergrondse parkeergarage en bezoekersparkeren in parkeercoffins op maaiveld, waarbij de maximale loopafstand van 200 m wordt aangehouden. De gehanteerde parkeernormen zijn: grondgebonden woningen 1,2; appartementen vrije sector 1,4; middenhuur 0,7; sociale huur 0,6 en bezoekersparkeren 0,2.

Fietsparkeren voor bewoners van de appartementsgebouwen wordt gerealiseerd in een gemeenschappelijke stalling. Bezoekers parkeren hun fiets in de openbare ruimte volgens een norm van 0,5 per woning, nabij de hoofdentrees. Bewoners van de grondgebonden woningen maken gebruik van een gemeenschappelijke fietsenstalling in de ondergrondse parkeergarage.



Voetgangersroutes



Fietsroutes



Autoverkeer

3. Ruimtelijk ontwerp

Het ruimtelijk ontwerp voor Kleiperk verhoudt zich tot het totale ruimtelijk ontwerp voor Nieuw Monnickendam dat voortbouwt op de kracht van de historische stad en de unieke ligging aan het water. Dit is gebaseerd op drie kernwaarden: het contrast tussen knusse straatjes en de open haven, lange lijnen met korte dwarsverbindingen en een sterke, uitnodigende entree aan het water.

Besloten stad & weidse haven

Monnickendam kenmerkt zich door het contrast tussen de beslotenheid van het kleinschalige centrum en de weidsheid van de haven. Ook in Nieuw Monnickendam speelt dit contrast: compacte ruimtes aan de binnenzijde tegenover een weidse schaal aan de buitenzijde. Kleiperk vormt hierbij een belangrijke schakel als waterfront aan de oude binnenhaven en als bebouwingwand langs de besloten woonstraat. Smalle doorzichten bieden zicht op de oude stad en benadrukken het ruimtelijke contrast.

Lange lijnen & korte dwarsverbindingen

De ruimtelijke opzet van het historisch centrum bestaat uit lange lijnen en korte dwarsverbindingen. Deze structuur wordt voortgezet in Nieuw Monnickendam.

Parallel aan de oude binnenhaven loopt over het Kleiperk een lange woonstraat, vanaf de entree op het land tot aan de kop tegenover het Galgeriet. Dwars hierop verbinden smalle stegen de woonstraat met de lager gelegen steiger aan het water.

Entree aan het water

Het plangebied versterkt de entree van de stad van verschillende kanten. Markante volumes zoals het Haventorentje vormen een herkenningspunt vanaf een grotere afstand.

Volume en schaal

Het plan voor Nieuw Monnickendam wordt gekenmerkt door een opbouw in volume dat aansluit op de dorpse schaal van de historische kern en opbouwt naar een laagstedelijke schaal aan het water. Bovendien is gezocht naar een inpassing die recht doet aan de verdichtingsopgave die hier speelt.

Op het Kleiperk bestaat het volume uit een gefragmenteerde wand van laagbouw woningen. Dit als antwoord op het waterfront van de oude stad. Op de kop van het Kleiperk staat het haventorentje als elegant herkenningspunt aan het weidse water en tegenover het nurkse volume van Hakvoort.





4. Programma

Het programma van ca. 120 woningen bestaat uit een mix van verschillende typen grondgebonden woningen en appartementen. Daarvan is 30% sociaalsegment en 30% middensegment. De verscheidenheid aan woningtypologieën maakt Kleiperk interessant voor verschillende doelgroepen zoals starters, 1- en 2-persoons huishoudens, (jonge) gezinnen, empty nesters en (zorgbehoevende) senioren.

De positie en verdeling van het programma hangt nauw samen met de karakteristiek en opbouw van het stedenbouwkundig plan. Hierin is rekening gehouden met de praktische randvoorwaarden van het programma en is gestreefd naar een gemixte en levendige woonomgeving.

A - Woongebouwen aan de kade

De kleinschalige appartementengebouwen van drie bouwlagen met kap zijn gesitueerd in de kromming van de oude haven nabij de sluis. De bebouwing is vormgegeven als een aaneenschakeling van individueel herkenbare panden langs de kade, waarmee wordt aangesloten op de korrel en maat van het historische centrum.

Het meest noordelijk gelegen gebouw omvat woningen in het sociale segment; het aangrenzende gebouw in zuidelijke richting bevat woningen in het middensegment. De gebouwen beschikken over een centrale hoofdentree en worden aan de straatzijde ontsloten via een galerij. Aan de waterzijde zijn de woningen voorzien van half-inpandige balkons met zicht op de haven en het oude centrum van Monnickendam.

B - Luxe patriciërshuizen

Als onderdeel van het waterfront worden een aantal luxe patriciërshuizen gerealiseerd met appartementen in de vrije sector. Het bouwvolume bestaat uit drie bouwlagen met kap en heeft een representatieve hoofdentree aan de straatzijde.

De appartementen worden ontsloten via een portiek. Net als de aangrenzende herenhuizen beschikken zij over uitzicht op zowel het oude centrum als de haven.

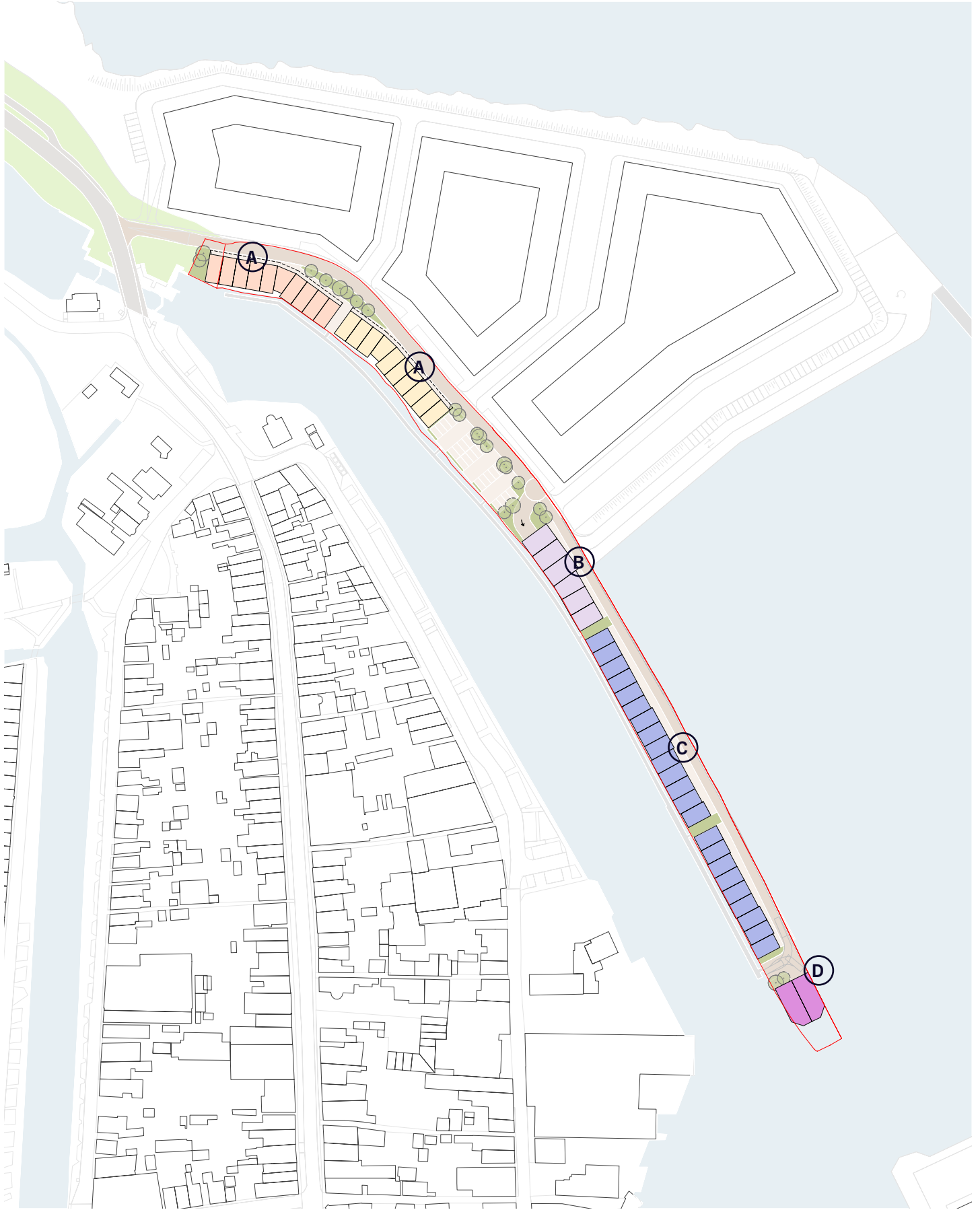
C - Waterfront van herenhuizen

Het waterfront op de strekdam bestaat uit een aaneengesloten rij individueel herkenbare herenhuizen, op enkele plaatsen onderbroken door smalle stegen die doorzichten en verbindingen in het bouwblok mogelijk maken.

De woningen bestaan uit twee lagen met een kap en beschikken over een overhangend balkon aan de kade en een ondiepe stoep aan de straatzijde die bijdraagt aan de overgang tussen openbaar en privé. Door het verhoogde maaiveld ontstaat enerzijds zicht op het oude centrum en anderzijds een weids uitzicht over de jachthaven.

D - Haventorentje

Op de kop van Kleiperk staat een zelfstandig hoger volume met een alzijdig karakter. Het gebouw bestaat uit vier bouwlagen met een steile kap en bevat ruime appartementen in de vrije sector. De hoofdentree bevindt zich aan het plein. Door de alzijdige situering hebben de woningen aan meerdere zijden uitzicht over de haven, de imposante jachtwerf van Hakvoort en de nieuwe ontwikkeling op Galgeriet. De woningen beschikken over een ruim balkon boven het water waarmee de relatie met de haven wordt versterkt en een hoogwaardige buitenruimte wordt geboden.



5. Openbare ruimte

Voor de openbare ruimte van Nieuw Monnickendam zijn een aantal algemene uitgangspunten opgesteld. Deze gelden ook voor Kleiperk. Dit zijn:

- Beleving; een afwisselende beleving van de openbare ruimte wordt bereikt door licht gekromde straten en een stedenbouwkundige korrel die relateert aan de menselijke schaal.
- Sociale veiligheid; de maat van de openbare ruimte is niet te groot en de onderste lagen van de bebouwing hebben leefruimtes aan de straat zodat er zicht is op de openbare ruimte.
- Identiteit; herkenbaarheid van de individuele woning en voordeuren aan de openbare ruimte.
- Langzaam verkeer; de inrichting van de openbare ruimte is gericht op de voetganger en de fietser; de auto is te gast.
- Klimaatbestendig; bij de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de verwachting van extremere weersomstandigheden met wateroverlast, droogte en hittestress tot gevolg.



5. Openbare ruimte

Lange woonstraat - het land

De lange woonstraat vormt een doorgaande structuur vanaf de entree van het plan tot aan de kop van het Kleiperk. Het eerste deel bevindt zich op het land en wordt aan de ene zijde begrensd door woningen en aan de andere zijde door de toekomstige bebouwing van Nieuw Monnickendam.

Het profiel bestaat uit een rijbaan voor tweerichtingsverkeer, opgebouwd uit een middenstrook en twee zijstroken. Door deze indeling wordt de kleinschaligheid van de straat benadrukt en ontstaat er extra aandacht en ruimte voor langzaam verkeer. De appartementengebouwen beschikken over een ondiepe stoep, met daarboven de galerijen.

Voor de materialisatie wordt aangesloten bij het Noordeinde in het historisch centrum van Monnickendam. De rijbaan wordt uitgevoerd in gebakken klinkers, waarbij de midden- en zijstroken in een afwijkende richting en kleur worden gelegd. Deze stroken worden van elkaar gescheiden door een band van kasseien.

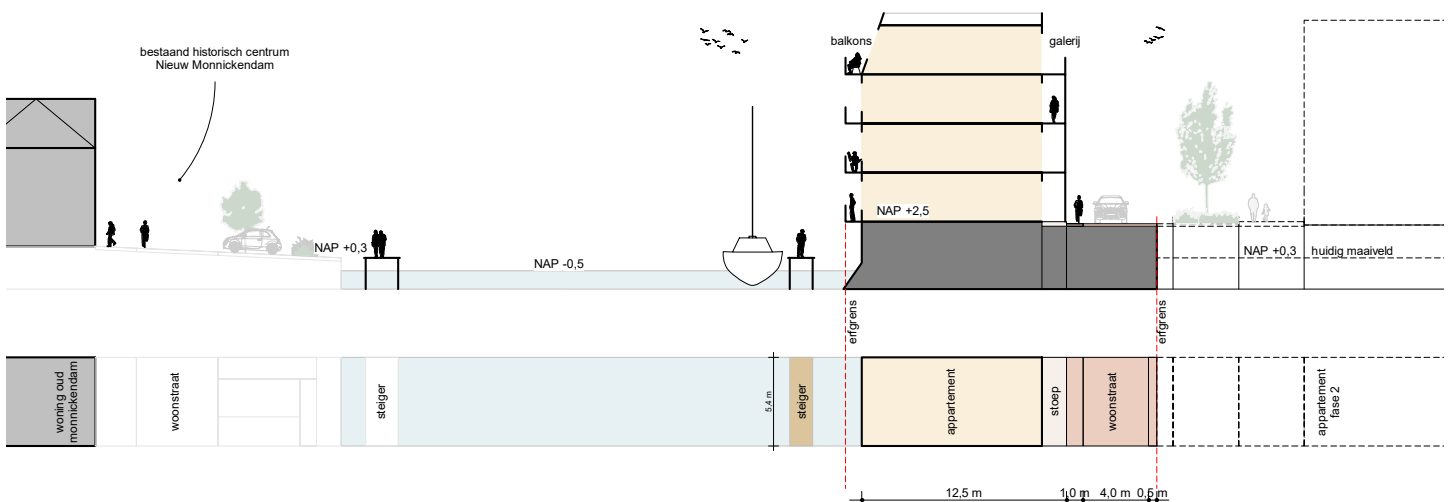
In de toekomst kan bij de ontwikkeling van Nieuw Monnickendam het profiel worden verbreedt ten behoeve van een intensivering van de mobiliteitstromen.



Referentieproject, smalle woonstraat met rijbaan en zijstroken



Referentieproject, woningen op kade met penanten en blindnissen



Lange woonstraat - de kade

Vanaf de strekdam is de woonstraat autoluw en wordt begrensd door het water van de Jachthaven. De straat wordt hier een kade met grondgebonden woningen.

Na de inrit van de parkeergarage wordt het straatprofiel versmald. Het profiel bestaat hier uit een rijbaan ten behoeve van langzaam verkeer, opgebouwd uit een middenstrook en twee zijstroken. Met het oog op de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de mogelijkheid tot kort parkeren biedt de zijstrook langs de kademuur plaatselijk voldoende breedte voor passerende voertuigen. Deze verbredingen worden afgewisseld met verblijfsplekken, waaronder de aanplant van kadebomen en de plaatsing van zitelementen. De tegenoverliggende zijstrook is smaller en fungeert als overgangsruiimte naar de woningen. De woningen beschikken over een ondiepe stoep met ruimte voor een zitje of plantenbakken.

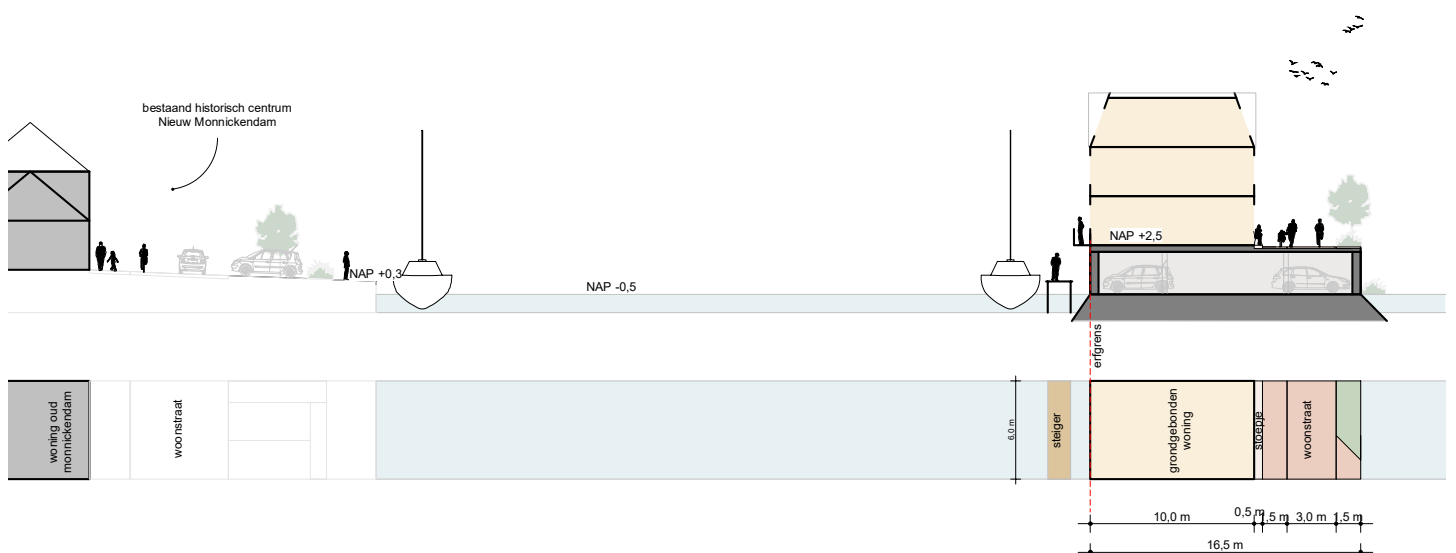
Voor de materialisatie wordt aangesloten bij het Noordeinde in het historisch centrum. De rijbaan wordt uitgevoerd in gebakken klinkers, waarbij de midden- en zijstroken in een afwijkende richting en kleur worden gelegd. Deze stroken worden van elkaar gescheiden door een band van kasseien.



Referentieproject, autoluwe kade met stoepje en bomen



Referentieproject, autoluwe kade met bankje en bomen



6. Beeldkwaliteit

Het hoofdstuk Beeldkwaliteit geeft uitgangspunten en richtlijnen voor geplande bebouwing in relatie tot het bestaande stedelijke weefsel en de openbare ruimte.

De stedenbouwkundige opzet en architectuur op Kleiperk is een hedendaagse weerspiegeling van de karakteristiek van de historische kern van Monnickendam waar de ontwikkeling als handels- en visserijstad nog duidelijk leesbaar is in het straatbeeld. De stad bestaat uit een samenhangend ensemble van woonhuizen, pakhuizen, kerken en openbare gebouwen, voornamelijk daterend uit de 16e/17e eeuw, aangevuld met latere toevoegingen die zich in schaal en materiaal zorgvuldig hebben aangepast aan het bestaande weefsel.

Het straatbeeld is kleinschalig en de bebouwing is karakteristiek. De panden staan vaak georiënteerd op het water, direct aan de kade op smalle, diepe kavels en hebben overwegend één tot twee bouwlagen met een kap. Zadeldaken liggen afwisselend haaks en evenwijdig aan de straat, wat zorgt voor variatie binnen een herkenbaar geheel.

De architectuur toont invloeden van de Hollandse renaissance met trapgevels, halsgevels en natuurstenen accenten. Kenmerkend is de toepassing van traditionele materialen zoals roodbruine baksteen en keramische dakpannen. De gevels zijn verticaal geleed en bevatten kleine verschillen in rooilijn en detaillering. Herkenbaar zijn de sierankers, geprofileerde kozijnen en ornamentiek. Dit alles resulteert in een levendig beeld met een duidelijk herkenbare karakteristiek.

Religieuze en maritieme architectuur vormen een belangrijk accent in het stedelijk silhouet. De markante toren van de laatgotische Grote Kerk en de grootschalige, functionele bedrijfshallen van jachtwerf Hakvoort Shipyard vormen een contrast met de kleinschalige binnenstad.



Grooische kaai (bron: Funda)



Kerkstraat (bron:NHD)



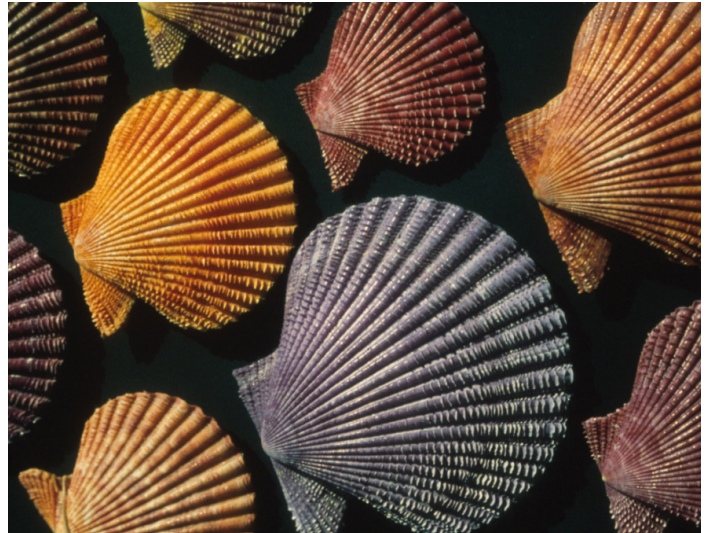
Noordeinde (bron: 't Huys Makelaar)

6.1 Ontwerpprincipes

De **interactie tussen mensen** binnen en buiten gebouwen is een belangrijk uitgangspunt voor de vorming van sociale contacten en veiligheid in de openbare ruimte. Daarom zijn levendige functies georiënteerd op de openbare ruimte. Blinden de gevels op maaiveld moeten worden voorkomen.

Binnen het stedenbouwkundig plan wordt gestreefd naar de **variëteit van de individu binnen de samenhang van het totaal**. Ofwel: “the variety of each must be dominated by the harmony of the whole” (Raymond Unwin). De gebouwwolumes op Kleiperk bestaan uit een eenheid van panden met een herkenbare maat, schaal en kleurenpalet. Variatie wordt gezocht de ordening in de gevel en elementen als kappen, erkers, goten en sierelementen.

De **genius loci**, letterlijk “de geest van de plek” (Christian Norberg-Schulz), gaat uit van het idee dat iedere locatie een eigen, unieke identiteit bezit die voortkomt uit de samenhang tussen landschap, bebouwing, geschiedenis en gebruik. In het plan voor Kleiperk sluiten architectuur en ruimtelijk ontwerp aan bij de karakteristieke structuur en beleving van de historische kern van Monnickendam met als doel om de aanwezige identiteit te versterken en herkenbaarheid van de plek ondersteunen. Dit komt tot uiting in bijvoorbeeld schaal, korrel, materialisatie, zichtlijnen en kleurenpalet.



Eenheid in veelheid

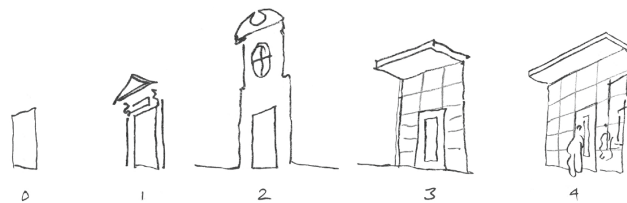


Eenheid in veelheid

6.2 Algemene richtlijnen

Sociale controle en veiligheid in de openbare ruimte

1. Verstophoekjes en diepe nissen in gevels aan de openbare ruimte dienen vermeden te worden.
2. Vanuit iedere woning is er **zicht** op de openbare ruimte of semi openbare ruimte van voldoende kwaliteit.
3. **Entrees** worden zo vormgegeven dat ze **herkenbaar** zijn vanuit de openbare ruimte. Gezamenlijke entrees worden voldoende transparant vormgegeven ter bevordering van het gevoel van veiligheid en sociale controle.
4. Entrees van parkeergarages en fietsenstallingen worden vormgegeven als **onderdeel van de architectuur** en met aandacht voor van veiligheid en sociale controle.



Het herkenbaar vormgeven van de entree

0. Een deur als fysieke entree
1. Historisch herkenbaar maken van de entree
2. Het historisch accentueren van de entree in de gevel
3. Moderne accentuering van de entree
4. Transparante gemeenschappelijke entrees voor levendigheid en sociale veiligheid

Beeldkwaliteit Gevels

1. Gevels **bevestigen de stedenbouwkundige eenheid** door een aantal herkenbare karakteristieken. Het gaat daarbij per eenheid om onderscheidende indeling in raamopeningen, type en proportie van kozijnen, kleur en materiaal van gevel.
2. **Kleur en materiaal** van naast elkaar staande eenheden dienen op elkaar te zijn afgestemd.
3. In het gevelontwerp wordt voornamelijk gebruik gemaakt van **baksteen en opdekwerk**. Verbijzondering met plastische of grafische middelen draagt bij aan de expressie van de gevel.
4. Er is een onderscheid tussen **basement, middenstuk en top** door middel van materiaal, diepte, ritmering of kleur.
5. Er is **articulatie** en opdeling in de gevel waarneembaar zonder dat de gevel als eenheid verloren gaat.
6. Elke gevel richt zich op de ruimte voor, naast of achter het gebouw en krijgt zowel van binnen naar buiten, als van buiten naar binnen, een indeling en ordening, raamopeningen en een expressie passend bij de korrel en de gehele gevel wand.
7. Buiten de gevel stekende **balkons** zijn onderdeel van de gevelcompositie. Deze mogen verticaal gekoppeld worden, maar geen horizontale belijning vormen.



Gezamenlijke entrees worden met een mate van transparantie vormgegeven



Entrees van parkeergarages worden vormgegeven als onderdeel van de architectuur

8. Gevelbeëindigingen zijn de expressie van het gebouw aan de bovenzijde; de overgang naar de lucht. Bij lange gebouwen is een zekere ritmering gewenst, bij hoge bouwdelen een gearticuleerde top.
9. **Trappenhuizen** in appartementencomplexen zijn ontworpen in eenheid met het pand en tekenen zich niet storend af in de architectuur bij dag en nacht.
10. **Galerijen** bevinden zich achter een architectonisch gevelvlak. Hierbij is het verticale gevelvlak dominant boven de horizontale vloerplaten.
11. In de **kozijntypen** is een zekere profilering gewenst om via schaduwwerking verfijning te bereiken.
12. **Dakgootoplossingen** worden afgestemd op hun positie ten opzichte van de openbare ruimte en hun bijdrage aan de expressie van de architectuur. Geprononceerde bakgoten voeren niet alleen het dakwater af, maar beschermen door hun uitstekende positie ook onderliggende geveldelen tegen water. Grote verticale of horizontale aftimmeringen van gootbakken vragen om verfijning en profilering.
13. **Hemelwaterafvoeren** zijn elementen die als onderdeel van de architectonisch compositie en van kwalitatief materiaal moeten worden opgelost.
14. **Bergingen** zijn onderdeel van de architectuur. Ze worden opgenomen in het gebouwvolume of worden losstaand uitgevoerd als een ondergeschikt volume.

Beeldkwaliteit klimaatadaptief

1. In de architectuur is rekening gehouden met het aanbrengen van **zonwering** aan op de zon geprojecteerde gevels. De gevel heeft architectonische kwaliteit met en zonder zonwering
2. Het zichtbaar maken en bergen van **hemelwater** in de gevel en de openbare ruimte is gewenst en draagt bij aan de beeldkwaliteit en verblijfswaarde.

Beeldkwaliteit natuurinclusief

1. Begroeide groene gevels kunnen ter plaatse van gesloten gevels worden ingezet om de biodiversiteit te bevorderen en hitte te voorkomen. Planten in de volle grond heeft hier de voorkeur boven water en energie intensieve voorzieningen.
2. Nestkasten worden ontworpen als onderdeel van de gevelcompositie.
3. Waar mogelijk wordt er gewerkt met groene erfafscheidingen (hagen en klimplanten).
4. Platte daken bestaan indien mogelijk uit een combinatie van vegetatiedak met zonnepanelen.
5. Vegetatiedaken dienen gericht te zijn op verkoeling, het vergroten van de biodiversiteit en verhogen van de beeldkwaliteit.
6. Op de kades wordt de verharding beperkt en ruimte gemaakt voor groen. Naast bomen en beplanting op de kade zelf, wordt ook onderzocht hoe beplanting in de kademuren kan worden geïntegreerd.

Beeldkwaliteit installaties en nutsvoorzieningen

1. Installaties en technische voorzieningen zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.
2. Trafo's en andere centrale techniekruimten worden in de gebouwmassa opgenomen en maken onderdeel uit van de architectonische compositie.
3. Zonnecellen/collectoren zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte of zijn geïntegreerd in het gevelbeeld of dakvlak. Ter plaatse van hellende dakvlakken liggen ze vlak met de dakbedekking en zijn bij voorkeur vlakvullend.
4. Het bergen van klike's gebeurt op eigen terrein en is niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.



Begroeide groene gevels



Platte daken als combinatie van vegetatiedak met zonnepanelen.



Beplanting in de kademuur in de Houthavens, Amsterdam

6.3 Kleiperk

De woningen op Kleiperk hebben een kleinschalig, kleinstedelijk karakter. Het gebouwwolume bestaat uit een wand van kadebebouwing die her en der onderbroken is door een steeg. Het hele waterfront bestaan uit een serie geschakelde en individueel herkenbare panden met een herkenbare eenheid van ca. 6 tot 7 meter breed. Een enkele uitzondering van een dubbele breedte kan deze variëteit versterken. De panden hebben in hoogte afwisselende topgevels met dwarskappen of langskappen aan de openbare ruimte. Een enkele is voorzien van een horizontale gevelbeindiging. Aan de waterzijde versterkt een variëteit aan erkers, balkons en franse balkons op de begane grond en de verdieping het individuele karakter en geeft plastic aan het volume van kadebebouwing.

De gevels zijn van metselwerk of houtachtige gevelbekleding en krijgen een fijne detaillering passend bij de kleine schaal en de functie wonen. Ze onderscheiden zich van elkaar in maat, ordening en kleur.

Beide **appartementengebouwen** bestaan uit vier lagen waarvan de bovenste laag hoofdzakelijk in een kap. Aan de straatzijde bevinden zich de terugliggende galerijen achter een schijngevel. De volumes zijn geknikt en hebben een holle kant aan de waterzijde.

De **patriciërshuizen** bestaan uit vier lagen waarvan de bovenste laag hoofdzakelijk in een kap. Deze panden zijn iets groter van schaal en rijker in detaillering.

De **herenhuizen** bestaan uit drie lagen waarvan de bovenste in een kap of incidenteel met een plat dak. De ondiepe stoep aan de straatzijde van de woningen is onderdeel van de architectuur van de woningen.

Het **haventorentje** staat als zelfstandig en alzijdig georiënteerd volume op de kop van het Kleiperk. Het heeft een entree aan de straat, een alzijdig karakter richting het water en bestaan uit vier lagen met een steile kap. Het gevelbeeld en de identiteit van dit gebouwwolume zijn geïnspireerd op een historisch voorbeeld, de Hoofdtoren in Hoorn.



Referentie, reeks panden aan kade met variatie in architectuur



Referentie, reeks panden aan kade met variatie in architectuur



Referentie, reeks panden aan kade met variatie in architectuur

studio
nieuwe generatie
architecten

juist & Sjoerd Soeters

Dit document is gemaakt door:

Studio juist & Sjoerd Soeters

Nijverheidsweg 16a

3534AM Utrecht

info@studiojuist.nl | studiojuist.nl

