

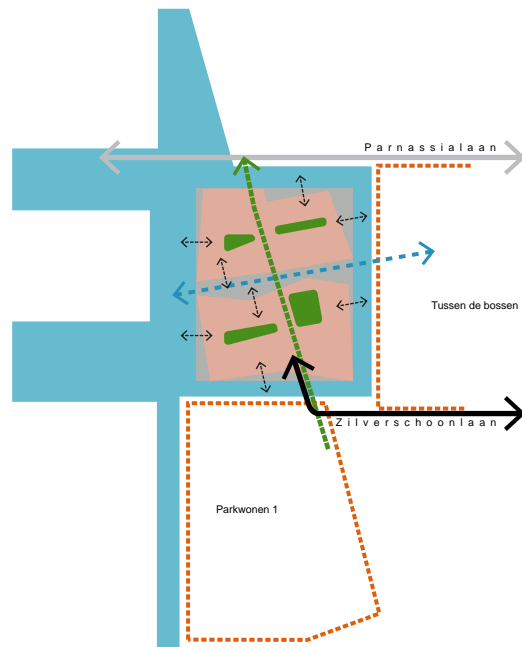


6. Eilandwonen

Hoofdropzet

Eilandwonen is gesitueerd in de waterplas, tussen de Parnassialaan en de Zilverschoonlaan. Het gebied wordt doorkruist door een zichtlijn vanuit het naastgelegen woongebied Tussen de bossen.

De zichtlijn zorgt voor openheid in het woongebied waardoor twee eilanden ontstaan. De vorm van de eilanden wordt bepaald aan de hand van de definitieve invulling. De breuklijn, tevens hoofdfietsroute, zorgt voor de verbinding tussen de eilanden en de aangrenzende woongebieden. De bebouwing op beide eilanden zoekt overal een relatie met het water. Aan de binnenzijde van de eilanden wordt de openbare ruimte nadrukkelijk groen ingericht.



schets hoofdropzet Eilandwonen
(voor legenda zie bijlage)

Stedenbouwkundige doelstellingen

Spelregels

- Hoofdropzet: Stedenbouwkundige opzet conform schets hoofdropzet.
 - Situering: Bebouwing heeft een relatie met het water en de straat.
 - Korrelgrootte: De korrel is klein tot middelgroot.
- Erfafscheidingen: Waar de zijdelingse erfgrans aan de breuklijn ligt, de erfafscheiding met de woning mee ontwerpen. Zie kaart erfafscheidingen voor toepassingslocaties en aanbevelingen.

Welstandscriteria

Uitstraling/thematiek

De sfeer is gevarieerd en kleurrijk.

Massa en vorm

- De hoofdmassa wordt afgedekt met een kap.
- De hoofdvorm zorgt voor een relatie op het water, bijvoorbeeld door keuze van nokrichting of kapvorm.

Gevelaanzicht

- Conform algemene welstandscriteria
- Gevels openen zich naar het water.
- Gebouwen mogen geen blinde gevels aan de straatzijde hebben.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- Conform algemene welstandscriteria
- De architectuur wordt bepaald door sprekende, vrolijke kleuren in het gevelvlak.



6. Eilandwonen

Wensbeeld

Gebied 'Eilandwonen' heeft een gevarieerde, kleurrijke sfeer met een traditionele bouwstijl. De woningen liggen aan het water en/of hebben een relatie met het water. Vlonders, terrassen en aanlegplaatsen voor bootjes maken het water functioneel bruikbaar.

De ambitie is dat de woningen een zadeldak krijgen met de nokrichting haaks op de waterlijn (dwarskap). Voor de nodige variatie kunnen langere woningrijen een zadeldak krijgen met de nokrichting parallel aan de waterlijn (langskap). Het beeld van daken dat hiermee ontstaat zorgt voor samenhang en is een knipoog naar Hollandse vissersdorpen zoals Volendam.

Iedere woningeenheid (korrel) is stuk voor stuk verschillend door toepassing van een vrolijke, sprekende kleur in het gevelbeeld. De vrolijke kleuren in het gevelbeeld zien we vooral in Scandinavische watersteden zoals Kopenhagen.

De ambitie is dat tuinen aan het water worden vrijgehouden van erfafscheidingen en dat rietkragen voor de nodige privacy zorgen. De erfafscheidingen grenzend aan de groen ingerichte straatjes of pleintjes, aan de binnenzijde van het eiland, worden bij voorkeur uitgevoerd in hagen of andere groene afscheidingen.



referentiebeelden



dakenlandschap Volendam



gekleurde bebouwing Kopenhagen

Bijlagen

1. Algemene welstandscriteria

Daar waar de gebiedsgerichte welstandscriteria geen uitsluitel geven, zijn de algemene welstandscriteria uit de Welstandsnota van toepassing.

Het gaat hierbij om de volgende thema's:

- relatie tussen vorm, gebruik en constructie
- relatie tussen bouwwerk en omgeving
- betekenissen van vormen in sociaal-culturele context
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- schaal en maatverhoudingen
- materiaal, textuur, kleur en licht

Voor de inhoud van de algemene welstandscriteria verwijzen wij graag naar Welstandsnota Leystad.

Hardheidsclausule

De algemene welstandscriteria (uit de Welstandsnota) liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling, omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk bieden die uitwerkingen meestal voldoende houvast voor de planbeoordeling.

In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar een bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.

Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving, maar door bijzondere schoonheid wel aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De welstandsc commissie kan het college in een dergelijk geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk betekent dit dat het betreffende

plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Algemene aanbevelingen

Bijgaand volgen een aantal aanbevelingen waar de architect of ontwikkelende partij zijn voordeel mee kan doen tijdens het ontwerpproces. Het verhoogd in veel gevallen de waarde van het vastgoed en beïnvloed de kwaliteit van de woonomgeving in positieve zin. De aanbevelingen zijn niet verplicht.

- Besteed aandacht aan alle details. Zorg voor een degelijke detaillering waar een zekere rust van uitstraalt.
- Materialen die hun esthetische kwaliteit behouden zodra ze verouderen (bijv. metselwerk, zink, duurzaam hout, gebakken pannen) kunnen de waarde van het vastgoed verhogen. Informeer naar de kwaliteit en levensduur van het product.
- Afvoerkanalen op daken kunnen worden mee-ontworpen en zoveel mogelijk worden gebundeld door middel van een voorziening in de kleurstelling van het dak.
- Het verdient aanbeveling bij seriematige bouw trendsetters te ontwerpen voor toekomstige uitbreidingen/meerwerkopties zoals een dakkapel, aanbouw, dakopbouw of erker.
- Bij individuele bouw verdient het aanbeveling in een vroeg stadium met de architect/ontwerper na te denken over toekomstige uitbreidingsopties, zoals bijvoorbeeld een erker of de plek van het trapgat, zodat u in de toekomst een fraai en functioneel dakopbouw kan realiseren.
- Bij grondgebonden woningen dient rekening te worden gehouden met voldoende ruimte voor drie vuilcontainers (kliko's). Het verdient aanbeveling de opstelplekken zorgvuldig te integreren in het ontwerp, zodanig dat het straatbeeld zoveel mogelijk wordt ontzien.

4. Begrippenlijst

bebouwingsaccent

Deel van het gebouw dat een nadrukkelijke expressie heeft in de vorm van bijvoorbeeld een erker, groot raam, extra hoogte of bijzondere vorm, en hierdoor in het oog springt.

beeldkwaliteit, beeldregie

Kwaliteit van de verschijningsvorm van de woonomgeving, zowel wat betreft de architectuur van de bebouwing als wat betreft de inrichting van de openbare ruimte. De beeldkwaliteit wordt bepaald door de samenhang van het totale woonmilieu middels een eenduidige toepassing van vooraf bepaalde architectonische middelen, zoals vastgelegd in het beeldkwaliteit of beeldregieplan.

breuklijn

Breuklijnen zijn secundaire routes die buurten met elkaar verbinden.

eigentijds

Met de huidige stand van de techniek en opvattingen over architectuur ontwerpen.

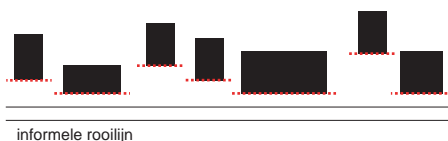
formele rooilijn

De voorgevels van de diverse gebouwen zijn volgens een vast patroon ten opzichte van de voorste perceelgrens gerangschikt.



informele rooilijn

De voorgevels van de diverse gebouwen zijn willekeurig ten opzichte van de voorste perceelgrens gerangschikt.



interieurs

In Warande wordt de bebouwing achter de lanen ook wel de interieurs genoemd. Achter de laanbebouwing kan een specifiek binnenmilieu worden gerealiseerd, een reeks stille, verborgen en uitgesproken woonmilieus.

korrel(grootte)

Grootte van de eenheden (ensembles, erven, bouweenheden) waaruit een buurt is opgebouwd. Een villa heeft een kleine korrel, een lange rij eengezinswoningen heeft een grote korrel. De korrel of korrelgrootte heeft niets met aantallen te maken.



orthogonaal

rechthoekig, met loodrecht op elkaar staande lijnen.

negge

De afstand van de buitenkant van het metselwerk tot de voorzijde van het kozijn.

plint/ gevelplint

Lage lijst onderlangs een buitengevel.



vrolijke kleur

Diverse lichte of middentinten, niet zijnde wit, zwart of een grijs tint.

trendsetter/ trendvolger

Voor relatief kleine uitbreidingen zoals dakkapellen, dakopbouwen en erkers wordt aan architecten gevraagd om een trendsetter te ontwerpen. De eerstvolgende bouwaanvraag voor een dakkapel binnen hetzelfde project of bouwblok wordt de trendvolger. Het ontwerp van de trendsetter is leidend. Op deze wijze ontstaat samenhang in het straatbeeld. Het ontwerp van trendsetters zoals aan-, en uitbouwen, bijgebouwen en dakkapellen dient te voldaan aan de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota (juli 2007).

5. legenda kaarten hoofdopzet

	plangebied/sfeer		afwijkend regime		Welstandsvrij gebied		aangrenzend gebied		parkbos		water		suggestie verkaveling		bebouwingsaccent op hoek		bebouwingsaccent als bëeindiging zichtlijn		bebouwingsaccent als landmark		archeologische vindplaats Het Scheepswrak		boomrijk straatbeeld		relatie tussen bebouwing en openbare ruimte		orientatie van bebouwing		zichtlijn naar water		zichtlijn naar groen (park)		fysieke relatie tussen gebieden		mogelijke fysieke relatie tussen gebieden		groene verbinding tussen parkbossen		laan/dreef		laan/dreef		hoofdroute		centrale ontsluitingsweg		hoofd fietsroute		breuklijn		water in woongebied		groene geluidwal
---	------------------	---	------------------	---	----------------------	---	--------------------	---	---------	---	-------	---	-----------------------	---	--------------------------	---	--	---	-------------------------------	---	--	---	----------------------	---	---	---	--------------------------	---	----------------------	---	-----------------------------	---	---------------------------------	---	---	---	-------------------------------------	---	------------	---	------------	---	------------	---	--------------------------	--	------------------	---	-----------	---	---------------------	---	------------------