

Zeewolde



STEDENBOUWKUNDIG PLAN
EN KAVELPASPOORTEN
KOP NOORDEREILAND



Titel	Stedenbouwkundig plan en kavelpaspoorten kop Noordereiland Zeewolde
Opdrachtgever	Gemeente Zeewolde
Status	Concept
Datum	6 januari 2014
Projectnummer	035.01
Documentnummer	06048-R
Projectteam	Gereon Bargeman Daniël Grootendorst Philip Kortes
Uitgegeven door	kien ontwerp

Zeewolde



kien
ontwerp

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen foto's, tekeningen en teksten berust bij **kien**ontwerp. De opdrachtgever heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor iedereen behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van **kien**ontwerp.

Zuidsingel 8a
3811 HA Amersfoort
0334328243

info@kientontwerp.nl
www.kientontwerp.nl

STEDENBOUWKUNDIG PLAN
EN KAVELPASPOORTEN
KOP NOORDEREILAND

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	7
Stedenbouwkundige opzet	15
Beeldkwaliteit	
Beeldkwaliteitseisen woningen	19
Beeldkwaliteitseisen havengebouw	39
Kavelpaspoorten	
Kavelpaspoort woning 1	43
Kavelpaspoort woning 2	45
Kavelpaspoort woning 3	47
Kavelpaspoort woning 4	49
Kavelpaspoort woning 5	51
Kavelpaspoort havengebouw	53



Pluuthaven

Bolhaven

Noordereiland

Eilandgracht

Havenkade

Voorhaven

Aanloophaven

Raadhuisstraat

Raadhuisplein

Geldersweg

Spui

Rede

Bonshaven

Begrenzing plangebied en typoniemen

INLEIDING

De openbare ruimte rond de Aanloophaven (Raadhuisplein, Rede en Havenkade) wordt heringericht. Hiervoor heeft de gemeente een inrichtingsplan opgesteld. Aansluitend op deze herinrichtingsplannen ligt de ontwikkellocatie 'Kop van het Noordereiland'. Uit een modellenstudie voor het bebouwen van de Kop is een model gekozen met daarin 5 villa's en een havengebouw met horeca en sanitaire voorzieningen.

Opgave

Voor de ontwikkeling van de bebouwing in het gekozen model zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden en architectonische richtlijnen uitgewerkt. Op basis hiervan zijn kavelpaspoorten opgesteld. Het gebruik van deze kavelpaspoorten moet leiden tot een bij de locatie passend beeld en de kavelpaspoorten scheppen de mogelijkheid tot individuele uitgifte van de kavels.

Bij de stedenbouwkundige uitwerking en het opstellen van de kavelpaspoorten zijn de volgende concrete vragen voor de Kop van het Noordereiland aan de orde:

- Optimalisatie van de stedenbouwkundige verkaveling van de vijf kavels (bezonning, uitzicht);
- Bouwregels/richtlijnen voor de architectonische uitwerking van de woonhuizen op de kop van het Noordereiland met referenties voor architectuur, detaillering en kleur- en materiaalgebruik (passend bij de kwaliteit van de locatie);
- Ideeën voor de privé watersportvoorzieningen (aanlegplaatsen, boothuizen of hellingen) bij de woningen (uitwerking ideeën en keuzes maken) en parkeren eigen terrein;
- Schets randvoorwaarden voor de aangrenzende openbare ruimte (kop Noordereiland) en de overgangen tussen privé en openbaar;
- Bouwregels/richtlijnen voor architectonische uitwerking van het multifunctionele havenkantoor/horecagebouw.

De bouwregels vormen de basis voor inspirerende verkoopinformatie voor de woningbouwkavels en de kavel voor het multifunctionele gebouw.

De kop van het Noordereiland vormt een zeer bijzondere plek in Zeewolde. De ligging aan de voorhaven en indirect aan het Wolderwijd en dicht bij het centrum maken de plek uniek. De te realiseren woningen moeten maximaal gebruik maken van de unieke locatie. Naast de woningen is er plek voor havenvoorzieningen. Samen met de woningen vormt het multifunctionele gebouw een stedenbouwkundige compositie die de bebouwing op het Noordereiland afrond.

Om een passende invulling te geven aan de opgave is een analyse van de plek gemaakt. Hierbij zijn, aan de hand van heldere analysekaarten, de ruimtelijke context van de bestaande bebouwing en openbare ruimte en de ruimtelijke potentie van de locatie in beeld gebracht. Om het unieke van de plek te onderzoeken is een referentieonderzoek gedaan naar havens en hun bebouwing in de 'Zuiderzeestadjes' aan het IJsselmeer en de randmeren. Naast de havengebouwen in de havens is hierbij ook gekeken naar de positie van woningen bij of aan de haven, de woningtypes, de parkeeroplossing, de relatie tussen de woning en het water en de openbare ruimte.

Een belangrijk onderdeel van de opgave voor de kop van het Noordereiland is het bestuderen van de mogelijkheden voor de privé-watersportvoorzieningen (aanlegplaatsen, boothuizen, boothellingen, etc.). Hierbij wordt gekeken welke aanpassingen er eventueel aan de oever gedaan kunnen worden om deze voorzieningen een directe relatie te geven met de te ontwikkelen woningen.



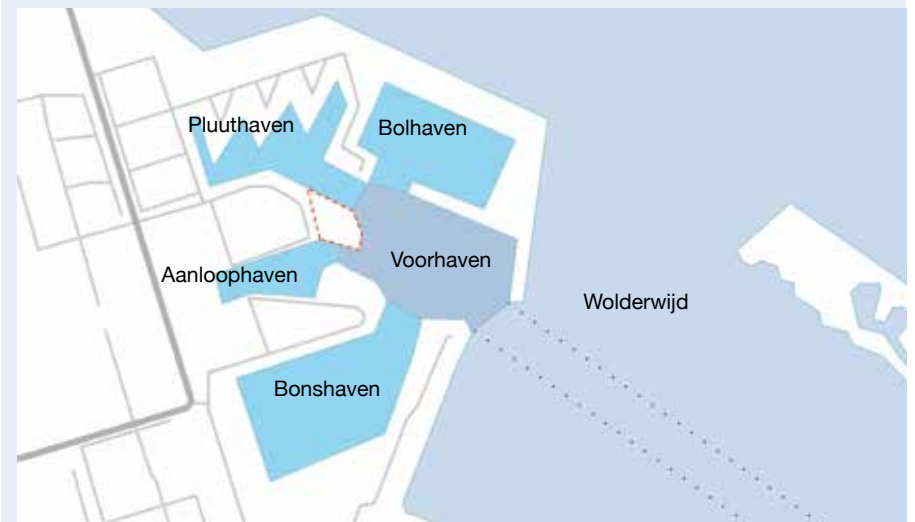
Samenvatting stedenbouwkundige studie

De havens van Zeewolde

In Zeewolde worden vier verschillende havens onderscheiden. Op de overgang van het Wolderwijd naar de dorpsnavens ligt de Voorhaven. De Voorhaven vormt een grote waterruimte tussen de vaarroute en het dorpscentrum, waarbinnen de entrees naar de dorpsnavens zichtbaar worden.

De dorpsnavens zijn kleinschalige havens waarin door verschillende doelgroepen kan worden aangelegd. Ze liggen rondom de Voorhaven en hebben ieder een eigen karakter.

De Aanloophaven heeft een openbaar karakter en biedt aanlegplaatsen voor bezoekende toeristen en recreanten. Het te ontwikkelen havenkantoor/horecagebouw moet daarom een sterke relatie hebben met deze haven. Op de kop van de Aanloophaven ligt het gemeentehuis. Hier liggen ook toegangen tot het dorpscentrum, dat achter het gemeentehuis ligt.



De havens van Zeewolde

Het karakter van de Pluuthaven wordt bepaald door de woonfunctie. Binnen de haven liggen een aantal inhammen waaraan gewoond wordt. De woningen hebben een sterke relatie met het water.

De Bonshaven en de Bolhaven hebben een meer recreatief karakter. De Bolhaven ligt ten noorden van de Voorhaven en heeft een groen en ontspannen karakter. Naast deze haven liggen het terrein van de 'zee-verkenner' en een Kampeerterrein. De Bonshaven wordt omsloten door bebouwing en het terrein van een scheepsmakelaardij en heeft een meer stedelijk karakter.

De kop van Noordereiland ligt ingeklemd tussen de Voorhaven, de Aanloophaven en de Pluuthaven. Door de lengte van de landtong ligt de locatie midden in het havengebied. De water- en havenbeleving is hierdoor op deze plek optimaal en bepaald in grote mate de identiteit van de plek. Door de bijzondere ligging van de locatie heeft de ontwikkeling van bebouwing ook de potentie om entrees vanaf het water te markeren en de beweging en beleving te sturen.

Openbare ruimte

In de omgeving van het plangebied liggen openbare ruimten met verschillende karakters en ruimtelijke beelden. Deze openbare ruimten bepalen in belangrijke mate de sfeer van de plek.

De Raadhuisstraat vormt een kleinschalige wandelstraat. Het ruimtelijk beeld en de sfeer wordt bepaald door de winkels, de verspreidstaande naaldbomen en de levendigheid van het winkelende publiek.

Het Raadhuisplein vormt een grootschalig plein met bomen. Op de kop van de Aanloophaven ligt een deel van het plein verlaagd. Hiermee wordt de relatie met het water versterkt. Het hoogteverschil tussen het lage en het hoge deel van het plein wordt opgelost door een opvallende brede trap.



Inrichtingsplan aanloophaven (Arcadis)

De havenkade bestaat uit twee niveau's. Hiermee wordt afstand gecreëerd tussen de bebouwing en het water. De relatie tussen de openbare ruimte en het water en de toegankelijkheid van het water wordt hiermee versterkt. Door het scheiden van de twee niveaus wordt de variatie in de openbare ruimte verrijkt en de beleving versterkt. Voor de versterking van de beleving van de haven en de looproute over de Havenkade worden ter plaatse van de horeca terrassen op een tussenniveau gerealiseerd (tussen boven- en onderkade).

Aan de zuidoostzijde van de Aanloophaven ligt, tegenover de locatie, een kleinschalig park. Het park vormt een opvallende groene kop van de Rede en bepaald het beeld van zijn omgeving. Het park vormt vanaf het water gezien een markante plek. In combinatie met de ontwikkeling van de locatie kan het park een groene markering van de entree van de Aanloophaven worden.

Ruimtelijke analyse

Beleving vanaf het water

De kop van Noordereiland ligt tussen de Aanloophaven, de Pluuthaven en de Voorhaven. De Voorhaven vormt een entreeruimte waarin de verschillende havens worden verbonden met het Wolderwijd. Komend vanaf het Wolderwijd vormt de Voorhaven een keuzemoment van waaruit het vaarverkeer zich verdeelt over de verschillende havens.

De vaarroute vanaf het Wolderwijd is sterk georiënteerd op de huidige bebouwing op het Noordereiland. De opvallende ronde hoekbebouwing op de kruising van Noordereiland met de Havenkade is een belangrijke blikvanger vanaf het Wolderwijd en vormt een oriëntatiepunt.

De ontwikkeling van de locatie op de kop van het Noordereiland wordt ingezet om onderscheid te maken tussen de openbare Aanloophaven en de meer private Pluuthaven. Door op de kop van Noordereiland bebouwing in de waterrand te realiseren wordt de opening tussen de Pluuthaven en de Voorhaven verkleind. In samenhang hiermee wordt de toegang tot de openbare Aanloophaven gemarkeerd door een bijzonder gebouw bij een aantrekkelijk parkachtig gebied.




Beleving vanaf het water



Beleving vanuit het dorpscentrum

Legenda

-  Bebouwing
-  Ruimten
-  Zichten

Beleving vanuit het dorpscentrum

Op de kop van Noordereiland eindigt het dorpscentrum aan de zijde van het Wolderwijd. De locatie maakt deel uit van een reeks van openbare ruimten waarin het dorpscentrum wordt verbonden met het Wolderwijd.

De Raadhuisstraat vormt de centrale winkelstraat van Zeewolde. De Havenkade ligt in het verlengde van de Raadhuisstraat en verbindt het dorpscentrum met de locatie. De relatie tussen het dorpscentrum en de locatie is belangrijk voor de afwisseling in de openbare ruimte en de toegankelijkheid van de beleving van het Wolderwijd vanuit het dorpscentrum. De Raadhuisstraat en de Havenkade verbinden zo een aantal verblijfsruimten met verschillende sferen en identiteiten.

De ruimtelijke beleving van de landschappelijke grootschaligheid in contrast met de kleine schaal van het dorpscentrum geeft de plek zijn eigen identiteit. Deze identiteit moet binnen de ontwikkeling op de kop van Noordereiland worden behouden en waar mogelijk versterkt.



Marken

Analyse Zuiderzeestadjes

Op basis van de analyse en het bezoek van de Zuiderzeestadjes zijn er verschillende thema's en kenmerken voor de bebouwing benoemd die gebruikt kunnen worden in de planontwikkeling. Deze thema's en kenmerken worden hieronder beschreven.

De havens kennen de volgende bebouwingskenmerken:

- De havens bevatten veelal een accent of bebouwing aan het water met een functie gerelateerd aan het water.
- De verdieping van de bebouwing is duidelijk herkenbaar of onderscheidend van de begane grond.

De ordening rond de haven heeft vaak de volgende kenmerken:

- De voorkanten van de bebouwing staan in rooilijn.
- De kappen zijn gelijk georiënteerd.
- Herkenbaar hoogteverschil in water en dijk met enkel uitbouw op dijkhoogte (vanaf het water op de eerste verdieping).
- Havenkantoor staat meestal los van overige bebouwing en heeft een eigenzinnige positie.
- Bebouwing omsluit de haven en heeft er een directe relatie mee.
- Individueel beleefbare woningen om en aan de haven.
- Buitendijkse bebouwing heeft een meer vrije opzet.
- Er zijn twee basistypen van haven te benoemen: 1. Een haven achter een voorhaven en een haven die door middel van een watergang met verbonden is met het IJsselmeer/randmeer
- Het gebouw van het havenkantoor bevat meestal ook andere functies.

De volgende thema's zijn veelal van toepassing:

- Beleving van haven als één ruimte.
- Havenkantoor valt op.
- Vaarroute naar haven heeft een oriëntatie op een bijzonder gebouw.
- Vanuit de haven een zichtlijn richting het dorp(scentrum)
- Bebouwing in de haven stuurt het zicht richting dorp of dorpscentrum.
- Steigers begeleiden de waterrecreant.



Voorkeursmodel - beleving vanaf het water



Voorkeursmodel - beleving vanuit het dorpcentrum

Voorkeursmodel

Het voorkeursmodel is een samenstelling van verschillende modellen. Langs de noordoostelijke waterlijn wordt een waterrand van individueel beleefbare woningen gecreëerd. De bebouwing vormt geen dichte wand, maar een open en gedifferentieerde rand. Aan de landzijde vormt de bebouwing een kleinschalige en besloten openbare ruimte als einde van het dorpscentrum.

De bebouwing ligt voor de rooilijn van de bebouwing langs de Havenkade. Hiermee wordt het zicht op het Wolderwijd vanaf de Havenkade weggenomen. Op de kop van het Noordereiland ligt een opening tussen de woonbebouwing en het havengebouw. Hier wordt de grootschaligheid van het Havengebied en het Wolderwijd beleefbaar in een aantrekkelijke openbare ruimte. Hiermee wordt het contrast tussen de kleinschaligheid van het dorpscentrum en de grootschaligheid van het waterlandschap versterkt.

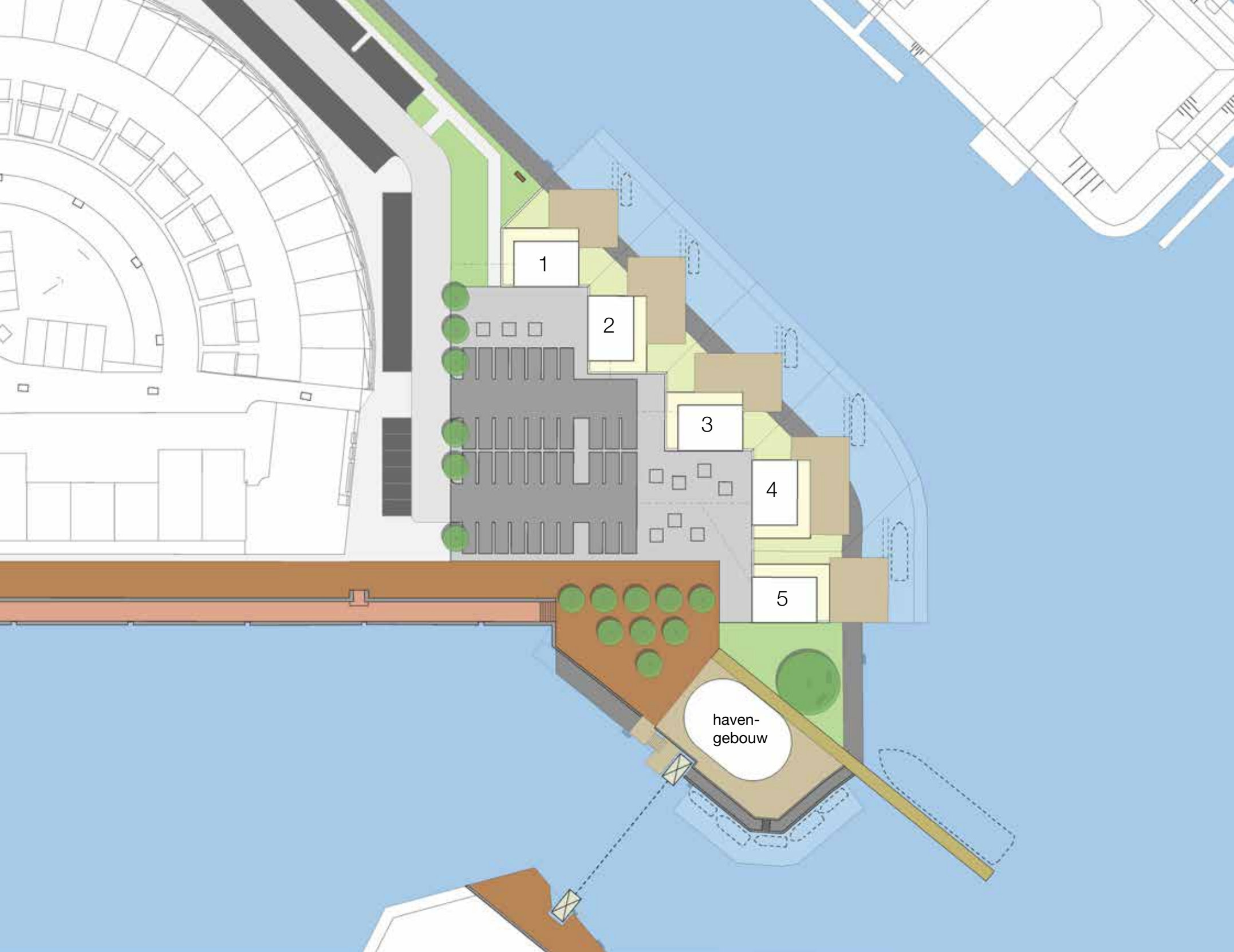
Het havengebouw ligt los van deze bebouwing. Hiermee krijgt het gebouw een herkenbare eigen plek en kan het gebouw deel uitmaken van de openbare ruimte rond de aanloophaven. Het havengebouw krijgt een opvallende eigen identiteit en markeert samen met de groene identiteit van het park de entree van de Aanloophaven.

Doordat de havengebouw los ligt van de overige bebouwing blijft de opening waarin de entree van de Aanloophaven ligt breed. In de beleving vanaf het water wordt de toegang van de Aanloophaven daarmee opvallender dan de toegang tot de Pluuthaven. Dit wordt versterkt doordat de woonbebouwing in de waterrand de toegang tot de Pluuthaven qua beleving versmald.

Positie havengebouw

De positie van het havengebouw heeft zowel invloed op het functioneren van het havenkantoor en de horecafunctie als de ruimtelijke beleving vanaf het land en vanaf het water.

Het havengebouw speelt een belangrijke rol in het herkenbaar maken van de entree van de openbare Aanloophaven.



1

2

3

4

5

haven-
gebouw

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Het stedenbouwkundige plan bestaat uit vijf woningbouwkavels voor individuele woningen en een kavel voor een multifunctioneel havengebouw. De bouwvlakken van de kavels zijn binnen de bestemmingsgrenzen en tegen de waterrand gesitueerd. Over de waterrand is een vlonder- en een steigerzone aangegeven. De woningen worden hierdoor vanaf het water bereikbaar met een boot. De ligging van bestaande waterrand blijft ongewijzigd.

De bebouwing vormt een rand van 5 hoogwaardige en individueel beleefbare woonhuizen en een havengebouw. De woningen moeten wel samenhang met elkaar hebben. Daarom zijn in het volgende hoofdstuk beeldkwaliteitseisen voor de woningen opgenomen.

De woningen vormen een ontspannen rand aan het water. Doordat tussen de gebouwen openingen liggen blijft het water tussen de bebouwing door beleefbaar en blijft de maritieme sfeer van het Noordereiland behouden. De bebouwing op de waterrand bestaat uit drie ruimtelijke eenheden:

- woning 1 en 2
- woning 3, 4 en 5
- het havengebouw

Binnen deze eenheden hebben de gebouwen samenhang door de manier waarop zij aan het water staan en de openingen tussen de gebouwen. Binnen de ruimtelijke eenheden zijn de openingen naar het water vrij smal. Tussen de ruimtelijke eenheden zijn de openingen groter of vormen de openingen een aantrekkelijk openbare ruimte.

De woningen worden gekenmerkt door het sterke contrast tussen de waterzijde en de landzijde. De waterzijde heeft een open karakter waarin de relatie met het water en de toegankelijkheid van het water centraal staat. Dit komt tot uiting in de transparante architectuur en het materiaalgebruik. Daarnaast krijgen de woningen aan de waterzijde uitgebreide mogelijkheden voor het aanleggen van vlonders en steigers. Maximaal 10 meter vanaf de bestaande waterrand wordt het water bij de kavel mee uitgegeven.

Aan de landzijde heeft de gevel een meer gesloten uitstraling. Door de gevelopeningen en de entree krijgt de bebouwing hier wel een sterke relatie met de openbare ruimte. Aan de landzijde vormt de bebouwing een stenige openbare ruimte. Deze openbare ruimte sluit aan op de 'bovenkade' van de Havenkade. De openbare ruimte onderscheidt zich door de inrichting sterk van het groene park.

Op de zuidelijke punt van de kop van het Noordereiland wordt rond het haven/horecagebouw een verblijfsgebied ingericht. Het plantsoen en de bomen in de verharding geven de verblijfsruimte een groen sfeer die aansluit bij het groen van het Redepark aan de overzijde van de haven. Beide zijden worden verbonden met een trekpunt. De trekpunt kan aanlanden op het vlonderterras van het havengebouw. Hiermee wordt het havengebouw sterker verankerd in de omgeving. Het plein sluit aan op de 'bovenkade' van de Havenkade. Het hoogteverschil naar de onderkade wordt opgelost door middel van een trap.

Vloerpeil

In het kader van de waterveiligheid is het vloerpeil van de woningen en het havenkantoor minimaal 2,20 meter +NAP. Het peil van het bestaande maaiveld is circa 1,80 meter +NAP.

De bestaande woningen op het Noordereiland hebben een ten opzichte van het maaiveld verhoogd vloerpeil en hebben een (gezamenlijke) trap bij de entree van de woningen. Bij de nieuwe kavels moet het hoogteverschil door middel van een trap of helling binnen het bouwvlak worden opgelost. In het hoofdstuk met de beeldkwaliteitseisen worden daarvoor principes weergegeven.

Aanwezigheidspercentages

	percentage parkeren			
	wonen	kantoor	detailhan	horeca
morgen	50%	100%	30%	5%
middag	50%	100%	60%	15%
avond	100%	5%	10%	90%
koopavond	80%	5%	75%	100%
zaterdag	60%	0%	100%	100%

Bestaande parkeerbehoefte

adres	functie	norm	eenheid	aantal eenh.	berekening maatgevende situatie					
					zonder combi	combi morgen	combi middag	combi avond	combi koopav.	combi zaterdag
wonen	woning midden	1,80	woning	67,00	120,60	60,30	60,30	120,60	96,48	72,36
					120,60	60,30	60,30	120,60	96,48	72,36

* norm afkomstig van Parkeercijfers - Basis voor parkeernormeringen, CROW publicatie 182, d.d. juni 2003

Nieuwe (extra) parkeerbehoefte

	functie	norm	eenheid	aantal eenh.	berekening maatgevende situatie					
					zonder combi	combi morgen	combi middag	combi avond	combi koopav.	combi zaterdag
wonen	koop, vrijstaand	2,20	woning	5,00	11,00	5,50	5,50	11,00	8,80	6,60
kantoren e.d.	kantoor met baliefunctie	2,85	100 m2	0,50	1,43	1,43	1,43	0,07	0,07	0,00
horeca	café/bar/cafetaria	6,00	100 m2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	restaurant	13,00	100 m2	2,50	32,50	1,63	4,88	29,25	32,50	32,50
					44,93	8,55	11,80	40,32	41,37	39,10

** norm afkomstig van Kencijfers parkeren en verkeersgeneraties, CROW publicatie 317, d.d. oktober 2012

Aantal parkeerplekken op Noordereiland

Parkeerplekken	Aantal	toerekenfactor	
Openbaar (mei 2013)	120	1,0	120,00
Eigen terrein	41	0,8	33,00
		Totaal:	153,00

Parkeerbalans



	berekening maatgevende situatie						
	zonder combi	combi morgen	combi middag	combi avond	combi koopav.	combi weekend	
Aanwezig	153,00	153,00	153,00	153,00	153,00	153,00	153,00
Behoefte	165,53	68,85	72,10	160,92	137,85	111,46	
Overcapaciteit	-12,53	84,15	80,90	-7,92	15,15	41,54	

Parkeerbalans



Parkeren huidige situatie - te vervangen parkeerplekken (37)

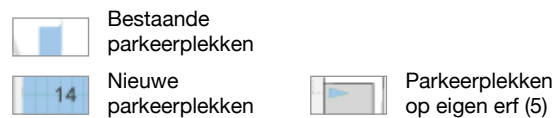
Legenda

-  Te handhaven parkeerplekken
-  Te vervangen parkeerplekken



Parkeren toekomstige situatie - nieuwe parkeerplekken

Legenda



Parkeren met een heldere beeldkwaliteit

Parkeren

Ten behoeve van de ontwikkeling worden 37 bestaande parkeerplaatsen vervangen. Deze worden in de planontwikkeling teruggebracht.

Om het aantal te realiseren parkeerplekken te bepalen is voor het Noordereiland een parkeerbalans (pagina 16) opgesteld. Hierbij is gekeken naar de parkeernormen per functie en is rekening gehouden met de aanwezigheidspercentages op een bepaald moment van de dag.

Voor de te realiseren woningen wordt rekening gehouden met een parkeernorm van 2,2 parkeerplek per woning, voor de kantoorfunctie met een norm van 2,85 m² per 100 m² en voor de horeca met een norm van 13 parkeerplekken per 100 m². In totaal leidt dit bij de hoogste bezettingsgraad tot een parkeerbehoefte van 40,32 parkeerplekken. Samen met de bestaande behoefte van 120,60 parkeerplekken moeten er minimaal 161 parkeerplekken gerealiseerd worden.

In de verkaveling dient minimaal 1 parkeerplek op eigen terrein gerealiseerd te worden. Deze parkeerplekken tellen voor de parkeerbalans voor 80 procent mee.



BEELDKWALITEIT

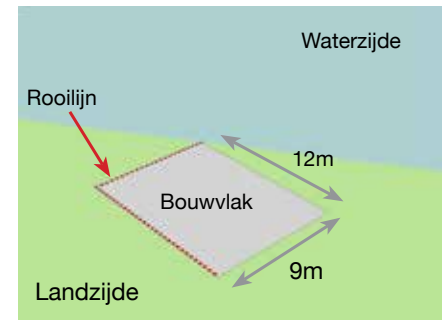
Beeldkwaliteitseisen woning

Oriëntatie en accenten

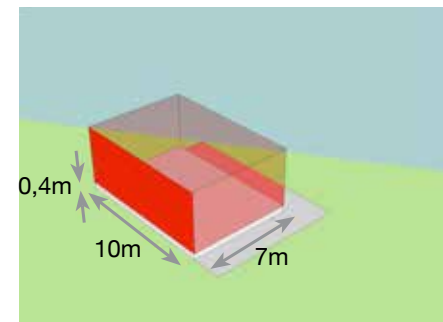
- De woning heeft een herkenbare oriëntatie op het water door openheid in de gevel.
- Aan de landzijde vormt de woning een herkenbare voorzijde door de entrees en gevelopeningen aan de openbare ruimte.

Rooilijn en bouwgrenzen

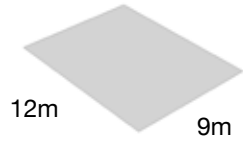
- De woning staat binnen de bouwgrenzen.
- De woning staat in de aangegeven rooilijnen.
- De rooilijnen en de bouwgrenzen definiëren het bouwvlak.
- Het bouwvlak heeft een afmeting van 12 bij 9 meter en mag volledig worden bebouwd.
- Binnen het bouwvlak moet, aansluitend op de rooilijnen, een oppervlak van minimaal 10 bij 7 meter worden bebouwd.
- Het vloerpeil van de woning ligt op circa 2,20 m. +NAP (ca 40 cm. boven het maaiveld)
- Het hoogteverschil tussen het vloerpeil en het maaiveld wordt binnen het bouwvlak opgelost



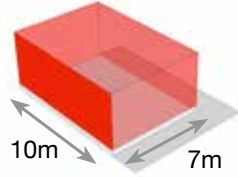
Rooilijn en bouwvlak



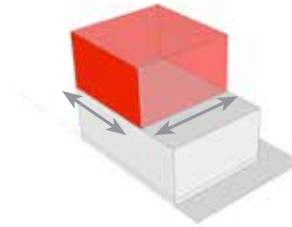
Minimale bebouwing in de rooilijn



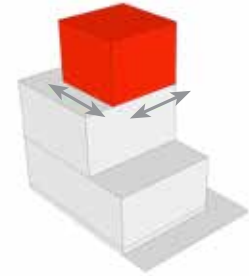
Rechthoek als basis



Eerste laag minimum grondvlak



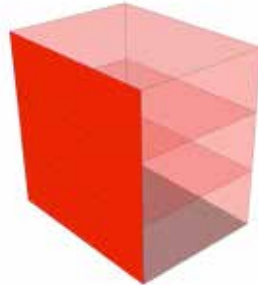
Tweede laag minimum grondvlak
70% van eerste bouwlaag



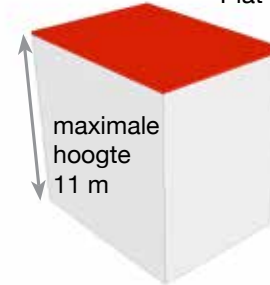
Derde laag minimum grondvlak
70% van tweede bouwlaag



Minimaal twee bouwlagen



Maximaal drie bouwlagen



Goothoogte en afdekking



Herkenbaar hoofdvolume

Bouwwolume: zie schema's pagina 20

- Het volume van de woning heeft een rechthoek als basis.
- De tweede bouwlaag heeft een minimaal grondvlak van 70% van het grondvlak van de eerste bouwlaag
- De mogelijke derde bouwlaag heeft een minimaal grondvlak van 70% van het grondvlak van de tweede bouwlaag
- Het volume bestaat minimaal uit 2 bouwlagen.*
- Het volume bestaat maximaal uit 3 bouwlagen.*
- Het volume heeft een hoogte van maximaal 11 meter.
- Het volume wordt plat afgedekt.

Erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied aan landzijde

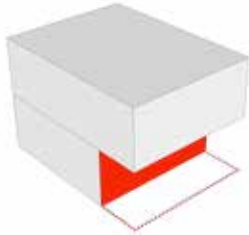
- Aan de landzijde moet de erfgrans worden voorzien van een gebouwde erfafscheiding.
- De erfafscheiding heeft een maximale hoogte van 1 meter.
- De erfafscheiding sluit qua uitstraling en materiaalgebruik aan bij de eerste bouwlaag van het hoofdvolume.



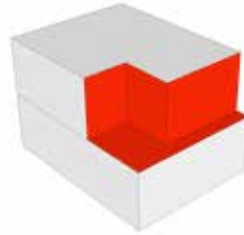
* Hierbij horen aanvullende regels ten aanzien van de architectonische expressie (pag. 19-41)

Opbouw bouwvolume

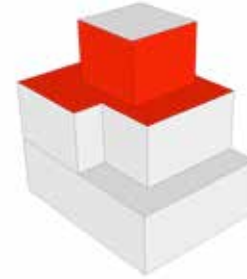
Aanwijzingen voor de opbouw van het bouwvolume en het toepassen van *setback*



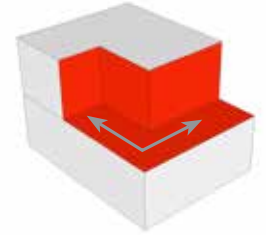
Setback bouwlaag 1



Setback bouwlaag 2

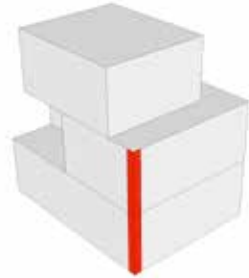


Setback bouwlaag 3

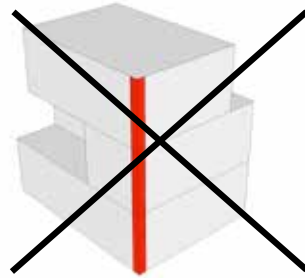


Setbacks op een verdieping moeten op elkaar aansluiten

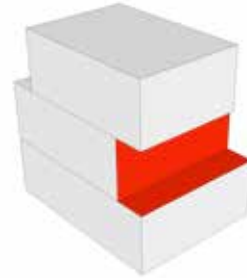
Bewaking wijze van opbouw toepassing *setbacks*



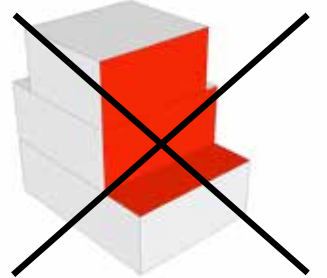
Aaneensluitende hoek over maximaal twee bouwlagen



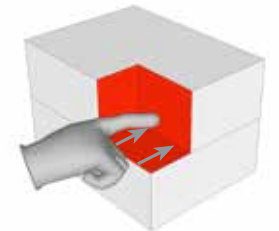
Aaneensluitende hoek over drie bouwlagen niet gewenst



Setback over één laag



Setback over twee aansluitende lagen niet gewenst



'Induwen' hoofdvolume (*setback*)

Opbouw bouwvolume

- Bij 2 of meer *setbacks* op een bouwlaag moeten de *setbacks* op elkaar aansluiten waardoor ze op een hoek beleefbaar worden.
- Op de hoeken mogen maximaal 2 bouwlagen aaneensluiten.
- De *setback* mag niet plaatsvinden over 2 aaneengesloten bouwlagen.
- Een bouwlaag is altijd uitgelijnd met minimaal één gevel.

Architectonische expressie

- De woning heeft een moderne uitstraling. Het beeld wordt bepaald door afwisseling in materiaalgebruik en het contrast tussen architectonische expressie van de waterzijde en de landzijde.
- De gevel aan de waterzijde heeft een open karakter.
- De gevel aan de landzijde heeft een gesloten karakter.
- De gevelindeling aan de landzijde is herkenbaar als samenhangend geheel.
- De detaillering(daklijsten, dakranden, gevelopeningen, trappen, relingen, balkons, e.d.) is modern, passend bij de architectonische expressie van het hoofdvolume.
- De gevels krijgen een overwegend horizontale geleiding.



Architectonische expressie aan de open waterzijde

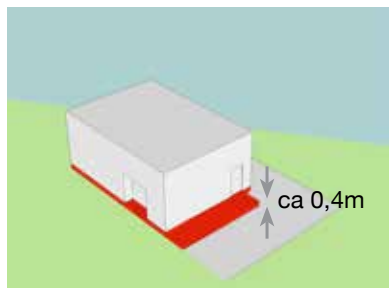


Architectonische expressie aan de dichte landzijde

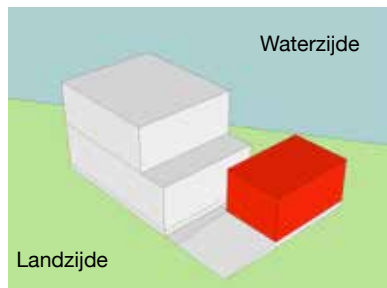


Spel van setbacks

Bijgebouw en aan- en uitbouw



Hoogteverschil



Bijgebouw



Hoogteverschil bij huidige woningen Noordereiland



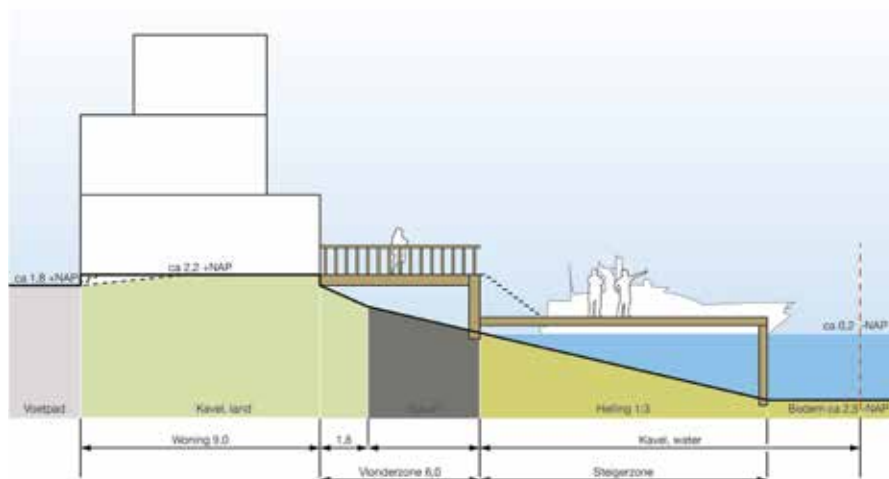
Hoogteverschil opgelost binnen volume

Entree

- De hoofdentree van de woning ligt op de begane grond en heeft een directe relatie met het maaiveld.
- Het hoogteverschil tussen het vloerpeil en het maaiveld wordt binnen het bouwvlak opgelost.

Bijgebouw

- Binnen het bouwvlak (12 x 9 meter) mag een bijgebouw worden gerealiseerd.
- Het bijgebouw is plat afgedekt en heeft een maximale goothoogte van 4 meter.
- Het bijgebouw is in het ruimtelijk beeld ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Het bijgebouw sluit aan bij de architectonische expressie van het hoofdvolume.



Doorsnede woning en vlonder- en steigerzone; oplossing hoogteverschil tussen maaiveld en vloerpeil is suggestief



Transparante opbouw tbv ontsluiting dakterras

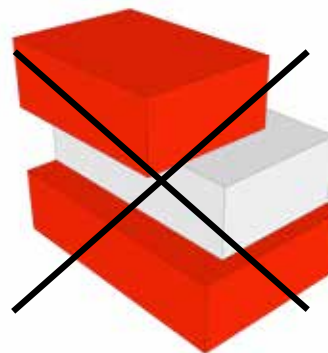


Kleur- en materiaalgebruik

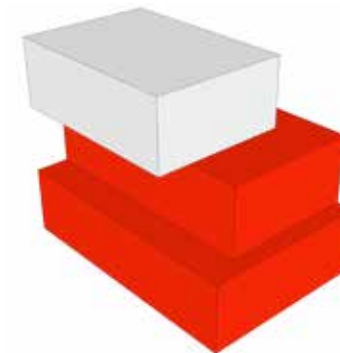


Materiaal- en kleurgebruik

- Voor het open karakter van de gevel aan de waterzijde bestaat deze in hoofdzaak uit een combinatie van glas en hout of glas en staal.
- Aan de landzijde bestaat de materialisatie van de gevel (naast de gevelopeningen) uit metselwerk, stucwerk en/of hout.
- De gevels aan de landzijde bestaan uit maximaal 2 materialen. Hierbij moet de middelste bouwlaag altijd aansluiten op het materiaalgebruik van de onderste of de bovenste bouwlaag.
- Het gebruik van felle en reflecterende kleuren in de gevel is niet toegestaan.



De middelste bouwlaag mag niet in een ander materiaal uitgevoerd worden dan de bovenste of onderste bouwlaag.



De twee onderste of de twee bovenste bouwlagen moeten in dezelfde materialisatie uitgevoerd worden



Balkons, dakterrassen en relingen

Buientrappen en relingen



Balkons, dakterrassen en trappen

- Zie referenties op pagina 28 en 29



Randen en relingen vlonders



Deuren en openingen aan het water



Vlonders



Vlonders



Vlonders





Vlonders

- Binnen de vlonderzone mogen vlonders worden gerealiseerd.
- Vlonders mogen worden voorzien van een reling.
- De vormgeving van de vlonder en de reling moet passen bij de architectonische expressie van het gebouw.
- De vlonders zijn gemaakt van blank hout.

Steigers

- Binnen de steigerzone mogen steigers worden gerealiseerd.
- De vormgeving van de steigers moet passen bij de vormgeving van de vlonders.
- De steigers hebben een maximale breedte van 2 meter.
- De steigers mogen niet worden voorzien van een reling.
- Langs de steigers mogen geen palen staan.
- De steigers zijn gemaakt van blank hout.

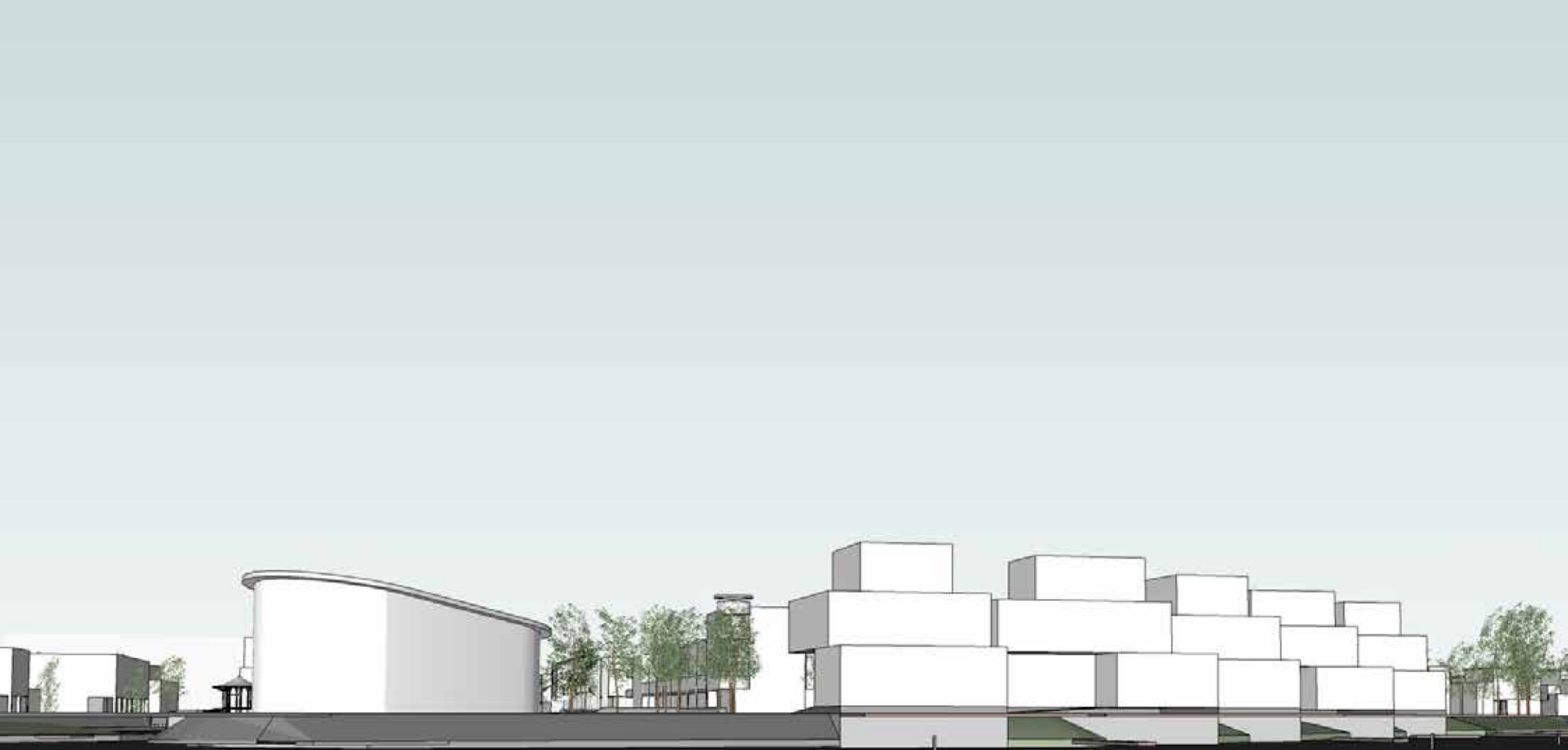


Steigers



Afscherming steigerzone

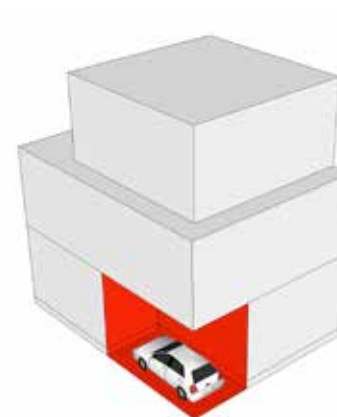
Voorzieningen voor waterrecreatie





Parkeren

- Minimaal 1 parkeerplaats moet inpandig worden opgenomen in het hoofdvolume. Dit mag als garage of als opening in het gebouw.
- De entree van de parkeergarage maakt deel uit van de de architectuur en vormt een eenheid met de entree van de woning.
- Indien het parkeren in een opening in het gebouw plaatsvindt moet het hoofdvolume van de woning herkenbaar blijven. De opening maakt hier deel van uit.



Inpandig parkeren in setback



Uitstraling parkeren in het gebouw



Parkeren in het gebouw











Referenties maritieme uitstraling havenkantoor en horeca

Referenties moderne uitstraling - openheid naar het water

Referenties vormgeving als zelfstandige herkenbaar object

Referenties vorm en detaillering

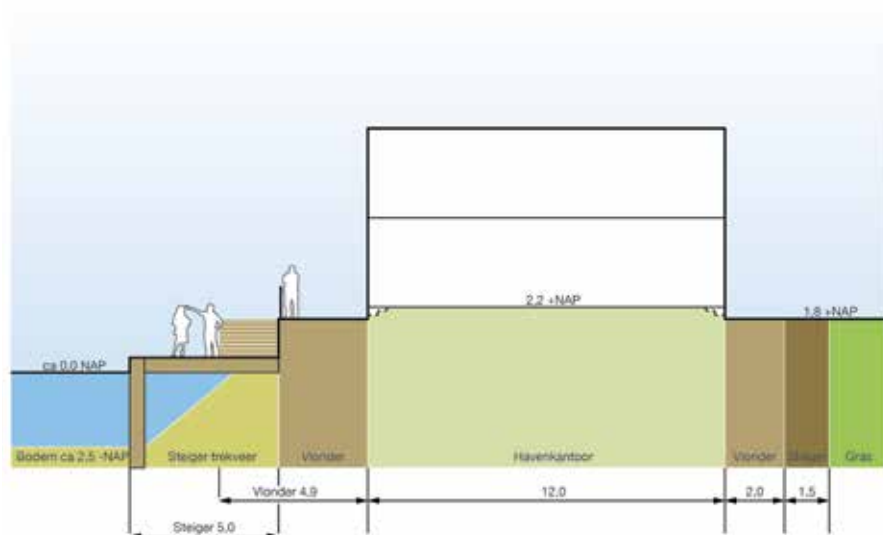
Beeldkwaliteitseisen havengebouw

Oriëntatie en accenten

- Het gebouw vormt een accent op stedenbouwkundig niveau en moet zich daarom onderscheiden van zijn omgeving door middel van materiaalgebruik een architectonische expressie. Het gebouw moet een aantrekkelijke werking hebben vanuit het dorpscentrum en markeert de entree van de Aanloophaven.
- Het gebouw ligt vrij in een parkachtige omgeving en heeft een alzijdige oriëntatie.
- Het gebouw heeft een herkenbare relatie met het water.

Rooilijn en bouwgrenzen

- Het gebouw staat binnen het bouwvlak.
- Het gebouw staat in de aangegeven rooilijnen aan de zijde van Noordereiland.
- Het gebouw heeft een maximaal grondvlak van 185 vierkante meter en een maximaal aantal bruto vloeroppervlakte van 250 vierkante meter.



Doorsnede havenkantoor en vlonder ter hoogte van trekpunt

Bouwwolume

- Het gebouw heeft een maximale bouwhoogte van 8 meter.
- Het bouwvolume loopt herkenbaar op richting de Voorhaven, waardoor een de oriëntatie op het water wordt versterkt en het gebouw een duidelijke kop naar het water vormt en de entree van de Aanloophaven markeert.

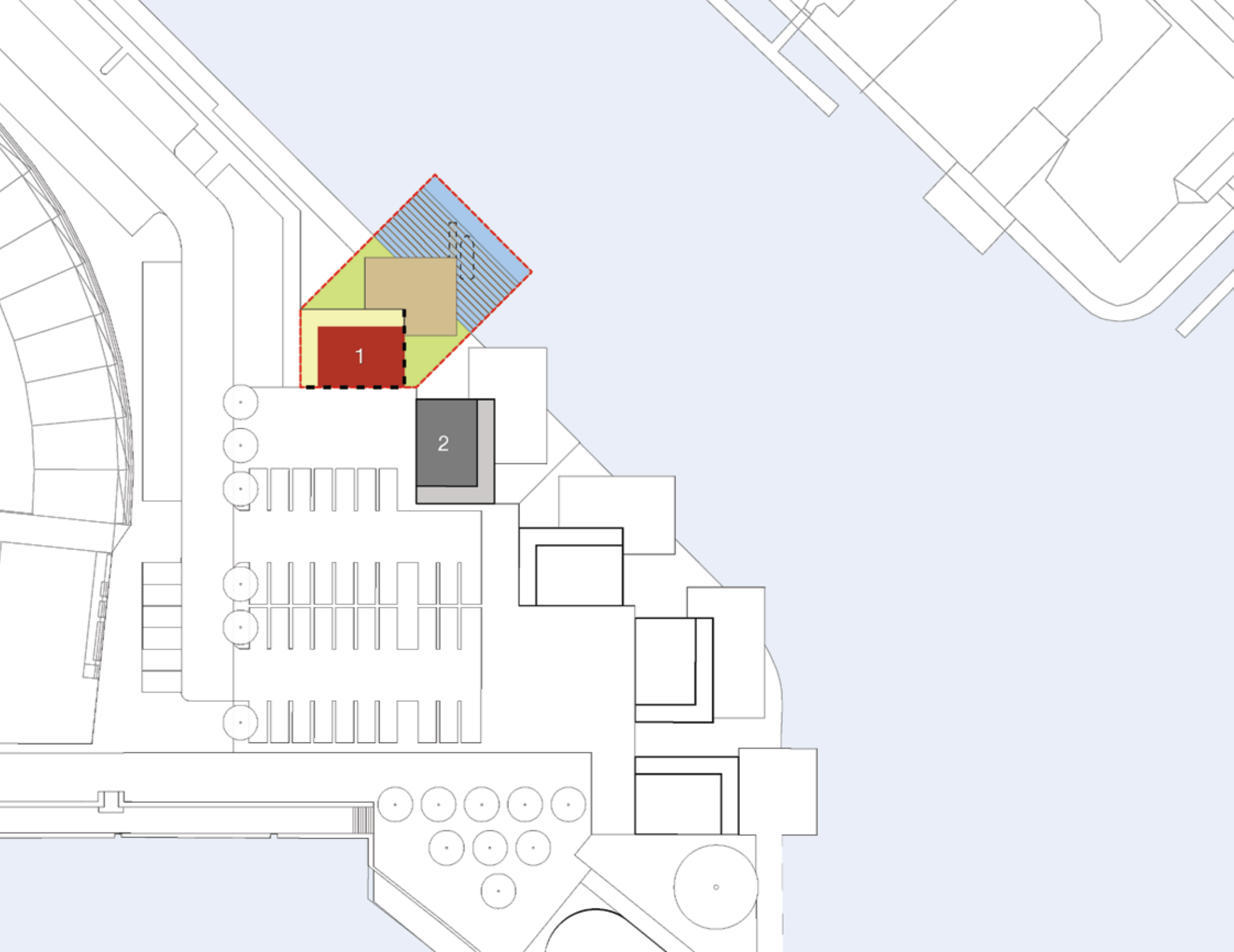
Architectonische expressie

- Het gebouw heeft een moderne, maritieme en expressieve uitstraling.
- Het beeld wordt bepaald door de herkenbare ronde vorm op de koppen.
- Het gebouw heeft een open karakter en vormt een herkenbaar samenhangend volume.
- Een eventuele dakoverstek is ondergeschikt aan de architectonische expressie van het gebouw en maakt hier herkenbaar deel van uit.
- De detaillering is modern en past bij de architectonische expressie.
- Installaties, afvoer en opslag maken integraal deel uit van het ontwerp.
- De inrichting van het terras en vlonders is hoogwaardig.






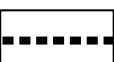





Referenties kleur- en materiaalgebruik

Referenties moderne uitstraling - openheid naar het water



KAVELPASPOORT

Legenda

-  Kavel
-  Bouwvlak
-  Bebouwing: minimaal 2 bouwlagen, maximaal 3 lagen tot 11 meter
-  Rooilijn
-  Tuin
-  Vlonderzone
-  Steigerzone
-  Buurkavel in ruimtelijke eenheid
-  Water

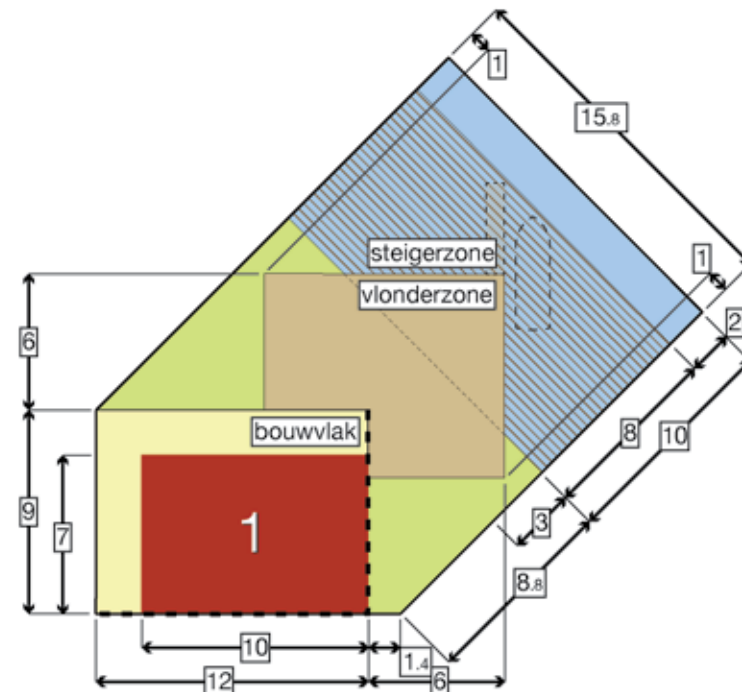
Oppervlakte

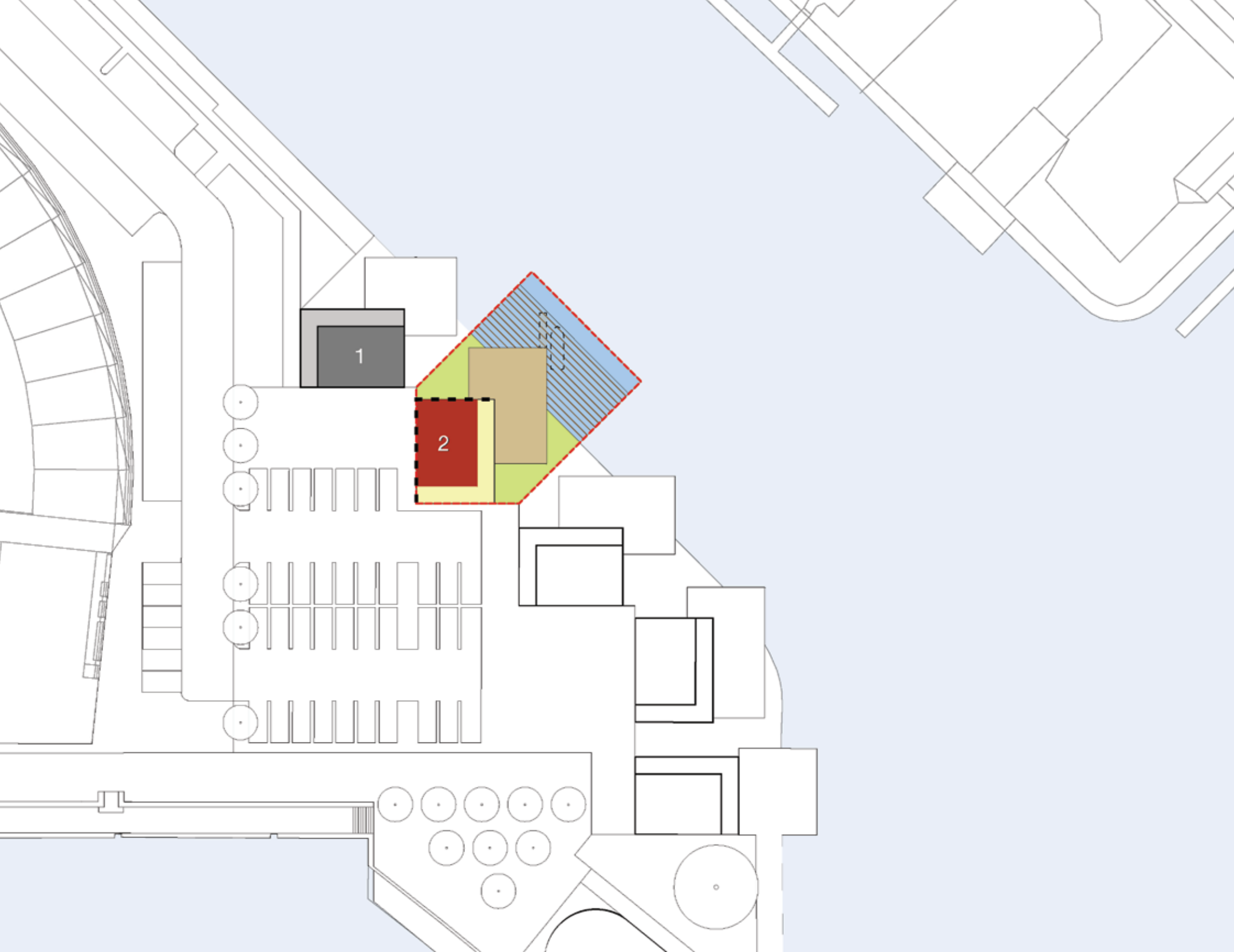
kavel	384 m ²
deel land	225 m ²
deel water	159 m ²

Kavelpaspoort woning 1


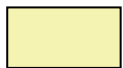

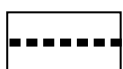




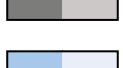
Woning 1 ligt aan de noordwestzijde van het plangebied en vormt een kop naar de ontsluitingsweg Noordereiland. De woning is aan deze zijde beeldbepalend. Woning 1 vormt een ruimtelijke eenheid met woning 2. Woning 1 mag hierbij geen kopie zijn van of variant zijn op woning 2 of één van de andere woningen. Voor de architectonisch uitwerking van woning 1 gelden de regels uit het hoofdstuk beeldkwaliteit (pag. 19-37).

Minimaal 1 parkeerplek op eigen terrein





Legenda

	Kavel
	Bouwvlak
	Bebouwing: minimaal 2 bouwlagen, maximaal 3 lagen tot 11 meter
	Rooilijn
	Tuin
	Vlonderzone
	Steigerzone
	Buurkavel in ruimtelijke eenheid
	Water

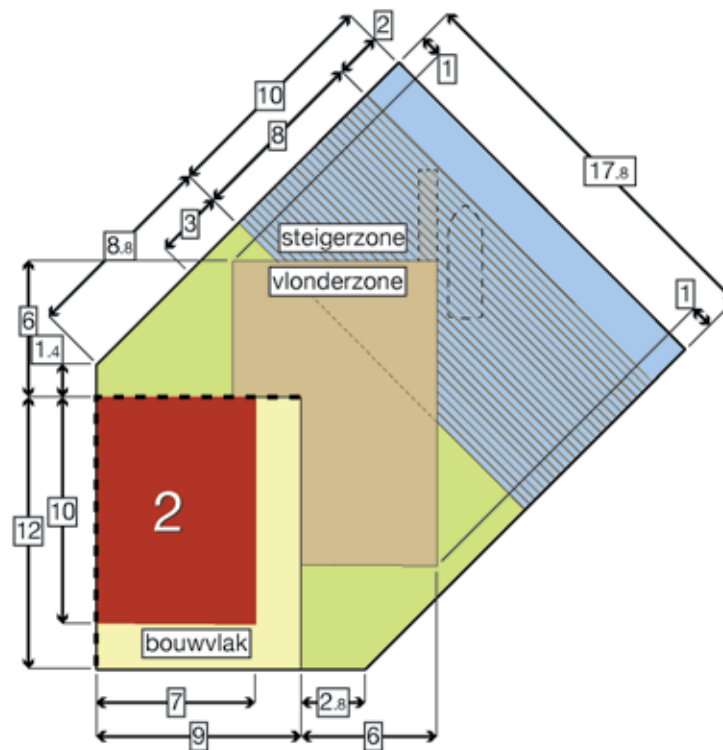
Oppervlakte

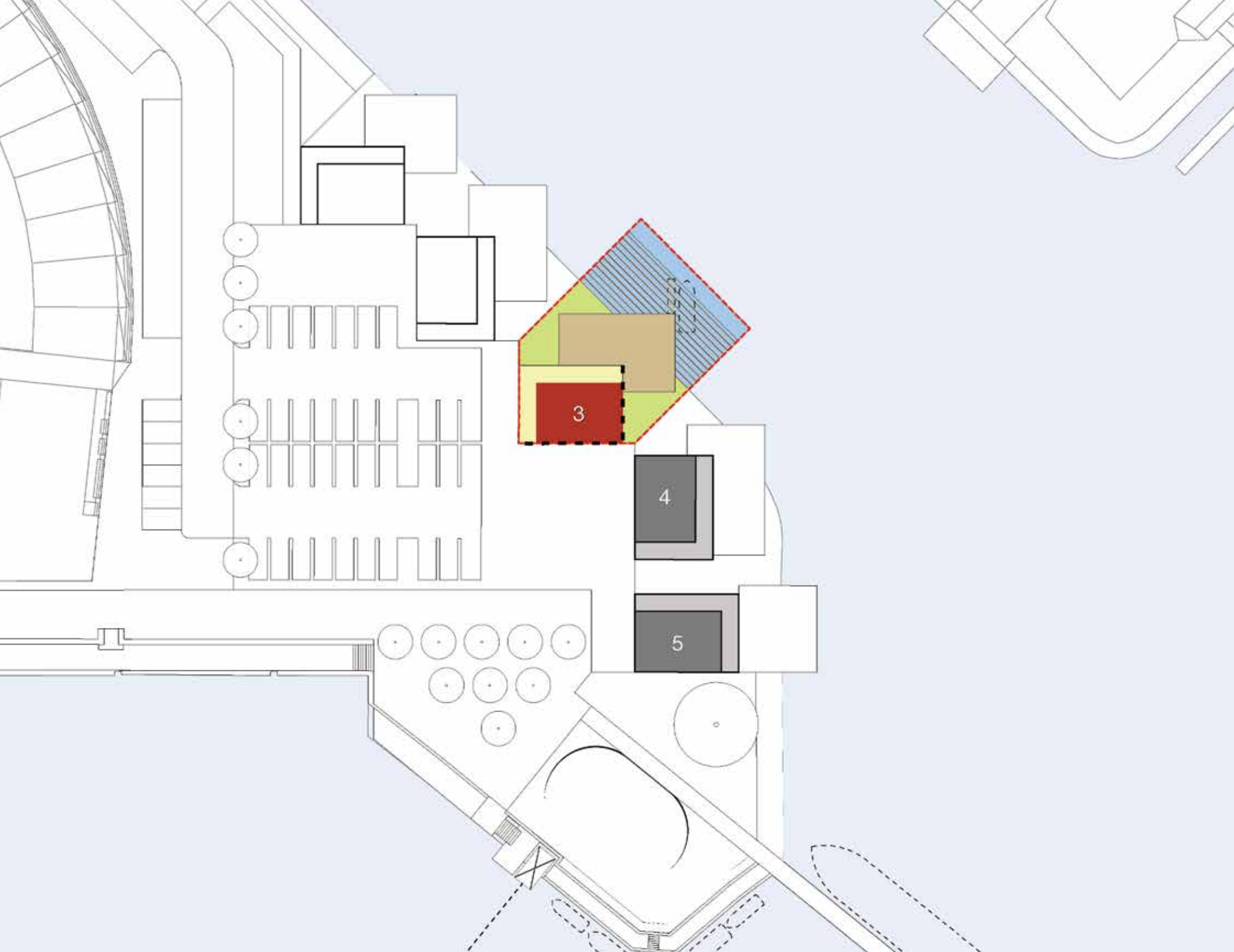
kavel	425 m ²
deel land	246 m ²
deel water	179 m ²

Kavelpaspoort woning 2


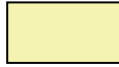







Woning 2 vormt een ruimtelijke eenheid met woning 1. Woning 2 mag hierbij geen kopie zijn van of variant zijn op woning 2 of één van de andere woningen. Voor de architectonisch uitwerking van woning 2 gelden de regels uit het hoofdstuk beeldkwaliteit (pag. 19-37).

Minimaal 1 parkeerplek op eigen terrein





Legenda

	Kavel
	Bouwvlak
	Bebouwing: minimaal 2 bouwlagen, maximaal 3 lagen tot 11 meter
	Rooilijn
	Tuin
	Vlonderzone
	Steigerzone
	Buurkavel in ruimtelijke eenheid
	Water

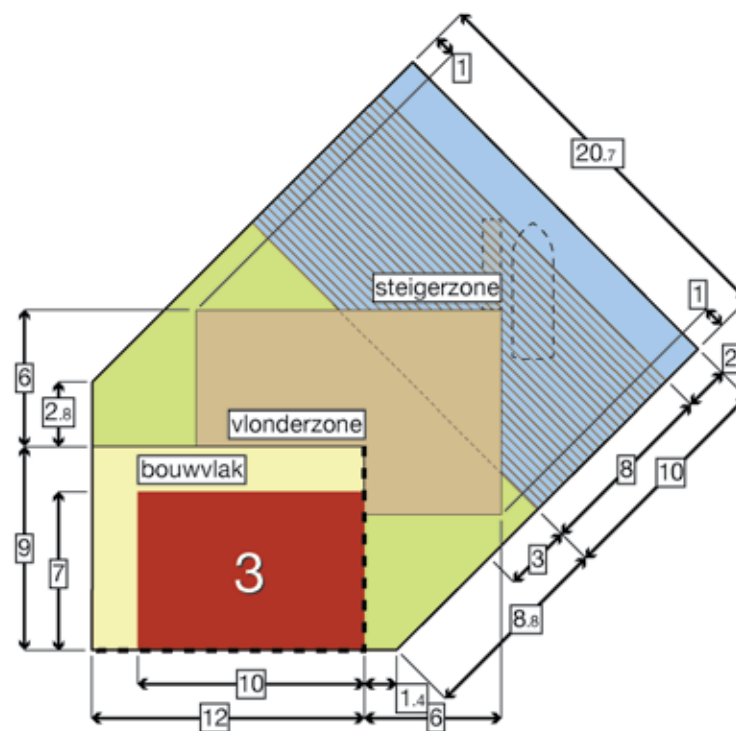
Oppervlakte

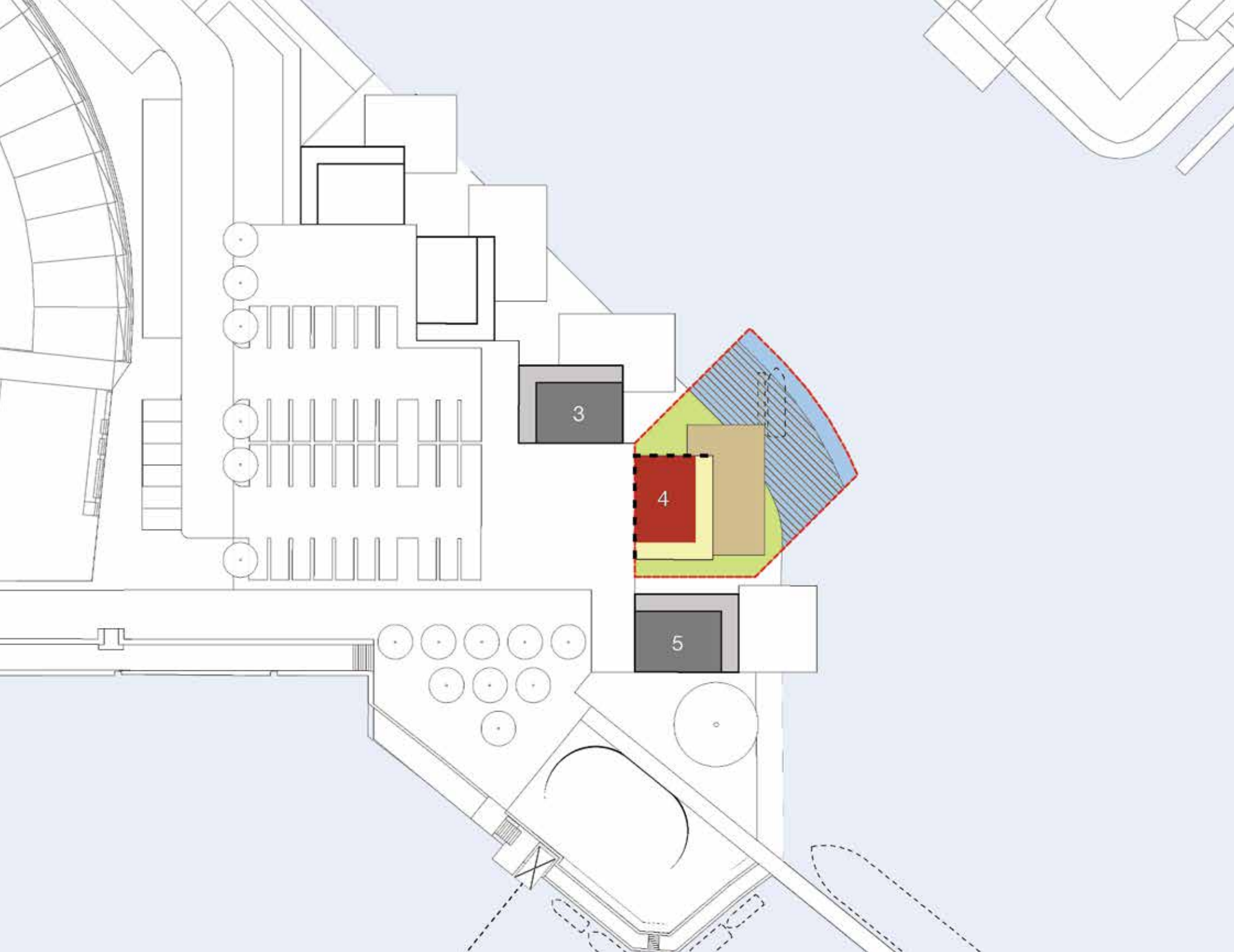
kavel	425 m ²
deel land	246 m ²
deel water	179 m ²

Kavelpaspoort woning 3




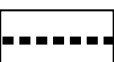





Woning 3 ligt in het midden van het plangebied en vormt een ruimtelijke eenheid met woning 4 en woning 5. Woning 3 mag hierbij geen kopie zijn van of variant zijn op één van de andere woningen. Voor de architectonisch uitwerking van woning 3 gelden de regels uit het hoofdstuk beeldkwaliteit (pag. 19-37).

Minimaal 1 parkeerplek op eigen terrein





Legenda

	Kavel
	Bouwvlak
	Bebouwing: minimaal 2 bouwlagen, maximaal 3 lagen tot 11 meter
	Rooilijn
	Tuin
	Vlonderzone
	Steigerzone
	Buurkavel in ruimtelijke eenheid
	Water

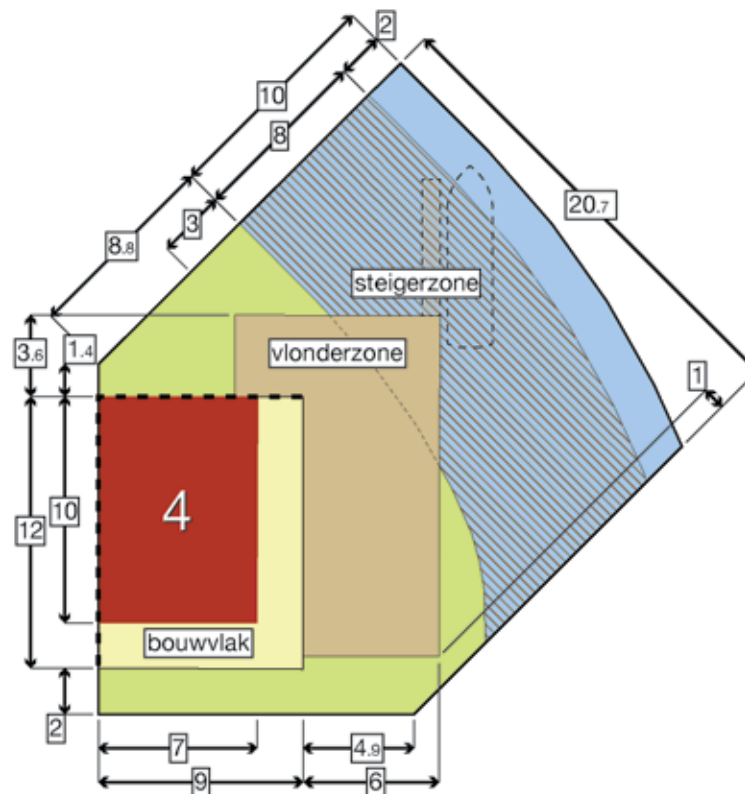
Oppervlakte

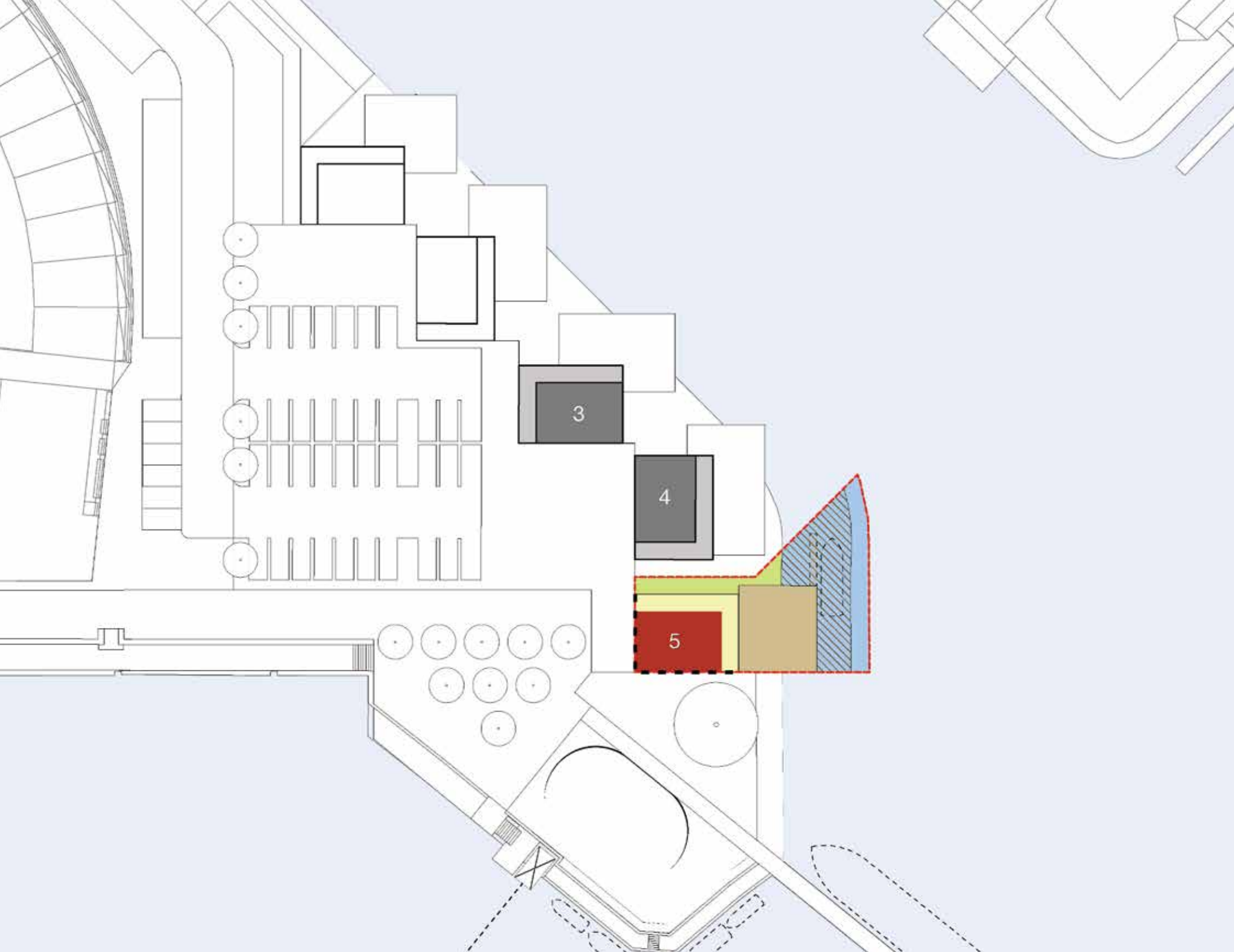
kavel	490 m ²
deel land	276 m ²
deel water	214 m ²

Kavelpaspoort woning 4


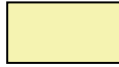







Woning 4 ligt op de noordoostelijke hoek van het Noordereiland en vormt een ruimtelijke eenheid met woning 3 en woning 5. Woning 4 mag hierbij geen kopie zijn van of variant zijn op één van de andere woningen. Voor de architectonisch uitwerking van woning 4 gelden de regels uit het hoofdstuk beeldkwaliteit (pag. 19-37).

Minimaal 1 parkeerplek op eigen terrein





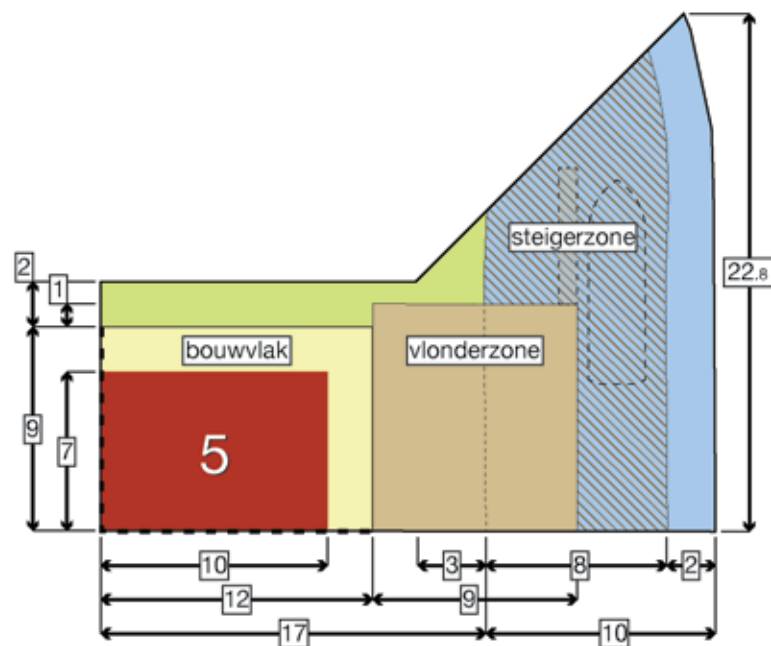
Legenda

	Kavel
	Bouwvlak
	Bebouwing: minimaal 2 bouwlagen, maximaal 3 lagen tot 11 meter
	Rooilijn
	Tuin
	Vlonderzone
	Steigerzone
	Buurkavel in ruimtelijke eenheid
	Water

Kavelpaspoort woning 5

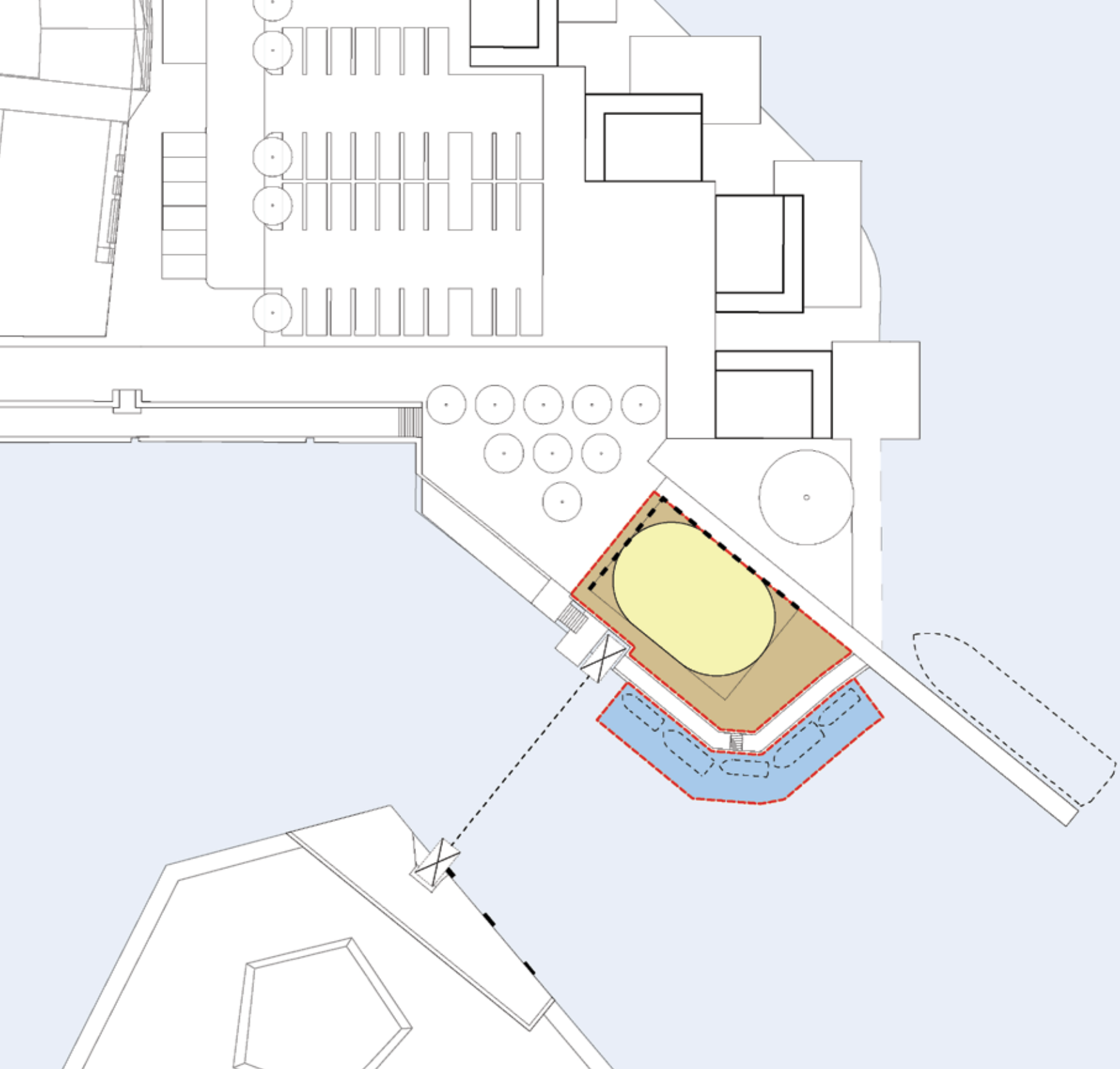
Woning 5 ligt op de kop van de bebouwingsrand en bepaald het ruimtelijk beeld vanaf de Havenkade. Woning 5 vormt een ruimtelijke eenheid met woning 3 en woning 4. Woning 5 mag hierbij geen kopie zijn van of variant zijn op één van de andere woningen. Voor de architectonisch uitwerking van woning 5 gelden de regels uit het hoofdstuk beeldkwaliteit (pag. 19-37).

Minimaal 1 parkeerplek op eigen terrein










Oppervlakte

kavel	380 m ²
deel land	191 m ²
deel water	189 m ²



Legenda

	Kavel
	Rooilijn
	Bouwgrens
	Bouwvlak: 185 m ²
	Terraszone
	Aanlegzone
	Water

Kavelpaspoort havengebouw

Het havengebouw ligt midden in het park en maakt er herkenbaar deel van uit. Het gebouw is zowel in de beleving vanaf het water als in de beleving vanaf het dorpscentrum beeldbepalend. Voor de architectonisch uitwerking van het havengebouw gelden de regels uit het hoofdstuk beeldkwaliteit (pag. 38-41).

