

EXPLORIUS VASTGOEDONTWIKKELING

C01024.000225 | 13 januari 2014 | versie 1.3

Beeldkwaliteitsplan Naardereiland



Titel: Beeldkwaliteitsplan Naardereiland

Gemeente Naarden



Opdrachtgever:

Explorius Vastgoedontwikkeling namens Nijhuis Bouw



EXPLORIUS
VASTGOEDONTWIKKELING

contactpersoon

B. Goossens

Molendijk Noord 90a

7461JE

Rijssen

Opdrachtnemer:

ARCADIS landschapsarchitectuur



Rene Molenveld, projectleider

John Boon, landschapsarchitect

Pros ten Hove, architect

Ons kenmerk: C01024.000225

Uitgave: concept versie 0.2

Datum: 28 november 2013

© Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke wijze dan ook, daaronder begrepen gehele of gedeeltelijke bewerking van werk zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ARCADIS.



EXPLORIUS VASTGOEDONTWIKKELING

C01024.000225 | 1 november 2013 | versie 0.1

Beeldkwaliteitsplan Naardereiland



Inleiding

Op de kop van het Naarderbos wordt 'Naardereiland' ontwikkeld; een villapark, geïnspireerd door de rijke traditie van het Gooi. Hier komen 45 landhuizen in een groene setting en omringd door water.

Dit document heeft als doel de ambitie voor de beeldkwaliteit van Naardereiland vast te leggen. Het kan daarmee gebruikt worden als inspiratiebron voor de verdere uitwerking van onderdelen van het plan en ook als toetsingskader voor bijvoorbeeld de welstand.

Allereerst wordt in hoofdstuk 1 de status van dit Beeldkwaliteitsplan beschreven. In hoofdstuk 2 wordt een analyse van het gebied getoond. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het stedenbouwkundige en landschappelijke plan nader toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt de gewenste beeldkwaliteit van de architectuur in woord en beeld beschreven. Tot slot gebeurt dit in hoofdstuk 5 eveneens voor de openbare ruimte.



Inhoud

1. Borging kwaliteit	9
2. Analyse	13
context & plangebied	15
Karakteristiek Gooise Villaparken	17
3. Het plan	21
Ontwikkelingsrichting	22
Plankaart	26
Profielen	27
4.De architectuur	29
Beoogde beeldkwaliteit	30
Thematische beschrijving	34
5.De openbare ruimte	37





1. Borging kwaliteit

Borging beeldkwaliteit

Inspiratie

Deze nota is voorzien van beelden en schetsen en geldt als aanvulling op het bestemmingsplan. Dit Beeldkwaliteitsplan dient als inspiratiebron voor alle bij de ontwikkeling van het Naardereiland betrokken partijen. Dit stuk geeft nadrukkelijk de ambitie weer. Daarom is gekozen voor ontwerprichtlijnen in plaats van keiharde regels. Het plan beoogd daarmee voldoende vrijheid te bieden voor verdere uitwerking. Verwacht wordt dat gebruikers van dit Beeldkwaliteitsplan vanuit hun professie in staat zijn te analyseren en vervolgens te beargumenteren hoe zij zijn omgegaan met de beschreven ambities en op basis daarvan tot een optimaal ontwerp zijn gekomen.

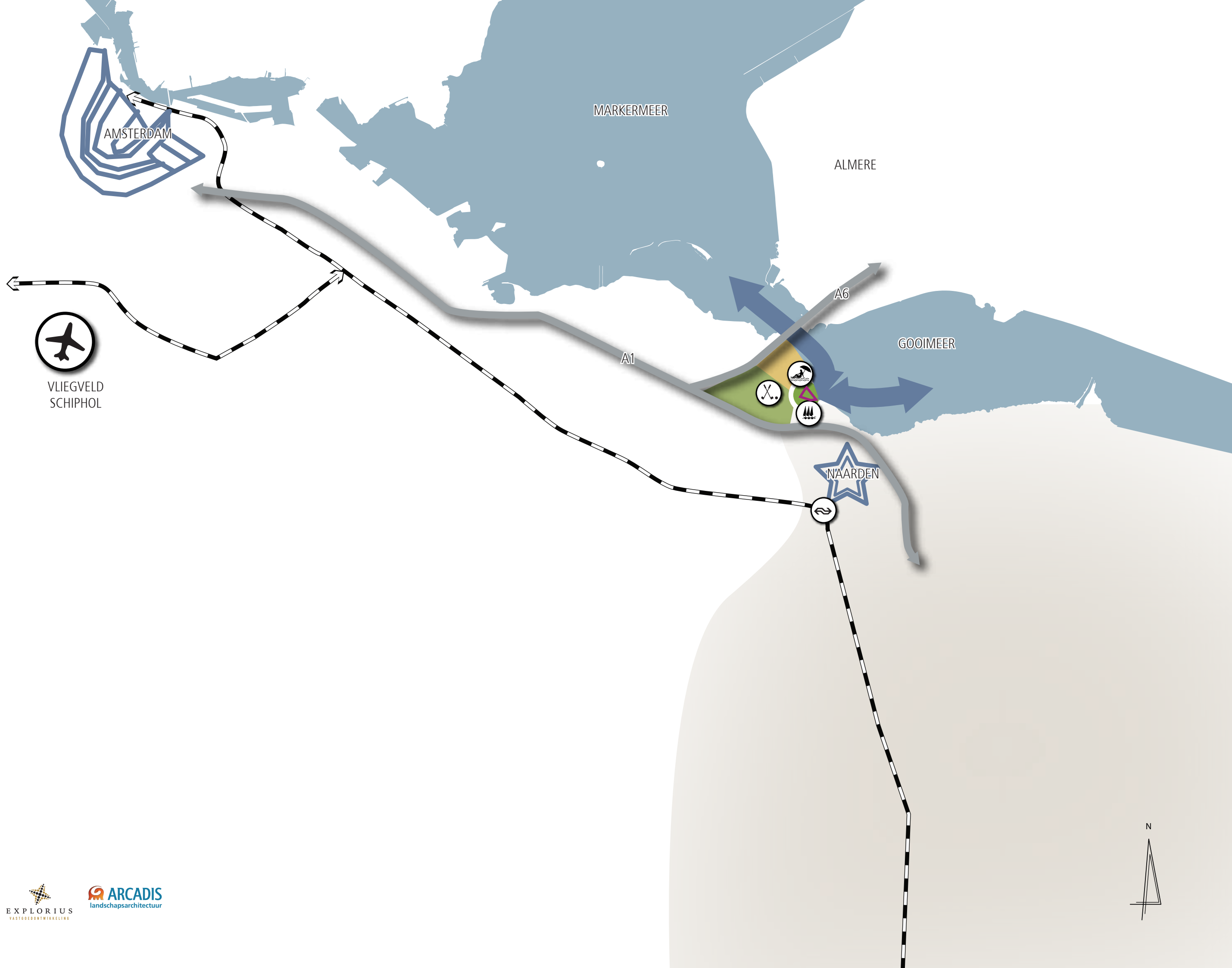
Toetsing

Tegelijkertijd biedt dit document de welstandscommissie handvaten voor haar toetsing. Het ambitiedocument geeft aan wat de belangrijke ontwerpopgaven zijn bij de verdere uitwerking, van zowel de openbare ruimte als de gebouwen, en biedt aanknopingspunten voor een kritisch vakinhoudelijk gesprek tussen welstandscommissie en architecten.





2. Analyse



Analyse context & plangebied

Ruimtelijke opbouw

Het gebied heeft een lange oeverlijn waardoor er op veel plekken contact is met het water. De bestaande weg heeft een fraaie gebogen lijn waardoor er een mooie picturale inscenering ontstaat; je kunt niet alles in één keer overzien maar krijgt al wandelend over de weg steeds een ander panorama voorgeschoteld. Dit wordt nog eens versterkt door de bestaande houtopstand die al behoorlijk volwassen is.



▲ bestaande waardevolle houtopstand

◀ Context plangebied

Hydrologie

Het peil van het Gooimeer varieert, afhankelijk van de winrichting, tussen 0,50 meter onder N.A.P. en 0,00 meter N.A.P.. De grondwaterstand fluctueert, zij het met enige vertraging, mee met dit peil. Het maaiveld ligt grotendeels hoger dan 1,25 meter boven N.A.P. zodat er voldoende drooglegging voor de woningen en wegen is. Slechts zeer plaatselijk is ophoging noodzakelijk. Bij noordwester storm kunnen hoge golven ontstaan in combinatie met hoog water. Het gebied hoeft echter niet bedijkt te worden. Wanneer eenvoudige maatregelen voor het schoonhouden van het regenwater worden genomen (zoals emissie van metalen voorkomen) kan dit onder vrij verval op het oppervlaktewater afstromen.

Ecologie

De lijnvormige, opgaande beplantingselementen zijn van belang voor de vleermuizen die in grote getale in dit gebied foerageren. Ze gebruiken deze elementen om zich te oriënteren. Bloeiende heesters als braam en vlier zijn belangrijk voor insecten die op hun beurt het voedsel vormen voor de vleermuizen. Ook de oevervegetatie is hierbij van belang.

Sociale veiligheid

De sociale veiligheid van het gebied zal door de toekomstige bewoning van het gebied toenemen. Bij de onderkant van de aangegeven range (15 woningen) is dit effect echter veel geringer dan bij de bovenkant (45 woningen). Wat ook opvalt is dat de route vanuit Naarden Vesting naar de Kop van het Naarderbos niet geheel verlicht is 's avonds.



▲ belangrijke vlieglijnen vleermuizen

Lokale ontsluiting

De plek is goed bereikbaar via de IJsselmeerweg die een directe verbinding vormt met de op- en afrit van de A1 en A6 (buiten de spits) en Naarden Vesting.

Bestaande beplanting

De bestaande beplanting heeft een volwassen status en bestaat uit gesloten bosopstanden en bijzondere solitaire bomen. Zowel juridisch als fysiek is het gebied geschikt voor woningbouw. Het in het huidige bestemmingsplan aangegeven bouwvlak biedt voldoende ruimte voor ontwikkeling en de grondslag en hoogteligging van het terrein zijn goed.



▲ begrenzing gebied (plangrens en bebouwingsvlak)



Karakteristiek Gooise Villaparken

Ontstaansgeschiedenis villaparken

Vanaf het midden van de 19de eeuw komt het agrarische systeem in het Gooi, net als in de andere zandgebieden in Nederland, onder druk te staan. Er verschijnen machtige concurrenten op de markt. De opkomst van Amerika als graanland en Australië als leverancier van wol betekent het einde van het autarkische landbouwsysteem met engen (akkers), meenten (weidegrond), heidevelden (voor het weiden van heideschapen en –koeien) en bossen (geriefhout). In de periode daarvoor tracht men door schaalvergroting nog het hoofd boven water te houden. Het gevolg is dat door overbegrazing de heide zich niet meer kan herstellen en de zandbodem gaat verstuiven. Het verstuiven wordt tegen gegaan door de aanplant van naaldhout. Dit hout voorziet tevens in de behoefte aan stuthout voor de mijnen in Zuid Limburg.

In eerste instantie wordt het Gooi een verblijfplaats voor rijke stedelingen gedurende de zomermaanden. Door de komst van spoorlijnen en tramwegen wordt het aantrekkelijk de stad vaker te ontvluchten. Doordat men elkaar in de beter gestelde kringen goed kent ontstaat al snel een netwerk van grondspeculanten, architecten

en aannemers die brood zien in de lage grondprijzen en de lage belastingen enerzijds en de gezonde buitenlucht anderzijds. Zij slaan de handen in één om villaparken te ontwikkelen.

De villaparken worden, in tegenstelling tot villawijken, als geheel ontworpen en aangelegd op grond van een plan, dat door één exploitatiemaatschappij wordt ontwikkeld. Tuin- en landschapsarchitecten spelen een belangrijke rol, zowel voor het park als geheel als voor de individuele kavel. De bewoners willen wonen in een rustige omgeving met veel natuur en ‘belommerde’ wandelingen kunnen maken. In de Gooische villaparken ontstaat een eigen architectuurstijl: de Gooische Landhuisstijl.

Gooische landhuisstijl

De Gooische landhuisstijl (ook wel ‘romantisch expressionisme’ genoemd) komt tot bloei in het begin van de twintigste eeuw. Laren, dat tot de zeventiger jaren van de vorige eeuw maar een klein dorpje is van boeren en wevers, wordt aan het einde van de 19de eeuw ontdekt door de schilder Jozef Israëls (1824-1911), die getroffen wordt door de ongereptheid en schoonheid ervan. Door de aanleg in 1874 van de Gooische Stoomtram worden de Gooise dorpen makkelijk bereikbaar voor kunstenaars. De ‘Larense School’ in de schilderkunst beïnvloed vervolgens architecten. Inspiratie wordt enerzijds geput uit

de couleur locale (oude boerderijen) en anderzijds juist uit meer exotische voorbeelden die men leert kennen door het maken van reizen. Ook is er een sterk verwantschap met de architectuurleer van de Amsterdamse School.

De oude boerderijen in het Gooi, zogenaamde ‘zijbaanders’, hebben soms fraaie gevels, met getoogde baksteenversieringen boven de vensters. Opvallend is de zogenaamde kamelenrug. Deze “bult” vormt de overgang tussen het hogere voorhuis en het lagere stalgedeelte. De slechte staat van veel boerderijen in de 19de en vroeg 20ste eeuw zorgt bovendien voor golvende nokken. Dit wordt in die tijd gezien als zeer schilderachtig. In rietgedekte villa’s in het Gooi uit het begin van de 20ste eeuw vind je dan ook vaak ‘samengestelde’ daken terug die geïnspireerd zijn op deze boerderijdaken.

De Gooische landhuisstijl zoekt nadrukkelijk een verbinding met de natuur. Typische stijlkenmerken zijn: samengestelde daken, het gebruik van traditionele materialen zoals riet, dakpannen, schoon metselwerk en hout en een roedeverdeling in de houten raamkozijnen. Bekende architecten uit die tijd, die in deze stijl ontworpen hebben, zijn onder meer Th. Rueter, W. Hamdorff en J.C. van Epen.



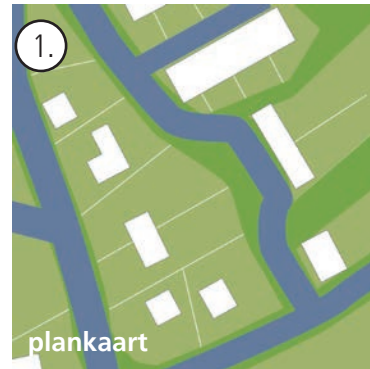
▲ Typische Gooise 'zijbaander'

◀◀ historische kaart 1752 Het Gooi

◀ 2013 villawijken in Het Gooi (de cijfers verwijzen naar de casestudies op de volgende pagina)

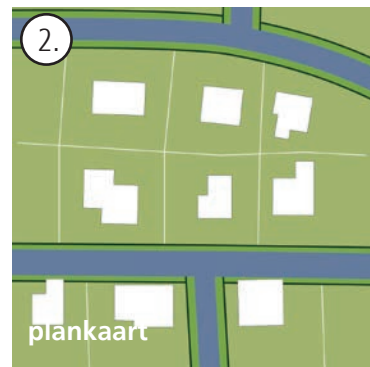
Trompenberg, Hilversum

- 6 vrijstaande villas en 6 geschakelde woningen op 1 hectare.
- openbaar groen is bestaand landgoed.
- kenmerkende karakteristiek betreft de inpassing van nieuwe gebouwen in bestaand groen.



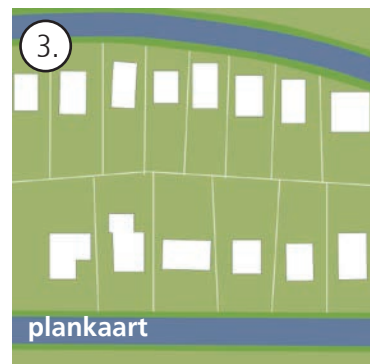
Torenlaan, Hilversum

- 9 vrijstaande villas op 1 hectare
- Smal wegprofiel met hoge hagen.
- kenmerkende karakteristiek betreft bebouwing midden op de kavel.



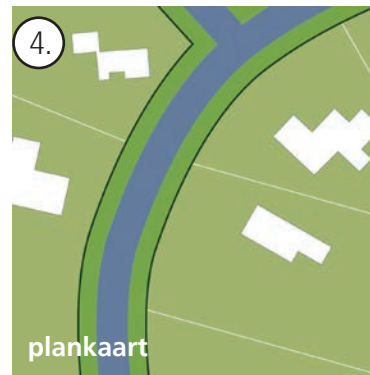
Van Lenneplaan, Hilversum

- 14 vrijstaande op 1 hectare.
- ruim straatbeeld met trottoir.
- kenmerkende karakteristiek betreft hoge dichtheid met een groen wijkbeeld.



Regentesselaan, Hilversum

- 4 vrijstaande villas op 1 hectare.
- Zeer ruim groen wegprofiel met grasbermen met hagen.
- kenmerkende karakteristiek betreft ruim opgezette villawijk aan de rand van Hilversum.



Stedenbouwkundige karakteristiek

De villaparken zijn bijna altijd ontworpen volgens de landschapstijl en soms in de zogenaamde gemengde stijl waarbij gebogen lijnen worden gecombineerd met meer formele elementen. De ruimtelijke opbouw kenmerkt zich door een continuïteit van zichtlijnen, taferelen en vista's. De structuur is asymmetrisch en de compositie schilderachtig. Er is contrast tussen gebouw en park maar de grenzen tussen de openbare en privé ruimtes zijn vaag. Harmonie en natuurgenoet zijn belangrijk. De wegen zijn haast nooit recht zijn maar kennen eerder een informele gebogen lijn. De rooilijnen liggen relatief ver naar achter waardoor er diepe voortuinen ontstaan die mede het beeld van de openbare ruimte bepalen. De rooilijnen verspringen vaak ook zodat woningen vanaf de openbare weg 'overhoeks' ervaren kunnen worden. De auto's worden vooral op eigen terrein geparkeerd en informeel op (half verharde) stroken langs de openbare weg. Onbebouwd overheerst zowel in de wijk als op de kavel (circa 25% bebouwd). De woningen vormen een compositorisch geheel (ensemble). Villa's op markante plekken, zoals kruisingen, hebben een meerzijdige oriëntatie. De nokrichting is afwisselend evenwijdig aan en haaks op de rooilijn.

Landschappelijke karakteristiek

De landschappelijke middelen die vaak zijn toegepast in Gooische villaparken zijn boomgroepen ('clumps'), terreinglooiingen, grasbermen en hagen. De boombeplanting bestaat meestal uit een mix van inheemse (eik, beuk, linde) en meer exotische soorten en zowel uit bladverliezende als wintergroene bomen. Het hart van de villaparken is informeel gecultiveerd (wegen met brede bermen) terwijl de randen meer natuurlijk zijn (overvloeiend in het landschap; vaak bos of heidevelden).

Architectonische karakteristiek

Hoewel de woningen binnen een Gooisch villapark vaak door verschillende architecten ontworpen zijn is er altijd sprake van een compositorisch geheel. Vaak betreft het villa's in de Gooische Landhuisstijl of de villastijl uit het begin van de 20ste eeuw. In latere parken ook wel internationaal modernistische villa's (meestal plat dak of lessenaar). Het hoofdgebouw bestaat uit één of twee verdiepingen met een kap waarbij de begane grond verdieping fysiek (of visueel) hoger is dan de eerste verdieping. Het hoofdgebouw is altijd dominant ten opzichte van eventuele bijgebouwen. Het materiaalgebruik is traditioneel: schoon metselwerk van baksteen, hout, dakpannen of riet.



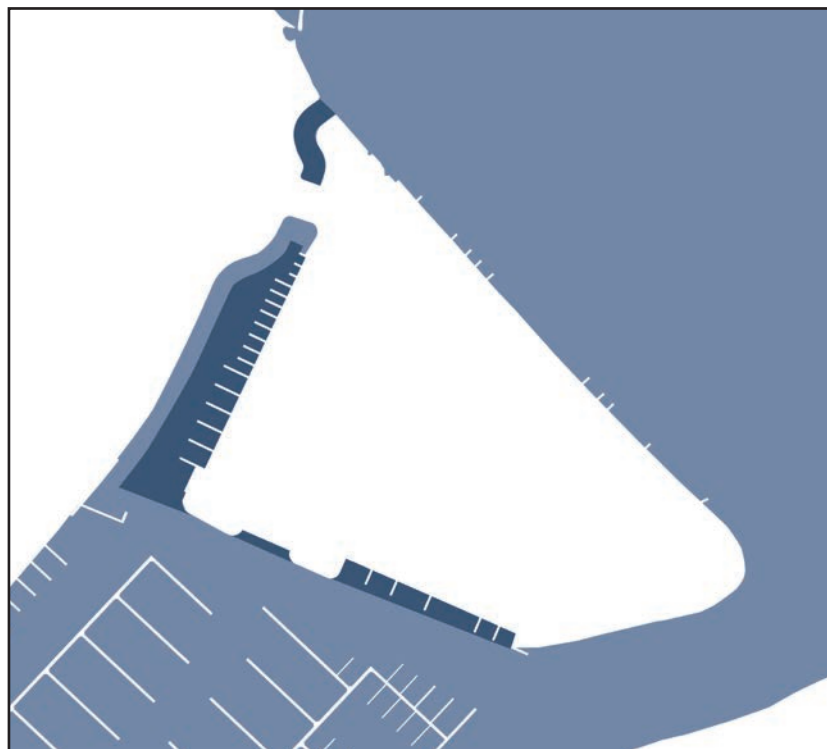


3. Het plan

Ontwikkelingsrichting

1. Versterken van het eilandgevoel

Het eilandgevoel wordt versterkt door water toe te voegen aan de westzijde van het gebied. Voor iedere villa is er bovendien een plek beschikbaar in één van de eigen jachthavens van het Naardereiland.



▲ Toekomstige waterstructuur

2. Behoud van bossfeer

Door veel van de bestaande bomen te behouden blijft de bossfeer op het eiland behouden. Een karakterboom (populier) moet wijken bij de nieuwe haven, de overige worden behouden. Bestaande boomgroepen worden zoveel mogelijk ingepast op de toekomstige kavels. Bovendien worden nieuwe bomen toegevoegd. Dit zullen met name wintergroene, bloeiende en meer exotische soorten zijn om de seizoen beleving te vergroten en het villaparkkarakter te versterken, zodat het ook in de winter een prettig gevoel geeft.



▲ Toekomstige bomenlaag

3. Behoud en versterken van ecologische waarden

De belangrijkste ecologische waarde van het gebied is dat grote groepen vleermuizen er foerageren. In het plan worden lijnvormige, opgaande beplantingen en oevervegetaties, beide van belang voor de vleermuizen, behouden. De nieuwe jachthaven krijgt aan de westzijde een natuurlijke oever waardoor extra foerageergebied ontstaat. De toevoeging van bloeiende bomen en heesters heeft ook een positief effect. De openbare verlichting is zo gekozen en geplaatst dat zo min mogelijk uitstraling naar de oevers plaatsvindt.



▲ Behoud en versterken ecologische waarden

4. Heldere ontsluiting

Het gebied krijgt een heldere ontsluiting met informele, landschappelijke wegen die zowel door automobilisten als fietsers en wandelaars gebruikt worden. Langs deze wegen liggen brede grasbermen waarin in los verband solitaire bomen of boomgroepen staan. De wegen zijn zo gedimensioneerd dat ook de brandweerauto's en vuilniswagens zonder problemen door het gebied kunnen rijden.



▲ Toekomstige wegenstructuur

5. Parkeren

De norm is 2,0 tot 2,2 auto's per woning. Er zijn dus 90 à 99 parkeerplaatsen nodig. Alle kavels krijgen een dubbele oprit waarop twee auto's geplaatst kunnen worden en een garage (volgens de norm zijn dit $45 \times 1,8 = 81$ plaatsen). Dat betekent dat er maximaal 9-18 plaatsen in de openbare ruimte nodig zijn. Het plan voorziet thans in parkeren aan de openbare weg waardoor er voldoende ruimte is voor de benodigde parkeerplaatsen.



▲ Parkeren

6. Picturale encenering

De gebogen lijnen zorgen voor een spannende routing door een opeenvolging van ruimten. Door op een aantal plekken openingen te laten tussen de kavels ontstaan open vista's naar buiten waardoor men zich goed kan oriënteren en de route over het eiland altijd aantrekkelijk is. Ruimtelijk ervaart men vage grenzen (de tuinen doen mee in het groene beeld) en plastische vormen.



▲ Zichten

7. Afwisselende woonmilieu's

Er worden vier verschillende woonmilieu's gecreëerd:

- 1.Strandvilla's; deze villa's krijgen een eigen strandje aan het Gooimeer.
- 2.Watervilla's; deze villa's staan direct aan het water en hebben een privéhaven.
- 3.Havenvilla's: deze villa's kijken aan de voorkant uit op de collectieve jachthaven.
- 4.Bosvilla's; deze villa's staan in het boomrijke hart van het gebied en langs de groene oostrand.



▲ Woonmilieus

8. Verschillende typen woningen

Totaal worden 45 grondgebonden woningen in verschillende types. De hoofdtypen zijn: vrijstaande woningen en tweeonereenkapwoningen. Binnen deze types zal weer gevarieerd worden in grootte en architectonische verschijningsvorm.



▲ Verschillende type woningen (tekening indicatief)

9. Parels in de openbare ruimte

In de openbare ruimte worden een aantal bijzondere objecten of plekken gerealiseerd. In het bosachtige hart van het gebied komt een spannende boomhut die als ontmoetings- en speelplek gebruikt kan worden. Daarnaast is er op deze plek ruimte voor bijvoorbeeld een hockeyveldje. Bij de entree van de Naarder Jachthaven aan het Gooimeer komt een informeel en bescheiden uitzichtpunt dat tevens als een soort baken fungeert voor de boten die vanaf het Gooimeer de havenmond in willen varen. Langs de nieuw te maken jachthaven komt een brede steiger waar het goed flaneren is.



▲ Parels in de openbare ruimte

10. Verhogen sociale veiligheid

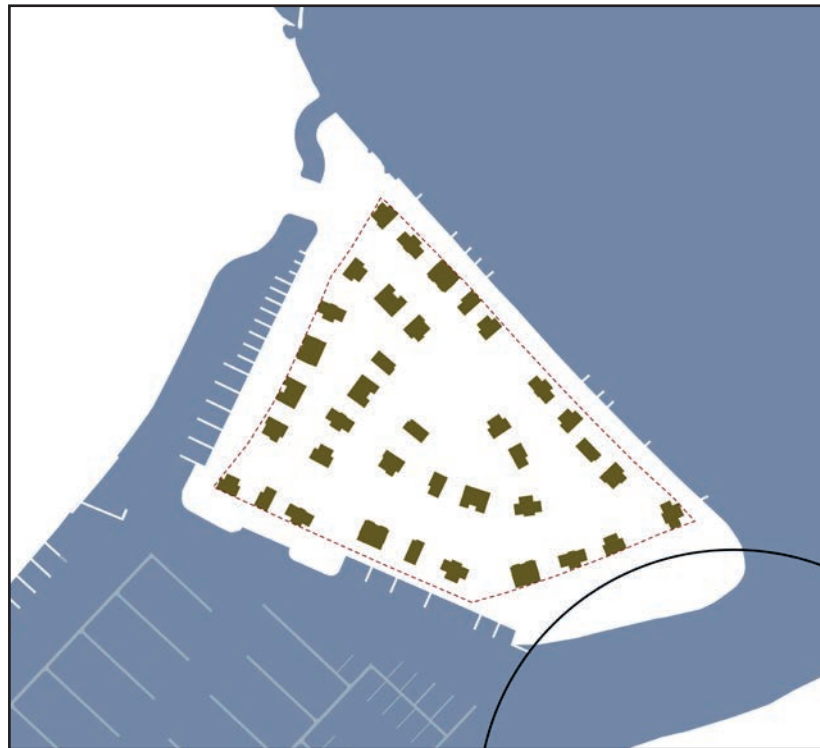
De sociale veiligheid van het gebied neemt sterk toe door 45 woningen te bouwen en vanuit deze ontwikkeling ook de verlichting van de IJsselmeerweg (van plangebied tot aan het NH-hotel) mee te nemen. Daarnaast wordt gestreefd naar een betere visuele relatie tussen de rijbaan en het fietspad waardoor het gevoel van veiligheid toeneemt.



▲ (Sociale) Veiligheid

11. Binnen bouwvlak en met voldoende afstand tot Naarder Woonbos

Alle woningen worden binnen het bouwvlak uit het bestemmingsplan gebouwd en met voldoende afstand tot het Naarder Woonbos zodat de privacy van deze bewoners gerespecteerd wordt.



▲ Woningvlak en afstand tot Naarder Woonbos

12. Havencomponent

Elke woningen heeft een eigen aanlegsteiger of bij zijn woning of collectief. Daarnaast wordt door het maken van een eiland de kwaliteit van het water in de nieuwe haven en de de bestaande haven verbeterd.

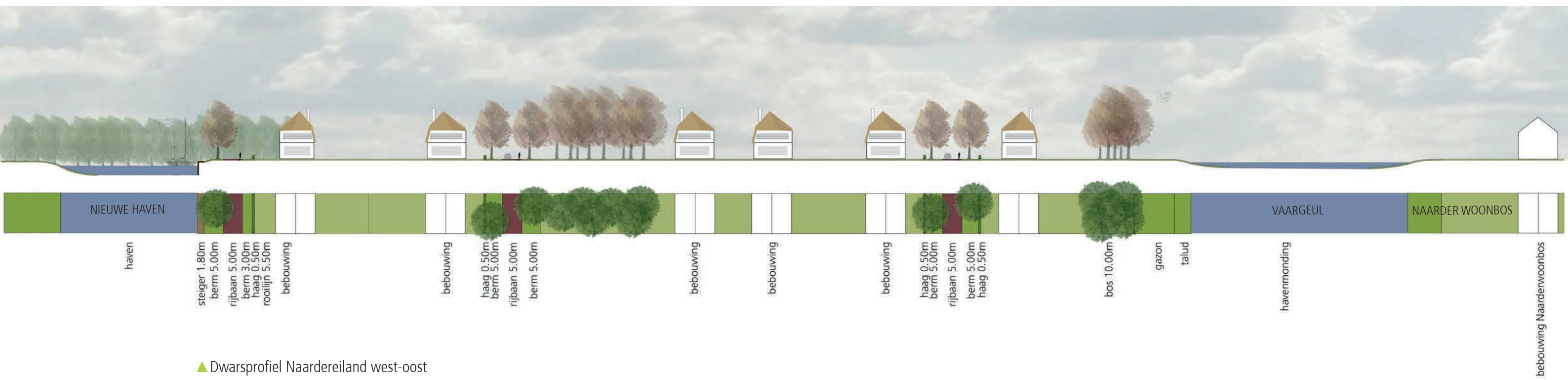


▲ Havens

Plankaart



Profielen







4. De architectuur

Beoogde beeldkwaliteit

Typologie

Het verkavelingsplan Naardereiland is gebaseerd op een inrichting met relatief ruime kavels in het groen met daarop vrijstaande en soms geschakelde villa's. De villa's zijn qua vorm en uitstraling verwant, los van stijl (modern, klassiek) of karakter (traditioneel, experimenteel). Daarbij wordt een typologisch onderscheid gemaakt in:

- Haven villa's
- Strandvilla's
- Bos villa's
- Water villa's

De haven gerelateerde villa's zijn rechtstreeks gekoppeld aan het water met zijn recreatieve karakter. Daarmee wordt het huis sterk bepaald door de beeldtaal van bootjes, vlonders, steigers etc. De haven villa's zijn georiënteerd op de gemeenschappelijk aanlegsteigers in het westen nabij de toegangsweg vanuit het vaste land. Deze woningen hebben geen eigen steigers; de bewoners kijken over de ontsluitingsweg uit



▲ Woonmilieus

op de gemeenschappelijke aanlegsteigers. Hier is dus sprake van een afwijkende oriëntatie: de voorzijde van de woningen is zowel gericht op de straat als op het water, en de achterzijde uitsluitend op de eigen tuin.

De strandvilla's kijken uit over het Gooimeer en hebben hun eigen strand. Het huis staat verscholen in het (bestaande) groen. Hoewel de villa's niet direct aan de waterlijn liggen (het grootste deel van de tuin is gesitueerd tussen huis en water) zijn ze voldoende waarneembaar vanaf het water en vanaf de overkant van het water. Daarmee hebben ze een dubbele oriëntatie, zowel naar de ontsluitingsweg (eilandgericht) als naar het water.

De bosvilla's zijn gesitueerd in het middendeel van Naardereiland en hebben het karakter van een oase in het groen. De setting van huis, tuin en bosschage is bepalend voor het beeld en de atmosfeer. Het huis (de villa) is niet dominant maar in symbiose met de parkachtige omgeving. Sleutelbegrippen zijn 'gelaagdheid', 'coulissewerking', 'ruimtelijkheid'. Het contrast tussen openbaar-privé / zichtbaarheid-beslotenheid is over het algemeen niet

abrupt, maar meer vloeiend, geleidelijk en zacht. Het huis is een belangrijk middel voor de gewenste setting, als coulisse en 'room-divider'. Een verhoogde aanleg (subtiële terp, grondophoging) van het huis kan bevorderlijk zijn voor de beoogde gelaagdheid / zonering.

De watergebonden villa's zijn aan de bestaande jachthaven gesitueerd, en hebben een kavel met directe ligging aan het water.

Er is duidelijk sprake van een dubbele oriëntatie met verschillende eisen ten aanzien van representativiteit. De entreezijde bevindt zich aan de straat (parkachtige setting conform de villatypes hiervoor) maar het huis toont zich vooral naar de zijde van het water.

De 'achterkanten' van de villa's in het groen zijn dus in zekere mate bepalend voor het beeld van deze eilandranden. Net als bij de bosvilla's spelen hier thema's als gelaagdheid en ruimtelijkheid, maar daarnaast representativiteit vanuit de invalshoek van het water.



Basisvolume

Ondanks variatie in vorm, materiaalgebruik, stijl en uitstraling is in algemene zin het karakter van de villa's te typeren als dat van landhuis. Kenmerkend is de groene setting en een symbiose van het huis met de parkachtige omgeving. Ook een meer eigentijdse uitstraling is zeer goed denkbaar, indien gebaseerd en/of geïnspireerd op het oorspronkelijke Gooise landhuis.

Als type wordt hier nadrukkelijk niet bedoeld het landhuis in de betekenis van 'de Romeinse villa', zoals het Italiaanse landhuis met zijn strenge symmetrie, de hoog opgaande gevels en zuilengalerijen. Voor de verschijningsvorm van de villa's op Naardereiland is het van belang dat daarin de wezenskenmerken en/of vormprincipes van de lokaal en van oorsprong voorkomende landhuizen in deze streek als uitgangspunt dienen.

Vormprincipes

Wezenskenmerken van het oorspronkelijke landhuis in deze streek zijn de asymmetrische plattegrond en de kap als overheersend vormelement. Het hoofdvolume is overwegend horizontaal geled. Binnen deze horizontale geleding kunnen op detailniveau verticale elementen worden toegepast (bijvoorbeeld: roedeverdeling kozijnen, staand houtwerk). Verder is de samengestelde kapvorm een veel voorkomend en opvallend kenmerk. De rieten kap leent zich hier bij uitstek voor. Verder is sprake van een hiërarchische opbouw. De hoofdfunctie (woongedeelte) is visueel dominant ten opzichte van nevenfuncties en bijgebouwen, wat zich duidelijk vertaalt in geleding en gevelopbouw. De aanzet van het dak is overwegend laag (relatief lage dakvoet). Plaatselijke verhoging of onderbreking van de gootlijn kan de hiërarchische opbouw van het volume versterken en een duidelijk 'gezicht' maken.

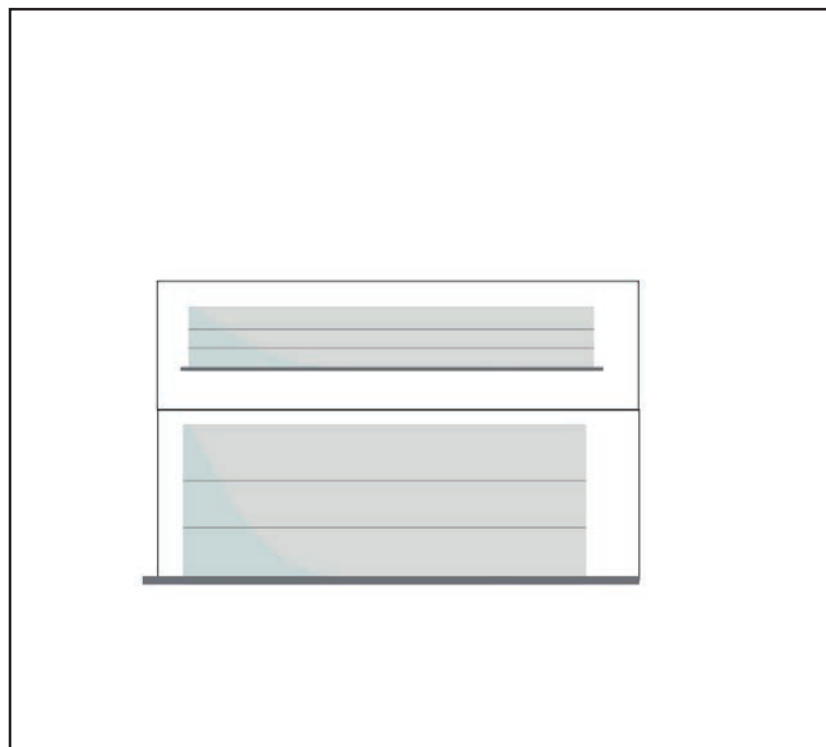
De bijgebouwen bepalen mede de verschijningsvorm van de villa's en zijn dus een belangrijk onderdeel van de setting. Daarbij is vormcompositie belangrijker dan vormovereenkomst. Duidelijke samenhang met het hoofdvolume is vereist, maar dit betekent niet een letterlijke overeenkomst in vorm, gevelbehandeling of dakvorm.



Thematische beschrijving

Het beoogde villakarakter is als volgt te typeren:

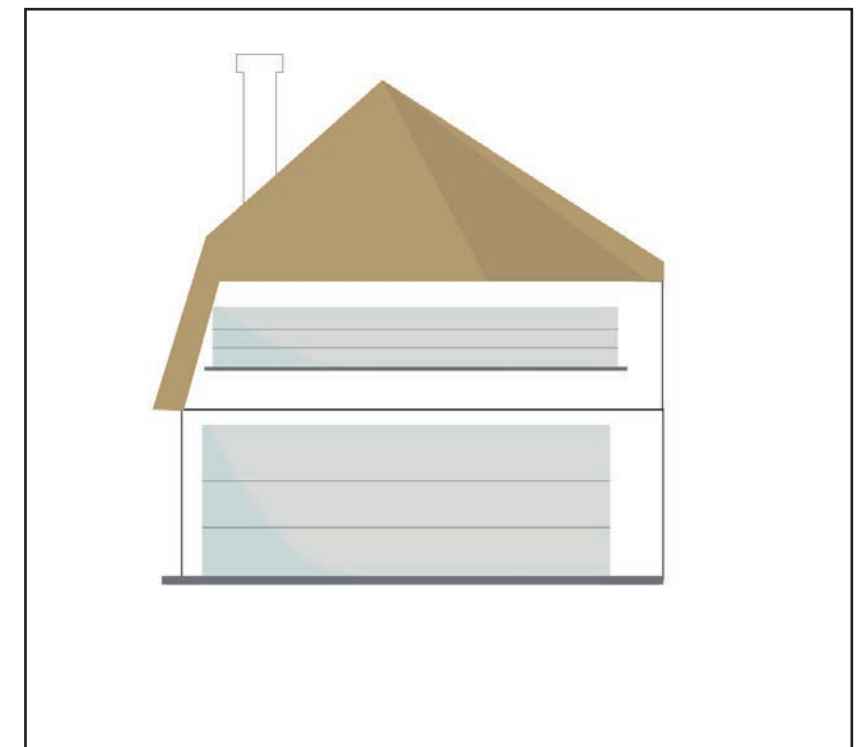
- Afgeleid van de Gooische Landhuisstijl (nadrukkelijk niet het type 'Romeinse Villa' met zijn strenge symmetrie, opgaande gevels en zuilengalerijen)
- samengestelde volumes
- De kap als overheersend vormelement
- Overwegend horizontaal geled met (visueel) hogere eerste bouwlaag (detaillering mag wel verticale elementen hebben zoals: raamstijlen, staand houtwerk)
- Hoofdgebouw dominant ten opzichte van bijgebouwen



1. bouwlaag



2. rieten daken



3. de schoorsteen

Dak

- Beeldbepalend in totale bouwvolume
- Samengestelde massa opzet

Basisvolume

- Eén of twee verdiepingen onder de kap
- Kapaanzet begint relatief laag (lage dakvoet)
- Begane grond visueel dominant t.o.v. verdieping

Gevel

- Witte gevel, ook rode baksteen mogelijk (baksteen/keimen/stuc) of krachtige witte accenten (kozijnen)
- Horizontale geleding (doorgaande kozijnen, stucranden, gevelbetimmering)
- Woondeel visueel dominant t.o.v. berging, garage etc.
- Binnen de horizontale geleding is een verticale detaillering toegestaan (raamstijlen, staand houtwerk, etc.)

Annexen

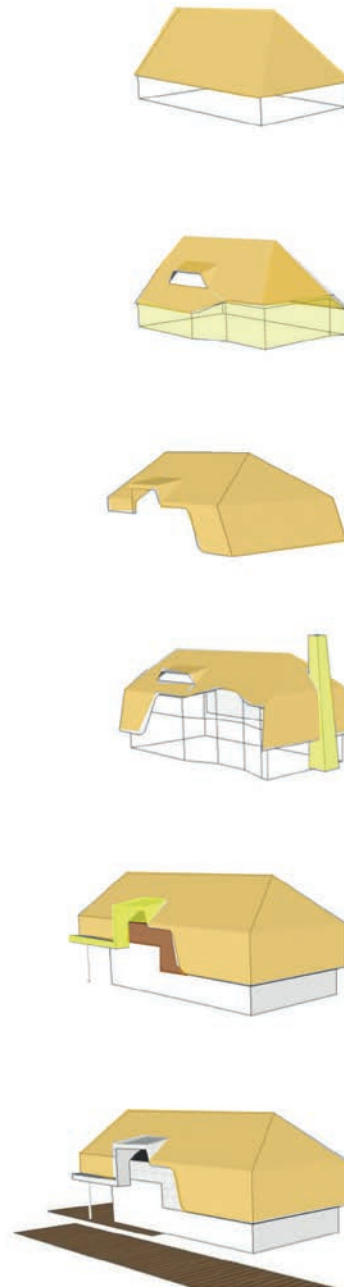
- Terughoudend, niet beeld overheersend (dienstbaar aan hoofdvorm)
- Inzetten voor gewenste geleding (schoorsteen, luifel, serre, erker, dakkapel)
- Onderbrekingen in dakvlak (coupures/opbouwen) visueel ondergeschikt

Accenten

- Inzetten voor gewenste geleding
- Gootoverstek, dakoverstek, speklagen, luifel, erker, loggia, bloembakken etc.

Maaiveld

- Gebruik maken van glooiing
- Iets hogere aanleg t.o.v. openbare weg (subtiel terp/ophoging onder villa)
- Of plaatselijke verlaging (steiger, vlonder)



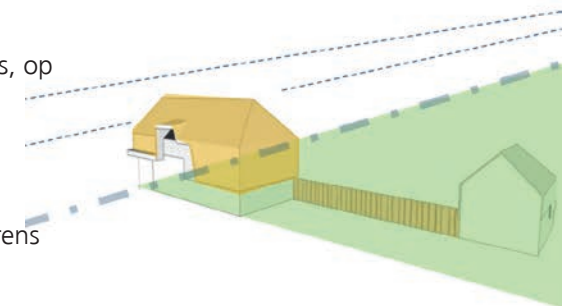
Bijgebouwen

- Visueel ondergeschikt
- Maakt onderdeel uit van de totale compositie
- Inzetten voor horizontale geleding en organische (asymmetrische) setting
- zelfstandig met kap of aangekapt aan hoofdgebouw
- Berging/garage/tuinhuisje/prieltje/tuinmuur



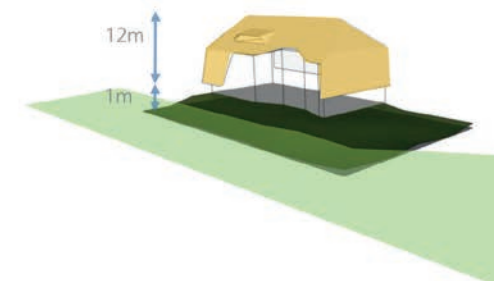
Rooilijnen

- Hoofdvolume binnen eenduidige bebouwingsgrens, op enige afstand van de straat
- Alle villa's hebben een voortuin van minimaal 2,0 meter
- Annexen kunnen beperkt buiten de bebouwingsgrens
- Lange (tuin)muren zijn toegestaan
- Vrijstaande bijgebouwen buiten bebouwingsgrens toegestaan (niet aan voorzijde)



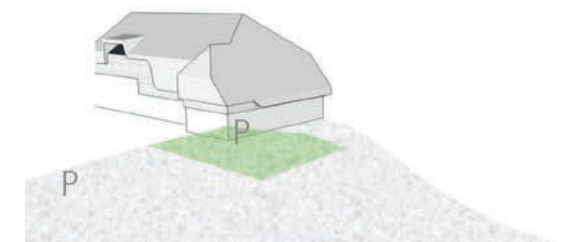
Bouwhoogte

- Maximaal 2 bouwlagen met kap (exclusief kelder/souterrain)
- Nokhoogte maximaal 12 m
- Goothoogte maximaal 5,5 m, plaatselijk hoger (maximaal 6,5 meter en 25% van totale dakrand)
- Principe vloerpeil: circa 25 centimeter boven de nok van de openbare weg, i.v.m. drooglegging

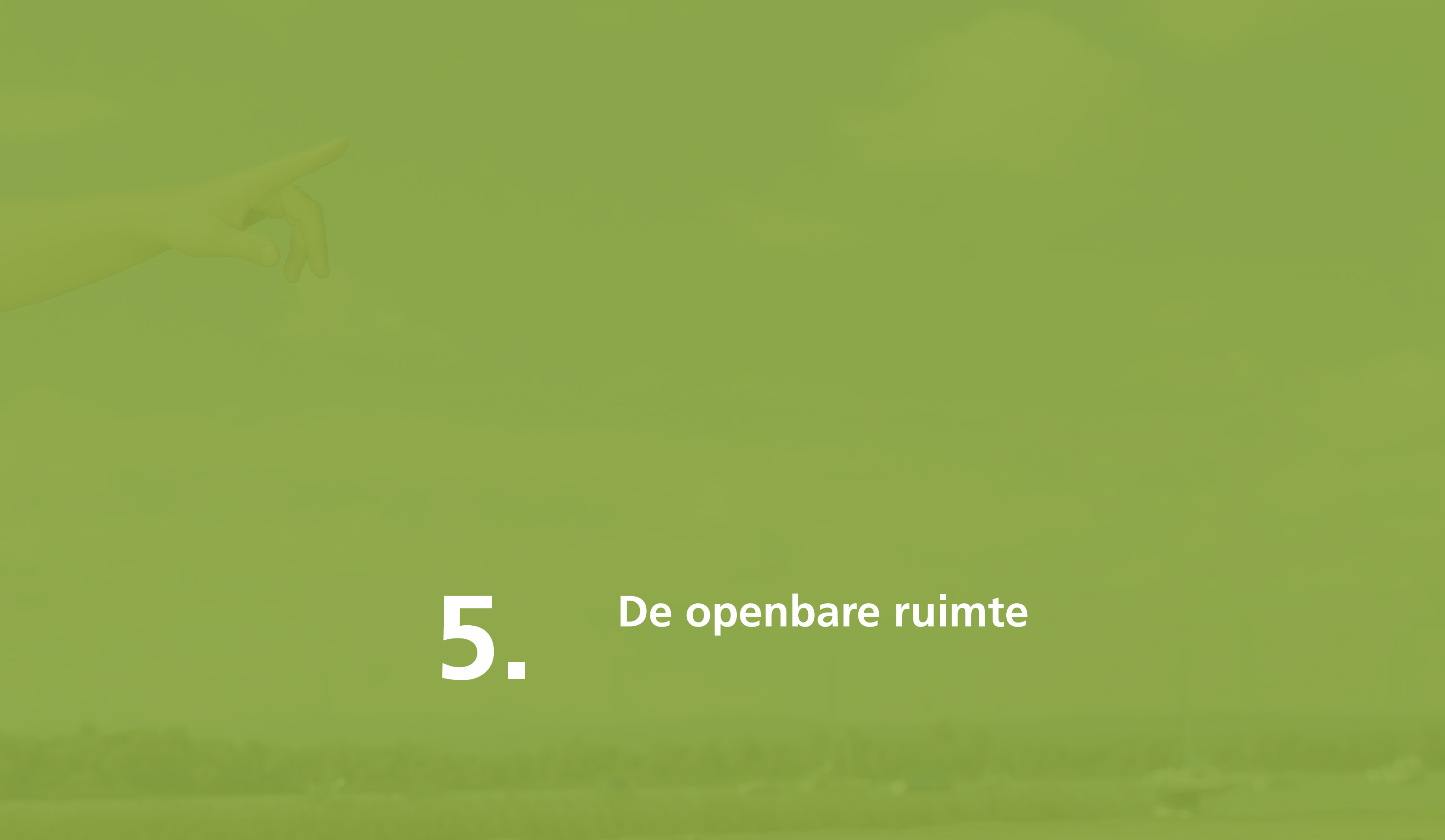


Parkeren

- Op eigen terrein (voorkant; zijkant)
- Verharding terughoudend (in lijn met parkachtige setting)
- Open terrein, volledig geïntegreerd (garage) of semi geïntegreerd (carport)







5. De openbare ruimte



bloesembomen



blokhagen (alle erfgrenzen aan voor- en zijanten die grenzen aan de openbare ruimte)



nieuw aan te planten bomen



wintergroen toepassen



gebakken materiaal met antraciet band



verlichting (vleermuisvriendelijk)



banken



behouden bestaand groen



toepassen bollen onder bestaande bomen



kleischelpen voor voetpad



uitkijkpunt

Uitstraling

Bij de entree van het gebied wordt het eilandgevoel versterkt door de weg een lichte bolling te geven waar deze de nieuwe watergang kruist ('dam' met duiker). Door middel van lage gemetselde muren, cummulerende in een 'poort' direct achter de dam, wordt deze entree verder geaccentueerd. De openbare ruimte krijgt een sobere maar wel chique uitstraling. Voor de verharding worden rode gebakken klinkers toegepast met brede, antracietkleurige banden. De wegen worden verlicht met armaturen die heel gericht licht geven en nauwelijks uitstralen naar de omgeving (wat gunstig is voor de vleermuizen). Steigers worden van FSC-goedgekeurd hout gemaakt en de verlichting van de jachthaven zal zoveel mogelijk door naar beneden gericht 'voetlicht' geschieden (eveneens om verstoring van de vleermuizen te beperken). De groene 'middelen' die worden ingezet in de straatprofielen zijn gras en bomen. Samen met de, door hagen omzoomde, tuinen ontstaat zo het beeld dat zo kenmerkend is voor de Gooische villaparken: 'groen' overheerst het 'rood'. Waar door noodzakelijke kap bestaande bosranden aangetast worden zullen nieuwe bosranden aangeplant worden waarbij, door de toevoeging van bloeiende heesters, ecologisch interessante zoomvegetaties zullen ontstaan.

◀ openbare ruimte referentiebeelden



de afscheidingen bij de strandvilla's zijn van geschilderd wit hout, en moeten over de breedte van het strand laag blijven (max. 1.20m)



de afscheidingen bij de havenvilla's zijn lammellen



referentiebeeld toegangsweg met zijmuren

