

Eerder stedenbouwkundig advies 5 januari 2021:**Dakvorm**

De twee traditionele opties die momenteel worden aangeboden voor het dak zijn het afgeknotte schilddak of het zadeldak. Gezien de directe omgeving en de naastgelegen burens is het zadeldak toepasselijker. Dit type dak wordt ook toegepast door de burens aan de rechterzijde (nr. 50) en hierdoor past het beter in het bebouwingslint.

Hoogte

Dit type dak brengt echter wel met zich mee dat de nokhoogte hoger ligt dan het afgeknotte schilddak. De nokhoogte bij het zadeldak ligt op 9,365 m in vergelijking met het schilddak op 8,900 m. De oorzaak van deze hoogte komt voort uit de eisen die worden opgelegd vanuit het bouwbesluit. Dit hoogteverschil brengt echter wel een positief effect met zich mee, namelijk: hoogteverschillen in één bebouwingslint bieden een speels effect, zolang het geen drastisch verschil is (bijvoorbeeld: een complex van 12 meter hoog).

Vanuit de Welstandsnota Oostzaan 2004 wordt er aangegeven: "Versterken van de kleinschaligheid en afwisseling binnen het beschreven karakter is de inzet van het beleid voor het lint in het dorpscentrum van Oostzaan. Het gebied kan ingrepen goed verdragen, zolang die qua maat en schaal passen in de omgeving. De nadruk voor het welstandsbeleid ligt dan ook op het behoud van de samenhang in maat en schaal van de gebouwen binnen de fijnmazige structuur." Bron: (Architectenwerk & Stichting Welstandszorg Noord-Holland, 2004)

Hiermee wordt bedoeld dat afwisseling van bebouwing een positief effect heeft, zolang het qua maat en schaal goed in de omgeving past. Deze ontwikkeling voor nieuwe appartementen is voor de afwisseling in het gebied een goede ontwikkeling in de fijnmazige structuur (het gebouw behoort zelf ook nog tot een fijnmazig structuur qua omvang) en sluit aan bij het advies om deze qua maat en schaal goed in de omgeving te laten passen.

Het verschil in hoogte is minimaal aangezien het gebouw links van nr. 52 een hoogte van 7 meter bedraagt. Dat de nokhoogte iets hoger is dan de andere gebouwen in de straat is in de realiteit vrijwel niet te zien. De inpassing van deze ontwikkeling is dus positief.

Materiaal

Qua materiaal sluit het gebouw goed aan op het materiaal dat voor de andere gebouwen wordt gebruikt in de omgeving. Er wordt voornamelijk gebruik gemaakt van het traditionele metselwerk en keramische dakpannen.

Bibliografie

Architectenwerk, T., & Stichting Welstandszorg Noord-Holland. (2004). Welstandsnota Oostzaan. Oostzaan: OVER-gemeenten.

Stedenbouwkundig advies 1 juli 2021:

Gevel

Zoals in het eerder stedenbouwkundige advies is aangegeven is optie 1 de best passende oplossing. Het gaat hierbij om het zadeldak. Gezien de directe omgeving en de naastgelegen burens is het zadeldak toepasselijker. Dit type dak wordt ook toegepast door de burens aan de rechterzijde (nr. 50) en hierdoor past het beter in het bebouwingslint.

Positionering entree en balkons

In het plan is de entree van het gebouw in de rechterzijgevel gevestigd. Dit is stedenbouwkundig gezien voor het lint geen obstakel. De entree in de rechterzijgevel is een typologie die in het lint nog nergens anders te zien is. Zoals eerder is gebleken uit de Welstandsnota Oostzaan 2004 is afwisseling binnen het beschreven karakter positief. De entree in de rechterzijgevel zorgt voor iets meer rumoer en beweging in de smalle doorgang die er wordt gerealiseerd tussen nummer 52 en nummer 50 A. In de gehele straat Zuideinde zijn er voorbeelden van ruimtes tussen de woningen die er vrijwel saai en niet levendig uitzien. Met de entree die in dit plan aan de zijkant wordt geplaatst voorkom je deze stille niet levendige ruimtes. Over het algemeen is Zuideinde een belangrijke verbindingsroute tussen Zuid en Noord en zit het hierdoor vol met leven en beweging.



Doordat de entree aan zich in de rechterzijgevel bevindt is de ruimte voor de voorgevel ingericht als tuin met een groenstrook. De tuin is een functie waarmee wordt bijgedragen aan de levendigheid van het lint en de fijnmazige structuur die de Welstandsnota Oostzaan 2004 wil bereiken. De tuin en de groenstrook zijn qua maat en schaal precies passend binnen de omgeving. Een voorbeeld in de straat Zuideinde waar dit minder goed in maat en schaal past zijn nummer 2A tot en met 2J. Zie onderstaande foto. Dit zijn opslagplekken voor bewoners die zich voor aan het lint bevinden. Voor de opslagplekken is een groot stuk groen geplaatst waar zich vervolgens een bushalte bevindt. De levendigheid is in dit stukje van Zuideinde minimaal benut. Het groen is voornamelijk niet functioneel en is deze situatie eerder een obstakel dan een toevoeging. Het creëert een afstand tussen de weg en de woningen, waardoor het aanvoelt als een ruimte waar je liever snel voorbijloopt of echt alleen op de bus wacht.

In tegenstelling tot het ontwerp van de tuin en de groenstrook bij Zuideinde 52 is hier nagedacht over de relatie met het gebouw en de omgeving. De groenstrook is diep genoeg om een bepaalde privacy te creëren maar ook smal genoeg om de relatie met de omgeving te behouden.



Een toevoeging die de levendigheid nog extra versterkt zijn de balkons aan de voorgevel. Een balkon creëert dimensie. In de directe omgeving van Zuideinde 52 is een voorbeeld van een gebouw met een balkon. Dit gebouw is gevestigd aan de Lisweg (direct bij de kruising met Zuideinde). Zie onderstaande foto. Ook hierbij gaat het om appartementen. De balkons kijken uit op een stuk groen met een kleine open ruimte en dit zorgt meteen ook voor sociale veiligheid en voor de bewoners een gevoel van ruimte.



