

STEDENBOUWKUNDIG PLAN
EILANDENBUURT
ZEEWOLDE

14 februari 2022 - versie 2.3

| | |
|-----------------|---|
| Titel | Stedenbouwkundig plan Eilandenbuurt, Zeewolde |
| Opdrachtgever | Gemeente Zeewolde |
| Datum | 14 februari 2022 |
| Versie | 2.3 |
| Projectnummer | 243.01 |
| Uitgegeven door | Kien Ontwerp B.V. |

ontwerp
kien

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen foto's, tekeningen en teksten berust bij Kien Ontwerp B.V. 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 B.V.

Zuidsingel 8a
3811 HA Amersfoort
0334328243

info@kientontwerp.nl
www.kientontwerp.nl

STEDENBOUWKUNDIG PLAN
EILANDENBUURT
ZEEWOLDE



INHOUDSOPGAVE

| | |
|--|----|
| 1. Inleiding | 7 |
| Voorgeschiedenis | 7 |
| Uitgangspunten | 9 |
| Duurzaamheid | 9 |
| 2. Leven bij het water | 11 |
| 3. Woningbouwprogramma | 13 |
| 4. Water natuur en groen | 17 |
| 5. Ontsluiting routes, bruggen en parkeren | 19 |
| 6. Beeldkwaliteit | 23 |



Ligging Eilandenbuurt

1. INLEIDING

Eilandenrijk is onderdeel van Waterkwartier en ligt in het noordelijkste deel van Polderwijk. Voor het noordelijke deel, de Schelpenbuurt, zijn de woningbouwplannen volop in ontwikkeling. Dit stedenbouwkundig plan heeft betrekking op het zuidelijke deel van het Eilandenrijk: Eilandenbuurt. Dit deel wordt begrensd door de Blauwe Diamant, de vaarverbinding tussen de Blauwe Diamant en het Wolderwijd, de Omloop en de Beloop.

De ontwikkelingen in Waterkwartier en Havenkwartier zijn in volle gang. De ontwikkelingen dragen op grote schaal bij aan een nieuw waterrijk woonmilieu in de Polderwijk. In dit rapport wordt het stedenbouwkundig plan voor de Eilandenbuurt gepresenteerd met een concrete uitwerking in een verkaveling en de gewenste beeldkwaliteit.

Voorgeschiedenis

Eind 2012 is door Kien Ontwerp het rapport Stedenbouwkundige uitwerking Polderwijk, Zeewolde opgesteld. Dit rapport was voor Eilandenrijk de basis voor het graven van de watergangen. Het zand uit de watergangen was nodig voor de ophogingen op andere plekken in Polderwijk.

Bij de stedenbouwkundige uitwerking is destijds vooral gekeken naar de eilandenstructuur en de hoofdvaarroute richting Havenkwartier en het Wolderwijd. Bij de eilandenstructuur is voor elke woning die direct aan het water grenst vooral gestudeerd op de mogelijkheid om met een boot richting de Blauwe Diamant of het Wolderwijd te varen zonder daarbij een brug te hoeven passeren. Dit betekent automatisch dat elk eiland met maximaal één brug is verbonden met een ander eiland of met het 'vasteland'.

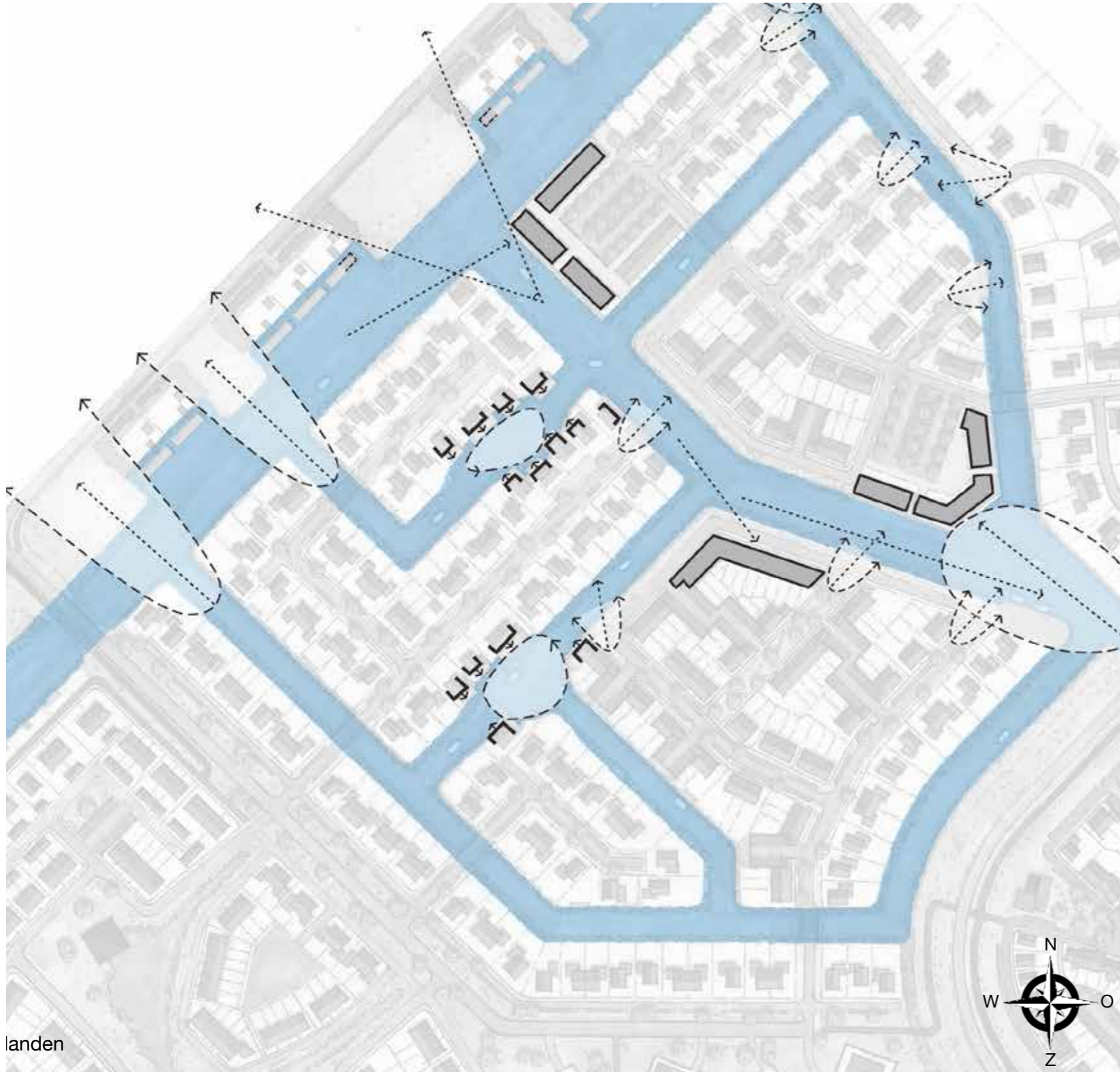
De hoofdvaarroute van de Blauwe Diamant naar Havenkwartier heeft bij de uitwerking een centralere positie in Eilandenrijk gekregen, waardoor aan weerszijden een compactere eilandstructuur is ontstaan. In de tussentijd is de dijk om Havenkwartier aangelegd en is de sluis in de dijk gerealiseerd.

Tussen de Eilandenbuurt en de kruin van de dijk is een hoogteverschil van ca. 4,5 meter. Dit hoogteverschil heeft grote invloed op de beleving van de wijk vanaf de dijk en de woonbeleving aan de voet van de dijk.

De stedenbouwkundige uitwerking van 2012 bevat concrete informatie over de gewenste beleving in de wijk en de daarbij horende stedenbouwkundig accenten. Zo zijn er standaardprofielen opgenomen en is er volop aandacht besteed aan de beeldkwaliteit van de woonbebouwing en de openbare ruimte. Belangrijke aspecten als het wonen aan het water en de zichtbare afvoer van hemelwater zijn ruim verbeeld.

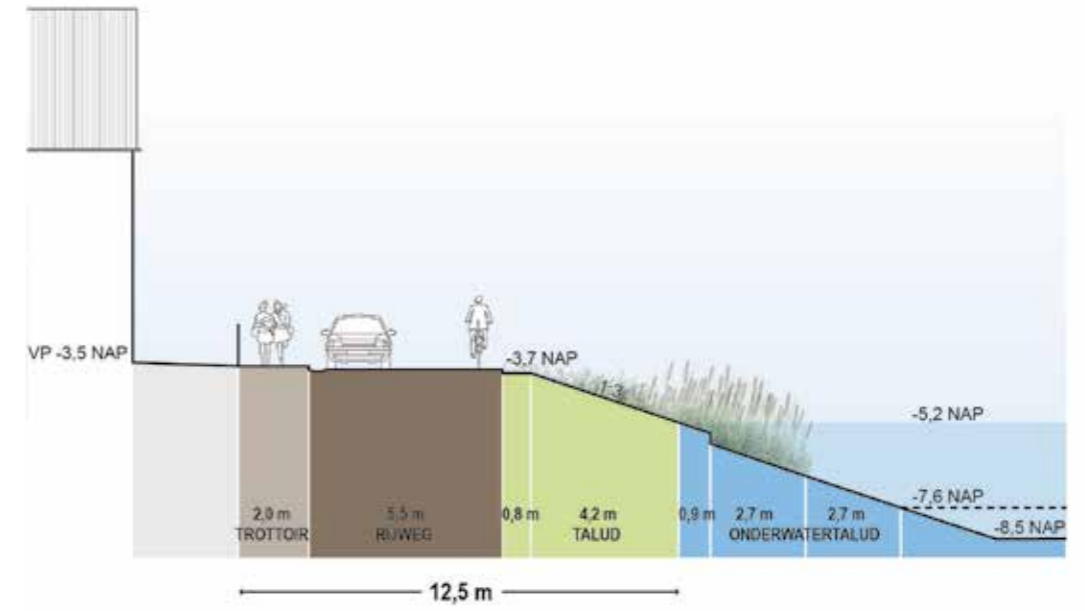
Nieuwe opgave

De Schelpenbuurt heeft programmatisch gezien een vrij directe vertaling gekregen van de stedenbouwkundige uitwerking van 2012 in een stedenbouwkundige verkaveling. Voor de Eilandenbuurt spelen twee aanvullende woningbouwopgaven. Allereerst is er door de gemeenteraad een verzoek gekomen om te onderzoeken of er in de Eilandenbuurt ruimte is voor 20 tot 30 extra goedkope woningen. Het tweede punt heeft te maken met de huidige woningbouwcrisis en de daaraan gekoppelde prijsstijgingen van woningen. Om voldoende betaalbare woningen te kunnen aanbieden zijn voor de Eilandenbuurt aangepaste kavelgroottes bepaald. Dit leidt tot een ingrijpende wijziging van de verkavelingsopzet ten opzichte van de plannen uit 2012 en daarmee tot een groter aantal woningen.

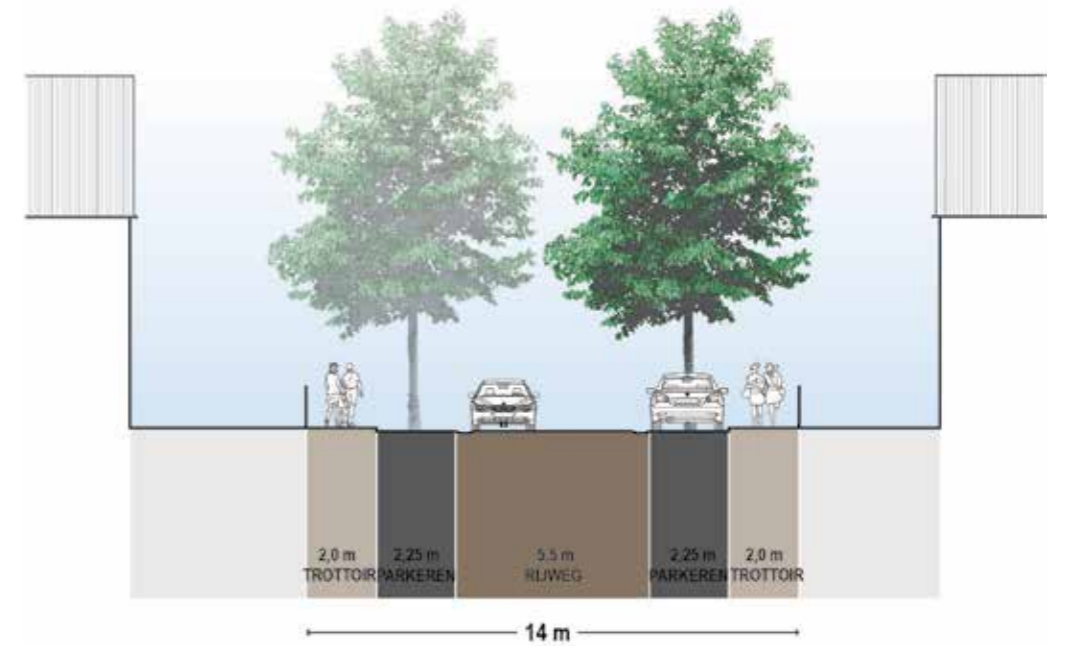


landen

Ruimtelijke accenten



Profiel ontsluiting buitenzijde van het eiland



Profiel ontsluiting binnenzijde van het eiland

Verkavelingsschets uit het rapport STEDENBOUWKUNDIGE
UITWERKING POLDERWIJK, DECEMBER 2012, Zeewolde

Uitgangspunten

Uit de voorgeschiedenis blijkt dat er voor het Eilandenrijk al een uitgebreide verkavelingsstudie heeft plaatsgevonden. Voor de Schelphenbuurt waren destijds de watergangen gegraven en zijn er cunetten voor wegprofielen aangelegd. Voor de Eilandenbuurt zijn beide zaken nog niet gebeurd, waardoor er meer vrijheid is om met wegen te schuiven.

De stedenbouwkundige uitwerking van de verkaveling dient twee doelen:

- Het concretiseren van de verkaveling en stedenbouwkundige accenten met oog op de uitgifte van de vrije kavels en het opstarten van de ontwikkelingen van deelgebieden.
- Het optimaliseren van de verkaveling met als aandachtspunten de nagestreefde verdeling in woning-categorieën, de verdeling tussen gestapeld en grondgebonden woningen, de duurzaamheid en de ruimtelijke kwaliteit.
- Het verwerken van de aangepaste kavelgroottes met behoud van de verdeling in prijsklassen van de woningen (1/3 goedkoop, 1/3 middelduur en 1/3, duur).
- Onderzoeken van het in de verkaveling opnemen van 30 extra goedkope woningen.

Op basis van de stedenbouwkundige uitwerking van 2012 en de bestekstekening van de watergangen zijn de volgende opgaves benoemd:

Stedenbouwkundige accenten

In het stedenbouwkundige plan is voor de Eilandenbuurt een gebouwd accent opgenomen. De ruimtelijke en functionele betekenis ligt in het leesbaar maken van de vaarroute en het structureren van de wijk.

- Zijn op basis van bovengenoemde betekenis nog andere plekken aan te wijzen waar in een bepaalde vorm behoefte is aan een stedenbouwkundig accent?
- Welke ruimtelijke uitwerking in massa en bouwvolume hoort bij de accenten?
- Welke opgave dient aan de ontwikkelende partij en architect van de stedenbouwkundige accenten te worden meegegeven?

Openbare oevers

In de stedenbouwkundige uitwerking van 2012 zijn afwisselend openbare en privé-oevers toegepast. Dit wordt gezien als een grote kwaliteit in het plan.

- Wat zijn de gevolgen van de optimalisatie van de verkaveling voor de positie van openbare oevers en de daarbij behorende beleving?
- Op welke plekken zijn openbare plekken aan het water het meest gewenst en logisch?

Ontsluiting

Door elk eiland via één brug toegankelijk te maken zijn alle woningen die aan het water grenzen per boot bereikbaar zonder dat een brug hoeft te worden gepasseerd. Het feit dat elk eiland slechts via één brug bereikbaar is, maakt het wel kwetsbaar bij eventuele dubbele calamiteiten. Daarom is bij de doodlopende wegen extra aandacht nodig voor de rijbaanbreedte en keermogelijkheden.

De bruggen vormen belangrijke plekken in de wijk. Er is extra aandacht nodig voor de beleving van de eilanden vanaf de brug. Dit speelt vooral als je van het ene eiland naar het andere eiland gaat.

Bij de ontsluiting dient de hiërarchie van wegen goed afleesbaar te zijn.

- Hoe is deze hiërarchie in het plan en hoe wordt deze leesbaar gemaakt?

- Wat is de invloed van de Omloop op de woonbeleving onder aan de dijk?

Waterplein bij sluis

Bij de sluis is in het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan een waterplein voorgesteld. Komend vanaf de Blauwe Diamant is er direct voor de sluis naar het Havenkwartier aan de rechterzijde een aanlegplek waar je kunt aanleggen en wachten.

- Wat is de beleving van het waterplein en is de vormgeving van de randen van het waterplein voldoende uitgesproken?

Langzaamverkeersroutes en spelen

De structuur van eilanden nodigt niet uit voor doorgaande wandelroutes. Ook is in de oorspronkelijke verkaveling relatief weinig ruimte opgenomen voor grotere speelplekken.

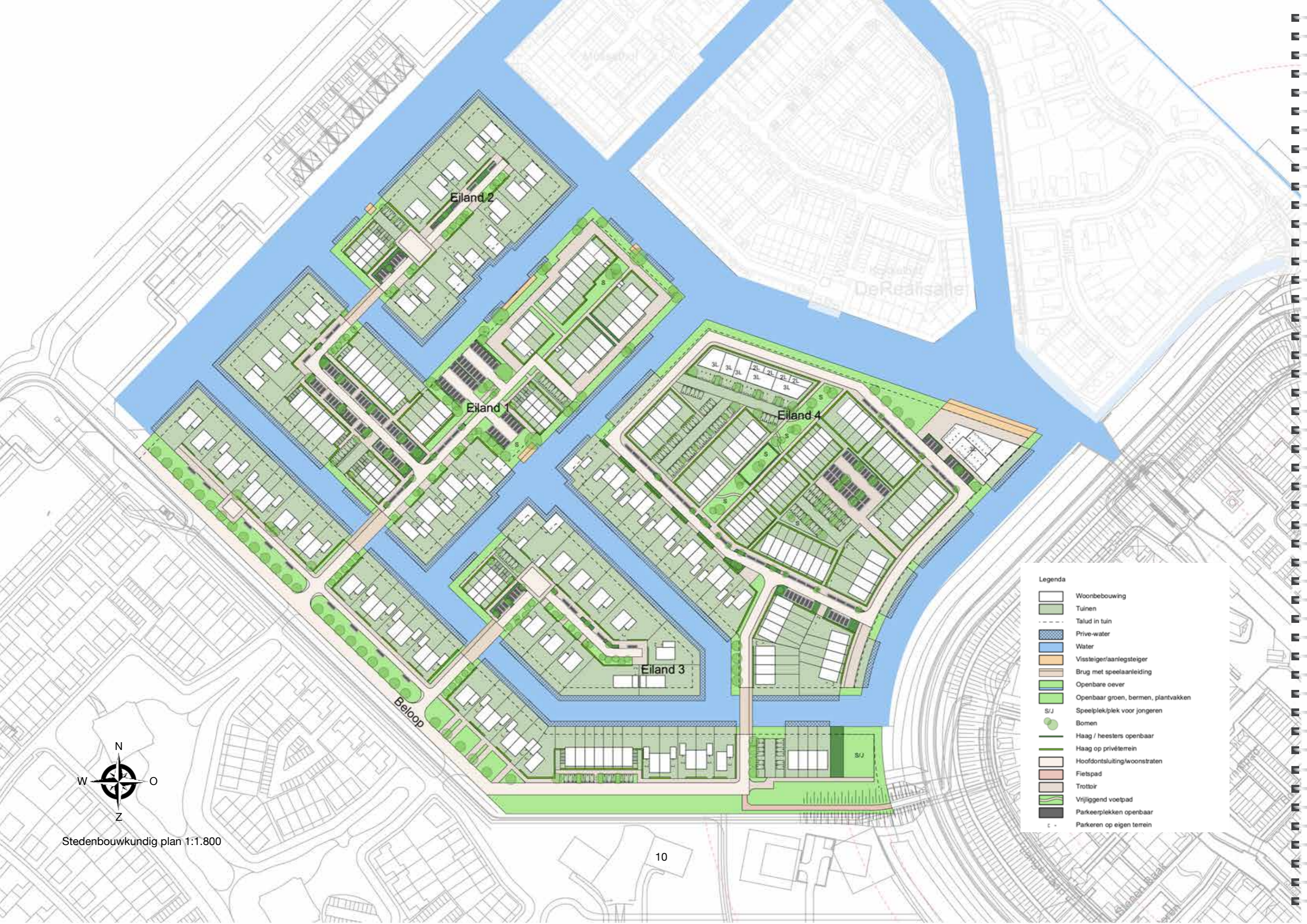
- Wat zijn naar aanleiding van de concept-speelvisie voor het Eilandenrijk de mogelijkheden voor doorgaande wandelroutes op en tussen de eilanden?
- Is het mogelijk om bij de optimalisatie van de verkaveling ruimte op te nemen voor een grote speelplek?
-

Duurzaamheid

Duurzaamheid is één van de leidende thema's binnen Polderwijk. Dit is onder andere verwoord in het Duurzaamheidskader Polderwijk (2020). De ontwikkelende partijen van de woningbouwplannen worden uitgedaagd om onder andere binnen de aspecten energietransitie, gebruik duurzame materialen en klimaatadaptatie hun eigen strategie te ontwikkelen om bij te dragen aan duurzame woningbouw in Eilandenbuurt. Op basis van een gemeentelijk vastgestelde Top 11 aan duurzame maatregelen (zie afbeelding hiernaast) wordt getoetst of de woningbouwontwerpen voldoen aan de minimale score van de duurzaamheidseisen.

Voor de inrichting van de openbare ruimte zal de (door) ontwikkeling van het duurzaamheidskader een uitgangspunt zijn.

| nr | Maatregel | Basis | pt | Ambiteus | pt | Plus | pt |
|-----------------------------------|---|--|-----|--|-----|--|-----|
| ENERGIETRANSITIE | | | | | | | |
| 1 | Energieprestatie woningen | BENG | 1 | EPC 0, optimale invulling van het beschikbare dakoppervlak met zonnepanelen | 5 | NiEM (Nul op de meter) op projectniveau, uitgaande van aansluiting op het warmstelsysteem Polderwijk. Focus op multifunctionele daken: PV, groen/blauw dak. Aandacht voor opslag van energie | 8 |
| 2 | CO ₂ -arme alternatieven voor cementbeton voor woningbouw | Betonvariant met minimaal 9% lagere CO ₂ -uitstoot dan traditioneel cementbeton (Portland). Vb. Freemont | 0,5 | Betonvariant met meer dan 10% lagere CO ₂ -uitstoot dan traditioneel cementbeton. Vb. hoogovenscement als alternatief voor Portland | 3 | Gebruik van betonvariant met meer dan 10% lagere CO ₂ -uitstoot dan traditioneel cementbeton, én aanzienlijke reductie van totaal volume gebruikt beton | 4,5 |
| KRINGLOPEN EN GRONDSTOFFEN | | | | | | | |
| 3 | Herkomst materialen | Europese herkomst | 2 | Nederlandse herkomst | 3,5 | | |
| 4 | Toepassen van hergebruikt materiaal of bio-based materiaal | Bij twee gebouwelementen is of minimaal 40% hergebruikt of minimaal 70% bio-based | 1 | Bij drie gebouwelementen is of minimaal 40% hergebruikt of minimaal 70% bio-based | 4 | Bij meer dan drie gebouw-elementen is of minimaal 40% hergebruikt of minimaal 70% bio-based | 8 |
| 5 | Losmaakbaar bouwen t.b.v. herbruikbaarheid | Minimaal 10% van gebruikte materialen of elementen is na levensduur eenvoudig her te gebruiken of te recycleren | 1 | Minimaal 20% van gebruikte materialen of elementen is na levensduur eenvoudig her te gebruiken of te recycleren | 2 | Minimaal 40% van gebruikte materialen of elementen is na levensduur eenvoudig her te gebruiken of te recycleren | 4,5 |
| GROENE/BLAUWE STRUCTUREN | | | | | | | |
| 6 | Voorkomen wateroverlast door extreme neerslag (gebouwniveau) | Hoogteverschil vloerpeil en wegpeil: 15 cm | 0,5 | Hoogteverschil vloerpeil en wegpeil: 15-30 cm | 2 | Hoogteverschil vloerpeil en wegpeil: > 30 cm | 4 |
| 7 | Voorkomen hittestress kavels, sponswerking kavel | Aandeel tuinooppervlak van iedere kavel overhand: 25% | 1 | Aandeel tuinooppervlak overhand: 50%. Optie: Basisplan aangelegd bij oplevering die verloft naar overhand. | 5 | Aandeel tuinooppervlak overhand: >70%. | 9 |
| 8 | Natuurinclusief bouwen: toegepaste concrete en bijlyende maatregelen in wanden of daken. Nestel- en foerageplekken per woning | Aantal toegepaste maatregelen: 2 | 0,5 | Aantal toegepaste maatregelen: > 4 | 2,5 | Aantal toegepaste maatregelen: > 6 | 4,5 |
| 9 | Hoeveelheid waterberging van hemelwater t.b.v. van besparing drinkwater per huishouden (m ³) | 0,5 m ³ | 0,5 | 1 m ³ | 2,5 | 1,5 m ³ | 4,5 |
| MOBILITEIT | | | | | | | |
| 10 | Faciliteren oplaadpunten elektrische auto's | Bij parkeren op eigen terrein moet er een loze leiding aangelegd zijn tussen meterkast en parkeerplek ten behoeve van een laadfaciliteit | 0,5 | Bij parkeren op eigen terrein moet de loze leiding voorzien zijn van de benodigde bedrading, met aansluiting op de meterkast, ten behoeve van een laadfaciliteit. Tevens dient als meerwerk een aanbod gedaan te worden voor het plaatsen van een laadfaciliteit | 2,5 | Bij parkeren op eigen terrein moet één bi-directionele laadpaal per huishouden worden geplaatst | 4,5 |
| DUURZAME SOCIALE SAMENHANG | | | | | | | |
| 11 | Aangabare elementen in de woning t.b.v. toekomstbestendig wonen | Doorbreekbare zones in (dak)vloeren en wanden. Tenminste één vloerdeel dat kan dienen voor plaatsen van bijvoorbeeld trap | 0,5 | Bereikbare en demontabele verbinding van alle elementen. Toepassing van mechanische verbindingstechnieken voor verschillende doelgroepen | 1,5 | In ontwerp en uitvoering aantoonbaar rekening gehouden met verschillende schaduwplattengroepen voor verschillende doelgroepen | 4,5 |
| | | | | | | Max. | 9 |
| | | | | | | Min. | 56 |
| | | | | | | Ondergrens | 45 |



Eiland 2

Eiland 1

Eiland 4

Eiland 3

Beloop

De Realisatie

- Legenda**
-  Woonbebouwing
 -  Tuinen
 -  Talud in tuin
 -  Prive-water
 -  Water
 -  Vissteiger/aanlegsteiger
 -  Brug met speelaanleiding
 -  Openbare oever
 -  Openbaar groen, berm, plantvakken
 -  S/J Speelplek/plek voor jongeren
 -  Bomen
 -  Haag / heesters openbaar
 -  Haag op privéterrein
 -  Hoofdonsluiting/woonstraten
 -  Fietspad
 -  Trottoir
 -  Vrijliggend voetpad
 -  Parkeerplekken openbaar
 -  Parkeren op eigen terrein



Stedenbouwkundig plan 1:1.800

10

2. WONEN OP EEN EILAND

Meer nog dan in de Schelpenbuurt woon je in de Eilandenbuurt aan of vlak bij het water en de natuur. Eilandenbuurt ligt ten zuiden van de hoofdvaarroute die de Blauwe Diamant verbindt met Havenkwartier en het Wolderwijd. De buurt is verdeeld in vijf delen waarvan er vier een eiland vormen. De oevers van de watergangen maken ongeveer voor de helft deel uit van privétuinen en voor de helft zijn zij openbaar. Zo is voor iedereen het water toegankelijk en beleefbaar.

Wonen aan of vlak bij het water maakt het mogelijk om met een eigen boot vanuit je tuin, de buurthaven of vanaf een gemeenschappelijke steiger via de sluisen in Havenkwartier het Wolderwijd op te varen en via de randmeren en het IJsselmeer de rest van de wereld per boot te bezoeken. De vaarroute vanuit Eilandenrijk naar het Wolderwijd bevat afgezien van de twee sluisen geen belemmeringen zoals bruggen. Ook in de Eilandenbuurt begint een wereldreis per boot in je eigen achtertuin.

Eilandenrijk is ontworpen vanaf het land en vanaf het water. De belangrijkste ontsluitingswegen worden door bebouwing begeleid en op belangrijke plekken langs deze routes staan bijzondere gebouwen. Zo staat er bij de fietsroute vanuit het Havenkwartier een bijzonder gebouw op de kop van de woningen aan de Beloop en staan bij de brug naar de eilanden 1, 2 en 3 kleine bebouwingsaccenten om de plek van de brug extra bijzonder te maken.

Ook op het water krijgen de vaarroutes begeleidende bebouwing en maken bebouwingsaccenten duidelijk wat de belangrijkste vaarroute is. Zo komt er, als je vanaf de blauwe Diamant richting de sluis bij het Havenkwartier vaart bij de wachtsteiger een bijzonder appartementen gebouw. Dit gebouw vormt een van de drie gebouwen rondom het waterplein bij de sluis. Daarnaast begeleidt, bij de knik in de hoofdwatergang, een langgerekt appartementengebouw de vaarroute richting de sluis.

In de watergang tussen eilanden 1 en 2 en op het kruispunt van watergangen tussen de eilanden 1, 3 en 4 liggen kleine waterhoven. De hoven worden gevormd door een verbreding van de watergang. Door de positie van de woningen aan deze hoven direct aan het water vormen deze hoven bijzondere plekken in de buurt.

Bijna de helft van de oevers in Eilandenbuurt is openbaar. Langs of in de taluds liggen wandelpaden die informele looproutes langs het water mogelijk maken. Op eiland 4 ligt een langgerekte groene zone als verwijzing naar 'een ooit gedempte watergang'. Deze groene zone geeft ruimte om te spelen en te ontmoeten. Rondom het appartementengebouw bij de wachtsteiger is volop ruimte om te recreëren op de pleinruimte rond het gebouw of het groen dat daarop aansluit. Langs de fietsroute naar het Havenkwartier, op de kop van de watergang langs de dijk, ligt een speelplek die ook voor de oudere jeugd gebruikt kan worden.

Door OBB speelruimte specialisten is een visie op bewegen, ontmoeten, sporten en spelen voor onder andere Eilandenrijk opgesteld. Met de stedenbouwkundige verkaveling is zo veel mogelijk invulling gegeven aan deze visie. Naast de groene ruimtes op het vierde eiland zijn er op diverse plekken in het plan kleine speelplekken opgenomen voor de jongste kinderen. Ook worden bij de bruggen aanleidingen gecreëerd om er spannende speelelementen van te maken als onderdeel van loop- en speelroutes.

Ook de woonstraten en parkeerplaatsen lenen zich uitstekend om te worden gebruikt als de zogenoemde leefstraten en leefhofjes. Het zichtbaar afvoeren van het hemelwater en de informele inrichting ondersteunen dit concept. Naast speeltoestellen biedt de openbare ruimte volop ruimte voor speelaanleidingen. Een belangrijk aspect bij het spelen en recreëren is het gebruik van duurzame materialen.



Deelgebieden in Eilandenbuurt



Voorbeeld van accent bij de bruggen van eilanden 1,2 en 3



Eiland 2

Eiland 1

Eiland 4

Eiland 3

Beloop

De Realisatie

SU

- Legenda**
- Grondgebonden woningen**
- Rijwoningen type 1 goedkoop
 - Rijwoningen type 2 goedkoop
 - Rijwoningen type 1 middelduur
 - Rijwoningen type 2 middelduur
 - 2 onder 1 kap/geschakelde woning middelduur
 - 2 onder 1 kap duur
 - Vrijstaande woning duur
- Gestapelde woningen**
- Appartementen 2-3 lagen goedkoop
 - Appartementen 2-3 lagen middelduur
 - Appartementen 2-3 lagen duur



Woningbouwprogramma

3. WONINGBOUWPROGRAMMA

Een van de doelen van het opstellen van dit stedenbouwkundig plan is het optimaliseren van de verkaveling met als aandachtspunten de nagestreefde verdeling in woningcategorieën, de verdeling tussen gestapeld en grondgebonden woningen, de duurzaamheid en de ruimtelijke kwaliteit. De doelstelling voor de verdeling tussen de woningcategorieën goedkoop, middelduur en duur is voor elke prijsklasse 1/3^e deel. Daarnaast is er rekening gehouden met 32 extra goedkope woningen. Het in het stedenbouwkundig plan getekende programma voldoet aan deze uitgangspunten

Voor de verdeling tussen gestapelde en grondgebonden woningen zijn geen harde uitgangspunten benoemd. In het stedenbouwkundig plan is 11 procent van de woningen gestapeld en 89 procent grondgebonden.

Binnen de verkavelingsopzet is binnen elke categorie volop ruimte om te variëren in woningtypen. Hierbij is goed gekeken naar geslaagde voorbeelden op andere plekken in Polderwijk.

Bij de verkavelingsopzet is binnen de uitgangspunten gezocht naar een zo goed mogelijke verdeling van de verschillende prijsklassen over de eilanden. De grotere eilanden lenen zich beter om de goedkope woningen een passende plek te geven.

Op alle eilanden zijn goedkope woningen gepland. Op eiland 1, 2 en 3 hebben deze onder andere vorm gekregen in een stedenbouwkundig accent bij de brug naar het eiland .

In de verkaveling is voor het appartementengebouw bij de sluis uitgegaan van ondergronds parkeren. Dat betekent wel dat deze appartementen in de dure categorie vallen.

In de stedenbouwkundige verkaveling zijn de rug-aan-rug woningen, smalle woningen (3,60 meter) en de gestapelde (goedkope) woningen tot 49 m2 opgenomen. Deze woningtypen kunnen in de categorie koop als starterswoningen worden ontwikkeld en in de (sociale) huur ook als 'opstap- of pauzewoningen'. De woningen in de koop blijven bij doorverkoop beschikbaar voor de doelgroep (categorie goedkoop). De uitbreidingsmogelijkheden met uit- en aanbouwen zijn beperkt . Hiermee anticipeert het stedenbouwkundige plan op de onwenselijke ontwikkeling dat veel goedkope koopwoningen bij verkoop in de huidige woningmarkt snel middelduur worden, maar de stedenbouwkundig uitwerking heeft beperkte invloed op de ontwikkeling van de prijzen op het woningmarkt.

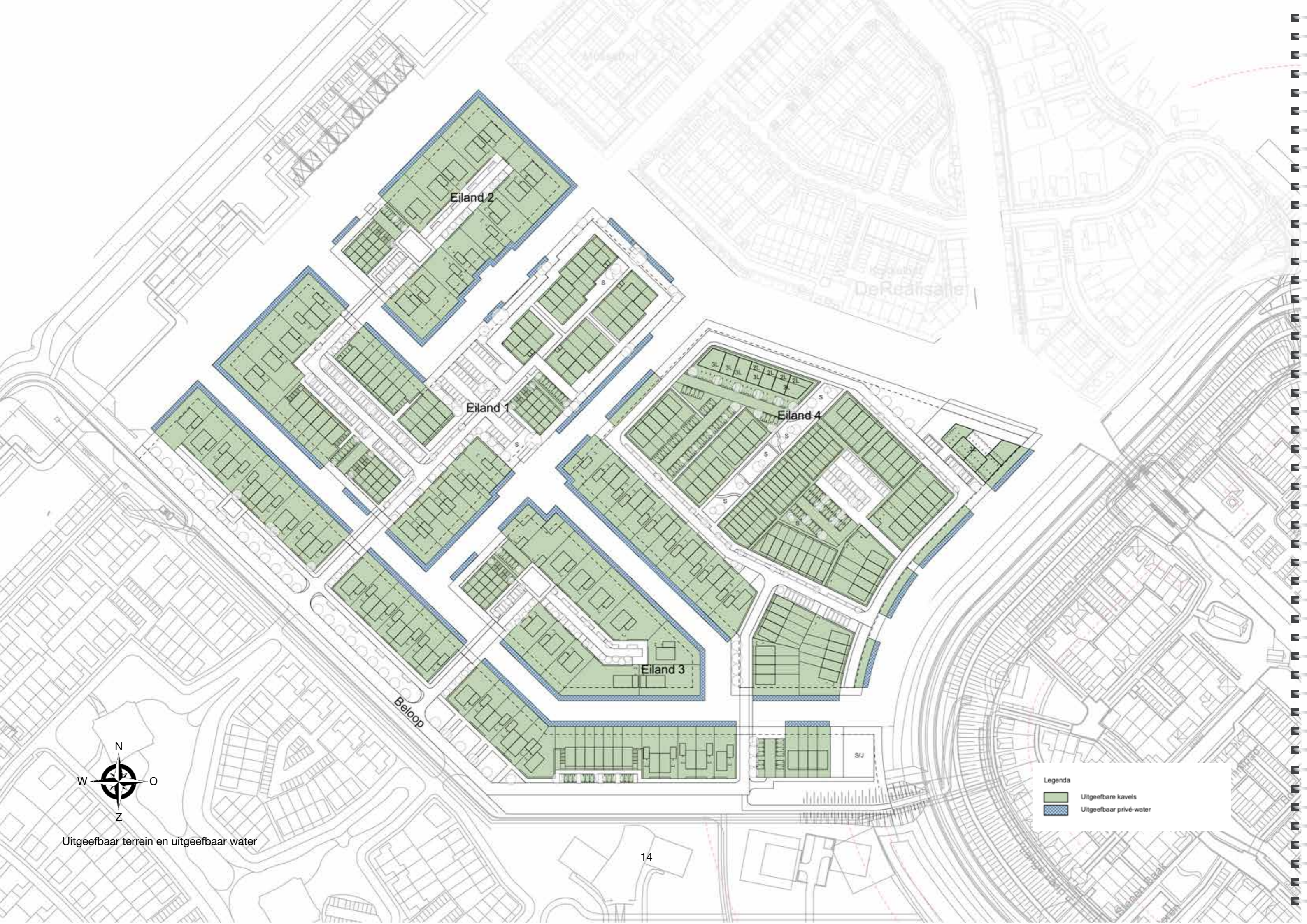
Naast deze woningtypen zijn ook goedkope rijwoningen in de stedenbouwkundige verkaveling opgenomen. Bij het in ontwikkeling nemen moet een keuze worden gemaakt om deze woningen in de sociale huur of als goedkope koop-

woningen te realiseren. Voor de goedkope koopwoningen blijft de snelle waardeontwikkeling naar middelduur een aandachtspunt, waarbij een 'zelfbewoning en verbod tot vervreemding' artikel kan worden opgenomen bij verkoop.

Het stedenbouwkundig ontwerp biedt de mogelijkheid om concreet vorm te geven aan de ambitie van de Woonvisie 2020-2025 om jongeren en starters meer kansen te bieden op de woningmarkt, alsook om de toenemende krapte in de sociale huursector tegen te gaan.

Woningbouwprogramma per deelgebied en totaal

| Eilandenrijk noord | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------|---------------|--|---------------|--|--------|---|
| Programma | Rand | | Eiland 1 | | Eiland 2 | | Eiland 3 | | Eiland 4 | | Totaal | % |
| | EB_PG_Beloop_5 | EB_PG_eil_1_8 | EB_PG_eil_2_1 | EB_PG_eil_3_3 | EB_PG_eil_4_7 | | | | | | | |
| Grondgebonden | Aantal | | Aantal | | Aantal | | Aantal | | Aantal | | | |
| Rijwoningen type 1 GK | 0 | 38 | 8 | 8 | 49 | 103 | 35,9 | | | | | |
| Rijwoningen type 2 GK | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 4 | 1,4 | | | | | |
| Rijwoningen type 1 MD | 0 | 8 | 0 | 0 | 0 | 8 | 2,8 | | | | | |
| Rijwoningen type 2 MD | 8 | 6 | 0 | 0 | 20 | 34 | 11,8 | | | | | |
| Hoekwoning MD | 6 | 2 | 0 | 0 | 6 | 14 | 4,9 | | | | | |
| 2 Onder 1 kap D/hoekwoning D | 19 | 7 | 0 | 0 | 11 | 37 | 12,9 | | | | | |
| Vrijstaand D | 6 | 5 | 13 | 12 | 2 | 38 | 13,2 | | | | | |
| Aantal grondgebonden | 39 | 66 | 21 | 20 | 92 | 238 | 82,9 | | | | | |
| Gestapeld | Aantal | | Aantal | | Aantal | | Aantal | | Aantal | | | |
| Appartementen GK | 0 | 9 | 0 | 0 | 3 | 10 | 3,5 | | | | | |
| Appartementen duur | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 | 10 | 3,5 | | | | | |
| Appartementen 3 laags MD | 0 | 9 | 0 | 0 | 24 | 29 | 10,1 | | | | | |
| Aantal gestapeld | 0 | 16 | 0 | 0 | 33 | 49 | 17,1 | | | | | |
| Totaal aantal woningen | 39 | 82 | 21 | 20 | 125 | 287 | 100,0 | | | | | |
| Totaal aantal woningen | 287 | | | | | | | | | | | |
| Aantal goedkoop voor versnelling | 32 | | | | | | | | | | | |
| Aantal woningen programma Woonvisie | 255 | | | | | | | | | | | |
| Verdeling aantal woningen Woonvisie | | | | | | | | | | | | |
| Categorie | Aantal | | % | | | | | | | | | |
| Goedkoop (GK) | 85 | | 33,3 | | | | | | | | | |
| Middelduur (MD) | 85 | | 33,3 | | | | | | | | | |
| Duur (D) | 85 | | 33,3 | | | | | | | | | |



Eiland 2

Eiland 1

Eiland 4

Eiland 3

Beloop

De Realisatie

SU

Legenda

- Uitgeefbare kavels
- Uitgeefbaar privé-water



Uitgeefbaar terrein en uitgeefbaar water

| Oppervlaktes totaal | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|------------|--------|
| Algemeen | Beloop | | Eiland 1 | | Eiland 2 | | Eiland 3 | | Eiland 4 | | Totaal | |
| Plandeel | EB_PG_Beloop_5 | | EB_PG_eil_1_8 | | EB_PG_eil_2_1 | | EB_PG_eil_3_3 | | EB_PG_eil_4_7 | | | |
| Oppervlakte plandeel | 25933,5 m2 | | 22459,9 m2 | | 8985 m2 | | 9098,5 m2 | | 32761,7 m2 | | 99238,7 m2 | |
| Uitgeefbaar | | | | | | | | | | | | |
| Kavels | 12385,2 m2 | 47,8% | 12092,7 m2 | 53,9% | 6908,1 m2 | 76,9% | 6908,5 m2 | 75,9% | 20936,3 m2 | 63,9% | 59230,8 m2 | 59,7% |
| Parkeren privé | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% |
| | | | | | | | | | | | 59230,8 m2 | 59,7 % |
| Verharding | | | | | | | | | | | | |
| Weg | 4287,7 m2 | 16,5% | 1950 m2 | 8,7% | 589,3 m2 | 6,6% | 642,4 m2 | 7,1% | 3209,8 m2 | 9,8% | 10679,1 m2 | 10,8% |
| Trottoir | 2134,6 m2 | 8,2% | 2855,1 m2 | 12,7% | 549,8 m2 | 6,1% | 552,7 m2 | 6,1% | 3564,1 m2 | 10,9% | 9656,3 m2 | 9,7% |
| Parkeren openbaar | 108 m2 | 0,4% | 1196 m2 | 5,3% | 135,5 m2 | 1,5% | 135,5 m2 | 1,5% | 999 m2 | 3,0% | 2574 m2 | 2,6% |
| Plein/entree ruimte | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% |
| Kade | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% |
| Vrijliggend voetpad | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% | 52,4 m2 | 0,2% | 52,4 m2 | 0,1% |
| Brug | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% |
| Vlonder | 0 m2 | 0,0% | 42,2 m2 | 0,2% | 12,4 m2 | 0,1% | 0 m2 | 0,0% | 240,4 m2 | 0,7% | 295,1 m2 | 0,3% |
| Totaal verharding | | | | | | | | | | | 23256,9 m2 | 23,4 % |
| Groen (incl voetpaden, inritten, opstelplekken containers, etc.) | | | | | | | | | | | | |
| Berm/gras/boomspiegel/etc | 6796,2 m2 | 26,2% | 3774,5 m2 | 16,8% | 628,2 m2 | 7,0% | 743,6 m2 | 8,2% | 3158,1 m2 | 9,6% | 15100,7 m2 | 15,2% |
| Talud openbaar | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% |
| Haag openbaar | 222,8 m2 | 0,9% | 543,9 m2 | 2,4% | 161,4 m2 | 1,8% | 113,5 m2 | 1,2% | 604,8 m2 | 1,8% | 1646,4 m2 | 1,7% |
| Speelplek | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% |
| Water | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% | 0 m2 | 0,0% |
| Totaal groen | | | | | | | | | | | 16747,1 m2 | 16,9 % |
| Totaal ruimtegebruik ontwerp | 25934,5 m2 | 100,0% | 22454,5 m2 | 100,0% | 8984,8 m2 | 100,0% | 9096,2 m2 | 100,0% | 32764,8 m2 | 100,0% | 99234,7 m2 | 100,0% |
| Verschil met grens deelgebied | 1 m2 | 0,0% | -5,4 m2 | -0,0% | -0,1 m2 | -0,0% | -2,3 m2 | -0,0% | 3 m2 | 0,0% | -3,9 m2 | -0,0% |
| Bomen | 51 st | | 74 st | | 20 st | | 28 st | | 69 st | | 242 st | |
| Uitgeefbaar water (buiten deelgebieden) | 1277,9 m2 | | 1636,8 m2 | | 1042,1 m2 | | 1026,3 m2 | | 1170,4 m2 | | 6153,4 m2 | |

Ruimtegebruik per deelgebied en totaal



Eiland 2

Eiland 1

Eiland 4

Eiland 3

Beloop

De Realisatie

S/J

- Legenda
- Water
 - Privé-water
 - Openbare oever
 - Openbaar groen, bermen, plantvakken
 - S/J Speelplek/plek voor jongeren
 - Bomen
 - Haag / heesters openbaar



Groen en water

4. WATER, NATUUR EN GROEN

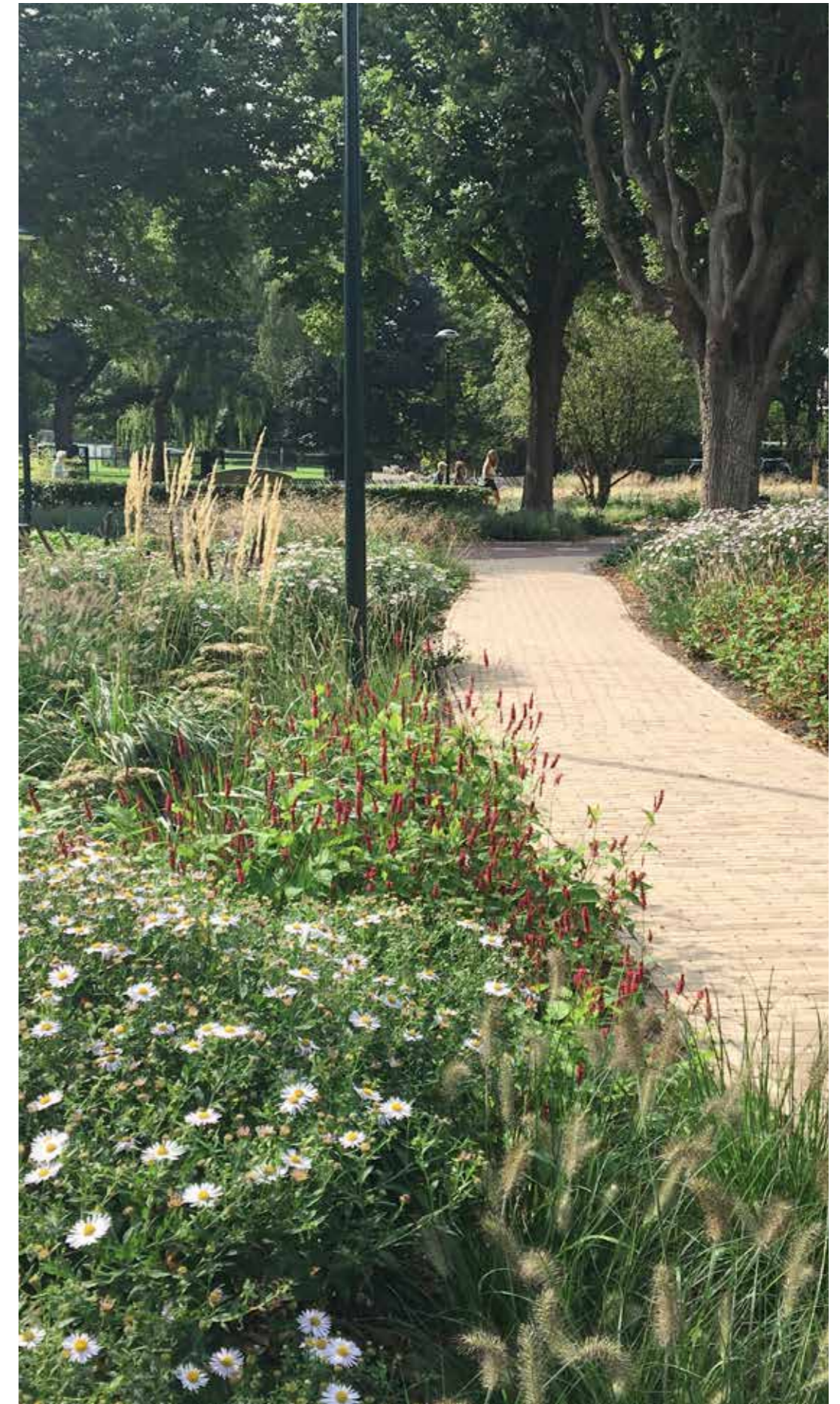
De beleving van het wonen in de Eilandenbuurt wordt bepaald door het water, de natuur en het groen. Voor de eilandenbuurt is bewust gekozen voor bevaarbaar water en het voor boten bereikbaar maken van de kavels. Hierdoor is er in de buurt minder ruimte voor groen. Naast de groene oevers en groenplekken spelen de voortuinen, achtertuinen en oevertuinen een grote rol in de groenbeleving. Door de belangrijke rol van het water in deze buurt valt de groenstructuur grotendeels samen met de waterstructuur. Voor een sterkere beleving van het water is er een grote afwisseling tussen openbare en privé-oevers. Zo zijn bij de stedenbouwkundige accenten op de eilanden de oevers vooral openbaar zodat er een openbare oever ontstaat met zicht op en over het water. Ook bij de bruggen naar de eilanden zijn altijd aan een zijde de oevers openbaar. Dit geeft op deze plekken in de woonbuurt grip op de beleving van het water en de oevers. Op veel locaties in de woonbuurt liggen openbare oevers of openbare plekken aan het water tegenover elkaar. Deze plekken kunnen zo de beleving van het groen en het water versterken. Op diverse plekken komen openbare vissteigers en aanlegplekken voor kano's en kleine boten.

De groenstructuur wordt versterkt door de plantenkeuze en de positionering van bomen. In relatie tot het water is het groen natuurlijk, bloemrijk en informeel. Wel onderstreept de diversiteit in plantensoorten en de plaatsing ervan de lange structuren van het water. Langs de ontsluitingswegen voor de auto's en fietsers zijn er drie typen groene inrichting te onderscheiden. Op het de drie kleinere eilanden krijgen de wegen aan één zijde een brede grasstrook met bomen die de weg begeleiden en aan de andere zijde groenvakken om de parkeerplekken met bomen. Op het vierde eiland is het groen vooral gesitueerd aansluitend op de parkeervakken en bestaat uit plantvakken die de geparkeerde auto's deels uit het zicht nemen.

Langs de openbare oevers en op bijzondere plekken zoals bij het bebouwingsaccent bij de sluis is ruimte voor beeldbepalende bomen van de eerste orde.

De beleving vanaf het water is bijna net zo divers als die vanaf het land. Het beeld wordt bepaald door groene, natuurlijke oevers, privétuinen, gemeenschappelijke en privésteigers en bebouwingsaccenten. Voor meer samenhang in de beleving worden de openbare oevers zodanig natuurlijk ingericht dat ze de waterstructuur versterken. Rietkragen kunnen hier een grote bijdrage aan leveren. In verband met de veiligheid is het mogelijk om op een aantal plekken plasbermen te maken. Dit kan vooral op plekken waar weinig diepgang nodig is zoals bij de bruggen en langs de openbare oevers bij de bebouwingsaccenten bij de bruggen. Dit zijn tevens de plekken waar gespeeld kan worden.

De inrichting van de openbare ruimte dient zo natuurlijk mogelijk te zijn. Waar mogelijk moet verharding worden geminimaliseerd en moet worden gewerkt met groenbestrating. Ook de zichtbare afvoer van het hemelwater van de daken van woningen en de verharde openbare ruimte dient de natuurbeleving te versterken. Waar mogelijk worden de oevers flauwer gemaakt om meer natuurlijke diversiteit te krijgen.





Legenda

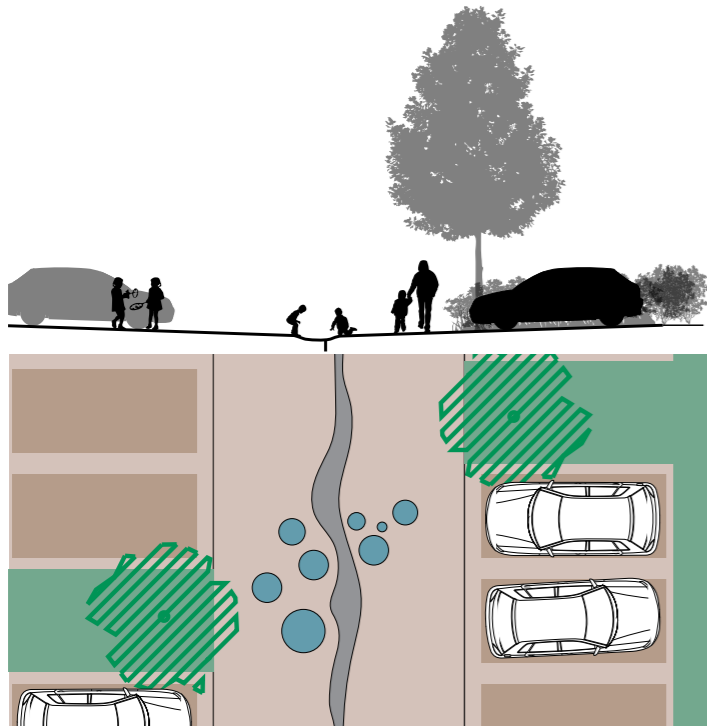
| | |
|--|-----------------------------------|
| S/J | Speelplekken - Plek voor Jongeren |
| | Leefhofjes |
| | Wandel-speelroutes |
| | Alternatieve wandel/speelroutes |
| | Vaarroutes (staande mast) |

Speelplekken (omcirkeld), speelhofjes, speelstraten en verbindende looproutes

Leefhofjes

- > brede speelstraat
- > dubbel dwarsparkeren met groene tussenruimten
- > subtiele parkeervakken
- > 1 afwatering centraal in profiel
- > watergoot als speelelement
- > mogelijkheid voor multifunctionaliteit/dubbelgebruik

> let op doorgang voor voetgangers van ene hof naar andere



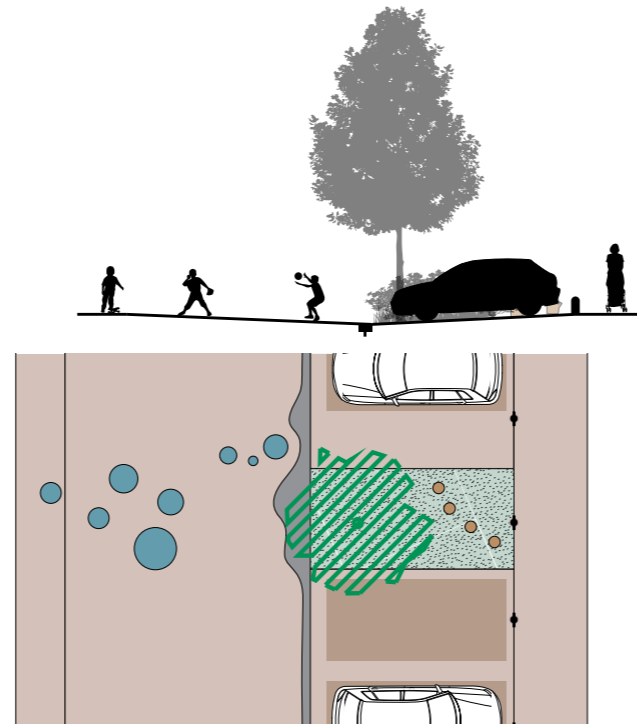
Verbeelding leefhofjes en leefstraten uit de Visie op bewegen, ontmoeten, sporten en spelen van OBB speerimte specialisten



Spelevaren

Leefstraten

- > brede speelstraat
- > dwarsparkeren met groene tussenruimten
- > subtiele parkeervakken
- > rijbaan op één oor, 1 afwatering centraal in profiel
- > watergoot als speelelement
- > dukdalfs als parkeerpalen
- > mogelijkheid voor multifunctionaliteit/dubbelgebruik

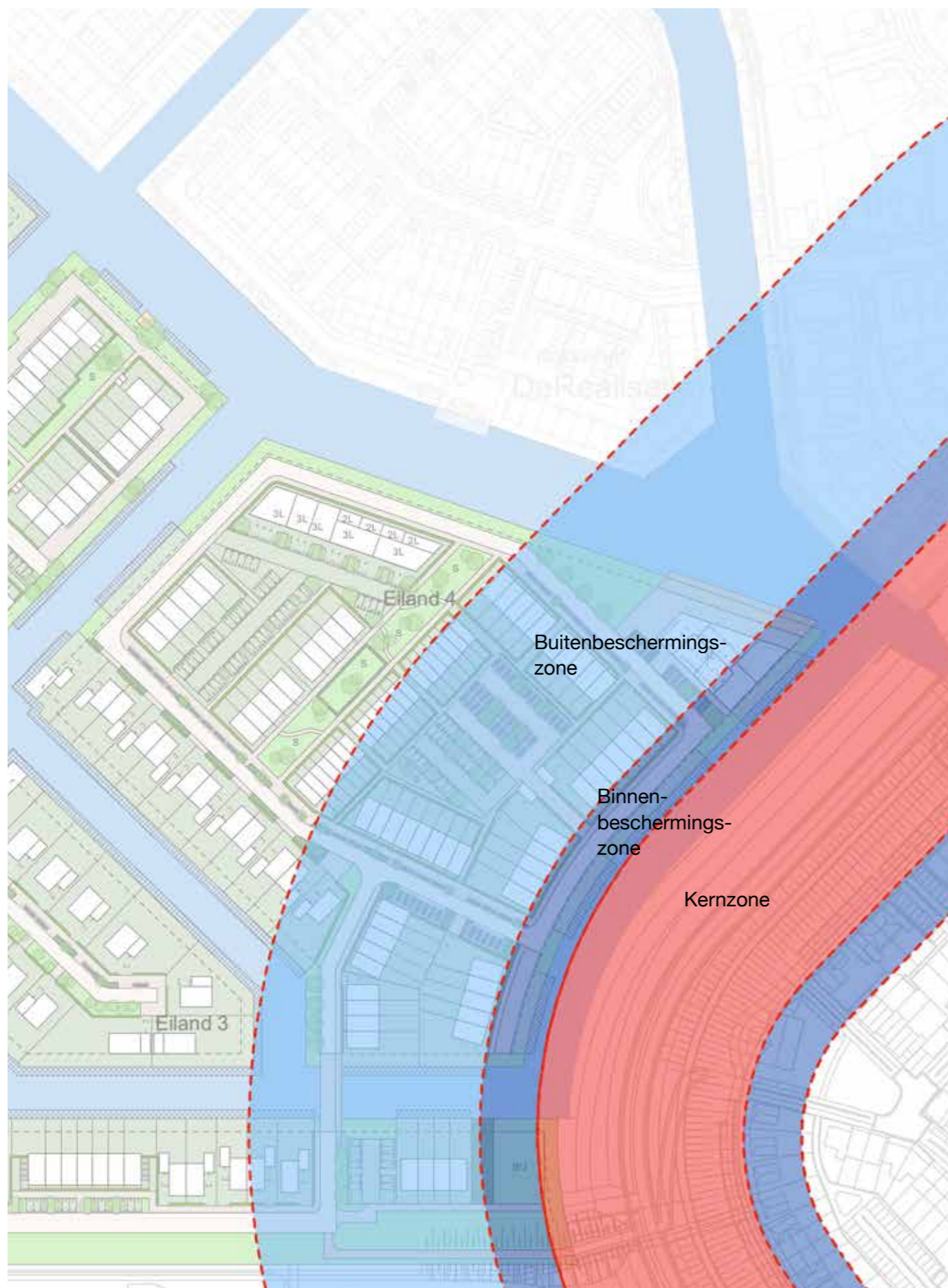


Aangename verblijfsplek bij appartementen bij de sluis



Wachtsteiger voor de sluis





Beschermingszones primaire waterkering Wolderwijd

Waterveiligheid/ waterkering

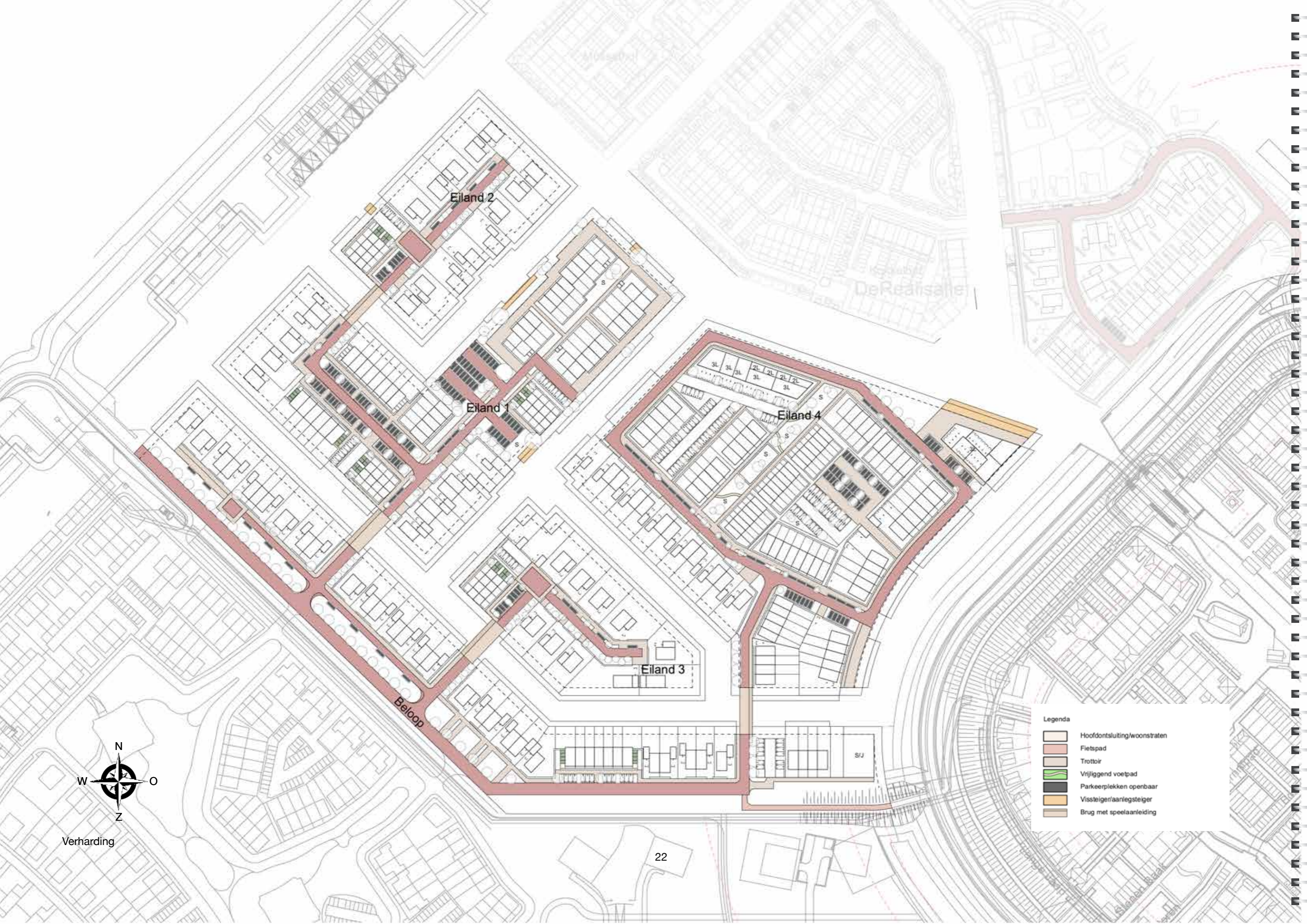
Eilandenbuurt ligt in de nabijheid van de primaire waterkering om het Havenkwartier (Omloop). Rond deze dijk geldt een binnen beschermingszone (donker blauw op de tekening) en een buiten beschermingszone (licht blauw op de tekening). De waterkering zelf is de kernzone (rood op de tekening). Voor de realisatie van de woningbebouwing in de beschermingszones is een watervergunning verleend door het Waterschap Zuiderzeeland op basis van de stedenbouwkundige schets van 2012. De verschillen met de huidige stedenbouwkundige verkaveling moeten nader in beeld worden gebracht

Waterkwantiteit

In het verkavelingsplan van de Schelpenbuurt zijn circa 280 woningen opgenomen, met daarbij erven, openbare wegen, paden en parkeervoorzieningen. Voor de toename aan verharding is watercompensatie vereist. Het plangebied bestaat uit een eilandenstructuur die ontstaat door een aanleg van nieuwe watergangen en hiermee ontstaat open water voor de watercompensatie. Op dit moment is (een schatting van) de netto toename in verharding en de grootte van de toename in waterberging niet beschikbaar. Deze informatie wordt aangeleverd in het kader van de aanvraag voor de benodigde watervergunning. Uit de waterbalans over de gehele ontwikkeling van de Polderwijk blijkt dat er ruimschoots voldoende waterberging is gepland.

Waterkwaliteit

Voor afvalwater en regenwater wordt een riolering gerealiseerd met een gescheiden stelsel. Het regenwater wordt deels oppervlakkig afgevoerd naar het open water in het plangebied. Gezien de verkeerintensiteiten in de Eilandenbuurt kan worden verwacht dat het afstromende regenwater schoon is. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie op het Trekkersveld.



Eiland 2

Eiland 1

Eiland 4

Eiland 3

Beloop

De Realisatie

SU

22

Legenda

- Hoofdontsluiting/woonstraten
- Fietspad
- Trottoir
- Vrijliggend voetpad
- Parkeerplekken openbaar
- Vissteiger/aanlegsteiger
- Brug met speelaanleiding



Verharding

5. ONTSLUITING, PARKEREN, BRUGGEN EN STEIGERS

De ontsluitingsstructuur in de Eilandenbuurt is eenvoudig en informeel. Dit maakt de hiërarchie en daarmee de structuur van de wegen goed afleesbaar. De meest structurerende route is de Beloop die van de Ossenkampweg richting de Omloop loopt (maar sluit daar niet op aan). Aan de Beloop liggen drie aantakkingen naar de eilanden 1, 3 en 4. Eiland 2 is bereikbaar via eiland 1.

Op eiland 2 en 3 is er alleen sprake van een centrale ontsluiting op het eiland. Dat is op eiland 1 in principe ook het geval, maar daar is aan de noordzijde van het eiland de verkaveling met de voorzijde van de woningen naar het water gekeerd. Hierdoor ligt de ontsluiting van de woningen aan de zijde van het water. De woningen zijn alleen voor bijzondere gevallen zoals een verhuizing of voor het brengen van zware goederen met een auto bereikbaar. Hierbij wordt uitgegaan van centrale parkeerplek, waardoor het woongebied zelf autovrij is.

Op eiland 2 en 3 zijn direct na het stedenbouwkundig accent bij de brug kleine keerpleinen getekend met daarop aansluitend de ontsluiting van de rest van het eiland en een parkeerhof. Dit maakt het ook mogelijk om voor grotere voertuigen zoals de vuilniswagen en de hulpdiensten op het eiland te keren.

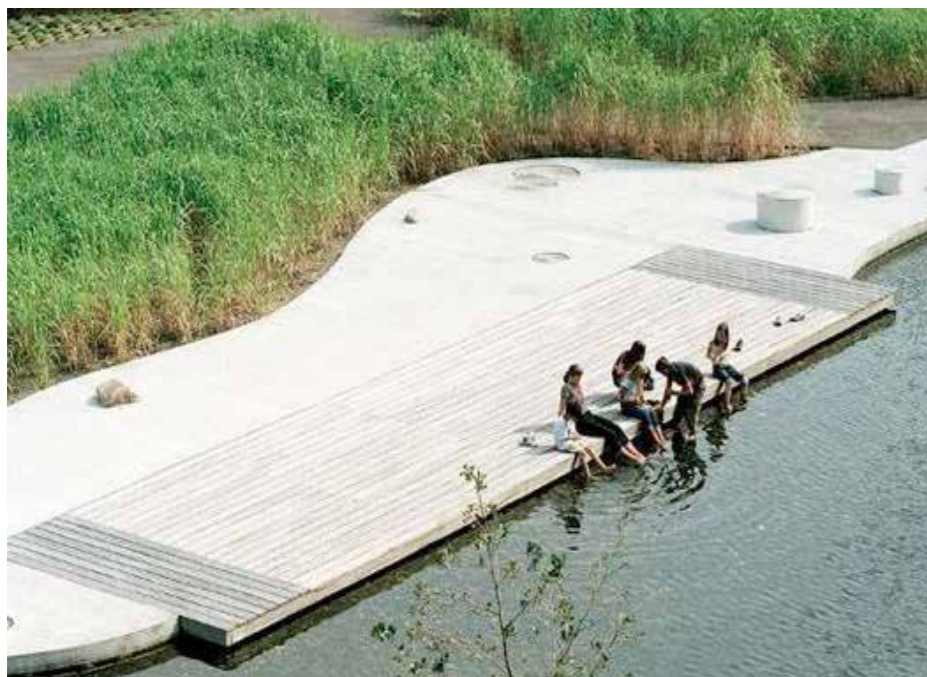
Het parkeren aan de Beloop en op de eilanden 1,2 en 3 gebeurt voornamelijk in het wegprofiel. Bij de stedenbouwkundige accenten bij de bruggen ligt een kleine parkeerplek. Op eiland 4 ligt het parkeren vooral aan de binnenzijde van de bouwblokken. Langs twee straten liggen nog enkele parkeerplekken. Voor de dure woningen wordt er ook op eigen terrein geparkeerd met een garage en minimaal 1 opstelplek. Omdat in de verkaveling vooral woningen aan het water bevat, is het parkeren op eigen erf voor de middeldure woningen maar beperkt toegepast. Voor alle plandelen hebben de verkavelingen geleid tot een gesloten parkeerbalans.

Langs alle straten en openbare oevers zijn trottoirs en wandelpaden opgenomen. Op een drietal plekken kan ook informeel door een bouwblok gelopen worden. Al deze wandelpaden maken vele doorgaande wandelroutes op en tussen de eilanden mogelijk. Om de doorvaarbaarheid van de watergangen te garanderen zijn extra bruggen of informele wandelroutes over het water niet mogelijk. De bruggen naar de eilanden worden uitgevoerd als brugduikers. Hier kan alleen onderdoor worden gevaren door kleinere boten zoals kano's, opblaasboten, subs en kleine sloepen. Op deze plekken is er de mogelijkheid om alternatieve speelroutes over het water te maken met bijvoorbeeld stapstenen en steigers. Het ontwerp van de bruggen sluit aan op de bruggenlijn zoals die is opgenomen in de catalogus voor bruggen voor de Schelpenbuurt.

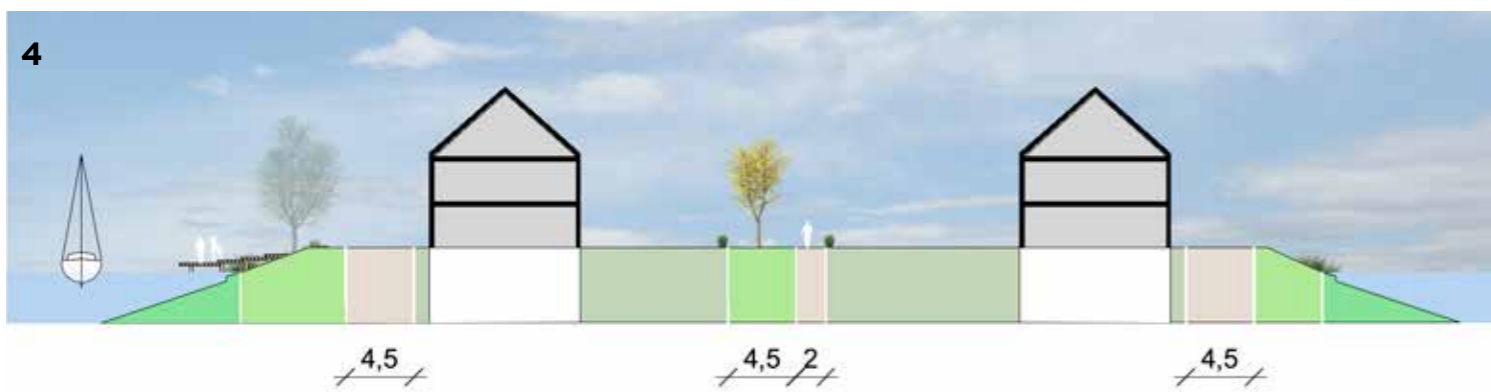
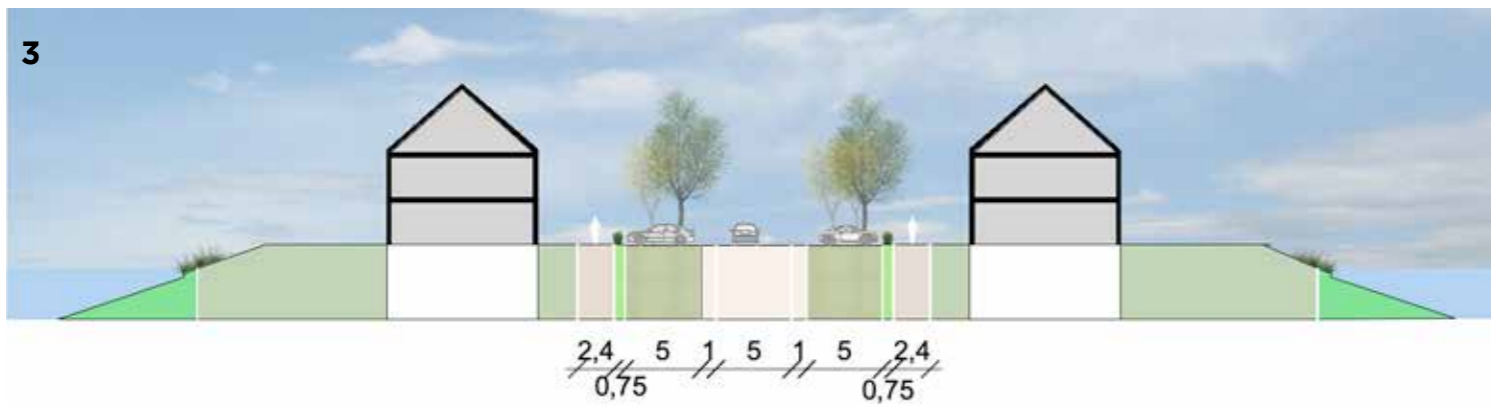
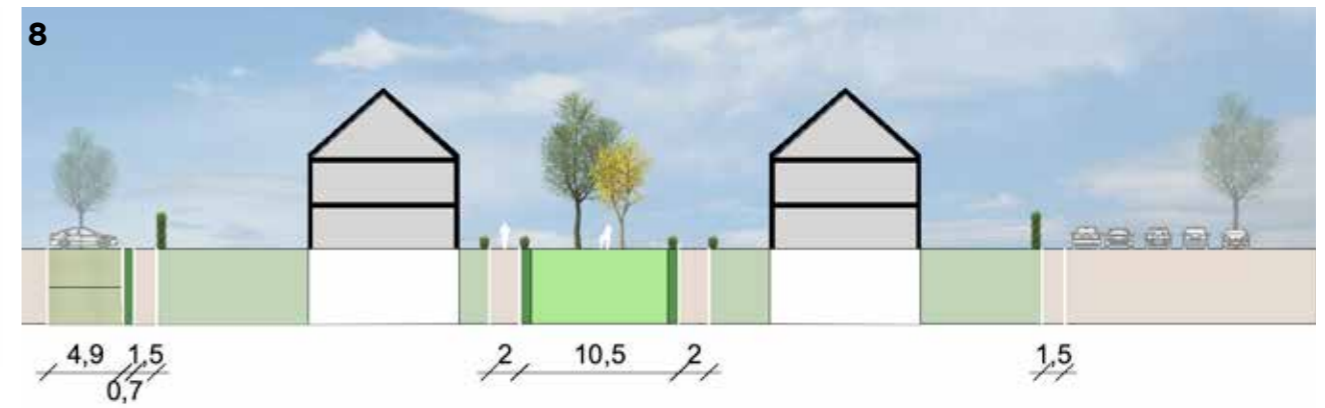
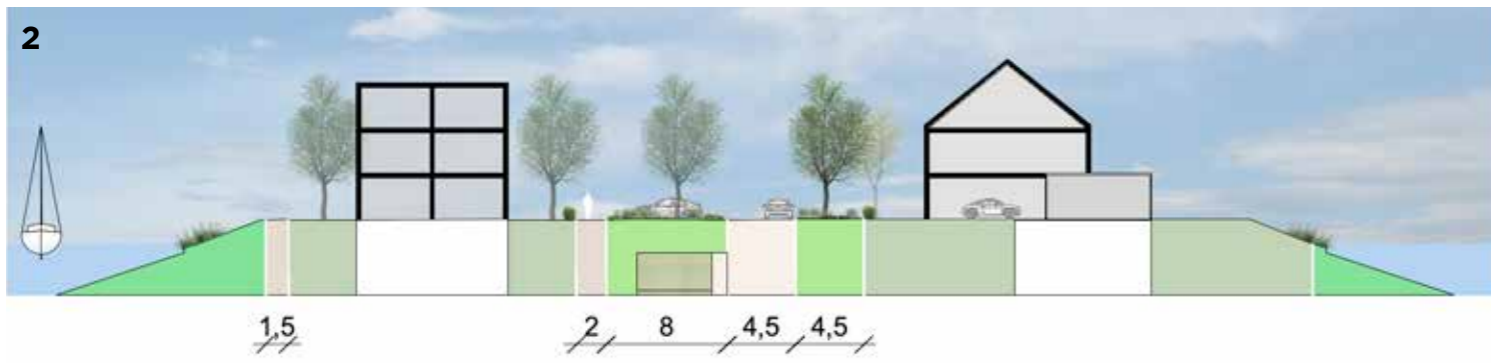
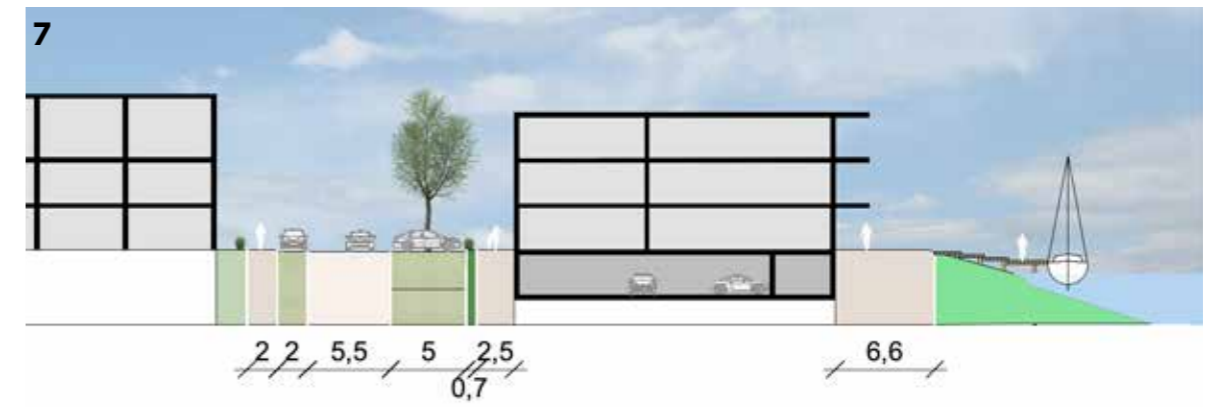
De wegen in Eilandenbuurt hebben korte rechtstanden. Dit remt niet alleen op een informele manier het autoverkeer af, het versterkt ook de intieme beleving van de woonbuurten en vergroot het contrast tussen de beslotenheid van de woonstraten en de openheid van het water. Zo worden de keermogelijkheden bij doodlopende wegen benut om contact met het water te maken. Zo beleef je op elke plek het water op een andere manier.

De toename van elektrische auto's vraagt openbare laadpalen in de openbare ruimte. Voor het aantal palen wordt verwezen naar het laadpalenbeleid van de gemeente.

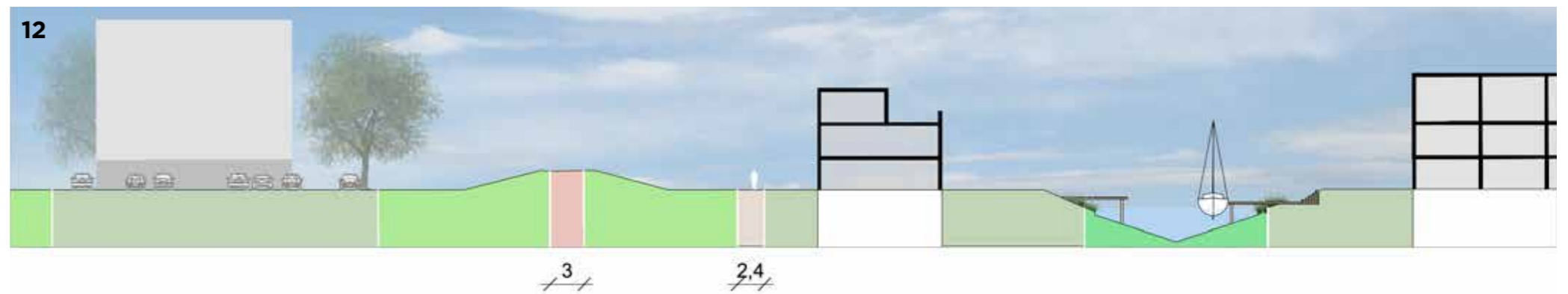
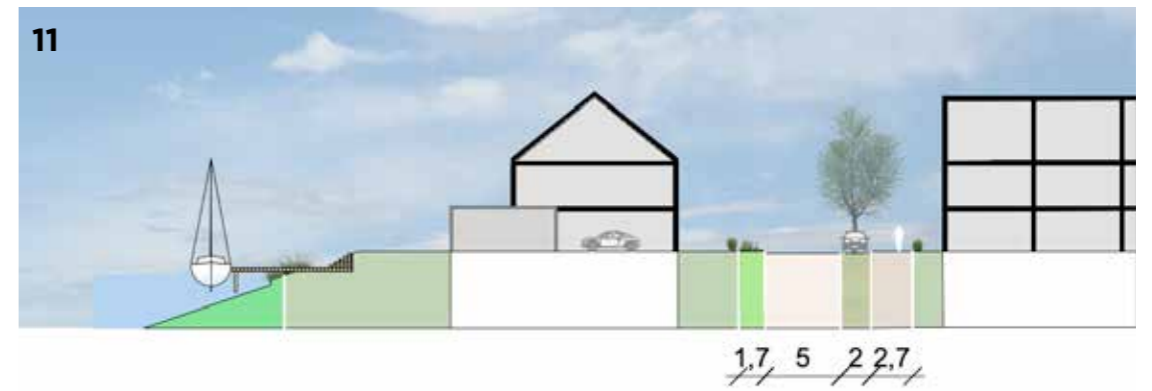
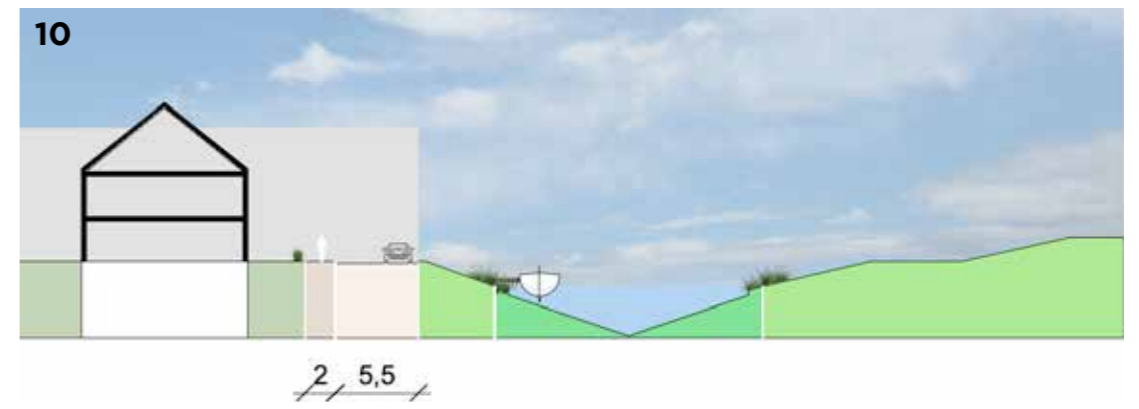
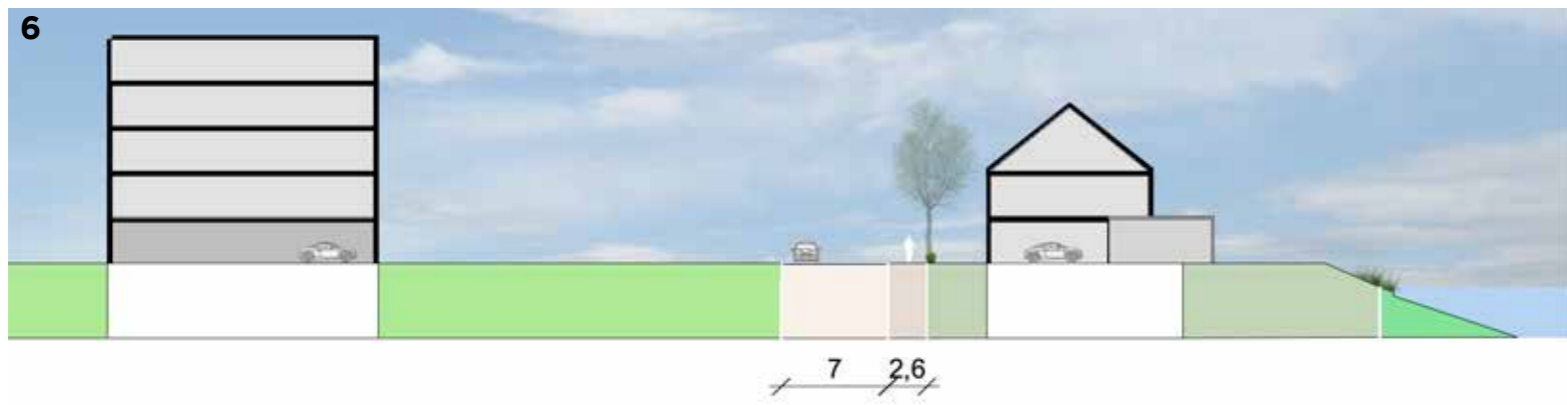
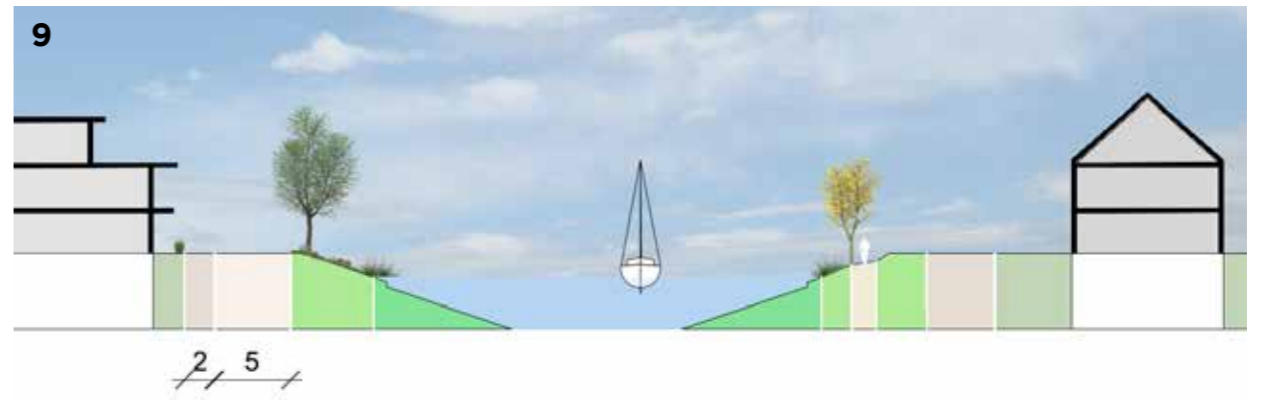
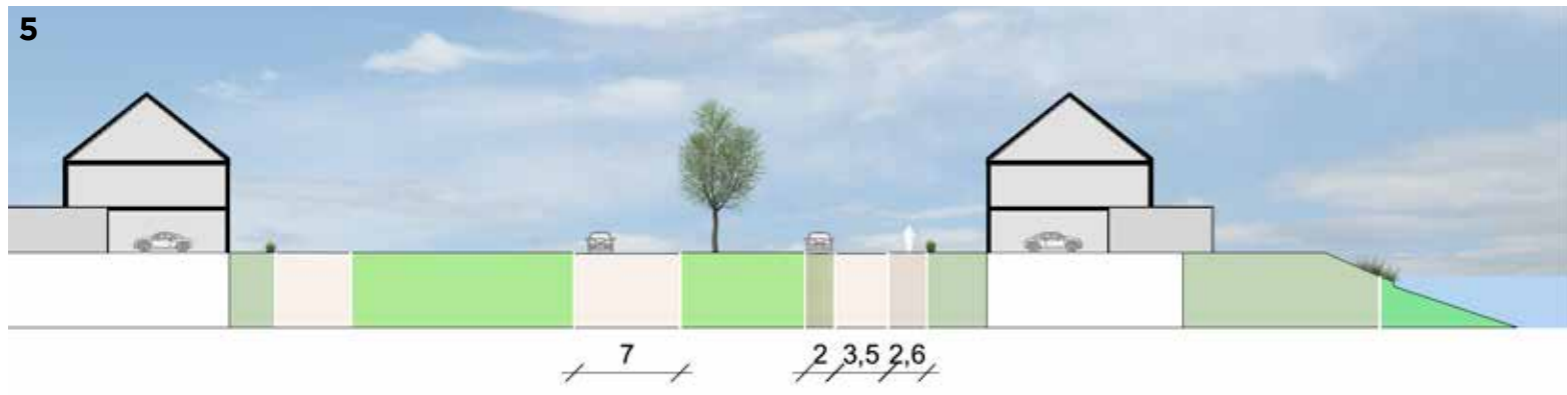
Alle woningen aan het water zijn per boot bereikbaar, ook met staande mast (zie vaarroute op afbeelding op pagina 18). Deze routes kunnen ook voor de onderhoudsboot worden gebruikt.



Referentiebeeld van bijzondere ontmoetingsplek aan het water



Locatie doorsnedes





Privé-steiger met zicht op landschap



Groene beplante oevers met informele voetpaden



Bloeiende waterkanten



Bijzondere verblijfsplekken aan het water



Aantrekkelijke openbare ruimte aan hoofdvaarroute, water bereikbaar



Met de boot tot je eigen achtertuin



Natuurvriendelijke oevers



Bloemrijke groenplekken met aangename zitplekken



Recreëren in de openbare ruimte



Openbare ruimte (woonstraten) aan het water



Informele wandelroutes langs het water



Wonen aan het water

Sfeerimpressie leven bij het water

6. BEELDKWALITEIT

Openbare ruimte

Leven op een eiland is leven met de natuur. De openbare ruimte krijgt daarom vooral een natuurlijke uitstraling die sterk geënt is op water. Geen kale grasvlaktes en oevers, maar kleurrijke bloemenvelden en wuivend riet.

In de woonstraten wordt het hemelwater van de daken en de verharde openbare ruimte zichtbaar afgevoerd. Waar mogelijk wordt de hoeveelheid verharding verkleind. Zo kunnen parkeerplekken goed uitgevoerd worden met groenbestrating. Voor een vertraagde afvoer van het hemelwater wordt geadviseerd om alle platte daken in de woonbuurt vorm te geven als groene daken.

Bij de inrichting van de openbare ruimte is er veel aandacht voor de natuur. Bij de oevers betekent dit zo veel mogelijk flauwe taluds voor een zo groot mogelijke diversiteit aan planten.

Qua plantenkeuze in de openbare ruimte wordt gewerkt met een plantsysteem waarbij er minimaal onderhoud noodzakelijk is, maar wel een optimale spreiding is van bloeiperiodes en aantrekkingskracht voor insecten.

De inrichting van de woonstraten is eenvoudig en eenduidig en sluit aan op de ambities voor het zichtbaar afvoeren van regenwater en het creëren van leefstraten en leefhofjes.

De speeltoestellen op de speelplekken worden uitgevoerd in natuurlijke en duurzame materialen zoals roestvrij staal. Hiermee wordt aangesloten op de natuurlijke uitstraling van de openbare ruimte. Fel kleurgebruik en kunststof moeten zo min mogelijk worden toegepast.

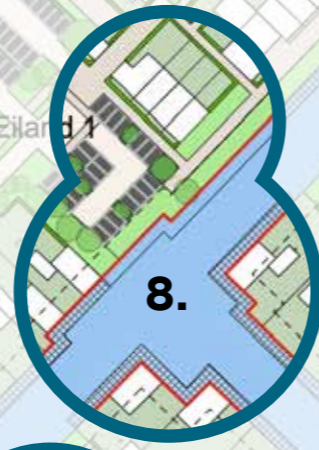
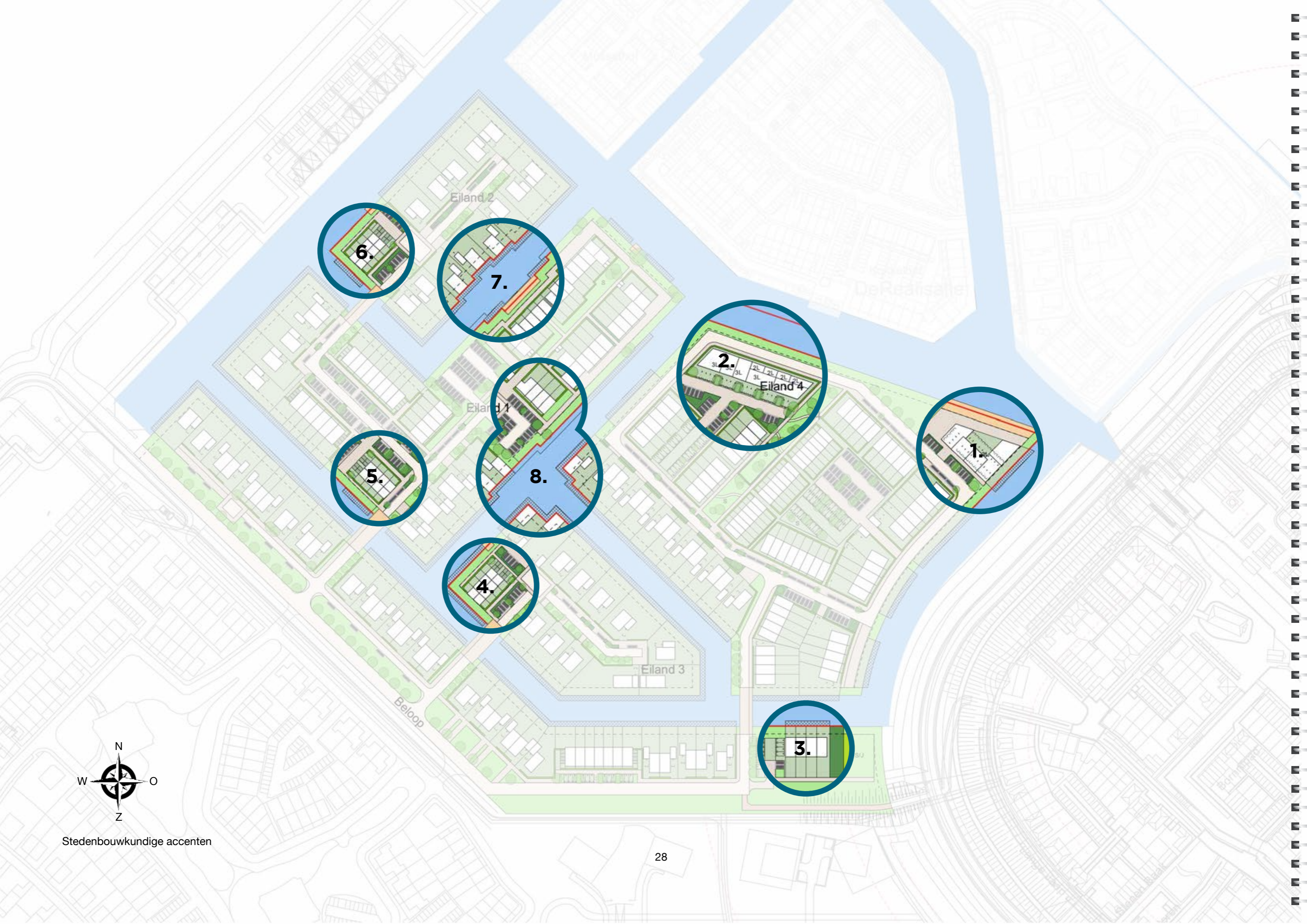
De bruggen naar de eilanden vormen bijzonder plekken in de verkaveling. De bruggen zijn de plekken bij uitstek waar het eilandgevoel en het waterwonen wordt ervaren waarbij elk eiland zijn eigen uitstraling heeft. Deze eigenheid moet tot uitdrukking komen in de 'unieke' vormgeving van de brug. Bij elke brug staat een bijzonder woongebouw. Ook deze woongebouwen dienen in hun architectonische expressie bij te dragen aan de eigenheid van de bijzondere plek.

In Eilandenbuurt zijn vier grote bruggen opgenomen. Deze bruggen worden uitgevoerd als brugduikers waardoor er niet onderdoor kan worden gevaren. Bij de uitwerking van de bruggen moet worden onderzocht of het mogelijk kan worden gemaakt om met kleine (opblaas)boten, kano's, subs en kleine sloepen wel door te kunnen varen. Zo kun je met het spelevaren rondjes om de eilanden varen. De combinatie van bruggen en spelen kan voor alle bruggen in heel Eilandenrijk als één opgave worden benoemd. Hierbij wordt aangesloten op de bruglijn voor de Schelpenbuurt.

In het plan zijn verschillende openbare steigers opgenomen. Deze kunnen worden gebruikt om te vissen of om je boot aan te meren. Deze steigers moeten worden uitgevoerd in duurzame, onderhoudsvriendelijke materialen. Langs de openbare oever tegenover de Omloop is er mogelijk ruimte voor buurtaanlegplekken. Het water langs de dijk heeft geen grote diepgang, maar is voldoende voor recreatieve vaart.



Sfeerimpressie openbare ruimte



Stedenbouwkundige accenten

Woningen

Voor de woningen in de eilandenbuurt wordt gestreefd naar een eigentijds architectuurbeeld met een maritiem karakter. Hierbij mag ook inspiratie worden opgedaan in de typische Zweedse havenhuizen of de Amerikaanse strandhuizen (Seaside Florida). Kenmerkend voor de architectuur is een eenvoudige basis van een of twee bouwlagen met een kap of met een dakopbouw met speelse uitbouwen en met een hedendaagse uitstraling, het gebruik van zachte kleurtinten met witte accenten en het gebruik van natuurlijke materialen zoals baksteen, hout, glas, staal en beton. Het maximale bouwvolume is drie lagen met een platte afdekking.

Bij de architectuur is er vooral aandacht voor de individuele expressie van de woningen zonder daarbij de samenhang in de buurt uit het oog te verliezen. Dit kan vorm krijgen vergelijkbare kleurtonen, een sterke oriëntatie van de woningen op het water door bijvoorbeeld de nokrichting dwars op het water of een duidelijke oriëntatie van het bouwvolume op het water.

Woningen krijgen een sterke beleving van het dakvlak, maar wel een sobere vormgeving van de dakranden. De gevels worden sprekend gemaakt door hoogwaardig en levendig materiaalgebruik dat afgewisseld wordt met rustige gevelvlakken. Hoekwoningen krijgen een zichtbare uitstraling naar de voorzijde en de zijkant door het maken van voldoende gevelopening en het 'om de hoek' ontwerpen van de gevel.

In de Eilandenbuurt vormen acht gebouwen bijzondere stedenbouwkundige accenten. De architectuur van deze gebouwen dient deze ruimtelijke betekenis te ondersteunen. Voor elk gebouw wordt aanvullend op het algemene architectuurbeeld een architectonische opgave beschreven.

1. Stedenbouwkundig accent bij de wachtsteiger

Dit appartementengebouw staat op de punt van eiland 4 direct aan de wachtsteiger voor de sluis. Het gebouw vormt een van de drie bijzondere gebouwen aan het waterplein voor de sluis en vormt een herkenbaar accent aan de dijk. Het gebouw staat op een pleinachtige ruimte die grenst aan de wachtsteiger. Het architectonische expressie van het gebouw verbeeld enerzijds de beweging van het water en de richting van de vaarroute en anderzijds het 'wachtmoment' voor de sluis. Het maritieme thema van de buurt wordt hierin maximaal uitgewerkt. Door de hogere prijsklasse van de appartementen wordt voor de architectonische uitwerking een hogere ambitie nagestreefd. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het materiaalgebruik, de vormgeving van de balkons en de detaillering.

2. Begeleiding vaarroute

Op de noordwesthoek van eiland 4 staat een langgerekt appartementengebouw. Komend vanaf de Blauwe diamant begeleidt dit gebouw de vaarroute in de knik van de hoofdvaarroute naar de sluis.

Dit gebouw krijgt een duidelijk kop aan de westzijde van het gebouw. Deze kop heeft mogelijk meer lagen dan het oostelijke deel van het gebouw. Gebouw is ondergeschikt aan het gebouwde accent bij de sluis (gebouw 1). In de architectonische expressie van dit gebouw wordt vooral de doorgaande vaarroute onderstreept. Een horizontale accentuering in de gevel is dan op zijn plaats. Ook hier wordt het maritieme thema van de buurt maximaal uitgewerkt in het architectuurbeeld.

3. Accent fietsverbinding Havenkwartier

Dit gebouw vormt een kleinschalig accent bij de fietsverbinding van de Eilandenbuurt en Molenbuurt naar het Havenkwartier. Het gebouw is ondergeschikt aan het accent aan de sluis en de woongebouwen aan de noordzijde van de Molenbuurt. Het gebouw vormt door een volume in drie lagen een beëindiging van de woningen aan de Beloop. Het gebouw krijgt een uitwerking in drie bouwlagen en heeft een stoer en

robuust voorkomen. Dit kan worden bereikt door pure materialen als steen, beton en/of staal waarbij de woningen samen vooral een eenheid uitstralen. Verticaliteit in de gevels benadrukken de plek in het plan.

4-6. Accenten bij brug

Op de eilanden 1, 2 en 3 liggen net na de brug naar het eiland toe een kleinschalig stedenbouwkundig accent met goedkope woningen. In de verkaveling zijn drielaagse rug-aan-rugwoningen opgenomen. De blokjes woningen geven een extra accent aan de brug en de entree van het eiland en markeren die plek. Een meer verticale opbouw van de gevel lijkt hierbij het meest passend. Qua kleur en materiaalgebruik dienen de blokjes duidelijk als een geheel herkenbaar zijn, waarbij de uitstraling rondom gelijkwaardig is met vooral ook gevelopeningen op de koppen van het volume. Verder sluit de beeldkwaliteit aan op de algemene kwaliteit voor eilandenrijk.

7. en 8. Waterhof tussen eilanden 1 en 2 en tussen eilanden 1, 3 en 4

In de waterstructuur van de Eilandbuurt zijn op een tweetal plekken waterhoven opgenomen. Deze waterhoven worden gevormd door een lichte verbreding van de watergangen. Om deze hoven extra beleefbaar te maken staan de woningen die aan deze hoven grenzen op de waterrand. De woningen hebben qua bouwmassa een echte oriëntatie op het water. Het maritieme thema van de buurt wordt hierin maximaal uitgewerkt door passend materiaalgebruik en bijvoorbeeld steigers en terrassen op het water gekoppeld aan de woning.



Bij de waterpleinen staan de woningen aan de waterrand



Bij de waterpleinen richt de architectuur zich op het water

Woningen op waterrand met oriëntatie op het water.

Bij langere openbare ruimte verticale geleding gebouwen



Volume woning is op water gericht



Eenduidig volume, oriëntatie op water



Bij langere rijen afwisselend beeld door verschillende opbouwen



Woning heeft door lange kap een duidelijke hoofdrichting



Bij langere openbare ruimte verticale geleding gebouwen



Eenduidige vormgeving, warm materiaalgebruik



Maritieme uitstraling, individuele volume met duidelijke samenhang in expressie



Bij langere rijen afwisselend beeld door verschillende opbouwen



Zichtbare dakvlakken en minimale detaillering dakranden



Woning met maritieme uitstraling



Zelfstandig herkenbare volumes



Sobere detaillering, herkenbaar hoofdvolume



Bij langere rijen afwisselend beeld door verschillende opbouwen



Woning met maritieme uitstraling



Apartementen met horizontale gevel die (vaar)richting water onderschrijft

Seaside Florida en Zweedse havenstadjes

Als beeldreferentie voor de Eilandenbuurt wordt verwezen naar het bouwproject Seaside in Florida en Zweedse havenstadjes. Beide referenties hebben een zeer uitgesproken beeld dat niet letterlijk vertaald moet worden in de architectuur in de Eilandenbuurt. Het gaat daarbij vooral over de overeenkomsten in kenmerken en een eigentijdse interpretatie van het beeld voor Zeewolde. De overeenkomsten bij beide referenties zijn als volgt:

- Duidelijke zichtbare hoofdrichting van het hoofdvolume gericht op het water of de openbare ruimte aan de voorzijde van de woning.
- Een zadeldak met relatieve flauwe kaphelling.
- Voor de gevel wordt veel gebruik gemaakt van hout.
- Er is sprake van veel kleurgebruik in de gevel.
- Kozijnen, daklijsten en veranda's hebben een lichte kleur (wit).
- Aan voorzijde of waterzijde van de woning een sterke relatie tussen binnen en buiten door bijvoorbeeld een veranda en/of een balkon.

De hedendaagse interpretatie van zit vooral in de volgende elementen:

- Duidelijke hoofdrichting hoofdvolume op de openbare ruimte en het water.
- In het algemeen een afdekking van het hoofdvolume met een zadeldak met een dakhelling tussen de 20 en 45 graden.
- Afdekking van aanbouwen met een kap hebben dezelfde kaphelling als het hoofdvolume.
- Gebruik van lichte kleurtinten en aardse kleuren.
- Speciale aandacht voor relatie binnen en buiten aan de zijde van de woning aan het water.

Bovenstaande interpretatie vormen aanvullende beeldkwaliteitscriteria voor de woningen in de Eilandenbuurt.





kien