

# Beeldkwaliteitsplan

## De Sniep - Diemen





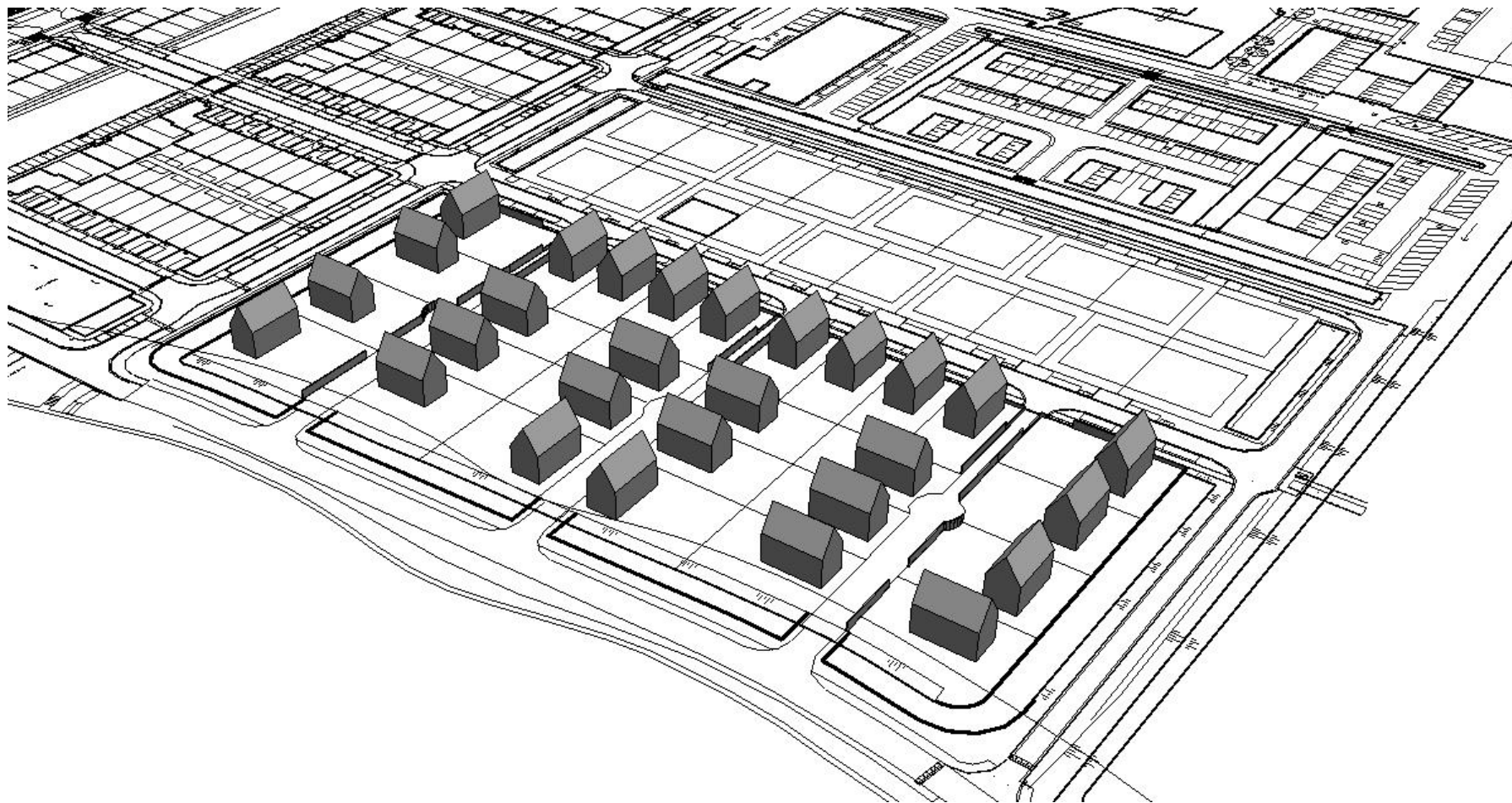


## Inleiding en verantwoording

---

Dit beeldkwaliteitsplan heeft als doel om de toekomstige bewoners van de vrije kavels op plan De Sniep te Diemen van een belangrijk gereedschap te voorzien. Dit gereedschap waarborgt de architectonische en stedenbouwkundige waarde, samenhang en harmonie van de wijk en woningen.

In dit document wordt de beeldkwaliteit aan de hand van de architectonische en stedenbouwkundige uitgangspunten ingekaderd.





## Stedenbouwkundige randvoorwaarden

---

### **Begripsbepalingen**

Bouwperceel:	Een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
Hoofdbouwvlak:	Vlak waarmee gronden zijn aangeduid waar hoofdgebouwen en aan-/uitbouwen zijn toegelaten;
Rooilijn:	Op de beeldkwaliteitskaart als zodanig aangegeven lijn die niet door een naar het openbaar gebied gekeerde gevel van het hoofdgebouw mag worden overschreden, met inbegrip van evt. aan-/uitbouwen, galerijen, balkons, luifels, erkers, serres, veranda's en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen;
Hoofdgebouw:	Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmeting of functie dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
Bijgebouw/overkapping:	Een op hetzelfde bouwperceel als het hoofdgebouw gelegen, afzonderlijk en vrijstaand gebouw of ander bouwwerk dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;
Aan-/en uitbouw:	Een aan hoofdgebouw gebouwd gebouw of ander bouwwerk dat in bouwkundig opzicht herkenbaar is als ondergeschikte aanvulling op het hoofdgebouw;
Bouwlaag:	Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

## Verkaveling Hoofdgebouw + aan-/uitbouwen

per kavel mag er maximaal 1 hoofdgebouw voor 1 woning worden gebouwd, uitsluitend te bouwen binnen hoofdbouwwak

bebouwd oppervlak                      Totale oppervlakte hoofdgebouw incl. aan-/uitbouwen 125 m<sup>2</sup>

rooilijn voorzijde tussenstraten                      E.e.a. conform verbeelding beeldkwaliteitskaart

Ligging van de naar de openbare ruimte gekeerde gevel(s):

De afstand tussen de naar de weg gekeerde gevels en de op de beeldkwaliteitskaart weergegeven rooilijnen mag niet meer bedragen dan:

- In de tussenstraten: max. 1.75m
- Aan de J. Havekottelaan: max 1.75m
- Aan de J. Brediuslaan en Kriekenoord: max. 3m.

afstand tot zijerfgrens	minimaal	2,5 meter	
gothoogte	maximaal	6 meter	woningen kunnen in 1 tot 2 lagen met kap worden uitgevoerd.
nokhoogte	maximaal	10 meter	onder voorwaarde goedkeuring gemeente kan er in uitzonderlijke gevallen vrijstelling worden verleend met 10% tot 11 meter hoogte
dakvorm	zadeldak		
kaprichting	is N-Z of O-W georiënteerd (dus niet diagonaal)		
Ligging aan-/uitbouw:	min. 1 meter achter de naar de rooilijn gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw		
gothoogte aan-/uitbouw	max. 3 meter, e.e.a. afhankelijk van typologie		
nokhoogte aan-/uitbouw	max. 6 meter		

De verkaveling is gebaseerd op vrijstaande woningen. Als alternatief zijn 2 verkavelingen als bijlage toegevoegd met twee onder een kap woningen aan de Jaap Havekottelaan voor het geval er te weinig interesse blijkt voor dit aantal vrijstaande woningen.

## Bijgebouw

bebouwd oppervlak	maximaal 50 m <sup>2</sup> uitsluitend te bouwen binnen hoofdbouwwak en/of bestemming erf
ligging bijgebouw	Min. 1 meter achter naar de rooilijn gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw Min. 1 meter vanaf de zij-en/ofachterergrens, hetzij op de zij-en/of achtererfgrens
bouwhoogte	gothoogte maximaal 3 meter nokhoogte maximaal 5 meter, indien voorzien van kap

Het totale oppervlak aan bebouwing (hoofdgebouw, aan-/uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en andere bouwwerken samen) mag niet meer dan 50% zijn van het oppervlak van hoofdbouwwak + erf, zoals aangegeven op beeldkwaliteitskaart.

## Verschijningsvorm

oriëntatie woningen: gevels oriënteren op openbaar gebied, hoeken dubbele oriëntatie door representatieve uitstaling naar straten en waterzijdes middels gevelopeningen / raamaccenten etc. Waar percelen grenzen aan Kriekenoord en J. Brediuslaan dient voorzijde/gevel van de woning gericht te zijn naar die straat.

Van de kavels in het binnen gebied mogen er max. 5 in wit uitgevoerd worden (locatie van de witte woningen wordt bepaald door interesse koper) dit betreffen de zogenaamde "specials".

## Materialisatie

dak	keramische pan	antraciet / zwart gesmoord.
gevel	baksteen	in rood / aardetinten, gekeimd of gestuukt
	hout	zwart/antraciet.
kozijnen	hout	afwijkend t.o.v. gevelkleur, geen harde witte kleuren toegestaan. Gebroken wit of creme-wit sluit beter aan op het gewenste beeld.
deuren	hout	voor deur en voorzijde berging/garagedeur in gedekte kleuren.

## Tuin

bebouwing niet toegestaan. Waar aangegeven op beeldkwaliteitskaart worden hagen/groene erfafscheidingen geplaatst behalve lage haag in tussenstraten. Zie verder erfafscheiding.

## Inrichting

parkeren	minimaal 2 opstelplaatsen voor auto te realiseren en in stand te houden. 2 naast elkaar: 5 meter breed x 5 meter diep; of 2 achter elkaar 3 meter breed x 10 meter diep. (exclusief eventuele garage) op eigen terrein.
----------	--

De positie van de inritten in de J. Havekottelaan liggen vast, het ontwerp van het kavel dient hierop aan te sluiten. De overige parkeerplaatsen op eigen terrein zijn met inachtneming van de kaders van het beeldkwaliteitsplan in overleg (met gemeente) nog op andere locaties mogelijk wanneer het ontwerp van de woning of de inrichting van het kavel hier aanleiding toe geven. Hierbij geldt dat de kavels allen ontsloten moeten worden vanaf de J. Havekottelaan of een van de 3 dwarsstraatjes.



## Loopbruggetjes

De percelen aan de Noord- en Zuidzijde dienen ontsloten te worden d.m.v. loopbruggetjes. Minimaal 2 loopbruggetjes aan de Noordzijde en minimaal 2 loopbruggetjes aan de Zuidzijde. De locatie van deze loopbruggetjes is nader te bepalen.

## Erfafscheiding

Erfafscheidingen gericht naar openbare ruimte in de vorm van haag (conform beeldkwaliteitskaart). Lage hagen bij de kavelnummers 5, 6, 7, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 22, 23, 24 en de groene erfafscheiding ter hoogte van het talud aan de Sportlaan, verdienen de voorkeur. In overleg een andere invulling mogelijk.



Principe lage hagen: 1 meter hoog



principe hoge hagen: 1,80 meter hoog



## Thematisering en materialisatie

---

### Thematisering

"Buitenleven": Een ruime vrijstaande woning voorzien van een luxe bijgebouw. De woning en tuin bieden ruimte en stralen een eenduidige stijl uit. Wonen met een herkenbare uitstraling: robuust en eigentijds. Passend bij Diemen: een goed, degelijk en eigentijds huis. De buurt vormt één geheel: hoewel elke woning uniek is, zijn de huizen familie van elkaar. Het bijgebouw biedt de mogelijkheid om heerlijk te genieten van het buitenleven door bijvoorbeeld een buitenkeuken met zithoek of een extra ruimte om te werken aan een oldtimer.

Kenmerken verschijningsvormen:

- Traditionele architectuur
- Dak: Elke woning heeft één of twee lagen met een kap
- Goot hoogte op niveau van bovenste verdieping woning.
- Dakoverstek met smalle dakrand
- Zadeldaken
- Hoofdgebouw bestaat uit één hoofdmassa



Verbindende elementen:

- Kapvorm (zadeldak)
- Geprononceerde dakrand/ goot, kleur gebroken/ crème wit.
- Roedeverdeling in ramen
- Houten gevelbekleding



### Ontwerpkaders woningen

- Baksteenkleur: verschillende opties, doch een rood-tint
- Kleur kap/pannen: donkergrijs
- Kozijnen: gebroken/crème wit gekleurd met roedes
- Houten gevelbekleding: zwart, bijpassend met het hout van bijgebouw



### Ontwerpkaders 'Specials'

- Wit gevelsteen, gekeimd of stucwerk
- Witte of donkere kozijnen
- Overige kleurstellingen gelijk aan 'reguliere' woningen.



Verbijzonderingen:

- Dakkapellen, erkers, uitbouw, luiken zijn mee- ontworpen en optioneel.
- Woningen zijn aan voorzijde 'eenduidig' van uitstraling,
- Aan achterzijde mag iets bijzonders gebeuren.

Bijgebouwen:

- Houten schuur:



Achterzijde woningen:





## Materialisatie

Stijl A: Steen in combinatie met hout (zwart of antraciet) en grijze pannen



Stijl B: Special: Wit gekeimd en grijze pannen



## Kleurstelling

Gevel: rode steen of wit gekeimd

Rood-tinten waaruit gekozen kan worden:



Houten gevelbekleding: Zwart/Antraciet

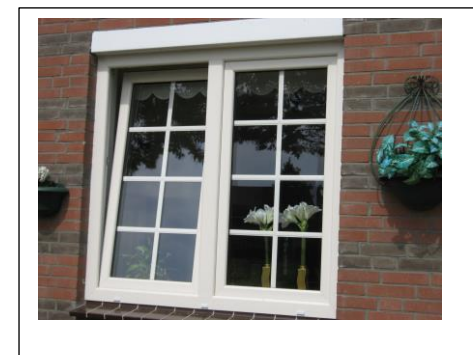


Pannen: donkergrijs



Kozijnen: licht gekleurde kozijnen waardoor de nadruk op het kozijn ligt (i.p.v. op de gevelopening/ het glas)

Bij wit gekeimde woningen is kleur kozijnen licht óf donker













disclaimer

Alle tekeningen, beschrijvingen en afbeeldingen in de kavelpaspoorten geven een impressie weer en dienen als illustratie. De aangegeven maatvoeringen betreft circa maten. Ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd, kunnen aan deze tekeningen, beschrijvingen en afbeeldingen geen rechten worden ontleend. De tekeningen, alsmede de afmetingen zijn indicatief. Hier is geen leveringsplicht aan verbonden. Het kavelpaspoort maakt geen onderdeel uit van de contractstukken.