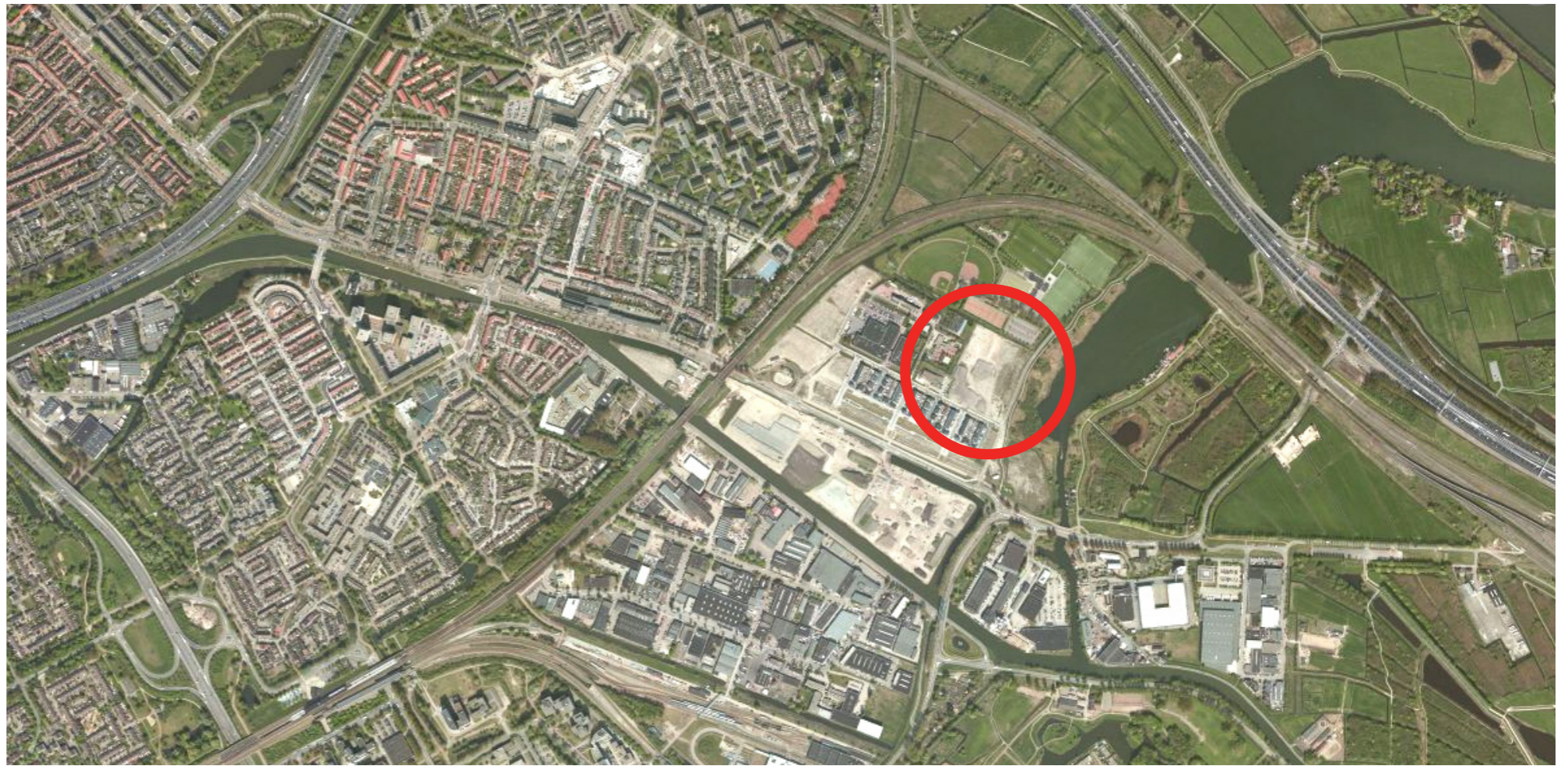


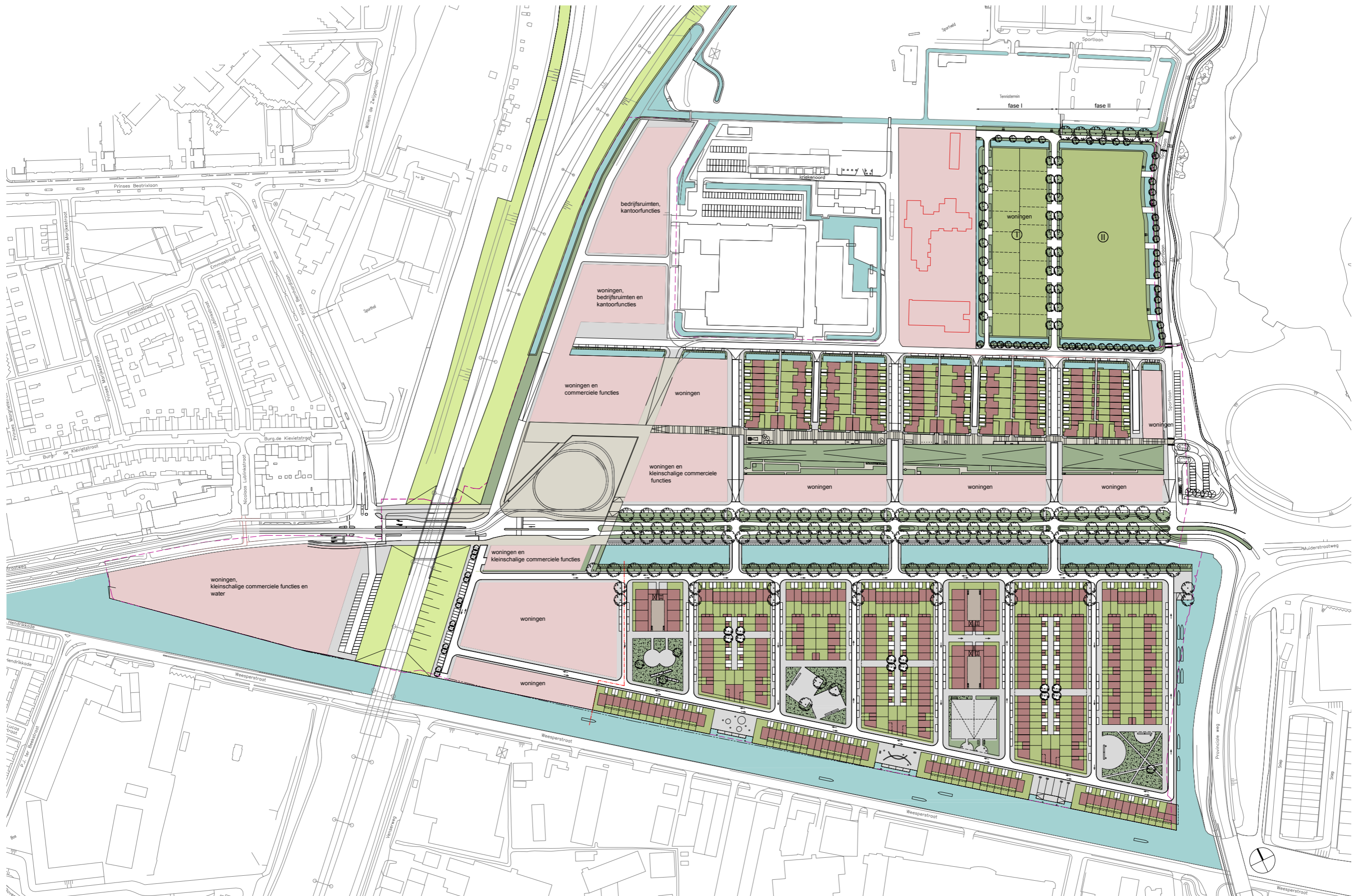
Kavelpaspoort vrije kavels deelplan Kriekenoord, 11 december 2012

Diemen, Plantage de Sniep-deelplan Kriekenoord

INHOUDSOPGAVE

1. Locatie
2. Overzichtplankaart stedenbouwkundig plan Plantage de Sniep
3. Deelplankaart stedenbouwkundig plan Plantage de Sniep-deelplan Kriekenoord
4. Beeldkwaliteitplan Plantage de Sniep, aanpassing maart 2012-relevante paragrafen:
 - paragraaf 3. Plandeel Kriekenoord, fase 1 en 2
 - paragraaf 4. Openbare ruimte Kriekenoord
 - paragraaf 6. Stedenbouwkundige criteria voor de beeldkwaliteit
 - paragraaf 7. Architectonische criteria voor de beeldkwaliteit
5. Procedure planbegeleiding deelplan Kriekenoord
6. Kavelpaspoort vrije kavels deelplan Kriekenoord
7. Schema's kavelpaspoort vrije kavels deelplan Kriekenoord
8. Kavelpaspoorten per kavelttype





Beeldkwaliteitplan Plantage de Sniep, aanpassing maart 2012-paragraaf 3

Plandeel Kriekenoord fase I

Definitieve versie maart 2012

BOUWPROJECT Plandeel Kriekenoord, fase I vrije kavelstrook.
Voor fase II is nog geen verkaveling vastgesteld. Uitgangspunt is dat voor de vrije kavels in deze fase dezelfde bouwregels gelden als voor de vrije kavels in fase I. Voor de meest westelijke bebouwingstrook van deelplan Kriekenoord wordt voor een nader te bepalen periode de bestaande bebouwing met de huidige functies (school en zwembad met bijbehorende buitenruimten) behouden. Krachtens het vigerende bestemmingsplan Plantage de Sniep (17 februari 2011) bestaat de mogelijkheid om in deelplan Kriekenoord een school te vestigen, bijvoorbeeld op de lokatie van de huidige school of elders in het plangebied.

**Programma/
aantal woningen:** - Fase I: max. 19 uitgegeven kavels, max. 19 vrijstaande woningen. Een kleiner aantal woningen - op grotere kavels - is mogelijk.

Typologie: - Vrije kavels : vrijstaande woningen op eigen kavels, direct ontsloten vanaf de vier noord-zuid-straten (de laantjes) in het stedenbouwkundig plan.

Bouwhoogte: - Vrije kavels: max. 2 lagen met kap. Toepassen van kap verplicht. Kapvorm: vrij. Maximale bouwhoogte moet op elke kavel in elk geval conform het vigerende bestemmingsplan zijn, te weten resp. 10m en 20m, waarbij de maximale bouwhoogte van 10m betrekking heeft op de grondgebonden woningen.

Rooilijnen: - Vrije kavels: de enige gegeven rooilijnen zijn die aan de openbare zijden van de kavels: aan de langszijde staat de hoofdruoilijn op minimaal 3m uit de perceelgrens, aan de korte zijden van de kavelstroken eveneens. Uitbreidingen van het volume aan deze zijden zijn niet uitgesloten, maar dienen altijd ondergeschikt te blijven aan het volume op de hoofdruoilijn. Voor ontwikkelingen op de vrije kavels geldt: het volume hoeft niet op de hoofdruoilijnen te worden geplaatst: de rooilijn geldt hier als uiterste positie.

Parkeeroplossing: - Vrije kavels: bewonersparkeren op eigen terrein, minimaal 2 pp/ woning. Voor bezoekersparkeren bij deze woningen: 0,5 pp/woning in het openbaar gebied, in de groene zoom aan de openbare zijde van de kavels, als langparkeerplaats in het straatprofiel. Het bewonersparkeren kan in geen geval op de openbare ruimte worden afgewenteld.

Bergruimten en bijgebouwen:
- Vrije-kavel-stroken: zie ook kavelpaspoort: losse bergruimten, carports, garages en andere bijgebouwen: meeontwerpen met het hoofdvolume.

Uitbreidingsmogelijkheden:
- Vrije-kavel-stroken: Uitbreidingsmogelijkheden aan alle zijden van het oorspronkelijke volume zijn mogelijk. Die uitbreidingsmogelijkheden van de woning worden bij voorkeur ontworpen te worden door de oorspronkelijk architect. Uitbreidingen die later aan het huis worden toegevoegd, voor zover niet vergunningsvrij, worden aan de supervisor voorgelegd. In het kavelpaspoort

is aangegeven waar uitbreidingsmogelijkheden aan een maximumvolume gebonden zijn. Uitbreidingen van de woningen die aan de openbare ruimte grenzen hebben daarbij altijd de aandacht van de supervisor.

Materialisatie en kleurstelling:

Voor alle gebouwen in dit plandeel geldt dezelfde regel als in de overige plandelen van Plantage de Sniep: natuurlijke materialen, in hun eigen (naturel)kleur. Afwijkingen in overleg met supervisor en in samenhang met overige deelprojecten bezien. Metselwerk als belangrijkste gevelbekleding, secundaire materialen als beton, hout, natuursteen, staal, aluminium en glas, keramische producten etc. mogelijk. Volkern plaatmateriaal etc. wordt uitgesloten van toepassing. De keuze van het metselwerk (type steen, maat, kleur, type en kleur van het voegwerk), de andere gevelmaterialen en kleuren worden in de ontwerpfase van het proces aan de supervisor voorgelegd, en zoveel mogelijk in samenhang met de overige projecten vastgesteld.

Eindgevels: Ontwerpen als volwaardige gevels. Voor alle gebouwen in dit plandeel geldt dat ze alzijdig zijn. Bijzondere aandacht gaat daarmee uit naar die gevels van de bebouwing die grenzen aan de openbare ruimte: straatgevels en eindgevels op de eerste en laatste kavels.

Bijzondere aspecten van het type:
Zie kavelpaspoorten.

Beeldkwaliteitplan Plantage de Sniep, aanpassing maart 2012-paragraaf 4

KRIEKENOORD

(tekst in update april 2011 aangepast)

Kriekenoord is een straatprofiel dat op de plaats van de bestaande dijk is geprojecteerd.

Het beoogde karakter van deze ruimte is dat van een wilgenlaantje zoals dat in het Hollandse Polderlandschap thuishoort. Het straatprofiel zelf is smal gehouden, en de hoeveelheid bestrating is tot een minimum beperkt. Aan twee zijden van het laantje bevinden zich sloten, als onderdeel van twee los van elkaar functionerende waterbeheerssystemen.

De meest zuidelijke sloot heeft een breedte van ca. 5m, en loopt door tot aan de spoordijk in het westen. De sloot aan de noordzijde van het wilgenlaantje is een bestaande sloot, en valt strikt genomen buiten de plangrens.

Dit laantje is de route naar huis voor alle bewoners van plandeel A, wordt bereikt via de doorsteken vanuit de Muiderstraatweg, en heeft een extra aansluiting op de bestaande Sportlaan, maar is geen verkeersverbinding naar de nieuwe of bestaande bedrijfsfuncties aan de spoorzone.

In dit straatprofiel zijn daarom ook bezoekersparkeerplaatsen voor de projecten A, B en D opgenomen. In de taluds aan weerszijde van de straat is er dan nog plaats over voor het plaatsen/toevoegen van rijen wilgenbomen.

Bij de realisatie van plandeel A zijn voet- en fietsersbruggen aangelegd over de sloot, waarmee Kriekenoord een overtuigend landelijk karakter krijgt. De begrenzingen tussen de woningen en de openbare ruimte van de straat zijn goed uitgewerkt: de overgangen zijn scherp begrensd en integraal onderdeel van de architectuur van het project geworden. De uitwerking van plandeel A en de manier waarop het aan Kriekenoord grenst is richtinggevend en zou inspirerend moeten werken voor de ontwikkelingen ten noorden van de dijk.

Een verdere afstemming zal in het kader van integrale planvorming en supervisie nodig zijn met de ten noorden van het plangebied gelegen bestaande bedrijfsfuncties en sociaalmaatschappelijke functies, en met de nieuw te plannen woonbuurt.

Een planinhoudelijke koppeling tussen de Plantage en dit deelplan Kriekenoord is van waarde voor beide zijden van de plankaart, en voor de samenhang tussen de deelplannen.

NB. Een kwalitatieve beschrijving van de openbare ruimte in het nieuwe deelplan Kriekenoord kan hier pas worden ingevoegd als een verkavelingsplan en een ambitie voor de openbare ruimte daar is vastgelegd. De paragraaf die de openbare ruimte van de waterrijke buurt (deelplannen E en F) beschreef, is vervallen.

TWEE DIJKEN EN DRIE LAANTJES

(tekst in update maart 2012 aangepast)

De openbare ruimte voor het plandeel Plantage Kriekenoord heeft het karakter van een polder. Dat is in de bestaande situatie zo, en een aantal eigenschappen van die polder zullen in de nieuwe situatie ook een belangrijke rol blijven spelen. In de context van het gehele stedenbouwkundige ontwerp krijgt dit plandeel daarmee zijn eigen karakter, en onderscheidt het zich van andere buurten en soorten openbare ruimten. Op deze manier kan dit plandeel een bijdrage leveren aan het samenhangende maar gedifferentieerde beeld van het gehele openbare ruimteplan.

Samenstellende delen van deze kleine structuur van openbare ruimten zijn de twee dijken en de drie laantjes. De dijk Kriekenoord vormt de zuidelijke begrenzing van de buurt, de nieuw aangelegde dijk

is de noordelijke grens, en ligt tussen plangebied en sportveldenzone. De dijken hebben naast hun waterkerende functie (ze scheiden verschillende historische polderpeilen en waterlopen) ook een landschappelijke en infrastructurele betekenis. De twee dijken zijn de randen van de buurt, vormen de toegangswegen tot de drie laantjes, en nemen fragmenten van het polderlandschap opnieuw in het stedelijk beeld op.

De profielen van de twee dijken hebben een zo groen mogelijk karakter, zijn voor het overgrote deel van hun lengte aan twee zijden voorzien van water, en zijn alleen ingericht met verharding waar dat nodig is. Voor het overige wordt het groene en landschappelijke karakter van deze twee dijken zoveel mogelijk ondersteund. De dijkbebouwing bestaat dan ook nergens uit doorlopende straatwanden, maar uit kleinschalige bouwvolumen.

De twee dijken maken ook de verbinding met de grotere schaal van het stedenbouwkundig plan: in principe kunnen de twee dijken beiden een verbinding maken over de hele breedte van het noordelijk plangebied, waarmee ze in potentie een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan het raamwerk van het hele stedenbouwkundig ontwerp.

Tussen de twee dijken zijn de drie laantjes opgespannen: van noord naar zuid lopende woonstraten, waaraan de feitelijke adressen van de woningen zijn gesitueerd. Deze laantjes zijn ingericht om de schaal van de onmiddellijke woonomgeving te accommoderen. Ze verbinden het plandeel Kriekenoord weliswaar met het in het zuiden gelegen plandeel A (de woonstraten daar lopen als zichtlijn en als verkeersverbinding door, en worden in het plandeel Kriekenoord ingericht als laantjes), maar ze hebben niet de pretentie op een grotere schaal richtinggevend te zijn.

De drie laantjes lijken weliswaar op elkaar, - in positie, functie en algemeen (groen) karakter -, maar zijn in hun uitwerking niettemin verschillend. Het meest oostelijke laantje vormt het woonadres voor een aantal vrije kavels. Het straatprofiel wordt niet in eerste instantie door de belendende gebouwen gemaakt, maar door zijn groene inrichting.

Het middelste laantje heeft een waterloop in het profiel opgenomen, en bestaat uit een ruim en groen ingericht profiel, waaraan gewoond wordt op een overzichtelijk aantal vrije kavels. Het meest westelijke laantje tenslotte zal de rand van de buurt vormen, zodra ook deze strook met bestaande bebouwing tot ontwikkeling komt. Aan de westzijde ervan liggen de bestaande maatschappelijke functies. In het straatprofiel zal de bestaande bomenrij opnieuw opgenomen worden, en is nieuw groen toegevoegd. Een bestaande waterloop completeert het beeld. Ook hier wordt een landschappelijk adres voor vrijstaande woningen nagestreefd.

In zijn geheel is de ambitie van het plandeel Kriekenoord als volgt samen te vatten. Het wil een groene woonbuurt zijn, met de laagste dichtheid van heel Plantage de Sniep, met een landschappelijk karakter, verwijzend naar het historische polderlandschap. In deze buurt is het groen van de openbare ruimten dominant, niet de bebouwing ertussenin.

RAND VAN DE DIEM, SPORTLAAN EN NATUURIJSBAAN

(tekst ongewijzigd gebleven)

De oostelijke begrenzing van de Plantage van Diemen bestaat uit (behalve de Provinciale weg en het "verkeerslandschap"), uit de Sportlaan, de natuurijbaan en het natuurgebied de Diem. Daarmee biedt dit deel van de oostelijk flank het beste zicht op de landschappelijke kwaliteit van de context; het mooiste en groenste uitzicht bevindt zich hier. Hoewel deze drie ruimten formeel niet tot het plangebied horen, - zij bevinden zich buiten de plangrens -, is het van grote betekenis voor het plan dat deze landschappelijke kwaliteit behouden blijft. Dat wil niet alleen zeggen dat dit gebied permanent open en onbebouwd dient te blijven, maar ook dat het verder in gebruik nemen van dit landschap als parkeerruimte (voor de sportvelden of voor andere (overloop)doeleinden) voorkomen dient te worden. Deze groene ruimte kan op geen enkele wijze verder "verstenen", zonder dat een wezenlijke kwaliteit van het project wordt gecompromiteerd.

STEDENBOUWKUNDIGE CRITERIA VOOR DE BEELDKWALITEIT

In de hierboven uitvoerig beschreven kwaliteiten van het gehele plan, de buurten en de bouwprojecten en openbare ruimten erin, worden alle criteria die betrekking hebben op de beeldkwaliteit in onderling verband genoemd. In dit hoofdstuk volstaat een samenvatting op hoofdlijnen van die criteria.

- heldere en eenvoudige belijning van het raamwerk
- overzichtelijk verkeerscirculatieplan, goede oriëntatie
- structuur van groene openbare ruimten als ruggengraat van het plan
- gebruik maken van bestaande landschap en waterstructuur
- hoog uitwerkingsniveau bij de inrichting van de open ruimten
- woonprogramma als een collectie van verschillende verkavelingen
- elke verkaveling een eigen woonmilieu
- regelmatige spreiding van gestapelde en grondgebonden woningen over de plankaart
- regelmatige spreiding van huur- en koopwoningen over de plankaart
- parkeren op het openbare maaiveld tot een maximum van 0,5 pp/wo
- overige parkeer capaciteit op eigen terrein, bij gestapelde woningen als gebouwde voorziening oplossen
- aandacht voor de oplossing van vuilophaalsysteem
- aandacht voor het integreren van nutsvoorzieningen in de bouwprojecten

ARCHITECTONISCHE CRITERIA VOOR DE BEELDKWALITEIT

In de voorgaande paragrafen zijn alle relevante criteria voor de beeldkwaliteit, voor zover die het architectonisch schaalgebied betreffen, de revue gepasseerd. We kunnen hier volstaan met een korte samenvatting van die criteria op hoofdlijnen.

- architectonische uitwerking die aansluit bij het belangrijkste beeldkenmerk van het stedenbouwkundig plan: de groene ambiance van de wijk.
- architectonische uitwerking waarbij het wooncomfort prevaleert
- diversiteit in de architectonische uitwerking van het gehele project, maar
- samenhang binnen elk bouwproject van een verkaveling
- precies en met aandacht uitgewerkte overgangen tussen de woning, de privé-buitenruimte en de openbare ruimte
- genereuze uitwerking van de privé-buitenruimten bij alle gebouwtypen.
- Uitwerking van de (niet-openbare) parkeerstallingen tot sociaal veilige, overzichtelijke, goed verlichte en aangename ruimten, die afgesloten en goed beheerd kunnen worden
- Integratie van parkeerstalling met ontwerp voor het bloktype of het woningtype
- Integrale oplossing voor alle bergruimten in het project, passend bij elk bloktype
- samenhangende maar diverse materialisering, zodat van een gemeenschappelijke karakteristiek voor de hele Plantage sprake is.
- afstemming van projecten op elkaar, waar het materialisering, kleurstelling en uitwerking van de strategische details van een project betreft
- werken aan de afstemming van de projecten onderling, binnen het kader van supervisie
- daar waar het commerciële of sociaalmaatschappelijke functies betreft: integraal ontwerp voor de reclame-uitingen bij een project: mee ontwerpen van die voorzieningen in de gevels van de projecten. Wanneer rolluiken worden toegepast, dan een transparante versie (d.w.z. 50% of meer open; zodat in gesloten vorm de etalage ook nog zichtbaar is.)
- schotelantennes en of zichtbare technische installaties van enige omvang mogen niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.

Procedure planbegeleiding Plantage de Sniep-plandeel Kriekenoord

Definitieve versie maart 2012

Naar analogie van de inrichting van de procedure voor de overige delen van Plantage de Sniep, hierbij een beschrijving van het proces in deelplan Kriekenoord.

1.

Afgeronde Beeldkwaliteitplan-paragraaf van maart 2012 vormt integraal onderdeel van het Beeldkwaliteitplan (BKP) en vervangt de voorgaande versie. Welstand wordt geïnformeerd door de supervisor zodat bouwplannen, wanneer ze worden ingediend in het kader van een bouwaanvraag, in een juiste context beoordeeld kunnen worden. De eerste en de tweede fase van deelplan Kriekenoord zijn als één geheel in het BKP opgenomen.

2.

Start VO.

Eerste overleg supervisor- deelplanarchitect.

Een vooroverleg tussen supervisor en deelplanarchitect of – opdrachtgever is alleen dan noodzakelijk als opdrachtgever of ontwerper ten principale niet aan de gestelde voorwaarden kan of wil voldoen.

In overleg kan dan worden gezien of er moverende redenen zijn om af te wijken van de gestelde kaders.

3.

VO-fase.

Inhoudelijk overleg supervisor - deelplanarchitect, over concept VO vindt alleen dan plaats als een toelichting op de voorwaarden en uitgangspunten gewenst is. In de basismap bevinden zich alle noodzakelijke gegevens om het proces mee te kunnen beginnen.

4.

Afronding VO-fase.

Het VO wordt voorgelegd aan de Supervisor ter goedkeuring. Het VO wordt, ter informatie, doorgeleid aan Welstand, voorzien van de beoordeling van de supervisor. Zonodig vindt overleg plaats tussen supervisor en Welstandscommissie.

5.

DO-fase/ Bouwaanvraag.

Tenminste een tussentijds overleg tussen supervisor en deelplanarchitect is gewenst, ter voorbereiding van de Bouwaanvraagstukken. (Bouwaanvraag als “DO-plus” indienen, inclusief beeldbepalende details, kopersopties en kleur- en materiaalstaat). Indienen Bouwaanvraag na goedkeuring supervisor.

Voorafgaand aan het indienen van de Bouwaanvraag dient vooroverleg plaats te vinden met het Team Vergunningen Gemeente. De vergunningaanvrager of diens gemachtigde (bijv. architect of aannemer) is zelf verantwoordelijk voor het initiëren van dit overleg, de supervisor heeft hierbij geen begeleidende rol.

6.

Indienen Bouwaanvraag.

Indienen van de bouwaanvraag kan zonder dat een tweede mondelinge presentatie door supervisor en deelplanarchitect bij de Welstand nodig is. Supervisor schrijft een kort - positief - advies over het plan dat bij de in te dienen stukken wordt gevoegd.

Kavelpaspoort vrije kavels Plantage de Sniep - deelplan Kriekenoord

december 2012

1. Relevante documenten

- a. Plankaart Stedenbouwkundig Plan, overzichtskaart en deelplankaart, 23 maart 2012
- b. Bestemmingsplan Plantage de Sniep, 17 februari 2011.
NB. nieuw bestemmingsplan dat is toegesneden op randvoorwaarden kavelpaspoort cq. gerealiseerde bouwplannen wordt voorbereid.
- c. Beeldkwaliteitplan aanpassing maart 2012
Relevante paragrafen: 3. Plantage Kriekenoord, fase 1
4. Openbare ruimte Kriekenoord
6. Stedenbouwkundige criteria voor de beeldkwaliteit
7. Architectonische criteria voor de beeldkwaliteit
- d. Beschrijving Procedure
- e. Wet- en regelgeving: Wabo, Bouwbesluit, e.d.

2. Kavels, plaats, afmeting, type, ontsluiting en parkeren

a. Kavels.

Onderscheiden worden de kaveltypen:

Tussenkavel (1), Hoekkavel Zuidrand (2) en Hoekkavel Noordrand (3)

Daarin is weer een nadere onderverdeling te maken:

kavels 1a, 2a, 3a: oostrand fase 1

kavels 1b, 2b, 3b: westrand fase 1

Hoewel elke kavel zijn eigen specifieke omgevingskwaliteiten heeft, en factoren als ligging, grootte, uitzicht en oriëntatie op de zon een belangrijke rol kunnen spelen in de keuze van belangstellenden, speelt bij het maken van een kavelpaspoort slechts het verschil tussen een tussenkavel en een hoekkavel: de tussenkavels 1a/1b en de hoekkavels 2a/2b en 3a/3b worden dus groepsgewijs beschreven.

b. Kavelafmetingen en ontsluitingen

Van alle kavels zijn de afmetingen, per kavelnummer op de plankaart aangegeven.

Daarbij gelden de volgende opmerkingen: - de gegeven afmetingen betreffen het uit te geven terrein, diepte- en breedtematen, hoek tussen de kavelgrenzen, en oppervlakte.

In het Stedenbouwkundig Plan zijn vastgelegd: de contouren van beide kavelstroken als totaal en de onderlinge kavelgrens in noord-zuid-richting – de achtergrens van de kavel – (getrokken lijnen).

Variabel zijn de gestippelde lijnen die als indicatie van de kavelbreedte op de plankaart zijn opgenomen. Hiermee ontstaat de mogelijkheid voor kopers om in kavelbreedte (en dus in kaveloppervlakte) te variëren. De gegeven verdeling – een patroon van 19 kavels van verschillende afmetingen – geeft het maximaal aantal kavels en dus ook het maximum aantal te bouwen woningen weer. De maximale breedte van een aan te kopen kavel is gesteld op 2 keer de breedte van een minimumkavel. Bij toepassing van die grootst mogelijke kavel ontstaat een minimum dichtheid van 10 kavels. Tussenafmetingen zijn ook mogelijk. Binnen deze bandbreedte – tussen 19 en 10 kavels, tussen 15m en 35,8m breedte, wordt een definitieve verkaveling bepaald.

Het spreekt voor zich dat het aantal toegangen tot de kavels, het aantal opritten, huisaansluitingen e.d. afhankelijk zal zijn van de definitieve indeling van de kavelstroken. Toegangen tot de kavels bevinden zich uitsluitend aan de korte zijden van de kavels, maximaal één ontsluiting per kavel. Ten aanzien van de opritten verdient het de voorkeur om de opritten van twee aan elkaar grenzende kavels te combineren, tenzij er een aanleiding bestaat om hiervan af te wijken. De groene zoom rondom de kavels – gesitueerd op openbaar gebied – hoeft dan zo weinig mogelijk te worden doorbroken.

Ontsluiting van een kavel via een andere kavel is niet mogelijk: ontsluiting van een kavel bevindt zich altijd rechtstreeks aan de openbare ruimte: zo heeft elk huis een adres aan de straat.

c. Parkeren

Voor vrije kavels geldt dat bewonersparkeren op eigen terrein dient te geschieden, waarbij 2 parkeerplaatsen/woning gerealiseerd dienen te worden. Er kan zowel voor een parkeeroplossing op het terrein gekozen worden, als voor een bebouwde oplossing.

Voor bezoekersparkeren bij deze woningen wordt 0,5 parkeerplaats/woning in het openbaar gebied gereserveerd, in de groene zoom aan de openbare zijde van de kavels, als langspaarkeerplaats in het straatprofiel. Het bewonersparkeren kan in geen geval op de openbare ruimte worden afgewenteld.

d. Bijzondere eigenschappen

Voor kavel 3a en 3b geldt dat rekening gehouden moet worden met de aanwezigheid van de bestaande tennisbaan ten noorden van het plangebied. Bij het ontwerp zal extra aandacht besteed moeten worden aan eventuele lichtinstraling vanaf de tennisbaan.

3. Rooilijnen, bebouwingspercentage, bouwen op de erfgrans, bouwhoogte, bijgebouwen en uitbreidingsmogelijkheden

a. Rooilijnen.

Voor tussenkavels geldt een uiterste rooilijn voor het hoofdvolume van 3,0m uit de kavelgrens aan de zijde van de openbare ruimte. Voor de hoekkavels geldt eenzelfde regel aan de lange zijde van de kavels: de hoekkavels hebben dus twee rooilijnen, zodat aan alle openbare zijden van de kavels een onbebouwde tuinstrook van tenminste 3m vrij van bebouwing blijft.

Deze rooilijnregel geldt voor het hoofdvolume van het gebouw, en is dus bedoeld als hoofdruoilijn; buiten deze 3m-grens kunnen ondergeschikte elementen als erkers, entrees, veranda's etc wel worden ontworpen. Het verdient aanbeveling om geen carports of bergingen te bouwen in deze 3m-zone.

b. Bebouwbaar deel van de kavel.

Tussen de rooilijnen en de andere kavelgrenzen van een perceel blijft nu een bebouwbaar deel over (zie illustratie).

c. Dat bebouwbaar deel van de kavel kan voor 75% worden bebouwd. In die 75% bevinden zich alle volumes: hoofdvolume, garage, berguimten etc. Ook overdekte buitenruimten als veranda's en carports vallen onder dat percentage. 25% van het bebouwbaar oppervlak van elke kavel dient dus open ruimte te blijven. Dit hoge bebouwingspercentage wordt aangehouden om een zo groot mogelijke variatie in woningtypen op het kavel mogelijk te maken.

d. Bouwen op de erfgrans.

De grenzen tussen de kavels onderling – de overige kavelgrenzen – kunnen voor een deel worden bebouwd. Daarbij dient rekening gehouden te worden met wet- en regelgeving, waarbij bescherming van de privacy van de buurkavel verzekerd moet zijn.

Maximaal 50% van de lengte van de overige kavelgrenzen kan worden bebouwd, maar met de restrictie dat die bebouwing een maximale goothoogte heeft van 3m, en dat eventuele raamopeningen in die gevels op de kavelgrens de privacy van de burens niet mag hinderen. De goothoogte van 3m (zie illustratie) geldt voor de gehele 3m-zone. Met andere woorden: in de zone 3m uit kavelgrens is een goothoogte hoger dan 3m niet toegestaan.

e. Bouwhoogte.

Als maximale bouwhoogte geldt 3 bouwlagen. Hierbij wordt aangemerkt dat het toepassen van een kap mogelijk is; dan wordt de bouwhoogte 2 lagen + kap. De kapvorm is vrij te kiezen.

De maximale bouwhoogte mag het maximum van het vigerende bestemmingsplan niet overschrijden. Daarbij geldt dat bij een 3-laags bouwvolume een maximale bouwhoogte van 9m aangehouden dient te worden. Bij een bouwvolume van 2 lagen + kap geldt een maximale goothoogte van 7m en een maximale nokhoogte van 10m.

Uit al deze regels tezamen volgt voor elke kavel een maximaal bouwvolume. Dat maximale bouwvolume is ruimschoots voldoende voor een passend volume op de kavel, en is ruim voldoende om variatie in woningtypen te genereren.

- f. Bijgebouwen.
Bijgebouwen als losse berguimten, carports, garages en andere bijgebouwen dienen meeontworpen te zijn met het hoofdvolume.
- g. Uitbreidingsmogelijkheden.
Uitbreidingsmogelijkheden aan alle zijden van het oorspronkelijke volume zijn mogelijk. Die uitbreidingsmogelijkheden van de woning worden bij voorkeur ontworpen door de oorspronkelijke architect.
Uitbreidingen die later aan het huis worden toegevoegd, voor zover niet vergunningsvrij, worden aan de supervisor voorgelegd. In het kavelpaspoort is aangegeven waar uitbreidingsmogelijkheden aan een maximumvolume gebonden zijn. Uitbreidingen van de woningen die aan de openbare ruimte grenzen hebben daarbij altijd de aandacht van de supervisor.

4. Architectonische uitwerking; beeldtaal, materialisatie

- a. Beeldtaal
Het kavelpaspoort kent geen voorgeschreven architectuurstijl en legt beperkte verplichtingen aan kopers of architecten op om te voldoen aan vooraf geformuleerde beeldkenmerken, anders dan in het Beeldkwaliteitplan geformuleerd. Ook daarin is geen architectonische recept verwoord, of een stijlvoorkeur aangegeven. Wel zijn kwaliteitseisen in algemenere zin daarin beschreven: bijvoorbeeld over duurzaam materiaalgebruik, over erfafscheidingen en overgangen naar het openbaar gebied, over de kwaliteit van het straatbeeld en de wijze waarop latere uitbreidingen hun plaats daarin kunnen vinden. Die kwaliteitseisen gelden hier ook. Het verzekert het plan in zijn geheel van voldoende samenhang, en de kopers van de kavels van meer dan voldoende vrijheid van handelen.
Architectonische kwaliteit wordt per ontwerp beoordeeld zoals in alle andere gevallen, namelijk of het plan voldoet aan Redelijke Eisen van Welstand. In het ontwerpproces speelt de supervisor daarbij een begeleidende rol, in het beoordelen van de plannen neemt hij de rol van de Welstandscommissie waar.
- b. Materialisatie en kleurstelling
Ten aanzien van toe te passen materialen en kleuren geldt dezelfde regel als in de overige plandelen van Plantage de Sniep: natuurlijke materialen, in hun eigen (naturel)kleur. Afwijkingen in overleg met supervisor en in samenhang met overige plannen bezien. Metselwerk als belangrijkste gevelbekleding. Secundaire materialen als beton, hout, natuursteen, staal, aluminium en glas, keramische producten etc. mogelijk. Ook afwerkingen als stucwerk of keimwerk zijn denkbaar. Volkern plaatmateriaal etc. wordt uitgesloten van toepassing. De keuze van het metselwerk (type steen, maat, kleur, type en kleur van het voegwerk), de andere gevelmaterialen en kleuren worden in de ontwerpfase van het proces aan de supervisor voorgelegd, en zoveel mogelijk in samenhang met elkaar vastgesteld.

5. Erfgrenzen

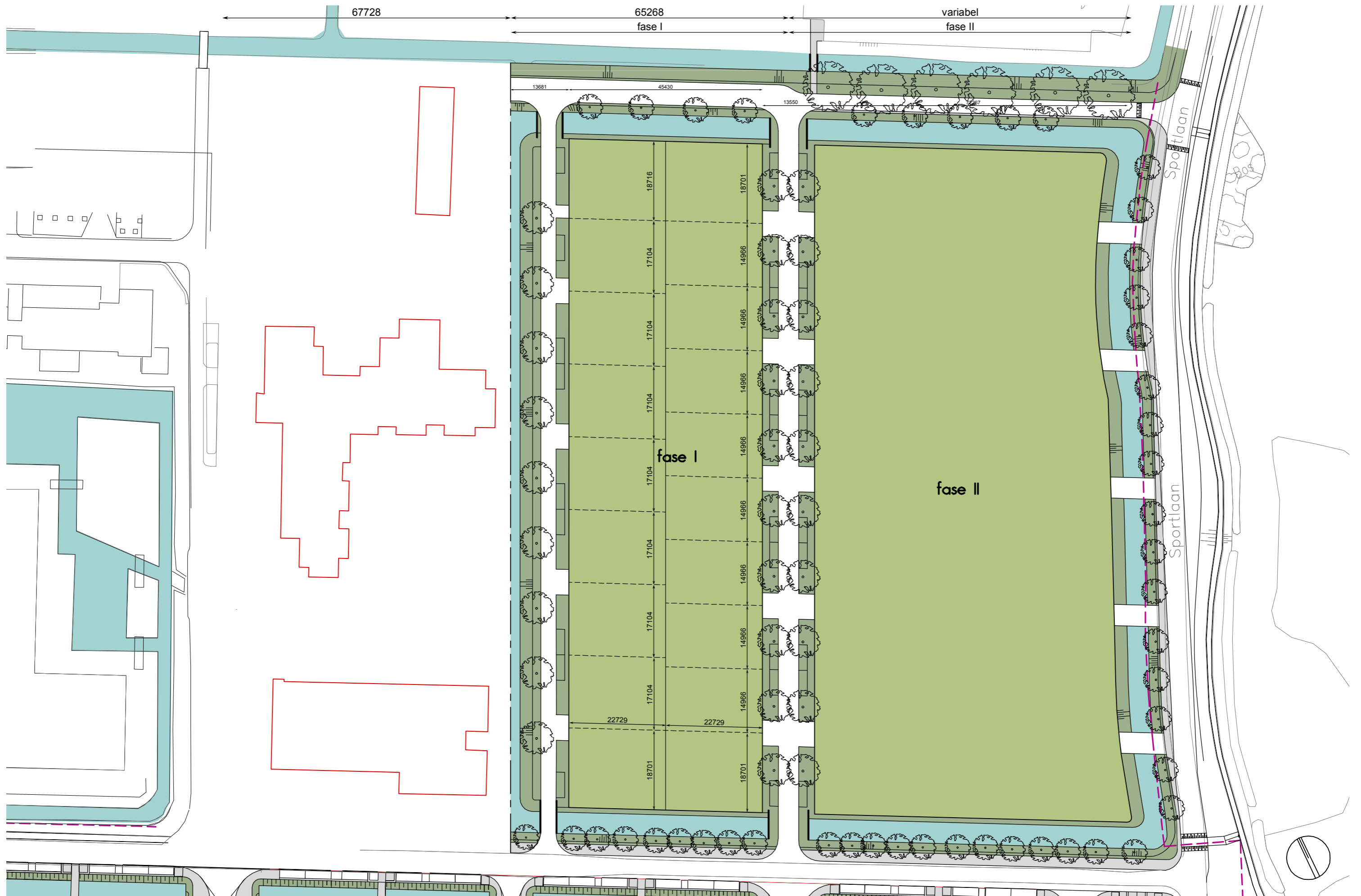
De erfgrans in de noord-zuid richting (korte zijden van het kavel) bestaat uit een haag, geplant aan de privézijde van de kavelgrens. De haag wordt door de gemeente aangebracht en door de kopers/bewoners onderhouden.
De erfgrans in de oost-west richting (lange zijden van het kavel) bestaat uit een bouwkundig scherm met begroeiing (type scherm n.t.b.) aan de openbare zijde van de kavelgrens. Deze schermen worden door de gemeente aangebracht volgens het inrichtingsplan openbare ruimte. De erfafscheiding tussen twee kavels in bestaat, indien niet bebouwd, bij voorkeur uit een afscheiding met een groen karakter (beplanting). Deze dient door de kopers/bewoners zelf te worden aangebracht.

6. Slot

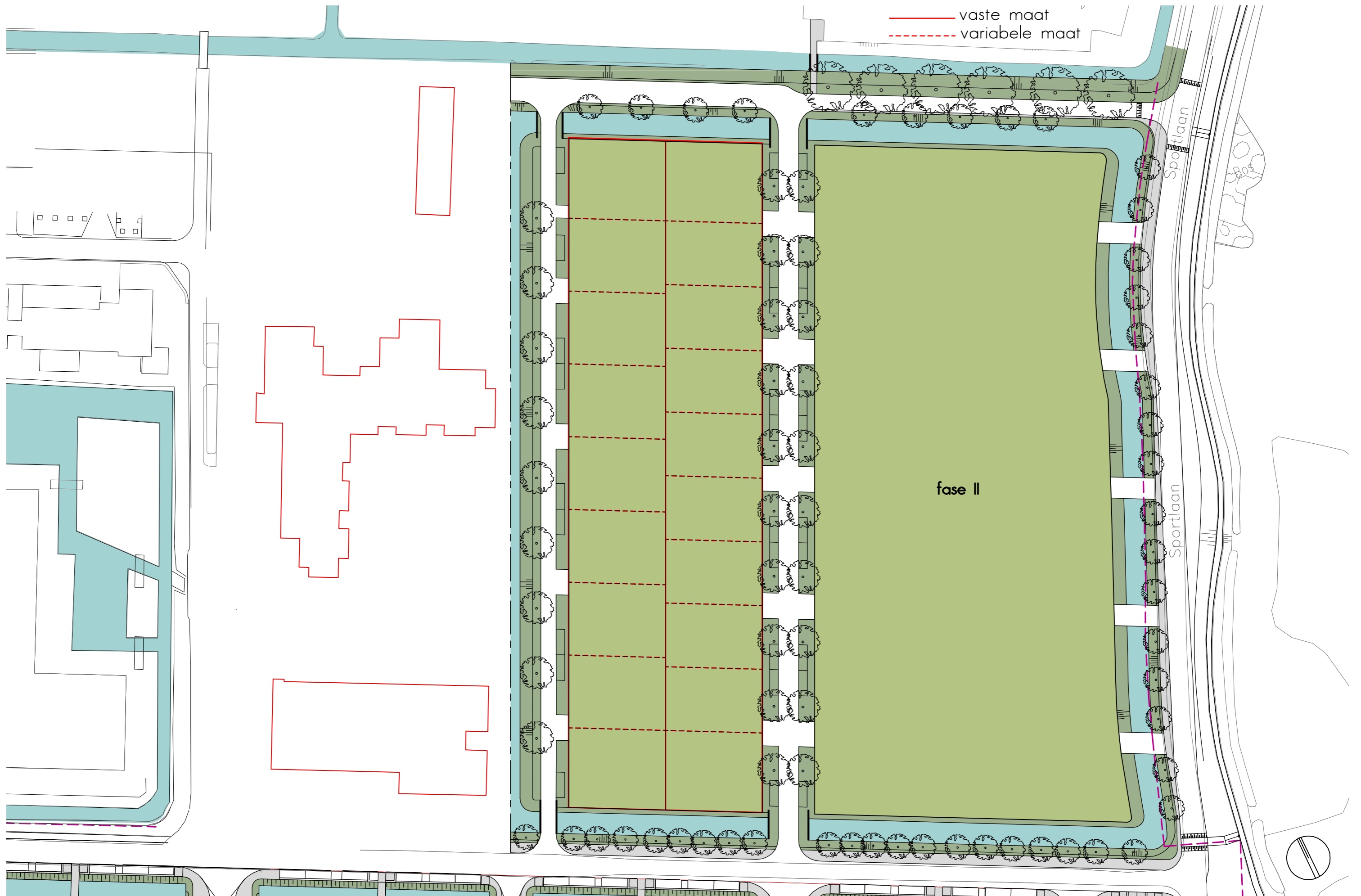
De supervisor kan in overleg met de gemeente Diemen afwijken van de hier gestelde regels wanneer dat de stedenbouwkundige en/of architectonische kwaliteit ten goede komt.



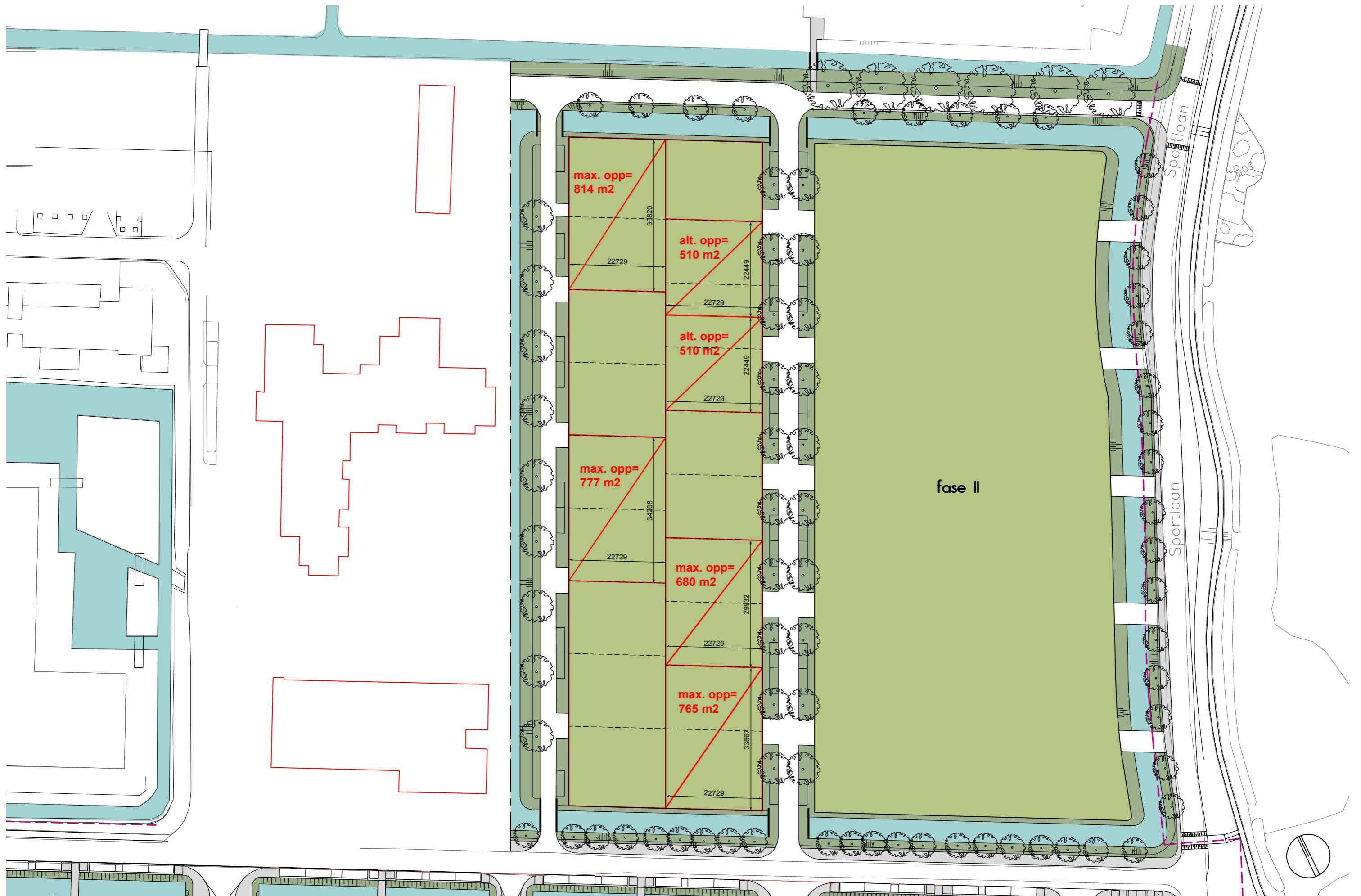
referentiebeelden vrije kavels

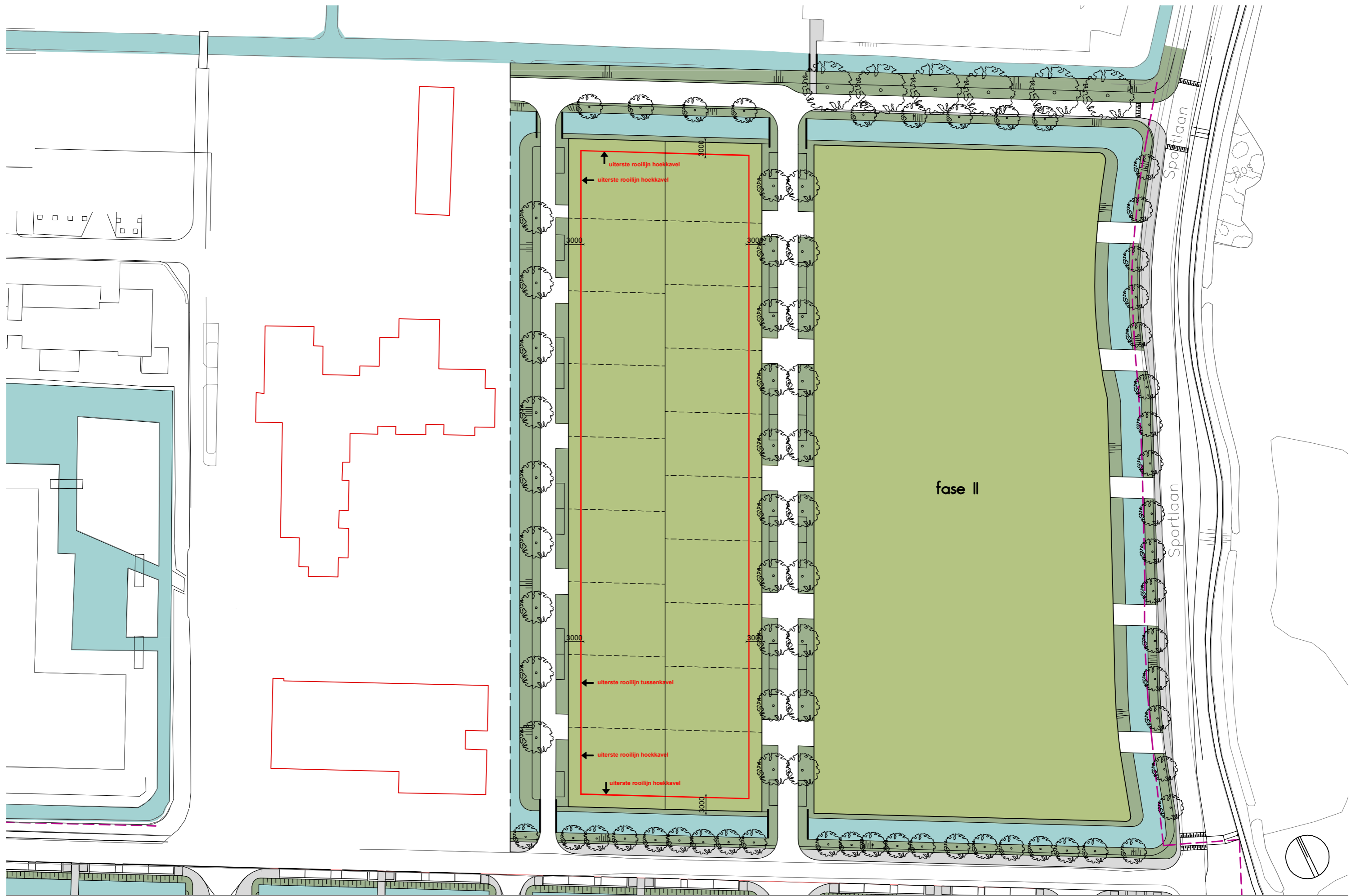




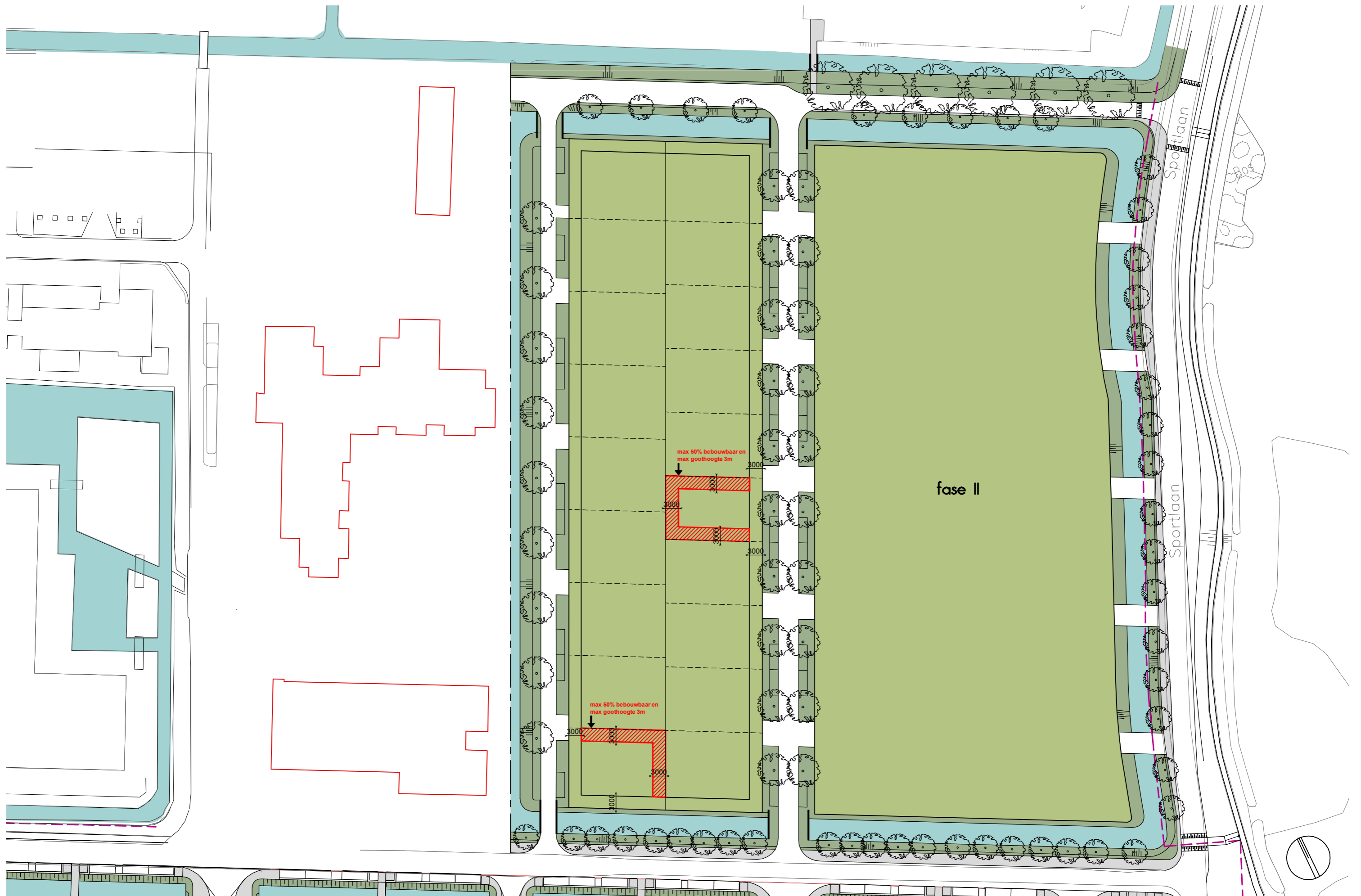




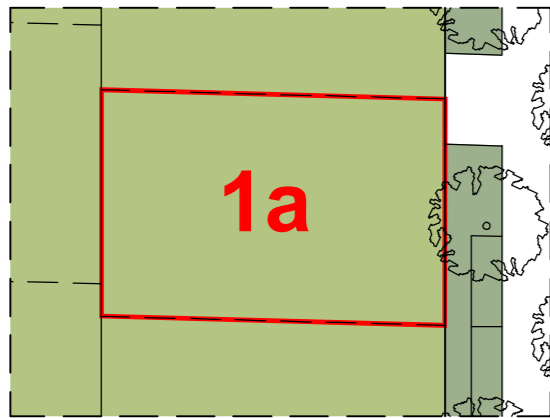




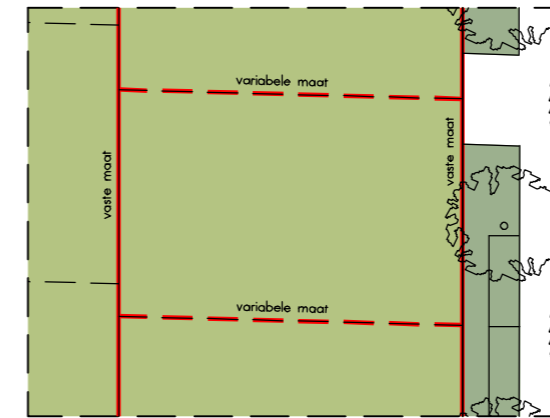
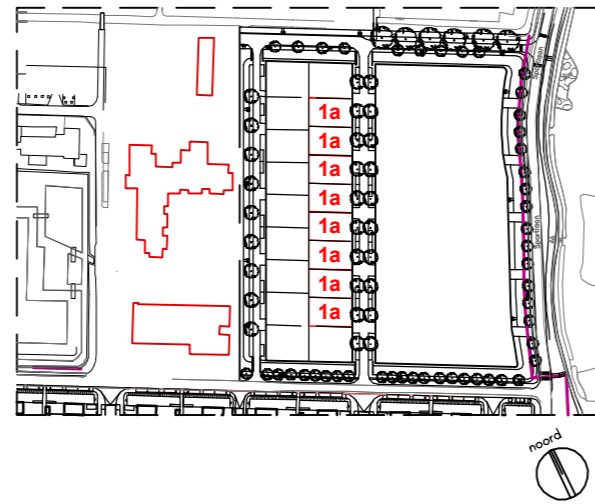




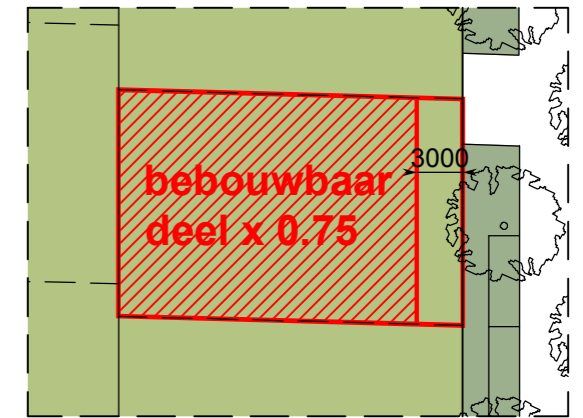




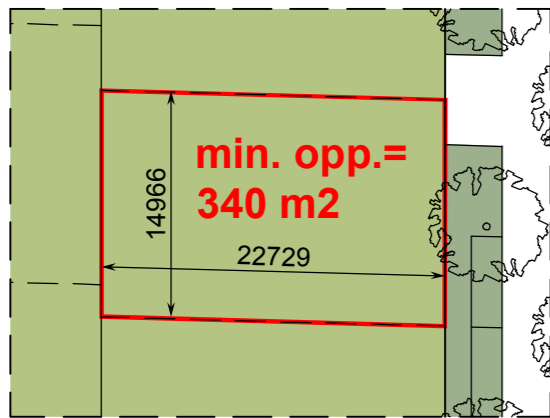
kaveltype



vastgelegde kavelmaten en variabelen

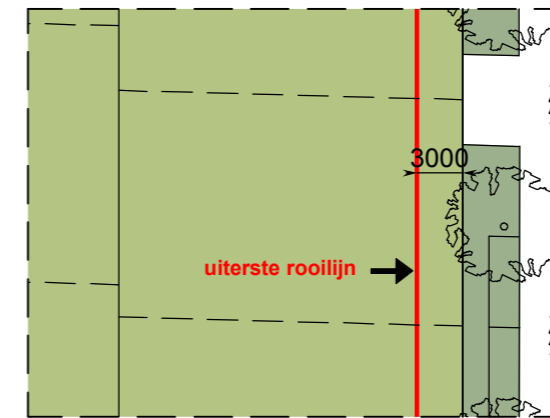


bebouwbaar oppervlak en bebouwingspercentage

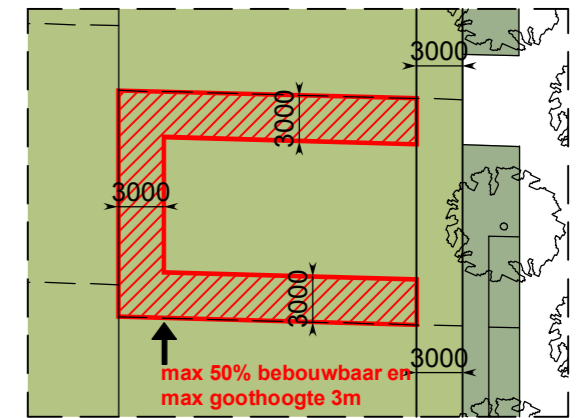


minimale kavelmaat

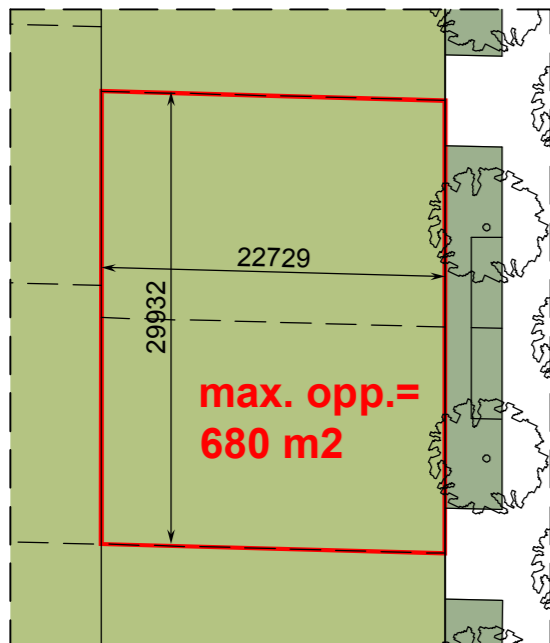
kaveltype	1a
minimaal kaveloppervlak	340 m2
maximaal kaveloppervlak	680 m2
bebouwbaar oppervlak bij enkele kavel (=75% van bebouwbaar deel)	221 m2
max. bouwhoogte	3 lagen



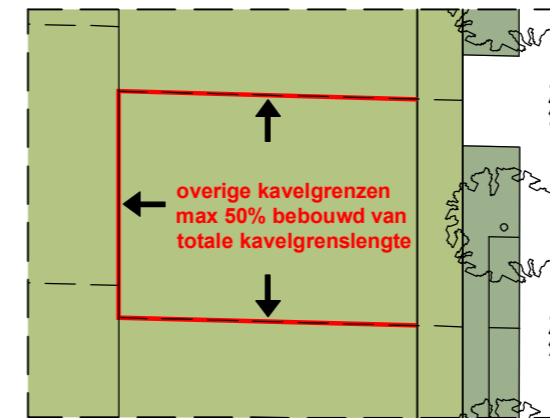
uiterste rooilijnen



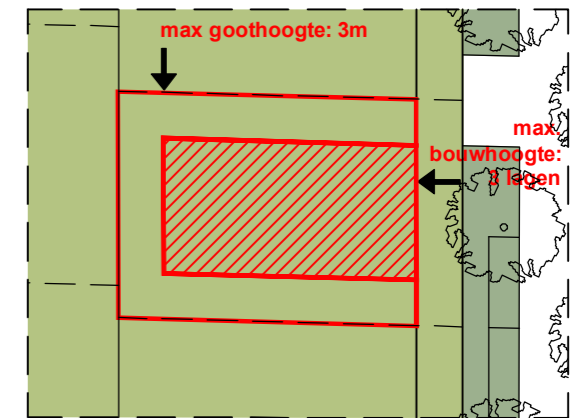
bebouwbare zone op kavelgrens



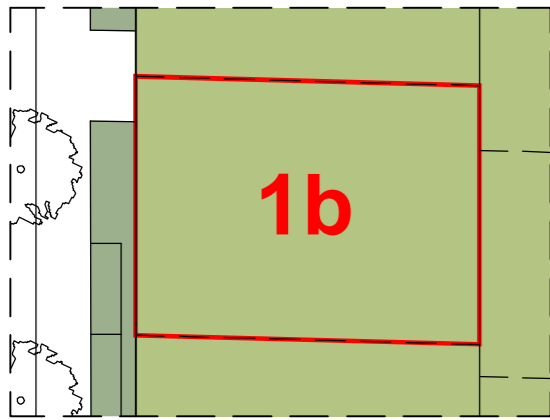
maximale kavelmaat



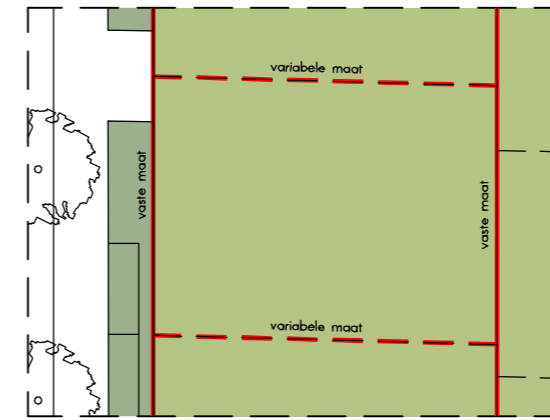
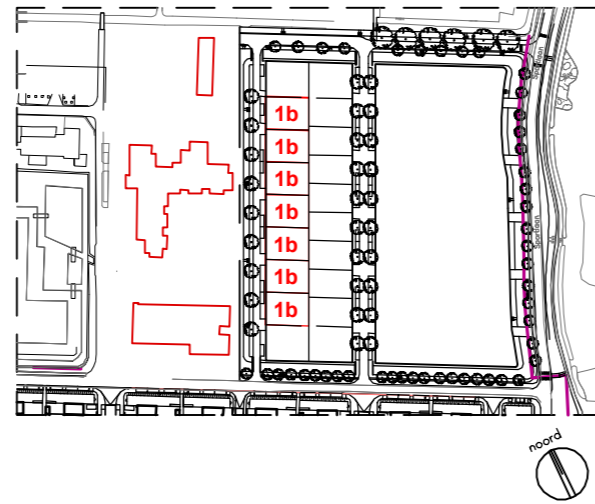
bebouwing overige kavelgrenzen



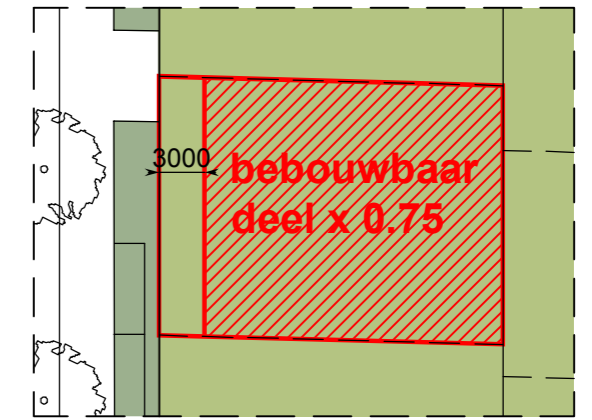
bouwhoogte



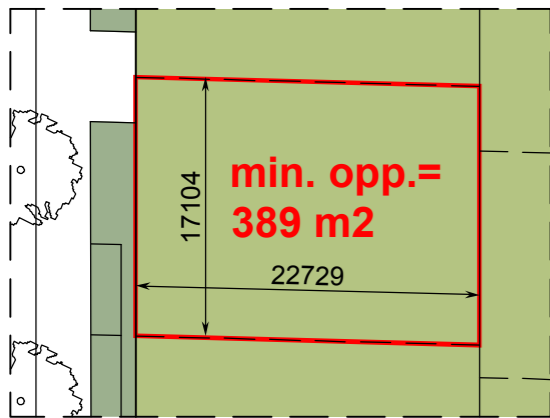
kaveltype



vastgelegde kavelmaten en variabelen

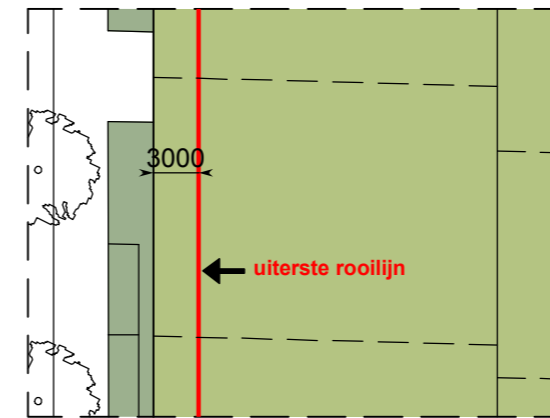


bebouwbaar oppervlak en bebouwingspercentage

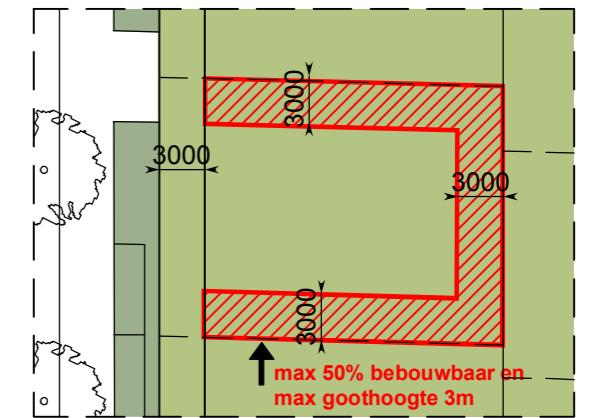


minimale kavelmaat

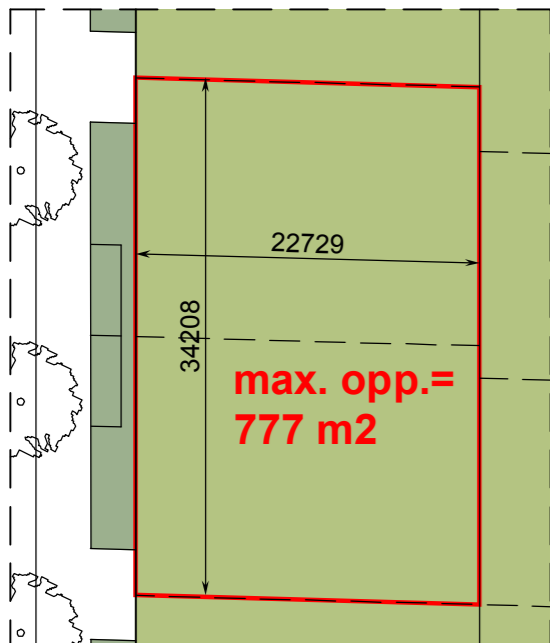
kaveltype	1b
minimaal kaveloppervlak	389 m ²
maximaal kaveloppervlak	777 m ²
bebouwbaar oppervlak bij enkele kavel (=75% van bebouwbaar deel)	253 m ²
max. bouwhoogte	3 lagen



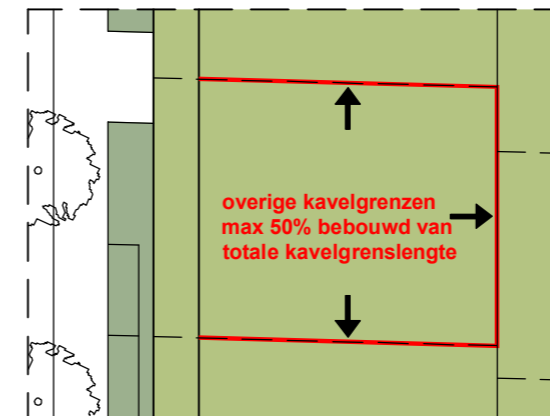
uiterste rooilijnen



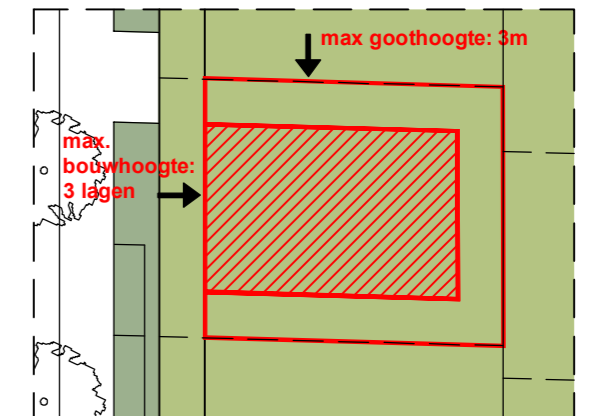
bebouwbare zone op kavelgrens



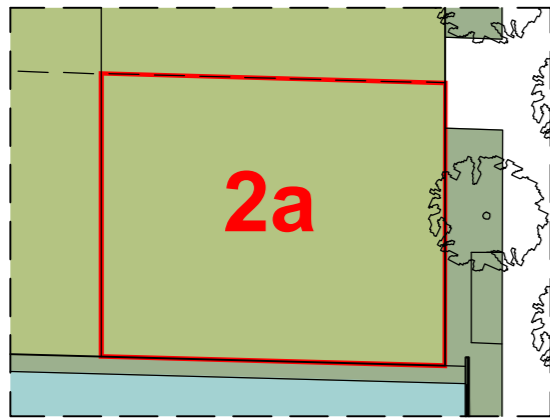
maximale kavelmaat



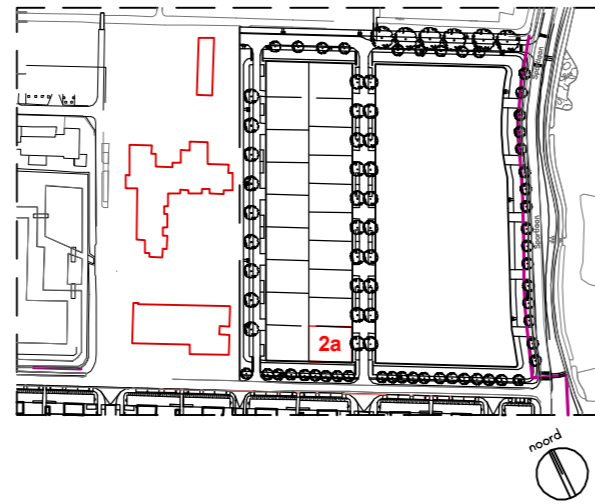
bebouwing overige kavelgrenzen



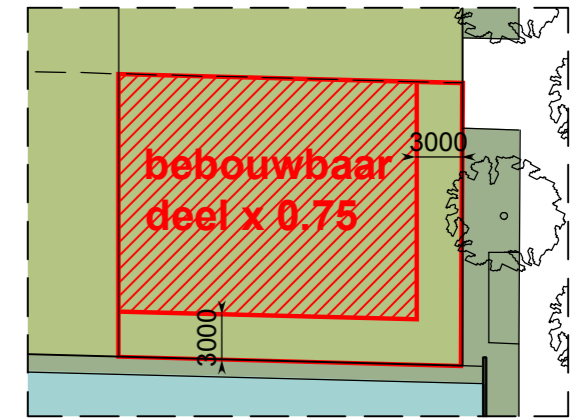
bouwhoogte



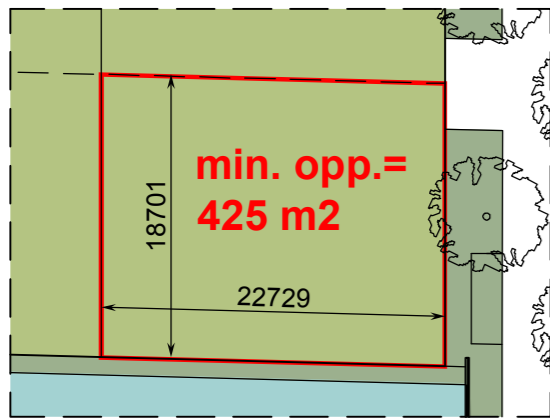
kaveltype



vastgelegde kavelmaten en variabelen

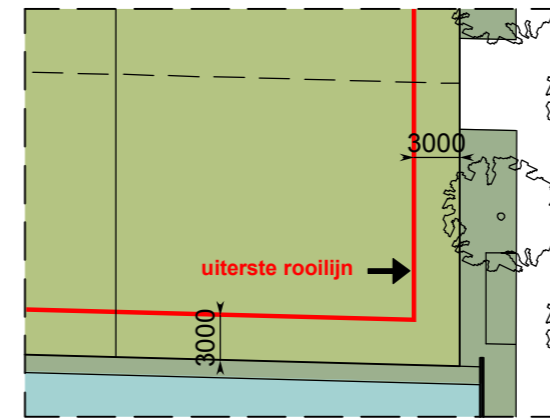


bebouwbaar oppervlak en bebouwingspercentage

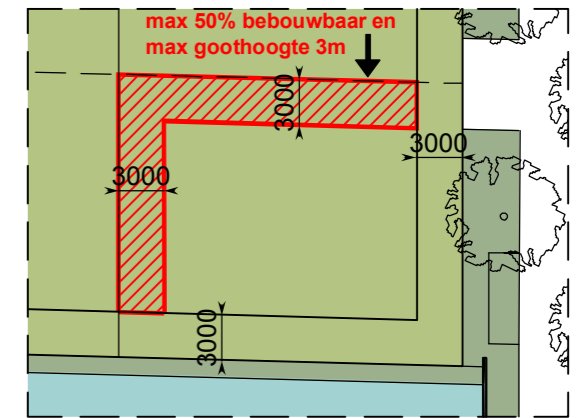


minimale kavelmaat

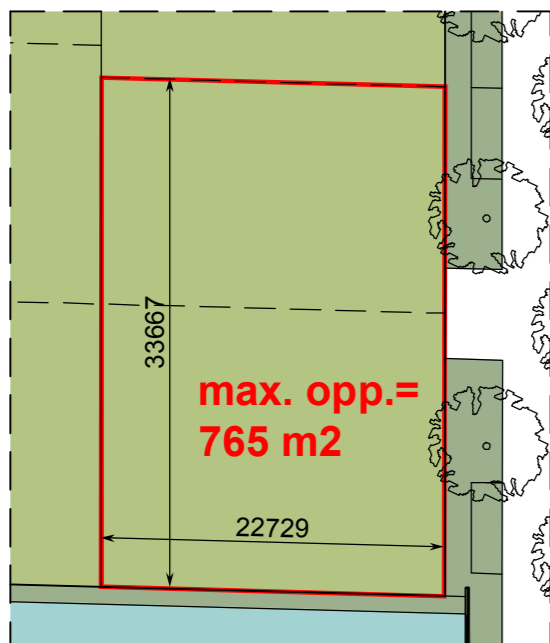
kaveltype	2a
minimaal kaveloppervlak	425 m2
maximaal kaveloppervlak	765 m2
bebouwbaar oppervlak bij enkele kavel (=75% van bebouwbaar deel)	232 m2
max. bouwhoogte	3 lagen



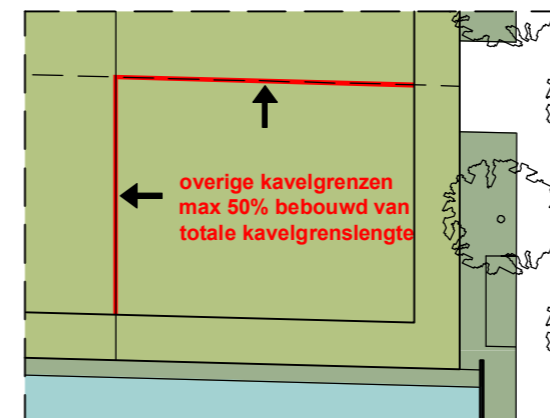
uiterste rooilijnen



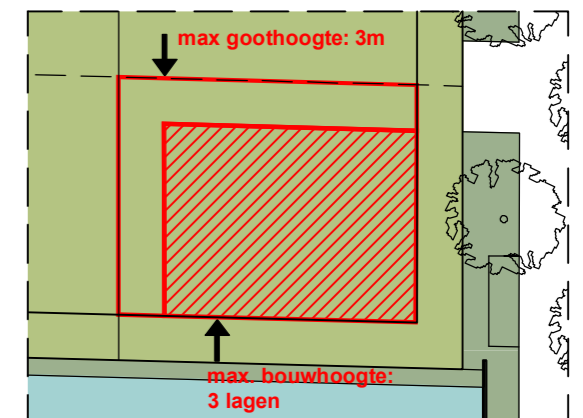
bebouwbare zone op kavelgrens



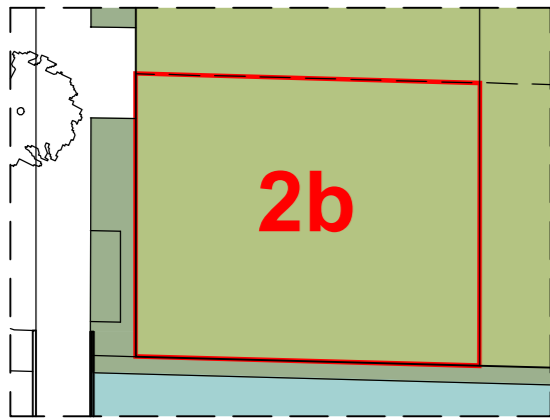
maximale kavelmaat



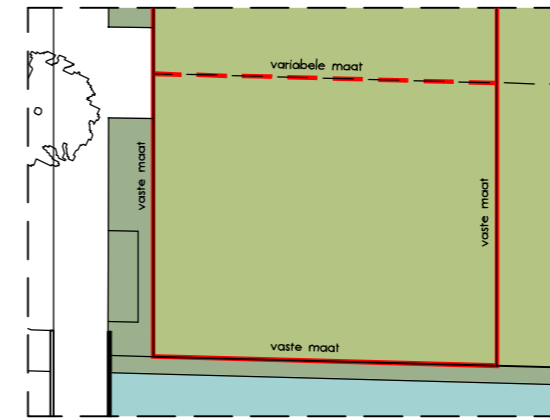
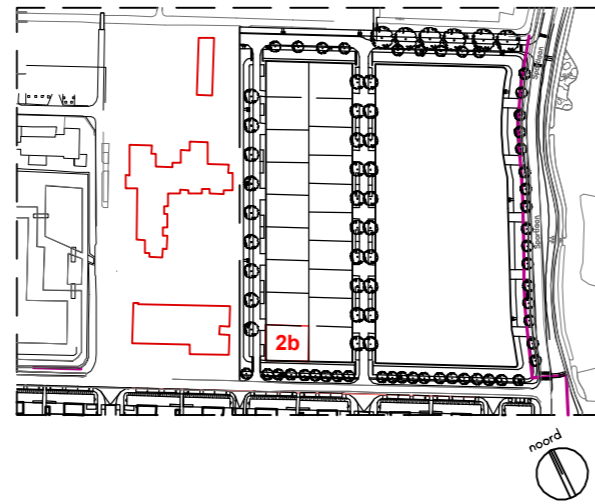
bebouwing overige kavelgrenzen



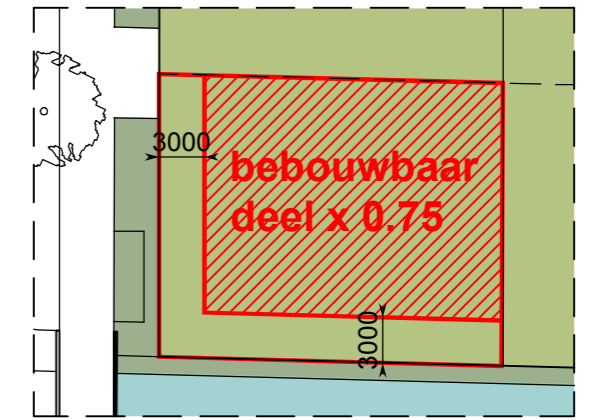
bouwhoogte



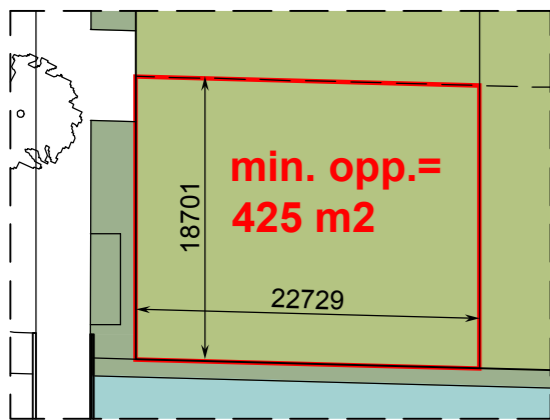
kaveltype



vastgelegde kavelmaten en variabelen

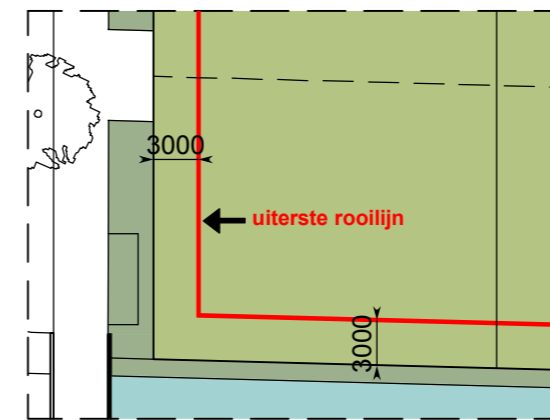


bebouwbaar oppervlak en bebouwingspercentage

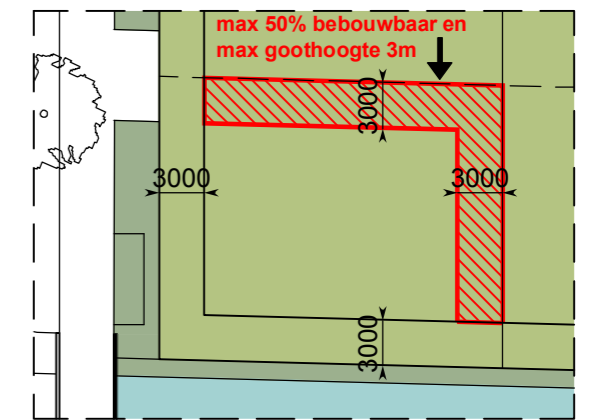


minimale kavelmaat

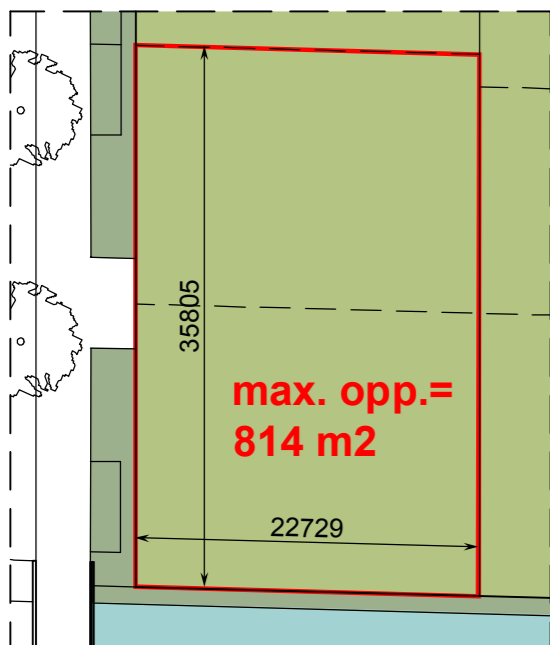
kaveltype	2b
minimaal kaveloppervlak	425 m2
maximaal kaveloppervlak	814 m2
bebouwbaar oppervlak bij enkele kavel (=75% van bebouwbaar deel)	232 m2
max. bouwhoogte	3 lagen



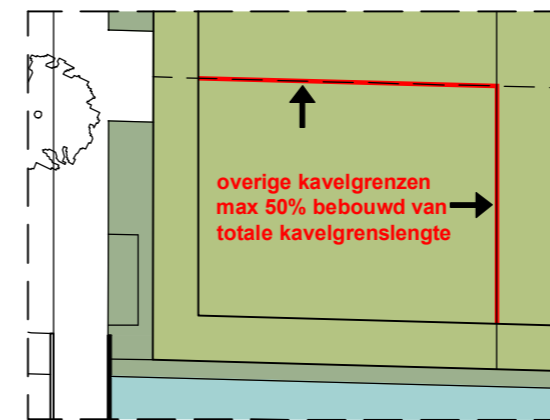
uiterste rooilijnen



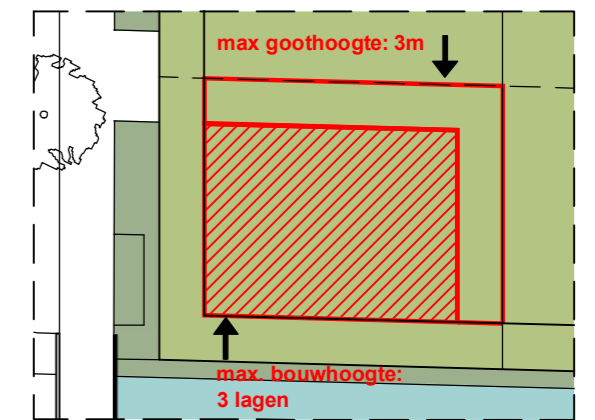
bebouwbare zone op kavelgrens



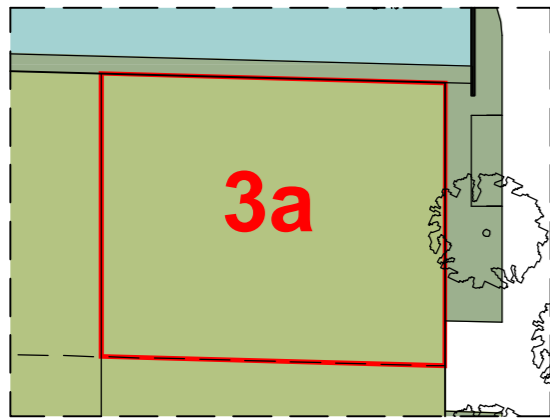
maximale kavelmaat



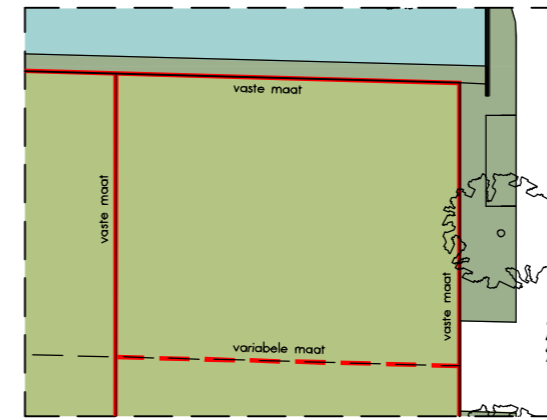
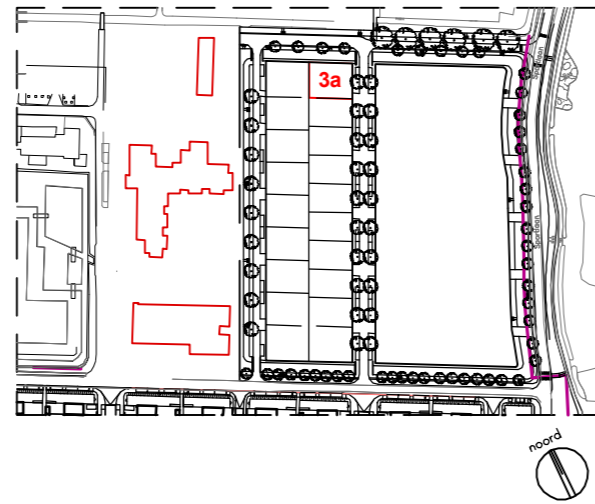
bebouwing overige kavelgrenzen



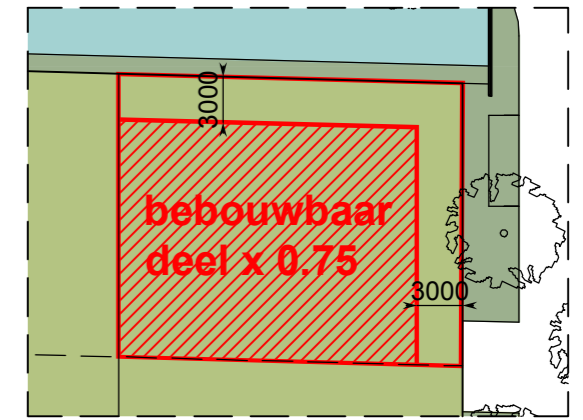
bouwhoogte



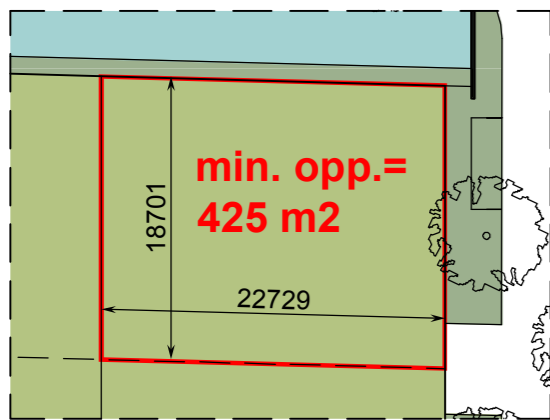
kaveltype



vastgelegde kavelmaten en variabelen

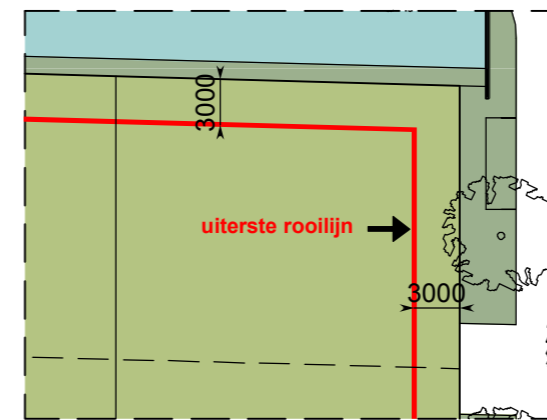


bebouwbaar oppervlak en bebouwingspercentage

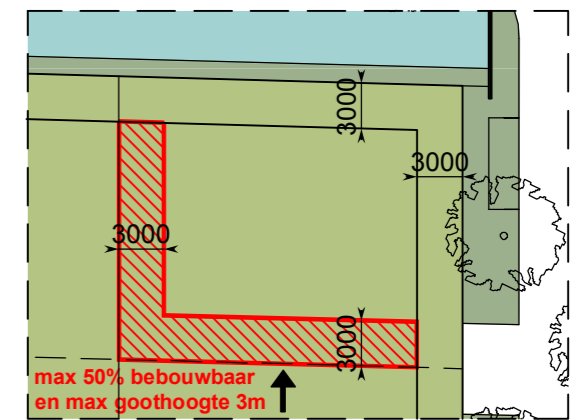


minimale kavelmaat

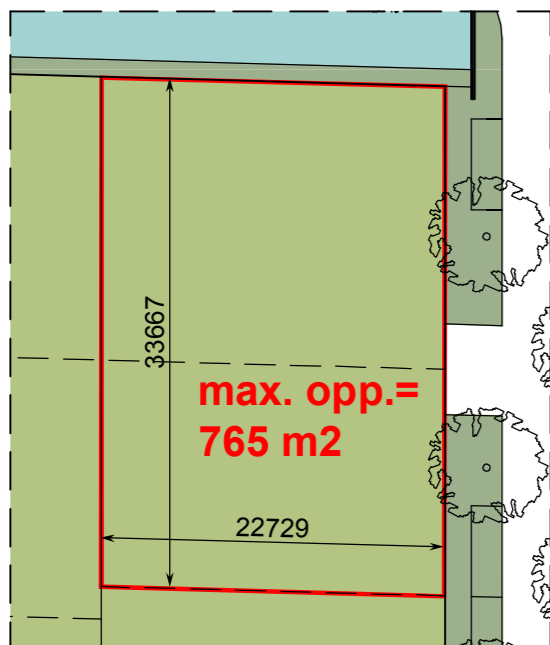
kaveltype	3a
minimaal kaveloppervlak	425 m ²
maximaal kaveloppervlak	765 m ²
bebouwbaar oppervlak bij enkele kavel (=75% van bebouwbaar deel)	232 m ²
max. bouwhoogte	3 lagen
bijzonderheden	aanwezigheid van tennisbaan ten noorden van kavel



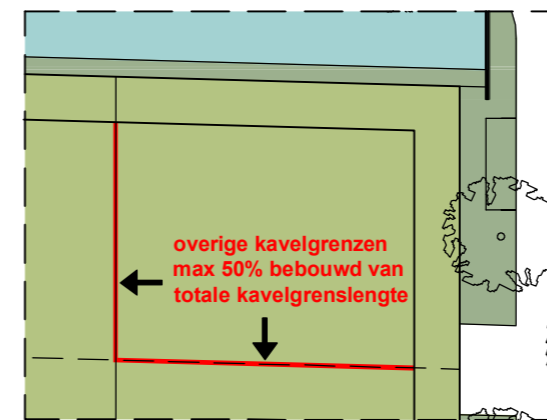
uiterste rooilijnen



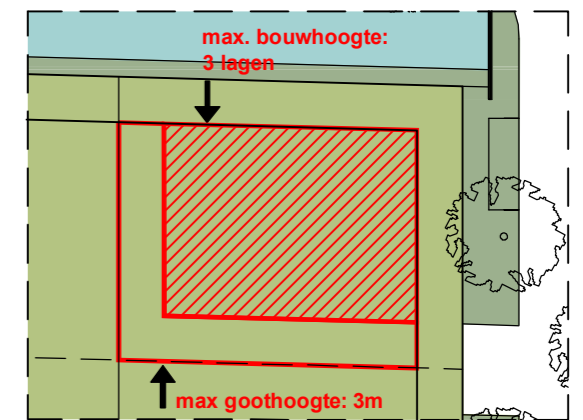
bebouwbare zone op kavelgrens



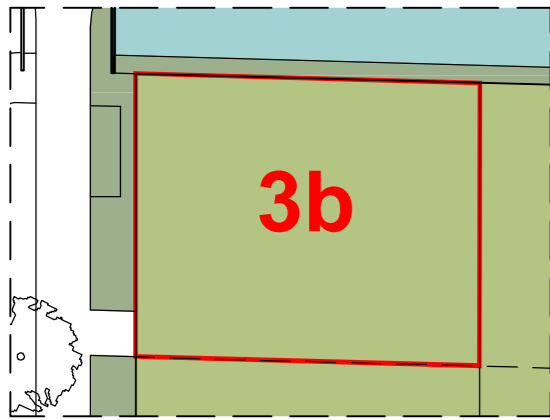
maximale kavelmaat



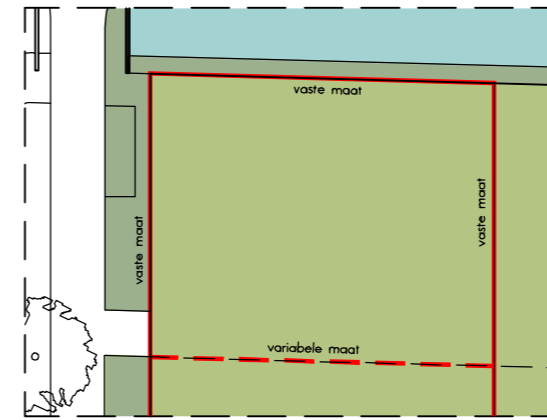
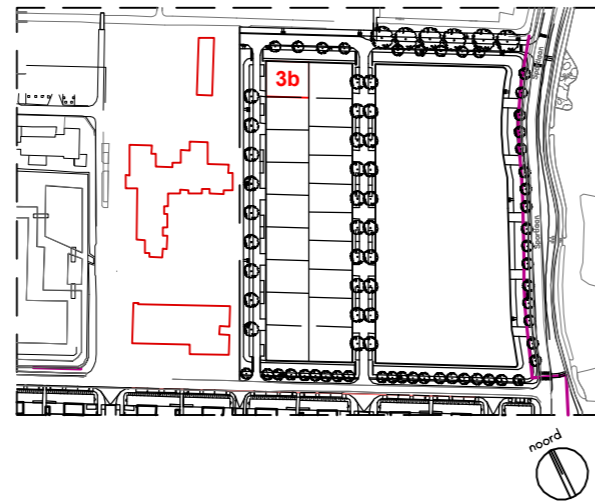
bebouwing overige kavelgrenzen



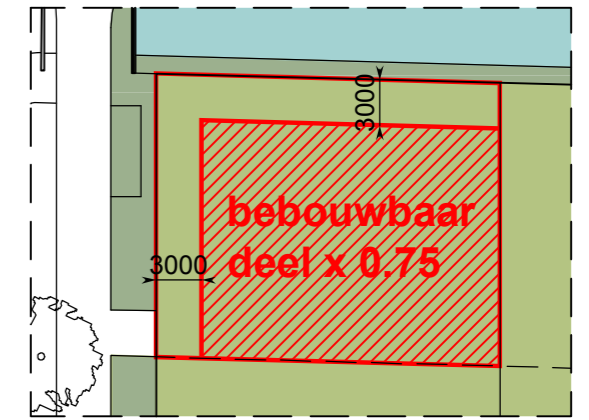
bouwhoogte



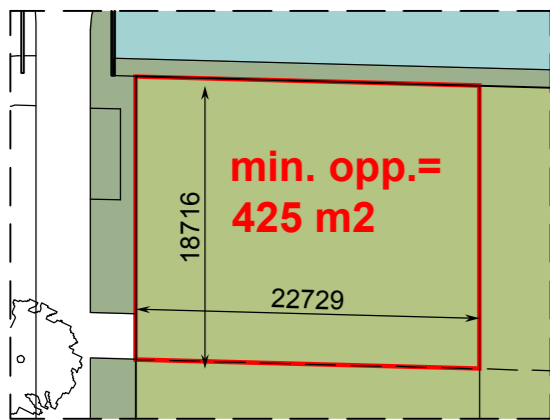
kaveltype



vastgelegde kavelmaten en variabelen

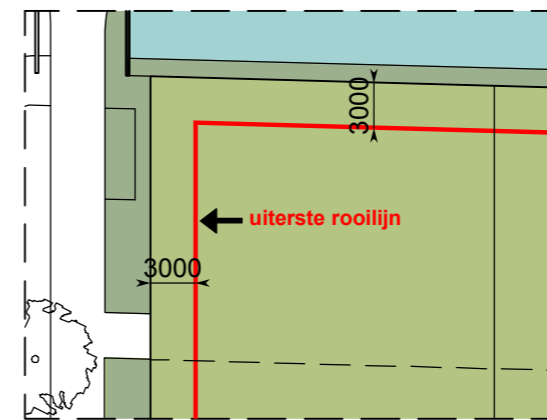


bebouwbaar oppervlak en bebouwingspercentage

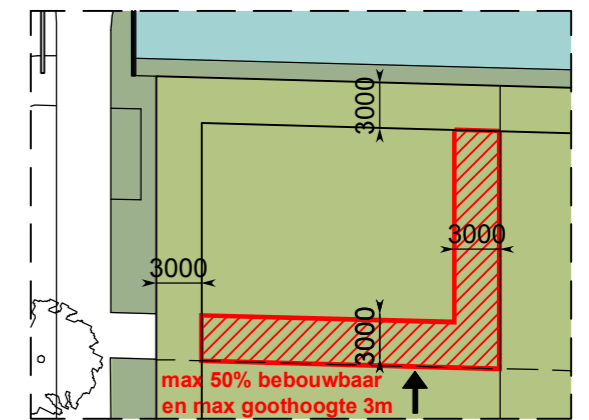


minimale kavelmaat

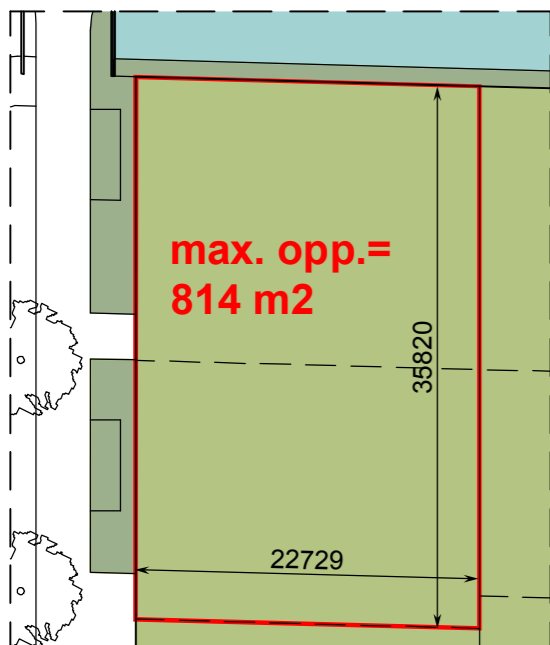
kaveltype	3b
minimaal kaveloppervlak	425 m ²
maximaal kaveloppervlak	814 m ²
bebouwbaar oppervlak bij enkele kavel (=75% van bebouwbaar deel)	232 m ²
max. bouwhoogte	3 lagen
bijzonderheden	aanwezigheid van tennisbaan ten noordenvan kavel



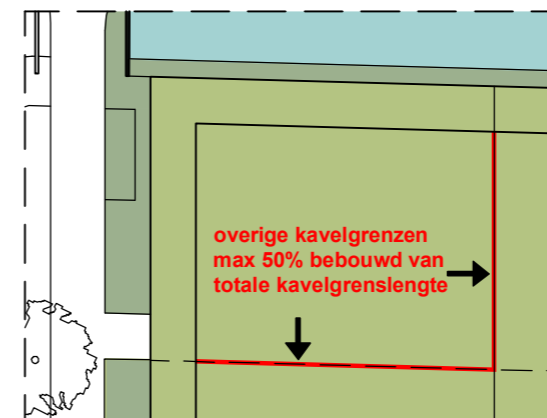
uiterste rooilijnen



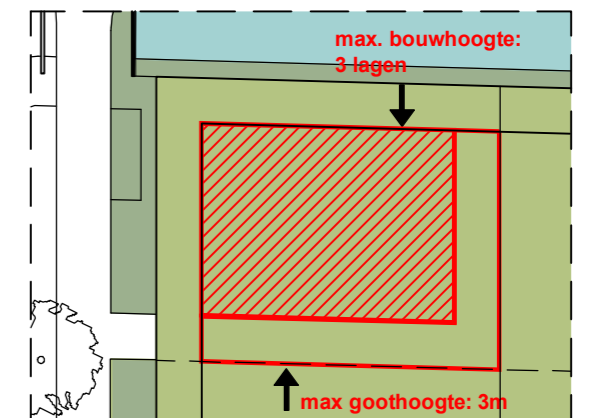
bebouwbare zone op kavelgrens



maximale kavelmaat



bebouwing overige kavelgrenzen



bouwhoogte