



WONEN AAN DE POEL

amstelveen

Beeldkwaliteitplan Oostelijke Poeloever

juli 2017

0.0 Inhoudsopgave

1.0 Inleiding	1		
1.1 Ambitie	1		
1.2 Regie en supervisie op het beeldkwaliteitplan	1		
1.3 Beheerfase	1		
1.4 Aansluiting bestemmingsplan	1		
1.5 Aansluiting Welstandsnota	2		
1.6 Programma van Eisen Gemeente Amstelveen	2		
1.7 Nota van Uitgangspunten	2		
2.0 Karakter van het plangebied	3		
3.0 Stedenbouwkundig ontwerp	5		
3.1 De stedenbouwkundige opzet	5		
3.2 Het stedenbouwkundig ontwerp	6		
3.3 De parkeernorm	6		
4.0 Criteria voor de openbare ruimte	7		
4.1 Profielen	7		
4.2 Parkeren	7		
4.3 Water en waterkant	7		
4.3.1 Buffer van rieteilanden en natuurgebied	8		
4.3.2 De oevers	8		
4.4 Park rondom de appartementen	8		
4.5 Groenvoorzieningen en bomen	8		
4.6 Verharding	8		
4.7 Ondergrondse nutsvoorzieningen	8		
4.8 Langzaam verkeerroute	9		
4.9 Straatmeubilair en verlichting	9		
4.10 Vuilcontainers	9		
5.0 Stedenbouwkundige criteria	10		
5.1 Woningen langs de Handweg	10		
5.1.1 Rooilijn	10		
5.1.2 Erfafscheiding	10		
5.1.3 Oriëntatie	10		
5.1.4 Parkeren	10		
5.2 Woningen aan de Poelzijde	11		
5.2.1 Rooilijn	11		
5.2.2 Erfafscheiding	11		
5.2.3 Positionering op de kavel	11		
5.2.4 Oriëntatie	11		
5.2.5 Parkeren	11		
5.3 Appartementen in de Handwegkerk en de Pastorie	12		
5.3.1 Rooilijn	12		
5.3.2 Positionering op de kavel	12		
5.3.3 Oriëntatie	12		
5.3.4 Parkeren	12		
5.3.5 Pastorie	12		
6.0 Criteria voor de bebouwing	13		
6.1 Woningen aan de Handweg	13		
6.1.1 Bebouwingtypologie	13		
6.1.2 Hoogte	13		
6.1.3 Oppervlakte	13		
6.1.4 Dakhelling, nokrichting en oriëntatie	13		
6.1.5 Materiaal- en kleurgebruik	13		
6.1.6 Bijgebouwen	13		
6.1.7 Detaillering	13		
6.2 Woningen aan de Poelzijde	14		
6.2.1 Bebouwingtypologie	14		
6.2.2 Hoogte	14		
6.2.3 Oppervlakte	14		
6.2.4 Dakhelling, nokrichting en oriëntatie	14		
6.2.5 Materiaal- en kleurgebruik	14		
6.2.6 Bijgebouwen	14		
6.2.7 Detaillering	14		
6.3 Appartementen in de Handwegkerk en de Pastorie	15		
6.3.1 Bebouwingtypologie	15		
6.3.2 Hoogte	15		
6.3.3 Oppervlakte	15		
6.3.4 Dakhelling, nokrichting en oriëntatie	15		
6.3.5 Materiaal- en kleurgebruik	15		
6.3.6 Bijgebouwen	15		
6.3.7 Detaillering	15		

1.0 Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan voor het projectgebied de ‘Oostelijke Poeloever’. Na een algemene visie op de beeldkwaliteit en de inpassing van de door de gemeente reeds eerder gestelde kaders zal er een toelichting worden gegeven op het stedenbouwkundig plan en de opzet daarvan. Vervolgens wordt er ingegaan op de gewenste kwaliteit op het gebied van de openbare ruimte, de stedenbouw en de architectuur. Dit beeldkwaliteitplan zal in de besluitvorming rond de bestemmingsplanprocedure een integraal onderdeel vormen.

1.1 Ambitie

Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden waar elk een ander soort bebouwingstypologie gewenst is vanwege de ligging van dit deelgebied binnen het gehele plan en zijn omgeving. De bebouwing mag per deelgebied verschillen maar moet ook onderdeel uitmaken van een te creëren familie. Onze ambitie is om tussen deze deelgebieden een samenhang te creëren, een soort van gemene deler, en tegelijkertijd voldoende flexibiliteit en ruimte bieden voor individuele wensen binnen elk deelgebied. De herontwikkeling van de Handwegkerk en de voormalige pastorie mag hier een uitzondering op zijn. Het doel is om een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefmilieu te bewerkstelligen dat voldoet aan de huidige eisen.

Middels dit beeldkwaliteitplan, dat gelijktijdig door de Gemeenteraad zal worden vastgesteld met het bestemmingsplan, wordt beoogd om de kwaliteit die spreekt uit de stedenbouwkundige plannen, om te zetten in heldere en inspirerende richtlijnen voor de architectuur en de openbare ruimte.

1.2 Regie en supervisie op het beeldkwaliteitplan

Dit beeldkwaliteitplan zal een referentiekader vormen voor de uitwerking en inrichting van de bebouwing en de openbare ruimte van de Oostelijke Poeloever. Om kwaliteit te waarborgen dient dit plan te worden opgenomen in het beleidskader van de gemeente Amstelveen zodat het een bindende werking krijgt voor alle partijen. De bouwplannen zullen dan ook worden getoetst aan de in dit plan vastgelegde richtlijnen.

Bovendien zullen in het uitzonderlijke geval dat kopers met een eigen architect een ontwerp maken of aanpassen de ontwikkelaar middels de door haar aangestelde architect en in samenspraak met de stedenbouwkundige van de Gemeente Amstelveen aan de hand van dit beeldkwaliteitplan een toets uitvoeren.

1.3 Beheerfase

Na oplevering van het project dient de kwaliteit van dit gebied te worden gewaarborgd. Toekomstige aanvragen voor aanpassingen en of toevoegingen aan de bebouwing binnen dit plangebied dienen dan ook door de Stadsbouwmeester te worden getoetst aan dit beeldkwaliteitplan.

1.4 Aansluiting bestemmingsplan

Naast het beeldkwaliteitplan verschaffen ook andere beleidsdocumenten kaders voor de beeldkwaliteit. Het bestemmingsplan bijvoorbeeld regelt de ruimtelijke ordening van onder meer functie en ruimtebeslag van bouwwerken. Ruimtelijke kwaliteit is echter geen onderdeel van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan vult deze ruimte in daar waar dat voor de waarborging van de kwaliteit binnen het gebied nodig wordt geacht.



1.0 Inleiding

1.5 Aansluiting Welstandsnota

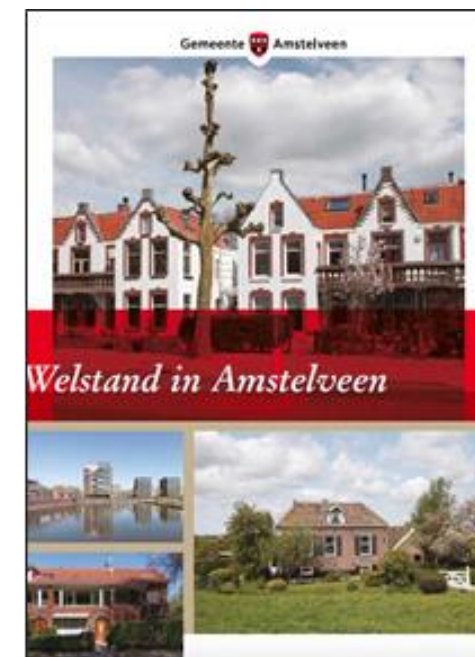
Het bestemmingsplan zegt tevens niets over de architectonische verschijningsvorm van de genoemde bouwwerken. Dit doet over het algemeen wel de nota “Welstand in Amstelveen”. De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her-) ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. In de welstandsnota kan worden verwezen naar welstandscriteria uit andere beleidsdocumenten, waaronder de beeldkwaliteitplannen. De documenten waarnaar verwezen wordt, worden geacht deel uit te maken van de welstandsnota. Voor deze documenten gelden dezelfde eisen als voor de welstandsnota: vaststelling in de vorm van beleidsregels door de gemeenteraad, inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening en welstandscriteria die ‘zo veel mogelijk’ zijn toegespitst op het individuele bouwwerk en die specifieke aspecten van het bouwwerk normeren. De aanwezige beeldkwaliteitplannen kunnen daarmee onderdeel vormen van het welstandsbeleid. In de praktijk zullen beeldkwaliteitplannen zoveel mogelijk na realisatie in de welstandsnota worden verwerkt. Een bouwaanvraag binnen een gebied waarvoor een beeldkwaliteitplan is opgesteld zal behalve op welstand ook op de richtlijnen van het beeldkwaliteitplan worden getoetst. In algemene zin zal het beeldkwaliteitplan aansluiten bij de uitgangspunten en te volgen procedures zoals omschreven in de nota “Welstand in Amstelveen”.

1.6 Programma van eisen Gemeente Amstelveen

Het Programma van eisen Oostelijke Poeloever dateert van augustus 2010. In de tussentijd is er veel gesproken over dit plan met de gemeente, de eigenaren van de grond en mogelijke ontwikkelaars. Dit Programma van Eisen is altijd uitgangspunt geweest bij deze gesprekken. Echter, door de ontwikkelingen op de markt, nieuwe inzichten met betrekking tot de bebouwing en met het oog op de haalbaarheid van het plan Oostelijke Poeloever is er in overleg met de gemeente op sommige punten afgeweken van de geformuleerde eisen.

1.7 Nota van uitgangspunten

Dezelfde overwegingen als genoemd in 1.6 gelden voor de Nota van Uitgangspunten die de Gemeente Amstelveen in 2006 heeft vastgesteld om de ontwikkeling van het gebied aan de Oostelijke Poeloever enigszins gestructureerd te laten verlopen. Ook hier geldt dat het document steeds uitgangspunt is geweest bij de planontwikkeling maar dat er op sommige punten is afgeweken van de gestelde eisen.

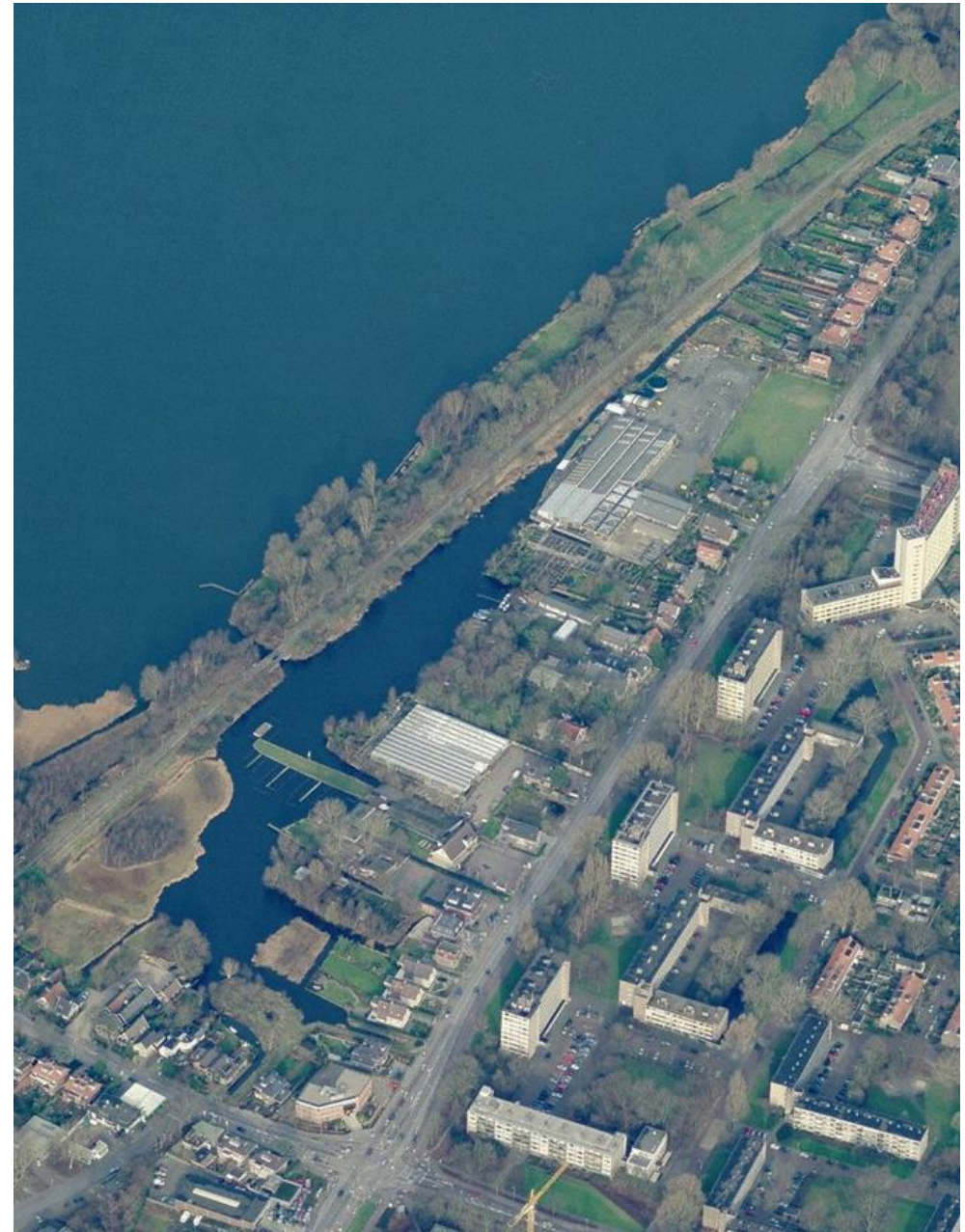


2.0 Karakter van het plangebied

De Oostelijke Poeloever bevindt zich in de noordelijke punt van de wijk Bovenkerk en is gelegen aan de Amstelveense Poel, een ecologisch hoogwaardig gebied. Het gebied valt in feite in twee delen uiteen die wezenlijk van elkaar verschillen.

In de eerste plaats hebben we de bebouwing op twee locaties aan de Handweg. Deze twee locaties aan de Handweg omvatten enerzijds een kavel op de kruising met de Keizer Karelweg en anderzijds een kavel waar de huidige Handwegkerk en de pastorie op zijn gelegen. De Handweg heeft een ruim profiel en heeft een overwegend groene uitstraling. Dit komt door de laanbeplanting van essen, maar ook door het groene dijktaalud aan de oostzijde. De westzijde van de Handweg is een lint van losse en geschakelde bebouwing dat contrasteert met de oostzijde waar losse hoogbouw in een groene omgeving staat.

In de tweede plaats is er het zogenoemde “achtergebied”, het gebied dat achter de lintbebouwing ligt en grenst aan de Poel. Halverwege is het lint onderbroken en op een drietal plekken zijn de achterliggende terreinen zichtbaar grootschalig bebouwd of bebouwd geweest. Het gaat hierbij om twee tuincentra, een buitensportwinkel en tot voor kort een school en de scouting. De achterzijde van deze bebouwing wordt begrensd door de spoorlijn. Deze spoorlijn is door het water van de Poel aangelegd waardoor een klein deel van de oorspronkelijk Poel nu een waterrijk tussengebied vormt tussen een deel van de achtererven en de spoorlijn. Op deze landstrook liggen een spoor voor een museumtram, een fietspad en een bosachtige begroeiing met wandelpaden. Dit is van grote waarde voor de betreffende woningen aan de Handweg. Ook de natuurwaarden van dit gebied zijn hoog. Het “achtergebied” heeft tevens een verbindende functie tussen de twee locaties die aan de Handweg ontwikkeld worden die niet onopgemerkt mag blijven.



2.0 Karakter van het plangebied

Vooruitlopend op het stedenbouwkundig ontwerp, leent dit plangebied zich uitstekend voor ontwikkelingen die eigentijdse technieken combineren met een dertigerjaren uitstraling van rijke detaillering. Hier zullen op de drie gebieden natuurlijk de nodige nuances in moeten worden aangebracht. Zo zullen op de kavel aan de Handweg luxe twee-onder-een-kappers worden ontwikkeld en zal de kerk getransformeerd en uitgebreid worden naar een aantal schitterende appartementen waarbij alleen de voorgevel van de kerk als monument behouden zal blijven. Ook de voorgevel van de pastorie is tezamen met de twee monumentale beuken in de voortuin bestempeld als gemeentelijk monument en zal worden gehandhaafd bij de volledige renovatie van de pastorie met mogelijke uitbreiding aan de achterzijde. De pastorie zal wel één woning blijven.

Het “achtergebied” zal een zeer bijzonder karakter krijgen met villa’s op kavels die aan het water grenzen. Deze villa’s zullen de luxe uitstralen van de dertiger jaren “lake houses” uit New England dus veel gebruikmakend van natuurlijke materialen, terrassen soms aan of boven het water en dat in combinatie met de kwaliteit en detaillering van de dertiger jaren woningen. Deze bijzondere woningen noemen we verder in deze plannen “Poelhouses”.



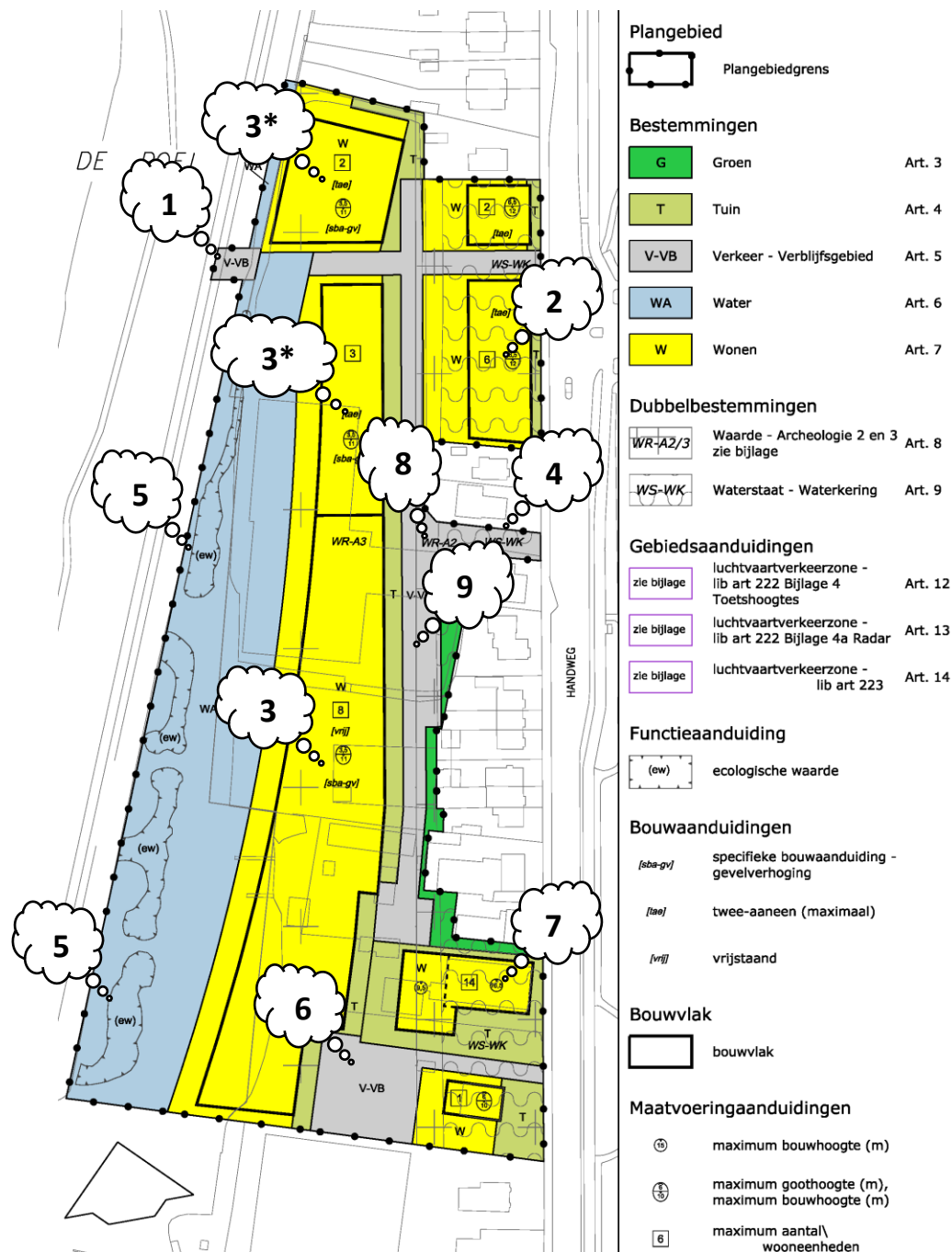
3.0 Stedenbouwkundig ontwerp

In de afgelopen jaren is er veel aan het stedenbouwkundig plan gewerkt en is gezocht naar een optimaal ontwerp waarbij getracht is met respect om te gaan met de eisen die uit verschillende disciplines zijn geformuleerd. Alle mogelijk- en onmogelijkheden zijn daarbij de revue gepasseerd. Uiteraard hebben wij in de uitwerking ook rekening gehouden met de oudere plannen die zijn ontwikkeld en niet tot goedkeuring hebben kunnen leiden. Door de jaren heen is er kortom voortdurend gewerkt aan de optimalisatie en haalbaarheid van de plannen tegen de achtergrond van de wensen en eisen vanuit overheidswege, de markt en de ontwikkelaar. Het nu getoonde plan is hier de uitkomst van.

3.1 De stedenbouwkundige opzet

Belangrijke onderdelen van het plangebied zijn:

1. De verbinding van de fietsroute naar de Poeloever, deels middels een brug, van de kruising Handweg en Keizer Karelweg naar de landstrook waar de oude trambaan op is gelegen.
2. Doorzetting van het traditionele lint aan de Handweg. Alle kavels aan de oostzijde van het plan hebben hun voorkeur aan de voor- of zijgevel aan de Handweg en de auto-ontsluiting met parkeren aan de westzijde of achterzijde.
3. Bijzondere woningen aan de poelzijde. In de twee noordelijke vlakken 3* mogen per vlak niet meer dan twee woningen aan elkaar worden gebouwd of geschakeld. Deze woningen worden ontsloten via de openbare buitenruimte.
4. De toegangsweg van het plangebied vanaf de Handweg.
5. Natuurlijk gebied met riet(schier)eilanden en aandacht voor de natuurlijke oevers in verband met de beschermde ringslang en overige flora en fauna.
6. Het achtergebied van de kerk en de pastorie zal parkachtig worden aangelegd waarbij het parkeren zal gebeuren onder een pergola met groendak. Een aantal bestaande bomen zal worden gehandhaafd.
7. Herontwikkeling van de kerk en de pastorie met oog voor monumentale waarde en behoud van de voorgevels.
8. Zoekgebied verzameling huisafval, al dan niet ondergronds.
9. Zoekgebied parkeren bezoekers en mogelijke gronduitgifte aan bewoners aan de Handweg.



3.0 Stedenbouwkundig ontwerp

3.2 Het stedenbouwkundig ontwerp

Op basis van de stedenbouwkundige opzet is een ontwerp gemaakt dat voldoet aan de wensen van de door de Gemeente Amstelveen gestelde kaders.

Het plangebied is, zoals eerder vermeld in de paragraaf 1 en 2, op te delen in drie deelgebieden die elk een eigen karakter zullen krijgen.

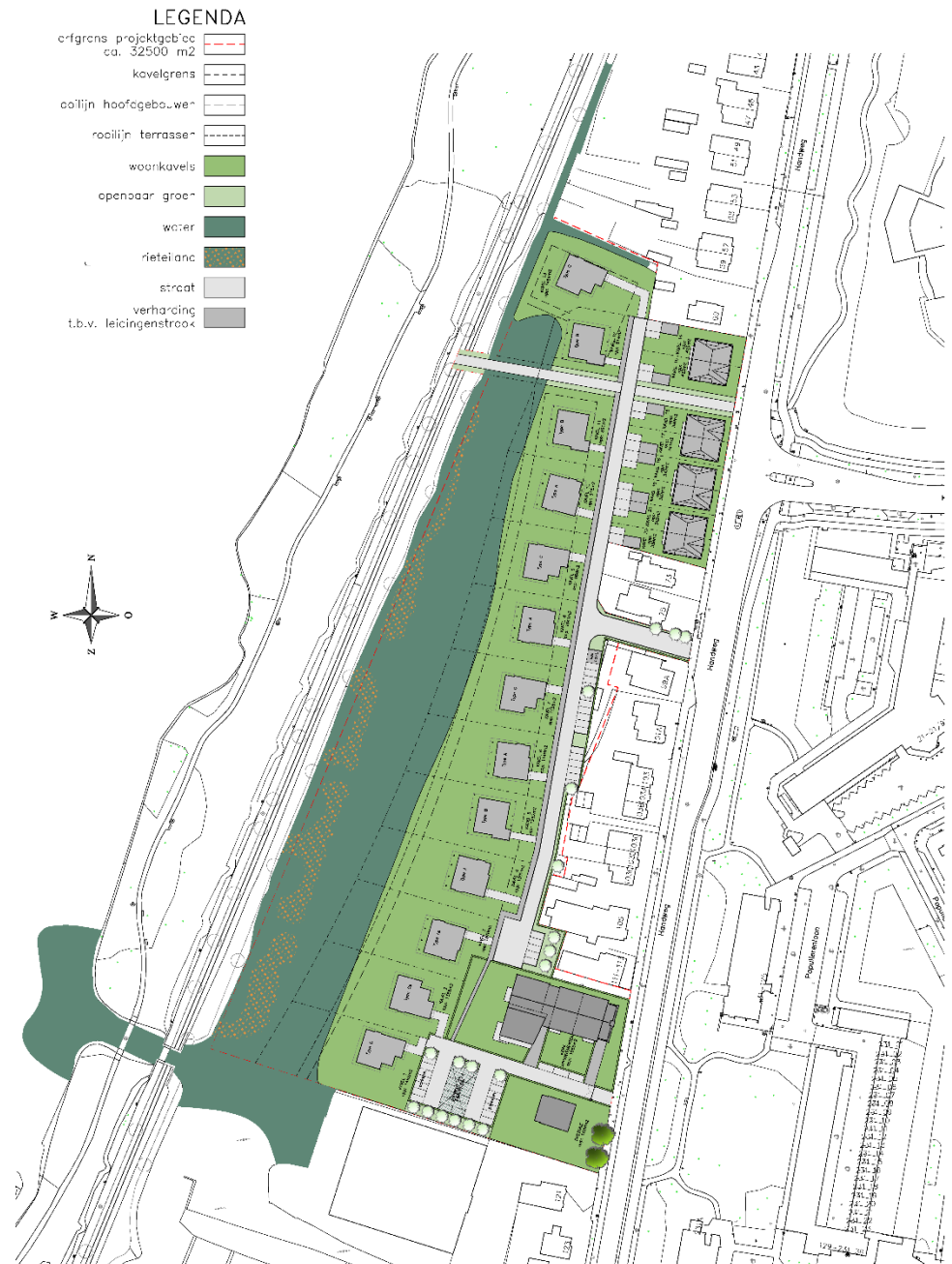
1. 8 Twee- onder-een-kappers langs de Handweg
2. 13 'Poelhouses' aan het water
3. Maximaal 14 appartementen in de oude Handwegkerk en de naastgelegen pastorie, gehandhaafd als één woning, in een parkachtige gemeenschappelijke tuin,

Bij de stedenbouwkundige en bouwkundige criteria wordt verder ingegaan op de gewenste verschijningsvorm.

3.3 De parkeernorm

De gemeentelijke parkeernorm volgens de nota Parkeernormen zal in dit gebied worden gehanteerd.

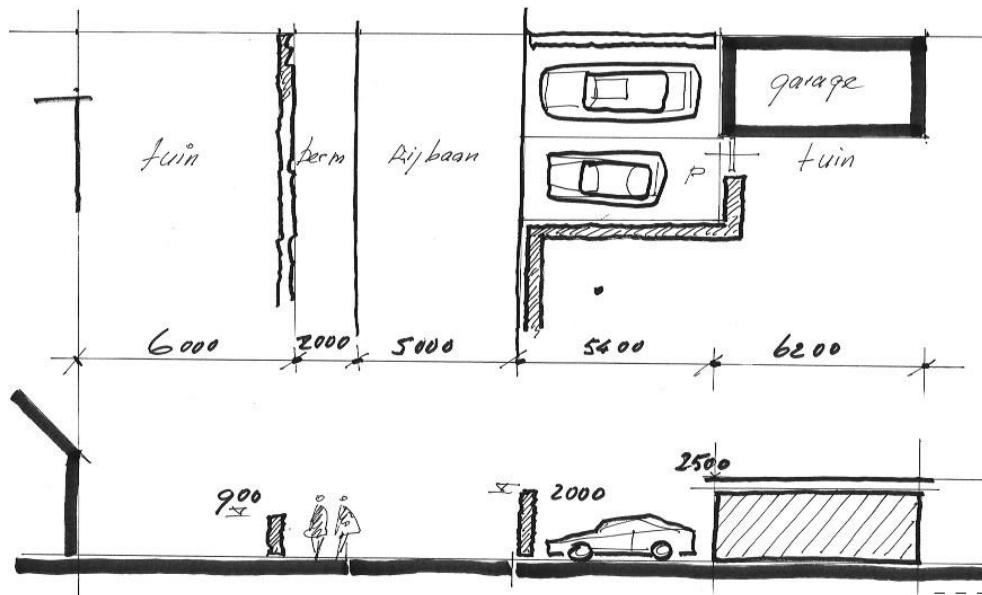
Bij het onderdeel 5.0 Stedenbouwkundige criteria wordt verder ingegaan op de invulling van het parkeren volgens bovengenoemde norm.



4.0 Criteria voor de openbare ruimte

4.1 Profielen

De overgangen tussen openbaar en privégebied dienen met oog voor kwaliteit te worden vormgegeven. Het geniet de voorkeur om deze overgangen duidelijkvast te leggen om een uniform beeld, en zo de kwalitatieve uitstraling, te kunnen waarborgen. De maatvoering in onderstaande tekening is globaal en zal bij de definitieve dimensionering moeten worden afgestemd met de afdeling verkeer.



Doorsnede bij achterzijde twee-onder-een-kap

4.2 Parkeren

Voor het openbaar parkeren moeten voorzieningen worden getroffen langs de ontsluitingsweg en uiteraard kan er geparkeerd worden op de bestaande parkeerplaatsen langs de Handweg. De twee-onder-een-kapwoningen hebben, evenals de villa's, naast een garage twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor de appartementen in de kerk zal een parkeergelegenheid worden gemaakt in de parkachtige tuin achter de pastorie. Deze parkeergelegenheid zal worden overdekt met een pergola voorzien van een "groendak".

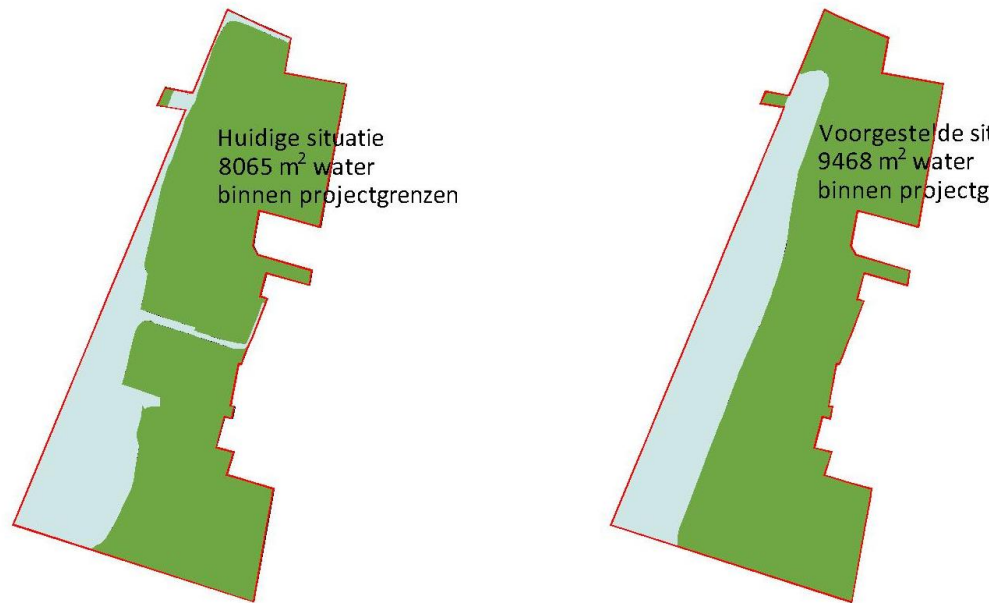


Impressie van het groendak bij de parkeergelegenheid

4.3 Water en waterkant

De overgang tussen de woonkavels en het water wordt vormgegeven door middel van een houten beschoeiing. Deze zal echter niet hoger zijn dan 50 cm boven het hoogstewaterpeil. Bij de rieteilanden zal een natuurlijke over worden gecreëerd met lage overgangen naar het water. Door de hoeveelheid water dat aan het gebied wordt toegevoegd en het verlies aan verharding bij met name het tuincentrum zal het plan ruim voldoen aan de normen voor watercompensatie.

4.0 Criteria voor de openbare ruimte



4.3.1 Buffer van natuurlijke schiereilanden met riet

Om de leefbaarheid voor de ringslang te vergroten wordt in de nieuwe situatie aan de oostzijde van de spoordijk een buffer aangebracht tussen de Poel en de nieuwe woningen door middel van natte schiereilanden met riet. Door deze eilanden te scheiden van het woongebied en betreding van deze rieteilanden via de spoordijk vrijwel onmogelijk te maken, wordt verstoring van de ringslang voorkomen. Deze rieteilanden worden conform de eisen van de Gemeente tijdens de ontwikkeling van de Poeloever aangelegd en na de oplevering overgedragen aan de Gemeente Amstelveen die dan ook het onderhoud voor haar rekening zal nemen.

4.3.2 De oevers

In de huidige situatie zijn de oevers op sommige plaatsen hard, zeer hoog of over een grotere lengte bebouwd wat nadelig is voor de landschappelijke kwaliteit en de leefbaarheid voor de ringslang. In de nieuwe situatie worden tussen de erven en het water van de Poel vriendelijker oevers met een lage beschoeiing gerealiseerd.

4.4 Park rond appartementen

Het gebied achter de kerk is op dit ogenblik een drassig gebied met bomen van een matige kwaliteit die solitair nauwelijks levensvatbaar blijven. Het gebied zal worden heringericht als parkachtig gebied. Bij de vormgeving en inrichting van dit gebied dient op een zo goed mogelijke manier met de parkachtige waarde te worden omgegaan en waar mogelijk te worden behouden.

4.5 Groenvoorzieningen en bomen

Voor de pastorie staan twee bomen die een monumentale waarde hebben en voor komen op de gemeentelijke lijst van waardevolle bomen. Deze bomen dienen behouden te worden en mogen dus niet worden verwijderd of verplaatst.

Daarnaast dient er worden gekeken of er mogelijk van de huidige beplanting kan worden behouden bij de inrichting van het parkachtige gebied rond de Handwegkerk en pastorie.

4.6 Verharding

De bestrating van de rijweg zal in hoofdzaak worden uitgevoerd in gebakken klinkers en er zal een trottoir worden aan gelegd langs de Oostelijke Poeloever.

4.7 Ondergrondse nutsvoorzieningen

Naast de rijweg moet een openbare groenstrook van 2 meter breed worden gereserveerd waar het leidingwerk voor nutsvoorzieningen in kan worden aangebracht. De riolering zal onder de rijweg worden aangebracht.

4.0 Criteria voor de openbare ruimte

4.8 Langzaam verkeerroute

Aan de noordkant van het plan komt een langzaam verkeerroute van minimaal 3,5 meter breed die een verbinding vormt tussen de Keizer Karelweg en het 'rondje om de Poel' dat langs de waterkant van de Poel loopt.

Deze verbinding loopt via de kavel van de twee-onder-een-kappers aan de Handweg langs de Poelhouses over de grond om daarna middels een brug aan te komen op de hoger gelegen landstrook aan de overzijde van de waterkant. De brug dient van hout te worden gemaakt. De bestrating is rood asfalt.



4.9 Straatmeubilair en verlichting

Bij de woningen langs de Handweg, alsmede bij de woningen aan de Poelzijde zal niet veel straatmeubilair worden toegepast anders dan straatverlichting. De straatverlichting dient aan te sluiten bij de kwalitatieve en rijk gedetailleerde uitstraling die binnen het gehele plan wordt nagestreefd. Een en ander uiteraard in overeenstemming met de gemeentelijke eisen op dit punt.

4.10 Vuilcontainers

Nabij de uitrit naar de Handweg zal dan wel een ondergrondse voorziening voor huisvuil worden gerealiseerd, dan wel een opstelplaats voor kliko's worden gerealiseerd. In hoeverre hier aanbiedingspunten

komen voor gescheiden afval zal worden bepaald in overleg met de inzameldienst met inachtneming van het gemeentelijk beleid op dit punt.



5.0 Stedenbouwkundige criteria

5.1 Woningen langs de Handweg

5.1.1 Rooilijn

De voorgevel langs de Handweg moet liggen tussen de 3,0 meter en de 5,0 meter vanaf de kavelgrens en mag per woning variëren. Belangrijk is rekening te houden met de geluidsbelasting van deze gevel. Deze zal leiden tot een dove gevel aan de Handwegzijde van de woningen.

5.1.2 Erfafscheiding

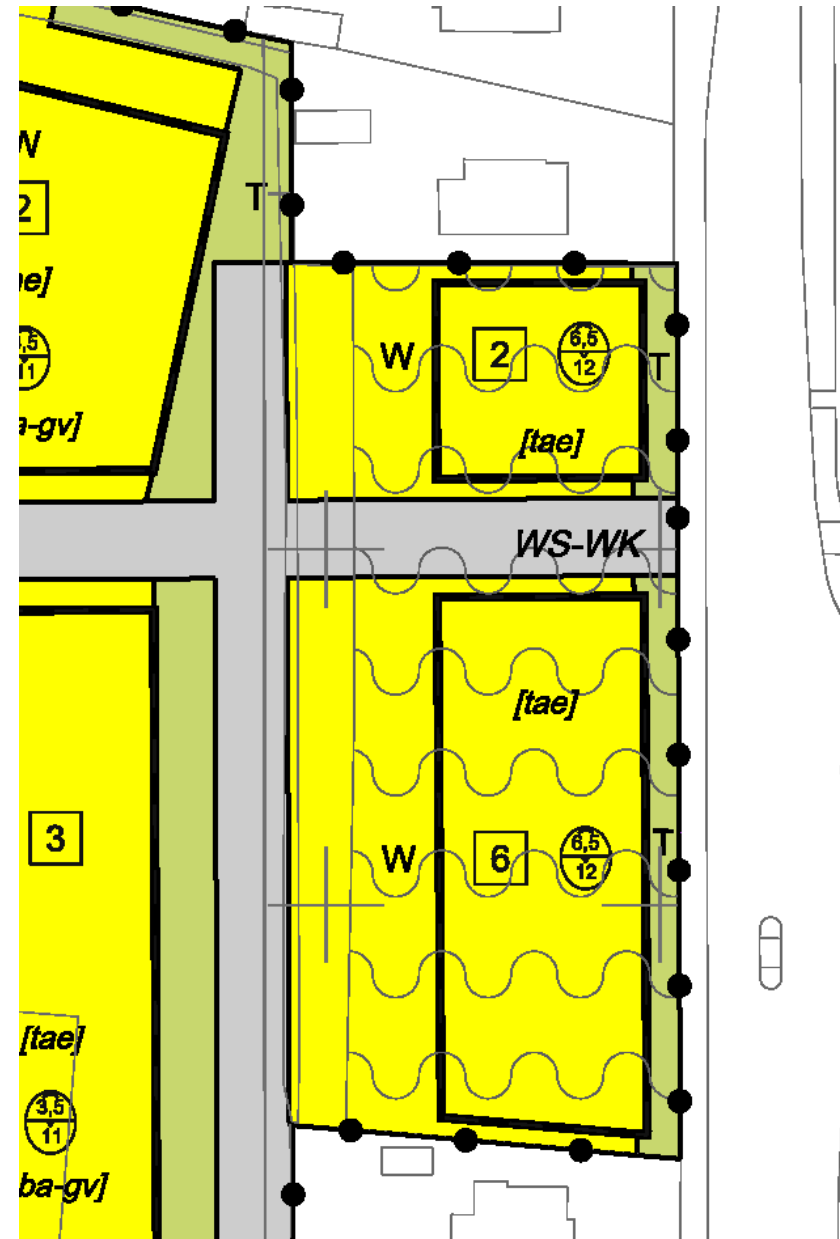
Aan de Handweg zijde zal een laag gemetseld muurtje passend bij de stijl van de woningen de overgang tussen privé en openbaar kenmerken. Een erfafscheiding hoger dan 1,0 meter is hier niet toegestaan. Tussen de woonkavels moet worden voorzien in een groene erfafscheiding. Aan de achterzijde van de kavels staan de al dan niet geschakelde garages en naast deze bijgebouwen zal een haag van maximaal 2,0 meter hoog de privacy waarborgen. Deze erfafscheiding zal in combinatie met de twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden vormgegeven gedurende het traject.

5.1.3 Oriëntatie

De voorzijde en daarmee de entree van de woning is georiënteerd op de Handweg. Een entree aan de zijkant van de woning is mede op grond van de geluidsbelasting gewenst.

5.1.4 Parkeren

Het parkeren vindt plaats in een garage die via de achterzijde van de kavel toegankelijk is, zodat het verkeer en de parkeervoorzieningen op de kruising Handweg-Keizer Karelweg worden ontzien. Naast de garage is nog plaats voor een tweetal extra parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee wordt ruimschoots voorzien in de parkeernorm van 2 plaatsen per woning.



5.0 Stedenbouwkundige criteria

5.2 De woningen aan de Poelzijde

5.2.1 Rooilijn

De bebouwingsgrens van de woningen aan de Poelzijde ligt aan de nieuw aan te leggen weg “Aan de Poel” minimaal 5 meter van de erfgrans en is verder geheel flexibel.

5.2.2 Erfafscheiding

Aan de wegzijde moet worden voorzien in een groene afscheiding van maximaal 1,0 meter hoog om zo de doorzichten naar de poel te waarborgen.

5.2.3 Positionering op het kavel

De woningen in dit deelgebied kunnen aan of eventueel in het water geplaatst worden of aan de westzijde een ruime tuin aan het water krijgen. Het uitgangspunt is om een zo gevarieerd mogelijk beeld te verkrijgen waarbij de woningen elkaar niet belemmeren in het uitzicht en de beleving van het waterrijk wonen.

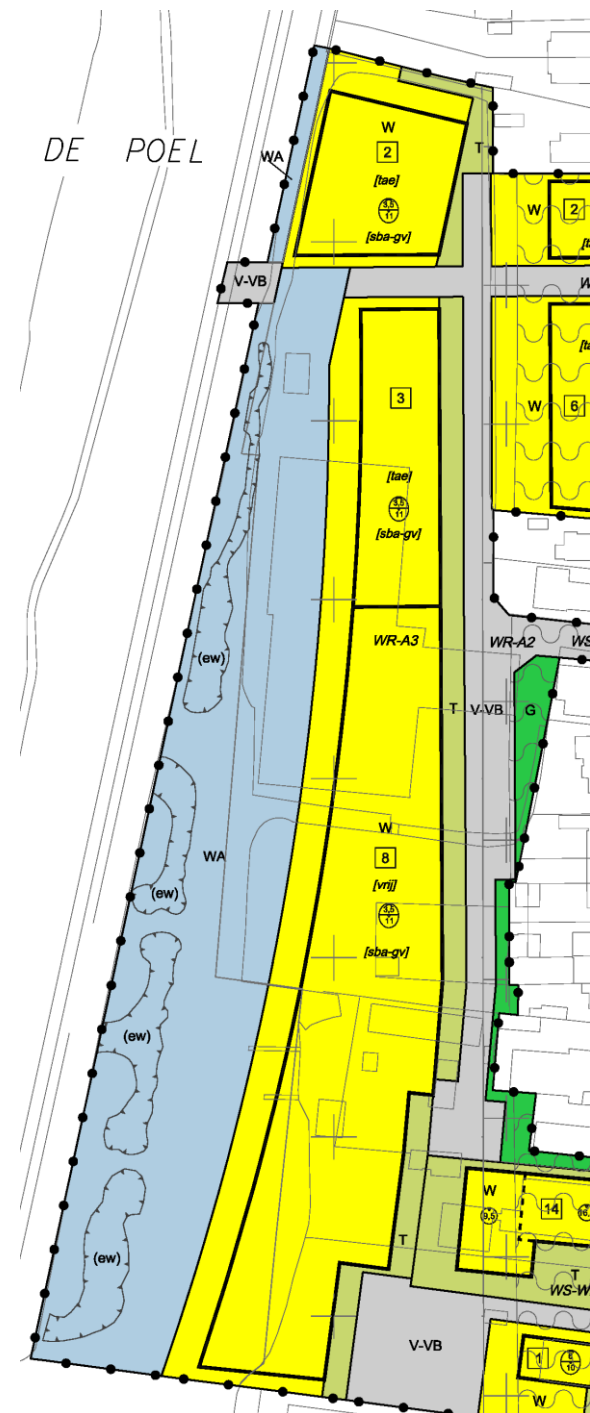
5.2.4 Oriëntatie

De entree van de woning is gericht naar de nieuwe ontsluitingsweg “Aan de Poel”. De terrassen richten zich in hoofdzaak naar de waterzijde in het westen dan wel het zuiden.

5.2.5 Parkeren

Parkeren vindt bij deze woningen voornamelijk plaats op eigen terrein. Volgens de huidige parkeernorm zullen er per villa twee parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. In Bijlage 2 van de Nota Parkeren 2016 wordt uitgegaan van een berekende norm van 1,3 parkeerplaats op eigen terrein. Bovendien beschikken alle villa's over een garage.

De overige 9 parkeerplaatsen (uitgaande van 13 Poelhouses) kunnen binnen de verkeersbestemming gerealiseerd worden.



5.0 Stedenbouwkundige criteria

5.3 De appartementen in de Handwegkerk en de Pastorie

5.3.1 Rooilijn

De stedenbouwkundige opzet geeft het bouwvlak weer waarbinnen de appartementen moeten gerealiseerd. De nieuw te bouwen appartementen zullen beeldbepalende elementen van de kerk, waaronder uiteraard de monumentale voorgevel, integreren in het ontwerp.

5.3.2 Positionering op het kavel

De entree van het gebouw vindt plaats aan de zuidzijde van de kerk direct achter de monumentale voorgevel van de Handwegkerk. De appartementen zullen via twee trappenhuizen en liften worden ontsloten aan de zuidzijde, binnen het bestaande volume van de kerk. Aan de Poelzijde wordt het volume uitgebreid met een aantal op de Poel georiënteerde appartementen.

5.3.3 Oriëntatie

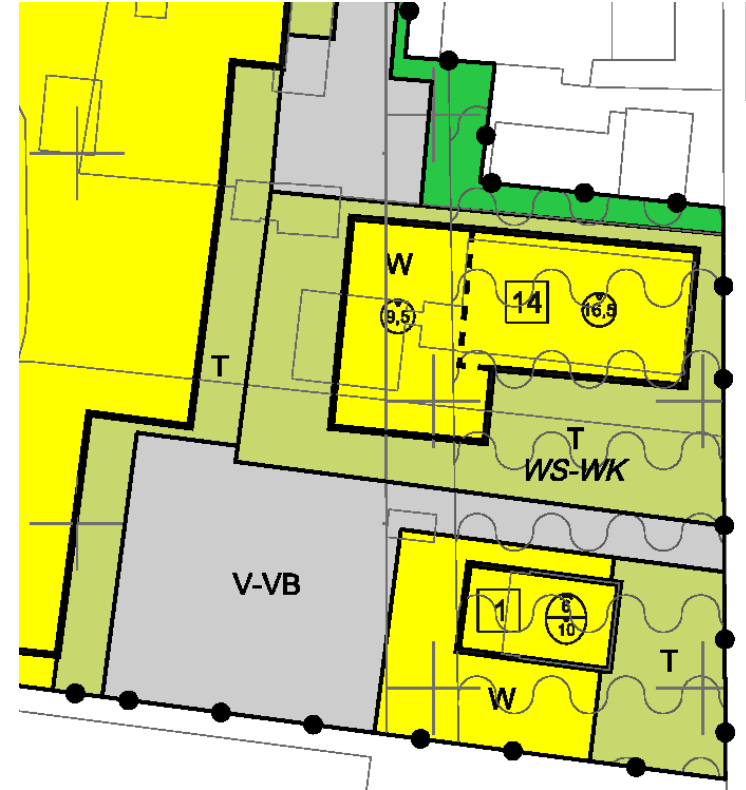
De kerk staat haaks op de Handweg maar de appartementen zullen met hun terrassen georiënteerd zullen zijn op de zuidzijde en gedeeltelijk op de westzijde. De entrees van alle appartementen liggen aan de ruime lichte entreehallen in het inpandige trappenhuis waarbij de entreedeur van dit trappenhuis op de begane grond aan de zuidzijde op de parktuin bij de kerk uitkomt.

5.3.4 Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein in een parkachtige setting, waarbij gedacht wordt aan een pergola-achtige constructie met een groen dak.

5.3.5 Pastorie

De pastorie kan binnen het aangegeven bouwvlak verbouwd en worden uitgebreid maar blijft één woning.



6.0 Criteria voor de bebouwing

6.1 De woningen langs de Handweg

6.1.1 Bebouwingstypologie

Grondgebonden woningen per twee geschakeld. In verband met de geluidbelasting en de noodzaak van een dove gevel aan de Handwegzijde zal de schakeling van drie woningen lastig en niet wenselijk zijn.

Het maximaal aantal woningen per bouwvlak zoals staat aangegeven in het bestemmingsplan. De woningen dienen wat betreft architectuur aan te sluiten bij de dertiger jaren typologie van de Handweg.

6.1.2 Hoogte

Maximaal drie lagen, exclusief eventuele kelder, uitgevoerd in twee lagen met een kap, goothoogte ca. 6,0 meter, of één laag met een kap van twee lagen, goothoogte ca. 3,0 meter. Een combinatie van beide goothoogten in één blok is ook mogelijk. De maximale bouwhoogte van de woningen mag niet meer dan 12,0 meter vanaf het maaiveld bedragen.

6.1.3 Oppervlakte

Het maximale oppervlak is 300 m² BVO per woning.

6.1.4 Dakhelling, nokrichting en oriëntatie

De dakhelling bedraagt maximaal 60 graden. De nokrichting mag zowel haaks op als evenwijdig aan de Handweg liggen.

6.1.5 Materiaal- en kleurgebruik

De woningen worden in baksteen uitgevoerd en de daken worden bij voorkeur met matzwarte pannen bedekt indien wordt gekozen voor het gebruik van zonnepanelen. Alle materialen dienen van een hoogwaardige kwaliteit te zijn. De gebruikte kleuren zullen te zijner tijd worden bepaald en bemonsterd.

6.1.6 Bijgebouwen

Aan de achterzijde van de kavel is een bijgebouw, bijvoorbeeld een garage, toegestaan. Het bijgebouw dient aan te sluiten bij de architectuur en het materiaalgebruik van de woningen.

6.1.7 Detaillering

De geschakelde woningen dienen rijk en zorgvuldig te worden gedetailleerd en aan te sluiten bij de dertiger jaren typologie van de Handweg met o.a. brede goten, metselwerkelementen, dakkapellen en gebakken dakpannen. Dit geldt ook voor de toe te passen erfafscheidingen.



6.0 Criteria voor de bebouwing

6.2 De woningen aan de Poelzijde

6.2.1 Bebouwingstypologie

Grondgebonden woningen, vrijstaand en indien gewenst incidenteel geschakeld waar het bestemmingsplan het toelaat. Het maximaal aantal woningen per bouwvlak zoals staat aangegeven in de stedenbouwkundige opzet. De woningen dienen wat betreft architectuur aan te sluiten bij de eerder genoemde op het water georiënteerde “lake houses” uit New England in de Verenigde Staten uit de periode voor de Tweede Wereldoorlog. Dit uitgangspunt, gecombineerd met individuele eisen en eigentijdse materialen en mogelijkheden, zullen spannende en unieke woningen opleveren.

6.2.2 Hoogte

In totaal maximaal drie lagen, bestaande uit één laag met een kap van twee lagen, goothoogte ca. 3,5 meter boven het maaiveld gecombineerd met twee lagen met een kap van één laag. Als beide goothoogten in één woning worden gecombineerd mag niet meer dan 40% van de totale gootlengte een goothoogte van ca. 6,2 meter boven het maaiveld hebben. De maximale hoogte van de woningen mag niet meer dan 11,0 meter bedragen.

6.2.3 Oppervlakte

Het maximale oppervlak (= footprint) bedraagt 300 m² BVO per woning.

6.2.4 Dakhelling, nokrichting en oriëntatie

De dakhelling bedraagt maximaal 60 graden. De nokrichting mag zowel haaks op als evenwijdig aan de ontsluitingsweg “Aan de Poel” liggen. Aan de waterzijde heeft de kap een ruim overstek binnen de footprint.

6.2.5 Materiaal- en kleurgebruik

De woningen zullen worden gebouwd met gebruikmaking van natuurlijke materialen zoals veel hout, natuursteen en bijvoorbeeld een

leien of rieten dak. De daken worden bij voorkeur met mat zwarte pannen bedekt indien wordt gekozen voor het gebruik van zonnepanelen. Het materiaalgebruik moet leiden tot een vriendelijke en aansprekende architectuur.

6.2.6 Bijgebouwen

Op de kavels aan de poelzijde is binnen het kader van het bestemmingsplan het plaatsen van bijgebouwen toegestaan. De architectuur van de bijgebouwen moet overduidelijk gelijk zijn aan die van het hoofdgebouw.

6.2.7 Detaillering

Ook de woningen aan de Poelzijde dienen rijk en zorgvuldig te worden gedetailleerd en aan te sluiten bij de dertiger jaren typologie van de lake houses of waterfront houses uit die periode en zoals o.a. te vinden in New England of New Hampshire.



6.0 Criteria voor de bebouwing

6.3 Appartementen in de Handwegkerk en de Pastorie

6.3.1 Bebouwingstypologie

Met behoud van de voorgevel en mogelijk een gedeelte van de contouren van het schip van de kerk zullen er appartementen gerealiseerd worden. Het historisch kader van de kerk zal een moderne invulling krijgen van hoge kwaliteit. De pastorie blijft één woning en wordt gerenoveerd.

6.3.2 Hoogte

De hoogte van het gehele complex zal gering hoger dan de nok van de huidige Handwegkerk worden tot een maximale hoogte van 17,0 boven het maaiveld.

6.3.3 Oppervlakte

De appartementen hebben een gemiddelde inhoud van circa 390 m³ tot 990 m³ met een gebruiksoppervlak (GBO) van 129 tot 290 m² waarbij de appartementen aan de zuidgevel van de kerk door deze gevel heen zullen steken, mogelijk met een stuk bebouwing dan wel alleen het terras. De appartementen die aan de westgevel (achtergevel dus) zullen worden bijgebouwd zullen georiënteerd zijn op en een terras krijgen aan de Poelzijde.

6.3.4 Dakhelling, nokrichting en oriëntatie

Gelet op de hiervoor genoemde punten is het duidelijk dat de nokrichting en de dakhelling van de kerk zal worden aangehouden. Ook de oriëntatie van de appartementen is hierboven reeds duidelijk omschreven. De ontsluiting geschiedt via twee royale trappenhuizen binnen het volume van de kerk met de uitgang aan de zuidzijde. Tevens krijgen de appartementen in de kerk een riant terras aan de zuidkant van het gebouw.

6.3.5 Materiaal- en kleurgebruik

De kerk bestaat uit metselwerk en de appartementen die uit het gebouw zullen steken zullen eveneens in metselwerk worden

uitgevoerd maar in een andere kleur worden afgewerkt, tevens zal hier veel glas worden toegepast. Als contrast met de donkere steen van de kerk ligt een contrasterend witte gevelkleur in dit kader voor de hand.

6.3.6 Bijgebouwen

Bijgebouwen rondom de kerk zijn niet toegestaan behoudens de parkeerverkapping die volledig aansluiting vindt bij de parkachtige sfeer. Zo zal deze overkapping van de parkeerplaatsen geschieden middels een pergola achtige constructie met een groendak.

6.3.7 Detaillering

De detaillering van de kerk zal zoveel als mogelijk worden gehandhaafd of teruggebracht en de appartementen krijgen een eigentijdse strakke detaillering met gebruik van moderne materialen.



