



ALGEMENE EISEN

architectuurbeeld



materialen



Inspiratie wordt gevonden in de Scandinavische architectuur, waarin een duidelijke relatie met de omgeving wordt gezocht. Materialen voegen zich bijvoorbeeld naar de bomenrijke omgeving. Het ontwerp van de gevel houdt duidelijk rekening met specifieke uitzichten of bomen in de nabijheid van het woonhuis. Terrassen en vlonders maken zoveel mogelijk onderdeel uit van het bouwvolume en laten de groene omgeving in haar waarde.

kleur en materiaal

Alle gevelmaterialen worden toegepast, mits in hun natuurlijke verschijningsvorm; baksteen, beton, hout e.d. zonder onnatuurlijke bewerkingsprocessen die het uiterlijk wezenlijk doen veranderen en in terughoudende kleuren. Witte stuc mag worden toegepast, mits minder dan 25% van het totale geveloppervlak. Voor het materiaal van het dakvlak is er keuze uit keramische dakpannen, leien, mossedum en hout.

2. Aanvullende welstandcriteria sportvoorzieningen

De bebouwing van sportvoorzieningen is groter van schaal dan de omliggende woonbebouwing. Het betreft functiegerichte bebouwing die vrij in de ruimte staat, maar niet altijd met eenzijdige oriëntatie. Gelet op de groene inrichting en de nabije ligging van de Diemerzeedijk wordt gestreefd naar een bescheiden uiterlijk van de voorzieningen die als het ware opgaan in de groene omgeving.

De bebouwing en inrichting van het sportgebied moet passen in de groene omgeving, terughoudend en eenduidig. Kernwoorden zijn robuust, ruig en mooi verouderend materiaalgebruik. Voor architectuur en gebruik van kleur en materiaal wordt verder aangesloten bij bovenstaande uitgangspunten voor de woningen op het Rieteland Oost. Voor dakvlakken zijn ook andere dan de genoemde materialen mogelijk mits in terughoudende kleuren. Voor bij elkaar horende bebouwing is eenheid in materiaal en kleurgebruik wenselijk.

garage en opstelplekken

Garages, bergingen e.d. moeten in het bouwvolume worden opgenomen.

Per kavel dient ruimte gereserveerd te worden voor twee opstelplekken voor personenauto's.

combinatie van kavels

De mogelijkheid bestaat 2 kavels samen te voegen ten behoeve van 1 eigenaar, of 3 kavels te herschikken tot 2 kavels voor 2 eigenaren, waarbij het bebouwingsoppervlak evenredig toeneemt. Het is niet mogelijk dat 2 eigenaren gezamenlijk een 2-1 kap bouwen op de grens van de twee kavels.

De combinatie van kavels is slechts mogelijk voor een beperkt aantal kavels (12 stuks) en behoeven goedkeuring van het begeleidingsteam. Gecombineerde kavels mogen niet naast elkaar voorkomen.

karakter bebouwing

Karakter bebouwing: robuust, stoer, natuurlijk, ruig, mooi verouderend

dakvorm

Dakvorm: platte daken of lessenaarsdaken of combinatie van beide. Lessenaarsdaken naar één zijde georiënteerd, eventueel bestaande uit meerdere delen.

materiaal

Materiaal gevel: alle materialen worden toegepast in hun natuurlijke verschijningsvorm; baksteen, beton, hout e.d. Witte stuc mag worden toegepast, mits minder dan 25% van het totale geveloppervlak.

Materiaal dakvlak: keuze uit dakpannen, leien, mossedum, hout

Op alle bouwwerken en materialen is de milieulijst van toepassing.

Uitlogende materialen zoals (onbehandeld) zink, koper en lood aan de buitenzijde zijn derhalve niet toegestaan.

architectenkeuze

De woning dient door een officieel geregistreerd architect ontworpen te worden.

kruipruimtes

Kruipruimteloos bouwen is uitgangspunt.

terrasafscheidingen

Terrasafscheidingen staan minimaal 2,5 meter uit de erfgrans en zijn verbonden aan het hoofdvolume en hebben dezelfde materialen als het hoofdvolume. De zone tussen de bebouwingsvlakken blijft vrij van bouwwerken en verhardingen.

erfafscheidingen tussen kavels

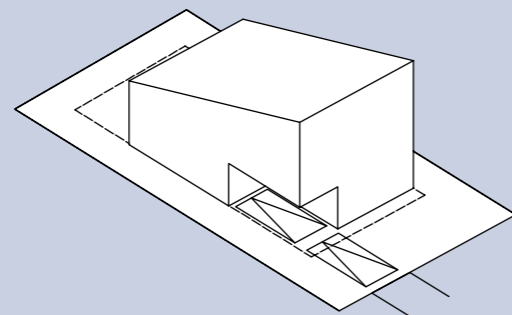
Erfafscheidingen tussen kavels onderling worden uitgevoerd als 'groene' erfafscheidingen, zoals bijvoorbeeld hagen of begroeide erfafscheidingen.

containers huisvuil

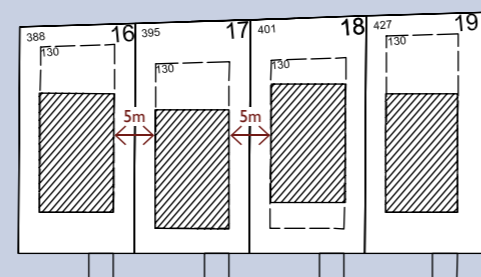
De container voor huisvuil dient op eigen kavel opgesteld te worden gedurende de week. Hiervoor dient ruimte gereserveerd te worden. De container mag niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

HWA

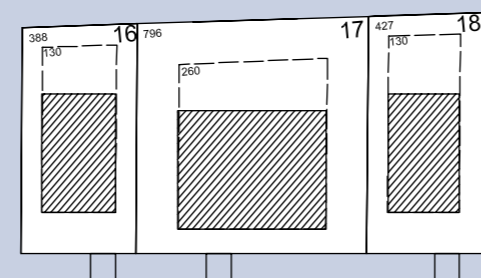
Elk kavel dient te voorzien in een grindkoffer, ten behoeve van de infiltratie van het hemelwater.



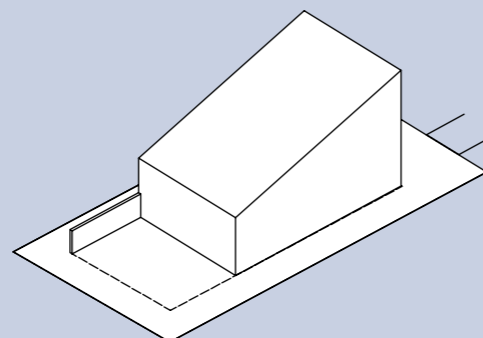
Garages, bergingen e.d. in bouwvolume opnemen.
Twee opstelplekken reserveren op eigen kavel.



individuele kavels



2 kavels gecombineerd tot één kavel voor één eigenaar met één oprit



Terrasafscheidingen staan op of binnen het bebouwingsoppervlak en zijn verbonden aan het hoofdvolume en bestaan uit dezelfde materialen als het hoofdvolume.
De zone tussen de bebouwingsvlakken blijft vrij van bouwwerken en verhardingen.

Welstandskader Rieteiland Oost

3 juli 2008

Gebiedsgebonden criteria in het kader van de 'Welstandsnota grootstedelijke gebieden en projecten' voor Rieteiland Oost.

Voor IJburg zijn welstandscriteria geformuleerd in de Welstandsnota grootstedelijke gebieden en projecten (vastgesteld 27 mei 2004). In aanvulling op Hoofdstuk 3 IJburg, blz. 10 uit deze nota worden specifieke welstandscriteria geformuleerd voor deelgebieden van de eilanden. Deze criteria zijn geformuleerd op basis van de bouwregels afkomstig uit de stedenbouwkundige producten die voor betreffende deelgebieden zijn gemaakt.



De kavels op Rieteiland Oost zijn bestemd voor particulier opdrachtgeverschap. De meeste kavels liggen aan het water. Het plan voorziet in toegevoegde kwaliteiten voor kavels die niet aan het water liggen. Deze kavels hebben bijvoorbeeld een gunstige ligging aan de rijk aangeplante hoofdontsluitingsroute, liggen aan een groene wig of in een intiem hof met bloeiende bomen.

De samenhang tussen de kavels en de onderlinge privacy worden voor een deel bewerkstelligd door de sterke, dragende groenstructuur. De welstandscriteria voor Rieteiland Oost moeten het beeld van een groen eiland ondersteunen. De bouwregels zijn er op gericht dat zoveel mogelijk groen voelbaar is tussen de woningen en in de openbare ruimte. Er wordt gestreefd naar een bescheiden uiterlijk van de woningen die als het ware opgaan in de groene omgeving. In een 'kavelboekje algemene eisen' zijn alle stedenbouwkundige en welstandscriteria samengevoegd.¹

De oostpunt van het eiland is bestemd voor kleinschalige sportvoorzieningen. Voor de bijzondere bebouwing bij de sportvoorzieningen gelden aanvullende criteria, zoals onder paragraaf 2 genoemd.

Welstandscriteria

1. Algemene eisen

architectuur

Het karakter van de bebouwing moet passen in de groene omgeving. Kernwoorden zijn: robuust, stoer, natuurlijk, ruig en mooi verouderend. Het robuuste karakter kan tot uiting komen in bijvoorbeeld: een heldere en krachtige vormtaal, het gebruik van materialen die tegen een stootje kunnen en mooi verouderen, terughoudendheid in aantal materialen en kleuren, eenduidigheid, geen overdesign. Robuustheid betekent boetsen met het hoofdvolume, waarin de onderdelen een duidelijke relatie hebben met het geheel en er niet uitzien als 'toevoegingen' die op- of aangeplakt zijn aan het hoofdvolume.