

STEDENBOUWKUNDIG PLAN
EILANDENRIJK-NOORD
ZEEWOLDE

Titel Stedenbouwkundig plan Eilandenrijk-noord, Zeewolde

Opdrachtgever Gemeente Zeewolde

Datum 4 juni 2020

Projectnummer 221.01

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

EILANDENRIJK-NOORD

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 Eilandenrijk-noord

1. INLEIDING

Eilandenrijk is onderdeel van Waterkwartier en ligt in het noordelijkste deel van Polderwijk. Dit stedenbouwkundig plan heeft betrekking op het noordelijke deel van het Eilandenrijk, het zogenoemde deel B. Dit deel wordt begrensd door de Blauwe Diamant, het agrarisch gebied ten noorden van Polderwijk, Havenkwartier en de vaarverbinding tussen de Blauwe Diamant en het Wolderwijd.

Nu de Molenbuurt in Waterkwartier vorm begint te krijgen biedt de ontwikkeling van Eilandenrijk-noord voor een langere periode de mogelijkheid tot de uitgifte van vrije kavels. De ontwikkeling van Eilandenrijk-noord voegt op grote schaal een nieuw waterrijk woonmilieu toe aan Polderwijk. In dit rapport wordt het stedenbouwkundig plan voor Eilandenrijk-noord gepresenteerd met een concrete uitwerking in een verkaveling en de gewenste beeldkwaliteit.

Voorgeschiedenis

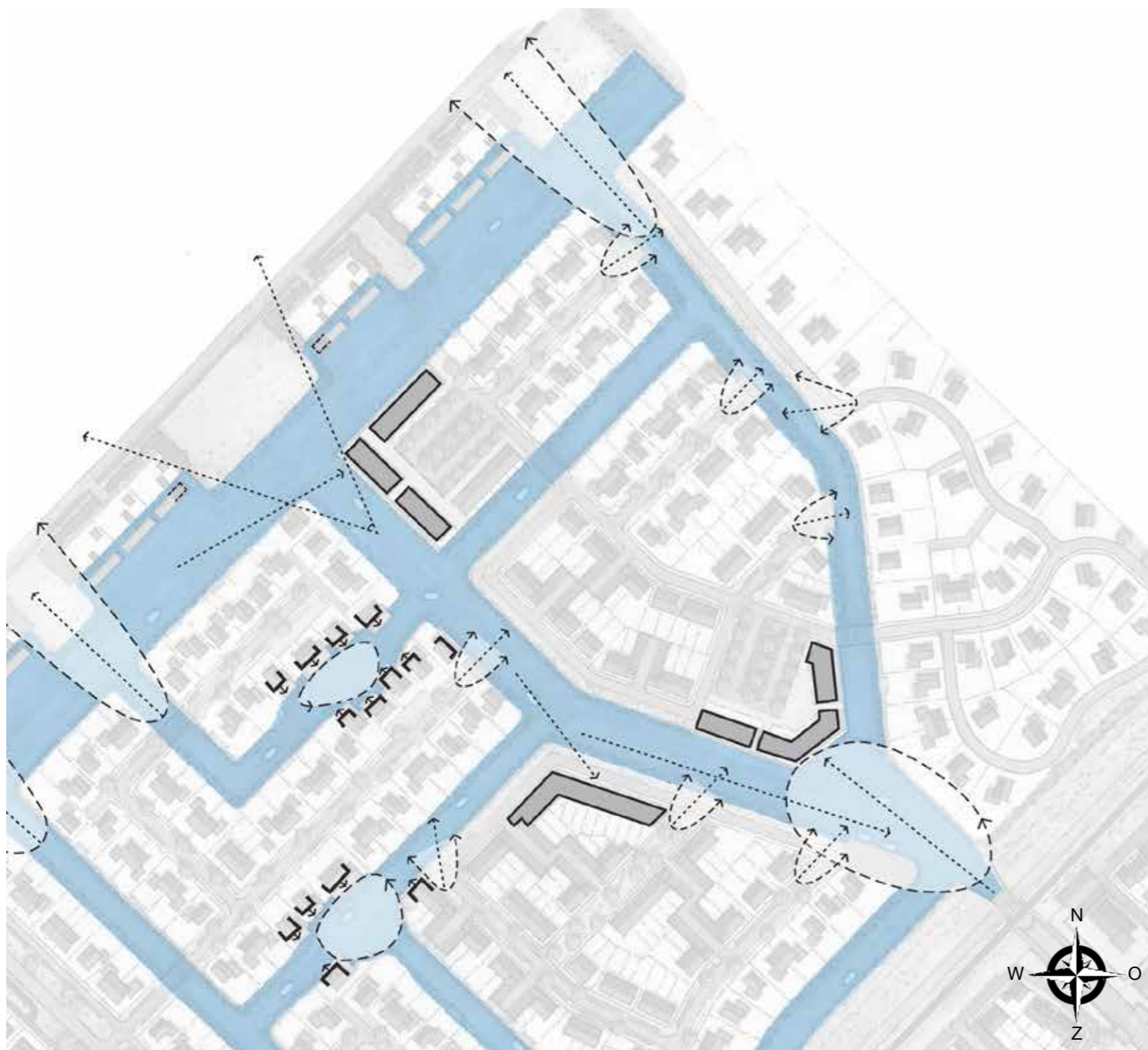
Eind 2012 is door Kien Ontwerp het rapport Stedenbouwkundige uitwerking Polderwijk, Zeewolde opgesteld. Dit rapport was voor Eilandenrijk de basis voor het graven van de watergangen. Het zand uit de watergangen was nodig voor de ophogingen op andere plekken in Polderwijk.

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'.

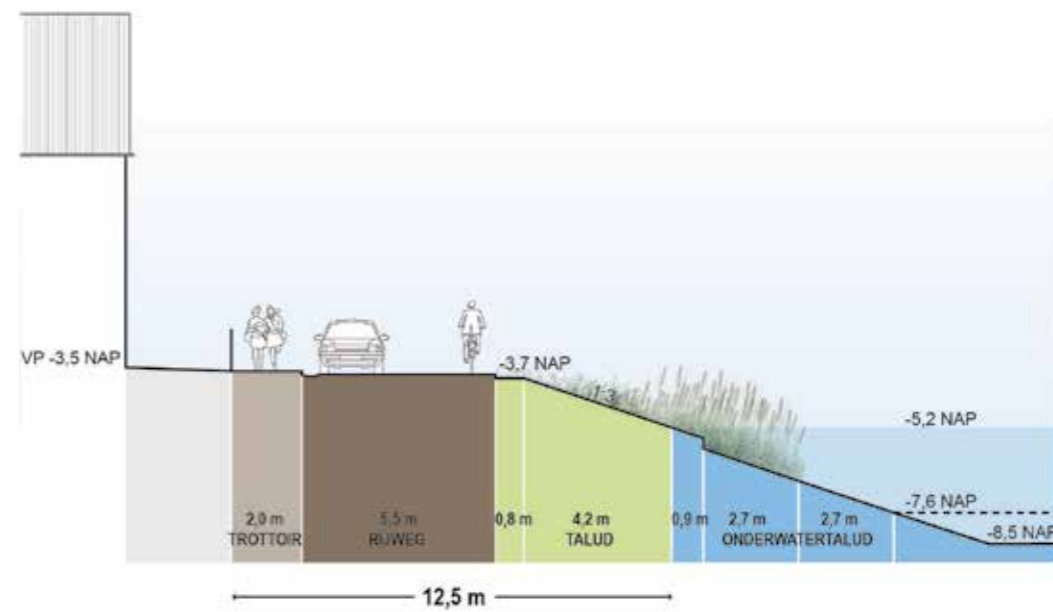
De hoofdvaarroute van de Blauwe Diamant naar Havenkwartier heeft bij de uitwerking een centralere positie in Eilandenrijk gekregen, waardoor aan weerszijden een compactere eilandstructuur is ontstaan. In de tussentijd is de dijk om Havenkwartier aangelegd en is de sluis in de dijk gerealiseerd.

Tussen de woonwijk van Eilandenrijk-noord 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.

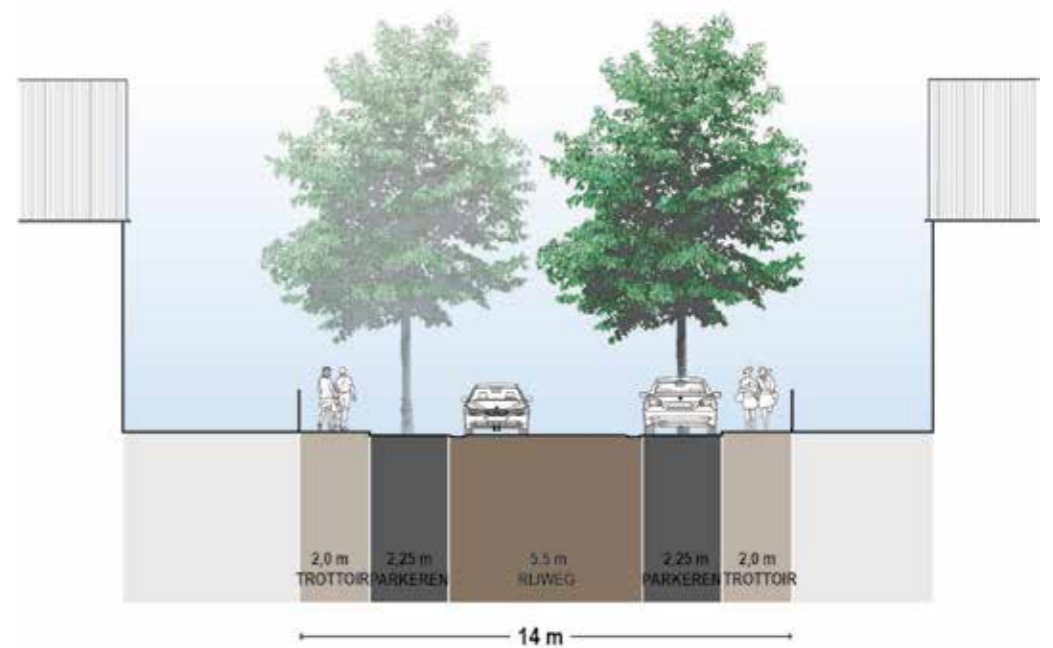
De stedenbouwkundige uitwerking bevat concrete informatie over de gewenste beleving in de wijk en de daarbij horende stedenbouwkundig accenten. Zo zijn er standaardprofielen opgenomen en is er volop aandacht besteed aan de beeldkwaliteit van de woonbebouwing en de openbare ruimte. Belangrijke aspecten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



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. Op basis van die studie zijn de watergangen gegraven en zijn in Eilandenrijk-noord cunetten voor wegprofielen aangelegd. Deze blijven bij de technische uitwerking van de plannen waar mogelijk gehandhaafd.

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.

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 zijn voor Eilandenrijk-noord twee gebouwde accenten 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.

Voor meer doorgaande wandelroutes kan een beweegbare brug ook een verrijking zijn. 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 Zeewolderweg op de woonbeleving onder aan de dijk?

Waterplein bij sluis

Bij de sluis is in het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan een waterplein voorgesteld. Komend vanuit de sluis vaar je over het waterplein af op een stedenbouwkundig accent dat je automatisch de goede kant op stuurt. Komend vanaf de Blauwe Diamant ligt er aan de rechterzijde, voor de sluis, 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?

Vrije kavels

In het noordelijke deel van het Eilandenrijk-noord zijn veel vrije kavels opgenomen. De grootte van deze kavels mag variëren. Door een zekere flexibiliteit in de verkaveling kan in de toekomst worden gereageerd op de daadwerkelijke vraag van kopers.

- Op welke wijze is een openbare plek aan het water het best passend bij de vrije kavels en kan deze plek eventueel worden gekoppeld aan een langzaamverkeersroute?
- Op welke wijze kan de verkavelingsstructuur van de vrije kavels worden verbeterd en geoptimaliseerd (aantallen, grootte en kwaliteit/licging)?

Duurzaamheid

Binnen het Masterplan Polderwijk (2002) geldt duurzaamheid als een van de belangrijkste thema's. Maar wat in 2002 ambitieus was, is nu standaard of achterhaald. Daarom wordt de aandacht voor duurzaamheid in Eilandenrijk-noord versterkt. Dit wordt vertaald in de randvoorwaarden aan bouwende partijen alsook aan de gemeente voor wat betreft de openbare ruimte en civieltechnische werken. Deze randvoorwaarden hebben betrekking op de volgende zaken:

- Op welke wijze kan de energievoorziening voor woningen worden geregeld? Waarbij een deel van de woningen kan aansluiten op het bestaande warmtesysteem en een ander deel op alternatieve wijze van duurzame energie moet worden voorzien conform BENG;
- Zichtbaarheid van duurzaamheid in de openbare ruimte vergroten, bijvoorbeeld in ontwerp en uitvoering van de bruggen;
- Op welke wijze kan het groene karakter van de wijk worden versterkt vanuit het oogpunt van biodiversiteit en klimaatadaptatie door aandacht te besteden aan de groene inrichting van de particuliere tuinen;
- Er zal worden onderzocht wat de mogelijkheden zijn om voor eiland 2 een innovatief, duurzaam ambitieniveau na te streven.



Legenda

	Woonbebouwing
	Vaar-in-woningen
	Tuinen
	Talud in tuin
	Privé-water
	Privé-steiger
	Water
	Buurthaven
	Buurtsteiger
	Vissteiger
	Bijzondere ontmoetingsplek aan het water
	Brug met speelaanleidingen
	Openbare oever met wandelpad
	Openbaar groen, bermen, plantvakken
	Speelplek
	Bomen
	Haag privé / haag openbaar
	Hoofdonthluiting en woonstraten
	Trottoir
	Vrijliggend voetpad
	Alternatieve (speel)route
	Parkeerplekken
	Parkeren op straat
	Parkeren op eigen terrein
	Boteninlaat
	Vacuümpomp van vacuümriool

2. LEVEN BIJ HET WATER

Het wonen in Eilandenrijk-noord betekent wonen aan of vlak bij het water en de natuur. Eilandenrijk-noord ligt ten noorden van de hoofdvaarroute die de Blauwe Diamant verbindt met Havenkwartier en het Wolderwijd. In het noordelijke deel van de woonbuurt loopt de Kreek en tussen de hoofdvaarroute en de Kreek ligt een verbindende watergang. Deze waterstructuur resulteert in twee eilanden en een deel van de woonbuurt op het vasteland, ten noordoosten van de Kreek. 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 sluizen 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 sluizen geen belemmeringen zoals bruggen. Een wereldreis per boot begint 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, komend vanaf de dijk, bij de eerste brug een grote vrijstaande woning die fungeert als brugwoning. Bij het oprijden van het eerste eiland begeleidt het appartementengebouw van drie lagen de hoofdonthluiting. Bij het oprijden van het tweede eiland opent het blikveld naar links en wordt de open ruimte omsloten door een appartementengebouw op de hoek van de hoofdvaarroute en de Blauwe Diamant.

Ook op het water krijgen de vaarroutes begeleidende bebouwing en maken bebouwingsaccenten duidelijk wat de belangrijkste vaarroute is. Zo komt er, als je vanuit Havenkwartier de sluis uit vaart, aan de rechterzijde een klein appartementengebouw met een privésteiger aan het waterplein. Recht vooruit staan aan het plein en deels langs de hoofdvaarroute vaar-in-woningen. Deze woningen hebben drie bouwlagen die iets verhoogd liggen om onder de woning plek te creëren voor een botenhuis. De woningen vormen een bijzonder accent als je Eilandenrijk invaart, geven duidelijk de hoofdvaarroute aan en leggen een direct contact tussen het water en het wonen. Samen met een toekomstig gebouw aan een openbare steiger in het zuidelijke deel van Eilandenrijk geven ze het waterplein een herkenbare begrenzing.

Op het tweede eiland staat op de hoek van de Blauwe Diamant en de hoofdvaarroute een appartementengebouw van twee en drie lagen. Het hogere deel staat parallel aan de hoofdvaarroute en accentueert de route vanaf de Blauwe Diamant naar het Wolderwijd. Precies op de hoek komt een bijzondere openbare verblijfsplek. Hier kun je kijken naar de varende boten, maar ook gedachteloos uitkijken over de polder of genieten van de ondergaande zon.

Bijna de helft van de oevers in Eilandenrijk-noord is openbaar. Langs of in de taluds liggen wandelpaden die informele looproutes langs het water mogelijk maken. Bij het opgaan van het eerste eiland ligt direct aan de rechterzijde een open groene ruimte. Deze groene plek heeft een sterk ruimtelijk effect en versterkt het eilandgevoel. Deze plek bevat een grote speelplek die een sterke relatie heeft met het water. Een tweede bijzonder plek in de openbare ruimte ligt op het tweede eiland. Aan de zuidwestzijde van de verbindende watergang ligt de buurthaven. Mensen zonder tuin aan het water kunnen hier hun boot aanmeren. De buurthaven leent zicht uitstekend voor een spannende speelroute over het water naar de gemeenschappelijke aanlegsteiger op het eerste eiland.

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 grote speelplek op het eerste eiland zijn er op diverse plekken in het plan kleine speelplekken opgenomen voor de jongste kinderen. Ook worden bij de bruggen en de buurthaven aanleidingen gecreëerd om er spannende speelelementen van te maken als onderdeel van loop- en speelroutes.

Ook de woonstraten en parkeerplekken 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.

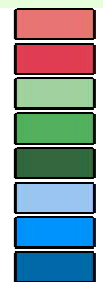
Naast speeltoestellen biedt de openbare ruimte volop ruimte voor speelaanleidingen. Een belangrijk aspect bij het spelen en recreëren is het gebruik van duurzame materialen.



Legenda

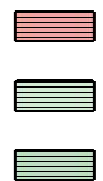
Grondgebonden

- Rijwoningen 5,1 GK (a) c
- Rijwoningen 5,4 GK(a) c
- Rijwoningen 5,7 MD a
- Rijwoningen 6,0 MD a
- 2 Onder 1 kap/ Gesch. vs MD c
- Rijwoningen 6,0 boothuis D
- 2 Onder 1 kap D
- Vrijstaand D b



Gestapeld

- Appartementen GK b
- Appartementen 2 laags MD b
- Appartementen 3 laags MD b



3. WONINGBOUWPROGRAMMA

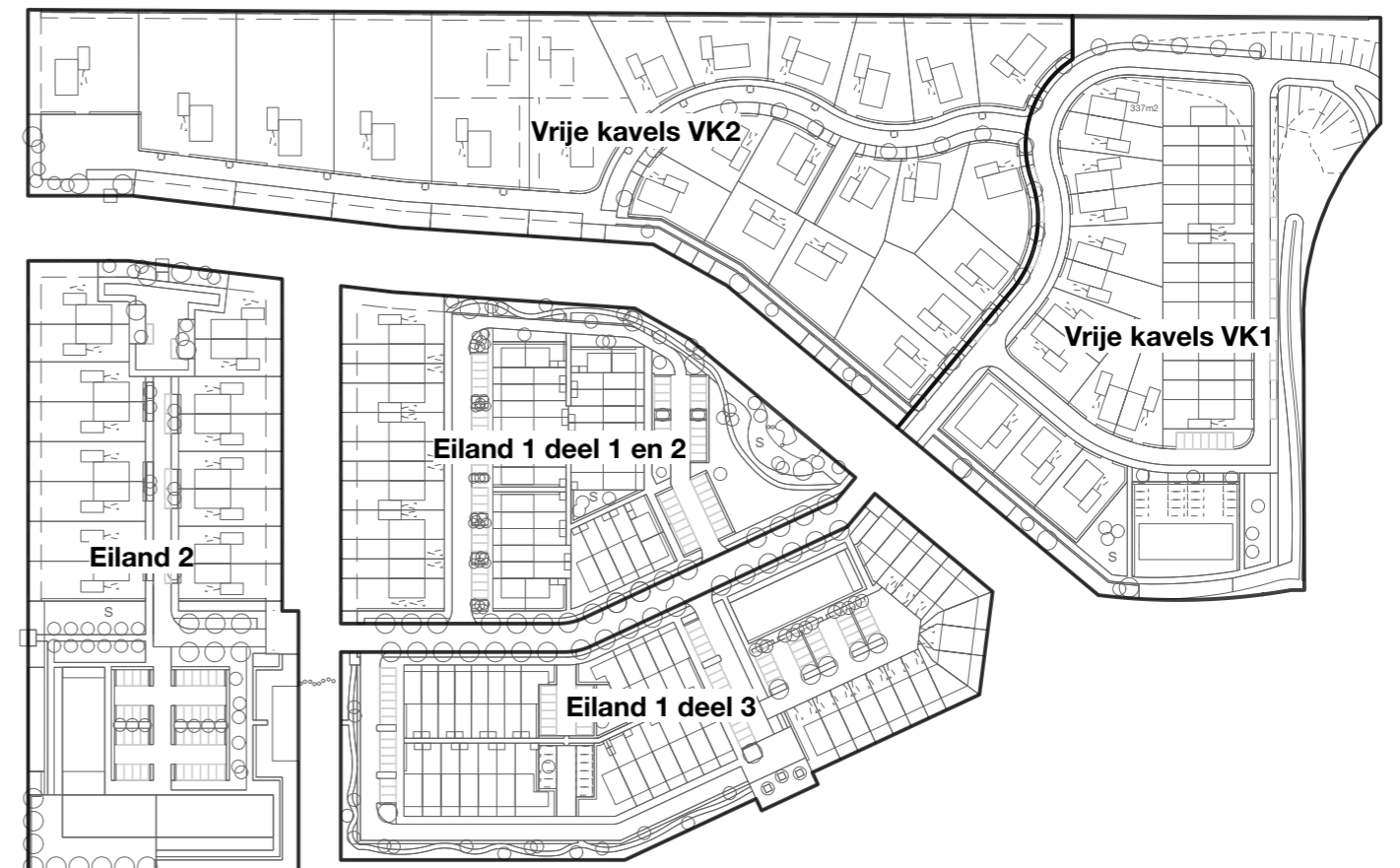
Een van de doelen van het opstellen van dit stedenbouwkundig plan is het optimaliseren van de verkaveling met als aandachtspunten de nagestreefde verdeling in woningcategorieën, de verdeling tussen gestapeld en grondgebonden woningen, de duurzaamheid en de ruimtelijke kwaliteit. De doelstelling voor de verdeling tussen de woningcategorieën goedkoop, middenduur en duur is respectievelijk 30, 35 en 35 procent. In het stedenbouwkundig plan is de verdeling respectievelijk 31, 36 en 33 procent. Deze verdeling sluit goed aan op het uitgangspunt.

Voor de verdeling tussen gestapelde en grondgebonden woningen zijn geen harde uitgangspunten benoemd. In het stedenbouwkundig plan is 23 procent van de woningen gestapeld en 77 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. Zo zijn op de koppen van goedkope rijwoningen bijzondere kopwoningen ingetekend. Deze kunnen stedenbouwkundig een grote meerwaarde geven aan de opzet van de buurt. Binnen de middendure categorie zijn ook vele woonvormen denkbaar. In het plan zijn kortere en wat langere rijen woningen opgenomen, maar ook drielaagse waterwoningen met een privésteiger. De twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen vallen in de dure categorie. De vaar-in-woningen met een botenhuis onder de woning horen ook bij de dure categorie.














Principe van de vaar-in-woningen



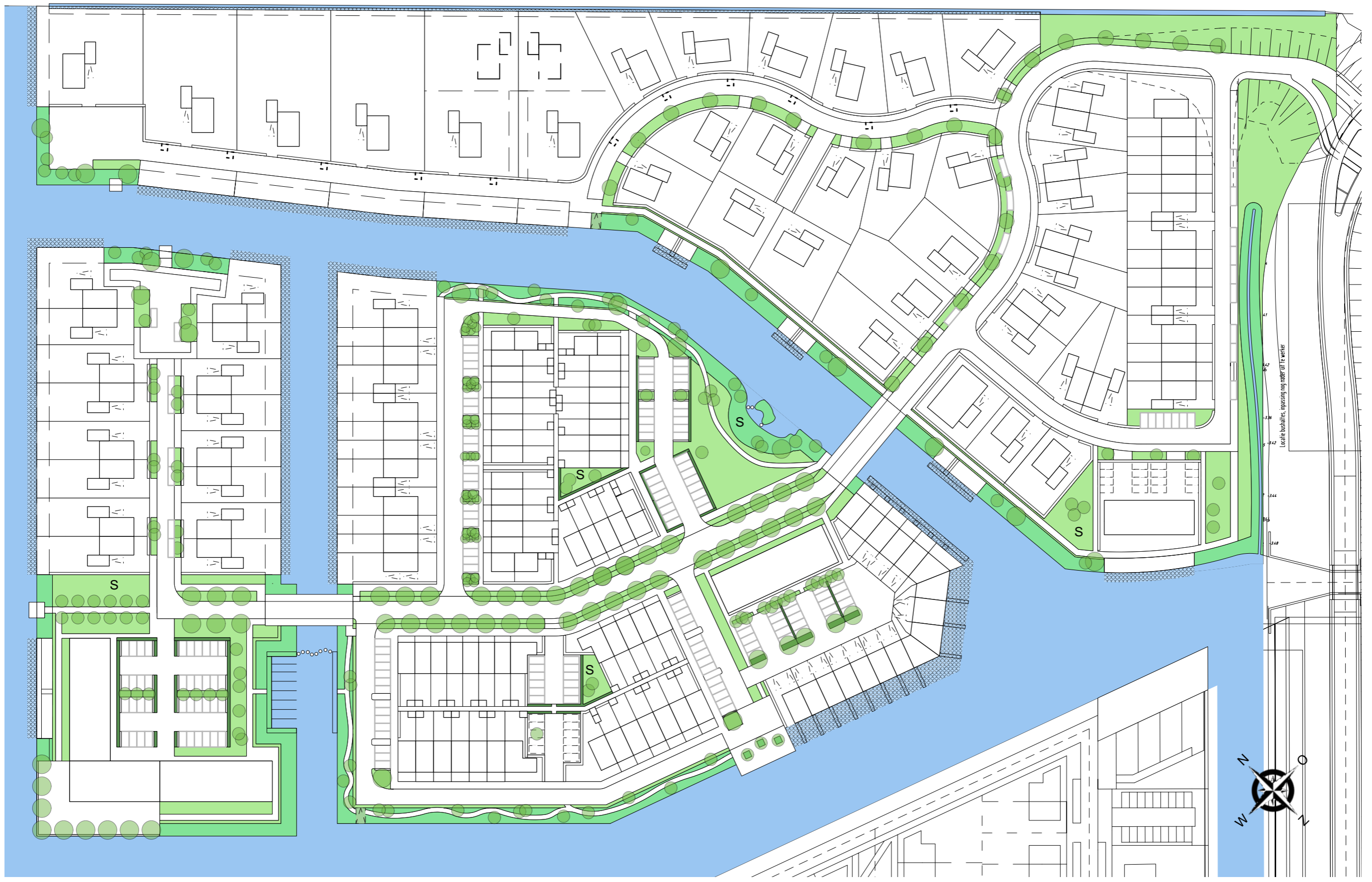
Deelgebieden in Eilandennorth



Eilandenrijk noord

Programma	Eiland 1 nrs 1-2		Eiland 1 nr 3		Eiland 2		Vrije kavels 1		Vrije kavels 2		Totaal	%
	E1-NR1-2 model 5 act		E1-NR3 model 7 act		E2 model 7 act		VK1- model 3 act		VK2- model 2 act			
Grondgebonden	Aantal		Aantal		Aantal		Aantal		Aantal		Aantal	
Rijwoningen 5,1 GK (a/ c)		19		9		0		0		0	28	14,1
Rijwoningen 5,4 GK(a) c		12		4		0		0		0	16	8,1
Rijwoningen 5,7 MD a		0		14		0		0		0	14	7,1
Rijwoningen 6,0 MD a		6		6		0		8		0	20	10,1
Rijwoningen 6,0 boothuis D		0		11		0		0		0	11	5,6
2 Onder 1 kap/ Gesch. vs MD c		5		0		0		5		0	10	5,1
2 Onder 1 kap D/hoekwoning D		1		0		16		11		0	28	14,1
Vrijstaand D b		0		0		0		3		23	26	13,1
Aantal grondgebonden		43		44		16		27		23	153	77,3
Gestapeld	Aantal		Aantal		Aantal		Aantal		Aantal			
Appartementen GK b		0		15		5		0		0	17	8,6
Appartementen 2 laags MD b		0		0		13		8		0	18	9,1
Appartementen 3 laags MD b		0		0		12		0		0	10	5,1
Aantal gestapeld		0		13		25		7		0	45	22,7
Totaal aantal woningen		43		57		41		34		23	198	100,0
Totaal cat	Aantal		%									
Goedkoop		61		30,8								
Middenduur		72		36,4								
Duur		65		32,8								

Woningbouwprogramma per deelgebied



4. WATER, NATUUR EN GROEN

De beleving van het wonen in Eilandenrijk-noord wordt bepaald door het water, de natuur en het groen. Naast de groene oevers en groenplekken spelen de voortuinen, achtertuinen en oevertuinen daarin een grote rol. 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 de keerplekken bij doodlopende straten zodanig gepositioneerd dat er een openbare oever ontstaat met zicht op en over het water. Ook bij de bruggen naar de eilanden zijn de grootste delen van 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.

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.

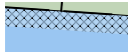


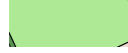



Langs de ontsluitingswegen voor de auto's en fietsers zijn er drie typen groene inrichting te onderscheiden. Op het vasteland krijgen de wegen aan één zijde een brede grasstrook met bomen die de weg begeleiden. Op het eerste eiland krijgt de hoofdontsluiting aan weerszijden een bomenrij. Deze bomen staan in plantvakken met lage en bloemrijke stuiken en planten. Deze laanstructuur loopt voor een klein deel door op het tweede eiland. De overige woonstraten krijgen elk een eigen informeel karakter met plantvakken en bomen.

Op bijzondere plekken zoals bij keerplekken en speelplekken is ruimte voor beeldbepalende bomen van de eerste orde.

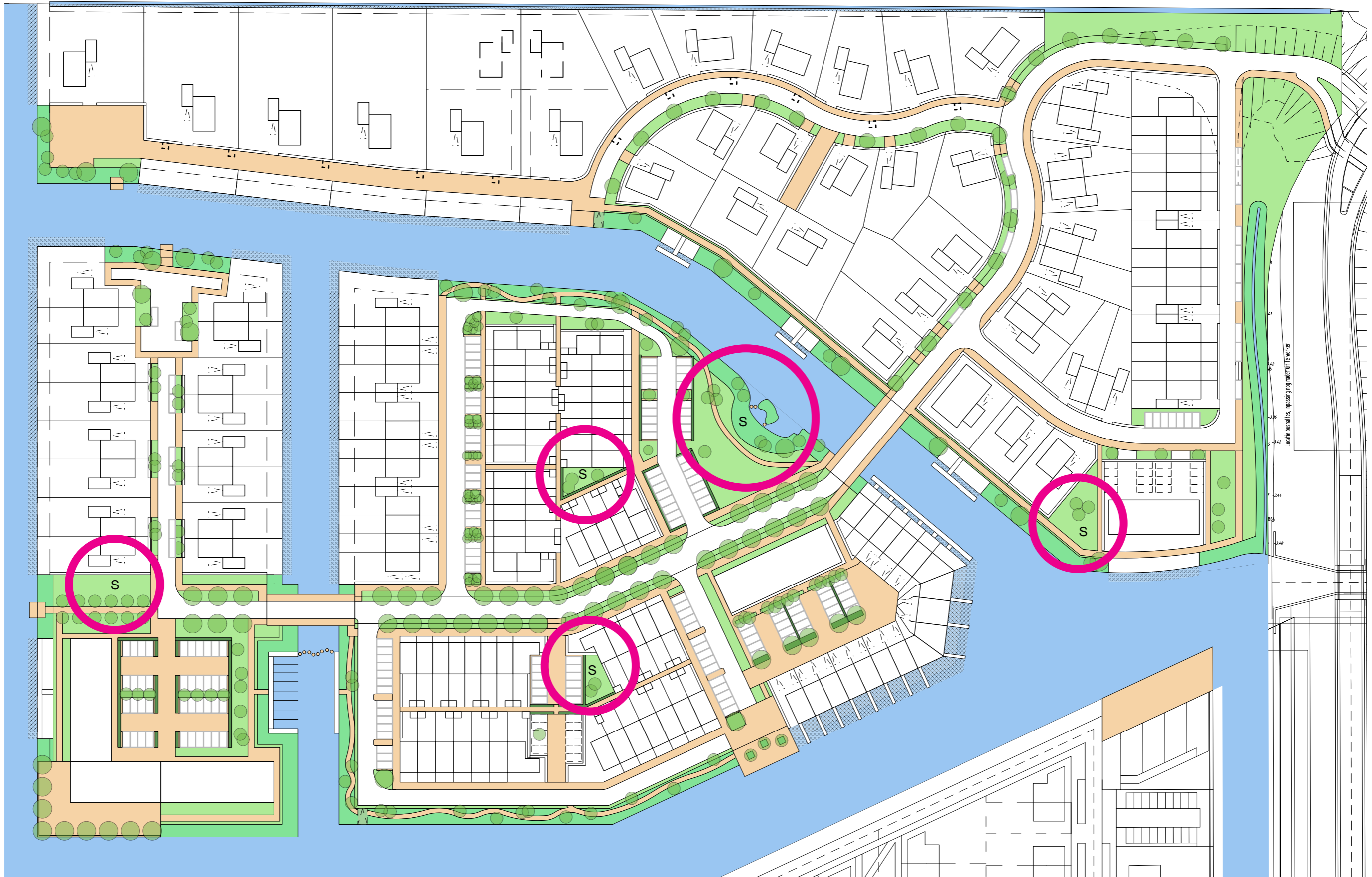
De beleving vanaf het water is bijna net zo divers als die vanaf het land. Het beeld wordt bepaald door groene, natuurlijke oevers, privétuinen, gemeenschappelijke en privésteigers en bebouwingsaccenten. Voor meer samenhang in de beleving worden de openbare oevers zodanig natuurlijk ingericht dat ze de waterstructuur versterken. Rietkragen kunnen hier een grote bijdrage aan leveren.

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

	Privé-water
	Water
	Openbare oever met wandelpad
	Openbaar groen, bermen, plantvakken
	Speelplek
	Bomen
	Haag openbaar

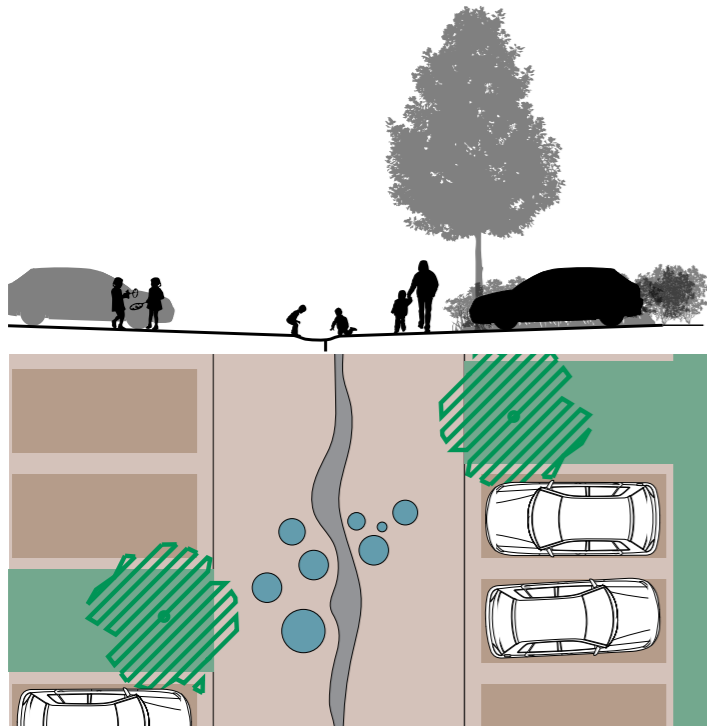




Speelplekken (omcirkeld), speelhofjes, speelstraten en verbindende looproutes

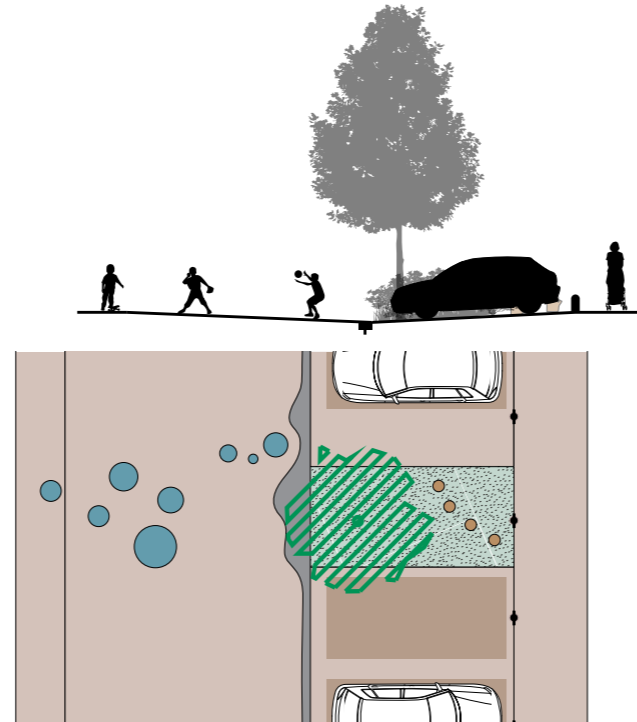
Leefhofjes

- > 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



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



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



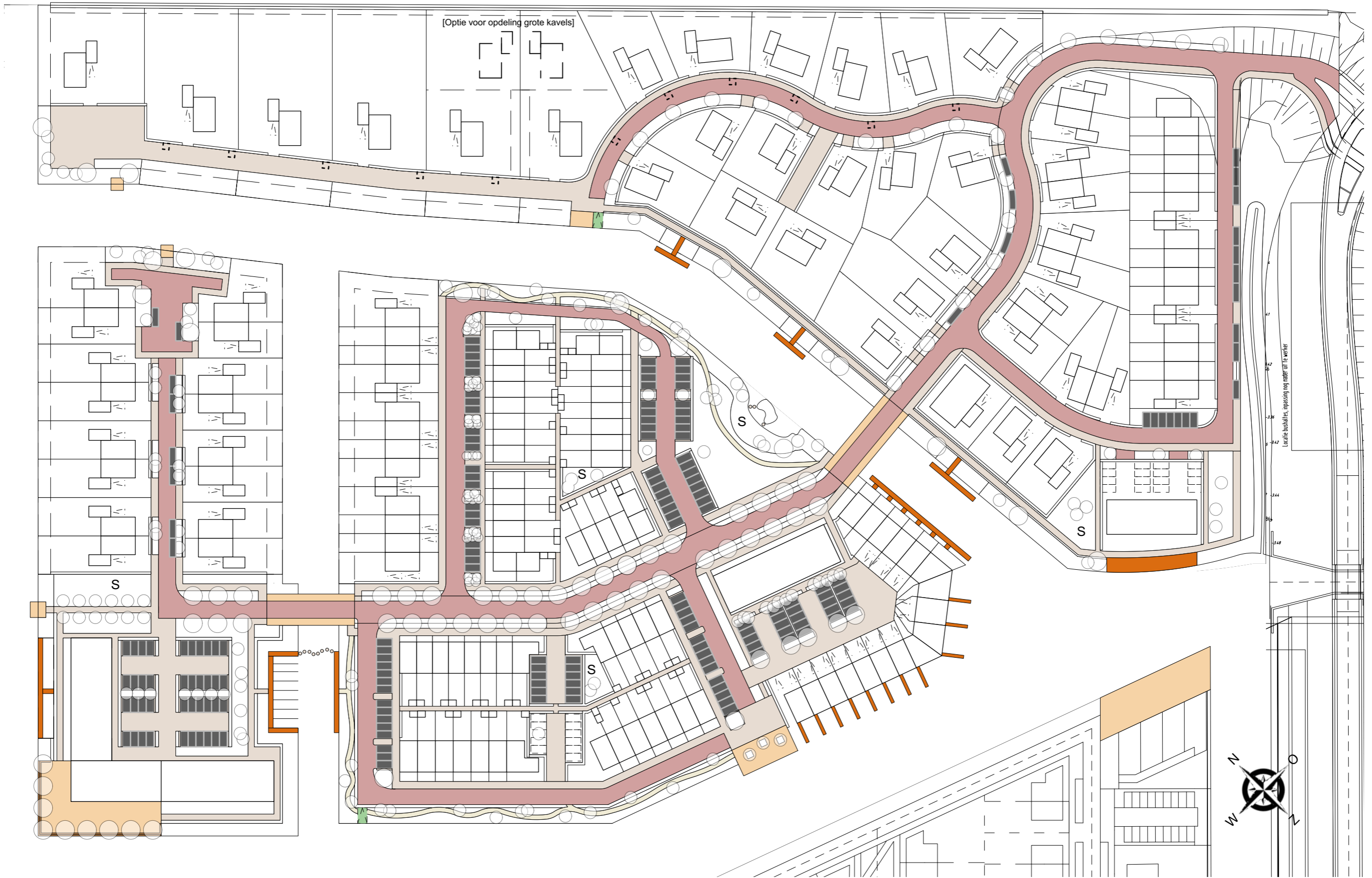
Informele veilige speelplek voor kinderen van 0-5 jaar



Spelen met water



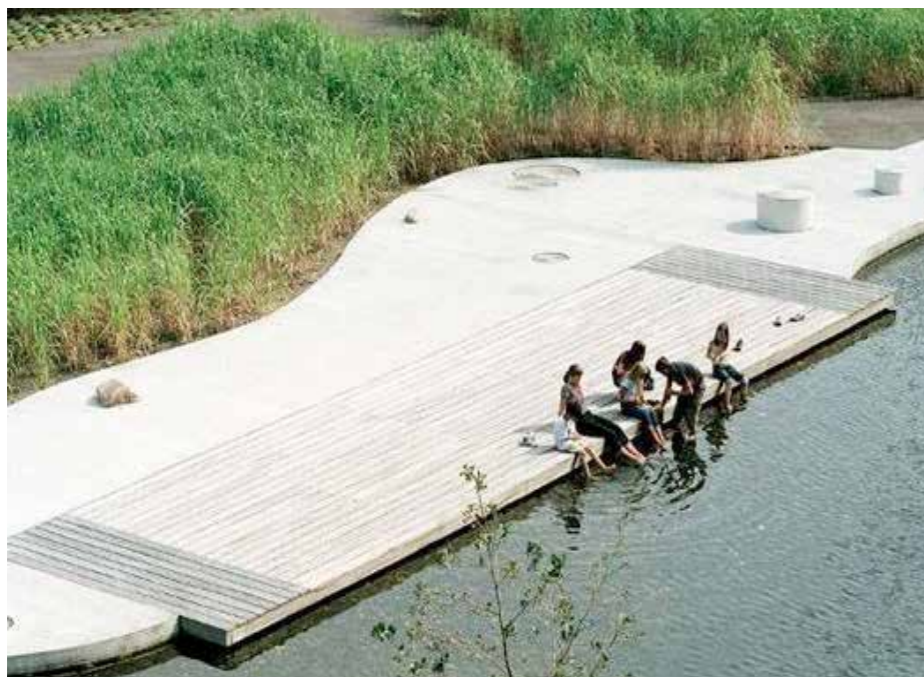
Alternatieve route door het water



5. ONTSLUITING, ROUTES, BRUGGEN EN PARKEREN

Legenda

-  Privé-steiger
-  Buurthaven
-  Buurtsteiger
-  Vissteiger
-  Bijzondere ontmoetingsplek aan het water
-  Brug met speelaanleidingen
-  Openbare oever met wandelpad
-  Hoofdontsluiting en woonstraten
-  Trottoir
-  Vrijliggend voetpad
-  Alternatieve (speel)route
-  Parkeerplekken
-  Parkeren op straat
-  Boteninlaat



Referentiebeeld van bijzondere ontmoetingsplek aan het water

De ontsluitingsstructuur in Eilandenrijk-noord is eenvoudig en informeel. Dit maakt de hiërarchie en daarmee de structuur van de wegen goed afleesbaar. De meest structurerende route loopt vanaf de dijk via twee bochten naar het eerste eiland en na twee lichte knikken door naar het tweede eiland.

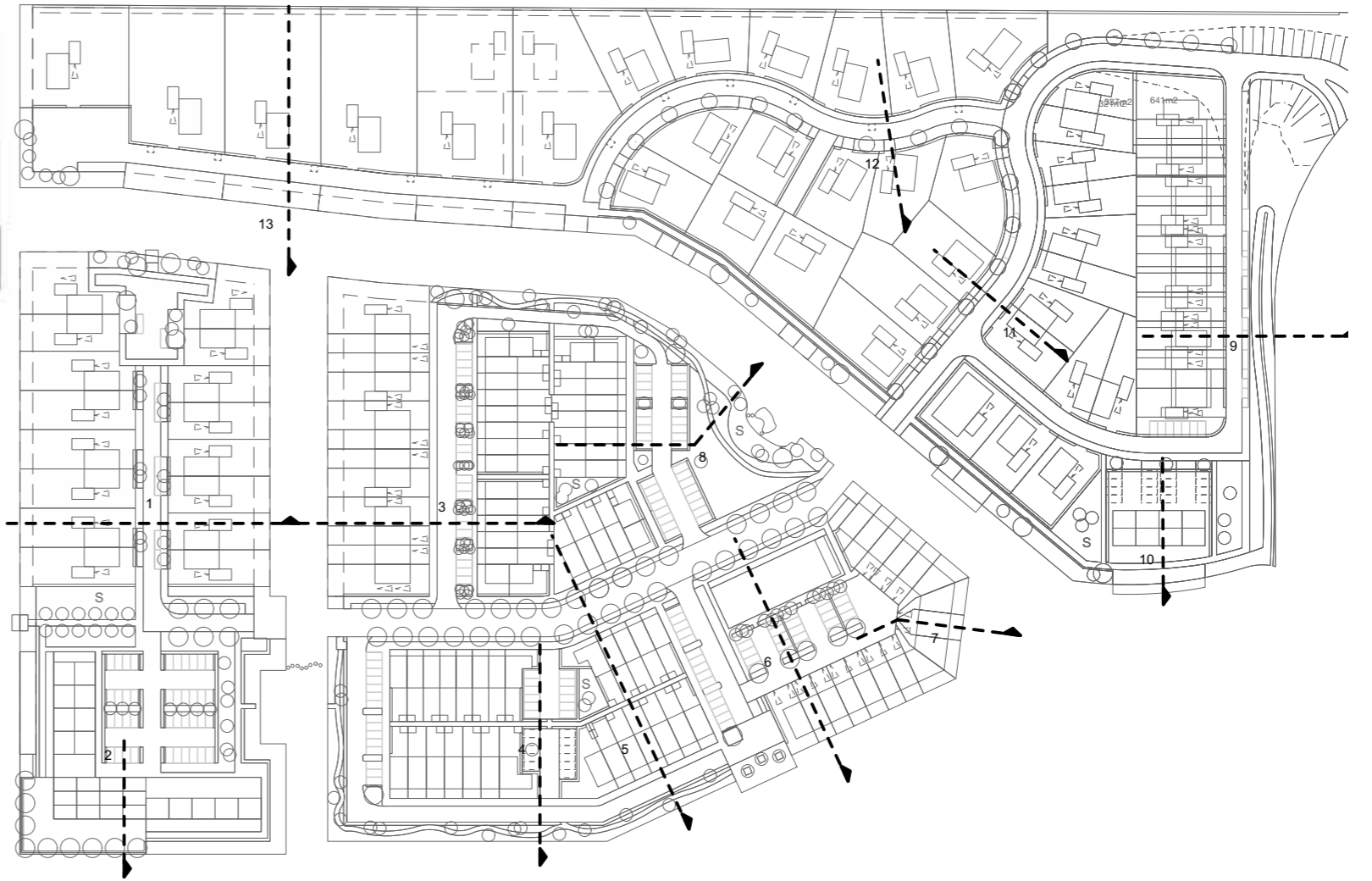
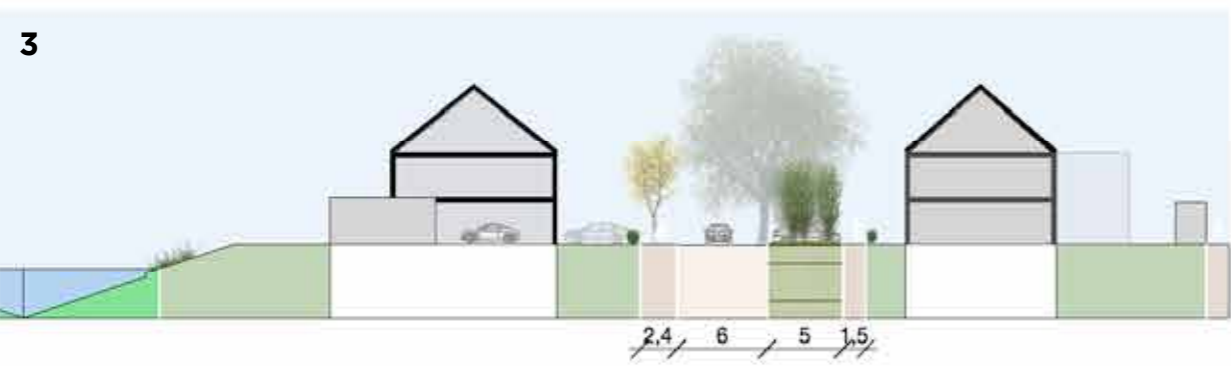
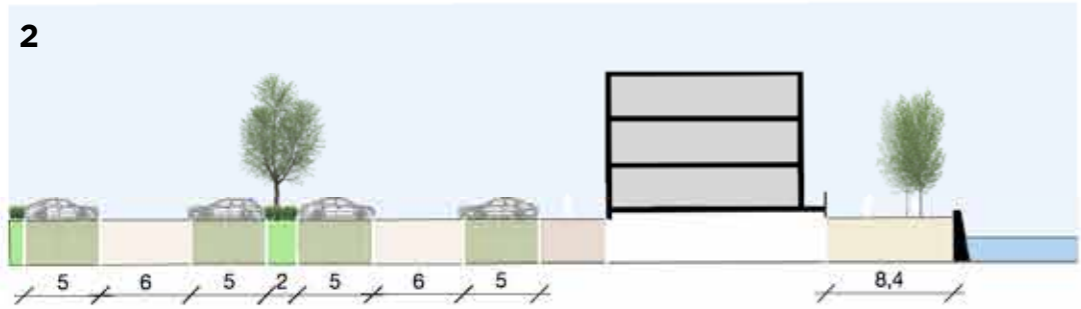
Op het vasteland sluiten twee woonstraten aan op de hoofdontsluiting. Eén straat ligt aan de voet van de dijk en sluit met een scherpe bocht aan op de hoofdontsluiting. Langs deze straat liggen langsparkerplekken voor bezoekers. Een tweede woonstraat kronkelt tussen vrijstaande woningen door en maakt bij de Kreek een haakse bocht naar rechts. Deze weg loopt dood op een keerplek. Deze keerplek is zodanig vormgegeven dat er ook ruimte is voor een vacuümpomp voor het vacuümriool. Bij de knik in de woonstraat bij de Kreek ligt een kleine keerplek. Deze keerplek wordt gecombineerd met een boteninlaat en een verblijfsplek aan het water. Het parkeren voor bezoekers vindt plaats door langsparkeren op straat.

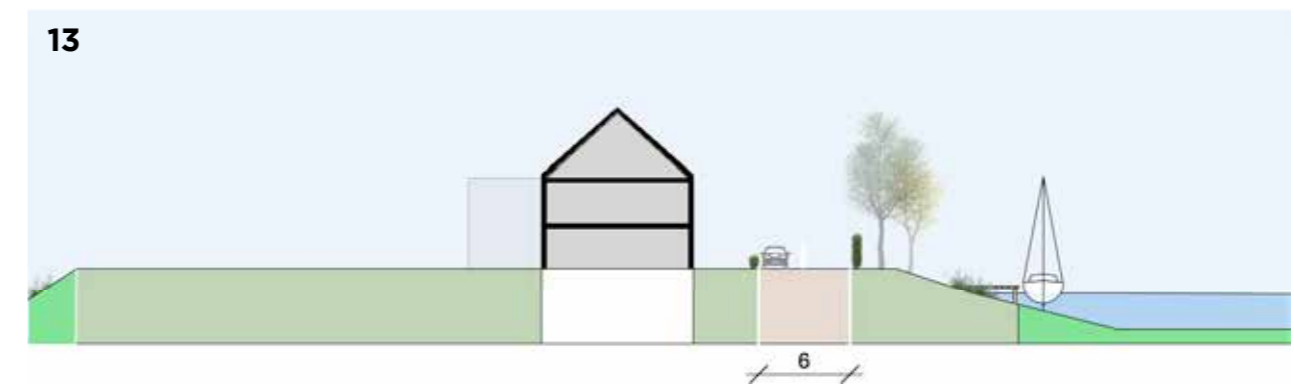
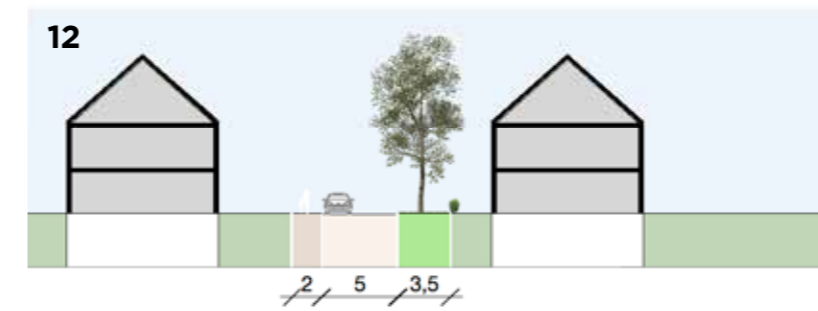
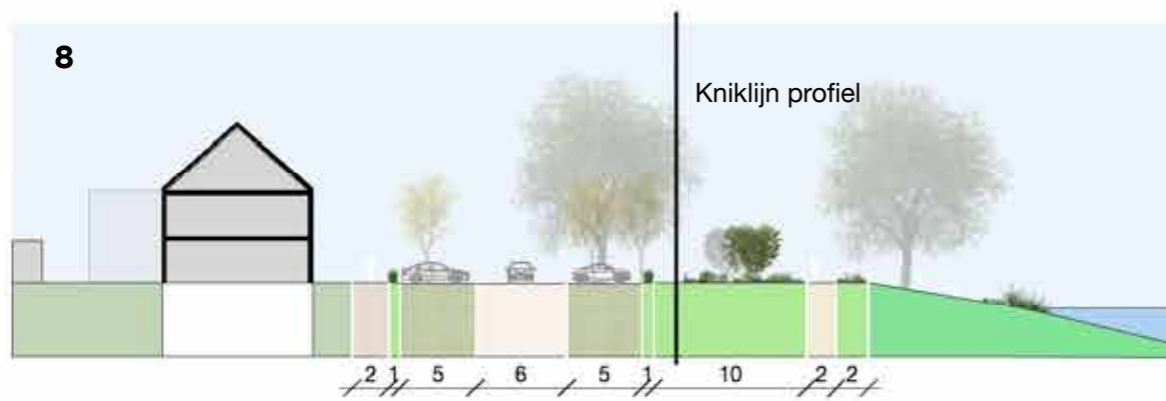
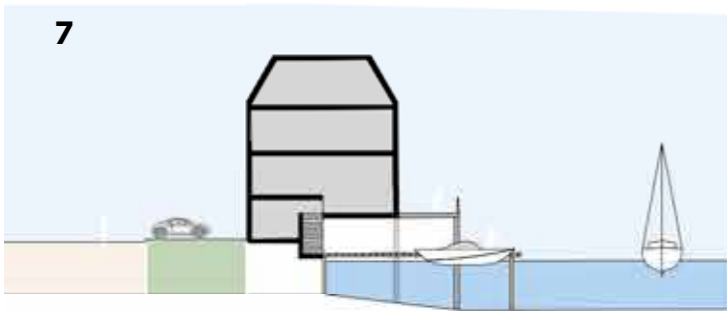
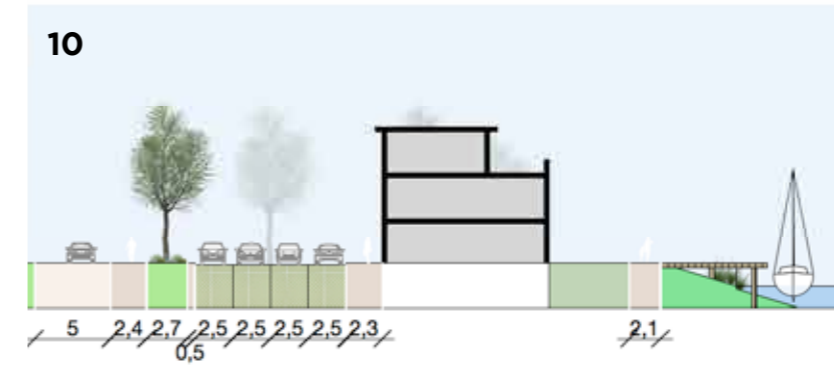
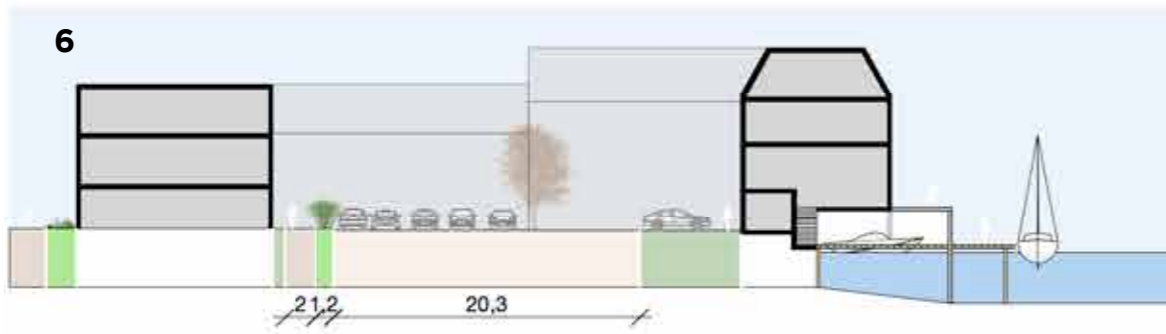
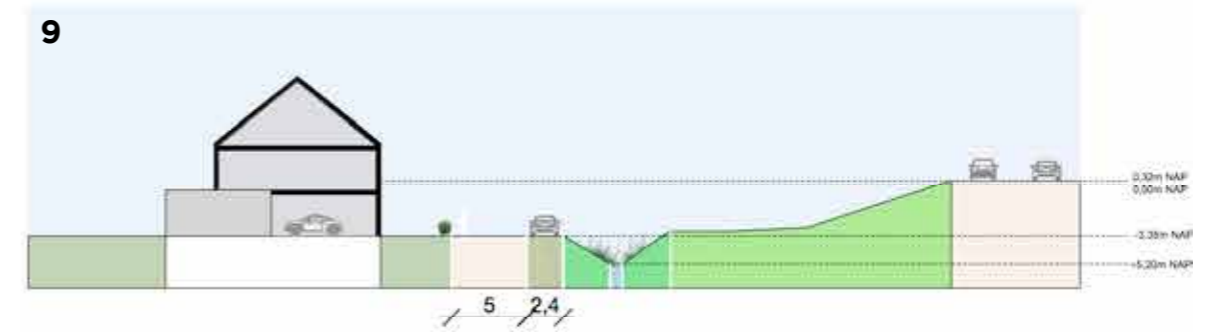
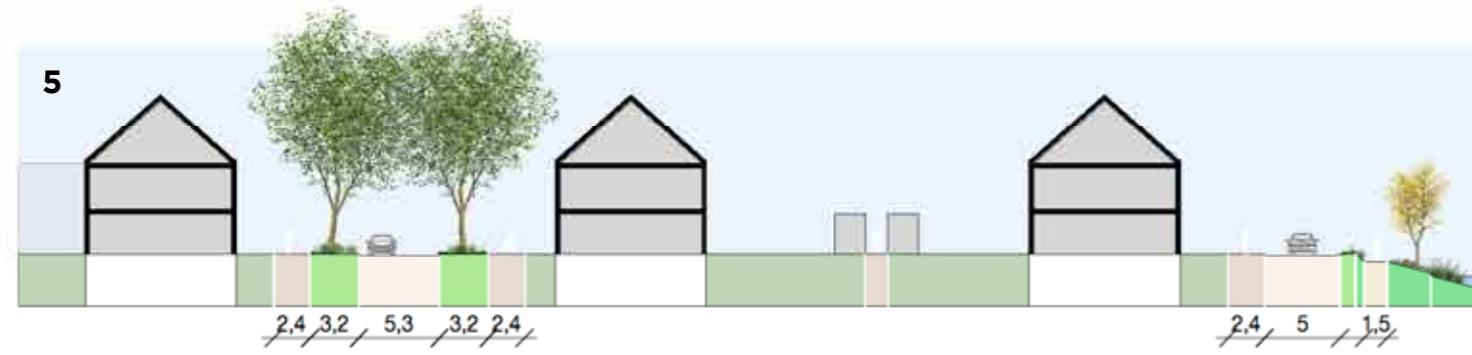
Door de grootte van het eerste eiland zijn hier geen doodlopende woonstraten. Mede hierdoor zijn er relatief veel openbare oevers. Het parkeren vindt voornamelijk plaats in parkeercoffers. Op de westelijke punt van het eiland ligt een boteninlaat.

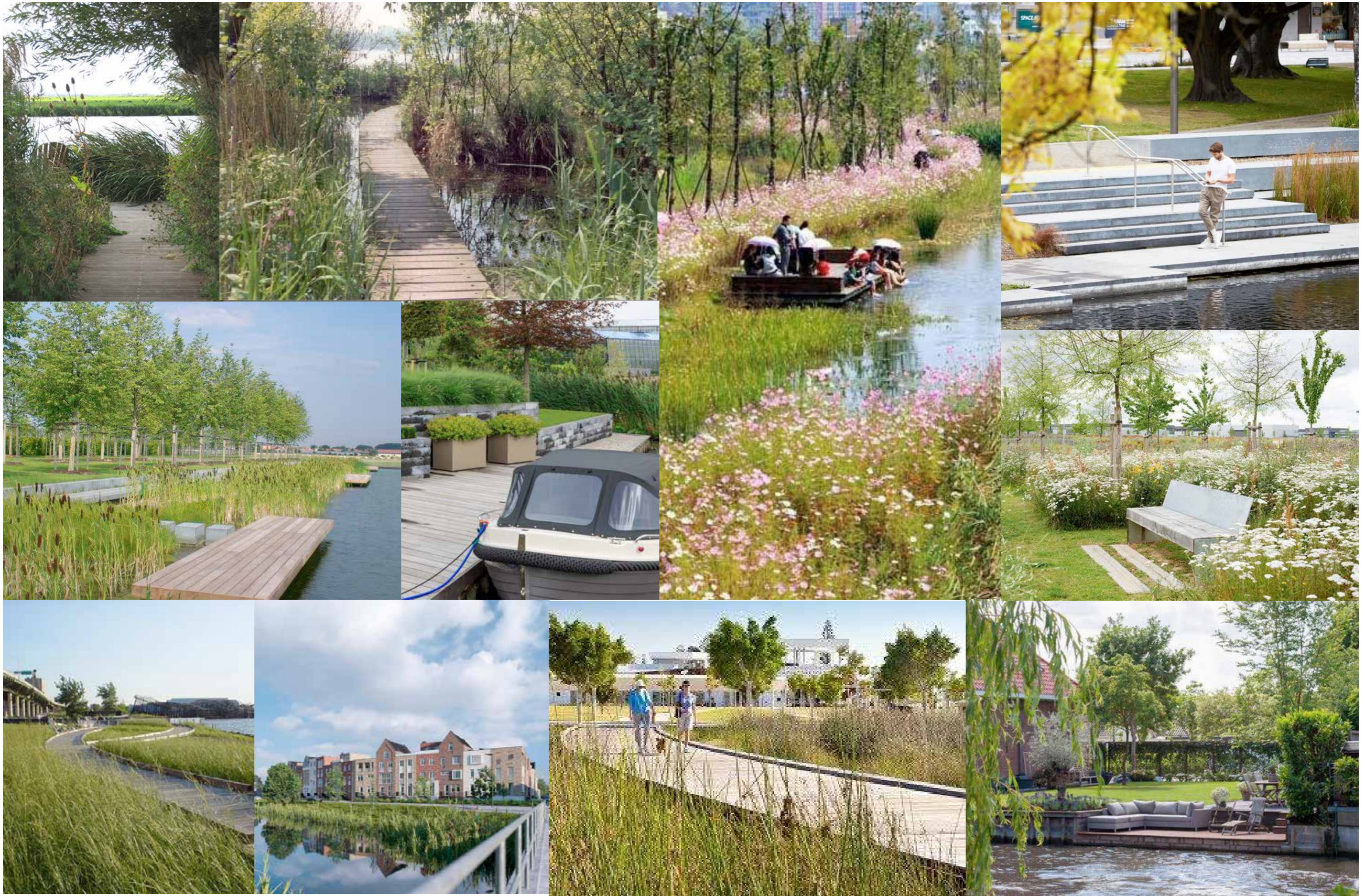
Op het tweede eiland ligt een doodlopende woonstraat met aan het einde een keerplek aan het water. Het parkeren vindt plaats in langsparkerplekken. Bij de appartementen op het tweede eiland ligt een gemeenschappelijk parkeerterrein.

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 duikerbruggen. Hier kan doorgaans niet onderdoor worden gevaren. Wel is er de mogelijkheid om op deze plekken alternatieve speelroutes over het water te maken met bijvoorbeeld stapstenen en steigers.

De wegen in Eilandenrijk-noord hebben korte rechtstanden of kronkelen. 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. Het zicht op het water als verrassing.







Sfeerimpressie openbare ruimte en 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 worden alle platte daken in de woonbuurt vormgegeven 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.

Op zowel het eerste als het tweede eiland wordt naast de steigers en speelplekken een bijzondere plek aan het water gecreëerd. Op het eerste eiland ligt in het verlengde van de vaar-in-woningen aan de hoofdvaart een bijzondere openbare plek aan het water. Op deze plek kun je dicht bij het water komen en vormt de inrichting van de plek aanleiding voor spelen en ontspannen.

Op het tweede eiland ligt op het meest westelijke puntje, op de hoek van de Blauwe Diamant en de hoofdvaarroute, een bijzondere verblijfsplek. Deze plek is vormgegeven als een bastion in het water. Van deze plek kun je het vaarverkeer bekijken, uitkijken over de polder of genieten van de zonsondergang. De inrichting is sober met halfverharding en bomen met een half transparante kroon en licht gekleurd blad.

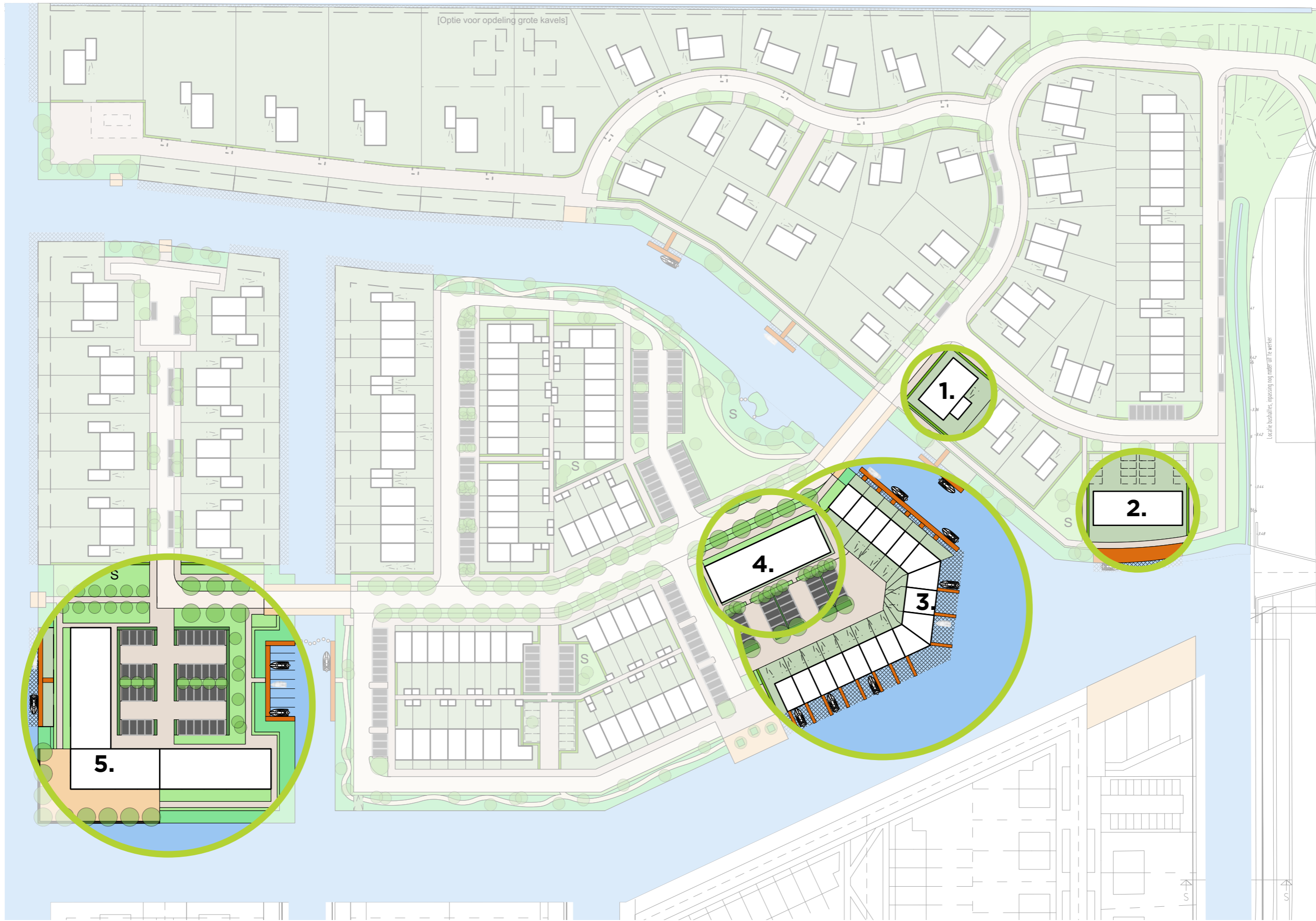
De speeltoestellen op de speelplekken worden uitgevoerd in natuurlijke en duurzame materialen zoals roestvrij staal. Hiermee wordt aangesloten op de natuurlijke uitstraling van de openbare ruimte. Fel kleurgebruik en kunststof moeten zo min mogelijk worden toegepast.

In Eilandenrijk-noord zijn twee 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 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 Eilanderijk als één opgave worden benoemd. Hierdoor ontstaat er een herkenbaar beeld van de bruggen.

In het plan zijn verschillende openbare steigers opgenomen. Deze kunnen worden gebruikt om te vissen of om je boot aan te meren zoals in de buurthaven. Deze steigers moeten worden uitgevoerd in duurzame, onderhoudsvriendelijke materialen.



Sfeerimpressie openbare ruimte en leven bij het water



Woningen

Voor de woningen in Eilandenrijk-noord wordt gestreefd naar een eigentijds architectuurbeeld. Kenmerkend voor de architectuur is een traditionele basis van een of twee bouwlagen met een kap, maar met een hedendaagse uitstraling, het gebruik van aardse tinten met witte accenten en het gebruik van natuurlijke materialen zoals baksteen, hout, glas, staal en beton.

Bij de architectuur is er vooral aandacht voor de individuele expressie van de woningen zonder daarbij de samenhang in de rij of de buurt uit het oog te verliezen. Dit kan vorm krijgen in doorlopende lijnen, een samenhangende vlakverdeling of een sterke ritmiek. Zo krijgen de woningen 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.

In Eilandenrijk-noord vormen vijf 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. Brugwachterswoning

De brugwachterswoning is aan drie zijden georiënteerd op de openbare ruimte. De woning mag binnen de ruimtelijke context opvallen door haar grote grondvlak en volume van minimaal twee bouwlagen. De architectuur moet nadrukkelijk inspelen op de positie bij de brug naar het eerste eiland en heeft daarmee overwegend een horizontale ordening die versterkt wordt met architectonische accenten als een erker of balkon.

2. Sluisappartementen

De sluisappartementen bestaan uit drie bouwlagen. De uitstraling van het gebouw wordt volledig bepaald door de oriëntatie op het waterplein. De inrichting van de tuin en het parkeerterrein en de vormgeving van de privésteiger maken onlosmakelijk deel uit van de ontwerpogave voor de woningen.

3. Vaar-in-woningen

De kop van het eerste eiland aan het waterplein krijgt een zeer markante invulling met rijwoningen met daaronder botenhuizen en rijwoningen met een privésteiger.

Het complex wordt als een architectonische opgave gezien met een eenduidig architectuurbeeld. Het verschil in hoogte van de woningen en/of in de positionering van dakterrassen geeft invulling aan de functie van het gebouw als begeleider van de hoofdvaarroute. Komend vanuit de sluis 'stuurt' het gebouw de boten naar links, richting de hoofdvaarroute. Het vormgeven van de privéruimte aan het water, van de steigers en van de afsluiting van de botenhuizen maakt wezenlijk deel uit van de ontwerpogave. De in dit rapport opgenomen referentiebeelden maken de urgentie van deze koppeling direct zichtbaar.

4. Appartementen eerste eiland

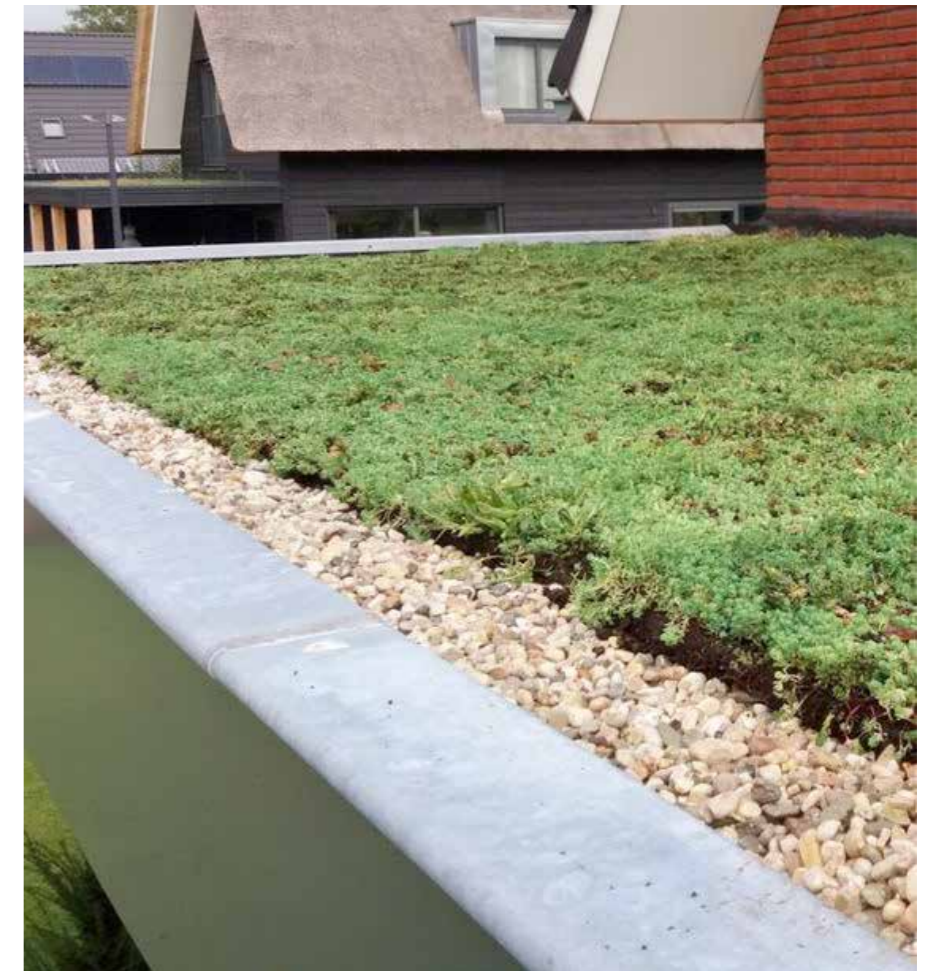
De appartementen op het eerste eiland hebben ten opzichte van de andere stedenbouwkundige accenten een ondergeschikte functie. Als je het eerste eiland opgaat, begeleidt het gebouw het verkeer richting het tweede eiland. De prominente ligging bij de entree van het eiland, tegenover de grote speelplek, vraagt om een zorgvuldige en aansprekende architectuur. Voor het versterken van de begeleidende functie van het gebouw ligt bij de architectonische uitwerking de nadruk op de horizontaliteit van het gebouw.

5. Appartementen Blauwe Diamant

Het appartementengebouw op het tweede eiland heeft vooral een belangrijke stedenbouwkundige functie als aankondiging van de afslag van de Blauwe Diamant naar het Wolderwijd. Op de hoek van het gebouw staat een opgetild drielaags volume dat in de lengterichting langs de hoofdvaarroute staat. In het verlengde staat een tweelaags volume. Het deel langs de Blauwe Diamant bestaat ook uit twee bouwlagen.

Het optillen van het drielaagse volume heeft te maken met de privacy van de balkons aan de bijzondere verblijfsplek aan het water.

Het drielaagse volume is als zelfstandig opgetild volume herkenbaar, waarbij de plint doorloopt. Alles in de architectonische expressie van het drielaagse volume is dienstbaar aan de signaalfunctie van de verbinding naar het Wolderwijd. Dit mag niet worden ingevuld met grafische of typografische elementen.



Om het regenwater langer vast te houden worden alle platte daken groen



Sfeerimpressie architectuur



