

BEBOUWING ZANSE EILANDEN

De woningen zijn grondgebonden met tuin en voorzien van een kap. De middenpaden op de eilanden krijgen een informele sfeer, geïnspireerd op de Zaanse stijl. Zaanse huizen maken een levend onderdeel uit van de streekcultuur. Het is daarom een uitdaging om hier 'hedendaagse versie(s)' in te maken. De bebouwing bestaat uit huizen van twee tot drie lagen met een kap dwars of langs op het pad. De voor deze huizen zo kenmerkende logica komt terug in het ontwerp, in de door constructie en bouwkundige aansluitingen bepaalde vormgeving en de hoofdvorm van het huis als rechthoekige onderbouw met hellend dak. Op het dak worden gebakken pannen toegepast, zonnepanelen zijn ook mogelijk. Elk hoekhuis op de eilanden heeft minimaal één typisch Zaanse hoekraam, het zogenoemde Schippersraam. De gebruikelijke materialen zoals baksteen en houten beschot worden gekenmerkt door textuur, een thema dat in het hedendaagse huis vertaald kan worden in eigentijdse materialen. Voor de kleuren kan worden gekozen uit de Zaanse kleurenwaaier. De voorgevels zijn gericht op de woonstraat.

De maat van het individuele Zaanse huis bepaalt het ritme van de straatgevel. De huizen kunnen tegen elkaar aan of vrijstaand gebouwd worden. Het gedifferentieerde straatbeeld wordt gerealiseerd door particulier opdrachtgeverschap. Op elk middenpad is een aantal verspringingen aangegeven. Op de koppen van de eilanden zijn een aantal speciale kavels gesitueerd. Op de zuidkop van elk eiland staat een huis waarvan de voorgevel is gericht op het zuidelijke pad en de groenstrook. Op de noordkop van elk eiland zijn tapsvormige kavels.

Kavelpaspoort voor een kavel op de Eilanden, regels voor het bouwen

Het ontwerp van het huis wordt beoordeeld door het supervisieteam met als supervisor Sjoerd Soeters. Afwijkingen van het kavelpaspoort zijn enkel mogelijk na accordering door het supervisieteam. De regels uit het kavelpaspoort en bestemmingsplan Eilanden komen overeen. Als er strijdigheid is gaat het bestemmingsplan voor.

- De minimaal te kiezen kavelbreedte is 5,4 meter. Er kan gekozen worden voor een bredere kavel waarbij de breedte iedere keer met 0,6 meter toeneemt (6/ 6,6/ 7,2/ 7,8m. etc.)
- Bebouwing is enkel mogelijk binnen het bouwvlak. In de bebouwingsstrook tussen de 2 koppen zijn drie soorten huizen mogelijk, losse huizen, aan één kant los of aan twee kanten vast aan de burens. Door de tussenbouwmuur met de burens te delen is verlaging van de bouwkosten mogelijk.
- Een voorgevellijn is aangegeven. Er kan worden teruggesprongen, maar niet vooruit. Waar gebouwd wordt op de voorgevellijn is de hoogte minimaal 4 meter en de maximale nokhoogte is 13 meter. De hoofdnokrichting is dwars op het pad. Uitzonderingen van huizen met de nokrichting parallel aan het pad zijn toegestaan. De kap heeft over het grootste deel, minimaal 70 %, een hellingshoek van minimaal 40 graden. Een deel van de kap kan als dakterras uitgevoerd worden.
- De top van de 'Zaanse' voorzetgevel (maximaal 0,5 m. dik) mag maximaal 2 meter boven de nok uitsteken
- Alle bebouwing vindt plaats binnen het aangegeven bouwvlak. De bebouwingsdiepte is maximaal 13 meter achter de voorgevellijn..

- Aan de voorgevel van de huizen mogen uitbouwen worden gerealiseerd tussen de erfgrans en de gevellijn in de vorm van erkers of balkons. Deze mogen maximaal 40 % van de gevelbreedte bedragen, liggen minimaal 2m. van de zij-erfgrans en zijn maximaal 1,2 m. diep, in het geval van erkers maximaal 3,5 m. hoog.

- Voor de tussenkavels is afhankelijk van de kavelgrootte een maximaal bruto vloeroppervlak (bvo) toegestaan (a)

kavelbreedte	kavelgrootte in m2	maximaal b.v.o. in m2
5,4 m.	130	186
6,0 m.	144	207
6,6 m.	159	228
7,2 m.	173	248
7,8 m.	188	269
8,4 m.	202	290
9,0 m.	217	311
9,6 m.	231	331
10,2 m.	246	352
10,8 m.	260	373

- Aan de waterzijde ligt de aansluiting van de tuin op het bouwvlak op -0,44 NAP. Dit is ca. 40 cm. lager dan het te realiseren straat peil van -0,04 NAP.
- In het waterdeel achter de tuin is een steiger in het water mogelijk. Deze is maximaal 1 meter diep (vanaf de beschoeiing) en maximaal 5 meter lang.
- Het parkeren vindt plaats achter de voorgevellijn. Er bestaan hiervoor 2 opties, op de eigen kavel of door het kopen van een parkeerplaats op een parkeerterreintje dwars op het pad. Bij de kavel van 5,4 m. breed is het kopen van een parkeerplaats op een parkeerterreintje verplicht. Op de kavel zelf kan vanaf 6 m. breedte de auto zowel in het bouwvolume staan als ernaast. De minimale afmetingen voor de parkeerplaats zijn 3 x 6 meter. De aanvraag moet zonder de garage aan de bergingsnorm uit het bouwbesluit voldoen. Eigenaren die hun garage ombouwen tot woonruimte of geen garage bouwen, krijgen niet meer rechten op een vergunning voor op straat parkeren dan wanneer er niet verbouwd wordt. Daarnaast wordt per woning 0,4 parkeerplaats aangelegd op de Aubade, hierbij wordt rekening gehouden met het maximaal aantal woningen dat gerealiseerd kan worden op de Eilanden. De Eilanden worden vanaf het begin opgenomen in een parkeerregiem (parkeerverbod). Voor de kopers van een woning op deze locatie gaat een regime gelden dat vergelijkbaar is met dat van andere bewoners die gedeeltelijk op eigen terrein kunnen parkeren. Vergunningen worden pas afgegeven op het moment dat ook het aansluitende deel van Westerwatering onder een parkeerregime valt.
- De afscheiding tussen de voortuin en openbaar gebied bestaat uit een haag. Het gat in de haag is maximaal 420 cm. breed.

Hoekkavels

Op de koppen van de eilanden zijn een aantal speciale hoekkavels gesitueerd. Op de zuidkop van elk eiland staat een huis waarvan de voorgevel is gericht op het zuiden en de groenstrook. Op de noordkop van elk eiland zijn tapsvormige kavels. Elk huis op de koppen van de eilanden heeft minimaal één typisch Zaanse hoekraam, het zogenoemde Schippersraam. De bouwregels van de

tussenkavels gelden ook voor de hoekkavels met uitzondering van de regels betreffende gevelbreedte en maximaal.

- Bebouwing is enkel mogelijk binnen het bouwvlak. Bij de bebouwing kan niet de grens van het bouwvlak gevolgd worden. Met haakse sprongen , op z'n Zaans , kan binnen het bouwvlak gebouwd worden.
- De toegang naar de bebouwing op de zuidkoppen ligt aan de zuidkant.
- De nokrichting van de huizen op de zuidkoppen staan dwars op het zuidelijke pad en zijn noord-zuid gericht.