

B i j l a g e 1 :

B e e l d k w a l i t e i t s p l a n



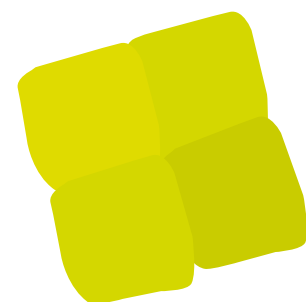
BügelHajema

Plek voor ideeën

BKP project Muntjewerf Anna Paulowna

Molenvaart 377, Molenvaart 543 en Balgweg 27a Breezand





BKP project Muntjewerf Anna Paulowna

Molenvaart 377, Molenvaart 543 en Balgweg 27a Breezand

012.00.02.13.01.02

1 maart 2011



Inhoud

1.0	Inleiding	
	1.1 Algemeen	03
	1.2 De wettelijke status	03
	1.3 De procedure	03
	1.4 Leeswijzer	03
2.0	Beleid	
	2.1 Algemeen	05
	2.2 Rijksbeleid	05
	2.3 Provinciaal beleid	05
	2.4 Gemeentelijk beleid	07
	2.5 Conclusies	07
3.0	Analyse	
	3.1 Algemeen	09
	3.2 Ontstaansgeschiedenis	09
	3.3 Ordeningsprincipes in het landschap	09
	3.4 Bebouwingskarakteristiek	15
	3.5 Inpassing in de ruimere omgeving	15
	3.6 Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten	15
4.0	De plannen	
	4.1 Locatie Molenvaart 377	17
	4.2 Locatie Molenvaart 543	17
5.0	Beeldkwaliteitscriteria	
	5.1 Algemeen	25
	5.2 Gebiedsbeschrijving	25
	5.3 Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling	25
	5.4 Ambitie voor welstand	25
	5.5 Welstandscriteria	25



2

1

3

1.0 Inleiding

1.1 Algemeen

Om bedrijfseconomische en milieutechnische redenen bestaat de behoefte om de bedrijfsvoering van Muntjewerf aan de Molenvaart 377 te Breezand op een locatie verderop onder te brengen. Dit biedt de mogelijkheid voor een nieuwe invulling van het gebied. Het plan is om de locatie na sanering als woongebied te ontwikkelen (1). Hiervoor heeft Mulleners + Mulleners Architecten een stedenbouwkundig plan opgesteld, waarbij BügelHajema Adviseurs een adviserende rol heeft gespeeld.

De bedrijfsvoering van Muntjewerf wordt voortgezet even verderop aan de Molenvaart. De bestaande woning naast de bedrijfslocatie aan de Molenvaart 543 gaat gebruikt worden als bedrijfswoning. Bij deze woning wordt een nieuwe loods ontwikkeld voor stalling van het materieel (2). De huidige eigenaar van Molenvaart 543 wil een nieuwe woning met bijgebouw laten bouwen op een agrarisch perceel tussen Balgweg nummer 27 en 29. Hierna te noemen 27a (3). De locaties zijn op de afbeelding op pagina 2 weergegeven.

Dit beeldkwaliteitsplan bevat de planbeschrijving en beeldkwaliteitscriteria voor al deze drie ontwikkelingen. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan heeft als doel om de stedenbouwkundig plannen te onderbouwen en te voorzien van een welstandskader voor de nieuw te bouwen woningen en de loods. Het welstandskader dient tevens als inspiratie- en informatiebron voor de bouwer en de toekomstige bewoners en is voor de welstandscommissie het kader waarbinnen de bouwplantoetsing zal plaatsvinden.

1.2 De wettelijke status

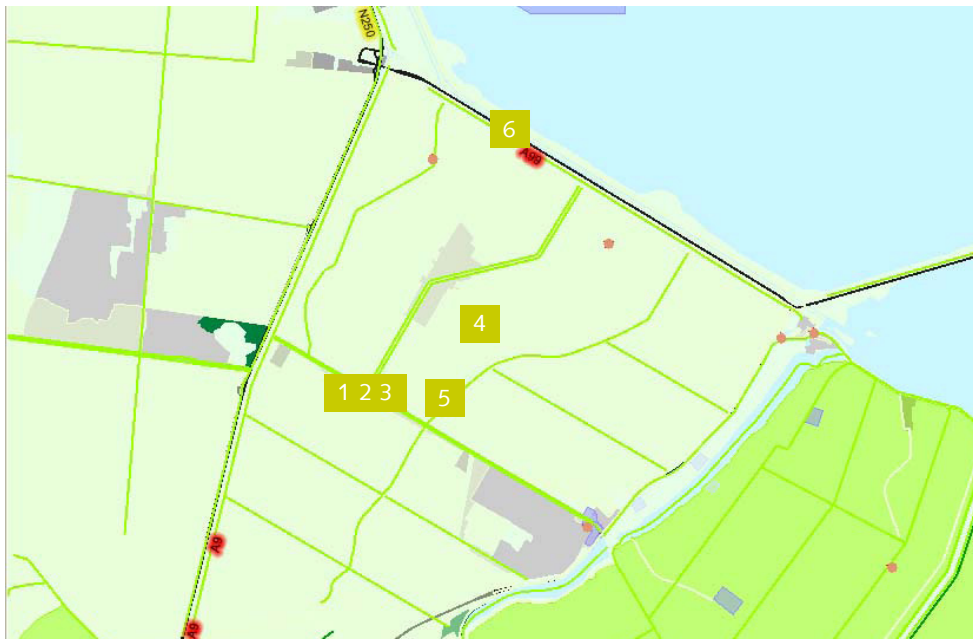
Volgens de Woningwet dient welstandstoezicht gebaseerd te zijn op door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Zonder vastgesteld welstandsbeleid mag er geen welstandstoets meer plaatsvinden. Dit beeldkwaliteitsplan dient als bindend gemeentelijk beleid voor de toekomstige welstandsbeoordeling van bouw- en verbouwplannen en vormt een aanvulling op de vastgestelde welstandsnota.

1.3 De procedure

Dit beeldkwaliteitsplan zal door de gemeenteraad worden vastgesteld. Voorafgaand aan deze vaststelling biedt het gemeentebestuur ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden de gelegenheid tot inspraak volgens de gemeentelijke inspraakverordening. Tegen het besluit van de raad staat geen beroep open.

1.4 Leeswijzer

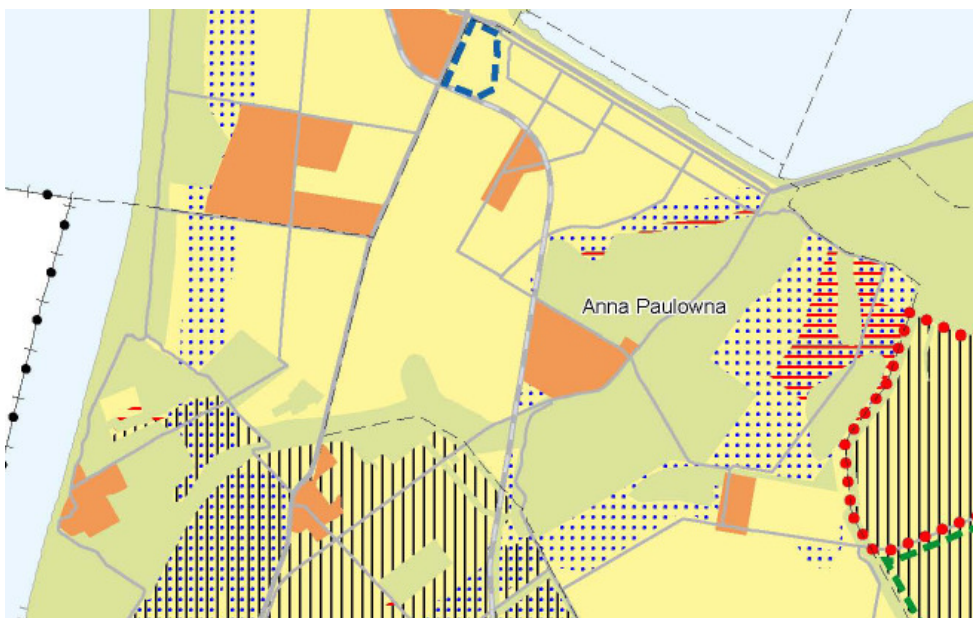
In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het ruimtelijk relevante beleid en wordt het geldende beleidskader voor de plangebieden benoemd. Hoofdstuk 3 bestaat uit een ruimtelijke analyse van de plangebieden en geeft op basis hiervan het ruimtelijke kader voor ontwikkelingen weer. In hoofdstuk 4 wordt de stedenbouwkundige plannen onderbouwd op basis van het beleidskader en het ruimtelijke kader. Hoofdstuk 5 geeft de beeldkwaliteitscriteria weer. Deze zijn gebaseerd op de conclusies uit de hoofdstukken 2 en 3. De criteria zijn per locatie geïllustreerd met referentiebeelden die als inspiratiebron kunnen dienen.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Noord-Holland



Uitsnede beleidsnota landschap en cultuurhistorie



Uitsnede ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op beleidsuitgangspunten die van invloed zijn op de stedenbouwkundige plannen en de beeldkwaliteitseisen.

2.2 Rijksbeleid

Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland zijn alle in de provincie voorkomende cultuurhistorisch waardevolle elementen aangegeven. In en om de plangebieden komen de volgende cultuurhistorische elementen voor:

1. De Molenvaart is historisch geografisch van hoge waarde.
2. Het wegenpatroon in Anna Paulownapolder is historisch geografisch van hoge waarde.
3. De Gelderse buurt is van oorsprong een wegdoorp en is historisch geografisch van waarde.
4. De rationele verkaveling van de Anna Paulownapolder is historisch geografisch van waarde.
5. De Middenvliet is historisch geografisch van waarde.
6. De Balgdijk en het Balgkanaal is historisch geografisch van waarde.

2.3 Provinciaal beleid

Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord

Op 25 oktober 2004 is het streekplan voor Noord-Holland Noord vastgesteld. Deze nota geeft de visie van de provincie op het ruimtelijk beleid in Noord-Holland Noord weer voor de periode 2004 tot 2014 en vormt het toetsingskader voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Met de ingang van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 gelden de streekplannen alleen nog als

naslagdocument. De ruimtelijke eisen van de provincie zijn vastgelegd in het Overgangsdokument geldend streekplanbeleid en de ruimtelijke verordening.

De locaties zijn in het streekplan als zoekgebied aangewezen. Het beleid voor dit gebied is voornamelijk gericht op de agrarische functie. Een zoekgebied dient echter ook als overloopgebied voor nieuwe stedelijke functies en andere niet-stedelijke functies met aanzienlijke ruimtelijke effecten. Voorwaarde daarbij is dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied gewaarborgd is. In de planvorming dient expliciet op de verantwoording rond de ruimtelijke kwaliteit te worden ingegaan.

Beleidsnota landschap en cultuurhistorie

De provincie Noord-Holland werkt aan de Beleidsnota landschap en cultuurhistorie. Op 15 december 2009 is het concept vastgesteld. De nota stelt dat bij nieuwe ruimtelijke plannen de ontwikkelingsgeschiedenis, de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt gehanteerd moet worden.

De beleidsnota is voor de provincie het beoordelingskader voor ruimtelijke plannen. Ontwikkelingen moeten zodanig ontworpen zijn dat de kernkwaliteiten van het landschap en de dorpsstructuren behouden of versterkt worden, waarbij behoud door ontwikkeling het motto is.

De locaties hebben als landschapstype het 'Aandijkingslandschap'. In de beleidsnota zijn de kernkwaliteiten van dit landschapstype benoemd. Voor de omgeving van het plangebied is met betrekking tot het landschap aandacht voor grootschalige en geometrische polderverkaveling, de plaatselijk sterke contrasten tussen de geometrische inrichting en de natuurlijke kreekrestandten en de zeer grote mate van openheid van belang. Met betrekking tot de bebouwingsstructuur is het belangrijk om rekening te houden met de structuur van de lint- en vaartdorpen.



Leidraad gemeentelijke plannen

In de leidraad gemeentelijke plannen heeft de provincie haar beleid tot bestemmingsplannen zoveel mogelijk gebundeld en geconcretiseerd naar veel voorkomende situaties. Voor het thema 'Wonen' streeft de provincie naar het beperken van het wonen in het landelijk gebied danwel het inzetten van de woonfunctie als aanjager van de gewenste ontwikkelingen. Nieuwbouw woningen zijn in het landelijk gebied toegestaan mits de bestaande bebouwing dringend om sanering vraagt. De situatie Muntjewerf kan wel worden beschouwd als een dringende sanering. De nieuwbouw van deze woning aan de Balgweg is een direct gevolg van deze sanering.

2.4 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied 2006

De locaties liggen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'. Het bestemmingsplan geeft veel informatie over de ontstaansgeschiedenis en karakteristiek van het buitengebied.

De locatie Molenvaart 377 heeft in de huidige situatie de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met de aanduiding 'Agrarisch handels- en hulpbedrijf'.

De locatie Molenvaart 543 heeft de bestemming "Woondoeleinden".

De locatie Balgweg 27a heeft de bestemming "Agrarische doeleinden II"

De bestemmingen op de locatie zijn alle van toepassing op het huidige gebruik.

De gemeentelijke welstandnota

De betrokken locaties vallen voor een groot deel onder deelgebied 2 uit de welstandsnota, Buitengebied (zandgrond/bollen). Voor het gebied geldt een aanduiding als bijzonder welstandsgebied, waarbij de nadruk ligt op het respecteren en handhaven, en waar mogelijk versterken van de aanwezige

ruimtelijke kwaliteiten. Deze indeling sluit aan bij de huidige ruimtelijke situatie. Voor de nieuwe ontwikkelingen vormt dit beeldkwaliteitsplan het nieuwe welstandskader.

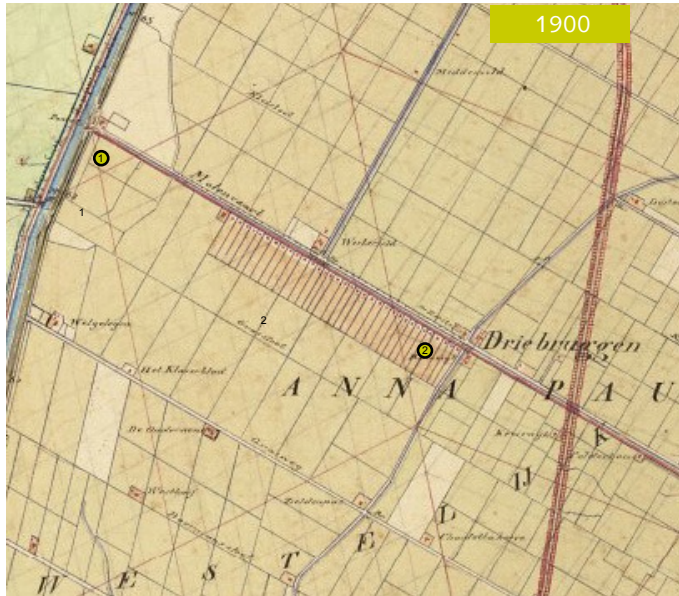
2.5 Conclusies

Nieuwe ontwikkelingen in het plangebied passen niet binnen het huidige bestemmingsplan en de Welstandsnota, omdat deze plannen ingaan op de bestaande situatie. Geconcludeerd kan worden dat nieuwe ontwikkelingen leiden tot een aanpassing van de welstandsnota en het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

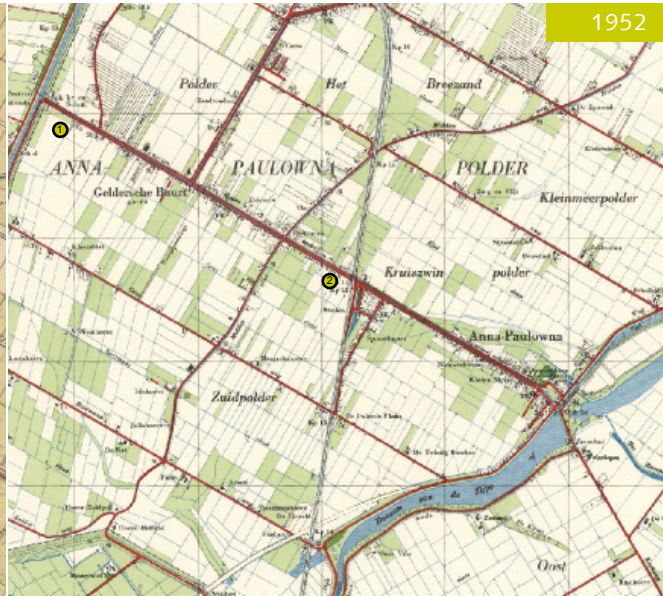
De locaties liggen volgens het 'Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord' in een zoekgebied. Ontwikkelingen zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd wordt, mogelijk. De omgeving van het plangebied aan de Molenvaart 377 kent bovendien enkele cultuurhistorisch waardevolle elementen die van invloed zijn op de planvorming (zie paragraaf 2.2). De beleidsnota landschap en cultuurhistorie onderkent het belang van deze cultuurhistorisch waarden en zet in op handhaving en versterking van deze waarden.

Samenvattend zijn de beleidsuitgangspunten voor ontwikkelingen in het plangebied:

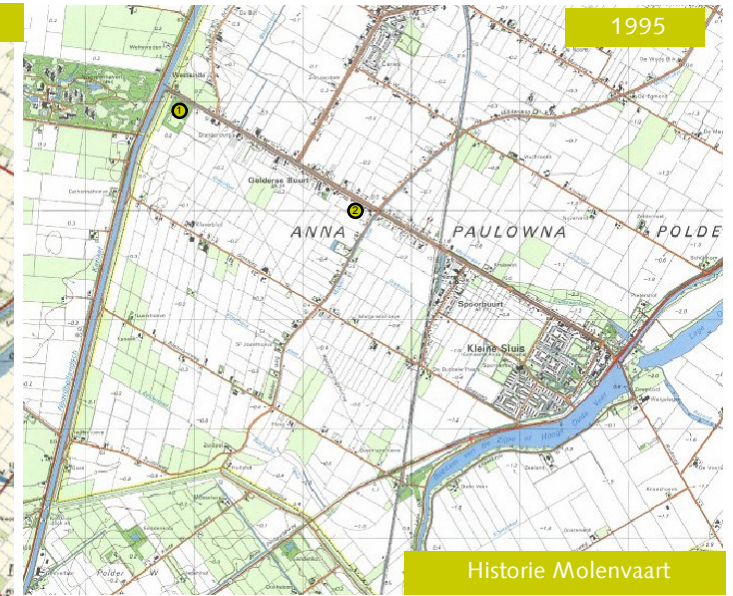
- rationale, geometrische en grootschalige verkavelingsstructuur respecteren;
- aantasting van de openheid beperken;
- wegenpatroon handhaven;
- karakteristiek van de Gelderse Buurt en de overige lintbebouwing handhaven en respecteren;
- Molenvaart, Middenvliet en Balgweg respecteren.



1900



1952



1995

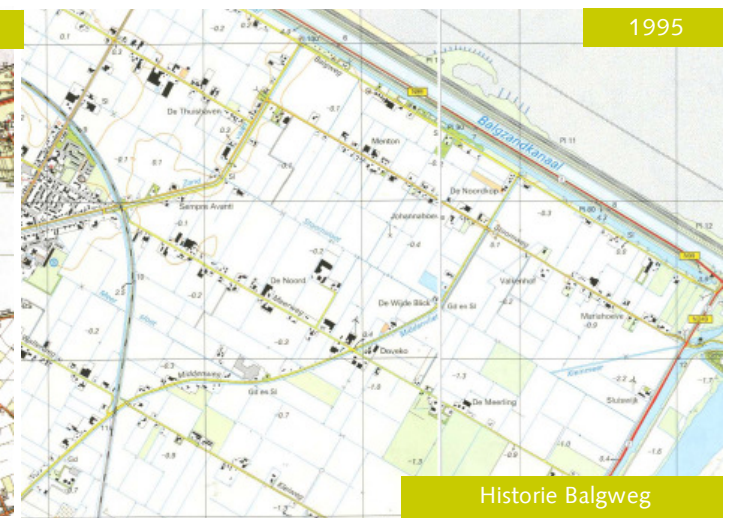
Historie Molenvaart



1900



1952



1995

Historie Balgweg

3.0 Analyse

3.1 Algemeen

In het navolgende wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis, de ordeningsprincipes in het landschap, de bebouwingskarakteristiek, de inpassing in de wijdere omgeving en de bestaande kwaliteiten versus mogelijk negatieve effecten. De analyse kan worden gezien als onderlegger die is gebruikt bij het opstellen van de beeldkwaliteitseisen in hoofdstuk 5.

3.2 Ontstaansgeschiedenis

De locaties liggen in het noordwesten van de Anna Paulownapolder. De polder is aangelegd in periode om en nabij 1850. Eigenlijk bestaat de Anna Paulownapolder uit twee polders: de Westpolder, ten noordwesten van de Oude Veer en de Oostpolder ten zuidoosten ervan.

De Molenvaart ligt in de Westpolder en is onderdeel van de Gelderse Buurt, een planmatig aangelegd lint aan de Molenvaart dat aan het eind van de 19e eeuw is ontwikkeld voor de huisvesting van arbeiders van Gelderse komaf. Aan het einde van de Molenvaart lag al een kleine concentratie woningen rondom de sluis bij het Oude Veer, door de inwoners Kleine Sluis genoemd. Nadat begin 20e eeuw de spoorlijn werd aangelegd ontstond een derde aanleiding voor een nederzetting aan de Molenvaart, te weten de Spoorbuurt.

In de loop der tijd is het lint langs de Molenvaart verder verdicht en zijn de drie concentraties aan elkaar gegroeid. Tussen Kleine Sluis en de Spoorbuurt heeft de grootste ontwikkeling plaatsgevonden en is het dorp Anna Paulowna ontstaan. Daarbij is het gebied ten zuiden van het lint steeds verder ingevuld met planmatige woningbouw. Ten westen van het spoor is de uitbreiding beperkt gebleven. De Gelderse Buurt kende een meer natuurlijke groei en heeft zich uitsluitend langs het lint heeft uitgebreid.

De Balgweg ligt tevens in de Westpolder en is onderdeel van de voormalige waterkering. Ook is in de loop der tijd het lint langs de Balgweg verder verdicht.

3.3 Ordeningsprincipes in het landschap

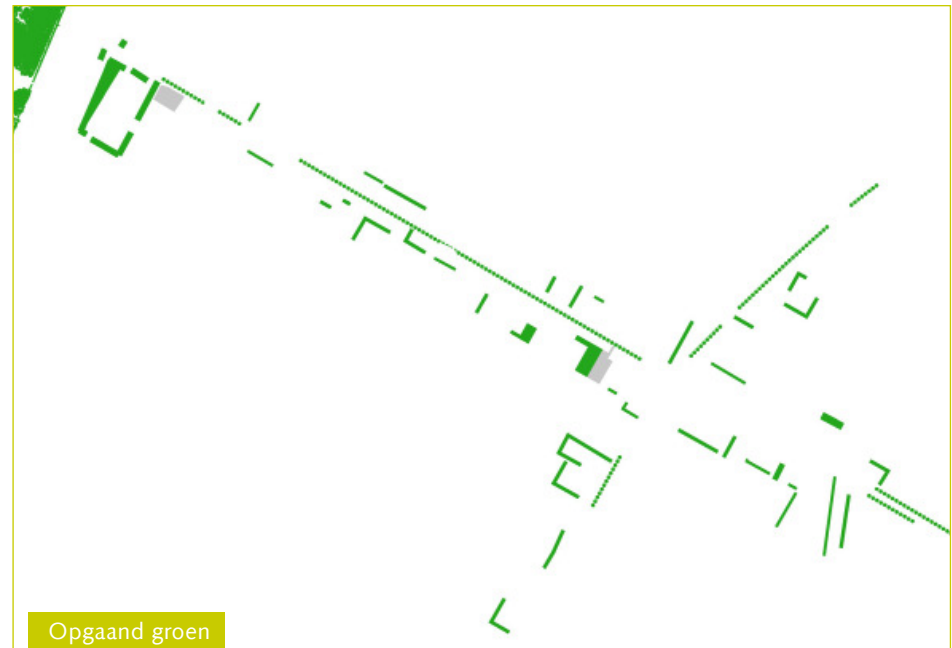
In sommige delen van de Westpolder is de invloed van de Waddenzee nog goed zichtbaar door onder meer de hogere ligging, de meanderende vorm van de watergangen en een onregelmatige verkaveling. Rondom het plangebied is deze invloed minder duidelijk aanwezig. Het landschappelijke patroon wordt hier gevormd door een vrij rationele blok- en strokenverkaveling.

Het wegenpatroon volgt de verkaveling van het gebied en is feitelijk een combinatie van rechte wegen die uit de polderstructuur voortkomen en slingerende wegen langs de watergangen. Een opvallend element van hogere orde die zich niets aantrekt van de onderliggende verkaveling is de spoorlijn. Vanwege de hogere ligging is deze sterk beeldbepalend.

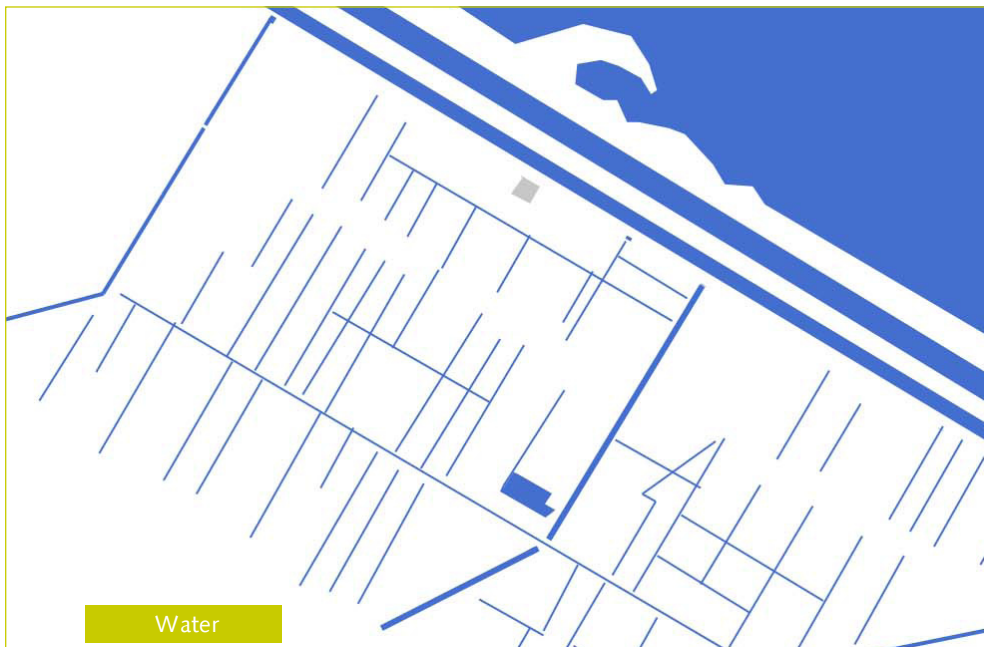
Alle wegen in de Westpolder zijn bebouwd. Vaak is sprake van een relatief open lintstructuur bestaande uit boerderijen die op enige afstand van elkaar zijn gebouwd. Op sommige plaatsen, meestal vanuit een historische context, zijn de linten dichter van karakter en verschuift het accent naar woningbouw. In het geval van Breezand en Anna Paulowna heeft planmatige uitbreiding achter de linten geleid tot vrij stevige kernvorming.

Het landschap heeft een open karakter. De beplanting in de Westpolder beperkt zich tot erfbeplanting rondom de wat oudere boerenerven en aan van achterkanten van de linten. Opvallend is dat langs de wegen zeer weinig begeleidende beplanting aanwezig is. Wel wordt de Molenvaart en delen van de Middenweg en Balgweg begeleid door een bomenrij.











Structuurbeeld met het lint langs de Molenvaart (rood) en het lint langs de Middenweg (oranje)



Functiebeeld met wonen (rood), bedrijven (paars), maatschappelijk (bruin) en agrarisch (groen)



Kwaliteiten Molenvaart 377



Kwaliteiten Balgweg 27a



Kwaliteiten Molenvaart 543

3.4 Bebouwingskarakteristiek

De lintbebouwing waar de plangebieden onderdeel van uitmaken, heeft een gedifferentieerd karakter. Het lint kent functioneel gezien een gemengde opbouw van woningbouw, (agrarische) bedrijvigheid en maatschappelijke functies. Hierdoor is ook het ruimtelijk beeld divers. De kleinschalige woonbebouwing wordt afgewisseld door de grotere volumes van boerderijen en schuren. De bebouwing staat in een verspringende rooilijn.

Op een lager schaalniveau zijn een aantal gradiënt verschillen in de opbouw van de Molenvaart waarneembaar. Het zuidelijke deel is vrij compact en bevat veel grotere volumes. Ook kent het een hoge bebouwingsdichtheid terwijl het noordelijke deel een meer ontspannen beeld laat zien.

Het bebouwingsbeeld in de linten wordt overwegend gevormd door vrijstaande woningen en boerderijen van één laag met kap. Dit beeld wordt af en toe afgewisseld met een afwijkend type, zoals een tweekapper of een bedrijfspand van twee lagen plat of met kap. Verschillende kaptypes komen voor, over het algemeen met de nok haaks op de weg, maar soms ook langs de weg. Daar waar de Molenvaart kruist met de Middenweg is sprake van een wisselende oriëntatie.

Het doorlopende transformatieproces heeft ervoor gezorgd dat bebouwing uit diverse tijdperiodes voorkomt. Het meest voorkomende gevelmateriaal is gele of grijsrode baksteen en wit stucwerk, eventueel in combinatie houten topgevels. Het materiaal voor de daken is divers, zowel rode als zwarte pannen als riet komen voor.

3.5 Inpassing in de ruimere omgeving

Om niet alleen op de schaal van de bebouwing, maar ook op het hogere schaalniveau een goede inpassing te bewerkstelligen is het belangrijk dat de

plannen passend zijn in de omgeving. Hierbij is het noodzakelijk dat:

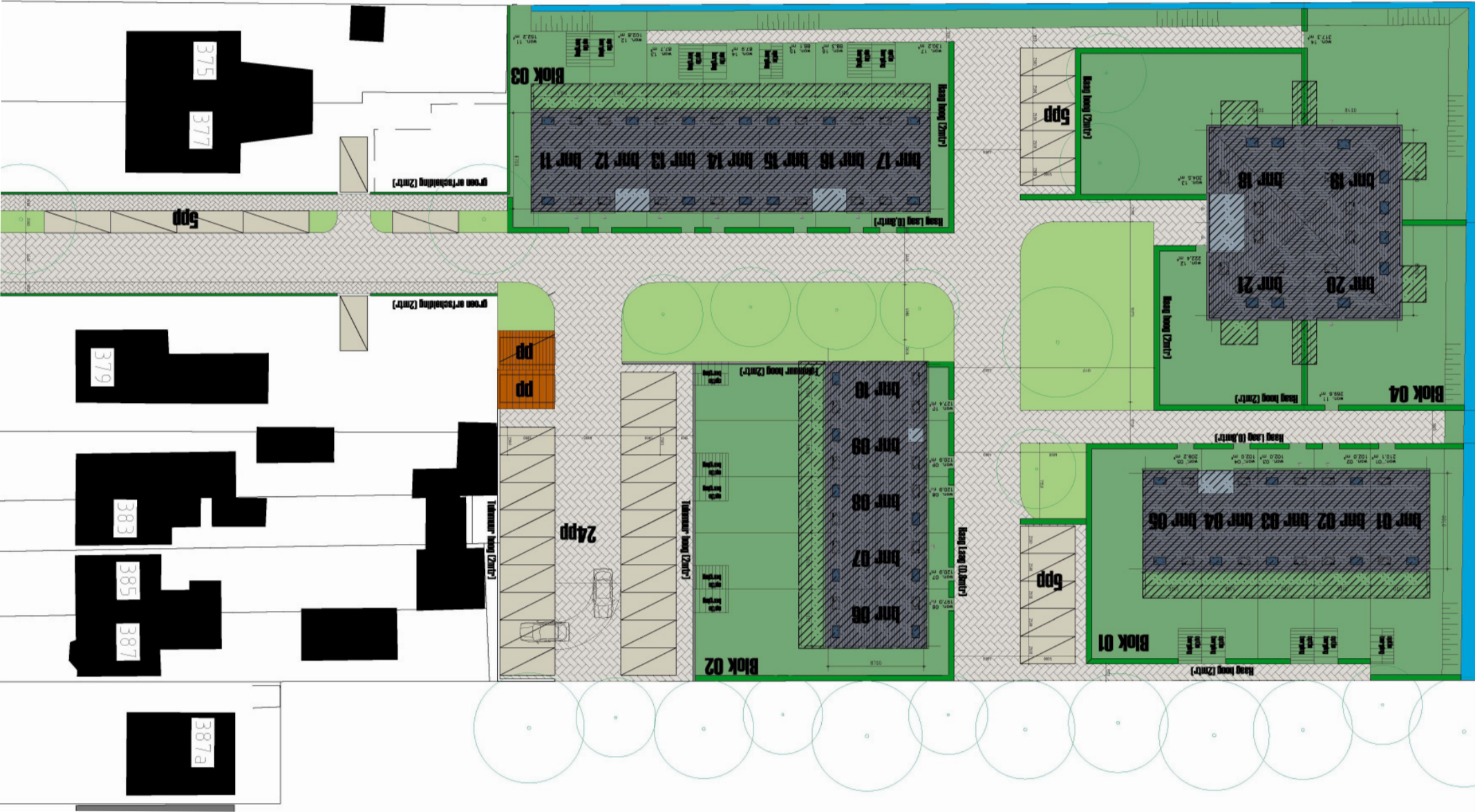
- de achterste erfgrens van het lint intact wordt gelaten
- de invulling van het plangebied afgestemd wordt op de bestaande verkavelingsstructuur
- nieuwe bebouwing die zichtbaar is vanuit het open landschap ingepast wordt met opgaande beplanting
- het plan ontsloten wordt vanaf de Molenvaart danwel vanaf de Balgweg
- het plan zich presenteert richting de Molenvaart danwel richting de Balgweg

3.6 Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten

Op de locatie en de directe omgeving kunnen een aantal kwaliteiten worden aangemerkt. Uitgangspunt van de ontwikkeling is het behoud en de mogelijke versterking van de bestaande kwaliteiten. In ieder geval mag de ontwikkeling hiervoor geen negatieve gevolgen hebben. Als kwaliteiten voor de Molenvaart en Balgweg worden genoemd:

- de Molenvaart en de Balgweg/ Balgkanaal als ruimtelijk element
- de begeleidende bomen langs de Molenvaart en de Balgweg
- het groen op de westelijke perceelsgrens van locatie 377
- het zicht vanaf het lint
- het zicht op het landschap

De plangebieden kennen geen noemenswaardige interne kwaliteiten. Er staan geen waardevolle bomen en de bedrijfsbebouwing wordt niet als waardevol aangemerkt.



4.0 De plannen

4.1 Het plan Molenvaart 377

Uitgangspunten stedenbouwkundig plan

In hoofdstuk 2 is het beleidskader benoemd waarbinnen het stedenbouwkundig plan ontwikkeld moet worden. In hoofdstuk 3 heeft de analyse van de plek en het landschap de basis gelegd voor het ruimtelijke kader. Het stedenbouwkundig plan dient te voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- Op basis van het rationele verkavelingspatroon is de inpassing van nieuwe bebouwing alleen mogelijk op basis van een orthogonale structuur.
- Het plan moet een intrinsieke kwaliteit hebben. Er moet worden voorkomen dat er een doodlopende inprikker ontstaat.
- Het plan moet een (zicht)relatie met het lint hebben.
- Het plan moet een (zicht)relatie met het landelijk gebied hebben.
- Het parkeren moet geheel in het plan worden geacommodeerd op basis van 1,8 parkeerplaatsen per woning.
- De verkaveling moet een dorps uitstraling krijgen met streekeigen architectuur.

Toetsing plan

Het stedenbouwkundig plan is opgesteld door Mulleners + Mulleners Architecten uit Amsterdam. De hoofdopzet past binnen de beleidskaders en voldoet aan het ruimtelijk kader dat voortkomt uit de analyse van het gebied.

Het plan heeft een rationele, orthogonale opzet en voegt zich daarmee in de blok- en strokenverkaveling van het landschap. Hoewel de bebouwing als het ware in de tweede lijn wordt gebouwd laat het zich goed in het lint inpassen omdat het binnen de oorspronkelijke kaveldiepte van de Gelderse Buurt blijft. Daarbij is sprake van een toegevoegde kwaliteit in de vorm van groene, pleinvormige ruimte waaromheen de bebouwing is gegroepeerd. Deze zorgt

tevens voor een verkorting van de inprikker en een beëindiging ervan.

Het plan legt ook logische relaties met zowel het lint als het achterliggende landschap. Vanaf de Molenvaart is het buurtje niet weggestopt. Doordat de ontsluiting zich richting de pleinruimte steeds meer verbreedt wordt de buurt gekoppeld aan het lint. Vanaf de interne ruimte is weer een doorzicht naar het landschap mogelijk. Deze is niet open en bloot gelegd maar wordt ingekaderd door twee bouwvolumes. Dit biedt aanleiding om zone waar de bebouwing staat af te schermen met erfbeplanting en de doorkijk naar het landschap open te laten. Dan zal het plan niet alleen stedenbouwkundig, maar ook landschappelijk een goede overgang met het landschap vormen.

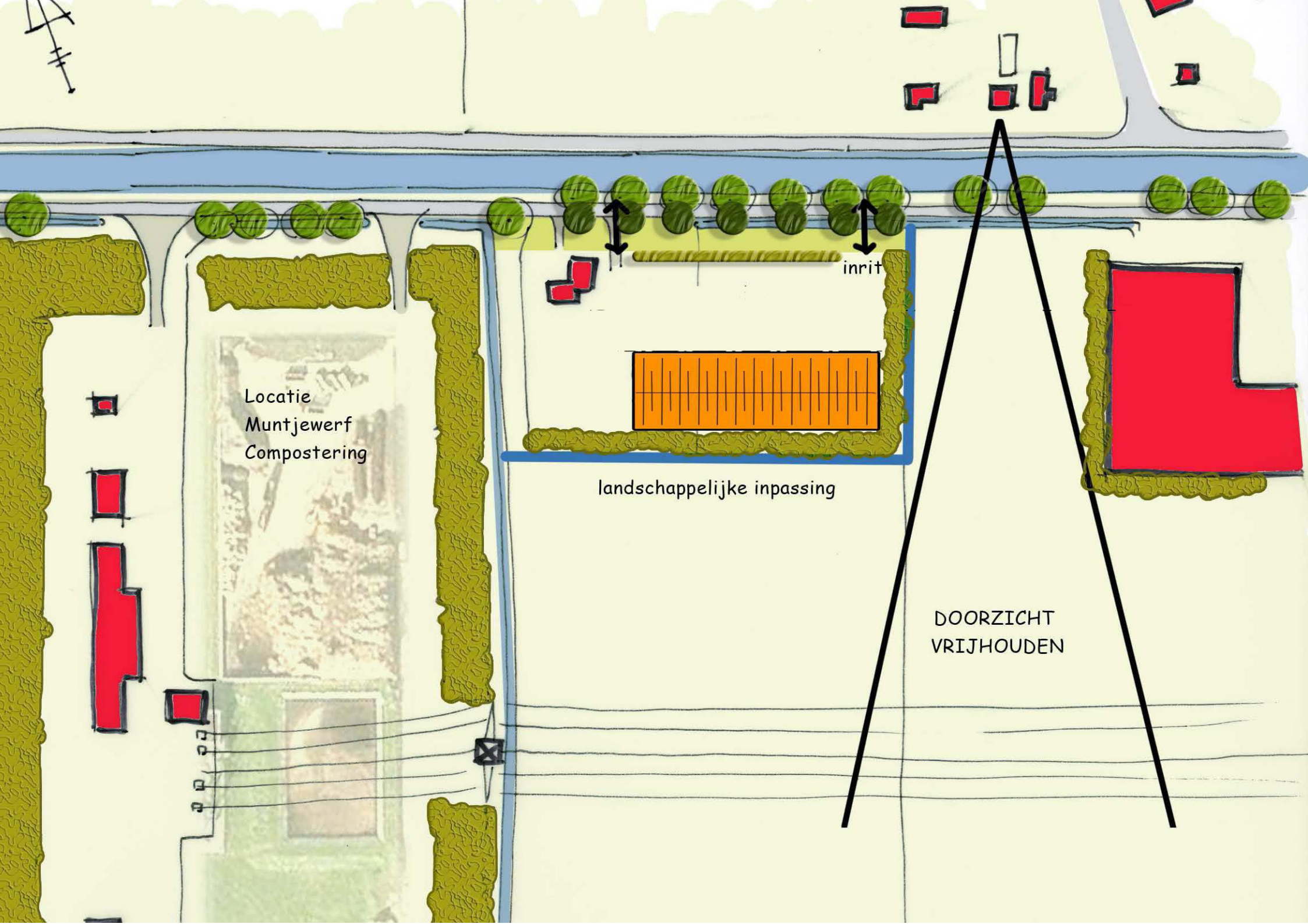
Het plan biedt plaats aan 21 woningen. Uitgaande van de gehanteerde parkeernormen moeten ten minste 38 parkeerplaatsen ingepast worden.

Het stedenbouwkundig plan suggereert woningen met eenduidige kappen en een lage goot. Dit is goed inasbaar op de grens van het open landschap en zorgt bovendien voor een dorps uitstraling. Ook de setting van de woningen en de diversiteit (herhaling van identieke volumes lijkt niet voor te komen), het groene karakter van de erfafscheidingen en de groene inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan de dorps sfeer. In de architectuur zal gezocht moeten worden naar een evenwicht tussen eenheid en verscheidenheid.



Maquette stedenbouwkundig plan (Mulleners + Mulleners Architecten)





Locatie
Muntjewerf
Compostering

inrit

landschappelijke inpassing

DOORZICHT
VRIJHOUDEN

4.2 Het plan Molenvaart 543

Uitgangspunten stedenbouwkundig plan

In hoofdstuk 2 is het beleidskader benoemd waarbinnen het stedenbouwkundig plan ontwikkeld moet worden. In hoofdstuk 3 heeft de analyse van de plek en het landschap de basis gelegd voor het ruimtelijke kader. Het stedenbouwkundig plan dient te voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- Op basis van het rationele verkavelingspatroon is de inpassing van nieuwe bebouwing alleen mogelijk op basis van een orthogonale structuur.
- De loods moet achter de achtergevellijn van de woning worden geplaatst
- De toegang tot de kavel geschiedt door twee inritten vanaf de Molenvaart.
- De vormgeving en uitstraling van de loods is passend in de omgeving.

Toetsing plan

Het stedenbouwkundig plan is opgesteld door Bügelhajema Adviseurs. De hoofdopzet past binnen de beleidskaders en voldoet aan het ruimtelijk kader dat voortkomt uit de analyse van het gebied.

De loods heeft een rechthoekige plattegrond en heeft t een rationele, orthogonale opzet en voegt zich daarmee in de blok- en strokenverkaveling van het landschap. De loods wordt achter op het erf gebouwd.

De bebouwing wordt aan de zuid- en oostzijde afgeschermd met erfbeplanting en behoudt tevens doorzicht vanaf de Molenvaart naar het landschap.



4.3 Het plan Balgweg 27a

Uitgangspunten stedenbouwkundig plan

In hoofdstuk 2 is het beleidskader benoemd waarbinnen het stedenbouwkundig plan ontwikkeld moet worden. In hoofdstuk 3 heeft de analyse van de plek en het landschap de basis gelegd voor het ruimtelijke kader. Het stedenbouwkundig plan dient te voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- Op basis van het rationele verkavelingspatroon is de inpassing van nieuwe bebouwing alleen mogelijk op basis van een orthogonale structuur.
- Het plan moet een oriëntatie op het lint hebben.
- Er wordt een indeling aangehouden van (voor)erf, woonzone, achtererf.
- De kavel moet zo aan het lint worden gesitueerd dat er doorzicht behouden blijft op het landschap
- De woning dient kleinschalig van karakter te zijn en een streekeigen architectuur te hebben.
- Het erf moet landschappelijk ingepast te worden.

Toetsing plan

Het stedenbouwkundig plan is opgesteld door Bügelhajema Adviseurs. De hoofdopzet past binnen de beleidskaders en voldoet aan het ruimtelijk kader dat voortkomt uit de analyse van het gebied.

Het plan heeft een rationele, orthogonale opzet en voegt zich daarmee in de blok- en strokenverkaveling van het landschap. In de indeling van de kavel is in de polder een duidelijke verdeling te herkennen van een voorerf een woonzone en een achtererf waar aanbouwen en bijgebouwen zijn gesitueerd. Deze indeling is ook aangehouden voor de situering van de bebouwing op de kavel. De bebouwing wordt afgeschermd met erfbeplanting en behoudt tevens doorzicht vanaf de Balgweg naar het landschap.



5.0 Beeldkwaliteitscriteria

5.1 Algemeen

In het vorige hoofdstuk zijn de stedenbouwkundig plannen getoetst aan de ruimtelijke uitgangspunten die uit de analyse zijn voortgekomen. Hierbij ging het om puur stedenbouwkundige aspecten. In dit hoofdstuk wordt een opsomming gegeven van beeldkwaliteitsrichtlijnen waaraan de uiteindelijke bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte dient te voldoen. Welstand zal hieraan toetsen. Alvorens over te gaan op het bepalen van de criteria zal een omschrijving van het plangebied worden gegeven en zullen kort de achterliggende ambities worden uiteengezet. Voor elke locatie is een set beeldkwaliteitscriteria opgenomen in paragraaf 5.5.

5.2 Gebiedsbeschrijving

Molenvaart 377

Het plangebied betreft de locatie van de oorspronkelijke vestiging van het transport- en composteerbedrijf Muntjewerf. Na sanering van het gebied blijft een locatie over die kenmerkend is voor de hierboven omschreven ontwikkeling. Het gebied biedt de grootste ruimte achterop het terrein en wordt slechts door een smalle strook, tussen de bestaande lintbebouwing in, met de Molenvaart verbonden. Hier is ruimte voor een ontsluiting met het achterliggende terrein waar de feitelijke woningbouw moet plaatsvinden. In het lint is verder geen ruimte voor verdichting.

Molenvaart 543

Het plangebied betreft de kavel van de hergevestigde bedrijfslocatie van transport- en composteerbedrijf Muntjewerf. De kavel is direct ontsloten via de Molenvaart en grenst aan het open landschap.

Balgweg 27a

Het plangebied betreft een voormalig agrarisch perceel gelegen aan het lint. Aan

dit lint zijn meerdere woon- en bedrijfskavels gelegen. Het plangebied wordt in de orthogonale structuur van de polder en de structuur van de bebouwing geplaatst.

5.3 Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is voor alle locaties gericht op het respecteren, handhaven en indien mogelijk versterken van de bestaande waarden.

5.4 Ambitie voor welstand

Gezien de ligging van locatie Molenvaart 377 in de historische Gelderse Buurt en de directe relatie met het open landschap van alle drie de locaties worden de gebieden aangemerkt als bijzonder welstandsgebied.

5.5 Welstandscriteria

De beeldkwaliteitsrichtlijnen die in deze paragraaf zijn opgenomen vormen de basis van toetsing door welstand en worden daarom ook wel welstandscriteria genoemd. Ze worden opgedeeld in richtlijnen met betrekking tot ligging (situering en oriëntatie), massa (vorm en maatvoering), detaillering en kleur- en materiaalgebruik. Deze richtlijnen gelden voor de bebouwing. Daarnaast is er een alinea opgenomen voor de terreininrichting.



De architectuur is eigentijds...



... maar mag geïnspireerd zijn op traditionele bouwstijlen



Referentiebeeld traditionele bouwvorm op eigentijdse wijze gedetailleerd

Beeldkwaliteitscriteria Molenvaart 377

Ligging

- De bebouwing is gesitueerd zoals aangegeven in het stedenbouwkundig plan (hoofdstuk 4).
- De woningen zijn gericht op de openbare ruimte. Een aantal woningen heeft hierdoor een tweezijdige oriëntatie. Dit geldt onder meer voor de woningen aan de landschapszijde.

Massa

- De bebouwing heeft een rechthoekige basisplattegrond.
- De bebouwing is één laag met kap.
- De kap heeft de vorm van een zadeldak, schilddak of piramidedak. Wolfseinden, dwarskappen of samengestelde dakvormen komen niet voor.
- Ook de bijgebouwen zijn voorzien van een kap. In massa zijn ze sterk ondergeschikt aan het hoofdbouw.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en in samenhang met het hoofdgebouw.
- De goothoogte van alle bouwblokken is gelijk, waardoor de gootlijn een doorlopend element vormt dat alle bouwmassa's met elkaar verbindt

Detaillering

- De architectuur laat zich omschrijven als een eigentijdse vertaling van de traditionele architectuur die in de kop van Noord Holland voorkomt.
- De detaillering is verfijnd.
- De gevelopeningen zijn overwegend verticaal.

Kleur- en materiaalgebruik

- De materialen die gebruikt worden zijn traditioneel, maar worden op een moderne manier toegepast.
- De gevels zijn van baksteen, hout of een combinatie hiervan.
- De kleur van de gevels is ingetogen of in het geval van hout naturel. Felle kleuren komen niet voor.
- De daken zijn gedekt met rode of zwarte gebakken pan of met riet. Hoogglans geglaazuurde pannen komen niet voor.
- De aan- en uitbouwen zijn in materiaal- en kleurgebruik in samenhang met het toegepaste materiaal- en kleurgebruik van het hoofdgebouw.
- Hoewel er voor de verschillende bouwblokken diverse kleuren en materialen kunnen worden gebruikt, moet er in totaliteit altijd sprake zijn van een harmonieus kleur- en materiaalgebruik. Bij voorkeur wordt in ieder geval één bouwvolume (bijvoorbeeld hetgene dat het dichtst bij het lint staat) in een afwijkend materiaal uitgevoerd. De overige drie volumes kunnen dan meer op elkaar afgestemd worden zodat ze voor contrast en tegelijkertijd voor eenheid zorgen.



Sfeerbeelden architectuur



Sfeerbeelden openbare ruimte

Inrichting openbare ruimte

- De terreininrichting is onderdeel van de bouwaanvraag.
- Het kleur- en materiaalgebruik is ingetogen van karakter en streekeigen.
- De openbare ruimte wordt ingericht als een soort erf met een groen karakter en collectieve beleving. Het terrein wordt zoveel mogelijk op één niveau aangelegd. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen rijweg en trottoir.
- Het doorzicht blijft gewaarborgd door de onverharde buitenruimte uit te voeren in gras met bomen zonder onderbegroeiing.
- Er worden streekeigen bomen aangeplant. Fruitbomen kunnen het collectieve karakter van het erf bevestigen.
- Op de overgang met het open landschap wordt de bebouwing ingepast met een boomsingel.
- Alle erfafscheidingen langs het openbare gebied worden meeontworpen. Bij voorkeur wordt gekozen voor een haag van een streekeigen soort. In de voortuin is deze maximaal 1 meter hoog. Om meer privé te bieden aan achtertuinen kan de hoogte hier oplopen tot maximaal 2 meter. Ook kan hier gekozen worden voor een andersoortige groene afscheiding, zoals een hekwerk waar klimmers tegenaan groeien.
- Op enkele plekken in het plan is het mogelijk om een erfafscheiding van maximaal 2 meter hoog te realiseren op de grens tuin- openbaar gebied. Deze kan alleen gerealiseerd worden indien deze een groen karakter krijgt en uitgevoerd wordt als een streekeigen haag, een mee-onworpen muurtje of een staalconstructie met daar tegenaan een groene begroeiing/klimmer (bijvoorbeeld klimop).
- De entree van het wijkje wordt gemarkeerd door een boom.



Beeldkwaliteitscriteria Molenvaart 543

Ligging

- De loods is gesitueerd zoals aangegeven in het stedenbouwkundig plan (hoofdstuk 4).
- De loods is gelegen achter de woning

Massa

- De loods heeft een rechthoekige basisplattegrond.
- De loods heeft een eenvoudige hoofdvorm.
- De kapvorm is een zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de Molenvaart.

Detailering

- De detailering is eenvoudig.
- De loods heeft aan de zijde van de molenvaart een representatief karakter.
- Indien de gevelelementen aan de zijde van de Molenvaart breder zijn dan 10 meter dan geleden in kleinere eenheden.

Kleur- en materiaalgebruik

- De gevels zijn overwegend van baksteen op onderdelen is hout of plaatmateriaal mogelijk.
- De kleur van de gevels is ingetogenen aansluitend aan het bestaande en de omgeving of in het geval van hout naturel. Felle kleuren komen niet voor.
- De daken zijn strak afgedekt met rode of zwarte matte, vlakke pan of met plaatmateriaal.

Inrichting erf

- De ontsluiting van de bebouwing geschied via twee inritten op de Molenvaart.
- Aan de zuidwest zijde en de zuidoostzijde wordt een dichte bossingel geplant met een breedte van ten minste 5 meter. Deze singel bestaat uit streekeigenbomen met inheemse onderbeplanting in de vorm van struiken.
- Aan de zijde van de Molenvaart wordt de kavel afgeschermd met een haag van inheemse beplanting.



Beeldkwaliteitscriteria Balgweg 27a

Ligging

- De woning is met de voorgevel georiënteerd op de Balgweg.
- De nokrichting is haaks op of evenwijdig aan de weg. Geen dwarskappen toepassen.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen achter de achtergevel van de woning.

Massa

- De woning bestaat uit maximaal 1 bouwlaag met een zadelpak en/of schildkap
- De hoofdmasa is enkelvoudig
- De hoofdvorm is eenvoudig en krachtig en is één bouwlaag met pittige kap of is gebaseerd op de hoofdvorm van een stulp.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- De vormkarakteristiek van de woning bestaat uit een streekeigen woning
- De woning heeft een individueel karakter.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt en in samenhang met de hoofdvorm.

Detaillering

- De detaillering is sober en eenvoudig; strakke detaillering van gevelopeningen
- Aan-, uit- en bijgebouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw
- De architectuur is geïnspireerd op de traditionele woning of stulpboerderij, maar is niet historiserend. De detaillering is geïnspireerd op de traditionele detaillering die in de streekeigenwoning voorkomt.
- De detaillering ondersteunt en versterkt de gekozen architectuur.
- Overwegend verticaal gerichte gevelopeningen toepassen.
- De detaillering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen is afgestemd op

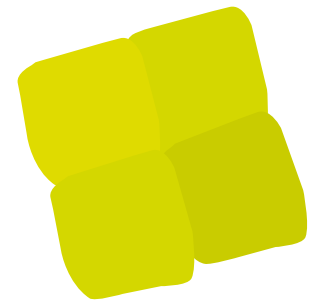
hoofdgebouw.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel of is hierop geïnspireerd/ afgestemd en in overeenstemming met het kleur- en materiaalgebruik van de woongebouwen in de omgeving. Gevels uitvoeren in baksteen, waarbij incidenteel houten topgevels en/of pleisterwerk mogelijk zijn. Daken voorzien van (gebakken) pannen; bij een op stulpboerderijen gebaseerde hoofdvorm is een combinatie met riet toegestaan. De toepassing van kunststof kozijnen en/of plaatmateriaal is niet gewenst.

Inrichting erf

- De ontsluiting van de bebouwing geschiedt via een inrit op de Balgweg.
- Het erf wordt geheel omplant met een dichte bossingel met een breedte van ten minste 5 meter. Deze singel bestaat uit streekeigenbomen met inheemse onderbeplanting in de vorm van struiken.



Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Anna Paulowna

Contactpersoon

Harrie Wenink

Ontwerp

Jan Clots

Wout Douwsma

BügelHajema Adviseurs

Vormgeving

BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

Douwe Terpstra

BügelHajema Adviseurs