

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

BREEZAND-ZUID
Beeldkwaliteitsplan
Stedenbouwkundig plan

BREEZAND CERESPLEIN
Modelstudie

In opdracht van:
OntwikkelingsMaatschappij Breezand





BREEZAND-ZUID
Beeldkwaliteitsplan
Stedenbouwkundig plan

BREEZAND CERESPLEIN
Modelstudie

12 juni 2007



In opdracht van:
OntwikkelingsMaatschappij Breezand



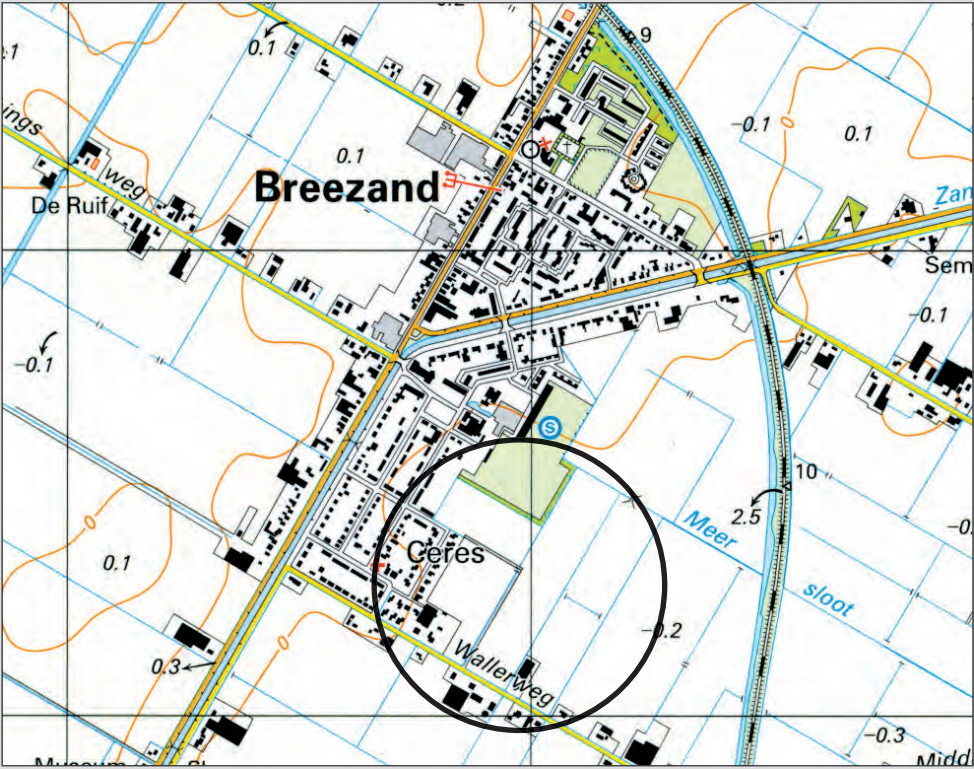


DEEL A: BREEZAND-ZUID	7	DEEL B: MODELSTUDIE CERESPLEIN	43
1. INLEIDING	9	Stedenbouwkundige analyse Breezand - Ceresplein	45
1.1 Aanleiding	9	Stedenbouwkundige verkenning Ceresplein	47
1.2 Doel van het beeldkwaliteitsplan	9	VERANTWOORDING	48
2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN	11	Bijlage plankaart 1:500	
2.1 Stedenbouwkundige en landschappelijke context	11		
2.2 Beschrijving plangebied	13		
2.3 Uitgangspunten	15		
2.4 Ruimtelijke visie	19		
2.5 Plankaart	21		
3. BEELDKWALITEITSBESCHRIJVING	23		
3.1 Algemene beeldkwaliteitsbeschrijving	23		
3.2 Inrichting openbare ruimte	23		
Algemene inrichtingselementen	23		
Profiel 1: Entree vanaf de Wallerweg	24		
Profiel 2: Verlengde Irissenstraat	25		
Profiel 3: De laan in het Carré	26		
Profiel 4: Hof in het Carré	27		
Profiel 5: Het Eiland	28		
Verblijfsplekken	30		
Verkeerskundige maatregelen	31		
Groen en water	33		
3.3 Woningbouw	35		
Algemene uitstraling van de architectuur	35		
Deelgebied entree Wallerweg	36		
Deelgebied Verlengde Irissenstraat	36		
Deelgebied Carré	37		
Deelgebied Het Eiland	38		



BREEZAND-ZUID





Topografische situatie 2004



Ligging plangebied in Breezand



Het plangebied (huidige situatie)

1.1 Aanleiding

Door de Werkgroep Breezands Belang en Procensus is in maart 2004 een Ontwikkelingsvisie Breezand opgesteld. Deze visie heeft tot doel een impuls te geven aan de leefbaarheid van het dorp. Naast een afname van het aantal voorzieningen is er in Breezand sinds jaren geen structurele woningbouw meer gepleegd. Er is ook behoefte aan een toename van de werkgelegenheid.

De OntwikkelingsMaatschappij Breezand (OMB) is inmiddels gestart met de planvorming ten aanzien van een drietal projecten in het dorp. De woningbouwlocatie Breezand-Zuid (hiernaast weergegeven) is de grootste ontwikkelingslocatie en sluit als 'uitleg-locatie' direct aan op de bestaande woningbouw in het dorp.

In een eerder stadium zijn door middel van een proefverkaveling een aantal programmatische uitgangspunten geformuleerd. Dit beeldkwaliteitsplan geeft aan op welke wijze met dit programma een samenhangende woonwijk gemaakt kan worden. Dit rapport bevat dan ook een nader uitgewerkt stedenbouwkundig plan.

1.2 Doel van het beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan heeft een tweeledig doel. In de eerste plaats is het een document dat het kwaliteitsniveau vastlegt voor de verdere planuitwerking. Het document schept daarmee de kaders waarbinnen de verschillende uitwerkingen plaats zullen vinden. Hierdoor zijn alle partijen verzekerd dat een gezamenlijk vastgesteld ambitieniveau ook daadwerkelijk in de uitvoering van het stedenbouwkundig plan wordt gerealiseerd.

In de tweede plaats is het beeldkwaliteitsplan een belangrijk communicatiemiddel. Het plan geeft inzicht in de feitelijke oplossingen die men bij de ontwikkeling van de locatie voor ogen heeft. Omdat het plan op beeldende wijze invulling geeft aan het stedenbouwkundig plan blijkt het een nuttig instrument om inhoudelijk te overleggen met buurtbewoners, politiek en belanghebbenden.

Het beeldkwaliteitsplan heeft een centrale positie in het planvormingsproces. Het plan heeft een aantal belangrijke relaties met andere onderdelen van het proces:

Grondexploitatie

Het beeldkwaliteitsplan legt het kwaliteitsniveau van de verdere (technische) planuitwerking vast. Daarmee vormt het plan de schakel tussen stedenbouwkundige ambitie enerzijds en financiële haalbaarheid anderzijds. De inhoud van het beeldkwaliteitsplan heeft dan ook consequenties voor de grondexploitatie. Afstemming hierop is dan ook van groot belang.

Inrichting openbare ruimte

Het beeldkwaliteitsplan bepaalt met welke middelen de beoogde kwaliteit kan worden gerealiseerd. Het plan geeft belangrijke richtlijnen voor de uiteindelijke inrichtingsplannen van de verschillende deelgebieden. Bovendien draagt het zorg voor de onderlinge samenhang tussen de verschillende fases en/of deelgebieden.

Uitwerking woningbouw

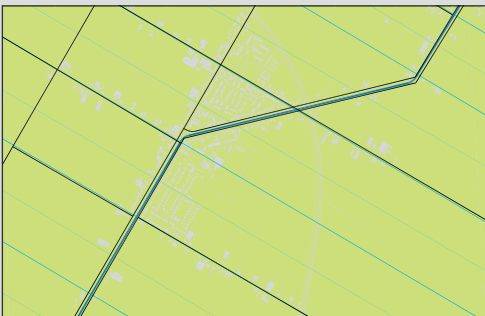
Het beeldkwaliteitsplan bevat de stedenbouwkundige richtlijnen voor de woningbouw. Met deze richtlijnen wordt de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de verschillende woonmilieus bewaakt. Te denken valt hierbij aan richtlijnen die betrekking hebben op de vorm, maat, kleur en uitstraling van de bebouwing. Het beeldkwaliteitsplan heeft tot doel de betrokken architecten te inspireren tot een uitwerking die past binnen het stedenbouwkundig concept.

Wanneer het beeldkwaliteitsplan is afgestemd met de gemeentelijke welstandscommissie vergroot dat de kans op een snelle vergunningverlening in het uitwerkingstraject van de woningbouw.

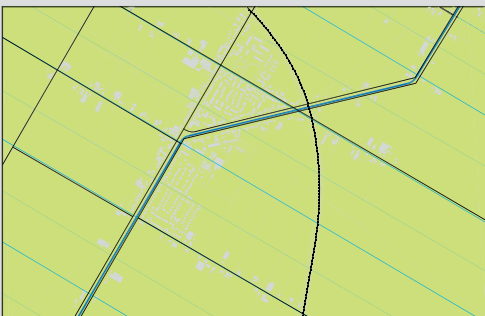
Polderstructuur



Polderwegen



Spoorlijn



Linten



Velden



Structuurkaart Breezand

2.1 Stedenbouwkundige en landschappelijke context

Polderstructuur

Breezand ligt midden in het noordwestelijke deel van de Anna Paulownapolder. In de basis kent dit deel van de polder een structuur van parallel aan elkaar lopende waterlopen met een onderlinge afstand van 500 meter. De richting van de hoofdwatersloten ligt parallel aan de Balgdijk. Om de 1000 meter hebben de sloten een naam gekregen. Van noord naar zuid liggen tussen de Balgdijk en de Molenvaart, de Stoomsloot, de Meersloot en de Kleisloot.

Midden tussen de hoofdwatgangen liggen sloten van een lagere orde. De verdere verdeling van de kavels ligt dwars op de hoofdrichting.

De bijna driehoekige vorm van de polder is ontstaan door het onderliggende krekensstelsel van voor de inpoldering. De Middenvliet / Middenvaart is gegraven op de plek van een oude kreek. Het deel van de polder waar Breezand in gelegen is, kreeg zo een driehoekige vorm. Dit is de aanleiding geweest de ontwateringstocht; de Zandvaart, een bajonetachtige vorm te geven, die in een abstracte vorm een bijna gelijk verloop heeft als de oude kreek (Middenvliet).

Polderwegen

Op basis van het patroon van de waterlopen is de polder verder ontsloten. Tussen de sloten die een naam hebben, zijn wegen met een zelfde naam aangelegd. Zo is er een Stoomweg, een Meerweg en een Kleiweg. Door de kleinschaligheid van de polder is dit patroon van wegen niet consequent doorgezet. Direct langs de Zandvaart zijn dwars aan deze wegen ook ontsluitingswegen aangelegd.

Spoorlijn

Op 18 december 1865 werd de spoorlijn Den Helder- Alkmaar geopend. Het bijna onlogische verloop van de spoorlijn heeft waarschijnlijk te maken met het zo lang mogelijk laten lopen van de spoordijk over de hogere delen in het landschap (kreekkruggen).

De spoorlijn buigt in de polder met een grote boog af richting het westen. De boog kruist hierbij bijna haaks het schuine deel van de Zandvaart. Verder kent de spoordijk geen enkel aanknopingspunt met de polderstructuur.

Linten

Breezand behoort tot de gemeente Anna Paulowna. De zandgrond van de Westpolder, waar men voor de komst van de kunstmest (rond 1890) en voor de verbeterde waterhuishouding slechts één koe op vijf hectare kon houden, bleek in 1912 uitermate geschikt voor bloembollenteelt. Na 1920 kwam een tweede kolonisatie van pioniers op gang, die Breezand gemaakt heeft tot het dichtst bevolkte deel van de polder. Breezand ligt op de iets hogere delen in de polder, vermoedelijk op een oude strandwal.

De gemeente Anna Paulowna is nu uitgegroeid tot het grootste aaneengesloten bollengebied van de wereld. Op 1 januari 2005 telde de gemeente 13.962 inwoners. De uiteindelijke bebouwing van Breezand laat zich nu ontleden in linten en velden. De linten zijn op te delen in twee typen. Linten in de polder en linten in het dorp. De linten in de polder laten zich kenmerken door verspreid liggende boerderijen langs de kaarsrechte polderweg. De bebouwing langs de Zandvaart buiten het dorp kent een vergelijkbaar karakter.

De linten binnen de bebouwde kom van Breezand bestaan uit gesloten linten van kleinschalige bebouwing met een afwisselend karakter. De bebouwing in de linten bestaat onder andere uit rijen woningen en vrijstaande woningen. Tussen de bebouwing staan ook kleinschalige bedrijfsgebouwen en oude bollenschuren. Langs de Zandvaart en verderop langs de Burgemeester Lovinkstraat laat de kleinschalige bebouwing zich afwisselen met grotere bedrijfscomplexen.

Velden

Tussen de linten en de spoordijk zijn meer planmatige woonbuurtjes gerealiseerd. De verkaveling van de buurtjes ligt parallel aan de Zandvaart – Burgemeester Lovinkstraat.

In het verlengde van de Koningsweg ligt een brug over de Zandvaart. In het verlengde van de brug ligt in de polder (aan de zuidoostzijde van de Zandvaart) een concentratie aan voorzieningen. Direct aan de Zandvaart ligt een supermarkt met daarachter een groot parkeerterrein. Daarachter liggen een overdekt zwembad, sportvelden en een voormalige school. De omzoomde sportvelden vormen een groen eiland in de vlakke polder.

Het totale structuurbeeld van Breezand laat zich kenmerken door de schuine lijn van de Zandvaart en de boog van de spoordijk. Deze lijnen vormen een letterlijke doorsnijding van de mathematische polderstructuur. De bebouwing in de linten en de kleinschalige buurten geven vorm aan het dorpse woonmilieu.

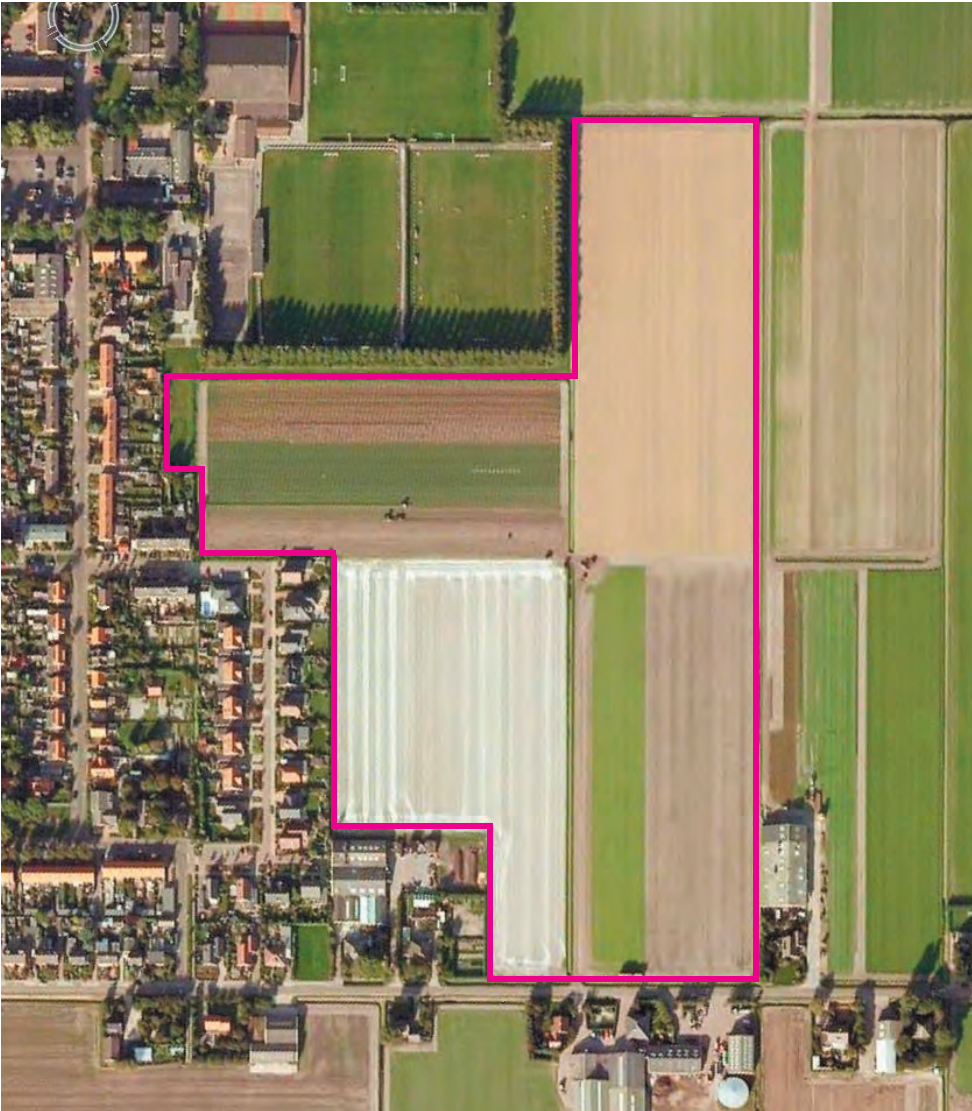
De grote kerk op de kruising van de Burgemeester Lovinkstraat – Wijdenes Spaansweg- en de groene sportvoorzieningen, vormen een aangename verbijzonderingen van de hoofdstructuur.



Typoniemen



Plangebied



Luchtfoto plangebied



Profienopbouw IJssensstraat



2.2 Beschrijving plangebied

Plangrens

Het plangebied van Breezand-Zuid sluit aan op de Bloemenbuurt van Breezand; de Ceresbuurt (Ceres = godin van de landbouw). Deze buurt grenst direct aan de Zandvaart en wijkt daardoor af van de andere buurten in Breezand waar langs de hoofdontsluiting eerst lintbebouwing aanwezig is.

De recent gerealiseerde bebouwing langs de Irissenstraat, de bebouwing aan de Hyacintenstraat de sportvelden en de Wallerweg vormen zo de fysieke grenzen van het plangebied. Aan de zuidoostzijde wordt de grens bepaald door een kavelsloot die het plangebied aansluit op het open landschap.

Oppervlakte plangebied

De locatie is ongeveer 10 hectare groot (inclusief de oude gemeentewerf).

Beschrijving huidige situatie

Het plangebied bestaat nu uit bollenvelden en voor een klein deel uit de voormalige gemeentewerf. Op deze plek grenst het dorp aan het open landschap. De woningen staan overwegend met hun achterzijde naar het landschap gekeerd. De tuinen vormen zo een groene overgang naar het landschap. Aan de noordzijde liggen sportvelden en daaromheen een groensingel met hoge bomen. Tussen de bomen door zijn de lichtmasten goed zichtbaar. Aan de zuidzijde van de locatie ligt de Wallerweg. Grenzend aan het plangebied ligt een bedrijf met bedrijfswoningen en de woning van een oude boerderij. Vanaf de Tulpenstraat blokkeert het bedrijfspand het zicht op het open landschap.

Recent heeft een kleine woningbouwontwikkeling plaatsgevonden in de vorm van twee-onder-één-kapwoningen en kavels voor vrijstaande woningen. Opvallend is dat in het verlengde van de Crocussenstraat een kavel is bebouwd. Deze woning blokkeert het zicht op het open landschap en verbreekt de ruimtelijke relatie tussen dit deel van het dorp en het landschap. Dit komt binnen de structuur van het dorp meerdere keren voor. Ook bij het Ceresplein blokkeren de tribunes van de sportvelden het zicht. Rijdend door de Hyacintenstraat biedt een doorsteek naar een achterpad het enige zicht op het open landschap. De horizon van het open landschap wordt gevormd door de spoordijk. Alleen boerderijen en opgaand groen steken hier nog boven uit.



Doorkijk naar landschap



Bestaande agrarische bedrijvigheid



Lintbebouwing van de Wallerweg



Aangrenzende landschap



2.3 Uitgangspunten

Bestemmingsplan

De voormalige gemeentewerf heeft als bestemming de vestiging van openbare nutsbedrijven. De bollenvelden hebben een agrarische bestemming. De ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Deze zal gewijzigd dienen te worden of de gemeente moet een vrijstelling hiervoor geven.

Ontwikkelingsvisie (maart 2004)

De Ontwikkelingsvisie stelt de bouw van woningen en appartementen in het dorp centraal. Dit zal het draagvlak voor de voorzieningen vergroten en tevens een positieve invloed op de bedrijven hebben. In de visie wordt ook voorgesteld winkelvoorzieningen te clusteren om zo een nieuw herkenbaar centrum te realiseren. In de Ontwikkelingsvisie worden verschillende ontwikkelingslocaties beschreven. Deze locaties liggen over hele dorp verspreid.

Quick-scan ruimtelijke ontwikkeling Breezand (mei 2004)

Specifiek stelt de Quick-scan de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten voor het plangebied:

Randvoorwaarden:

- Hinderzone agrarische bedrijven aan de Wallerweg;
- Waterhuishouding bestaande sloten;
- Rekening houden met verlichting sportvelden;
- Goede en veilige auto-ontsluiting, aansluitend op omliggende wegen.

Uitgangspunten:

- Ca. 20% van het verhard oppervlakte als waterberging in het plangebied;
- Goede aansluiting op de omliggende wegen;
- Groene profielen met voldoende parkeergelegenheid;
- Langzaam verkeersverbinding met het Ceresplein;
- Overwegend vrijstaande en geschakelde bebouwing;
- realiseren van een groot multifunctioneel speelterrein in het plan, die ook als IJsbaan kan worden ingericht (ca.1ha.);
- Groene open rand van Breezand.

Cultuur historie

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Holland is gekeken naar de cultuurhistorische waarden in en rondom Breezand. In Breezand wordt alleen de Zandvaart aangeduid als historische lijn 'van hoge waarde'. In de omgeving Breezand zijn twee bouwkundige punten (gebouwen) van 'van hoge waarde'. Op een nog hoger schaalniveau worden de lijnen Noord-Hollands kanaal, Schorweg, Molenvaart, Middenweg en Borgkanaal aangeduid als elementen van 'hoge historische waarde'.

Bron: Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Holland

Toekomstige ontwikkelingen

Het vigerend beleid laat beperkte groei van Breezand toe. Voor de langere termijn zijn er geen visies bekend voor de mogelijke groei van Breezand. De ontwikkeling in Breezand-Zuid mag geen beperkingen met zich meenemen voor eventuele ontwikkelingen in de toekomst. Het stedenbouwkundig plan zou zelfs aanknopingspunten moeten bieden voor de toekomst.

Woningbouwprogramma

Op basis van marktonderzoek is gebleken dat in Breezand naast rijwoningen vooral behoefte is aan twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande kavels en kavels voor zelfbouw. Op basis hiervan en op basis van de proefverkaveling en de daarbij behorende grondexploitatie voor het plangebied is het volgende programma vastgesteld:

- ca. 20-30 rijwoningen;
- ca. 40-50 twee onder één kapwoningen;
- ca. 50-60 kavels voor vrijstaande woningen.

Binnen de kavels dienen er mogelijkheden geboden te worden voor particuliere zelfbouw.

Ontsluiting

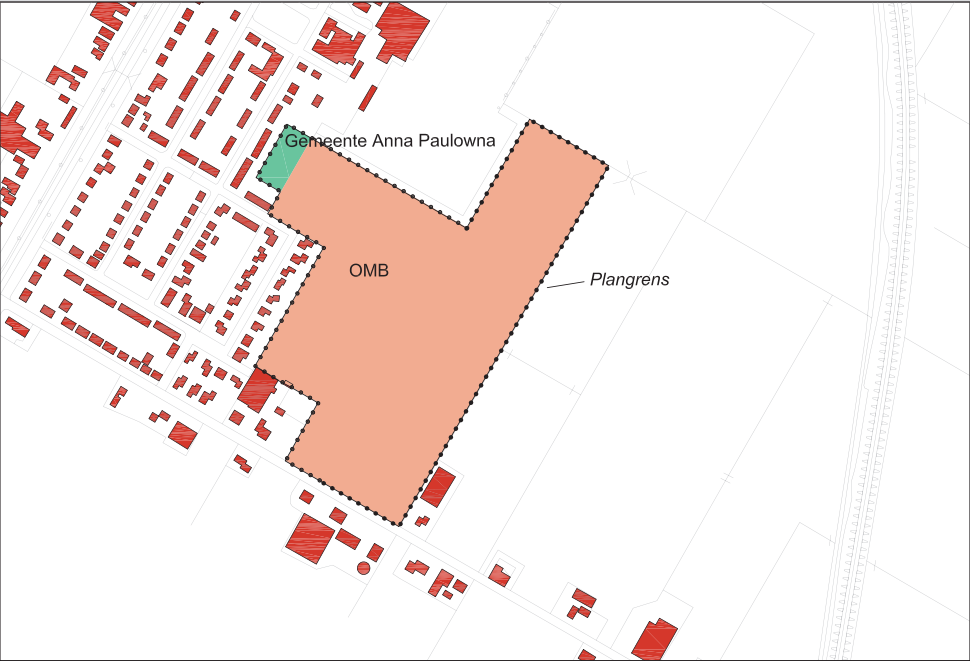
Het plangebied kan ontsloten worden vanaf de hoek Crocussenstraat en Irissenstraat en de Wallerweg. Belangrijk bij de ontsluiting is een goede en veilige afwikkeling van het autoverkeer, het fietsverkeer en voetgangers. Hierbij dient een langzaam-verkeersverbinding richting het Ceresplein onderzocht te worden.

Parkeren

De parkeernorm voor de woning is gesteld op 1,8 parkeerplaats per woning. Voor woningen met een garage geldt dat hierbij naast de garage tenminste één parkeerplaats op eigen erf gerealiseerd dient te worden. Deze parkeerplaats wordt in de normering meegerekend als één parkeerplaats. In de openbare ruimte zal er per woning met een garage nog een 0,8 parkeerplaats gerealiseerd moeten worden.

Groen en water

Ten aanzien van voldoende buffercapaciteit in de polder bij eventuele piekbelasting geldt in dit gebied dat circa 20% van de extra verhard oppervlakte als oppervlakte water opgenomen moet worden in het plangebied. Dit betekent dat circa 20% van het oppervlakte van de daken en de bestrating (wegverharding, parkeerplaatsen en trottoirs) in open water dienen te worden gerealiseerd (exclusief taluds).



Eigendommen



Milieuhinder

Auto

Geluidhinder van de Wallerweg PM (info Gemeente Anna Paulowna)

Spoor

Uit het vigerende bestemmingsplan is een contour van 100 meter overgenomen voor geluidhinder van de spoorlijn Den Helder-Alkmaar.

Bedrijven

De agrarische bedrijven aan de Wallerweg nummer 6, 14, 20 kennen een hindercontour.

Eigendom

Het grootste deel van de woningen staat gepland op een perceel dat in particuliere handen is en gebruikt wordt als bollenland. Het deel van het plangebied direct achter de woningen aan de Hyacintenstraat staat bekend als de voormalige gemeentewerf en is eigendom van de gemeente en kent een oppervlakte van ongeveer 1.500 m². Deze locatie is niet zelfstandig te ontwikkelen vanwege het ontbreken van een ontsluiting. Het overige deel van het plangebied is eigendom van het OMB.

Exploitatie

Voor een haalbare exploitatieopzet is een proefverkaveling gemaakt. Mede op basis hiervan is het woningbouwprogramma bepaald.

Fasering

Bij het ontwerp en de realisatie dient rekening gehouden te worden met de bouwstroom. Uitgangspunt moet zijn dat er zo min mogelijk bewoners hiervan hinder ondervinden.



Karakteristiek van het bestaande dorp



Bestaande situatie



2.4 Ruimtelijke visie

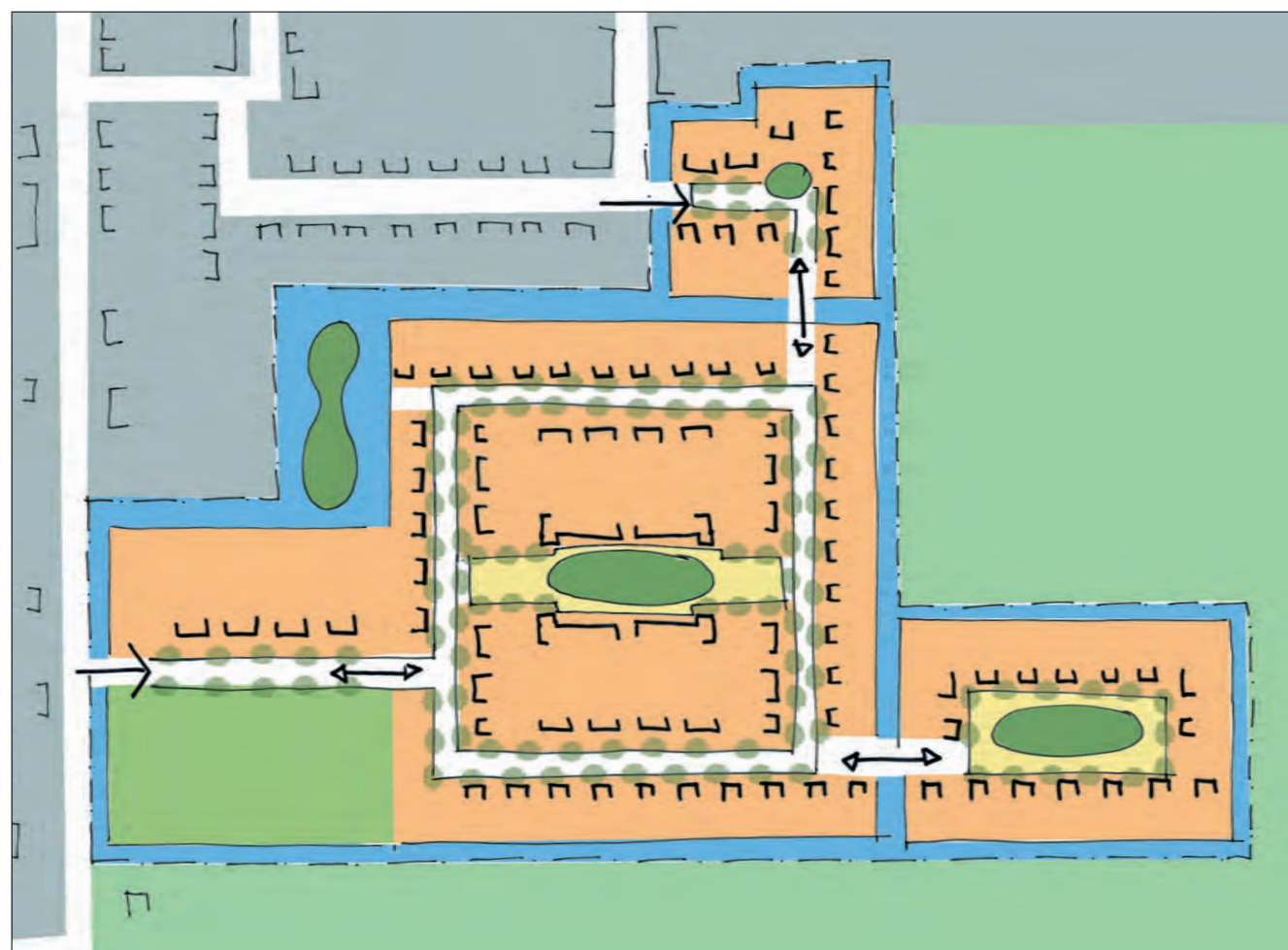
Stedenbouwkundige opgave

De nieuwbouw in Breezand-Zuid dient te passen binnen het karakter van Breezand. Het woonmilieu in Breezand, en specifiek in de buurt Ceres, laat zich het beste omschrijven als 'dorps wonen'. Een ontspannen woonmilieu met een grote variëteit aan woningtypen. De woningen hebben voor- en achtertuinen. De uitdaging bij deze ontwikkeling zit vooral in deze aansluiting op het bestaande woongebied, maar gaat ook verder. De nieuwbouw zal iets nieuws moeten toevoegen aan Breezand. Hierbij wordt gedacht aan een specifieke woonkwaliteit en een goede inpassing in het landschap.

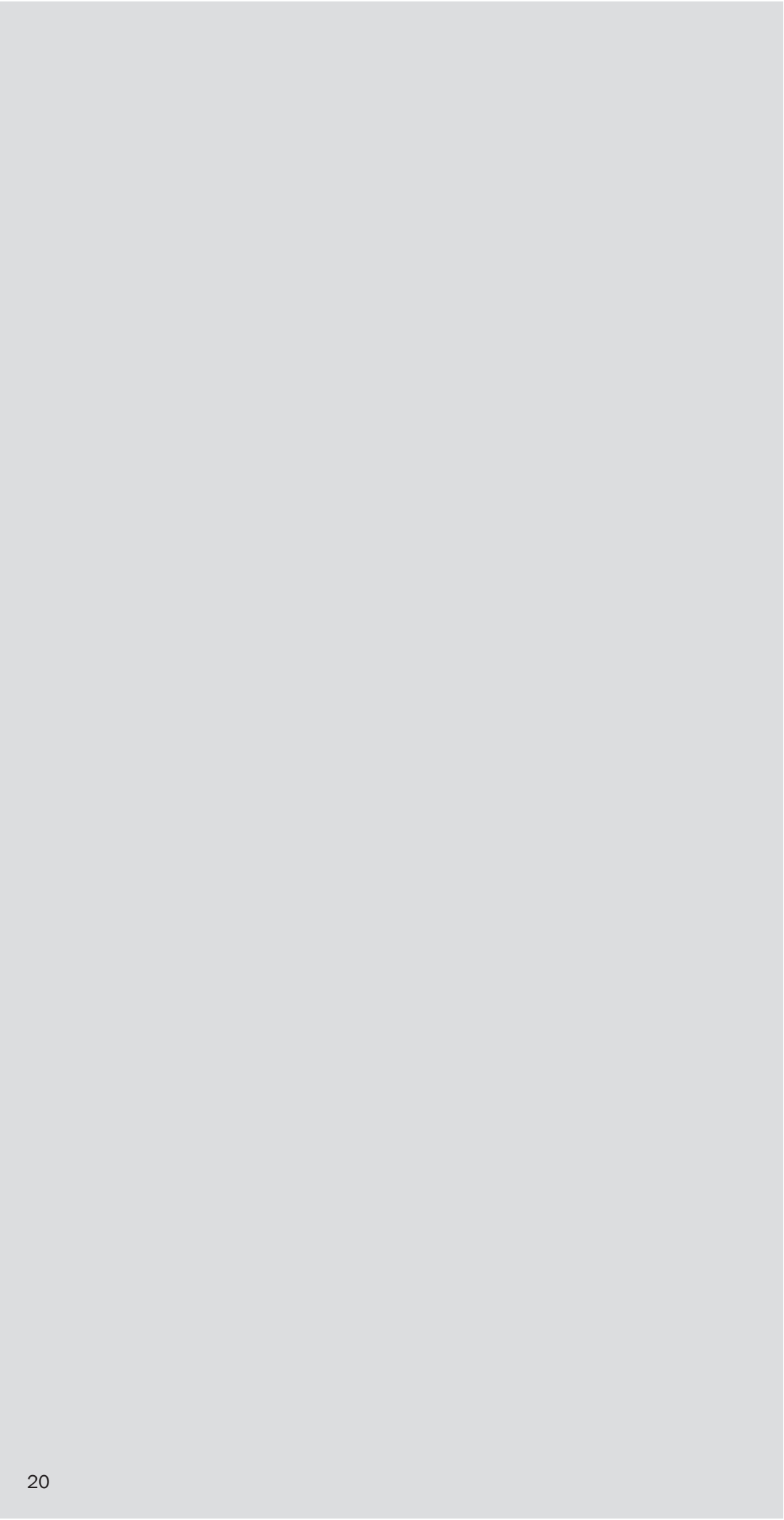
Planconcept

Het stedenbouwkundig plan gaat er van uit dat de oorspronkelijke dorpsstructuur wordt doorgezet in de nieuwe uitbreiding. Op die manier behoudt het dorp zijn eenheid en zal de nieuwbouw zich naadloos voegen naar de bestaande stedenbouwkundige structuur. Het stratenpatroon sluit vanzelfsprekend aan op de bestaande wegen en is orthogonaal van opzet. Zo wordt de Crocussenstraat via een bajonetbeweging doorgezet als laan in de nieuwe buurt. Het verlengen van de Irissenstraat is hierbij vanzelfsprekend.

Door het gekozen stratenpatroon ontstaan vier plandelen. De plandelen ontlelen hun karakteristiek aan de samenhang tussen de kenmerkende openbare ruimte en de oriëntatie van de bebouwing daarop. De vier plandelen zijn; het entreegebied aan Wallerweg, de verlengde Irissenstraat, het Carré en het Eiland. Het water rondom de uitbreiding heeft niet alleen een functionele betekenis voor het watersysteem, maar biedt ook een extra kwaliteit voor de aan het water grenzende woningen.



Planconcept



LEGENDA



Bestaande bebouwing



Toekomstige bebouwing



Tuinen met kavelgrenzen



Weg



Trottoir



Water



Speelplek



Groenstrook met bomen



Speelterrein (ijsbaan)

Totaal 128 woningen

Categorieën

- 16 rijwoningen
- 8 hoekwoningen
- 40 2-onder-1-kapwoningen
- 5 vrijstaande woningen
- 59 kavels

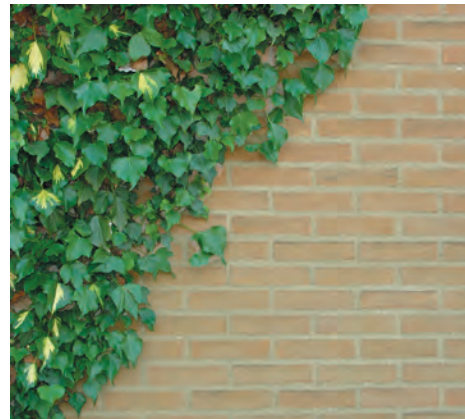
Parkeren

aanwezig 234 parkeerplaatsen



2.5 Plankaart





3.1 Algemene beeldkwaliteitsbeschrijving

De orthogonale opzet van de buurt sluit aan op de bestaande structuur van de aangrenzende woonwijk, waarbij de rationele opzet van de polder de onderlegger vormt. De vormgeving van de openbare ruimte in de vier plandelen vraagt om een zorgvuldige positionering van de woningen. Ter versterking van de karakteristiek van de nieuwe buurt als onderdeel van Breezand is gekozen voor profielen met een traditionele opbouw. De rijbaan en het trottoir zijn duidelijk van elkaar gescheiden en kruisingen zijn overzichtelijk.

Bomen versterken de ruimtelijke opbouw van de buurt en krijgen voldoende ruimte in de profielen. Zo kan het groen een maat krijgen die werkelijk kwaliteit aan de stedenbouwkundige structuur toevoegt.

De architectuur van de woningen is traditioneel, waarbij een heldere positionering van de gevels ten opzichte van de openbare weg een herkenbaar straatprofiel realiseert. De wijk als geheel krijgt hierdoor een rustige en tijdloze uitstraling. Het beeld van de straten sluit aan op dat van de aangrenzende (reeds bestaande) woongebieden waardoor de samenhang en de eenheid binnen het dorp wordt benadrukt.

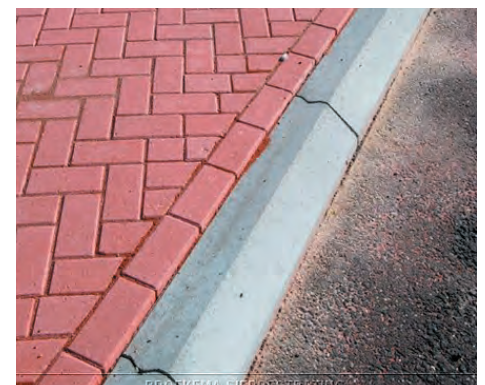
3.2 Inrichting openbare ruimte

Algemene inrichtingselementen

De samenhang tussen de verschillende plandelen van de wijk ontstaat door een consequente toepassing van een aantal eenduidige inrichtingselementen. Hierdoor wordt, ondanks een gefaseerde uitvoering, de eenheid in het eindbeeld gewaarborgd.

- Materiaal rijbaan: klinkers (BSS) in keperverband, kleur bruin-rood;
- Materiaal trottoir: klinkers (BSS) in dwarsverband, kleur donker rood;
- Materiaal opstelplaatsen afvalbakken: klinkers (BSS) in elleboogverband, kleur antraciet grijs;
- Materiaal parkeerplaatsen: klinkers (BSS) in elleboogverband, kleur antraciet grijs;
- Verlichting: armaturen conform gemeentelijke standaard, accent in de bestrating met antraciet grijze klinkerverharding (zie referentiebeeld);
- Overgang trottoir-voortuin: groene haag (bijvoorbeeld Acer campestre) die projectmatig wordt aangebracht op particulier terrein. De opritten kunnen aan weerszijden geaccentueerd worden door gemetselde zuilen (metselwerk in rode baksteen, afmeting ca. 50x50x100cm) die eveneens projectmatig op particulier terrein kunnen worden aangebracht. In deze zuilen kan een huisnummeraanduiding worden opgenomen.

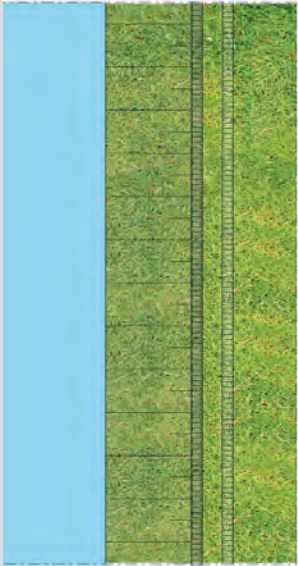
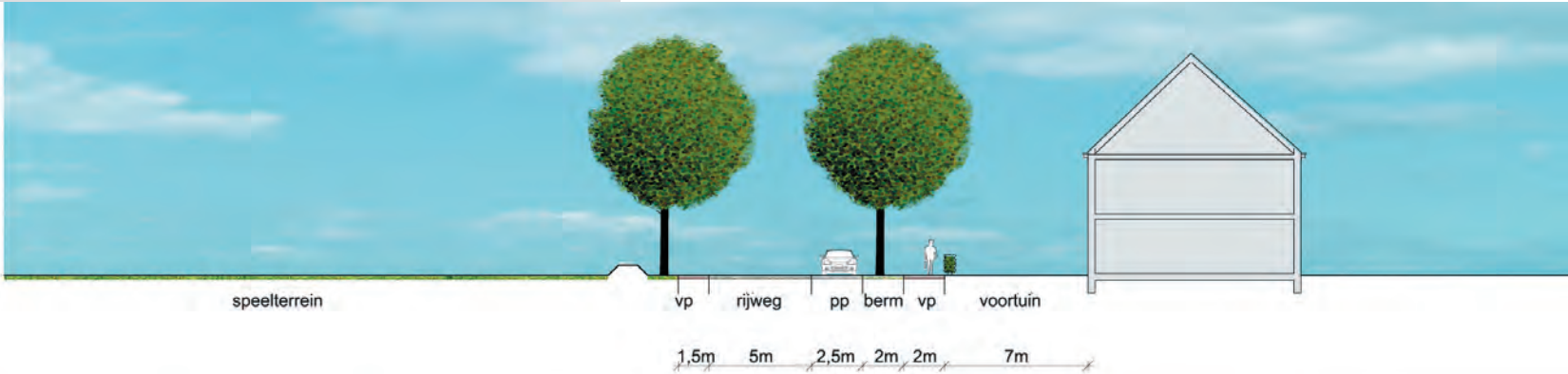
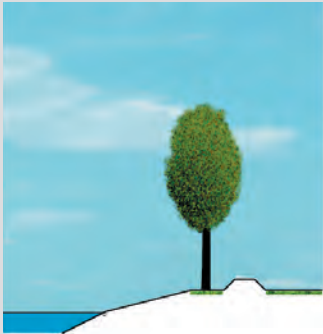
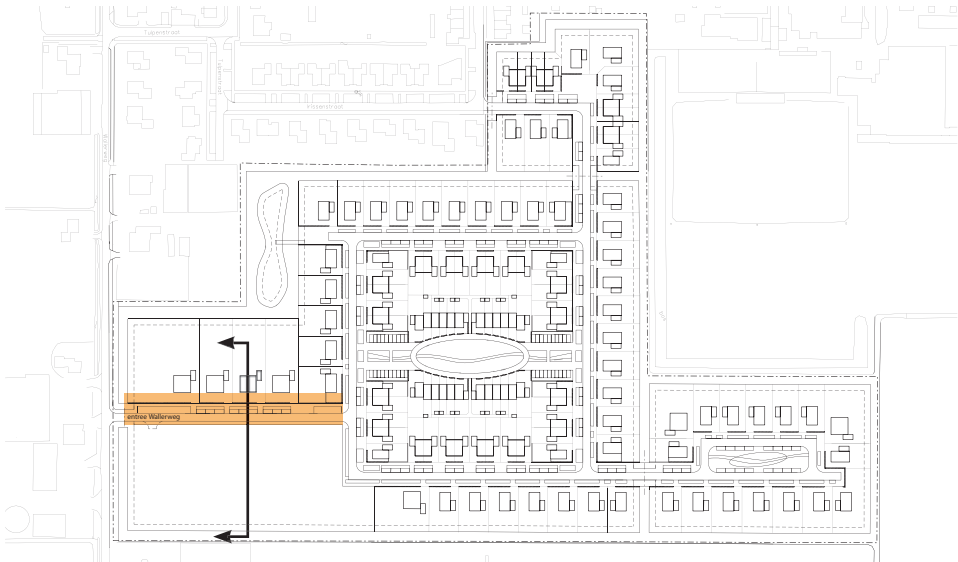
De opbouw van de profielen in de verschillende plandelen sluiten aan op de karakteristiek van de openbare ruimte daarbinnen.



voorbeeld haag en straatsteenverbanden

Profiel 1: Entree vanaf Wallerweg

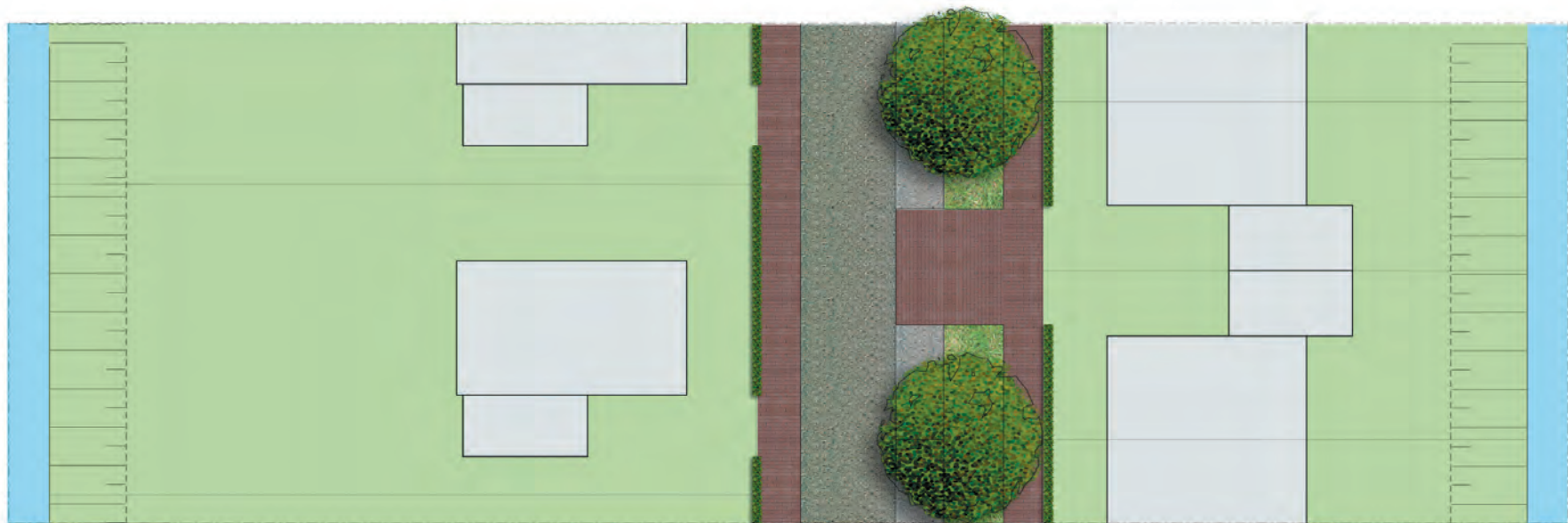
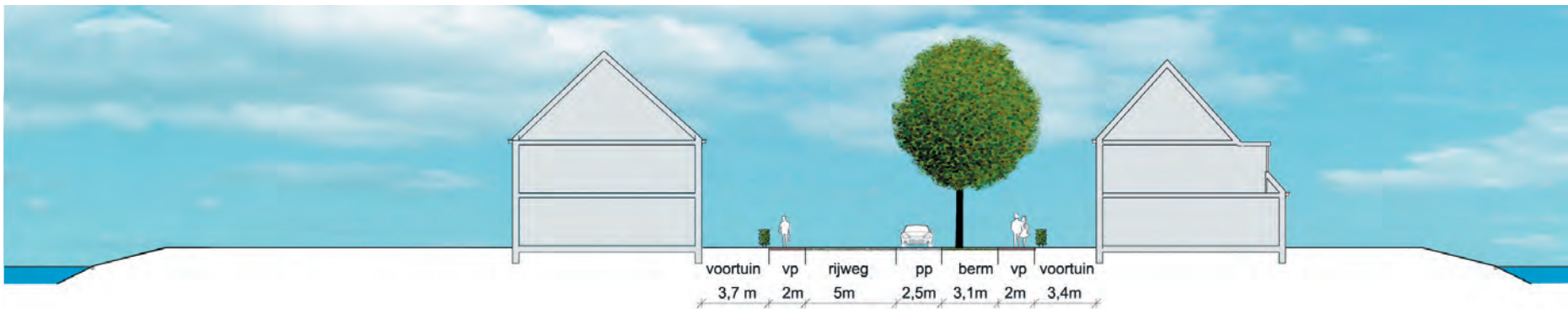
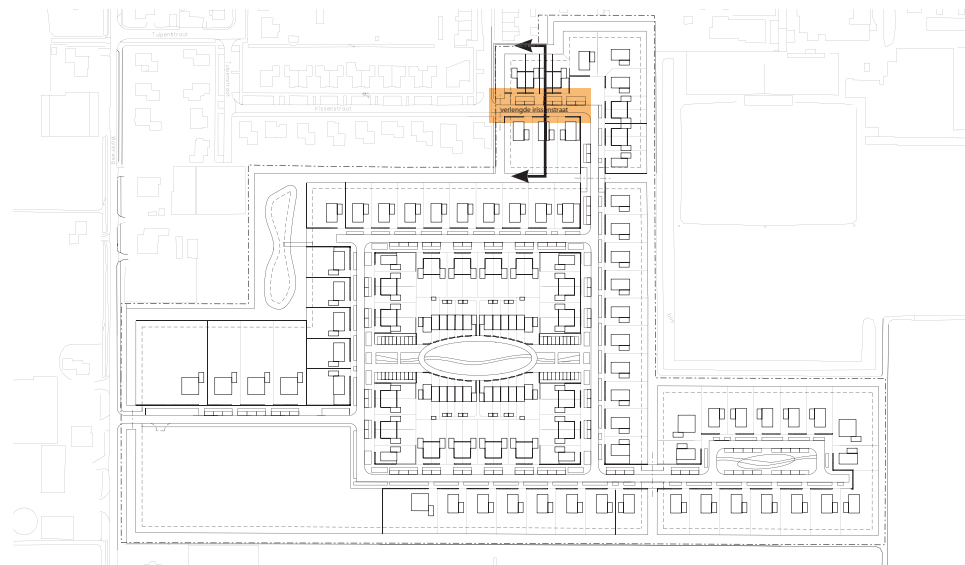
De entreeweg van het plangebied kent aan twee zijden een bomenrij. Aan een zijde zijn tussen de bomen parkeerplaatsen voor bezoekers opgenomen. Alleen aan deze zijde zijn woningen gesitueerd. Aan de andere zijde bevindt zich een speelterrein die ook als ijsbaan kan worden ingericht.





Profiel 2: Verlengde Irissenstraat

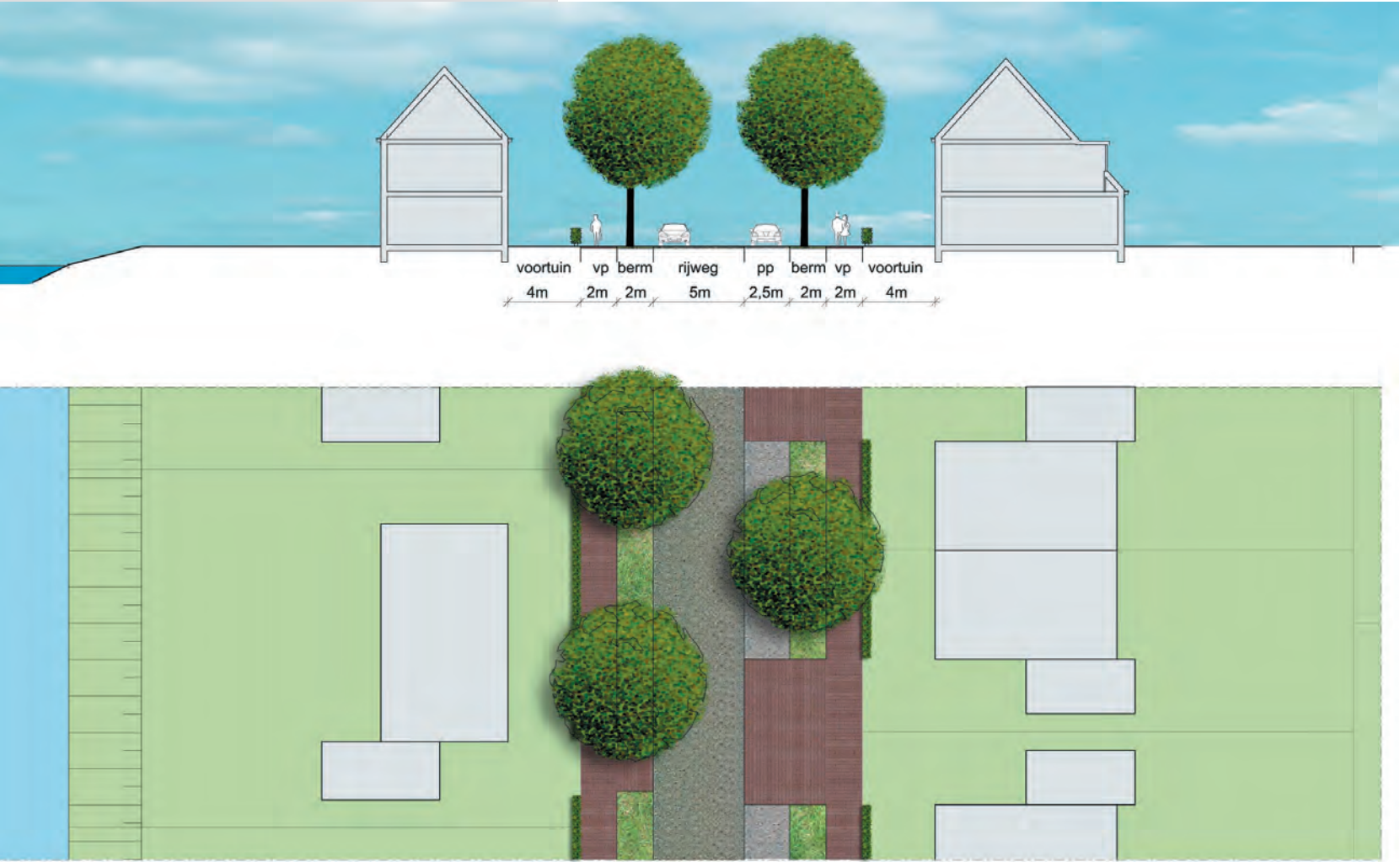
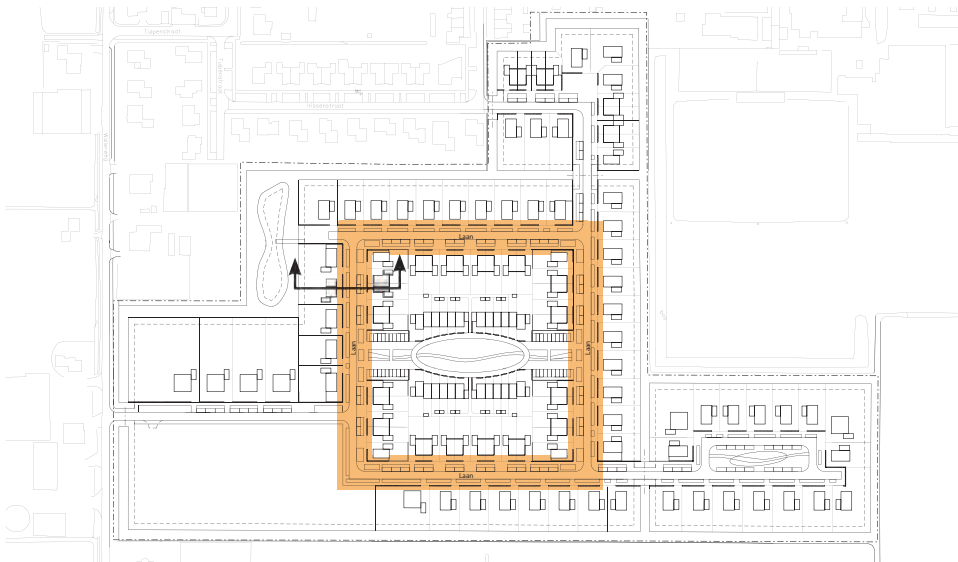
Het profiel van de Irissenstraat wordt doorgetrokken in het plangebied en behoudt haar opbouw. Dit betekent aan de westzijde van het profiel een brede groenstrook met bomen. Grenzend aan de kavels ligt aan weerszijde van het profiel een trottoir. De overgang van het openbaar gebied naar de voortuinen wordt gemarkeerd door een haag.



Profiel 3: De Laan in het Carre

Een laan laat zich kenmerken door een dubbele bomenrij. Hiervoor is in het profiel ruimte gecreëerd. Aan weerszijde van de rijbaan zijn grasstroken met bomen opgenomen. Voor het bezoekersparkeren zijn hier en daar tussen de bomen parkeervakken aangebracht.

Voor de bomen wordt gedacht aan een middelgrote boomsoort zoals bijvoorbeeld *Carpinus betulus* (haagbeuk) of een *Acer rubrum* (rode esdoorn). Naast de groenstroken is plek voor een trottoir dat aan beide zijden van het profiel wordt gerealiseerd. De overgang van het openbaar gebied naar de voortuinen wordt gemarkeerd door een haag.

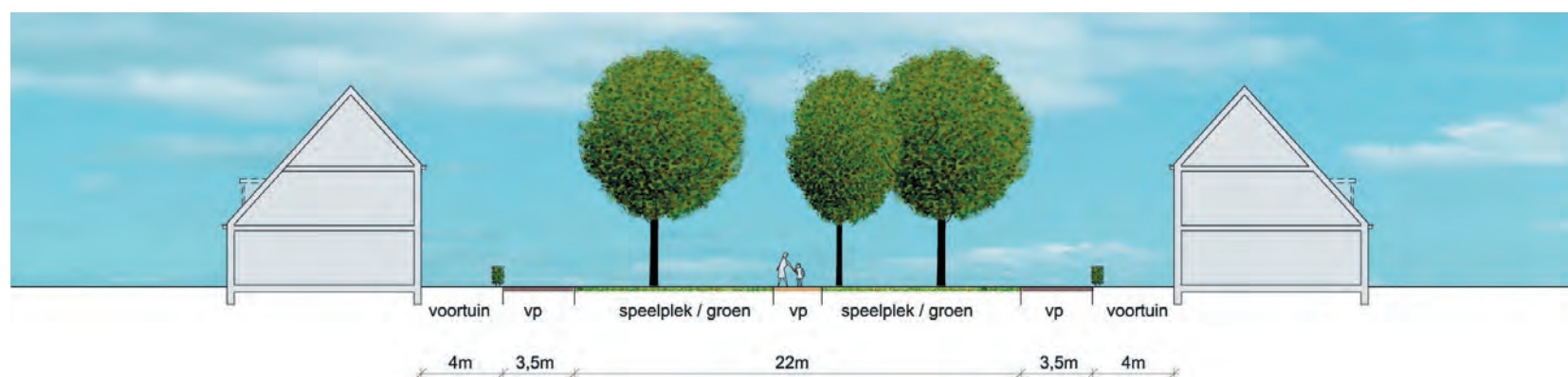
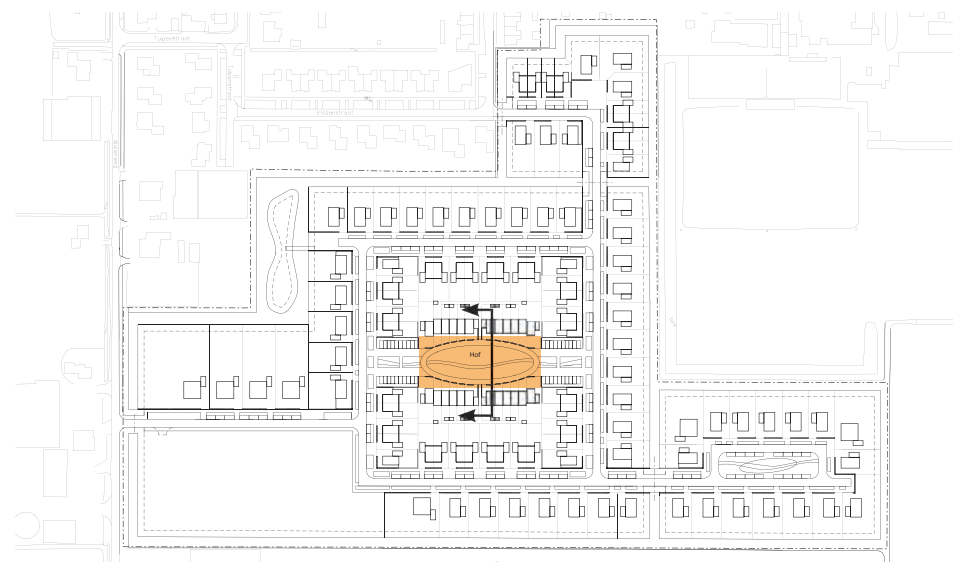




Profiel 4: Het Hof in het Carre

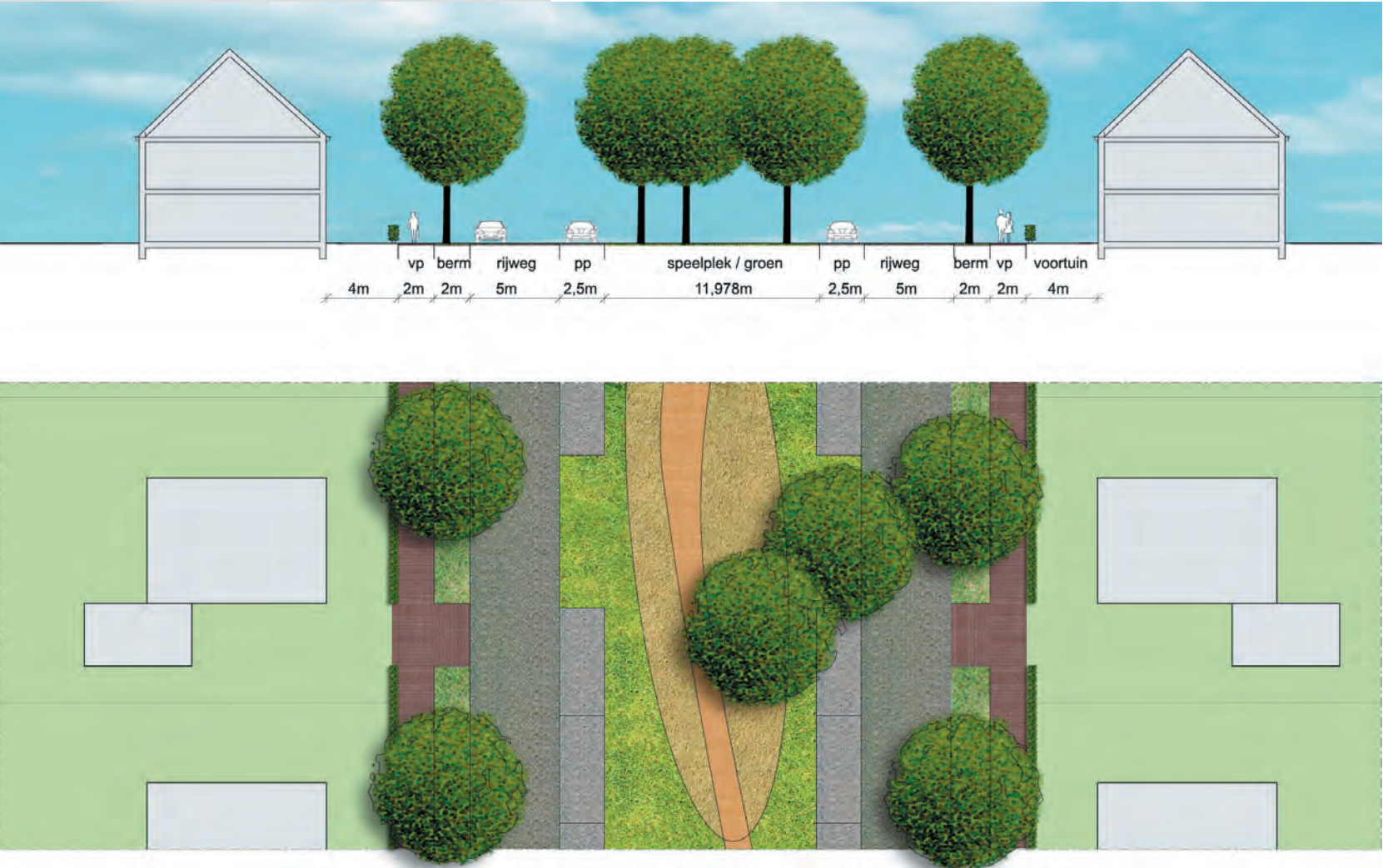
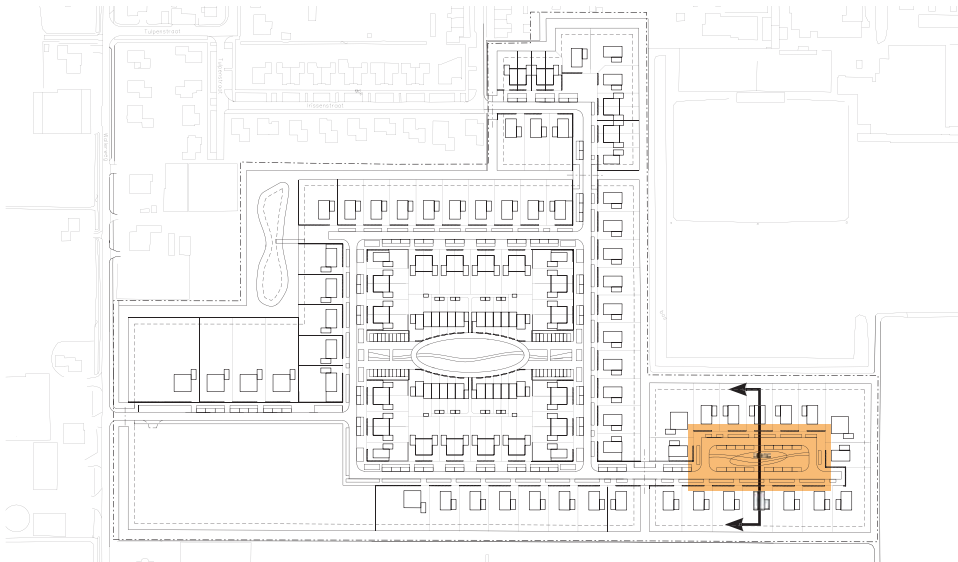
Het parkeren wordt opgelost in 2 parkeercoffers aan het begin van het Hof, daardoor is het Hof zelf autoluw, zodat er hier in een veilige omgeving gespeeld kan worden. Tussen de woningen kan een ruime groene open ruimte worden ingericht.

Bomen geven in dit profiel extra kwaliteit voor het beoogde leefmilieu. De overgang van het openbaar gebied naar de voortuinen wordt gemarkeerd door een haag, en accentueren de ovale vorm van dit Hof.



Profiel 5: Het Eiland

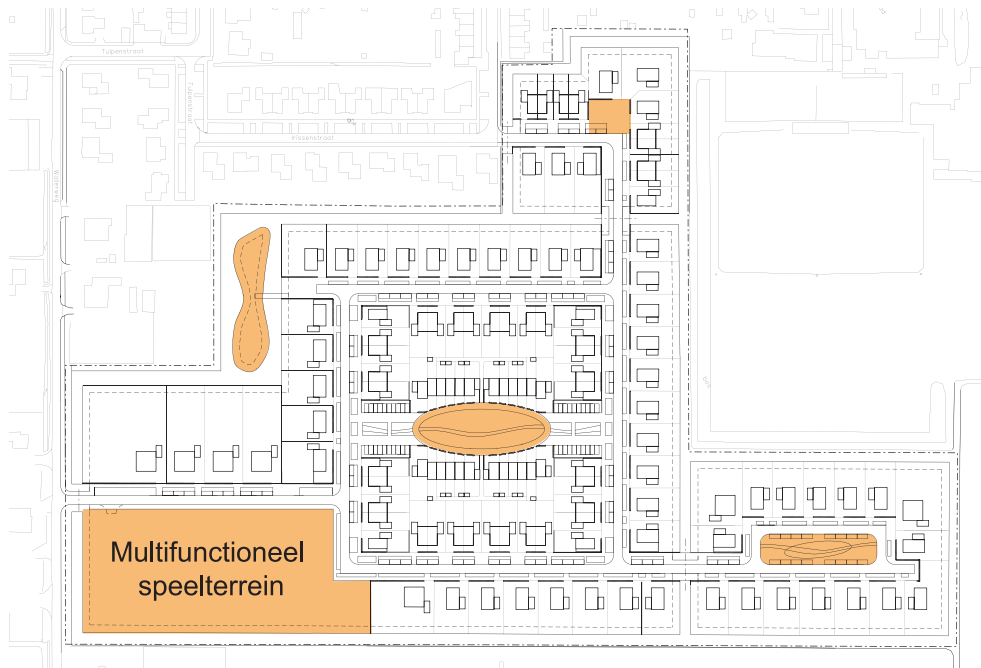
Dit profiel kenmerkt zich door een groene ruimte in het midden met een speelplek. Aan beide zijden van deze ruimte bevindt zich de rijweg. Langs de rijweg aan een zijde wordt het bezoekersparkeren gerealiseerd (zijde speelplek). Aan de andere zijde is er een berm met bomen en een trottoir.





Verblijfplekken

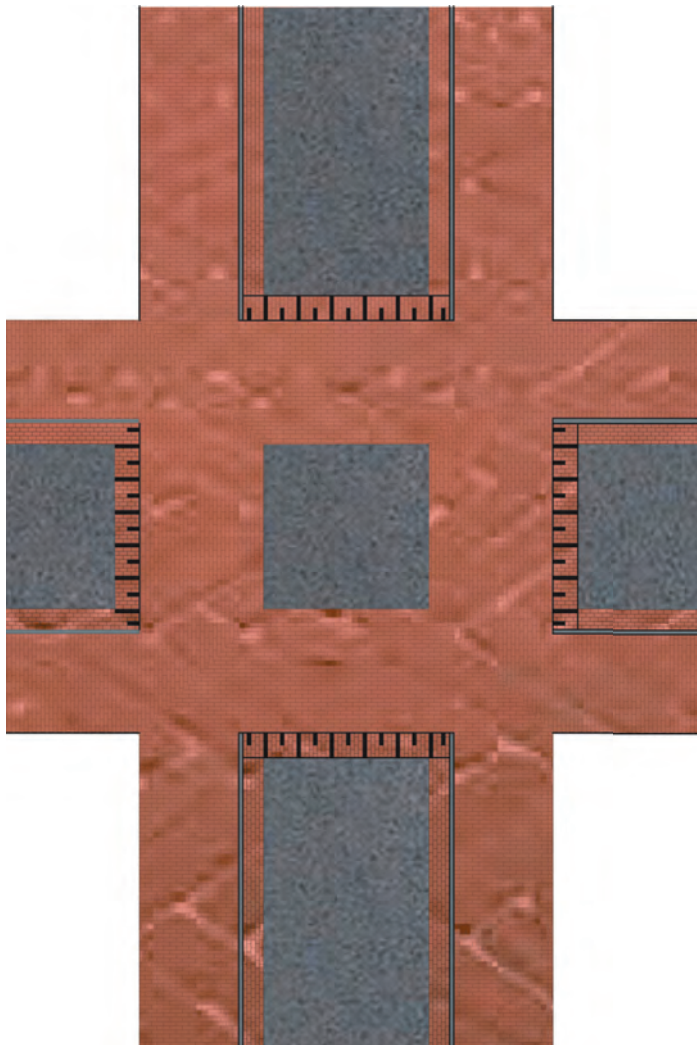
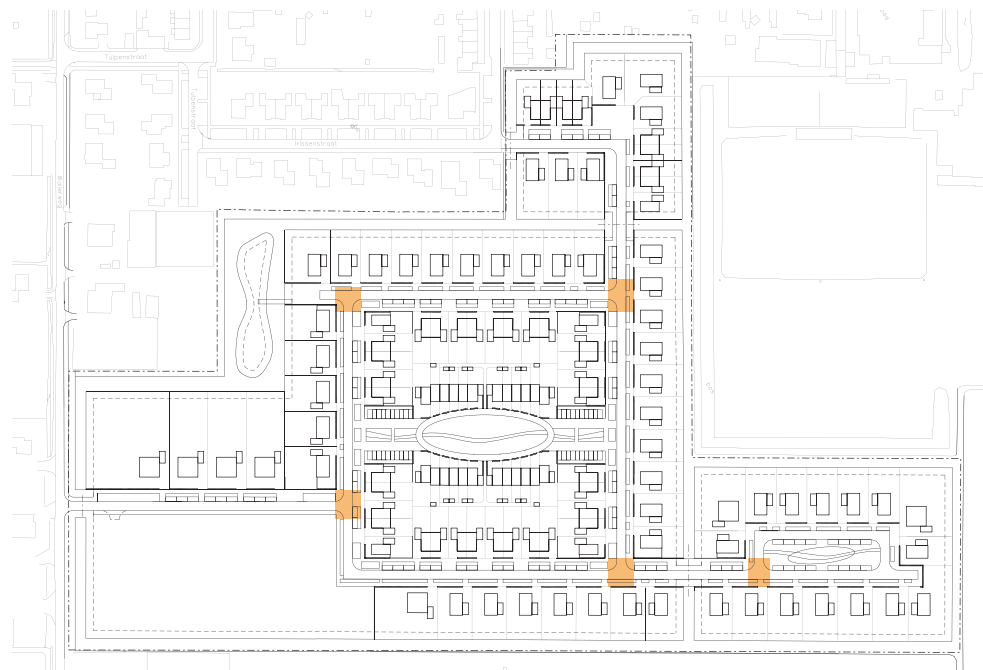
De opzet van de buurt en de inrichting van de openbare ruimte leidt tot een aangenaam verblijfsgebied. Speciaal voor de jeugd worden in het plan een aantal speelplekken ingericht, waarbij per leeftijd een onderscheid kan worden gemaakt.





Verkeersmaatregelen

Indien verkeersremmende maatregelen noodzakelijk blijken is het van groot belang dat deze in samenhang met de inrichting van het overig openbaar gebied uitgevoerd worden. Het heeft sterk de voorkeur om de kruisingsvlakken verhoogd aan te leggen waardoor verkeersplateaus ontstaan. Op die manier kunnen drempels halverwege het wegprofiel vermeden worden. De gedachte is dat de plateaus in dezelfde materialen als het overige profiel worden uitgevoerd, waarbij de klinkers (BSS) uit de rijbaan als vlak op het plateau wordt toegepast.



Voorbeeldinrichting verkeersplateau



Gras met verspreide (fruit-)bomen



Bomenrij



Haag op privé-terrein



Knotwilgen op privé-terrein



Water



Groen en water

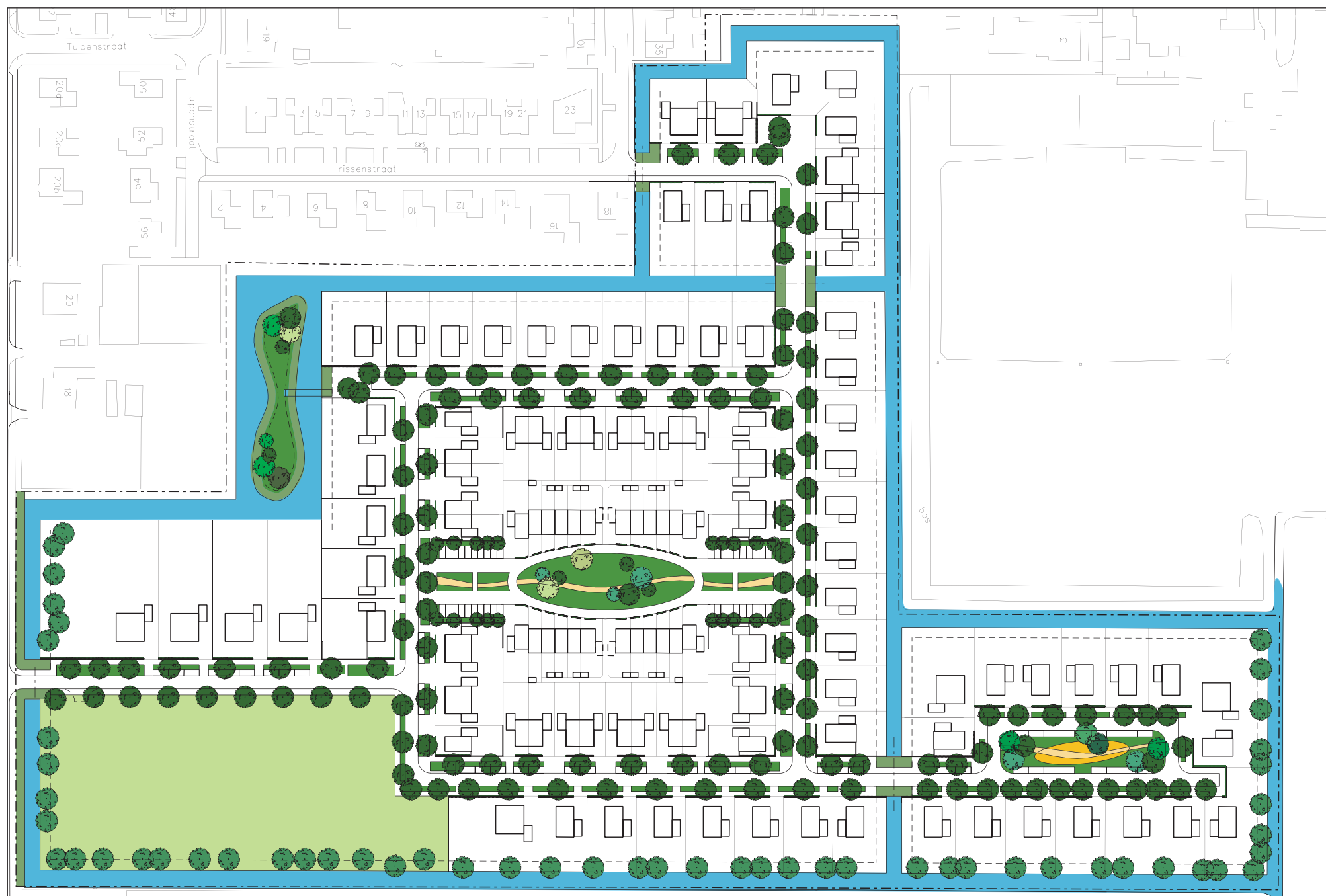
Het groen en water zijn sterk bepalend voor de identiteit van de buurt. Het groen is sterk aanwezig in de openbare ruimte, terwijl het water rondom het gebied in de eerste plaats extra kwaliteit oplevert voor de bewoners aan de randen van het gebied en de bestaande woningen die grenzen aan het gebied.

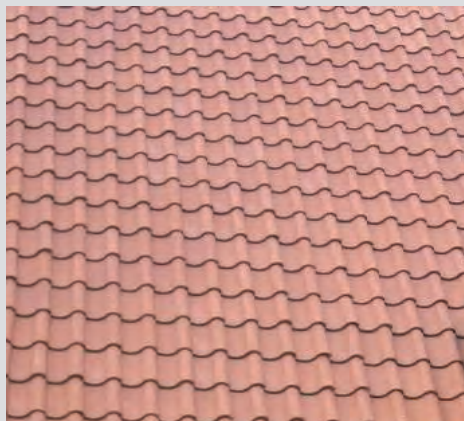
De groenstructuur bestaat uit de volgende onderdelen:

- Dubbele bomenrij in bijna alle profielen;

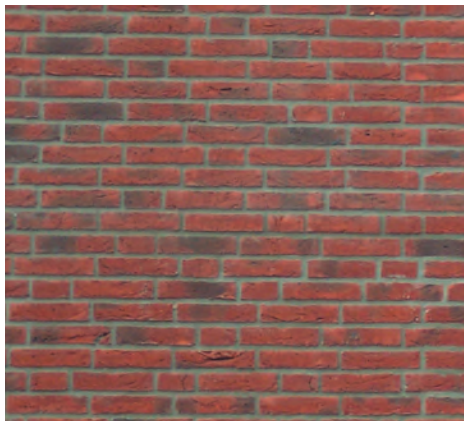
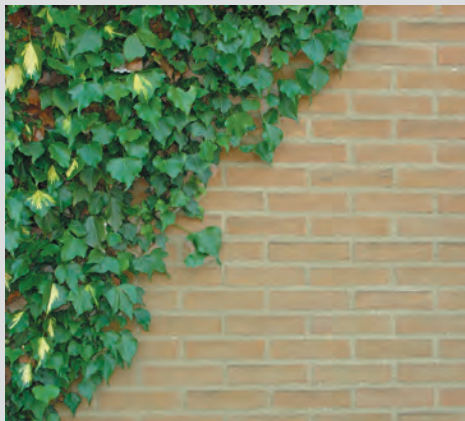
- Bij voorkeur worden op de kavelgrens aan de voorzijde van de woningen hagen geplaatst;
- Groene inrichting van de speelplekken (waaronder de ijsbaan) en de oevers;
- Knotwilgen aan de oever aan de oostelijke begrenzing van het plangebied (op privé-terrein).

Het hele plangebied is omgeven met water. Sloten zijn zes meter breed en worden hoofdzakelijk voorzien van natuurvriendelijke oevers (plasbermen).





Kleurenspectrum dakbedekking



Kleurenspectrum gevels



Houten gevelbetimmeringen in terughoudende kleuren



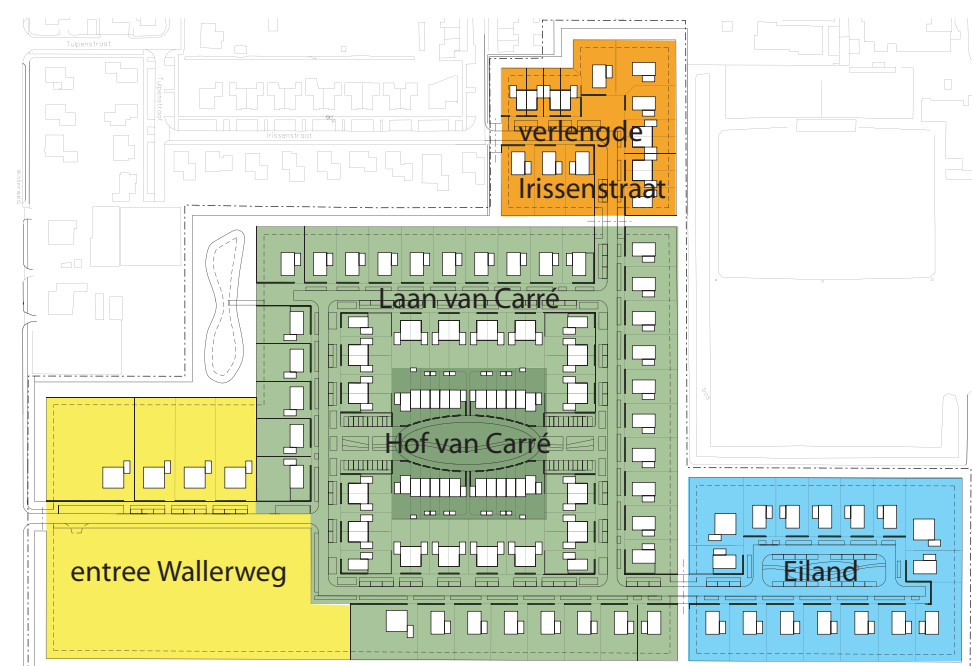
3.3 Woningbouw

Algemene uitstraling van de architectuur

De algemene uitstraling van de architectuur is traditioneel. Aansluitend op de omliggende woonwijken wordt een architectuur voorgesteld die refereert aan de Hollandse traditie van baksteen, zadeldaken en dakoverstekken. De kleur van de gevels varieert van geelbruin tot bruinrood. Betimmeringen en gevelaccenten worden uitgevoerd in natuurlijke materialen als hout, glas etc. Kleuren hiervan zijn terughoudend en traditioneel (bijvoorbeeld wit, donkergroen en marineblauw).

De daken zijn gedekt met pannen, in een kleurvariatie van antracietgrijs tot roodbruin. De dakhelling is ongeveer 45 graden.

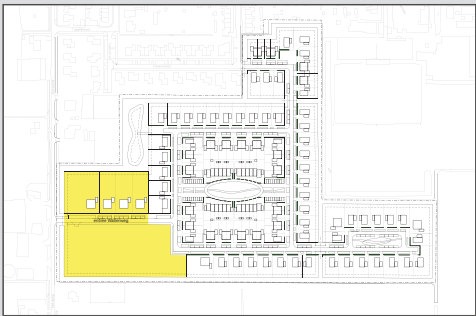
Per deelgebied wordt de maat van de bebouwing in relatie tot het bijbehorende wegprofiel gemaximaliseerd. Tevens worden nokrichting, nok- en goothoogte en rooilijnen vastgelegd. Woningen dienen in de rooilijn te staan, waarbij de flexibiliteit gevonden kan worden aan de zij- en achterkant van de woning. Op de volgende pagina's worden de richtlijnen per deelgebied nader omschreven.



Deelgebied entree Wallerweg

Rooilijnen, bebouwingsoppervlakte en nokrichting

In dit deelgebied ligt het grote speelterrein (IJsbaan). Hier tegenover liggen grote vrije kavels, waar ook grotere woningen kunnen worden gebouwd. De rooilijnen in dit deelgebied liggen op 7 meter uit de erfgrens. Het bebouwingsvlak op de kavels wordt bepaald door de rooilijn en de minimale zijdelingse afstand van de woning tot aan de erfgrens. Deze afstand is tussen de hoofdvolume en de kavelgrens tussen kavels minimaal 2 meter.



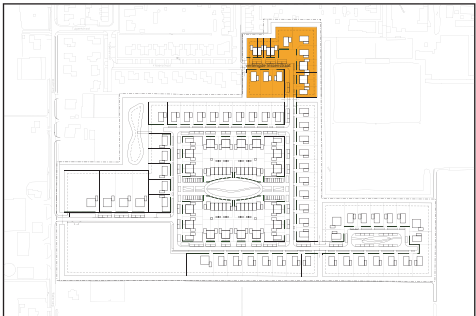
Deelgebied Verlengde Irissenstraat

Rooilijnen, bebouwingsoppervlakte en nokrichting

Dit deelgebied ligt in het verlengde van de Irissenstraat. De bebouwing zal enerzijds moeten aansluiten op de bestaande bebouwing van de Irissenstraat en anderzijds vormt de bebouwing de entree van de nieuwe woonbuurt. Dit betekent dat de rooilijn van de Irissenstraat in het verlengde ervan wordt doorgetrokken.

Het bebouwingsvlak op de kavels wordt bepaald door de rooilijn en de minimale zijdelingse afstand van de woning tot aan de erfgrens. Deze zijdelingse afstand is minimaal 2 meter.

De nokrichtingen aan de westzijde van de Irissenstraat worden voornamelijk bepaald door het woningtype. Op de twee-onder-één-kapwoningen zijn langskappen mogelijk. De vrijstaande woningen hebben overwegend de nokrichting dwars op de straat.





Deelgebied Carre

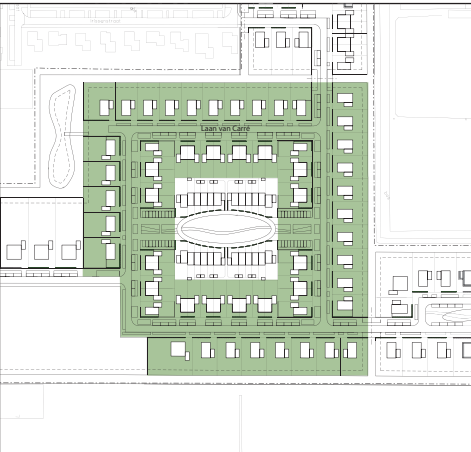
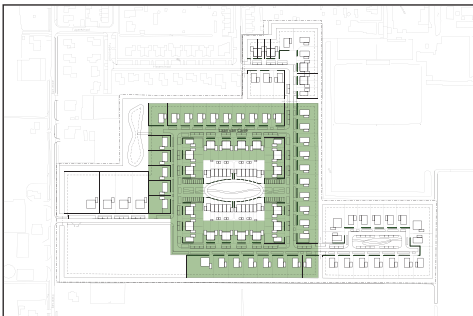
De herkenbaarheid van dit plandeel ligt voornamelijk bij de helder gedefinieerde Laan en in het midden een groen Hof. Naast de sterke groenstructuur dient ook de bebouwing een eigen bijdrage te leveren aan dit beeld.

Laan

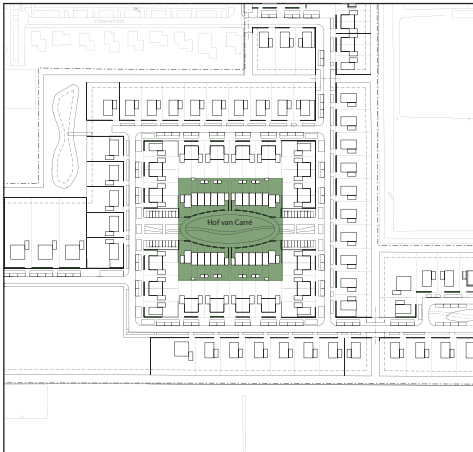
Rooilijnen, bebouwingsoppervlakte en nokrichting

De Laan kent een heldere inrichting. Aan de buitenzijde de vrij kavels en aan de binnenzijde de 2-onder-1-kapwoningen. De voorgevel van de woning op de vrije kavels dient op minimaal 4 meter en maximaal op 6 meter van de kavelgrens aan de voorzijde gepositioneerd te worden. Het bebouwingsvlak op de kavels wordt bepaald door de rooilijn en de minimale zijdelingse afstand van de woning tot aan de erfgrens. Deze afstand is tussen de hoofdvolume en de kavelgrens tussen kavels minimaal 2 meter.

De nokrichting van de woningen wordt niet vastgelegd, maar ligt bij voorkeur dwars op de straat voor de vrijstaande woningen. De twee-onder-een-kap woningen hebben bij voorkeur een langskap. De kapvorm bestaat uit een zadeldak, schilddak of een direct afgeleide vorm hiervan. De voorgevel van de 2-onder-kapwoningen ligt op 4 m vanaf de voorzijde van de kavelsgrans. Het bebouwingsvlak op de kavels wordt bepaald door de rooilijn en de minimale zijdelingse afstand van de woning tot aan de erfgrans. Deze afstand is tussen de hoofdvolume en de kavelgrens tussen kavels minimaal 1 meter.



Laan

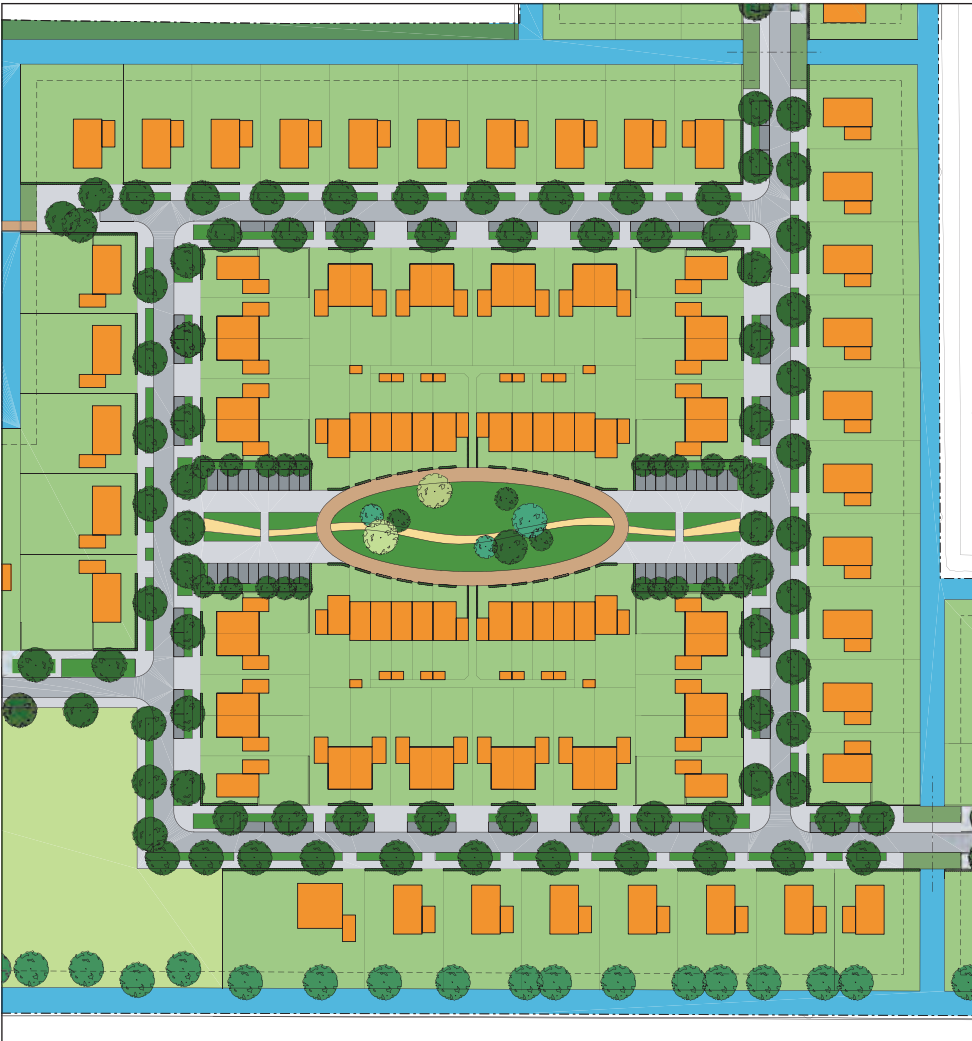


Hof

Hof

Rooilijnen, bebouwingsoppervlakte en nokrichting

Het Hof wordt aan weerszijde begrensd door rijwoningen. De rijwoningen kennen een langskap, waarbij het begin en einde van een rij een accent krijgen. Door de ovale vorm van het Hof is de rooilijn hier variabel, maar minimaal 4 meter vanuit de kavels aan de voorzijde

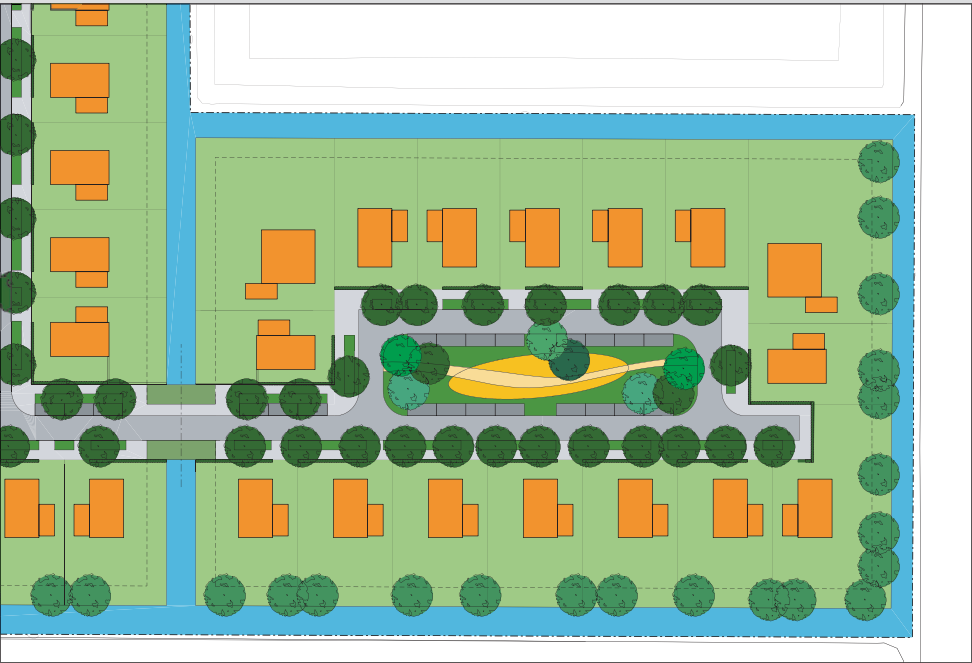
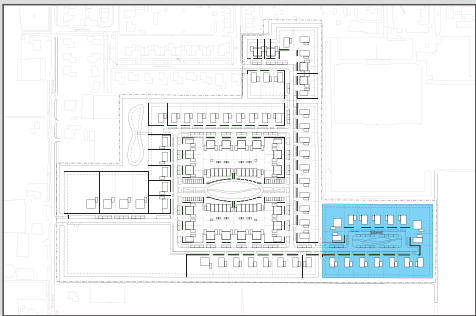


Deelgebied Het Eiland

Rooilijnen, bebouwingsoppervlakte en nokrichting

De ordening van dit plandeel ligt vooral in de afstemming tussen de bebouwing en de openbare ruimte in het midden van het eiland. De rand kent een ontspannen beeld. De rooilijnen liggen daarom niet vast. Binnen een bandbreedte kunnen de woningen geplaatst worden. De voorgevel van de woning dient op minimaal 4 meter en maximaal op 6 meter van de kavelgrens aan de voorzijde gepositioneerd te worden.

Het bebouwingsvlak op de kavels wordt bepaald door de rooilijn en de minimale zijdelingse afstand van de woning tot aan de erfgrens. Deze afstand is tussen de hoofdvolume en de kavelgrens tussen kavels minimaal 2 meter. De nokrichting van de woningen wordt niet vastgelegd, maar ligt bij voorkeur dwars op de straat. De kapvorm bestaat uit een zadeldak, schilddak of een direct afgeleide vorm hiervan.





Vogelvluichtperspectief van het plan



Vogelvluchtperspectief van het plan





CERESPLEIN

DEEL B: CERESPLEIN

B





Voorzieningenzone door de verschillende structuurlagen heen



De Zandvaart



Parkeren op het Ceresplein



Regenboogschool op de hoek
Zandvaart-Ceresplein



Ceresgarage aan het plein

DEEL B: MODELSTUDIE CERESPLEIN



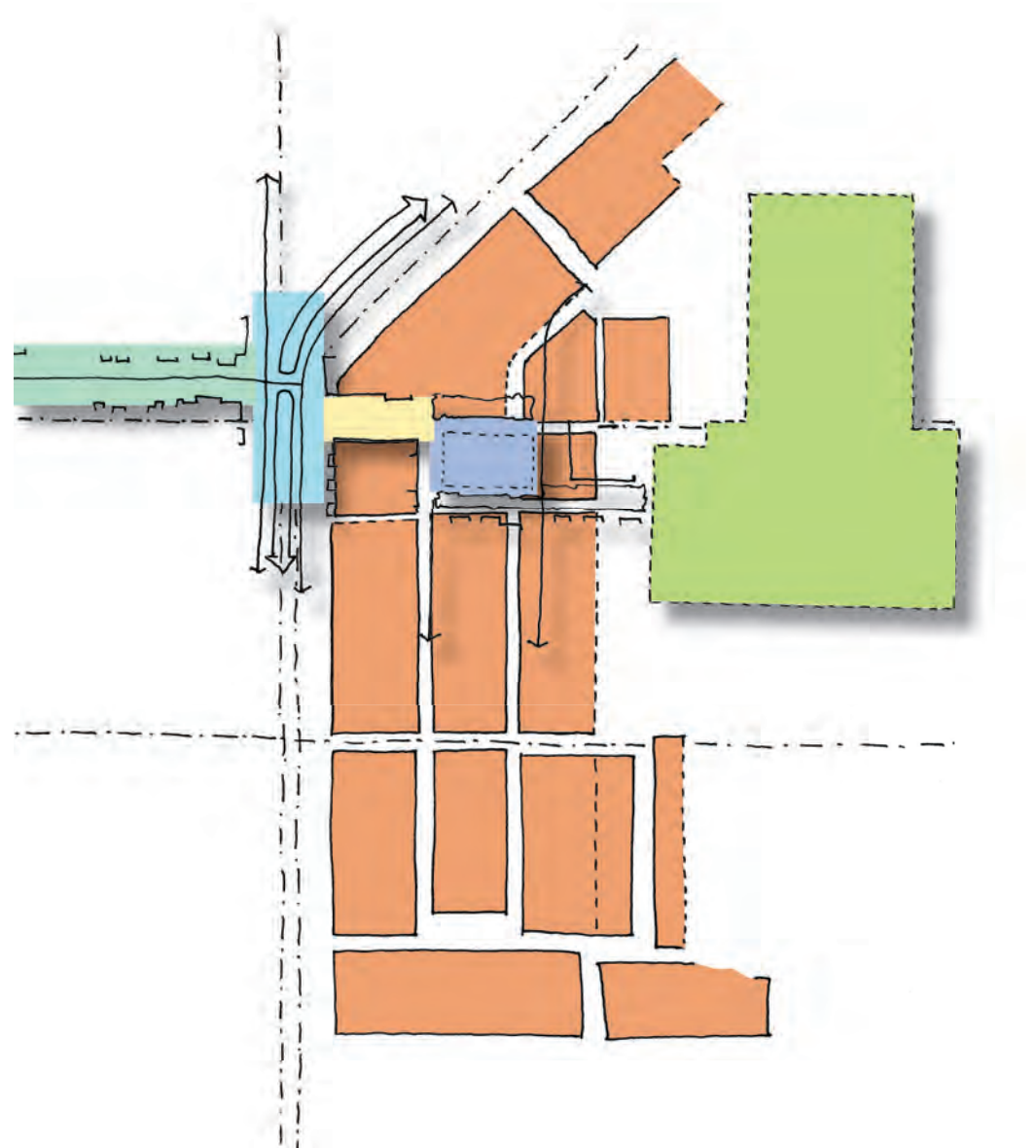
Stedenbouwkundige analyse Breezand - Ceresplein

Breezand kent een heldere structuur die gebaseerd is op de oorspronkelijk polderstructuur. Rond het Ceresplein zijn alle hoofdstructuren zichtbaar. Omdat rond het plein zich verschillende voorzieningen hebben geconcentreerd, wordt hier functioneel een laag aan toegevoegd. Tussen de Zandvaart en het open landschap bevinden zich onder andere een school, supermarkt, garagebedrijf, zwembad, sportvelden en sporthal. Het volume van de bebouwing van deze functies is aanzienlijk groter dan die van de woonbebouwing in de omgeving van het Ceresplein.

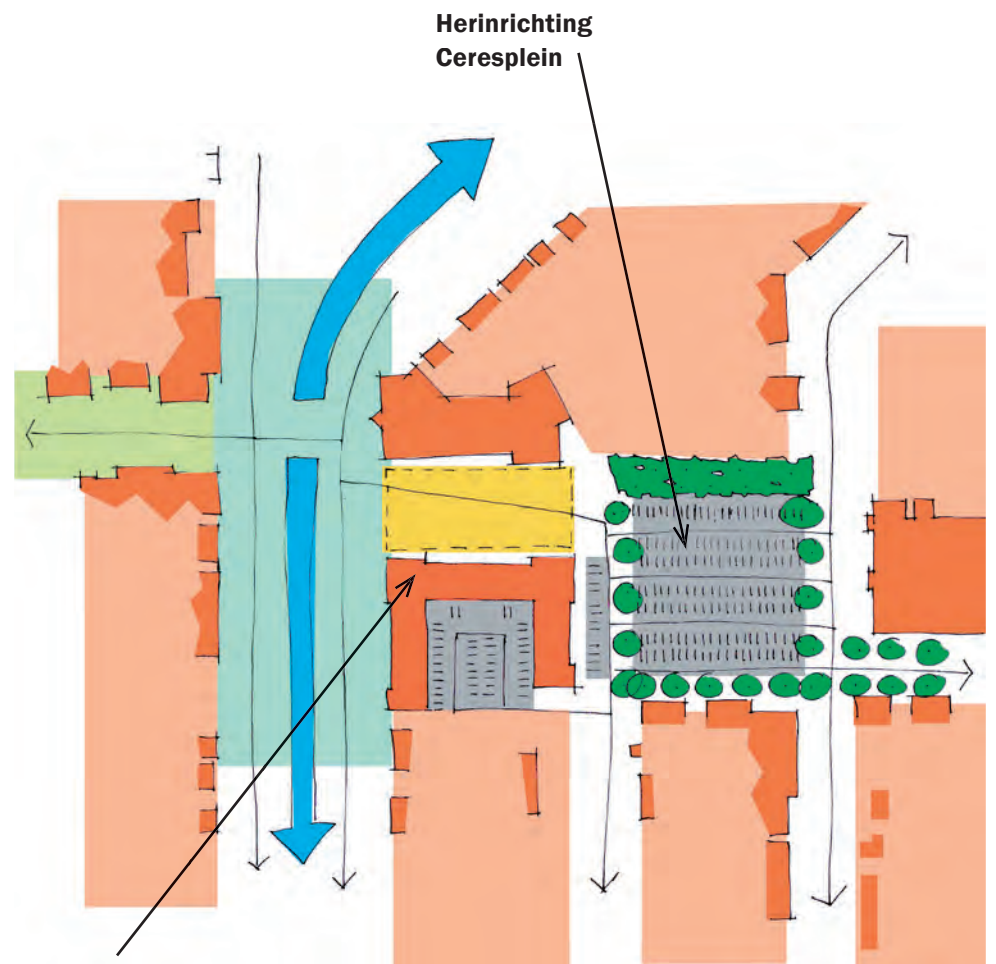
Ruimtelijk sluit het Ceresplein aan op de orthogonale structuur van de woonvelden aan de zuidwestzijde van het plein. Deze structuur bestaat uit drie zones. Een zone langs de Zandvaart, een middenzone en de zone grenzend aan het landschap. Rond het Ceresplein is deze driedeling goed herkenbaar. In de zone langs de Zandvaart bevinden zich de Regenboogschool en de supermarkt. In de middenzone het Ceresplein en de groenzone ten noordoosten ervan. In de derde zone ligt het zwembad.

De openbare ruimtes rondom het plein vormen een bijzondere reeks. De Koningsweg komt uit op het brede groene profiel van de Zandvaart. Vervolgens is er een smalle groene doorsteek naar het steenachtige Ceresplein. Aan de zuidwestzijde van het plein maakt de groenstructuur een eerste aanzet voor een laan. Aan het einde van deze groenstructuur liggen de sportvelden omsloten door een groene zoom.

De functies en de ruimtelijke opbouw vormen de basis voor de nieuwe ontwikkelingen.



Bebouwingsstructuur en structuur openbare ruimte omgeving Ceresplein





Stedenbouwkundige verkenning Ceresplein

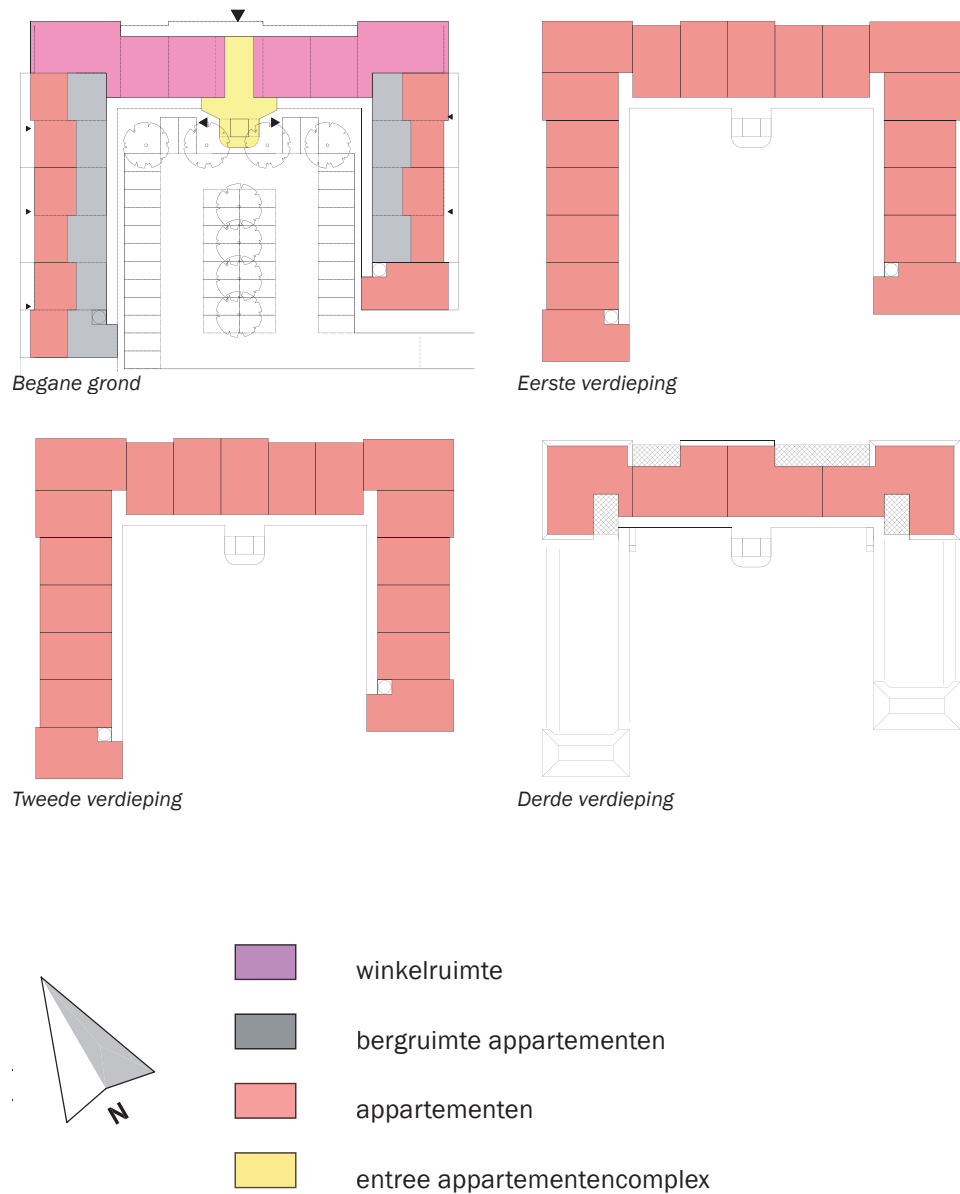
De stedenbouwkundige verkenning voor het Ceresplein laat de mogelijkheden zien van een ingrijpende transformatie van het plein en haar omgeving. De Regenboogschool wordt vervangen door een complex met winkels en appartementen. De schaal van het complex kondigt een nieuwe structuur in Breezand aan. Deze structuur koppelt een reeks van openbare ruimtes aan elkaar. Aan deze ruimtes staan vooral voorzieningen gekoppeld aan woonprogramma.

Voorgesteld wordt een winkelplein te maken waar de auto te gast is. Een hoogwaardig ingerichte openbare ruimte met bomen als bladerdak. Het Ceresplein behoudt haar functie als parkeerplaats. Een ingrijpende herinrichting moet meer vorm geven aan het plein. Voor de supermarkt aan de noordzijde zijn mogelijkheden om uit te breiden. In het aansluitende bestaande groen is ruimte voor een bijzonder paviljoen of muziktent. Het parkeerplein wordt vrijgehouden van beplanting voor een multifunctioneel gebruik. De zuidzijde van het Ceresplein krijgt een versterkte laanbeplanting.

De inrichting van de openbare ruimte moet in eerste instantie gericht zijn op recreatief medegebruik. Zo kunnen plekken gebruikt worden om te spelen of voor het plaatsen van een terras. Als tegenhanger van de meer formele architectuur en rationele opzet van het stedenbouwkundig model kan de openbare ruimte een meer informeel karakter krijgen. Hierbij staat een sobere inrichting met duurzame materialen voorop.

De architectuur zal moeten aansluiten op die van Breezand. De toegestane schaalvergroting maakt dit echter zeer moeilijk. Gezocht is naar een typologie van bebouwing die aansluit op de kenmerken van Breezand. Voor het grotere volume is aansluiting gezocht bij de bollenschuren. Gedacht wordt aan een industriële uitstraling in een moderne uitvoering. De overige bebouwing zal ter breking van het volume een verticale geleding moeten krijgen. Ook hierbij kan een moderne vertaling gemaakt worden van meer industriële architectuur.

Het wooncomplex kent ca. 450 m² bruto bvo aan winkelruimte en circa 46 appartementen. De hoek van het winkelplein kent vier bouwlagen. De overige delen kennen maximaal 3 bouwlagen. Het parkeren vindt plaats op de binnenplaats. Hier is echter ruimte voor maximaal 42 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er aan het Ceresplein parkeerplaatsen gereserveerd dienen te worden voor de bewoners van het complex. In de definitieve verkaveling kan mogelijk het één en ander geoptimaliseerd worden.



VERANTWOORDING

Titel	Breezand-Zuid
	Beeldkwaliteitsplan Stedenbouwkundig plan
Opdrachtgever	Breezand Ceresplein
	Modelstudie
Datum	12 juni 2007
Status en versie	concept
Projectnummer	2007014.01



Herengracht 560 | 1017 CH **Amsterdam** | T 020 638 29 14 | info@bbhd.nl
Koperwiek 3 | 1742 GR **Schagen** | T 0224 29 82 41 | www.bbhd.nl