



welstandscriteria Nibbixwoud centrumvoorziening

inhoudsopgave

deel A	planbeschrijving	blz. 2
deel B	welstandscriteria	blz. 4
deel C	status en procedure	blz. 5
bijlage 1:	uitwerking van het stedenbouwkundig plan	blz. 6
bijlage 2:	het landschap, het dorp en de locatie	blz. 9

inleiding

Het plan voor de nieuwe centrumvoorziening te Nibbixwoud doorbreekt de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek. Voor de aansturing en welstandstoetsing van het nieuw te bouwen gebouw biedt de gemeentelijke welstandsnota derhalve onvoldoende aanknopingspunten.

In de welstandsnota is bepaald dat in zo'n geval nieuwe, specifieke welstandscriteria moeten worden geformuleerd die in de plaats treden van de welstandsnota. De nieuwe welstandscriteria voor de centrumvoorziening Nibbixwoud zijn opgenomen in deel B van deze notitie.

De grondslag voor de nieuwe welstandscriteria (deel B) wordt gevormd door het concrete stedenbouwkundig plan zoals weergegeven in deel A. De welstandscriteria en de beschrijving van het stedenbouwkundig plan vormen één inhoudelijk geheel.

De uitwerking en de achtergrond van het stedenbouwkundig plan zijn toegelicht in bijlage 1 en bijlage 2.

21 mei 2012

welstandscriteria Nibbixwoud centrumvoorziening

A. planbeschrijving

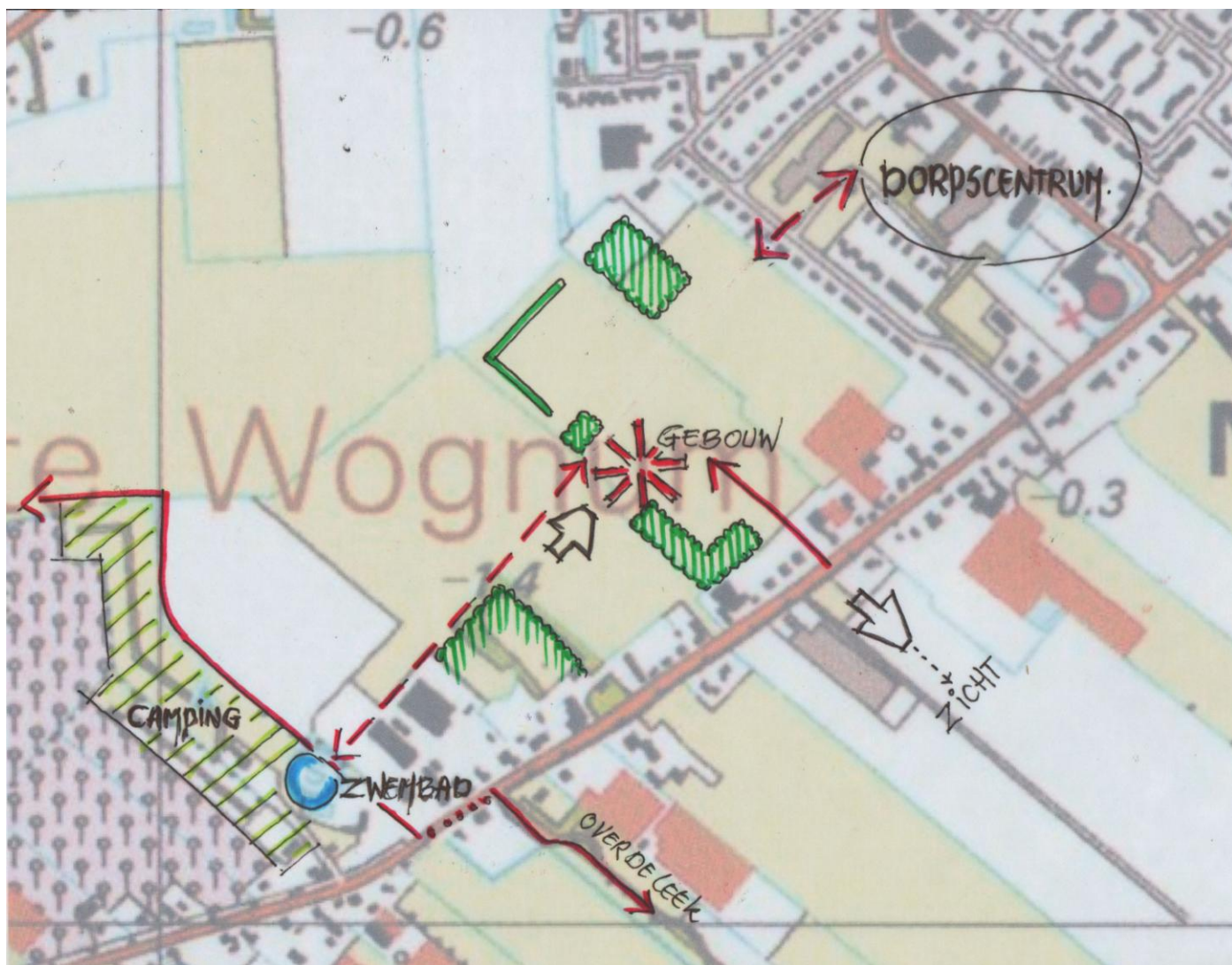
De centrumvoorziening voor Nibbixwoud is een clustering van sportvoorzieningen met toevoeging van aanvullende voorzieningen. Het terrein ligt aan de zuidwestzijde van het dorp en heeft een oppervlakte van ongeveer 6,5 hectare. Het programma omvat ondermeer voetbalvelden, handbalvelden, en een gebouw met daarin een sporthal en diverse voorzieningen.

Het te realiseren multifunctionele gebouw moet een parel voor het dorp worden, iets dat "gezien" mag worden. Vandaar de positionering van het gebouw prominent op het terrein, met een perfecte functionele relatie met de verschillende activiteiten op het terrein..

In figuur 2 zijn de mogelijkheden geschetst om de centrumvoorziening duidelijk te verankeren aan het dorp en in het landschap.



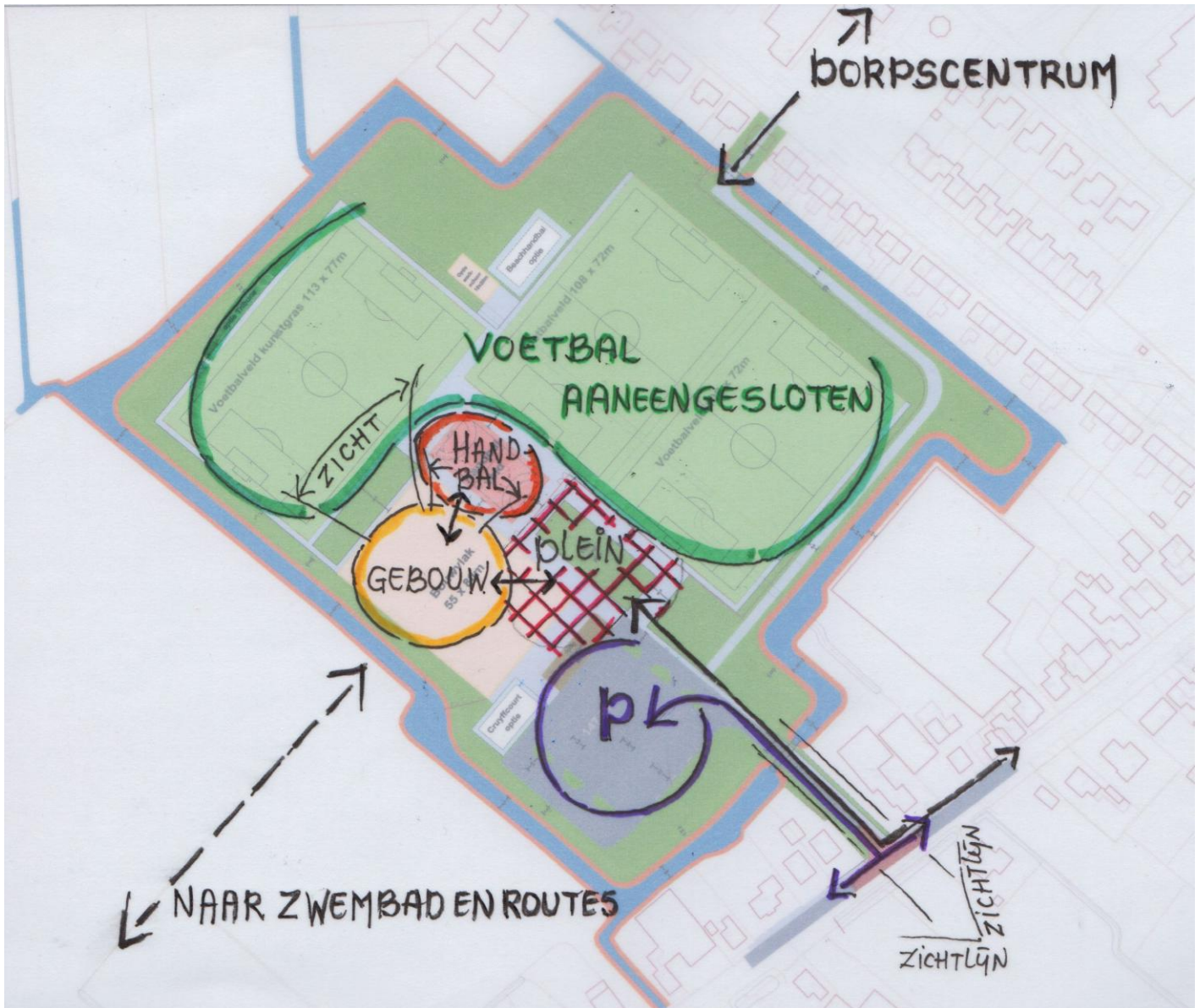
figuur 1: situatie



figuur 2: aanhechting aan het dorp en inpassing in het landschap

De kwalitatieve uitgangspunten voor de inpassing zijn:

- een aantrekkelijke route voor wandelaars (en fietsers) tussen dorpscentrum en zwembad via het nieuwe sportcomplex, die ook aansluiting geeft op de recreatieve infrastructuur ten westen van het dorp;
- een passende presentatie van het gebouw (sporthal c.a.) aan de rand van het sportcomplex en een goede landschappelijke inpassing van het gehele complex;
- accentueren van de zichtlijn in zuidoostelijke richting.



figuur 3: indeling sportcomplex

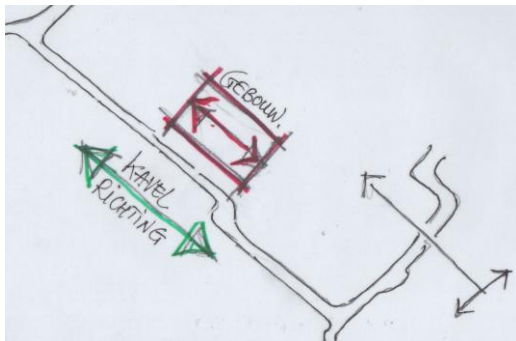
Figuur 3 geeft op hoofdlijnen inzicht in het gekozen indelingsprincipe van het sportcomplex. Het hart van het plan wordt gevormd door het gebouw (met sporthal en overige functies) en het "centrale plein". Samen vormen zij het multifunctionele activiteitencentrum (verder te noemen "ontmoetingspunt") waarin en ook waar vandaan de verschillende (sport)activiteiten kunnen plaatsvinden.

Het "ontmoetingspunt" is direct bereikbaar vanaf het parkeerterrein, dat op zijn beurt weer direct gelegen is aan de toegang (voor alle verkeer) vanaf de Dorpsstraat. Die toegang ligt in het verlengde van een zichtlijn richting Kromme Leek.

Vanaf het "ontmoetingspunt" zijn er functionele relaties met handbal en voetbal (kleedkamers, kantine, zicht vanuit het gebouw op de wedstrijden).

Het centrale plein is geschikt voor allerlei activiteiten, variërend van een zitje in de zon, informele sport- en spelactiviteiten, tot het gebruik samen met het parkeerterrein voor grote evenementen zoals de jaarlijkse kermis.

B. welstandscriteria



figuur 4: richting

Ligging

- Het gebouw is op het terrein gesitueerd als "spin in het web" en markeert de nieuwe dorpsrand.
- Het gebouw is geplaatst in lijn met de (oorspronkelijke) verkavelingsrichting. Dit geldt met name voor de onderlaag. Voor daarboven gelegen bouwlagen zijn de richtingen vrij.
- De inrichting van de nieuwe dorpsrand maakt deel uit van het ontwerp.
- Het gebouw vormt een goede logistieke en logische eenheid met de aangrenzende buitensportfuncties en het centrale plein.

Bouwmassa

- De te kiezen bouwvorm vertegenwoordigt een eigen identiteit die een positieve bijdrage levert aan het landelijke beeld rond Nibbixwoud. Gelet op de landschappelijke inpassing ligt toepassing van een schuine dakvorm voor de hand.
- Gekozen kan worden voor een verwantschap met agrarische bedrijfsgebouwen, of voor een specifieke vorm. De doosvorm zonder meer is niet acceptabel.
- Zowel toepassing van een eenvoudige bouwmassa als een evenwichtige compositie van enkele bouwmassa's behoren tot de mogelijkheden

Architectonische uitwerking

- De architectonische uitwerking is zorgvuldig met aandacht voor de details. Toetsing aan de algemene criteria van de gemeentelijke welstandsnota moet leiden tot de conclusie dat het gebouw een waardevolle toevoeging is op de grens van dorp en landschap.
- Met de detaillering en uitwerking wordt het gekozen vormconcept ondersteund.
- Het gebouw heeft naar alle zijden een representatieve uitstraling, met aan de buitenzijde (landschapszijde = z-w zijde) veel aandacht voor de gekozen architectonische karakteristiek, en aan de overige zijden daarnaast ook ruimte voor diversiteit in relatie tot de gewenste multifunctionaliteit en het gebruik.

Materiaal en kleur

- Grote vlakken bestaan uit materiaal met structuur, te weten baksteen, eventueel in combinatie met houten betimmering.
- Het kleurgebruik sluit aan op de landelijke omgeving

C. status en procedure



figuur 5: welstandsregime volgens de welstandsnota

De gemeentelijke welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken, zoals de nieuwe centrumvoorziening voor Nibbixwoud. De voorliggende welstandscriteria treden in de plaats van de welstandsnota.

De grondslag voor de nieuwe welstandscriteria (deel B) wordt gevormd door het concrete stedenbouwkundig plan zoals weergegeven in deel A. De welstandscriteria en het stedenbouwkundig plan vormen één inhoudelijk geheel.

De uitwerking en de achtergrond van het stedenbouwkundig plan zijn toegelicht in bijlage 1 en bijlage 2.

De welstandscriteria zijn door de stedenbouwkundige opgesteld in overleg met de welstandscommissie. Gelet op de importantie en ruimtelijke impact van het plan zal de welstandscommissie tijdig bij de bouwplanontwikkeling worden betrokken (vooroverleg en advisering in de schetsplanfase).

De welstandscriteria zullen (na inspraak) door de gemeenteraad worden vastgesteld als aanvulling op de welstandsnota.

Bijlage 1: Uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

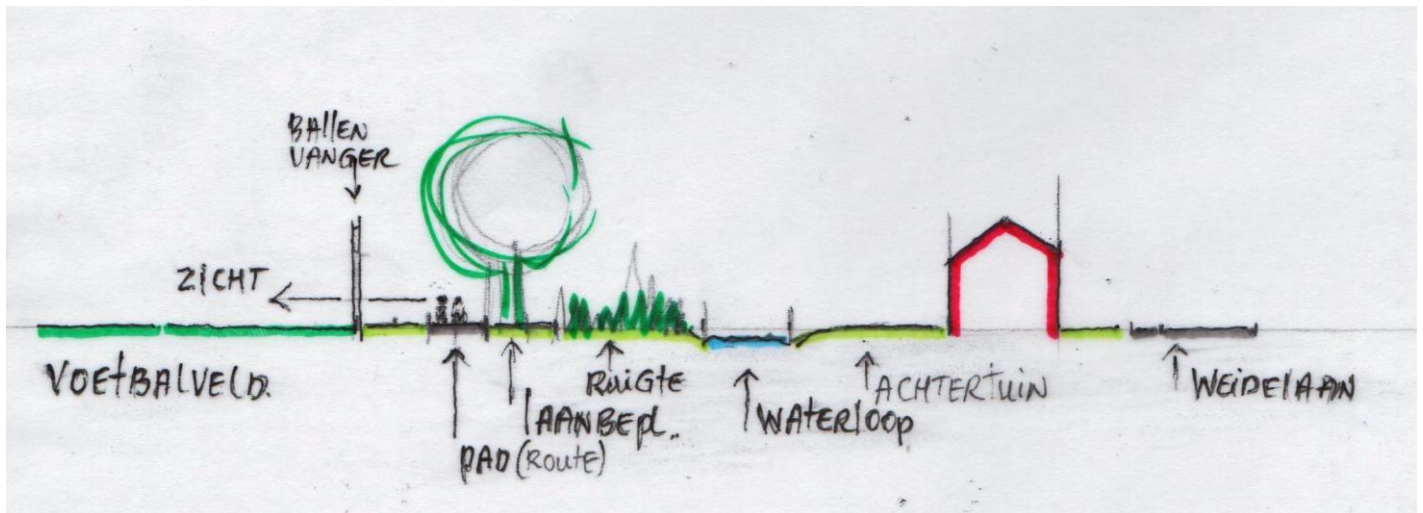


figuur 1: uitwerking

In de eerste plaats is een realistisch traject aangegeven over het terrein dat zowel verbinding geeft met het dorpscentrum, als ook naar buiten richting zwembad. Komend vanuit het dorp (vanaf de Weidelaan) voert de route rond de voetbalvelden. Er is een vrij zicht bij deze entree over het hele terrein. Men ziet waar men heengaat.

Het deel van de route langs de voetbalvelden bevindt zich tegelijk in de overgangszone tussen het sportcomplex en de achtererven van de bebouwing langs Weidelaan en Dorpsstraat. Zoals ook uit figuur 1 blijkt zijn de achterterreinen van de woningen langs de Weidelaan beperkt van afmetingen (normale achtertuin) en zijn de achterterreinen van de bebouwing langs de Dorpsstraat ter hoogte

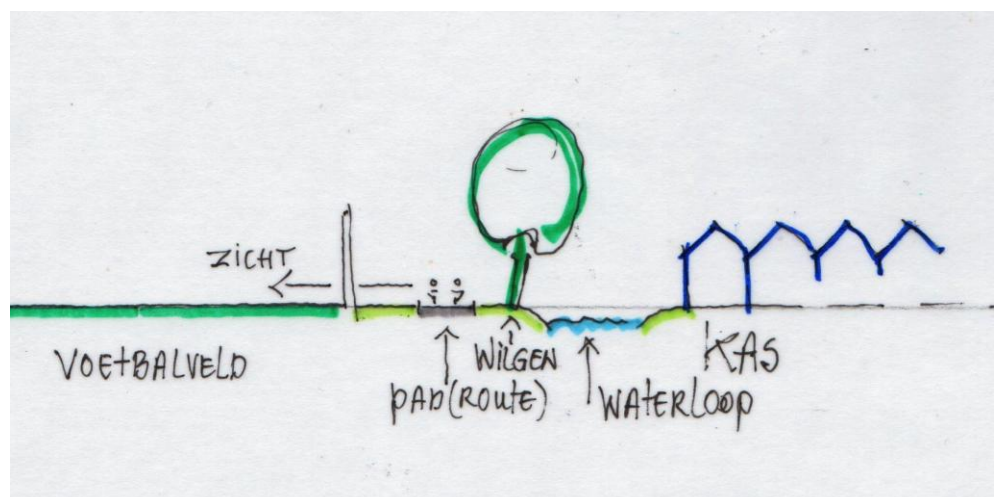
van de route relatief groot. Het beeld op deze laatste achterterreinen wordt gedomineerd door een kas.
Van belang is de wijze waarop deze overgangszone, en de route daarin, wordt vormgegeven. Het indelingsprincipe voor de overgangszone achter de Weidelaan en voor de overgangszone achter de Dorpsstraat is weergegeven middels respectievelijk profiel A (figuur 2) en profiel B (figuur 3).



figuur 2: dwarsprofiel A (achter de Weidelaan)

Het pad (de route) loopt direct langs het voetbalveld, met zicht over het hele terrein en wordt aan de zijde van de woonbebouwing geflankeerd door een rij stambomen (laanbeplanting). Tussen boomrij en waterloop is een royale groene ruimte aanwezig met ruige begroeiing. Naast voldoende ruimte tussen pad en achtertuinen is er, zeker 's zomers, ook voldoende afscherming. Een keer per jaar kan de ruigte worden gemaaid en kan onderhoud aan de sloot plaatsvinden.

Aan de Dorpsstraatzijde heeft de route een landelijk karakter. Zij voert langs de kas, en de bebouwing van de Dorpsstraat bevindt zich op ruime afstand (ongeveer 100 meter). Tussen pad en sloot bepalen (knot)wilgen het beeld (zie figuur 3).



figuur 3: dwarsprofiel B (achter de Dorpsstraat)

De route komt zo uit bij het "ontmoetingspunt" in het hart van het sportcomplex

In figuur 1 is aangegeven hoe de verdere indeling van het terrein en de landschappelijke inpassing middels opgaande beplanting vorm krijgen.

Het parkeerterrein is met dichte beplanting afgeschermd. Daarmee is aansluitend aan de Dorpsstraat ingespeeld op een meer voorkomend beeld waarbij diepere achtererven van de Dorpsstraat zijn bebouwd en/of omzoomd met beplanting. Tegelijk worden op deze manier de geparkeerde auto's voor de omgeving aan het zicht onttrokken

Langs de planrand is een drietal bospercelen (perceeltjes) geprojecteerd, twee ter weerszijden van het gebouw¹, en één aan de noordzijde op de overgang van velden en dorp. Met de bospercelen wordt de positie van het gebouw gemarkeerd, en is er langs de dorpsrand (noordzijde) een overgang gemaakt middels beplanting (massa, aansluitend op de dorpsbebouwing) naar het meer open deel van het terrein, het hoofdveld voetbal.

Dit meest noordelijk gelegen voetbalveld, het hoofdveld met kunstgras, wordt aan de buitenzijde omzoomd door laagblijvende beplanting (haag waarin de tribune is opgenomen). Dit veld is zodoende zichtbaar vanuit het landschap, en middels de haag tegelijk gemarkeerd.

Verder zijn er de eerder beschreven laanbeplantingen die de route langs de voetbalvelden begeleiden. Aangegeven is ook de mogelijkheid van het aanbrengen van reliëf aan de einden van de route achter de Weidelaan.

Voor het vervolg van de verbinding van sportcomplex naar zwembad wordt uitgegaan van een informeel pad, dat het agrarisch gebruik verder ongestoord laat: een soort overpad (vergelijk Kerkpad).

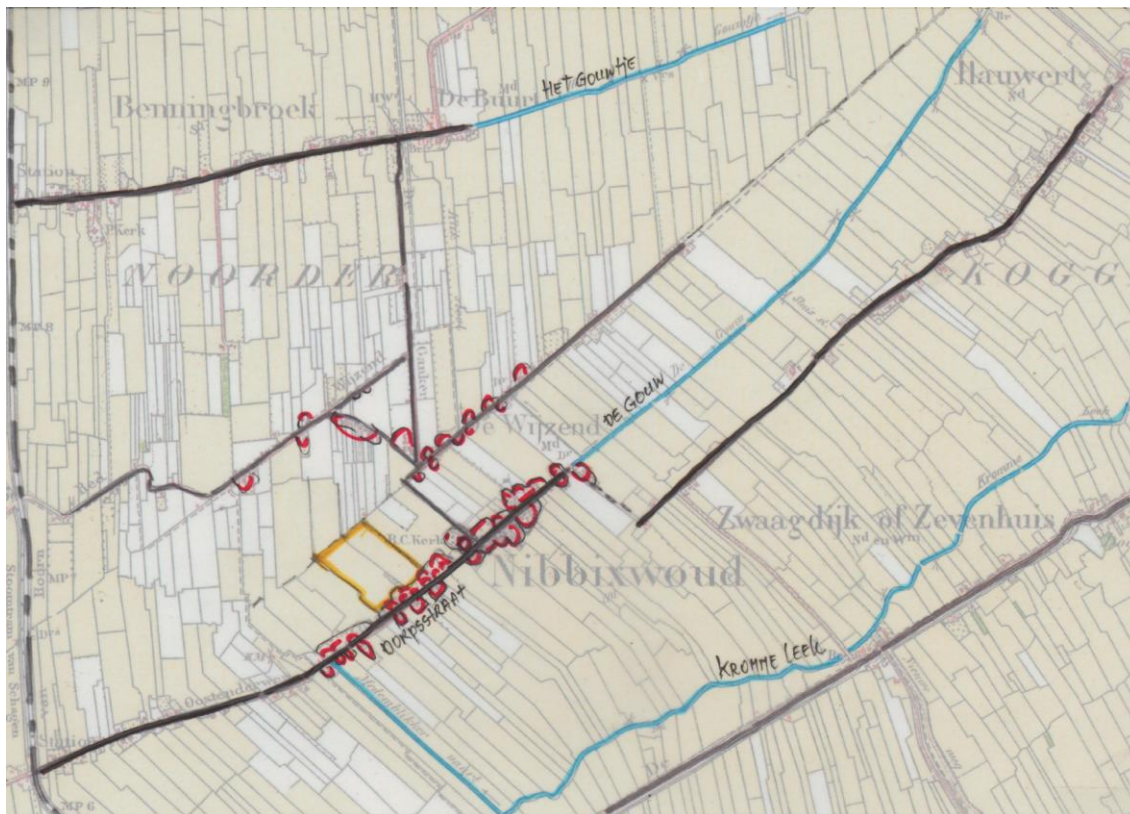
Tenslotte kan nog worden vermeld dat het gehele sportcomplex wordt omringd door een waterloop, die zodanig wordt uitgevoerd dat het varen met kano's mogelijk is, ondermeer door toepassing van vaarduikers.

¹ Het gebouw is als pareltje van het dorp zichtbaar vanuit het landelijk gebied

Bijlage 2. het landschap, het dorp Nibbixwoud en de locatie

Nibbixwoud, en overigens vrijwel de gehele gemeente Medemblik maken deel uit van het door de Westfriese omringdijk begrensde Oude zeeleilandschap. De nederzettingen binnen dit landschapstype behoren, op enkele uitzonderingen na, tot het type lintdorp. Zowel wegdorpen als dijkdorpen komen voor. Nibbixwoud is een wegdorp.

figuur 1: topografische kaart uit 1877 / 1907 met structuurlijnen en bebouwing Nibbixwoud



De historische structuurlijnen van en rond Nibbixwoud zijn goed af te lezen van de topografische kaart van 1877, gedeeltelijk herzien in 1907 (figuur 1)

Van noord naar zuid laat het kaartfragment de dorpslinten zien van Benningbroek, Wijzend en Nibbixwoud (+ Hauwert ged.). Ook is een deel te zien van het dijkdorp Zwaagdijk. De linten zijn min of meer west-oost gericht. De dorpslinten Benningbroek en Nibbixwoud vinden in oostelijke richting een vervolg in waterlopen, respectievelijk het Gouwtje en de Gouw of Wikgouw. Het is een overgang naar het oostelijke deel van het Oude zeeleilandschap waar voorheen de landerijen voornamelijk werden ontsloten vanaf het water. Een karakteristiek die met de 20e eeuwse ruilverkavelingen helaas verloren is gegaan.

Het "tussenlint" Wijzend bevindt zich deels op de scheiding tussen de ontginning vanaf Benningbroek en de ontginning vanaf Nibbixwoud. Het betreft voor dit deel duidelijk een latere ontwikkeling.

Naar het zuiden vormt de Kromme Leek de begrenzing van de opstreckende percelen vanaf het lint Nibbixwoud.

De locatie voor de centrumvoorzieningen, het plangebied, is eveneens op figuur 1 aangegeven (geel omrand). De locatie grenst met de noordzijde aan de eerder genoemde scheiding en aan de zuidzijde aan het noordelijke bebouwingslint van de Dorpsstraat. Van de kaart valt af te lezen dat dit noordelijke bebouwingslint rond 1900 al meer verdicht is dan het zuidelijke bebouwingslint van de Dorpsstraat.

In figuur 2 is de huidige topografische situatie weergegeven (kaart-uitgave 2009)

figuur 2: topografische kaart (uitgave 2009) met structuurlijnen en bebouwingspatroon Nibbixwoud



Het fragment van de topografische kaart van 2009 laat zien dat de ontwikkeling van Nibbixwoud voornamelijk heeft plaatsgevonden tussen het lint van de Dorpsstraat en het lint van Wijzend en Oostervijzend. In eerste instantie tussen de Dorpsstraat en de Oostervijzend, (de eerder al genoemde scheiding die ook een hoekverdraaiing in de verkaveling markeert), later ook, zij het minder omvangrijk, meer noordelijk tussen de scheiding en de Wijzend. Op enige afstand westelijk van Nibbixwoud, eveneens tussen de scheiding en het lint van Nibbixwoud (Dorpsstraat / Oosteinderweg) is een recreatieterrein met huisjes gerealiseerd (de Molenwurf), en bevindt zich het zwembad het Molenbad..

Vastgesteld kan worden dat de ontwikkeling van Nibbixwoud heeft geleid tot een situatie waarin een flink deel van de lintbebouwing z'n oorspronkelijke setting heeft behouden. Bebouwingslinten met daarachter de vrije ruimte van het veld, met doorkijkjes naar het veld. Dit betreft vooral het zuidelijke bebouwingslint van de Dorpsstraat met minder verdichte delen waarbij de betrekkelijk grote open ruimte richting de Kromme Leek een authentiek landschapelijk gegeven is, en grote delen van de linten van de Wijzend en de Oosterwijzend, zij het dat hier plaatselijk kassen en boomgaarden de open ruimte versnipperen.

De gekozen locatie voor de centrumvoorziening borduurt voort op de ontwikkeling van Nibbixwoud, namelijk compact aansluitend op de bestaande planmatig ontwikkelde dorpsdelen tussen het noordelijke lint van de Dorpsstraat en de zogenoemde scheiding. Het is daarbij onvermijdelijk dat de maat van de open ruimte tussen de nieuwe westelijke dorpsrand en het recreatieparkje / zwembad kleiner wordt.

De voorgestelde ontwikkeling past ook in de algemene gemeentelijke beleidslijn zoals deze is opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie die eind 2010 door de Raad van de toenmalige gemeente Medemblik is vastgesteld, namelijk: "uitbreidingsplannen voor woon- en werkgebieden sluiten aan op bestaande planmatig ontwikkelde woon- en werkgebieden. Zodoende blijft de karakteristieke lintbebouwing, met vrij zicht over het veld, zoveel mogelijk intact." (einde citaat)