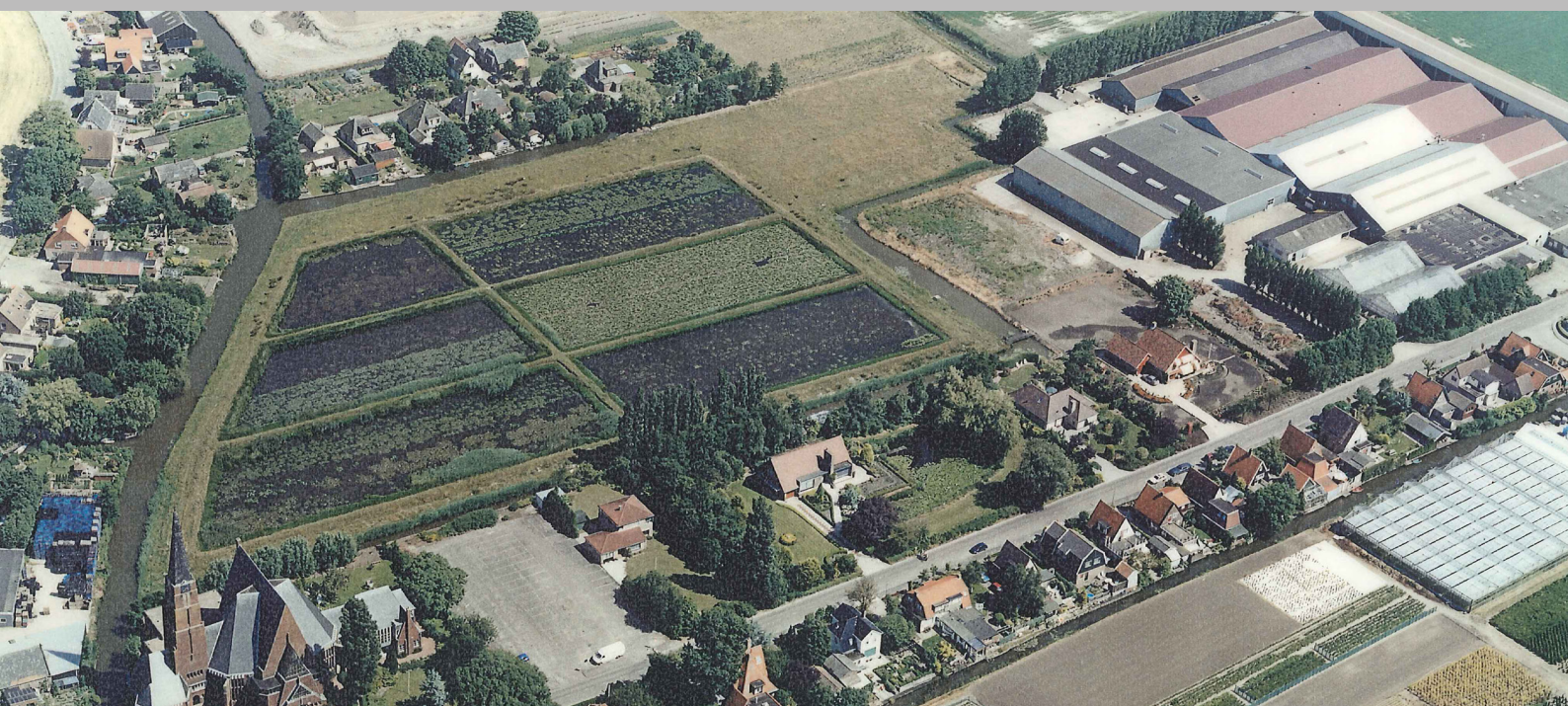


MANTELHOF ANDIJK



BEELDKWALITEITSPLAN
ONTWERP 26-6-2014



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

MANTELHOF ANDIJK

BEELDKWALITEITSPLAN

Colofon:

Opgesteld door:

Rho adviseurs voor leefruimte

www.rho.nl

Opdrachtgever:

USP Vastgoed bv

Postbus 50

1606 ZH Venhuizen

Inhoudsopgave

Inleiding	1
Inleiding	1
Gebruik van dit beeldkwaliteitsplan	5
Plancontext	7
Planbeschrijving	9
 Uitwerkingshoofdstuk 1: openbare ruimte	 11
Beschrijving	12
Het gewenste beeld	12
Hoofdontsluitingsweg	13
Criteria hoofdontsluitingsweg	13
Secundaire woonstraat	14
Criteria secundaire woonstraat	14
Tertiaire verkeersgebieden	15
Criteria tertiaire verkeersgebieden	15
Openbare verblijfsplekken	16
Criteria openbare verblijfsplekken	16
Betonpad, bruggen en dammen	17
Criteria betonpad, bruggen en dammen	17
 Uitwerkingshoofdstuk 2: woningen buurt	 19
Beschrijving	21
Het gewenste beeld	21
Criteria woningen buurt	21
 Uitwerkingshoofdstuk 3: woningen aan de Middenweg	 23
Beschrijving	25
Het gewenste beeld	25
Criteria woningen aan de Middenweg	25

INLEIDING



*Vogelvlucht op de locatie vanuit het noordwesten.
 Linksbovenin de (inmiddels gesloopte) bedrijfspanden van Mantel.*

Inleiding

Aanleiding

De aanleiding voor dit beeldkwaliteitsplan is het initiatief tot herontwikkeling van het stedenbouwkundigplan voor de Mantelhof te Andijk. In 2006 is reeds een stedenbouwkundig plan voor deze locatie ontwikkeld en vastgelegd in het bestemmingsplan. In de daarop volgende jaren is echter gebleken dat het plan is ingehaald door de tijd. Vernieuwde inzichten en marktveranderingen hebben geleid tot een aanpassing van het plan. Daarbij gaat het enerzijds om een verruiming van de flexibiliteit van het plan, wat betreft het aantal, het type en de positionering van de woningen. Anderzijds de wens om de gewenste beeldkwaliteit minder strak te beschrijven als in het 2006 het geval was.

De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan deze aanpassingen mits dit gebeurt met respect voor uitstraling naar de omgeving, waarbij twee eisen explicieter zijn verwoord: 1. de borging van de eerder beschreven beeldkwaliteit van de woningen gepland langs de Middenweg en; 2. de borging van de zichtlijnen vanuit het gebied op de dijk en de kerk.

Tegelijkertijd met dit beeldkwaliteitsplan is een bestemmingsplan voor deze locatie opgesteld. Deze twee documenten zijn aan elkaar verwant. In de strikte zin is dit beeldkwaliteitsplan een aanvulling op de welstandsnota Medemblik, maar het vervult een aanvullende rol op hetgeen vastgelegd in het bestemmingsplan. In het hernieuwde bestemmingsplan wordt ruimte geboden om de inrichting van een deel van het plangebied op verschillende manieren uit te werken. In dit beeldkwaliteitsplan wordt echter expliciet richting gegeven aan de manier van uitwerking, waardoor samenhang en ruimtelijke kwaliteit binnen het gehele plangebied Mantelhof geborgen wordt.

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft het gewenste beeld voor de ontwikkellocatie Mantelhof. Enerzijds stelt zij criteria waaraan de openbare ruimte en de woningen dienen te voldoen, ten behoeve van het bereiken van een aantrekkelijke ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke samenhang. Maar daarnaast is het een inspiratiedocument voor ontwikkelende partijen, ontwerpers, overheid en toekomstige bewoners.

Status

Dit beeldkwaliteitsplan legt de stedenbouwkundige en architectonische (kwaliteits)uitgangspunten vast voor de ontwikkeling van het plangebied. Samen met het bestemmingsplan vormt het het ruimtelijke kader en het beeldkader voor de ontwikkelingen.

Locatie en marktontwikkeling

Het plangebied van circa 5 hectare is direct gelegen aan de Middenweg te Andijk, nabij het centrum van het dorp. Direct ten noorden van de locatie wordt mogelijk een plukgaard aangelegd. Ten oosten en zuiden grenst de locatie aan open gebied. Ten westen ligt de historische ontsluitingsweg van Andijk: de Middenweg.

Door de verplaatsing van het bedrijf Mantel is deze locatie vrijgekomen voor ontwikkeling. In 2005 en 2006 is een stedenbouwkundigplan ontwikkeld voor de locatie. De randvoorwaarden en ambities van dit plan zijn vastgelegd in een bestemmingsplan en het *Beeldkwaliteitsplan Mantelhof Andijk (2006)*. De ontwikkeling van de locatie heeft in de daarop volgende jaren tijdelijk stilgelegen. Door de in de afgelopen jaren ontstane recessie in Nederland is het ontwikkelen van woonlocaties ingewikkelder geworden. De markt is veranderd en het tempo van ontwikkeling is lager komen te liggen. In dit licht is het eerder opgestelde stedenbouwkundigplan niet langer het meest ideale model om tot ontwikkeling van de locatie te komen.

De huidige tijd vraagt om een minder strak gefixeerd eindbeeld. Enerzijds vragen potentiële gebruikers om meer vrijheid in de keuzes op het gebied van woninggrootte, materiaalgebruik en architectuurstijl. Anderzijds is minder goed te voorspellen wie de afnemer gaat zijn en wanneer hij of zij in beeld komt. Te verwachten valt dat de volledige ontwikkeling van de locatie tien tot vijftien jaar gaat duren in de huidige markt. Hoe die markt zich de komende jaren gaat ontwikkelen is onduidelijk. Is er momenteel vraag naar goedkope huurwoningen? Wellicht dat er over tien jaar juist behoefte is aan grote kavels voor het hogere segment.



Verkavelingsplan 2006



Voorbeeldoplossing verkavelingsplan 2014

Wijzigingen ten opzichte van het plan uit 2006

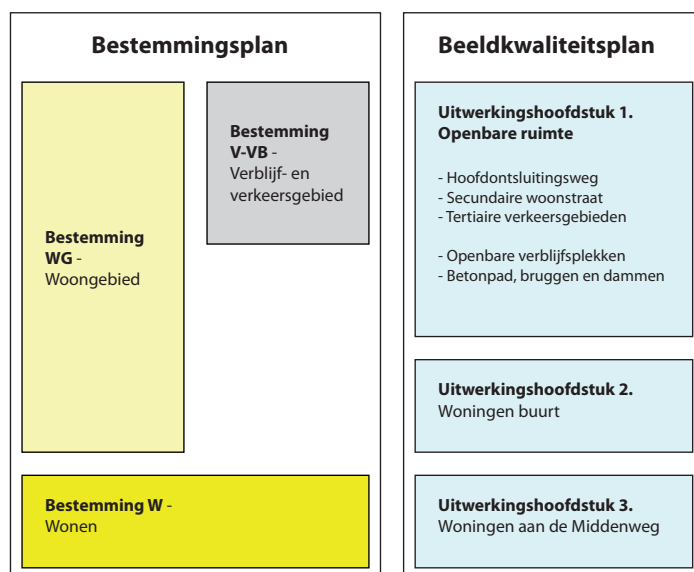
Met het oog op de nieuwe (markt)situatie is het plan herontwikkeld. Zo is onder andere het maximaal aantal te bouwen woningen vergroot, om zo een goedkoper segment in de vorm van rijtjeswoningen in te kunnen passen. De eerder geplande hoofdstructuur bestaande uit een ontsluitingsweg van west naar oost en twee straten gelegen in noord-zuidrichting blijft behouden. De ondergrond van deze wegen is reeds aangelegd. Daarmee blijven meteen de zichtlijnen op de dijk en de kerk behouden. Ook de randen van de locatie blijven ongewijzigd, omdat de in het plan van 2006 geplande slootaanleg en -verbreding destijds is uitgevoerd.

Het is wenselijk om de maximale goot- en nokhoogte voor de woningen te vergroten. Daarnaast is voor het (architectuur)beeld van de woningen meer vrijheid gewenst dan vastgelegd in het *Beeldkwaliteitsplan Mantelhof Andijk (2006)*. Dit wordt ondersteund door de gemeente, wiens beleid het inmiddels is, om voor alle nieuwbouwwoningen binnen de gemeente een standaard goot- en nokhoogte van 7 en 12 meter aan te houden.

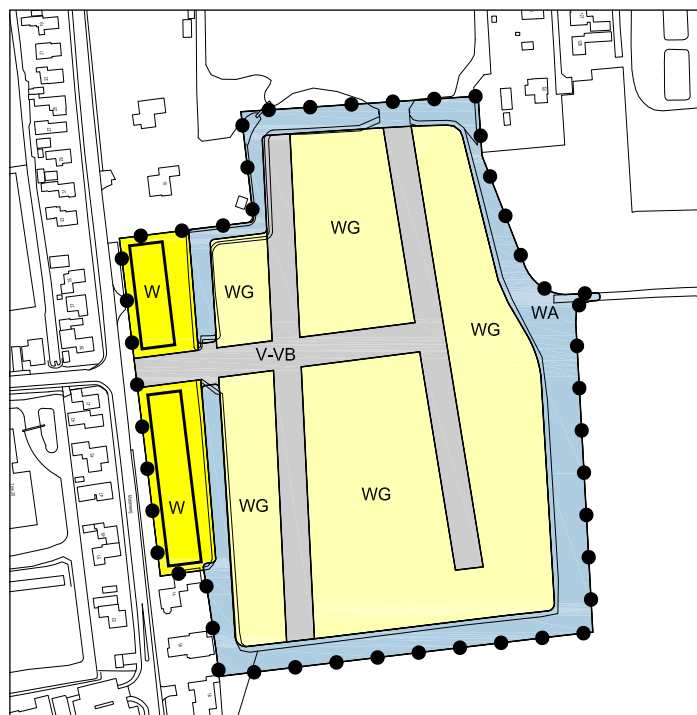
Hoewel in het algemeen verruiming van het (beeld)kader gewenst is ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie, gaat dit in mindere mate op voor de woningen gepland op de kavels aan de Middenweg. De Middenweg is een karakteristiek lint met veel historische bebouwing zoals de kerk en veelal woningen van één laag met een kap. Nieuwe ontwikkelingen langs het lint dienen de karakteristiek van het lint te borgen of te versterken.

Dit beeldkwaliteitplan kan gezien worden als een aanpassing van het eerder opgestelde *Beeldkwaliteitsplan Mantelhof Andijk (2006)*. Het is niet een volledig nieuw beeldkader, maar eerder een wijziging onder invloed van het voortschrijdende inzicht. In hoofdzaak vergelijkbare beeldcriteria voor de woningen langs de Middenweg en een verruiming van de regels voor de woningen in het daarachter gelegen gebied. De openbare ruimte is in het *Beeldkwaliteitsplan Mantelhof Andijk (2006)* vrij nauwkeurig beschreven en de positie van elementen in het plangebied zijn daarin heel precies aangeduid. Over het algemeen is het geschetste beeld overgenomen, maar de criteria, beschrijvingen en positionering zijn globaler opgesteld opdat een meer flexibele planontwikkeling mogelijk is.

Het *Beeldkwaliteitsplan Mantelhof Andijk (2006)* is destijds opgesteld door *VVK architectuur en stedenbouw* uit Amsterdam. Veel van het daarin beschreven beeld en de daarin beschreven planuitgangspunten gelden nog steeds voor deze locatie, derhalve zijn delen van dat beeldkwaliteitsplan overgenomen in dit beeldkwaliteitsplan. Het gaat daarbij zowel om de tekst (die hier en daar volledig is overgenomen en soms op hoofdlijnen is overgenomen en aangepast), als om een deel van het beeldmateriaal. Een voorbeeld daarvan zijn de detailtekeningen van de openbare ruimte en de straatprofielen. Met dit verschil, dat ze in dit beeldkwaliteitsplan ingezet worden als mogelijke uitvoering/referentie en niet als definitief vastgestelde oplossingen.



Schema verhouding bestemmingsplan-beeldkwaliteitsplan



Verbeelding bestemmingsplan

Gebruik van dit beeldkwaliteitsplan

Hoe te lezen

In de hierop volgende twee hoofdstukken wordt allereerst de context van de locatie aangeduid en uitgelegd hoe het plan hierbij aansluiting zoekt. Er wordt ingegaan op het algehele beeld wat nagestreefd wordt bij de ontwikkeling van het plangebied. Dit zijn nog niet de harde criteria, maar schetst al wel het gewenste eindbeeld.

De daarop volgende hoofdstukken bevatten de daadwerkelijke criteria. Deze bevatten steeds een beschrijving van de bedoelde elementen; een beschrijving van het gewenste beeld en de criteria.

Een ieder die met het ontwikkelen en ontwerpen van onderdelen van het plangebied aan de slag gaat, of het nu de openbare ruimte of de woningen betreft, zal werken aan één van de volgende vijf (samenstelling van) planonderdelen:

- (Een deel van) de openbare ruimte [1];
- Woning(en) in het overige plangebied [2];
- Woning(en) aan de Middenweg [3];
- Woning(en) in het overige plangebied en de openbare ruimte [1 en 2];
- Het gehele plangebied [1, 2 en 3].

Achter de beschrijving staat aangegeven welke uitwerkingshoofdstukken voor u van belang zijn.

Relatie met het bestemmingsplan

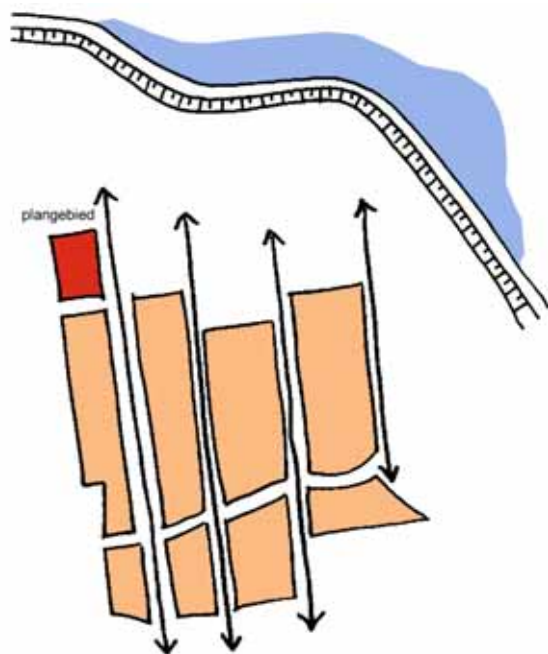
De criteria in dit beeldkwaliteitsplan staan in directe relatie tot de regels gesteld in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bepaalt de goot- en nokhoogte en de afstand tot de kavelgrenzen. In dit beeldkwaliteitsplan worden aan de bebouwing aanvullende eisen gesteld wat betreft beeld en uitstraling. Naast aanvullende regels voor de bebouwing zijn in dit beeldkwaliteitsplan de uitwerkingskaders voor de openbare ruimte vastgelegd.

Een overeenkomstige gebiedsindeling is gebruikt voor beide documenten. Voor de functie *Wonen* is het aanvullende beeldkader *Woningen aan de Middenweg* gecreëerd. De grenzen van deze bepalingsvlakken komen exact overeen.

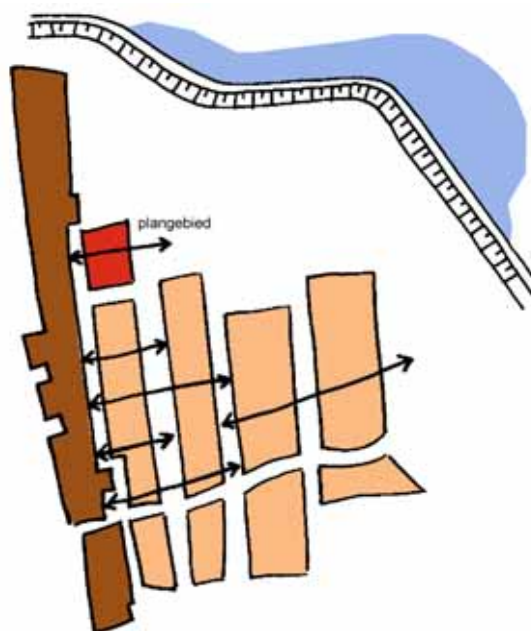
Voor de rest van het plangebied is een flexibeler kader opgesteld, opdat een exacte uitwerking op een later tijdstip plaats kan vinden. Het gaat hierbij om de functies *Woongebied* en *Verblijf- en verkeersruimte*. De hoofdopzet van de buurt is echter wel vastgelegd doordat de hoofdontsluiting is bepaald in de functie *Verblijf- en verkeersruimte*.

Alle overige beeldkwaliteitseisen, te vinden in de hoofdstukken *Woningen buurt* en *Openbare ruimte*, zijn van toepassing op de functie *Woongebied*. Binnen deze functie is tenslotte ruimte voor uitwerking van de gronden tot woonkavels, bijbehorende ontsluitingswegen en bijbehorende openbare ruimte.

Op de functie *Verblijf- en verkeersruimte* zijn slechts enkele onderdelen van het hoofdstuk *Openbare ruimte* van toepassing; diegene die iets zeggen over de straten en bijbehorende verkeerselementen. Het gaat dus om de alinea's met betrekking op *Hoofdontsluitingsweg*, *Secundaire woonstraat* en *Tertiaire verkeersgebieden*.



noord-zuid georiënteerd sloten- en wegenpatroon



transparante oost-west richting achter linten



- 1 plangebied
- 2 lintbebouwing
- 3 woonpaden
- 4 wooneilanden:
wonen aan het water
- 5 wonen in het groen:
zuidrand
- 6 dorpspark

deelgebieden binnen woonlandschap

Plancontext

Planologische context

De locatie wordt bestemd voor woningbouw. Als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen heeft de toenmalige gemeente Andijk een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het gehele dorp Andijk. Hierin wordt beschreven dat de locatie deel uitmaakt van een groter geheel, ook wel het nieuw te ontwikkelen woonlandschap in het vierde kwadrant genaamd. Met bebouwing van dit vierde kwadrant wil Andijk voorzien in een centrumdorpswoonmilieu.

Bij de invulling van de locatie gaat het er met name om een tweetal in het *Beeldkwaliteitsplan Andijk* gestelde ambities te vertalen. Ten eerste het landschap als inspiratiebron benutten en de aanwezige landschappelijke elementen te gebruiken en waar mogelijk te versterken. De tweede ambitie bestaat uit het uitwerking geven aan het centrumdorpswoonmilieu.

Landschappelijke kamer

Aan de oostzijde grenst de locatie aan het nu nog open landschap wat in het *Beeldkwaliteitsplan Andijk* als karakteristieke binnenkamer wordt gekenschetst en waarbij de ambitie is, om dit gebied langs de dijk om te vormen tot een dorpspark. Met aanleg van dit park wordt beoogd om de verrommeling van het landschap een halt toe te roepen. Het terrein direct ten noorden van de locatie zal hier onderdeel van gaan vormen. Er liggen plannen om van dit terrein een pluktuinderij te maken, welke ontsloten dient te worden via de locatie.

De indeling van het landschap wordt hoofdzakelijk bepaald door de haaks op de Dijkweg lopende slotenstructuur. In dit noord-zuid georiënteerde patroon van waterlopen liggen lange groene kavels van weilanden, fruittuinen en akkers. Langs de achterkanten van de bebouwing aan de lintwegen lopen ook sloten, evenals langs de achterzijde van de Middenweg. Ter plaatse van Mantel is deze sloot inmiddels teruggebracht.

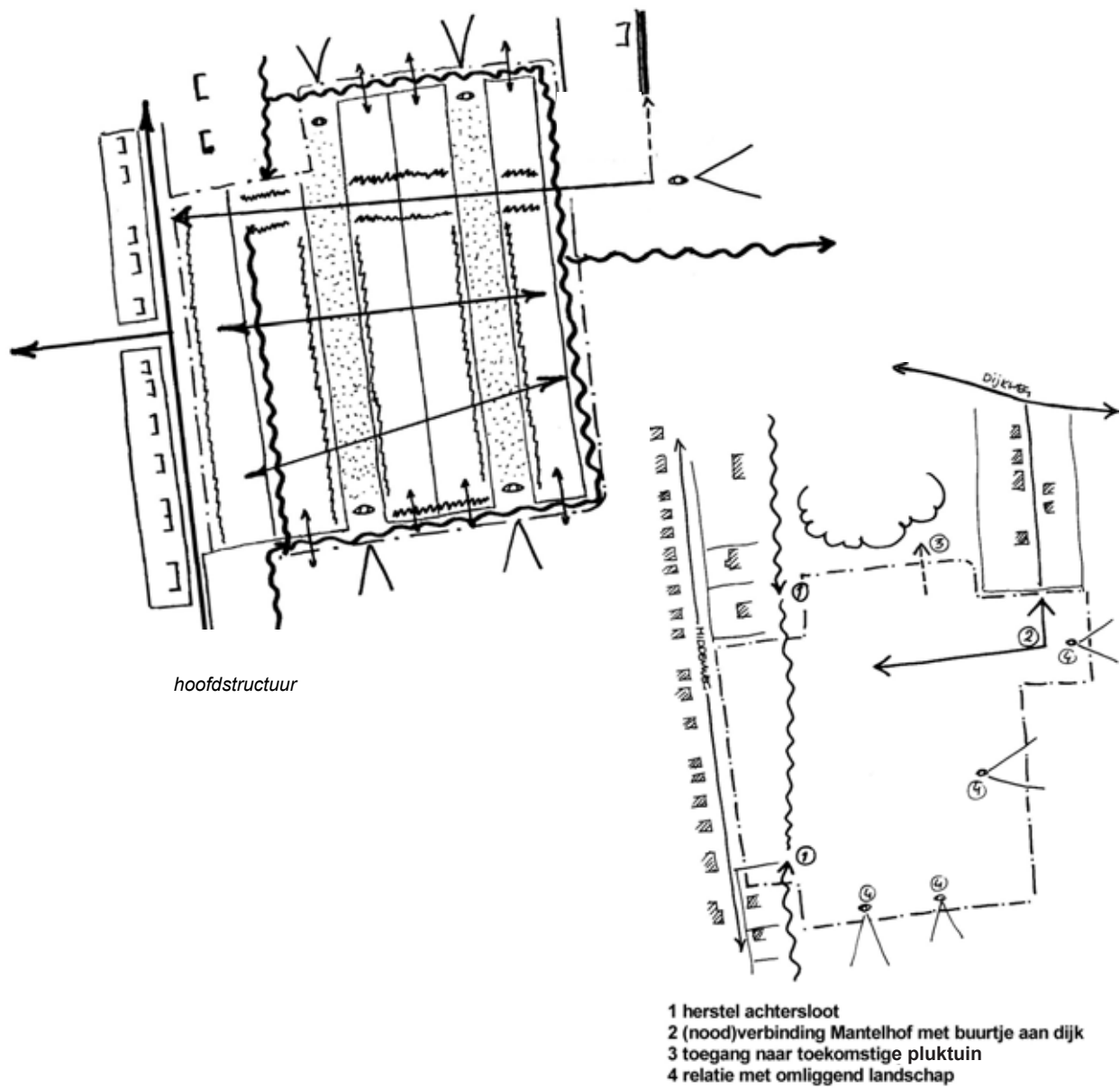
Lintbebouwing Andijk

De locatie ligt direct aan de Middenweg, deze straat is onderdeel van de voor Andijk kenmerkende lintbebouwing. Deze bebouwing is overwegend kleinschalig (één laag met kap) en divers van uitwerking, waarbij de kwaliteit varieert. Dit heeft voor een groot deel een historische oorsprong doordat het lint door de eeuwen heen gegroeid is en elke periode zo zijn eigen stijlkenmerken, gebruikswensen en (financiële) middelen kende. Rondom de kern van Andijk is de bebouwing geconcentreerder in buurtjes die kleinschalig van opzet zijn. Het beeld is overwegend informeel van karakter.

Door het grote percentage vrijstaande bebouwing, is er in het gebied veel tuin aanwezig, die de bebouwing omringt. De percelen zijn onregelmatig, waardoor de randen van de lintbebouwing die grenzen aan het open landschap, grillig zijn. In een aantal gevallen staat de bebouwing dicht tegen de achtersloten aan. Hier treft men serres, vlonders, steigers en botenhuisjes aan.



Het lint gezien vanuit de landschappelijke kamer



*Uitgangspunten stedenbouwkundigplan uit 2006,
aan de hoofdopzet van dit plan is weinig gewijzigd.*

aandachtspunten



Planbeschrijving

Stedenbouwkundige hoofdopzet

Gekozen is om de stedenbouwkundige opzet zoveel mogelijk aan te laten sluiten op de landschappelijke indeling van het omringende gebied. Hierdoor wordt op een natuurlijke manier op het landschapsbeeld ingespeeld. De noord-zuid richting van het landschap wordt voortgezet door een tweetal ontsluitingswegen in die richting te projecteren. Hierdoor wordt tevens een verbinding gelegd met het aan te leggen dorpspark ten noorden van het plangebied. In zuidelijke richting kunnen aansluitingen worden gemaakt naar een toekomstig woongebied. Deze lijnen zorgen meteen voor een doorzicht op de kerk en de dijk ten noorden vanuit de locatie.

In oost-west richting zijn vanaf de Middenweg enkele doorzichten naar de open kamer van het landschap gemaakt ter plaatse van de aansluiting in het verlengde van de Beldersweg. Deze lijn vormt de hoofdontsluiting van de locatie.

Bebouwingsbeeld

Gekozen is voor een kleinschalig, gedifferentieerd bebouwingsbeeld. Er is een verschil gemaakt tussen de nieuwe bebouwing langs de Middenweg en de achtergelegen nieuwe buurt. Langs de Middenweg is continuïteit van de lintbebouwing het uitgangspunt met overwegend vrijstaande woningen.

In het achterliggend gebied wisselen vrijstaande, twee-onder-één-kappers en geschakelde woningen elkaar af. Door de woningen niet streng in het gelid te zetten, ontstaat een individuele uitstraling en een afwisselend, dorps bebouwingsbeeld.

Geschakelde woningen worden zoveel mogelijk in het middengebied geplaatst. Langs de randen/sloten is het beeld meer geopend waardoor het contact met het omliggende landschap vanuit de buurt sterker is. Hier dus vooral vrijstaande woningen en twee-onder-één-kappers. De bebouwing langs de sloten kenmerkt zich daarnaast door de mogelijkheid de woning op het water te oriënteren, middels serres, steigers en botenhuisjes.

Beeld openbare ruimte

Door de openbare ruimte als één totaalbeeld te uit te voeren, ontstaat een relatief rustig ruimtelijk kader waarbinnen variatie tussen de woningen mogelijk is zonder dat de buurt rommelig gaat ogen.

Het beeld van de openbare ruimte sluit aan bij het dorps karakter van Andijk en het omliggende landschap. Ruim opgezette, groene wegprofielen met lokale boomsoorten en het gevoel dat er langzaam gereden moet worden. (Verblijfs)plekken in de openbare ruimte refereren aan het omliggende open landschap: gras/weide als basis waarin weidebloemen en lokale boomsoorten groeien. Inrichtingselementen zoals speeltoestellen, straatmeubilair en hekwerken zijn van hout en staal en doen denken aan de houten hekken die gebruikt worden als afsluiting van weilanden.

Door het gehele gebied worden donkerrode, bezande beton klinkers gebruikt voor de rijbanen, verkeersplateau's en parkeervakken. Voor parkeervelden of speelplekken wordt een betonklinker met een iets afwijkende kleur toegepast. Het toepassen van verschillende bestratingsverbanden zorgt voor variatie en subtiele aanduiding, terwijl het totaal als één geheel oogt. Hetzelfde principe geldt voor de trottoirbanden en -tegels, welke uitgevoerd worden in beton in een zelfde grijs tint. Markeringen ten behoeve van de parkeerindeling en verkeergeleiding zijn van bijpassende betonproducten. De samenhang in het totale straatbeeld wordt hierdoor geborgen.

UITWERKINGSHOOFDSTUK 1

OPENBARE RUIMTE

1. Openbare ruimte

Beschrijving

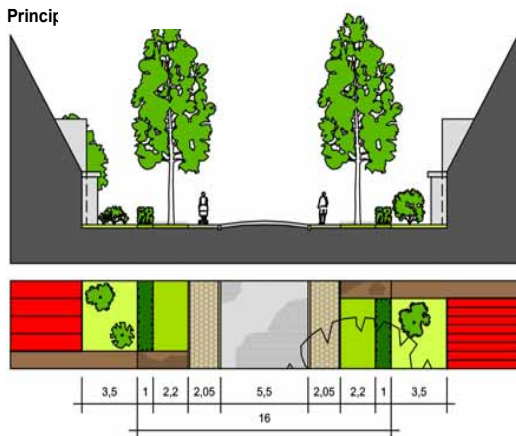
De openbare ruimte is onder te verdelen in wegen en overige openbare ruimte. De positie van het wegenpatroon is voor een groot deel vastgelegd in het bestemmingsplan: één ontsluitingsweg in oost-westrichting vanaf de Middenweg en hierop sluiten twee secundaire wegen aan in noord-zuidrichting. Deze secundaire wegen kunnen uitgebreid worden/met elkaar verbonden worden binnen de bestemming *Woongebied*. Binnen deze bestemming mogen tevens tertiaire verkeersgebieden worden opgenomen zoals parkeerterreintjes en langzaam verkeersverbindingen.

Doormiddel van een betonpad, welke gelegen is ten noordoosten van de locatie, wordt de zijtak van de Dijkweg verlengd tot aan de locatie. Een brug zorgt voor de verbinding tussen de beide oevers. De overige openbare ruimte bestaat voornamelijk uit plekken met een verblijfskarakter zoals speelplekken en hondenuitlaatplaatsen, maar bevat daarnaast ook groenstroken en openbare steigers.

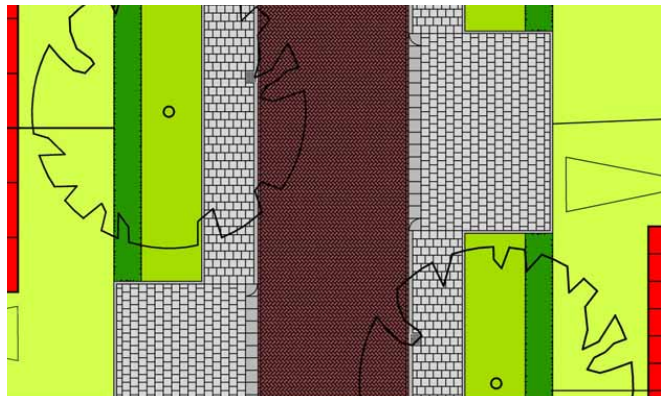
Het gewenste beeld

Het beeld van de openbare ruimte sluit aan bij het dorpse karakter van Andijk en het omliggende landschap. Ruim opgezette, groene wegprofielen met lokale boomsoorten en het gevoel dat er langzaam gereden moet worden. (Verblijfs)plekken in de openbare ruimte refereren aan het omliggende open landschap: gras/weide als basis waarin weidebloemen en lokale boomsoorten groeien. Inrichtingselementen zoals speeltoestellen, straatmeubilair en hekwerken zijn van hout en staal en doen denken aan de houten hekken die gebruikt worden als afsluiting van weilanden.

Door het gehele gebied worden donkerrode, bezande betonklinkers gebruikt voor de rijbanen, verkeersplateau's en parkeervakken. Voor de tertiaire verkeerselementen kan een klinker met een iets afwijkende kleur worden toegepast. Het toepassen van verschillende bestratingsverbanden zorgt voor variatie en subtiele aanduiding, terwijl het totaal als één geheel oogt. Hetzelfde principe geldt voor de trottoirbanden en -tegels, welke uitgevoerd worden in beton in een zelfde grijs tint.



Mogelijke uitwerking profiel Hoofdontsluitingsweg



Voorbeeld uitwerking Hoofdontsluitingsweg

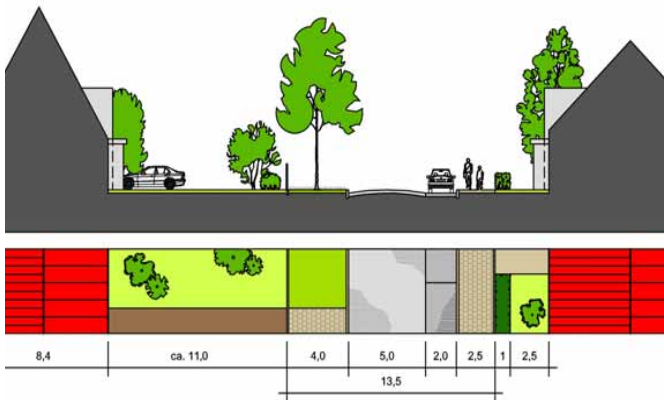
Hoofdontsluitingsweg

Deze ontsluitingsweg takt direct aan op de Middenweg. Deze straat heeft aan beide zijden een grasberm met bomen en trottoirs. Ter bevordering van de overzichtelijkheid zijn langs deze straat geen parkeerplaatsen opgenomen. Vanwege een 30 km/uur regime worden op kruispunten verhoogde plateaus ingebracht.

Criteria hoofdontsluitingsweg

- Opbouw profiel van de weg is haag - grasberm - trottoir - rijbaan - trottoir - grasberm - haag.
- Rijbaan van betonklinkers in keperverband; kleur donkerrood; circa 5 tot 6 meter breed.
- Molsgoten aan weerszijden van de rijbaan in halfsteensverband in dezelfde betonklinker.
- Trottoir van grijze betontegels; 2,1 tot 2,7 meter breed.
- Trottoir-, stoot, opsluitbanden, etc. van beton in dezelfde grijs tint als trottoirtegels.
- Grasbermen met laanbeplanting (bijvoorbeeld populieren), minimaal 2 meter breed, kavels worden van de grasberm afgescheiden doormiddel van een haag van circa 1 meter hoog.





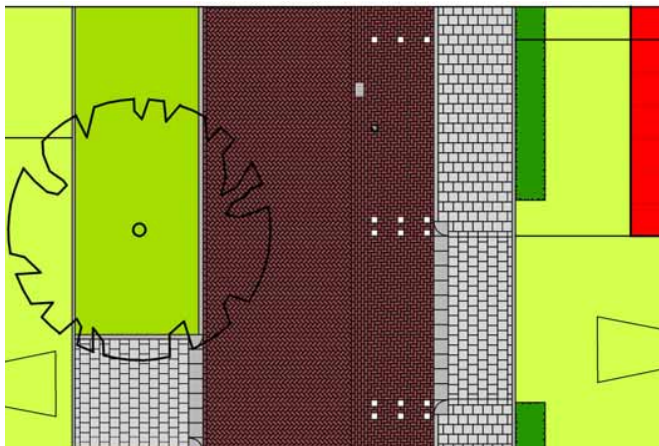
Mogelijke uitwerking profiel Secundaire woonstraat

Secundaire woonstraat

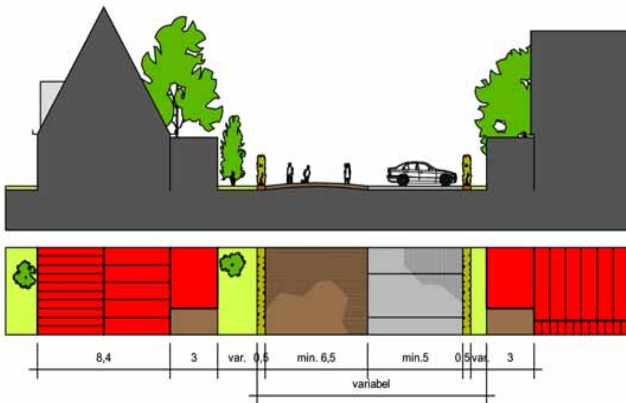
Deze woonstraten zijn opgebouwd uit een rijloper en een parkeerstroken op één niveau. Aan één kant van de straat liggen verhoogde trottoirs. Aan de andere kant van de straat wordt het beeld door een grasberm met verspreid staande bomen bepaald. Hierin tevens ruimte om enkele parkeerplaatsen op te nemen en de opritten naar de kavels. In de grasberm wordt gedacht aan een vlakke, open overgang tussen privé en openbaar gebied.

Criteria secundaire woonstraat

- Opbouw profiel van de weg is trottoir met langsparkeerstroken - rijbaan - grasberm met langsparkeerstroken.
- Rijbaan van betonklinkers in keperverband; kleur donkerrood; circa 5 meter breed.
- Parkeerstroken in elleboogverband in dezelfde betonklinker.
- Molsgoten in halfsteensverband in dezelfde betonklinker.
- Trottoir van grijze betontegels; minimaal 1,5 meter breed langs parkeerplaatsen; minimaal 2,4 breed zonder parkeerplaatsen.
- Trottoir-, stoot, opsluitbanden, etc. van beton in dezelfde grijs tint als trottoirtegels.
- Grasbermen met inheemse, bloeiende boomsoorten (bijvoorbeeld prunus of meidoorn) en optioneel weidebloemen; bomen staan onregelmatig verspreid op het grasvlak; grasberm minimaal 1,5 meter breed langs parkeerplaatsen; minimaal 3,5 breed zonder parkeerplaatsen.



Voorbeeld uitwerking Secundaire woonstraat



Mogelijke uitwerking profiel Tertiaire verkeersgebieden

Tertiaire verkeersgebieden

Hieronder vallen kleine parkeerterreintjes, zijstraatjes en langzaam verkeersverbindingen. Veelal zijstraten van de *secundaire woonstraten*. In deze plekken ligt de bestrating op één niveau en wordt geen onderscheid gemaakt tussen rijden, parkeren en spelen. Het parkeren wordt aangegeven middels het verschil in bestratingsverband, een parkeertegel en enkele klinkers in een andere kleur. Door te kiezen voor een bestrating in één vlak nodigt deze ruimte uit voor spel en verblijf. De klinkerbestrating wordt uitgevoerd in een licht afwijkende bruinige tint.

Criteria tertiaire verkeerselementen

- Rijvlakken van betonklinkers in keperverband; kleur donkerrood-bruin.
- Parkeerplekken in elleboogverband in dezelfde betonklinker. Daarnaast toepassen van een parkeertegel en enkele klinkers in een afwijkende kleur (wit of blauw in het geval van een parkeerregime waarbij men voor een vastgestelde aaneengesloten tijd mag parkeren c.q. blauwe zone);
- Molsgoten in halfsteensverband in dezelfde betonklinker.
- Geen trottoir.



Voorbeeld uitwerking Tertiaire verkeersgebieden



Referenties openbare verblijfsplekken

Openbare verblijfsplekken

In het plangebied is ruimte voor enkele groen- en speelvoorzieningen. Onder andere een grote speelplek aan de oostzijde van het plangebied tussen de locatie Mantel en de zijtak van de Dijkweg. In het centrum van het plangebied is ruimte om een kleinere groenvoorziening op te nemen, waarin speeltoestellen voor de allerkleinsten geplaatst kunnen worden. Waar dit soort groenvoorzieningen grenzen aan achterzijden van kavels, dient de erfafscheiding naar het openbaar gebied als één geheel te worden mee ontworpen.

Speeltoestellen en het overige straatmeubilair is op elkaar afgestemd en bestaat uit de materialen staal en hout. Het beeld van het groen sluit aan op de bermen van de *secundaire woonstraten*: gras met weidebloemen en mogelijk inheemse, bloeiende bomen.

Bij openbare plekken aan het water kunnen houten steigers geplaatst worden als zijnde zit-, vis- en speelplekken.

Criteria openbare verblijfsplekken

- Groen- en speelvoorzieningen bestaan voornamelijk uit gras met weidebloemen en inheemse, bloeiende bomen.
- Speeltoestellen en het overige straatmeubilair is op elkaar afgestemd en bestaat uit de materialen staal en hout.
- Bij openbare plekken aan het water kunnen steigers geplaatst worden in dezelfde materialen.
- Waar groenvoorzieningen grenzen aan achterzijden van kavels, dient de erfafscheiding naar het openbaar gebied als één geheel te worden mee ontworpen. Hoofdzakelijk uit te voeren in de materialen baksteen en hout.





Referenties betonpad, bruggen en dammen

Betonpad, bruggen en dammen

De zijtak van de Dijkweg wordt langs/door het oostelijke speelveld doorgetrokken tot aan locatie Mantel doormiddel van een betonpad. Een brug zorgt voor een verbinding met de ontwikkellocatie deze route kan bij calamiteiten gebruikt worden en dient derhalve geschikt te zijn voor voertuigen van de hulpdiensten. De Hoofdontsluitingsweg gaat het water over door middel van een dam naar de Middenweg.

Naast deze brug en dam kunnen tevens andere bruggen en dammen voor (toekomstige) verbindingen zorgen. Hierbij valt te denken aan de ontsluiting van het ten noorden gelegen gebied of een toekomstige aansluiting naar ontwikkelingen ten zuiden van de locatie.

Afsluitingen van deze routes, zoals paaltjes of hekwerken, sluiten aan bij het beeld van de weilanden en het straatmeubilair en zijn dus van hout en staal. Bijvoorbeeld de houten hekken die in de weilanden te vinden zijn op de dammen.

Criteria betonpad, bruggen en dammen

- Het betonpad in grijs beton; circa 4 m breed.
- Bruggetje betonpad typisch Noord-Hollands, slank uiterlijk en licht getoogd, minimaal 3 m breed; doorvaarhoogte minimaal 1,40 m; toepassen met natuurlijke landhoofden begroeid met gras. Voorziening treffen ter inperking toegankelijkheid ruimte onder landhoofden.
- De hoofdontsluiting voorzien van doorvaarbare multiplate duiker met een minimale doorvaarhoogte 1,4 m; voorzien van betonnen deksloven en gemoffelde leuningen.
- De dam naar de pluktuin voorzien van een spuitbuis.
- Overige verbindingen uitvoeren als brug met dezelfde stijl en materiaalgebruik, houten voetgangersbrug of dam.
- Afsluitingen, zoals paaltjes of hekwerken, sluiten aan bij het beeld van de weilanden en het straatmeubilair; materialen hout en staal.

UITWERKINGSHOOFDSTUK 2

WONINGEN BUURT



2. Woningen buurt

Beschrijving

In de achterliggende buurt wordt veel vrijheid gegeven qua architectuurstijl, kleur- en materiaalgebruik. Het overwegende beeld is dorps.

Het gewenste beeld

De bebouwing heeft een bij de dorpsse uitstraling horende mate van kleinschaligheid. Een menselijke maat, geen grote dozen. Voornamelijk woningen met een kap en een eenvoudige hoofdvorm. Bij- en aanbouwen hebben duidelijk een ondergeschikt karakter ten opzichte van de hoofdvorm. De toe te passen materialen sluiten ook aan bij het dorpsse beeld. Bijvoorbeeld het gebruik van bakstenen, hout en dakpannen.

Er wordt echter ruimte gelaten voor verscheidenheid, want ook dat is dorps. Veel variatie tussen de woningen is mogelijk en geeft de buurt een rijk beeld. Er is dus ruimte voor uitzonderingen, maar wel binnen het overkoepelende dorpsse karakter. Samenhang wordt gecreëerd door de openbare ruimte.

Bij een dorps karakter horen een aantal aspecten uitgesproken niet. Fel kleurgebruik bijvoorbeeld of materialen gebruiken die te veel afwijken van wat men traditioneel gezien in een dorp tegen komt. Voorbeelden hiervan zijn hele gevels van kunststof of metaal. Maar ook niet dorps is een overdreven vormtaal, zoals geheel ronde woningen of woningen met veel aan- en uitbouwen.

Criteria woningen buurt

- Het overkoepelende beeld is dorps.
- Veelal woningen met een kap.
- Geen fel kleurgebruik.
- Geen grote kunststoffen- of metalen gevelvlakken.
- Veelal een eenvoudige hoofdvorm waarbij de aan- en uitbouwen ondergeschikt zijn aan de hoofdvorm.
- Daar waar zij- en achtertuinen grenzen aan de openbare weg is het wenselijk erfafscheidingen mee te ontwerpen, waarbij de erfafscheiding een begroeid karakter kan krijgen.



Variatie tussen de woningen geeft een rijk beeld. De uitgesproken vorm van de woning rechts is echter NIET toegestaan. Het kleurgebruik past nog net.

UITWERKINGSHOOFDSTUK 3

WONINGEN AAN DE MIDDENWEG



3. Woningen aan de Middenweg

Beschrijving

Langs de Middenweg wordt de karakteristieke lintbebouwing doorgetrokken. De achter de kavels gelegen sloot is ter hoogte van locatie de Mantel teruggebracht. Het beeld van de woningen sluit aan bij de bestaande bebouwing aan het lint: over het algemeen kleinschalig, kappen met lage en hoge goothoogte in wisselende richting en vorm (zadeldak, mansardekap) afgewisseld met voornamere woningen zoals een 'notariswoning'.

Het gewenste beeld

De woningen dienen op te gaan in het lint en zijn dus met de voorkant gericht op de Middenweg. De bebouwing staat vrij op het erf en kan in een wisselende rooilijn geplaatst worden. Verschillende typen woningen staan naast elkaar, wat een afwisselend beeld geeft. De kappen staan haaks of evenwijdig aan de straat. Met name zadeldaken en mansardekappen komen voor in Andijk. Voor het beeld is een overwegend lage goothoogte tot 3,5 meter gewenst. Dit wordt echter niet verplicht gesteld. Dakoverstekken al dan niet met wolfseind en garages met schuin zadeldak kunnen het beeld verrijken.

Woningen refereren aan de kleinschalige arbeiderswoningen met een lage goothoogte of aan de voornamere woningen in het lint. Deze laatste groep straalt vanwege zijn massa en verschijningsvorm (dakvorm, erkers) voornaamheid uit.

Het materiaal- en kleurgebruik komt overeen met de materialen van de omliggende bebouwing: gemetselde gevels en keramische pannen met hout als secundair materiaal. Overwegend gedekte, aardse kleuren. Kozijnen en kleine (dak) ondersteunende elementen zijn veelal wit geschilderd.

Criteria woningen aan de Middenweg

- Woningen zijn gericht op de Middenweg.
- Wisselende rooilijn gewenst.
- Woningen hebben een kap.
- Variatie in kapvorm en –richting tussen de woningen.
- Lage goothoogte tot 3,5 meter gewenst.
- Het bebouwingsbeeld is gevarieerd, dus geen twee dezelfde gebouwen naast elkaar.
- Het beeld van de woningen sluit aan bij het beeld van het bestaande lint:
- De architectuur refereert aan de arbeiderswoningen met een lage goot of de voornamere woningen met een grotere bouwmassa, hogere goothoogte en symmetrische voorgevel.
- Gemetselde gevels met hout als secundair materiaal.
- Daken van keramische pannen.
- Overwegend gedekte, aardse kleuren.
- Kozijnen en kleine (dak) ondersteunende elementen zijn veelal wit geschilderd.
- Daar waar zij- en achtertuinten grenzen aan de openbare weg is het wenselijk erfafscheidingen mee te ontwerpen, waarbij de erfafscheiding een begroeid karakter kan krijgen.

