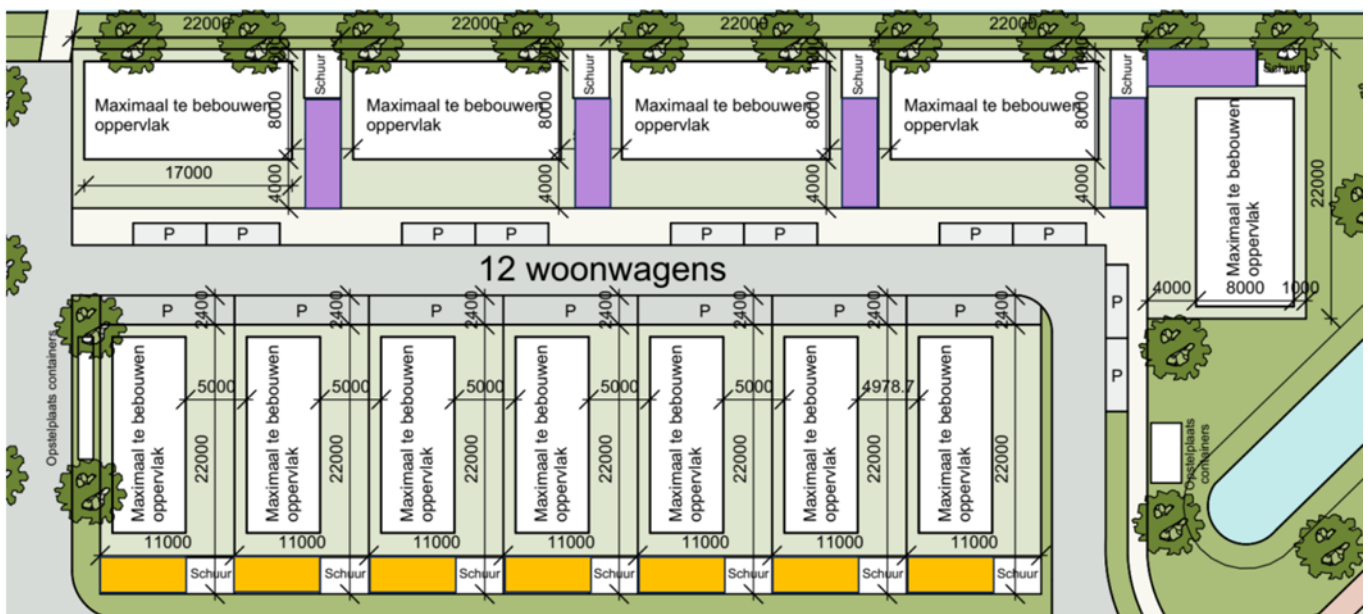


Beeldkwaliteitskader

Woonwagenlocatie Vroonermeer





Inhoudsopgave

A. Doel.....	4
B. Locatie en geschiedenis	4
C. Het plangebied.....	6
D. Het ontwerp van beeldkwaliteit	6
E. Bebouwing.....	7
F. Woonwagens	8
G. Inspiraties en referenties	11
H. Openbare ruimte	13
I. Groen	13

A. Doel

Dit beeldkwaliteitskader toont de gewenste kwaliteit van de ontwikkeling van de Vroonermeer Driehoek en dan specifiek voor de woonwagens. Beoogd wordt om de gewenste uitstraling, sfeer en karakter van de bebouwing veilig te stellen door het geven van richtlijnen voor de typologie van de nieuwe bebouwing en voor de inrichting van de buitenruimte. Het beeldkwaliteitskader kan daarmee een brugfunctie vervullen tussen het uitwerkingsplan enerzijds en de toets ruimtelijke kwaliteit (welstandstoets) anderzijds. Het beeldkwaliteitskader moet worden beschouwd als een richtlijn voor de ruimtelijk visuele aspecten van bebouwing, voor de onderlinge samenhang van bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

Het beeldkwaliteitskader schept de randvoorwaarden waarbinnen de verschillende uitwerkingen plaatsvinden. Hierdoor zijn alle partijen er van verzekerd dat het gezamenlijk vastgestelde ambitieniveau ook daadwerkelijk in de uitvoering wordt gerealiseerd.

Voor dit plangebied wordt een drietal ambities nagestreefd inzake de identiteit en beeldkwaliteit van deze locatie.

1. Binnen het plangebied speelt groen een belangrijke rol. Erfbeplanting zorgt voor een bepaalde omzoming die zorgt dat de woonwagenlocatie als een soort 'enclave/kamer' in de driehoek komt te liggen
2. De woonwagens vormen samen een ensemble waarbij de massa, materialisering en het kleurgebruik op elkaar afgestemd zijn;
3. Er komen grondgebonden woonwagens met een kapverdieping (koop) en enkellaagse grondgebonden woonwagens.



B. Locatie en geschiedenis

Het gebied Vroonermeer ligt aan de noordzijde van Alkmaar. Het gebied is ontstaan door veenvorming en kleiafzetting vanuit zee. Het is pas in de 16e eeuw drooggelegd, vanuit de hoger gelegen en al vroeg bewoonde strandwal van Sint Pancras. Allerlei aanwezige stroompjes vormden daarbij het uitgangspunt, zodat een zeer onregelmatig verkavelingspatroon ontstond. Al gauw na de drooglegging werd begonnen het grasland te scheuren en het in gebruik te nemen voor de vollegronds tuinbouw met de daaraan gerelateerde bedrijvigheid. Vanuit Sint Pancras waren de langgerekte agrarische kavels alleen te bereiken via watergangen. Op deze eilandkavels werden vooral koolsoorten en aardappelen geteeld. In de zestiger jaren van de 20* eeuw hebben ruilverkavelingen een einde gemaakt aan het eilandenrijk. De watergangen werden gedempt en het karakteristieke onderscheid tussen het hoger gelegen dorp en het waterrijke agrarische gebied verdween.

C. Het plangebied

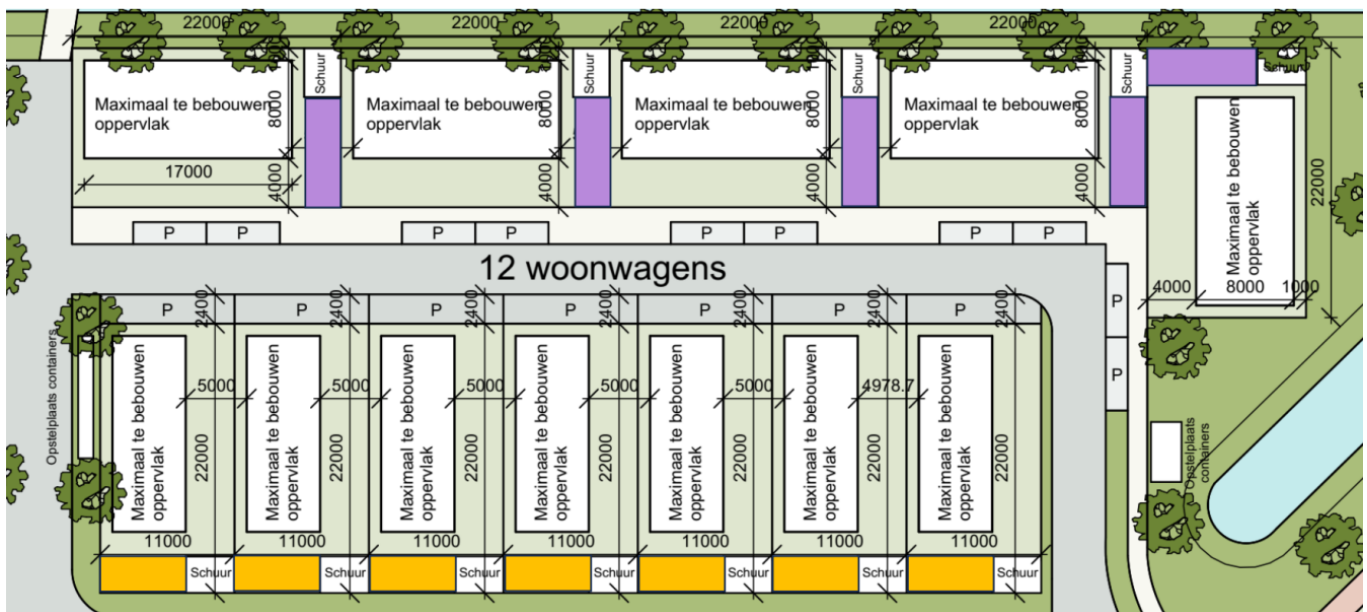
Na 2000 is men de polder gaan bebouwen met woningen (Vroonermeer-Zuid) en is westelijk de Kruissloot met de rotonde aangelegd waardoor het plangebied ingesloten ligt tussen de wegenstructuur. De oostelijke doorgaande weg wordt afgesloten omstreeks 2007. Op het plangebied is noordelijk een betonplatenverharding (gebruik voor opslag materialen) en zuidelijk een skatepark aangelegd. Omstreeks 2009 is binnen het plangebied een schoolpand met een eigen toegang en enige verharding gebouwd. Omstreeks 2016 is de westelijk gelegen rotonde aangepast aan de bijkomende woningbouw en is de noordelijk op het perceel aanwezige opslagplaats verwijderd en is de huidige waterstructuur aangebracht. Omstreeks 2020 is oostelijk een uitbreiding gerealiseerd.

Op deze locatie wil de gemeente Alkmaar, met beoogde partners BPD Ontwikkeling B.V. en woningstichting Woonwaard woningen en woonwagenstandplaatsen maken met de benodigde voorzieningen. Binnen het plan is er ruimte voor maximaal 12 woonwagenstandplaatsen (koop en huur) en één of meerdere woongebouwen met circa 80 appartementen. Het voornemen is om een deel van de appartementen aan te bieden als sociale huur en het andere deel in de middenhuur of als koop. Ook is er ruimte voor parkeren, groen en wandelpaden.

D. Het ontwerp van beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitskader geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor het ontwerp van bebouwing en de inrichting van de buitenruimte. Het is een leidraad en toetsingskader voor de omgevingsvergunning en de welstandscommissie. Het beeldkwaliteitskader zorgt voor samenhang tussen de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan en de vormgeving van de woonwagens.

Bij de inrichting van het landschap worden vier milieus onderscheiden. Het gaat hierbij om een relatief droog wallandschap, woonlandschap, het waterlandschap en de oevers aan zowel de Alkmaarse kant als de Langedijkse zijde. Bij de vier milieus wordt een passende inrichting voorgesteld die zowel bijdraagt aan de recreatieve waarde van het gebied als aan een verzachting van de overgang tussen open water en bebouwd gebied.



1. Het maximale bouwoppervlak van de koopstandplaatsen (8 x 17 m) staat wel vermeld, maar het maximale bouwoppervlak van de huurstandplaatsen niet: 6 x 16 m;
2. = 7 x 3 meter = 21 m²; hier mogen de huurders na toestemming verhuurder en vergunning gemeente een eigen opstal plaatsen: berging, overkapping, e.d.
3. = 9 x 3 meter = 27 m²; hier mogen de kopers na verkrijgen van een vergunning gemeente een eigen opstal plaatsen: berging, overkapping, kenneel, volière, e.d.

Ruimtelijk heeft het terrein waar de woonwagens worden gesitueerd een samenhang door de manier waarop deze is verkaveld en ingevoegd in de stedenbouwkundige structuur. De bebouwing op het terrein vormt qua vormgeving een uitstraling samenhang.

E. Bebouwing

Algemeen

Het beeldkwaliteitskader omschrijft de beoogde beeldkwaliteit aan de hand van de volgende aspecten:

1. Situering

In dit onderdeel komt de plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de omgeving aan de orde. Onderdelen zijn verkavelingstype, onderlinge positie, onderlinge afstand, plaatsing op het terrein, bebouwingsrichting.

2. Massa en vorm

Het gaat hierbij om de hoofdmassa van de gebouwen in relatie tot de omgeving. Onderdelen zijn: opbouw hoofdmassa, profiel, ruimte, massa samenstelling, dakbeëindiging en vormbehandeling.

3. Gevelkarakteristiek

Het betreft hier de aanzichten van de bebouwing. Ook hier is de relatie met de omgeving een uitgangspunt. Onderdelen zijn gerichtheid, bouwstijl, geleding, ritmiek, indeling en plasticiteit.

4. Kleur en materiaalgebruik

Het gaat hier om de kleur (kleursoort, helderheid, verzadiging) en het soort materiaal dat wordt gebruikt voor de bebouwing (inclusief nutsgebouwtjes) en de kleurtoon.

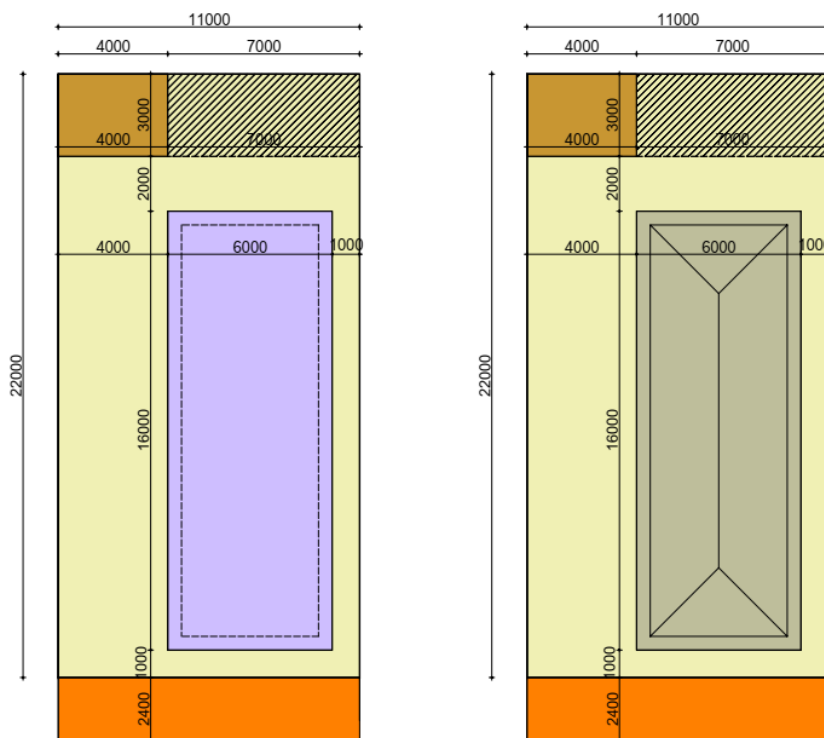
5. Overige randvoorwaarden

Het betreft hier aspecten van algemene aard.

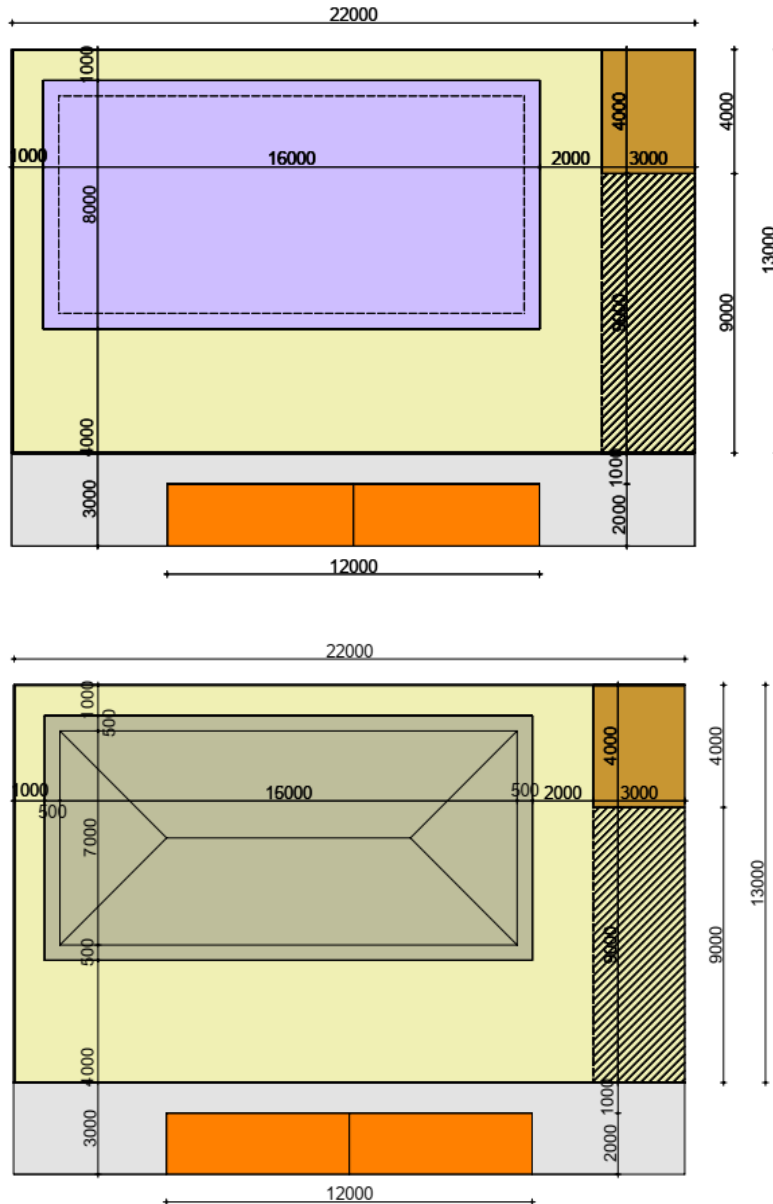
6. Erfscheidingen

Het betreft hier de overgangen van privaat naar publiek terrein.

7. Standplaatsen voor huurwoonwagens



8. Standplaatsen voor koopwoonwagens



F. Woonwagens – algemeen

Uitstraling en kwaliteit woonwagens

Een woonwagen kent verschillende verschijningsvormen. De klassieke woonwagen wordt vaak gezien als een houtskeletchalet op wielen. De laatste decennia verschijnen ook ‘stenen woningen’ op woonwagenlocaties, mede ingegeven door de strengere eisen ten aanzien van de kwaliteit van een woonwagen en de financierbaarheid en afschrijvingsperiode van een woonwagen. Woonwagenbewoners hebben zelf ook een verschillend ideaalbeeld van (de uitstraling van) de woonwagen.

Voldoet aan minimale kwaliteitseisen

Woonwagens moeten voldoen aan de minimale landelijke kwaliteitseisen ten aanzien van gebouwen, zoals benoemd in het Bouwbesluit (2012). Vroeger gold dat voor woonwagens eisen waren opgenomen ten aanzien van onder andere de sterkte van de bouwconstructie, de elektriciteitsvoorziening, de brandveiligheid en geluidsisolatie. In het huidige Bouwbesluit is het aantal bouwtechnische voorschriften sterk verminderd en waar mogelijk gelijkgesteld met de algemene voorschriften voor de andere woonvormen.

Passende woonvorm

Naast dat woonwagens moeten voldoen aan de minimale kwaliteitseisen, vinden we het belangrijk dat de woonwagen past bij de wooncultuur van de doelgroep. Dat zal echter wel een woonwagen van houtskeletbouw dienen te zijn, liefst met isostenenbeplating; een opgemetselde 'woonwagen'/huis wordt niet toegestaan.

Een passende woonvorm kan ook uitgelegd worden als woonruimte die aansluit op huishoudens van verschillende grootte. Woonwagenbewoners die een eigen woonwagen aanschaffen hebben uiteraard de mogelijkheid om zelf de maatvoering te bepalen, zolang deze qua maatvorm geschikt is voor de betreffende standplaats, het bouwvlak en de brandveiligheidseisen. Bij huurwoonwagens vinden we het als gemeente redelijk dat corporaties qua grootte van de woonwagen aansluiten bij hun standaard Programma van Eisen voor een nieuwe sociale huurwoning. Ook hier geldt dat een balans gezocht wordt tussen passendheid (qua woninggrootte) en betaalbaarheid.

Duurzaamheid en uitstraling

Net als voor reguliere woningen wordt de energiezuinigheid een steeds belangrijkere factor in de kwaliteit van woonwagens. Voor nieuwe woonwagens geldt dat zij aan dezelfde duurzaamheidseisen moeten voldoen als reguliere woningen, dat wil zeggen: Bijna Energieneutraal (BENG). Dat kan bijvoorbeeld door de plaatsing van zonnepanelen op de dakpanplaat of de aanleg van een warmtepomp in combinatie met lage temperatuur radiatoren of vloerverwarming. Daarnaast zal voor nieuwe woonwagens in de basis geen aansluiting op het gasnetwerk worden gemaakt, maar gebruik worden gemaakt van alternatieve, duurzame energieopwekking. Zo zullen zij bij de Vroonermeer Driehoek worden aangesloten op een warmtenet.

Maatvoering

De woonwagens krijgen een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter. Huurwoonwagens krijgen een vloeroppervlak van $5 \times 15 = 75 \text{ m}^2$ ($6 \times 16 = 96 \text{ m}^2$ inclusief overstekken) en eigendomswoonwagens krijgen een maximaal vloeroppervlak van $6 \times 17 = 102 \text{ m}^2$ ($7 \times 18 = 126 \text{ m}^2$ inclusief overstekken). Bij iedere woonwagen worden twee parkeerplaatsen aangelegd.

G.Woonwagens – de eisen

1. *Situering*

- De woonwagens zijn met hun voorgevel gericht naar de openbare straat;
- De bergingen van de woningen staan aan de achterzijde;
- De woonwagens staan in dezelfde rooilijn. Woonwagens met kleinere afmetingen mogen maximaal 2m afwijken van deze rooilijn;
- De entree van de woningen bevinden zich aan de brede zijde van de standplaats;
- Het peil van de begane grondvloer bevindt zich op max. 60cm boven het maaiveld.

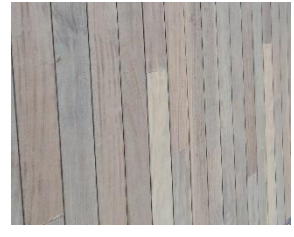
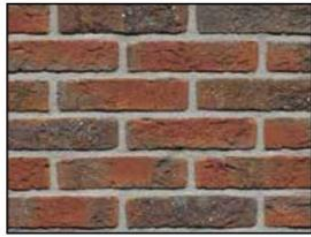
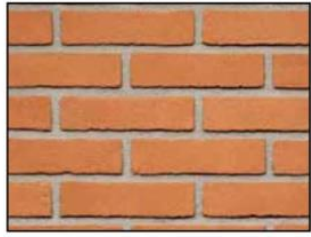
2. *Massa en kapvorm*

- Huurwoonwagen: het grondvlak bedraagt maximaal 5m x 15m (excl. overstek rondom van 0,5 m);
- Koopwoonwagen: het grondvlak bedraagt maximaal 7m x 16m (excl. overstek rondom van 0,5 m);
- De woonwagens hebben allemaal 3 slaapkamers;
- Uitsluitend grondgebonden woonwagens met een kapverdieping;
- Gelijkzijdige zadelpak;
- Dakhelling tussen de 0 en 30 graden;
- De kap begint op ca. 3,5 - 4m goothoogte;
- De bouwhoogte (nokhoogte) bedraagt maximaal 7 m vanaf het maaiveld;
- Ze mogen alleen binnen het bouwvlak worden gesitueerd. Conform de eisen van de Veiligheidsregio / brandweer dient de afstand tussen de woonwagen (zijnde het hoofdgebouw) en de bijbehorende bouwwerken minimaal 2 meter te zijn.

3. *Kleur- en materiaalgebruik*

- Gevels bestaan uit genuanceerde baksteenstrips in bruin-, oranje-, rood-, of geeltinten. Een mix van deze kleuren is mogelijk.
- Wit of andere lichte tinten zijn niet toegestaan.

- Mits ondergeschikt aan de primaire materialisering van de gevel, zijn hout en stuc toegestaan:



- Kunststofsteenplaten genieten niet de voorkeur. Liever Keralieten rabbatdelen met houtnerf, een houten afwerking of steenstrips.
- Het gebruik van heldere verzadigde kleuren en van fluorescerende kleuren is niet toegestaan;
- De plint tot max. 60-80cm wordt in de donkere kleur uit de kleurenpalet van de genuanceerde baksteenstrips gerealiseerd;
- Zonnepanelen worden in één aansluitende vak op het dakvlak aangebracht;
- Kozijnen, ramen en deuren zijn uitgevoerd in hout of kunststof met bij voorkeur een slanke profilering;
- Toepassen van donkere gekleurde (zwart of antraciet) hardgebakken dakpan met een overstek of als vormgegeven dakpanbeplating of geprofileerd zink of ander metaal.
- De trap en de leuning naar de entree zijn uitgevoerd in metaal. De traptreden zijn uitgevoerd in hout.

Gevelkarakteristiek

- Openslaande deuren en/ of grote ramen van vloer tot plafond gericht op de rijbaan zijn op de begane grond aanwezig;
- Dakgoten of dakgootbetimmering worden in een witte kleur contrasterend uitgevoerd. Plaatmaterialen met zichtbare bevestigingen zijn niet toegestaan.

Overige randvoorwaarden

- In de openbare ruimte zijn voldoende parkeervakken aanwezig. Parkeren van een auto, caravan of een boot of eigen kavel is niet toegestaan.

H.Inspiraties en referenties



Gevels bestaan uit een genuanceerde baksteenstrips in bruin-, oranje-, rood-, of geeltinten. De plint tot max. 80cm wordt in de donkere kleur uit de kleurenpalet van de genuanceerde baksteenstrips gerealiseerd.





Kozijnen, ramen en deuren zijn van hout of kunststof met bij voorkeur een slanke profiel



De erfafscheiding van de voortuinen zijn voorzien een lage muur van maximaal 50cm hoog bestaande uit hout, metaal of groen.

Brievenbussen worden mee ontworpen.



De erfafscheiding van de achtertuinten zijn voorzien van een hekwerk met heder van minimaal 180 cm.

I. Openbare ruimte

Voor het straatprofiel worden 2 doorsneden opgesteld:

- De rijweg met aan één kant langsparkeren;
- Langsparkeervakken zijn herkenbaar en worden in een contrasterende kleur aangelegd;
- De rijweg wordt gemarkeerd door molgoten waarbinnen ook de afwatering aanwezig is;
- De tracé voor kabels en leidingen worden gelegd met grijze stoeptegels in een halfsteensverband;
- De keuze voor het materiaal, kleur en legverband worden nader uitgewerkt in een inrichtingsplan.

J. Groen

De keuze voor de type bomen en de inrichting van het talud worden nader uitgewerkt in een inrichtingsplan, waarbij rekening wordt gehouden met de zonnepanelen op de daken van de woonwagens.

