

Concept checklist onderbouwing dorpskarakter

8 juli 2014 Janwillem Snieder

Aanleiding en algemene uitgangspunten

In beleidsstukken als de nota cultuurhistorie en met name de welstandsnota wordt weliswaar een omschrijving gegeven van de landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van Heiloo, en criteria voor het behoud daarvan, maar er worden weinig handvatten gegeven voor de benoeming van 'het dorpskarakter', of 'het dorpse bouwen'. Naar aanleiding van een initiatiefvoorstel van de VVD van 19 februari 2014 waarin werd gepleit voor het 'vaststellen van de minimale uitgangspunten wat dorps bouwen in Heiloo inhoudt' is in een raadsinformatieavond belegd waar het volgende is meegegeven:

- Het dorpskarakter heeft een verankering in de historie. De linten, de landschapsstructuur van de strandwal- en vlaktes, en een beperkt aantal historische plekken- en gebouwen zijn daarvan de zichtbare dragers. Het dorpskarakter wordt verder bepaald door het gegeven dat Heiloo een enkelvoudige kern is, omringd door groen.
- Kenmerkend voor het dorp zijn de verschillende wijken, elk ontstaan volgens de opvattingen van hun tijd, en tamelijk verschillend. De linten verlenen een positionering aan die verschillende wijken; deels door een directe koppeling; deels doordat ze de meest zichtbare component zijn van de 'ruggengraat' van het dorp: de strandwal.
- De gemeenschappelijke karakteristiek van die wijken – en die vormt een essentie van het dorpskarakter-, is de relatief ruime opzet, de groene inrichting van de openbare ruimte, en de hoge stedenbouwkundige en architectonische consistentie van elke wijk op zich. Je zou kunnen zeggen dat elke wijk in zichzelf harmonisch aandoet, met steeds 'veel van hetzelfde'. Er zijn weinig dissonanten. Ten opzichte van en stedelijke omgeving is de schaal en de 'korrelgrootte' van de bebouwing relatief klein, hoewel dit per wijk sterk verschilt. Het is echter belangrijker om de bestaande kwaliteit van elke wijk te respecteren dan om met een geforceerde introductie van kleinschaligheid een 'nieuw' dorpskarakter te introduceren.
- Van belang is dat er niet zomaar 'een dorpskarakter' wordt nagestreefd, maar 'het *Heilooër* dorpskarakter'. Aan de andere kant zijn er door de jaren heen steeds wijken gebouwd volgens de visie van die tijd, en dat heeft de rijke schakering van verschillende wijken opgeleverd. Dus ook nu zal de huidige tijdsgeest zijn stempel op de planvorming drukken.
- Bepalend voor de kwaliteit van het straatbeeld met zijn inrichting en bebouwing, is de goede balans tussen enerzijds samenhang en anderzijds variatie. Dat geldt niet alleen voor dorpen, maar het levert een bruikbaar handvat voor het analyseren van de omgeving. Binnen die balans is uiteraard ruimte voor architectonische articulatie of accenten als daar een stedenbouwkundige of functionele context voor bestaat.

Conclusie: het is makkelijker om een analyse te maken van het (dorps)karakter van elke wijk op zich, dan van Heiloo als geheel. En ook: er bestaat niet een algemene receptuur voor het dorpskarakter. Het gegeven is dat Heiloo zoals het is een heel goede en consistente kwaliteit van de openbare ruimte kent. Een aanwijzing voor een goede aansluiting bij het dorpskarakter is dan ook een harmonieuze aansluiting bij het bestaande. Maar: een interessante gebouwde omgeving heeft ook accenten nodig, en wellicht incidenteel een contrapunt. Essentieel daarbij is dan wel dat een dergelijk contrast zeer goed gedoseerd is, en dat het in verhouding is met de functionele, stedenbouwkundige, historische betekenis van plek en bouwwerk.

In een memo aan de raad van 26 februari 2014 is aan de raad is toegezegd dat:

- voor substantiële inpassingen in bestaande wijken en voor ontwikkelingsgebieden, het dorpskarakter op maat wordt geanalyseerd en tot uitgangspunt voor bouwplannen wordt gesteld.
- De analyse van het dorpskarakter per plan aan de raad wordt gepresenteerd en uiteindelijk wordt ingebed in bestemmingsplan en welstandsnota.

De analyse dient te worden vervaardigd door de betreffende aanvrager van een principeverzoek; niet door de gemeente. Deze checklist is daarvoor de onderlegger. De analyse zal deel uitmaken van de ruimtelijke onderbouwing die is vereist voor nieuwe bestemmingsplannen en worden toegevoegd aan punt 3.2 van onze gemeentelijke onderlegger voor ruimtelijke onderbouwingen.

Dat onderdeel zal nu gaan heten: 'straat- en bebouwingsbeeld en borging van het dorpskarakter'.

De welstandsnota is een belangrijk hulpmiddel om deze checklist in te vullen, zowel in het beschrijvende deel als in de criteria. Het kan zijn dat een bouwplan daar niet in past. Dat zal niet vaak zijn omdat de nota tamelijk ruim is opgesteld. Bovendien is het voor incidentele gevallen voor de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (de voormalige welstandscommissie) mogelijk om gemotiveerd gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid of de hardheidsclausule. Als de afwijking voorziet in een structurele behoefte, kan vervolgens de welstandsnota worden aangepast.

Welke plannen moeten worden voorzien van de analyse: het gaat om 'substantiële inpassingen in bestaande wijken en voor ontwikkelingsgebieden'. Behalve de grootte van de plannen is daarbij van belang de invloed die het initiatief heeft op de beleving van de omgeving. Op advies van het team stedenbouw zal in overleg met de wethouder worden aangegeven wanneer deze volledige analyse aangeleverd moet worden als deel van een ruimtelijke onderbouwing.

Voor het invullen van de hierna volgende checklist nog enkele uitgangspunten:

- Houd het verhaal kort en puntig
- Als een punt niet relevant is, vul dan kortweg 'n.v.t.' in
- Voorzie de analyse van foto's, (referentie)beelden en schetsen. Maak eventueel een 'stripverhaal'. Beelden zeggen meer dan teksten
- De analyse kan mogelijk ook aan de raad worden aangeboden. Gebruik zo min mogelijk jargon; citeer uit de welstandsnota, de nota cultuurhistorie, beeldkwaliteit- of beeldregieplannen en het beschrijvende gedeelte van het betreffende bestemmingsplan. De analyse moet wel leesbaar zijn zonder die stukken er bij te hoeven pakken, dus alleen een verwijzing is niet voldoende.

Deze versie van de checklist is een voorlopige. Na toetsing van deze versie op een aantal 'cases' zal een eindversie worden aangeboden aan het college.

Checklist

1. Analyse en formuleren uitgangspunten:

wat zijn de randvoorwaarden om op de betreffende locatie het dorpskarakter te behouden (of zelfs te versterken). Elk punt krijgt twee antwoorden: a. Analyse van de bestaande situatie; b. Wat is er nodig om het (dorps)karakter in dit opzicht te versterken/behouden (als voor dat laatste niets anders nodig is dan continuering van het bestaande invullen: 'continueren')

1.1. De wijk

1.1.1. In welke wijk ligt de locatie? Gebruik de indeling van de welstandsnota
Het gebied valt in Tuindorp, gebied 2a van de welstandsnota.

1.1.2. Wat is de globale karakteristiek van die wijk.

Het Tuindorp heeft een rustige en groene karakteristiek, die verwant is aan een tuindorp uit het begin van de vorige eeuw. Het gebied is niet complexmatig van opzet en derhalve geen 'echt' Tuindorp. Tussen 1918 en 1940 zijn hier op een ontworpen stratenpatroon met name individuele Heilooër punthuizen en statige herenhuizen met schilddaken gebouwd. Het wijkje heeft door de planmatige uitbreiding een strakker karakter dan de historische linten, waar eenzelfde soort woningen verzeen.

1.1.3. Wat zijn de raakvlakken met de historie (ligging op strandwal- of vlakte, herkenbaarheid van de onder- of omliggende landschappelijke structuur, relatie tot de linten en/of de dorpskernen?

De Van Catsstraat ligt in 'Tuindorp', de eerste uitbreiding van Heiloo. Deze uitbreiding vond plaats dicht tegen het centrum, op de strandwal. Het Tuindorp ligt tussen de linten van de Kennemerstraatweg en de Heerenweg, de oude structuur van Heiloo.

Binnen deze structuur is een herkenbaar, samenhangend woonbuurtje ontstaan dat de signatuur draagt van het begin van de twintigste eeuw.

1.2. De omgeving

1.2.1. Omkader de relevante omgeving die een directe functionele of ruimtelijk-visuele relatie heeft met het toekomstige bouwwerk. In welke straatwanden wordt het bouwwerk ingepast; wat zijn overhoekse straatbeelden of andersoortige zichtlijnen, breng eventuele bijzondere stedenbouwkundige posities in kaart. Lever daarvoor aaneengesloten straatbeelden, luchtfoto's, foto's van verder weg die van belang zijn. Benoem de relevantie.

Het plan is gelegen in een wijkje met een duidelijke karakteristiek. De bebouwing wordt gekenmerkt door merendeels vrijstaande huizen met grote kappen en overstekken. In het gedeelte dat in de jaren dertig werd gebouwd staan typische 'Heilooër punthuizen'.

Op bijzondere plekken in de verkaveling, zoals op de straathoeken, langs pleintjes, als beëindiging van straat of zichtlijn, komen huizen voor met een kloeker volume, veelal in twee bouwlagen met schildkap.



Straatbeeld Van Catsstraat met 'Heilooër punthuizen'



Kloeke volumes op bijzondere plekken in het verkavelingspatroon



- Heilooër punthuizen
- Kloeke volumes
- Lintbebouwing Kennemerstraatweg
- * planlocatie

Woningtypen binnen de verkaveling

Beantwoording in bouwplan: continueren

1.2.2. Benoem het schaalniveau van de omgeving en de korrelgrootte van de bebouwing. In het Tuindorp is de maat van de individuele woning bepalend.

Beantwoording in bouwplan: continueren

1.2.3. Geef relevante (globale) gebouw- en terreinhoogtes, spatiering en positionering van bebouwing, verspringingen in voorgevelrooilijnen

De bebouwing bestaat uit één of twee bouwlagen met kap. De woningen zijn vrijstaand in een compacte bebouwingsreeks met relatief kleine tussenruimtes van enkele meters. De woningen staan in een vaste rooilijn langs de staat. Het straatprofiel is uniform met rijbaan stoepen en groene tuinen aan weerszijden. Daardoor is er rust in het straatbeeld.

Beantwoording in bouwplan: continueren

1.2.4. Benoem de balans tussen samenhang en variatie. Welke elementen van gebiedsinrichting en architectuur leveren samenhang, en welke variatie. Benoem de essentie van de samenhang en de bandbreedte van de variatie.

Samenhang: vrijstaande typologie, samenhangend materialenpalet, vaste rooilijn en regelmatig bebouwingsritme.

Variatie: twee hoofdvormen: 'Heilooër punthuis' en 'kloek herenhuis met schilddak'. Aangezien het plan niet projectmatig is ontwikkeld heeft ieder huis zijn eigen detaillering.

Beantwoording in bouwplan: samenhang continueren

1.2.5. Benoem eventuele historische aspecten van de omgeving (zie ook de monumentenlijst en de lijst van beeldbepalende panden in de bijlage van de welstandsnota. Benoem ook in ander opzicht relevante belangrijke elementen n.v.t.

1.2.6. Inventariseer de voorkomende architectuurstijlen in de omgeving? Gebruik als vertrekpunt de indeling van de welstandsnota en vul deze aan met meer specifieke omschrijvingen. Wat is de mate van variatie in stijlen?

Het tuindorp kent één handtekening, in de welstandsnota geschaard onder de traditionele architectuur, jaren '30.

Het Heilooër punthuis is een veel voorkomend woonhuis uit de jaren dertig en bepaalt in belangrijke mate de identiteit van het oude dorp. Het steile pannendak heeft een ambachtelijk uitgevoerde geprononceerde daklijst ondersteund door gootklossen. Ook de erker met afgeschuinde hoeken en kloeke houten kozijnen zijn kenmerkend voor dit soort huizen.

Daarnaast komt, op de aangewezen punten in de verkaveling (zie 1.2.1) het kloeke herenhuis voor, gekenmerkt door een forse kap met dakoverstek. Een evenwichtig gecomponeerde baksteengevel met horizontale geleding (o.a. dakranden, luifels,

raamindeling en baksteenverbanden) en stevige houten kozijnen. Veelal is een erker meegenomen in de gevelcompositie.

Beantwoording in bouwplan: keuze uit één van deze twee woningtypes

1.2.7. Inventariseer het meest voorkomende kleur- en materiaalgebruik en benoem daarin de mate van variatie

Uitgangspunt: baksteen gevel, keramische pannen.

Gevel overwegend roodbruine steen. Kap donkergrijs of rood.

Beantwoording in bouwplan: continueren

1.2.8. Samengevat: benoem de karakteristiek van de omgeving als geheel. Geef een visie op het dorpskarakter daarin.

Het tuindorp kenmerkt zich als een harmonieus geheel. Variatie vindt plaats binnen een relatief beperkte bandbreedte. Kenmerkend is de relatief compacte bebouwingsreeks, een familie van woningen die in een vast patroon het straatprofiel begeleiden.

De variatie zit met name in de individuele uitwerking van de woningen. Omdat er sprake is van een beperkt kleuren- en materialenpalet is er samenhang en herkenbaarheid.

Deze eenheid in verscheidenheid is kenmerkend voor de tuindorpjes uit die tijd, zo ook voor het tuindorp in Heiloo.

Beantwoording in bouwplan: continueren

1.3. De plek

1.3.1. Inventariseer het kavel: wat is de aard van de aansluiting aan alle kanten, hoe is de bezonning, waar liggen relevante zichtlijnen, wat zijn consequenties van zijn vorm, wat is de stedenbouwkundige en functionele betekenis van de plek? Speelt de hoogteligging een rol?

Het betreft de eindkavel van de bebouwingsreeks aan deze zijde van de Van Catsstraat.

Het is feitelijk het rustige einde van de woonstraat, die ligt tegen de aangrenzende groenstructuur. De kavel ligt met de achterzijde tegen het lint van de Kennemerstraatweg.

Oriëntatie op de Van Catsstraat is het uitgangspunt. Omdat het hier een eindkavel betreft kan er voor gekozen worden hier het 'kloeke' volume een plek te geven, zoals dat ook aan de overzijde van de straat is gedaan. Gezien de 'luwheid' van de straat op deze plek kan, aan deze zijde van de straat, een Heilooër punthuis ook passend zijn.

1.3.2. Benoem in hoogte, geleding, positionering, materiaalgebruik, kleur, detaillering, historische status en wat meer relevant is de direct aansluitende bebouwing Zie voorgaande.

1.3.3. Geef een visie op de 'genius loci', de 'geest van de plek'

De geest van de plek is terug te voeren op de traditionele stedenbouw en architectuur uit die tijd. Die beantwoordde aan het ideaal van de welvarende middenstander om 'buiten te

wonen'. De kwalitatief zeer goede, veelal rijk gedetailleerde huizen langs een eenvoudig, maar zorgvuldig ontworpen stratenpatroon beantwoordden hieraan, en doen dat na bijna honderd jaar nog steeds.

De Heilooër punthuizen benadrukken het individuele karakter van de woningen. Ieder onder zijn eigen dak. De kloeke herenhuizen staan in dienst van de verkaveling als geheel, het zijn de ingetogen accenten die het tuindorp cachet geven. Het mooie aan de tuinwijk in Heiloo is dat in een redelijk compacte opzet een afwisselend, maar harmonieus totaalbeeld is ontstaan.

Beantwoording in bouwplan: continueren

2. Onderbouwing van de (dorpse) inpassing van het plan

De inpassing van dit plan richt zich eigenlijk op alle punten op de continuering van de bestaande karakteristiek. Met de beoogde invulling wordt op een redelijk 'voorzichtige' wijze aangesloten op het bestaande bebouwingspatroon en architectuurbeeld.

Op dit punt is de keuze voor het type 'kloeke herenhuis' verantwoord, aangezien het binnen de verkaveling de beëindiging van de bebouwingsreeks betreft. De materialen zijn gekozen uit het palet zoals dat in de omgeving voorkomt. In de detaillering zijn enkele karakteristieken nagestreefd, zoals het kenmerkende dakoverstek en een zekere horizontale geleding (met name de plint en accenten in het metselwerk).

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Heiloo heeft op 19 mei 2014 een positief advies uitgebracht over het beoogde bouwplan.

In de voormalige situatie was een tandartsenpraktijk aanwezig. Deze viel, als toevoeging uit de jaren '50 van de twintigste eeuw, buiten deze orde van het tuindorp. Zowel het bouwvolume en de positionering, (meer terugliggend) waren afwijkend. Dit kwam voort uit de afwijkende functie en een andere architectuuropvatting die mede was ingegeven door de 'geest' van de wederopbouwperiode. Met het huidige plan wordt meer teruggegrepen op de oorspronkelijke architectuur van het Tuindorp.

Dat wil niet in zijn algemeenheid zeggen dat het continueren van de karakteristiek in de omgeving altijd de enige juiste oplossing is. In de architectuur heeft juist het experiment, het vooruit denken, met begrip voor de omgeving, met de middelen van nu, hele fraaie voorbeelden opgeleverd. Zeker ook in het begin van de twintigste eeuw. Mits goed doordacht kan juist het afwijken van het gangbare voor mooie en vernieuwende vormen zorgen. Daarvoor is echter niet gekozen, en dat hoeft ook niet altijd.

Met de beoogde invulling wordt op een vrij traditionele wijze aangesloten op de stedenbouwkundige structuur en architectuur van het Tuindorp.

Tot slot

De essentie van het dorpskarakter ligt niet in een harde lijst van randvoorwaarden, maar wel in uiterste zorgvuldigheid in de aansluiting en inpassing. Even essentieel is dat dit verhaal duidelijk wordt verteld. Tegelijkertijd moet dat ook goed te doen zijn voor initiatiefnemers. Het is daarom nog even zoeken naar een definitieve vorm. We houden ons aanbevolen voor alle ideeën en reacties die deze werkwijze kunnen verbeteren.

In dit verband merk ik op dat de checklist vooral interessant is voor wat grotere projecten waarin verschillende keuzes gemaakt (kunnen) worden. Het inzoomen van wijk naar kavel is dan ook interessant.

Het onderhavige plan is daar voor eigenlijk te klein en bovendien vrij traditioneel. Hier zou een kleine stedenbouwkundige check (bouwvolume positionering) en verder toetsing aan de welstandsnota volstaan.