



De Kogge | Oostwoud

BEELDKWALITEITSPLAN

CONCEPT



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Gemeente Medemblik

Dick Ketlaan 21

1687 CD Wognum

w: www.medemblik.nl

Rho adviseurs voor leefruimte

Weena 505 (Delftse Poort)

Verdieping 35 en 36

3013 AL

Rotterdam

010-2018555

w: www.rho.nl



JUNI 2020
concept

Inhoudsopgave

01 Inleiding	.
02 Planlocatie	.
03 Stedenbouwkundige opzet	..
04 Ruimtelijke randvoorwaarden	.
04/1 Bebouwing	
04/2 Infrastructuur en groen	



Historische structuur Oostwoud, 2005 (bron: topotijdreis.nl)

01 Inleiding

Aanleiding

Het bungalowpark 'De Kogge I' aan Oosteind 23 te Oostwoud wordt al jarenlang permanent bewoond en heeft geen recreatief toekomstperspectief. In de commissie Ruimte is daarom gesproken over een omzetting van het terrein naar een woonbestemming.

Om bungalowpark 'De Kogge I' van een recreatiebestemming om te zetten in een woonbestemming is er een structuurvisie en een bestemmingsplan opgesteld.

In samenhang hiermee is het voorliggende, beknopte beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan heeft tot doel om in bungalowpark 'De Kogge I' er voor te zorgen dat zowel de bebouwing als de infrastructuur en het groen een hoogwaardige herkenbare kwaliteit krijgen. Het omvat criteria voor de welstandsbeoordeling.

De Kogge I

In 1996 is de bouwvergunning verleend voor het bungalowpark 'De Kogge I'. Voordat het

terrein werd ingericht als bungalowpark was het in gebruik als campingterrein achter woning nummer 23 aan het Oosteinde in Oostwoud. In eerste instantie stonden er voornamelijk tenten, daarna (sta)caravans en vervolgens zijn de huidige woningen gerealiseerd.

Het bungalowpark bestaat uit 17 verblijfsobjecten, waarbij het merendeel uit dezelfde woning bestaat. In 1996 is een bouwvergunning verleend voor 10 recreatiewoningen met een overeenkomstige architectuur en massa. Daarna zijn aan de westzijde nog enkele woningen en stacaravans gebouwd die hiervan afwijken.

Beeldkwaliteitsplan

Vanuit het motto 'vastleggen wat moet, vrijlaten wat kan' is er een beperkt aantal bouwregels waaraan door de gemeente als verlener van de omgevingsvergunning zal worden getoetst. Aanvullend is een set met beeldregierichtlijnen en inspiratiepunten opgenomen, die puur dienen als handreiking voor de architectuur.

Het beeldkwaliteitplan heeft als doel een samenhangende ruimtelijke kwalitatieve inrichting voor de locatie te realiseren. Het bevat de beeldrichtlijnen voor 'De Kogge I'. De richtlijnen zijn gericht op stimuleren in plaats van voorschrijven. De richtlijnen zijn gebaseerd op de ruimtelijke opzet van het stedenbouwkundig plan en hebben mede tot doel om samenhang tussen de diverse schaalniveaus en tussen het plangebied en de omgeving te waarborgen. In het beeldkwaliteitplan worden richtlijnen opgesteld over na te streven beeldkwaliteit van de uit te geven percelen, de architectuur en van de infrastructuur en het groen én de samenhang daartussen.



02 Planlocatie

Ontstaan en ontwikkeling Oostwoud

Het agrarische dorpslint van Midwoud is in de 20e eeuw gegroeid richting het agrarisch dorpslint van Oostwoud. In de jaren '70 en '80 zijn de uitbreidingswijken ontstaan, eerst aan de westzijde van de Tripkouw (Ruige Weid, Bongerd), daarna aan de oostzijde (plan Tripkouw).

In 1396 komt Oostwoud voor als Oestwoude en in 1639 als Oosterwout. De plaatsnaam verwijst naar het feit dat de plaats ten oosten van een bos ligt.

Het gebied kende lang vooral een agrarisch gebruik. Als onderdeel van een groot landinrichtingsproces vonden in het midden van de 20e eeuw grootschalige ruilverkavelingen en daarmee schaalvergroting plaats.

Aanleiding was de wens het agrarisch gebied beter aan te laten sluiten bij de moderne eisen van de landbouw. Het landschap werd getransformeerd, maar dat gebeurde niet overal op dezelfde manier of in dezelfde mate. In dit deel van West-Friesland is het historische landschap met een fijnmazige verkaveling en historische linten en erven aan de waterlopen nog redelijk intact gebleven.

De ligging van de linten is sterk gerelateerd aan de ondergrond en de ontginning. De nederzettingen kwamen uiteindelijk op de hoger gelegen kreekruigten te liggen. Een deel van de lange linten heeft hierdoor een licht gebogen vorm gekregen, zoals de langgerekte veenlinten met de aanliggende lange kavels. Deze zijn terug te vinden aan de noord- en zuidzijde van het ensemble, bijvoorbeeld rond Sijbekarspel en Berkhout. Direct aan de linten hebben de

percelen vaak nog de oorspronkelijke breedte. Op enige afstand van het lint, achter de bebouwing, heeft het weiland na de ruilverkaveling een grotere maat en bredere percelen gekregen.

De dorpslinten bestaan overwegend uit individuele huizen, afgewisseld met enkele West-Friese stolpboerderijen, een korte rij woningen, bedrijven of voorzieningen. De bebouwing oriënteert zich op het lint. Een deel van de gebouwen staat vrij, een behoorlijk deel (vlak) tegen elkaar. Doorzichten beperken zich tot smalle padjes langs de huizen.

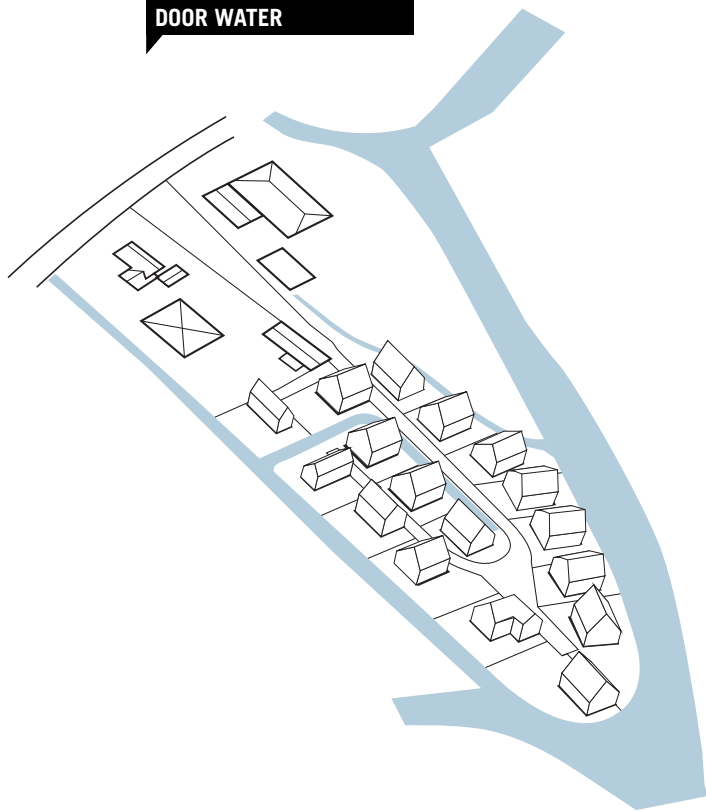


Bewonersvereniging

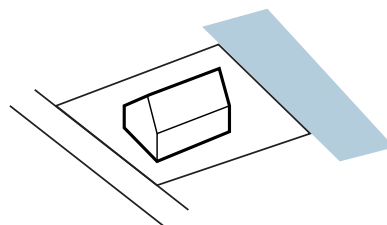
Kopers van een recreatiewoning in 'De Kogge I' worden automatisch lid van de bewonersvereniging. De vereniging stelt zich de behartiging van de collectieve belangen van de leden ten doel. De vereniging is eigenaar van de grond waarop gezamenlijke voorzieningen en verhardingen zijn aangebracht. De vereniging heeft vanaf de oprichting een bestuur.

De vereniging is eigenaar van de weg, parkeerplaatsen, groenvoorziening, een deel van de centrale watergang, centrale postvoorziening de nutsvoorzieningen en de riolering.

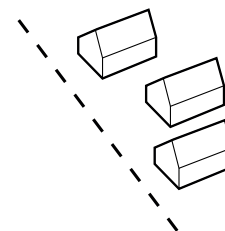
WOONBUURTJE OMGEVEN
DOOR WATER



KLEINE KAVEL AAN WATER



VERSPRINGING
ROOILIJN



03 Stedenbouwkundige opzet

Wonen aan het water

Het karakter van het woonbuurtje wordt voor een groot deel bepaald door de watergangen die aan de randen aanwezig zijn en de extra watergang die centraal in het plangebied is aangebracht. Hierdoor grenzen alle woningen met de achterzijde aan het water en hebben veel woningen een weids uitzicht over het landschap. Door de positionering van het woonbuurtje in de 2de lijn achter op het erf van de stolpboerderij vormen de woningen een op zichzelf staand ensemble, dit wordt versterkt door de watergangen die het gebied afbakenen.

Kavels

De kavels zijn voor het merendeel beperkt van omvang met circa 200m². Uitzondering zijn de kavels aan de zuid- en westzijde, die groter zijn (tot 500m²).

De footprint van de woningen omvat een groot deel van het kavel en de buitenruimte die veelal aan de waterzijde is gelegen is beperkt van omvang.

Bebouwingsstructuur en oriëntatie

De woningen richten zich op de ontsluitingsweg en staan op regelmatige afstand van elkaar. De meeste woningen staan dicht aan de straat en bij het merendeel van de woningen is de nokrichting haaks op de straat.

De voorgevels van de woningen verspringen ten opzichte van elkaar, zonder duidelijke regelmaat. Dit geeft een speels, informeel karakter.

Halfverharde ontsluitingsweg

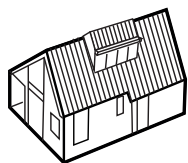
De ontsluitingsweg bestaat uit halfverharding en (zonder stoep) is direct begrensd door meestal lage hagen (max 1m) of gebouwde erfafscheiding.

De wegbreedte van de Kogge I is ca. 5 meter tot aan de parkeerlocatie en bij de woningen zelf 3,2 meter.

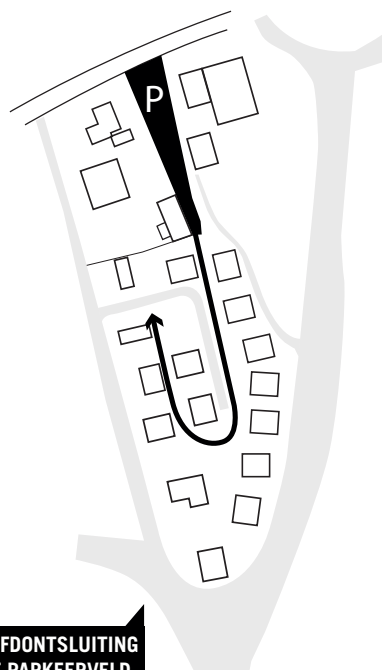
Alle kavels op het terrein zijn bereikbaar via deze ontsluitingsweg.



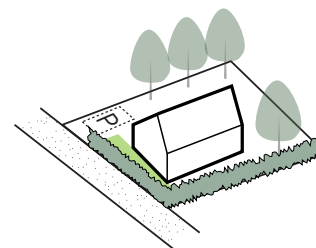
ARCHITECTUUR



HOOFDONTSLUITING
MET PARKEERVELD



SMAL ONVERHARD PROFIEL
MET ONDIEPE VOORTUINEN



Architectuur

De bebouwing in het park bestaat in voornamelijk uit 1 woningtype. Er zijn 10 woningen die dezelfde verschijningsvorm hebben in massa en architectuur.

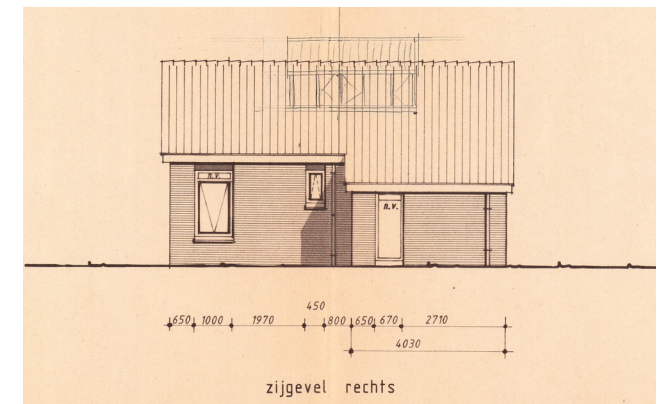
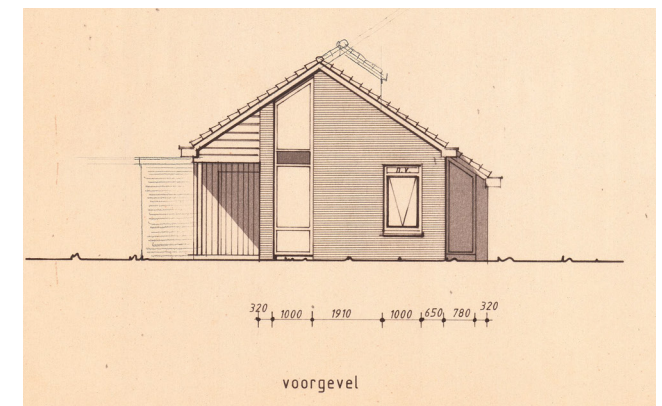
Deze basiswoningen zijn sober en minimalistisch uitgevoerd in gevels van (rode) baksteen en hebben een zadeldak afgedekt met antraciete dakpannen. De woningen zijn 7,7m breed en 8,9m diep. Het gehele programma is daarbij op de begane grond voorzien; woonkamer, keuken, badkamer en 2 slaapkamers.

Aan de westzijde zijn later nog woningen en stacaravans bijgebouwd die een andere verschijningsvorm hebben en verschillend zijn in materiaal en kleurgebruik.

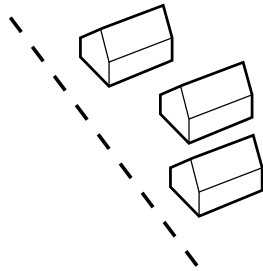
Verkeer en parkeren

De bestaande infrastructuur bestaat in zijn geheel uit halfverharding (grind) en kent een doodlopende structuur. Het is een zijweg op het dorpslint Oosteind en is circa 150m lang.

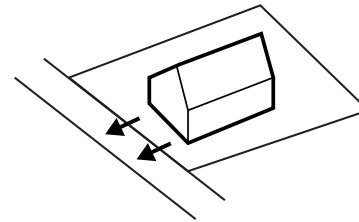
Aan de voorzijde bij de entree van het park is voldoende ruimte aanwezig voor circa 17 parkeerplaatsen. Daarnaast is er op ieder perceel ruimte voor 1 parkeerplaats op eigen terrein.



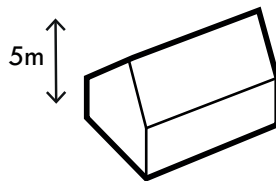
Ruimtelijke uitgangspunten



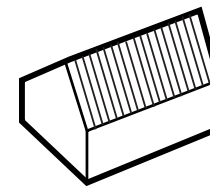
Verspringsing rooilijn



Woningen richten zich op de straat



De bebouwing dient te bestaan uit een
traditionele bouwmassa: 1 laag met kap.
Nokhoogte: max 5m



Kapvorm:
zadeldak

04 Ruimtelijke randvoorwaarden

BEBOUWING

Ligging

- De woningen richten zich op de straat;
- Rooilijnen van hoofdgebouwen verspringen ten opzichte van elkaar;
- De nokrichting staat bij voorkeur haaks op de straat;
- Bijgebouwen liggen zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw, in ieder geval achter de voorgevel;
- Gebouwen staan vrij ten opzichte van elkaar.

Bouwmassa

- De gebouwen zijn vrijstaand en individueel;
- De woning bestaat uit een onderlaag met één bouwlaag met een zadeldak. Goothoogte max. 3m en nokhoogte max. 5m;
- Bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm;
- De dakhelling van de woning bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°.

Architectuur

- De woning kan zowel traditioneel als modern

van uitstraling zijn. In de originele staat: sober en met name van baksteen met eenvoudige volumes en minimalistische details. In een moderne variant, met eigentijdse materialen, van belang is dat de eenvoudige hoofdvorm behouden blijft, met minimalistische details;

- Geen blinde gevels op de straat gericht.

Materiaal, kleur en detaillering

- De gevels worden uitgevoerd in hoogwaardige, onderhoudsarme, gevelmaterialen zoals metselwerk of strak vormgegeven houtwerk;
- De kleurstelling van de gevel is bij voorkeur ingetogen en dient aan te sluiten op de omgeving;
- Detaillering zoals kozijnen, daklijsten, bijzondere onderdelen in de gevels in hout of aluminium, wit tot antraciet van kleur.
- Op het dak liggen keramische pannen, antraciet van kleur.



Erfafscheiding: Ligusterhaag



Erfafscheiding: Elzenhaag



Ontsluitingsweg van
halfverharding



Knotwilgen en verlichting
aan de ontsluitingsweg

INFRASTRUCTUUR EN GROEN

Wegprofiel en parkeren

De ontsluitingsweg van De Kogge I heeft een smal wegprofiel, circa 3,5m, bestaande uit een halfverharde rijbaan.

Langs de ontsluitingsweg aan de centrale watergang staan knotwilgen en verlichting.

De bewoners parkeren op eigen terrein, minimaal 1 parkeerplaats per woning.

De overige auto's worden geparkeerd op het terrein bij de entree van De Kogge 1.

Erfafscheidingen

Aan de voorzijde van de woning verdienen groene erfafscheidingen zoals hagen de voorkeur boven gebouwde erfafscheidingen.

Hierbij dienen inheemse soorten te worden toegepast, zoals liguster, els of veldesdoorn.

Aan de voorzijde van de woning is de erfafscheiding maximaal 1,0m hoog en achter de voorgevel maximaal 2,0m.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Rotterdam | Middelburg | Leeuwarden | Eindhoven | Deventer