



De Maarl Twisk

BEELDKWALITEITSPLAN



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Gemeente Medemblik

Dick Ketlaan 21

1687 CD Wognum

w: www.medemblik.nl

Rho adviseurs voor leefruimte

Weena 505 (Delftse Poort)

3013 AL Rotterdam

t: 010-2018555

w: www.rho.nl



AUGUSTUS 2020

Inhoudsopgave

01 Inleiding	5
02 Planlocatie	7
03 Stedenbouwkundige opzet	11
04 Ruimtelijke randvoorwaarden	15
04/1 Bebouwing	
04/2 Infrastructuur en groen	



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

01 Inleiding

Aanleiding

Bijna een jaar geleden is in de commissie Ruimte gesproken over een omzetting van bungalowpark 'De Maar' te Twisk naar een woonbestemming.

Om bungalowpark 'De Maar' een woonbestemming te geven in plaats van een recreatiebestemming dient er een structuurvisie en een bestemmingsplan te worden opgesteld. In samenhang hiermee is het voorliggende, beknopte beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan heeft tot doel om in bungalowpark 'De Maar' 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 Maar

Het bungalowpark 'De Maar' dateert van begin jaren '70 van de vorige eeuw. Het was een particulier initiatief van de eigenaar van de boerderij aan de Dorpsweg 153 in Twisk. Het

idee werd door de toenmalige gemeente Twisk positief beoordeeld. Het was een vooruitstrevend plan en gaf de gemeente tevens de mogelijkheid om voorzieningen te kunnen garanderen.

Uitgangspunt was dat het plan 'zowel in economische als sociaal-culturele zin indirect een stimulans op het dorpsleven zou opleveren'. De toenmalige burgemeester, de heer Krom, heeft zich persoonlijk ingespannen om de komst van dit bungalowpark mogelijk te maken. De komst van 36 nieuwe recreatiewoningen gaf een nieuwe impuls aan Twisk. De woningen voldeden aan het Bouwbesluit indertijd. De aanpassing van het bestemmingsplan dateert van 1969 en de bouw van de eerste bungalows startte in 1971. De naam 'De Maar' is afkomstig van een watertje van de nabij gelegen boerderij.

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 Maar'. 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.

PLANLOCATIE



02 Planlocatie

Ontstaan en ontwikkeling Twisk

Twisk is ontstaan als langgerekt lint van boerderijen op een smalle hooggelegen kreekrug die zich uitstrekt tussen Medemblik (Opperdoes) en Abbekerk. Vanaf de 11de eeuw werd hier het veen ontgonnen en zijn kavelsloten gegraven voor de afwatering. Deze sloten liggen opvallend schuin ten opzichte van de weg. Dat komt vermoedelijk doordat niet de Dorpsweg de eerste ontginningsbasis was, maar de Broerdijsloot waar de sloten wel haaks op zijn gegraven. Toen het land door inklinking te drassig werd, zijn de boerderijen in de 14de eeuw verplaatst naar de hoger gelegen kreekrug die door inklinking zichtbaar was geworden. Hierop werd de huidige Dorpsweg aangelegd.

In de 17e en 18de eeuw kwam het dorp tot grote bloei door de zeer goede weidegronden rondom. De rijkdom uitte zich in de bouw van statige, rijk gedecoreerde boerderijen, vaak van het Noord-Hollandse stolpboerderijtype, en woonhuizen. In de late 19de en begin 20ste eeuw heeft Twisk nog een bloeiperiode gekend. Ook uit die tijd stamt een aantal rijk uitgevoerde boerderijen. Het dorp was zo belangrijk dat de stoomtrein van Hoorn naar Medemblik er een tussenstop maakte. Het voormalige station uit 1886 herinnert daar nog aan.

Twisk is altijd een welvarend dorp gebleven. Ingrijpende veranderingen, met name in de bevolkingssamenstelling vonden plaats vanaf de jaren

zeventig van de vorige eeuw toen steeds meer boeren hun agrarische bestaan opgaven, een ontwikkeling die nog steeds doorgaat. Van de ongeveer vijftig boeren uit die tijd zijn er nog maar enkele over. Jongere stadsbewoners op zoek naar rust en ruimte kopen de leeggekomen boerderijen. De grote stolpen worden vaak gesplitst en voor meervoudige bewoning geschikt gemaakt. Nieuwbouw heeft zeer beperkt binnen het lint plaatsgevonden en op kleine schaal daarbuiten te weten de kleine naoorlogse woonwijk 'Rosita', recreatiepark 'de Maar' en de recente kleine uitbreidingswijk 'Fostedina', maar die vallen buiten het beschermd dorpsgezicht.



Vereniging van Eigenaren

Kopers van een recreatiewoning in 'De Maar' worden automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). De vereniging is opgericht in 1973 en stelt zich de behartiging van de collectieve belangen van de leden ten doel. De VvE is eigenaar van de grond waarop gezamenlijke voorzieningen en verhardingen zijn aangebracht. De vereniging heeft vanaf de oprichting een bestuur (minimaal 5 personen).

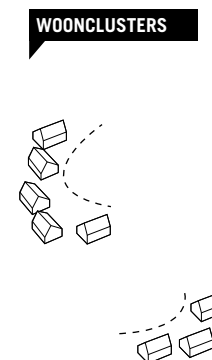
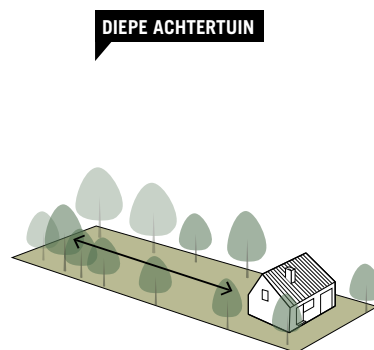
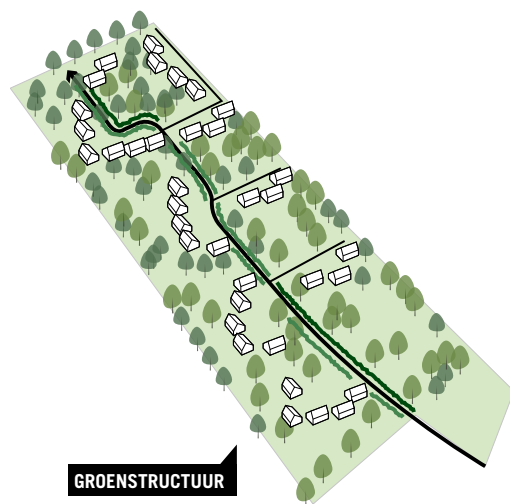
De VvE is eigenaar van de weg, parkeerplaatsen, groenvoorziening, centrale postvoorziening de nutsvoorzieningen en de riolering. Sinds 1986 zijn de woningen aangesloten op het gemeentelijk riool. In dat jaar is ook de toegangsweg geasfalteerd. In 2002 en 2017 zijn delen hiervan opnieuw geasfalteerd. Alle woningen hebben individuele gas-, elektra en watermeters. De watervoorziening en de afvalvoorziening wordt centraal via de VvE geregeld.

Het eerste gedeelte van de toegangsweg is in eigendom bij de bewoner van de naastgelegen boerderij Dorpsweg 153. Iedere eigenaar van de recreatiewoning van 'De Maar' heeft recht van overpad.

In de toekomst blijft de VvE eigenaar van de gezamenlijke voorzieningen en verhardingen op het terrein van De Maar. Bewoners zijn eigenaar van het betreffende perceel en worden automatisch lid van de VvE.

Permanente bewoning

Het bungalowpark is een complex met 36 recreatiewoningen. Er worden nu 33 recreatiewoningen permanent bewoond, waarvan 24 op basis van een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Bij twee adressen is het niet duidelijk waar zij zijn ingeschreven op het moment van het schrijven van dit rapport, en bij 7 adressen zijn de bewoners elders ingeschreven. Er worden nog slechts 3 woningen recreatief gebruikt. In totaal verblijven er 72 personen (63 volwassenen en 9 kinderen).



03 Stedenbouwkundige opzet

Parkachtige inrichting

De parkachtige sfeer is karakteristiek voor het terrein en dit wordt dan ook als belangrijkste waarde geacht om te behouden en waar mogelijk te versterken.

De elementen die bijdragen aan de parkachtige sfeer:

- Groenstructuur

Het parkachtig karakter wordt voor een groot deel bepaald door de aanwezigheid van vele bomen en struiken die zowel langs de wegen, aan de randen van de kavels als in de voor- en achtertuinen staan. Het bomenbestand is zeer gevarieerd en kent geen duidelijke structuur en repetitie. Ook langs de ontsluitingsweg zijn diverse type hagen aanwezig en is er een afwisseling in hoogte en kleur. Dit maakt het duidelijke onderscheid met een traditionele woonwijk.

- Diepe tuinen

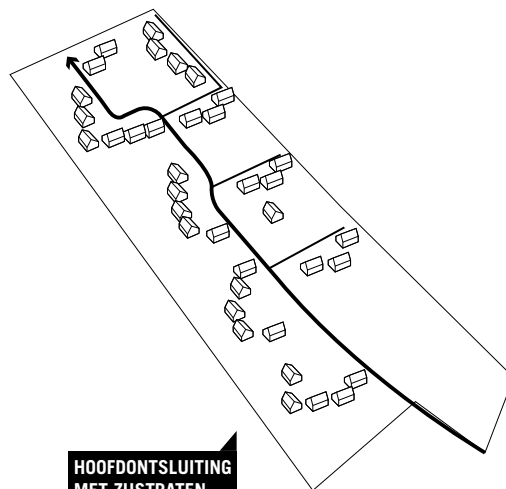
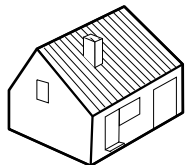
Ook de diepe, groene achtertuinen van de kavels, van 25 tot soms wel 50 meter diep dragen bij aan het parkachtige karakter. De tuinen worden over het algemeen netjes verzorgd.

- Bebouwingsstructuur en oriëntatie

De woningen zijn geclusterd per 3 en per 5 woningen, van origine rondom een (collectieve) ruimte zoals op de ontwerptekeningen van destijds nog te zien is. De woningen grensden direct aan de collectieve pleinruimte, zonder voortuin. In de huidige situatie zijn deze pleinruimtes ingenomen door voortuinen, veelal verhard ten behoeve van parkeerplaatsen. De nokrichting van de woningen volgt meestal de richting van de openbare ruimte. De woningen verspringen ten opzichte van elkaar, zonder duidelijke regelmaat. Dit geeft een speels karakter.

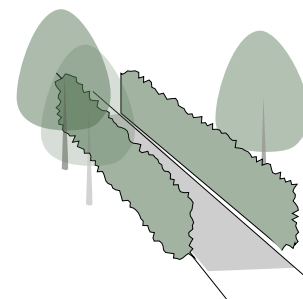


ARCHITECTUUR



HOOFDONTSLUITING
MET ZIJSTRATEN

INTIEM PROFIEL



- Intieme wegprofielen

De smalle wegprofielen (zonder stoep) zijn direct begrensd door hoge hagen en af en toe een smalle groenberm. Dit zorgt voor een intieme sfeer, waarbij er een afwisseling is tussen besloten en open; het ene moment besloten tussen hoge, groene hagen en het andere moment is er een doorzicht naar de diepe achtertuinen.

Architectuur

De bebouwing in het park bestaat in basis uit 2 woningtypen die in de loop van de tijd op verschillende plekken zijn uitgebreid.

De bebouwing bestaat van oorsprong uit relatief kleine en lage vrijstaande woningen, die met name worden gekenmerkt door de a-symmetrische kapvorm.

De woningen zijn sober en minimalistisch uitgevoerd in gevels van (rode) baksteen en (antraciete) dakpannen.

Er zijn twee woningtypen te onderscheiden.

- een kleinere woning van circa 80 m²
- een grotere woning van circa 100m²

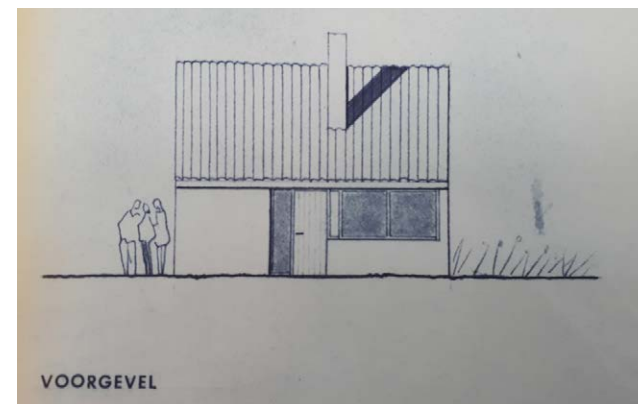
Verkeer en parkeren

De Maar wordt ontsloten door middel van een doodlopende ontsluitingsweg, een zijweg van de Dorpsweg.

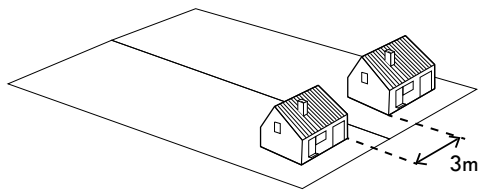
De hoofdstraat De Maar heeft een gebogen verloop en heeft enkele doodlopende zijstraten naar kleine clusters met woningen.

De straten zijn geasfalteerd en hebben een smal profiel; meestal direct begrensd door hoge hagen, soms zijn er smalle bermen aanwezig.

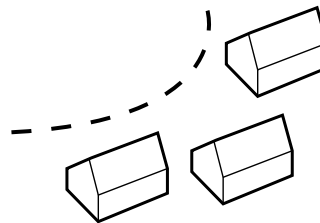
Op de kavels is voldoende ruimte om het parkeren op te lossen. Daarnaast zijn er nog enkele parkeerkofters aanwezig grenzend aan de ontsluitingsweg, uitgevoerd in halfverharding.



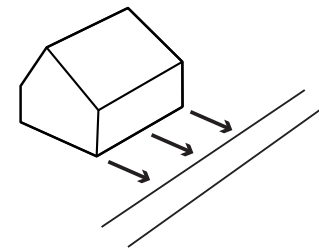
Ruimtelijke uitgangspunten



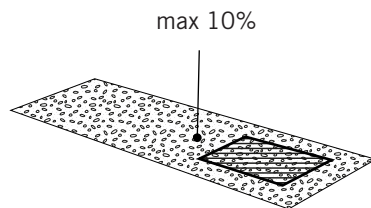
Gebouwen staan vrij.
De onderlinge afstand tussen de hoofdbebouwing
dient minimaal 3 meter te bedragen.



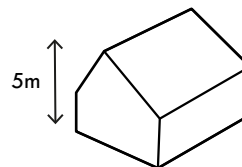
Verspringing rooilijn



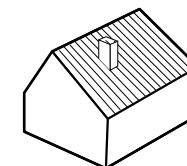
Woningen richten zich op de straat.



Buiten de gebouwen en overkappingen mag
maximaal 10 % van het perceel verhard
worden.



De bebouwing dient te bestaan uit een
traditionele bouwmassa: 1 laag met kap.
Zodat de bouwmassa niet opzichtig wordt in de
groene omgeving.
Nokhoogte: max 5m



Kapvorm:
a-symmetrisch zadeldak

04 Ruimtelijke randvoorwaarden

BEBOUWING

Ligging

- De woningen richten zich op de straat;
- Rooilijnen van hoofdgebouwen verspringen ten opzichte van elkaar;
- Bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw, in ieder geval achter de voorgevel;
- De onderlinge afstand tussen de hoofdbebouwing dient minimaal 3 meter te bedragen. In geval van vervangende nieuwbouw van een woning mag geen verkleining van de onderlinge afstand ontstaan.
- Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen 30 meter van de voorgevel of voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd.

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;

- Behouden van de karakteristiek kapvorm: a-symmetrisch zadeldak;
- 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 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), dakplaten (antraciet).



Liguster



Els



Veldesdoorn

INFRASTRUCTUUR EN GROEN

Wegprofiel

De straten in de Maar hebben een smal wegprofiel, bestaande uit een geasfalteerde rijbaan, eventueel groene grasbermen, en inheemse hagen. Daar waar voorzijdes van woningen grenzen aan de straat dienen deze hagen maximaal 1,0m hoog te zijn en waar zij- of achterkanten van woningen grenzen aan de straat zijn de hagen maximaal 2,0m hoog. Zodoende ontstaat er als vanzelf een afwisselend groenbeeld en een contrast tussen open- en geslotenheid.

Erfafscheidingen

De erfafscheidingen dienen groen te zijn, gebouwde erfafscheidingen mogen niet toegepast te worden. 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.

Voortuinen

Om de karakteristiek van de parkachtige setting te behouden is het van belang om de voortuinen van de percelen zo min mogelijk te verharden en zo groen mogelijk in te richten. Verharding in de voortuin mag uitsluitend op de wijze van half verharding plaats vinden.

Achtertuinten

Niet alleen de voortuinen, maar vooral de diepe achtertuinten van de percelen dragen bij aan het lommerrijke karakter van De Maar. In de huidige situatie zijn de achtertuinten vrijwel over het gehele gebied groen ingericht en is er heel weinig verharding aanwezig. Om deze waarde in stand te houden mag maximaal 10% van het perceel verhard worden buiten de gebouwen en overkappingen.

Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen 30 meter van de voorgevel of voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd.



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Rotterdam | Middelburg | Leeuwarden | Eindhoven | Deventer