



Medemblik
Beeldkwaliteitsplan
Wijzend 13 Nibbixwoud

Medemblik

Beeldkwaliteitsplan

Wijzend 13 Nibbixwoud

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Hansen advies & management
mr. F.H. Hansen
Nieuwe Steen 5
1625 HV Hoorn



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

Projectnummer: **K16007**

Status

Concept:

Datum

17 maart 2016

Versie

3

Projectleider: ir. R. den Heijer

Inhoud

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
2	Historie	9
3	Welstandsnota en structuurvisie Medemblik	11
3.1	Inleiding	11
3.2	De kracht van het landschap.....	11
3.3	Gebiedenkaart en uitgangspunten landelijk lint	11
3.4	Criteria voor beeldkwaliteit	12
3.5	Inspiratiekader drie vrijstaande woningen.....	16
4	Inrichtingsplan.....	17

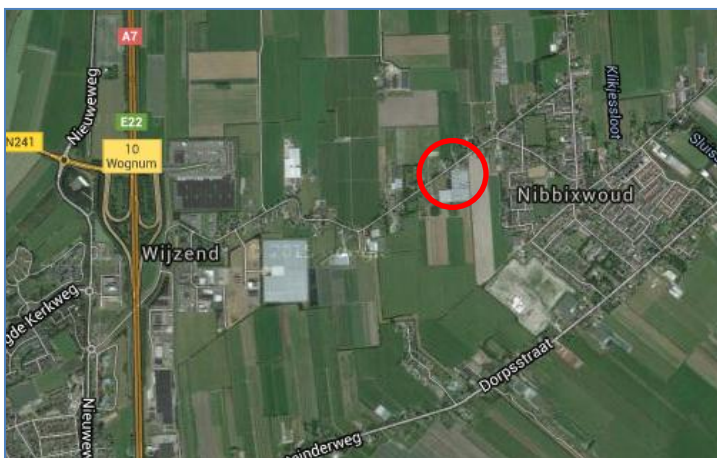
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het adres Wijzend 13 te Nibbixwoud ligt een glastuinbedrijf. Het bedrijf bestaat uit een stolpboerderij, een verwerkingsruimte (288 m²), glasopstanden (ca. 10.955 m²), een ketelhuis (ongeveer 60 m²), een waterbassin (1000 m²) en omliggend onbebouwde gronden. De eigenaar is voornemens om de huidige bebouwing, behoudens de stolpboerderij, te verwijderen in ruil voor drie bouwkvavels. Uitgangspunt voor de woningen is een footprint per woning van 150 m² tot 200 m². De gewenste activiteiten passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen IV', wat is vastgesteld op d.d. 04-07-2013. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch' waarbij het plan strijdig is met de voorschriften. Het voorstel is middels een principeverzoek aan de gemeente voorgelegd, wat op d.d. 05-03-2015 door de gemeente Medemblik is ontvangen en beoordeeld. Op d.d. 28-04-2014 heeft de gemeente aangegeven dat er gebruik gemaakt kan worden van de 'Ruimte voor ruimte' regeling indien de bestaande bebouwing of functie als storend aangemerkt kan worden. Middels een analyse van de beeldkwaliteit zal aangetoond moeten worden dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke -, landschappelijke en milieukwaliteit. De verbetering van de ruimtelijke- en landschappelijke kwaliteit, door de voorgenomen activiteiten aan het Wijzend 13 te Nibbixwoud, zal middels dit beeldkwaliteitsplan worden aangetoond. Verbetering van de milieukwaliteit ontstaat doordat een kassenbedrijf wordt vervangen door drie vrijstaande woningen. In de ruimtelijke onderbouwing voor de planologische procedure zal dit uitvoeringsaspect verder worden uitgewerkt. Dit beeldkwaliteitsplan sluit af met een inrichtingsplan waarbij de woningen buiten de milieucontouren van omliggende bedrijven zijn gesitueerd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Nibbixwoud, ten oosten van de A7 op het punt waar de A.C. de Graafweg middels een Viaduct de A7 kruist. Het perceel grenst aan de oostzijde aan een agrarisch gebied zonder bebouwing. Aan de voorzijde grenst het perceel aan de openbare weg, het Wijzend. Vanaf het Wijzend zijn de kassen aan de achterzijde van de woning zichtbaar. Kadastraal is de locatie Wijzend 13 bekend als gemeente Medemblik, sectie N, nummer 412. In onderstaande figuren is de begrenzing van het perceel globaal weergegeven.

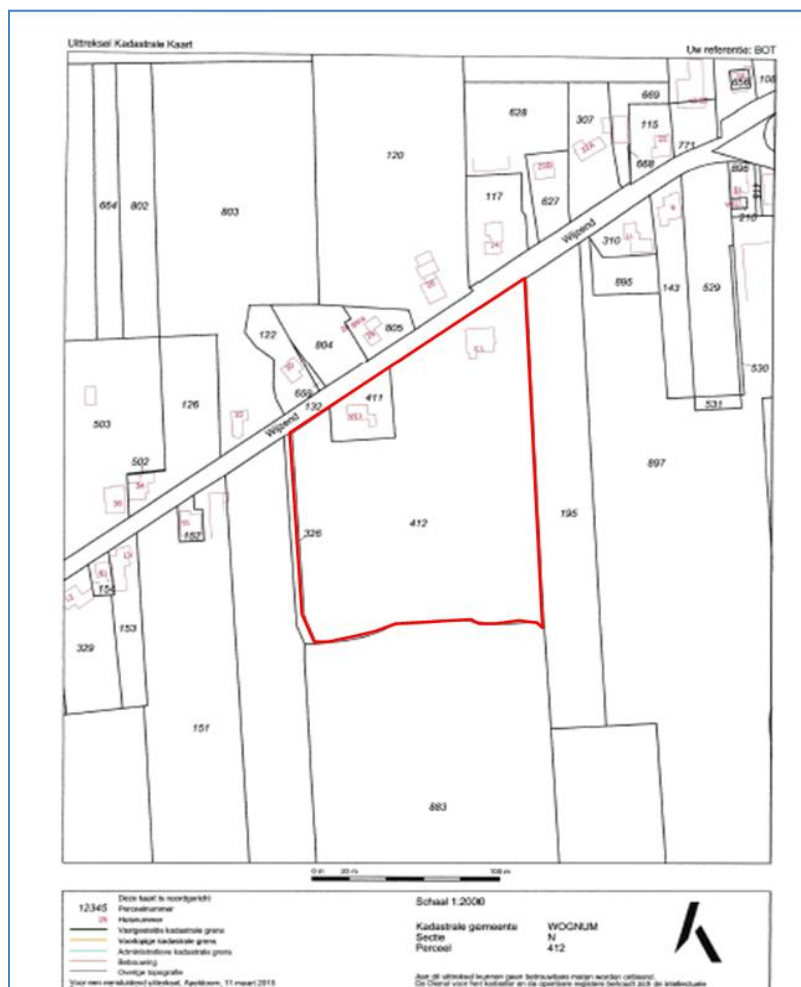


Globale ligging plangebied met rood omkaderd het plangebied. (Bron: Google Earth)





Grenzen plangebied. (Bron: Google Earth). De bestaande glasopstanden (ongeveer 12.000 m², aanduiding 1), de verwerkingsruimte (ongeveer 288 m², aanduiding 2), ketelhuis (ongeveer 60 m², aanduiding 3) en waterbassin (1000 m², aanduiding 4) worden verwijderd in ruil voor drie bouwkavels (footprint per woning 150-200m², kavelbreedte 20-30m).



Uittrekstel kadastrale kaart (Bron: kadaster.nl)



Het slopen van de oude kassen brengt een verbetering van de omgeving met zich mee; een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De kassen zijn zichtbaar vanaf de openbare weg: de Wijzend.



Zicht op kassen vanaf de Wijzend.

2 Historie

Het dorp Nibbixwoud en nagenoeg de gehele gemeente Medemblik zijn onderdeel van het door de Westfriese omringdijk begrensde, Oude zeekleilandschap. De nederzettingen binnen dit landschap behoren, op enkele uitzonderingen na, tot het type lintdorp. De lintbebouwing is al zichtbaar op de topografische kaart van 1877. Deze kaart, onderstaand toegevoegd, laat het bebouwingslint van Benningbroek, Wijzend en Nibbixwoud van noord naar zuid zien.



Topografische kaart uit 1877 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Gedurende de jaren is de bebouwing in Nederland, als ook in Nibbixwoud verder ontwikkeld. De ontwikkeling van de lintbebouwing is zichtbaar als de topografische kaart van 1877 wordt vergeleken met de kaart van 2009, waarbij de ontwikkeling van het bebouwingslint duidelijk naar voren komt. Vastgesteld kan worden dat de ontwikkeling van Nibbixwoud heeft geleid tot een situatie waarin een flink deel van de lintbebouwing de oorspronkelijke setting heeft behouden en zelfs is uitgebreid. De topografische kaart is onderstaand weergegeven.



Topografische kaart (2009) met het bebouwingspatroon Nibbixwoud (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



De lintbebouwing is tot heden bewaard gebleven en is hierdoor een karakteristiek onderdeel van de omgeving. Daarnaast vormen de karakteristieke doorkijkjes vanuit het lint naar het open veld een belangrijke meerwaarde voor het landschap. De doorkijkjes wordt plaatselijk onderbroken door kassen en boomgaarden die de open ruimte versnipperen.



3 Welstandsnota en structuurvisie Medemblik

3.1 Inleiding

De gemeente Medemblik is in 2011 ontstaan uit een samenvoeging van Andijk, Medemblik en Wervershoof. Medemblik was daarvoor al eerder gefuseerd met Noorder-Koggenland en Wognum. Met de fusie is het groene gebied met een stad en zestien dorpen en buurtschappen één gemeente geworden. Voor dit gebied is in 2011 een welstandsnota vastgesteld met uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van individuele plannen. Ook leidend voor de ruimtelijke kwaliteit is de structuurvisie van de gemeente Medemblik. In februari 2013 is de structuurvisie 'sterke kust en sterk achterland 2012-2022' vastgesteld. Deze visie is de basis voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De bescherming van het open landschap is één van de pijlers van het ruimtelijk beleid.

3.2 De kracht van het landschap

De kracht van het landschap van de gemeente Medemblik bestaat uit:

- Een kustzone met ruimte voor ontwikkelingen, gevormd door een brede kuststrook langs het open vaarwater van het IJsselmeer, een recreatieve vooroever die zich uitstrekt tussen de havens van Medemblik en Andijk, de Westfriese Omringdijk, de dorpen Andijk en Wervershoof en de stad Medemblik.
- Achter de kustzone een agrarisch gebied met mooie lintdorpen, die grote open landschappelijke ruimtes omsluiten. De doorkijkjes vanuit de bebouwingslinten op het achterliggende landschap zijn karakteristiek.
- Een patroon van historische stad en lintdorpen, met een eigenheid en verscheidenheid aan woonmilieus, belevingswaarde en vestigings-mogelijkheden voor bedrijven en mogelijkheden voor verbreding van de agrarische sector.
- Bijzondere overgangen en gebieden tussen het achterland en de kustzone, met natuur, water en rust, zoals de Kromme Leek.

Relevant voor beeldkwaliteit Wijzend 13:

Met het voorgenomen bouwplan worden kassen verwijderd waardoor nieuwe doorkijkjes ontstaan vanuit het bebouwingslint op het achterliggende landschap. De woningen worden in het karakteristieke bebouwingslint gepositioneerd in dezelfde richting als de andere bebouwing aan het Wijzend.

3.3 Gebiedenkaart en uitgangspunten landelijk lint

In de welstandsnota Medemblik komen drie welstandsniveau's voor:

1. beschermd voor rijksbeschermden gezichten waar wordt ingezet op behoud van historische waarden;
2. bijzonder voor de centrumgebieden en linten waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk wordt geacht;
3. regulier voor gebieden waarin enige afwijking van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen mogelijk is.



Op de volgende afbeelding zijn de gebieden aangegeven met het landelijk lint grenzend aan Wijzend 13 als bijzonder gebied. Voor het plangebied geldt het welstandsniveau 2 waarbij extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk is. Het verwijderen van het kassenbedrijf en hiermee het verwijderen van een storend beeld past in de gewenste situatie.



Gebiedenkaart met aanduiding bijzonder landelijk lint en plangebied (omcirkeld)

3.4 Criteria voor beeldkwaliteit

Voor het landelijk lint gelden de volgende criteria voor beeldkwaliteit:

- Ligging
 - gebouwen richten op de belangrijkste weg;
 - gebouwen passen in het verkavelingspatroon en bij de landschappelijke lijnen;
 - gebouwen staan vrij met behoud van doorzichten op het landschap;
 - rooilijnen van hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar;
 - bijgebouwen liggen zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw;
 - groene erfafscheidingen zoals hagen verdienen de voorkeur boven gebouwde.

- Bouwmassa
 - gebouwen zijn in beginsel individueel en afwisselend;
 - gebouwen bestaan uit één of twee lagen met een kap. Langs het lint zijn verschillende kapvormen (zadeldak, mansardekap, piramidedak) zichtbaar;
 - gevels geleden in de maat en schaal van het lint;
 - bijgebouwen zijn in vormgeving ondergeschikt aan het hoofdgebouw;



- op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa;
 - voorkom schaalvergroting door bijvoorbeeld samenvoeging van aan- en uitbouwen of grote aanbouwen;
 - Footprint per woning is 150-200m².
- Architectonische uitwerking
 - de architectonische uitwerking varieert van eenvoudig tot rijk;
 - er is ontwerpaandacht voor alle details;
 - de dakgoten, daklijsten en kozijnen variëren van klassiek tot modern passend bij het landelijk karakter van de omgeving;
 - bijgebouwen waaronder schuren eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa;
 - Inspirerend gebruik van moderne of traditionele architectonische streekeigen aspecten;
 - wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume.
- Materiaal en kleur
 - variatie van traditioneel materiaalgebruik en contrasterende elementen zoals pleisterwerk, passend binnen het karakteristieke landschap;
 - gevels uitvoeren in baksteen, eventueel gecombineerd met traditionele of contrasterende materialen;
 - uitvoering van dakbedekking, passend bij de diversiteit van de omliggende bebouwing;
 - houtwerk schilderen passend bij de diversiteit van de omliggende bebouwing. Streekeigen is de toepassing donkere groentinten, donkerblauw of grijsen voor grote vlakken en de kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten zoals gebroken wit dan wel lichtgroen of lichtgeel.

Referentiebeelden:



Diversiteit door samenspel van traditionele en moderne materialen. Zicht vanaf de Wijzend.





Inpassing met moderne vormgeving en karakteristieke elementen (groter dakvlak dan gevelvlak, verticale vensters). Zicht vanaf de Wijzend.



Klassieke uitstraling door de rijke gevelstructuur en het gedetailleerde, symmetrische karakter. Zicht vanaf de Wijzend.



Stijlvol door ondergeschiktheid van het bijgebouw en de gedetailleerde uitvoering van de gevelelementen. Zicht vanaf de Wijzend.



Karakteristieke landelijke bebouwing door de brede goten, boeidelen en hoge kappen. Zicht vanaf de Wijzend.



Landelijk lint, met een duidelijke, langs de weg gelegen referentielijn en tussenliggende doorkijkjes naar het achterliggende landschap. Plan in Lutjewinkel.



Materiaal en kleurgebruik. Combinatie baksteen en hout en streekeigen groen- en wittinten.

3.5 Inspiratiekader drie vrijstaande woningen

Inspiratiekader voor de drie vrijstaande woningen aan het Wijzend te Nibbixwoud is het bestaande karakteristieke lint met een diversiteit aan vrijstaande woningen. De karakteristiek wordt gevormd doordat er voldoende vrije ruimte is voor doorkijkjes naar het landschap en een grote diversiteit aan soorten woningen.

Typerende bouwkundige kenmerken zijn:

- afwisseling van woningtypes en tegelijkertijd eenheid in streekeigen architectuur;
- diversiteit aan gevelmaterialen en kleuren;
- repeterende symmetrie in bepaalde geveldelen;
- subtiel maar waarneembaar reliëf in de gevel door middel van neggen, kozijnhout, onderdorpels, gootlijst etc.;
- het materiaal- en kleurgebruik van de gevels is afwisselend, van authentiek rode baksteen tot gepleisterd witte geveldelen passend in het landelijk karakter van de omgeving;
- het materiaal- en kleurgebruik van de dakbedekking is afwisselend, van klassieke toepassingen met keramische dakpannen en rieten kappen tot moderne toepassing van zink passend in het landelijk karakter van de omgeving.

Voor de omvang van de woningen gelden de volgende criteria:

- de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg is gelijk aan de bestaande woningen aan het lint;
- de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 45 graden en ten hoogste 60 graden bedragen;
- de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 6 meter bedragen;
- de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 10 meter bedragen;
- de bijgebouwen liggen ten minste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw bedraagt 3 meter;
- de footprint per woning is 150-200m².



4 Inrichtingsplan

Met de doorkijkjes en karakteristieken als uitgangspunt ontstaat de volgende indeling voor de drie nieuwe woningen. Voor de architectonische uitwerking geldt de karakteristieke landelijke uitstraling, waarbij de diversiteit aan vrijstaande woningen aan het bestaande lint als inspiratiekader geldt.



Inrichtingsplan drie woningen Wijzend 13 (positionering meest westelijke woning buiten 50m milieucontour)





KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu