

Beeldkwaliteitplan centrum Hoogwoud

gemeente Opmeer

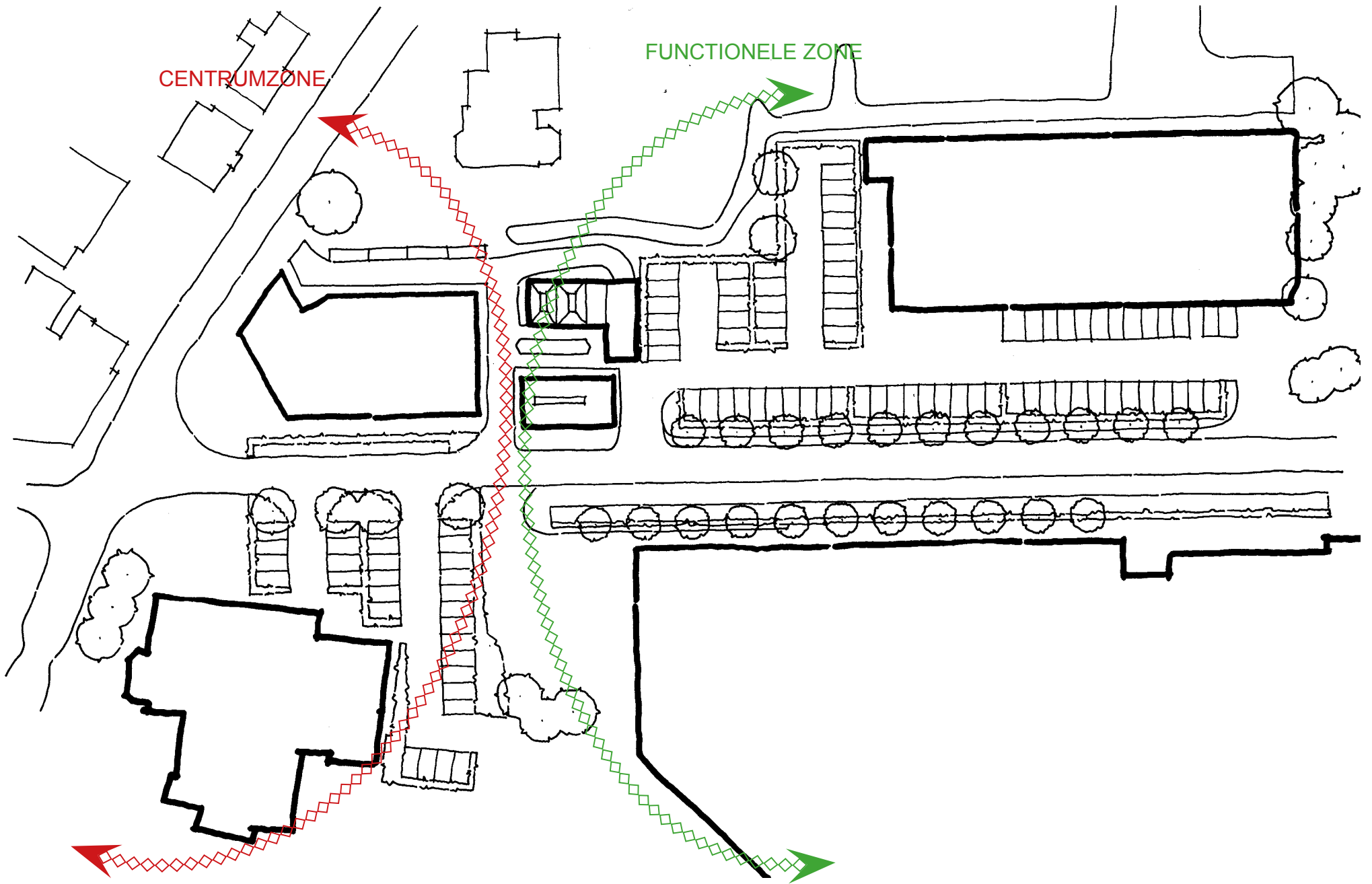
A.J. Investments BV



Titel:	Beeldkwaliteitplan centrum Hoogwoud
Status:	Concept
Rapportnummer:	211x04449
Datum:	02-06-2015
Opdrachtgever:	A.J. Investments BV
Contactpersoon opdrachtgever:	PM
Contactpersoon BRO:	Piet Zuidhof
Projectteam BRO:	Piet Zuidhof - Luke Vredeveld
Bron foto kaft:	BRO

BRO Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam

T +31 (0)20 506 19 99
E info@bro.nl



LEESWIJZER EN STATUS

Stedenbouwkundig plan

Het plangebied ligt in de kern van het dorp Hoogwoud, op de kruising van de Herenweg en de Oosterboekelweg. Vanaf de kruising volgt het plangebied de Oosterboekelweg. De noordzijde van deze weg, tot aan de parkeerplaats van de Boet maakt onderdeel uit van dit plan. Na herontwikkeling vindt hier de Aldi een plek, tezamen met een AVIA-tankstation (met autowasgelegenheid) en enkele winkelruimtes met bovenwoningen op de plek van het huidige tankstation.

Relatie met het bestemmingsplan

In dit beeldkwaliteitsplan worden uitspraken gedaan over de uitstraling, materialen en de stedenbouwkundige samenhang van het plan. In het bestemmingsplan worden de maatvoeringen vastgelegd. Om onduidelijkheid te voorkomen worden in dit beeldkwaliteitplan daarom geen uitspraken gedaan over maatvoeringen.

Beeldkwaliteitplan

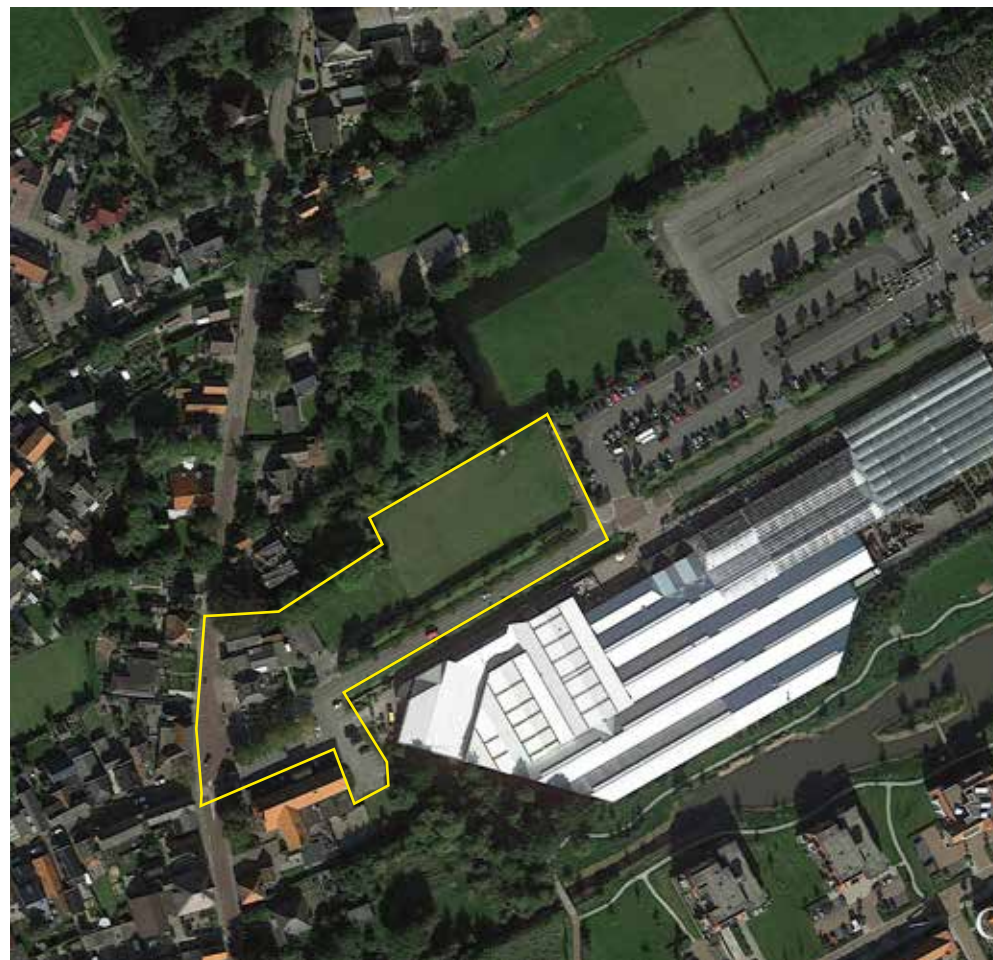
Naast het bestemmingsplan speelt het beeldkwaliteitskader in onderhavig document een belangrijke rol bij de welstandstoetsing. In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag dient ieder bouwplan namelijk te worden getoetst aan een vastgesteld welstandskader. Hierin wordt benoemd aan welke architectonische eisen de welstandsc commissie de bouwplannen dient te toetsen. Dit beeldkwaliteitplan voorziet in dit welstandskader. Tezamen met de kwantitatieve toets uit het bestemmingsplan, doorloopt ieder bouwplan een kwalitatieve toets aan de hand van dit beeldkwaliteitplan.

Leeswijzer

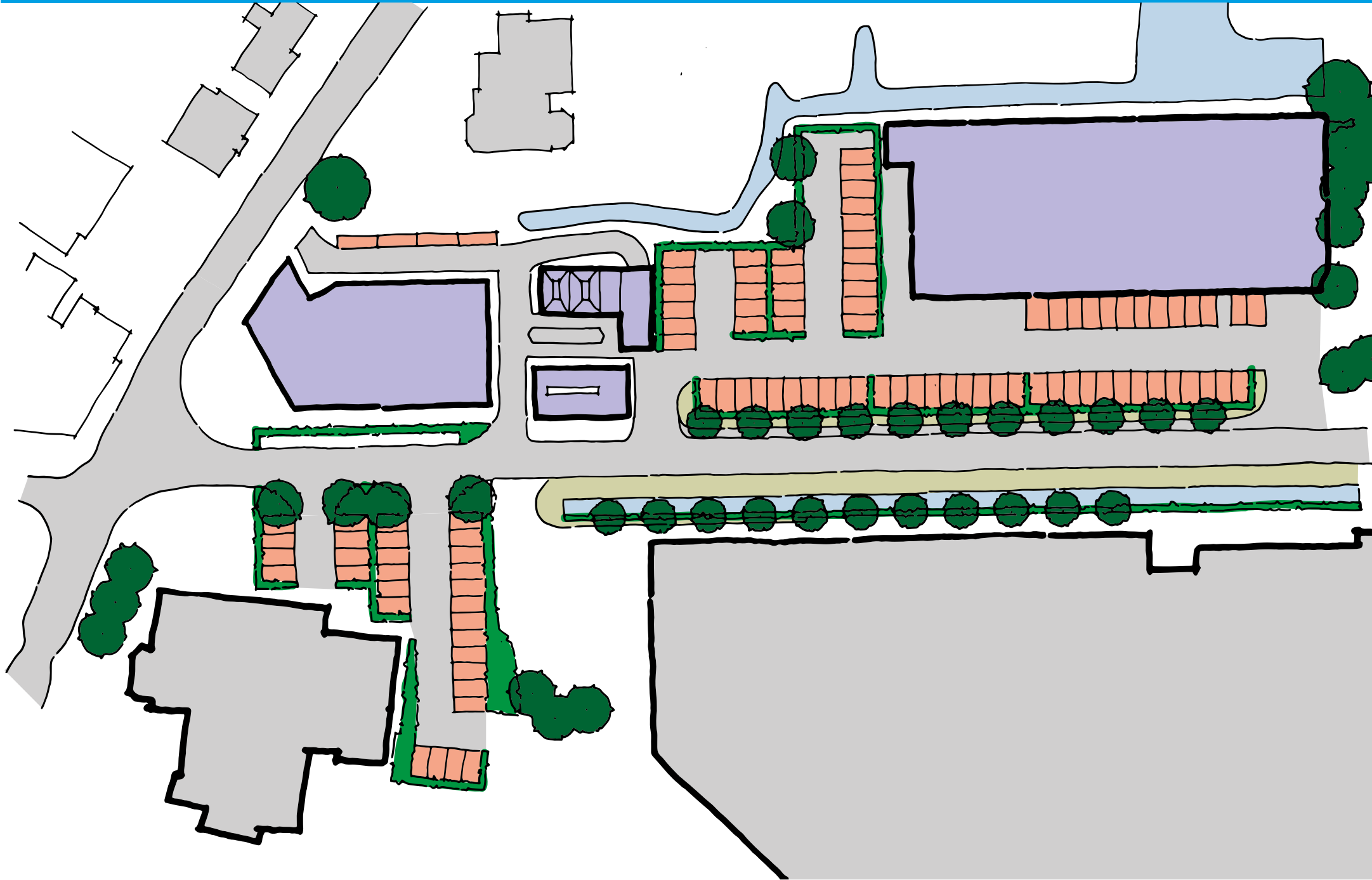
Het beeldkwaliteitplan bestaat uit een beschrijving en referentiebeelden. Voor ieder onderdeel zijn toetsingscriteria opgenomen. Deze toetsingscriteria bevatten de feitelijke criteria waaraan de welstandsc commissie zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende teksten of de beelden ondersteuning bieden. De referentiebeelden zijn sturend voor de beoordeling en voor de ontwerpers tevens ter referentie en inspiratie. Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de pagina's hierna wordt de gewenste beeldkwaliteit omschreven in technische eisen en verbeeld middels referentiebeelden.

Status

Voor wat betreft de beeldkwaliteit is dit beeldkwaliteitplan het welstandskader (conform artikel 12a Woningwet). Voor zaken die niet omgevingsvergunningsplichtig zijn (en daarmee dus ook niet welstandsplichtig), fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota.



aanduiding plangebied



Stedenbouwkundig plan

De toekomstige invulling van het gebied is heel divers, maar met name functioneel georiënteerd (vorm volgt functie). De Oostelbroekelweg kenmerkt zich door de aanwezigheid van tuin- en kluscentrum 'de Boet'. Het gaat hier om een, voor de schaal van het dorp zeer grote, detailhandelslocatie aan de zuidzijde van de weg. Aan de noordzijde is een grootschalige parkeerplaats aanwezig. In het centrumplan wordt, grenzend aan de huidige parkeerplaats aan de noordzijde van de Oostelbroekelweg, de nieuwbouw van Aldi voorzien. Deze functie krijgt een eigen parkeerplaats. Naast Aldi is een tankstation van Avia voorzien, inclusief autowasstraat en zelfwasboxen. De gemene deler tussen al deze functies is de openbare ruimte, in combinatie met het groen en de erfafscheidingen.

Op de kruising Oostelbroekelweg / Herenweg is een centrumfunctie voorzien: enkele kleinere winkelunits met bovenwoningen. De uitstraling van dit gebouw sluit meer aan bij de traditionele bebouwingsopzet van de hoofdlinten in Hoogwoud. Tezamen met Herenweg 58 wordt deze nieuwe ontwikkeling de 'poort' naar het achtergelegen functionele gebied.

In dit beeldkwaliteitsplan wordt daarom onderscheid gemaakt in twee verschillende deelgebieden: het functionele gebied en het centrumgebied (zie ook de kaart op de vorige pagina). Voor ieder gebied is een set van criteria opgesteld, waaraan getoetst wordt. Tot slot is een criteriablad opgenomen voor de inrichting van de openbare ruimte. De openbare ruimte is een belangrijke verbindende factor tussen de twee deelgebieden. Door het gebruik van dezelfde kleuren en materialen, gaat het gebied als eenheid functioneren.

Centrumzone



Massa en positionering

Primair bouwdeel

- Meervoudige oriëntatie, gericht op de kruising van wegen
- Zowel zicht naar de Herenweg als Oosterboekelweg
- Tweeledige bouwmasa: onderbouw met kap
- Voorzien van kap, passend in het lint van de Herenweg: zadeldak, mansardekap of schilddak
- Evenwicht in open- en geslotenheid in de gevel

Secundair bouwdeel

- Eenvoudige, rechthoekige bouwmasa
- Zicht op de Oosterboekelweg
- Platte afdekking
- Grote mate van openheid in de gevel

Materialen

Primair bouwdeel

- Gevel: (bak)steen
- Dak: keramische dakpannen,
- Kozijnen: hout of gelijkend materiaal.

Secundair bouwdeel

- Gevel: (bak)steen, glas
- Dak: kunststof, EPDM, sedum
- Kozijnen: hout of gelijkend materiaal.

Kleuren

Primair bouwdeel

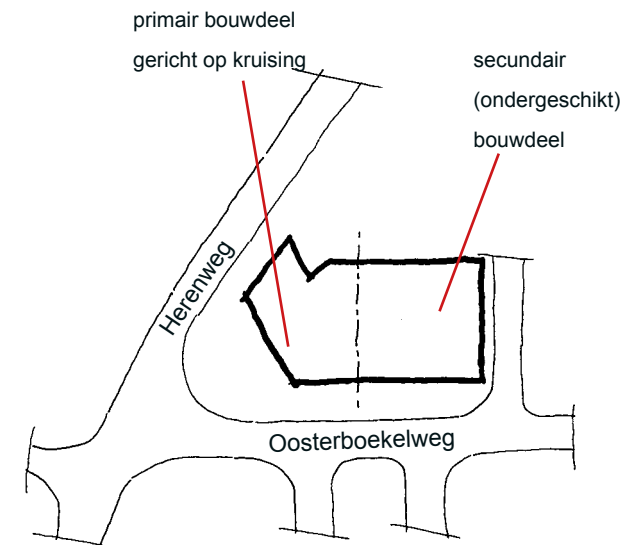
- Gevel: donkere baksteen (antraciet, rood, bruin spectrum)
- Dak: antraciet of roodbruin;
- Kozijnen: vrij (geen zeer uitbundig kleurgebruik).

Secundair bouwdeel

- Gevel: grijs, materiaaleigen kleur
- Dak: materiaaleigen kleur
- Kozijnen: vrij (geen zeer uitbundig kleurgebruik).

Sfeerbeschrijving

De bebouwing in de centrumzone sluit aan bij de diversiteit en de kleinschaligheid van de bebouwing in het centrum van Hoogwoud. Het gebouw staat op zich en heeft een eigen karakteristiek die een dorps uitstraling heeft. De gebruikte materialen zijn over het algemeen onbewerkt en herkenbaar: baksteen, staal, hout en glas. Er is een onderscheid aangebracht tussen het winkelgedeelte en het woongedeelte. De vorm geeft aan welke functie erin gevestigd is. Door een eenvoudig bouwkundige ingreep kan echter het winkelgedeelte worden omgezet naar een woongedeelte. Er is dan nog steeds een verschil tussen de verschillende delen van het gebouw, het gebouw kent een geleding die een onderscheid maakt tussen het gedeelte dat gericht is naar de Herenweg en het gedeelte dat gericht is naar de Oosterboekelweg (ondergeschikt bouwdeel).



Functionele zone



Massa en positionering

- Enkelvoudige bouwmasa
- Bebouwing is gericht op de Oosterboekelweg
- Maximaal 1 bouwlaag
- Platte dakafdekking
- Evenwicht in open- en geslotenheid in de gevel, openheid voornamelijk gericht op de Oosterboekelweg

Materialen

- Gevel: (bak)steen, glas, sandwichpaneel
- Dak: kunststof, EPDM, sedum
- Kozijnen: hout of gelijkend materiaal, staal of aluminium

Kleuren

- Gevel: donkere baksteen, sandwichpaneel in antraciet of zilvergrijs. Kleurcontrast tussen donker en licht is wenselijk
- Dak: materiaaleigen kleur
- Kozijnen: vrij (geen zeer uitbundig kleurgebruik).
- Gebruik van huisstijlkleuren passend binnen de architectuur (integraal deel van het ontwerp)

Sfeerbeschrijving

De functionele zone kenmerkt zich door het feit dat de vorm de functie volgt: de architectuur staat in dienst van de functie die gerealiseerd wordt. Het bestaande tuincentrum de Boet is hier een voorbeeld van: de kassenarchitectuur is duidelijk herkenbaar. Verder worden functionele, enigszins industriële materialen gebruikt zoals beplatingsmateriaal. Ook met deze materialen kan echter en net resultaat worden bereikt, zeker in combinatie met een goede inrichting van de openbare ruimte. De sfeer van de te realiseren benzinepomp / wasstraat en de Aldi winkel worden in eenzelfde functionele architectuur gerealiseerd.

