

A large, light blue, abstract graphic that resembles a stylized letter 'A' or a modern architectural form, composed of several overlapping, semi-transparent shapes. It is positioned in the background of the page.

beeldkwaliteitsplan Rijperweg 58A te Sint Maarten

nov 2018

Inhoudsopgave

1 Beeldkwaliteitsplan

- 1.1 Inleiding
- 1.2 Ruimtelijke structuur Sint Maarten
- 1.3 Huidige situatie
- 1.4 Het plan
- 1.5 Beeldkwaliteit
 - 1.5.1 Beschrijving
 - 1.5.2 Criteria
 - 1.5.2.1 criteria Reisgids voor Ruimtelijke Kwaliteit
 - 1.5.2.2 criteria woning
 - 1.5.3 Referentiebeelden

Bijlage

- Overzicht terrein
- Verbeelding

1 Beeldkwaliteitsplan

1.1 Inleiding

Het voorliggend beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de bouw van een extra woning mogelijk te maken op het terrein van Rijperweg 58A te Sint Maarten.

In dit beeldkwaliteitsplan worden uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ontwerp van de woning en erf beschreven. Er wordt ingegaan op de beeldkwaliteit van de architectuur en de wijze waarop het beoogde hoge kwaliteitsniveau kan worden bereikt en behouden.

Het beeldkwaliteitsplan en de regels genoemd in dit beeldkwaliteitsplan vormen de kaders voor de realisatie van dit bouwplan. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voert de supervisie en toetst het bouwplan aan de bovenstaande kaders.

De kwaliteitsbewaking door Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vindt voornamelijk plaats in de vorm van het

toetsen aan uitgangspunten en niet in het opleggen van regels. Belangrijk is dat de betrokken opdrachtgever en architect wordt gestimuleerd en geïnspireerd tot het vormgeven aan een passende woning op deze locatie.

Incidenteel kan gemotiveerd van de criteria worden afgeweken, mits sprake is van een overtuigende kwaliteit en van gevoel voor de omgeving. In dergelijke incidentele gevallen zal expliciet aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden voorgelegd of een uitzonderingssituatie vanwege de kwaliteit van het bouwplan gerechtvaardigd is.

Hardheidsclausule: in dit beeldkwaliteitsplan worden uitgangspunten gehanteerd die leiden tot een uitgesproken architectonisch beeld van de bebouwing. Als een gebouw van goede architectonische kwaliteit is, maar niet voldoet aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan, kan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit hiervan afwijken.

Het beeldkwaliteitsplan gaat eerst in op de ruimtelijke structuur van Sint Maarten en de situatie van het plangebied. Vanuit deze benadering volgt het stedenbouwkundige plan.

1.2 Ruimtelijke structuur Sint Maarten

Het dorp Sint Maarten ligt als het ware ingeklemd tussen de historische patronen van de dijken. Vanuit het noorden en het westen vormt de Westfrieze dijk de markante en directe grens van het dorp. Vanuit het zuiden en oosten wordt de dorpsgrens bepaald door de historische toegangswegen (Wijzendweg en Groeneweg) maar ook door nieuwbouw, het park en het sportterrein.

De gemeente Sint Maarten (tot 1990) bestond naast het dorp Sint Maarten zelf uit de volgende plaatsen: 't Rijpje, Dijkstaal, Eenigenburg, Groenveld, Grootven, Stroet en Valkkoog

Onze locatie is gelegen in 't Rijpje, dit is een typisch lintdorp.

De eerste bewoning van dit buurtschap was vooral agrarische bebouwing en ontstond langs het kronkelende lint, de Rijperweg

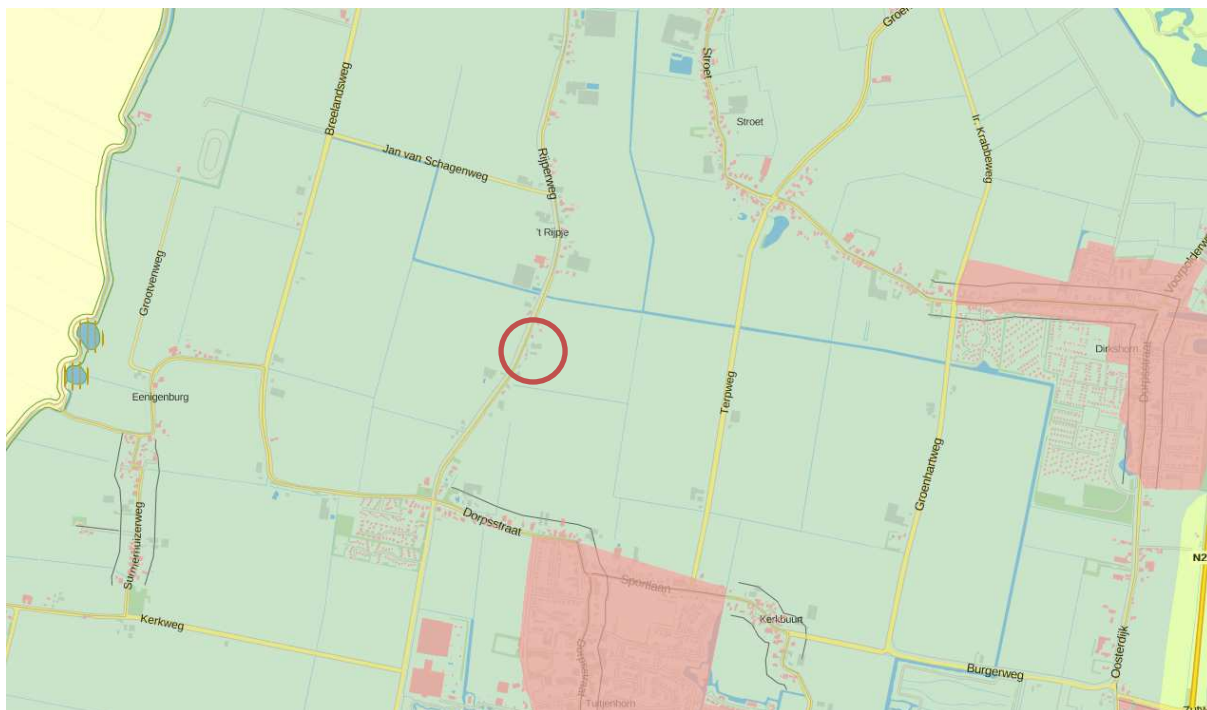


fragment historische kaart 1822

Geleidelijk is een verdichting ontstaan met woonhuizen, voorzieningen en bedrijfsgebouwen. Doordat de voorzieningen verspreid liggen over het lint is er nauwelijks sprake van een echt centrum.

Het lint wordt gemarkeerd door laanbeplanting en op sommige plekken zijn nog begeleidende sloten aanwezig. De bebouwing langs het lint is relatief kleinschalig en richt zich met de voorgevel op de weg. De afstand tot de weg is wisselend.

De karakteristiek van het agrarische lint wordt tot slot ook bepaald door een aantal karakteristieke panden en stolpboerderijen.



uitsnede structuurvisiekaart 2040 Noord-Holland: Ruimtelijke Kwaliteit



luchtfoto 't Riepje 2013

1.3 Huidige situatie

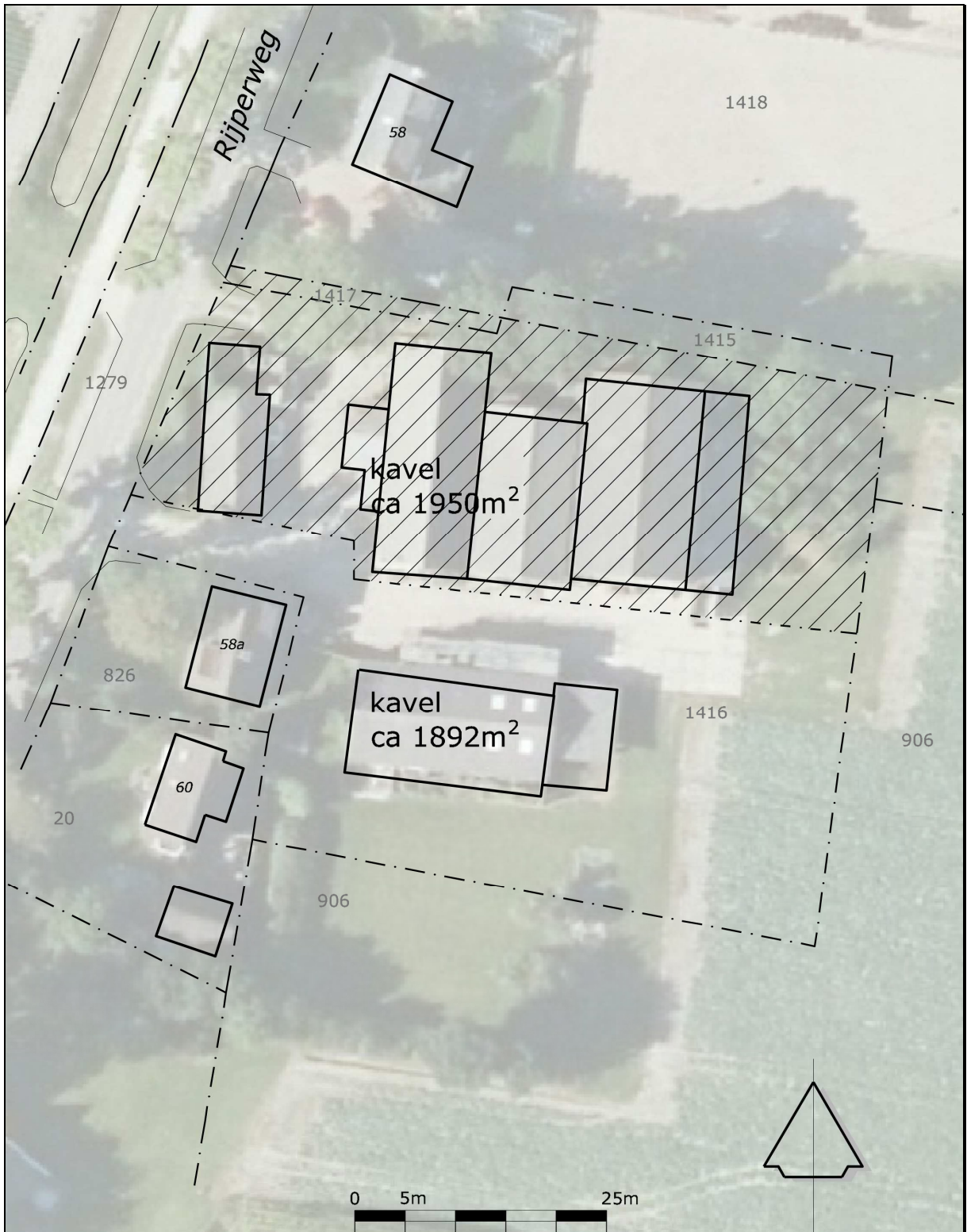
Rijperweg 58A bevindt zich in het open buitengebied van de gemeente Schagen, in het buurtschap 't Rijpje.

Langs de Rijperweg bevindt zich aan weerszijden losse bebouwing van woningen al dan niet voorzien van een achtergelegen landbouwschuren. Deze bebouwing clustert zich soms in kleine groepjes.

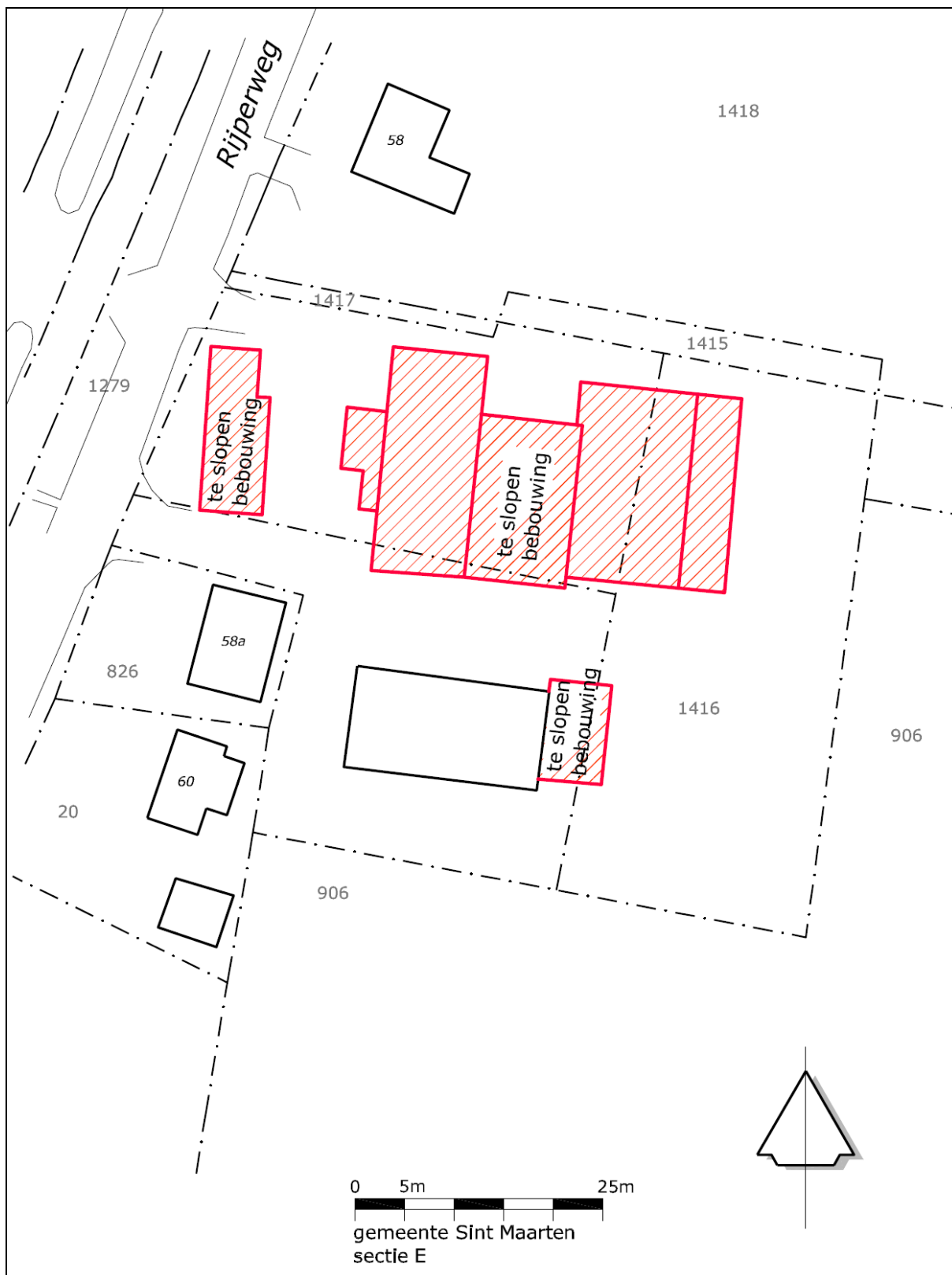
Het perceel, bestaat op dit moment uit enkele, deels vervallen, schuren. De entree van de kavel bevindt zich aan de linkerzijde.

Het organisch groeiproces van traditionele boerenerven is ook op dit perceel waarneembaar: Hierbij zijn de opstallen van het bedrijf door de schaalvergroting achter op het erf in volume toegenomen. Beplanting is alleen op het perceel aanwezig in de vorm van bomen en struiken.





bestaande situatie



te slopen schuren

1.4 Het plan

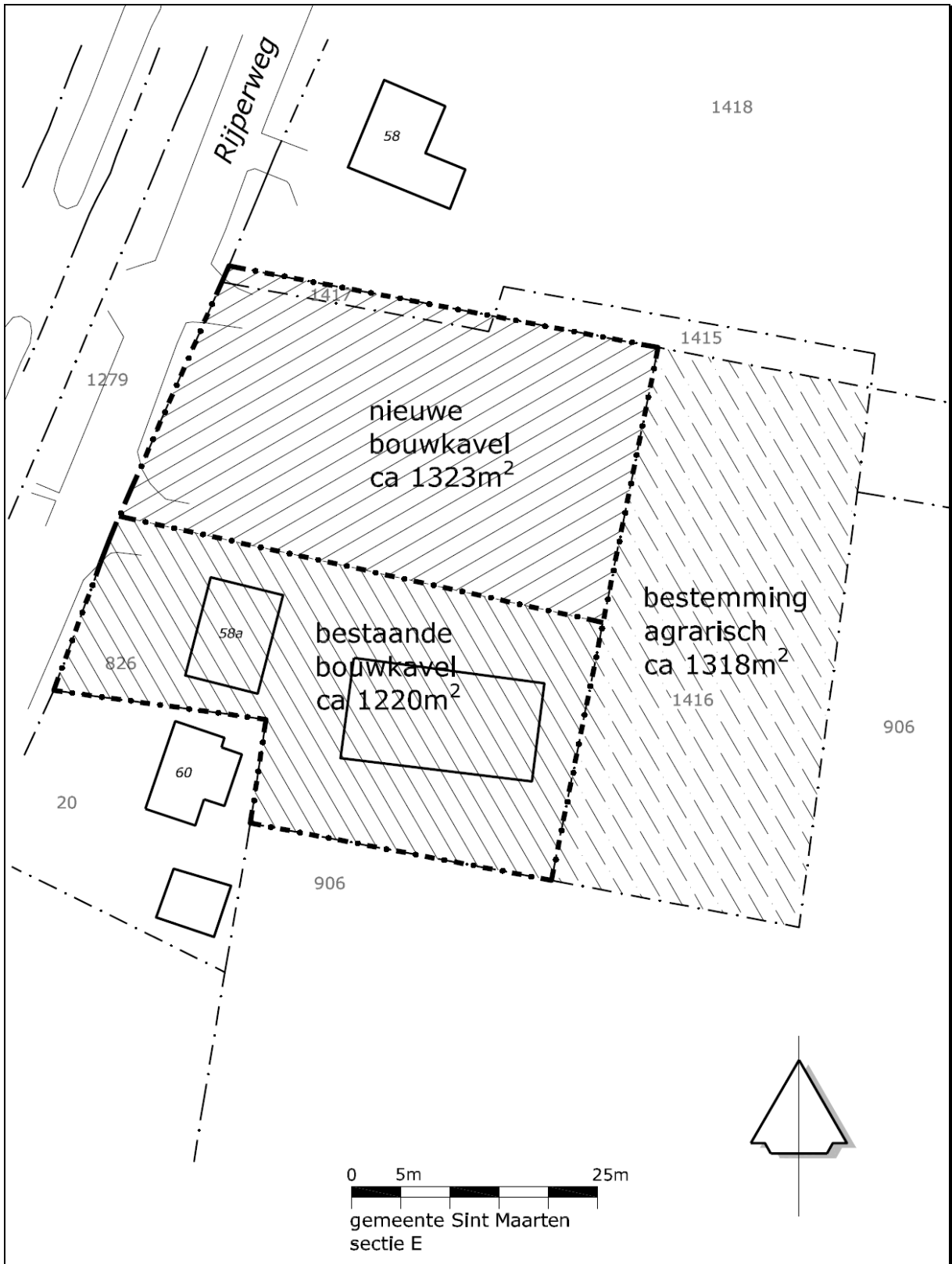
Het plan omvat de ontwikkeling van 1 woning. Deze woning is gelegen binnen op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De goothoogte mag maximaal 4 meter bedragen, de nokhoogte 8 meter. Deze woning is bereikbaar via de bestaande inrit. Het erf om dit pand zal als buitenruimte dienen van de 'nieuwe' woning. Er zal een duidelijke begrenzing worden gemaakt tussen het woongebruik en het agrarisch gebruik van het achterliggende agrarisch perceel.

Belangrijk uitgangspunt voor de architectuur is het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteiten.

Landelijke architectuur kenmerkt zich door haar afwezigheid. In de kop van Noord-Holland waren de middelen schaars, waardoor bij de vormgeving van de gebouwen functionaliteit voorop stond. Duurzame materialen en zorgvuldige detaillering waren nodig om de tand des tijds te doorstaan.

De architectuur van deze woning wordt voortgezet worden op de traditie van soberheid en eenvoud.

Door beperkingen in materiaalkeuze en rijkdom in detaillering ontstaat een eenheid die door zijn bescheidenheid ruimte geeft aan zijn omgeving.



nieuwe situatie

1.5 Beeldkwaliteit

Deze paragraaf is opgebouwd uit een beschrijving, criteria en referentiebeelden. Deze drie onderdelen geven richting aan de gewenste beeldkwaliteit voor de locatie Rijperweg 58A en dienen in samenhang geïnterpreteerd te worden.

1.5.1 Beschrijving

De nieuwbouw aan de Rijperweg 58A is een locatie aan een bestaande bebouwingslint. In het kader van Ruimte voor Ruimte is overeengekomen dat het grootste gedeelte van de bestaande schuren worden gesloopt en hiermee in de plaats 1 extra woning mag worden gebouwd.

Meestal staan op een huiskavel een bedrijfswoning en schuren. De bebouwing heeft steeds een eenvoudige vorm en detaillering. De woning staat steeds op de voorgrond. De omvang van de bedrijfsgebouwen is zeer wisselend. Het kleurgebruik is terughoudend meestal in donkere kleurstelling. Woningen zijn van steenachtig materiaal en gedekt met pannen, schuren zijn in veel gevallen van plaatmateriaal en hebben een licht hellend dak en een sobere detaillering.

1.5.2 Criteria

1.5.2.1 criteria Reisgids voor Ruimtelijke Kwaliteit

Westfries landschap

Het Westfries landschap heeft een langere geschiedenis als cultuurlandschap vanuit de oude ontginningsstructuren met vaarten en dijkwegen. Een beeldbepalend element in het landschap is de Westfriese Omringdijk. In het Westfriese landschap komt veel traditionele bebouwing voor, tegenwoordig vaak in gebruik voor wonen. Vooral langs de oude structuurlijnen ziet u veel stolpen, doorgaans gelegen op terpen. Later zijn langs de ruilverkavelingswegen huiskavels gesticht voor agrarische bedrijfsvestigingen. Deze liggen op afstand van elkaar en er is geen sprake van enige vorm van groepering van de kavels. De bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige vorm en massaopbouw, de omvang is zeer wisselend. De bebouwing heeft steeds een eenvoudige vorm en detaillering.

Polderlandschap

De polders zijn door hun begrenzingen herkenbare landschappelijke eenheden. Het gebied kent een grote mate van openheid en het grondgebruik bestaat uit bollenteelt, grasland en in mindere mate akkerland. Het ruimtelijk beeld van het polderlandschap wordt vooral bepaald door de structuur van vaarten en wegen met daarlangs gevarieerde en verzorgde vrijstaande bebouwing met de verfijnde details, evenals de doorzichten naar het achterliggende landschap maken zij deel uit van de landschappelijke kenmerken. Het bebouwingsbeeld bestaat uit oude agrarische bedrijfslocaties welke complexmatig zijn uitgegroeid. De bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen, landgoederen en vrijstaande (bedrijfs) woningen. Het gebied strekt zich uit vanaf de Westerduinweg tot aan het Noordhollands Kanaal en sluit aan op de Zijperdijk. Ten oosten van dit gebied heeft het ruimtelijk beeld een ander karakter vanwege het voorkomen van meer traditionele lintbebouwing en de sterkere aanwezigheid van erfbeplantingen. De boerenerven zijn hier in vergelijking met de binnenduinrandzone minder complexmatig en grootschalig. In het bebouwingsbeeld zijn de oude hoofdgebouwen, met name de stolpen, karakteristiek. De bijgebouwen zijn daaraan ondergeschikt. De jongere bijschuren zijn weliswaar groot maar zijn door situering en materiaalgebruik als ondergeschikt te ervaren. Veel erven zijn voorzien van opgaande beplantingen, zoals windsingels. Andere bouwwerken zijn poldermolens, woonhuizen en enkele bedrijfsbebouwing die verspreid voorkomen en hun specifieke eigen kenmerken hebben. Het ruimtelijke contrast tussen het oudere West-Friesland en duinlandschap enerzijds en de grootschalige polders anderszijds is behoudenswaardig en kan in de toekomst worden versterkt.

Voor het buitengebied geldt een regulier welstandsniveau. De beoordeling van plannen is met name gericht op behoud van de landschappelijke waarde, een zorgvuldige inpassing van bebouwing, rekening houdend met de zichtbaarheid over een grotere afstand. De situering van de bebouwing op de kavel en de relatie met de openbare weg is hier richtinggevend. Belangrijk is dat typen gebouwen worden gebouwd zoals dat gebruikelijk is voor het gebied.

1.5.2.2 criteria woning

Beschrijving

Handhaven bestaande (bedrijfs)woning in combinatie met de sloop van landschappelijk verstorende agrarische bedrijfsbebouwing en nieuwbouw van één of meerdere vrijstaande woningen, of sloop van alle bebouwing op het erf en nieuwbouw van één of meerdere vrijstaande woningen.

Ligging

- Vrijstaand.
- In Polder de Schagerwaard benadrukt de kavelbreedte van het perceel de landschappelijke, smalle opstrekende verkaveling; de percelen zijn maximaal 35 meter breed. In andere gebieden is de kavelbreedte van het perceel tenminste 35 meter.
- De bebouwingsrichting en nokrichting volgt de omliggende verkavelingsstructuur. In Polder de Schagerwaard is de nokrichting haaks op de openbare weg.
- De bestaande en nieuwe woning(en) zijn met een voor-gevel georiënteerd op de weg/openbare ruimte.
- De rooilijn van het hoofdgebouw ligt parallel aan de weg en sluit aan op de rooilijn van de bestaande woning. Kleine (onderlinge) verspringingen zijn mogelijk. Bij sloop van alle bebouwing die oorspronkelijke voor-gevel aanhouden, tenzij sprake is van een verstorende situatie.
- Geen woningbouw in de 2^e lijn.

Massa

- De hoofdvorm van de nieuwe woning(en) is maximaal één bouwlaag met een zadel- en/of schildkap.
- De hoofdmasa is enkelvoudig of samengesteld.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Detaillering

- De architectuur is modern(-traditioneel) en passend bij het landelijk gebied. Aan historische structuurlijnen (zie o.a. paragraaf 2.2.2 pagina 22 en 23) is een traditionele Westfriese, of hierop geïnspireerde, architectuur tevens toegestaan.
- De detaillering ondersteunt de architectuur.
- Aan-, uit- en bijgebouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.

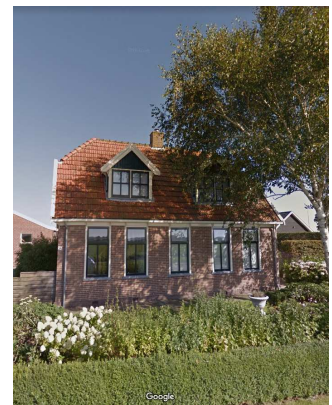
Materiaal en kleur

- Eenduidig kleur- en materiaalgebruik per bebouwingscluster. Het kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de gehandhaafde woning en/of eventuele aangrenzende woningen.
- De gevels van de hoofdgebouwen bestaan uit baksteen, hout, glas.
- De daken zijn voorzien van pannen (antraciet, mat) of riet.
- Gedekte kleuren en materialen toepassen (geen geglazuurde dakpannen en reflecterende materialen) in overeenstemming met het kleur- materiaalgebruik van de woongebouwen in de omgeving.

Diversen

- De overgangen van de erven met het landelijk gebied worden gerealiseerd in een groene erfafscheiding van inheemse beplanting van ten minste 10 meter breed. Passende soorten zijn essen, iepen, wilgen, esdoorns en elsen.
- Bestaande hoofdwatergangen, kavelsloten en waardevolle beplantingen worden gerespecteerd.

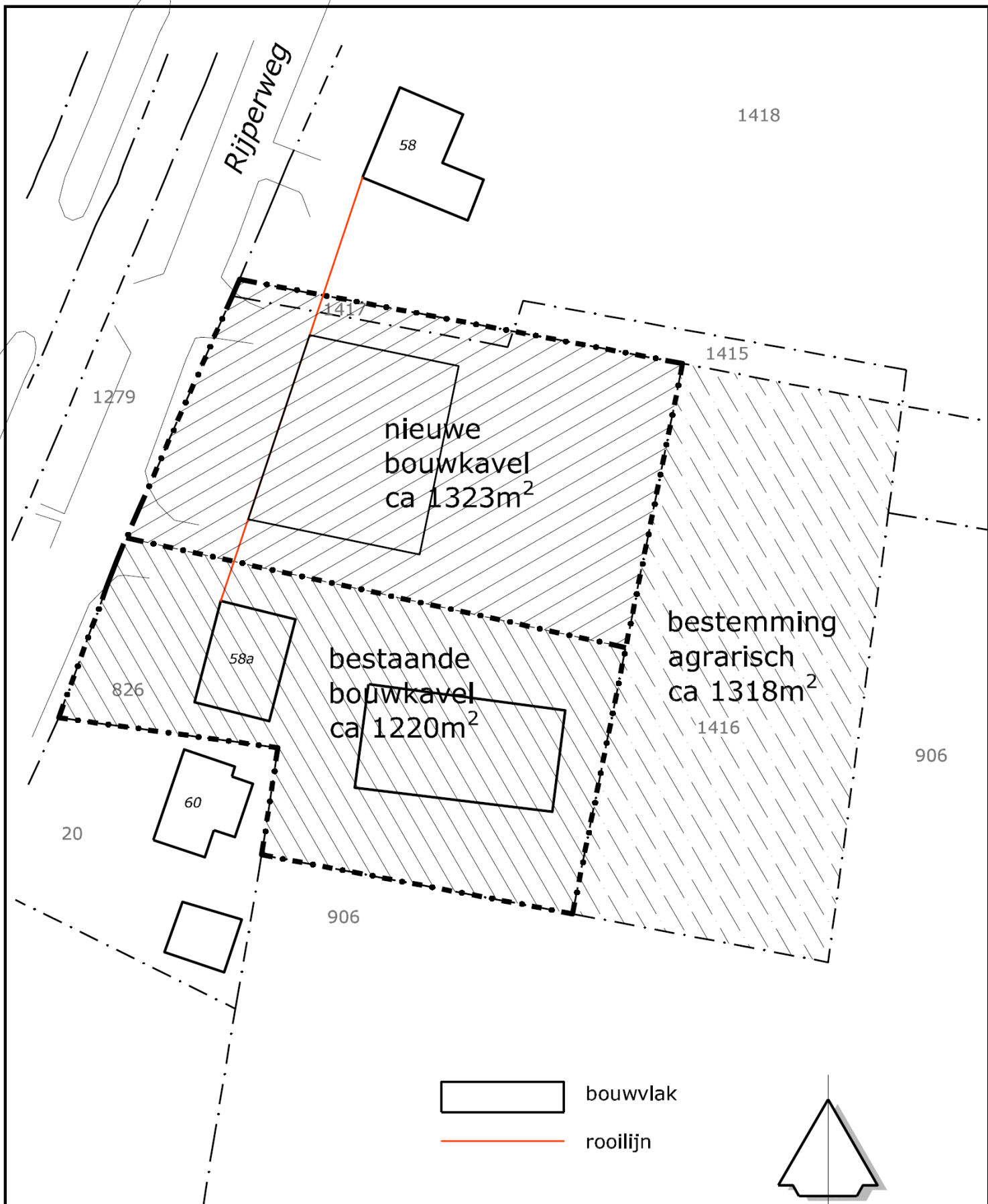
1.5.3 Referentiebeelden



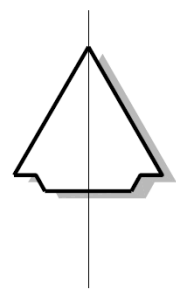
*Ter illustratie wordt gebruik gemaakt van afbeeldingen van bestaande huizen. Deze voldoen niet in alle gevallen volledig aan de eisen uit het beeldkwaliteitsplan en/of bestemmingsplan, maar dienen ter verduidelijking van een bepaald aspect hieruit.

Bijlage

Nieuwe situatie
Verbeelding



0 5m 25m
gemeente Sint Maarten
sectie E



nieuwe situatie



