

Beeldkwaliteitplan

Jonkerhof, Waarland

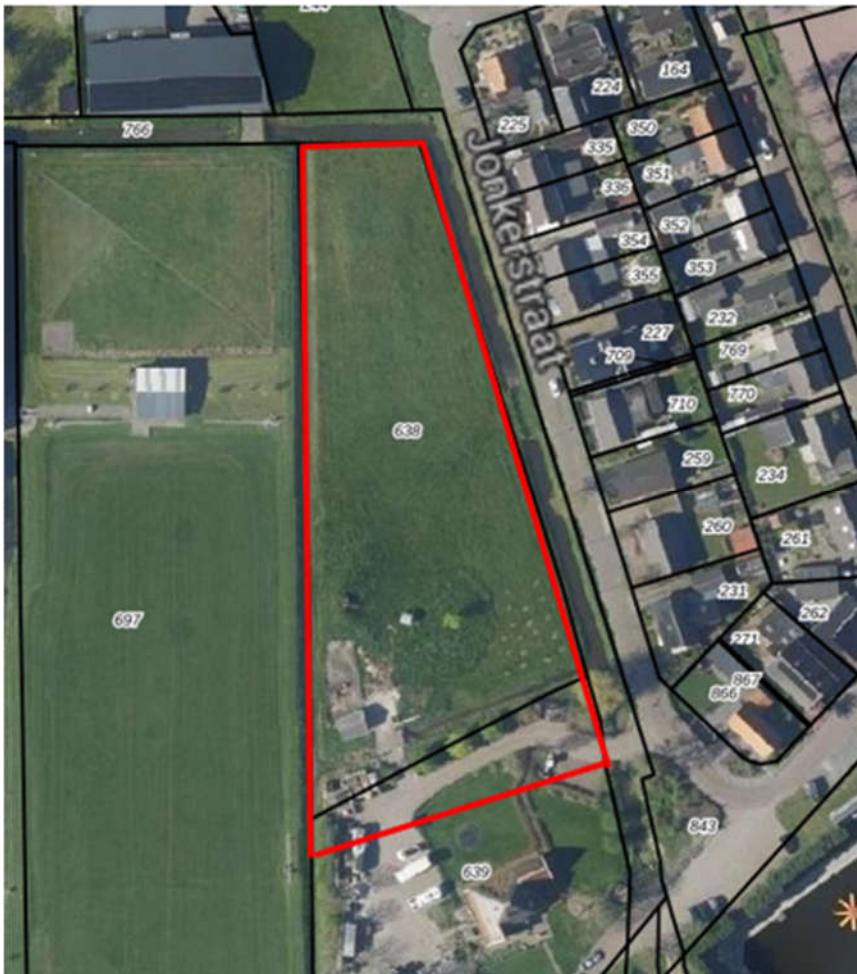
opstellers	R. Dekker (DNS Planvorming BV) A. Rijnders (Hollands Kroon Architectuur)
projectnummer	1294
datum	2 december 2024

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
2	Analyse	5
2.1	Ontwikkelingsgeschiedenis.....	5
2.2	Beeldstructuur (bebouwing en beplanting)	5
3	Visie en beeldkwaliteitscriteria	8
3.1	Visie	8
3.2	Hoofdindeling	8
4	Beeldkwaliteitscriteria en referentiebeelden	11
4.1	Inleiding.....	11
4.2	Beeldkwaliteitscriteria	11
4.3	Referentiebeelden.....	12

1 Inleiding

Het voornemen bestaat om op het perceel naast Jonkerstraat 31 te Waarland, 24 woningen voor senioren te realiseren. Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern van Waarland en betreft het kadastraal perceel Harenkarspel K638. De locatie is circa 5.500 m² groot. Het plangebied is in afbeelding 1.1 blauw gearceerd.



Afbeelding 1: luchtfoto met ligging plangebied en kadastrale grenzen

Het plangebied ligt aan de westzijde van de Jonkerstraat en ligt ingeklemd tussen de woningen aan de noord- en oostzijde, B&B De Boereplaats aan de zuidzijde en de ijsbaan aan de westzijde. De gronden hebben een agrarische bestemming maar zijn al jarenlang niet meer als zodanig in gebruik. Gelet op het oppervlak van het perceel, de ingeklemde ligging en de nabijheid van woningen is een agrarisch gebruik in de toekomst ook niet reëel.

Voor het perceel is een woningbouwplan gemaakt, gericht op senioren. De nieuwe bebouwing zal zorgvuldig ingepast moeten worden. Er dient een goede keuze gemaakt te worden in de aard en positionering van de nieuwe bebouwing. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke karakteristieken van het gebied. Behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit staat voorop.

In dit beeldkwaliteitsplan is een analyse van het gebied opgenomen waarna de gewenste beeldkwaliteit is uitgewerkt. De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing. De opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. De aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen wordt getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.

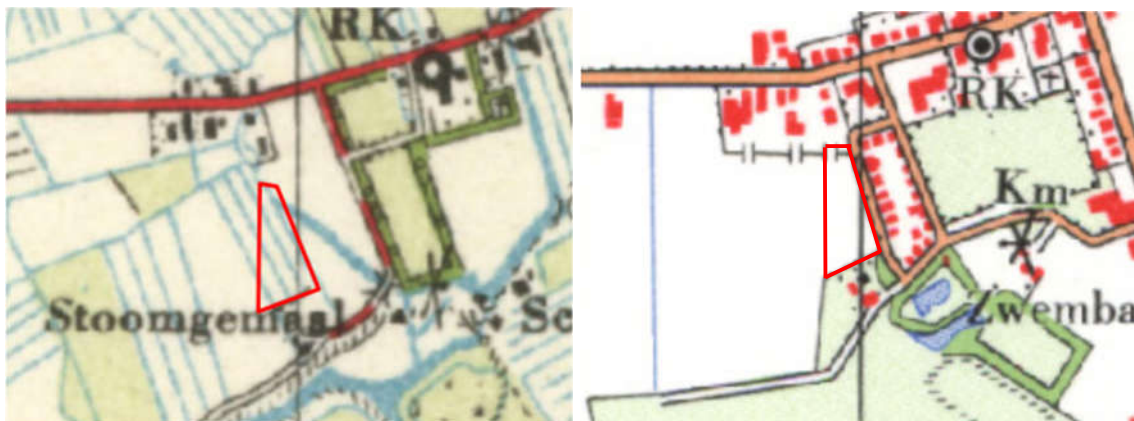


Afbeelding 2: Foto's huidige situatie

2 Analyse

2.1 Ontwikkelingsgeschiedenis

Door de ruilverkaveling rond 1949 is de waterstaatkundige situatie rond Waarland ingrijpend veranderd. De vaarpolder werd rijpolder en de bebouwing aan de linten is steeds verder uitgebreid. De molen die nabij het plangebied staat, is zijn waterrijke omgeving kwijt geraakt en door de aanleg van de omliggende voorzieningen in een parkachtige en meer gesloten omgeving komen te staan. De woningbouw aan de Jonkerstraat, was in de jaren '60 van de vorige eeuw de eerste planmatige uitbreiding van het dorp haaks op het oude lint van de Kerkstraat. Onderstaande historische kaarten geven een beeld van de ontwikkeling van het gebied.



Afbeelding 3: Historische verkaveling in en rondom het plangebied (links: voor WOII, rechts rond 1970)

2.2 Beeldstructuur (bebouwing en beplanting)

De locatie ligt nabij verschillende kenmerkende 'bakens' in Waarland. Aan de Hoebelaan staat de poldermolen Waarland. De molen is waarschijnlijk voor 1571 gebouwd, op een kaart van die tijd staat al een molen aangegeven. Andere bakens zijn de Wulfram kerk en meerdere stolpboerderijen aan de Kerkstraat en de naastgelegen stolpboerderij op de Jonkerstraat 31 (nieuw gebouwd in 1993). Deze bakens en de overige bebouwing zorgen voor een landelijk karakter.

De bebouwingskarakteristiek in de omgeving is divers. Aan de Jonkerstraat staan woningen met verschillende kaprichtingen en onderling verspringende rooilijnen. Er is sprake van een oplopende ritmiek van bouwmassa's. De architectuur van de bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied is overwegend eenvoudig en traditioneel. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen en twee-onder- één-kapwoningen.



Afbeelding 4: Historische bakens in de omgeving



Afbeelding 5: Afwisselende kaprichtingen, onderling verspringende rooilijnen en oplopende ritmiek bouw-massa's

3 Visie en beeldkwaliteitscriteria

3.1 Visie

Nieuwe bebouwing en beplanting dient zorgvuldig ingepast te worden op de karakteristieken van de omgeving. Er dient een goede keuze gemaakt te worden in de positionering en uitstraling van de nieuwe bebouwing. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kenmerkende kwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

In dit hoofdstuk wordt de gewenste inrichting van het plangebied omschreven aan de hand van verschillende elementen. De exacte uitwerking van de bebouwing, alsmede de tuininrichting, zijn nader te bepalen aan de hand van het op te stellen bestemmingsplan en de beeldkwaliteitscriteria die in het volgende hoofdstuk zijn opgenomen.

3.2 Hoofddeling

Uitgangspunt bij het plan is het realiseren van woningen in een hofstructuur. Aan woningen die gericht zijn op senioren, bestaat in Waarland en omgeving een grote behoefte. Met de doorzettende vergrijzing en het feit dat veel ouderen in Waarland in een grote eengezinswoning wonen met grote tuin, wordt met de voorgenomen ontwikkeling aangesloten bij een grote behoefte. In de nieuwbouwplannen die de afgelopen jaren in Waarland zijn ontwikkeld, zijn geen woningen gerealiseerd die gericht zijn op ouderen. Ook in de bestaande woningvoorraad in Waarland is het aandeel woningen dat geschikt is voor ouderen zeer beperkt. Dit geldt ook voor omliggende dorpen.

Een hofje is altijd een architectonische eenheid van afzonderlijke huizen rondom een gemeenschappelijke buitenruimte, gesitueerd op het binnenterrein van een bouwblok. De voordeuren liggen aan het hofje. Ieder woont in een eigen huis, maar tegelijk zijn de bewoners opgenomen in een geheel. De ruimtelijke opzet en de materialisatie van de omsluitende bebouwing, de tuin, de beplanting, bestrating en het tuinmeubilair bepalen de sfeer op een hofje. Het ontwerp van het hofje als een geheel dient het idee van collectiviteit en de rust op het hofje. Daarmee wordt tegelijkertijd de privacy van de individuele bewoners gediend.

De volgende stedenbouwkundige principes en ontwerpaanleidingen zijn bepaald:

- Complex als (semi)gesloten bebouwingsstructuur
- Grondgebonden overwegend aaneengeschaalde woningen
- Voorgevel naar verhouding zeer open, achtergevel relatief sterk gesloten
- Collectieve centrale buitenruimte
- Voorzien van toegankelijke gemeenschapsruimte(n)
- Directe verbinding met openbaar groen
- Privé-buiten georiënteerd op collectieve groene (binnen)ruimte
- Relatief kleine kavels, complex overwegend collectief en perceel is openbaar toegankelijk
- Overgang privé-openbaar is ontwerpopgave
- Collectief parkeren aan de “achterzijde”, in afzondering van hofje
- Geen parkeerplaatsen aan de weg

In het ontwerp van het hofje is aangesloten bij de structuur van het perceel en de bebouwingsritmiek aan de Jonkerstraat. Het hofje wordt omringd door een (grotendeels al bestaande) watergang. Het hofje bestaat uit een semi-gesloten bebouwingsstructuur met clusters van geschakelde woningen. Aan de zijde van de bestaande woningen aan de Jonkerstraat is sprake van meer openheid. Aan deze zijde is aangesloten bij de gevellengtes van bestaande bebouwingsclusters. Hierdoor wordt de begeleidende bebouwingsstructuur versterkt. De afstand van de nieuwe woningen tot de watergang is vergelijkbaar met de afstand van de woningen aan de overzijde tot de weg. Er is sprake van afwisselende kaprichingen. Beplanting versterkt de groene inrichting en samenhang met de bebouwing aan de Jonkerstraat.

De bebouwing wordt gerealiseerd als object/complex in de ruimte. De maximale bouwhoogte is aan de Jonkerstraat is één bouwlaag met kap. Aan de westzijde wordt plaatselijk een hogere goot- en bouwhoogte toegepast ten behoeve van beneden-bovenwoningen. Deze verhogingen zijn daar gepositioneerd om het gevelbeeld te parcelleren. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 30°

De collectieve ruimte tussen de woningen vormt een belangrijk onderdeel van het hofje. Hier komt een gezamenlijk binnentuin dat een belangrijk ontmoetingsfunctie heeft. In de binnentuin is een orangerie (kas) voorzien, waarin bewoners (gemeenschappelijke) activiteiten kunnen houden. Twee clusters met bergingen wordt mee-ontworpen in de sfeer en beeldkwaliteit van het hofje, zodat sprake is van een eenduidige uitstraling.



Afbeelding 6: Inrichtingsplan

4 Beeldkwaliteitscriteria en referentiebeelden

4.1 Inleiding

Om te bepalen hoe de beoordeling van plannen aan ruimtelijke kwaliteit plaats vindt, zijn beleidsregels opgesteld welke zijn opgenomen in de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. De beleidsregels zijn abstract van karakter en geven ruimte voor verschillende ontwerpoplossingen. Voor de locatie geldt een soepel welstandsniveau. Belangrijk is dat typen gebouwen worden gebouwd zoals dat gebruikelijk is voor het gebied. In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen zal het bouwplan door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden beoordeeld.

4.2 Beeldkwaliteitscriteria

Aan de bouw mogelijkheden van de hoofd- en bijgebouwen, wordt hieronder richting gegeven. Tegelijkertijd blijft er voldoende creatieve vrijheid voor de architect. De architect wordt vrij gelaten om de regionale architectuur opnieuw uit te vinden.

Uitstraling:

- Woningen met streekeigen uitstraling. Een kleinschalig, dorps en gevarieerd karakter;
- Groene inpassing aan zijde Jonkerstraat (mussenhaag).

Vorm:

- Bouwmassa en opbouw versterkt de Jonkerstraat begeleidend bebouwingsstructuur;
- Zijde Jonkerstraat: aansluiten bij de gevellengtes van bestaande bebouwingsclusters;
- Westzijde: relatief gesloten rijbebouwing ter versterking van de hofstructuur;
- Westzijde: Afwisseling in de lengterichting van het bouwvolume bij gevels gericht naar de openbaar toegankelijke ruimte. Het visueel breken van de bloklengte verdient extra aandacht bij de gevelcompositie en detaillering;
- Eén bouwlaag met kap aan de Jonkerstraat;
- Aan de westzijde plaatselijk een hogere goot- en bouwhoogte ten behoeve van beneden-bovenwoningen (maximaal 2 lagen met kap);
- Op- en aanbouwen, zoals dakkapellen en erkers zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa of maken onderdeel uit van het ontwerp;

Oriëntatie woning:

- Variatie in nokrichtingen (evenwijdig aan danwel haaks op de weg);
- Voordeuren gericht op de collectieve binnenruimte;
- Duidelijke oriëntatie naar zowel Jonkerstraat als binnenruimte.

Materiaal en kleurgebruik:

- Materialen en kleuren zijn bij voorkeur traditioneel, terughoudend en afgestemd op de omgeving/ omringende bebouwing;
- Dakbedekking met keramische pannen;
- Gevels van baksteen.

Detaillering:

- Strakke detaillering van gevelopeningen;
- De detaillering is zorgvuldig;
- Fijne detaillering wordt benadrukt in kleine elementen zoals kozijnen, dakgoten en daklijsten.

Bergingen:

- Qua architectuur, kleur, materiaal en detaillering afgestemd op de woningen;

Buitenruimte

- Toegang terrein noordoostzijde met brug of dam passend bij sfeer van een hofje;
- Collectieve parkeervoorzieningen aan randen plangebied waarbij parkeerplaatsen zoveel mogelijk groen worden ingepast;
- Parkeren op waterdoorlatende verharding en groen ingepast (zoveel mogelijk uit het zicht);
- Collectieve binnentuin;
- Geen schuttingen aan zijde van de sloot. Aan de zijde van de Jonkerstraat krijgen de achtertuinen een groene erfafscheiding (mussenhaag) welke wordt mee-ontworpen en met de bouw van de woningen projectmatig wordt gerealiseerd.

4.3 Referentiebeelden

Onderstaande referentiebeelden geven voorbeelden weer voor de sfeer van de nieuwe bebouwing en buitenruimte.





Afbeelding 7: Referentiebeelden