

A large, light blue, abstract graphic that resembles a stylized, thick letter 'A' or a series of overlapping curved shapes, serving as a background for the title text.

beeldkwaliteitsplan hoek Weelweg & Beemsterboerweg te Waarland

15 april 2016

Inhoudsopgave

1 Beeldkwaliteitsplan

- 1.1 Inleiding
- 1.2 Ruimtelijke structuur Waarland
- 1.3 Huidige situatie
- 1.4 Het plan
- 1.5 Beeldkwaliteit
 - 1.5.1 Beschrijving
 - 1.5.2 Criteria
 - 1.5.2.1 criteria Welstandsnota 2013
 - 1.5.2.2 criteria Structuurvisie Harenkarspel 2010
 - 1.5.3 Referentiebeelden

Bijlage

- Overzicht terrein
- Verbeelding

1 Beeldkwaliteitsplan

1.1 Inleiding

Het voorliggend beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de bouw van 4 vrijstaande woningen mogelijk te maken op de hoek Weelweg-Beemsterboerweg te Waarland.

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

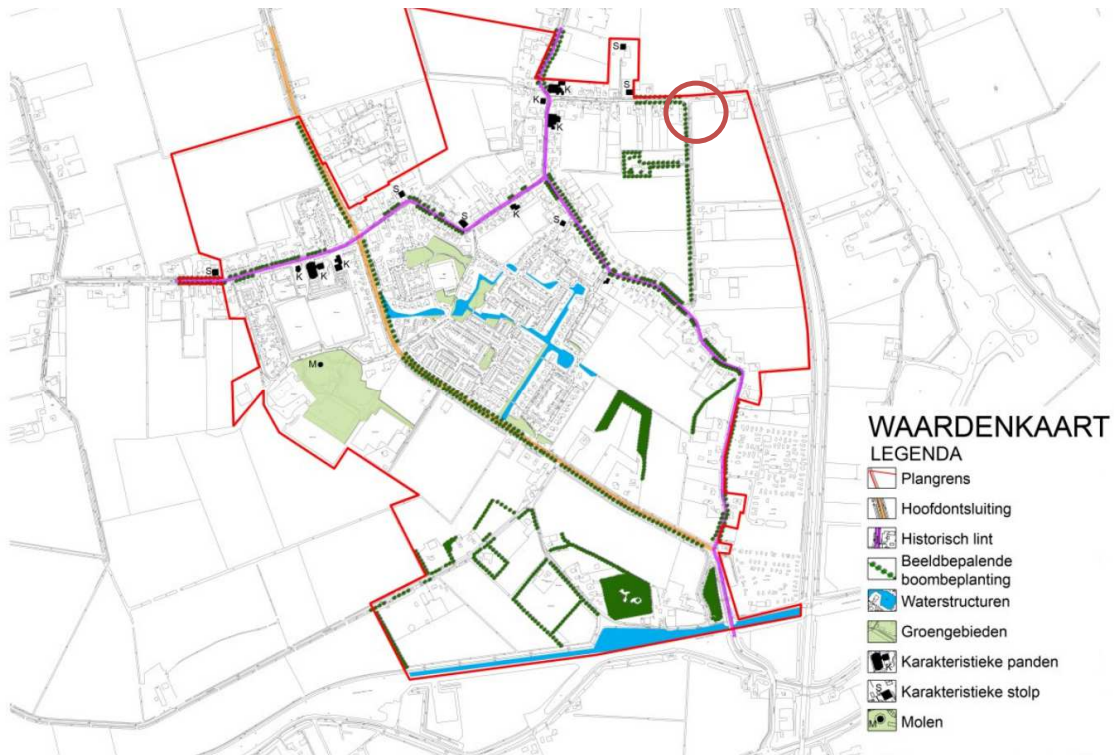
Het beeldkwaliteitsplan en de regels genoemd in dit beeldkwaliteitsplan vormen de kaders voor de realisatie van bouwplannen. De welstand voert de supervisie en toetst de bouwplannen aan de bovenstaande kaders.

De kwaliteitsbewaking door welstand vindt voornamelijk plaats in de vorm van het toetsen aan uitgangspunten en niet in het opleggen van regels. Belangrijk is dat de betrokken opdrachtgevers en architecten worden gestimuleerd en geïnspireerd tot het vormgeven aan een bijzondere woonbuurt waarin plaats is voor het realiseren van individuele woonwensen.

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 welstandscommissie 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 welstand hiervan afwijken.

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



waardenkaart uit bestemmingsplan Waarland



luchtfoto Waarland 2013

1.4 Het plan

Het plan omvat de ontwikkeling van 4 vrijstaande woningen. De woningen zijn conform de karakteristiek van het dorpslint op speelse wijze gepositioneerd. Er wordt ruimte gelaten voor het bouwen van aan- en uitbouwen, teneinde een individuele uitstraling te bereiken. Een tweetal woningen worden rondom door water omgeven in verband met de benodigde waterberging.

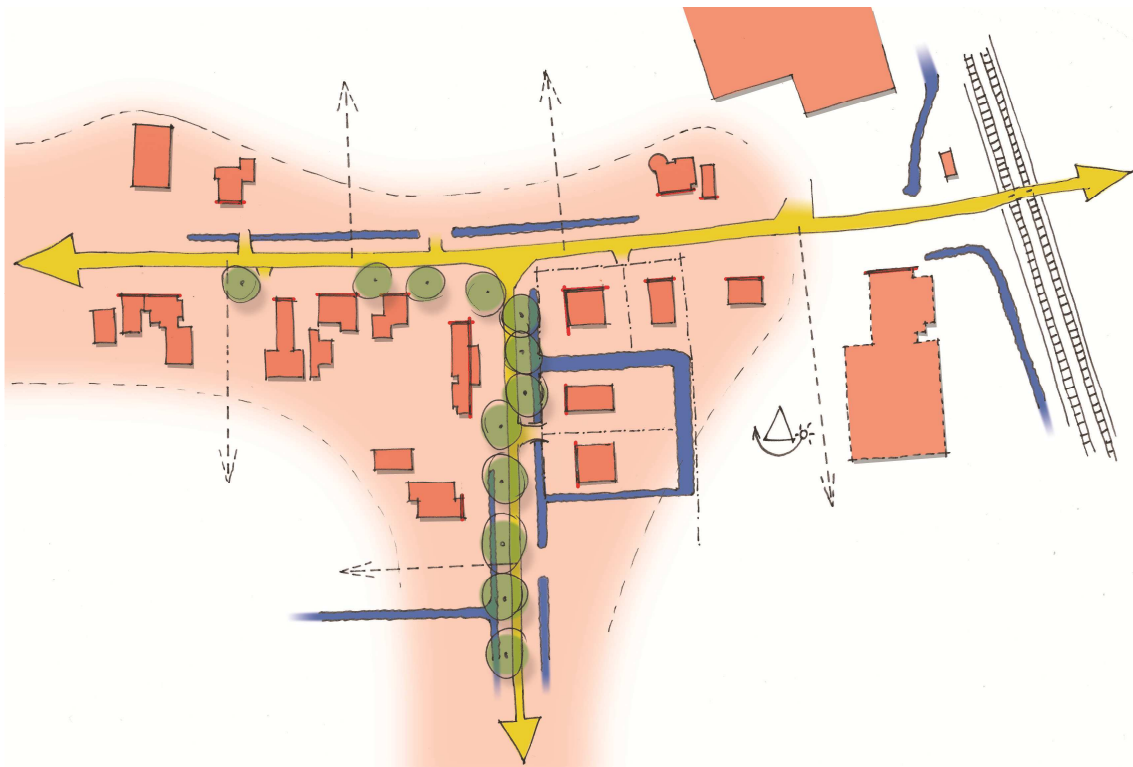
Er zal een duidelijke begrenzing worden gemaakt tussen het woongebruik en het agrarisch gebruik van het achterliggende agrarisch perceel.

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 woningen worden 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.



stedebouwkundig plan

Er een toekomstige ontwikkeling is te verwachten van doorzetten van al dan niet vrijstaande bebouwing langs het lint van de Beemsterboerweg. In het geldende bestemmingsplan Waarland wordt langs deze strook een planologische mogelijkheid geboden voor compensatiewoningen voor ruimte-voor-ruimte-verzoeken van elders uit de gemeente. Dat zit weliswaar niet in dit plan maar de stedenbouwkundige opzet van dit plan maakt een goede stedenbouwkundige toekomstige aansluiting door andere ruimte-voor-ruimte-verzoeken mogelijk.

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 hoek Weelweg en Beemsterboerweg en dienen in samenhang geïnterpreteerd te worden.

1.5.1 Beschrijving

De invullocatie op de hoek Weelweg en Beemsterboerweg is een locatie aan een bestaande bebouwingslinten. De bestaande woningen zijn individueel en afwijkend van elkaar vormgegeven. De uitstraling van de woningen is relatief kleinschalig, eenvoudig en landelijk. De woningen voor deze locatie zullen moeten aansluiten bij het bestaande bebouwingsbeeld.

1.5.2 Criteria

1.5.2.1 criteria Welstandsnota 2013



*kaart Welstandsnota kern Waarland 2013**

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen*

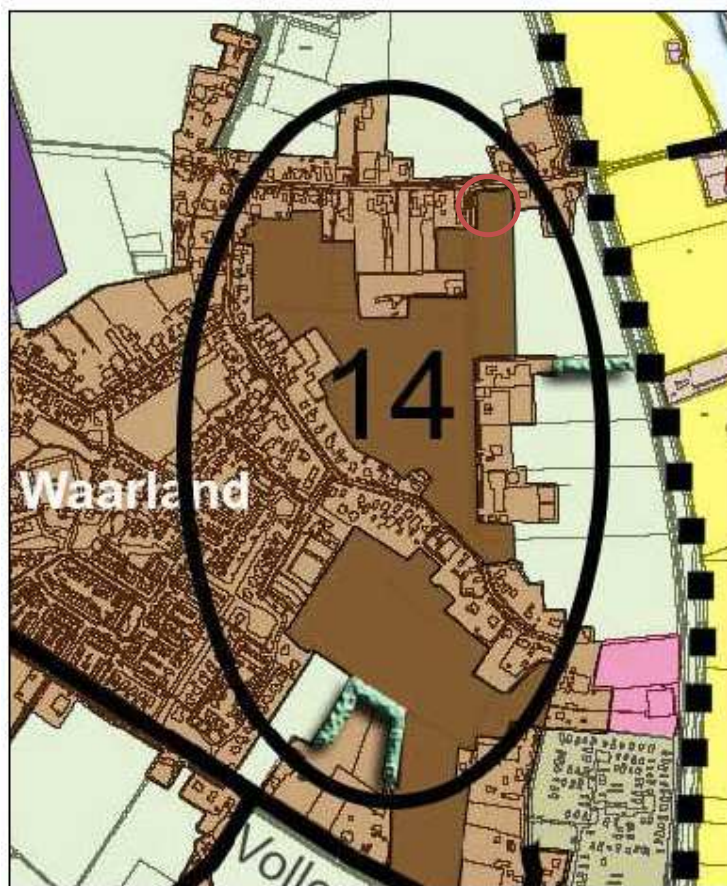
Op grond van de afzijdige ligging ten opzichte van de hoofdkern is het beleid gericht op instandhouding van een basishoogte van voorzieningen en op het ruimtelijk en functioneel verbeteren van de openbare ruimte. In de kern komen maar enkele gebouwen voor met een bijzondere cultuurhistorische waarde, de kerk, de molen en enkele stolpen. Binnen de kern zijn incidentele veranderingen mogelijk binnen de aanwezige structuur.

Ambitie voor welstand*

De kern Waarland wordt als regulier welstand gevoelig gebied aangemerkt.

**fragmenten uit de welstandsnota 2013*

1.5.2.2 criteria structuurvisie Harenkarspel 2010



*Kaart Deelgebied 14 woonuitbreidingen Haarland Oost**

Overgangen naar het landschap*

- Aan de oostzijde van de Beemsterboerweg wordt bebouwing gerealiseerd in gedekte tinten;
- Aan de zijde van het spoor wordt de overgang naar het buitengebied gevormd door groene perceelafscheidings. Achtertuinen zijn bij voorkeur wisselend van diepte en ten minste 12 meter diep. Bij bouwplannen dient een erfinrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt voorzien in een afdoende groene overgang in oostelijke richting;
- Toe te passen afschermende beplanting is inheems en passend op de ter plekke aanwezige grondsoort.

Schaal en massa*

- op de overgangen naar de linten en het landschap worden vrijstaande woningen gebouwd in een bouwlaag met kap.

**fragmenten uit de Structuurvisie 2010*

Ligging

Situering:	Per kavel of erf is er één hoofdmassa; de voorgevel van de hoofdmassa is als volgt: - kavel 1 gericht naar de Weelweg - kavel 2 gericht naar de Weelweg of naar de Beemsterboerweg - kavel 3 & 4 gericht naar de Beemsterboerweg
Oriëntatie:	De woningen zijn met de voorgevel georiënteerd op de straat; de kap van het hoofdgebouw staat overwegend haaks op de weg.
Rooilijn:	Verspringingen in rooilijn behouden.
Aan- en uitbouwen:	Aan- en uitbouwen liggen tenminste 3 meter achter de voorgevelrooilijn.
Bijgebouwen:	Bijgebouwen aan de achterzijde van het erf en tenminste 3 meter terug van de voorgevelrooilijn.

Massa

Type:	Gebouwen zijn individueel en afwisselend.
Bouwworm:	De woningen bestaan uit een onderbouw van maximaal 1 bouwlaag met een zadelpak. Kap kavel 2 is vrij. De hoofdmassa is eenvoudig.
Bouwhoogte:	Maximaal 10 meter.
Kapvorm:	Dakhelling tussen de 30 en 60 graden. Kap op aanbouw 1 meter lager dan nok hoofdgebouw. Wolfseinden zijn niet toegestaan.
Nokrichting:	De nokrichting is overwegend haaks op de weg, uitzondering hierop vormen de kap van een stolp of de kap van een kapberg.
Schaal:	Kleinschalig en landelijk.
Aan- en uitbouwen:	Aanbouwen, zoals erkers, dakkapellen vormen een zelfstandig herkenbaar onderdeel en zijn ondergeschikt, en in samenhang met de hoofdmassa.
Bijgebouwen:	Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa. De bijgebouwen zullen zorgvuldig vormgegeven moeten worden

Detallering

Oriëntatie:	De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de straat.
Geleding:	Eenvoudig hoofdvolume met kleine accenten; De detaillering is gevarieerd; Horizontale scheiding tussen onderbouw en kap wordt benadrukt.
Aan- & bijgebouwen:	Aan- uit- en bijgebouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.
Raamopeningen:	Raamopeningen zijn verticaal en beperkt in grootte.

Materiaal en kleur

Gevels:	De massa van de gebouwen bestaat voornamelijk uit baksteen en/of houten delen en glas.
Daken:	Daken zijn voorzien van pannen (in gedekte kleuren) of riet.
Sfeer:	Gedekte kleuren en materialen toepassen en in overeenstemming met het kleur- en materiaalgebruik in de omgeving.
Detallering:	Grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur, bijvoorbeeld baksteen, houten beschoot, dakpannen.

Diversen

Erfafscheidingen:	Voor de erfafscheiding ter plaatse van de openbare weg en het open landschap zijn uitsluitend groene erfafscheidingen toegestaan. De voorkeur gaat uit naar hagen (en/of struiken) van inheems beplantingen. De erfafscheiding zal zorgvuldig vormgegeven moeten worden.
-------------------	--

1.5.3 Referentiebeelden



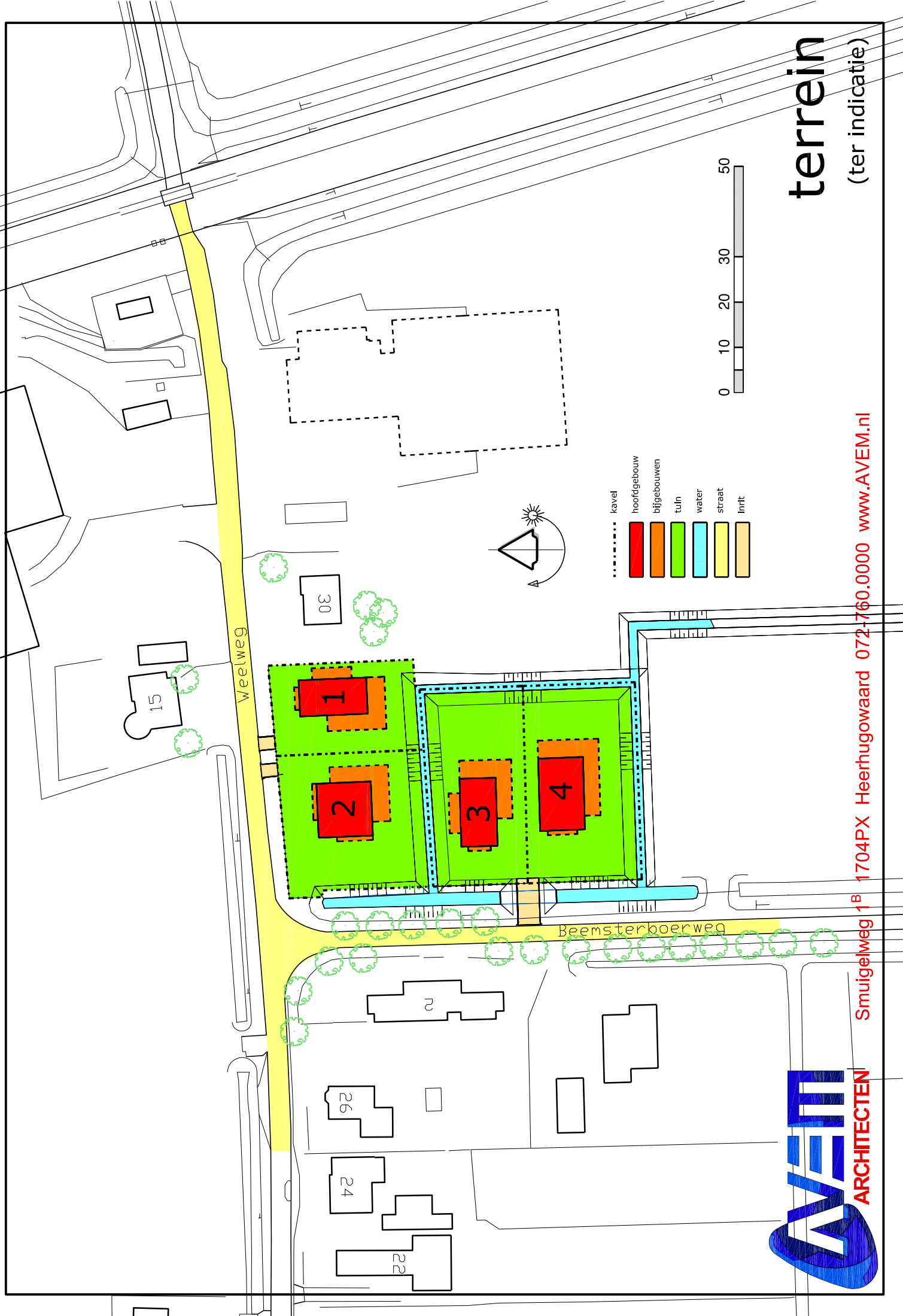
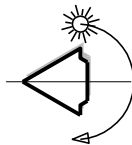
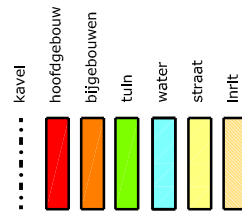
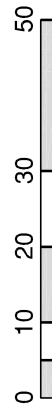
*Ter illustratie wordt gebruik gemaakt van afbeeldingen van bestaande huizen. Deze voldoen niet in alle gevallen volledig aan de eisen uit het beeldkwaliteitsplan, maar dienen ter verduidelijking van een bepaald aspect hieruit.

Bijlagen

Overzicht terrein
Verbeelding

terrein

(ter indicatie)



verbeelding

