

't Oude Spoor te Venhuizen

beeldkwaliteitsplan



Buro Reikwijdte stedenbouw en planologie
26 november 2021

Reikwijdte

Kennis van Ruimte

Beeldkwaliteitsplan bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van een herstructurering van een industrielocatie gelegen binnen dorpse lintbebouwing naar een (boeren)erfensemble t.b.v. een woonfunctie

De Buurt 116 te Venhuizen



Opdrachtgever: Via Nova Innovations B.V. dhr. A. Vreeker De Hout 47 1607 HB HEM

Opsteller: drs. B.G.J. (Bart) Schuitemaker planoloog bns

Versie 1.0

26 november 2021

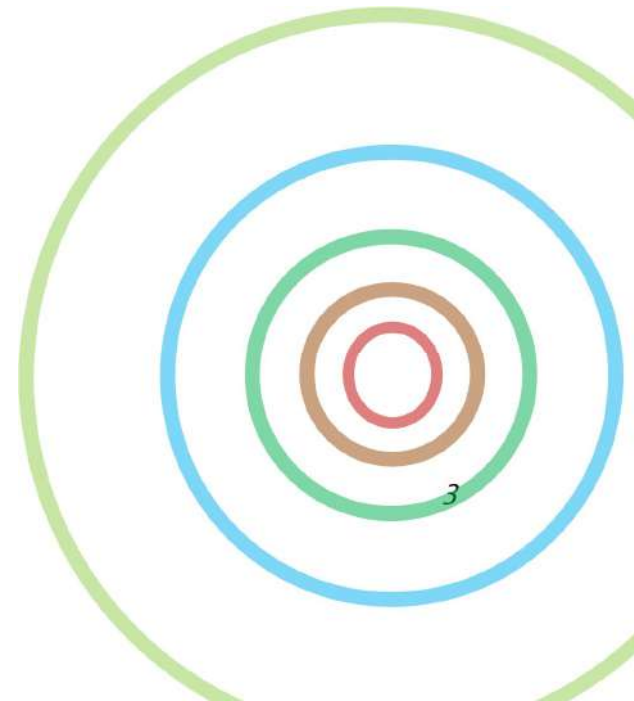
Via Nova Innovations



Inhoudsopgave



1. Zadeldak als visuele drager
2. Bijzonder ingrepen in het bouwvolume
3. Gevel
4. Dakkapellen en dakramen
5. Detaillering
6. Bijgebouwen
7. Groen
8. Toeganspoort
9. Afwijkende beeldkwaliteit op kavel 'de Herberg'
10. Stedenbouwkundig plan



INLEIDING

Erfensemble van dorpse volumes

De herstructurering van de thans aanwezige industriële plaatwerkerij aan De Buurt 116 te Venhuizen wordt een Westfries erfensemble met 11 wooneenheden van verschillend pluimage. Samen vormen zij de eenheid waarvoor dit Beeldkwaliteitsplan (hierna BKP) het kader is t.a.v. de beeldkwaliteit.

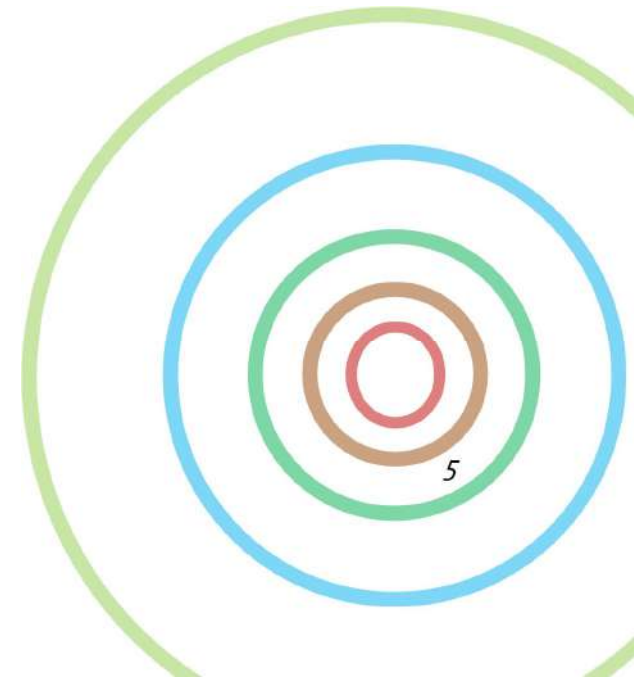
Op het erf wordt passend een Deel aangelegd. Aan de Deel worden 9 kavels uitgegeven geplaatst als variatie van boerenschuren bij een herberg. De herberg vormt 2 wooneenheden en staat prominent aan de kop van de daar aanwezige T-kruising en vormt als enige prominent zijn voorkomen. De woningen worden onderdeel van een boerenerf. De gebruikte materialen passen bij de identiteit als schuur op een boerenerf. Vanuit deze rol krijgen de woningen een robuuste, heldere en eenduidige vorm. Dit BKP zorgt ervoor dat de woningen verankert worden in de setting van erf binnen een kruispunt van 2 lintbebouwingen, familie zijn van elkaar en in goede kwaliteit gebouwd worden.

Er is nadrukkelijk gekozen voor een BKP dat via het bestemmingsplan juridische status krijgt dat kan worden bewaakt. Op deze manier wordt, passend bij de statuur, een hoge minimumkwaliteit van de bebouwing gewaarborgd en wordt de ontwikkelaar verder uitgedaagd bijzonder fraaie woningen te realiseren.



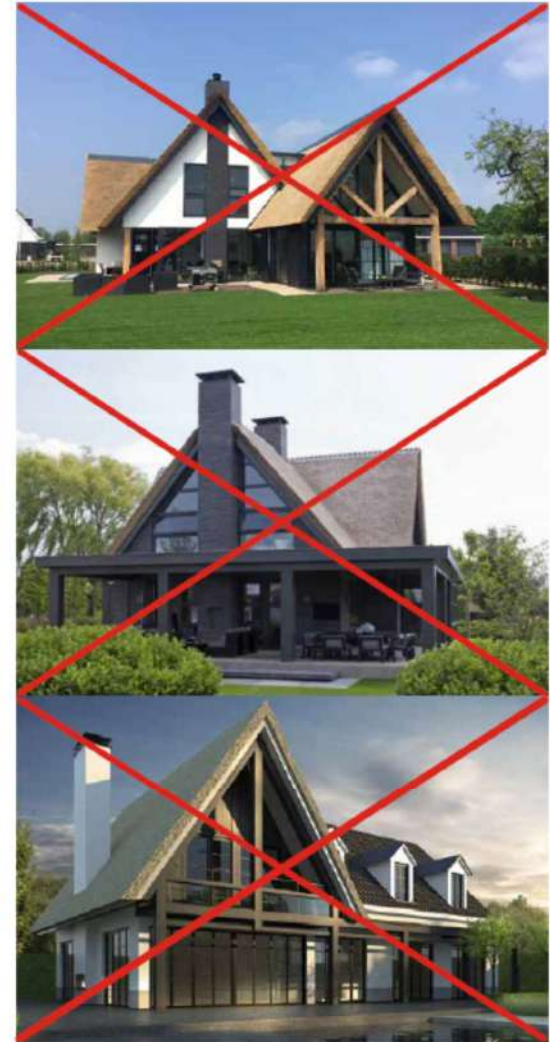
Zadeldak als visuele drager

1



ZADELDAK ALS VISUELE DRAGER

Bij landelijke schuurwoningen is de kap het belangrijkste aspect. De kap krijgt in het uiterlijk van de woning de voornaamste aandacht. De kap is dus dominant en bepaalt de vorm van de woning. Deze vorm is eenvoudig en duidelijk herkenbaar. De rest van de schuurwoning vleit zich daaronder. De kap is een zadeldak (uitgezonderd de stolpschuur en de herberg). Dit zadeldak heeft één duidelijke hoofdorientatie. Deze is vastgelegd in het stedenbouwkundige plan. Inzet van een zadelkap geldt ook voor de kappen van de bijgebouwen.



LAGE GOOT EN/OF DAKVLAK LOOPT DOOR IN GEVEL

Voor de uitwerking van de kap zijn twee varianten mogelijk. De eerste is een kap met een lage goot en een grote overstek. Bij de tweede optie vleit de kap zich over de gevel, en is het overstek niet van belang. Bij de kopgevels worden in beide gevallen wel een overstek van meer dan 0,6 meter gemaakt. Overstekken tot 1 meter tellen niet mee voor het maximaal te bouwen oppervlak.

REGELS ZADELDAK MET OVERSTEK:

Goothoogte	<3,5m
Knik	-
Overstek	>0,6
Hellingshoek	>30°<55°
Nokhoogte	<11m



LAGE GOOT EN/OF DAKVLAK LOOPT DOOR IN GEVEL

Voor de uitwerking van de kap zijn twee varianten mogelijk. De eerste is een kap met een lage goot en een grote overstek. Bij de tweede optie vleit de kap zich over de gevel, en is het overstek niet van belang. Dakoverstekken tot 1 meter tellen niet mee voor het maximaal te bouwen oppervlak.

REGELS OMGEVOUWEN ZADELDAK:

Goothoogte	<2,6m
Knik	<4,5m
Overstek	-
Hellingshoek	>30°<55°
Nokhoogte	<11m

Indien voor deze oplossing gekozen wordt, dan wordt de ontwerper uitgedaagd om van het in de gevel doorlopende dakvlak ook echt iets te maken, zoals in de voorbeelden hiernaast is gedaan.



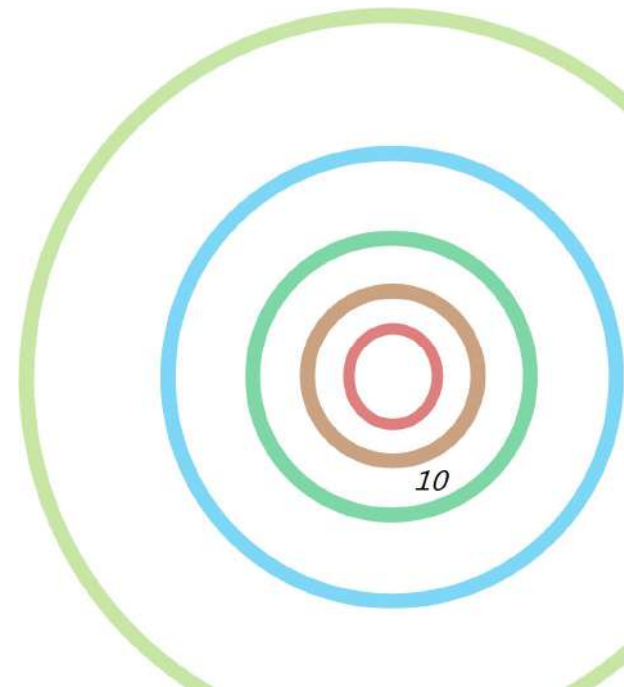
MATERIAAL DAKBEDEKKING

De kap bestaat uit duurzame materialen die mooi oud worden. Tevens hebben deze materialen een kleur die past bij de natuurlijke omgeving. Voorbeelden zijn: riet, behandeld hout, metalen dakbedekking, leien of keramische dakpannen. Kunststof, zoals kunstriet en EPDM, zijn uitdrukkelijk niet toegestaan.



Bijzondere ingrepen in het bouwvolume

2



BIJZONDERE INGREPEN IN HET VOLUME IN RELATIE TOT HET ERFENSEMBLE

De heldere volumes die door het dakvlak worden gevormd, worden doorbroken door bijzondere ingrepen. Deze ingrepen worden op bijzondere plekken in het erfensemble georiënteerd. Hierdoor is elk bouwblok uniek en wordt deze verankerd in het geheel als erf.

Mogelijke ingrepen zijn:

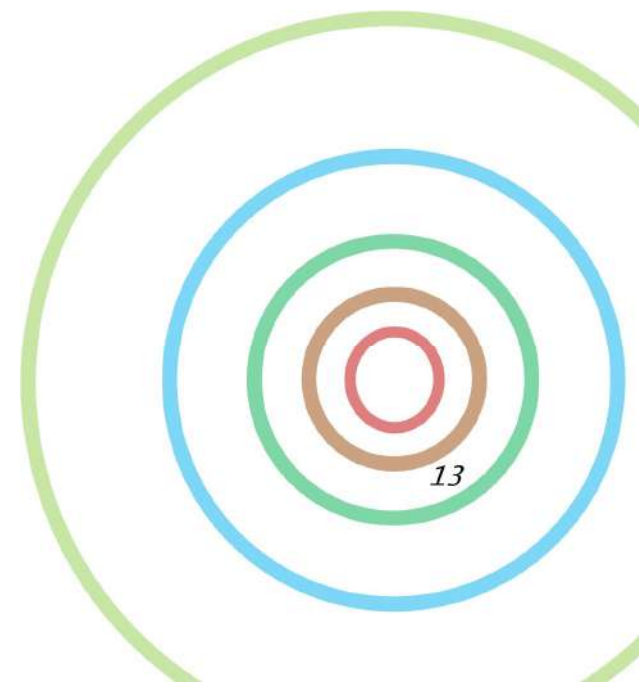
1. Dakkapel die op de grond staat
2. Insnedes in het hoofdvolume
3. Glasvlak in zowel de kap als de gevel





3

GeV



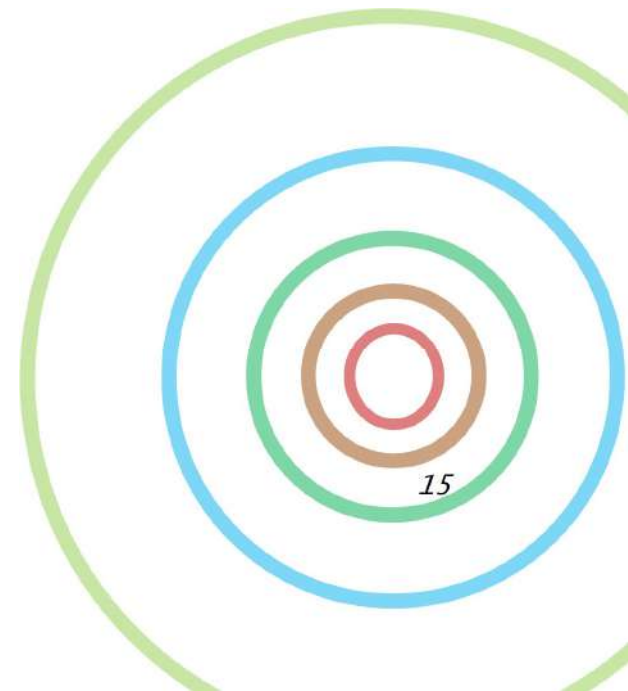
KLEURENPALLET VAN NATUURLIJK TINTEN

Het materiaal van de gevel past bij de omgeving van karakteristieke Westfriesse lintbebouwing. Het kleurenmaterialenpakket is beperkt tot behandeld hout (in gedekte kleuren), natuurleien en natuurlijk ogende baksteen in een beperkt kleurenpalet: van grijsbruin tot roodbruin. Wit pleisterwerk of gekeimde gevels zijn niet toegestaan, maar kan wel gebruikt worden voor de bijzondere ingrepen. Datzelfde geldt voor metalen bekleding. Kunststof panelen, delen en/of elementen zijn niet toegestaan. Er zijn geen beperkingen voor de grootte van gevelopeningen: Grote glasvlakken zonder (veel) kozijnverdelingen worden gestimuleerd.



Dakkapellen en dakramen

4



DAKKAPELLEN & DAKRAMEN

Ten behoeve van daglicht in en uitzicht vanuit de kap kan gebruik gemaakt worden van dakkapellen of dakramen. In de projectie van het aanzicht liggen deze minstens 2 tot 3 meter uit de dakranden en 1 meter boven de goot. Binnen deze zone mag twee derde van het werkelijke dakvlak (dus exclusief evt. ingrepen in het vlak) gebruikt worden voor dakkapellen, dakramen en bijzondere ingrepen. Indien dakkapellen of dakramen worden toegepast in hetzelfde dakvlak waarin ook een bijzondere ingreep is gedaan dan verdienen deze bijzondere ontwerpaandacht waar door de welstandscommissie opgelet zal worden.

OPENGEVOUWEN DAK

- Eenvoudige vorm
- Dakmateriaal van de dakkapel is hetzelfde als het hoofdvolume
- Terughoudend gedetailleerd
- Knik van het dakje ligt >1 meter onder de nok

STRAKKE DOOS

- Eenvoudige vorm
- Terughoudend gedetailleerd of in dezelfde taal als een bijzondere ingreep.
- Rechthoekig

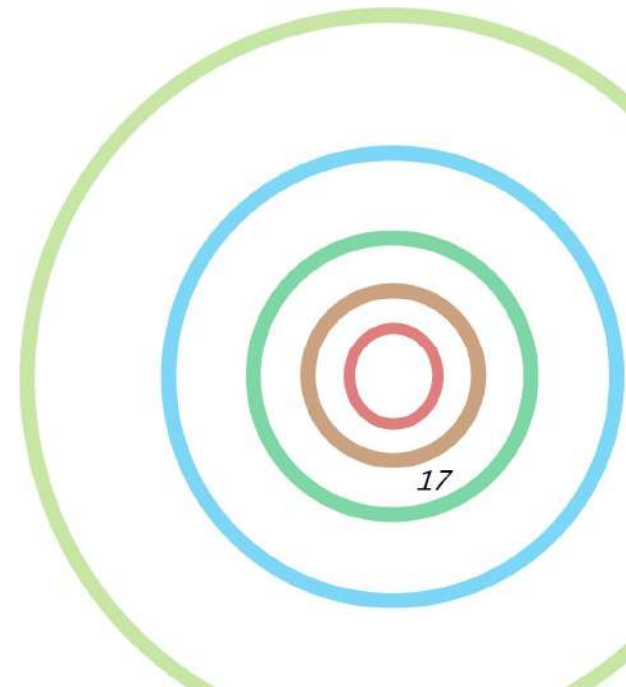
IN HET DAKVLAK

Dakramen worden in het dakvlak gedetailleerd. De overgang van raam naar dakmateriaal en de positie van het dakraam ten opzichte van dat materiaal verdienen aandacht waarbij het nadrukkelijk niet is toestaan dat het raam 'op' het vlak ligt. Indien dakramen met PV worden gecombineerd dan dient de maatvoering nauwkeurig op elkaar te zijn afgestemd.



Detailling

5



ENTREE

De entree wordt met bijzondere aandacht vorm gegeven. De entree ligt aan de toegangsweg of in de zijgevel aan de kant van de inrit. De entree is duidelijk herkenbaar als zodanig. De entree past bij de statuur van het erfensemble en bij de vormgeving van het gebouw.

Er wordt nadrukkelijk een zorgvuldig ontworpen entree-situatie verwacht waarin alle elementen van de entree worden betrokken zoals: een eventuele brievenbus; deurbel / intercom; naambordje; huisnummering; verlichting; luifel; etc.



KOZIJNEN

Kozijnen zijn van hout, staal of aluminium. Kunststof is niet toegestaan. De aansluitingen tussen de kozijndelen zijn altijd haaks. Kozijnen worden slank uitgevoerd.

Bijzondere aandacht verdient de detaillering van het kozijn en haar profilering: bijkomende materialen (bijvoorbeeld aluminium strips bij houten kozijnen) zoveel mogelijk in kleur kozijn; aandacht voor afvoer condenswater (voorbeeld: verborgen oplossing in aluminium); evt. kozijnroedes passend in afmeting en niet alleen in het glas; etc. De kleurstelling van kozijnen is wit of terughoudend: zoals het gevelmateriaal of donkere tinten. Opvallende / felle kleuren nadrukkelijk niet toegestaan.



ZONNEPANELEN INTEGREREN

Zonnepanelen worden in het ontwerp meegenomen en in de dakvlak geïntegreerd. Wanneer de zonnepanelen zichtbaar afwijken van het dakmateriaal worden rechthoekige vlakken gemaakt met voldoende dakmateriaal daar omheen. Daarbij wordt in het ontwerp gezocht naar een logica om het rechthoekige vlak aan te relateren. Zonnepanelen worden ten minste uitgevoerd in zgn. All-black panelen of bijzondere (esthetische) oplossingen.



DAKDOORVOERN / SCHOORSTENEN ZIJN ONDERDEEL
VAN DE ARCHITECTUUR

Losse pijpen en units op het dak zijn niet toegestaan. Deze objecten worden geclusterd en netjes mee ontworpen met de woning. Dit geldt in principe voor alle dakdoorvoeren zoals lucht-toe- en afvoer, rioolontluchting, rookgasafvoeren, evt. buitenunits voor warmtepompen of airco-installaties, etc. / etc.

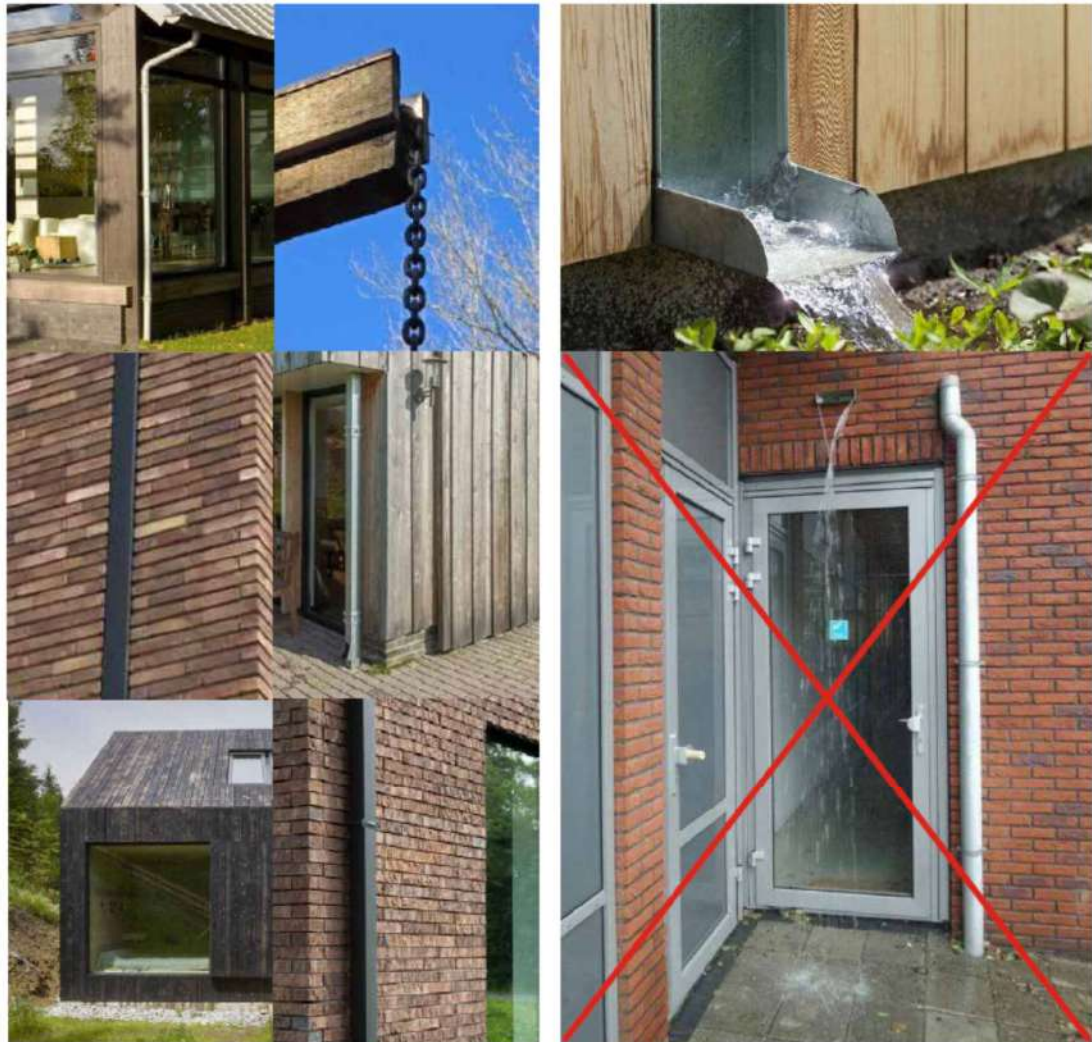


DE AFVOER VAN HEMELWATER IS ZORGVULDIG ONTWORPEN

De hemelwaterafvoer is losgekoppeld van de riolering. Binnen het plan worden ondergrondse buffering in koffers ingezet. Het hemelwater kan daarnaast op het oppervlaktewater of maaiveld worden geloosd. Dit kan rechtstreeks van het dak of middels een goot en een hemelwaterafvoer.

Indien een hemelwaterafvoer wordt gebruikt, wordt deze netjes ontworpen en geïntegreerd in het ontwerp. Dit kan ook in de vorm van waterspuwers of regenkettingen.

Indien regenwater rechtstreeks van het dak op de bodem valt is zorgvuldig nagedacht over het lekwater zodat dit niet toch ongewenste vervuiling van onderliggende materialen leidt.



DAKRANDEN

Dakranden zijn zorgvuldig gedetailleerd en passend bij de architectuur. Aftimmering met kunststof is niet toegestaan.

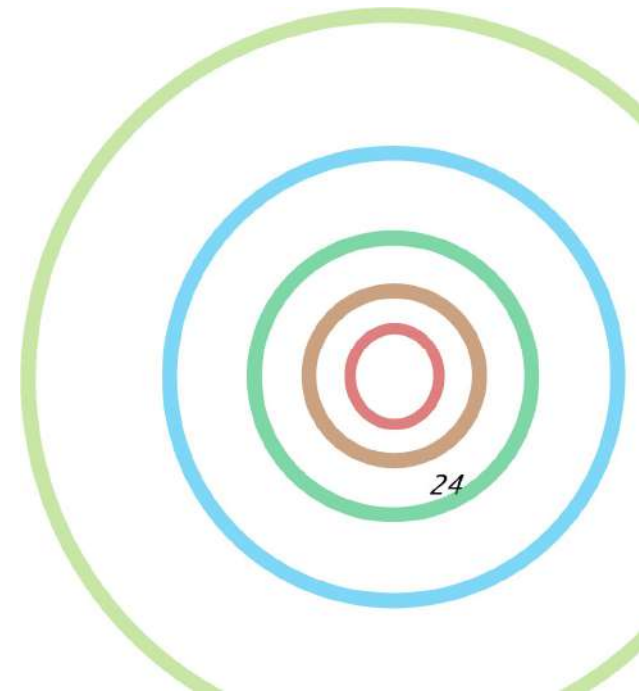
Afgetimmerde goten / dakranden (zeker bij strakke, moderne ontwerpen) verdienen bijzondere aandacht waarbij onderlingen naden worden voorkomen of geminimaliseerd. Een aandachtspunt is ook de maatvoering (hoogte) van daklijsten / afgetimmerde bakgoten, etc. Hier dient een zekere elegantie te worden nagestreefd en worden 'dikke randen' vermeden.

Bij overstekken ook nadrukkelijk aandacht besteden aan de onderzijde van het overstek.



Bijgebouwen

6



BIJGEBOUWEN WORDEN ONTWERPEN IN HET IDIOOM VAN HET HOOFDGEBOUW

Bijgebouwen worden met de woning mee ontworpen. Losstaande bijgebouwen hebben altijd een zadeldak.

Indien bijgebouwen een kap hebben, dan is dit een zadeldak met dezelfde oriëntatie als de woning. Het dak heeft minimaal dezelfde hellingshoek, of hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw.

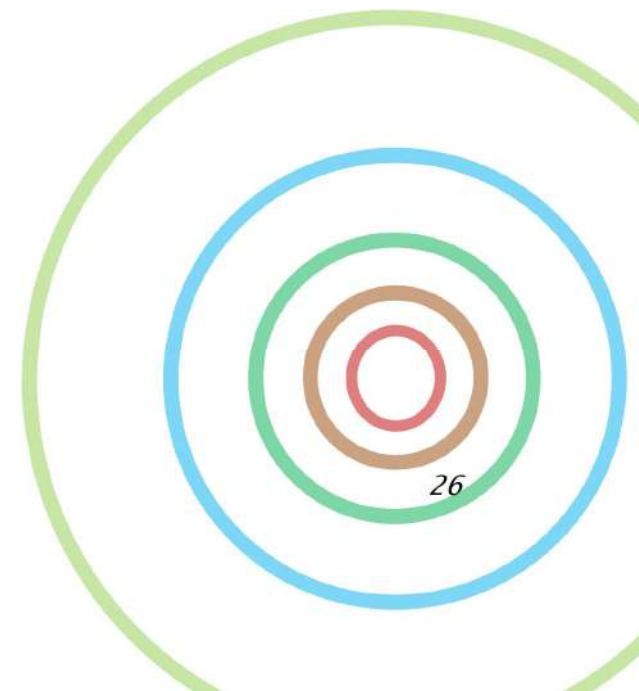
Bijgebouwen met een plat dak, krijgen dezelfde gevelbekleding als de woning waarbij de dakrand bijzondere aandacht krijgt en deze bij voorkeur een relatie aangaat met (elementen uit) het hoofdgebouw.

De materialisering van bijgebouwen dient ook te voldoen aan het gestelde t.a.v. materialen in dit BKP.



Groen

7



HAGEN EN LEIBOMEN

Een onderdeel van de kavels zijn de hagen en leibomen.
Deze haagelementen worden met de aanleg van het
erfensemble aangelegd. Vervolgens geldt hiervoor een
instandhoudings- en onderhoudsplicht



HEESTERS OP DE KAVEL

De volgende heesters worden binnen het erfensemble gebruikt voor de aanleg van de tuinen grenzend aan de openbare ruimte. Deze heesters kunnen ook gebruikt worden voor de aankleding van de achtertuinen. Daarnaast kunnen de heesters gebruikt worden om de erfafscheiding te verdichten ten behoeve van privacy. Anders dan groene erfafscheidingen zijn binnen het erfensemble namelijk niet toegestaan (uitgezonderd de gepotdekselde plankenschutting met De Buurt nr. 108)



Pterocarya Fraxinifolia



Cornus Sanguinea



Ilex Aquifolium



Prunus Spinosa



Cornus Mas



Euonymus Alatus



Crataegus Monogyna

BOMEN OP DE DEEL

Binnen het erfensemble komen de volgende solitaire bomen voor. Deze bomen, maar ook de bomen uit de hagen en leibomen, kunnen gebruikt worden bij het inrichten van de tuin. Het is landschappelijk wenselijk dat, indien er bomen worden geplant op de kavels, deze van de eerste of tweede grootte zijn. Dit kunnen zowel solitaire bomen zijn als groepen.

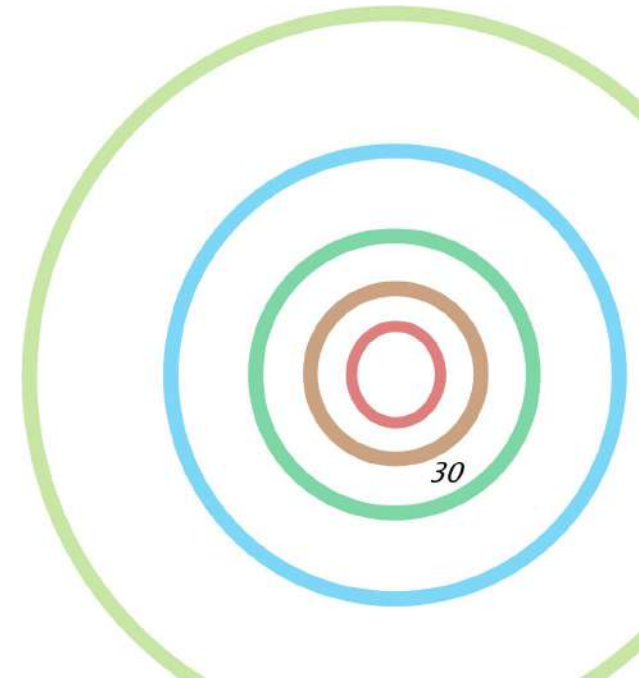
Op het centrale deel van het erf (De Deel) komen de volgende groepsgewijs geplaatste bomen voor:

- bloesem;
- niet vruchtdragende fruitbomen;



Toegangspoort

8



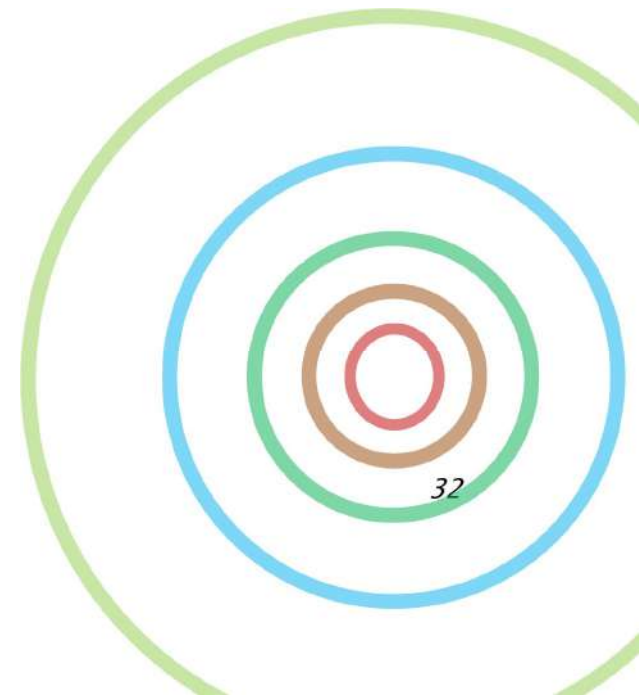
TOEGANGSPOORT

Het erfensemble krijgt een 'hek-op-de-dam' langs De Buurt (tussen nummer 112 en nummer 114). In de uitvoering zal deze poort bestaan uit 2 stationaire delen welke de entree van het erf ruimtelijk begeleiden (de poort kan dus in de praktijk nimmer als gesloten hek worden benut). Deze poort markeert de oprit van het boerenerf en zou evt. ook kunnen worden ingezet ter markering van de overgang tussen het collectieve erf en de publieke openbare ruimte van de lint. Er geldt een onderhouds- en instandhoudingsplicht.



Afwijkende beeldkwaliteit op de kavel 'Herberg'

9



BIJZONDERE WONING OP KAVEL AAN DE LINT

De regels uit dit beeldkwaliteitsplan gelden deels niet voor de 2^e1-kapwoning op de kavel aan de lint. Het is de intentie hier een woning te maken dat een aantrekkelijk onderdeel wordt binnen het erfensemble (de drager). Deze woning staat prominent aan de kop van de daar aanwezige T-kruising. Daarom worden extra strenge maatwerk eisen gesteld aan de architectuur. De uitstraling en kwaliteit van de architectuur draagt daardoor bij aan de beleving van de plek als kruispunt in handelsroutes van voordien. Geflankeerd door daar reeds aanwezige eeuw oude rode beuk.

Bij de afwijkende regels hoort ook een afwijkend regime. Er zijn een aantal duidelijke regels gesteld, maar nadrukkelijk is niet geprobeerd bij voorbaat alles dicht te timmeren. Een extra scherpe blik van de welstandscommissie is hier de voornaamste borging van de kwaliteit. Er geldt een zogenaamde 'omgekeerde bewijslast': De ontwerper van het dubbele woonhuis 'De Herberg' dient de commissie te overtuigen van de geboden kwaliteit.

In het kort wordt gestreefd naar een iets formeler, ingetogen notariswoning. Sober chique zou een mooi streven zijn. Dit wordt een modern woonhuis, geïnspireerd op klassieke voorbeelden van een herberg. Het is dus niet de bedoeling een historische referentie na te maken.



Stedenbouwkundig plan

10

