

Herziening beeldkwaliteitplan Oostknollendam

Deelgebied Botenstallingen



Wormer, 10 oktober 2013
Alfred Warmenhoven, beleid en regie
OVER-gemeenten

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Relatie van dit beeldkwaliteitplan met het bestemmingsplan en de welstandnota	3
3.1 Aard en typen bebouwing Oostknollendam	3
3.2 Beschrijving van het gebied	4
4. Richtlijnen botenstallingen	6

1. Aanleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid voor het terrein aan de Dorpsstraat in Oostknollendam, waarop de botenstallingen zijn gelegen.

Met dit nieuwe bestemmingsplan beoogt het gemeentebestuur de geldende regels te verduidelijken en aan te scherpen over het toe te laten gebruik in de botenstallingen en op het terrein eromheen.

Tijdens het voorbereidingstraject van het nieuwe bestemmingsplan is gebleken dat het huidige beeldkwaliteitplan voor de botenstallingen, dat een onderdeel vormt van het beeldkwaliteitplan voor de kern Oostknollendam, een aantal onjuistheden bevat en op onderdelen geen recht doet aan de bestaande situatie.

Dit laatste heeft aanleiding gegeven het genoemde beeldkwaliteitplan, voor zover dit betrekking heeft op botenstallingenterrein, in correctieve zin te herzien. In deze correctieve herziening zijn uitsluitend de gemaakte opmerkingen meegenomen/verwerkt, die in de ingediende inspraakreacties en zienswijzen, kenbaar zijn gemaakt. Het betreft dus een gedeeltelijke aanpassing/herziening van het beeldkwaliteitplan op dit onderdeel.

Na de vaststelling van deze herziening door de raad, vervalt de huidige tekst in het beeldkwaliteitplan m.b.t. de botenstallingen.

2. Relatie van dit beeldkwaliteitplan met het bestemmingsplan en de welstandnota

Dit beeldkwaliteitplan vormt onderdeel van de toelichting van dit bestemmingsplan. Voor zover mogelijk zijn de bepalingen uit dit beeldkwaliteitplan direct doorvertaald in de regels van het bestemmingsplan.

Het plan heeft de juridische status als beleidsregel. Door de vaststelling als beleidsregel vormt dit beeldkwaliteitplan één van de toetsingskaders bij het beoordelen van aanvragen voor een omgevingsvergunning, die niet binnen het bestemmingsplan passen. Om te beoordelen of de gemeente medewerking zal verlenen aan een vrijstelling van het in het bestemmingsplan bepaalde, toetst de gemeente principeaanvragen die afwijken van het bestemmingsplan aan dit beeldkwaliteitplan.

Tot slot maakt het beeldkwaliteitplan onderdeel uit van de welstandnota. Hier vormt hiermee het stedenbouwkundig toetsingskader voor de welstand.

3.1. Aard en typen bebouwing in Oostknollendam

De kern Oostknollendam is in te delen in vier deelgebieden, namelijk:

- a. De landzijde van het bebouwingslint;
- b. De waterzijde van het bebouwingslint;
- c. De uitbreidingswijk achter het lint;
- d. Het botenstallingenterrein ten zuiden van de Dorpsstraat.

Deze gebieden onderscheiden zich onder andere in stedenbouwkundige structuur, functie, architectuur, inrichting en landschap.

Dit beeldkwaliteitplan richt zich uitsluitend op het botenstallingenterrein. Voor de andere deelgebieden blijft het huidige beeldkwaliteitplan gelden.

3.2. Beschrijving van het gebied

Het botenstallingenterrein ligt in het zuidelijke deel van het dorp en is gelegen aan de westelijke zijde van de Dorpsstraat. Er is een onderscheid te maken tussen het noordelijk deel en een zuidelijk deel.

De botenstallingen in het noordelijk deel liggen achter de achtererven van de woningen aan de Dorpsstraat. Ze zijn te bereiken via de algemene parkeerplaats naast Dorpsstraat 1. De botenstallingen aan de zuidzijde van het terrein heeft 2 aparte toegangen.

De botenstallingen dienen hoofdzakelijk als stalling/garage voor de boten. In de stallingen vindt ook verbouw, onderhoud en reparatie plaats. Dit hoort bij het reguliere gebruik. In de toelichting van het bestemmingsplan "botenstallingenterrein" wordt nader ingegaan welke gebruiksvormen in de botenstallingen en op het terrein eromheen wel en niet zijn toegestaan. Er mag niet worden gewoond in dit gebied ook verblijfsrecreatie (zie definitie van het bestemmingsplan) is niet toegestaan.

stedenbouw

De botenstallingen in het noordelijk deel van het terrein zijn gebouwd in een geordend stramien, met strakke rooilijnen en een eenduidige uitstraling. Een deel van de stallingen grenst direct aan het water.

De botenstallingen in het zuidelijk deel zijn twee onder een kappers. De bebouwing staat in twee stroken tegenover elkaar en wordt gescheiden door het water. De gebouwen liggen niet helemaal in een strakke rooilijn en de oriëntatie van de bebouwing verschilt.

De botenstallingen hebben een entree voor de boten aan de waterzijde en een toegang voor personen aan de landzijde. De entrees voor boten zijn brede roldeuren (garagedeuren). Aan de landzijde hebben de gebouwen bij de entree vaak een houten terras (vlonder).



Inrichting noordelijke deel van het terrein



inrichting zuidelijke deel terrein

landschap

Het terrein heeft een groen karakter.

De botenstallingen in het zuidelijke deel hebben een grasveld aan de landzijde van het gebouw. Aan de Zaanzijde is een deel van de kade begroeid met bomen en struiken zodat er weinig tot geen zicht op de Zaan is. De begroeiing zorgt voor een beschutte tuin bij het gebouw en draagt bij aan het groene karakter van het deelgebied.



Voorzijde stallingen zuidzijde (Dorpsstraat)

architectuur

De botenstallingen bestaan uit een laag met een kap. De kappen zijn evenwijdig met het water. Deze kap heeft een flauwe helling (ca 22°). De nokhoogte is niet hoger dan 5 meter. De bebouwing is geheel van hout met een dak van grijze golfplaten of bitumen. De kleur van de gevel is groen en een enkele keer donkergrijs of zwart. De deuren aan de waterzijde zijn wit of oranje in het 'gestructureerde of formele deel'. In het noordelijk deel zijn de deuren dezelfde tint als de gevel of wit. De kozijnen en daklijsten zijn wit. Een heel enkele keer heeft de daklijst dezelfde tint als de gevel. De gebouwen hebben enkele kleine vensters in de zij- en voorgevel (landzijde)

Een aantal botenstallingen heeft een raam aan de entree aan de waterzijde. Er zijn echter ook diverse stallingen waar geen raam aanwezig is omdat dit bouwtechnisch niet mogelijk is. Aan de entreezijde aan het water bevindt zich hier slechts een grote, blinde schuif- of takeldeur die toegang verschaft tot de binnenhaven.

Inrichting

Het deelgebied is ingericht met (met name verharde) paden en veel groen. Er is in het noordelijk deel een oversteek waar de paden door middel van een houten (verrijdbare) brug met elkaar verbonden zijn. Het water vormt in veel gevallen de natuurlijke erfafscheiding, soms is deze begroeid met struiken. Op sommige plekken is een erfafscheiding gebouwd, bestaande uit lage hekwerken al dan niet met gaas.

Er kan geparkeerd worden op de algemene parkeerplaats aan de Dorpsstraat (met name voor de noordelijk groep stallingen)

In het zuidelijk deel is ook individueel gelegenheid tot parkeren op het erf van e botenstalling, in de nabijheid hiervan of op de kleine parkeerplaats aan de voorzijde van het terrein.

4. Richtlijnen Botenstallingen

stedenbouw		
	karakter	richtlijnen
Opzet	Qua inrichting en indeling van het terrein is een onderscheid te maken tussen het noordelijk deel en het zuidelijk deel. Er is veel groen aanwezig Er zijn meerdere toegangen en de paden op het terrein zijn voor merendeel verhard.	Bestaande situatie handhaven
Functie	Gebruik voor stalling en berging, en functie gerelateerde activiteiten	Gebruik voor stalling en berging, en functie gerelateerde activiteiten. Woonfunctie of verblijfrecreatie is uitgesloten (conform bestemmingsplan).
Gebouwtype	zuidelijk deel: 2 stroken bebouwing met 2 onder 1 kappers , gescheiden door water noordelijk deel vrijstaande en dubbele botenstallingen.	idem
Bouwmassa	één laag met kap	één laag met kap (goot 3 meter, nok 5 meter)
Rooilijnen	Zuidelijk deel: vaste rooilijnen Noordelijk deel: wisselende rooilijnen binnen de strookbebouwing	Huidige situatie handhaven Huidige situatie handhaven
Gevelbreedte	Gevelbreedte: 6-10 meter	Gevelbreedte: 6-10 meter
Zichtlijnen	Vanuit de Dorpsstraat is er geen zicht op de Zaan Aan de zaanzijde van het terrein wordt het zicht op de stallingen belemmert door beplanting. Aan de noordkant is vanaf de Zaan een doorkijk aanwezig op de achterzijde van de woningen.	

Inrichting		
	karakter	richtlijnen
Profiel	Voetpaden tussen botenstallingen. Het terrein heeft een 'groen' karakter.	Voetpaden maximaal 2 meter breed Bestaande situatie handhaven
Verharding	Verharde en onverharde paden Houten vlonders en bruggen	Bestaande situatie handhaven bruggen, terrassen en vlonders van hout
Parkeren	Aan de noordzijde van het terrein ligt een algemene parkeerplaats, die tevens de toegang biedt tot de botenstallingen aan de noordzijde. In het zuidelijk deel van het terrein ligt een klein parkeerterreintje aan de kant van de Dorpstraat of bestaat de mogelijkheid tot parkeren in de nabijheid van de stalling.	Huidige parkeersituatie handhaven.
Erfafscheiding	In een aantal gevallen is een erf- of terreinafscheiding aanwezig bestaande uit lage hekwerken al dan niet met gaas.	Conform bestaande situatie alleen lage hekwerken Al dan niet met gaas) toestaan)
Kavelinrichting	Door:terrein met bebouwing met veel groen.	Openheid erven handhaven (groen terrein met aan de randen beplanting)

Architectuur		
	karakter	richtlijnen
Materiaalgebruik	Gevels: hout Daken: pannen of golfplaat	Gevels: hout Daken : pannen of golfplaat
Kleurgebruik	De kleur van de deuren is afwisselend (meest voorkomend (wit, oranje, groen en gelakte) Groene en zwarte gevels Witte dakranden en kozijnen	Zoveel mogelijk huidige kleurstellingen van de gebouwen aanhouden/gebruiken.
Entrees	Entree voetgangers aan landzijde Entree boten aan waterzijde	Idem
Gevelindeling	Sommige stallingen hebben vensters in zij en voorgevels	Vensters in zij -en voorgevels stimuleren.
Dakvorm	Langskappen met flauwe helling (22°)	Symmetrische kappen Dakhelling max. 30° Daprichting zuidelijke deel handhaven : langskappen

Slotbepaling

Het beeldkwaliteitplan wordt aangehaald als:

Beeldkwaliteitplan Botenstallingen Oostknollendam

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier