
HOFLAND DUBBELSPOOR – OBDAM 4E HERZIENING

BEELDKWALITEITPLAN

06-08-2021
IN OPDRACHT VAN DE GEMEENTE KOGGENLAND
PROJECTNR 20210182

RHO ADVISEURS

INLEIDING

Aanleiding

Binnen de gemeente Koggenland bestaat de behoefte om woningen te realiseren in het betaalbare segment. Daarvoor is een locatie in beeld als onderdeel van een grotere ontwikkeling aan het Dubbelspoor in Obdam. Deze locatie wordt gefaseerd ontwikkeld tot woongebied. Het gebied is reeds deels ingevuld met woningbouw.

De plangrens waar dit beeldkwaliteitplan betrekking op heeft is met een stippellijn weergegeven op de luchtfoto. Het plangebied wordt aan de zuidkant begrensd door een watergang parallel aan de spoorlijn Alkmaar - Hoorn. De oostzijde van het plangebied wordt begrensd door de onlangs gerealiseerde rijwoningen. De noordgrens van de ontwikkeling bestaat uit de weg Dubbelspoor, met aan de noordzijde daarvan recent gerealiseerde vrijstaande woningen en nog te realiseren vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Aan de westzijde is een gemengd gebied met een woon- en bedrijfsfuncties. Het gebied wordt ontsloten op het Dubbelspoor. Deze weg wordt via de Overweg ontsloten op de gebiedsontsluitingsweg Dorpsstraat.

Juridisch kader

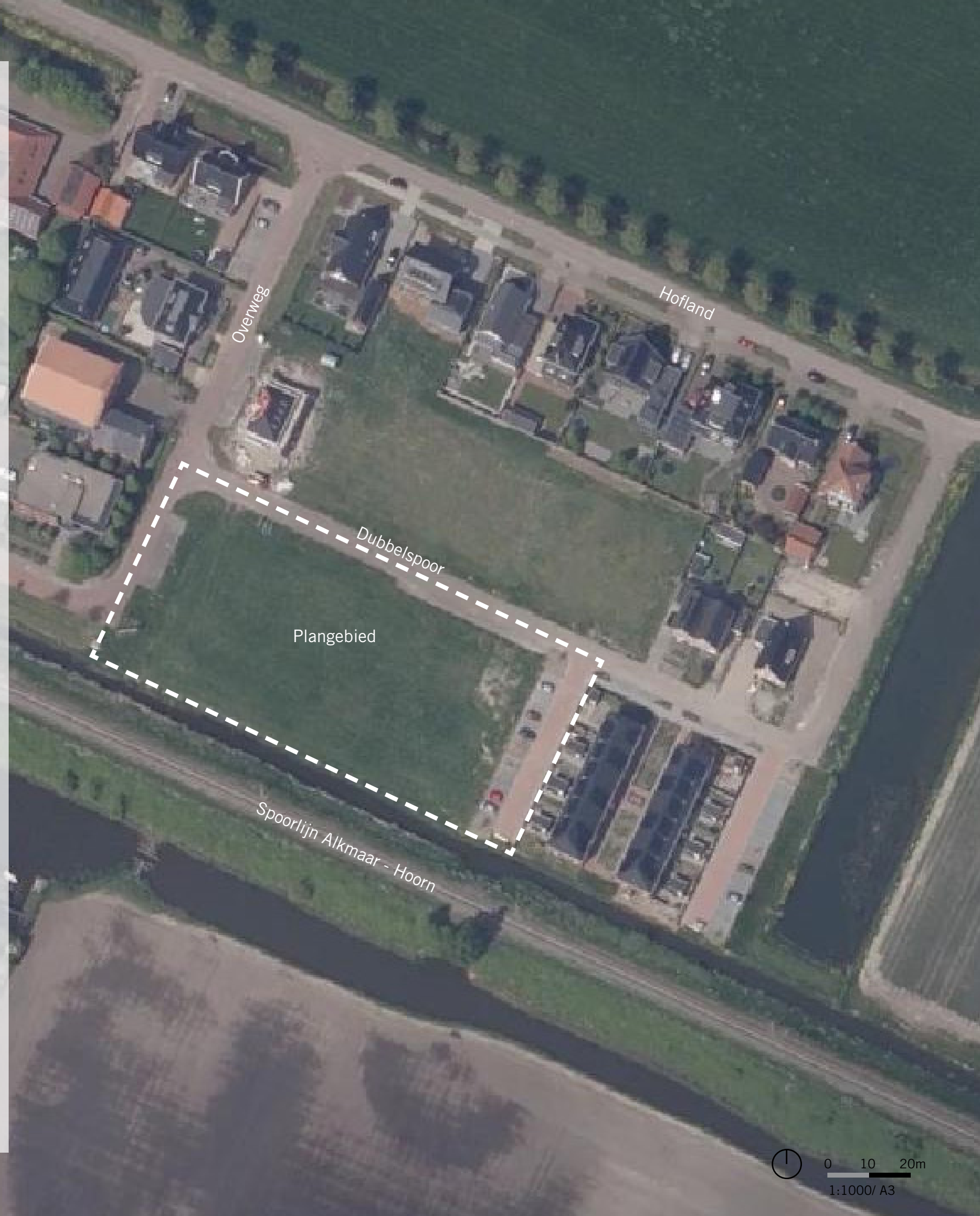
De gemeente Koggenland heeft haar welstandsbeleid in de Welstandsnota Koggenland 2012 vastgelegd. Daarin is voor de projectlocatie het welstandsgebied 'Bedrijventerrein' opgenomen. De voorziene woningbouw past hier niet in. Voor de gewenste ontwikkeling is een nieuw welstandskader gewenst. Dit beeldkwaliteitplan vervangt de bestaande welstandsnota en wordt ook als zodanig vastgesteld. Op basis van dit beeldkwaliteitplan kan de toekomstige welstandsbeoordeling van de bouwplannen op de planlocatie plaatsvinden.

Criteria

Dit beeldkwaliteitplan geeft een meer concrete invulling aan de ruimtelijke aspecten voor het plangebied. Het sluit daarbij aan op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Er worden duidelijke criteria gegeven voor de bebouwing en welke ambitie voor de inrichting van de aansluiting op de openbare ruimte wordt voorgestaan. Het kwaliteitsdocument is opgesteld met als doel om :

- een aantrekkelijk woonmilieu tot stand te brengen;
- de ontwikkelende partij te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- de welstandscommissie een passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen dient plaats te vinden.

De beschreven criteria hebben niet het karakter van bestemmingsplanregels. Dat wil zeggen: ze zijn bedoeld als inspirerend kader. Incidenteel kan gemotiveerd van de criteria worden afgeweken, mits er sprake is van een overtuigende kwaliteit en van gevoel voor de omgeving. In dergelijke incidentele gevallen wordt expliciet aan de welstandscommissie voorgelegd of een uitzonderingssituatie vanwege de kwaliteit van het bouwplan gerechtvaardigd is. In de planregels van het bestemmingsplan wordt een koppeling gemaakt met het beeldkwaliteitplan.



HUIDIG BEELD

Het gebied Dubbelspoor is sinds een tiental jaren in ontwikkeling. De bebouwing rondom de planlocatie bestaat zowel uit woningbouw ten noordoosten van het plangebied als bedrijfsbebouwing aan de westzijde. Op de afbeelding onder op deze pagina is het plangebied te zien, met een aantal woningen die de laatste jaren zijn gerealiseerd in de omgeving van de planlocatie. De overige beelden zijn van de woningen in die de laatste jaren in de directe omgeving van het plangebied zijn gerealiseerd.

In de omgeving van de projectlocatie is geen sprake van een eenduidig bebouwingsbeeld. De architectonische uitstraling van de bebouwing verschilt, zowel qua materialisering als bebouwings- en kapvormen is geen eenheid te herkennen. Het merendeel van de woningen lijkt geïnspireerd door de neotraditionele jaren '30 trend. De bebouwingshoogte is hoofdzakelijk twee bebouwingslagen met een kap. De woningen zijn vrijstaand of twee- onder één kap. De woningen zijn georiënteerd op de weg en zijn met de achterkanten naar elkaar gericht.

De openbare ruimte is functioneel ingericht; woonstraten en parkeervakken zijn ingericht met betonklinkers. Groenvakken bestaan uit gras. Er is met uitzondering van een enkele boom geen opgaande beplanting aanwezig.



Huidige situatie plangebied



PLANONTWIKKELING

De ontwikkeling waar dit beeldkwaliteitplan betrekking op heeft betreft de laatste invulling van deze woningbouwlocatie. De voorliggende verkaveling voorziet in 18 woningen. Aan de oostkant van het plangebied worden 8 rug-aan-rug woningen gerealiseerd bestaande uit één woonlaag met kap. Aan de westkant worden twee rijen van elk 5 woningen van één woonlaag met kap gerealiseerd. Het gesloten blok met rug-aan-rug woningen ligt op deze manier centraal in het gebied, met aan weerszijden rijwoningen. De westelijke rand van het gebied sluit qua beeld aan bij de reeds gerealiseerde bebouwing aan de oostzijde. In het middengebied is plek voor een afwijkend bouwblok bestaande uit de rug-aan-rug woningen.

In het plangebied wordt geen infrastructuur ten behoeve van autoverkeer gerealiseerd; het parkeren gebeurt rondom het plangebied. De woningen zijn door middel van voetpaden bereikbaar. De percelen grenzen deels aan deze voetpaden en worden op andere plekken gescheiden door een openbare groenstructuur. De plaatsing van de blokken haaks op de weg is gelijk aan de huidige verkavelingsopzet.

De afstand ten opzichte van het spoor is circa 23 meter en de huurwoningen zelf staan op 18 meter. Aan de spoorzijde is voorzien in een groenstrook met een wandelpad.



BEELDKWALITEIT

In de welstandsnota Koggeland 2012 wordt onderscheid tussen centrumgebieden, dorpslinten, landelijke linten, woongebieden, bedrijventerreinen, sport en recreatie en het buitengebied. Voor dit beeldkwaliteit worden de beeldkwaliteitseisen van toepassing op het deelgebied 'woongebied' uit de welstandsnota als uitgangspunt genomen en toegespitst op deze ontwikkeling. Devolgende welstandscriteria zijn van toepassing:

Ligging in de omgeving

- Het geheel vormt een ensemble van gebouwen.
- Waar mogelijk aansluiten op ritme, oriëntatie, ontsluiting en vormgeving van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- De terreininrichting maakt deel uit van het architectonische ontwerp.
- Geleidelijke overgang tussen privé en openbaar gebied met tuinen.

Bouwmassa

- Eenheid en samenhang in massa en vorm.
- Eenheid van de totale compositie van de rij bewaken, maar daarbinnen variatie individuele woning mogelijk maken.
- De samenhang is belangrijker dan de individuele uitstraling.
- Kappen bestaan bij voorkeur uit hoge langskappen, een lessenaar of plat afgedekt dak is eveneens mogelijk. Dwarskappen zijn alleen toegestaan als accent.
- Verbijzonderingen in de kapvorm zoals dakkapellen, dakopbouwen en aanbouwen zijn per type woning van hetzelfde model en onderdeel van het oorspronkelijke ontwerp.

Architectonische uitwerking

- Een eenduidige gevelgeleding waarbij de indeling en vormgeving van de gevels en daken worden afgestemd binnen het bouwblok.
- Aandacht voor de architectonische uitwerking en verbijzonderingen als entrees, dak overstekken en erkers.
- Toevoegingen in hoofdvorm en uitwerking afstemmen op het bestaande pand.
- Erfafscheidingen op het voorerf en op het zijerf gelegen aan de openbare ruimten meenemen in het ontwerp.

Materiaal en kleur

- Gevels bestaan uit een rode baksteen in combinatie met een donkere dakpan.
- Kozijnen, dak overstekken en andere bouwkundige elementen worden in een traditionele, terughoudende kleurstelling uitgevoerd.
- Toevoegen kleuraccenten door variatie in kleur kozijnen, panelen en dergelijke is alleen, indien dit in de architectuur is ingekaderd, mogelijk.
- Op bijgebouwen met een beperkte zichtbaarheid is een plat afgedekt dak mogelijk of zijn dakpanplaten met een zorgvuldige randdetailering denkbaar.

Criteria voor kleine bouwwerken

- Groene vormgeving van zij-erfafscheidings heeft de voorkeur boven houten of gemetselde zij-erfafscheidings.

De twee rijen van vijf worden beschouwd als één bouwblok met een alzijdige oriëntatie. De twee rijen woningen zijn identiek qua architectuur, materialisering, gevelbeeld en uitstraling. De erfafscheidingen aan de zijkanten van het blok maken deel uit van het bouwblok en zijn mee-ontworpen met de woningen. Op deze manier krijgt het bouwblok aan de zijde van de spoorlijn en aan de weg Dubbelspoor een hoogwaardige en rustige uitstraling.

De rug-aan-rug woningen worden beschouwd als één bouwblok met een alzijdige oriëntatie. Het bouwblok kent geen achterkanten en heeft een hoogwaardige uitstraling aan alle zijden van het blok. De erfafscheiding bestaat rondom uit dezelfde lage haag waardoor het uniforme beeld van het blok wordt versterkt.

De (geluidwerende) erfafscheiding aan de zuidzijde van het blok rijwoningen is meeontworpen en heeft een groene uitstraling

Aan de voorzijde van het perceel bestaat de erfafscheiding uit een lage haag. De erfafscheiding is bij alle woningen gelijk waardoor een eenduidige uitstraling en een rustig beeld wordt gerealiseerd.

Bergingen zijn mee-ontworpen en maken deel uit van het bouwblok. De bergingen sluiten qua materialisering en uitstraling aan bij de rug-aan-rug woningen.

REFERENTIES



Referentie samengesteld blok rijwoningen



Rijwoningen in twee lagen met lessenaarkap



Loe te passen materialen



De rug-aan-rug woningen zijn als één bouwblok vormgegeven en grenzen door middel van lage hagen aan de openbare ruimte (beeld: Heilijgers)



referentie rug-aan-rug woningen (beeld: timpaan.nl)

Zijdelingse erfgrenzen zijn meeontworpen met het bouwblok



Lage hagen aan de voorzijde zorgen voor een groene overgang naar de openbare ruimte en een eenduidige uitstraling



Zijdelingse erfgrenzen zijn meeontworpen en/of groen vormgegeven

Parkeren gebeurt aan de randen van het gebied; woningen grenzen aan groen

RHO ADVISEURS
