



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

BEELDKwaliteitsplan

WONINGBOUWLOCATIE

HOFLAND II OBDAM

20 juli 2017

20m

www.rho.nl



INHOUDSOPGAVE

- 1 INLEIDING
- 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED
- 3 HISTORISCHE CONTEXT
- 4 ONTWIKKELINGEN
- 5 BEELDKWALITEIT



Dubbelspoor

13 15

parkeren

gezamenlijke tuin

parkeren

as spoortlijn



1 INLEIDING

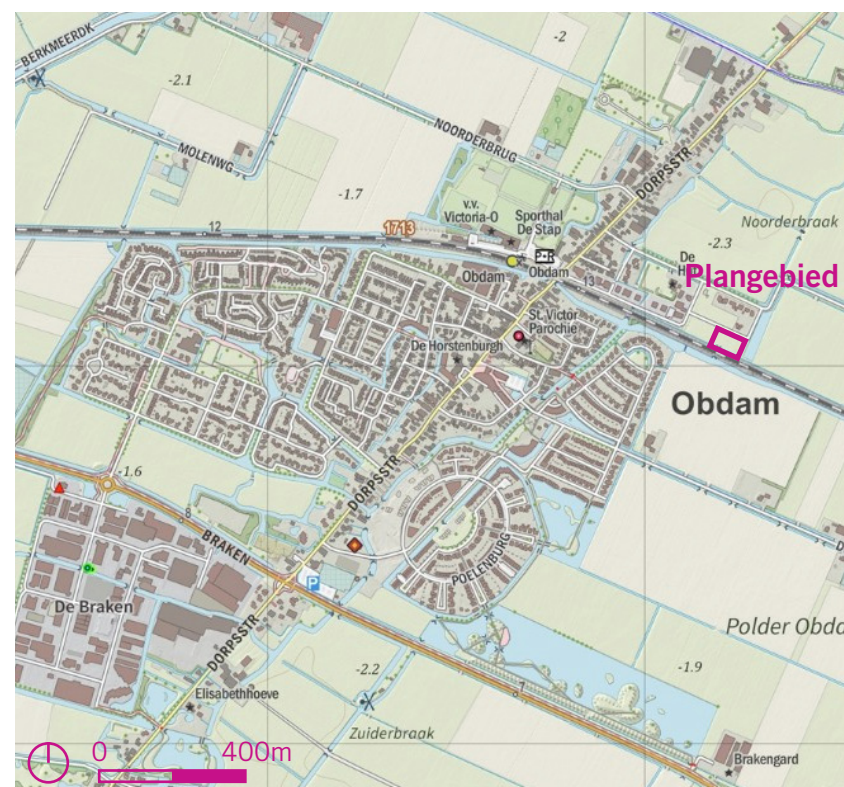
Aan het Dubbelspoor te Obdam (gemeente Koggenland) wordt op een braakliggend terrein, voorheen bestemd als bedrijventerrein, een kleinschalig woningbouwplan ontwikkeld. Het plan voorziet in de realisatie van 14 sociale woningen, verdeeld in twee rijen van 7 woningen. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

De gemeente Koggenland heeft haar welstandsbeleid in de Welstandsnota Koggeland 2012 vastgelegd. Daarin is voor de projectlocatie het welstandsgebied 'Bedrijventerrein' opgenomen. De woningbouw past hier niet in. Voor de gewenste ontwikkeling is een nieuw welstandskader gewenst. Dit beeldkwaliteitsplan voorziet daarin en vormt een aanvulling op het bestemmingsplan. Het geeft extra aanwijzingen met betrekking tot de ruimtelijke uitstraling van de bebouwing en de openbare ruimte.

2 PLANGEBIED

De projectlocatie ligt aan de oostrand van het dorp Obdam. Op de afbeelding hiernaast is de ligging van het plangebied in Obdam omcirkeld. Het plangebied maakt onderdeel uit van een uitloper

van het bebouwingslint aan de dorpsstraat. Deze zone bestaat uit een gemengde invulling van bedrijfsbebouwing en woningbouw. Het plangebied wordt aan de zuidkant begrenst door de spoorlijn Alkmaar - Hoorn. De oostzijde van het plangebied bestaat uit een brede watergang die de planlocatie scheidt van het open polderlandschap. Aan de noordzijde van de weg Dubbelspoor zijn recent vrijstaande woningen gerealiseerd. Op de linkerpagina is het plan op de luchtfoto geprojecteerd.



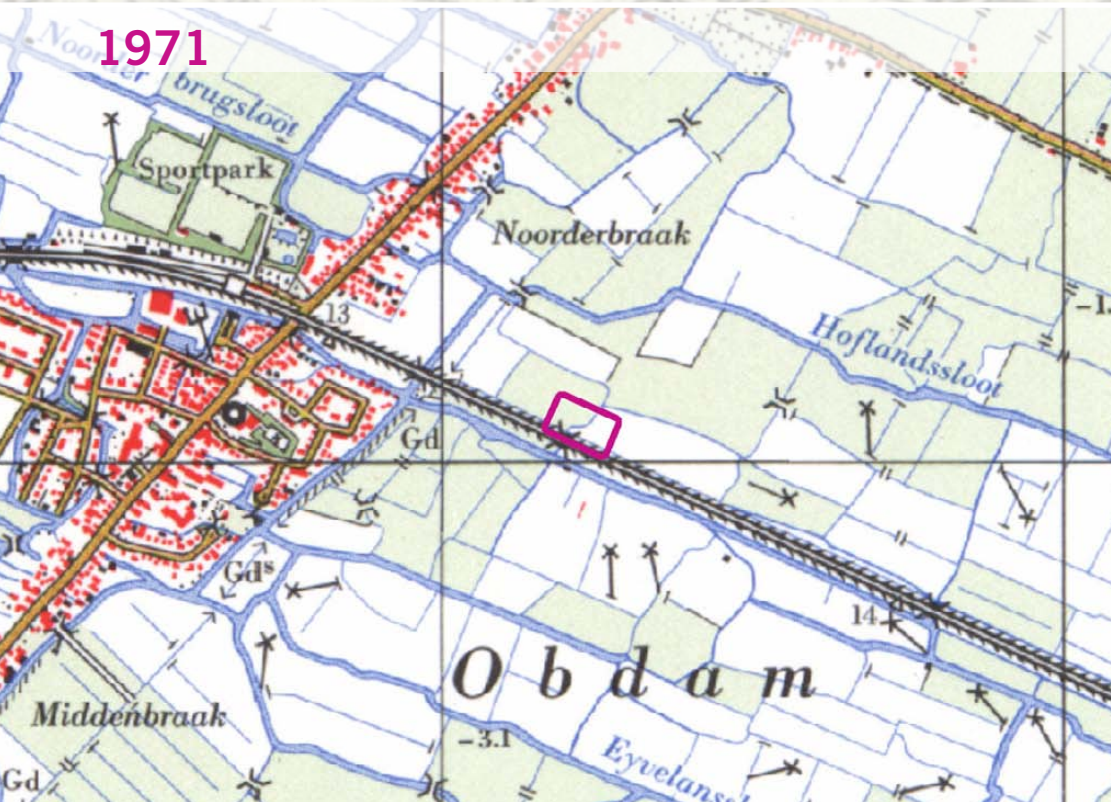
HISTORISCHE ONTWIKKELING



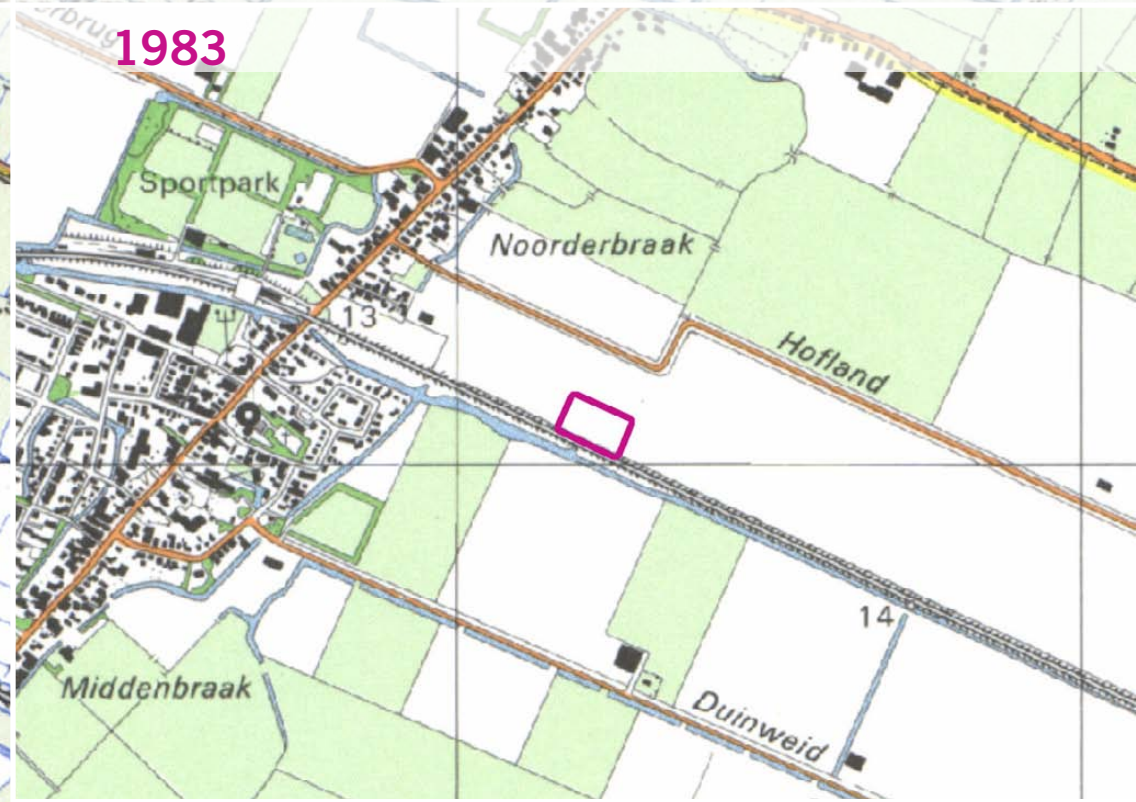
1864



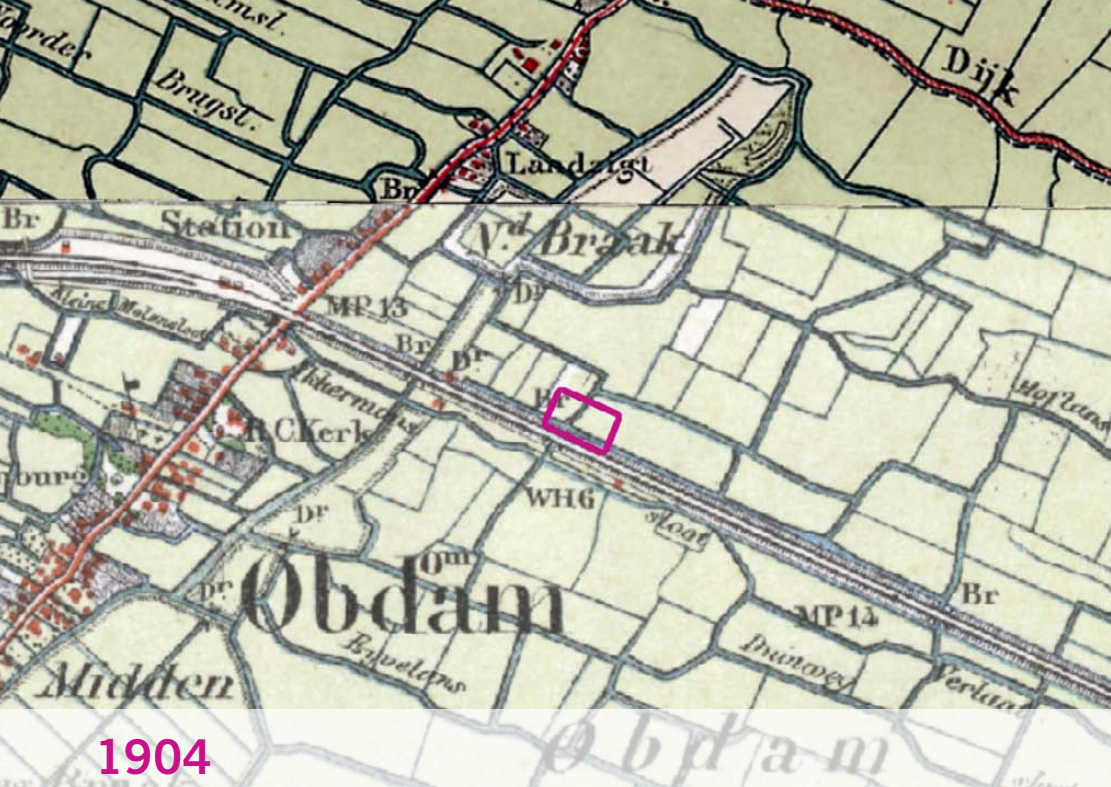
1880



1971

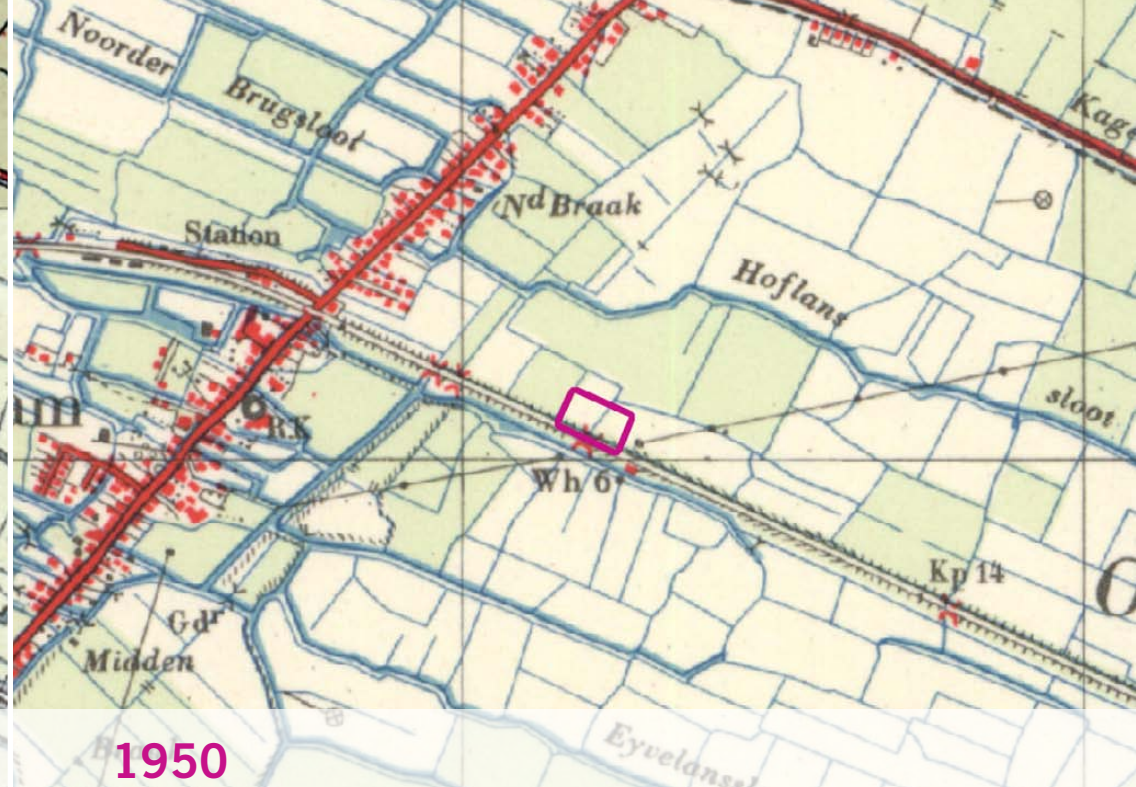


1983



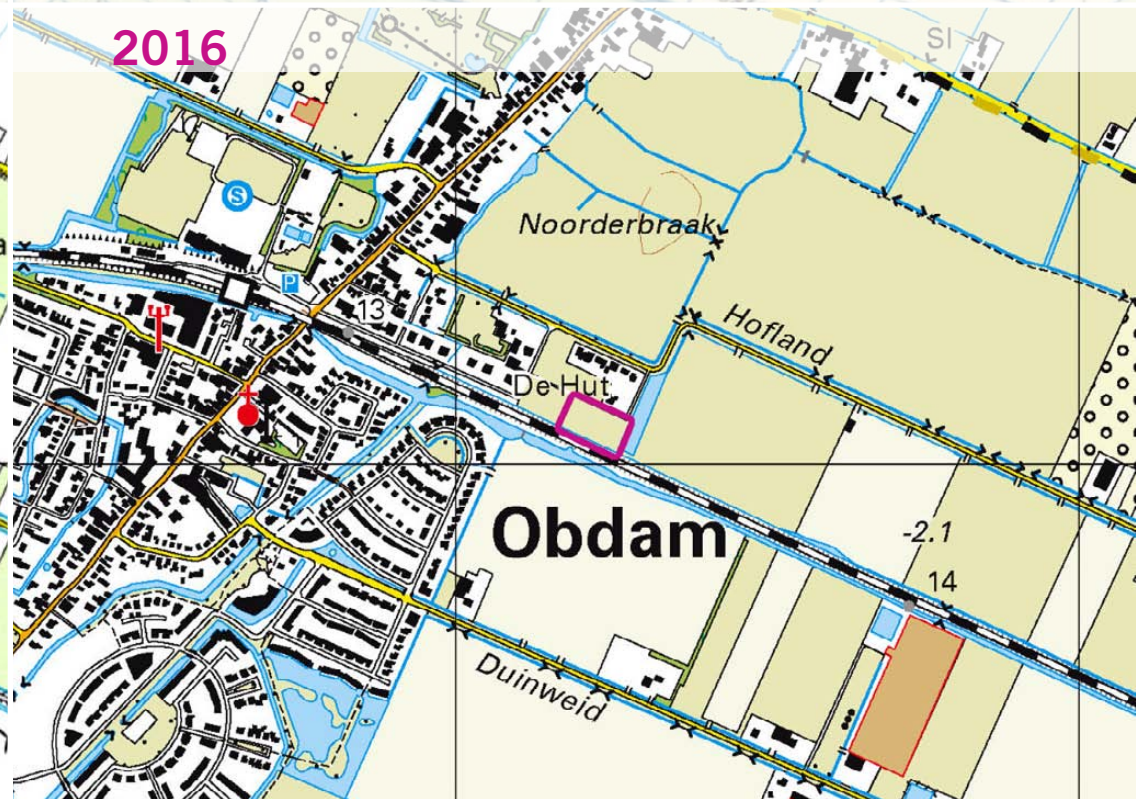
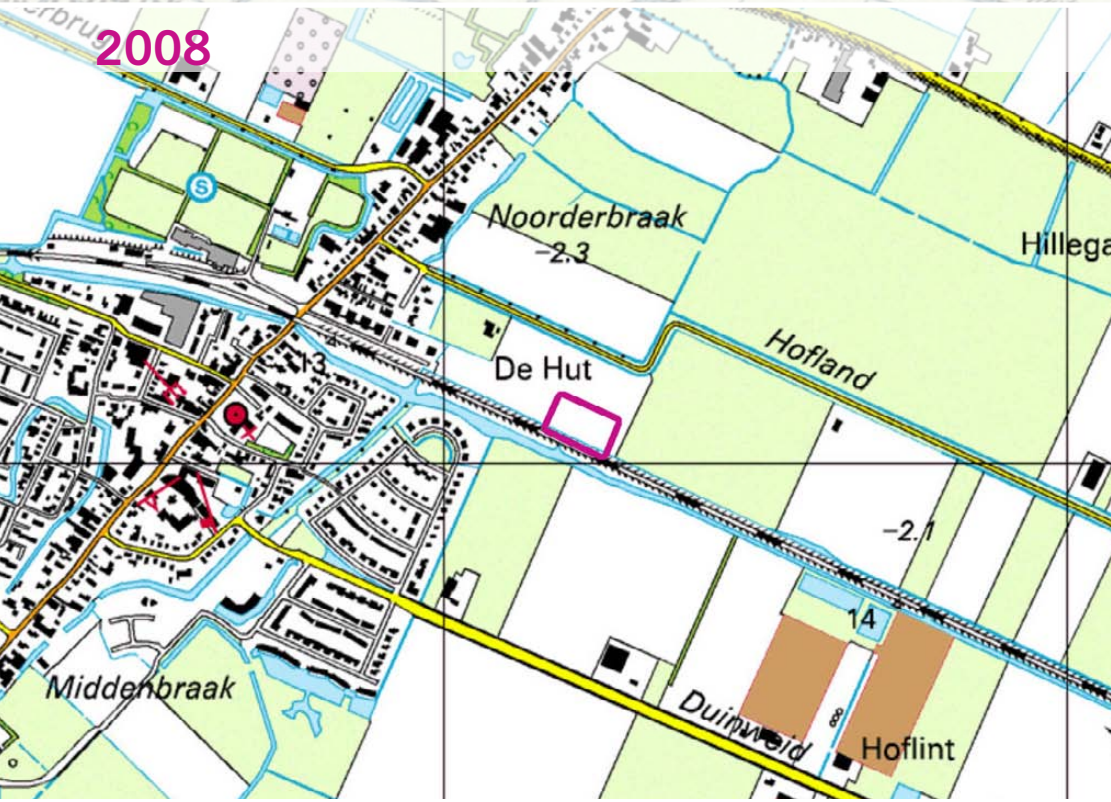
1904

2008



1950

2016



3 HISTORISCHE CONTEXT

Op de vorige pagina's is de historische ontwikkeling van Obdam en de ligging van het plangebied in het landschap weergegeven. Obdam is al bekend rond 1120, toen nog als Opdam. Het dorp heeft zijn oorsprong in een zeer nat veengebied, dat van tijd tot tijd zelfs een meer was (Wogmeer). Om te voorkomen dat het dorp overstroomde, is in de zestiende eeuw een dwarsdijk tussen Obdam en Hensbroek aangelegd; de Molendijk (tegenwoordig Molendijksterweg). Om verdere wateroverlast te voorkomen werd tussen het Wogmeer en Heerhugowaard een watergang met spuisluizen gerealiseerd. Dankzij deze ingrepen kon het dorp in de eeuwen daarna groeien.

De projectlocatie heeft lange tijd geen deel uitgemaakt van het lintdorp Obdam. Tot het moment dat begin 20e eeuw de spoorlijn werd gerealiseerd bestond Obdam nog uit een typisch lintdorp. De spoorlijn vormde de aanleiding om bebouwing meer richting het achterland te bouwen. Een andere ruimtelijke ingreep die voor het plangebied van belang was, is het rechte trekken van de Hoflandssloot geweest in de jaren '70 van de vorige eeuw. De percelen grenzend aan deze watergang werden eveneens herverkaveld waardoor ruimte werd geboden om de percelen te ontwikkelen. Dit is in een gestaag tempo gebeurd. Tot op heden is het plangebied onbebouwd grasland.

4 BESTAAND RUIMTELIJK BEELD

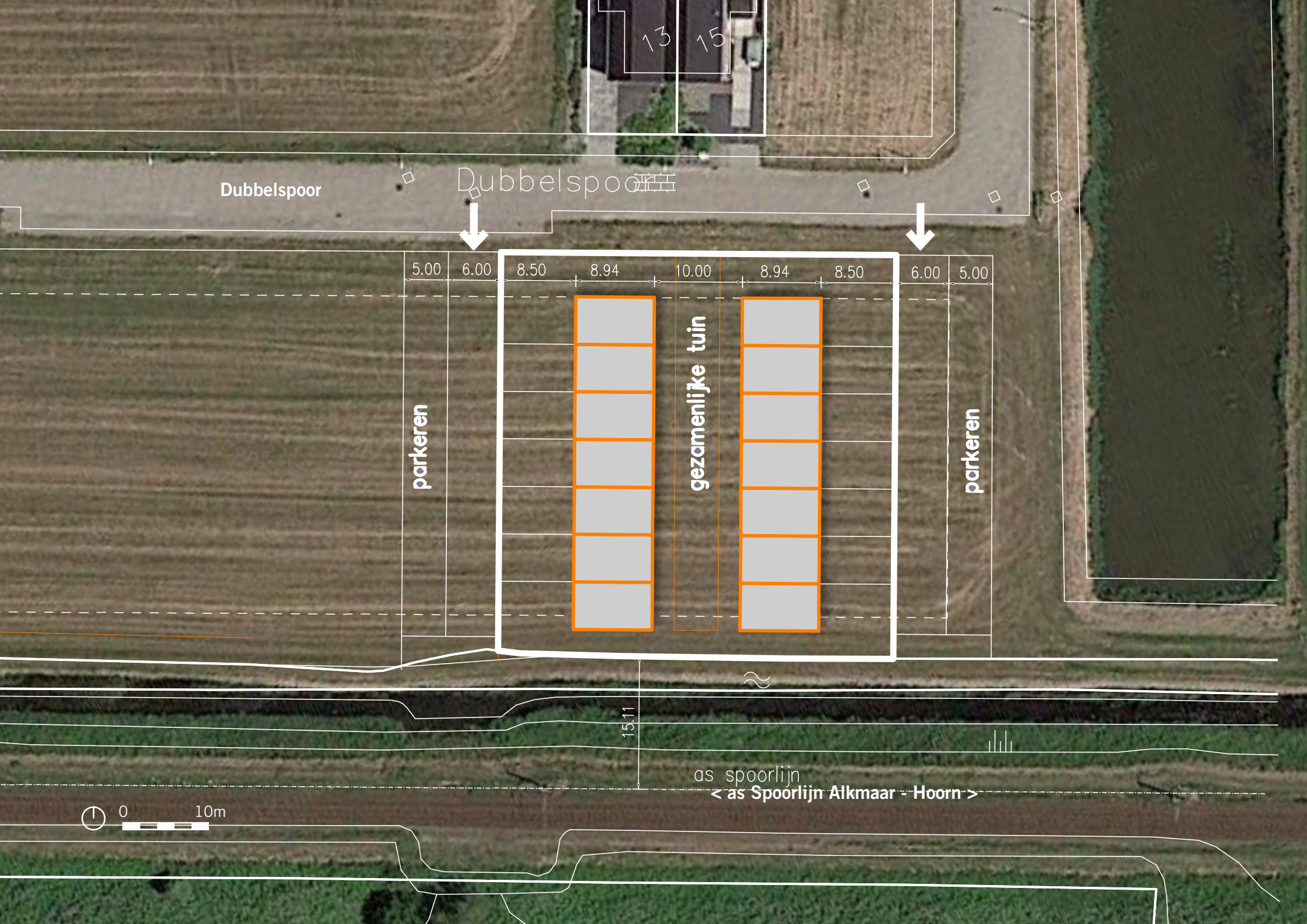
De bebouwing rondom de planlocatie bestaat zowel uit bedrijfsbebouwing met name aan de westzijde en woningbouw ten noorden van het plangebied. Op de afbeeldingen hiernaast is het plangebied te zien, met een aantal woningen die de laatste jaren zijn gerealiseerd in de omgeving van de planlocatie.

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 bebouwingslangten 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 sober ingericht; woonstraten en parkeervakken zijn ingericht met betonklinkers. Groenvakken bestaan uit gras. Er is vooralsnog geen opgaande beplanting aanwezig.

BESTAAND RUIMTELIJK BEELD





13

15

Dubbelspoor

Dubbelspoor

parkeren

gezamenlijke tuin

parkeren

5.00 6.00 8.50 8.94 10.00 8.94 8.50 6.00 5.00

15.11

as spoorlijn
< as Spoorlijn Alkmaar - Hoorn >

0 10m

5 ONTWIKKELING

Op de pagina hiernaast is het woningbouwplan geprojecteerd op de luchtfoto. Het woningbouwplan bestaat uit 14 sociale woningen, verdeeld in twee rijen van zeven woningen. De woningen zijn haaks op de weg Dubbelspoor, en haaks op de spoorlijn gerealiseerd. De woningen worden ontsloten door een doodlopende toegangsweg vanaf Dubbelspoor. Het parkeren gebeurt aan de overzijde van deze toegangsweg, ten opzichte van de woningen. Het parkeren wordt aan het zicht onttrokken door hagen rondom de parkeerkoffers. De woningen hebben een gezamenlijke voortuin.



5 BEELDKWALITEIT

De gemeente Koggenland heeft haar welstandsbeleid in de Welstandsnota Koggeland 2012 vastgelegd. In de welstandsnota wordt onderscheid tussen centrumgebieden, dorpslinten, landelijke linten, woongebieden, bedrijventerreinen, sport en recreatie en het buitengebied. Het projectlocatie is daarin als 'Bedrijventerrein' opgenomen, woningbouw past hier niet in. Voor de gewenste ontwikkeling is een nieuw welstandskader gewenst. Hierbij worden de beeldkwaliteitseisen van toepassing op het deelgebied 'woongebied' uit de welstandsnota als uitgangspunt genomen.

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 uit hoge langskappen. Dwarskappen zijn alleen toegestaan als accent.
- Dakopbouwen en aanbouwen zijn per type woning van hetzelfde model.

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 en panden in de omgeving.
- 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 zijn dakpanplaten met een zorgvuldige randdetaillering denkbaar in dakpanrood of donkere tinten.

Criteria voor kleine bouwwerken

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

Openbare ruimte

- Qua beeld en materialisering wordt aangesloten bij Hofland Fase 1.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Rho Adviseurs
voor leefruimte
Vestiging Leeuwarden
Druifstreek 72
8911 LH Leeuwarden
Tel: +31 058 256 2525

—
www.rho.nl