HzA

BEELDKWALITEITSPLAN KWADIJK 16

PLANLOCATIE

KWADIJK 16

De planlocatie is een bedrijfserf aan de Kwadijk. Kwadijk is een lintdorp in veenweidelandschap. Het bedrijfserf rijkt tot diep het landschap in.

Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 7.350 m2. Op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2015 (vastgesteld 13 april 2017) is op het perceel een bouwvlak van 2.500 m2 aanwezig.

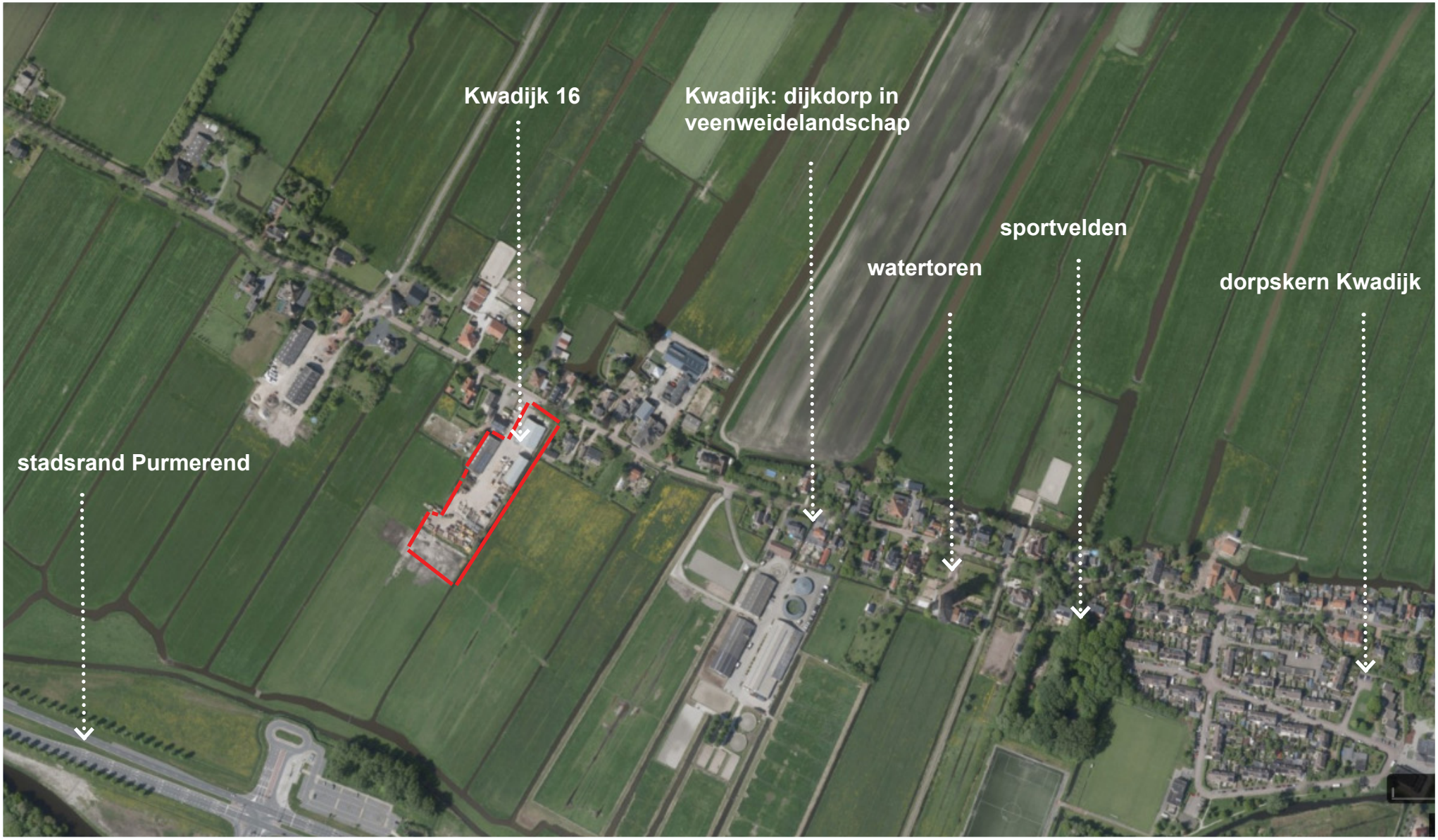
Het initiatief betreft de transformatie van het bedrijfserf tot een woonerf.

BEELDEN BEDRIJFSERF

KWADIJK 16

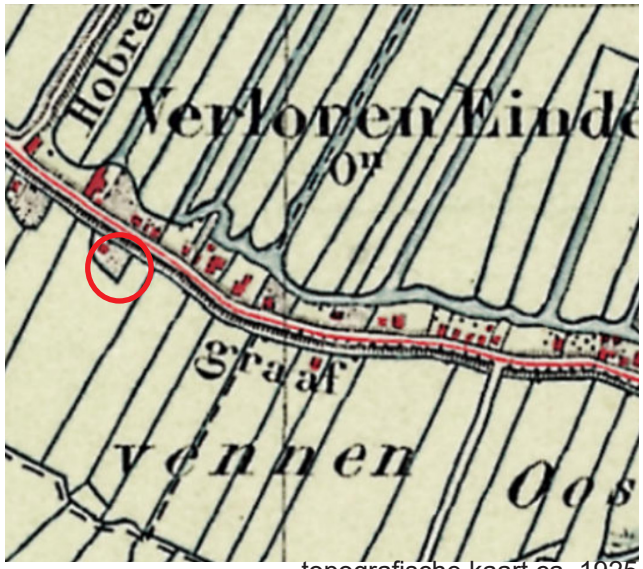
LIGGING IN DE OMGEVING

KWADIJK 16



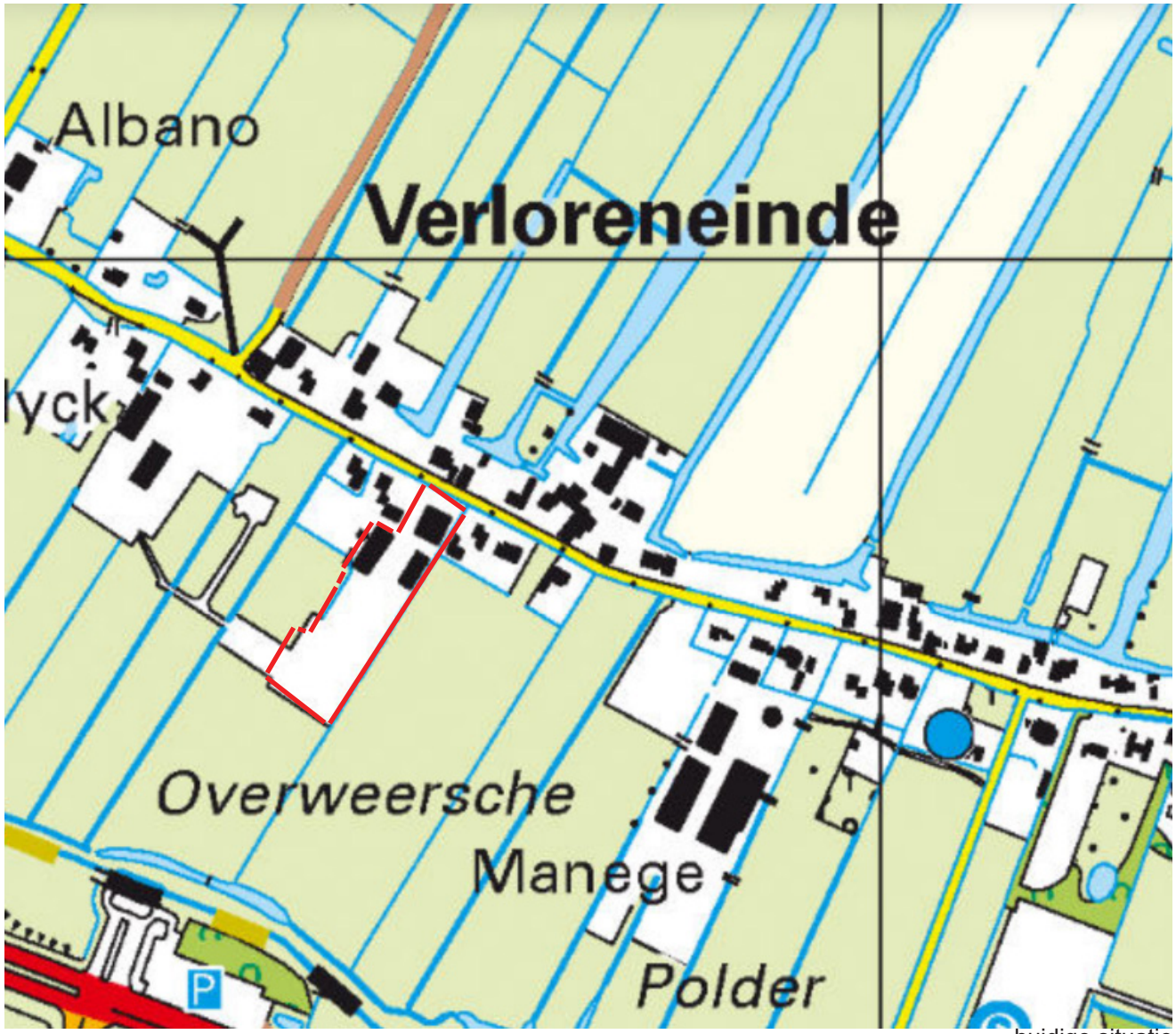
HISTORISCHE ONTWIKKELING

KWADIJK 16



topografische kaart ca. 1925

topografische kaart ca. 1975



huidige situatie

CONTEXT LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE

KWADIJK 16

Bijzonder Provinciaal Landschap Zeevang

Kernkwaliteiten:

- strookverkaveling veenweidepolders
- relatief brede natuurlijke veenwaterlopen
- openheid en vergezichten
- bebouwingslint als ruimtelijke drager
- stolp als karakteristieke bouwvorm

Ruimtelijke ontwikkeling in bebouwingslint mogelijk mits doorzicht op het landschap blijft bestaan en ontwikkeling aansluit op karakter van het lint.

Tweede lijnsbebouwing is een aantasting van de kernkwaliteit. Er is sprake van tweedelijns bebouwing als een nieuw gebouw niet ondergeschikt is aan het bestaande hoofdgebouw in het lint, als de ontsluiting van bebouwing parallel aan het lint gelegd wordt of wanneer bebouwing langs een nieuwe dwarsweg wordt ontwikkeld en 'hofjes' worden gecreëerd.

INSPIRATIE: VEENWEIDELANDSCHAP & STOLPERF KWADIJK 16

stolpstructuur herkenbaar in lint

hoofdgebouw aan de Kwadijk

erfpad met ondergeschikte erfbebouwing

INPASSINGSPLAN

KWADIJK 16

Algemeen:
- Tekening is niet geschikt om te gebruiken als werktekening in de uitvoeringsfase.
- Alle maten op tekening onderling en in het werk controleren.

bron: Architectenbureau Ruben Wennekers

BEELDKWALITEIT BEBOUWING

KWADIJK 16

Het plan beoogt een ‘erf’ te realiseren met een markant gebouw aan de Kwadijk, en een rustig, kleinschalige woonerf met verschillende woningen hierachter.

In het dorpslint bevindt zich een stolpwoning waarin twee woningen mogelijk zijn. Dit is het belangrijkste gebouw op het erf. De stolp refereert naar andere stolpen aan de Kwadijk. De stolp heeft een karakteristieke hoofdvorm met forse piramidevormige kap.

De overige woningen zijn op het achtererf gesitueerd en worden met een erfpad vanaf de hoofdweg ontsloten. De woningen zijn qua volume en uitstraling ondergeschikt aan de stolpboerderij.
Het architectuurbeeld is traditioneel landelijk, met streekeigen kenmerken. Uitgangspunt is één á anderhalve bouwlaag met een kap. Niet alle woningen zijn gelijk. Rond het erf is er een zichtbare variatie in goot- en nokhoogte tussen de verschillende bouwvolumes. Daarbinnen is een verbijzondering mogelijk in de vorm van één kaakberg.

referentie stolpboerderij

referentie stolpboerderij

hoofdmateriaal: baksteen met houten delen

aandacht entree

stolpboerderij aan Kwadijk

KWADIJK 16

referentie streekeigen landelijke bebouwing

referentie streekeigen landelijke bebouwing

elk pand heeft een individueel karakter

referentie tradiionele kleuren

referentie rij van 3 woningen

referentie tradiionele kleuren

referentie traditioneel metselwerk

bijzondere aandacht voor entree

referentie streekeigen landelijke bebouwing

referentie streekeigen landelijke bebouwing

streekeigen landelijke bebouwing op erf

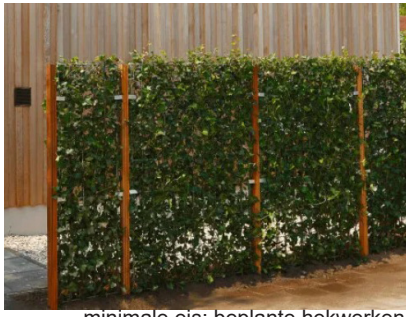
BEELDKWALITEIT OPENBAAR GEBIED

KWADIJK 16

Het erf krijgt een eenvoudige inrichting, waarbij er op de weg gelopen, gefietst, gereden, geparkeerd en gespeeld kan worden. De ‘vloer’ van het erf bestaat uit klinkers.
Er wordt waterdoorlatende verharding gebruikt waar dit kan, bijvoorbeeld op de parkeerplaatsen.
Centraal op het erf is een ‘plein’ ingestraat.

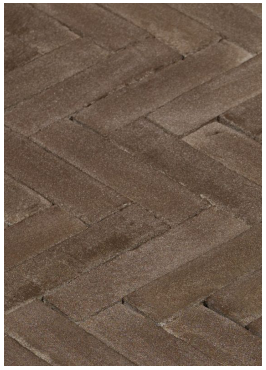
Er is veel aandacht voor de landschappelijke inpassing van het erf met gebiedseigen beplanting. De (groene) tuinen bepalen voor een belangrijk deel de uitstraling van het woongebied.
Onderdeel van de overgang prive-openbaar zijn de groene erfafscheidingen: daar waar de erven grenzen aan openbaar gebied, en erfgrenzen van erven onderling, worden deze uitgevoerd met een haag of met een begroeid hekwerk.
(zie p.12 landschappelijke inpassing en groen).

raamwerk van groene hagen als erfafscheiding


minimale eis: beplante hekwerken

parkeren op waterdoorlatende verharding

molenwiekverband



informeel profiel, verharding: klinkers met een warme uitstraling in rood/bruin tinten

verharding

KWADIJK 16

Aan de Kwadijk markeert een poortwachter de entree van het erf.
Het erf wordt informeel ingericht, met een collectieve boomgaard. Verspreid op het erf staan streekeigen bomen.
Waar vanuit het landelijk gebied duidelijk zicht is op de locatie, wordt een randbeplanting aangebracht in de vorm van knotwilgen.

referentie: dwarshaag en vrije invulling voorzijde

gebiedseigen beplanting langs rand

‘poortwachter’’

gebiedseigen beplanting

‘groen raanwerk van hagen, veldesdoorn

collectieve pluk boomgaard op erf

landschappelijke inpassing en groen

WELSTANDSCRITERIA

KWADIJK 16

Inpassing bebouwing achter het lint
In ruimtelijke zin wordt aan de voorzijde van het perceel met een gedeelde stolp aangesloten op de structuur van het dorpslint. De bebouwing op de achterzijde van het perceel past daarentegen niet zondermeer in de karakteristiek van het lint. De tweedelijns bebouwing van negen woningen op het achter terrein grenst bovendien aan de landschappelijke buffer tussen Kwadijk en Purmerend, maar beperkt zich wel tot een gedeelte van het terrein dat door het aannemingsbedrijf in de bestaande situatie in gebruik is en ingericht is. Daarmee wordt een compromis gevonden tussen een ongewenste ruimtelijke ontwikkeling (de realisatie van tweedelijns bebouwing), maar wordt wel een verbetering van de leefomgeving van het dorpslint en een verbetering van de landschappelijke buffer tussen Kwadijk en Purmerend gerealiseerd.

In ruimtelijke opzicht wordt aansluiting gezocht bij de hoofdopzet van karakteristieke (agrarische) erven, waardoor er geen sprake is van tweedelijns bebouwing aan een dwarsstraat maar van één samenhangend (woon-)erf.

Het plangebied kent de volgende uitgangspunten:
- *Het ontwerp van de dubbele woning aan de Kwadijk is direct afgeleid van de stolpboerderij. Dit houdt in dat het gebouw aan de specifieke criteria voor stolpboerderijen voldoet.*
- *De woningen op het erf zijn in zijn geheel niet van een stolp afgeleid, maar hebben wel streekeigen architectonische kenmerken. Door aan te sluiten bij streekeigen landelijke bebouwing gaat de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van de lilntbebouwing niet verloren.*

Welstandscriteria - welstandsniveau regulier
Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het behoud van de bestaande stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van Kwadijk. Voor de lintbebouwing van Kwadijk geldt een regulier welstandsniveau, waarin welstandstoezicht bijdraagt aan het behoud van de basiskwaliteit van het gebied. Daarbij is belangrijk dat de bebouwingskarakteristiek van de stolpboerderijen behouden blijft. Een tweede aandachtspunt is de plaatsing en maat van de woningen die hierachter op het erf liggen. De zichtlijnen naar het achterliggende landschap bepalen in hoge mate het karakter van Kwadijk en dienen te worden behouden.

In het beeldkwaliteitsplan is bovenstaande vertaald in een stolpboerderij aan de Kwadijk, en streekeigen landelijke bebouwing op een samenhangend erf hierachter. Vanaf het erf is er een relatie met het landschap.

Hieronder zijn de gemeentelijke welstandscriteria voor de lintbebouwing van Kwadijk vertaald naar het plan voor Kwadijk 16. Deze dienen samen met dit beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor welstand.

Relatie met de omgeving
- bebouwing in dit gebied bestaat uit vrijstaande panden met een individueel karakter;
- voor de stolpboerderij aan de Kwadijk dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden;
- de hoofdgevel van de stolp loopt evenwijdig aan de Kwadijk;
- op het erf is het uitgangspunt streekeigen landelijk bebouwing, waarvan de hoofgevels op het gezamenlijke erf zijn georiënteerd;
- de woningen op het erf zijn zodanig gesitueerd dat het doorzicht naar het achterliggende landschap gehandhaafd blijft.

Massa en opbouw van het gebouw
- uitgangspunt voor de woningen is één á anderhalve bouwlaag met een kap;
- uitzondering hierop vormen streekeigen traditionele bouwvormen als de stolpboerderij en de kaakberg (max. 1 kaakberg is toegestaan);
- niet alle woningen zijn gelijk. Rond het erf is er een zichtbare variatie in goot- en nokhoogte tussen de verschillende bouwvolumes.
- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn. Onder straat wordt hier de Kwadijk en het gezamenlijke erf verstaan;
- bijzondere aandacht voor de entree van het pand is wenselijk;
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw;
- aan- en opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in, de hoofdmassa;
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden;
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm;
- een plat dak is niet toegestaan, met uitzondering van bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
- een wolfseind is bij verbouw of renovatie niet toegestaan, uitsluitend in algehele nieuwbouwsituaties kan dit element worden toegestaan;
- gevels dienen verticaal geleed te zijn.

Detaillering, materiaal en kleur
- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel;
- de detaillering van aan- en bijgebouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw;
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- glasroeden en type detailleringen dienen van de totale architectuur van de gevel afgeleid te zijn, en dienen te passen in de Hollandse traditie;
- er dienen traditionele kleuren te worden gebruikt, voornamelijk aardtinten en donkergroen;
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;
- er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren) , metselwerk en keramische dakpannen;
- gevelreclame is niet toegestaan.

Erfinrichting
- een onderdeel van de kavels zijn de groene erfafscheidingen.
- daar waar de erven grenzen aan openbaar gebied, en erfgrenzen van erven onderling, aan de voorzijde, uitvoeren met een haag of met een begroeid hekwerk;
- hagen worden zo mogelijk met de aanleg van het erfensemble meegenomen. Vervolgens geldt hiervoor een instandhoudings- en onderhoudsplicht;
- waar erven grenzen aan grasland/weides zijn binnen een zone van 3 m vanaf de erfgrens geen bijgebouwen en/of schuttingen toegestaan;
- parkeren vindt bij 2/1 kap woningen en bij vrijstaande woningen plaats op eigen terrein, in de zijtuin of achtertuin, met genoeg ruimte voor minimaal 2 auto's;
- verharding van de voortuin beperken;
- het parkeren in openbaar gebied is centraal geregeld. Hagen omsluiten een centrale pleinruimte die functioneert als collectieve plukboomgaard;
- de kavels grenzen met groene oevers met lage beschoeiingen (maximaal 300 mm) aan het water.

Specifieke criteria voor stolpboerderij

De relatie met de omgeving
- schuren, stallen of bijgebouwen worden zo ver mogelijk van de stolpboerderij, aan de achterkant van het erf geplaatst en in ieder geval achter de voorgevelrooilijn;
- de bebouwing dient vrij op het erf te staan, enigszins teruggelegen van de straat;
- stolpvormen zijn uitsluitend in de eerste bebouwingslijn, langs de Kwadijk, toegestaan.

Massa en opbouw
- de hoofdvorm is één lage begane-grondlaag plus piramidevormig dak;
- de maat van de stolp is eveneens karakteristiek en varieert van klein, bij een plattegrond van 12 bij 12 meter, tot groot bij een plattegrond van 20 bij 20 meter;
- de dakhelling is minimaal 45 graden en het liefst steiler tot 56 graden;
- bijbehorende bouwwerken zijn in maatvoering ondergeschikt aan het hoofdvolume;
- bijbehorende bouwwerken dienen zich achter het hoofdgebouw te bevinden;
- bijgebouwen dienen vrij te staan van de overige gebouwen;
- karakteristiek is de tegenstelling tussen het open muurwerk en het gesloten massieve dak;
- grote ingrepen dienen zoveel mogelijk op één punt geconcentreerd te worden;
- een 'pronkgevel' met verhoogd middendeel alleen op de voorgevel toepassen;
- een dakkapel bij voorkeur alleen op de achtergevel plaatsen, deze dient ondergeschikt te zijn opgenomen in het dakvlak en gecentreerd geplaatst te worden op het dak;
- dakvensters en zonnecollectoren zijn toegestaan, mits opgenomen in het dakvlak en in het geval van rieten daken verzonken in het riet en mits de maat in verhouding staat tot het oppervlak van de kap en overige daarin aanwezige elementen;
- geen zonnecollectoren of zonnepanelen aan de voorkant;
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal en dienen op een rij te worden geplaatst (geen strookramen);
- kleine raampjes mogen verspreid in de kap liggen;
- loggia's zijn alleen aan de achterkant toegestaan;
- erkers aan de voorgevel niet toegestaan.

Detaillering, materiaal en kleurgebruik
- bij restauratie/verbouwing dienen materialen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de oorspronkelijke materialen (hout, betimmeringen, deuren, ramen, kozijnen, voegspecie als voorgevelstenen);
- de vorm van de ramen is bij voorkeur een

diepliggend smal vlak met donkergetint glas;
- ramen zijn geplaatst in neggen;
- de voorgevel heeft een rijker karakter dan zij- en achtergevel;
- het hoofdmateriaal van de voorgevel is baksteen in aardetinten of geel/oranje voor de details, al dan niet in combinatie met houten delen, andere materialen zijn hieraan ondergeschikt en de dakbedekking bestaat uit dakpannen;
- niet toegestaan zijn: wit/grijze betonsteen/ kalkzandsteen, beton, kunststof of aluminium beplating, kunststof kozijnen en deuren, rolluiken, spiegelend glas en vlakke plaatdeuren;
- signaalkleuren zijn niet toegestaan;
- extra aandacht is vereist voor: voordeuren, garagedeuren, gootbakken, boeiboorden, windveren, dakkapellen, kozijnen, hekwerk;
- een subtiel, maar waarneembaar reliëf in de gevel door middel van neggen, kozijnhout, onderdorpels, gootlijst et cetera, is gewenst;
- vensters dienen uitgevoerd te worden met stijlen en regels;
- raamkozijnen voorzien van raamhout en bij voorkeur van een wisseldorpel.

Beeldkwaliteitsplan Kwadijk 16 Kwadijk
26 april 2024

HzA Stedebouw & Landschap
Achterstraat 26A
1621 GH Hoorn
Tel: 0229-216757
E-mail: info@hzabv.nl
Web: www.hzabv.nl

HzA