Welstands- en monumentencommissie Edam-Volendam
(vergadert op maandag in de even weken van het jaar)

MOOI NOORD-HOLLAND
ADVISEURS OMGEVINGSKWALITEIT

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Edam-Volendam
Postbus 180
1130 AD Volendam

Geachte College,

Nevenstaand adviesaanvraag werd op 25 januari 2021 en 8 februari 2021 ter openbare vergadering aan de Welstands- en Monumentencommissie Edam-Volendam voorgelegd. Het betreft het voorstel voor een aanvulling op het beeldkwaliteitplan Waterrijk.

Inhoud bestaand beleid
De bebouwing aan het lint van Oosthuizen is overeenkomstig de bebouwing van de compacte linten in Noord-Holland. De bebouwing heeft een kleinschalig karakter met vrijstaande, traditionele gebouwen. Het uitgangspunt in het BKP is om bij het ontwerpen van de woningen aan te sluiten bij de karakteristiek van het dorp en te bouwen met landelijke wooncluster die refereren aan de karakteristieke Noord-Hollandse erfopbouw.

De aanvraag
Het gebied fase 3C is gelegen nabij de school, grenzend aan de bestaande woonbuurt ten zuidwesten van de Seevancksweg. In het stedenbouwkundig ontwerp is gekozen voor een meer verdichte bebouwing rond de school. Deze keuze vraagt om een andere stedenbouwkundige typologie, afwijkend van de stedenbouwkundige typologie die reeds in Waterrijk is gerealiseerd. Deze enigszins andere stedenbouwkundige opzet vraagt om een aanvulling op het beeldkwaliteitsplan. In het bouwveld 3C, dat het meest noordelijk is gelegen, wordt een meer traditionele stedenbouwkundige opzet met voorzijden aan de weg en aaneengesloten achtertuinen voorgesteld. Rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. Ook zijn BeBo-woningen denkbaar. Tevens wordt het mogelijk gemaakt om in fase 3, aan de zijde van het open weidelandschap, appartementen te bouwen. Appartementen zijn hier denkbaar omdat deze goed kunnen aansluiten op de maat en schaal van het school/buurtgebied en de openheid van het achterliggende open landschap. Daarnaast is een grotere diversiteit aan woningtypen gewenst. Voor fase 3C blijft het beeldkwaliteitplan Waterrijk van kracht. Gebouwen hebben altijd kappen en behouden een kleinschalige uitstraling. De architectuur sluit aan op het reeds gerealiseerd beeld in Waterrijk.
In aanvulling op het BKP wordt repetitie van woningen naast elkaar toegestaan en is het toegestaan om dominante/repeterende nokrichtingen van woningen te kiezen. Woningtypen hoeven niet te worden gemengd. Daarnaast staat het bestemmingsplan maximaal drie kleinschalige appartementengebouwen toe met een maximale bouwhoogte van 16 meter. Ook deze gebouwen moeten passen binnen het BKP. Voor een appartementengebouwen geldt dat deze niet te massaal mogen worden en een kleinschalig karakter hebben. De regels in het BKP met betrekking tot de appartementen zijn aangepast waarbij de oude kaaspakhuizen die eens in Oosthuizen stonden als referentie gelden. De architectuur is niet historiserend, maar bedoeld als een knipoog naar het verleden. Als referentiebeelden zijn afbeeldingen van de voormalige kaaspakhuizen in Oosthuizen toegevoegd. De volgende regels gelden voor de appartementengebouwen:

- De gebouwen heeften een simpele hoofdvorm met zadeldak of een samenstelling van simpele hoofdvormen met zadeldak.

Datum
08-02-2021

Dossier
EV 210022 BG/NZ/RS

Betreft
Aanpassing BKP Waterrijk fase 3C Oosthuizen

Blad
1/2

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
T 072 520 44 59
info@mooinoord-holland.nl
www.mooinoord-holland.nl

NL13RABO 0108 6361 35
BIC: RABONL2U
KVK 41 19 80 31
BTW 0030 24 842 B01

- De gebouwen hebben topgevels of een zadeldak met overstek en licht getint boeideel.
- De gebouwen zijn alzijdig georiënteerd.
- De gebouwen hebben een herkenbare, gemetselde plint tot de eerste of tweede verdiepingvloer.
- De gebouwen hebben gevels waarvan delen zijn uitgevoerd in hout of houtachtige materialen.
- De gebouwen hebben gevels met een ritmische indeling van ramen.
- De gebouwen hebben buitenruimten opgenomen binnen de bouwmassa en onder de kap, zodanig dat de robuustheid van het bouwvolume herkenbaar blijft.

Motivering
Doordat het plangebied is gelegen nabij de school en grenst aan de bestaande woonbuurt acht de commissie het in dit geval voorstelbaar om anders met de generieke opzet om te gaan dan in de rest van Waterrijk, wel geeft zij daarbij aan dat het nog een nadere uitwerking vergt om tot een passend en interessant stedenbouwkundig en architectonisch beeld te komen.
Ook acht de commissie het voorstelbaar om aan de rand van het plangebied, dat grenst aan het open weidelandschap, appartementengebouwen te realiseren. De referentie aan de oude kaaspakhuizen acht de commissie passend omdat daarmee wordt verwezen naar de agrarische geschiedenis. De oude industriële gebouwen (kaaspakhuizen) zijn kenmerkend voor het gebied en de houten bovenbouw is karakteristiek voor de Waterlandse bouw zoals vaker voorkomt in het gebied. Wel geeft de commissie aan dat het van belang is dat het landschappelijke beeld overeind blijft en dat de kappen in het totaalbeeld domineren. Tot slot vraagt de commissie aandacht voor het realiseren van buitenruimten, hierdoor kan het idee van een kaaspakhuis teniet worden gedaan. De commissie adviseert de buitenruimten zodanig op te lossen dat het hoofdvolume in zijn karakter niet wordt aangetast.

Conclusie
Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat de commissie geen bezwaar heeft tegen de aanpassing van de beeldkwaliteitplan Waterrijk.

Voor de commissie,
B. Gribling

p.o. R. Stroomer, commissiecoördinator

cc. per mail: M. Steur, plantoelichter gemeente

Datum
08-02-2021

Dossier
EV 210022 BG/NZ/RS

Betreft
Aanpassing BKP Waterrijk fase 3C Oosthuizen

Blad
2/2

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
T 072 520 44 59
info@mooinoord-holland.nl
www.mooinoord-holland.nl

NL13RABO 0108 6361 35
BIC: RABONL2U
KVK 41 19 80 31
BTW 0030 24 842 B01