Waterrijk - Oosthuizen

beeldkwaliteitsplan fase 3C

02-02-2021

MOOI NOORD-HOLLAND

ADVISEURS OMGEVINGSKWALITEIT

BEHANDELD IN DE VERGADERING VAN DE WELSTANDS -EN MONUMENTENCOMMISSIE EDAM-VOLENDAM

Dossiernummer: Datum:



waterrijk

RRog stedenbouw en landschap

Beeldkwaliteit fase 3C Oosthuizen

Inleiding

Fase 3C is het gebied 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 is in Waterrijk is gerealiseerd en nog wordt gerealiseerd (fase 3B). Een enigszins andere stedenbouwkundige opzet vraagt om een aanvulling op het beeldkwaliteitsplan.
In het bouwveld (3C) tegenover De MFA wordt gedacht aan een meer traditionele stedenbouwkundige opzet met voorzijden aan de weg en aanééngesloten achtertuinen in combinatie met semi-openbare parkeerkoffers. Gedacht wordt aan rijwoningen en tweekapwoningen. Binnen deze opzet zijn ook beneden-bovenwoningen denkbaar. Naast deze meer traditionele stedenbouwkundige opzet is tevens een opzet denkbaar met een hofstructuur. Dit is bouwvorm gericht op een specifieke doelgroep met een gesloten bouwblok met daarbij collectief groen aan de binnenzijde van het bouwcluster.
Ook wordt dit bouwvlek 3C grenzend aan de MFA wordt het mogelijk gemaakt ook appartementen te bouwen. Appartementen zijn hier denkbaar omdat deze goed kunnen aansluiten op de maat en schaal van het school / buurtgebouw en de openheid van het landschap. Daarnaast is een grotere diversiteit aan woningtypen gewenst.

Beeldkwaliteit blijft gelden

Voor fase 3C blijft het beeldkwaliteitsplan Waterrijk kracht. Dit betekent in hoofdlijn het realiseren van woningen met een landelijke beeldtaal zoals omschreven. Gebouwen hebben altijd kappen en behouden een kleinschalige uitstraling. De architectuur sluit aan op het reeds gerealiseerde beeld in Waterrijk.

Aanvulling op de beeldkwaliteit

In aanvulling op het bestaande beeldkwaliteitsplan is deze allonge opgesteld, zodat de woningen in fase 3C ook een aansluiting kunnen vinden met aangrenzende woonwijk aan de overzijde van de Seevancksweg. Dit betekent dat anders dan in de gerealiseerde fasen van Waterrijk, repetitie van woningen naast elkaar is toegestaan zoals de tweekapwoningen langs de Seevancksweg en Grote Woud. Daarbij is het toegestaan een dominante/repeterende nokrichtingen van woningen te kiezen.
Woningtypen hoeven niet te worden gemengd zoals deze zijn gemengd in de eerdere bouwfasen. De repetitie geldt niet voor de zogenaamde notaris-woning. Het plaatsen van een notaris-woning in een buurtje met meer repetitie is niet toegestaan.

Appartementen

In afwijking op de eerdere fasen en fase 3B is het in fase 3C mogelijk appartementen te realiseren. Het bestemmingsplan staat maximaal 3 kleinschalige appartementengebouwen toe met een maximaal footprint van 750 m2 per gebouw. De maximale goothoogte bedraagt 12 meter, de maximale bouwhoogte 16 meter. Voor de appartementen geldt dat ook deze gebouwen moeten passen binnen de gestelde beeldkwaliteitsregels voor Waterrijk. De nieuwe school en de gebouwen van de Prinsenstichting zijn hier voorbeelden van.

Voor het ontwerpen van de appartementen gelden de oude kaaspakhuizen die eens in Oosthuizen stonden als referentie. Het idee is met de nieuwe appartementen gebouwen deze sfeer uit het verleden op te roepen. De architectuur is niet historiserend, maar bedoeld als een knipoog naar het verleden. Beelden van de pakhuizen zijn bijgevoegd. De gebouwen voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- de gebouwen hebben een simpele hoofdvorm met zadeldak of een samenstelling van simpele hoofdvormen met zadeldak
- 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 bouwlaag
- de gebouwen hebben gevels waarvan delen zijn uitgevoerd in hout of houtachtige materialen
- de gebouwen hebben gevels met een ritmische indeling van de ramen
- de gebouwen hebben buitenruimten opgenomen onder de kap









Referentiebeelden Kaaspakhuizen Oosthuizen





Voorbeeld van buitenruimte onder de kapvorm. Gebouwen in relatie tot de natuur.



Voorbeeld Kaaspakhuis Sint Pancras (gemetselde plint tot en met de tweede bouwlaag)

Referentiebeelden fase 3C

februari 2021