BEELDKWALITEITSKADER

BROEK IN WATERLAND - EILANDWEG

RANDVOORWAARDEN VOOR STEDENBOUW, INRICHTING OPENBARE RUIMTE EN ARCHITECTUUR VOOR HET VOORMALIG KEBO-TERREIN



Mulleners + Mulleners architecten

07 - 09 - 2023



H0 TOELICHTING OP HET AANGEPASTE PLAN

Het was belangrijk voor dit beeldkwaliteitsplan om een zorgvuldig stedenbouwkundig plan te realiseren, met een hoge kwaliteit en ambitie met betrekking tot herontwikkeling. Ten aanzien van het eerdere plan werd opgemerkt dat de panden die de aanzet vormen naar de industriële wereld nogal stedelijk waren en dat deze in een nadere uitwerking meer passend bij Broek in Waterland moesten worden. De commissie vroeg aandacht voor de uitwerking van het hogere panden op de hoek van de Eilandweg en de Hellingsweg in het plan. Verder is daarbij ook goed om na te denken over de visie van de gemeente ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen van het aangrenzende industrieterrein. Daarnaast werd gevraagd naar de relatie tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande bebouwing aan de Hellingweg en de Eilandweg, en met name de hoogte, kapvorm en volume.

Bij de aansluiting van de Eilandweg op de Hellingweg is sprake van een confrontatie tussen de dorpse en de industriële wereld. In het aangepaste ontwerp stellen we aldaar voor het eerste volume van 5 woningen uit te voeren in dorpse kapvolumes van 2 lagen met steile kap, 'dorps', waarbij de kop naar de Eilandweg wordt afgesloten met een langskap en een 1 laagse kapuitbouw. Daarmee wordt aangesloten op het karakteristieke ritme van langskappen aan de oude Eilandweg. Dit pand vraagt om een volledig alzijdige uitwerking. We stellen daarom voor deze woningen van veranda's (op de zon gericht) te voorzien die privacy kunnen garanderen. Ze staan achter de bomenrij aan de Hellingweg in het openbare gazon (Zie perspectief). Het daar achter gelegen bouwblok met appartementen verder aan de Hellingweg zou daarbij een meer 'industrieel' uiterlijk kunnen krijgen en geparcelleerd uitgewerkt kunnen worden, 2 iets opegetilde lagen met kap, met als referentie de pakhuizen in de straat. Hier is ook voor gekozen in verband met de schaalsprong naar de rest van de wijk, daarmee aansluitend op zowel de belendende twee lagen met kap alswel de industriële gebouwen aan de overzijde (twee lagen van ca 4m). In de verdere uitwerking naar architectuur zal daar verder op in gegaan worden.

Ondanks dat er geen gemeentelijke visie op de verdere herontwikkeling van het industrieterrein is, werd door de commisie benoemd dat er behoefte is de formulering van concrete criteria. De criteria dienen te omschrijven wat hier toegestaan is qua bouwmogelijkheden en wat gewenst is qua beeldkwaliteit. Deze criteria kunnen worden aangevuld met referentiebeelden. De commissie vraagt in de criteria voor het appartementencomplex in elk geval op te nemen:
- Maximale bouwhoogte;
- Kappen;
- Korrelgrootte;
- Goothoogte;
- Gevel opdeling;
- Materialisering en kleur.

Het plan zal met zijn aansluiting op de Hellingweg de eerste aanzet worden tot de mogelijke herontwikkeling van de industrie aldaar. Bij het hoofdstuk over architectuur zal daar met een aantal voorbeelden en uitgangspunten naar een mogelijke oplossingen voor wonen en werken binnen dorps industriele signatuur worden gezocht voor zowel het appartementengebouw als de mogelijke verdere herontwikkeling van de Hellingweg.

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1. Inleiding 4

Hoofdstuk 2. Context 6
- Ontwikkeling Dorp
- Hoogte Bebouwing Dorp
- Verkeersstructuur Dorp
- Stedenbouwkundige structuren
- Directe omgeving locatie

Hoofdstuk 3. Stedenbouwkundig plan 14
- Stedenbouwkundige Structuur
- Bouwhoogte
- Gebouwde volumes
- Verkeer en Parkeren
- Groene structuren

Verkavelingsplan

Hoofdstuk 4. Architectuur Gebouwen 23

Hoofdstuk 5. Natuurinclusiviteit en Duurzaamheid 24

Hoofdstuk 6. Morfologische-Architectonische Studie 25







WONINGEN IN BROEK IN WATERLAND



H1 INLEIDING

De woningbehoefte in Broek in Waterland is groot, met de komst van een gevarieerd woningbouwprogramma op de KEBO-locatie kan in deze behoefte worden voorzien. Gemeente Waterland heeft in 2018 in het bestemmingsplan opgenomen, dat op het bedrijventerrein Hellingweg, binnen voorwaarden, woningbouw is toegestaan.

De exploitatieovereenkomst voor de ontwikkeling van Eilandweg 23 – 25 in Broek in Waterland (ook wel bekend als de KEBO-locatie) is op donderdag 20 januari 2022 ondertekend door wethouder Theo van Eijk en Camiel Honselaar, directeur HSB Ontwikkeling BV uit Volendam.
Het uitgangspunt van de ontwikkeling in het exploitatiegebied is om 21 eenheden te realiseren waaronder 8 appartementen in het sociale segment en 13 koopwoningen. In het plan wordt ook ruimte vrijgemaakt voor een commerciële ruimte (150m^2).

Wethouder Theo van Eijk: “Wij zijn enorm blij dat HSB op deze locatie 21 appartementen gaat realiseren. Hiermee geven wij invulling aan de grote behoefte aan nieuwbouwwoningen, ook in Broek in Waterland”.

HSB heeft de locatie eind 2020 verworven en in eigendom gekregen. Het pand wordt momenteel gebruikt door de materieeldienst van HSB. Ook heeft HSB haar eigen metselschool hier gevestigd om het nijpende tekort aan vakpersoneel terug te dringen. Mulleners + Mulleners heeft in opdracht van HSB een stedenbouwkundig plan ontworpen, dat gecombineerd wordt met beeldkwaliteit voor de architectuur en de openbare ruimte.

Dit document beschrijft de beeldkwaliteit van het beoogde plan voor de KEBO-locatie in woord en beeld. Op deze manier wordt er garantie geboden voor ruimtelijke kwaliteit in de toekomst. Het gaat hierbij om het vastleggen van essentiële voorwaarden die de kwaliteiten voor de nieuwe buurt gaan bepalen en met eenvoudige regels de ruimtelijke samenhang gaan sturen. Het gaat daarbij niet over details maar over de hoofdlijnen.
De beeldkwaliteit spitst zich toe op die architectonische elementen die bepalend zijn voor het stedenbouwkundige beeld en zijn omgeving. De afspraken over de beeldkwaliteit geven de architecten voldoende ruimte om goed functionerende, mooie en originele bouwplannen te realiseren. Het is niet de bedoeling de architecten te beperken in hun creativiteit.
De beeldkwaliteitsregels zijn tot stand gekomen in overleg met de stedenbouwkundige, de architect, de gemeente, de buurtgenoten en de ontwikkelaar.

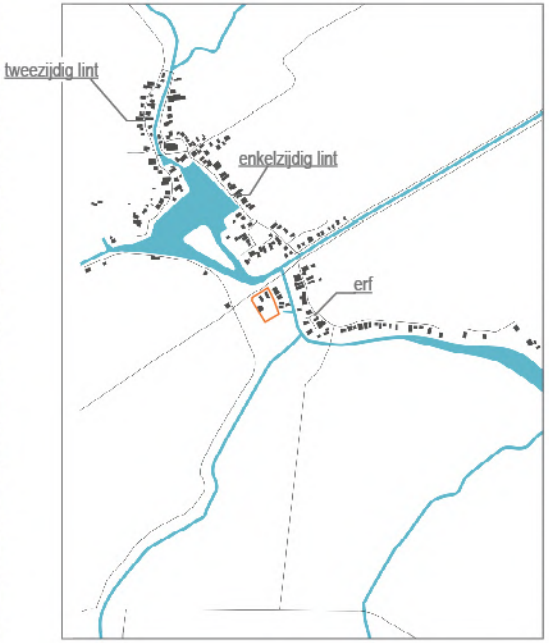
Naar goed voorbeeld van het Kwaliteitsteam bij de woningbouw SV Marken, is ook voor deze ontwikkeling een Kwaliteitsteam geformeerd, dat de kwaliteit van de woon- en leefomgeving bewaakt. De rol van het Kwaliteitsteam is vooral meedenken, faciliteren en begeleiden van plannen om gezamenlijk tot een hoog kwaliteitsniveau en een breed gedragen plan te komen. Bovendien kan het kwaliteitsteam gezien worden als een soort voorportaal van Welstand. Elk bouwplan zal uiteindelijk door Welstand worden beoordeeld. Welstand blijft dus van belang als onafhankelijke scheidsrechter en bewaker van het ambitieniveau, het kwaliteitsniveau en de integrale benadering.
Het Kwaliteitsteam bestaat uit de ontwikkelaar en diens adviseurs, de Dorpsraad van Broek in Waterland, een gedelegeerde van de Welstandscommissie en de gemeentelijk projectleider met diens adviseur ruimtelijke ordening.
De KEBO is een belangrijke zichtlocatie, alwaar de kwaliteitsimpuls voorop dient te staan. Dit beeldkwaliteitskader omschrijft deze kwaliteiten in woord en beeld en zal als leidraad fungeren voor de Welstand.



WONINGEN IN BROEK IN WATERLAND

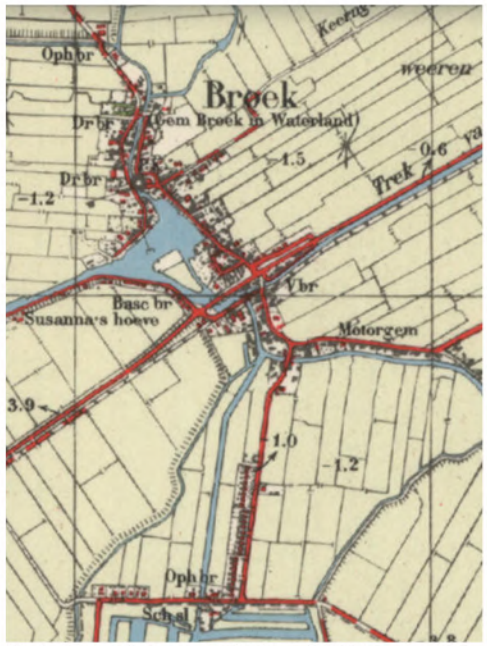


Historische, topografische kaart 1900





1900 - ingezoomd op projectlocatie



Historische, topografische kaart 1935





1935 - ingezoomd op projectlocatie

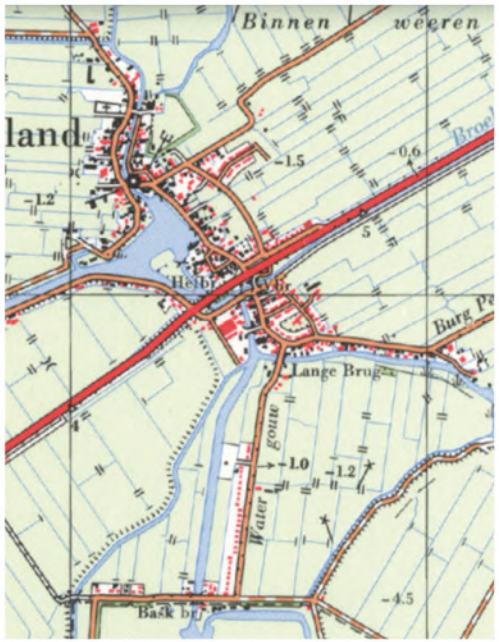
H2 CONTEXT

§2.1 ONTWIKKELING VDORP

Het dorp Broek in Waterland werd reeds genoemd in de tweede helft van de 13de eeuw. In de middeleeuwen waren de bestaansmiddelen vooral de landbouw, later de veeteelt. In de 16de eeuw waren het voornamelijk de koopvaart en de haringvangst.
In de zeventiende eeuw ontstond door het droogmalen van de Broekermeer een kleine restruimte, het Havenrak. De bebouwing concentreerde zich rond dit water. Het relatief lichte hout leende zich prima als bouwmateriaal op de drassige en slappe bodem. Op enkele plaatsen ontstonden achter de woonhuizen karakteristieke 'vierkanten', die mogelijk als stal voor vee en opslagplaats voor hooi dienden.
De koophandel vond zijn hoogtepunt in de 17de eeuw. De Broeker kooplieden handelden vooral met de Oostzeelanden, vanwaar ze voornamelijk graan invoerden; zij namen op de Amsterdamse graanbeurs een voorname plaats in.
Al in de 18de eeuw genoot het dorp internationale bekendheid en werd door veel reizigers bezocht. Vooral de Broeker properheid, de statige houten huizen en de omliggende siertuinen waren beroemd.

Opmerkelijk is, dat de situering van de bebouwing in de loop der eeuwen vrijwel niet is gewijzigd. De houten huizen rond het Havenrak dateren oorspronkelijk uit de 17de eeuw of vroeger, maar zijn veelal later verbouwd. Hierdoor hebben de meeste gevels thans een voorkomen uit de 18de of uit de 19de eeuw.
De gebouwen uit deze tijd hebben veel overeenkomsten: De bouwrichting, de perceelrichting, en niet de wegrichting volgend. De bouwhoogte van voornamelijk één- tot anderhalve laag met kap en het gebruikte materiaal - met name geschilderd hout.

Ruimtelijk kenmerkt het dorp zich nog steeds als lintbebouwing met een aantal zijstraten. De trambaan, uit de late negentiende eeuw, zorgde voor verdichting rond dit gedeelte van het dorp. Ook de Zesstedenvaart uit 1661, een kanaal dat Broek verbond met Amsterdam en vijf andere Noord- Hollandse steden droeg bij aan deze verdichting.



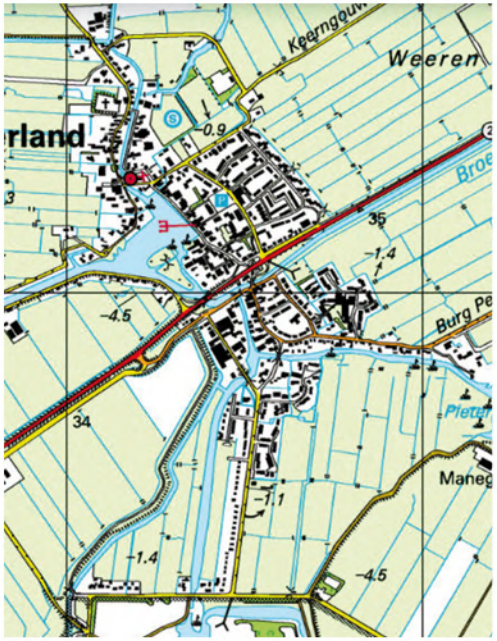




1975 - ingezoomd op projectlocatie

In de dorpsuitbreidingen die volgden in de loop van de tijd is deze samenhang losgelaten - met name in de bebouwing tussen 1975 - 2000. Met het verdwijnen van de trambaan en de komst van de provinciale weg in 1938 werd het dorp fysiek in twee stukken gedeeld.
Vooral in de jaren zeventig werd Broek in Waterland uitgebreid met diverse nieuwbouwwijken. In opzet wijken deze sterk af van de historische bebouwing en hebben weinig relatie met de oorspronkelijke lintbebouwing.

In de periode vanaf 2000 is gezocht naar samenhang met de karakteristieken van Broek in Waterland. Met name in de materialisering, maar ook in de bouwhoogte.







2000 - ingezoomd op projectlocatie







20nu - ingezoomd op projectlocatie

Broek in Waterland nu

De oorspronkelijke organisch gegroeide lintstructuur is bewaard gebleven in Broek in Waterland. Kenmerkend zijn de doorzichten tussen de panden op het achterliggende erf en naar het open weidegebied of water.
Het grootste deel ten noorden van de N247 valt onder het beschermd dorpsgezicht 'Broek in Waterland'.

De hoofdstructuur bestaat uit het open water 't Havenrak waarop een aantal vaarten samenkomen (Molengouw, Zesstedenvaart, 't Dee, Broekervaart). Aan 't Havenrak en langs de verschillende vaarten zijn bebouwingslinten ontstaan. De doorgaans vrij ruime percelen liggen deels haaks op en deels onder een bepaalde hoek op de wegen.
De verspringende rooilijnen die dit tot gevolg heeft en de verscheidenheid in bebouwing leiden tot een gevarieerd straatbeeld.
Kenmerkend zijn natuurlijk ook de karakteristieke houten woningen. In de oude kern bevinden zich ook veel bakstenen panden uit de 18e, vroege 19e en 20e eeuw. De bebouwing bestaat over het algemeen uit één woonlaag met een kap. Er komen zowel lijstgevels en topgevels, als daarvan afgeleide varianten voor. De gebouwen zijn meestal rijk gedetailleerd. Dit uit zich bijvoorbeeld in de versierde topgevels of gevellijsten.
Het materiaalgebruik is doorgaans hout en steen. Voor de dakbedekking zijn keramische dakpannen (rood en zwart) gebruikelijk. Broeker grijs en Bentheimer (voor beschot), groen of wit (voor ramen) en gebroken wit (voor lijstwerk) zijn kleuren die voor bebouwing in de dorpskern zeer kenmerkend zijn. Er zijn opvallendveel nuances in de kleurstellingen.

Herkenbaar voor de identiteit van Broek in Waterland:

- enkelzijdige en dubbelzijdige lintbebouwing langs het water;
- erven overal in het dorp, met hoofd-/ bijgebouwen;
- beperkte scheiding tussen privé en openbaar;
- veel groen in voortuinen en openbaar gebied: groen karakter;
- sloten tussen de bebouwing;
- historisch tracé van trambaan en trekvaart;
- traditionele bouwstijl, natuurlijk materiaalgebruik, kleurgebruik;
- uitbreidingsbuurten in architectuur, materiaal en kleurgebruik samenhangend, maar zichtbaar afwijkend van het historische Broek in Waterland;
- vanuit het landschap is de bebouwingsrand 'groen'.


tracé stoomtram


bebouwing langs Broekervaart


diverse volumes op van oorsprong boerenerven - ook in het dorp




verspringende rooilijnen


open karakter (groot deel van de erfafscheidingen)


groen karakter straten


kenmerkende kleuren en materialen











§2.2 HOOGTE BEBOUWING DORP

Een laag dorp
Broek in Waterland wordt gekenmerkt door de relatief lage bouwhoogte. Die bouwhoogte hangt, samen met de materialisering van de woningen, nauw samen met de locatie: het zeer drassige veenweidegebied. Dat de woningen laag zijn en grotendeels in hout gebouwd is logisch: de venige ondergrond stond zwaardere bouwsels zonder ingrepen simpelweg niet toe. Het kappenlandschap met zijn lage bouw- en goothoogte - kenmerkt het straatbeeld in belangrijke mate. Er is wel veel variatie in de goothoogte, woningen zijn enigszins opgetild, hebben een hoge begane grond en vroegere erfbebouwingen hebben juist een zeer lage goot, of in sommige gevallen, zoals bij het hooihuis is er sprake van een hoge goot.

Uitbreidingslocaties waarbij dit kenmerk is gehandhaafd, maken makkelijker onderdeel uit van het totale dorp, al blijft de grootschaligheid en herhaling natuurlijk wel een opvallend verschil. Uitbreidingen waarbij het karakter van de lage goot niet is opgenomen, worden gekenmerkt door generaliteit en zijn niet gebiedseigen.

Een uitzondering op deze karakteristieke goothoogte wordt gevormd door de bouwmassa's op het bedrijventerrein. Deze bestaan uit één tot twee bouwlagen, waarbij de gebouwen bestaande uit één bouwlaag relatief hoog zijn, vanwege de voor het gebruik benodigde hoogte van de eerste laag.

Het plangebied bevindt zich precies tussen deze traditionele lage, boerderijachtige gebouwen en de hogere, robuuste industriële gebouwen.




op één niveau, tapijt van bestrating


afgeschuinde trottoitbanden, rijbaan - trottoir


bestrating op één niveau, rijbaan en trottoir


trottoirband, rijbaan en trottoirs

§2.3 VERKEERSSTRUCTUUR DORP

Verkeersstructuur
De structuur voor het verkeer in Broek in Waterland is in grote lijnen hiernaast weergegeven in een kaart.
De toegepaste profielen zijn hiernaast weergegeven op de foto's van diverse straten.
Een belangrijke eigenschap van de karakteristieke straten van Broek in Waterland is het feit dat er nauwelijks of geen (hoogte-) verschil is tussen trottoir en rijbaan. Daar waar dat wel het geval is, oogt de straat direct een stuk minder 'Broeks'.


tweezijdig lint (bijvoorbeeld Roomeinde)

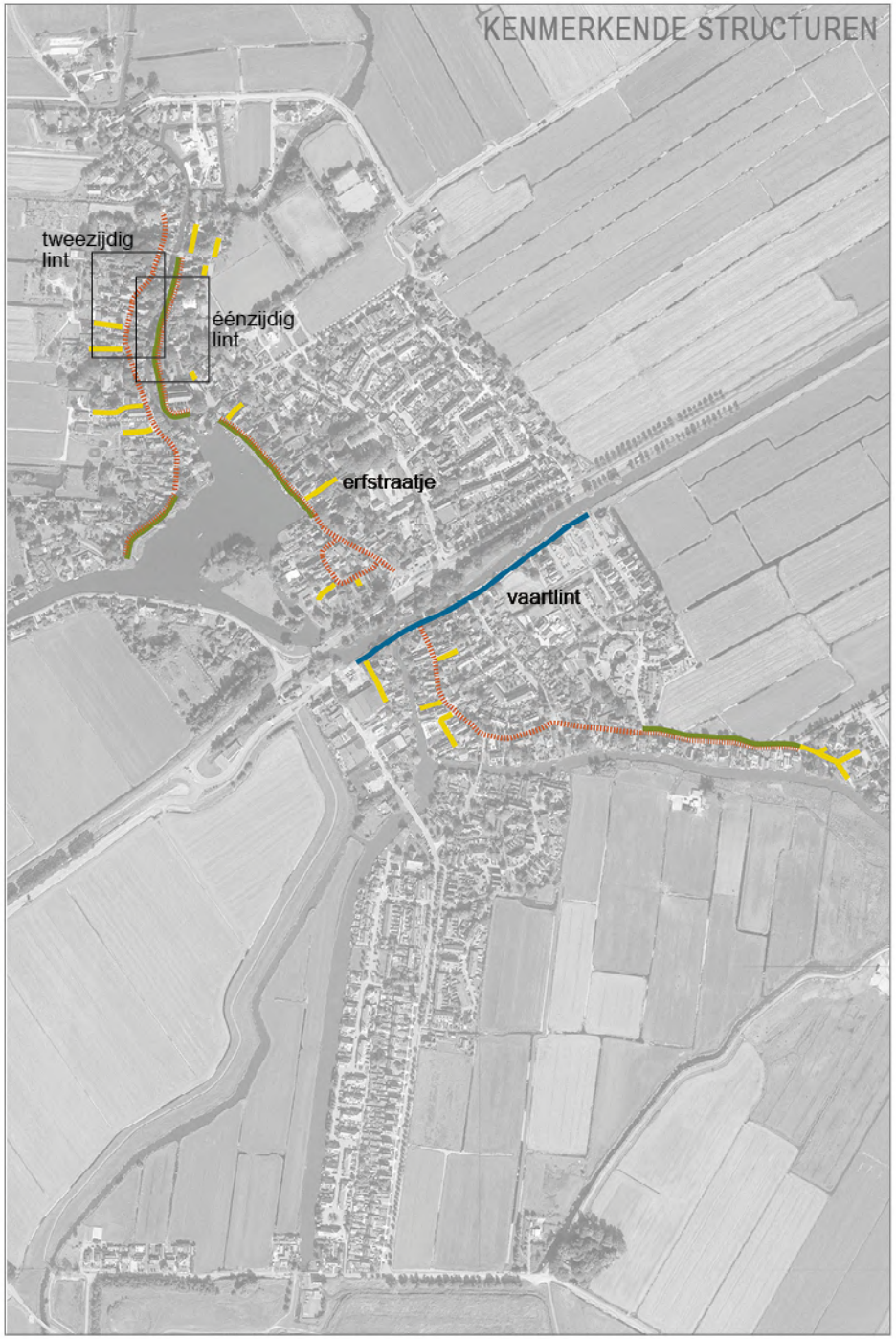
- smalle straatjes - bestrating regelmatig van gevel tot gevel
- voornamelijk kopgevel aan weerszijde straat
- richting gebouw volgt achterliggende perceel
- 1 bouwlaag met kap




éénzijdig lint (bijvoorbeeld Leeteinde)

- smal straatje
- gelegen langs groenstrook met bomen langs het water
- voornamelijk kopgevel aan één zijde van de straat
- richting gebouw volgt achterliggend perceel
- 1 bouwlaag met kap





§ 2.4 STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUREN

Vier kenmerkende types stedenbouwkundige structuren
In deze paragraaf wordt met afbeeldingen en begeleidende teksten toegelicht dat Broek in Waterland vier typische structuren kent. Deze stedenbouwkundige structuren worden gevormd door de bebouwing en de ligging daarvan ten opzichte van de weg en het water en/of groen. Ook de vormgeving van de bebouwing en de inrichtingen van de openbare ruimte zijn hier onderdeel van.

- smalle straat - bestrating op één niveau - langsparkeren- diepe voortuinen
- hekwerk
- langsgevels aan straten
- richting gebouw volgt de vaart
- 1 bouwlaag met kap




vaartlint (Eilandweg)

- smalle straat (of pad) langs hoofdgebouw leidt naar achterliggend erf
- hoofdgebouw en bijgebouwen
- gebouwen achterop erf hoger




erfstraatjes

§2.5 DIRECTE OMGEVING LOCATIE

Verkeersstructuur
Naast de hoogte van de gebouwen is ook het ‘tapijt’ van Broek in Waterland kenmerkend voor het dorp. De straten in het oude gedeelte van het dorp hebben het karakter van een erf: één materiaal van gevel tot gevel, waarbij de woningen schakerend, met een ‘schokkigerige’ rooilijn aan de straat staan. De ontsluiting van het dorp gaat over de wegen om deze erven heen en bestaat uit de ‘gewone’ opbouw van trottoirs, parkeervakken en rijbanen.

Daarnaast is er ook sprake van ‘eigen wegen’ die gedeeld worden door de verschillende bewoners aan de betreffende straatjes. Nabij het plangebied bevindt zich een dergelijk straatje, verhard met grind.



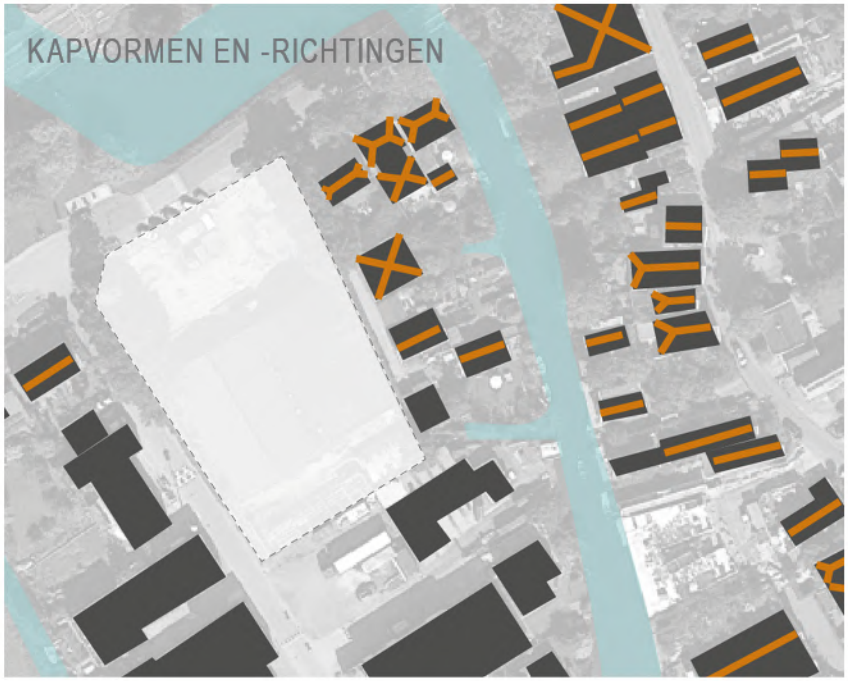


eigen weg naar Eilandweg 19 en 21: een erf


profiel Eilandweg (voormalig tramtracé)


profiel Hellingweg






woningen direct naast plangebied: kapvormen, entrees



Hoge haag in voortuin minder passend in beeld Eilandweg



Woningen aan Eilandweg: kapvormen, hoogte en entrees

Entrees woningen rondom plangebied
Veel van de woningen rondom het plangebied hebben de entrees aan de straat - of eigen weg. De hoofdentree kenmerkt de gevel van deze woningen en gebouwen, wanneer het de traditionele Broek in Waterlandse huizen betreft. De entrees van de industriele bebouwing trekken een stuk minder aandacht.

Richtingen van de kappen
Het kappenlandschap in de dorpskern van Broek in Waterland wordt gecreëerd door tent-, zadel- en schilddaken. De richting van deze kappen is loodrecht op de richting van de straten, maar langs de Broekervaart is de richting van de kappen parallel aan de weg en vaart.



uitgangspunten - structuur



uitgangspunten - bouwhoogte

H3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Uitgangspunten
In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten waar het stedenbouwkundig plan op gebaseerd is, in woord en beeld weergegeven.

§ 3.1 STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

Aansluiten op omgeving
Voor de stedenbouwkundige structuur van de nieuwbouw op het voormalige kavel van de KEBO is de belangrijkste eis: aansluiting op de bebouwing en structuur van de omgeving.Er zijn 3 structuren rondom het plangebied te ontdekken. Allereerst is er de vaart, daarna de bedrijfsgebouwen
aan de Hellingweg en als laatste het erfje aan de Molengouw, met de eigen weg naar de Eilandweg.

Vaart
Langs de Broekervaart zijn de belangrijkste kenmerken: de langskappen van de lage, voormalige boerderijtjes aan de Eilandweg (voormalige trambaan) en de diepe voortuinen met hagen.

Hellingweg
Een aantal van deze bedrijfsgebouwenstaan bijna direct aan de weg, de rest bevindt zich juist meer achterop het kavel. De nieuwe gebouwen aan de westzijde van zullen onderdeel uitmaken van deze structuur.

Erfstraat
Vijf van de nieuwe woningen hebben hun aansluiting op de Eilandweg via een erfstraatje. Hierin wordt de structuur gevolgd van de verschillende erfstraatjes in Broek in Waterland, waarvan het naastgelegen straatje naar Eilandweg 19 en 21 een voorbeeld is.

§ 3.2 BOUWHOOGTE

In navolging van de uitgangspunten voor de stedenbouwkundige structuur is de bouwhoogte van de nieuwbouw laag langs de Broekervaart en steigt subtiel in de richting van de bedrijfsgebouwen aan de Hellingweg.


langskappen aan Broekervaart

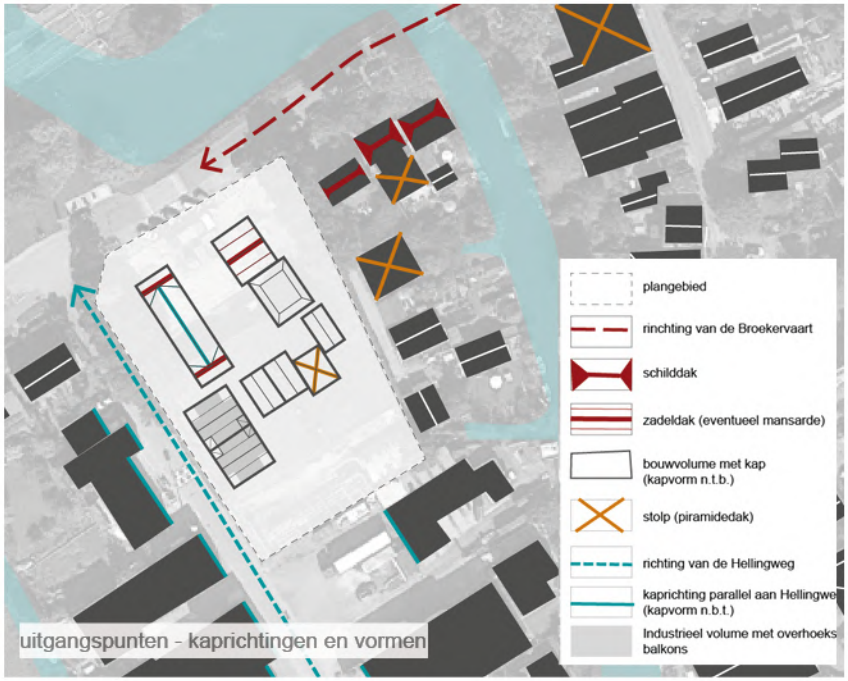

erfstraatje met ensemble van gebouwen



profiel Hellingweg



uitgangspunten - entrees



uitgangspunten - kaprichtingen en vormen



uitgangspunten - kaprichtingen en vormen - indicatie

§ 3.3 GEBOUWDE VOLUMES

Entrees en voorkanten
Voor de woningen aan de oostzijde van het plangebied is het van belang dat er een entree aan de Broekervaart is, zodat de structuur langs deze voormalige trambaan wordt voorgezet. Andere entrees komen aan de te realiseren erfstraat.
Voor de woningen tussen de erfstraat en de Hellingweg geldt dat het ontwerp alzijdig moet zijn. Zowel vanaf de Hellingweg, als vanaf de Eilandweg en het erfstraatje is dit gebouw duidelijk zichtbaar.

Kappen en kaprichtingen
Belangrijk voor dit gebied is de variatie in het kappenlandschap. Aan de Broekervaart zijn de woningen in het oosten van het plangebied voorzien van een kaprichting parallel aan de vaart. Deze kap heeft een lage goot aan Broekervaart. Verderop in het plangebied zijn de goten hoger, maar blijft het belangrijk variatie in goothoogte te zien.
De gebouwen parallel aan de Hellingweg hebben een grotere hoogte, de kaprichtingen zijn parallel aan de Hellingweg en doen mee in het ritme van deze straat. In de overgang naar het industrie wordt het laatste gebouw, een appartementengebouw alzijdig plat uitgevoerd, met op de hoeken balkons. Hiervoor is gekozen om de overgang naar dit gebied te verzachten.



uitgangspunten - verkeer

§ 3.4 VERKEER EN PARKEREN

Verkeer
De ligging van het plangebied zorgt ervoor, dat de toename van het aantal verkeersbeweging niet belastend zal zijn voor de bestaande bebouwing en inwoners. Via de Eilandweg en de Hellingweg is er een vrij directe verbinding met de provinciale weg. Autoverkeer kan zo snel van en naar de locatie, zonder het smalle wegennetwerk van Broek in Waterland verder te belasten.

Parkeren
De toekomstige woningen in het plangebied mogen niet voor extra parkeerdruk zorgen in het omliggende woongebied en bedrijventerrein. Daarom wordt er in het zuiden van het plangebied een vrij grote parkeerhof gemaakt, waar voor alle nieuwe woningen ten minste één parkeerplaats is.
Aan de Eilandweg wordt de rabatstrook, welke ook gebruikt wordt voor parkeren, ter hoogte van het KEBO-terrein doorgezet. Om het voetgangersverkeer langs dit deel van de Eilandweg veilig te maken, wordt er een trottoir gemaakt langs de Eilandweg.
Onder de bestaande bomen aan de Hellingweg worden nog enkele langsparkeervakken gemaakt, bij voorkeur in een groene, halfopen verharding. Langs de Hellingweg komt een trottoir bij deze langsparkeerplaatsen.
De parkeerhof op eigen terrein zal zoveel mogelijk worden uitgevoerd in waterdoorlatende bestrating. Een voorbeeld van deze bestrating is hiernaast weergegeven. Deze bestrating heeft als bijkomend voordeel dat de bestrating een groener karakter krijgt. Dit groene karakter van de parkeerhof wordt verder versterkt door hagen en bomen rondom de geparkeerde auto's. Dit zorgt voor een verminderde hitte-uitstraling van het verharde oppervlak tijdens te warme zomerdagen.

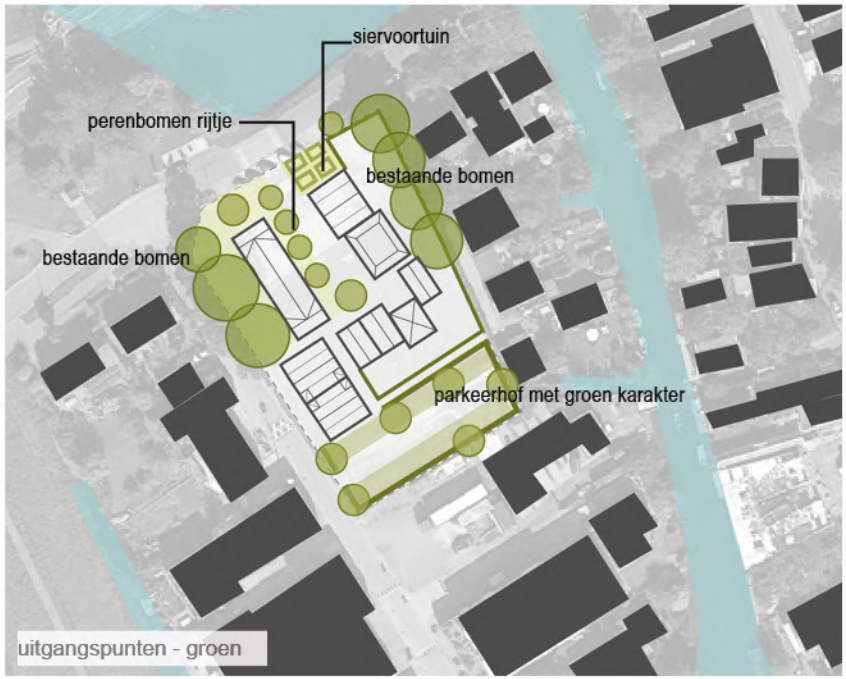
Erfstraatje
Het erfstraatje is een stedenbouwkundige structuur die geregeld voorkomt in Broek in Waterland. Het voorgestelde straatje voor deze locatie is geïnspireerd op deze Broekse voorbeelden. Het geeft toegang tot de 4-6 woningen die achter op het terrein liggen, zoals dat ook gebeurt door de halfverharde eigen weg van Eilandweg 19 en 21 ten oosten van het plangebied. Het straatje wordt uitgevoerd in een gebakken bestrating


parkeerplaats met groene invulling


parkeren (halfverhard waar mogelijk) parkeerhof


erfstraatje


erfstraatje



uitgangspunten - groen


rij met lage perenbomen rijtje


bestrating erfstraatje


hagen in een 'voortuin' langs Broekervaart


bestaande bomen aan Hellingweg

§ 3.5 GROENE STRUCTUREN

Bestaande bomen
De bestaande bomen blijven zo veel mogelijk behouden en gaan onderdeel uitmaken van de groenstructuur. Aan de vaart is een diepe voortuin belangrijk voor het voortzetten van de structuur.

§3.6 VERKAVELINGSPLAN

Alle uitgangspunten, zoals omschreven en in beeld gebracht in de voorgaande paragrafen, zijn meegenomen in het verkavelingsplan zoals het hiernaast getekend.



Verkavelingsschets - ter indicatie

H4 ARCHITECTUUR GEBOUWEN

Referentie
Betreffende detaillering en materialiserend wordt voor het plangebied aan de Eilandweg aansluiting gezocht met de directe omgeving, waarbij de nadruk ligt op de historische kern van Broek in Waterland. Dit geldt voor zowel de dorpse als industriële signatuur.

De kenmerkende houtbouw overheerst in dit karakteristieke dorpsbeeld. Enkele later gebouwde stenen panden worden verspreid in de dorpsbebouwing aangetroffen.
Het materiaalgebruik is dus doorgaans hout en steen. Een groot deel van de woningen bestaat alleen uit hout. In andere gevallen is een combinatie van deze materialen toegepast: de eerste bouwlaag is van steen, de tweede bouwlaag is met hout bekleed. Enkele woningen zijn geheel uit steen opgetrokken.
De gebouwen zijn meestal rijk gedetailleerd. Dit uit zich bijvoorbeeld in de versierde topgevels of gevellijsten.
Voor de daken zijn keramische dakpannen gebruikelijk. Broeker grijs en Bentheimer (voor beschot), groen of wit (voor ramen) en gebroken wit (voor lijstwerk) zijn kleuren die voor bebouwing in de dorpskern kenmerkend zijn. Wel is er veel genuanceerde variatie en worden ook andere (zachte) kleuren gebruikt voor de gevel.

Welstandscriteria Dorp
In de welstandsnota zijn voor de historische kern van Broek in Waterland een aantal ciriteria op genomen, die ook voor de nieuwe bebouwing sturend zijn. De criteria zijn:

Detaillering, materiaal- en kleurgebruik
- Detaillering, materiaal- en kleurgebruik
- de elementen in de gevel (deuren, ramen etc.) dienen in een consistente verhouding te staan tot elkaar en tot de gevel als geheel
- in de detaillering dient een interpretatie van, of een reactie op, de specifieke (historische) ornamentiek terug te komen
- indien er goten in het zicht zijn, dienen deze met inachtneming van de aard van het gebouw te worden gedetailleerd in overeenstemming met de beeldbepalende belendingen
- gebruik van materiaal dat voor de dorpskern kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren) , metselwerk (voor met name de plint) en keramische pannen
- balkon- en dakterrasafscheidingen dienen in principe van metaal te zijn met spijlen waardoor een grote openheid ontstaat; de kleur dient donker te


Afwisselende nok en goothoogten

afwisselend metselwerk en hout


Springende langs en dwars kappen


ingetogen accenten


Gevarieerd kappen silhouette

kleuren houtwerk: lichte , grijzige tinten gevel raam- en kozijnhout in wit, draaiende delen donkergroen of wit


wonen aan erf

afwisseld metselwerk en hout: witte lijsten belangrijk


Mogelijke moderne afwisseling


Gegroeide morfologie en materialisatie


Referentie pastorie / herenhuis

Diverse kappen morfologie 2/2,5 laag + kap

zijn; het hekwerk dient ruim binnen de dakrand (boeiboord) geplaatst te worden
- het gebruik van kunststof is niet toegestaan, tenzij er sprake is van een gevel (of dakvlak) die (dat) niet (of nauwelijks) zichtbaar is vanaf de openbare buitenruimte; in laatstgenoemde situaties is het, onder de voorwaarde dat sprake moet zijn van houtgelijkende materialen en detailleringen, wel toegestaan kunststof toe te passen
- gebruik van kleuren die voor de dorpskern kenmerkend zijn: o.a. Broeker grijs en lichte Bentheimer voor beschot, groen voor ramen en andere draaiende delen en gebroken wit voor lijstwerk
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan
- schoorstenen dienen in baksteen te worden uitgevoerd of met hout omtimmert

Massa en opbouw
- handhaven van de afwisseling in goot- en/of nokhoogte;
- aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- dakkapellen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd;
- gevellijsten dienen verbijzonderd te worden;
- het gebouw dient een topgevel te hebben, of een gevellijst;
- er dient een duidelijke overgang tussen gevel en dak te zijn (schaduwwerking)
- gevels dienen verticaal geleed te zijn; vooral gevels zichtbaar vanaf de openbare weg.

Welstands criteria Appartementengebouw aan de Hellingweg

De appartementen aan de Hellingweg doen mee in de sfeer van de bebouwing aan deze weg - zonder een contrast te vormen met de woningen aan de Eilandweg (bestaand en/of nieuwbouw). In stijl zal ze meer industrieel uitgewerkt worden. Specifiek voor het appartementengebouw geld.
- mansarde kapvorm refererend aan dorpse bouwvolumes, alsook kleinschalig industrieel karakter;
- bouwhoogte (max) 2 bouwlagen + kapverdieping;
- de goot zal met 2 bouwlagen met goot gericht worden richting de Eilandweg, en zijn dorpse korrel;aansluitend korrelgrootte omgeving, ook in de breedte;
- gevel wordt opgedeeld in twee pakhuizen met kap richting Hellingweg, daarmee in korrel aansluitend op zijn omgeving;
- Woon werk functie met verhoogde en geaccentueerd op de beganegrond;
- Balkons zullen deels verdiept in de gevel uitgevoerd worden

Referentie appartementen Hellingweg









H5 NATUURINCLUSIVITEIT EN DUURZAAMHEID

Duurzaamheid en natuurinclusiviteit zijn belangrijke thema's bij de ontwikkeling van nieuwe woningen. De kracht van natuurinclusief ligt in de synergie tussen inrichting openbare (groene) ruimte en maatregelen aan de opstallen. Zowel gemeente als ontwikkelaar kunnen hieraan een steentje bijdragen. Afstemming (vegetatie, diersoorten, voorzieningen en maatregelen) is zeer belangrijk.

Tijdens het ontwikkelproces van de woningen worden er elementen opgenomen in het ontwerp die de duurzaamheid en natuurinclusiviteit van de woning vergroten. Hierbij hoort bijvoorbeeld het toepassen van PV-panelen, warmtepompen en/of regenwateropslag, maar er zijn ook een aantal andere elementen die hieraan bijdragen. Het is aan de ontwikkelaar om, in afstemming met gemeente, een keuze hierin te maken.

Het is in elk geval de wens om nestgelegenheden in het ontwerp van de woningen mee te nemen. Het is raadzaam om hierover advies op te vragen bij een ecoloog.

Hieronder volgt een lijst van natuurinclusieve en duurzame elementen die in het ontwerp van de woningen opgenomen kunnen worden:

- Groen op platte daken
- Nestgelegenheid in dakpan / spouw / overstek voor diverse vogels zoals huismus, zwaluw etc.
- Nestgelegenheid voor insecten zoals bijen etc.
- Voorzieningen voor vleermuizen zoals nestgelegenheid in de nok, onder overstekken en 'in' schoorstenen
- Klimplanten langs gevels
- Groene erfafscheidingen zijn inheems en hebben voor vogels, insecten en dieren aantrekkelijke eigenschappen zoals bloei en vruchtdracht
- PV-panelen
- Regenwateropslag
- Warmtepomp
- Isolatie volgens BENG-normering

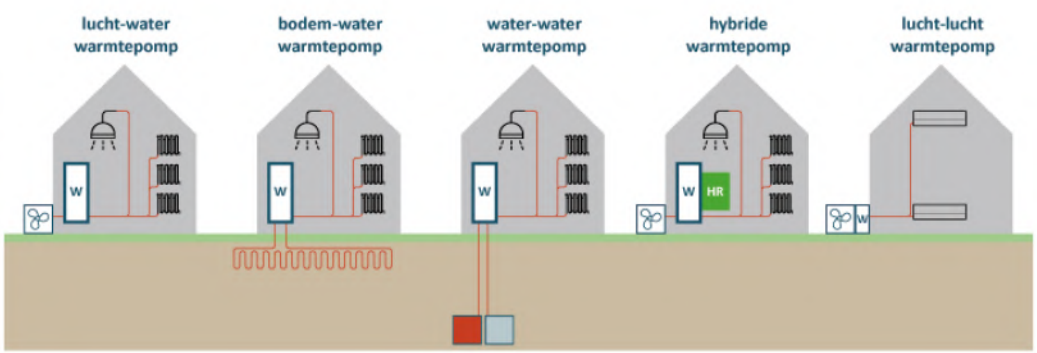


De erfafscheidingen beïnvloeden door hun groene karakter de groene sfeer en natuurinclusiviteit enorm.
De erfafscheidingen aan de voorzijde en zijkant (tussen straat en tuin) van het perceel kunnen bestaan uit inheemse soorten zoals bijvoorbeeld ligustrum vulgare (liguster), pyracantha (vuurdoorn), fagus sylvatica (beuk - bladhoudend, maar niet wintergroen), taxus baccata (venijnboom) etc. Hierbij zijn de vuurdoorn en de liguster interessant, omdat zij - behalve dat ze privacy waarborgen - ook bloeien, en in het geval van de vuurdoorn ook vrucht dragen.

De erfafscheidingen in de achtertuinen (grenzend aan de parkeerhoven) kunnen worden uitgevoerd in een begroeid hekwerk. Hiervoor kan worden gekozen voor klimop in combinatie met clematis, kamperfoelie en andere bloeiende klimplanten.






lucht-water warmtepomp
bodem-water warmtepomp
water-water warmtepomp
hybride warmtepomp
lucht-lucht warmtepomp
W
W
W
W
HR
W



H6 MORFOLOGISCHE-ARCHITECTONISCHE STUDIES



Eerste vogelvluchtschets



Indicatieve vogelvluchtschets



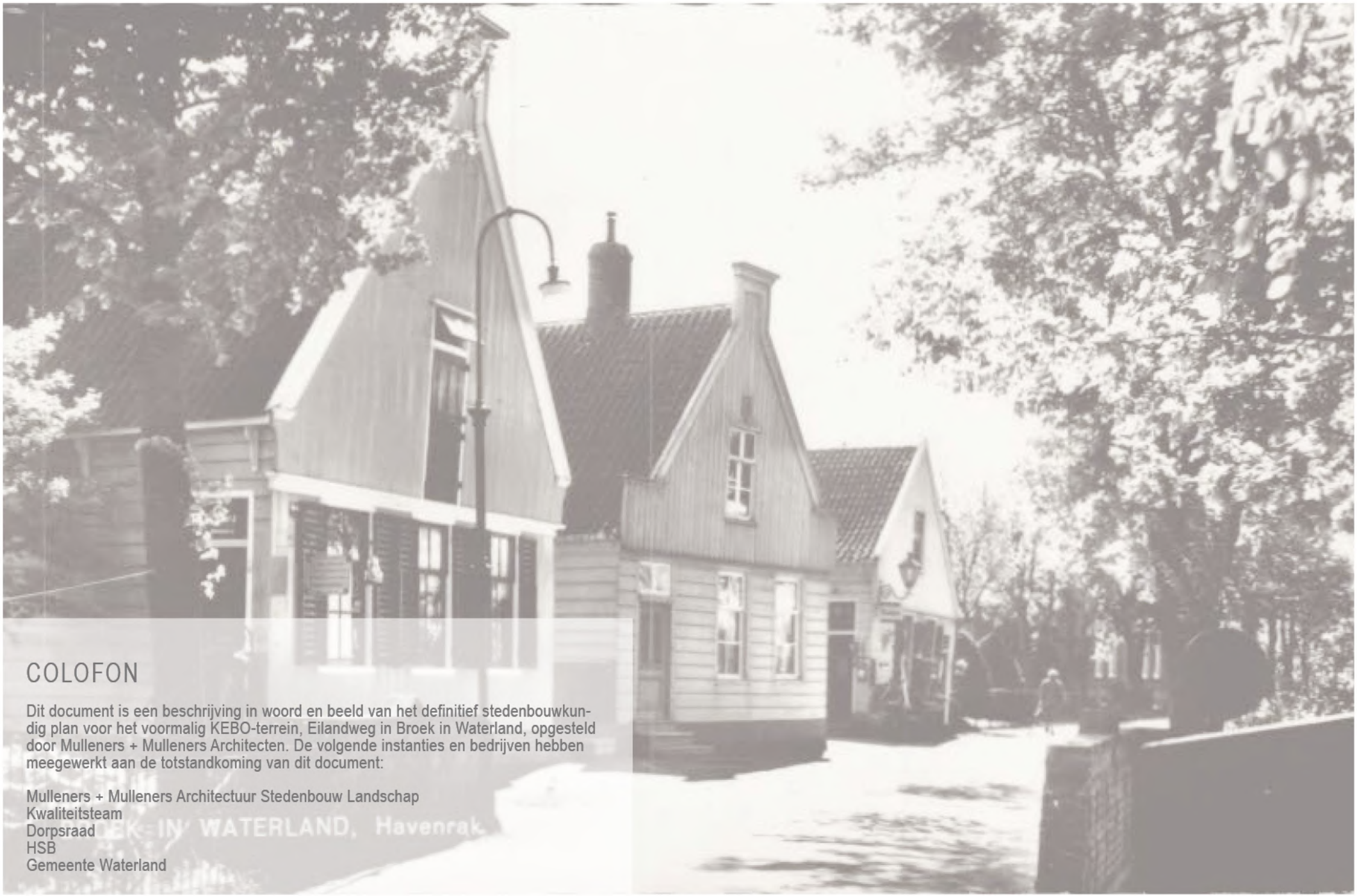
Indicatieve perspectiefschets van erfstraatje



Indicatieve perspectiefschets van hoek Eilandweg-Hellingweg



Indicatieve perspectiefschets van Hellingweg ter hoogte van appartementengebouwtje



COLOFON

Dit document is een beschrijving in woord en beeld van het definitief stedenbouwkundig plan voor het voormalig KEBO-terrein, Eilandweg in Broek in Waterland, opgesteld door Mulleners + Mulleners Architecten. De volgende instanties en bedrijven hebben meegewerkt aan de totstandkoming van dit document:

Mulleners + Mulleners Architectuur Stedenbouw Landschap
Kwaliteitsteam
Dorpsraad
HSB
Gemeente Waterland