4.2.18.8 N8. Waterrijk



Gebiedsbeschrijving

Deze uitwerking is gebaseerd op de ontwerpuitgangspunten uit het vastgestelde beeldkwaliteitsplan Waterrijk Oosthuizen Oktober 2009. Hiermee wordt het beeldkwaliteitsplan geïntegreerd in de welstandsnota.

Gebied

Het plangebied ligt aan de zuidoostzijde van het dorp aan weerszijde van de Seevancksweg. Qua oriëntatie hecht het nieuwe woongebied zich aan de Beemsterringvaart en het lint het Westeinde. Het lint, de Watering en de brede sloten die loodrecht op het lint liggen vormen de dragende structuren voor de nieuwe ontwikkeling. Meer in functionele zin zal de Seevancksweg een belangrijke rol spelen. De woningen worden ontsloten voor autoverkeer via de Seevancksweg.

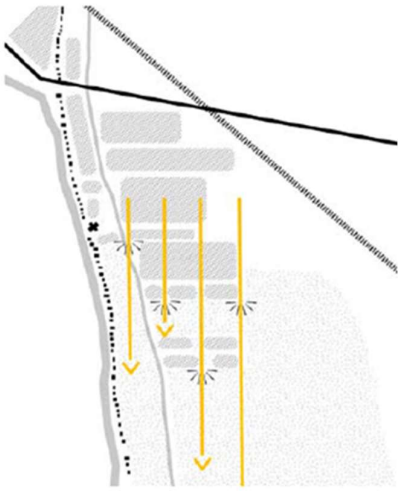
OPEN STRUCTUUR

Bij het stedenbouwkundig ontwerp is aangesloten bij de karakteristieken van het veenweidelandschap. De weidsheid en de visuele openheid zijn leidend geweest. De aansluiting is gezocht in het ontwerpen van een open dorpsrand en het construeren van bijzondere zichten. De open dorpsrand heeft vorm gekregen door centraal in het nieuwe woongebied een grote open kavel te handhaven en een agrarische bestemming te geven. Deze open ruimte structureert de bebouwing en bepaalt de landelijke sfeer in het woongebied.

Op deze manier is er een geleidelijke overgang ontworpen tussen het bebouwde en het agrarische gebied. Alle oevers in het nieuwe woongebied zijn openbaar. Zo wordt het omliggende open landschap vanuit alle hoeken ervaarbaar.



zichten langs waterstructuur



zichten naar het open landschap



zicht op de kerk vanaf Zeevangsweg

ZICHTEN

De ontworpen zichten zorgen voor het behoudt van het open karakter. Uiteraard zorgt bebouwing voor een afname van het agrarische gebied echter de open bebouwingsstructuur en de oriëntatie op het omliggende landschap sluiten aan bij de karakteristiek van het veenweide landschap. Zo zijn er zichten gericht over de oost-west gelegen waterstructuur. Deze zichten verbinden het Westeinde met het oostelijk gelegen agrarisch gebied. Het Westeinde is het oude ontginningslint op de rand van de Beemster. Naast de oost-west zichten zijn er noord-zuid zichten vrij gehouden vanuit de bestaande bebouwing van Oosthuizen, Waterijk III. Deze zichten zijn op een subtiele manier opgenomen in de verkaveling en lopen langs de buurtparken. Op deze manier blijft Oosthuizen verbonden met het zuidelijk gelegen open landschap. Binnen komend vanaf de Zeevangsweg is er nog een zicht op de kerk van Oosthuizen.

ZONES

Bij het ontwerpen van de woningen in Oosthuizen is het uitgangspunt aan te sluiten bij de karakteristiek van het dorp. Daarom moet in het ontwerp het onderscheid worden gemaakt tussen het lint van het Westeinde, de zone tussen het Westeinde en de Watering en het meer oostelijk gelegen agrarisch gebied. Om dit onderscheid in tact te laten is gekozen niet te bouwen tussen het Westeinde en de Watering. Door deze zone open te laten blijft cultuurhistorische opbouw van het dorp leesbaar. Het bebouwde Westeinde en de nieuwe woningen blijven duidelijk van elkaar gescheiden.

PARK

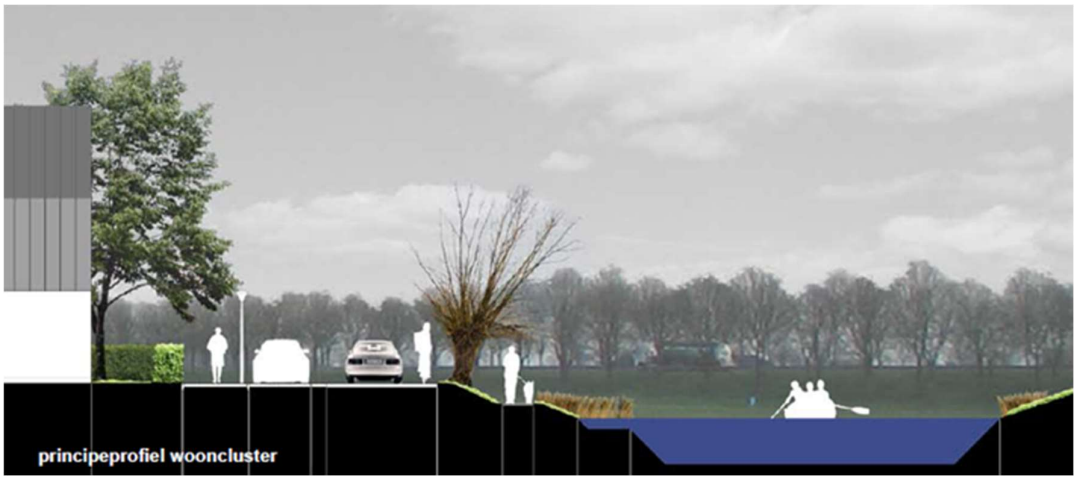
Aan de zuidoostzijde van het bestaande Oosthuizen ligt een park dat aansluit op een scheidings-wetering. In de nieuwe ontwikkeling wordt de rand van het plangebied ook ingevuld met groen en water. Het park wordt verlengd. Langs en in het park krijgen de landelijke woonclusters een bijzondere invulling. De woningtypen worden in verband gebracht met de ligging aan het water.

DE OPENBARE RUIMTE

De inrichting van de openbare ruimte levert een belangrijke bijdrage aan het realiseren van een beeld dat refereert aan het typische Noord-Hollandse landelijk beeld. Om die reden is het gewenst de wegen in het nieuwe woongebied zo smal mogelijk uit te voeren en daarnaast geen verhoogde stoepen aan te leggen. Verhoogde stoepen refereren aan de Hollandse stad en aan de nieuwe grootschalige uitleggebieden. De openbare ruimte waar wordt gewandeld wordt uitgevoerd in gebakken klinkers alsof men zich begeeft in een smalle dorpsstraat. De rijweg wordt gemaakt met afgestrooid asfalt overeenkomstig de wegen in het buitengebied. De rijweg wordt dermate smal aangelegd zodat de automobilist gedwongen wordt langzaam te rijden. Dit is mogelijk doordat in het nieuwe woongebied alleen bestemmingsverkeer komt.

De watergangen worden verbreed en afgewerkt met natuurlijke oevers. Er komen geen zware beschoeiingen langs het water. In de woonclusters worden bomen gepland. In het groen en eventueel langs het water wordt beplanting gemaakt die past bij het landelijke beeld. Het groen is inheems en heeft een natuurlijk karakter. Sterke parkachtige beelden (cultuurlijk groen) zijn niet gewenst.

In het plangebied van "de woonclusters" liggen langs het water wandelpaden. De paden grenzen aan het open agrarische landschap. Vanwege de mogelijke aanwezigheid van weidevogels is het gewenst de verlichting van de erven te minimaliseren. Daarom is het niet gewenst de paden langs het water te verlichten. De sociaal veilige voetpaden liggen langs de weg. Wellicht is het mogelijk de lichtsterkte in de erven te reduceren zodat het effect op het open landschap minimaal is.



Welstandsniveau

REGULIER

Het welstandstoezicht moet er aan bijdragen dat de basiskwaliteit, vormgeving en uitstraling van de bebouwing gerealiseerd wordt en behouden blijft.

Relatie met de omgeving

- Onderdeel van de opgave is het landelijk bouwen. Bij deze opgave is voor landelijk bouwen de boerderij met het erf en de lintbebouwing als referentie gekozen. De boerderij wordt getypeerd als een ensemble van gebouwen die dicht bij elkaar staan in een wijde

omgeving. Het lint is een lineaire compacte bouwvorm die ook vrij ligt in het open landschap.



- Om tot een landelijke bouwvorm te komen is het noodzakelijk te werken met een gemengd woningbouwprogramma. In het woningbouwprogramma is een diversiteit aan woningtypen aanwezig. De verschillende woningtypen zijn vervolgens gemengd in het plangebied gesitueerd. De woningtypen staan door elkaar heen. Rijwoningen worden altijd in korte rijtjes geplaatst. De rijen zijn nooit langer dan 6 huizen. Lange aaneengesloten rijen met rijwoningen zijn zeer ongewenst. Daarnaast staan de rijwoningen ook nooit naast of tegenover elkaar. Het beeld bestaat uit duurdere woningen naast goedkopere huizen en er staan vrijstaande woningen naast korte rijtjes met woningen. Op deze manier kan een gevarieerd beeld worden ontworpen.





- Het erf is een compacte verzameling van woningen die op een argeloze manier zijn gesitueerd. Het gewenste beeld is charmant rommelig en de wooncclusters hebben een geborgen karakter. In de wooncclusters liggen intieme pleintjes. Net zoals in de oude cultuurhistorische situaties zijn er vanuit de woningen altijd diverse zichten op het open landschap in de directe omgeving. Deze zichten zijn soms bedacht en soms toevallig.
- Een algemeen uitgangspunt is het ontwerpen van straatgerichte woningen. Straatgericht wonen hoort bij landelijk bouwen. De wens bestaat in het nieuwe woongebied het dorpse leven te stimuleren door de relatie tussen de woning en de openbare weg te versterken. Dit wordt bereikt door op locaties waar ochtend-, middag- of avondzon komt aan de voorzijde van de woning een extra uitgang aan de straatzijde te ontwerpen in de vorm van een openslaande deur of een schuifdeur. Hierbij zijn twee voorwaarden van belang; de woning heeft een privéruimte van minimaal 3 meter voor het huis en de woning heeft een minimale breedte van 5.7 meter.
- Voor woningen die smaller zijn dan 5.7 meter is een extra uitgang aan de straatzijde geen eis. Wel dient een leefruimte (woonkamer of woonkeuken) aan de straatzijde te grenzen.

Massa en opbouw van het gebouw

- De woningen hebben in principe de goothoogte (horizontale goot) op de eerste bouwlaag (ca. 3 meter boven maaiveld). Dit staat garant voor het typische landelijke bouwen. De horizontale goot mag bij uitzondering hoger liggen dan drie meter mits het beeld van de lage goot dominant blijft. De maximale bouwhoogte (nokhoogte) is 11 meter.
- Bij uitzondering staat op één plek in het erf een afwijkend woonhuis met een tweede bouwlaag en een kap. Dit woonhuis refereert aan het notarishuis en heeft een statige uitstraling. Het huis staat daarom ook op een voorname plaats in het erf. Er moet onder-

scheid gemaakt worden tussen de massa van hoofdgebouw en bijgebouwen

- De kaprichtingen in het wooncluster wisselen en er is geen rooilijn te herkennen.

Detaillering, materiaal en kleur

- De architecten dienen samen tot een kleurstelling te komen voor de gehele eerste fase. De onderlinge architectuur mag verschillen, echter over de kleur en materiaal is afstemming noodzakelijk. In een tweede fase sluiten de architecten aan bij uitgangspunten die voor de eerste fase zijn opgesteld.
- Van uitzonderlijk belang voor het realiseren van een landelijk beeld zijn de bijgebouwen. De bijgebouwen zijn qua massa altijd ondergeschikt aan de woningen en staan zo veel mogelijk los van de woningen. Het bijgebouw heeft een andere uitstraling dan de woning. In overleg met de architecten wordt een materiaal toepassing en kleurstelling bedacht voor alle bijgebouwen. Alle bijgebouwen hebben kappen.



- Garages, bergingen en schuren kunnen ook onderdeel uitmaken van het hoofdvolume van het woonhuis. In dat geval gaat voorgaande Trafogebouwen worden omkleed met het materiaal en de kleurstelling van de bijgebouwen
- Op de scheidingen van het privéterrein en de openbare ruimte dienen hoogwaardige erfafscheidingen te worden gemaakt. De afscheidingen zijn gebouwd en transparant zodat er een relatie blijft bestaan tussen het openbaar gebied en de privéruimte. De afscheidingen zijn voldoende afschermend zodat de bewoners niet direct de behoefte hebben de erfafscheiding te vervangen voor een dichte wand. Hoge dichte muren als afscheidingen zijn niet gewenst omdat daarmee de enigszins open relatie tussen openbaar en privé verdwijnt.

Allonge Beeldkwaliteitsplan Fase 3C (Wijziging 3. 15-12-2022)

Gebied

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 benedenbovenwoningen 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 op de openheid van het landschap. Daarnaast is een grotere diversiteit aan woningtypen vereist.

Beeldkwaliteit blijft gelden

Voor fase 3C blijft het beeldkwaliteitsplan Waterrijk Waterrijk van kracht. Dit betekent in hoofdlijn het realiseren van woningen met een landelijk 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 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. Zie onderstaande beelden van de pakhuizen.









Referentiebeelden kaaspakhuizen Oosthuizen



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 die zodanig zijn gesitueerd dat ze geen afbreuk doen aan het hoofdvolume van het gebouw.



Voorbeeld van een buitenruimte
Gebouwen in relatie tot de natuur



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