

Waterrijk - Oosthuizen

beeldkwaliteitsplan
& beeldkwaliteitsregels

versie 6





Uitgave : februari 2011

0. Inhoud

Beeldkwaliteitsplan

1. Gebiedsafbakening en opgave	p.4
2. Open planproces	p.5
3. Huidige inpassing van het plangebied in de ruimere omgeving	p.6
4. Bestaande ordeningsprincipes van het landschap bij de ontwikkelingsgeschiedenis van Oosthuizen	p.7
5. Bestaande bebouwingskarakteristieken	p.8
6. Positief en negatief gewaardeerde kwaliteiten	p.10
7. Principes voor gewenste structuren en sfeerbeelden	p.12
- bouwen met landelijke woonclusters die refereren aan de karakteristieke Noord-Hollandse erfopbouw	p.16
- landelijk wooncluster in relatie tot het woningbouwprogramma	p.18
- landelijk wooncluster	p.19
- straatgericht wonen en overhoeks bouwen	p.21
- de openbare ruimte	p.23
- inrichtingsprincipe	p.24
- tussenland	p.26
8. Architectuur en materialisering	p.28



1. Beeldkwaliteitsplan

Gebiedsafbakening en opgave

Het plangebied wordt begrensd door de buurt De Watering III en het Westeinde. Aan de zuidwestzijde heeft het plangebied geen afgebakende grens. In ruimtelijke zin heeft het gebied aan één zijde een dorpsrand als grens en aan één zijde een lintbebouwing als grens. De andere grenzen zijn niet duidelijk herkenbaar. Hier worden de grenzen bepaald door sloten.

Het plangebied is in het Streekplan Noord-Holland Zuid aangewezen als een gebied voor bebouwing. Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden.

De opgave is het maken van een stedenbouwkundig plan met circa 200 grondgebonden woningen en de reservering voor een school en een cultureel centrum. De woningbouw moet in de toekomst een landelijk karakter uitstralen. Landelijk wonen wordt tevens vertaald naar bouwen in een lage dichtheid, volgens de richtlijnen en kaders die door de provincie zijn opgesteld.

Naast deze bouwopgave is er nog een belangrijke opgave voor het ontwerpen van een ontsluiting voor autoverkeer voor de nieuwe ontwikkelingen. Het ontwerpen van een nieuwe hoofdontsluiting maakte geen deel uit van het stedenbouwkundig ontwerp.

2.

Open planproces

Het stedenbouwkundig ontwerp is tot stand gekomen volgens een open planproces. De stedenbouwkundige heeft het plan gemaakt in samenwerking met een participatiegroep van 24 mensen, gesplitst in een kernteam van 6 leden uit Oosthuizen en het zogenaamde 'forum' bestaande 18 leden uit geheel Zeevang. Het ontwerp is tot stand gekomen in 5 stappen. De eerste stap was een inventarisatie van kwaliteiten en diskwaliteiten in het studiegebied. Vervolgens is in groepsverband gewerkt aan vlekkenplannen voor woningbouw, sport, groen, een school met cultureel centrum en water in het plangebied. In een volgende stap is onderzoek gedaan naar de gewenste aandacht bij de inrichting van de openbare ruimte. Daarna heeft het kernteam zich gebogen over de vraag wat landelijk wonen kan zijn in Oosthuizen. Hiervoor is een beeldenboek gemaakt met referentiebeelden uit de directe omgeving van Oosthuizen. De verschillende onderzoeken vormden de bagage om in twee stappen tot een stedenbouwkundig model te komen. De laatste stap was een terugkoppeling van het kernteam naar de totale participatiegroep.

Onderdeel van het open planproces was de keuze van de architecten. De stuurgroep Waterrijk heeft een voorselectie gedaan waarbij vier architectenbureaus zijn geselecteerd. De bureaus hebben zich gepresenteerd aan de participatiegroep en de raadsleden. Daarna hebben de raadsleden en de participatiegroep twee architecten uitgekozen. De twee uitgekozen architectenbureaus bouwen samen in de eerste fase.



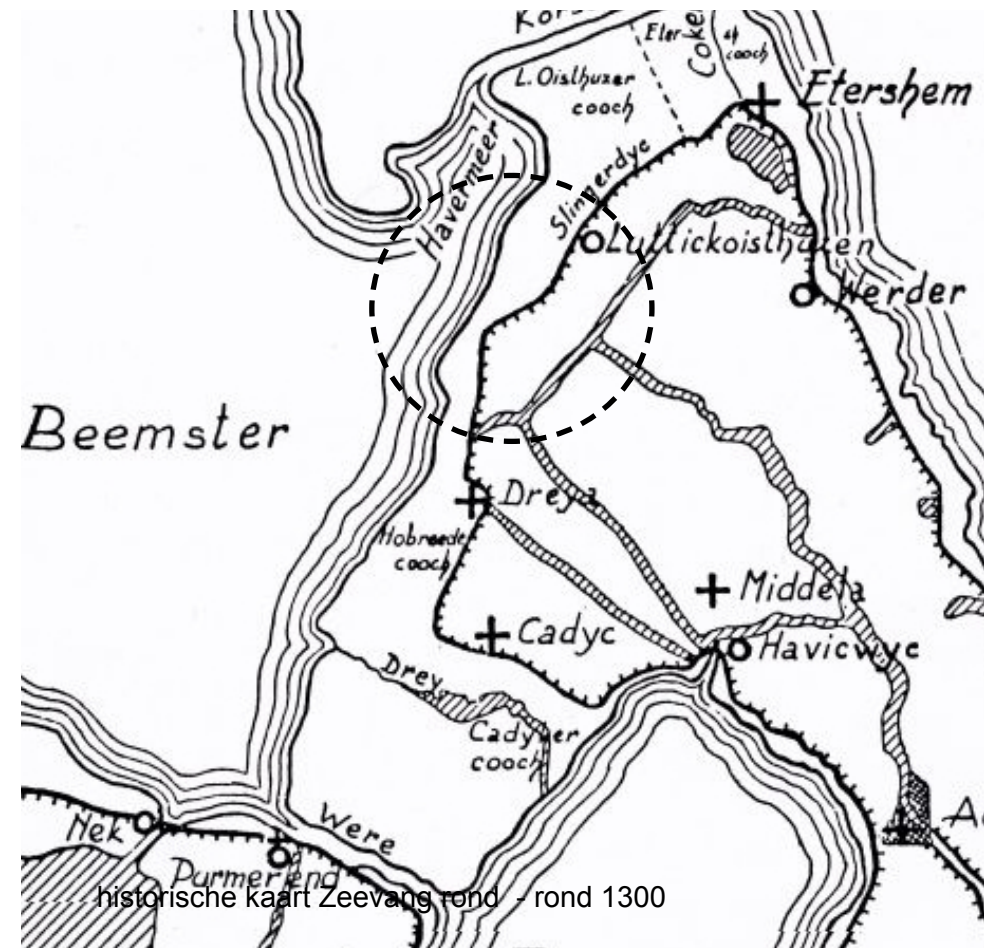
3.

Huidige inpassing van het plangebied in de ruimere omgeving

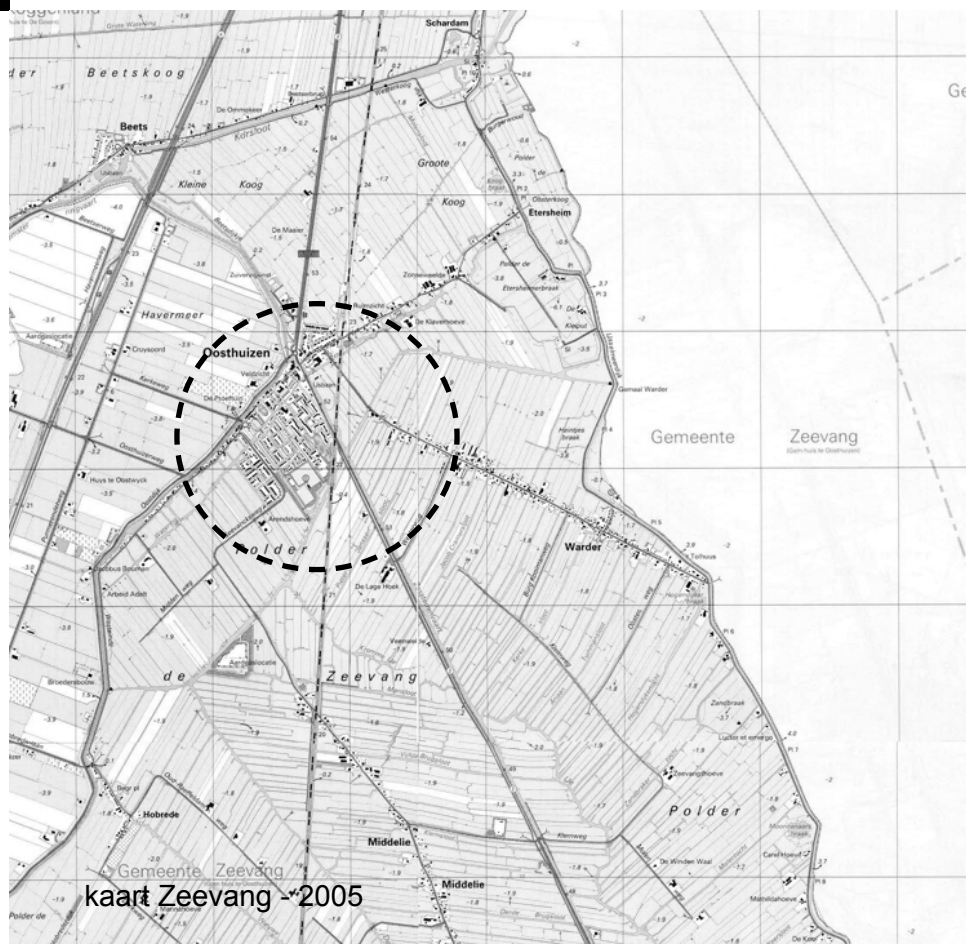
Oosthuizen is ontstaan als dorp op de rand van het eiland Zeevang aan het binnenmeer de Beemster. Het dorp is een karakteristiek lintdorp langs de oude waterkering rond Zeevang. Net als zoveel dorpen in Noord/Holland heeft Oosthuizen een langgestrekte structuur met losstaande woningen die min of meer in één lijn langs de dijk staan. De slingerende ligging van het lint is te danken aan de gebogen oevers van de Beemster. Het noordelijke deel van het lint grenst niet aan de Beemster maar ligt aan de Koogpolder (Kleine Koog en Grote Koog). Achter het lint ligt van oudsher de Watering, een brede watering die parallel loopt aan het lint. Ook de Trekvaart der zeven steden is van belang geweest voor de ontwikkeling van Oosthuizen.

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.



6



4.

Bestaande ordeningsprincipes van het landschap bij de ontwikkelingsgeschiedenis van Oosthuizen

Het huidige landschap is een veenweidelandschap. Het grondgebruik is overwegend veeteelt en hooiland. Het plangebied ligt in een laag-dynamisch gebied, buiten de nieuwe ontwikkelingen zijn er geen belangrijke ontwikkelingen in het gebied. Het gebied wordt gekenmerkt door een weinig draagkrachtige bodemopbouw met veel sloten. Het is een zeer waterrijk landschap overeenkomstig de meeste hooggelegen gronden in Noord-Holland. Bijzonder is het contrast met de veel lager gelegen gronden van de Beemster. Hier is veelal een ander grondgebruik waardoor de beleving van het landschap verschilt. Het veenweidegebied is open en herbergt verre zichten. Zichten zijn vaak mogelijk van lint tot lint. In het plangebied ligt veel water met één brede watergang loodrecht op de Watering. Deze loodrecht gelegen watergangen zijn bij de ontwikkeling van Oosthuizen structurerend geweest. Vooral in de latere uitbreidingen van de kern zijn lange rechte waterpartijen ontworpen. De bebouwingsstructuur is veelal afkomstig van het patroon van deze sloten. Daarnaast heeft de parallel aan het lint gelegen Watering er voor gezorgd dat er drie zones in het dorp zijn te onderscheiden: het lint (1), de zone tussen het lint en de watering (2) en de latere uitbreidingen ten oosten van de watering (3). Deze zonering is nog enigszins voortgezet door op de uiteinden ver van het lint, groene gebieden te situeren. Oosthuizen is daarom een dorp dat bestaat uit duidelijk herkenbare zones parallel aan het lint. Het complex van de lintbebouwing met de parallel gelegen Watering bezit een hoge cultuurhistorische waarde. Met name het dorpsgezicht vanuit de Beemster is bijzonder. In het lint zijn nog zeer waardevolle karakteristieke huizen te vinden. Ook de kerk maakt onderdeel uit van dit complex. Bijzonder is ook de benadering van Oosthuizen vanuit de Beemster. Bij de aanleg van de Beemster is de toegangsweg uitgelijnd op de kerk.

In het dorp Oosthuizen zijn de ordeningsprincipes in het landschap sturend geweest bij de ontwikkeling van Oosthuizen. Bij de nieuwe ontwikkelingen is het daarom relevant deze ordeningsprincipes wederom structurerend te laten zijn. Door de structurerende kenmerken zoals van het lint, de Watering en de loodrecht gelegen sloten zichtbaar en leesbaar te houden, wordt op een vanzelfsprekende wijze aangesloten bij de ontstaansgeschiedenis van Oosthuizen.



5.

Bestaande bebouwings karakteristieken

Oosthuizen is opgebouwd uit drie zones; het lint, de zone tussen het lint en de Watering en het gebied ten zuidoosten van de Watering. Omdat Oosthuizen is ontstaan aan het water is het lint anders dan veel andere linten in Noord-Holland. De lint bebouwing concentreert zich aan de noord-west zijde van de weg, tussen de weg en de Beemsterringvaart (de Oostdijk). Aan de zuid-oostzijde van de weg lagen oorspronkelijk enkele boerderijen. Het lint had één dichtbebouwde zijde en één veel opener zijde. Pas later is aan de zuid-oostzijde van de weg, tussen het lint en de Watering, gebouwd. Deze bebouwing is zeer divers. Er zijn kleine buurtjes gebouwd (de eerste dorpsuitbreidingen), grotere objecten zoals bijvoorbeeld een school en er zijn terreinen open gebleven. Het verschil tussen de beide zijden van het lint is karakteristiek. De bebouwing van het lint is overeenkomstig de bebouwing van de compacte linten in Noord Holland. In het lint van Oosthuizen zijn nog meerdere bijzondere gebouwen bewaard gebleven. De bebouwing heeft een kleinschalig karakter met vrijstaande gebouwen. De woningen hebben langskappen en dwarskappen en zijn allemaal georiënteerd op de weg. Het afwisselende beeld wordt vooral bepaald door een sterk wisselende rooilijn en de aanwezigheid van enkele grotere objecten. Ook het materiaalgebruik en kleurgebruik is divers. De bebouwing tussen het lint en de watering heeft grote overeenkomsten met de overige lintbebouwing. De kleine uitbreidingen zijn eenduidiger van vorm. Hier is de planmatige ontwikkeling herkenbaar. Met de bebouwing ten zuid-oosten van de watering heeft Oosthuizen een duidelijk schaalsprong gemaakt. De uitbreidingen zijn planmatig opgezet en hebben daarom per buurt een eigen identiteit. De identiteiten sluiten aan bij het tijdsbeeld waarin de buurten zijn gebouwd. De uitstraling van de bebouwing is eigentijds met verwijzingen naar de karakteristieke lintbebouwing. Zo is er veel baksteen in combinatie met hout toegepast. De kleuren van het hout zijn veelal gereserveerd en bescheiden waardoor de verwijzingen naar het Noord-hollandse beeld subtiel blijven. De gematigde kleuren sluiten tevens aan bij de landelijke sfeer van het dorp. In het plangebied zijn geen beeldbepalende bebouwingen aanwezig. Wel is de lintbebouwing en de kerk goed zichtbaar vanuit het plangebied.



karakteristieke bebouwing aan Beemsterringvaart



kerk Oosthuizen



planmatige bebouwing tussen lint en Watering



lintbebouwing Westeinde



open land tussen Westeinde en Watering



karakteristieke bebouwing



lintbebouwing oude lint



Watering II



Zicht vanuit Watering 3 op het open landschap



6.

Positief en negatief gewaardeerde kwaliteiten

In de eerste twee workshops is een onderzoek gedaan in samenwerking met de participatiegroep naar de positieve en negatieve kwaliteiten in het gebied. Hier kwam het volgende uit naar voren.

Bij de meest waardevolle elementen kwamen drie aspecten het meest naar voren. In de eerste plaats het belang van het water. De behoefte bestaat om de brede sloten (hoofdweteringen) in de plannen op te nemen. De kleinere sloten zijn bij de nieuwe ontwikkelingen minder van belang. Het tweede aspect dat naar voren komt is het belang van de lintbebouwing langs het Westeinde. Gewezen wordt op de openheid achter het lint en de wens wordt uitgesproken om deze openheid te respecteren. Het derde aspect dat veel is genoemd is het belang van het open zicht vanuit het dorp naar het ommeland en andersom het zicht van buiten op de kerk. Kortom water, het lint en zichten zijn de meest genoemde kwaliteiten. Daarnaast is gewezen op het bijzondere kavelpatroon van de polder. De lineaire structuur kan een aanleiding zijn voor bebouwingstructuren.

Naast deze korte kenschets van de positieve aspecten is er een selectie gemaakt van de meest karakteristieke beeldkenmerken van het typische landelijk wonen in de directe omgeving van Oosthuizen. De volgende kenmerken werden genoemd:

- Dorpsstraat met klinkers en haagjes
- Smalle slootjes tussen de bebouwing
- Bij dichtere bebouwing groenstroken langs de weg
- Speelse dorpsstraten met voortuinen
- Smalle wegen met passeerstroken
- Doorzichten vanuit de dorpsbebouwing naar het ommeland
- Parkeren op eigen erf
- Variatie in bebouwingsvormen / wisselende kaprichtingen / Lage goten
- Bijzondere bebouwingen zoals boerderijen in de linten
- Losse en mooie bijgebouwen
- De notariswoning in het dorp
- Bouwen in combinatie van steen en hout



dorpstraat met klinkers en hagen



smalle wegen met passeerstroken



bijzondere bebouwing



slootjes



doorzichten



losse bijgebouwen



groenstroken langs weg



parkeren op eigen erf



notariswoning



dorpstraat met voortuinen



variatie bebouwing / kapvorm



bouwen in steen en hout

7.

Principes voor gewenste structuren & sfeerbeelden

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

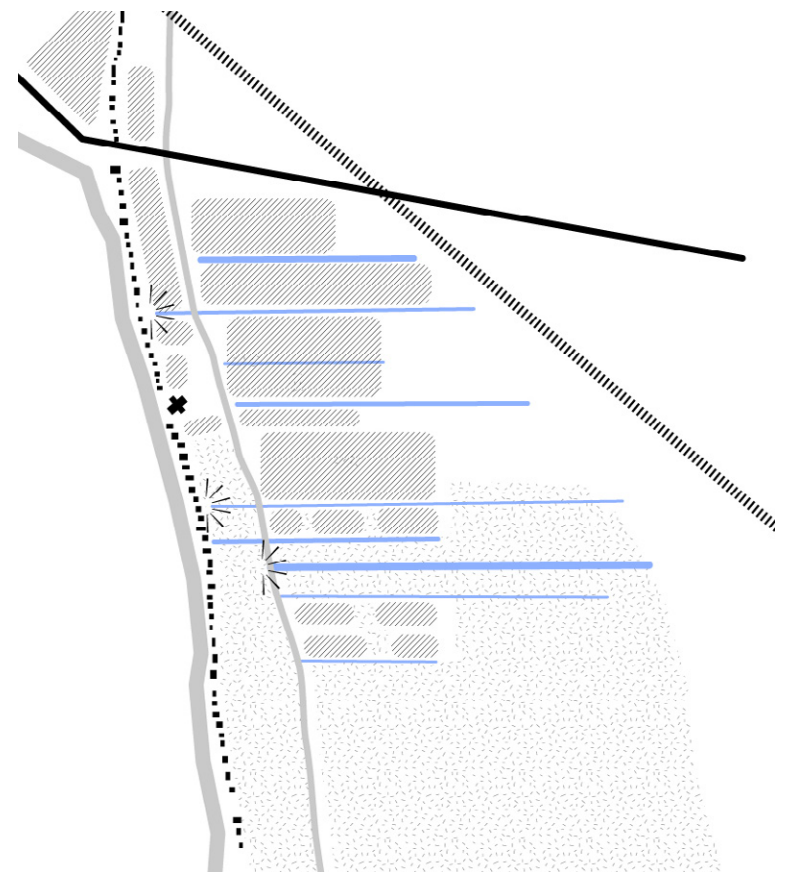
De ontworpen zichten zorgen voor het behoudt van het open karakter. Uiteraard zorgt bebouwing voor een afname van het agrarische gebied echter de open bebouwingsstructuur en de oriëntatie op het omliggende landschap sluiten aan bij de karakteristiek van het veenweide landschap. Zo zijn er zichten gericht 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, Waterrijk 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

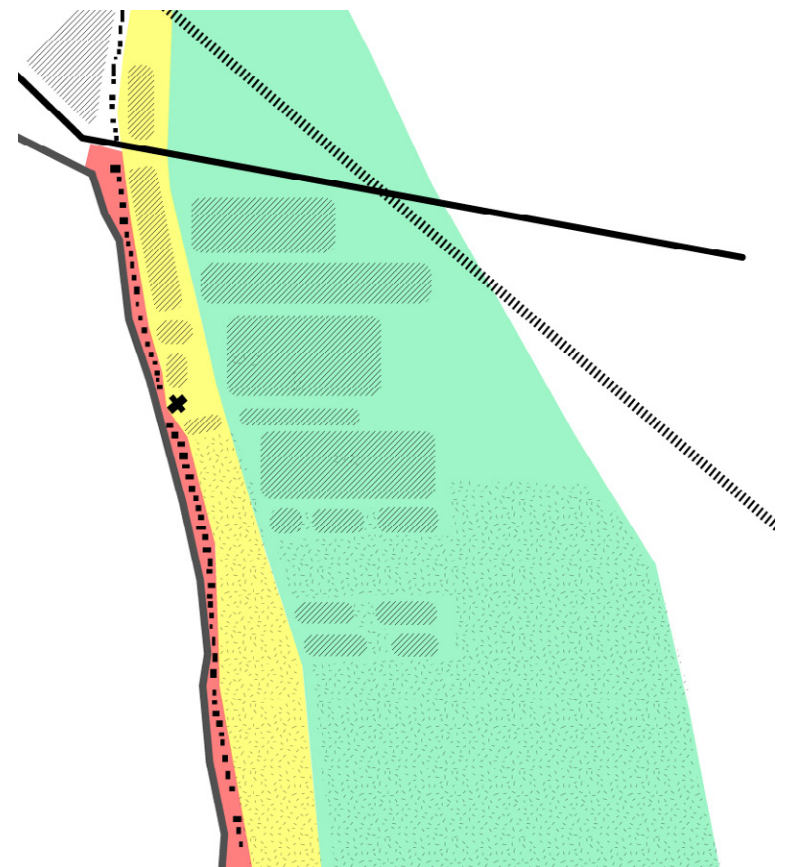
Bij het ontwerpen van de woningen in Oosthuizen is het uitgangspunt aan te sluiten bij de karakteristiek van het dorp. Daarom moet in het ontwerp het onderscheid worden gemaakt tussen het lint van het Westeinde, de zone tussen het Westeinde en de Watering en het meer oostelijk gelegen agrarisch gebied. 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

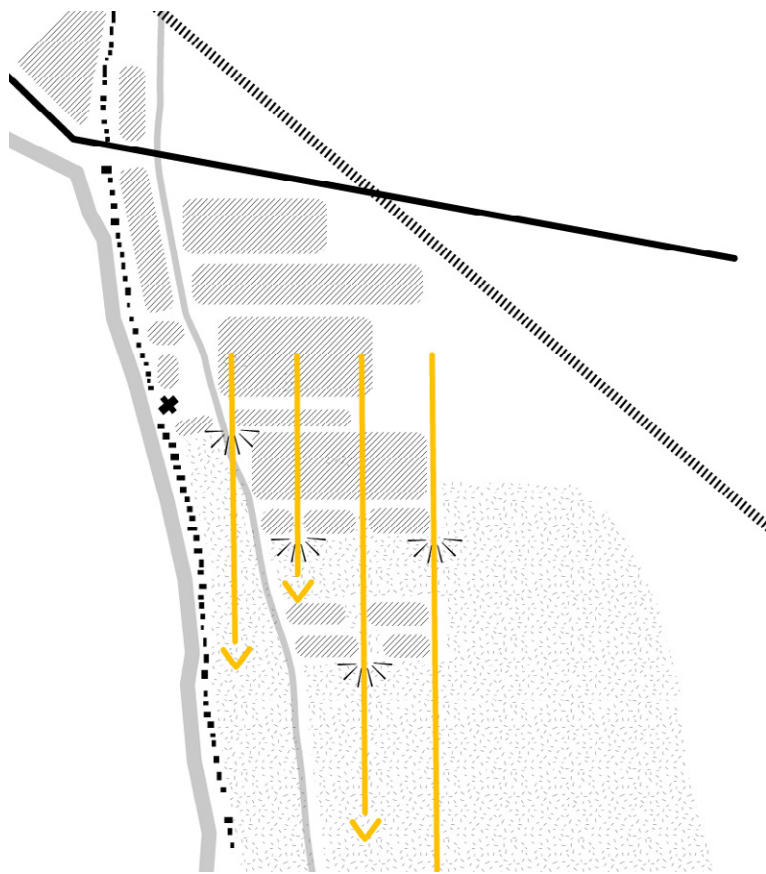
Aan de zuidoostzijde van het bestaande Oosthuizen ligt een park dat aansluit op een scheidingswatering. In de nieuwe ontwikkeling wordt de rand van het plangebied ook ingevuld met groen en water. Het park wordt verlengd. Langs en in het park krijgen de landelijke woonclusters een bijzondere invulling.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



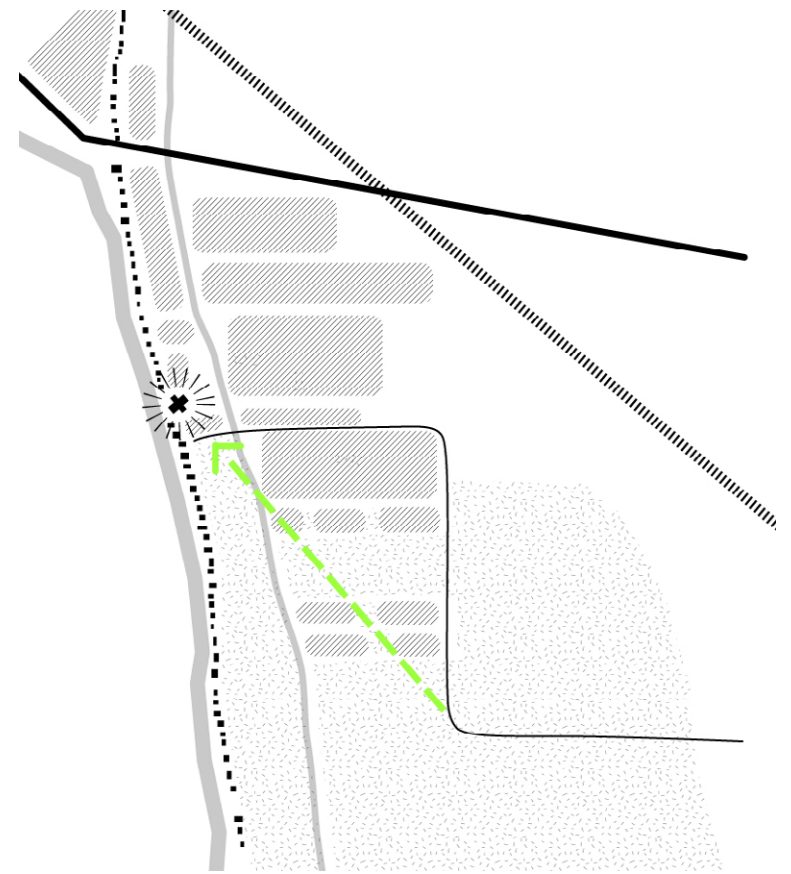
zichten langs waterstructuur



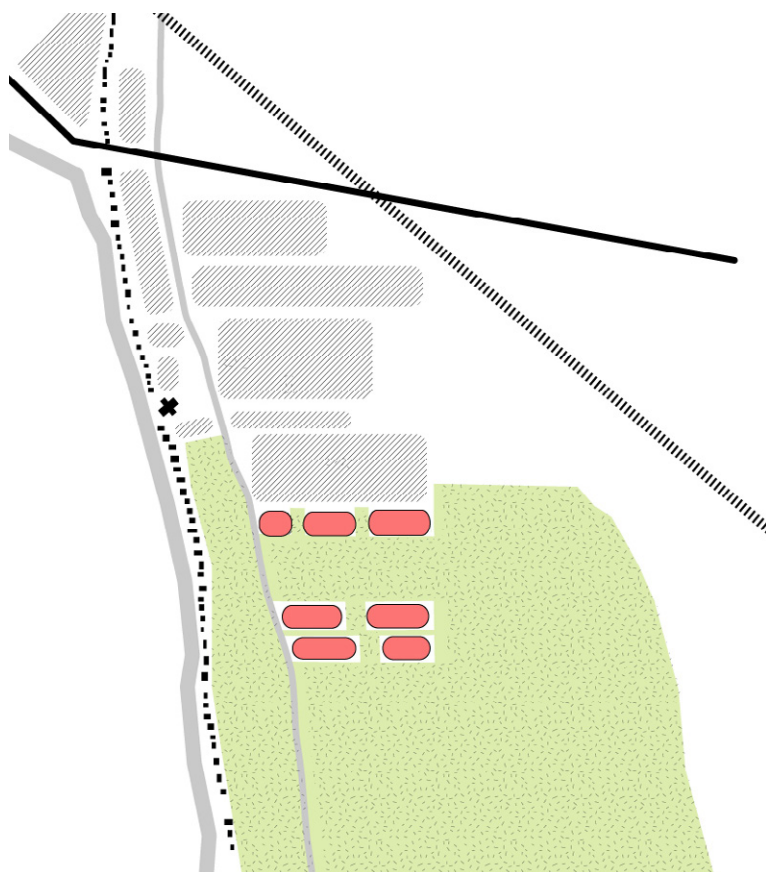
landschappelijke zonerings



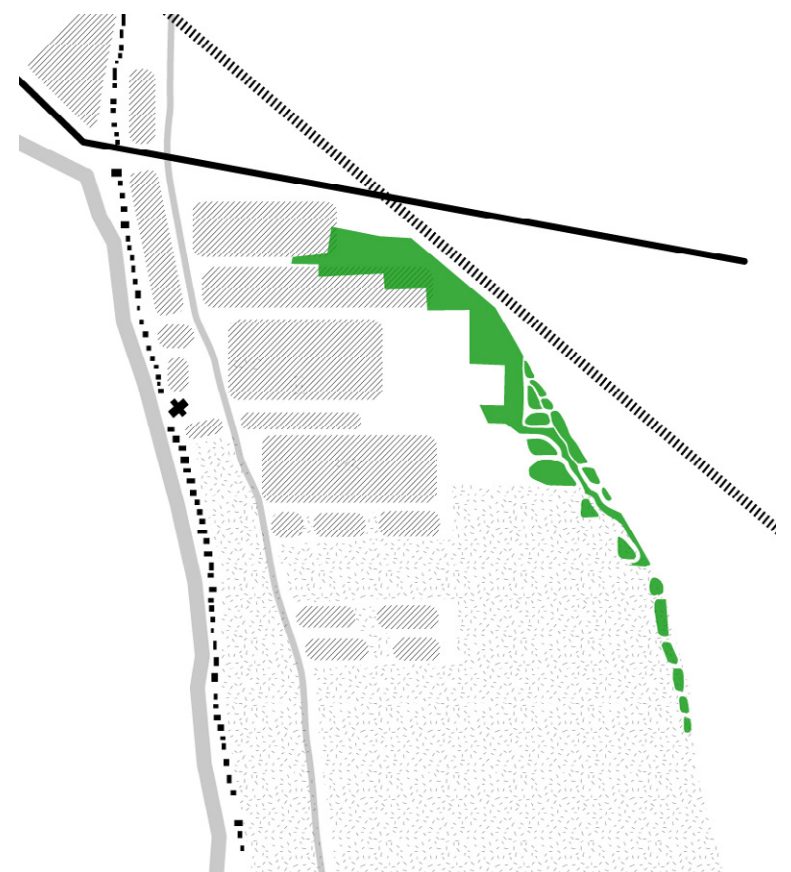
zichten naar het open landschap



zicht op de kerk vanaf Zeevangsweg



overgang bebouwing - landelijk gebied



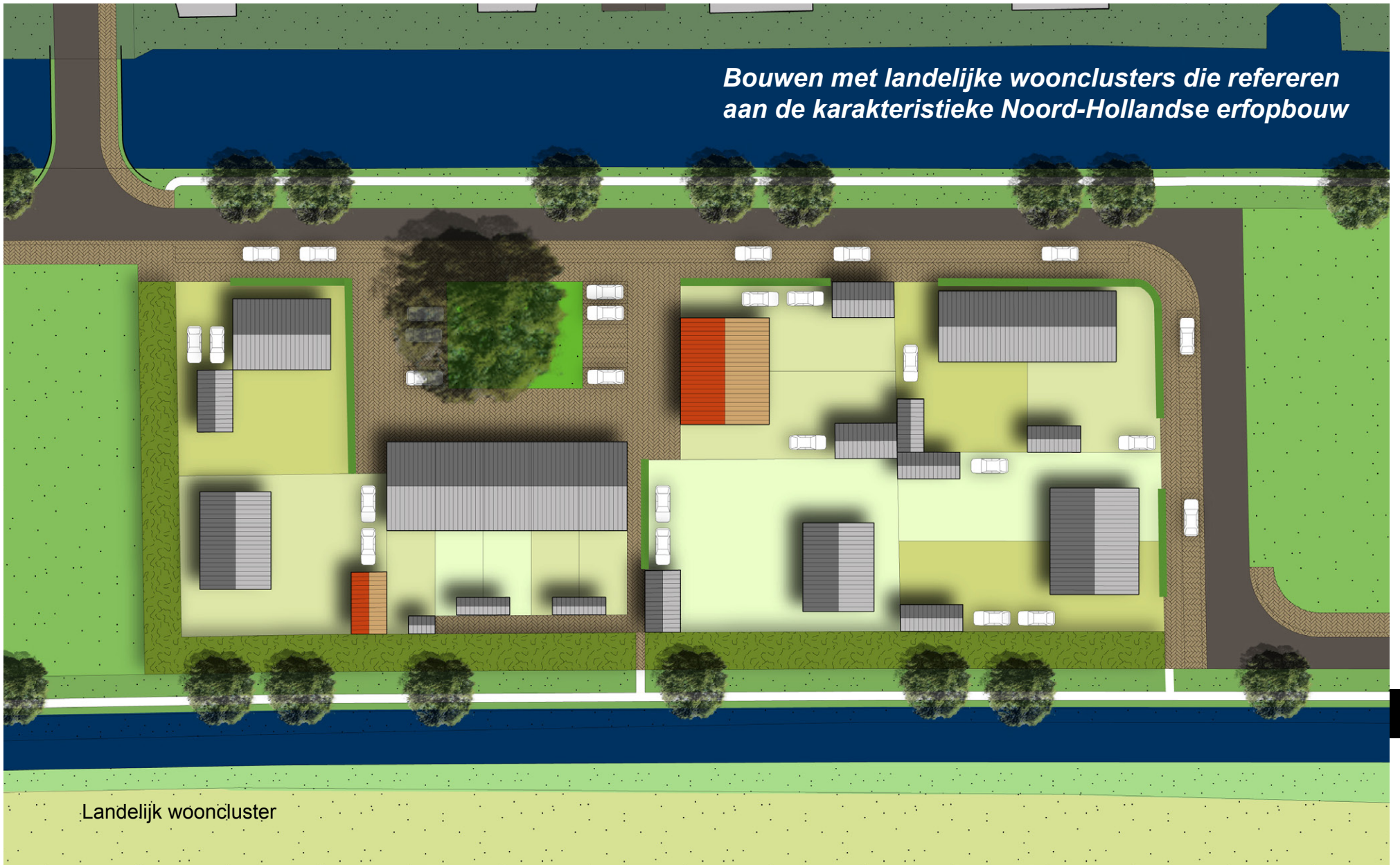
parkrand



Waternijk in groter verband

----- nader uit te werken

Bouwen met landelijke woonclusters die refereren aan de karakteristieke Noord-Hollandse erfopbouw

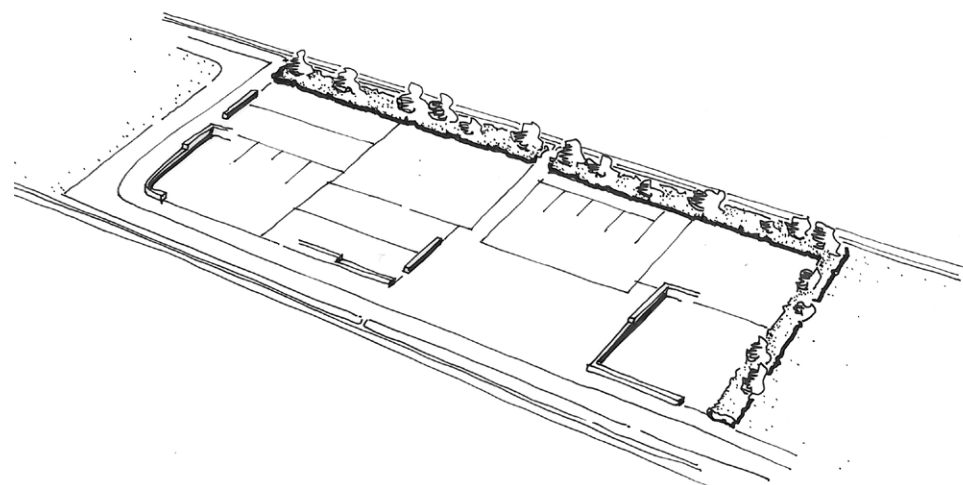


Landelijk wooncluster

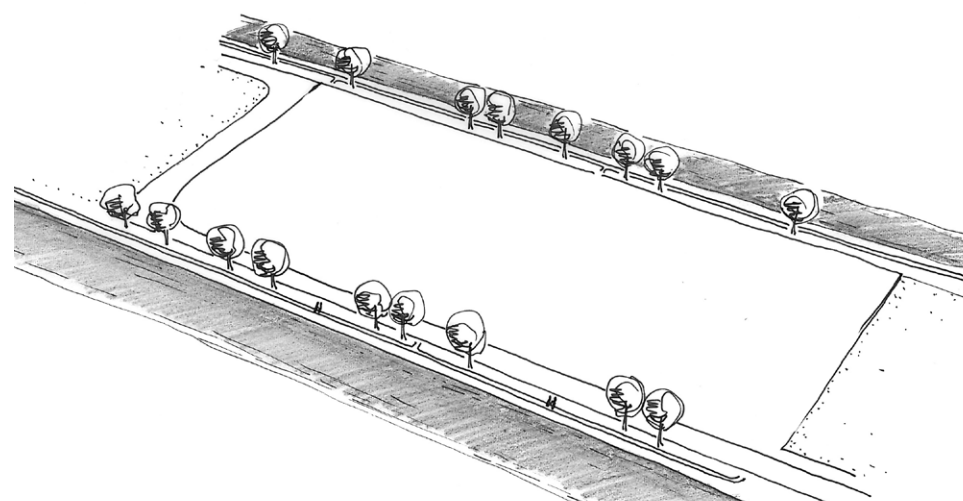


Bouwen met landelijke woonclusters die refereren aan de karakteristieke Noord-Hollandse erfopbouw

Onderdeel van de opgave is het realiseren van landelijk wonen. Bij de ontwikkeling van Waterrijk is de boerderij met het erf als referentie gekozen. De boerderij met het erf wordt gekenmerkt door een samenhang van het erf met de agrarische verkaveling. De erven worden veelal begrensd door sloten. Het erf zelf wordt getypeerd als een ensemble van gebouwen en groen die dicht bij elkaar staan in contrast met het open landschap. Het meest in het oogspringende kenmerk is de compacte bouwvorm in combinatie met vergezichten op het open land. Op basis van deze landelijke typologie is in Waterrijk gekozen voor een bouwvorm als het landelijk wooncluster. Het landelijke wooncluster is niet letterlijk een boerenerf echter het heeft wel de sfeer, de schaal en de maat van een stukje traditionele Noord-Hollandse verkaveling. De woonclusters liggen los van elkaar en zijn deels omrand met een erfbeplanting. De woningen in de woonclusters worden aan de straatzijde afgeschermd met lage hagen. Deze vorm van afscherming komt veel voor bij de boerderijerven. Daarnaast wordt streekeigen boombeplanting toegepast aan de openbare oevers. Bij de boerderijerven staan de auto's altijd op het erf. Om die reden wordt ook hier zo veel mogelijk op eigen erf geparkeerd. Om het landelijk beeld te respecteren wordt er niet dwars-geparkeerd langs de rijwegen. Langs de rijweg staan de auto's slechts langs-geparkeerd aan één zijde van de weg. Alleen op de kleine dorppleintjes midden in de woonclusters staan auto's dwarsgeparkeerd.



lage hagen / erfbeplanting



streekeigen beplanting aan de openbare oevers

Beeldkwaliteitsregels:

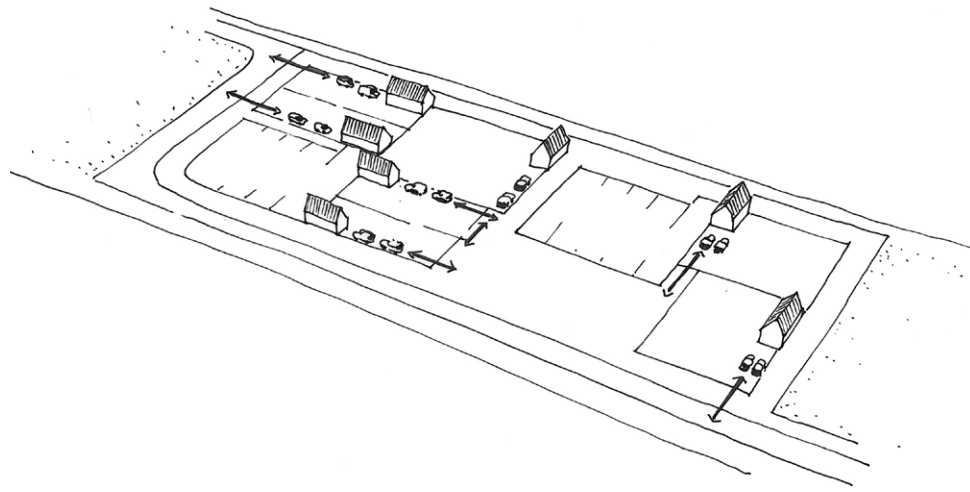
- alle woningen anders dan de rijwoning parkeren op het erf,
- alle voortuinen worden afgeschermd met lage hagen (geen bouwkundige elementen zoals schuttingen).



beplante erfafscheiding /
lage hagen



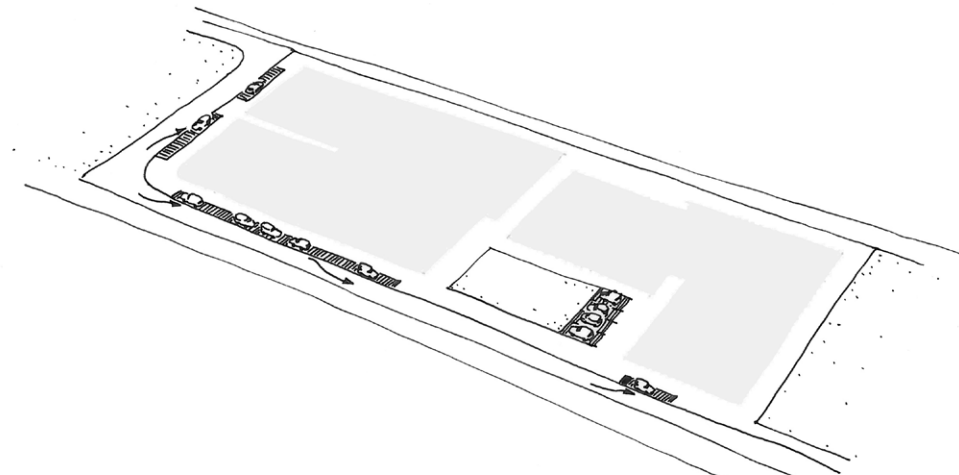
streekeigen beplanting



parkeren op eigen erf



parkeren op eigen erf



dwarsparkeren op het pleintje
langsparkeren aan de weg



dwarsparkeren op pleintje



langsparkeren aan de weg

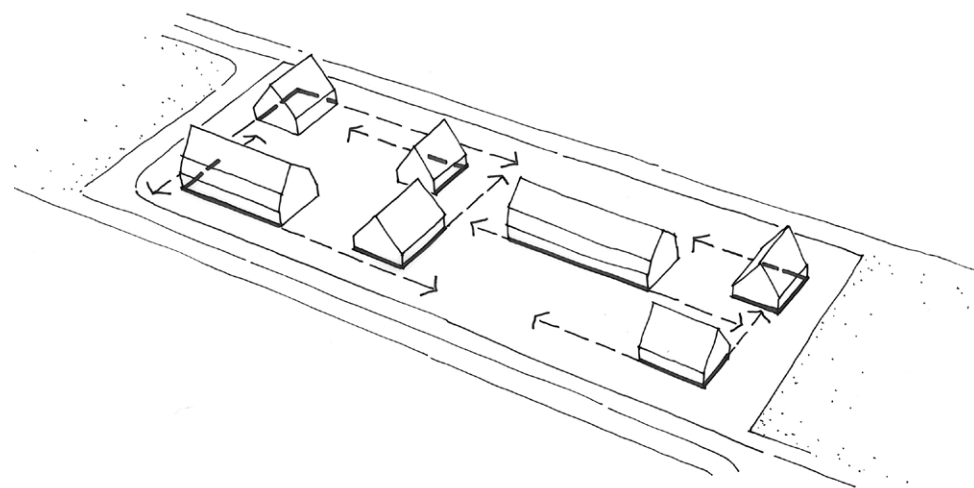
Landelijk wooncluster in relatie tot het woningbouwprogramma

Om tot een landelijke bouwvorm te komen is het noodzakelijk te werken met een gemengd woningbouwprogramma. In het woningbouwprogramma is een diversiteit aan woningtypen en woningcategorieën aanwezig. De verschillende woningtypen zijn vervolgens gemengd in het plangebied gesitueerd. De woningtypen staan op een schijnbaar willekeurige wijze door elkaar heen. Rijwoningen worden altijd in korte rijtjes geplaatst. De rijen zijn nooit langer dan 5 geschakelde woningen. Lange aaneengesloten rijen met geschakelde woningen zijn ongewenst. Daarnaast staan de rijwoningen nooit naast of tegenover elkaar. Door de woningen op deze manier te plaatsen ontstaat een gevarieerd beeld.

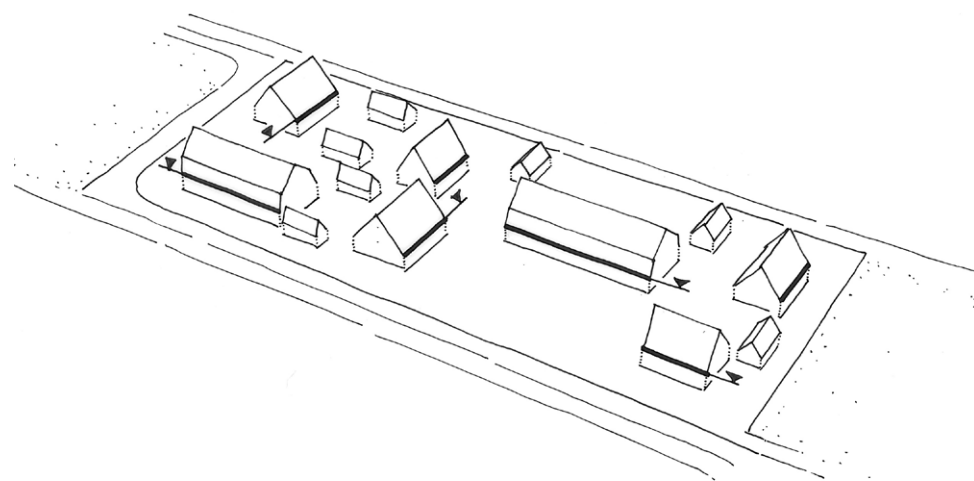
Beeldkwaliteitsregels:

- menging van woningtypen (woningcategorieën),
- maximale bloklengte van 5 geschakelde woningen,
- blokken met meer dan twee geschakelde woningen staan nooit naast of tegenover elkaar.

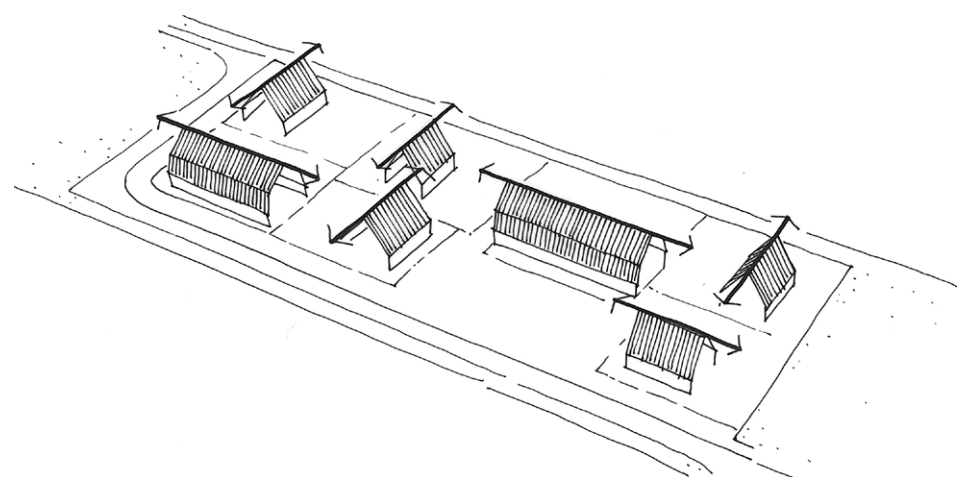




verspringende rooilijnen



overheersende goothoogte op eerste bouwlaag



wisselende kaprichtingen

Het landelijk wooncluster

Structuur wooncluster en rooilijn

Het landelijke wooncluster is een compacte verzameling van woningen die op een argeloze manier zijn gesitueerd. Het gewenste beeld is een charmant, rommelig beeld. Om het gevarieerde beeld te versterken is geen doorgetrokken rooilijn te herkennen. Woningen verspringen waar mogelijk.

goothoogte

In de landelijke situatie hebben vrijwel alle woningen de goot op de eerste bouwlaag. In aansluiting op dit karakteristieke beeld wordt ook in Waterrijk het beeld bepaald door lage goten. Een deel van de goot mag bij uitzondering hoger liggen mits het beeld van de lage goot dominant blijft. De goot bevindt zich hoofdzakelijk op de eerste bouwlaag en zo gewenst incidenteel op de tweede bouwlaag. Bij uitzondering mag op één plek in het wooncluster een afwijkend woonhuis staan met de goot volledig op de tweede bouwlaag. Dit woonhuis refereert aan het notarishuis en heeft een statige uitstraling. Het huis staat daarom ook op een voorname plaats in het wooncluster.

kappen

Alle woningen hebben kappen. De kapvormen zijn vaak steil en lopen van de nok tot aan de gootlijn waardoor een groot dakvlak zichtbaar wordt. De kaprichtingen in het wooncluster wisselen en verschillen van kleur. Samengestelde kappen zijn mogelijk. Ook geknikte kapvormen en zadeldaken zijn toegestaan.

materiaal en kleur

De architecten stemmen materiaalkeuze en een kleurstelling af. De onderlinge architectuur mag verschillen, echter over de kleur en materiaal is afstemming noodzakelijk. Bij het kiezen van de materialen dient wel afwisseling te zijn. Men bouwt voornamelijk in steen in combinatie met delen in hout of houtachtige materialen (een vergelijkbaar met hout, onderhoudsarm materiaal). De gehele woonwijk Waterrijk bestaat uit twee uitwerkingsgebieden; WGU1 en WGU2. Waterrijk krijgt één identiteit. De uitwerkingsgebieden WGU1 en WGU2 sluiten qua sfeer en uitstraling op elkaar aan.



wisselende kappen

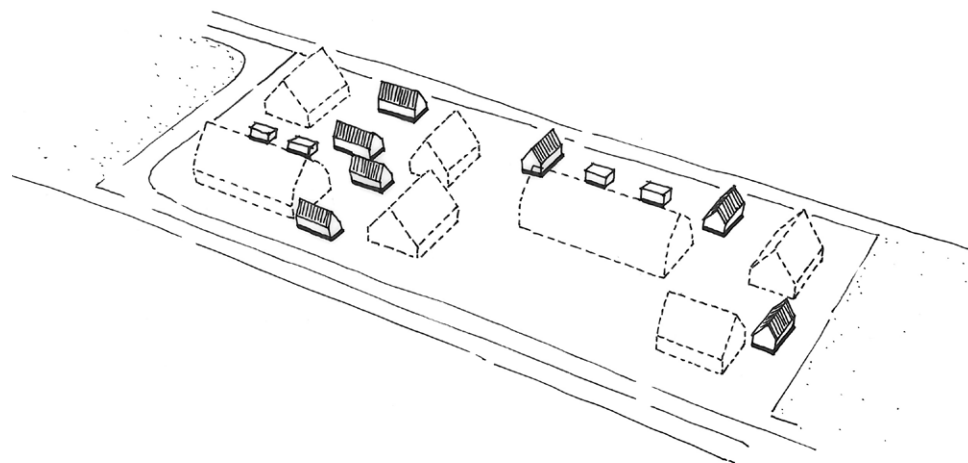


steen en hout

bijgebouwen

Van belang voor het realiseren van een landelijk beeld zijn de bijgebouwen. Immers in de gekozen stedenbouwkundige opzet staan vrijwel alle bijgebouwen in het zicht vanaf de openbare ruimte. De bijgebouwen zijn qua massa altijd ondergeschikt aan de woningen en staan zo veel mogelijk los van de woningen. Het bijgebouw sluit qua architectuur aan op de architectuur van het hoofdgebouw. Voor zowel het hoofdgebouw als het bijgebouw wordt dezelfde architectonische kwaliteit nagestreefd. In overleg met de architecten wordt een materiaal toepassing en kleurstelling bedacht voor alle bijgebouwen. Alle bijgebouwen hebben kappen.

Garages, bergingen en schuren kunnen onderdeel uitmaken van het hoofdvolume van het woonhuis (alles onder één samengestelde kap). In dat geval gaat deze regel over het bijgebouw niet op. De trafogebouwen worden omkleed met het materiaal en de kleurstelling van de bijgebouwen.



losse bijgebouwen met kappen

beeldkwaliteitsregels:

- argeloze situering van woningen in het cluster
- (verspringende rooilijnen, wisselde kaprichtingen, wisselde bloklengten, enz),
- dominante goothoogte op de eerste bouwlaag,
- kappen verplicht, kappen wisselen van nokrichting en van kleur,
- hooguit één woning per cluster heeft een volledige goothoogte op de tweede bouwlaag (de notariswoning).
- kleur en materiaal afstemmen voor alle woningen en alle bijgebouwen (architecten doen gezamenlijk voorstel),
- woningen bestaan voornamelijk uit steen met delen in hout of houtachtig materiaal (een vergelijkbaar met hout, onderhoudsarm materiaal) ,
- het merendeel van de bijgebouwen per wooncluster staan los en hebben kappen en zijn qua massa onderschikt aan het hoofdgebouw,
- bijgebouwen sluiten qua architectuur aan bij het hoofdgebouw.



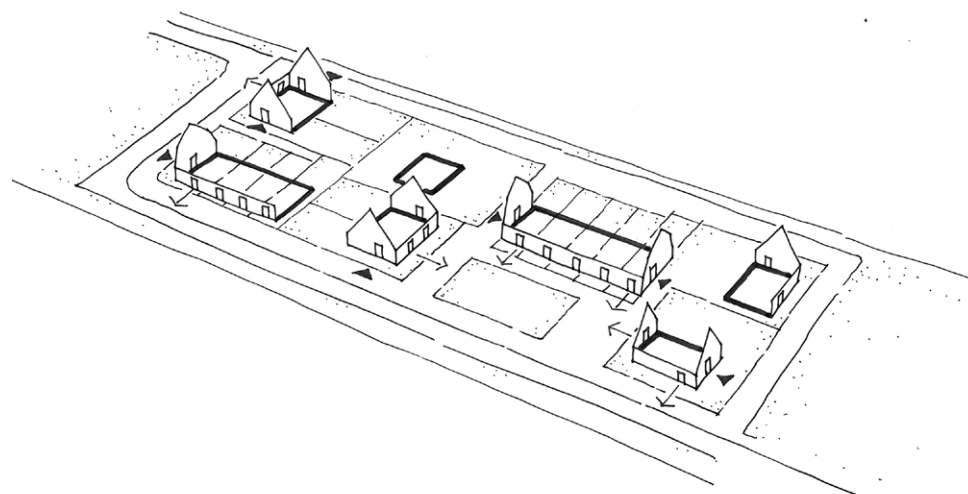
losse bijgebouwen

Straatgericht wonen en overhoeks bouwen

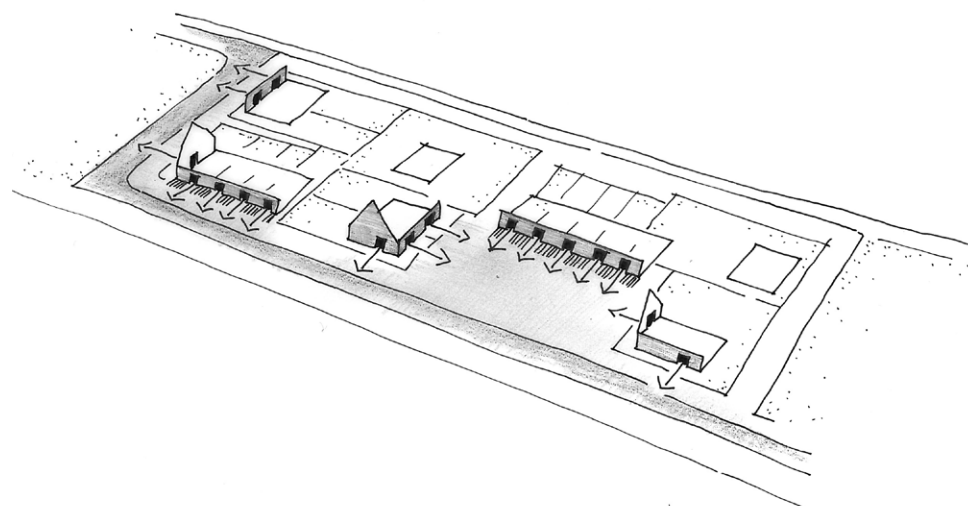
Bij het karakteristieke boererijf komt vaak de overhoekse gevel voor. Hierbij loopt de representatieve voorzijde van de gevel als het ware de hoek om. Er is in feite geen zijgevel te herkennen. In sommige gevallen wordt het mogelijk bij een verspringende rooilijn "terug" te kijken langs het aangrenzende woonhuis. Ook is het wenselijk een relatie te zoeken tussen de overhoekse zijgevel en de voorzijde van het naar achter geplaatste bijgebouw. Hoekwoningen hebben altijd een tweezijdige oriëntatie op de aangrenzende openbare ruimte. Er dient op de hoeken een duidelijke relatie tussen de woning en de specifieke kenmerken van de openbare ruimte tot stand te worden gebracht.

Een ander uitgangspunt is het ontwerpen van straatgerichte woningen. Straatgericht wonen hoort bij woningen in een landelijke omgeving. De wens bestaat in het nieuwe woongebied het leven op straat 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 waar mogelijk een leefruimte (woonkamer of woonkeuken) aan de straatzijde te situeren.

Om dit uitgangspunt tot stand te brengen hebben alle vrijstaande woningen, twee onder één kapwoningen en alle hoekwoningen van de blokken met rijwoningen een zij-ingang. Door deze zij-ingang krijgen deze woningen een grote leefkeuken of woonkamer aan de straatzijde. Deze zij-ingangen zijn een garantie voor een tweezijdige oriëntatie. Voor de tussenwoningen in de blokken met rijwoningen geldt dat wordt gestreefd naar een straatgerichte woning. Echter door de beperkte breedte van de woning is dit niet altijd mogelijk. Op plaatsen waar een straatgerichte woning een voortuin in de zon heeft kan gekozen worden voor een openslaande deur. Een dergelijke deur versterkt de relatie tussen de woning en de straat.



overhoekse gevels



straatgericht wonen

Beeldkwaliteitsregels

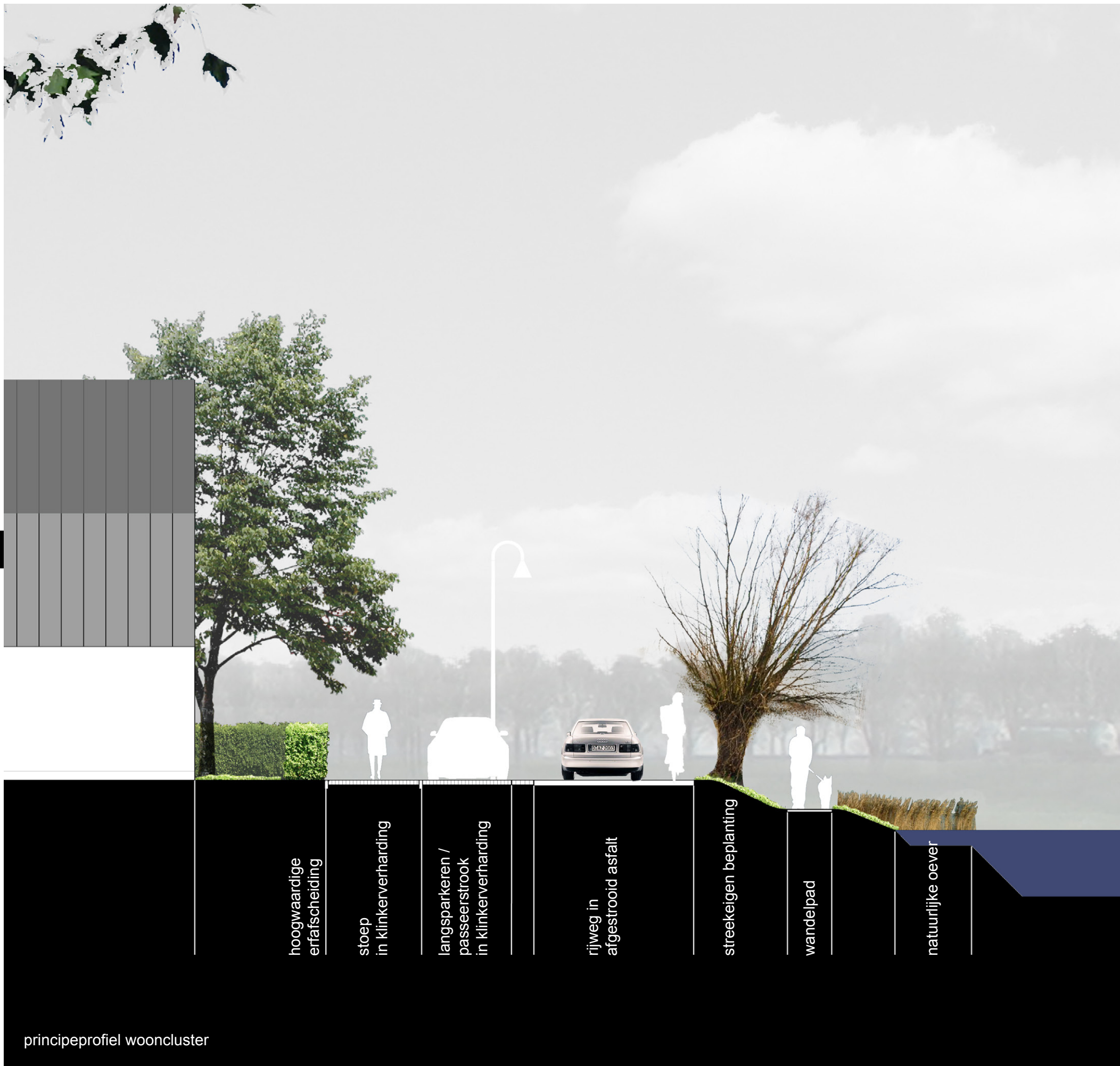
- overhoeks bouwen op aangewezen plekken, hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie,
- alle vrijstaande woningen, twee onder één kapwoningen en alle hoekwoningen van de blokken met rijwoningen hebben een zij-ingang en een leefruimte aan de straatzijde.



overhoekse gevel / terugkijken



straatgericht wonen





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 (cultureel groen) zijn niet gewenst.

Op de scheidingen van de achtertuinen 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 door een dichte wand. Hoge dichte muren als afscheidingen zijn niet gewenst omdat daarmee de enigszins open relatie tussen openbaar en privé verdwijnt. De voortuinen worden afgeschermd met lage hagen. 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.

Beeldkwaliteitsregels:

- erfverharding in gebakken klinkers zonder stoepen,
- rijwegen in afgestrooid asfalt zonder opsluitbanden,
- natuurlijke oevers (geen houten of andere gebouwde beschoeiingen),
- hoogwaardige erfafscheidingen tussen openbaar gebied en achtertuinen.







De tussenlandjes

De woonclusters worden gescheiden door groene tussenlandjes. Deze groene openbare ruimten krijgen een inrichting in een landelijke sfeer die aansluit bij het agrarische gebied in de directe omgeving. Dit wordt mogelijk omdat de terreinen niet worden opgehoogd. Het maaiveld sluit aan bij het maaiveld van het aangrenzende grasland. Daarom worden de landjes ingericht met hoofdzakelijk grasland voor een extensief recreatief gebruik. Er is ruimte voor sport en spel, echter zonder een specifieke inrichting daarvoor. Van opgaande beplanting wordt spaarzaam gebruik gemaakt omdat de doorzichten tussen de woonclusters open moeten blijven.

Beeldkwaliteitsregels:

- tussenlandjes krijgen inrichting met een landelijke, natuurlijke uitstraling,
- tussenlandjes blijven open voor doorzichten.



10. grasland in landelijke sfeer



10. grasland

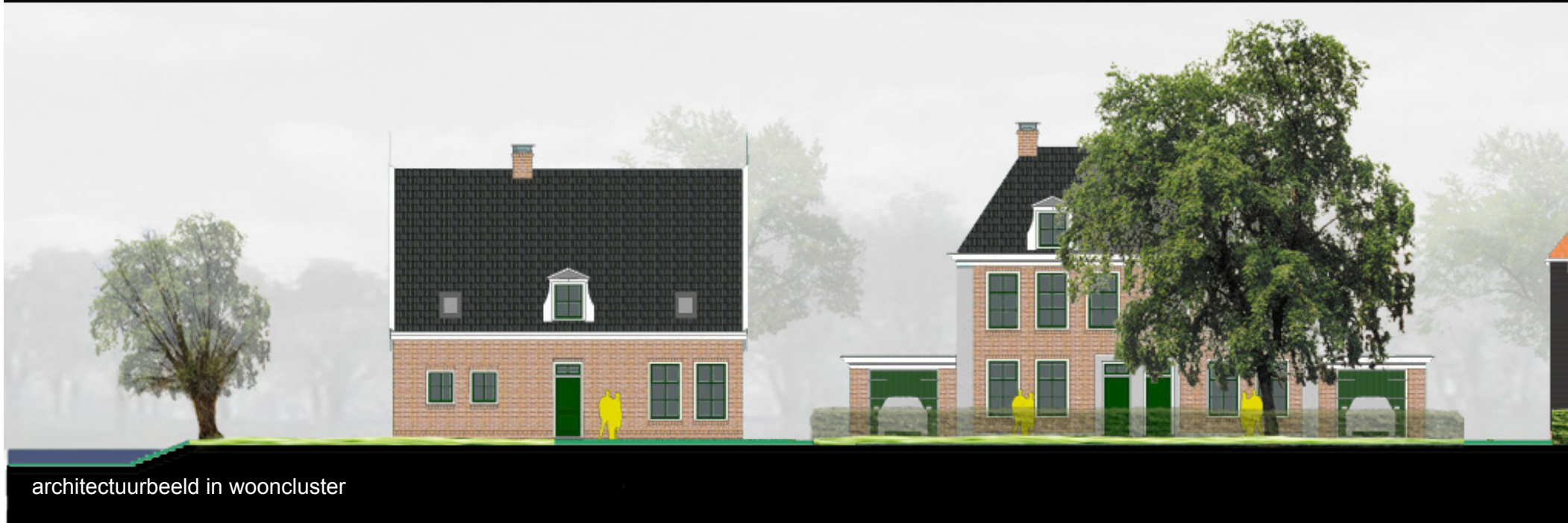


10. extensief recreatief gebruik tussenland / spelen



10. spelen





architectuurbeeld in wooncluster

8.

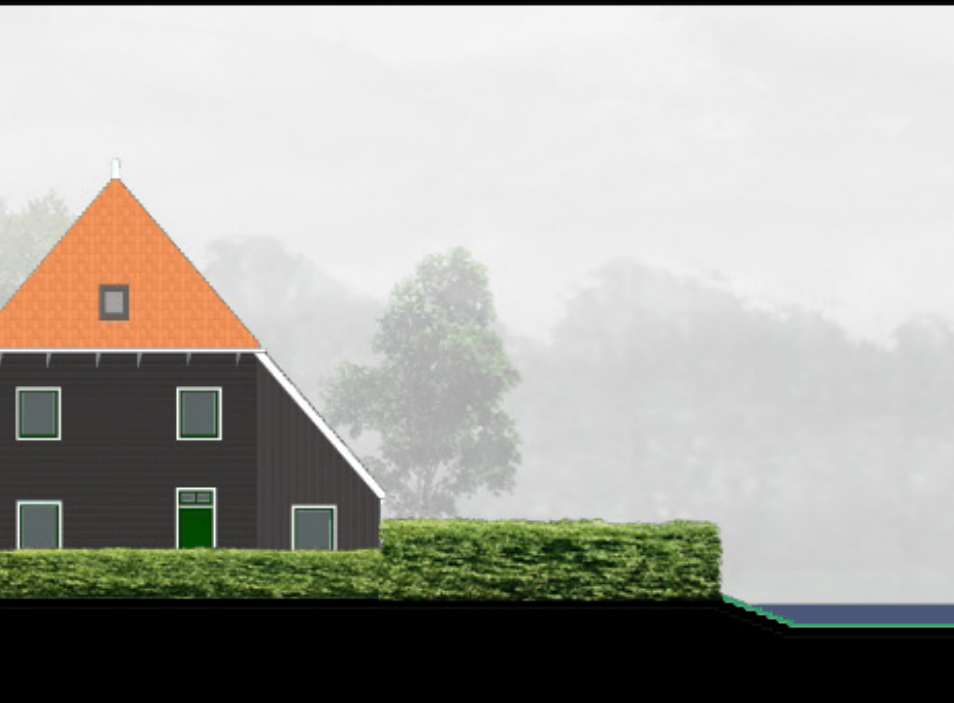
Architectuur

woningen

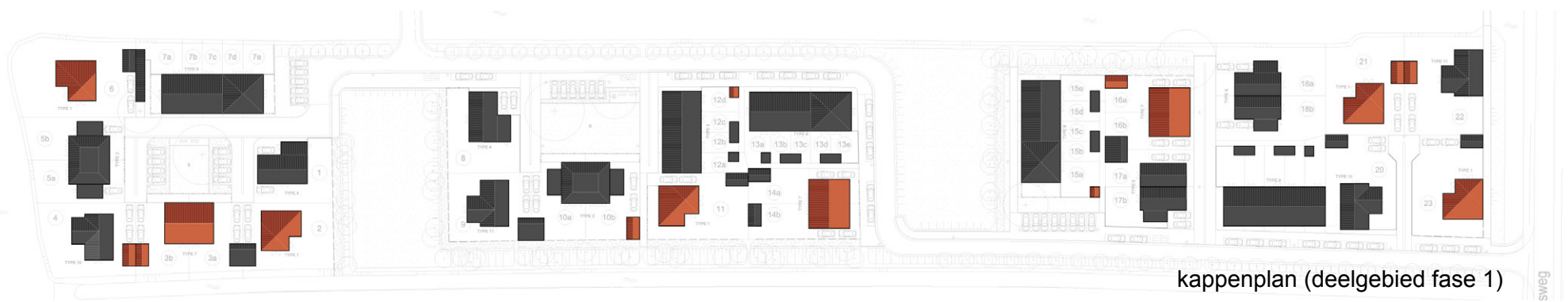
Bij het ontwerp van de woningen in Waterrijk is gekozen om aan te sluiten bij de karakteristiek van de lokale bebouwing in en nabij Oosthuizen. De Waterrijkse woningen staan aan de rand van het dorp in een landelijke omgeving. De landelijke architectuur sluit hierbij aan. De grote variatie aan woningtypologieën en architectuur in Waterrijk zorgt voor een erg afwisselend architectonisch beeld zoals ook aanwezig aan het Westeinde en in het oude dorp. De woningen worden voornamelijk in metselwerk in combinatie met hout of houtachtige materialen afgewerkt. Alle woningen hebben kappen. De specifieke ligging en oriëntatie van de individuele woning geeft aanleiding voor meer specifieke detaillering. Zo is bijvoorbeeld de kop van een rijwoning verbijzonderd met een bijzondere kapvorm en kapkleur, heeft het overhoekse stijlkenmerken als openslaande deuren en raampartijen en staat op een voorname plek aan een pleintje een “notariswoning”. Elke plek in het plan genereerd hiermee een identieke oplossing.

bijgebouwen

Naast de architectuur van de woningen vormen de bijgebouwen een wezenlijk onderdeel van het totale architectuurbeeld. De bijgebouwen worden met dezelfde landelijke architectuurkenmerken als de woningen vormgegeven en zorgt hiermee voor nog meer variatie in de woonomgeving.



landelijke architectuur



kappenplan (deelgebied fase 1)



zwarte holle dakpan



rode holle dakpan

Materialisering

Kappen

Alle woningen in Waterrijk krijgen een kap afgedekt met keramische dakpannen. In hoofdzaak worden de woningen met de zwarte holle dakpan afgedekt. De woningen waar hoofdzakelijk de gevel is afgewerkt met steen krijgen een zwarte holle dakpan. De woningen welke hoofdzakelijk zijn afgewerkt met hout krijgen een rode holle dakpan. Ook de bijgebouwen worden afgedekt met deze pannen. Op specifieke plekken in het plan wordt omwille van een accent een rode dakpan gebruikt, voor het creëren van een gedekte opstelling wordt gebruik gemaakt van een zwarte dakpan.

Gevelafwerking

De gevels van de woningen en de bijgebouwen worden gevarieerd afgewerkt met metselwerk en hout of houtachtige materialen.

Hout (of houtachtig)

De houten gevelafwerking wordt uitgevoerd met gepotdekselde planken delen. Daarnaast zijn alle kozijnen en daklijsten ook in hout uitgevoerd.

Metselwerk

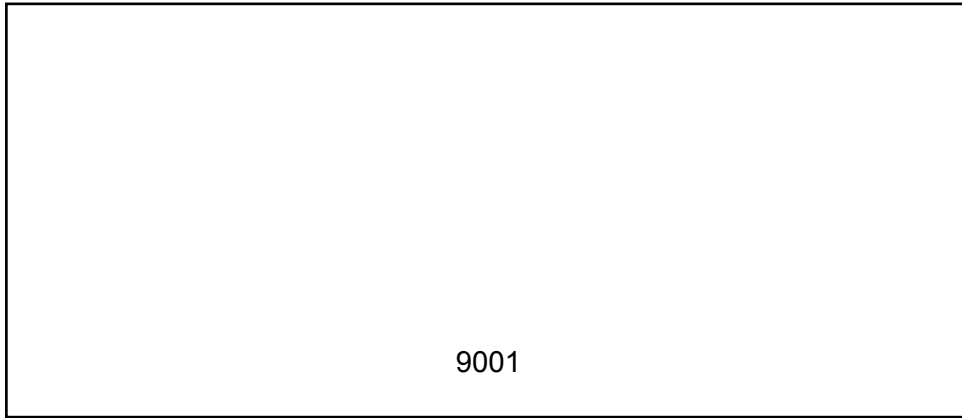
Voor het metselwerk wordt gebruik gemaakt van een rode baksteen (vechtformaat). Voor de woningen waarvan de gevel over twee lagen in metselwerk wordt uitgevoerd, wordt gebruik gemaakt van een licht variërende rode baksteen.



houten gevelafwerking (gepotdekseld)



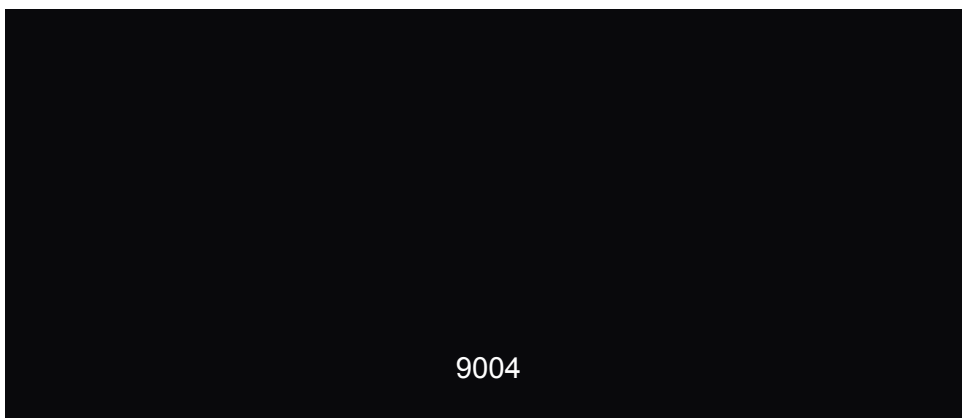
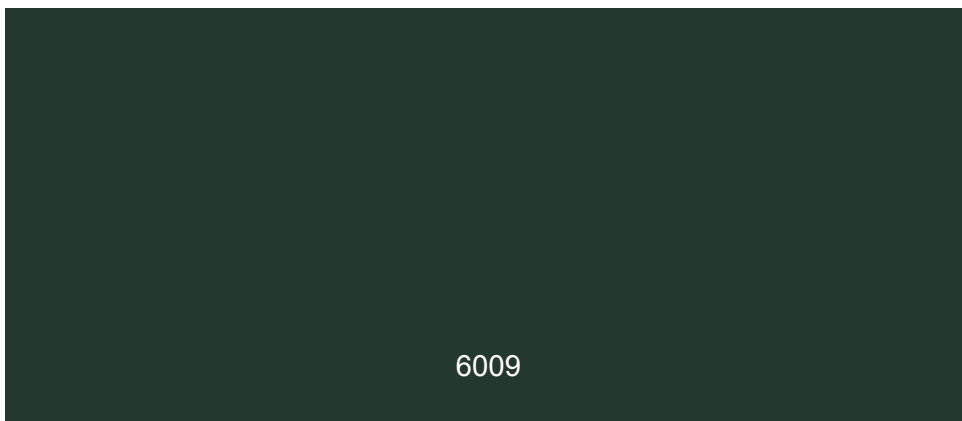
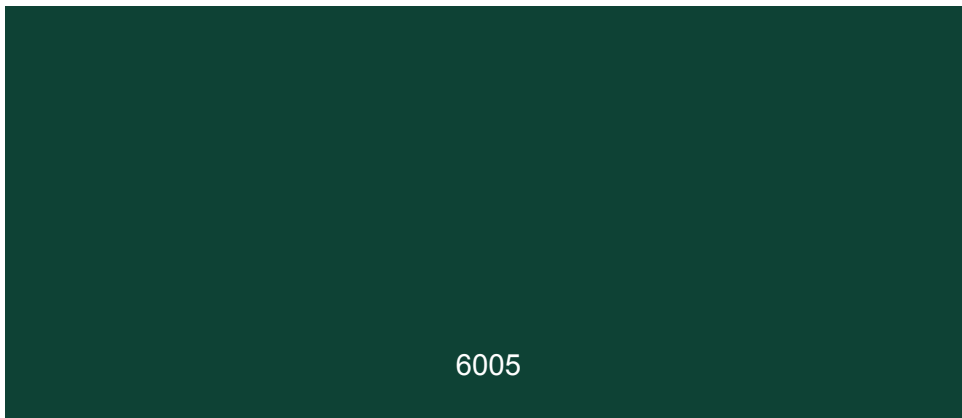
metselwerk gevelafwerking (vechtformaat rood - lichte kleurvariatie)



Kleurenpalet

Kleuren

Het kleurenpalet wordt gevormd door gedekte kleuren. Dit om de bebouwing terughoudend in het landschappelijke beeld te situeren. De houten gevelafwerking wordt hoofdzakelijk uitgevoerd in de gedekte kleuren groen en zwart (RAL 6005 / 6009 / 9004). Voor de kozijnen en details als goten en daklijsten geldt hetzelfde kleurenpalet met als toevoeging de kleur wit (RAL 9001).



details



daklijsten

Uitgave : februari 2011