

HERSTRUCTURERING DORPSKERN NECK

Beeldkwaliteitsplan woningen Noorderweg Neck

28.10.2011




BOT BOUWGROEP

B B H D
architecten



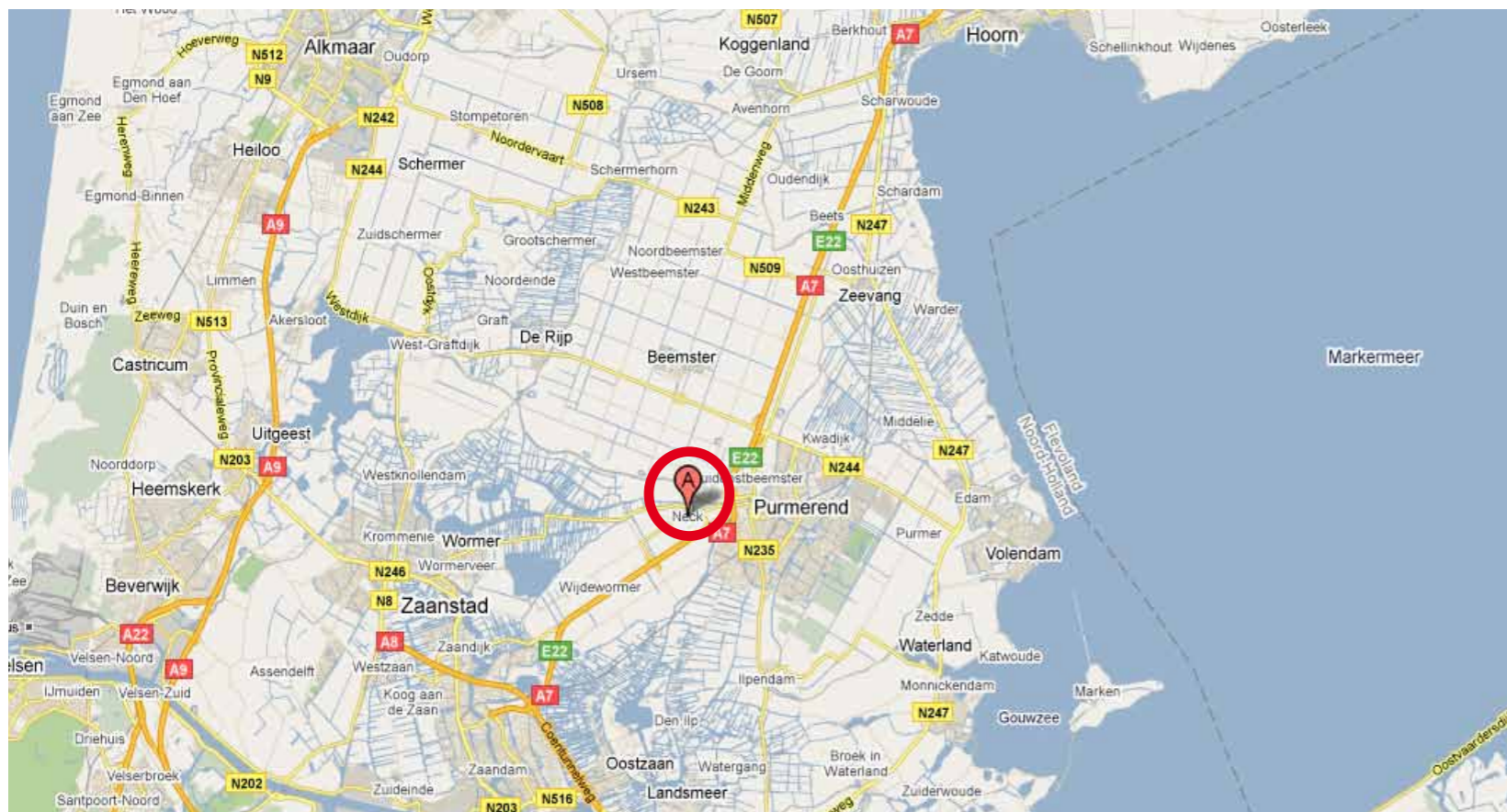
project | **Herstructurering dorpskern** | Neck
projectnummer | 2010013.01
onderwerp | Beeldkwaliteitsplan woningen Noorderweg
datum | 28.10.2011
pagina's | 21
bestandsnaam | 2010013.01-00-20111028-Beeldkwaliteitsplan.pdf

NB: wanneer bij tekeningen
in dit document de
schaal wordt vermeld is
deze gebaseerd op een
afdruk op **A3-formaat**

INHOUDSOPGAVE

I	Inleiding	3
II	Plangebied en omgeving	5
III	Locatiekenmerken	9
IV	Randvoorwaarden stedenbouwkundig	11
V	Bestemmingsplan	13
VI	Verkaveling	15
VI	Beeldkwaliteit woningen	17
VII	Voorbeeldwoningen	19





Locatie Noorderweg Neck

I INLEIDING

Inleiding

Als onderdeel van de herontwikkeling van de dorpskern van Neck verhuizen de openbare basisschool 'Wijdewormer' en peuterspeelzaal 'Woelwaters' naar de nieuw te bouwen multifunctionele accommodatie (MFA) aan de overzijde van de Noorderweg. De bestaande bebouwing van de school en peuterspeelzaal zullen worden gesloopt waardoor ruimte vrijkomt voor de nieuwbouw van vrijstaande woningen en/of twee-onder-één-kapwoningen.

Een goed alternatief voor het realiseren van woningen (2-onder-1-kapwoningen en/of vrijstaande woningen) in het 'vrije sector' segment is, het aanbieden van bouw kavels voor particulieren. Omdat elders in de directe omgeving van Neck geen kavels worden aangeboden is het product uniek. Een koper van een kavel zal de mogelijkheid geboden worden om binnen het beeldkwaliteitsplan zijn eigen type woning qua grootte en vorm te realiseren. Dit betekent dat vrijstaand wonen voor een grotere doelgroep bereikbaar wordt. Bewoners worden gestimuleerd om hun eigen woonwensen in te vullen waardoor de bereidheid voor het verlaten van de huidige woning aanmoedigd wordt, en daarmee de doorstroming in de woningmarkt. Tevens wordt voldaan aan de wens van de Rijksoverheid om particulier opdrachtgeverschap te stimuleren.

Dit beeldkwaliteitsplan legt de randvoorwaarden vast waaraan deze nieuwbouw moet gaan voldoen, zodat de principes van de herontwikkeling en inrichting van de dorpskern van Neck worden ondersteund

Beeldkwaliteitsplan

Een beeldkwaliteitsplan moet gezien worden als een referentiekader voor de verdere uitwerking en invulling op het gebied van de bebouwing en inrichting. Een beeldkwaliteitsplan is geen zaak van voorschriften en voorwaarden. Er worden aanknopingspunten geboden, die dienen ter inspiratie van het ontwerp van bebouwing en inrichting.

Het beeldkwaliteitsplan is bij uitstek beeldvormend voor het stedenbouwkundig plan. Het beeldkwaliteitsplan heeft twee invalshoeken: een ruimtelijke invalshoek, waarbij de hoofdopzet en vormgeving van de gebouwde omgeving worden belicht binnen het geldende bestemmingsplan, en een visuele invalshoek, waarbij een richtlijn met betrekking tot architectonische verschijningsvorm en inrichting van de openbare ruimte wordt weergegeven.

Geraadpleegde bronnen*

- Bestemmingsplan IHP locatie Neck dd. 21-06-2011
- Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Concept - SVP Architectuur en Stedenbouw
- Welstandsnota Wormerland 2004
- Ontwerpdokument Herontwikkeling Dorpskern Neck - Bot Bouwgroep / BBHD architecten - 20 augustus 2010

* het geldende bestemmingsplan is leidend daar waar het een en ander tegenstrijdig is met elkaar.



Luchtfoto plangebied

II PLANGEBIED & OMGEVING

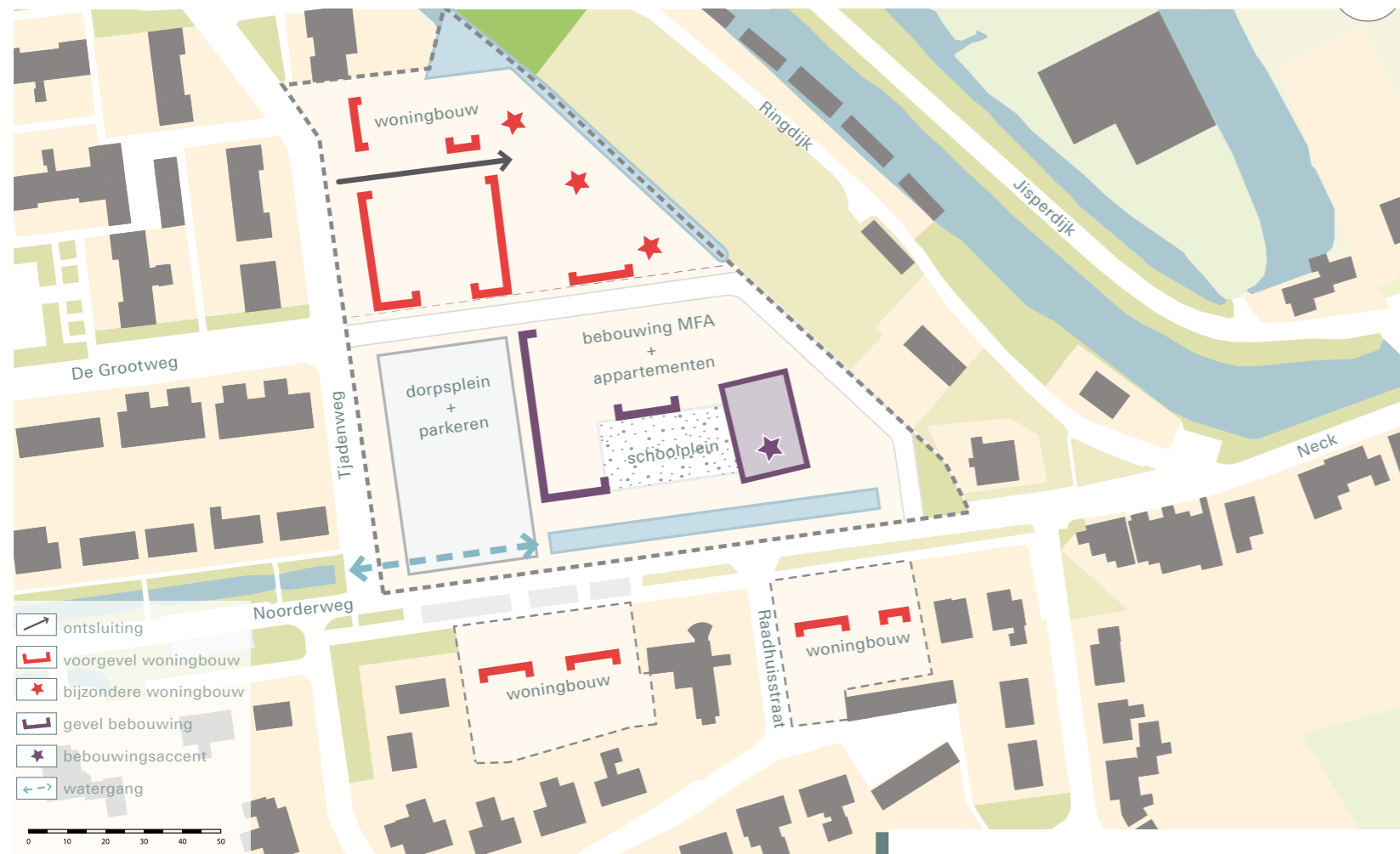
Locatie huidige situatie

Neck ligt aan de noordwestrand van de in 1626 drooggemaakte polder Wij-dewormer of kortweg (De) Wormer en vormt de grootste concentratie van woningen in deze droogmakerij. Het dorp maakt deel uit van de gemeente Wormerland. Nabij de oostelijke entree van Neck ligt, aan weerszijden van de Noorderweg, een aantal percelen met verschillende maatschappelijke functies. Aan de noordzijde ligt 't Post-huijs; een dorps-huis met gymzaal, toneelruimte en horecafunctie. Voor 't Post-huijs ligt een dorpsplein dat tevens dienst doet als openbaar parkeerterrein en achter het gebouw ligt een openbaar trapveld en een speeltuintje. Naast 't Post-huijs ligt een kavel met een oude stolpboerderij. Ten zuiden van de Noorderweg ligt een perceel met de bovenbouw van de basisschool en een perceel met de onderbouw en een peuterspeelzaal.



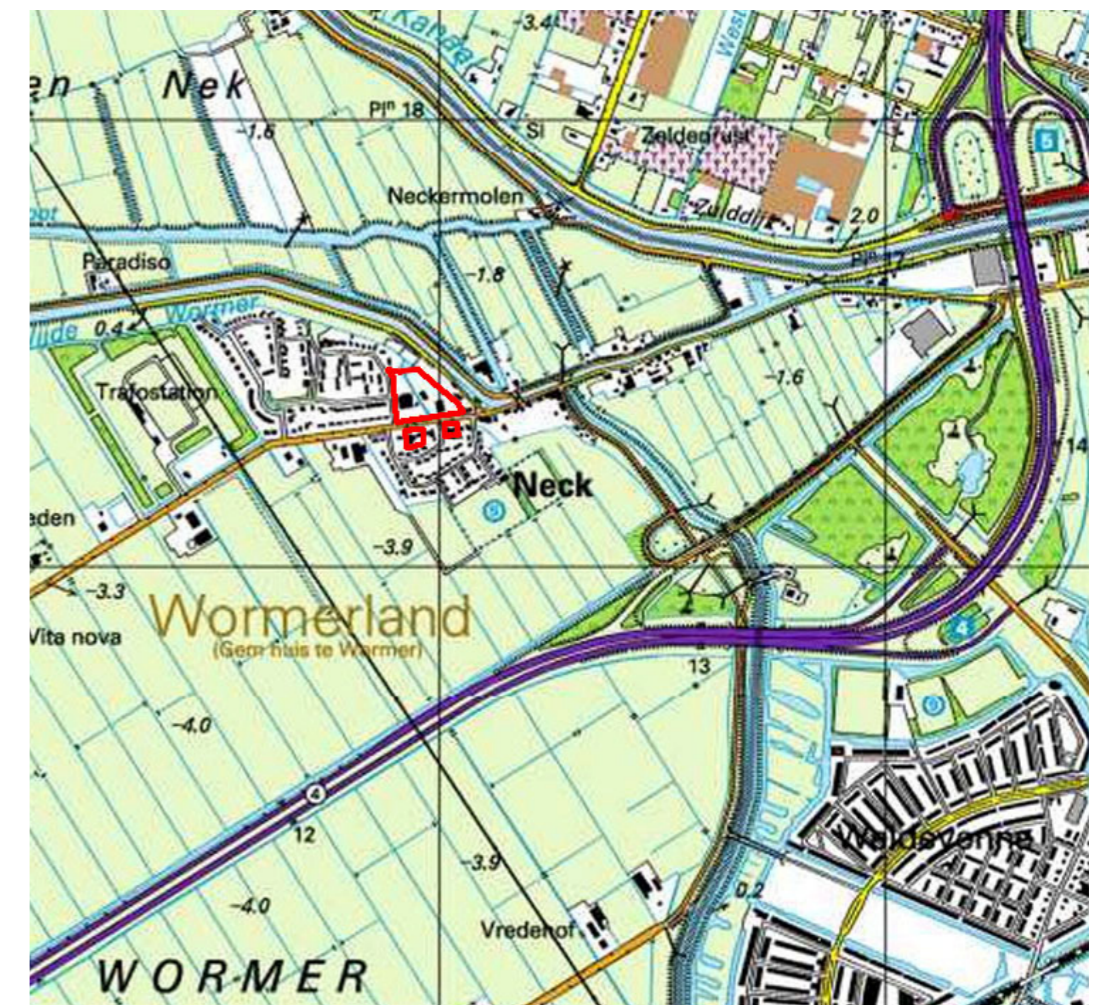
Korrelgrootte bebouwing in Neck

bron: Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Concept - SVP Architectuur en Stedenbouw



Impressie ruimtelijke structuur ontwikkeling dorpskern Neck

bron: Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Concept - SVP Architectuur en Stedenbouw



Ligging plangebied

bron: Gemeente Wormerland - Bestemmingsplan IHP locatie Neck



Vogelvlucht impressie. Deze tekening is niet definitief maar geeft slechts een impressie van de locatie.



1. Kwaliteiten: Ringvaart, Noorderweg, bomen en wegsloten en historische bebouwing



2. Het concept leidt tot drie aansluitende ruimten: de speelruimte, het dorpsplein en de historische hoek



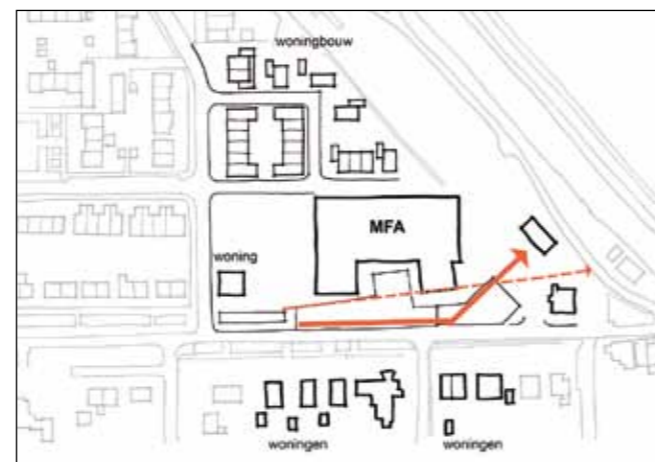
3. Beschikbaar bouwvlak voor de MFA. Het huidige dorpshuis wordt na oplevering van de MFA gesloopt



4. Projectie van het concept op het projectvlak



5. Uitwerking van het concept



6. Verdraaiing van het plein in de richting van de stolpgevel en zichtlijnen over de vijver naar het dijkhuis

Concept herontwikkeling dorpskern

Belangrijk uitgangspunt in het ontwerpconcept voor de herontwikkeling van de dorpskern van Neck is het versterken van de waardevolle cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten van het dorp Neck. Juist in een centrum van een stad of dorp vormen deze historische gebouwen en landschappelijke elementen belangrijke dragers voor de identiteit, herkenbaarheid, waardering en daarmee de duurzaamheid van de dorpskern en het dorp in het algemeen.

Het nieuwe centraal gelegen dorpsplein zal een verbindende schakel zijn, zowel fysiek als visueel, tussen de historische hoek, de verschillende functies van de MFA en bovendien de woonwijken aan beide zijden van de Noorderweg. De gedeeltelijke omarming van het plein door de gevels van de MFA, en het feit dat de Raadhuisstraat op dit plein uitkomt, maken van deze openbare ruimte echt een plein. Voor de vrijkomende locaties van de huidige openbare basisschool en de peuterspeelzaal en de kavel naast de MFA is het van belang dat er woningen worden ontworpen, die aansluiten bij het gedifferentieerde karakter van de aanwezige lintbebouwing. Dit kan in volume, kapvorm kleur- en materiaalgebruik.



Deze tekening is niet definitief maar geeft slechts een impressie van de locatie.



Noorderweg ter hoogte van stolpboerderij



Ter hoogte van de voormalige burgemeesterswoning



Bomen langs de Noorderweg



Wegsloot langs de Noorderweg



Plangebied vanuit de lucht

Historische ontwikkeling

Neck is een dorp met aan weerszijden van de Noorderweg bebouwing. De Noorderweg is, samen met de Zuiderweg, de centrale ontsluitingsweg van Wijdewormer (de Wormer polder). Neck bestond al voordat de Wormer werd drooggelegd en lag toen aan de rand van het meer. Bij de drooglegging is het toenmalige Neck deels verdwenen. Tot in de jaren 50 van de vorige eeuw bestond Neck uit een aantal woningen aan de Neck en de Munnikdijk, wegen buiten het oorspronkelijke meer. Verder lagen er langs de Noorderweg diverse agrarische bedrijven waarvan sommige voorzien waren van een kenmerkend stolpdak.

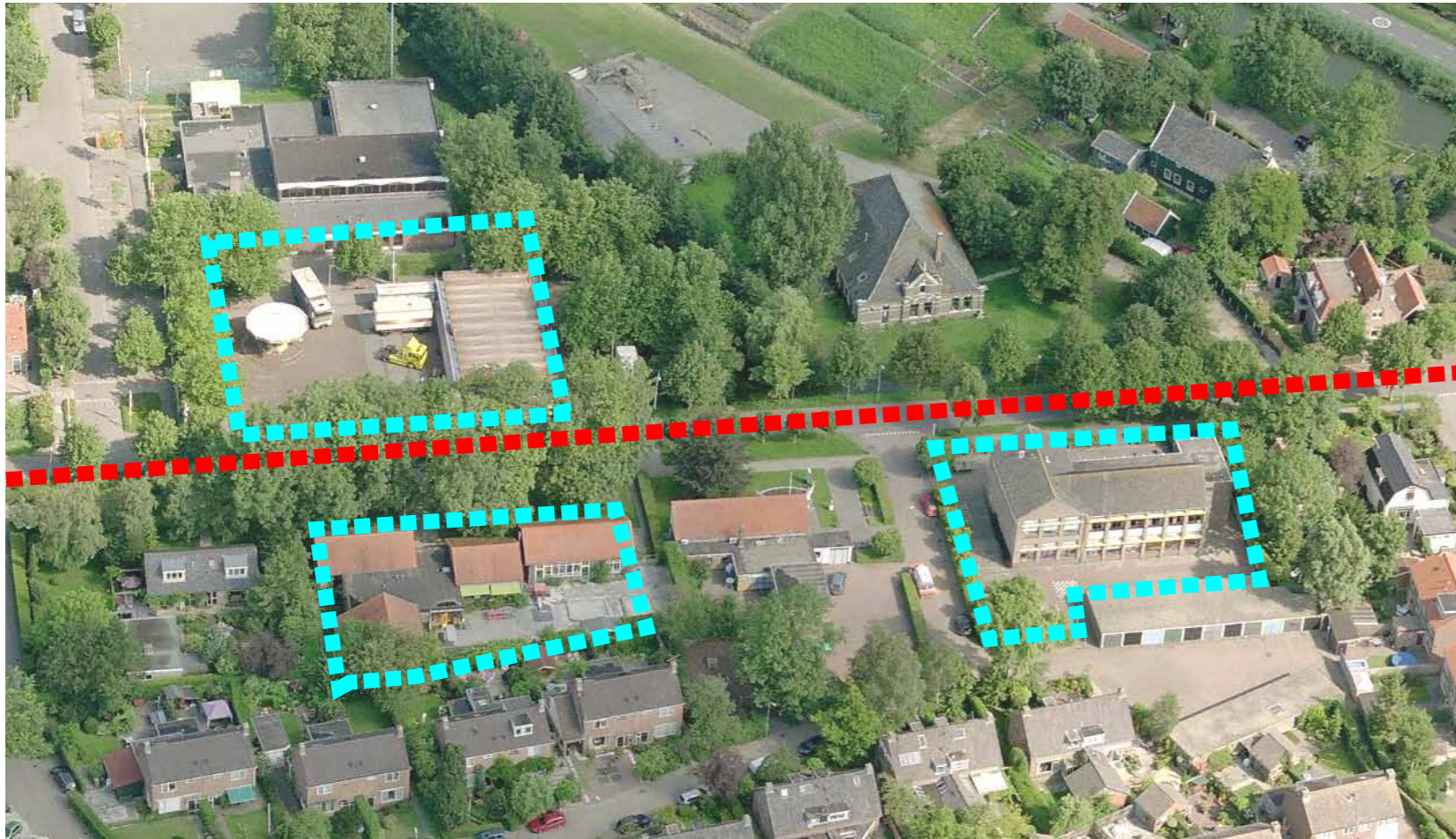
De eerste kleinschalige uitbreiding van het dorp lag in het verlengde van de Neck aan de Noorderweg. Deze typische jaren vijftig woningen liggen aan een soort postbodepad dat met bruggetjes aansluit op de Noorderweg. In de jaren 60 en 70 vindt met name een uitbreiding aan de zuidzijde van de Noorderweg plaats. In de periode daarna is in een aantal stappen het dorp aan de noordzijde van de Noorderweg uitgebreid, inclusief 't Posthuys. Stolpboerderij 'De Kuil' is altijd in het hart van het dorp, aan de voet van de ringdijk, blijven staan.

De noordrand van Neck ligt tegen de ringdijk van de droogmakerij aan en bestaat uit een brede groenzone en een dijksloot. Ter hoogte van de locatie loopt deze sloot om de kavel van de stolpboerderij heen en gaat de dijksloot over in een greppel. Aan de westzijde ligt tegen de dorpsrand een trafostation, ingepakt met groen en omgeven door water. De zuidzijde van Neck grenst aan open agrarisch gebied met op enige afstand rijksweg A7.

Bebouwing

De bebouwing langs de randen van Neck vormt een schil rond het dorp waarbij de woningen voornamelijk met de achterkant richting het groen zijn gesitueerd. Hierdoor ontstaat een naar binnen gekeerd dorp. Ook vanaf de Ringdijk is er weinig contact met de omgeving. Hier ligt, in de Ringvaart, een aaneengesloten rij woonboten die het zicht op het omliggende landschap tegenhoudt. De situatie rond de aansluiting van de Noorderweg, de Neck en de Ringdijk vormt een uitzondering op het introverte karakter. Op deze plek opent het dorp zich naar buiten toe. De bebouwing langs de Neck zoekt juist het contact met het landschap en is meer compact. De kavels van de stolpboerderij en de losse bebouwing tegen de dijk horen ruimtelijk, begrensd door een brede watergang, bij de dijk. Bij de ontwikkeling van de dorpskern wordt dit water gedempt. Hierdoor ontstaat de ruimtelijke situatie dat de kavel van de stolpboerderij niet meer bij de dijk hoort maar bij het dorp wordt gevoegd.

Ten noorden van de Noorderweg bestaat het dorp uit een noord-zuid gerichte waaiersstructuur met een variatie aan geschakelde woningen. In het hart ligt een aantal tennisvelden gekoppeld aan groen en water. De kleinere buurt ten zuiden van de Noorderweg bestaat vooral uit tweekappers en enkele vrijstaande woningen langs de rand.



Plangebied vanuit de lucht

III LOCATIEKENMERKEN

De locatie van de woningen aan de Noorderweg wordt begrensd door de Noorderweg en de perceelsgrenzen van de aangrenzende bebouwing. De locatie van de huidige bovenbouw grenst daarbij aan de westzijde aan de Raadhuisstraat en aan de zuidzijde aan een locatie met garageboxen. Daarnaast wordt aan de noordzijde van de Noorderweg op de hoek met de Tjadenweg een kavel uitgegeven voor een vrijstaande woning.

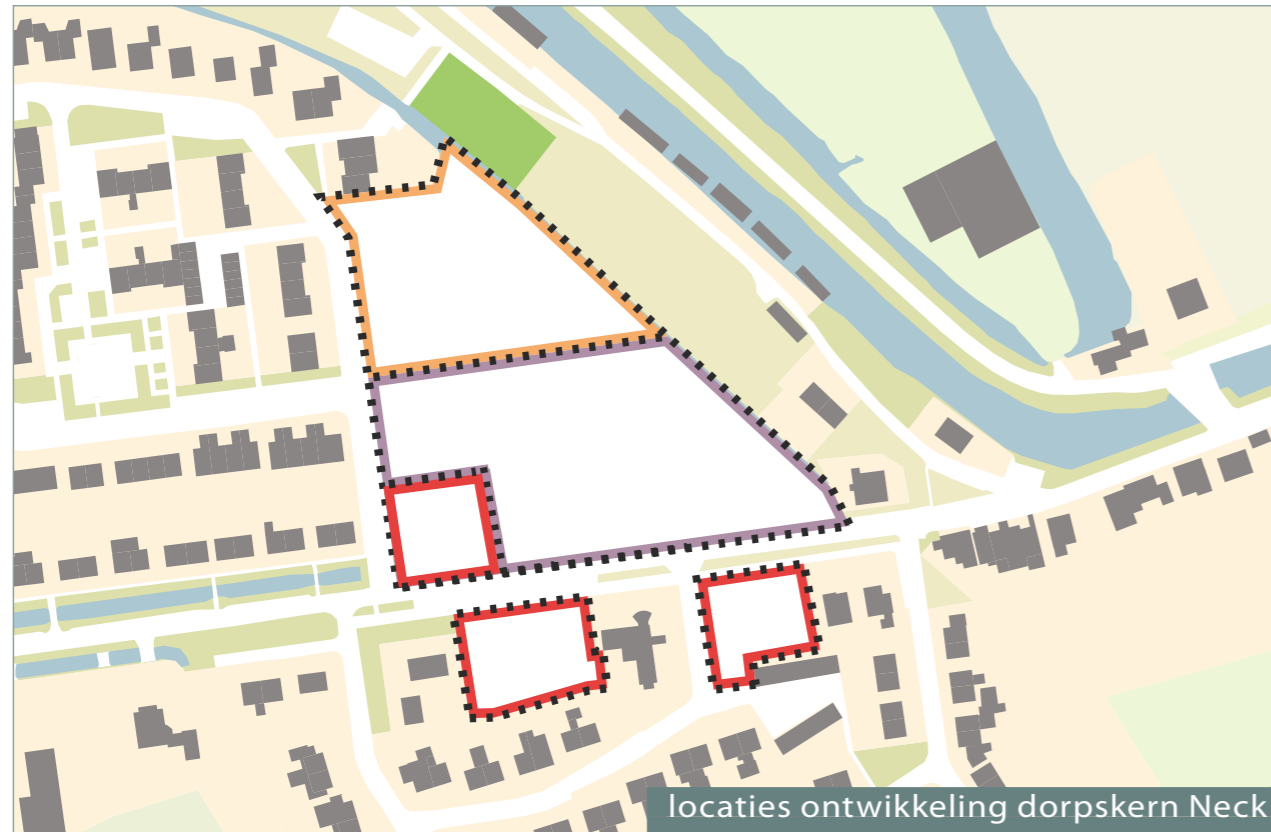
Karakteristiek is het continue karakter van de Noorderweg. Deze polderlijn met losse bebouwing, bomenrijen en aan beide zijden nog grotendeels de wegsloten, is de hoofdweg door het dorp. De noordzijde van de Noorderweg bestaat over een grote lengte uit kleinschalige, dorpse woningbouw. Aan de zuidzijde is het karakter tweeledig. Het westelijk deel is nog zeer landelijk met een stolpboerderij en doorzichten naar de achterliggende weilanden. Het oostelijk deel sluit meer aan bij het dorpse karakter.



Het Dijkhuis



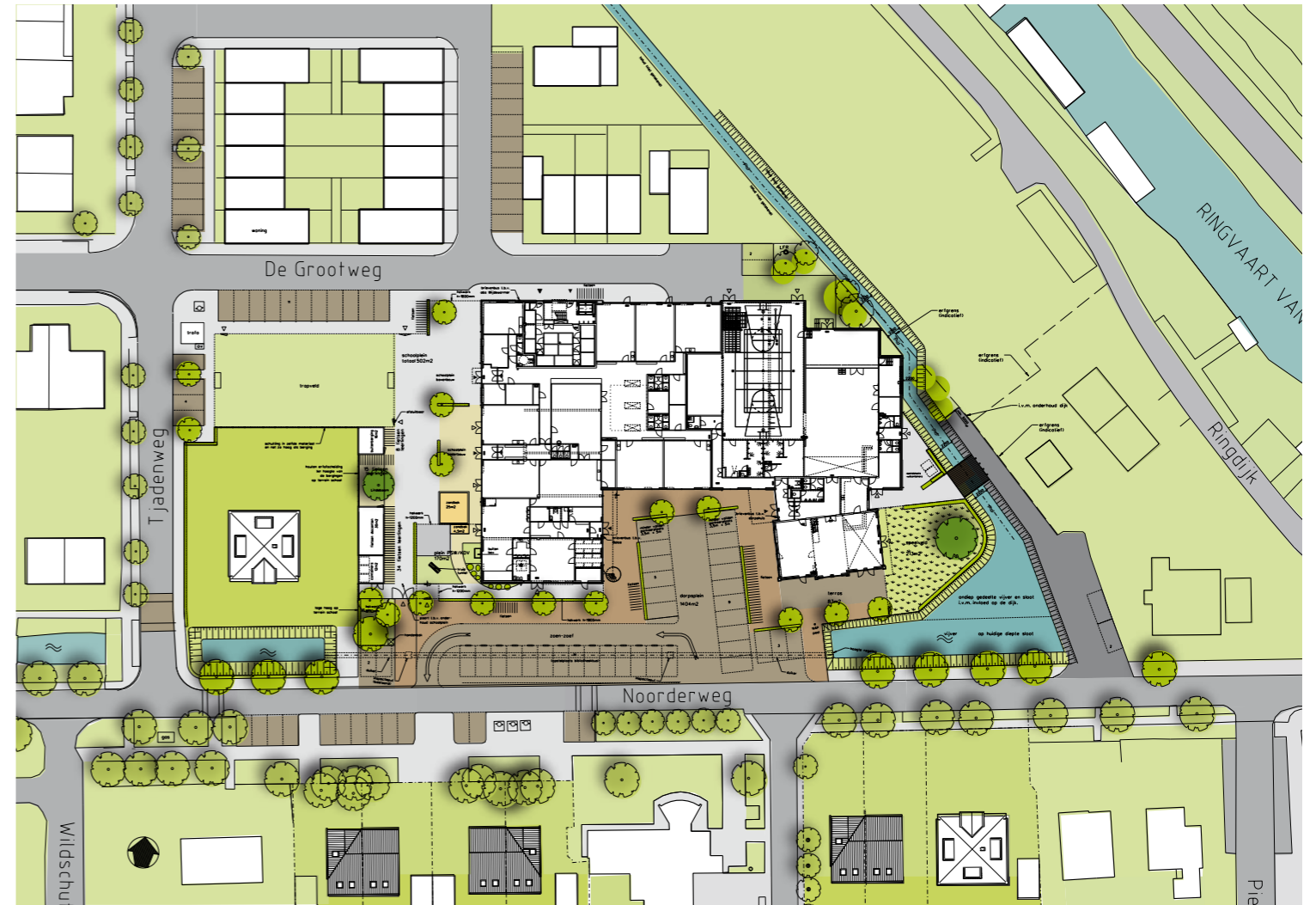
Stolpboerderij De Kuil



locaties ontwikkeling dorpskern Neck

- locatie woningen Tjadenweg
- locatie Multifunctionele accommodatie met appartementen
- locatie woningen Noorderweg

Planlocaties bron onderlegger: Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Concept - SVP Architectuur en Stedenbouw



Situatietekening, invulling (type woningen) van de woonkavels niet definitief.

IV RANDVOORWAARDEN STEDENBOUWKUNDIG

Algemene randvoorwaarden

Op de vrijkomende locatie van de huidige openbare basisschool en de peuterspeelzaal aan de zuidzijde van de Noorderweg zullen maximaal 7 (half)vrijstaande woningen worden ontworpen, die aansluiten bij het gedifferentieerde karakter van de aanwezige lintbebouwing. Dit kan in volume, kapvorm en kleur- en materiaalgebruik.

De losse bebouwingsstructuur langs de Noorderweg geldt voor deze locaties als uitgangspunt. Dit betekent dat er bouwblokken tussen de bouwblokken voldoende maat of verschil in rooilijn moet zitten om het losse karakter te verkrijgen. De bebouwing moet zoveel mogelijk aansluiten op het diverse karakter van de bebouwing aan de Noorderweg. Dit kan zowel in bouwvolume als in beeldkwaliteit tot uitdrukking komen.

Rooilijnen

De woningen die worden toegevoegd aan de Noorderweg sluiten aan op de rooilijn van de bestaande woningen aan de Noorderweg. Een enkele woning kan daarbij iets verder van de weg worden geplaatst maar dit is ondergeschikt aan de doorgaande lijn. De voorgevels zijn naar de Noorderweg gericht.

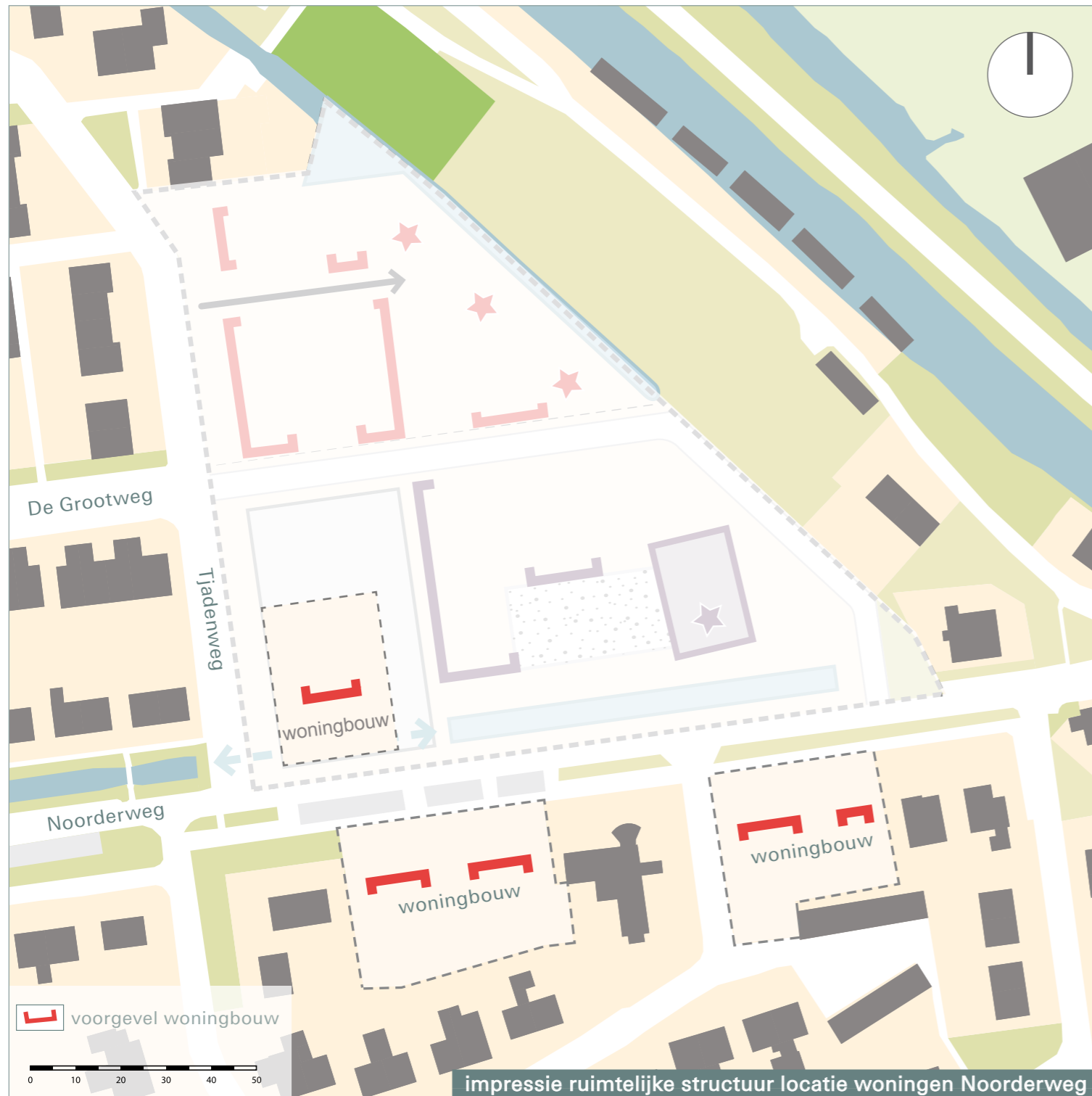
Aan-, uit- en bijgebouwen mogen uitsluitend minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.

Bouwvolume en bouwhoogte

Voor de woningen geldt een bouwvolume van één of twee lagen met een kap als uitgangspunt. De goot mag daarbij op een hoogte tussen de 3 en de 7 meter liggen. De maximale nokhoogte is 12 meter. De kappen mogen iets steiler zijn dan in de woonbuurt waardoor langs de Noorderweg een maximale dakhelling van 50° geldt. De kappen mogen zowel haaks op of evenwijdig aan de Noorderweg worden geplaatst. Ook binnen het bouwblok van een enkele woning of twee-onder-één-kapwoning is variatie toegestaan.

Parkeren

Bij de woningen moet in ieder geval één parkeerplaats op eigen terrein worden aangelegd en in stand gehouden met een afmeting van tenminste 3x5 meter. Het parkeren ten behoeve van bezoekers kan, heringericht, een plek krijgen aan de Noorderweg in de vorm van haaks parkeren.



bron onderlegger: Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Concept - SVP Architectuur en Stedenbouw



Bestemmingsplankaart

bron: bestemmingsplankaart 17 mei 2011 behorende bij Bestemmingsplan IHP locatie Neck 21 juni 2011

Plangebied

Bestemmingsplan IHC locatie Neck

Bestemmingen

3 **G** Groen

4 **M** Maatschappelijk

5 **T** Tuin

6 **V-VB** Verkeer - Verblijfsgebied

7 **WA** Water

8 **W** Wonen

9 **WS-WK** Waterstaat - Waterkering

Aanduidingen

bouwvlak

[aeg] aaneengebouwd

[gs] gestapeld

[sba-vt] specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en twee-aaneen

[tae] twee-aaneen

[vrij] vrijstaand

[12] maximale bouwhoogte (m)

[6/11] maximale goot- en bouwhoogte (m)

[3] maximum aantal wooneenheden

Verklaringen

topografische en kadastrale gegevens

V BESTEMMINGSPLAN

Hoofdzaken uit bestemmingsplan: Richtlijnen vrijstaande en twee-aaneen woningen

NB: voor een volledig overzicht van de regels uit het bestemmingsplan wordt verwezen naar het bestemmingsplan IHP locatie Neck 21 juni 2011

Wonen

Hoofdgebouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en twee-aaneen' mogen uitsluitend vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd, met dien verstande dat:

Wat betreft de kavels ten zuiden van de Noorderweg

1. de afstand tot één van de de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter dient te bedragen;
2. de maximale breedte van een woning 10 meter mag bedragen;
3. de afstand van woningen tot de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 2 meter mag bedragen.

Wat betreft de kavel ten noorden van de Noorderweg gelden andere richtlijnen (zie ook plankaart)

1. de gevel van de vrijstaande woning ligt in lijn met de rooilijn van de bebouwing langs de Tjadenweg
2. de maximale breedte van een woning 12 meter mag bedragen;
3. de gevel van de vrijstaande woning ligt in lijn met de rooilijn van de bebouwing langs de Noorderweg

Bouwhoogte hoofdgebouw:

Wat betreft de kavels ten zuiden van de Noorderweg

goothoogte minimaal 3.00 m, maximaal 7.00 m boven maaiveld
nokhoogte maximaal 12.00 m boven maaiveld

Wat betreft de kavel ten noorden van de Noorderweg gelden andere richtlijnen (zie ook plankaart)

goothoogte minimaal 3.00 m, maximaal 8.50 m boven maaiveld
nokhoogte maximaal 12.00 m boven maaiveld

Aan-, uit- en bijgebouwen

- a. aan-, uit- en bijgebouwen mogen uitsluitend minimaal 3 meter achter (het verlengde) van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw niet meer dan:
 1. 50 m² bedragen voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 750 m²;
 2. 60 m² bedragen voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m²;
 3. 70 m² bedragen voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.000 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel, voor zover gelegen achter de achtergevel-bouwgrens maximaal 50% is;
- c. de goothoogte van aan-, uitbouw- en bijgebouwen mag:
 1. niet meer dan 3 meter bedragen;
 2. indien de bouwhoogte van 1e bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is dan 3 meter mag de goothoogte deze bouwhoogte + 0,25 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bedraagt niet meer dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 meter, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 meter mag bedragen en maximaal 6 meter;
- e. indien een vrijstaand bijgebouw wordt gerealiseerd met kap dient deze kapvorm gelijk te zijn aan de kapvorm van het hoofdgebouw.

Tuin

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. overkappingen, mogen niet worden gebouwd.
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 meter;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 2 meter.

Afwijking van de bouwregels

5.4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 5.2 voor het bouwen van:

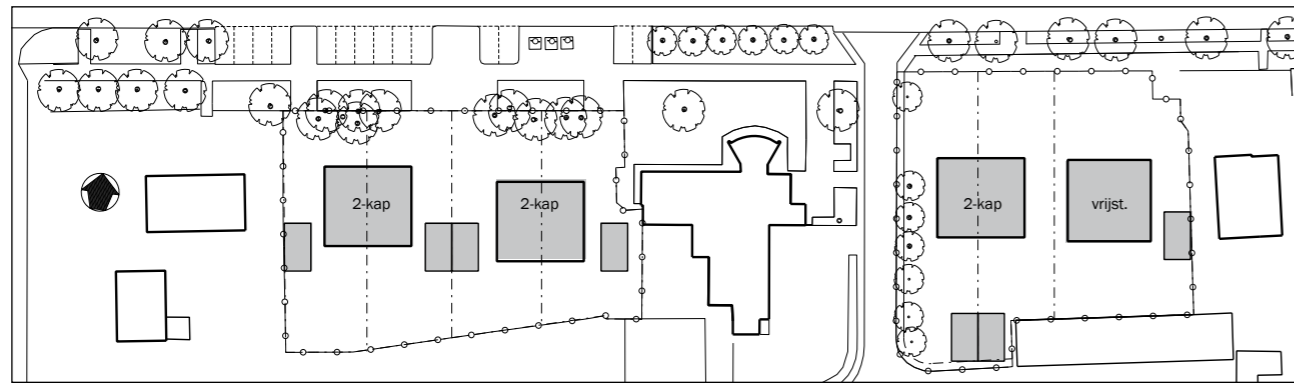
- a. een aan- of uitbouw bij woningen, in de vorm van erkers, tot vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen mag worden gebouwd, mits:
 1. de horizontale diepte maximaal 1 meter bedraagt, met dien verstande dat deze maximaal 1,5 meter mag bedragen indien de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde, gronden minimaal 1,5 meter bedraagt;
 2. voor zover de erker wordt gebouwd tegen de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw mag de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel(s) bedragen;
 3. de bouwhoogte maximaal 3 meter dan wel de bouwhoogte van de 1e bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter bedraagt.
- b. een aan- of uitbouw, anders dan in de vorm van een erker, een bijgebouw of overkapping behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. de horizontale diepte is maximaal 2 meter, mits de diepte maximaal 50% bedraagt van de diepte van de gronden met de bestemming tuin, gemeten vanuit naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw;
 2. de goothoogte is maximaal 3 meter dan wel de bouwhoogte van de 1e bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter;
 3. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 4. het stedenbouwkundig straat- en bebouwingsbeeld mogen niet onevenredig worden geschaad.

Parkeren

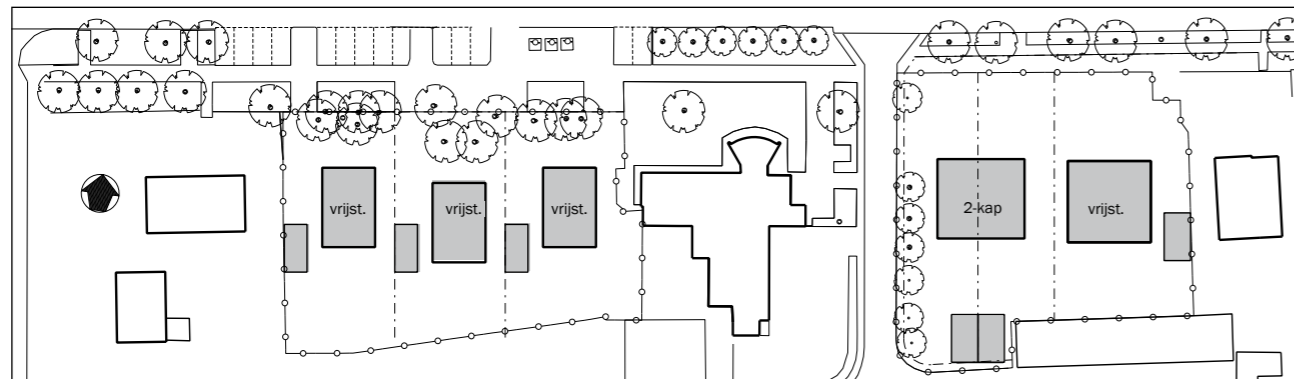
Bij woningen met de aanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en woningen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en twee-aaneen' dient per perceel minimaal één parkeerplaats met een afmeting van tenminste 3 x 5 meter te worden gerealiseerd en in stand gehouden zoals dit onder meer blijkt uit het handhaven van de verharding, dan wel het toegankelijk houden van de parkeerplaatsen.



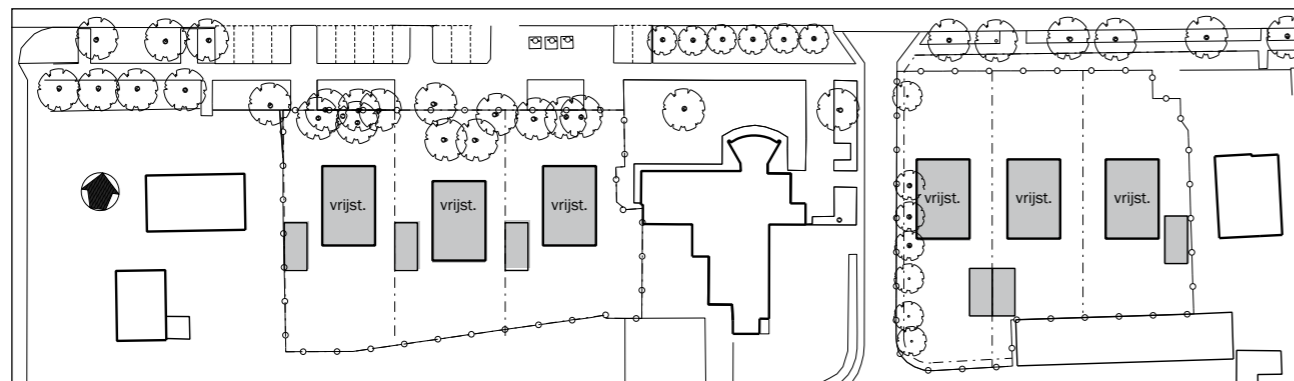
3d Model



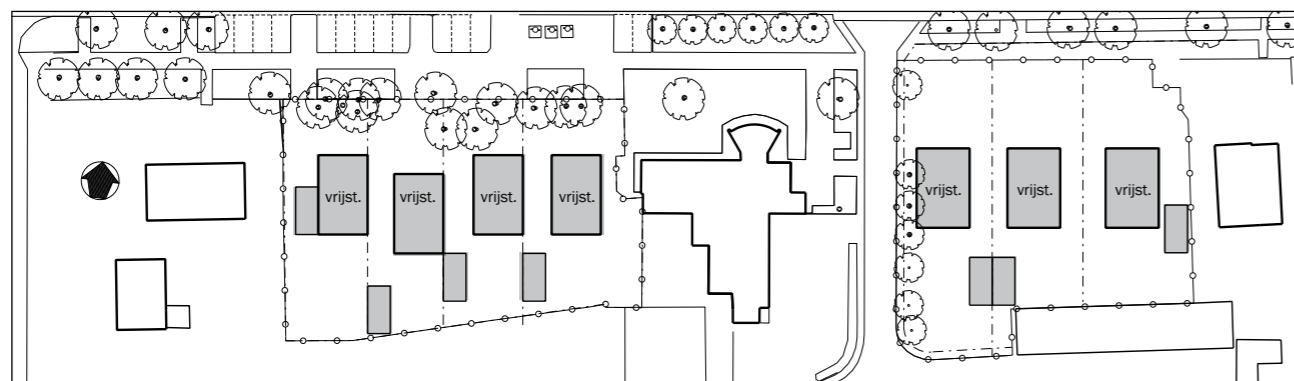
woningen variant 1 schaal 1:1000



woningen variant 2 schaal 1:1000



woningen variant 3 schaal 1:1000



woningen variant 4 schaal 1:1000

V VERKAVELING

Voor de verkaveling van de twee locaties aan de Noorderweg zijn een aantal varianten voorgesteld. Uiteraard zijn meerdere combinaties van vrijstaande en half vrijstaande woningen mogelijk. De locatie van de garage bij de woning is nader te bepalen, maar dient te voldoen aan de gestelde voorwaarden van het bestemmingplan. Uitgangspunt blijft altijd dat de woningen binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan gebouwd worden.

Welstandsnota Wormerland 2004 - Lintdorpen

Waardebepaling

Het karakter van de linten in Wormerland wordt bepaald door de oorspronkelijke lineaire structuur en lintbebouwing in een vrij regelmatig patroon. Voor het karakter van het lint zijn de ritmiek en oriëntatie van bebouwing op de weg en de sobere, maar herkenbare materialisering en detaillering belangrijk. Dit zorgt voor een heldere en samenhangende uitstraling. Een toename in de variatie aan bouwvormen, materialen en detaillering vergroot de kans op een verrommeling. Aandacht hiervoor is noodzakelijk, net als voor de onderhoudstoestand die het beeld nadrukkelijk meebepaalt.

Beleid

Het behoud van het bebouwings- en verkavelingspatroon is van groot belang aangezien deze de dragers vormen van de ruimtelijke hoofdstructuur. In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. Nieuwe bebouwing in het lint dient in de hoofdstructuur te worden ingepast. Behoud van de structuur en samenhang in delen hiervan – zoals Zaanse huizen, de kaprichting of een doorlopende rooilijn – zijn het belangrijkste en leidend bij de ontwikkelingen. Toepassing van een gebiedsvreemde karakteristieken in gebouwen, zoals bijvoorbeeld platte daken, wolfseinden of verschillende kleuren dienen te worden tegengegaan. In dit gebied zullen de komende jaren verschillende locaties een nieuwe invulling krijgen. Voor de (kleinere) locaties direct grenzend aan het lint zijn de welstandscriteria toereikend. Wanneer meerdere percelen herontwikkeld zouden worden is het wenselijk meer planmatig te werk te gaan, bijvoorbeeld door middel van een beeldkwaliteitsplan.

Welstandsniveau: Regulier

Het welstandsniveau moet een bijdrage leveren aan het behoud van de bestaande stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van de linten in Wormerland.

Algemeen

- appartementen, geschakelde woningen, vrijstaande woningen, bungalow(s)
de architectuur dient zowel bij te dragen aan het continue beeld en de totaalsfeer van het gebied als aan de herkenbare identiteit van de individuele gebouwen
- bijzondere functies (als scholen, kerken, verzorgingshuizen, etc.) moeten (in kleur/materiaal/detaillering/etc.) aansluiten op hetgeen in het gebied gebruikelijk is
- daar waar sprake is van een duidelijke repetitie van type, gevel, bouwhoogte, materiaal en kleur moet dit worden voortgezet

Ruimte

- de bepalende eenheid varieert (rijwoningen, twee-onder-één-kap, geschakelde woningen, vrijstaande woningen, bungalow(s) de architectuur dient zowel bij te dragen aan het continue beeld en de totaalsfeer van het gebied als aan de herkenbare identiteit van de individuele gebouwen
- de bebouwing dient op enige afstand van de weg te staan
- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden
- waar dat aan de orde is, dient het doorzicht naar het

- achterliggende landschap gehandhaafd te blijven
- de hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen en daaraan evenwijdig te lopen, tenzij duidelijk sprake is van een veerverkaveling
- de nokrichting dient of haaks, of parallel aan de straat te zijn; wanneer duidelijk sprake is van een veerverkaveling dient de nokrichting parallel of haaks aan de perceelgrenzen te lopen

Gebouw

- de bebouwing bestaat bij *voorkeur* uit één laag met kap*
- de dakhelling dient aan te sluiten bij andere panden in het cluster
- afstemming in kapvorm dient nagestreefd te worden, per straatzijde of cluster
- de kapvorm is bij voorkeur een zadeldak
- een wolfseind is niet toegestaan
- wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor een stolpboerderij gelden
- aan-, op- en uitbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan of opgenomen te zijn in de hoofdmassa
- aan-, op- en uitbouwen dienen verbonden te zijn aan de hoofdmassa en daar een architectonisch geheel mee te vormen
- bijgebouwen dienen verbonden te zijn aan de hoofdmassa en daar een architectonisch geheel mee te vormen
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- bijgebouwen zijn bij voorkeur toegestaan op het achtererf en aan de zijkant op enige afstand vanaf de voorgevel

Detaillering, materiaal en kleur

- de detaillering van de gevel dient in overeenstemming te zijn met die van omliggende panden
- blinde gevels grenzend aan het openbaar gebied zijn niet toegestaan
- de detaillering van aan-, uit- en opbouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw
- de detaillering van bijgebouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw
- de detaillering van kozijnen, hekwerken, daklijsten, regenpijpen e.d. dient eenvoudig, maar zorgvuldig te zijn
- als er dakgoten in het zicht zijn, dienen deze op dezelfde manier gedetailleerd te worden als het beeld van de aangrenzende bebouwing
- een witte/lichte steen als hoofddrager is niet toegestaan
- er dienen voor het gebied kenmerkende materialen te worden toegepast, nl. hout en steen voor de gevel, hout voor de kozijnen en ramen en dakpannen voor het dak, waarbij keramische dakpannen de voorkeur hebben
- metalen dakplaten zijn niet toegestaan, behalve op bedrijfsruimten (en/of bijgebouwen) die niet aan het hoofdgebouw verbonden zijn
- gevelreclame is niet toegestaan
- er dienen kleuren te worden gebruikt die voor het gebied kenmerkend zijn, namelijk donkergroen, zwart en wit, en oranje of zwart voor de dakpannen

Dakopbouwen

- Zie Welstandsnota Wormerland 2004

* bestemmingplan IHP locatie Neck 21 juni 2011 is leidend deze geeft aan goothoogte max 7m¹, nokhoogte 12m¹



referentie 1 vrijstaand-geschakelde woningen en rijwoningen zijn niet gewenst. Dit levert een te gesloten en eenvormig gevelbeeld op.



referentie 2 gevarieerde architectuur langs de Noorderweg. Nieuwbouw moet passen in dit gevarieerde beeld



referentie 3 steil zadeldak



referentie 4 vrijstaande woning als stulp



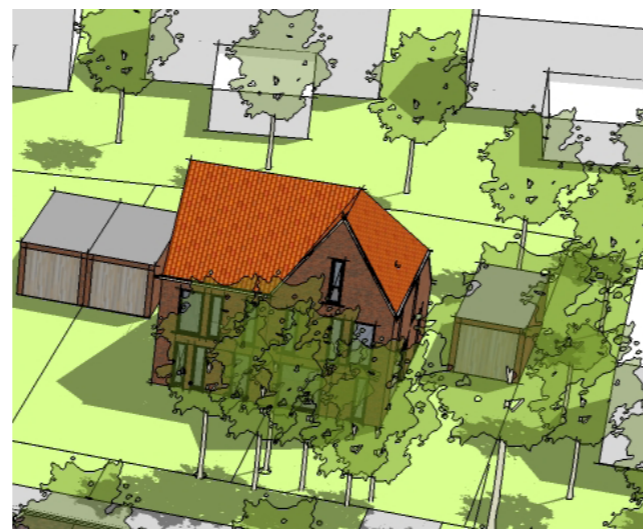
referentie 5 twee-kapper: dak opgedeeld in twee richtingen



referentie 6 twee-kapper: opdeling in de kap



referentie 7 gevels aan de straatzijde minimaal 2 lagen hoog, deels of geheel



referentie 8 erfbebouwing mag wel een plat dak hebben, de hoofdbebouwing niet

VI BEELDKWALITEIT WONINGEN

Ten behoeve van de continuïteit van het aanzicht van de bebouwing langs de Noorderweg is het van belang dat nieuwe bebouwing zich voegt in het bestaande beeld.

De bestaande bebouwing langs de Noorderweg heeft meestal één laag met kap. In de verschijningsvorm zit veel variatie. Er staat zowel woonbebouwing in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kappers en enkele rijwoningen als enkele stulpboerderijen en bungalows. Bebouwing heeft een kap, maar de kapvorm en kaprichting van de bebouwing varieert. Kenmerkend is wel dat de entree zich doorgaans aan de voorzijde van de woning bevindt. De bebouwing staat langs de weg en oriënteert zich daarop.

Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel: steen, hout en pannen. Het kleurgebruik bestaat uit aardetinten voor de gevel, wit en groen voor het houtwerk van de gevel en kozijnen en zwart, antracietgrijs en orangerood voor de dakpannen.

Voor het karakter van het lint zijn de ritmiek en oriëntatie van bebouwing op de weg en de sobere, maar herkenbare materialisering en detaillering belangrijk. Dit zorgt voor een heldere en samenhangende uitstraling. Een toename in de variatie aan bouwvormen, materialen en detaillering vergroot de kans op verrommeling. Toepassing van gebiedsvreemde karakteristieken in gebouwen, zoals bijvoorbeeld platte daken, wolfseinden of verschillende kleuren, dienen te worden tegengegaan.

Het welstandsniveau van het lintdorp Neck wordt in de welstandsnota Wormerland 2004 omschreven als "regulier". Dit houdt in dat het welstandsniveau een bijdrage moet leveren aan het behoud van de bestaande stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van de linten in Wormerland.

De bebouwing die aan de Noorderweg wordt toegevoegd moet zich op een zorgvuldige manier voegen in de landelijke, dorpse sfeer van het bestaande dorp, waarbij het wel zichtbaar mag zijn dat het bebouwing uit de 21ste eeuw betreft. Voor de woningen is een of twee lagen met kap het uitgangspunt. Platte daken zijn niet toegestaan. Daarnaast dienen de woningen aan te sluiten bij het gedifferentieerde karakter van de lintachtige bebouwing aan de Noorderweg. Dit kan o.a. in bouwvolume, kapvorm en kleur tot uitdrukking komen. Ook dient de bebouwing op het gebied van materiaalgebruik aan te sluiten op het gevarieerde beeld langs de Noorderweg.

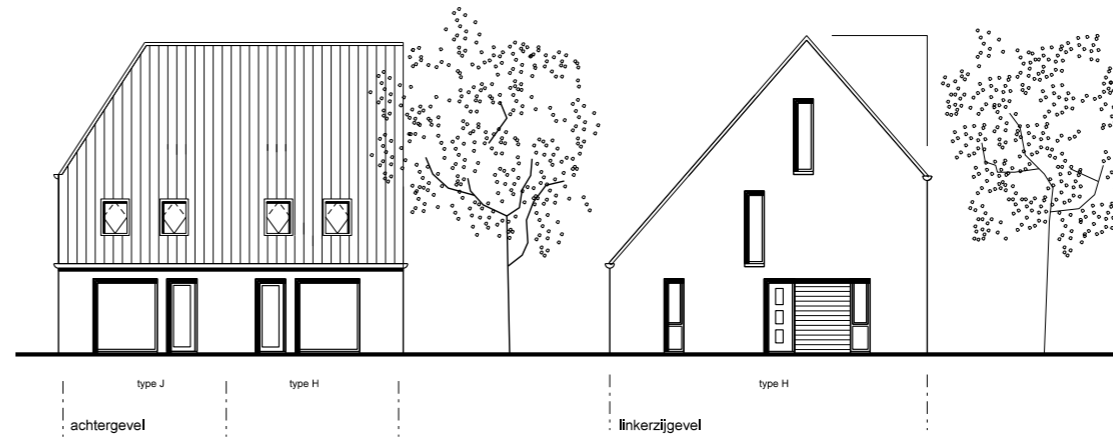
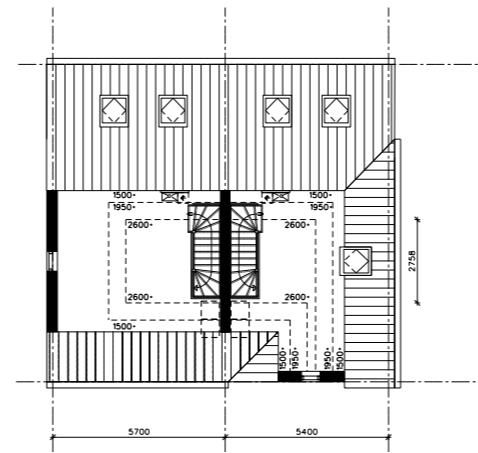
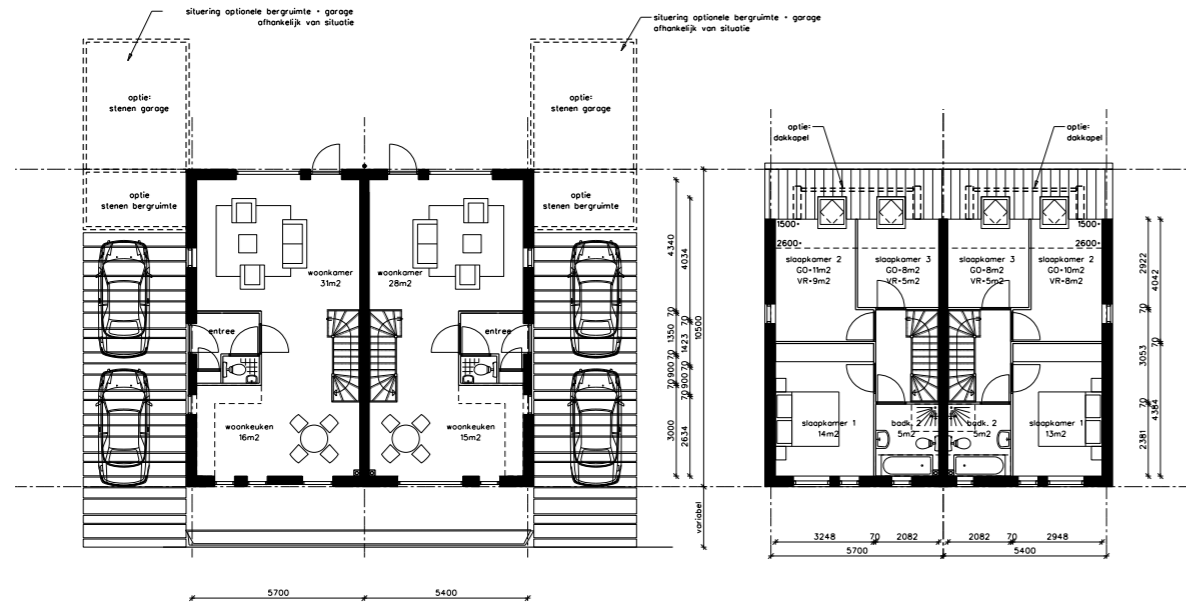
Dit betekent:

- Metselwerk voor de gevels in sterke, bij voorkeur genuanceerde aardetinten (donker oranje-rood-bruin). Lichtgekleurd metselwerk (geel, wit, crème, oranje-roze en andere lichte (pastel-)kleuren) past niet in dit beeld.
- Combinaties met hout(composieten) zijn mogelijk, maar het metselwerk is duidelijk beeldbepalend.
- Dakpannen in antraciet-zwart, grijs of rood-oranje, keramisch. Geen geglazuurde pannen.
- Eenvoudige, moderne detaillering.

Om aan te sluiten op het gevarieerde beeld langs de Noorderweg is seriematige bouw waarbij naastgelegen woningen exact gelijk zijn wat betreft materiaal en/of gevelcompositie uitgesloten.

VII VOORBEELDWONINGEN

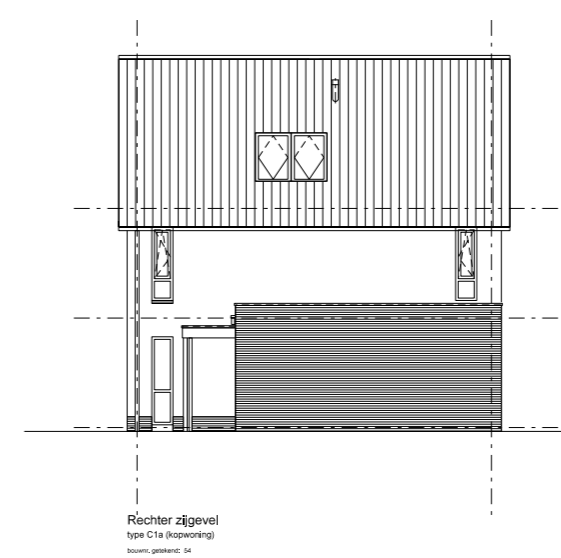
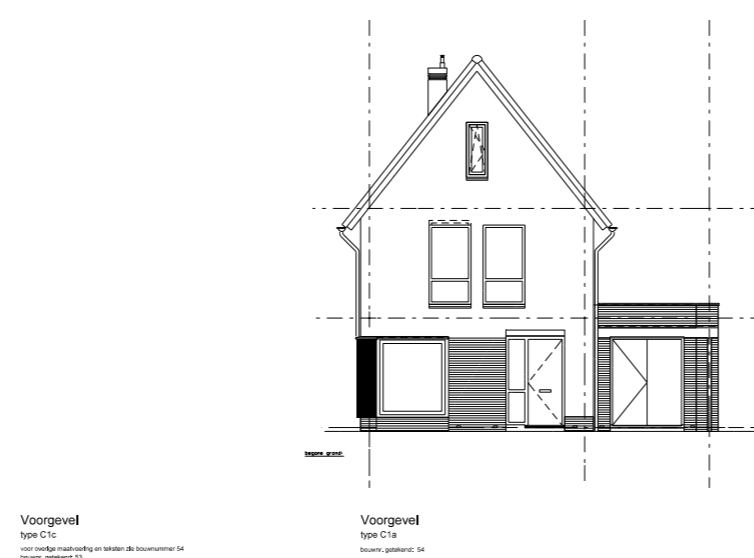
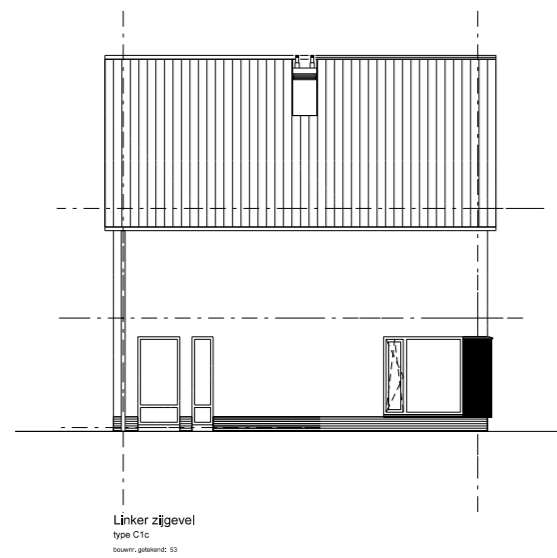
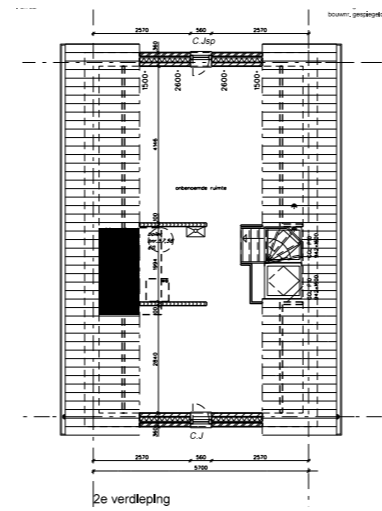
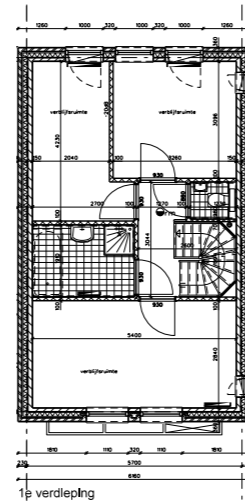
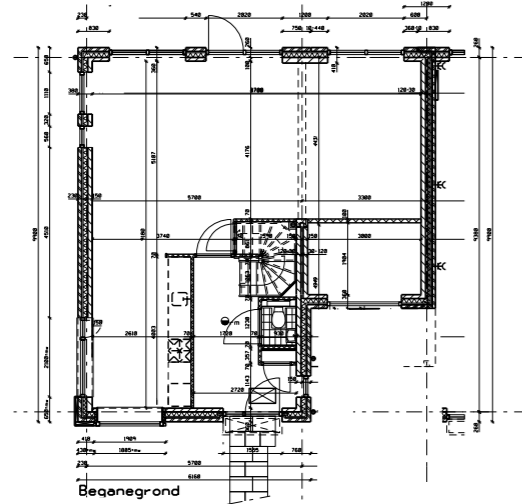
Ten behoeve van de kavels aan de Noorderweg zijn reeds een type vrijstaande woning en twee-onder-één kapwoning ontworpen die voldoen aan de beeldkwaliteit van de herstructurering van de dorpskern van Neck.



twee-onder-één-kapwoning schaal 1:250

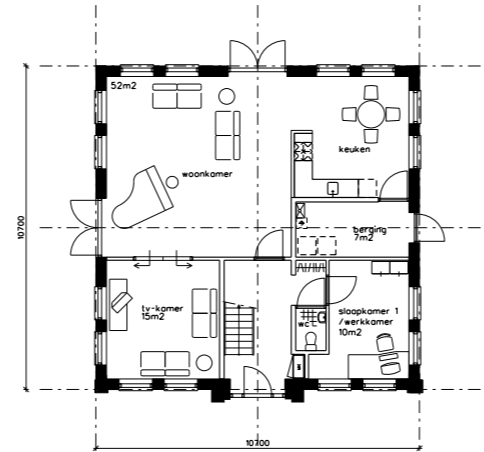
VII VOORBEELDWONINGEN

Ten behoeve van de kavels aan de Noorderweg zijn reeds een type vrijstaande woning en twee-onder-één kapwoning ontworpen die voldoen aan de beeldkwaliteit van de herstructurering van de dorpskern van Neck.

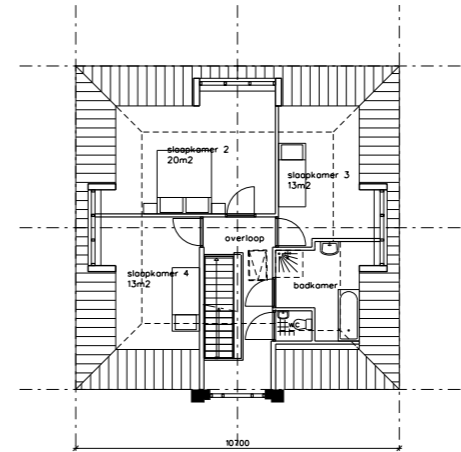


VII VOORBEELDWONINGEN

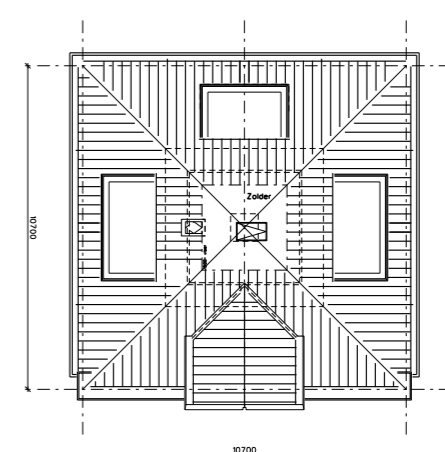
Ten behoeve van de kavels aan de Noorderweg zijn reeds een type vrijstaande woning en twee-onder-één kapwoning ontworpen die voldoen aan de beeldkwaliteit van de herstructurering van de dorpskern van Neck.



begane grond
GBO 100 m²



verdieping 2900-
GBO 71 m²



2e verdieping



voorgevel



rechterzijgevel



achtergevel

vrijstaande woning schaal 1:250

VIII COLOFON



project: Herstructurering dorpskern Neck
Beeldkwaliteitsplan woningen Noorderweg
BOT Bouwgroep / BBHD architecten

datum publicatie : 28 oktober 2011

auteur: ir. Dirk Vlaar, BBHD architecten