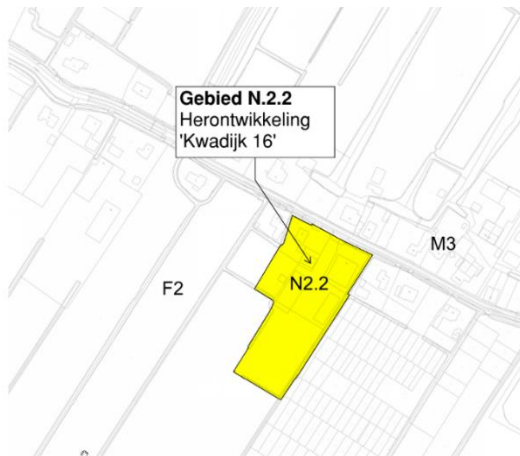


4.2.18.3 N2.2 'Kwadijk 16'



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

Het plangebied ligt in de bebouwde kom aan de zuidzijde van de Kwadijk. De locatie maakt onderdeel uit van de agrarische lintbebouwing, met burgerwoningen en (overwegend) agrarische bedrijven. De planlocatie wordt omsloten door agrarisch gebied.

BEBOUWING

'Kwadijk 16' voorziet in de realisering van een 'erf', met markant gebouw aan de Kwadijk en een kleinschalig woonerf met verschillende woningen hierachter. Aan het dorpslint bevindt zich een stolpwoning. Dit is het belangrijkste gebouw op het erf. De stolpwoning heeft een karakteristieke hoofdvorm met een piramidevormige kap en refereert naar andere stolpen aan de Kwadijk. De overige woningen zijn op het achtererf gesitueerd en worden met een erfpad vanaf de hoofdweg ontsloten.

De woningen op het achtererf zijn in volume en uitstraling ondergeschikt aan de stolpwoning. Het architectuurbeeld is traditioneel landelijk, met streekeigen kenmerken. Uitgangspunt is één – anderhalve bouwlaag met een kap. Niet alle woningen zijn gelijk. Rond het erf is er een zichtbare variatie in goot-en nokhoogte tussen de verschillende bouwvolumes. Daarbinnen is een verbijzondering mogelijk in de vorm van één kaakberg.



BELEID

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is vastgelegd in het bestemmingsplan.

Bij de planvorming en ontwikkeling van dit gebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Met dit beeldkwaliteitsplan is een beleidsdocument beschikbaar, dat inzicht geeft in hoe omgegaan wordt met de stedenbouwkundige en architectonische (beeld)kwaliteiten. Er worden criteria gegeven voor bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan 'Kwadijk 16' is een leidraad voor de ontwerpers, welke ingeschakeld worden voor de invulling van het gebied. De criteria met betrekking tot het uiterlijk van bouwwerken zijn verankerd in deze nota.

Het plangebied kent de volgende uitgangspunten:

Het markante gebouw aan de Kwadijk is direct afgeleid van de stolpboerderij. Dit houdt in dat het gebouw aan de specifieke criteria voor stolpboerderijen voldoet.

De woningen op het erf zijn niet van een stolp afgeleid, maar hebben streekeigen architectonische kenmerken.

Van belang is dat de streekeigen landelijke bebouwing beschermd wordt, opdat de cultuurhistorische en landschappelijke waarde niet verloren gaat.

De zichtlijnen naar het achterliggende landschap bepalen in hoge mate het karakter van Kwadijk en dienen te worden behouden. Waar erven grenzen aan grasland/weides zijn binnen een zone van 3 meter vanaf de erfgrans geen bijgebouwen en/of schuttingen toegestaan. Binnen het gebied zijn verder geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten.

Welstandsniveau

REGULIER

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het behoud van de bestaande, stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van Kwadijk. Van belang is dat de basiskwaliteit, de bebouwingskarakteristiek, de vormgeving en de uitstraling van de bebouwing gerealiseerd wordt en behouden blijft.

Relatie met de omgeving

- de bebouwing bestaat uit vrijstaande panden met een individueel karakter;
- voor de stolpwoning dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderijen gelden; (zie hiervoor de objectgerichte criteria).
- de hoofdgevel van de stolp loopt evenwijdig aan de Kwadijk;
- op het erf is het uitgangspunt een streekeigen bebouwing, waarvan de hoofdgevels op het gezamenlijke erf zijn georiënteerd;
- de woningen op het erf zijn zodanig gesitueerd dat het doorzicht naar het achterliggende landschap gehandhaafd blijft.

Massa en opbouw van het gebouw

- uitgangspunt voor de woningen is één – anderhalve bouwlaag met een kap;
- uitzondering hierop vormen streekeigen traditionele bouwvormen zoals de stolpwoning en de kaakberg, (maximaal 1 kaakberg toegestaan);
- niet alle woningen zijn gelijk. Rond het erf is er een zichtbare variatie in goot - en nokhoogte tussen de verschillende bouwvolumes;
- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn. Onder straat wordt hier de Kwadijk en het gezamenlijke erf verstaan;
- bijzondere aandacht voor de entree van het pand is wenselijk;



Aandacht entree

- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw;
- aan -en opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in de hoofdmassa;
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden;
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm;
- een plat dak is niet toegestaan, met uitzondering van bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
- een wolfeind is bij verbouw of renovatie niet toegestaan, uitsluitend bij algehele nieuwbouwsituaties kan dit element worden toegestaan;
- gevels dienen verticaal geled te zijn.

Detaillering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, ramen etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel;
- de detaillering van aan -en bijgebouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw;
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- glasroeden en type detaileringen dienen van de totale architectuur van de gevel afgeleid te zijn, en dienen te passen in de Hollandse traditie;
- er dienen traditionele kleuren te worden gebruikt, voornamelijk aardetinten en donkergroen;
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;
- er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren), metselwerk en keramische dakpannen;
- gevelreclame is niet toegestaan.



Hoofdmateriaal: Baksteen, hout en keramische dakpannen.



Traditioneel metselwerk

Aanvullende criteria-erfinrichting

- indien aanpassingen zoals uitbreidingen en toevoegingen als dakkapellen, serres, erkers, specifieke ramen, aanbouwen, bijbehorende bouwwerken, en overige optionele keuzes door de ontwerper van de woningen zijn meegeleverd als trendsetter, moeten deze aanpassingen volgens de trendsetter worden uitgevoerd;
- daar waar erven direct grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied, tussen de onderlinge erven en aan de voorzijde worden groene erfafscheidingen mee ontworpen in het plan. De groene erfafscheidingen worden uitgevoerd als groene hagen dan wel begroeide hekwerken;
- De kavels grenzen met groene oevers met lage beschoeiingen aan het water (maximale hoogte beschoeiing , 30cm boven de waterlijn).



Raamwerk van groene hagen dan wel begroeide hekwerken

Referenties

De referenties voor de stolpwoning aan de Kwadijk en de woningen op het erf laten zien hoe kan worden aangesloten op de streekeigen landelijke bebouwing. De referenties dienen slechts ter inspiratie, en ook altijd op aspecten. Als voorbeeld hoe materialen en kleuren kunnen worden toegepast. Hoe de detaillering past bij het type.



Referentie stolpwoning



Referentie streekeigen landelijke bebouwing (kaakberg)



Elk pand heeft een individueel karakter



Referentie traditionele kleuren



Referentie van drie woningen



Referentie traditionele kleuren



Referentie streekeigen landelijke bebouwing



Referentie streekeigen landelijke bebouwing