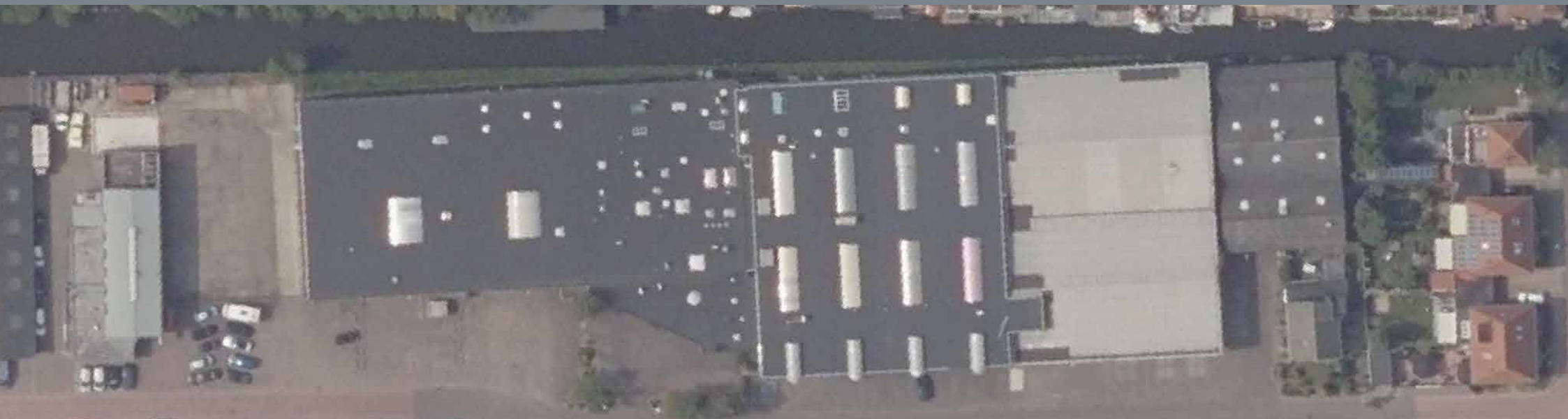


Beeldkwaliteitsplan BIK-terrein

Van Roozendaalstraat te Spanbroek - Gemeente Opmeer



projectnaam
BeeldkwaliteitsplanBIK-terrein

datum
14 december 2021

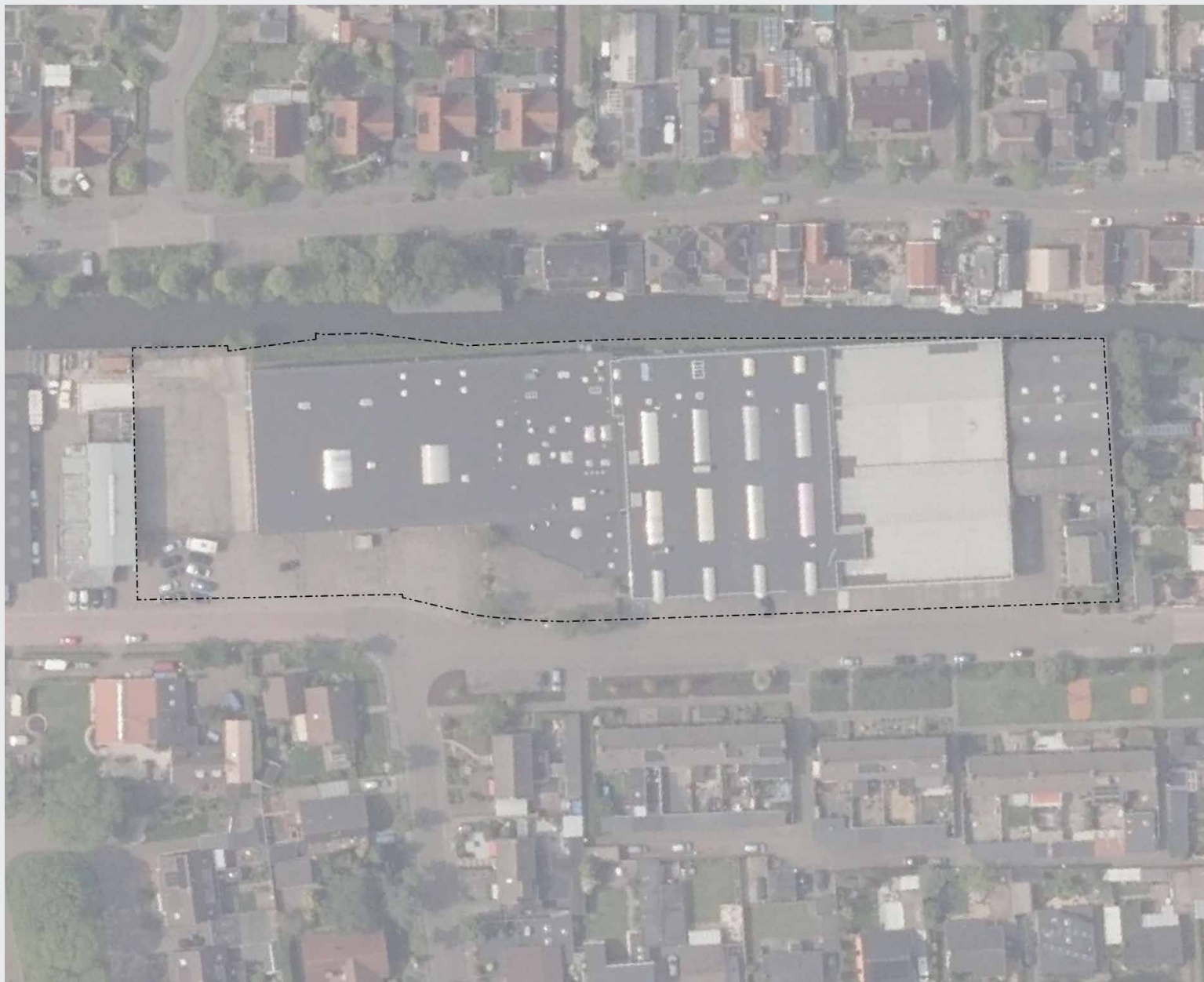
projectnummer
P04133

opdrachtgever
DVA

BRO
LV

bron kft
Luchtfoto PDOK

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Planlocatie	4
1.3	Doel beeldkwaliteitplan	4
1.4	Opbouw beeldkwaliteitplan	4
2	Stedenbouwkundige plantoelichting	5
3	Ambitie beeldkwaliteitplan	6
3.1	Welstandsnota	6
3.2	Continuïteit en herkenbaarheid	6
4	Deelgebieden	7
5	Architectuur	8
6	Buitenruimte	11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om het voormalige BIK locatie aan de Van Roozendaalstraat te Spanbroek te herontwikkelen. De wens is om op deze locatie, dat op loopafstand van het centrum is gelegen, circa 50 woningen te realiseren. Doormiddel van een gevarieerd aanbod van beneden-boven, rij-, twee-onder-een-kap én vrijstaande woningen.

De locatie heeft binnen het vigerende bestemmingplan “Herziening Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek 2017”, vastgesteld op 21 december 2017, de enkelbestemming ‘Bedrijventerrein’. Binnen deze bestemming is het realiseren van woningbouw niet mogelijk. Dit is echter wel mogelijk middels de wijzigingsbevoegdheid die op het gebied ligt waardoor B&W de bestemming kan wijzigen in o.a. een woonfunctie. Voor deze wijzigingsbevoegdheid dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die aansluit op het behouden en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

1.2 Planlocatie

Het plangebied is centraal gelegen tussen Opmeer en Spanbroek en wordt omsloten door de aan de noordzijde waterloop Wijzend en ten zuiden door de Van Roozendaalstraat waaraan rijwoningen met een forse groenstrook is gelegen. Aan de oostzijde doormiddel van een vijftal half vrijstaande woningen en aan de westzijde door een bestaande autobedrijf en waar de Van Roozendaalstraat aansluit op de Hertog Willemweg een belangrijke noord-zuid infrastructuur en de overgang tussen het dorp en het landschap. Kadastraal staat het plangebied bekend als OMRO1 – F – 1862 / 1863 / 2353 en 2686. Allen onderdeel van het voormalige Bik terrein.

1.3 Doel beeldkwaliteitplan

Een beeldkwaliteitplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ruimtelijk ontwerp. Het is een inspiratiebron voor architecten, zelfbouwers en de inrichters van de openbare ruimte. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouwphase. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt.

1.4 Opbouw beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan bestaat per onderdeel uit een beschrijving en referentiebeelden. Voor ieder onderdeel zijn de toetsingscriteria in een tabel opgenomen. Dit schema bevat de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende teksten of de beelden uitsluitel bieden. De referentiebeelden zijn ter referentie én inspiratie. Het zijn echter geen letterlijke verwijzingen.



Figuur 1: Kadastrale situatie plangebied

2 Stedenbouwkundige plantoelichting

Van oudsher liggen de kernen Spanbroek en Opmeer al dicht bij elkaar. Opmeer ten noorden en direct gelegen aan de Wijzend. De ligging van Spanbroek is oorspronkelijk meer in het landschap maar vanaf de jaren 70 zijn de twee kernen stapsgewijs samengesmolten. Geografisch gezien vormt de Wijzend nog altijd de grens tussen Spanbroek en Opmeer. Het plangebied ligt op deze grens en speelt in op de directe ligging tegen de Wijzend en de diversiteit aan stedenbouwkundige karakteristieken welke door de jaren heen zijn ontwikkeld. Door het creëren van drie hofjes ontstaat de mogelijkheid om eigen(tijdse) sferen te realiseren maar wordt de (visuele) verbinding met het water voor de hele wijk vergroot.

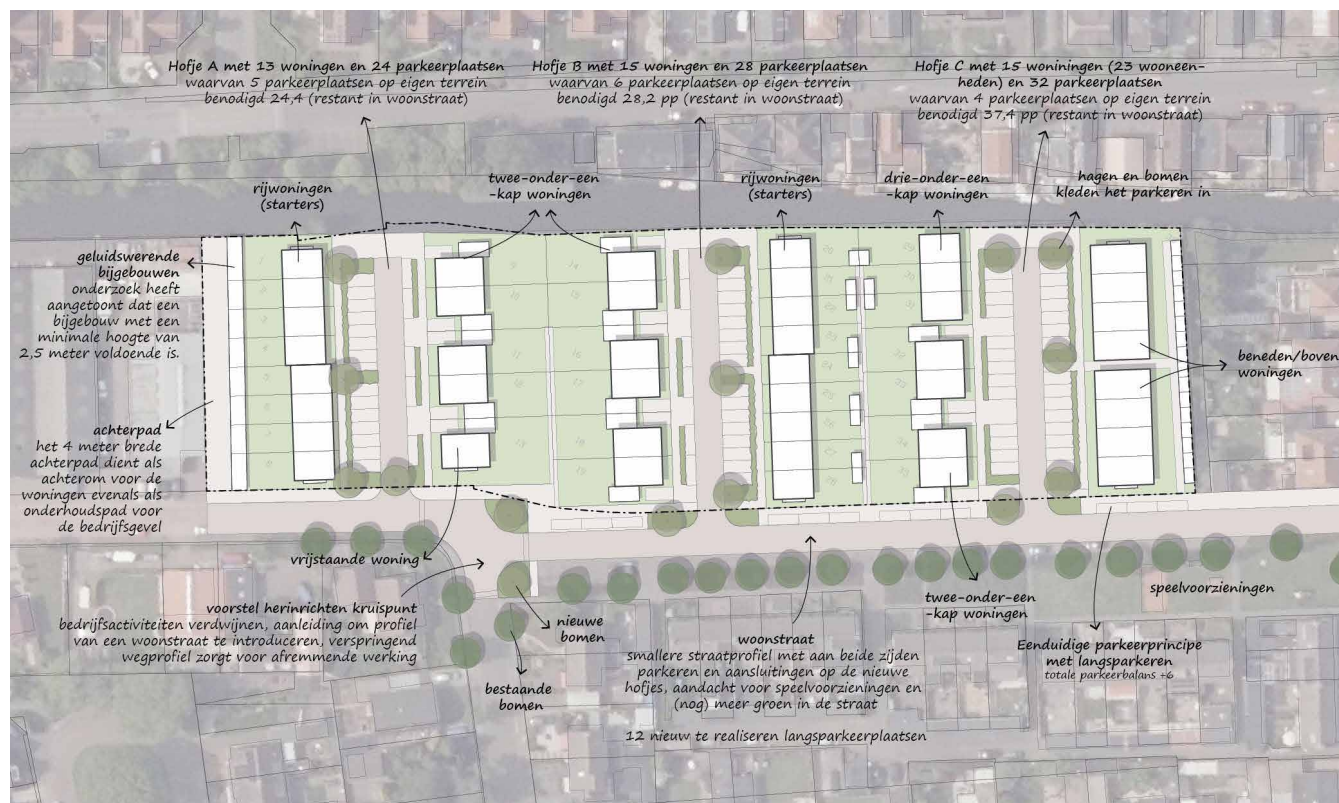
Planopzet “de Hofjes”

Een drietal hofjes met ieder een eigen(tijdse) woonmilieu dat door de diversiteit aan woning typologieën zich kan spiegelen aan de omgeving. Allen fysiek of visueel verbonden met de Wijzen aan de noordzijde en de van Roozendaalstraat in het zuiden. De haakse ligging ten opzichte van deze structuren zorgt voor fysieke en visuele verbindingen waardoor deze ontwikkeling onderdeel de bestaande wijk wordt.

De herinrichting van de buitenruimte rondom de van Roozendaalstraat en de hofjes kan een grote bijdrage leveren aan de beoogde sfeer. Het optimaliseren van de parkeergelegenheid kan zelfs leiden tot het creëren van autoluwe hofjes met enkel parkeren op eigen terrein zonder dat het groene karakter en de speelgelegenheid in de van Roozendaalstraat verloren gaat.

Het uitgangspunt is dat zowel de architectuur van de woningen als de inrichting van de buitenruimte een eenduidige uitstraling heeft. De eigen(tijdse) sferen worden nagestreefd op basis van de specifieke kansen welke per hof ontstaan. Zoals een verkeersluw of zelfs vrije hof en een fysieke verbinding met het water. Doormiddel van accenten wordt ruimte geboden om in te spelen op de architectuur van de omgeving.

Het verdwijnen van de huidige bedrijfsfuncties binnen het plangebied betekent eveneens dat de Van Roozendaalstraat vanaf de splitsing met de Zaagmolenweg kan worden heringericht naar een de uitstraling en veiligheid van een woonstraat.



Figuur 2: Stedenbouwkundig plan

3 Ambitie beeldkwaliteitplan

3.1 Welstandsnota

De huidige welstandsnota stelt geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit voor 'woongebieden'. Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de openbare ruimte en samenhang in de woongebieden. Het is de ambitie van dit beeldkwaliteitsplan om gerichtere handvaten te bieden voor de herontwikkeling van het voormalig BIK-terrein aan de Van Roozendaalstraat. Hierbij wordt gestreefd naar onderlinge samenhang en herkenbaarheid dat past in de omgeving.

3.2 Continuïteit en herkenbaarheid

Hierin is de continuïteit van de beeldkwaliteit van de drie hoven belangrijk, de relatie met de Wijzend en met de Van Roozendaalstraat als nieuwe woon- en verblijfstraat. De buitenruimte moet dienen als herkenbare onderlegger in alle gebieden. Duidelijke vormtaal voor alle gebruikers in de materialisering en dezelfde ontwerpprincipes. Voor de architectuur is eenzelfde uitgangspunt, de basisopbouw van de gevels en massa's zijn overal gelijk. Accenten binnen deze basisprincipes geven ruimte om de verschillende hofjes, de aansluitingen met de Van Roozendaalstraat en het water op een bijzondere manier vorm te geven.



Figuur 3: Welstandskaart Opmeer en Spanbroek februari 2011 (bron: <https://www.opmeer.nl/bouw-en-verbouwing-welstand>)

4 Deelgebieden

Het ontwerp wordt verdeeld in twee deelgebieden, per deelgebied wordt de beoogde sfeer en uitstraling omschreven en doormiddel van criteria en beelden ondersteunt.

1. Architectuur van 'De Hofjes' (rood)
2. Inrichtingselementen van de buitenruimte (groen)



Figuur 4: Deelgebieden beeldkwaliteitsplan

5 Architectuur

De verschillende woontypologieën in de drie hofjes vormen samen deelgebied 1. Hier is een mix aanwezig van vrijstaande, twee-onder-kap, rij- en beneden-boven woningen. Een gevarieerde samenstelling bevordert de dynamiek en ruimtelijke samenhang van ieder hof. Een eenduidige inrichting van de buitenruimte zorgt voor een herkenbare onderlegger wat zorgt voor samenhang. In de architectonische uitstraling wordt tevens gestreefd naar samenhang en een eenduidig karakter gezien het formaat van de ontwikkeling. Echter zijn accenten mogelijk om zo verbindingen te leggen met de directe omgeving zoals de Wijzend en de van Roozendaalstraat.

Uitgangspunt voor het beeldkwaliteit

De hofstructuren zorgen voor een bepaalde intimiteit en beslotenheid ten aanzien van zijn of haar omgeving. Dit biedt mogelijkheden voor eigentijdse invulling(en) van de hofjes. De basis van iedere hof dient gelijk te zijn doormiddel van een rustige basis, maar middels accenten zoals rollagen, spekbanden, erkers en etc. kan worden gespeeld met de detaillering en beoogde doel. In een autoluwe hof is het voorstelbaar dat het verblijven aan de voorzijde wordt gestimuleerd door het plaatsen van een overkapping boven de voordeur.



Situering	Rooilijn	- Hoofdmassa's moeten conform het bestemmingsplan aangesloten worden op het bouwvlak. Indien deze ontbreekt is het stedenbouwkundig plan leidend; - Bijgebouwen en/of garages staan achter de voorgevel(s) van het hoofdvolume binnen de daarvoor bestemde aanduiding in het bestemmingsplan; - Aanvullend hierop dient bij het plaatsen van een bijgebouwen en/of garage bij een twee-onder-een-kap en vrijstaande woning de aangeduide parkeerplaats op eigen terrein te blijven behouden, dit betekent een oprit van minimaal 6 meter lang en 2,5 breed.
	Oriëntatie	Alle woningen hebben een oriëntatie op de straat/hof. Hoekwoningen welke met de zijgevel aan de openbare ruimte grenzen hebben een tweezijdige oriëntatie.
Hoofdvorm	Bouwmassa	De hoofdmassa's krijgen een eenduidige hoofdvorm middels een eenvoudige rechthoekige plattegrond.
	Bouwhoogte	- Hoofdmassa's zijn uitgevoerd in maximaal twee bouwlagen met kap; - Hoofdmassa's van de seniorenwoningen in maximaal twee bouwlagen, inclusief de mogelijkheid tot een kap echter is een platte afwerking toegestaan;
	Kapvorm	- Hoofdmassa's uitgevoerd middels een zadeldak; - Bijgebouwen: platte afwerking met als wens middels een groen dak.
	Kaprichting	- Hoofdzakelijk langskappen, steekkapaccenten georiënteerd op de straat toegestaan; - Asymmetrische steekkap op de hoek ter beëindiging van rij met woningen gewenst; - Dubbele steekkap op twee-onder-een-kapwoning uitgesloten doordat dit de leesbaarheid van het dakvlak teniet doet.
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- De gevels zijn bescheiden en evenwichtig. Ze zijn harmonieus van opzet; - De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd; - De openingen in de gevels worden zo geplaatst dat het vlak heel blijft en de vorm solide; - Duidelijk onderscheid tussen kap en gevel door dakoverstek gewenst; - Zijgevels die gericht zijn op het openbaar gebied moeten met speciale aandacht worden ontworpen. Gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten.
	Gevelgeleding	Verticale elementen zoals deuren, dakkapellen en schoorstenen dragen bij de ritmiek.
	Plasticiteit	Toepassen van reliëf in de gevel: dieptewerking wordt verkregen door het voor en achter in het gevelvlak plaatsen van onderdelen zoals kozijnen, entreepartijen, waterslagen, uitkragingen, muurvlakken, erkers, e.d.;

Criteria gaat verder op de volgende pagina.

Detaillering en materiaalgebruik

Om het dorpse en kleinschalig beeld tot uitdrukking te laten komen wordt overwegend gewerkt met traditionele materialen met gedekte kleuren of duurzame materialen. De architectuur kenmerkt zicht door horizontale geleding, het toepassen van kappen met overstek en (lichte) verbijzonderingen in de gevel door bijvoorbeeld speklagen. Een individuele gevelopbouw in de vorm van een afwijkende tint van de baksteenkleur of een individuele uitkragende bouwdeel is niet gewenst. Verbijzonderheden worden gezocht in de detailering in de gevel, de hoofdmassa's zorgen voor een rustige basis. De horizontale geleding, dakoverstekken, eenduidige gevelrooilijnen, woning oriëntaties en het materiaalgebruik bij aan de herkenbaarheid en samenhang van de buurt. Eventuele eigentijdse elementen zoals omlijstingen van ramen en/of deuren met een verticale ritmiek passen binnen de beoogde beeldkwaliteit zolang de horizontale geleding van de gevel beeldbepalend blijft.

Doel

Het aanzetten tot een wat rijkere architectuur is wenselijk door de ligging aan de Wijzend waar ten noorden hiervan het historische, authentiek en diverse bebouwingslint van Opmeer is gelegen. Het doel is niet het kopiëren van deze architectuur maar een eigentijdse sfeer te realiseren waarbij doormiddel van accenten wordt ingespeeld op het gevarieerd gebruik van de architectuur en materialen uit de omgeving.



Detaillering	Materiaalkeuze	- Het materiaal moet passend zijn bij het karakter van Spanbroek en Opmeer en hiermee een duidelijke verwantschap hebben met de oorsprong van het omliggend gebied; - De gekozen detailering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk; - Gevels: overwegend materiaal zoals baksteen, accenten middels hout of duurzame materialen (bio-based); - Ondergeschikte bouwdelen: combinaties met natuursteen, zink, staal en glas zijn mogelijk; - Daken: rode of donkere gebakken pannen
	Materiaalkleur	- Gedekte tinten, overwegend roodbruin tot bruin voor gevels; - Kozijnen: neutrale kleur of wit; - Volledig wit (gekeimde) gevels, geglazuurde dakpannen, felle kleuren en glimmende materialen zijn uitgesloten; - Witte (gekeimde) accenten in de gevels zijn denkbaar, deze delen mogen niet meer dan 1/4 uitmaken van het totale geveloppervlak; - Bijgebouwen zijn bij voorkeur verwant aan het hoofdgebouw.
	Compositie mas-saonderdelen	- Detailering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk; - Eventuele zonnepanelen of technische installaties die in het zicht komen dienen te worden meegenomen in het ontwerp van de gebouwen. Zonnepanelen geïntegreerd (verdiept) in het dakvlak is gewenst; - Indien toegepast: luiken dienen te passen bij de architectuur van de woning; - De schoorstenen, dakramen en dakkapellen worden zo geplaatst dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft en de bindende werking van het vlak in tact blijft.
Overgang openbaar/privé	Detaillering	- Bijzondere aandacht voor detailering zoals horizontale banden, deuren, bovenlichten, borstweringen, erkers, uitkragingen, lateien of plinten indien toegepast; - Bijzondere aandacht voor woningen op stedenbouwkundig markante posities, zoals hoekwoningen.
	Erfscheidingsen	- Beeldbepalende erfscheidingsen bestaan uit inheemse geschoren hagen; - Erfscheidingsen in de voortuinen bestaan uit lage hagen van max. 0,80m hoog; - Niet beeldbepalende erfscheidingsen hebben geen verplichtingen maar een groene uitstraling is wenselijk voor een eenduidige uitstraling.
	Entrees	- Hoofdentree naar grondgebonden woningen bevinden zich op de begane grond aan de de straat/hofzijde; - In afwijking hierop dienen de BEBO woningen de toegang voor de tweede verdieping aan de achterzijde vorm te geven.



Deelgebied 1

Architectuur woningen

Beeldkwaliteitsplan van Roozendaalstraat
 P04133
 December 2021

B|RO
 Ruimte om in te leven



6 Buitenruimte

De buitenruimte wordt gevormd door de drie hofjes en de van Roozendaalstraat. In de basis geldt een eenduidige uitstraling met dezelfde materialisering en kleurgebruik van de verschillende functies zoals de rijbaan, parkeren en het voetpad. Het herinrichten van de van Roozendaalstraat is een belangrijk onderdeel in het creëren van samenhang.

Van Roozendaalstraat

Het profiel van de van Roozendaalstraat wordt in materialisering en/of kleurgebruik onderscheiden door de verschillende functies zoals de rijbaan, parkeervakken en voetpaden. Het groen wordt zoveel mogelijk gehandhaafd waarbij gestreefd wordt naar meer diversiteit en kleurgebruik. De speelvoorzieningen op de hoek met de Waterkant dienen te worden behouden.

Inrichting hofjes

In de hofjes worden de basiselementen die worden gehanteerd in de van Roozendaalstraat overgenomen. De uiteindelijke uitstraling is afhankelijk van de specifieke uitwerking en kansen die in de hofjes ontstaan. In de basis lijken de uitwerkingen van de rijbaan, het parkeren en het voetpad op de Van Roozendaalstraat. Er is echter geen verhoging tussen de functies noodzakelijk, het aanwezige groen zal zorgen voor voldoende afscheiding en dit creert meer het gevoel van een hofje.



Verharding	Rijbaan	Rijweg uitgevoerd in rode tot roodbruine klinker keiformaat met kleurvaste toplaag
	Voetpad	Het trottoir en de bijbehorende inritconstructies zijn uitgevoerd middels 30x30 tegels aansluitend op de omgeving.
	Parkeerplaatsen	Uitgevoerd in een donkergrijze klinker in kleiformaat met kleurvaste toplaag, witte vak aanduiding mogelijk.
	Detailering	- Geen hoogteverschillen in de hofjes maar onderscheid tussen rijweg, voetpad en parkeerplaatsen doormiddel van kleurverschillen en materiaalgebruik. Het groen zorgt waar nodig voor een extra buffer. - In de Van Roozendaalstraat is de rijbaan en het parkeren wél gescheiden van het voetpad middels een verhoging. Doch blijft ook hier het verschil in kleur- en materiaalgebruik als extra aanduiding voor de verschillende functies.
Groen	In de Hofjes	- De hofjes hebben in de basis een parkeervakken dat doormiddel van functioneel groen de auto's deels inkleed met hagen en op enkele punten met een boom. - Op de hoeken en tegen de waterzijden zijn grotere clusteringen van groen gewenst met bomen. Met name aan de waterzijde is het gewenst wanneer er ruimte beschikbaar is hier een meer verblijfs en ontmoetingsplek te creëren.
	Van Roozendaalstraat	- Bij her inrichting meer diversiteit aan groen inpassen, passend bij het beleid van de gemeente Opmeer; - Aan noordzijde van de Van Roozendaalstraat ontstaat de mogelijkheid tot het toevoegen van groenstroken met bomen; - Verhoogd ten opzichte van de rijbaan, uitgangspunt is het clusteren van groen en het voorkomen van verspreide postzegels.
	Hemelwaterafvoer	- Uitgangspunt is zoveel mogelijk op eigen terrein en direct in de openbare ruimte opvangen en bergen; - Wanneer dit niet (volledig) mogelijk is onderzoeken of de Wijk een rol kan spelen in het opvangen van het hemelwater doormiddel van zichtbare afwatering in de wegen/hofjes.
	Detailering	Beplanting bestaande uit inheemse soorten. Bomen opkronen voor behoud van zicht op ooghoogte.

Criteria gaat verder op de volgende pagina.

Groeninrichting

Het groen heeft enerzijds een functionele functie door het afschermen van het parkeren en het blokkeren van de lichten van het (auto)verkeer. En anderzijds de functie om sfeer te creëren, te zorgen voor verkoeling en het borgen van hemelwater. Hierbij is het uitgangspunt te zoeken naar een diversiteit aan groensoorten die elkaar versterken.

Langs de Wijzend

De overgang van het plangebied naar de Wijzend zal in de basis worden vormgegeven door (betonnen) damwanden. Een gemetselde afscheiding van maximaal 120 centimeter hoog heeft de voorkeur langs de waterkant wat zorgt voor een robuust en veilig afscheiding.

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen bepalen voor een groot deel het aanzicht van een straat en een wijk. Een groen karakter en de dorpse sfeer wordt voor een groot deel bepaald door de tuinen en erfafscheidingen. Er wordt gestreefd naar een eenduidige groene inrichting van tuinen. Dit sluit aan op de wens om een rustige basis te creëren in de hofjes en bevordert de biodiversiteit in de wijk. Voor de hele buurt zijn groene erfafscheidingen in de vorm van inheemse hagen het uitgangspunt.



Objecten openbare ruimte	Straatverlichting	• Overeenkomstig met de standaard verlichting binnen de gemeente Opmeer.
	Laadpalen auto's	• Overeenkomstig met het beleid van de gemeente Opmeer; • Wenselijk om laadpalen in de openbare ruimte te integreren in bijvoorbeeld lantaarnpalen; • Op eigen terrein wenselijk op de laadpalen te integreren in de gevel en/of overkapping en niet voor de voorste rooilijn als losstaand element.
	Containerplaatsen	• Per hofje gebundeld aan de Van Roozendaalstraat zodat de vuilniswagen niet in de hofjes hoeft te draaien.
	Straatmeubilair	• Overeenkomstig met de standaard straatmeubilair binnen de gemeente Opmeer; • Verbijzondering en/of afwijking op de standaard aan de waterkant denkbaar.
Erfafscheiding	Voorzijde kavels	• Uitgangspunt is een eenduidige uitstraling om een rommelig beeld te voorkomen; • Wenselijk is Lage groene afscheiding van ca. 80 centimeter hoog op de perceelsgrens middels een inheemse geschoren haag.
	Zij- en achterkanten	• Zij en achterkanten gericht naar de openbare ruimte en/of de Wijzend dienen een groene uitstraling te krijgen doormiddel van een haag; • Voor de onderlinge erfafscheidingen van de percelen is een groene afscheiding wenselijk.
Waterkant langs de Wijzend	Overgang privaat	• Overgang middels een (betonnen) damwand; • Aanvullend criteria erfafscheidingen van toepassing.
	Overgang openbaar	• Overgang middels een (betonnen) damwand; • Afscheiding middels hoogwaardigere materialisatie zoals een opgemetselde muur van maximaal 120 centimeter wenselijk voor hoogwaardigere uitstraling, robuuste blokkade van (auto)verlichting én verhoogde veiligheid; • Waar mogelijk is een fysieke relatie met het water denkbaar maar geen eis.



Meer diversiteit in het groenaanbod



Meer diversiteit in het groenaanbod



Verbinding met het water verkennen

Deelgebied 2

Inrichting van de buitenruimte

Beeldkwaliteitsplan van Roozendaalstraat

P04133

December 2021

B|RO
Ruimte om in te leven



Inrichting van de buitenruimte in de (parkeer)hofjes eenduidig in materialisatie van de verschillende gebruikers



Duidelijke scheiding verkeersgebruikers in de Van Roozendaalstraat door gebruik groen en kantopsluitingen



Parkeren inpakken met groen



Groene erfafscheiding voor



en op prominente plekken



Ruimte voor bomen in de straat en hofjes

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01