

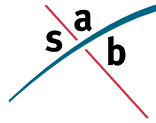
An aerial photograph of a residential area, likely in the Netherlands, showing a dense cluster of houses with red-tiled roofs and a prominent church with a steeple. The image is split vertically, with the left side being a faded, semi-transparent version of the same scene. The right side is the original, clear image. The houses are arranged in a somewhat regular pattern, and there are green spaces and trees interspersed among them. A church with a tall steeple is visible in the middle of the cluster. In the foreground, there are large green fields and a road.

Stedenbouwkundig plan & Beeldkwaliteitplan

**Woningbouwlocatie
De Pauw
Graft-De Rijp**

24 oktober 2012

SAB BV
Jacob Bontiusplaats 9, unit 582
1018 LL Amsterdam



T (020) 5206400
F (026) 5682999
I www.sab.nl
E amsterdam@sab.nl

in opdracht van:
Gemeente Graft-De Rijp
projectnummer: 100289_01

Inhoud

1) Inleiding 5

Aanleiding	5
Ambitie	5
Leeswijzer	5

2) Karakteristieken De Rijp 7

Karakteristieken stedenbouw	7
Karakteristieken architectuur	9

3) Stedenbouwkundig plan 11

Hoofdstructuur	11
Verkeer	15
Fasering & flexibiliteit	15
Programma	17

4) Beeldkwaliteitrichtlijnen bebouwing 19

Positionering	19
Oriëntatie	19
Hoofdmassa	21
Gevelindeling	21
Materiaal- en kleurgebruik	21
Detailering	23
Bijgebouwen	23
Samenhang en differentiatie	23

5) Beeldkwaliteitrichtlijnen erf en openbare ruimte 25

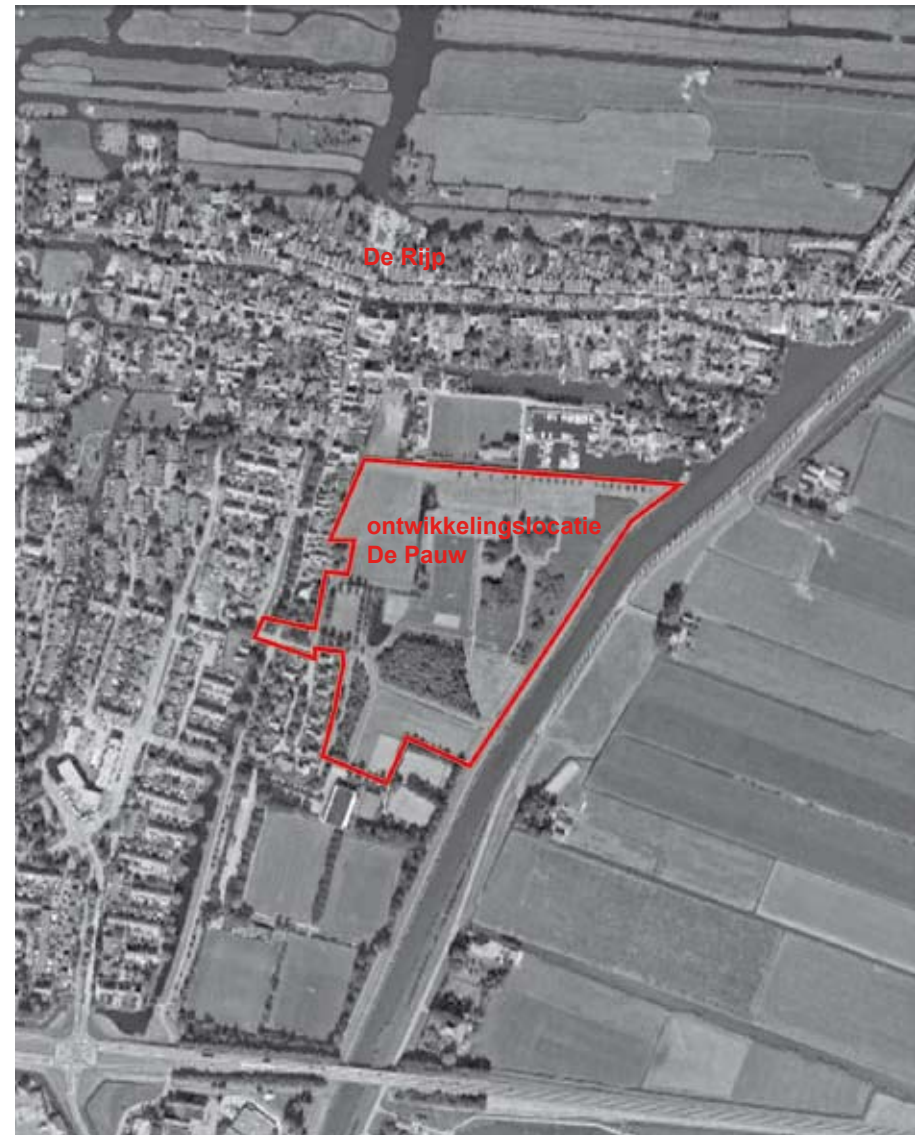
Erfbegrenzingsen	25
Straten en parkeerplaatsen	25
Bijzondere ruimten	27
Groene omloop	29
Watergangen, oevers en bruggen	29

6) Status en Proces 31

Status	31
Relatie met overig beleid	31
Procesvoorstel	31



locatie De Pauw: grenzend aan dorpsgezicht en dijken



locatie De Pauw

1) Inleiding

Aanleiding

Op 24 september 2009 heeft de gemeenteraad van Graft-De Rijk de structuurvisie Graft-De Rijk 2010-2020 vastgesteld. De structuurvisie geeft een overzicht van de gebieden die de komende jaren ontwikkeld gaan worden. Eén van deze gebieden is locatie De Pauw aan de oostzijde van De Rijk aan de Beemsterringvaart. Op deze locatie zal woningbouw worden gerealiseerd. Dit beeldkwaliteitplan omschrijft de uitgangspunten en de ambities van de toekomstige architectuur, de stedenbouwkundige samenhang en de inrichting van de openbare ruimte voor De Pauw. Een inspiratiebron voor deze uitgangspunten is de historische dorpskern van De Rijk.

Onderdeel van dit beeldkwaliteitplan is het stedenbouwkundig plan voor De Pauw. Dit document behandelt dus niet alleen beeldkwaliteitsaspecten maar bevat ook een toelichting op en een beschrijving van het stedenbouwkundig plan. Daarnaast is er een bestemmingsplan opgesteld. Gezamenlijk vormen deze documenten de toetsingskaders voor de toekomstige ontwikkeling De Pauw.

Ambitie

Bij het opstellen van de plannen is aandacht besteed aan de inpassing van de ontwikkeling binnen de kern van De Rijk, met name de aansluiting op het beschermde dorpsgezicht. De ambitie is om in aansluiting daarop een compact woonmilieu met stedelijke allure te realiseren, passend bij de identiteit van De Rijk. De verkaveling en de voorgestelde architectuur refereren aan elementen van het oude dorp, maar De Pauw wordt wel een wijk die aan de eisen van deze tijd voldoet, met bijvoorbeeld bredere wegen, gescheiden voetpaden en een ruim aanbod aan parkeermogelijkheden.

Leeswijzer

Vanwege de hiervoor beschreven ambitie vangt dit beeldkwaliteitplan in Hoofdstuk 2 aan met een beknopte analyse van het dorps-dna, ofwel de identiteit van De Rijk. De kernvraag daarbij is 'wat zijn de stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken van de historische bebouwing van De Rijk'? Hoofdstuk 3 gaat vervolgens in op het stedenbouwkundig plan voor De Pauw en legt uit hoe dit aansluit op het oude dorp en op welke punten het juist daarvan afwijkt. Daarna komen in hoofdstuk 4 de beeldkwaliteitrichtlijnen voor bebouwing aan bod, gevolgd door de beeldkwaliteitrichtlijnen voor erf en openbare ruimte in hoofdstuk 5. Het laatste hoofdstuk omschrijft de status van dit beeldkwaliteitplan in relatie tot de andere beleidsstukken en gaat in op het planproces.



oude dorp De Rijk



oude dorp De Kijp

2) Karakteristieken De Rijk

De ambitie voor De Pauw is een compact woonmilieu met stedelijke allure, dat past bij de identiteit van De Rijk. Dit hoofdstuk gaat daarom in op de karakteristieken van het oude dorp.

Karakteristieken stedenbouw

De ontstaansgeschiedenis van De Rijk bepaalt voor een belangrijk deel de huidige stedenbouwkundige karakteristieken. Het gebied was lange tijd onderdeel van een eiland (Schermereiland) te midden van open watervlakten die in verbinding met de zee stonden (Schermer, Beemster en Starnmeer). Ter bescherming tegen het water werd in de 13e eeuw een deel van het Schermereiland omdijkt. Die eerste omdijking betrof het gebied tussen Graft, Grootchermer, Schermerhorn en De Rijk. De Rijk ontstond in die tijd als kleine bebouwingsconcentratie aan de zuidzijde van de oudste omdijking. Later werden ook de andere delen van het eiland omdijkt, waarbij de nieuwe dijk ter hoogte van De Rijk aantakte. Door de omdijking verbeterde de veiligheid van het eiland en beleefde de kernen een economische bloeiperiode, waarbij de dorpsomvang aanzienlijk toenam.

Het resultaat van deze geschiedenis is de langgerekte oost-west gerichte hoofdstructuur (1). Het water speelt daarbij een belangrijke rol. De percelen aan de oost-west structuren (Rechtestraat, Kerkstraat, Westeinde, Graftbaan, Tuingracht) grenzen vrijwel altijd met de achterzijden aan het water. Aan de voorzijde is er altijd sprake van een smalle straat, met compacte bebouwing. De Tuingracht heeft een bijzonder profiel waarbij aan één zijde achtererven aan het water grenzen en aan de andere zijde een straat met daaraan voorzijden van bebouwing (2). Op het punt waar de oude dijk en de nieuwe noord-zuid gerichte dijk samenkomen (Zuideinde) bevindt zich een plein met als markante accenten de Nederlands Hervormde Kerk en het oude raadhuis (3).

Het straatbeeld aan de hoofdstructuren bestaat uit gesloten bebouwingswanden die direct met de voorgevel aan de straat grenzen (4). Smalle doorsteken en doorzichtjes doorbreken de bebouwingswanden. Door de grote variatie in woningtypen, goot- en nokhoogte, kapvorm, kaprichting, geveltype, materiaal- en kleurgebruik zijn de bebouwingswanden opgebouwd uit individueel herkenbare panden (5). Verspreid in het straatbeeld komen er enkele accenten voor. Die bestaan uit de wat grotere panden zoals een kerk, bibliotheek, voormalig postkantoor, pakhuizen en grote woonhuizen. Regelmatig staan deze accenten in een teruggesprongen rooilijn ten opzichte van de straatwanden (6). Bijgebouwen staan doorgaans achter op het erf aan het water en vertonen dezelfde vormtaal als het hoofdgebouw (7). De straten zijn zeer compact en stenig, groen komt weinig voor (8). Wel is er door doorzichtjes, doorsteekjes en de directe ligging aan de Eilandspolder contact met het water en het omliggende landschap (9).

Achter de hoofdstructuren bevinden zich kleinere buurtjes. Hier is het beeld iets minder gesloten. De bebouwingswanden zijn wat korter en worden vaker afgewisseld met vrijstaande volumes. Ook staat de bebouwing hier iets vaker teruggesprongen en is er soms sprake van groene voortuinen of een klein pleintje in het straatbeeld (10).



oude dorp De Rijk



oude dorp De Kijp

Karakteristieke architectuur

Binnen de diversiteit aan woningtypen is er een grote mate van verwantschap en een regionale bouwstijl te herkennen. Dit zorgt voor eenduidigheid en herkenbaarheid in het straatbeeld en is bepalend voor de "De Rijper" identiteit. Aspecten die bijdragen aan die "De Rijper" identiteit zijn onder anderen:

- De overheersende haakse nokrichting (1);
- Het zadeldak als overheersende kapvorm, afgewisseld met schilddaken en mansardedaken (2);
- De lijst- tuit- en puntgevels als overheersende geveltypen, afgewisseld met enkele klok- trap- en halsgevels (3);
- De kleine dakkapellen met zadeldak, voornamelijk bij langskappen;
- De overwegend verticale gerichtheid van de gevelopeningen (4);
- De toepassing van een gewone of vlakke negge;
- De regelmatig gecombineerde aanwezigheid van twee hoofdmaterialen voor de voorgevel: baksteen voor het onderste geveldeel, verticaal aangebrachte houten gevelbekleding voor het bovenste geveldeel (5);
- De incidentele aanwezigheid van volledig houten gevels, vooral bij schuren en pakhuizen: verticaal aangebrachte houten gevelbekleding aan de voorzijde, horizontaal gepotdekseld aan de zijgevels (6);
- De overwegend oranje pannendaken voor de woningen en antracietkleurige pannendaken voor bijzondere functies;
- De incidentele verbijzonderingen in de gevel door middel van sierwerk en ornamenten (7);
- De rijke detaillering in de vorm van makelaars en lijstwerk (7);
- Het samenspel van donkergekleurde (voornamelijk groene, blauwe, zwarte en antracietkleurige) houten gevelvlakken met donkergekleurde deuren, luiken, raamlijsten en roedes en met wit geschilderde houten daklijsten, windveren en kozijnen (8).



oude dorp De Kijp



stedenbouwkundig plan De Pauw
 schaal : 1:1000 (A2)
 datum : 23 maart 2012
 project nr. : 100285-01

gemeente Graft-De Rijp



stedenbouwkundig plan De Pauw

1

3) Stedenbouwkundig plan

Hoofdstructuur

Het oude dorp De Rijp heeft als inspiratiebron gefungeerd voor het stedenbouwkundig ontwerp van De Pauw (1). De woonwijk is echter geen letterlijke kopie van het oude dorp en bevat dan ook bijvoorbeeld een breder wegprofiel, gescheiden voetpaden en voldoende parkeermogelijkheden. In de wijk zijn wel elementen gebruikt (zowel stedenbouwkundig als architectonisch) die ook in het oude dorp aanwezig zijn. Hiermee sluit de wijk in tegenstelling tot bijvoorbeeld de jaren 70 en 80 uitbreidingen aan bij de identiteit van De Rijp.

Groene omloop (2)

De Pauw is een compacte, stenige woonwijk, waarbij ruim groen om de wijk heen ligt in de vorm van de zogenaamde "groene omloop" met ruimte voor recreatie en speelplekken. De redenen voor de keuze van groen om de wijk heen zijn divers:

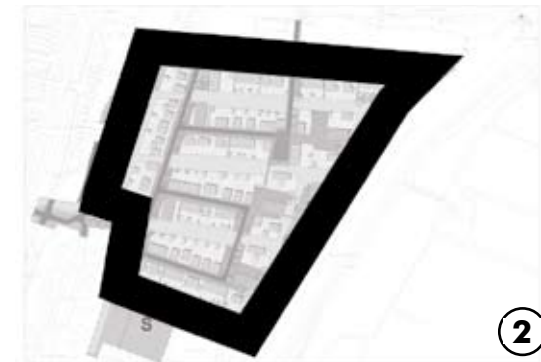
- De Pauw grenst aan de westzijde aan bestaand bebouwd gebied, een groene buffer tussen de bestaande percelen en de nieuwe wijk voorkomt eventuele overlast;
- Ten opzichte van groen in de wijk biedt een groene omloop een betere mogelijkheid om de parkfunctie te behouden die De Pauw heeft voor het bestaande dorp;
- Een compacte, stenige wijk past bij de identiteit van De Rijp, ruim gebruiksgroen is echter ook een belangrijke woonkwaliteit. Een groene omloop maakt beide aspecten mogelijk;
- Vanuit ruimtelijk, waterbouwkundig en archeologisch oogpunt is afstand tussen woonwijk en de dijk wenselijk;
- In verband met geluidhinder (sportvelden en provinciale weg) is afstand aan zuidzijde noodzakelijk.

Woonstraten (3)

De oost-west gerichte structuur van het oude dorp en het landschap komt terug door vier woonstraten waaraan het merendeel van de woningen een plaats krijgt. Deze straten bieden doorzicht naar de dijk en de Beemster Ringvaart. Iedere straat krijgt een mix aan woningtypen, zodat er een divers straatbeeld ontstaat. De bebouwing staat net als in het oude dorp direct met de voorgevel aan de straat, hoofdzakelijk met een haakse nokrichting. Bijzondere bebouwing die fors inspringt in het profiel markeert steevast het oostelijke einde van de ruimte. Aan de westzijde vangen voorzijden van woningen de ruimte op.

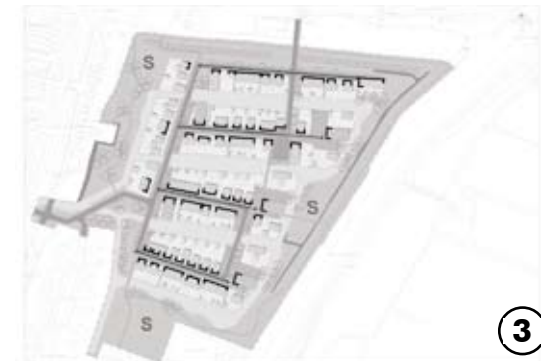
Koppen (4)

De oostelijke rand van de wijk grenst aan de Beemster Ringvaart en vormt het front van de wijk aan het open landschap. Deze rand krijgt een representatieve uitstraling met op afstand van elkaar geplaatste bebouwingkoppen aan een natuurlijke groen-blauwe zone (doorsnede B). De bebouwingkoppen die aan het eind van een woonstraat staan zijn daarbij stedenbouwkundige accenten in de vorm van appartementen geïnspireerd op de stijl van de "De Rijpse" pakhuisen. Het pakhuis aan de meest noordelijke woonstraat is lager en bevat grondgebonden woningen.



2

groene omloop



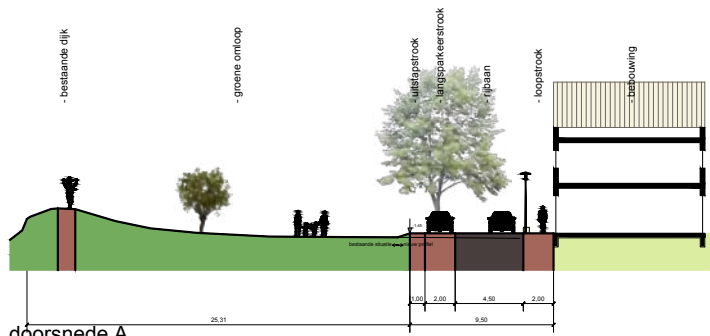
3

vier woonstraten

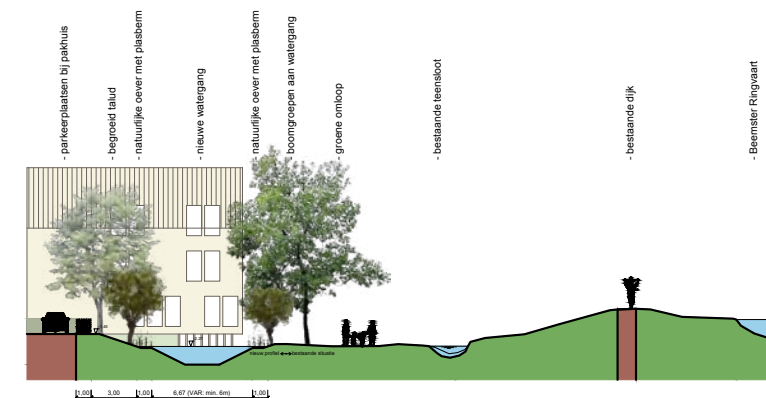


4

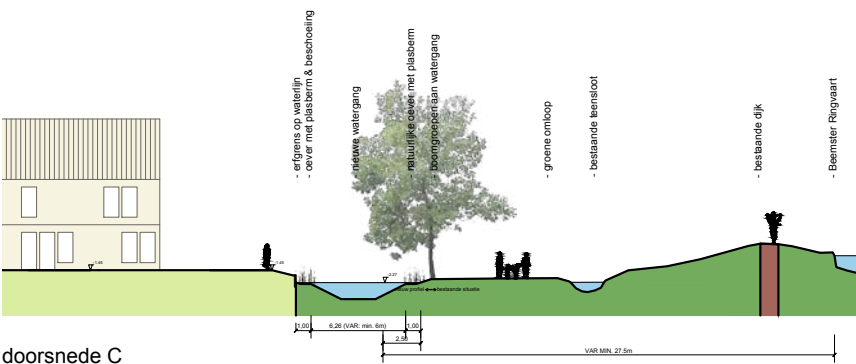
koppen



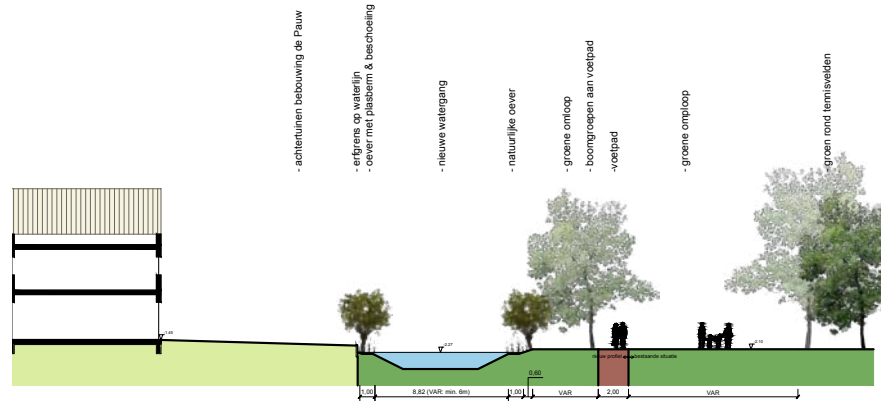
doorsnede A



doorsnede B



doorsnede C



doorsnede D



Verbindingsstraten en bijzondere ruimten (1)

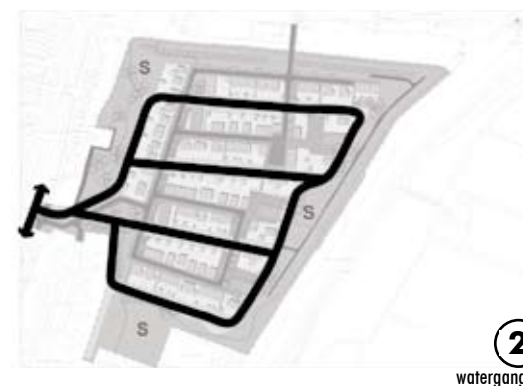
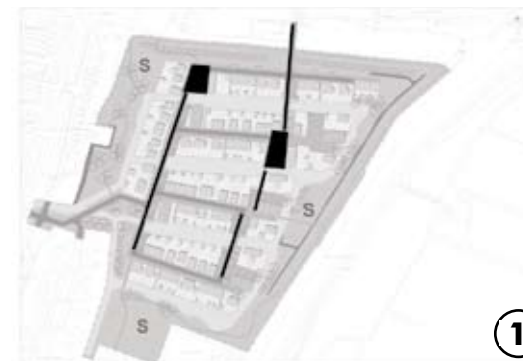
Aan de westzijde verbindt één noord-zuid gerichte structuur de vier woonstraten met elkaar. Aan de oostzijde zijn de woonstraten met elkaar verbonden via verspringende structuren, waarvan de middelste alleen voor langzaam verkeer toegankelijk is. Op twee locaties waar woonstraten en verbindingsstraten elkaar ontmoeten bevinden zich verbijzonderingen in de structuur in de vorm van grotere openbare ruimten. Eén zo'n ruimte krijgt een stenig karakter met solitair groen, de ander krijgt een groen karakter. Alle bebouwing aan deze ruimten is met voorgevels of kopgevels op deze ruimten gericht.

Water (2)

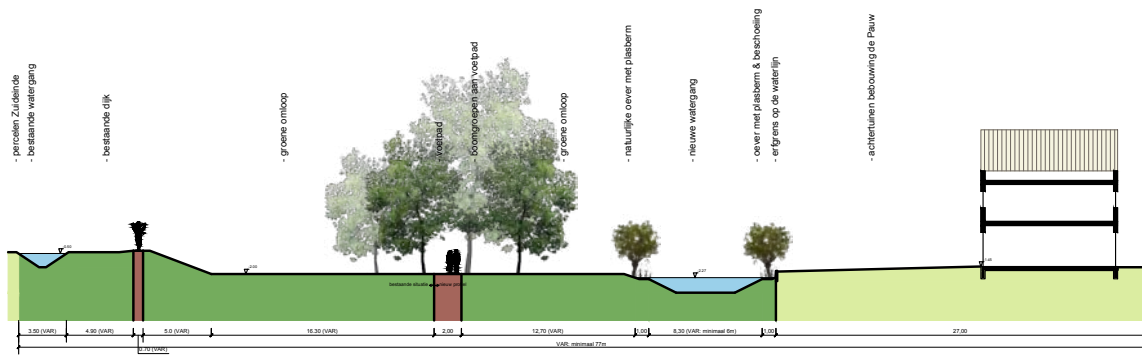
Achter de woonstraten bevinden zich vier brede watergangen, waardoor net als in het oude dorp, vrijwel ieder perceel aan het water grenst (2). De watergangen vormen vooral een privé woonkwaliteit (achtertuinen aan rietoevers en brede watergangen), maar vormen ook belangrijke zichtlijnen naar de Beemster Ringvaart. Ter hoogte van de bijzondere ruimten hebben de watergangen wel een openbaar karakter en doen ze nadrukkelijk mee in het beeld van de openbare ruimte. Aan de oost- en westzijde zijn de watergangen verbonden, zodat er sprake is van een gesloten systeem. De woonwijk krijgt daarmee aan drie zijden (oost, zuid en west) een waterrijke rand. Het water wordt deels overbrugd door duikers en deels door bruggen. De bruggen hebben een minimale doorvaarhoogte van 1.10 meter en zijn zodanig geplaatst dat iedere watergang in De Pauw eenzijdig doorvaarbaar is en men met een bootje naar de Zuiddijksloot (en dus naar de Eilandspolder) kan komen. Daar waar het water aan de groene omloop grenst is sprake van natuurlijke oevers met plasberm en talud (zie doorsnede B,C,D). Daar waar het water aan de tuinen of de openbare ruimte van de wijk grenst is er sprake van een plasberm in combinatie met een beschoeiing (zie doorsnede C,D).

Randen en entree

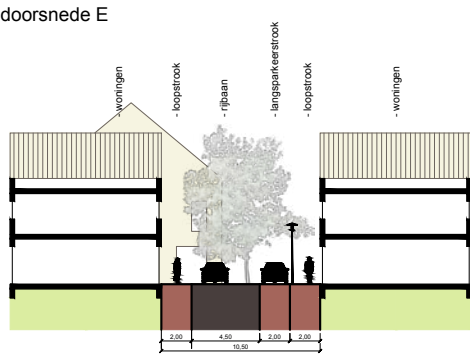
Hoewel de volledige wijk omgeven is door de groene omloop verschilt het karakter van de randen. De oostelijke rand is al omschreven in de paragraaf "koppen". De noordelijke rand vormt één van de vier woonstraten. Deze woonstraat is in tegenstelling tot de andere drie eenzijdig voorzien van bebouwing en vormt zo bebouwingsfront, met voorzijden naar haven, dijk en groene omloop (doorsnede A). Aan de westzijde van de straat bevindt zich een bijzondere ruimte, waaraan een pakhuis is gesitueerd. De westelijke en zuidelijke rand grenzen aan de achterzijden van bestaande woonpercelen en sportvelden. Dit uitzicht is minder aantrekkelijk dan het uitzicht op de dijken en de Jachthaven. Hier is de bebouwing daarom naar binnen gericht, met achterzijden naar het groen en voorzijden naar de straat (doorsnede D+E). Ter hoogte van de wijkentree accentueert een vijfde pakhuis met appartementen de binnenkomst in de wijk.



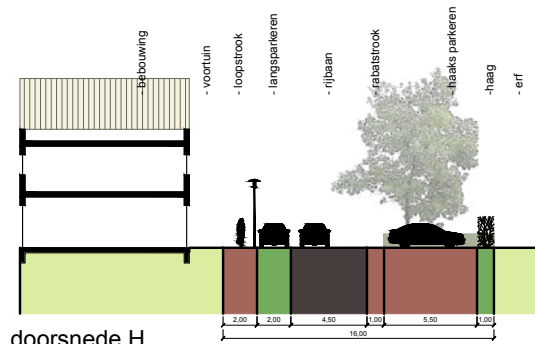
watergangen



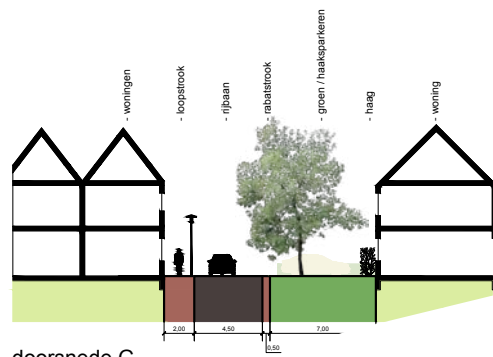
doorsnede E



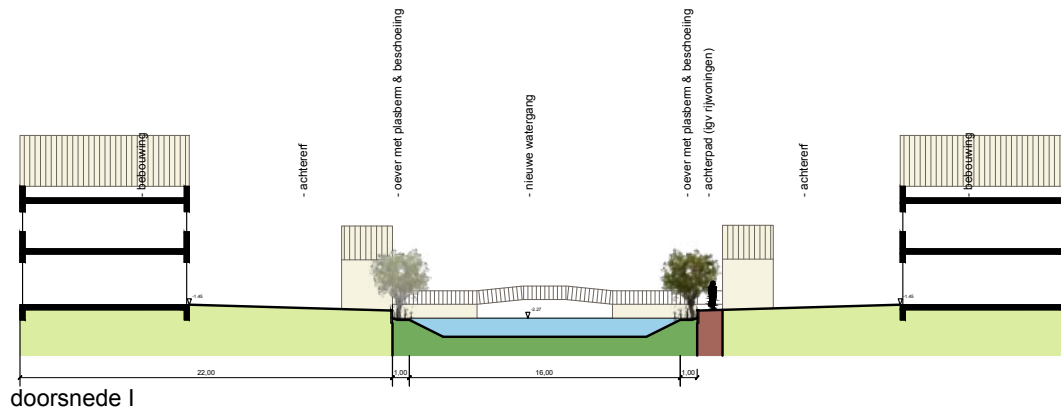
doorsnede F



doorsnede H



doorsnede G



doorsnede I

Verkeer

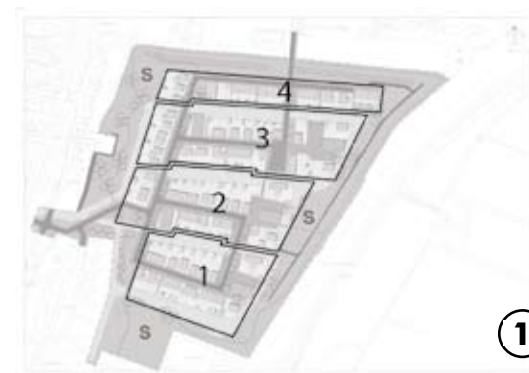
De entree van de wijk bevindt zich aan het Zuideinde, ten noorden van De Reiger in het verlengde van de Bernhardstraat. Via Bernhardstraat en Julianalaan verloopt de ontsluiting op de provinciale weg. Een tweede verbinding is er aan de noordzijde. Hier is een aansluiting op De Meelzak en kan men via het Jan Boonplein en de Grote Dam de Rechtestraat bereiken, vanwaar men het dorp kan verlaten. Alle overige verbindingen naar buiten zijn uitsluitend voor langzaam verkeer. Daarbij gaat het om een tweede verbinding met De Meelzak, een verbinding naar het sportgebied en een verbinding naar de dijk langs de Beemster Ringvaart.

In de wijk zorgt de westelijke verbindingsstraat voor toegang tot de vier woonstraten. Doordat de woonstraten ook aan de oostelijke zijde met elkaar verbonden zijn kan men via een lus terugkeren naar de wijkentree. Tussen de twee middelste woonstraten is er geen verbinding voor autoverkeer, alleen een doorsteek voor langzaam verkeer.

Het parkeren gebeurt deels in de openbare ruimte en deels op eigen terrein. In het plan is rekening gehouden met de minimale richtlijnen uit het ASVV 2004. Ten opzichte van deze minimale richtlijnen bevat het huidige plan een overschot van 29 parkeerplaatsen (zie tabel). In de woonstraten is er sprake van eenzijdig langsparkeren (doorsnede F). Daarnaast vindt er haaks parkeren plaats bij de pakhuizen en aan de verbindingsstraten (doorsneden G+H)

Fasering & flexibiliteit

De hiervoor genoemde uitgangspunten staan op hoofdlijnen vast. Het plan heeft echter een lange doorlooptijd en kan daarom niet als letterlijke blauwdruk worden gezien. Het is noodzakelijk om flexibiliteit te behouden om ook in de toekomst de plannen af te kunnen stemmen op de markt. Het huidige plan is dan ook te zien als voorbeelduitwerking die zeker voor latere fasen nog kan wijzigen, bijvoorbeeld wat betreft het exacte aantal woningen, de woningcategorieën, het exacte aantal parkeerplaatsen en de exacte begrenzing van de percelen. Voor de eerste fase bestaat de flexibiliteit vooral uit de positionering van de bebouwing op de kavel en de omvang en vormgeving van de bebouwing. Dit beeldkwaliteitplan geeft daarvoor in hoofdstuk 4 de spelregels aan.





programmaart De Pauw
 schaal : 1:1000 (A2)
 datum : 23 maart 2012
 project nr. : 100285/01
 gemeente Graft-De Rijk



1

Programma

Het huidige plan omvat 142 woningen, verdeeld over 41% in het goedkope segment (13% appartementen, 28% rijwoningen), 24% in het middensegment (13% appartementen, 11% rijwoningen) en 45% in het dure segment (15% tweekappers en 20% vrijstaande woningen). De woningtypen zijn per fase gemengd (1). Gezien de lange doorlooptijd en mogelijkheid om in de toekomst af te kunnen blijven stemmen op de woningmarkt is enige flexibiliteit in dit programma nog mogelijk. De ambitie blijft echter een wijk met circa 140 woningen en een mix van woningen in het goedkope, midden en dure segment.

programmagegevens en parkeerbalans, stedenbouwkundig plan De Pauw, Graft-De Rijk																						
bij stedenbouwkundig plan 23 maart 2012		programma							parkeervraag					parkeer aanbod								
		app 1/2	rijwoning 1/2	app 3	rijwoning 3	tweekapper 3 (<270)	tweekapper 4 (>270)	vrijstaand 4 (>330)	totaal	app 1/2	rijwoning 1/2	app 3	rijwoning 3	tweekapper 3 (<270)	tweekapper 4 (>270)	vrijstaand 4 (>330)	totaal	openbaar	eigen terrein (berekeningsaantal)	totaal	saldo	
gehanteerde p-norm										1,4	1,4	1,8	1,8	1,8	2	2						
FASE 1	1a	0	9	0	0	0	0	2	3	14	0	12,6	0	0	0	4	6	22,6				
	1b	0	0	6	0	0	2	0	8	8	0	0	10,8	0	0	4	0	14,8				
	1c	0	4	0	0	0	0	5	9	9	0	5,6	0	0	0	0	10	15,6				
	1d	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	totaal fase 1	0	13	6	0	0	4	8	31	31	0	18,2	10,8	0	0	8	16	53	45	19,1	64,1	11,1
FASE 2	2a	9	5	0	3	0	0	1	18	18	12,6	7	0	5,4	0	0	2	27				
	2b	0	0	0	0	0	0	2	2	2	0	0	0	0	0	0	4	4				
	2c	0	0	6	0	0	2	0	8	8	0	0	10,8	0	0	4	0	14,8				
	2d	0	3	0	3	0	2	3	11	11	0	4,2	0	5,4	0	4	6	19,6				
	2e	0	0	0	0	0	2	1	3	3	0	0	0	0	0	4	2	6				
totaal fase 2	9	8	6	6	0	6	7	42	42	12,6	11,2	10,8	10,8	0	12	14	71,4	60	20,4	80,4	9	
FASE 3	3a	0	4	0	1	0	0	4	9	9	0	5,6	0	1,8	0	0	8	15,4				
	3b	0	2	0	2	0	0	1	5	5	0	2,8	0	3,6	0	0	2	8,4				
	3c	0	0	6	0	0	0	2	8	8	0	0	10,8	0	0	0	4	14,8				
	3d	9	4	0	1	0	2	2	18	18	12,6	5,6	0	1,8	0	4	4	28				
	3e	0	0	0	0	0	6	0	6	6	0	0	0	0	0	12	0	12				
totaal fase 3	9	10	6	4	0	8	9	46	46	12,6	14	10,8	7,2	0	16	18	78,6	57	27,6	84,6	6	
FASE 4	4a	0	0	0	0	0	2	1	3	3	0	0	0	0	0	4	2	6				
	4b	0	4	0	1	0	2	2	9	9	0	5,6	0	1,8	0	4	4	15,4				
	4c	0	5	0	4	0	0	2	11	11	0	7	0	7,2	0	0	4	18,2				
	totaal fase 4	0	9	0	5	0	4	5	23	23	0	12,6	0	9	0	8	10	39,6	30	12,8	42,8	3,2
totaal plan	18	40	18	15	0	22	29	142	142								243	192	79,9	272	29,3	
percentage	13%	28%	13%	11%	0%	15%	20%	100%														



referentiebeelden woningen met dwarskappen, in rooilijn direct op de straat en met dubbele oriëntatie.

4) Beeldkwaliteitsrichtlijnen bebouwing

Na de uitgangspunten voor de stedenbouwkundige structuur uit het vorige hoofdstuk behandelt dit hoofdstuk de stedenbouwkundige en architectonische richtlijnen voor de bebouwing. Deze richtlijnen gelden voor alle omgevingsvergunningsplichtige bouwwerken. De ambitie is om de bebouwing aan te laten sluiten op de identiteit van De Rijk (hoofdstuk 2). De richtlijnen waaraan iedere woning moet voldoen zijn onderverdeeld in de aspecten positionering, oriëntatie, hoofdmassa, gevelindeling, detaillering en materiaal- en kleurgebruik. Omdat het echter niet de bedoeling is dat iedere woning hetzelfde wordt is gaat de laatste paragraaf specifiek in op het aspect samenhang en differentiatie.

Positionering

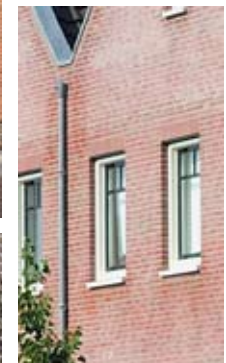
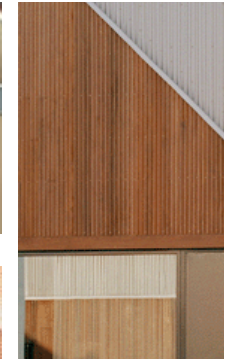
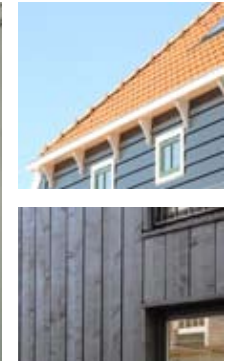
- De grondgebonden woningen aan de woonstraten staan overwegend in een rechte rooilijn op de voorste erfgrans;
- Per woonstraat mogen maximaal 3 bouwvolumes een teruggesprongen rooilijn hebben;
- Indien de rooilijnsprong bij rijwoningen wordt toegepast is het teruggesprongen deel altijd kleiner dan het deel dat wel in de rooilijn staat;
- De pakhuizen aan de oostzijde staan naar voren gesprongen, minimaal 3 meter in het straatprofiel;
- De grondgebonden woningen aan de westelijke verbindingstraat staan in een vrije rooilijn tot maximaal 5 meter achter de voorste perceelsgrens.

Oriëntatie

- De grondgebonden woningen aan de woonstraten staan overwegend met de nok haaks op de straat;
- Alle woningen aan de Beemster Ringvaart staan met de nok naar de dijk en de groenzone gericht;
- De grondgebonden woningen aan de westelijke verbindingstraat hebben een vrije nokrichting;
- Met uitzondering van de woningen aan de Beemster Ringvaart zijn alle woningen met de voorgevel naar de straat of de bijzondere openbare ruimte gericht;
- De woningen aan de Beemster Ringvaart zijn met de voorgevel of kopgevel naar de dijk en de groenzone gericht;
- Alle woningen die met een kopgevel aan de openbare ruimte grenzen hebben een dubbele oriëntatie, (kop)gevels aan een openbare ruimte zijn dus nooit blinde gevels;



referentiebeelden woningen met dwarskappen in rooilijn (boven), rooilijnsprong ter afbakening van de ruimte (onder)



referentiebeelden woningen met eenvoudige herkenbare hoofdvolumes voorzien van zadelkappen, robuuste gevelindelingen met grote gevelvlakken en kleine openingen, horizontale opdeling voorgevel door toepassing twee hoofdmaterialen.

referentiebeelden materiaal- en kleurgebruik, veel hout in materiaaleigen of donkerge schilderde kleuren, baksteen in roodbruine tinten

Hoofdmassa

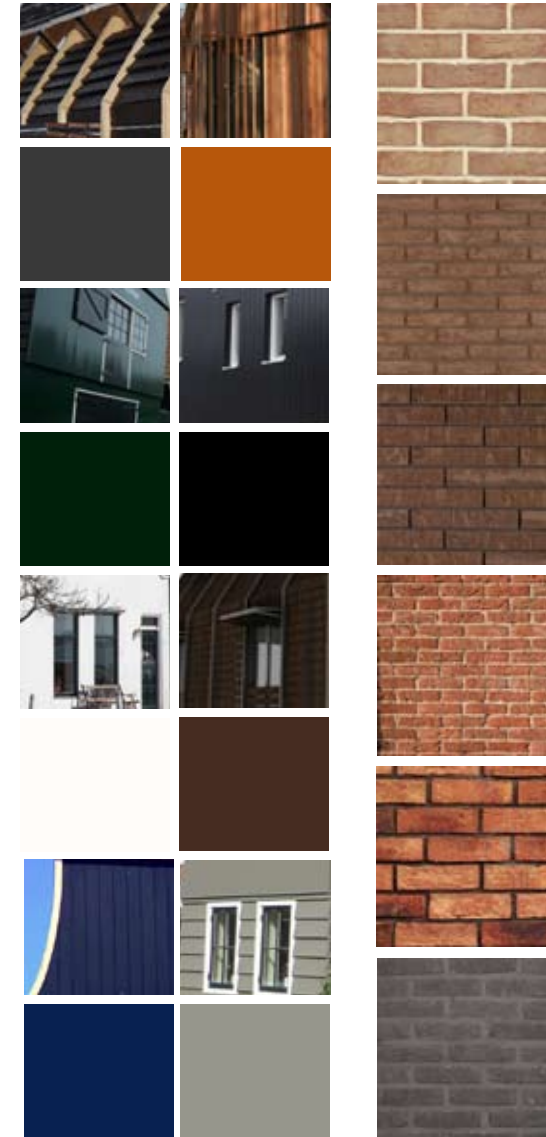
- Alle bebouwing heeft een eenvoudig hoofdvolume waaraan aan- en bijgebouwen ondergeschikt zijn;
- Alle bebouwing is voorzien van zadel- schild of mansardedak, tent- en lessenaarsdaken zijn niet toegestaan;
- Pakhuizen zijn voorzien van een zadeldak;
- Grondgebonden woningen hebben een maximale goot- en nokhoogte van 6 en 10 meter;
- Pakhuizen met appartementen hebben een maximale goot- en nokhoogte van 7 en 12 meter;
- Hoofdvolumes mogen geled worden door middel van uitsparingen mits het hoofdvolume herkenbaar blijft;
- Buitenruimtes bevinden zich altijd achter de gevel, bijvoorbeeld in de vorm van loggia's;
- Bij de pakhuizen zijn geen dakkapellen toegestaan; lichttoetreding via dakvensters of uitsparingen uit dakvlak;
- Bij de grondgebonden woningen zijn aan de voorzijde en de naar de openbare ruimte gekeerde zijkanten alleen dakkapellen toegestaan die minder dan 1/4 van de gevelbreedte bedragen, minimaal 1 meter onder de nok eindigen en in samenhang met het hoofdvolume zijn vormgegeven.

Gevelindeling

- Toegestane gevelvormen zijn puntgevels, tuitgevels, halsgevels en lijstgevels;
- Vorgevels en kopgevels die aan de openbare ruimte grenzen zijn overwegend vlak en hebben geen erkers of uitbouwen;
- Gevels hebben een robuuste indeling, grote transparante vlakken komen alleen als bebouwingsaccent voor;
- Gevelopeningen zijn overwegend verticaal gericht;
- Bij grondgebonden woningen is het toepassen van twee hoofdmaterialen een geschikte manier om de gevel op te delen. Daarbij mag het hoofdmateriaal ook asymmetrisch en over meerdere verdieping doorlopen;
- Gevels van pakhuizen bestaan altijd uit één hoofdmateriaal.
- Kopgevels komen los van het dakvlak en steken voor het dakvlak langs, of worden juist door een daklijst omlijst.

Materiaal- en kleurgebruik

- Grondgebonden woningen hebben als hoofdmateriaal baksteen, pleisterwerk en/of hout;
- Pakhuizen hebben als hoofdmateriaal hout;
- Indien een woning uit baksteen bestaat is dit altijd in materiaaleigen of aardse tinten binnen het kleurenpalet;
- Indien een woning uit pleisterwerk bestaat is dit altijd wit;
- Indien een woning uit hout bestaat is dit altijd in donkere tinten binnen het kleurenpalet;
- Grondgebonden woningen zijn voorzien van hoofdzakelijk oranje pannendaken, afgewisseld met antracietkleurige pannendaken, leistenen daken of overige duurzame materialen (geen golfplaten of bitumen).



kleurenpalet



referentiebeelden detaillering (boven) en voorbeeldschets mate van variatie in het bebouwingsbeeld (onder)

Detaillering

- Indien er sprake is van een dakoverstek wordt deze voorzien van een daklijst, zoniet dan is er sprake van een scherpe overgang tussen de vlakken;
- Vensters liggen in het gevelvlak of er is sprake van een normale of diepe negge, met uitzondering van bebouingsaccenten komen er geen uitkragende kozijnen voor;
- Dakgoten zijn zoveel mogelijk verhuld, bijvoorbeeld door plaatsing achter de kopgevel, door een strakke afwerking tussen dakvlak en gevel of door een omlijsting;
- Daklijsten en kozijnen zijn uitgevoerd in witgeschilderd hout of in dezelfde kleuren als het houtwerk in de gevel;
- Raamlijsten, roeden en grote vlakken als deuren en luiken zijn uitgevoerd in donkere tinten binnen het kleurenspectrum voor hout en bij houten gevels in dezelfde kleur als de gevel;
- Verbijzondering aan de woning in de vorm van een makelaar of een andere persoonlijke verbijzondering is toegestaan mits geen sprake is van overdaad.

Bijgebouwen

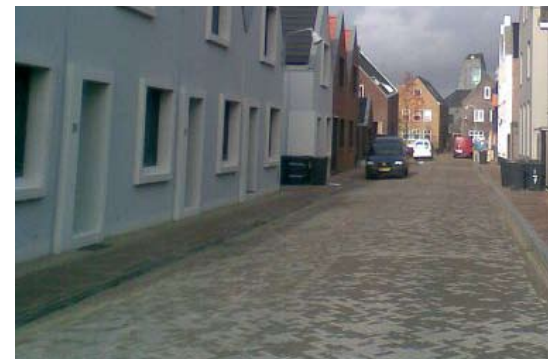
- Bijgebouwen worden meeontworpen en gerealiseerd bij het ontwerp en de realisatie van het hoofdgebouw. Daarbij staat het bijgebouw bij voorkeur achter op de kavel, op minimaal 2 meter afstand van de achtererfgrens;
- Bijgebouwen zijn voorzien van een kap en als familie van het hoofdgebouw vormgegeven;
- Bergingen van pakhuizen zijn inpandig.

Samenhang en differentiatie

- De pakhuizen zijn allemaal familie van elkaar en vergelijkbaar in hoofdmassa en materiaal- en kleurgebruik;
- De pakhuizen aan de oostzijde en de westzijde verschillen van elkaar in hun ligging en oriëntatie op de openbare ruimte, dit mag terugkomen in de geleiding van de hoofdmassa en de gevelindeling;
- Het hoofdvolume van een vrijstaande woning of een tweekapper varieert t.o.v. minimaal twee aangrenzende hoofdvolumes aan weerszijden. Daarbij variëren minimaal twee van de volgende kenmerken: nokrichting, goot- en bouwhoogte (minimaal 0.5m verschil), kaphelling (minimaal 10 graden verschil), kapvorm, gevelvorm, gevelindeling, hoofdmateriaal, beukmaat, kleurgebruik;
- Iedere rijwoning varieert t.o.v. minimaal één aangrenzende woning aan weerszijden. Daarbij varieert minimaal één van de volgende kenmerken: nokrichting, goot- en bouwhoogte (minimaal 0.5m verschil), kaphelling (minimaal 10 graden verschil), kapvorm, gevelvorm, gevelindeling, hoofdmateriaal, beukmaat, kleurgebruik.



referentiebeelden gevarieerd bebouingsbeeld



referentiebeelden erfafscheidingen

referentiebeelden inrichting straten

5) Beeldkwaliteitsrichtlijnen erf en openbare ruimte

Niet alleen de bebouwing maar ook de inrichting van de erven en de openbare ruimte is in belangrijke mate bepalend voor de beeldkwaliteit in de nieuwe wijk. Samenhang met de compacte stedenbouwkundige opzet en de uitstraling van de bebouwing is daarbij belangrijk. De ambitie is een rustige en sobere inrichting die passend is bij de bebouwing. Dit hoofdstuk reikt daarom richtlijnen aan voor de aspecten erfbegrenzingsen, straten, bijzondere ruimten, parkeerterreinen, groene omloop, en watergangen, oevers en bruggen.

Erfbegrenzingsen

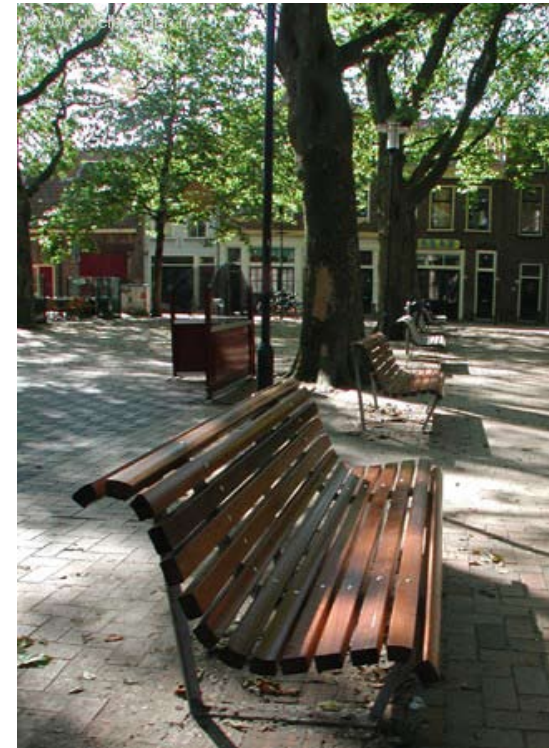
- Erfbegrenzingsen die aan de openbare ruimte grenzen worden meeontworpen en gerealiseerd bij het ontwerp en de realisatie van de bebouwing;
- De voorste erfafscheidingsen aan de straten en pleinen zijn altijd laag (max 1m) en zijn uitgevoerd als fijn, metalen hekwerk en/of lage haag;
- Zijdelingse erfafscheidingsen die aan de openbare ruimte grenzen zijn maximaal 2 meter hoog en zijn uitgevoerd als fijn metalen hekwerk, haag, gemetselde tuinmuur of een combinatie daarvan;
- Zijdelingse perceelgrenzen die aan het water grenzen hebben geen erfafscheiding of een lage haag (max 1m) als erfafscheiding.

Straten en parkeerplaatsen

- De vier woonstraten kennen een principeprofiel van 10.5 meter breed waarbij aan één zijde sprake is van langsparkeren (zie doorsnede F, bladzijde 14);
- De verbindingsstraten kennen een principeprofiel van 14.0 meter in geval van enkelzijdig haaksparkeren (noordoostzijde), 16.0 meter in geval van langsparkeren aan één zijde in combinatie met haaksparkeren aan de andere zijde (westelijke verbindingsstraat) en 19.5 meter in geval van tweezijdig haaksparkeren (zuidoostzijde). Zie doorsnede G en H, bladzijde 14;
- Alle straten zijn als één vloer, zonder niveauverschil tussen loopstrook en rijbaan ingericht;
- De straten kennen een rustige inrichting door de toepassing van één hoofdmateriaal voor de bestrating, kleurnuances zijn mogelijk mits er geen sprake is van grote contrasten;
- Onderscheid in functie (rijbaan, parkeerstrook, loopstrook) komt tot uiting door een verschil in bestratingsspatroon en/of een verschil in kleurgebruik en/of de positionering van het straatmeubilair;
- De woonstraten bieden zicht op boomgroepen nabij de pakhuisen en in de groene omloop;
- Haakse parkeerplaatsen zijn omgeven door een haag;
- De westelijke verbindingsstraat is ingericht met bomen op de koppen van de haakse parkeerplaatsen, de oostelijke verbindingsstraten zijn ter afwisseling van het parkeren voorzien van een groenstrook met een bomenrij;
- De parkeerplaatsen die aan de oostelijke watergang grenzen zijn ingericht met bomen op de koppen van de parkeerplaatsen. Ook boomgroepen in de groenzone ontnemen het zicht op deze parkeerplaatsen.



referentiebeelden inrichting straten



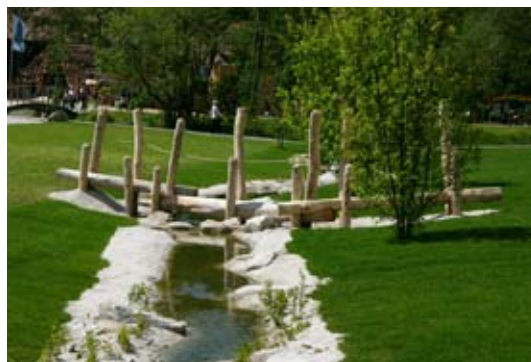
referentiebeelden bijzondere ruimten met afwisselend een groen karakter en een stenig karakter

Bijzondere ruimten

- De twee bijzondere ruimten hebben een verschillend karakter: één groene ruimte en één stenige ruimte;
- De stenige ruimte is overrijdbaar en als één vloer, zonder niveauverschillen ingericht;
- De stenige ruimte wijkt wat betreft kleurstelling en materiaalgebruik af van de straten, maar is daar wel familie van;
- Het hoofdmateriaal bestaat uit (gebakken) klinkers in harmonie met de overige bestrating en de bebouwing;
- Straatmeubilair als poefs, paaltjes, banken, prullenbakken en verlichtingsarmaturen ondersteunen het rustige beeld en zijn in harmonie met de bestrating en de bebouwing vormgegeven;
- De groene ruimte heeft een open inrichting met een ondergrond van gras (gazon);
- Speelelementen zijn toegestaan mits ze het rustige beeld ondersteunen en in harmonie met bestrating en de bebouwing zijn vormgegeven;
- Samen met de bebouwing geven bomen die solitair of in boomgroepen in de ruimte zijn gepositioneerd kleur aan deze ruimten;



referentiebeelden parkeren tussen hagen



referentiebeelden avontuurlijk spelen in de groene omloop

referentiebeelden natuurlijke oevers

Groene omloop

- De ondergrond is afwisselend rustig (gras, gazon) en ruiger (riet, bossages)
- De groenzone heeft een hoofdzakelijk open inrichting, waarbij bomen solitair en in boomgroepen in de ruimte zijn gepositioneerd;
- Aan de noordzijde is er wel sprake van een bomenrij, ter begeleiding van de dijk;
- Aan de westzijde is er een intensiever, beslotenere inrichting mogelijk ter afscherming van de achterzijden van de bestaande percelen (De Reiger en Zuideinde);
- Boomsoorten zijn gebiedseigen en sluiten aan op het natte karakter van het gebied, bijvoorbeeld elzen of wilgen;
- Speelplekken in de groene omloop hebben een avontuurlijke en natuurlijke uitstraling;
- Speelelementen zijn bij voorkeur natuurlijk (denk aan boomstammen, keien, water);
- Eventuele afscheidingen van speelplekken bestaan uit lage hagen of struiken;

Watergangen, oevers en bruggen

- Alle watergangen zijn minimaal 8 meter breed;
- Alle watergangen hebben binnen die 8 meter een plasberm van 1 meter breed aan weerszijden zodat er ruimte is voor riet;
- Watergangen die grenzen aan tuinen, parkeerhofjes, straten of pleinen zijn voorzien van een lage, houten beschoeiing (circa 0.5 meter, zie doorsnede C,D,E en I, bladzijde 12,14)
- Bij tuinen wordt de benodigde hoogte behaald door middel van een flauw talud vanaf de oever of door middel van een aangebracht niveauverschil op minimaal 5 meter achter de oever;
- Watergangen die grenzen aan de groene omloop zijn voorzien van een natuurlijke oever in de vorm van een flauw talud van maximaal 1:3 (zie doorsnede B,C,D en E, bladzijde 12, 14);
- Alle bruggen hebben een geknikt of getooid profiel met een doorvaarhoogte van minimaal 1.10 meter en een doorvaarbreedte van minimaal 2.5 meter;
- Alle bruggen zijn als familie van elkaar vormgegeven;
- Brugleuningen zijn van hout of staal en sluiten aan bij de rustige inrichting van de openbare ruimte;
- De bestrating ter plaatse van de autobruggen is hetzelfde als de aansluitende straten.



referentiebeelden houten beschoeiing , beperkt verschil tussen waterlijn en maaiveld

6) Status en Proces

Status

Dit beeldkwaliteitplan geldt voor de gehele locatie De Pauw. Het stedenbouwkundig ontwerp dat hierin omschreven is, is gezien de lange doorlooptijd en de gefaseerde ontwikkeling echter niet te zien als blauwdruk. Het ontwerp is op hoofdlijnen zeker van kracht, maar is nog flexibel in het exacte programma en de exacte kavelgrenzen. De stedenbouwkundige, architectonische en inrichtingsrichtlijnen die er in dit plan zijn geformuleerd zijn wel geldig en kunnen dan ook los worden gezien van het exacte stedenbouwkundig ontwerp. Dit beeldkwaliteitplan fungeert als toetsingskader voor alle bouw- en inrichtingsplannen voor De Pauw.

Relatie met overig beleid

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan De Pauw en dit beeldkwaliteitplan zijn op elkaar afgestemd. Daarbij kan het beeldkwaliteitplan worden gezien als aanvullend op het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft het juridisch kader en legt de objectief te toetsen zaken als woningtype, bouwhoogte, bouwvlakken, bebouwingspercentages vast. Het beeldkwaliteitplan gaat daarnaast in op de verschijningsvorm van de architectuur en openbare ruimte, zaken die in het bestemmingsplan niet aan bod komen. Het bestemmingsplan is voor de eerste fase een gedetailleerd plan en bevat voor de latere fasen een uitwerkingsplicht. Het beeldkwaliteitplan is echter voor het gehele gebied van kracht, dus ook voor de latere fasen.

Welstandsnota

Dit beeldkwaliteitplan vervangt de in de welstandsnota opgenomen randvoorwaarden en uitgangspunten. De welstandscommissie zal alleen toetsen aan de in dit beeldkwaliteitplan opgenomen criteria.

Beeldkwaliteitplan gemeente Graft-De Rijk

Dit beeldkwaliteitplan is een uitwerking van het Beeldkwaliteitplan Graft-De Rijk 2009. Reeds eerder is voor de gehele gemeente Graft-De Rijk in 2009 een beeldkwaliteitplan opgesteld. Voor de ontwikkelingslocatie De Pauw is hierin een aparte paragraaf opgenomen. Dit beeldkwaliteitplan vervangt de paragraaf zoals deze is opgenomen in het eerder opgestelde (globale) beeldkwaliteitplan gemeente Graft-De Rijk 2009.

Procesvoorstel

Richtinggevend en toetsend kader

Dit beeldkwaliteitplan is vastgesteld op het moment van voltooiing van het stedenbouwkundig plan. Zoals gezegd is het stedenbouwkundig plan nog flexibel. Er zullen dan ook nog nadere plannen zoals een definitief ontwerp, een inrichtingsplan voor de openbare ruimte en woningontwerpen voor zowel projectmatige woningen als vrije kavels volgen. Dat zal grotendeels gefaseerd verlopen. Bij het opstellen kunnen de plannenmakers inspiratie opdoen uit dit beeldkwaliteitplan. Uiteindelijk zullen al de plannen ook getoetst worden aan de richtlijnen uit dit beeldkwaliteitplan, dat naast een richtinggevend kader dus ook een toetsend kader vormt.

Kwaliteitsteam

Dit beeldkwaliteitplan poogt een nieuwe wijk te waarborgen die op eigentijdse wijze aansluit op de identiteit van De Rijk. Woningontwerpen dienen daarom aan te sluiten op de stedenbouwkundige opzet van het plan en op de identiteit van De Rijk. Alleen maar toetsing achteraf is daarom te mager. Daarom zal er een kwaliteitsteam gevormd worden dat op proactieve en informele wijze de begeleiding verzorgt bij de verschillende initiatieven. Dit kwaliteitsteam kan bestaan uit een vertegenwoordiging van de gemeente, het stedenbouwkundig bureau en/of de welstandscommissie.