



Gebiedsgerichte welstandscriteria herinrichting sportcomplex WSV'30

Het huidige sportcomplex van WSV'30 wordt begrensd door de achterkant van de percelen aan de Dorpsstraat, de voortuinen van de woningen (aan het Wezenland en) het Roze Ven en de watergangen tussen de sportvelden en het IJsbaanterrein. In het plangebied wordt ook het terrein van het voormalig tuincentrum Koelemeijer aan de Dorpsstraat betrokken.

Ten behoeve van de ontwikkeling van woningen, sportvelden en sportaccommodatie is een stedenbouwkundig plan gemaakt. Dit plan dient onder andere als onderlegger voor het bestemmingsplan en de welstandscriteria voor deze nieuwe ontwikkeling. Het hoofdstuk over beeldkwaliteit uit het stedenbouwkundig plan wordt hieronder weergegeven gevolgd door gebiedsgerichte welstandscriteria ten behoeve van de toets van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand.

Beeldkwaliteit

Deelgebieden

De twee nieuwe woonbuurten moeten een aanvulling vormen op de bestaande woonbuurten. Waar in het ruimtelijk functionele netwerk vooral wordt gezocht naar een goede aansluiting en naar eenheid, wordt wat betreft de bebouwing juist gekozen voor verscheidenheid. De twee buurten moeten zich ten opzichte van elkaar en ten opzichte van Middentil en de Dorpsstraat onderscheiden. Afgezien dat de beide buurten tegelijkertijd ontwikkeld worden hebben zij fysiek minder met elkaar te maken dan met het bestaande Middentil.

Met het maken van verschil moet echter wel zorgvuldig worden omgegaan. Het is wenselijk om herkenbare buurten te maken, die passen in de context van Wormer. Dat betekent kleinschalig en dorps maar ook eenvoudig en zonder al te veel poespas.

Er worden de volgende deelgebieden onderscheiden:

1. Dorpsstraat. Zeer afwisselende architectuur; verschillende kleuren en materialen binnen één gebouw en tussen de bebouwing onderling en een grote variatie in kapvorm. Typische lintbebouwing, een smalle straat, met groen vooral op het eigen kavel.
2. Middentil. Een echte jaren '80 buurt met eenvoudige architectuur. Eenvormigheid in kleur: roze / rode baksteen en grijze zadeldaken. Veel groen in het openbaar gebied in de vorm van groenstroken en plantvakken, maar wel groen met weinig doorzichten.
3. Noordelijk van WSV'30. Introvert buurtje op een eiland, met eenvoudige architectuur. Donkerder van kleur dan Middentil en een mooi contrast met de enorme variatie aan de Dorpsstraat. Het openbaar gebied redelijk stenig met mooie bomen.
4. Zuidelijk van WSV'30. Extrovert buurtje, met een kleine korrel. Variatie in kapvorm en woningtypologie, maar eenheid in materiaal: Licht (luchtig) in kleur, een zorgvuldige (geleidelijke) overgang naar het buitengebied. Groen in de overgang tussen openbaar en privé (hagen) aansluitend op het groen van de sportvelden (ook hagen).
5. Sportcomplex WSV'30. Het groen van de velden is dominant. Het gebouw is eigentijds, opvallend en zorgvuldig gemaakt.

Deelgebieden:



Beeldkwaliteit openbaar gebied

Beplanting

De toegepaste (laan)beplanting ondersteunt en begeleidt op veel plaatsen het zicht naar het open buitengebied. Daarnaast geven verspreide en losstaande bomen de (parkeer)pleintjes een eigen karakter. Langs de randen van het sportcomplex staan hagen met losse bomen die het terrein een groene uitstraling geven, maar desalniettemin doorzichten mogelijk maken. Er worden vooral essen, wilgen en meidoorn toegepast, soorten die goed passen in een natte omgeving en horen in de polder. Op het sportcomplex moeten soorten toegepast worden die weinig 'afval' geven, zoals de rode meidoorn en de Kaspische zandwilg. De taluds in het woongebied en op het sportcomplex bestaan uit gras met een intensief maaibeheer en hebben een helling van 1:4 of 1:3. Daarnaast worden beschoeiingen toegepast.

Verharding

De principes van Middentil; betonnen klinkers voor de rijbaan en tegels voor de stoepen worden doorgezet. De parkeervoorziening op rijbaanniveau wordt in een donkerdere steen uitgevoerd. Bij de parkeerpleintjes is er extra aandacht voor een goede detaillering. Om de hoeveelheid verharding te reduceren heeft het de voorkeur het parkeerterrein op het sportcomplex uit te voeren met grastegels of een ander type open bestrating. Aan het einde van een tweetal woonstraten (in combinatie met een verblijfplek) is er een lager gelegen terras aan het water.

Straatmeubilair

Eén familie van meubilair, zowel voor het sportcomplex als de woonbuurten; een combinatie van natuurlijke (hout) en industriële materialen (RVS) en afgestemd met het toe te passen hek rond het sportcomplex. Speeltoestellen in overleg met WSV'30. Aan de twee verblijfsplekken in de woonbuurten kunnen elementen als grote stenen of een balk als informele spelaanleiding worden toegevoegd.

Afval en nutsvoorzieningen

Voorzieningen voor de nutsbedrijven en afvalinzameling zoveel mogelijk integreren in erfscheidingen en uit het zicht, aan de zijkant van kavels positioneren.

Kunstwerken

De woonbuurten en het sportcomplex liggen aan de "andere" zijde van het water: op een volgende ontginningsstag. Om dit maximaal erfahrbaar te maken is het wenselijk de dammetjes waarover de ontsluiting ligt uit te voeren als een niet doorvaarbare duikerbrug. Aan de voetgangersverbinding naar de Dorpsstraat in het noordelijke buurtje ligt een smalle brug met voldoende doorvaarbare hoogte.

Beeldkwaliteit bebouwing

Architectonische eenheden

Beide buurtjes zijn twee architectonische eenheden maar wel van dezelfde familie. Beide dorps en eenvoudig, maar met een verschil: meer stenig en introvert aan de noordzijde en juist open en extravert aan de zuidzijde. Ook de vrijstaande (particuliere) woningen aan de rand zijn één architectonische familie.

Kleur en materiaal gebruik

De woningen zijn van steen, hoogstens met accenten van een ander materiaal (hout). Er is een kleurverschil tussen het noordelijk en het zuidelijk buurtje. Het noordelijk buurtje is wat steniger en donkerder; donkerbruin tot paars-rood. Er moet een kleurverschil zijn tussen het bestratingmateriaal en de gevel. Het groen van de bomen moet mooi afsteken bij de kleur van de bebouwing. Voor het zuidelijke buurtje wordt het kleurenpallet vooral bepaald door de manier waarop het zich manifesteert naar de polder. De bebouwing mag zich niet aan het landschap opdringen, maar moet juist terughoudend zijn. Kleuren zijn licht en vrij onbestemd; gelig of grijsig. Door de stenen van de verschillende woningen en verschillende buurten op elkaar af te stemmen (uit dezelfde fabriek) ontstaat er ondanks de kleurverschillen toch één familie. Pannen zijn voor beide buurten grijs.

Korrel en kap

Alle woningen hebben een kap. Door te kiezen voor hoofdzakelijk één dakhelling en een eenvormige terugkerende detaillering van bijvoorbeeld de dakrand ontstaat een rustig beeld met veel samenhang. De randen aan de zuid- en oostzijde van het zuidelijke buurtje hebben een kleine korrel en zijn er zeer gevarieerd in kaprichting en bouwvolume. De overige bebouwing heeft accenten, bijvoorbeeld bij een hoekwoning of een dwarskap die de lengte van de rij breekt.

Rooilijnen en oriëntatie

De woningen liggen allemaal met hun voorkant aan de straat. Op een aantal hoeken moet aandacht zijn voor een overhoekse oriëntatie en/of een entree om de hoek. De rooilijn van de geschakelde en vrijstaande woningen mogen per woning verschillen. In de noordelijke woonbuurt zijn rooilijnverschillen tussen de rijtjes verplicht om een kleinschalige dorpse sfeer te creëren.

Erfscheidingsen

Voor beide woongebieden en het sportcomplex geldt voor de erfscheiding dat een combinatie van hekjes en hagen uitgangspunt is. Daar waar (voor)tuinen klein zijn worden meer hekjes toegepast (vooral in het noordelijke buurtje), waar de tuinen groter zijn worden vooral hagen toegepast (met name in het zuidelijk buurtje). Het sportcomplex heeft beide: tussen woonbuurt en sportcomplex een hek met haag ervoor, waarna de haag doorloopt rond het parkeerterrein en het hek rond het veld. Er is samenhang in kleur en type (fabrikant) tussen de hekken in het woongebied en rond het sportcomplex. Daar waar achtertuinen grenzen aan het water, tegenover het nieuw aangelegde recreatieve fietspad (en dus prominent in het zicht liggen), wordt de overgang tussen tuin en water mee ontworpen. Voor alle woningen geldt eenzelfde oplossing met steiger en/of niveauverschil.

Sportgebouw

Het sportgebouw is het visitekaartje van WSV'30, met letterlijk verschillende programma's onder één herkenbaar dak. Het gebouw is een uitnodigend (open) volume, dat zich niet opdringt aan de omgeving (het landschap) maar wel het natuurlijke middelpunt vormt voor het sportcomplex. Hier geen baksteen, maar een "lichte" materialisering en moderne eigentijdse uitstraling.

Waardebepaling en beleid

Waardebepaling

Het gebied krijgt de vorm en uitstraling door de samenhangende ruimtelijke structuur en in samenhang ontworpen woningbouwblokken.

Beleid

Het beleid is gericht op het realiseren van een eigen karakteristiek binnen de wijk. Na realisatie zullen de meeste toevoegingen of veranderingen betrekking hebben op kleine bouwwerken. Een afstemming van ingrepen per blok is het meest wenselijk.

Welstandsniveau: Regulier

Het welstandstoezicht moet er aan bijdragen dat de basiskwaliteit van dit gebied gerealiseerd en behouden blijft.



Open uitstraling, lichte materialen



bebouwing dient het patroon van woonstraten en woonpaden te ondersteunen



de nokrichting dient of haaks, of parallel aan de straat te zijn



voorkom, net als in deze situatie, blinde gevels aan het openbaar gebied



er dienen kleuren te worden gebruikt die voor het betreffende deelgebied kenmerkend zijn

Algemeen

- bijzondere functies (sporthal, kantine en kleedkamers.) moeten (in kleur/materiaal/detaillering/etc.) lichte materialen worden uitgevoerd en een open uitstraling hebben
- het noordelijke buurtje wordt introvert, donkere steen met eventueel houten accenten, het zuidelijke deel meer extravert met een lichtere steen (gelig, grijs, niet wit)
- er moet tussen de buurten onderling een architectonische relatie bestaan
- daar waar sprake is van een duidelijke repetitie van type, gevel, bouwhoogte, materiaal en kleur moet dit worden voortgezet

Ruimte

- de bepalende eenheid varieert (vrijstaande woningen, rijwoningen, twee-onder-één-kappers en appartementen)
- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden
- bebouwing dient het patroon van woonstraten en woonpaden te ondersteunen
- de nokrichting dient of haaks, of parallel aan de straat te zijn

Gebouw

- de nieuw te bouwen woningen, ook de vrijstaande, mogen van elkaar verschillen maar moeten wel tot één architectonische familie behoren
- aanpassingen aan de woning dienen in relatie te staan tot het gehele woningbouwblok
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw
- een wolfseind is niet toegestaan
- balkons zijn aan de voorzijde toegestaan, mits hiervan in het oorspronkelijke ontwerp ook sprake was
- bij aan-, op- en uitbouwen dient uit te worden gegaan van de trendsetter
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw

Detaillering, materiaal en kleur

- 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
- een samenhangende detaillering van kozijnen, hekwerken, daklijsten, regenpijpen e.d. is vereist, in aansluiting op de karakteristiek van het gebied
- als hoofdmateriaal dient metselwerk, hout en gebakken pannen gebruikt te worden, donkerbruin tot paarsrood voor het noordelijke deel, gelig, grijs voor het zuidelijk deel
- kunststof dakranden en aluminium en kunststof kozijnen zijn toegestaan, mits in de profilering en kleur aansluit bij die van het gebied
- grijze of oranje dakpannen, metalen dakplaten op woningen zijn niet toegestaan
- gevelreclame is niet toegestaan
- er dienen kleuren te worden gebruikt die voor het betreffende deelgebied kenmerkend zijn