



HZA

Stedenbouwkundig Programma van Eisen Stiereveld, gemeente Waterland

December 2009



INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging van het plangebied

2 Beleid

- 2.1 Laag Holland
- 2.2 Structuurvisie Noord-Holland
- 2.3 Streekplanuitwerking Waterlands Wonen
- 2.4 Vigerend bestemmingsplan
- 2.5 Beschermd dorpsgezicht en welstandstoetsing

3 Milieu

- 3.1 Cultuurhistorie en archeologie

4 Identiteit van de plek

- 4.1 Impressie
- 4.2 Historische landschappelijke ontwikkeling
- 4.3 De dorp Watergang
- 4.4 Bebouwingskarakteristiek
- 4.5 Schatkaart

5 Ontwikkelingsrichting

- 5.1 Watergang gaat verder
- 5.2 Modellenstudie
- 5.3 Voorkeursrichting

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 2005 is in Watergang de basisschool Tiede Bijlsma gesloten. De locatie Tiede Bijlsmaschool en omgeving is samen met de locatie Dollard opgenomen in het Woningbouwprogramma Waterland 2006-2020 als kleinschalige ontwikkellocaties voor woningbouw in Watergang.

Om deze ontwikkeling te sturen en de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is voorliggend Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE) opgesteld. Dit SPVE geldt als toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen op de locatie.

Voor de planontwikkeling is te zijner tijd een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Het SPVE dient hiervoor als basis.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied sluit aan op de zuidzijde van de bebouwde kom van Watergang. Het plangebied ligt ingesloten tussen Kanaaldijk en Dorpsstraat, aan de zuidzijde begrensd door (voormalige) agrarische kavels.

Het plangebied is ca. 5685 m² groot.

Het plangebied sluit aan op de zuidzijde van de bebouwde kom van Watergang. Het plangebied ligt ingesloten tussen Kanaaldijk en Dorpsstraat, aan de zuidzijde begrensd door (voormalige) agrarische kavels.



2 BELEID

2.1 Laag Holland

In de Nota Ruimte zijn nationale landschappen opgenomen. Dit zijn gebieden met nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch of natuurlijk gebied. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten van het landschap niet aangetast worden.

De gemeente Waterland ligt binnen het nationaal landschap Laag Holland. Voor het bouwen in het nationaal landschap Laag Holland zijn een aantal toetsingscriteria opgesteld. Ruimtelijke ontwikkelingen vinden plaats op basis van maatwerk en sluiten aan op ruimtelijke kwaliteiten en het draagvermogen van het landschap.

De locatie Stiereveld binnen het nationaal landschap 'Laag Holland'. Behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit is uitgangspunt met inachtneming van de grote landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden.

Volgens het provinciale beleidskader landschap en cultuurhistorie is in het veenweidegebied het behoud van de kenmerkende bebouwingslinten, met behoud van de kenmerkende architectuur (inclusief kleur- en materiaalgebruik, detaillering) van belang voor de leesbaarheid van de bewoningsgeschiedenis van het gebied.

Kenmerken van het veenweidegebied zijn:

- Middeleeuwse verkavelingsstructuren en historische watergangen
- Structuur van het karakteristieke lintdorp, met historische bebouwing, met doorzichten naar het open polderlandschap
- Watergang is een nog aan te wijzen beschermd stads- en dorpsgezicht.
- Open en waterrijk karakter

Het Noordhollandsch kanaal ligt daar als een bijzondere structuurlijn in.

2.2 Structuurvisie Noord-Holland

Om zorgvuldig om te gaan met de bijzondere landschappen rond de verstedelijkte gebieden mag pas gebouwd worden in het landelijk gebied als alle mogelijkheden om binnenstedelijk te bouwen zijn uitgeput.

In de ontwerp structuurvisie Noord-Holland valt de locatie Stiereveld. Het bestaand bebouwd gebied bestaat uit feitelijk bebouwd gebied, geprojecteerde locaties die op grond van geldende bestemmingsplannen mogelijk zijn alsmede locaties die op grond van geldende streekplannen zijn gehonoreerd door onherroepelijke besluiten. Stiereveld is vooral een herstructureringslocatie.

In het streekplan Noord-Holland Zuid is een rode contour aangegeven. Stiereveld valt geheel binnen deze rode contour. Dit geeft geen beperkingen voor de bouwopgave.

De provincie wil de streekplannen integreren met de structuurvisie van Noord-Holland. Dit zal naar verwachting in 2010 plaatsvinden. Tot die tijd zijn de ruimtelijke eisen vastgelegd in het overgangsdokument geldend streekplanbeleid en de ruimtelijke verordening.

De provincie Noord-Holland wil dat nieuwe ontwikkelingen aan de randen van de dorpen ook plaatsvinden op basis van hun kernkwaliteiten, de oorspronkelijke structuur en identiteit.

Aansluitend op de streekplanuitwerking Waterlands Wonen is het woningbouwprogramma Waterland opgesteld.

2.3 Streekplanuitwerking Waterlands Wonen

Volgens de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen is Watergang een bijzondere plek, aan een overgang van het eilandenrijk naar het plasjesland. Het bestaat eigenlijk uit twee dorpen: een oud romantisch deel met grillig gevormde waterloop als ruggengraat, en een modern deel aan het

rechte Noordhollandsch kanaal. De delen zijn met elkaar verbonden door open weiden.

In de toekomst is een groei van het dorp in noordelijke richting mogelijk, zowel langs het kanaal als langs de watergang. Het dorp bouwt voort op de aanwezige karakteristiek. In het 'oude' Watergang volgen de woningen en het pad de grillige waterloop. De woningen staan gespreid met veel groen en tuinen rondom. Op markante zichtpunten staan nieuwe traditionele boerenvolumes, eventueel onderverdeeld in meer wooneenheden.

In het 'moderne' Watergang staan langs de ventweg van het kanaal woningen en bedrijfjes, in grote en kleine volumes, met de voorkant naar het kanaal. De panden staan dicht op elkaar en hebben een voortuin en een grote achtertuin. Langs de achtertuinen komt een wandel-/fietspad met grote bomen dat de begrenzing vormt tussen beide dorpen. Op de koppen van deze open weides liggen de markante volumes van bestaande boerderijen.

Ook wanneer binnen de grenzen van het bestaande gebied wordt (her-) ontwikkeld kan aansluiting worden gezocht bij deze karakteristieke oorspronkelijke structuur en identiteit.

De Tiede Bijlsmaschool en omgeving is samen met de locatie Dollard opgenomen in het Woningbouwprogramma Waterland 2006-2020.

2.4 Vigerend bestemmingsplan

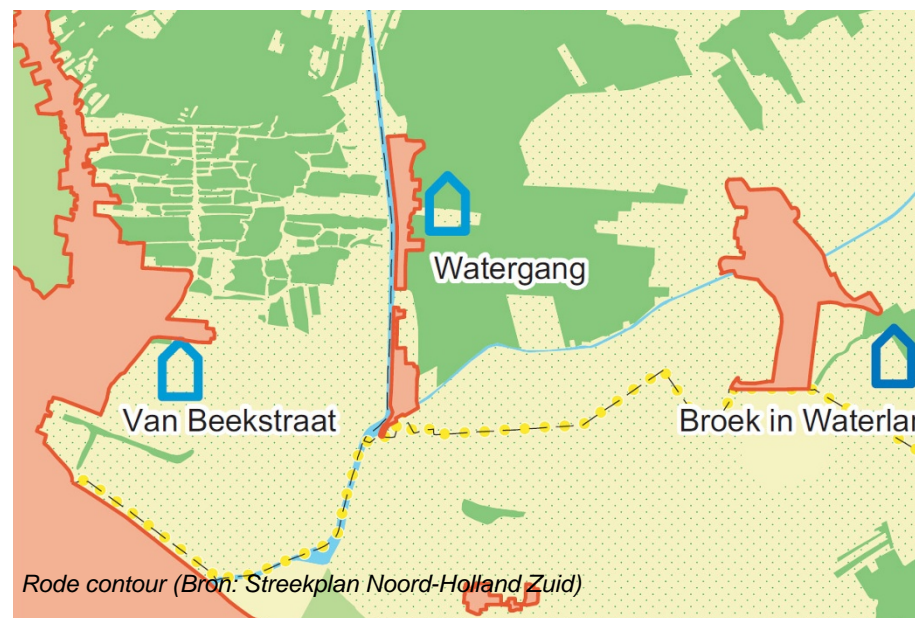
De locatie valt binnen het vigerende bestemmingsplan Watergang (2005) en heeft de bestemmingen Woondoeleinden (de bestaande woning) en Maatschappelijke doeleinden (de voormalige school).

Om de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

2.5 Beschermd dorpsgezicht en welstandstoetsing

De kleinschalige structuur, de lintbebouwing en het waterrijke karakter en het oorspronkelijke bebouwings- en verkavelingspatroon maken Watergang een bijzonder welstandgebied. Vooruitlopend op de mogelijke aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht levert het welstandstoezicht in dit gebied een bijdrage aan het maximaal behouden en versterken van de stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van Watergang.

Het dorp heeft haar oorspronkelijke uitstraling weten te behouden, omdat er relatief weinig nieuwbouw is toegevoegd. De doorzichten naar het achterliggende open landelijke gebied zijn waardevol voor het aanzien van het dorp. De architectuur moet bijdragen aan zowel het continue beeld en sfeer van het dorp als aan de herkenbare identiteit van de individuele gebouwen.



3 MILIEU

3.1 Cultuurhistorie en archeologie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart Noord-Holland is de karakteristieke onregelmatig opstreckende strokenverkaveling in dit gebied van zeer hoge historische geografische waarde. Onregelmatige opstreckende strokenverkavelingen zijn zeer kenmerkend voor 'vroege' in lokaal verband georganiseerde veenontginningen die in Waterland veel voorkomt. Het verkavelingspatroon is nog goed herkenbaar. Bij eventuele invulling gebruik maken van karakteristieke kavel- en waterpatronen.

Het historische dorp Watergang is archeologisch van zeer hoge waarde. De archeologische waarde van de historische kern bestaat uit de reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Samen bevatten zij een veelheid aan historische informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van de kern.

De planlocatie ligt buiten het archeologisch waardevolle deel van Waterland (op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als WAT 851A). Gezien de aanwezigheid van oude huisplaatsen in die omgeving mag verwacht worden dat hier wel gebruikssporen in de grond aanwezig zijn. Bij het bouwrijp maken van de locatie moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid van archeologische restanten in de bodem en dienen zo nodig passende maatregelen genomen te worden.

Ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan volstaat een archeologische literatuurstudie.

3.2 Flora en Fauna

Het gebied valt buiten de EHS, buiten het Natura 2000 gebied en buiten het Beschermd Natuurmonument Varkensland, maar ligt daar wel tegenaan. Het gebied heeft geen beschermde status.

Voor aanvang van werkzaamheden op het terrein is een onderzoek naar waardevolle flora en fauna gewenst. (quickscan).



Archeologisch zeer waardevol dorpslint van Watergang (Bron: cultuurhistorische waardenkaart Noord-Holland)

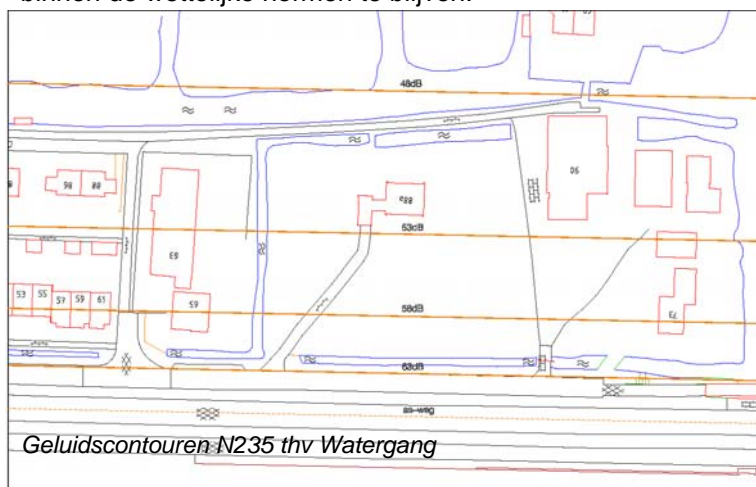
3.3 Geluidshinder

De locatie wordt begrensd door de zoneplichtige weg N235. Deze kan geluidshinder veroorzaken op de woningbouwlocatie. Door Goudappel Coffeng is hier in 2008 aanvullend onderzoek naar gedaan.

De locatie Stiereveld ligt binnen de bebouwde kom van Waterland. In Watergang is de N235 een 50 km/u weg. De geluidscontour is (gemeten vanuit het hart van de N235):

- 63 dB circa 12 meter;
- 58 dB circa 28 meter;
- 53 dB circa 51 meter;
- 48 dB circa 91 meter.

De hele locatie ligt binnen de 48 dB contour maar buiten de 63 dB contour. Het ontwikkelen van de locatie vormt geen probleem. Wel moeten voor het plangebied hogere grenswaarden worden aangevraagd. Er zijn daarnaast voor de woningen aan de kanaalzijde maatregelen aan de gevel nodig om binnen de wettelijke normen te blijven.



3.4 Luchtkwaliteit

Voor het bestemmingsplan Ipendam-Noord is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng. Uit de resultaten blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor de N235 niet worden overschreden. Wel wordt de 24-uurgemiddelde grenswaarde vaker dan 35 keer overschreden. Er is onderzoek nodig om duidelijk te krijgen welke maatregelen genomen moeten worden om binnen de voorgeschreven norm te blijven.

De situatie in Watergang is vergelijkbaar met Ipendam-Noord. De onderzoeksresultaten zijn daarom ook op de ontwikkellocatie van toepassing.

3.5 Milieuzonering bedrijven

Even buiten het plangebied ligt de huisplaats van een agrarisch bedrijf. De hierbij behorende milieucirkels staan de ontwikkeling van de locatie niet in de weg.

3.6 Bodem

Er zijn geen bodemonderzoeken van deze locatie beschikbaar. Gelet op de voorgaande functies op het terrein zijn er geen bijzonderheden te verwachten. Er kan daarom worden volstaan met een verkennend onderzoek voor aanvang van de bouwwerkzaamheden. Mochten hierin onregelmatigheden worden aangetroffen dan dienen de hiervoor geëigende maatregelen genomen te worden.

3.7 Water

Het is van belang om in een vroeg stadium met het waterschap te overleggen over de precieze invulling van de watertoets. Als compensatie voor de extra verharding is het creëren van open water binnen het plangebied noodzakelijk. De exacte percentages open water hangen af van het peilgebied.

4 IDENTITEIT VAN DE PLEK

4.1 Impressie



Tiede Bijlsmaschool



Bestaande woning



Achterliggend open landelijk gebied



Historisch Watergang rond kerk



Bruggetjes naar boerderijen



Historische bebouwing langs Dorpsstraat



Open weilandjes



Doorgaande weg en kanaal



Modern Watergang langs Kanaaldijk



Verdichte dwarsstraatjes



Doorzichten

3.2 Historische landschappelijke ontwikkeling

Watergang ligt in het veenweidegebied. Rond 10^{de} eeuw werd begonnen met het ontginnen van het veen. Dit gebeurde vanuit hoger gelegen ontginningsassen aan een natuurlijk of gegraven water langs een weg. Haaks op de ontginningsas zijn evenwijdige sloten gegraven, waarmee een strookvormig verkavelingspatroon is ontstaan. Hierdoor is een karakteristiek patroon ontstaan van lange lintdorpen, in een waterrijk gebied met brede sloten en smalle kavels. Tot voor kort waren veel van de landbouwgronden in dit gebied alleen over het water bereikbaar. In veel polders is de historische verkaveling en het open karakter van de vaarpolder bewaard gebleven.

Karakteristiek veenweidelandschap:

- Open en weids landschap met brede sloten.
- Lange lintdorpen.
- Vaarpolders, weinig wegen.

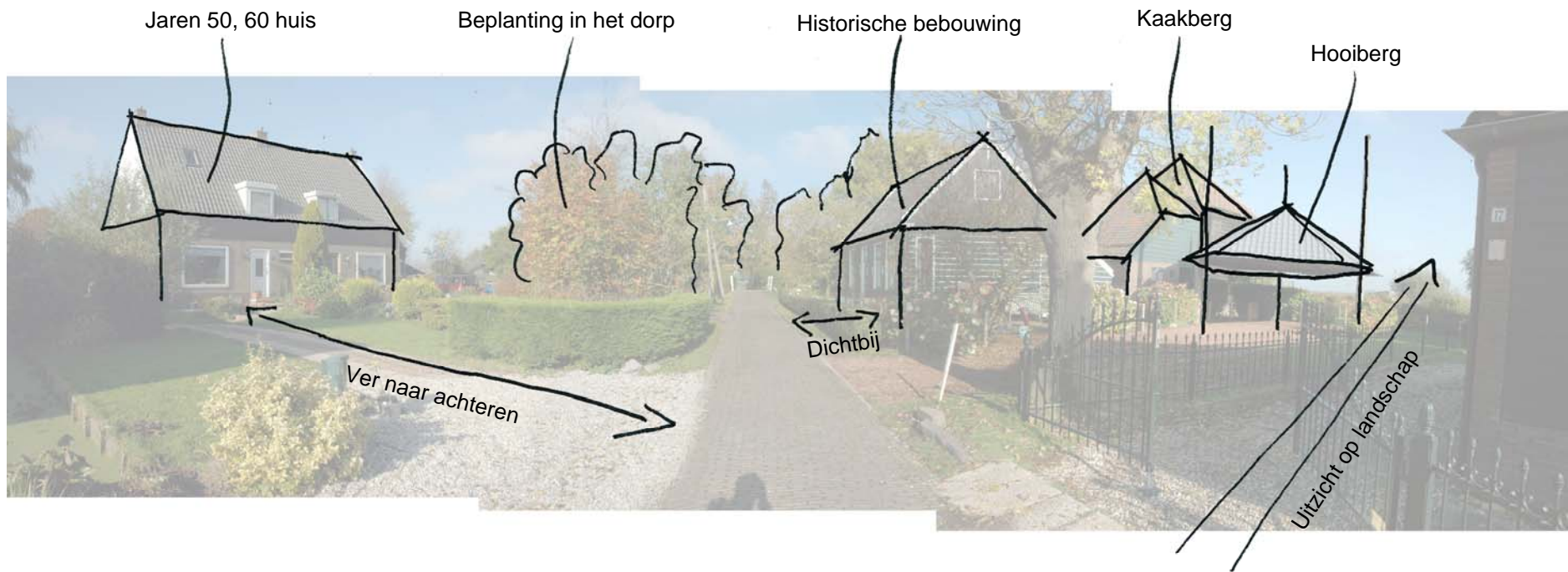
3.3 Het dorp Watergang

Langs de ontginningsassen zijn de lintdorpen gegroeid. De hoofdstructuur van Watergang bestaat uit een langgerekte dorpsbebouwing langs een smalle Dorpsstraat. De lintbebouwing in Watergang is overwegend gegroepeerd, met hiertussen open ruimtes in het lint. De Dorpsstraat vormt de centrale as van het dorp, met haaks daarop enkele zijstraatjes. Deze zijstraatjes staan in enkele gevallen in verbinding met de kanaaldijk. Het dorp wordt gekarakteriseerd door de lintbebouwing, de vele watergangen en kleinr ophaalbruggen. De doorzichten naar het achterliggende open landelijke gebied zijn waardevol voor het aanzien van het dorp. Het dorp heeft haar oorspronkelijke uitstraling weten te behouden, omdat er relatief weinig nieuwbouw is toegevoegd.

Karakteristiek Watergang:

- Lintdorp met afwisselend geconcentreerde bebouwing en open ruimte.
- Zicht vanaf de Dorpsstraat over het water en het landschap.





3.4 Bebouwingskarakteristiek

Kenmerkend voor de Dorpsstraat is de lintbebouwing, bestaande uit kleine arbeiderswoningen, stolpboerderijen, enkele karakteristieke hooibergen en voorraadschuren. Doordat de individuele woonhuizen op een ruime kavel staan en er niet in rooilijnen is gebouwd, heeft het lint een gevarieerde bebouwingsstructuur.

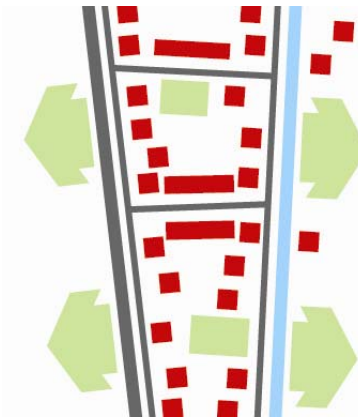
De bebouwing in de tussenstraatjes bestaat uit rijtjeswoningen en enkele vrijstaande woningen uit de jaren zestig en zeventig. De woningen staan in een (licht) verspringende rooilijn. De woningen bestaan uit een tot twee bouwlagen met meestal een zadeldak en staan meestal haaks op de weg.

Bouwen in het veen is niet makkelijk. Het is snel te nat en de ondergrond is slap. Oorspronkelijk zijn de huizen gebouwd van hout (en daarna geteerd waardoor ze een karakteristieke zwarte kleur hebben). Klei was weinig voorhanden en hout verzakte minder snel op de drassige bodem. De hooihuizen liggen van oudsher in het verlengde van de stal. Het aan elkaar koppelen van verschillende bouwvolumes is typisch Waterlands.

De gebouwen zijn zorgvuldig en karakteristiek gedetailleerd (dorpels, vensterbanken, glasroeden). Het hoofdmateriaal voor de gevels is metselwerk, de kozijnen zijn van hout. Enkele woningen hebben en karakteristieke houten bekleding. Het kleurgebruik is traditioneel, voornamelijk aardtinten.

Bebouwingskarakteristiek:

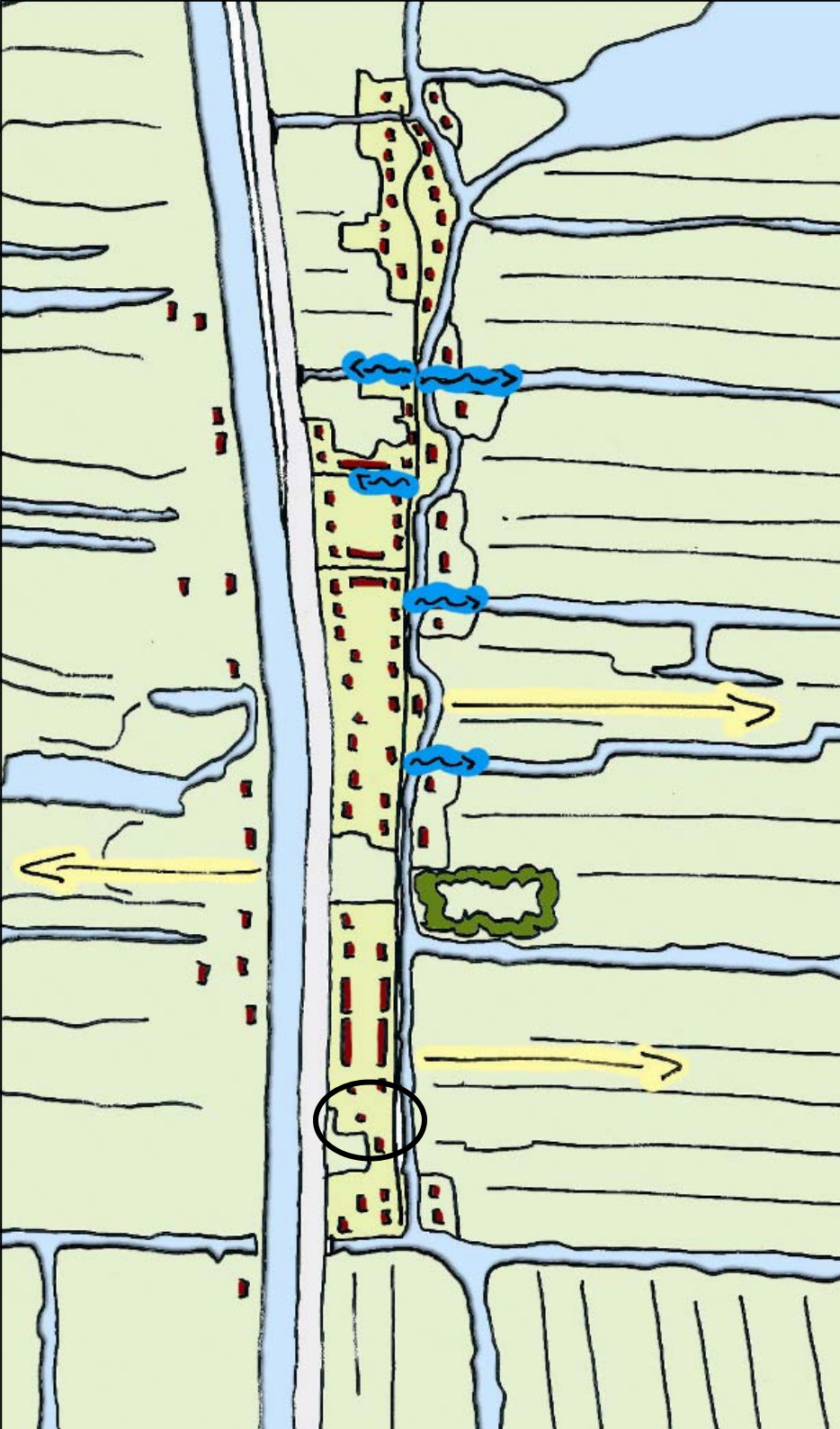
- Diversiteit aan kavels en ligging van bebouwing op de kavels.
- Diversiteit aan bebouwing. Met o.a. boerderijen, hooihuizen, schuren, losstaande woningen en rijtjeshuizen.
- Zorgvuldige en karakteristieke detaillering.



Structuur van Watergang

>> Het lintdorp Watergang. Te zien is dat de bebouwing los op de kavel staat, dan eens aan weg, dan eens wat verder naar achteren. Belangrijk zijn de doorzichten over het water en de uitzichten op het landschap.





4.5 Schatkaart

Watergang ligt in een overwegend open, agrarisch gebied. Het ligt in een typisch veenweidelandschap, met lange zichtlijnen en een intensief slotenpatroon.

Het lint is een belangrijke drager van de structuur in het gebied. De voorkant van het dorp ligt aan de Dorpsstraat, de Kanaaldijk is meer een achterkant.

Het lint van Watergang is tevens bijzonder door de afwisseling van dichte bebouwing en open ruimtes binnen het lint.

De ontginningswijze van het landschap en de historische ontwikkeling van het dorp zijn nog steeds in het huidige dorpsbeeld herkenbaar. De karakteristieken zijn waardevolle aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen passend in dit landschap. Van deze karakteristieken kan een schatkaart getekend worden.



Lint als drager

- Lintbebouwing langs noord-zuid wegen.
- De Dorpsstraat is het hoofdlint
- Dwarswegen dichter bebouwd.



Structuur landschap tot in het dorp

- Tussen de bebouwing door zicht over het water.
- Bruggen spelen hierbij een belangrijke rol door hogere ligging.



Noordhollandsch Kanaal en N235 als grote doorgaande verbinding

- Door aanwezigheid van het Noordhollandsch Kanaal en de N235 wordt de noord-zuid richting benadrukt.



Zicht over het landschap

- Tussen de bebouwing door zicht op het achterliggende weidegebied.
- Het landschap is open met veel water.

4 ONTWIKKELINGSRICHTING

4.1 Watergang gaat verder

Uit de schatkaart komt naar voren dat Watergang een heldere structuur heeft met een lint aan de Dorpsstraat en een lint aan de Kanaaldijk. Twee dwarsstraten dienen als verbinding hiertussen. Kenmerkend zijn de grote transparantie van het lint en de vele doorzichten. Deze structuur dient als inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen, de nieuwe bebouwing moet een verrijking zijn voor Watergang.

Voor de locatie is een koop-ontwikkelovereenkomst gesloten met ontwikkelaar KPO. Deze gaat uit van de ontwikkeling van 18 woningen op de locatie, waaronder 6 huurwoningen. Deze 18 woningen zijn in het Woningbouwprogramma Waterland overgenomen. Indien stedenbouwkundig verantwoord is ook een ander woningbouwprogramma mogelijk

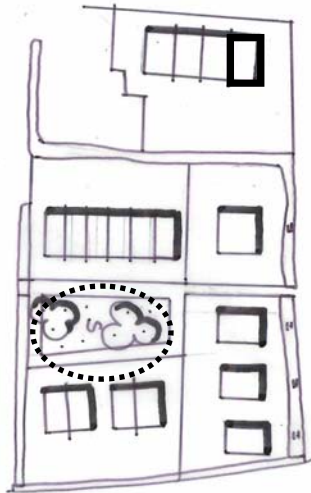
4.2 Modellenstudie

De modellen zijn op te delen in twee concepten. Bij het eerste concept vormen de Dorpsstraat en de Kanaaldijk de dragers van de hoofdstructuur (model 1). Bij het tweede concept is hier nog een doorsteek aan toegevoegd (model 2 en 3).

De drie modellen:

1. Het erf
2. Doorzicht
3. Eilanden

Uit deze modellenstudie volgt een keuze voor het beste model. Het gekozen model wordt verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig programma van eisen (spve).



Model 1 - Het erf

De lineaire structuur van Watergang biedt voldoende aanknopingspunten om een nieuw stukje Watergang vorm te geven. In het erfmodel is het lint aan de Dorpsstraat doorgetrokken, terwijl aan de zuidzijde een omsloten ruimte, het "erf", aansluit op de aanwezige bebouwingsstructuur van boerderijen aan de zuidzijde. Het erf is op informele wijze verbonden met de Dorpsstraat. Het erf kan een groene inrichting krijgen.

Aantal woningen:		<u>optimalisatie</u>
Vrijstaand	4	2
Twee-onder-één-kap	4	10
Rijwoningen	10, waarvan 6 sociaal	7 sociaal
Totaal	18	19



Optimalisatie model erf



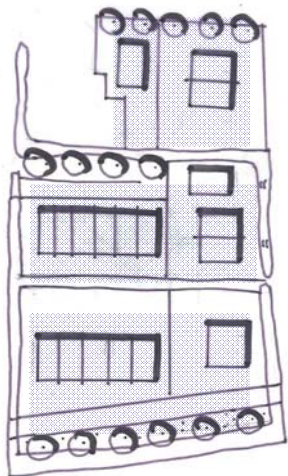
Model 2 - Doorzicht

De transparantie van de verkaveling vormt de basis voor dit model. Tussen de woningen zijn doorzichten mogelijk naar het achterliggende open weidelandschap, zowel via oost-west georiënteerde sloten als via de wegen. Het rijtje woningen in het noorden van het plan sluiten aan op de aangrenzende rijwoningen. Het speelveld is achter deze woningen gepland op de plaats van de oude school.

		<u>optimalisatie</u>
Aantal woningen:		
Vrijstaand	4	6
Twee-onder-één-kap	4	6
Rijwoningen	10, waarvan 6 sociaal	7 sociaal
Totaal	18	19



Optimalisatie model doorzicht



Model 3 - Eilanden

De vrijstaande woningen en een boerderij-ensembles zijn gericht naar de Dorpsstraat. Hoewel een deel van de woningen vanuit het hofje aan de Kanaaldijk worden ontsloten staan ze met de voorkant naar de Dorpsstraat gericht. Bruggetjes zorgen ervoor dat de woningen met de Dorpsstraat verbonden worden.

Naar het oosten toe wordt het plan verdicht met woningen haaks op de Kanaaldijk. Deels worden deze woningen ontsloten door een hof, deels door een dwarsstraat. De combinatie van de dwarsstraat met nieuw water garandeert een brede zichtlijn over het achterliggende landschap.

Aantal woningen:

Vrijstaand	3
Twee-onder-één-kap	4
Rijwoningen	11, waarvan 6 sociaal

Totaal 18



4.3 Voorkeursrichting

Uit de modellenstudie komen een aantal uitgangspunten naar voren die belangrijk zijn bij de verdere uitwerking van het plan:

- Uitgangspunt is 19 woningen in het plan waarvan 12 vrije sector en 7 sociaal.
- Er is nog geen nadere categorisering, dit is afhankelijk van het te kiezen stedenbouwkundige model.
- Hergebruik van de school is niet mogelijk.
- Het is een kleine locatie. In de uitwerking kan daarom op een creatieve manier met de woningtypologie worden omgegaan, aansluitend op de karakteristiek van Waterlandse woningen.
- De woningen zijn met voorkanten op de Dorpsstraat georiënteerd.
- De Dorpsstraat wordt indien mogelijk ontzien voor autoverkeer, enkele woningen worden indien mogelijk aan de achterzijde voor auto's ontsloten.
- Voor langzaamverkeer is er een nieuwe doorkoppeling vanaf de Kanaaldijk naar de Dorpsstraat aanwezig. Nader moet worden onderzocht of deze route ook geschikt moet zijn voor hulpdiensten.
- Het is een kleine locatie. Ook de aanwezige openbare ruimte is beperkt. Dit vraagt extra aandacht voor de parkeeroplossingen (bijv. bezoekersparkeren op eigen erf) en speelvoorzieningen in de buurt.
- De dorpse sfeer van de Dorpsstraat is een belangrijke kwaliteit van Watergang. Nieuwe ontwikkelingen moeten hier op aanhaken.
- Binnen de dorpse sfeer passen informele profielen.
- Het blijft een dorp. Vrijstaande woningen moeten daarom voldoende ruimte om zicht heen hebben.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is het voorkeursmodel (erf) nader uitgewerkt. Ten opzichte van de taakstelling kan hierin 1 extra huurwoning worden gerealiseerd. Het indicatieve programma van dit model is:

19 woningen, waarvan
7 rijwoningen, rond het erf sociaal (in een bijzondere vorm/kaakberg)
4 woningen 2-1 kap, aan de Dorpsstraat
4 vrijstaand, vnl. aan de Dorpsstraat
4 geschakeld, rond het erf



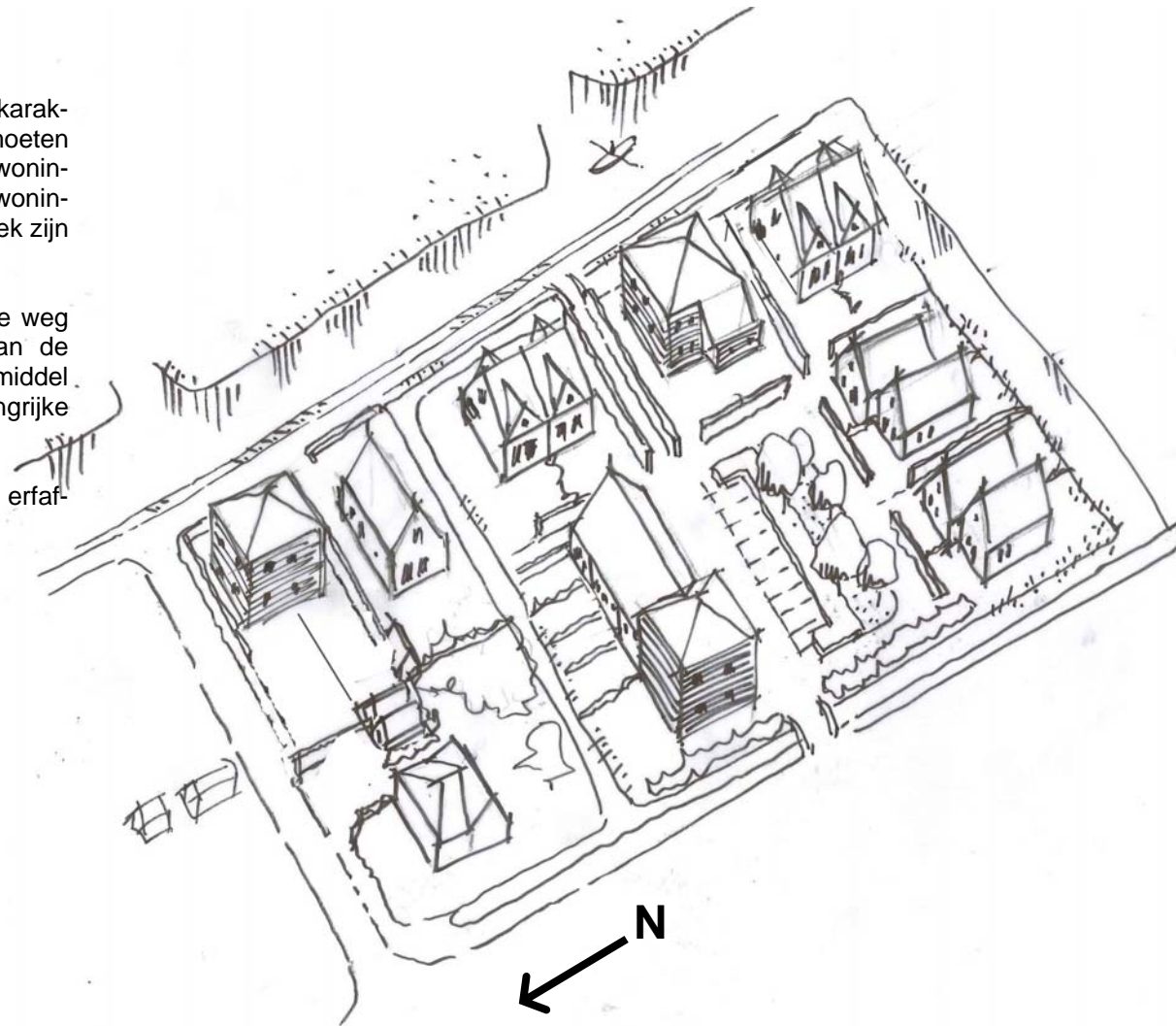
6 STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

6.1 Stedenbouwkundig richtbeeld

Watergang heeft een lange traditie van traditionele bouwvormen en karakteristieke bebouwingstypologie. Het plan Stiereveld zou hier op aan moeten sluiten. Dit komt tot uiting in de materialisatie en vormgeving van de woningen maar ook de inrichting van de openbare ruimte speelt mee. De woningen zouden geïnspireerd moeten zijn op bouwvormen die karakteristiek zijn voor Watergang.

De openbare ruimte is gebaseerd op de Dorpsstraat met een smalle weg zonder stoep met een informele parkeerstrook. De woningen aan de oostkant zijn met de voorkant gericht op de Dorpsstraat en zijn door middel van bruggetjes hiermee verbonden. De Dorpsstraat vormt een belangrijke doorgaande structuur in het plan.

Het hele gebied kan een groene uitstraling krijgen door de groene erfafscheidingen en de groene inrichting van het centrale 'erf'.



Referentie beelden



Diversiteit aan woningen



De smalle Dorpsstraat met voorkanten



Boerderij-ensembles



Informeel parkeren



Zicht over water en landschap



De vele bruggen van Watergang

6.2 Programma van eisen

Om er voor te zorgen dat het gewenst eindbeeld bij de uitwerking ontstaat zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden en eisen van toepassing:

Programma

Het programma gaat uit van een maximum van 19 woningen. Hierbij wordt uitgegaan van minimaal 33% sociale woningbouw (7 senioren- en/of jongerenwoningen).

- 19 woningen: PM (vrijstaand, twee-onder-één-kap, rijwoning);
- Waarvan 7 woningen sociale huur

Fasering

Het plan wordt in zijn geheel uitgevoerd.

Eigendom

Het plangebied is in eigendom van de gemeente Waterland en ontwikkelaar KPO.

OPENBARE RUIMTE

Inpassing in het landschap

De schatkaart geeft de belangrijkste uitgangspunten voor de verweving van het gebied in het landschap:

- Het plangebied heeft een belangrijke (nieuwe) uitstraling als het gezicht van Watergang.
- Transparantie van het plangebied is belangrijk: tussen de bebouwing zijn doorzichten mogelijk, mogelijk in combinatie met water.
- Oriëntatie van de woningen op de Dorpsstraat.
- Groene invulling.
- Goede aansluiting langzaamverkeer met het dorp.

Water

In het gebied moet de waterstructuur verder worden uitgewerkt. Als uitgangspunt dient daarvoor de structuur zoals is aangegeven in het voorkeursmodel.

- Compensatie water in het plan: PM
- Nieuwe sloten minimaal 6 meter breed.
- Beschoeiing bestaat uit een talud.

Ontsluiting/parkeren

- Het gebied wordt een 30km-gebied, ontsloten via de Kanaaldijk.
- De Dorpsstraat behoudt haar huidige functie en profiel. Dit is tevens een goede veilige ontsluiting voor de voetganger.
- De ontsluitingen vanaf de Kanaaldijk hebben een breedte van 5,5 meter. De overige wegen in het plan hebben een breedte van minimaal 3,5 meter.
- De doorsteek tussen Dorpsstraat en Kanaaldijk wordt verbreedt tot 5,5 meter.
- Voor langzaamverkeer is er een nieuwe doorkoppeling vanaf de Kanaaldijk naar de Dorpsstraat aanwezig. Nader moet worden onderzocht of deze route ook geschikt moet zijn voor hulpdiensten.

- De wegen hebben een eenvoudig profiel. Er is geen onderscheid tussen rijbaan en trottoir; de auto parkeert zoveel mogelijk op eigen erf.
- Parkeer norm:
 - “Dure woning”: 2,0 – 2,2 parkeerplaats per woning;
 - “Midden woning”: 1,8 – 1,9 parkeerplaats per woning;
 - “Goedkope woning”: 1,4 – 1,7 parkeerplaats per woning.
- Bij de huurwoningen is een geclusterde parkeervoorziening aanwezig.

Openbare ruimte en speelplekken

- Bescheiden inrichting straatjes met duurzame gebakken materialen (herbestrating, open verharding), “Dorpsstraat” rode klinkers.
- Bij de inrichting hiervan moet gestreefd worden naar een zo informeel en groen mogelijke uitstraling, met solitaire bomen en boomgroepen in gras/bloemenmengsels.
- De bomen passen bij een nat landschap. Denk aan (treur)wilg, els.
- Voortuinen afschermen met haag, goede begrenzing van zijtuinen.
- In het plan is een bescheiden speelvoorziening voorzien, de speeltuin van Watergang voorziet in de behoefte voor de wat grotere jeugd, op het erf is informeel spelen mogelijk.

BEBOUWING

Ligging bebouwing

- Voorkant van de woningen aan de Dorpsstraat en de Kanaaldijk zijn naar de Dorpsstraat en de Kanaaldijk gericht.
- Alle woningen aan de Dorpsstraat hebben een brug over het water behalve de meest zuidelijke vrijstaande woning.
- De huurwoningen zijn als boerderijensemble met een kaakberg vormgegeven.
- Wisselende rooilijnen met duidelijke voortuinen en goede achtertuinen.
- Geen (vrijstaande) bebouwing situeren op erfgrans.

Massa

- Het stedenbouwkundig richtbeeld laat een indicatie zien van de gewenste massa's en oppervlaktes.
- De kapvorm staat vrij, diversiteit aan nokrichtingen.
- In het algemeen geldt 1 verdieping met kap, incidenteel is 2 verdiepingen met kap mogelijk.
- Verbijzonderingen:
 - kaakberg/hooihuis, 2 verdiepingen met karakteristieke kap;
 - stolp 1 verdieping met hoge kap.

Detailtering en architectuur

- Kleur- en materiaalgebruik en detailtering van de woningen aan de Dorpsstraat en het boerderij-ensemble zijn gebaseerd op karakteristieke Waterlandse (houtbouw) architectuur.
- Ook voor de rest van het plan dient dit als uitgangspunt maar hier is meer speelruimte voor uitzonderingen. Als leidraad voor het materiaalgebruik dient het boekje “Waardevol Waterland” uitgegeven door de gemeente Waterland.
- Overwegend traditioneel materiaalgebruik en terughoudende kleuren, waardoor een rustige uitstraling in de buurt ontstaat.

COLOFON

December 2009

HzA *stedebouw & landschap*
Postbus 2033
1620 EA HOORN

telefoon: 0229-216757
e-mail: info@hzabv.nl
web: www.hzabv.nl