

**MONNICKENDAM KLOOSTERDIJK
VERKAVELINSPLAN EN BEELDKWALITEIT
DEFINITIEF ONTWERP**

juli 2014



Inhoudsopgave

Lokatie en opgave.....	04
Randvoorwaarden.....	05
Woningen langse de Purmer Ee.....	08
Planopbouw.....	10
Geluid.....	11
Plankaart.....	12
Beeldkwaliteit.....	19

Colofon

Het verkavelingplan voor de lokatie Kloosterdijk in Monnickendam werd in opdracht van de heer van Geemen vervaardigd door van Proosdij en Koster architectuur en stedenbouw. Voor het hoofdstuk geluid is gebruikt gemaakt van gegevens uit het rapport "Kloosterdijk 2A Monnickendam Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder" d.d. 21 maart 2014 van Cauberg-Huygen B.V.

Den Haag, juli 2014

Lokatie en opgave

Buitendijks aan de Kloosterdijk ligt bij de N 247 een eiland in de Purmer Ee. Dit eiland is thans in gebruik als opslag (oostelijk deel) en als woning en voormalige houtzagerij (westelijk deel). De opdrachtgever wenst het eiland in tweeën te splitsen: dus een oostelijk en een westelijk eiland.

Voor dit gebied met twee eilanden is eerder een studie met stedenbouwkundige randvoorwaarden gemaakt door HZA Stedenbouw en Landschap BV.

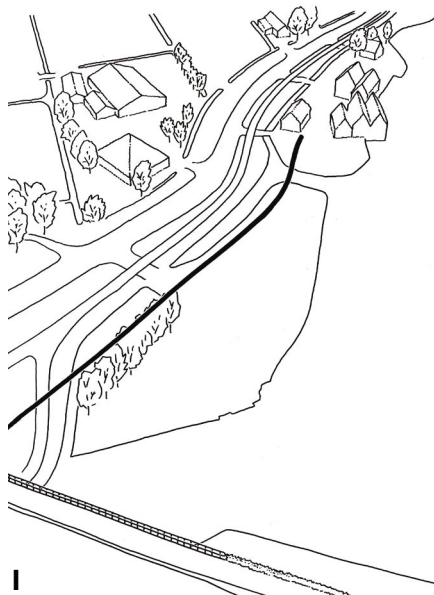
In dit boekje wordt als vervolg en verfijning hierop een verkavelingsplan met beeldkwaliteitsregels gepresenteerd voor het oostelijk eiland.

De bedoeling is om twee vrijstaande woningen op het eiland te bouwen. Er ligt thans een bedrijfsbestemming op de eilanden. Om naar een woonbestemming te gaan moet gebruik worden gemaakt van de Ruimte voor Ruimte-regeling.

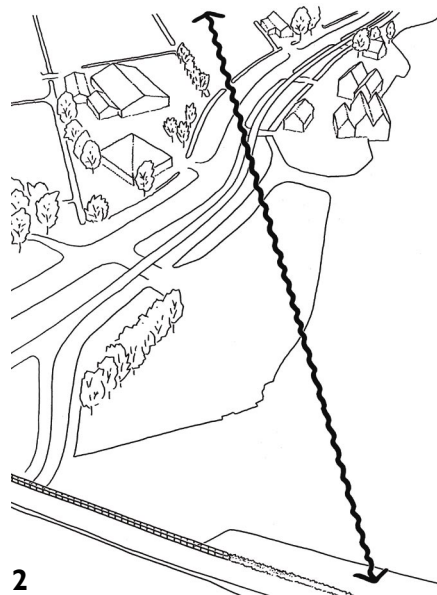
De foto's hiernaast geven van boven naar beneden weer:

- zicht vanaf de N247 op de lokatie; tussen de stolpboerderij en de voormalige houtzagerij (groene schuren rechts) is een kenmerkend doorzicht op het open landschap,
- zicht vanaf het fietspad onder de brug van de N247,
- zicht op lokatie met links de voormalige houtzagerij.

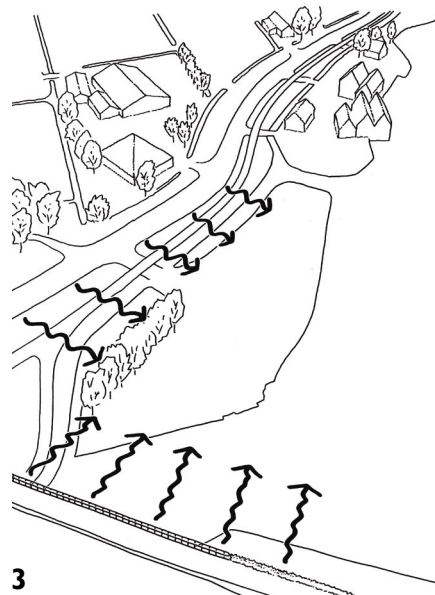




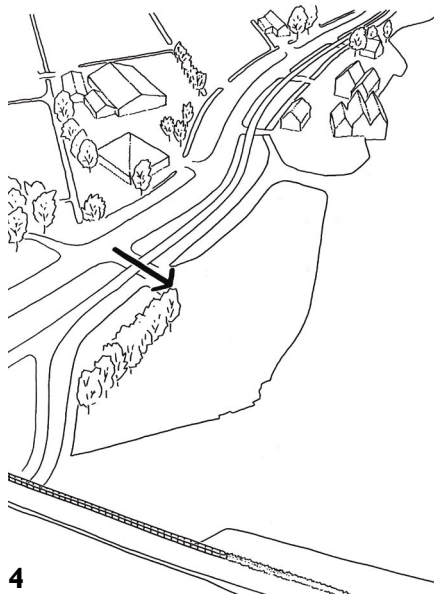
1



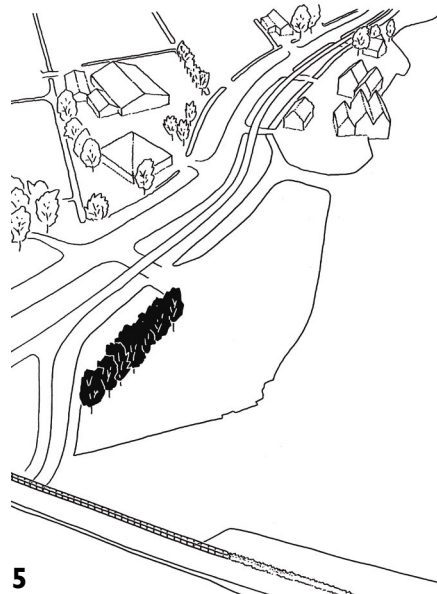
2



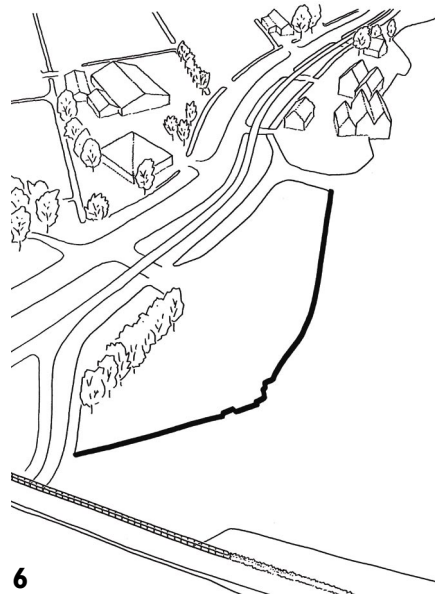
3



4



5



6

Randvoorwaarden

1

Dijkzone

De waterkering kent een beschermingszone (vrijhouden van bebouwing) met een vrije afstand van 17 meter vanaf de kerende dijk.

2

Zichtlijn tussen N247 en open land en vv

Zie ook foto vorige pagina: een karakteristiek die behouden dient te blijven.

3

Geluidsbelasting N247 en Kloosterdijk

Op basis van een indicatie van de geluidsadviseur is de geluidstechnisch meest gunstige positie, vorm en oriëntatie van de woningen bepaald.

4

Entree

Logischerwijs vindt ontsluiting vanaf de Kloosterdijk plaats.

5

Bestaande bomen handhaven of vervangen indien noodzakelijk. Het gaat hier om een rij knotwilgen.

6

Het behouden van de ligging van de (globale) oeverlijn.

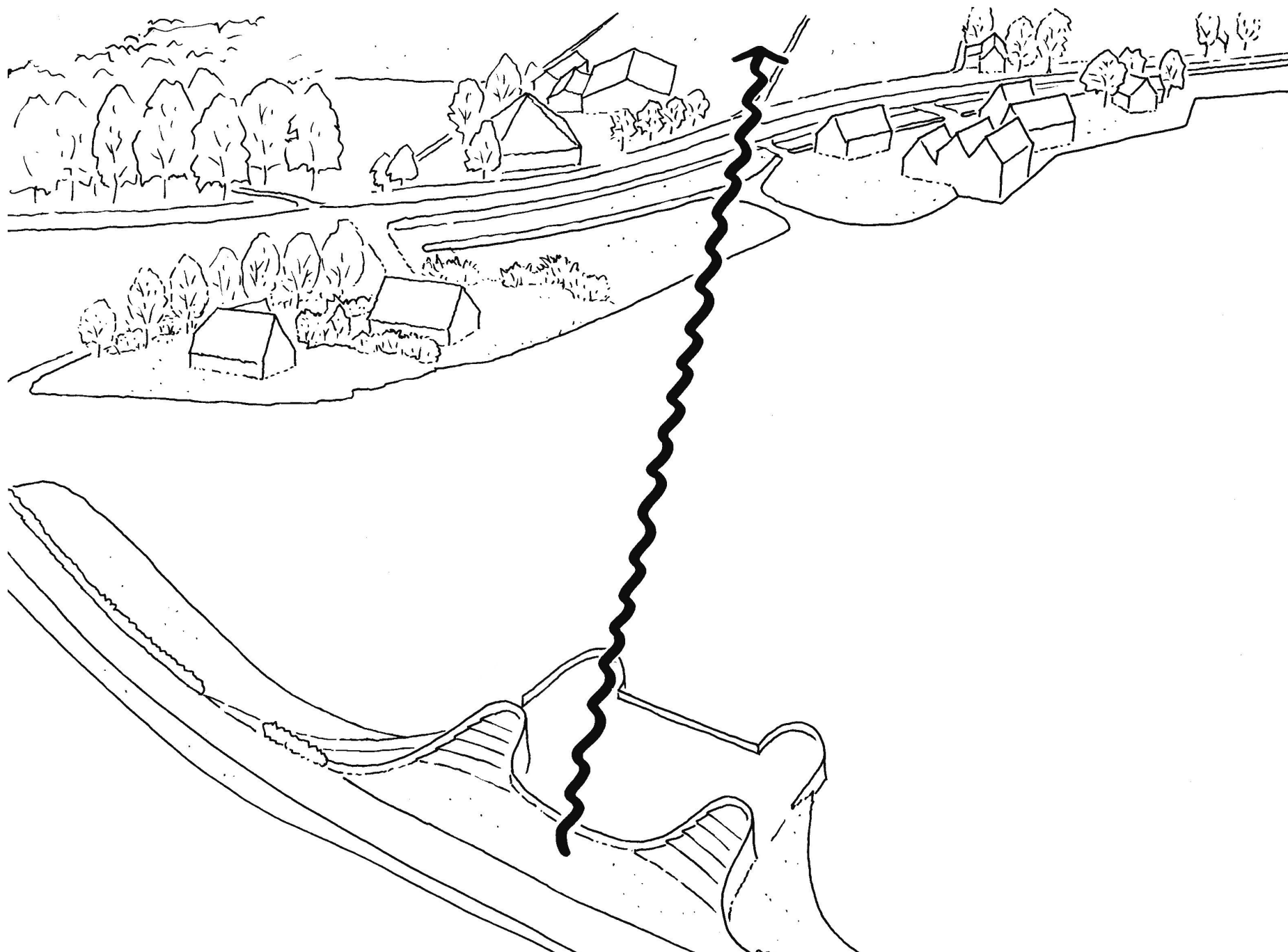
Randvoorwaarden

Aan de dijk waarop de N247 ligt gaat het Hoogheemraadschap een nieuw gemaal realiseren.

Deze civiel-technische constructie zal worden voorzien van een openbaar uitzichtspunt richting de Purmer Ee en omgeving.

De adviescommissie ruimte voor ruimte heeft aangegeven het van groot belang te vinden dat vanuit dit punt een doorzicht op het omliggende polderlandschap met z'n karakteristieke bebouwing ontstaat.

De tekening op de pagina hiernaast laat zien dat er vanaf het nieuwe uitzichtspunt, tussen de bebouwing aan de Kloosterdijk door duidelijk zicht op de bestaande stolpboerderij en het polderland zal zijn.



Bebouwing langs de Purmer Ee

Wij streven voor de locatie Kloosterdijk naar nieuwe bebouwing die zich zoveel mogelijk voegt naar de bestaande bebouwing in het gebied.

Op de pagina hiernaast is daarom een korte inventariserende studie opgenomen over de bebouwing langs de Purmer Ee.

De bebouwing is qua type, vorm en materialisering zeer gevarieerd: we zien woonboten en woonhuizen, langwerpige, vierkante- en samengestelde volumes, zadel- pyramide- en platte daken, baksteen, hout en plaatmaterialen, dakpannen en bitumineuze dakbedekkingen.

De positie ten opzicht van de oeverlijn verschilt sterk: van parallel en schuin tot loodrecht.

De positie op de kavel varieert van meer landinwaarts tot op het water.

Overeenkomsten zijn de vinden in de lage gootlijn en de oriëntatie op het water.

Karakteristiek voor de bebouwing langs de Purmer Ee is dat er geen repititie is: geen huis is hetzelfde.

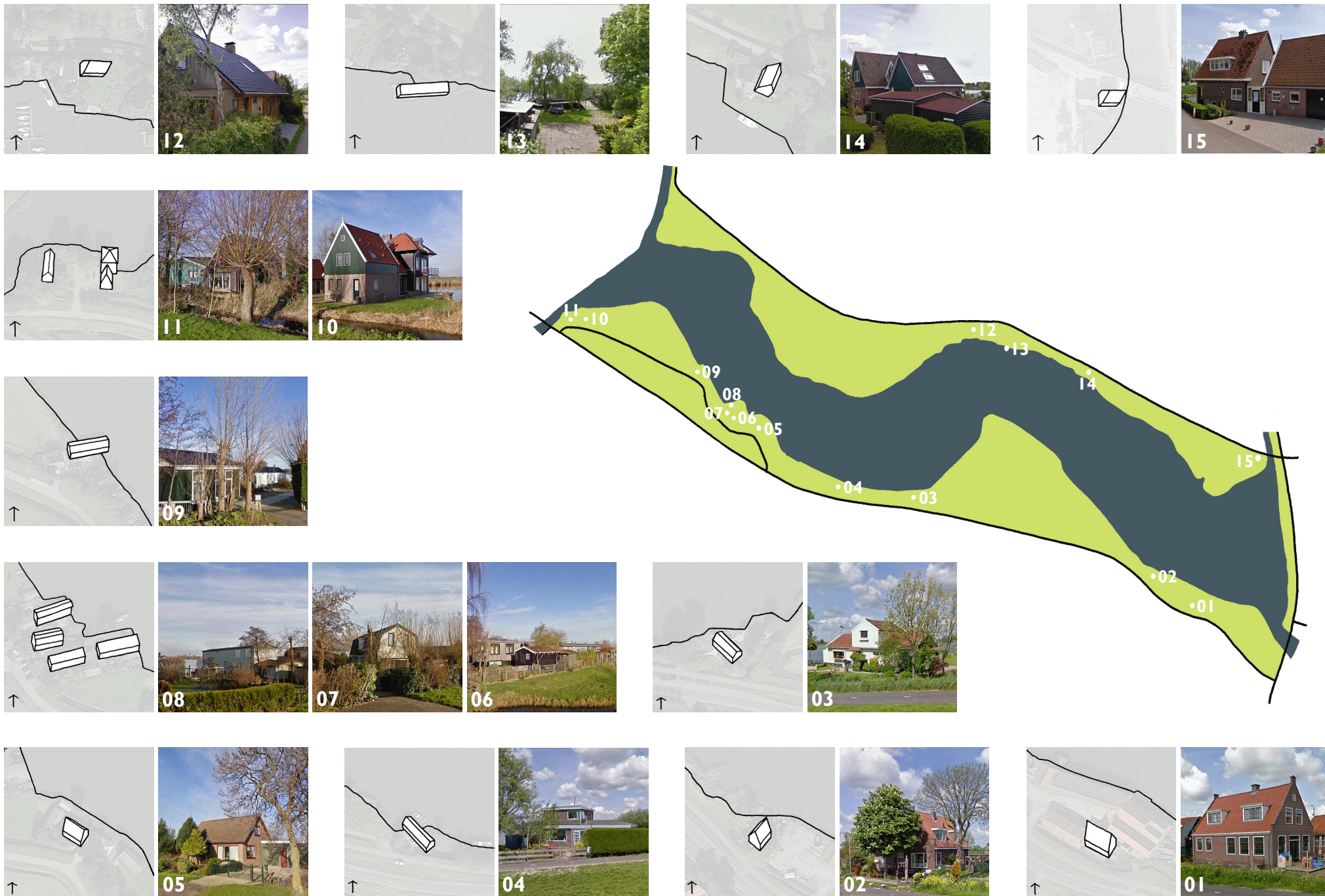
Onze conclusie voor de locatie:

De plek van de woning ten opzichte van de oeverlijn is vrij.

De grondvorm van de woning is vrij: langwerpig, vierkant of samengesteld uit meerdere volumes.

Een hoogte van één of anderhalve laag met een zadeldak is wenselijk.

Anders dan de woningen uit de studie hiernaast die wat meer in het verborgene liggen is een hoge architectonische kwaliteit en een mooi en passend materiaalgebruik voor de lokatie Kloosterdijk vereist omdat deze zeer zichtbaar is.



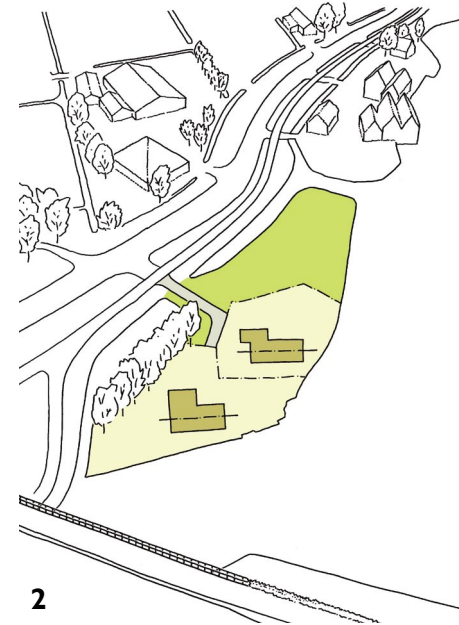
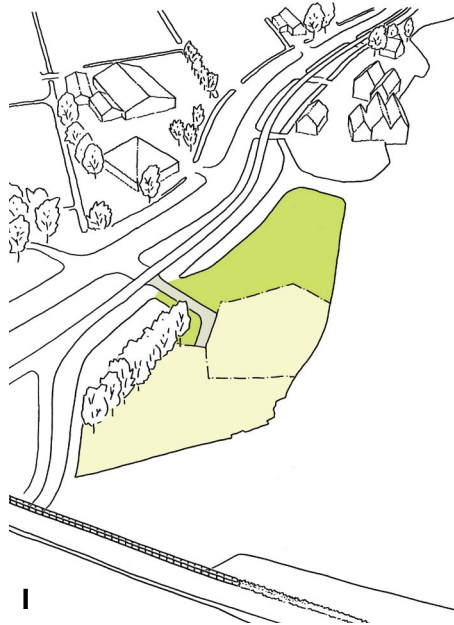
Planopbouw

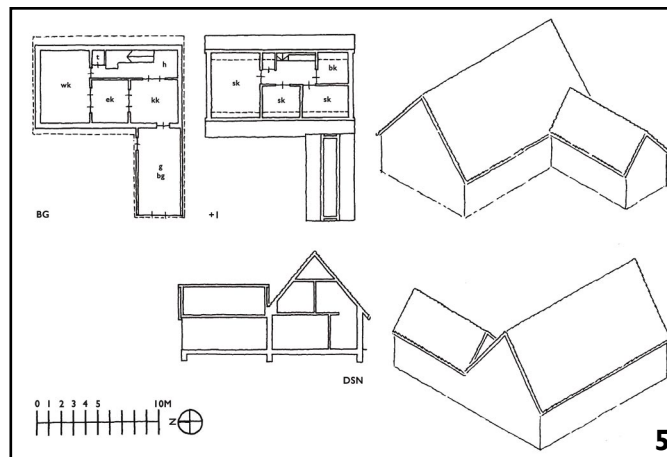
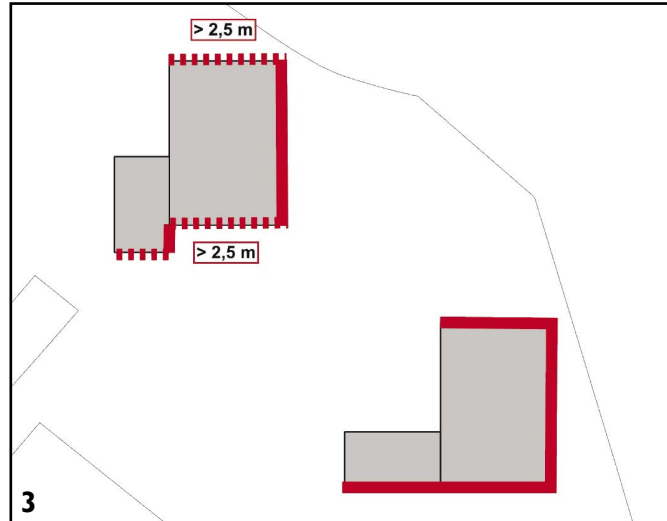
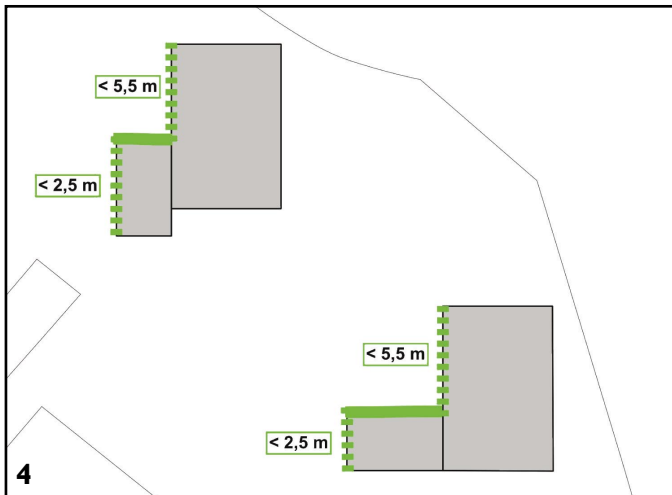
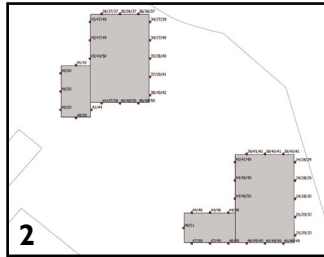
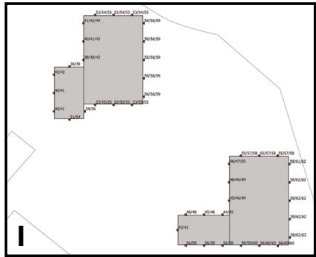
1
Ontsluiting en kavels
Ter ontsluiting een smal landelijk weggetje als een korte inrikker dat twee kavels (geel) ontsluit. De groene punt van het eiland is het gebied van het Hoogheemraadschap en maakt deel uit van de open te houden zichtlijn.

2
Bouwvlakken noord-zuid of parallel/ loodrecht op oever
De positie en de L-vorm volgt uit de ideale positie van de bouwvlakken in verband met de geluidhinder.

3
Bebouwing 1-1,5 laag met kap

4
Groene inpassing
Door het strategisch plaatsen van heesters en kleine boompjes en korte stukken haag wordt een landschappelijke erfafscheiding voorgesteld.
Aan de waterkant een rietkraag met de mogelijkheid om een vlonder te maken.





Geluid

1

Geluidsbelastingen provinciale weg N247

Op een aantal plaatsen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en ook van de maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

2

Geluidsbelastingen Kloosterdijk

Op een aantal plaatsen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

3

Dove gevels ter plaatse van woningen ten gevolge van geluidsbelastingen provinciale weg N247

(rood ononderbroken: gehele gevel, rood onderbroken: vanaf aangegeven hoogte).

4

Direct aan te wijzen stille zijden woningen

(groen ononderbroken: gehele gevel, groen onderbroken: tot aangegeven hoogte).

5

Voorbeeld van bebouwing met een plattegrond waarbij de verblijfsruimten op begane grond en verdieping de mogelijkheid hebben een te openen raam/ deur te maken aan de geluidluwe zijde. De geluidluwe zijde ligt op de middag-/avondzon en heeft uitzicht op de Purmer Ee. Het ligt voor de hand hier ook een eventueel terras te maken.

Plankaart model A

Op basis van het voorgaande zijn twee modellen ontwikkeld: A en B.

Beide modellen respecteren de in het voorgaande genoemde randvoorwaarden.

Bovendien is duidelijk dat hier in alle gevallen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein (er zijn twee onafhankelijk van elkaar bereikbare opstelplaatsen getekend) beschikbaar zal zijn.










De bestaande bomen zijn nog niet ingemeten, dus de positie is indicatief.

Het verschil tussen A en B zit hem in de richting van het hoofdgebouw.










In model A volgen de volumes de oeverlijn (parallel en loodrecht), in model B krijgen de volumes een eigen richting die voorkomt uit de ideale positie in verband met de geluidsbelasting.

Beide richtingen zijn volstrekt acceptabel.

Plankaart legenda

Plangrens	
Rijweg	
Voetpad	
Fietspad	
Groen	
Bestaande bomen	
Water	
Kavel	
Bebouwing	
Parkeren	p

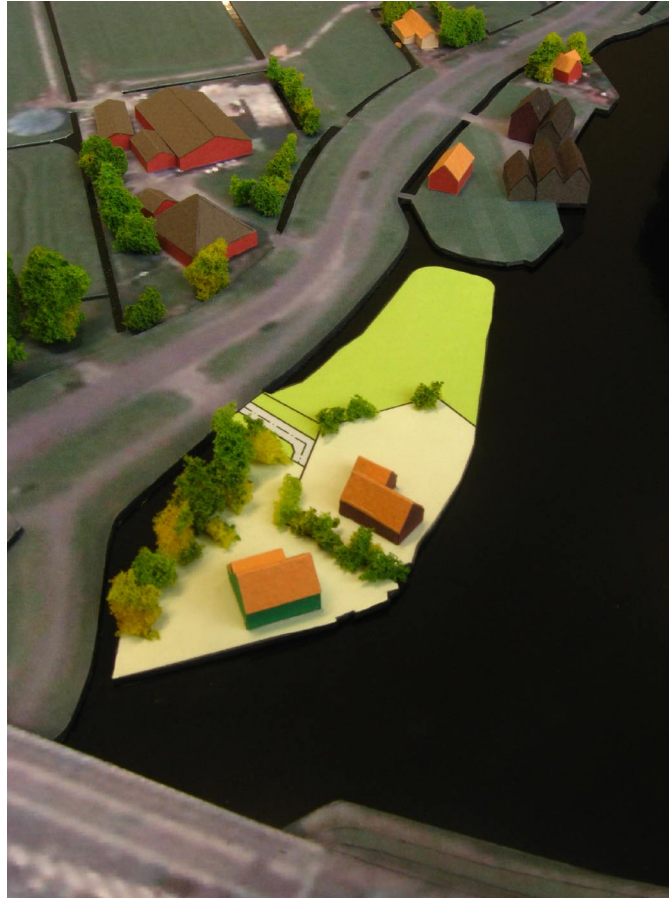


Plangrens	
Rijweg	
Voetpad	
Fietspad	
Groen	
Bestaande bomen	
Water	
Kavel	
Bebouwing	
Parkeren	p





Huidige situatie gezien vanuit het oosten



Model A gezien vanuit het oosten



Model B gezien vanuit het oosten



Huidige situatie gezien vanuit het westen



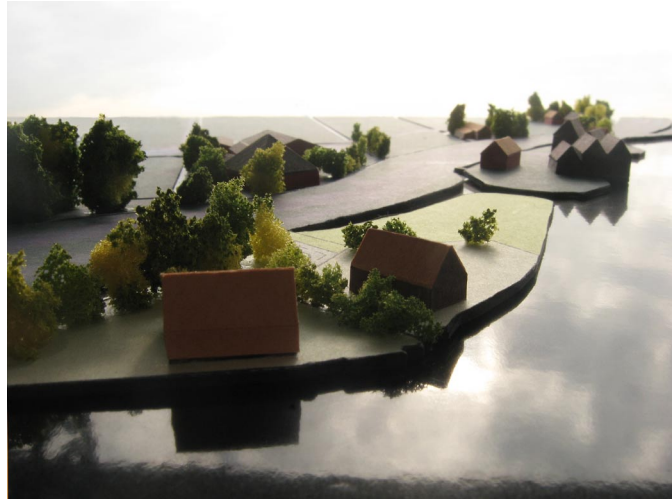
Model A gezien vanuit het westen



Model B gezien vanuit het westen



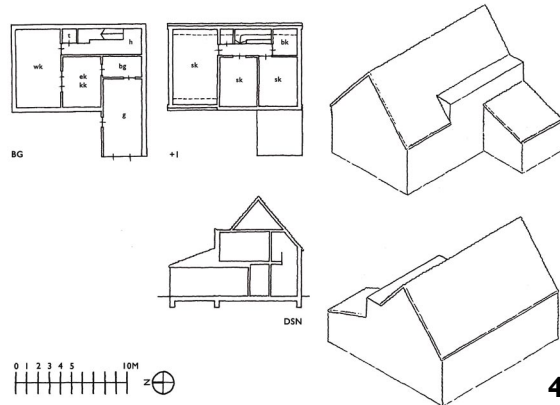
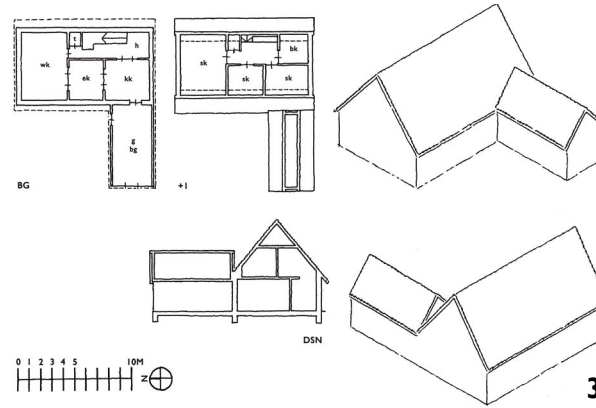
Huidige situatie gezien vanaf de N247



Model A gezien vanaf de N247



Model B gezien vanaf de N247



Beeldkwaliteit

Algemeen: hoogwaardige invulling

De locatie ligt op een heel zichtbare plek, in de oksel van de Kloosterdijk en de N 247 en die plek wordt thans gekenmerkt door het sterk Waterlandse karakter van de bestaande houtzagerij met zijn drie kappen, groene hout, oranje gebakken pannen en witte boeiboorden. We hebben het hier dus over een hoogwaardige invulling. De adviescommissie ruimte voor ruimte geeft aan de zagerij als karakteristiek en niet storend in het landschap te zien. Het gebouw valt daardoor buiten de ruimte voor ruimte-regeling (maar mag wel gesloopt worden). Ook voor de nieuwe situatie is een hoogwaardige invulling een vereiste. Dat geldt voor het hoofdgebouw maar ook voor de bijgebouwen en latere toevoegingen.

Daarbij zal steeds het grondvlak vanwege de eisen van het geluid, 'L-vormig moeten zijn.

Een eis is bovendien dat de twee woningen er niet hetzelfde uitzien (zie ook pagina 6).

Zo'n invulling is op verschillende manieren te bereiken:

Traditioneel

(afbeeldingen 1 tot en met 3)

Als voor deze benadering gekozen wordt dan is het belangrijk dat het echt karaktervolle huizen worden.

Foto's 1 en 2 laten de houtzagerij en een huis in Broek in Waterland zien. Hoewel verschillend in functie zijn beiden karaktervol.

De tekening uit afbeelding 3 laat zien dat in de traditionele benadering de L-vorm tot stand komt door verschillende volumes tegen elkaar aan te zetten. De bijgebouwen zijn eigenlijk verkleinde versies van het hoofdgebouw.

Eigentijds

(afbeeldingen 4 tot en met 11)

In deze benadering zal de hoofdvorm bestaan uit een geïntegreerd volume dat de benodigde L-vorm oplevert.

Er is geen onderscheid tussen bij- en hoofdgebouw.

Bij afbeelding 9, 10 en 11 gaat de kap ook in één keer over het volume heen.

De kunst in deze benadering is om eigentijdse vormen te verenigen met sterk Waterlandse materiaalkenmerken als het

groengeschilderde hout, de witte boeiboorden/kozijnen en oranje pannen) om te komen tot een eigentijdse Waterlands huis.

Op dezelfde wijze is in het verleden de Waterlandse houtbouw verrijkt met klassicistische kenmerken (zie afbeelding 2).

Materiaalgebruik

Voor zowel traditioneel als eigentijds geldt:

Baksteen voor de plint of een incidentele gevel toegestaan.

Vol en diep van kleur.

Hout speelt een belangrijke rol in de beeldkwaliteit.

Een van de twee huizen moet in ieder geval in groengeverfd hout uitgevoerd worden. Daarbij horen oranje pannen en witte boeidelen en kozijnen.

Dakpannen op deze locatie zijn altijd gebakken en nooit geglaazuurd.

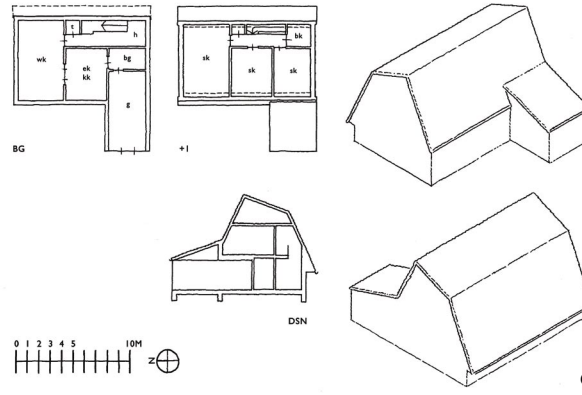
Buitenruimte

Toegangsweggetje: neutrale klinkers.

Het open, buitendijkse karakter dient ook in de beplanting tot uiting te komen. Dus laag, gevarieerd en niet-aaneengesloten.

De soortkeuze moet zich moeten beperken tot gebiedseigen struiken en kleine bomen. Stukken haag kunnen onderdeel van het tuinontwerp uitmaken maar lange formele hagen zijn hier niet passend.

Indien een hek of een toegangspoort gewenst is dient dit in hout te worden uitgevoerd.



9



10



11



12



13



14

