

Beeldkwaliteitsplan

Oostmijzerdijk 9, Schermerhorn



Opdrachtgever: DNS Planvorming
Datum: 8 juni 2021

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Analyse	6
2.1 De ontwikkelingsgeschiedenis.....	6
2.2 De kwaliteiten van het landschap.....	8
2.3 Huidige situatie plangebied	11
3. Beeldkwaliteit	13
3.1 De herinrichting van het plangebied	13
3.2 Visie Mijzenpolder	13
3.3 Hoofdindeling	15
3.4 Positie en bebouwing op kavels en oriëntatie op het landschap	15
3.5 Bebouwing	16
3.6 Verkeersontsluiting en verharding	19
3.7 Erfbeplanting en erfafscheiding	20
3.8 Inrichting vrijkomende ruimte	20
4. Conclusie	22
Colofon	25

1. Inleiding

Aan de Oostmijzerdijk 9 te Schermerhorn, bevindt zich een perceel met een bedrijfsbestemming.

Het bouwvlak met opstallen en verhardingen is gelegen ten noorden van Schermerhorn, aan het Zwet. Het is in gebruik als wolhandel.

De eigenaar heeft de wens om een nieuwe toekomstbestendige invulling aan de kavel te geven door op deze locatie woningen te realiseren.

De eigenaar wil de schuren slopen en de erfverharding verwijderen. In ruil voor het slopen van de bebouwing en verbetering van de kwaliteit van het landschap, wordt medewerking aan de gemeente gevraagd voor het realiseren van bouw kavels voor woningbouw op de locatie.

Door de locatie her in te richten valt ruimtelijke winst te behalen. De provincie omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. Deze kernkwaliteiten zijn ingedeeld in drie lagen; de ondergrond (aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte), het landschap ofwel landschaps-DNA (cultuurhistorische objecten, historische structuurlijnen, openheid, stilte en duisternis) en de occupatie ofwel het dorps-DNA.

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe woningen zorgvuldig in te passen in het plangebied.

Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

In dit rapport is als eerste een analyse van het plangebied en zijn omgeving opgenomen. Vervolgens wordt een model voor de herinrichting van het plangebied geschetst. De gewenste beeldkwaliteit wordt hierna verder uitgewerkt. In het beeldkwaliteitsplan zijn duidelijke keuzes gemaakt om een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied te waarborgen. De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing. In het plan wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de kwaliteiten van het landschap.

De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. De bouwinitiatieven in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.



Overzichts-luchtfoto, Google Earth, huidige situatie
plangebied in het buitengebied van Schermerhorn



Luchtfoto huidige situatie, plangebied aan de Oostmijzerdijk 9 te Schermerhorn

2. analyse

2.1 De ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied, Oostmijzerdijk 9 te Schermerhorn is gelegen in de Polder Mijzen. De polder ligt tussen de Beemster en de Schermer en grenst met de zuidelijke punt aan het dorp Schermerhorn. De Polder Mijzen is omstreeks het jaar 1000 ontstaan.

De polder behoort tot het Noord-Hollands laagveengebied. De polder Mijzen was omringt door water van de meren de Beester en de Schermer. De Schermer en de Beemster waren door een binnenwater, het Zwet met elkaar verbonden.

De voormalige meren de Beemster en de Schermer waren opengewaaide veenrivieren en waaiden steeds verder uit door getijdenwerking, stormvloeden en de slappe veenoevers. De veengebieden werden steeds kleiner en de meren groter.

Vanaf de hogere geestgronden ging men in de middeleeuwen de hoge veengrond in de noordelijke punt van het Schermereiland ontginnen. Door de ontwatering klonk het veen in en nam het overstromingsgevaar verder toe. In de 13e eeuw werd de polder Mijzen omdijkt, waardoor de waterhuishouding beter beheerst kon worden. Vele nieuwe dijken en ophogingen volgden.

‘In de eerste helft van de 17e eeuw bouwden men watermolens om het water op beheerste wijze uit de polder te houden. Doch de veendijken om de polder klonken ook in en konden niet voorkomen dat de polder twee keer onderliep. Het ophogen van de dijken verliep uiterst traag, mede omdat de polder bestuurlijk nogal eens wisselde en verdeeld was over drie dorpen. Een van de oudste dorpen van het Schermereiland en omgeving was (West) Mijzen, en stamt uit de eerste eeuw.’
Bron: ‘De Mijzerpolder, ‘Duizend jaar veen en water’ van Dick Mantel’

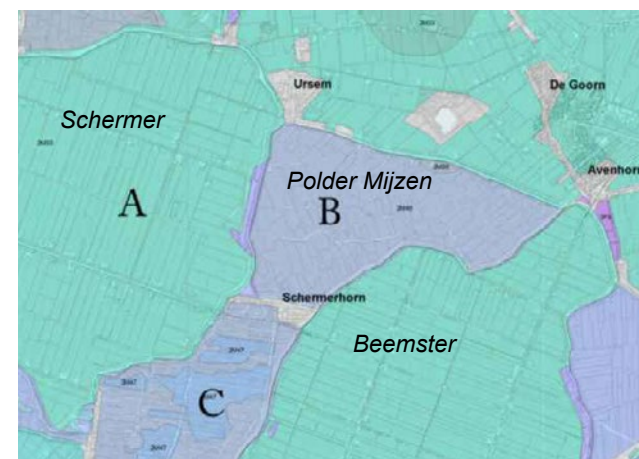
De Beemster is in 1612 drooggelegd en de Schermer in 1635. De voormalige eilanden liggen nu wat hoger in het landschap dan de droogmakerijen. Toch ligt de polder Mijzen tegenwoordig nog zo’n twee meter beneden NAP.



Historische kaart voor de drooglegging van de Schermer en de Beemster



Topografische kaart, 1850



De polder Mijzen staat op de Geomorfologische kaart aangegeven als een ontgonnen veenvlakte. Het is een agrarisch gebied met hoge waterstanden en brede sloten.



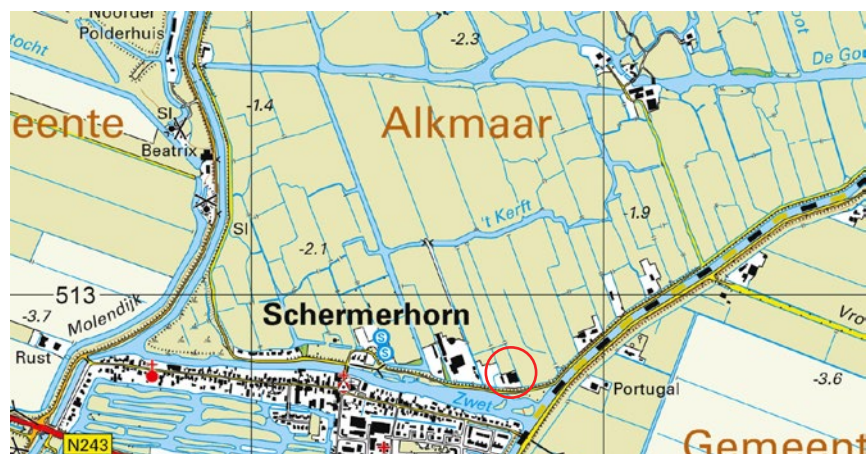
Topografische kaart, 1880



Topografische kaart, 1900



Topografische kaart, 1950



Topografische kaart, 2018

2.2 De kwaliteiten van het landschap

Om nieuwe ontwikkelingen in het landschap in te passen, is het van belang om eerst de kwaliteiten van het landschap te beschrijven. In dit hoofdstuk wordt een analyse gegeven van de omgeving van het plangebied, rekening houdende met de kernkwaliteiten die in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn benoemd.

Het plangebied bevindt zich in de polder Mijzen aan het water Zwet. Aan de overzijde van het Zwet bevindt zich de dorpskern van Schermerhorn.

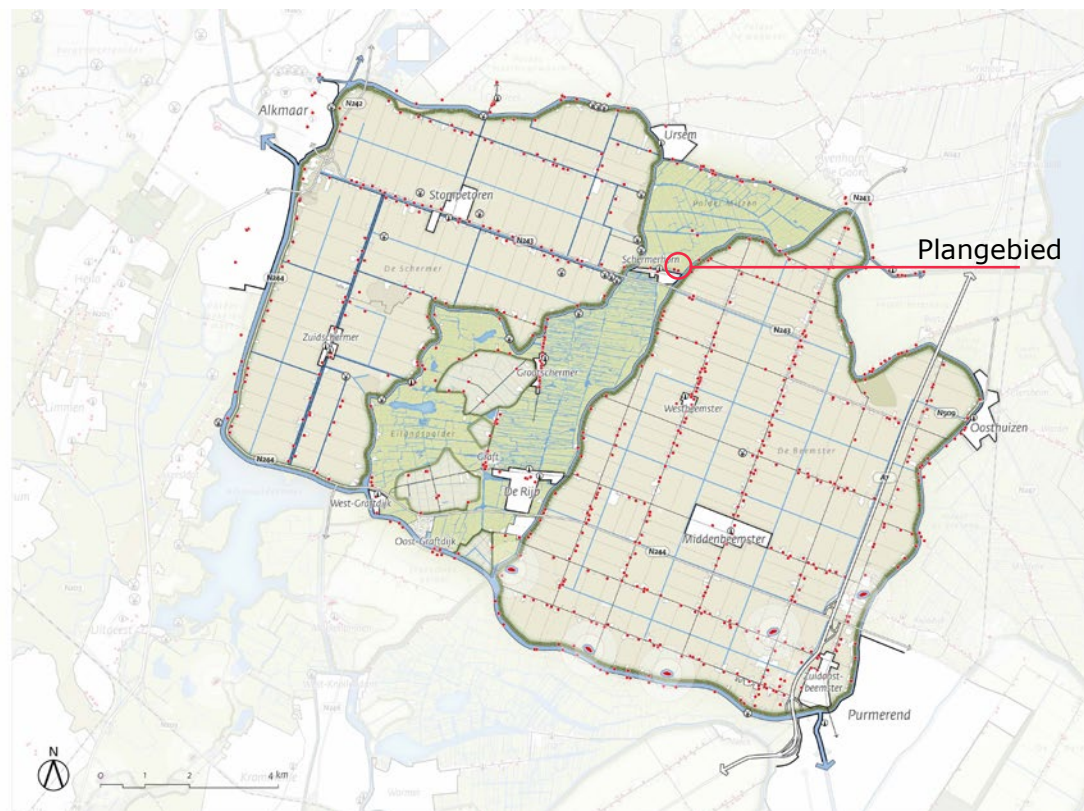
De polder Mijzen kenmerkt zich door de fijnmazige zeer onregelmatige veenpolderverkaveling en staat in contrast met de naastgelegen grote droogmakerijen de Schermer en Beemster. De verkaveling van de polder Mijzen is nog vrijwel intact.

Polder Mijzen ligt ingesloten tussen de ringdijken van de droogmakerijen de Schermer en de Beemster. De polder Mijzen is een zeer open landschap met brede sloten en erven langs de buitenranden/ dijken van de polder.

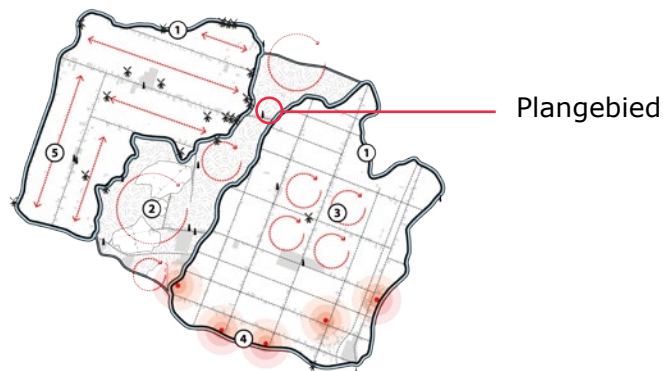
Er loopt maar 1 weggetje de polder in, de Vrouwenweg. Hier stond vroeger het kerkje. Vanaf de ringdijk heb je overzicht op de polder.

LEGENDA

- Droogmakerijlandschap met verkavelingsrichting en vaarten
- Veenpolderlandschap met slotenpatroon
- Bovenlanden langs de randen van de droogmakerijen
- Stads-/dorpsrand
- Erven en stolpen aan de weg
- Recreatiepark
- Molen met molenbiotoop (indicatief)
- Baken (kerk- / water- / vuurtoren)
- Fort inclusief schietcircels (Stelling van Amsterdam)
- Stolpboerderijen
- Dijk
- Belangrijke watergang
- Snelweg
- Provinciale weg
- Lokale infra

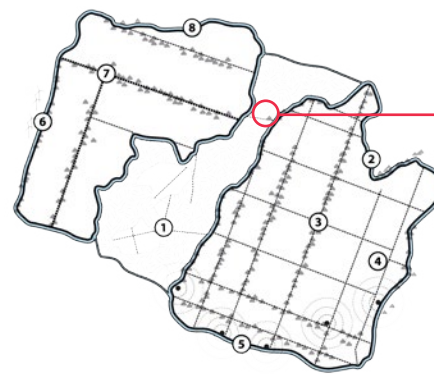


Bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018, provincie Noord-Holland



Plangebied

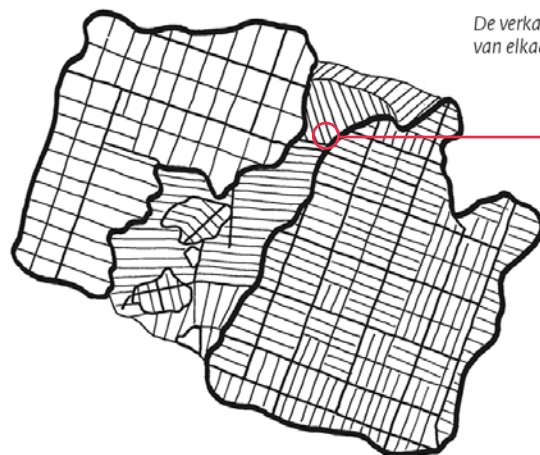
1. Grillige, hoge boezemdijken
2. Open veenpolderlandschap met dichte linten
3. Vierkante polderkamers in de Beemster
4. Schootscircels fort
5. Lange zichtlijnen over de tochten in de Schermer
- * Molen met molenbiotoop (indicatief)
- ! Baken (kerk-, water-, vuurtoren)



Plangebied

1. Lintdorpen in Eilandspolder
2. Ringdijk en -vaart Beemster
3. Poldergrid van de Beemster
4. Hooggelegen A7
5. Stelling van Amsterdam
6. Ringdijk en -vaart Schermer
7. Hoofddassen van de Schermer
8. Westfries Omringdijk
- * Stalpenstructuren
- ! Bestaande windturbines

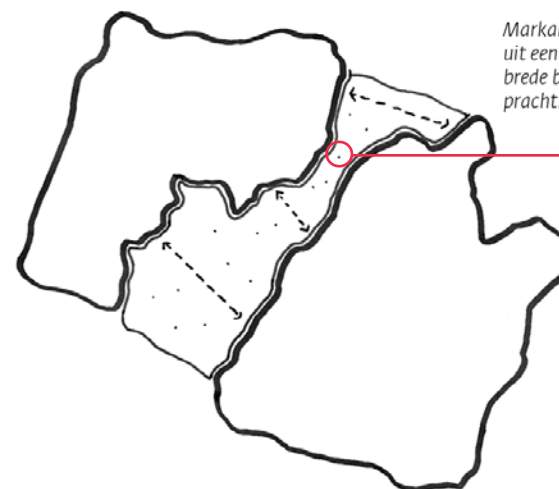
Schermerhorn is gelegen in het tussenliggende veengebied van de Eilandspolder en de polder Mijzen. Het is een beeldbepalende en dragende structuur.



De verkavelingen verschillen van elkaar en blijven intact

Plangebied

De verkavelingen blijven intact



Markante randen, opgebouwd uit een hoge ringdijk en een brede boezem, zorgen voor een prachtig contrast.

Plangebied

De ringdijken markeren de randen van de droogmakerijen en vormen landschappelijke overgangen.

Bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018, provincie Noord-Holland

De bebouwing in de polder is grotendeels geconcentreerd in het noordelijk lint langs de Mijzerdijk.

In het buitengebied zijn boerenerven te vinden met stolpen, schuren en enkele kapbergen.

Stolpboerderijen zijn typische bouwvormen in het gebied. Aan de Oostmijzerdijk staan meerdere stolpen, welke met hun dakvorm kenmerkend en karakteristiek zijn.

Een boerenerv bestaat van oudsher uit een voor- en achtererf. De woning staat voor op het erf, met daaromheen het voorerf. De achterkant van het erf is het bedrijfs gedeelte met verschillende bedrijfsgebouwen (schuren, loodsen).



Foto's van het bebouwingsbeeld van de erven aan de (Oost)mijzerdijk (foto's van Google Streetview 2019)

2.3 Huidige situatie plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Oostmijzerdijk.

De opstallen bestaan uit drie grote schuren haaks op de Oostmijzerdijk. De schuren staan tot op de oostelijke kavelgrens, pal langs de sloot. Het erf is aan de voorzijde verstopt door bossages.

Er staat geen waardevolle bebouwing op het erf. De ruimte rondom de schuren is veelal verhard ten behoeve van het bedrijfserf.

Door de huidige vraag om het gebied her in te richten, ontstaan er mogelijkheden om het karakter van de omgeving te versterken en een mooi beeld te creëren.

De afbeeldingen op deze en de volgende pagina geven een beeld van de huidige situatie.



Plangebied luchtfoto en kadastrale kaart



Plangebied gezien vanaf de Oostmijzerdijk, afbeelding: Google Streetview



Schuren en erfverharding



Kapschuur aan westzijde terrein



Huidige situatie met te slopen bebouwing in rood



Oostelijke schuur tot aan oever sloot



Plangebied gezien vanaf de Oostmijzerdijk, afbeelding: Google Streetview

3. Beeldkwaliteit

3.1 De herinrichting van het plangebied

‘Eén van de oorzaken van verrommeling (het teruglopen van ruimtelijke kwaliteit) is het verval van (agrarische) bebouwing als een ondernemer in het landelijk gebied zijn bedrijfsvoering stopt.

Op dit moment is op de locatie een wolhandel gevestigd, maar door de verder teruglopende handel hierin, wil de eigenaar dit bedrijf beëindigen. Dit biedt kansen om de karakteristieken van het landschap te versterken. Door de locatie herin te richten met compenserende woningbouw valt landschappelijke winst te behalen.

Het voorstel is om alle bedrijfsmatig te gebruiken bebouwing en verharding te slopen / verwijderen. Ter compensatie wordt medewerking gevraagd voor nieuwe bouwkavels voor woningbouw.

Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied: een mooi landschap met rust en ruimte. Nieuwe bebouwing en beplanting dient daarom zorgvuldig ingepast te worden. Er dient een goede keuze gemaakt te worden in de aard en positionering van de nieuwe bebouwing. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en groenblauwe karakteristieken van het gebied.

Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kenmerkende kwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt. In dit hoofdstuk wordt de gewenste beeldkwaliteit verder uitgewerkt.

3.2 Visie Mijzenpolder

In de visie Mijzenpolder (Mooi Noord-Holland, gemeente Koggenland, maart 2017) zijn uitgangspunten ten aanzien van erftransformaties omschreven. Deze hebben een leidraad gevormd bij het opstellen van het schetsontwerp. Onderstaand een opsomming hiervan.

- Respecteren van de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- Afstand houden tot karakteristieke ruimtelijke elementen;
- Situering erf dwars aan de weg en bij vergroting aansluiten op de huidige richting;
- Interne situering;
- Een hoofdgebouw en bijgebouwen daarachter en afstand houden tot de stolp;
- Samenhang op erf door beplanting;
- Samenhang in bebouwingsrichting op erf;
- Samenhang in dakhellingen;
- Nokhoogte afstemmen op hoogte stolp;

- Landschappelijke aankleding;
- Representatieve uitstraling voorterrein en grote oppervlakten inpassen met hagen;
- Natuurlijke oevers;
- Beplantingprincipes ;
(waaronder; sobere erfbeplanting, inheemse beplantingssoorten, bomenrijen langs de randen en bij hoge bebouwing het terrein aan de zijanten inpassen met singelbeplanting)
- De terreininrichting maakt onderdeel uit van het architectonische ontwerp, waarbij rekening gehouden moet worden met een evenwichtige samenhang tussen de diverse gebouwen op het erf;



Legenda



Stolp woning



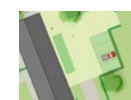
Schuurwoning
met twee woningen onder
één dak



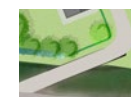
Schuurwoning



Gezamenlijk erf (halfverharding
of gebakken klinkers) met
parkeren op grasbetonstenen



Plantvakken met bloemen- en
kruidentuin en boom
zorgen voor groen binnenerf



Bestaande oprit



Bestaande bomen



Nieuwe inheemse bomen bestaande
uit streekeigen soorten en hoog-
stamfruitboomgaard



Haag op erfgrens



Behoud van bestaande
watergangen

Schetsontwerp herinrichtingsplan Oostmijzerdijk 9, Schermerhorn



0 5 10 15 20
meter

schaal: 1:500

3.3 Hoofdindeling

Een herontwikkeling op deze plek biedt kansen om de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te versterken. Het heringerichte plangebied op de saneringslocatie bestaat uit 4 nieuwe woonkavels.

Met deze ontwikkeling wordt landschappelijke winst behaald. De kenmerken van het landschap zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied. In het plan wordt aangesloten op de karakteristieken van een boerenerf.

Kernwoorden voor de herinrichting zijn:

- Relatie voor- en achtererf
- Doorzichten
- Oude land, sober
- Ritme van kappen en volumes
- Groene ruimte naar de dijk
- Fraaie voorkanten naar de weg
- Afstand tot stolp
- Erf dwars op de weg
- Bebouwing langs dijk
- Hagen

In de volgende paragrafen wordt de gewenste inrichting van het plangebied verder omschreven aan de hand van verschillende elementen. De exacte positie en vorm van de bebouwing, alsmede de erfindeling, zijn nader te bepalen, aan de hand van de uitgangspunten die in de volgende paragrafen zijn opgesteld. De inrichtingsschets geeft een mogelijke situatie. De referentiebeelden dienen ter inspiratie voor de inrichting van het erf.

3.4 Positie en bebouwing op kavels en oriëntatie op het landschap

De nieuwe bebouwing is zo gepositioneerd, dat er een beeld van een boerenerf ontstaat.

De beeldkwaliteit van het erf wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn. Bij de indeling van het plangebied is sprake van een referentie naar de traditionele opbouw van het boerenerf. Een stolpboerderij vooraan op het perceel, en woningen in de vorm van agrarische bijgebouwen (schuren en/ of kapbergen) achterop het perceel. Deze onderlinge verbondenheid wordt ook versterkt door de positionering rondom een centraal erf.

De woningen staan geclusterd binnen het bestaande agrarische bouwblok. De nieuwe bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de bestaande bebouwing. Doordat de woningen teruggedrooid liggen op de kavels, ontstaat een voorerf. Dit voorerf wordt sober ingericht met een grasvlak en een of enkele grote bomen.

Het erf dient als entree van alle woningen met mogelijkheid om te parkeren. Door een doorbreking met plantvakken ontstaan er verschillende ruimtes op het erf en is ook het parkeren minder dominant in het zicht.

Het geheel wordt ontsloten door een van de bestaande opritten. De bestaande bomen rondom het perceel wordt zoveel mogelijk in stand gehouden. De Oostmijzerdijk ligt ca. 2 meter hoger dan het erf met de bebouwing. In de zone tussen de weg en het erf blijft de bestaande

bomen groep gehandhaafd, wel wordt geadviseerd onderbeplanting weg te halen voor een fraai doorzicht op het erf vanaf de straat.

De bestaande sloten worden als erfgrens benut en komen vrij van bebouwing en verharding tot aan de slootkant. De nieuwe bebouwing komt op ruime afstand van de sloten. Aan de erfzijde van de sloot komen bomen. Hiermee wordt het plangebied in het landschap verankerd.

Uitzicht en lange zichtlijnen zijn een belangrijke karakteristiek van het landschap. Bij de inrichting van het gebied zijn ook de kwaliteiten van het wonen in het buitengebied uitgangspunt, namelijk ruimte om de woning, rust, landschap en uitzicht. Vanaf de woonkavels zijn er doorzichten op het weidse omliggende landschap.

3.5 Bebouwing

Het plan bestaat uit vier nieuwe woonkavels, waarvan 1 met een stolpwoning, 1 met een schuurwoning en een 2-onder-1 kap schuurwoning.

Uitgangspunt is dat er geen losse kavels worden uitgegeven maar dat het bouwplan als één geheel wordt ontwikkeld. Op deze wijze wordt het daadwerkelijk ontstaan van een 'boerenerf-ensemble', waarbij de woningen zich goed tot elkaar verhouden, geborgd.

Om aan te sluiten bij het agrarische en landelijke karakter van het gebied, krijgen de woningen de uitstraling van agrarisch bebouwing. Voor alle bebouwing geldt hierbij dat enerzijds traditionele bouwvormen mogelijk zijn, maar ook een eigentijdse uitstraling met karakteristieken van landelijke bebouwing.

De nieuwe bebouwing kan op een eigentijdse wijze (onder architectuur) vormgegeven worden. De woningen vormen samen een erfensemble.

Deze typen bebouwing passen binnen het, van oorsprong agrarische erf en sluiten aan bij het agrarische en landelijke karakter.

Aan de bouw mogelijkheden voor de nieuwe bebouwing wordt op deze pagina richting gegeven.

Door Nieuw Nederland architecten is reeds een schetsontwerp voor de woningen gemaakt, welke op de volgende pagina's gevisualiseerd is.

Uitgangspunten nieuwe woningen:

Functie hoofdgebouwen:

- Wonen

Uitstraling woningen:

- De bebouwing heeft een eigentijdse duurzame architectuur, met de karakteristieken van landelijke bebouwing in het buitengebied.
- Zowel een traditionele als een eigentijds uitstraling is hierbij mogelijk.

Vorm woningen:

- De hoofdmassa heeft een eenvoudige en eenduidige vorm.
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa of maken onderdeel uit van het ontwerp.
- De vorm van de woningen sluit aan bij de bebouwingstypologie.
- Voor de schuurwoning bestaat de hoofdmassa uit 1 of 2 bouwlagen met kap.

- Zadeldak en/ of piramidedak.
- De stolpwoning krijgt een minimale maat van 14 x 16 meter
- Samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Oriëntatie woningen:

- De voorgevels zijn representatief en georiënteerd op de weg en/ of op het centrale erf

Materiaal en kleurgebruik:

- Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving/ omringende bebouwing. Landelijke of traditionele kleuren.
- Gevels van overwegend hout en/of baksteen en glas
- Dakbedekking met keramische pannen en/ of riet
- Toepassing van eigentijds materiaal is mogelijk, mits de woningen onder architectuur ontworpen worden en daarin een eigentijdse uitstraling krijgen

Detailering:

- De detailering ondersteunt de vormkarakteristiek
- De architectonische uitwerking en detailering zijn zorgvuldig, afwisselend en evenwichtig
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen



Visualisatie voorbeeld uitwerking mogelijke uitstraling nieuwe woningen, afbeelding door Nieuw Nederland architecten



Visualisatie van uitwerking mogelijke uitstraling nieuwe woningen, afbeelding door Nieuw Nederland architecten

3.6 Verkeersontsluiting en verharding

De nieuwe woonkavels worden vanaf de Oostmijzerdijk ontsloten via 1 gezamenlijke oprit. Een van de twee bestaande opritten wordt hiermee benut, de andere komt te vervallen.

Het verhardingsmateriaal van het erf zal bestaan uit klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding (passend bij het landelijke, agrarische karakter).

Door de erfinrichting sober te houden, sluit de ontwikkeling aan bij het landelijke karakter.

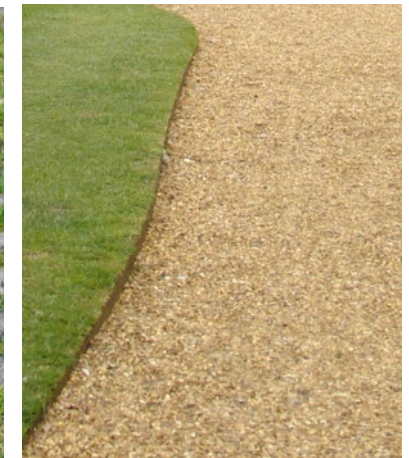
De bewoners zijn vrij in de keuze van de positie van de terrassen. Het parkeren vindt binnen het centrale erf plaats. Parkeren kan op grasbetonstenen, wat bijdraagt aan een meer groene invulling van het erf.



Referentie, oprit van klinkerbestrating



Referentie, parkeren op grasbetonstenen



Referentie, oprit van halfverharding



Referentie, oprit van halfverharding



Ontsluiting en doorzichten

3.7 Erfbeplanting en erfafscheiding

Opgaand groen is zeer ruimtebepalend in het open landschap. Door tuinen en erven met opgaande beplanting, wordt het contrast met het open omliggende landschap versterkt. Langs de randen komen op bepaalde plekken nieuwe bomen, welke het beeld van een boerenerf versterkt.

De nieuwe woonkavels dragen met de beplanting bij aan het groenbeeld. Rondom de woningen liggen ruime tuinen met veel ruimte voor bomen, heesters en hagen. De erfbeplanting zorgt niet alleen voor beschutting en aankleding van de percelen, maar heeft ook een natuurfunctie voor vogels, insecten en vleermuizen. Het voorerf voor de nieuwe woningen wordt sober ingericht, passend bij het karakter van een boerenerf. Hier kunnen enkele solitaire bomen geplaatst worden.

De erfafscheidingen bestaan uit een haag, een laag transparant hekwerk of geen erfafscheiding. Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals liguster, veldesdoorn of meidoorn voor de hagen, en beuk, eik, linde, paardenkastanje, hoogstam-fruitbomen, en elzensingels op de erfranden.

3.8 Inrichting vrijkomende ruimte

De strook land achter de woonkavels wordt ingericht als open weide. De bedrijfsbestemming komt hier te vervallen. Het uitgangspunt is dat dit in gebruik wordt genomen door de bewoners van de achterste woning of de bewoners van de stolph en dat hier sprake zal zijn van hobbymatig (extensief) agrarisch gebruik in verband met de status 'weidevogelleefgebied'. Hierdoor blijven de groene en open kwaliteiten van het landschap behouden en blijven lange zichtlijnen op de achterliggende polder gewaarborgd.



Referentiebeelden landelijke inrichting woonkavels en voorerf



Bloeirijke plantvakken op binnenerf



Hagen op de erfafscheiding



Gemengde haag



Referentiebeelden landelijke inrichting woonkavels en voorerf



Oude elzensingel

4. Conclusie

Een herontwikkeling op deze plek biedt kansen om verrommeling door bedrijfsbeëindiging tegen te gaan en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te versterken. Door de locatie her in te richten met woningbouw wordt landschappelijke winst behaald. Het heringerichte plangebied bestaat uit 4 nieuwe woonkavels.

Op deze pagina's zijn de bestaande situatie en de herinrichting van het plangebied naast elkaar gezet. Hiermee wordt de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk.

De kenmerken van het landschap (groene erven, het agrarisch karakter en lineaire structuur) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied.

Het plan biedt onder meer ruimtelijke kwaliteit op de volgende punten:

- + *er ontstaat een erfensemble*
- + *meer ruimte voor erfbeplanting*
- + *afname bebouwd en verhard oppervlak (zichtbaar vanaf de wegen)*
- + *afname van het oppervlak van het huidige bouwvlak*
- + *plan past in de structuur van de omliggende polder*
- + *rust, ruimte en uitzicht staan centraal*



Plattegrond nieuwe situatie ten opzichte van bestaande situatie



Herinrichtingsplan erfindeling Oostmijzerdijk 9, Schermerhorn

Bronvermelding

Dick Mantel, De Mijzenpolder: duizend jaar veen en water, Hilversum: Verloren, 2005

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, Provincie Noord-Holland, Haarlem, 2018

Visie Mijzenpolder, Mooi Noord-Holland, gemeente Koggenland, maart 2017

Ervenhandboek van de Schermer, Handboek Ontwerp uw eigen erf, Gemeente Alkmaar en Landschap Noord-Holland, 2015

*Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014
Gemeente Schermer, Vastgesteld 30 september 2014*

Handreiking Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland, een toelichting op de werkwijze met behulp van vier pilot-projecten, Provincie Noord-Holland, Haarlem, 2009

Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte, Behorend bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie artikel 16, Provincie Noord-Holland, versie 2011

Diverse beelden, google streetview, bing maps en eigen foto's ErvenConsulenten.nl

colofon

Document door:



Contactpersoon: Dorien de Boer Landschapsarchitect BNT
Studio Groenburg, Tuin- en Landschapsarchitectuur
Registratienummer Architectenregister: 3.090415.001

Adres: Dorpsplein 3b, 1759 GM Callantsoog
Tel: 06-30077008
E-mail: info@studiogroenburg.nl
www.studiogroenburg.nl / www.ervenconsulenten.nl
KvK-nummer: 50141430

In samenwerking met



B4o Landschapsarchitectuur
Stedenbouw
Recreatieontwikkeling

In opdracht van:
DNS Planvorming

8 juni 2021

