

Beeldkwaliteitsplan

Ontwikkeling (stolp)woning
Oostmijzerdijk 11, Schermerhorn



Opdrachtgever: DNS
Datum: 11 oktober 2023

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	10
3. Beeldkwaliteit	14
3.1 De herinrichting van het plangebied.....	14
3.2 Schetsontwerp	16
3.3 Beeldkwaliteit architectuur.....	18
3.3 Beeldkwaliteit landschap.....	20
Colofon	23

1. Inleiding

Aan de Oostmijzerdijk, tussen huisnummers 10 en 12, bevindt zich een groot agrarisch bouwvlak. (Kadastraal bekend gemeente Schermer sectie C nr. 1460). Hier was een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig, waarbij alle bebouwing circa 5 jaar geleden gesloopt is. De eigenaar wil de bestemming wijzigen naar Wonen, waarbij het mogelijk wordt om een stolpwooning te bouwen.

De locatie ligt in de polder Mijzen in Bijzonder Provinciaal Gebied, gelegen in een provinciale stolpenstructuur.

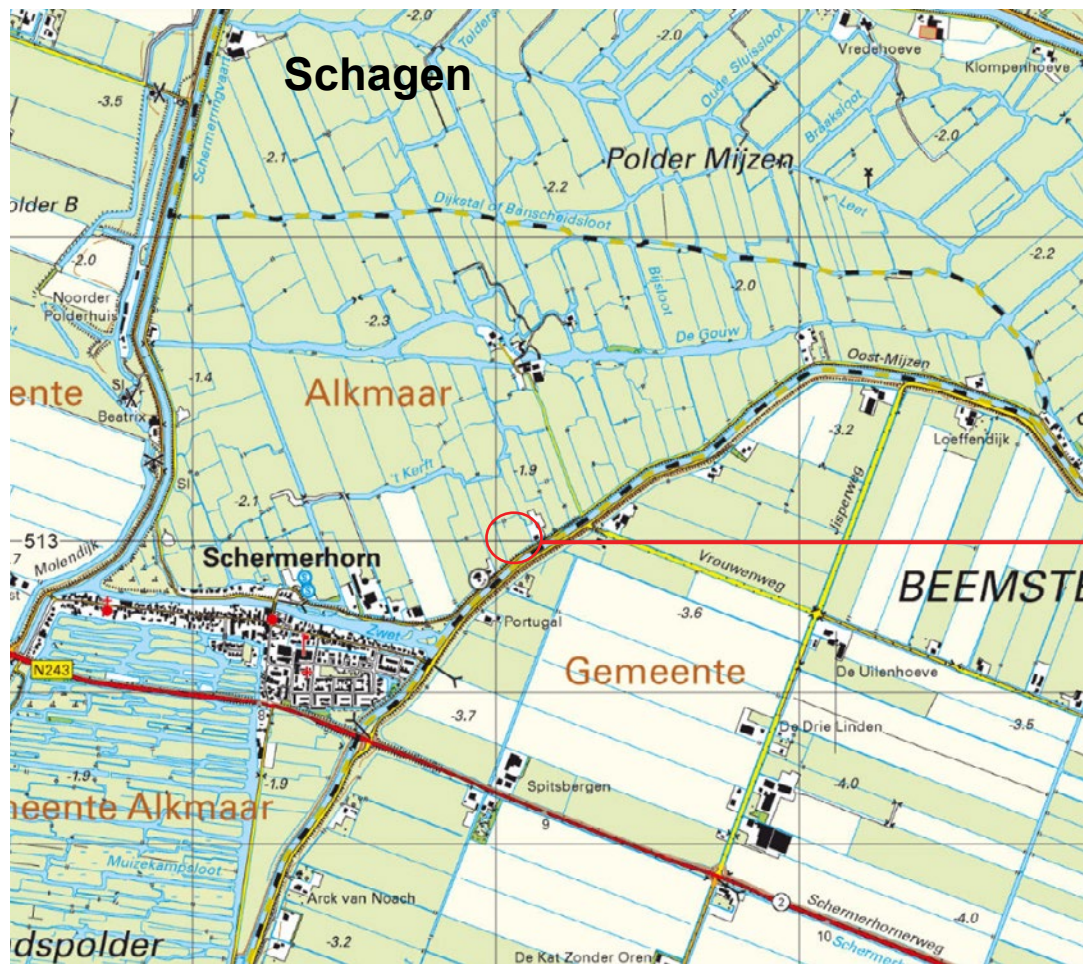
Om aan te tonen dat het plan niet leidt tot een aantasting van de kernwaarden van het Bijzonder Provinciaal Landschap, is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.

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 schetsontwerp voor de herinrichting van het plangebied weer gegeven. 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 te Schermerhorn

2. analyse

2.1 De ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied, Oostmijzerdijk tussen 10 en 12, 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 omringd door water van de meren de Beemster 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’

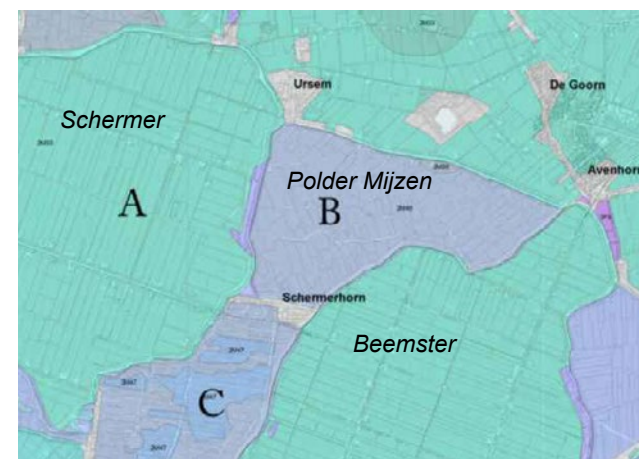
De Beemster is in 1612 drooggelegd en de Schermer in 1635. De voormalige eilanden liggen nu wat hoger in het landschap dan de droogmakerijen. Toch ligt de polder Mijzen tegenwoordig nog zo’n twee meter beneden NAP.



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, 2021

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 de ringvaart van de Beemster. In de nabijheid bevindt zich de dorpskern van Schermerhorn.

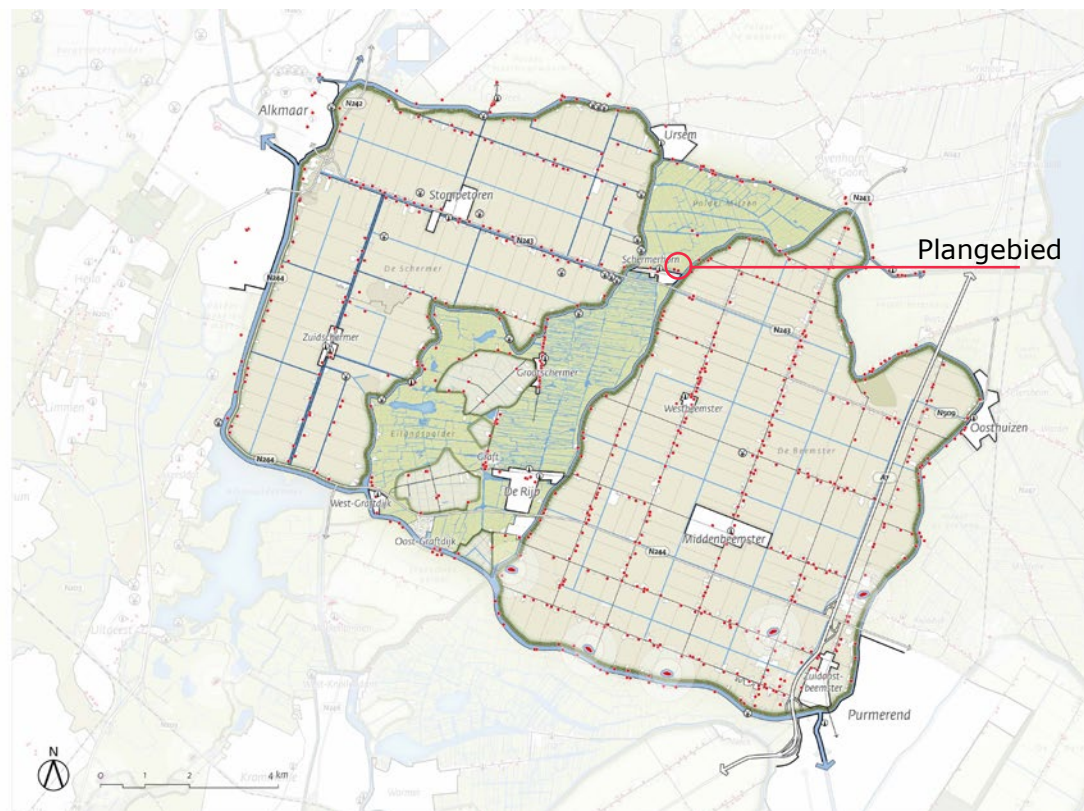
De polder Mijzen kenmerkt zich door de fijnmazige zeer onregelmatige veenpolderverkaveling en staat in contrast met de naastgelegen grote droogmakerijen de Schermer en Beemster. De verkaveling van de polder Mijzen is nog vrijwel intact.

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.

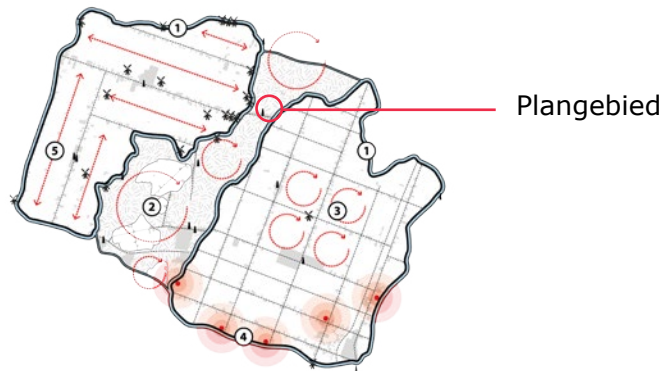
Er loopt maar 1 weggetje de polder in, de Vrouwenweg. Hier stond vroeger het kerkje. Vanaf de ringdijk heb je overzicht op de polder.

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



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)



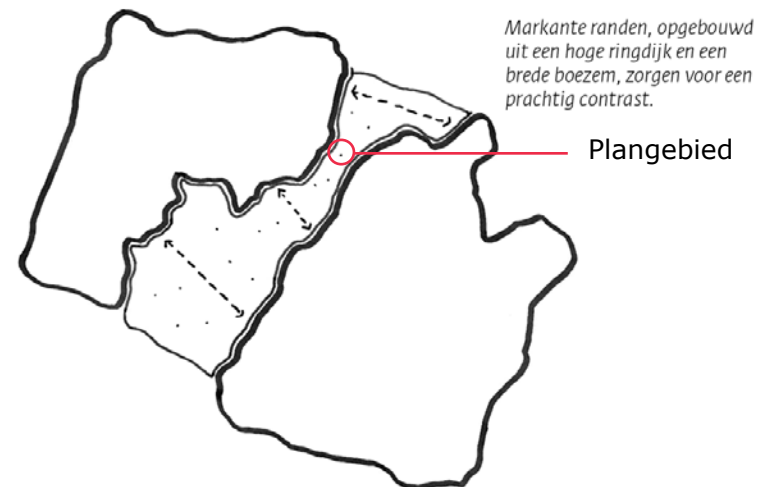
1. Lintdorpen in Eilandspolder
2. Ringdijk en -vaart Beemster
3. Poldergrid van de Beemster
4. Hooggelegen A7
5. Stelling van Amsterdam
6. Ringdijk en -vaart Schermer
7. Hoofddassen van de Schermer
8. Westfries Omringdijk
- * Stalpenstructuren
- ! Bestaande windturbines

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

De verkavelingen blijven intact



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

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.

Aan de Oostmijzerdijk, tussen huisnummers 10 en 12, bevindt zich een groot agrarisch bouwvlak. (Kadastraal bekend gemeente Schermer sectie C nr. 1460). De locatie is circa 1 hectare groot. Hier was een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig, waarbij alle bebouwing circa 5 jaar geleden gesloopt is. De eigenaar wil de bestemming wijzigen naar Wonen, waarbij het mogelijk wordt om een stolpwoning te bouwen.

De locatie ligt in de polder Mijzen in Bijzonder Provinciaal Gebied, gelegen in een provinciale stolpenstructuur.

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 en voormalige situatie.



Plangebied luchtfoto en kadastrale kaart



Plangebied gezien vanaf de Oostmijzerdijk, afbeelding: Google Streetview



Plangebied met voormalige bebouwing



Luchtfoto met bebouwing die inmiddels gesloopt is



Plangebied gezien vanaf de Oostmijzerdijk, ten tijde van sloop, afbeelding: Google Streetview

3. Beeldkwaliteit

De herinrichting van het plangebied

Er wordt medewerking gevraagd voor het omzetten van het agrarische bouwvlak naar een woonbestemming.

Een nieuwe stolpwoning wordt bepalend voor het aanzicht van het voormalige boerenerf. Aan de voorzijde komt er een tuinzone met een inrit. Naast de stolp zorgt de inpassing van een kleine hoogstam fruitboomgaard voor het versterken van de sierlijke voorzijde als onderdeel van een nieuw woonerf.

De herontwikkeling dient aan te sluiten bij de karakteristiek en de sfeer van de Oostmijzerdijk. De nieuwe ontwikkeling zal zich voegen naar het karakter van de plek: kleinschalig, groen en streekeigen.

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.

Nieuwe bebouwing en beplanting dient 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.

Voor de herinrichting van het plangebied is een erfinrichting uitgewerkt. Binnen deze variant staat een aantal verschillende uitgangspunten centraal.

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 voorterein 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;

Uitgangspunten herontwikkeling

- Zorgvuldig landschappelijk inpassen van de herontwikkeling perceel na sloop bestaande opstallen.
- Door middel van ruimtelijke analyse, rekening houden met context, ontstaansgeschiedenis en kwaliteiten bestaande landschap.
- Passend binnen de stolpenstructuur.
- Programma herontwikkeling van 1 nieuwe woning met bijgebouw binnen de karakteristieken van een boerenerf binnen het plangebied.
- Stolpwoning die qua maatvoering overeenkomt met huisnummer 10 en 12.

- Bij de indeling van het plangebied is sprake van een referentie naar een traditioneel boerenerf. De inrichtingsschets geeft een mogelijke situatie. De referentiebeelden dienen ter inspiratie voor de inrichting van het erf.

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
- Bebouwing langs dijk
- Hagen

De nieuwe stolp kan zowel traditioneel als op een eigentijdse wijze (onder architectuur) vormgegeven worden. Deze type bebouwing past binnen het, van oorsprong agrarische erf en sluit aan bij het agrarische en landelijke karakter van het lint.

Daarnaast moet uitgegaan worden van de oorspronkelijke maatvoering van de stolp. De voorgevel is representatief en georiënteerd op de dijk.

Doordat de stolp teruggedrooid ligt op de kavel, ontstaat een voorerf. Dit voorerf wordt sober ingericht met een grasvlak en een of enkele grote

bomen.

Om een fraai doorzicht te behouden vanaf de dijk, wordt er gekozen om de randen van de kavel vrij te houden van bebouwing en de randen niet dicht te zetten met een dichte singel. In plaats daarvan komt er een rij met knotbomen.

Het erf wordt ontsloten via het bestaande kavelpad. Vanaf dit pad is de kavel bereikbaar. Op deze manier is er geen nieuwe inrit noodzakelijk vanaf de dijk. De Oostmijzerdijk ligt ca. 2 meter hoger dan het erf met de bebouwing.

Een deel van het perceel zal, in aansluiting op het omliggende gebied, een extensieve agrarische functie krijgen (hobbymatig houden van schapen, eventueel in combinatie met een kleine boomgaard).

Waterlopen en het verkavelingspatroon blijven intact.

Door het wegbestemmen van het agrarische bouwblok van circa 9000 m², blijft de openheid richting de toekomst geborgd. Met de bouw van de stolp blijft de openheid grotendeels betaan.

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 een schuur achterop het perceel.



Hoofdindeling



Het heringerichte plangebied op de saneringslocatie bestaat uit een erf met een nieuwe stolpwoning en een bijgebouw. Daarbij vormt deze stolpwoning met bijgebouw ook een ensemble met een eigen herkenbare architectuur. De inrichtingsschets geeft een mogelijke situatie. De woning is indicatief weergegeven binnen een vast te stellen bouwvlak. Over het erf is langs de stolp, met het piramidevormig volume, een vrij doorzicht naar

het achtererf. Hierboven is het bouwvlak weergegeven samen met de voorgevel rooilijn. De exacte positie en vorm van de bebouwing, zijn nader te bepalen, aan de hand van de randvoorwaarden voor de beeldkwaliteit die in de volgende paragrafen zijn opgesteld en de bestemmingsplanregels. De referentiebeelden dienen ter inspiratie voor de inrichting van het erf en de architectuur van de bebouwing.

LEGENDA

A. Nieuw hoofdvolumen, stolp

B. Bijgebouw

Voorgevel rooilijn



Bouwvlak woning



Ensemble in architectuur
d.m.v. beeldkwaliteitseisen



Doorzichten richting
buitengebied vanaf de dijk



Vrij doorzicht langs de stolp
richting het achterland

De nieuwe bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving. 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 woonkavel en langs de woning zijn er doorzichten op het weidse omliggende landschap. Opgeknotten bomen langs de randen van het erf, begeleiden het doorzicht naar het open landschap.

Vanaf de hoger gelegen dijk blijven doorzichten naar het lager gelegen achterliggende landschap behouden.

Beeldkwaliteit architectuur

Bebouwing

Het plan bestaat uit 1 nieuwe stolpwooning. 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. Om aan te sluiten bij het agrarische en landelijke karakter van het gebied, wordt de woning in de vorm van een stolp gerealiseerd. Dit kan een traditionele stolp zijn, maar het is ook mogelijk dat de stolp op een eigentijdse wijze (onder architectuur) vorm gegeven wordt.

De bebouwing past binnen het, van oorsprong agrarische erf en sluit aan bij het agrarische en landelijke karakter.

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

Uitgangspunten nieuwe woningen:

Functie hoofdgebouw:

- Wonen

Uitstraling woning:

- 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 en is samenhangend vormgegeven.
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa of maken onderdeel uit van het ontwerp.
- Toegevoegde elementen zijn ondergeschikt en vormgegeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
- De bouwmassa uit een laag met een piramidevormig dak.
- De dakhelling (piramide) van de stolp is essentieel voor het karakter. Het dak moet altijd in juiste verhouding zijn met het formaat van het grondplan. De dakhelling moet visueel kloppen en kan variëren tussen 45-50 graden.
- De stolp heeft een max. goothoogte van 4m.
- Samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- De stolpwooning heeft een minimale maat van 12 x 12 meter.

Oriëntatie woning:

- De voorgevel is representatief en georiënteerd op de weg.

Materiaal en kleurgebruik:

- Gebruik maken van landelijke of traditionele (donker, gedekte) kleuren. Kleuren in het spectrum lichtgrijs-antraciet/zwart en/of natuurlijke houtkleurtinten-bruin-rood/bruin.
- Gevels van overwegend baksteen, hout en/of glas.
- Dakbedekking met keramische pannen, leien, en/ of riet.
- Toepassing van eigentijds materiaal is mogelijk, mits de woning onder architectuur ontworpen wordt en daarin een eigentijdse uitstraling krijgt.

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.
- Toegevoegde elementen zijn ondergeschikt en vormgegeven in de lijn van de architectuur van het geheel.

Uitgangspunten bijgebouwen (aanbouwen, overkappingen of vrijstaande bijgebouwen):

- Qua architectuur, kleur, materiaal en detailering afgestemd op hoofdgebouw.
- Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdgebouw in volume en uitwerking, eenvoudig van vorm.
- Voorkeur karakter kapschuur.



Referentiebeelden woonstolp

Beeldkwaliteit landschap

Verkeersontsluiting en verharding

De nieuwe stomp wordt vanaf de Oostmijzerdijk ontsloten met 1 inrit.

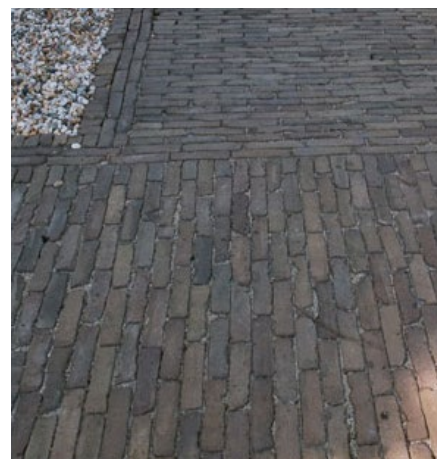
Het verhardingsmateriaal van het erf zal bestaan uit klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding (passend bij het landelijke, agrarische karakter).

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.



Referentie, oprit van klinkerbestrating



Referentie, oprit van klinkerbestrating



Referentie, oprit van halfverharding



Referentie, oprit van halfverharding



Referentie, open verharding grasbeton op parkeerplekken



Referentie, oprit van klinkerbestrating



Ontsluiting

Erfbeplanting en erfafscheiding

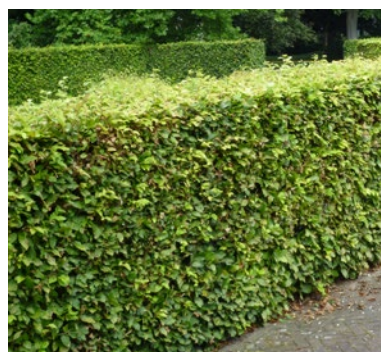
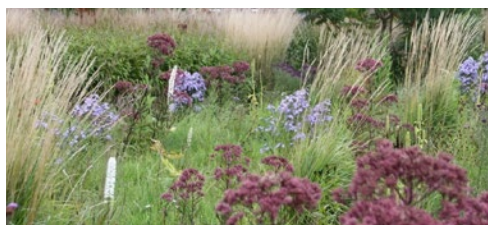
Opgaand groen is zeer ruimtebepalend in het open landschap. Door tuinen en erven met opgaande beplanting, wordt het contrast met het open omliggende landschap versterkt.

De woonkavel draagt met de beplanting bij aan het groenbeeld. Rondom de woning liggen een ruime tuin 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.

Nieuwe bomen en hagen dragen bij aan de landschappelijke inpassing. De erfafscheidingen bestaan uit hagen en bomen. Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd. Aan de voorzijde van het erf is een boomgaardje met verschillende hoogstam fruitbomen te vinden (exacte soorten n.t.b.).

Het voorerf wordt sober ingericht, passend bij het karakter van een boerenerf. Hier kunnen een of enkele solitaire bomen geplaatst worden, zoals een walnotenboom. Langs de watergangen van het erf, is plek voor knotbomen zoals wilg en els.

De sloten omkaderen het erf en vormen hiermee een erfafscheiding. Overige 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 haagbeuk voor de hagen, en beuk, eik, linde, paardenkastanje, iep en berk als bomen.



Referentiebeelden landelijke inrichting woonkavels en voorerf

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*

Handboek ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit, Provincie Noord-Holland, Haarlem, 2010

Topotijdreis.nl

Ruimtelijkeplannen.nl

Pdok viewer.

AHN viewer.

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



colofon



Dorpsplein 3b,
1759 GM Callantsoog
www.ervenconsulenten.nl

Samenwerking



www.studiogroenburg.nl



**Landschapsarchitectuur
Stedenbouw
Recreatieontwikkeling**

www.b4o.nl

In opdracht van:

11 oktober 2023

