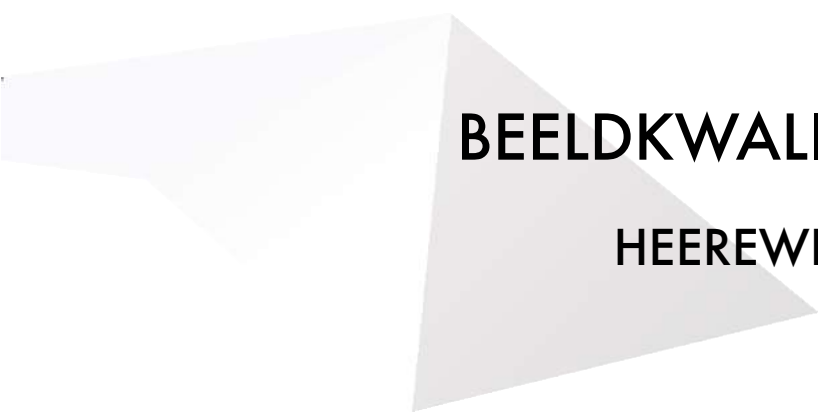


Three overlapping triangles in light purple, light yellow, and light grey are positioned on the left side of the page, partially behind the title text.

BEELDKWALITEITSPLAN

HEEREWEG 128



BEELDKWALITEITSPLAN

HEEREWEG 128

Projectnummer:	NL.IMRO.0373.BPG04017Heereweg128-B001
Projecttype:	Beeldkwaliteitsplan
Status:	Ontwerp
Datum:	23-02-2022

Inhoud

1	Inleiding
2	Concept aanvraag
3	Ontstaansgeschiedenis
4	Bestaande situatie
5	Nieuwe situatie
6	Beeldkwaliteit woningen
7	Beeldkwaliteit erf

1 Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op het creëren van nieuwe woningen in een logisch ruimtelijk ordeningsprincipe om een kwaliteitsimpuls te geven aan het plangebied aan de Heereweg 128 in Schoorl. In dit geval wordt gekozen voor een erfvorm: een relatief compacte configuratie van gebouwen met een agrarische uitstraling om een gezamenlijke buitenruimte.

Het plangebied ligt aan de noord-oost kant van de Heereweg en maakt deel uit van de lintbebouwing van deze weg, die Schoorl en Catrijp verbindt. De kavel ligt aan de T-splitsing van de Heereweg en de Voorweg. Kadastraal bekend: gemeente Schoorl, sectie B, percelen 1739, 1742, 1749, 1775, 1776, 1778, 1780, 1781 en 1782. Oppervlakte : 5.300 m².

Het volume in de bestaande situatie zijn twee stolpen met daarachter een samengesteld gebouw. Met dit bouwvoornemen wordt de kavel ontdaan van zijn rommelige karakter door in een landelijke omgeving als deze een erfstructuur toe te passen. De nieuwe bebouwing wordt duurzaam waarbij de maat en schaal van het bestaande en van de omgeving wordt gerespecteerd.



Uitsnede bestemmingsplan : de kavel (oranje) ligt aan de T-splitsing van de Heereweg en de Voorweg

2 Conceptaanvraag

De initiatiefnemers hebben een concept aanvraag ingediend bij de gemeente. Uit de adviesbrief komt de volgende ruimtelijke overweging naar voren:

Bestemmingsplan en reeds vergunde situatie

Het principeverzoek beschrijft een plan voor de herontwikkeling van een perceel aan de Heereweg 128 in Schoorl. Het perceel Heereweg 128 in Schoorl bestaat uit drie separate woningen 128, 128B en 128C en is kadastraal bekend gemeente Schoorl, sectie B, nummers 1739, 1775, 1776, 1781, 1782, 1780, 1742, 1749, en 1778. De percelen B 1739, 1775, 1781 en 1749 zijn in eigendom van de familie Dekker. En de percelen 1780, 1742, 1778, 1782 zijn in eigendom van de familie Dijkstra. Perceel 1776 vormt een mandelige toegangsweg en is gezamenlijk eigendom.

Het bestemmingsplan "Schoorl kernen en buurtschappen" is van kracht. Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Horeca met een 1c aanduiding waar horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten zijn toegestaan. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om hier een woonbestemming toe te staan.

Op 4 februari 2020 is een omgevingsvergunning (WABO1901693) verleend voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening met als doel het pand Heereweg 128 in Schoorl voor wonen te gebruiken. Vervolgens is op 3 mei 2021 een omgevingsvergunning (WABO2100537) verleend voor het bouwkundig splitsen van de bestaande opstallen tot drie separate woningen op het adres Heereweg 128 in Schoorl. Dit betreft de grote stolp aan de straatzijde (128), de daar achter gelegen kleinere stolp (128B) en de voormalige groepsaccommodatie (128C).

Voorgenomen ontwikkeling in relatie tot stedenbouw

Het plan gaat enerzijds uit van het opsplitsen van de voormalige groepsaccommodatie, 128C, in vijf wooneenheden. Deze worden ingericht als nul-treden woningen en zijn bedoeld voor senioren. Vanuit de visie om meer woningen te creëren, de beoogde doelgroep en hergebruik van bestaande opstallen staat de gemeente positief tegenover dit initiatief.

De voormalige groepsaccommodatie, straks appartementengebouw, moet ruimtelijk een geheel gaan vormen met de bestaande bebouwing en de nieuw toe te voegen bebouwing op het perceel. Het geheel moet leiden tot een goede landschappelijke en ruimtelijke inrichting van het perceel.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het verder verdichten van het lint langs de weg niet toegestaan. De bestaande doorzichten naar achteren moeten behouden blijven.

Het gaat qua volume om een bestaande situatie: twee stolpen met daarachter een samengesteld gebouw. In een landelijke omgeving als deze moet voorkomen worden dat er onsamenvangende 'plukjes' woningen ontstaan. Een logisch ruimtelijk ordeningsprincipe is in dit geval de erfvorm: een relatief compacte configuratie van gebouwen met een agrarische uitstraling om een gezamenlijke buitenruimte.

Een echt erf is de totaalsituatie op dit moment niet : de beide stolpen vormen een eenheid en het samengestelde gebouw daarachter een andere.

In de nieuwe erfopzet is sprake van een voorerf en een achtererf. Op het voorerf staat de hoofdbebouwing van het geheel, de stolpen met daar aan toegevoegd een bouwvlak in het zijerf. De nieuwe bebouwing in het voorerf heeft een duidelijke terugligging ten opzichte van het naastgelegen woonhuis zodat er een associatie met een doorgezette lintbebouwing niet aanwezig is. De ontsluiting van deze woning komt aan de noordkant van de woning, wat een riante tuin overlaat aan de zuidkant. Dit is weliswaar de straatkant, maar een beschut terras tussen de woning en de kopkant van de schuur is goed mogelijk.

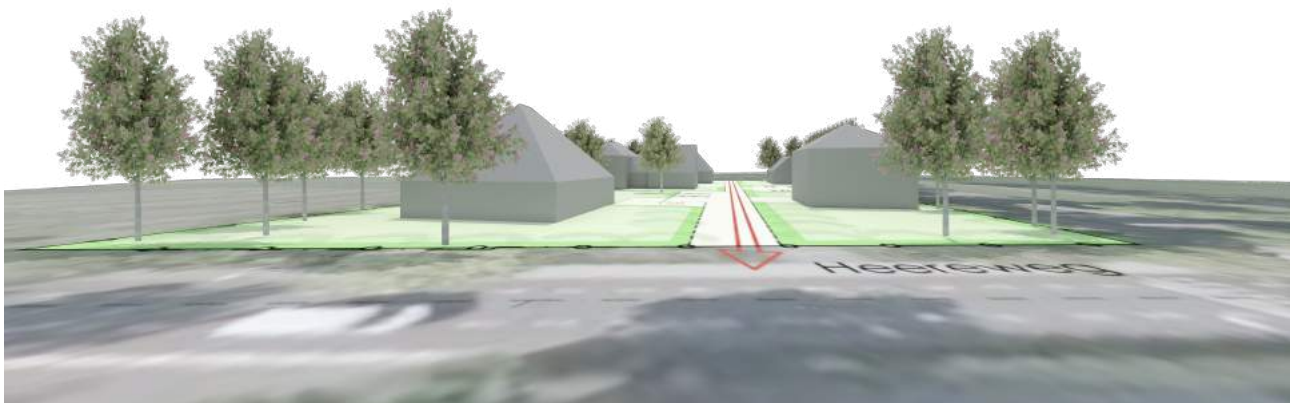
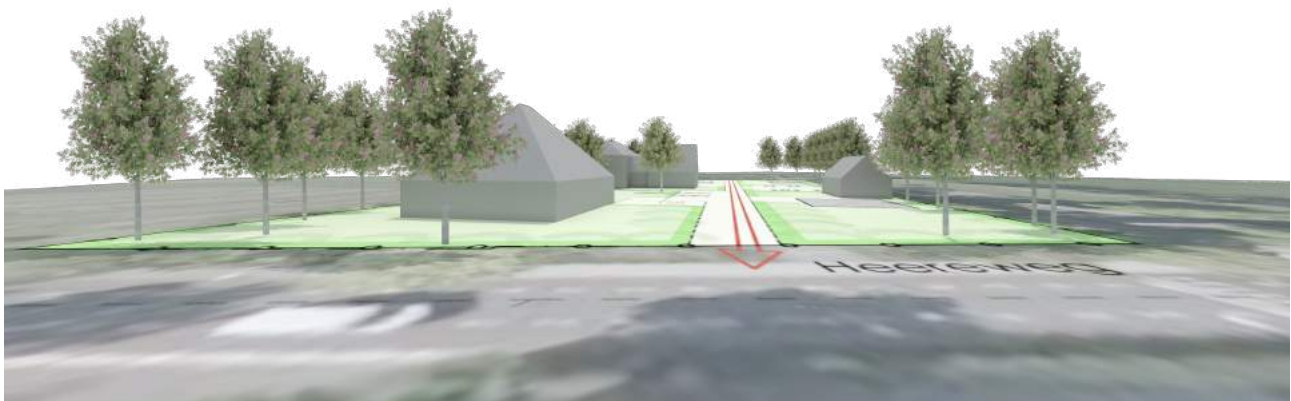
Op het achtererf, achter de stolpen en de bestaande schuur, staan de overige gebouwen waaraan nieuwe bebouwing wordt toegevoegd. In de nieuwe erfopzet worden twee nieuwe bouwvlakken voor

een bijgebouw en schuurwoning in het achtererf toegevoegd. De bebouwing op het achtererf is met de voorgevel naar een gemeenschappelijke open ruimte gericht.

Parkeren wordt voor het voorerf in een enkele rij op een mandelig (eigen terrein) stuk grond opgelost. Voor het toekomstige appartementengebouw en het extra bouwvlak voor wonen komt het parkeren in een dubbelzijdige parkeercoffer aan de rechterkant. De voorwaarde die is meegenomen is de dat parkeerrij wordt opgelost in een parkeercoffer en wordt voorzien van erfbeplanting middels haagjes.

De woonkwaliteit voor zowel de beide stolpen als voor het toekomstige appartementengebouw daarachter en de twee nieuw te bouwen woningen worden in stand gehouden. In de nieuwe erfopzet is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het totaal vormt een geheel met een goede landschappelijke inpassing en inrichting. Dit inclusief begroeiing en eventuele sloten. In de ruimtelijke kwaliteit blijven eigendomsgrenzen duidelijk zichtbaar en krijgt iedere wooneenheid voldoende buitenruimte, parkeergelegenheid en een toegangsweg.

Het plan is hiërarchisch van opzet, een boerenerf aan de Heereweg met enkele nieuwe woningen die qua goot- en nokhoogte vergelijkbaar zijn met de andere woningen aan de Heereweg. De locatie is heel uniek en levert daarom geen precedent voor extra woningen op andere percelen in de omgeving. Omdat er een duidelijk gemeenschappelijk erf wordt gecreëerd en de nieuwe woningen zich ook richten naar gezamenlijke erf, is er geen sprake van wonen achter wonen.



Breedten en hoogten bestaand (boven) versus nieuw (onder)

3 **Ontstaansgeschiedenis**

Locatie van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de binnenduintrand tussen Schoorl en Groet en is onderdeel van het Bijzonder Provinciaal Landschap van de provincie Noord-Holland. De binnenduintrand ligt op oude strandwallen en vormt de overgangszone tussen de jonge duinen en het polderlandschap. Voorgenomen bebouwing in het plangebied belemmert geen zichtlijnen, sluit aan op de bestaande bebouwing en is grotendeels omgeven door bomen.

Het nieuwe woonerf zoals omschreven in hoofdstuk 2 zal door het verdichten en nieuw aanleggen van groenstructuren, eenduidige verharding en materiaalgebruik een samenhangend geheel gaan vormen.

Ruimtelijke structuur binnenduintrand

De duinen zijn het jongste landschap, van oorsprong een wild stuifzandgebied dat min of meer is vastgelegd door aanplant. Het wordt gekenmerkt door een sterk reliëf en een natuurlijke uitstraling. De binnenduintrand is de oude onderlaag, met een zandige ondergrond en veel minder reliëf. Op enkele plaatsen zijn in de binnenduintrand nog restanten van de Oude Duinen te vinden (Schoorl).

Het landschap van de binnenduintrand is kleinschalig. Het is opgebouwd uit een dorpspatroon, gemengd met (restanten) van een agrarisch landschap. Het bebouwingspatroon op de binnenduintrand heeft een binnenkant (het lint van de Heereweg) en twee buitenkanten/achterkanten: naar de duinen en naar de polder. Het is zeer groen, zowel door tuinen als door beplantingen in de openbare ruimte.

De polder heeft een ruim en open agrarisch landschap. Het heeft een duidelijke oriëntatie, bepaald door de richtingen van de binnenduintrand en het Noordhollands Kanaal.

De overgang van het landschap van de binnenduintrand naar het landschap van de polder is niet scherp en heeft de kenmerken van "zwaluwstaarten": zij grijpen in elkaar. Hierdoor ontstaat een afwisseling van kleine en grotere landschappelijke ruimte met hier en daar weidse uitzichten. De ligging (aan de achterkant) en de kleine maten maken deze overgang kwetsbaar.

De hoge ligging van de Heereweg maakte het al vroeg een belangrijke doorgaande route in de binnenduintrand. De weg vormt de aanleiding voor het ontstaan van de dorpskernen op de hoger gelegen oudere strandwallen.

4 Bestaande situatie

De kavel ligt aan een T-splitsing van de Heereweg en de Voorweg en ligt ingekapseld tussen de Smeerlaan en Idenslaan. De Voorweg loopt van oost naar west en gaat over in de Heereweg. Deze richting is de toegangsweg naar de noord-westelijk gelegen en aangrenzende dorpen Bregtdorp, Catrijp, Groet en Camperduin. De Smeerlaan en Idenslaan lopen in noord-oostelijk richting mee in de verkavelingsvorm van de kavel en zijn de toegangswegen naar het achterland.

Vanaf de toegangsweg (erfinrit) is goed zicht op zowel de voorzijde als de achterzijde van de kavel. Op het perceel staan momenteel verschillende opstallen, waaronder twee stolpen met daarachter een samengesteld gebouw. In het zijerf staat een vrijstaande schuur verscholen tussen begroeiing.

Directe omgeving

De kavel is gelegen aan het lint van de Heereweg, gecentreerd in het gebied tussen Schoorl en Catrijp / Bregtdorp. Het ritme van het lint wordt hier wijder, de kavels worden breder en dieper. De openheid van het landschap begint direct ten noord-oosten van het plangebied.



Zicht op het plangebied en de directe omgeving van het plangebied

Bestaande bebouwing

Aan de voorzijde van de kavel, direct aan de Heereweg, staat een boerderij. Het betreft een enkele stolp gebouwd in 1887 welke verbouwd is tot groepsaccommodatie. Gekoppeld aan deze stolp staat een meer moderne woning, ook in de vorm van een stolp. Meer achterop de kavel staat een samengesteld gebouw welke als groepsaccommodatie werd ingezet. Het betreft een jong gebouw met een landelijke uitstraling. De samenstelling betreft uit 3 aan elkaar geschakelde bouwdelen met een zadeldak of schilddak, waarvan 1 in lengterichting en 2 in dwarsrichting. De schakeling tussen de samenstelling is middels een plat dak gerealiseerd.



5 Nieuwe situatie

Identiteit Schoorl

Schoorl is een duindorp met een agrarische oorsprong dat zich in de 19e eeuw ontwikkelde tot een aantrekkelijke plaats voor toeristen. Aan de noordzijde gaat Schoorl over in het buurtschap Bregtdorp en Catrijp en aan de oostzijde in Schoorldam. Ten zuiden van Schoorl ligt het buurtschap Aagtdorp. Schoorl is vooral bekend vanwege het hoge klimduin in het centrum van Schoorl. Het contrast tussen de hoge, deels begroeide duinen, de dorpskom en de begrensde open ruimte aan de oostzijde van de Sportlaan maakt Schoorl tot een afwisselend en bijzonder dorp. Schoorl/Bregtdorp groeiden vanuit de lintbebouwing langs de Heereweg. In het hart van Schoorl is die lintbebouwing aaneengesloten; geleed in individuele panden, maar dicht opeen gesitueerd. Het dorp kent geleidelijke overgangen naar een meer landelijk bebouwingsbeeld, zowel aan de noord- als zuidkant. Aan de oostzijde zijn de uitbreidingswijken grotendeels opgezet in een tot twee bouwlagen met kap.

Karakter van de Heereweg

In de strook van Bergen naar Camperduin is een afwisseling van bebouwingsclusters, -stroken en open ruimten aanwezig. Het lint van Schoorl tot Camperduin wordt gevormd door de Voorweg en Heereweg met veelal vrijstaande woningen en enkele rij-, 2^e-kap-woningen en stolpen met agrarische gebouwen. De bebouwingsclusters aan het lint zijn ontstaan begin jaren 70 en 80 waardoor in verschijningsvorm een afwisseling van bebouwde en open ruimten/groene kamers is ontstaan.

Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie van de gemeente Bergen op 2040 is Schoorl prima geschikt voor een versteviging van de woningvoorraad. Dat kan in de vorm van functieverandering of passende uitbreiding bij het dorp. Vanwege de aanwezigheid van zorgcomplexen is het dorp ook geschikt voor woonconcepten voor senioren die kunnen meeprofiteren van de nabijgelegen voorzieningen. Zorgvoorzieningen worden zoveel mogelijk geclusterd met extra aandacht voor toegankelijkheid en bereikbaarheid. In Schoorl wordt hoofdzakelijk gebouwd in een tot twee bouwlagen met kap. De plek moet er geschikt voor zijn en door goede architectuur moet aansluiting worden gezocht bij de schaal van belendende bebouwing.

Plangebied

Het plangebied betreft een ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt door een functieverandering van Horeca naar Wonen waarbij de voormalige groepsaccommodatie wordt omgebouwd naar appartementengebouw voor senioren. In het plangebied worden enkele vrijstaande woningen toegevoegd om een gemeenschappelijk boerenerf te creëren. Het geheel leidt tot een goede landschappelijke en ruimtelijke inrichting van het perceel.

In de bebouwing blijven de twee stolpen aan de voorzijde van de kavel in tact. Evenals het samengesteld gebouw achter de bestaande stolpen. In de nieuwe erfopzet is er sprake van een samenhangend boerenerfopzet met een duidelijk voor- en achtererf. Op het voorerf staat de hoofdbebouwing van het geheel, de stolpen met daar aan toegevoegd een bouwvlak in het zijerf. De nieuwe bebouwing in het voorerf heeft een duidelijke terugligging ten opzichte van het naastgelegen woonhuis zodat er een associatie met een doorgezette lintbebouwing niet aanwezig is. De ontsluiting van deze woning komt aan de noordkant van de woning, wat een riante tuin overlaat aan de zuidkant. Dit is weliswaar de straatkant, maar een beschermt terras tussen de woning en de kopkant van de schuur en goed mogelijk.

Op het achtererf, achter de stolpen en de bestaande schuur, staan de overige gebouwen waaraan nieuwe bebouwing wordt toegevoegd. In nieuwe erfopzet worden twee nieuwe bouwvlakken voor een bijgebouw en schuurwoning worden in het achtererf toegevoegd. De bebouwing op het achtererf is met de voorgevel naar een gemeenschappelijke open ruimte gericht.



Analyse nieuwe situatie met oriëntatie

Plankaart

In het plangebied is het bestemmingsplan “Schoorl kernen en buurtschappen” van kracht. Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Horeca.

In de functieverandering zal de volledige Horeca functie veranderen naar een bestemming voor Wonen als hoofdfunctie. De ontwikkelingsrichting zal haaks op de weg plaatsvinden om zo, tezamen met het groen, de kenmerkende doorkijkjes en zichtlijnen de polder in te behouden en te versterken. Zichtlijnen en open ruimten zijn belangrijke kenmerken van de binnenduinrand. Om de zichtlijn te behouden en te versterken wordt de inrit als bestemming Verkeer (V) bestempeld om eventuele (vergunningsvrije) bouwwerken op de zichtlijn te voorkomen.

De relatieve beslotenheid van de omgeving wordt naast de veelheid aan kleinschalige bebouwing en erven gevormd door het groene fijnmazige netwerk van bosjes en lijnvormige beplantingen. De bestaande groene singel van elzen rondom het plangebied wordt bestempeld als Groen (G). Hiermee wordt het zicht van een gesloten groene rand vanaf het lint versterkt en vormt de groene rand een subtiele overgang naar de polder. De Tuin (T) bestemming in het voorerf zorgt voor een groene uitstraling en een zachte overgang naar het omliggende landschap.

De bouwvlakken van de bestaande (hoofd)bebouwing worden uit het vigerend bestemmingsplan overgenomen. Het nieuwe bouwvlak voor de woning in het voorerf is vierkant met 10x10m. De berging in het achtererf wordt ook vierkant met 10x10m en de schuurwoning daarnaast langgerekt met 8x14m. De maximale goot- hoogte krijgt een verloop van hoog (4m goothoogte / 10m nokhoogte) in het voorerf naar lager (3m goothoogte / 7m nokhoogte) in het achtererf.



Concept plankaart Heereweg 128 : Wonen (W) met Tuin (T), Verkeer (V), Groen (G) en dubbelbestemming Waarde Archeologie 3 (WR-A3).



Plan met nieuwe (boeren)erfopzet

6 Beeldkwaliteit woningen

In de nieuwe landschappelijke en ruimtelijke inrichting van de boerenerfopzet wordt een voor- en achtererf gecreëerd. In het voorerf wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Deze woning heeft een duidelijke terugligging ten opzichte van het naastgelegen woonhuis zodat er een associatie met een doorgezette lintbebouwing niet aanwezig is. Een terugliggende voorgevelrooilijn zorgt tevens voor een overlap met de bestaande schuur.

In het achtererf, achter de bestaande stolpen, wordt het samengesteld gebouw omgevormd naar een appartementengebouw. Aan weerszijde van de gezamenlijke buitenruimte komt nieuwbouw met aan de ene zijde een berging ten behoeve van het appartementengebouw en aan de andere zijde een vrijstaande woning.

1	Woning	voorerf	(kapbergwoning)
2	Appartementengebouw	achtererf	(bestaande massa)
3	Berging	achtererf	(stolpvorm)
3	Woning	achtererf	(schuurwoning)

Om de beeldkwaliteit te waarborgen volgen hieronder enkele richtlijnen voor de typen bebouwing.



Fotoserie opstallen aan de Heereweg: voorkeur voor agrarische basisvormen met ruimte voor moderne architectuur

WELSTANDSNIVEAU BIJZONDER

Het welstandsniveau moet een bijdrage leveren aan het behouden en versterken van de bestaande stedenbouwkundige, architectonische en cultuurhistorische kwaliteiten van het lint van de Heereweg. Het oorspronkelijke karakter en de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde maken het gebied tot een bijzonder welstandsgebied.

ALGEMEEN

De bebouwing dient in kwaliteitsniveau (materialisatie, detaillering) aan te sluiten op de oorspronkelijke bebouwing, terwijl daarbinnen plaats is voor nieuwe vormen van architectuur, mits deze een kwaliteitsverbetering van het gebied inhouden.

KAPBERGWONING IN VOORERF

Massa

Vrijstaande woning in maat en schaal van de traditionele woningen aan het lint

Gevelbreedte maximaal 10 meter

Plattegrond begane grond maximaal 100 m² (10x10).

Bouwworm 2 lagen met kap, duidelijke terugligging ten opzichte van het naastgelegen woonhuizen

Ontsluiting van deze woning komt aan de noordzijde en is gelegen aan het gezamenlijke pad

Goothoogte maximaal 6 meter, nokhoogte maximaal 9 meter

Detaillering

Sober, eenvoudige hoofdvorm en gevelindeling

Weinig contrasten in de gevelvlakken

De kapberg uitvoeren met gemetselde plint

Houten bovenbouw is beeldbepalend

De daklijst is slank en fijn gedetailleerd

Agrarische details, zoals mastgoten en roeden op de hoeken

Kleur en materiaal

Natuurlijke materialen, onbehandeld hout, eventueel grijs of zwart gebeitst

Kozijnen: grijs geschilderd of onbehandeld

Daken: dekken met metaal, in grijs of zwart, of dakpannen in grijs

(ook mogelijk een natuurlijk materiaal: een groen dak of met riet gedekt)

PV: zonnepanelen in in-daksysteem, afstemmen op de kleur van het dak

hoge goot

APPARTEMENTENGEBOUW IN ACHTERERF

Massa

Als bestaand bouwvlak het samengestelde gebouw in tact laten waarbij de nieuwe functie van appartementsgebouw zichtbaar mag worden in de uitstraling van het gebouw

Het appartementengebouw moet ruimtelijk een geheel vormen met de bestaande en nieuwe bebouwing in een nieuwe voorgestelde erfopzet

Bebouwing met gemetselde plint, houten (of gemetselde) bovenbouw en zadel- of schilddak is beeldbepalend

Goothoogte maximaal 4, nokhoogte maximaal 10 meter

Dakkapellen toestaan op de langsdakvlakken van maximaal 0,5 meter x de breedte van het betreffende dakvlak, gemeten aan de bovenkant van het dakkapel. Die maximale breedte kan ook in meerdere kleine dakkapellen worden ingezet, mits regelmatig verspreid en op voldoende afstand van de hoekkeper zodat de dakcontour niet wordt aangetast.

Detailering

Aanpassingen aan de bestaande bebouwing (zoals dakkapellen en buitenruimte) sluiten aan op de detailering van de bestaand aanwezige massa van het gebouw

De kap met overstekken en makelaar(s) is beeldbepalend met referenties aan traditionele architectuur

De daklijst is slank en fijn gedetailleerd

Subtiële bakvormige goot zonder sierlijsten

Kleur en materiaal

Traditionele materialen: hout, hardsteen, gebakken materialen

Gevelsteen passend in de directe omgeving: rood gemêleerd metselwerk

Kozijnen: hout, wit of grijs geschilderd

Daken: dekken met keramische dakpannen, rood, ongeglazuurd

PV: zonnepanelen in in-daksysteem, indien mogelijk afstemmen op de kleur van het dak

STOLP IN ACHTERERF

Massa

Als agrarische basisvorm ondergeschikt aan het hoofdhuis

Bouwworm 1 of 2 lagen met een kap (stolp)

Vierkant volume, rustige hoofd- en kapvorm

Plattegrond begane grond maximaal 100 m² (10x10).

Goothoogte maximaal 3, nokhoogte maximaal 7 meter

Detailering

Sober, eenvoudige hoofdvorm en gevelindeling, weinig contrasten in de gevelvlakken

De kap van de stolp is beeldbepalend en heeft agrarische details

De daklijst is slank en fijn gedetailleerd

Kleur en materiaal

Natuurlijke materialen, onbehandeld hout, eventueel grijs of zwart gebeitst

Gemetselde plint, bovenbouw van hout (grijs of zwart gebeitst)

Kozijnen: hout, wit of grijs geschilderd

Daken: dekken met keramische dakpannen, rood, ongeglazuurd

(ook mogelijk een natuurlijk materiaal: een groen dak of riet gedekt)

PV: zonnepanelen in in-daksysteem, indien mogelijk afstemmen op de kleur van het dak

SCHUURWONING ACHTERERF

Massa

Als agrarische basisvorm ondergeschikt aan het hoofdhuis
Bouwvorm 1 of 2 lagen met zadeldak (schuurwoning)
Langgerekt volume, rustige hoofd- en kapvorm
Plattegrond begane grond maximaal 112 m² (8x14).
Goothoogte maximaal 3, nokhoogte maximaal 7 meter
Dakkapellen tot een minimum beperken
Dakkapellen afgekeerd van de openbare weg

Detallering

Sober, eenvoudige hoofdvorm en gevelindeling, weinig contrasten in de gevelvlakken
De kap van de schuurwoning is beeldbepalend en heeft agrarische details
De daklijst is minimaal
Met agrarische details, eventueel afgewisseld met industriële details, zoals mastgoten en schuifdeuren of -luiken

Kleur en materiaal

Natuurlijke materialen, onbehandeld hout, eventueel grijs of zwart gebeitst
Kozijnen: grijs geschilderd of onbehandeld
Daken: dekken met metaal, in grijs of zwart, of dakpannen (vlak) in grijs
Ook mogelijk een natuurlijk materiaal: een groen dak
PV: zonnepanelen in in-daksysteem, afstemmen op de kleur van het dak

ONDERSCHIED

In het plan is een verschil gemaakt in de hoofdvormen: de kapbergwoning in het voorerf is vierkant en in het achtererf is de stolpschuur vierkant met een langgerekte schuurwoning.



Zuidoostgevel - Linkergevel



Noordwestgevel - Rechtergevel



Noordoostgevel - Achtergevel

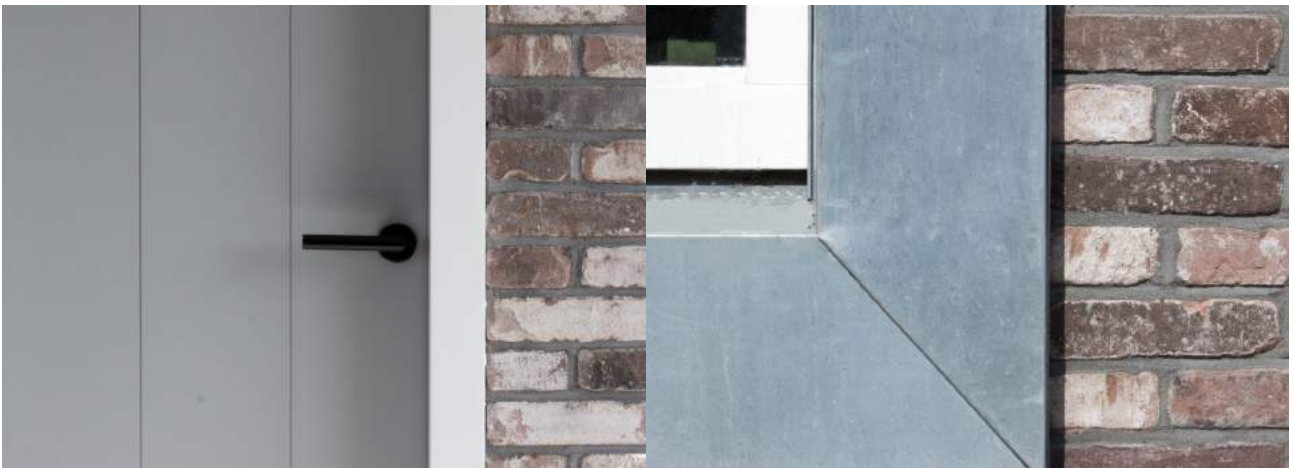


Zuidwestgevel - Straatgevel

Referentie 1 : voorgesteld ontwerp appartementengebouw waarbij het uitgangspunt de bestaande massa is waarin nieuwe elementen aansluiten op de bestaande detaillering, kleuren en materialen



Referentie 2 : berging in stolpvorm (*stolpschuur*) met natuurlijke materialen (*voorkeur gaat uit naar 1 laag met kap*)



Referentie 3 : kapbergwoning met plint van gebikt baksteen en zwartgebeitste, houten gevelplanken



Referentie 4 : schuurwoning in het achtererf, een strakke / donkere versie (voorkeur gaat uit naar een wat lichtere kleur en natuurlijkere materialen)

7 Beeldkwaliteit erf

De bestaande bebouwing vormen samen met de nieuwe woningen een gemeenschappelijke erf. Hieronder richtlijnen voor de inrichting van het erf en het groen.

Landschapstekening en beplanting door IDYLLE (ecologisch tuin- en landschapontwerper) :



Verharding Inrit

De verharding krijgt een landelijk karakter en is waterdoorlatend. De inrit, verharding voor verkeer, kan worden aangelegd met olivijn split, een stollingsgesteente. Deze neemt CO2 op en verweert zeer langzaam. Een alternatief is een inrit van dolomiet, een kalkgesteente.

Halfverharding grastegel

Parkeren voor bewoners en verharding rondom de percelen kan middels halfverharding / grastegel. Het voordeel hiervan is de groene en landelijke uitstraling, maar bovenal ook de waterhuishouding. Het hemelwater heeft zo voldoende ruimte om de grond in te sijpelen. De locatie heeft met een toename van woningen een oprit die veel gebruikt zal worden en deze vorm van halfverharding heeft voldoende draagkracht. Daarnaast is dit een mooie zachte overgang naar de groene percelen.

Haag

De ligusterum vulgare, een haagliguster, komt aan de voorzijde van het perceel ten behoeve van het parkeren. Deze is wintergroen en biedt daardoor het hele jaar een bepaalde mate van privacy, geborgenheid en camouflage van de autoweg. Deze haag is karakteristiek voor de omgeving.

Leiboom

Leibomen zijn aan de voorkant van het perceel zeer geschikt en karakteristiek voor het erf. Deze leibomen worden gesitueerd achter de haag. Ze bieden, samen met de haag, extra privacy. Een aanrader is de Prunus Avium, ook wel de zoete kers of de Tilia Cordata, een kleinbladige linde. Beide zeer goed voor de bijenstand. Ook een andere steenvruchtenleiboom is goed mogelijk, zoals een pruim.

Voorerf

Het voorerf heeft van oudsher een groen en gecultiveerd karakter. Het is het visitekaartje van het perceel. Naast de haag, leiboom en wat solitaire bomen zijn gras en wat struikgewassen daarom ook passend, zoals de boerenjasmijn 'Philadelphus species' of de hortensia 'Hydrangea macrophylla'.

Solitaire bomen

Op het achtererf is van oudsher een notenboom zeer passend. Aan te raden is de paardenkastanje 'Aesculus hippocastanum', deze boom is goed voor de bijenstand. Een optie voor een tweede notenboom is de hazelaar, Corylus avellana. Vooral op het voorerf staan momenteel een aantal solitaire bomen. Mocht door de bouw of door ziekte een boom gekapt/vervangen worden, dan nieuwe bomen ervoor terug planten. Op het voorerf kan gedacht worden aan

- Haagbeuk tussen de percelen

Deze beuk 'fagus sylvatica' is een snelgroeende haag en kan dus snel privacy bieden aan de verschillende woningen. De haagbeuk krijgt in het najaar een bruin blad en behoudt dat gedurende de winter, dit zorgt voor beschutting en privacy het hele jaar door, ook voor kleine diersoorten. Een mooie aanwinst voor dit perceel.

- Elzensingel

Rondom een groot deel van het perceel bevindt zich een elzensingel, waarvan wordt aanbevolen deze in tact te houden. Onder de elzen kan, zoals nu ook al min of meer het geval is, een takkenril gerealiseerd worden.