

BEELDKWALITEITSPLAN

PERCEEL BORST
DE NOORD HEERHUGOWAARD

- Monumentenadvies
- Niet afvaard. (enr)
- Niet afvaard. neder overleg
- Niet afvaard
- Aanhouden

Datum: 28 JULI 2016

Handtekening:



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKwaliteit

J. Duikerweg 13
1703 DH Heerhugowaard

Postbus 1233
1700 BE Heerhugowaard

T 072 57 60 600
F 072 57 60 606

E architect@breddels.nl
www.breddels.nl

1134

21 JULI 2016

INLEIDING

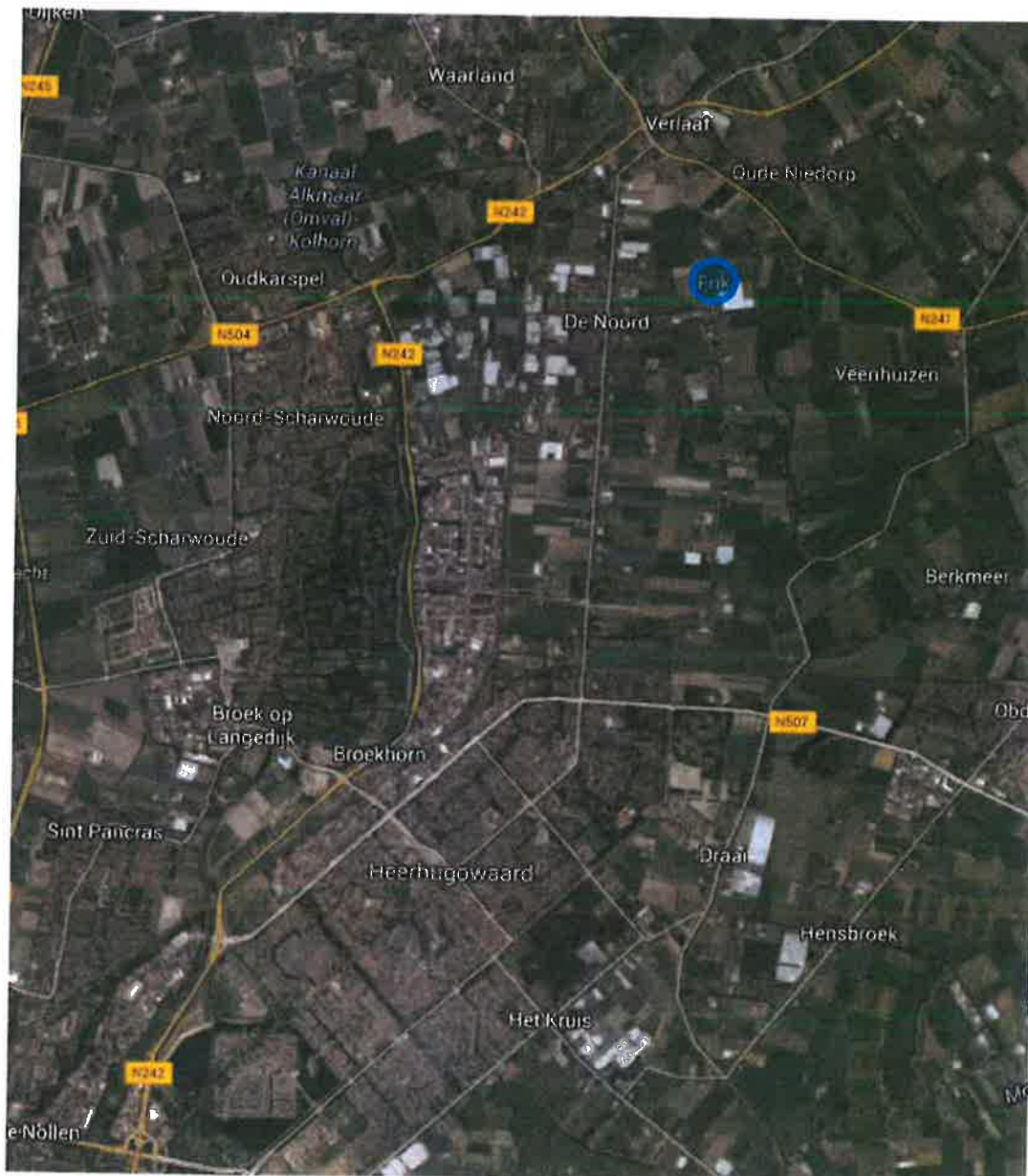


Bestaande bebouwing Veenhuizerweg, een grote diversiteit van stolpen, boerderijen, arbeiderswoningen, boerderettes, landhuizen en bungalows.

Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied vindt een toetsing plaats op basis van nut, noodzaak en ruimtelijke kwaliteit. De Veenhuizerweg is onderdeel van de kleine dorpsgemeenschap "De Noord". De basisschool, sportclubs en andere sociaal maatschappelijke instellingen kampen al jaren met leegloop vanwege vergrijzing en migratie van de bewoners. Een van de middelen om dit tegen te gaan en het dorp leefbaar te houden is het bouwen van nieuwe woningen zodat letterlijk het aantal huishoudens hier weer toe zal nemen. Het slopen en verwijderen van de storende bebouwing draagt bij aan de visie en doelstellingen van zowel de gemeente Heerhugowaard als de provincie Noord-Holland. Bovendien wordt er in dit plan teruggebouwd in de bestaande lintbebouwing aan de Veenhuizerweg, overeenkomstig met artikel 16 in de ruimtelijke verordening, de ruimte voor ruimte regeling. Tevens wordt hiermee het aanbod van bedrijfsgebouwen teruggedrongen op een kwalitatieve en maatschappelijk verantwoorde manier.

Inhoudelijk wordt in dit plan uitgegaan van de ruimte voor ruimte regeling. Duurzaamheid wordt gewaarborgd door het verwijderen van leegstaande bebouwing. Ter compensatie wordt een woning geplaatst. Het verschil bestaat

uitsluitend uit het feit dat er een bedrijfsbestemming wordt gesaneerd in het buitengebied in plaats van een agrarisch perceel. De bedrijfsbebouwing welke in dit plan gesloopt zal worden is van exact dezelfde vorm, inhoud en uitstraling als de agrarische bebouwing bedoeld in de ruimte voor ruimte regeling. Tot een aantal jaar geleden waren deze gebouwen namelijk nog agrarisch bestemd. Vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt wordt hetzelfde bereikt. Er is alleen sprake van een juridisch/formeel verschil. Inhoudelijk wordt hetzelfde doel nagestreefd als met de ruimte voor ruimte regeling. Een ontwikkeling elders is dan ook niet mogelijk. De kosten voor de aankoop van gronden elders zouden dan immers ook bij de ontwikkeling worden betrokken waardoor het project niet meer te realiseren is, of realisering alleen mogelijk is met meer woningen. Dat is niet efficiënt en zorgt voor toevoeging van meer woningen terwijl het streven juist is om met zo min mogelijk woningen de leegstaande bebouwing te compenseren.



De Noord is een dorp in de gemeente Heerhugowaard. De Noord heeft ongeveer 1500 inwoners.

De naam "De Noord" wordt ook wel gebruikt voor het gebied in het noorden van de gemeente; in dat geval hoort ook het dorp Veenhuizen erbij. De plaatsnaam zou kunnen verwijzen naar het feit dat het in het noorden ligt van de polder van Heerhugowaard. Maar

het zou ook de oude veldnaam kunnen zijn die samengetrokken is, de veldnaam zou dan mogelijk Ten Oord zijn geweest.

De Noord is tot nu toe een elgen woonkern gebleven, wel verloor het dorp het zuidelijkste punt van het oorspronkelijke dorp aan de stad Heerhugowaard.

Bron: Wikipedia

PERCEEL BORST



Situatie perceel Borst



Alle bedrijfsgebouwen, achter de nieuw te realiseren woning zullen gesloopt worden. De bedrijfsgebouwen verrommelen op dit moment, en zijn niet meer geschikt voor agrarische doeleinden. Hetgeen ook de Dienst Landbouw Voorlichting in hun rapport d.d. 19 april 2014 (door de gemeente Heerhugowaard ontvangen 2 mei 2014) concludeert. Door de sloop zal een totaal oppervlak van circa 1500 m² bebouwing worden gesloopt met een volume van circa 6835 m³ en tevens circa 1575 m² asbest worden gesaneerd. Daarnaast zal, vanuit de haaks op de Veenhuizerweg aansluitende Harlingerstraat, na de sloop 60 meter vrij zicht in zuidelijke richting het vrije landschap in worden gewonnen.

1134 - BEELDKWALITEITSPLAN

INPASSING NIEUWE WONING TERREIN BORST
DE NOORD, HEERHUGOWAARD

PERCEEL BORST



Overzicht bestaande bedrijfsgebouwen op perceel Borst



Bedrijfsgebouw 1 - circa 950 m² met een volume van 3325 m³

PERCEEL BORST



Bedrijfsgebouw 2 - circa 500 m² met een volume van 2770 m³

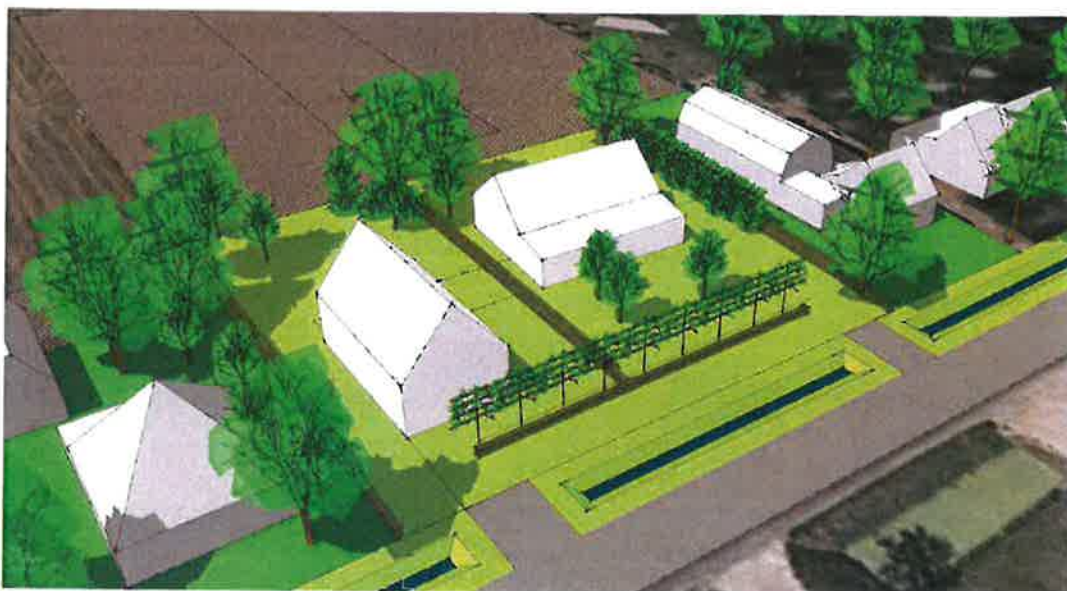


Bedrijfsgebouw 3 - circa 230 m² met een volume van 740 m³

1134 - BEELDKWALITEITSPLAN

INPASSING NIEUWE WONING TERREIN BORST
DE NOORD, HEERHUGOWAARD

PERCEEL BORST



Op Veenhuizerweg 49 zal vervangende nieuwbouw worden gerealiseerd. Ten noorden van deze woning zal de nieuw te realiseren woning iets dieper op de kavel geïmponeerd worden met de vormgeving van een bijgebouw waardoor het lijkt of de woning onderdeel uit maakt van het erf van Veenhuizerweg 49 (de zogenoemde schuurwoning / moestuinwoning).

BEBOUWING

De woningen op het perceel van Borst, zullen qua vorm en uitstraling aan moeten sluiten op de bestaande bebouwing aan de Veenhuizerweg.

De huidige bebouwing bestaat uit een ruime diversiteit van streekgebonden stolpen en arbeiderswoningen, maar ook uit boerderettes, landhuizen en bungalows. De vormtaal zal daarom vooral aansluiting moeten zoeken qua korrelgrootte en niet zozeer qua beeldtaal, mits wordt voldaan aan de eisen uit dit beeldkwaliteitsplan.

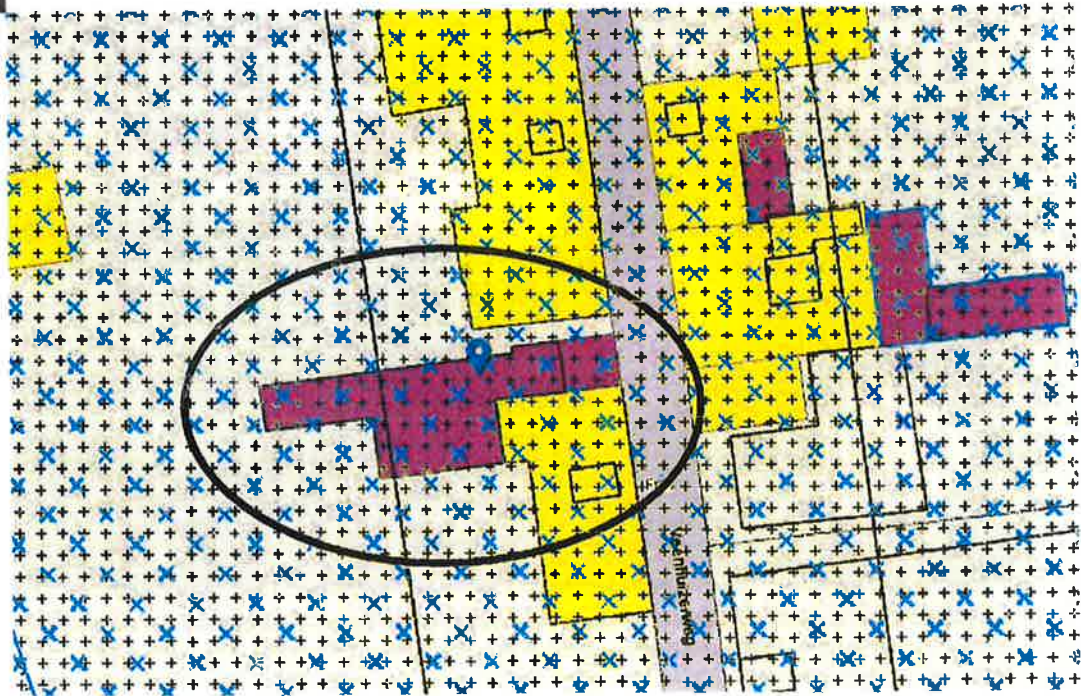


Bestaande bebouwing langs de Veenhuizerweg

1134 - BEELDKWALITEITSPLAN

INPASSING NIEUWE WONING TERREIN BORST
DE NOORD, HEERHUGOWAARD

BESTEMMINGSPLAN (uittreksel)



ARTIKEL 21 WONEN

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen;
- bijbehorende bouwwerken;
- bed and breakfast accommodatie;
- bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijf";
- bijbehorende bouwwerken uitgesloten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen uitgesloten";
- één bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van het houden van paarden;
- detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "detailhandel".

met de daarbij behorende:

- erven;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

ARTIKEL 6 BEDRIJF

Op dit moment zijn de bedrijfsgebouwen bestemd voor bedrijf, dit 2560 m² "paarse" oppervlak zal bij goedkeuring van dit voorstel in één keer vervallen. Hetgeen deels wordt gecompenseerd door de bestemming wonen in de bestaande lintbebouwing aan de Veenhuizerweg.

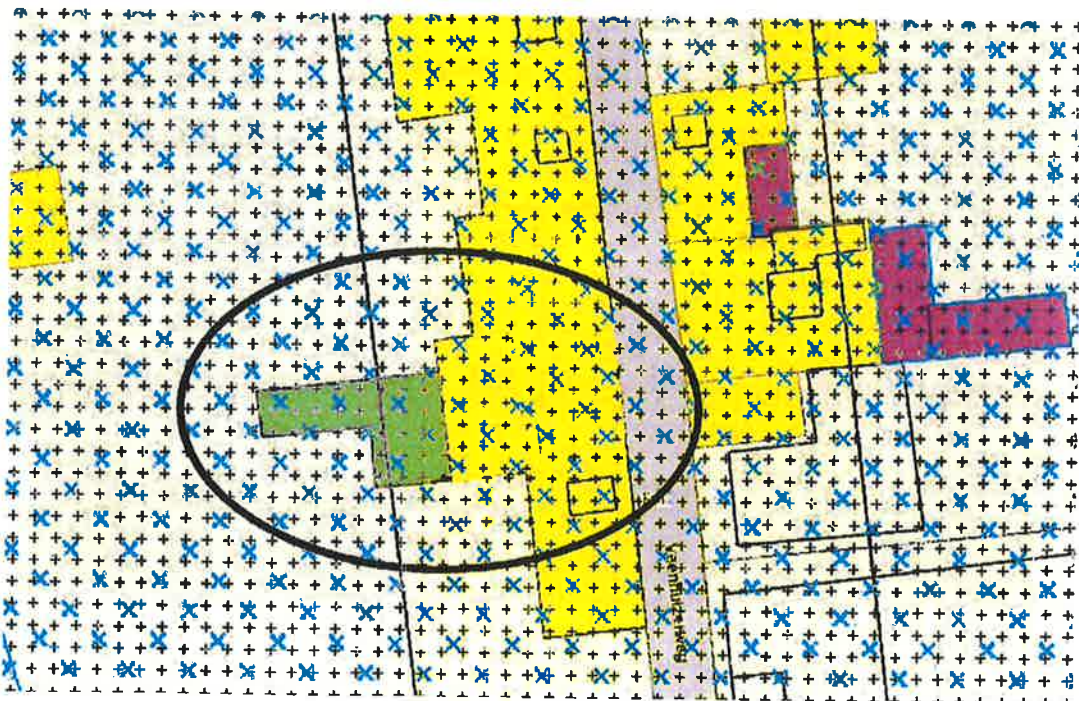
BOUWREGELS HOOFDGEBOUW

- Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd.
- De oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 120 m².
- De breedte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10,00 meter.
- De diepte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 12,00 meter.
- Bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9,00 meter.
- Goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4,00 meter.
- De dakhelling mag niet minder dan 35 en niet meer dan 75 graden bedragen.
- Het hoofdgebouw mag maximaal 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn of het denkbeeldig verlengde daarvan worden gebouwd.

BOUWREGELS BIJGEBOUWEN

- Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd.
- Bijbehorende bouwwerken en overkappingen dienen ten minste 3,00 meter achter (het verlengde van) de naar de weg toegekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- Het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 70 m².
- Bouwhoogte aangebouwde / vrijstaande bijgebouwen maximaal 5,50 m¹.
- Goothoogte aangebouwde bouwwerken mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is.
- Goothoogte vrijstaande bijgebouwen maximaal 3,00 m¹.
- Bijgebouwen mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd.

Bron: Bestemmingsplan Buitengebied Heerhugowaard (Dit is een selectie van de geldende bouwregels).



Wijziging bestemmingsplan: aan de Veenhuizerweg de bestemming wonen, achterin de bestemming tuin 1.

FASERING TERREIN BORST



BESTAANDE SITUATIE



FASE 1

- Slopen van bedrijfsgebouw 1 en 3 / saneren asbest
- Aanleggen van een extra ontsluiting

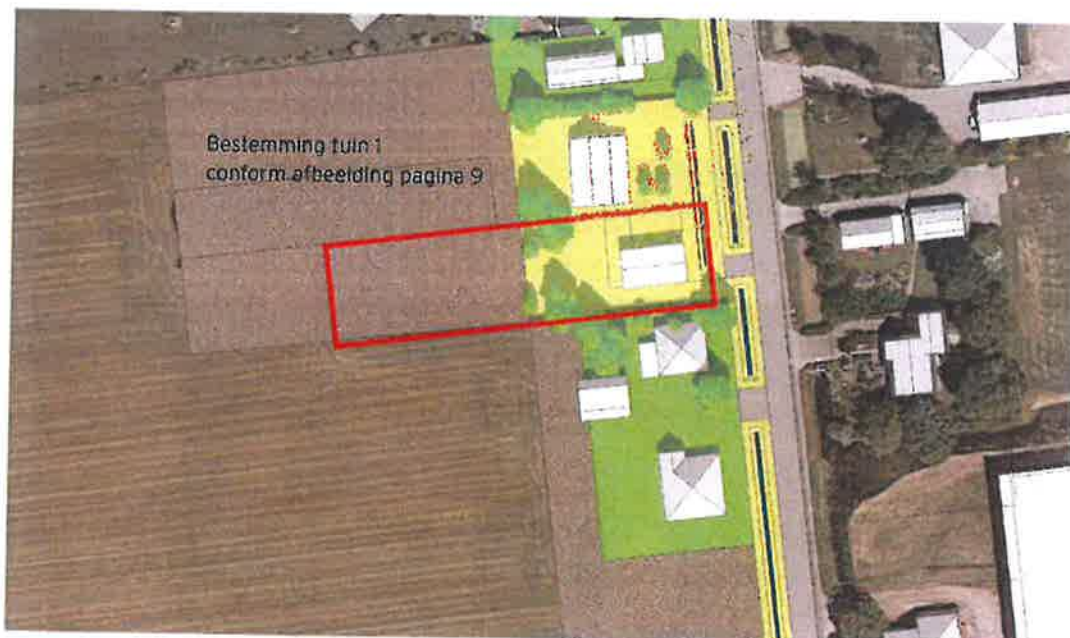


FASERING TERREIN BORST



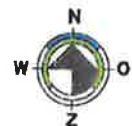
FASE 2

- Realiseren compenserende nieuwbouw in de vorm van een (schuurwoning / moestuinwoning)



FASE 3

- Slopen van bedrijfsgebouw 2 / saneren asbest
- Vervangende nieuwbouw realiseren voor de bestaande woning op nummer 49



RICHTLIJNEN VOOR INPASSING



Gezien vanaf de Veenhuizerweg, de inrichting van het voorerf is informeel met veel gras.

RICHTLIJNEN VOOR INPASSING

De vervangende nieuwbouw op nummer 49 zal met de voorgevel op dezelfde hoogte worden gepositioneerd als de bestaande woning / huidige rooilijn. De nieuw te realiseren woning ter compensatie van de bedrijfsgebouwen zal meer naar achteren gesitueerd worden en zoekt aansluiting met het bijgebouw op nummer 51.

- De in de schets aangegeven plaatsing, oriëntatie en nokrichting vormen het vertrekpunt.

- De woning heeft de representatieve zijde naar de weg gekeerd, ook als dat een tweezijdige oriëntatie betekent.
- Het samenspel tussen beide woningen benadrukt het beeld van een ensemble op één erf.
- Beide woningen krijgen wel een eigen ontsluiting op de Veenhuizerweg.
- Eventuele bijgebouwen zijn ondergeschikt en liggen achter de voorgevel van de bijbehorende woning.



1134 - BEELDKWALITEITSPLAN
INPASSING NIEUWE WONING TERREIN BORST
DE NOORD, HEERHUGOWAARD

BEPLANTINGSPLAN

BEPLANTING ERF

De inrichting van het voorerf is informeel met veel gras en draagt bij aan het samenspel tussen beide woningen om het beeld van een ensemble op één erf te benadrukken. De karakteristieke boom op de hoek van het perceel wordt gehandhaafd. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van beplanting die voorkomt op boerenerven, bijvoorbeeld;

- Beukenhaag (Fagus sylvatica) als scheiding tussen voorerf en achtererf;
- Boomgaard op het voorerf scheidt tuingedeelte van de weg;
- Leilindes op het voorerf van beide woningen.



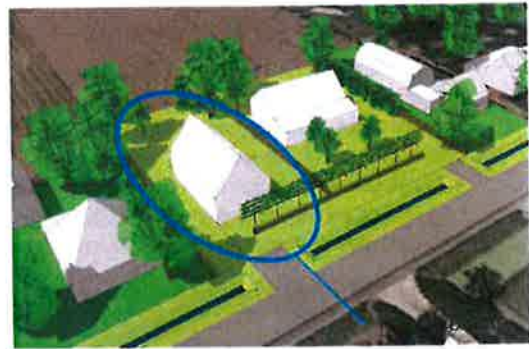
- Voor de solitaire bomen op het erf zal er gekozen moeten worden voor soorten als eik, linde en kastanje;
- Voor de bomen in de houtsingel (eventueel als erfafscheiding) zal er gekozen moeten worden voor soorten als es, zachte berk en eik;
- Kies voor ondergroei struiken en heesters als lijsterbes, veldesdoorn, meidoorn en sleedoorn.



Het perceel zal de uitstraling krijgen van een boeren erf.

1134 - BEELDKWALITEITSPLAN

INPASSING NIEUWE WONING TERREIN BORST
DE NOORD, HEERHUGOWAARD



Het hoofdvolume op perceel nummer 49 zal qua vormgeving dominant zijn. Positie voor op de kavel, hogere nok- en goothoogte als de woning in het bijgebouw. Conform bestaande onderlinge verhouding.

HOOFDWONING

Bij de opzet van het erf en de erfinrichting zijn allereerst de landschappelijke lijnen als vertrekpunt genomen. Gekozen is om de kop van de woning naar de weg te leggen, conform de bestaande rooilijn en de nokrichting in de lengterichting van het landschap te oriënteren.

De materialisering van de gevel kan hout, lei, baksteen of KLP zijn (geen Trespa). Bij baksteen geldt dat het voegwerk terughoudend moet zijn, bij voorkeur doorstrijkmortel. Alternatieve duurzame materialen zijn bespreekbaar en kunnen ter beoordeling aan de commissie worden voorgelegd. Als dakbedekking zijn glimmende dakpannen niet toegestaan. Dakelementen die als gevelbekleding doorlopen vanaf het dak worden als dakelement gerekend.

Voor alle gebouwen geldt de ambitie om duurzame materialen toe te passen. Bovendien moet er gebruik worden gemaakt van materialen die mooi verouderen, bijvoorbeeld: hout, KLP, baksteen of natuursteen.

De inpassing van duurzame energievoorziening en dient zoveel mogelijk geïntegreerd te worden en integraal meegenomen te worden in de architectuur en stedenbouw.

- Landelijk;
- Duurzame materialen;
- Duidelijke hoofdvorm;
- Energievoorzienend;
- Herkenbare schuine daken;
- Kopgevels voeren de boventoon.

1134 - BEELDKWALITEITSPLAN

INPASSING NIEUWE WONING TERREIN BORST
DE NOORD, HEERHUGOWAARD

BASISREGELS:

- De in de schets aangegeven plaatsing, oriëntatie en nokrichting vormen het vertrekpunt.
- Eenduidige hoofdvorm passend in het landelijk gebied.
- De woning is voorzien van een kap en een gootlijn, maximaal 5,0 m³ en nok op maximaal 9,0 m¹.
- De kopgevel van de nieuwe woning is maximaal 10 meter breed.
- Een eenvoudig en herkenbaar hoofdvolume met een duidelijke kapvorm is uitgangspunt bij het ontwerp.
- Kopgevel hoofdvolume richting de Veenhuizerweg
- Kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en afgestemd op de omgeving. Kan een moderne twist bevatten.

NIET MOGELIJK:

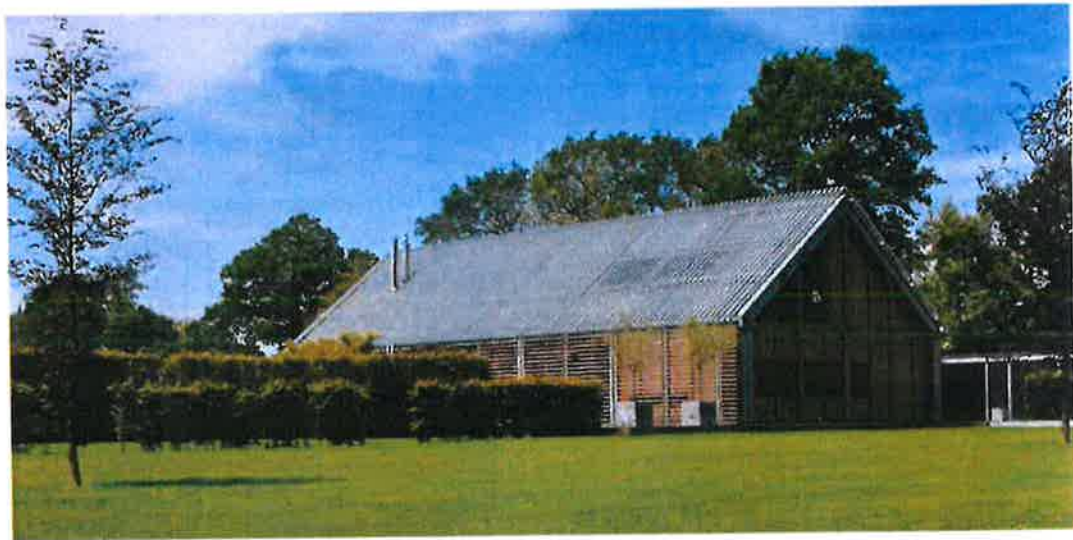
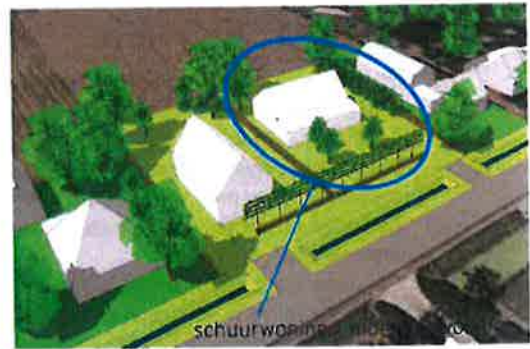
- Plat dak;
- Afgeknot schilddak;
- Notaris woning / herenhuis;
- Boerderette / villa;
- Gebogen kap.

RICHTLIJN



NIET MOGELIJK





De schuurwoning / moestuinwoning dient ondergeschikt te zijn aan de woning op nummer 49

BIJGEBOUW

Bij de opzet van het erf en de erfinrichting zijn allereerst de landschappelijke lijnen als vertrekpunt genomen. De woning zal dieper op de kavel geïntegreerd worden en samen met de hoofdvolume het beeld van een ensemble op één erf benadrukken.

De materialisering van de gevel kan hout, iel, baksteen of KLP zijn (geen Trespas). Bij baksteen geldt dat het voegwerk terughoudend moet zijn, bij voorkeur doorstrijkmortel. Alternatieve duurzame materialen zijn bespreekbaar en kunnen ter beoordeling aan de commissie worden voorgelegd. Grote dakkapellen in het voordakvlak zijn niet wenselijk en als dakbedekking zijn glimmende dakpannen niet toegestaan.

Voor alle gebouwen geldt de ambitie om duurzame materialen toe te passen. Bovendien moet er gebruik worden gemaakt van materialen die mooi verouderen, bijvoorbeeld: hout, KLP, baksteen of natuursteen.

De inpassing van duurzame energievoorzieningen dient zoveel mogelijk geïntegreerd en integraal meegenomen te worden in de architectuur en stedenbouw.

- Landelijk;
- Duurzame materialen;
- Duidelijk hoofdvorm en materiaal;
- Energievoorzienend;
- Herkenbare schuine daken.

1134 - BEELDKWALITEITSPLAN

INPASSING NIEUWE WONING TERREIN BORST
DE NOORD, HEERHUGOWAARD

BASISREGELS:

- De in de schets aangegeven plaatsing, oriëntatie en nokrichting vormen het vertrekpunt.
- Eenduidige hoofdvorm passend in het landelijk gebied.
- De woning is voorzien van een kap en een lage gootlijn, maximaal 4,0 m' en nok op maximaal 8,0 m'.
- De oppervlakte van de schuurwoning is gelijk of kleiner dan het huidige oppervlakte van bedrijfsgebouw 3. Thans circa 15,0 x 15,5 meter
- Een eenvoudig en herkenbaar hoofdvolume met een duidelijke kapvorm is uitgangspunt bij het ontwerp.
- Kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en afgestemd op de omgeving. Kan een moderne twist bevatten.

NIET MOGELIJK:

- Plat dak;
- Afgeknot schilddak;
- Notaris woning / herenhuis.



RICHTLIJN

