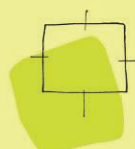


## **Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan**

## Beeldkwaliteitsplan Broekerwerf

H<sup>3</sup>

LANDELIJK VASTGOED



**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving

# Beeldkwaliteitsplan Broekerwerf

Inhoud

---

Rapport

6 november 2019



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

# Inhoudsopgave

|          |                             |           |
|----------|-----------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>            | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                  | 3         |
| 1.2      | Leeswijzer                  | 3         |
| <b>2</b> | <b>Beleid</b>               | <b>4</b>  |
| 2.1      | Provincie                   | 4         |
| 2.2      | Gemeente                    | 4         |
| <b>3</b> | <b>Context</b>              | <b>5</b>  |
| 3.1      | Ontstaansgeschiedenis       | 5         |
| 3.2      | Ruimtelijke karakteristiek  | 7         |
| 3.3      | Inpassing in de omgeving    | 8         |
| <b>4</b> | <b>Inrichtingsplan</b>      | <b>9</b>  |
| 4.1      | De planopzet                | 9         |
| 4.2      | De nieuwe bebouwing         | 9         |
| 4.3      | Het terrein                 | 10        |
| <b>5</b> | <b>Beeldkwaliteitseisen</b> | <b>12</b> |
| 5.1      | Bebouwing                   | 12        |
| 5.2      | Terreininrichting           | 14        |

# **1 Inleiding**

## **1.1 Aanleiding**

Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op het perceel Dijk 10 te Broek op Langedijk. Op dit perceel is de jachtwerf Broekerwerf gevestigd. De huidige eigenaar wil de bedrijfsactiviteiten van de jachtwerf beëindigen. Het planinitiatief bestaat uit sloop van de bestaande jachtwerf en loods, een aanpassing van de jachthaven en nieuwbouw van maximaal 10 woningen.

## **1.2 Leeswijzer**

Hoofdstuk 1 bestaat uit een algemene inleiding. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op ruimtelijk relevant beleid. Hoofdstuk 3 geeft een analyse van de ruimtelijke context van het plangebied. Hoofdstuk 4 beschrijft het inrichtingsplan. In hoofdstuk 5 zijn de beeldkwaliteitseisen opgenomen waaraan de definitieve planvorming dient te voldoen. De beeldkwaliteitseisen dienen tevens voor de welstands-toetsing.

## **2      Beleid**

### **2.1   Provincie**

#### **Provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie**

De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun (kern)kwaliteiten te benutten bij ruimtelijke ontwikkelingen. In de Leidraad is af te lezen dat het plangebied behoort tot en direct grenst aan het 'Oude Zeekleilandschap'. Voor de voorliggende planvorming dient rekening gehouden te worden met de volgende kernkwaliteiten:

- het abiotisch zeer waardevolle kleine reliëf in dit voormalig getijdengebied;
- archeologiegebied: West-Friesland;
- langgerekte lintdorpen in het open Westfriesse landschap;
- stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen van de lintdorpen en de doorgaande wegen daartussen;
- mate van openheid: landschap met een halfopen karakter.

### **2.2   Gemeente**

#### **Welstandsnota Broek op Langedijk 2013**

In de welstandsnota valt het plangebied onder het welstandsgebied 'Buitengebied'. Dit plan voorziet in een functiewijziging naar wonen, waardoor de welstandscriteria niet meer passend zijn. Dit beeldkwaliteitsplan voorziet in specifieke beeldkwaliteitseisen voor dit plan. Deze beeldkwaliteitseisen moeten als toetsingskader door de Raad vastgesteld worden.

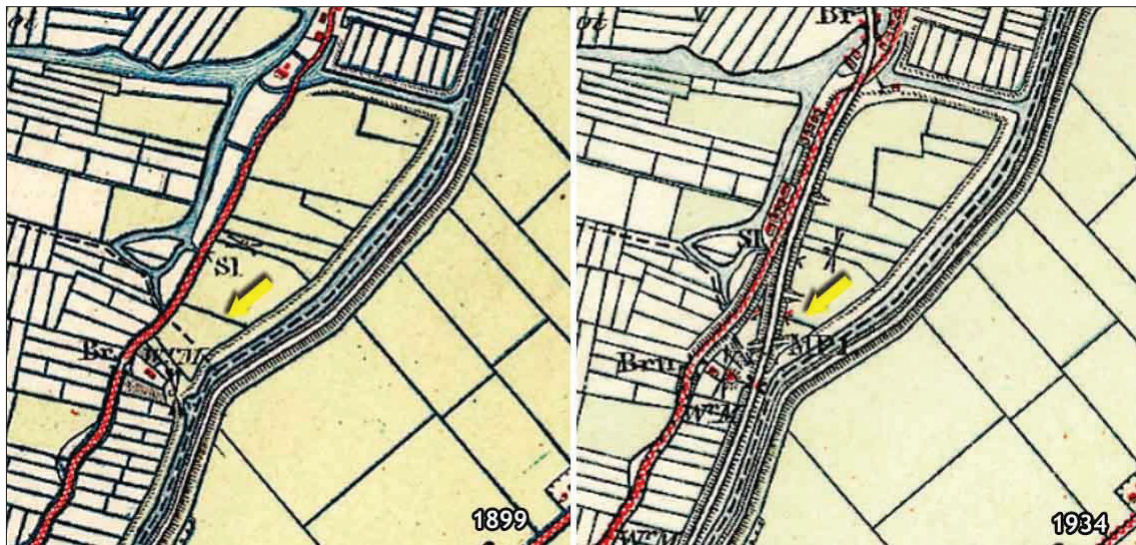
De beeldkwaliteitseisen worden middels de reguliere inspraakprocedure toegevoegd aan de vigerende welstandsnota. De beeldkwaliteitseisen worden vastgesteld in de vorm van beleidsregels door de gemeenteraad, waarbij sprake is van inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening. Na vaststelling als onderdeel van de welstandsnota worden deze beeldkwaliteitseisen onderdeel van het welstandsbeleid in de gemeente. De welstandsnota blijft het belangrijkste kader voor de welstandstoetsing. De vastgestelde beeldkwaliteitseisen zijn daarbij aanvullende beoordelingskaders.

## 3 Context

### 3.1 Ontstaansgeschiedenis

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland is benoemd dat het plangebied behoort tot het 'Oude Zeekleilandschap'. De oorsprong van het oude zeekleilandschap ligt in de invloed die de zee jarenlang uitoefende. In het Pleistoceen bestonden grote delen van Noord-Holland uit wadvlakten die doorsneden waren met krekens. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalige getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden. Op de kleibodem ontwikkelde zich vervolgens een omvangrijk veenpakket. Om het zeewater buiten te sluiten, werd het gebied in de 11<sup>de</sup> en 12<sup>de</sup> eeuw omdijkt. Aan het begin van de 13<sup>de</sup> eeuw is de dijkkring gesloten en was de Westfriese Omringdijk een feit.

Door ontginning door de mens en zee-inbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer. Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, ontstond een ruimtelijke structuur met lang-gerekte lintdorpen, een (regelmatige) opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren en op te slaan. Op de kaarten van 1899 en 1934 is deze structuur nog goed herkenbaar.



Figuur 1. Topografische kaarten 1899 (links) en 1934 (rechts)

#### Broek op Langedijk en de Broekerwerf

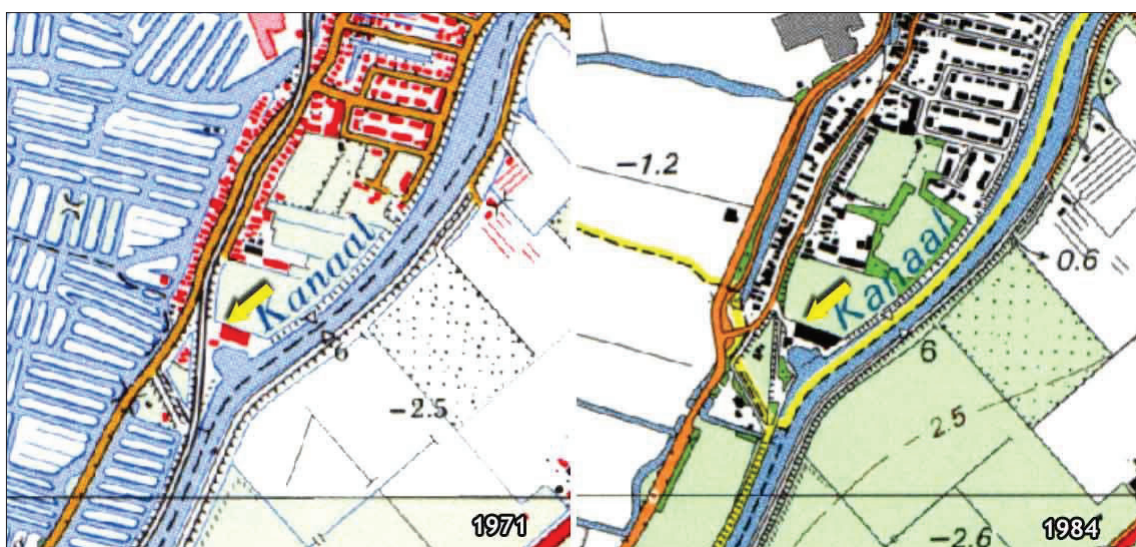
Broek op Langedijk werd in 1063 gesticht. De bebouwing concentreerde zich langs de dijk, in eerste instantie voornamelijk aan de oostzijde. Pas later werd ook de westzijde van de dijk gebouwd. Talloze bruggen verbonden de kavels met elkaar. Het lint van de bebouwing werd dichter en langer en is een ononderbroken geheel geworden; vanaf de locatie Broekerwerf in het zuiden tot aan Oudkarspel.

In 1907 werd de spoorlijn Broek op Langedijk – Sint Pancras geopend. De lijn is gebouwd ten behoeve van de afvoer van voornamelijk witte kool die in de regio veel werd geteeld. De handel van de kool vond plaats in de Broeker Veiling. In Sint Pancras sloot de lijn aan op het staatsspoor, in Broek op Langedijk was de Zuiddel het eindpunt. Een groot deel van het traject liep over de Dijk. De bestaande groenstrook midden op de dijk is er een overblijfsel van.



Figuur 2. Spoorbaan ter plaatse van Dijk 40

Ter plaatse van de huidige toegang tot de Broekerwerf boog de spoorbaan af van de dijk en liep verder over het dijklichaam langs het kanaal tot aan de spoorbrug. In 1926 werd de lijn gesloten voor personenvervoer. Begin jaren '70 werd door de ruilverkaveling de rails opgeruimd. En dat is ook het moment waarop de jachthaven zich vestigde op het driehoekige stuk grond dat begrensd wordt door de voormalige spoordijk en het kanaal. Begin jaren '80 werd de Westelijke Randweg aangelegd en werd er een aanvang gemaakt met de aanleg van de voetbalvelden ten noorden van de Broekerwerf.

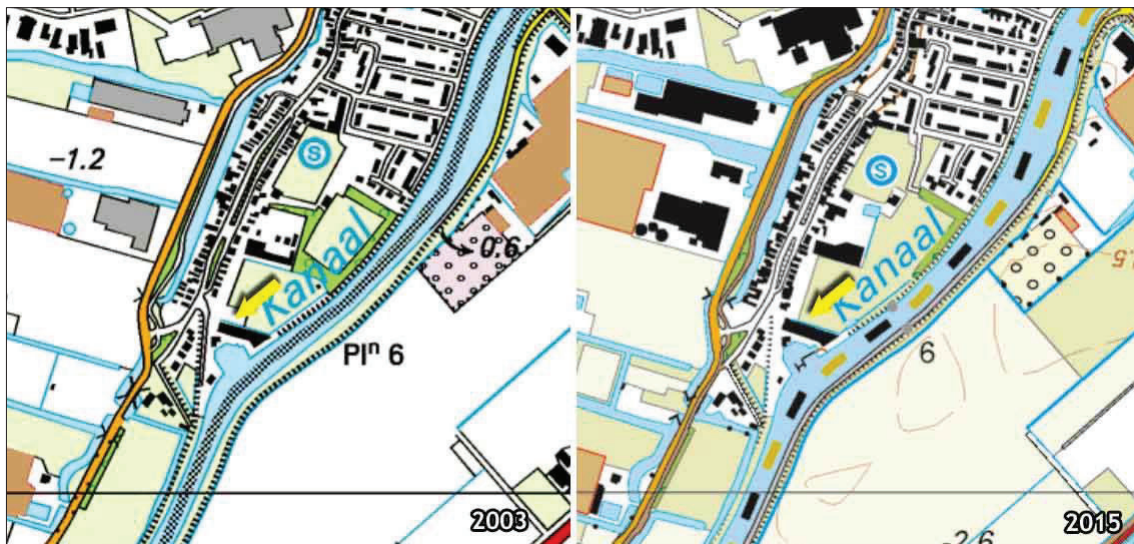


Figuur 3. Topografische kaarten 1971 (links) en 1984 (rechts)

### 3.2 Ruimtelijke karakteristiek

De ruimtelijke structuur van Broek op Langedijk is sterk verbonden met de doorlopende noord-zuid verbinding waaraan Oudkarspel, Noord-Scharwoude, Zuid-Scharwoude en Broek op Langedijk zijn gelegen. In de dorpskern van Broek op Langedijk zijn dit de parallel aan elkaar gelegen Dorpsstraat en Voorburggracht. In de omgeving van de locatie Broekerwerf is de parallel aan elkaar gelegen Dijk en het kanaal Alkmaar Omval-Kolhorn de doorlopende noord-zuid lijn. Deze parallelle structuur wordt begin 1900 uitgebreid met de spoorbaan en begin jaren '80 van de vorige eeuw met de Westelijke Randweg. De historisch gegroeide lineaire structuur is terplekke goed herkenbaar gebleven. Bij de 'kort' sluitingen tussen de parallelle lijnen, zoals tussen de Dijk en de Westelijke Randweg, wordt de oorspronkelijke structuur 'doorkruist' en is deze minder herkenbaar geworden.

De lintbebouwing aan de Dijk is relatief kleinschalig en heeft een individueel karakter door de aanwezigheid van voornamelijk vrijstaande bebouwing uit verschillende bouwperiodes, een combinatie van verschillende gevel- en kap-vormen en een licht verspringende voorgevelrooilijn. De woningen zijn op enkele uitzonderingen na één bouwlaag hoog met kap. De bebouwing is gericht naar de straat en de nokrichting is dwars op of parallel aan de straat. De zadelkap en mansardekap met de nokrichting haaks op de Dijk is een veel voorkomend gebouwtype. Aan de westzijde staan de woningen op ruime afstand van de Dijk (5 tot 10 m). Aan de oostzijde, waar de spoorbaan heeft gelopen, staan de woningen op een korte afstand (ca. 2 m) van de Dijk. De vrijstaande bebouwing staat op een kleine onderlinge afstand, vaak staat de zijgevel op de erfgrans. Er is vanaf de Dijk weinig doorzicht naar de achtererven en het achterliggende landschap. Het bebouwings- en straatbeeld langs de Dijk is te typeren als kleinschalig, besloten en intiem.



Figuur 4. Topografische kaarten 2003 (links) en 2015 (rechts)

Ter plaatse van de Broekerwerf verandert het hierboven beschreven ruimtelijke beeld. De bebouwingsschaal wordt door de jachtwerfloods groter, er heerst een maritieme sfeer en door de jachthaven is er een directe relatie met het water en het omringende land. De Broekerwerf ligt door de voortgaande verdichting van het dorpslint inmiddels in het zuidelijke puntje van de bebouwde kom van Broek op Langedijk. Het ligt op de overgang met het buitengebied als deel van de langgerekte dorpsrand.

### **3.3 Inpassing in de omgeving**

Bij de inpassing van (her)ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met:

- de bebouwingsstructuur en straatbeeld langs de Dijk;
- de ligging aan het water met een informele, maritieme sfeer.

## **4 Inrichtingsplan**

### **4.1 De planopzet**

Het plan voorziet in de bouw van maximaal 10 woningen op de driehoekige locatie van de Broekerwerf (zie Figuur 5). De bedrijfsloods wordt daartoe gesloopt. Het grootste deel van de jachthaven en de bestaande bedrijfswoning blijven behouden en vormen tezamen met de nieuwe woningen het plan. In principe wordt uitgegaan van vrijstaande woningen. In het gebied waar de woningen 4 t/m 7 (zie Figuur 5) zijn gesitueerd, kunnen echter ook dubbele woningen worden toegestaan.

Twee nieuwe woningen worden ontsloten vanaf de straat op de voormalige spoorbaan, op eenzelfde wijze als de bestaande woningen Dijk 8 en Dijk 8a. Voor de andere woningen wordt haaks op de Dijk, langs het voetbalveld een nieuwe, doodlopende straat aangelegd. Deze nieuwe (dwars)straat maakt aan het einde een bocht, zodat er ruimte is voor woningen die aan het kanaal liggen. De nieuwe straatjes krijgen een enkelzijdige lintbebouwing.

### **4.2 De nieuwe bebouwing**

Voor de nieuwe woonbebouwing wordt ruimte geboden voor individuele keuzes van de toekomstige bewoners, zoals die ook mogelijk waren binnen de lintbebouwing waarop deze ontwikkeling aansluit. Wel wordt ervoor gekozen om in de bouwvormen, het materiaalgebruik en in de sfeer van de bebouwing uit te gaan van verwantschap. Op deze wijze ontstaat rond de haven een nieuw woongebied met een eigen identiteit.

Het leidende thema is wonen onder een duidelijke, stevige zadelkap die overwegend loodrecht op de ontsluiting staat. Voor dubbele woningen mag voor één van de twee woningen een nokrichting parallel aan de weg worden toegestaan. De hoekwoning nabij de entree van het gebied wordt afwijkend vormgegeven en vormt een verbijzondering in het plan. Langs het water en op de overgang naar Dijk nummer 8 hebben de woningen een goothoogte van maximaal 3,5 m. Voor het overige mag deze goothoogte tot 4,5 m zijn, met als markante uitzondering de woning bij de entree. Deze staat enigszins vooruitgeschoven en mag een goothoogte hebben van 6 m. De betrokken woning staat tegenover de bestaande woning in twee bouwlagen (nummer 10b), die ook forser van maat is.

De woningen moeten op enige onderlinge afstand staan. Tevens geldt de verplichting dat op ieder perceel wordt voorzien in één parkeerplaats per woning. De overige parkeerplaatsen worden bij de entree van het gebied gesitueerd. Het aantal parkeerplaatsen is in overeenstemming met de Nota Parkeernormen Langedijk.

In de directe omgeving van het voetbalveld dienen de gevels van de woningen langs de straatzijde en het merendeel van de zijgevels als 'dove' gevel uitgevoerd te worden. Niettemin moeten in deze ge-

vels gevelopeningen aanwezig zijn om de woningen een gezicht te geven naar de straat. Voor de achtergevels aan de water-/tuinzijde is een eigentijdse, open invulling of pui mogelijk.

### **4.3 Het terrein**

De inrit naar de locatie, die nu een bedrijfsmatige uitstraling heeft met veel verharding, zal aangepast worden aan de nieuwe functie en de aangrenzende groenstroken. Er wordt een groene entree vormgegeven waarbij nieuwe bomen zullen worden ingepast. De nieuwe straatjes worden informeel ingericht; met één en dezelfde doorlopende klinkerbestrating, zonder trottoir, zonder hoge stoepbanden of andere verkeerskundige aanduidingen.

In de nieuwe straatjes zullen nieuwe bomen worden ingepast. De bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Parkeervakken worden bij voorkeur als langstroken in een halfopen verharding aangelegd. Vanaf de dijk naar het kanaal, langs het voetbalveld en keermuur, wordt een informele wandelroute ingepast. De keermuur zal bedekt worden met groene schermen.

Langs de havenkom wordt, in het verlengde van de achtertuinen, een doorlopende vlonder aangelegd en in de haven blijft er een aanlegsteiger voor boten. Hierdoor zal een groot deel van het maritieme karakter langs de waterzijde instant blijven. Een andere factor die daarin bijdraagt, is de bebouwingsvrije zone van 5 m langs de waterkant. Hier ligt een waterkering waarop niet gebouwd mag worden.

Ten behoeve van de waterhuishouding, maar ook als erfafscheiding tussen de achtertuinen van de woningen aan de Dijk 6a t/m 2a en de nieuwe bebouwing wordt de bestaande sloot langs deze erfgrens opgewaardeerd. De bestaande bomen langs deze sloot worden zoveel als mogelijk gehandhaafd. De terreinafscheiding aan de noordzijde, rondom de woningen aan het kanaal en langs de voormalige spoorbaan, bestaat uit een groene haag tot 1 m hoogte. (ter plaatse van het voetbalveld is reeds een ballenvanger aanwezig). Op ieder erf wordt minimaal één nieuwe boom ingepast.



Schetsplan Dijk 10, Broek op Langedijk

Schaal 1:1000

### Legenda

|  |                  |  |                                                                                 |
|--|------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------|
|  | Bestaande woning |  | Water                                                                           |
|  | Nieuwe woningen  |  | Ontsluitingswegen                                                               |
|  | Woonkavels       |  | Aanlegsteigers                                                                  |
|  | Bestaande bomen  |  | Waterkering                                                                     |
|  | Nieuwe bomen     |  | Informele wandelroute                                                           |
|  | Hagen, 1 m hoog  |  | Groene buffer met struiken van minimaal 1,80 m hoog, met behoud bestaande bomen |

studio groenburg

Figuur 5. Stedenbouwkundig plan nieuwe situatie (ontwerp door Studio Groenburg)

## 5 Beeldkwaliteitseisen

### 5.1 Bebouwing

#### Ligging

- De afstand van de woning tot de straat varieert.
- De afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens is tenminste 1 m.
- De hoofd- en nokrichting van de vrijstaande woningen is overwegend haaks op de straat. Incidenteel kan een hoofd- en nokrichting parallel aan de straat worden toegepast. Bij dubbele woningen mag voor één van de twee woningen een nokrichting parallel aan de straat worden toegepast. Voor de laatste kavel aan de zuidwestzijde (langs het oude spoortracé) is een verdraaiing toegestaan op de overgang naar Dijk 8.
- De woningen zijn met een voorgevel op de openbare straat en paden georiënteerd, dit betekent dat de hoofdentree aan de openbare weg is gesitueerd. Dit is de representatieve zijde.
- Hoekwoningen zijn overhoeks georiënteerd en hebben een deur of raam op de begane grond en de eerste verdieping.
- De voorgevels aan de straatzijde hebben gevelopeningen naar de openbare straat. Blinde gevels zijn niet toegestaan.
- Om de woningen een individuele expressie te geven liggen eventuele garages minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn.
- Bergingen zijn achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning gesitueerd (geen uitstekende bergingen aan de voorzijde van de woning).

#### Massa

- In principe wordt uitgegaan van vrijstaande woningen. In het gebied waar de woningen 4 t/m 7 (zie Figuur 5) zijn gesitueerd, kunnen echter ook dubbele woningen worden toegestaan.
- De woningen hebben afhankelijk van hun ligging een goothoogte van maximaal 3,5 m, maximaal 4,5 m en uitsluitend voor de woning bij de entree maximaal 6 m. De maximale maten zijn weergegeven op de verbeelding horende bij het bestemmingsplan.
- De woningen zijn afgedekt met een zadelkap (geen wolfseinden).
- De minimale dakhelling is 40 graden.
- De woningen hebben overwegend een enkelvoudige hoofdmassa, eventuele zijvleugels zijn ondergeschikt en plat. Dubbele woningen en de woningen langs het kanaal kunnen een samengestelde (of meervoudige) hoofdmassa kunnen hebben waarbij de kap als samenbindend element fungeert.

#### Detaillering

- De detaillering is eenvoudig en verfijnd.
- Aan- en uitbouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.

### Materiaal en kleur

- Gevels zijn van stenig materiaal in gedekte tinten, ondergeschikte afwijkende materialen zijn toegestaan. Witte gevels zijn niet toegestaan voor de woningen aan het kanaal.
- Daken met (mat geglaazuurde) pannen, riet en/of zink. Geen geprofileerde stalen dakplaten.
- Geen hoogglanzende en reflecterende materialen toepassen en geen fel en fluorescerend kleur-gebruik.
- Bijgebouwen zijn qua materiaal en kleur verwant aan het hoofdgebouw.



Figuur 6. Referentiebeelden bebouwing

## 5.2 Terreininrichting

### Terrein

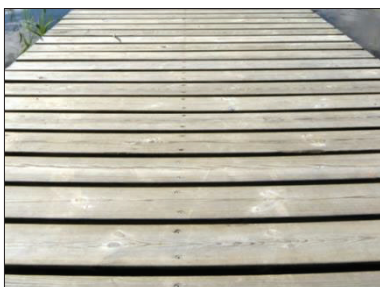
- Langs de havenkom wordt als overgang van de achtertuin naar het water een gezamenlijke vlonder/steiger aangelegd.
- In de bebouwingsvrije zone van de waterkering zijn uitsluitend erfafscheidingen met een groene haag tot 1 m hoogte toegestaan.
- De westelijke terreinafscheiding met de achtertuinen van de belendende woningen aan de Dijk is de bestaande sloot, die opgewaardeerd wordt.
- De noordelijke terreinafscheiding met het voetbalveld is een haag van inheems en bij de grondsoort passend beplantingsmateriaal. Een ballenvanger is transparant.
- Inpassen informele wandelroute vanaf de dijk naar het kanaal, langs het voetbalveld en keermuur. De keermuur met groene schermen bedekken.
- Langsparkeerplaatsen worden bij voorkeur in doorgaande stroken half verharding (groen doorlatende verharding) aangelegd.
- De verharding van de woonstraatjes bestaat uit één type klinker, zonder trottoirs.



Figuur 7. Referentiebeelden verharding woonstraatje



Figuur 8. Referentiebeelden groen doorlatende verharding en hagen



Figuur 9. Referentiebeeld vlonder/steiger

## Colofon

### Opdrachtgever

H3 Landelijk Vastgoed

### Verkavelingsplan

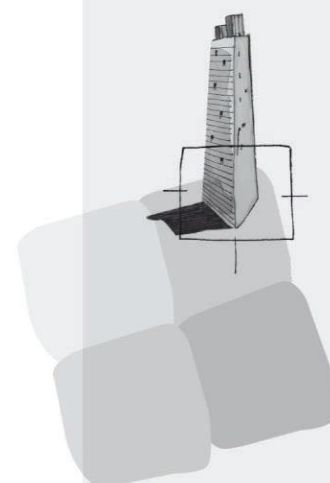
Studio Groenburg

### Rapport

BügelHajema Adviseurs

### Projectleiding

BügelHajema Adviseurs



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordering en Milieu BNSP  
Balthasar Bekkerwei 76  
8914 BE Leeuwarden  
**T** 058 215 25 15  
**E** [info@bugelhajema.nl](mailto:info@bugelhajema.nl)  
**W** [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en  
Amersfoort