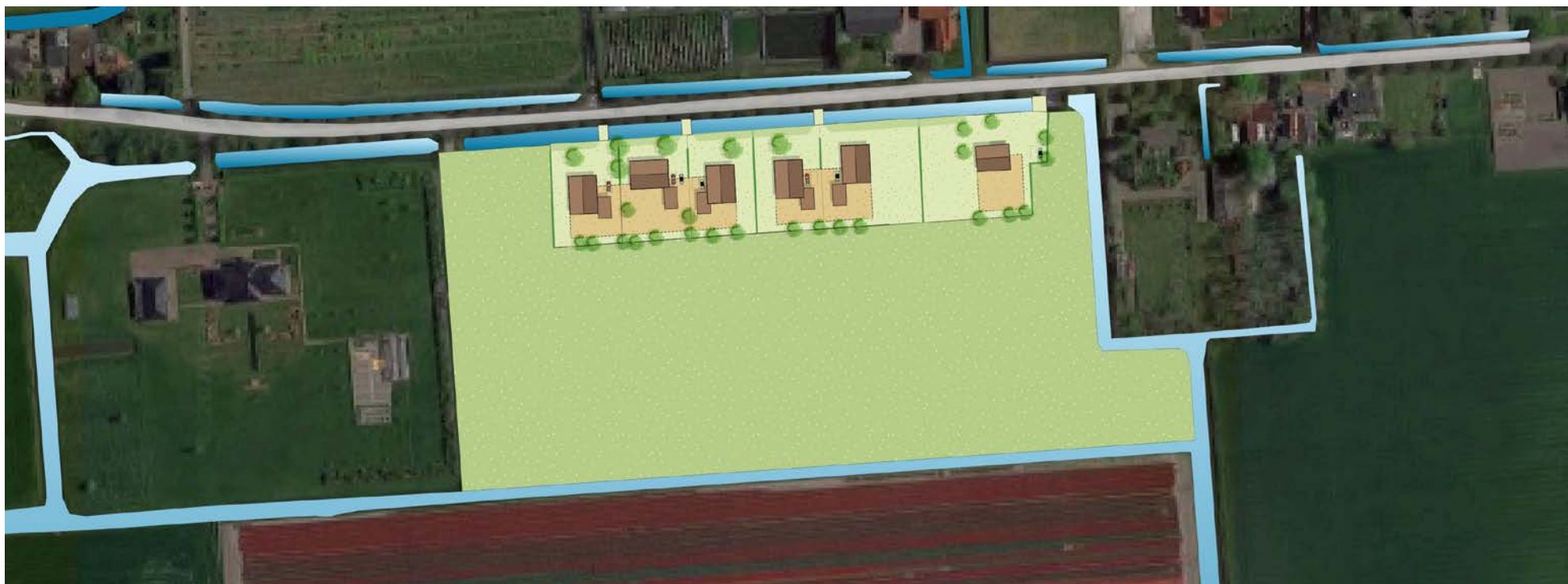


Beeldkwaliteitsplan

Ruimte voor ruimte
Ganker 4b, Benningbroek



Opdrachtgever: H3 Landelijk Vastgoed
Datum: 26 maart 2021

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Analyse	6
De ontwikkelingsgeschiedenis	6
De kwaliteiten van het landschap	8
Huidige situatie plangebied	12
3. Beeldkwaliteit	16
De herinrichting van het plangebied	16
Hoofdindeling	22
Positie kavels, bebouwing en oriëntatie op het landschap	22
Bebouwing	22
Verkeersontsluiting en verharding	23
Erfbeplanting en erfafscheiding	24
Inrichting vrijkomende ruimte	24
4. Conclusie	26
Colofon	29

1. Inleiding

Aan de Ganker 4B te Benningbroek bevindt zich een glastuinbouwbedrijf. De locatie ligt in een agrarische omgeving in de gemeente Medemblik in de Vier Noorder Koggen.

De eigenaar heeft besloten de bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf te beëindigen. Gezien het verliezen van de functie van de glasopstanden door de beëindiging van het glastuinbouwbedrijf wordt medewerking gevraagd aan de gemeente voor het gebruik maken van de Ruimte voor Ruimte regeling.

In ruil voor het slopen van de glasopstanden en verbetering van de kwaliteit van het landschap, wordt medewerking aan de gemeente gevraagd voor het realiseren van bouw kavels voor woningbouw op de saneringslocatie. De bedrijfswoning blijft behouden en dient een woonbestemming te krijgen.

De provinciale regeling Ruimte voor Ruimte biedt voor dit verzoek mogelijkheden. De regeling Ruimte voor Ruimte is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende of niet passende bebouwing in het landschap. 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. Het plan geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van de sloop van het bedrijf en de inpassing van vijf compensatiewoningen. 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 gelegen tussen Benningbroek en Nibbixwoud



Luchtfoto huidige situatie, plangebied aan de Ganker 4b te Benningbroek

2. analyse

De ontwikkelingsgeschiedenis

Bij bestudering van de cultuurhistorie kan worden bepaald tot welke onderliggende landschapstructuur of -structuren de bestaande locatie behoort. Er kunnen meerdere cultuurhistorische lagen in het landschap aanwezig zijn. Als de cultuurhistorische identiteit van het gebied in beeld is, kan worden bepaald in hoeverre de te slopen bebouwing past binnen de verschillende cultuurhistorische lagen. Op grond daarvan kan worden geconcludeerd of een locatie op cultuurhistorisch niveau storend is.

West-Friesland

Het plangebied ligt in de Vier Noorder Koggen in de gemeente Medemblik, in West-Friesland. 'Dit landschap bestond in het Pleistoceen uit wadvlakten, doorsneden door kreken.' (Provincie Noord-Holland, 2006) 'Het landschap is onder invloed van de zee gevormd. Tot ongeveer 3000 voor Chr. werden, vanuit zeegaten aan de westkust en de geulen die daarmee in verbinding stonden, pakketten zand en klei afgezet.' (Raap, 2010) Na de laatste ijstijd werd de invloed van de geulen minder, stagneerde het water en begon de groei van veen.

Veenontginningen

'Door de hoge grondwaterstand was het veenpakket slecht bruikbaar voor de landbouw.' (Bureau Middelkoop, 2009) Om het veen te kunnen

ontginnen moest men het ontwateren. Het drassige veenlandschap werd vanaf de 9e eeuw ontgonnen. 'De eerste ontginningen zijn meestal vanaf waterlopen, zoals de Kromme Leek, uitgevoerd. Men woonde hoofdzakelijk op de flanken van de kreekruigen. Vanuit deze nederzettingen werd het landschap aan weerszijden ontgonnen, door loodrecht op de bewoningslinten stroken te graven.' (HzA 2013, Stuctuurvisie Medemblik 2012-2022)

'Omstreeks 1200 na Chr. was heel West-Friesland ontgonnen en in cultuur gebracht.' (Bureau Middelkoop, 2009) 'De ontgonnen gronden werden als akkerbouwgronden in gebruik genomen. Deze gronden werden later door de bodemdaling omgezet in graslanden.' (Bureau Middelkoop, 2009)

Bodemdaling

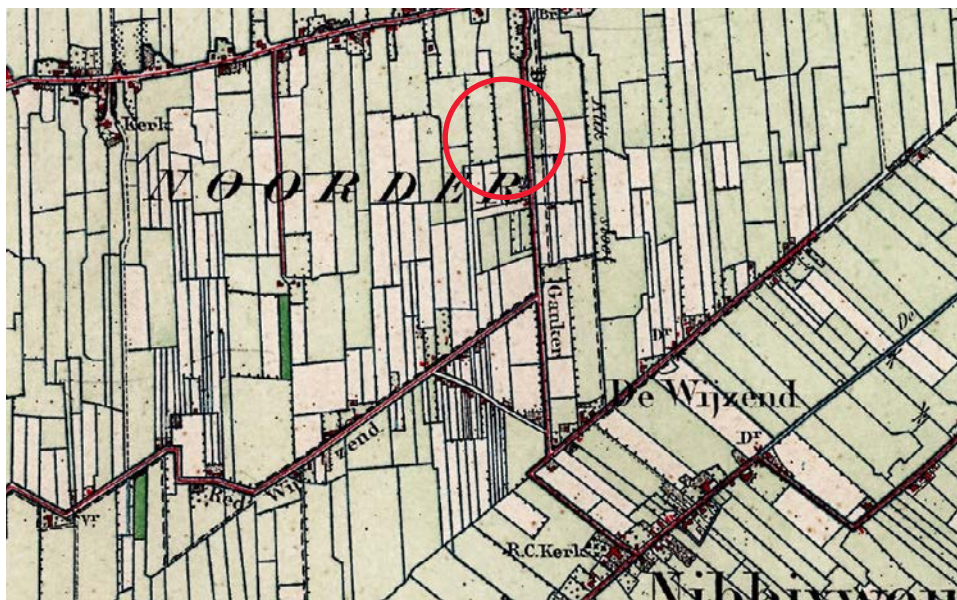
'De ontwatering van het veen leidde tot inklinking en oxidatie van de bodem, waardoor het maaiveld daalde en de grondwaterstand ten opzichte van het maaiveld hoger kwam te liggen.' (Alders, 2006) De dorpen verschoven naar hun huidige ligging. De afwatering naar zee verliep hierdoor eind van de 12e eeuw steeds moeilijker. 'Geleidelijk kreeg de zee zelfs de mogelijkheid om via de veenstromen het land binnen te dringen. Het gebied werd zodoende geleidelijk omringd door water en na een aantal grote stormen ging veel land verloren.' (Bureau Middelkoop, 2009)

Westfriesse Omringdijk

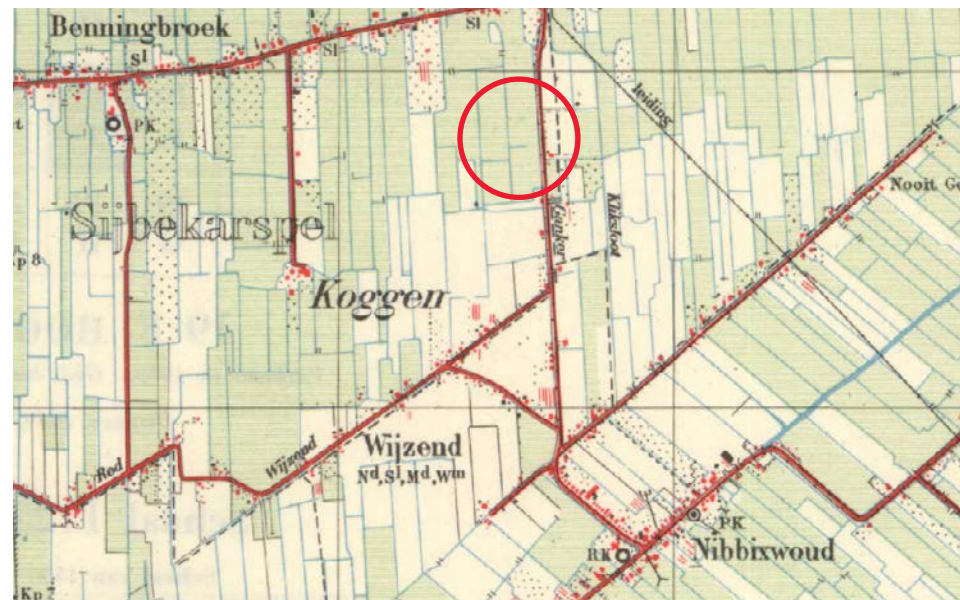
'Halverwege de 13e eeuw werden de afzonderlijke dijken, waarmee de nederzettingen zich tot dan toe tegen het water hadden beschermd, aaneengesloten tot één Westfriesse Omringdijk.' (Bureau Middelkoop, 2009) Nadat de Westfriesse Omringdijk voltooid was, was West-Friesland goed beschermd tegen overstromingen. 'Ook werden in West-Friesland meren drooggemaakt en binnenwaterkerende dijken (zoals de Zwaagdijk) aangelegd. De gemeente Medemblik omvat daarom twee landschapstypen: het 'oude zeekleigebied' (het grootste deel van de gemeente) en een 'droogmakerij' (de Polder de Bennemeer).' (HzA 2013, Stuctuurvisie Medemblik 2012-2022)

Ruilverkaveling

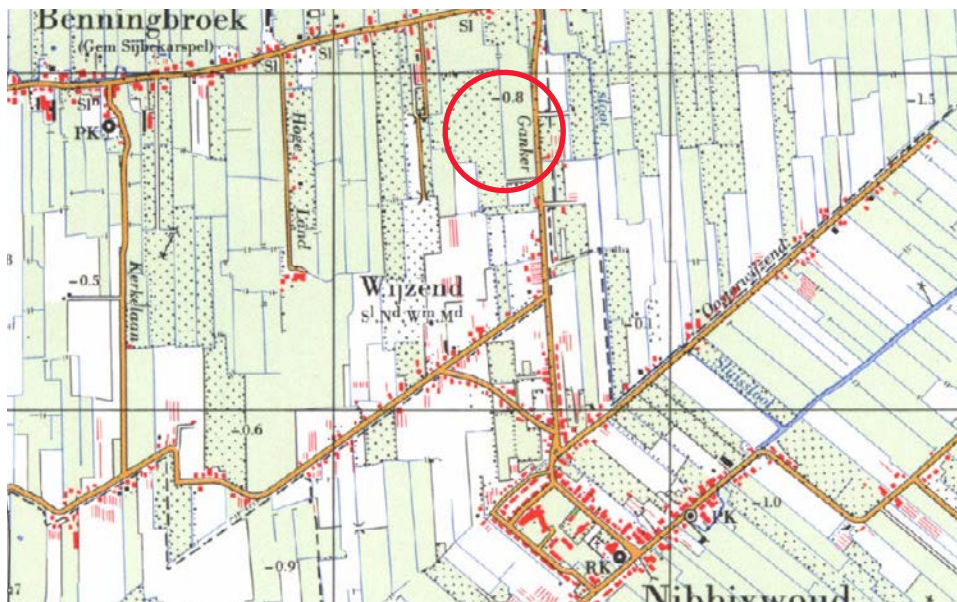
'In West-Friesland liggen de belangrijkste steden langs de rand, de Omringdijk. Binnen deze rand ligt een van oudsher open gebied met lange dorpslinten. Door inpoldering en herverkaveling is de oorspronkelijke structuur van het landschap plaatselijk ingrijpend veranderd en is een veel grootschaliger structuur ontstaan. Dit duurde voort tot in de twintigste eeuw, met de inpoldering van de Wieringermeer en de ruilverkavelingen uit de jaren '60 en '70. In de Vier Noorder Koggen is de oorspronkelijke kleinschalige opzet van het landschap herkenbaar gebleven.' (HzA 2013, Stuctuurvisie Medemblik 2012-2022)



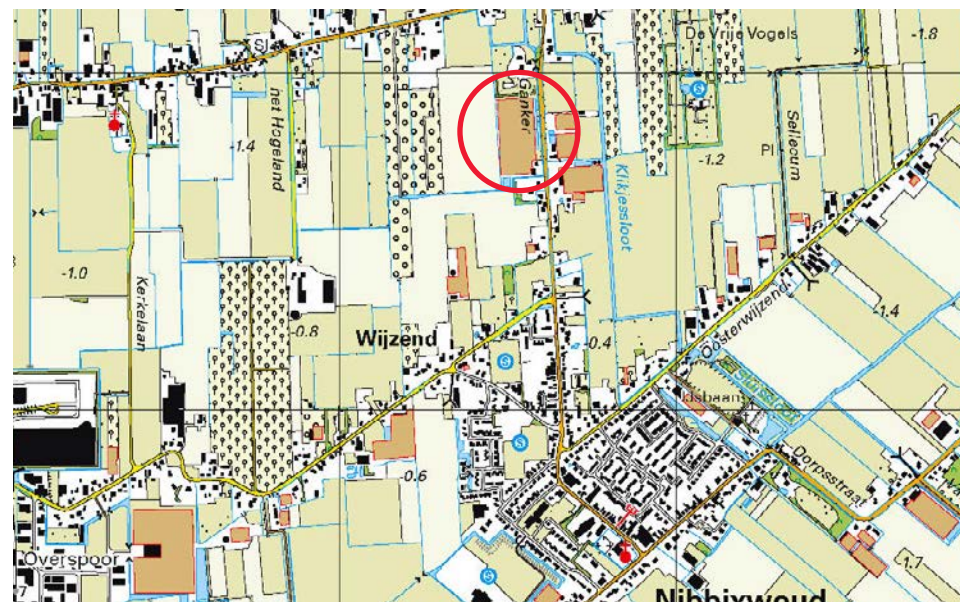
Topografische kaart, 1880



Topografische kaart, 1950



Topografische kaart, 1980



Topografische kaart, 2017

 Locatie plangebied

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.

Benningbroek valt onder de landschapstypologie van het “oude zeeleilandschap”. Het gebied is ontgonnen als veengebied en kent ook de ruimtelijke karakteristieken als veengebied, met langgerekte lintdorpen, een regelmatige opstreckende verkaveling en veel waterlopen.

Kenmerkend is de lintbebouwing, de openheid, de donkerte en de stilte. ‘In het patroon van de lintdorpen op de zandruggen is de strijd tegen het water nog steeds herkenbaar. In het landschap zijn karakteristieke hoogteverschillen aanwezig. De voormalige wadvlakten vormen nu laag gelegen overwegend open kommen.’ (HzA 2013, Stuctuurvisie Medemblik 2012-2022)

De Ganker is een dwarsweg, die de lengterichting van de lange kavels volgt. De dwarswegen vormen de verbinding tussen de linten. De lange opstreckende verkaveling met een enigszins onregelmatig patroon van sloten en dwarssloten en is van zeer hoge waarde.

‘De bebouwing in het gebied wordt gevormd door de langs de wegen aan elkaar gegroeide wegdorpen. De kernen zijn dichter bebouwd dan de tussenliggende delen, waar doorzichten op het achterland mogelijk zijn. Er zijn lange zichtlijnen tussen de bebouwing door. De agrarische

oorsprong is in meer of mindere mate nog steeds in de dorpslinten afleesbaar. Langs de linten zijn in de loop der tijd gebouwen met andere functies verschenen. Deze mix bepaalt de huidige identiteit en charme van de lintbebouwing. De dorpslinten bestaan overwegend uit individuele huizen, afgewisseld met enkele Westfriese stolpboerderijen, een korte rij woningen, bedrijven of voorzieningen.

Beplanting is voornamelijk gekoppeld aan de structuurbepalende elementen als bebouwing en wegen (laan- en erfbeplantingen). In de gemeente is lintbebouwing op de kreekruggen en langs de dijken de oorspronkelijke bebouwingsvorm. De lintdorpen werden steeds meer verdicht, zowel rond het centrum van het lintdorp, als in het landelijk gebied. Om dit proces te stoppen, vond bij elk dorp een meer geconcentreerde uitbreiding plaats achter het lint. De boomgaarden en windsingels zorgen hierbuiten voor beslotenheid in het overigens open landschap.

Het gebied is ontgonnen vanaf natuurlijke hoogte in het landschap (kreekruggen). De lagere delen in het gebied zijn vooral in gebruik als grasland, op de hoger gelegen kreekruggen zijn ook bouwlanden (akkerbouw en tuinbouw) en boomgaarden.

Door deze boomgaarden en de beplante bebouwingslinten hebben de kreekruggen een besloten karakter, in tegenstelling tot de open graslandgebieden. Historische linten zijn belangrijke structuurdragers voor het gebied en fungeren als vestigingsplaatsen, dragers voor nieuwe ontwikkelingen. In het lint wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. De bebouwing oriënteert zich op het lint.’ (HzA 2013, Stuctuurvisie Medemblik 2012-2022)

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (Provincie Noord-Holland)

De provincie beschrijft een aantal uitgangspunten voor verschillende landschapstypen en voor ruimtelijke dragers.

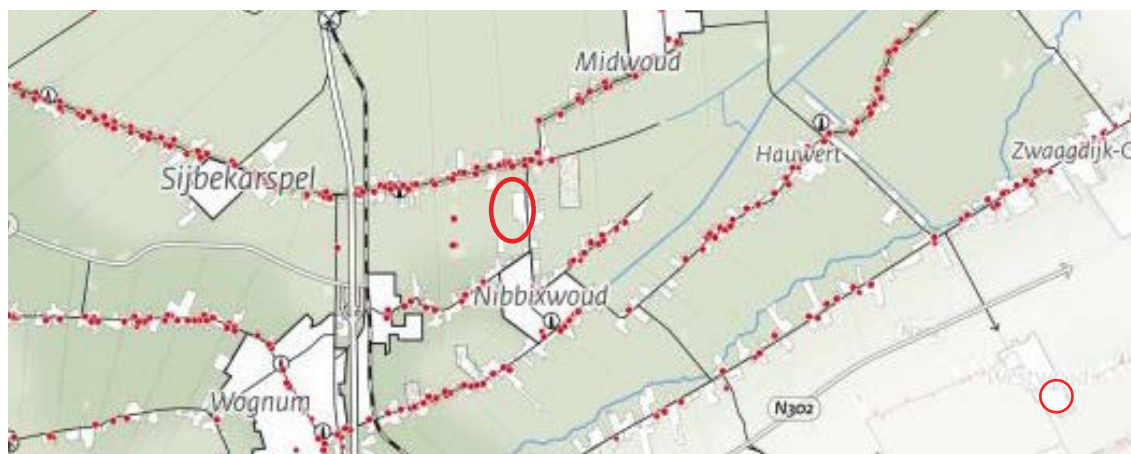
Hierbij komen uitgangspunten aan bod vanuit de ligging in het oude zeeleilandschap van West-Friesland Midden.

Op de volgende pagina's volgt een compilatie van de beschreven uitgangspunten die voor deze opgave van toepassing zijn.

LANDSCHAPPELIJKE KARAKTERISTIEK WEST-FRIESLAND MIDDEN

Het behouden van de gestrekte veenverkaveling, de langgerekte lintdorpen en watergangen.

- Het landschap met herkenbare historische structuren is vertrekpunt. Het gaat om de langgerekte linten, smalle wegen, stolpenreeksen, erven, terpen, dijken en kreekruggen (reliëfverschillen), waterstructuren en de karakteristieke dorpen. Pas nieuwe ontwikkelingen, zoals nieuwe bebouwing, agrarische schaalvergroting en recreatieve voorzieningen, in met respect voor de landschappelijke karakteristiek (zoals de verkaveling) en de cultuurhistorie.
- Versterk het eigen karakter van het lint. Neem de onderlinge karakterverschillen tussen de linten als uitgangspunt bij de inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen. Denk aan beplanting, profiel, stolpenstructuren, bebouwingstypologie, etc.
- Houd de ruimte tussen de linten vrij van bebouwing en opgaande beplanting, zodat de linten als afzonderlijke structuren herkenbaar blijven.



Plangebied gelegen in West-Friesland Midden. Landschappelijke karakterisatie rondom plangebied
Bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018



Openheid tussen de linten
Bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018



Lange zichtlijnen tussen de linten
Bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

Huidige situatie plangebied

Aan de Ganker 4B te Benningbroek, bevindt zich een bedrijfswoning met schuur/garage en glasopstanden van circa 2,4 hectare. Daarnaast zijn er waterbassins en erfverharding te vinden.

Het perceel wordt begrensd door een sloot aan de achter- en voorzijde, een hekwerk aan de noordgrens en bomen langs de zuidgrens.

De woning en de schuur zijn gelegen aan de weg. De glasopstanden zijn parallel aan de weg gesitueerd. De grote massa heeft een verstorend effect op de openheid van het landschap.

De glasopstand is niet omzoomd door erfbeplanting en ligt hier kaal in het landschap. De glasopstand is vanaf de Ganker en de Oosterstraat goed te zien.

De schaal en maat van de glasopstand past niet bij het oorspronkelijke kleinschalige lintbebouwing van de omgeving. De woning verhoudt zich qua maatvoering wel tot de andere bebouwing in het lint. Met de huidige vraag om het gebied te saneren en her in te richten, ontstaat er de mogelijkheid om weer een open landschap te creëren achter de lintbebouwing.

Glastuinbouw heeft grote ruimtelijke effecten op het Nederlandse landschap. Op dit moment liggen nog veel kassen verspreid in het landschap. Het nationaal ruimtelijk beleid voor de glastuinbouw is gericht op bundeling in concentratiegebieden. Sanering van verspreid glas buiten de concentratiegebieden moet bijdragen aan het tegengaan van verrommeling van het landschap. Clustering van glastuinbouw in glastuinbouw-kerngebieden heeft grote voordelen: minder aantasting van het landschap, betere landschappelijke inpassing, kostenreducerende

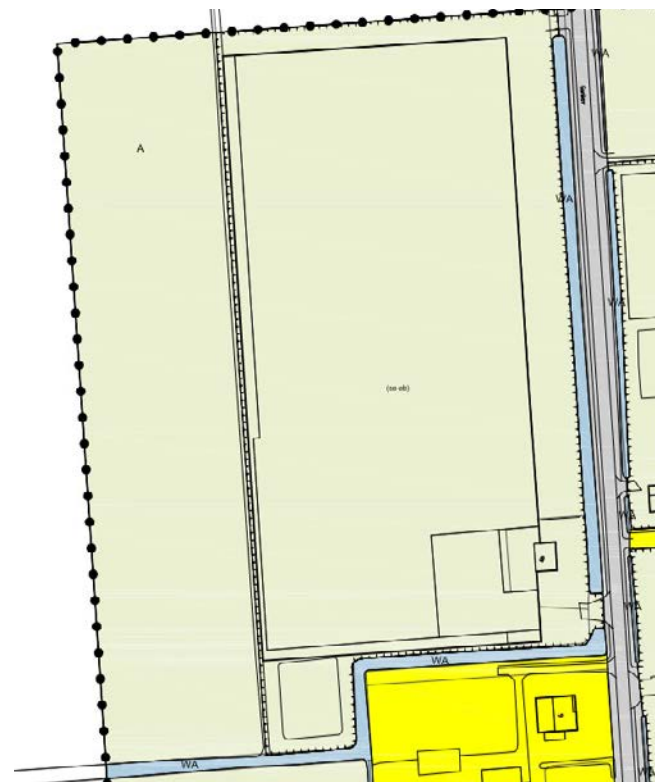
samenwerking tussen bedrijven, efficiëntere energievoorziening en waterbeheer en betere ontsluitingsmogelijkheden waardoor vervoer van en naar de kassen verbeterd kan worden. Als glastuinbouw op de goede locaties gebundeld wordt, kan de sector zich daar in de toekomst duurzaam ontwikkelen.

In overeenstemming met de landelijke afspraken is het provinciaal beleid erop gericht om glastuinbouw op bepaalde plaatsen te concentreren. Men wil af van al die 'postzegels' her en der in de provincie. In het noorden van Noord-Holland zijn de glastuinbouwkernegebieden gesitueerd in Het Altongebied bij Heerhugowaard, het Grootslag nabij Wervershoof en Agriport A7 in de Wieringermeer. Het plangebied ligt niet binnen een glastuinbouwkernegebied.

Bij de functie van het kassencomplex heb je te maken met lampen die 's nachts aanstaan. Dit licht straalt ver uit over de omgeving en geeft lichthinder.

Door de voorliggende vraag naar functiewijziging, ontstaat er de mogelijkheid om het karakter van de omgeving te versterken en een mooi beeld vanaf te creëren, passend bij het landschap.

Zie de afbeeldingen op de volgende pagina's voor een beeld van de huidige situatie.



Huidige bestemmingsplankaart



Zicht op glasopstanden vanaf de Ganker en de Oosterstraat. Sanering van het perceel geeft mogelijkheden tot het creëren van doorzichten op het open landschap.



Bestaande situatie, kadastrale kaart + Archis map



Legenda huidige situatie

1. Bedrijfswoning (behouden)
2. Schuur (te saneren)
3. Glasopstanden (te saneren)
4. Waterbassins (te saneren)
5. Erfverharding

Huidige situatie, grootschalige kas in verhouding met overige bebouwing (Afbeelding Google maps)



Aanzicht vanaf de Ganker, waterbassin en glasopstanden



Aanzicht vanaf de Ganker, bedrijfswoning en vervallen glasopstanden



Achtertuin bedrijfswoning en glasopstanden



Schuur en erfverharding



Bedrijfswoning



Zicht vanaf Ganker



Achterzijde grenzend aan sloot en open landschap



Glasopstand in verval



Zicht vanaf de Ganker



Zicht vanaf de Oosterdijk, glasopstanden in open landschap



Noordelijke grens perceel, begrenzing met hekwerk

3. Beeldkwaliteit

De herinrichting van het plangebied

Zoals in geheel Nederland, is er in Noord-Holland een ontwikkeling gaande waarbij in toenemende mate agrarische bebouwing zijn oorspronkelijke functie verliest. '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.

De Provincie Noord-Holland wil de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied verhogen. Door middel van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt storende bebouwing gesloopt. In ruil daarvoor mogen één of meerdere compensatiewoningen gebouwd worden.' (Provincie Noord-Holland, 2010)

De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om de karakteristieken van het landschap te versterken. Door de locatie her in te richten met compenserende woningbouw valt landschappelijke winst te behalen.

Het voorstel is om de bedrijfsmatig te gebruiken bebouwing en verharding te slopen / verwijderen. Ter compensatie wordt medewerking gevraagd voor vijf nieuwe bouwkavels voor woningbouw. De bestemming van de op het perceel gelegen bestaande bedrijfswoning dient omgezet te worden van agrarisch naar wonen.

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.

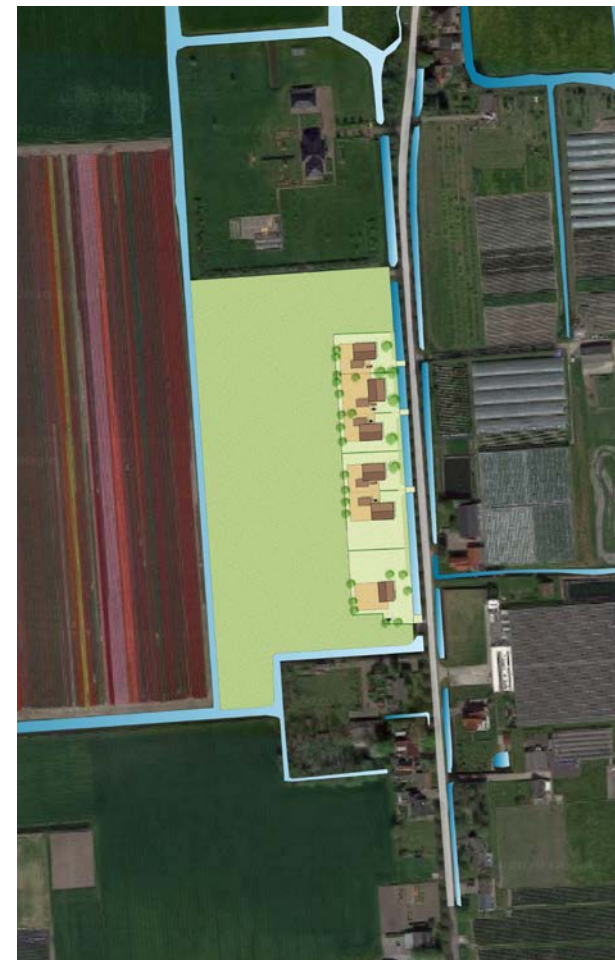
Voor de herinrichting van het plangebied is een erfinrichting uitgewerkt. Binnen deze variant staan een aantal verschillende uitgangspunten centraal

Uitgangspunten herontwikkeling

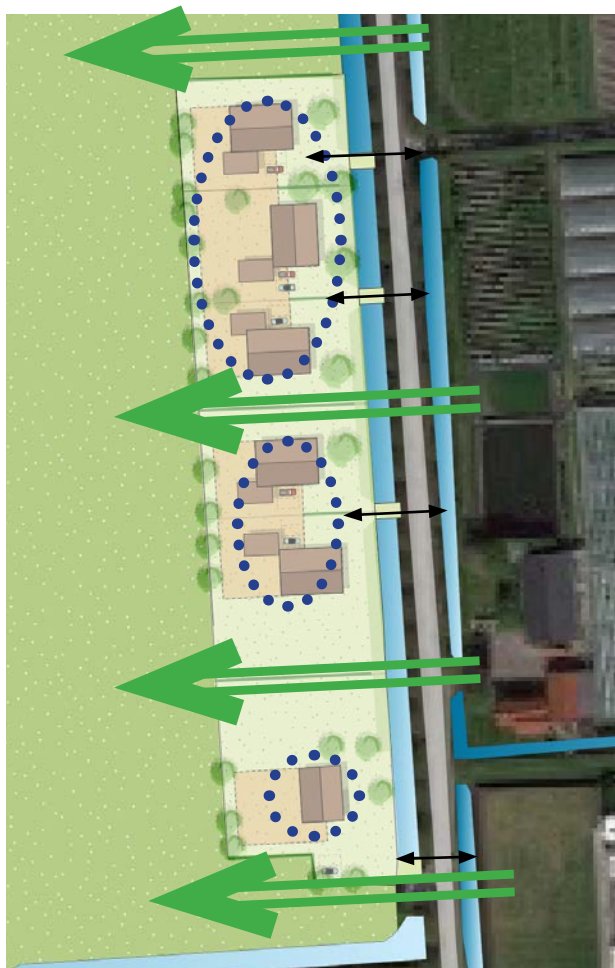
- Zorgvuldig landschappelijk inpassen van de herontwikkeling van het perceel na sloop bestaande opstallen.
- Door middel van ruimtelijke analyse rekening houden met context, ontstaansgeschiedenis en kwaliteiten bestaande landschap.
- Zorgen voor meer doorzichten vanaf de Ganker ten opzichte van de huidige situatie.
- Behoud van bestaande woning binnen het plangebied en inpassen van de nieuwe bebouwing binnen de structuur van het woonlint.

In dit hoofdstuk wordt de gewenste beeldkwaliteit verder uitgewerkt.

Schetsontwerp binnen de omgeving met de open weide en bollenvelden achter het nieuwe woonlint.



Doorzichten vanaf de weg tussen het woonlint door naar het buitengebied. Gecombineerde entrees.

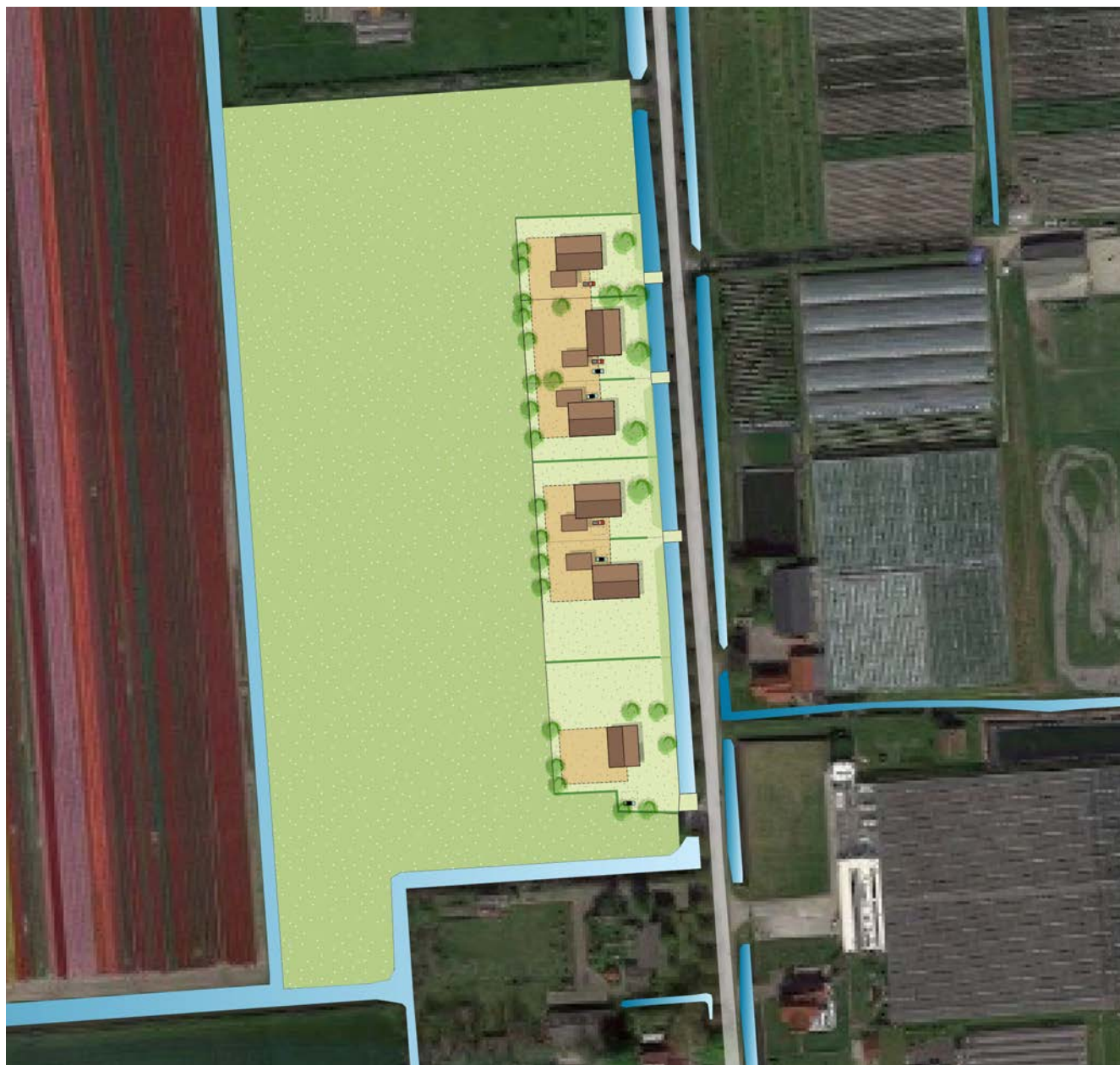


Groene erfafscheidingen langs de randen, inpassen streekeigen bomen en ruimte voor natuurlijke oever.

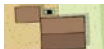


Rooilijn vrijstaande woningen verspringen en bijgebouwen in zone achter de hoofdmassa's.



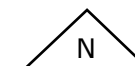


Legenda

-  Nieuwe vrijstaande woning
-  Haag als groene erfafscheiding
-  Zone waarbinnen bijgebouwen gesitueerd kunnen worden
-  Schuurwoning
-  Inpassing van streekeigen bomen langs de randen
-  Entree vanaf de Ganker naar kavels over de bestaande sloot
-  Ruimte voor oever langs de watergang

Schaal 1:2000 Formaat: A4

0 20 40 60 80 meter



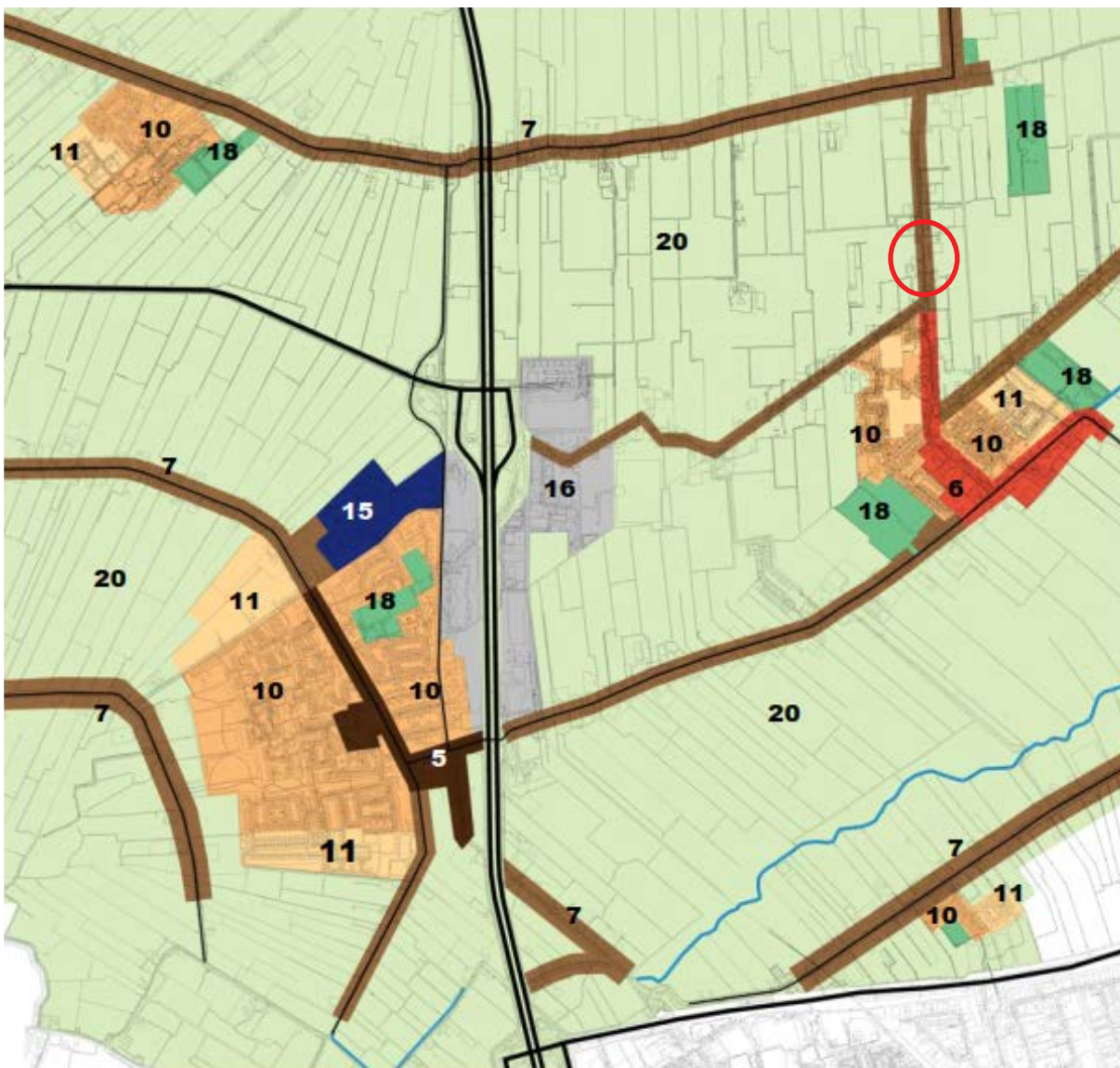
 **ErvenConsulenten.nl**
ADVIES OP MAAT | ERF EN LANDSCHAP

Welstandsnota Medemblik

De gemeente Medemblik heeft zijn welstandsbeleid vastgelegd in de welstandsnota. Deze nota is door de raad vastgesteld op 11 juli 2019. Dit betreft de herziening 2019 van de welstandsnota is, net als die van 2013, uitgevoerd door de gemeente met medewerking van MOOI Noord-Holland, adviseurs omgevingskwaliteit.

Na afronding van de herontwikkeling zal deze onderdeel gaan uitmaken van het welstandsgebied 7, Landelijke linten.

Dit beeldkwaliteitsplan vormt hierbij een aanvulling. De ligging van het plangebied is hiernaast in de gebiedenkaart van Wognum aangegeven met een rode cirkel.



Hoofdindeling

De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te versterken. Het heringerichte plangebied op de saneringslocatie bestaat uit 5 nieuwe woonkavels. De naastgelegen (bedrijfs)woning maakt onderdeel uit van het plangebied.

Met deze ontwikkeling wordt landschappelijke winst behaald. Er ontstaat een sterke afname van het bebouwde en verharde oppervlak en er ontstaat een beeld wat aansluit op het karakter van de omgeving.

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 definitieve indeling, zijn nader te bepalen, aan de hand van de uitgangspunten die in de volgende paragrafen zijn opgesteld. De referentiebeelden dienen ter inspiratie voor de inrichting van de kavels en de architectuur van de bebouwing.

Positie kavels, bebouwing op kavels en oriëntatie op het landschap

De nieuwe bebouwing is zo gepositioneerd, dat er een beeld van een woonlint met doorzichten ontstaat. Hierbij zijn de grootte en vorm van de aangeduide woningen zijn indicatief.

De beeldkwaliteit van de kavels wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn.

Bijgebouwen (aanbouwen, overkappingen en vrijstaande bijgebouwen) mogen binnen de aangegeven zone gebouwd worden.

Hierdoor komen bijgebouwen terug te liggen ten opzichte van de voorgevellijn van het hoofdgebouw. 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.

Bebouwing

Voor alle bebouwing geldt hierbij dat enerzijds traditionele bouwvormen mogelijk zijn, maar ook een eigentijdse uitstraling met karakteristieken van landelijke bebouwing.

Aan de bouwmogelijkheden voor de nieuwe woningen, wordt op deze pagina richting gegeven. Tegelijkertijd blijft er voldoende creatieve vrijheid voor de architect. De architect wordt vrij gelaten om de regionale architectuur opnieuw uit te vinden, waarbij bestaande bouwwijzen en typen inspiratie opleveren voor nieuwe.

De referentiebeelden geven voorbeelden weer voor de vormgeving en uitstraling van de bebouwing.

Uitgangspunten nieuwe woningen:

Functie hoofdgebouwen:

- Wonen

Ligging en oriëntatie en woningen:

- Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste weg.
- Gebouwen staan vrij op de kavel met behoud van doorzichten op het landschap.
- Rooilijnen van hoofdmassa's liggen terug en verspringen ten opzichte van elkaar.
- Rooilijnen liggen parallel aan de weg.
- Bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw.

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.
- Er is ontwerpaandacht voor alle details.
- Kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke zijn fijn gedetailleerd
- Wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume

Vorm en massa woningen:

- Gebouwen zijn individueel en afwisselend.
- Gebouwen bestaan uit een eenvoudige gevormde onderbouw van één laag met zadeldak, mansardekap of piramidedak.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa.
- Geen dichte gevels of bergingen aan de straat.
- Gevels geleden in de maat en schaal van het lint.
- Voorkom schaalvergroting door bijvoorbeeld samenvoeging of grote aanbouwen.

- Bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm.
- Er is sprake van een samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- Op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa.

Materiaal en kleurgebruik:

- Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving/ omringende bebouwing en is traditioneel en terughoudend.
- Gevels in hoofdzaak uitvoeren in rood-bruine baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen (geen witte steen toepassen).
- Donkere of oranje-rode (terracotta) keramische pannen zijn uitgangspunt voor hellende daken van woningen en bijbehorende bijgebouwen (glanzend glazuur niet toepassen)
- Houtwerk schilderen: grote vlakken in donkere groentinten, donkerblauw of grijsen, kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten zoals gebroken wit danwel lichtgroen of lichtgeel.
- Toepassing van eigentijds materiaal is mogelijk, mits de woningen onder architectuur ontworpen worden en daarin een eigentijdse uitstraling krijgen.

Detallering:

- De detaillering ondersteunt de vormkarakteristiek.
- De architectonische uitwerking en detaillering 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.

Uitgangspunten bijgebouwen (aanbouwen, overkappingen of vrijstaande bijgebouwen):

- Qua architectuur, kleur, materiaal en detaillering afgestemd op het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen waaronder schuren eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa
- Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdgebouw in volume en uitwerking, eenvoudig van vorm.



Referentiebeelden uitstraling nieuwe woningen

Verkeersontsluiting en verharding

De nieuwe woonkavels hebben een ontsluiting aan de Herenweg via 1 gezamenlijke oprit.

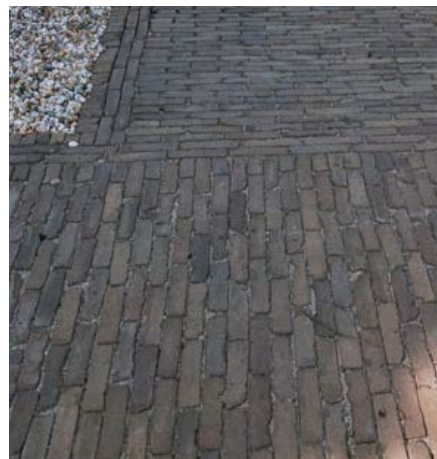
Het verhardingsmateriaal van het erf zal bestaan uit klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding.

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. Op iedere kavel vindt parkeren plaats op eigen terrein met daarbij langs de oprit ruimte voor parkeerplekken voor bezoekers en bewoners van de stolp.



Referentie, oprit van klinkerbestrating



Referentie, oprit van klinkerbestrating



Referentie, oprit van halfverharding

Referentie erf met halfverharding (split)



Solitaire bomen op erf 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. 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 gezamenlijke erf wordt sober ingericht halfverharding en bloem- en kruidenrijke plantvakken en enkele solitaire bomen. Hiermee wordt het gezamenlijk binnenerf groen en klimaatadaptief ingericht.

De erfafscheidingen bestaan uit een haag, of geen erfafscheiding. Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals liguster, veld-esdoorn of meidoorn voor de hagen, en beuk, eik, berk, wilg, linde en elzensingels op de erfranden en de omliggende houtsingel.

Inrichting achterliggende gronden

Het land achter de woonkavels wordt ingericht als open weide. De initiatiefnemer staat open voor verkoop aan een natuurbeherende instantie, ten behoeve van de natuur. De bestemming van het agrarische bouwvlak komt te vervallen. Hierdoor worden de groene en open kwaliteiten van het landschap versterkt en blijven lange zichtlijnen op de achterliggende gronden gewaarborgd.



Referentiebeelden landelijke inrichting van het gezamenlijke erf en de woonkavels



Hagen op het erf



Knotwilgen langs sloot



Hortensia's voor sierwaarde



Notenboom op voorerf



Bloeirijke plantvakken op binnenerf



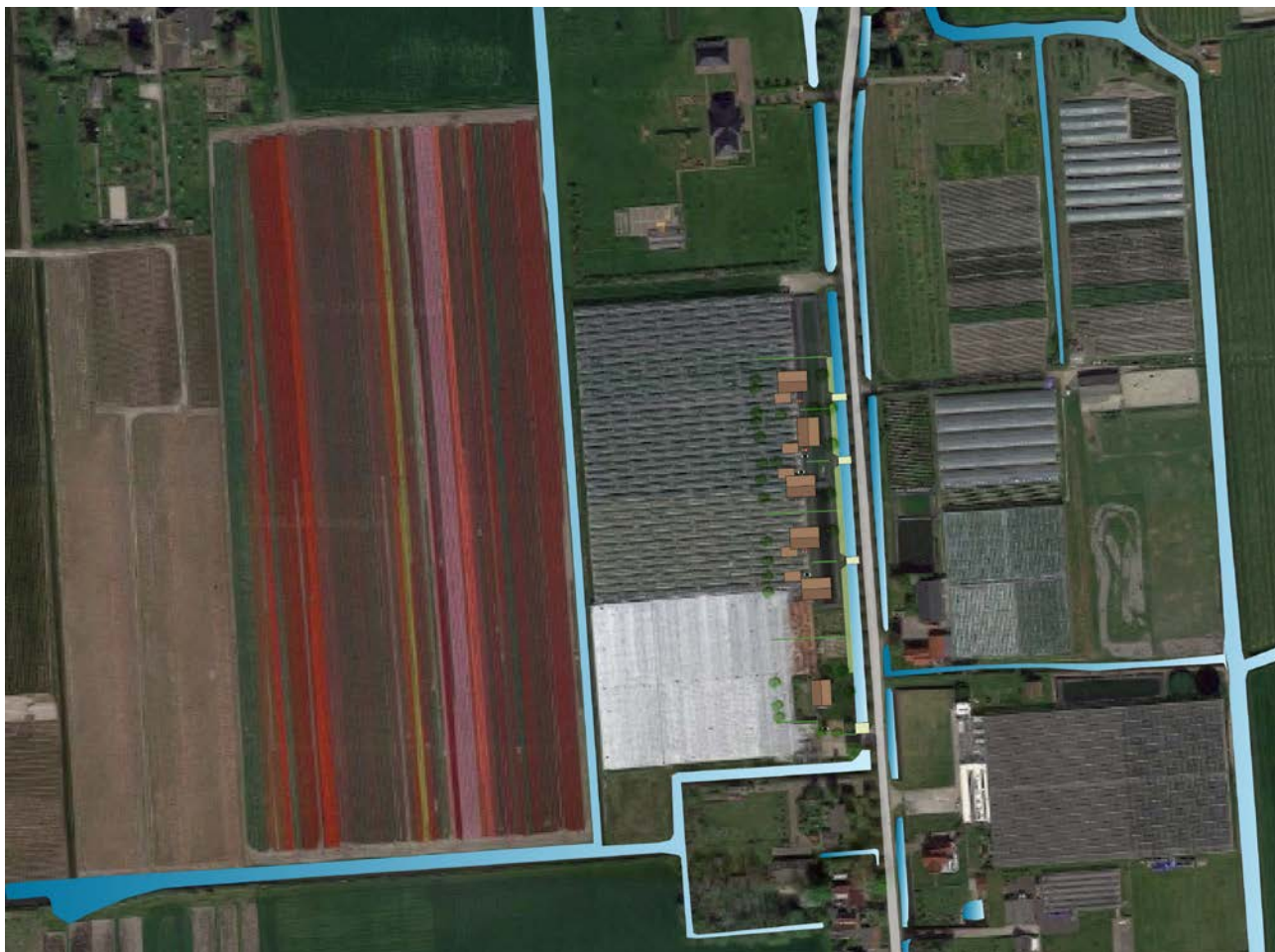
Bloeirijke plantvakken op binnenerf

4. Conclusie

De huidige bebouwing aan de Ganker 4b heeft een verstorend effect op het landschap. De glasopstand is duidelijk zichtbaar vanaf de omgeving en past niet bij het oorspronkelijke kleinschalige bebouwingskarakter van de omgeving.

De ruimte voor ruimte regeling 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 compenserende woningbouw wordt landschappelijke winst behaald. Het heringerichte plangebied bestaat uit 5 nieuwe woonkavels en het behoud van de bestaande woning.

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.



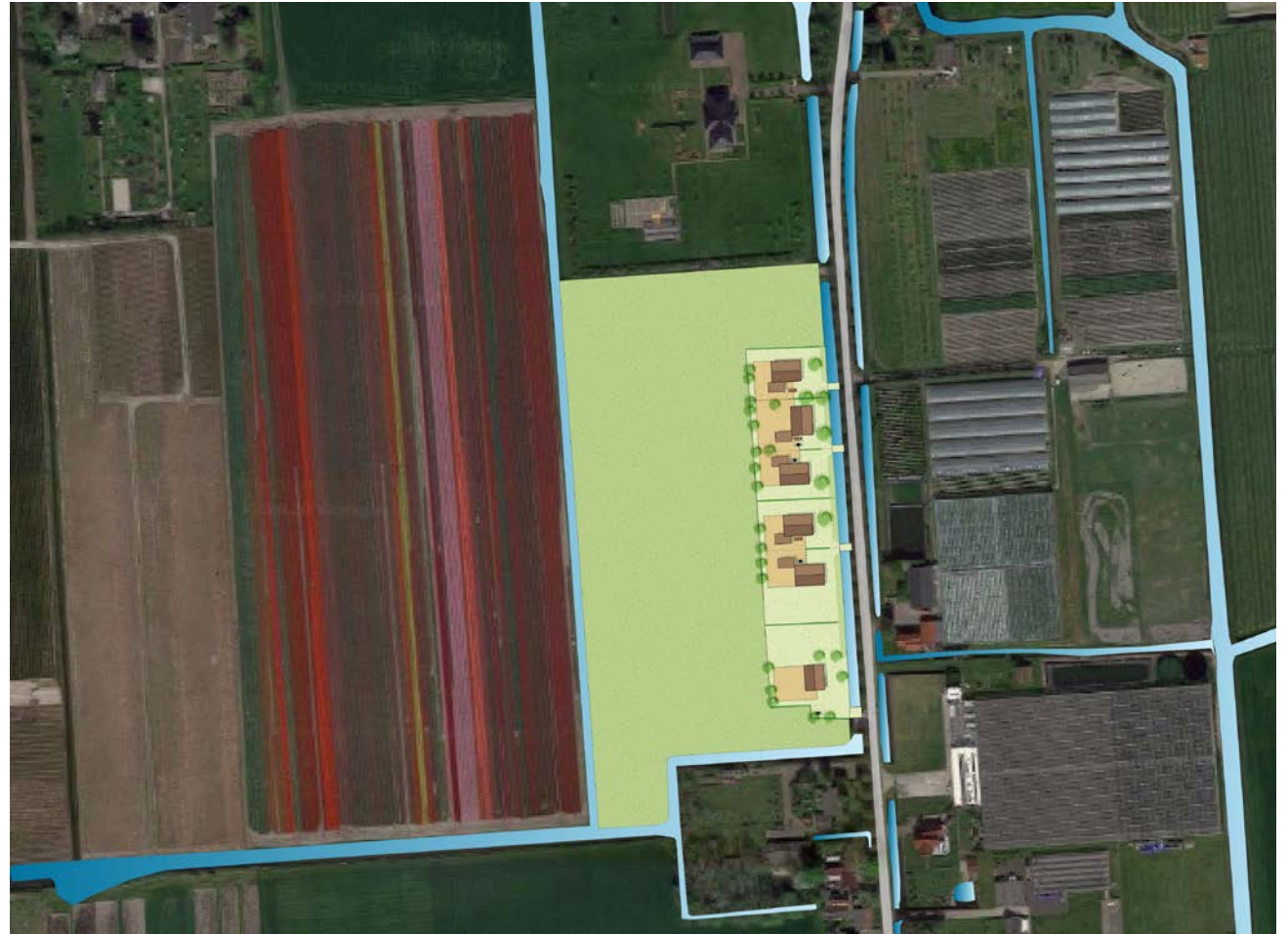
Plattegrond nieuwe situatie ten opzichte van bestaande situatie

Door de huidige vraag om het glastuinbouwbedrijf te saneren, ontstaan er mogelijkheden om het gebied meer aan te laten sluiten bij het karakter van de lintbebouwing.

De kenmerken van het landschap (groene inpassing en lineaire structuur) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied.

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

- + aansluiten bij karakter lintbebouwing
- + meer ruimte voor erfbeplanting
- + afname bebouwd en verhard oppervlak (zichtbaar vanaf de wegen)
- + rust, ruimte en uitzicht staan centraal



Herinrichtingsplan

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:

H3 Landelijk Vastgoed

26 maart 2021

