



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Inpassing woonhuis

Opdrachtgever:

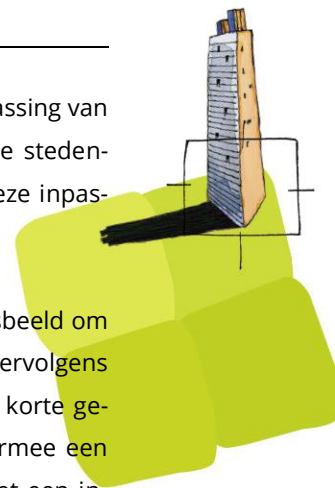
projectnummer: 218.68.50.00.00.00

Onderwerp: Inpassing woonhuis Achterweg 17, Groote Keeten

Datum: 22-02-2022

Naar aanleiding van een ontwerpssessie met de opdrachtgever en de gemeente over de inpassing van een te realiseren woonhuis aan de Achterweg 19 te Groote Keeten is een schets voor de stedenbouwkundige inpassing gemaakt. De voorliggende notitie voorziet in een toelichting op deze inpassingsschets.

De memo geeft eerst een korte beschrijving van de omgeving en het straat- en bebouwingsbeeld om daarmee een beeld te schetsen van de context waarin het planvoornemen is gesitueerd. Vervolgens wordt ingegaan op de inpassing van het woonhuis. Op basis van de ontwerpssessie en de korte gebiedsanalyse zijn randvoorwaarden voor de bebouwing en de erfinrichting benoemt waarmee een goede ruimtelijke inpassing wordt gerealiseerd. De randvoorwaarden zijn geïllustreerd met een inrichtingsschets (ook separaat bijgevoegd) en een schetsplan voor de bebouwing.



Gebiedsbeschrijving

Op de overgang van De Schinkeldijk en Helmdijk naar de Noordduin is Groote Keeten ontstaan. Aanvankelijk betrof het hier een beperkte bebouwingsconcentratie van vooral agrarische bedrijven en woonhuizen. Onder invloed van de aantrekkingskracht van de kust is de bebouwing hier toegenomen in de vorm van vakantiebungalowparken, appartementengebouwen, camping- en horecaondernemingen. Een verdergaande verdichting van de kern is van vrij bescheiden omvang gebleven. De bebouwing is enerzijds georiënteerd op de ligging van de dijk, anderzijds is er een meer aan de duinen gerelateerde verspreid liggende bebouwing ontstaan.

Op figuur 1 is de ontwikkeling van de locatie en de omliggende omgeving weergegeven. Te zien zijn topografische kaarten van het jaar 1928, 1958, 1988 en 2018 (tussenpozen van 30 jaar). De essentie:

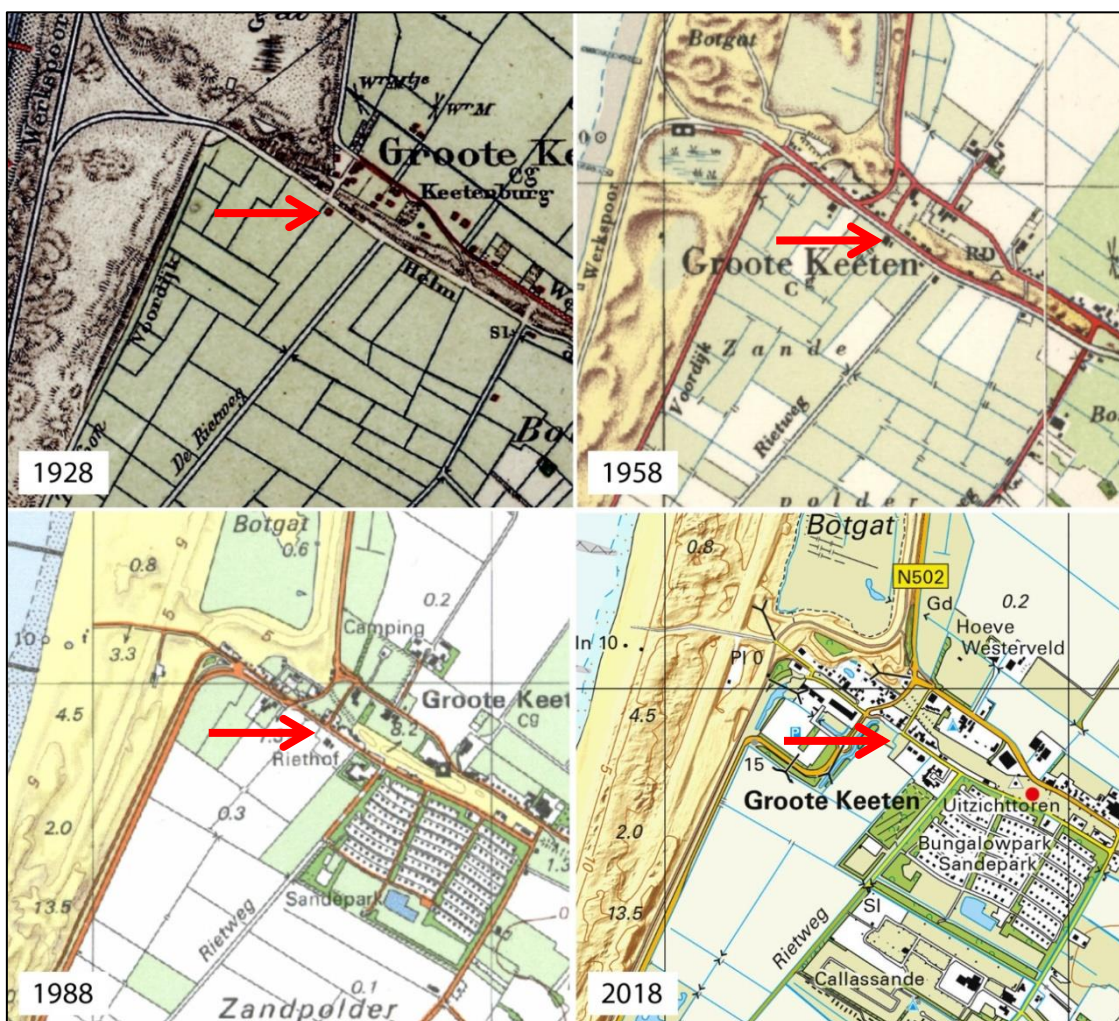
- de kern van Groote Keeten is altijd de lintbebouwing langs de Helmweg en de Achterweg geweest;
- tussen 1928 en 1958 is bijzonder weinig ontwikkeling te zien op de topografische kaarten;
- de grootste ontwikkeling tussen 1958 en 1988 is de toevoeging van bungalowpark Sandepark;
- tussen 1988 en 2018 is relatief veel ontwikkeling zichtbaar: de toevoeging van vakantiepark Callassandre, nieuwe woningen aan de Achterweg, realisatie van een hotel- en appartementencomplex met grote parkeerplaats aan de Achterweg/Duinweg en nieuwe infrastructuur.

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15

E info@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort



Figuur 1. De woninglocatie en de directe omgeving op topografische kaarten door de jaren.

Straat- en bebouwingsbeeld

Aan de noordkant van de Achterweg is vooral iets oudere bebouwing. De bebouwing is veelal kleinschalig en overwegend één bouwlaag met en kap. De nokrichting is zowel evenwijdig als haaks op de weg. De vormgeving, het kleur- en materiaalgebruik en de detaillering zijn traditioneel en sober uitgevoerd. De bebouwing aan de zuidkant is in de jaren '80 gebouwd. Deze bebouwing heeft een hoofdvorm van twee bouwlagen met een kap haaks op de weg en is voorzien van een kelder. De gevels zijn uitgevoerd in witte stenen en de daken zijn afgedekt met antraciete pannen.



Figuur 2. Het beoogde perceel voor de woningbouw (witte vlak).



Figuur 3. Straatbeeld van de Achterweg richting het zuidoosten.



Figuur 4. Straatbeeld van de Achterweg richting het noordwesten.

In het plangebied, naast het perceel Achterweg 17, zal een nieuwe woning gebouwd worden (zie figuur 5). Voor zover bekend zal deze woning qua vormgeving meer aansluiten op de daarnaast gelegen jaren '80 woningen en een schakel vormen naar de meer kleinschalige bebouwing aan de noordzijde van de Achterweg.



Randvoorwaarden inpassing woonhuis

In de ontwerpssessie is gesproken over de kenmerken van het plangebied, werden de richtlijnen van het Beeldkwaliteitsplan Groote Keeten aangehaald en is naar deze specifieke locatie gekeken. Op basis hiervan zijn onderstaande randvoorwaarden voor een goede (landschappelijke) inpassing van het woonhuis en het terrein geformuleerd.

RANDVOORWAARDEN BEBOUWING

- De ligging van het plangebied aan het kruispunt biedt de kans om aan te sluiten bij de traditionele woningen aan de zuidzijde van de Achterweg. De nieuw te bouwen woning vormt op deze plek een logische beëindiging van het lint. Aansluiten bij de schaal, maat en vormgeving van de bestaande traditionele woningen is daarmee uitgangspunt voor de nieuw te bouwen woning.
- Maatvoering bouwlak overeenkomstig bestaande woningen aan de noordzijde Achterweg (circa 100-120m²).
- De maatvoering van de hoofdvorm is afgestemd op de bestaande woningen aan de noordzijde van de Achterweg. Een goothoogte van 3,5 meter en nokhoogte 8 meter wordt gehanteerd.
- De voorgevel ligt op minimaal 5,0 meter van voorste perceelsgrens.
- De minimale afstand van de hoofdvorm tot de zijdelingse erfgrans bedraagt 3 meter.
- De nokrichting van de hoofdvorm is haaks of parallel op de weg.
- Aan- en uitbouwen liggen terug ten opzichte van de voorgevel.
- De vormgeving is sober en traditioneel.
- Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel en passend bij de omgeving.

RANDVOORWAARDEN TERREININRICHTING

- Het voorerf zo groen mogelijk inrichten. Verharding (m.u.v.) achter op het erf situeren.
- De inrit wordt aan de oostzijde van het perceel gesitueerd i.v.m. bruikbaarheid (er moet rekening worden gehouden met de straatlantaarn).
- Erfafscheiding op erfgrenzen grenzend aan de openbare ruimte en/of open landschap worden groen uitgevoerd.
- Eventuele waterberging in aansluiting op de bestaande kavelsloot realiseren.

De inpassing van het woonhuis en de terreininrichting is op figuur 5 verbeeld (en tevens bijgevoegd als separate bijlage).



Figuur 5. Indicatieve inpassing woning.

Schetsontwerp woonhuis

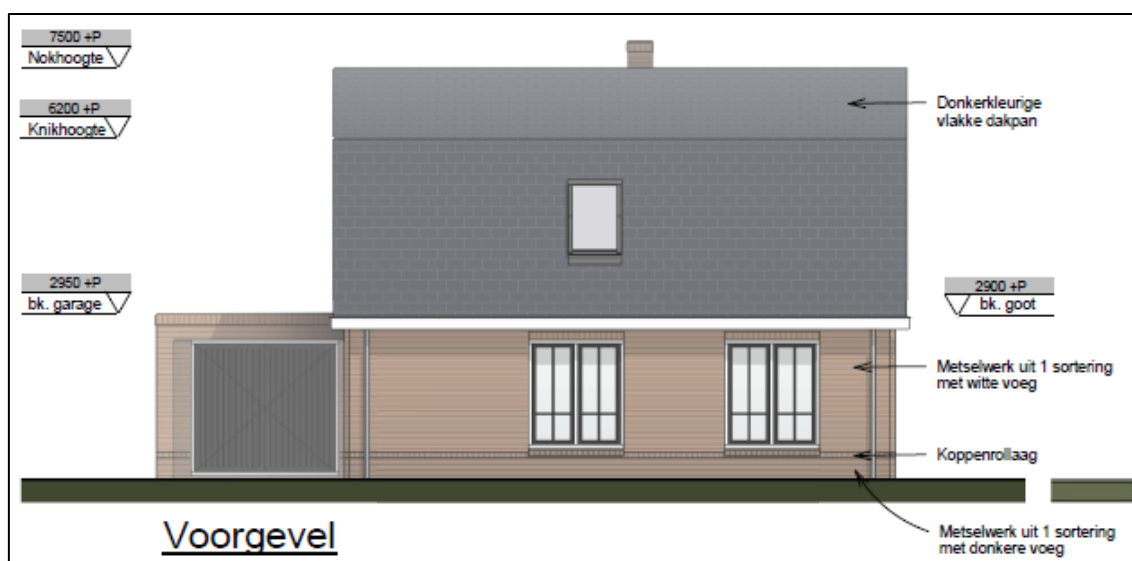
Het schetsontwerp gaat uit van een hoofdvorm van één bouwlaag met een mansardekap. De nok kan haaks op of parallel aan de weg staan (schets laat haaks zien). Het kleur- en materiaalgebruik is terughoudend en sluit aan bij de aangrenzende bebouwing. De vormgeving van het woonhuis is sober en traditioneel, passend bij de omgeving. Erker en dakkappen zijn bewust achterwege gelaten om te komen tot een passend beeld. De gevels worden uitgevoerd in traditionele baksteen en de detaillering ondersteunt het traditionele ontwerp. De aangebouwde garage staat op de erfgrans.



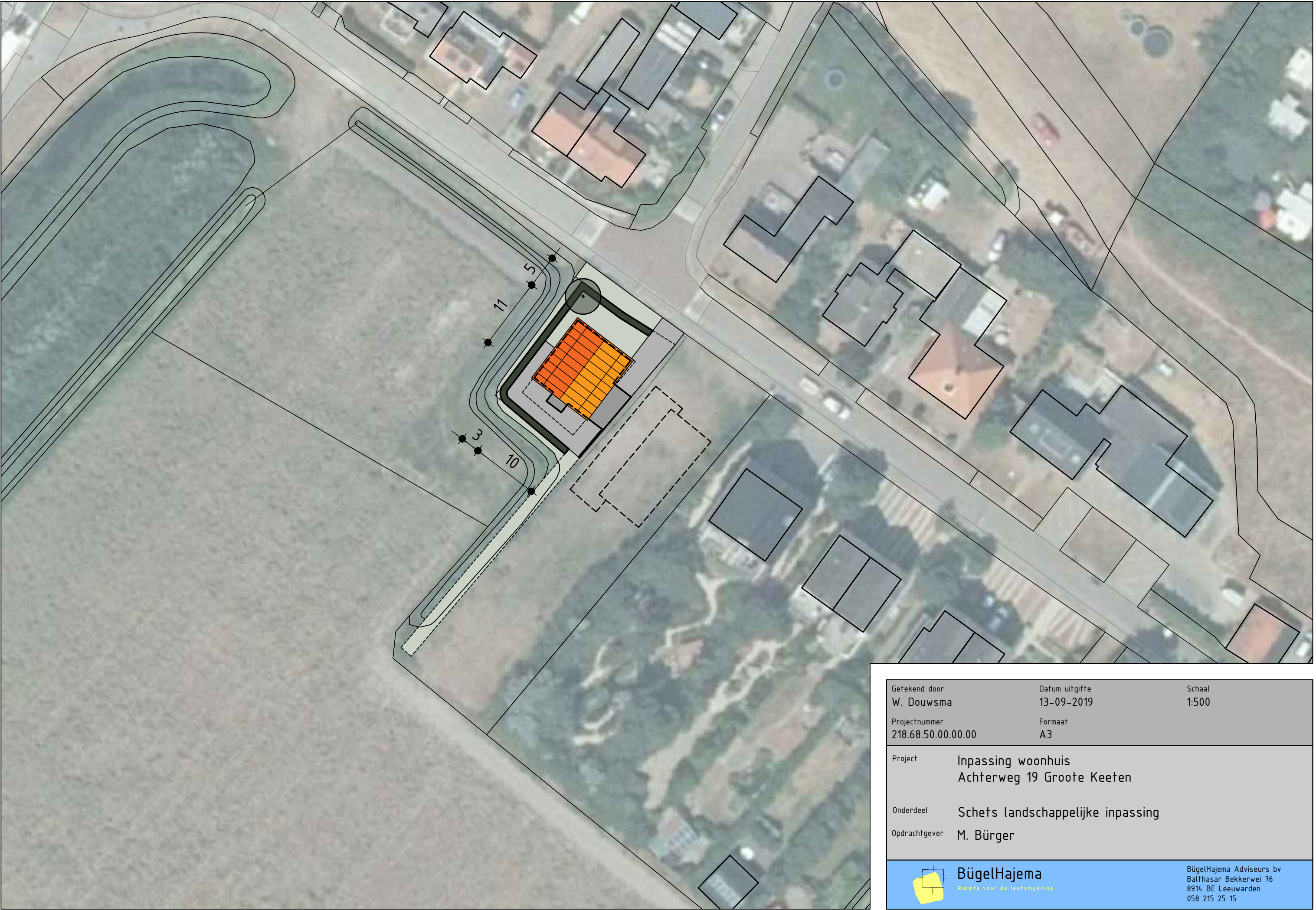
Figuur 6 . Impressie van de woning.



Figuur 7. Voorbeeld van de beoogde gevelsteens.



Figuur 8. Aanzicht vanuit het noordoosten (vanaf de Achterweg).



Getekend door W. Douwsma	Datum uitgifte 13-09-2019	Schaal 1:500
Projectnummer 218.68.50.00.00.00	Formaat A3	
Project	Inpassing woonhuis Achterweg 19 Groote Keeten	
Onderdeel	Schets landschappelijke inpassing	
Opdrachtgever	M. Bürger	
 BügelHajema Ruimte voor de leefomgeving		BügelHajema Adviseurs bv Balthasar Bekkerwei 76 8914 BE Leeuwarden 058 215 25 15