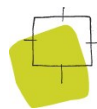


Bijlage 1:
Beeldkwaliteitsplan

Beeldkwaliteitsplan

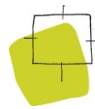
Beemsterboerweg 7 te Waarland





BügelHajema

Plek voor ideeën



BügelHajema

Plek voor ideeën

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
2 De ontwikkelingsgeschiedenis	5
3 Samenhang ondergrond, landschapsstructuur en occupatie	6
4 visie op de inpassing van het plangebied	9
5 Beeldkwaliteitseisen	11

1 Inleiding

Op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is bij een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand bebouwd gebied een beeldkwaliteitsplan verplicht. Bij het opstellen van dit plan is conform de eisen van de provincie gebruik gemaakt van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland. Het beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op de drie nieuw te bouwen woningen op het voormalige terrein van het tuinderijbedrijf (het plangebied).

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld overeenkomstig de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Dit betekent dat het beeldkwaliteitsplan rekening houdt met de onderstaande onderdelen:

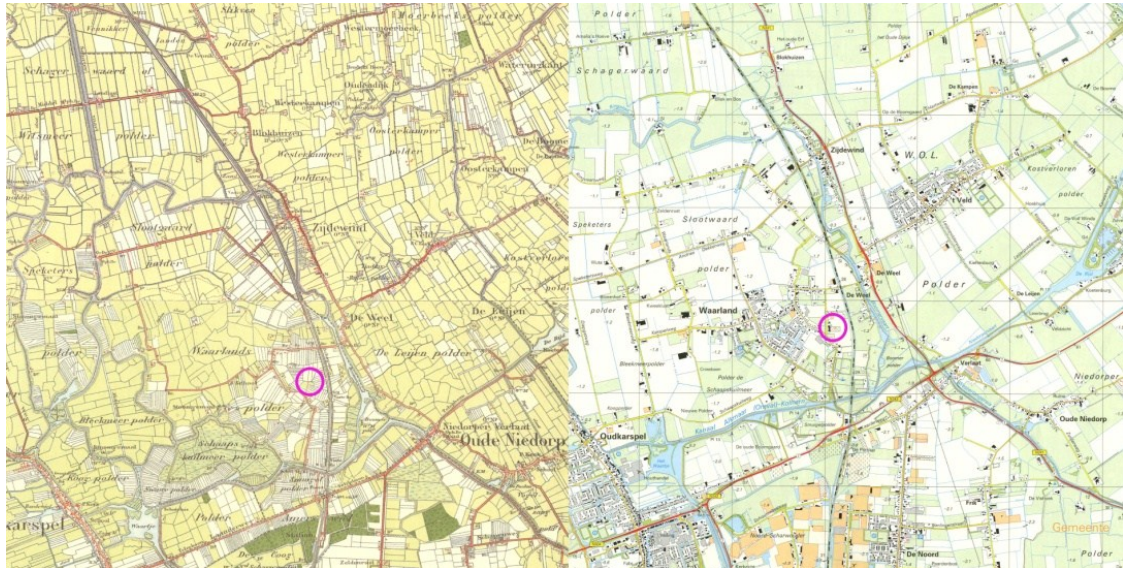
- de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
- de ordeningsprincipes van het landschap;
- de bebouwingskarakteristieken;
- de inpassing van nieuwe functies in de wijdere omgeving;
- de kwaliteiten van het gebied en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op te heffen.

2 De ontwikkelingsgeschiedenis

Het Westfriesse landschap, waarbinnen ook de Beemsterboerweg is gelegen was in de vroege Middeleeuwen een veengebied. In deze vroege Middeleeuwen is het veen ontgonnen, waarbij het gebied systematisch werd ingericht in lange strookvormige percelen. Door ontginning daalde het maaiveld. In deze periode werd het zeer noodzakelijk om bestaande kaden te verhogen en op plaatsen waar getijdegeulen waren ontstaan, nieuwe dijken aan te leggen. In het midden van de 13e eeuw werden “echte” waterkerende dijken aangelegd, zoals bijvoorbeeld de Westfriesse Omringdijk. Vanaf de 16de eeuw werd ook begonnen met het bedijken en droogmaken van de natuurlijke meren (Kerkemeer, Dergmeer, Woudmeer, de Sloopgaard en het Witsmeer). Ook de polder Sloopgaard, waar het plangebied in is gelegen, is daaruit ontstaan.

Het dorp Waarland is ontstaan als nieuwe bewoningsas bij het voortschrijden van de ontginning van de veengebieden. De oorspronkelijke bebouwing is gelegen aan de Veluweweg en Hogebrugweg. Het plangebied is gelegen aan een ontginningsas die aantakt op de Veluweweg.

De twee kaartfragmenten (figuur 1) geven de ontwikkeling van Waarland en omgeving vanaf 1910 weer. De Beemsterboerweg is aangelegd rond 1950. De kaarten laten zien dat de grootste ontwikkelingen bestonden uit schaalvergroting in de verkaveling en de aanleg van de provinciale weg. Alsmede de groei van het dorp Waarland van verspreide lintbebouwing naar een echte kom waarbij planmatige uitbreidingen hebben plaatsgevonden.



Figuur 1. Topografische kaarten van 1910 (links) en 2004 (rechts)

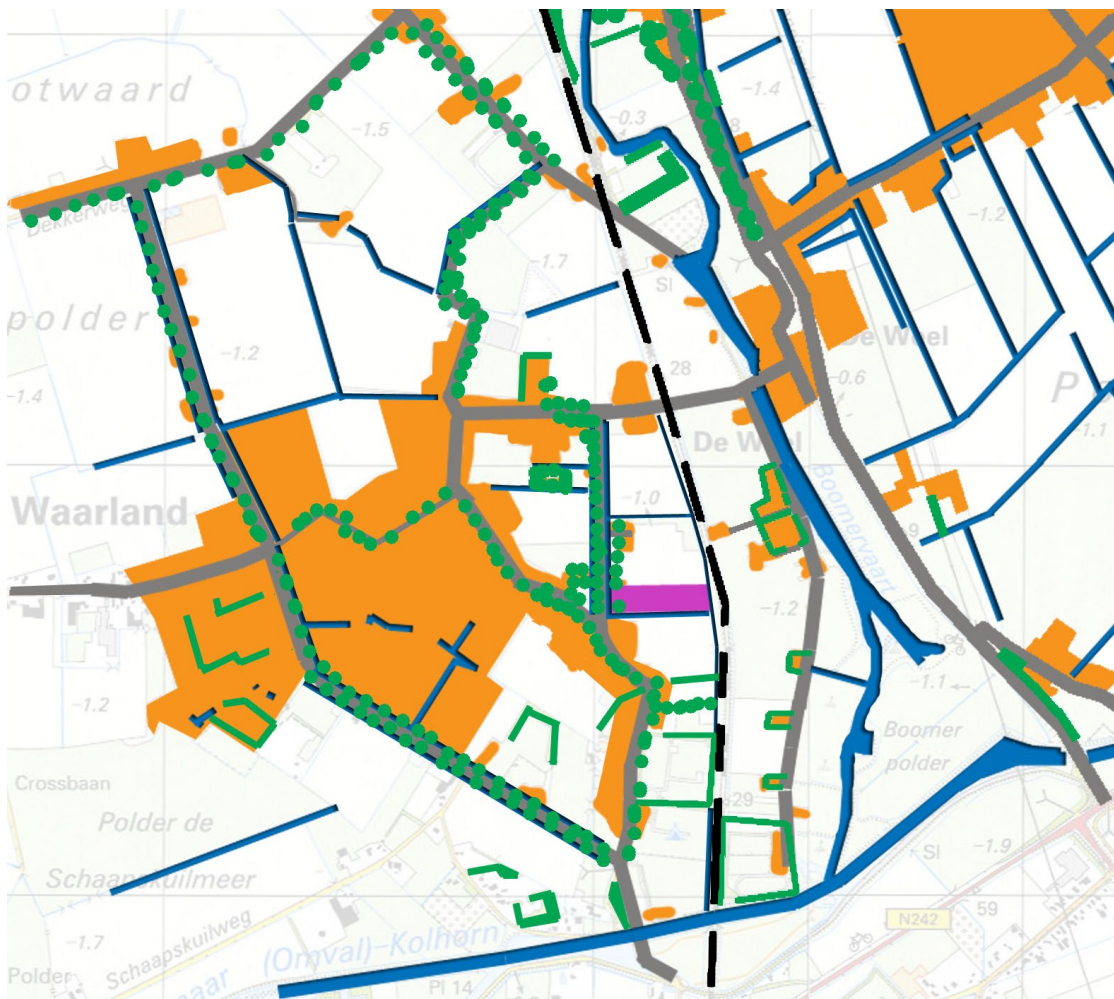
3 Samenhang ondergrond, landschapsstructuur en occupatie

Verkaveling

Het plangebied ligt in het oude zeekeleigebied in de polder Slotwaard aan een ontginningslint ten oosten van het dorp Waarland. Bij het vergelijken van kaartmateriaal uit 1910 (figuur 1) met de huidige situatie is te zien dat de verkaveling in de directe omgeving van het plangebied van oorsprong opstrekkend is, maar dat door herverkaveling een onregelmatige blokverkaveling is ontstaan.

Groen- en waterstructuur

Buiten de dorpen, in het landelijk gebied, komt incidenteel opgaande singelbeplanting voor bij agrarische bedrijven en woonerven en komen er enkele boselementen voor. De wegen worden veelal begeleid door een laanbeplanting van bomen aan één of twee zijden van de weg en worden eveneens begeleid door sloten (figuur 2). De (woon)erven zijn veelal voorzien van een beplanting van bomen op het voorerf en een dichte singelbeplanting/ boombeplanting op de zijdelingse perceelgrenzen. Aan de achterzijde van de percelen is vaak geen beplanting aanwezig.



Figuur 2. Analyseschets van plangebied in zijn omgeving
(beplantingsstructuur groen, water blauw, wegen grijs, spoor zwarte onderbroken
lijn), bebouwing oranje en plangebied (paars)

Het profiel van de Beemsterboerweg bestaat uit een asfaltweg met aan beide zijden een sloot, een laanbeplanting van bomen aan één zijde van de weg en beplanting op het voorerf rond de (bedrijfs)woningen (foto 1). De boombeplanting en de sloten langs de Beemsterboerweg geven het profiel een duidelijke structuur. Haaks op de Beemsterboerweg liggen de blokvormige percelen die veelal worden gescheiden van elkaar door (smalle) sloten. De woningen hebben aan de zijde van de Beemsterboerweg en op de zijdelingse percelen deels opgaande beplanting. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door het spoor. Aan de overzijde van het plangebied is vrijwel geen bebouwing aanwezig. Vanaf de bocht Veluweweg/ Beemsterboerweg is er een zichtlijn op het gebied die reikt tot aan het spoor. Tevens is er zicht op het plangebied vanaf dit punt (foto 2).



Foto 1. Profiel Beemsterboerweg



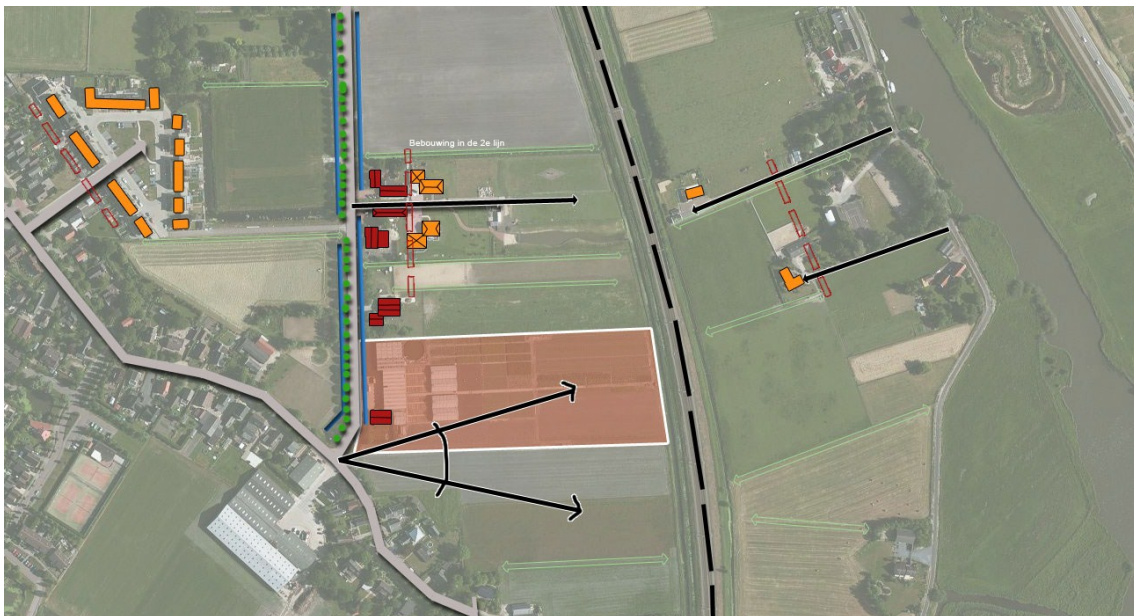
Foto 2. Zichtlijn Beemsterboerweg/ Veluweweg met zicht op het plangebied

Bebouwingskarakteristiek omgeving plangebied

De bebouwing in de directe omgeving van Waarland is in drie groepen in te delen. De eerste groep is de lintbebouwing waaruit het oorspronkelijke dorp Waarland bestaat. Daarnaast is bij het dorp sprake van planmatige uitbreidingen achter de linten en als laatste is er sprake van verspreid liggende, overwegend agrarische bebouwing in het landelijk gebied aan ruilverkavelingswegen en insteekweggetjes. Incidenteel is er gebouwd in de '2^e lijn' aan een doodlopend insteekweggetje (figuur 2). De bebouwing bestaat uit boerderijen (hier en daar stolpen), woonhuizen en bedrijven. De woonbebouwing heeft overwegend een individueel, kleinschalig en stenig karakter.

Bebouwingskarakteristiek Beemsterboerweg

De lintbebouwing aan de Beemsterboerweg bestaat uit individueel kleinschalige vrijstaande (bedrijfs)woningen met een verspringende rooilijn. De nokrichting van de bebouwing is wisselend evenals de bouwvorm. Deze bestaat uit één à twee bouwlagen met overwegend een zadel- of piramidekap met de nokrichting haaks of evenwijdig aan de weg. Het materiaal- en kleurgebruik is eenvoudig, traditioneel en stenig van karakter. De bedrijfswoning op het plangebied is geplaatst in deze wisselende rooilijn. Achter deze woning bevindt zich een kassencomplex. Dit kassencomplex ontsiert het landschap en is duidelijk waarneembaar vanaf de Veluweweg (foto 2) en zal worden gesloopt. De bestaande bedrijfswoning zal worden gehandhaafd. Aan de Beemsterboerweg, ten noorden van het plangebied, zijn recentelijk twee woningen achter de bebouwing van het lint gebouwd (in de '2^e lijn') op de plaats van een voormalig kassencomplex. Deze woningen worden ontsloten via een kleine insteekweg met de Beemsterboerweg en hebben een andere bebouwingskarakteristiek dan de bebouwing aan het lint. Achter de (woon)kavels aan het lint liggen agrarische percelen.

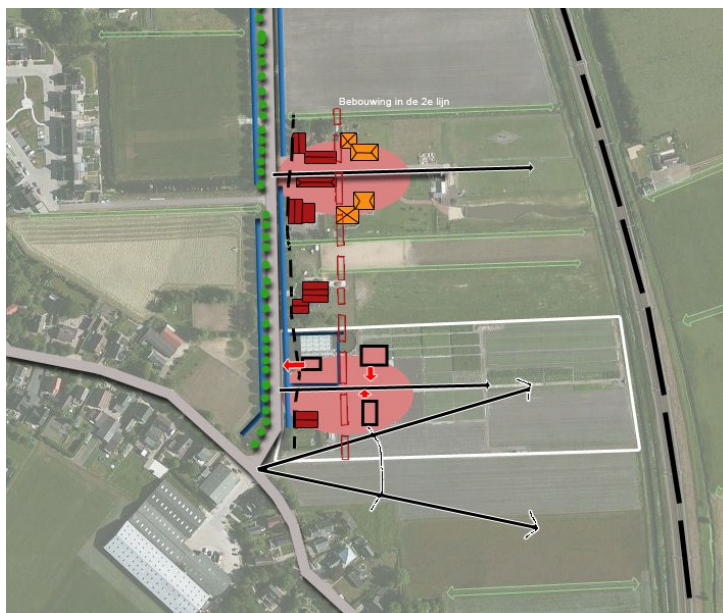


Figuur 2. Analyseschets plangebied in directe omgeving
lintbebouwing (donkerrood) met daarachter bebouwing gelegen in de 2^e lijn (oran-
je) aan insteekwegen, zichtlijnen zwart en plangebied (lichtrood)

4 Visie op de inpassing van het plangebied

Het plangebied ligt in een gebied waar ten tijde van de ruilverkaveling diverse wegen beplant zijn en waar verschillende erfbeplantingen voorkomen zowel op het voorerf als op de zijdelingse perceelsranden. De omgeving krijgt hierdoor een besloten sfeer. Op de achtergrens van de erven aan het lint is veelal geen beplanting, zodat er zicht is vanaf het erf op het achterliggende open gebied. Het profiel van de Beemsterboerweg met laanbeplanting en sloten is een kwaliteit voor het gebied. Bij een nieuwe invulling dient rekening gehouden te worden met deze structuur. Haaks op

deze weg liggen de blokvormige percelen die veelal begrensd worden door smalle sloten. Deze aanwezige blokvormige verkavelingsstructuur moet behouden blijven en worden versterkt. De kavels van de woningen zullen op deze structuur worden afgestemd en worden begrensd door deels nieuwe sloten. Deze sloten voorzien tevens in de waterberging. Achter de percelen aan de Beemsterboerweg ligt agrarisch open grasland. Het plangebied zou met zijn verkaveling en inrichting op deze open structuur aan moeten sluiten. Vanaf de bocht Veluweweg/ Beemsterboerweg is er een zichtlijn die reikt tot het spoor. Tevens is er zicht op de zuidzijde van het plangebied. Deze zichtlijn op de open structuur dient behouden te blijven. De nieuwe bebouwing dient daardoor niet verder in zuidelijke richting op te schuiven.



Figuur 3. Visie inpassing op inpassing van het plangebied

De bebouwing in de omgeving is veelal geflankeerd met beplanting op zijdelingse erfgronden. Op de perceelsranden van de nieuwe kavels worden daardoor deels voorzien van een opgaande beplanting. Om een goede aansluiting te krijgen op de bestaande beplanting in het landschap dient deze inheems en op de grondsoort passend te zijn.

De bebouwing aan de Beemsterboerweg is vrijstaand, traditioneel, kleinschalig en heeft een wisselende rooilijn. Aan het lint wordt een nieuwe woning geplaatst die in situering onderdeel gaat uitmaken van dit bebouwingslint en in de wisselende rooilijn wordt geplaatst. Om het gevarieerde bebouwingsbeeld van het lint te versterken heeft de woning de vormkarakteristiek van een stolp.

In de verkaveling van het plangebied is het gezien de bebouwingsstructuur in de directe omgeving, waar aan insteekweggetjes nieuwe bebouwingsclusters zijn ontstaan, denkbaar om op deze locatie te bouwen in de 2^{de} lijn. In de directe omgeving is een nieuw bebouwingscluster te vinden aan de Beemsterboerweg.

In de huidige situatie is er op het plangebied sprake van een bedrijfswoning met op het achtererf (in de 2^e lijn) de kassen. Als de nieuwe woningen op het achtererf, op de plaats van de kassen, worden vormgegeven als schuurwoningen, blijft het als het ware een samenhangend erf met een woning aan het lint en op het achtererf enkele schuren. Aan een nieuw ondergeschikt weggetje, die in de richting van de verkaveling wordt gelegd, worden de twee nieuwe woningen ontsloten. In situering en oriëntatie richten deze woningen zich op het weggetje en op het aangrenzende open agrarisch gebied (figuur 3). Door deze situering kunnen deze woningen een andere vormkarakteristiek krijgen dan de woning aan het lint. Een vormkarakteristiek van schuurwoningen op het achtererf is hier uitgangspunt.

5 Beeldkwaliteitseisen

Bij de inpassing van de woningen in het landschap is aangesloten bij de algemene karakteristieken die ter plaatse aanwezig zijn. De vanuit de analyse bepaalde landschappelijke kwaliteiten leiden tot de beschreven randvoorwaarden voor de inrichting van de erven en de woningen op het plangebied. Er is een onderscheid gemaakt in beeldkwaliteitseisen voor erf en woning voor de woning in het lint aan de Beemsterboerweg (A) en de twee woningen gebouwd in de 2^{de} lijn achter de lintbebouwing aan de Beemsterboerweg (B). De definitieve planvorming dient te voldoen aan de onderstaande randvoorwaarden. De beschreven randvoorwaarden voor het erf en de bebouwing zijn verbeeld op de kaartbijlage 'Inrichtingsschets 3 woningen Beemsterboerweg 7 in Waarland'.

A. Woning aan Beemsterboerweg

Erf

- Het voorerf heeft een overwegend open en groen karakter en wordt bij voorkeur ingericht met gras.
- De inrit van de woning is maximaal 3,5 meter breed.
- De bestaande sloot langs de Beemsterboerweg handhaven en aan de noord-, oost- en zuidzijde langs het nieuwe erf een sloot graven met een minimale breedte van 4 meter en deze aansluiten op de bestaande slotenstructuur.
- Op het voorerf één of enkele solitaire bomen planten van de 1^e orde.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Passende bomen van de 1^e orde zijn bijvoorbeeld essen en iepen.

Woning

Ligging

- De nieuwe woning voegt zich in de bestaande (verspringende) rooilijn (en ligt evenwijdig aan de weg).
- De voorgevelrooilijn ligt op maximaal 18 tot 23 meter uit het hart van de Beemsterboerweg (gesitueerd tussen de rooilijnen van naastgelegen woningen in).

- De afstand van de woning tot de noordelijkste perceelsgrens is minimaal 12 meter en maximaal 15 meter.
- De woning heeft een duidelijke oriëntatie op de Beemsterboerweg.
- De garage/aanbouw is ten minste 3 meter teruggedrooid ten opzichte van de woning en is gelegen aan de noordzijde van de woning.

Massa

- Het hoofdgebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm en bestaat uit 1 bouwlaag met een piramidekap.
- Het hoofdgebouw heeft de vormkarakteristiek van een stolp.
- De woning heeft een vierkante plattegrond met een afmeting van maximaal 15x15 meter.
- De garage/aanbouw is plat afgedekt of bestaat uit één bouwlaag met (kleine) kap met de nokrichting in dezelfde richting als de woning (geen dwarskappen en wolfseinden toepassen).
- De garage/ aanbouw is ondergeschikt maar in samenhang met de woning.

Detailering

- De detailering ondersteunt de vormkarakteristiek (zie onder massa). De architectuur is passend bij de vormkarakteristiek; een traditionele Westfriese stolp of hierop geïnspireerde architectuur.
- Aan-, uit- en bijgebouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.

Materiaal en kleur

- Representatief gebouw met een transparante uitstraling.
- De gevels van het hoofdgebouw bestaan uit baksteen, hout en/ of glas.
- De daken zijn voorzien van pannen en/ of riet.
- Gedekte kleuren en materialen toepassen (geen geglazuurde dakpannen en reflecterende materialen) in overeenstemming met het kleur- en materiaalgebruik van de woongebouwen in de omgeving.



Referentiebeelden stolp

B. Twee woningen in de 2^{de} lijn

Erf

- Het voorerf aan de insteekweg heeft een overwegend groen en open karakter en wordt bij voorkeur ingericht met gras.
- De woning ontsluiten via een nieuw aan te leggen (doodlopend) pad van maximaal 3,5 meter breed.
- De bestaande dam wordt versmald tot maximaal 3,5 meter.
- Voor het meest noordelijke erf ter plaatse van het erf aan de noord- en westzijde een beplantingssingel aanbrengen met bomen (plantafstand h.o.h. 8-10 meter) en een onderbeplanting van struiken en aan de zuid- en oostzijde een haag.
- Voor het meest zuidelijke erf bomen aanbrengen aan de zuidzijde ter plaatse van het erf (plantafstand h.o.h. 8-10 meter), aan de oostzijde van het nieuwe erf één of enkele bomen planten van de 1^e orde en aan de zuid-, oost- en noordzijde van het erf een haag.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Passende bomen van de 1^e orde zijn, bijvoorbeeld essen en iepen.
- Het gebied ten oosten van de erven behoudt een (semi-)agrarisch karakter. Dit deel behoort niet tot de siertuin maar kan gebruikt worden voor weiland. Op deze gronden mogen geen bijgebouwen worden gebouwd bij de woning.

Woning

Ligging

- De nieuwe woningen zijn dicht op het nieuwe pad gesitueerd op maximaal 5 meter vanaf de kant van het pad in een rechte rooilijn.
- De afstand van de nieuwe woningen tot de aangrenzende westelijke perceelsgrens van de woningen aan de Beemsterboerweg is maximaal 35 meter.
- De twee nieuwe woningen liggen niet recht tegenover elkaar maar kennen in situering een onderlinge verspringing.
- De woningen hebben een duidelijke oriëntatie op het nieuwe pad en het landschap/ spoorlijn.
- De garages/aanbouwen zijn ten minste 3 meter teruggerooid ten opzichte van de woningen.
- De bijgebouwen dienen bij voorkeur gesitueerd te worden in het 'voorkeursgebied situering bijgebouwen'.

Massa

- De hoofdvorm van de woningen bestaat uit één bouwlaag met zadelkap.
- De bouwmassa's van de nieuwbouw heeft de vormkarakteristiek van een eenvoudige schuur.
- Aan-, en uitbouwen zoals erkers en dakkapellen vormen een zelfstanding herkenbaar onderdeel, maar zijn ondergeschikt en in samenhang met de hoofdmassa.
- De garage is ondergeschikt maar in samenhang met de woning.

Detaillering

- De detaillering ondersteund de vormkarakteristiek (zie onder massa).
- Aan-, uit- en bijgebouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.

Materiaal en kleur

- De nieuwbouw kent een eenduidig kleur- en materiaalgebruik. De gevels bestaan uit baksteen, hout en/ of glas. Het dak is voorzien van dakplaten/ dakpannen in antraciet/ grijs-tinten voor gevels, antraciet voor het dak.
- Gedekte kleuren en materialen toepassen (geen geglazuurde dakpannen en reflecterende materialen) in overeenstemming met het kleur- en materiaalgebruik van de woningen in de omgeving.



Referentiebeelden