

Beeldkwaliteitsplan

Herontwikkeling
Beemsterboerweg, Waarland



Opdrachtgever: H3 Landelijk Vastgoed
Datum: 28 mei 2025

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Analyse	6
De ontwikkelingsgeschiedenis	6
De kwaliteiten van het landschap	8
Huidige situatie plangebied	12
3. Beeldkwaliteit	14
De herinrichting van het plangebied	14
Schetsontwerp	15
Beeldkwaliteit architectuur	16
Beeldkwaliteit landschap	19
Colofon	23

1. Inleiding

Binnen de percelen gelegen aan de Beemsterboerweg, ter hoogte van nr. 13 t/m 18, bevindt zich een agrarisch perceel omsloten door een watergang. Voor dit perceel, kadastraal bekend als nr. H3140, streeft de eigenaar ernaar, om tot een duurzame wooninvulling van het gebied te komen. Deze ontwikkeling hangt samen met de sanering van een agrarische locatie elders binnen de gemeente.

Voor de herontwikkeling van het plangebied is een proces doorlopen om tot een stedenbouwkundige invulling te komen die aan de vitaliteit van het gebied en wat aansluit bij de kwaliteiten van het gebied.

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. 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.



Google Earth, omgeving plangebied



Google Earth, plangebied

2. analyse

De ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied bevindt zich aan de Beemsterboerweg te Waarland, in de gemeente Schagen. Het plangebied ligt in het Oude Zeekleigebied van West-Friesland. In dit gebied heeft de zee een belangrijke rol gespeeld bij het ontstaan van het landschap. Na de vorming van de ondergrond en de daarop aanwezige natuur, heeft de mens het landschap in gebruik genomen en in grote mate gevormd.

Waddengebied

De polder is van oorsprong een waddenachtig gebied bestaande uit geulen, krekens en kwelders. 'Via geulen werd fijn zand en klei afgezet tussen zones van veen.

Veenvorming

'Omstreeks 3500 voor Christus nam de zeespiegelstijging af en werden er langs de kust langwerpige zandruggetjes afgezet, de zogenaamde strandwallen. Deze voorlopers van de duinen zorgden ervoor dat de invloed van de zee op het achterland afnam. Er kon weer veenvorming plaatsvinden en het gebied werd beter begaanbaar.

Getijdengebied, Zijper Gat

Vanaf de 8e eeuw werd eerst op kleine en later op grotere schaal het veengebied ontgonnen door de mens. Door de ontwatering en ontginning van het

veen daalde het maaiveld en nam de invloed van de zee weer toe. 'De akkers in de ontginningen kwamen zo laag te liggen dat ontwatering nauwelijks nog mogelijk was en door infiltratie van zeewater veranderde het gebied achter de duinen in een moeras dat uiteindelijk de vorm van een lagune aannam.

In de loop van de 9e en 10e eeuw brak de zee, door winderosie en stormvloed, op verschillende plaatsen door de smalle duinenrij. Het zeegat van Zijpe ontstond vanaf de 10e eeuw. 'Via het zeegat van Zijpe is door de zee een laag zware klei afgezet op de restanten van het veen dat hier in de loop van de eeuwen werd gevormd. Voor de ontstaansgeschiedenis van de omgeving van het plangebied is dit brede, maar ondiepe zeegat van Zijpe belangrijk geweest.

Westfriese Omringdijk

In de 11e en 12e eeuw nam de bevolking in het gebied toe en ging men zich meer structureel beschermen tegen het water door het gebied te omdijken. Dijken werden aaneengesloten tot de uiteindelijke Westfriese Omringdijk, die aan het begin van de 13e eeuw gereed was.

'Door het blijvende gevaar van overstromingen bleef de bewoning geconcentreerd op de hoger gelegen delen in de vorm van streekdorpen en linten. Vanuit de linten werd het omliggende gebied ontgonnen. Nadat het water verder teruggedrongen werd (droogleggingen van het zeegat van Zijpe en

diverse natuurlijke meren), werd het tussenliggende gebied in gebruik genomen. De landbouwgronden werden ontsloten door een fijnmazige structuur van vaarwegen.'

'Vanaf de 16de eeuw werd ook begonnen met het bedijken en droogmaken van de natuurlijke meren (Kerkemeer, Dergmeer, Woudmeer, de Slootgaard en het Witsmeer). Ook de polder Slootgaard, waarin het plangebied gelegen is, is daaruit ontstaan.'

Rond 1850 kenmerkte dit landschap zich door de openheid, met alleen beplanting rond de dorpen en boerderijen. Het patroon van wegen en waterwegen bestaat in 1850 uit een fijnmazige structuur. De ontsluiting van het gebied kent, met uitzondering van enkele wegen die polders ontsluiten, een kronkelig verloop. Het gebied is vrij nat, met veel sloten en kleine poldertjes die zijn omgeven door ringsloten.

Waarland

'De eerste bewoning in Waarland, voornamelijk agrarische bebouwing, ontstond langs een aantal kronkelende linten (de Veluweweg, de Kerkstraat en de Weelweg). Geleidelijk aan is daarop een verdichting ontstaan met woonhuizen, voorzieningen en bedrijfsgebouwen.' De Volleringsweg is ten tijde van de ruilverkaveling (rond 1950) aangelegd. Hierdoor verminderde de druk op de linten. De dorpsuitbreiding zijn in Waarland achter de bestaande linten gelegen, aan de zuidzijde. De uitbreidingen hebben een planmatig karakter. De oude linten zijn nog altijd herkenbaar.

Rondom het dorp Waarland is door de ruilverkavelingen de fijnmazige onregelmatige verkaveling vervangen door een meer rechthoekig en grootschaliger patroon. Het plangebied is gelegen aan een ontginningsas die aantakt aan de Veluweweg. De Beemsterboerweg is aangelegd rond 1950.



Waarland 1850



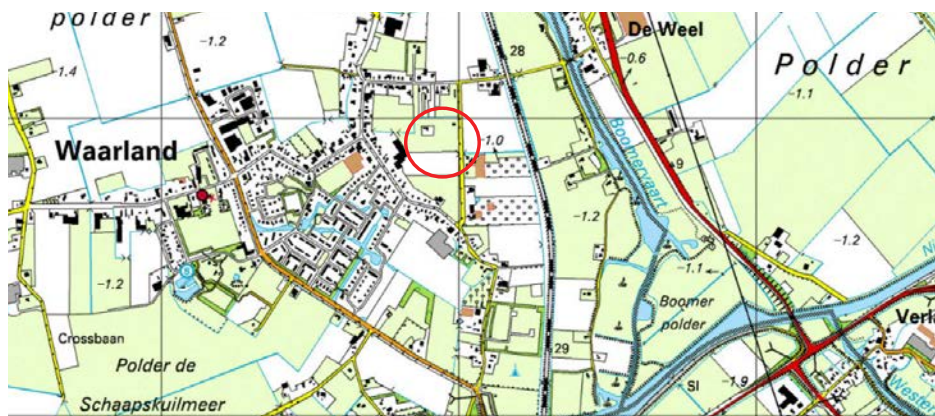
Waarland 1880



Waarland 1950

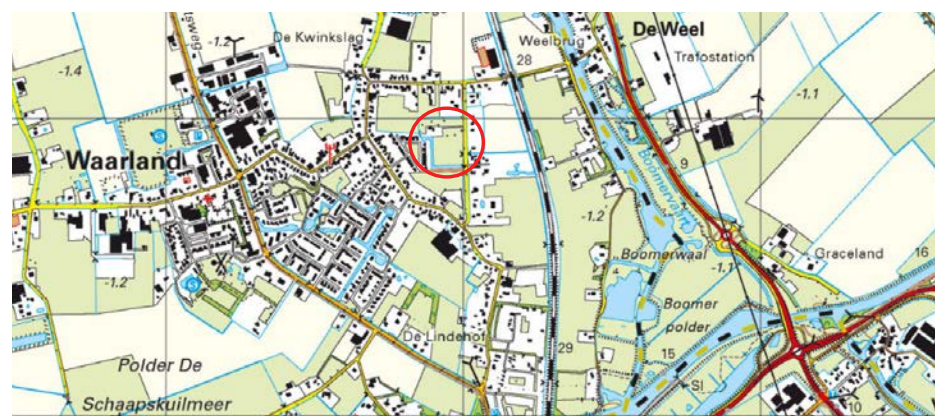


Waarland 1965



Waarland 2000

Bron: Topotijdreis.nl



Waarland 2021

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. Het plangebied is gesitueerd in polder Slootgaard in West-Friesland.

Orderingsprincipes in het landschap

Het middengedeelte van West-Friesland, waar het plangebied in gelegen is, is een mozaïeklandschap met zeekelegronden en kleinere droogmakerijen, waarin zowel historische structuren overeind zijn gebleven, maar waar ook ingrijpend vernieuwd is ten tijde van het landinrichtingsproces. Rond Waarland heeft de ingrijpende ruilverkaveling geleid tot een droger en grootschaliger landschap met linten, verspreid liggende bebouwing en slechts hier en daar beplanting. Rond Waarland zijn veel sloten en andere waterstructuren verdwenen, maar er zijn nog wel enkele ringsloten terug te vinden.

Openheid en ruimtebeleving

In dit ensemble bevinden zich zowel matig open gebieden als meer open gebieden. Bij de grootschaliger blokverkaveling in het middendeel is de openheid vaak aan meerdere zijden begrensd door de bebouwingslinten.

Ruimtelijke dragers

In het Westfriesse landschap zijn de ontginningsstructuren, vaarten en dijkwegen de belangrijkste lokale structuurlijnen. De lint(dorp)en met de vele stolpen zijn beeldbepalend en zijn van oudsher de ruimtelijke dragers van verstedelijking.

Linten zijn soms heel uitgestrekt en rechtlijnig, bijvoorbeeld het noordelijk deel van de Middenweg (verdicht tot kern in de Noord) maar meestal hebben de linten een grilliger verloop, zoals in Waarland, oude Niedorp en Stroet. In veel van deze linten vindt geleidelijke verdichting plaats met een mix aan functies van een verschillende omvang (zoals wonen, agrarische functies, handelsbedrijven, recreatieve functies, maneges etc.). Hoe meer het lint verdicht hoe meer divers de functies en de maat en schaal van de bebouwing. Soms is het moeilijk de grens tussen kern (bebouwde kom) en landelijk lint vast te stellen en groeit de bebouwing langs de linten steeds verder. Kernen zoals Waarland of linten als de Frik groeien nog steeds langs de lintstructuur.

Het profiel van de weg met bebouwing en de mate van bebouwingsdichtheid is per dorpslint verschillend. Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en tuinen.

Ambities en Ontwikkelprincipes

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- Bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek.
- Bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

(bron: *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland*..)

Waarland

Waarland vindt haar ontstaan in het agrarisch gebruik van de grond. Het dorp is van oorsprong een lintdorp die samenhang met de ontginning van het landschap. Hier zijn later uitbreidingswijken aan vastgegroeid. De linten zijn nog altijd herkenbaar en karakteristiek voor het dorp.

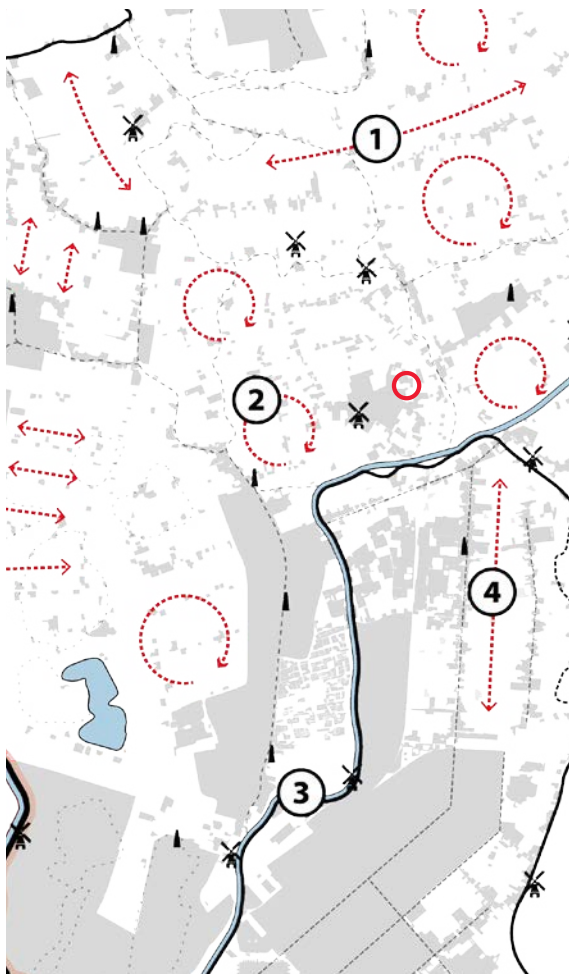
Dorpsvorming en landschapsontginning zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het lintdorp hing samen met de opstrekende verkavelingswijze. De wegen (Kerkstraat en Veluweweg) zijn de ruimtelijke structuurdragers, hierlangs is het dorp langzaam gegroeid. De bebouwing is georiënteerd op deze structuurdragers. De oude bebouwingslinten aan de Kerkstraat en de Veluweweg zijn karakteristiek voor het dorp Waarland. De oude wegen hebben een kronkelig verloop.

Deze dorpsontwikkeling is later doorbroken door planmatige, functionele uitbreidingen, die minder refereren aan het oorspronkelijke dorps- en landschapstype. 'Achter de linten en ten zuidzuidoosten van de Kerkstraat zijn de eerste nieuwbouwbuurten ontwikkeld. Tussen de linten en de nieuwbouw is sprake van een groene zone. Deze groene zone, mede veroorzaakt door de eigendomsverhoudingen, maakt dat het intensieve ruimtegebruik van de nieuwbouw niet heel zwaar doordringt in de oude bebouwingsstructuur. Het oostelijke deel van Waarland is minder intensief bebouwd (*Ruimtelijkeplannen.nl*).

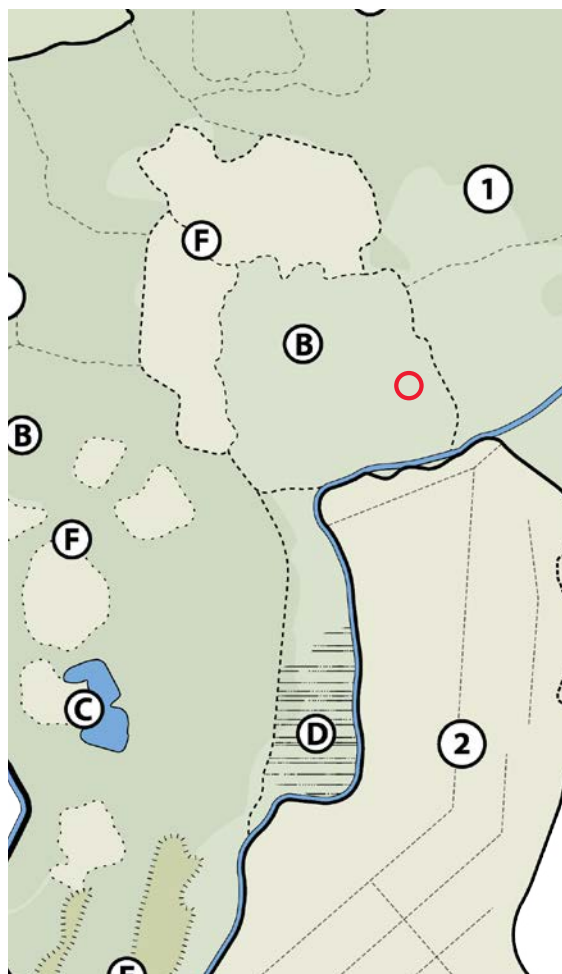
Het profiel van de Beemsterboerweg bestaat uit een weg met aan beide zijden een sloot, en aan 1 zijde een bomenrij.



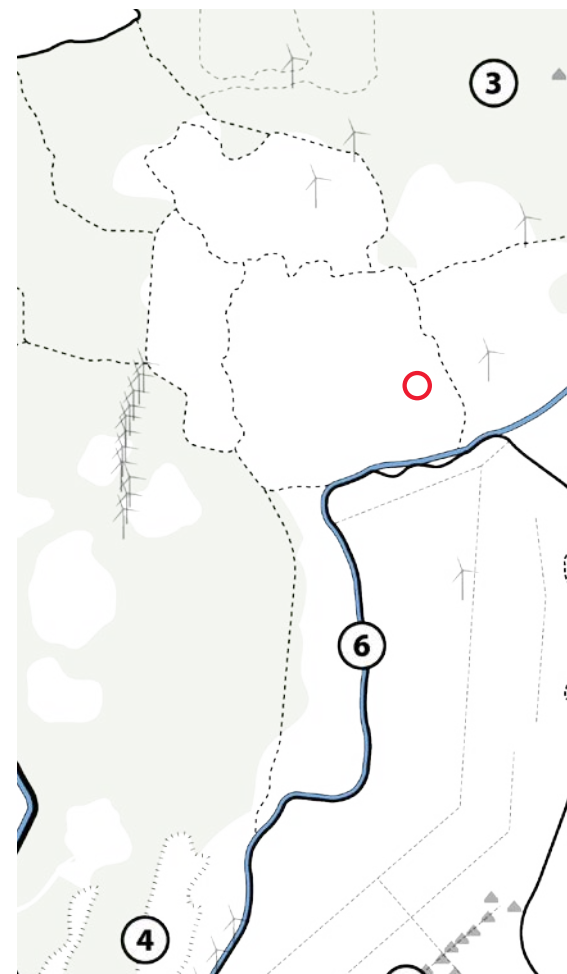
Leidraad landschap en cultuurhistorie Provincie Noord-Holland



Openheid
2. Alzijdig begrensde ruimte in het mozaïekachtige landschap.



Landschappelijke karakteristiek
B. Ruilverkaveld landschap (Waarland, Warmenhuizen, Tuitjenhorn)



Ruimtelijke dragers
6. Ringdijk Heerhugowaard en kanaal Alkmaar -Kolhorn

Bron afbeeldingen: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland.

Beeldstructuur (bebouwing en beplanting)

Het dorp heeft een landelijke uitstraling. Het bebouwingsbeeld binnen Waarland wordt bepaald door lintbebouwing en nieuwbouwwijken.

De bebouwing langs de Beemsterboerweg is vrijstaand, traditioneel, kleinschalig en met wisselende rooilijnen

De bebouwing langs de linten (Kerkstraat en Veluweweg) bestaat voornamelijk uit kleinschalige woonbebouwing die vrijstaand is en het patroon van de linten volgt. Ook komen er enkele stolpboerderijen en karakteristieke panden voor langs het lint. Aan de zuidwestkant van Waarland staat nog een molen. In het lint zijn tevens enkele bedrijfspanden aanwezig. In de uitbreidingswijken komen vrijstaande woningen en rijtjeshuizen voor.

De woningen langs de linten worden door een voortuin gescheiden van de weg. De afstand tot de weg is wisselend. De nokrichting varieert van haaks tot evenwijdig aan de weg. De toegepaste materialen en het kleurgebruik van de bebouwing is met name traditioneel en ingetogen. De hoofdvorm van de gebouwen varieert van één tot twee bouwlagen met kap.

Langs delen van de linten en langs de Volleringweg staat laanbeplanting. Er zijn zowel enkelzijdige als dubbelzijdige bomenrijen in het dorp. Er zijn enkele groengebieden in Waarland. Het park, gelegen ten zuidwesten van het plangebied, is een van deze groengebieden. Verder bepalen de voortuinen het groenbeeld in het straatbeeld.

Programma/ het gebruik

Het dorp heeft een relatief hoog voorzieningen-niveau. De voorzieningen liggen verspreid over de linten, met enige clustering rondom de kruising Kerkstraat-Veluweweg en in de omgeving van de kerk. Binnen het van oorsprong agrarische dorp zijn nog slechts enkele agrarische bedrijven actief.



Karakteristiek pand langs de Veluweweg



Stolpboerderij langs de Kerkstraat



Bomenlaan langs de Veluweweg + voorziening bakker



Kruising Kerkstraat - Veluweweg, vrijstaande woonbebouwing, verspringende rooilijn en wisselende nokrichting, voortuinen en bomen bepalen groenbeeld, hoofdvorm bebouwing één tot twee bouwlagen met kap

Huidige situatie plangebied

Binnen de percelen gelegen aan de Beemsterboerweg, ter hoogte van nr. 13 t/m 18, bevindt zich een agrarisch perceel omsloten door een watergang. Voor dit perceel, kadastraal bekend als nr. H3140, streeft de eigenaar ernaar, om tot een duurzame wooninvulling van het gebied te komen. Deze ontwikkeling hangt samen met de sanering van een agrarische locatie elders binnen de gemeente.

Aan de oostzijde van het plangebied, ligt de Beemsterboerweg met lintbebouwing. In de afgelopen jaren zijn aan het lint aan de overzijde verschillende kavels bebouwd met vrijstaande landelijke bebouwing. Zie ook de foto's op de volgende pagina.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een watergang met fietspad en vervolgens ten zuiden daarvan een open veldje met daarachter lintbebouwing langs de Veluweweg. Aan de Westzijde grenst het perceel (met eerst een watergang) aan de achtertuinen van woningen aan de Houtwerf. En aan de noordzijde grenst het perceel aan een klein open landje en vervolgens de woningen aan het lint van de Beemsterboerweg en de Weelweg.



Luchtfoto met kadastrale situatie van de bestaande situatie



Bestaand fietspad aan de zuidkant plangebied



Zicht op het plangebied vanaf de Beemsterboerweg richting het oosten

Uitzicht noordkant



Uitzicht zuidkant



Uitzicht noordkant



Uitzicht oostkant



Foto's huidige situatie Bron: Google Streetview

3. Beeldkwaliteit

De herinrichting van het plangebied

Binnen het plan wordt een kleinschalige woningbouw uitbreiding gerealiseerd van in totaal 16 woningen. De woningen bestaan uit een gevarieerd programma voor verschillende doelgroepen. Hierbij is er een verdeling in één twee-onder-een kapwoning, vier bouwkavels voor een vrijstaande woning, 2 blokken met totaal tien rijwoningen (tweemaal een blok van vijf).

Het plan sluit aan op de schaal van Waarland. De ontsluiting voor bestemmingsverkeer sluit op twee plekken aan op de Beemsterboerweg. Ook is er een ontsluiting gemaakt voor langzaam verkeer aan de zuidkant, aansluitend op het bestaande fietspad. Het centrum van het plan gevormd door een groene open middenplek. Hier is er ruimte voor een wadi waar water opgevangen kan worden als buffer voor wanneer er sprake is van hevige regenval. Ook is hier ruimte voor twee centrale parkeervakken.

In de zuid-west hoek van het plan is ruimte gereserveerd voor een nader in te richten speelplek. Bij deze speelvoorziening is ook een plek voor een kleine wadi.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing komen er centraal in het plan en bij de speelplek nieuwe bomen. Groene erfafscheidingen en losse solitaire bomen dragen bij aan het vergroten van de biodiversiteit en de ruimtelijke kwaliteit van het plan.

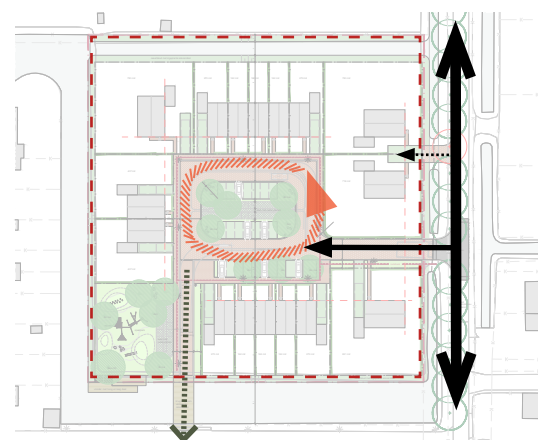
Particuliere zelfbouw

De nieuwe kavels worden uitgegeven aan particulieren. Een zekere mate van diversiteit aan bebouwing moet hierbij mogelijk zijn. Hierdoor is er voor kopers voldoende vrijheid om binnen de regels een kwalitatieve woning naar wens te realiseren.

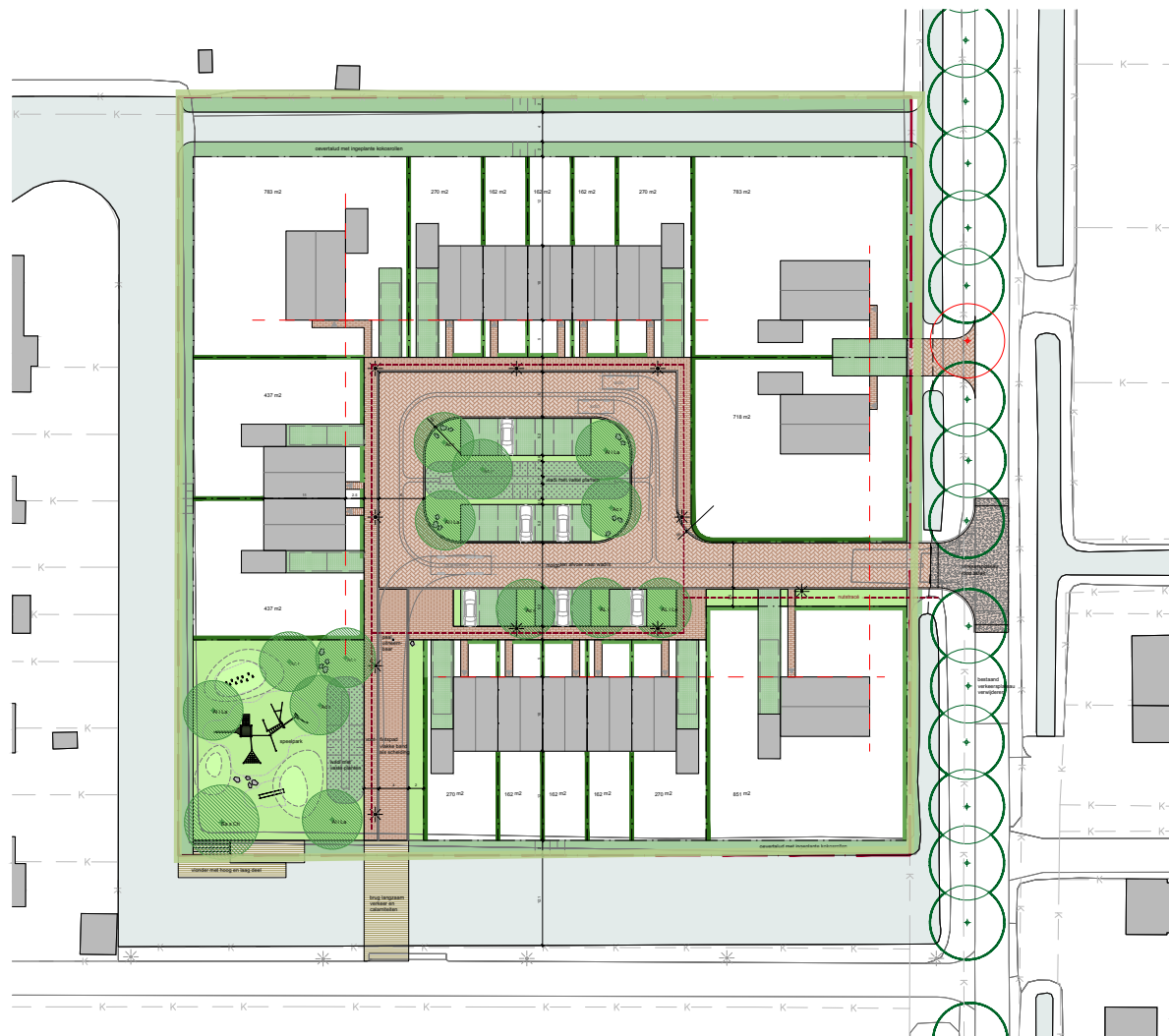
Het schetsontwerp geeft een mogelijke footprint van de woningen. De architectonische uitwerking van de nieuwe bebouwing alsook de landschappelijke inrichting zullen worden getoetst op beeldkwaliteit. Op deze manier wordt gezorgd voor eenheid in de ruimtelijke ontwikkeling, passend bij de sfeer van het plangebied en de omgeving.



Heldere verkaveling welke omsloten is door het water. Streekeigen bomen bij de speelplek en centraal in het plan. Groene erfafscheidingen.



Gezamenlijk eenduidig vormgegeven binnenerf met één gezamenlijke ontsluiting voor verkeer. Nieuwe bouwvolumes vormen een eenheid en zijn met de voorkant gericht naar het centrale binnenerf.



legenda

- plangrens
- kadastrale grens
- bebouwing
- kavelgrens
- rooilijn
- rijbaan gebakken klinkers, keiformaat, rood-bont genuanceerd, keperverband
- voet-fietspad gebakken klinkers, waalformaat, rood-bont genuanceerd, halfsteensverband
- parkeervakken grasbeton, bijv. vd Bosch beton, Grassplittegel, standaard grijs
- rood asfalt verkeersplateau
- geleideband, 7/20x25, standaard grijs
- (speel)gazon, grasmengsel voor intensief gebruik
- oevertalud, gras-kruidentmengsel voor oevers, beschoeiing met ingeplante kokosrollen, soorten n.t.b.
- speelheuvels, ca. 50cm
- wadi met vaste planten met lage onderhoudsinspanning, bijv. Green-to-colour, Griffioen, soorten n.t.b.
- zwerfkeien, afgerond, Grauwacke
- speeltoestellen, natuurlijke materialen, bijv. robinia, De Goede speelprojecten
- lichtmast, paaltop, 4m, type n.t.b.
- uitneembare paal (met driehoeksleutel nooddiensten)
- haag laag, ligustrum ovalifolium, 80-100cm, 5 st/m1
- haag hoog, ligustrum ovalifolium, 175-200cm, 3 st/m1
- boom bestaand, bescherming tijdens bouw
- boom te kappen
- boom nieuw, maat 20-25, groeiplaatsverbetering en boompalen
 Ac r: Acer rubrum
 Al i La: Alnus incana 'Laciniata'
 Sa s Ch: Salix x sepulcralis 'Chrysocoma'

Beeldkwaliteit architectuur

Algemeen

Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig woongebied, dat goed ingepast wordt binnen de bestaande stedenbouwkundige context. Om tot een goede invulling te komen van de nieuwe bebouwing zijn daarom beeldkwaliteit richtlijnen opgesteld.

Door het vastleggen van richtlijnen wordt beoogd dat de nieuwe woningen in architectuur en uitstraling elkaar versterken. Het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit staat voorop.

De nieuwe bebouwing, zowel de rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen hebben een mate van samenhang en eigen identiteit. Er is daarbij niet alleen gekeken naar de hoofdvorm (breedte, diepte en hoogte) van de woningen en bijgebouwen. Er is ook aandacht besteed aan de materialisering, de detaillering en inpassing.

Het toepassen van dezelfde hoofdmaterialen, draagt bij aan de samenhang van de nieuwe woningen. Bijzondere accenten kunnen afwijken in het materiaalgebruik. Op deze manier wordt gezorgd voor een zekere kwaliteit, passend bij de sfeer van het plangebied binnen de omgeving.

De volgende algemene richtlijnen gelden voor alle nieuwe woningen.

Ligging

- Voor zover de woningen aan de openbare ruimte liggen of van daaruit duidelijk zichtbaar zijn, hebben deze een alzijdig karakter. Blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet gewenst.
- De voorgevels zijn representatief en georiënteerd op het gezamenlijke centrale erf.
- De woningen staan uit de voorste perceelsgrens waardoor er altijd ruimte is voor groene voortuinen en een groene omzoming. De ruimte tussen weg en

woningen, draagt op die manier bij aan het groene karakter van de plek.

- Bergingen hebben een ondergeschikte positie, staan in de tuin aan de achterzijde waarbij het de voorkeur heeft dat deze meegenomen wordt in de vormgeving van het gebouw (gelijkvormig ontworpen in materiaal en detaillering). Bij de rijwoningen kunnen de bergingen in prefab worden uitgevoerd.
- Bijgebouwen zijn achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning gesitueerd (geen uitstekende bijgebouwen aan de voorzijde van de woning).
- Het heeft de voorkeur dat bijgebouwen meegenomen wordt in de vormgeving van het gebouw. Hierbij hebben inpandige bergingen de voorkeur.

Massa

- De hoofdmassa is duidelijk herkenbaar.
- De bebouwing wordt voorzien van een kap met een nok. Piramidevormige en of volledig platte daken zijn niet toegestaan bij de hoofdmassa.
- De woningen zijn één of tweelaags met een verdieping onder de kap.
- Op- en aanbouwen zoals erkers en dakkapellen worden als kleine accenten vormgegeven. Op- en aanbouwen sluiten aan op de architectuur van de hoofdmassa.
- Dakkapellen, aan- en uitbouwen dienen per woning te worden vormgegeven passend bij de architectuur van het pand. Hiermee zijn ze onderdeel van de architectuur. Overmatig grote volumes aan de woning gaat ten koste van de helderheid van het beeld. Geen toepassing van aangekapte dakkapellen.

Detaillering

- De detaillering is eenvoudig en verfijnd en evenwichtig samenhangend vormgegeven. De bebouwing wordt als individueel en afwisselend ontworpen. Identieke woningen naast elkaar is niet gewenst. In het geval van de twee-onder-één-kap woning wordt dit beschouwd als één bouwmassa en hierin is eenheid en gelijkheid wel gewenst. In het geval van de rijwoningen wordt dit beschouwd als één bouwmassa waarbij de woningen afwisselend ontworpen worden. Een uniform blok rijwoningen in exact dezelfde uitstraling in materiaal en kleurgebruik en detaillering dient voorkomen te worden. De rijwoningen dienen een accent te krijgen aan de kopse kant van de rij in de vorm van een opstaande dakrand.
- De detaillering ondersteunt de karakteristiek van de vorm.
- Toegevoegde elementen zijn ondergeschikt en vormgegeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen.

Materiaal en kleurgebruik

- De woningen dienen een bescheiden uitstraling te hebben naar de straatzijde. Gebruik landelijke en/of traditionele kleuren. Kleurgebruik in gevel: rustig, geen schreeuwerige felle kleuren.
- De gevels worden opgebouwd uit metselwerk in warme aardetinten als hoofdmateriaal. Ondergeschikte lichte accenten wel toegestaan.
- Het is mogelijk om in de gevel hout of een ander natuurlijk materiaal toe te voegen wat naar aard en textuur een vergelijkbare uitstraling heeft.

Referenties beeldkwaliteit rijwoningen

- Kozijnen en dakranden: passend in de architectuur van het gebouw. Kozijnen dienen in een witte kleur uitgevoerd te worden. Hiermee ontstaat er eenheid en samenhang bij de nieuwe woningbouw.
- De hellende daken worden met zwarte of antraciete keramische pannen bedekt. Binnen de kleur antraciet is kleurverschil mogelijk. Door deze toepassing vallen zonnepanelen meer weg in het dakvlak en ontstaat er meer samenhang in de nieuwbouw. Geen toepassing van glimmende dakpannen.
- Aanbouwen en bijgebouwen: passend binnen het kleurenschema van de hoofdmassa.
- Indien zonnepanelen op de dakvlakken worden geplaatst moet gebruik worden gemaakt van panelen met zwarte (geanodiseerde) randen, passend in de architectuur van het gebouw.

De referentiebeelden op de volgende pagina's dienen ter inspiratie voor de inrichting van het perceel en de architectuur van de bebouwing.



De referentiebeelden van een blok rijwoningen hiernaast laat zien hoe een afwisseling in de metselwerk variatie geeft in het beeld van de aaneengesloten bebouwing. Ook is hierop te zien dat de zonnepanelen meer wegvallen in het totaalbeeld door de toepassing van antraciete dakpannen. In dit beeld ontbreken de witte kozijnen t.b.v. de samenhang.



De referentiebeelden hiernaast laat zien hoe de hoekwoning van de rijwoningen een accent krijgt in de vorm van een opstaande dakrand. In dit beeld ontbreekt de variatie van de individuele rijwoningen, om te voorkomen dat het een eentonig beeld in architectuur gaat vormen.

Referenties beeldkwaliteit tweekapper

In de onderstaande referenties is te zien hoe een twee-onder-een kapwoning is vormgegeven als één architectonische bouwmassa met twee kapen.



Referenties beeldkwaliteit vrijstaande woningen

De vrijstaande woningen met een gevel opgebouwd uit metselwerk, hebben allen witte kozijnen. Hierdoor ontstaat er samenhang in de bebouwing onderling.



Beeldkwaliteit landschap

Algemeen

Voor het ontwerp is een beplantingsplan gemaakt, zie ook het ontwerp op pagina 15. De inrichting met beplanting krijgt een natuurlijk karakter met groene erfafscheidingen en hagen.

Groene wadi's ingezaaid met vaste planten geschikt voor nattere gronden krijgen een landschappelijke inpassing binnen het plan en dienen voor de opvang en afvoer van het hemelwater. In de buurt van de wadi's komen nieuwe solitaire bomen.

De inrichting van de openbare ruimte speelt een belangrijke rol in de beleving en de kwaliteit van de nieuwe woonbuurt. De landschappelijke inrichting dient goed aan te sluiten op de dorpse sfeer en de regels voor de architectuur. Met het ontwerp als basis zijn daarom voor de terreininrichting een aantal uitgangspunten en richtlijnen opgesteld.

Erfafscheidingen

Voor het creëren van representatieve kwaliteit en een groene relatie met de omgeving komen er op de overgang van kavel naar de openbare ruimte groene erfafscheidingen in de vorm van hagen.

- De haag ter plaatse op het voorerf is maximaal 1,20 m. hoog en staat tot de achtergevellijn (in het plan aangegeven met lichtgroene lijn).
- De haag bestaat uit een streekeigen haagsoort of een combinatie ervan. Soorten:
 - > *Acer campestre* - veldesdoorn
 - > *Carpinus betulus* - haagbeuk
 - > *Crataegus monogyna* - meidoorn
 - > *Fagus sylvatica* - beuk
 - > *Ligustrum vulgare* - liguster

Om kavels een groene kwaliteit te geven dient er op de erfbegrenzingslijnen die in het zicht liggen, dit betreft de achterzijde en zijanten van de achtertuinen, sprake te zijn van een groene erfafscheiding. Hierin is er de keuze tussen:

- Een erfafscheiding die is gemaakt van een robuust open hekwerk (open gaas of staafmatten) met klimplanten begroeiing, 180-200 cm. hoog (aangegeven met donkergroene lijn). Soorten:
 - > *Akebia quinata* - klimbes
 - > *Clematis montana* 'Rubens' - bosrank
 - > *Fallopia aubertii* - bruidssluier
 - > *Hedera hibernica* - klimop
 - > *Lonicera henryi* - kamperfoelie
- Een hoge haag, maximaal 2 m. hoog, bestaande uit een streekeigen haagsoort, 180-200 cm. hoog. Keuze soorten zie omschrijving haag ter plaatse op het voorerf.

Niet toegestaan is

- Ongeschilderd geïmpregneerd hout. Dit oogt goedkoop en onzorgvuldig.
- Houten (zweeds rabat) schutting schanskorven.
- Blank metalen hekwerken, behalve als dit gaas betreft dat door begroeiing buiten het zicht raakt.

Haag, bomen en heesters

Voor de hagen, bomen en heesters dient er een toepassing te zijn van inheemse, lokaal passende soorten. Aanplant dient plaats te vinden middels het beplantingsplan en beschrijving in dit bkp waarin de exacte situering en soortenkeuze uiteen is gezet.

Straatmeubilair en speelgelegenheid

Als er in de toekomst een toepassing komt van straatmeubilair, zoals verlichting voor de weg of het parkeren, dan dient dit een bescheiden uitstraling te krijgen. Voor de kleuren gebruik maken van landelijke en/of traditionele kleuren, geen schreeuwerige felle kleuren. De exacte kleur kan nader gekozen worden, hierbij is het ook fraai om alles in dezelfde kleur uit te voeren, bijv. in de kleur antracietgrijs of zwart.

Binnen het plan is er een ruimte aangegeven voor een nader in te vullen speeltuin. De inrichting van deze plek vindt plaats na afstemming met gemeente, bewoners en ontwikkelaar. Er is plaats voor verschillende speelaanleidingen en een speelvoorziening. Voor het speeltoestel is het van belang dat deze past binnen de maat en schaal van de plek.

Verkeersontsluiting en verharding

Uitgangspunt bij het ontwerp van de bestrating is een in materiaal en kleur samenhangend rustig geheel in overeenstemming met de gemeentelijke randvoorwaarden. Door de erfinrichting sober te houden, sluit de ontwikkeling aan bij het landelijke karakter.

De verharding van straten is zoveel mogelijk doorlopende bestrating bestaande uit betonstraatstenen, keiformaat, kleur rood of roodbruin. Ten behoeve van een klimaatadaptieve inrichting van de nieuwe woonbuurt kunnen parkeerplekken worden uitgevoerd in grasbetonsteen. De vakken worden vervolgens ingezaaid met een daarvoor geschikt grasmengsel. De bewoners zijn vrij in de keuze van de positie van de terrassen.

Referenties beeldkwaliteit landschap



Grasbeton stenen



Betonstraatstenen



Zitvlonder aan het water



Ligusterhaag



Klimop tegen hek



Vaste planten border bij wadi



Speelplek met zwerfkeien



Acer rubrum
(Rode esdoorn)



Alnus incana 'Laciniata'
(Witte els; Grauwe els)



Salix x sepulcralis
'Chrysocoma'

Bronvermelding

Handboek ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit, Provincie Noord-Holland, Haarlem, 2010

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, Provincie Noord-Holland, Haarlem, 2018

Topotijdreis.nl

Ruimtelijkeplannen.nl

Pdok viewer.

AHN viewer.

Diverse referentiebeelden, google streetview, bing- en google maps en eigen foto's ErvenConsulenten.nl



colofon



Samenwerking



www.studiogroenburg.nl



www.b4o.nl

**Landschapsarchitectuur
Stedenbouw
Recreatieontwikkeling**

In opdracht van:



28 mei 2025

