

Beeldkwaliteitsplan

Ruimte voor ruimte
Uitgeesterweg 27b, Uitgeest



Opdrachtgever: WLTM Westelijke Land- en Tuinbouw makelaars
Datum: 16 november 2020

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Analyse	6
De ontwikkelingsgeschiedenis	6
De kwaliteiten van het landschap	8
Huidige situatie plangebied	12
3. Beeldkwaliteit	17
De herinrichting van het plangebied	17
Hoofdindeling	19
Positie kavels, bebouwing en oriëntatie op het landschap	19
Bebouwing	20
Verkeersontsluiting en verharding	22
Erfbeplanting en erfafscheiding	23
Inrichting vrijkomende ruimte	23
4. Conclusie	24

Colofon

1. Inleiding

Aan de Uitgeesterweg 27b te Uitgeest, bevindt zich een perceel agrarische grond.

Het agrarische bouwvlak met opstallen en verhardingen is gelegen in het buurtschap Limmerkoog, in het open poldergebied tussen de kernen Castricum, Akersloot en Uitgeest. Het perceel is in gebruik geweest als tuinbouwbedrijf.

De bedrijfsvoering op het perceel is reeds enige tijd beëindigd, en de bebouwing op het perceel staat leeg. De eigenaren hebben de wens om een nieuwe toekomstbestendige invulling aan de kavel te geven door verschillende wooneenheden te realiseren. De eigenaren vragen hierom medewerking aan de gemeente om gebruik te maken van de Ruimte voor Ruimte regeling.

De voormalige bedrijfskavel is ruim 7800 m² groot. Op het zuidelijk deel van de kavel is de (bedrijfs) woning gelegen met achterliggende kapschuur en tuin rondom.

Op het noordelijk deel van de kavel bevinden zich kassen, ca. 2150 m², en schuren/loodsen, ca. 1170 m², totaal ca 3320 m². De ruimte rondom is grotendeels verhard en beslaat ca. 1000 m². Aan de noordkant van het plangebied staat een stolpwoning.

De eigenaren willen de kassen en schuren slopen en de erfverharding verwijderden. In ruil voor het

slopen van de bebouwing en verbetering van de kwaliteit van het landschap, wordt medewerking aan de gemeente gevraagd voor het realiseren van vier bouwkvavels voor woningbouw op de locatie, waarvan één woning sociale woningbouw wordt. De bedrijfswoning en kapschuur met tuin blijft behouden.

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 herin 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 drie 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. In 2018 is er reeds een plan gemaakt voor deze locatie. Hier is overleg over geweest met de stedenbouwkundige van de Gemeente Uitgeest (Buch gemeente). Op advies van de stedenbouwkundige is er een nieuw plan gemaakt in de vorm van een erfcluster. 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 in het buitengebied van Uitgeest in het buurtschap Limmerkoog



Luchtfoto huidige situatie, plangebied aan de Uitgeesterweg te Uitgeest

2. analyse

De ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied, Uitgeesterweg 27b, ligt in het Noordelijk deel van Kennemerland, in het open buitengebied van gemeente Uitgeest. In dit gebied hebben de zee en het Oer-IJ een belangrijke rol gespeeld bij het ontstaan van het landschap. De menselijke bewoning en het gebruik van de gronden hebben daarna het landschap in grote mate gevormd.

Strandwallen en strandvlakten

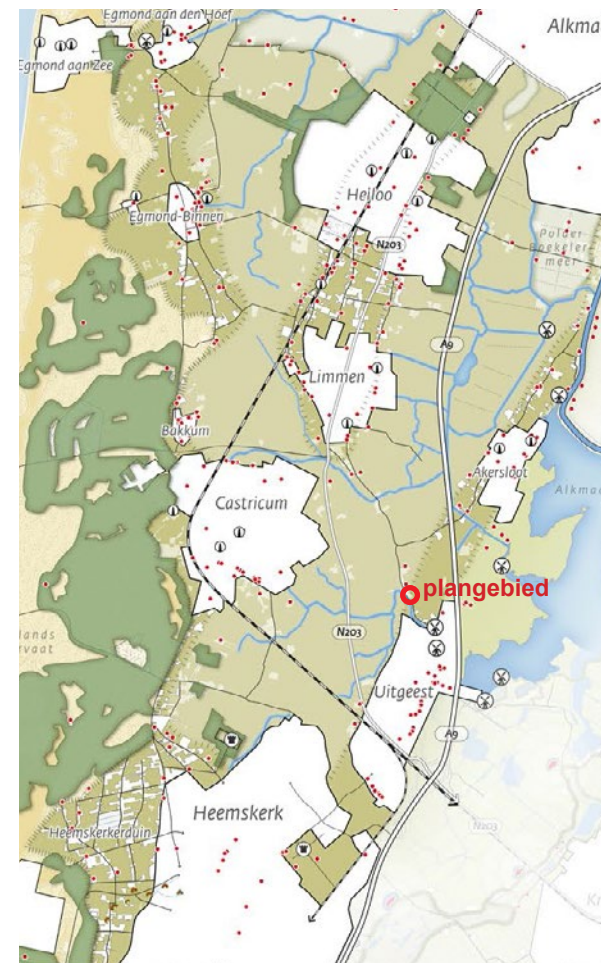
De vorming van de Noord-Hollandse kust heeft geleid tot een noord-zuid georiënteerd landschap, opgebouwd uit jonge duinen, strandwallen- en strandvlakten. 'Omstreeks 3500 voor Christus nam de zee-spiegelstijging af en werden er langs de kust langwerpige zandruggen afgezet, de zogenaamde strandwallen. Deze voorlopers van de duinen zorgden ervoor dat de invloed van de zee op het achterland afnam' (K. Hund, 2007).

In Noord-Kennemerland zijn drie wallen gevormd. De oostelijke strandwal, ookwel 'Smalle wal', is omstreeks 2500 v. Chr. ontstaan. De hoger gelegen zandgronden van de strandwallen en de duinzoom waren gunstige vestigingsplaatsen. De strandvlakten bleven lang onbebouwd en open. Dit contrast tussen verdichte strandwallen en open strandvlakten is nog steeds zichtbaar. Vanaf Limmerkoog is er prachtig zicht over de open strandvlakten naar de duinrand.

Oerij

Ook het Oer-IJ had grote invloed op het landschap in dit gebied. Het Oer-IJ gebied was de vroegere binnendelta van de noordelijke Rijntak. Deze mondde westelijk van Castricum uit in de Noordzee en zorgde voor de afzetting van onder andere zeeklei in het gebied tussen de strandwallen. Met het verzanden van de monding ging het Oer-IJ oostelijk afwateren, onstond veen en vielen stukken droog. Vanaf dit moment begonnen mensen op de hoger gelegen strandwallen te bouwen. De laaggelegen drassige gronden van de strandvlakten werden gebruikt voor landbouw. Bij stormvloeden overstroomden de gronden waarna er vruchtbaar slib achterbleef; ideaal als landbouwgrond. Het veen werd ingedijkt en beschermd, en vanaf 1200 werd het Oer-IJ stapje voor stapje ingekaderd met aanleg van de IJdijken.

De voormalige binnendelta is een bijzonder rijk archeologisch gebied en er zijn verschillende opgravingen gedaan.



Kaartbeeld landschapskenmerken: plangebied op rand van de strandwal

bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie



2800 - 250 v. Chr.
Oer-IJ in open verbinding met zee en getij



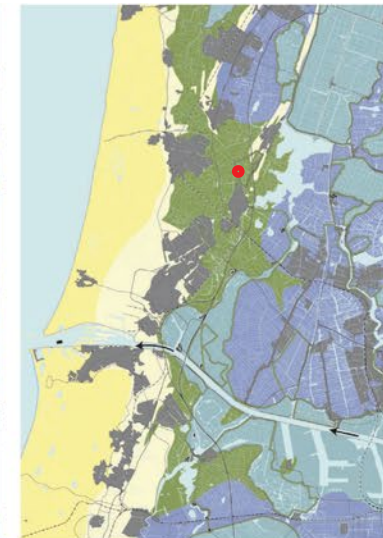
250 v. Chr. - 900 n. Chr.
Kust is verzand. Oer-IJ watert af naar het oosten



900 - 1200 n. Chr.
Oer-IJ verbreedt zich in het veen door zeespiegelstijging



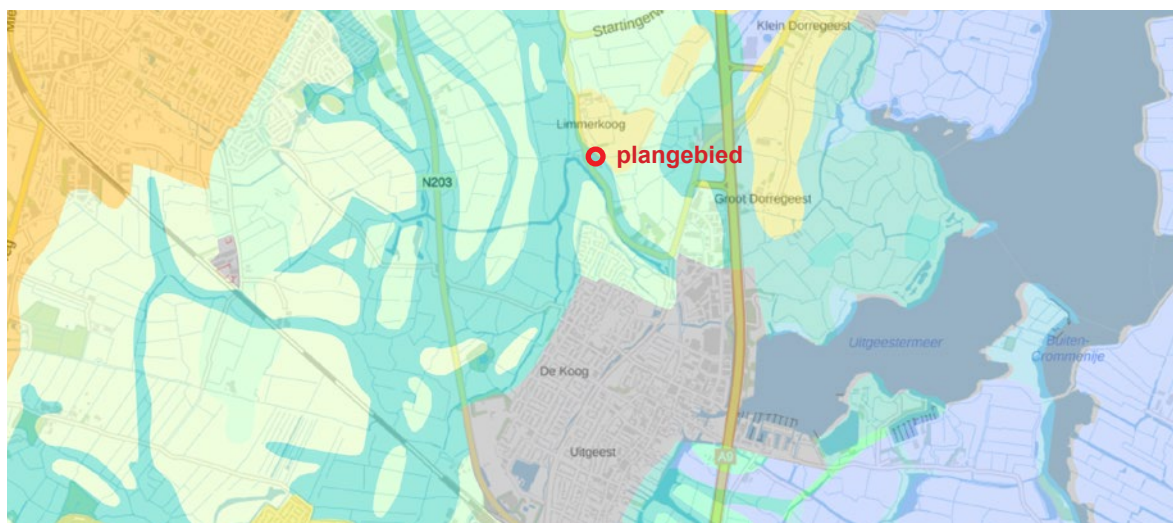
1200 - 1600 n. Chr.
Het veen wordt bedijkt en beschermd



1600 n. Chr. - heden
Het IJ en Wijkmeer worden ingepolderd, Noordzeekanaal aangelegd



kaartbeelden ontwikkeling Oer-IJ en voorstelling getijdenlandschap
bron: Stichting OerIJ, www.oerij.eu



Uitsnede uit de Geomorfologische kaart, waarin Limmerkoog zichtbaar op de rand van de 'Smalle wal'. Ook de oude OerIJ lopen zijn nog zichtbaar in de strandvlakte
bron: kaartbeeld van Publieke Dienstverlening Op de Kaart (PDOK), 2019

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.

In het buitengebied van Uitgeest is de historische landschappelijke ontwikkeling nog duidelijk zichtbaar. De ligging van de dorpen en steden op de strandwallen en de open voormalige strandvlakte met sporen van het Oer-IJ getijdenlandschap is duidelijk leesbaar. Er is een sterk contrast tussen de open vlakte en de dicht bebouwde strandwallen en binnenduintrand.

De structuur van het gebied wordt gevormd door de noord-zuid georiënteerde strandwallen waar de bebouwing is geconcentreerd. De strandvlaktes ertussen worden gekenmerkt door een grote mate van openheid door het gebruik als grasland en het nagenoeg ontbreken van bebouwing. Het Oer-IJ binnendeltagebied doorsnijdt de strandvlakten en wordt in de Castricumerpolder ook gekenmerkt door een grote mate van openheid. Kenmerkend is dat in dit open landschap vele waterlopen slingeren. Dit zijn restanten van de oorspronkelijke natuurlijke kreken en veenriviervluchten, zoals de Dye en Hendrik sloot. Door deze waterlopen zijn de kavels grillig van vorm.

In de late middeleeuwen is een heel stelsel aan dijkjes aangelegd die de gebruiksgronden rond de dorpen moest beschermen. De lopen van Uitgeesterweg, Startingerweg (Startingerdijk) en Koog- en Zieldijk volgen deze oude lijnen in het landschap.



*Laat Middeleeuwse dijkjes rond Uitgeest, naar J. Westenberg, Kennemer dijkgeschiedenis (1974).
bron: Stichting tot behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden in de Alkmaardermeeromgeving*

De Smalle wal is de meest oostelijk gelegen strandwal en is herkenbaar terug te vinden in de smalle, langgerekte kernen van Uitgeest en Akersloot. Het 'overheersend open karakter tussen de kernen' en 'de doorzichten van de kernen naar het landschap en vice versa' dienen behouden of versterkt te worden (Leidraad Landschap & Cultuurhistorie, Ensemble Noord-Kennemerland). Ook de onregelmatige blokverkeveling van het landschap en de geringe hoogteverschillen op de overgangen zijn kenmerkend voor dit landschap.

De Castricumerpolder (voormalige strandvlakte) kenmerkt zich door openheid en zicht op de binnenduintrand. Hier dient het zicht open gehouden te worden en nieuwe bebouwing voorkomen te worden.

De compositie van dijken, wegen, sloten en lintvormige bebouwing van de buurtschappen op de (rand van de) strandwallen en oeverwallen van het Oer-IJ vormen de kernkwaliteiten van het gebied, tezamen met de openheid van het grasland van de voormalige strandvlakten.

De bebouwing concentreerde zich oorspronkelijk voornamelijk op de hoger gelegen zandgronden. Tuinders hadden hier hun kleinschalige bedrijven. Aan de zuidoost kant van het plangebied zijn nog bollenvelden te vinden en het tuinbouwbedrijf op de locatie zijn hier een voorbeeld van. Op de lager gelegen strandvlakten waren voornamelijk veehouderijen gevestigd.

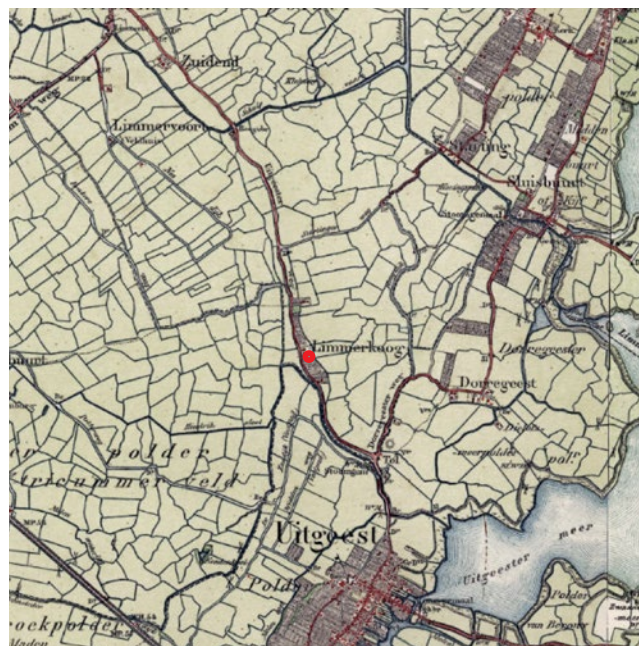
Stolpboerderijen en de kleinere tuinderserven zijn typische bouwvormen in het gebied. Aan de noordzijde van het plangebied en verderop aan de Uitgeesterweg staan mooie voorbeelden van dergelijke stolpboerderijen.

Een boerenerf bestaat van oudsher uit een voor- en achtererf. De woning staat voor op het erf, met daaromheen het voorerf. De achterkant van het erf is het bedrijfsgebied met verschillende bedrijfsgebouwen (schuren, loodsen).

De beplanting bestond traditioneel uit geschoren hagen op de erfgronden en een groen ingericht voorerf (gras, solitaire bomen, of leibomen). De hagen werden vaak aangelegd op de grenzen van de akkers tegen het stuiven van de bouwpercelen. Het achtererf was vaak open van karakter met weinig opgaand groen (vanwege bezonning van de akkers).



Topografische kaart, 1864



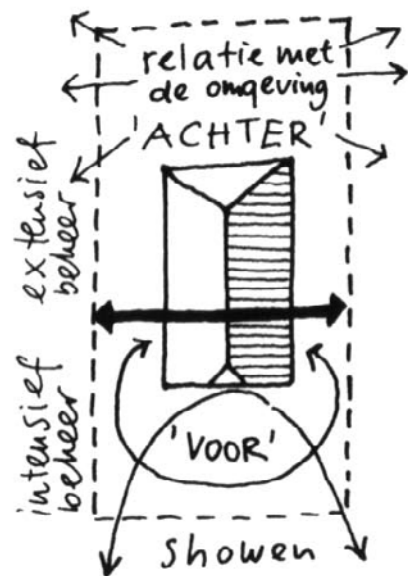
Topografische kaart, 1900



Topografische kaart, 1994



Doorzicht vanaf Uitgeesterweg over het open grasland van de voormalige strandvlakte, op de achtergrond de beboste binnenduinrand



Traditionele opbouw van het boerenerf; representatief voorerf, en werkerf aan achterzijde



Stolpboerderij aan Uitgeesterweg 27, met hagen op de randen van het voorerf (foto van Google Streetview 2019)



Stolpboerderij aan Uitgeesterweg 13
foto: Boerderijenstichting Noord-Holland, boerderijenstichting.nl



Boerenerf Uitgeesterweg 19 met woning aan voorzijde van het erf, hagen en leibomen op voorerf, en bedrijfsgebouwen achter op het erf.



Plangebied binnen Limmerkoog, gezien vanuit het zuiden met deels ook de zuidelijke uitbreiding van Uitgeest in beeld.
foto: Bing Maps

Huidige situatie plangebied

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van Uitgeest, in het buurtschap Limmerkoog. Op het perceel aan de Uitgeesterweg 27b bevinden zich op het noordelijk deel kassen van ca. 2150 m², schuren/loodsen van ca 1170 m² en ca 1000 m² verharding rondom. Op het zuidelijk deel van de kavel is de (bedrijfs)woning gelegen met achterliggende kapschuur en tuin rondom.

De Venlokassen dateren uit 1982. De lange schuur, lattenloods, tussenschuur en koelcel aan de noorkant van de kassen dateren uit de jaren '80 en '90. De bedrijfsgebouwen zijn niet meer in gebruik en staan momenteel leeg en zijn deels in gebruik voor opslag. De agrarische functie van de gebouwen biedt geen perspectief meer; het bedrijf is door gebrek aan opvolging gestopt. De investeringen vereist voor een agrarisch bedrijf dat aan moderne eisen kan voldoen, in combinatie met de kleinschaligheid van de kavel en nabijheid van woningen, frustreert de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

De gebouwen hebben geen cultuurhistorische waarde en hebben door de bouwmassa een verstorend effect op de openheid van het landschap en de doorzichten op het achterliggende open agrarisch landschap.

De ruimte rondom de kassen en schuren is veelal verhard en was in gebruik als bedrijfserf en rangeerruimte. De grote hoeveelheid verharding is niet meer nodig voor de bedrijfsuitoefening en verstoort het groene beeld van het landschap.

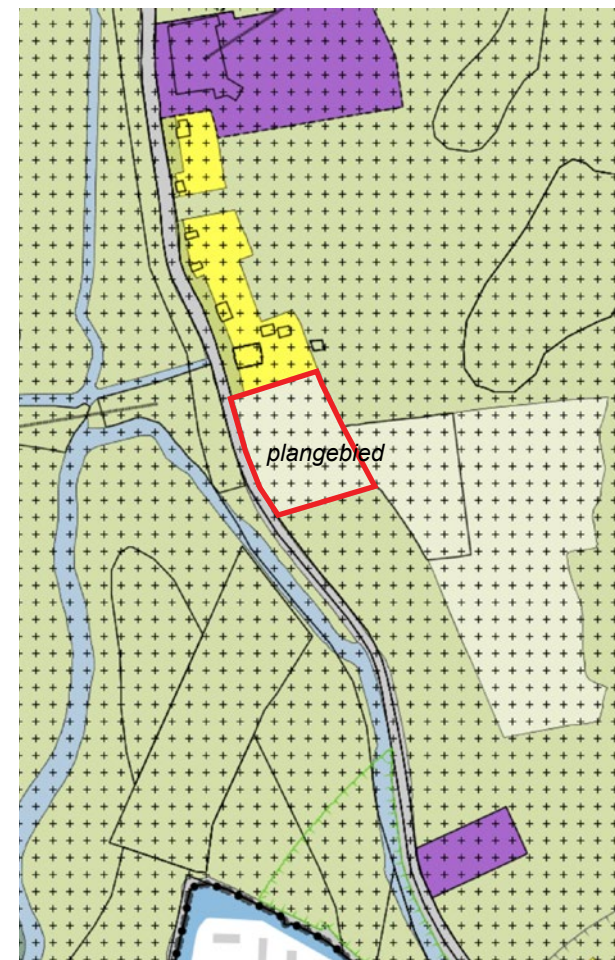
De op het zuidelijk deel van het perceel gelegen (bedrijfs)woning is in landelijke stijl uitgevoerd en bestaat uit één bouwlaag met kap. Achter deze woning is een kapschuur gelegen, in 2005 opgericht. Deze schuur bevindt zich in goede staat. Rondom de woning en schuur bevindt zich de goed onderhouden tuin met hagen, gras en enkele solitaire bomen, passend in het landschap.

Vanaf de Uitgeesterweg vormen de kassen met bedrijfsgebouwen een massaal bouwvolume die de karakteristieke doorzichten in het bouwlint op het achterliggende open agrarisch landschap belemmert. Ook vanaf de Geesterweg aan de oostkant gezien vormen kassen en bedrijfsgebouwen een zichtbarrière.

De verschillende gevelmaterialen van de bedrijfsgebouwen in combinatie met de hoeveelheid verharding van het bedrijfserf geven het geheel een stenig karakter.

Door de huidige vraag om het gebied her in te richten, ontstaan er mogelijkheden om het karakter van de omgeving te versterken en een mooi beeld vanaf de Uitgeesterweg te creëren.

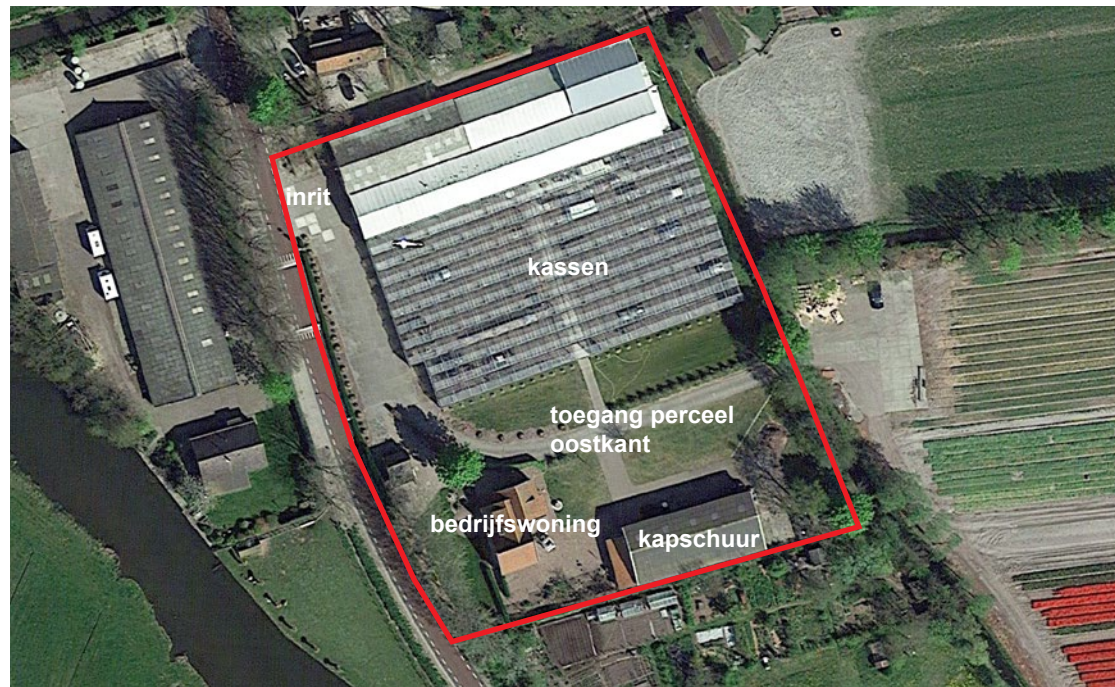
Zie de afbeeldingen op de volgende pagina's voor een beeld van de huidige situatie.



Bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Uitgeest, 2014



Zicht vanuit omgeving op het plangebied



Plangebied



Bedrijfswoning met daarachter de kapschuur op zuidelijk deel van het perceel (foto van Google Streetview 2019)



Voorkant van het bedrijfserf met veel verharding en leegstaande kassen en bedrijfsgebouwen.



Voorzijde erf met bedrijfsgebouwen en kassen (foto van Google Streetview 2019)



Bedrijfswoning en tuin rondom



Toegang over het erf naar het oostelijk gelegen agrarisch perceel



Zicht vanaf de Geesterweg op de achterzijde van het erf (foto van Google Streetview 2019)



Zuidgevel van de kassen, aansluiting op tuin rondom bedrijfswoning



Zuidgevel van de kassen, op de achtergrond haag op de erfgrans aan de Uitgeesterweg



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 herin te richten met compenserende woningbouw valt landschappelijke winst te behalen.

Het voorstel is om de bedrijfsmatig te gebruiken bebouwing en verharding aan de Uitgeesterweg 27b te slopen / verwijderen (schuren van in totaal circa 1170 m², kassen circa 2150 m², erfverharding van circa 1000 m²)

Ter compensatie wordt medewerking gevraagd voor vier nieuwe bouwkavels voor woningbouw. De bestemming van de op het zuidelijk deel van 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.

Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kenmerkende kwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt. De belevingswaarde vanaf de Uitgeesterweg wordt versterkt. In dit hoofdstuk wordt de gewenste beeldkwaliteit verder uitgewerkt.



Legenda

-  Stolp woning
-  Kapbergwoning
-  Schuurwoning
-  Arbeiderswoning (sociaal)
-  Centraal groen erf met parkeren tussen bloemen- en kruidentuin
-  Gezamenlijke oprit vanaf Uitgeesterweg
-  Nieuwe bomen
-  Open weide
-  Nieuwe oprit voor bestaande bebouwing
-  Bestaande watergang
-  Bestaande bebouwing

0 5 10 15 20
meter

schaal
1:500

studio 

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

Schetsontwerp herinrichtingsplan Uitgeesterweg 27B, Uitgeest

Hoofdingdeling

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 4 nieuwe woonkavels. Op de kleinste kavel aan de weg gelegen komt een sociale woning. De naastgelegen (bedrijfs)woning maakt geen onderdeel uit van het plangebied, maar de nieuwe bebouwing sluit qua opzet en bebouwingstypologie wel aan op deze bestaande bebouwing en het bebouwingslint.

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

De kenmerken van het landschap (o.a. lineaire structuur van het bebouwingslint van Limmerkoog, doorzichten tussen de erven op het open achterliggende landschap) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied. In het plan wordt aangesloten op de karakteristieken van een boerenerf.

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 erfindeling, zijn nader te bepalen, aan de hand van de uitgangspunten die in de volgende paragrafen zijn opgesteld. De inrichtingsschets geeft een mogelijke situatie. De referentiebeelden dienen ter inspiratie voor de inrichting van het erf 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 boerenerf ontstaat.

De beeldkwaliteit van het erf wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn. Bij de indeling van het plangebied is sprake van een referentie naar de traditionele opbouw van het boerenerf. Een stolpboerderij en een arbeiderswoning vooraan op het perceel, en woningen in de vorm van agrarische bijgebouwen (schuren en/ of kapbergen) achterop het perceel. Deze onderlinge verbondenheid wordt ook versterkt door de positionering rondom een centraal erf.

De woningen staan geclusterd binnen het bestaande agrarische bouwblok. (de grootte en vorm van de aangeduide woningen zijn indicatief). De nieuwe bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de bestaande bebouwing. Doordat de woningen teruggedrooid liggen op de kavels, ontstaat een voorerf. Dit voorerf wordt sober ingericht met een grasvlak en een of enkele grote bomen.

Bijgebouwen (aanbouwen, overkappingen en vrijstaande bijgebouwen) mogen binnen de hele kavel gebouwd worden, mits het bijgebouw terug ligt 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

Het plan bestaat uit vier nieuwe bouwkavels voor een vrijstaande woning met een bijgebouw.

Om aan te sluiten bij het agrarische en landelijke karakter van het gebied, kunnen de nieuwe woningen de uitstraling van agrarisch bebouwing krijgen. Voor alle bebouwing geldt hierbij dat enerzijds traditionele bouwvormen mogelijk zijn, maar ook een eigentijdse uitstraling met karakteristieken van landelijke bebouwing.

Een noordelijke woning wordt vormgegeven als een stolpboerderij met de mogelijkheid om die in twee wooneenheden te splitsen. De zuidelijke woning aan de weg krijgt de vorm van een arbeiderswoning. De andere woningen kunnen het karakter krijgen van een agrarisch bijgebouw, zoals een kapbergwoning of een schuurwoning met zadeldak. De nieuwe bebouwing kan op een eigentijdse wijze (onder architectuur) vormgegeven worden. De woningen vormen samen een erfensemble.

Deze typen bebouwing passen binnen het, van oorsprong agrarische erf, en sluiten aan bij het agrarische en landelijke karakter.

Aan de bouw mogelijkheden voor de nieuwe woning met bijgebouw, 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

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.

Vorm woningen:

- De hoofdmassa heeft een eenvoudige en eenduidige vorm
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa of maken onderdeel uit van het ontwerp
- Indien er voor een kapbergachtige woning gekozen wordt, bestaat de hoofdmassa uit 2 bouwlagen met kap
- Indien er voor een schuurwoning gekozen wordt, bestaat de hoofdmassa uit 1 bouwlaag met kap
- Zadeldak en/ of piramidedak
- Samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen

Oriëntatie woningen:

- De voorgevels zijn representatief en georiënteerd op de weg en/ of op het centrale erf

Materiaal en kleurgebruik:

- Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving/ omringende bebouwing. Landelijke of traditionele kleuren.
- Niet toegestaan zijn: aluminium beplating, rolluiken, vlakke plaatdeuren
- Gevels van overwegend hout en/of baksteen en glas
- Dakbedekking met keramische pannen en/ of riet
- Toepassing van eigentijds materiaal is mogelijk, mits de woningen onder architectuur ontworpen worden en daarin een eigentijdse uitstraling krijgen

Detailering:

- De detailering ondersteunt de vormkarakteristiek
- De architectonische uitwerking en detailering 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 detailering afgestemd op hoofdgebouw
- Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdgebouw in volume en uitwerking, eenvoudig van vorm



Kapbergwoning



Schuurwoning



Stolpwoning



Arbeidershuisje



Schuurwoning (Kentie en Partners)



Stolpwoning



Schuurwoning



Kapbergwoning

Referentiebeelden uitstraling nieuwe woningen

Verkeersontsluiting en verharding

De 4 nieuwe woonkavels worden vanaf de Uitgeesterweg ontsloten via 1 gezamenlijke oprit.

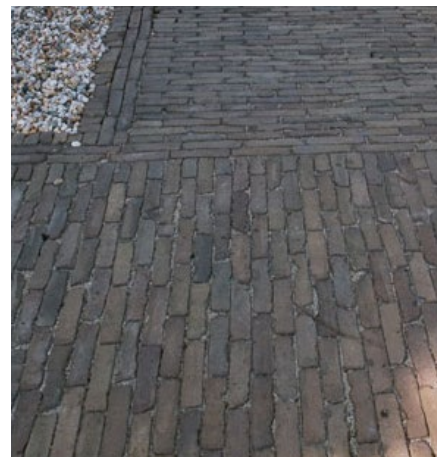
Het verhardingsmateriaal van het erf zal bestaan uit klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding (passend bij het landelijke, agrarische karakter).

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. Parkeren kan op grasbetonstenen, wat bijdraagt aan een meer groene invulling van het erf.



Referentie, oprit van klinkerbestrating



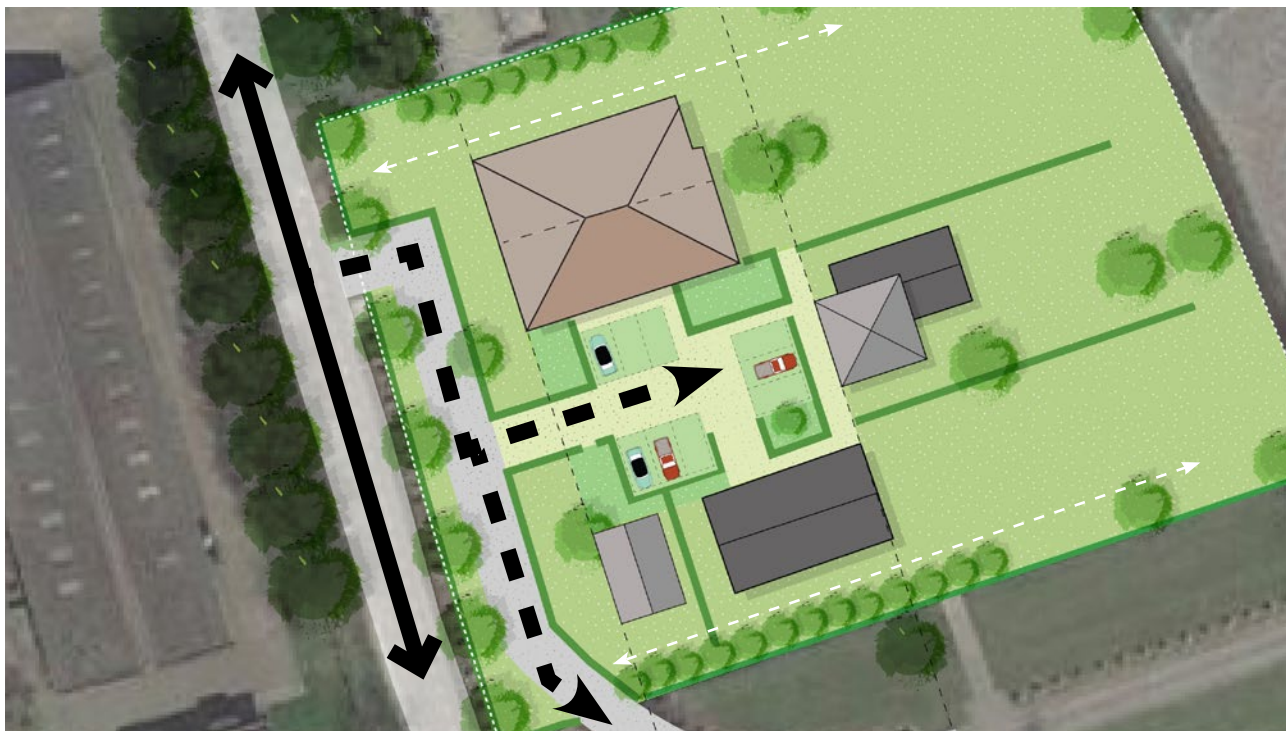
Referentie, oprit van klinkerbestrating



Referentie, oprit van halfverharding



Referentie, oprit van halfverharding



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 voorerf voor de nieuwe woningen wordt sober ingericht, passend bij het karakter van een boerenerf. Hier kunnen enkele solitaire bomen geplaatst worden.

De erfafscheidingen bestaan uit een haag, een laag transparant hekwerk of geen erfafscheiding. Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals liguster, veldesdoorn of meidoorn voor de hagen, en beuk, eik, linde, paardenkastanje, hoogstamfruitbomen, en elzensingels op de erfranden.

Inrichting vrijkomende ruimte

De vrijkomende strook land achter de woonkavels wordt ingericht als open weide. 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 polder gewaarborgd. De achtererfgrens blijft, zoals in het traditionele tuinderserf, onbeplant.



Referentiebeelden landelijke inrichting woonkavels en voorerf

4. Conclusie

De huidige bebouwing aan Uitgeesterweg heeft een verstorend effect op het waardevolle landschap in het bebouwingslint Limmerkoog.

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 4 nieuwe woonkavels.

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.

De kenmerken van het landschap (de lintbebouwing, groene erven, het agrarisch karakter en lineaire structuur) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied.



Plattegrond nieuwe situatie ten opzichte van bestaande situatie

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

- + *er ontstaat een erfensemble*
- + *meer ruimte voor erfbeplanting*
- + *afname bebouwd en verhard oppervlak (zichtbaar vanaf de wegen)*
- + *afname van het oppervlak van het huidige bouwvlak*
- + *plan past in de structuur van het lint en de omliggende polder*
- + *rust, ruimte en uitzicht staan centraal*



Herinrichtingsplan Uitgeesterweg 27B, de erfindeling is een indicatie

Bronvermelding

*Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, Ensemble
Noord-Kennemerland
Provincie Noord-Holland, Haarlem, 2018*

*Handreiking Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland,
een toelichting op de werkwijze met behulp van vier
pilot-projecten, Provincie Noord-Holland, Haarlem, 2009*

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

*Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte, Behorend bij de
Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie artikel
16, Provincie Noord-Holland, versie 2011*

*Bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Uitgeest,
vastgesteld 25 november 2014*

*Ervenhandboek Castricum, Handboek Ontwerp uw eigen
erf, Gemeente Castricum en Landschap Noord-Holland,
2014*

*Diverse beelden, google streetview, bing maps en eigen
foto's ErvenConsulenten.nl*

colofon



Document door:

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



In opdracht van:

WLTM Westelijke Land- en Tuinbouw makelaars

16 november 2020

