



Beeldkwaliteitplan

De Hout 53

HEM



Inhoud

1	Inleiding		4
2	Historische Ontwikkeling		6
3	Gebiedskenmerken		8
4	Beleidskader		10
5	Welstandscriteria		14



Enkhuizen



68

53



Hoorn



1

Luchtfoto De Hout en omstreken



3

1 Inleiding

Aanleiding

Aan de zuidkant van de provinciale weg De Hout (N506) tussen de buurtschappen Blokdijk en De Hout wordt een nieuwe woning ontwikkeld. Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op De Hout 53, in het plan beschreven als het plangebied. Op de luchtfoto in afbeelding 1 is het plangebied weergegeven samen met De Hout 68, een agrarisch perceel waar de bouwmogelijkheden worden opgeheven om de ontwikkeling in het plangebied mogelijk te maken. De gemeente Drechterland, de welstandscommissie en de provincie Noord-Holland stellen een aantal eisen aan de ontwikkeling van nieuwe woningen. Dit beeldkwaliteitsplan dient als richtlijn voor het ontwerp van de nieuwe woning.

Juridisch kader

Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te kunnen waarborgen is behoefte aan een kader waarin eisen zijn opgenomen ten aanzien van de beeldkwaliteit. Vandaar dit beeldkwaliteitsplan, als een aanvulling op de bestaande welstandnota. Deze wordt ook als zodanig vastgesteld. Op basis van dit beeldkwaliteitplan kan de toekomstige welstandsbeoordeling van de bouwplannen voor de woning plaatsvinden.

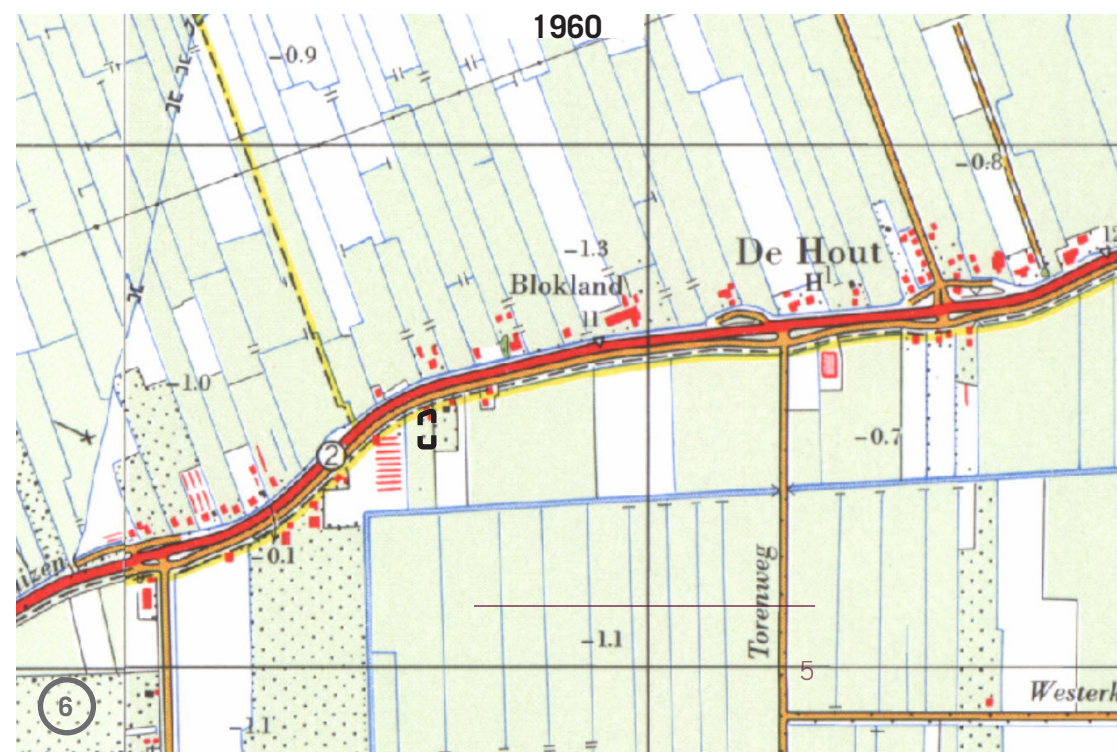
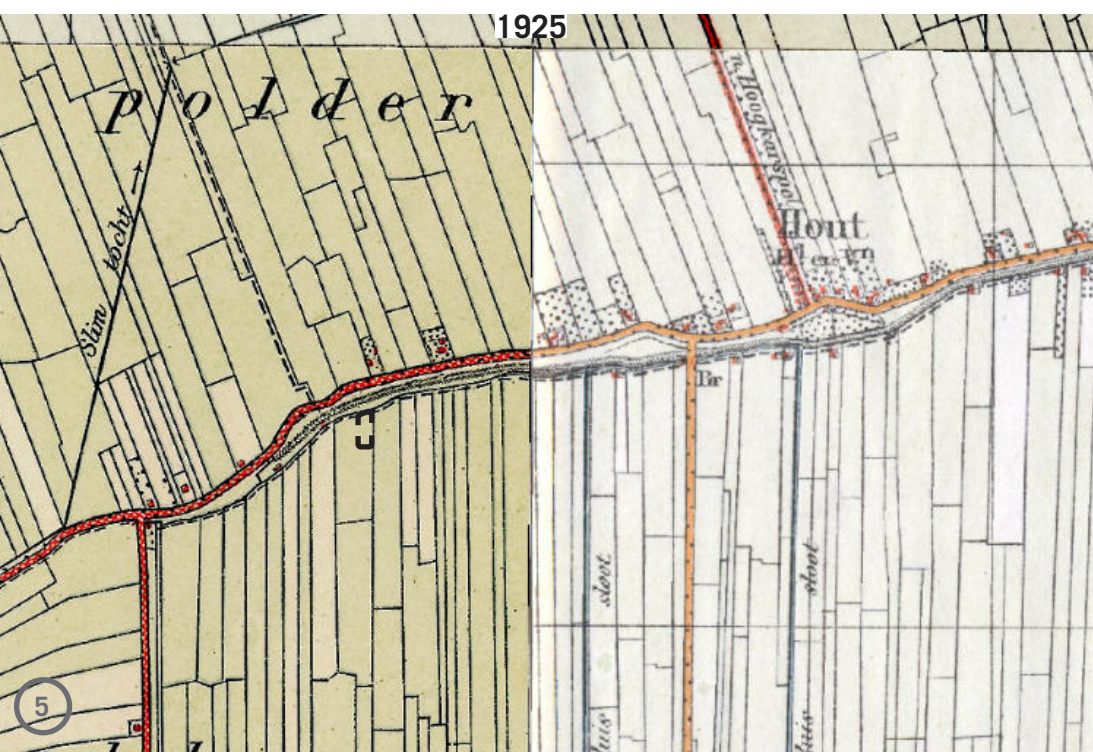
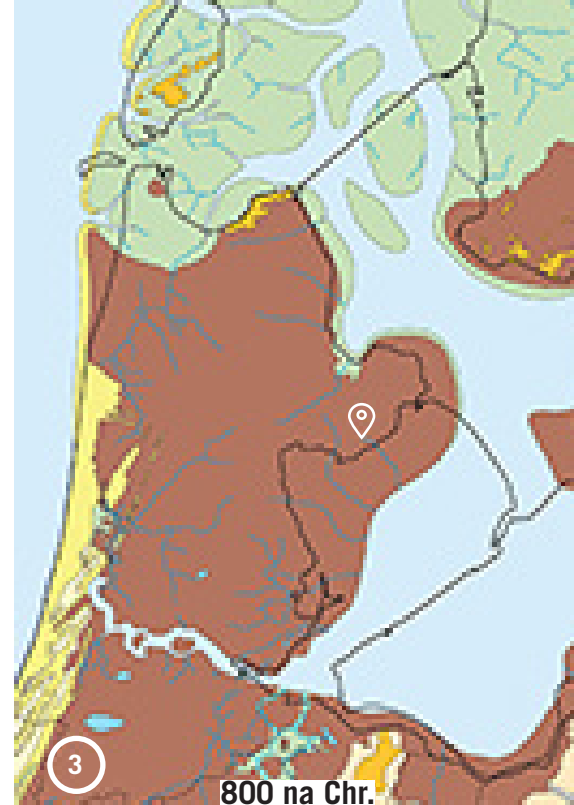
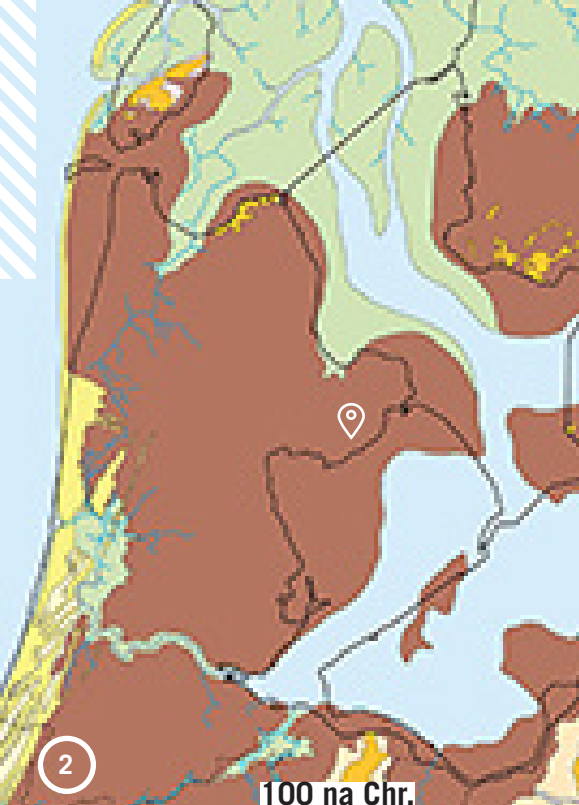
Criteria

Dit beeldkwaliteitsplan geeft een meer concrete invulling aan de ruimtelijke aspecten voor het plangebied. Het sluit daarbij aan op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Er worden duidelijke criteria gegeven voor de bebouwing en welke ambitie voor de inrichting van de openbare ruimte wordt voorgestaan.

Het kwaliteitsdocument is opgesteld met als doel om :

- een aantrekkelijk woonmilieu tot stand te brengen;
- de ontwikkelende partijen te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- de welstandscommissie een passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen dient plaats te vinden.

De beschreven criteria hebben niet het karakter van bestemmingsplanregels. Dat wil zeggen: ze zijn bedoeld als inspirerend kader. Incidenteel kan gemotiveerd van de criteria worden afgeweken, mits er sprake is van een overtuigende kwaliteit en van gevoel voor de omgeving. In dergelijke incidentele gevallen wordt expliciet aan de welstandscommissie voorgelegd of een uitzonderingssituatie vanwege de kwaliteit van het bouwplan gerechtvaardigd is.



2 Historische Ontwikkeling

Ontstaan van het landschap

Op de pagina hiernaast is de ontwikkeling van De Hout weergegeven aan de hand van vijf historische kaarten. De ligging van het plangebied is met een zwart kader weergegeven.

De Hout is gelegen in het oostelijk deel van West-Friesland en bestaat uit een buurtschap gelegen aan de N506, de weg tussen Hoorn en Enkhuizen. West-Friesland is ontstaan uit grote hoeveelheden sediment die zijn afgezet door het Zeegat van Bergen. Dit getijdebekken, dat tot ver in het binnenland reikte, zorgde voor opslibbing van zand en klei uit zee. Hierop vestigde zich al vroeg een groot aantal mensen in een relatief hoge dichtheid. West-Friesland is dan ook een archeologisch waardevol gebied, met in de bodem relictten van nederzettingen uit Steentijd, Bronstijd, IJzertijd en Romeins tijd.

Vanaf de IJzertijd sloot het zeegat, waardoor water in het gebied bleef staan en veen ontstond bovenop de afgezette zeeklei. Dit maakte het gebied ongeschikt voor bewoning.

Culturele ontwikkeling

Vanaf de vroege middeleeuwen werd het veen in ontginning genomen. Om het gebied te ontwateren werden vanuit bestaande veenrivieren parallelle sloten het veen in gegraven. Op de droge toplaag kon men vervolgens wonen en akkers aanleggen.

Vanaf omstreeks de 11e eeuw begon men met het aanleggen van dijken om de veenontginningen tegen inbraken van de zee te beschermen. Vanaf de tweede helft van de 13e eeuw vormden deze dijken één geheel: de Westfriese Omringdijk. Door de gesloten dijk nam de invloed van de zee sterk af. Nog altijd vormt de Omringdijk door zijn hoogte en als scheiding tussen landschapstypen een markante begrenzing van het oude zeekleigebied.

Halverwege de 20e eeuw ondergingen de ontginningen een schaalvergroting. Door de aanleg van een nieuwe vaart, het Drieaankanaal, ontstond een betere afwatering, dit maakte ruilverkaveling mogelijk. Voor het plangebied heeft deze ontwikkeling verder weinig gevolgen gehad.



3 Gebiedskenmerken

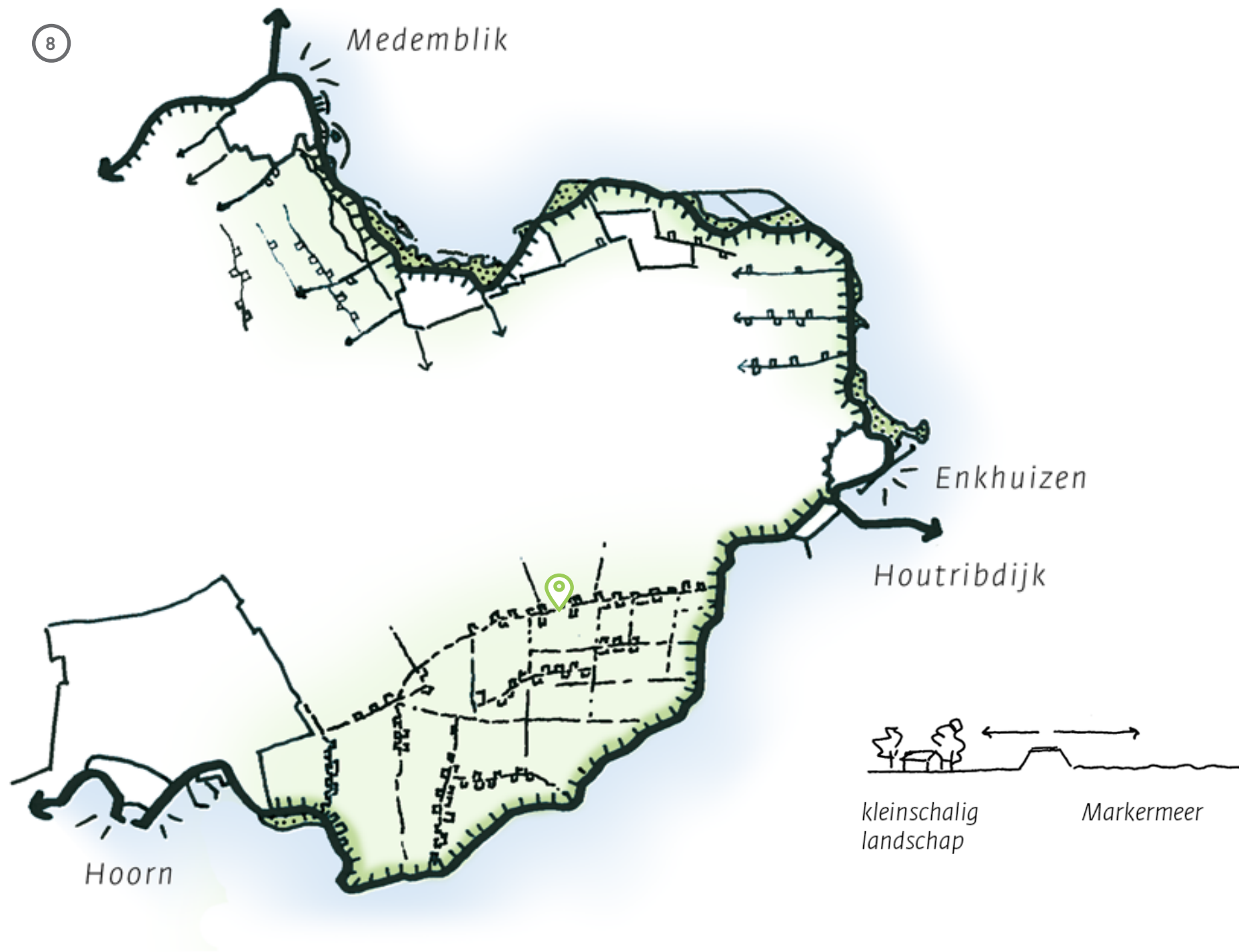
Huidige situatie

Op de luchtfoto in afbeelding 7 en de bijbehorende afbeeldingen op de linkerpagina is de huidige situatie van het plangebied en de omgeving te zien. Het perceel ligt in Polder Venhuizen. Het wordt ontsloten door de oude Housterweg, tegenwoordig heet deze weg De Hout en vormt het een parrallelweg langs de provinciale weg N506, die ook De Hout heet. Deze weg is een cultuurhistorisch lint.

In de huidige situatie wordt het perceel gebruikt voor agrarische doeleinden. Zoals te zien in afbeelding 5 en 6 is dit gebied vanuit historisch perspectief ook agrarisch gebruikt. Om de openheid in het gebied te garanderen is aan de andere kant van het cultuurhistorisch lint in 2012 een vervallen schuur gesloopt.



Luchtfoto huidige situatie plangebied De Hout 53 (Google Imagery, 2019)



4 Beleidskader

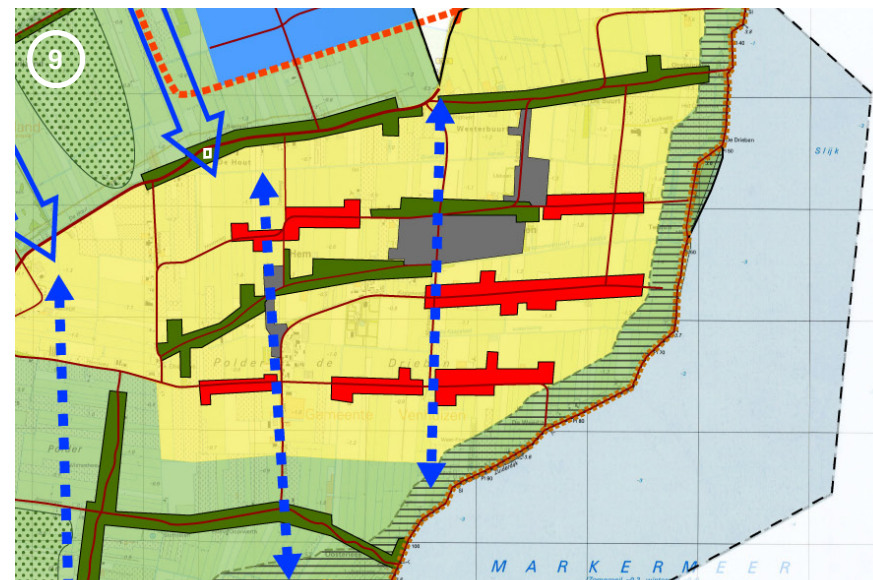
Structuurvisie Landschap 2011

In 2011 heeft de gemeente Drechterland een structuurvisie landschap opgesteld. Het landschap waarin het plangebied zich bevindt, wordt hierin beschreven als cultuurhistorisch lint. Hier staan woonhuizen en (voormalige) boerderijen in de vorm van karakteristieke stolpen met soms bedrijfsbebouwing op het achtererf. Wat betreft de visie voor dit gebied wordt gestreefd naar behoud van het bebouwingpatroon, bestaande uit wisselende rooilijnen van overwegend vrijstaande bebouwing in één bouwlaag met (zadel)dak, waarbij de nokrichting loodrecht op de ontsluiting staat, afgewisseld met karakteristieke stolpen. Bij eventuele invulplekken moet structurele doorzichten naar achterliggend gebied worden gerespecteerd, evenals de ruimte rond stolpen en bakens.

Verder is aan de pijl in afbeelding 9 te zien dat er ook ruimte is voor vernieuwing in het gebied, met betrekking tot de scheggen. Hierbij gaat het vooral om kleinschalige horeca, sport en tuinontwikkelingen gericht op het centrale fietspad. Wat betreft bebouwing zijn natuurtinten en hout gewenst, harmoniërend met het landschappelijk karakter van de omgeving.

Dit hoofdstuk beschrijft het ruimtelijk relevant beleid voor het plangebied.

Visie Drechterland - Structuurvisie Landschap



Legenda

	Behouden en versterken		Cultuurhistorische linten
	Geleidelijk transformeren		Nieuwe linten
	Openheid tussen linten		Routes tussen scheggen en dijk
	Plangebied		Vernieuwen (scheggen)

“Gebouwen in de scheggen zijn bij voorkeur 1 laag met een kap, hebben gedekte tinten en zijn van natuurlijke materialen zoals hout en riet”

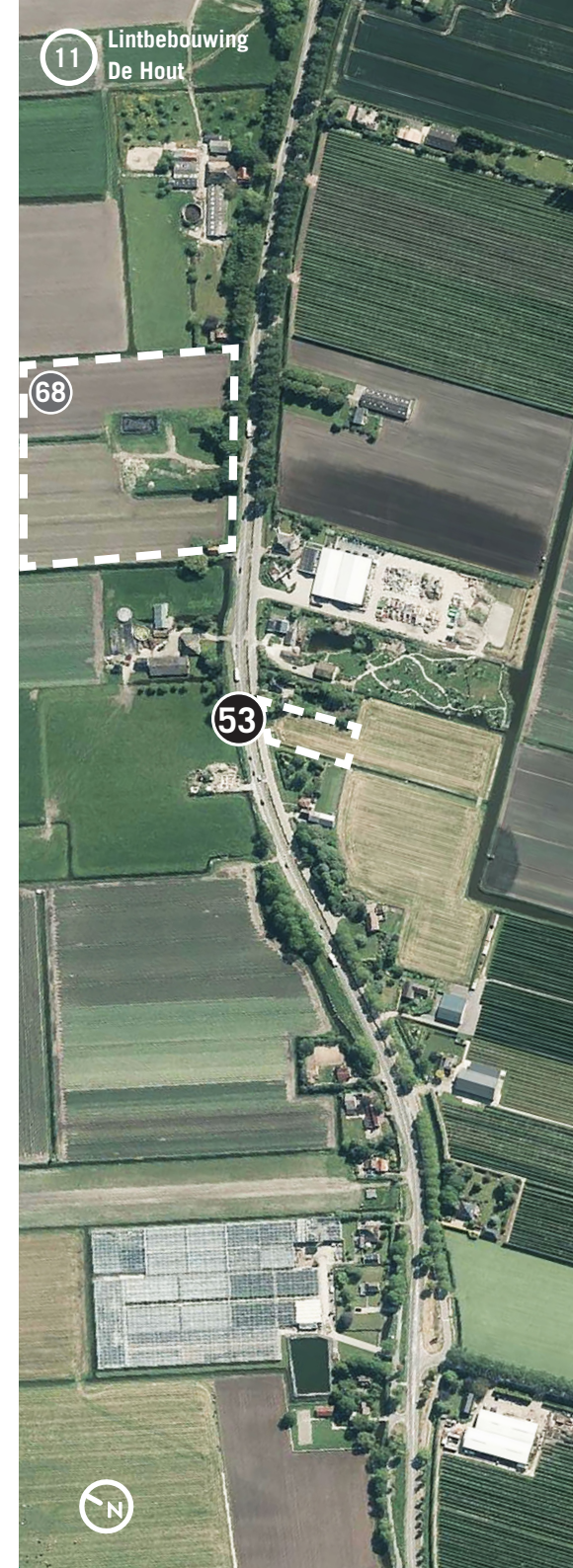
Welstandsnota Drechterland 2011

De Welstandsnota stelt dat in algemene zin geldt dat het bestemmingsplan allereerst bepaald of iets wel of niet gebouwd mag worden. Daarbij wordt in veelal gekeken naar ligging en de maatvoering. De advisering op grond van de welstandsnota mag deze mogelijkheden niet in ernstige mate belemmeren.

Afbeelding 10 toont de ligging van het plangebied aan De Hout en de geldende bestemming. De huidige bestemming is agrarisch. De maatvoering voor een woonbestemming in dit gebied is weergegeven in de tabel onderaan de pagina.

Daarnaast wordt voor het garanderen van voldoende zichtlijnen in het lint voorgesteld om de bouwrechten van het agrarisch perceel aan de hout 68 in te trekken. Dit voorkomt nieuwe bebouwing op dit perceel.

goothoogte in m	Dakhelling in o		Bouwhoogte in m	
	maximaal	min	max	maximaal
hoofdgebouwen	3,50	30	70	10,00
bijgebouwen	3,50	-	70	7,00
overkappingen	-	-	-	3,50



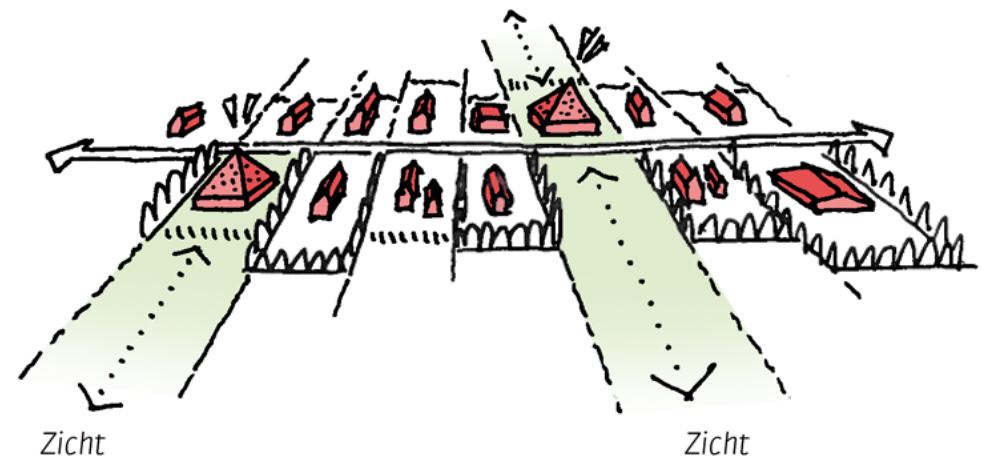
Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

De algemene ambitie aangaande het ensemble West-Friesland Oost is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen (landschappelijke karakteristiek)
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en helder te positioneren ten opzichte van driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen, zoals bebouwingslinten (ruimtelijke dragers).

Naast het ensemble West-Friesland Oost, valt het plangebied binnen de stolpenstructuur Westfriese linten. Bij de ontwikkeling van nieuwe bebouwing moet in acht worden genomen dat het zicht op de karakteristieke

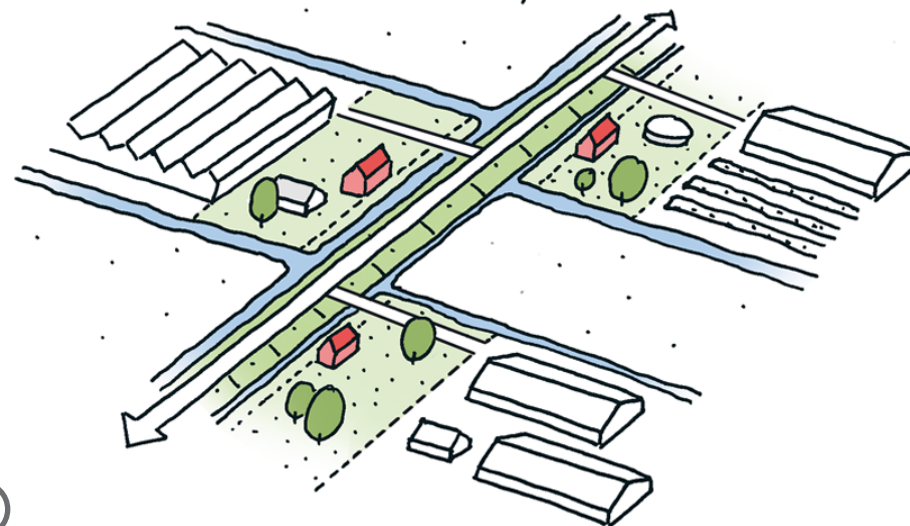
stolpboerderijen niet belemmert wordt. Door het perceel De Hout 68 onbebouwd te laten, wordt hierin voorzien. Het ontwikkelen van een woning aan De Hout 53 vormt geen belemmering voor het zicht op karakteristieke stolpen. Verder past het in de visie voor verdichting in het lint (Toekomstvisie Drechterland).



12 Zicht vanaf de linten op het landschap en vice versa.

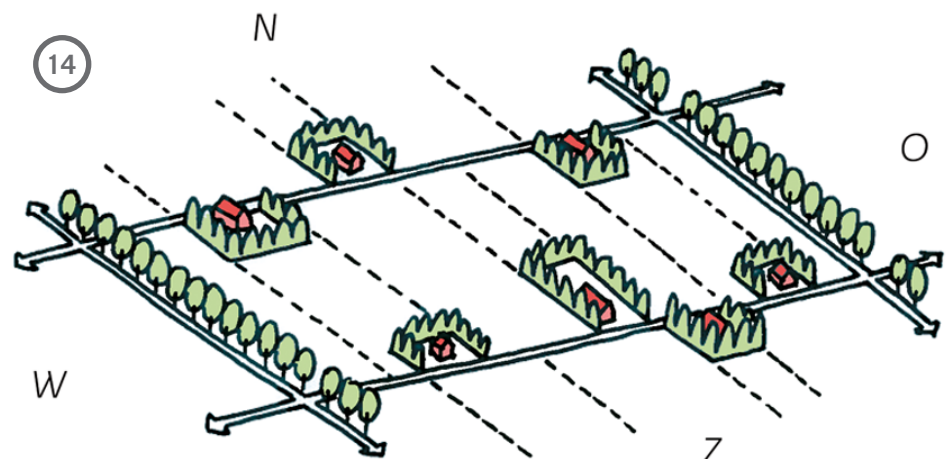
De provincie heeft in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie ook bepaald hoe de bebouwing en beplanting in de cultuurhistorische linten vormgegeven dient te worden. Uitgangspunt is hierbij dat de erven een representatieve uitstraling naar het lint hebben. Dit door de woonfunctie en/of een siertuin aan de voorzijde van het erf te situeren (afbeelding 13).

Afbeelding 14 geeft de beplantingspatronen in het gebied weer. Wat betreft erfbeplanting wordt een oost-westrichting aangehouden. Het is belangrijk dat de beplantingsstructuur wordt behouden en/of versterkt door middel van opgaande beplanting.



13

Woonbebouwing en tuin op de representatieve voorzijde van het erf, op het achtererf de bedrijfsbebouwing en logistiek.



14

Oost-west richting
erfbeplanting

Noord-zuid richting
wegbeplanting

« Uitgangspunt stolpenstructuur x huidige situatie

5 Welstandscriteria

Het ontwerp voor de woning dient getoetst te worden aan de criteria die zijn opgesteld door de welstandscommissie, zoals beschreven in de Welstandsnota Drechterland. Het plangebied behoort tot gebiedstype 3 - karakteristieke linten. Er ligt nog geen ontwerp voor de erfinrichting, daarom is in dit beeldkwaliteitsplan een aantal uitgangspunten gesteld, gebaseerd op de volgende welstandscriteria.

Ligging

- Behoud bebouwingspatroon. De situering van de bebouwing is afgestemd op de bestaande vaste of wisselende rooilijn.
- Oriënteer de woning met de voorgevel en/of representatieve gevel op de straat.
- Bouw de woning vrijstaand:
 - o aan- en uitbouwen achter de voorgevelrooilijn van de woning;
 - o bijgebouwen bij voorkeur achter de woning;
 - o Bij meerdere bijgebouwen op een erf, streven naar clustering.

Massa

- Behoud het afwisselende bebouwingpatroon.
- De hoofdvorm van de woning is één bouwlaag met kap.
- Geen elementen die niet streekeigen zijn.
- Handhaaf het kenmerkende silhouet van waardevolle en beeldbepalende gebouwen.
- Respecteer de plaatselijk nog aanwezige doorzichten in de lintbebouwing.
- De typologie van de hoofdvorm is gebiedseigen en traditioneel of hier sterk op gebaseerd.
- Bij (ver)nieuwbouw de bouwvorm, bouwmassa en nokrichting afstemmen op de belendende percelen en de kavelrichting.
- Bij bebouwing op één erf streven naar dezelfde nokrichting.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in samenhang met het hoofdgebouw. Bij-gebouwen bij voorkeur met een kap afdekken.

Detaillering

- De woningen dient een individuele uitstraling en een gebiedseigen en traditionele of hier sterk op gebaseerde architectuur te hebben.
- Zorg voor zeer zorgvuldige detaillering van de woning, traditioneel en gebiedseigen of hier sterk op gebaseerd.
- De detaillering van de gevels van de woning ondersteunt de architectuur, geleding en hoofdvorm van de woning.
- Aan- en uitbouwen van de woning zijn ondergeschikt en in architectuur afgeleid van het hoofdgebouw.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik voor de woning is traditioneel en gebiedseigen of hier sterk op afge-stemd.
- Hoofdmaterialen in gedekte, donkere kleuren en een matte afwerking toepassen. Lichte, felge-kleurde, hoogglanzende en spiegelende hoofdmaterialen zijn niet toegestaan.
- Op een erf is sprake van een samenhangend, harmonieus en op het landschap en de aangrenzende percelen afgestemd kleur- en materiaalgebruik.
- Snel verarmende materialen, onafgewerkte betonnen (systeem) wanden, volkern-/kunststofplaten in grote vlakken, kunstriet, shingles en stalen dakpanplaten zijn niet gewenst.
- Afwijkende materialen kunnen slechts in overleg met de gemeente en de welstandscommissie worden toegestaan, waarbij plaatselijke omstandigheden en bijzondere functionele eisen doorslagge-vend zullen zijn.

Erfinrichting

Ten aanzien van de erfinrichting gelden de hierna volgende aanvullende aanbevelingen:

- Voor de opslag, het stallen van caravans en het plaatsen van containers dient achter de woning plaats te vinden; deze dienen tevens aan het zicht te worden onttrokken.
- Verharding van het voorterrein beperken.
- Geen waterbassins op het voorterrein toepassen.
- Bestaande waterlopen respecteren en groene gras- en/of riet oevers toepassen.
- Bepanting van inheems sortiment toepassen.
- Donker kleurgebruik toepassen voor hekwerken die vanaf de openbare weg en het open landschap zichtbaar zijn.



Randvoorwaarden voor het opstellen van het erfinrichtingsplan

Op basis van de gestelde welstandscriteria, het beleid en de bestemmingsplanregels is geïnventariseerd wat de mogelijkheden zijn voor de erfinrichting voor de locatie de Hout 53 binnen deze kaders. Hieruit komen een aantal uitgangspunten voor het ontwerp naar voren.

Uitgangspunten

- De stedenbouwkundige structuur respecteren
- Het afwisselend bebouwingsbeeld in stand houden
- Zichtlijnen vanaf het lint op het open gebied zoveel mogelijk behouden
- Versterken van de traditionele en gebiedseigen uitstraling
- Aansluiten op de karakteristiek van het lint
- Landschappelijk inpassen met gebiedseigen beplanting

Nadere toelichting op de uitgangspunten

In de huidige situatie is het *zicht* vanaf het lint naar het achterliggende gebied vanuit het noordoosten gezien nog geheel intact (figuur 15). Echter, belemmert de beplanting van de naastgelegen percelen al een groot gedeelte van het zicht, mede doordat de ligging in de binnenbocht van het afbuigende lint ervoor zorgt dat de percelen naar elkaar toe lijken te groeien. Bovendien wordt het



zicht vanuit het noordwesten gezien verstoord door bedrijfsbebouwing aan het achterliggende lint (figuur 16) en is er gelet op de karakteristiek van het lint juist aan de overzijde van de weg sprake van een weids en open karakter. Daarom is ervoor gekozen om het verdwijnen van het doorzicht aan De Hout 53 te compenseren door de bouwmogelijkheden aan De Hout 68, aan de overzijde, weg te nemen. Hierdoor wordt het bijna helemaal dichte lint in de binnenbocht, waar toch al weinig zicht is goedge maakt met vrij zicht aan het begin van de buitenbocht.

Het huidige *bebouwingsbeeld* is gevarieerd. Aan weerszijden van De Hout 53 staan vooroorlogse huizen uit de periode 1910 - 1930. Deze beide woningen zijn bijna volledig ingepast in het groen. Het huidige doorzicht is daardoor al grotendeels geblokkeerd. Gekeken naar de overzijde bevindt De Hout 53 zich binnen een zeer recente woning uit 2018 en een stolpvormige boerderij uit 1967. Deze woningen zijn niet ingepast zoals de woningen aan de oneven kant. De woningen zijn afwisselend stolpvormig (vierkant) en rechthoekig. De meeste woningen volgen de richting van de slagenverkaveling met de nokrichting. Bij de keuze voor langerekte bebouwing wordt aanbevolen dit ook te doen. Dit betekent een nokrichting

van noord naar zuid. Voor de plaatsing van de bebouwing wordt aanbevolen de rooilijn van de naastgelegen bebouwing te volgen. Dit betekent dat de bebouwing enigszins naar achter wordt geplaatst. Op deze manier sluit de nieuwe ontwikkeling aan op de bestaande karakteristiek van het lint.

Om dit verder te versteken wordt het sterk aangeraden om het perceel *landschappelijk in te passen*, zoals dat ook bij de burens het geval is. Geschikte soorten voor dit gebied zijn eik, hazelaar, kornoelje, wilg, berk, veldesdoorn, lijsterbes, sleedoorn, hondsroos en egelantier. Deze beplanting kan worden toegepast aan de west- en oostzijde, de slagenverkaveling volgend. Er blijft dan nog voldoende ruimte over voor de bebouwing, zowel bij de keuze voor een stolp als voor een rechthoekige woning. Conform de welstandscriteria dienen de bestaande waterlopen te worden gerespecteerd en is het toevoegen van watermassa aan de voorzijde niet gewenst.

Tot slot dienen de *typologie, uitstraling en bouwmaterialen* gebiedseigen en traditioneel te zijn om te voldoen aan de welstandscriteria die gesteld zijn voor dit perceel.



Leeuwarden - Rotterdam - Deventer - Middelburg - Eindhoven