

Beeldkwaliteitsplan

Herontwikkeling
Hemmerbuurt 19a, Hem



Opdrachtgever: H3 Landelijk Vastgoed
Datum: 9 oktober 2023

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Analyse	6
De ontwikkelingsgeschiedenis	6
De kwaliteiten van het landschap	8
Huidige situatie plangebied	10
3. Beeldkwaliteit	12
De herinrichting van het plangebied	12
Schetsontwerp	14
Beeldkwaliteit architectuur	15
Beeldkwaliteit landschap	18
Colofon	21

1. Inleiding

Binnen de percelen gelegen aan de Hemmerbuurt 19 in Hem bevindt zich een agrarisch perceel met kassen. Voor het plangebied, kadastraal bekend als nr. G3204, G3205, G5475 en ca. 45m2 van G5476, streeft de eigenaar ernaar, om tot een duurzame wooninvulling van het gebied te komen. Deze ontwikkeling sluit aan op de direct aansluitende woningbouw ontwikkeling van locatie Bessling, ook wel plan 'Marktweg Hem' direct ten zuiden van het plangebied.

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.

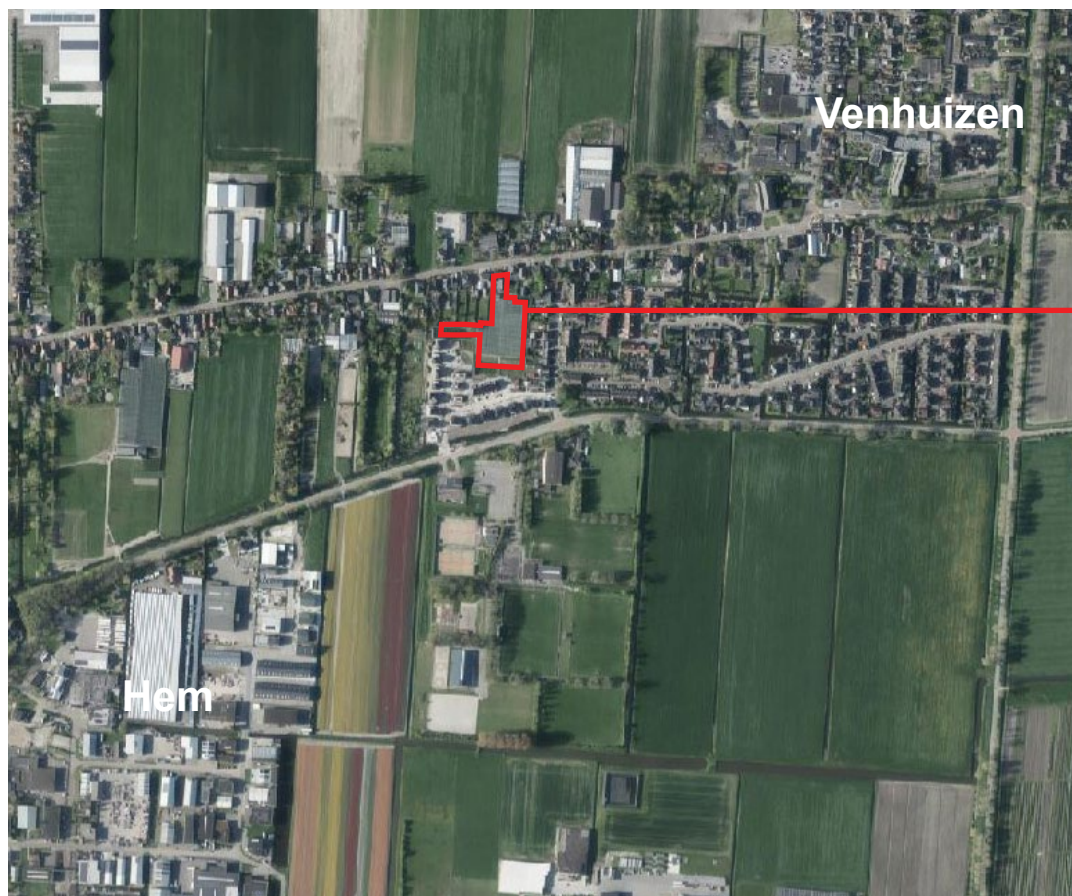
De provincie omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. Deze kernkwaliteiten zijn ingedeeld in drie lagen; de ondergrond (aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte), het landschap ofwel landschaps-DNA (cultuurhistorische objecten, historische 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



Luchtfoto plangebied Pdok

2. analyse

De ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied bevindt zich aan de Hemmerbuurt 19 te Hem in de gemeente Drechterland.

West-Friesland Midden

Vanuit de ontstaansgeschiedenis ligt het plangebied in West-Friesland Midden. Dit gebied 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 met 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 relikten in de bodem van nederzettingen uit Steentijd, Bronstijd, IJzertijd en Romeins tijd. Vanaf de IJzertijd vernatte het gebied waardoor er veenontwikkeling tot stand kwam. Dit maakte het gebied ongeschikt voor bewoning. Vanaf de vroege middeleeuwen werd het gebied opnieuw in ontginning genomen. Om het gebied te ontwateren werden vanuit bestaande veenrivieren parallelle sloten het veen ingegraven. Op de droge toplaag kon men vervolgens wonen en akkers aanleggen. Een deel van de ontginningen werd beperkt door natuurlijke grenzen of bezitsgrenzen maar elders trok men onder druk van de bodemdaling steeds verder het veen in – net als in andere veengebieden. Om droge voeten te houden werden de nederzettingen verplaatst naar de hoogste plaatsen in het landschap, ten

oosten van Hoorn en bij Medemblik lagen veel nederzettingen op kreekkruggen.

Kreekkruggen zijn kronkelende zandbanen die op veel plaatsen in West-Friesland voorkomen. De meeste nederzettingen in de veenontginningen kregen de vorm van langgerekte linten.

Door de doorgaande bodemdaling en erosie ontstonden of groeiden verschillende binnenmeren zoals het Wogmeer, het Berkmeer en het Baarsdorpermeer. Daarnaast kregen veel nederzettingen waterstaatkundige problemen. Om droge voeten te houden werden de nederzettingen verplaatst naar de hoogste plaatsen in het landschap, de kreekkruggen. Vanaf omstreeks de 11e eeuw begon men ook 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 een geheel: de Westfriese Omringdijk. Door deze gesloten dijk nam de invloed van de zee sterk af. De Omringdijk onderging na aanleg nog flinke veranderingen door de vele doorbraken en achter zwakke dijken werden inlaagdijken (reservewaterkeringen) aangelegd. Nog altijd vormt de Omringdijk door zijn hoogte de markante begrenzing van het oude zeekleigebied. Na de drooglegging van onder andere de Beemster en de aanleg van de Wieringermeerpolder werd de Westfriese Omringdijk steeds meer de scheiding tussen oud en nieuw land. In dit ensemble doet vrijwel de gehele Westfriese Omringdijk nog dienst als primaire waterkering voor het IJsselmeer en het Markermeer.

Het veenpakket dat zich eerder op de kleibodem had ontwikkeld, is inmiddels verdwenen door oxidatie. Het gebied heeft echter wel de ruimtelijke karakteristieken van een veenontginningsgebied behouden. Doordat de gronden ter weerszijden van de opgevolde getijdegeulen later zijn ingeklonken en het zand in de geulen niet, zijn deze met zand gevulde geulen nu lichte verhogingen in het landschap. De kleine, verspreid liggende meren werden in het begin van de 17e eeuw droogmakerijen, zoals polders de Wogmeer, de Baarsdorpermeer, de Bennemeer en de Berkmeer. Ze zijn herkenbaar aan hun ringsloot en rechthoekige verkaveling.

Het gebied kende lang vooral een agrarisch gebruik (akkerbouw en fruitteelt). Het grootste deel van het transport ging over water. Als onderdeel van een groot landinrichtingsproces vonden in het midden van de 20e eeuw grootschalige ruilverkavelingen en daarmee schaalvergroting plaats. Aanleiding was de wens het agrarisch gebied beter aan te laten sluiten bij de moderne eisen van de landbouw. Het landschap werd getransformeerd, maar dat gebeurde niet overal op dezelfde manier of in dezelfde mate. In de vaarpolders is het landschap in de jaren '80 van de vorige eeuw bijvoorbeeld ingrijpend getransformeerd, veel sloten werden gedempt en er werd een wegennetwerk aangelegd. Het agrarisch platteland begint meer de verschijningsvorm van een bedrijventerrein te krijgen. Langs de Markermeerdijk tussen Hoorn en Enkhuizen is het historische landschap nog zichtbaar. De laatste decennia van de vorige eeuw zijn delen van het landschap flink verstedelijkt, bijvoorbeeld bij Hoorn, Medemblik, Enkhuizen, Hoogkarspel, Bovenkarspel en Wervershoof.

(bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Drechterland

Rond 1850 is in de gemeente Drechterland sprake van een gaaf kleipolderlandschap. De opstreckende verkaveling met zeer fijnmazige, smalle en diepe, kavels is onaangetast. In Polder het Grootslag en Polder de Drieban is de verkaveling noord-zuid gericht. In Polder Schellinkhout is de verkaveling oost-west gericht. De bewoning van het gebied vindt alleen plaats in lineaire nederzettingen, die zijn ontstaan langs de in het gebied gelegen stroomruggen en kaden. In de tweede helft van de 19e eeuw heeft er in het landschap van de gemeente Drechterland een belangrijke verandering plaatsgevonden, de spoorlijn van Hoorn naar Enkhuizen wordt aangelegd. Verder hebben de veranderingen alleen op detailniveau plaatsgevonden. Het gaat hierbij om de toevoeging van enkele woningen, het verplaatsen van boomgaarden en het samenvoegen of opdelen van percelen.

Na 1950 beginnen er grotere veranderingen plaats te vinden in het landschap. In Venhuizen en (vooral) Hoogkarspel ontstaan de eerste planmatige woonuitbreidingen haaks op de linten. In deze periode is ook de toename van de invloed van het verkeer in het landschap zichtbaar.

Op perceelsniveau worden op diverse plaatsen de oorspronkelijke smalle, diepe kavels samengevoegd tot grotere kavels.

In de gemeente Drechterland zijn de dorpen sterk gegroeid. Hoogkarspel, Westwoud en Venhuizen springen hierbij het meest in het oog. De aanleg van de N302 (Drechterlandseweg en Westfriisaweg) en de ruilverkavelingswegen zijn duidelijk herkenbare veranderingen in de infrastructuur.

(bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Plangebied

Het plangebied ligt op de grens tussen Venhuizen en Hem. Beide kernen zijn in de middeleeuwen ontstaan bij de ontginning van het veengebied. De plaatsnamen zijn terug te vinden op middeleeuwse kaarten als "Veenhusen" en als "Rottaerdshem", later ook als "Hem".

Hem en Venhuizen vormen sinds het eind van de 19e eeuw een lint dat losjes aaneengesloten door de veenpolders meandert. De opstreckende verkaveling is daarbij sterk structuurbepalend, niet alleen voor de indeling van het agrarisch landschap, maar ook voor de kavelstructuur in de dorpskern en voor de latere uitbreidingen in de 2e helft van de 20e eeuw.

In de historische topografische kaarten hiernaast is het plangebied aangegeven met een rood kader. Hierop is de ontwikkeling in de tijd goed terug te zien. (bron: Topotijdreis.nl)



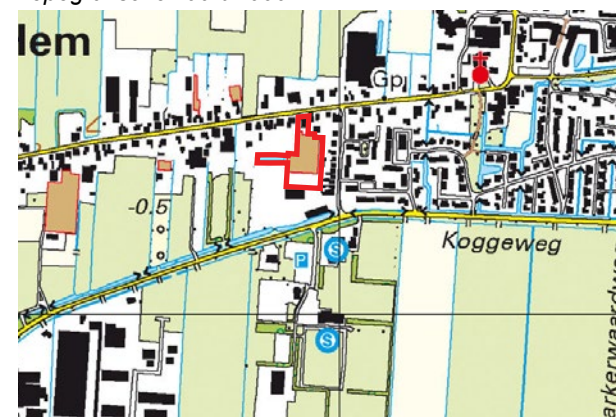
Topografische kaart 1880



Topografische kaart 1950



Topografische kaart 2000



Topografische kaart 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 Het Grootslag in West-Friesland.

Ordeningsprincipes in het landschap

'West-Friesland Oost' is een oud zee-
kleilandschap met de karakteristiek van een
veenontginningsgebied. Kenmerken zijn de lange
veenlinten en opstreckende kavels haaks op de
linten. De ligging van de linten is afhankelijk van
de richting van de ontginningen en vaak sterk
gerelateerd aan de ondergrond (de hooggelegen
kreekruggen).

In Polder het Grootslag is het oorspronkelijke karakter van het gebied door de ruilverkaveling verloren gegaan. De vaarverkaveling is verdwenen en het gebied is nu relatief grootschalig van opzet. Veel sloten zijn gedempt en wegen zijn aangelegd om het gebied te ontsluiten. Samen met de nieuwe agrarische bebouwing die in omvang toeneemt, ontstaat een nieuw landschap.

Het gebied tussen Hoogkarspel en Enkhuizen, langs het oude lint Streekweg-Hoofdstraat, is de laatste decennia flink verstedelijkt.'

Openheid en ruimtebeleving

Dit oostelijke deel is het minst open ensemble van West-Friesland. Het verloor de grootschalige openheid door de aanleg van woongebieden, bedrijventerreinen en agrarische bebouwing en is nu matig open tot gesloten.



Leidraad landschap en cultuurhistorie Provincie Noord-Holland

Ruimtelijke dragers

De Westfriese Omringdijk markeert de begrenzing van het oude zeeleigebied. Dit is een provinciaal monument en een ruimtelijke drager van regionale betekenis. In het Westfriese landschap zijn de ontginningsstructuren, vaarten en dijkwegen de belangrijkste lokale structuurlijnen. De lintdorpen zijn beeldbepalend en zijn van oudsher de ruimtelijke dragers van verstedelijking en van stolpenreeksen. Het lint bij Grootebroek is uitgestrekt, rechtlijnig en verstedelijkt. In het lint vindt geleidelijke verdichting en uitbreiding 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. Verdere groei van bebouwing aan en langs de linten leidt tot verdere verdichting van het landschap en het verdwijnen van doorzichten en open gebieden. Er zijn ook linten die inmiddels zodanig verdicht zijn dat er vanaf het lint weinig tot geen doorzichten naar het landschap meer zijn.

De grotere waterlopen als de Kadijk, de Groote Vliet en de Molensloot en de parallel hieraan gelegen sloten vormen herkenbare lijnen in het landschap.' (bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland.)

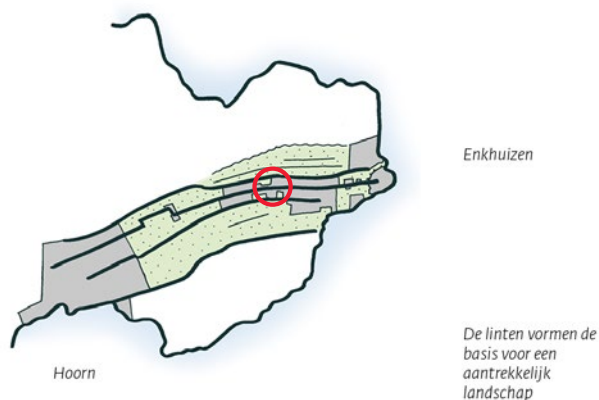
Ambities en Ontwikkelprincipes

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.

Onderstaande ambities en de bijbehorende ontwikkelprincipes zijn vertrekpunt bij het streven naar ruimtelijke kwaliteit.

De lineaire structuren zijn de dragers voor het aantrekkelijke woon- en werklandschap tussen Hoorn en Enkhuizen. Linten, waterlopen, spoor en wegen verbinden Hoorn en Enkhuizen. Dit zijn van oudsher de dragers voor de ruimtelijke ontwikkelingen.



In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland staat het volgende beschreven, Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- > Het behouden van de linten tussen Hoorn en Enkhuizen als basis voor een aantrekkelijk (woon) landschap.
- > Behoud de lineaire structuren zoals als cultuurhistorisch waardevolle linten, waterlopen en voormalige waterkeringen en verbeter (waar mogelijk) de kwaliteit. Gebruik de linten als basis voor (kleinschalige) ruimtelijke ontwikkeling.
- > Behoud de landschappelijke en relatief open ruimte tussen Hoorn en Hoogkarspel.
- > Versterk waar mogelijk de kwaliteit van het aantrekkelijke landschap tussen Hoogkarspel en Enkhuizen (kans).
- > Versterk de recreatieve verbindingen tussen stad en landschap en verminder waar mogelijk de barrièrewerking van de grotere infrastructuur (kans).
- > Behoud en versterk de recreatieve betekenis van historische vaarwegen, zoals de vaarroute Hoorn-Enkhuizen (kans).



Openheid

1. Best bewaarde landschap met grote openheid.
4. Zichtlijnen en open landschap tussen lange bebouwingslinten.

Plangebied

Het plangebied ligt in het landschap: Oude zeekleilandschap met een fijnmazige verkaveling en linten op de hooggelegen kreekruigten.

Het plangebied ligt direct ten zuiden van een van deze oude linten met stolpboerderijen, maar maakt er geen onderdeel van uit.

De openheid van het landschap is in het plangebied zelf niet aanwezig. Het plan is omsloten door (toekomstige)bebouwing en heeft een grote kas. Door in het toekomstig plan de structuurlijnen uit de omgeving (verkavelingsrichting, wegen) op te nemen en kan daarmee worden bijgedragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek.



Landschappelijke karakteristiek

1. Oude zeekleilandschap met lange linten die deels zijn verstedelijkt.
2. Oude zeekleilandschap met een fijnmazige verkaveling en linten op de hooggelegen kreekruigten.

Afbeeldingen; Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland.

Huidige situatie plangebied

Het plangebied betreft een agrarisch kassencomplex met een bedrijfswoning met een totaal oppervlakte van circa 9.271 m². De bedrijfswoning ligt met een ontsluiting aan de Hemmerbuurt.

Op het terrein staat naast het oppervlak aan kassen, een zinkbassing en is er veel verharding te vinden. Rond de bedrijfswoning ligt een tuin. Aan de oostkant van het plangebied is er een begrenzing door achtertuinen van lintbebouwing aan de Marktweg. Aan de west- en zuidkant worden voorbereidingen getroffen voor de aanleg van een nieuwe woonwijk.

Met de huidige vraag om het gebied te saneren, wordt de beeldkwaliteit en de kwaliteit van het plangebied te versterkt, door onder andere daarbij aan te sluiten op de nieuwe woonbuurt aan de zuidkant.

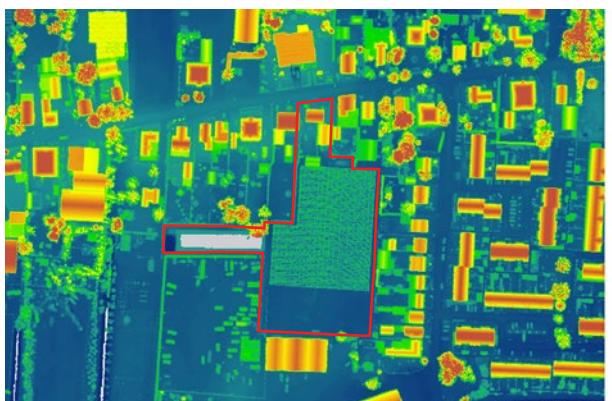
De afbeeldingen op de volgende pagina's geven een beeld van de huidige situatie.



Luchtfoto met kadastrale situatie van de bestaande situatie Hemmerbuurt, Hem. (bron: Pdok viewer)



Uitsnede van het bestemmingsplan Drechterland Zuid van de gemeente Drechterland met daarin weergegeven de uitsnede van het bestemmingsplan Marktweg Hem. (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)



Enkelbestemming
Agrarisch

Bouwvlak

De hoogte van het plangebied ligt op ca. -0,48 NAP. In de hoogtekaart aan de linkzijde is de bebouwing in de omgeving en binnen het plangebied goed terug te zien. (bron: AHN viewer)

AHN3 DSM - Blauw / Groen / Oranje
(dynamische opmaak)

High : 70
Low : -15



Zicht op Hemmerbuurt richting het Westen



Oprit dienstwoning Hemmerbuurt 19



Aanzicht voorzijde Marktweg welke met achtertuin grenzen aan het plangebied



Dronebeelden van nieuwbouw De Overhaal en plangebied (2023)

Foto's huidige situatie (bron: Google Streetview), drone foto's <https://www.deoverhaalinhem.nl/>

3. Beeldkwaliteit

De herinrichting van het plangebied

Binnen het plan wordt een kleinschalige woningbouw uitbreiding gerealiseerd van in totaal 18 woningen. De woningen bestaan uit een gevarieerd programma voor verschillende doelgroepen. Hierbij is er een verdeling in een twee-onder-een kapwoning, zes bouwkavels voor een vrijstaande woning en 2 blokken met totaal zes rijwoningen en vier hoekwoningen.

Het stedenbouwkundig plan voegt zich binnen de omliggende structuren. Het plan sluit daarbij aan op de schaal van nieuwbouwoontwikkeling aan de zuidkant. De ontsluiting voor bestemmingsverkeer sluit op twee plekken logisch aan op de nieuw te ontwikkelen ontsluitingsweg aan de zuidkant. Ook is er een ontsluiting gemaakt voor langzaam verkeer (wandelaars) aan de noordkant, aansluitend op de Hemmerbuurt. De rijwoningen aan de noordkant staan rondom een groene open middenplek. Naast parkeren op eigen kavels komen er ook centrale parkeervakken.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing wordt de landschappelijke structuur van de nieuwbouw ontwikkeling aan de zuidzijde doorgezet. Zo komen er bomen langs de straat en groene erfafscheidingen bij de woningen en langs de randen van parkeervakken. De losse solitaire bomen bij de centrale groene plek bij de rijwoningen dragen bij aan het vergroten van de biodiversiteit en de ruimtelijke kwaliteit van het plan.

Particuliere zelfbouw

De nieuwe vrije kavels worden uitgegeven aan particulieren. Hierbij is er binnen de regels van dit beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan diversiteit aan bebouwing mogelijk. Hierdoor is er voor kopers voldoende vrijheid om een kwalitatieve woning naar wens te realiseren.

Het schetsontwerp geeft een indicatieve 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.

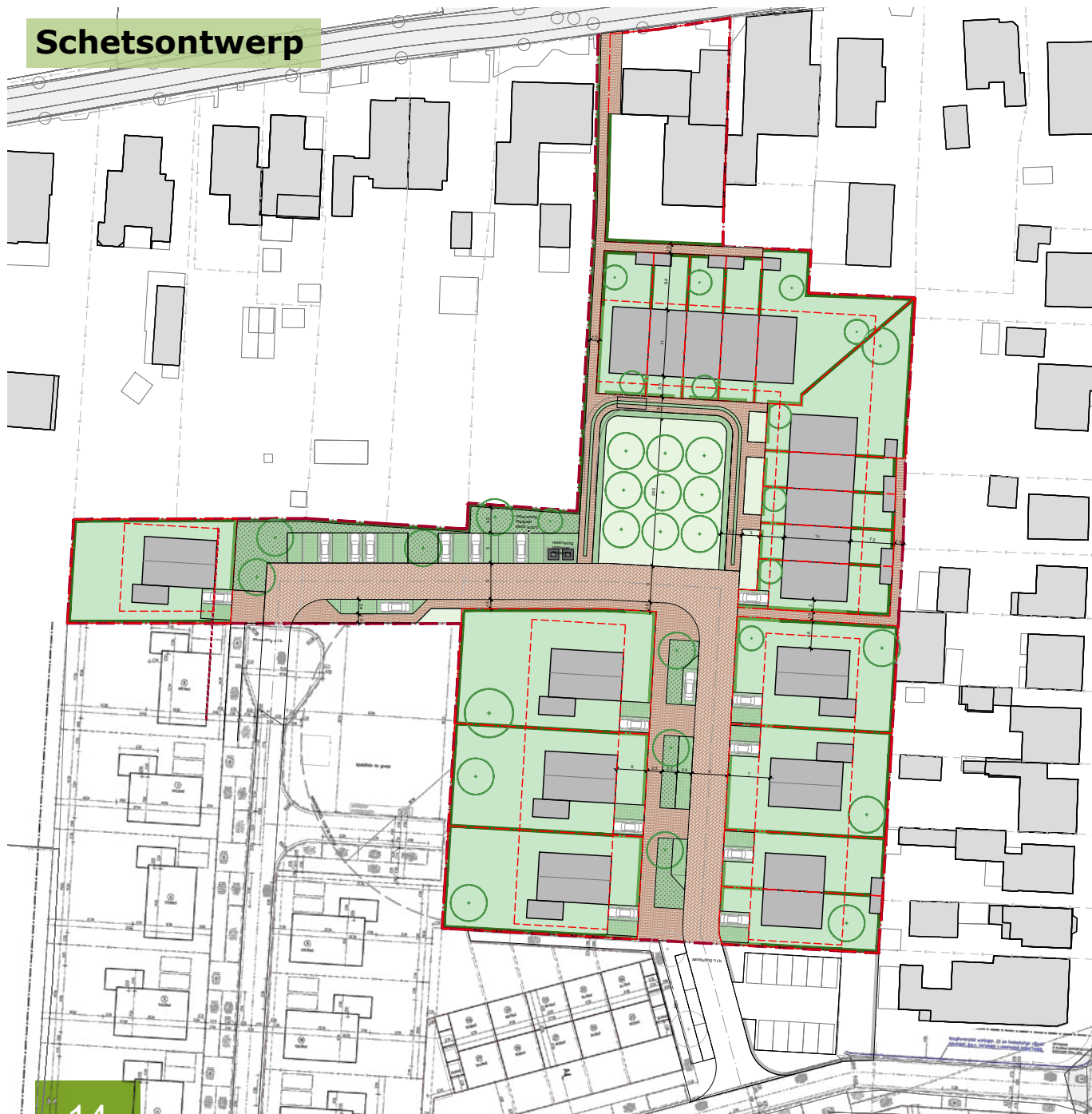
Planstructuur



Legenda

1. Logische doortrekking ontsluitingsweg
2. Wandelverbinding naar Hemmerbuurt
3. Cluster rijwoningen rondom groene plek
4. Doortrekken verkavelingspatroon
5. Ruimtereservering voor centraal parkeren

Schetsontwerp



legenda

- plangrens
- kadastrale grenzen
- bebouwing bestaand
- bebouwing nieuw, fictief
- kavelgrens
- bouwvlak
- rooilijn
- tuin
- gazon / bloemrijk gras
- vaste planten / sierheester vak
- verharding, gebakken klinkers, n.t.b.
- parkeren, grasbetonsteen, n.t.b.
- groene erfafscheiding / haag hoog, streekeigen soort
- groene erfafscheiding haag laag, streekeigen soort
- ⊙ boom bestaand
- ⊙ boom nieuw, streekeigen soorten

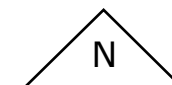
5 maatvoering*

X = 000000.0000
Y = 000000.0000 RD coördinaten

EC ErvenConsulenten.nl
ADVIES OP MAAT | ERF EN LANDSCHAP

* exacte maatvoering afhankelijk van definitieve kadastrale inmeting

0 10 20 30 40 meter



Schaal 1:1000 Formaat: A4

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. De bebouwing sluit in schaal en oriëntatie aan op de directe omgeving en voegt zich daardoor in de dorps context. De bebouwing heeft een eigentijdse uitstraling en is niet historiserend.

Er is 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 de weg of bij de rijwoningen op de centrale groene plek aan de voorzijde.

- 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 deze gelijkvormig worden ontworpen in materiaal en detaillering.

- 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 worden in de materialisering van het gebouw.

Massa

- De hoofdmassa is duidelijk herkenbaar.

- De bebouwing wordt voorzien van een kap met een nok of gedeeltelijk plat dak.

- De woningen zijn één of tweelaags met een verdieping onder de kap.

- Op- en aanbouwen zoals erkers 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.

Detailering

- 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 enige mate van eenheid en gelijkheid wel gewenst. Bij 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 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 uit te voeren of een ander natuurlijk materiaal toe te voegen wat naar aard en textuur een vergelijkbare uitstraling heeft.

- Boeidelen worden uitgevoerd in wit.

Referenties beeldkwaliteit rijwoningen

- Kappen zijn uitgevoerd in matte, donkergrijze/zwarte of antraciete keramische dakpannen (of gelijkwaardig). Binnen de kleur antraciet is kleurverschil mogelijk. Geen toepassing van glimmende dakpannen.
- Kozijnen en dakranden: passend in de architectuur van het gebouw.
- 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.
- Het heeft de aanbeveling dat elementen t.b.v. natuurinclusieve bebouwing, zoals vogelpannen, neststenen en vogelvides die bijdragen aan de nestelmogelijkheden van vogels en vleermuizen deel uitmaken van het gevelontwerp.

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



De referentiefoto aan de rechterkant heeft enkel als doel om te laten zien dat de hoekwoningen van de rijwoningen een accent kan krijgen in de vorm van een opstaande dakrand.



In het beeld hieronder een sfeerimpressie van Studio DWP van het mogelijke gevelbeeld van de seniorenwoningen.



Referenties beeldkwaliteit vrijstaande woningen en tweekappers



Hieronder een sfeerimpressie van het mogelijk gevelbeeld van Studio DWP voor woningen in het plangebied.



Hieronder twee uitwerkingsbeelden van Nieuweboer architecten voor nieuwbouw tweekappers ten zuiden van het plangebied.



Beeldkwaliteit landschap

Algemeen

In het stedenbouwkundig ontwerp zijn de beplantingsvakken en groene erfafscheidingen inzichtelijk, zie ook het ontwerp op pagina 14.

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 op eigen erf van bewoners.

- 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.

Indicatie van 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 erfbegrenzingsen 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).

Indicatie van 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 indicatie soorten zie omschrijving haag ter plaatse op het voorerf.

Niet toegestaan is

- Schuttingen zijn niet toegestaan als erfafscheiding aan de openbare ruimte.
- 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.

Hagen, bomen, heesters en vaste planten vakken in de openbare ruimte

Voor de hagen, bomen, heesters en vaste planten vakken dient er een toepassing te zijn van inheemse, lokaal passende soorten.

Exacte soortenkeuze nader uit te werken in een beplantingsplan.

Straatmeubilair

Als er in de toekomst een toepassing komt van straatmeubilair, zoals verlichting voor de weg of het parkeren, dan past dit binnen de gemeentelijke randvoorwaarden.

Het heeft de wens dat een straatmeubilair een bescheiden uitstraling krijgt, passend bij de inrichting van de openbare ruimte van de nieuwbouw aan de zuidkant. 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.

Verkeersontsluiting en verharding

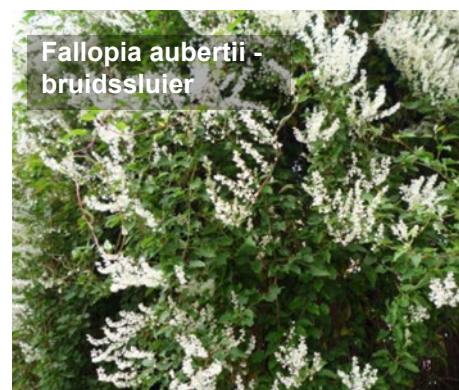
Uitgangspunt bij het ontwerp van de bestrating is een in materiaal en kleur samenhangend rustig geheel in overeenstemming met de gemeentelijke randvoorwaarden.

Bewoners parkeren op eigen terrein, met uitzondering van de seniorenwoningen. In het plan is in de openbare ruimte een parkeercoffer voorzien en zijn parkeervakken langs de weg aangelegd.

De parkeercoffer langs de ontsluitingsweg aan de noordkant van het plangebied wordt met opgaand groen omgeven.

Ten behoeve van een klimaatadaptieve inrichting van de nieuwe woonbuurt kunnen parkeerplekken worden uitgevoerd in grasbetonsteen. De parkeervakken worden vervolgens ingezaaid met een daarvoor geschikt grasmengsel.

Referenties beeldkwaliteit landschap



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



www.ervenconsulenten.nl

Samenwerking



www.b40.nl



www.studiogroenburg.nl

In opdracht van:



9 oktober 2023

