

Beeldkwaliteitsplan

Westerwijzend 19, Hoogkarspel

Opdrachtgever:

De heer C. Bakker

Architect:

Nieuweboer Architecten

Graanmarkt 5c

1681 PA Zwaagdijk-Oost

Tel: 0228-582644

E-mail: tom@nieuweboerarchitecten.nl

Internet: www.nieuweboerarchitecten.nl

Bijlagen:

- Beplantingsplan
- Erf inrichtingsplan
- Overzichtstekeningen bebouwing
- welstandsoverleg

Opgemaakt; 19 februari 2021 Zwaagdijk-Oost

INLEIDING

Aanleiding en doel

Het plan betreft (vervangende) nieuwbouw van een woning. Het vigerende bestemmingsplan "Drechterland Noord 2011" biedt op deze plek geen ruimte voor de bouw van een woning. De huidige bestemming is agrarisch. Op het kavel bevindt zich momenteel geen bouwvlak. Op het kavel bevinden zich fysiek wel een woning met bijgebouwen. Hiervoor zijn toendertijd wel vergunningen voor afgegeven. De wens is hier een nieuwe woning te realiseren met bijgebouwen, binnen de functie wonen. Hiervoor is een plan gemaakt, waarbij dit geschreven stuk een uitleg geeft dat het plan past binnen de visie van de Provincie Noord-Holland opgesteld in de leidraad landschap en cultuurhistorie. Hiervoor is gebruik gemaakt van de afbeeldingen uit de leidraad.

Ligging en begrenzing planlocatie

De locatie bevindt zich aan de Westerwijzend 19/19a te Hoogkarspel. Op de onderstaande afbeelding is de globale positie van de bestaande woning met perceel aan de Westerwijzend met rood omkaderd. Aan de voorzijde wordt de kavel begrensd door een sloot aan het openbare terrein. Aan de zuidelijke achterzijde wordt de kavel begrensd door agrarisch gebied. Aan zowel de west- als oostzijde wordt de kavel begrensd door woningen.



Bestaande context

De bestaande woning met bijgebouwen bevindt zich aan de Westerwijzend. De bewoning van Westerwijzend, die gemengd agrarisch is, is alleen aan de zuidkant van de weg gesitueerd. Aan de overzijde vindt men het treinspoor en open land. De Westerwijzend gaat over in de Oosterwijzend en vervolgens in de Wijzend, welke eindigt in de Stedenbroecweg.



De woningen aan de Westerwijzend zijn, met een uitzondering daargelaten, haaks georiënteerd op het lint. Er is geen sprake van een strakke rooilijn. Aanwezige kapvormen zijn, los van stolpboerderijen, zadeldaken en mansarde kappen. Bijgebouwen zijn aangekapt, ondergeschikt aan de primaire richting van de hoofdkap. Door deze diversiteit is een informeel lint ontstaan. De nieuwe woning met zadeldak en aangekapte zijbeuk sluit zich aan bij de aanwezige woningen.

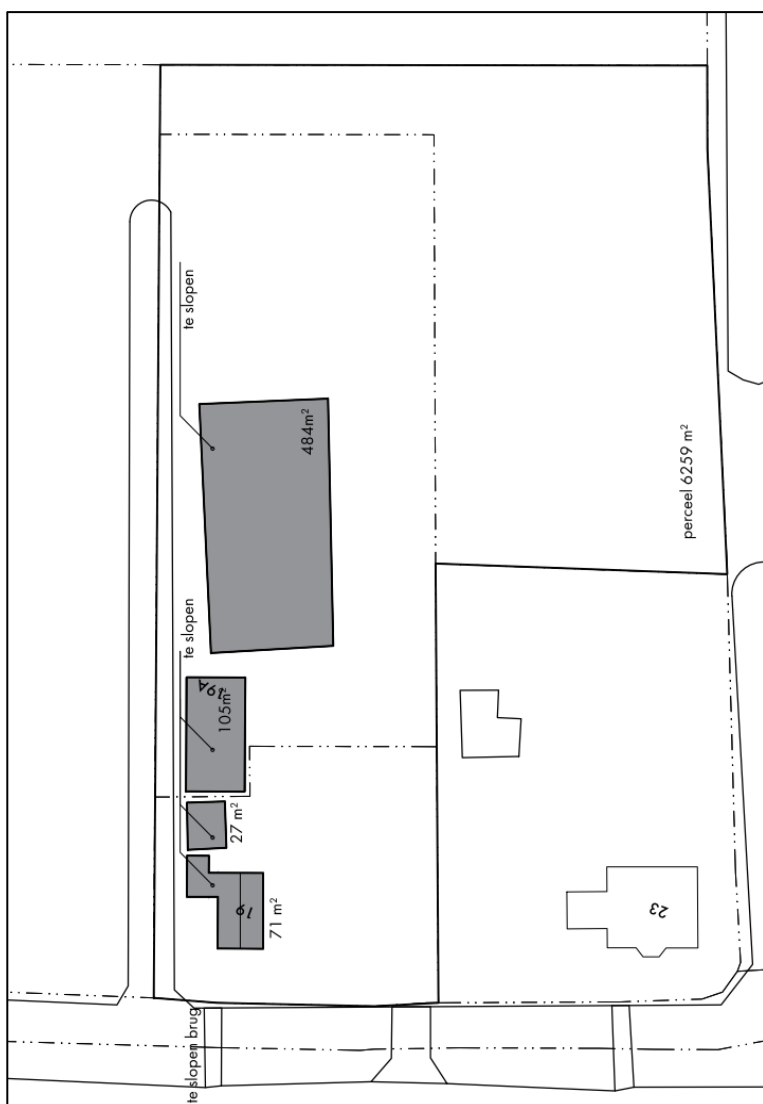
Woningen aan oostelijk zijde Westerwijzend 19/19a



Woning aan westelijke zijde Westerwijzend 19/19a



Bestaande indeling perceel Westerwijzend 19 / 19A

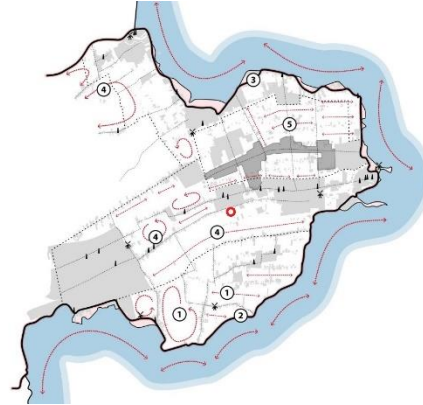


Kernwaarden leidraad landschap en cultuurhistorie provincie Noord-Holland

In de genoemde leidraad landschap en cultuurhistorie 2018 'Prachtlandschap Noord-Holland!' zijn de kernwaarden in het landschapsensemble van Noord-Holland benoemd.



Landschappelijke karakteristiek. (O = locatie)



Openheid en ruimtebeleving.



De ruimtelijke dragers.

De lineaire structuren zijn de dragers voor het aantrekkelijk woon- en werklandschap tussen Hoorn

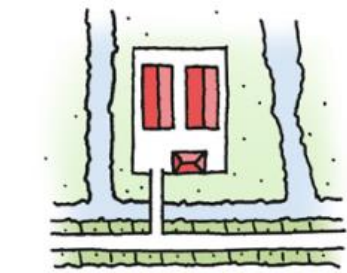
en Enkhuizen. Deze locatie ligt aan een lineaire structuur de Westervijzend en het spoor.

Voor nieuwe ambities hieraan gelden onderstaande aspecten ;

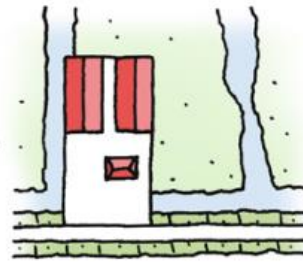
- Het behouden/ versterken van de beplantingsstructuur en het patroon van sloten en weteringen in de polder.
- Het behouden van het zicht vanaf de linten naar de polder en vice versa.
- Houd het doorzicht over de watergangen richting de polder achter het lint.
- Situeren van de representatieve voorzijde aan het lint.
- Zorg voor een ruim landschappelijke begrenzing van het terrein.

Binnen deze hoofdpzet gelden onderstaande ordeningsprincipes conform de leidraad. De voor deze situatie relevante ordeningsprincipes worden aan de hand van de hierin opgenomen schetsen behandeld.

1. Behoud aanwezige kavelsloten tussen erven

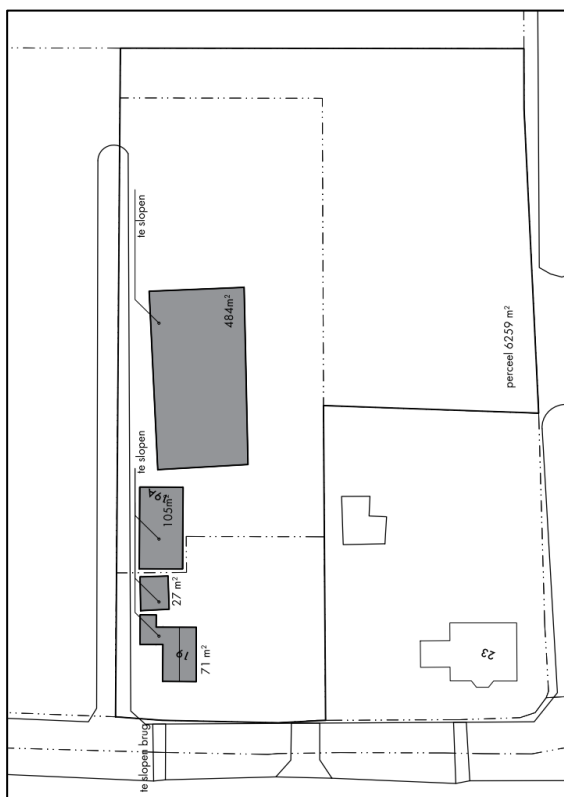


✓ Behoud weg- en kavelsloten.

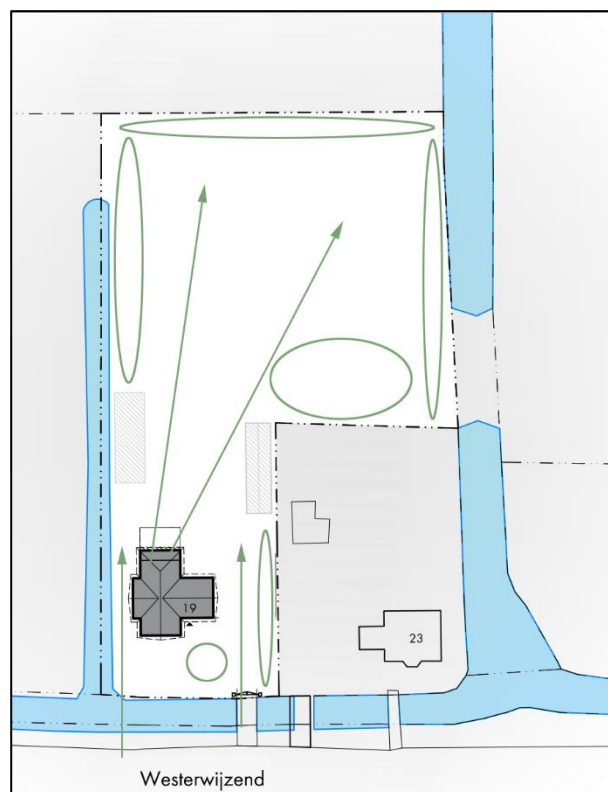


Het dempen van de sloot of aanpassingen aan het profiel van de watergang zijn niet wenselijk.

De kavel wordt over de sloot ontsloten middels een loopbrug voor de woning en een dam. In de nieuwe situatie komt de loopbrug te vervallen. De dam werd gezamenlijk gebruikt met het belendend perceel. Deze wordt enigszins verplaatst opdat naar de belending toe ruimte ontstaat voor erfafscheiding middels beplanting. De dam is noodzakelijk voor de bereikbaarheid van het achterliggende perceel.

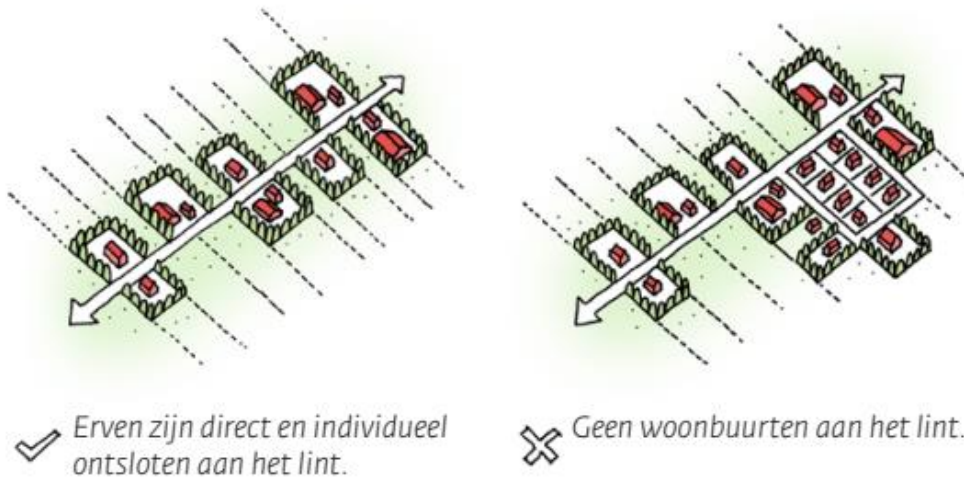


Bestaande situatie



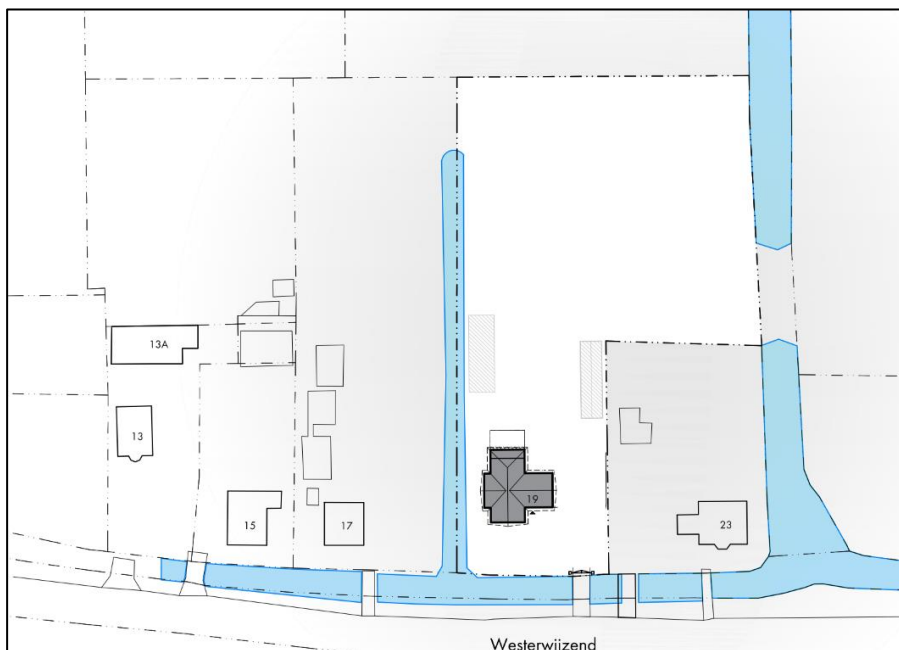
Nieuwe situatie

2. Individueel ontsluiten vanaf het lint



Dit plan betreft een individueel ontsloten perceel en geen woonbuurt. Door de loskoppeling van de ontsluiting met de burens wordt wel bijgedragen aan individueel ontsloten woningen.

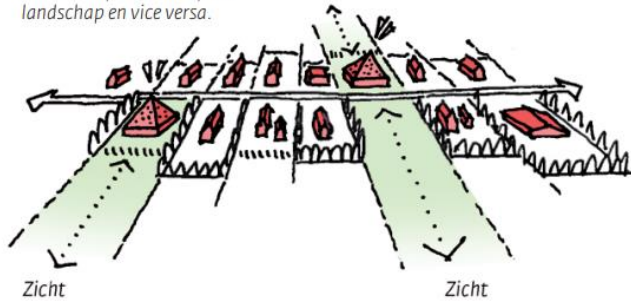
Nieuwe situatie



3. doorzichten achterliggend landschap

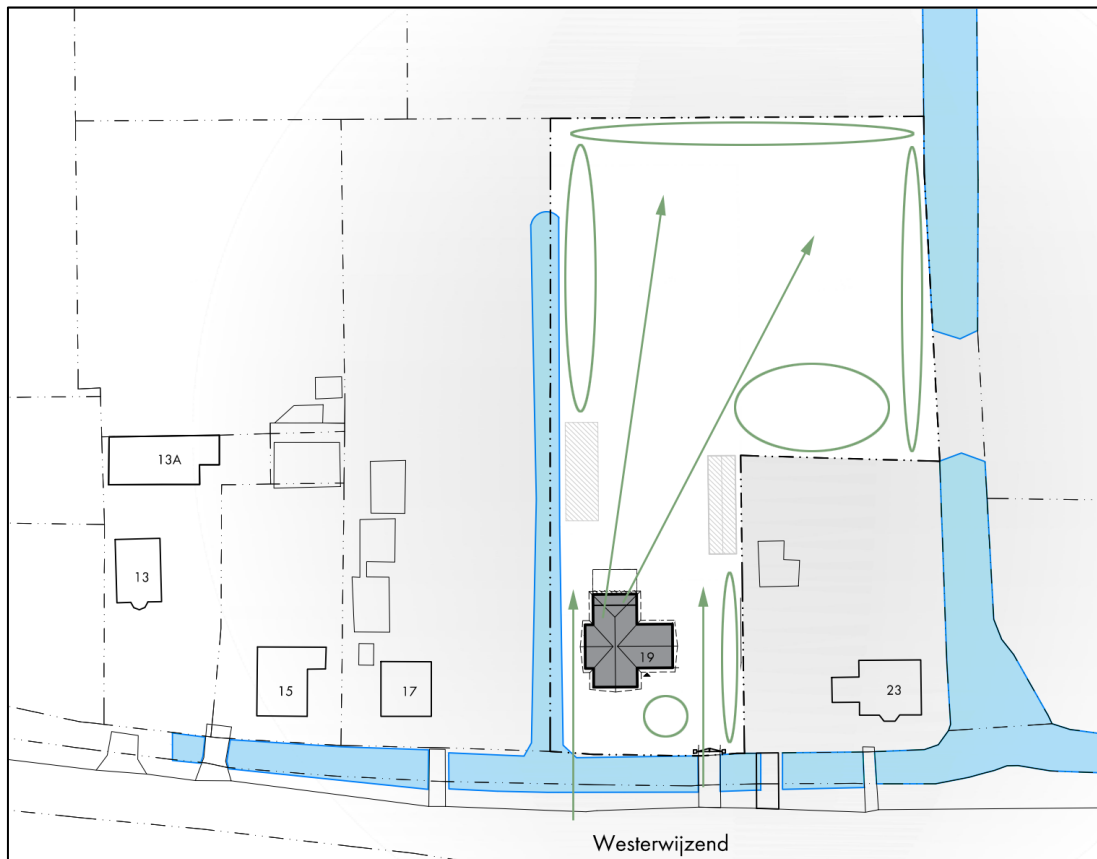
- **het behouden van doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap.**
 - > Behoud de doorzichten vanaf de linten naar het landschap naast het lint. De mate van openheid verschilt per type lint (zie ambitie 3).

Zicht vanaf de linten op het landschap en vice versa.



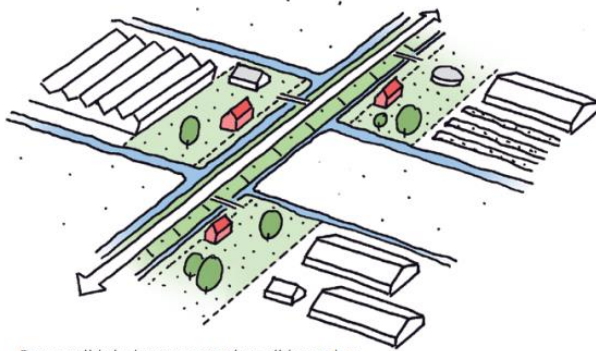
De woning is meer centrisch op de kavel gepositioneerd, hierdoor ontstaat aan weerszijden meer zicht en relatie met het achterliggende terrein.

Nieuwe situatie



4. Representatief voorerf

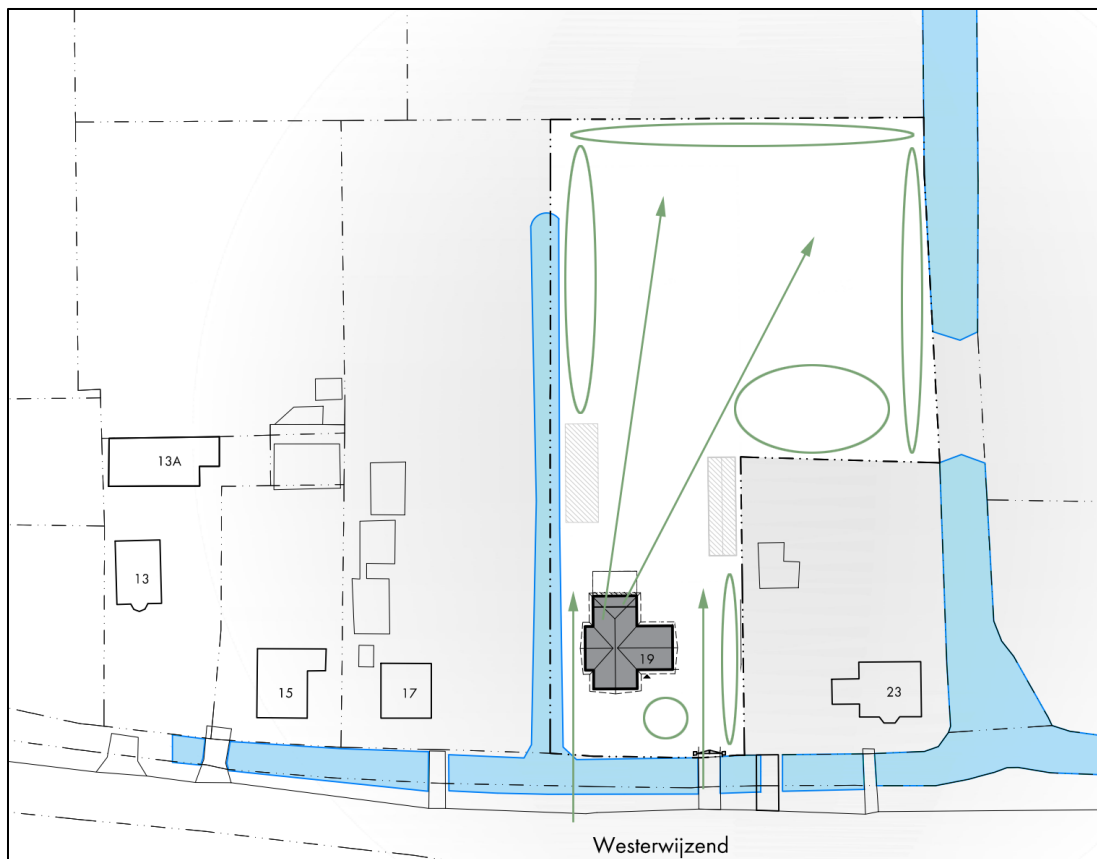
> Geef de voorzijde van het erf een representatieve functie; de bedrijvigheid en logistiek vinden plaats achterop het erf (zie ook structuur (Agrarische)erven).



De voorzijde is de representatieve zijde van het erf. Op het achtererf is ruimte voor de bedrijfsbebouwing en logistiek.

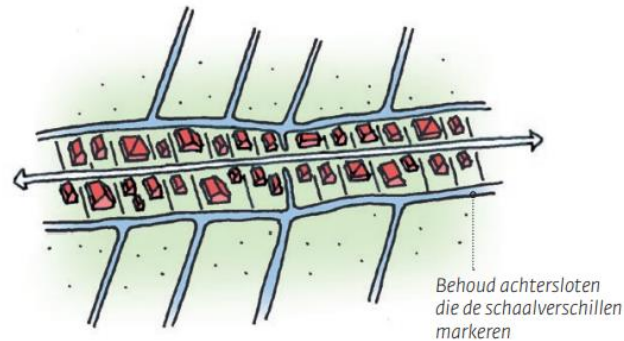
De nieuwe woning is verder van de weg gepositioneerd ten opzichte van de huidige woning. Hierdoor ontstaat ruimte op het voorerf. Door de terugplaatsing zal deze grotere woning minder impact hebben op de Westerwijzend, dan wanneer deze verder naar voren gepositioneerd zou zijn. Het voorerf zal op een representatieve wijze worden beplant.

Nieuwe situatie



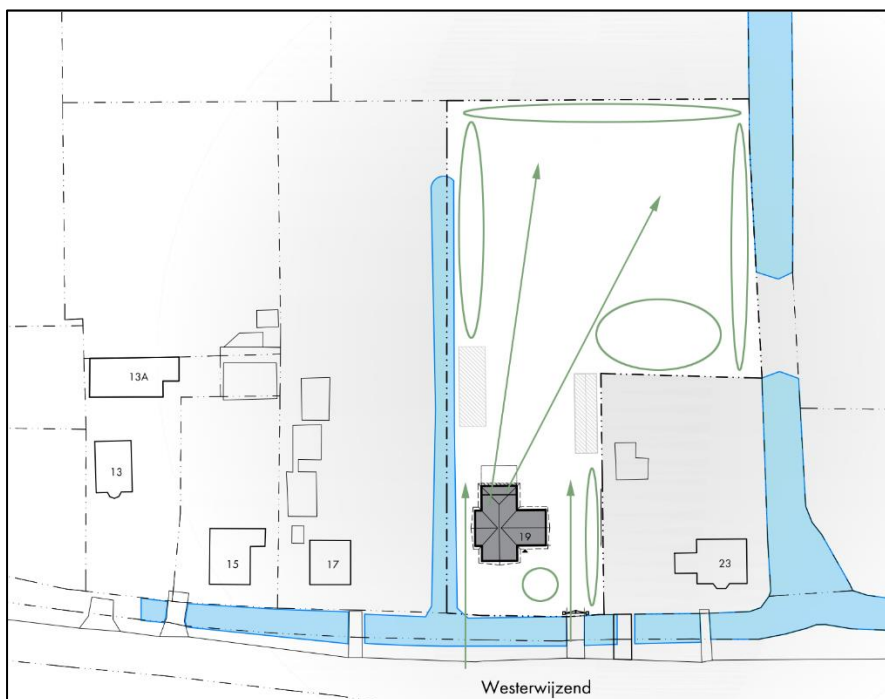
5. Kenmerkende erfbeplanting en achtersloten.

- **een zorgvuldige overgang van de erven naar het landschap.**
 - > Behoud karakteristieke erfbeplanting of voeg die toe als dit kenmerkend is voor het landschaps- en/of erftype (zie ook structuur (Agrarische) erven).
 - > Behoud de achtersloten als zij de schaalverschillen markeren tussen smalle kavels aan het lint en brede kavels in het achterliggende landschap.

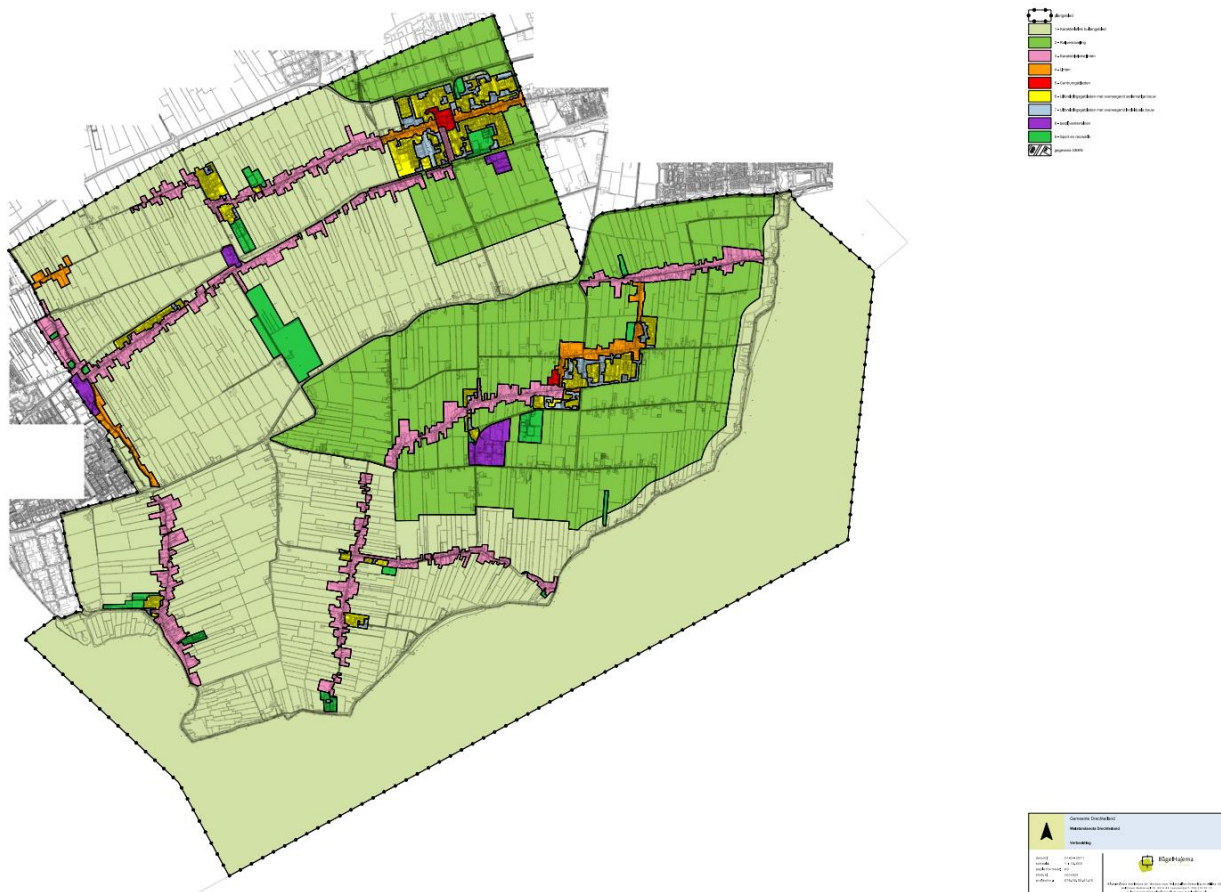


In het voorerf wordt een rode beukenboom (cirkel in voorerf) terug geplant om het groene karakter van de Westerwijzend te behouden. Het erf wordt op een karakteristieke manier beplant conform het beplantingsschema.

Nieuwe situatie



Voor deze locatie is de Welstandsnota Gemeente Drechterland 28 april 2011 van toepassing. Het bouwplan incl. landschapsplan is getoetst door de welstandscommissie en op 03-09-2020 goedgekeurd. De relevante welstandscriteria voor het deelgebied karakteristieke linten zijn toegevoegd. De planinhoudelijke behandeling van de welstandscommissie is als bijlage toegevoegd.



Welstandscriteria

Ligging

- Behoud bebouwingspatroon. De situering van de bebouwing is afgestemd op de bestaande vaste of wisselende rooilijn.
- De woningen/bedrijfsgebouwen zijn met de voorgevel en/of representatieve gevel georiënteerd op de straat. Op hoeklocaties heeft de bebouwing een dubbele oriëntatie.
- De woonhuizen zijn vrijstaand. Een ondergeschikte koppeling met de bedrijfsbebouwing is toegestaan.
- Aan- en uitbouwen liggen achter de voorgevelrooilijn van de woning.
- Bedrijfsgebouwen en bijgebouwen bij voorkeur achter de woning.
- Bij meerdere bijgebouwen op een erf streven naar clustering.

Massa

- Behoud afwisselende bebouwingpatroon.
- De hoofdvorm van woningen is één bouwlaag met kap. Niet-streekeigen elementen zoals wolfseinden, zijn ongewenst. Het kenmerkende silhouet van waardevolle en beeldbepalende gebouwen handhaven. De plaatselijk nog aanwezige doorzichten in de lintbebouwing respecteren.
- De typologie van de hoofdvorm is gebiedseigen en traditioneel of hier sterk op gebaseerd.
- Bij (ver)nieuwbouw de bouwvorm, bouwmasa en nokrichting afstemmen op de belendende percelen en de kavelrichting.
- Bij bebouwing op één erf streven naar dezelfde nokrichting.
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige en krachtige hoofdmasa met een rechthoekige plattegrond, een hellende kapvorm (zadeldak) en ondergeschikte aan- en uitbouwen.
- De gerichtheid van bouwmasa van de bedrijfsbebouwing is in overeenstemming met de kavelrichting.
- Bij bedrijfsgebouwen met grote bebouwingsoppervlaktes schaalverkleinende ingrepen, zoals een duidelijke geleding van de bouwmasa's of gevels toepassen.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in samenhang met het hoofdgebouw. Bijgebouwen bij voorkeur met een kap afdekken.

Detailering

- Woningen hebben een individuele uitstraling en een gebiedseigen en traditionele of hier sterk op gebaseerde architectuur.
- De detailering van woningen is zeer zorgvuldig, traditioneel en gebiedseigen of hier sterk op gebaseerd.
- De detailering van de gevels van een woning ondersteunt de architectuur, geleding en hoofdvorm van de woning.



Behoud afwisselende bebouwingspatroon. Situering in bestaande rooilijn.



Behoud afwisselende bebouwingspatroon. Situering in bestaande rooilijn.



Traditionele bouwvormen.



Traditionele gebiedseigen bouwvorm.



Nieuwbouw gebaseerd op traditionele gebiedseigen bouwvorm.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Zeer zorgvuldige, traditionele detaillering.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Zeer zorgvuldige, traditionele detaillering.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Gedekte kleuren.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Gedekte kleuren.

- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in architectuur afgeleid van het hoofdgebouw.
- De bedrijfsbebouwing kent een eenvoudige detaillering. Bij grote bedrijfsgebouwen draagt de detaillering bij aan het visueel verkleinen van de bebouwing.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik voor woningen is traditioneel en gebiedseigen of hier sterk op afgestemd.
- Hoofdmaterialen in gedekte, donkere kleuren en een matte afwerking toepassen. Lichte, felgekleurde, 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 doorslaggevend zullen zijn.

Diversen

- Bijzondere functies, zoals waterstaatkundige bouwwerken, kennen een autonome plaatsing en een bijzondere, individuele opbouw en vormgeving.
- Voor stolpen, bijzondere stal- en kasvormen, mestvergistingsinstallaties en reclame, zie hoofdstuk 5 'Objectgerichte criteria'.

Aanbevelingen

- Ten aanzien van de erfinrichting gelden de hierna volgende aanvullende aanbevelingen:
 - Zie ook de 'Structuurvisie landschap'.
 - 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.
 - Bedrijfsbebouwing inpassen met erf- en singelbeplanting.
 - Beplanting van inheems sortiment toepassen.
 - Donker kleurgebruik toepassen voor hekwerken die vanaf de openbare weg en het open landschap zichtbaar zijn.

Landschap

Op dinsdag 9 maart 2021 is het ruimtelijke plan voor de Westerwijzend 19 te Hoogkarspel besproken met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Het adviesteam ruimtelijke kwaliteit heeft het volgende advies gegeven:

Het ontwerp van de woning is reeds beoordeeld door de welstand en hierover wordt dan ook geen advies over uitgebracht. Aandacht wordt wel gevraagd voor het doorzicht vanaf de weg naar het achterliggende landschap. Dit kan nadrukkelijker in het ontwerp tot uiting komen, waarbij extra gekeken moeten worden naar:

1. de parkvoorzieningen aan de zijkant van de woning;
2. beplanting die de zichtlijn belemmeren;
3. niet meer dan noodzakelijk en behoedzaam met verwijderen van bestaande beplanting;
4. gebiedseigen beplanting heeft de voorkeur.

Daarbij overweegt het adviesteam:

In de ruimtelijke onderbouwing bij het plan wordt een goede analyse gemaakt van de plek en de omgeving, waarbij gebruik gemaakt wordt van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Hier worden goede uitgangspunten voor het plan aan ontleend, zoals het individueel ontsluiten van het erf, een goede overgang tussen erf en landschap, behoud van doorzicht vanaf de weg naar het achterliggende landschap en het maken van een representatief voorerf. Gekeken wordt naar de ruimtelijke kwaliteit van het totale plan en daar worden bovengenoemde aandachtspunten uit de Leidraad bij gebruikt. Er zijn verder geen opmerkingen bij de inrichting van de tuin aan de achterzijde. Deze ligt vanaf de weg gezien grotendeels uit het zicht en het is aan de eigenaar hoe deze wordt ingericht. Het gebruik van gebiedseigen beplanting is in ieder geval aan te raden.