

Beeldkwaliteitsplan

Ruimte voor ruimte

Bobeldijk perceel AA301, Berkhout



Opdrachtgever: H3 Landelijk Vastgoed
Datum: 17 november 2020

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Analyse	6
De ontwikkelingsgeschiedenis	6
De kwaliteiten van het landschap	8
Huidige situatie plangebied	10
3. Beeldkwaliteit	18
De herinrichting van het plangebied	18
Hoofdindeling	22
Positie kavels, bebouwing en oriëntatie op het landschap	22
Bebouwing	23
Verkeersontsluiting en verharding	24
Erfbeplanting en erfafscheiding	25
Inrichting vrijkomende ruimte	25
4. Conclusie	26
Colofon	29

1. Inleiding

Aan de Bobeldijk 110 te Berkhout bevindt zich een agrarisch bedrijf welke beëindigd wordt. De locatie ligt in het open weidegebied dichtbij het dorpje Bobeldijk. Het maakt deel uit van het dorp Berkhout, gelegen in de gemeente Koggenland.

Op het erf is in het verleden een hoogspanningsmast met bijbehorende kabels gebouwd. In de huidige tijd is het vrijwel onmogelijk geworden om nieuwe schuren te bouwen op deze locatie die voldoen aan de huidige eisen voor een boerenbedrijf. De huidige schuren zijn verouderd en dreigen verdergaand in verval te raken zodra de huidige agrariër stopt met zijn bedrijf. Het is geen aantrekkelijke plek voor een nieuwe boer. Gezien deze situatie wordt medewerking gevraagd aan de gemeente voor het gebruik maken van de Ruimte voor Ruimte regeling.

In ruil voor het slopen van de opstallen, wordt medewerking gevraagd voor het realiseren van bouwkavels voor woningbouw op een compensatielocatie op perceel AA301 aan de Bobeldijk te Bobeldijk. Deze compensatielocatie bevindt zich circa 700 meter verderop, aan het begin van de dichte lintbebouwing van het dorp Bobeldijk.

De bedrijfswoning (stolp) op de saneringslocatie blijft behouden en dient een woonbestemming te krijgen.

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.

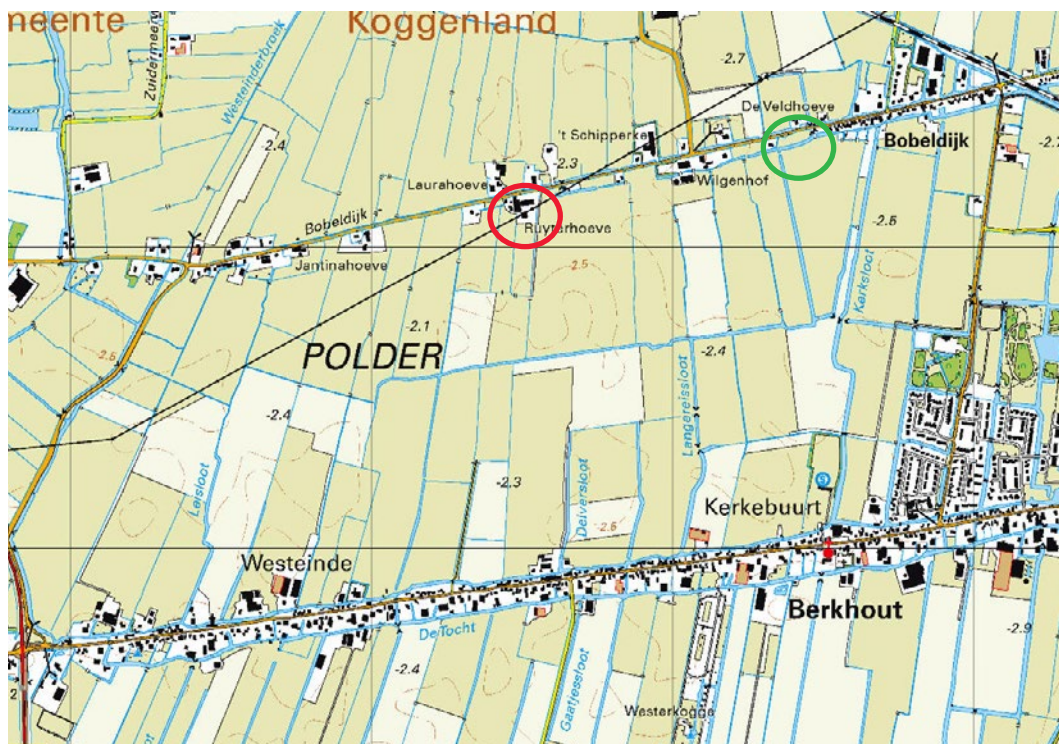
De provincie omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. Deze kernkwaliteiten zijn ingedeeld in drie lagen; de ondergrond (aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte), het landschap ofwel landschaps-DNA (cultuurhistorische objecten, historische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



Topografische kaart omgeving plangebied
(rood is sanderingslocatie, groen is compensatielocatie)



Luchtfoto (Google Earth), sanderingslocatie Bobeldijk 110



Luchtfoto (Google Earth), compensatielocatie Bobeldijk

2. analyse

Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen in het oude zeekleilandschap van West-Friesland Midden. Het is ontstaan uit grote hoeveelheden sediment, afgezet door het Zeegat van Bergen. Dit getijdebekken zorgde voor opslibbing met zand en klei uit zee. Hierop vestigde zich al vroeg een groot aantal mensen.

Vanaf de IJzertijd werd het gebied natter waardoor veenontwikkeling tot stand kwam. Hierdoor werd het land ongeschikt voor bewoning. Vanaf de vroege middeleeuwen werd het gebied opnieuw ontgonnen. Om het gebied te ontwateren werden sloten gegraven. De ontgonnen gronden werden als akkerbouwgronden in gebruik genomen.

Vanaf omstreeks de 11e eeuw is men begonnen met de aanleg van dijken om de grond te beschermen tegen de zee. In de 13e eeuw zijn deze dijken tot een geheel gemaakt: de Westfriese Omringdijk.

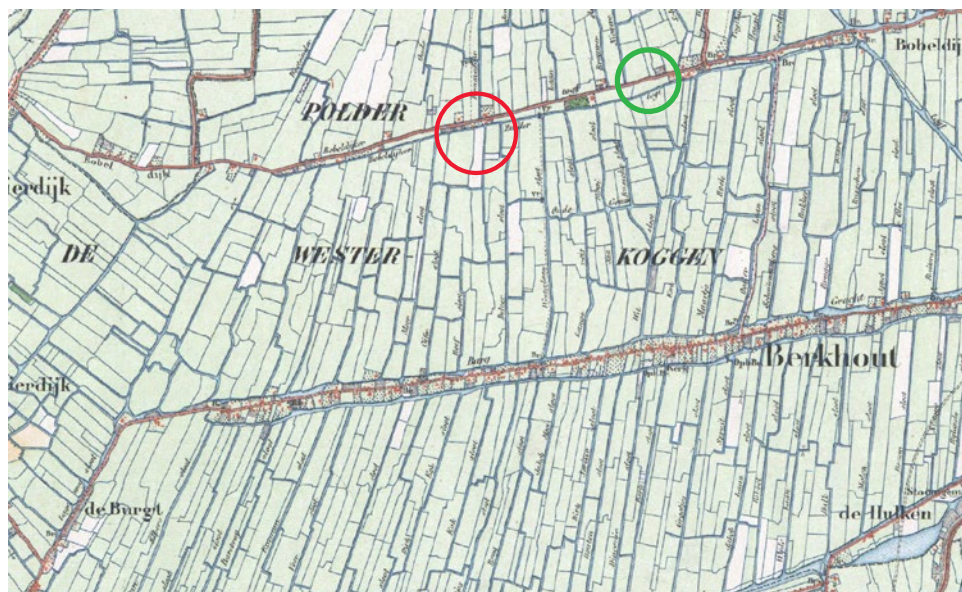
Het veenpakket is inmiddels verdwenen door oxidatie, maar het gebied heeft de ruimtelijke karakteristieken van een veenontginningsgebied wel behouden met langgerekte lintdorpen, een regelmatige opstreckende verkaveling en veel waterlopen.

‘In vergelijking met andere delen van het West-

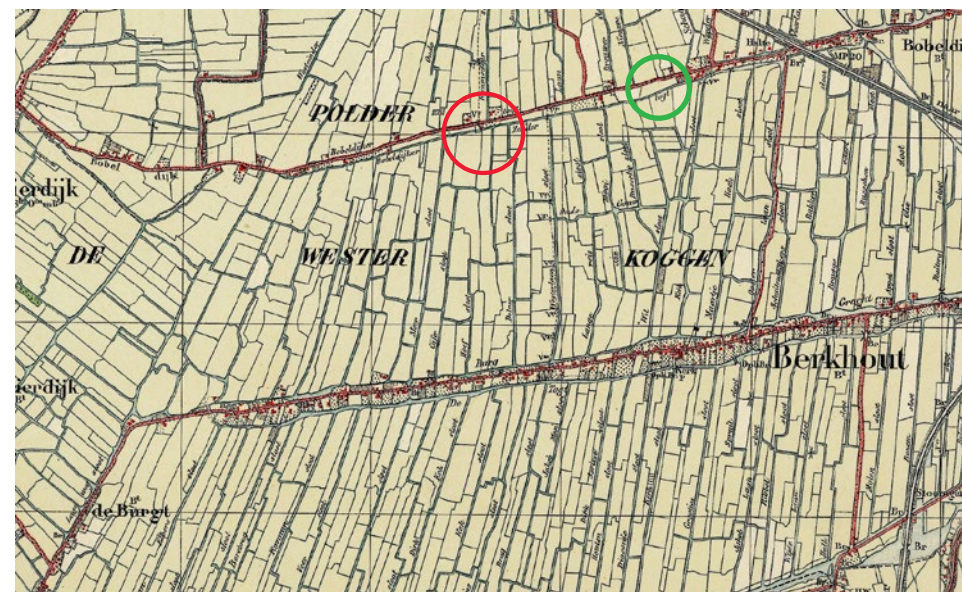
Friesland heeft de ruilverkaveling relatief laat plaatsgevonden en heeft men meer oog gehad voor natuur en cultuurhistorisch waardevolle structuren. Wel verandert het beeld van het agrarisch landschap ook hier onder invloed van schaalvergroting van agrarische bebouwing en een ander gebruik van het land (paardenhouderijen, burgerwoningen). Verstedelijking is in dit ensemble beperkt gebleven tot enkele grotere dorpen.’ Leidraad LC

Het landschap rond de saneringslocatie

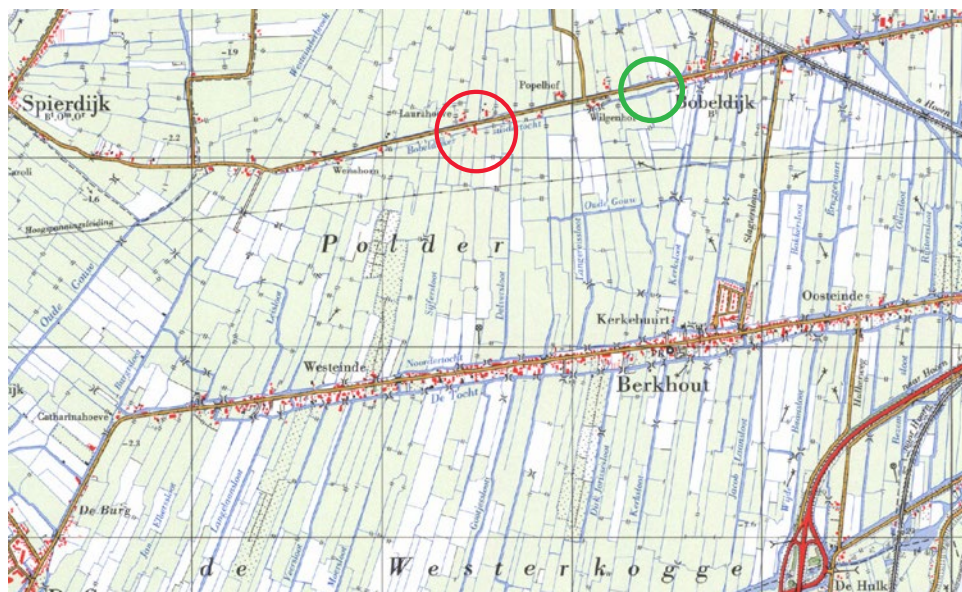
Op de kaart van 1880 staat de stolpboerderij voor het eerst op de kaart. Zoals in het ingezoomde kaartje te zien is, bestond het erf toen enkel uit een stolp omgeven door een boomgaard. Aan de achterzijde van het erf liep de Bobeldijker Zuider Togt, een watergang waar in de huidige situatie nog enkele relictten van aanwezig zijn. Op de kaart van 1930 zie je dat er aan de situatie van 1880 weinig veranderd is. In de jaren ‘60 wordt een eerste schuur gebouwd achter de stolp, in de jaren ‘70 lijken schuur en stolp een eenheid geworden en verdwijnt de boomgaard. In de jaren ‘80 volgt een extra schuur aan de achterzijde en de hoogspanningsmast. In de jaren ‘90 is de laatste schuur, dwars op de kavelrichting gebouwd en is te zien dat sommige langgerekte kavels zijn samengevoegd. Een groot deel van de Bobeldijker Zuider Togt is gedempt. Hierna blijft de situatie grotendeels hetzelfde tot in het jaar 2017 waarvan het kaartbeeld rechts is afgebeeld.



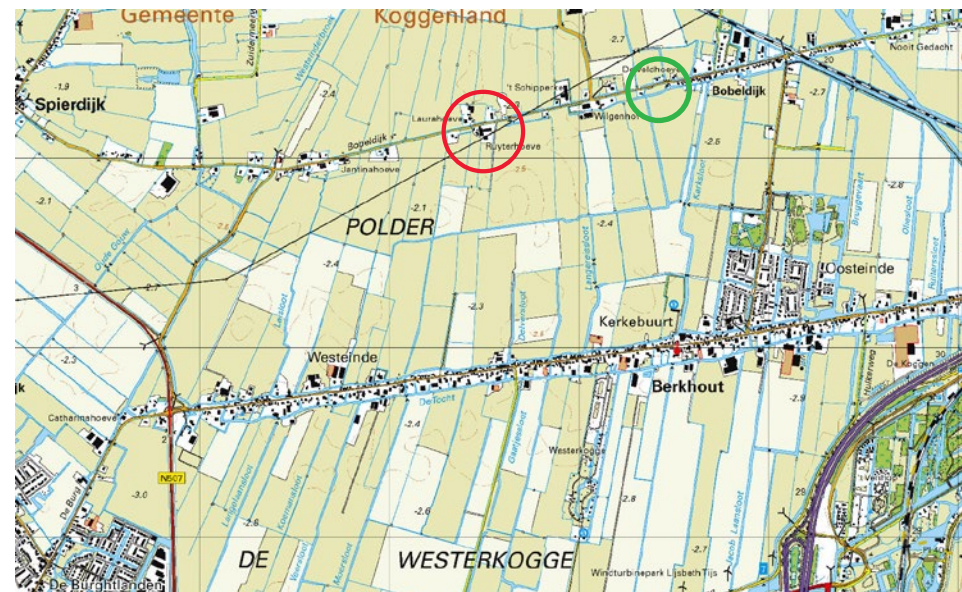
Topografische kaart, 1880



Topografische kaart, 1930



Topografische kaart, 1970



Topografische kaart, 2017

○ Saneringslocatie

○ Compensatie locatie

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.

De Bobeldijk valt onder de landschapstypologie van het “oude zeeleilandschap”. Het gebied is ontgonnen als veengebied en kent ook de ruimtelijke karakteristieken als veengebied, met langgerekte lintdorpen, een regelmatige opstreckende verkaveling en veel waterlopen.

Kenmerkend is de lintbebouwing, de openheid, de donkerte en de stilte. In het landschap zijn karakteristieke hoogteverschillen aanwezig. Door het enigszins inklinken van de klei en het verdwijnen van het veen is een inversielandschap ontstaan. De voormalige getijdegeulen zijn herkenbaar als relatief hooggelegen kreekruigen. De voormalige wadvlakten vormen nu laag gelegen overwegend open kommen.

‘De ligging van de linten is sterk gerelateerd aan de ondergrond en de ontginning. De nederzettingen kwamen uiteindelijk op de hoger gelegen kreekruigen te liggen. Een deel van de lange linten heeft hierdoor een licht gebogen vorm gekregen, zoals de langgerekte veenlinten met de aanliggende lange kavels. Op enige afstand van het lint, achter de bebouwing, heeft het weiland na de ruilverkaveling een grotere maat en bredere percelen gekregen.’ Leidraad LC

‘De linten met bebouwing en/of beplanting en de houtsingels vormen begrenzingen van kleinere en grotere open ruimten. Vanaf de lange, soms gebogen, linten aan de noord- en zuidzijde zijn er lange zichtlijnen over het polderland. En tussen de linten is sprake van lange zichtlijnen haaks op de kavels: een aan twee zijden begrensde openheid. Vaak is er uitzicht vanaf het lint op het landschap.’ Leidraad LC

‘De lint(dorp)en met de vele stolpen volgen vaak de oude kreekruigen. Ze zijn beeldbepalend en zijn van oudsher de dragers van verstedelijking. De linten zijn de dragers van een mix aan grotere en kleinere functies. Het profiel van de weg met bebouwing en de mate van bebouwingsdichtheid is per dorpslint verschillend. Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en tuinen. Langs de linten staan (reeksen) stolpboerderijen, soms met een waterloop (voorsloot) ertussen. De dwarswegen, die de lengterichting van de lange kavels volgen, vormen de verbinding tussen de linten. Deze hebben veelal geen of minder bebouwing.’ Leidraad LC

De watergangen als grenzen van de langwerpige kavels haaks op de weg en ook parallel aan de weg geven structuur aan het landschap.

Bobeldijk is een kenmerkend veenlint met een onregelmatige opstreckende verkaveling, haaks op het lint.

Enkele infrastructurele lijnen (spoor, snelweg en hoogspanningskabel) lopen dwars door het landschap heen, waarbij de hoogspanningskabel het erf aan de Bobeldijk doorkruist.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (Provincie Noord-Holland)

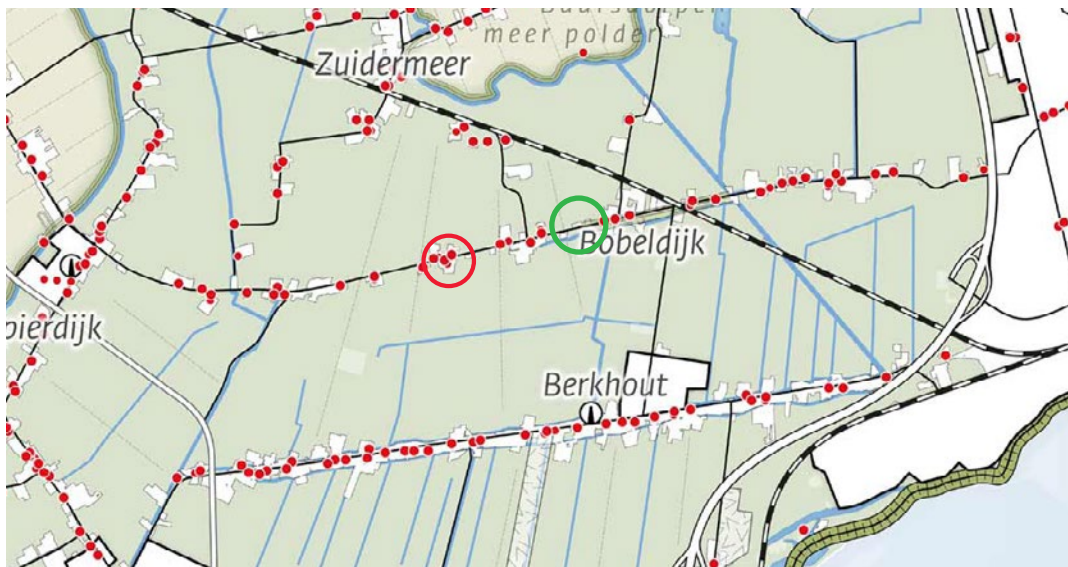
De provincie beschrijft een aantal uitgangspunten voor verschillende landschapstypen en voor ruimtelijke dragers. Hierbij komen uitgangspunten aan bod vanuit de ligging in het oude zeeleilandschap van West-Friesland Midden.

Op de volgende pagina's volgt een compilatie van de beschreven uitgangspunten die voor deze opgave van toepassing zijn.

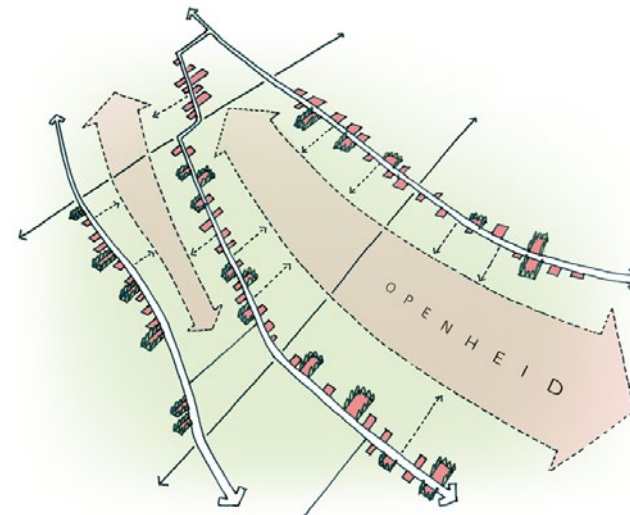
LANDSCHAPPELIJKE KARAKTERISTIEK WEST-FRIESLAND MIDDEN

Het behouden van de gestrekte veenverkaveling, de langgerekte lintdorpen en watergangen.

- Het landschap met herkenbare historische structuren is vertrekpunt. Het gaat om de langgerekte linten, smalle wegen, stolpenreeksen, erven, terpen, dijken en kreekruigen (reliëfverschillen), waterstructuren en de karakteristieke dorpen. Pas nieuwe ontwikkelingen, zoals nieuwe bebouwing, agrarische schaalvergroting en recreatieve voorzieningen, in met respect voor de landschappelijke karakteristiek (zoals de verkaveling) en de cultuurhistorie.
- Versterk het eigen karakter van het lint. Neem de onderlinge karakterverschillen tussen de linten als uitgangspunt bij de inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen. Denk aan beplanting, profiel, stolpenstructuren, bebouwingstypologie, etc.
- Houd de ruimte tussen de linten vrij van bebouwing en opgaande beplanting, zodat de linten als afzonderlijke structuren herkenbaar blijven.



Leidraad landschap en cultuurhistorie 2018 Provincie Noord-Holland,
Ensemble West Friesland Midden, zeekeilandschap met in rood stolpboerderijen



Openheid tussen de linten
Bron: Leidraad landschap en cultuurhistorie 2018



Lange zichtlijnen tussen de linten
Bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018



Openheid tussen de linten
Bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018



Verkavelingspatroon
Bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

Huidige situatie plangebied

Saneringslocatie

Op de saneringslocatie bevindt zich een stolpboerderij als bedrijfswoning met daarachter en ernaast diverse stallen en schuren. Daarnaast is er veel erfverharding te vinden. Opvallend is de hoogspanningsmast op het erf.

Vanaf de Bobeldijk gezien wordt de zichtlijn richting het open landschap vooral beperkt door de stal van ca. 700 m² die parallel aan de weg gesitueerd is.

De stolpboerderij is karakteristiek en past binnen de traditionele erfindeling. De stolp komt minder goed tot zijn recht doordat de stal van ca. 820 m² aan de achterzijde is vastgebouwd aan de stolp.

De grootste twee stallen verhouden zich qua maat en schaal niet tot de oorspronkelijk stolpboerderij. De overige bebouwing op het terrein verhoudt zich beter tot zijn omgeving. De agrarische bebouwing is niet omzoomd door erfbeplanting en sluit daarmee niet aan bij het karakter van de omgeving.

De stallen hebben geen cultuurhistorische waarde. De gevels zijn van baksteen en deels hout, de daken van asbesthoudend plaatmateriaal. De staat van onderhoud van de stallen is momenteel matig. De stallen sluiten niet aan op de karakteristiek en verschijningsvorm van het landschap.

De twee kleine schuren ten zuidwesten van de stolpboerderij worden ook gesloopt. Deze zijn cultuurhistorisch gezien ook niet van waarde.

Het erf heeft geen duidelijke contouren en structuur en is door de stal parallel langs de weg, ook breed geworden. Door de schuren te slopen, ontstaat de mogelijkheid om weer een herkenbaar meer rechthoekig erf te creëren.

Op de locatie Bobeldijk 110 is een ontwikkeling niet mogelijk om drie redenen;

- 1) De locatie is gelegen onder een bovengrondse hoogspanningsleiding.
- 2) Achterop het erf loopt een dubbele hoofdwatertransportleiding.
- 3) En een verdere ontwikkeling wordt belemmerd door een ondergrondse hoogspanningskabel, ten zuiden van de schuren.

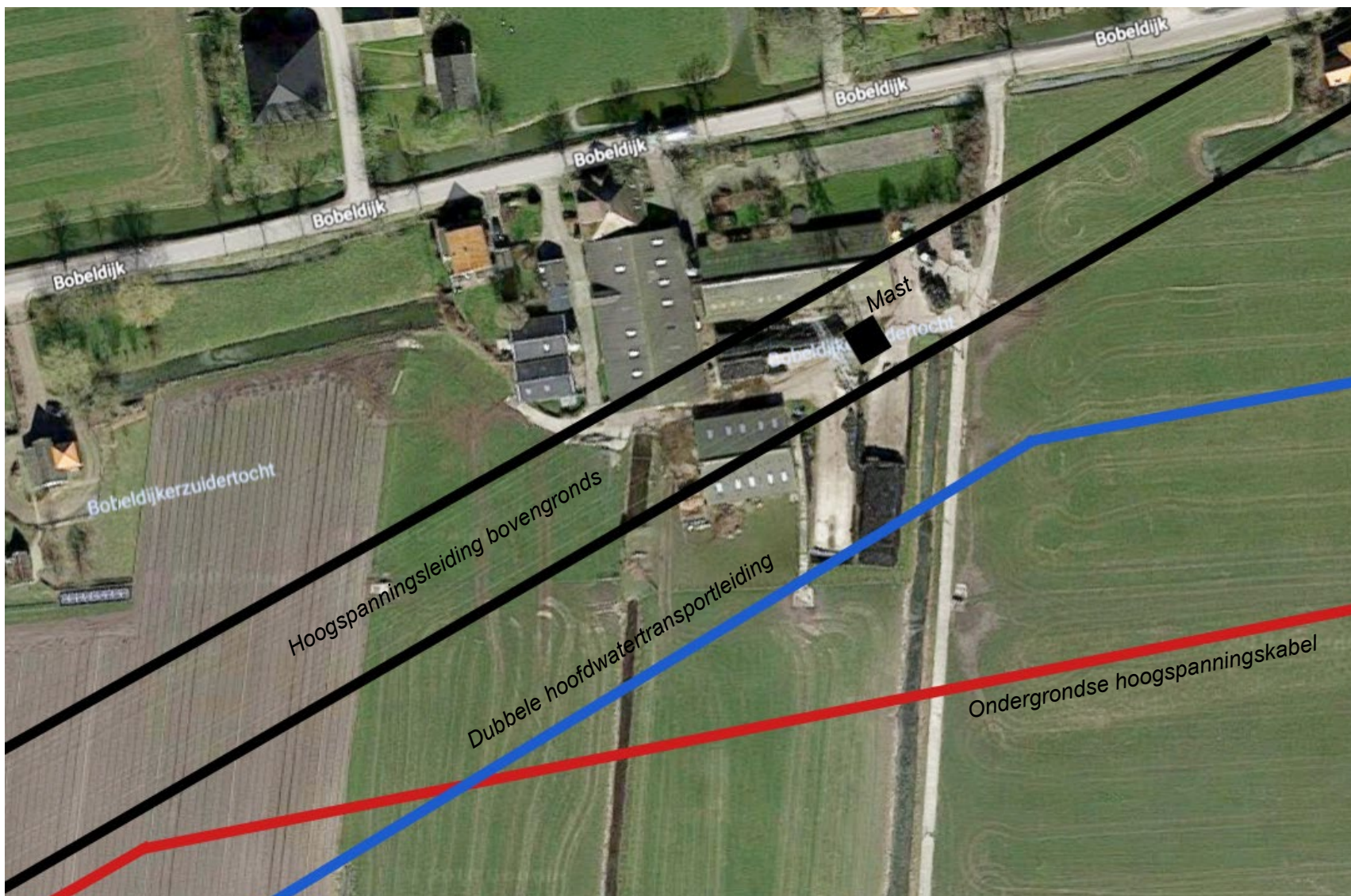
Vanwege het ontbreken van ontwikkelingsmogelijkheden voor een agrarisch erf op deze locatie (vanwege de aanwezigheid van de hoogspanningsmast, bovengrondse en ondergrondse hoogspanningskabel en een dubbele hoofdwatertransportleiding), zullen de opstallen waarschijnlijk verder in verval raken, wat het beeld niet ten goede komt.

Om deze reden is de compensatielocatie gezocht naar een plek aansluitend aan de lintbebouwing van Bobeldijk. Deze locatie bevindt zich ten westen van het lintdorp en wordt omsloten door sloten.

Zie de afbeeldingen op de volgende pagina's voor een beeld van de huidige situatie van zowel de te saneren als de compensatielocatie.



Sanering van het perceel (rood gearceerd) geeft mogelijkheden tot het creëren van een doorzicht op het open landschap en een stolpboerderij die beter tot zijn recht komt.



Onder- en bovengrondse infrastructuur aan Bobeldijk 110



Stolpboerderij aan de Bobeldijk.



Zicht vanaf Bobeldijk: stal ca. 700m², met daarvoor groot vlak verharding.



Stal ca 380m², grenzend aan het open landschap.



Stal ca. 380 m2, waar hoogspanningskabels overheen gaan.



Stal ca. 380 m2 is rechts in beeld, stal ca. 820 m2 is links in beeld. De hoogspanningskabels gaan er tussendoor en overheen.



Alle drie de stallen, de hoogspanningsmast en het omliggende open landschap.



Achterzijde stal van ca. 700 m2 met daarvoor de voeropslag.



Stal ca 820 m2 met bakstenen gevel gecombineerd met hout, de stal is in vervallen staat van onderhoud.



Aansluiting stal ca 820 m2 op de karakteristieke stolpboerderij.



Stal ca. 820 m2 is gebouwd tegen de karakteristieke stolpboerderij aan. Het dak is van (asbesthoudend) plaatmateriaal.



Links de twee kleine schuren van ca. 200 m2, rechts de stal van ca. 820 m2 nogmaals in beeld.



Compensatielocatie Bobeldijk (kadastraal perceel AA301 met rood kader)



Google streetview, compensatielocatie.



Google streetview, compensatielocatie.

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 her in te richten met compenserende woningbouw valt landschappelijke winst te behalen.

Het voorstel is om de bedrijfsmatig te gebruiken bebouwing en verharding te slopen / verwijderen aan de Bobeldijk 110.

Ter compensatie wordt medewerking gevraagd voor drie nieuwe bouwkavels voor woningbouw. De bestemming van de op 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. In dit hoofdstuk wordt de gewenste beeldkwaliteit verder uitgewerkt.

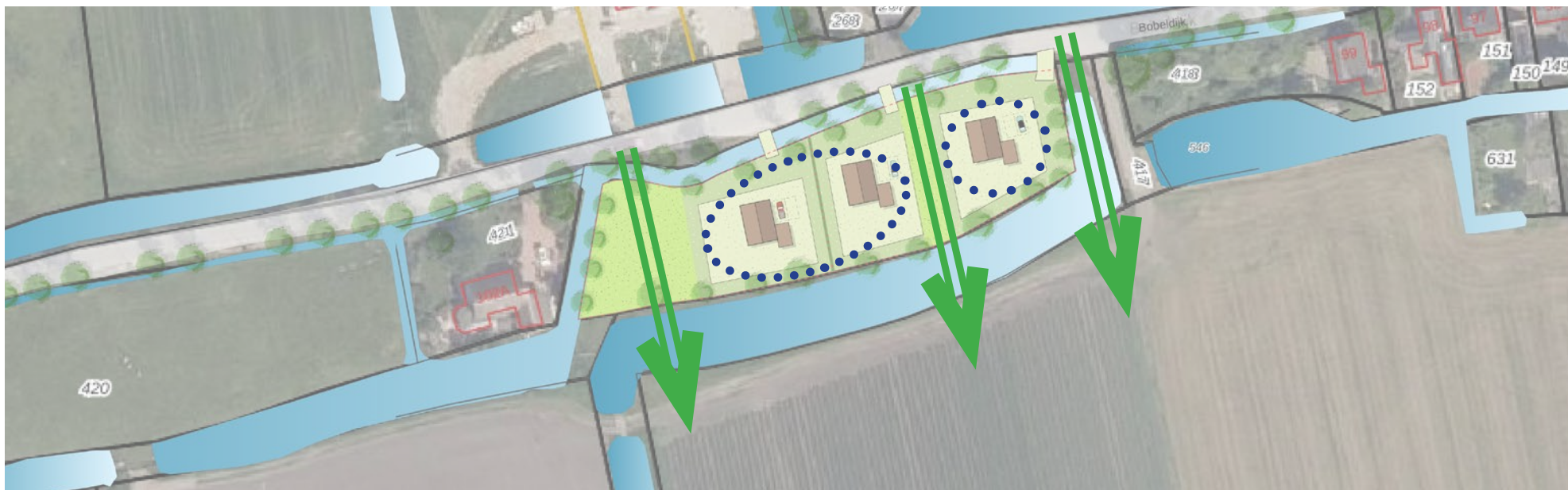
Voor de herinrichting van het plangebied staan een aantal verschillende uitgangspunten centraal.

Uitgangspunten herontwikkeling

- Inpassen van de nieuwe bebouwing binnen de structuur van het woonlint.
- Zorgen voor doorzichten via de kavels en via de sloot vanaf de Bobeldijk.

- Woningen haaks op de rijweg plaatsen
- Woningen op voldoende afstand van de rijweg zodat ruimte ontstaat voor een royale groene voortuin.
- Huidige structuur van watergangen behouden, smalle dammen ontsluiten de kavels.
- Inpassen binnen verkavelingsrichting van het landschap.
- Erfbeplanting passend bij de plek.
- Passend binnen ritme van het bebouwingslint.
- Open ruimte achter het lint/ tussen de linten.

In dit hoofdstuk wordt de gewenste beeldkwaliteit verder uitgewerkt.



Doorzichten vanaf de weg tussen het woonlint door naar het buitengebied. Ritme van woningen georiënteerd aan het lint doorzetten'.



Groene erfafscheidingen langs de randen, inpassen streekeigen bomen en ruimte voor natuurlijke oever. Waterstructuur behouden. Kavelstructuur en richting behouden.

Schetsontwerp perceel AA301, Bobeldijk



Schetsontwerp perceel AA301, Bobeldijk



LEGENDA

-  Woning in het lint
-  Bouwvlak woning
-  Kavel woning met tuin
-  Agrarische gronden
-  Watergang met oever met toegang naar de kavel
-  Parkeren naast of achter de voorgevel van de woning
-  Groene erfafscheiding; haag (streekeigen soort)
-  Gebiedseigen bomen langs de erfgrans
-  Vrije zichtassen tussen de kavels en aan westzijde een brede open strook

Datum: 16-11-2020

Schaal: 1:1000

Formaat: A4



0 10 20 30 100
meter

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

Hoofdingdeling

Het heringerichte plangebied op de compensatie-locatie bestaat uit 3 nieuwe woonkavels.

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 definitieve indeling, zijn nader te bepalen, aan de hand van de uitgangspunten die in de volgende paragrafen zijn opgesteld. De referentiebeelden dienen ter inspiratie voor de inrichting van de kavels 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 woonlint met doorzichten ontstaat. Hierbij zijn de grootte en vorm van de aangeduide woningen indicatief. De beeldkwaliteit van de kavels wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn.

Bebouwing

Voor alle bebouwing geldt hierbij dat enerzijds traditionele bouwvormen mogelijk zijn, maar ook een eigentijdse uitstraling met karakteristieken van landelijke bebouwing.

Aan de bouw mogelijkheden voor de nieuwe woningen, 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 bouw wijzen 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

Ligging en oriëntatie en woningen:

- Gebouwen met de voorgevel richten op de weg.
- Gebouwen staan vrij op de kavel met behoud van doorzichten op het landschap.
- Rooilijnen van hoofdmassa's liggen terug en verspringen ten opzichte van elkaar.
- Rooilijnen liggen parallel aan de weg.
- Bijgebouwen liggen teruggerooid ten opzichte van het hoofdgebouw.

Uitstraling woningen:

- De bebouwing heeft een eigentijdse duurzame architectuur, met de karakteristieken van de voorkomende lintbebouwing. Zowel een traditionele als een eigentijds uitstraling is hierbij mogelijk.
- Er is ontwerpaandacht voor alle details.
- Kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke zijn fijn gedetailleerd.
- Wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume.

Vorm en massa woningen:

- Gebouwen zijn individueel en afwisselend.
- Gebouwen bestaan uit een eenvoudige gevormde onderbouw van één laag met zadeldak of piramidedak.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vorm

gegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa.

- Geen dichte gevels of bergingen aan de straat.
- Gevels geleiden in de maat en schaal van het lint.
- Bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm.
- Er is sprake van een samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- Op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa.

Materiaal en kleurgebruik:

- Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving/ omringende bebouwing en is traditioneel en terughoudend.
- Kleuren streekeigen, accenten zijn mogelijk indien passend in de compositie van het gebouw en straatbeeld.
- 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.
- Ontwerpaandacht voor de vormgeving van verbijzonderingen als entrees en erkers.

Uitgangspunten bijgebouwen (aanbouwen, overkappingen of vrijstaande bijgebouwen):

- Qua architectuur, kleur, materiaal en detaillering afgestemd op het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen waaronder schuren eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa
- Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdgebouw in volume en uitwerking, eenvoudig van vorm.
- Bijgebouw zorgvuldig positioneren in vervand met transparantie van het lint.



Referentiebeelden uitstraling nieuwe woningen

Verkeersontsluiting en verharding

De nieuwe woonkavels hebben elk een eigen ontsluiting. De meest oostelijk gelegen woning kan gebruik maken van een reeds bestaande inrit.

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

De bewoners zijn vrij in de keuze van de positie van de terrassen. Op iedere kavel vindt parkeren plaats op eigen terrein.



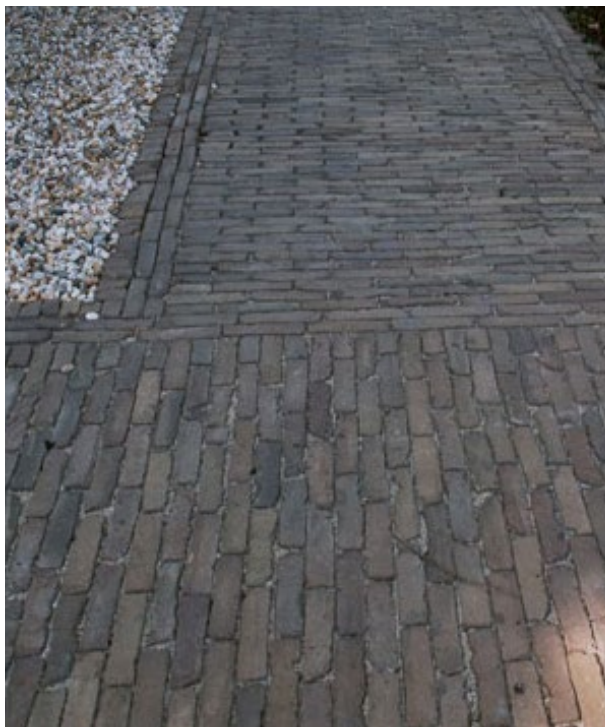
Referentie, oprit van klinkerbestrating



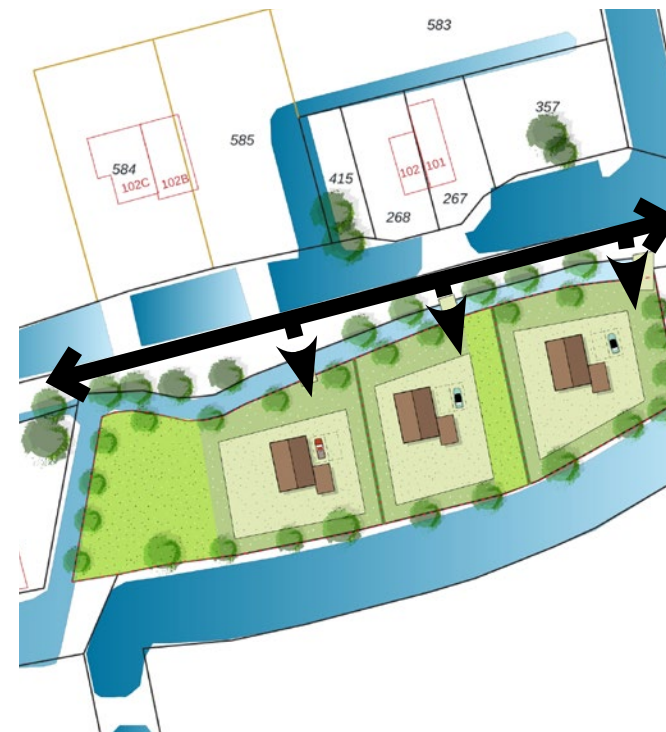
Referentie, halfverharding (schelpen)



Referentie, oprit van halfverharding



Referentie, oprit van klinkerbestrating



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 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.

De erfafscheidingen bestaan uit beukenhagen. Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals esdoorn, els, es, beuk, kornoelje, hazelaar, hoogstam-fruitbomen, iep, vlier, linde, noot, veldesdoorn, krent, meidoorn en wilg.

Langs de randen komen elzen of knotwilgen, passend bij de waterrijke omgeving.

Inrichting saneringslocatie

Het vrijkomende land op de saneringslocatie, wordt ingericht als open weide. Hierdoor worden de groene en open kwaliteiten van het landschap versterkt en ontstaan hier lange zichtlijnen op de achterliggende gronden.



Fruitbomen



Knotwilgen



Hagen op erfafscheidingen



Solitaire bomen

4. Conclusie

De huidige bebouwing aan de Bobeldijk 110 heeft een verstorend effect op het landschap.

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 te saneren en de compensatiewoningen te vinden aansluitend aan de lintbebouwing, wordt landschappelijke winst behaald. De compensatielocatie bestaat uit 3 woningen. Op de te saneren locatie wordt de bedrijfswoning (stolp) omgezet naar wonen.

De kenmerken van het landschap (groene inpassing, lineaire structuur en lintbebouwing met doorzichten) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied.



Plattegrond nieuwe situatie, Perceel AA301 Bobeldijk



Te saneren Bobeldijk 110, Berkhout

colofon

Document door:



Contactpersoon: 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



B4o Landschapsarchitectuur
Stedenbouw
Recreatieontwikkeling

In opdracht van:

H3 Landelijk Vastgoed

17 november 2020

