

# **BEELDKWALITEITPLAN DE GOORN - DE BURG 6**

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
<b>2. HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>3</b>
2. 1. Cultuurhistorische ontwikkeling van de plek	3
2. 2. Bestaande locatie	5
<b>3. GEWENSTE SITUATIE</b>	<b>7</b>
3. 1. Beeldkwaliteitskader: Beeldkwaliteitsplan Landelijk Gebied Koggenland	10

## **1. INLEIDING**

### **1. 1. Aanleiding**

Aan de noordzijde van De Goorn staat momenteel een horecagebouw dat in gebruik is als café-discotheek. Deze functie aan de rand van het dorp zorgt voor relatief veel overlast in het dorp. Momenteel is er initiatiefnemer voor het ontwikkelen van een drietal vrije kavels op deze locatie. Deze functie sluit direct aan op het bestaande dorp. Voor de wijziging van de huidige horecabestemming is een beeldkwaliteitplan nodig waar de uitgangspunten ten aanzien van de situering en de beeldkwaliteit van de te ontwikkelen bebouwing is aangegeven.

In dit beeldkwaliteitplan wordt ingegaan op de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling. De eerste is van belang voor de inpassing van de gewenste ontwikkeling. De gewenste ontwikkeling is het belangrijkste uitgangspunt voor het bestemmingsplan.

Omdat de locatie de wijziging van een bestaande horecabestemming betreft is dit beeldkwaliteitplan gemaakt. De locatie is getoetst aan het beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied waarin de ruimtelijke kwaliteitseisen van de provincie zijn verankerd. Bij de paragraaf Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied Koggenland worden deze criteria nader omschreven.

#### *Artikel 15 Ruimtelijke kwaliteitseis*

Bij bouwplannen in het landelijk gebied moet rekening worden gehouden met de ordeningsprincipes die zijn beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In paragraaf 3.3.3. wordt hier verder op ingegaan.

De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerkende kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor is de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie opgesteld. Deze leidraad wordt vooral toegepast wanneer op grond van de PRV een aanvullende ruimtelijke kwaliteitseis wordt gevraagd. Voor dit project is van belang dat geen afbreuk wordt gedaan aan de, voor het betreffende landschapstype Veenontginning, open landschap aangewezen, kernkwaliteiten. De locatie maakt eigenlijk onderdeel uit van de lintstructuur grenzend aan het open landschap. Hierdoor is er sprake van een overgangssituatie.

Op basis van het toetsingskader van het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied is een erfinrichtingsplan gemaakt (zie figuur 5). Op deze wijze wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis van de provincie.



*Figuur 1. Luchtfoto, situering plangebied aan de noordzijde van De Goorn*

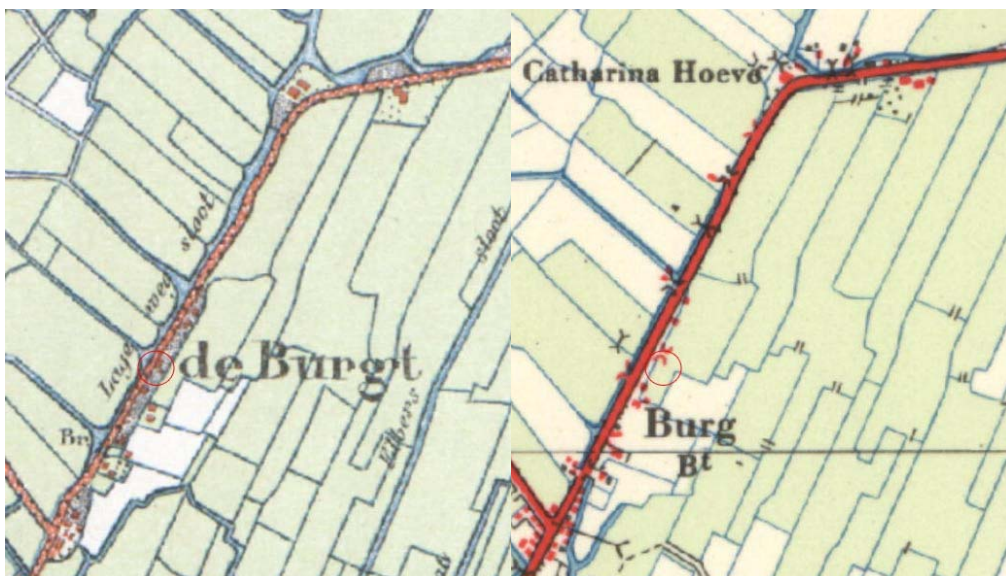


*Figuur 2. Bestaande horeca-voorziening, te slopen bebouwing*

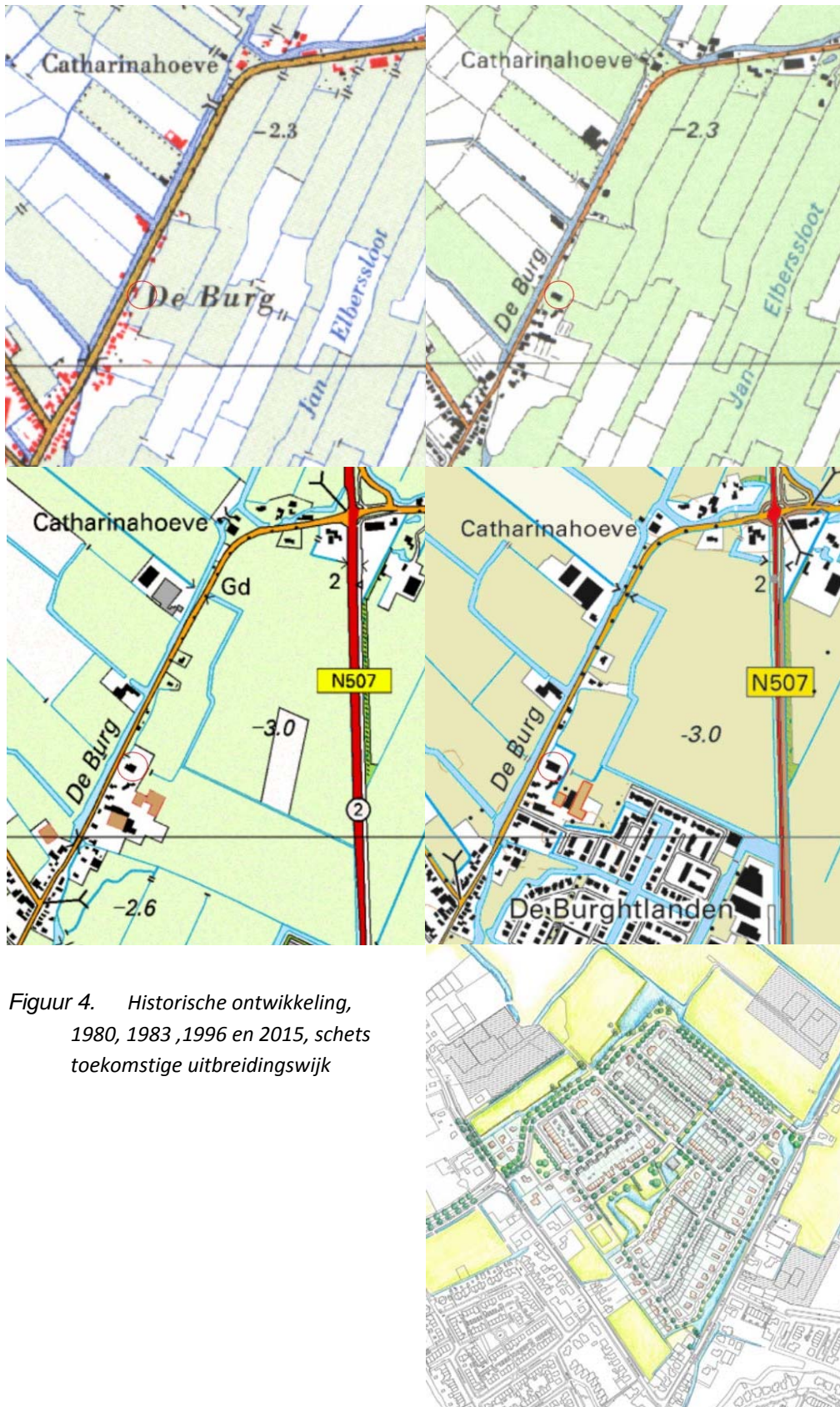
## 2. HUIDIGE SITUATIE

### 2. 1. Cultuurhistorische ontwikkeling van de plek

De locatie ligt op een plek waar van oorsprong het gehucht 'De Burgt' gelegen was. De naam van de plek is later gewijzigd in 'De Burg'. De lintbebouwing lag hier van oorsprong vrij direct aan de weg. De bebouwingsstructuur heeft zich vanaf 1900 enkele malen gewijzigd. Op de kaartbeelden is te zien dat tot 1980 bebouwing aan de weg heeft gestaan. Deze is rond 1982 gesloopt. In deze periode is het nu bestaande gebouw op de locatie gebouwd. Rond 1996 is het aangrenzende parkeerterrein toegevoegd aan de locatie. Aan de noordzijde van de locatie is nog bebouwing aanwezig die vrij dicht op de weg is gesitueerd. Doordat de bebouwing deels achter de sloot aan de weg gesitueerd is en doordat deels de bebouwing direct aan de weg grenst verspringt de rooilijn van de bebouwing in de lintstructuur sterk. Het lint heeft hierdoor een gefragmenteerd karakter. De woning ten zuiden van het huidige horecagebouw is sterk terug geroid ten opzicht van de overige lintbebouwing, hier was in het verleden sprake van een soort van dubbele lintstructuur, met kavels aan de weg en kavels daarachter, zichtbaar op het kaartbeeld van 1900. In het recente verleden zijn aan het oorspronkelijke lintdorp De Goorn grote uitbreidingswijken toegevoegd. Hierdoor ligt de locatie aan de rand van het stedelijke gebied van De Goorn. Ook in de toekomst wordt De Goorn uitgebreid met een nieuwe grote woonwijk. Deze woonwijk ligt aan de westzijde van het plangebied. Hierdoor is rondom de locatie geen sprake van open landelijk gebied.



Figuur 3. Historische ontwikkeling, 1900, 1950



Figuur 4. Historische ontwikkeling, 1980, 1983, 1996 en 2015, schets toekomstige uitbreidingswijk

## 2. 2. Bestaande locatie



*Figuur 5. Luchtfoto huidige situatie*

De locatie vormt een overgangsgebied naar het landelijk gebied. Van oorsprong maakt de lintstructuur deel uit van het gehucht De Burg. In die zin behoort locatie al lange tijd tot het bebouwd gebied. Het horecagebouw en het parkeerterrein liggen min of meer binnen de dorpscontour van De Goorn. Aan de noordzijde van het parkeerterrein is een groenwal aangebracht om het terrein af te schermen. De noordelijke grens van de bestaande woonwijk van De Goorn, De Burghtlanden ligt nagenoeg in lijn met de begrenzing van het terrein. Aan de westzijde van het plangebied wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd.



*Figuur 6. Voorplein van het terrein, zijkant bestaand horecagebouw*



*Figuur 7. Groenwal langs bestaande parkeerplaats*



*Figuur 8. Aansluiting van het terrein op de weg aan de voorzijde van het horecaterrein, aan de zijde van naastgelegen woning, en aan de noordzijde bij de bushalte.*



### 3. GEWENSTE SITUATIE





Figuur 9. Gewenste situatie

Ten aanzien van de opzet van het erf en de beeldkwaliteit worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De woningen worden iets naar voren geroid ten opzichte van de naastgelegen bestaande woning, de bijgebouwen worden terug geroid ten opzicht van de hoofdgebouwen.
- De toegangen van de woningen liggen aan de zijkant. Voor de woning aan de noordzijde wordt een nieuwe erftoegang over het water toegevoegd.
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 5 meter. Hierdoor ontstaat een open bebouwingspatroon.
- De bestaande wordt verwijderd en vervangen door een sloot met een beplanting van knotwilgen. Hiermee wordt een nieuwe overgang gecreëerd naar het landschap met een beplanting die past bij het landschap. De huidige beplanting past niet in het landschap en is niet vitaal.
- Aan de voorzijde wordt de groenwal open gemaakt en wordt de zichtbaarheid van de voorzijde van de kavels nagestreefd.
- De percelen worden aan de zijkant ingepast met haagbeplanting. Aan de achterzijde zijn de kavels half open. Hierdoor ontstaan aan de achterzijde doorzichten naar het open landschap. De voorzijde krijgt een groen aanzien door de plaatsing van een aantal bomen aan de voorzijde en een gemeenschappelijke groene haag.
- De woningen zijn opgebouwd uit één tot twee bouwlagen met kap. Vanwege de afstand tot de weg, de inpassing in het groen en het zelfstandige karakter van de percelen is het mogelijk een goede beeldkwaliteit te krijgen met iets forsere bebouwing.
- Omdat de locatie dichtbij De Goorn ligt, ligt de locatie vrijwel in stedelijk gebied en de lintbebouwing hier is gevarieerd van karakter met bebouwing die bestaat uit één tot twee bouwlagen met kap. Hierdoor is op de locatie geen sprake van kleinschalige structuur van de oude lintbebouwing.

### **3. 1. Beeldkwaliteitskader: Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied Koggenland**

Voor het Landelijk gebied van de gemeente Koggenland is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Nieuwe ontwikkelingen worden hieraan getoetst. In het beeldkwaliteitplan zijn vanuit de verschillende landschapstypen binnen de gemeente Koggenland zes gebieden onderscheiden. Deze gebieden zijn op basis van het bestaande grondgebruik en het vastgelegde beleid globaal begrensd.

#### **Toetsing**

Voor de ontwikkeling en het behoud van het landschap wordt ingezet op het op een goede wijze inpassen van nieuwe ontwikkelingen in het landschap. Voor een groot aantal ruimtelijke ingrepen dient daarom een erfinrichtingsplan opgesteld te worden. De hierna genoemde aspecten van het Beeldkwaliteitplan zijn van toepassing op de locatie. Per aspect is aangegeven op welke wijze de inrichting aansluit op het in het beeldkwaliteitplan genoemde aspect.

#### **Situering erf**

1. De boerderijerven zijn in de woon- en bebouwingslinten en agrarische bebouwingslinten voornamelijk in de dwarsrichting aan de weg gesitueerd. Bij vergroting van het erf wordt aangesloten op de huidige richting en dient rekening gehouden te worden met doorzichten vanuit het lint en afstand tot bestaande watergangen, kades en dijken. De locatie vormt van oorsprong niet een agrarisch bedrijf. De locatie maakt onderdeel uit van lintbebouwing die aan de weg gesitueerd is. De verkaveling dwars op de weg past binnen de lintstructuur. De gebouwen in het dorpslint staan zowel parallel als dwars op het lint. Door het terug brengen van het slootje aan de voorzijde wordt de landschappelijke structuur aan de voorzijde versterkt.

#### **Interne situering**

2. Op het terrein is duidelijk sprake van één hoofdgebouw en bijgebouwen. De hoofdgebouwen zijn in een iets terug wijkende rooilijn geplaatst. Om een goede afstand aan te houden tot de sloot aan de voorzijde worden de woningen iets teruggerooid. Op de locatie is per woonperceel sprake van één hoofdgebouw. De woningen worden zo gesitueerd dat er een overgang wordt gerealiseerd van de terug liggende woning naar de woningen aan de weg. Het bijgebouw van de meest zuidelijke nieuwe woning wordt achter de voorste gevellijn geplaatst van de woning aan de zuidzijde van het plangebied.
3. Door beplantingen worden de verschillende onderdelen op het erf met elkaar verbonden. Op de locatie wordt het erf en op de erfscheidingen beplanting aangebracht. Aan de voorzijde vormt de sloot de erfscheiding.
4. Kleinschalige elementen zoals volièrès en buitenopslag horen op het achterste deel van het terrein en zijn ingepast door middel van hagen of opgaande beplanting. Op de locatie worden bijgebouwen niet specifiek geregeld. Ze voldoen aan landelijke wetgeving ten aanzien van bijgebouwen.

#### Aansluiting van het erf op de omgeving

5. De breedte van de scheidende watergang tussen de weg en het erf bedraagt minimaal 3 meter. Op de locatie wordt ter plaatse van een extra toegang een brug aangebracht over het bestaande water of er wordt een dam met duiker aangebracht ter hoogte van de nieuwe toegang. Het water wordt gecompenseerd in het verlengde van de bestaande watergangen.
6. De breedte van een dam of brug over de scheidende sloot bedraagt maximaal 3 meter. Op de locatie wordt in overleg met de gemeente nieuwe aansluitingen op de weg gemaakt.
7. Elke kavel krijgt een eigen toegang.

#### Bebouwingskarakteristieken

8. Op de locatie staan de gebouwen voornamelijk dwars op of evenwijdig aan de weg.
9. Op de locatie is per woonperceel samenhang aanwezig tussen de richtingen van de gebouwen onderling.
10. Op de locatie is per woonperceel samenhang aanwezig tussen de dakhellingen van de verschillende gebouwen. De gebouwen hebben een kantige vormbehandeling. De woningen hebben een eigenstandige uitstraling. Vanwege de afstand tot karakteristieke kleinschalige bebouwing is het mogelijk forsere woningen te realiseren zonder dat dit ten koste gaat van de uitstraling van de lintbebouwing. In kleurstelling en materialisering dient aangesloten te worden op de bestaande karakteristiek van het lint.

#### Landschappelijke aankleding

11. Het voorste deel van het terrein krijgt een representatieve uitstraling door de situering van hagen langs grote oppervlakten verharding.
12. Op de locatie zijn de erven van elkaar gescheiden door middel van hagen.
13. De sloten worden gekenmerkt door natuurlijke oevers. Op de locatie vormen de bestaande grasoevers langs de sloot het uitgangspunt bij de inrichting van de percelen. Aan de achterzijden en aan de noordzijde van de percelen worden ook sloten aangebracht die zorgen voor afbakening van het erf.
14. De erfbeplanting heeft een sobere uitstraling. De beplantingssoorten zijn inheems. Voor de beplanting kan gekozen worden uit beplantingstypologieën. Op het voorste deel van het erf met het hoofdgebouw en de karakteristieke bebouwing komt een markering van de hoeken van het erf met solitaire bomen, bomenrijen langs de randen, hagen en boomgaarden.



*Figuur 10. Referentie beelden nader uit te werken architectuur*