

Beeldkwaliteitsplan

Erf Bouwlust
Kleiweg 3, Anna Paulowna



Opdrachtgevers: CPO Vereniging Erf Bouwlust
Datum: 24 augustus 2022

Inhoud

1. Inleiding	4
2. De cultuurhistorie	6
3. Huidig beleid.....	10
4. Het beeld van de locatie	14
5. Beeldkwaliteit	22
Colofon	31

1. Inleiding

Deze inleiding beschrijft de aanleiding en het doel voor het opstellen van dit rapport. De opzet van het beeldkwaliteitsplan wordt uiteengezet in de leeswijzer.

Aanleiding

Aan de Kleiweg 3 te Hollands Kroon, bevindt zich woongemeenschap Nieuw Bouwlust. Een nieuwe manier van samen wonen. De woongemeenschap wil onderling een vitale leefstijl en zo lang als mogelijk daarmee samenhangend zelfstandig wonen bevorderen.

Ten behoeve van de woongemeenschap is de 'Vereniging van eigenaren Nieuw Bouwlust' opgericht. In de statuten zijn veel onderdelen geregeld, waaronder het gangbaar beheer van de gebouwen, het gezamenlijk ecologisch beheer van het erf, een zelfvoorzienende nul energie installatie, het behoud van cultuurhistorische en landschappelijk waardevolle aspecten van het perceel in relatie tot haar omgeving. Naast deze kwalitatief ruimtelijke doelen vormt het bevorderen van een vitaliserende leefstijl gericht op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen een belangrijk aspect van de statuten van de woongemeenschap.

Het realiseren van de woongemeenschap is opgedeeld in drie fasen. De eerste fase is reeds gestart in 2010 en bestond uit het door middel van een wijzigingsplan wijzigen van de bestemming van 'bedrijf' naar 'wonen' waardoor twee woningen konden worden gerealiseerd. In 2014 is de tweede fase gestart. Op de plaats van de oude kapschuur is naast de woonstolp een tweede hoofdgebouw gerealiseerd waarin twee woningen en gemeenschappelijke voorzieningen zijn gebouwd. Ten

behoefte van dit plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waardoor het mogelijk werd om in totaal drie woningen binnen het erf te realiseren.

De Vereniging van eigenaren Nieuw Bouwlust is nu toe aan de derde fase en daarmee de laatste fase. Deze fase is voornamelijk gericht op het optimaliseren en duurzaam borgen van de woongemeenschap. De woongemeenschap voorzag reeds in 2010 dat er een bepaalde schaalgrootte nodig was om deze duurzaamheid te garanderen. Deze derde fase is gericht op het vergroten van de sociale draagkracht. Meerdere actief betrokken bewoners, gespreid in leeftijd, versterken de draagkracht en dragen daarmee bij aan het duurzaam borgen en de continuïteit van het project. Mogelijke risico's van onvoldoende draagkracht worden hiermee sterk verminderd. In 2019 heeft de vereniging dan ook medewerking gevraagd om passend binnen het concept Nieuw Bouwlust de derde fase en daarmee een duurzame woongemeenschap mogelijk te maken. Het gaat om het toevoegen van vijf woningen in bestaande bebouwing en nieuw te bouwen bebouwing. De woningen zullen net als de reeds bestaande woningen allen levensloopbestendig zijn en voorzien zijn van energie neutrale oplossingen.

De gemeente Hollands Kroon alsmede de provincie Noord-Holland hebben, net zoals in 2010 en 2014, positief op het initiatief gereageerd. Het project is inmiddels aangewezen als Proeftuin wonen binnen de beleidskaders van de gemeente. Zowel de gemeente als de provincie Noord-Holland hebben daarom aangegeven planologisch medewerking te willen

verlenen. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een nieuw juridisch-planologisch kader nodig. Een nieuw bestemmingsplan is nodig, wat is voorzien van dit beeldkwaliteitsplan.

Doel

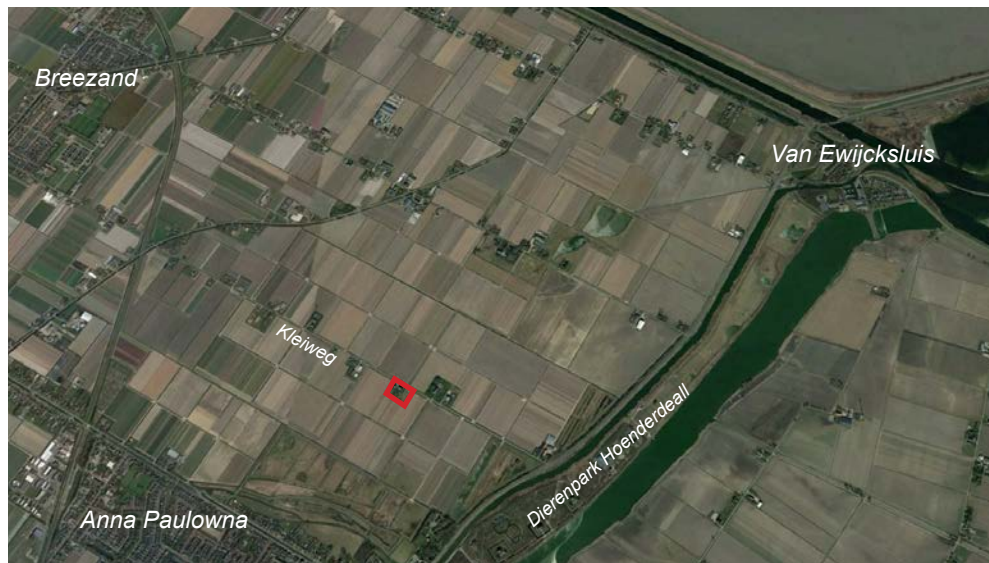
Voorliggend beeldkwaliteitsplan bouwt voort op de uitgangspunten, zoals die in het beeldkwaliteitsplan 2010 zijn uitgewerkt. (Beeldkwaliteitsplan 2010, J.P. de Graaf, architect "Architectonische visie bouw nieuwe woning Kleiweg 3 te Anna Paulowna". (dossier Gemeente Anna Paulowna PV 2009-032))

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe woningen zorgvuldig en met kwaliteit in te passen in het plangebied. Het plan geeft inzicht in de beoogde ruimtelijke kwaliteit en hoe die gerealiseerd wordt. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van erf en landschap wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

Evenals in 2010 zijn in het plan duidelijke keuzes gemaakt om de hoogwaardig ingezette ontwikkeling te waarborgen. De kwaliteit van het plangebied wordt enerzijds bepaald door de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet en anderzijds door de architectonische en cultuurhistorische kwaliteit van de woningen. De in het plan opgenomen uitgangspunten geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. De bouwinitiatieven in dit plan worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormt de inleiding op de opgave. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op een cultuurhistorische analyse van het plangebied en zijn omgeving. Hoofdstuk 3 gaat in op het huidige beleid en hoofdstuk 4 geeft een beeld van de locatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 een model voor de herinrichting van het plangebied geschetst en de gewenste beeldkwaliteit wordt hierna verder uitgewerkt.



Luchtfoto huidige situatie, Google Earth, plangebied Kleiweg 3, Anna Paulowna



Luchtfoto situatie 2016, Google Earth, plangebied Kleiweg 3, Anna Paulowna

2. Cultuurhistorie

Ontwikkeling van het landschap

Bij bestudering van de cultuurhistorie kan worden bepaald tot welke onderliggende landschapstructuur of -structuren de bestaande locatie behoort. Er kunnen meerdere cultuurhistorische lagen in het landschap aanwezig zijn.

Het plangebied is gelegen in het westelijk deel (tussen Oude Veer en Middenweg) van de Anna Paulownapolder. Het ensemble van de Anna Paulownapolder grenst aan de Waddenzee. De polder behoort tot het aandijkingenlandschap en is voornamelijk in gebruik voor bollenteelt en als akkerland.

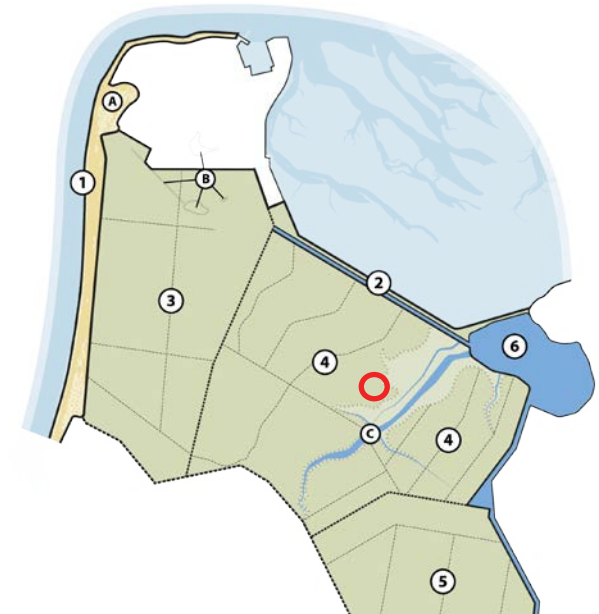
Zo'n 5000 jaar geleden onstonden er strandwallen, welke nu voor een groot deel de Noordzeekustlijn vormen in Noord-Holland. De strandwal in de kop van Noord-Holland was erg smal. Hierachter lag een veengebied. In de vroege Middeleeuwen werd dit veen in ontginning genomen.

'Mede door die ontginningen brak de zee tussen 1000 en 1300 op drie plaatsen door de smalle strandwal en sloeg grote delen van het achterliggende veen weg. Er ontstond een waddengebied met de zeegaten. In de 15e en 16e eeuw verzandden de zeegaten Zijpe en Heersdiep langzaam weer, terwijl het Marsdiep breder en dieper werd. De Zijpe werd aan het eind van de 16e eeuw voorgoed bedijkt en de twee eilanden zijn aan het begin van de 17e eeuw door middel van een

stuifdijk (een smalle, kunstmatig gesloten duinenrij) en een zeedijk (Helderse Zeewering) met elkaar verbonden.'

'Achter de zand- en zeedijken ontstond een reeks van planmatige aandijkingen. Dit waren aangeslibde zand- en slibplaten langs de oorspronkelijke kustlijn, die vanaf de aangrenzende hogere gronden werden ingedijkt en toegevoegd aan het land. In dit ensemble zijn zo stapsgewijs de Wieringerwaard (1610), Polder Koegras (1825), de Waardpolder (1834) en de Anna Paulownapolder (1846) aangedijkt.' (uit: *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland*.)

'De opeenvolgende aandijkingen zijn duidelijk herkenbaar in het landschap. Ze werden als eenheid ontworpen, waren geometrisch van opzet en kregen ieder hun eigen maatvoering en structuur. De Anna Paulownapolder werd ingedeeld volgens een min of meer noord-zuidgeoriënteerde rationale verkaveling. Omdat de hoofdwegen deels op de kreekruggen werden aangelegd, ontstonden soms schuine doorsnijdingen van het orthogonale verkavelingspatroon, zoals langs de Middenweg. Op andere plekken volgden de wegen juist de orthogonale polderverkaveling. Op de kruispunten van kanalen en wegen en langs vaarten in de aandijkingen ontstonden kruisdorpen.' (uit: *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland*.)



1. Noordzeekust
2. Waddenkust: 'barrierelandschap' met Balgzandkanaal, vaarten, dijken en wegen
3. Aandijking polder Koegras
4. Aandijking Anna Paulownapolder: voormalige kreekstructuren contrasteren met rechthoekige inrichting
5. Aandijkingen Wieringerwaard en Waardpolder
6. 'Waterspin'

Het westelijke deel van de Anna Paulownapolder wordt aan de Noordzijde begrenst door de Waddenzeekust, aan de oostzijde door Het Oude Veer met rietbeplanting, aan de zuidzijde de kern van Anna Paulowna, en aan de westzijde het Noordhollandsch Kanaal met daarlangs de N9.



Topografische kaart, omstreeks 1800

Op de topografische kaart van 1800 is te zien dat de Anna Paulownapolder nog niet was ingepolderd. Op de kaart van 1850 is de structuur van de polder te zien. Op de kaart van 1880 is het erf Bouwlust aanwezig en zijn er meerdere boerenerven met stolpboerderijen aan de polderwegen ontstaan.

Het landschap zoals dat in 1880 te zien was is vrij goed bewaard gebleven. De dorpskern van Anna Paulowna is gegroeid en kavels zijn vergroot, maar de hoofdstructuur van het landschap is intact gebleven.



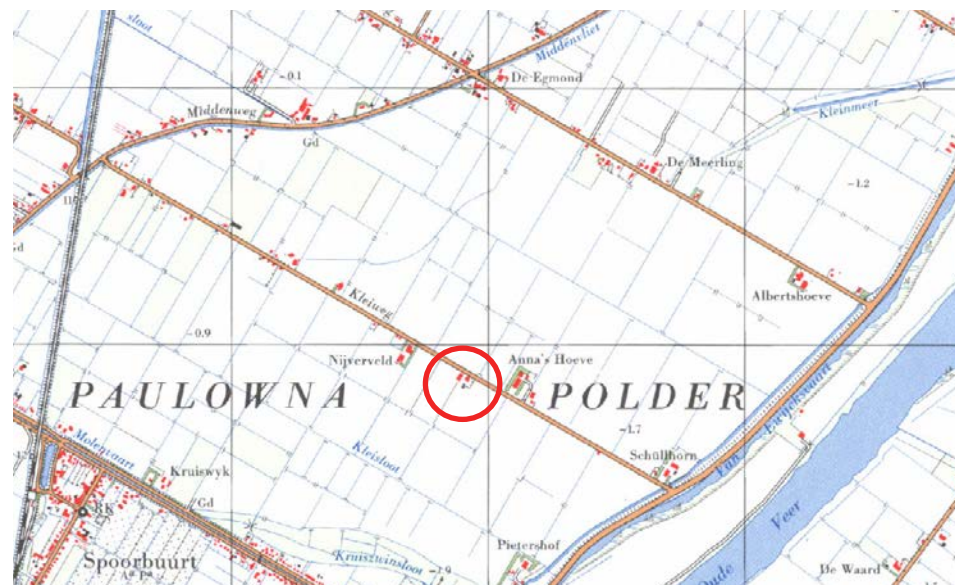
Topografische kaart, omstreeks 1850



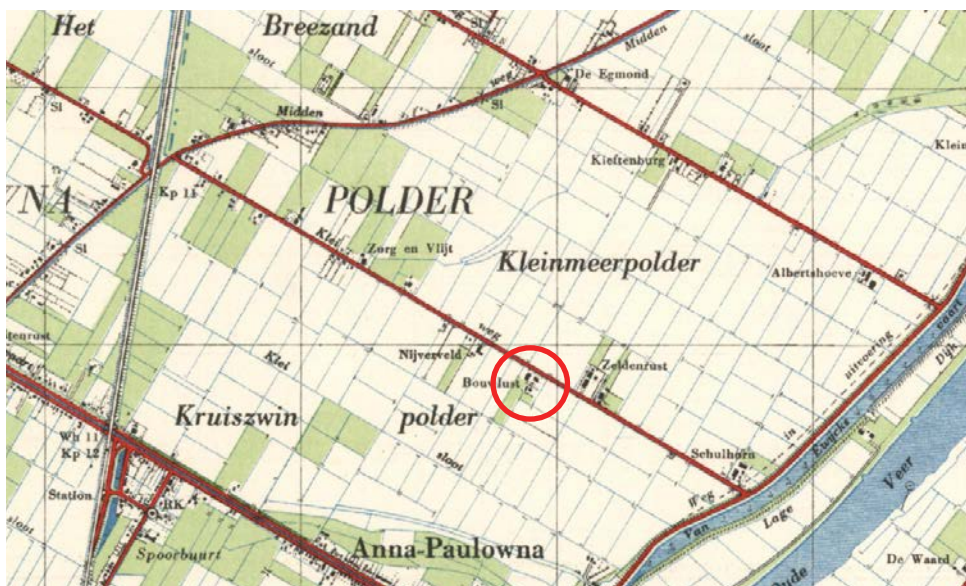
Topografische kaart, omstreeks 1880



Topografische kaart, omstreeks 1918



Topografische kaart, omstreeks 1980



Topografische kaart, omstreeks 1952



Topografische kaart, omstreeks 2018

Ontwikkeling van het erf

Dertig jaren nadat de Anna Paulowna polder is drooggelegd, werd in 1875 boerderij Bouwlust in de Westpolder gebouwd. Dit gebied werd aanvankelijk voor gemengd agrarisch bedrijf gebruikt. Geleidelijk werd het voornamelijk akkerbouw; zo ook op boerderij Bouwlust.

Vanaf 2000 is De Westpolder verhoogd met ± 70 cm zand en geschikt gemaakt voor bollenteelt. Tijdens de akkerbouw periode waren op die boerderij, tot dat de mechanisatie op gang kwam, 10 tot 12 werkpaarden aan het werk. Boer Waiboer van Bouwlust had zich onder andere gespecialiseerd in het fokken en trainen van werkpaarden en had daartoe, naast het stallengebouw, een kleine ronde longermanege gebouwd met rietenkap, gesteund door één stijl met paraplu constructie. Deze cultuurhistorisch waardevolle en karakteristieke manege vormt samen met de stolpboerderij nog steeds de kern van het binnenerf.

In de vorige eeuw is omstreeks 1940 op het erf naast de stolpboerderij een kleine arbeiderswoning gebouwd. Deze arbeiderswoning is in 1993 vervangen door nieuwbouw.

De in 1933 gebouwde robuuste open kapschuur met vier vierkanten voor het opslaan van graan is als gevolg van een storm begin 2014 gesloopt. De vierkanten zijn deskundig gedemonteerd voor hergebruik. In 2015 zijn op de plaats van de kapschuur in één bouwvolume twee nieuwe woningen gebouwd. Voor de uitvoering van dit onderdeel is het beeldkwaliteitsplan van 2010 leidend geweest. Het herinterpreteren van streekeigen cultuur historisch bepaalde vormtaal ten behoeve van nieuwe functies en met name het wonen in een woongemeenschap was de leidraad.

Het centrale hooiberg volume met dak en hoge

nok alsmede de lange westzijde van het gebouw refereren aan de voormalige kapschuur met 4800 m³ volume dat met de nieuwbouw is teruggebracht naar ongeveer 1600 m³. De vormtaal van stolp en nieuwbouw behoren tot dezelfde familie, waar weliswaar een aantal generaties tussen zitten.

Het erf heeft door de jaren heen zijn oorspronkelijke vorm vergaand terug gekregen. Kavelsloten zijn hersteld, iepen met iepziekte zijn deels vervangen door resistente en aan de west- en noordzijde aangelegd. Langs de kavelsloten is een strook van 2 meter vrijgehouden. Meidoornhagen en geriefhout bosjes omsingelen het erf, afgewisseld met open verbindingen en zichtlijnen naar het omliggende landschap. De oorspronkelijke boomgaard is hersteld en aangevuld met nieuwe hoogstam fruit bomen. Daarnaast ligt een moestuin. Aan de oostzijde ligt een schapenwei. Aan de zuid-west zijde van de nieuwbouw ligt een vijver, die tevens als helofytenfilter functioneert.

De ontwikkeling van gebouwen en erf hebben door de jaren heen geleid tot een samenhangende en karakteristiek totaalbeeld met een vormtaal die refereert aan de oorspronkelijk beelden. Met de nieuwbouw van 2015 is een nieuw hoofdstuk aan deze geschiedenis toegevoegd. Met de nu op stapel staande ontwikkeling is het uitgangspunt weer een nieuw hoofdstuk toe te voegen, dat gebaseerd is op dezelfde uitgangspunten en kernkwaliteiten zoals die in bij de planvorming in 2010 reeds in het beeldkwaliteitsplan van toen zijn vastgesteld. (Beeldkwaliteitsplan 2010, J.P. de Graaf, architect "Architectonische visie bouw nieuwe woning Kleiweg 3 te Anna Paulowna".)

De gebruiksfunctie van de omgeving is de laatste 60 jaar ingrijpend veranderd; van kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf naar intensieve akkerbouw en nu intensieve bollenteelt. Als gevolg van 70 cm bezanding voor de bollenteelt is iedere glooiing in het oorspronkelijke landschap

en de daarmee samenhangende krekensstructuur verdwenen. Niet of weinig veranderd is de horizon. De oorspronkelijke boerderijen in de buurt staan er nog steeds, zoals ze er 150 jaren geleden ook stonden. Het vrije uitzicht is niet belemmerd door nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing. De luchten met wisselend zonlicht zijn en blijven spectaculair. De open verbinding tussen erf, natuur en omgevingslandschap bieden een krachtige beleving. In het oosten is aan de horizon een groene boszone ontstaan als gevolg van een in ontwikkeling zijnde diertuin.



Historische luchtfoto's plangebied

3. Huidig beleid

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (Provincie Noord-Holland)

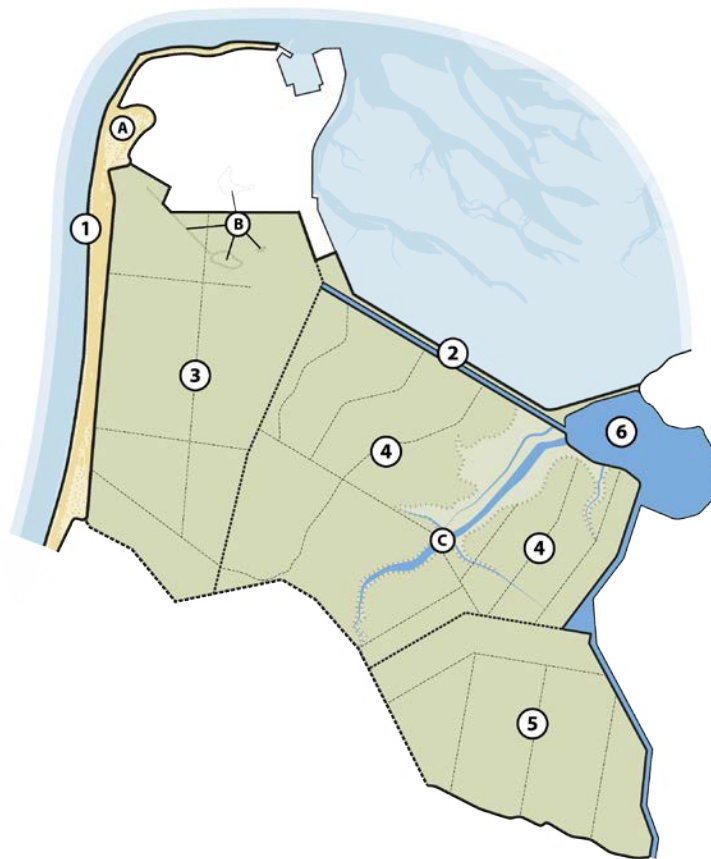
De provincie beschrijft een aantal uitgangspunten voor verschillende landschapstypen en voor ruimtelijke dragers. Hierbij komen uitgangspunten aan bod vanuit de ligging in het aandijkingenlandschap.

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

Landschappelijke karakteristiek

De Anna Paulownapolder is een productiepolder met in het westen vooral bollenteelt en in het oosten meer akker- en weideland. De polder heeft een heel eigen karakter door het contrast tussen de rechthoekige inrichting en de kronkelige wegen die de natuurlijke kreekruigen volgen.

Binnen de aandijkingen is het voormalige waddenlandschap terug te vinden in de kreekstructuren. Veel zijn drooggelegd, maar het Oude Veer in de Anna Paulownapolder is door zijn natuurlijke vorm en maat herkenbaar tussen de rechtlijnige aandijkingen.



Legenda

1. Noordzeekust: smalle strook jong duinlandschap met abrupte overgang naar aandijkingen
A. Voormalig eiland Huisduinen
2. Waddenzeekust: 'barrièrelandschap' met Balgzandkanaal, vaarten, dijken en wegen
3. Aandijking polder Koegrass: grofmazig orthogonale wegenstructuur
B. Oude nollen, de Garts, 'verloren dijk'
4. Aandijking Anna Paulownapolder: voormalige kreekstructuren contrasteren met rechthoekige inrichting
C. Waddenkreek met Oude Veer
5. Aandijkingen Wiereingerwaard en Waardpolder: strokenverkaveling aan geknikte lanen en linten
6. 'Waterspin'

Landschappelijke karakteristiek Anna Paulownapolder
(bron Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland)

LEGENDA

-  Aandijkingenlandschap met verkavelingsrichting
-  Jonge duinlandschap met reliëf (donker is hoog)
-  Stads-/dorpsrand
-  Erven aan de weg
-  Stedelijk groen
-  Recreatieparken
-  Molen met molenbiotop (indicatief)
-  Baken (kerk- / water- / vuurtoren)
-  Elementen Atlantikwall
-  Stelling van Den Helder
-  Stolpboerderijen
-  Landgoed (landgoed Hoenderdaell)
-  Dijk
-  Belangrijke watergang
-  Provinciale weg
-  Lokale infra
-  Spoorlijn



Landschappelijke karakterisiek Anna Paulownapolder
(bron Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland)

Mede doordat de provinciale weg N249 het Oude Veer volgt, vormt deze kreek het meest in het oog springende ruimtelijke element in de polder.

*Uitgangspunt voor plan:
Bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek*

Openheid en ruimtebeleving

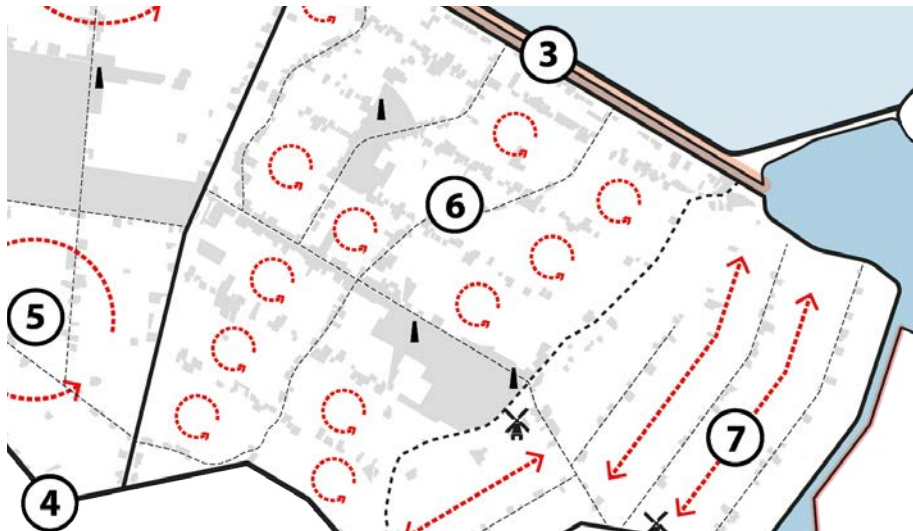
Een zeer grote mate van openheid is een belangrijk kenmerk van het aandijkingenlandschap. De dijken, duinen en bomenrijen begrenzen de grote open ruimten.

De wegen in de aandijkingen hebben meestal geen beplanting, wat bijdraagt aan het open karakter van het landschap. Binnen de aandijkingen zijn kleine accentverschillen in het open karakter. In de Anna Paulowna-polder-west zijn de open ruimten tot blokken begrensd door de lintbebouwing. Ze zijn afwisselender van maat en vorm door de voormalige kreekstructuren.

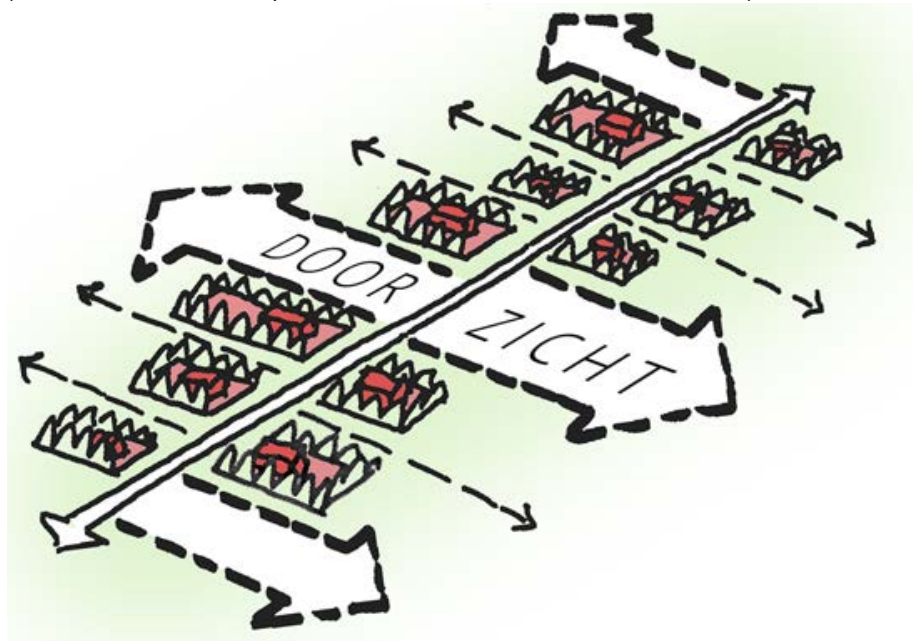
Uitgangspunt voor plan:

Bijdragen aan het versterken van (de beleving van) openheid.

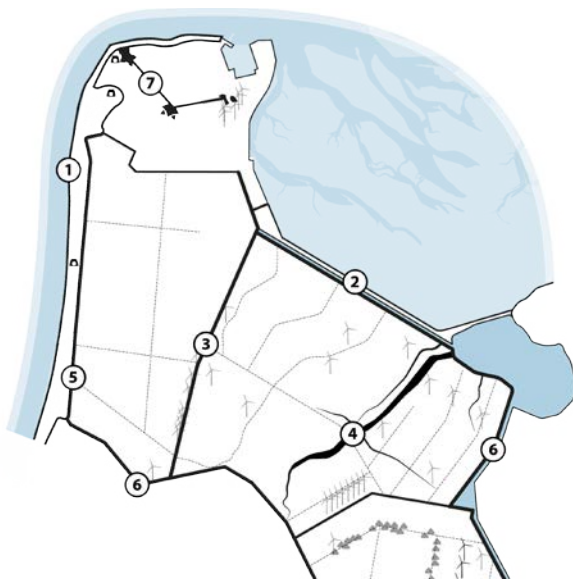
Behoud in Anna Paulownapolder-west het zicht vanaf de linten op het open landschap.



Tot blokken begrensde open ruimten in westelijke Anna Paulownapolder.
(bron Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland)



Zicht vanaf de linten. Lintbebouwing met doorzichten over sloten en ruime erven
(bron Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland)

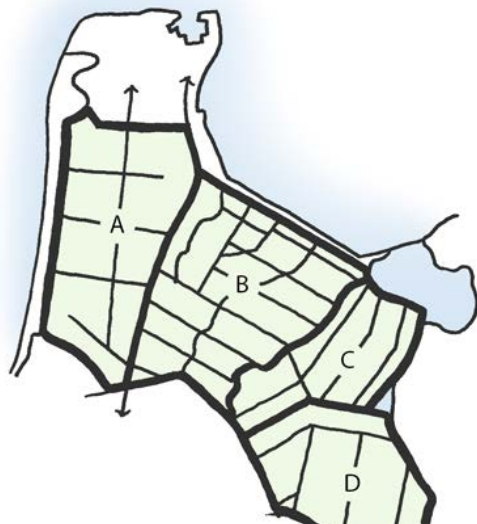


Legenda

2. Waddenzeekust
3. Noordhollandsch Kanaal/ N9
4. Het Oude Veer met rietbeplanting
6. Dijken van Zijpepolder, Westfriese Omringdijk en dijken langs Amstelmeer en Waardkanaal

Ruimtelijke dragers

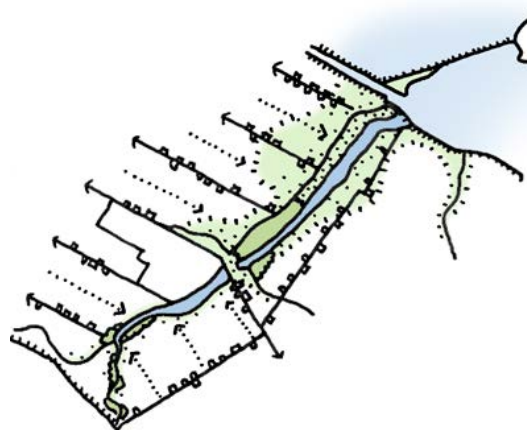
(bron Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland)



Subtiele verschillen binnen het aandijkingenlandschap:

- A) Polder Koegrass
- B) Anna Paulownapolder-west
- C) Anna Paulownapolder-oost
- D) Wieringerwaard en Waardpolder

(bron Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland)



Oude Veer als identiteitsdrager

(bron Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland)

Ruimtelijke dragers

De ensemble-overstijgende ruimtelijke dragers zijn de beide kusten met duinen en/of dijken en het Noordhollandsch Kanaal, met parallel de N9 en de aanliggende windsingels. De dijken en duinen begrenzen de landschappelijke eenheden. De spoorlijn Alkmaar – Den Helder ligt juist grotendeels los van de landschappelijke opbouw. Het Oude Veer met zijn rietbeplanting begrenst de ruimte ten oosten van het plangebied, en is een belangrijke ruimtelijke drager van de polder.

De polderlinten vormen binnen de aandijkingen de dragers voor de bebouwing zoals de grote bollenbedrijven, burgerwoningen en cultuurhistorische elementen zoals landgoederen.

Uitgangspunt voor plan:

Helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Verkavelingsstructuur

De ontstaansgeschiedenis van dit landschap is terug te vinden in de grillige wegen en waterlopen en de natuurlijk gevormde kreekstructuren. De aandijkingen hebben verschillende verkavelingspatronen.

Uitgangspunt voor plan:

Het versterken van het onderscheid tussen de kronkelige lijnen (voormalige wadkreeken) en het rechte grid in de Anna Paulownapolder. Het plan in de richting van de grid-verkavelingsstructuur inpassen.

4. Het beeld van de locatie

Stolpboerderijen zijn met hun piramidale kap karakteristiek voor deze omgeving en dragen bij aan de historische agrarische identiteit. Vanuit het landschap is de stolpboerderij een kenmerkende verschijning.

De stolpboerderij binnen het plangebied vormt het hoofdgebouw, waarbij de overige bebouwing in de uitstraling ondergeschikt is aan dit volume. Door geschakelde volumes en bebouwing met eenvoudige kap past de bebouwing binnen oorspronkelijke erfkarakteristieken.

De landschappelijke inpassing speelt hierbij een belangrijke rol en draagt bij aan een samenhangend beeld, wat de ruimtelijke kwaliteit van het erf vergroot. De foto's op deze en de volgende pagina's geven een goed beeld van de huidige locatie.

Doordat er rondom het erf een afwisseling is in meidoornhagen en geriefhout bosjes, krijgt het erf een natuurlijke omzoming met daarbinnen vergaande zichtlijnen naar het buitengebied. Aan de achterzijde van stolp ligt de centrale tuinzone met fruitbomen, moestuin en vijver.



Erven en stolpen langs de Kleiweg (Foto A. Verschoor, 2016)



Luchtfoto uit 2016 van het bestaande erf

Nieuw bouwlust



Overzicht bestaand erf

- 1) Stolpboerderij Bouwlust
- 2) Arbeiderswoning of achterhuis
- 3) Hooiberg woning met twee wooneenheden en een logiesruimte
- 4) 'Longeerpiste, bijgebouw voor kleinschalige culturele activiteiten
- 5) Prieel
- 6) Inrit
- 7) Parkeren
- 8) Binnenerf met moestuin, hoogstamfruitbomen, kleine kas
- 9) Tuinschuur met zonnepanelen tbv stolpboerderij
- 10) Schapenweide
- 11) Vijver/ helofytenfilter
- 12) Sloten
- 13) Fietspad



Zicht vanaf achtererf richting Kleiweg



Oostzijde stolp, voorgevel georiënteerd op oosten (foto: Aad Holkamp)



Weitje naast stolp met plas/dras/ bloemenweide + enkele bomen en bossage



Erfbebouwing met plas/dras/ bloemenweide op voorgrond (foto: Aad Holkamp)



Foto's binnenerf met moestuin, hoogstam fruitbomen. Rondom staan de longeerpiste, arbeiderswoning, stolpboerderij en een prieel



Foto rechtsonder, Aad Holtkamp



Zicht vanaf binnenerf richting stolp



Meidoornhaag en poortje



*Deur longeerpiste
(foto: Aad Holkamp)*



Erf met doorzicht (foto: Aad Holkamp)



Hooibergwoning met twee wooneenheden, erfgrenzen zijn niet omzoomd



Zicht vanaf vijver richting erf



Vijver/ helofytenfilter achter de energieneutrale woningen



Herstelde kavelsloten met beplanting op 2 meter afstand van talud



'Longeerpiste'



Doorzicht naar achterliggende landschap (foto: Aad Holkamp)



Nieuwe bouwvolume refereert aan agrarische bebouwing



Nieuwe bouwvolume refereert aan agrarische bebouwing

5. Beeldkwaliteit

Inrichtingsschets

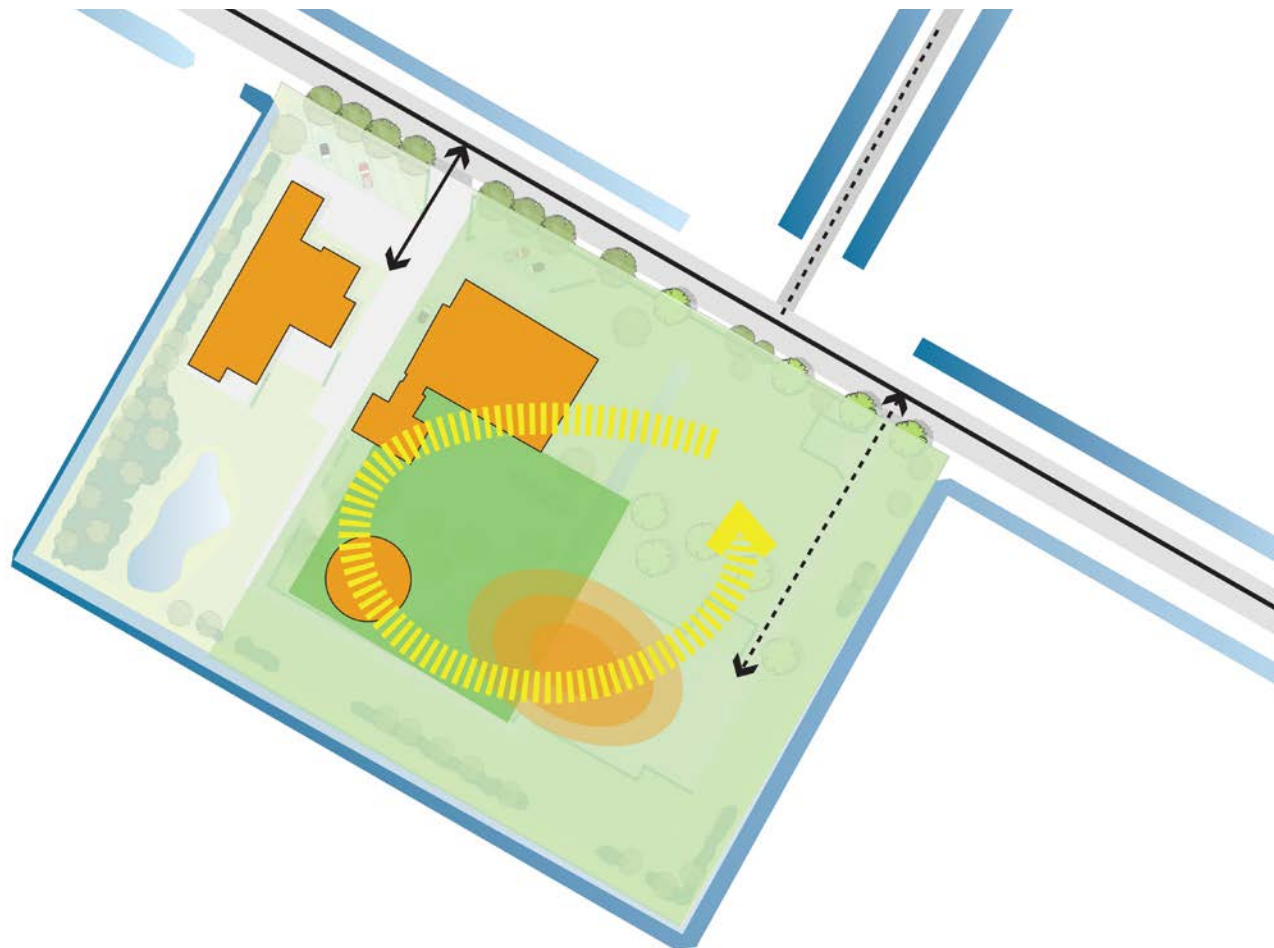
In de inrichtingsschets wordt rekening gehouden met eerder vastgestelde kernkwaliteiten, waarbij het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit centraal staat. De nieuwe (woon) functies van de woongemeenschap krijgen een cultuurhistorische- en landschappelijke inpassing.

Samenhangend erfcluster

Het historische verhaal van erf Bouwlust wordt gecontinueerd waarbij de nieuwe bebouwing een inpassing krijgt rondom de centrale tuin, het binnenerf/ de boerenbinnentuin van de woongemeenschap. Hiermee wordt de onderlinge samenhang tussen de gebouwen versterkt, waarbij de bestaande stolpboerderij in hiërarchie het hoofdgebouw is, met daar omheen de 'bijgebouwen'.

Een tweede secundaire toegang zal voor noodsituaties met name de nieuw te bouwen woningen goed bereikbaar houden voor invaliden, ambulance en brandweer. De reeds bestaande opstelplek voor brandweer is gesitueerd bij de hoofdingang naar het erf, waar tevens een brandkraan aanwezig is. De secundaire toegang ligt langs de oostrand van het plangebied en biedt een doorzicht naar het achterliggende landschap.

Door de positionering van de nieuwe woningen in relatie met de bestaande woningen wordt het binnenerf met longeerpiste, boomgaard en moestuin versterkt en neemt de ruimtelijke en sociale samenhang toe.



Erfcluster

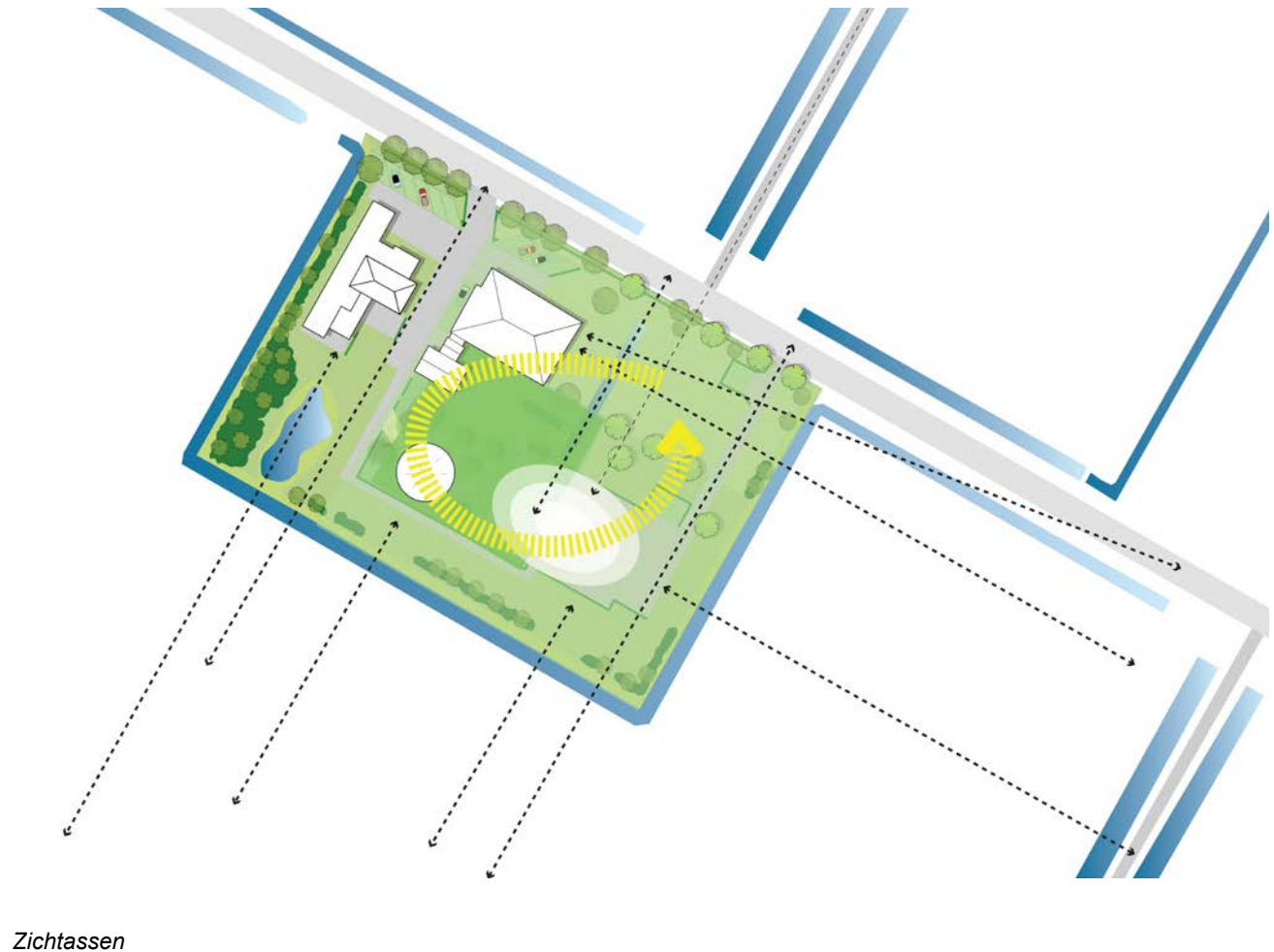
Zichtassen buitengebied

Voor de beoogde toekomstige ontwikkeling en het bewaken en versterken van de beeldkwaliteit is de zichtrelatie met het buitengebied een belangrijk onderdeel.

Binnen het plan wordt de open verbinding met de directe omgeving en het daarbij horende landschap behouden. Door de situering van de nieuwe gebouwen aan de zuid en zuid-oostzijde van de locatie, zal het binnenerf, met moestuin, kas en fruitbomen als centrale plek versterkt worden. Vanuit de gebouwen rondom het binnenerf zijn er verrassende doorzichten naar het buitengebied. Er is een indeling in voorerf, achtererf en 'binnenerf' te herkennen.

Door het karakter van de bestaande streekeigen erfbeplanting langs de randen door te zetten krijgt de nieuwe ontwikkeling een groene landschappelijke inpassing. Hiermee wordt de karakteristiek van het open landschap met erven als groene eilanden versterkt.

Vanuit de stolpboerderij en de nieuwe woningen zijn er langs de bomen, vergaande doorzichten naar het buitengebied. Omgekeerd zal de wandelaar, fietser en automobilist het erf als één geheel kunnen beleven met in het centrum een herkenbare historische vormtaal gebaseerd op stolpboerderij en manege als inspiratie voor de nieuwe bebouwing met erf om de identiteit van de polder te versterken.





Bijgebouwen

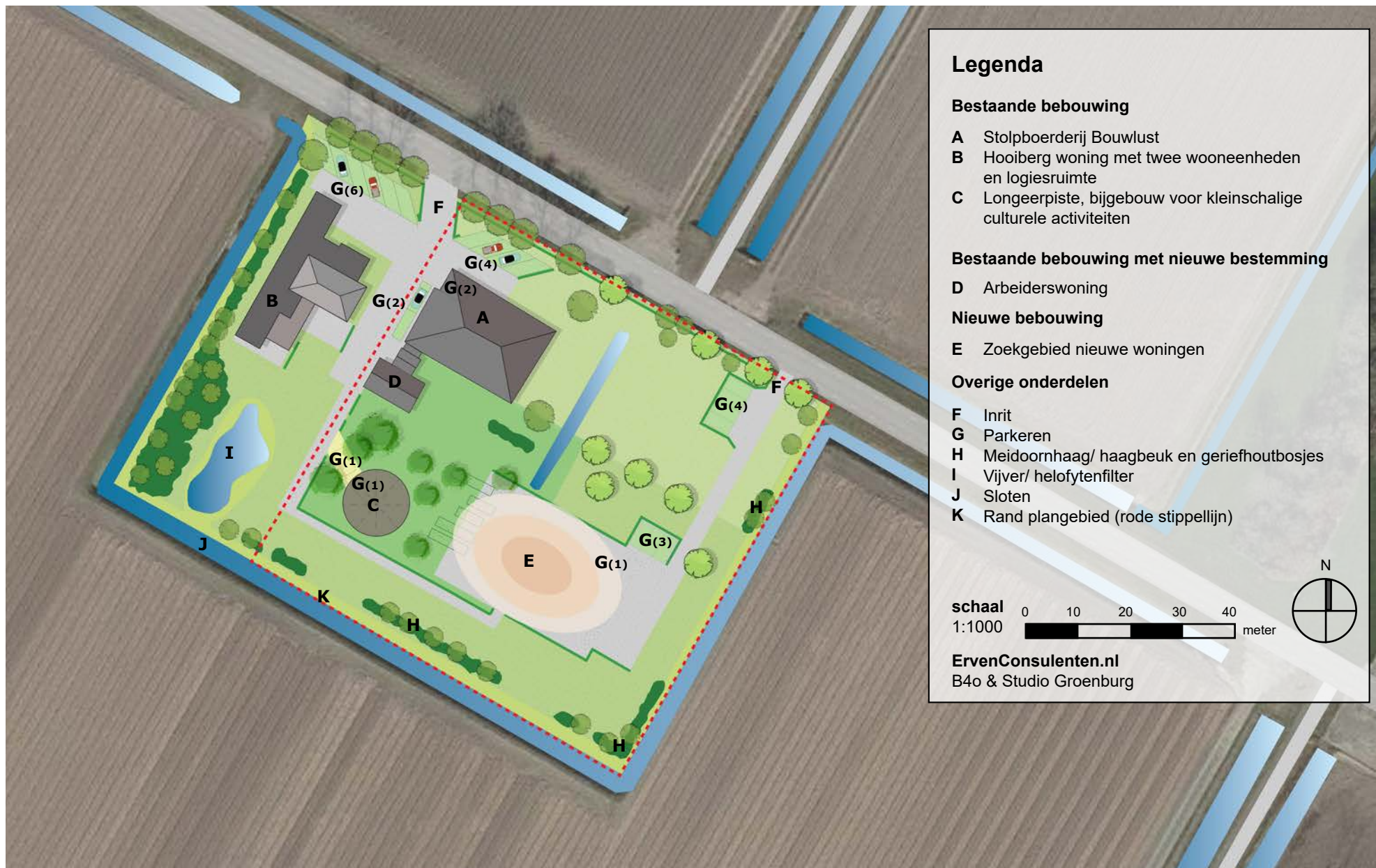
Om het karakter van het collectieve erf goed te waarborgen, is het belangrijk om voldoende bergingen op het erf te hebben. Hiermee wordt voorkomen dat er vuilcontainers, fietsen en andere opslag zich over het erf verspreiden. Ook is er ruimte nodig voor sociale en culturele activiteiten.

Qua beeldkwaliteit is de stolp historisch gezien het hoofdelement van het erf. Alle overige bouwwerken, worden en zijn daarom als agrarisch bijgebouw vormgegeven. De stolp heeft in beeld zijn voorgevel aan de oostzijde in plaats van naar de weg georiënteerd. Het is daarom van belang om de zone voor de voorgevel, vrij te houden van bebouwing. Eventuele bijgebouwen zijn daarom niet toegestaan binnen de aangegeven zone 'voor erf'.

Er wordt gestreefd naar zo min mogelijk verpreide bijgebouwen. In de stolp en in de hooibergwoning zijn inpandige bergingen.

Naast deze bijgebouwen dient er ook ruimte te blijven voor kleinere bouwwerken/ elementen voor o.a. opslag van gemeenschappelijk gereedschap, een kas in de moestuin en prieel. Deze kleinere elementen zullen bij voorkeur in het binnenerf blijven of dicht langs de randen hiervan. Het vergrote tuinschuurtje wordt benut voor opslag van tuingereedschap. De longeerpiste wordt hiermee meer vrijgespeeld, zodat deze bij culturele en/ of sociale activiteiten gemakkelijker te gebruiken is. De kleine kas past bij de moestuin, maar door deze iets beter te positioneren op het binnenerf, kan het erf versterkt worden.





Schets herontwikkeling Kleiweg 3, Anna Paulowna

Bebouwing

Ten behoeve van de te bouwen woningen en bijgebouwen wordt voortgebouwd op de architectonische kernwaarden, zoals die reeds de afgelopen 20 jaren zijn toegepast

De nieuwe bouwvolumes bestaan uit 1 of 2 vrijstaande (al dan niet geschakelde) schuurtype woningen. Ook mogelijke bijgebouwen dienen aan te sluiten op de beeldkwaliteitsuitgangspunten.

De nieuwe woningen worden stoer en eenvoudig vormgegeven; refererend aan de vormtaal van de streek; concreet de aanwezige historische stolpboerderij en langeermanege. Door architect Jan Pieter de Graaf zijn reeds eerste voorbeeld schetsen gemaakt van woningen passend bij het totaalconcept.

Op de vervolgpagina's zijn aanzichten van deze schetsontwerpen te zien. Tevens op de volgende pagina referentiebeelden van de beoogde uitstraling van de nieuwe bebouwing.

In dit beeldkwaliteitsplan wordt voort gebouwt op de uitgangspunten, zoals die in het beeldkwaliteitsplan 2010 zijn uitgewerkt. (Beeldkwaliteitsplan 2010, J.P. de Graaf, architect "Architectonische visie bouw nieuwe woning Kleiweg 3 te Anna Paulowna". (dossier Gemeente Anna Paulowna PV 2009-032))

Uitgangspunten woningen:

Functie:

- Wonen

Uitstraling:

- De woningen zijn qua volume, positie en vormgeving, passend bij het karakter van een boerenerf. De stolpboerderij en de langeerpiste blijven het hoofdmoment van het erf.
- Niet elke woning hoeft op dezelfde wijze met het erf verbonden zijn.

Vormgeving

- De hoofdmassa heeft een eenvoudige en eenduidige hoofdvorm
- Volume en maat van de woningen versterken de onderlinge samenhang tussen de gebouwen.
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa of maken onderdeel uit van het ontwerp.
- De hoofdmassa bestaat uit 1,5 tot 2 bouwlagen met zadeldak.
- Goothoogte max 8 meter
- Nokhoogte max 11 meter
- Woningen zijn levensloopbestendig uitgevoerd
- De vormgeving van een eventueel bijgebouw sluit aan op de vormgeving van het woonhuis.

Materiaal en kleurgebruik:

- Dakbedekking met gebakken pannen, leien, of golfplaten in een donkere tint. Ook het toepassen van groene daken, met bijvoorbeeld sedum is een mogelijkheid.
- Gevels worden in steen, hout en/ of stucwerk uitgevoerd, soms gecombineerd met zink.
- Materialen en kleuren zijn passend bij het karakter en het huidige materiaal en kleurgebruik van het huidige erf.
- Zonnepanelen zijn geïntegreerd in het dak, als één geheel aan de zuidzijde.

Detailering:

- De detailering ondersteunt de vormkarakteristiek.
- De architectonische uitwerking en detailering zijn zorgvuldig, afwisselend en evenwichtig.
- Afhankelijk van ligging (bezonning) privacy en functie worden gevels of delen daarvan als principe gesloten of open uitgevoerd.
- Refererend aan de stolpboerderij worden dakvlakken aan de wegzijde gesloten uitgevoerd.
- Ten behoeve van de lichttoetreding wordt bij voorkeur gewerkt met smalle lichtstraten, indien nodig in een verticale lijn over het geheel dak.

Beeldkwaliteit bijgebouw:

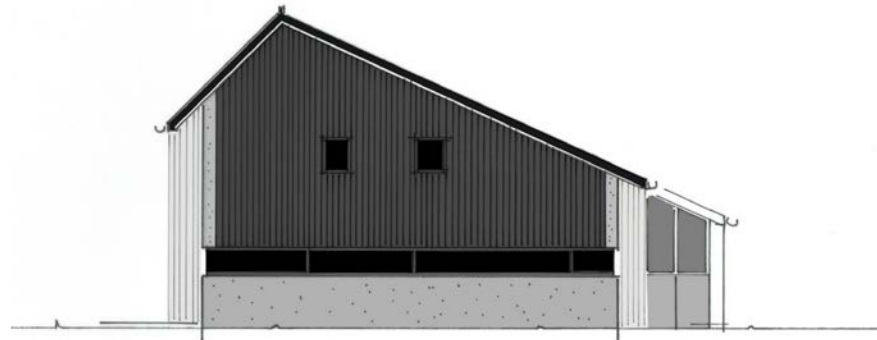
- Kleinere bouwwerken/ elementen (zoals de tuinschuur, kas, priee) worden geplaatst binnen of langs de randen van het binnenerf waar ze functioneel zijn.



Referentiebeelden mogelijke uitstraling, detaillering, materiaal en kleurgebruik (Foto's van het bestaande erf)



Noordgevel



Oostgevel



Noordwest gevel

Schetsimpressie en maquette nieuw bouwvolume 'kapschuurwoning' met 2 woningen, gevelaanzichten, beeld vanaf de Kleiweg (locatie binnen zoekgebied)
tekeningen en maquette door architect Jan Pieter de Graaf

Verkeersontsluiting en verharding

Een tweede oprit als secundaire ontsluiting voor de de nieuwe woningen dient bij het landschappelijk karakter te passen van het erf. Dit kan door het vorm te geven als karrenspoor, boeren kavelpad, of halfverhard pad (grind, grastegels). Ook kunnen elementen die op een boerenerf toegepast worden (zoals stalroosters of stelconplaten) als verharding toegepast worden.

Parkeren voor auto's en fietsen dient zoveel mogelijk inpandig in bijgebouwen of uit het zicht middels een landschappelijke inpassing met haag of struweel rondom de opstelplekken.



Referentie, oprit van van rijplaten



Referentie, parkeren op stelconplaten (foto: Aad Holkamp)



Referentie, oprit van halfverharding



Referentie, grasbetonstenen en stelconplaten



Referentie, grindpad

Erfbeplanting

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.

De uitbreiding van het erf draagt met de beplanting bij aan het groenbeeld. De erfbeplanting zorgt niet alleen voor beschutting en aankleding van de percelen, maar heeft ook een natuurfunctie voor vogels, insecten en vleermuizen. Het terrein wordt ecologisch beheerd.

Het erf is als 1 geheel ontworpen, er dienen daarom geen aparte erfafscheidingen tussen bebouwing te komen in de vorm van schutten of hekwerken. In de huidige situatie is dit ook niet het geval. Er komen geen perceelsafscheidingen op de tussenliggende eigendomsgrenzen. Het karakter van het collectieve erf wordt hiermee versterkt.

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, populier, veldesdoorn, krent, meidoorn en wilg.



Referentiebeelden landelijke inrichting erf



Karakter bestaande erfbeplanting doortrekken



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



In opdracht van:

CPO Vereniging Erf Bouwlust

24 augustus 2022

