

BEELDKWALITEITSPLAN

RUIMTE VOOR RUIMTE
TERDIEK 11, NIEUWE NIEDORP



OPDRACHTGEVER: TERDIEK BV
DATUM: 15 MAART 2013

studio  groenburg.

INHOUD

Inleiding	4
Analyse	6
De ontwikkelingsgeschiedenis	6
De kwaliteiten van het landschap	8
Huidige situatie plangebied	11
Beeldkwaliteit	13
De herinrichting van het plangebied	13
Hoofdindeling	15
Positie kavels, bebouwing en oriëntatie op het landschap	15
Erfbeplanting en erfafscheiding	16
Verkeersontsluiting en verharding	17
Bebouwing	18
Conclusie	25
Colofon	

INLEIDING

Aan Terdiek 11 te Nieuwe Niedorp bevindt zich een agrarisch loonbedrijf. De locatie is gelegen in de lintbebouwing van het buurtschap Terdiek, in een agrarische omgeving in de gemeente Hollands Kroon.

Gezien het verliezen van de functie van de bedrijfsgebouwen, door de beëindiging van het bedrijf, wordt medewerking gevraagd aan de gemeente voor het gebruik maken van de Ruimte voor Ruimte regeling.

Het perceel beslaat een oppervlak van circa 2150 m2 en heeft de bestemming 'agrarisch loonbedrijf'. Op de locatie bevindt zich circa 1070 m2 aan bedrijfsschuren. Het overige oppervlak bestaat uit bedrijfsmatig te gebruiken verharding (circa 720 m2) en een tuingedeelte achter de stolpboerderij.

De huidige eigenaars willen de schuren slopen en de bedrijfsmatig te gebruiken verharding verwijderen. In ruil voor het slopen van de bebouwing en verbetering van de kwaliteit van het landschap, wordt medewerking aan de gemeente gevraagd voor het realiseren van één nieuwe woonkavel op de saneringslocatie en één nieuwe woonkavel op een andere compensatielocatie.

De naastgelegen bedrijfswoning (stolp) met ondergrond is niet in eigendom van de eigenaars

van het te saneren loonbedrijf. Deze stolp (met bijgebouw) blijft behouden. Herbestemming levert de eigenaars van het te saneren bedrijf geen meerwaarde op, maar is wel gewenst.

De gemeente Hollands Kroon heeft aangegeven dat voor dit verzoek de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte mogelijkheden biedt. 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. Door de locatie te saneren en her in te richten valt ruimtelijke winst te behalen.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de situatie op de saneringslocatie. Voor de tweede compensatielocatie is een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld.

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

woning zorgvuldig in te passen in het plangebied. Het plan geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van de sloop van het bedrijf en de inpassing van één compensatiewoning. 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.



Overzichts-luchtfoto, Bingmap, plangebied in de lintbebouwing van Terdiek



Luchtfoto huidige situatie plangebied Terdiek 11, Nieuwe Niedorp, globale aanduiding locatie; het rood omlijnde gebied is de planlocatie, het grijs omlijnde gebied is niet in eigendom van de initiatiefnemers

ANALYSE

De ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied, Terdiek 11 te Nieuwe Niedorp, ligt in de gemeente Hollands Kroon, in het oude zeekleilandschap van West-Friesland. In dit gebied heeft de zee een belangrijke rol gespeeld bij het ontstaan van het landschap. Na de vorming van de ondergrond en de daarop aanwezige natuur, heeft de mens het landschap in gebruik genomen en in grote mate gevormd.

Waddengebied

Het oude landschap bestond uit een waddenachtig gebied met wadvlakten, doorsneden door krek en geulen. 'In het Holoceen werden onder invloed van de zee zandige en kleiige sedimenten afgezet die als Westfriese afzettingen worden aangeduid.' (Kleinsman, 1975)

Veenvorming

'Omstreeks 3500 voor Christus nam de zeespiegelstijging af en werden er langs de kust langwerpige zandruggen afgezet, de zogenaamde strandwallen. Deze voorlopers van de duinen zorgden ervoor dat de invloed van de zee op het achterland afnam'. (K. Hund, 2007) Hierdoor ontstond een milieu waarin weer veenvorming mogelijk werd. Het gebied werd beter begaanbaar. De veengroei duurde voort tot in de Middeleeuwen.

Ontginning

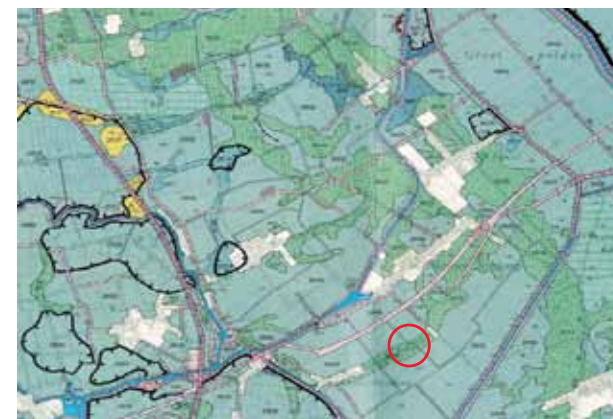
Vanaf de 6e of 7e eeuw werd het gebied permanent bewoont en werd het veengebied (eerst op kleine en later op grotere schaal) ontgonnen door de mens. Door de ontwatering en ontginning van het veen daalde het maaiveld en nam de invloed van de zee weer toe. De dunne veenlaag in de polder van het plangebied is geheel verdwenen. Waarschijnlijk is het veen hier geoxideerd ten gevolge van ontwatering of grondwaterstandsverlaging. Het onderliggende landschap kwam hierdoor weer aan de oppervlakte. De vroegere wadgeulen klonken langzamer in dan de rest van de omgeving, waardoor de voormalige krek nu herkenbaar zijn als relatief hoog gelegen stroomruggen. 'Ten gevolge van opslibbing en klink zijn in dit gebied hoogteverschillen ontstaan van ongeveer 2 meter.' (Kleinsman, 1975)

'Nadat als gevolg van erosie en klink in geringe mate de bodem daalde, werd op het veen en op de Westfriese afzettingen een laag knippige klei afgezet. Waarschijnlijk gebeurde dit in de 10e eeuw of iets later, toen het zeewater opnieuw het land binnendrong.' (Kleinsman, 1975)

De eerste bewoning in het zeekleilandschap, dat regelmatig te kampen had met wateroverlast, vond plaats op terpen die werden aangelegd. De hogere kreekruggen waren veilige en droge plekken voor



*Het oude zeekleilandschap in West Friesland
Bron: Provincie Noord-Holland*



*Geomorfologische kaart van Nederland, 1981
Terdiek op getij-inversierug (kreekrug)*

wegen en wonen, hier bevinden zich de eerste dorpen. Op de hoogtekkaart en geomorfologische kaart is te zien dat de bebouwing bij Terdiek zich op zo een hogere kreekrug bevindt. Het is een logische droge plaats voor bebouwing. De voormalige wadvlakten vormen nu de laag gelegen en overwegend open kommen.

Westfriese omringdijk

In de 11e en 12e eeuw ging men zich meer structureel beschermen tegen het water en werd het gebied omdijkt. Dijken werden aaneengesloten tot de uiteindelijke Westfriese Omringdijk, die aan het begin van de 13e eeuw gereed was. West-Friesland was een grote landkern geworden, omgeven door water. Door het blijvende gevaar van overstromingen bleef de bewoning geconcentreerd op de hoger gelegen delen. Op de hogere kreekruggen ontstond lintbebouwing, door het aaneengroeien van kleine terpen. De meeste dorpen in de omgeving zijn ontstaan als agrarische nederzettingen en kenmerken zich nog door de lintstructuur (zoals Winkel, Nieuwe Niedorp, Zijdevind, Oude Niedorp, Haringhuizen, Barsingerhorn en 't Veld). 'De linten werden onderling verbonden door de (aanvankelijk) onbebouwde wegen haaks op de lintbebouwing.' (BügelHajema, 2011)

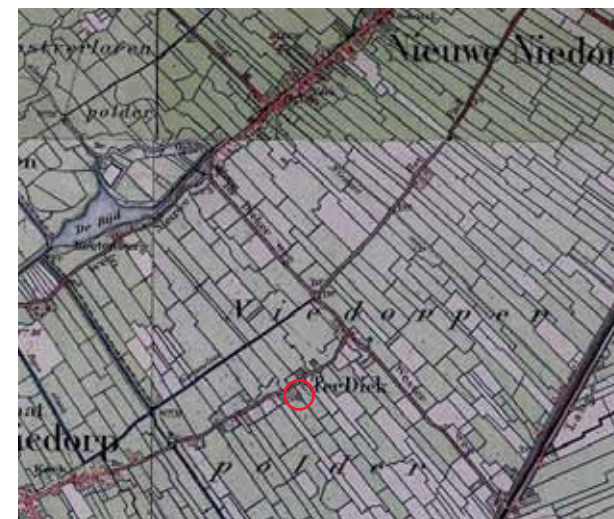
Vanaf de linten werd het land ontgonnen. 'De verkaveling die hieruit ontstond had een onregelmatig karakter, met weinig doorgaande perceelscheidingen. De polders binnen de Westfriese Omringdijk ("het Oude land") hadden oorspronkelijk een strook- of blokverkaveling. Opvallend aan dit zeekleilandschap in Noord-Holland is het fijnmazig netwerk van gegraven waterlopen, om de ontwatering in het gebied te verbeteren.' (Amer adviseurs, 2005) Nadat het water verder teruggedrongen werd (droogleggingen

van het zeegat van Zijpe en diverse natuurlijke meren), nam de noodzaak tot het wonen op terpen af.

Rond 1850 kenmerkte dit landschap zich door de openheid, met alleen beplanting in de linten en om de boerderijen. De ontsluiting van het gebied is grofmazig en kent een zekere noord-zuidrichting met een enigszins kronkelig verloop van de wegen.

Ruilverkaveling

Door de ruilverkavelingen die rondom het plangebied, in de Niederper koggen, zijn uitgevoerd in de jaren '70, is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd. De fijnmazige verkaveling is vervangen door een meer rechthoekig en grootschaliger patroon. Met het verdwijnen van de oorspronkelijke stroken- en blokverkaveling verdween ook het microreliëf uit het landschap. Vele terpen zijn afgegraven, sloten en vaarwegen zijn omgezet in verharde wegen en er zijn nieuwe wegen aangelegd. Verder is er wegbeplanting aangebracht en is de waterbeheersing aangepast door de aanleg van diverse nieuwe waterlopen. Ook zijn de dorpen in de loop der tijd uitgebreid en zijn er verspreid in het gebied meer boerderijen komen te staan. Het gebied is tegenwoordig voornamelijk in gebruik als grasland voor de grondgebonden veehouderij en er is ook sprake van akkerbouw. Bij het vergelijken van kaartmateriaal uit 1880 met de huidige situatie, is te zien dat er een grootschaligere structuur is ontstaan.



Topografische militaire kaart, 1880
Fijnmazige waterstructuur, lintbebouwing



Topografische kaart, 1994
Grootschalig en rechthoekig kavelpatroon

De kwaliteiten van het landschap

Het plangebied is gelegen in de gemeente Hollands Kroon, in het buurtschap Terdiek. Het huidige landschap is het resultaat van de natuurlijke ontstaansgeschiedenis en de mens die het landschap in gebruik heeft genomen en in grote mate gevormd heeft. 'Het landschap is te zien als een compositie. Alle specifieke onderdelen samen geven een gebied een eigen karakter en identiteit.' (Provincie Noord-Holland, 2010) 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 de ruimtelijke kwaliteit van het landschap nader geanalyseerd.

Grondvorm

Het plangebied bevindt zich in het oude kleipolderlandschap van West-Friesland, het veen is hier verdwenen. De cultuurhistorie is in dit gebied nog goed zichtbaar en geeft identiteit aan het gebied. 'Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, heeft het de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, een opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/ op te slaan.' (Provincie Noord-Holland, 2010)

Door herverkaveling is de vroegere kavelstructuur van het landschap echter ingrijpend veranderd. De fijnmazige verkaveling van de percelen is vervangen door een grootschaligere kavelstructuur. Ook is het gebied door de ruilverkaveling meer geëgaliseerd.

Het oorspronkelijke ordeningsprincipe is nog wel duidelijk herkenbaar. De lintdorpen vormen samen met de lintwegen en dijken de belangrijkste ruimtelijke structuren in dit landschap.

De elementen en structuren in het landschap in de omgeving van Terdiek, zijn nauw verbonden met de ontstaansgeschiedenis van het landschap. Op de hoogtekaart is te zien dat de bebouwing aan Terdiek en Oude Niedorp zich op een hogere kreekrug bevindt. Het is van oorsprong een logische droge plaats voor bebouwing.

In de provincie Noord-Holland zijn verschillende aardkundige monumenten en aardkundige waardevolle gebieden. Binnen Niedorp liggen er vier aardkundig waardevolle gebieden. Deze liggen echter allen op ruime afstand van het plangebied. Het plangebied is wel gelegen in één van de 10 archeologie-gebieden in Noord-Holland die van provinciaal belang is. West-Friesland is in zijn geheel als archeologie-gebied aangemerkt.

Ruimteform

Het oude zeekleilandschap rondom het plangebied heeft een halfopen karakter. De polder is uitgestrekt en vlak en de agrarische sector is duidelijk aanwezig. De lintdorpen vormen samen met de lintwegen de belangrijkste ruimtelijke structuren in dit landschap en begrenzen de open ruimten.

Via lintbebouwing gaat het dorp Oude Niedorp over in het gehucht Terdiek. Het dorpsgezicht heeft een hoge cultuurhistorische en recreatieve waarde. De identiteit van het lint is landelijk. Het oorspronkelijk agrarische dorp Oude Niedorp is vooral aan de zuidzijde van de Dorpsstraat verdicht. Bij Terdiek is meer sprake van een open bebouwingslint met aan weerszijden doorkijkjes naar het open achterliggende landschap. De openheid van het achterliggende landschap is een belangrijke landschappelijke waarde. Vanaf de Langereis en de Provinciale weg is het lint goed zichtbaar.

Beeldstructuur (bebouwing en beplanting)

Het bebouwingsbeeld binnen het dorp Oude Niedorp en het buurtschap Terdiek wordt bepaald door karakteristieke lintbebouwing. Oude Niedorp vormt een ruimtelijke verdichting, bij Terdiek is meer sprake van een open bebouwingslint. Dorpsvorming en landschapsontginning zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De lintbebouwing hing samen met de opstreckende verkavelingswijze. De wegen (Dorpsstraat en Terdiek) zijn de ruimtelijke structuurdragers, hierlangs is de lintbebouwing langzaam gegroeid aan beide zijden van de weg.

Het bebouwingslint van de Dorpsstraat (Oude Niedorp) tot en met Terdiek bestaat voornamelijk uit stolpboerderijen en vrijstaande woningen uit verschillende perioden. De stolpboerderijen zijn een identiteitsbepalend bouwtype in het Noord-Hollandse landschap. In het lint zijn tevens enkele bedrijfspanden aanwezig. Het lint heeft een landelijke/ agrarische uitstraling.

De Dorpsstraat en Terdiek hebben een licht kronkelend verloop. De bebouwing volgt het patroon van het lint en is georiënteerd op de weg. De afstand tot de weg varieert, waar aan de Dorpsstraat veel bebouwing tot aan de weg staat, staan de woningen aan Terdiek allemaal iets meer terug op ruime kavels. De bebouwing wordt door een voortuin gescheiden van de weg. Bijgebouwen staan naast of achter de woningen. Zowel de nokrichting van de hoofdgebouwen als van de bijgebouwen varieert van haaks tot evenwijdig aan de weg. De architectuur van de meeste woningen in het dorp is eenvoudig en traditioneel. De toegepaste materialen zijn dakpannen, riet, metselwerk en hout. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische objecten aanwezig.

De hoofdgroenstructuur wordt voornamelijk gevormd door de erfbeplantingen en particuliere tuinen. Naast de erfbeplanting wordt de groenstructuur gevormd door wegbeplanting langs delen van de wegen. Er komt zowel een- als tweezijdige wegbeplanting voor.

Programma/ het gebruik

Het naastgelegen dorp Oude Niedorp beschikt over een dorps huis en een basisschool. De Nederlands hervormde kerk is afgebrand en bestaat alleen nog als ruïne.

De meeste gronden in het buitengebied van de gemeente Hollands Kroon bestaan uit akkerbouw en weidegrond ten behoeve van de melkveehouderij. Het agrarische grondgebruik bepaalt het open karakter van de polder.

Stilte en donkerte zijn kernkwaliteiten van het landschap. Het plangebied ligt niet in een van de stiltegebieden die de Provincie Noord- Holland heeft aangewezen. Donkerte gebieden zijn nog niet aangewezen door de Provincie.



Terdiek, voortuinen bepalen het groenbeeld, enkelzijdige bomenrij



Orderingsprincipe 2012. Het oorspronkelijke orderingsprincipe is nog herkenbaar. De lintdorpen vormen samen met de lintwegen de belangrijkste ruimtelijke structuren in dit landschap. Het is een open landschap met de massa van bebouwing, erfbeplanting en enkele bomenrijen gelegen aan de wegen.



Lintbebouwing Oude Niedorp, wisselende rooilijn, kapbergwoning, voortuinen bepalen het groenbeeld



Zicht op open landschap vanaf achterzijde planlocatie



Terdiek, bochtig verloop van de weg, dubbelzijdige bomenrij langs weg



Stolpboerdeijen langs de Dorpsstraat, Oude Niedorp

Huidige situatie plangebied

Op de planlocatie aan Terdiek 11 te Nieuwe Niedorp bevindt zich een agrarisch loonbedrijf. Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan een bestemming voor een (agrarisch loon)bedrijf en is navenant ingericht.

Het totale perceel beslaat een oppervlak van circa 2150 m². Op de locatie bevindt zich circa 1070 m² aan bedrijfsschuren. Het overige oppervlak bestaat uit bedrijfsmatig te gebruiken verharding (circa 720 m²) en een tuingedeelte achter de stolpboerderij.

De naastgelegen bedrijfswoning (stolp) met ondergrond is niet in eigendom van de eigenaars van het te saneren loonbedrijf. Deze stolp (met bijgebouw) blijft behouden.

Het bedrijf bevindt zich in de lintbebouwing van het buurtschap Terdiek. Vanaf de voor- en achterzijde van het perceel is er weids zicht op de open polder.

De naastgelegen stolpboerderij staat representatief in de lintbebouwing. Stolpboerderijen zijn karakteristiek voor deze omgeving en dragen bij aan de historische agrarische identiteit.

De bedrijfsgebouwen beslaan een groot deel van het erf en zijn vanaf de weg Terdiek goed zichtbaar. De grote schuur staat met de voorgevel rooilijn voor de rooilijn van de boerderij. Hierdoor is de traditionele erfindeling met een representatief voorerf en een functioneel achtererf (met schuren en bijgebouwen) verdwenen.

Het bedrijfserf is voor een groot gedeelte verhard en voorzien van beton- en asfaltverharding. Deze

verharding zorgt voor de bereikbaarheid van de schuren, maar geeft een stenig karakter aan het (voor)erf. Samen met de zichtbaarheid van de schuren, kan dit beschouwd worden als een verstorend effect op het landschap.

De eigenaar wil de bedrijfsactiviteiten op deze locatie beëindigen. Hierdoor ontstaat het risico dat de schuren in verval raken wanneer ze buiten gebruik raken. Door de huidige vraag om het gebied te saneren en her in te richten, ontstaan er mogelijkheden om het karakter van de lintbebouwing te versterken.

Zie de afbeeldingen op deze en op de volgende pagina voor een beeld van de huidige situatie.



Plattegrond huidige situatie, Terdiek 11



Achterzijde schuren



Uitzicht vanaf voorerf Terdiek 11, weids uitzicht op het agrarische landschap



Stolp en doorzicht op schuur op achterzijde perceel



Schuur op achterzijde perceel



Zicht vanaf weg Terdiek, rooilijn schuur voor rooilijn stolp, veel erfverharding op voorerf

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 bedrijfslocatie aan Terdiek 11 te saneren en her in te richten met één of meerdere compensatiewoningen valt landschappelijke winst te behalen. Een verval van bedrijfsgebouwen binnen het landelijke gebied wordt hiermee voorkomen.

Het voorstel is om de 2 bedrijfsmatig te gebruiken schuren te slopen. In totaal wordt circa 1070 m² aan bebouwing gesloopt. Ook wordt de bijbehorende (bedrijfsmatig te gebruiken) verharding verwijderd.

Ter compensatie wordt medewerking gevraagd voor

twee nieuwe bouw kavels voor woningbouw. Bij het maken van een erfindeling op de saneringslocatie is gebleken dat er ruimtelijk gezien het beste voor slechts 1 compensatiewoning op een ruime kavel op de saneringslocatie gekozen kan worden. Een tweede compensatiewoning zal elders gerealiseerd dienen te worden, bij voorkeur aansluitend op bebouwd gebied in de gemeente Hollands Kroon. Deze tweede compensatielocatie wordt in een apart beeldkwaliteitsplan behandeld.

De naastgelegen bedrijfswoning (stolp) met ondergrond is niet in eigendom van de eigenaars van het te saneren loonbedrijf. Deze stolp (met bijgebouw) blijft behouden. Herbestemming naar wonen levert de eigenaars van het te saneren bedrijf geen meerwaarde op, maar is wel gewenst. Het perceel met de bestaande stolp wordt buiten het beeldkwaliteitsplan gehouden.

Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied: een mooi landschap met rust en ruimte. De structuur van de lintbebouwing en het open landschap rondom zijn belangrijke waarden. 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.

Behoud en ontwikkeling/ versterking van ruimtelijke kwaliteit staat voorop. 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.



Legenda

-  Bestaande bebouwing
-  Nieuwe bebouwing
-  Nieuwe woonkavel
-  Bouwvlak
-  Sloot
-  Ontsluitingswegen
-  Bestaande en nieuwe bomen
-  Oprit

Herinrichtingsplan Tediek 11, Nieuwe Niedorp, de erfndeling is een indicatie

Hoofdingdeling

De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te versterken. Het heringerichte plangebied op de saneringslocatie bestaat uit 1 nieuwe woonkavel.

Door de bedrijfslocatie aan Terdiek 11 te saneren en her in te richten met compenserende woningbouw wordt landschappelijke winst behaald en wordt voorkomen dat het complex verwaarloosd raakt. Er ontstaat een sterke afname van het bebouwde en verharde oppervlak (zichtbaar vanaf de weg) en er ontstaat een beeld wat aansluit op het karakter van de omgeving (groene erven in het lint, een rationele verkavelingsstructuur en karakteristieke bebouwing)

De nieuwe woning is vrijstaand en staat op een ruime kavel (circa 1740 m²), zodat er in de tuin voldoende ruimte is voor erfbeplanting.

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 erfindeling, zijn nader te bepalen, aan de hand van de uitgangspunten die in de volgende paragrafen zijn opgesteld. De inrichtingsschets geeft een mogelijke situatie. De referentiebeelden dienen ter inspiratie voor de inrichting van het erf en de architectuur van de bebouwing.

Positie kavel, bebouwing op kavel en oriëntatie op het landschap

De bestaande kavelgrens wordt doorgetrokken naar achter. De tuin met de bestaande stolp wordt hierdoor verlengd.

De bestaande stolp fungeert als hoofdgebouw. Deze staat prominent in de ruimte. De nieuwe woning is ondergeschikt aan dit hoofdgebouw en haalt zijn referentie uit schuren, kapbergen en ander soortige bijgebouwen. Dit uit zich zowel aan de bouwstijl als aan de positie ten opzichte van de bestaande stolp. De nieuwe woning ligt daarom met de rooilijn achter de rooilijn van de stolp.

Bijgebouwen mogen binnen de hele kavel gebouwd worden, mits het bijgebouw minimaal 4 meter terug ligt ten opzichte van de voorgevellijn van de nieuwe woning.

Bij de inrichting van het gebied zijn ook de kwaliteiten van het wonen in het buitengebied uitgangspunt, namelijk ruimte om de woning, rust,

landschap en uitzicht. Vanuit het besloten karakter van het erf zijn er doorzichten op het weidse omliggende landschap. De kwaliteit van het weidse landschap wordt benut en draagt bij aan de kwaliteit van de woonkavels. Er ontstaat een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu.



Zicht op open landschap vanaf woonkavel



Uitzicht vanaf voorzijde woonkavel

Erfbeplanting en erfafscheiding

Opgaand groen is zeer ruimtebepalend in het landschap. De groenstructuur in de omgeving wordt grotendeels bepaald door particuliere tuinen en erfbeplanting. Voor de grotere erven zijn de windsingels en bomenrijen rondom het erf en solitaire bomen op het erf belangrijke groenelementen.

De kavel met de nieuwe woning draagt met de beplanting bij aan het groenbeeld. Rondom de woning ligt een grote tuin 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.

De erfafscheiding langs de weg bestaat uit een haag, een laag transparant hekwerk of geen erfafscheiding.

De erfafscheiding langs de 3 andere zijden dienen ook te passen bij het landelijke karakter van de omgeving. Dit kan zijn in de vorm van bomen (met of zonder onderbeplanting), een haag, een laag transparant hekwerk of geen erfafscheiding.

Voor de bomen, hagen en heesters wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals beuk, eik, els, es, kornoelje, hazelaar, iep, noot, populier, veldesdoorn, krent, meidoorn en wilg.



Referentie, siertuin met bloemborder



Referentie, beukenhaag



Referentie, bomen op erfgrans

Verkeersontsluiting en verharding

Het perceel wordt vanaf Terdiek ontsloten, met een eigen oprit. Op de kavel vindt parkeren plaats op eigen terrein met genoeg ruimte voor minimaal 2 auto's.

Grootschalige verharding op het voorerf dient voorkomen te worden. Het verhardingsmateriaal van de oprit zal bestaan uit klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding (passend bij het landelijke, agrarische karakter).



Referentie, oprit van halfverharding



Referentie, oprit van halfverharding, in vorm van karrespoor



Referentie, klinkerbestrating

Bebouwing

Het plan bestaat uit een nieuwe bouwka-vel voor een woning met een bijgebouw. De nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij het karakter van het bestaande bebouwingslint. Het lint heeft een sterke agrarische en landelijke uitstraling, met veel stolpboerderijen en enkele kapbergen.

Om aan te sluiten bij dit agrarische en landelijke karakter, zal de nieuwe woning de vorm krijgen van een agrarisch bijgebouw, zoals een kapbergwoning of een schuurwoning.

Aan de bouw-mogelijkheden voor de nieuwe woning met bijgebouw, wordt hieronder 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 woning:

Functie hoofdgebouw:

- Wonen
- Mogelijkheid voor combinatie wonen met praktijkruimte/ werkruimte aan huis

Uitstraling woning:

- Vrijstaande woning met streekeigen, maar eigentijdse uitstraling
- Exclusiviteit en vakmanschap

Vorm woning:

- De hoofdmassa heeft een eenvoudige en eenduidige vorm
- De vorm van de nieuwe woning refereert aan oorspronkelijke agrarische bebouwing (kapberg of schuur) en is voorzien van een kap
- Samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen
- De goot- en bouwhoogte van de woning mag niet meer dan respectievelijk 5,5 m en 11,5 bedragen
- De inhoud is max. 1250 m³

Oriëntatie woning:

- De voorgevel is representatief en georiënteerd op de weg

Materiaal en kleurgebruik:

- Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving/ omringende bebouwing. Landelijke of traditionele kleuren.
- Gevels van baksteen, hout, pleisterwerk en/of glas

Detailering:

- De detailering ondersteunt de vormkarakteristiek
- De architectonische uitwerking en detailering zijn zorgvuldig, afwisselend en evenwichtig
- Fijne detailering wordt benadrukt in kleine elementen zoals kozijnen, dakgoten en daklijsten
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen

Uitgangspunten bijgebouwen:

- Qua architectuur, kleur, materiaal en detailering afgestemd op hoofdgebouw
- Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdgebouw in volume en uitwerking, eenvoudig van vorm
- Bijgebouwen op een afstand van minimaal 4 meter terugliggend vanaf de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw



Referentiebeelden woning en bijgebouw, eenvoudige hoofdvorm, landelijke uitstraling en aandacht voor detaillering
Keuze uit agrarisch uitziende bebouwing zoals een kapbergwoning of een schuurwoning

Bronvermelding

*Leidraad Landschap en Cultuurhistorie,
Provincie Noord-Holland, Haarlem, 2010*

*Handreiking Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland,
een toelichting op de werkwijze met behulp van vier
pilot-projecten, Provincie Noord-Holland, Haarlem, 2009*

*Handboek ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit, Provincie
Noord-Holland, Haarlem, 2010*

*Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte, Behorend bij de
Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie artikel
16, Provincie Noord-Holland, versie 2011*

*Beleidsnotitie Vrijkomende Agrarische bebouwing en
Ruimte-voor-ruimte-regeling, BügelHajema Adviseurs
b.v. i.o.v. Gemeente Niedorp, 2009*

*Structuurvisie Niedorp 2015, Amer adviseurs b.v.
ruimtelijke ordening, 2005*

*Bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Niedorp,
Voorontwerp, BügelHajema Adviseurs b.v., 2011*

*De bodemopbouw en enkele historische aspecten van
het ruilverkavelingsgebied 'Schagerkogge',
W.B. Kleinsman, 1975*

COLOFON

**Document door:**

Dorien de Boer Landschapsarchitect BNT
Studio Groenburg, Tuin- en Landschapsarchitectuur
Registratienummer Architectenregister: 3.090415.001

Adres: Groenburgwal 28-II, 1011 HW Amsterdam
Tel: 06-30077008
E-mail: info@studiogroenburg.nl
www.studiogroenburg.nl
KvK-nummer: 50141430

In opdracht van:

Terdiek BV, Nieuwe Niedorp
15 maart 2013

