

B i j l a g e 1 :
B e e l d k w a l i t e i t s p l a n



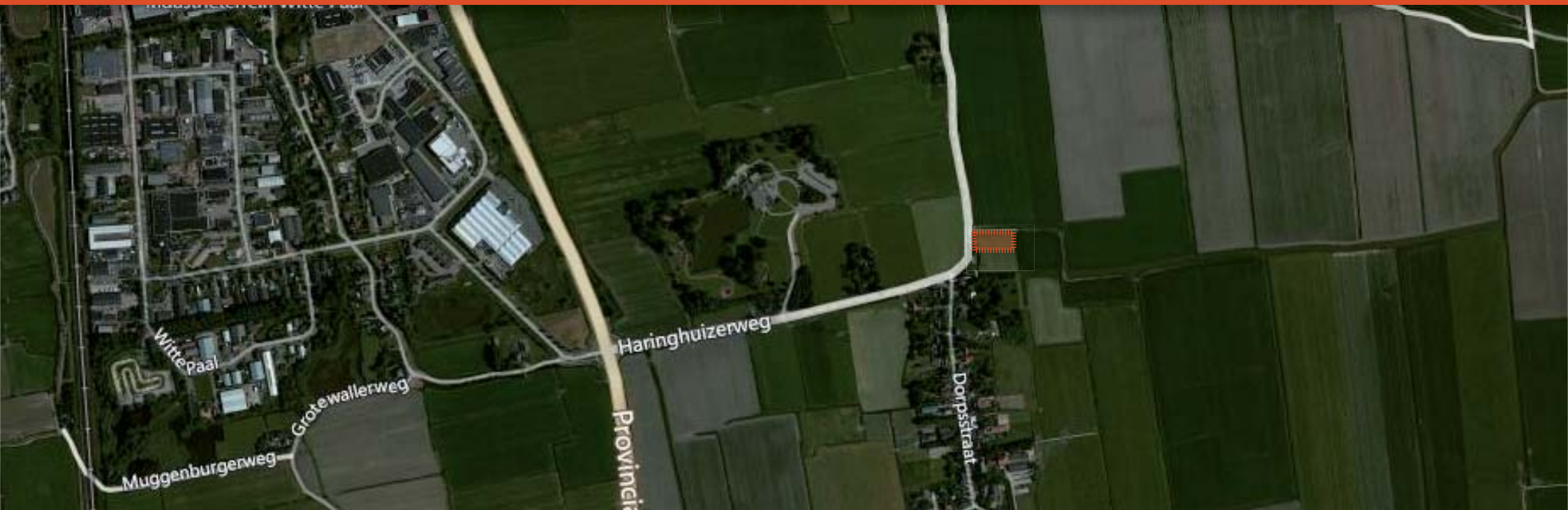
BügelHajema

Plek voor ideeën

Beeldkwaliteitsplan compensatielocatie Lutjewallerweg

803.17.00.00.07

Juli 2014





Beeldkwaliteitsplan compensatielocatie Lutjewallerweg Haringhuizen

Juli 2014

803.17.00.00.07



Inhoudsopgave

<u>1</u>	Inleiding	07
<u>2</u>	Analyse	09
2.1	Ontstaansgeschiedenis landschap	09
2.2	Samenhang ondergrond, landschapsstructuur en occupatie	09
<u>3</u>	Beeldkwaliteit	13
3.1	De inpassing van het voornemen	13
3.2	De planuitwerking	13
3.3	Uitgangpunten erf en woning	13





1. Inleiding

Aan de Terdiek 11 te Nieuwe Niedorp bevindt zich een agrarisch loonbedrijf.

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

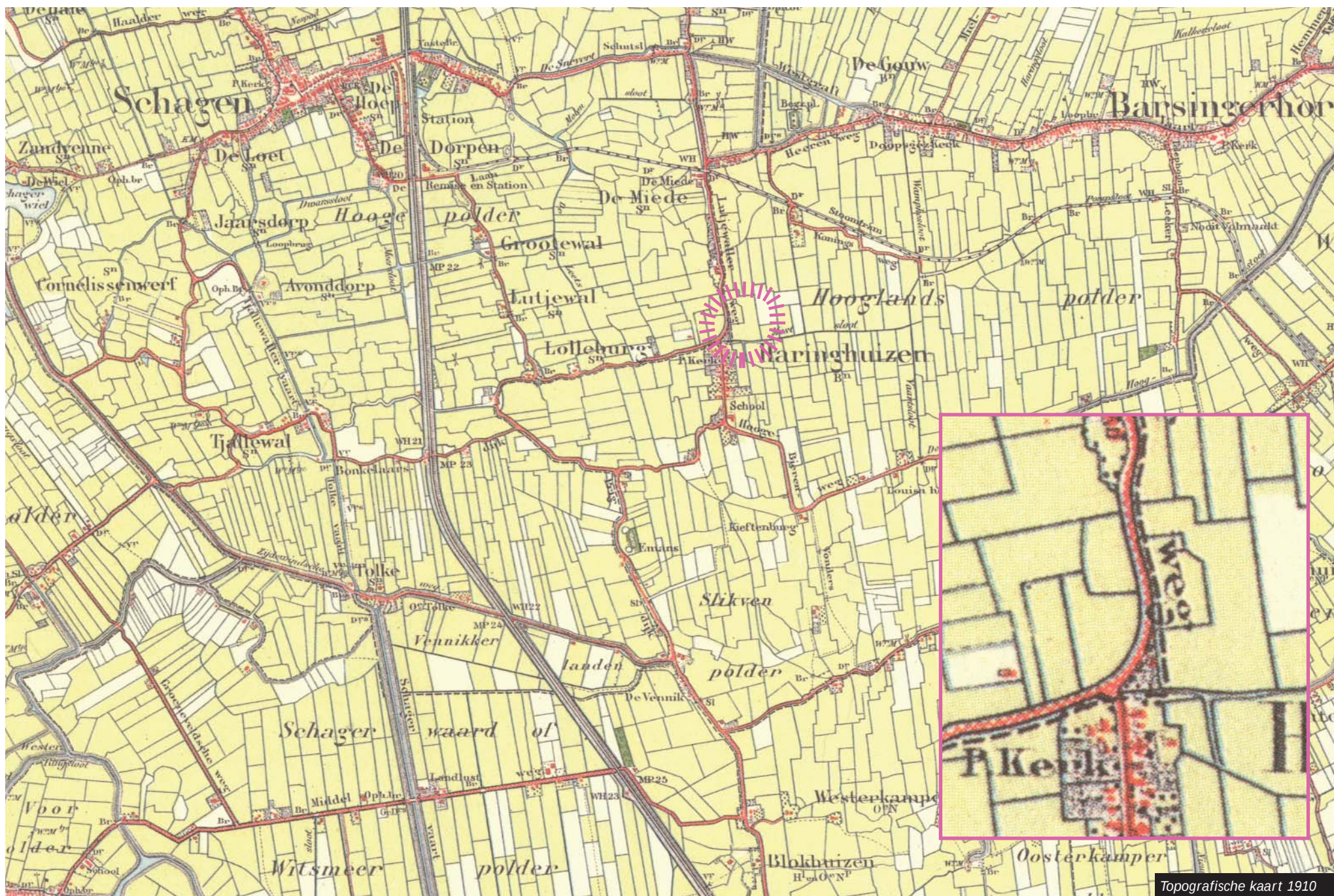
De huidige eigenaren willen de schuren slopen en de bedrijfsmatig gebruikte verharding verwijderen. In ruil voor het slopen van de bebouwing en verbetering van de kwaliteit van het landschap, wordt medewerking aan de gemeente gevraagd voor het realiseren van één nieuwe woonkavel op de saneringlocatie en één nieuwe woonkavel op een elders gelegen compensatielocatie. Dit beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de situatie op de compensatielocatie aan de Lutjewallerweg te Haringhuizen. Voor de saneringslocatie Terdijk 11 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, de landschapsstructuur en de occupatie. Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe woning zorgvuldig in te passen op de compensatielocatie. 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. De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen criteria geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. De bouwinitiatieven worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.

Leeswijzer

In dit beeldkwaliteitsplan wordt een verantwoording opgenomen over de wijze waarop het plan rekening houdt en invulling geeft aan de in de Provinciale Ruimtelijke Verordening genoemde aspecten van ruimtelijke

kwaliteit. Eerst is ingegaan op de kernkwaliteiten van het landschap en de ontwikkelingsgeschiedenis. Vervolgens wordt de samenhang van de ondergrond, de structuren en het nederzettingsspatroon van de omgeving van de compensatielocatie beschreven. Als laatste wordt ingegaan op de uitwerking van het plan en wordt de nadere inrichting van het erf van de woning, de landschappelijke inpassing hiervan en de realisatie van de kwaliteitsdoelen beeldkwaliteit, bebouwingstypologie en -vormen, materiaal- en kleurgebruik van de woning beschreven. De criteria zijn geïllustreerd met referentiebeelden die dienen als inspiratiebron.





2. Analyse

2.1 Ontstaansgeschiedenis landschap

De compensatielocatie is gelegen in het Oude zeekleilandschap (Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland, juni 2010).

In het pleistoceen bestonden grote delen van Noord-Holland uit wadvlakten, doorsneden door krekken. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalig getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden, met name vanuit het voormalige 'Zeegat van Bergen'. Op de opgeslibte oeverwallen woonden al in de jonge steentijd mensen. West-Friesland is derhalve een bijzonder rijk gebied qua ondergrondse nederzettingen uit de Steentijd en Bronstijd. Door de lange perioden van opslibbing ligt dit landschapstype vergeleken met het omliggend kleigebied hoog. Op de kleibodem ontwikkelde zich, na de sluiting van het Zeegat van Bergen, een omvangrijk veenpakket.

Door toedoen van ontginning en zee-inbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer. Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11 en 12e eeuw omdijkt. Aan het begin van de 13e eeuw is de dijkkring gesloten. Nog altijd vormt de Westfriese Omringdijk de markante begrenzing van het oude zeekleigebied. Nadien is het veen, door klink en oxidatie, weer verdwenen waardoor het onderliggende landschap weer aan de oppervlakte kwam. De voormalige krekken laten zich nu herkennen als relatief hoog gelegen stroomruggen. De voormalige wadvlakten vormen de laag gelegen en overwegend open kommen. Met het inklinken, of zelfs verdwijnen, van het veen kwamen ook de oude huisterpen weer aan de oppervlakte. Het oude zeekleilandschap bestaat uit een combinatie van vooral matig open gebieden en open tot zeer open gebieden. Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, een regelmatige, vaak min of meer opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren of op te slaan.

Met name voormalige kreeklopen waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied. De elementen en structuren in het landschap in de omgeving van Haringhuizen zijn nauw verbonden met de ontstaansgeschiedenis van het landschap. Haringhuizen is ontstaan op een logische plek in het landschap, droog en veilig op een hooggelegen kreekrug. Bij de hogere gronden in de omgeving van Haringhuizen vallen enkele terpen en resten van oude kronkelige dijkjes duidelijk op. In Haringhuizen is de terp nog duidelijk zichtbaar. Op de kaart van 1910 is te zien dat op de plek waar de compensatielocatie is gelegen in de historie waarschijnlijk bebouwing heeft gestaan ten noorden van de toen nog tot het lint doorlopende Mestsloot.

2.2 Samenhang ondergrond, landschapsstructuur en occupatie

In onderstaande wordt een analyse gegeven van de omgeving van het compensatielocatie, rekening houdend met de kernkwaliteiten die in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn benoemd.

De verkaveling

Rondom het dorp Haringhuizen ligt een open agrarisch gebied met een opstreckende verkaveling en een fijnmazig netwerk van open sloten. Bij het vergelijken van kaartmateriaal uit 1910 met de huidige situatie is te zien dat de vroegere ontginningsstructuur van het landschap, met een verkaveling die een zeker gerichtheid heeft, nog aanwezig is. Door herverkaveling is de structuur echter grootschaliger geworden. Daarnaast is van de oorspronkelijke krekensels door ruilverkaveling en egalisatie in het huidige zeekleilandschap nauwelijks meer iets te zien.

Verdichting

In het gebied zijn weinig ruimtelijk verdichtende elementen aanwezig. Langs de wegen wordt de openheid afgewisseld door vrijliggende erven



Ruimtelijke structuur omgeving compensatielocatie



met opgaande beplanting en bebouwing. Tussen de erven door zijn er lange doorzichten naar het achterliggende landschap. De lintdorpen vormen samen met de lintwegen de belangrijkste ruimtelijke structuren in dit landschap en begrenzen de open ruimten. Vanaf de wegen rondom Haringhuizen valt het dorp als één massa op in een verder open landschap.

Het lint

Haringhuizen is een klein dorp, bestaande uit één dubbelzijdig bebouwingslint. Kenmerkend voor dorpslinten als Haringhuizen is de kleinschaligheid, de variatie in rooilijnen, nokrichting, bouwvormen en de afwisseling tussen open en gesloten delen, met doorzichten naar het achterliggende landschap vanaf het dorpslint. Na verloop van tijd is de lintbebouwing in Haringhuizen dusdanig verdicht, dat er op dit moment slechts enkele doorzichten naar het open landschap zijn. Achter de woonpercelen aan het lint liggen soms agrarische percelen, die via landbouwpaden worden bereikt. In de omgeving komen enkele vrijliggende woonpercelen voor. De bebouwing op deze percelen staat voornamelijk teruggedrooid, zodat er een duidelijk voorerf ontstaat. Vlak buiten het dorp ten noorden van de compensatielocatie is aan de Lutjewallerweg een cluster bebouwing gelegen met een historische stolp en daarnaast een nieuwe woning met de vormkarakteristiek van een stolp in een eigentijdse uitwerking.

Kavelniveau

De meeste bebouwing in het dorp is vrijstaand en ligt iets terug op ruime, diepe kavels, waarbij voortuinen de bebouwing scheiden van de weg. Bijgebouwen staan naast of achter de woningen. De bebouwing is georiënteerd op de weg en heeft een verspringende rooilijn. De nokrichting van de bebouwing varieert van haaks tot evenwijdig aan de weg. De bebouwing is kleinschalig. De bebouwing komt uit verschillende perioden. Ieder huis is individueel te onderscheiden. De architectuur van de meeste

woningen in het dorp is eenvoudig en traditioneel, met een relatief sobere detaillering, en bestaande uit één bouwlaag met kap. De toegepaste materialen zijn dakpannen, riet, metselwerk en hout in een traditionele kleurstelling (donkergroen). De woning ten zuiden van de compensatielocatie is een halfvrijstaande woning gelegen aan de Dorpsstraat 1. Dit perceel heeft een brede zijtuin en geen diepe achtertuin. De zijtuin wordt aan de zijde van de Lutjewallerweg begrensd door bomen. De woning aan Dorpsstraat 5 heeft een diepe tuin die tevens gelegen is achter Dorpsstraat 3. De locatie ligt markant aan de rand van het dorp aan het begin van het 'dichte' bebouwingslint, maar daar enigszins los van. Doordat de nieuwe woning ten gevolge van de breedte van de belendende tuin op enige afstand van de naastgelegen woning aan de Dorpsstraat 1 is gelegen, ligt vormverwantschap met een stolp hier meer voor de hand dan met een dorpswoning.

Groen

Openbaar groen is in het dorp nagenoeg niet aanwezig. Erfbeplantingen en particuliere tuinen bepalen het beeld. Kenmerkend voor de dorpsrand is dat bebouwing en beplanting samen opgaan. Erfbeplanting zoals windsingels, solitaire bomen en bosjes zijn terug te vinden in de rand en wisselen af met de daken. De woningen hebben overwegend diepe achtertuinen aan de rand, wat voor het groene beeld zorgt. In de omgeving van de compensatielocatie is bovendien groen aanwezig bij het crematoriumterrein en in de vorm van erfbeplantingen bij vrijliggende erven.

Het water in de omgeving bestaat uit brede kavelsloten die de randen van de percelen begrenzen. Grenzend aan de compensatielocatie loopt een brede sloot, die doorloopt naar het dorp Barsingerhorn. Deze sloot wordt deels door dammen onderbroken.





3. Beeldkwaliteit

3.1 De inpassing van het planvoornemen

Uit de analyse van hoofdstuk 2 komt naar voren dat het planvoornemen moet passen binnen een half open tot open landschap en zich moet manifesteren als een boerenerf met een goede landschappelijke inpassing. De inpassing is daarom vooral gericht op het zoveel mogelijk behouden van openheid en het realiseren van goede overgangen naar de omgeving.

Dit uit zich in:

- Het zo positioneren van de bebouwing en het erf dat zoveel mogelijk aangesloten wordt bij het boerenerfprincipe in de bestaande omgeving;
- Het inpassen van bebouwing in de openheid (door terughoudend en in het landschap passend materiaal en kleurgebruik, toepassing van kappen);
- Het aansluiten bij het karakter van groene erven aan het lint door gerichte toepassing van streekeigen en inheemse beplanting;
- Het benadrukken van de relatief vrije ligging van het perceel door de woning de vormkarakteristiek van een stolp te geven.

3.2 Planuitwerking

De uitwerking gaat uit van het realiseren van een nieuwe woning met een duidelijk (voor)erf aan de Lutjewallerweg. De nieuw in te passen woning is naar achteren geplaatst ten opzichte van de weg, zodat er een duidelijk voorerf ontstaat. De woning volgt de loop van de Lutjewallerweg. De inrit van de woning geschiedt via de bestaande dam en is mede uit het oogpunt van verkeersveiligheid aan de noordzijde van het erf geplaatst. De bijgebouwen worden gepositioneerd op het achtererf en achter de voorgevelrooilijn (volgens het erfprincipe).

De locatie wordt ingepast in de karakteristieken van het landschap door

het erf te omringen met een sloot en opgaande beplanting. De nieuwe sloot sluit aan op de bestaande sloot ten oosten van het perceel. Bij voorkeur wordt van deze sloot alleen het deel dat grenst aan het nieuwe erf behouden en de rest gedempt zodat het ten zuiden gelegen weiland aansluiting krijgt op het agrarisch gebied. Het woonerf wordt duidelijk aan de oost-, noord- en zuidzijde ingepast door bomen van de 1e orde (boomhoogte 12-15 meter). De sloot rondom het erf is minimaal 5 meter breed en wordt tevens voortgezet langs de Lutjewallerweg. Het voorerf wordt ingezaaid met gras. Door de genoemde groene ingrepen wordt het erf benadrukt en ingepast in de omgeving. De uitwerking is hiernaast weergegeven.

3.3 Uitgangspunten erf en woning

Uitgangspunten erf

- De inrit van de woning is gelegen ten noorden van de woning via de Lutjewallerweg en is maximaal 3,5 meter breed.
- Breng conform de uitwerking bomenrijen aan, aan de noord-, zuid- en oostzijde van het woonerf. De bomen dienen van de 1e orde te zijn en dienen geplant te worden op een onderlinge afstand van circa 8-10 meter. De bomenrij aan de noordzijde is ter hoogte van het voorerf deels opengewerkt.
- Het weiland ten zuiden van het nieuwe erf is bestemd voor agrarisch grasland, dit deel dient open te blijven en ruimtelijk een eenheid te vormen met het achterliggende grasland.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond en de in de directe omgeving aanwezige bomen. Passende bomen van de 1e orde zijn essen, iepen en abelen.



Referentiebeelden woning



Uitgangspunten nieuwe woning

- De nieuwe woning volgt de loop van de Lutjewallerweg en heeft een teruggerooide ligging van ten minste 40 meter gerekend vanaf het hart van de Lutjewallerweg.
 - De afstand van de nieuwe woning tot de zuidelijke insteek van de noordelijk gelegen sloot is minimaal 5 meter, maar maximaal 8 meter.
 - Een eventuele vrijstaande garage is aan de noordzijde van het perceel gesitueerd en is gelegen achter de woning.
 - De hoofdvorm van de woning bestaat uit één bouwlaag met piramidekap.
 - De woning heeft de vormkarakteristiek van een stulp.
 - De woning heeft een vierkante plattegrond met een afmeting van minimaal 12x12 meter.
 - Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe woning is traditioneel; rood voor de gevels, antraciet voor het dak.
 - De gevels van de woning bestaan uit baksteen.
 - Het dak is voorzien van pannen (antraciet, mat) en / of riet.
 - Gedekte kleuren en materialen toepassen (geen geglazuurde dakpannen en reflecterende materialen).
 - De eventuele garage heeft één bouwlaag met zadelkap.
 - De garage/ het bijgebouw is gelegen in het voorkeursgebied bijgebouwen.
 - Het materiaalgebruik van de garage / het bijgebouw bestaat uit donkere houten gevels en antracietkleurige dakpannen of dakplaten.
- NB. Toepassing van eigentijds materiaal kan, mits in samenhang met een eigentijdse uitwerking van een stulp ontworpen onder architectuur.

Colofon



Opdrachtgever

De Groene Weide

Rapport en ontwerp

A. Pool

BügelHajema Adviseurs Leeuwarden

Projectleiding

M. Teensma

BügelHajema Adviseurs Leeuwarden

Projectnummer

803.17.00.00.07

BügelHajema Adviseurs bv.
Bureau voor Ruimtelijk Ordening
en Milieu BNSP

Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE LEEUWARDEN

T 058 215 25 15

F 058 215 91 98

E leeuwarden@bugelhajema.nl

I www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort