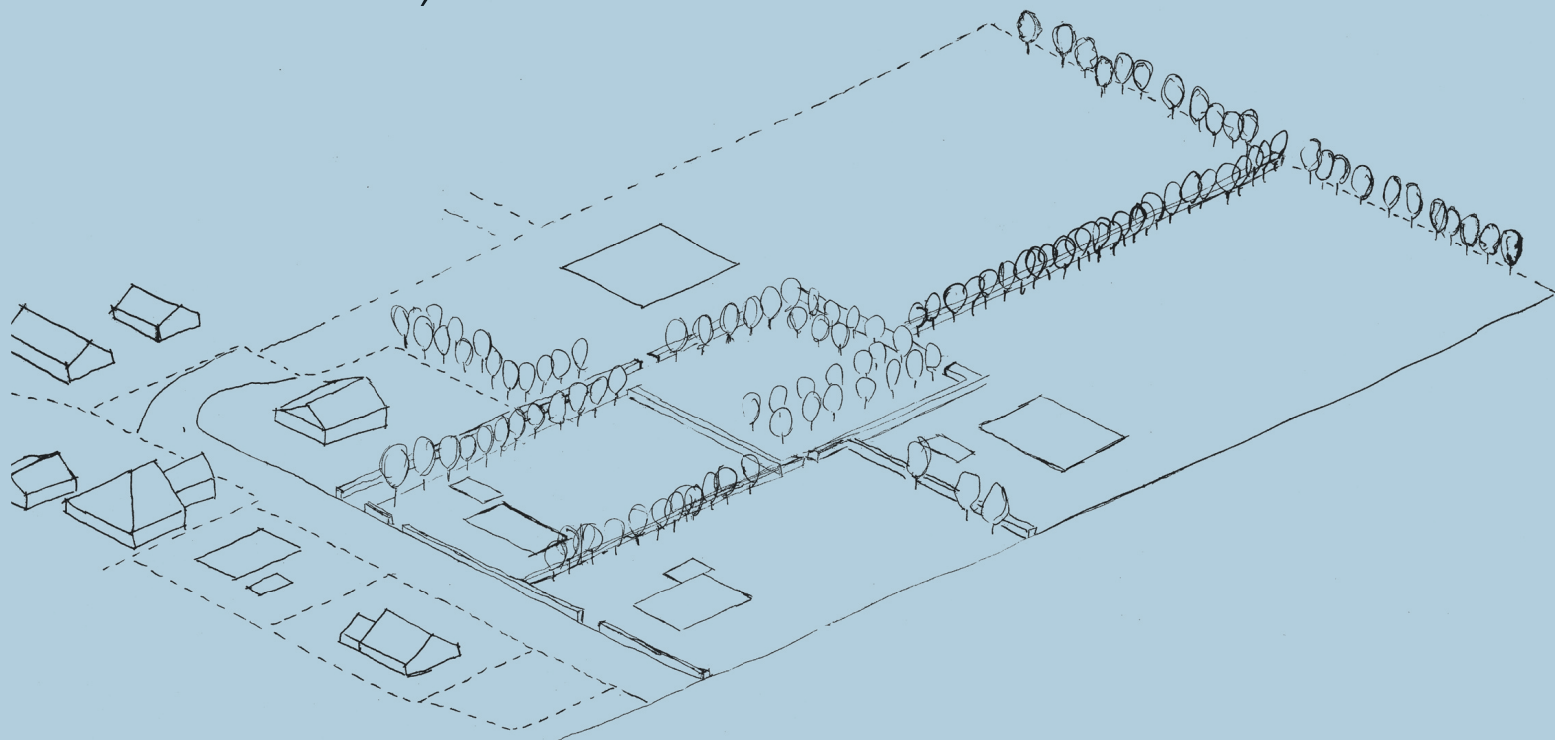


B i j l a g e 1 :
B e e l d k w a l i t e i t s p l a n

BEELDKWALITEITSPLAN

RUIMTE VOOR RUIMTE

FLORALAAN, 'T VELD



DOOR: DORIEN DE BOER (LANDSCHAPSARCHITECT)
OPDRACHTGEVER: DE GROENE WEIDE B.V.
FEBRUARI 2010

INHOUD

Inleiding	4
Analyse	6
De ontwikkelingsgeschiedenis	6
De ordeningsprincipes van het landschap.....	8
De bebouwingskarakteristiek	8
Huidige situatie plangebied	9
De inpassing van het plangebied	11
Modellen.....	12
Beeldkwaliteit	14
Oriëntatie op het landschap	16
Verkeersontsluiting en parkeren.....	17
Centrale semi-openbare ruimte.....	18
Begrenzing kavels	19
Bebouwing	20

Colofon

INLEIDING

Aan de zuidzijde van de Floralaan (hoek Valbrugweg-Floralaan) te 't Veld bevindt zich een glastuinbouwbedrijf. Het perceel heeft een oppervlakte van ruim 3 ha. De bebouwing bestaat uit ca. 490 m² loodsen, 310 m² stalen wateropslagsilo's en 13.074 m² glasopstanden. Tegenover de locatie, aan de noordzijde van de Floralaan, staat nog een vervallen schuur van 140 m² op een perceel van 825 m² welke ook deel uitmaakt van het gehele complex. Het complex is op dit moment in gebruik voor het kweken van rozen.

De locatie ligt buiten de bebouwde kom aan de noordzijde van 't Veld, in een agrarisch gebied. Aan de Floralaan is in de huidige situatie reeds een cluster van 4 woningen gesitueerd met het karakter van een kleine buurtschap.

De gemeente Niedorp wil dit glastuinbouwbedrijf graag saneren en samen met de Groene Weide Projectontwikkeling BV hier een aantal bouwkavels ontwikkelen. De Ruimte voor Ruimte regeling is op deze locatie van toepassing.

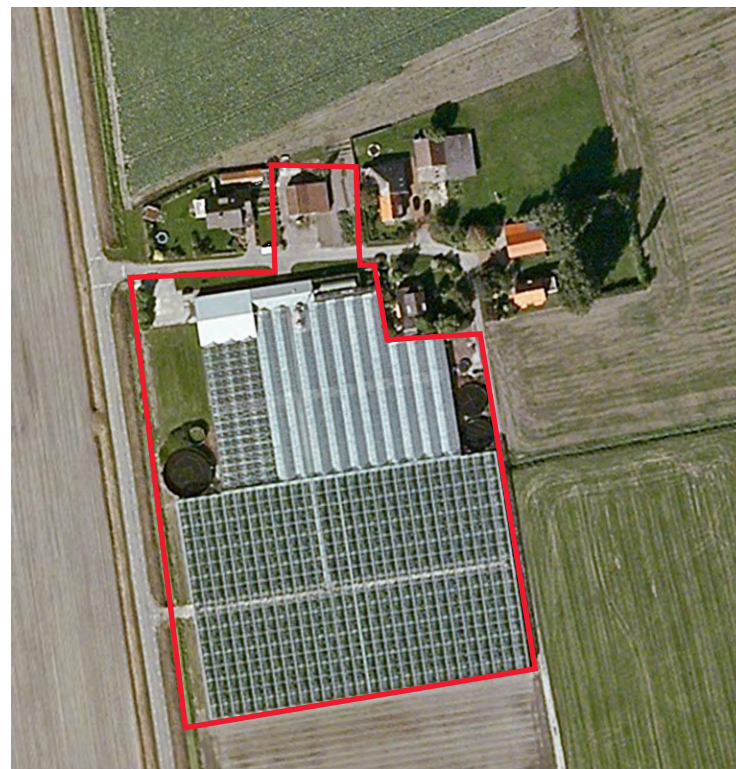
Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe woningen zorgvuldig in te passen. In dit rapport is als eerste een analyse van het plangebied en zijn omgeving opgenomen. Vervolgens worden twee modellen voor de ontwikkeling van het plangebied geschetst. Hierna volgt een uitwerking van de beeldkwaliteit van het voorkeursmodel.

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.

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.



Aanduiding locatie Floralaan, Google Earth 2009



Huidige situatie plangebied, Google Earth 2009

ANALYSE

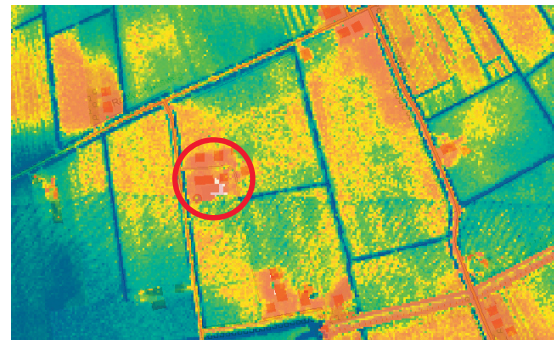
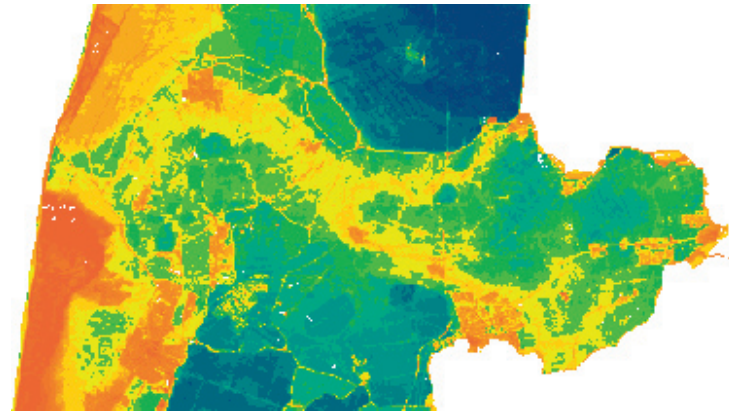
De ontwikkelingsgeschiedenis

De Floralaan te 't Veld ligt in het oude zeekeilelandschap van West Friesland. 'Dit landschap bestond in het pleistoceen uit wadvlakten, doorsneden door kreken. Na de laatste IJstijd ontwikkelde zich op deze kleibodem een veenkussen. In de 9e en 8e eeuw voor Christus woonde men in dit gebied, dat regelmatig te kampen had met wateroverlast, op terpen. Om het water buiten te sluiten werd het gebied in de 11e 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 zeekeilegebied.' (Provincie Noord-Holland, 2006)

'Nadien is het veen, door klink en oxidatie, weer verdwenen waardoor het onderliggende landschap weer aan de oppervlakte kwam. De voormalige kreken laten zich nu herkennen als relatief hoog gelegen stroomruggen.' (Provincie Noord-Holland, 2006)

Op de hoogtekaart is te zien dat de bebouwing op de Floralaan 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.' (Provincie Noord-Holland, 2006)

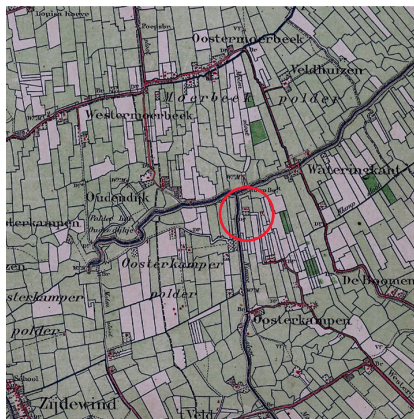
Bron: Beleidskader, Landschap en cultuurhistorie Noord-Holland, Provincie Noord-Holland, Haarlem 2006



Hoogtekaart AHN, Floralaan op natuurlijke hoogte

‘Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan.’ (*Provincie Noord-Holland, 2006*)

Bij het vergelijken van kaartmateriaal uit 1880 met de huidige situatie, is te zien dat er een grootschaligere structuur is ontstaan. Door herverkaveling is de vroegere structuur van het landschap ingrijpend veranderd. Delen van de cultuurhistorie zijn terug te vinden.



Historische kaart, 1880



Topografische kaart 2009



Verkavelingsstructuur 1880



Verkavelingsstructuur 2009

ANALYSE

De ordeningsprincipes van het landschap

Het huidige beeld in de polder wordt bepaald door weidse perspectieven. De ruimte bestaat uit weidegrond en akkerbouw. De massa wordt voornamelijk bepaald door erven met bebouwing en erfbeplanting. De erven liggen als een lint aan de ontsluitingswegen. Vanaf de wegen is er veel zicht op het landschap aangezien er veel ruimte tussen de bebouwde kavels is. Op enkele plekken is het lint meer verdicht. De bebouwing is op de erven geclusterd en vormen samen met de windsingels en andere erfbeplanting, groene eilandjes in de open polder. De openheid en de groene erven zijn als kwaliteiten van het huidige landschap aan te duiden.

De bebouwingskarakteristiek

De bebouwing in de omgeving bestaat uit woningen, schuren en enkele glasopstanden. De woningen zijn voornamelijk standaard nieuwbouw woningen die overal in Nederland gevonden kunnen worden (cataloguswoningen) en niet typerend zijn voor deze streek. De enige karakteristieke bebouwing in deze omgeving zijn de westfriese stolpboerderijen. Hier zijn er slecht enkele van te vinden. Belangrijk voor het buitengebied is dat ieder huis een eigen karakter heeft.



Huidige situatie plangebied

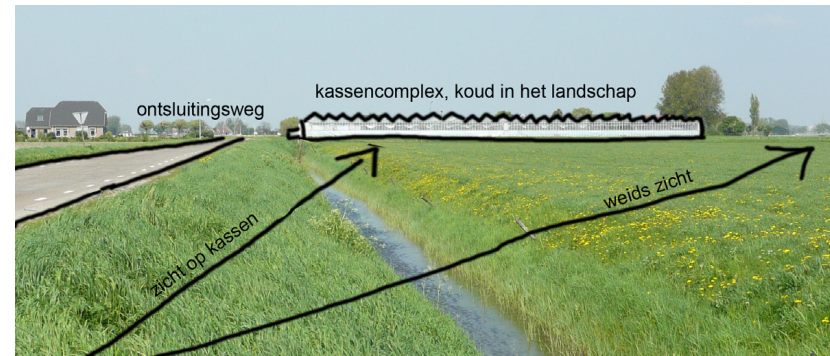
Het plangebied bestaat uit een glastuinbouwbedrijf aan de Floralaan te 't Veld. Het bevindt zich buiten de bebouwde kom, in agrarisch gebied. Het perceel heeft een oppervlakte van ruim 3 ha. De bebouwing in het plangebied bestaat uit loodsen, stalen wateropslagsilo's, glasopstanden en een vervallen schuur.

De kas ligt 'koud' in het landschap, dit in tegenstelling tot de meeste andere bebouwing in de omgeving die groen omzoomd zijn. Het complex is op dit moment in gebruik voor het kweken van rozen. Hierdoor heb je te maken met lampen die 's nachts aanstaan. Dit licht straalt ver uit over de omgeving en geeft lichthinder. Daarnaast is de functie op deze locatie niet rendabel en duurzaam. Rozenteelt in Nederland is door buitenlandse concurrentie problematisch geworden. Het is niet mogelijk om de bestaande bedrijfsvoering hier te continueren. Ook is de kas niet geschikt voor de teelt van andere gewassen. Aangezien de functie hier niet meer uitgeoefend kan worden, bestaat er het risico van verrommeling van de kassen (bijvoorbeeld door de kas als caravanstalling in gebruik te nemen).

Verder zijn er 4 woningen gesitueerd aan de Floralaan met het karakter van een kleine buurtschap. Deze woningen staan dicht op het kassencomplex. Qua schaal en maat passen de glasopstanden



Rommelige indruk noordzijde Floralaan.



Kassencomplex 'koud' in het landschap



Straatbeeld Floralaan

ANALYSE

binnen de huidige verkavelingsstructuur en schaal en maat van het landschap. De grootschalige glasopstand aan de Floralaan past echter niet bij de schaal en maat van de andere bebouwing in het buurtschap. De woningen staan dicht op het kassencomplex, en de vervallen schuur tussen de woningen geeft een verwaarloosde en rommelige indruk aan het straatbeeld. De loods en kassen domineren het straatbeeld van de Floralaan.



Zicht vanaf Floralaan op kassen en schuur



Schuur noordzijde Floralaan

De inpassing van het plangebied

Een bundeling en concentratie van glastuinbouw vergroot in toekomstvisies de duurzaamheid van de sector aanzienlijk en levert belangrijke schaalvoordelen op. Dat is op deze plek vanuit het beleid gezien niet mogelijk. Het complex is te klein om glastuinbouw rendabel uit te oefenen en heeft geen uitbreidingsmogelijkheden.

Door de locatie te saneren en herin te richten met compenserende woningbouw valt landschappelijke winst te behalen. Hierbij dient er een goede keuze gemaakt te worden in de aard en positionering van de nieuwe bebouwing. De bebouwing is gelegen op een hogere kreekrug, waardoor het een logische droge plaats is voor bebouwing. Door de locatie te saneren ontstaan er mogelijkheden om het karakter van een kleine buurtschap te versterken.

Landschappelijk gezien dienen de woningen grote tuinen te krijgen, zodat hiermee het groenbeeld bepaald wordt. De buurtschap wordt op deze manier een groen eiland in de polder, en vindt zo aansluiting bij het karakter van het gebied. Een open polder met her en der een cluster van bebouwing en erfbeplanting.

Verder is het van belang om de weidsheid van het gebied te benutten. Dit kan gedaan worden door de bebouwing zo te positioneren dat er

zoveel mogelijk zicht is op het omringende landschap.

De bebouwingstypologie dient geen aansluiting te vinden op de huidige bebouwing in de directe omgeving. Dit gezien het feit dat de huidige bebouwing geen sterke identiteit aan het gebied meegeeft. Beter kan er gezocht worden naar een eigentijdse verschijningsvorm, waarbij wel karakteristieken van bebouwing uit West-Friesland terug kunnen komen. De enkele stolpboerderijen die in de directe omgeving te vinden zijn, dragen wel bij aan de identiteit van het gebied. Daarom wordt er op een van de percelen een nieuwe woonstolp gesitueerd die bijdraagt aan het karakter van het agrarische gebied.

In de volgende hoofdstukken wordt de gewenste inrichting van het plangebied verder omschreven. Door de herinrichting ontstaat een groener beeld dan in de huidige situatie, wordt voorkomen dat het complex verwaarloosd raakt en wordt de weidsheid van het gebied benut. Daarnaast wordt de kwaliteit van het buurtschap vergroot en het straatbeeld niet meer gedomineerd door een loods en kassen.

MODELLEN

Voor de slooplocatie zijn 2 modellen ontwikkeld voor compenserende woningbouw. De Floralaan is een kleine buurtschap aan een doodlopende straat, de Floralaan. Het karakter van een buurtschap wordt in beide modellen versterkt door 5 nieuwe woningen, waarvan er 4 ontsloten zijn via de Floralaan en 1 via de Valbrugweg.

De nieuwe woningen komen op ruime kavels te staan, waardoor het groenbeeld bepaald wordt door de beplanting in de tuinen. Het buurtschap wordt een groen eiland in de polder. De bebouwing is in beide modellen zo gepositioneerd, dat er vanaf de kavels veel zicht is op het omringende landschap. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur, waardoor nieuwe verharding minimaal kan blijven.

In model 1 zijn 4 woningen aan de zuidzijde van de Floralaan gepositioneerd, en 1 woning aan de noordzijde, op de plek van de vervallen schuur.

In model 2 is er een boomweide toegevoegd tussen de 4 percelen aan de zuidzijde van de Floralaan. Dit model is de voorkeursvariant. Hier wordt het saamhorigheidsgevoel van een buurtschap extra versterkt door deze gemeenschappelijke (semi-openbare) boomweide.



Model 1: 5 percelen



Model 2: 5 percelen en gezamenlijke bomenweide

BEELDKWALITEIT

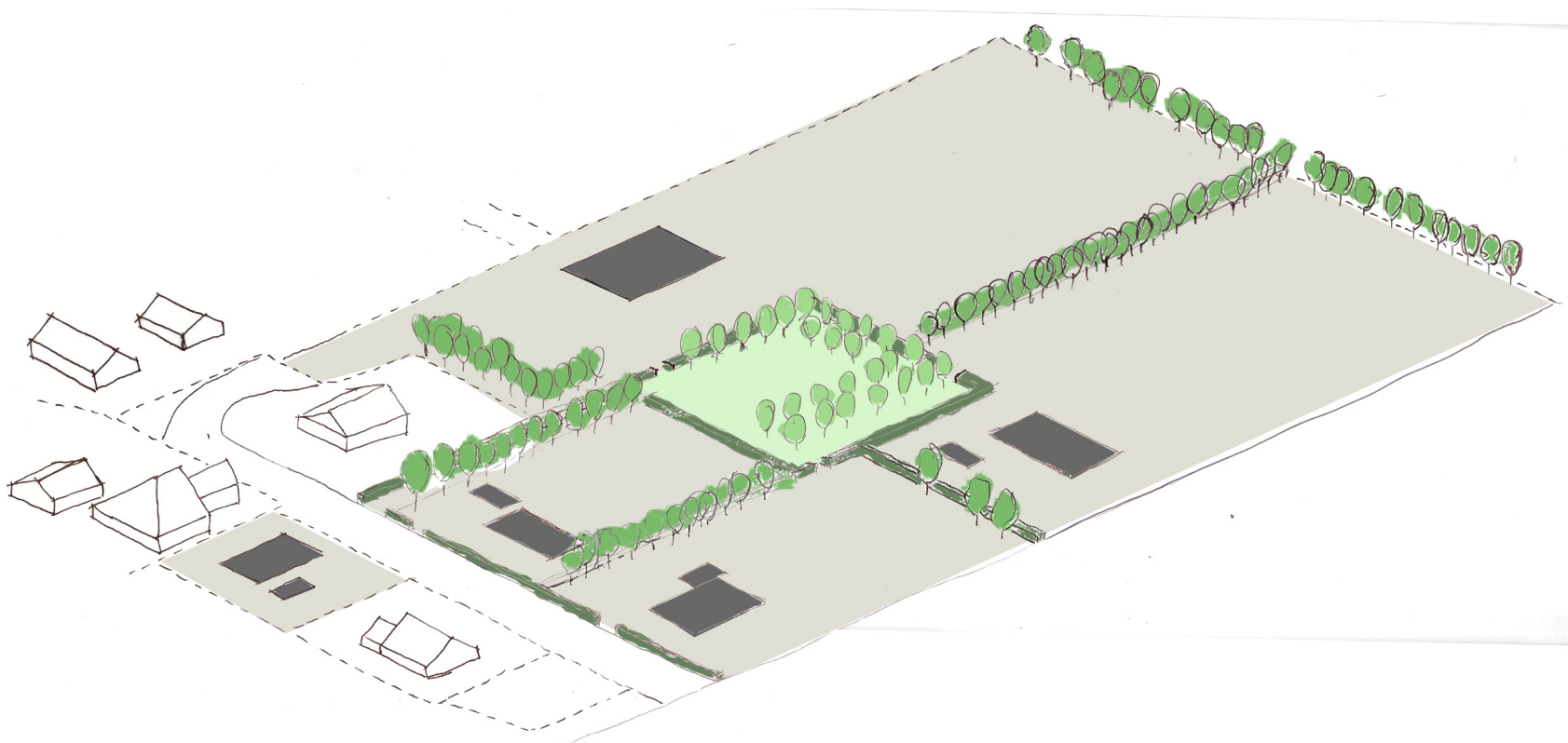
In dit hoofdstuk wordt de gewenste beeldkwaliteit van het voorkeursmodel uitgewerkt.

Het plangebied bestaat uit 5 ruime bouw kavels, een landbouwperceel en een boomweide. (kavel 1: 825 m², kavel 2: 2713 m², kavel 3: 1926 m², kavel 4: 6166 m², kavel 5: 4503 m², landbouwperceel: 13949 m², boomweide: 1764 m²)

Kenmerkend voor het wonen in het buitengebied is het genot van een grote tuin. Iedere individuele kavel levert een bijdrage aan het groene landelijke karakter. Het groenbeeld wordt bepaald door singels, bomen en hagen. Ook staan de kavels zoveel mogelijk in contact met het omringende landschap. Een centrale semi-openbare ruimte, bestaande uit een boomgaard, versterkt het groene karakter en draagt bij aan het saamhorigheidsgevoel van het buurtschap. Om de kavels te ontsluiten is gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur. De woningen krijgen een streekeigen, maar eigentijdse uitstraling.

In de volgende paragrafen worden de verschillende elementen van het plan verder uitgewerkt.





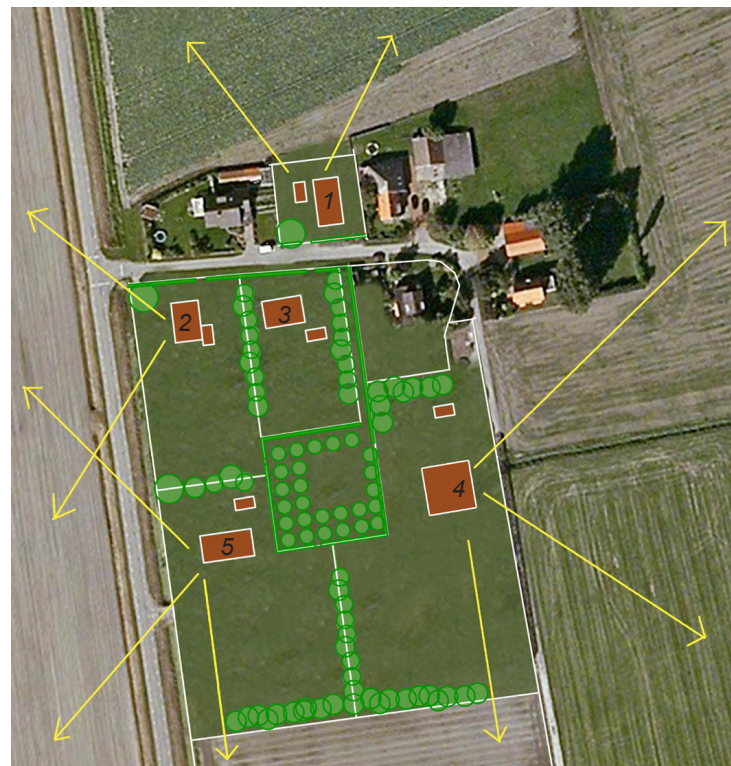
Axonometrie ruimtelijke indeling

BEELDKWALITEIT

Oriëntatie op het landschap

- zicht op landschap
- erven in contact met boomgaard

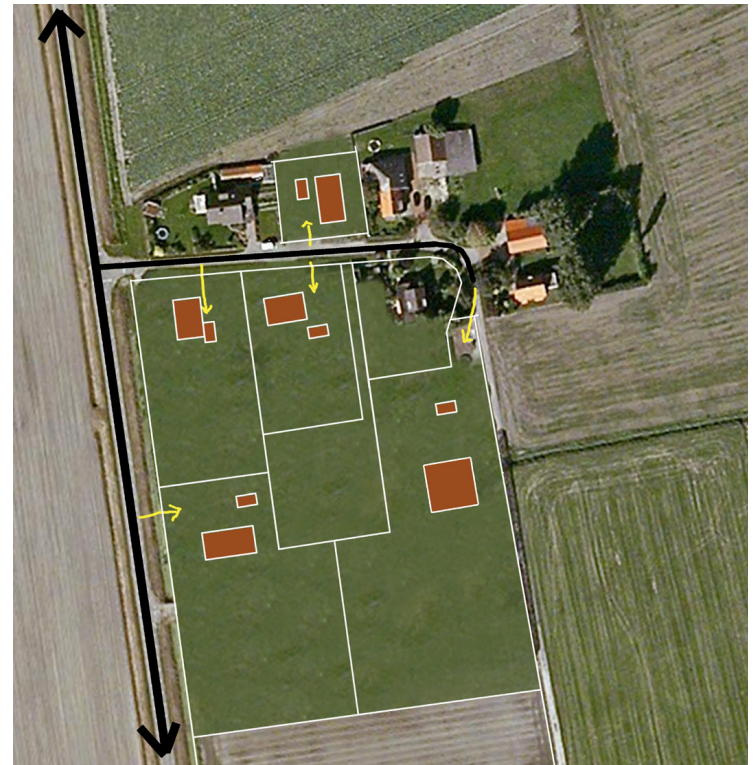
woning 1,2 en 3 georiënteerd op Floralaan, woning 4 op landschap, woning 5 op Valbrugweg.



Zicht op landschap vanaf kavels

Verkeersontsluiting en parkeren

- 4 percelen worden vanaf de Floralaan ontsloten
- 1 perceel vanaf de Valbrugweg, waarbij de bestaande dam verlegd wordt
- Parkeren op eigen terrein



Ontsluiting

BEELDKWALITEIT

Centrale semi-openbare ruimte

De kavels op de locatie van de kas (kavel 2, 3, 4 en 5), sluiten allen aan op een semi-openbare ruimte in de vorm van een centrale boomgaard. De boomgaard is zowel toegankelijk vanaf de 4 aangrenzende kavels als via een pad vanaf de Floralaan. Hierdoor ontstaat een ontmoetingsplek voor het buurtschap. Op deze plek kunnen bewoners bijvoorbeeld met elkaar bijpraten op een bankje, een buurtbarbeque houden of voetballen op het open gedeelte.

De bewoners van de vier aangrenzende kavels worden eigenaar van een stichting en zorgen gezamenlijk voor het onderhoud. In de boomgaard worden fruitbomen aangeplant zoals prunus (kers), malus (appel) en pyrus (peer). De verder inrichting kan door de gezamenlijke kopers nader ingevuld worden.



Referentiebeelden boomgaard

Begrenzing kavels

Voor de toekomstige bewoners wordt de plaats en vorm van de erfscheidingen een gezamenlijk vraagstuk en niet een zuiver individuele aangelegenheid.

Om het landelijke karakter te behouden, zullen de erfgrenzen bestaan uit beplanting (hagen, struiken, singels) of sloten. Schuttingen zijn hier niet toegestaan.

De erfgrenzen aan de Floralaan worden beplant met hagen.

De singels tussen de percelen worden gevormd door een bosplantsoen van 3 m breed met een menging van inheemse soorten (zoals els, veldesdoorn, eik en noot). De bewoners kunnen er zelf voor kiezen om de singel transparanter of geslotener te maken, afhankelijk van hun wens voor privacy en mate van ligging op de wind.



Referentiebeelden erfscheiding

BEELDKWALITEIT

Bebouwing

Aan de bouw mogelijkheden wordt hieronder richting gegeven.
Tegelijkertijd blijft er voldoende creatieve vrijheid voor de architect.

Functie bebouwing:

- wonen
- mogelijkheid voor combinatie wonen met praktijkruimte/
werkruimte aan huis

Uitstraling woningen:

- Vrijstaande woningen met streekeigen, maar eigentijdse uitstraling
- Ieder huis individueel onderscheiden
- Exclusiviteit en vakmanschap
- Geen cataloguswoningen
- Kavel 4 en 5 als sterkavels, hogere architectonische eisen ten aanzien van de uitwerking dan de woningen op de overige kavels, grotere bouw mogelijkheden
- Kavel 4: stolpboerderij

Vorm woningen:

- Kavel 1,2,3: 1/ 1,5 bouwlaag met kap,
Inhoud max. 750 m³, nok-/goothoogte: 8,5/ 4,5 m
- Kavel 4: stolp, 1 bouwlaag met piramidevormig dak
Inhoud max 1250 m³, nok-/goothoogte: 11,5/ 3,5 m
- Kavel 5: 1/ 1,5 bouwlaag met kap,
Inhoud max 1250 m³, nok-/goothoogte: 11,5/ 5,5

- Wolfseinden zijn niet toegestaan
- Mogelijkheid tot gelijkvloerse en levensloop bestendige woningen

Oriëntatie woningen:

- Nokrichting is haaks of evenwijdig aan de weg. Woningen hoeven niet allen dezelfde nokrichting te hebben.

Materiaal en kleurgebruik:

- De woningen zijn gebouwd met hoogwaardige en eerlijke materialen. Hoogwaardig wil zeggen dat ze mooier worden naarmate ze ouder worden en eerlijk dat ze duidelijk hun eigen ware aard tonen.
- Toepassing van kunststoffen en samengesteld plaatmateriaal is niet toegelaten.
- Gevels van baksteen, hout of in pleisterwerk
- Dakbedekking met keramische pannen of riet
- Het kleurgebruik aan de buitenzijde van de woningen iusterhoudend. De uitstraling wordt vooral bepaald door het uiterlijk van de toegepaste materialen. Alle gevelmaterialen met tinten uit een gamma van witte, grijsblauwe, okerkleurige of zwarte tonen. Landelijke of traditionele kleuren.

Bijgebouwen:

- Bijgebouwen worden gebouwd achter de voorgevelrooilijn
- Vrijstaande bijgebouwen niet op de perceelsgrenzen
- Kavel 1,2 en 3: nok-/goothoogte: 5,5/ 3 m
- Kavel 4 en 5: nok-/goothoogte: 8/ 5,5 m



Referentiebeelden woningen

COLOFON

Document door:

Dorien de Boer
Tuin- en landschapsarchitect
Registratienummer Architectenregister: 3.090415.001

Adres: Op 't Landweg 29, 1759 GJ Callantsoog
Tel: 06-30077008
E-mail: doriendeboer@hotmail.com

**In opdracht van:**

De Groene Weide B.V.
Plan- en projectontwikkeling

Adres: Nes 40A, 1741 NJ Schagen
Tel: 06-55776449
E-mail: degroeneweide@gmail.com

De Groene Weide B.V.

Plan- en projectontwikkeling

Februari 2010

