

**BEEKDKWALITEITPLAN
ANNA PAULOWNA - NIEUW
BOUWPERCEEL LOTWEG**

DE LOTWEG 1299107 / 05-02-13
BEELDKWALITEITPLAN ANNA PAULOWNA -
NIEUW BOUWPERCEEL LOTWEG

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING 1

1. 1.	Aanleiding	1
1. 2.	De ontwikkelingsgeschiedenis	2
1. 3.	De ordeningsprincipes en identiteit van het landschap	3
1. 4.	De bebouwingskarakteristieken	3
1. 5.	De inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving	4
1. 6.	De kwaliteiten van het nieuwe plan	6
1. 7.	De beeldcriteria	7

1. INLEIDING

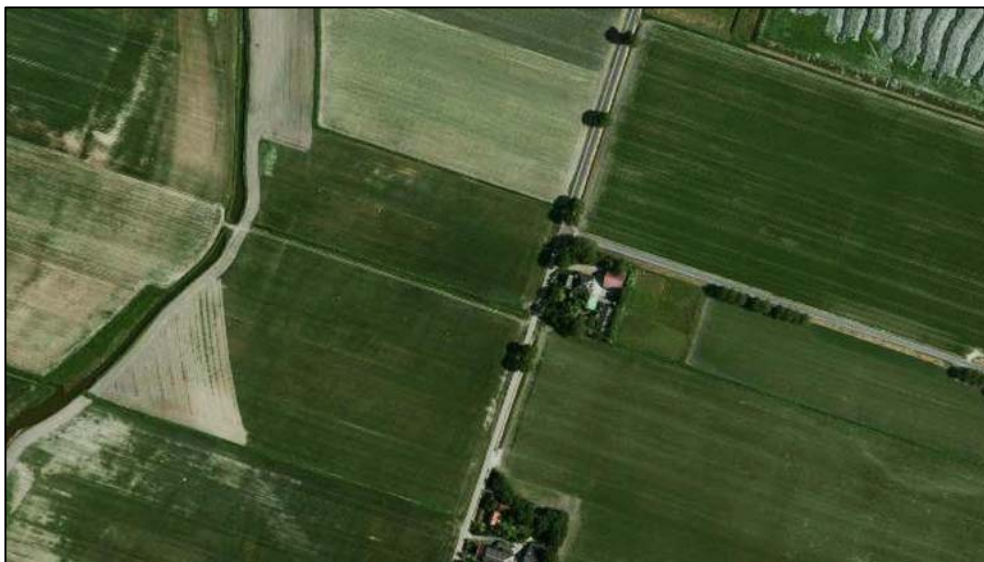
1. 1. Aanleiding

De initiatiefnemer heeft aan de Lotweg akkerbouwgronden. Het bedrijf wil vanwege ruimtelijke beperkingen op zijn huidige bedrijfslocatie en vanwege de grote afstand tussen de gronden aan de Lotweg en de huidige bedrijfslocatie het volwaardige akkerbouwbedrijf verplaatsen.

Ten behoeve van de planvorming voor het nieuwe erf is het opstellen van een beeldkwaliteitplan noodzakelijk. Dit omdat het plangebied buiten het door de provincie vastgelegd bestaand bebouwd gebied ligt. Dit document vormt het beeldkwaliteitplan voor de nieuwe bedrijfslocatie. Het document is opgesteld volgens de richtlijnen van de gemeente en de richtlijnen van provinciale verordening.

Dit document gaat in op:

- de historische ontwikkeling
- de ordeningsprincipes en identiteit van het landschap
- de bebouwingskarakteristieken
- de inpassing van de nieuwe functies in de bredere omgeving
- de kwaliteiten van het nieuwe plan
- de beeldcriteria



Figuur 1. Luchtfoto plangebied



Figuur 2. Zoekgebied bedrijfslocatie

1. 2. De ontwikkelingsgeschiedenis

Langs de oorspronkelijke kustlijn zijn zogenaamde zand- en slibplaten aangeslibd. Later zijn deze ingedijkt en zo toegevoegd aan bestaand land. Kenmerkend voor het gebruik van deze aandijking zijn de vaartdorpen gelegen op kruisingen van kanalen en wegen. Stolpboerderijen zijn kenmerkend langs de wegen en vaarten. De samenhang van het aandijklandschap wordt bepaald door de maten, de manier en tijd van aandijkingen. De Anna Paulownapolder (1834) is gelegen tussen de Polder het koe gras en de Wieringerwaard.

Al deze polders hebben een grootschalig geometrische polderverkaveling met een kenmerkende laanbeplanting. Kenmerkend voor de omgeving van het plangebied is de regelmatige verkaveling, de onregelmatigheid van de structuur van het voormalige Lotmeer en de reeks van erven aan de oostzijde van de Lotweg. Het landschap is sinds 1934 gewijzigd door de drooglegging van het Lotmeer en door de inpoldering van de zee ten oosten van de Oostdijk.



Figuur 3. Kaartbeeld 1934 en kaartbeeld 1983

1. 3. De ordeningsprincipes en identiteit van het landschap

De volgende kenmerken zijn karakteristiek voor het landschap:

- een regelmatige verkaveling
- een grillige onderbreking van het landschap in de vorm van het voormalige Lotmeer
- erven met erfbeplanting
- een open landschap
- dijken aan de randen van de polder
- kavelsloten dwars op de richting van de wegen

1. 4. De bebouwingskarakteristieken

De bebouwing, voornamelijk boerderijen, ligt in het gebied op regelmatige afstanden van elkaar. De regelmatige verkaveling is hiermee in evenwicht. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit oude boerderijen, een enkele arbeiderswoning en bedrijfsgebouwen. In het gebied zijn relatief veel oude boerderijen te vinden. De meeste van deze boerderijen zijn in de loop van de tijd uitgebreid met bijgebouwen achter of naast de oorspronkelijke bebouwing. In de meeste gevallen is er sprake van een groot verschil in verschijningsvorm tussen het meestal oudere hoofdgebouw en de meer recente bijgebouwen. De oudere boerderijen in het gebied zijn voorzien van een ringsloot en boombeplanting rondom. Aan de Lotweg is een grote diversiteit aan bouwvolumes aanwezig. De bebouwingsrichting in het gebied ligt hoofdzakelijk dwars op de weg. Een groot aantal van de oorspronkelijk

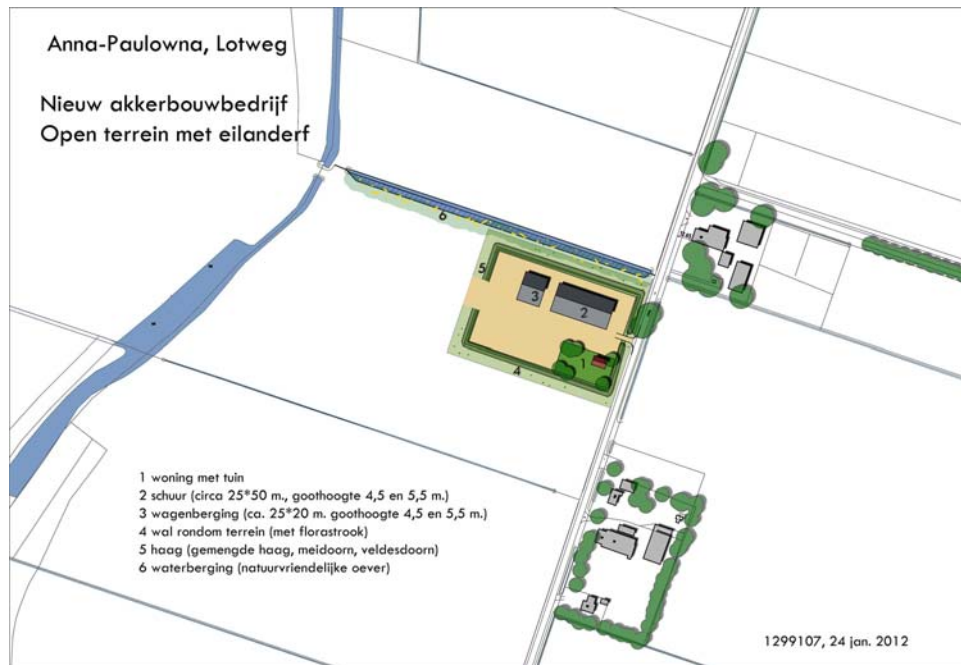
ke boerderijen is vervangen door eenvoudige hoofdgebouwen. De landschappelijke inpassing is beperkt tot enkele bomen of een beplantingsstrook met lagere beplanting.



Figuur 4. Foto's van bebouwing langs de Lotweg

1. 5. De inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving

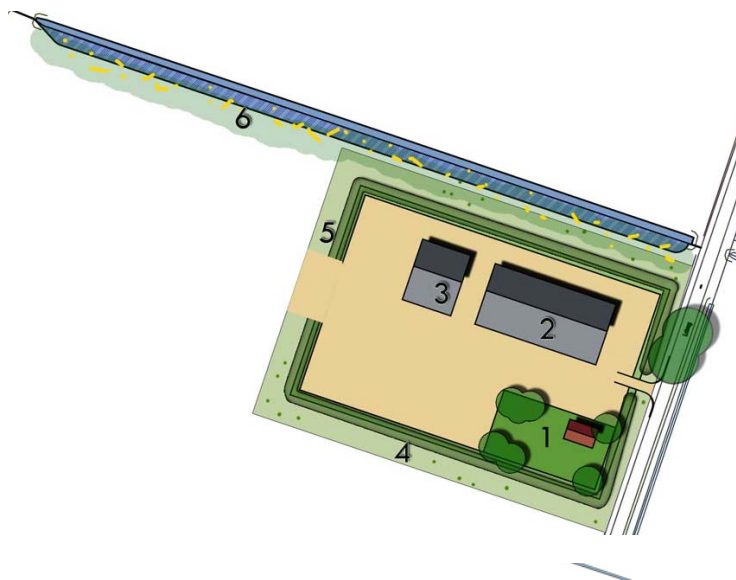
De nieuwe locatie ligt in het open landschap aan de westzijde van de Lotweg. Deze locatie ligt los van het oorspronkelijke regelmatige occupatiepatroon van erven. Bij de inpassing van de nieuwe functie in de omgeving wordt ingespeeld op deze afwijkende situering. Het nieuwe erf krijgt een losse situering met een eenvoudige robuuste aankleding van een grondwal met een losse haag. Door deze inpassing krijgt het erf een op zichzelf staand karakter en wordt het aangekleed met relatief lage beplanting. De openheid van het landschap wordt hierdoor voor een groot deel behouden. De landschappelijke waarde van de bestaande sloot wordt vergroot door de situering van een natuurvriendelijke oever langs de sloot.



Figuur 5. Globaal inrichtingsplan



Figuur 6. Inpassing met grondwal en losse haag



- 1 woning met tuin
- 2 schuur (circa 25*50 m., goothoogte 4,5 en 5,5 m.)
- 3 wagenberging (ca. 25*20 m. goothoogte 4,5 en 5,5 m.)
- 4 wal rondom terrein (met florastrook)
- 5 haag (gemengde haag, meidoorn, veldesdoorn)
- 6 waterberging (natuurvriendelijke oever)

Figuur 7. Globaal inrichtingsplan

1. 6. De kwaliteiten van het nieuwe plan

- Het erf is zodanig ontwikkeld dat één sterk samenhangend geheel ontstaat.
- Het gehele terrein wordt ingepast met een grondwal en een losse haag. De tuin rondom de woning krijgt een afwijkende aankleding met opgaande beplanting.
- Overeenkomend met de oorspronkelijke bebouwingsstructuur ligt de bebouwingsrichting voornamelijk haaks op de weg. De bedrijfsgebouwen zijn teruggedrooid ten opzichte van de woning. Doorzichten naar achterlegen landschap en aanzicht op het representatieve deel van de bebouwing zijn hierdoor optimaal.
- De bebouwing bestaat uit één bouwlaag met een kap. De kap kan enigszins asymmetrisch vormgeven zijn om op die wijze in te spelen op het benutten van het dakvlak voor zonne-energie. Vanwege het gebruik van de opstallen ten behoeve van akkerbouw is gekozen voor gebouwen met een goothoogte van maximaal 7,00 meter. Door de grotere hoogte kan volstaan worden met kleinere oppervlakten gebouwen, zijn de gebouwen beter te benutten voor kiststapeling en kan er op efficiënte wijze koeling plaats vinden.

- De benodigde waterberging wordt gerealiseerd langs de rand van de bestaande sloot. De strook hierlangs en het talud van de grondwal wordt ingezaaid met een floramengsel en beheerd als florastrook.

1. 7. De beeldcriteria

De volgende beeldcriteria zijn genoemd in de welstandsnota. Hier wordt deels van afgeweken vanwege de situering van het erf.

Ligging

- De bebouwing dient met de naar de weg gekeerde zijde in een duidelijke rooilijn gebouwd te worden.
- De onderlinge afstand tussen bebouwing(concentraties) moet dusdanig zijn dat vrij zicht op het landschap gewaarborgd blijft.
- De (agrarische) bijgebouwen liggen achter of naast het hoofdgebouw, waarbij de onderlinge afstand beperkt blijft. De bebouwing moet zoveel mogelijk gegroepeerd worden.
- Bijzondere functies, zoals windmolens, gemalen, sluizen, bruggen, transformatorstations, etc. kennen een zorgvuldige vormgeving en landschappelijk inpassing.

Massa

- De bebouwing bestaat in principe uit één hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met kap.
- De massaopbouw is enkelvoudig of kent een geleiding in een representatief deel en een bedrijfsgedeelte, waarbij de onderlinge samenhang gewaarborgd blijft.
- Agrarische bedrijfsgebouwen hebben: een eenvoudige hoofdmassa met een rechthoekige plattegrond; bij een grote bebouwingsoppervlakte, een duidelijke geleiding van bouwmassa's.
- Een hellende kapvorm (zadeldaken).
- Uit- en aanbouwen die ondergeschikt zijn.
- Bijgebouwen zijn in massa en bouwhoogte ondergeschikt aan het hoofdgebouw; de architectuur is bij voorkeur afgeleid van het hoofdgebouw.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en in architectuur afgeleid van het hoofdgebouw.
- Bijzondere functies kennen een eenvoudige opbouw.

Detailering

- De hoofdgebouwen hebben ten minste één naar de weg gekeerde representatieve zijde.
- De gevelindeling is overwegend traditioneel.
- De detailering van bestaande bebouwing is eenvoudig tot krachtig; de detailering van nieuwbouw is eenvoudig en sober.
- Kleinschalige en/of bijzondere functies kennen een overtuigende, krachtige detailering.

Materiaal en kleur

- Gevels uitvoeren in traditionele kleuren.
- Daken met pannen en/of riet uitvoeren.
- Bijgebouwen zijn verwant aan het hoofdgebouw.
- Aan- en uitbouwen zijn afgeleiden van het hoofdgebouw.
- Overwegend traditioneel en terughoudend kleurgebruik.
- Moderne materialen kunnen toegepast worden, wanneer de functie van de bebouwing hier om vraagt en mits ze de directe omgeving niet verstoren.