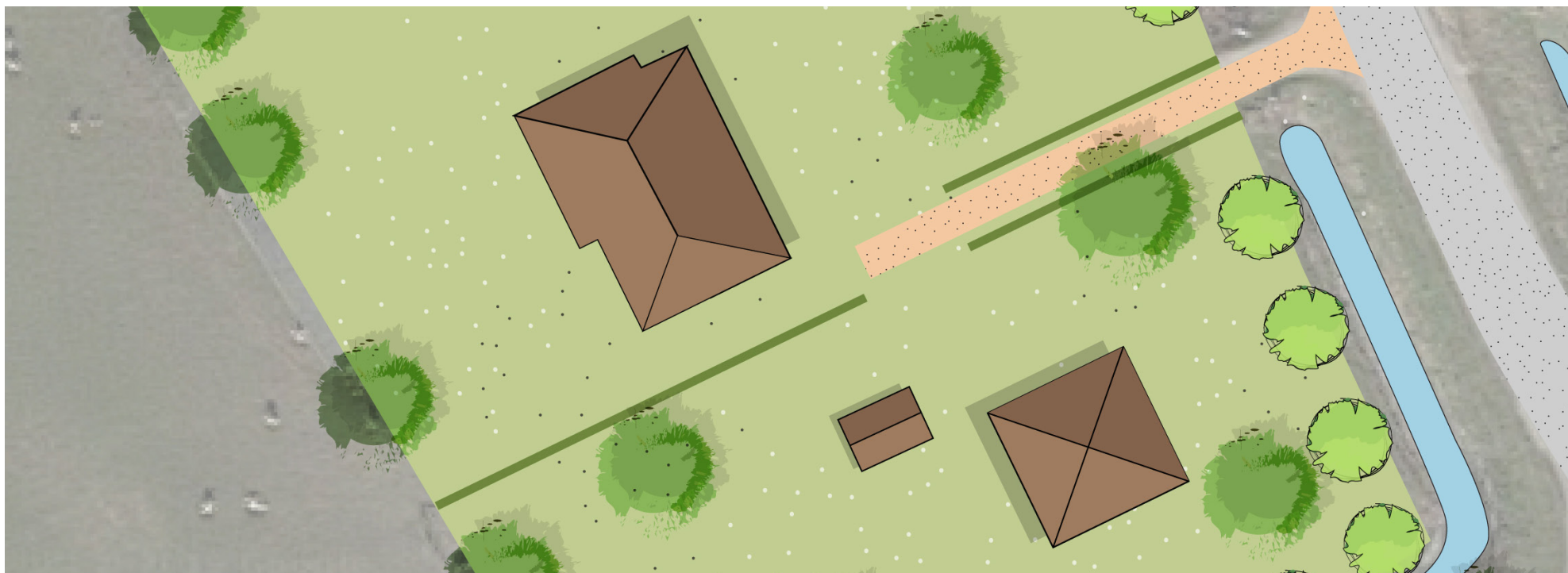


Beeldkwaliteitsplan

Valbrugweg 8, 't Veld



Opdrachtgever: H3 Landelijk Vastgoed
Datum: 28 september 2020

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Analyse	6
De ontwikkelingsgeschiedenis	6
De kwaliteiten van het landschap	8
Huidige situatie plangebied	8
3. Beeldkwaliteit	12
De herinrichting van het plangebied	12
Hoofdindeling	12
Bebouwing	14
Verkeersontsluiting en verharding	15
Erfbeplanting en erfafscheiding	16
4. Conclusie	17
Colofon	19

1. Inleiding

Aan de Valbrugweg 8 te 't Veld, in de gemeente Hollands Kroon, bevindt zich een perceel met een woonstolp en enkele verouderde schuren/ stallen. Het perceel heeft een woonbestemming.

Het perceel is gelegen aan de rand van het dorp, en grenst aan het toekomstig uit te werken woongebied van het bestemmingsplan 't Veld Noord 2017.

De eigenaren hebben de wens om een nieuwe toekomstbestendige invulling aan de kavel te geven door op deze locatie een extra woning te realiseren.

De eigenaren willen de schuren en stallen slopen en de erfverharding 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 een tweede bouwkaal voor woningbouw op de locatie. De stolpwoning blijft behouden.

Door de locatie her in te richten valt ruimtelijke winst te behalen. 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 en de inpassing van een 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, Google Earth, huidige situatie
plangebied aan de rand van het dorp 't Veld



Luchtfoto huidige situatie, plangebied Valbrugweg 8 te 't Veld

2. analyse

De ontwikkelingsgeschiedenis

De Valbrugweg te 't Veld ligt in het oude zeekleilandschap van West Friesland. 'Dit landschap bestond in het pleistoceen uit wadvlakten, doorsneden door krekken. 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 zeekleigebied.' (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 krekken laten zich nu herkennen als relatief hoog gelegen stroomruggen.' (Provincie Noord-Holland, 2006)

De eerste bebouwing in de omgeving bestond voornamelijk uit boerderijen, in de velden tussen Oude Niedorp en Nieuwe Niedorp. Het onverkavelde stuk land tussen (het verdwenen) Geddingmore en Niedorp werd voor gemeenschappelijke beweiding benut, en aangeduid met "veld".

Later is dit stuk land verkaveld met een onregelmatige blokverkaveling. In dit gebied is het dorp 't Veld ontstaan. Het dorp is langs het Rijdersdijkje ontstaan, welke de bewoners tegen het water beschermde. Er ontstond een lintdorp aan de Rijdersweg. Het dorp is vanaf de jaren '70 sterk gegroeid, met verschillende uitbreidingswijken met name aan de noordzijde van het dorp. Het plangebied grenst nu aan de uitbreidingswijken en zal in de toekomst omringd worden door de nieuwe ontwikkelingen van het geplande woongebied 't Veld Noord.

Bij het vergelijken van historische kaarten valt op dat het de verkavelingsstructuur tot in 1980 redelijk intact is gebleven. Echter na ruilverkaveling is het landschap rondom het plangebied ingrijpend veranderd. De onregelmatige blokverkaveling is veranderd in een grootschaligere blokverkaveling.

De boerderij is voor het eerst zichtbaar op de kaart van omstreeks 1850 en had zijn ontsluiting en oriëntatie naar de Rijdersstraat. De Valbrugweg is na 1980 aangelegd, waardoor het perceel sindsdien ontsloten werd vanaf de Valbrugweg.



Topografische kaart, 1900



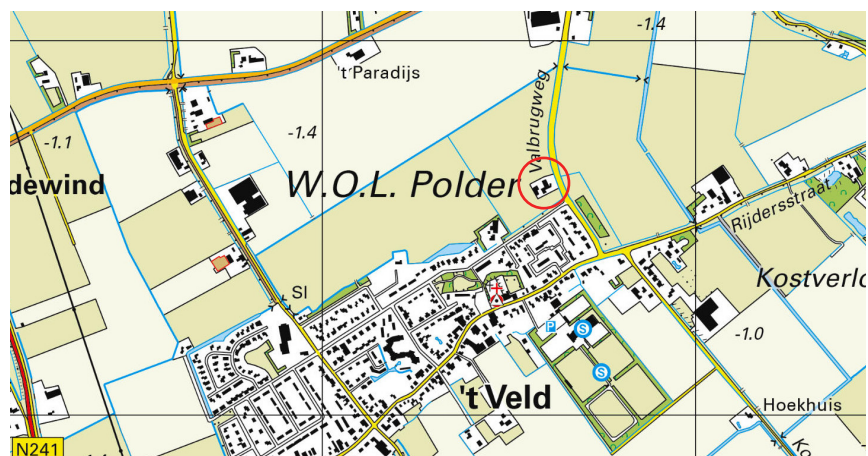
Topografische kaart, 1950



Topografische kaart, 1963



Topografische kaart, 1980



Topografische kaart, 2018

De kwaliteiten van het landschap

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 een analyse gegeven van de omgeving van het plangebied, rekening houdende met de kernkwaliteiten die in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn benoemd.

het plangebied is gelegen in een ruilverkavelde gebied met een grootschalige blokverkaveling. Openheid en lintbebouwing zijn de belangrijkste kwaliteiten. Het wegenpatroon volgt in hoofdlijnen nog de oorspronkelijke richtingen. De waterstructuur heeft zich gevormd naar de wegenstructuur. Rondom het plangebied is sprake van lange lijnen van de wegen en waterstructuur. Opgaande beplanting is voornamelijk rondom de erven in het buitengebied te vinden en langs de dorpsrand van 't Veld.

Het dorp is een agrarisch lintdorp met naoorlogse uitbreidingen. In het buitengebied is sprake van ruime lintbebouwing en verspreid liggende bebouwing. De bebouwing in het lint heeft een individueel karakter met een hoge variaties in type bebouwing, afstand tot de weg en de bebouwingsdichtheid. De woningen zijn wel altijd georiënteerd op de wegen.

De naoorlogse uitbreidingen aan de noordzijde van het dorp, zijn meer seriematig en planmatig ontstaan. De opzet is rechthoekig, met een structuur ongeveer parallel aan de historische Rijdersstraat. De bebouwing bestaat voornamelijk uit 1,5 tot 2 bouwlagen met een kap. De woningen hebben een individueel karakter.



Leidraad landschap en cultuurhistorie Provincie Noord-Holland: ruilverkavelde landschap met historische lintbebouwing

Zicht op het achterliggende op landschap is van groot belang om het gevoel van openheid te bewaren. Aangezien het plangebied omsloten wordt door (nieuwe) woonbestemmingen, is er binnen het plangebied geen sprake meer van doorzicht op het open landschap. Wel is er meer zicht te creëren op de stolpwooning.

Stolpboerderijen zijn typische bouwvormen in het gebied. Zowel in het dorp als in het buitengebied rondom staan meerdere stolpen, welke met hun dakvorm kenmerkend en karakteristiek zijn.

Huidige situatie plangebied

De planlocatie is gelegen aan de rand van het dorp 't Veld. Op het perceel is een stolp gelegen, met bijbehorende opstallen van de voormalige veehouderij.

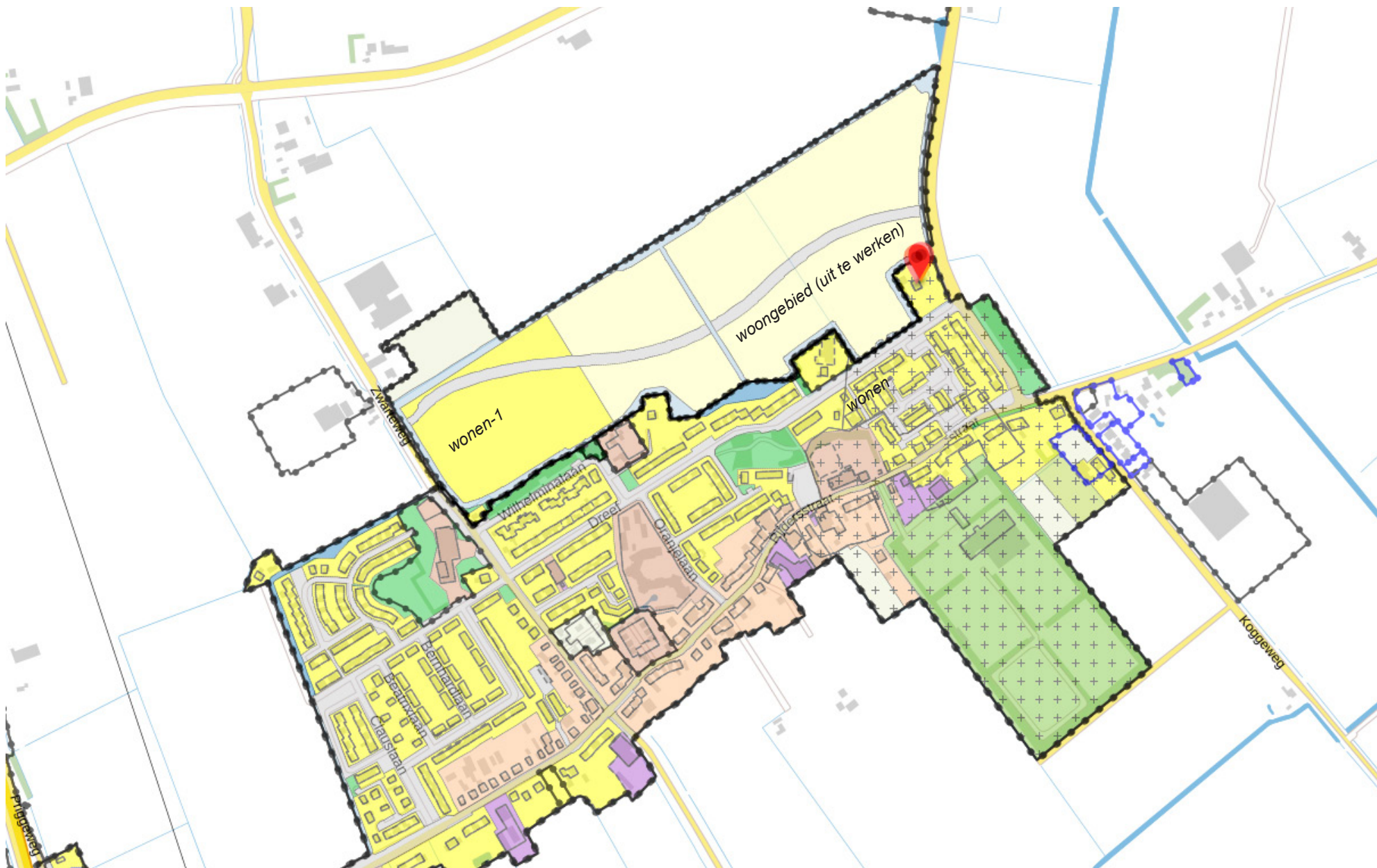
De stolp is identiteitsbepalend voor Noord-Holland. De stolp is niet monumentaal, maar de provincie streeft wel naar het behoud van stolpen. De overige gebouwen hebben geen cultuurhistorische waarde.

De ruimte rondom de stallen/schuren is veelal verhard ten behoeve van het bedrijfserf. Door de huidige vraag om het gebied her in te richten, ontstaan er mogelijkheden om het karakter van de omgeving te versterken en een mooi beeld te creëren.

De afbeeldingen op deze en de volgende pagina's geven een beeld van de huidige situatie, een beeld van de positie binnen het bestemmingsplan en een kaartbeeld van de te slopen bebouwing.



Foto's van het plangebied aan de Valbrugweg 8 te 't Veld (foto's van Google Streetview 2019)



Bestemmingsplankaart omgeving



Huidige situatie met te slopen bebouwing in rood

3. Beeldkwaliteit

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.

Door de locatie herin te richten met compenserende woningbouw valt landschappelijke winst te behalen.

Het voorstel is om een overgrote deel van de voormalige bedrijfsmatig te gebruiken bebouwing en verharding te slopen / verwijderen.

Ter compensatie wordt medewerking gevraagd voor één nieuwe bouwkegel voor woningbouw.

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.

Hoofdindeling

Het heringerichte plangebied op de saneringslocatie bestaat uit een nieuwe bouwkegel voor een vrijstaande woning. Met deze ontwikkeling wordt landschappelijke winst behaald. Er ontstaat een sterke afname van het bebouwde en verharde oppervlak. De nieuwe woning vormt een markering van het gebied ten noorden van 't Veld. Vanwege de positie langs twee wegen, is het wenselijk dat de woning een tweezijdige oriëntatie krijgt.

De stolpwoning blijft behouden en komt beter tot zijn recht door de naast en aan de voorzijde gelegen opstallen te slopen.

De positie van de nieuwe woning, zorgt ervoor dat de stolpwoning zowel vanaf de Valbrugweg als vanaf de Pastoor Cleerbesemlaan goed zichtbaar is.

De kavels worden omlijst met een transparante bomenrij of knotwilgen langs de wegen. Tussen de bomen door blijven er doorzichten naar de omgeving toe.

Aan twee zijden is reeds een bestaande sloot. Aan de andere twee zijden worden langs de buitenzijde

van het perceel ook sloten aangelegd, volgens het nieuwe bestemmingsplan van 't Veld Noord. Hiermee worden de kavels mooi omkaderd.

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 de kavel en de architectuur van de bebouwing.



Legenda

-  Stulp woning
-  Nieuwe woning
-  Oprit
-  Nieuwe bomen
-  Hagen
-  Tuinen
-  Sloten

Schaal 1:500



studio  groenburg



Schetsontwerp herinrichtingsplan Valbrugweg 8, 't Veld

Bebouwing

Het plan bestaat een nieuwe bouwka­vel voor een vrijstaande woning.

De stolp­woning blijft be­houden en komt beter tot zijn recht door de schuur die er aan de wegzijde tegen aange­bouwd is, te slopen.

Binnen 't Veld en het toekomstige 't Veld Noord, is een divers beeld van verschillende type woningen. Zowel woningen met 1 bouwlaag met kap als woningen met 1,5 en 2 bouw­lagen met kap komen binnen de bestaande woningen voor. In 't Veld Noord zijn 2 bouw­lagen met kap ook mogelijk gemaakt.

Om aan te sluiten bij het landelijke en agrarische karakter, zal de nieuwe woning bestaan uit 1 bouwlaag met kap.

Aan de bouw­mogelijkheden voor de nieuwe woning, wordt op deze pagina richting ge­geven.

De referentie­beelden geven voor­beelden weer voor de vorm­geving, mogelijk ma­te­riaal­ge­bruik, en uit­straling van de woning.

Uitgangspunten nieuwe woning:

Functie hoofdgebouw:

- Wonen

Vorm woningen:

- De hoofd­mas­sa heeft een eenvoudige en een­duidige vorm
- Op- en aan­bouwen zijn onder­ge­schikt aan hoofd­mas­sa of maken onder­deel uit van het ontwerp
- De hoofd­mas­sa be­staat uit 1 bouw­laag met kap
- Sa­men­hangend stel­sel van maat­ver­hou­dingen, dat be­heerst wordt toe­ge­past in ruimtes, volumes en vlak­ver­de­lingen

Oriëntatie woning:

- De woning heeft aan de 2 zijden die pa­ral­lel aan de we­gen lig­gen, een re­pre­sen­ta­tie­ve ge­vel

Ma­te­riaal en kleu­re­ge­bruik:

- Ma­te­ria­len en kleu­ren zijn af­ge­stemd op de om­ge­ving/ om­rin­gende be­bouw­ing. Lan­de­lijke of tra­di­ti­one­le kleu­ren.
- Ge­vels van over­we­gend hout, stuc­werk en/of bak­steen en glas
- Dak­be­dek­king met ke­ra­mische pan­nen en/ of riet
- Toe­pas­sing van ei­gen­tijds ma­te­riaal is mo­ge­lijk, mits de wonin­gen onder archi­tec­tuur ont­wor­pen wor­den en daarin een ei­gen­tijds uit­straling krij­gen

De­tail­ling:

- De de­tail­ling on­der­steunt de vorm­ka­rak­te­ris­tie­k
- De archi­tec­to­nische uit­wer­king en de­tail­ling zijn zorg­vuldig, af­wisselend en even­wichtig
- Ele­men­ten in de ge­vel zo­als deuren en ra­men



Referentie­beelden uit­straling nieuwe woning

Verkeersontsluiting en verharding

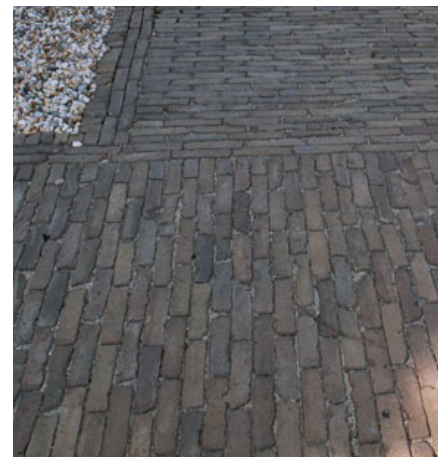
De nieuwe woonkavel en de stolp worden vanaf de Valbrugweg ontsloten, met één gezamenlijke oprit.

Het verhardingsmateriaal van de ontsluiting zal bestaan uit klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding (passend bij het landelijke, dorpse karakter).

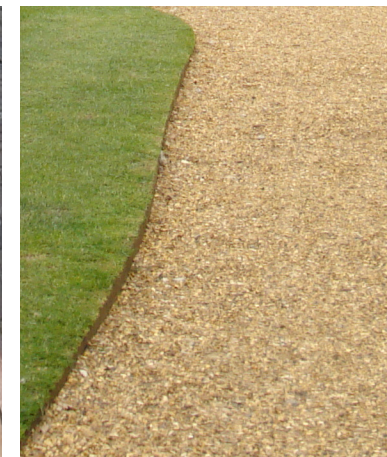
De bewoners zijn vrij in de keuze van de positie van de terrassen. Op beide woonkavels vindt parkeren plaats op eigen terrein met genoeg ruimte voor minimaal 3 auto's.



Referentie, oprit van klinkerbestrating



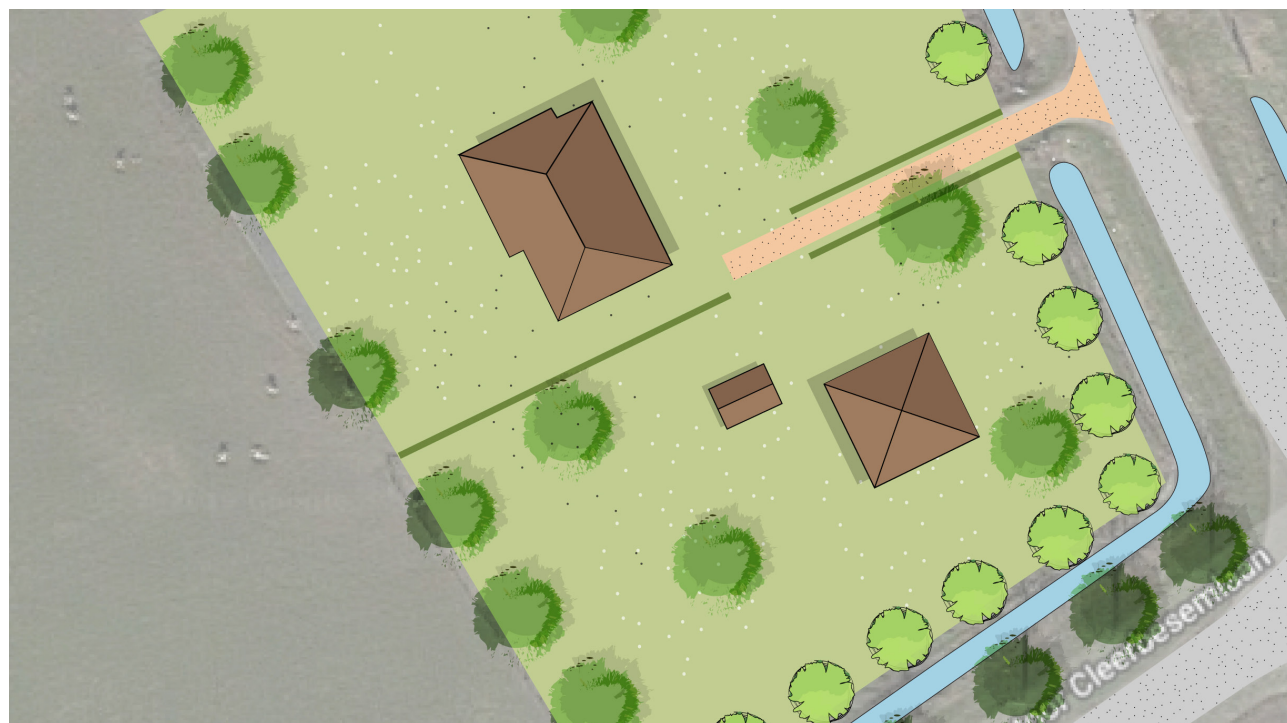
Referentie, oprit van klinkerbestrating



Referentie, oprit van halfverharding



Referentie, oprit van halfverharding



Ontsluiting

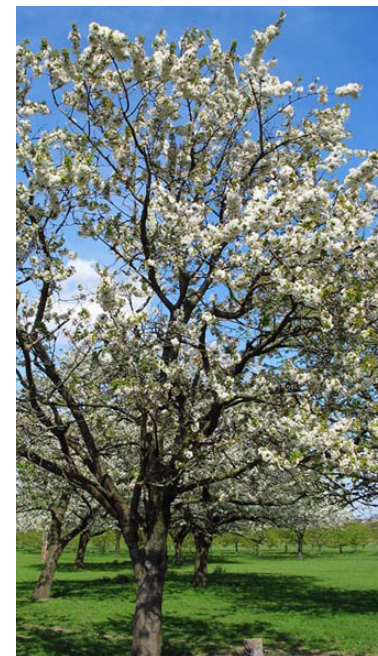
Erfbeplanting en erfafscheiding

Opgaand groen is zeer ruimtebepalend in het landschap. Door tuinen en erven met opgaande beplanting, wordt het landelijke karakter versterkt.

De nieuwe woonkavel draagt met de beplanting bij aan het groene dorpse gevoel van 't Veld. Rondom de stolp en de nieuwe woning, liggen ruime tuinen met veel ruimte voor bomen, heesters en hagen. De beplanting zorgt niet alleen voor beschutting en aantekening van de percelen, maar heeft ook een natuurfunctie voor vogels, insecten en vleermuizen.

Het voorerf voor de woningen wordt sober ingericht, passend bij het karakter van een boerenerf. Hier kunnen enkele solitaire bomen geplaatst worden.

De erfafscheiding tussen de stolp en de nieuwe woning bestaat uit een haag of geen erfafscheiding. Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals liguster, veldesdoorn of meidoorn voor de hagen, en beuk, eik, linde, paardenkastanje, hoogstam-fruitbomen, elzen-singels op de erfranden, of knotwilgen langs de sloot.



Referentiebeelden landelijke inrichting woonkavels en voorerf

4. Conclusie

Door de locatie her in te richten met compenserende woningbouw wordt landschappelijke winst behaald. Het heringerichte plangebied bestaat uit 1 nieuwe woonkavel en behoud van de bestaande stolp.

Op deze pagina's zijn de bestaande situatie en de herinrichting van het plangebied naast elkaar gezet. Hiermee wordt de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk.



Plattegrond bestaande bebouwing Valbrugweg 8, 't Veld

Het plan biedt onder meer ruimtelijke kwaliteit op de volgende punten:

- + *meer ruimte voor erfbeplanting*
- + *afname bebouwd en verhard oppervlak (zichtbaar vanaf de wegen)*
- + *plan past in de structuur van het omliggende gebied*
- + *de stolp komt vrij te liggen en wordt daardoor vanaf de Valbrugweg beter zichtbaar en komt beter tot zijn recht.*
- + *nieuwe woning vormt markering van het gebied ten noorden van 't Veld*



Herinrichtingsplan Valbrugweg 8, 't Veld, de erfindeling is een indicatie

colofon

**Document door:**

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 opdracht van:

H3 Landelijk Vastgoed

28 september 2020

