

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING NOORDERWEG 30 NOORDWIJK (GR)

REALISATIE VAN 1 NIEUWE WONING BINNEN DE RUIMTE-VOOR-RUIMTE REGELING



Datum 22-10-2020
Bestand 435-02.docx

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

NOORDERWEG 30 NOORDWIJK (GR)

REALISATIE VAN 1 NIEUWE WONING BINNEN DE RUIMTE-VOOR-RUIMTE REGELING

In opdracht van

5.1.2e

Noorderweg 30
9824 PB Noordwijk

In samenwerking met

Rombou

5.1.2e

5.1.2e

Door

Buro Stad en Land

Zomerdijk 9e

7942 JR Meppel

Telefoon

5.1.2e

E-mail

5.1.2e

[@burostadenland.nl](mailto:5.1.2e@burostadenland.nl)

Internet

www.burostadenland.nl

Project

435-noordwijk noorderweg

Auteur

5.1.2e

Datum laatst gewijzigd

22-10-2020

Aantal pagina's

16

Bestand

m:\projecten\435-noordwijk noorderweg\doc\435-02.docx



INHOUD

1	INLEIDING	1
2	SITUATIE	3
2.1	KORTE HISTORISCHE BESCHRIJVING	3
2.2	HOUTSINGELSTRUCTUUR	3
2.3	HUIDIGE KARAKTERISTIEK PROJECTLOCATIE	5
3	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN BEELDKWALITEIT	7
3.1	WENSEN INITIATIEFNEMER	7
3.2	LANDSCHAP	7
3.3	ARCHITECTUUR	8
3.4	ERFINRICHTING	1
	BIJLAGE INRICHTINGSPLAN	3
	BIJLAGE BEPLANTING	4

1 INLEIDING

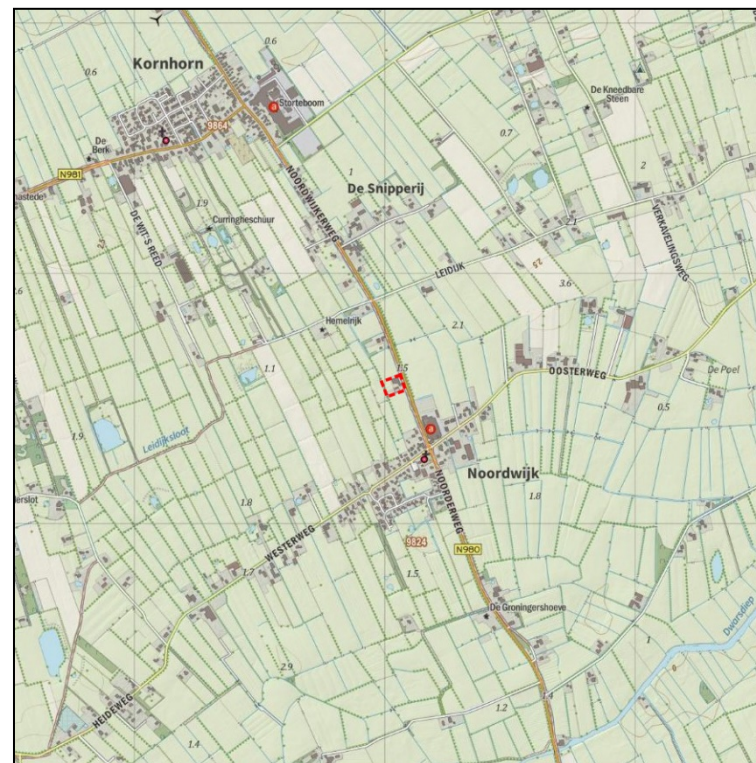
Voor u ligt het landschappelijke inrichtingsplan voor de gewenste ontwikkeling aan de Noorderweg 30 te Noordwijk in de gemeente Westerkwartier. In deze rapportage wordt de gewenste inpassing en situering van een nieuw te bouwen woning met erf beschreven. Basis van het plan vormt de situering van de bebouwing langs de Noorderweg, geïnspireerd op de boerderijen en woningen in het Zuidelijk Westerkwartier.

Een landschapsplan wordt opgemaakt om de beeldkwaliteit te behouden en te versterken. In het plan worden randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen voor de inrichting van de publieke ruimte geformuleerd evenals uitspraken over de gewenste beeldwaarde van de bebouwing in relatie tot de publieke ruimte.

Buro Stad en Land heeft het voorliggende landschappelijke inrichtingsplan opgesteld naar aanleiding van de gewenste ontwikkelingen op het perceel. De initiatiefnemer heeft een perceel in eigendom met woning en bedrijfsgebouwen. Als gevolg van bedrijfsbeëindiging gaat de initiatiefnemer de ruim 650 m2 opstallen slopen en kan een nieuwbouwwoning in de omgeving van de bestaande woning worden gebouwd. De landschappelijke inpassing is zowel uitgewerkt voor de compensatiewoning en het bestaande, te handhaven erf.

Deze ontwikkeling kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Dit betekent dat landschappelijke maatregelen dienen te worden genomen om de ruimtelijke kwaliteit op het perceel te versterken.

Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor ontwikkeling van het terrein. De bestaande en cultuurhistorische landschappelijke kwaliteiten spelen een belangrijke rol in de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied.



Figuur 1 Topografische situatie locatie

De gemeente streeft in haar beleid naar compacte erven met een goede landschappelijke inpassing. Hierbij wordt gedacht aan een goede ordening van de gebouwen, een goede functionele inrichting en een logische ontsluiting van

het erf. Ook een goed beeld van de toekomstig landschappelijke situatie, vooral vanuit de openbare ruimte gezien, is hierbij belangrijk.

Buro Stad en Land heeft dit landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteitsplan opgesteld waarbij de volgende aspecten zijn voorzien:

1. Waardering voor de historische structuur van het landschap
2. Goede vorm, grootte en ordening van de gebouwen in verhouding tot het landschap
3. Goede erfinrichting (plaats van de gebouwen, bomen en structuurgroen op het erf en in de omgeving)
4. Goede ontsluiting van het erf
5. De ontwikkeling gericht op de toekomst en passend binnen voorziene ontwikkelingen
6. Goede ruimtelijke ordening in verhouding tot de aanwezige woningen in de directe omgeving
7. Voldoende afstand tussen de ontwikkeling en andere ruimtelijke elementen
8. Duurzame ontwikkeling waar mogelijk



Figuur 2 Locatie sloop opstallen en bestaande te behouden woning



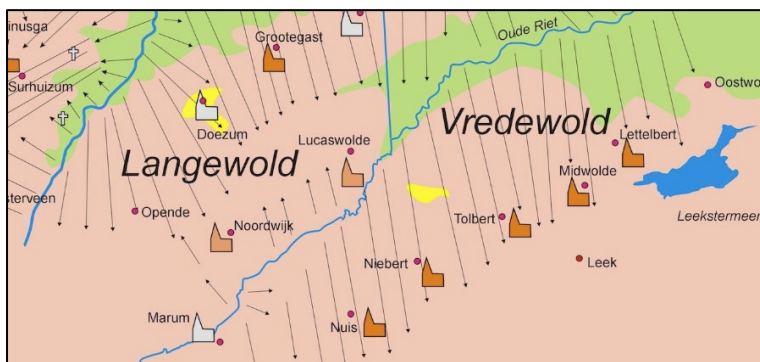
Figuur 3 Te slopen opstallen

2 SITUATIE

2.1 Korte historische beschrijving

Noordwijk is gelegen in het gebied van de Middeleeuwse agrarische veenontginningen. Waarschijnlijk is het Zuidelijk Westerkwartier gedurende een lange periode tot aan die eerste veenontginningen grotendeels onbewoond geweest. De in de ijstijd gevormde ruggen en zandplaten vormden de basis voor de eerste bebouwingskernen binnen het Zuidelijk Westerkwartier. Rond 700 n.Chr. startte de ontginning van de veengronden, de vegetatie werd verwijderd, het veen werd ontwaterd, en vervolgens als akkerland in gebruik genomen. De vervening leidde tot een intensief patroon van opstreckende kavels, gescheiden door sloten en watergangen op relatief korte afstand. De ontwatering van het veen leidde tot oxidatie en inklinking, waardoor de bodem daalde en vernatte. De ontginners trokken daarop verder het veen in, stichten daar nieuwe dorpen en begonnen daar opnieuw te ontwateren en te ontginnen.

In het centrale deel van het Zuidelijk Westerkwartier bevindt zich tussen de zandruggen het beekdal dat het gebied in tweeën verdeelt.

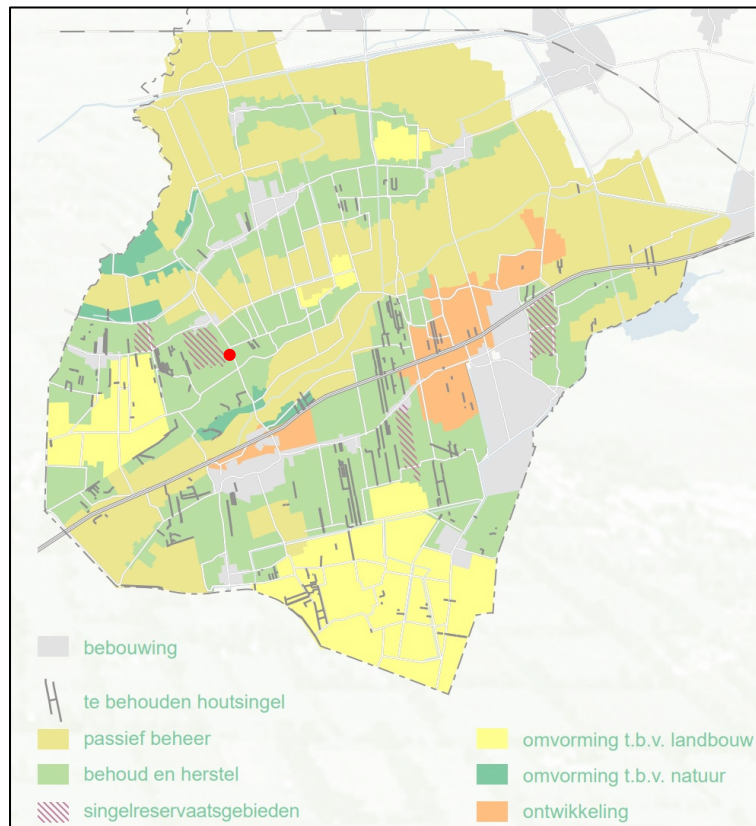


Buro Stad en Land – Landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteitsplan

Het beekdal werd de scheiding van twee landschappen; het noordelijk deel kreeg de benaming Langewold, terwijl het zuidelijk Vredewold werd genoemd. De waterloop die door het beekdal stroomde, ontsprong in de omgeving van Trimunt nabij de grens met Friesland. Het riviertje wordt als Oude Diep aangeduid.

2.2 Houtsingelstructuur

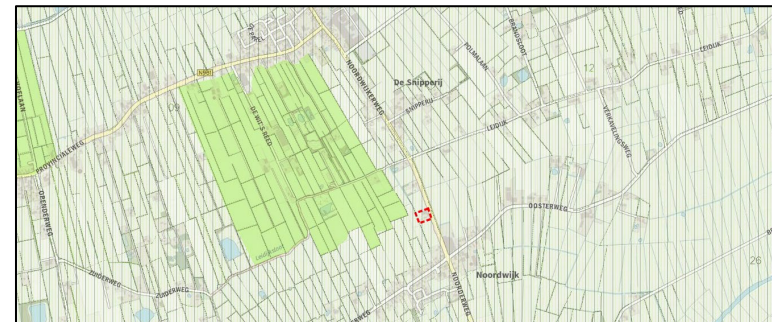
Na de vervening werd grasland het meest voorkomende grondgebruik. Op de hogere, zandige delen van het Zuidelijk Westerkwartier werden de landbouwpercelen van elkaar gescheiden door houtsingels of houtwallen. Deze singels werden aangelegd om te voorkomen dat het vee naar naastgelegen percelen liep. Ze bestonden doorgaans uit een greppel met aan beide zijden een bomenrij, meestal elzen. Ook doornige struiken zoals meidoorn en sleedoorn waren geschikt als veekering. De houtsingels fungeerden tevens als bron van geriefhout voor het maken van meubels, huizen en gereedschappen. In de houtsingelstructuur vinden we de opstreckende verkaveling als gevolg van de ontginning van de venen terug. De houtsingels vormen een uniek cultuurlandschap en dat karakteristiek is voor het Zuidelijk Westerkwartier. De singels hebben echter hun oorspronkelijke functies verloren. De landbouw streeft tegenwoordig naar grotere percelen en is de houtsingels liever kwijt dan rijk. De (voormalige) gemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn (nu Westerkwartier), de Waterschappen Noorderzijlvest en Fryslân en de provincie Groningen werken sinds 2001 samen aan de ontwikkeling van landschap, landbouw, wonen en natuur. Eén van de projecten is het behoud van de houtsingelstructuur in het gebied. Er is een visie ontwikkeld op hoe men zowel de houtsingels kan beschermen, terwijl men tegelijkertijd de landbouw mogelijkheden kan geven tot schaalvergroting. In dat kader is er een houtsingelhoofdstructuur vastgesteld.



Figuur 4 Projectgebied ligt tegen het singelreservaatgebied onder Kornhorn, behoud en herstel van singels

Er zijn plaatselijke verschillen in de houtsingels van het Zuidelijk Westerkwartier.

Buro Stad en Land – Landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteitsplan



Figuur 5 Kaartbeeld houtsingel hoofdstructuur met projectgebied en singelreservaatgebied

In het kader van deze ontwikkeling worden geen singels gerooid of nieuwe coupures (doorgangen) voorzien.

2.3 Huidige karakteristiek projectlocatie



Het perceel Noorderweg 30 ligt net buiten de bebouwde kern van Noordwijk. De Noorderweg wordt begeleid door een laanbeplanting van zomereiken en het perceel ligt gescheiden door een fietspad en kavelsloot aan de weg. De architectuur langs de weg is kenmerkend voor de streek en overwegend sober. De bebouwing is overwegend eenduidig met een rechthoekige hoofdvorm en zadeldak. Woningen bestaan vaak uit rode of roodbruine baksteen en daken zijn bedekt met antracietkleurige matte pannen. De woningen liggen met de nokrichting of haaks op, of parallel aan de weg en bestaan voornamelijk uit één bouwlaag met kap. Bijgebouwen liggen steeds achter de voorgevelrooilijn of achter de woning waardoor een duidelijk onderscheid tussen voor- en achtererf aanwezig is. Ze zijn vaak haaks op het hoofdgebouw geplaatst.



De erven zijn uitgevoerd met halfopen kavelgrenzen en over het algemeen voorzien van een kavelsloot, meestal begrensd door inheemse bomen (els, berk, eik) of struiken (meidoorn, vuilboom). Achtererven zijn halfopen tot gesloten en worden in meer of mindere mate gekarakteriseerd door vrijstaande bomen of bomenrijen langs de kavels. Opvallend zijn de minimaal aanwezige of ontbrekende erfscheidingen langs de weg en bermen gaan over in gazons als sobere inrichting van de voortuin. Hierdoor blijven zichtlijnen langs de woningen naar het achterland met de houtsingelstructuur behouden.



Met de sloop van circa 690 m² opstallen ontstaat er aan de Noorderweg 30 ruimte om één nieuwe woning bij te bouwen. De nieuwe woning wordt zoveel mogelijk ter plaatse van de bestaande te slopen schuur voorzien.

2.3.1 Landschappelijke en stedenbouwkundige structuur



Figuur 6 Huidige situatie



Figuur 7 Gewenste situatie

Kenmerken

- Onregelmatige opstreckende blokverkaveling, met plaatselijk wel een duidelijke gerichtheid in de verkaveling
- Boomgroepen en singelbeplanting markeren de erven in het landschap met een kenmerkend silhouet en vormen als het ware groene eilanden langs de weg
- Oriëntatie bebouwing varieert, overwegend haaks of parallel gesitueerd op/aan de weg, afstand tot de weg is variabel, maar wel in de nabijheid van de weg
- Opzet van het erf is eenvoudig met een duidelijk onderscheid van voor- en achtererf
- Beplanting wordt gevormd door een boomgaard, sier- en/of moestuin, hagen op zijdelingse perceelsgrenzen en solitaire of groepsgewijs gesitueerde bomen

Figuur 8 Landschaps- en bebouwingsstructuur

3 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN BEELDKWALITEIT

Een belangrijk doel van dit plan is de ruimtelijke, functionele relatie met de omgeving te versterken. Het erf met (toekomstige) bouwvormen en opstallen zou op een diffuse wijze over moet gaan in het landschap en overeenkomstig de erven en bebouwing langs de weg.

3.1 Wensen initiatiefnemer

- De initiatiefnemer wil na sloop één nieuwe woning toevoegen aan de bestaande situatie en daar zelf gaan wonen.
- De bestaande woning wordt verkocht aan derden.
- De nieuwbouwwoning krijgt een oppervlak van ongeveer 115 m², het bijgebouw 185 m².
- Het bestaande kavel van de te behouden woning wordt verkleind tot een oppervlak van 1000 m², de overige gronden worden aan de nieuwbouwwoning toegevoegd.
- Het nieuwe kavel wordt separaat ontsloten (een eigen toegangsweg).
- Behoud van bestaande boom-/groenstructuur.
- Ruimtelijk scheiden van beide woningen (met groen).
- Aan te leggen paardenbak, verplaatsing van mestplaat buiten de 50 metercontour bestaande woning.

Om de ontwikkeling een landschappelijk verantwoord samenhangend geheel te laten vormen speelt de kwaliteit van de erfinrichting een grote rol.



Figuur 9 Inrichtingsplan (zie ook bijlage)

3.2 Landschap

Uit de analyse blijkt dat het erf, de gewenste nieuwbouw en toegangswegen een sterke relatie hebben met de verkavelingsrichting. Er worden dan ook landschappelijke maatregelen aan de op de naar achter strekkende erfgronden voorzien waarmee de historische structuur van aan de achterzijde gelegen houtwallen kan worden geoptimaliseerd. De nieuwbouw wordt in de richting van deze structuur geplaatst. Het realiseren van transparantie naar het achterland is een belangrijk uitgangspunt. Door zichten langs en over de erven te realiseren wordt dit gewaarborgd. Achterzijde (en in mindere mate de voorzijde) van het erf blijven open waardoor deze belangrijkste zichtlijnen worden behouden en versterkt.

De schuine erfgrens aan de noordzijde van het nieuwbouwkavel blijft behouden en kan verschaald worden ten behoeve van de ecologische kwaliteit (eventueel ingezaaid met een bloemenmengsel).

Beplanting moet inheems en streekeigen zijn. De ruimtelijke kenmerken van het landschap vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan. De erfinrichting is bovenal sober, beperkt. Infrastructuur is weinig opvallend en dient aan te sluiten bij het agrarische karakter.

Uitgangspunten

- Afscherming van volumes met groen aan achterzijde niet gewenst, wel behoud bestaand groen.
- Langs de kavels worden bomen (zwarte els) voorzien waarmee de opstreckende verkaveling wordt benadrukt, de gewenste privacy wordt verkregen en het erf als groen eiland in het landschap wordt verankerd.
- Behoud en versterking van het (groene) straatprofiel, tuin en terreininrichting versterken de beleving van het lint langs de weg.
- Alle gevels richting de openbare ruimte zijn representatief.
- Parkeren buiten wordt aan het zicht onttrokken door plaatsen te voorzien naast de woningen, middels hagen afgeschermd vanaf de openbare ruimte.
- De architectuur is afgestemd op de bebouwing in de omgeving.
- De detaillering, en het kleur- en materiaalgebruik zijn sober, ingetogen. (natuurlijke tinten, niet glimmend).

3.3 Architectuur

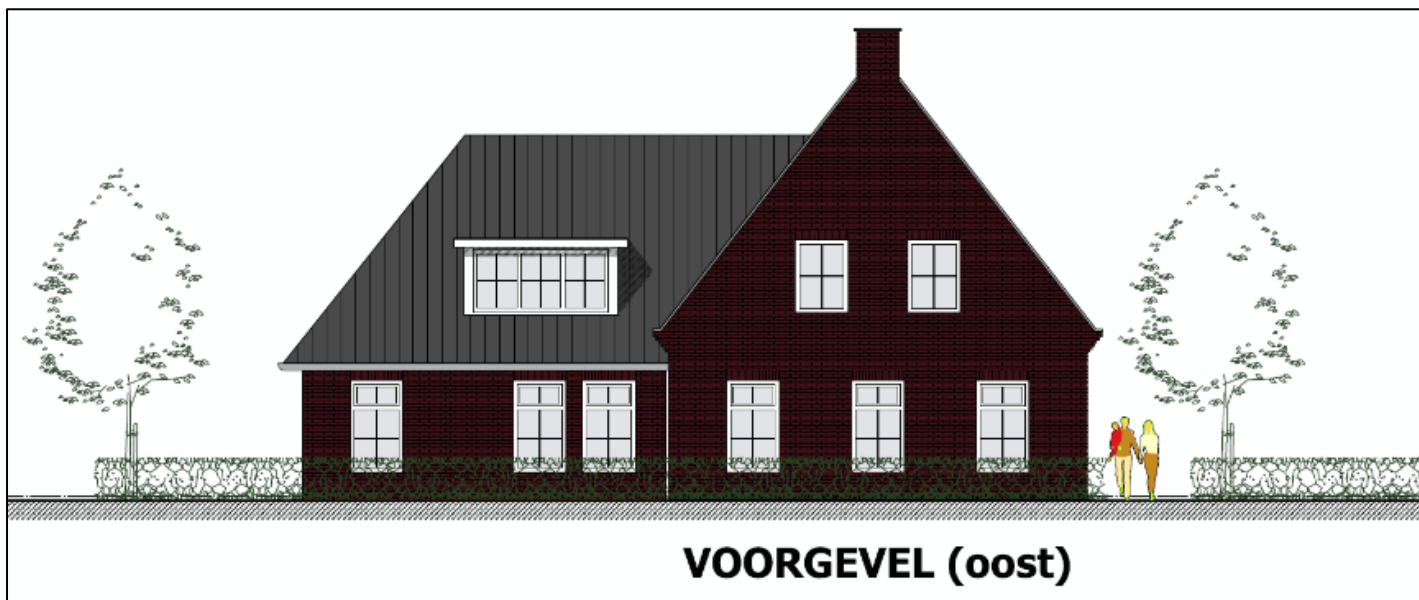
3.3.1 Kenmerken nieuwbouwwoning

De nieuwbouwwoning refereert aan de overige woningen met een agrarisch karakter langs de Noorderweg.

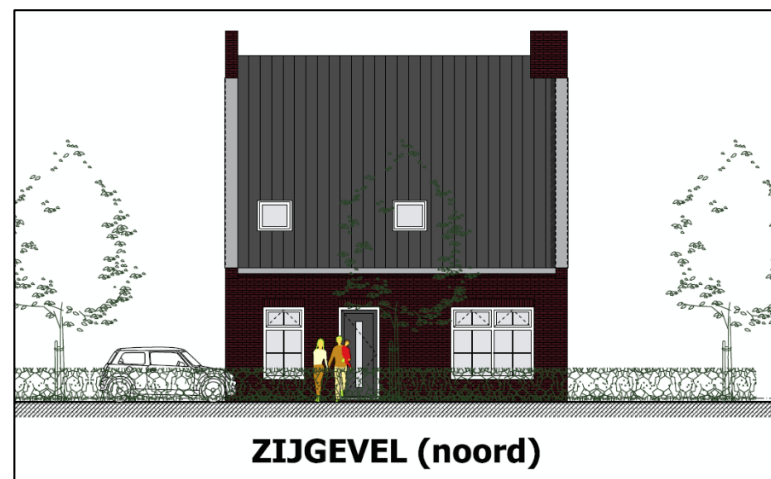
- eenvoudige rechthoekige basisvorm
- voorgevelrooilijn terugvallend (5-7 m.) t.o.v. bestaande woning
- dak als beeldbepalend element, symmetrisch, zadeldak
- bijgebouw is vrij gesitueerd van de woningen, geïntegreerd is ook mogelijk
- doorbreking dakvoetlijn mogelijk
- dak donkere dakbedekking mat
- eventueel lichte windveren of daklijst
- uitbouw in langgevel mogelijk (verspringing dakvoetlijn min. 2/3 van de lengte)
- weinig detaillering
- kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen glans en felle kleuren)
- bij toepassing uit- c.q. opbouw materialen afstemmen op overig werk

3.3.2 Kenmerken bijgebouw

- architectuur ondergeschikt aan de hoofdwoning
- dak donkere dakpannen mat of dakplaten antraciet
- dak kan asymmetrisch worden uitgevoerd als kapschuur



Figuur 10 Referentie nieuwbouwwoning



3.4 Erfinrichting

Een belangrijk doel van dit kwaliteitsplan is dat de erven aansluiten bij de karakteristieken van de omgeving. De kenmerken van dit landschap worden gevormd door de regelmatige kavelvorm, de diversiteit in architectuur (omgeving) en een relatief open tot halfopen gebied. De gewenste ontwikkeling wordt als zodanig hier ingepast. Om opstellen een ruimtelijke eenheid te laten vormen worden erfgrenzen sterker benadrukt in de vorm van lijnvormige beplantingsvormen. Hiermee wordt tevens de visuele invloed op de omgeving beperkt.

Inspanning

- behoud van bestaand structuurgroen (bomen) met name aan westzijde bestaand erf
- geen schuttingen, eventueel landhekken eik/kastanje
- gebruik van streekeigen/inheems plantmateriaal overeenkomstig de landschappelijke kenmerken met o.a. zomereik, linde, zwarte els, ruwe berk, scherpe hult, meidoorn, sleedoorn, hazelaar etc.
- hagen op erfgrenzen inheems, bijv. beuk, veldesdoorn of meidoorn
- begrenzing tussen erf nieuw en oud minimaal door een beukenhaag toe te passen
- erftoegangsweg sober en minimaal vormgeven, bijv. door toepassing van optische versmalling (grasbeton of keitjes) langs rijstrook



Figuur 11 Variabele boomsingel langs erfgrenzen

- rond woningen en in tussengebied gebakken verharding in natuurlijke kleuren, donkere aardetinten
- toegangsweg sober, als landweg, max 4.00 m verhard met passeerstrook van bijv. grasbetontegels (2x 60 cm) of keitjes.



Figuur 12 Kastanjehouten landhek



Figuur 13 Hagen inheems en streekeigen, beuk, haagbeuk of meidoorn



Figuur 14 Tilia cordata

BIJLAGE INRICHTINGSPLAN

LEGENDA

- A. ruimte-voor-ruimte woning 115 m2
- B. bestaande woning
- C. sloopcontour
- D. stal 185 m2
- E. mestopslag
- F. bak 33x23
- G. contour kavel 1000 m2
- H. houtsingel-hoofdstructuur

- SOLITAIRE BOOM
- BOSPLANTSOEN MET BOOMVORMERS
- BOSPLANTSOEN ZONDER BOOMVORMERS
- WILDE BLOEMEN
- SIERBEPLANTING
- GRAS/RUIG GRAS
- HAAG 1.50
- VERHARDINGEN



BEPLANTINGSLIJST IN BIJLAGE

NOORDERWEG 30
NOORDWIJK

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

advies en inrichting landschap en openbare ruimte
meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 5.1.2e

tekeningno	1(1)	formaat	A3	datum	22-10-2020
versie	6.0	schaal	1 : 500	door	5.1.2e
bestand	435-01.vwx				



BURO
STAD
+
LAND

BIJLAGE BEPLANTING

#	Aantal	%	Wetenschappelijke naam Associatie 10 Elzen-Eikenbos	Ned. naam	Planteisen	Levermaat/-kwaliteit
VAK A						
	200 m2					
Bosplantsoen	7	5%	Ilex aquifolium	Scherpe hulst	solitair	80-100 kluit
	20	15%	Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
	7	5%	Betula pendula	Ruwe berk	1 st/1,5 m2	80-120 wortelgoed
	20	15%	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	20	15%	Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	20	15%	Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	33	25%	Corylus avellana	Hazelaar	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	7	5%	Viburnum opulus	Gelderse roos	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
	100%					
Bomen						
TC	1 st		Tilia cordata	Winterlinde	2 boompalen met band	18-20 Groeikluit 3x verplant
JR	1 st		Juglans regia 'Broadview'	Walnoot	2 boompalen met band	18-20 Groeikluit 3x verplant
AG	10 st		Alnus glutinosa	Zwarte els	2 boompalen met band	12-14 Groeikluit 2x verplant
BP	3 st		Betula pendula	Ruwe berk	2 boompalen met band	12-14 Groeikluit 2x verplant
PA	2 st		Prunus avium	Zoete kers	2 boompalen met band	12-14 Groeikluit 2x verplant
Kruidenrijk gras						
KR	70 g		G1-mengsel		1 g/m2	geen gras meezaaien
Hagen						
	160 m2					
h1 100 m1	800 st		Fagus sylvatica	beuk	8 st/m1 2 rijen h.o.h. 25 cm	60-80 wortelgoed
h2 66 m1	528 st		Fagus sylvatica	beuk	8 st/m1 2 rijen h.o.h. 25 cm	60-80 wortelgoed
h3 9 m1	72 st		Fagus sylvatica	beuk	8 st/m1 2 rijen h.o.h. 25 cm	60-80 wortelgoed

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2, 16