

Landschap- en beeldkwaliteitsplan Veldstreek 6a te Zevenhuizen



9-10-2019

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
2. Landschapskarakteristiek	4
3. Het beeld van de locatie	6
4. Beeldkwaliteit	10
Colofon	17

1. Inleiding

Deze inleiding beschrijft de aanleiding en het doel voor het opstellen van een landschap- en beeldkwaliteitsplan voor het perceel gelegen aan de Veldstreek 6a in Zevenhuizen.

Aanleiding

Op de locatie aan de Veldstreek 6a (hierna te noemen plangebied) heeft de familie ^{5.1.2e} (hierna te noemen: initiatiefnemer) plannen voor een herstructurering van het voormalige agrarische bedrijf. De initiatiefnemer wil delen van schuren slopen. In ruil voor het slopen van de bebouwing en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt medewerking gevraagd voor het realiseren van een nieuwe woonkavel op de saneringslocatie.

Voor dit initiatief is Rombou BV ingeschakeld voor het begeleiden van de ruimtelijke procedure die hiermee samenhangt. Hierbij speelt ook voor de toekomstige situatie de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing en het landschap een belangrijke rol.

Aan B4o & Studio Groenburg is gevraagd om een landschap- en beeldkwaliteitsplan te vervaardigen waarin de toekomstige beeldkwaliteit van het plangebied inzichtelijk wordt.

Doel

Dit plan 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 van het niet gerenoveerde deel van de voormalige bedrijfsgebouwen 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 landschap- en beeldkwaliteitsplan opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. De bouwinitiatieven in het plangebied worden getoetst aan dit plan.

In het schetsontwerp dient de aansluiting op bestaande landschapskarakteristieken naar voren te komen, waarbij rekening is gehouden met de relevante (beleids)randvoorwaarden, eisen en wensen van de initiatiefnemer. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarbij de basis voor verdere uitwerking en overleg met betrokken partijen.

2. Landschapskarakteristiek

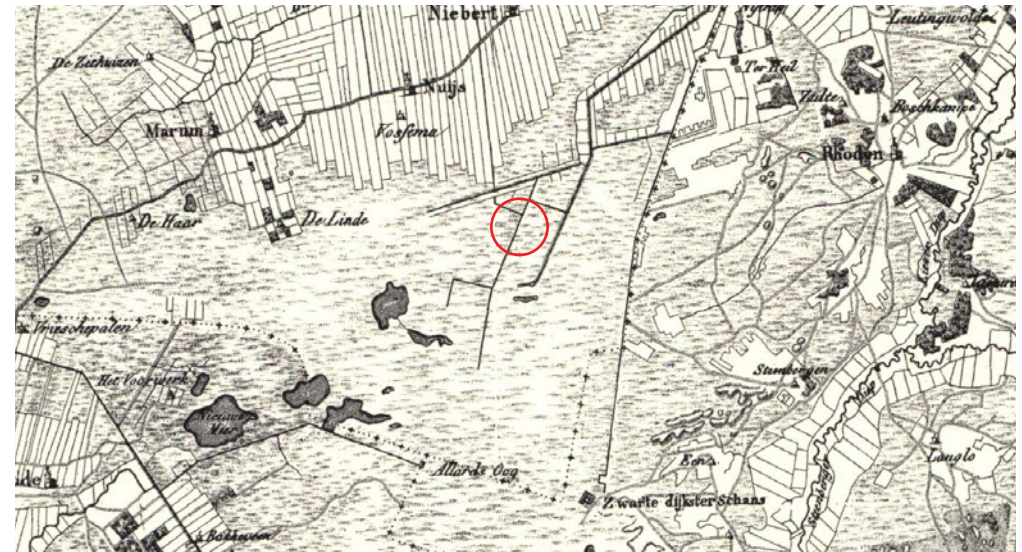
Historie van het landschap

Op de kaart van 1822 is goed te zien dat het landschap er in die tijd geheel anders uitzag. Het was een woest hoogveengebied dat in de loop van de tijd ontgonnen is door de mens en bruikbaar gemaakt als landbouwgebied. In de eerste helft van de 19e eeuw gaat men in de omgeving van het plangebied aan de slag. Het eerste resultaat daarvan is te zien op de kaart van omstreeks 1880. Een blokverkeveling met diverse kleine percelen en grondgebruik. Op de ontginningsassen is de eerste bebouwing zichtbaar.

Zevenhuizen is een veenontginningsdorp. Aan de talrijke kanalen van Zevenhuizen is het patroon van een veenkolonie duidelijk te herkennen. Op de kaart van 1880 is Zevenhuizen zichtbaar als een dorp met enkele woningen langs het Hoofddiep.

Op de kaart van omstreeks 1930 zijn de vaarten zeer duidelijk zichtbaar en is ook te zien dat het landschap ten noorden van de Veldstreek opener is dan aan de zuidzijde met zijn vele singels.

In de daarop volgende tijd blijft het landschap grotendeels intact. Sommige kavels zijn wat vergroot, de meeste vaarten zijn versmald en er is meer bebouwing bijgekomen in het dorp en langs de Veldstreek.



1822 (uitgezoomd)



1880



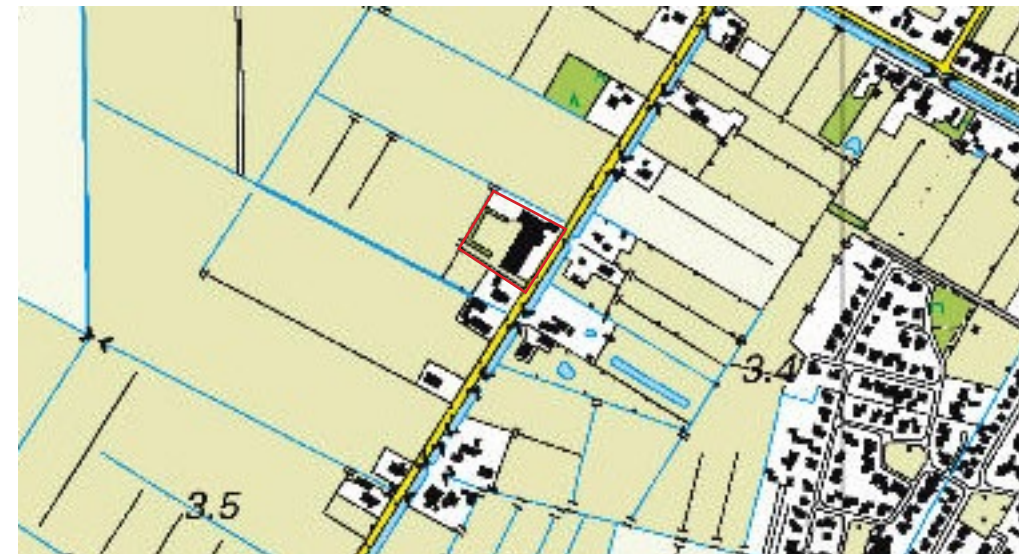
1930



1970



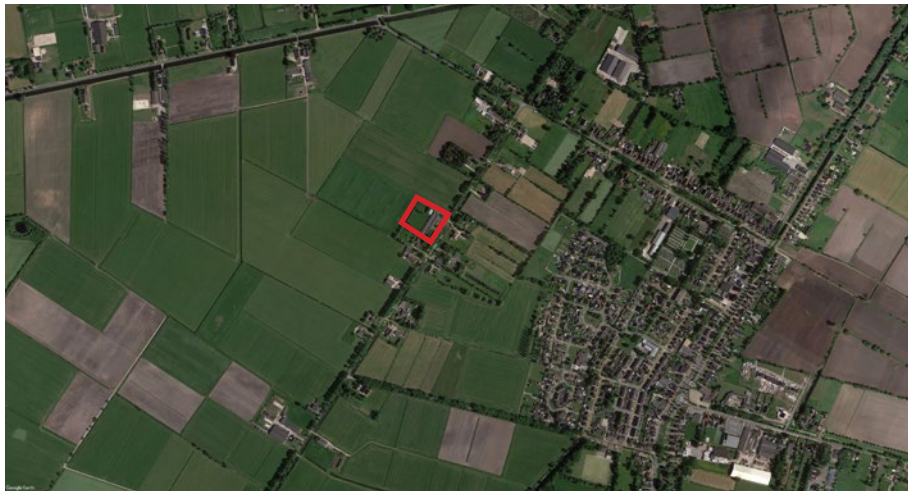
2017



2017 (ingezoomd)

3. Het beeld van de locatie

Ligging plangebied



Luchtfoto's huidige situatie, Google Earth, plangebied aan de Veldstreek 6a te Zevenhuizen

De betreffende kavel ligt ten noordwesten van Zevenhuizen aan de Veldstreek, een weg met voornamelijk boerenerven. Aan de zuidzijde van de Veldstreek is het landschap kleinschalig met vele singels. Aan de noordzijde, is het landschap vooral open en is het vooral de erfbeplanting die voor massa zorgt. De vaarten, aan de zuidzijde van de Veldstreek en loodrecht daarop zijn daarnaast ook waardevolle landschapselementen die iets vertellen over de geschiedenis van dit landschapstype.

De grote schuren op het erf welke deels verwijderd zullen worden, zijn op de kaart van 1970 (zie hoofdstuk 2) voor het eerst zichtbaar. Het zijn schuren zonder monumentale waarde, gebouwd met diverse soorten plaatmateriaal.

De ligging van de langgerekte schuren, parallel aan de openbare weg zorgt ervoor dat de relatie tussen de weg en het achterliggende landschap momenteel verstoord wordt. Ook de ontsierende Romneyloods draagt hier aan bij. Qua schaal zijn de schuren met een lengte van circa 70m niet geheel passend in het landschap.

Foto's plangebied



Kopse kant van deels te slopen schuren en huidige erfbeplanting.



Te slopen gedeelte van schuren en huidige erfbeplanting.



Zicht op erf vanuit het noorden gezien.



Zicht op het erf met de te slopen Romneyloods vanuit het noorden gezien.



Beeld huidige te behouden deel van schuren en de huidige woning.



Beeld huidige, te behouden woning.



Zicht op de twee schuren waarvan meer dan de helft gesloopt zal worden.



Bestaande oprit en deel van de schuur welke gesloopt zal worden.

4. Beeldkwaliteit

Schetsontwerp nieuwe situatie



0 10 20 30 40
meter

Hoofdindeling

De herontwikkeling van het plangebied biedt kansen om de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te versterken. Het heringerichte plangebied op de saneringslocatie bestaat uit 1 nieuwe woonkavel met bijgebouw. De nieuwe bebouwing, een eigentijdse schuurwoning, sluit qua opzet en bebouwingstypologie aan op het karakter van bebouwingstypologie met schuren.

Met deze ontwikkeling wordt landschappelijke winst behaald. Er ontstaat een sterke afname van het bebouwde oppervlak en er ontstaat een beeld wat aansluit op het landelijke karakter van de omgeving.

De kenmerken van het landschap (o.a. de ligging op de grens van meer besloten naar open buitengebied, lineaire structuur, groen gelegen erven langs de wegen) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied.

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. Het schetsontwerp geeft een mogelijke situatie voor de landschappelijke inpassing. De referentiebeelden dienen ter inspiratie voor de inrichting van het erf en de architectuur van de bebouwing.

Positie kavel, bebouwing op kavel en oriëntatie op het landschap

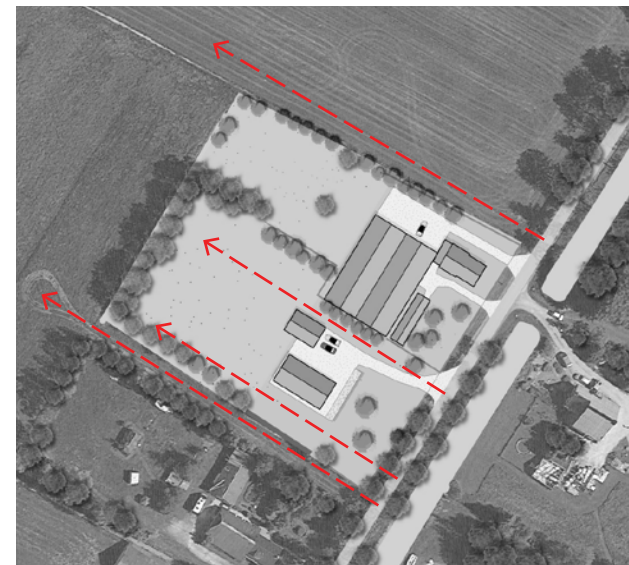
De nieuwe bebouwing is haaks gepositioneerd op de weg met de kopgevel naar de weg. De beeldkwaliteit van het erf wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn.

Bij de indeling van het plangebied wordt er gebruik gemaakt van de bestaande entrees en is sprake van een referentie naar de traditionele opbouw van het erf.

De grootte en vorm van de aangeduide woning is indicatief. De nieuwe bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de bestaande bebouwing, en zal passend zijn bij het karakter van het boeren erf.

Bijgebouwen (aanbouwen, overkappingen en vrijstaande bijgebouwen) mogen binnen de hele kavel gebouwd worden, mits het bijgebouw terug ligt ten opzichte van de voorgevellijn van het hoofdgebouw.

De beplante erfafscheidingen geven de percelen een besloten karakter. Bij de inrichting van het gebied zijn ook de kwaliteiten van het wonen in het buitengebied uitgangspunt, namelijk ruimte om de woning, rust, landschap en uitzicht. Vanaf de woonkavel zijn er doorzichten door de houtsingels op het meer open omliggende landschap. Doordat de woning haaks op de weg staat, ontstaan er ook vanaf de Veldstreek meer zicht op het achterliggende buitengebied.



Zicht op het achterliggende landschap

Bebouwing

Het plan bestaat uit 1 nieuwe bouwka-
vel voor een vrijstaande woning met een bijgebouw.

Om aan te sluiten bij dit agrarische en landelijke karakter, krijgt de nieuwe woning de uitstraling van een agrarisch bijgebouw, in de vorm van een schuurwoning. De woning en bijgebouw kan op een eigentijdse wijze (onder architectuur) vormgegeven worden.

Dit type bebouwing past binnen het van oorsprong agrarische erf, en sluit aan bij het agrarische en landelijke karakter.

Aan de bouw mogelijkheden voor de nieuwe woning met bijgebouw, wordt op deze pagina richting gegeven. Tegelijkertijd blijft er voldoende creatieve vrijheid voor de architect. De architect wordt vrij gelaten om de regionale architectuur opnieuw uit te vinden, waarbij bestaande bouw wijzen inspiratie opleveren voor een nieuw type bebouwing. De ambitie is hierbij vorm te geven aan een duurzaam en energiezuinig, gasloos gebouw.

De referentiebeelden geven voorbeelden weer voor de vormgeving en uitstraling van de bebouwing.

Uitgangspunten nieuwe woning:

Functie hoofdgebouw:

- Wonen

Uitstraling woning:

- De bebouwing heeft een eigentijdse duurzame architectuur, met de karakteristieken van landelijke bebouwing in het buitengebied.
- Het gevelbeeld naar de wegzijde gesloten tot half open gevelopzet. Naar de achterliggende weilanden een open gevelbeeld/karakter met als doel het buitengebied naar binnen te halen.

Vorm woning:

- 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 een kap.
- Samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Materiaal en kleur gebruik:

- Materiaal en kleur gebruik voor wand en dak, fijn geribbelde gevelbeplating in een rustige kleur antraciet/grijs.
- Toepassing van eigentijds materiaal is mogelijk, mits dit onder architectuur, eigentijds en duurzaam is.

Detailering:

- De detailering ondersteund de vormkarakteristiek.
- De architectonische uitwerking en detailering zijn zorgvuldig, afwisselend en evenwichtig
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen.



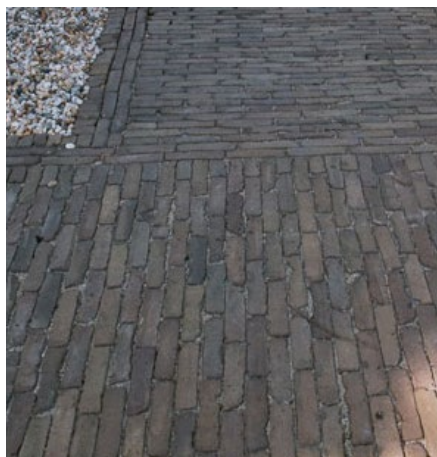
Referentiebeelden uitstraling nieuwe woning

Verkeersontsluiting en verharding

De nieuwe woonkavel wordt vanaf de Veldstreek ontsloten. De kavel maakt daarbij gebruik van een reeds bestaande oprit van het voormalige agrarisch erf.

Een duurzaam verhardingsmateriaal als oprit van het woonerf zal passend zijn bij het landelijke, agrarische karakter.

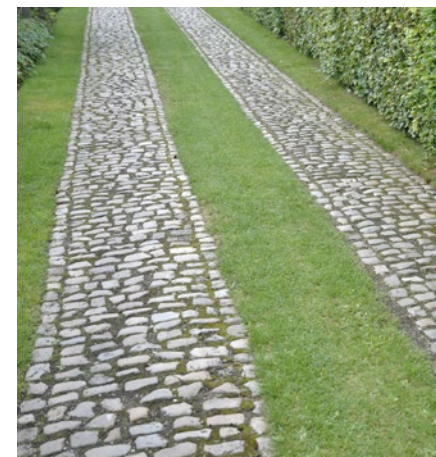
De bewoners zijn vrij in de keuze van de positie van de terrassen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein met genoeg ruimte voor minimaal 2 auto's.



Referentie, oprit van klinkerbestrating



Referentie, oprit van halfverharding



Referentie, oprit karrespoor



Erfbeplanting en erfafscheiding

Opgaand groen is zeer ruimtebepalend in het open landschap en geeft beslotenheid rondom percelen. Binnen het plangebied blijft de opgaande randbeplanting behouden. Aan de noord-oostzijde wordt deze beplanting doorgetrokken met nieuwe beplanting. Hiermee wordt het contrast met het open omliggende landschap versterkt en ontstaat er eenheid binnen het bestaande beeld van begroeiing.

De nieuwe woonkavel draagt met de beplanting bij aan het groenbeeld. Rondom de woning ligt een ruime tuin met veel ruimte voor bomen, heesters en hagen. De erfbeplanting zorgt niet alleen voor beschutting en aankleding van de percelen, maar heeft ook een natuurfunctie voor vogels, insecten en vleermuizen.

Aan de zuidkant op de erfafscheiding met de burenr. 8 dient er een groenblijvende erfafscheiding gerealiseerd te worden. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een haag of hekwerk met klimop begroeiing.

De overige erfafscheidingen bestaan uit een haag, een laag transparant hekwerk of geen erfafscheiding. Voor de nieuw toe te passen bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals esdoorn, els, beuk, kornoelje, hazelaar, vlier, linde, noot, veldesdoorn, krent, meidoorn, berk en wilg.



Referentiebeelden landelijke inrichting woonkavel en voorerf

Colofon

Landschap- en beeldkwaliteitsplan ten behoeve van de
inpassing Veldstreek 6a te Zevenhuizen is vervaardigd door:



Herculesplein 207 B - unit 7
3584 AA Utrecht
Tel. 06 22791350
E info@b4o.nl
I www.b4o.nl



Dorpsplein 3b
1759 GM Callantsoog
Tel. 5.1.2e
E info@studiogroenburg.nl
I www.studiogroenburg.nl



In opdracht van:

Rombou BV
Zwartewaterallee 14
Postbus 240,
8000 AE Zwolle

Datum: 9 oktober 2019

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	3, 16