

Kader

Initiatiefnemers zijn voornemens het perceel Nauertogt 22 te ontwikkelen van agrarisch erf naar woningbouw. Deze ontwikkeling van het voormalige agrarische perceel Nauertogt 22 vormt feitelijk aan de zuidelijke rand een afronding van het plan Westerdel. In de stedenbouwkundige opzet van deze woonwijk is het erf al opgenomen in het concept van de wijk, waar het letterlijk en figuurlijk als een eiland tegen aan ligt. De planuitwerking voor Nauertogt 22 ligt logischerwijs in het verlengde van deze plannen. De voormalige agrarische bebouwing is behoudens het woonhuis gesloopt en de kavel wordt gesplitst en herontwikkeld als een ensemble van nieuwe bebouwing op een erf. De ontsluiting verplaatst daarbij van de Nauertogt naar Bijloort, waarmee het erf ook fysiek geïntegreerd wordt met de wijk.



Ligging ten opzichte van Westerdel

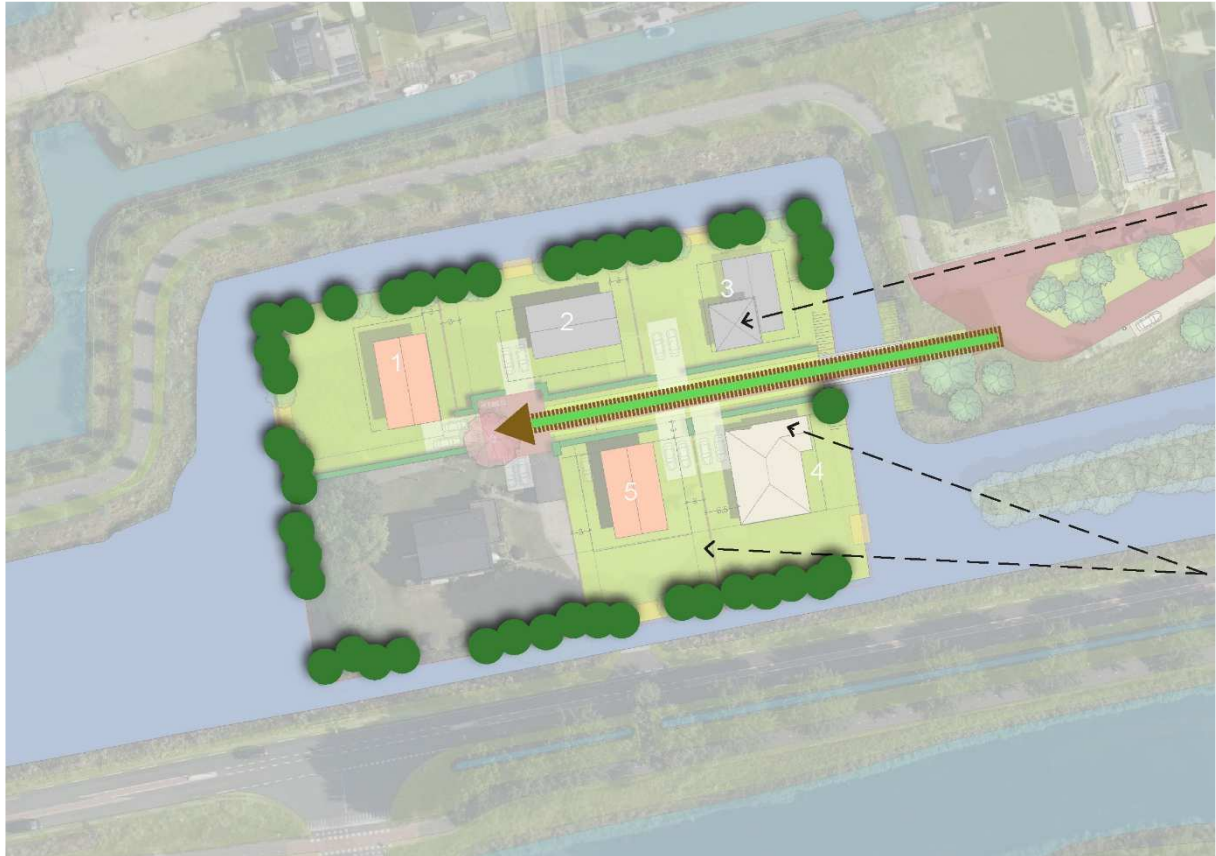
Voor de woonwijk is een separaat beeldkwaliteitsplan Westerdel (2015) opgesteld, aanvullend op de welstandsnota van Langedijk. Voor Nauertogt 22 wordt volstaan met deze beeldkwaliteitsparagraaf welke op haar beurt ook weer voortborduurt op de ruimtelijke criteria in de bovenliggende ruimtelijke beleidskaders. Gezamenlijk vormen zij het toetsingskader voor de reguliere welstandsbeoordeling van de 5 nieuwe vrijstaande woningen.

Deze beeldkwaliteitsparagraaf gaat wat verder dan de algemene eisen uit de welstandsnota en het BKP Westerdel aangezien het erf als ensemble is gekenmerkt. Dat maakt dat de nieuwe bouwvolumes in onderlinge samenhang moeten worden gezien en per kavel zodoende specifieke bouwvormen, goot- en nokhoogten, rooilijnen en oriëntatie worden vastgelegd. Net als in het BKP Westerdel wordt 'eenheid in verscheidenheid' nagestreefd.

Binnen de ietwat dwingende opzet van het ensemble wordt gestreefd naar voldoende individuele artistieke vrijheid voor de onder architectuur te ontwikkelen woningen. Bij de separate uitwerking van de individuele woningen dient evenwel samenhang te worden nagestreefd, de beeldkwaliteitsparagraaf geeft daar richting aan. Middels referentiebeelden wordt vorm en materiaalgebruik ter inspiratie aangedragen, als sfeerbepaling voor het erf. De uitwerking van de eisen en criteria worden vertaald naar kavelpaspoorten, die aan de verkoopakten worden gehecht, waarmee de beeldkwaliteit dan ook privaatrechtelijk is geborgd, naast de publiekrechtelijke vastlegging van een paragraaf in de toelichting van het bestemmingsplan.

Typologie en oriëntatie

Het erf bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswoning (1973) en vijf vrije kavels die in de markt worden gezet voor een particuliere ontwikkeling. De ontsluiting van het erf verplaatst van de Nauertogt naar Bijloort, waarmee het nieuwe woonerf goed aansluit op de wijk. Hiermee verandert ook de opzet van het erf, de voorzijde draait als het ware een kwart slag en er wordt zo een duidelijk front naar de woonwijk gecreëerd. De twee oostelijke kavels vormen zo het hoofdmoment van het erf.



Concept van het erf

Hier zijn dan ook twee bijzondere bouwtypen als blikvangers voorzien; de zuidelijke kavel (4) krijgt een stolpvorm die vanaf de zichtzijde van de Nauertogt het beeld bepaalt. De stolp heeft een alzijdige oriëntatie met representatieve gevels. Op de noordelijke kavel (3) is een verbijzondering met een zogenaamde kapschuur of hooimijtwoning voorzien. Dit architectonisch accent ligt precies in de zichtlijn van Bijloort.

De overige nieuwbouw krijgt een sobere schuurvorm, één laag met een zadeldak of mansarde kap, met een bepaalde nokrichting haaks of parallel op de centrale ontsluiting. De voorzijde is gericht op de erfontsluiting. De gevels naar de meerzijdige oriëntatie.



Archetypen en variaties

Qua bouwhoogte blijft het plan overwegend binnen de maximale goot- en nokhoogte van het naastliggende Westerdel, waar max 6.0 respectievelijk 11.0 meter wordt aangehouden, ofwel 3 volledige bouwlagen. Op het erf worden de verschillende bouwmassa's op elkaar afgestemd in hoogte en vorm/footprint. De bebouwing van de schuurtypen en de hooimijtwoning wijkt qua bouwhoogte enigszins af van die aan Bijloort, ze blijven lager met een nokhoogte van 8.50 meter. De hooimijt- of kapschuurwoning wijkt af qua goothoogte op 7,5 meter, ter plekke van het kwadrant. De hoogte en vorm wordt in de bouwvlakken bestemmingsplantechnisch vastgelegd en in de specifieke op te stellen kavelpaspoorten aan de verkoopakten gekoppeld.

Het hoofdgebouw op het erf, de stulp (kavel 4), hanteert dezelfde nokhoogte van max 11 meter maar dan gecombineerd met een lage goot, max 3 meter. De piramide kapvorm, met eventueel een korte noklijn (geen plat dak) wordt in het kavelpaspoort vastgelegd, net als de meerzijdige oriëntatie van deze woning. Het andere accent, de hooimijt- of kapschuurwoning (kavel 3), is mede vanuit de participatie begrensd op een hoogte van 8.50 en een overgang van gevel naar dakvlak op max 7,50, twee lagen met vliering. De kapschuur krijgt een specifiek bouwvlak van 8,0 bij 8,0 meter zodat de positie en maximale oppervlakte van dit kwadrant gefixeerd is op de zichtlijn vanaf Bijloort en tevens privacy naar de achterliggende woningen goed georganiseerd is. De aanbouw is hier beperkt tot goot max 3,50 en nok max 7 meter zodat deze ondergeschikt blijft aan de hooimijt.

Geredeneerd vanuit het ensemble van het erf zijn kavel 1, 2 en 5 beperkt tot max goothoogte 4,50m en max nokhoogte 8,50m waardoor deze zich terughoudend manifesteren ten opzichte van de twee accentgebouwen. De lagere nok, gecombineerd met een langgerechter bouwvlak leidt tot de gewenste schuurvormige volumes, in een afwisselende kaprichting die per kavel bepaald is en wordt vastgelegd in het kavelpaspoort. Binnen het bouwvlak kan met het volume nog geschoven worden. Voor kavel 1 geldt een verplichte rooilijn aan de zuidzijde.

Groen/Landschappelijke inbedding

Het erfconcept wordt versterkt door de realisatie van landschappelijke erfbeplanting rondom het eiland welke de contour van het erf definieert. Hiermee worden de bestaande woning en het groen ook geïntegreerd in het concept. De randbeplanting is van inheemse soorten (zoals wilg, els) die goed snoei en knotbaar zijn om deze beplanting enigszins in toom te kunnen houden. Als erfafscheidingen naar de openbare ruimte worden hagen van veldesdoorn aangeplant, ook inheems assortiment. Voor zowel de hagen als de randbeplanting wordt een in standhoudverplichting opgenomen in de koopcontracten/kavelpaspoorten aangezien deze elementen essentieel voor het concept zijn.



Verkavelingsplan Nauertogt 22

De bestaande agrarische woning ligt met de nieuwe ontsluitingsrichting op de achterzijde van het nieuwe erf, ingebed in het groen. Om de erfgedachte verder te versterken is die ontsluiting, een eigen weg, als 'boerenlandpad' bedacht; twee rijstroken met een smalle middenberm van gras. Middenberm en de zijbermen worden met grastegels uitgevoerd zodat ook voldoende fysieke ruimte aanwezig is om auto's elkaar of voetgangers en fietsers te kunnen laten passeren.



Sfeerbeelden materiaalvoering.

Brug

De aanlanding van het eiland op de Bijloort geschiedt middels een zorgvuldig ontworpen en uitgedetailleerde brug, passend bij de uitstraling van een eenvoudig boeren erf. Voor de brug is een vormgevingsconcept ontwikkeld welke nader uitgewerkt zal worden. De uitvoering gaat uit van een hoogwaardige architectonische beeldkwaliteit.

Inspiratie is gevonden in de omliggende droogmakerijen waar vaak wordt volstaan met een eenvoudige dam maar ook mooie bruggen bij boerenerven zijn te vinden. Kenmerkend zijn de opgemetselde landhoofden en het daarop liggende brugdek, veelal van beton. Dit principe wordt overgenomen in het plan. De hekwerken op deze bruggen zijn divers, van eenvoudig tot smeedijzeren sierhekwerken. Deze leuning geven de afzonderlijke bruggen een eigen karakter.

Voor de ontwikkeling Nauertogt wordt gekozen voor eenvoud, de rijkversierde 'barokke' hekwerken horen meer bij de pronktuinen van herenboerderijen en buitenplaatsen en niet zo zeer bij de Langedijkse karakteristiek.



Opgemetselde landhoofden met verbijzonderingen in het metselwerk.



Vormgevingsconcept: poortvorming door verticale accenten – armaturen en hekwerk.

Principes voor de nadere uitwerking van de brug

De brug is asymmetrisch en bestaat uit opgemetselde landhoofden waartussen het brugdek wordt geplaatst. De metselwanden worden iets hoger opgetrokken waardoor de hellingbanen die het hoogteverschil tussen Bijloort en het erf opvangen, binnen de keermuren vallen. Dit levert vanuit de omgeving en aanzicht een rustiger beeld.

Het niveauverschil en de asymmetrie wordt geaccentueerd door een kleine sprong in de hoogte van de muren. Op die overgang wordt een verticale verbijzondering in het metselwerk opgenomen waarop armaturen geplaatst zijn die zo een poort vormen, als verwijzing naar de hekwerken op dergelijke boerenbruggen. Een stijlenhekwerk, zwart gecoat, wordt op de dekstenen rand geplaatst.



Het brugdek heeft een breedte van 3,60 meter plus een schrikstrook van een halve meter aan weerszijden, conform PVE Lior. De ontsluitingsweg van het erf loopt zo vloeiend door, zowel in verticaal als in horizontaal vlak. Op het erf gaat de rijweg over in een 'karrespoor'. De brug voldoet aan de eisen voor toegankelijkheid van mindervaliden. Het brugdeel heeft een overspanning van 4,0 meter en een doorvaarhoogte van 1,55 meter.

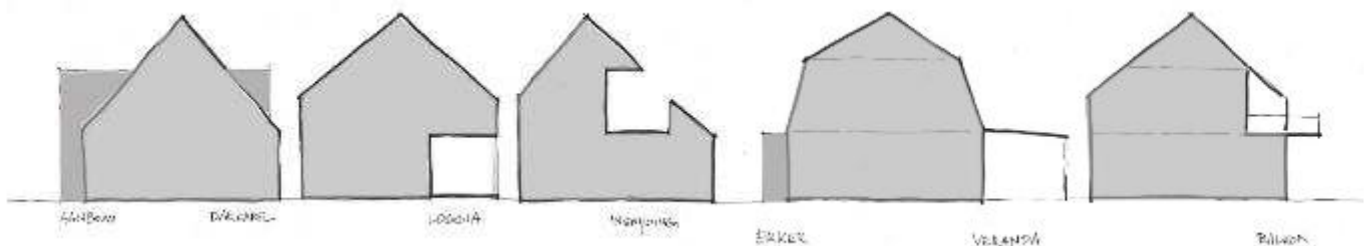


Principe aanzicht

Sfeerbepaling architectuur

Het boeren erf is als thema doorgewerkt in de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet, met per kavel kenmerkende archetypen voor de bouwvormen gespecificeerd. De architectonische uitwerking daarvan wordt eigentijds en modern, aansluitend bij de woonwijk Westerdel. Een historiserende uitwerking wordt als niet passend gezien, enerzijds omdat de grens tussen kude en kitsch voor dergelijke architectuur uiterst smal lijkt te zijn, anderzijds betreft het hier een boeren erf uit de ruilverkavelingsperiode van de jaren 60 en 70 en daarmee van een betrekkelijk recente tijds laag. Historiserend is in die context eerder 'retro'.

Voor de architectonische beeldvorming wordt, uitgaande van het beschreven dorpse DNA van Langedijk, gestreefd naar een zekere authenticiteit. Platte daken, behoudens aan- en uitbouwen, worden niet toegestaan. Woningen met een kap vallen binnen het dorpse karakter. Verschillende kapvormen zijn mogelijk maar zonder wolfseinden. Een sobere, ingetogen vormgeving en dito materiaalgebruik vormt zodoende de basis, de kwaliteit komt uit de architectonische detaillering en verbijzonderingen. De meest voorkomende aanbouwen (garage, erkers, dakkapel etc) worden integraal mee ontworpen.



Verbijzonderingen



Schuurwoningen. Eenvoudige basisvorm met ondergeschikte verbijzonderingen daarbinnen.



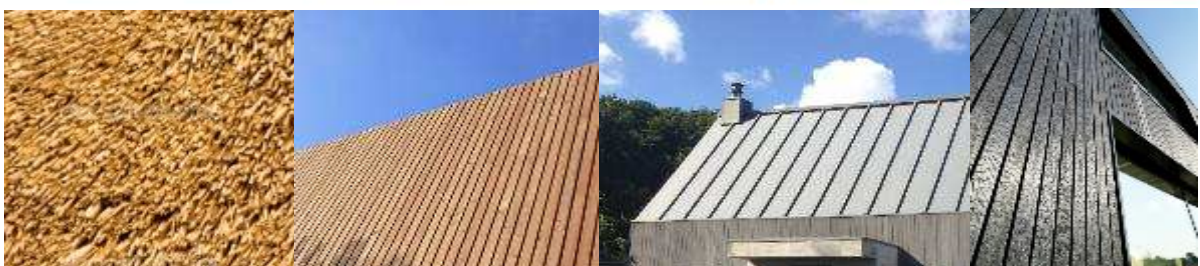
Kapschuur/hooimijt. *Als accent, ondergeschikte aanbouw.*



Stolp. *Klassiek piramide dak met eigentijdse accenten en materialen.*

Kleur- en materiaalgebruik

Er wordt aangesloten bij het kleur- en materiaal palet uit het dorpse DNA: oranje, rood, paars, incidenteel licht/wit gestuukt of gekeimd en antraciet. Aangevuld met hout in donkere tinten of naturel, vergrijzend. Afwisselende dakkleuren versterken de verscheidenheid in het ensemble. Dakvlakken oranje/antraciet keramische pannen, optioneel hout, riet, zink. Houten geveldelen donker of naturel, incidenteel keimwerk of gestuukte muren.



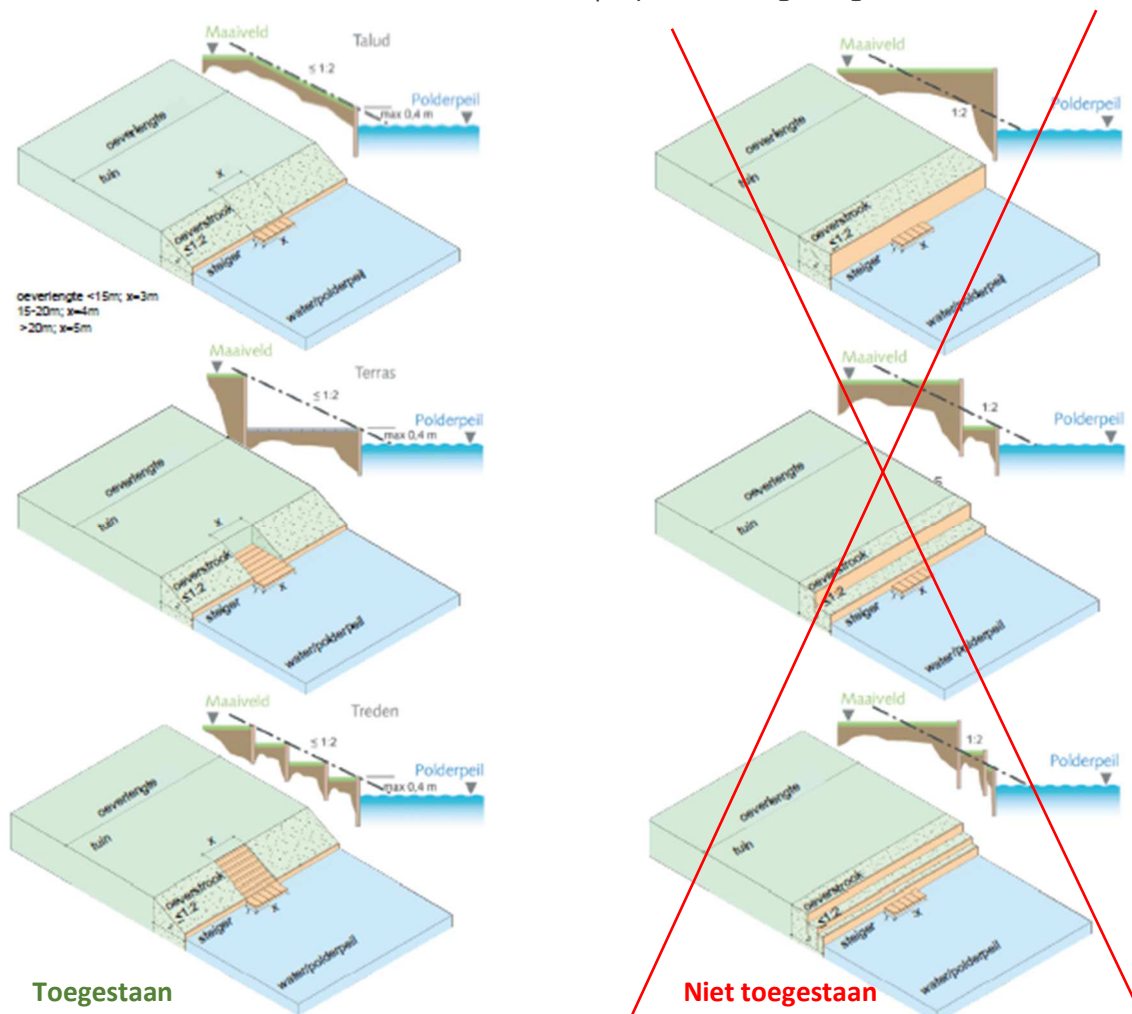
Aanvullend wordt geopteerd voor 'ruraal' materiaalgebruik, bijvoorbeeld door mogelijke toepassing van riet en/of plaatmateriaal in de dakvlakken en gevels. Kappen zijn gedekt met leien of keramische dakpannen. Hout en plaatmateriaal (bv zink) is ook mogelijk op het dakvlak. Geen betonpannen en geen geglaazuurde pannen. Bakstenenkleuren zijn aards, vaste kozijnen doorgaans wit.

Kavelinrichting

Steigers

Voor steigers worden dezelfde regels als in Westerdel aangehouden: per bouwperceel mag maximaal 1 steiger worden gebouwd waarvoor geldt dat deze ten hoogste 1 m uit de oever mag worden gebouwd en dat de breedte van de steiger gemeten vanuit de oever voor percelen met een oeverlengte groter dan 20 m, niet meer dan 5 m mag bedragen. Dat geldt voor alle kavels. Voor de zuidelijke oever van kavel 5 geldt dat eventuele steigers binnen de oeverlijn moeten blijven in verband met de smalle breedte van de sloot en het onderhoud daarvan door het HHNK. Steigers liggen binnen het taludvlak of lager, er worden geen ophogingen buiten het taludvlak middels damwanden toegestaan. De steiger/vlonder mag deels worden doorgetrokken in het talud. Het doorgetrokken deel mag echter niet breder zijn dan de steiger/vlonder (wel smaller). Het talud moet het belangrijkste kenmerk blijven van de oever. Zo behoudt de oever een groene uitstraling en draagt daarmee bij aan het gewenste karakter van de wijk Westerdel.

De folder *Oevers in Westerdel* wordt aan de kavelpaspoorten toegevoegd.



Beplanting/erfafscheidingen

De randbeplanting rond het totale erf vraagt om een zekere regulering van privaat groen op de kavel en wordt projectmatig aangeplant. De singel bestaat uit halfdichte aanplant van wilg en els, ingeplant op de insteek van het talud. Deze beplanting maakt de verschillende kavels enerzijds tot een gezamenlijk erf, anderzijds wordt hierdoor het zicht op de nieuwe bebouwing verzacht (maar ook weer niet geheel weggestopt). Als spelregel wordt aangehouden 75% van de oeverlijn van de kavel van randbeplanting te voorzien, behoudens de twee beeldbepalende zichthoeken aan de oostzijde van het erf, kavel 3 en 4, waar juist sterk op het aanzicht wordt gestuurd.

Erfafscheidingen zijn hagen van veldesdoorn en worden bij bouw/woonrijpmaken projectmatig aangeplant op de voorzijde van de kavel, langs de erfgrans. Deze hagen krijgen een in standhoud/beheerverplichting en zijn 1 meter hoog in de voortuin. Tussen de kavels worden groene natuurlijke erfafscheidingen gebruikt, met een maximale hoogte van 2.0 m voor erf- en perceelsafscherming. Invulling is naar inzicht van de bewoners.

Parkeren

Opritten zijn 4,5 tot max 5 meter breed en minimaal geschikt voor twee geparkeerde auto's naast elkaar. Auto's dienen naast het huis geparkeerd, buiten het straatbeeld. Per kavel zijn twee parkeerplaatsen naast elkaar verplicht. Voor de kavels 1, 3 en 4 zijn de parkeerplaatsen gefixeerd, vanuit Bijloort en Nauertogt is er zo geen zicht op geparkeerde auto's in het frontale aanzicht. Voor kavel 2 en 5 is er nog enige keuzevrijheid voor de bewoner.

(Bij)gebouwen

Binnen het bouwvlak is de positie van de woning vrij te kiezen, kaprichting- en vorm zijn voorgeschreven vanuit het ensemble van het erf, ook de positie van de kapschuur/hooimijt (8x8 meter) is gefixeerd. Voor kavel 1 geldt een verplichte rooilijn aan de zuidzijde. Voor de schuurwoningen worden nok-kap richting in de kavelpaspoorten opgenomen.

Zij-erfrooilijn is minimaal 3.00 meter. Aan- en of losliggende bijgebouwen mee-ontwerpen passend in de stijl van de woning. Losliggende bijgebouwen (max 50m²) met kap (goot 3,00 nok max 5,00). De oevers en taluds blijven vrij van bebouwing en houden een groene uitstraling. Er is voldoende afstand (4 meter) van (bij)gebouwen tot de randbeplanting die op de insteek van het talud wordt ingeplant.