

Beeldkwaliteitsplan

Herontwikkeling
Heerenweg 128, Barsingerhorn



Opdrachtgever: M4 Project BV
Datum: 28 februari 2022

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Analyse	6
De ontwikkelingsgeschiedenis	6
De kwaliteiten van het landschap	10
Huidige situatie plangebied	10
3. Beeldkwaliteit	16
De herinrichting van het plangebied	16
Hoofdindeling	20
Positie kavels, bebouwing en oriëntatie op het landschap	20
Bebouwing	20
Verkeersontsluiting en verharding	23
Erfbeplanting en erfafscheiding	24
Colofon	27

1. Inleiding

Aan de Heerenweg 128 te Barsingerhorn bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf met karakteristieke boerderij van het kop-romp type, voor op het erf. Deze boerderij is een rijksmonument.

Het agrarische bouwvlak met opstallen en verhardingen is gelegen in de kern van het langgerekte dorp Barsingerhorn, in de gemeente Hollands Kroon.

De initiatiefnemer heeft de wens een nieuwe toekomstbestendige invulling aan het perceel en het perceel voor de ijsbaan te geven. De initiatiefnemer vraagt hierom medewerking aan de gemeente om dit plan met woningbouw mogelijk te maken.

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 woningen zorgvuldig in te passen in het plangebied. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap

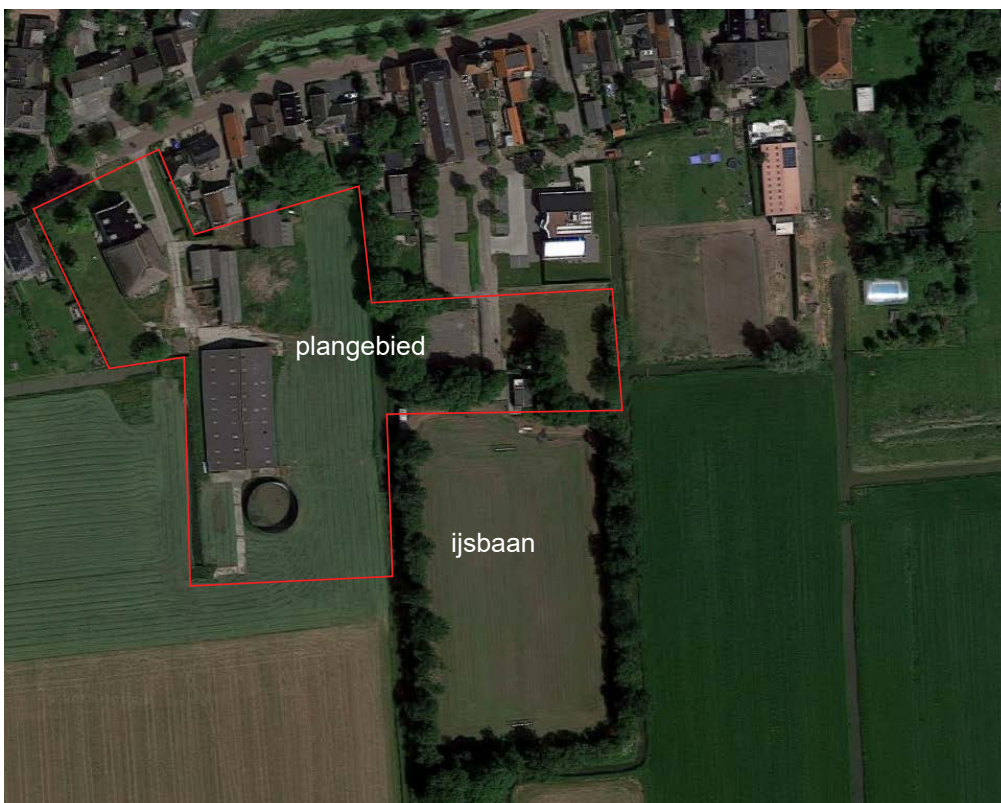
wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

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.



Luchtfoto huidige situatie, plangebied aan de Heerenweg 128 te Barsingerhorn



Overzichts-luchtfoto, Google Earth, huidige situatie

2. analyse

De ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied is gelegen in het oude zeekleilandschap van West-Friesland.

'West-Friesland is ontstaan uit grote hoeveelheden sediment die zijn afgezet door het Zeegat van Bergen. Dit getijdebekken, dat tot ver in het binnenland reikte, zorgde voor opslibbing met zand en klei uit zee. Hierop vestigde zich al vroeg een groot aantal mensen in een relatief hoge dichtheid.' (Leidraad L&C)

'Vanaf de IJzertijd vernatte het gebied waardoor er veenontwikkeling tot stand kwam. Dit maakte het gebied ongeschikt voor bewoning' (Leidraad L&C). In de Middeleeuwen was het gebied rondom Barsingerhorn ook een veenlandschap doorsneden door kleine riviertjes die noordwaarts liepen en in de 'Kinloson' uitstroonden.

'Vanaf de vroege middeleeuwen werd het gebied opnieuw in ontginning genomen. Rond Schagen werden al in de 8e of 9e eeuw veenontginningen gestart. Vanuit bestaande veenrivieren werden in het veen parallelle sloten voor ontwatering gegraven. Men trok steeds verder het veen in onder druk van de bodemdaling. De meeste nederzettingen in de veengebieden kregen de vorm van langgerekte

linten' (Leidraad L&C). Barsingerhorn is gelegen aan een lange dijk, waarschijnlijk aangelegd om het stijgende water vanuit de rivier de Kinloson tegen te houden tot de zuidelijk gelegen landerijen. Het land werd ontgonnen vanuit het lint, met een onregelmatige strook- en blokverkaveling.

'Vanaf omstreeks de 11e eeuw begon men ook met het aanleggen van dijken om de veenontginningen tegen inbraken van de zee te beschermen. Vanaf de tweede helft van de 13e eeuw vormden de verschillende dijken één geheel: de Westfriese Omringdijk. Door de gesloten dijk nam de invloed van de zee sterk af, maar de Omringdijk onderging ook in de periode daarna veranderingen door de vele doorbraken. Nog steeds vormt de Omringdijk door zijn hoogte de markante begrenzing van het oude zeekleigebied.' (Leidraad L&C)

'Het veenpakket dat zich eerder op de kleibodem had ontwikkeld, was inmiddels verdwenen door oxidatie. Het gebied heeft echter wel de ruimtelijke karakteristieken van een veenontginningsgebied behouden. Door het verdwijnen van het veen kwam het zeekleilandschap en het reliëf van de getijdegeulen weer aan de oppervlakte. De voormalige getijdegeulen werden herkenbaar als hoger gelegen kreekruigen' (Leidraad L&C). De hoger gelegen grond was een veilige plek om te wonen.

Rond 1999-2003 heeft de landinrichting Schagerkogge plaatsgevonden en is een grootschaligere structuur ontstaan. De structuur van de verkaveling is sterk veranderd, waarbij de kleinschalige landschapsstructuur is verdwenen. De hoofdstructuur van het landschap is nog herkenbaar, zoals de Heerenweg, de Leekerweg en een aantal grotere sloten.

Barsingerhorn bestaat uit drie kilometer lange lintbebouwing aan de Heerenweg met veel kenmerkende stolpboerderijen. Vanaf de jaren '70, '80 en '90 is Barsingerhorn stapsgewijs gegroeid met een bescheiden uitbreiding aan de Leekerweg.

Barsingerhorn sinds 1994 aangewezen als Provinciaal Beschermd Dorpsgezicht. Dit houdt in dat het verleden gerestaureerd en beschermd wordt, maar tegelijkertijd als uitgangspunt dient voor veranderingen.



Historische kaart circa 1850



Historische kaart circa 1890



Historische kaart circa 1900



Historische kaart circa 1910



Historische kaart circa 1980



Topografische kaart 2017

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.

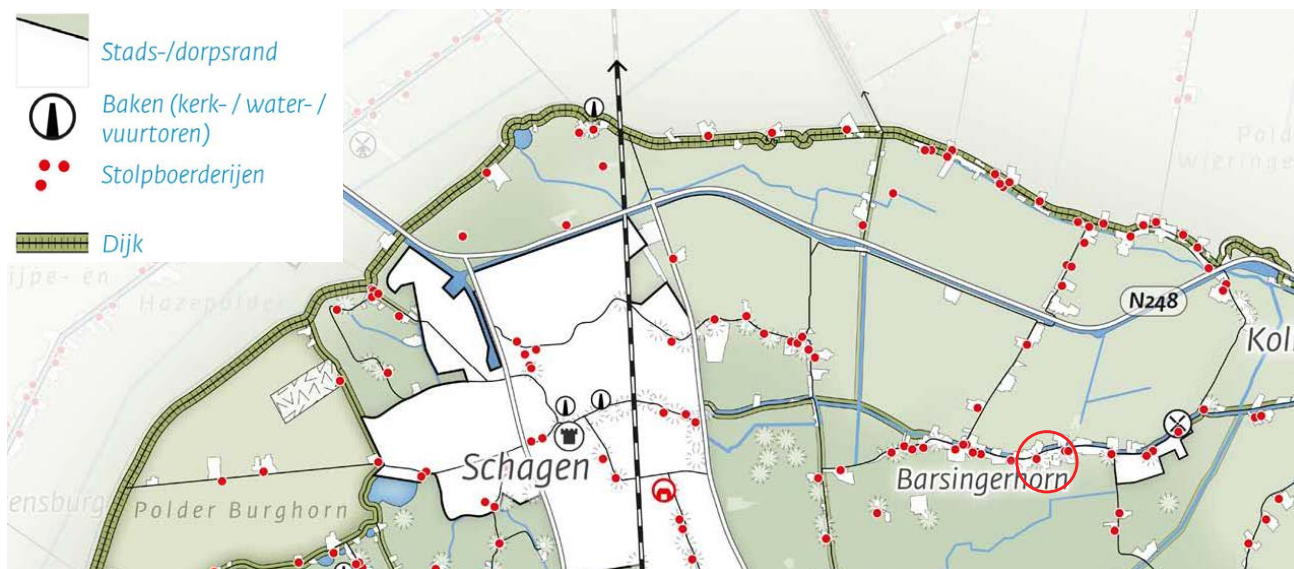
Het plangebied is gelegen in het oude zeeleilandschap. Het zeeleigebied heeft door de ontstaansgeschiedenis de karakteristieken van een veenontginningsgebied, vooral herkenbaar aan de lange veenlinten en opstreckende verkaveling haaks op de linten. De voormalige getijdegeulen zijn herkenbaar als relatief hooggelegen kreekruigen. De voormalige wadvlakten vormen laaggelegen en overwegend open kommen.

In het Westfriese landschap zijn de ontginningsstructuren, vaarten en dijkwegen de belangrijkste lokale structuurlijnen. De lint(dorp)en met de vele stolpen zijn beeldbepalend en zijn van oudsher de ruimtelijke dragers van verstedelijking

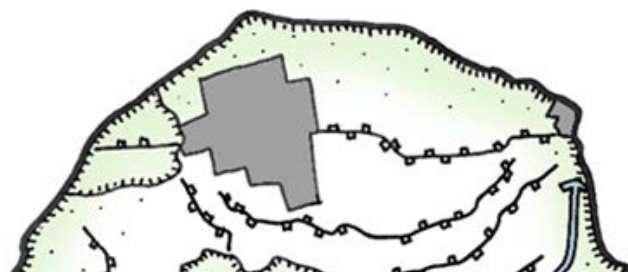
Rondom Barsingerhorn is het landschap vrij open met lange zichtlijnen. Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en tuinen. In het lint staan stolpboerderijen.

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.



Landschappelijke karakteristiek. (bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland)



Landschappelijke karakteristiek. Open weiden en bebouwing (bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland)



Landschappelijke karakteristiek. Openheid (bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland)

Bijzonder Provinciaal Landschap

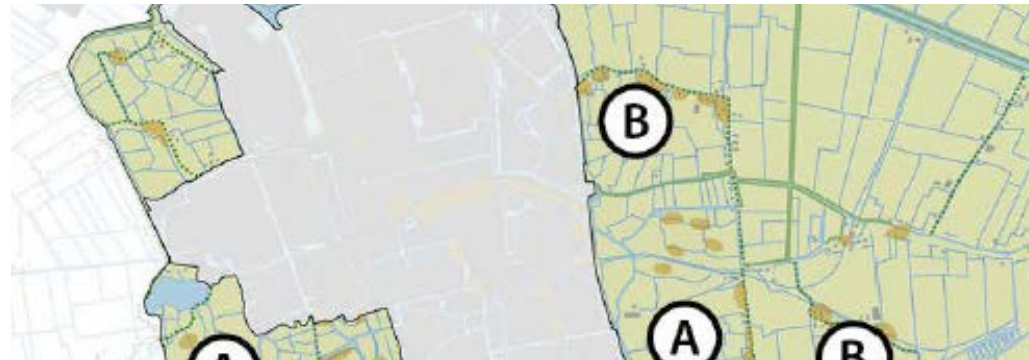
Barsingerhorn is gelegen in een gebied wat is aangemerkt als 'Bijzonder Provinciaal Landschap'. (BPL). In BPL zijn ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan wanneer de beschreven kernkwaliteiten niet worden aangetast.

- Door ruilverkaveling is het oorspronkelijke onregelmatige blokvormige verkavelingspatroon minder zichtbaar geworden, maar nog altijd herkenbaar. De sloten en waterlopen verschillen sterk in onderlinge breedte. Het wegenpatroon is, net als het slotenpatroon, tamelijk bochtig. De bebouwingslinten liggen vaak op relatief hooggelegen kreekruggen.

- Het landschap kenmerkt zich door openheid van de polders. De openheid wordt opgedeeld door bebouwing en infrastructuur.

- De belangrijkste ruimtelijke dragers in het BPL Schagen zijn de bebouwingsstructuren en de vaarten en de dijken. Barsingerhorn is een oud lint waarlangs de bebouwing is geconcentreerd. Het is een kenmerkende drager van het landschap. Barsingerhorn is een beschermd provinciaal dorpsgezicht en de Heerenweg een provinciaal monument. Het lint vormt de ontginningsbasis en staat haaks op de sloten en achterliggende verkaveling.

- In het lint staan veel stolpboerderijen. Op plekken waar meer dan zes stolpenboerderijen bij elkaar in de buurt staan, is er sprake van een zogenaamde 'stolpenstructuur'.



Blokverkaveling en onregelmatig slotenpatroon (bron: BPL Schagen)



Open ruimtes (bron: BPL Schagen)



Stolpenstructuur (bron: BPL Schagen)

De kwaliteiten van het landschap

Barsingerhorn is ontstaan door boerderijen die gebouwd werden en werden omringd door huizen van aanverwanten en andere ondernemers. Het karakter van het dorp is altijd landelijk geweest, door de actieve agrarische bedrijven en veelzijdigheid aan vrijstaande huizen.

Door de schaalvergroting in de landbouw zijn alle boerderijen in het dorp gestaakt, danwel verplaatst uit de bebouwde kom van het dorp. Het perceel aan de Heerenweg 128 is een van de laatste agrarische erven in het lint. Doordat het erf in verval raakt, komt dit de aanblik van het dorp niet ten goede.

Het verwijderen van de huidige agrarische bebouwing en het zorgvuldig herontwikkelen van de locatie, kan tot een kwaliteitsverbetering leiden en een impuls aan het dorp geven. Bij de herontwikkeling is het van belang dat de ordeningsprincipes van het dorp en de boerenerven in het dorp gerespecteerd worden, zodat het beschermd dorpsgezicht van Barsingerhorn versterkt wordt.

Op deze pagina de ordeningsprincipes van het boerenerf in deze omgeving.

Huidige situatie plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Heerenweg te Barsingerhorn. Aan de Heerenweg staat de voormalige bedrijfswoning welke als rijksmonument is aangemerkt. Het betreft een boerderij van het kop-romp-type uit 1898.

Op het achtererf bevindt zich de agrarische bebouwing (stal, schuren, silo en erfverharding). Het erf is in verval aan het raken. Evenals de romp/stolp van de woning. De kop is in ere hersteld.

Het terrein wordt vanaf de Heerenweg ontsloten. Er is weinig erfbeplanting.

Ten oosten van het plangebied bevindt zich ingesloten grond welke op dit moment geen functie heeft. Deze grond is aan de achterzijde ingesloten door de ijsbaan en aan de voorzijde door het terrein van de huisartsenpraktijk. Voorheen heeft hier een basisschool gestaan.

De locatie ligt deels ingebed tussen beplanting in de vorm van een bomensingel van het speelveld (ijsbaan) van het dorp naast het perceel van nummer 128. Hierdoor sluit de planlocatie met haar woningen aan op bestaande elementen en wordt de openheid van het landschap niet aangetast.

Alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt en de aanwezige verharding wordt verwijderd. Door de voorliggende vraag naar functiewijziging, ontstaat er de mogelijkheid om het karakter van de omgeving te versterken en een mooi beeld te creëren, passend bij het landschap en de erven aan de Heerenweg.

Zie de afbeeldingen op de volgende pagina's voor een beeld van de huidige situatie.



Ligging plangebied (luchtfoto van Bingmaps)

Foto's huidige situatie



Foto's huidige situatie



Foto's huidige situatie



Foto's huidige situatie



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.

Het voorstel is om de bedrijfsmatig te gebruiken bebouwing en verharding te slopen / verwijderen.

Aan de gemeente wordt medewerking gevraagd aan de ontwikkeling van;

- Omzetten bestemming bedrijfswoning naar wonen
- Realiseren van één appartement in de romp van het gebouw
- Daarachter vijf bouwkavels voor vrijstaande woningen
- Voor de ijsbaan een drie-onder-1-kap en een 2-onder-1-kap woning.

Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied: een mooi landschap met rust en ruimte. Nieuwe bebouwing en beplanting dient daarom zorgvuldig ingepast te worden. Er dient een goede keuze gemaakt

te worden in de aard en positionering van de nieuwe bebouwing. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en groenblauwe karakteristieken van het gebied.

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.

Voor de herinrichting van het plangebied is een erfinrichting uitgewerkt. Binnen deze variant staan een aantal verschillende uitgangspunten centraal.

Uitgangspunten herontwikkeling

- In ere herstellen van de stolp.
- Zorgvuldig landschappelijk inpassen van de herontwikkeling perceel na sloop bestaande opstallen.
- Door middel van ruimtelijke analyse rekening houden met context, ontstaansgeschiedenis en kwaliteiten bestaande landschap.
- Programma herontwikkeling van nieuwe woningen en behoud van bestaande woning binnen het plangebied.
- Clusteren van nieuwe bebouwing rondom twee

centrale erven.

- Inpassen binnen verkavelingsrichting van het landschap.
- Benutten bestaande ontsluitingen.
- Twee 'streekeigen' erf clusters tussen het lint en de ijsbaan.
- Erf met geschakelde woningen met dorps karakter.
- Erf met hooibergwoning en schuurwoningen aan hoogstam fruitboomgaard.
- Natuurlijke speelaanleidingen in de openbare boomgaard.
- Lage streekeigen hagen op de erfgrenzen en behoud van bomen.
- Dorpskarakter door beeldkwaliteit architectuur en landschap.
- Groene randen.
- Behoud en versterken slotenpatroon

Het boerenerf bestaat uit een centraal erf met vooraan een kop-romp boerderij als hoofdgebouw. Daarachter staan vijf schuurtype woongebouwen georiënteerd aan een centraal binnenerf. Groene erfafscheidingen bij woningen in de vorm van hagen, dragen bij aan de biodiversiteit, zorgen voor privacy en voorkomen schuttingen en afscheidingen. Een nieuw aan te leggen inheemse houtsingel langs de randen draagt bij aan de landschappelijke inpassing van de herontwikkeling.



Ontwerp verkaveling en terreininrichting



Legenda

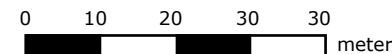
-  Bebouwing (vorm en grootte indicatief)
-  Kavelgrens
-  Bouwvlak
-  Nutstrace
-  rijbaan gebakken klinkers, keiformaat, rood-bont genuanceerd, keperverband, A4-12
-  voetpad gebakken klinkers, waalformaat, rood-bont genuanceerd, halfsteensverband, A4-12
-  parkeervakken grasbeton, bijv. vd Bosch beton, Grassplittegel, standaard grijs
-  trottoirband, 15/13x25, standaard grijs
-  gazon, grasmengsel voor intensief gebruik
-  oevertalud, gras-kruidenmengsel voor oevers, beschoeiing met ingeplante kokosrollen, soorten n.t.b.
-  lichtmast, paaltop, 4m, type KFK Lighttronics
-  speelplek, natuurlijk spelen, n.t.b.
-  haag laag, ligustrum ovalifolium, 80-100cm, 5 st/m1
-  haag hoog, ligustrum ovalifolium, 175-200cm, 3 st/m1
-  boom bestaand, bescherming tijdens bouw
-  boom nieuw, maat 20-25, groeiplaatsverbetering en boompalen, soorten n.t.b.

Woningtypes

A,B Bestaande stolp (wordt gerestaureerd)
D IJsbaan verenigingsgebouw (bestaand)

- 1 Kapbergwoning
- 2 (Kap)schuurwoning
- 3,4,5 Schuurwoningen
- 6,7,8 Drie-onder-één-kap woning
- 9,10 Twee-onder-één-kap woning

Schaal 1:1000 Formaat: A4 Datum: 28 februari 2022



Hoofdindeling

Het heringerichte plangebied op de saneringslocatie bestaat uit vrijstaande woningen en geschakelde woningen. De voormalige (bedrijfs)woning maakt onderdeel uit van het plangebied.

De kenmerken van het landschap (o.a. erven die in de structuuropzet meegaan in de verkavelingsrichting van het landschap, groene omzooming, slotenpatroon) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied. In het plan wordt aangesloten op de karakteristieken van een boerenerf.

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 definitieve erfindeling, liggen vast aan de hand van de uitgangspunten die in de volgende paragrafen zijn opgesteld. De referentiebeelden dienen ter inspiratie voor de inrichting van het erf en de architectuur van de bebouwing.

Positie kavels, bebouwing op kavels en oriëntatie op het landschap

De beeldkwaliteit 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 is sprake van een referentie naar de traditionele opbouw van het boerenerf.

De kop-romp boerderij wordt in ere hersteld. In de kop is reeds een woning en de romp (stolp) wordt omgevormd tot 1 appartement. De romp is op dit moment in vervallen staat.

Het karakter van het erf achter de stolp, sluit qua architectuur aan op het agrarische erf. De vrijstaande woningen krijgen de vorm van agrarische bijgebouwen (een kapberg en schuren) achterop het perceel. Deze onderlinge verbondenheid wordt ook versterkt door de clustering van de woningen rondom het erf.

Op het tweede erf zijn de geschakelde woningen en het bestaande ijsbaangebouw ook geclusterd rondom een centraal erf. De architectuur van deze woningen mag wat meer afwijken van het agrarische karakter en kan door het materiaal en kleurgebruik een onderscheidend karakter krijgen en meer aansluiten op het dorpse karakter.

De grootte en vorm van de aangeduide woningen zijn indicatief, hiervoor liggen de exacte regels vast in het bestemmingsplan.

Uitzicht en lange zichtlijnen zijn een belangrijke karakteristiek van het landschap. 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 woonkavels zijn er doorzichten op het weidse omliggende landschap.

Bebouwing

Voor alle bebouwing geldt dat binnen traditionele bouwvormen of met hedendaagse bouwtechnieken een eigentijdse uitstraling met karakteristieken van landelijke bebouwing beoogd is.

In het schetsontwerp is aangegeven aan welk bebouwing is gedacht voor welke positie. De vrijstaande woningen krijgen het karakter van een agrarisch bijgebouw, zoals een hooibergwoning of een schuurwoning met zadeldak of kapschuurwoningen met een schuin dak waarbij de ene kant van het dak lager is dan de andere kant. De nieuwe bebouwing kan op een eigentijdse wijze (onder architectuur) vormgegeven worden. De woningen vormen samen een erfensemble.

Deze typen bebouwing passen binnen het, van oorsprong agrarische erf en sluiten aan bij het agrarische en landelijke karakter.

Aan de bouw mogelijkheden voor de nieuwe woningen, 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 bouwwijzen en typen inspiratie opleveren voor nieuwe.

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

Uitgangspunten algemeen nieuwe woningen:

Functie hoofdgebouwen:

- Wonen

Uitstraling woningen:

- De bebouwing heeft een eigentijdse duurzame architectuur, met de karakteristieken van landelijke bebouwing in het buitengebied. Zowel een traditionele als een eigentijds uitstraling is hierbij mogelijk.
- Voor de individuele vrijstaande bebouwing; De bebouwing kan als individueel en afwisselend ontworpen worden.
- Voor de twee-onder-één- kap en drie-onder-één-kap woningen; Dit type bebouwing wordt beschouwd als één bouwmassa en hierin is eenheid en gelijkheid vereist.

Vorm woningen:

- De hoofdmassa heeft een eenvoudige en eenduidige vorm en is samenhangend vormgegeven.
- Toegevoegde elementen zijn ondergeschikt en vormgegeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa of maken onderdeel uit van het ontwerp.
- Bij de hooibergwoning, bestaat de hoofdmassa uit deels 2 bouwlagen met kap.
- Bij de (kap)schuurwoningen bestaat de hoofdmassa uit 1 bouwlaag met kap.
- Samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- Zoveel mogelijk inpandige bergingen.

Oriëntatie woningen:

- De voorgevels zijn representatief en georiënteerd op de weg en/ of op het centrale erf.
- De gevelrichting is per kavel aangegeven op de plankaart. Blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet gewenst.

Materiaal en kleurgebruik:

- Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving/ omringende bebouwing. Landelijke of traditionele kleuren.
- Gebruik maken van landelijke of traditionele (donker, gedekte) kleuren. Kleuren in het spectrum lichtgrijs-antraciet/zwart en/of natuurlijke houtkleurtinten-bruin-rood/bruin.
- Gevels van overwegend hout en/of baksteen en glas.
- Dakbedekking met keramische pannen, zink en/ of riet.
- Toepassing van eigentijds materiaal is mogelijk, mits de woningen onder architectuur ontworpen worden en daarin een eigentijdse uitstraling krijgen.

Detailering:

- De detailering ondersteunt 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.

Uitgangspunten bijgebouwen (aanbouwen, overkappingen of vrijstaande bijgebouwen):

- Qua architectuur, kleur, materiaal en detailering afgestemd op het hoofdgebouw.
- Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdgebouw in volume en uitwerking, eenvoudig van vorm.
- Vergunningsvrije bergingen tot 50 m² mogen worden geplaatst, onder voorbehoud dat deze aansluiten op de kwaliteitseisen uit dit beeldkwaliteitsplan en qua materiaal en/of uitstraling aansluiten op de architectuur van de woning.

Uitgangspunten per woningtype:

- Voor de nieuw te bouwen woningen zijn op de volgende pagina's aparte uitgangspunten en referentiebeelden uiteengezet.

1. Kapbergwoning

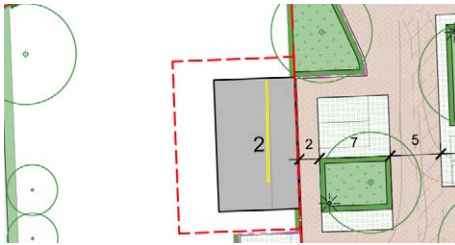


Gele lijn = toe te passen kaprichting voor elk type apart aangegeven.

- Eenvoudig volume
- Geschakeld volume is mogelijk
- Twee bouwlagen met hooibergkap en geschakelde deel een bouwlaag met kap
- Kapvorm(pyramide) is dominant aanwezig.
- Uitbreidingen in het basisvolume, zoals bijvoorbeeld uitbreidingen, of dakkapellen, zijn niet toegestaan. Insmeden in het basisvolume zijn daarentegen wel toegestaan, dit om de hoofdvorm herkenbaar te houden.
- Max. goothoogte 6,5m. en max bouwhoogte 10m. (deel met de kapberg), max goothoogte 3,5m. en en max. bouwhoogte 7m. (geschakeld lager deel).



2 (Kap)schuurwoning



- Eenvoudig volume
- Een bouwlaag met kap
- Mogelijkheid om aan een zijde een andere goothoogte mee te geven, met een kapschuur kap.
- Uitbreidingen in het basisvolume, zoals bijvoorbeeld uitbreidingen, of dakkapellen, zijn niet toegestaan. Insmeden in het basisvolume zijn daarentegen wel toegestaan, dit om de hoofdvorm herkenbaar te houden.
- Max. goothoogte 3,5m
- Indien voor kapschuur gekozen wordt, een zijde max. goothoogte 3,5 m aan de lage zijde en max 6,5 m aan hoge zijde.
- Max bouwhoogte 11m.



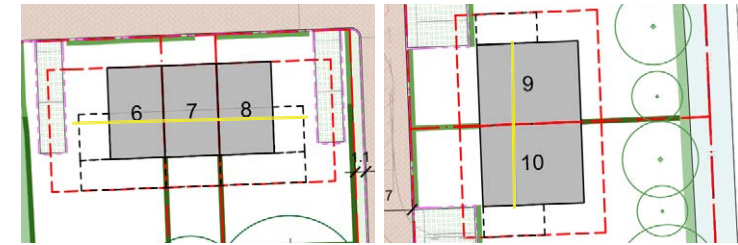
3 t/m 5 Schuurwoningen



- Eenvoudig volume
- Uitbreiding in basisvolume is mogelijk in vorm van kleinere schuur parallel aan het hoofdvolume (familie van elkaar).
- Een bouwlaag met kap.
- Dakkapellen, zijn niet toegestaan. Insmeden in het basisvolume zijn daarentegen wel toegestaan, dit om de hoofdvorm herkenbaar te houden.
- Max. goothoogte 4,5m. en max. bouwhoogte 10m.



6 t/m 10 Geschakelde woningen



- Eenvoudig volume
- Een bouwlaag met kap
- Mogelijkheid om bij de 2-onder-1-kap aan een zijde een andere goothoogte mee te geven, met een kapschuur kap.
- Deze woningen hebben geen schuurtype karakter, maar sluiten meer aan op het beeld van de omliggende bebouwing. Bakstenen gevels en lichtere materialen.
- Max. goothoogte 6m. en max. bouwhoogte 10m.



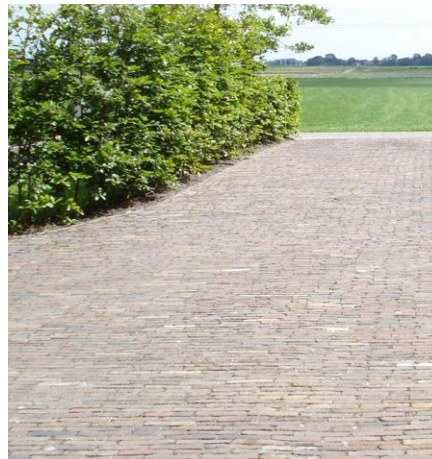
Verkeersontsluiting en verharding

Beide erven worden vanaf de Heerenweg ontsloten. De bestaande infrastructuur wordt benut en doorgetrokken. De twee erven worden op informele wijze met elkaar verbonden.

De vrije kavels liggen rondom een centraal erf waar het parkeren plaatsvindt aan het erf. Op iedere kavel vindt parkeren plaats op eigen terrein. Parkeerplaatsen krijgen een klimaatadaptieve inrichting en dienen uitgevoerd te worden in grasbetonstenen. Dit draagt ook bij aan het groene karakter. Op de erven en aan het toegangsstraatje komen enkele openbare parkeerplekken.

Door de erfinrichting sober te houden, sluit de ontwikkeling aan bij het landelijke karakter. Het verhardingsmateriaal van wandelpaden naar de woningen dienen te bestaan uit klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding, passend bij het landelijke karakter.

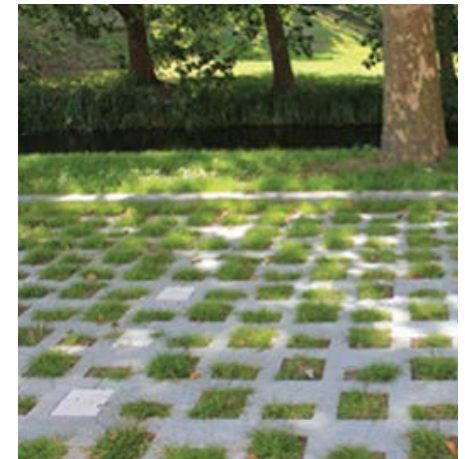
De bewoners zijn vrij in de keuze van de positie van de terrassen.



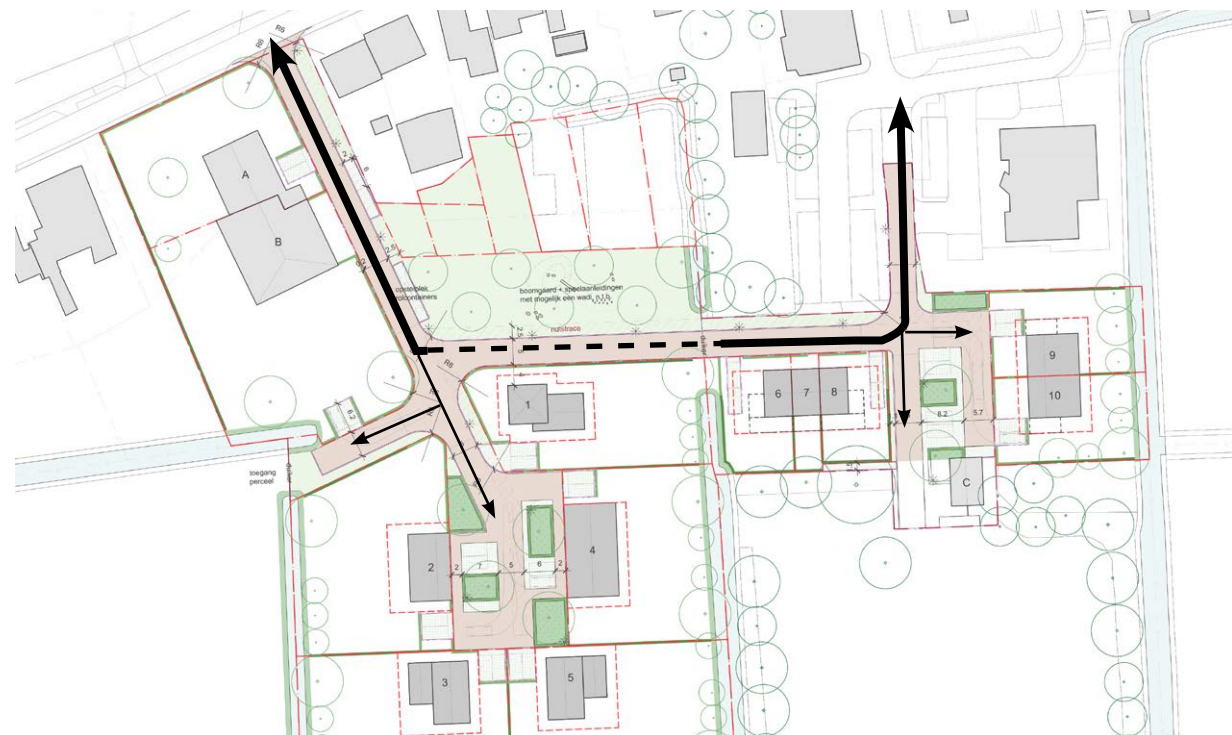
Referentie, klinkerbestrating



Referentie, schelpenpadje



Referentie, parkeerplaatsen met grasbetonstenen



Ontsluiting

Erfbeplanting en erfafscheiding

Opgaand groen is zeer ruimtebepalend in het open landschap. Door tuinen en erven met opgaande beplanting, wordt het contrast met het open omliggende landschap versterkt. Langs de randen komen nieuwe bomen, welke het beeld van een boerenerf versterkt.

Het gebied tussen het dorpslint en de vrijliggende woonkavels, blijft open en wordt ingericht met fruitbomen en natuurlijke speelobjecten. De centrale erven bij de woningen worden ingericht met plantvakken en enkele fruitbomen.

De nieuwe woonkavels dragen met de beplanting bij aan het groenbeeld. Rondom de woningen liggen ruime tuinen 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.

De erfafscheidingen aan de straatzijden bestaan uit liguster- of beukenhagen. Voor de erfafscheiding van percelen onderling wordt een groene erfafscheiding geadviseerd in de vorm van een hogere haag, heesters of voor de kleinere kavels een begroeid hekwerk. Schuttingen zijn niet toegestaan.

Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt geadviseerd een beplantingsplan op te stellen met een gebiedseigen assortiment. Denk hierbij aan soorten zoals esdoorn, els, beuk, kornoelje, hazelaar, hoogstam-fruitbomen, iep, vlier, linde, krent, meidoorn en wilg.



Referentie hoogstam fruitbomen



Referentie, beukenhaag





Hortensia's



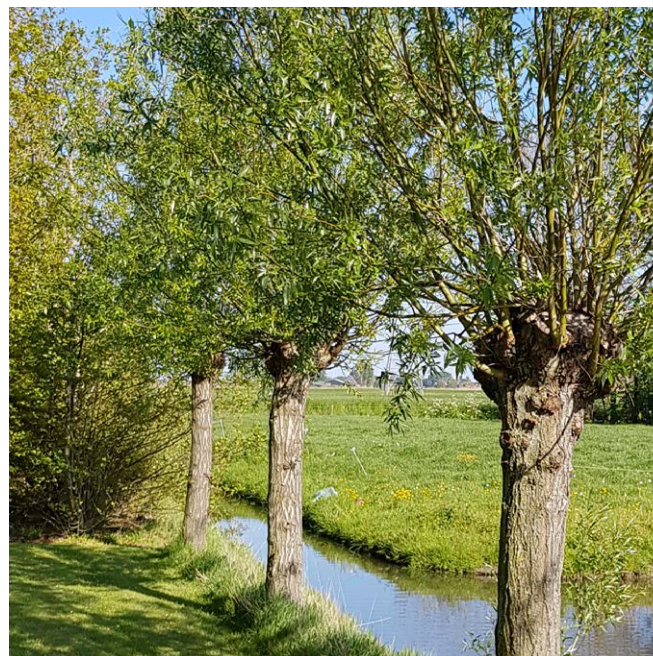
Haag met landelijk hekwerk



Solitaire bomen



Bloeirijke plantvakken achtertuinen



Knotwilgen



Natuurlijke speelaanleidingen

Bronvermelding

*Leidraad Landschap en Cultuurhistorie,
Ensemble West-Friesland West
Provincie Noord-Holland, Haarlem, 2018*

*Handreiking Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland,
een toelichting op de werkwijze met behulp van vier
pilot-projecten, Provincie Noord-Holland, Haarlem, 2009*

*Handboek ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit, Provincie
Noord-Holland, Haarlem, 2010*

*Diverse beelden, google streetview, bing maps en eigen
foto's ErvenConsulenten.nl*



colofon

Document door:



Contactpersoon: 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 samenwerking met



B4o Landschapsarchitectuur
Stedenbouw
Recreatieontwikkeling

In opdracht van:

M4 Project BV

28 februari 2022

