Beeldkwaliteitsplan

Herontwikkeling
Lutkedijk 9a, Spanbroek



Opdrachtgever: H3 Landelijk Vastgoed
Datum: 08 november 2022

ErvenConsulenten.nl
ADVIES OP MAAT | ERF EN LANDSCHAP

Inhoud

1. Inleiding 4

2. Analyse 6
De ontwikkelingsgeschiedenis 6
De kwaliteiten van het landschap 8
Huidige situatie plangebied 12

3. Beeldkwaliteit 16
De herinrichting van het plangebied 16
Beeldkwaliteit architectuur 20
Beeldkwaliteit landschap 22

Colofon 25

1. Inleiding

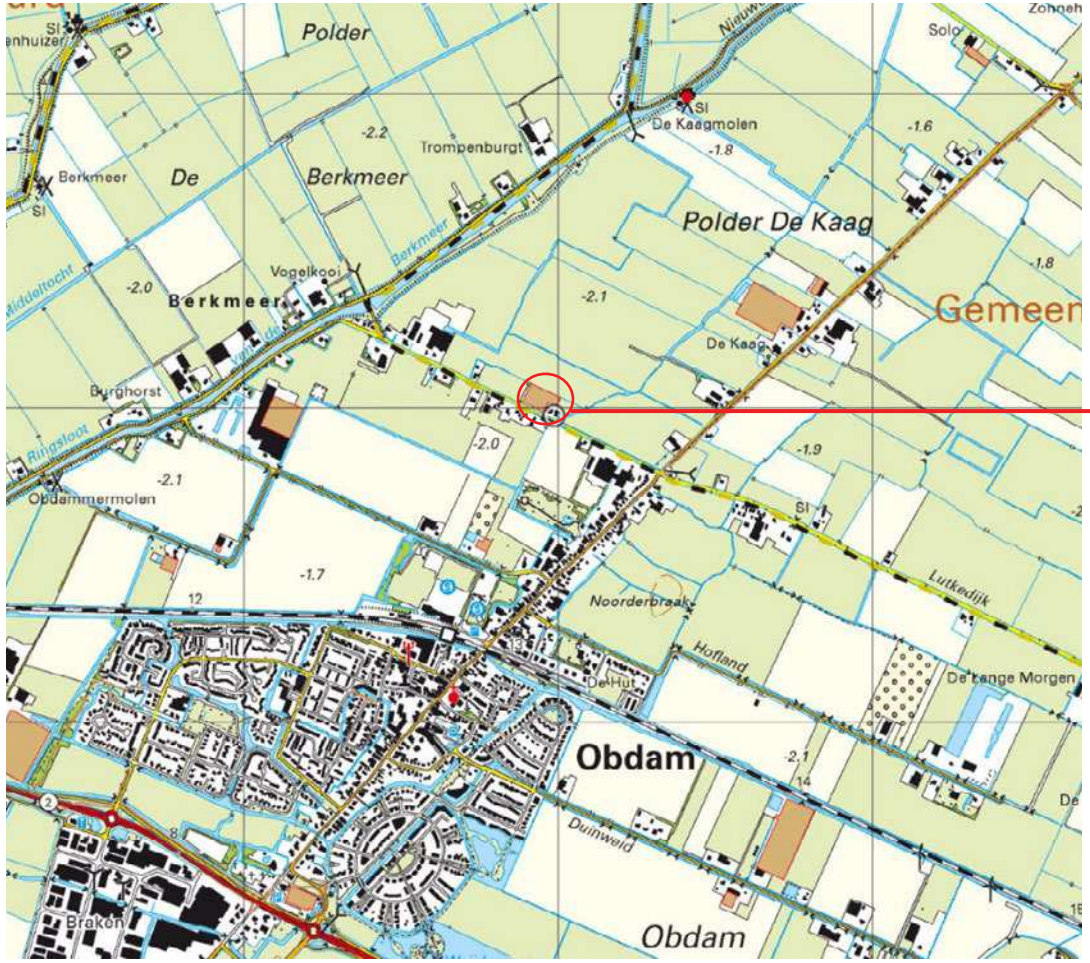
Aan de Lutkedijk 9a in Spanbroek bevindt zich een glastuinbouwbedrijf met bedrijfswoning en schuur. De locatie ligt op een perceel van 10.830 m2. (kadastraal perceel V520), hierna te noemen plangebied. Op kadastraal perceel V 521 is nog een bestaande schuur gevestigd, welke in eigendom is van een andere eigenaar. De inititiatiefnemer (eigenaar perceel V 520) streeft ernaar om na sloop van de bestaande kassen van het glastuinbouwbedrijf, tot een nieuwe invulling van het gebied te komen. Deze ontwikkeling sluit aan op de omgeving. Aan de overzijde van de weg is eerder ook een glastuinbouwbedrijf gesaneerd, waar enkele woningen voor terug gekomen zijn.

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 2 bouwkavels binnen de saneringslocatie. De bestaande agrarische bedrijfswoning met achtergelegen schuur blijft behouden en krijgt een vaste woonbestemming.

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 rand-voorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. De bouwinitiatieven in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.



Topografische kaart omgeving plangebied



Luchtfoto plangebied met kadastrale begrenzing (bron: pdok)

2. analyse

Ontwikkeling van het landschap

Het plangebied is gelegen in het oude zeekleilandschap van West-Friesland Midden. Door de ontstaansgeschiedenis heeft het landschap de kenmerken van een veenontginningslandschap, herkenbaar aan de lange linten en haaks daarop langwerpige verkaveling.

Om het gebied te ontwateren werden vanuit bestaande veenrivieren parallelle sloten het veen ingegraven. Op de droge toplaag kon men vervolgens wonen en akkers aanleggen. Een deel van de ontginningen werd beperkt door natuurlijke grenzen of bezitsgrenzen maar elders trok men onder druk van de bodemdaling steeds verder het veen in – net als in andere veengebieden.

De meeste nederzettingen in de veenontginningen kregen de vorm van langgerekte linten. Veel plaatsnamen in West-Friesland eindigend op –woud, -woude en –broek (zoals Spanbroek) herinneren nog aan het toenmalige onontgonnen landschap en de veenvegetatie.

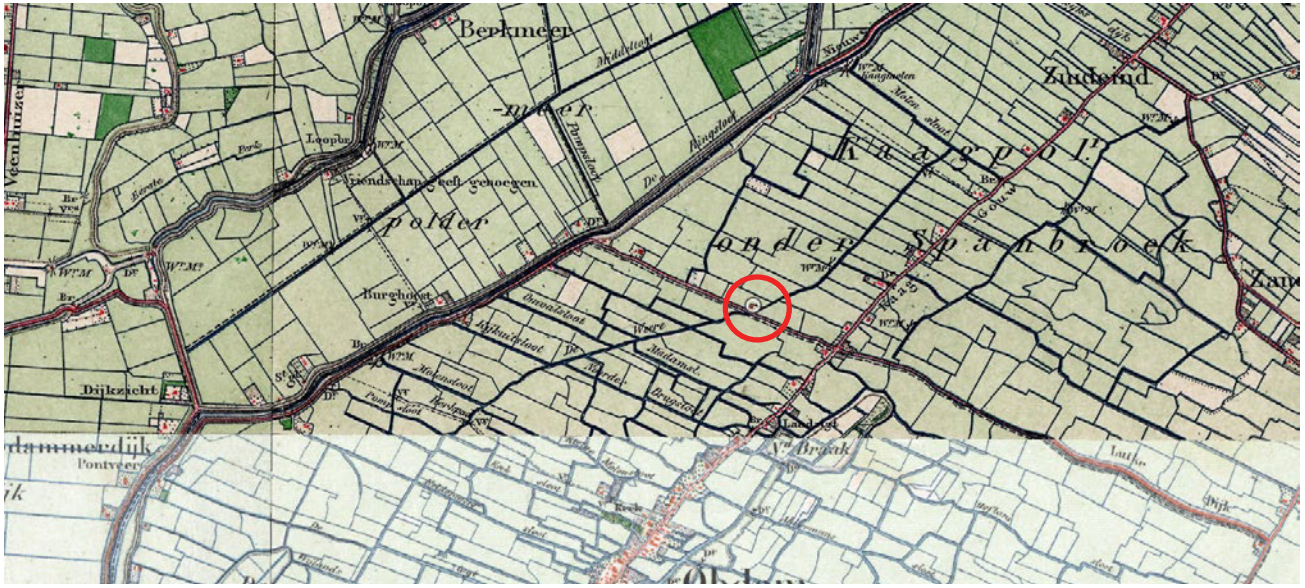
Het veenpakket dat zich eerder op de kleibodem had ontwikkeld, is inmiddels verdwenen door oxidatie. Het gebied heeft echter wel de ruimtelijke karakteristieken van een veenontginningsgebied behouden.

De huidige dorpen zijn duidelijke lintdorpen, waarbij de bebouwing wat dichter op elkaar staat dan in de linten tussen de dorpen.

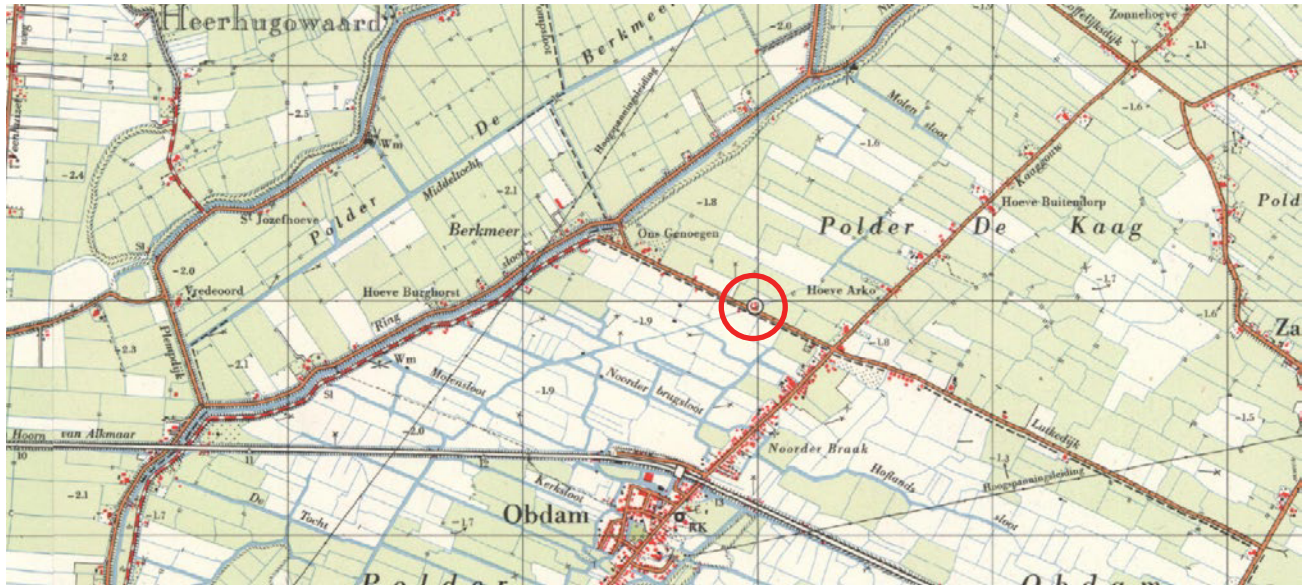
Het landschap zoals dat in 1900 te zien was is vrij goed bewaard gebleven. De dorpskernen zijn gegroeid en sommige kavels zijn vergroot, maar de structuur van langwerpige kavels en bebouwingslinten is goed geconserveerd.

Het gebied kende lang vooral een agrarisch gebruik.

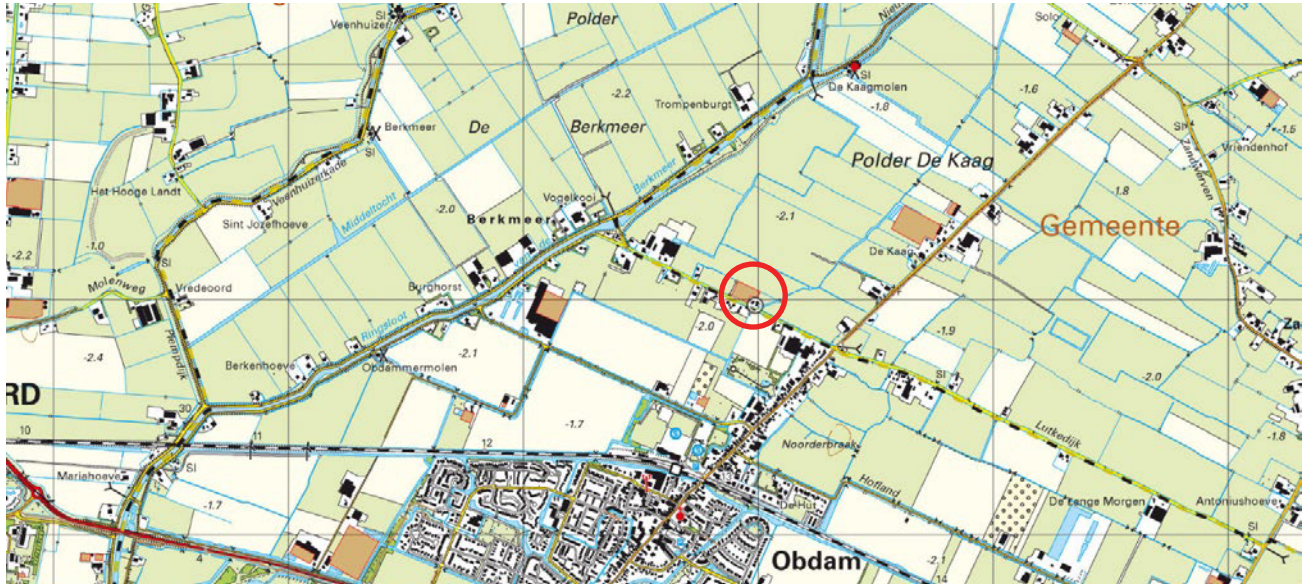
Als onderdeel van een groot landinrichtingsproces vonden in het midden van de 20e eeuw grootschalige ruilverkavelingen en daarmee schaalvergroting plaats. De hoofdstructuur is nog intact gebleven, de kavels zijn grootschaliger geworden en het beeld is veranderd doordat agrarische bebouwing grootschaliger worden en er meer burgerwoningen zijn gekomen. Verstedelijking is in dit ensemble beperkt gebleven tot enkele grotere dorpen.



Topografische kaart, omstreeks 1900



Topografische kaart, omstreeks 1980



Topografische kaart, omstreeks 2017

De kwaliteiten van het landschap

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (Provincie Noord-Holland)

De provincie beschrijft een aantal uitgangspunten voor verschillende landschapstypen en voor ruimtelijke dragers.

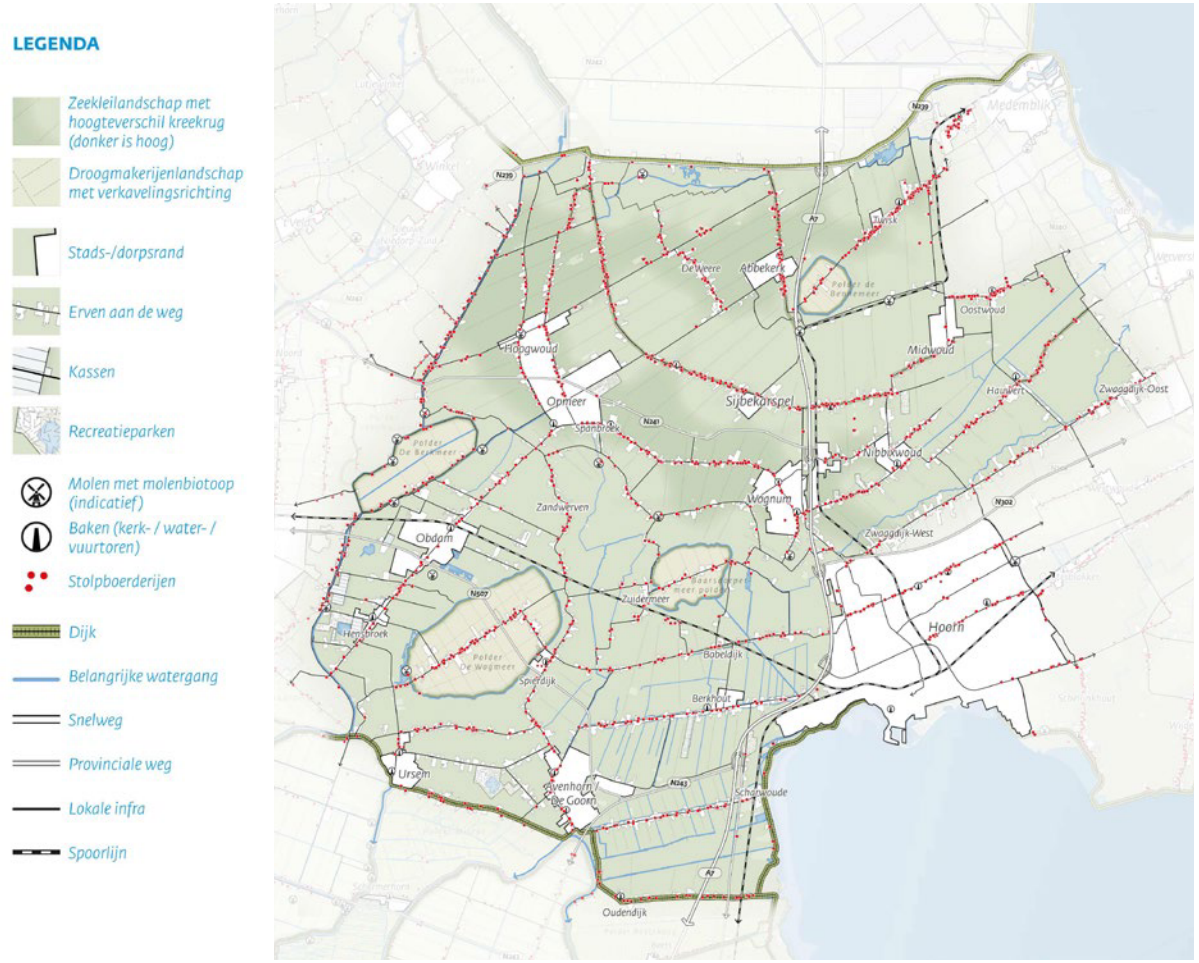
Hierbij komen uitgangspunten aan bod vanuit de ligging in het oude zeekleilandschap van West-Friesland Midden, vanuit de locatie aan het (bebouwings)lint als structuurdrager en vanuit de karakteristieke stolpboerderij als ruimtelijke drager.

Op de volgende pagina's volgt een compilatie van de beschreven uitgangspunten die voor deze opgave van toepassing zijn.

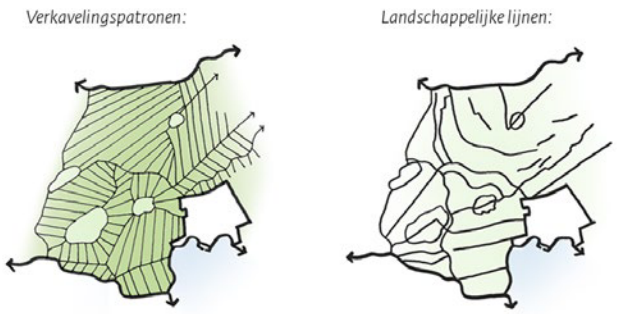
LANDSCHAPPELIJKE KARAKTERISTIEK WEST-FRIESLAND MIDDEN

Het behouden van de gestrekte veenverkaveling, de langgerekte lintdorpen en watergangen.

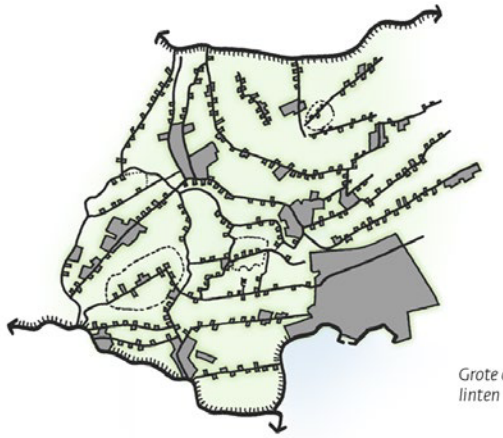
- Het landschap met herkenbare historische structuren is vertrekpunt. Het gaat om de langgerekte linten, smalle wegen, stolpenreeksen, erven, terpen, dijken en kreekruggen (reliëfverschillen), waterstructuren en de karakteristieke dorpen. Pas nieuwe ontwikkelingen, zoals nieuwe bebouwing,



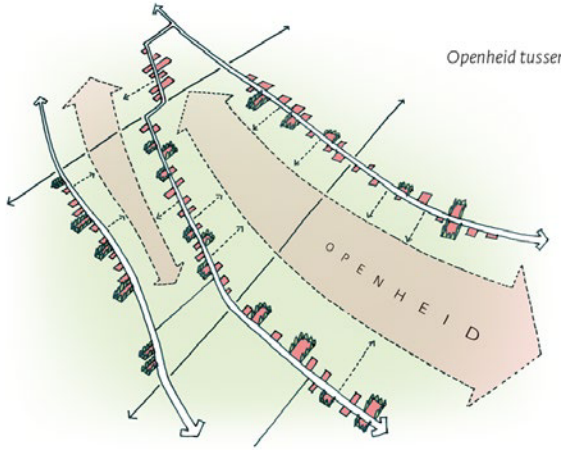
Landschappelijke karakterisiek West-Friesland Midden, bron Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland



Kenmerkende structuren van langgerekte gebogen lintdorpen, waaier-, stroken- en mozaïekverkaveling, watergangen en verspreid liggende kleine droogmakerijen



Grote openheid tussen de linten



Openheid tussen de linten

agrarische schaalvergroting en recreatieve voorzieningen, in met respect voor de landschappelijke karakteristiek (zoals de verkaveling) en de cultuurhistorie.

- Versterk het eigen karakter van het lint. Neem de onderlinge karakterverschillen tussen de linten als uitgangspunt bij de inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen. Denk aan beplanting, profiel, stolpenstructuren, bebouwingstypologie, etc.

Het behouden van de openheid tussen de linten.

- Houd de ruimte tussen de linten vrij van bebouwing en opgaande beplanting, zodat de linten als afzonderlijke structuren herkenbaar blijven. Houd de rechte dwarswegen bij voorkeur vrij van bebouwing.
- Behoud de zachte, verspringende overgangen tussen de linten/lintbebouwing en het open landschap.

(BEBOUWINGS) LINTEN

1. Het lint heeft een duidelijke relatie met het omliggende landschap

Een goede herkenbaarheid van het lint als lijnvormige structuur in het landschap.

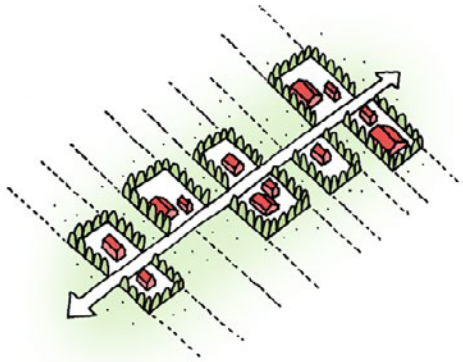
- Houd het lint herkenbaar en/of versterk het als structuur in het landschap. Wees terughoudend en zorgvuldig met het ontwikkelen van woonbuurten aan of achter het lint.

Het behouden van doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap.

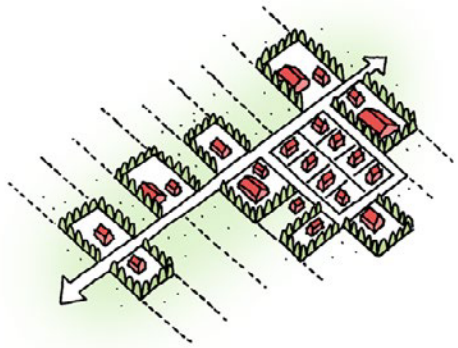
- Behoud de doorzichten vanaf de linten naar het landschap naast het lint. De mate van openheid verschilt per type lint.
- Behoud aanwezige kavelsloten tussen de erven.

Een zorgvuldige overgang van de erven naar het landschap.

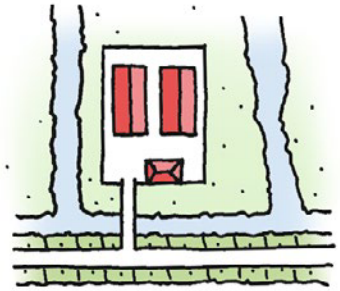
- Behoud karakteristieke erfbeplanting of voeg die toe als dit kenmerkend is voor het landschaps- en/of erftype.
- Behoud de achtersloten als zij de schaalverschillen markeren tussen smalle kavels aan het lint en brede kavels in het achterliggende landschap.



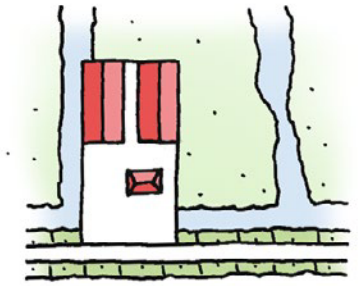
Erven zijn direct en individueel ontsloten aan het lint.



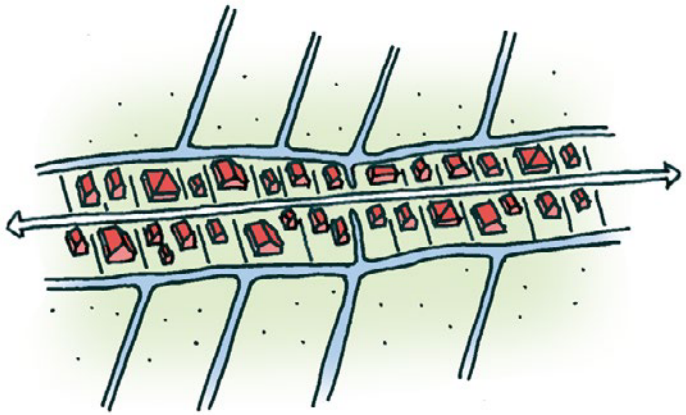
Geen woonbuurten aan het lint.



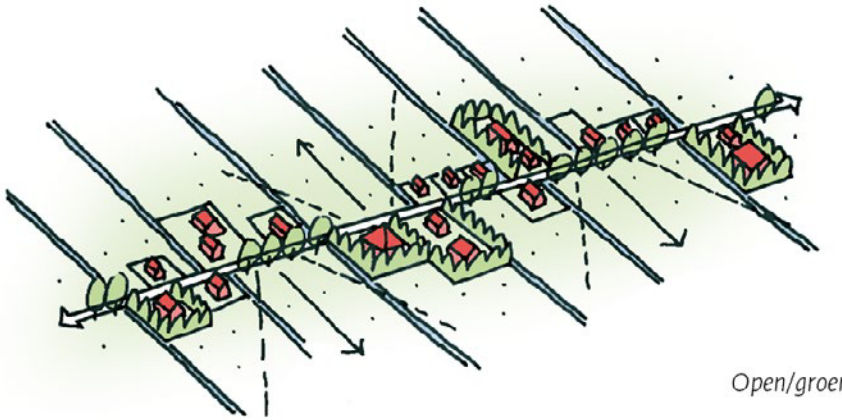
Behoud weg- en kavelsloten.



Het dempen van de sloot of aanpassingen aan het profiel van de watergang zijn niet wenselijk.



Behoud achtersloten die de schaalverschillen markeren



Open/groen lint

2. Het lint en de structuurdrager (weg/dijk/vaart) vormen een samenhangend geheel

Ontwikkelen passend bij de structuurdrager.

- Sluit aan bij de kenmerkende samenhang tussen lintbebouwing en structuurdrager, bijvoorbeeld: ontwikkel direct aan of op afstand van de weg/dijk/vaart.
- Oriënteer de bebouwing op de weg/dijk/vaart. De ontsluiting is bij voorkeur rechtstreeks op het lint, van oudsher vaak via een brug of dam.
- Pas beplanting zodanig in dat die de karakteristiek van het lint versterkt. Behoud de laanbeplanting als die karakteristiek is voor dit lint.
- Behoud of herstel de (teen)sloot tussen de weg/dijk en het erf als die kenmerkend is voor het lint.

3. Ontwikkelingen passen bij het karakter en de identiteit van het lint

Een regelmatige afwisseling tussen bebouwing en groen/openheid in een 'open lint'.

- Behoud de bredere doorzichten tussen de bebouwing en de relatie tussen het lint en het direct aangrenzende landschap.

Huidige situatie plangebied

Aan de Lutkedijk 9a in Spanbroek bevindt zich een glastuinbouwbedrijf met bedrijfswoning en schuur. De locatie ligt op een perceel van 10.830 m2. (kadastraal perceel V520), hierna te noemen plangebied. Op kadastraal perceel V 521 is nog een bestaande schuur gevestigd, welke in eigendom is van een andere eigenaar. De inititiatiefnemer (eigenaar perceel V 520) streeft ernaar om na sloop van de bestaande kassen van het glastuinbouwbedrijf, tot een nieuwe invulling van het gebied te komen. Deze ontwikkeling sluit aan op de omgeving. Aan de overzijde van de weg is eerder ook een glastuinbouwbedrijf gesaneerd, waar enkele woningen voor terug gekomen zijn.

Het glastuinbouwbedrijf is fors in verhouding tot de woningen aan de overzijde. De schaal en maat van de bebouwde volumes op het perceel zijn niet passend bij de karakteristiek en verschijningsvorm van het omringende landschap.

Bij de burgerwoning is enige erfbeplanting, verder op en rondom het erf is geen erfbeplanting, waardoor de kassen ‘koud’ in het landschap liggen.

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 2 bouwkavels binnen de saneringslocatie. De bestaande agrarische bedrijfswoning met achtergelegen schuur blijft behouden en krijgt een vaste woonbestemming.

Met de huidige vraag om het gebied te saneren, ontstaan er mogelijkheden om de beeldkwaliteit van de Lutkedijk te versterken.

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



(Bron: Afbeelding Google maps)
Het schaalverschil van de grote volumes zonder groene omzoming ten opzichte van de omliggende bebouwing is groot.



Streetview, Lutkedijk 9a, bestaande bedrijfswoning



Streetview, Lutkedijk 9a, bestaande bedrijfswoning



Bestaande situatie Lutkedijk 9a, Spanbroek (Bron: Google streetview)





Streetview, Lutkedijk 9a aan linkerzijde



Streetview, Lutkedijk 9a



Streetview, overzijde Lutkedijk 9a, herontwikkeld

3. Beeldkwaliteit

De herinrichting van het plangebied

Na sloop en verwijdering van de bedrijfsmatige bebouwing en verharding aan de Lutkedijk 9a wordt er ter compensatie medewerking gevraagd voor 2 nieuwe bouwkavels voor woningbouw.

De herontwikkeling dient aan te sluiten bij de karakteristiek en de sfeer van de Lutkedijk. De nieuwe ontwikkeling zal zich voegen naar het karakter van de plek: kleinschalig, groen en streekeigen. Er liggen kansen voor het realiseren van een meer landschappelijk passende overgang tussen het open landschap en de bebouwing, door het omzoomen van het erf met erfbeplanting.

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.

Nieuwe bebouwing en beplanting dient 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.

De woningen krijgen allebei een eigen entree.

De tuinen aan de achterzijde dienen een groene erfafscheiding te krijgen in de vorm van een haag of hedera hekwerk. Langs de perceelsgrenzen komen streekeigen bomen. Er ontstaat op deze manier een groene rand waarbij er tussen de bomen door zicht blijft vanaf de woningen op het buitengebied.

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

Uitgangspunten herontwikkeling

- Zorvuldig 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 2 nieuwe woningen en de inpassing van 1 bestaande (bedrijfs)woningen binnen het plangebied.

Schetsontwerp



Schaal 1:1000 Formaat: A4

ErvenConsulenten.nl
ADVIES OP MAAT | ERF EN LANDSCHAP

0 10 20 30 40 meter

N



legenda

- plangrens
- kadastrale grenzen
- bebouwing bestaand
- bebouwing nieuw, fictief
- kavelgrens
- bouwvlak
- rooilijn
- tuin
- gazon / bloemrijk gras
- (natuurvriendelijke) oever
- vaste plantenvak
- (half)verharding, fictief
- parkeren, fictief
- groene erfafscheiding haag hoog, streekeigen soort
- groene erfafscheiding haag laag, streekeigen soort
- boom bestaand
- boom nieuw, streekeigen soorten
- maatvoering*
- RD coördinaten

* exacte maatvoering afhankelijk van definitieve kadastrale inmeting

noordpijl

ErvenConsulenten.nl
ADVIES OP MAAT | ERF EN LANDSCHAP
studio groenburg + B4o
+31 (0)30 274 1780
+31 (0)6 22 79 1350
E-mail: info@b4o.nl

opdrachtgever: H3 Landelijk Vastgoed

project: Lutkedijk 9a Spanbroek

tekening: Situatie

schaal: 1:750

formaat: A3

datum: 23-08-2022

Op het perceel ten westen van de bestaande bedrijfswoning, op de locatie van de huidige kassen en schuur, worden 2 nieuwe vrijstaande woningen ingepast. De woningen worden in de rooilijn van de bestaande bedrijfswoning gebouwd.

De woningen aan de Lutkedijk bestaan voornamelijk uit één bouwlaag met kap of twee bouwlagen met kap en zijn vrijstaand gebouwd. De woningen hebben een divers karakter. Qua bouwhoogte en karakter wordt aangesloten bij de reeds aanwezige bebouwing in de omgeving.

De nieuwe woningen krijgen allen een eigen ontsluiting vanaf de Lutkedijk, met voldoende ruimte voor parkeren op eigen erf.

De kavels worden ingepast met bomenrijen en hagen op de erfgrenzen.

De voormalige bedrijfswoning blijft behouden en wordt bestemd voor woondoeleinden. Het tussengelegen perceel V 521 vormt geen onderdeel van het plangebied, de bestaande schuur blijft bestaan. Deze wordt met een bomenrij langs de randen ingepast.

De overige vrijkomende grond wordt omgezet naar onbebouwde cultuurgrond.

Beeldkwaliteit architectuur

Bebouwing

Het plan bestaat uit 2 nieuwe bouwkavels voor een vrijstaande woning met een bijgebouw.

De nieuwe woningen zullen aansluiten bij de andere burgerwoningen langs de Lutkedijk en de omgeving. Deze zijn heel divers.

Voor alle bebouwing geldt hierbij dat enerzijds traditionele bouwvormen mogelijk zijn, maar ook een eigentijdse uitstraling met karakteristieken van landelijke bebouwing.

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

Uitgangspunten 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.

Vorm woningen:
- De hoofdmassa heeft een eenduidige vorm en is samenhangend vormgegeven.
- De hoofdmassa bestaat uit 1 of 2 bouwlagen met kap.
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa of maken onderdeel uit van het ontwerp.
- Toegevoegde elementen zijn ondergeschikt en vormgegeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
- Samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Oriëntatie woningen:
- De voorgevels zijn representatief en georiënteerd op de weg.

Materiaal en kleurgebruik:
- 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, leien, en/ of riet.
- Toepassing van eigentijds materiaal is mogelijk, mits de woningen onder architectuur ontworpen worden en daarin een eigentijdse uitstraling krijgen.

Detaillering:
- De detaillering ondersteunt de vormkarakteristiek.
- De architectonische uitwerking en detaillering 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.
- Toegevoegde elementen zijn ondergeschikt en vormgegeven in de lijn van de architectuur van het geheel.

Uitgangspunten bijgebouwen (aanbouwen, overkappingen of vrijstaande bijgebouwen):
- Qua architectuur, kleur, materiaal en detaillering afgestemd op hoofdgebouw.
- Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdgebouw in volume en uitwerking, eenvoudig van vorm.



Google Streetvieuw, woning aan overzijde weg











Google Streetvieuw, woningen aan overzijde weg

Referentiebeelden uitstraling nieuwe woningen

Beeldkwaliteit landschap

Verkeersontsluiting en verharding

De woningen krijgen elk een eigen inrit, via een dam.

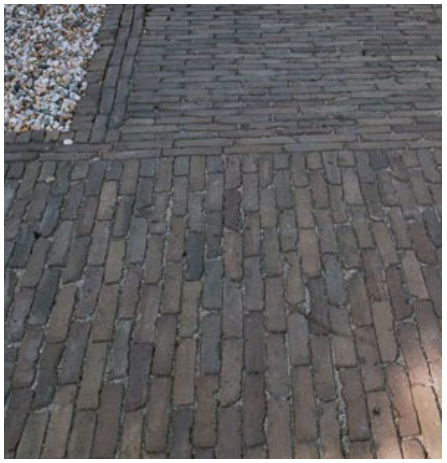
Het parkeren voor bestemmingsverkeer (voor bewoners en bezoekers) vindt plaats op het erf en op de eigen kavels.

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

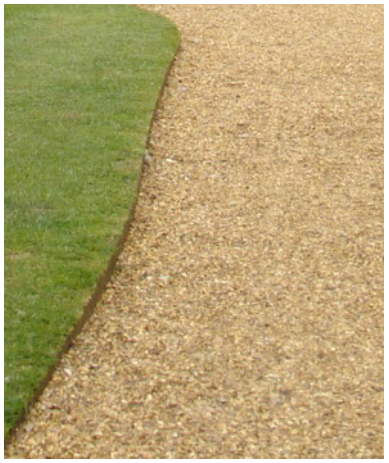
De bewoners zijn vrij in de keuze van de positie van de terrassen.



Referentie, oprit van klinkerbestrating



Referentie, oprit van klinkerbestrating



Referentie, oprit van halfverharding



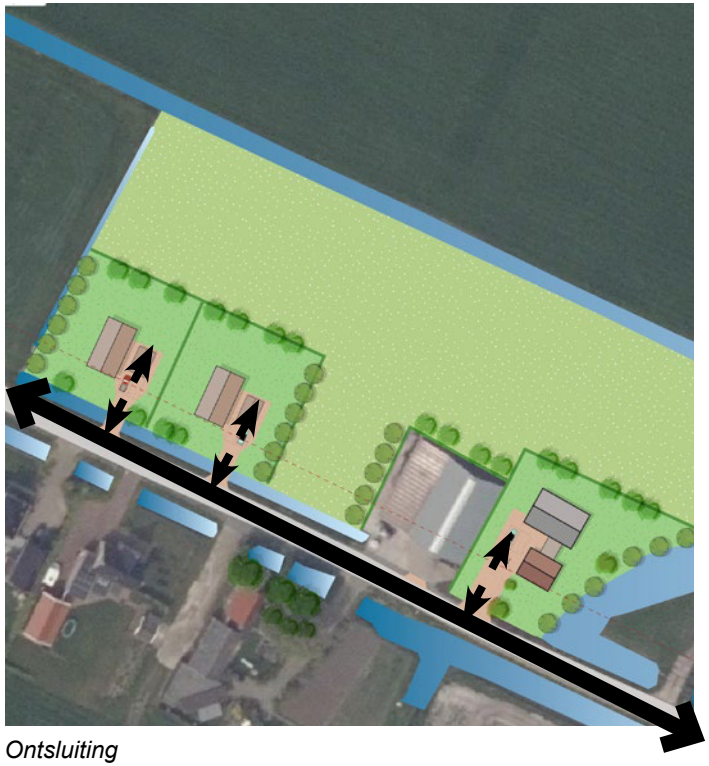
Referentie, open verharding grasbeton op parkeerplekken



Referentie, oprit van halfverharding



Referentie, oprit van klinkerbestrating



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.

De 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.

Nieuwe bomen en hagen dragen bij aan de landschappelijke inpassing. De erfafscheidingen bestaan uit hagen en bomen. Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd.

In de voor en achtertuinen is plek voor solitaire bomen. Langs de bestaande watergangen aan de rand van de bestaande kavel en de rand van de westelijke nieuwe kavel, is plek voor soorten als wilg en els.

Nieuwe bomen langs de overige buitenranden geven een streekeigen afscheiding van de kavelranden. Hier kunnen soorten een plek krijgen als berk, haagbeuk, lijsterbes en iep.

Tussen de kavels onderlings, dient er een groene erfafscheidingen gerealiseerd te worden. Bijvoorbeeld een beukenhaag of een begroeid hekwerk met hedera.



Referentiebeelden landelijke inrichting woonkavels en voorerf

Bronvermelding

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

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, Provincie Noord-Holland, Haarlem, 2018

Topotijdreis.nl

Ruimtelijkeplannen.nl

Pdok viewer.

AHN viewer.

Diverse referentiebeelden, google streetview, bing- en google maps en eigen foto's ErvenConsulenten.nl



colofon

ErvenConsulenten.nl
ADVIES OP MAAT | ERF EN LANDSCHAP

Dorpsplein 3b,
1759 GM Callantsoog
www.ervenconsulenten.nl

Samenwerking

studio groenburg
www.studiogroenburg,nl

B4o
Landschapsarchitectuur
Stedenbouw
Recreatieontwikkeling
www.b4o.nl

In opdracht van:

H3
LANDELIJK VASTGOED

08 november 2022

ErvenConsulenten.nl
ADVIES OP MAAT | ERF EN LANDSCHAP

BEELDKWALITEITSPLAN