

BEELDKWALITEITSPLAN

KOORNDIJK 10, TUITJENHORN



OPDRACHTGEVER: AMB ADVIES
DATUM: 21 AUGUSTUS 2018

studio groenburg

B40

Landschapsarchitectuur
Stedenbouw
Recreatieontwikkeling

INHOUD

Inleiding	4
De cultuurhistorie	6
Het beeld van de locatie	8
Beeldkwaliteit	10
Colofon	16

INLEIDING

Aan de Koorndijk in Tuitjenhorn, bevindt zich naast perceelnummer 10 een stukje open weiland in het bebouwingslint. Een klein deel van het weilandje is verhard, de rest bestaat uit grasland en bossages langs de randen.

Het plangebied is gelegen aan het bebouwingslint met diverse woningen dat loopt van Tuitjenhorn naar Kalverdijk en is gesitueerd aan de rand van dit historische lintdorp. Het plan is om op dit weiland twee nieuwe woningen te realiseren.

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, bron Google Earth



Luchtfoto huidige situatie, bron Google Earth

Ontwikkeling van het landschap

Het plangebied ligt in het Oude Zeekleigebied van West-Friesland. In dit gebied heeft de zee een belangrijke rol gespeeld bij het ontstaan van het landschap. Na de vorming van de ondergrond en de daarop aanwezige natuur, heeft de mens het landschap in gebruik genomen en in grote mate gevormd. In de 11e en 12e eeuw ging men zich meer structureel beschermen tegen het water en werd het gebied omdijkt. Dijken werden aaneengesloten tot de uiteindelijke Westfriese Omringdijk, die aan het begin van de 13e eeuw gereed was.

‘Door het blijvende gevaar van overstromingen bleef de bewoning geconcentreerd op de hoger gelegen delen in de vorm van streekdorpen en linten. Vanuit de linten werd het omliggende gebied ontgonnen. Nadat het water verder teruggedrongen werd, werd het tussenliggende gebied in gebruik genomen als landbouwgrond. De landbouwgronden werden ontsloten door een fijnmazige structuur van vaarwegen.’ (Gemeente Harenkarspel, 2009)

Rond 1900 kenmerkte dit landschap zich door de openheid, met alleen beplanting rond de dorpen en boerderijen. Het patroon van wegen en waterwegen bestaat uit een fijnmazige structuur. ‘De ontsluiting van het gebied kent, met uitzondering van enkele wegen die polders ontsluiten, een kronkelig

verloop. Het gebied is vrij nat, met veel sloten en kleine poldertjes die zijn omgeven door ringsloten.’ (Gemeente Harenkarspel, 2011). Te zien op de kaart van omstreeks 1900 is dat het plangebied aan de rand van het lintdorp Kalverdijk is gelegen.

Door ruilverkavelingen is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd.

De fijnmazige onregelmatige verkaveling is vervangen door een rechthoekig en grootschaliger patroon. Op de kaart van omstreeks 1960 is te zien dat het landschap ten noorden van de Koorndijk onder handen is genomen. Daarna is men verder gegaan en is ook de polder ten zuiden van de Koorndijk ruilverkaveld. Vele terpen zijn afgegraven, sloten en vaarwegen zijn omgezet in verharde



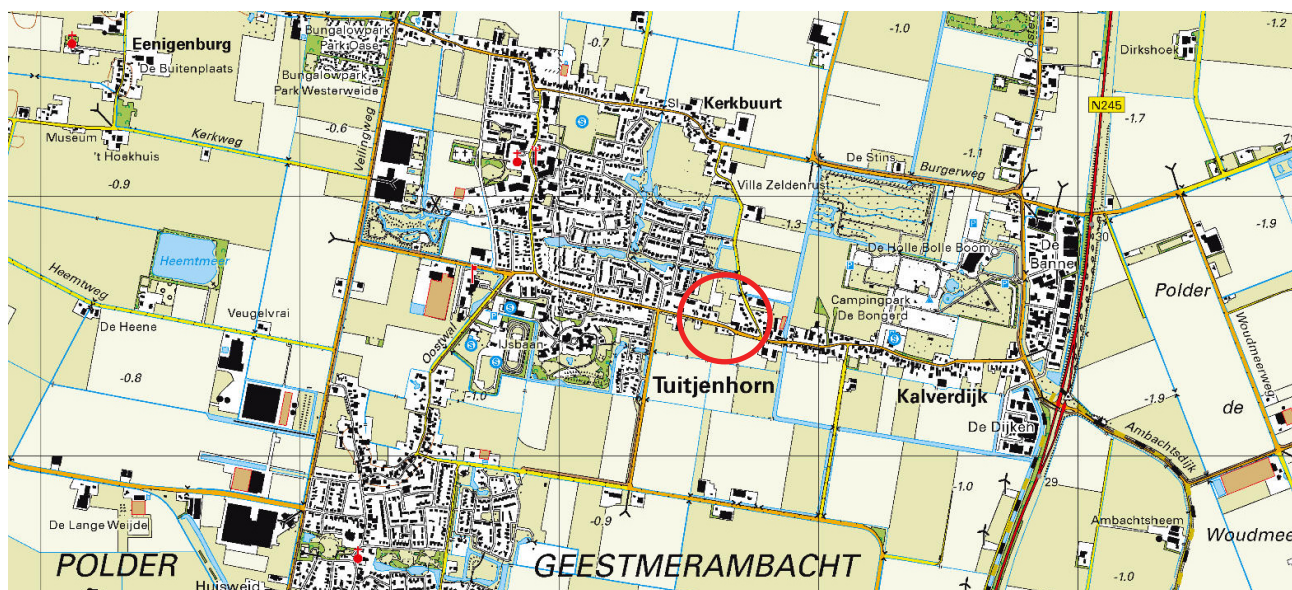
Topografische kaart, omstreeks 1900



Topografische kaart, omstreeks 1960

wegen en er zijn nieuwe wegen aangelegd. Ook zijn de dorpen in de loop der tijd uitgebreid.

Tuitjenhorn is oorspronkelijk als dijkdorp ontstaan doordat meerdere terpen met elkaar werden verbonden. Inmiddels is het dorp zo gegroeid dat Kalverdijk aandoet als een uitloper van Tuitjenhorn. Kalverdijk zelf is nog zeer goed herkenbaar als lintdorp en heeft een sterkere binding met het omliggende landschap doordat deze af en toe zichtbaar is tussen de woningen en boerderijen door.



Topografische kaart, omstreeks 2017

De bebouwing is voornamelijk vrijstaand en georiënteerd op de weg. De woningen staan iets terug op ruime kavels, en worden door een voortuin gescheiden van de weg. Zowel de nokrichting van de hoofdgebouwen als van de bijgebouwen varieert van haaks tot evenwijdig aan de weg. De toegepaste materialen van de bebouwing is zeer divers. Het kleurgebruik is meestal traditioneel en ingetogen. De hoofdvorm van de gebouwen bestaat voornamelijk uit één bouwlaag met kap.

HET BEELD VAN DE LOCATIE

Het plangebied is gelegen tussen een oude stolpboerderij met schuur in het oosten en een woning van recente oorsprong aan de westzijde. De kavel heeft een omvang van circa 4000 m².

De kavel grenst aan het historische lintdorp Kalverdijk, een lintdorp waarbij af en toe tussen de woningen door het achterliggende landschap zichtbaar is.

In het plangebied is momenteel geen bebouwing aanwezig. De beplanting, sierheesters en kleine boompjes langs de randen zijn niet karakteristiek voor het landschap en in die zin ook niet waardevol.

De kavel grenst aan zij- en achtertuinen van woningen aan de oost- en westzijde. De noordzijde grenst aan een houtwal en de zuidzijde aan de Koorndijk. Vanuit de Koorndijk gezien is de (ietwat verrommelde) open ruimte enigszins verstopt achter de sierheesters. Door de houtwal aan de noordzijde van het perceel is er geen zichtrelatie met het achterliggende landschap.



Zicht op plangebied met in de verte, rechts de stolpboerderij. (Foto: Google Streetview)



Zicht op plangebied met rechts de naastgelegen schuur.



Zicht op het plangebied dat wordt begrenst door de woonkavel aan de linkerkant en de boerderij / achtertuinen aan de rechterkant. (Foto: Google Streetview)



Zicht op open ruimte van het plangebied, wordt belemmerd door sierheesters langs de rand.

BEELDKWALITEIT

In de volgende paragrafen wordt de gewenste inrichting van het plangebied verder omschreven aan de hand van verschillende elementen. De exacte vorm van de bebouwing, alsmede de erfindeling zoals positie terrassen en haagbeplanting, zijn nader te bepalen, maar dienen wel in lijn te zijn met de uitgangspunten die in de volgende paragrafen zijn opgesteld. De inrichtingsschets geeft een hoofdstructuur. De inrichting dient aan te sluiten op het karakter van de referentiebeelden.

Inrichtingsschets

De nieuwe woningen gaan deel uitmaken van het bebouwingslint aan de Koorndijk-Kalverdijk. Het worden twee unieke woningen, passend bij de diverse woningen die in de afgelopen decennia zijn bijgebouwd in het lint. De plek, aan de rand van het lintdorp Kalverdijk en in het lint van Tuitjenhorn, heeft een landelijke sfeer met af en toe een open plek en meer ruimte tussen de woningen onderling dan in het hart van de dorpen.

De rooilijn van de huidige woningen in het bebouwingslint is zeer divers. Van enkele meters, tot circa 20 meter. De meeste woningen staan op circa 7 meter van de Koorndijk. De woning ten westen van het plangebied staat echter op bijna 20 meter van de weg af en de stolp ten oosten van het plangebied staat bijna op de stoep. Uitgangspunt voor de nieuwe woningen is dat zij tussen de 7 en 20 meter van de rijweg geplaatst worden. Om de diversiteit in het lint te bevorderen heeft het de voorkeur dat de woningen iets verspringend ten opzichte van elkaar gepositioneerd worden.

De grootte en vorm van de aangeduide woningen is indicatief. De nieuwe bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de andere burgerwoningen in het lint. De Koorndijk vormt de basis voor de oriëntatie van de woningen.

Groenelementen in de vorm van heesters, singels en/of hagen dienen als erfafscheiding. Daarnaast zorgt een aankleding van enkele solitaire bomen in de voortuin voor een groen en landelijk beeld.

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

Parkeren vindt plaats op eigen erf.



Schets mogelijke herontwikkeling

Bebouwing

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

De nieuwe woningen zullen aansluiten bij het karakter van de andere burgerwoningen langs de Koorndijk en Kalverdijk. Deze zijn heel divers. Op de pagina hiernaast zijn voorbeelden weergegeven van deze woningen.

Uitgangspunten:

Functie:

- Wonen

Uitstraling:

- Voorzijde woning is gericht op de Koorndijk

Vorm woning:

- De hoofdmassa heeft een eenvoudige en eenduidige vorm
- Eenlaags met kap
- Kapvorm; zadeldak
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa of maken onderdeel uit van het ontwerp
- Samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen
- De vormgeving van het bijgebouw sluit aan op de vormgeving van het woonhuis

Materiaal en kleurgebruik:

- Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving en/ of omringende bebouwing. Landelijke en/ of traditionele kleuren.
- Gevels van overwegend hout en/of baksteen en glas
- Dakbedekking met keramische pannen en/ of riet
- Toepassing van eigentijds materiaal is mogelijk, mits dit onder architectuur eigentijds en duurzaam is

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.



Referentiebeelden bestaande woningen aan de Koorndijk / Kalverdijk. Bron: Google Streetview



Referentiebeelden bestaande woningen aan de Koorndijk / Kalverdijk. Bron: Google Streetview



Referentiebeelden mogelijke architectuur nieuw te bouwen woningen.



Verkeersontsluiting en verharding

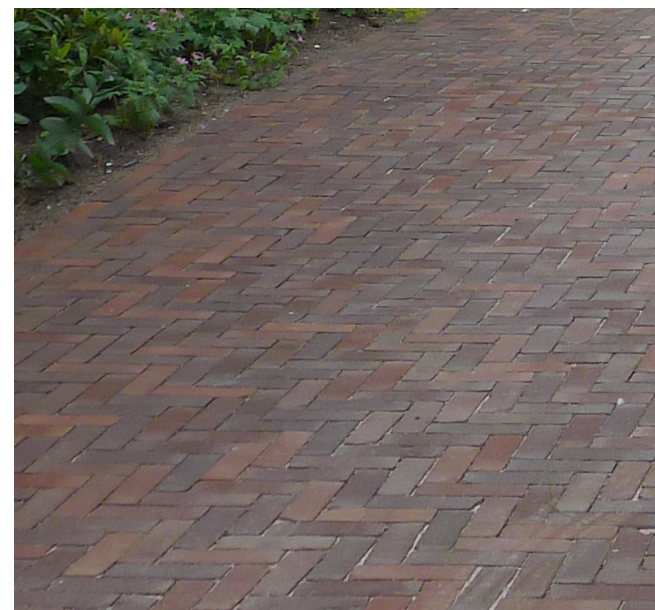
De nieuwe woonkavels wordt vanaf de Koorndijk ontsloten met een gezamenlijke oprit.

Het verhardingsmateriaal van het erf zal bestaan uit gebakken 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. Parkeren vindt plaats op eigen terrein met genoeg ruimte voor minimaal 2 auto's, op een plek die niet direct zichtbaar is vanaf de openbare weg.



Referentie, oprit van klinkerbestrating



Referentie, oprit van klinkerbestrating



Referentie, oprit van halfverharding



Referentie, oprit van halfverharding



Referentie karrespoor als oprit

Beplanting en erfafscheiding

Het zijn de tuinen en erven die voor opgaande beplantingselementen moeten zorgen in het landschap. Het contrast tussen de lintdorpen en het open omliggende landschap wordt daarmee versterkt.

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 bestaan uit een haag, een laag transparant hekwerk of geen erfafscheiding. Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals esdoorn, els, es, beuk, kornoelje, hazelaar, hoogstam-fruitbomen, iep, vlier, linde, noot, populier, veldesdoorn, krent, meidoorn en wilg.



Referentiebeelden landelijke inrichting woonkavels

COLOFON



Document door:

Dorien de Boer Landschapsarchitect BNT
Studio Groenburg, Tuin- en Landschapsarchitectuur

Adres: Dorpsplein 3b, 1759 GM Callantsoog
Tel: 06-30077008
E-mail: info@studiogroenburg.nl
www.studiogroenburg.nl
KvK-nummer: 50141430
Registratienummer Architectenregister: 3.090415.001

Floris Bouwman, Landschapsarchitect
B4o, www.b4o.nl

Adres: Herculesplein 207 B - unit 7, 3584 AA Utrecht
Tel: 06 22791350
E-mail: info@b4o.nl
www.b4o.nl
KvK-nummer: 30189865

In opdracht van:
AMB Adviesbureau

Augustus 2018