



GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

PLANGEGEVENS:

IDN:

Projectnummer: K18238

Status	Datum	Versie
Concept:		
Voorontwerp:		
Ontwerp:		
Vastgesteld:		

Projectleider: D. van Lienden

Ontwerper: S.A. Blommestein Msc



Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

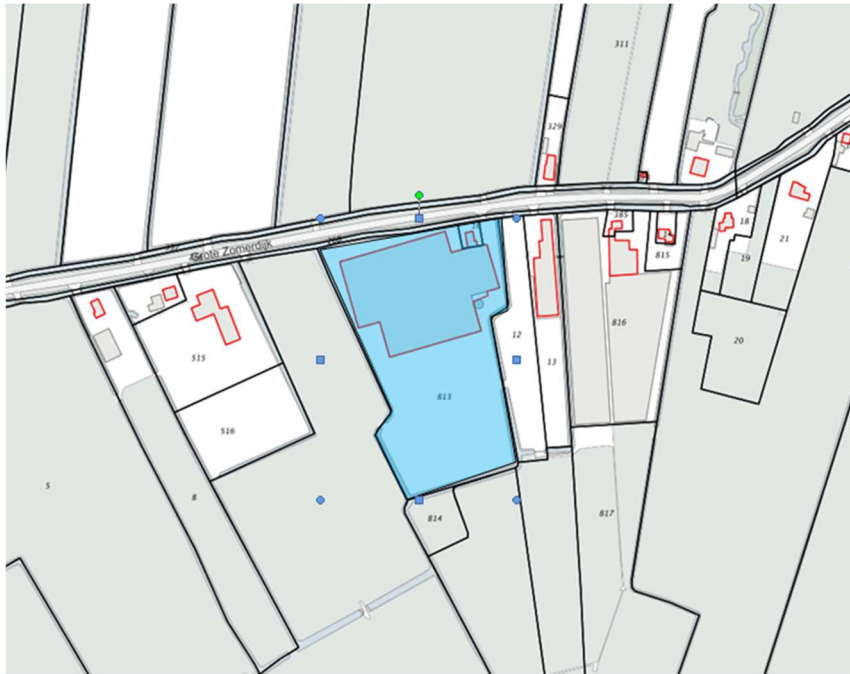
Inhoud

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding.....	6
2	Analyse	7
2.1	Ontstaan	7
2.2	de landschappelijke karakteristiek	7
2.3	openheid en ruimtebeleving	8
2.4	de ruimtelijke dragers	8
2.5	Ambities en Ontwikkelpincipes provincie Noord-Holland	10
3	Stedenbouwkundig plan	12
4	Beeldkwaliteit	13
4.1	Welstandsnota.....	13
4.2	Beeldkwaliteitscriteria	15
4.2.1	Gebiedsbeschrijving	15
4.2.2	Inspiratiekader drie vrijstaande woningen.....	15
4.2.3	Referentiebeelden	16
4.2.4	Beplanting	19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Grote Zomerdijk 43 te Wognum, bevindt zich een glastuinbouwbedrijf. Op de locatie bevindt zich circa 9.000 m² aan glasopstand, een warmtebuffer en een waterbassin. Tevens staat er een bedrijfswoning. Er staat geen beplanting rondom de glasopstand. Met de huidige vraag om het gebied te saneren en her in te richten, ontstaan er mogelijkheden om beter aan te laten sluiten bij de landelijke omgeving om zo een betere beeldkwaliteit te realiseren.



Ligging plangebied



2 Analyse

2.1 Ontstaan

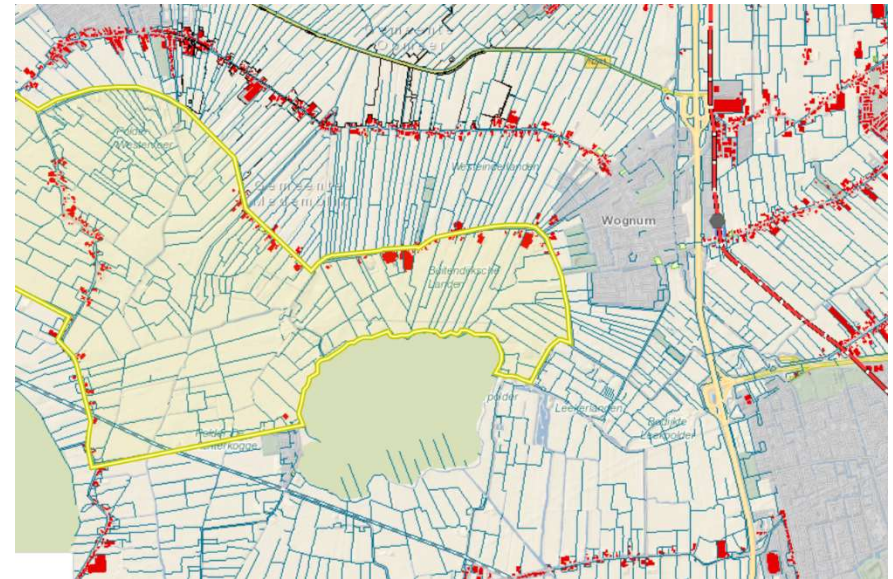
West-Friesland Midden is ontstaan uit grote hoeveelheden sediment die zijn afgezet via het zeegat van Bergen. Dit getijdebekken, dat tot ver in het binnenland reikte, zorgde voor opslibbing met zand en klei uit zee. Hierop vestigde zich al vroeg een groot aantal mensen in een relatief hoge dichtheid. Nederzettingen vormden zich als lange linten door het landschap. Rond de 10^e eeuw vernatte het gebied en ontstond er veen. Vanaf de middeleeuwen werd het gebied geleidelijk omgezet naar cultuurland en ingepolderd. Veelal haaks op de veenrivieren werden sloten gegraven. Om het land geschikt te maken voor bewoning, veeteelt en akkerbouw werd het gebied bemalen. Hierdoor oxideerde het veenpakket en keerde het landschap om.

2.2 de landschappelijke karakteristiek

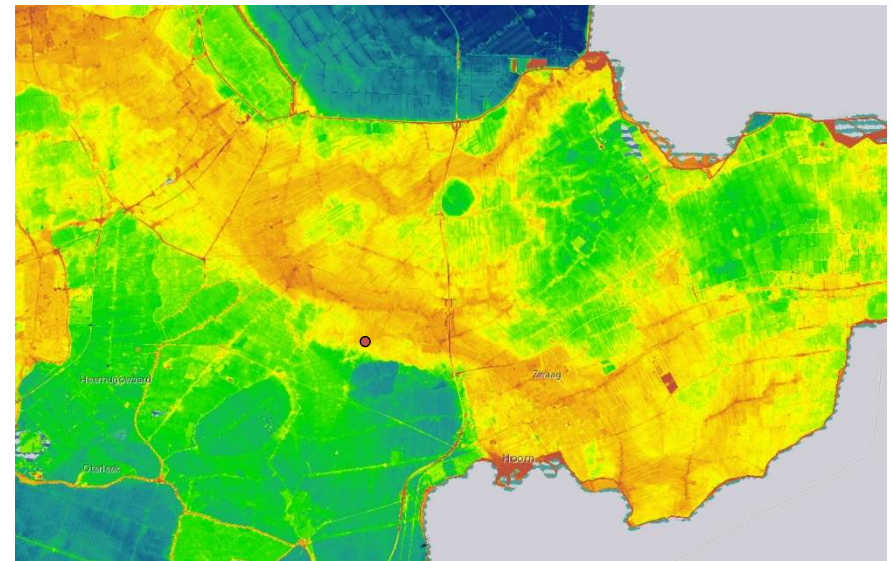
De Grote Zomerdijk ligt middenin het zeekleilandschap van West-Friesland, dat is gevormd door afzettingen van de zee. Verspreid in het gebied liggen droogmakerijen, ontstaan door het droogmalen van meren, andere wateren en drasland. De voormalige getijdegeulen zijn herkenbaar als relatief hooggelegen kreekkruggen. De voormalige wadvlakten vormen laaggelegen en overwegend open kommen.

Door het inklinken van de klei en het oxideren van het veen zijn de geulen, waar zand werd afgezet, tegenwoordig hoger gelegen. De grote Zomerdijk ligt ter plaatse van het plangebied op de overgang tussen beide en vormde de grens tussen het bedijkte en buitendijkse gebied, zoals op naaststaande kaart te zien is.

Het oude zeekleilandschap heeft de karakteristiek van een veenontginningslandschap met bebouwingslinten en haaks hierop langgerekte kavels. Aan de Grote Zomerdijk is dit landschap nog goed te ervaren.



Overzichtkaart (bron: leidraad landschap en cultuurhistorie Noord-Holland)



Hoogtekaart (bron: AHN), planlocatie aangegeven met rode stip



2.3 openheid en ruimtebeleving

De linten met bebouwing en/of beplanting en de houtsingels vormen begrenzingen van kleinere en grotere open ruimten. Zoals goed te zien op de kaart rechtsonder op de pagina, is het weidse landschap optimaal beleefbaar tussen de linten van de Grote Zomerdijk en de Westeinderweg. De linten vormen daarbij de begrenzing van de openheid. Vanaf deze lange gebogen linten zijn er ook lange zichtlijnen over het landschap.

De Grote Zomerdijk is een zeer karakteristiek lint met aan beide zijden een watergang en voor een groot deel wegbeplanting, zoals hiernaast verbeeld. De agrarische percelen liggen dwars op de weg, zijn relatief smal en begrensd door watergangen. De erven liggen direct aan de weg en zijn met name in de diepte ontwikkeld, zodat er zichten blijven over het landschap.

2.4 de ruimtelijke dragers

Het Westfries landschap is een cultuurlandschap met oude ontginningsstructuren, vaarten en dijkwegen als structuurlijnen. De lint(dorp)en met de vele stolpen volgen vaak de oude kreekruggen. Ze zijn beeldbepalend en zijn van oudsher de dragers van verstedelijking.

Het profiel van de weg met bebouwing en de mate van bebouwingsdichtheid is per dorpslint verschillend. De Grote Zomerdijk wordt gekenmerkt door de smalle weg met aan weerszijden watergangen en veelal begeleid door een bomenrij aan één zijde. Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en tuinen met onder meer Knotwilgen en Elzen. Langs het lint staan veel stolpboerderijen maar ook andere type bebouwing (zie volgende pagina). De dwarswegen, die de lengterichting van de lange kavels volgen, vormen de verbinding tussen de linten. Deze hebben veelal geen bebouwing.



Structurenkaart Grote Zomerdijk met bebouwing, water, groen en doorzichten



Bron: webviewer provincie Noord-Holland





Diversiteit aan woningtypen aan de Grote Zomerdijk



2.5 Ambities en Ontwikkelprincipes provincie Noord-Holland

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**.

Onderstaande ambities en de bijbehorende ontwikkelprincipes zijn vertrekpunt bij het streven naar ruimtelijke kwaliteit:

1. De verschillende lintbebouwings- en verkavelingsstructuren blijven herkenbaar en beleefbaar

Uitgangspunten:

- Het landschap met herkenbare historische structuren is vertrekpunt. Pas nieuwe ontwikkelingen, zoals nieuwe bebouwing in met respect voor de landschappelijke karakteristiek en de cultuurhistorie.
- Versterk het eigen karakter van het lint. Neem de onderlinge karakters verschillen tussen de linten als uitgangspunt bij de inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen. Denk aan beplanting, profiel, stolpenstructuren, bebouwingstypologie, etc.
- Behoud de doorzichten vanaf de linten op het open landschap.
- Versterk waar mogelijk de landschappelijke structuren in dit gebied en ontwikkel de watergangen, voormalige waterkeringen en historische wegen, als recreatieve structuren (kans).

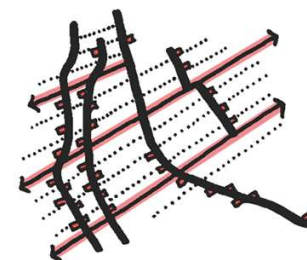
Verkavelingspatronen:



Landschappelijke lijnen:



Kenmerkende structuren van linaaerekte aeboen lintdorpen. waaier- stroken- en

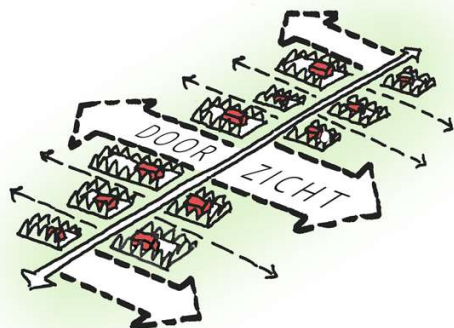


Bijvoorbeeld onderscheid tussen kronkelige bebouwingslinten (zwart) en rechte verbindingswegen (rood)

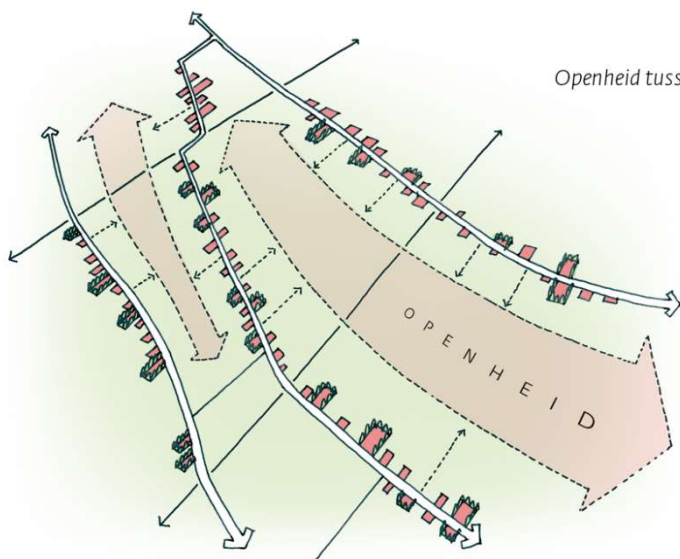


2. **De openheid tussen de linten is uitgangspunt**

- 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.



Lintbebouwing met
doorzichten over sloten en
ruime erven



Openheid tussen de linten

3. **De Westfriese Omringdijk is de omlijsting van het open Westfriese landschap**

N.v.t. voor dit initiatief

4. **Overige ontwikkelprincipes**

N.v.t. voor dit initiatief



3 Stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan wordt de bestaande woning en grote kas vervangen door drie nieuwe woningen. In het plan is ingespeeld op de omgevingskarakteristieken door de keuze voor 3 smalle kavels met lintwoningen met daartussen doorzichten.

De kavels staan haaks op de weg en hebben een bouwvlak van beperkte grootte (en breedte). Door de clustering van de drie kavels aan de oostzijde van het perceel, wordt het bestaande doorzicht aan de westzijde van de kas sterk verbreed. De oostelijke kavel houdt enige afstand tot de naastgelegen watergang, zodat hier het doorzicht geoptimaliseerd wordt en de watergang goed beleefbaar blijft.

In het ontwerp worden drie dammen gerealiseerd, zodat de watergang langs de Grote Zomerdijk ook ruimtelijk blijft doorlopen.

De woningen maken onderdeel uit van een bestaand bebouwingslint langs de Grote Zomerdijk en zullen daarom allemaal verschillend zijn om goed in de omgeving te kunnen passen. Dit beeldkwaliteitplan geeft hier kaders en richtlijnen voor.



Schetsontwerp (bron: Ervenconsulenten)



4 Beeldkwaliteit

4.1 Welstandsnota

Het plangebied is gelegen aan een landelijk lint. Hierbij gelden onderstaande beschrijving en criteria:

Gebiedsbeschrijving

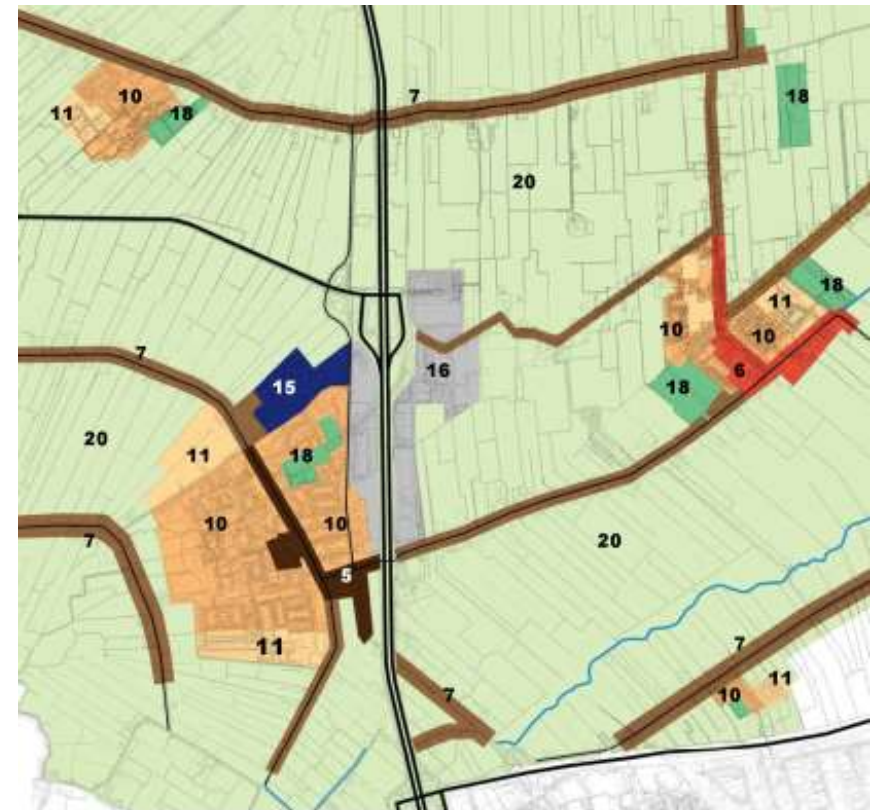
Langs de tweezijdig bebouwde linten staan eenvoudige huizen, agrarische bedrijven en stolpboerderijen. Veel boerderijen hebben geen agrarische functie meer. Enkele stolpboerderijen kennen een grote historische waarde en staan op de monumentenlijst.

De overwegend vrijstaande gebouwen zijn wisselend gesitueerd, variërend tussen evenwijdig aan de weg en parallel aan de sloten. De rooilijn kent een verspringend verloop. Schuren en andere bijgebouwen zijn in samenhang met het hoofdgebouw geplaatst. Ze staan achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. Woningen zijn individueel en afwisselend. Ze staan soms met de lange en soms met de korte gevel naar de weg. Kenmerkend zijn de eenvoudige rechthoekige plattegronden. De gebouwen hebben een onderlaag van één soms twee lagen en zijn voorzien van een zadeldak dan wel mansarde kap. De stenen gevel heeft veelal een verdiept liggende entree en staande ramen. Dakkapellen komen overwegend bij kleine woningen voor en hebben in het algemeen een bescheiden omvang ten opzichte van het hoofdvolume. Het houtwerk van daklijsten en goten is vaak eenvoudig en verzorgd, soms rijk versierd.

Doorzichten beperken zich tot smalle paadjes langs de huizen. Doordat voortuinen een laag hek of helemaal geen hek hebben is er een geleidelijke overgang van private naar publieke ruimtes.

Waardebepaling en ontwikkeling

De gesloten lintbebouwing vormt een waardevol geheel met het open landschap. De historische samenhang tussen gebouw en ruimtelijke structuur met smalle weg en vaak een sloot is kenmerkend voor het gebied. Het beleid voor het gebied is gericht op versterking van de cultuurhistorische waarde. Het behoud van de kleinschaligheid en de



Gebieden

5 centrumlinten
7 dorpslinten
11 landelijk linten

10 jaren '50 tot en met '80
11 recent en nieuw
15 Leakerweide

16 bedrijventerreinen
18 sport en recreatie
20 buitengebied



zorgvuldige architectuur staan voorop bij het beoordelen van plannen. Daarbij is de stolpboerderij met de hoge piramide daken dominerend en is het wenselijk dat de andere bebouwing daar in goot- en nokhoogte ondergeschikt aan blijft. Gezien de steeds verder voortschrijdende schaalvergroting van het agrarisch bedrijf zullen er zowel aanvragen komen voor de uitbreiding van bestaande gebouwen als voor de plaatsing van nieuwe. De dynamiek voor de overige gebouwen zal zich beperken tot kleine wijzigingen aan of bij bestaande bebouwing, die goed ingepast moeten worden in het bestaande beeld.

Bijzonder welstandsgebied

De landelijke linten zijn bijzonder welstandsgebied, waarin met name wordt beoordeeld op de samenhang tussen landschap en bebouwing.

Ligging

- gebouwen richten op de belangrijkste weg
- gebouwen passen in het verkavelingspatroon en bij de landschappelijke lijnen
- gebouwen staan vrij met behoud van doorzichten op het landschap
- rooilijnen van hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- bijgebouwen liggen zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw
- groene erfafscheidingen zoals hagen verdienen de voorkeur boven gebouwde

Bouwmassa

- gebouwen zijn in beginsel individueel en afwisselend
- gebouwen bestaan uit een eenvoudige gevormde onderbouw van één laag met zadeldak, mansardekap of piramidedak
- gevels geleden in de maat en schaal van het lint
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm
- op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa

- geen aan- of uitbouwen aan aan- of uitbouwen
- zijgevels hebben vensters
- voorkom schaalvergroting door bijvoorbeeld samenvoeging of grote aanbouwen

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking varieert van eenvoudig tot rijk
- er is ontwerpaandacht voor alle details
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke zijn fijn gedetailleerd
- bijgebouwen waaronder schuren eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa
- gevelopeningen zijn staand
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn ook bij toepassing van kunststof uitgangspunt
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en terughoudend
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in rood-bruine baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen (geen witte steen toepassen)
- donkere of oranje-rode (terracotta) keramische pannen zijn uitgangspunt voor hellende daken van woningen en bijbehorende bijgebouwen (glanzend glazuur niet toepassen)
- houtwerk schilderen: grote vlakken in donkere groentinten, donkerblauw of grijzen, kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten zoals gebroken wit dan-wel lichtgroen of lichtgeel



4.2 Beeldkwaliteitscriteria

4.2.1 Gebiedsbeschrijving

Het lint langs de Grote Zomerdijk heeft een open structuur met veel doorzichten naar het landschap, zowel over de velden tussen de kavels als over de bebouwde percelen zelf. Er staat relatief weinig bebouwing. Veelal staat de bebouwing in kleine clusters van individueel ontworpen woningen en boerderijen. Er komen woningen voor met zadeldaken, mansardekappen, schilddaken, samengestelde kappen en puntdaken (stolpboerderij).

De bebouwing staat met name evenwijdig aan de verkavelingsrichting. Een enkele woning staat evenwijdig aan de weg. De woningen hebben in het algemeen een massaopbouw van één laag met een kap.



Open lint

4.2.2 Inspiratiekader drie vrijstaande woningen

Het inspiratiekader voor de drie vrijstaande woningen aan de Grote Zomerdijk is de bestaande diversiteit aan bebouwing aan dit karakteristieke lint met het straatprofiel incl. sloten, de grote verscheidenheid aan woningen met kap en de doorkijkjes en uitzichten op en over het landschap.

Om aan te sluiten bij de omgeving is het doorzicht naar het landschap versterkt door de keuze voor drie compacte kavels, waar het landschap tussendoor loopt. Door deze te clusteren richting het oostelijk deel van de kavel, het doorzicht ten westen van de kas verbreed en versterkt. Ook tussen de woningen zijn doorzichten gemaakt zoals je ook in de directe omgeving ziet door de weide tussen de kavels door te trekken.

Woningen



Aangezien er drie woningen (incl. de bestaande woning) naast elkaar komen in het lint in een klein cluster, is het nodig dat:

- de drie woningen een landelijke uitstraling hebben en voldoende verschillend te zijn. Denk hierbij aan verschillen in bv. grootte (footprint), kapvorm en architectuur/materialisatie;
- de nieuwe woningen een dam krijgen zodat het watervlak niet doorsneden wordt en aangesloten wordt op het karakteristieke omgevingsbeeld.
- De voorgevel van elke woning verspringt t.o.v. de woning ernaast.
- de woningen georiënteerd zijn op de weg en de richting volgen van de kavel.
- er maximaal 1 woning wordt gerealiseerd met een symmetrische voorgevel;
- Bijgebouwen achter de woning worden gerealiseerd.



Kenmerken

- Er is afwisseling van woningtypes en tegelijkertijd eenheid door streekeigen, landelijke architectuur;
- De compositie van de gevels is rustig en samenhangend;
- Diversiteit aan gevelmaterialen en kleuren;
- Subtiel maar waarneembaar reliëf in de gevel door middel van neggen, kozijnhout, onderdorpels, gootlijst etc.;
- Er worden verticale ramen toegepast;
- Het materiaal- en kleurgebruik van de gevels is afwisselend, van authentiek rode baksteen tot gepleisterde en (deels) houten geveldelen, passend in het landelijk karakter van de omgeving;
- Het materiaal- en kleurgebruik van de dakbedekking is afwisselend, van klassieke toepassingen met keramische dakpannen en rieten kappen tot moderne toepassing van zink passend in het landelijk karakter van de omgeving;
- Geen glanzend geglaazuurde pannen toepassen;
- Bijgebouw(en) zijn enkelvoudig met een kap en ondergeschikt vormgegeven (o.a. kleur-, materialisatie, detaillering) en wijken af van de woning;
- Eventuele dakkapellen worden ondergeschikt vormgegeven.

Omvang en positie

- De afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg is afgestemd met de bestaande woning aan het lint;
- De dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 40 graden en ten hoogste 46 graden bedragen;
- De goothoogte van een hoofdgebouw is max. 7 meter;
- De bouwhoogte van een hoofdgebouw is max. 12 meter;
- De bijgebouwen staan achter het hoofdgebouw;
- de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw bedraagt 4 meter.

4.2.3 Referentiebeelden

De referentiebeelden zijn voorbeelden. Per referentiebeeld is aangegeven welk aspect op de foto bedoeld wordt als referentie



Karakteristieke lintstructuur aan de Grote Zomerdijk: weg, sloot met brug, tuin en voorgevel bepalen in grote mate de beleving van het lint

Woningtypes

Qua bebouwing kan gedacht worden aan verschillende type woningen die in de omgeving voorkomen:



Een eigentijds vormgegeven stolpboerderij is op deze locatie voorstelbaar.





Een voorbeeld van een eenvoudige woning met stevig zadeldak, ondergeschikte haakse aanbouw en karakteristieke details (o.a. gootlijst, schoorstenen, luiken en muurankers). Daarnaast is er een duidelijk onderscheid tussen de grootte van de ramen op de begane grond en de 1^e verdieping. Dakkapellen zijn ondergeschikt vormgegeven.



Klassiek vormgegeven woning met stevig schilddak, rustig kleurengebruik, symmetrische gevel, dieptewerking in de gestucte gevel



Modern vormgegeven woning die past in het buitengebied door o.m. karakteristieke elementen (groter dakvlak dan gevelvlak, verticale vensters).





Een woning met een samengestelde kap is ook mogelijk als er sprake is van een integraal en gebiedseigen ontwerp

Elementen



Asymmetrische voorgevel met klassieke elementen w.o. een hoog dakvlak, kleurstelling en boeiboord.



Lage onderbouw incl. stevige kap met topgevel die voorgevel een kwalitatieve uitstraling geeft; ritmiek, stevige goot. Karakteristiek voor het buitengebied is ook het ondergeschikt vormgegeven bijgebouw met een meer sobere architectuur.



Stenen onderbouw met stevig, geknikt zadeldak. De dakkapel is ondergeschikt en mee ontworpen met het geheel en specifiek de voorgevel. Het bijgebouw is enkelvoudig en ondergeschikt.



4.2.4 Beplanting

Voor het aansluiten op de omgeving is het belangrijk dat er voldoende erfbeplanting wordt aangeplant, met name aan de randen van de kavels. Denk hierbij aan soorten als de (knot)wilg, de els en de hazelaar.

In het erfinrichtingsplan is nader ingegaan op de beplanting, waarbij er groene erfafscheidingen worden opgenomen in de vorm van hagen.



knotwilgen (salix alba)



Gewone els



Corylus avellana

