

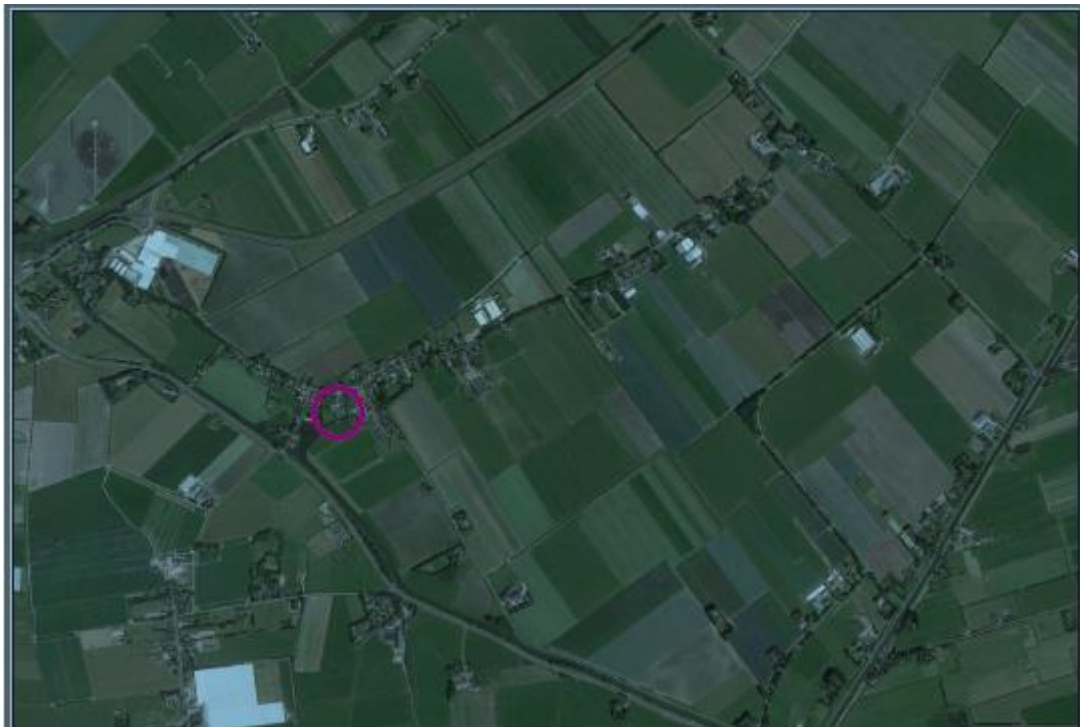
Bijlage 3 BEELDKWALITEIT EN LANDSCHAPPELIJKE INRICHTINGSVOORWAARDEN

D hoofdstuk besteedt aandacht aan de relatie tussen de nieuwe ontwikkelingen en de bestaande kernkwaliteiten van het landschap. Het toont aan hoe de nieuwe ontwikkeling de bestaande landschappelijke elementen versterken. Het verkavelingsvoorstel heeft als onderlegger gediend voor dit hoofdstuk.

Ontwikkelgeschiedenis Oude Zeekleilandschap

Het erf is gelegen in Oude Niedorp, een kleine kern in het open en vlakke polderlandschap van West-Friesland, binnen de Westfriese Omringdijk. Het landschapstype hier is het oude zeekleilandschap.

Het landschap is ontstaan door getijde afzettingen. Achter de duinen heeft zich afwisselend zeeklei en veen afgezet. Kenmerkend voor het Westfriese landschap is het verdwenen veen. Na verloop van tijd is de onderliggende klei weer aan de oppervlakte gekomen. De markante Westfriese Omringdijk vormt al eeuwen de begrenzing van het oude kleipolderlandschap. Het oude zeekleilandschap is een halfopen tot open landschap. Het wordt gekenmerkt door de kreekruigen waarop de oude ontginningsassen liggen en door opstreckende verkaveling. Zo is een patroon ontstaan van boezemvaarten, lintdorpen en binnendijken. Oude Niedorp is net als veel lintdorpen ontstaan op een hoger gelegen kreekrug. Door ruilverkaveling is de oorspronkelijke structuur van het landschap veranderd en is een grootschaliger structuur ontstaan, van de oorspronkelijke kreekstelsels is nauwelijks meer iets te zien.



Figuur 1 Plangebied in bredere omgeving, bron; Google Maps

Kenmerken Zeekleigebied

Landschapsstructuur

Kijkend naar de landschappelijke structuur in de ruime omgeving van Oude Niedorp valt op dat de richting van de lintbebouwing sterk zuidwest - noordoost gericht is, zoals in een groot deel van West-Friesland het geval is. Het water, het slotenpatroon, heeft juist een noordwest - zuidoost richting. De wegen hebben op een hoog schaalniveau een blokvormig patroon, veroorzaakt door de richting van het water. De opgaande groenstructuren zijn enerzijds gekoppeld aan de dorpslinten, de beplanting langs wegen (lijnvormige structuur) en anderzijds aan de boerenerven (puntvormige structuur).

Het gebied wordt gekenmerkt door een fijnmazig netwerk van waterlopen en overwegend dubbelzijdige lintdorpen. De linten zijn niet overal meer zichtbaar door uitbreidingen. De bebouwing in de linten heeft een sterk individueel karakter. De bebouwingsdichtheid in de linten varieert, evenals de soort bebouwing en de bebouwingsafstand tot de weg. De rooilijnen van de woningen zijn vrijwel overal evenwijdig aan de weg.

De stolpboerderij is de meest karakteristieke bebouwing van West-Friesland. De schuren op de agrarische erven hebben over het algemeen een eenvoudige en krachtige hoofdvorm en zijn overwegend ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Verkaveling

Het buitengebied rondom Oude Niedorp heeft een half-open tot open karakter. Het oude zeekleilandschap bestaat uit een groot aantal kleinere deelpolders waarvan de Niedorperpolder er een is. De oorspronkelijke situatie kende een sterke onregelmatig opstreckende verkaveling met smalle diepe percelen. Vanaf het dorpslint is het land ontgonnen. De maat en schaal zijn bij de ruilverkaveling vergroot ten opzichte van de oorspronkelijke situatie, maar de hoofdrichting van de oorspronkelijke verkaveling is nog wel herkenbaar.

Oude Niedorp ligt in de Niedorperpolder en vormde een onderdeel van de Niedorper Kogge. De oorspronkelijke landschapsstructuur is veranderd door de grootschalige herverkaveling in de jaren '70 en '80 en een verlaging van het waterpeil. De oorspronkelijke strokenverkaveling is hierna verdwenen. Door vergroting van de percelen is een meer blokvormige verkaveling ontstaan. Met het verdwijnen van de oorspronkelijke verkaveling is ook het micro reliëf uit het landschap verdwenen.

Historisch lintdorp

Kenmerkend voor het lintdorp Oude Niedorp is het landelijk karakter. Het is een van de oudste nederzettingen in de voormalig gemeente Niedorp. Het agrarisch dijklint is aan twee zijden bebouwd. De noordzijde van het lint heeft een meer open karakter, er bestaan doorzichten naar het landschap. De zuidzijde is gesloten door bebouwing en aanwezige erfbeplanting en bestaat uit een aaneenschakeling van wisselend boerderijen en woningen. De zuidrand heeft twee kleinschalige zuidelijke vertakkingen. Het westelijke deel van de Dorpsstraat heeft aan de noordzijde een sloot en wegbeplanting, net als de bebouwing aan de uiterste oostzijde.

Daarnaast is de nabijheid van het water van de Westerlangereis bijzonder, de ringvaart rondom de polder Heerhugowaard. Het water dringt door in het dorp en is duidelijk zichtbaar aan beide zijden van de Skarpetweg. Daar is natuur- strandbad 't Skarpet gelegen. Op oude kaarten wordt dit water 'De Poelen' genoemd.

Bebouwingskarakteristiek

De Dorpsstraat heeft een licht kronkelend karakter. De bebouwing is georiënteerd op de Dorpsstraat en bestaat uit een aaneenschakeling van vrijstaande woningen. Een aantal stolpboerderijen laten de agrarische oorsprong van het dorp zien. Het beeld wordt bepaald door overwegend traditionele

bebouwing, bescheiden woonbebouwing in een bouwlaag met kap. Karakteristiek voor het dorp zijn de stolpboerderijen, enkele markante woonhuizen, de molen en de ruinekerk. In de loop der tijd zijn op een aantal plekken nieuwe woningen gerealiseerd. Hierdoor is een afwisselend bebouwingsbeeld ontstaan, maar het oorspronkelijke landelijke karakter is behouden gebleven.

De bebouwing is georiënteerd op de weg en heeft verspringende rooilijnen. Er bestaat afwisseling tussen direct grenzend aan de weg en teruggeschoven. Samen met het kronkelend verloop geeft dit het straatbeeld een gevarieerd karakter. Nokrichting is haaks of evenwijdig aan de weg. Aanwezige bijgebouwen zijn achter of naast het hoofdgebouw gesitueerd en dringen zich niet op, ze zijn teruggedrooid ten opzichte van het hoofdgebouw. In het dorp zijn geen grote planmatige uitbreidingen gerealiseerd.

De bebouwing aan de Dorpsstraat kent een rechthoekige massaopbouw. De bouwmassa's hebben een gesloten karakter. Het materiaal- en kleurgebruik van de bebouwing is traditioneel. De gevels bestaan overwegend uit baksteen. De daken zijn meest bedekt met gebakken pannen, de daken van boerderijen met pannen en/of rieten daken.

Het groen in het dorp komt met name van de erven, deze zijn o.a. beplant met bomen. De meeste woningen hebben een voor- en achtertuin. Een aantal woningen en stolpboerderijen staan direct aan de openbare weg en hebben hiernaast zijtuinen. De agrarische erven in de omgeving zijn over het algemeen voorzien van afschermende erfbeplanting.

Kenmerken Plangebied

Oriëntatie bebouwing ten opzichte van het lint

De bebouwing is georiënteerd op de weg en heeft verspringende rooilijnen. Er bestaat afwisseling tussen direct grenzend aan de weg en teruggeschoven. Samen met het kronkelend verloop geeft dit het straatbeeld een gevarieerd karakter. Nokrichting is haaks of evenwijdig aan de weg. Aanwezige bijgebouwen zijn achter of naast het hoofdgebouw gesitueerd en dringen zich niet op, ze zijn teruggedrooid ten opzichte van het hoofdgebouw. In het dorp zijn geen grote planmatige uitbreidingen gerealiseerd.

De aanwezigheid van de vaart, een uitloper van de ringvaart Westerlangereis, ten zuiden van het dorpslint een belangrijk karakteristiek element in het dorp. Het groen komt met name van de erven. De woningen staan op ruime kavels, de meeste hebben een voor- en achtertuin. Een aantal staan direct aan de openbare weg en hebben zij- en achtertuinen.

Omgeving van het erf

Het hoofdgebouw bestaat uit een karakteristieke stolpboerderij, een provinciaal monument, welke direct aan de Dorpsstraat grenst. Ten westen grenst het erf aan het buurkavel, Dorpsstraat 22



Figuur 2 Uitsnede bebouwingslint bron: Verkavelingsvoorstel Petra van Duivenvoorde Tuin & Landschap Ontwerp

en 24. Ten zuiden en oosten grenst het erf aan een smalle uitloper van de ringvaart. Waar ook de achtertuinen en de woningen van Dorpsstraat 28 en Zuiderweg 2 t/m 12 aan grenzen en uitkijken. De opvaart loopt tot aan de Dorpsstraat maar is nauwelijks zichtbaar door verschillende obstakels, waaronder een glasbak. Aan de noordoostzijde grenst het erf aan een rioolgemaal van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, welke omgeven is door een groene erfafscheiding. Aan de overzijde van Dorpsstraat 26 bevindt zich open landschap en de bebouwing van Dorpsstraat 5.



Figuur 3 foto's doorzichten Dorpsstraat 26 bron: Verkavelingsvoorstel Petra van Duivenvoorde Tuin & Landschap Ontwerp

Bestaande stolpboerderij

De bestaande stolpboerderij is een afgeleide van het westfriese type en dateert uit de eerste helft van de 19^e eeuw. Het is een provinciaal monument. De voorgevel heeft een rijke statiedeur, een houten topgevel en dubbele darsdeuren. De voor- en zijgevel zijn opgetrokken uit rode (handvorm) baksteen en de achterzijgevel is houten darswand. De boerderij heeft een rietgedekt dak met aan 3 zijden een getrapte spiegel van zwart geglazuurde Hollandse pannen. Voor zover bekend is het plangebied altijd een boerenerf geweest.

Kansen nieuwe ontwikkeling

De lintbebouwing van Oude Niedorp kenmerkt zich voornamelijk door woningen en boerenerven.

In het plangebied kunnen een aantal elementen van het landschap samenkomen; lint, ringvaart, boerenerf, monumentale stolp, doorzichten, open landschap en ~~hoogte~~. Er is een kans om de cultuurhistorische elementen te verbinden en de landschapsstructuur te versterken in het nieuw woonensemble.

Het is een kans om de stolp en de nieuwe bebouwing het verhaal te laten vertellen van de agrarische geschiedenis. Dit kan door kenmerkende vormen, de positionering ten opzichte van elkaar en het gezamenlijke erf.

Bij het positioneren van de nieuwe wooneenheden wordt met de volgende ruimtelijke aspecten rekening gehouden:

- de centrale ligging van de bestaande monumentale stolpboerderij op het huidige perceel
- de ruimtelijke situatie van de aangrenzende gronden en omliggende woningen aan de Zuiderweg

- de aanwezigheid van de vaart, welke aangemerkt is als regionale waterkering

Uitgangspunten verkavelingsplan

Op basis van de kenmerken van het plangebied zijn de kansen genoemd in paragraaf 5.4 vertaald in uitgangspunten.

Maatvoering, verkaveling en huidige contour

De nieuwe kavelopzet bestaat uit een rechthoekig perceel met de bestaande stolpboerderij en een nieuwe berging. Dit perceel van ca. 4000m² geeft de stolpboerderij met monumentale status voldoende ruimte om goed tot zijn recht te blijven komen in de omgeving. Het heeft tevens aansluiting aan op het buurerf.

Achter de bestaande stolpboerderij is ruimte voor een nieuw bijgebouw, welke een verbindende rol speelt in het ensemble. De vormen van twee woningen zijn afgeleid van traditionele agrarische erfbebouwing en is teruggeschoven ten opzichte van de stolpboerderij.



Figuur 4 impressie nieuwe erfinrichting bron: Breddels Architecten

Positionering op kavel en oriëntatie op landschap

De erftoegang aan de oostzijde van de stolpboerderij blijft intact in het nieuwe plan. Het nieuwe ensemble is georiënteerd op het achtererf. Het erf is mandelig en zorgt voor samenhang van het cluster. Bebouwing, positionering en erf samen zorgen voor ruimtelijke kwaliteit. Het geheel is afgeleid van de traditionele samenhang van het agrarisch erf.

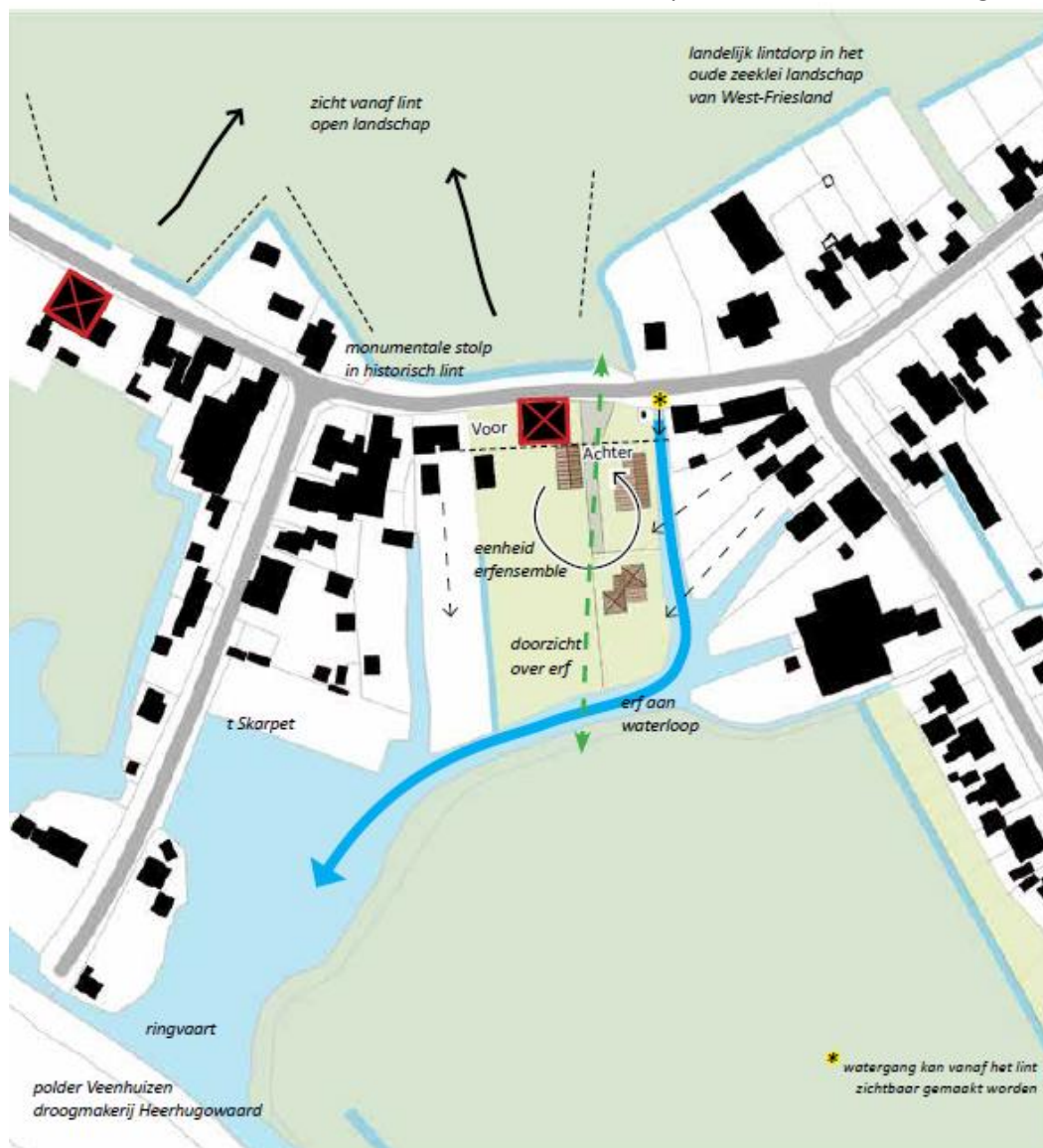
- Het hoofdgebouw, de monumentale stolp (met pronkdeur) is gericht op de openbare weg en is hier direct aan gelegen
- de “bedrijfsgebouwen” op het achtererf zijn georiënteerd op het hoofdgebouw voor goed logistiek verband: de gebouwen zijn als een ketting georganiseerd / geplaatst op het erf;

- Er is sprake van een open verkaveling met doorzichten naar het omringende open landschap, erven onderling zijn groen afgeschermd. Vanaf de weg blijft het zicht op het open landschap bestaan. Bestaande relaties met landschap blijven herkenbaar;
- Het erf functioneert ten behoeve van een goede logistiek en is mandelig

Inbedding in het landschap

Het erf sluit aan op de huidige kwaliteiten van het landschap met behoud van de lintstructuur en zicht naar open landschap;

- historische structuur is uitgangspunt, de ontwikkeling versterkt de ruimtelijke karakteristieken; namelijk de stolpboerderij als identiteitsdrager, het stolperf als ensemble en de waterstructuur door positionering en doorkijk vanaf het lint;
- maat en schaal sluit aan op lintbebouwing, haakt in op fijnmazigheid en kronkelig verloop
- behoud van zichtrelatie vanaf lint naar landschap, in noord- en zuidrichting.



Figuur 5 impressie nieuwe stolperf in Landschap bron Verkavelingsvoorstel Petra van Duivenvoorde Tuin & Landschap Ontwerp

Verkavelingsplan

De uitgangspunten hebben geleid tot het volgende verkavelingsplan. Dit plan is vertaald in de verbeelding van het bestemmingsplan.



Figuur 6 Verkavelingsplan Breddels Architecten

Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van het erf wordt bepaald door een nieuwe samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in verhouding en overeenstemming te zijn. In het nieuwe plan voor Dorpsstraat 26 is de traditionele opbouw van het boerenerf als uitgangspunt genomen.

Het erfcluster is als uitgangspunt genomen, het is opgebouwd uit een hoofdgebouw, en een tweetal nieuwe gebouwen op het achtererf. De vormen zijn afgeleid van de traditionele erfopstallen; stolp, kapberg, landelijke woning of schuurwoning. De bestaande stolpboerderij is het meest beeldbepalend in het ensemble. De overige bebouwing toont zich als tweedelijns “bedrijfsbebouwing”. Deze opstallen zijn minder monumentaal en bescheidener in uitstraling. Het erf en de erfinrichting verbindt de opstallen tot een boerenerf. Onderstaande afbeeldingen geven de sfeer van de nieuwe woningen weer.

