

# BEELDKWALITEITPLAN LANGEBAKWEWEG 18A

24 Juli 2012



Gemeente Langedijk  
Citythoughts Architects



# BEELDKWALITEITPLAN LANGEBAKWEWEG 18A

24 Juli 2012

## INHOUD

### **1 Inleiding**

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Doelstelling
- 1.3 Beleidskader
- 1.4 Ruimtelijk Kader

### **2. Inrichting**

- 2.1 Huidige Situatie
- 2.2 Inrichtingsplan

### **3. Bebouwing**

- 3.1 Bouwplan
- 3.2 Bebouwingsvarianten
- 3.3 Welstandscriteria

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

### **Initiatief Langebalkweg 18A**

De concrete aanleiding voor het opstellen van dit Beeldkwaliteitplan is de wens van de eigenaar om een woonhuis op het perceel te bouwen. Het huidige Bestemmingsplan Buitengebied en Koedijk staat een woonfunctie niet toe. De gemeente heeft echter aangegeven dat zij, indien voldaan wordt aan bepaalde ruimtelijke voorwaarden, zou willen meewerken aan het initiatief en middels een partiële herziening van het bestemmingsplan of een uitgebreide procedure omgevingsvergunning, de bouw van een woonhuis op het perceel mogelijk te maken.

### **Gebiedsontwikkeling nieuwe stijl**

Het initiatief om het perceel Langebalkweg te ontwikkelen in samenhang met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving sluit aan bij recente tendensen in de praktijk van de gebiedsontwikkeling. De laatste jaren wordt duidelijk dat, door economische en demografische veranderingen, traditionele gebiedsontwikkeling, op basis van integrale top down masterplannen niet meer werkt. Om in de huidige situatie ruimtelijke doelstellingen te verwezenlijken is een nieuwe vorm van planologie en gebiedsontwikkeling nodig die uitgaat van een meer kleinschalige, flexibele aanpak en aanhaakt bij concrete wensen en initiatieven van burgers en ondernemers.

### **Nieuwe Structuurvisie Langedijk 2030**

De ontwikkeling van Langebalkweg 18A sluit ook aan bij de nieuwe Structuurvisie waarin de gemeente een nieuwe visie formuleert op de ruimtelijke ontwikkeling van Langedijk (zie 1.3). In de nieuwe Structuurvisie wordt een omslag beschreven van kwantiteit naar kwaliteit en van uitbreiden naar inbreiden en wordt de versterking van het dorps- en landelijke van de gemeente karakter bepleit. De ontwikkeling van Langebalkweg 18A is een voorbeeld dat laat zien hoe, op een beperkte schaal, de ruimtelijke doelstellingen die in de Structuurvisie worden beschreven, kunnen worden gerealiseerd.

## 1.2 Doelstelling

### **Behoud door ontwikkeling**

De Oostrand is een van de laatste open groengebieden van formaat binnen de bebouwde kom van Langedijk. De doelstelling is om de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke waarde van het gebied te behouden en waar mogelijk te versterken.

De crux van het plan voor de Langebalkweg 18A is om de ontwikkeling van het perceel te koppelen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van het perceel. De gemeente staat de bouw van een woonhuis toe, onder de voorwaarde dat de water- en groenstructuur op en rond het perceel worden verbeterd. Hierdoor ontstaat een win – win situatie: behoud door ontwikkeling.

### **Doel Beeldkwaliteitplan**

In dit Beeldkwaliteitplan worden de ruimtelijke voorwaarden beschreven op basis waarvan het perceel Langebalkweg 18A ontwikkeld kan worden. Er worden criteria beschreven betreffende de inrichting van het perceel en directe omgeving en er worden criteria geformuleerd ten aanzien van de bebouwing op het perceel. De verschillende ruimtelijke criteria worden samengevat in een set welstandscriteria, die na vaststelling door de gemeenteraad, als aanvullend beleid aan de gemeentelijke welstandsnota zal worden toegevoegd.

### **1.3 Beleidskader**

#### **Bestemmingsplan**

De bestemming en het gebruik van gronden van het gebied zijn vastgelegd in het *Bestemmingsplan Buitengebied en Koedijk* (2007). Het gebied is bestemd voor: kernrandfuncties, dagrecreatie en natuur. Tot de zogenaamde kernrandfuncties worden gerekend dagrecreatiebedrijven, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en volkstuinen.

De locatie Langebalkweg 18A is aangemerkt als UWII: uit te werken bestemming voor Natuur en Recreatie. Het huidige bestemmingsplan staat de functie Wonen dus niet toe op deze locatie.

#### **Provinciale Structuurvisie**

In 2010 heeft de Provincie de *Structuurvisie Noord Holland 2040* vastgesteld. Kernpunten van de provinciale Structuurvisie is het tegengaan van verdere verdichting in het landelijk gebied en de verschuiving van woningbouwproductie van uitbreiding naar inbreidingslocaties. Op de plankaart ligt de locatie binnen bestaand bebouwd gebied (bbg). Dit betekent dat de Provincie het gebied niet beschouwd als landelijk gebied en er voor woningbouw geen ontheffing nodig is.

#### **Structuurvisie Langedijk**

De gemeente Langedijk werkt momenteel aan de nieuwe *Structuurvisie Langedijk 2012-2030*, waarvan Deel A: Programma en Opgaven per Beleidsthema, inmiddels bestuurlijk is vastgesteld. De nieuwe Structuurvisie beschrijft een nieuwe visie op de ontwikkeling van Langedijk. Kernthema's van de nieuwe ruimtelijke visie zijn:

- omslag van kwantiteit naar kwaliteit,
- omslag van uitbreiden naar inbreiden,
- versterking van ruimtelijke structuur met dorpen langs vitaal lint,
- versterken van dorps en landelijk

#### ***Het dorpse dorps en het landelijke landelijker!***

De doelstellingen van de nieuwe Structuurvisie geven aanleiding om de visie op de ontwikkeling van de oostrand van Noord- en Zuid-Scharwoude te herijken:

- Op welke wijze kan de gewenste versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied het best gerealiseerd worden?
- Met welk programma kan het dorpse en landelijke karakter het best worden versterkt?

## **1.4 Ruimtelijk Kader Langebalkweg 18A**

In Februari 2012 werd de studie *Ruimtelijk Kader Langebalkweg 18A* opgesteld, waarin de ontwikkelmogelijkheden van het perceel worden onderzocht in relatie tot een verkenning van de ontwikkeling van het gebied van de oostrand van Noord- en Zuid-Scharwoude als totaal.

### **Ruimtelijke verkenning Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude**

De Oostrand is een van de laatste open groengebieden van formaat binnen de bebouwde kom van Langedijk. Algemeen wordt het belang onderkent om de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van dit gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. De vraag is echter hoe deze doelstelling het best gerealiseerd kan worden?

Conform het huidige bestemmingsplan is het gebied bestemd voor Natuur en Recreatie. Wonen is niet toegestaan. Dit lijkt in eerste instantie een logisch uitgangspunt. Maar geconstateerd moet worden dat de ruimtelijk kwaliteit van het gebied onder druk staat. Het gebied is kwetsbaar en vatbaar voor verrommeling. De functies die de afgelopen jaren in het gebied zijn gerealiseerd, zoals tuincentrum, petanque-club, moskee, dragen onvoldoende bij aan de realisatie van de gewenste duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Om de ruimtelijke doelstellingen te realiseren is het interessant om de introductie van landschappelijk wonen in een lage dichtheid te overwegen. Door de functie wonen (onder specifieke ruimtelijke voorwaarden) in het gebied toe te staan, kan de gebruikswaarde van het gebied vergroot worden en kunnen de economische middelen gegenereerd worden om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te behouden cq te versterken.

### **Ruimtelijk Kader Langebalkweg 18A**

Na de verkenning van het gebied van de Oostrand worden in de studie concrete ruimtelijke criteria geformuleerd voor de ontwikkeling van het perceel.

- **Landschap**

Versterking van de landschappelijke kwaliteit en de water- en groenstructuur zijn de basis criteria voor de ontwikkeling van het gebied.

- Versterking landschappelijke kwaliteit
  - Versterking van het landelijk beeld van de plek.
  - Leesbaar maken van het onderliggende landschap.
- Versterking waterstructuur
  - Vergroting van het wateroppervlak.
  - Aansluiten van doodlopende sloten op omringende waterstructuur.
  - Versterking van het 'eilandkarakter' van het perceel.
- Versterking groenstructuur
  - Landelijke en groene rand langs Oostelijke Randweg.
  - Vergroten van openheid naar Oostelijke Randweg.
  - Landelijk begroeide oevers: rietkragen etc.
  - Duurzame inrichting: minimaliseren verharding en ecologische oevers.

- **Ontsluiting**

Voor de ontsluiting van het perceel wordt gebruikt gemaakt van de huidige ontsluiting vanaf de Langebalkweg. De huidige ontsluiting is uitsluitend geschikt voor een beperkt programma zoals de realisatie van een individueel woonhuis. Parkeren wordt niet toegestaan langs de ontsluitingsweg en dient op eigen perceel opgelost te worden.

- Handhaving huidige ontsluiting:
  - Uitsluitend geschikt voor beperkt programma, zoals een woonhuis.
  - Perceel wordt niet openbaar toegankelijk.
- Parkeren:
  - Geen parkeren langs de openbare ontsluitingsweg.
  - Parkeren op eigen perceel oplossen.
- **Bebouwing**

Op het perceel Langebalkweg 18A kan een beperkt bouwprogramma gerealiseerd worden, indien de bebouwing zorgvuldig in de omgeving ingepast wordt, een landelijke uitstraling krijgt en duurzaam gebouwd wordt.

  - Inpassing in landschap
    - Nieuwe bebouwing wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast.
    - Nieuwe bebouwing terug liggend situeren t.o.v. Oostelijke Randweg.
  - Landelijke architectuur
    - 'Boerenerf' typologie: boerderij- en schuurwoningen.
    - Lage goothoogte: 3.50 meter (1 laag plus kap).
    - Landelijke materialen en kleuren.
  - Duurzaam bouwen
    - Zongericht bouwen: oost-west nokrichting (hoofdvolume).
    - Hemelwater afvoeren op omringende sloten.
    - Toepassing duurzame bouwmaterialen.
- **Programma**
  - Op basis van de hierboven beschreven ruimtelijke criteria kunnen in principe verschillende programma's gerealiseerd worden. Zowel een woning als een recreatieve of maatschappelijke voorziening behoren tot de mogelijkheden.
  - Individueel woonhuis met ruime privé tuin:
    - Hiervoor is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig of een uitgebreide procedure omgevingsvergunning.
  - Recreatieve of maatschappelijke voorziening:
    - Mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.





Ruimtelijk Kader Langebalkweg 18A: Voorbeelduitwerking





Referentiebeeld: Woonlandschap Rijk der Duizend Eilanden

## 2. Inrichting

### 2.1 Huidige Situatie

#### **Situering**

Langebalkweg 18A is een grotendeels rechthoekig perceel van totaal circa 3097 m<sup>2</sup>, gelegen aan de noordzijde van de Langebalkweg achter een drietal vrijstaande woningen (Langebalkweg 16, 17 en 18). Het perceel wordt ontsloten via een inrit aan de Langebalkweg. Deze inrit is tevens de dienstentree van de Nieuwe Algemene Begraafplaats Zuid-Scharwoude, die is gelegen ten oosten van Langebalkweg 18A.

#### **Perceelgrenzen**

De grenzen van het perceel liggen in het midden van de omringende sloten. Het rechthoekige grondstuk tussen de sloten meet circa 80 x 42 meter.

- Aan de noordzijde grenst de kavel aan een perceel (particulier eigendom) dat in gebruik is als moestuin met een glazen kas. Dit aangrenzende perceel wordt ontsloten (voetpad) vanaf de Oostelijke Randweg.
- Aan de Zuidzijde grenst het perceel aan de tuinen van de drie vrijstaande woningen Langebalkweg 16, 17 en 18.
- Ten oosten van het perceel ligt de Nieuwe Begraafplaats Zuid-Scharwoude.
- Ten westen van het perceel ligt in de groene rand langs de Oostelijke Randweg een aantal kleine volkstuinten die gepacht worden van de gemeente. De groene rand langs de volkstuinten maakt een nogal rommelige indruk en is dichtgegroeid met struiken en brandnetels.

#### **Omringende waterstructuur**

Het perceel wordt begrenst door twee sloten.

- Aan de oostzijde ligt een ruime sloot (6 m. Breed) die de scheiding vormt met de begraafplaats. Deze sloot is middels een duiker verbonden met de brede sloot langs de noordzijde van de begraafplaats.
- Aan de west- en zuidzijde van het perceel ligt een smalle sloot (ca. 3 m. Breed) die aan beide zijden dood loopt. De waterkwaliteit van deze sloot is slecht en de breedte en diepte voldoen niet de eisen van het Waterschap HHNK (minimaal 6 meter breed en 1 m. diep).

#### **Huidige gebruik**

In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel Langebalkweg 18A de bestemming Natuur en Recreatie. Het perceel is momenteel in gebruik als tuin en hobby-boerderij. In de tuin worden groenten gekweekt en dieren gehouden: kippen, geiten en varkens. Aan de zuidzijde staan een kleine glazen kas en een schuur die recentelijk is gebouwd op de plek van de oude schuur. Aan de westzijde staat nog een kleine stal voor dieren. Deze stal is recentelijk (zonder vergunning) gebouwd.





Huidige situatie

## **2.2 Inrichtingsplan**

### **Verbetering omgevingswaarde**

De doelstelling is om door de ontwikkeling van perceel Langebalkweg 18A een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de omgevingswaarde te realiseren. Rood voor groen: op het perceel kan een vrijstaand woonhuis gerealiseerd worden op voorwaarde dat de omgevingswaarde verbeterd wordt. Het gaat daarbij zowel om de verbetering van de waterkwaliteit en de natuurwaarde als om de opwaardering van het ruimtelijk beeld langs de Oostelijke Randweg.

### **Verbetering waterstructuur**

De opzet is om het waterareaal rondom het perceel te vergroten en de waterkwaliteit te verbeteren en het typisch Langedijkse beeld te creëren van een (schier)eiland omgeven door ruime sloten en waterpartijen met natuurlijke oevers.

- Verbreding bestaande sloot aan zuid- en westzijde van het perceel:
  - Verbreding van de bestaande sloot aan de zijde van het perceel tot 6 m. breed,
  - Plaatselijke verbreding van de sloot richting Oostelijke Randweg,
  - Aanbrengen van een duiker naar de sloot ten oosten van het perceel (indien nodig).
- Realiseren nieuwe sloot aan noordzijde:
  - Nieuwe sloot langs de noordelijke erfgrens van het perceel: 6 m. breed,
  - Verbinding tussen oostelijke en westelijke sloot,
  - Door deze nieuwe sloot wordt het perceel een (schier)eiland.
- Uitbreiding water-oppervlak
  - Op perceel Langebalkweg 18A: 543 m<sup>2</sup>
  - Op aangrenzend terrein van gemeente: 355 m<sup>2</sup>
  - Totaal uitbreiding waterareaal: 898 m<sup>2</sup>
- Beheer waterareaal
  - Het beheer van het publieke deel van het water wordt overgedragen aan het Waterschap HHNK,
  - Het water binnen de perceelgrenzen dient door de eigenaar beheerd te worden.

### **Opknappen groenstructuur**

Naast de verbetering van de omringende waterstructuur dient ook de bossage tussen het perceel en de Oostelijke Randweg opgeknapt te worden. De dichte onderbegroeiing wordt verwijderd waardoor de bomen meer vrij komen te staan en er een meer open zicht ontstaat langs de Oostelijke Randweg.

- Opknappen bossage langs Oostelijke Randweg:
  - Verwijderen van dichte onderbegroeiing,
  - Beheer van bomen: snoeien van lage takken etc.
  - Realisatie van een natuurlijke oever.

### **Inrichting van het perceel**

De inrichting van het perceel sluit aan bij de eilandenstructuur in het Oosterdel gebied, dat bestaat uit (schier)eilanden met woonhuizen en een landelijk en groen beeld. De bebouwing wordt gesitueerd in een compact bouwvlak midden op het perceel. Alleen het bouwvlak krijgt de bestemming 'wonen'. Hierdoor wordt een maximale openheid behouden en voldoende afstand tot de bestaande bebouwing. De voorzijde van het woonhuis is gericht naar de Oostelijke Randweg. Het erf rondom het bouwvlak wordt bestemd als tuin. De westzijde van het perceel is de voortuin; de oostzijde het achtererf. Om het groene karakter van het (schier)eiland te benadrukken wordt een oeverzone gerealiseerd met een flauwe hellingshoek en een natuurlijke inrichting.

- Bouwvlak:
  - Afmetingen bouwvlak: 25x25 meter = 625 m<sup>2</sup>
  - Maximaal te bebouwen grondvlak = 300 m<sup>2</sup>
  - Voorgevel is gericht op het westen (naar Oostelijke Randweg).



- Erf:
  - De Westzijde van het erf is de voortuin (tot 1 meter achter de voorgevel)
    - In de voortuin is geen bebouwing toegestaan.
  - De Oostzijde van het erf is het achtererf (vanaf 1 meter achter de voorgevel)
    - Op het achtererf is vergunningsvrij een bijgebouw (max. 30 m<sup>2</sup>) toegestaan.
- Natuurlijke oever:
  - De oevers van het perceel worden natuurlijk ingericht (geen beschoeiingen)
  - Hellingshoek van de oevers is minimaal 1:3,
  - houten vlonder toegestaan van max. 30 m<sup>2</sup>
  - hekken niet toegestaan,



Referentiebeelden waterrijk woonlandschap en natuurlijke oevers in Oosterdel









Inrichtingsplan

## 3 Bebouwing

### 3.1 Bouwplan

#### Architectuur

Uitgangspunt is de realisatie van een architectuur met een landelijke/agrarische uitstraling die past in de groene omgeving. Het ruimtelijke beeld is eerder dat van een boerenerf (boerderij en schuren) dan van een villa of landhuis in een tuin. Kenmerken van het gewenste landelijke, agrarische beeld zijn een geleding in meerdere, kleinschalige bouwvolumes, een lage goot, eenduidige kappen en de toepassing van een landelijke detaillering en materialen. De kleurstelling dient gedekt te zijn, zodat de bebouwing niet teveel opvalt in de omgeving. De vormgeving hoeft niet perse traditioneel te zijn; een eigentijdse interpretatie van landelijke cq dorpsvormgeving is ook mogelijk.

- Concentratie van de bebouwing
  - Bebouwing wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak,
  - Maximaal te bebouwen grondvlak = 300 m<sup>2</sup>.
- Geleding van de bouwmassa in meerdere, kleinschalige volumes:
  - Hoofdvolume: de 'boerderij'
  - Bij-volumes de 'schuren'
  - Duidelijk onderscheid tussen hoofd- en bijvolumes (in bouwhoogte en detaillering).
- Lage goothoogte:
  - 1 laag plus kap
  - goothoogte is maximaal 3.50
- Eenduidige kapvormen:
  - Zadeldak, mansarde kap of stolpdak,
  - Geen samengestelde kapvormen.
- Steile dakhellingen
  - Hellingshoek bij zadeldak: 45° - 60°
  - Hellingshoek bij mansardekap: 70° (onderdakvlak), 120° - 150° (bovendakvlak)
  - Hellingshoek bij stolpdak: 45°
- Landelijke detaillering en materialisering (zie 3.3 architectonische criteria):
  - Landelijke detaillering: verticale ramen, gootklossen etc.
  - Landelijke materialen en gedekte kleuren.

#### Bouwhoogte

Bij de gewenste landelijke uitstraling past een bebouwing met een lage goot en daardoor ook een beperkte nokhoogte. De toegestane bouwhoogte sluiten aan bij de bouwhoogtes die ook gelden in het Oosterdel gebied. Bouwhoogtes worden gemeten vanaf maaiveldhoogte.

- Maximale goothoogte:
  - Hoofdvolume: 3,5 meter,
  - Bijgebouw(en): 3 meter
- Maximale nokhoogte:
  - Hoofdvolume: 8,5 meter,
  - Bijgebouw(en): 6 meter

### 3.2 Bebouwingsvarianten

Binnen de hierboven beschreven uitgangspunten t.a.v. landelijk bouwen en bouwhoogte zijn in principe verschillende bebouwingsvarianten mogelijk. Er kan gekozen worden voor meerdere vrijstaande bouwvolumes, maar ook voor schakeling van de bouwvolumes of voor concentratie van

het gehele bouwprogramma onder een groot stolpdak. Voor alle varianten geldt dat het bebouwbare grondoppervlak maximaal 300 m<sup>2</sup> is.

#### **Variant 1: vrijstaande bouwvolumes**

- Geleding in meerdere vrijstaande bouwvolumes:
  - hoofdvolume: de 'boerderij'
  - een of meerdere bijgebouwen: de 'schuren'

#### **Variant 2: geschakelde bouwvolumes**

- Schakeling van meerdere volumes,
- Duidelijk onderscheid in bouwhoogte tussen hoofd- en bijvolume(s):

#### **Variant 3: hele programma onder een kap**

- Realisatie van het totale bouwprogramma onder een groot dak:
  - Groot zadeldak,
  - Stulp: vierkant grondvlak met piramidekap plus eventueel 'staart'
    - Nokhoogte bij keuze voor stulp typologie: 12 m.

### **3.3 Welstandscriteria**

#### **Ligging**

- De bebouwing wordt geconcentreerd binnen het bouwvlak.
- Het te bebouwen grondvlak is maximaal 300 m<sup>2</sup>.
- De voorgevel van het hoofdvolume is gericht naar het westen (Oostelijke Randweg).
- De verkaveling heeft een rechthoekige structuur, conform het rechthoekige perceel.
- Op het achterterf is (vergunningsvrij) een bijgebouw toegestaan van maximaal 30 m<sup>2</sup>.

#### **Massa**

- Geleding van de bouwmassa in meerdere, kleinschalige bouwvolumes (tenzij gekozen wordt voor de stulp typologie).
- 1 laag plus kap.
- Toepassing van eenduidige kapvormen (geen samengestelde kapvormen).
- Duidelijk onderscheid in bouwhoogte tussen hoofd- en bijvolumes.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en mee-ontworpen in een afgeleide architectuur.
- Dakkapellen zijn ondergeschikt en mee-ontworpen in een afgeleide architectuur.
- Dakopbouwen zijn niet toegestaan.

#### **Detailering**

- De verschillende bouwvolumes hebben een samenhangende vormgeving.
- De gevelopbouw van het hoofdvolume is fijn en zorgvuldige gedetailleerd.
- Bijvolumes zijn soberder maar zorgvuldig gedetailleerd.
- Ramen hebben traditionele (verticale) afmetingen en verhoudingen.
- Eigentijdse vormgeving is mogelijk, mits het goed aansluit bij de landelijke omgeving.

#### **Materiaal- en kleurgebruik**

- Gevels van traditionele, landelijke materialen zoals baksteen en houten delen
- Traditionele, landelijke dakbedekking, zoals keramische pannen (niet glanzend) of riet.
- Geen plaatmaterialen toepassen in de gevel.
- Kleurgebruik is landelijk en gedekt: rood-bruine bakstenen; houten delen bij voorkeur in grijs tinten of donkergroen.
- Boeidelen, goten en kozijnen bij voorkeur in wit of creme.
- Geen felle, opvallende kleuren.





Boerenerf typologie



Landelijke architectuur: lage goot, geleding van bouwvolumes en eenduidige kapvormen.



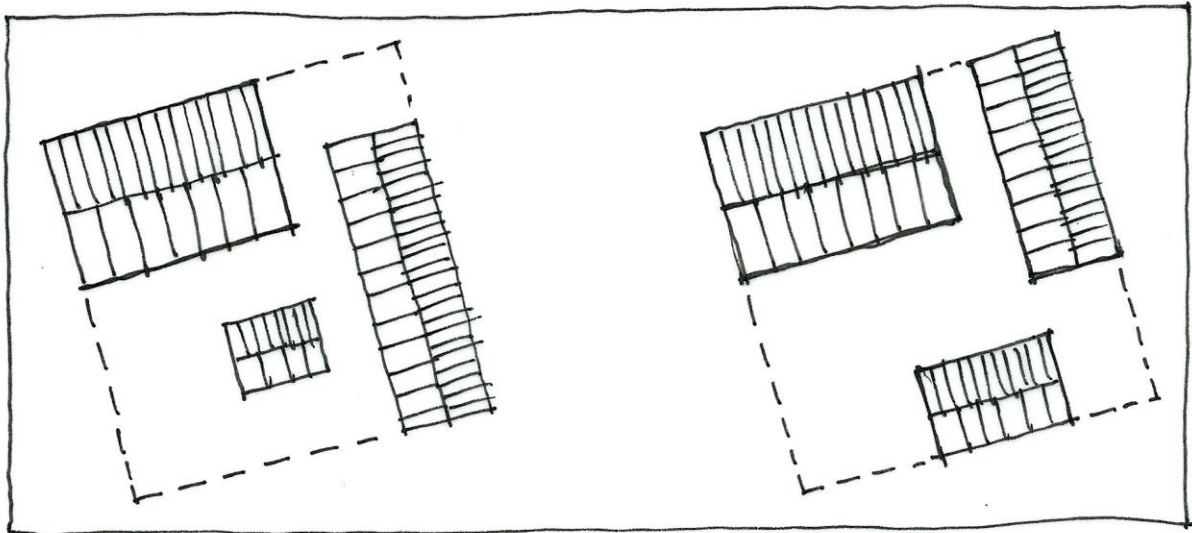


Geen samengestelde kapvormen

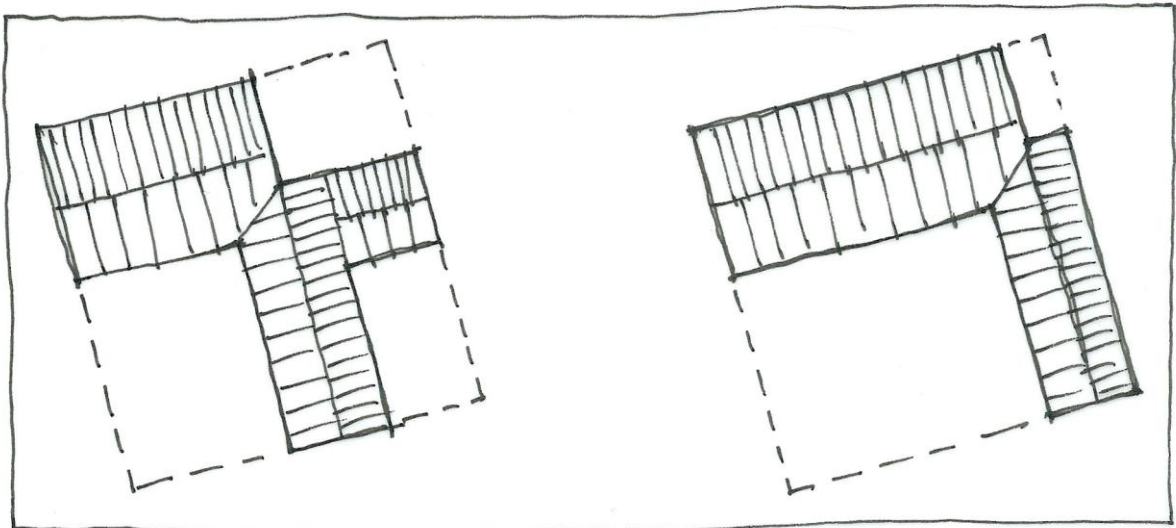


Landelijke detaillering, materialen en kleuren.

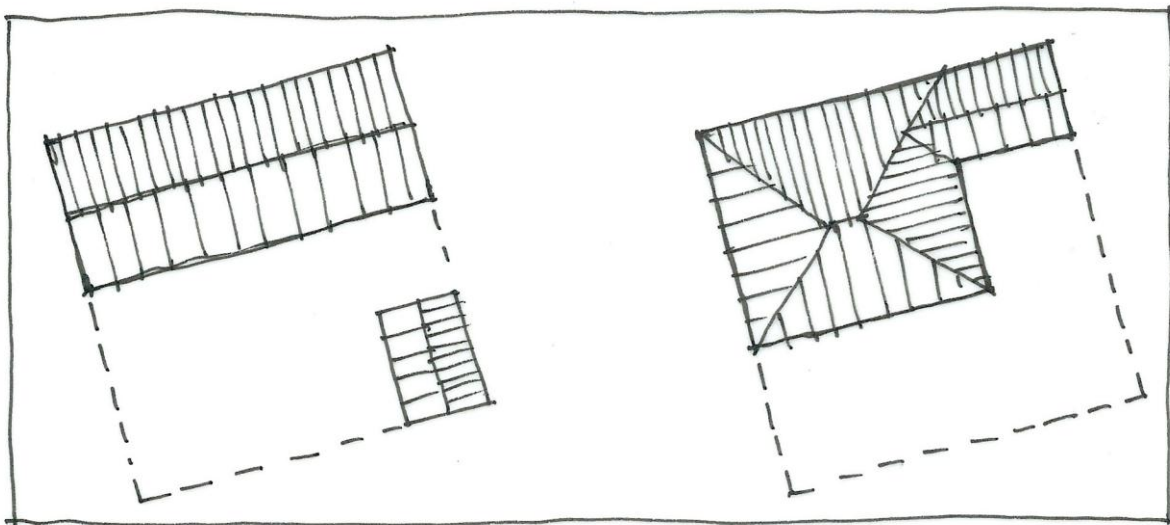




Variant 1: vrijstaande bouwvolumes



Variant 2: geschakelde bouwvolumes



Variant 3: hele programma onder een dak: groot zadeldak of stolpdak





Vrijstaande bouwvolumes



Geschakelde bouwvolumes



Hele programma onder een dak

