

Beeldkwaliteitsplan Jan Glijnisweg 12

Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit



Beeldkwaliteitsplan Jan Glijnisweg 12

Inleiding	5
1. Beleid provincie en gemeente	7
2. Ruimtelijke analyse	
2.1 Grondvorm	9
2.2 Ruimtevorm	13
2.3 Beeldstructuur	17
2.4 Voorgesteld programma	21
3. Inpassing en ruimtelijke kwaliteit	
3.1 Gebiedseigen ontwikkeling	23
3.2 Locatiespecifieke inpassingsregels	23
3.3 Criteria beeldkwaliteit	25



Huidige situatie Jan Glijnisweg 12

Inleiding

Beeldkwaliteitsplan

Het Beeldkwaliteitsplan (BKP) van de Jan Glijnisweg 12 zal het toetsingskader vormen voor verdere planontwikkeling en detaillering van de locatie voor zowel gemeente, ontwerpers, als ontwikkelaars.

Het BKP dient als middel om ervoor te zorgen dat de landschappelijke-, ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit worden verbeterd in de toekomstige situatie en deze aansluiten bij de aanwezige karakteristieke elementen.

Opgave

In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling bestaat het voornemen om het kassencomplex aan de Jan Glijnisweg 12 te slopen. Op deze locatie is het initiatief genomen om zeven wooneenheden te realiseren. Deze wooneenheden krijgen gestalte door middel van twee hoofdvolumes en twee bijvolumes.

Kader

Ruimtelijke kwaliteit wordt in het beleid van de Provincie Noord-Holland gedefinieerd als het totaal van de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van het landschap. Om deze waarden te beschrijven wordt in het provinciale beleidsdocument [Leidraad Landschap en Cultuurhistorie](#) voorgesteld dit te doen aan de hand van vier aspecten, namelijk de grondvorm, de ruimtevorm, de beeldstructuur en het voorgestelde programma.

Aan de hand van deze vier aspecten zijn de uitgangspunten geformuleerd voor de ontwikkeling van de Jan Glijnisweg 12. Hierin komen ook de criteria voor beeldkwaliteit terug, zoals deze in de [Provinciale Ruimtelijke Verordening](#) zijn opgenomen, namelijk de aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis, aansluiting bij de ordeningsprincipes, aansluiting bij de bebouwingskarakteristiek, inpassing van het plangebied in de ruimere omgeving en aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het gebied.

Ruimte voor Ruimte

Op dit initiatief is de Ruimte voor Ruimte regeling van de provincie van toepassing. De plannen zijn reeds voorgelegd aan het ruimte voor ruimte team van de provincie en akkoord bevonden. Het initiatief past binnen de bandbreedte die de provincie in planeconomisch opzicht heeft gesteld.

Leeswijzer

In dit beeldkwaliteitsplan wordt de basis gelegd voor de toekomstige herontwikkeling en bijbehorende eisen ten aanzien van inpassing, ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit inzake de locatie aan de Jan Glijnisweg 12. In hoofdstuk 1 wordt het bestaande provinciale en gemeentelijke beleid nader toegelicht. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ruimtelijke analyse en in hoofdstuk 3 worden de bevindingen vertaald naar locatiespecifieke inpassingsregels en beeldkwaliteit.

Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De doorwerking van de provinciale Structuurvisie naar gemeentelijke bestemmingsplannen is geregeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS). Hierin zijn de voorschriften gegeven waar bij het maken van een bestemmingsplan aan moet worden voldaan.

De PRVS maakt een duidelijk onderscheid tussen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en het landelijk gebied. In de verordening is enkel de bestaande bebouwing op het perceel als Bestaand Bebouwd Gebied aangewezen.

Artikel 13 lid 1 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening geeft aan dat een bestemmingsplan niet voorziet in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw in het landelijk gebied. Lid 5 geeft aan dat in afwijking van het bepaalde in lid 1, nieuwe woningbouw tevens mogelijk is indien deze tot stand komt onder toepassing van een Ruimte voor Ruimte-regeling.

Artikel 16 van de verordening geeft aan dat een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van verplaatsing van (agrarische) bedrijfsbebouwing.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is een onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie en beschrijft de kernkwaliteiten van de verschillende Noord-Hollandse landschappen. Gemeentelijke bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied dienen rekening te houden met deze karakteristieke eigenschappen.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie geeft aan welke kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn. Artikel 15 van de PRVS gaat in op de ruimtelijke kwaliteitseisen die geldt bij projecten die tot stand komen via Ruimte voor Ruimte. De uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn hierbij een voorwaarde. Onderhavig beeldkwaliteitsplan geeft invulling aan deze voorwaarde.

1. Beleid provincie en gemeente

Gemeentelijk beleid

Structuurbeeld 2005-2015

In het Structuurbeeld wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting van Heerhugowaard op de korte en middellange termijn geschetst.

In het Structuurbeeld is aangegeven dat de Jan Glijnisweg, in de ruimtelijke structuur van Heerhugowaard, een duidelijke rand vormt tussen het verstedelijkte en het landelijk gebied. Het landelijk gebied is nu nog overwegend in gebruik voor de landbouw. Echter, het huidige grondgebruik staat onder druk door de ligging binnen stedelijke invloedssfeer en de steeds grotere verstedelijkingsdruk die er op de stadsrand van Heerhugowaard wordt gelegd (stadsrandfuncties, woningbouw). Tevens is er sprake van druk vanuit het landelijk gebied zelf (kassenbouw). In reactie op de verdergaande verstedelijking van de polder kiest de gemeente Heerhugowaard doelbewust voor het open houden van ruimte in de polder. Een belangrijke kwaliteit van een dergelijke keuze is dat door op strategische plaatsen bebouwing toe te staan, op andere plaatsen juist het open landschap behouden kan worden.

Structuurvisie 'Stad van Kansen' 2020

De nieuwe structuurvisie is een actualisering van het Structuurbeeld Heerhugowaard 2005-2015. Ook in de Structuurvisie is aangegeven dat de open ruimte, met name op de overgang tussen stedelijk en landelijk gebied (Jan Glijnisweg, Middenweg-zuid) onder druk staat.

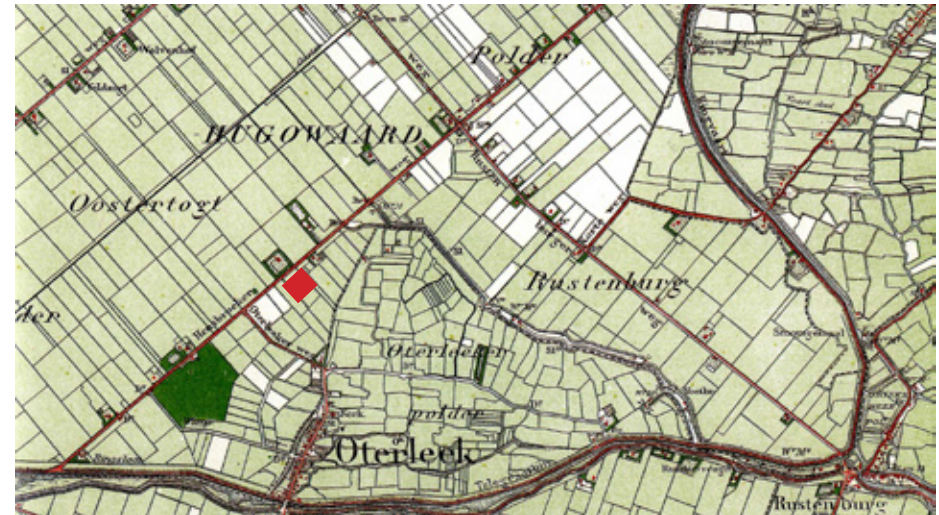
Kadernotitie Ontwikkelingsvisie voor de linten in het zuidelijk deel van Heerhugowaard
De linten in het zuidelijke gedeelte van Heerhugowaard vormen in de ruimtelijke structuur van Heerhugowaard belangrijke lijnen. Omdat de gemeente Heerhugowaard wil sturen op kwaliteit in dit gebied, is de Ontwikkelingsvisie Linten Heerhugowaard (2009) opgesteld.
Op grond van een B&W besluit van 14 juli 2012 is voor de onderhavige locatie een aanvulling op de Lintvisie van toepassing verklaard. In deze aanvulling is aangegeven dat met bouwen in het lint wordt bedoeld 'het aansluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van de oorspronkelijke lintbebouwing'. Uitgangspunt hierbij is een zo'n minimaal mogelijke bebouwing. Onderwerpen hierbij zijn de situering van gebouwen (het ensemble) en de verschijningsvorm.

Een ensemble kan worden voorgesteld als een ontspannen hiërarchische bebouwing in een erven structuur refererend aan agrarische bebouwingsensembles. In architectuur kan dit prima met een hedendaagse uitwerking. Daarbinnen is het goed mogelijk om bouwvolumes (deels) achter elkaar te positioneren mits dit hiërarchisch goed op de locatie wordt onderbouwd, en ingepast binnen de bandbreedte van het bebouwde lint terplekke. Naast bebouwing wordt ook nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de kwaliteit van de bijgebouwen en de onbebouwde ruimte waarin bebouwing zich bevindt in relatie tot de omgeving.

Voor elk van de afzonderlijke lintstructuren geldt dat de onbebouwde ruimte een specifieke kwaliteit vormt die kenmerkend is voor de structuren zelf maar ook op een hoger schaalniveau als beeldmerk voor Heerhugowaard.



Polder Heerhugowaard en de huidige ligging van de planlocatie aan de Jan Glijnisweg



Uitsnede kaart Heerhugowaard (1900) met daarop zichtbaar de planlocatie

2. Ruimtelijke Analyse

Het kavel van de firma Zuurbier is gelegen aan de Jan Glijnisweg. Een historisch lint welk gelegen is in de zuidoostelijke hoek van de Polder Heerhugowaard en de fysieke scheiding vormt tussen de bebouwde kern en het buitengebied.

2.1 Grondvorm

De grondvorm is de basis van het huidige landschap. Het verklaart de morfologie van het landschap en de dorpen binnen dit landschap; de opbouw van het landschap en hoe het is gevormd vanuit de menselijke occupatie. Het komt voort uit de ontwikkelingsgeschiedenis en de bijbehorende ordeningsprincipes van het plangebied en zijn wijdere omgeving. De ontwikkelingsgeschiedenis van de locatie is van belang om de vorm en de betekenis van de plek te begrijpen.

De polder Heerhugowaard is ontstaan door het droogleggen van het voormalige meer "Heerhugowaard". Dit meer is ontstaan door het ontginnen van het veen en de invloed van de zee en wind.

Landschappelijke eenheid: Polder Heerhugowaard

Het droogleggen begint in het midden van de 13e eeuw. Egmondse monniken bedijken gebieden die in het noordwesten van het meer door stormvloed onder water zijn komen te staan. Tot in de 17e eeuw worden zo steeds kleine stukjes drooggelegd.

Amsterdamse kooplieden hebben de Beemster, de Purmer en de Wormer laten droogleggen. Daarna willen enkele regenten uit Alkmaar ook de Schermer en de Heerhugowaard leegmalen (± 1620). Deze meren vormen voor Alkmaar namelijk een

blijvende bedreiging en droogmaking zal geld opleveren. Begonnen wordt met het leggen van een dijk rondom het meer, waarbij hier en daar bestaande stukken oeverland worden ingedijkt (de zgn. druiplanden). Naast de zogeheten ringdijk wordt er een ringvaart gegraven. Molens moeten hier het water van het meer inpompen. Het verkavelingspatroon van de Waard is rationeel en geometrisch. Dit is kenmerkend voor een droogmakerij-verkaveling. De rechthoekige kavels staan in het algemeen dwars op de hoofdlijnen in de structuur.

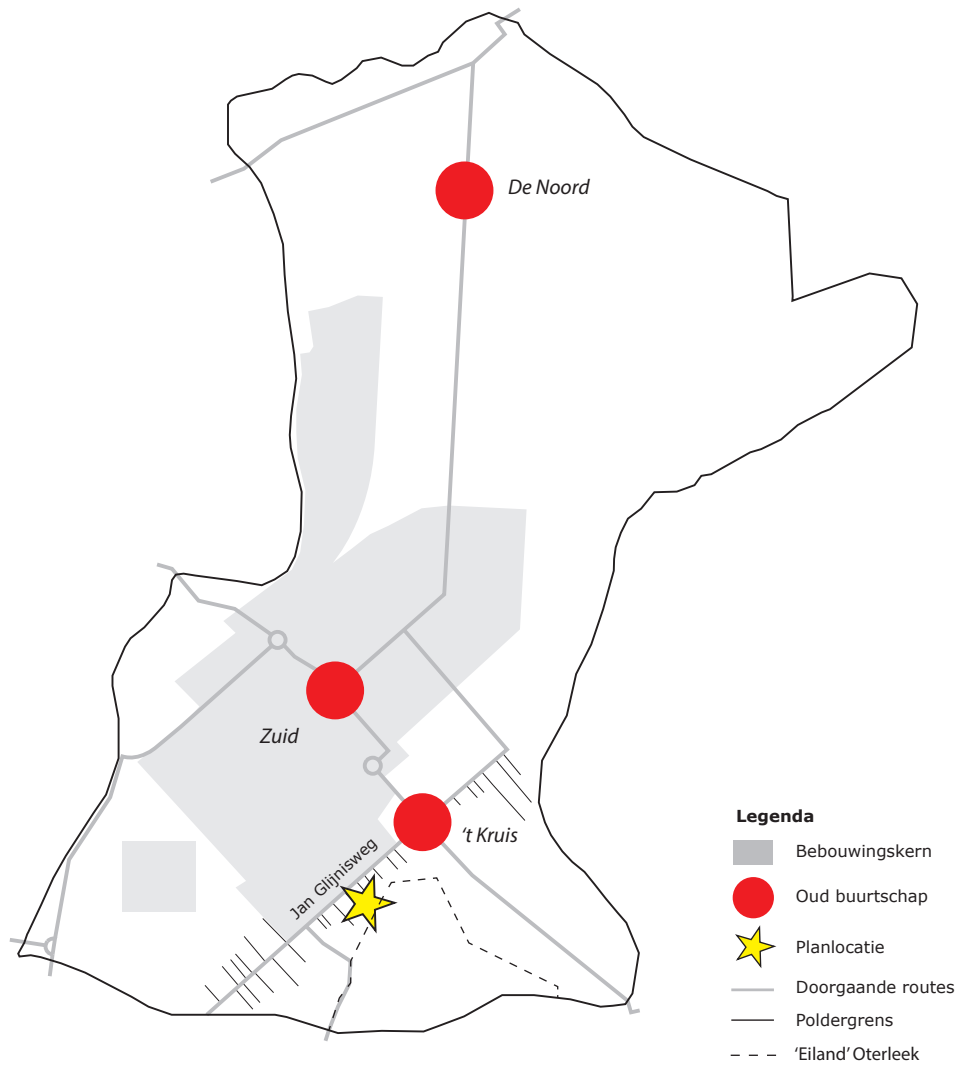
Het hoofdelement in de structuur is de Middenweg. Deze is over de volle lengte van de droogmakerij aangelegd. Ongeveer halverwege maakt deze weg een knik van ongeveer 45 graden. Hierdoor is de weg op de uiterste zuidwesthoek van de droogmakerij en daarmee op de stad Alkmaar gericht. Aan weerszijden van de Middenweg, evenwijdig daaraan en op gelijke afstand daarvan worden twee hoofdvaarten gegraven. Door de onregelmatige grondvorm van de droogmakerij wijkt het hoofdpatroon plaatselijk af. In het oorspronkelijke inrichtingsplan is geen aanleg van dorpskommen opgenomen. Het wegenpatroon van Heerhugowaard is rechthoekig. De droogmakerij Heerhugowaard heeft een regelmatig patroon van brede en smalle sloten.

Het landschap is in de periode 1850-1940 open geweest. Alleen in de eerste decennia van deze periode is er nog veel bos aanwezig. Een recht patroon van wegen en sloten verdeelde de polder in grote en kleinere rechthoeken. Langs de wegen stonden veelal bomen met op de kavels verspreide bebouwing met erfbeplanting.

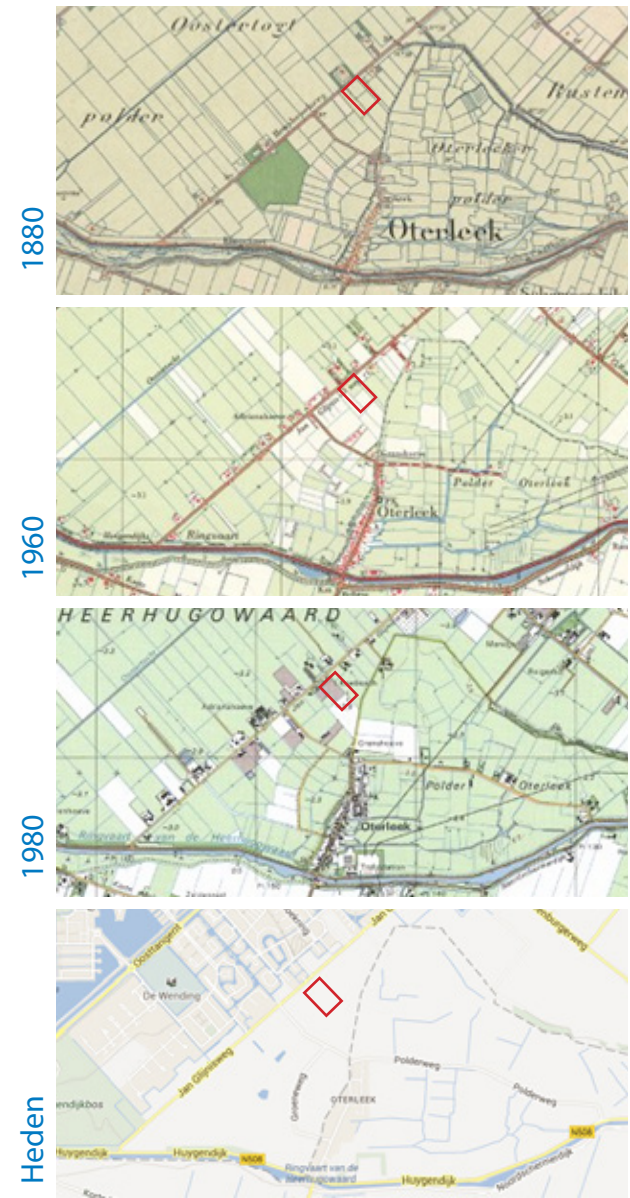
Karakteristiek zijn de hoger gelegen dijken van de spoorlijnen, de Ringvaart van de Heerhugowaard, van de Huijgendijk en Oostdijk en van het kanaal Alkmaar-Omval-Kolhorn.

Familie van Droogmakerijen

De polder Heerhugowaard is onder te brengen in de familie van de Droogmakerijen. De polder Heerhugowaard is een eenheid met landschappelijke identiteit, een gebied waarbinnen van oorsprong dezelfde cultuurhistorische en ruimtelijke kenmerken voorkomen. Binnen de familie van droogmakerijen hebben de eenheden op de grotere schaal gelijke kenmerken maar heeft iedere eenheid op de kleinere schaal weer eigen specifieke kenmerken die haar een uniek lid maken.



Heerhugowaard en de oude buurtschappen



Ontwikkeling omgeving Jan Glijnisweg

Occupatie en dorpsmorfologie

De plaats Heerhugowaard is ontstaan als agglomeratie tussen de dorpen Zuid, De Noord en 't Kruis.

In de jaren zestig werd Heerhugowaard een overloopgemeente. Het centrale deel van de polder rond het spoorwegstation werd met uitgestrekte woningbouw en industrieterreinen volgebouwd. Telle de gemeente in 1965 nog slechts 7.500 inwoners, tegen 1970 waren het er al bijna 15.000. Tussen 1970 en 1980 verdubbelde de bevolking zich opnieuw. De gemeente Heerhugowaard telt op dit moment ongeveer 47.500 inwoners. Dit zal in de nabije toekomst verder uitgroeien tot 55.000.

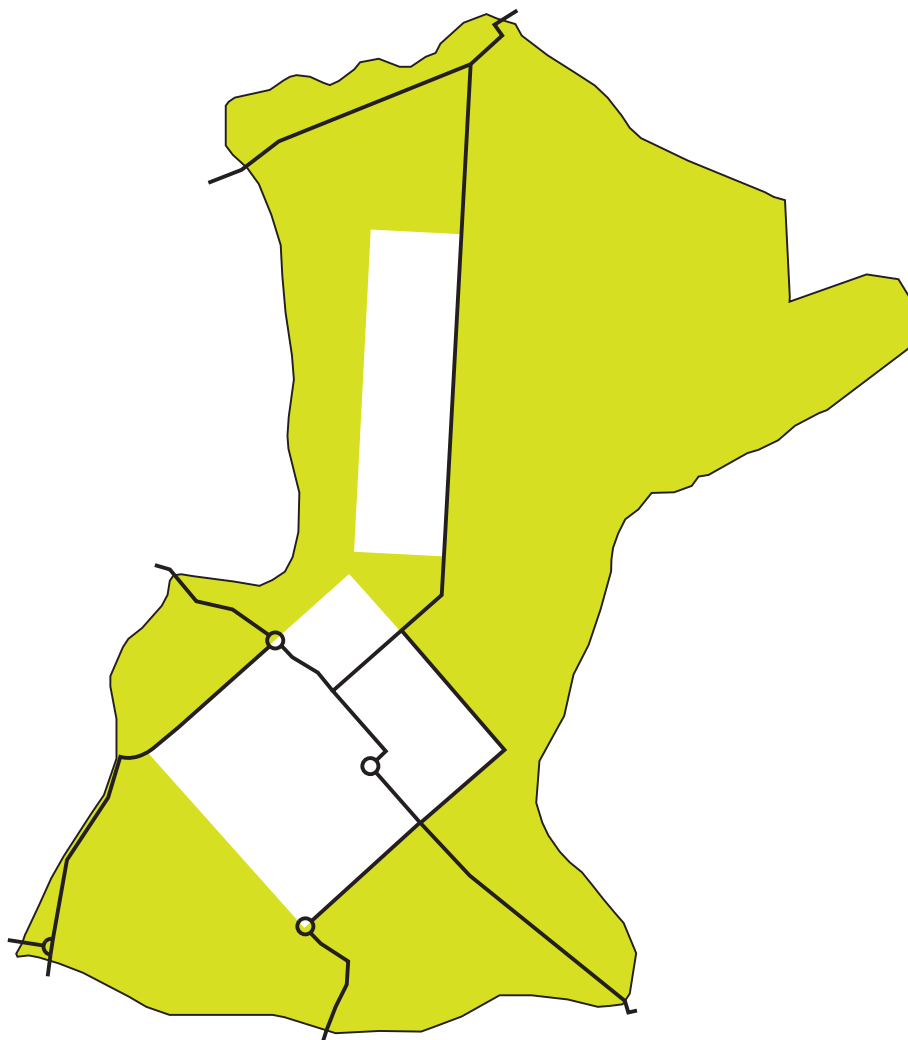
Het dorp "Zuid" is daardoor als eigen kern verdwenen en geheel opgenomen in Heerhugowaard, Het dorp 't Kruis is vanaf de uitbreiding in de jaren negentig steeds meer onderdeel van de kern Heerhugowaard geworden. Het dorp "De Noord" is voor een groot gedeelte nog een eigen dorp. De bovengenoemde dorpen kenmerken zich allen door lintbebouwingen op en nabij kruizingen van wegen. De kerktorens van De Noord en 't Kruis en de molens in het gebied zijn eveneens beeldbepalende elementen.

Rondom de Jan Glijnisweg zijn pas vanaf 1970 echte veranderingen tot stand gekomen. Vanaf dat moment groeide Heerhugowaard in rap tempo. Van het open landschap wat eerst aan beide zijden van de Jan Glijnisweg gelegen was, is alleen nog de zuidoostenlijke zijde gehandhaafd gebleven. De Jan Glijnisweg vormt momenteel de overgang tussen woonwijken enerzijdes en de karakteristieke open polder anderzijds.

De locatie Jan Glijnisweg 12 ligt in de open polder.

Samenvatting:

- De structuur van de polder Heerhugowaard is nog steeds waarneembaar.
- De Jan Glijnisweg is een van de oorspronkelijke wegen.
- Langs de Jan Glijnisweg staat lintbebouwing.
- Daarnaast vormt de Jan Glijnisweg de overgang tussen stad (westelijk) en open polder (oostelijk).



Polderzoom van de polder Heerhugowaard met grillige rand en bebouwd hart



Strijkmolens op de poldergrens nabij de Jan Glijnisweg.



Doorkijk op de open polderzoom van Heerhugowaard

2.2 Ruimtevorm

De ruimtevorm heeft grote relatie met de kernkwaliteit 'openheid' en het "ruimtelijke patroon" dat bepalend is voor de identiteit van het landschap. Onderdelen zijn de schaal en mate van openheid van het landschap en de dorpstypologie (oriëntatie, patroon, ritme en korrel van de bebouwing). De ruimtevorm is een onderdeel van de ordeningsprincipes en is van belang voor de inpassing in de ruimere omgeving.

Landschap

De bestaande en oorspronkelijke kwaliteiten van de polder Heerhugowaard zijn vooral beleefbaar in de polderzoom. Hier ervaart men nog de historische openheid van het polderlandschap. In de polderzoom is de verkaveling op een pragmatische manier opgelost, rekening houdend met de vele eilandjes en ingedijkt oud land. Hierin zijn een aantal restvormen te onderscheiden. De kavelrichting is hetzelfde als in de stroken met uitzondering van de afdelingen Rustenburgerweg en enkele kleinere stukken aan de noord- en zuidrand.

De molens stonden verspreid door de polder op de grens van de verschillende afdelingen. Vooral bij de Rustenburgerweg kan men zich een beeld vormen van de oude aanblik, hier sieren drie strijkmolens het open landschap.

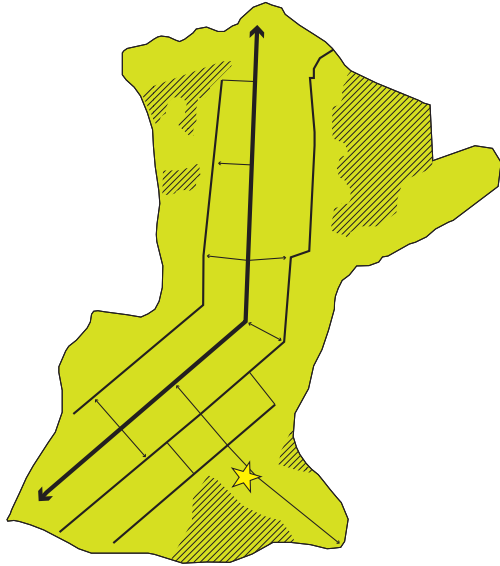
Dit landschap biedt ruimte aan mens en natuur. Ook het gedeelte van de polder Heerhugowaard rondom de Rustenburgerweg bevindt zich in de polderzoom. Hier is in de jaren na 1965 de beleefbaarheid van de polder gedeeltelijk verdwenen door het verschijnen van kassen met bijbehorende schuren.

In de polder Heerhugowaard was sprake van een beplantingsbeleid. Niet alleen de erven, maar ook de polderwegen werden beplant met bomen. Opvallend is ook het stuk overgebleven oud landschap rond Oterleek, dat tegen de Huigendijk als een groene oase in de polder ligt. Inheemse soorten als de es, de beuk en de esdoorn markeren plekken in het landschap of de bebouwing.

Ook sloten lopen in de polderzoom langs vrijwel alle erven en geven een extra kwaliteit aan de leefomgeving, op de eerste plaats voor ontwatering maar ook als erfafscheiding. De sloten tussen weg en erf zijn meestal verdwenen door de groeiende verkeersdrukke. Langs de huidige sloten groeien wilgen en elzen die de slootkanten met hun wortels vasthouden.

De ruimtevorm van de droogmakerij weerspiegeld de complexe vorm van het meer.

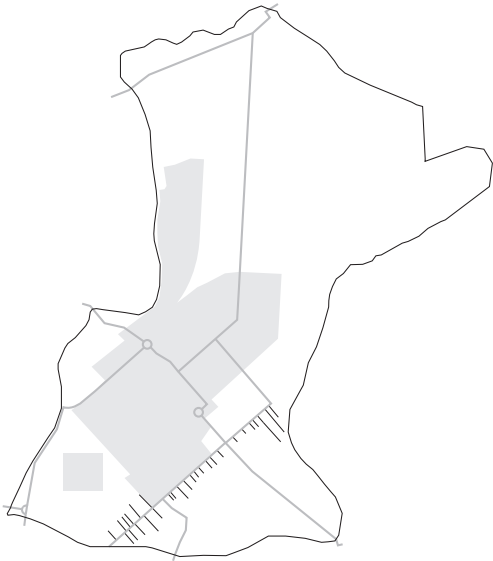
Tegenwoordig wordt de polder volledig gedomineerd door de stedelijke bebouwing in het centrale en westelijke deel. Dit heeft feitelijk de Middenweg opgeslokt en de polder in tweeën gedeeld (zie afbeelding polderzoom op pag. 12). Het noordelijk deel van de polder ademt nog een landelijke sfeer uit.



Orderingsprincipe polder Heerhugowaard door met name de Middelweg



Haakse slagen loodrecht reorienteerd op de Jan Glijnisweg



Orientatie slagenlandscap aan de Jan Glijnisweg



Orientatie op het open landschap

Orderingsprincipe

Aangezien een droogmakerij volledig naar menselijk inzicht is ingericht, is het een ultieme vorm van een cultuurlandschap. Droogmakerijen zijn in de loop der eeuwen drastisch getransformeerd; moeras werd water, water werd land en soms zelfs werd land weer water. De polders zijn onderling verschillend van opzet, maar zijn wel allen ontworpen landschappen en hebben hun rechte wegen en strakke verkaveling gemeen.

Binnen de landschappelijke identiteit van de polder Heerhugowaard spelen de bebouwingsstructuren een belangrijke rol. De bebouwing wordt ontleed naar herkenbare eenheden die steeds terugkomen. We noemen dit korrels; een korrel is de samenhangende eenheid van gebouw en buitenruimte: huizen met hun tuinen of boerderijen met hun erven. Deze eenheden liggen langs specifieke landschappelijke dragers, zoals waterlopen, (hoofd)wegen of dijken. De korrels kunnen dicht op elkaar staan aan de drager en vormen dan een dorpsstructuur, maar er zijn ook dragers waar de korrels ver van elkaar af liggen in losse landelijke structuren. De bebouwingsstructuren zijn mede bepalend voor de identiteit van het landschap. De polder Heerhugowaard kenmerkt zich door een tweedeling; enerzijds de dichte bebouwing rondom de centraal gelegen Middenweg, anderzijds de daarvanuit lopende lintstructuren naar het omliggende gebied toe. De Jan Glijnisweg ligt parallel aan de structurerende Middenweg.

De Jan Glijnisweg wordt door de kruising met de Rustenburgweg in tweeën gedeeld. Hier is ook de verdichting van 't Kruis zichtbaar. Omdat de firma Zuurbier in het zuidelijk deel van de Jan Glijnisweg is gelegen zal de nadere verdieping zich toespitsen op dit deel van de weg.

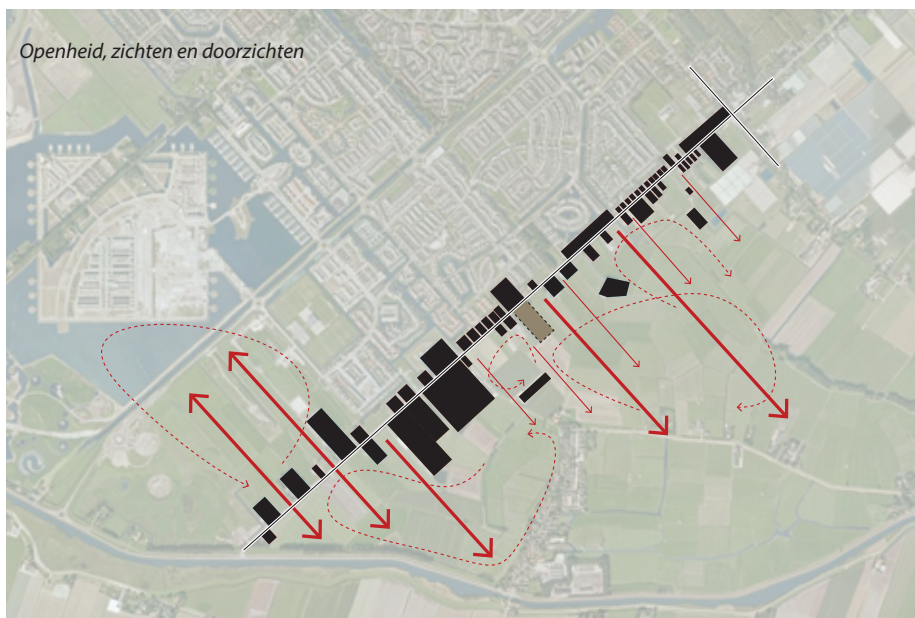
Jan Glijnisweg

De Jan Glijnisweg is als lintstructuur nog goed herkenbaar. Langs de weg zijn boerderijerven (grootste korrel), vrijstaande woningen (middel grote korrel) en dichte lintbebouwing (kleinste korrel) aanwezig. De grootste korrel is vooral aanwezig in het zuidelijk deel en de kleinste korrel in het noordelijk deel (zie afbeelding pagina 16).

De Jan Glijnisweg wordt tevens gekenmerkt door de aanwezigheid van glastuinbouwbedrijven die qua schaal buiten het regelmatige patroon van de lintbebouwing vallen. Het gedeelte ten zuiden van 't Kruis kent nog vier andere glastuinbouwkavels. De locatie van de firma Zuurbier neemt hierin een middelgrootte plek in. Het wegvallen van deze glastuinbouwlocatie biedt kans om de doorzicht naar de oorspronkelijke polderzoom te verbeteren.

Samenvatting:

- De locatie ligt in de open polder en het amoveren van de glasopstanden zal deze kernkwaliteit alleen maar versterken.
- De oorspronkelijke verkavelingspatronen zijn nog aanwezig en geven karakter aan de plek.



- Korrels
- Jan Glijnisweg 12
- Glastuinbouw
- Boerenbedrijf
- Wonen
- Voorzieningen

2.3 Beeldstructuur

De beeldstructuur beschrijft de beeldbepalende elementen binnen het plangebied en hoe deze zich tot elkaar verhouden. Hierin komen onder andere de bestaande kwaliteiten en de bebouwingskarakteristieken aan bod.

Het lint en de erven

De Jan Glijnisweg is een belangrijke doorgaande structuur en vormt de begrenzing van het bebouwde gebied van Heerhugowaard. Het profiel bestaat uit een tweebaans weg met een fietspad, welke door een middenberm is gescheiden van de weg.

Vanuit 't Kruis richting de zuidelijke polderrand kent de bebouwing een steeds verder toenemende openheid. Daarnaast neemt de korrelgrootte toe. Langs de Jan Glijnisweg onderscheiden wij drie verschillende korrels.

1. De vrijstaande woningen

Nabij 't Kruis is het lint verdicht met veelal kleine woningen op smalle kavels. Doordat de woningen vrij dicht op elkaar staan is hier een dichtere lintbebouwing ontstaan.

- Breedte kavels ongeveer 15 meter
- Breedte woning tussen 8 en 10 meter
- Rooilijn heel strak (noordelijke zijde Jan Glijnisweg)
- 1 bouwlaag met kap
- nauwelijks doorzichten naar achterliggende land

2. De villa's

Vrijstaande gebouwen op ruimere kavels liggen verspreid langs de Jan Glijnisweg. Op deze kavels zijn soms doorzichten aanwezig naar het achterliggende open gebied.

- Breedte kavels van 25 meter tot 50 meter breed
- Ruime voortuin, verspringende rooilijn;
- 1 of 2 bouwlagen met kap
- Groene omgeving; rijk beplante tuinen
- Kavel is van de weg gescheiden door sloot
- Bijna ieder kavel heeft eigen oprit met hek
- Parkeerplek op het erf, naast het hoofdvolume
- Bijvolumes achter het hoofdvolume

3. Het boerenerf

Richting de polderrand neemt het aantal boerenerven toe, met daartussen open zichten.

- Breedte kavels 80 meter
- Per kavel een clustering van volumes als ensemble vormgegeven
- Gebouwen veelal vrij van slootkanten (m.u.v. kassen)
- De voorgevel en de erfonsluiting is met name georiënteerd op de Jan Glijnisweg
- Verspringende rooilijnen
- 1 of 2 bouwlagen met kap
- Per kavel een duidelijk onderscheid tussen hoofdvolume en bijvolume
- Grote kavels met voorzijde veel gras en enkele grote bomen, zijkanten dichtere beplantingsstroken
- Woningen hebben diverse kapvormen; overwegend bestaande uit dakpannen, incidenteel uit riet;
- De nokrichting is overwegend haaks en incidenteel evenwijdig
- De gevel bestaat overwegend uit baksteen
- Naast de kavels vaak grotere doorzichten op de open polder
- Op de kavel zelf doorzichten

Groenstructuur

De beplanting langs de Jan Glijnisweg bestaat uit een bijna doorgaande structuur van bomen van diverse grootte in de middenberm tussen hoofdinfrastructuur en het fiets- voetpad. De rij bestaat in hoofdlijnen uit een divers sortiment. Rondom de kavels is sprake van een clustering van bomen. Ook rondom de planlocatie op huisnummer 12, is er sprake van een dichte erfbeplanting. Tussen de kavels in is weinig sprake van beplanting en zijn er doorzichten. Hoe verder men zich van 't Kruis begeeft richting de zuidelijke poldergrens, des te landelijker wordt de uitstraling van de Jan Glijnisweg. Er ontstaan hier steeds meer doorzichten richting de achterliggende en oorspronkelijke polderzoom.

Samenvatting en vertaling naar het plan:

- Het perceel Jan Glijnisweg 12 is qua maat en schaal in te delen in de korrel "boerenerf". De voorgenoemde kenmerken van het boerenerf dienen in het plan terug te komen.
- De bestaande beplanting langs de weg en de erfbeplanting op de kavel is karakteristiek voor gehele lint. In het plan dient zoveel mogelijk beplanting te worden behouden, zodat het groene beeld in stand blijft. Het aanbrengen en versterken van de erfbeplanting aan de zijkanten is daarbij een belangrijk aandachtspunt.
- Met een herontwikkeling van de locatie kunnen de kernkwaliteiten en de beeldstructuur van het landschap worden versterkt. De positie en de schaal van de bestaande bebouwing draagt nu niet bij aan het versterken van het lint en de bijbehorende kernkwaliteiten van het landschap. Met de ontwikkeling van een boerenerf worden de kwaliteiten van het landschap en het lint juist versterkt.



Vrijstaande woningen: diversiteit in architectuur (materialisatie, kapvorm, etc.)



Oorspronkelijke ensemble



Ensemble hoofdvolume en bijgebouw



Waterstructuur als begrenzing zuidelijke kavels



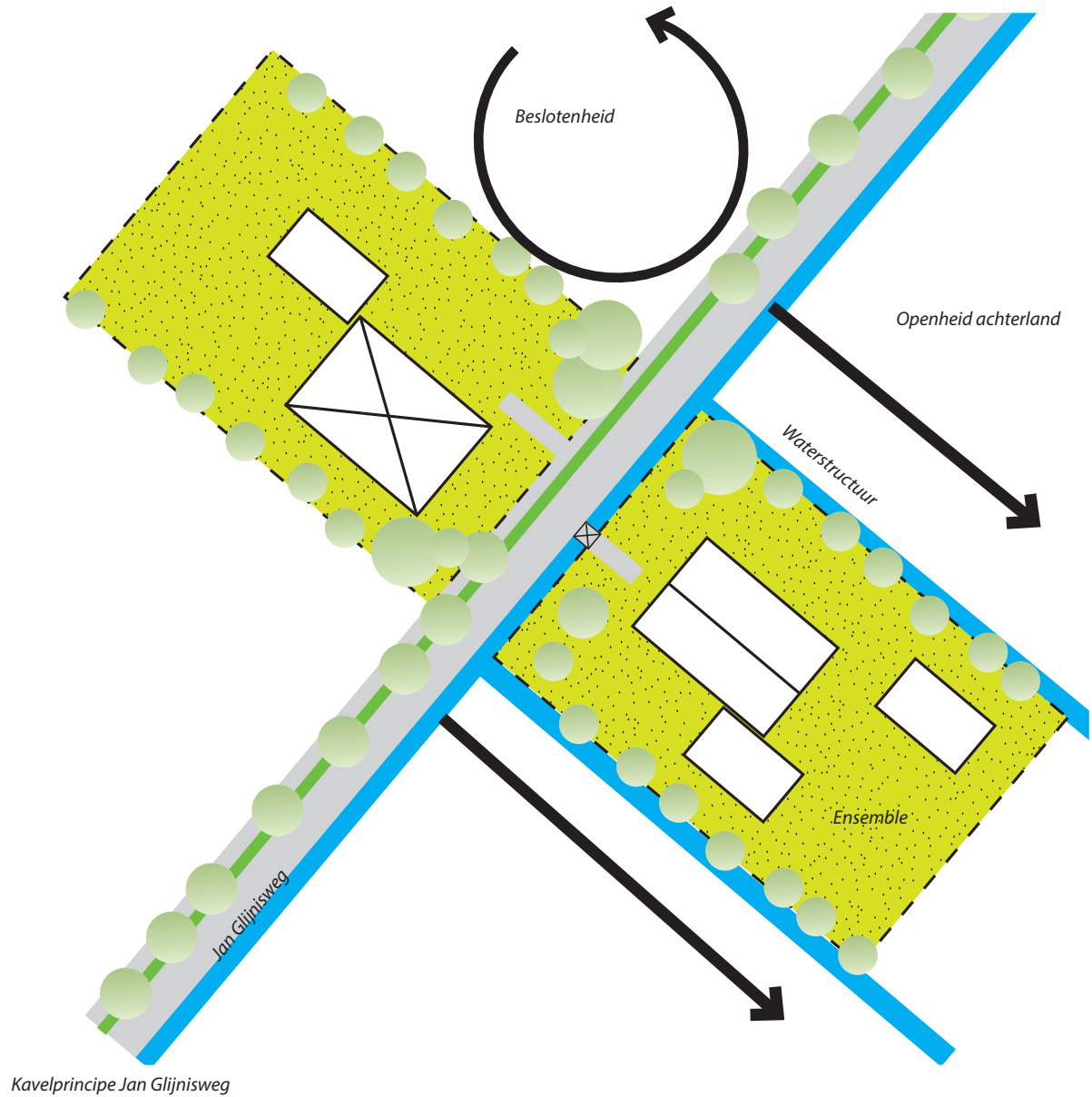
Continue bomenrij in middenberm

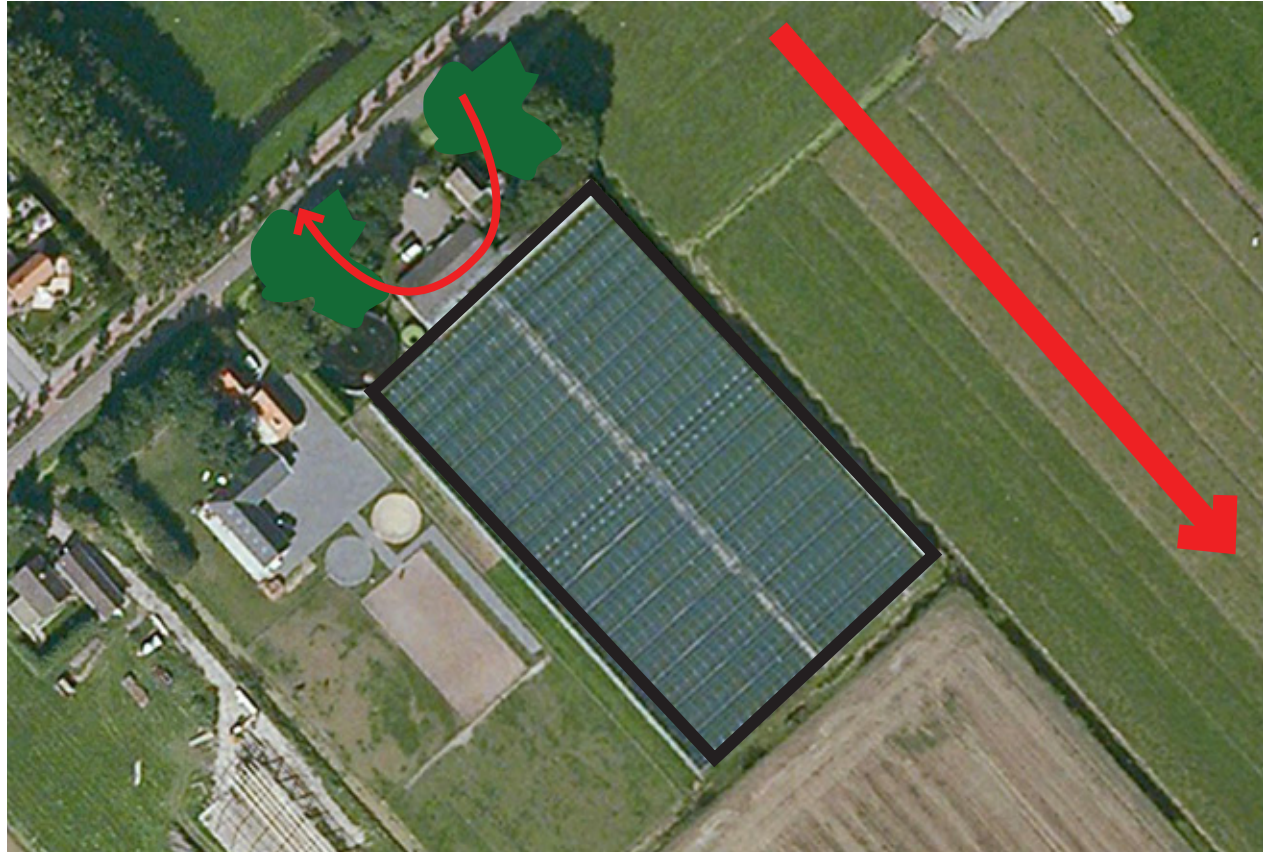


Agrarische uitstraling

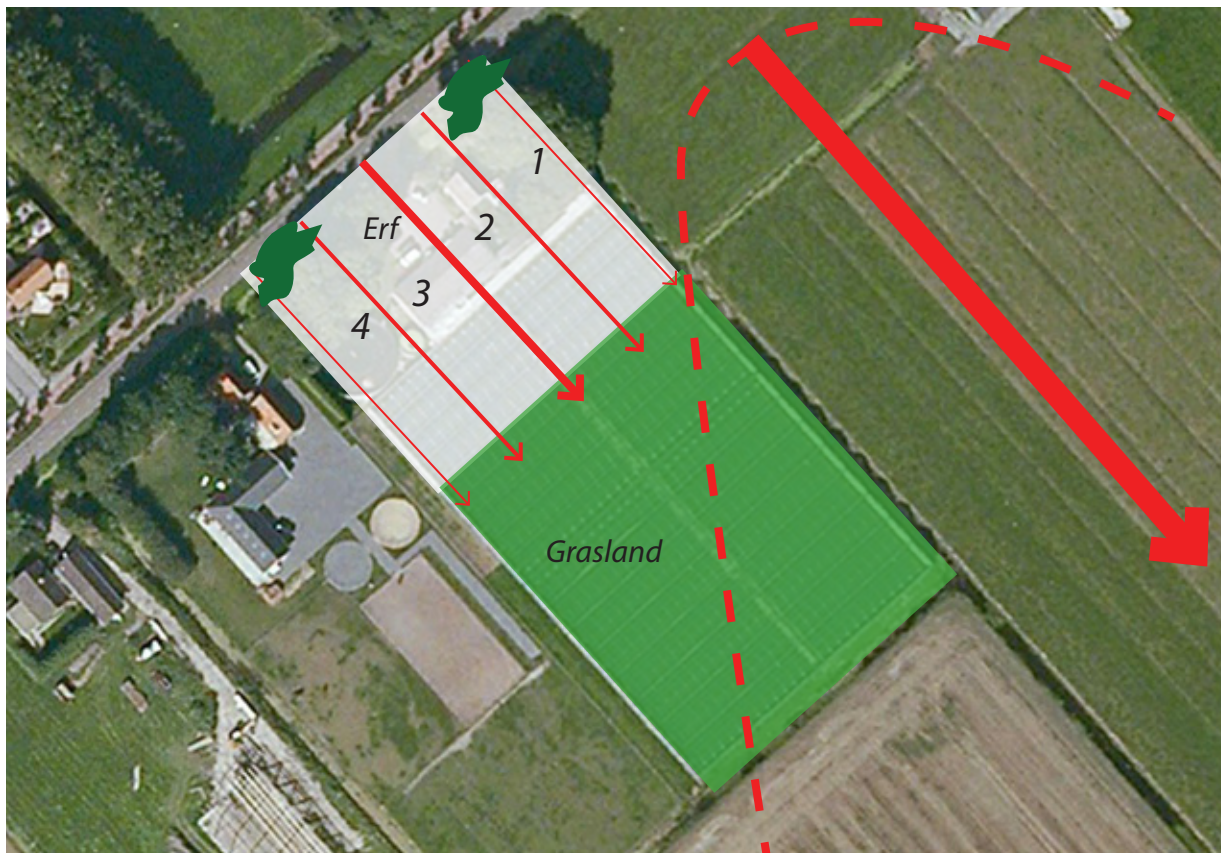


Typische kapvorm





Bovenaanzicht bestaande situatie firma Zuurbier, Jan Glijnisweg 12



Verbetering landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit
(vergroten openheid polder, toevoegen zichten, verwijderen kassen)

2.4 Voorgesteld programma

Het plangebied is nu in gebruik als glastuinbouwkavel bestaande uit kassen. Voor deze kavel is door middel van een ruimte voor ruimte opgave een ambitie uitgesproken voor woningbouw. Wanneer er woningbouw op de locatie van de firma Zuurbier plaatsvindt, is het vanzelfsprekend dat deze bebouwing aansluit op de landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken van de overige bebouwing langs de Jan Glijnisweg. De voorgestelde ontwikkeling en de breedte van de kavel aan de Jan Glijnisweg 12 passen binnen de typologie van het boerenerf. De schaal en maat van de kavel sluit aan bij de korrelgrootte "boerenerf".

Zichten en aantal bouwvolumes

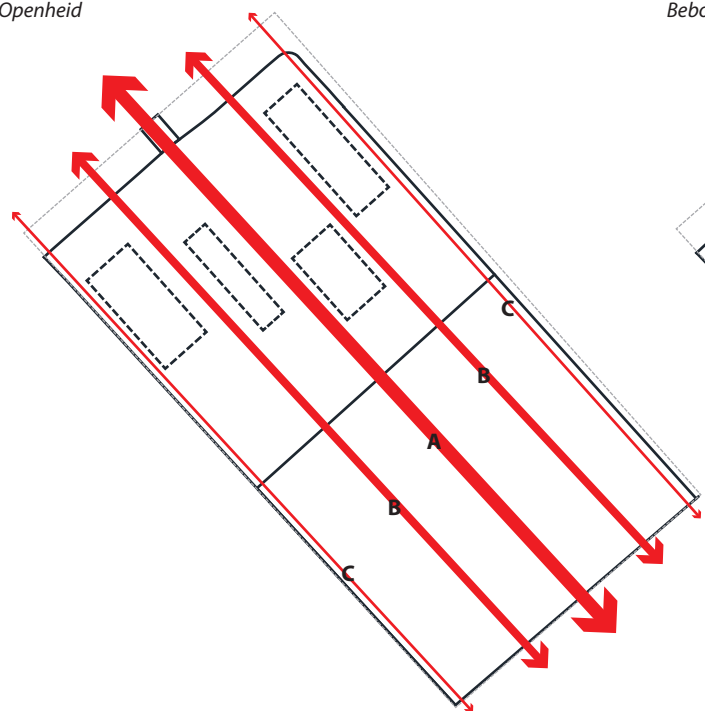
Om voldoende zicht te krijgen op het achterliggende grasland zijn minimaal 3 zichtlijnen over de kavel noodzakelijk. De gebieden tussen de zichtlijnen kunnen worden voorzien van een bouwvolume en daardoor zijn er maximaal 4 bouwvolumes mogelijk (zie naastgelegen afbeelding).

De beschikbare breedte tussen de zichtlijnen is voldoende om gebouwen te realiseren die voldoende maat en schaal hebben om te passen binnen de korrelgrootte Boerenerf.

Een nadere uitwerking betreffende de breedte van doorzichten en de locatie en afmetingen van de bouwvolumes wordt beschreven in hoofdstuk 3.

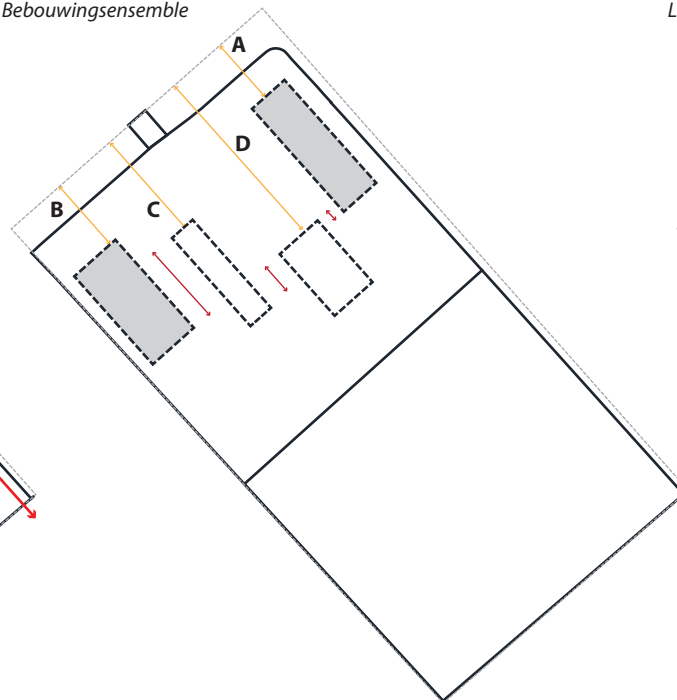
De landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit verbetert aanzienlijk met de transformatie van een glastuinbouwkavel naar een boerenerf.

Openheid



- Op de kavel worden drie zichtassen toegevoegd. Daarnaast worden de zichtassen langs de sloot en de kavelgrens versterkt door afstand te houden met de bebouwing.
- De zichtassen hebben minimaal de volgende breedte:
 - Zichtas A: 10 meter
 - Zichtas B: 8 meter
 - Zichtas C: 2 meter (t.o.v. slootkant of kavelgrens)
- De zichtassen zijn vrij van bebouwing, opstallen en schuttingen.

Bebouwingsensemble



- Het ensemble is vormgegeven middels maximaal 4 verschillende volumes, die allen haaks op de Jan Glijnisweg staan.
- Maximaal twee hoofdvolumes (buitenste volumes in grijs) die ten opzichte van de bijvolumes meer naar voren zijn geplaatst
- Elk volume heeft een eigen rooilijn die parallel liggen.
- De afstand van de rooilijn t.o.v. rand van de Jan Glijnisweg is:
 - Afstand A: circa 18 meter (afstand A < afstand B)
 - Afstand B: circa 20 meter
 - Afstand C: circa 29 meter
 - Afstand D: circa 52 meter(zie bestemmingsplankaart voor exacte maten)
- De gebouwen overlappen elkaar (rode pijlen) en versterken daardoor de zichtassen tussen de gebouwen. De minimale overlapping is 2 meter.

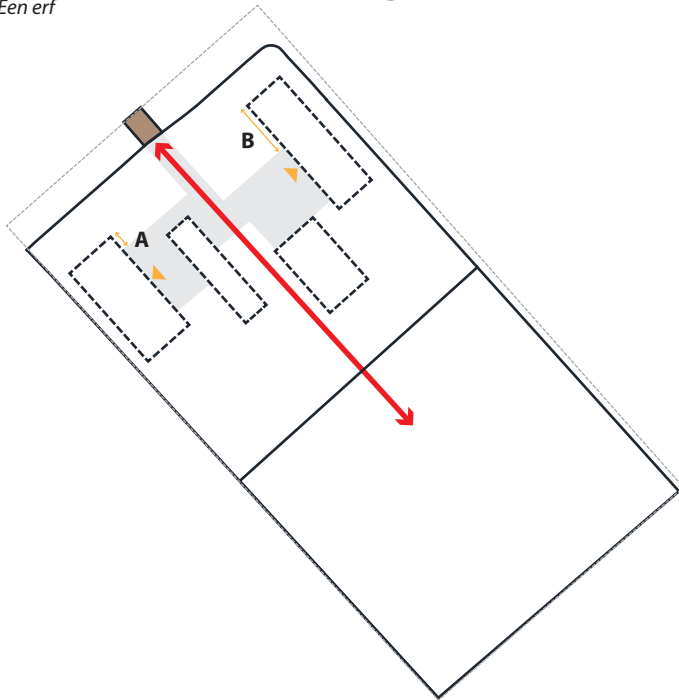
Landschappelijke inpassing



- Zoveel mogelijk behoud van bestaande opgaande erfbeplantingen (donker groen) aan de voorzijde van de kavel. Het kappen van bomen, buiten het bouwvlak, is alleen toegestaan als de kwaliteit van de bomen slecht is en/of de standplaats sterk zal gaan verslechteren (op advies beplantingsspecialist).
- Nieuwe bomenrijen op kavelgrenzen en op het achterste deel van de middelste zichtas (achter het erf) als versterking van zichtassen.
- De kavel heeft een groene uitstraling en bestaat uit 3 zones:
 - Zone A: Tuin
 - Zone B: Erf en tuin (minimaal 60% ingericht als tuin)
 - Zone C: Agrarisch

3. Inpassing en ruimtelijke kwaliteit

Een erf



- Volumes vormen een sterk ensemble en zijn herkenbaar rondom een verhard erf. De entrees komen uit op het centrale erf. Latere bebouwde toevoegingen van schuren en tuinhuisjes is niet mogelijk.
- Het erf begint achter de voorgevel van de hoofdvolumes en de afstand vanaf de voorgevels tot het erf is minimaal:
 - Maat A: 2 meter
 - Maat B: 12 meter
- Twee parkeerplaatsen per woning geclusterd op het erf
- De entreebrug ligt in het verlengde van de belangrijkste zichtas (rode pijl).
- Bij opdeling in kavels dient recht van overpad geregeld te worden

3.1 Gebiedseigen ontwikkeling

Zoals aangegeven in hoofdstuk 2 dient het toekomstige plan nadrukkelijk aan te sluiten bij de korrelgrootte "boerenerf". De typologie van de gebouwen dient geïnspireerd te worden op de bestaande agrarische bebouwing en zodanig op het kavel te worden gepositioneerd dat er transparantie op het kavel ontstaat. Bergruimtes, parkeren en overige functies dienen met elkaar te worden geclusterd en vormgegeven te worden in een bijvolume. Een bijvolume dat een natuurlijk onderdeel vormt van het geheel en als ensemble is vormgegeven met het hoofdvolume. Daarnaast mag er voor de rooilijn van de bebouwing geen schuttingen en/of tuinmuren te worden geplaatst. De doorzichten zijn tevens vrij van schuttingen en muren.

Onderstaande "lagen" zijn van groot belang om ervoor te zorgen dat ook daadwerkelijk een "boerenerf" gerealiseerd gaat worden.

- Openheid
- Bebouwingsensemble
- Landschappelijke inpassing
- Een erf

Deze lagen zijn weergegeven in verschillende schema's die op de naastgelegen pagina zijn verbeeld.

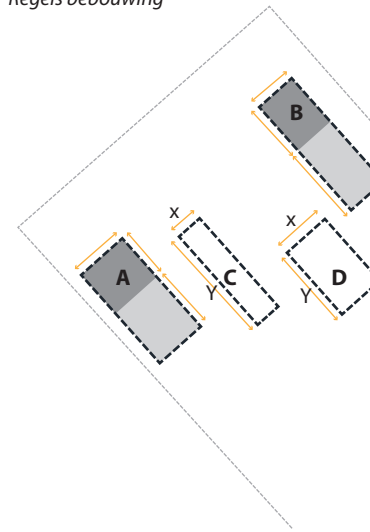
3.2 Locatiespecifieke inpassingsregels

De locatiespecifieke inpassingsregels zijn toegevoegd onder naastgelegen schema's.

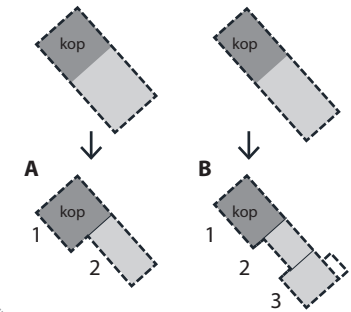


Gebiedseigen kapvormen, dakpannen en riet, witte accenten en houten betimmering, traditioneel baksteen

Regels bebouwing



Twee verschillende hoofdvolumes



- De gebouwen dienen nadrukkelijk familie van elkaar te zijn, maar mogen wel een eigen karakter te hebben. De familieband kan bijvoorbeeld ontstaan door eenheid in hellingshoeken van de daken of detaillering en kleurgebruik
- De hoofdvolumes (A & B) zijn met de voorgevel georiënteerd richting de Jan Glijnisweg en hebben de volgende kenmerken (zie bestemmingsplankaart voor exacte maten):
 - Voorzien van een duidelijke kop (donker grijs in bovenstaande schema), dit voorste deel van het bouwvlak dient geheel bebouwd te worden.
 - Hoofdvolume A bestaat uit twee delen.
 - Hoofdvolume B bestaat uit drie bouwdelen, waarbij het middelste deel lager is dan de Kop en het achterste bouwdeel
- De bijgebouwen hebben de uitstraling van een schuur of loods en hebben de volgende kenmerken (zie bestemmingsplankaart voor exacte maten):
 - De gebouwen zijn rechthoekig van vorm en de gevellijnen verspringen niet.
 - Verhoudingen gebouw C: X dient geheel bebouwd te worden
Y = minimaal 3 * X
 - Verhoudingen gebouw D: X dient geheel bebouwd te worden
Y = minimaal 1,5 * X
- Alle gebouwen uitvoeren met schuine kap
- Luifels, veranda's balkons uitsluitend binnen het bouwvlak (zie bestemmingsplan)

3.3 Criteria beeldkwaliteit

Gebouwen

Locatie en bouwhoogte (vastgelegd in bestemmingsplan):

De locatie van de hoofd en bijgebouwen is vastgelegd in de bestemmingsplantekening.

De gebouwen hebben een beperkte goothoogte in combinatie met een maximale nokhoogte van 12 meter.

Uitzondering daarop is het achterse deel van hoofdgebouw B (referentiebeeld "hooimijt") die maximaal 13,5 meter hoog is. Het verschil in de nokhoogte tussen het hoofdvolume en het bijvolume dient aanzienlijk te zijn, waarbij het hoofdvolume het hoogst is. De gebouwen kunnen met onderstaande criteria zowel traditioneel worden vormgegeven, maar ook eigentijds.

Gevels:

- Gevels uitvoeren in baksteen, eventueel met houten delen.
- Kleuren van de baksteen: aardse tinten oranje, rood, donkerroodbruin, antraciet. Deze aardse tinten vindt men veelvuldig terug aan de Jan Glijnisweg
- Kleuren van de houten delen: antraciet bruin, warm grijs en standgroen.

Lijstwerk:

- Goten en daklijsten in de kleur wit.
- Gootlijsten, daklijsten, belijningen e.d. kennen een fijne detaillering.

Dak:

- Hoofdvolumes dienen te worden uitgerust met een kap, afgedekt met pannen of riet.
- De bijvolumes dienen te worden uitgerust met een kap, afgedekt met pannen

Kapvorm:

- Zadel-, mansarde of schilddak, eventueel met wolfseinden.

Kleur: natuurrood of antraciet.

Ontsluiting en parkeren

Openbare ruimte en voorzijde erf:

De watergang die de kavels scheidt van de openbare ruimte bestaat uit begroeide taluds. Een gedeelde (duiker)brug ontsluit beide kavels. De positie van de brug is vastgelegd in het verlengde van een breedste zichtlijn, zodat zicht op de open polder ontstaat.

De voorzijde van de kavel is ingericht als gazon/tuin, met behoud van zoveel mogelijk bomen.

Bestrating:

De toegangsweg en het erf zullen worden verhard. Alle gebouwen op de betreffende kavel liggen aan het verharde erf. Het is gewenst deze verharding in gebakken steen uit te voeren om een landelijke karakter te versterken. Aan de randen van deze verharding kan een accent worden gerealiseerd met halfverharding als schelpenpaadjes of grind. Dit vormt de overgang tussen het verharde erf en het aangrenzende gazon.

Parkeren:

Parkeren dient plaats te vinden op de verharding van het eigen kavel of inpandig. Er dienen minimaal twee voertuigen per woonvolume geparkeerd te kunnen worden die geclusterd zijn naast of achter het hoofdvolume, zodat deze 'uit het zicht' liggen. Eventueel in combinatie met een garagefunctie van het bijvolume.

Paardenbak:

Het is mogelijk om op het grasland achter de woonkavels een paardenbak te plaatsen. Echter de landschappelijke inpassing is daarbij van groot belang. De gemeente Heerhugowaard heeft een paardenbakkenbeleid. De inpassing en de afmeting van de paardenbak moet voldoen aan dit beleidsdocument.

Colofon

Titel:	Beeldkwaliteitsplan Jan Glijnisweg 12
Subtitel:	Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit
Projectnummer:	329789
Revisie:	00
Datum:	10-06-2014
Auteur(s):	Sander Westerhout/Stefan te Vaarwerk
E-mail adres:	stefan.tevaarwerk@grontmij.nl
Gecontroleerd door:	Ronald Dekker
Goedgekeurd door:	Jeroen de Pijper
Contact:	Robijnstraat 11 1812 RB Alkmaar Postbus 214 1800 AE Alkmaar T +31 72 547 57 57 F +31 72 547 57 50

