

Bestemmingsplan Doggersvaart 2, 2a en 4

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de regels	3
Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan	4
Bijlage 2 Sloopopgave Doggersvaart 2, 2a en 4	43

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Beeldkwaliteitsplan

Herontwikkeling
Doggersvaart 2, 2a en 4, Den Helder



Opdrachtgever: Dhr. en Mevr. Warmerdam
Datum: 6 maart 2024

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Analyse	6
De ontwikkelingsgeschiedenis	6
De kwaliteiten van het landschap	8
Huidige situatie plangebied	10
3. Beeldkwaliteit	20
De herinrichting van het plangebied	20
Hoofdindeling	22
Positie kavels, bebouwing en oriëntatie op het landschap	22
Privé versus openbaar.....	25
Bebouwing	30
Verkeersontsluiting en verharding	32
Erfbeplanting en erfafscheiding	33
4. Conclusie	34
Colofon	37

1. Inleiding

Aan de Doggersvaart nummer 2 en 4 bevinden zich twee erven behorende bij het bollenteeltbedrijf 'De Toekomst'. De locatie ligt aan de rand van Den Helder, in een agrarisch gebied waar voornamelijk bloembollen worden geteeld. Het is gelegen in de Gemeente Den Helder.

De eigenaar heeft zijn bedrijf beëindigd. Een groot deel van de schuren is verouderd. De schuren zijn zeer fors en staan in groot contrast met het natuurgebied Mariëndal ten westen van de erven. Gezien deze situatie wordt medewerking gevraagd aan de gemeente voor het gebruik maken van de Ruimte voor Ruimte regeling.

In ruil voor het slopen van de opstallen, wordt medewerking gevraagd voor het realiseren van een aantal bouw kavels voor woningbouw op de saneringslocatie.

De provinciale regeling Ruimte voor Ruimte biedt voor dit verzoek mogelijkheden. De regeling Ruimte voor Ruimte is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende of niet passende bebouwing in het landschap. Door de locatie her in te richten valt ruimtelijke winst te behalen.

De provincie omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. Deze kernkwaliteiten zijn ingedeeld in drie lagen; de ondergrond (aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte), het landschap ofwel landschaps-DNA (cultuurhistorische objecten, historische structuurlijnen, openheid, stilte en duisternis) en de occupatie ofwel het dorps-DNA.

Dit schetsontwerp is opgesteld om de nieuwe woningen zorgvuldig in te passen in het plangebied. Het plan geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van de sloop van het bedrijf en de inpassing van compensatiewoningen. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

In dit rapport is als eerste een analyse van het plangebied en zijn omgeving opgenomen. Vervolgens wordt een model voor de herinrichting van het plangebied geschetst. De gewenste beeldkwaliteit wordt hierna verder uitgewerkt. In het beeldkwaliteitsplan zijn duidelijke keuzes gemaakt om een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied te waarborgen. De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de

bebouwing. In het plan wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de kwaliteiten van het landschap.

De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. De bouwinitiatieven in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.



Boven luchtfoto (Google Earth), plangebied

Links topografische kaart omgeving plangebied

2. analyse

De ontwikkelingsgeschiedenis

'De strandwallen die in Noord-Holland een groot deel van de Noordzeekustlijn vormen, ontstonden zo'n 5000 jaar geleden. Erachter lag een veengebied dat al in de vroege middeleeuwen in ontginning werd genomen. Mede door die ontginningen brak de zee tussen 1000 en 1300 op drie plaatsen door de smalle strandwal en sloeg grote delen van het achterliggende veen weg. Er ontstond een waddegebied met de zeegaten. In de 15e en 16e eeuw verzandden de zeegaten Zijpe en Heersdiep langzaam weer, terwijl het Marsdiep breder en dieper werd. De Zijpe werd aan het eind van de 16e eeuw voorgoed bedijkt en de twee eilanden zijn aan het begin van de 17e eeuw door middel van een stuifdijk (een smalle, kunstmatig gesloten duinenrij) en een zeedijk (Helderse Zeewering) met elkaar verbonden.' (uit: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland.)

'Achter de zand- en zeedijken ontstond een reeks van planmatige aandijkingen. Dit waren aangeslibde zand- en slibplaten langs de oorspronkelijke kustlijn, die vanaf de aangrenzende hogere gronden werden ingedijkt en toegevoegd aan het land. In dit ensemble zijn zo stapsgewijs de Wieringerwaard (1610), Polder Koegras (1825), de Waardpolder (1834) en de Anna Paulownapolder (1846) aangedijkt.' (uit: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland.)

Het plangebied is gelegen in de Polder Koegras. Rond 1640 vindt de aanleg van de Zanddijken van 't Hoogduin van Huisduinen naar de Garst en van de Garst naar Quelderduin plaats. De dijken werden ook wel de Statendijken genoemd. Tussen 1681 en 1697 worden de nieuwe Zanddijken grotendeels weggespoeld bij overstromingen. De restanten van de dijk van 't Hoogduin naar de Garst werd later de Verloren dijk genoemd.

'De opeenvolgende aandijkingen zijn duidelijk herkenbaar in het landschap. Ze werden als eenheid ontworpen, waren geometrisch van opzet en kregen ieder hun eigen maatvoering en structuur. Polder Koegras werd zeer efficiënt ingericht als productiepolder, maar had een karige zandgrond als gevolg van de zandafzettingen tussen de zeegaten. Pas na jaren bemesting werd de bodem van Koegras geschikt om gewassen op te verbouwen. In deze polder bleven nollen (bewoonde binnenduinen zoals de Garst) en dijken herkenbaar.' (uit: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland.)

Het landschap rond het plangebied

Op de kaart van omstreeks 1850 is te zien hoe de Verloren dijk loopt van 't Hoogduin ten noordwesten naar de Garst in het zuidoosten. Rond 1900 is de Verloren dijk ter hoogte van het erf 'De Toekomst' van de kaart verdwenen. Vanaf 1910 staat 'De Toekomst' voor het eerst op de kaart,

als karakteristieke stolpboerderij. In 1931 zijn de laatste delen van de Verloren dijk weggegraven. Begin jaren '80 is Den Helder gegroeid tot aan de noordzijde van de Doggersvaart. De bollengrond ten westen van het plangebied is aan het eind van de vorige eeuw omgevormd tot natuurgebied Mariëndal met lage duintjes, duingraslanden en waterpartijen.

Het huidige landschap

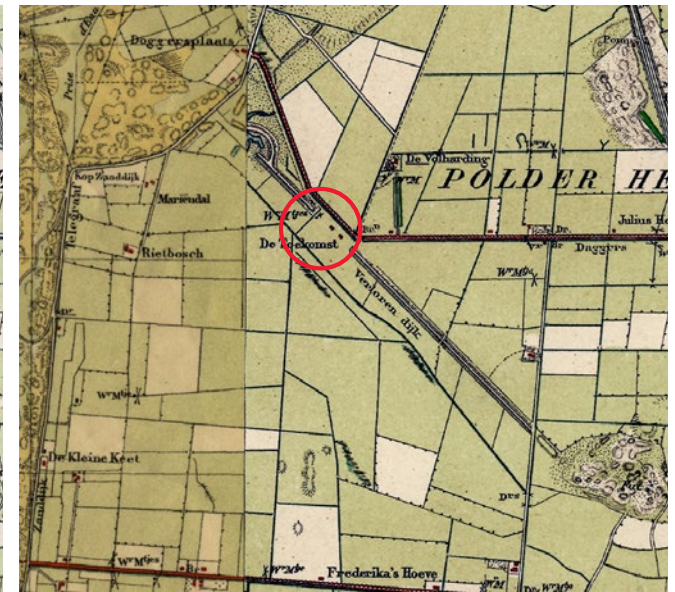
Polder Koegras is een productiepolder met voornamelijk bollenteelt. Het heeft een orthogonale wegenstructuur, smalle vaarten en weinig opgaande beplanting. Alleen de erven langs de weg zijn soms beplant. In de afgelopen decennia is een groot deel van de opstallen enorm in volume toegenomen. De oorspronkelijke stolpboerderij is niet meer aanwezig.



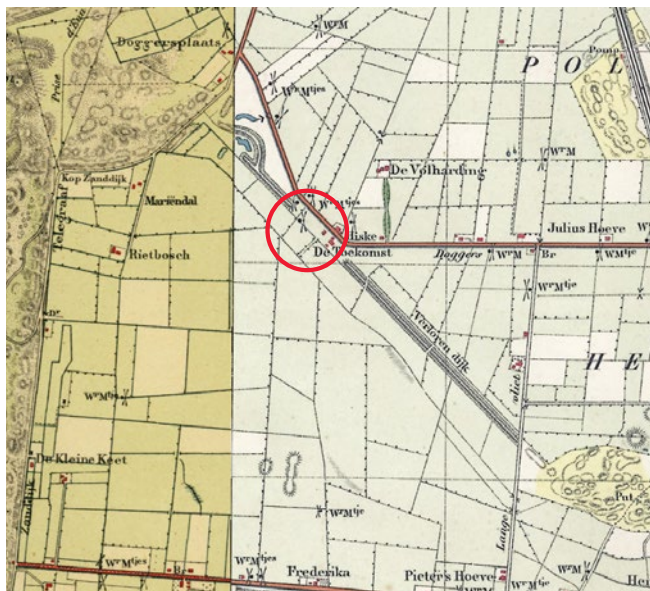
Topografische kaart omstreeks 1850



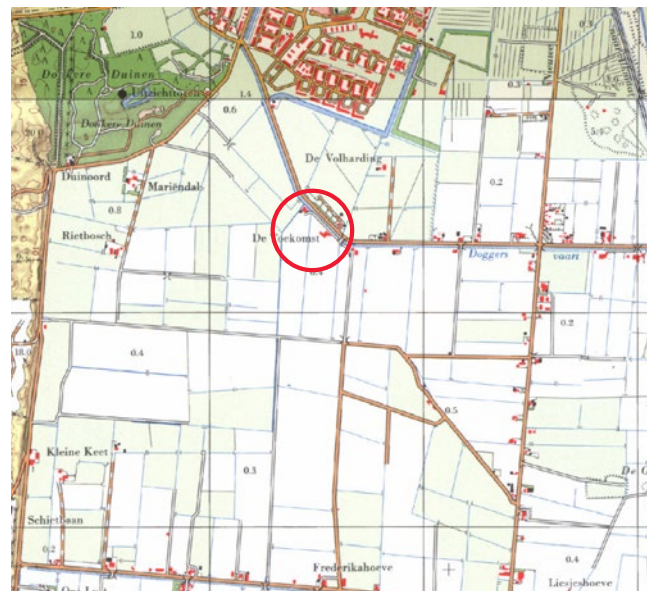
Topografische kaart omstreeks 1900



Topografische kaart omstreeks 1915



Topografische kaart omstreeks 1950



Topografische kaart omstreeks 1980

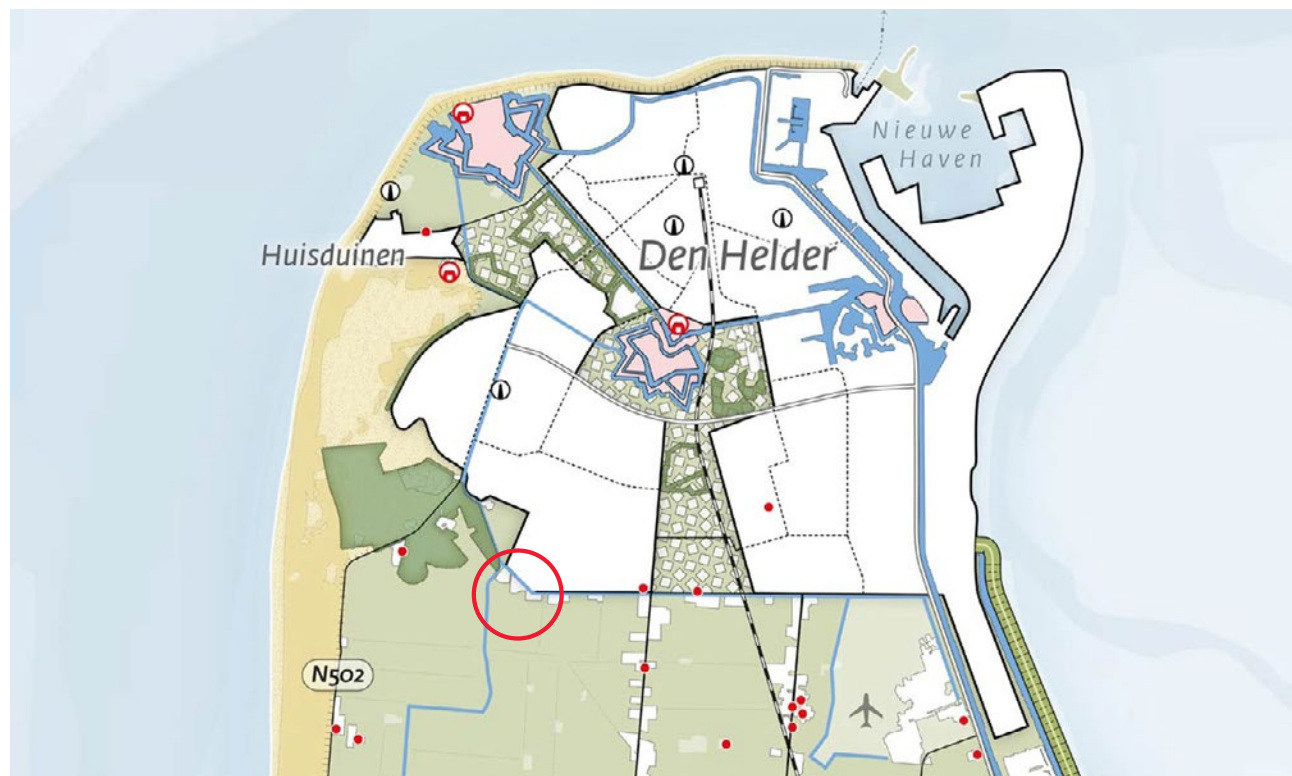


Topografische kaart omstreeks 2017

De kwaliteiten van het landschap

Om nieuwe ontwikkelingen in het landschap in te passen, is het van belang om eerst de kwaliteiten van het landschap te beschrijven. In dit hoofdstuk wordt een analyse gegeven van de omgeving

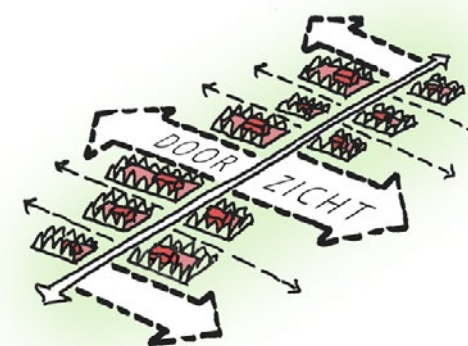
van het plangebied, rekening houdende met de kernkwaliteiten die in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn benoemd.



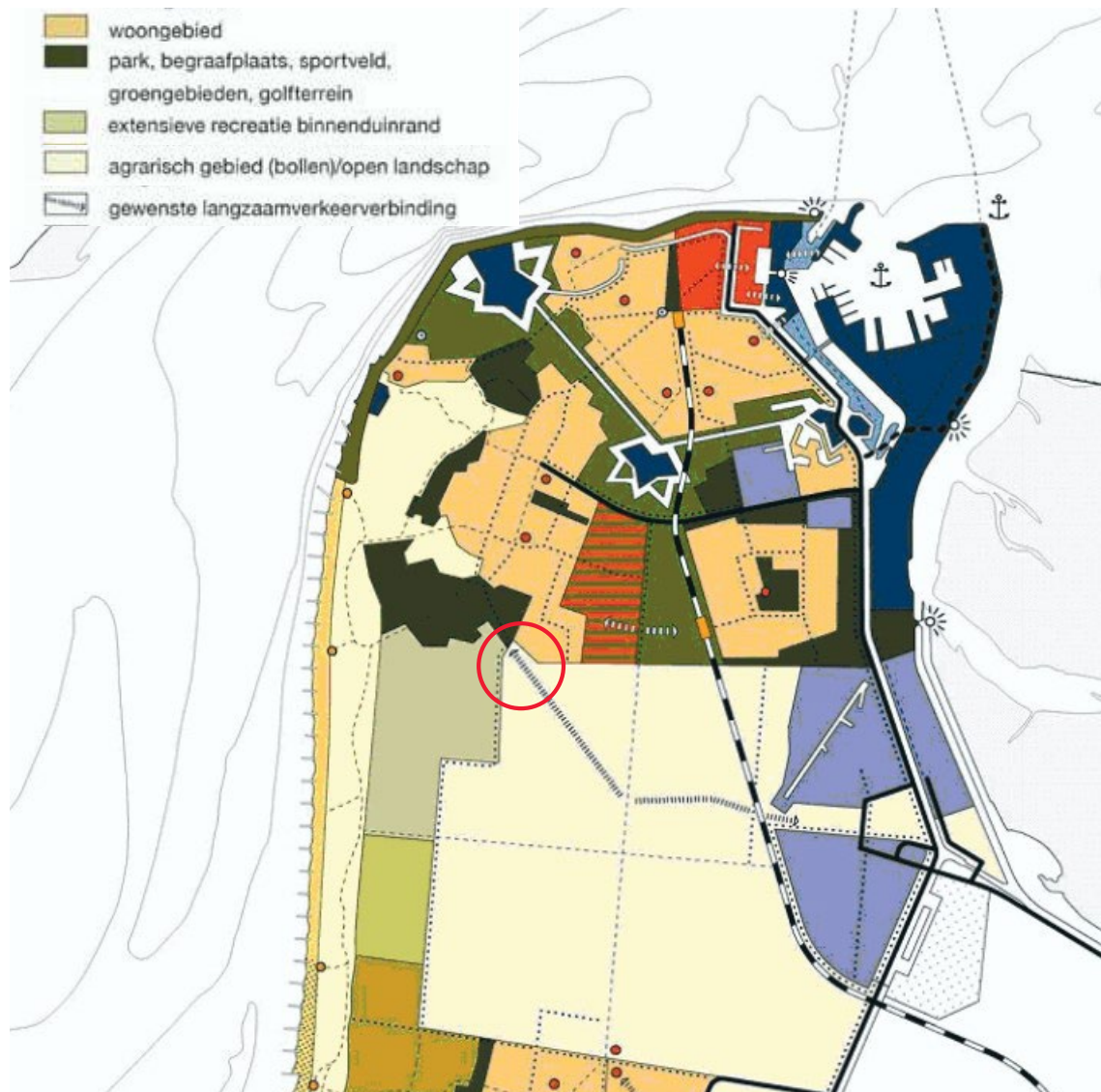
Leidraad landschap en cultuurhistorie Provincie Noord-Holland: ruilverkaveld landschap met historische lintbebouwing

Leidraad landschap en cultuurhistorie Provincie Noord-Holland

- het plangebied is gelegen in de Polder Koegras met een grootschalige, rationele kavelindeling
- het plangebied ligt aan de rand van de stad, aan een belangrijke watergang
- aan de Doggersvaart zijn enkele stolpboerderijen te vinden
- zicht op het achterliggende op landschap is van groot belang om het gevoel van openheid te bewaren
- erfbeplanting zorgt voor een groen beeld



Leidraad landschap en cultuurhistorie Provincie Noord-Holland: Zichten vanaf de linten in polder Koegras.



*Stolpoederij 'de Toekomst', welke door brand verwoest is en niet meer herbouwd is.
Onderdeel van het plan is herbouw van deze stolpoederij.*

Structuurvisie Den Helder 2025, Gemeente Den Helder

- de gemeente heeft de wens een langzaamverkeersverbinding te realiseren op of langs het plangebied
- het plangebied is gelegen in agrarisch gebied, op de grens van de woonbebouwing van Den Helder, met aan de oostzijde natuur en recreatie

Huidige situatie plangebied

Op de locatie bevinden zich twee erven. Het erf op Doggersvaart nummer 2 bestaat uit één na-oorlogse woning en een verzameling van grote schuren en loodsen. Het bestaat uit een langgerekte bakstenen schuur (verzameling van schuren) langs het water uit de jaren '80. En een drietal grote aan elkaar geschakelde loodsen die vanaf de jaren '90 zijn gebouwd bestaande uit baksteen en opvallend lichtblauw geverfd plaatmateriaal. Dit erf is gelegen langs de wandel- en kanoroute van het Mariëndal.

Op het erf op nummer 4 staan twee na-oorlogse woonhuizen en een groot langgerekt bouwvolume. Deze grote schuur bestaat uit meerdere aan elkaar geschakelde loodsen. Daarnaast staan er verspreid over het terrein meerdere kleine schuurtjes. In het verleden stond op nummer 4 een stolpboerderij.

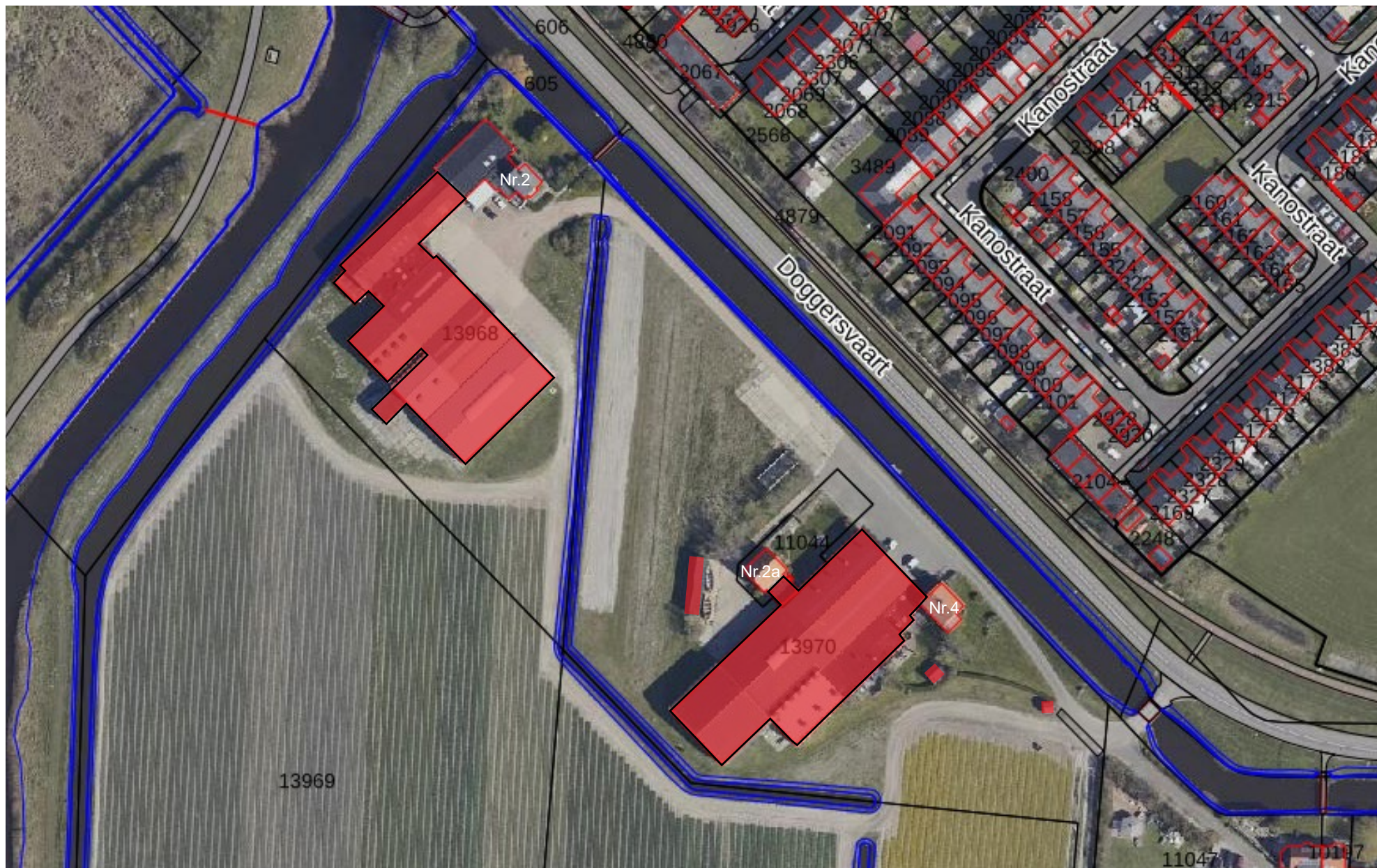
De erven zijn compact gebouwd, maar de schaal van de bebouwing is fors. Tussen de erven door is zicht op het achterliggende open landschap. Dit doorzicht wordt deels verstoord doordat erf nummer 4 driehoekig is en de voorste punt benut wordt voor opslag van materiaal en materieel. Daarbij wordt het doorzicht niet op een fraaie manier begeleid, doordat er geen beplanting staat langs de zijkanten van de schuren.

Erfbeplanting is op beide erven nauwelijks aanwezig. De bebouwing staat 'koud' in het landschap waardoor de grote schuren zeer in het oog springen.

De schuren en de woningen hebben geen cultuurhistorische waarde. Zowel vanaf de Doggersvaart, de woonwijk aan de overzijde van de Doggersvaart, als vanaf de wandel-, fietsroute langs het natuurgebied Mariëndal gezien, zijn de schuren daarom als storend te ervaren.

Zie de afbeeldingen op de volgende pagina's voor een beeld van de huidige situatie.





Sanering van het perceel (in rood de te slopen opstallen) geeft mogelijkheden tot het creëren van doorzichten op het achterliggende landschap vanuit Mariëndal en de Doggersvaart.



Luchtfoto plangebied bekeken



Luchtfoto plangebied



Erf Doggersvaart 2, de grote schuren staan in groot contrast met het natuurgebied Mariëndal.



Erf Doggersvaart 2 op de voorgrond, erf Doggersvaart 4 staat op de achtergrond.



Links in beeld erf Doggersvaart 4, rechts Doggersvaart 2 met het woonhuis op de voorgrond.



Erf Doggersvaart 4, met twee woonhuizen en een grote langwerpige schuur.



Erf Doggersvaart 4, vanuit oostzijde gezien, woonhuis met erachter de grote schuur en diverse kleinere schuren.



Beide percelen vanuit de zuidoostzijde gezien, op de voorgrond Doggersvaart 4, links nummer 2.



Beide percelen vanuit de zuidwestzijde gezien, op de voorgrond Doggersvaart 2, rechts nummer 4.



Erf nr.2 vanuit Mariëndal.



Grote schuren met blauwe plaatafwerking.



Stenen schuren van erf nr.2 vanaf de brug richting Mariëndal gezien.



Verloren dijk in Mariëndal met op de achtergrond het uiteinde van een schuur van nr.2.



Zicht op de grote stenen schuren van erf nr.2 vanuit picknickplek in Mariëndal.



Overzicht erf Doggersvaart 4, met twee woonhuizen en groot schurencomplex.



Erf Doggersvaart 4 vanaf Doggervaart gezien.



Erf Doggersvaart 4 vanuit zuidwestzijde gezien.



Erf Doggersvaart 4 vanaf eigen weg gezien.



Detail schuur.

3. Beeldkwaliteit

De herinrichting van het plangebied

Zoals in geheel Nederland, is er in Noord-Holland een ontwikkeling gaande waarbij in toenemende mate agrarische bebouwing zijn oorspronkelijke functie verliest. 'Eén van de oorzaken van verrommeling (het teruglopen van ruimtelijke kwaliteit) is het verval van (agrarische) bebouwing als een ondernemer in het landelijk gebied zijn bedrijfsvoering stopt.

De Provincie Noord-Holland wil de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied verhogen. Door middel van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt storende bebouwing gesloopt. In ruil daarvoor mogen één of meerdere compensatiewoningen gebouwd worden.' (Provincie Noord-Holland, 2010)

De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om de karakteristieken van het landschap te versterken. Door de locatie her in te richten met compenserende woningbouw valt landschappelijke winst te behalen.

Het voorstel is om de bedrijfsmatig te gebruiken bebouwing en verharding aan de Doggersvaart te slopen / verwijderen. Ter compensatie wordt medewerking gevraagd voor 3 nieuwe bouwkvavels voor woningbouw.

De twee bedrijfswoningen (nr. 2 en 2a) blijven in het plan behouden en krijgen een inpassing binnen de nieuwe opzet. De bedrijfswoning nr. 4 wordt gesloopt en vervangen voor een stulp zoals die vroeger op deze plek te vinden was.

Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied: een mooi landschap met rust en ruimte. Nieuwe bebouwing en beplanting dient daarom zorgvuldig ingepast te worden. Er dient een goede keuze gemaakt te worden in de aard en positionering van de nieuwe bebouwing. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en groenblauwe karakteristieken van het gebied.

Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kenmerkende kwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt. In dit hoofdstuk wordt het schetsontwerp verder uitgewerkt.



Woonerf A bestaande uit:
 1x stolpwoning
 1x schuurwoning
 1x kapbergtype woning
 1x bestaande woning nr. 2

Woonerf B bestaande uit
 1x herbouw historische stolpwoning
 1x schuurwoning (hooibergtype)
 1x bestaande woning nr. 2a

Legenda

-  Stolp, nieuwe hoofd woning
-  Kapbergwoning
-  Schuurwoning
-  Hooibergwoning
-  2a
Tuin rondom bestaande woning
-  Open (schapen) weide t.b.v. doorzichten
-  Houtsingel met heesters (5m. breed)
-  Houtsingel met heesters en bomen (5m. breed)
-  Boomgaard en hagen
-  Ontsluiting/ middenerf
-  Water met rietzone aan zuidkant van schapenweide

schaal
 1:2000
 0 20 40 60 80 meter



Schetsontwerp herinrichtingsplan Doggersvaart 2, 2a, 4, Den Helder

Hoofdindeling

De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te versterken. Het heringerichte plangebied op de saneringslocatie bestaat uit 2 boerenerven met op het noordelijke erf 4 woningen. Op het zuidelijke erf staan 3 woningen.

Het boerenerf bestaat uit een centraal erf met vooraan een stolpwoning als hoofdgebouw. Daarachter staan schuurtype woongebouwen georiënteerd aan een centraal binnenerf. Door een doorbreking met plantvakken en enkele solitaire bomen ontstaat een groen binnenerf. Parkeren kan op eigen erf en is daardoor niet in het zicht.

Groene erfafscheidingen bij woningen in de vorm van hagen, dragen bij aan de biodiversiteit, zorgen voor privacy en voorkomen (lelijke) schuttingen en afscheidingen. Een nieuw aan te leggen inheemse houtsingel van 5 meter breed langs de randen draagt bij aan de landschappelijke inpassing van de herontwikkeling.

Met deze ontwikkeling wordt landschappelijke winst behaald. Er ontstaat een sterke afname van het bebouwde en verharde oppervlak en er ontstaat een beeld wat aansluit op het landelijke karakter van de omgeving.

De kenmerken van het landschap (o.a. lineaire structuur, doorzichten tussen de erven op het open achterliggende landschap) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied. In het plan wordt aangesloten op de karakteristieken van een boerenerf.

In de volgende paragrafen wordt de gewenste inrichting van het plangebied verder omschreven aan de hand van verschillende elementen. De

exacte positie en vorm van de bebouwing, zijn nader te bepalen, aan de hand van de uitgangspunten die in de volgende paragrafen zijn opgesteld. De inrichtingsschets geeft een mogelijke situatie. De referentiebeelden dienen ter inspiratie voor de inrichting van het erf en de architectuur van de bebouwing.

Positie kavels, bebouwing op kavels en oriëntatie op het landschap

De nieuwe bebouwing is zo gepositioneerd, dat er een beeld van twee boerenerven ontstaat.

De beeldkwaliteit van de erven wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn. Bij de indeling van het plangebied is sprake van een referentie naar de traditionele opbouw van het boerenerf. Een stolpboerderij vooraan op het perceel, en woningen in de vorm van agrarische bijgebouwen (schuren) achterop het perceel. Deze onderlinge verbondenheid wordt ook versterkt door de positionering rondom een centraal erf.

De nieuwe en bestaande woningen staan geclusterd binnen het bestaande agrarische bouwblok. (de grootte en vorm van de aangeduide woningen zijn indicatief). De nieuwe bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving.

Uitzicht en lange zichtlijnen zijn een belangrijke karakteristiek van het landschap. Bij de inrichting van het gebied zijn ook de kwaliteiten van het wonen in het buitengebied uitgangspunt, namelijk ruimte om de woning, rust, landschap en uitzicht. Vanaf de woonkavels zijn er doorzichten op het weidse omliggende landschap.

Samengevat

Woonerf A

Dit erfcluster bestaat uit een stolpwoning, de bestaande woning nr.2 met bijgebouwen en twee nieuwe woongebouwen in de vorm van een agrarisch bijgebouwen (1x schuurtype en 1x kapbergtype), georiënteerd aan een centraal binnenerf.

Woonerf B

Het erfcluster bestaat uit een stolpwoning (op de plek waar er vroeger reeds een heeft gestaan), de bestaande woning nr. 2a en een nieuw woongebouw in de vorm van een agrarisch bijgebouw (1x hooibergtype) georiënteerd aan een centraal binnenerf. Aan de zuidkant van de nieuwe stolp komt een kleine boomgaard.

Voor beide erven geldt dat de ontsluiting en parkeren voor bestemmingsverkeer (voor bewoners en bezoekers) plaatsvindt op het erf. Centraal op elk erf staat een fraaie grote solitaire boom, met zicht eronder door.

Hagen op erfafscheidingen zorgen voor privacy aan de achterkant van de woning. Langs de randen komen nieuwe inheemse houtsingels. Dit alles draagt bij aan de landschappelijke inpassing.

Schetsontwerp woonerf A - herontwikkeling Doggersvaart 2, 2a, 4 Den Helder



Schetsontwerp woonerf B - herontwikkeling Doggersvaart 2, 2a, 4 Den Helder



Privé versus openbaar



Privé versus openbaar

De bestaande en nieuwe woonvolumes staan strategisch georiënteerd aan één centraal erf wat openbaar toegankelijk is. In de afbeelding hiernaast is deze zone met een oranje arcering aangegeven. Deze zone dient conform een inrichtings- en beheerplan gerealiseerd en onderhouden te worden.

Daar omheen liggen de privé percelen waarvoor uitgangspunten voor de beeldkwaliteit ten aanzien van architectuur en landschap vastliggen in het beeldkwaliteitsplan. In de afbeelding hiernaast zijn de perceelgrenzen aangegeven met een rode stippellijn.

Binnen een nader op te stellen kavelpaspoort wordt ook de erfbepanting binnen de kavelgrenzen op de privé percelen vastgelegd. Dit betreft het te bebouwen oppervlak en waar van toepassing de aan te leggen 5m. brede houtsingel en boomgaard.

Inrichting tussenliggend grond

Het land tussen en ten zuiden van de woonerven wordt ingericht als open (schapen) weide. De bestemming van het agrarische bouwvlak komt te vervallen. Hierdoor worden de groene en open kwaliteiten van het landschap versterkt en blijven lange zichtlijnen op de achterliggende gronden gewaarborgd.

Ruimtelijke impressie nieuwe situatie Doggersvaart 2, 2a, 4 Den Helder



Ruimtelijke impressie nieuwe situatie Doggersvaart 2, 2a, 4 Den Helder



Ruimtelijke impressie nieuwe situatie Doggersvaart 2, 2a, 4 Den Helder



Ruimtelijke impressie nieuwe situatie Doggersvaart 2, 2a, 4 Den Helder



Bebouwing

Om aan te sluiten bij het agrarische en landelijke karakter van het gebied, dient de nieuwe hoofdwooning aan de voorzijde op beide erven, een stolpwooning te worden. De woningen op het achtererf dienen de uitstraling van agrarische schuurbebouwing te krijgen. Voor alle bebouwing geldt hierbij dat enerzijds traditionele bouwvormen mogelijk zijn, maar ook een eigentijdse uitstraling met karakteristieken van landelijke bebouwing.

In het schetsontwerp is aangegeven aan welk schuurtype bebouwing is gedacht voor welke positie. De woningen krijgen het karakter van een agrarisch bijgebouw, zoals een hooibergwooning of een schuurwooning met zadeldak. De nieuwe bebouwing kan op een eigentijdse wijze (onder architectuur) vormgegeven worden. De woningen vormen samen een erfensemble.

Deze typen bebouwing passen binnen het, van oorsprong agrarische erf, en sluiten aan bij het agrarische en landelijke karakter. Aan de bouwmogelijkheden voor de nieuwe woningen, wordt op deze pagina richting gegeven. Tegelijkertijd blijft er voldoende creatieve vrijheid voor de architect. De architect wordt vrij gelaten om de regionale architectuur opnieuw uit te vinden, waarbij bestaande bouwwijzen en typen inspiratie opleveren voor nieuwe.

De referentiebeelden geven voorbeelden weer voor de vormgeving en uitstraling van de bebouwing.

Uitgangspunten nieuwe woningen:

Functie hoofdgebouwen:

- Wonen

Uitstraling woningen:

- De bebouwing heeft een eigentijdse duurzame architectuur, met de karakteristieken van landelijke bebouwing in het buitengebied

Vorm woningen:

- De hoofdmassa heeft een eenvoudige en eenduidige vorm
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa of maken onderdeel uit van het ontwerp
- Bij de stolpwooning, bestaat de hoofdmassa uit 1 bouwlaag met kap.
- Bij de hooibergwooning, bestaat de hoofdmassa uit 2 bouwlagen met kap.
- Bij de (kapberg)schuurwooning bestaat de hoofdmassa uit 1 bouwlaag met kap.
- Samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen
- Inpandige bergingen/ parkeren

Oriëntatie woningen:

- De voorgevels zijn representatief en georiënteerd op de weg en/ of op het centrale erf

Materiaal en kleurgebruik:

- Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving/ omringende bebouwing. Landelijke of traditionele kleuren.

- Gevels van overwegend hout en/of baksteen en glas
- Dakbedekking met keramische pannen, leien, en/ of riet
- Toepassing van eigentijds materiaal is mogelijk, mits de woningen onder architectuur ontworpen worden en daarin een eigentijdse uitstraling krijgen

Detailering:

- De detailering ondersteunt de vormkarakteristiek
- De architectonische uitwerking en detailering zijn zorgvuldig, afwisselend en evenwichtig
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen

Uitgangspunten bijgebouwen (aanbouwen, overkappingen of vrijstaande bijgebouwen):

- Qua architectuur, kleur, materiaal en detailering afgestemd op hoofdgebouw
- Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdgebouw in volume en uitwerking, eenvoudig van vorm



Referentiebeelden uitstraling nieuwe woningen

Verkeersontsluiting en verharding

De ontsluiting en parkeren voor bestemmingsverkeer (voor bewoners en bezoekers) vindt plaats op het erf. Door een doorbreking met plantvakken ontstaan er een groen binnen erf en is ook het parkeren op eigen perceel minder dominant in het zicht.

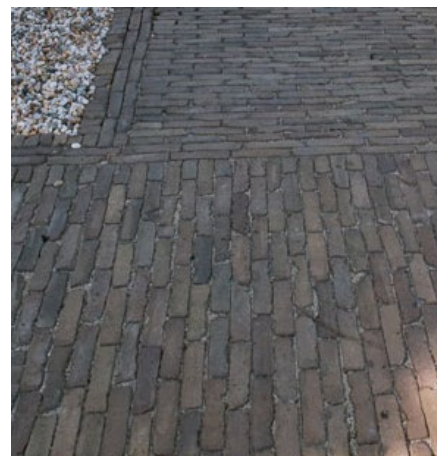
Het verhardingsmateriaal van het erf zal bestaan uit klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding (passend bij het landelijke, agrarische karakter).

Door de erfinrichting sober te houden, sluit de ontwikkeling aan bij het landelijke karakter.

De bewoners zijn vrij in de keuze van de positie van de terrassen.



Referentie, oprit van klinkerbestrating



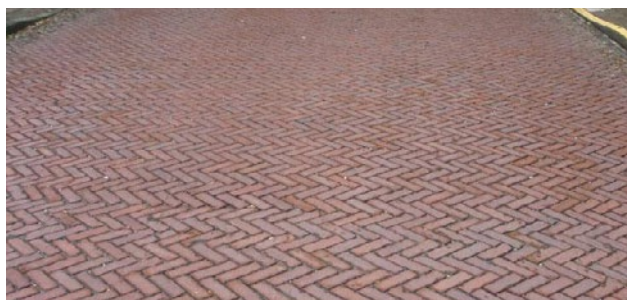
Referentie, oprit van klinkerbestrating



Referentie, oprit van halfverharding



Referentie, open verharding



Referentie, oprit van klinkerbestrating



Referentie, oprit van halfverharding



Ontsluiting

Erfbeplanting en erfafscheiding

Opgaand groen is zeer ruimtebepalend in het open landschap. Door tuinen en erven met opgaande beplanting, wordt het contrast met het open omliggende landschap versterkt. Langs de randen komen op bepaalde plekken nieuwe bomen, welke het beeld van een boerenerf versterkt.

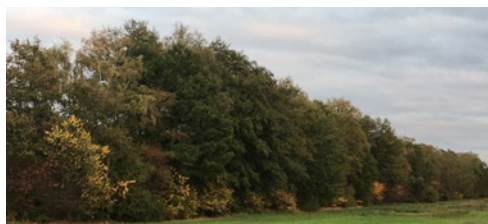
De nieuwe woonkavels dragen met de beplanting bij aan het groenbeeld. Rondom de woningen liggen ruime tuinen met veel ruimte voor bomen, heesters en hagen. De erfbeplanting zorgt niet alleen voor beschutting en aankleding van de percelen, maar heeft ook een natuurfunctie voor vogels, insecten en vleermuizen.

Het voorerf voor de nieuwe woningen wordt sober ingericht, passend bij het karakter van een boerenerf. Hier kunnen enkele solitaire bomen geplaatst worden.

Het gezamenlijke erf wordt sober ingericht halfverharding en bloem- en kruidenrijke plantvakken en enkele solitaire bomen. Hiermee wordt het gezamenlijk binnenerf groen en klimaatadaptief ingericht.

De erfafscheidingen bestaan uit een haag, of geen erfafscheiding. Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals liguster, veldesdoorn of meidoorn voor de hagen, en beuk, eik, berk, wilg, linde en elzensingels op de erfranden en de omliggende houtsingel.

Een boomgaardje aan de zuidkant, een fraaie grote solitaire boom centraal op het erf, met zicht eronder door en nieuwe inheemse houtsingels langs de randen dragen bij aan de landschappelijke inpassing. Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd.



Referentiebeelden landelijke inrichting woonkavels en voorerf

4. Conclusie

De huidige bebouwing heeft een verstrend effect op het landschap. De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om verrommeling door bedrijfsbeëindiging tegen te gaan en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te versterken. Door de locatie herin te richten met compenserende woningbouw wordt landschappelijke winst behaald. Het heringerichte plangebied bestaat uit 2 nieuwe erfclusters.

Op deze pagina's zijn de bestaande situatie en de herinrichting van het plangebied naast elkaar gezet. Hiermee wordt de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk.

De kenmerken van het landschap (groene erven, het agrarisch karakter en lineaire structuur) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied.

De groene inpassing van de nieuwe erfclusters zorgt ervoor dat de karakteristiek van het open landschap met erven als groene eilanden versterkt wordt. Het doorzicht op het landschap wordt vergroot door de zichtlijn te verdraaien naar haaks op de weg en door de hoeken van de erven eraf te snijden.

Het huidige contrast van grote loodsen 'koud' in het landschap, grenzend aan het natuurgebied Mariëndal met zijn recreatieve routes en groene beleving wordt omgeruild voor twee kleinschaligere erfclusters met vriendelijke, groene randen.



Plattegrond nieuwe situatie ten opzichte van bestaande situatie

Door nieuwe stolpboerderijen toe te passen, wordt de structuur van stolpboerderijen (er zijn er reeds twee aanwezig verderop in oostelijke richting) aan de Doggersvaart versterkt. Tevens is het een verwijzing naar de stolpboerderij die hier in het verleden aanwezig was.

Het plan biedt onder meer ruimtelijke kwaliteit op de volgende punten:

- + *er ontstaan erfensembles*
- + *meer ruimte voor erfbeplanting*
- + *afname bebouwd en verhard oppervlak (zichtbaar vanaf de wegen)*
- + *afname van het oppervlak van het huidige bouwvlak*
- + *plan past in de structuur van de omliggende polder*
- + *rust, ruimte en uitzicht staan centraal*
- + *fraaie doorzichten vanaf de Doggersvaart*



Schetsontwerp herinrichtingsplan Doggersvaart 2, 2a, 4, Den Helder

colofon



Dorpsplein 3b,
1759 GM Callantsoog

Samenwerking



In opdracht van:

Dhr. en Mevr. Warmerdam

6 maart 2024

Bijlage 2 Sloopopgave Doggersvaart 2, 2a en 4

Sloopopgave Doggersvaart 2, 2a en 4 te Den Helder

