

ENZO

architectuur & interieur

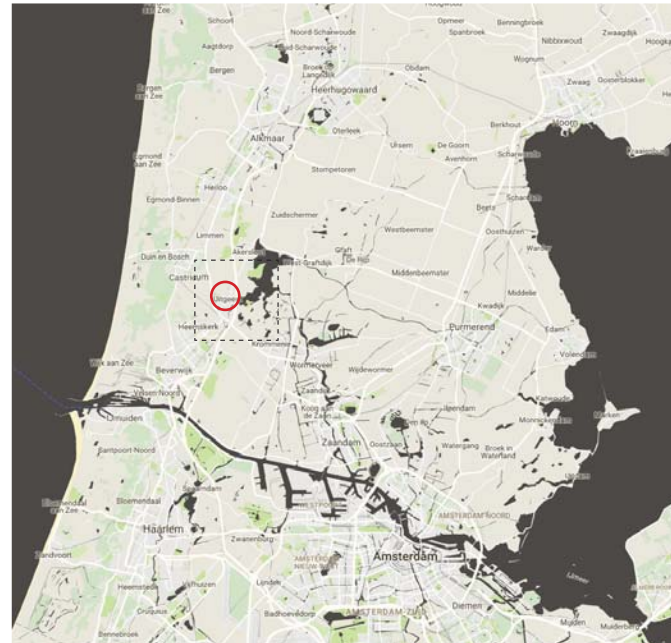
# LIMMERKOOG

## LIMMERKOOG BV

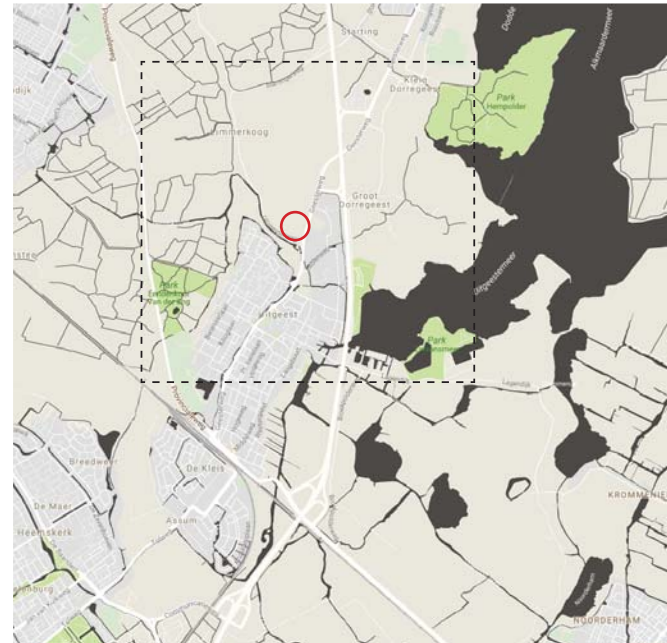
Project:	Limmerkoog
Opdrachtgever:	Limmerkoog BV
Projectnummer:	18387
Datum:	26 / 11 / 2020
Versie:	Schetsontwerp en beeldkwaliteitsplan

# LOCATIE

LIMMERKOOG



Noord-Holland



Uitgeest



Limmerkoog

# INLEIDING

ENTREE UITGEEST

## Limmerkoog

*De locatie bevindt zich aan de Geesterweg in het dorp Uitgeest.*

*Met de molen 'de Dog' en de Stolpwooning aan de Geesterweg staan er een aantal karakteristieke gebouwen.*

*Het projectgebied heeft een oppervlak van 8735m<sup>2</sup> en is momenteel bebouwd met vervallen glastuinbouw en een aantal in slechte conditie verkeerdende schuren.*

*Daarnaast is de locatie vrijwel geheel dichtgegroeid.*

*In ruil voor het slopen van de bebouwing zal medewerking worden gevraagd voor het realiseren van 4 gebouwen verdeeld over 11 bouwkavels voor woningbouw. De verkaveling zal een ensemble van gebouwen worden met als thema het 'boerenerf'.*

*In de nieuwe situatie zal er met een boerenerf nieuwe ruimtelijke kwaliteit worden gegeven aan het gebied.*

*Dit beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de situatie op de saneringslocatie.*

*Dit beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de situatie op de saneringslocatie.*

*De Ruimte voor Ruimte regeling dient hier toegepast te worden.*

## Ruimte voor Ruimte

*De regeling Ruimte voor Ruimte is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Onder de ruimtelijke kwaliteit vallen belevingswaarden als cultureel besef, diversiteit, menselijk maat en leesbaarheid van de cultuurhistorie. Dit gebeurt door bestemmingsplanwijzigingen en sloop van storende of niet passende bebouwingen in het landschap. Door de locatie te saneren en her in te richten valt ruimtelijke winst te behalen.*

*Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe woningen zorgvuldig in te passen in het plangebied.*

*Het laat een verkaveling zien die aansluit bij het landschap en met karakteristieke typologieën die zijn terug te vinden de omgeving.*

*Dit wordt duidelijk gemaakt in een analyse.*

*Naast de verkaveling wordt er ook een aanzet gedaan naar de beoogde architectuur.*



*zicht Uitgeest vanaf de Geesterweg ter hoogte van de molen 'de Dog'*



*stolpwooning aan de Geesterweg*



*molen 'de Dog' aan de Geesterweg*



*huidige toestand van de kassen op de projectlocatie*



*stolpwooning aan de Geesterweg aan de overzijde van de projectlocatie*



# ANALYSE RUIMTE VOOR RUIMTE

## LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE

### Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie wil de kwaliteit en diversiteit van het Noord-Hollands landschap en de dorpen behouden en ontwikkelen. Daarom heeft het begrip ruimtelijke kwaliteit een belangrijke plek gekregen in de nieuwe Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

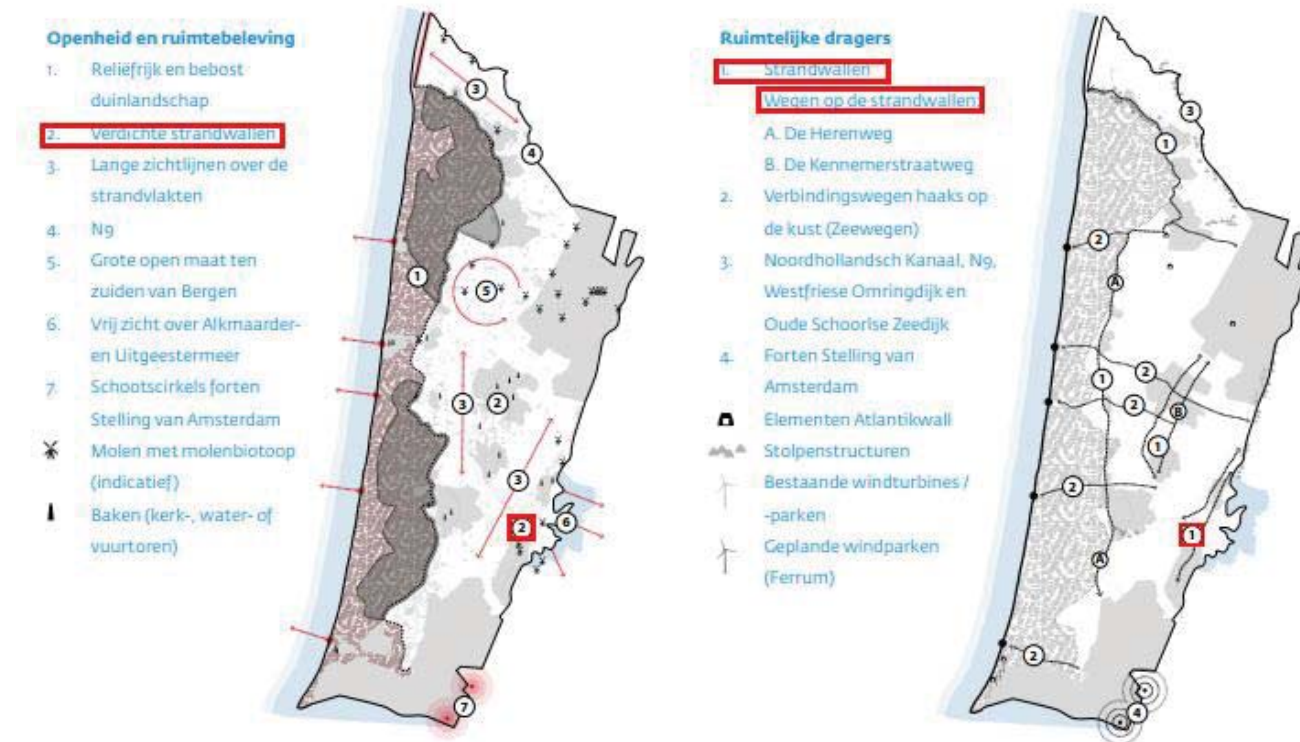
Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is "ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit". Dat betekent aandacht voor de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. En dat we die kwaliteiten als uitgangspunt van ruimtelijke plannen moeten nemen. Ontwikkelingen zijn dus mogelijk buiten het BBG.

De ingrediënten van ruimtelijke kwaliteit zijn: aardkundige waarden, archeologische waarden, tijdsdiepte, historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten, openheid, stilte/donkerte en dorps DNA.

Voor het nu voorliggende plangebied is het Ensemble Noord-Kennemerland van toepassing. Het Ensemble Noord-Kennemerland is beschreven aan de hand van drie provinciale kernwaarden:

- de landschappelijke karakteristiek: de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen.
- openheid en ruimtebeleving: de beleving van de vrije open ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten.
- de ruimtelijke dragers: de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen, zoals bebouwingslinten, bomenlanen en dijken.

Afbeelding 5: Gebied met aardkundige waarden.



Het plangebied behoort qua openheid en ruimtebeleving tot de verdichte strandwallen en de ruimtelijke drager is de weg op de strandwal (Geesterweg).

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek,
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Bepalend in de ontstaansgeschiedenis van dit gebied is de opeenvolging van drie noord-zuid georiënteerde strandwallen, die in de loop van de tijd ieder een eigen verschijningsvorm hebben gekregen. Het plangebied behoort tot het gebied van de oostelijke Smallewal. Specifiek voor het plangebied geeft de Leidraad aan dat ruimtelijke kwaliteit gebaat is bij:

- het behouden en versterken van de specifieke ruimtelijke karakteristieken en de karakteristieke elementen van de Smallewal met daarop Uitgeest – Akersloot – Oudorp - St Pancras. De kavelstructuur met omliggende sloten wordt behouden waardoor de specifieke ruimtelijke karakteristiek van Polder Limmerkoog behouden blijft.
- het open houden van de strandvlakten en het voorkomen van nieuwe bebouwing en doorsnijding in de strandvlakten. Door het plan wordt de omvang van de bebouwing op het perceel duidelijk verminderd. Ook de forse opgaande begroeiing wordt verwijderd. Dit komt de openheid van het gebied ten goede.
- het behouden / versterken van de karakteristieke samenhang tussen de weg, beplanting, bebouwing, erven en landgoederen. Het plan sluit aan op de Geesterweg die een ruimtelijke drager is. Door het plan bovendien de karakteristieken van een boereerf mee te geven wordt aangesloten op cultuurhistorische waarden van het omliggende gebied.

### Conclusie

De wijziging van de bestemming van het perceel (en de toekomstige realisering van 11 extra woningen) ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Het plan past binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie en de regels uit de PRV met betrekking tot de Ruimte voor Ruimte regeling.

# ANALYSE RUIMTE VOOR RUIMTE

BOERENHOEVE/-ERF - ENSEMBLE VAN GEBOUWEN

## Legenda

-  molen
-  stolpwoning
-  plangrens
-  erfbeplanting
-  erfbebouwing



## **Een boerenerf met een ensemble van gebouwen**

*Ensemble van gebouwen op een boerenerf zoals dat in de directe omgeving veel te vinden is.*

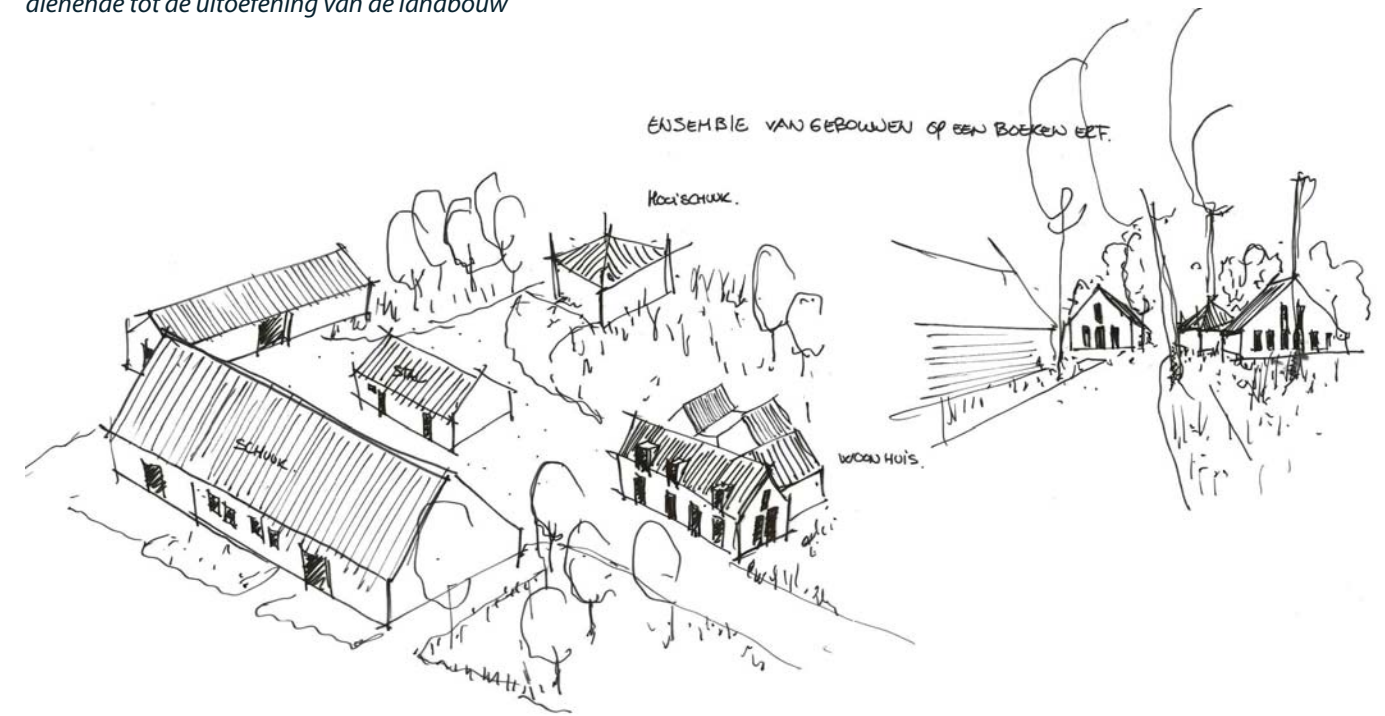
*Een dergelijk boerenerf kenmerkt zich door een variatie aan gebouw typen.*

*Zo kent het boerenerf onder andere een schuur, een stal, een hooischuur en kenmerkend in de omgeving van Uitgeest; een stolpwooning.*

## **Betekenis:**

**Het erf:** het gebied direct om een huis of in het bijzonder een boerderij. Ook de opstal zelf hoort bij het erf. Het woord verwijst naar erfgoed; dat wat men kan erven.

**Hoeve:** agrarisch recht - complex, bestaande uit een of meer gebouwen of gedeelten daarvan en het daarbij behorende land, dienende tot de uitoefening van de landbouw



*Een boerenerf is een landschappelijk baken: aan het specifieke verkavelingspatroon, aan de boerderijvorm en aan de erfinrichting is te zien waar je in Holland bent:*

*“Op het ‘oude land’ van Texel bijvoorbeeld vind je de schapenboet. De platte, houten gevel is hier gericht op het noordoosten, omdat de wind op Texel overwegend vanuit het zuidwesten waait. In West-Friesland en de Duinstreek herkennen we de streek aan een van de talrijke vormvarianten van de stolp: aan het vierkante stolplichaam in de woonhuisgevel als een afzonderlijk, vooruitstekend element toegevoegd. In Waterland, in de Zaanstreek en ook in oostelijk West-Friesland herkennen we de oude lintdorpen in het landschap aan de opeenvolgende ligging van stolpboerderijen. Op de smalle strokenverkaveling in oude veengebieden liggen ze dicht op elkaar. In de Beemster wordt de streek gekenmerkt door statige herenboerderijen. Zij vertellen ons over de herkomst van deze zeventiende-eeuwse droogmakerij die werd aangelegd met geld van rijke kooplieden uit Amsterdam. In de Gooi- en Vechtstreek en in Amstelland zijn het vooral de hallehuisboerderijen, krukhuusboerderijen en T-huis boerderijen: in een langhuis vonden veestalling en het gemengde bedrijf samen onderdak, de hooiberging stond verderop, los op het erf.”*

*(bron: boerderij in Beeld, Landschap Noord-Holland)*

# BEELDKWALITEIT

BOERENHOEVE

## Verkaveling op een boerenhoeve

De nieuwe verkaveling is zoals eerder genoemd op basis van een boerenhoeve. Een ensemble van gebouwen met verschillende gebouw typen. In de verkaveling onderscheiden we de volgende typen:

### Stolpwoning

Dit is in massa een kopie van de stolpwoning aan de overzijde van de Geesterweg. Deze heeft een goot op 3m en de nok op 12 meter.

### Hooischoor

De hooischoor heeft een vierkante footprint met de goot op 4,5 meter en de nok op 7,5 meter

### Lage schuur/stal

De lage schuur herbergt 6 rug aan rug woningen met een eigen veranda onder het 'goedjaarseind' van de kap. Hierdoor krijgen de woningen een mooie verbinding met het boerenerf. De goot ligt op 3 meter en de nok op 7 meter.

### Hoge schuur

De hoge schuur is het broertje van de lage schuur. Het herbergt twee 2<sup>^</sup>1-kap woningen. De goot ligt aan de erf-zijde op 4,5 meter en aan de achterzijde op 3 meter. De nok ligt op 9 meter.



stolpwoning



woning met hooischoor



hooischoor



stal/schuur



ensemble van gebouwen



moderne vertaling



ensemble van gebouwen



# BEELDKWALITEIT

BOERENHOEVE

## Bebouwing

### Functie

- wonen

### Uitstraling

- landelijke uitstraling die past bij de karakteristieken van de omgeving
- moderne vertaling van de typologieën

### Vorm

- de onderlinge gebouwen zijn qua maat, schaal en architectuur aan elkaar gerelateerd
- de verschillende typologieën dienen duidelijk herkenbaar te zijn (stolpwooning, hooischoor, stal/schoor)
- op- en aanbouwen, erkers en dakkapellen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdvorm van de typologie
- moderne vertaling van de typologieën

### Materiaal en kleurgebruik

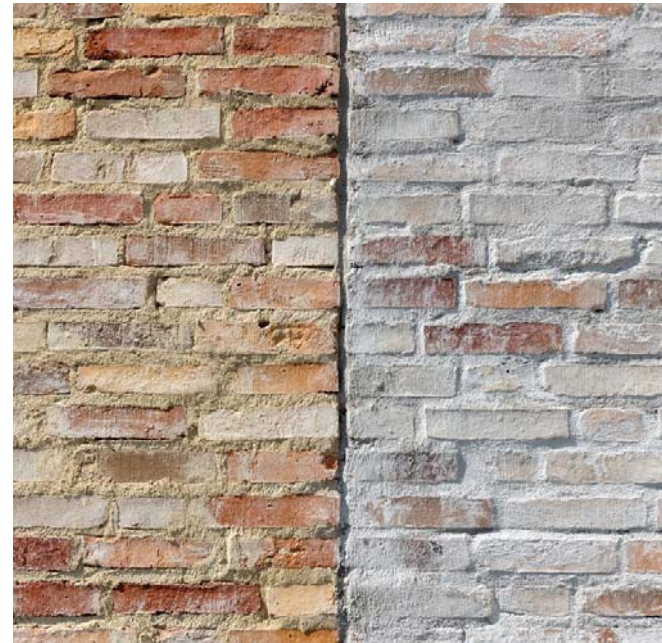
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen (bv. baksteen of houten delen) met duidelijke structuur
- karaktervolle materialen
- rijk metselwerk dat aansluit bij het thema van een boerenerf
- materialen zijn eerlijk en terughoudend van kleur
- materialen die mooi verouderen
- keramische dakbedekking
- zonnepanelen dienen onderdeel te zijn van het dak

### Detailering

- fijne detailering
- detailering sluit aan bij de karakteristieken van de typologie van de gebouwen

### Bijgebouwen

- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- eenvoudig van vorm
- bijgebouwen worden gebouwd achter de gevelrooilijn
- materiaal is gelijk of ondergeschikt aan hoofdgebouw

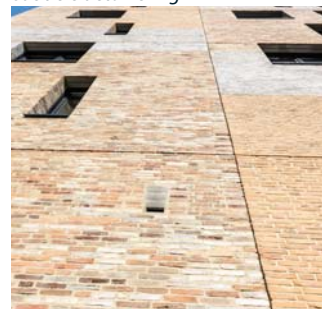


metselwerk met karakter

gechippede gevel



subtiel detailering



ensemble van gebouwen



ingetogen kleurgebruik



ensemble van gebouwen



## Inrichting, beplanting en erfscheidingen

### Erfscheidningen

- de woningen liggen direct aan het erf. er zijn geen voortuinen
- veranda's zorgen voor een geleidelijke overgang van openbaar naar privé
- minimaal één boom planten voor elke woning in de ontwikkeling
- rondom het perceel komt een houtsingel met (deels) onderbegroeiing
- alle erfscheidingen tussen de woningen worden als haag uitgevoerd
- daar waar de tuin of openbare ruimte overgaat in open weide zal er geen erfscheiding zijn waardoor er vrij zicht is richting het polderlandschap
- de parkeercoffer zal omringd worden door een haag
- de verharding van het erf zal uitgevoerd dienen te worden in een bestrating die aansluit bij het landelijke karakter (bv. gemeleerde klinker bestrating)
- rond de kavels aan de noordzijde bevindt zich collectief groen dat voor de bewoners toegankelijk is. hierdoor ontstaat er een betere beleving van het landschap



natuurlijke oevers zonder erfscheiding



vrij zicht over de polder



gemeleerde klinkerbestrating



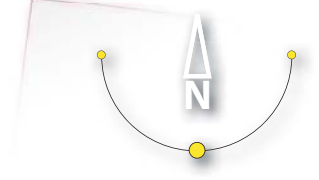
parkeren op groentegels



natuurlijke erfscheiding

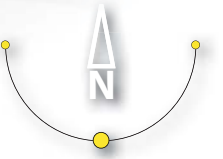
# SITUATIE

KADASTRAAL



# SITUATIE

LUCHTFOTO



# VERKAVELING

'Boeren hoeve'  
Ensemble van gebouwen

schuur - 6 sociale  
koopwoningen  
gothoogte: 3m  
nokhoogte: 7m

bestaande stolpwooning  
gothoogte: 3m  
nokhoogte: 12m

stolpwooning gelijk aan overzijde- 2^1-kap  
gothoogte: 3m  
nokhoogte: 12m

schuur - 2^1-kap  
gothoogte: 3/4,5m  
nokhoogte: 9m

hooischuur  
gothoogte: 4,5m  
nokhoogte: 7,5m

parkeren in koffer

# VERKAVELING

## 'Boeren hoeve' Ensemble van gebouwen

schuur  
6 sociale koopwoningen

- 11 woningen
- parkeernorm 1,7
- parkeerbehoefte:  $11 \times 1,7 = 18,7 \rightarrow 19$  pp
- 50 meter vanaf BP-lijn
- max. goothoogte 4,5m  
(artikel 37.2 bestemmingsplan buitengebied Uitgeest)

50 meter vanaf BP-lijn

stolpwooning  
2<sup>^</sup>1-kap

schuur  
2<sup>^</sup>1-kap

hooischuur

parkeren in koffer

bestaande stolpwooning

# VERKAVELING

'Boeren hoeve'  
Ensemble van gebouwen



schuur  
6 sociale koopwoningen

- 11 woningen
- parkeernorm 1,7
- parkeerbehoefte:  $11 \times 1,7 = 18,7 \rightarrow 19$  pp
- 50 meter vanaf BP-lijn
- max. goothoogte 4,5m  
(artikel 37.2 bestemmingsplan buitengebied Uitgeest)

schuur  
2^1-kap

stolpwooning  
2^1-kap

stulp.

50 meter vanaf BP-lijn

hooischuur

parkeren in koffer

# VERKAVELING

HOEVE



schuur - 2^1-kap  
gothoogte: 3/4,5m  
nokhoogte: 9m

schuur - 6 sociale  
koopwoningen  
gothoogte: 3m  
nokhoogte: 7m

stolpwooning gelijk aan overzijde- 2^1-kap  
gothoogte: 3m  
nokhoogte: 12m

50 meter vanaf BP-lijn

bestaande stolpwooning  
gothoogte: 3m  
nokhoogte: 12m

**'Boeren hoeve'**  
**Ensemble van gebouwen**

hooischuur  
gothoogte: 4,5m  
nokhoogte: 7,5m

parkeren in koffer



# VERKAVELING



Kavel oppervlaktes

kavel	Opp (m <sup>2</sup> )
-------	-----------------------

Kavel 1	549,55
Kavel 2	651,11
Kavel 3	663,19
Kavel 4	65,28
Kavel 5	65,28
Kavel 6	65,28
Kavel 7	65,28
Kavel 8	65,28
Kavel 9	65,28
Kavel 10	651,75
Kavel 11	560,28