

BEELDKWALITEITPLAN
LUTJEWINKEL MIENTWEG 5 EN 29

Beeldkwaliteitplan
Lutjewinkel Mientweg 5 en 29

Code 149998 / 01-09-14

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	2
1. 3. Leeswijzer	2
2. BELEID	4
2. 1. Provinciaal beleid	4
2. 2. Gemeentelijk welstandsbeleid	5
3. BESTAANDE WAARDEN	7
3. 1. Cultuurhistorie en landschap	7
3. 2. Huidige situatie kern en landschap	11
3. 3. Conclusies bestaande waarden	12
4. BEELDKWALITEITKADER MIENTWEG 5	14
4. 1. Specifieke kenmerken van de locatie Mientweg 5	14
4. 2. Planopzet voor de locatie Mientweg 5	16
4. 3. Beeldkader Mientweg 5	18
5. BEELDKWALITEITKADER MIENTWEG 29	19
5. 1. Specifieke kenmerken van de locatie Mientweg 29	19
5. 2. Planopzet voor de locatie Mientweg 29	20
5. 3. Beeldkader Mientweg 29	21

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De initiatiefnemer (Maatschap Fijnheer) wil het agrarische bedrijf aan de Mientweg 5 te Lutjewinkel verplaatsen naar een perceel buiten de bebouwde kom van Lutjewinkel. Te weten de locatie Mientweg 1. De nieuwe bedrijfslocatie is planologisch al geregeld. Om de bedrijfsverplaatsing te financieren, maakt de initiatiefnemer gebruik van het door de provincie aangereikte Ruimte voor Ruimte beleid. Naast de locatie Mientweg 5 zal ook een tweede locatie, aan de Mientweg 29, daarvoor worden ingevuld met compensatiewoningen.

In totaal gaat het om 6 compensatiewoningen. Op de locatie Mientweg 5 worden 5 compensatiewoningen gebouwd. Op de locatie Mientweg 29 komt de 6e compensatiewoning. Deze 6e compensatiewoning kan niet op de locatie Mientweg 5 worden gebouwd vanwege een daar aanwezige geluidscontour. Een 6^e woning op de locatie Mientweg 5 zou daarvoor op een dusdanige afstand van de weg komen te liggen, dat dit stedenbouwkundig niet meer aanvaardbaar zou zijn.

Dit beeldkwaliteitplan gaat derhalve in op twee verschillende locaties. Locatie A (het huidige bedrijfsterrein, Mientweg 5) ligt aan de zuidwestkant van het dorp, daar waar de dichter op elkaar geplaatste bebouwing van Lutjewinkel over gaat in het buitengebied. Locatie B (Mientweg 29) ligt aan de noordoostkant van het dorp waar de dichtere bebouwing over gaat in buitengebied. Beide locaties liggen aangrenzend aan bebouwd gebied.

Binnen het Ruimte voor Ruimtebeleid van de provincie Noord-Holland vervult het beeldkwaliteitplan een belangrijke stap in het te doorlopen proces. Op basis van het beeldkwaliteit-verhaal en een exploitatieopzet wordt besloten of het juridisch traject zal worden gestart. Binnen het Ruimte voor Ruimtebeleid vormt het beeldkwaliteitplan de aanzet voor de uitwerking van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan zullen samen het ruimtelijke kader gaan vormen waaraan de uiteindelijke invulling van de locaties getoetst zal worden. Het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan doorlopen weliswaar verschillende fasen en hebben een eigen doorlooptijd, maar zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden.

Het beeldkwaliteitplan wordt opgesteld op basis van de in de provinciale verordening vereiste aspecten. Er wordt ingegaan op de aansluiting op de landschappelijke en de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Met betrekking tot de bebouwingskarakteristiek worden criteria aangegeven die betrekking hebben op de globale situering en de massaopbouw van de bouwvolumes (ook van belang voor het bestemmingsplan). Daarnaast komen detaillering en opmaak aan de orde in relatie tot het welstandsbeleid.

1. 2. Plangebied

De twee plangebied-locaties liggen aan weerszijden van de kern Lutjewinkel; zuidwestelijk en noordoostelijk ervan. De locaties grenzen direct aan de dichter op elkaar geplaatste bebouwing van het dorp en zijn beide hoofdzakelijk omringd door woonbebouwing. In de figuren 1 en 2 staan de ligging van de locaties van het plangebied en is een uitsnede van de geldende bestemmingsplannen voor de locaties en directe omgeving ervan. De reden voor sanering is, dat het bedrijf op de huidige locatie op slot zit en erg dicht op de nabijgelegen woonbebouwing ligt. Er is sprake van een verbetering op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en een sterke kwaliteitsverbetering wat betreft milieu.

1. 3. Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitplan gaat in op beide locaties. Het eerste deel van het verhaal is meer algemeen en behandelt beide locaties tegelijk. Daarbij wordt onder andere ingegaan op de cultuurhistorische context, het geldende beleid en de uitgangspunten die dit mogelijk geeft voor de beeldkwaliteit. Vervolgens wordt per locatie ingegaan op de bestaande, locatie-specifieke waarden waarin de nieuwe ontwikkeling tot zijn recht moet komen. Hieraan wordt het beeldkwaliteitskader voor die locatie gekoppeld, waarbij ingegaan wordt op de ruimtelijke structuur, de criteria voor de bebouwing en de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling.



Figuur 1. Luchtfoto met de twee plangebied-locaties.



Figuur 2. Verbeelding van het vigerend bestemmingsplan.

2. BELEID

2. 1. Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid staat beschreven in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en is vertaald in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS). Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld die zich richten op de toelichting op bestemmingsplannen. Het gaat daarbij om onderwerpen in het landelijk en het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland en de provinciale belangen daarbij.

Het plangebied ligt - met uitzondering van de bestaande bebouwing - in het *Landelijk Gebied*. Het uitgangspunt is dat bij recht geen verdere verstedelijking in het Landelijk Gebied plaatsvindt. Onder voorwaarden kan hiervoor door de provincie ontheffing worden verleend, waarbij in ieder geval een beeldkwaliteitseis geldt. Als er sprake is van een Ruimte voor Ruimte project, dan is een ontheffing niet noodzakelijk. Belangrijk daarbij is dat de invulling voldoet aan de uitgangspunten vanuit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (vastgesteld 21 juni 2010) voor:

- de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden;
- de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
- de historische structuurlijnen;
- cultuurhistorische objecten.

Verder is de *Ruimte-voor-Ruimte-regeling* in de verordening opgenomen. Aan het toepassen van een ruimte-voor-ruimte-regeling is een aantal voorwaarden verbonden (artikel 16 PRVS). Deze voorwaarden zijn:

- er moet een afname van netto bebouwd oppervlak plaatsvinden¹;
- er moet zeker gesteld worden dat de sloop daadwerkelijk plaatsvindt;
- er mogen niet meer compensatiewoningen mogelijk gemaakt worden, dan strikt noodzakelijk is om de sanering van gebouwen mogelijk te maken.

Dit is voor dit beeldkwaliteitplan minder van belang, hieraan wordt in het bestemmingsplan meer aandacht besteed.

Het project, inclusief de exploitatieopzet, is met het Expertteam Ruimte voor Ruimte besproken. De provincie is akkoord met de voorgestelde opzet. De gemaakte afspraken zijn doorvertaald in dit beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan. Waar nodig is het project verder uitgewerkt.

In Artikel 15 van de PRVS wordt de *ruimtelijke kwaliteitseis* voor verstedelijking in het landelijk gebied nader omschreven. Om te voldoen aan de ruimtelijke kwaliteitseis is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis, de or-

¹ Dit is bij bedrijfsverplaatsingen echter niet van belang en is in dit geval dus niet aan de orde.

deningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken en de inpassing van het plangebied in de bredere omgeving. Dit resulteert in de benoeming van specifieke beeldcriteria voor deze locatie voor ligging, massa, detaillering, materiaal en kleur. Waar nodig worden de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitplan overgenomen in het bestemmingsplan.

2. 2. Gemeentelijk welstandsbeleid

De gemeente Hollandse Kroon heeft nieuw welstandsbeleid. Grote delen van de gemeente zijn aangegeven als welstandsvrij en welstandsluwe gebieden. De kern van het dorp Lutjewinkel is welstandsvrij, het buitengebied welstandsluw. De locatie Mientweg 29 valt volledig onder de kern en is welstandsvrij. De locatie Mientweg 5 valt voor de bestaande bebouwing onder de kern, maar het westelijk deel valt in welstandsluw. Voor deze locatie gelden daarom beide regimes. Zie figuur 3.



Figuur 3. Uitsnede van de welstandskaat (grijs is welstandsvrij, groen is welstandsluw).

Concreet betekent dat voor Mientweg 29 en het oostelijke deel van locatie Mientweg 5:

- Voor het omgevingsvergunningplichtig bouw- of verbouwplan, is geen preventief welstandstoezicht aan de orde. Met andere woorden: de omgevingsvergunning voor het bouw- of verbouwplan zal geen welstandstoets ondergaan.
- De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de uiterlijke verschijningsvorm van het bouw- of verbouwplan.

Voor het westelijke deel van Mientweg 29 geldt:

- Voor het omgevingsvergunningplichtig bouw- of verbouwplan, is een licht preventief welstandtoezicht aan de orde. Met andere woorden: de omgevingsvergunning voor het bouw- of verbouwplan moet voldoen aan globale welstandsregels.
- De welstandsregels waar het bouw- of verbouwplan aan moet voldoen zijn:
 - o geen grove ontkenning of vernietiging van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een initiatief;
 - o geen grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
 - o geen materiaalgebruik wat in de omgeving ongebruikelijk is;
 - o geen toepassing van felle of contrasterende kleuren;
 - o geen toepassing van opdringerige reclames.
- Deze regels zijn beperkt en hebben als doel excessen te voorkomen.
- De initiatiefnemer is zelf grotendeels verantwoordelijk voor de uiterlijke verschijningsvorm van het bouw- of verbouwplan.

Uit de regels komt naar voren dat er vooral geen grove inbreuk gedaan moet worden op wat in de omgeving gebruikelijk is. Het bebouwingsbeeld in Lutjewinkel is gevarieerd en heeft geen hoogwaardige karakteristiek. In dit plan wordt een voorstel gedaan voor een na te streven beeldkwaliteit die licht afwijkt van het bestaande beeld maar hieraan geen grove afbreuk doet. Dit voorstel vormt een acceptabele richtlijn, omdat de eis vanuit de gemeente maximaal welstandsluw is. Hierdoor valt de geplande bebouwing binnen het wenselijk beeld.

Op het kaartbeeld uit 1811 is goed in beeld dat aan de oostzijde de molengang Lutjewinkel ligt. Deze verbindt de Kromme Gouwe met de Zuiderzee. Ook mooi zichtbaar is de rechtlijnige structuur van de wegen en de zwetten. Bij de kruising van de weg met de vaart is duidelijk een verdicht lint aanwezig. De bebouwing was vooral op het water georiënteerd.



Figuur 5. Kaartbeeld 1811.

Op het kaartbeeld van omstreeks 1890 (figuur 6) is de verkaveling duidelijk zichtbaar. Ten westen van de Wester Zwet is de verkaveling aanmerkelijk onregelmatig van structuur. Ook is er duidelijk een verschil in profiel van de boezemvaart ten oosten, ter hoogte en ten westen van Lutjewinkel. Aan de westzijde zijn duidelijke boezemkaden aanwezig.



Figuur 7. Kaartbeeld 1950



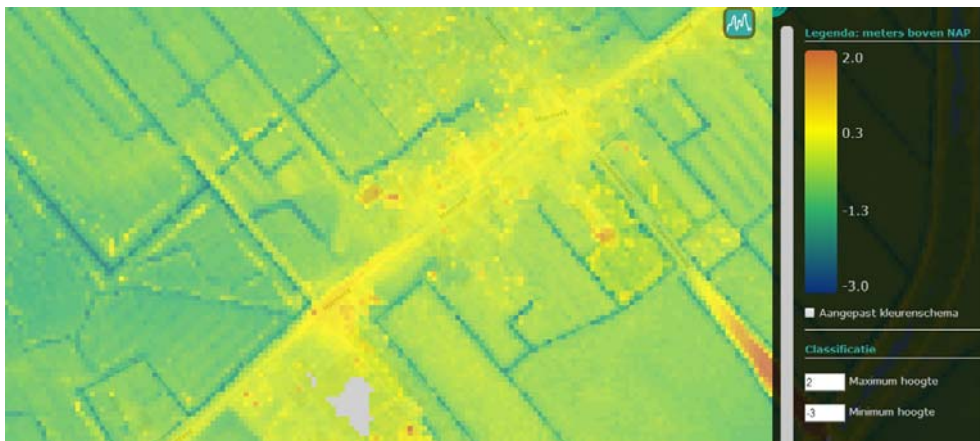
Figuur 8. Huidige situatie: de vaart eindigt ter hoogte van locatie Mientweg 29 (links), in het verlengde van de vaart de grasstrook met bomen.

3. 2. Huidige situatie kern en landschap

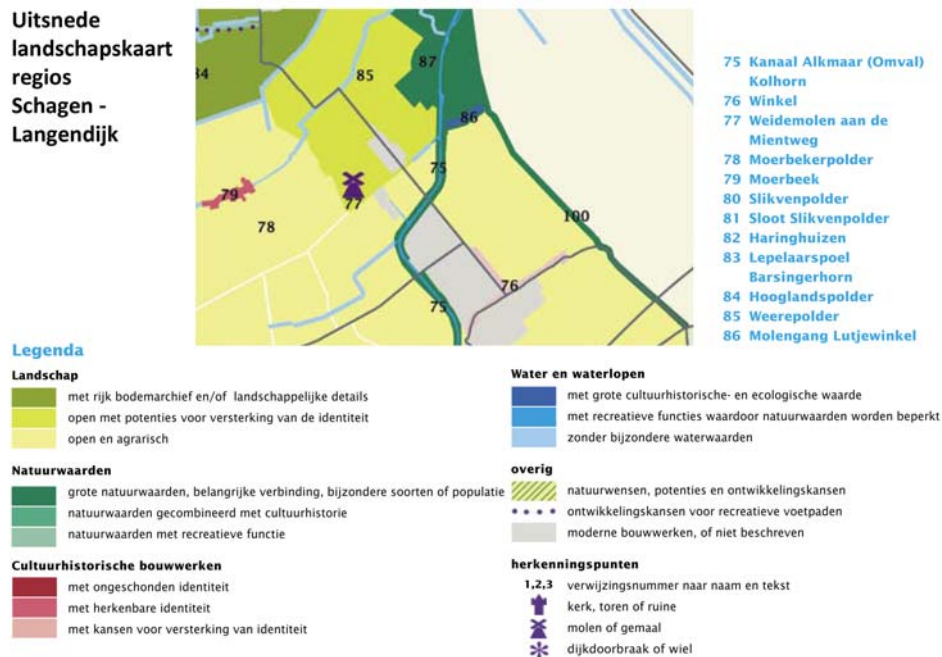
Lutjewinkel is vooral bekend van de grote kaasfabriek die in het dorp staat. Het dorp beschikt ook over een aantal monumentale boerderijen. In de nabijheid van het Lutjewinkel ligt een drietal buurtschappen. De vaart is richtinggevend geweest voor de inrichting van het landschap en het dorp. De Mientweg is waar het dorp ontstaan is, als lint aan de boezemvaart. De Weereweg/Lutjewinkelerweg kruist de Mientweg en is ook een lint. In 1950 was het dorp in essentie twee kruisende wegen met lintbebouwing. Zo ervaart men Lutjewinkel nog steeds bij het binnenrijden: lintbebouwing gericht op de straat, die dicht op elkaar staat waardoor een kruisdorp is ontstaan. Beide locatie liggen aan het begin van het dorp en zijn daarom belangrijk voor de ervaring van het binnenrijden van Lutjewinkel.

Ten westen van de Weereweg lag in het verleden aan de noordzijde van de vaart een boezemkade, een verharde straat ter ontsluiting van de woningen. Door het dempen van de vaart heeft het nu meer het karakter van een ventweg. De locatie aan Mientweg 5 ontsluit momenteel op deze ventweg.

Ter hoogte van beide locaties eindigt het dorp en begint het buitengebied. Voornamelijk agrarisch gebruik en lager gelegen dan het dorp. Het gebied wordt vooral gekenmerkt door open landschap. Met het Kanaal Alkmaar (Omval) Kolhorn, en de Molengang Lutjewinkel als nabijgelegen bijzondere elementen met een landschappelijke waarde. Hoewel de vaart in het verleden van belang is geweest voor de (cultuur-historische) ontwikkeling van de omgeving is zij nu van minder belang.



Figuur 9. Actuele Hoogtekaart Nederland.



Figuur 10. Uitsnede landschapskaart regio Schagen-Langendijk

3. 3. Conclusies bestaande waarden

Beide locaties liggen aan de rand van de kern en vormen een overgang tussen het dorp en het open landschap. De Mientweg kenmerkt zich door de lintbebouwing gericht op de weg. De bebouwing in het lint is gevarieerd. Beide locaties vormen een belangrijk onderdeel van het lint, daar waar men Lutjewinkel binnenkomt.

De vaart die ten oosten van Lutjewinkel nog naast de weg ligt, is de oorspronkelijke aanzet geweest tot het lint. Hier was de bebouwing op gericht. Tegenwoordig is de vaart binnen de kern gedempt en herkent men deze alleen nog door de grasstrook ten noorden van de Mientweg. In het westelijke deel van Lutjewinkel heeft de Mientweg een ventweg, dit als restant van de verharding aan de noordelijke oever/kade van de vaart.

Op hoofdlijnen zijn de locaties dus hetzelfde. Lintbebouwing gericht op de Mientweg aan het begin van het dorp. Maar vanwege de aanwezigheid van de (gedempte) vaart zijn er verschillen:

- De locatie Mientweg 5 zal moeten reageren op de aanwezigheid van de ventweg en de grasstrook;
- De locatie Mientweg 29 heeft weliswaar geen ventweg en een daardoor minder goed herkenbare grasstrook, maar zal moeten reageren op de aanwezigheid van de beëindiging van de vaart.

Daarom worden beide locaties apart behandeld in het vervolg van dit beeldkwaliteitplan.



Figuur 11. Beeld dorpskern met links van de weg de groenstructuur. Gevarieerd bebouwingsbeeld aan het lint: verschillende groottes, hoogtes, kapvormen, -kleur en -richtingen.



Figuur 12. Beeld vanaf de Mientweg naar het noorden. Naast de weg eerst de groenstrook en daarachter de 'ventweg'.

4. BEELDKWALTEITKADER MIENTWEG 5

4. 1. Specifieke kenmerken van de locatie Mientweg 5

Deze locatie betreft het daadwerkelijke bedrijf. Meest oostelijk de stolpboerderij die getransformeerd wordt tot woning (Figuur 14, nr. 1). Links daarvan een langgerekte, lage schuur met daarvoor twee kleine silo's. De schuur is van slechte kwaliteit en zal samen met de silo's verwijderd worden. Hier is de mogelijkheid om een kleinere schuur terug te plaatsen ten behoeve van de woning in de stolp.

Opvallend is de stolpschuur met rode dakpannen (Figuur 14, nr. 2), ook deze zal worden verwijderd. Dit gebouw staat veel dichterbij de weg dan de overige bebouwing in het lint. Ter hoogte van de stolpboerderij eindigt de 'ventweg' en rijdt men het agrarische terrein op. De stolpschuur staat in het verlengde van de 'ventweg' en blokkeert daardoor het zicht op het buitengebied. Dit markeert meteen dat hier in het verleden de boezemkade eindigde. Terwijl de bebouwing aan de zuidzijde van de Mientweg wel uitgebreid is in westelijke richting, is dit op de locatie dus niet gebeurd.

Ten westen van de bebouwing liggen momenteel een tweetal kuilhopen in een afwijkende richting in het landschap (Figuur 14, nr. 3). Met name de meest westelijke is door de afwijkende richting sterk beeldverstorend in het landschap. Ten noorden van de Mientweg ligt de groenstrook met daarop een rij bomen en direct daarachter een sloot. Het achtergelegen land is lager gelegen. Langs de sloot staan kleine knotwilgen.



Figuur 13. Zicht op westelijke deel van de locatie met kuilhoop.



Figuur 14. De locatie Mientweg 5



Figuur 15. Zicht op bestaande stolp en aan de linkerkzijde te slopen stolpschuur.

4. 2. Planopzet voor de locatie Mientweg 5

De locatie wordt gesaneerd, waarbij alleen de stomp wordt behouden en zal worden getransformeerd tot woning. Op het vrijgekomen terrein wordt de lintbebouwing langs de Mientweg doorgezet middels een vijftal woningen. Dit gebeurt in een zelfde stedenbouwkundige opzet als het bestaande lint.

Er zal een gevarieerd beeld van vrijstaande woningen gericht op de straat van verschillende volumegroottes en met verschillende kapvormen en kaprichtingen komen. Qua positionering kennen de woningen een zelfde wisselende rooilijn als het bestaande lint. De woningen worden dus in min of meer dezelfde rooilijn geplaatst als de bestaande bebouwing. Hierop is echter een uitzondering. Het bedrijf ten zuiden van de locatie heeft een milieucontour waarbinnen niet gebouwd mag worden (zie figuur 2, cirkel op de hoek van het gebouw). Daarom zal de meest westelijke woning naar achteren geplaatst worden. De woning daarnaast hoeft slechts enkele meters naar achteren, maar dat is vergelijkbaar met het wisselen van de rooilijn in het lint. De positie van de laatste woning is dus wat verder naar achteren geschoven dan gebruikelijk is in het lint. Hierdoor opent de bebouwing zich aan het einde van het dorp en ontstaat een ruimer zicht op het open landschap. Deze woning kan een groter volume krijgen en zich manifesteren als vrijstaande villa op een ruime kavel, waardoor de entree van het dorp gemarkeerd wordt.

De ventweg wordt niet doorgezet, zodat de plek waar in het verleden de kade eindigde herkenbaar blijft. In de huidige situatie gaat de 'ventweg' over in het pad van het bedrijf, maar in de nieuwe situatie wordt dit pad een deel van de voortuin van de stomp. Hierdoor wordt de beëindiging van de ventweg/kade beter en blijvend afleesbaar in het landschap. De groenstrook wordt behouden als openbare groenstrook, ook de bomen blijven zo veel mogelijk staan. Opritten naar de kavels worden tussen de bomen gepositioneerd. De sloot en knotwilgen mogen verwijderd worden, maar een sloot tussen de kavels en de groenstrook zou wel het beeld van een doorlopende groenstrook kunnen versterken.



Figuur 16. Plan locatie Mientweg 5

4. 3. Beeldkader Mientweg 5

Positionering

De uitbreiding is een voortzetting van het bestaande lint. De bebouwingsstructuur sluit aan de oostzijde qua rooilijn aan op de bestaande bebouwing. De rooilijn is wisselend. Richting het westen wijken de woningen naar achteren. Hierdoor is een breder zicht op het landschap aanwezig. De woningen dienen minimaal 3 meter uit de zijdelingse kavelgrens te worden geplaatst.

Massaopbouw

De nieuwe woningen vormen ook qua massaopbouw een voortzetting van het bestaande dorpslint. De nieuwe woningen krijgen een 'dorps' karakter. Vastgelegd wordt een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 6 meter.

De woningen krijgen een kap. De maximale oppervlakte van de woningen bedraagt 150 m². De meest zuid-westelijk gelegen woning (de entreewoning), mag groter zijn dan de overige woningen, namelijk 200 m². De richting en vorm van de kap is wisselend, net zoals de breedte en het volume van de woningen. Daarnaast worden ook de kavelbreedtes vastgelegd. Ook deze zijn wisselend. Hierdoor ontstaat een gedifferentieerd beeld, net als in het bestaande lint. Uitgegaan wordt van woningen van één bouwlaag met kap, maar enkele woningen van twee lagen met een kap zijn toegestaan. Ondergeschikte delen kunnen beschikken over een verhoogde gootlijn.

Architectuur en opmaak

Op het gebied van architectuur, detaillering en materiaalgebruik worden geen regels opgelegd. De belangrijkste reden hiervoor is het feit, dat de gemeente de dorpskern in principe welstandsvrij heeft verklaard. Daarnaast zijn de belangrijkste aspecten voor een aantrekkelijk eindbeeld al vastgelegd in de massaopbouw (in het lint staan panden van verschillende grootte en vorm en ze hebben een kap). De opmaak en detaillering van de architectuur is dus vrij. Het is wenselijk om het bebouwingsbeeld van de afzonderlijke woningen op elkaar af te stemmen. Dit wordt echter overgelaten aan de verantwoordelijkheid van de nieuwe huiseigenaren. Wel worden hier enkele adviezen gegeven die een verbondenheid met het bestaande lint kunnen bevorderen:

- Architectuur afstemmen op de bestaande bebouwing.
- Gevels van metselwerk.
- Kappen met rode/oranje of antraciet gekleurde pannen.
- Het gebruik van gedekte kleuren.
- Meest westelijke woning uitvoeren als bijzondere villa.

Landschappelijke inpassing

De aansluiting op de omgeving vindt plaats door het grotendeels handhaven van de groenstrook langs de weg. De inrichting moet zo zijn dat het als een strook langs de weg te ervaren blijft. Het behouden van de rij bomen ondersteunt het beeld. De opritten dienen zo minimaal mogelijk te worden vormgegeven.

5. BEELDKWALTEITKADER MIENTWEG 29

5. 1. Specifieke kenmerken van de locatie Mientweg 29

Deze locatie betreft een enkele kavel van circa 22 meter breed en 60 meter diep. De huidige bebouwing bestaat uit een aantal schuurachtige volumes met lage, flauwe kappen. Het geheel oogt rommelig. Het doel is de locatie te saneren en geschikt te maken als één kavel voor een vrijstaande woning.

Aan deze zijde (noordkant) van de Mientweg loopt het bebouwingslint niet helemaal door, maar zit er een gat in het lint waar doorheen het open landschap te ervaren is. De locatie is onderdeel van een rijtje van drie kavels die wat verder van de kern af liggen. Het wordt echter als onderdeel van het lint ervaren, omdat de bebouwing aan de zuidzijde van de Mientweg wel geheel doorloopt. Aan de zuidkant staat de bebouwing vrij dicht op de weg, terwijl de bebouwing aan de noordzijde vrij ver van de weg af staat. Dit komt grotendeels doordat in het verleden hier de vaart tussen de straat en de kavels in lag. Binnen de kern is de vaart een groenstrook geworden. De vaart ligt slechts nog tot aan het begin van het dorp en eindigt voor de locatie. Hoewel langs het grootste deel van de Mientweg de groenstrook als een langgerekte baan naast de weg te ervaren is (daarmee de herinnering aan de gedempte vaart oproepend), is dat ter hoogte van de locatie nou net niet het geval. Terwijl juist hier afleesbaar zou kunnen zijn, dat de groenstrook een voortzetting van de vaart is. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de inrichting van de groenstrook ter hoogte van de naastgelegen kavel nummer 27 (Figuur 19, nr. 2). Hier lijkt de groenstrook meer een onderdeel te zijn van de voortuin van de kavel in plaats van een naast de Mientweg door lopende groenstructuur (zie Figuur 18). Dit valt niet binnen de grenzen van dit beeldkwaliteitplan en wordt daarom als een gegeven beschouwd.

Ter hoogte van de locatie is de groenstrook ook niet duidelijk herkenbaar vanwege de brede, betonnen oprit. De huidige oprit naar de locatie is een gedeeld pad: zowel oprit naar de kavel, als het begin van het Kooipad (Figuur 19, nr. 1). Een pad dat ten noorden van de vaart en ten westen van het kanaal langs het water loopt en de weilanden en een verderop gelegen boerderij ontsluit.

5. 2. Planopzet voor de locatie Mientweg 29

Op deze locatie wordt een vrije kavel voorzien met een woning. Deze woning staat haaks op de hoofdwaterstructuur en krijgt een kap. Globaal betreft het de vervanging van een bestaande bebouwingsstructuur. De woning wordt echter iets los gesitueerd van de bestaande bebouwing.

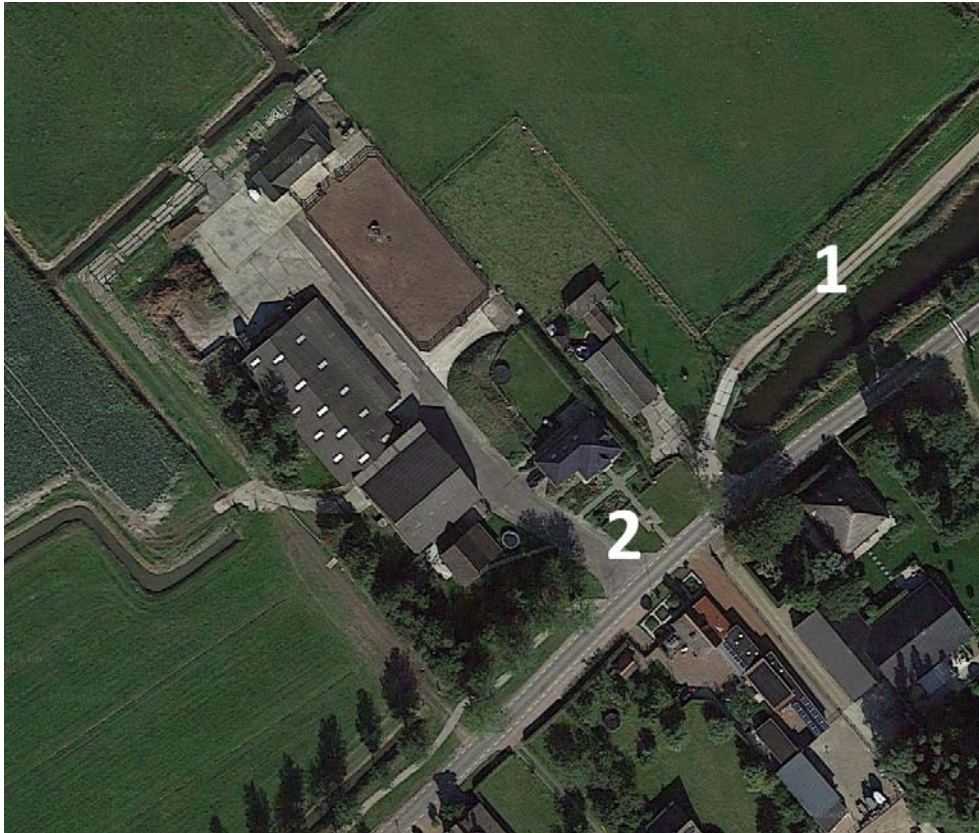
De kavel is ruim en krijgt een groene erfafscheiding langs de kavel van nummer 27. Aan de voorzijde dient de kavel zo begrenst te worden dat zoveel mogelijk de overgang van vaart naar groenstrook te herkennen is. Gekeken moet worden of een nieuwe inrit subtieler kan worden vormgegeven dan de huidige inrit. Daarbij wordt rekening gehouden met de toegankelijkheid van het Kooipad.



Figuur 17. Zicht op de locatie met rechtsonder het einde van de vaart



Figuur 18. Zicht vanaf het lint richting het noordoosten. Op de achtergrond de vaart en midden op de voorgrond de groenstrook.



Figuur 19. Bestaande situatie

5. 3. Beeldkader Mientweg 29

Positionering

De uitbreiding is een voortzetting van het bestaande lint. De positie van de woning op de kavel is vrij, maar dient zijdelings minimaal 10 meter van de westelijke buurkavel te blijven en minimaal 10 meter achter de rooilijn van de westelijke buurkavel.

Massaopbouw

De nieuwe woning vormt ook qua massaopbouw een voortzetting van het bestaande dorpslint en krijgt een 'dorps' karakter. Vastgelegd wordt een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 4,5 meter. De woning krijgt een kap. Voor de woning op Mientweg 29 wordt uitgegaan van maximaal 1,5 bouwlaag.

De richting en vorm van de kap is vrij, net zoals de breedte en het volume van de woning. Ondergeschikte delen kunnen beschikken over een verhoogde gootlijn.

Architectuur en opmaak

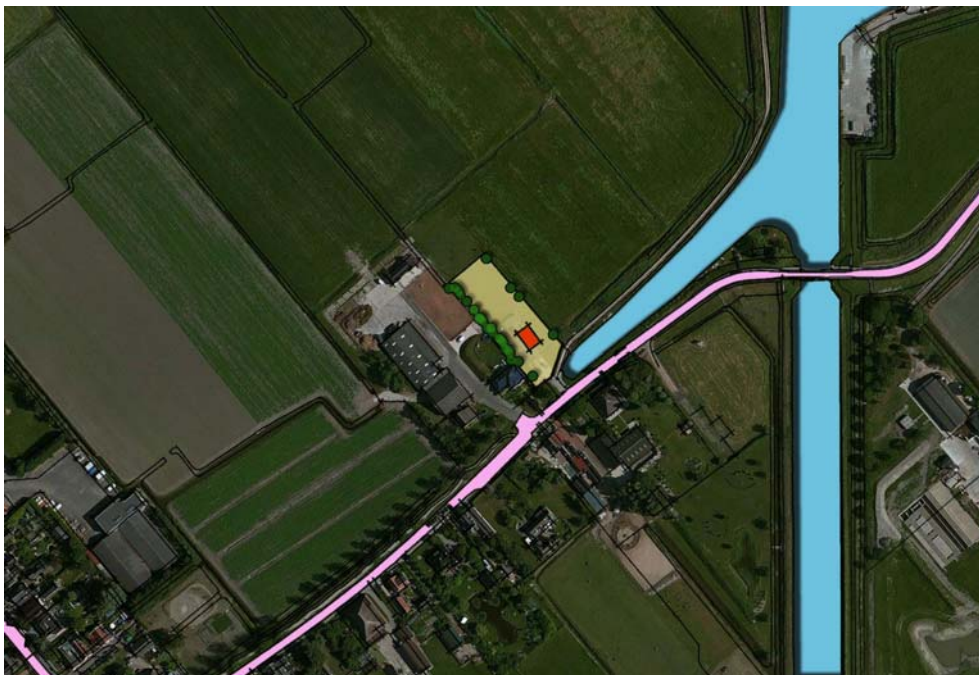
Op het gebied van architectuur, detaillering en materiaalgebruik worden geen regels opgelegd. De belangrijkste reden hiervoor is het feit, dat de gemeente de dorpskern in prin-

cipe welstandsvrij heeft verklaard. Daarnaast zijn de belangrijkste aspecten voor een aantrekkelijk eindbeeld al vastgelegd in de massaopbouw (in het lint staan panden van verschillende grootte en vorm en ze hebben een kap). De opmaak en detaillering van de architectuur is dus vrij. Wenselijk is het bebouwingsbeeld af te stemmen op de bebouwing in het lint. Dit wordt echter overgelaten aan de verantwoordelijkheid van de nieuwe huis-eigenaren. Wel worden hier enkele adviezen gegeven die een verbondenheid met het bestaande lint kunnen bevorderen:

- Architectuur afstemmen op de bestaande bebouwing.
- Gevels van metselwerk.
- Kappen met rode/oranje of antraciet gekleurde pannen.
- Het gebruik van gedekte kleuren.

Landschappelijke inpassing

De aansluiting op de omgeving vindt plaats door het handhaven van de groenstrook langs de weg. De inrichting moet zo zijn dat het voorterrein als een strook langs de weg te ervaren blijft. De markering van de grens tussen groenstrook en kavel is daarbij van belang. Een optie is het aanbrengen van een ondiepe greppel, vergelijkbaar met de situatie voor Mientweg 25. De oprit dient zo minimaal mogelijk te worden vormgegeven, maar moet voldoende ruimte bieden voor het verkeer van het Kooipad.



Figuur 20. Plan locatie Mientweg 29



Figuur 21. Voorbeeld: ondiepe greppel als grens tussen groenstrook en kavel.