

De Oosterweg

Een uniek straatje in Heemskerk

De Oosterweg is een uniek straatje in Heemskerk. Het unieke karakter komt vooral voort uit de nog zichtbare geschiedenis, het kenmerkende landschap en het rustige agrarische woonkarakter. Dat werd ook duidelijk tijdens de bijeenkomsten met verschillende betrokkenen. Er leeft een breed gedragen behoefte om het landelijke woonkarakter te behouden en zorgvuldig om te gaan met verdere verandering.

De gemeente Heemskerk heeft MOOI Noord-Holland gevraagd om een beeldkwaliteitsplan te maken voor de Oosterweg. Dit beeldkwaliteitsplan gaat over de ruimtelijk-visuele inpassing van bouwwerken en de inrichting van erf of openbare ruimte. Het beschrijft de aanwezige kernkwaliteiten van de huidige situatie en is vooral bedoeld als inspiratiebron voor nieuwe initiatieven, maar is ook richtinggevend en zal door de gemeente gebruikt worden als beoordelingskader. Het beeldkwaliteitsplan is een leidraad met richtlijnen die moeten worden opgevolgd als randvoorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen. In de richtlijnen worden ook kansen benoemd om de kwaliteit van de Oosterweg verder te verbeteren.

De belangrijkste en grootste zorg die naar boven kwam tijdens de bewonersavonden ging over de veiligheid in verband met de toenemende verkeersdruk en beperkte handhaving daarvan op de Oosterweg. Het beeldkwaliteitsplan biedt hier niet direct een oplossing voor, maar nieuwe ontwikkelingen dienen wel rekening te houden met het smalle profiel en de beperkte capaciteit van de Oosterweg. Een zorgvuldig gebruik van het straatje met de negen bochten draagt ook bij aan de beleving van de historische verbindingsweg tussen Heemskerk en Castricum.

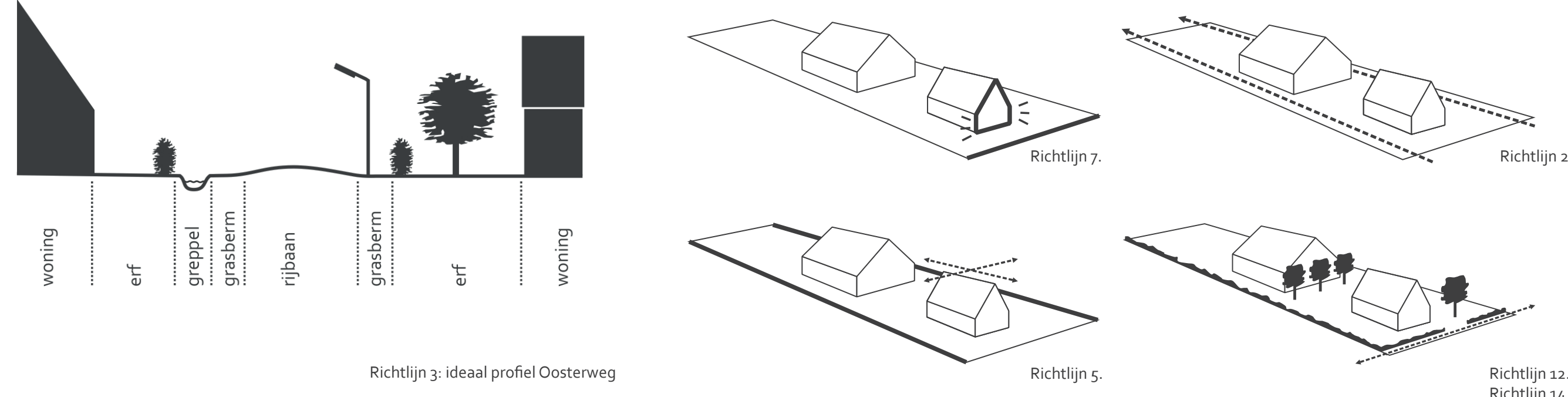
Het bestemmingsplan is in eerste instantie leidend voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dat betekent dat het beeldkwaliteitsplan geen ontwikkelingen kan tegenhouden die het bestemmingsplan mogelijk maakt. De uiterlijke vormgeving van een plek of bouwwerk valt echter voor een groot deel buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en kan met een beeldkwaliteitsplan nader worden omschreven. Aanvullend dus op het bestemmingsplan.

Hoewel de wens soms bestaat om de tijd stil te zetten, zullen nieuwe ontwikkelingen zich altijd aandienen en het beeld van de Oosterweg veranderen. Soms zijn die ontwikkelingen nodig om de beleving en de leefbaarheid van de Oosterweg voor iedereen te behouden of zelfs te verbeteren. Uitgangspunt is dan ook om ruimte te geven aan nieuwe ontwikkelingen met behoud of versterking van het huidige karakter en de uitstraling.

Het is dus belangrijk om zorgvuldig om te gaan met nieuwe ontwikkelingen, altijd te gaan voor maatwerk, de kernkwaliteiten te laten leiden en minimaal de gestelde richtlijnen in acht te nemen. Niet alle initiatieven zullen 'passen'. En sommige plekken aan de Oosterweg kunnen minder hebben dan andere plekken. Het beeldkwaliteitsplan stuurt daarom vooral aan op een vroegtijdige dialoog bij nieuwe initiatieven. Waarbij ruime aandacht is voor inpassing of mogelijke alternatieven vanwege de kwetsbaarheid van het unieke karakter. Een gezamenlijke betrokkenheid van gemeente, omwonenden en initiatiefnemer is hierbij van groot belang.



BEELDKWALITEITSPLAN OOSTERWEG HEEMSKERK



Leidraad voor nieuwe ontwikkelingen

KARAKTERISTIEK

- Behoud het zicht op Marquette vanaf de Oosterweg. En behoud de openheid en het karakter van dit historische weidelandschap.**
Advies: houdt dit gebied vrij van nieuwe bebouwing, tenzij het gaat om vervangende nieuwbouw. Dat betekent uitgaande van de fysieke situatie geen verdere verdunding met bebouwing op de percelen tussen de Oosterweg en Marquette (zie overzichtkaart). Een aanbevolen gebruik van deze gronden voor weidelandschap, natuurontwikkeling, extensieve recreatie, open teelt etc. Voor het overige deel van de Oosterweg is zorgvuldig ingepaste verdunding denkbaar binnen de planologische mogelijkheden en rekening houdend met onderstaande richtlijnen.
- Houdt rekening met doorzichten naar het achterliggende landschap.**
- behoud en herstel doorzichten en wees terughoudend met bijgebouwen (schuurtjes, tuinhuisjes e.a.) en te hoge erf-/terreinscheidingen (maximaal 1,50 meter);
- laat voldoende doorzichtsruimte vrij tussen hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens. Geen bebouwing over de volle breedte van het perceel.

OPENBARE RUIMTE

- Zorg voor continuïteit in de inrichting van de Oosterweg met een eenvoudig profiel bestaande uit een smalle rijbaan met aan weerszijden een grabbern. Zonder ruimte voor parkeren langs de weg.**
Advies: respecteer het landelijke karakter en verbeter de verkeersveiligheid door bijvoorbeeld:
- de berm groen te houden en waar mogelijk aan te zetten met een enkele boom;
- een groene buffer te creëren tussen de weg en parkeerplaatsen ter hoogte van ADO 20;
- gebruik te maken van natuurlijke inrichtingselementen en/of typen verharding om hard rijden tegen te gaan. Een voorbeeld is het plaatsen van bomen in de berm waardoor de weg visueel smaller lijkt;
- het toepassen van eenvoudige snelheidsremmende maatregelen zoals beperkt weggegeven drempels. Bij voorkeur geen verkeersgeleiders, asverspringingen, slingerremmers of fysieke versnellingen door bijvoorbeeld paaltjes.
- Behoud duinrellen en andere waterlopen.**
Advies: maak de oorspronkelijke waterloop langs de Oosterweg weer zichtbaar met de erfafscheiding erachter.

BEBOUWING

- Inpassing van nieuwe bebouwing binnen de huidige verkavelingsstructuur. Dat betekent dat bebouwing haaks op of evenwijdig aan de verkavelingsrichting wordt gestuurd.**
- Maak onderscheid in voor- en achtererf. Plaats het representatieve woongedeelte op het voor- en eventuele overige bebouwing op het achtererf.**
- Situeer de woning vrij op het kavel en op enige afstand van de weg vergelijkbaar met omliggende woningen. Oriënteer de voorgevel op de Oosterweg.**
- Houdt bij nieuwbouw rekening met de schaal en verhoudingen van bestaande bebouwing aan de Oosterweg.**
Advies: laat bebouwing uit 1 of 2 lagen met kap bestaan.
- Gebruik eenvoudige rechthoekige hoofdvormen passend in de landelijke uitstraling van de Oosterweg.**
Geen platte daken, maar bijvoorbeeld een zadel-, mansarde- of piramidekap.
- Stem materiaal- en kleurgebruik af op de landelijke en agrarische uitstraling. Voor woningbouw overwegend gemetselde gevels en daken met gedekte pannen. Pas voor bedrijfsbebouwing donkere, gedekte kleuren toe. Geen felle, glanzende of contrasterende kleuren.**

INRICHTING PERCEEL

- Beperk de hoevenheid bijgebouwen (schuurtjes, tuinhuisjes e.d.) en houd de omvang zo beperkt mogelijk.**
Advies: onderzoek bij nieuwbouw de mogelijkheid om zo veel mogelijk functies op te lossen in één hoofdgebouw.
- Creëer eenheid in erf-/terreinscheidingen per perceel. Dus geen verschillende afscheidingen rond hetzelfde perceel.**
Advies:
- gas hagen (beuken, elzen, liguster, meidoorn) toe of houten hekwerken, afhankelijk van de uitstraling van het perceel en/of gebouw.
- houdt rekening met zichtlijnen naar het achterliggende landschap door maximaal 1,50 meter aan te houden voor een erf-/terreinscheiding.
- Beperk verharding bij (her)inrichting van het erf en zorg voor een groene, landelijke uitstraling.**
Advies: gebruik waterdoorlatende materialen als grind of graskeus en pas streekeigen beplanting toe, zoals: essen, elzen en iepen (bomen) en beuken, elzen, liguster, meidoorn (hagen).
- Voorwerk dat grootschalige bebouwing dominant zichtbaar is vanaf de Oosterweg of het aangrenzende landschap, bijvoorbeeld door het toepassen van opgaande beplanting en/of bomen.**
- Parkeren op eigen erf.**
Advies: bij nieuwe ontwikkelingen waar meerdere parkeerplekken nodig zijn heeft het de voorkeur om parkeren achter de hoofdgebouwing of achter een groene afscheiding te situeren.

Beeldkwaliteit in 5 stappen

1. Bereid u voor op het proces.

Zoek uit of en welke vergunning u nodig heeft voor uw initiatief. Dit kunt u vinden op omgevingsloket.nl of omgevingsvergunning.nl. Maak een inventarisatie van het geldende beleid voor uw locatie. In ieder geval structuurvisies, bestemmingsplannen en andere algemene regels. Maak daarbij gebruik van ruimtelijkeplannen.nl. U kunt natuurlijk ook contact opnemen met de gemeente voor advies. Een goede ontwerper kan u ook helpen bij de voorbereidingen.

2. Verken de opgave.

Verdiep u in de plek voor uw initiatief en formuleer voor uzelf de randvoorwaarden. Kijk in ieder geval naar:

- de historie van de plek (kaarten op toptijdreis.nl)
- kernkwaliteiten van cultuurhistorie, landschap, bebouwing en inrichting
- mogelijke knelpunten
- goede voorbeelden
- kansen voor kwaliteitsverbetering

3. Voer de dialoog met de omgeving

De impact van uw initiatief op de omgeving kan groot zijn. Ga daarom in de dialoog met de omgeving. Betrek in ieder geval van (nieuwe) buren en afhankelijk van de grootte van uw ontwikkeling andere bewoners uit het gebied. Een evenwichtig team van MOOI Noord-Holland kan u helpen bij het voeren van de dialoog en neemt daarbij uw wensen, het geldend gemeentelijk beleid en de kwaliteit van de omgeving mee. Hieruit volgt een advies met een aantal schetsen.

4. Formuleer uitgangspunten

Formuleer de uitgangspunten voor uw ontwikkeling. U weet nu welke stappen u moet nemen in het proces, welke randvoorwaarden van toepassing zijn op uw plannen en wat uw omgeving belangrijk vindt. Ga hiermee aan de slag en benoem daarbij ook hoe u bijdraagt aan een goede beeldkwaliteit en welke kansen er liggen om de beeldkwaliteit te versterken. Het kan helpen om hier goede voorbeelden en referentiebeelden bij te zoeken om uw plan te illustreren.

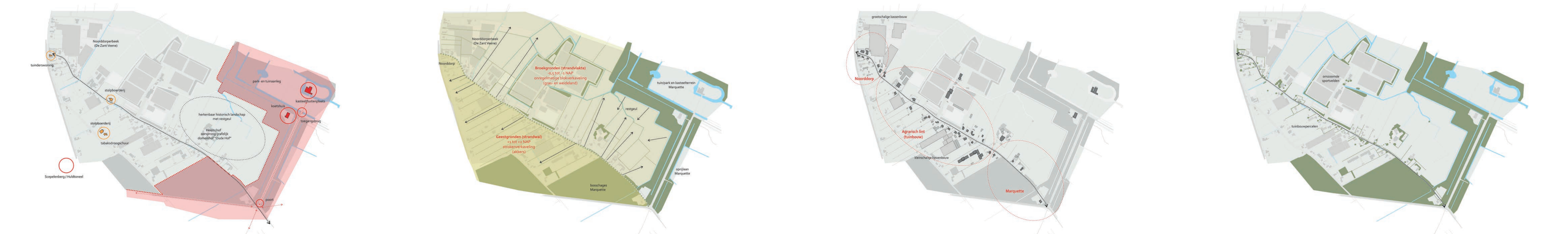
5. Werk uw initiatief uit.

Het is tijd om een aantal varianten te schetsen voor uw initiatief. Heemskerk kunt u optuigen in dialoog gaan. Uiteindelijk heeft een van de schetsontwerpen waarschijnlijk de voorkeur. Werk deze variant uit en laat daarbij ook zien wat de impact op de omgeving is. U tekent dus niet alleen de ontwikkeling, maar ook de omgeving. Het helpt om een goed ontwerp in te schakelen om u te helpen vanaf het begin van het proces.

Historische ontwikkeling



Kernkwaliteiten van de Oosterweg



Cultuurhistorie
De Oosterweg was een belangrijk onderdeel van een belangrijke verbindingroute tussen Heemskerk en Castricum. De route lag op de hoogste gelegen rand van de strandwal. De Oosterweg, enkele gemeentelijke monumenten, het landgoed Marquette en de landschappelijke omgeving van de huidige boerderij Heemshof zijn daarmee belangrijke elementen van de geschiedenis van Heemskerk.

Kasteel Marquette in Heemskerk is gebouwd op de grondvesten van het oude rondel Slot te Heemskerk. Door de eeuwen heen zijn delen afgebroken en aangebouwd. Sinds 1850 draagt het de naam Marquette. In 1828 vond er een ingrijpende verbouwing plaats en heeft het zijn huidige vorm gekregen. Vanaf 1980 is het in gebruik als hotel.

De huidige boerderij Heemshof (bouwjaar 1938) staat ongeveer op de plaats waar het domein Hof "Oude Hof" ooit gestaan moet hebben binnen de gracht. De locatie is vanaf de 19de eeuw in gebruik als boerderij. Hierdoor is de landschappelijke omgeving van Heemshof van historisch belang.

Op oude kaarten (bijv. van 1760) is duidelijk zichtbaar dat tot eind 19de eeuw langs de Oosterweg weinig tot geen bebouwing stond. In de 19de eeuw kwam de tuinbouw in opkomst waardoor verkaveling veranderde en enkele tuinderijen werden gebouwd. Pas in de jaren '50 begon een groei met meer woningbouw op de kop van kleinere tuinbouwpercelen. Destijds nog met karakteristieke hagen die later grotendeels zijn verdwenen. De komst van kassen en andere grootschalige voorzieningen vond vooral de laatste decennia plaats.

Kernkwaliteiten

- De Oosterweg als belangrijke historische route.
- Marquette (rijksmonument) met bebouwing, park- en tuinaanleg als bijzonder geheel en onlosmakelijk ruimtelijk-visueel verbonden met de Oosterweg.
- Stolpboerderij (Oosterweg 6) en tuinderwoning (Rijksstraatweg 133) als kenmerkende objecten aan de Oosterweg.
- Sterke relatie tussen omgeving van het huidige Heemshof en Marquette. Het gebied tussen Marquette en Oosterweg vormt nog steeds een herkenbaar historisch landschap.
- Het op enkele plekken nog herkenbare oude verkavelingspatroon en afwateringssysteem.

Landschap
De Oosterweg bevindt zich in het zogenaamde Strandwallenlandschap. De strandwal waar Heemskerk op ligt wordt ter hoogte van de Oosterweg onderbroken door het voormalige Oer-IJ. Het Oer-IJ vormde tot het begin van onze jaartelling een open waterverbinding tussen het huidige IJmeer en de Noordzeer ter hoogte van Castricum. Het gebied tussen de Kerkweg en de Oosterweg bevindt zich op een hoger gelegen strandwal en het noordelijk deel vormt het voormalige dal van het Oer-IJ. Het gebied kon bij hoge waterstanden in de vroege middeleeuwen nog vollopen met zeewater. Uitzondering vormt het gebied van het oude Slot te Heemskerk (nu Marquette), dat op een geïsoleerd gelegen stuk strandwal ligt die strategisch boven de omgeving uitsteekt.

De hogere delen (geestgronden) werden vooral voor akkerbouw gebruikt. De boerderijen lagen in lijnen langs de doorgaande wegen (Oosterweg en Kerkweg). Het hoger gelegen deel ten zuiden van de Oosterweg kent een strokenverkaveling haaks op de strandwal. Het lager gelegen deel (broekgronden) ten noorden van de Oosterweg is altijd natter geweest en kent een onregelmatige blokverkaveling. Dit werd voorheen vooral gebruikt als gras- en weidelandschap. Van oorsprong was de gebied af op het Oer-IJ. Dit afwateringssysteem is op sommige plekken nog herkenbaar. Zowel de Noorddorpbeek en ook de kronkelende restgeul ten zuiden van de buitenplaats Marquette zijn restanten van dat afwateringssysteem.

Kernkwaliteiten

- Het agrarisch karakter van het landschap met herkenbare verkavelingsstructuur en -richting.
- De Oosterweg vormt als het ware een scheidslijn tussen de geest- en broekgronden, zichtbaar aan het verschillende maaiendniveau en verkavelingsstructuur (stroken- en blokverkaveling).
- De strategisch gekozen hogere ligging van het kasteelterrein van Slot van Heemskerk (nu Marquette) in het dal van het Oer-IJ.
- Zichtlijnen als belangrijke visuele verbindingen met het (achterliggende) landschap en Marquette.
- Het natuurlijke landschap tussen de Oosterweg en landgoed Marquette als voorbeeld van het oorspronkelijke broekgronden landschap.

Bebouwing
De Oosterweg kent een gevarieerde opbouw met een menging van functies en een grote afwisseling in bebouwing. Aan de Oosterweg is met name sprake van vrijstaande woonbebouwing met ruime even of woningen gekoppeld aan bedrijfsbebouwing op het achtererf. Verdunding met bebouwing langs de Oosterweg is pas na 1950 begonnen. Er is geen sprake van volledige verdunding waardoor er nog regelmatig plekken zijn met doorzichten naar het achtererf of het achterliggende landschap.

De bebouwing van voor de Tweede Wereldoorlog bestaat uit enkele tuinderwoningen en stolpboerderijen. Deze zijn veelal herkenbaar aan de hoofdvorm, de detaillering en roodbruin gemetselde gevels. De meeste woningen zijn van na 1950, gekenmerkt door kleinschaligheid en een opbouw van maximaal twee lagen en een kap. Er is sprake van een grote diversiteit aan bouwstijlen, maar over het algemeen is er sprake van een traditioneel materiaal- en kleurgebruik, zoals gemetselde gevels en met pannen gedekte daken.

Op de erven is vaak sprake van meerdere bijgebouwen en/of bedrijfsbebouwing. Bedrijfsbebouwing zoals stallen, schuren en kassen staat over het algemeen op het achtererf. Ten aanzien van de kassen is deze nog relatief kleinschalig. Uitzondering is het kassencomplex bij Noorddorp.

Het beeld van de Oosterweg kan men opdelen in drie delen. Noorddorp als entree van de Oosterweg vanaf de Rijksstraatweg met meer verdunding door bebouwing. Het meer agrarische middendeel met opvallende strokenverkaveling die met haaks staat op de Oosterweg, waardoor het grootste gedeelte van de gevels van bebouwing schuin staat. En het gedeelte bij Marquette met minder bebouwing en een groene inrichting.

Kernkwaliteiten

- Afwisseling en openheid
- Overwegend kleinschalige bebouwing (max. 2 lagen met kap) met eenvoudige hoofdvormen.
- Oriëntatie van bebouwing (gevel en nok) gekoppeld aan verkavelingspatroon
- Driedeling in straatbeeld:
 - Noorddorp
 - Agrarisch tuinderwoning
 - Marquette

Inrichting
De Oosterweg kent een eenvoudig wegprofiel bestaande uit een geasfalteerde smalle rijbaan met aan weerszijde een grabbern.

Over het algemeen is de rijbaan iets hoger gelegen dan de erven. De weg wordt geflankeerd met groene erfafscheidingen, bomen en/of een waterloopje. Ter hoogte van de sportvelden wordt het eenvoudige wegprofiel onderbroken door een verbreding van de verharding met haakse parkeerplekken. Door de vele groene erfafscheidingen en bomen op particulier terrein is er sprake van een groen karakter.

De toegangen tot woonerven zijn veelal voorzien van een poort in lijn met de erfafscheiding. Bedrijven hebben een bredere en meer verharde oprijt. De erfafscheiding van de kavels is zeer divers in uitvoering. Houten en stalen hekwerken, hagen en gemetselde muurtjes wisselen elkaar af. De functie van woonstraat is zichtbaar aan de geleidelijke groei van sierbuienbeplanting en minder streekeigen beplanting of agrarische inrichting van het erf. De volgende boomsoorten zijn overheersend: Linde, Wilde kastanje, Iep en Wilg.

De gehele afwatering met sloten en greppels is onderdeel van het oorspronkelijke landschappelijke en agrarische karakter. Langs de Oosterweg is een smalle greppel aanwezig die regelmatig onderbroken wordt of door beheer niet goed zichtbaar is.

Kernkwaliteiten

- Enheid en continuïteit van de Oosterweg.
- Groene inrichting door veel begroeiing in de vorm van tuinen, erfafscheidingen en bomen.
- Bestaande beekjes, sloten en greppels.