

B i j l a g e 3 :
C o n c e p t - V i s i e d o c u m e n t
W e s t e i n d e , v e r s i e 23 a p r i l
2012



Westeinde - Enkhuizen

*Visiedocument
concept 23.04.2012*



INHOUDOPGAVE



1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ruimtelijk kwaliteitsbeleid
- 1.3 Beleidskader
- 1.4 Wat is een visiedocument

2. De ordening van het gebied

- 2.1 Impressie van het gebied
- 2.2 Ligging in de ruime omgeving
- 2.3 Historische landschappelijke context
- 2.4 Ontwikkeling van het Westeinde
- 2.5 Overzicht structurerende elementen en schatkaart

Schatkaart

3. De ontwikkeling van de visie

- 3.1 Proces: interactieve werkbijeenkomsten
- 3.2 Modelvorming

4. De visie

- 4.1 Opbouw van de visie in hoofdlijnen
- 4.2 Uitwerking van de visie
 - 4.2.1 Westeinde lint
 - 4.2.1.1 Huidige karakteristiek
 - 4.2.1.2 Ontwikkelingen
 - 4.2.1.3 Uitgangspunten Westeinde lint
 - 4.2.1.4 Bijzondere plekken
 - 4.2.2 Westeinde noord
 - 4.2.2.1 Huidige karakteristiek
 - 4.2.2.2 Ontwikkelingen
 - 4.2.2.3 Uitgangspunten Westeinde Noord
 - 4.2.2.4 Bijzondere plekken
 - 4.2.3 Westeinde zuid
 - 4.2.2.1 Huidige karakteristiek
 - 4.2.2.2 Ontwikkelingen
 - 4.2.2.3 Uitgangspunten Westeinde Zuid
 - 4.2.2.4 Bijzondere plekken
 - 4.2.4 Mogelijk eindbeeld Westeinde

Bijlagen

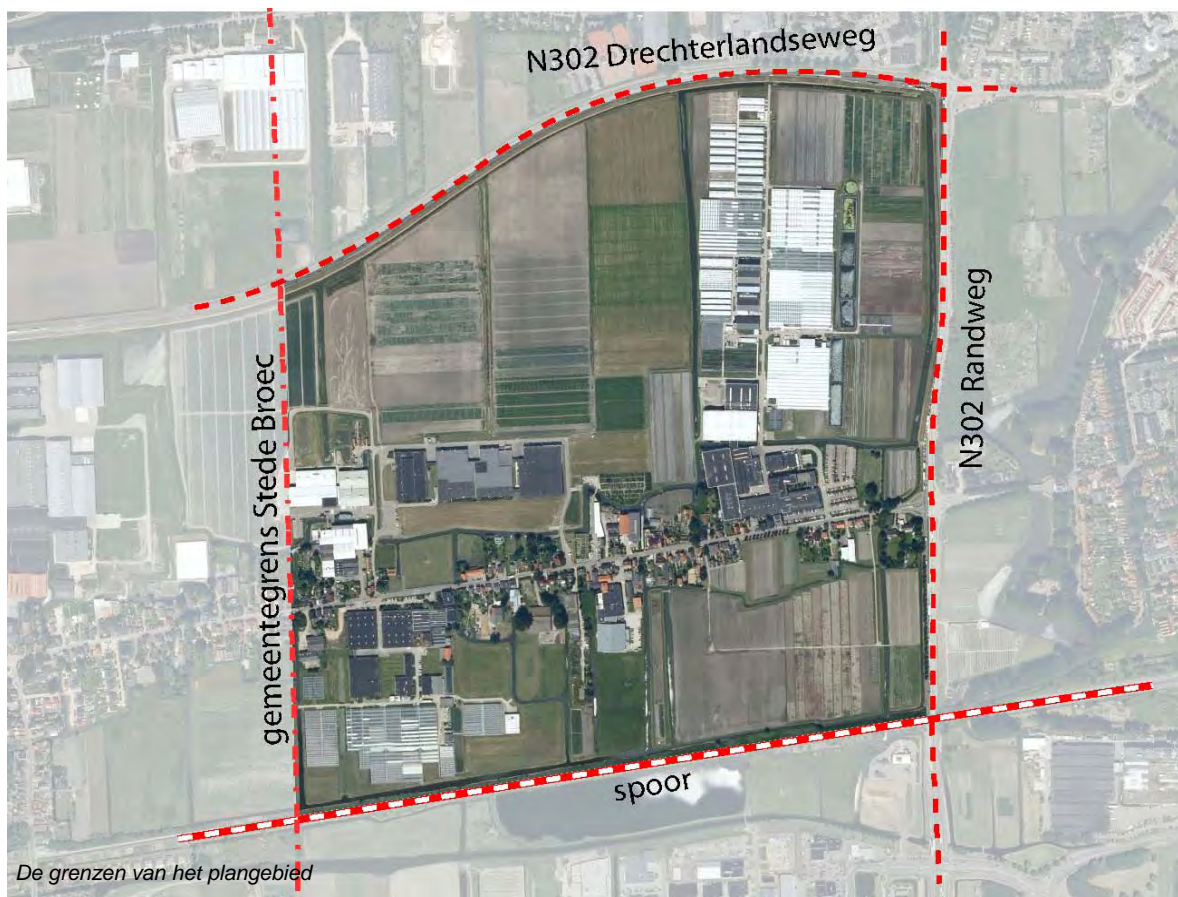
Bijlage: beknopte verslagen van de workshops

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het Westeinde is een gebied gelegen in het westen van gemeente Enkhuizen. Het Westeinde wordt gevormd door een oude lintbebouwing waar zowel woningbouw als bedrijvigheid voorkomt. De bedrijvigheid wordt gekenmerkt door de zaadteeltbedrijven die zich in dit gebied hebben gevestigd. Het huidige bestemmingsplan voor het 'Westeinde' is sterk verouderd, het vigerende Uitbreidingsplan in Hoofdzaak stamt uit 1953. Een nieuw en herzien bestemmingsplan is voor deze locatie meer dan wenselijk. Het gemeentebestuur is voornemens een nieuw bestemmingsplan voor het 'Westeinde' te maken. Het gaat hierbij om het gebied dat ligt tussen de Drechterlandseweg, Randweg, de spoorlijn en de gemeentegrens met Stede Broec.

Deze gebiedsvisie is opgesteld om te dienen als leidraad voor het bestemmingsplan alsmede als document waaraan nieuwe plannen ruimtelijk kunnen worden getoetst. Deze gebiedsvisie vormt het (ruimtelijk) kader voor de planologische vervolgpcedure.



Door de gemeente Enkhuizen wordt in dit gebied herschikking van functies beoogd. In de structuurvisie Enkhuizen 2020 wordt aangegeven dat men twee doelen wil realiseren: Seed Valley en wonen in Westeinde-zuid.

Het plangebied is kwetsbaar. Voor een verdere ontwikkeling is het formuleren van ruimtelijke uitgangspunten van belang. De gemeente streeft een hoogwaardige uitstraling aan het Westeinde na.

Als uitgangspunten zijn in ieder geval belangrijk:

- Het behoud van het profiel van het Westeinde
- Creëren van een heldere verkeersstructuur om toename van verkeer in goede banen te leiden
- Inpassing van de hoofdwater sloten in de polder
- Zorgvuldige vormgeving en inpassing van de zuidrand Westeinde

1.2 Ruimtelijk kwaliteitsbeleid

De kwaliteit van de ruimte wordt in de gemeente Enkhuizen van groot belang geacht. In 2009 is de Stadsvisie 2030 en de Structuurvisie 2020 tot stand gekomen. Daarin zijn de ruimtelijke ambities van de gemeente verwoord, op de thema's identiteit van Enkhuizen, economie, wonen en bouwen, toerisme en recreatie, infrastructuur en mobiliteit en tot slot het thema sociale voorzieningen. Recent is als opmaat naar de herziening van het bestemmingsplan al het relevante gemeentelijk beleid verzameld in de 'Basisnota Bel-eid'. Deze nota is gepubliceerd op 11 mei 2011.

De ruimtelijke kwaliteit toont zich bijvoorbeeld in de bebouwingskarakteristiek van het lint Westeinde, de landschappelijke karakteristiek van de doorzichten naar de achterliggende polder, en de openheid van aangrenzende schootsveld. In veel van de door de gemeente opgestelde beleidsdocumenten en bestemmingsplannen is daarom aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit van (delen van) de gemeente.

De Provincie omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. De voornaamste kernkwaliteiten zijn: de aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte (tezamen 'Ondergrond'), historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten, openheid (tezamen 'Landschaps-DNA') en de bestaande dorpsstructuur ('Dorps-DNA').

Om aan het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' concrete inhoud te geven heeft de Provincie de in de Nota ruimte genoemde belevingswaarden (cultureel besef, diversiteit, menselijke maat en leesbaarheid van Cultuurhistorie) in haar ruimtelijke beleid 'vertaald' naar bebouwingskarakteristieken, landschappelijke inpassing, differentiatie en ruimtelijke verscheidenheid van nieuwe ontwikkelingen.

De vijf 'bouwstenen' van de ruimtelijke kwaliteitseis zijn:

1. *De ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap*
2. *De ordeningsprincipes van het landschap*
3. *De bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse*
4. *De inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid)*
5. *De bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies*

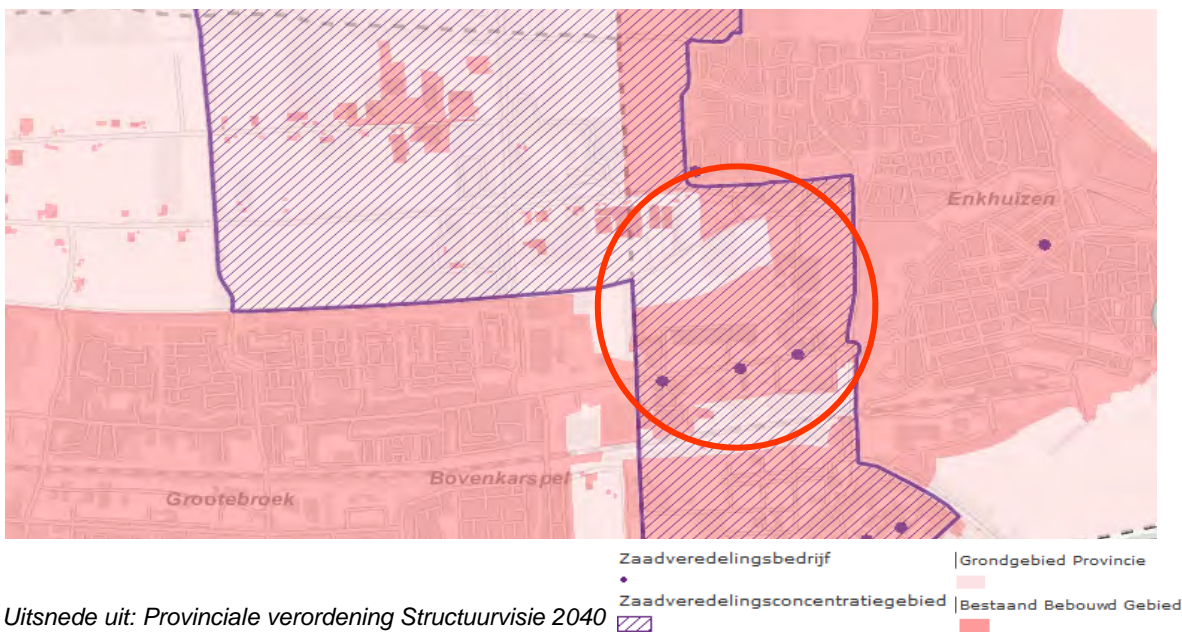
De Provincie vindt dat de ontwikkelingsgeschiedenis, de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de omgeving uitgangspunt moeten zijn voor nieuwe ruimtelijke plannen. Voor het Westeinde in Enkhuizen is in het provinciaal beleid een groot deel gericht op het behoud van de karakteristieken van het oude zeeleilandschap van West-Friesland.

In de leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010) staan de eisen voor de ruimtelijke kwaliteit. Aan de hand van de nota kunnen ruimtelijke plannen beoordeeld worden, maar het stuk biedt gemeenten ook een handreiking en inspiratie om landschap en cultuurhistorie als uitgangspunt te gebruiken bij planvorming.

Gemeenten zijn verplicht om voor het Bestaand bebouwd gebied bestemmingsplannen te maken en hebben daarbij een grote mate van beleidsvrijheid. De provincie stimuleert wel de benutting van de binnenstedelijke ruimte, met name rond knooppunten van openbaar vervoer. Het middel (instrument) om nieuwe ontwikkelingen aan deze begrippen te kunnen toetsen is het Beeldkwaliteitsplan. De provincie beoordeelt het beeldkwaliteitsplan aan de hand van het Beleidskader Landschap en cultuurhistorie. De verplichting tot het maken van beeldkwaliteitsplannen is komen te vervallen. Dit neemt niet weg dat opstellers van plannen dezelfde verantwoordelijkheid moeten afleggen als voorheen met de beeldkwaliteitsplannen wat betreft landschap en cultuurhistorie.

1.3 Beleidskader

Door het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's vastgesteld die voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het Westeinde Enkhuizen van belang kunnen zijn. In het navolgend hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied. Verdere uitwerking van beleid vindt in deze gebiedsvisie niet plaats.



Uitsnede uit: Provinciale verordening Structuurvisie 2040

Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie 2040: Duurzaam met ruimte

In oktober 2009 heeft de ontwerp structuurvisie 2040 ter inzage gelegen. Op 21 juni 2010 is de Structuurvisie 2040 met bijbehorende verordening vastgesteld.

De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid.

De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid.

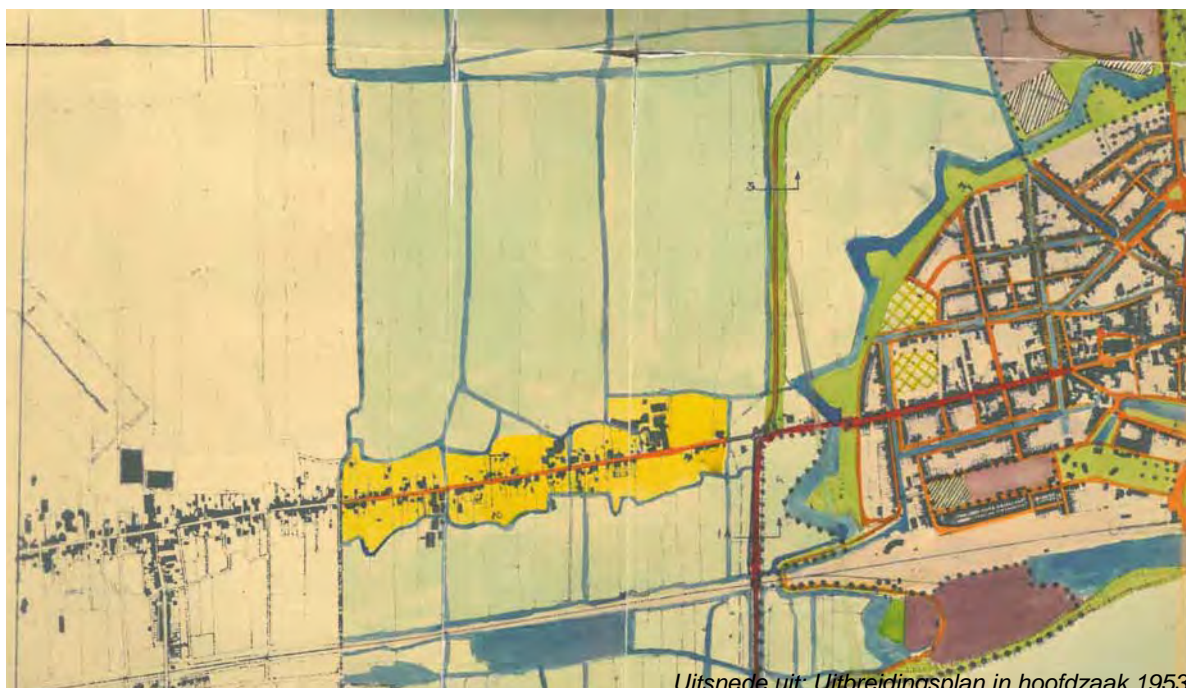
De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw.

De polders ten westen van de historische stad Enkhuizen, waar het Westeinde binnen valt, zijn aangeduid als gebied voor grootschalige landbouw.

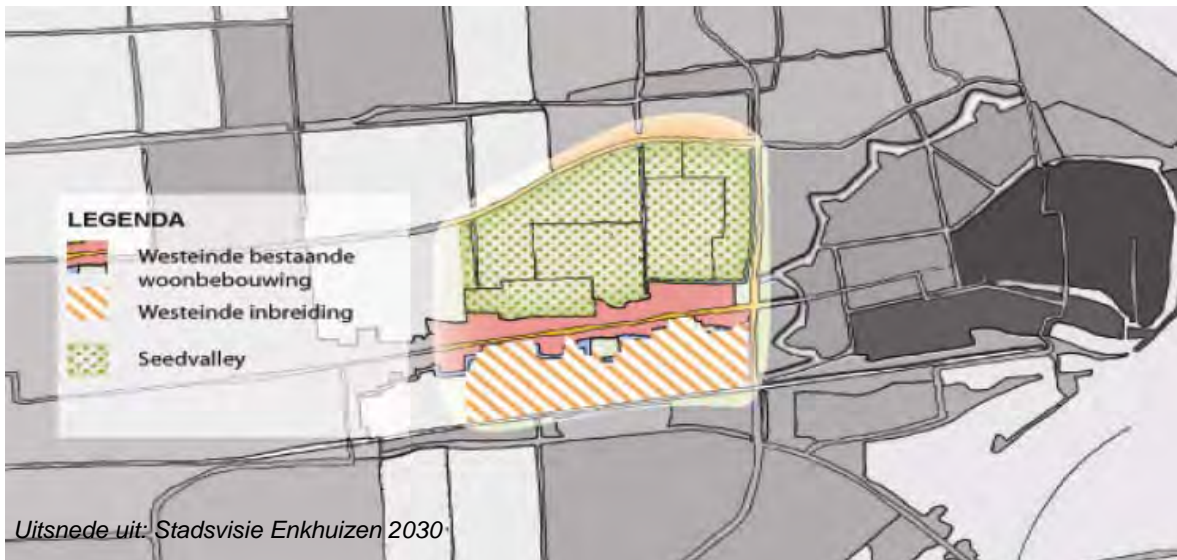
Uitgangspunt daarbij zijn sterk internationaal georiënteerde sectoren als de glastuinbouw, bollen- teelt, de zaadteeltsector en pootgoedsector met een gezond bedrijfseconomisch perspectief en behoud van een internationaal concurrentiepositie.

Het Westeinde ligt binnen het in de Provinciale Verordening aangegeven 'Zaadveredelings- concentratiegebied' (Seed Valley). Ruimtelijke clustering van sectoren leidt tot economische en landschappelijke voordelen.

Agrarische bouwblokken groter dan 2 ha. zijn in deze zone voor volwaardige agrarische bedrijven mogelijk met een ontheffing van Gedeputeerde Staten. Aan zaadveredelingsbedrijven worden geen maximum maten gegeven.



Uitsnede uit: Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1953



Verder is zijn op dit gebied nog de volgende beleidskaders van invloed: fijnmazige waterberging, gebied voor grootschalige landbouw, kleinschalige oplossingen voor duurzame energie, Oude zee-kleilandschap, Structuurlijnen, Zoekgebied voor grootschalige windenergie.

Leidraad landschap en cultuurhistorie (2010)

In deze leidraad wordt met betrekking het betreffende gebied o.a. het volgende opgemerkt: oude zeeklei landschap, aandacht van de in het gebied aanwezige vaarten en lintbebouwing. Verder aandacht voor archeologie, stolpboerderijen, overwegend geslotenheid van het gebied. In hoofdstuk 2 wordt hierop nader ingegaan.

Gemeentelijk beleid

Voor het Westeinde geldt het verouderde Uitbreidingsplan in Hoofzaak (1953). Het gebied is volgens dat plan bestemd voor agrarische doeleinden en langs het Westeinde voor een beperkte woonbebouwing.

Stadsvisie Enkhuizen 2030

In de stadsvisie Enkhuizen (2009) is het gebied ten noorden van de Westeinde aangegeven als "Seed Valley". Het zuiden van Enkhuizen is (in tegenstelling tot het provinciale beleid) aangewezen als inbreidingslocatie ten behoeve van woningbouw.

Seed Valley vindt ruimtelijk zijn plaats in het gebied tussen Enkhuizen en Warmenhuizen in Noord-Holland en huisvest tientallen gespecialiseerde zaadbedrijven, die groenten- en bloementelers over de hele wereld voorzien van hoogwaardig uitgangsmateriaal. Tot het Seed Valley cluster behoren ook leveranciers van diensten en machines die specifiek zijn voor de zaadsector.

"De gemeente investeert in het buitengebied waar Seed Valley gevestigd is door een goede omgeving te creëren voor werken en wonen. Het kennis-instituut biedt onderzoeksplaatsen en is onmis-

baar voor het succes van deze economische kern van de stad." (Bron: Structuurvisie Enkhuizen)

Milieukader

Op basis van de wetgeving moeten bestemmingen en wijzigingen daarvan getoetst worden aan een goede ruimtelijke ordening, milieuaspecten (geluid, luchtkwaliteit etc.) voor mens en natuur spelen bij deze toets een belangrijke rol. Europese richtlijnen over diverse omgevingsaspecten werken rechtstreeks door in de bescherming van de menselijke en natuurlijke omgeving. Uit de toets van de omgevingsaspecten komt naar voren in hoeverre ontwikkelingsrichtingen daadwerkelijk uitvoerbaar zijn.

Geluidhinder

Ten aanzien van de geluidhinder is de Wet geluidhinder van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wet geluidhinder kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielaawaai.

Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone ter zake van geluidbelasting van de geval van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. Uitbreiding van zaadteeltbedrijven en/of woningen zal extra verkeersbewegingen op het Westeinde veroorzaken.

Spoorlawaai

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door een treinspoor. Dit spoor zal geluidhinder met zich mee brengen, (een wenselijke afstand van 100m zal naar verwachting moeten worden aangehouden tot de bestemming woningen).

Hinder van bedrijven

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en bevorderen. Ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, geldt deze Wet en de verschillende Algemene Maatregelen van Bestuur als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder ten gevolge van deze bedrijven. In bestemmingsplannen wordt gebruikt gemaakt van milieuzonering: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven/inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor zaadteeltbedrijven geldt een indicatieve afstand van 30 m tot geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen.

Kabels en leidingen

Op 4 november 2008 heeft de minister van VROM de gemeente een brief (DGM/2008105664) gestuurd waarin zij aandacht vraagt voor het stralingsaspect van hoogspanningsleidingen. Zij wijst daarbij op de langdurige blootstelling van gevoelige functies aan elektro-

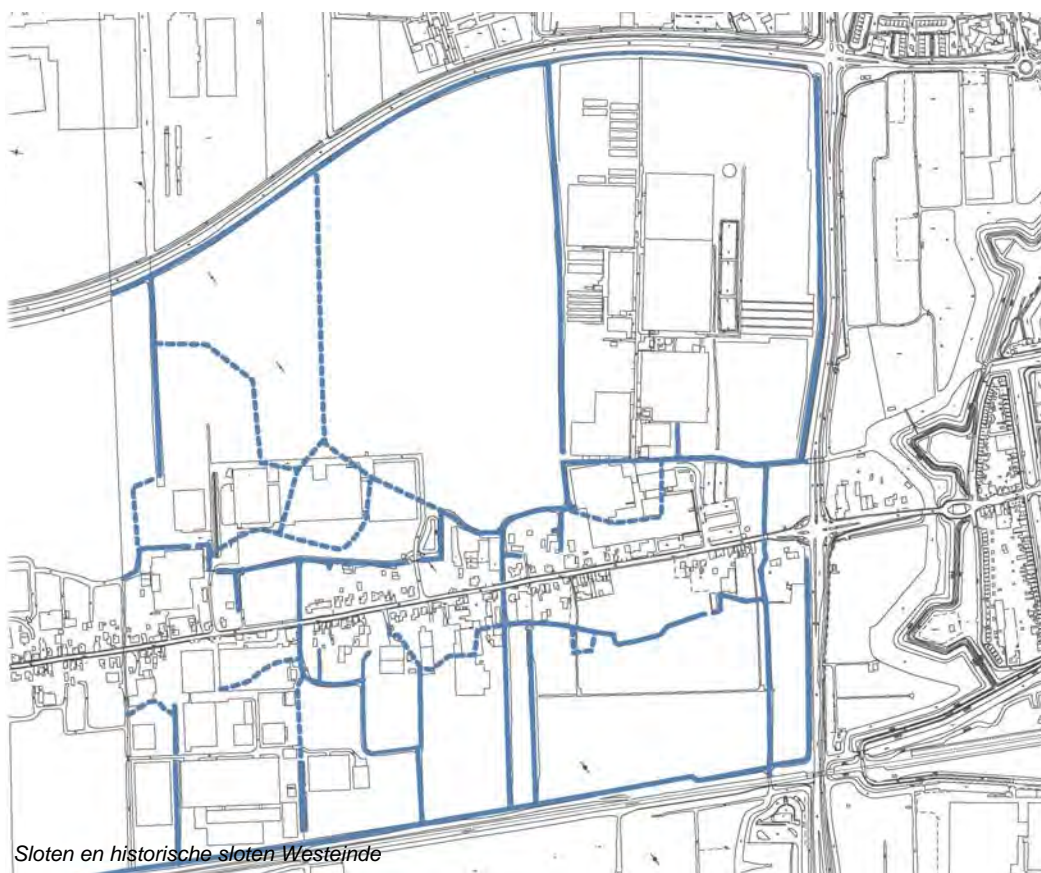
magnetische straling en geeft in de brief suggesties hoe hiermee bij het opstellen van ruimtelijke plannen om te gaan. De gevaren van het bouwen onder hoogspanningsmasten zijn onduidelijk. Voor leidingen wordt een hinderzone aangegeven. Functies als wonen en bijv. crèches zijn binnen deze zone niet wenselijk. De 50 kV-leiding Enkhuizen-Medemblik heeft een indicatieve zone van 80 meter.

Waterhuishouding

In het gebied bevinden zich twee verschillende peilniveaus (bron: Waterstaatkundige kaart Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier). De noordelijke lintsloot kan als grove scheidingslijn van deze niveaus worden gezien. De noordelijke lintsloot maakt bovendien deel uit van het primaire watersysteem in dit plangebied.

Bestaande hoofdwatersloten moeten worden behouden, ook de lintsloot welke de lintbebouwing omsluit moet worden behouden. Bouwen binnen 5 m van de hoofdwatersloot is niet toegestaan.

Voor toekomstige uitbreidingen van bebouwd- verhardgebied zal er compensatie moeten plaatsvinden door middel van het creëren van open water. De exacte percentages open water hangen af van het peilgebied en worden door het hoogheemraadschap vastgesteld.



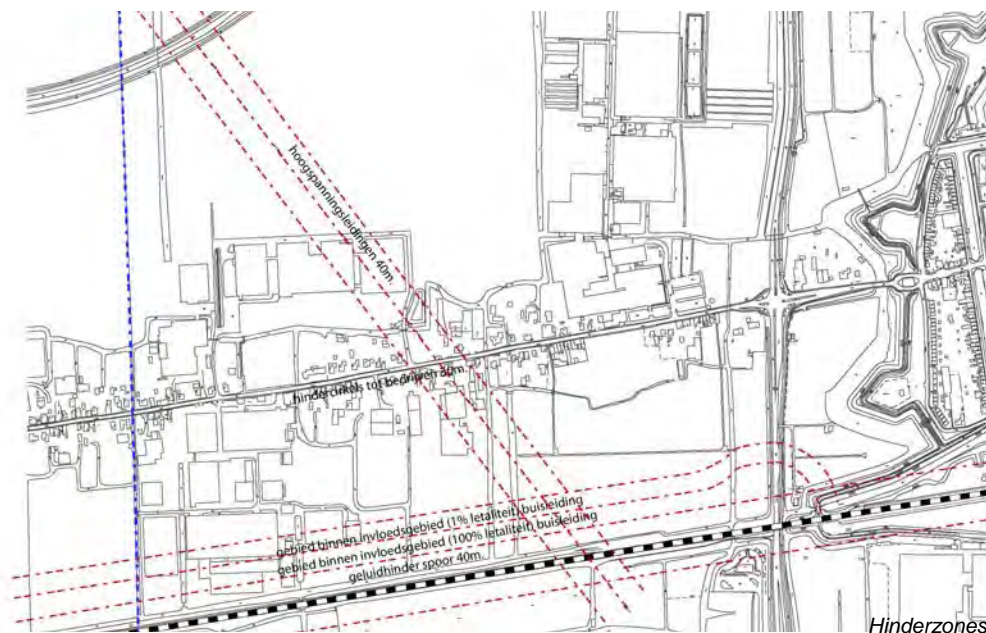
Sloten en historische sloten Westeinde

Infrastructuur

De wegen en waterlopen vormen de dragers van het landschap. De hoofdsloten doorkruisen het gebied in oost-west richting. De Oude Gouw is een oude hoofdwaterloop. De kavelsloten lopen noord-zuid. De hoofdsloten zijn gebogen, de kavelsloten recht. Achter de lintbebouwing lopen doorvaarbare hoofdsloten waardoor boeren en tuinders naar hun verspreid liggende landerijen konden varen.

Op regelmatige afstanden kruisen verbindingssloten het Westeinde; ook deze zijn doorvaarderbaar. Door de ruilverkaveling en de aanleg van de Drechterlandseweg is het oude patroon veranderd. De Oude Gouw is niet meer doorvaarderbaar; veel kavelsloten zijn verdwenen. Op allerlei plaatsen worden voorheen doorvaarbare sloten afgedamd. Het gebied ten noorden van het Westeinde is ruilverkaveld, hier is de waterstand in de kavelsloten verlaagd. Het gebied ten zuiden van het Westeinde is niet ruilverkaveld, hier zijn de noord-zuid lopende sloten nog doorvaarderbaar. Ten zuiden van de spoorbaan loopt een doorgaande hoogwatersloot.

Het slotenpatroon ligt iets schuin op het Westeinde, Dit heeft vooral gevolgen voor de bebouwing. De bebouwing dicht bij de weg kiest voor de richting van het Westeinde, de bebouwing verder naar achteren ligt veelal evenwijdig aan de sloten, dus schuin t.o.v. het Westeinde O-W sloten achter het Westeinde “trappen” mee met de schuine richting van de weg.



Westeinde zuid is deels gelegen binnen het invloedsgedebied (1% letaliteit*) en binnen de 100% letaliteitscontour van leiding W-573-05. Woningen moeten buiten de 100% letaliteitscontouren* worden gerealiseerd (of indien mogelijk buiten de 1% letaliteitscontouren). Met het toelaten van functies met hoge personendichtheden en functies voor verminderd zelfredzamen (kinderen, bejaarden, gehandicapten, etc.) in het gebied tussen de 1% en 100% letaliteit moet terughoudend worden omgegaan. Het is wenselijk dat grootschalige nieuwbouw (met veel personen) buiten de 1% letaliteitcon-

tour van buisleidingen worden gerealiseerd. (bron: buisleidingrapport Enkhuizen, 30 november 2010)

- * *100% letaliteitslijn = 25 m vanaf leiding*
- 1% letaliteitslijn = 80m vanaf leiding, deze zonering valt nagenoeg gelijk met de zonering van 100 m. rond het spoor i.v.m. spoorgeluid.*

De zaadteeltbedrijven maken deel uit van de identiteit van Enkhuizen. Deze bedrijven welke historisch in dit gebied voorkomen, hebben op economisch vlak een positieve invloed op Enkhuizen. Behoud van deze bedrijven rondom de huidige locatie zal de identiteit van het gebied waarborgen.

Seed Valley 2020

Door de in het gebied aanwezige zaadverdeling,- en aanverwante bedrijven (Stichting Seed Valley) is in februari 2012 een visiedocument geformuleerd. Middels het uitbrengen van deze visie wil men een bijdrage leveren aan het debat en de besluitvorming over de ruimtelijke indeling van het grondgebied in de gemeente Enkhuizen.

1.4 Wat is een visiedocument?

Ruimtelijke verwijzingen naar de geologische basis, de natuurlijke ontwikkeling en de cultuurhistorische geschiedenis zijn in het Westeinde nog op verschillende plekken herkenbaar aanwezig. De gebiedsvisie bestaat uit een helder en sterk structureel kader, waardoor de herkenbaarheid en de beleefbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het Westeinde Enkhuizen wordt behouden en versterkt. Het geeft handvatten en ruimtelijke randvoorwaarden waaraan de gemeente nieuwe ontwikkelingen kan toetsen en bijsturen.

Identiteit

De identiteit van het gebied vormt de basis voor nieuwe ontwikkelingen. In de voorliggende visie worden allereerst de 'gezichten' van Westeinde uiteengezet aan de hand van de kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie. Het visiedocument gebruikt een schatkaart om de aanwezige ruimtelijke kwaliteit te definiëren. De identiteit van Westeinde bestaat hoofdzakelijk uit de lintbebouwing en de aanwezigheid van zaadteelt- en zaadveredelingsbedrijven.

Structuur

Uit een analyse van de patronen van het verleden en het heden komen locaties en structuren naar voren die zich lenen voor structurerende ingrepen, zoals de ontwikkeling van gebieden, plekken of. Uitgangspunt is het behouden en versterken van de belangrijkste cultuurhistorische en landschappelijke waarden, met ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Door het inzicht in de opbouw van het gebied, de voor de locatie specifieke landschappelijke patronen en bebouwingspatronen, kunnen ruimtelijke ontwikkelingen passend vormgegeven worden binnen de aanwezige identiteit.

Beleving

Hoe ervaar je het lint en zijn omgeving? Niet alleen het uiterlijk maar ook het gevoel dat een omgeving oproept, zorgt voor een bepaalde beleving. Het beeld van een plek ontstaat in de loop der tijd,

en de waardering van de karakteristieken van een gebied kan zowel positief als negatief zijn.

Draagvlak

Over de aanwezige kwaliteiten, de ruimtelijke problematiek en kansen en ambities hebben in juni 2011 enkele workshops met bewoners en 'stakeholders' plaatsgevonden (zie bijlagen). De in de workshop naar voren gekomen problemen, dromen en oplossingen zijn, voor zover mogelijk, in dit visiedocument verwerkt.



Bijzondere architectuur kantoren zaadbedrijven

2. DE ORDENING V/H GEBIED

2.1 Impressie van het gebied



Bedrijfsgebouwen Westeinde noord



Bedrijfsgebouwen Westeinde noord



Achterliggende bedrijfsgebouwen

Westeinde-noord



'Gaten' in het lint



Lintbebouwing, kleine korrel



Waterlopen haaks op lint

Lint Westeinde



Westeinde zuid



Openheid Westeinde zuid



Industrieel karakter zaadteelt

Westeinde-zuid



Bufferzone tussen lint en bedrijven



'Proefveldjes' Zaadbedrijven



Noordzijde Westeinde



Doorzichten vanaf het lint



Lintbebouwing Westeinde



Zaadteeltbedrijven in lint



Bedrijfsruimten



Zicht op Westeinde vanaf Randweg



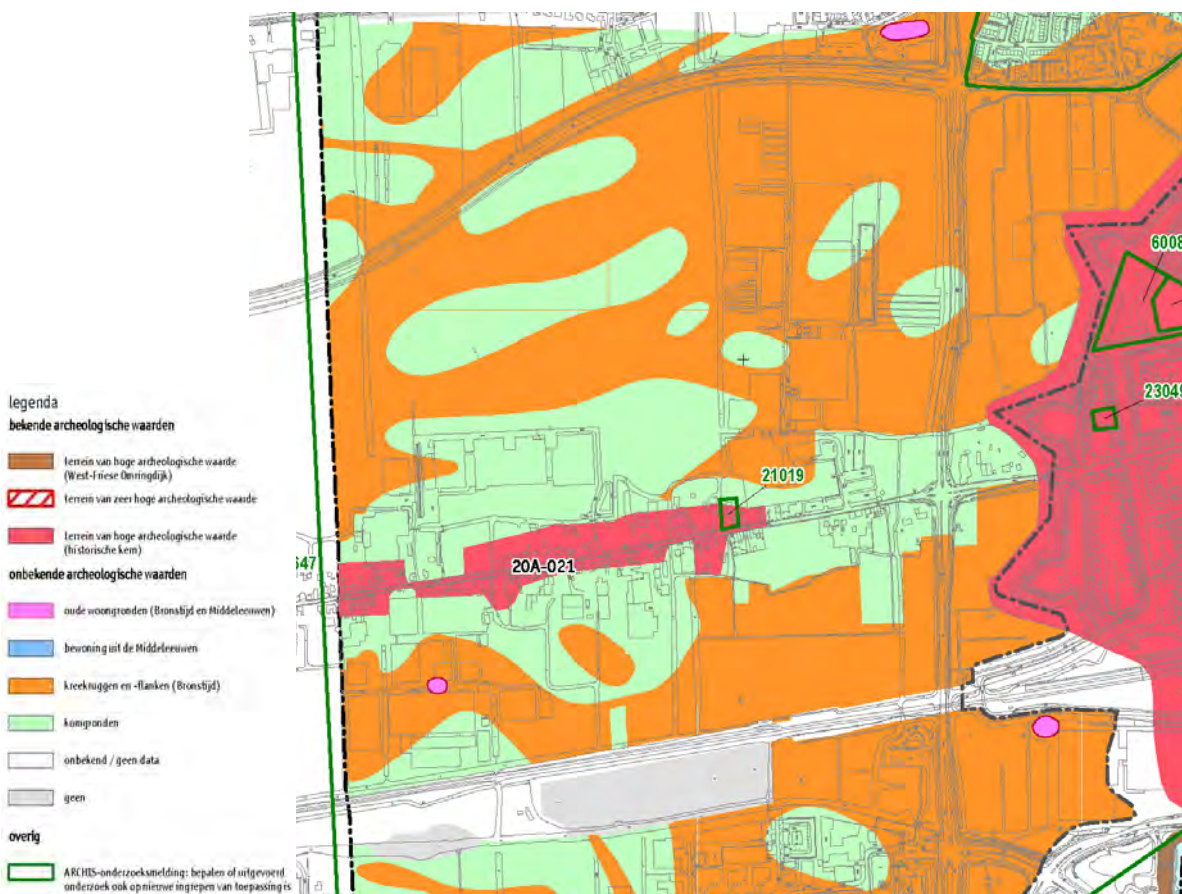
Zuidzijde Westeinde

Archeologie

Voor AMK-terreinen (Archeologische MonumentenKaart) gelden speciale regels als het gaat om het uitvoeren van bodemverstorende maatregelen. Voor de AMK-terreinen (terreinen zonder provinciale bescherming) wordt een stapje verder gegaan dan in de huidige Monumentenwet is vastgelegd, en wordt aangesloten bij het wetsvoorstel voor de nieuwe monumentenwet. Conform het wetsvoorstel dienen archeologische waarden zoveel mogelijk behouden te worden. Dit impliceert dat behoud van de bestaande situatie gewenst is. Ingrepen die tot (fysieke) aantasting van de verwachte archeologische waarden leiden, dienen zoveel mogelijk vermeden te worden.

In totaal zijn in de gemeente Enkhuizen 6 AMK-terreinen aanwezig. Het gaat om 2 terreinen uit de Bronstijd, de historische kernen van Enkhuizen en Bovenkarspel/Westeinde, de West-Friese Omringdijk en een terrein uit de Middeleeuwen in de historische kern van Enkhuizen. Verschillende terreinen omvatten archeologische waarden uit meer dan één complextypen en/of periode.

Een (relatief groot) deel van het lint van Westeinde bestaat uit terrein van hoge archeologische waarde. Het overige deel van het plangebied bestaat uit kreekruggen en –flanken (Bronstijd), tevens komt er oude woongrond (Bronstijd en Middeleeuwen) voor.



2.2 Ligging in de ruime omgeving

Op verschillende schaalniveaus levert de ruimere omgeving een bijdrage aan de identiteit van het Westeinde.

West-Friesland

Op regionale schaal worden gebieden met een eigen identiteit zichtbaar. Deze gebieden hebben samenhang in ruimtelijke componenten als schaal, ruimtelijke patronen, beplanting, cultuurhistorie en grondgebruik. Elk landschapstype heeft zijn eigen specifieke kernkwaliteiten.

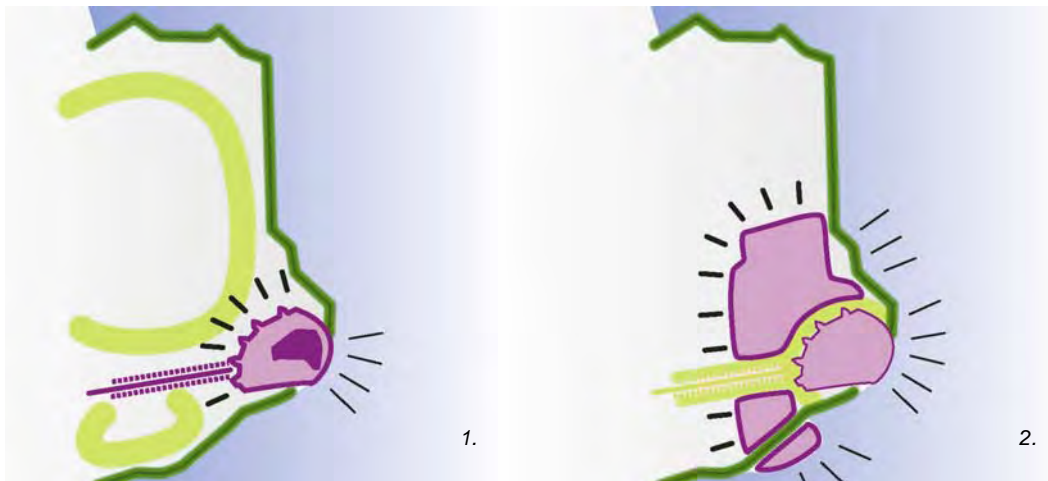
Enkhuizen ligt in het oude zeeleilandschap van West-Friesland. Kenmerkend voor dit landschap is de ligging van de belangrijkste steden langs de rand, de Omringdijk. Binnen deze rand ligt een van oudsher open gebied met lange dorpslinten. Door herverkaveling is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd en is een veel grootschaligere structuur ontstaan.

Zuiderzeestadje en 'De Streek'

Enkhuizen is een historische Zuiderzeestad. Oud en levendig, voor een stad heeft het een bescheiden omvang. De historische stadswal met poorten en schootsveld is nog goed herkenbaar.

Het Westeinde ligt tussen Bovenkarspel en de oorspronkelijke stadswal bij de Koepoort van Enkhuizen. Het Westeinde is het oostelijke eindpunt (bekeken vanaf Blokker) van de landstreek 'De Streek'.

Tussen 1870 en 1970 kent Enkhuizen een bescheiden ruimtelijke ontwikkeling. In 1970 is de bebouwing aan het Westeinde grootschaliger geworden, maar is er nog steeds sprake van een vaarpoeder. In de situatie aan het eind van de 20e eeuw verankeren de ruilverkaveling en de aanleg van regionale wegen (provinciale weg Hoorn-Enkhuizen, Westfrisiaweg, Houtribweg) de stad in de regio en zorgen voor een impuls in de ontwikkeling.



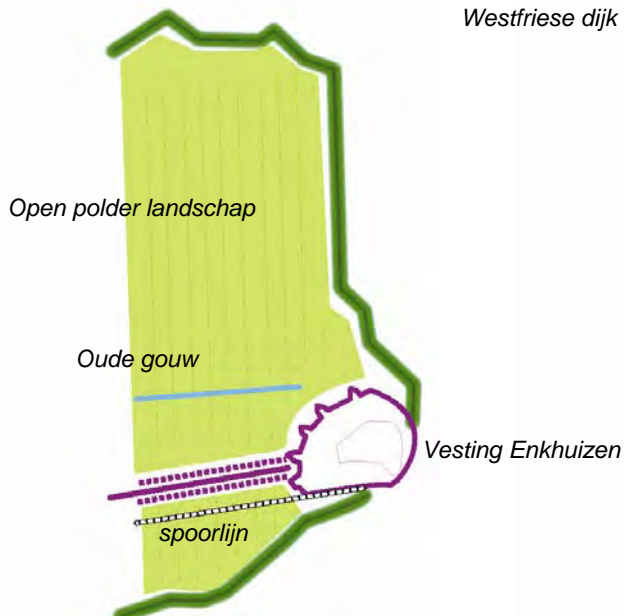
Omkering in beleving landschap

Enkhuizen is ontstaan langs twee dijken: de Westfriese Omringdijk en de Streekweg

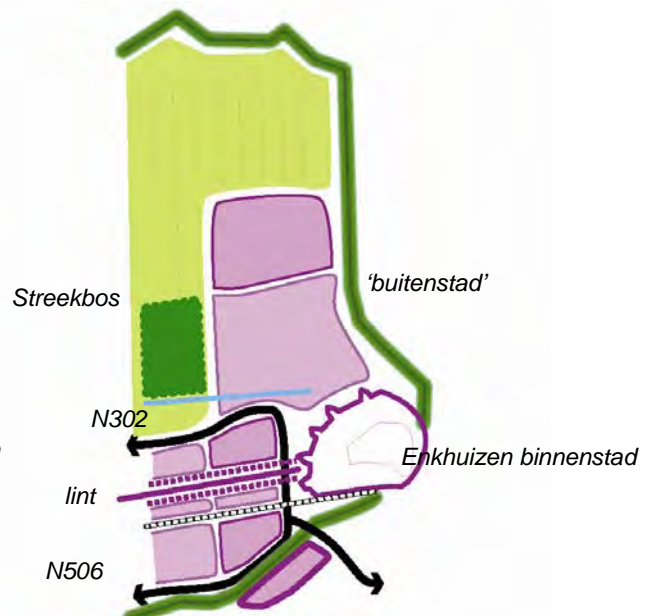
1. Openheid van de polder en de Zuiderzee, staat in contrast met levendig lint en stedelijke vesting

2. Openheid in verdicht landschap, het gezicht van Enkhuizen is verschoven, er is een nieuwe schil ontstaan van een 'buitenstad', bestaande uit woningbouw en een bedrijvig agrarisch werklandschap in contrast met verstilde vesting en historisch lint

Oorsprong landschap



Toekomstig landschap



Van streekdorp is het Westeinde uitgegroeid tot onderdeel van een stedelijke band

Bandstad HES

In het landschapsplan West-Friesland is in de jaren negentig een basis gelegd voor de gewenste landschappelijke ontwikkeling van de regio West-Friesland. Dit landschapsplan West-Friesland is vervolgens uitgewerkt in een tweetal deelplannen, te weten het deelplan HES-gebied en het deelplan Koggengebied.

In het deelplan HES-gebied (Hoorn- Enkhuizen-Stede Broec) is ondermeer voorzien in een aantal landschapsontwikkelingszones. De landschapsontwikkelingszones, groene scheggen genoemd, moeten een onderbreking vormen in de bandstad HES, en voorkomen dat de kernen van de gemeenten Hoorn, Drechterland, Stedebroec en Enkhuizen uiteindelijk aan elkaar zullen groeien zonder dat daarin groene ruimtes overblijven.



Syngenta Seeds, een van de zaadteeltbedrijven aan het Westeinde

Seed Valley

Seed Valley is gelegen tussen Enkhuizen en Warmenhuizen en vormt de thuisplaats voor tientallen innovatieve bedrijven. In deze regio vindt de ontwikkeling plaats van betere plantenrassen, met name voor de groenten- en sierbloementeelt. Vanuit de Seed Valley worden zaden, stekken en jonge planten geëxporteerd naar klanten over de hele wereld.

2.3 Historische landschappelijke context

Verschillende momenten in de geschiedenis van het Westeinde hebben de huidige verschijningsvorm bepaald. Restanten van deze historische (functionele) structuren zijn nog steeds als scherven in het huidige dorpsbeeld herkenbaar.

Overstromingen

In West-Friesland is de bodem in grote mate gevormd door de zee. Tijdens periodes met overstromingen zette de zeeklei af in het gebied. Tussen 3000 en 1250 v. Chr. waren er drie van dergelijke overstromingsperiodes. Hierna daalde de waterspiegel en begon de bodem in te klinken. Dit gebeurde niet regelmatig. Hoe zandiger de bodem was des te minder inklinking vond er plaats. Hierdoor kwamen de oorspronkelijke laag gelegen zandige kreekbeddingen hoger in het landschap te liggen. De mens vestigde zich op deze hoger gelegen zandige delen.

Westfriese Omringdijk

De afwatering van het gebied vond historisch plaats via een systeem van kreken en geulen. Pas na 1200 werd er een afwateringssysteem gegraven. De sloten werden in het algemeen in noord-zuid richting aangelegd. Dit is haaks op de ongeveer oost-west liggende zandruggen. Deze zandruggen vormden tevens de ontginningsbasis. Aan het eind van de ontginning werden dwarssloten aangelegd waarbij gebruik gemaakt werd van bestaande poelen en kreken. Dit is nog zichtbaar in de grote breedte van deze dwarsverbindingen. De landbouwgronden waren alleen via het water ontsloten en de boerderijen waren geconcentreerd in de lintdorpen. Het Westeinde vormde een onderdeel van de historische route tussen Hoorn en Enkhuizen. Pas na de aanleg van de Westfriese Omringdijk was dit gebied definitief gevrijwaard van overstromingen. Lange tijd is de historische waterstructuur bepalend geweest voor het gebruik van het gebied als vaarpolder. De Tocht en de Gouw zijn nog steeds belangrijke vaarroutes in het landschap.

Historische route Westeinde

Het Westeinde is het oude ontginningslint waaraan Enkhuizen, maar ook Bovenkarspel, Lutjebroek en Hoogkarspel ontstaan zijn. Nog steeds is het een drukke verkeersroute. Het lint is ruimtelijk sterk gevarieerd. De bebouwingsdichtheid verschilt van plek tot plek, maar ook de omvang van de bebouwing, de vorm, situering en afstand ten opzichte van de weg.

Relatie met de historische binnenstad

Het Westeinde vormt de ruimtelijke relatie met de historische binnenstad van Enkhuizen, zowel functioneel als route, als visueel als zichtas.

De zichtas vanaf het Westeinde naar de Koepoort is bijzonder waardevol en wordt niet beconcurrerd door andere aandachtvragende gebouwen.

Zonering

Kenmerkend aan dit lint is de nadrukkelijke aanwezigheid van grootschalige bebouwing. Vooral de zaadveredelingsindustrie heeft hier bedrijfsgebouwen, loodsen en kassen. Deze staan meestal niet direct aan het lint, maar iets daar achter. De zones hebben rafelige randen.

De huidige zonering bestaat uit de lintbebouwing (kleine korrel), hierachter steeds groter wordende bebouwingsvlakken (zaadbedrijven), en tenslotte het open landelijk gebied.

Duidelijke randen

Westeinde, Randweg en Drechterlandseweg vormen belangrijke randen voor ontwikkelingen in het landschap. Vanaf deze wegen is het bebouwingslandschap goed zichtbaar, een goede landschappelijke inpassing is gewenst.

Agrarische oorsprong

Het Westeinde ontleent zijn huidige waarde aan de nog zichtbare agrarische oorsprong ervan: de ruime opzet van de bebouwing, de doorzichten naar de groene achtergebieden, de diversiteit van de bebouwing, die toch genoeg samenhang vertoont om een rustig beeld op te leveren. Het voortborduren op het landschappelijk-dna van het gebied wordt bewerkstelligd door:

- Behouden van de randsloot achter lintbebouwing (de 'voert' genoemd) als scheidend element tussen het lint en polder structuur
- Behoud/versterken ecologische verbinding 'ecolint'
- Handhaven aanwezige slotenpatroon
- Behoud/versterken doorzichten vanaf het Westeinde.
- Behoud/versterken van de overwegend kleine korrel van de bebouwing aan de lintstructuur.
- Openheid 'schootsveld' zicht op Koepoort



Van het karakteristieke slotenpatroon van de vaarpolder zijn nog steeds restanten herkenbaar

Kernkwaliteiten Landschappelijk-DNA

Ondergrond:

- *Voormalig getijdengebied, microreliëf in het landschap*

Historische Structuurlijnen:

- *Langgerekt lint in het open Westfrieze landschap*
- *Historische slotenpatroon, lintsloot*

Openheid:

- *Grenst aan open schootsveld*
- *Kleinschalige zeekleipolder, landschap met een halfopen karakter*

2.4 Ontwikkeling van het Westeinde

Aan de zuidkant van de Oude Gouw lag in de polder Het Grootslag de 12e eeuwse nederzetting de Streek, een opgehoogde dijkweg waarlangs de woningen en opstallen stonden. Deze dijkweg loopt van Hoorn en Hoogkarspel via Grootebroek naar Enkhuizen. Aan de Streek ligt het buurtschap Westeinde, ten westen van Enkhuizen. Op de koppen van de kavels aan het Westeinde zijn vroeger de stolpboerderijen opgericht van waaruit de kavels werden ontgonnen en bewerkt. In de loop van de tijd heeft verdichting van het lint plaatsgevonden, aanvankelijk met burgerwoningen en later met bedrijfswoningen van de zaadteeltbedrijven. Ondanks de verdichting zijn de doorzichten

naar het open gebied bewaard gebleven.

Ontstaan zaadteeltbedrijven

Langs het oude ontginningslint Westeinde is men vanaf het eind van de 19e eeuw begonnen met het planten van zaad en de aanleg van proeftuinen. Langzamerhand ontstond rond het Westeinde een concentratie van zaadbedrijven.

De aanwezigheid van een spoorlijn vormde een belangrijke motor voor de ontwikkeling van de zaadindustrie.

Van vaarpolder naar rijpolder

De ruilverkaveling uit 1975 heeft grote invloed op het landschap gehad. Er zijn wegen aangelegd om de landbouwgronden te ontsluiten. Langs de wegen zijn nieuwe boerderijen gesitueerd. Bovendien is het hele landbouwgebied dieper ontwaterd. Langzamerhand verdween in dit gebied de tuinbouw en de veeteelt, ten gun-



Enkhuizen ca. 1560 v

ste van de zaadbedrijven.

Tegenwoordig wordt het ruimtelijke beeld van Westeinde vooral bepaald door een aantal zeer grote zaadteeltbedrijven. Vanwege recente verplaatsing van de bedrijven naar de noordzijde van Westeinde is het gebied aan de zuidzijde, tussen Westeinde en de spoorlijn, deels vrijgekomen.



Stolpboerderij in lint Westeinde



Bijzondere architectuur kantoren zaadbedrijven



Westeinde 1811-1832

Kernkwaliteiten Dorps-DNA

Het Westeinde is karakteristieke lintbebouwing:

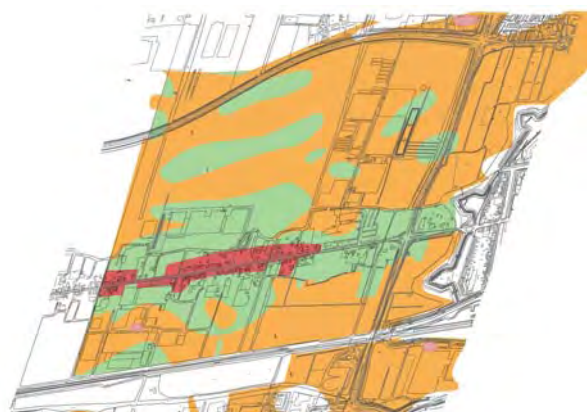
- *Lineaire dorpsstructuur, weg is de ruimtelijke structuurdrager*
- *Bebouwing is georiënteerd op de structuurdrager*
- *Rafelige overgang lintbebouwing naar achterland met sterk variërende kaveldiepte*
- *Vanuit de lintbebouwing doorzichten (grote en kleine openingen) naar het omringende landschap*
- *Kleinschalige bebouwing (woningen) direct aan de weg, stenig beeld, grotere elementen hierachter*

Cultuurhistorische objecten:

- *Karakteristieke stolpboerderijen verwijzen naar de agrarische oorsprong*

2.5 Overzicht structurerende elementen en schatkaart

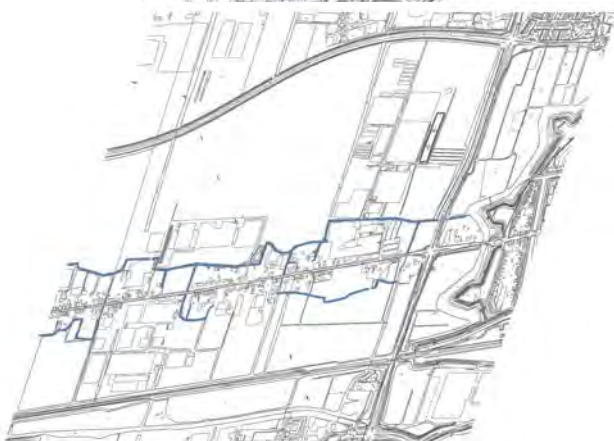
De schatkaart is opgebouwd uit een reeks structurerende elementen die in het gebied aanwezig zijn/waren. Daarbij wordt onder andere gebruik gemaakt van de gegevens uit hoofdstuk 2.1 t/m 2.4.



Archeologische ondergrond



Richting polderpatroon



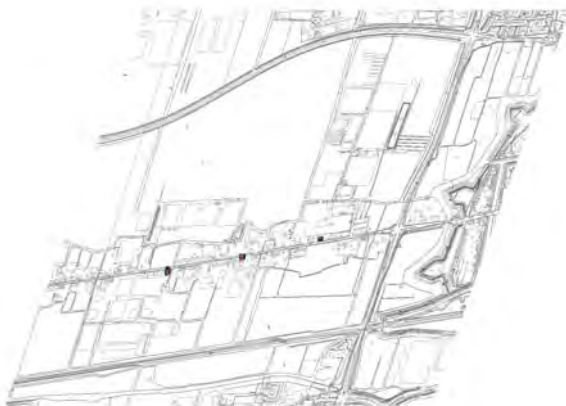
Voerten/randsloot



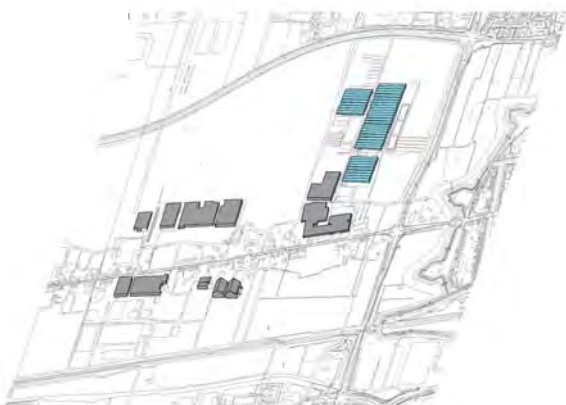
Vaarroute



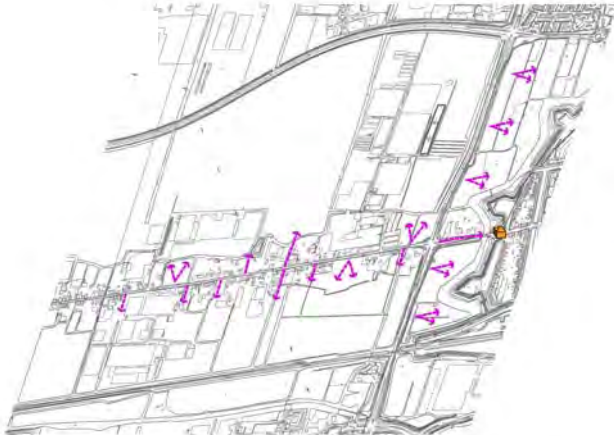
Lint bebouwing (fijne korrel)



Bijzondere architectuur in lint



Grove korrel bedrijfsgebouwen



Doorzichten naar openheid



'Gaten' in het lint



'Ecolint' ecologische verbindingzone



Fysieke grenzen/barrières

Verbinding richting Stede Broec



Verbinding richting Stedebroec

Zichtas richting Koepoort
Historische stadswal



Zichtas koepoort, historische stadswal

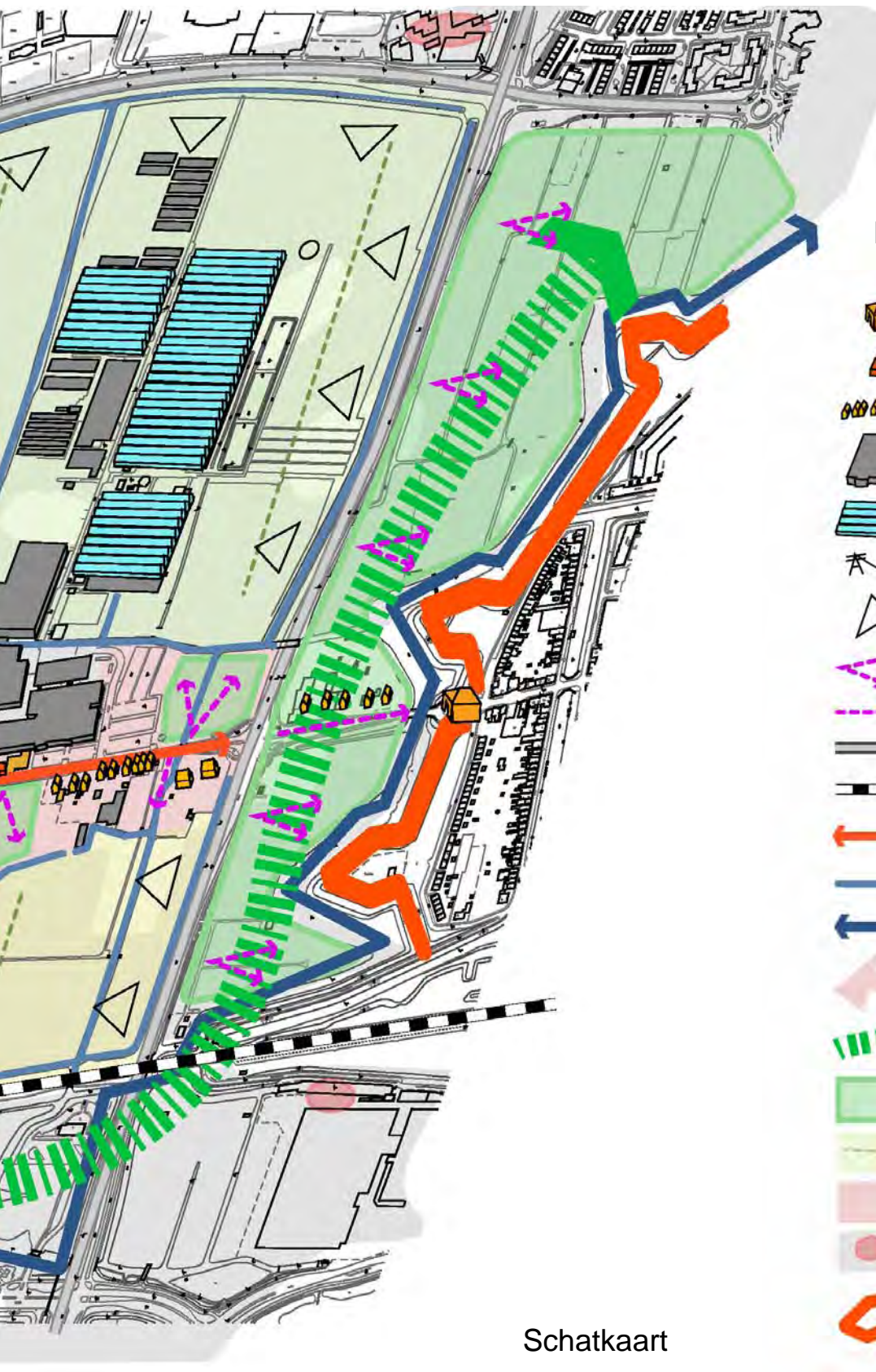
Open schootsveld



Open schootsveld

Deze elementen tezamen vormen onderstaande schatkaart





Renvooi

-  Koepoort
-  Bijzondere architectuur
-  Fijne korrel lintbebouwing
-  Grote korrel bedrijfshallen
-  Grote korrel kassen
-  Hoogspanningsmast
-  Open zichten
-  'Gaten'
-  'Doorzichten'
-  Fysieke barrières (N302)
-  Fysieke barriere (spoorlijn)
-  Verbinding lint
-  Slotenpatroon
-  Vaarnetwerk (kanoroute)
-  Verbinding met Stede Broec
-  'Ecolint'
-  Schootsveld
-  Openlandschap met polderpatroon
-  Lint zone
-  Archeologische ondergrond
-  Historische stadswal

Schatkaart

3. DE ONTWIKKELING VAN DE VISIE

3.1 Proces: interactieve werkbijeenkomsten

De ontwikkeling van de visie voor het Westeinde is op interactieve wijze tot stand gekomen. Op 16 juni 2011 heeft een verkennende workshop met bewoners van het Westeinde plaatsgevonden. De resultaten van deze workshop treft u aan in de bijlagen bij deze rapportage.

Vervolgens heeft op 30 juni 2011 een werkbijeenkomst plaatsgevonden met sleutelfiguren. Hierbij waren tevens enkele bewoners aanwezig. De resultaten van deze workshop treft u aan in de bijlagen bij deze rapportage.

Er is tijdens deze workshops een klankbordgroep samengesteld met een aantal bewoners en ondernemers. Met de klankbordgroep worden tussentijdse resultaten van de visievorming teruggekoppeld.

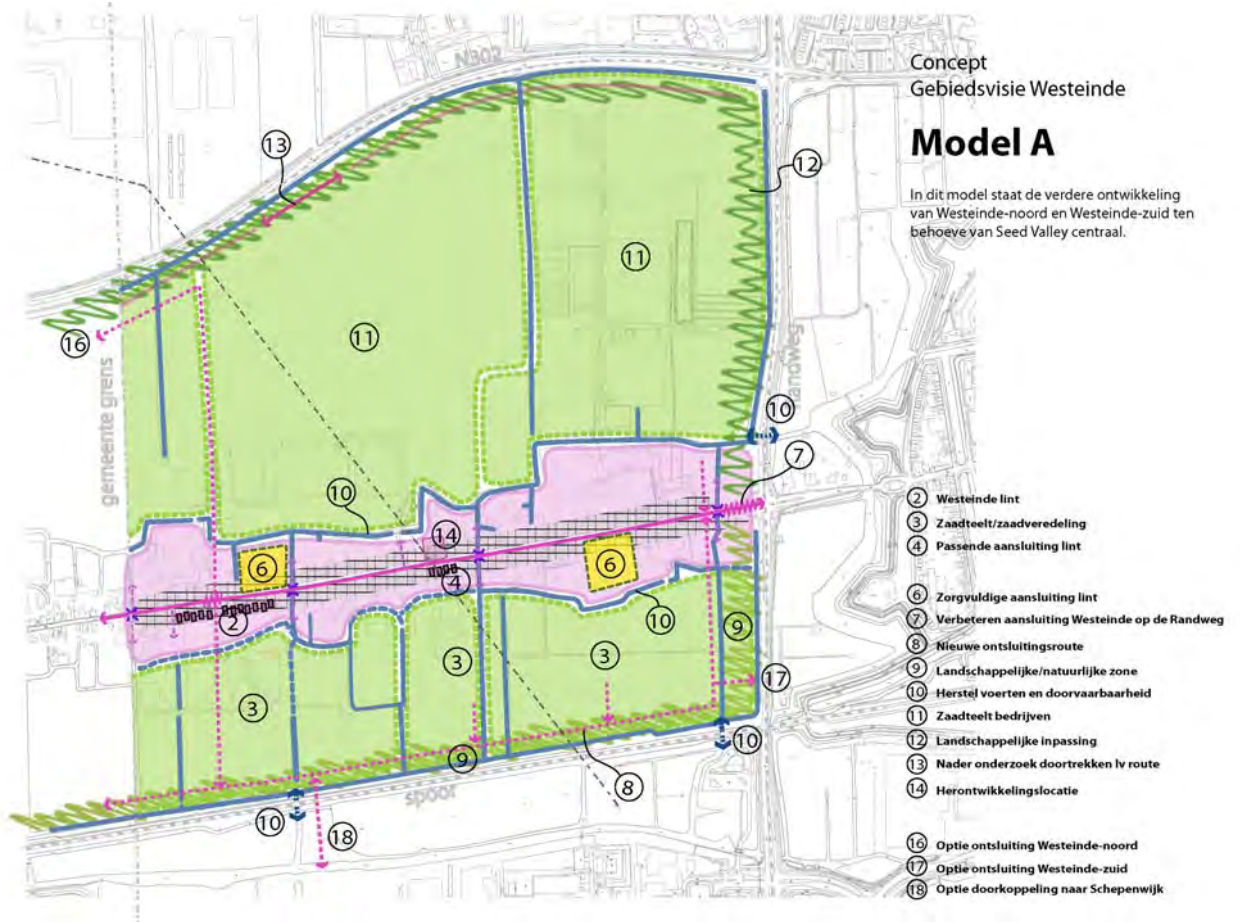


Kwaliteit: Zaadteeltbedrijven achter lintbeouwing



3.2 Modelvorming

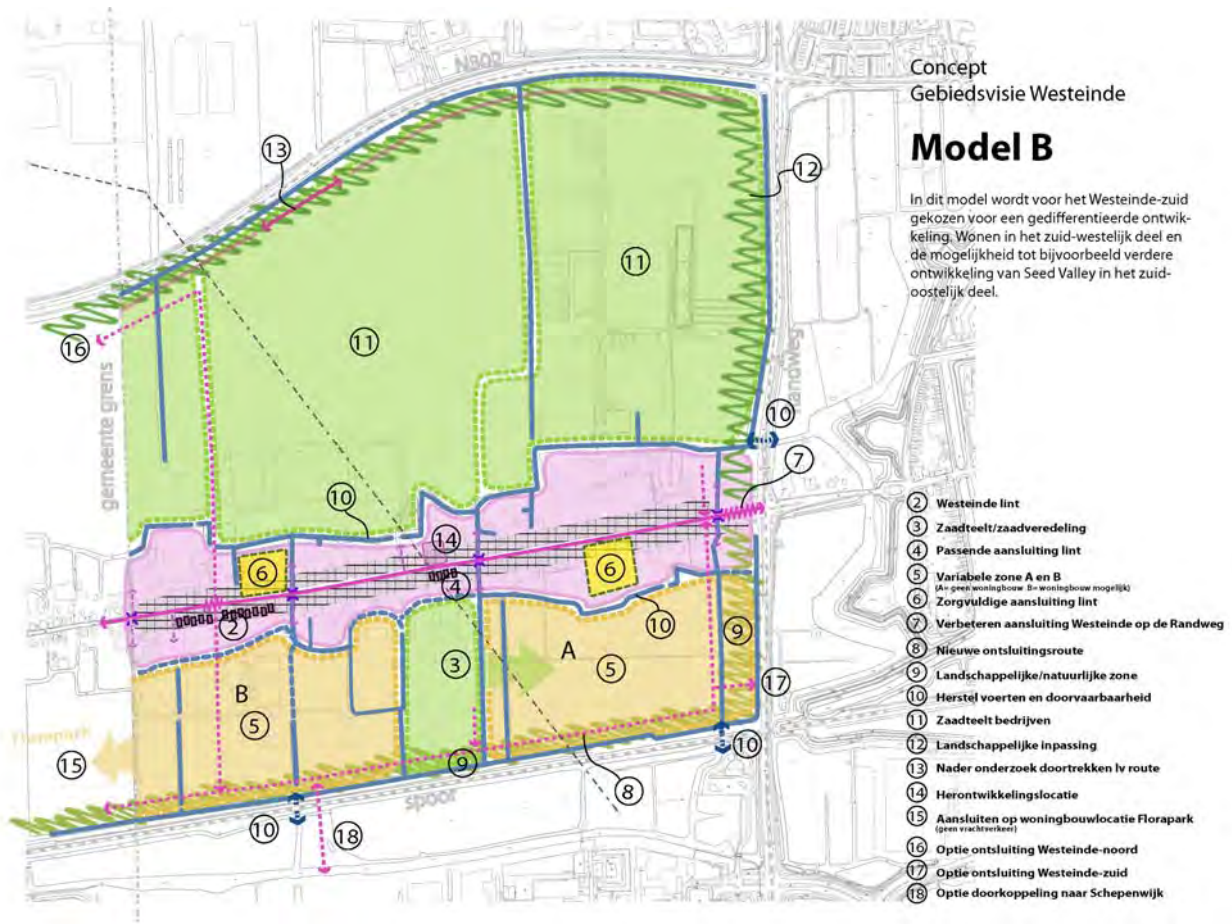
De resultaten van de workshops geven een bandbreedte aan in de ontwikkelingsmogelijkheden voor het gebied. Er zijn naar aanleiding van de workshops 3 modelvarianten ontwikkeld: model A, B en C.



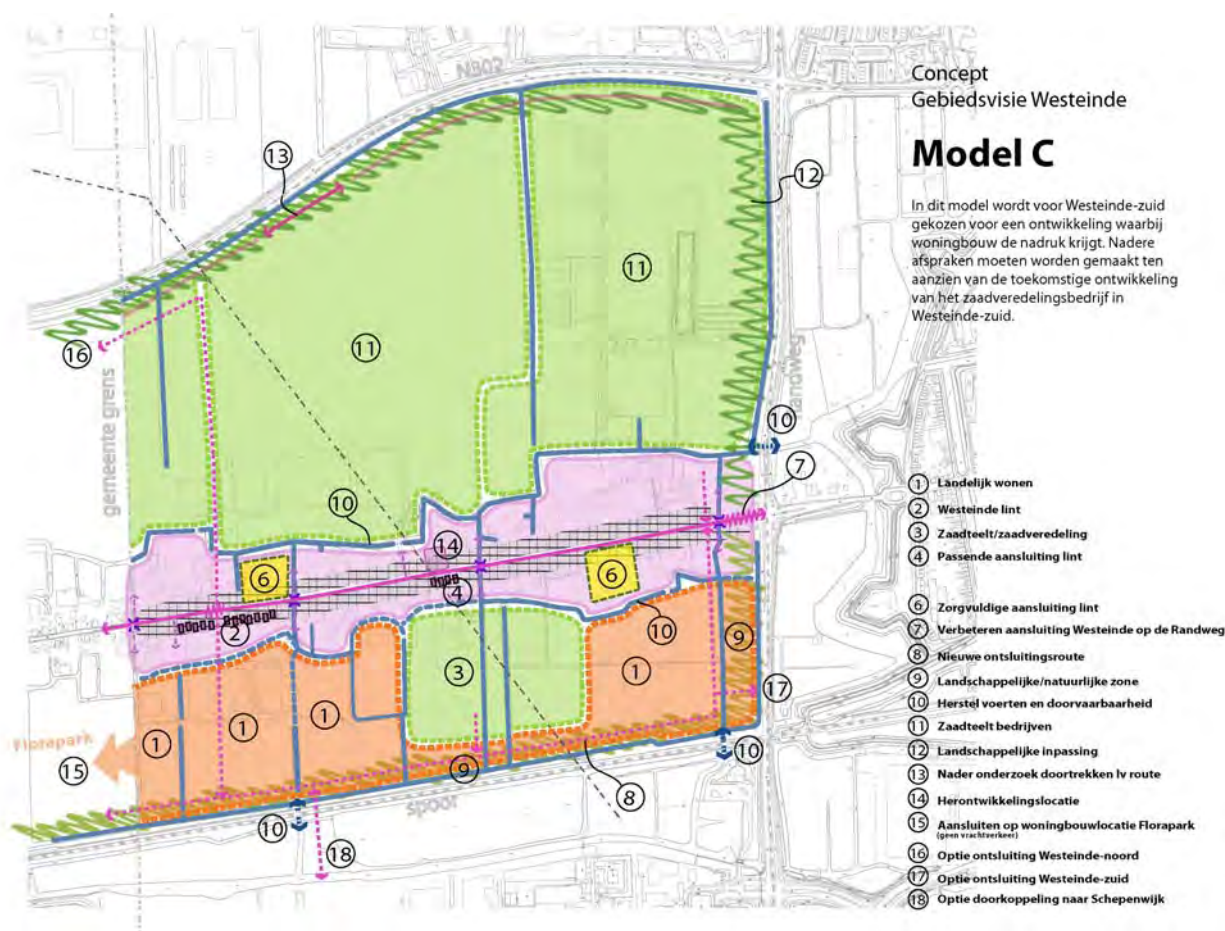
In model A staat de verdere ontwikkeling van Westeinde-Noord en westeinde-Zuid ten behoeve van Seed valley centraal. De karakteristiek van het lint wordt versterkt en er wordt extra infrastructuur gecreëerd om de verkeersdruk op het bestaande lint te verminderen.

In model B wordt ten aanzien van het Westeinde-Zuid gekozen voor een gedifferentieerde ontwikkeling. Woningbouw zou kunnen plaatsvinden in het zuidwestelijk deel en er is de mogelijkheid tot bijvoorbeeld verdere ontwikkeling van Seed Valley in het zuid-oostelijk deel. Ook hier wordt het karakter van het lint versterkt en extra infrastructuur gecreëerd. In Westeinde noord: verdere ontwikkeling van Seed Valley.

In model C wordt voor Westeinde-Zuid gekozen voor een ontwikkeling waarbij woningbouw de nadruk krijgt. Nadere afspraken moeten worden gemaakt ten aanzien van de toekomstige ontwik-



keling van het ter plaatse gevestigde zaadveredelingsbedrijf. In Westeinde noord: Seed Valley. Het lint wordt versterkt. Er wordt extra infrastructuur aangelegd.



Door de gemeenteraad van Enkhuisen is in 2012 aangegeven wat de voorkeursrichting is voor verdere ontwikkeling.

In de navolgende tekst wordt de visie nader uitgewerkt. Dit model wordt verder “gebiedsvisie Westeinde” genoemd. In het model is in de zuid-westhoek enige ontwikkeling ten behoeve van woningbouw mogelijk en/of ontwikkeling ten behoeve van Seed Valley. Verder staat de ontwikkeling van Westeinde Noord en Zuid ten behoeve van Seed Valley centraal. Het karakter van het lint dient te worden versterkt en er wordt extra infrastructuur gecreëerd om de verkeersdruk op het bestaande lint te verminderen.

4. DE VISIE

4.1 Opbouw van de visie in Hoofdlijnen

Binnen het plangebied zijn 3 duidelijke zones herkenbaar: Westeinde-Noord, Westeinde-Lint en Westeinde-Zuid.

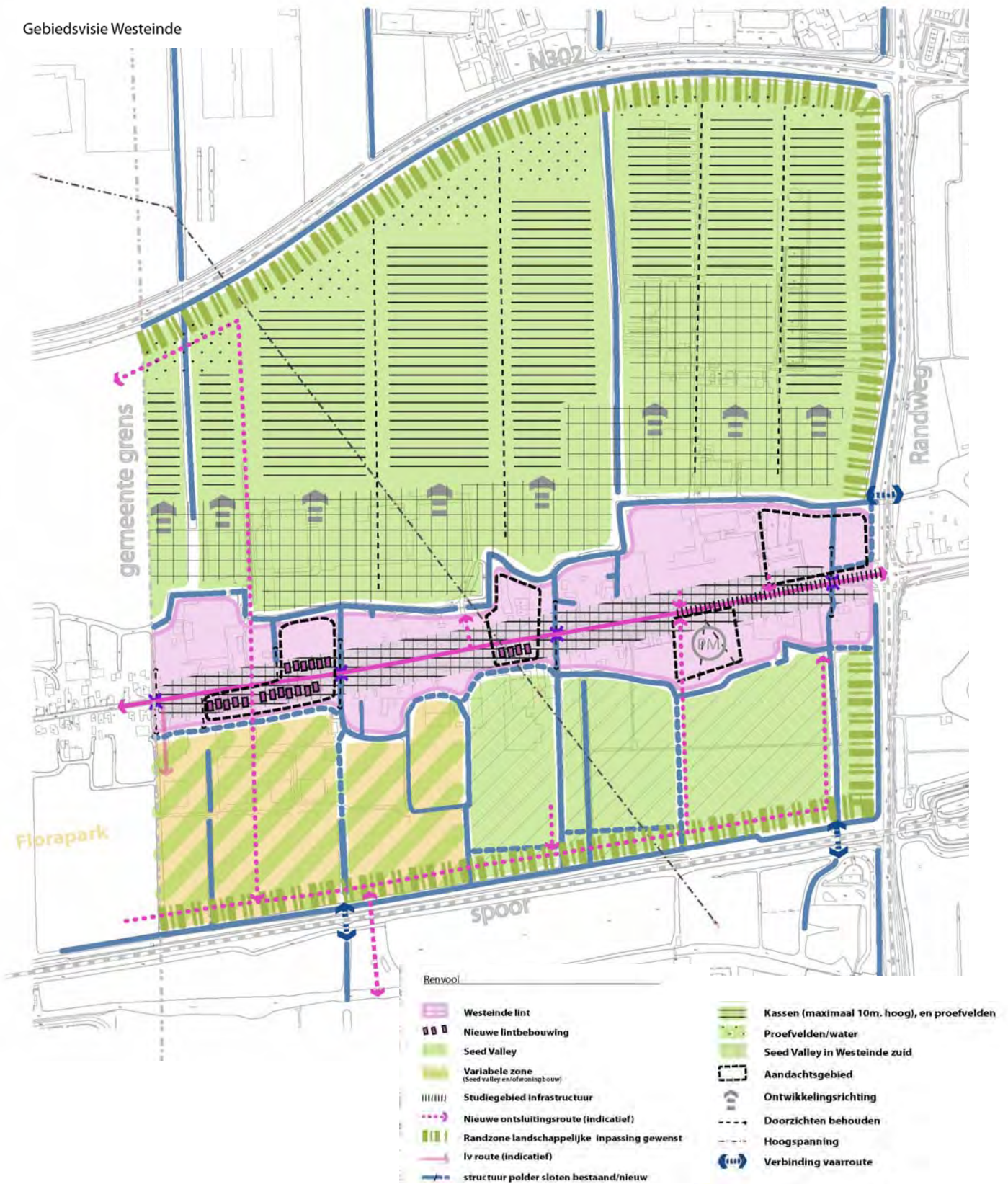
Westeinde lint wordt aan de noord-en zuidzijde begrensd door de (deels te herstellen) 'voerten'. Aan de westzijde ligt de begrenzing gelijk met de gemeentegrens met Stedebroec. Aan de oostzijde vormt de Randweg de begrenzing.

Westeinde Noord wordt aan de zuidzijde begrensd door de (deels te herstellen) 'voerten', aan de noordzijde door de Drechterlandse weg en aan de oostzijde door de Randweg. In het noordelijk deel is verdere ontwikkeling van zaadteeltgerichte bedrijven mogelijk. De begrenzing van het noordelijk deel langs de Drechterlandse weg en de Randweg wordt landschappelijk zorgvuldig opgelost.

Westeinde Zuid wordt aan de noordzijde begrensd door de (deels te herstellen) 'voerten', aan de oostzijde door de Randweg, aan de westzijde door de gemeentegrens met Stede Broec en aan de zuidzijde door de spoorlijn Enkhuizen-Hoorn.

In het zuidelijke deel is gekozen voor een ontwikkeling waarbij naast Seed Valley in het meest zuidwestelijk gelegen deel woningbouw mogelijk is.

Gebiedsvisie Westeinde



4.2 Uitwerking van de visie

4.2.1. Westeinde Lint



4.2.1.1. Huidige karakteristiek

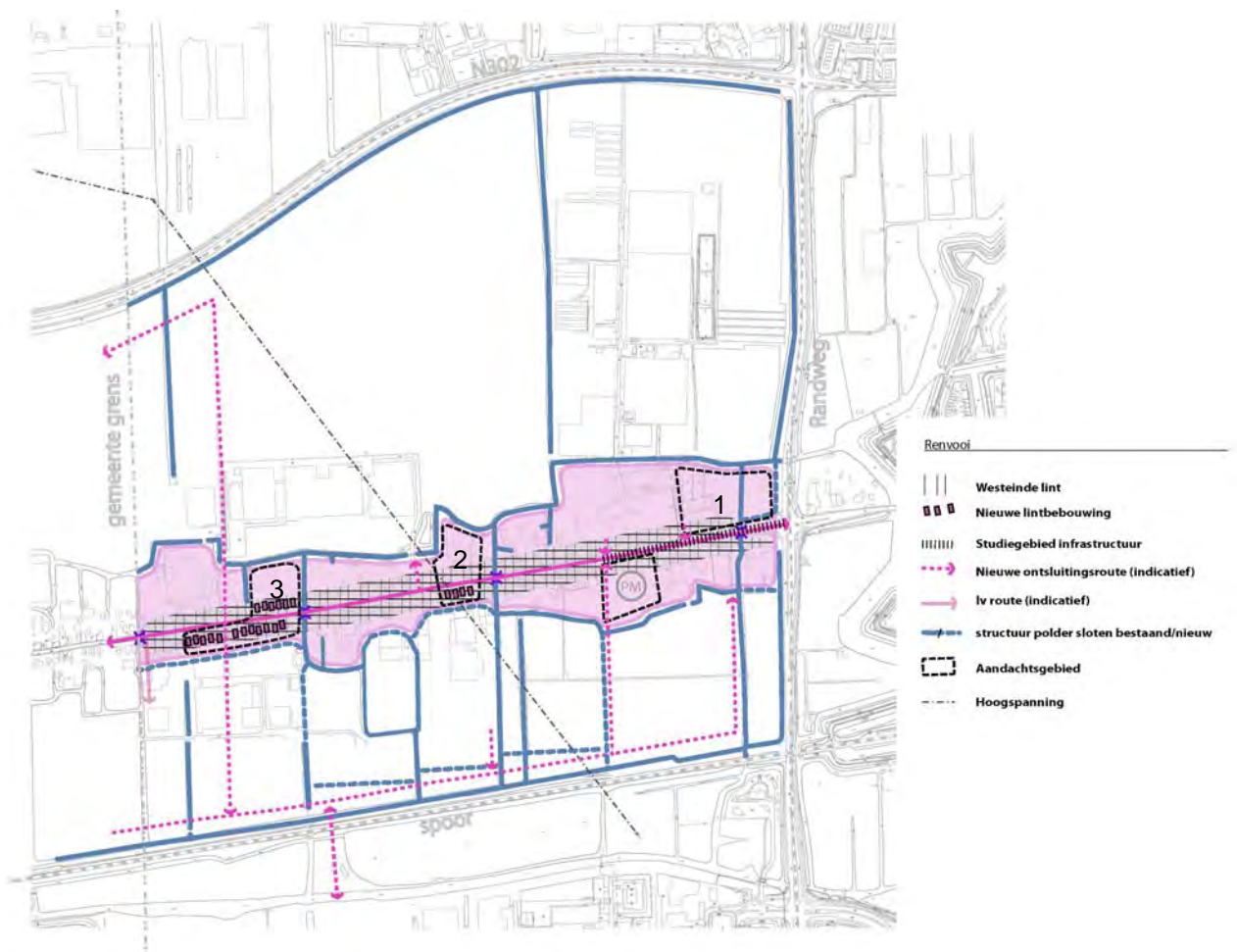
- Het gebied, dat als “Westeinde-Lint” wordt aangeduid bevindt zich tussen de zone, die begrensd wordt door de (deels nog aanwezige) ‘voerten’ (lintsloten)
- Basis voor het Westeinde is de karakteristieke lintbebouwing, gevormd door
 - Lineaire dorpsstructuur; weg is ruimtelijke structuurdrager.
 - Er is sprake van 3 deelgebieden met elk een eigen karakter. De deelgebieden zijn gelegen tussen de bruggen
 - Ter plaatse van de bruggen is soms sprake van een duidelijk herkenbaar hoogteverschil
 - Bebouwing is georiënteerd op de structuurdrager
 - Rafelige overgang lintbebouwing naar het achterland (gevormd door –deels te herstellen - ‘voerten’)
 - Vanuit de lintbebouwing is hier en daar sprake van doorzichten naar het omringende landschap
 - Kleinschalige bebouwing (overwegend woningbouw), deels direct aan de weg, afgewisseld met bedrijfsmatige bebouwing. Nieuwere uitbreidingen die bedrijfsmatig zijn liggen terug ten opzichte van het lint
 - Grotere bebouwingselementen liggen op afstand achter de kleinschalige bebouwing.
 - Cultuurhistorische objecten zoals stolpboerderijen, representatieve kantoor- en opslag-

gebouwen (eind 19^e begin 20^e eeuw)

- o Solitaire bomen op strategische plekken
- o Erfafscheidingen groen of groen in combinatie met (traditionele) hekwerken.
- o Stoep aan beide zijden; In maat wisselend; soms afwezig. Op straat wordt momenteel niet geparkeerd.

4.2.1.2 Ontwikkelingen

- 'Voerten'. De 'voerten' zijn van oorsprong een herkenbare begrenzing van het dorpslint. Wanneer zich ontwikkelingen voordoen dient het herstel van deze oorspronkelijke structuur meegenomen te worden.
- Versterken begeleiding lintstructuur Westeinde. Op enkele plekken wordt de fijnkorrelige gevelwand van het Westeinde onderbroken door grootschalige bedrijfsmatige bebouwing. Bij herstructu-



rering/herontwikkeling dient waar mogelijk de fijnkorrelige structuur van de gevelwand te worden hersteld. Wanneer sprake blijft van bedrijfsmatige bebouwing dient dit in principe in de tweede lijn te gebeuren

- In elk van de 3 deelgebieden van het lint is sprake van een aandachtsgebied (zie 4.2.1.4. “bijzondere plekken”); daarnaast is een gedeelte van het Westeinde dat is gelegen nabij de aansluiting van de Randweg aangeduid als studiegebied ten behoeve van infrastructuur.
- In het gebied is een herontwikkelingslocaties aanwezig. Op het terrein bevindt zich onder andere karakteristieke bedrijfsmatige bebouwing. Bij herontwikkeling dient er naar gestreefd te worden de karakteristiek en uitstraling van de gebouwen en hun omgeving te behouden/versterken. Functieverandering is mogelijk.
- Op een aantal plekken in het gebied is nog een ruim doorzicht aanwezig naar het achterliggende gebied. Wanneer het doorzicht reeds is verstoord (bijvoorbeeld door achterliggende groot-schalige bedrijfsmatige bebouwing) is het denkbaar om de begeleiding van de lintstructuur te versterken. De functie wonen heeft daarbij de voorkeur. Is het doorzicht niet verstoord, dan dient gekozen te worden voor een zorgvuldige, duurzame landschappelijke oplossing. Een integrale oplossing is gewenst (betrek zowel lintstructuur als achterland)
- Het is wenselijk, dat het (vracht-)verkeer ten behoeve van de zaadteeltbedrijven via een alternatieve route op zijn bestemming komt. Als gevolg hiervan zal de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte in het Westeinde worden verbeterd.
- Daar waar vernieuwing van de ontsluitingsstructuur betrekking heeft op (delen van) het Westeinde wordt uitgegaan van een zorgvuldige, ruimtelijk passende oplossing die zoveel mogelijk aansluit bij het karakter van het Westeinde (bijvoorbeeld ter plaatse van de aansluiting van het Westeinde op de Randweg). Vanzelfsprekend zal sprake moeten zijn van een veilige oplossing, met name voor het langzaamverkeer op het Westeinde.
- Op een tweetal plekken zijn locaties aanwezig, waarbij bedrijven direct grenzen aan de lintstructuur. Nieuwe ontwikkelingen dienen het versterken van het karakter van het Westeinde en de verblijfskwaliteit te bevorderen.

4.2.1.3. uitgangspunten Westeinde Lint

(historische) Context: binding met de landschappelijke basis

- Het Westeinde vormt een lintdorp aan de streekweg naar Enkhuizen
 - De streekweg is een veenontginningsdijk uit de 12^e eeuw die de verschillende noord-zuidgerichte kreekruggen in het gebied met elkaar verbond
 - Op de koppen van de kavels aan het Westeinde zijn vroeger de stolpboerderijen opgericht.
 - Herstel/ behoud van de structuur van de ‘voerten’ achter het lint is van groot belang. Daar waar veranderingen plaatsvinden dient de ‘voert’ behouden cq ingepast te worden.
 - Waarde: positief voor de identiteit voor dit deel van Enkhuizen
- Ambitie: behouden en versterken van de dijk met ‘voerten’ als ruggengraat

Ruimtelijke kenmerken

- Hier en daar onderbroken en plaatselijk verstoord dorpslint, aan weerszijden (deels) begrensd door ‘voerten’

- Hoogteverschil enigszins ervaarbaar
- Ruimtelijke eenheden worden van oudsher door bewoners beleefd “tussen de bruggen”

Grondgebruik

- Functiemenging wonen, bedrijvigheid; vrijwel geen voorzieningen.
- Toenemende ontwikkeling van zaadteeltgerichte bedrijvigheid aan/achter het lint

Bebouwing en Beplanting

- Lintbebouwing levert wisselend beeld op: vrijstaand, aaneengesloten kleine korrel, middelgrote en grotere korrel (vrijwel altijd in de tweede lijn).
- Nieuwe invullingen zijn mogelijk mits respectvol ingepast (eigentijdse interpretaties van oorspronkelijke architectuur zijn mogelijk). Aandacht voor het wisselende straatbeeld en continuïteit in het plaatselijk aanwezige profiel van de openbare ruimte.
- continuïteit binnen de deelgebieden tussen de bruggen in positieve zin versterken; dit geldt ook voor de aandachtsgebieden
- Voorkom en toename van verstorende elementen
- Nieuwe functies in oude (bedrijfs-)panden toestaan; waardevolle gebouwen behouden voor het lint.
- Oriëntatie van de bebouwing op het lint, tweedelijnsbebouwing is alleen aanwezig bij de bedrijven.
- Groene erven en traditionele erfafscheidingen afgewisseld met bebouwing die direct aan de openbare ruimte grenst
- Zorgvuldig omgaan met aanwezige doorzichten
- Zorgvuldig omgaan met solitairen en plaatselijk aanwezige begeleidende boombeplanting.

Relatie met het water

- Aanwezige doorzichten ter plaatse van kruisende waterlopen behouden en verstreken
- Nader onderzoek naar vergroten doorvaarbaarheid van het gebied (aanhaken op het reeds bestaande doorvaarbare circuit)

Ontsluiting en parkeren

- Bij herontwikkeling zorgen voor parkeren op eigen erf
- Dorpse verschijningsvorm zo veel mogelijk benadrukken in de materialisatie
- Nader onderzoek naar mogelijkheid informeel langsparkeren langs het Westeinde wanneer sprake is van verminderde verkeersdruk op het Westeinde.
- Let op veiligheid voetgangers (trottoir). Er moet in principe aan beide zijden gelopen kunnen worden.
- Parkeren voor bedrijven zoveel mogelijk uit het zicht.
- Nader onderzoek (verkeerskundig) ter plaatse van doorsnijdingen Westeinde i.v.m. nieuwe infrastructuur ter ontlasting Westeinde.
- Nader onderzoek (verkeerskundig) ter plaatse van aansluiting Westeinde op Randweg
- Aandacht gebruik Westeinde als route van langzaam verkeer.

Kansen voor het gebied

- Versterken kwaliteit lintstructuur (openbare ruimte/gevelwanden)
- Verminderen verkeersdruk
- Verbeteren kwaliteit Westeinde ten behoeve van langzaam verkeer
- Verbeteren aansluiting Westeinde op Randweg

Algemeen

- Bij grotere ruimtelijke ontwikkelingen dienen nadere stedenbouwkundige randvoorwaarden te worden geformuleerd.

4.2.1.4. Bijzondere plekken

Aandachtsgebied 1: nabij Syngenta

In dit gebied is een aantal ontwikkelingen te verwachten. Enerzijds zal de verkeerskundige situatie gaan veranderen. De verbetering van de aansluiting van het Westeinde op de Randweg in combinatie met de aansluiting van Syngenta en de aantakking van de nieuwe infrastructuur vanuit Westeinde-zuid vereist nader onderzoek. Op de gebiedsvisiekaart is dit gebied nader aangeduid als studie gebied. Het bedrijf Syngenta zal zich in de toekomst verder ontwikkelen. Hiervoor dienen nadere stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld te worden.



Aandachtsgebied 1; nabij Syngenta

Aandachtsgebied 2: Nabij Westeinde 107

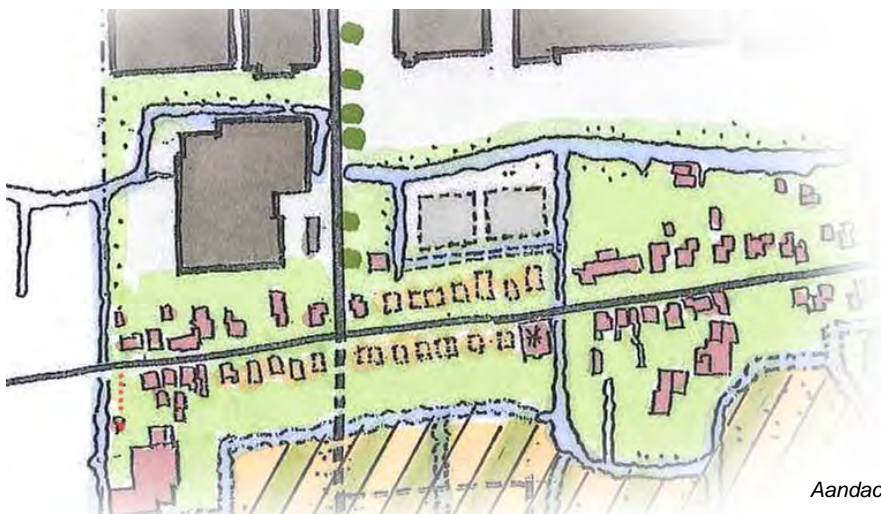
Dit gebied is gelegen nabij Westeinde 107. Bij de toekomstige ontwikkeling van het zaadbedrijf (zuidzijde lint) zal worden gestreefd naar een ruimtelijke transformatie middels realisatie van kleinschalige (woon) bebouwing langs het lint. Bij herstructurering van de tegenoverliggende bedrijfskavel is behoud van de aanwezige historische bedrijfsgebouwen wenselijk. Als functionele invulling kan worden gedacht aan een woonfunctie. Langs het lint is ruimte aanwezig voor (nieuwe) woningbouw die past in het fijnkorrelige karakter van de lintbebouwing.



Aandachtsgebied 2; nabij Westeinde 107

Aandachtsgebied 3: Omgeving Monsanto

Het zuidelijk deel van dit gebied kan langs de lintstructuur transformeren naar lintbebouwing (woningbouw) in combinatie met het herstel van de 'voerten'. Hier bevindt zich tevens een aansluiting op de toekomstige nieuwe ontsluitingsroute via Westeinde-zuid. In het noordelijk deel bevindt zich een grotere omsloten ruimte die zich kan transformeren langs het lint middels fijnkorrelige lintbebouwing. Daarachter is ruimte aanwezig voor eventuele realisatie van bedrijfsgebouwen.



Aandachtsgebied 3; omgeving Monsanto

4.2.2 Westeinde Noord



4.2.2.1 huidige karakteristiek

Het gebied, dat als “westeinde noord” wordt aangeduid bevindt zich tussen de Drechterlandse weg, de Randweg, de ‘voert’ aan de noordzijde van het lint en de gemeentegrens met Stede Broec. De opbouw van het gebied is als volgt te typeren.

Vanaf het Westeinde is het gebied op enkele locaties duidelijk zichtbaar: nabij de entree vanaf de Randweg, ter plaatse van het doorzicht richting de bedrijfsbebouwing van Monsanto en veelal bij de bruggen.

Aandachtspunten:

- Behoud/versterken van de doorzichten vanaf het Westeinde
- Handhaven aanwezige slotenpatroon

Het gebied is zichtbaar vanaf de Randweg en de Drechterlandse weg. Wat duidelijk opvalt is, dat de beleving vanaf de Drechterlandse weg na het passeren van de gemeentegrens met Enkhuizen ruimer en vrijer is. Het is vanaf grote afstand mogelijk om de (hoger gelegen) omwalling van de binnenstad van Enkhuizen met zijn kenmerkende beplantingsstructuur te ervaren. Het (bovengrondse) hoogspannings-leidingtrace is een storende factor. Positief is de randsloot langs de weg; zichtbaarheid van de dwarsloten, aanwezigheid van duidelijke groene plinten en het feit dat grotere (hogere en niet transparante) loodsen op afstand zijn gelegen. Elementen die de weg benaderen zijn momenteel de transparante tunnelkassen van Syngenta.

Aandachtspunten:

- Behouden mogelijkheid tot doorzicht vanaf de Drechterlandse weg door het creëren van een goede landschappelijke overgangzone.
- In deze nabij de Drechterlandse weg gelegen zone alleen transparante (kassen) bebouwing

toestaan en/of proefvelden. Niet-transparante bebouwing buiten deze zone behouden. Maatvoering koppelen aan maatvoering (oorspronkelijke) waterstructuur

- Herkenbaarheid polderslotenpatroon versterken. Zorg voor een groene plint langs zowel de weg als langs de kavelsloten
- Niet gebruiken voor toepassen van reclame-doeleinden



De beleving langs de Randweg is geheel anders dan langs de Drechterlandse weg. Enerzijds is het krachtige beeld van het naastgelegen schootsveld aanwezig met daarachter de omwalling van de binnenstad. Anderzijds zijn momenteel kleurige proefvelden aanwezig van het terplaatse gevestigde zaadteeltbedrijf met even verderop de bedrijfsbebouwing die vanaf het lint geleidelijk eenvoudiger en transparanter van opzet wordt.

Aandachtspunten:

- Versterken van het oorspronkelijk agrarisch karakter van de naastgelegen poldersloot

- Zorgdragen voor voldoende maat langs de Randweg, de sloot en de groene plint op het terrein van het zaadteeltbedrijf.
- Zorgdragen voor behoud van een rustig, landschappelijk beeld vanaf de Randweg richting het zaadteeltbedrijf. Realisatie van bijvoorbeeld waterbekkens is denkbaar, als gebruik gemaakt wordt van een landschappelijke oplossing (glooiend talud) en behoud van een duidelijke groene plint langs de kavelstoot
- Niet gebruiken voor toepassen van reclame-doeleinden

De beleving vanaf de Randsloot ('voert')

Nader onderzoek naar de doorvaarbaarheid van de Randsloot is gewenst. De Randsloot moet in ieder geval bewaard blijven. Er moeten doorvaarbare duikers komen. Behoud/versterken van natuurlijk (groen) talud is wenselijk.

Aandachtspunten:

- Herkenbaarheid en continuïteit randsloot ('voert') versterken. Nader onderzoek naar de doorvaarbaarheid

4.2.2.2 ontwikkelingen

De zaadteelt is in ontwikkeling. Per bedrijf zal sprake zijn van een eigen, op de bedrijfsvoering toegesneden ontwikkelingswens. Ontwikkelingen in Westeinde noord dienen voort te borduren op het DNA van het gebied zoals hiervoor is omschreven. In hoofdlijnen komt het neer op:

- Groene, landschappelijke zones langs de randen in combinatie met versterken herkenbaarheid waterstructuur
- Transparante, eenduidige, duidelijk geparcelleerde en duidelijk gerichte bebouwingsstructuur (kassen) met beperkte hoogte in het noordelijk gedeelte
- Mogelijkheid tot meer gesloten (eventueel wat hogere) bebouwing in de tussenzone ten noorden van de randsloot ('voert').
- Versterken/behoud structuur randsloot
- Zorgvuldige inpassing bebouwing langs lintstructuur (maatwerk, want per locatie verschillend); zie verder Westeinde-lint
- Parkeren/laden en lossen/opslag: uit het zicht.
- Formuleren van stedenbouwkundige randvoorwaarden bij grotere ontwikkelingen.

4.2.2.3. uitgangspunten Westeinde Noord

(historische) context: binding met de landschappelijke basis

- Behoud aanwezige patroon van poldersloten
- Behoud belangrijke zichtlijnen

Ruimtelijke kenmerken

- Verdere ontwikkeling van het gebied ten behoeve van seed valley

Uitstraling nieuwe situatie doet recht aan het oorspronkelijk agrarische karakter van het gebied.

Grondgebruik

- Gebied is geschikt voor ontwikkeling/uitbreiding van zaadteeltbedrijven

Bebouwing en beplanting

- Nabij Drechterlandse weg zorgvuldige/landschappelijke aansluiting.
- Noordelijk gedeelte alleen transparante bebouwing toestaan (kassen)
- Maatvoering en opzet koppelen aan oorspronkelijke water- en kavelstructuur
- Niet transparante bebouwing dicht bij het lint. Rustige kleurstelling gebouwen.
- Opslag dient uit het zicht plaats te vinden
- Bij ontwikkeling van nieuwe plannen is het formuleren van nadere stedenbouwkundige randvoorwaarden vereist.

Relatie met het water

- Respect/behoud/versterken van de oorspronkelijke waterstructuur
- Nader onderzoek voor mogelijkheden doorvaarbaarheid
- Overgang maaiveld naar water afgeleid van oorspronkelijke agrarische karakter.

Ontsluiting en parkeren

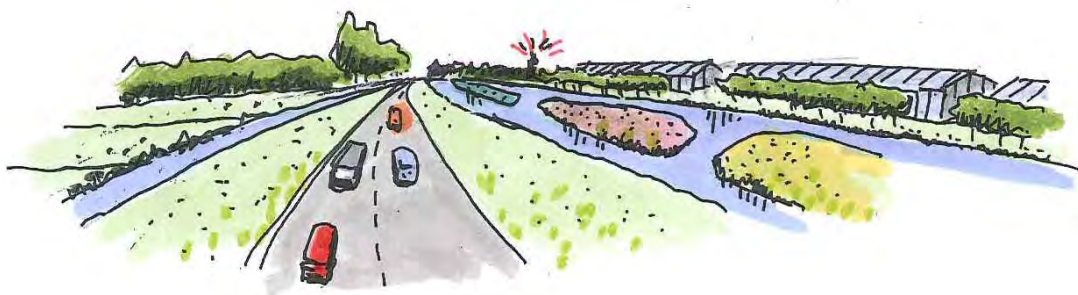
- Ontsluiting bedrijven vindt overwegend plaats via een alternatieve route, die het Westeinde ontlast (nader verkeerskundig onderzoek naar tracering en profilering)
- Parkeren dient zoveel mogelijk uit het zicht te gebeuren, Laden en lossen dient uit het zicht plaats te vinden

Kansen voor het gebied

- Versterking van de uitstraling van het gebied als "Seed Valley"

4.2.2.4 Bijzondere plekken

De Randzone langs de Drechterlandseweg heeft een minimale maat van 40 meter en moet zorgvuldig worden uitgewerkt. De eenvoud en helderheid van het agrarische landschap met poldersloten en kavels moet herkenbaar blijven. De kassen in dit gedeelte zijn transparant. Oostrand van Syngenta landschappelijke inpassen.



*Aandacht voor rand Drechterlandseweg, zicht op **silhouet van Enkhuizen***

4.2.3. Westeinde Zuid



4.2.3.1 huidige karakteristiek

Het gebied, dat als “westeinde-zuid” wordt aangeduid bevindt zich tussen de ‘voert’ aan de zuidzijde van het lint, de spoorbaan Enkhuizen-Hoorn, de Randweg en de gemeentegrens met Stede Broec.

Aandachtspunten:

- De agrarische oorsprong van het gebied is nog te herkennen door de (deels) aanwezige structuur van poldersloten en kavels.
- De randsloot achter de lintbebouwing als scheidend element tussen lint en polderstructuur
- Op enkele plekken is sprake van doorzichten vanaf het Westeinde
- Westeinde Zuid wordt, in tegenstelling tot Westeinde Noord gekenmerkt door een gefragmenteerde en deels verstoorde ruimtelijke opbouw.
- Het westelijk gedeelte is verstoord door de daar aanwezige bedrijfsbebouwing. Het karakter van de oorspronkelijke lintstructuur en het agrarische gebied is hier verdwenen en heeft plaats gemaakt voor loodsachtige bebouwing met een matige uitstraling naar het zuiden.
- Het oostelijk plandeel heeft een meer open karakter. Met name het zicht vanaf het lint op het gebied en het zicht vanaf het spoor zijn van belang.
- Op de overgang tussen het oostelijk en het westelijk plandeel bevindt zich het zaadveredelingsbedrijf dat is gevestigd op Westeinde 107.
- De spoorbaan Enkhuizen-Hoorn met naastliggende groen- en waterstructuur vormt in het landschap een duidelijk begrenzend element. Enerzijds als scheidend element richting Schepenvijk; anderzijds is de hoogte beperkt waardoor hogere (beplantings- en bebouwings-) elementen zicht-

baar blijven.

- Het gebied heeft een beperkte diepte. Daardoor is de beleving vanaf de Randweg richting het gebied wat beperkter en meer besloten. Dit wordt nog versterkt door de fraaie rij bomen die het profiel van de Randweg op dit wegvak begeleiden.

Verstorend element is de bovengrondse hoogspanningsleiding.



4.2.3.2 ontwikkelingen

In het gebied zullen zich in de toekomst een aantal veranderingen voordoen.

- Het meest westelijk gelegen plandeel, dat momenteel grotendeels is verstoord, zou op lange termijn (gedeeltelijk) kunnen transformeren naar een bijzonder woongebied in combinatie met de naastgelegen locatie (Florapark Stedebroec). Behoud van de dorpse karakteristiek die past bij het lint, de structuur van het voormalige agrarische landschap en zorgvuldige aansluiting op het lint zijn de belangrijkste randvoorwaarden.

- Om de lintstructuur te ontlasten zal op gefaseerde wijze een nieuwe ontsluitingsstructuur worden aangelegd waarvan de basis zich bevindt in een landschappelijke zone parallel aan de spoorbaan Enkhuizen-Hoorn. Nader verkeerskundig onderzoek zal plaatsvinden naar de tracering van deze verbinding en de gewenste profielopbouw.
- Het in dit gebied aanwezige zaadveredelingsbedrijf dient zich, op zorgvuldige wijze ingepast, in de toekomst verder te kunnen ontwikkelen. Inpassing in het landschap, verbetering van de uitstraling ter plaatse van de aansluiting op het lint en een representatieve aansluiting op de nieuw aan te leggen ontsluitingsroute langs de zuidzijde van het plangebied zijn de belangrijkste uitgangspunten
- De toekomstige ontwikkeling van het midden,- en oostelijk plandeel dient, mits zorgvuldig landschappelijk en ruimtelijk goed ingepast verder worden ingericht ten behoeve van de zaadveredeling.
- Gezien de maat en schaal van de locatie kansen voor een bijzonder deel van Seed Valley (bijvoorbeeld campus).

4.2.3.3. Uitgangspunten Westeinde Zuid

(historische) context: binding met de landschappelijke basis

- Behoud van aanwezige structuur van poldersloten en kavels

Ruimtelijke kenmerken

- Behoud bestaande doorzichten
- Samenhang brengen in gefragmenteerde opzet; verstorende elementen opheffen
- Aandacht voor het open karakter van het oostelijk gedeelte

Grondgebruik

- Gedifferentieerd grondgebruik is mogelijk: woningbouw alleen in het (meest westelijk gelegen gedeelte), zaadveredeling

Bebouwing en beplanting

- Transformatie westelijk gedeelte naar woongebied met aandacht voor: dorpse karakteristiek; zorgvuldige landschappelijke inpassing. Opstellen beeldkwaliteitsplan vereist.
- Landschappelijke inpassing nieuwe ontsluitingsroute parallel aan spoorbaan
- Bij ontwikkeling (nieuwbouw/uitbreiding) zaadveredeling aandacht voor landschappelijke inpassing; behoud/versterken randsloot; representatieve aansluiting bebouwing naar nieuwe ontsluitingsroute aan de zuidzijde. Formuleren nadere stedenbouwkundige randvoorwaarden vereist.
- Kleurgebruik bedrijfsbebouwing rustig/terughoudend (bijvoorbeeld groen,- en grijsinten).
- Kleur en materiaalgebruik woningbouw sluit aan op materiaal en kleurpalet bestaande lintstructuur

Relatie met het water

- Respect/behoud/versterken van de oorspronkelijke waterstructuur
- Nader onderzoek voor mogelijkheden doorvaarbaarheid
- Detaillering oevers dorps bij woongebied en agrarisch in overige plandeel

Ontsluiting en parkeren

- Gefaseerde aanleg nieuwe ontsluitingsstructuur ter ontlasting van het lint parallel aan spoorbaan met enkele aansluitingen (tracering/profilering op basis van nader verkeerskundig onder-

zoek)

- Parkeren ten behoeve van zaadveredelingsbedrijven aan de zuidzijde: goede landschappelijke inpassing; laden en lossen uit het zicht

- Parkeren woningbouw: opnemen in de dorps uitbreiding; zoveel mogelijk op eigen erf

Kansen voor het gebied

- Ontwikkelen van een gebied ten behoeve van Seed Valley in het midden,- en het oostelijk deel.
- Terugdringen versturende werking bovengrondse hoogspanningsleiding in combinatie met nieuwe ontwikkelingen

- Versterken samenhang karakter midden,- en oostelijk plandeel ten behoeve van Seed Valley; duidelijke landschappelijke hoofdstructuur; zicht relatie vanaf lint

- Westelijk plandeel: aantrekkelijk dorps woonmilieu mogelijk of Seed Valley

- Goede inpassing zaadveredelingsbedrijf Westeinde 107

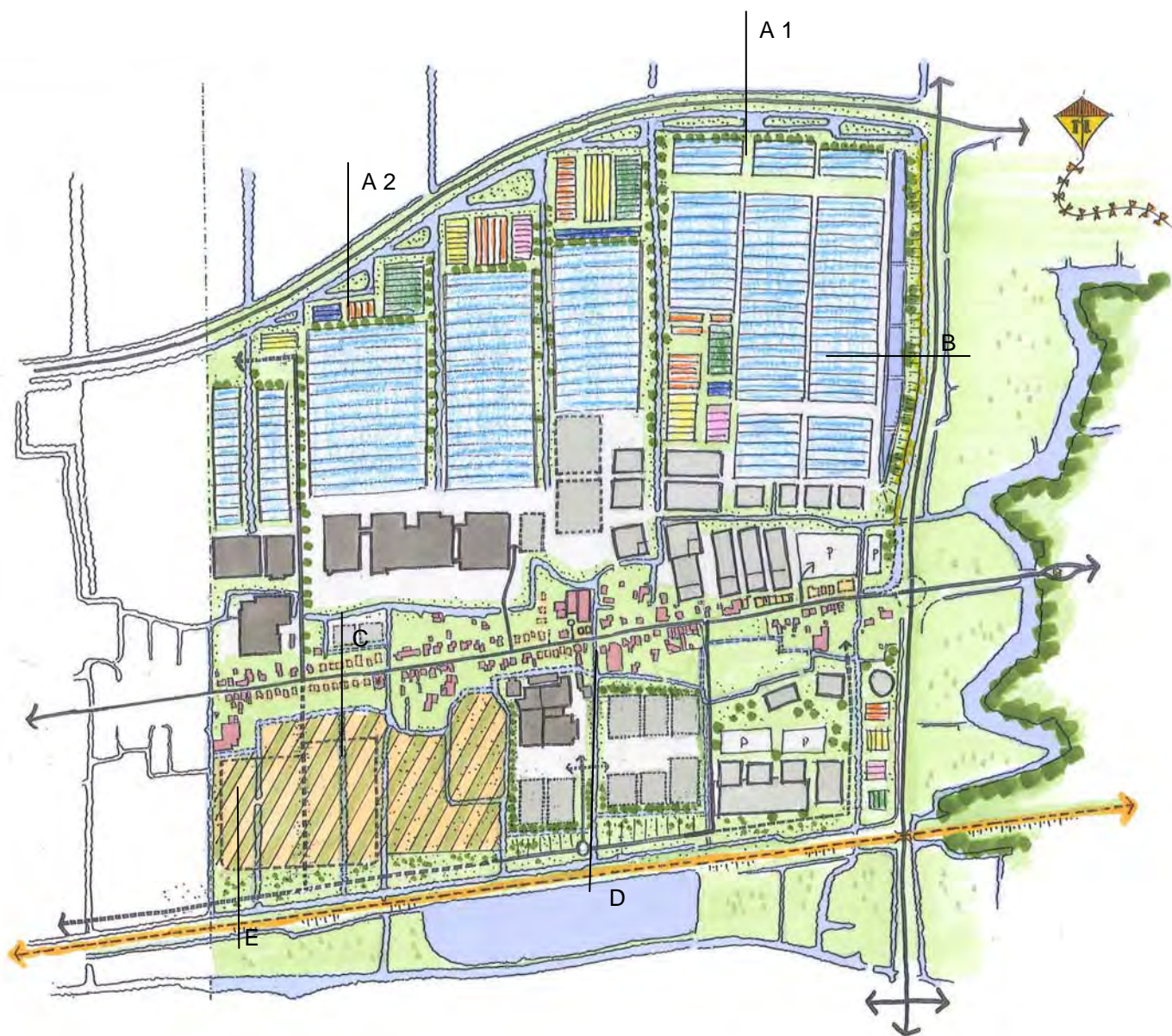
- Nieuwe ontsluitingsstructuur in combinatie met naastgelegen landschap van spoorbaar/water/groen als bindend element



Mogelijk eindbeeld Westeinde zuid

4.2.4 Mogelijk eindbeeld Westeinde

Op onderstaande schets is een mogelijk eindbeeld voor het Westeinde aangegeven. Aan deze schets kunnen dan ook geen rechten worden ontleend; zij is alleen bedoeld ter illustratie.

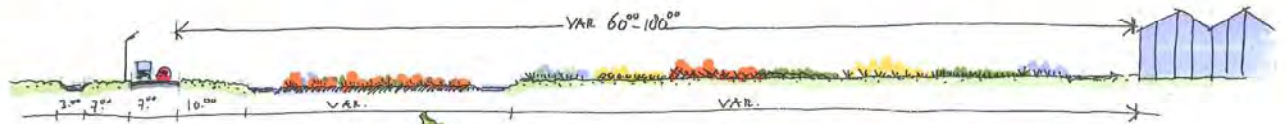


Mogelijk eindbeeld Westeinde

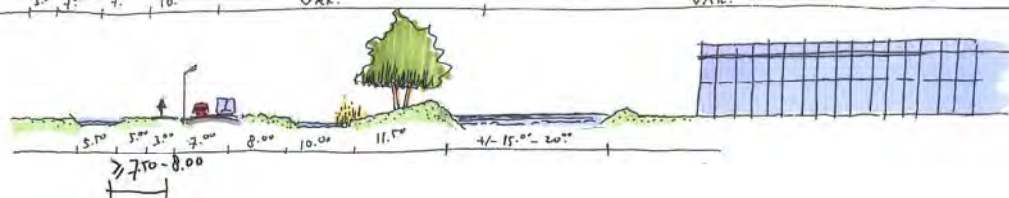
A1



A2



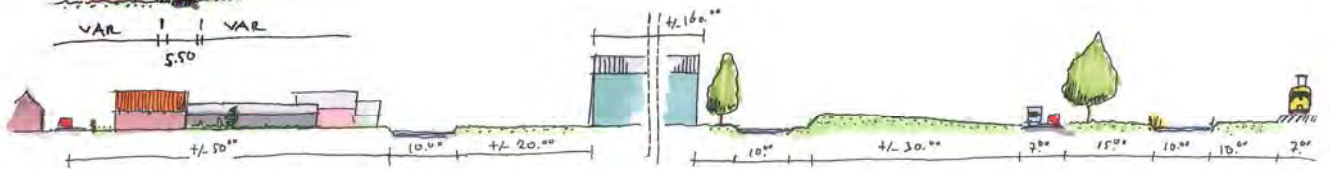
B



C



D



E



BIJLAGEN

Bewoners workshop 16 juni 2011





Bewoners workshop: Problemen

- Verkeer is grootste probleem op het Westeinde
- Vrachtverkeer zaadbedrijven
- Aandacht voor verbetering wandelroutes en fietsverbindingen
- Beperkingen te bebouwen gebied door aanwezige hinderzones
- Water: verbeteren van de doorvaarbaarheid

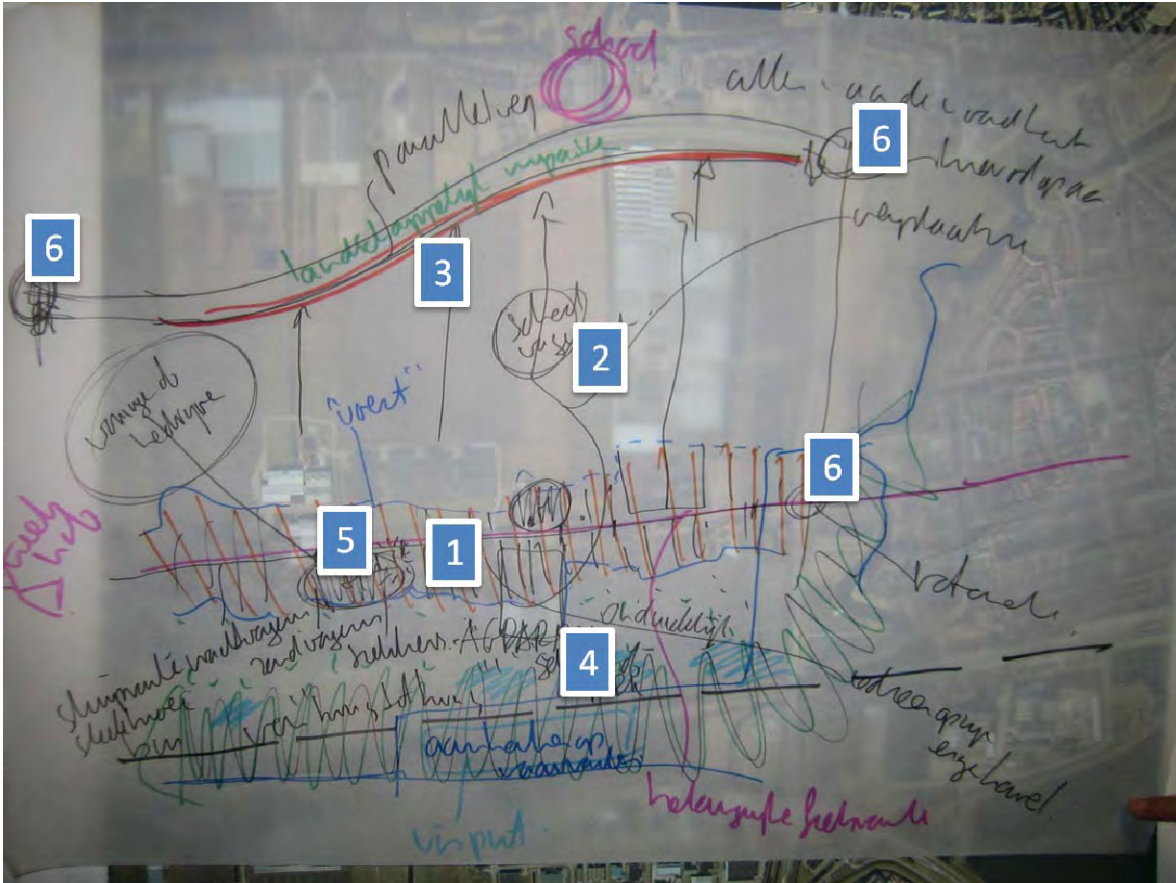


Bewoners workshop: Dromen

- Behoud karakter van het lint
- Versterken natuur en water
- Nieuwe woningbouw zo landelijk mogelijk
- Recreatie routes
- Verkeer; aparte ontsluitingsroute zaadbedrijven (via noordzijde)

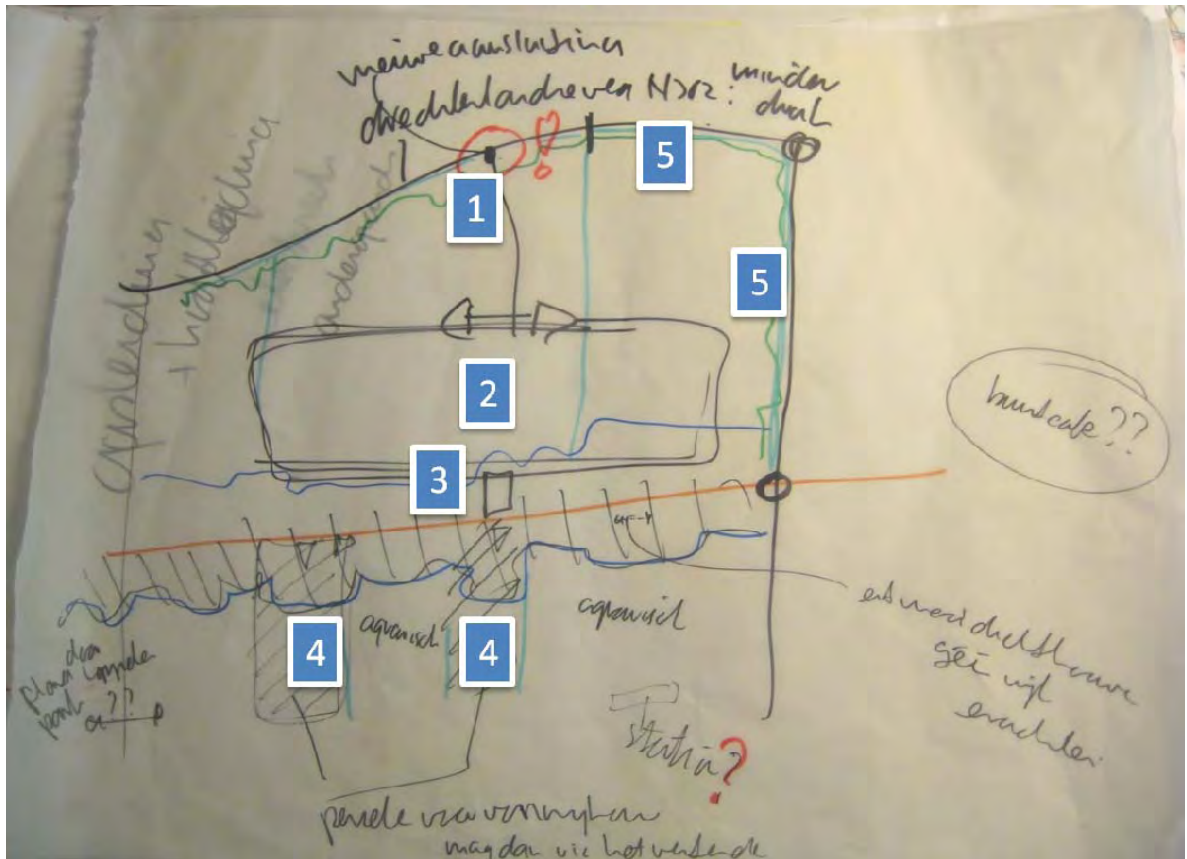


Foto's tekenworkshop bewoners



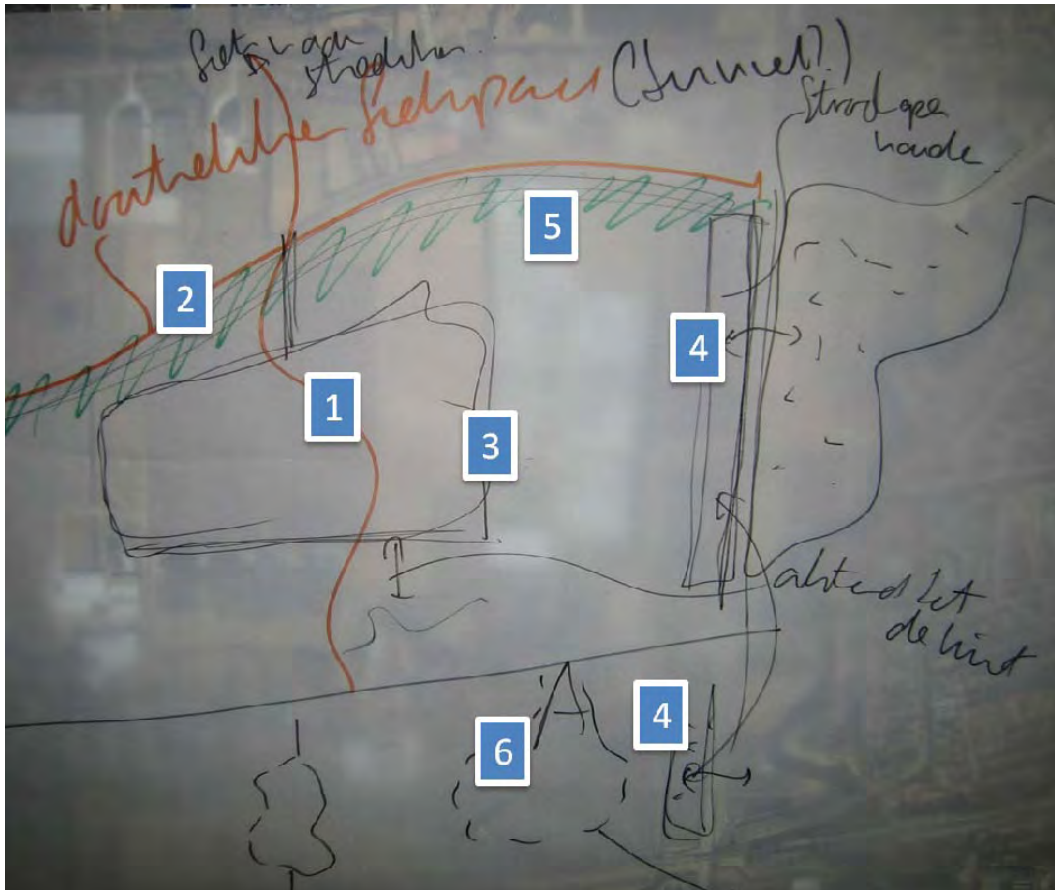
Bewoners workshop

1. Lintzone binnen de 'voerten'
2. Zaaiteelt aan noordzijde,
3. Parallelweg, landschappelijk goed ingepast
4. Westeinde zuid water groen, recreatie
5. Woningbouw plaatselijk in lintzone
6. Ontsluiting via rotondes



Bewoners workshop

1. Nieuwe aansluiting op Drechterlandseweg
2. Interne routing zaadteelt
3. Voldoende afstand tot lint
4. Woningbouw op (voormalige) bedrijfslocaties, rest agrarisch
5. Landschappelijke inpassing



Bewoners workshop

1. Fietsroute richting streekbos
2. Fietsroute langs Drechterlandseweg
3. Interne ontsluiting zaandteelt, aantakking Drechterlandseweg
4. Zone langs schootsveld 'open' houden
5. Groenzone langs Drechterlandseweg
6. Recreatieve uitloopmogelijkheden

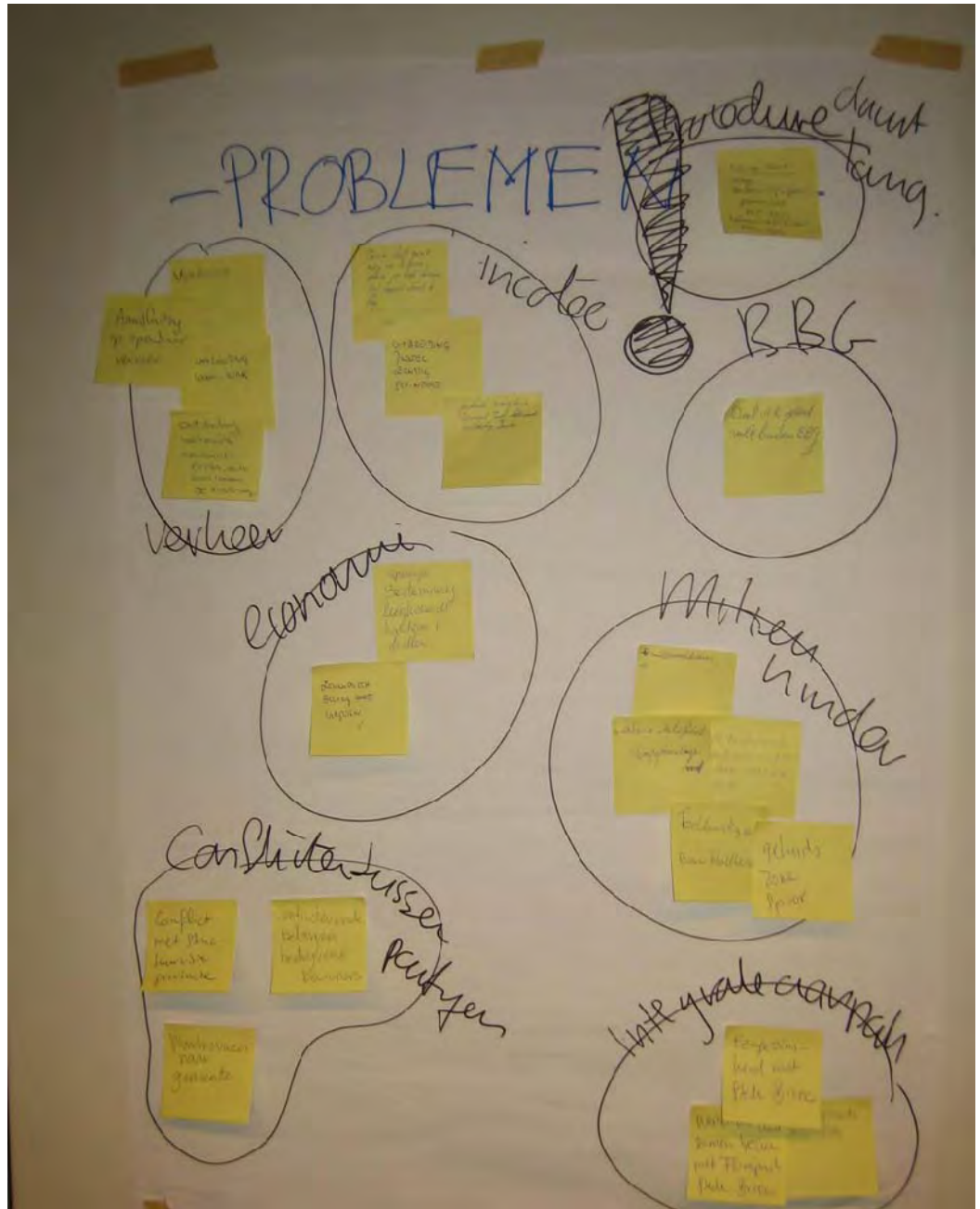


Bewoners workshop

1. Drie zones Zaadteelt-Lint-Zaadteelt
2. Ontsluitingsroutes voor bedrijven langs spoor langs drechterlandseweg
3. Bepaalde woningbouw (gaten in lint opvullen)
4. Westeinde noord zaadteelt
5. Westeinde zuid
6. Zaadteelt (kleinschalig)

Sleutelfiguren workshop 30 juni 2011





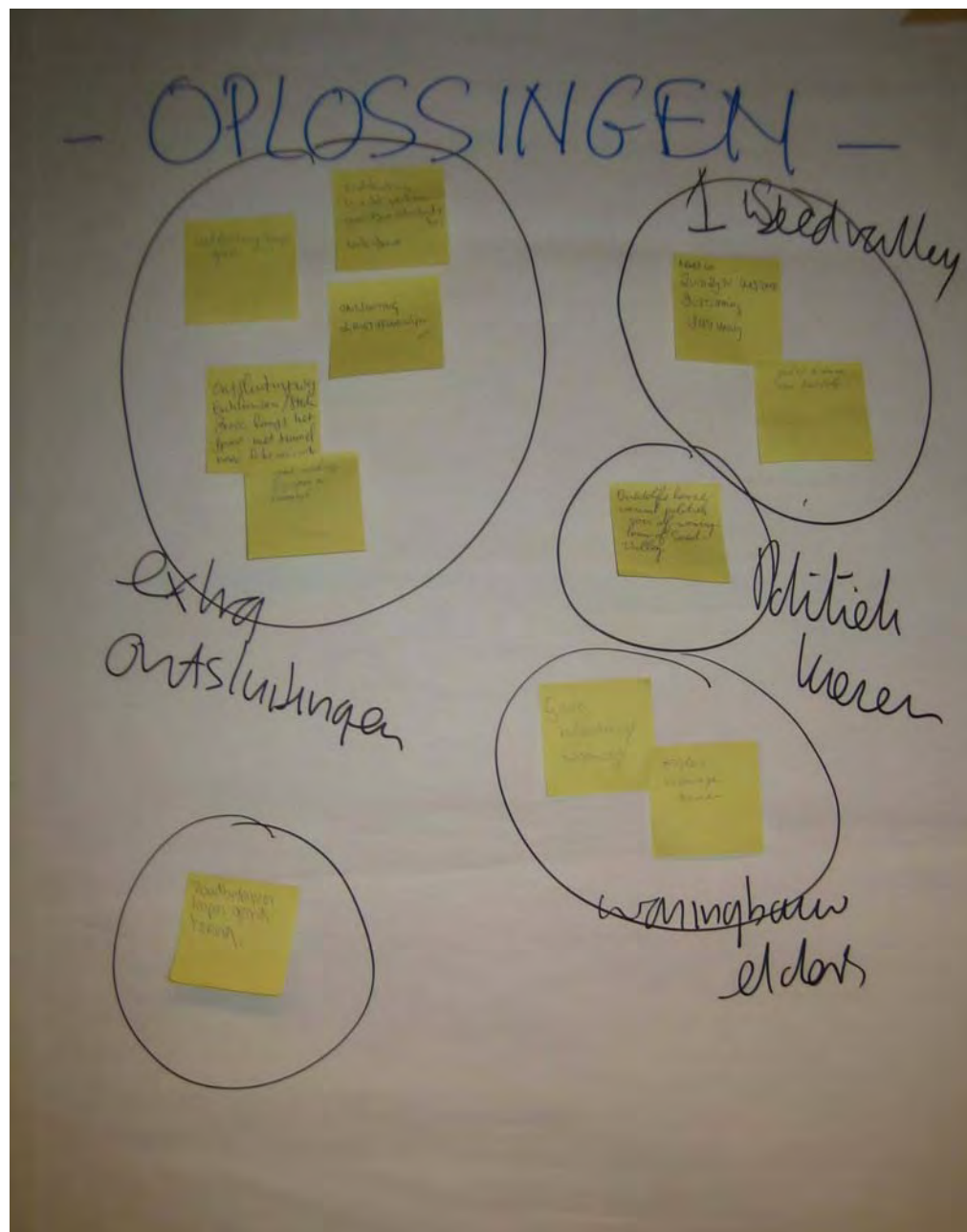
Sleutelfiguren workshop : Problemen

- Verkeer
- Milieuhinder bedrijven
- Procedures duren lang
- Economie



Sleutelfiguren workshop : Dromen

- Incotec in westeinde zuid
- Geen woningbouw
- Wonen in Westeinde zuid
- Goede oplossing verkeer
- Sterke Seed Valley
- Integrale visie
- Integrale visie



Sluutelfiguren workshop : Oplossingen

- Extra ontsluitingen
- Eén Seed valley
- Wonen in Westeinde zuid
- Woningbouw elders oplossen
- De politiek moet kiezen

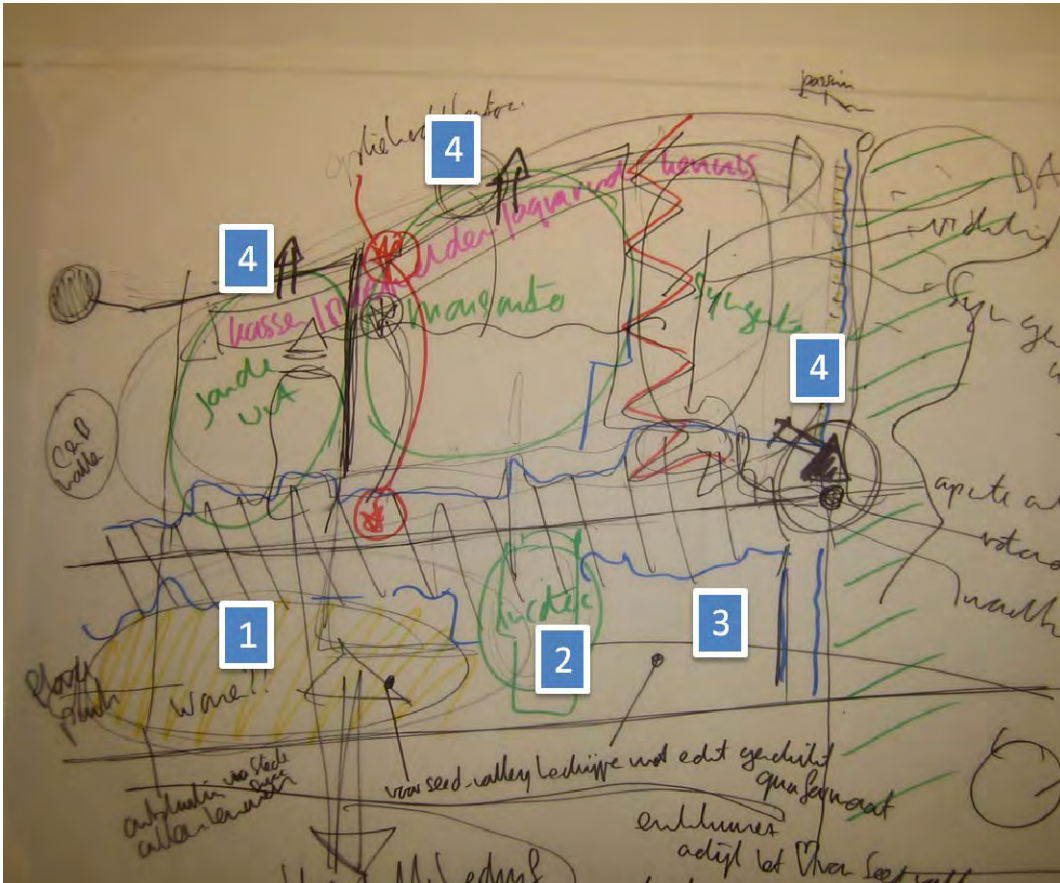


Foto's tekenworkshop



Sleutelfiguren workshop

1. Groene zone
2. Ontsluitingsroutes voor bedrijven; langs spoor, langs Drechterlandseweg
3. Bepaalde woningbouw
4. Westeinde noord zaadteelt
5. Westeinde zuid
6. Zaadteelt (Incotec)



Sleutelfiguren workshop

1. Mogelijke woningbouw
2. Incotec, zaadteeltlocatie
3. Qua formaat niet echt geschikt voor Seed-Valley bedrijven
4. Mogelijke ontsluitingen



Sleutelfiguren workshop

1. Huidige en toekomstige locatie Zaadteelt bedrijven
2. Incotec, zaadteeltlocatie
3. Mogelijke woningbouw
4. Mogelijke ontsluitingen
5. Aansluiting op Florapark Stedebroec

April 2012

HZA stedenbouw & landschap
Schuijteskade 14
1621 DE HOORN
telefoon: 0229-216757
e-mail: info@hzabv.nl
web: www.hzabv.nl



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Enkhuzen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 februari 2012, nummer: 2012019;

gelet op de Stadsvisie 2030 en Structuurvisie 2020;

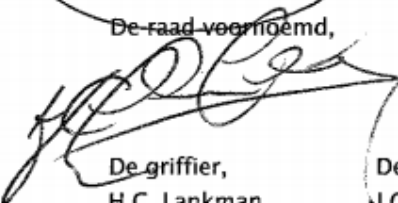
gelezen het ter vergadering ingediende, in stemming gebrachte en aangenomen amendement Stomp-Noorman;

besluit:


- 1) dat op inbreidingslocaties mogelijk gemiddeld 20-30 woningen per jaar worden gerealiseerd;
- 2) dat in het lint van het Westeinde woningbouw kan worden gerealiseerd;
- 3) het gebied van Westeinde-zuid te reserveren voor de ontwikkeling van Seed Valley;
- 4) Voor april 2013 te onderzoeken of het gebied tussen Incotec en de gemeentegrens met Stede Broec (alsnog) voor woningbouw benut dient te worden.;
- 5) Om nader onderzoek te doen naar de haalbaarheid van woningbouw in de Immerhornpolder onder gelijktijdige verplaatsing van de sportvelden, in combinatie met een groen/landschappelijke invulling van Gommerijk-West-West. Zodat uiterlijk in april 2013 de definitieve locatiekeuze bepaald wordt.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Enkhuzen in zijn openbare vergadering van 8 mei 2012

De raad voornoemd,



De griffier,
H.C. Lankman



De voorzitter,
J.G.A. Baas