



# Beeldkwaliteitsplan Ringvaartweg 44 Waarland

Gemeente Schagen

Datum: 1 december 2020

# Toelichting

## Inhoud:

1.	Inleiding .....	3
1.1	Voorgeschiedenis .....	3
1.2	Exploitatieberekening en beeldkwaliteitsplan .....	3
2.	Cultuurhistorie.....	5
2.1	De ontwikkeling van het landschap.....	5
2.2	Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.....	6
2.2.1	<i>Landschappelijke karakteristiek</i> .....	7
2.2.2	<i>Openheid en ruimtebeleving</i> .....	7
2.2.3	<i>Lintbebouwing</i> .....	8
2.3	Huidige situatie plangebied.....	9
3.	Beeldkwaliteit.....	11
3.1	Herinrichting plangebied.....	11
3.2	Toekomstige situatie plangebied .....	12
3.3	Inrichtingsschets.....	13
3.4	Bebouwing.....	14
3.4.1	<i>Uitgangspunten</i> .....	14
3.4.2	<i>Verkeersontsluiting en verharding</i> .....	17
3.4.3	<i>Bepanting en erfafscheiding</i> .....	17

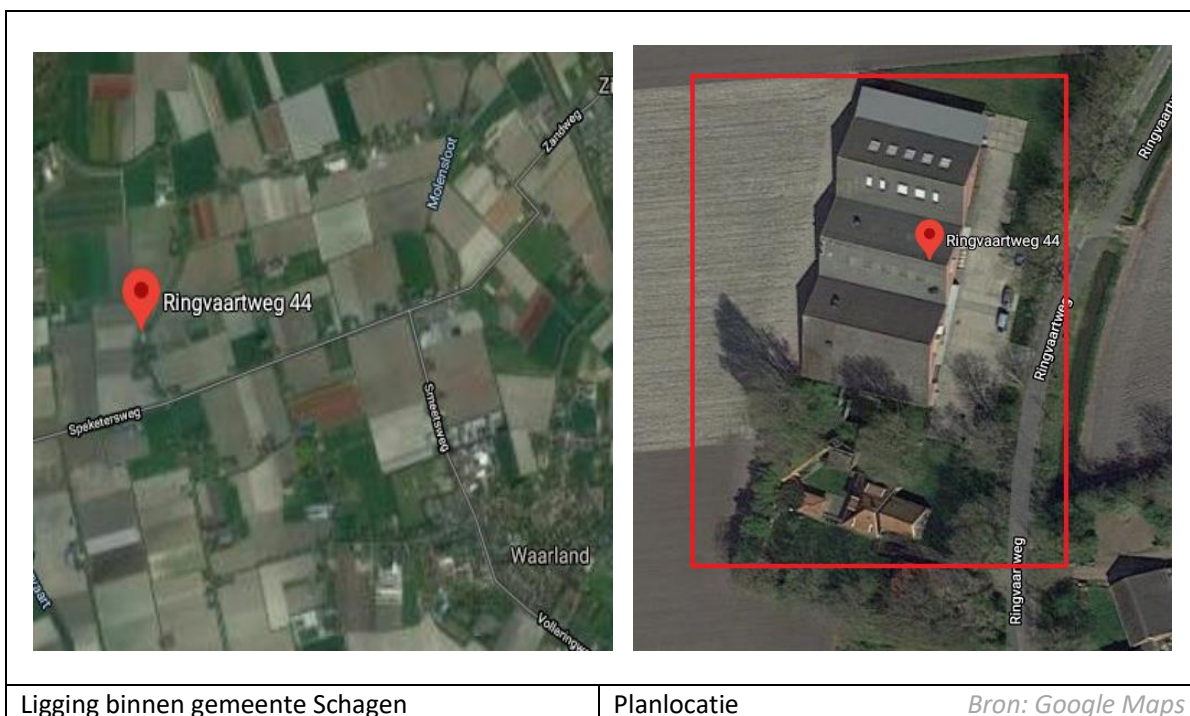
## Bijlage:

- Bijlage 1: Tekening huidige situatie plangebied
- Bijlage 2: Tekening toekomstige situatie plangebied
- Bijlage 3: Inrichtingsschets compensatiewoningen

# 1. Inleiding

## 1.1 Voorgeschiedenis

Op het perceel aan de Ringvaartweg 44 in Waarland is een agrarisch bedrijf gevestigd, bestaande uit een agrarische bedrijfswoning, diverse schuren en aan de voorzijde van de schuren erfverharding.



De huidige eigenaar wil de bedrijfsvoering staken en heeft aangegeven in aanmerking te willen komen voor de Ruimte voor Ruimte regeling. De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en alleen de huidige bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Op de locatie waar nu de bedrijfsgebouwen staan, worden twee compensatie-woningen gerealiseerd. Om in aanmerking te komen voor deze regeling dient de storendheid van de agrarische bebouwing te worden aangetoond.

## 1.2 Exploitatieberekening en beeldkwaliteitsplan

In de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte is een stappenplan opgenomen dat een project dient te doorlopen. De eerste fase is inmiddels doorlopen en de storendheid van de bebouwing is aangetoond.

Onderdeel van de tweede fase zijn de exploitatieberekening en het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. De exploitatieberekening voor de bouw van twee compensatie-woningen is inmiddels beoordeeld en akkoord bevonden.

Het voorliggende Beeldkwaliteitsplan maakt ook onderdeel uit van de tweede fase binnen de ontwikkeling van het project.



Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe woningen zorgvuldig in te passen in het plangebied. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

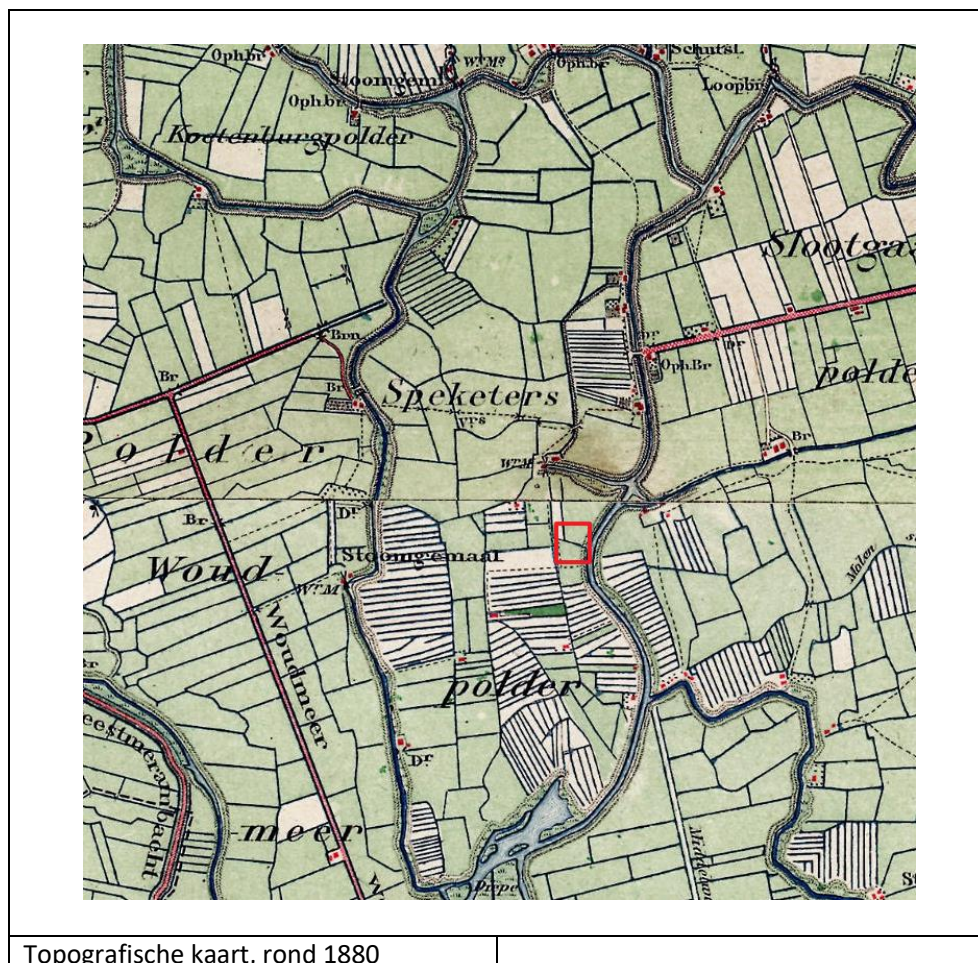
In dit rapport is als eerste een analyse van het plangebied en zijn omgeving opgenomen. Vervolgens wordt een model voor de herinrichting van het plangebied geschetst. De gewenste beeldkwaliteit wordt hierna verder uitgewerkt. In het beeldkwaliteitsplan zijn duidelijke keuzes gemaakt om een hoogwaardige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

## 2. Cultuurhistorie

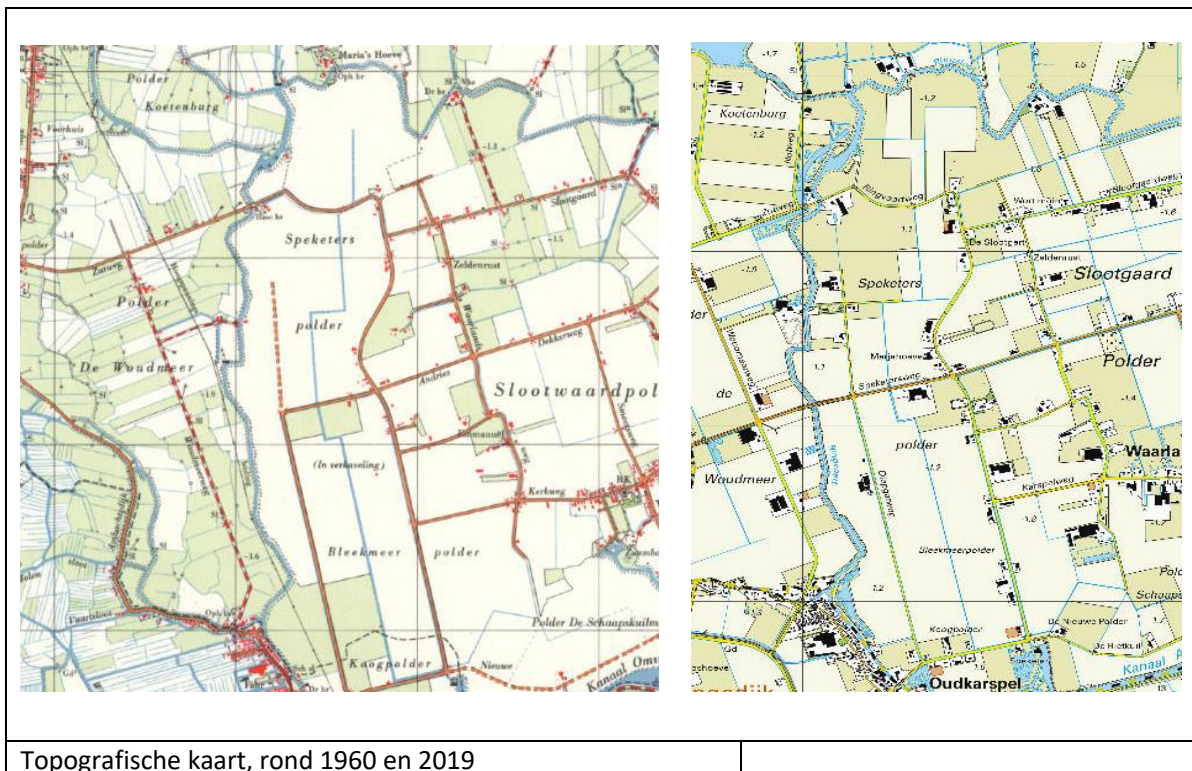
### 2.1 De ontwikkeling van het landschap

Het plangebied ligt in het Oude Zeekleigebied van West-Friesland. In dit gebied heeft de zee een belangrijke rol gespeeld bij het ontstaan van het landschap. Na de vorming van de ondergrond en de daarop aanwezige natuur, heeft de mens het landschap in gebruik genomen en in grote mate gevormd. In de 11e en 12e eeuw ging men zich meer structureel beschermen tegen het water en werd het gebied omdijkt. Dijken werden aaneengesloten tot de uiteindelijke Westfriese Omringdijk, die aan het begin van de 13e eeuw gereed was. Door het blijvende gevaar van overstromingen bleef de bewoning geconcentreerd op de hoger gelegen delen in de vorm van streekdorpen en linten. Vanuit de linten werd het omliggende gebied ontgonnen. Nadat het water verder teruggedrongen werd, werd het tussenliggende gebied in gebruik genomen als landbouwgrond. De landbouwgronden werden ontsloten door een fijnmazige structuur van vaarwegen.

Rond 1900 kenmerkte dit landschap zich door de openheid, met alleen beplanting rond de dorpen en boerderijen. Het patroon van wegen en waterwegen bestaat uit een fijnmazige structuur. De ontsluiting van het gebied kent, met uitzondering van enkele wegen die polders ontsluiten, een kronkelig verloop. Het gebied is vrij nat, met veel sloten en kleine poldertjes die zijn omgeven door ringsloten. Te zien op de kaart van omstreeks 1880 is dat het plangebied in de Speketerspolder is gelegen in de bocht van een kronkelige weg.



Door een ruilverkaveling rond 1960 is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd. De fijnmazige onregelmatige opstreckende verkaveling is vervangen door een rechthoekig en grootschaliger patroon.



Rond 1960 is al te zien dat het landschap binnen de Speketerspolder sterk is veranderd. Tijdens de ruilverkaveling is een rechthoekig en grootschalig patroon van de percelen ontstaan.

Door de jaren heen zijn vele terpen afgegraven, sloten en vaarwegen zijn omgezet in verharde wegen en er zijn nieuwe wegen aangelegd. Ook zijn de dorpen in de loop der tijd uitgebreid.

De planlocatie is gelegen tussen Dirkshorn en Waarland en beide dorpen zijn oorspronkelijk als dijkdorp ontstaan doordat meerdere terpen met elkaar werden verbonden. In de loop der tijd is de functie van de aan de dijk liggende bebouwing getransformeerd van lokale kleinschalige agrarische bedrijvigheid naar wonen. Inmiddels zijn beide dorpen gegroeid en de concentratie aan bebouwing is herkenbaar in het landschap.

De bebouwing rond de planlocatie is voornamelijk vrijstaand en georiënteerd op de weg. De woningen staan iets terug op ruime kavels, en worden door een voortuin gescheiden van de weg. Zowel de nokrichting van de hoofdgebouwen als van de bijgebouwen varieert van haaks tot evenwijdig aan de weg. De toegepaste materialen van de bebouwing is zeer divers. Het kleurgebruik is meestal traditioneel en ingetogen. De hoofdvorm van de gebouwen bestaat voornamelijk uit één bouwlaag met kap.

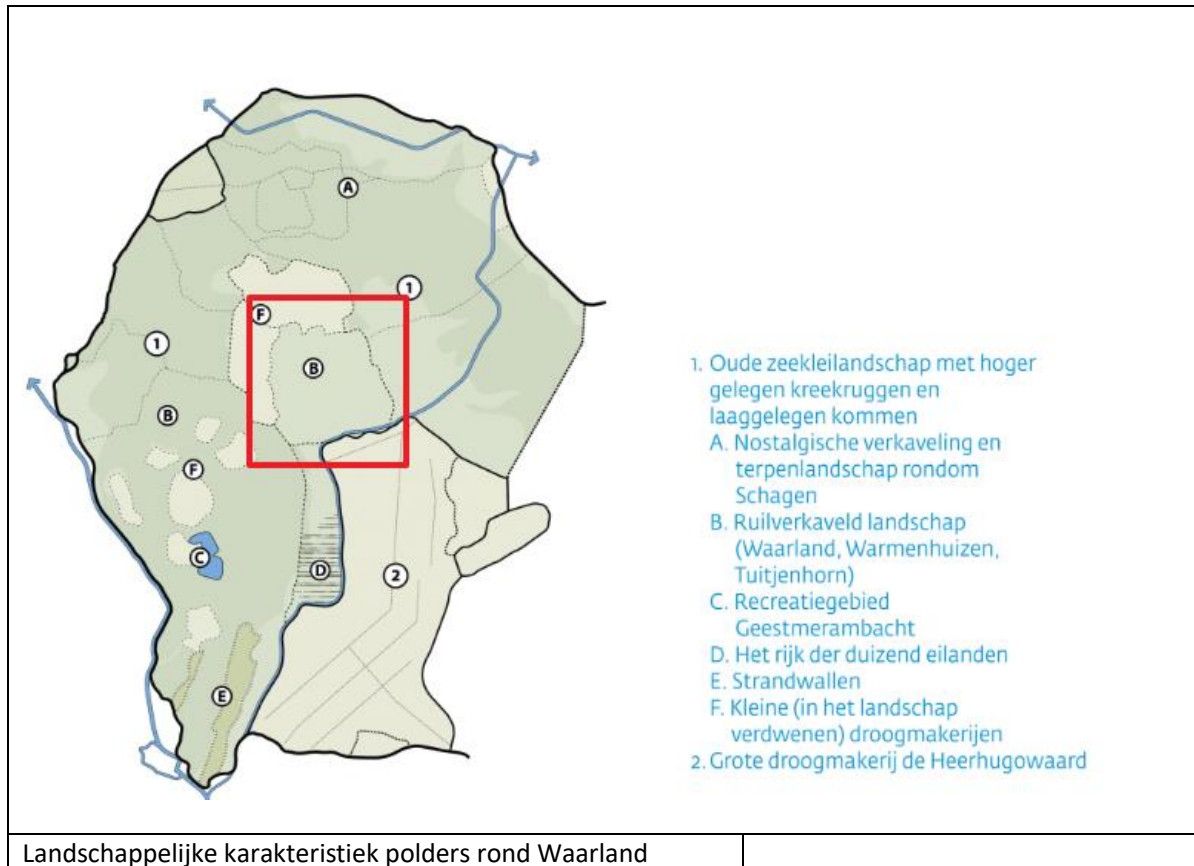
## 2.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie beschrijft een aantal uitgangspunten voor verschillende landschapstypen en voor ruimtelijke dragers. Hierbij komen uitgangspunten aan bod vanuit de ligging in het oude

zeekleilandschap. Hieronder volgt een uiteenzetting van de beschreven ontwikkelprincipes die voor deze opgave van toepassing zijn.

### 2.2.1 Landschappelijke karakteristiek

De Westfriese Omringdijk vormt een duidelijke rand aan de noord-, west- en zuidzijde van het ensemble West-Friesland West waar de planlocatie onderdeel van uit maakt.



In het middendeel van dit ensemble is een landschap aanwezig met zeekleigronden en kleine droogmakerijen, waarin zowel historische structuren overeind zijn gebleven, maar waar ook ingrijpend is vernieuwd als gevolg van de ruilverkaveling.

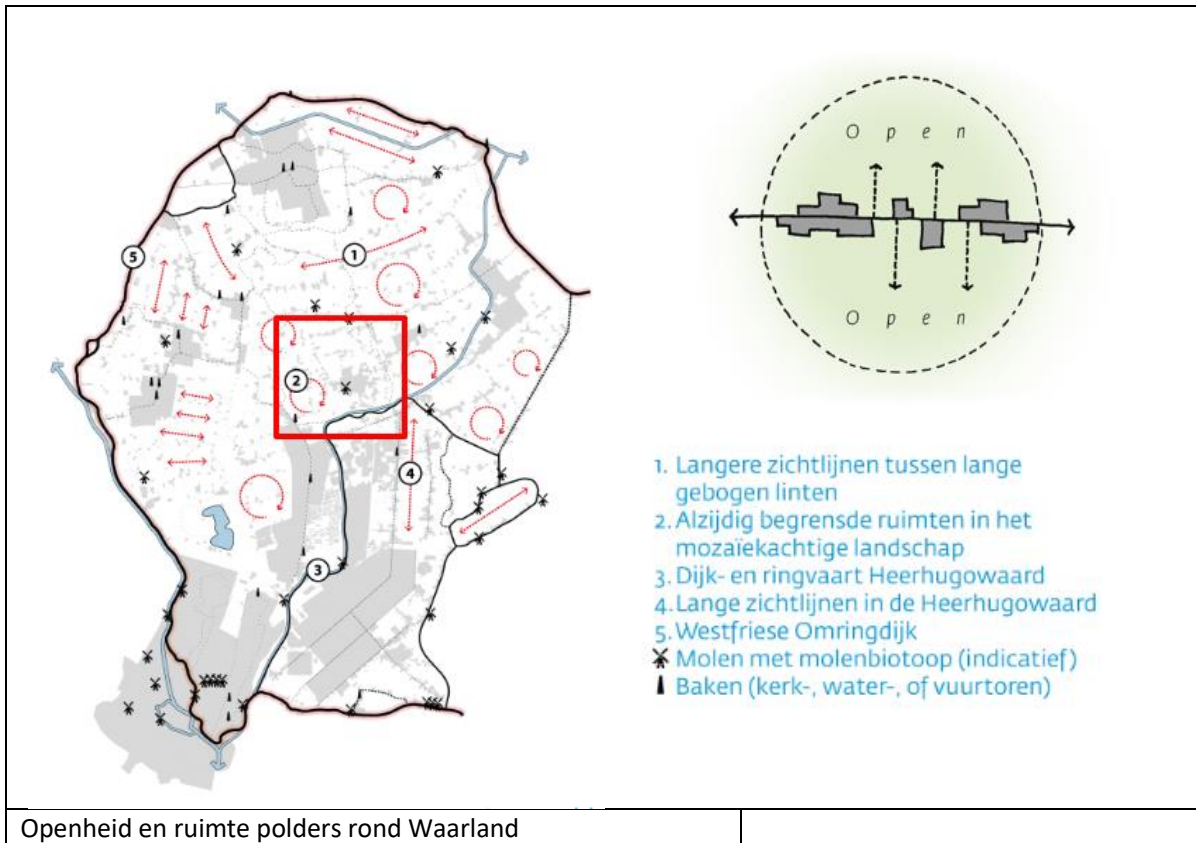
Rond Waarland heeft de ruilverkaveling geleid tot een droger en grootschaliger landschap met linten, verspreid liggende bebouwing en slechts hier en daar beplanting. De kleine droogmakerijen zijn nauwelijks herkenbaar in het landschap. Rond Waarland zijn veel sloten en andere waterstructuren verdwenen, maar er zijn nog wel enkele ringsloten terug te vinden.

De ontwikkeling van het plan draagt bij aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek.

### 2.2.2 Openheid en ruimtebeleving

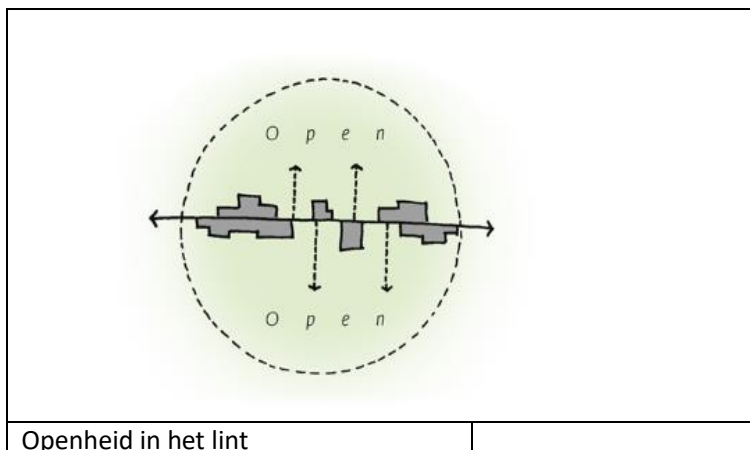
Binnen het ensemble West-Friesland West bevinden zich matige open gebieden en meer open gebieden. Bij de grootschalige blokverkeling in het middendeel waar de planlocatie is gelegen, is de openheid vaak aan meerdere zijden begrensd door bebouwingslinten. De

kleine droogmakerijen, zoals de Speketerspolder, hebben geen hoge ringdijk en kan er gesproken worden van een half open landschap. De wegen binnen dit landschap hebben vaak geen beplanting wat bijdraagt aan het open karakter. Voor de Ringvaartweg geldt dat er wel bomen langs de weg aanwezig zijn, waardoor hier sprake is van een half open landschap. Door de ontwikkeling van het plan kan de openheid van het landschap worden versterkt, waarbij het zicht vanaf het lint langs de Ringvaartweg wordt verbeterd.



### 2.2.3 Lintbebouwing

Door de ontwikkeling van het plan kan de openheid van het landschap worden behouden, waarbij het zicht vanaf het lint langs de Ringvaartweg wordt verbeterd. Dit zorgt ervoor dat de oorspronkelijke relatie tussen het lint en het landschap wordt versterkt.





## 2.3 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen langs de Ringvaartweg in Waarland waar van oorsprong grondgebonden agrarische bedrijven zijn gevestigd. Dit zijn met name vollegrondsgroente- en akkerbouwbedrijven. In de afgelopen decennia zijn vanuit de trend van schaalvergroting verschillende agrarische bedrijven beëindigd en voor bewoning of agrarische gelieerde bedrijvigheid in gebruik genomen. Enkele agrarische bedrijven aan de Ringvaartweg en omgeving zijn in omvang aanzienlijk doorgroeid en gebruiken het omliggende agrarische gebied. Het oorspronkelijke open karakter met alleen beplanting rond de bouwpercelen is echter in stand gebleven. Overigens zijn langs de Ringvaartweg veel bomen aanwezig, wat opvallend is in het verder toch open landschap.



Zicht op Ringvaartweg vanaf planlocatie in noordoostelijke richting



Zicht op Ringvaartweg vanaf planlocatie in zuidoostelijke richting

Huidige situatie Ringvaartweg

Bron: Google Maps

De bebouwing aan beide zijden van de Ringvaartweg heeft van oorsprong over het algemeen een kleinschalig woon-/werkarakter. Deze kleinschaligheid is in het lint langs de Ringvaartweg nog terug te vinden ondanks dat door de schaalvergroting en ruilverkaveling grote bedrijven zijn ontstaan met dito bebouwing.



Huidige situatie planlocatie

*Bron: Google Maps*

De bebouwing op het perceel Ringvaartweg 44 bestaat uit een voorhuis met aan de achterzijde een stolpboerderij. In de loop van de tijd zijn er diverse grote bedrijfsgebouwen opgericht voor de opslag- en verwerking van bloembollen en de opslag van machines en materieel.

### 3. Beeldkwaliteit

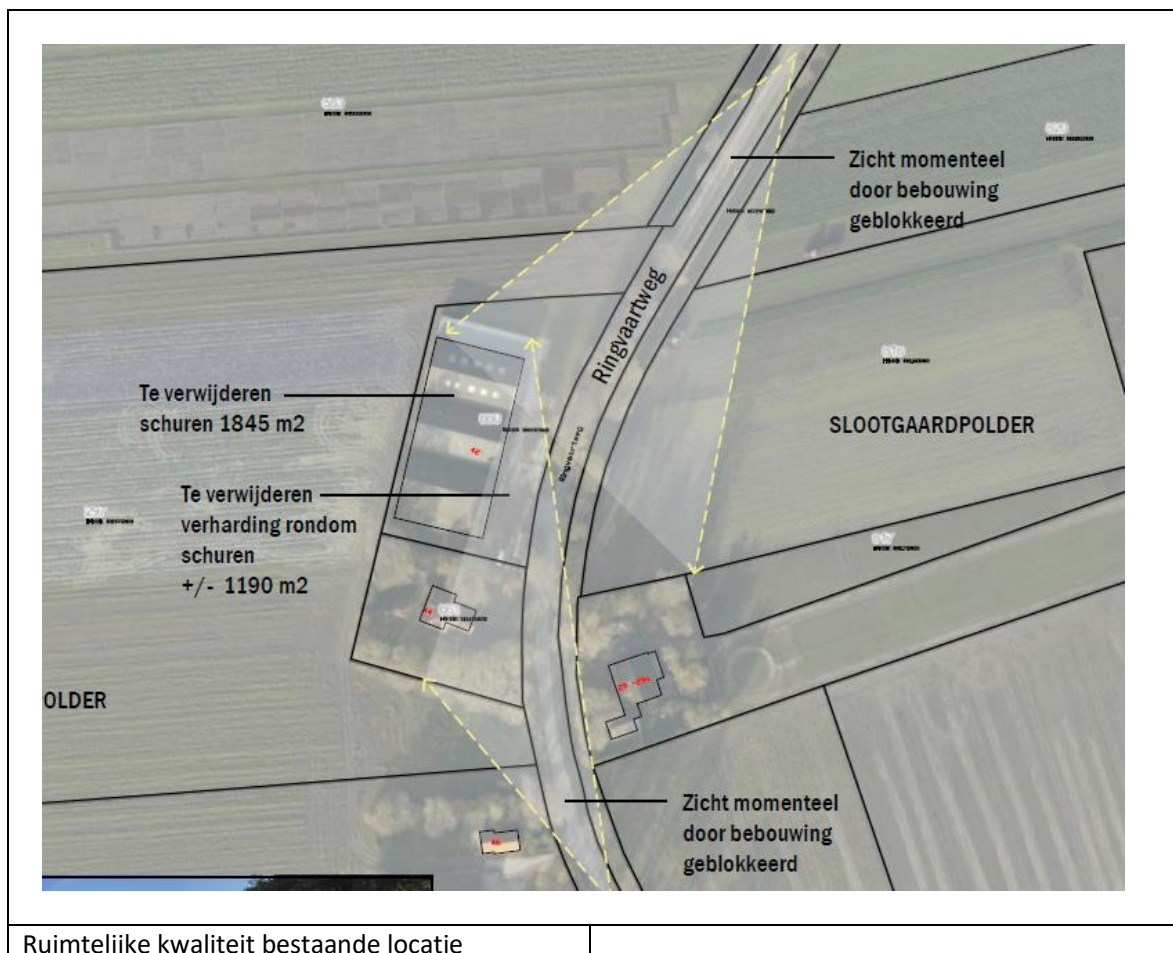
#### 3.1 Herinrichting plangebied

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

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

Door de aanwezigheid van de grote bedrijfshallen is de oorspronkelijke open structuur met vrijstaande kleinschalige bebouwing verdwenen. Ook is er geen doorzicht meer mogelijk vanaf de Ringvaartweg (bijlage 1 en onderstaande afbeelding).

De bebouwing belemmert het zicht op de polder waardoor deze niet meer herkenbaar is in het landschap.



Het plan is om de bedrijfsgebouwen aan de Ringvaartweg 44 te verwijderen evenals de aanwezige erfverharding. Ter compensatie wordt medewerking gevraagd voor de bouw van twee compensatie-woningen op het perceel.

Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied, want het bestaat uit een mooi landschap met rust en ruimte. Nieuwe bebouwing en beplanting dient daarom

zorgvuldig ingepast te worden. Er dient een goede keuze te worden gemaakt in de aard en positionering van de nieuwe bebouwing, waarbij geen afbreuk mag worden gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden binnen het gebied. Door nieuwe ontwikkelingen goed te laten aansluiten bij de kenmerken van het landschap, wordt nieuwe kwaliteit aan de planlocatie toegevoegd en blijft het karakter van het landschap behouden. In dit hoofdstuk wordt de gewenste beeldkwaliteit uitgewerkt.

Uitgangspunten hierbij zijn:

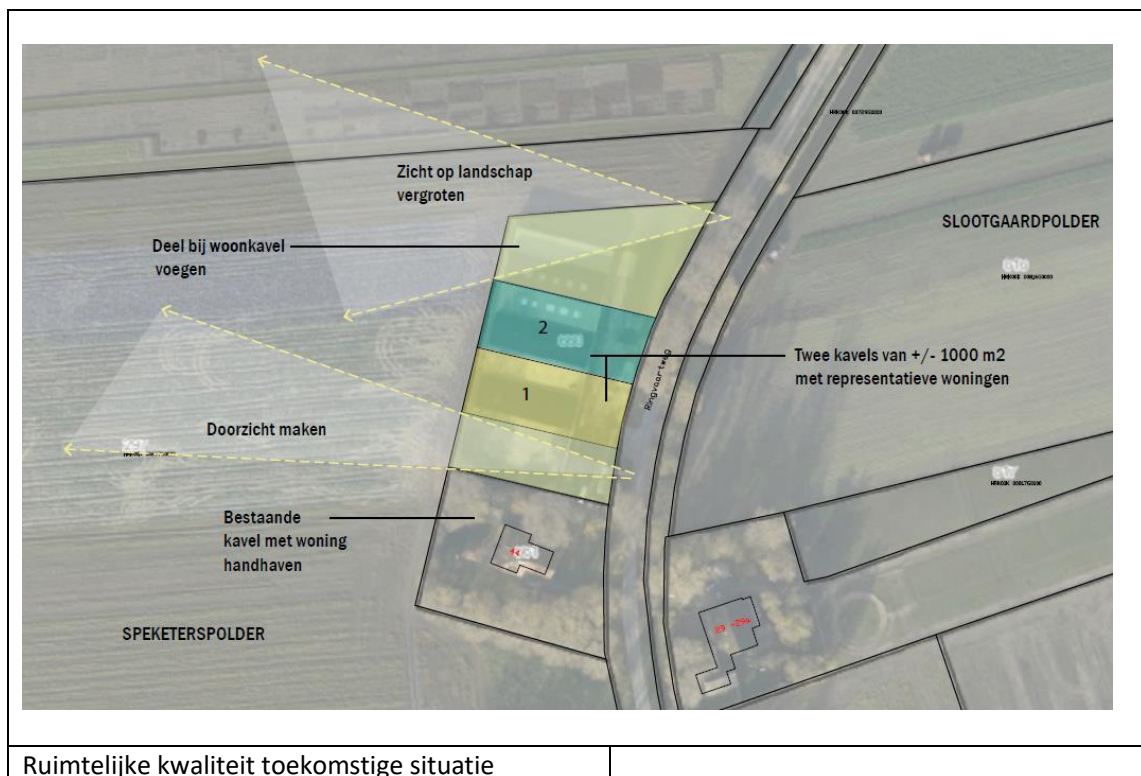
- zorgdragen voor meer doorzicht vanaf de Ringvaartweg;
- inpassen van de twee compensatiewoningen binnen de verkavelingsrichting rondom de planlocatie;
- erfbepanting moet passend zijn bij de ontwikkeling;
- huidige structuur watergangen behouden.

### 3.2 Toekomstige situatie plangebied

In zowel het gemeentelijk als provinciaal ruimtelijk beleid (Omgevingsvisie en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie) wordt openheid en herkenbaarheid van de historische geografie van het landschap als waardevol beschouwd.

Met name vanaf de Ringvaartweg zal het wegnemen van de bedrijfsgebouwen een aanzienlijke verbetering geven op de gewenste openheid en het landschappelijk waardevol zicht op de polder.

Duidelijk is te zien dat vanaf de Ringvaartweg het zicht op de Speketerspolder goed zichtbaar wordt. Op deze locatie wordt het mogelijk om vanuit de Slootgaardpolder een doorzicht te realiseren richting de Speketerspolder (bijlage 2).

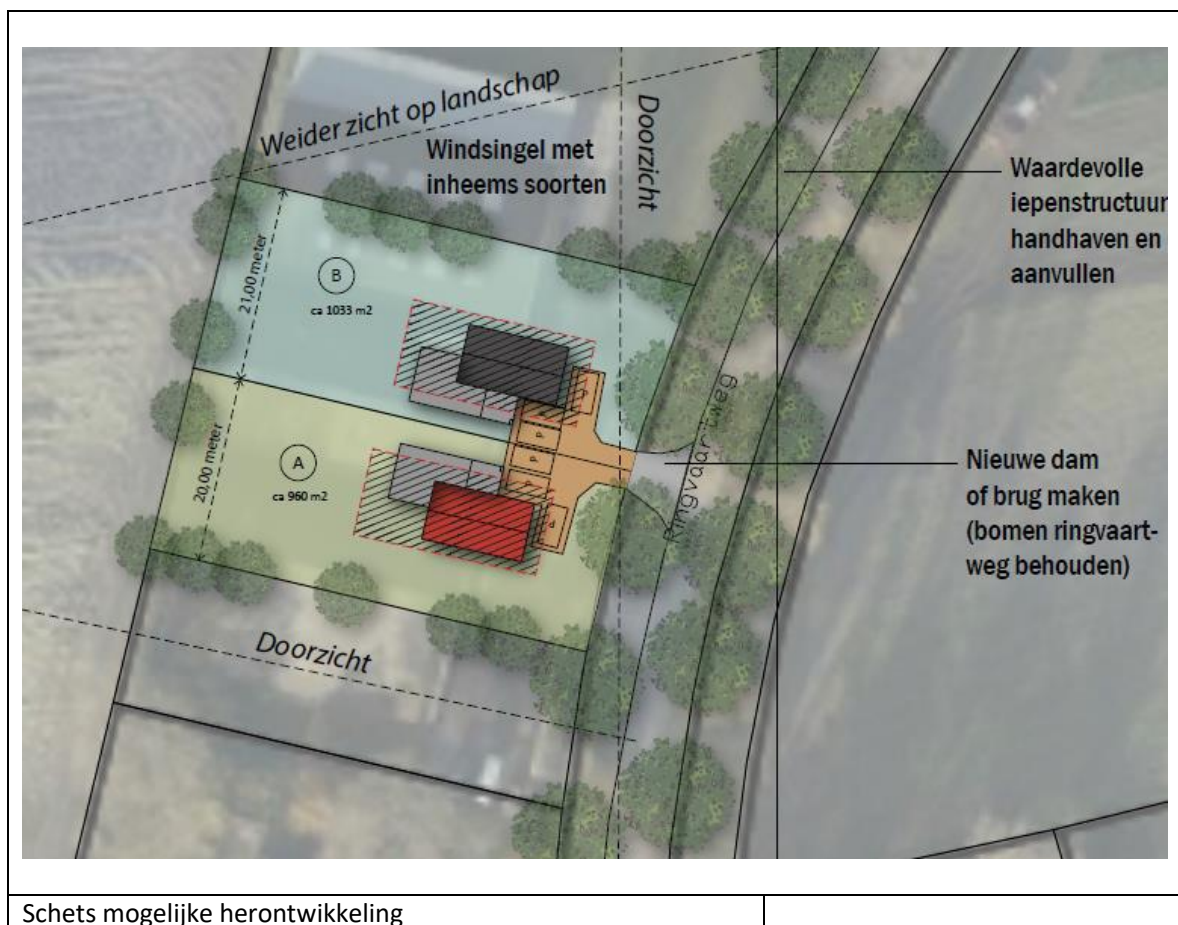


Provincie Noord-Holland heeft aangegeven dat een doorzicht tussen de bestaande woning en nieuwe woningen zorgt voor een ritmiek langs de weg van erven en doorkijken naar de

polder. Dit stemt overeen met de uitgangspunten van het provinciaal beleid, waarbij open ruimten tussen de lintbebouwing een kwalitatieve verbetering oplevert en karakteristiek is voor het landschap.

### 3.3 Inrichtingsschets

De nieuwe woningen gaan deel uitmaken van het bebouwingslint langs de Ringvaartweg in Waarland. Er worden twee unieke woningen gebouwd, passend bij de diverse woningen die in de afgelopen decennia zijn gebouwd langs de Ringvaartweg. De gebouwen worden individueel en afwisselend, waarmee de uniciteit wordt gewaarborgd (zie bijlage 3). De nieuwe bebouwing is ontworpen als één erf met een gezamenlijke oprit.



De planlocatie ligt in het buitengebied van Waarland. Het gebied heeft een landelijke sfeer met een mix van woningen en agrarische bedrijven met daartussen open ruimtes. De rooilijn van de huidige woningen langs de Ringvaartweg is zeer divers, maar over het algemeen staan de woningen vrij ver vanaf de weg. De huidige woning met stolpboerderij staat op een afstand van ongeveer 19 meter uit de weg. Uitgangspunt voor de nieuwe woningen is dat deze worden gebouwd in een schuine lijn vanuit de rooilijn van de bestaande woning, waardoor het tracé van de weg wordt gevolgd. De kenmerkende bochten in de Ringvaartweg worden hiermee geaccentueerd.

De grootte en vorm van de aangeduide woningen is indicatief. De nieuwe bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de recentere burgerwoningen in het plangebied. De Ringvaartweg vormt de basis voor de oriëntatie van de woningen. Groenelementen in de vorm van heesters, singels en/of hagen dienen als erfafscheiding. Rond de planlocatie wordt een windsingel aangebracht, zodat er een afscheiding van het erf plaatsvindt ten opzichte van de omringende agrarische percelen. Daarnaast wordt de bestaande iepenstructuur langs de weg gehandhaafd en waar mogelijk aangevuld. Bijgebouwen (vrijstaande overkappingen en bijgebouwen) mogen binnen de hele kavel gebouwd worden, mits het bijgebouw minimaal 1 meter terug ligt ten opzichte van de voorgevellijn van het hoofdgebouw. Parkeren vindt plaats op eigen erf met genoeg ruimte voor minimaal twee auto's.

### 3.4 Bebouwing

Het plan bestaat uit 2 nieuwe bouw kavels voor vrijstaande woningen met een bijgebouw. De nieuwe woningen zullen aansluiten bij het karakter van de andere woningen langs de Ringvaartweg. Deze zijn heel divers.



#### 3.4.1 Uitgangspunten

*Functie:*

- Wonen;

*Uitstraling:*

- Voorzijde woning is gericht op de Ringvaartweg;
- Bijgebouwen clusteren op het achtererfgebied;
- Gebouwen zijn individueel en afwisselend.

*Vorm woning:*

- Bij nieuwbouw relatie met het landschap en de uitstraling van het aanwezige bebouwingscluster leggen;
- De hoofdmassa heeft een eenvoudige en eenduidige vorm;

- Eenlaags met kap;
- Nokrichting hoofdvolume is haaks op de weg;
- Kapvorm; zadeldak, schildkap of stolpvorm;
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa of maken onderdeel uit van het ontwerp;
- De vormgeving van het bijgebouw sluit aan op de vormgeving van het woonhuis
- De goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- De dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen.

*Materiaal en kleurgebruik:*

- Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving en/ of omringende bebouwing;
- Landelijke en/ of traditionele kleuren. Grote oppervlakten worden in donkere gedekte kleuren uitgevoerd;
- Gevels van overwegend hout en/of baksteen en glas;
- Dakbedekking met pannen (mat) en/ of riet;
- Toepassing van eigentijds materiaal is mogelijk, mits dit onder architectuur eigentijds en duurzaam is;

*Detailering:*

- Representatieve uitstraling voorgevel;
- Gevel vertoont samenhang en ritmiek;
- Materialisatie van de gevel vertoont samenhang in het grotere geheel met eventueel onderscheid tussen voor- en andere gevels;
- De detailering ondersteunt de vormkarakteristiek;
- De architectonische uitwerking en detailering zijn zorgvuldig, afwisselend en evenwichtig;
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen;

*Erfafscheidingen:*

- Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving en van duurzame materialen worden gemaakt. Uitgangspunt is dat binnen de planlocatie groene erfafscheidingen worden toegepast.

De bovenstaande criteria sluiten aan bij het Bestemmingsplan “Landelijk Gebied Harenkarspel”



Referentiebeelden mogelijke architectuur nieuw te bouwen woningen. Eenvoudige en eenduidige hoofdvorm, detaillering ondersteund vormkarakteristiek, gevels vertonen samenhang en ritmiek. Landelijke- en/of traditionele kleuren.



### 3.4.2 Verkeersontsluiting en verharding

De nieuwe woonkavels worden vanaf de Ringvaartweg ontsloten met individuele opritten. Het verhardingsmateriaal van het erf zal bestaan uit gebakken klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding passend bij het landelijke karakter.

De bewoners zijn vrij in de keuze van de positie van de terrassen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein met genoeg ruimte voor minimaal 2,4 auto's per bouwperceel.



### 4.3.3 Beplanting en erfafscheiding

Het zijn de tuinen en erven die voor opgaande beplantingselementen moeten zorgen in het landschap. Het contrast tussen het bebouwingslint langs de Ringvaartweg en het open omliggende landschap wordt daarmee versterkt.

De nieuwe woonkavels dragen met de beplanting bij aan het groenbeeld. De woningen krijgen een groene voortuin, waarbij de lintbeplanting van iepen langs de Ringvaartweg wordt aangevuld. Rondom de woningen liggen ruime tuinen met veel ruimte voor bomen,

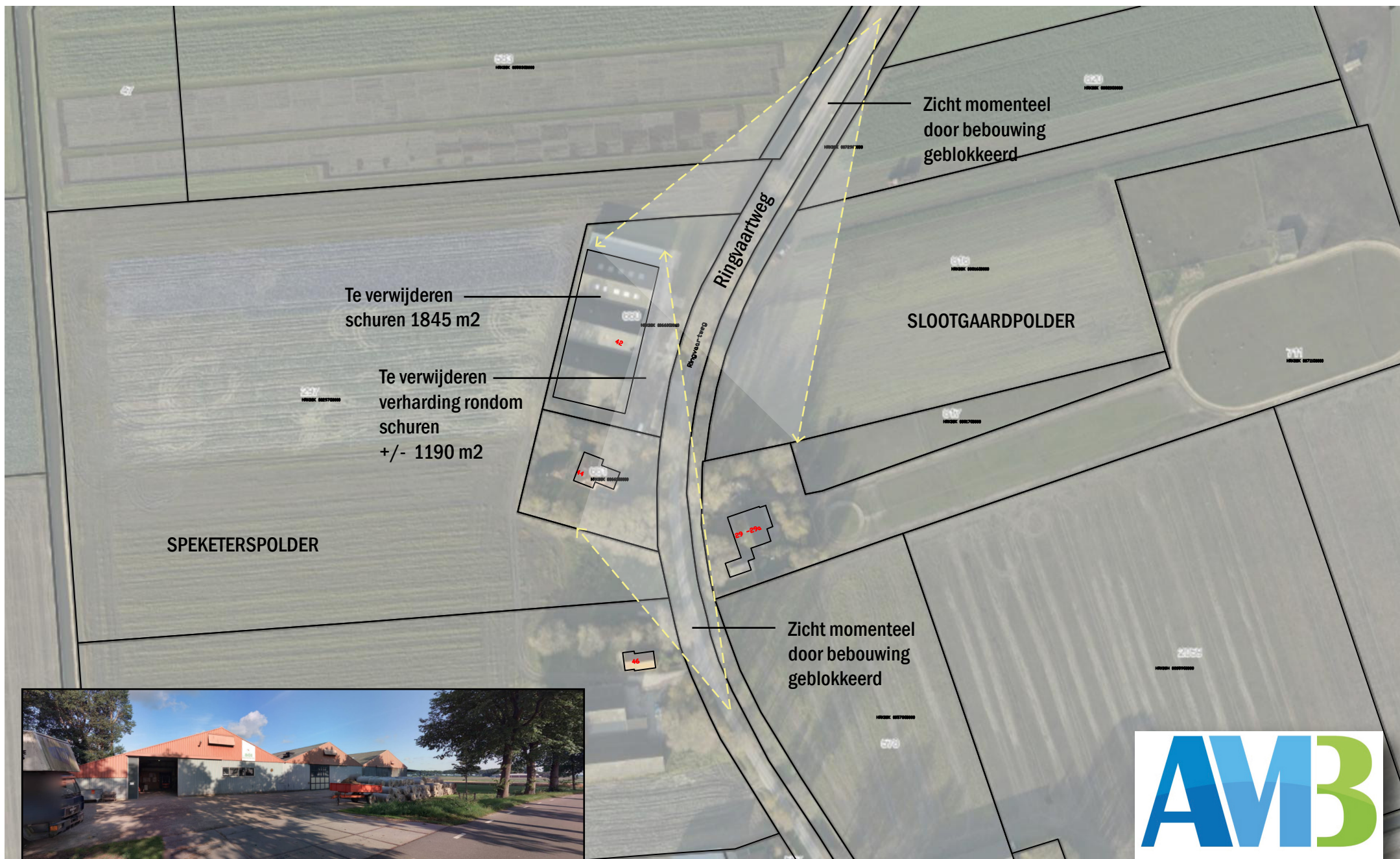
heesters en hagen. De erfbeplanting zorgt niet alleen voor beschutting en aankleding van de percelen, maar heeft ook een natuurfunctie voor vogels, insecten en vleermuizen. De erfafscheidingen bestaan uit een haag, een laag transparant hekwerk of geen erfafscheiding. Uitgangspunt is dat binnen de planlocatie groene erfafscheidingen worden toegepast.

Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals esdoorn, els, es, beuk, kornoelje, hazelaar, hoogstam-fruitbomen, iep, vlier, linde, noot, populier, veldesdoorn, krent, meidoorn en wilg.

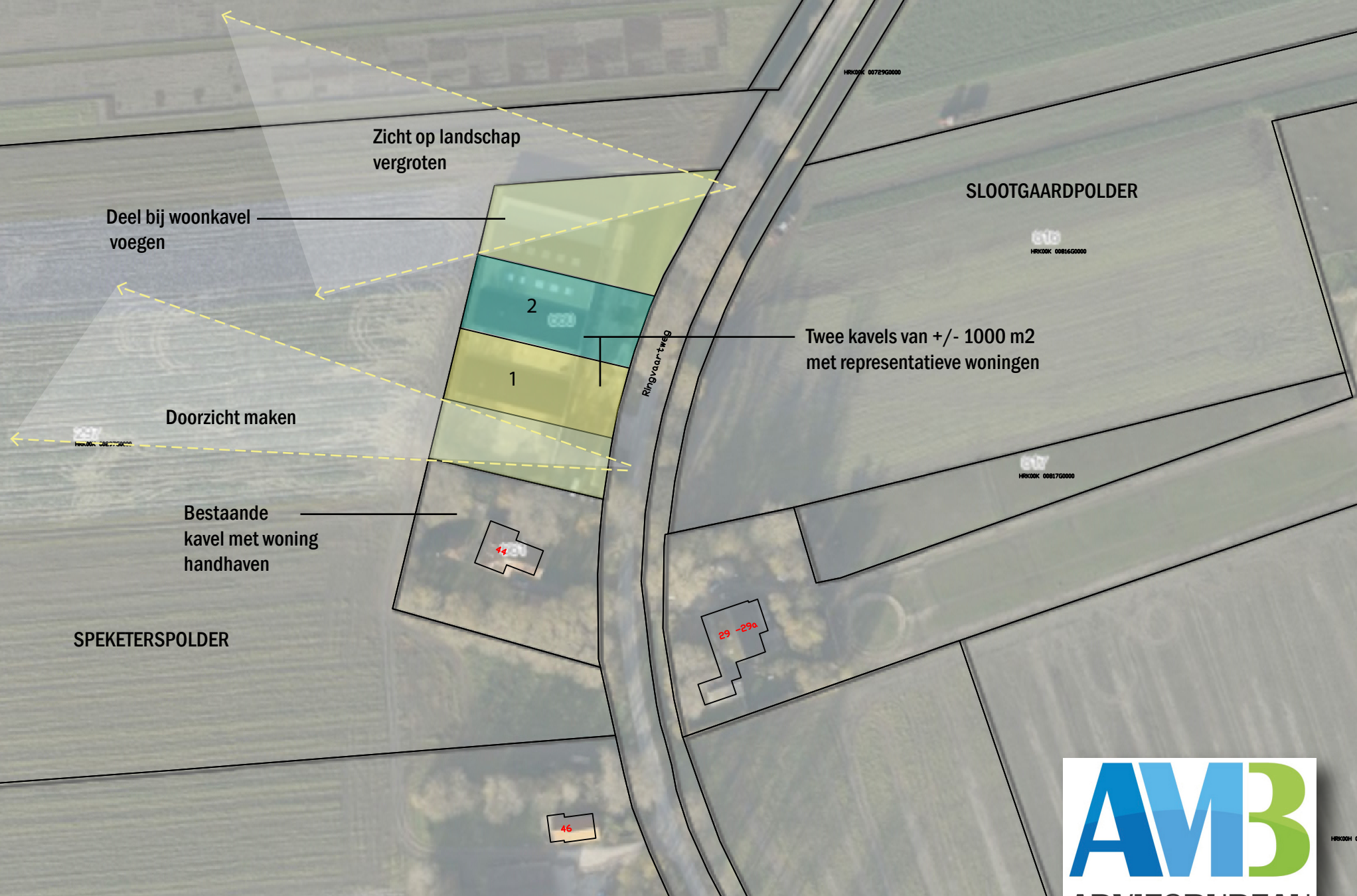


Referentiebeelden landelijke inrichting woonkavels

# Bestaande situatie Ringvaart 44, Waarland



# Voorgestelde situatie Ringvaart 44, Waarland



# Voorstel verkaveling Ringvaartweg, Waarland



**LEGENDA**

- Erf
- Inrit
- Dam
- Hoofd bebouwingsvlak

Waardevolle iepenstructuur handhaven en aanvullen

Nieuwe dam of brug maken (bomen ringvaartweg behouden)

Bestemmingsplanmogelijkheden:  
 \* Maximum goothoogte 4,0 m;  
 \* Maximum bouwhoogte 10,0 m;  
 \* Minimum dakhelling 30 graden; maximum 60 graden  
 \* Afstand hoofdbebouwing tot de erfrens minimaal 3 meter.



Betreft:	Voorstel kavels Ringvaartweg
Kenmerk:	
Datum:	1 december 2020
<div style="display: flex; justify-content: center; gap: 10px;"> <span>5</span> <span>10</span> <span>15</span> <span>20</span> <span>25</span> </div>	