

Beeldkwaliteitsplan

Ruimte voor ruimte
Keins 1, Schagen



Opdrachtgever: H3 Landelijk Vastgoed
Datum: 14 oktober 2020

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Analyse	6
De ontwikkelingsgeschiedenis	6
De kwaliteiten van het landschap	8
Huidige situatie plangebied	13
3. Beeldkwaliteit	20
De herinrichting van het plangebied	20
Hoofdindeling	24
Positie kavels, bebouwing en oriëntatie op het landschap	24
Bebouwing	25
Verkeersontsluiting en verharding	26
Erfbeplanting en erfafscheiding	27
4. Conclusie	29
Colofon	31

1. Inleiding

Aan de Keins 1 te Schagen, bevindt zich een akkerbouwbedrijf en plattelandswoning. De locatie ligt in een agrarische omgeving in een polder aan de noordkant van Schagen.

Aangezien er op deze locatie geen toekomst wordt gezien voor een bedrijf, wil de eigenaar graag gebruik maken van de Ruimte voor Ruimte regeling. In ruil voor het slopen van de bebouwing en verbetering van de kwaliteit van het landschap, wordt medewerking aan de gemeente gevraagd voor het realiseren van bouwkavels voor woningbouw op de saneringslocatie.

De provinciale regeling Ruimte voor Ruimte biedt voor dit verzoek mogelijkheden. De regeling Ruimte voor Ruimte is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende of niet passende bebouwing in het landschap. Door de locatie her in te richten valt ruimtelijke winst te behalen.

De provincie omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. Deze kernkwaliteiten zijn ingedeeld in drie lagen; de ondergrond (aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte), het landschap ofwel landschaps-DNA (cultuurhistorische objecten, historische structuurlijnen, openheid, stilte en

duisternis) en de occupatie ofwel het dorps-DNA.

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe woningen zorgvuldig in te passen in het plangebied. Het plan geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van de sloop van het bedrijf en de inpassing van compensatiewoningen. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en 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.

De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. De bouwinitiatieven in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.



Boven, luchtfoto van het plangebied waarop de stolpboerderij zichtbaar is, de diverse schuren die daaraan zijn vastgebouwd en de naastgelegen plattelandswoning ten oosten van de stolpboerderij. (Bron Google Earth)

Links topografische kaart omgeving plangebied

2. Analyse

De ontwikkelingsgeschiedenis

De cultuurhistorie

Bij bestudering van de cultuurhistorie kan worden bepaald tot welke onderliggende landschapstructuur (Hieronder verstaan we de grotere landschappelijke eenheid waar het gebied deel van is) of -structuren de bestaande locatie behoort.

Schagen

De eerste sporen van bewoning dateren uit de IJzertijd en de Romeinse tijd. Uit deze perioden zijn geen zichtbare sporen meer aanwezig. Het gebied is tussen de Romeinse tijd en de vroege Middeleeuwen, ongeveer van 400 - 700, min of meer verlaten geweest. Rond 700 trokken kolonisten de Schagerkogge binnen. Dit gebied was een kweldergebied achter de duinen waar een pakket veen op was ontstaan. De kolonisten vestigden zich langs de oevers van kreken. Vanuit de kreken werd het veen planmatig ontgonnen, waarbij wetingen en sloten werden gegraven. In deze periode is de basis gelegd voor het huidige landschap.

De landschappelijke opbouw

In het buitengebied van Schagen zijn twee landschapstypen te onderscheiden die niet zozeer voor het oog, maar wel qua ruimtelijke structuur van elkaar verschillen: het kleipolderlandschap en het aandijkingenlandschap (De polder Burghorn).

De landschapstypen onderscheiden zich van elkaar door hun verkavelingsstructuur, de mate van bebouwing en de aanwezigheid van terpen.

Kleipolderlandschap

De Schagerkogge is één van de oudste cultuurlandschappen in de Kop van Noord-Holland. Het gebied valt uiteen in twee deelgebieden, die in samenhang met hun ontstaansgeschiedenis en occupatie een eigen karakteristiek hebben: het zogeheten "oude land", en de "aandijkingen van het oude land". In het landelijk gebied van Schagen gaat het dan om respectievelijk de polder Schagen en de polder Neskaag. Het plangebied is gelegen in de polder Neskaag.

Aandijkingen aan het oude land (polder Neskaag)

De aandijkingen aan het oude land wordt gekenmerkt door een hoge mate van openheid. Het reliëf in het land wordt gevormd door enkele terpen en door het boven het maaiveld gelegen kanaal. Er komt maar spaarzaam bebouwing voor. Door aangelegde infrastructuur is de ruimtelijke eenheid op vele plaatsen verstoord. Het kanaal Schagen-Kolhorn, de spoorlijn en de provinciale wegen delen het gebied in stukken. De belangrijkste visuele begrenzingen van deze deelruimten zijn het hoger gelegen kanaal, de bebouwing van Schagen, het lint langs de Nes en de 3,5 m hoge Westfriese Omringdijk.



Polder Schagen (bron: Ruimtelijke plannen / Structuurvisie 2025, Schagen)

Westfriese Omringdijk

De Westfriese Omringdijk is een provinciaal monument en is beschermd op grond van de Provinciale Monumentenverordening Noord-Holland. Onder de monumentale bescherming vallen zowel de dijk als dijklichaam en een aantal buitendijkse landen, kleiputten en wielen/braken. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de kwaliteits- en de panoramazone naast de dijk. Door zijn hoogte is de dijk op veel plaatsen markant

aanwezig in het landschap. Vanaf de dijk is er vaak weids zicht op het landschap en vanuit de omgeving is de dijk veelal goed zichtbaar. De dijk vormt een ruimtelijke drager van het landschap en doorlopende achtergrond van het buurtschap.

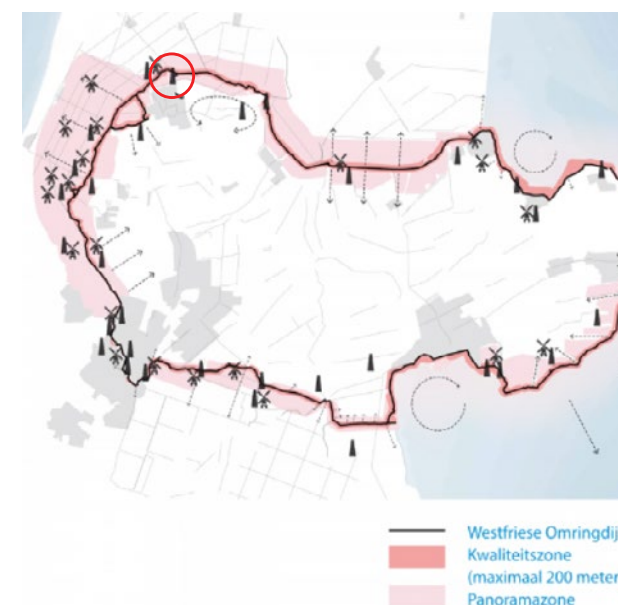
Keinse

Het plangebied is gelegen in het buurtschap Keinse en valt binnen de polder Neskaag. Het gehucht ligt aan de Westfriese Omringdijk. Keinse is een

oude nederzetting, die vermoedelijk als Kinloson in de geschriften voorkomt. Het behoorde naar we aannemen tot een groter gebied, dat in de 12e en 13e eeuw grotendeels in zee is verdwenen. Keinse is vermoedelijk in die periode aan de rechtseenheid van Schagen (banne) toegevoegd.



Landschappelijke karakteristiek, Keinse ligt aan de Westfriese Omringdijk. Enkele karakteristieke stolpboerderijen zijn aanwezig in het buurtschap, waaronder 1 op de locatie. (bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland)



Westfriese Omringdijk. Het plangebied is gelegen in de Kwaliteitszone / Panoramazone. (bron: Beeldkwaliteitsplan WFO)

Intermezzo; Bedevaartsoort

Keinse is een plaats met een bijzondere geschiedenis. Het Keinsmerwiel getuigt nog van een grote dijkdoorbraak uit 1248. Het gevaar van overstroming lag hier altijd op de loer. Langs het tracé van de Omringdijk tussen Krabbendam en Keins zijn veel grote wielen te vinden. De Zijpe was immers een zeearm van de Noordzee. Meer dan elders liep de dijk hier groot gevaar. Bij een dijkdoorbraak ontstond een groot stroomgat dat naderhand wiel werd genoemd. Door zijn diepte kon het niet worden gedempt. Meestal werd de dijk hersteld door hem om de buitenkant van het wiel te leggen, soms aan de binnenkant.

Maar Keins raakte pas echt bekend door een bijzondere gebeurtenis. Het verhaal gaat dat dijkwachten tijdens een storm het gehuil van een kind hoorden. Het kind bleek vastgebonden aan een houten Mariabeeld dat was aangespoeld. Men vermoedde dat het beeld van oorsprong het boegbeeld was van een Portugees schip dat in de nabijheid was gestrand. Het beeld werd schoon gemaakt in een reeds bestaande put. Nadien bleek het water van de put een genezende kracht te bezitten. In 1519 werd een kapel opgericht waar het beeld kwam te staan. Keins werd een bedevaartsoort. In 1586 werd de kapel door protestanten verwoest maar Keinse bleef een bescheiden bedevaartsoort. Pas in 1956 verrees een nieuwe kapel op de plek van de oude.

bron: Westfrieseomringdijk.nl



Het plangebied links in beeld, rechts de kapel.



De kapel op de voorgrond, daarachter is de stolpboerderij met aangebouwde schuur zichtbaar.



De kapel op de voorgrond, daarachter is de stolpboerderij met aangebouwde schuur met afwijkende dakkleur zichtbaar.

Het plangebied tussen 1900 en nu

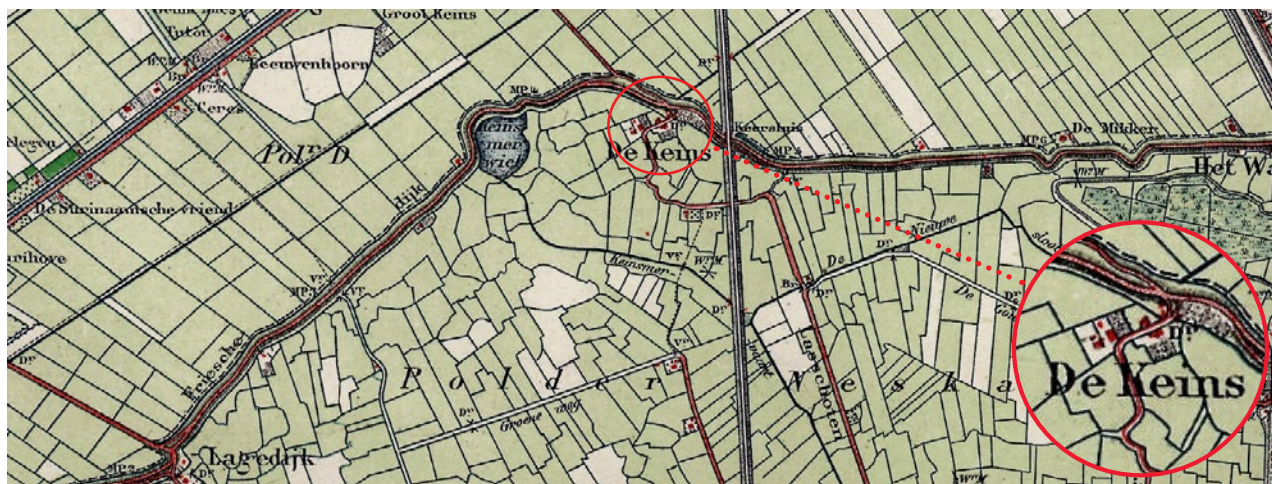
De Keins is, zoals in de voorgaande paragrafen besproken, al lange tijd bewoond. Op de kaarten hiernaast is een historische kaartvergelijking te zien vanaf het jaar 1900 tot nu.

Op de plek van de huidige stolpboerderij (uit ca. 1930) is op de kaart van 1900 reeds bebouwing zichtbaar. Grote schuren zoals we die nu kennen bestonden nog niet. Aan de achterzijde van de boerderij is een grijze markering zichtbaar die waarschijnlijk duidt op een moestuin of iets dergelijks. De spoorlijn is reeds te zien op de kaart van 1850 en doorsnijdt de fijnmazige, grillige kavelstructuur en de Westfriese Omringdijk. Het landschap is zeer open, beplanting is alleen te vinden als erfbeplanting bij boerderijen in de omgeving en langs de watergang aan de voet van de dijk.

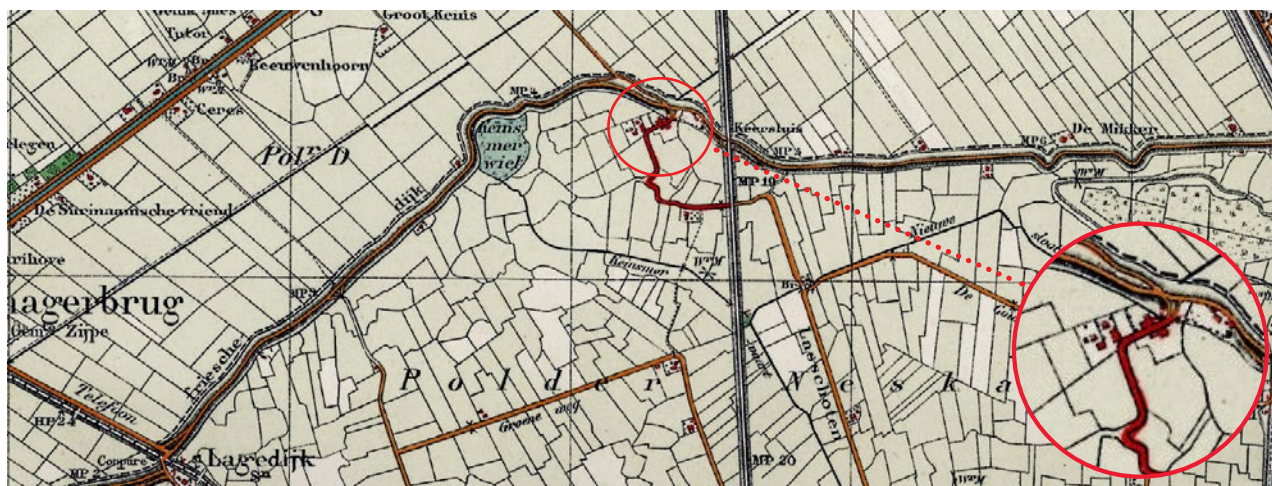
Tussen 1900 en 1940 verandert er niet zoveel. Enkele nieuwe woningen en kleine schuurtjes worden bijgebouwd in het buurtschap.

Na de WOII verdwijnen veel kavelsloten uit het land ten zuidoosten van het plangebied en worden de schuren groter, zoals te zien is op de kaart van 1970. Ook in Schagen zijn de eerste uitbreidingswijken gebouwd.

Na 1970 breidt Schagen zich veel verder uit. Binnen de Keinse zijn het met name de schuren van het plangebied die nogmaals uitbreiden en tot een voor deze plek fors aaneengeschakeld volume uitgroeien. Ook de verkaveling is in het gehele landschap grootschaliger geworden.



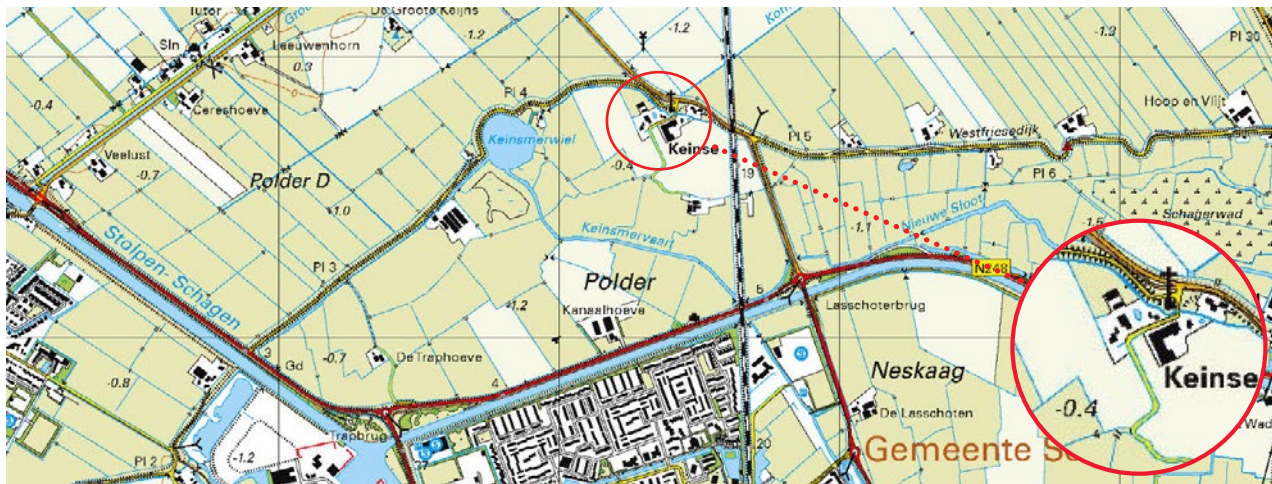
Buitengebied Schagen 1900



Buitengebied Schagen 1940



Buitengebied Schagen 1970



Buitengebied Schagen 2017

De kwaliteiten van het landschap

Om nieuwe ontwikkelingen in het landschap in te passen, is het van belang om eerst de kwaliteiten van het landschap te beschrijven.

De provincie beschrijft in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2018) de verschillende landschapstypen en ruimtelijke dragers. Hierbij komen uitgangspunten aan bod vanuit de ligging in het oude zeekeiland van West-Friesland West.

De algemene ambitie (vanuit de Leidraad) is om ruimtelijke ontwikkelingen:

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

Het plangebied is gelegen in het buurtschap de Keins. De Keins is een bijzonder buurtschap met een kapel met een bijzondere geschiedenis en diverse woningen en boerderijen daar omheen. De bestaande stolpboerderij past bij het bebouwingsbeeld van de streek.

Het plangebied is gelegen in de polder Neskaag. Wat zich kenmerkt door de grote mate van openheid.

De 3,5 meter hoge Westfriese Omringdijk vormt een ruimtelijke drager van het landschap en doorlopende achtergrond van het buurtschap. Het behoud van het open zicht op het omliggende landschap vanaf deze dijk is van groot belang.

Het landschap is zeer open, beplanting is alleen te vinden als erfbeplanting bij boerderijen in de omgeving en langs de watergang aan de voet van de dijk.

Het kleinschalige landschap is door de herverkavling grootschaliger geworden. Echter de oude structuurlijnen zijn nog altijd goed herkenbaar in dit landschap.



Verwevingsprincipe, buurtschap wordt beleefbaarder door hogere frequentie en kleinschaliger open/dicht verweving, afbeelding Leidraad LC



Herinvulling kan het hoogteverschil beleefbaar maken door referentiekader, afbeelding Leidraad LC



Groene omzoming past bij beeld rondom WFO, afbeelding Leidraad LC

Huidige situatie plangebied

De indeling en uitstraling van de locatie

Aan de Keins 1 te Schagen, bevindt zich een terrein met een agrarische bedrijfsbestemming, momenteel in gebruik als akkerbouwbedrijf. Op de locatie bevindt zich een bedrijfswoning (stolp) en een aantal schuren met een totaal oppervlak van circa 1600 m². Daarnaast is er circa 1200 m² aan erfverharding te vinden in de vorm van gestort beton. Ten oosten van de stolp is de voormalige bedrijfswoning te vinden, dit is inmiddels een plattelandswoning geworden.

De bedrijfsgebouwen zijn samengeclusterd tot één fors geheel. De meest zuidelijke gelegen bedrijfsgebouwen zijn vanaf de Westfriese Omringsdijk goed zichtbaar. Ze verstoren daarmee het zicht op het open landschap vanaf de dijk.

De stolpboerderij is karakteristiek voor de streek en daarmee waardevol als gebouw. Voor de overige bebouwing is dit niet van toepassing.

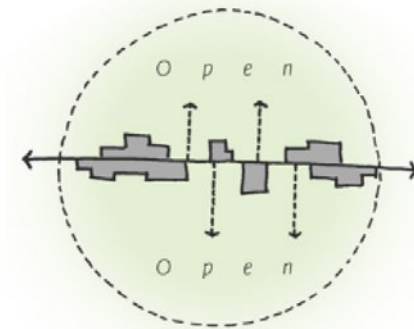
De grote schuur die direct langs de weg Keins 1 is gebouwd is fors en heeft een afwijkende dakkleur. Bovendien is hij aan de karakteristieke stolpboerderij vastgebouwd.

De locatie is gelegen in een karakteristiek buurtschap en deel van een stolpenzwerm aan de Westfriese Omringsdijk. Op pagina 8 en 9 een nadere toelichting over het buurtschap. Karakteristieken van de zone rondom de Westfriese Omringsdijk, en dus dit buurtschap, zijn kleinschalige authentieke/landelijke bebouwing, verdichtingen in een buurtschap, open doorzichten vanuit een buurtschap en de dijk naar het landschap, variatie in rand en groene omzoming van bebouwingsensembles.

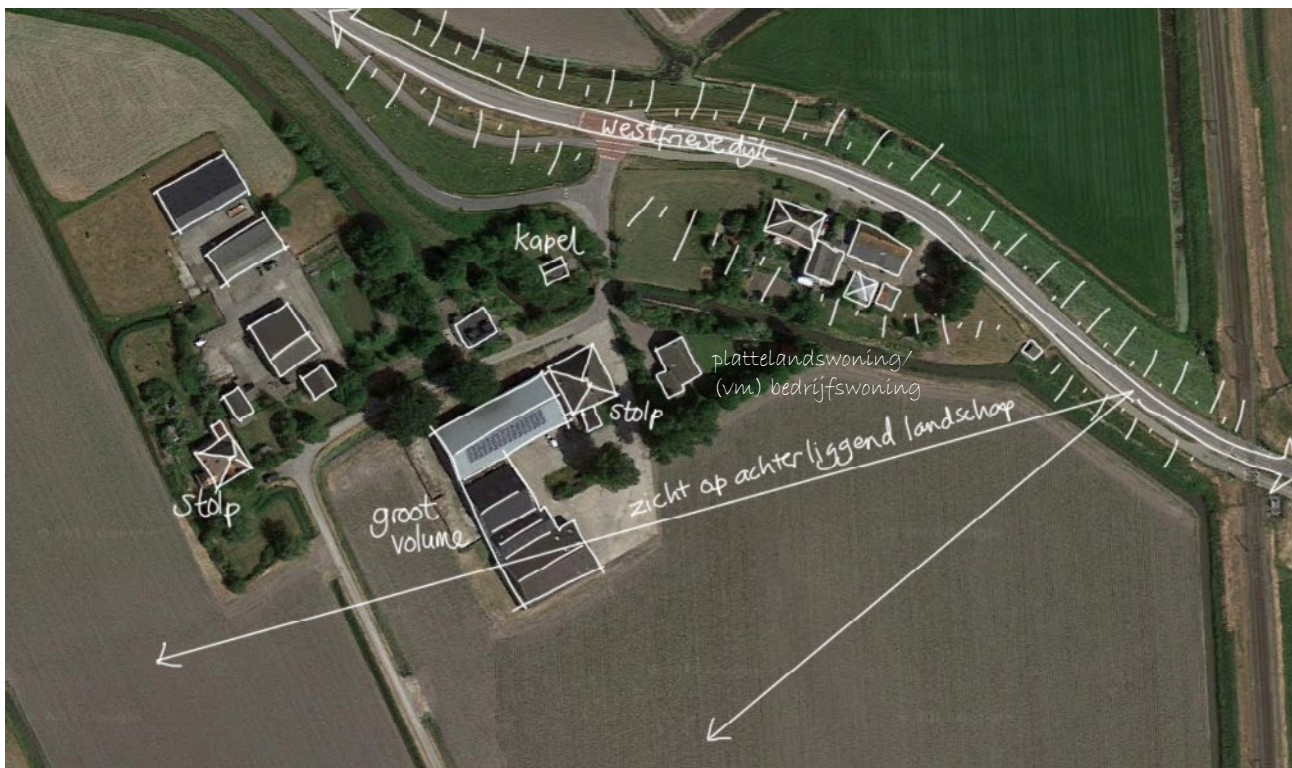
De locatie wijkt af van deze karakteristieken door zijn schaal en wandvorming in het buurtschap, geen groene omzoming en verstoring van open doorzichten vanuit het buurtschap en vanaf de dijk naar het landschap. Hierdoor werken de schuren verstrendend op het karakter van het buurtschap.

Met de huidige vraag om het gebied te saneren, ontstaan er mogelijkheden om de beeldkwaliteit en de kwaliteit van het buurtschap te versterken.

Zie de afbeeldingen op de volgende pagina's voor een beeld van de huidige situatie.



Afbeelding leidraad
cultuurhistorie provincie Noord-Holland



*Bebouwing op het erf heeft, in verhouding met overige bebouwing in Keins, een groot aaneengesloten bouwvolume. De meest zuidelijke schuren steken ver het open landschap in en vormen daarmee een belemmering voor het zicht vanaf de Westfriesedijk. De grote schuur vastgebouwd aan de karakteristieke stolp heeft een afwijkende dakkleur.
(Afbeelding luchtfoto Google maps)*



De aan elkaar gebouwde schuren gezien vanaf de Keins in het zuidwesten van het plangebied. Het schaalverschil van de verzameling van schuren ten opzichte van de woning aan de andere kant van de weg in het buurtschap is groot. Het toegepaste materiaal- en kleurgebruik van de gebouwen onderling en in relatie tot het landschap is afwijkend.



Zicht op het erf vanaf de Westfriese Omringdijk. De woningen staan achter een in de winter semi-transparante zoom van opgaande beplanting, de schuren staan zonder erfbeplanting kaal in het landschap, waarmee ze de belevingswaarde verstoren. Door de verscheidenheid van materialen en kleuren voor dak en gevels maken ze een rommelige indruk.



Vanaf de Westfriese Omringdijk zijn het met name de meest zuidelijke schuren die ervoor zorgen dat het zicht op het achterliggende open landschap belemmerd wordt.



Foto vanaf de Keins ten zuidwesten van het plangebied. In de verte is het contrast met de naastgelegen zorgboerderij in zicht, links de aan elkaar gebouwde verzameling van schuren van Keins 1.



Foto van het open omliggende polder landschap, gezien vanaf de Westfriese Omringdijk, met rechts in beeld de meest zuidelijke in het landschap opdringende opstallen van Keins 1



De meest zuidelijke opstallen (links) belemmeren het zicht vanaf de Westfriese Omringdijk over het weidse landschap, rechts in beeld de stolpboerderij met de grote schuur daarachter.



De stolpboerderij links, met daarachter de aangebouwde grote schuur.



De stolpboerderij met daarachter de aangebouwde grote schuur.



Uitbouw aan de pronkgevel van de stolpboerderij. Deze uitbouw heeft een afwijkend tijdsbeeld en afwijkende positionering.



De stolpboerderij met aangebouwde schuur, rechts in beeld een stukje van de kapel.



Het achterliggende erf met veel verharding en de groep aan elkaar gebouwde schuren.



Foto van inrit naar het achterliggende erf, het geheel heeft een sterk bedrijfsmatig karakter.

Fotostudie

De Leidraad CH van de provincie beschrijft voor het "Ensemble West-Friesland-West" drie provinciale kernwaarden:

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

Aan de hand hiervan wordt in beeld de locatie in haar omgeving beschouwd en kan de conclusie getrokken worden dat de locatie en met name de agrarische opstallen door afwijkingen van de kernwaarden het landschappelijk ensemble aantast.

Conclusie

- Vanaf de Westfriese Omringdijk is de locatie vanaf verschillende plaatsen duidelijk zichtbaar. De meest zuidelijk gelegen schuren vormen een belemmering van het open zicht vanaf de dijk op de polder.
- Op het terrein is de bestaande stolpwooning karakteristiek voor de streek.
- Het geheel geeft een massief bebouwde indruk binnen het kleinschalig, gedifferentieerde en los bebouwde buurtschap. De schuren zijn onderling groot en niet passend bij de korrelgrootte van het buurtschap. Echter doordat het er veel zijn en ze allen aan elkaar vast gebouwd zijn maken ze een forse indruk. Daardoor zijn ze niet passend bij de korrelgrootte van de overige bebouwing in het buurtschap.
- De agrarische bebouwing staat 'koud' in het landschap, is niet omzoomd door erfbeplanting en daarom volledig zichtbaar en daarmee afwijkend van vergelijkbare ensembles binnen de omgeving.

3. Beeldkwaliteit

De herinrichting van het plangebied

Zoals in geheel Nederland, is er in Noord-Holland een ontwikkeling gaande waarbij in toenemende mate agrarische bebouwing zijn oorspronkelijke functie verliest. 'Eén van de oorzaken van verrommeling (het teruglopen van ruimtelijke kwaliteit) is het verval van (agrarische) bebouwing als een ondernemer in het landelijk gebied zijn bedrijfsvoering stopt.

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.' (Provincie Noord-Holland, 2010)

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

Het voorstel is om de bedrijfsmatig te gebruiken bebouwing en verharding te slopen / verwijderen. Ter compensatie wordt medewerking gevraagd voor drie nieuwe bouwkavels voor woningbouw. De bestemming van de op het perceel gelegen bestaande agrarische bedrijfswoning en stolpwoning dient omgezet te worden van bestemming 'agrarisch' naar 'wonen'.

De locatie is beoordeeld op de mate van storendheid van de locatie vanuit verschillende invalshoeken, namelijk cultuurhistorie, en het beeld van de locatie. De locatie wijkt af van deze karakteristieken door zijn schaal en wandvorming in het buurtschap, geen groene omzoming, en verstoring van open doorzichten vanuit het buurtschap en vanaf de dijk naar het landschap. Hierdoor werken de schuren verstorend op het karakter van het buurtschap en zijn omgeving. De huidige schuren hebben een verstorend effect op het zicht op het open weidelandschap gezien vanaf de monumentale Westfriese Omringdijk. De korrelgrootte van alle aan elkaar gebouwde schuren is groter dan passend in het kleinschalige buurtschap Keins.

De stolpboerderij is van cultuurhistorische waarde. De schuren hebben geen cultuurhistorische waarde en vormen wandvormige elementen waarmee ze de kleinschalige semi-transparante karakteristiek van het buurtschap verstoren. Daarbij doen ze afbreuk aan de waarde van de stolpboerderij en daarmee de stolpenzwerf omdat de schuren aan de stolp vastgebouwd zijn. Ook de aanbouw van de stolp komt het karakter van de stolp niet ten goede.

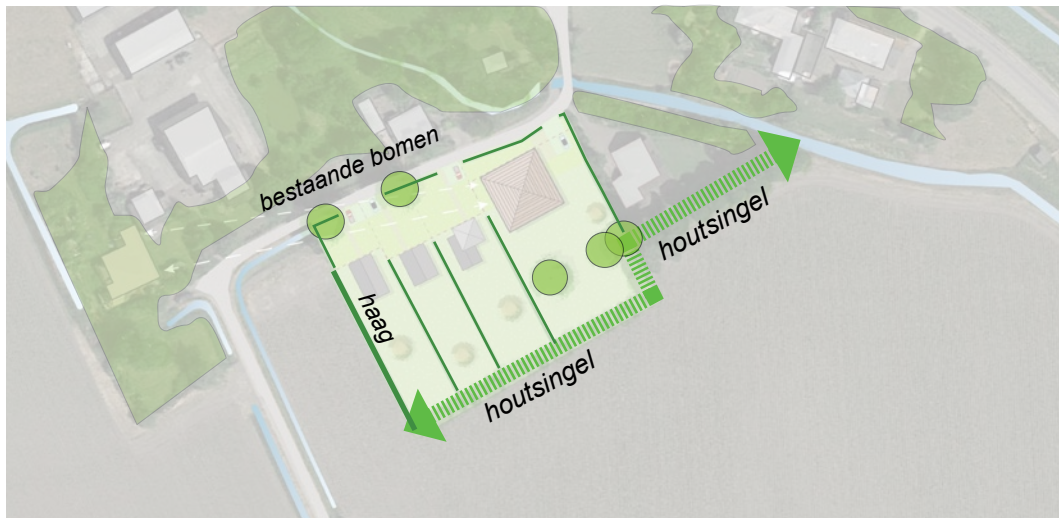
De locatie is op meerdere punten als storend te ervaren en komt daarom in aanmerking komen voor de regeling Ruimte voor Ruimte.

Keins is een bijzonder buurtschap met een bijzondere geschiedenis. De schuren worden als storend ervaren, maar het geheel leeg maken van de locatie tast het karakter van het buurtschap ook onevenredig aan. Door de herontwikkeling aan te sluiten bij de karakteristiek en de sfeer van het buurtschap kan dit een positieve uitwerking hebben op het buurtschap.

De nieuwe ontwikkeling voegt zich naar het karakter van de plek: kleinschalig, groen en streekeigen. De herontwikkeling zorgt tevens voor een landschappelijk meer passende overgang tussen het open landschap en de bebouwing.

Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied: een mooi landschap met rust en ruimte. Nieuwe bebouwing en beplanting wordt daarom zorgvuldig ingepast. Er dient een goede keuze gemaakt te worden in de aard en positionering van de nieuwe bebouwing. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en groenblauwe karakteristieken van het gebied. Voor de herinrichting van het plangebied is aan de hand van een aantal uitgangspunten een erfinrichting uitgewerkt. Deze zijn op de volgende pagina verder uiteen gezet. In de rest van dit hoofdstuk wordt de gewenste beeldkwaliteit verder uitgewerkt.

Uitgangspunten herontwikkeling



- Zorgvuldig landschappelijk inpassen van de herontwikkeling van het perceel na sloop bestaande opstallen. Binnen de contour van het buurtschap, behoud van de stolpwoning en bedrijfswoning
- Door middel van ruimtelijke analyse rekening houden met context, ontstaansgeschiedenis en kwaliteiten bestaande landschap.
- Behoud van bestaande stolpwoning binnen het plangebied en inpassen van de ingetogen nieuwe bebouwing binnen de structuur van het bestaande erf en woonlint.
- Zorgen voor een zichtrelatie tussen de twee bestaande stolpen langs de Keins door realiseren van 'open voorzijde'. Een naar achterliggende voorgevel rooilijn van de nieuwe woningen t.o.v. de voorgevelrooilijn van de stolp versterkt dit doorzicht.
- Openheid tussen de nieuwe volumes met onderling minimaal 3 meter afstand van de zijdelingse erfgrans.
- Behoud van open doorzicht op het achterland vanaf de Keins en versterken van het open doorzicht vanaf de Westfriesedijk door sloop van opstallen.
- Behoud van bestaande bomen in het plangebied. Doorzetten van groene houtsingel met bomenrand aan de zuidkant.
- Een heldere begrenzing met groene erfafscheidingen langs de randen van percelen. Inpassen van streekeigen beplanting.

Schetsontwerp



Legenda

-  Stolpwooning, bestaand
-  Kapberg schuurwooning, nieuw
-  Schuurwooning, nieuw
-  Parkeren voorzijde op grasbetonstenen
-  Open gazon voorzijde
-  Groene erfafscheiding tuinen achterzijde woningen voor privacy en beukenhaag rondom parkeerplaats
-  Beukenhaag 2 meter breed langs westrand plangebied
-  Houtsingel 5 meter breed met inheemse bomen bestaande uit streekeigen soorten
-  Bestaande boom binnen het plangebied
-  Rooilijn bebouwing



Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit

De gemeente Schagen heeft zijn welstandsbeleid vastgelegd in een reisgids voor ruimtelijke kwaliteit. Bij welstandsbeleid gaat het om de kwaliteit van de bouwplannen op zich en in relatie tot hun omgeving.

De doelen van deze Reisgids zijn: het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit, de spelregels voor welstand duidelijk maken en een objectieve, efficiënte en transparante beoordeling van bouwplannen mogelijk maken.

Voor het buitengebied geldt een soepel welstandsniveau. De beoordeling van plannen is met name gericht op behoud van de landschappelijke waarde, een zorgvuldige inpassing van bebouwing, rekening houdend met de zichtbaarheid over een grotere afstand. De situering van de bebouwing op de kavel en de relatie met de openbare weg is hier richtinggevend. Belangrijk is dat typen gebouwen worden gebouwd zoals dat gebruikelijk is voor het gebied.

Enkele belangrijke gebiedsgerichte criteria voor het buitengebied die gelden voor het plangebied;

Ligging

- Bebouwing moet landschappelijk worden ingepast.
- Het hoofdgebouw bestaat uit een helder en eenduidig volume;
- Bij aan- of uitbouwen blijft de helderheid van het hoofdgebouw zichtbaar en is de uitbreiding qua uitstraling en volume ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Bijgebouwen en overkappingen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw;
- Dakkapellen of andere kleine dakopbouwten mogen niet domineren in het dakvlak;

Vormgeving

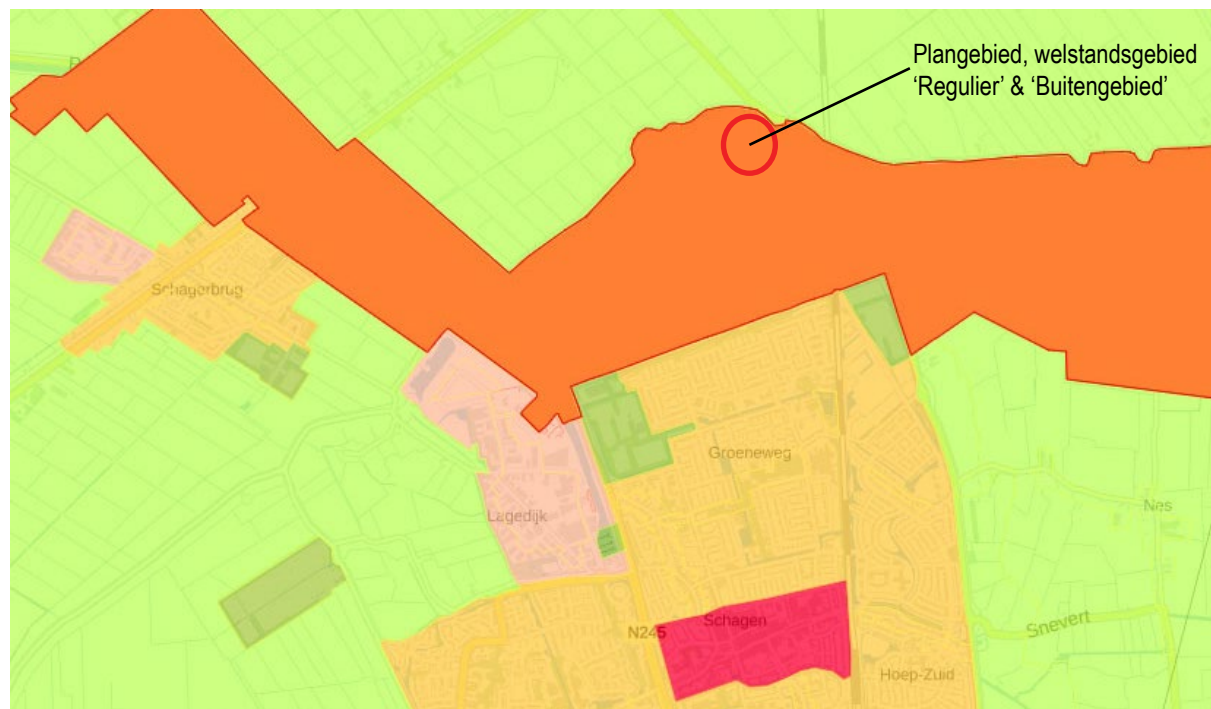
Bij nieuwbouw relatie met het landschap en uitstraling van het aanwezige bebouwingscluster leggen;

Detailering van aan- of uitbouwen moet zijn afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw; Reclame-uitingen moeten geïntegreerd worden in of bij de architectuur van het gebouw;

Bewegende lichtreclame en geluid-producerende reclame-uitingen zijn niet toegestaan;

Materiaal en kleur

Grote oppervlakten worden in donkere gedekte kleuren uitgevoerd.



Bron: Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit

Hoofdindeling

Het heringerichte plangebied op de saneringslocatie bestaat uit 3 nieuwe woonkavels.

Met deze ontwikkeling wordt landschappelijke winst behaald. Er ontstaat een sterke afname van het bebouwde en verharde oppervlak en er ontstaat een beeld wat aansluit op het karakter van de omgeving.

In de volgende paragrafen wordt de gewenste inrichting van het plangebied verder omschreven aan de hand van verschillende elementen. De exacte positie en vorm van de bebouwing zijn nader te bepalen, aan de hand van de uitgangspunten die in de volgende paragrafen zijn opgesteld. De referentiebeelden dienen ter inspiratie voor de inrichting van de kavels en de architectuur van de bebouwing.

Positie kavels, bebouwing op kavels en oriëntatie op het landschap

De nieuwe bebouwing is zo gepositioneerd, dat er een open zichtrelatie is tussen de twee bestaande stolpwoningen. De grootte en vorm van de aangeduide nieuwe woningen indicatief.

De beeldkwaliteit van de kavels wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn.

Bijgebouwen (aanbouwen, overkappingen en vrijstaande bijgebouwen) mogen binnen de aangegeven zone gebouwd worden.

Hierdoor komen bijgebouwen terug te liggen ten opzichte van de voorgevellijn van het hoofdgebouw, namelijk de bestaande stolpwoning.

Uitzicht en zichtlijnen zijn een belangrijke karakteristiek van het landschap. Bij de inrichting van het gebied zijn ook de kwaliteiten van het wonen in het buitengebied uitgangspunt, namelijk ruimte om de woning, rust, landschap en uitzicht.

Bebouwing

Om aan te sluiten bij het agrarische en landelijke karakter van het gebied, dienen de nieuwe woningen de uitstraling van agrarische schuurbebouwing te krijgen. Voor alle bebouwing geldt hierbij dat enerzijds traditionele bouwvormen mogelijk zijn, maar ook een eigentijdse uitstraling met karakteristieken van landelijke bebouwing.

De woningen krijgen het karakter van een agrarisch bijgebouw, zoals een kapschuurwoning of een schuurwoning met zadeldak.

Aan de bouwmogelijkheden voor de nieuwe woningen, wordt op deze pagina richting gegeven. Tegelijkertijd blijft er voldoende creatieve vrijheid voor de architect. De architect wordt vrij gelaten om de regionale architectuur opnieuw uit te vinden, waarbij bestaande bouwwijzen en typen inspiratie opleveren voor nieuwe.

De referentiebeelden geven voorbeelden weer voor de vormgeving en uitstraling van de bebouwing.

Uitgangspunten nieuwe woningen:

Functie hoofdgebouwen:

- Wonen

Uitstraling woningen:

- De bebouwing heeft een eigentijdse duurzame architectuur, met de karakteristieken van landelijke bebouwing in het buitengebied. Zowel een traditionele als een eigentijds uitstraling is hierbij mogelijk.

Vorm woningen:

- De hoofdmasse heeft een eenvoudige en eenduidige vorm.
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmasse of maken onderdeel uit van het ontwerp.
- Bij de stolpwoning, bestaat de hoofdmasse uit 1 bouwlaag met kap.
- Bij de schuurwoningen bestaat de hoofdmasse uit 1 bouwlaag met kap.
- Bij de hooibergwoning, bestaat de hoofdmasse gedeeltelijk uit 2 bouwlagen met kap.
- Er is sprake van een samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Oriëntatie woningen:

- De voorgevels zijn representatief en georiënteerd op de weg en/ of op het centrale erf.

Materiaal en kleurgebruik:

- Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving/ omringende bebouwing. Landelijke of traditionele kleuren.
- Gevels van overwegend hout en/of baksteen en glas
- Dakbedekking met keramische pannen en/of riet.
- Toepassing van eigentijds materiaal is mogelijk, mits de woningen onder architectuur ontworpen worden en daarin een eigentijdse uitstraling krijgen.

Detailering:

- 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.

Uitgangspunten bijgebouwen (aanbouwen, overkappingen of vrijstaande bijgebouwen):

- Qua architectuur, kleur, materiaal en detailering afgestemd op het hoofdgebouw.
- Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdgebouw in volume en uitwerking, eenvoudig van vorm.



Hooibergwoning



Referentiebeelden uitstraling nieuwe woningen



Schuurwoning



Referentiebeelden uitstraling nieuwe woningen

Verkeersontsluiting en verharding

De woningen hebben een ontsluiting aan de Keins.

Het verhardingsmateriaal van de oprit en wandelpaden naar de woning erf dient te bestaan uit 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 aan de zuidkant van de woningen.

Op iedere kavel vindt parkeren plaats op eigen terrein. Parkeerplaatsen op het voorterrein krijgen een klimaatadaptieve inrichting en dienen uitgevoerd te worden in grasbetonstenen. Dit draagt ook bij aan het groene karakter van het open voorterrein tot aan de gevel van de woning.



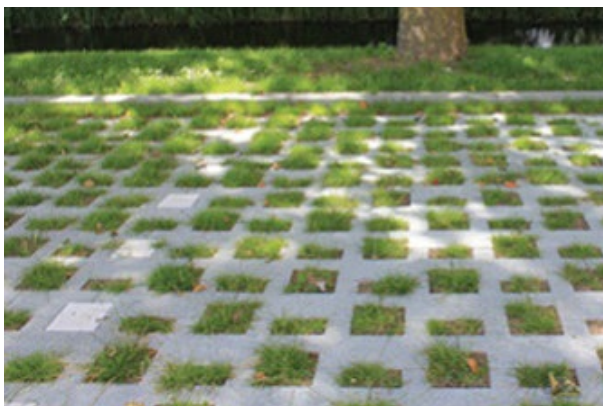
Referentie, oprit van klinkerbestrating



Referentie erf met halfverharding (split)



Referentie, oprit van halfverharding



Referentie, parkeerplaatsen met grasbetonstenen



Ontsluiting

Erfbeplanting en erfafscheiding

Opgaand groen is zeer ruimtebepalend in het open landschap. Door het doortrekken van een 5 m. brede houtsingel aan de zuidkant met inheemse opgaande beplanting, wordt het contrast met het open omliggende landschap versterkt. Het voorterrein blijft zo open mogelijk door een gezamenlijke inrichting als gazon en een geen beplanting op de erfafscheiding tussen kavels onderling. Evenwijdig aan de Keins is er ruimte voor een lage haag (tot 1,50m. hoog).

De nieuwe woonkavels dragen met de beplanting bij aan het groenbeeld. 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 aan de noord-, oost-, en westkant bestaan uit beukenhagen. Voor de erfafscheiding van percelen onderling wordt een groene erfafscheiding geadviseerd in de vorm van een haag of begroeid hekwerk. Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals esdoorn, els, beuk, kornoelje, hazelaar, hoogstamfruitbomen, iep, vlier, linde, krent, meidoorn en wilg.



Referentie, beukenhaag



Referentie solitaire fruitboom



Referentie, meidoorn



Referentie, houtsingel



Inpassing van de twee bestaande bomen



Beplanting



Hortensia's



Solitaire bomen



Bloeirijke plantvakken achtertuinen



Bloeirijke plantvakken

4. Conclusie

De huidige bebouwing aan de Keins 1 heeft een verstrend effect op het landschap. De gesloten opstallen zijn duidelijk zichtbaar vanaf de omgeving en past niet bij het oorspronkelijke kleinschalige bebouwingskarakter van het buurtschap.

De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om verrommeling door bedrijfsbeëindiging tegen te gaan en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te versterken. Door de locatie her in te richten met compenserende woningbouw wordt landschappelijke winst behaald. Het heringerichte plangebied bestaat uit 3 nieuwe woonkavels en het behoud van de bestaande stolpwooning en plattelandswoning

Door de huidige vraag om de locatie te saneren, ontstaan er mogelijkheden om het gebied meer aan te laten sluiten bij het karakter van buurtschap. De kenmerken van het landschap zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied.

Het plan biedt onder meer ruimtelijke kwaliteit op de volgende punten:

- + aansluiten bij karakter omgeving
- + meer ruimte voor erfbeplanting
- + afname bebouwd en verhard oppervlak (zichtbaar vanaf de wegen)
- + rust, ruimte en uitzicht staan centraal



Plattegrond nieuwe situatie ten opzichte van bestaande situatie

Bronvermelding

*Leidraad Landschap en Cultuurhistorie,
Ensemble West-Friesland West
Provincie Noord-Holland, Haarlem, 2018*

*Handreiking Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland,
een toelichting op de werkwijze met behulp van vier
pilot-projecten, Provincie Noord-Holland, Haarlem, 2009*

*Handboek ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit, Provincie
Noord-Holland, Haarlem, 2010*

*Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte, Behorend bij de
Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie artikel
16, Provincie Noord-Holland, versie 2011*

Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit, Schagen, 2-04-2019

*Bestemmingsplan Landelijk gebied, Gemeente Schagen,
vastgesteld 29-09-2015*

*Diverse beelden, google streetview, bing maps en eigen
foto's ErvenConsulenten.nl*

colofon

Document door:



Contactpersoon: Dorien de Boer Landschapsarchitect BNT
Studio Groenburg, Tuin- en Landschapsarchitectuur
Registratienummer Architectenregister: 3.090415.001

Adres: Dorpsplein 3b, 1759 GM Callantsoog
Tel: 06-30077008
E-mail: info@studiogroenburg.nl
www.studiogroenburg.nl / www.ervenconsulenten.nl
KvK-nummer: 50141430

In samenwerking met



B4o Landschapsarchitectuur
Stedenbouw
Recreatieontwikkeling

In opdracht van:

H3 Landelijk Vastgoed

14 oktober 2020

