

B i j l a g e 1 :
B e e l d k w a l i t e i t s p l a n

BEELDKWALITEITSPAN

RUIMTE VOOR RUIMTE
DE GROET 1 + 3, WARMENHUIZEN



DOOR: STUDIO GROENBURG, D. DE BOER (LANDSCHAPSARCHITECT BNT)
OPDRACHTGEVERS: DE HEER M.L. PIETERSE & DE HEER C.W.L. PIETERSE
VERSIE 9 JULI 2012

INHOUD

Inleiding	4
Analyse	6
De ontwikkelingsgeschiedenis	6
De kwaliteiten van het landschap	8
De bebouwingskarakteristiek	11
Huidige situatie plangebied	12
Beeldkwaliteit	15
De herinrichting van het plangebied	15
Hoofdindeling	16
Positie kavels, bebouwing en oriëntatie op het landschap	18
Verkeersontsluiting en verharding	19
Erfbeplanting en erfafscheiding	20
Inrichting agrarische ruimte	20
Bebouwing	22
Conclusie	24
Colofon	

INLEIDING

Aan de Groet te Warmenhuizen bevinden zich twee actieve glastuinbouwbedrijven. De bedrijven zijn naast elkaar gelegen (Groet 1+3) en liggen in een agrarische-recreatieve omgeving in de gemeente Harenkarspel.

Het totale oppervlak van de locatie Groet 1 is 1.04.07 ha. Op de bouwkaavel is 5200 m² aan glasopstanden, 372 m² aan bedrijfsgebouwen en circa 112 m² betonverharding aanwezig. De bedrijfswoning bevindt zich vooraan op het perceel.

Het totale oppervlak van de locatie Groet 3 is 2.57.56 ha. Op de bouwkaavel is 4897 m² aan glasopstanden, 192 m² aan bedrijfsgebouwen en circa 390 m² betonverharding aanwezig. De bedrijfswoning bevindt zich vooraan op het perceel.

De eigenaren van de 2 bedrijven, M.L. Pieterse (Groet 1) en C.W.L. Pieterse (Groet 3), willen beiden de bedrijfsvoering beëindigen en de bedrijfsmatig te gebruiken bebouwing slopen. 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 vier bouwkaavels voor woningbouw op de saneringslocatie. De Ruimte voor Ruimte regeling dient hier toegepast te worden. Dit beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de situatie op de saneringslocatie.

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 te saneren en 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 (aardkundigewaarden, 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 het slopen van de bedrijven en de gevolgen van de bouw van vier compensatiewoningen op de saneringslocaties. 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.



Afb. 1: Overzichts-luchtfoto, Google Earth, plangebied aan de Groet, in het buitengebied van Warmenhuizen



Afb. 2: Luchtfoto huidige situatie plangebied De Groet 1+3, Warmenhuizen

De ontwikkelingsgeschiedenis

De planlocatie bevindt zich aan de Groet, Warmenhuizen, in de gemeente Harenkarspel. 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.

Waddengebied

De polder is van oorsprong een waddenachtig gebied bestaande uit geulen, kreken en kwelders. 'Via geulen werd fijn zand en klei afgezet tussen zones van veen.' (G.P. Alders, 2007)

Veenvorming

'Omstreeks 3500 voor Christus nam de zeespiegelstijging af en werden er langs de kust langwerpige zandruggen afgezet, de zogenaamde strandwallen. Deze voorlopers van de duinen zorgden ervoor dat de invloed van de zee op het achterland afnam'. (K. Hund, 2007) Er kon weer veenvorming plaatsvinden en het gebied werd beter begaanbaar.

Geijdegebied, Zijper Gat

Vanaf de 8e eeuw werd eerst op kleine en later op grotere schaal het veengebied ontgonnen door de mens. Door de ontwatering en ontginning van het veen daalde het maaiveld en nam de invloed van de zee weer toe. 'De akkers in de ontginningen kwamen zo laag te liggen dat ontwatering nauwelijks nog mogelijk was en door infiltratie van zeewater veranderde het gebied achter de duinen in een moeras dat uiteindelijk de vorm van een lagune aannam.' (G.P. Alders, 2007) In de loop van de 9e en 10e eeuw brak de zee, door winderosie en stormvloeden, op verschillende plaatsen door de smalle duinenrij. Het zeegat van Zijpe ontstond vanaf de 10e eeuw. 'Via het zeegat van Zijpe is door de zee een laag zware

klei afgezet op de restanten van het veen dat hier in de loop van de eeuwen werd gevormd. Voor de ontstaansgeschiedenis van het plangebied is dit brede, maar ondiepe zeegat van Zijpe belangrijk geweest. Na het ontstaan van dit zeegat was bewoning namelijk slechts mogelijk op verhoogde woonplaatsen. De terpen werden verbonden door middel van paden en tot kaden verhoogde oeverwallen.' (Gemeente Harenkarspel, 2009) 'Een aantal van die terpen zijn aan elkaar gegroeid tot "terpdorpen". Warmenhuizen is een voorbeeld van een terpdorp die nu nog bestaat.' (Provincie Noord-Holland, 2010)

Westfrieze Omringdijk

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 Westfrieze Omringdijk, die aan

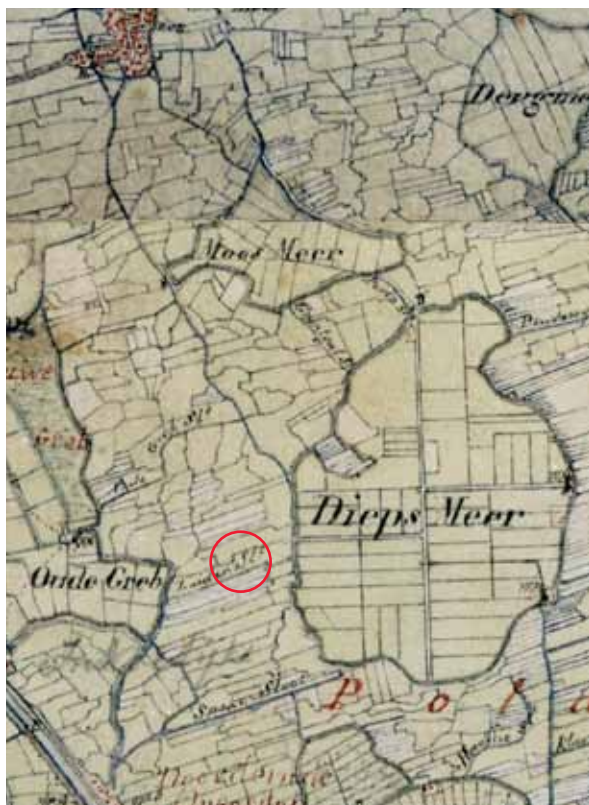


Afb. 3: Het oude zeekleilandschap in West Friesland
Bron: Provincie Noord-Holland

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 (droogleggingen van het zeegat van Zijpe en diverse natuurlijke meren), werd het tussenliggende gebied in gebruik genomen als landbouwgrond. De landbouwgronden werden ontsloten door een fijnmazige structuur van vaarwegen.’ (Gemeente Harenkarspel, 2009)

Rond 1850 kenmerkte dit landschap zich door de openheid, met alleen beplanting rond de dorpen en boerderijen. Het patroon van wegen en waterwegen bestaat in 1850 uit een fijnmazige



Afb. 4: Topografische militaire kaart, 1830-1850

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.’ (Gemeente Harenkarspel, 2009)

Ruilverkaveling

Door ruilverkavelingen in de omgeving is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd. Er is een meer rechthoekige en grootschaliger patroon ontstaan. Vele terpen zijn 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 en zijn er verspreid in het gebied meer boerderijen komen te staan. Het gebied is tegenwoordig voornamelijk in gebruik als grasland voor de grondgebonden veehouderij.



Afb. 5: Topografische kaart, huidige situatie

De kwaliteiten van het landschap

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Harenkarspel, in het polderlandschap ten zuiden van Warmenhuizen. 'Het landschap is te zien als een compositie. Alle specifieke onderdelen samen geven een gebied een eigen karakter en identiteit.' (Provincie Noord-Holland, 2010) Om nieuwe ontwikkelingen in het landschap in te passen, is het van belang om eerst de kwaliteiten van het landschap te beschrijven. In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke kwaliteit van het landschap nader geanalyseerd.

Grondvorm

Het landschap rondom het plangebied, is het resultaat van de natuurlijke ontstaansgeschiedenis en de mens die het landschap in gebruik heeft genomen en in grote mate gevormd heeft. Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, werd het gekenmerkt met langgerekte lintdorpen, een fijnmazige verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan. Door ruilverkavelingen is het landschap echter ingrijpend veranderd. De fijnmazige verkaveling van de percelen is vervangen door een grootschaligere rechthoekige blokverkaveling. De ontwikkelingsgeschiedenis is hier nauwelijks nog herkenbaar.

De huidige hoofdstructuur wordt bepaald door rechthoekige wegen en watergangen. Rondom het plangebied is de wegenstructuur grotendeels ontstaan tijdens de grootschalige ruilverkavelingen. De wegen zijn recht en grootschalig opgezet. 'De verkaveling staat overwegend haaks op de (nieuwe) wegen. De verspreid liggende bebouwing aan de (nieuwe) wegen vormt een open lintvormige structuur.' (BügelHajema, 2008)

'In de gemeente Harenkarspel zijn geen aardkundige monumenten aanwezig. Wel zijn er aardkundige waardevolle gebieden binnen de gemeente aanwezig.' (Gemeente Harenkarspel, 2009) Deze liggen echter buiten het plangebied. Het plangebied is wel gelegen in één van de 10 archeologie-gebieden in Noord-Holland die van

provinciaal belang is. West-Friesland is in zijn geheel als archeologie-gebied aangemerkt.

Ruimtevorm

Het oude zeekeilandschap rondom het plangebied, karakteriseert zich door haar open ruimtes (kamers) tussen de ontsluitingswegen. Het is een vrij open landschap. De polder is uitgestrekt en vlak en de agrarische sector is duidelijk aanwezig.

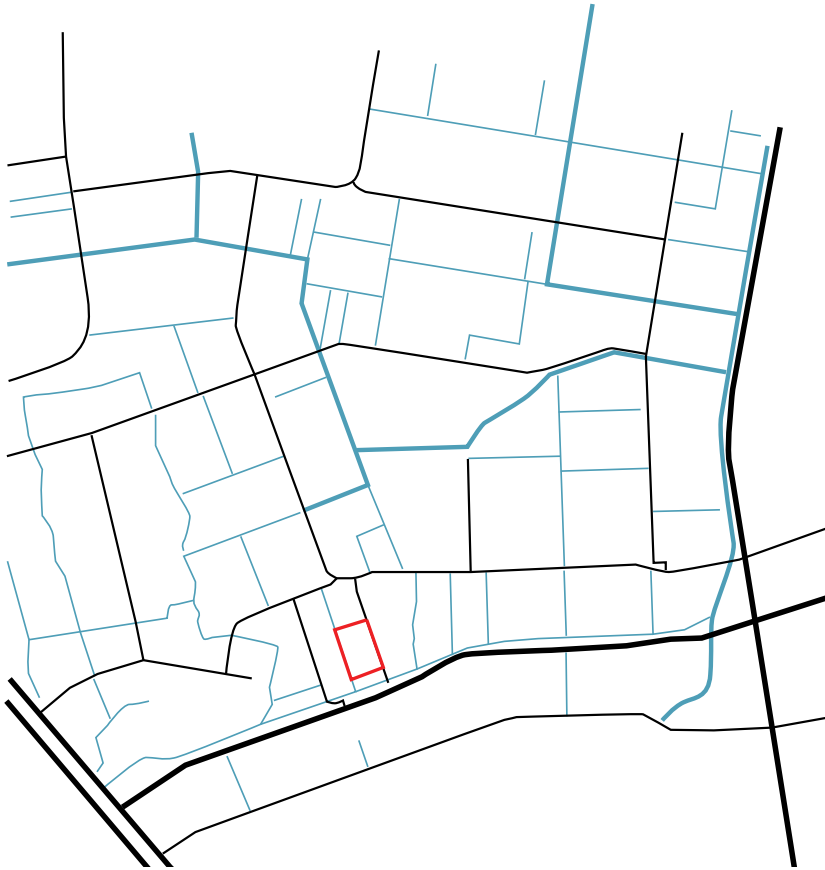
Langs de wegen wordt de openheid afgewisseld door erven met opgaande beplanting en bebouwing. Tussen de erven door zijn er lange doorzichten naar het achterliggende landschap. Langs enkele wegen staan bomenrijen. De opgaande lineaire elementen zoals de bomenrijen, begrenzen de open ruimten.

Gekeken op een kleinere schaal, (de visueel-ruimtelijke eenheid) ter hoogte van het plangebied, is de openheid van het landschap als half open te typeren. De ruimte wordt aan meerdere zijden begrenst; aan de zuidzijde begrenst door de Provinciale weg met nadrukkelijke bomenrijen, aan de westzijde is de waterzuiveringsinstallatie aanwezig, en aan de noordzijde de Diepsmeerweg met een eenzijdige bomenrij. Tevens verstoort het kassencomplex op het plangebied de openheid.

Beeldstructuur (bebouwing+beplanting)

Het bebouwingsbeeld binnen de gemeente wordt bepaald door karakteristieke lintbebouwing, naoorlogse uitbreidingen, solitaire bebouwing in de polders, bedrijventerreinen en recreatieterreinen. Het type bebouwing binnen de gemeente is divers te noemen. Zo zijn er (historische) stolpboerderijen, nieuwe (woon)bebouwing, kleine en grootschalige bedrijfsloodsen en tuinbouwcomplexen.

Het plangebied ligt buiten de dorpskern van Warmenhuizen, in het landelijke gebied. Dit gebied wordt gekenmerkt door verspreid liggende bebouwing. 'De bebouwing ligt voornamelijk aan door ruilverkaveling ontstane wegen. Het merendeel zijn boerderijen. Deze boerderijen zijn gebouwd tegelijk met de aanleg van de wegen.



Afb. 6: Rationele structuur van wegen en waterlopen



Afb. 7: Ruimte-massa. Overwegend open landschap, Massa van bebouwing en erfbeplanting gelegen aan de weg/ erven en enkele bomenrijen

ANALYSE

Het zijn dan ook moderne bouwwerken. De bijgebouwen zijn hierdoor ook vrijwel van dezelfde datum dan het hoofdgebouw.' (BügelHajema, 2008)

De bebouwing is voornamelijk vrijstaand en georiënteerd op de weg. De erven worden niet begrensd van de kavels door kavelsloten. De woningen staan iets terug op ruime kavels, en worden door een voortuin gescheiden van de weg. 'De bedrijfsgebouwen liggen overwegend naast het hoofdgebouw en zijn iets teruggerooid.' (BügelHajema, 2008)

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.

De hoofdgroenstructuur wordt voornamelijk gevormd door de erfbeplantingen en particuliere tuinen. De meeste woonerven zijn ingeplant (met o.a. windsingels en bomen), waardoor ze als groene eilanden in het weidse landschap liggen. Veel recente (grootschalige) bedrijfsschuren zijn echter niet van erfbeplanting voorzien. Deze bebouwing is niet ingepast en ligt open/ koud in het landschap.



Afb. 8: Erfbeplanting bepaalt groenbeeld, erf als groen cluster in het weidse landschap

De erven met grote bomen zijn identiteitsbepalend. Naast de erfbeplanting wordt de groenstructuur gevormd door wegbeplanting langs enkele wegen. Er komt zowel een- als tweezijdige wegbeplanting voor.

Programma/ het gebruik

De meeste gronden in het buitengebied van Harenkarspel bestaan uit akkerbouw en weidegrond ten behoeve van de melkveehouderij. Het agrarische grondgebruik bepaalt het open karakter van de polder. Er zijn enkele glastuinbouwbedrijven, welke afbreuk doen aan het open karakter. Ook zijn er recreatie-terreinen, waaronder de camping 'De Kolibrie' aan De Groet.

Stilte en donkerte zijn kernkwaliteiten van het landschap. Het plangebied ligt niet in een van de stiltegebieden die de Provincie Noord-Holland heeft aangewezen. Donkerte gebieden zijn nog niet aangewezen door de Provincie. 'In de Provincie Noord-Holland staan deze beide kwaliteiten onder druk. Kassencomplexen en verlichte wegen dragen bij aan de lichtvervuiling van het landschap.' (Provincie Noord-Holland, 2010)



Afb. 9: Enkelzijdige wegbeplanting



Afb. 10: Boerderij, vrijstaande woning georiënteerd op weg, bedrijfsgebouwen (terugliggend) naast woning



Afb. 11: Bebouwing teruggelegen vanaf de weg, erfbeplanting op het voorerf



Afb. 12: Nieuwe bebouwing, eenvoudige hoofdvorm, kleur- en materiaalgebruik traditioneel en ingetogen



Afb. 13: Recreatieterrein 'de Kolibrie', op de achtergrond het kassencomplex aan de Groet



Afb. 14: De polder gezien vanaf het plangebied, begrenzing door de bomenrij langs de Provinciale weg

Huidige situatie plangebied

Aan de Groet te Warmenhuizen bevinden zich twee actieve glastuinbouwbedrijven, die tezamen het plangebied vormen. De bedrijven zijn naast elkaar gelegen (Groet 1+3) en liggen in een agrarische-recreatieve omgeving in de gemeente Harenkarspel. Het gehele perceel heeft een agrarische bestemming, waarbij de bouwblokken bestemd zijn als glastuinbouwbedrijf.

Het totale oppervlak van de locatie Groet 1 is 1.04.07 ha. Op de bouwkaavel is 5200 m² aan glasopstanden, 372 m² aan bedrijfsgebouwen en circa 112 m² betonverharding aanwezig. De bedrijfswoning bevindt zich vooraan op het perceel.

Het totale oppervlak van de locatie Groet 3 is 2.57.56 ha. Op de bouwkaavel is 4897 m² aan glasopstanden, 192 m² aan bedrijfsgebouwen en circa 390 m² betonverharding aanwezig. De bedrijfswoning bevindt zich vooraan op het perceel. Vooraan op het perceel 853 staat een groepje populieren.

De hoofdopzet van beide erven is gelijk. De bedrijfswoningen zijn georiënteerd op de weg en liggen vooraan op het perceel. Iets meer naar achteren liggen enkele bedrijfsgebouwen, met daar weer achter, verder het landschap in, de glasopstanden.

Op dit moment is De Groet een doodlopende weg.

Er is echter een doorgaand fietspad in ontwikkeling via de Groet. Vanaf de Groet, de Diepsmeerweg, de Huiskebuurtweg en de Proefpolder, zijn de glasopstanden duidelijk zichtbaar. Er is geen beplanting rondom. Het totaalbeeld oogt rommelig door de verschillende gebouwen op de locatie.

Het plangebied bevindt zich in een half-open landschap met een voornamelijk agrarische functie. Aan de overzijde van de weg, op De Groet 2, bevindt zich een camping, genaamd 'De Kolibrie'. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrenst door de Provinciale weg (N504), welke duidelijk in het landschap ligt door bomenrijen langs deze weg. Vanaf de achterzijde (westzijde) van het perceel is er weids zicht op de open polder, met op de achtergrond een erf aan de Proefpolder en de waterzuivering.

De eigenaren van beide bedrijven, M.L. Pieterse (Groet 1) en C.W.L. Pieterse (Groet 3), willen de bedrijfsvoering beëindigen. De gemeente heeft in de 'Uitvoeringsnotitie Ruimte voor Ruimte' de aanwezigheid van kassen in principe als storend aangemerkt, omdat in het VAB beleid wordt aangegeven dat kassen gesloopt moeten worden en niet voor hergebruik in aanmerking komen. Dit biedt kansen om de locatie te saneren en het landschap te versterken door middel van ruimte voor ruimte.

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



Afb. 15: Zicht op bedrijfserf, gezien vanaf de Groet



Afb. 16: Plankaart bestemmingsplan 2002
 Glastuinbouwbedrijf



Afb. 17: Huidige situatie plangebied De Groet 1+3, Warmenhuizen

ANALYSE



Afb. 18: Erfverharding + bijgebouwen, alleen de stenen schuur blijft gehandhaafd. Overige bijgebouwen zijn te saneren



Afb. 19: Bijgebouw, erfverharding en groepje populieren



Afb. 20: Glasopstand op perceel 360, gezien vanaf de Groet



Afb. 21: Glasopstand op perceel 853



Afb. 22: Waterbassin op perceel 853



Afb. 23: Rechts camping 'de Kolibrie', links van de weg het plangebied. Bedrijfswoning nr 1, georiënteerd op de weg

De herinrichting van het plangebied

‘Zoals in geheel Nederland, is er in Noord-Holland een ontwikkeling gaande waarbij in toenemende mate agrarische zijn oorspronkelijke functie verliest.’ (gemeente Harenkarspel, 2010) ‘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)

‘Ruimte voor Ruimte is gericht op een aantoonbare en duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschappelijk storende en/of niet passende bebouwing of functies en de bouw van een of meer woningen als compensatie voor deze sloop.’ (Provincie Noord-Holland, 2010)

De gemeente Harenkarspel conformeert zich met haar beleid aan de provinciale “Beleidsregel Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland”. De gemeente Harenkarspel heeft dit beleid verwerkt in een beleidsnotitie. De gemeente Harenkarspel heeft een traject in gang gezet om een nieuw bestemmingsplan voor het Landelijk gebied op te stellen. In dit nieuwe bestemmingsplan zal de beleidsregel Ruimte voor Ruimte opgenomen worden.

De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om de karakteristieken van het landschap te versterken. Door de bedrijfslocaties aan de

Groet te Warmenhuizen te saneren en her in te richten met compenserende woningbouw valt landschappelijke winst te behalen. Een verval van bedrijfsgebouwen binnen het landelijke gebied wordt hiermee voorkomen en de woningbouwmogelijkheden worden optimaal benut.

Het voorstel is om alle bedrijfsmatig te gebruiken bebouwing bij beide erven te slopen. Ook wordt de bijbehorende (bedrijfsmatig te gebruiken) verharding en het waterbassin verwijderd. De twee bedrijfswoningen + 1 kleine stenen schuur blijven gehandhaafd. Ter compensatie wordt medewerking gevraagd voor vier nieuwe bouwkvavels voor woningbouw.

Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied: een mooi landschap met rust en ruimte. De rationele verkavelingsstructuur en het open landschap met groene erven langs de ontsluitingswegen zijn belangrijke waarden. Nieuwe bebouwing en beplanting dient daarom zorgvuldig ingepast te worden. 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 openheid van het landschap en de herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische elementen.

Behoud en ontwikkeling/ versterking van ruimtelijke kwaliteit staat voorop. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kenmerkende kwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt. In dit hoofdstuk wordt de gewenste beeldkwaliteit verder uitgewerkt.

Hoofdindeling

De huidige glasopstanden en bedrijfsgebouwen verstoren de openheid van het landschap en geven een rommelig beeld. Door de locatie te saneren en her in te richten ontstaat meer openheid in het gebied en een sterke afname van het bebouwde oppervlak. De kenmerken van het landschap (openheid, groene erven langs de wegen en lineaire structuur) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied.

Het heringerichte plangebied bestaat uit 4 nieuwe woonkavels. Daarnaast blijven de 2 bestaande bedrijfswoningen gehandhaafd en dienen een woonbestemming te krijgen.

Iedere woning is vrijstaand en staat op een ruime kavel, zodat er in de tuinen voldoende ruimte is voor erfbeplanting. (kavel A1: 1320 m², kavel A2: 1400 m², kavel B1: 1400 m², kavel B2: 1495 m², kavel de Groet 1: 1827 m², kavel de Groet 3: 1983 m²). De nieuwe verkaveling is gebaseerd op de rationele structuur van de polder, haaks op de ontsluitingsweg. De nieuwe bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de bestaande bebouwing. De voorgevels zijn georiënteerd op de straatzijde. De woonkavels worden ontsloten vanaf de Groet, waarbij zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van bestaande inritten.

Opgaand groen is zeer ruimtebepalend in het open landschap. De groenstructuur in de omgeving wordt grotendeels bepaald door particuliere erfbeplanting. Op de individuele woonkavels is ruimte voor erfbeplanting, wat een bijdrage zal leveren aan het groene landelijke karakter. Belangrijke groenelementen zijn de windsingels en bomenrijen rondom het erf en solitaire bomen op het erf. De overgangen van de buitenste woonkavels met het buitengebied worden gerealiseerd in de vorm van een brede groene erfafscheiding van bomen en/of heesters. De brede groene erfafscheidingen ondersteunen het karakter van de polder. De brede singelbeplanting langs kavel A1 en B2

zullen een groenbestemming krijgen om dit karakter te waarborgen. De noordelijke rand heeft een oppervlak van circa 500 m² en de zuidelijke rand een oppervlak van circa 592 m². Tezamen met nieuwe erfbeplanting op de woonkavels, ontstaat een groen eiland in de polder, passend bij de huidige polderstructuur. Groen en bebouwing vormen zo een eenheid binnen het open landschap.

Bij de inrichting van het gebied is ook de wens van mensen die buiten gaan wonen een uitgangspunt, namelijk ruimte om de woning, rust, landschap en uitzicht. De nieuwe woonkavels staan zoveel mogelijk in contact met het achterliggende landschap. Vanaf de kavels is er weids zicht op dit landschap. De kwaliteit van het weidse landschap wordt benut en draagt bij aan de kwaliteit van de woonkavels. Er ontstaat een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu. Langs de buitenste kavels is er via het land zicht op het achterliggende landschap. Door de glasopstanden te verwijderen en de nieuwe bebouwing langs de weg te clusteren, ontstaat meer openheid in het landschap.

Voor de nieuwe woningen wordt gekozen voor een landelijke uitstraling, passend bij het karakter van de bebouwing in de omgeving. De 4 nieuwe hoofdvolumes zijn individueel te onderscheiden. Karakteristieken van de bebouwing in de directe omgeving kunnen op een eigentijdse manier in de nieuwe woningen vorm krijgen.

In de volgende paragrafen wordt de gewenste inrichting van het plangebied verder omschreven aan de hand van verschillende elementen. Door de herinrichting ontstaat een beeld wat aansluit op het karakter van de omgeving en wordt voorkomen dat het complex verwaarloosd raakt.

De exacte positie en vorm van de bebouwing, alsmede de erfindeling, zijn nader te bepalen, aan de hand van de uitgangspunten die in de volgende paragrafen zijn opgesteld. De inrichtingsschets geeft een mogelijke situatie.



Afb. 24: Herinrichtingsplan De Groet 1+3, Warmenhuizen, de erfindeling is een indicatie (zwarte blokken= te handhaven bebouwing, rode blokken= nieuwe woonbebouwing, stippellijn= bouwvlak, lichtgroen= woonkavels)

Positie kavels, bebouwing op kavels en oriëntatie op het landschap

De nieuwe woonkavels zijn zo gepositioneerd dat deze de structuur van het landschap versterken. De nieuwbouw vormt een bebouwingscluster op de oorspronkelijke huiskavels. De hoofdgebouwen staan in het lint en worden niet gesitueerd als 2e lijnsbebouwing. De kavels tezamen benadrukken de rationele structuur van de polder. Langs de twee buitenste kavels is er zicht op het achterliggende open landschap.

De woningen kunnen gebouwd worden binnen het daarvoor aangewezen bouwvlak (stippelijnen in tekening). De bouwvlakken zijn zo gepositioneerd, dat de woningen op ruime afstand van elkaar komen te staan. Met de positie van de woningen kan binnen het bouwvlak geschoven worden, waardoor de vrije zones ten behoeve van de tuin in de praktijk ruimer uit zullen vallen dan het bouwvlak aangeeft (de grootte en vorm van de

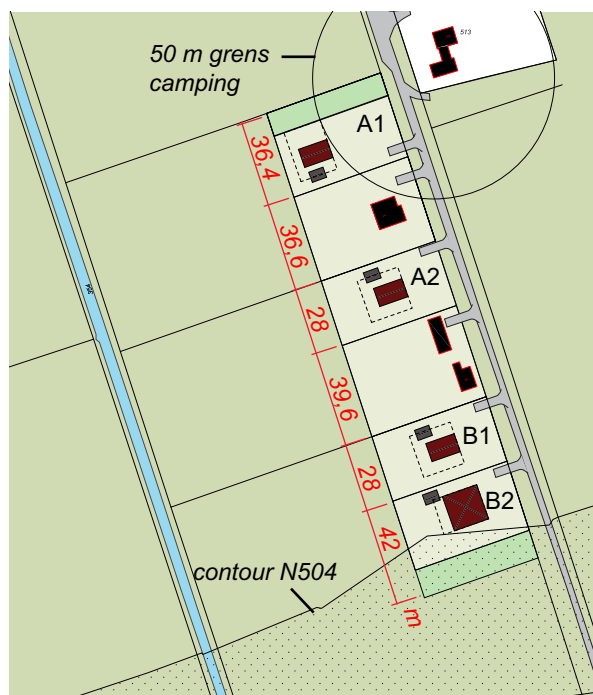
aangeduide rode bouwblokken zijn indicatief).

De bouwblokken zijn gelegen op voldoende afstand van de camping 'de Kolibrie' (minimaal 50 meter afstand vanaf het aangegeven meetpunt) en liggen buiten de contouren van de provinciale weg (N504).

De nieuwe bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de bestaande bebouwing. De voorgevels zijn georiënteerd op de straatzijde. De woningen liggen terug van de weg en hebben een voortuin, zijtuin en achtertuin.

Bijgebouwen mogen binnen de hele kavel gebouwd worden, mits het bijgebouw minimaal 4 meter terug ligt ten opzichte van de voorgevellijn van het hoofdgebouw.

Vanaf de woonpercelen is er zicht op het weidse achterliggende landschap.



Afb. 25: Positie kavels en bouwvlakken (stippelijnen)



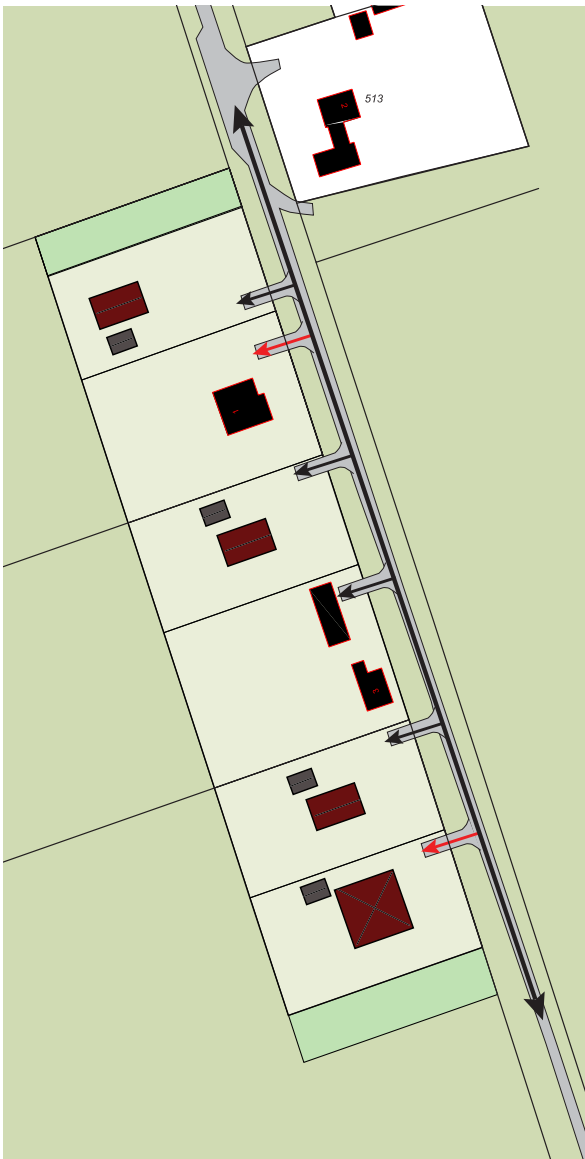
Afb. 26: Doorzicht op het open achterliggende landschap en uitzicht vanaf woonkavels

Verkeersontsluiting en verharding

De percelen worden vanaf de Groet ontsloten, elk met een eigen oprit. Alle bestaande/ huidige opritten, worden benut, waardoor er slechts 2 nieuwe opritten vanaf de Groet nodig zijn.

Bij iedere kavel vindt parkeren plaats op eigen terrein met genoeg ruimte voor minimaal 2 auto's per woning.

Grootschalige verharding op de voorerven dient voorkomen te worden. Maximaal 50% (excl. footprint) van de nieuwe woonkavels mag verhard worden. Het verhardingsmateriaal zal bestaan uit klinkerbestrating, schelpen, grind of halfverharding (passend bij het landelijke karakter).



Afb. 27: Verkeersontsluiting
Zwarte pijl= positie bestaande inrit
Rode pijl= nieuwe inrit



Afb. 28: Referentiebeeld oprit van halfverharding



Afb. 29: Referentiebeeld oprit van schelpenverharding



Afb. 30: Referentiebeeld klinkerbestrating

Erfbeplanting en erfafscheiding

Opgaand groen is zeer ruimtebepalend in het open landschap. De groenstructuur in de omgeving wordt grotendeels bepaald door particuliere erfbeplanting. Belangrijke groenelementen zijn de windsingels en bomenrijen rondom het erf en solitaire bomen op het erf.

De nieuwe erven dragen met hun beplanting bij aan het groenbeeld. Iedere woning heeft een grote tuin met voldoende 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 en insecten.

Op de huidige percelen is voornamelijk verharding en bebouwing aanwezig en weinig erfbeplanting. Er staat 1 groepje van 7 populieren op perceel 853. Deze populieren moeten wijken voor een nieuw bouwblok (A2). De beplanting wordt door de nieuwe erven ruimschoots gecompenseerd.

De erfafscheidingen zullen passen bij het landelijke karakter van de omgeving. Dit kan zijn in de vorm van een haag, een laag transparant hekwerk, een begroeid hekwerk, opgaande beplanting, of geen erfafscheiding. De erfafscheidingen aan de wegzijde dient laag te blijven, bij voorkeur een haagbeplanting.

De overgangen van de buitenste zuidelijke woonkavel (kavel B2) met het buitengebied wordt gerealiseerd in de vorm van een brede groene erfafscheiding van bomen en heesters. Door op sommige plekken alleen bomen en geen onderbeplanting toe te passen, blijft het uitzicht vanaf de kavel gewaarborgd.

De overgang van de buitenste noordelijke woonkavel (Kavel A1) met het buitengebied wordt ook gerealiseerd in de vorm van een brede groene erfafscheiding van bomen en heesters. Om een

grote slagschaduw op het agrarische perceel te voorkomen, dient er bij deze groenstrook gekozen te worden voor laagblijvende boomsoorten/ bomen van de 3e grootte, met een hoogte van maximaal 5 meter.

De brede groene erfafscheidingen ondersteunen het karakter van de polder. Tezamen met nieuwe erfbeplanting op de woonkavels, ontstaat een groen eiland in de polder, passend bij de huidige polderstructuur. De voortuinen hebben voornamelijk een sierfunctie en laten het zicht vrij op de voorgevels. Door de kavels een ruime breedte mee te geven, gaan de zijtuinen ook meespelen in het straatbeeld, waar meer hoogopgaande beplanting staat.

Voor de bomen, hagen en heesters wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals beuk, eik, els, es, kornoelje, hazelaar, iep, noot, veldesdoorn, krent, meidoorn en wilg.

Voor de noordelijke erfgrens zijn alleen heesters en kleine bomen/ boomvormers toegestaan, zoals kornoelje, krent en meidoorn.



Afb. 31: Referentie, groen eiland in de open polder



Afb. 32: Referentie, voortuin met sierfunctie



Afb. 33: Referentie, bomen op erfgrans



Afb. 34: Referentie, beukenhaag als erfafscheiding

Inrichting agrarische ruimte

Het agrarische gebruik is een belangrijke identiteitsdrager van de polder. De ruimte die vrijkomt door de sanering en die niet met woonkavels wordt ingericht, wordt bij de huidige weide gevoegd en kan in gebruik genomen worden door agrariërs. Hierdoor worden de groene en open kwaliteiten van het landschap versterkt en worden lange zichtlijnen gewaarborgd.

De bestaande kavelsloten blijven gehandhaafd. Het gemeentelijk beleid is gericht op het waar mogelijk natuurvriendelijk inrichten van bermen en waterlopen.

Bebouwing

Het plan bestaat uit vier nieuwe vrijstaande woningen en twee bestaande woningen. De 4 nieuwe hoofdvolumes zijn individueel te onderscheiden en krijgen een landelijke uitstraling, passend bij het karakter van de bebouwing in de omgeving.

Iedereen moet kunnen wonen in het huis dat hij nodig heeft, daarom moet er flexibel omgegaan worden met de bouwopgave. De woonconsument krijgt keuzevrijheid en de nieuwe woningen worden afgestemd op de specifieke woonwensen. Als er bijvoorbeeld vraag is naar speciale gelijkvloerse woningen voor ouderen, woningen voor eenpersoonshuishoudens of woningen met een atelierruimte eraan gekoppeld, dan moet dit mogelijk zijn.

Aan de bouw mogelijkheden voor de nieuwe woningen met bijgebouwen, wordt hieronder 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 bouw wijzen en typen niet per definitie geïmiteerd hoeven te worden, maar inspiratie opleveren voor een eigentijdse vormgeving. De referentiebeelden geven voorbeelden weer voor de vormgeving en uitstraling van de nieuwe bebouwing.

Uitgangspunten nieuwe bebouwing:

Functie hoofdgebouw:

- Wonen
- Aan-huis verbonden beroepen, alleen in combinatie met wonen

Uitstraling woning:

- Vrijstaande woning met streekeigen, maar eigentijdse uitstraling
- Exclusiviteit en vakmanschap

Vorm woning:

- Samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes,

volumes en vlakverdelingen

- Mogelijkheid tot gelijkvloerse en levensloop bestendige woningen
- 1 bouwlaag met een eenduidige en nadrukkelijke kap (een zadeldak, piramidedak of schilddak)
- Op- en aanbouwen, zoals erkers en dakkapellen, zijn ondergeschikt aan hoofd-massa of maken onderdeel uit van het ontwerp
- De hoofdmassa is enkelvoudig of samengesteld, eenvoudig en eenduidige vorm

Oriëntatie woningen:

- De nok is evenwijdig aan of haaks op de verkavelingsrichting of weg
- De voorgevel is representatief en georiënteerd op de weg
- De rooilijn van de woningen ligt parallel aan de weg en heeft onderlinge verspringingen

Materiaal en kleurgebruik:

- Materialen en kleuren zijn bij voorkeur traditioneel, gedekt en afgestemd op de omgeving/ omringende bebouwing
- Dakbedekking met pannen (antraciet, mat) of riet
- Gevels van baksteen, hout, pleisterwerk en/of glas
- Niet toegestaan zijn: geglazuurde pannen, reflecterende materialen

Detailering:

- De detailering is sober en eenvoudig; strakke detailering van gevelopeningen
- Fijne detailering wordt benadrukt in kleine elementen zoals kozijnen, dakgoten en daklijsten
- Streven naar een duidelijke gevelgeleding

Bijgebouwen en overkappingen:

- Ondergeschikt aan hoofdgebouw in volume en uitstraling. Qua architectuur, kleur, materiaal en detailering afgestemd op hoofdgebouw
- Eenvoudig van (kap)vorm
- Bijgebouwen op een afstand van minimaal 4 meter terugliggend vanaf de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw



Afb. 35: Referentiebeelden woningen en bijgebouwen eenvoudige hoofdvorm, landelijke uitstraling, en traditioneel/ ingetogen kleur- en materiaalgebruik

CONCLUSIE

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 bedrijfslocaties aan de Groet 1 en 3 te saneren en her in te richten met compenserende woningbouw wordt landschappelijke winst behaald. Het heringerichte plangebied bestaat uit 4 nieuwe woonkavels en 2 woonkavels met de bestaande woningen.

Op deze pagina zijn de bestaande situatie en de herinrichting van het plangebied naast elkaar gezet, en over elkaar heen geplaatst. Hiermee wordt de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk.

De kenmerken van het landschap (openheid, groene erven en rationele verkavelingsstructuur) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied.

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

- + versterken van het open landschap
- + beplanting aan de kavel randen versterken/ begeleiden het doorzicht naar het achterliggende landschap
- + veel ruimte voor erfbeplanting; groen en bebouwing vormen een cluster en versterken het beeld van groene 'eilanden' in de open polder
- + afname bebouwd en verhard oppervlak (zichtbaar vanaf de wegen)
- + afname van het oppervlak van de huidige woonkavels, toevoeging grond aan weiland
- + plan past in de rationele structuur van het buitengebied van Warmenhuizen
- + rust, ruimte en uitzicht staan centraal



Afb. 36: Huidige situatie De Groet 1+3, veel bebouwing schaal 1:2000



Afb. 37: Herinrichtingsplan ten opzichte van de huidige situatie, sterke afname van bebouwd oppervlak (donkergrijs= te slopen bebouwing, rood= nieuwe bebouwing, zwart= bestaande te handhaven bebouwing)



Afb. 38: Herinrichtingsplan De Groet 1+3, de erfindeling is een indicatie schaal 1:2000

Bronvermelding

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, Provincie Noord-Holland, Haarlem, 2010

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, 2010

Structuurvisie gemeente Harenkarspel, gemeente Harenkarspel, 2009

Uitvoeringsnotitie Ruimte voor Ruimte, gemeente Harenkarspel, februari 2010

Beleidsnota Agrarische Bebouwing, gemeente Harenkarspel, Vrijkomende agrarische bebouwing, "Ruimte Voor Ruimte", VRO, gewijzigd 2010

Beeldkwaliteitplan, Harenkarspel Buitengebied, gemeente Harenkarspel, BûgelHajema, Leeuwarden/Tuitjenhorn, 2008

Nota van uitgangspunten Landelijk gebied Harenkarspel (Vastgesteld), gemeente Harenkarspel, BûgelHajema, 2010

Bestemmingsplan buitengebied Harenkarspel, gemeente Harenkarspel, BûgelHajema, Tuitjenhorn/Leeuwarden, 2002

Provinciale Woonvisie 2010 – 2020, goed wonen in Noord-Holland, Provinciale Staten, 2010

Regionale woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015, Companen, Arnhem, 2006

Beleidsnota Archeologie Gemeente Zijpe, Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland, G.P. Alders, Wormer, 2007

COLOFON



Document door:

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

Adres: Groenburgwal 28-II, 1011 HW Amsterdam
Tel: 06-30077008
E-mail: info@studiogroenburg.nl
www.studiogroenburg.nl
KvK-nummer: 50141430
BTW-nummer: NL191848438B01

In opdracht van:

De heer M.L. Pieterse, eigenaar locatie De Groet 1, Warmenhuizen
De heer C.W.L. Pieterse, eigenaar locatie De Groet 3, Warmenhuizen

Versie 9 juli 2012