

UITBREIDINGPLAN REMMERDEL WARMENHUIZEN

BEELDKWALITEITSPLAN



Schagen

Versie 6 maart 2020

LEESWIJZER

Uitbreidingsplan Remmerdel

In het dorp Warmenhuizen in de gemeente Schagen bestaat een grote behoefte voor woningbouw. Voor de locatie Remmerdel, gelegen aan de oostzijde van Warmenhuizen, is een uitbreidingsplan ontwikkeld om in een deel van deze behoefte te voorzien.

Gebruik beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit drie delen. Met deze indeling kan door de verschillende gebruikers gericht gebruik gemaakt worden van het document.

- Deel A beschrijft het ontwerp van het uitbreidingsplan, gaat in op het gewenste bebouwingsbeeld, beschrijft de beoogde inrichting van de openbare ruimte en gaat in op de duurzaamheidsambities. Dit deel vormt de leidraad bij de ontwikkeling van de gehele nieuwbouwwijk en dient als inspiratiebron voor initiatiefnemers, ontwerpers en bouwers.
- Deel B geeft beeldkwaliteitseisen waaraan nieuwbouw moet voldoen. De beeldkwaliteitseisen geven ontwerpers/architecten handvatten voor het ontwerp van de bebouwing en vormen het toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandstoets).
- Deel C voorziet in een onderbouwing van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van het stedenbouwkundig plan. Dit deel gaat in op de (ruimtelijke) randvoorwaarden, het participatietraject, de visievorming en de achtergronden bij de totstandkoming van het uitbreidingsplan.



Ligging plangebied aan de oostzijde van Warmenhuizen



Ligging plangebied ten oosten van Debbemeer-Noord. Het plangebied grenst aan de Dergmeerweg, de Remmerdel en een bestaand volkstuinencomplex.

INHOUDSOPGAVE

Leeswijzer	2
 DEEL A. BEELDVORMING	 5
1. Stedenbouwkundig plan	6
2. Bebouwingsbeeld	10
3. Openbare ruimte	13
4. Duurzaamheid	16
 DEEL B. TOETSINGSKADER	 18
1. Beeldkwaliteitseisen	19
 DEEL C. ACHTERGRONDEN	 23
1. Woonprogramma	24
2. Participatie	25
3. Ruimtelijk beleid	27
4. Ontstaansgeschiedenis	31
5. Ruimtelijke analyse Warmenhuizen	33
6. Huidige situatie plangebied	35
7. Ruimtelijke visie	37

"We have to realize the insight how deeply interdependent everything alive is in this world of increasing shortage.

The challenge is to convert the insight into building activity. Not as a romantic retro-program but as an intelligent combination of high tech and low tech, of the most advanced technologies and simple, traditional practices which could lead to a renewed take-over of responsibility for their city by citizens.

'The city as nature' is a school for the civil society... "

Em. prof.dr.dipl.ing. Helga Fassbinder

DEEL A. BEELDFORMING

Inhoudsopgave

1. Stedenbouwkundig plan	6
2. Bebouwingsbeeld	10
3. Openbare ruimte	13
4. Duurzaamheid	16



1. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Uitgangspunten

Het ontwerp van het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op drie hoofduitgangspunten:

- het vormgeven aan een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
- het creëren van een Dorps woonmilieu;
- een gefaseerde ontwikkeling in twee fasen.

Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Het stedenbouwkundig plan geeft vorm aan de overgang van het bestaande, historische/kronkelende water- en bebouwingspatroon naar de rechtlijnige structuur van het buitengebied. Deze overgang is in het plan goed zichtbaar door een spel van rechte en schuine lijnen. De nieuwe waterstructuur vormt tevens de basis voor de fasering.

Dorpen worden van oorsprong gekenmerkt door groene randen en tuinen als overgang naar het landschap. Dit bepaalt vanuit het landschap gezien voor een groot deel het ruimtelijke karakter van een dorp. De landschappelijke inpassing van het stedenbouwkundig plan is hierop geïnspireerd door langs de randen een afwisseling tussen groene elementen, tuinen en bebouwing te ontwerpen. Aan de noord- en zuidzijde dragen de bestaande en nieuwe bomenrijen langs de Dergmeerweg en het volkstuintencomplex met bestaande opgaande beplantingselementen in belangrijke mate bij aan de inpassing.

De overgang tussen de bestaande buurt en de nieuwe wijk is zorgvuldig vormgegeven. Deze ruimte is enerzijds een ruimtelijke buffer en anderzijds biedt de ruimte een duidelijke woonkwaliteit.

De ruimte tussen de wijken is groen en parkachtig ingericht en door de inpassing van nieuw water en wadi's wordt de relatie met het park in zuidelijke richting versterkt. Op de groene ruimte worden nieuwe woningen georiënteerd.



Weergave groenblauwe verbindende ruimte tussen de bestaande en nieuwe wijk

Langs de Dergmeerweg is beoogd om een geleidelijke overgang van het buitengebied naar de kern vorm te geven, aansluitend op het beeld van Debbemeer-Noord. Een afwisseling in besloten en open elementen en afwisseling in schaal van de bebouwing geeft hier vorm aan.

Dorps wonen

In een dorp komen, behalve de doorgaande dorpsweg en soms de hoofdweg van een buurt, zelden lange rechte doorgaande wegen voor. Vaak zijn er geen rechtstreekse autoverbindingen tussen woonwijken en is er sprake van een fijnmazig wandel- en fietsnetwerk. Het straten- en paden patroon in het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op dit dorpse principe. Het woongebied krijgt een eigen ontsluiting voor autoverkeer op de Dergmeerweg en het stratenpatroon is kleinschalig vormgegeven met zoveel mogelijk korte straten. De verschillende wandel- en fietspaden geven een goede verbinding met Debbemeer-Noord en het hart van het dorp.

De nieuw woonbuurt borduurt verder op het gevarieerde straat- en bebouwingsbeeld van Warmenhuizen (zie hoofdstuk 2). Een dorpse schaal met variatie in bouwmassa's en kapvormen is uitgangspunt. Bijzondere plekken krijgen in bebouwing extra aandacht (oriëntatiepunten). Per cluster worden verschillende woningtypes gemengd waar mogelijk. Naast een gevarieerd beeld, is dit ook gunstig bij de fasering van het gebied (flexibiliteit en een gedifferentieerd woningaanbod per fase).

Kenmerkend voor een dorp is het wonen aan de straat, waardoor onderling contact met medebewoners en sociale controle mogelijk zijn. In de nieuwe buurt staan de huizen daarom zoveel mogelijk dicht op een straat, pad of een gemeenschappelijk openbaar gebied.

Er bevindt zich veel groen in en om Warmenhuizen. Karakteristiek in Warmenhuizen zijn de straatbeplanting en de groene voorerven in de straten. In het stedenbouwkundig plan speelt groen ook een belangrijke rol en is ruimte geboden aan stevige groene ruimten en doorzichten naar de groene omgeving.

In oudere dorpen zoals Warmenhuizen is er vaak sprake van een duidelijk contrast tussen besloten gebieden en plekken met een sterke relatie met het buitengebied. In het stedenbouwkundig plan zijn daarom bewust besloten plekken ontworpen en plekken waar juist het zicht op het landschap centraal staat. Hierdoor ontstaat niet alleen een afwisselend beeld, maar ontstaan ook gebieden met een duidelijk verschil in karakter en functionele mogelijkheden. Aan de besloten plekken kan rustig worden gewoond, kunnen kinderen veilig spelen en kunnen mensen elkaar op een informele manier ontmoeten. In de open plekken langs de randen ontstaat als contrast juist een gevoel van ruimte en contact met het buitengebied.

Kenmerkend voor dorps wonen is het parkeren op eigen terrein of vlakbij de eigen woning. Bewoners hechten hier over het algemeen ook veel waarde aan. In het stedenbouwkundig plan zijn voor vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen parkeerplaatsen voorzien op eigen erf. Voor andere woningtypes zijn geclusterde parkeervoorzieningen ontworpen in de directe nabijheid van de woning.

Bijzondere plekken (gemarkeerd door afwijkende gebouwen)

Waar de stedenbouwkundige opzet aanleiding geeft voor oriëntatiepunten (bijvoorbeeld de appartementencomplexen bij de entree van de wijk en langs de schuine as) is het mogelijk om een afwijkende materialisatie en architectuur toe te passen. In een dorpse structuur zijn namelijk altijd ingrepen van een latere tijd en bijbehorende architectuur zichtbaar. De mogelijke oriëntatiepunten zijn op de kaart op pagina 8 aangeduid met een sterretje. Deze oriëntatiepunten zorgen ervoor dat er een dorps karakter met een moderne twist en een eigen samenhang ontstaat.

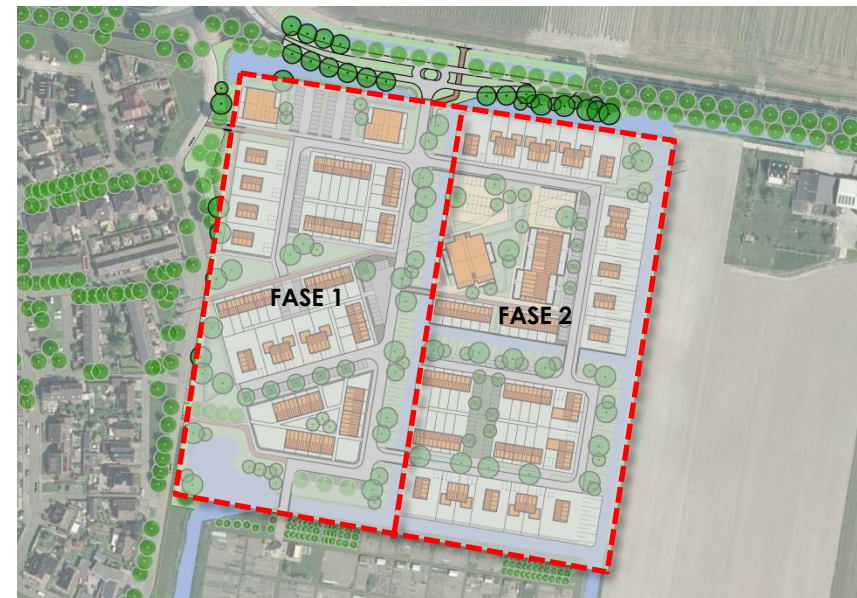


Oriëntatiepunten in het stedenbouwkundig plan

Fasering en flexibiliteit

Het stedenbouwkundig plan zal gefaseerd worden uitgevoerd in twee delen. Binnen elke fase is een hoge mate van flexibiliteit beoogd (en mogelijk) doordat in het plan sprake is van twee afgeronde eenheden binnen een samenhangend kader. Binnen elke fase zal sprake zijn van een gedifferentieerd programma, zodat vraaggestuurd kan worden gebouwd.

Het stedenbouwkundig plan als geheel is geen vastomlijnde ontwikkeling. Fase 1 heeft een concreet karakter en zal waarschijnlijk vanaf 2021 uitgevoerd worden. Het plan voor fase 2 is minder vastomlijnd. De verwachting is dat gezien de vraag, direct na de verkoop van de woningen van fase 1 zal worden gestart met de voorbereidingen voor de realisatie van fase 2. Het is denkbaar dat het ontwerp voor deze fase bijgesteld zal worden.



Fasering

Monitoring vraag en kwaliteit

Gezien het doel om vraaggestuurd te ontwikkelen en de looptijd van het plan zal bij de start van ieder deelplan nader bekeken moeten worden op welke wijze het deelplan binnen de kaders van dit beeldkwaliteitsplan kan bijdragen aan de kwaliteit van het geheel. Deze kanttekening geldt voor het programma, de spelregels, de referentiebeelden en fasering.

Voorbeeld dorpse meergezinswoning (Bron: Frecohuis.nl)



Voorbeeld dorpse rug-aan-rug-woningen (Bron: Nieuwbouw-heerhugowaard.nl)



Voorbeeld dorpse vrijstaande woning met een moderne twist (Bron: Breddels.nl)



Voorbeeld dorpse twee-onder-één-kap-woningen (Bron: Zeemanvastgoed.nl)

2. BEBOUWINGSBEELD

Architectonisch thema

Het stedenbouwkundig plan biedt veel variatie. Om te voorkomen dat een onrustig beeld ontstaat, is voor het hele plangebied gekozen voor één architectonisch thema: 'Dorps'. Dit wil niet zeggen dat er veel van hetzelfde wordt beoogd. Binnen het thema is een bepaalde mate van variatie mogelijk. Daarnaast is het mogelijk om op de oriëntatiepunten (zie kaartje op pagina 8) en op ondergeschikte delen een afwijkende materialisatie en architectuur toe te passen. Hiermee wordt een bij het dorp Warmenhuizen passende balans tussen samenhang en variantie nagestreefd en ontstaat er een samenhangend en gebalanceerd bebouwingsbeeld.

Wat geeft samenhang? En wat geeft variatie?

De architectuur van de gebouwen is dorps. Gevarieerd, nuchter, tijdloos, in de lokale dorps- en landschappelijke stijl, met een moderne twist voor ondergeschikte delen. De architectuur sluit goed aan de op de bestaande bebouwing in Warmenhuizen. De bebouwing heeft over het algemeen een kap. Dit is de basis voor samenhang in het gebied. Waar de stedenbouwkundige opzet aanleiding geeft voor oriëntatiepunten, is het mogelijk om een afwijkende materialisatie en (meer moderne) architectuur toe te passen en zijn afwijkende dakvormen denkbaar.

De gebouwen zijn met representatieve gevels op de openbare ruimte gericht en hebben een sterke relatie met de openbare ruimte. Bij de uitwerking wordt hier bij de gevelindeling rekening mee gehouden. Dit kan bijvoorbeeld door erkers toe te passen waardoor een levendige overgangszone ontstaat tussen het openbaar gebied en het privégebied.

Alle bebouwing heeft door de vormgeving en plaatsing een sterke relatie met de straat en/of openbare ruimte. Blinde gevels komen op zichtplekken niet voor. Doordat alle woningen sterk naar buiten zijn gericht ontstaat samenhang in de vormgeving.

Alle bebouwing heeft een kleinschalige, dorps- vormgeving en hoofdopzet. Dit betekent niet dat er geen grotere gebouwen mogelijk zijn en er alleen vrijstaande woningen of twee-onder-één-kap-woningen gebouwd mogen worden, maar betekent vooral dat grotere bouwvolumes meer aandacht in de vormgeving vragen. Lange bouwblokken (maximaal 6 woningen aaneen) worden zoveel mogelijk voorkomen

Zijn er wel langere blokken rijenwoningen, dan worden deze met architectonische middelen (visueel) in schaal verkleind. Hetzelfde geldt ook voor appartementengebouwen.

Het kleur- en materiaalgebruik geeft op stedenbouwkundig en gebouwniveau samenhang. In principe geldt een vast kleur- en materiaalgebruik voor alle bebouwing. Alleen voor oriëntatiepunten (zie kaartje pagina 8) en ondergeschikte delen mag hiervan worden afgeweken binnen een vastgelegd palet. Op gebouwniveau liggen de hoofdmaterialen en -kleuren daarmee vast voor de gevels en de daken. Voor ondergeschikte delen (bijvoorbeeld aan- of uitbouwen) van een gebouw mogen ook, binnen het vast palet, afwijkende kleuren en materialen worden toegepast.

Steenrode tot bruine baksteen gelden als hoofdmateriaal voor de gevels. Genuanceerde, gemixte of gevlamde baksteen zijn daarbij mogelijk in een iets lichtere of donkere kleurtoon. Daken zijn afgedekt met antraciete, rode/oranje of bruine pannen.

Voor ondergeschikte delen en gebouwen op oriëntatiepunten mag een afwijkend kleur- en materialenpalet toegepast worden voor de gevels. Mogelijk zijn baksteen in een lichte kleurtoon, wit stucwerk, zwart gebeitst hout, naturel hout, of wit geschilderde houten delen. Voor de daken mag op oriëntatiepunten incidenteel riet worden toegepast.

Alle erfafscheidingen die grenzen aan een straat of openbare ruimte zijn op een vriendelijke, dorpse manier vormgegeven en hebben een groene uitstraling. . Bijvoorbeeld met hagen, heesters en/of leilindes. Dit geeft samenhang in het aanzicht van de erven/tuinen vanaf de weg of openbare ruimte.

Bij collectieve of korte voortuinen, zoals bijvoorbeeld voorkomen bij rijenwoningen, kan ook gedacht worden aan een vorm van een 'Delftse stoep'. Gebouwde erfafscheidingen zijn in alle gevallen meeontworpen. Hierbij kan onder ander worden gedacht aan mee-ontworpen tuinmuurtjes en/of plantenbakken tegen de (voor)gevel, tuinmuren in combinatie met groene elementen langs zijdelingse perceelsgrenzen die grenzen aan openbare ruimte.



Voorbeeld groene erfafscheidingen (hagen)



Voorbeeld Delftse stoep



Voorbeeld meeontworpen erfafscheiding (Bron: KLEIN Architecten)

Wonen aan water en groen



Wonen aan water en groen



Diversiteit in beplanting



De inrichting is bestand tegen wateroverlast, hittestress, en langdurige droogte



3. OPENBARE RUIMTE

Toelichting

De openbare ruimte krijgt een dorps karakter, wat wil zeggen dat deze wordt gekenmerkt door een kleinschalige opzet (d.w.z. verschillende groenvoorzieningen door de hele wijk heen en niet één groot park), een goede kwaliteit en samenhang in de inrichting. Er wordt zoveel mogelijk gewoond aan de groene openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan een aangenaam woon- en leefklimaat en zet bewoners aan tot gezond gedrag. Ter illustratie van het gewenste beeld zijn principeprofielen uitgewerkt (zie pagina 14).

In het stedenbouwkundig plan wordt voorzien in een aantal forse groenblauwe elementen, waaronder de parkzone langs de Remmerdel en de nieuwe waterlopen met brede, flauw hellende oevers. Deze gebieden worden gekenmerkt door een grote mate van diversiteit in het sortiment beplanting. Hiermee wordt zowel een aantrekkelijk als duurzaam groen beeld mogelijk nagestreefd.

De inrichting van de openbare ruimte van de nieuwe woonwijk is bestand is tegen wateroverlast, hittestress, en langdurige droogte. Door te voorzien in stevige groene en blauwe elementen wordt hierin voorzien. Door de combinatie van sloten en wadi's wordt voorzien in voldoende waterberging en wordt tegelijkertijd water langer vastgehouden. Hemelwater wordt afgekoppeld en via de straten en groene gebieden afgevoerd naar de wadi's en waterlopen. Straten wateren direct af op waterlopen wanneer mogelijk.

De bestrating in het plan wordt beperkt tot een functioneel minimum, mede vanuit de aspecten water en duurzaamheid. Bij de keuze van de bestratingmaterialen wordt rekening gehouden met een dorps- en veilige uitstraling.

Parkeren

Bij vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen wordt voorzien in twee parkeerplaatsen op eigen erf. Deze moeten te allen tijde gehandhaafd worden. De plaatsing van een garage en/of carport mag geen vermindering van dit aantal parkeerplaatsen betekenen.

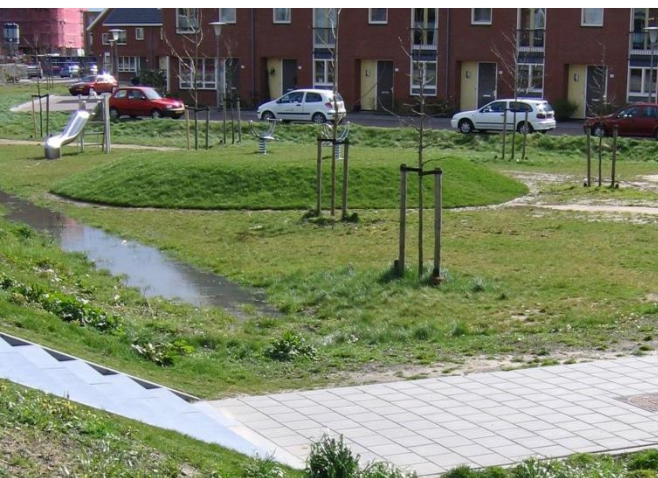
Voor bezoekersparkeren en voor bewoners van rijenwoningen, appartementen en andere woontypologieën wordt voorzien in geclusterde parkeerplaatsen in de openbare ruimte in de directe nabijheid van de woning. De geclusterde parkeervoorzieningen worden ingepast met hagen en/of opgaande beplanting. Hemelwater wordt op deze terreinen zoveel mogelijk zichtbaar afgevoerd met greppels en goten naar waterlopen en wadi's.

Speelvoorzieningen

In de nieuwe wijk worden minimaal op twee plekken speelvoorzieningen ingepast. Uitgangspunt is natuurlijk spelen en dat de groenvoorzieningen voor meer doeleinden kunnen worden gebruikt.



Zichtbare afvoer hemelwater

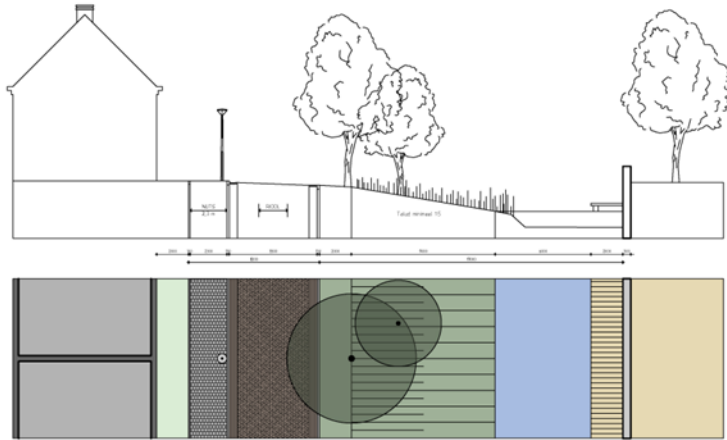


Combinatie waterberging en (natuurlijk) spelen

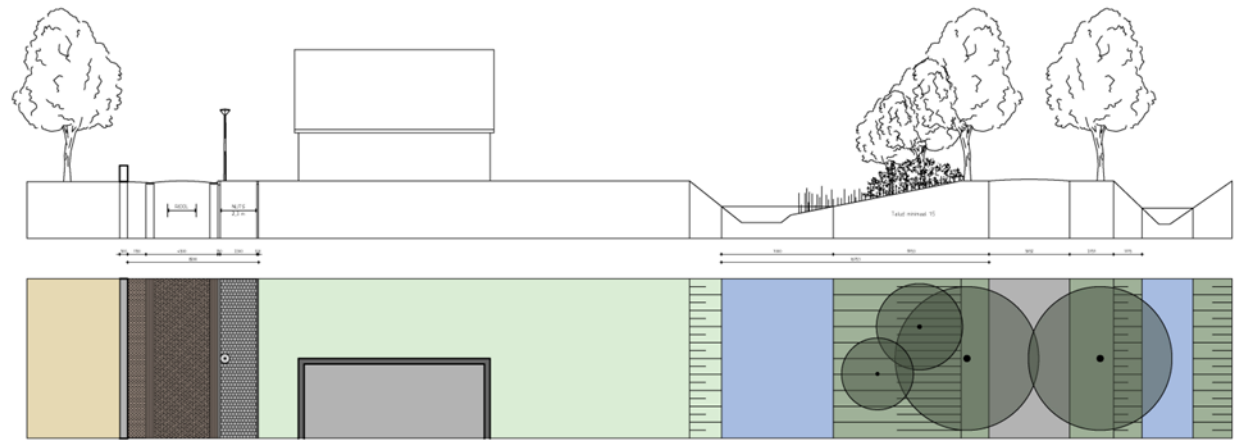


Inpassing en vormgeving collectieve parkeerplaatsen

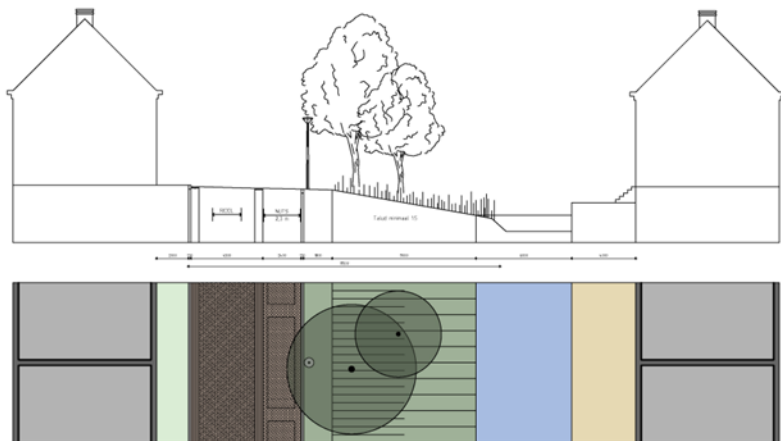
Principeprofielen behorend bij stedenbouwkundig plan



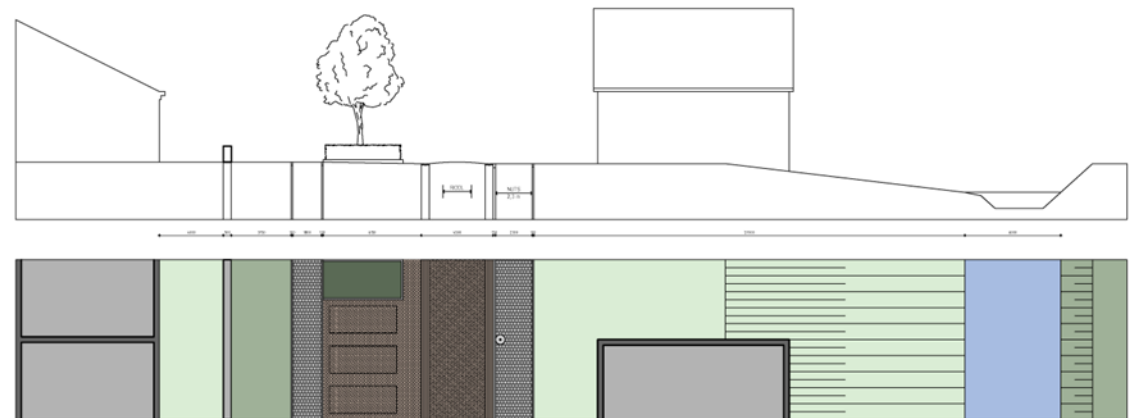
Profiel 1. Hoofdontsluiting noord-zuid



Profiel 2. Noordrand t.p.v. Dergmeerweg



Profiel 3. Oost-west wateras



Profiel 4. Oostrand

4. DUURZAAMHEID

De gemeente Schagen heeft de ambitie om een blijvend duurzame wijk te realiseren. De gemeente draagt hierin haar steentje bij. Maar ook de ontwerpers, bouwers en bewoners van de nieuwe woningen kunnen hieraan bijdragen.

Wat doet de gemeente Schagen?

De gemeente heeft de volgende maatregelen genomen in het stedenbouwkundig plan.

- Dakvlakken zijn zoveel mogelijk op het zuiden/westen georiënteerd voor de plaatsing van zonnepanelen.
- In het plan is voorzien in natuurlijke infiltratie en waterberging in de openbare ruimte door middel van waterpartijen en wadi's. Hiermee wordt overbelasting van het riool voorkomen, wordt verdroging van de bodem tegengegaan en wordt hittestress beperkt.
- De inrichting van de openbare ruimte is zo groen mogelijk. De beplanting is gevarieerd en gericht op het aantrekken van vogels en insecten (biodiversiteit).
- De oppervlakte verharding is zoveel mogelijk beperkt (niet overal zijn stoepen toegepast en de verharding van parkeervakken en wandelpaden is waterdoorlatend. Hiermee wordt het gebruik van grondstoffen beperkt en ontstaat tegelijkertijd een positieve bijdrage aan de waterhuishouding.
- De vormgeving van de geclusterde parkeerplaatsen houdt zoveel mogelijk rekening met de mogelijkheid van de plaatsing van elektrische laadpalen.
- In de openbare ruimte wordt ledverlichting in de armaturen toegepast.

Wat kunnen de ontwerpers, bouwers en bewoners bijdragen?

Ontwerpers, bouwers en bewoners kunnen bijdragen aan een duurzame wijk door met een duurzame, toekomstgerichte blik te kijken naar de vormgeving van de woningen en de inrichting van de tuinen. Dit kan onder andere door bewuste keuzes te maken ten aanzien van het materiaal-, energie- en watergebruik en daarnaast aandacht te hebben voor biodiversiteit in de directe woonomgeving.

Materiaalgebruik

Grondstoffen zijn schaars; het is dan ook belangrijk om hier verantwoord mee om te gaan. Dit kan door het materiaalgebruik zoveel mogelijk te beperken, bouwafval zoveel mogelijk te voorkomen en waar mogelijk te kiezen voor duurzame materialen (baksteen, FSC hout) en/of herbruikbare materialen.

Energiegebruik

Vanaf 21 januari 2021 moeten alle woningen voldoen aan de eisen voor 'Bijna energieneutrale gebouwen' (BENG). Voor wie een stap verder wil gaan, kan ook streven naar een energieneutrale of energieopwekkende woning. In alle gevallen betekent dit dat bewuste keuzes gemaakt moeten worden ten aanzien van het energiegebruik (bijvoorbeeld door het toepassen van energiezuinige apparaten en verlichting), het zelf opwekken van energie (bijvoorbeeld door zonnepanelen toe te passen) en het voorkomen van energieverlies door een goede isolatie en luchtdichtheid en het toepassen van gebalanceerde ventilatie.

Watergebruik

De winters worden steeds natter en de zomers worden steeds droger in Nederland. Dit betekent dat het aan de ene kant belangrijk wordt om zorgvuldig om te gaan met het gebruik van water en andere kant juist te voorkomen dat er wateroverlast ontstaat.

Wateroverlast kan mede voorkomen worden door de tuin niet meer te verharden dan noodzakelijk. Op plekken van verharding kan water niet infiltreren, waardoor overlast kan ontstaan. Het afkoppelen van regenwater, dit betekent het water niet afvoeren naar het riool, maar naar oppervlakte water zoals sloten, voorkomt overbelasting van het riool. Ook kan regenwater opgevangen worden en gebruikt worden in de eigen tuin. Dit draagt bij aan het voorkomen van wateroverlast en spaart tegelijkertijd water.

Aandacht voor biodiversiteit

De biodiversiteit in Nederland staat onder druk. Met kleine maatregelen in de eigen woning en tuin kan een bijdrage gedaan worden aan de natuur. Dit kan bijvoorbeeld door nestkasten en/of vleermuisvoorzieningen in de gevels te verwerken, daken te voorzien van nest-/vogelpannen en vogelvides. Een groene tuininrichting en hagen als erfafscheiding biedt een goed leefklimaat voor vogels, insecten en kleine dieren.



Vogelvide



Vleermuiskast in de gevel

Neststenen

DEEL B. TOETSINGSKADER

Inhoudsopgave

Beeldkwaliteitseisen

19



BEELDKWALITEITSEISEN BEBOUWING

Toelichting

Nieuwbouw moet aan de beeldkwaliteitseisen in Deel B voldoen. De beeldkwaliteitseisen geven in toetsbare criteria weer hoe het gewenste bebouwingsbeeld dat in Deel A is beschreven moet worden gerealiseerd. Deel B moet dan ook in samenhang met deel A worden gelezen. De beeldkwaliteitseisen geven ontwerpers/architecten handvatten voor het ontwerp van de bebouwing en vormen het toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandstoets).

Bebouwingsbeeld (volledige beschrijving zie hoofdstuk 2, Deel A)

De architectuur van de gebouwen is dorps. Gevarieerd, nuchter, tijdloos, in de lokale dorpse en landschappelijke stijl, met een moderne twist voor ondergeschikte delen. Waar de stedenbouwkundige opzet aanleiding geeft voor oriëntatiepunten, is het mogelijk om een afwijkende materialisatie en (meer moderne) architectuur toe te passen en zijn afwijkende dakvormen denkbaar. Voor de ondergeschikte delen en oriëntatiepunten zijn specifieke criteria opgenomen.

Ligging

- De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte en/of straat.
- Per cluster/straat is sprake van variatie in nokrichtingen gewenst.
- De hoofdgebouwen bepalen door de ligging het bebouwingsbeeld.
- Aan- en uitbouwen (zoals bijvoorbeeld erkers) mogen voor de voorgevel van het hoofdgebouw liggen, mits deze bijdragen aan de oriëntatie van de bebouwing op de straat/openbare ruimte.

- Bijgebouwen zijn aan de achterzijde van het erf en/of het zijerf gesitueerd en liggen tenminste 3 meter terug van de voorgevelrooilijn.
- Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen zijn voorzien van minimaal twee parkeerplaatsen op eigen erf. De situering van carports en bergingen mag het parkeren op eigen erf niet onmogelijk maken/beperken.

Massa

- Per cluster/straat is sprake van variatie in goothoogte. Langs de randen is meer variatie gewenst, aan de binnenzijde streven naar eenheid om een onrustig beeld te voorkomen.
- Gebouwen hebben een traditionele hoofdvorm en bestaan uit een onderbouw van een tot twee lagen met een kap. Uitzonderingen zijn mogelijk op oriëntatiepunten (zie kaart pagina 8).
- Rijenwoningen zijn een herkenbaar deel van het geheel, overige gebouwen staan op zichzelf.
- Langere bouwmassa's (bijvoorbeeld rijen van zes woningen) worden visueel geleed in kleinere delen. Dit kan bijvoorbeeld door variatie in kap, goot of gevelrooilijn.
- Aan- en uitbouwen en opbouwen (zoals dakkapellen) zijn per type per bouwblok bij voorkeur van eenzelfde model.
- Bij aanpassingen en toevoegingen aan gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven.



Bijzondere hoeken krijgen nadruk. Groene en meeontworpen dorpse erfscheidingen (Bron: Gemeente Schagen)



Samenhangend kleurgebruik en variatie in kapvormen (Bron: Gemeente Schagen)



Dorpse rijwoningen met samenhang. (Bron: Zeemanvastgoed.nl)



Voorbeeld dorpse vrijstaande woningen. (Bron: Gemeente Schagen).



Voorbeeld dorpse vrijstaande woning. Variatie in goten en gevelrooilijnen (Bron: Gemeente Schagen).



Geïntegreerde zonnepanelen op een huis in Callantsoog (Foto: Kees van der Leun)



Voorbeeld woningen met representatieve gevels en relatie met de openbare ruimte (hier: water). (Bron: Gemeente Schagen)



Voorbeeld dorps appartementengebouw met moderne twist (mogelijk op oriëntatiepunten) (Bron: hetkontakt.nl/regio/krimpenerwaard)



Voorbeeld dorps appartementengebouw. (Bron: hetkontakt.nl/regio/krimpenerwaard)

Opmaak

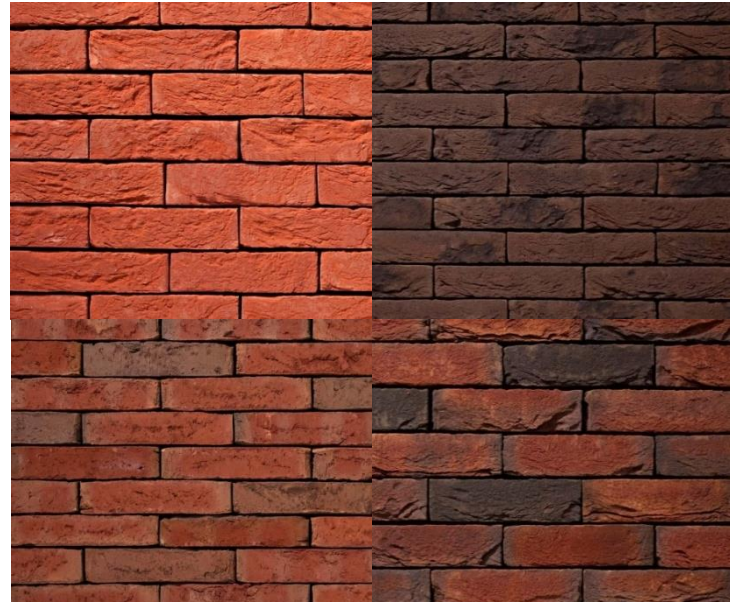
- De architectuur van de gebouwen is dorps. Gevarieerd, nuchter, tijdloos, in de lokale dorpse en landschappelijke stijl, met een moderne twist voor ondergeschikte delen.
- De gevels hebben textuur en kennen dieptewerking.
- De gebouwen zijn met representatieve gevels op de openbare ruimte gericht en hebben een sterke relatie met de openbare ruimte.
- De vormgeving van een blok rijwoningen is een samenhangend geheel.
- Zonnepanelen en technische installaties moeten worden ingepast in het ontwerp van gebouwen. Zonnepanelen en technische installaties (bijvoorbeeld. warmtepompen) zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte is gewenst.

Detaillering

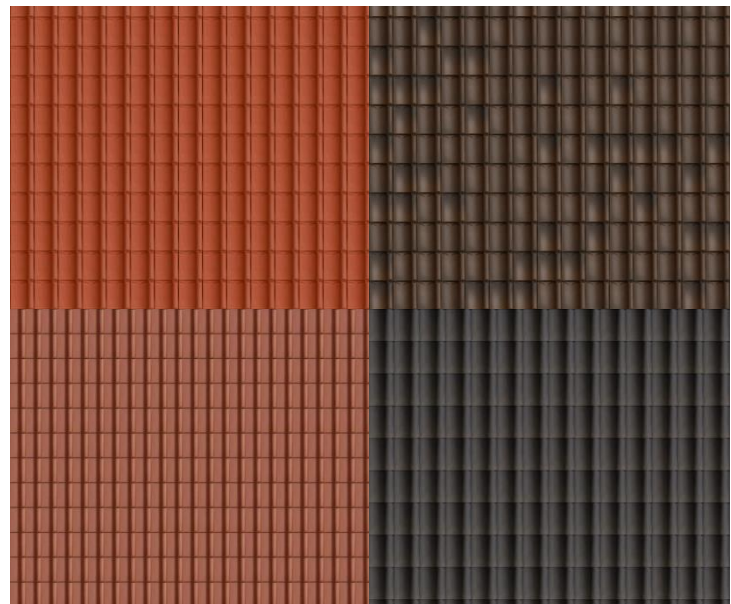
- De detaillering ondersteunt/versterkt de architectuur.
- Kozijnen, dakgoten en daklijsten zijn zorgvuldig gedetailleerd.
- Gevels krijgen textuur door materialisatie en de detaillering.
- Spaarzame toepassing van ornamenten.

Materiaal en kleur

- Steenrode tot bruine baksteen gelden als hoofdmateriaal voor de gevels. Genuanceerde, gemixte of gevlamde baksteen zijn daarbij mogelijk in een iets lichtere of donkere kleurtoon.
- Daken zijn afgedekt met antraciete, rode/oranje of bruine pannen.
- Het kleurgebruik is harmonieus. Contrasten zijn ondergeschikt aan het geheel.



Indicatie kleur- en materiaalgebruik daken



Indicatie kleur- en materiaalgebruik gevels en daken

Oriëntatiepunten en ondergeschikte delen

- Ondergeschikte delen, waaronder aan- en uitbouwen, mogen in architectuur afwijken van het hoofdgebouw. Een moderne twist is gewenst in de vormgeving/architectuur.
- Op oriëntatiepunten mag de architectuur van de hoofdgebouwen een moderne twist kennen en/of mag een afwijkend kleur- en materialenpalet worden toegepast.
- Op oriëntatiepunten (zie kaart pagina 8) zijn verbijzondering in de bouwmassa mogelijk en mag afgeweken worden van de dorpse standaard van een of twee bouwlagen met een kap.
- Op stedenbouwkundig gezien belangrijke oriëntatiepunten verbijzonderingen in bouwmassa's aanbrengen om de plek extra kracht bij te zetten. Dit kan bijvoorbeeld met kapverdraaiingen en verbijzonderingen van de kap.
- Voor ondergeschikte delen en gebouwen op oriëntatiepunten mag een afwijkend kleur- en materialenpalet toegepast worden voor de gevels. Mogelijk zijn baksteen in een lichte kleurtoon, wit stucwerk, zwart gebeitst hout, naturel hout, of wit geschilderde houten delen. Voor de daken mag op oriëntatiepunten incidenteel riet worden toegepast.

Erfinrichting

- Erfafscheidingen aan de openbare ruimte hebben een groene uitstraling (bijvoorbeeld beukenhagen, etc.).
- Bij collectieve of korte voortuinen kan gedacht worden aan een vorm van een 'Delftse stoep'.
- Gebouwde erfafscheidingen zijn meeontworpen en hebben een dorpse uitstraling. Hierbij kan worden gedacht aan mee-ontworpen plantenbakken tegen de gevel, tuinmuren in combinatie met groene elementen, etc.



Indicatie kleur- en materiaalgebruik oriëntatiepunten en ondergeschikte delen

DEEL C. ACHTERGRONDEN

Inhoudsopgave

1. Woonprogramma	24
2. Participatie	25
3. Ruimtelijk beleid	27
4. Ontstaansgeschiedenis	31
5. Ruimtelijke analyse Warmenhuizen	33
6. Huidige situatie plangebied	35
7. Ruimtelijke visie	37

1. WOONPROGRAMMA

Vraaggestuurd bouwen

De invulling van het plangebied zal plaatsvinden op basis van 'vraag-gestuurd bouwen'. Uit lokaal onderzoek is gebleken dat er behoefte is bij meerdere generaties, vooral onder jongeren tot circa 35 jaar en een evenredige behoefte bij senioren als middenleeftijdscategorieën. Er is een voorkeur voor appartementen en rijwoningen, zelfbouw en meer verzorgde variaties daarvan.

Differentiatie en fasering

In het plan wordt huisvesting van diverse doelgroepen beoogd. De mogelijke woningtypen lopen daardoor uiteen van vrijstaand tot appartementen.

Het is de bedoeling dat de buurt per fase een gevarieerde opbouw krijgt. De mogelijke woningtypen kunnen dan per fase, op basis van de actuele vraag, gevarieerde doelgroepen bedienen. Afhankelijk van de (benodigde) fasering en behoefte zou de locatie kunnen voorzien in honderd tot honderdvijftig woningen.

Gelet op het beoogde karakter, aansluiting op de stedenbouwkundige kenmerken van de naastgelegen woonwijk, ook kleinere wooneenheden en zoveel mogelijk voorzien in gevarieerd ontwikkelbare deelgebieden wordt ingezet op een mogelijke invulling van circa 150 woningen.



Krantenartikel Noordhollands Dagblad



Krantenartikel Noordhollands Dagblad

2. PARTICIPATIE

Aanleiding

Het coalitieakkoord 2018 – 2022 is uitgangspunt geweest voor het participatietraject dat heeft plaats gevonden voor de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan. Het project is formeel afgetrapt met een 'blanco' vel tijdens een algemene inwonersbijeenkomst waarop inwoners van de wijk de belangrijkste uitgangspunten voor het nieuwe centrum kwijt konden. Via verschillende bijeenkomsten en een nieuwsbrief zijn inwoners uitgenodigd om input te leveren en geïnformeerd over de planontwikkeling. Onder de inwoners van het dorp bestaat de grote wens dat gebouwd wordt voor de jeugd/starters zodat Warmenhuizen levendig blijft.



Aftrap met goed bezochte algemene inwonersbijeenkomst

Samenleving en politiek

De coalitiepartijen stellen de mens centraal; de samenleving gaat vóór de politiek. De gemeente staat ten dienste van de samenleving en is ingericht op het organiseren van zaken in het belang van inwoners en ondernemers. De gemeentebestuurders gaan regelmatig in gesprek met inwoners en ondernemers, zij zijn benaderbaar en staan open voor kritiek.

Wij zijn in alle geledingen open, eerlijk en transparant. Inwoners mogen verwachten dat de gemeente in gelijke gevallen gelijk beslist, dat wij het algemene belang zwaarder laten wegen dan het individueel belang, dat wij bij keuzes het lange termijn belang voor ogen houden, dat wij financieel degelijk beleid voeren, dat niemand tussen wal en schip raakt en dat we ons als overheid niet overal mee bemoeien.

De gemeente is er voor de inwoners en neemt hen serieus. Wij willen inwoners dan ook zoveel mogelijk betrekken bij het vormen van beleid en bij het realiseren van projecten. Bij grotere projecten proberen wij altijd een project- of een klankbordgroep van betrokkenen in te richten die daadwerkelijk mee kan beslissen.

We zetten in op een goede samenwerking met de dorpsraden en wijkpanels en we vragen inwoners actief te participeren in de voorbereiding van gemeentelijke keuzes. We lichten mensen tijdig in, we gaan met de inwoners in gesprek en we luisteren naar hun argumenten. Daarvoor organiseren we brainstormbijeenkomsten of andere insprekmomenten en gaan we actief op pad.

Dat wij luisteren naar inwoners betekent overigens niet dat meningen ook altijd tot aanpassingen zullen leiden. Soms moet de gemeente gewoon keuzes maken, maar bij het maken van keuzes zullen geuite argumenten altijd serieus gewogen worden en wordt het uiteindelijke besluit helder uitgelegd als daar behoefte aan is.

Fragment uit coalitieakkoord 2018 – 2022 gemeente Schagen

Projectgroep

In het dorp Warmenhuizen in de gemeente Schagen bestaat een grote wens voor woningbouw. De gemeente heeft daarom een projectgroep met inwoners uit Warmenhuizen in het leven geroepen en een intensief interactief proces ingericht om woningenbouwmogelijkheden en de woonwensen voor de uitbreiding van Warmenhuizen te verkennen.

Diverse brainstormsessies, creatieve sessies en overleggen hebben plaats gevonden met de projectgroep met het doel om te komen tot een haalbaar, integraal, duurzaam en toekomstbestendig stedenbouwkundig plan, dat aansluit bij de wensen vanuit het dorp.

De projectgroep (bestaande uit drie leden van de dorpsraad en een aantal bewoners) heeft de volgende einddoelen geformuleerd:

- de nieuwe woonwijk wordt een buurt waar inwoners gelukkig kunnen leven en verblijven;
- de nieuwe woonwijk draagt bij aan een toekomstbestendig, duurzaam en leefbaar Warmenhuizen;
- de nieuwe woonwijk draagt bij aan versterking van de kwaliteit van de bestaande kern.

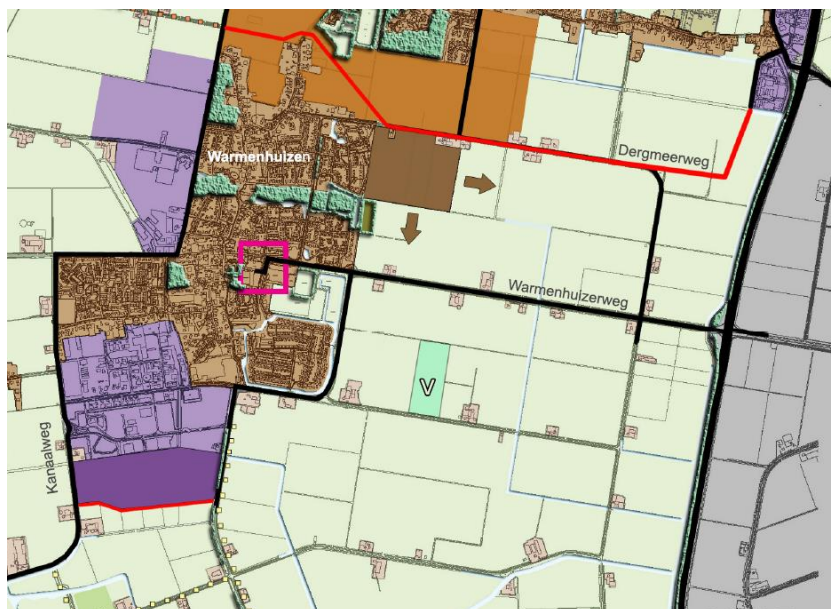


Impressie creatief proces met projectgroep Uitbreiding Warmenhuizen

3. RUIMTELIJK BELEID

Structuurvisie (voormalig gemeente Harenkarspel)

Het plangebied is onderdeel van een groter gebied dat in de Structuurvisie (voormalig gemeente Harenkarspel) voor het gebiedsdeel Warmenhuizen Oost aangeduid is als ontwikkellocatie voor nieuwe woningen. In de visie werd gekoerst op woningbouwontwikkelingen met beperkte druk op het kwetsbare historische wegennet, met een globaal evenredige verdeling van de woningen over de kernen. Ten opzichte van het structuurplan (2008) is in de visie de locatie verkleind.



Uitsnede plankaart Structuurvisie voormalig gemeente Harenkarspel

Voor al deze uitbreidingen vormt de Harenkarspelweg/Dergmeerweg een belangrijke ontsluitingsweg. Deze weg verbindt tevens de provinciale weg enerzijds met de woonwijken en bedrijfsterreinen aan de westzijde anderzijds van het dorp waardoor er een goede ontsluiting is naar de voorzieningen en omgeving.

Reisgids voor Ruimtelijke Kwaliteit

Vanwege maatschappelijk en politiek veranderde wensen over het welstandsbeleid heeft de gemeente Schagen de 'Reisgids voor Ruimtelijke Kwaliteit' opgesteld.

In de Reisgids wordt het beeldkwaliteitsplan als belangrijk instrument geïntroduceerd om nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen zorgvuldig af te wegen ten opzichte van bestaande kwaliteiten van een gebied en deze daarin zo goed mogelijk in te passen.

Voorliggend beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe woonbuurt Remmerdel goed in te passen in de landschappelijke omgeving en deze tegelijkertijd te verankeren in de stedenbouwkundige structuur van Warmenhuizen.



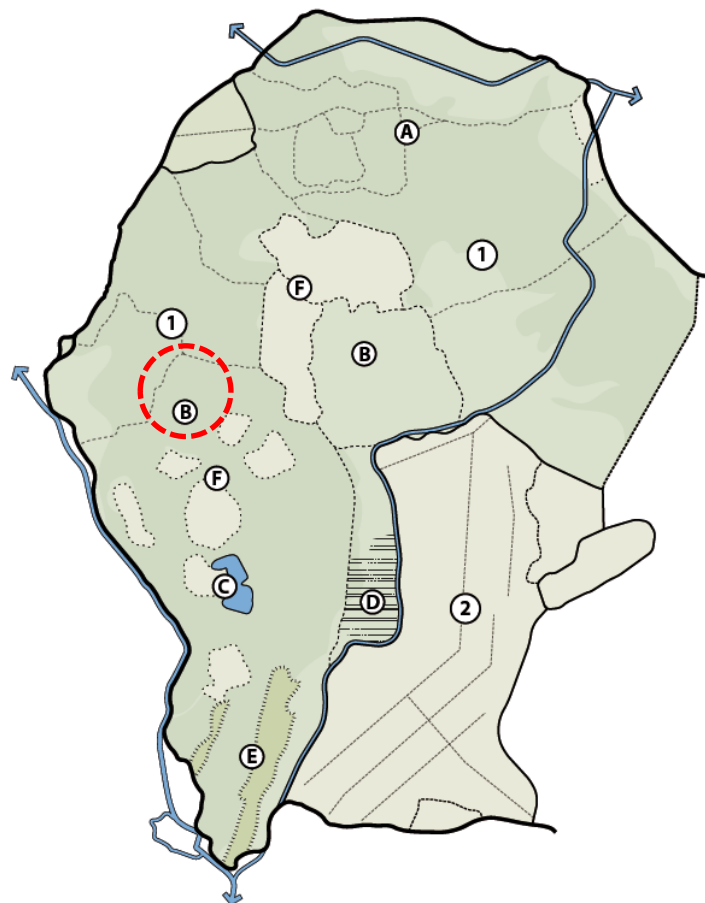
Leidraad landschap en cultuurhistorie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het landschappelijk ensemble West-Friesland West. Vanuit de provinciale Leidraad Cultuurhistorie wordt aandacht gevraagd om aan te sluiten op de kernwaarden van het landschappelijk ensemble. Deze kernwaarden zijn te verdelen onder drie categorieën: de landschappelijke karakteristieken, de openheid en ruimtebeleving, en de ruimtelijke dragers. Hieronder worden deze vanuit dit landschapstype toegelicht en vervolgens de algemene ambities en ontwikkelprincipes beschreven.

De landschappelijke karakteristiek

Het zeekleigebied heeft door de ontstaansgeschiedenis de karakteristieken van een veenontginningsgebied. Dit is in de omgeving van het plangebied vooral herkenbaar aan de lange veenlinten. Slechts plaatselijk komt een opstreckende verkaveling (haaks op de linten) voor.

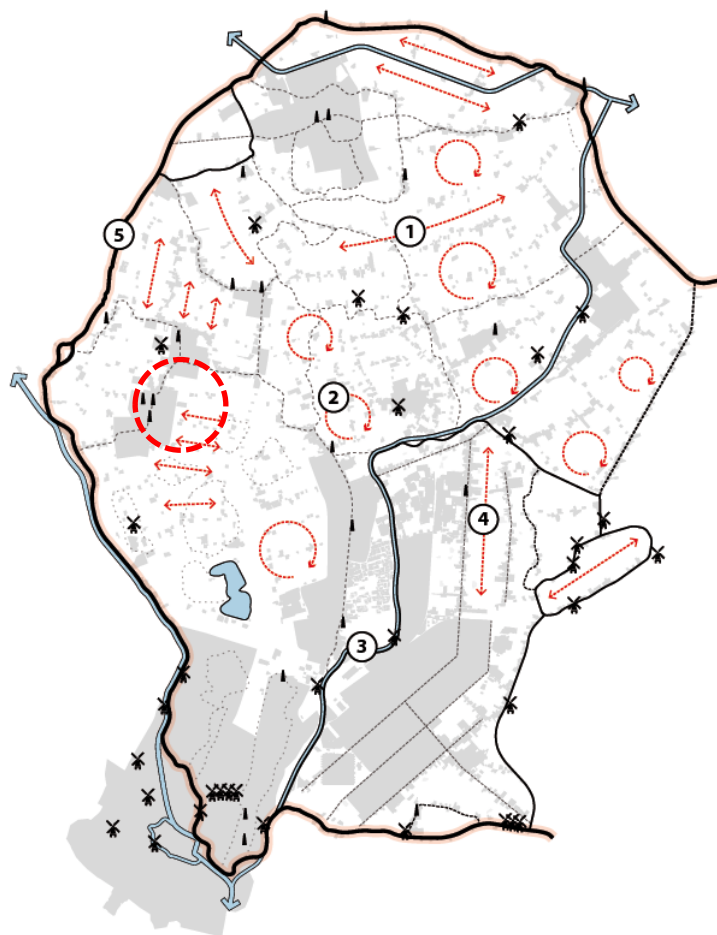
De voormalige getijdegeulen zijn herkenbaar als relatief hooggelegen kreekruigen. Langs de linten is stap voor stap ontwikkeld: vaak is per perceel bebouwing en beplanting toegevoegd. Het gebied is een mozaïeklandschap met zeekleigronden en kleinere droogmakerijen, waarin zowel historische structuren overeind zijn gebleven, maar waar ook ingrijpend vernieuwd is ten tijde van het landinrichtingsproces. De ingrijpende ruilverkaveling heeft geleid tot een droger en grootschaliger landschap met linten, verspreid liggende bebouwing en slechts hier en daar beplanting.



Landschappelijke karakteristiek (Gebied B. Ruilverkaveld landschap). Bron: Leidraad landschap en cultuurhistorie

De openheid en ruimtebeleving

In dit ensemble bevinden zich zowel matig open gebieden als meer open gebieden. Vaak is er zicht vanaf het lint op het landschap. Bij de grootschaliger blokverkaveling in het middendeel is de openheid vaak aan meerdere zijden begrensd door de bebouwingslinten. Wegen over (voormalige) dijken begrenzen doorgaans de open ruimten in de polder.

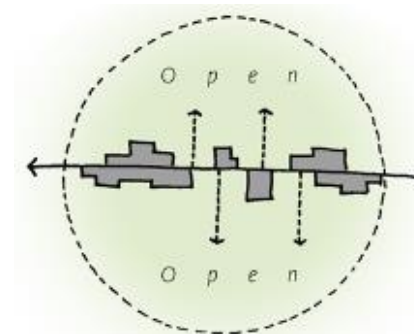


Langere zichtlijnen (tussen de linten). Bron: Leidraad landschap en cultuurhistorie

De ruimtelijke dragers

In het Westfriese landschap zijn de ontginningsstructuren, vaarten en dijkwegen de belangrijkste lokale structuurlijnen. De lint(dorp)en met de vele stolpen zijn beeldbepalend en zijn van oudsher de ruimtelijke dragers van verstedelijking. De linten zijn vaak gebaseerd op de kreekruggen, op oude dijken en op de strandwallen.

Geleidelijke verdichting vindt plaats met een mix aan functies van een verschillende omvang. Soms is het moeilijk de grens tussen kern (bebouwde kom) en landelijk lint vast te stellen. Geleidelijke verdichting van de linten in het landschap leidt tot het verder verdwijnen van doorzichten en open gebieden.



Het groene beeld van de linten wordt bepaald door erfbeplanting en tuinen. Langs de linten staan (reeksen) stolpboerderijen soms met een waterloop (voorsloot) ertussen. De deels beplante (provinciale) wegen liggen relatief los in het landschap en vormen op enkele plekken dragers voor grootschalige nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Ambities en Ontwikkelprincipes

De algemene ambitie 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 en;
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Een gebiedsgerichte landschappelijke analyse leidt tot de volgende ontwikkelprincipes voor het plangebied.

- Het Westfrieze landschap is aantrekkelijk en gevarieerd. Het zit vol met bijzondere cultuurhistorische elementen en structuren. De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het behouden van het open en kleinschalige terpen- en linten landschap, en het behouden / versterken van de herkenbaarheid van de droogmakerijen.
- Vanaf de Westfrieze Omringdijk blijft het verschil in oud en nieuw land beleefbaar. De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het herkenbaar houden van de Westfrieze Omringdijk als doorgaande lijn en identiteitsdrager. Het behouden en versterken van de relatie tussen de Westfrieze Omringdijk en het kleinschalige Westfrieze landschap.



Het voorliggende plan houdt rekening met de algemene ontwikkelprincipes en de gebiedsgerichte ontwikkelprincipes. In hoofdstuk 7 is de ruimtelijke visie beschreven waarin valt te lezen op welke wijze met de landschappelijke karakteristiek, de openheid en de positionering van de bebouwing ten opzichte van de Dergmeerweg wordt omgegaan. De Westfrieze Omringdijk wordt op hoog schaalniveau gerespecteerd door de situering van de nieuwe woonbuurt aan de oostzijde van Warmenhuizen.

4. ONTSTAANGESCHIEDENIS

Oude zeekleilandschap

Het plangebied ligt in het oude zeekleilandschap. Het gebied heeft lange tijd onder invloed gestaan van de zee. Voor de ontstaansgeschiedenis van dit landschap is het brede, maar ondiepe zeegat van Zijpe belangrijk geweest. Dit zeegat ontwikkelde zich vanaf de 10^e eeuw. Via dit 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. Warmenhuizen ligt dan ook in een oud zeekleilandschap.

In het Geestmerambacht werden al in de 8^e of 9^e eeuw veenontginningen gestart. Vanuit bestaande veenrivieren werden in het veen parallelle sloten voor ontwatering gegraven. Daarna komt het gebied via de Graven van Holland in bezit van de Heren van Egmond, die het door de tijd wisselend tot circa 1600 grotendeels in bezit hielden.

In de latere Middeleeuwen nam de bevolking in het gebied duidelijk toe en ging men zich meer structureel beschermen tegen de invloed van het water. Dijken werden aaneengesloten tot de uiteindelijke Westfriese Omringdijk.

Daar waar nu de Remmerdel ligt, was het vroeger een moerassig en onherbergzaam gebied, dat over honderden jaren is veranderd in een gecultiveerde omgeving. Tussen Warmenhuizen en Scharwoude/Broek op Langedijk ontstond een fijnmazig verkavelt, laag en waterrijk gebied. De ontsluiting ging via waterwegen. Grootschalige ruilverkavelingen en schaalvergroting in het midden van de 20^e eeuw, onderdeel van een groot landinrichtingsproces, hebben dit langzaam gegroeide landschap in relatief korte tijd veranderd in een grootschalig, rationeel en rechtlijnig in gericht productielandschap.



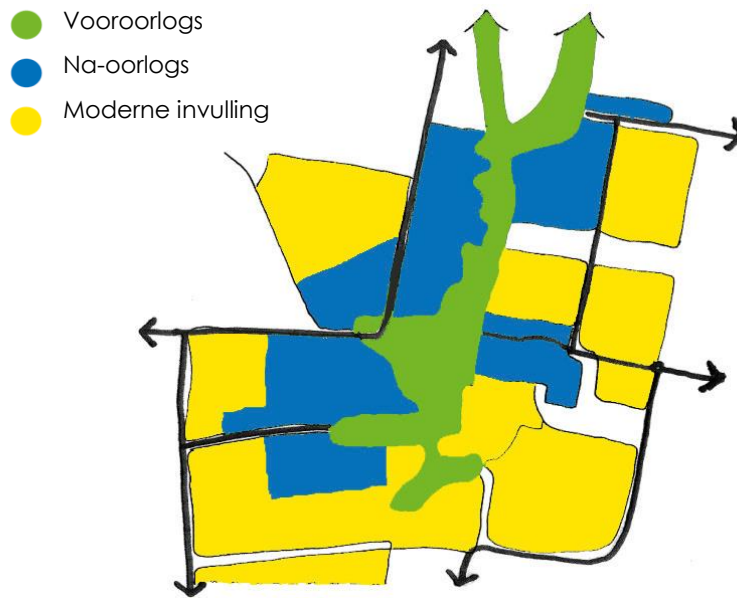
Landschap voor de ruilverkaveling

Warmenhuizen

Warmenhuizen is in 745 gesticht door Radboud II met de aanleg van de eerste terpen. De oudste bouwwerken en hoofdstructuur stammen echter uit de tijd van de Heren van Egmond. Door het blijvende gevaar van overstromingen bleef bewoning in Warmenhuizen lange tijd geconcentreerd op de hoger gelegen delen langs de Dorpsstraat.

Het oudste gedeelte van Warmenhuizen bevindt zich tussen de aansluiting van de Fabrieksstraat op de Dorpsstraat en de aansluiting van de Rietzangerstraat op de Dorpsstraat. Warmenhuizen was lange tijd vooral een klein agrarisch dorp. Na de ruilverkaveling werd het dorp echter aantrekkelijker voor forensen om te gaan wonen door de sterk verbeterde ontsluiting. Het dorp is hierdoor vanaf circa 1960 planmatig gegroeid tot haar huidige omvang.

Ten westen van dit gebied zijn in de jaren '60 de eerste uitleggebieden gerealiseerd. In de jaren '70 is een tweetal gebieden tot ontwikkeling gebracht: het gebied Dorp-West en een gebied ten noordoosten van het centrum. Ten oosten van het centrum is in de jaren '80 een woongebied ontwikkeld rondom de Langedijker. Debbemeer-Noord en Debbemeer-Zuid zijn in de jaren '90 van de vorige eeuw gebouwd. De laatste uitbreiding heeft plaatsgevonden aan de zuidzijde van Warmenhuizen.



Bebouwingsgeschiedenis Warmenhuizen

Kernwaarden Warmenhuizen

Het dorp Warmenhuizen kent door haar ontstaansgeschiedenis en (sociale)voorzieningen een eigen actieve dorpscultuur, met traditionele waarden en karakteristieken, waar de inwoners aan hechten en trots op zijn. De bewoners zijn betrokken bij het dorp, zelfredzaam en loyaal naar elkaar.

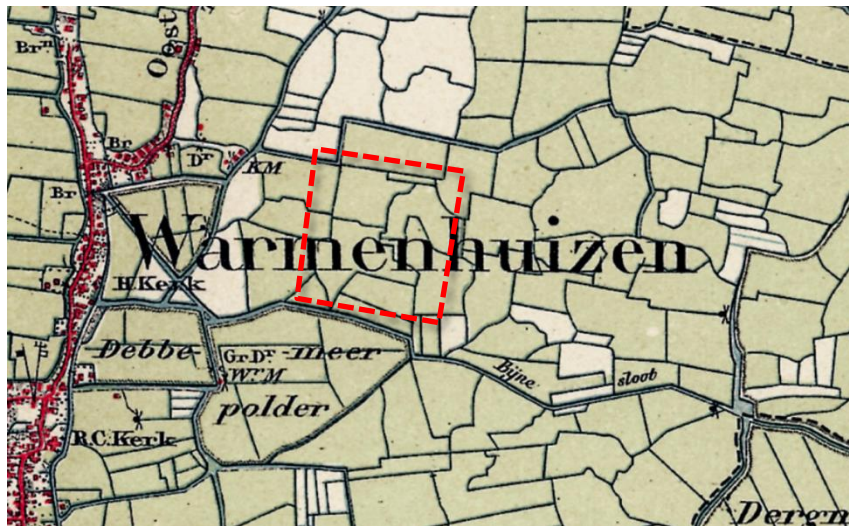
Warmenhuizen is gastvrij, sociaal levendig, gezellig, sportief, ondernemend en een volledig verzorgd woondorp. Alle voorzieningen zijn door de compacte opzet goed bereikbaar. Warmenhuizen heeft een stijlvolle en knusse uitstraling door haar authentieke kenmerken, doorkijkjes, kleurrijke variatie en goed benutte ruimte.

Het dorp heeft ook een nostalgisch, groen, speels en afwisselend karakter. De huidige groene omgeving heeft een herkenbare waterrijke achtergrond, de bebouwing is nuchter in een menselijke maat, heeft een regionale en/of huis-met-kap (=archetypische) vormgeving.

5. RUIMTELIJKE ANALYSE WARMENHUIZEN

Omgevingskarakteristieken

Warmenhuizen ligt in een ruilverkavelde polder met een herkenbaar, rationeel, rechtlijnig karakter. Het historische, organisch gegroeide, kronkelende wegenstructuur en bebouwingspatroon van de oude hoofdwegen (Oudewal, Dorpsstraat, Oostwal, met aftakkingen zoals de Fuik), vormt hiermee een duidelijk contrast. Dit contrast is ook in de bebouwde kom waarneembaar. Op veel plaatsen is de informele structuur niet herkenbaar omdat straten het polder-/ ruilverkavelingspatroon volgen of omdat de wegen naar historische functies doodlopend (zoals de Fabrieksstraat). De belangrijkste ontsluitingswegen, zoals de Doorbraak, Dergmeerweg en Debbemeerweg, volgen tegenwoordig ook de polderstructuur en staan haaks op de historische structuur waar de voorzieningen aan liggen.



Topografische kaart 1918 (Bron: topotijdreis.nl). Organisch gegroeid lintdorp in een onregelmatig, mozaiekachtig verkaveling



Topografische kaart 1993 (Bron: topotijdreis.nl). Sterk gegroeid dorp in een rechtlijnig, ruilverkaveld landschap.

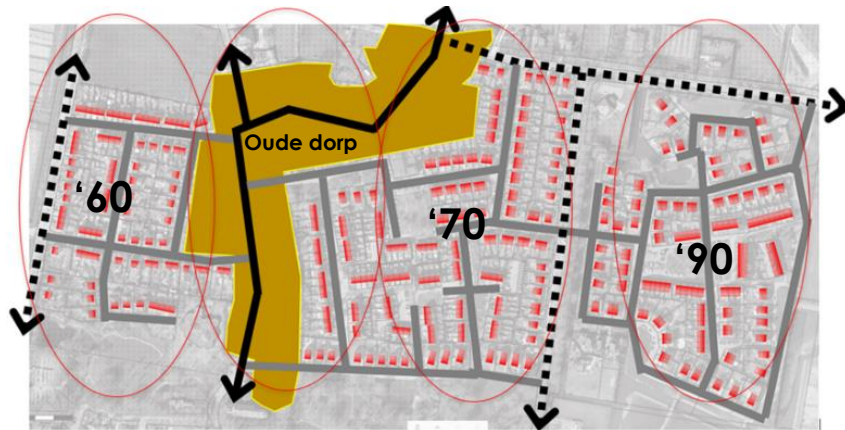
Karakteristieken lintbebouwing

Warmenhuizen is ontstaan op terpen die al in de middeleeuwen door walletjes onderling zijn verbonden. Deze structuur is in de kern nog duidelijk herkenbaar. De relatie met het buitengebied is op de meeste plaatsen door aangrenzende nieuwbouw verdwenen. De bijzondere ruimte kwaliteit van de kern van Warmenhuizen is mede te danken aan de vele monumentale en karakteristieke bebouwing die in de kern voorkomt. Bovendien komt in de kern weinig storende bebouwing voor.

De bebouwing is in massa zeer gevarieerd. Eenvoudige grondvormen, die vaak rijk gedetailleerd zijn, overheersen. Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel. De bebouwing ligt op zeer wisselende afstand van de weg. In de verdraaiingen van het lint ligt de bebouwing meestal direct aan de straat. In de tussenruimten is de afstand tot de straat variabel. De onderlinge afstanden tussen de vrijstaande gebouwen is klein in verhouding tot de pandbreedte.

Karakteristieken woonwijken Warmenhuizen

Rond de oude kern van Warmenhuizen is een aantal woongebieden ontwikkeld. Aan de oostzijde van Warmenhuizen liggen vier buurten. Het noordoostelijke kwadrant, Debbemeer-Noord, ligt tussen de Dergmeerweg, Sportlaan en het park achter de Ursulakerk. Het gebied is ontsloten vanaf de Sportlaan en heeft met de straat Remmerdel een omlopende verbinding naar de Dergmeerweg. Het gebied heeft een kleinschalige erfverkaveling. De structuur is gericht naar een centrale open ruimte en de bebouwing is terugliggend, georiënteerd op de omgeving. De buurt heeft bebouwingsensembles die een oost-west beweging ondersteunen.

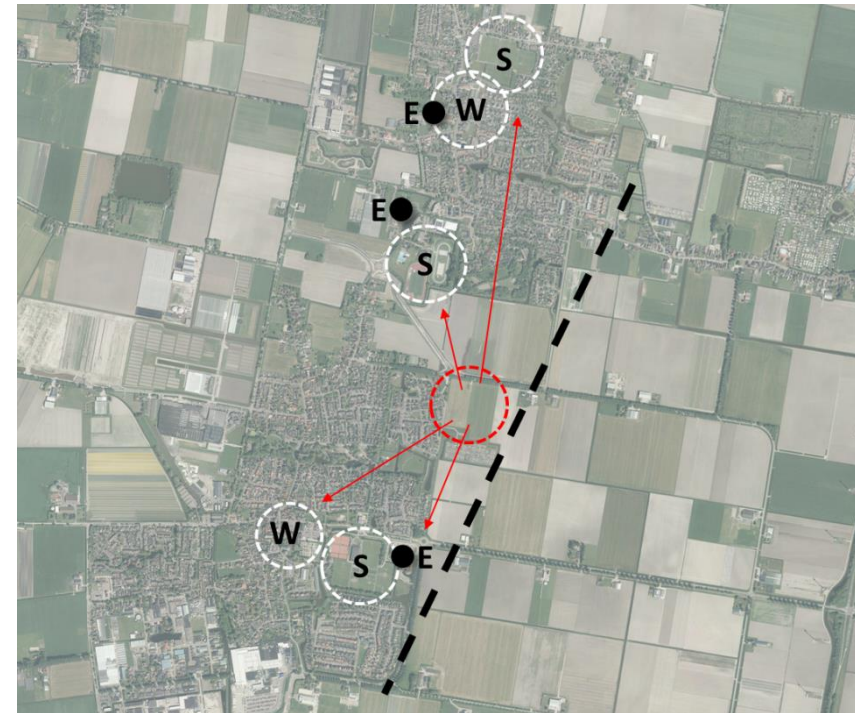


Bebouwingsprincipe en -geschiedenis Warmenhuizen-Noord

Het gebied wordt doorsneden door een viertal groene noord-zuid structuren, de landschappelijke parkrand als overgang naar het landelijke gebied. De bebouwing is gevarieerd en bestaat uit kleine clusters vrijstaande, halfvrijstaande en rijenwoningen in verschillende typen. Gemeenschappelijk zijn de sprekende kappen in zacht-donkere kleurtinten en gevels in lichte en warme kleurtonen.

Bebouwingsrand Oostzijde Warmenhuizen-Tuitjenhorn

Bijzonder aan de ligging van het plangebied is de ligging achter de bebouwingsrand van Warmenhuizen en Tuitjenhorn, centraal tussen sport- en winkelgebieden en educatieplekken.



Plaatsing achter bebouwingsrand Warmenhuizen-Tuitjenhorn, centraal tussen sportgebieden (S), winkelgebieden (W) en educatieplekken (E)

6. HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de oostkant van Warmenhuizen. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Dergmeerweg en aan de westzijde aan de weg Remmerdel. De zuidrand wordt gevormd door een volkstuinencomplex. De oostzijde van het plangebied is in de huidige situatie vooral open en heeft geen duidelijke landschappelijke begrenzing.



Topografische kaart 2018 (Bron: topotijdreis.nl)

De huidige situatie is vanwege de aansluitende woonbuurt, het volkstuinencomplex, het aangrenzende polderlandschap en de hoofdinfrastructuur onder te verdelen in vier deelgebieden.

Volkstuinencomplex

Zuidelijk van het plangebied ligt een bestaand volkstuinencomplex. Dit complex steekt als een opvallend rechthoekig element in het open buitengebied. De noord- en westrand van dit complex sluiten door de waterpartijen/waterlopen en de groene elementen (op de noordoostelijke en de noordwestelijke hoek) aan op het parkgebied (achter de Ursulakerk) van Warmenhuizen. Het complex is ontsloten met een autoverkeersweg die aanhecht op de Remmerdel (straat). Deze weg geeft via een indirecte aansluiting op de Sportlaan of de Dergmeerweg een verbinding met de woongebieden in Warmenhuizen.

Het volkstuinencomplex kan een meerwaarde betekenen voor de planvorming. Ten eerste als ruimtelijk element dat voorziet in landschappelijke inpassing van de nieuwe buurt. Ten tweede voorziet het complex in binding tussen de bestaande bewoners in de omgeving en de bewoners in de nieuwe buurt. Het complex draagt daarmee bij aan een duurzame levenshouding en gemeenschapsband. De uitbreiding kan op haar beurt bijdragen aan een sterkere ruimtelijke binding van het complex met Warmenhuizen.

Oostrand Debbemeer-Noord

Ten westen van het plangebied ligt de bestaande woonbuurt Debbemeer-Noord. De bebouwing in deze buurt oriënteert zich op de randen en een vrijgehouden parkstrook in het verlengde van het park achter de Ursulakerk. De buurt kent een kleinschalige erfverkaveling en heeft overwegend bebouwing van twee lagen met een kap. Informele groene plekken bepalen mede het karakter. De buitenringstructuur draagt bij aan de groene beleving en beslotenheid van de woonbuurt.

De buitenrand van Debbemeer-noord heeft een grillig, rafelig karakter, die mede is ontstaan door de bebouwingstructuur die onder een hoek staat ten opzichte van het rechtlijnig verkavelde buitengebied. Hierdoor zijn verschillende overhoeken ontstaan die groen zijn ingericht. Deze groene rand sluit aan op het parkgebied van Warmenhuizen.

Het karakter van de buitenring zal met de ontwikkeling van het plangebied veranderen. De nieuwe ontwikkeling biedt de kans om deze structuur kwalitatief te versterken als parkrand.

Dergmeerweg

De Dergmeerweg ligt aan de noordrand van het plangebied. De Dergmeerweg vormt de hoofdonsluiting voor het noordelijk deel van Warmenhuizen. De Dergmeerweg is een structuurbepalende lijn door de bomenrijen aan weerszijden van de weg. De bomenrijen geven schaal en maat aan het open landschap. Onder de bomen door bestaat een zichtrelatie tussen het aangrenzende gebied.

Vanaf het historisch lint neemt de oriëntatie, presentatie en positionering van de bebouwing richting deze weg af, waardoor de overgang naar het landelijk gebied informeler en beleefbaar wordt. In de straat- en bebouwingstructuren zijn soms patronen vanuit de historische ondergrond, vanuit stedenbouwkundige principes binnen de bebouwingsperiode, herkenbaar. De buurten vormen een helder omkaderd en als stedenbouwkundige eenheid beleefbaar geheel.

Met de inpassing van een nieuwe woonbuurt zal het karakter van de Dergmeerweg ter plaatse van het plangebied veranderen. De snelheid ter plaats zal verlaagd worden en een verkeersveilige aansluiting is onderdeel van de planvorming.

Ruilverkaveld open landschap

De oostzijde wordt gekenmerkt door zicht op het weidse open ruilverkavelingsgebied.

Het open ruilverkavelingsgebied wordt gekenmerkt door een rechtlijnige, rationele opzet, waarbij de oostwestrichting de hoofdrichting is. Langs de wegen is vooral in oostwestrichting sprake van begeleidende boombeplanting. Deze beplanting geeft schaal en maat aan het gebied. De bebouwing bestaat overwegend uit vrij in het landschap liggende agrarische erven.



Open landschap

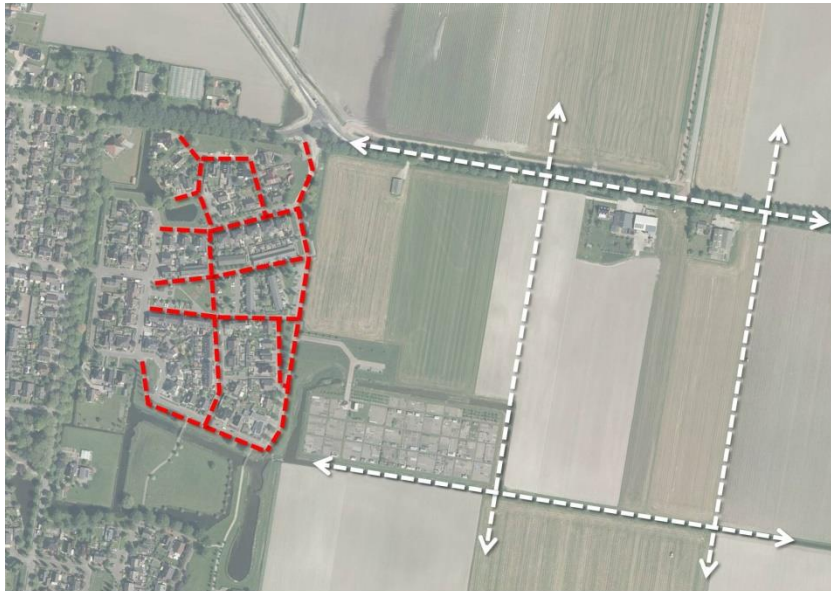
De rationele opzet, de boomplanting langs wegen biedt aanknopingspunten voor de vormgeving van de woonuitbreiding. De grote mate van openheid betekent ook een grote zichtbaarheid van het plangebied vanuit de omgeving. In de planvorming moet dan ook aandacht gegeven worden aan een goede landschappelijke inpassing.

7. RUIMTELIJKE VISIE STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Op basis van het relevante ruimtelijke beleid, de ruimtelijke analyse en het interactieve proces is een ruimtelijk visie voor woongebied Remmerdel geformuleerd. De visie heeft acht uitgangspunten.

1. Aansluiten op verkavelingspatroon & stedenbouwkundige structuur

Het plangebied en de omgeving worden gekenmerkt door een contrast tussen de grillige, organische lijnen van Debbemeer-Noord (die geïnspireerd zijn op het oorspronkelijke grillige verkavelingspatroon) en de rationale, rechtlijnige structuur van het open landschap. Het stedenbouwkundig plan speelt hierop in en maakt een overgang van het grillige patroon van Debbemeer-Noord naar de rechtlijnige structuur van het landschap.



2. Aansluiten op bestaand waterpatroon

In Debbemeer-Noord en de het park ten zuiden van deze woonwijk is sprake van waterlopen en waterpartijen met een organische vormgeving. Het landelijk gebied wordt gekenmerkt door een rechte sloten in een rechthoekig patroon. Uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan is om aan te sluiten op dit contrast in waterstructuren en tegelijkertijd een verbinding/overgang te vormen.



3. Gezicht naar bestaande buurt/wonen aan groen/versterken parkzone

De oostelijke rand van Debbemeer-Noord wordt gekenmerkt door een grillige bebouwingsstructuur met schuine lijnen. Hierdoor is een groene buitenrand ontstaan met onregelmatige vormen, waarop de bestaande woningen zijn georiënteerd.

Deze kwaliteit wordt in het stedenbouwkundig plan gerespecteerd en versterkt door de parkzone te vergroten en nieuwe woningen op dit gebied te oriënteren. De bebouwing structuur van de nieuwe rand wordt geïnspeerd op het bestaande.

De parkzone vormt in de nieuwe situatie een ruimtelijke buffer tussen de bestaande en de nieuwe woonbuurt en voorziet tegelijkertijd in een groene woonbeleving voor beide buurten. De parkzone sluit aan op het bestaande park achter de Ursulakerk.



4. Aansluiten op bebouwingspatroon Dergmeerweg

In de huidige situatie is sprake van een geleidelijke overgang van het landelijke gebied naar het hart van Warmenhuizen. De invulling van de nieuwe rand aan de Dergmeerweg speelt hierop in. Een invulling met een afwisseling van groen (mede ook vanwege de landschappelijke inpassing) en bebouwing is uitgangspunt voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.



5. Goede verkeersontsluiting

Het nieuwe woongebied krijgt een eigen ontsluiting voor auto's op de Dergmeerweg. De nieuwe buurt wordt met fiets- en voetpaden met de Debbemeer-Noord en het fietspad langs de Dergmeerweg (en daarmee de rest van Warmenhuizen). Hiermee wordt extra verkeersbelasting op de bestaande buurt voorkomen en wordt gestimuleerd om voor korte afstanden in het dorp de fiets te pakken of te wandelen.

Het bestaande volkstuinencomplex wordt voor auto's ook via de nieuwe aansluiting ontsloten. De bestaande verbinding met de Remmerdel wordt aangepast tot een fietsverbinding (en calamiteitenontsluiting).



6. Landschappelijke inpassing

Het plangebied grenst direct aan het open, landelijke gebied. Een goede landschappelijke inpassing is van belang gezien de zichtbaarheid van het gebied. Bestaande groene elementen worden ingezet en aanvullende voor een goede landschappelijke inpassing zijn onderdeel van het stedenbouwkundig plan.



7. Zicht naar buiten

Het open, landelijke gebied is een grote landschappelijke kwaliteit. Zichtrelaties met buitengebied zijn dan ook uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan.



8. Dorps wonen

Het plangebied is in omvang vergelijkbaar met andere buurten in Warmenhuizen. Aansluiting op deze gebieden in maat en schaal en structuur is gewenst om is om aan te sluiten op de (historische) identiteit en het dorps karakter. Het thema voor het bebouwingsbeeld in het stedenbouwkundig plan is dan ook 'Dorps wonen'. In de volgende paragraaf wordt hier dieper op ingegaan. Dit thema is daarnaast nader uitgewerkt in de beeldkwaliteitsrichtlijnen en de richtlijnen ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte.

