

Beeldkwaliteitsplan

Beemsterboerweg en Sloopgaardweg Waarland

17 februari 2017



1. Inleiding

Aan de Slootgaardweg 6 in Waarland is een kippenbedrijf gevestigd. De bedrijfsgebouwen zijn verouderd en om aan de toekomstige milieueisen te kunnen voldoen, zijn grote investeringen noodzakelijk. Er is daarom besloten om het bedrijf te beëindigen en de bebouwing te slopen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de ruimte voor ruimte-regeling. Ter compensatie zijn zeven woningen noodzakelijk. Op de huidige locatie kunnen deze woningen niet gerealiseerd worden. Dit vanwege het bollenbedrijf ten zuidoosten en een bedrijfsmatige functie ten noordwesten van het perceel. Er is daarom besloten de woningen in Waarland aan de Beemsterboerweg mogelijk te maken. Hiervoor zijn door de gemeente meerdere gebieden aangewezen waar woningbouw mogelijk is. De zeven woningen van onderhavig project worden aan de oostkant van de Beemsterboerweg gerealiseerd. In onderstaande afbeelding is de bestaande locatie (rode cirkel) en de compensatielocatie (blauwe cirkel) weergegeven.



Ligging bestaand bedrijf en ligging compensatiewoningen

Voor de compensatiewoningen aan de Beemsterboerweg dient een beeldkwaliteitsplan opgesteld te worden. Enerzijds vormt dit de onderbouwing van de stedenbouwkundige opzet. Anderzijds worden uitgangspunten en randvoorwaarden gegeven waaraan de ontwerpen van de nieuwe woningen moeten voldoen.

2. Beleidskader

2.1. Structuurvisie Harenkarspel (2009)

De Structuurvisie Harenkarspel is in 2009 vastgesteld en is verder uitgewerkt in het bestemmingsplan voor Waarland. Voor een beschrijving van het bestemmingsplan zie paragraaf 2.2. De visie vormt de basis voor verschillende ontwikkelingen in de toenmalige gemeente Harenkarspel, welke is opgegaan in Schagen. De gemeente heeft verschillende ontwikkelingsgebieden aangewezen. De oostzijde van de Beemsterboerweg is opgenomen in deelgebied 14: Woonuitbreidingen Waarland Oost. Voor dit deelgebied zijn de volgende criteria opgenomen:

- Aan de oostzijde van de Beemsterboerweg wordt bebouwing gerealiseerd in gedekte

tinten;

- Aan de zijde van het spoor wordt de overgang naar het buitengebied gevormd door groene perceelafscheidings. Achtertuinen zijn bij voorkeur wisselend van diepte en ten minste 12 meter diep. Bij bouwplannen dient een erfinrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt voorzien in een afdoende groene overgang in oostelijke richting;
- Toe te passen afschermende beplanting is inheems en passend op de ter plekke aanwezige grondsoort.
- Op de overgangen naar de linten en het landschap worden vrijstaande woningen gebouwd.

2.2. Bestemmingsplan Waarland

De compensatielocatie ligt in het bestemmingsplan 'Waarland' (vastgesteld 15 mei 2012). Het gehele gebied heeft de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast is een wijzigingsgebied opgenomen. Dit betreft de strook ten oosten van de Beemsterboerweg tot aan de Weelweg. De gronden binnen dit wijzigingsgebied kunnen gewijzigd worden naar de bestemming 'Woongebied'. Er wordt alleen toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid indien er sprake is van compensatiewoningen in het kade van de Ruimte voor Ruimte regeling. Er moet ecologisch en archeologisch onderzoek gedaan worden. Tot slot dient er sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing. Toetsing aan deze uitgangspunten vindt plaats in hoofdstuk 4.

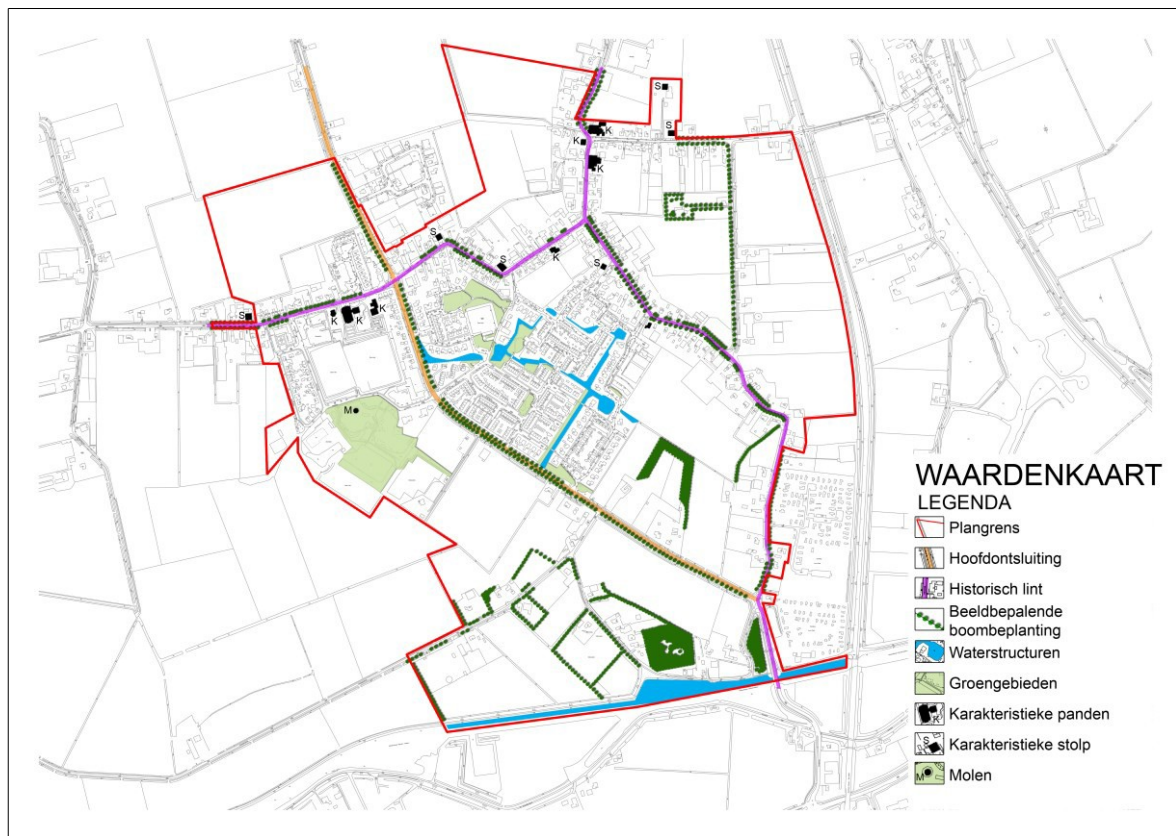
2.3. Bestemmingsplan Landelijk gebied Harenkarspel

De saneringslocatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Harenkarspel' (vastgesteld 18 december 2012). Het perceel heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden' en de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Ook heeft het de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5' en 'vrijwaringszone molenbiotoop'. De bestaande rechten van de intensieve veehouderij zijn in de regels vastgelegd. In het plan is de mogelijkheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin'. Dit kan alleen bij voormalige agrarische bedrijven en het aantal woningen mag niet toenemen.

3. Ruimtelijke structuur Waarland

Het dorp Waarland ligt aan de noordzijde van de gemeente Schagen. De geschiedenis van het dorp Waarland hangt nauw samen met de strijd tegen het water. Het geheel bestond lange tijd uit verschillende eilandjes en meren die later werden drooggelegd. Mede als gevolg van de complexe polderstructuur met vele waterwegen was het dorp in hoge mate op zichzelf aangewezen. De eerste bewoning, vooral agrarische bebouwing, ontstond langs een aantal kronkelende linten (de Veluweweg, de Kerkstraat en de Weelweg). Geleidelijk is een verdichting ontstaan met woonhuizen, voorzieningen en bedrijfsgebouwen. Doordat de voorzieningen verspreid liggen over de linten is er nauwelijks sprake van een echt centrum.

De linten worden gemarkeerd door laanbeplanting en op sommige plekken zijn nog begeleidende sloten aanwezig. De bebouwing langs de linten is relatief kleinschalig en richt zich met de voorgevel op de weg. De afstand tot de weg is wisselend. Het noordoostelijk deel van Waarland is minder intensief bebouwd. Langs de wegen is hier vooral een kleinschalige bebouwing ontstaan met sporen van het agrarisch verleden. Vooral aan de oostkant van het plangebied is het landelijke karakter van Waarland duidelijk waarneembaar. Het open landschap wordt hier begrensd door een aantal houtwallen en erfbeplantingen. De karakteristiek van het agrarische dorp wordt tot slot ook bepaald door een aantal karakteristieke panden en stolpboerderijen.

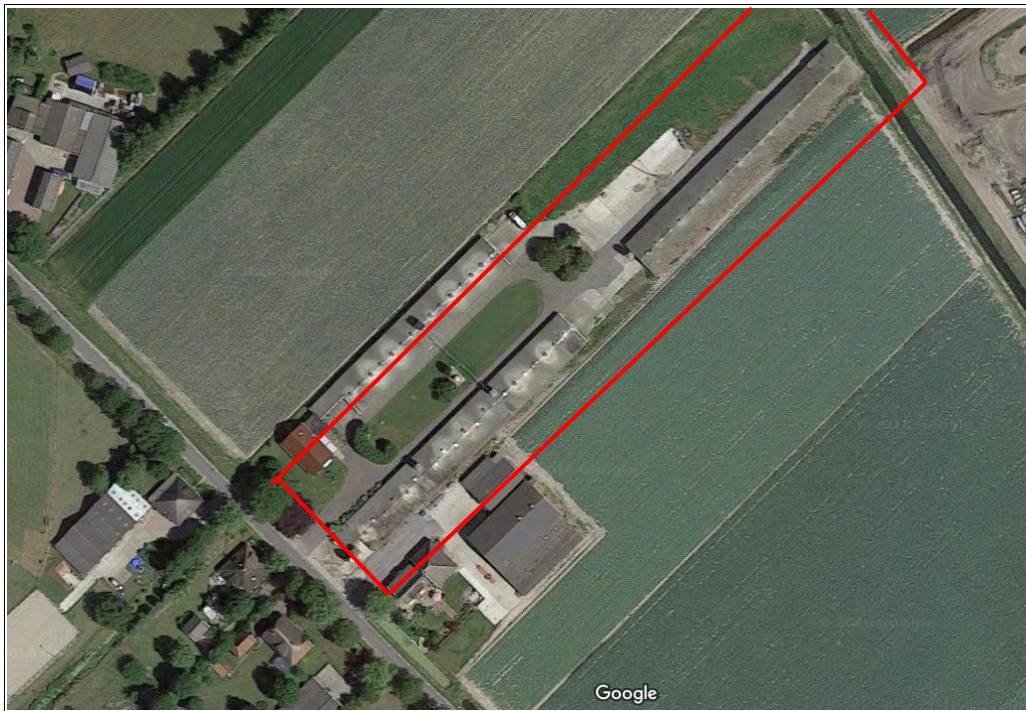


Waardenkaart Waarland

3. Saneringslocatie

3.1 Huidige situatie

Aan de Sloopgaardweg 6 ligt het te saneren kippenbedrijf. Op het erf zijn een bedrijfswoning, drie kippenschuren en een voedersilo aanwezig. Twee van de schuren zijn ongeveer 95 meter lang en 15 meter breed. De schuur direct achter de bedrijfswoning is 75 meter lang. Aan de noordkant van het perceel is ruimte voor een vierde schuur. Hier is in het verleden een bouwvergunning voor verleend, maar de schuur zelf is nooit gebouwd. Wel is op de luchtfoto duidelijk de reservering voor de schuur te zien. In onderstaande luchtfoto is de huidige situatie weergegeven.



Huidige situatie Sloopgaardweg

3.2. Toekomstige situatie

Alle bebouwing op het erf wordt gesloopt, afgezien van de bedrijfswoning. Deze blijft behouden. Ook een groot gedeelte van de verharding wordt verwijderd. Een groot gedeelte van de gronden zal als agrarische cultuurgrond gebruikt gaan worden. Een klein deel zal als erf bij de woning gevoegd worden. In de huidige situatie is er een vrij beperkte tuin. De achterste perceelgrens wordt gelijk getrokken met die van het naastgelegen agrarisch bedrijf. Dit is een vergelijkbare diepte als andere (woon-)percelen ook hebben. De achterliggende agrarische gronden worden ontsloten door een pad dat ten zuidoosten van het perceel aangelegd zal worden. In onderstaande afbeelding is een impressie van de toekomstige situatie weergegeven.



Impressie toekomstige situatie Sloopgaardweg

4 Compensatielocatie

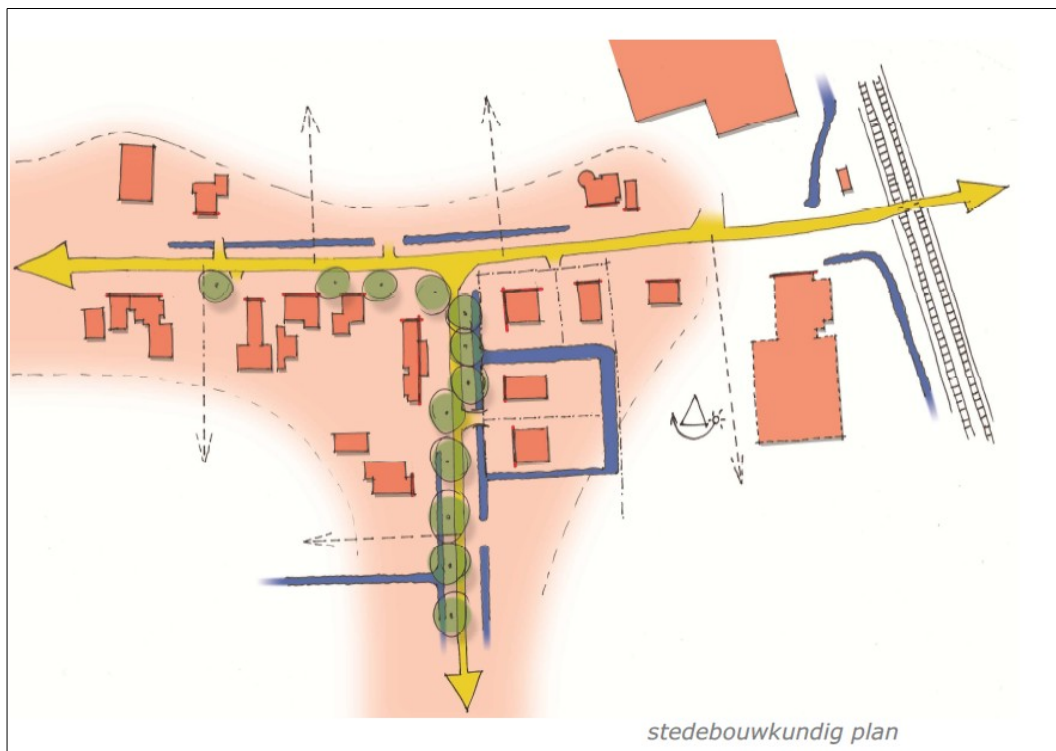
4.1. Huidige situatie compensatielocatie

De Beemsterboerweg ligt aan de oostelijke rand van Waarland. Het gebied tussen de weg en het spoor is agrarisch in gebruik. Ten zuiden liggen vier woningen. Deze zijn een aantal jaren geleden gerealiseerd na sanering van het voormalige bollenbedrijf. Langs de Beemsterboerweg ligt een sloot en een bomenrij. Het gebied kent een relatief open karakter. Direct ten westen ligt de bebouwing van Waarland. Ten oosten ligt de spoorlijn. De spoorlijn ligt iets hoger dan de rest van de omgeving, wat de openheid enigszins verstoort. Onderstaande luchtfoto geeft de huidige situatie weer.



Luchtfoto met de globale ligging van het plangebied

Even ten noorden van het plangebied ligt de Weelweg. Aan deze weg, direct naast het spoor, ligt een palletfabriek, welke wordt gesloopt. Ook hier wordt de ruimte voor ruimte-regeling toegepast. In totaal worden voor dit project vier compensatiewoningen teruggebouwd. Deze worden ten noorden van het plangebied van onderhavig project gerealiseerd. Twee van de woningen zijn op de Beemsterboerweg georiënteerd. De andere twee woningen komen tussen de huidige bedrijfswoning van de palletfabriek en de Beemsterboerweg. De woningen liggen binnen het wijzigingsgebied van het bestemmingsplan Waarland. Aangezien de plannen niet pasten binnen de wijzigingsregels, is besloten hier een apart bestemmingsplan voor vast te stellen. De procedure hiervoor is inmiddels gestart. In onderstaande figuur is een impressie van de nieuwe inrichting weergegeven.



Inrichting 4 nieuwe woningen hoek Weerweg/Beemsterboerweg (bron: bestemmingsplan Weelweg 30 Waarland)

4.2. Gewenste ontwikkeling voor de compensatielocatie

Het plan omvat de ontwikkeling van zeven vrijstaande woningen. Deze zullen door de initiatiefnemer als vrije kavels verkocht worden. De initiatiefnemer zal zelf niet bouwen. Dit houdt in dat de realisatie van de woningen dus door de kopers gedaan wordt.

Met de inrichting van de kavels is rekening gehouden met de karakteristiek van de omgeving. Er is aangesloten bij de kenmerken van de linten in Waarland, zoals de Veluweweg en de Weelweg. De kavels variëren in breedte en kennen een verspringende rooilijn. Bij elke woning is ruimte voor aan- en uitbouwen, waardoor een individuele uitstraling bereikt wordt. Het gehele gebied wordt omgeven door een sloot. Dit houdt in dat aan de noord- en oostkant een nieuwe sloot aangelegd wordt. De sloot aan de noordkant ligt op de grens met de nieuwe woningen op de hoek Weelweg en Beemsterboerweg. Ten eerste kan met de sloot waterberging gerealiseerd worden. Ten tweede geven de sloten een zichtlijn op het achterliggende landschap. Tot slot is er door de sloten een minder harde overgang tussen het (nieuwe) lint en het achterliggende landschap. Kopers zullen minder snel een schutting direct langs de sloot zetten. Daarmee wordt dus ook op de ruimtelijke kwaliteit op de achterzijde van de erven gestuurd. Dit is van belang voor het zicht vanuit de omgeving op de oostkant van Waarland. De sloot langs de Beemsterboerweg en de sloot ten zuiden van het plangebied blijven behouden.

De woningen worden geclusterd, zodat er een zichtlijn ontstaat op het achterliggend landschap. Er is een cluster met respectievelijk drie en vier woningen. De ruimte tussen de twee clusters blijft vrij van bebouwing. Bijgebouwen zijn hier niet toegestaan. Hier worden in het bestemmingsplan regels voor opgenomen. Voor het zicht vanuit de omgeving op de achtererven is het van belang dat bijgebouwen niet direct tot op de oostelijke sloot gebouwd worden. Daarom wordt een strook van 5 meter tot aan de sloot vrij gehouden van bebouwing. Ook langs de sloten aan de noord- en zuidkant blijft een strook vrij van bebouwing. Hierdoor ontstaan er op drie plekken zichtlijnen op het achterliggende landschap: één zichtlijn tussen de twee clusters van woningen en twee zichtlijnen over en

langs de sloten. In onderstaande figuur is de inrichting van onderhavig project weergegeven. Overigens zijn in deze tekening de 4 nieuwe woningen op de hoek van de Beemsterboerweg en de Weelweg niet ingetekend. De doorzichten op het achterliggende landschap zijn met pijlen weergegeven. Het gebied waar bebouwing mag komen is in rood en oranje gemarkeerd.



Impressie inrichting compensatielocatie

De kenmerkende bomenrij langs de Beemsterboerweg ligt buiten het plangebied. Deze blijft dus behouden. De woningen worden ontsloten op de Beemsterboerweg met dammen met duikers. De plek is afhankelijk van de uiteindelijke inrichting van het perceel en is dus aan de toekomstige eigenaren.

4.3. Toetsing aan beleidskaders

Met de inrichting van het lint is rekening gehouden met de uitgangspunten uit de Structuurvisie Harenkarspel. In combinatie met de nieuwe woningen op de hoek van de Beemsterboerweg wordt er een nieuw lint aan de oostkant van Waarland gerealiseerd. Het is een lint op de overgang van het dorp naar het landelijk gebied met duidelijke kenmerken van gevarieerde lintbebouwing. De achtererven worden zoveel mogelijk open en groen gehouden.

Van belang is dat de massa van de nieuwe woningen niet te forst wordt. Woningen van twee bouwlagen met een kap zijn, gezien de overgang van de kern naar het landschap, niet wenselijk. Woningen van één bouwlaag met kap of een iets hogere goothoogte zijn wel passend. Dit zorgt ook voor een meer afwisselend beeld in de woningen. Dit houdt in dat er geen gebruik gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Waarland. Deze maakt woningen van twee bouwlagen met kap mogelijk. Bovendien geeft de bestemming niet de mogelijkheid om te sturen op een aantal aspecten die voor de ruimtelijke kwaliteit wel van belang zijn, zoals bijvoorbeeld de afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens. Er zal daarom een apart bestemmingsplan vastgesteld worden. Daarbij zal gebruik gemaakt worden van de kaders uit het bestemmingsplan Waarland en, waar nodig, worden de regels aangescherpt. Vanwege de relatie met de compensatielocatie wordt ook de saneringslocatie aan de Slootgaardweg in dit bestemmingsplan opgenomen.

8. Beeldkwaliteit

Deze paragraaf is opgebouwd uit criteria en referentiebeelden. Deze onderdelen geven richting aan de gewenste beeldkwaliteit voor de compensatielocatie en dienen in samenhang geïnterpreteerd te worden.

Belangrijk uitgangspunt voor de architectuur is het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteiten. In de kop van Noord-Holland waren de middelen schaars, waardoor bij de vormgeving van de gebouwen functionaliteit voorop stond. Duurzame materialen en zorgvuldige detaillering waren nodig om de tand des tijds te doorstaan. De architectuur van deze woningen wordt voortgezet op deze traditie van soberheid en eenvoud. Door beperkingen in materiaalkeuze en rijkdom in detaillering ontstaat een eenheid die door zijn bescheidenheid ruimte geeft aan zijn omgeving.

8.1. Criteria

De welstandscommissie toetst de bouwplannen aan de kaders die in dit beeldkwaliteitsplan opgenomen zijn. Van de criteria kan worden afgeweken als er sprake is van een overtuigende kwaliteit van de bouwplannen. Een dergelijk geval zal altijd expliciet aan de welstandscommissie voorgelegd worden.

Ligging

- Per kavel is er één hoofdmassa.
- De woningen zijn met de voorgevel georiënteerd op de straat; de kaprichting van het hoofdgebouw is op de inrichtingstekening weergegeven.
- De rooilijnen van de verschillende kavels verspringt.
- Aan- en uitbouwen liggen tenminste 3 meter achter de voorgevelrooilijn.
- Bijgebouwen tenminste 3 meter terug van de voorgevelrooilijn.
- Geen bijgebouwen op minder dan 5 meter afstand van de achterste perceelsgrens.

Massa

- Gebouwen zijn individueel en afwisselend.
- Enkelvoudige of samengestelde massaopbouw, klein tot middelgroot.
- De woningen bestaan uit een onderbouw van maximaal anderhalve bouwlaag met kap.
- Maximale bouwhoogte van 9 meter.
- Dakhelling minimaal 30 graden.

- Kap op aanbouw 1 meter lager dan nok hoofdgebouw.
- Wolfseinden zijn niet toegestaan.

Aan- en bijgebouwen

- Aanbouwen, zoals erkers en dakkapellen vormen een zelfstandig herkenbaar onderdeel en zijn ondergeschikt, en in samenhang met de hoofdmassa.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.
- Goothoogte van aan- en uitbouwen maximaal 3 meter en bouwhoogte maximaal 6 meter.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.
- Goothoogte van vrijstaande bijgebouwen max. 4 meter en bouwhoogte max. 6 meter.

Detaillering

- De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de straat.
- Eenvoudig hoofdvolume met kleine accenten;
- De detaillering is gevarieerd.
- Horizontale scheiding tussen onderbouw en kap wordt benadrukt.
- Aan, uit- en bijgebouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.
- Raamopeningen zijn verticaal en beperkt in grootte.

Materiaal en kleur

- De gevels bestaan voornamelijk uit baksteen, hout en glas.
- Daken zijn voorzien van pannen (gedekte kleuren) of riet.
- Gedekte kleuren en materialen toepassen en in overeenstemming met het kleur- en materiaalgebruik in de omgeving.
- Grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur, bijvoorbeeld baksteen, houten beschot, dakpannen.

Diversen

- Erfafscheidingen tussen zij- en achtererven en openbaar gebied of aangrenzend landschap, zijn bij voorkeur als groene en zachte elementen, in de vorm van erfbeplantingen en hagen met inheemse beplanting.

8.2. Referentiebeelden

