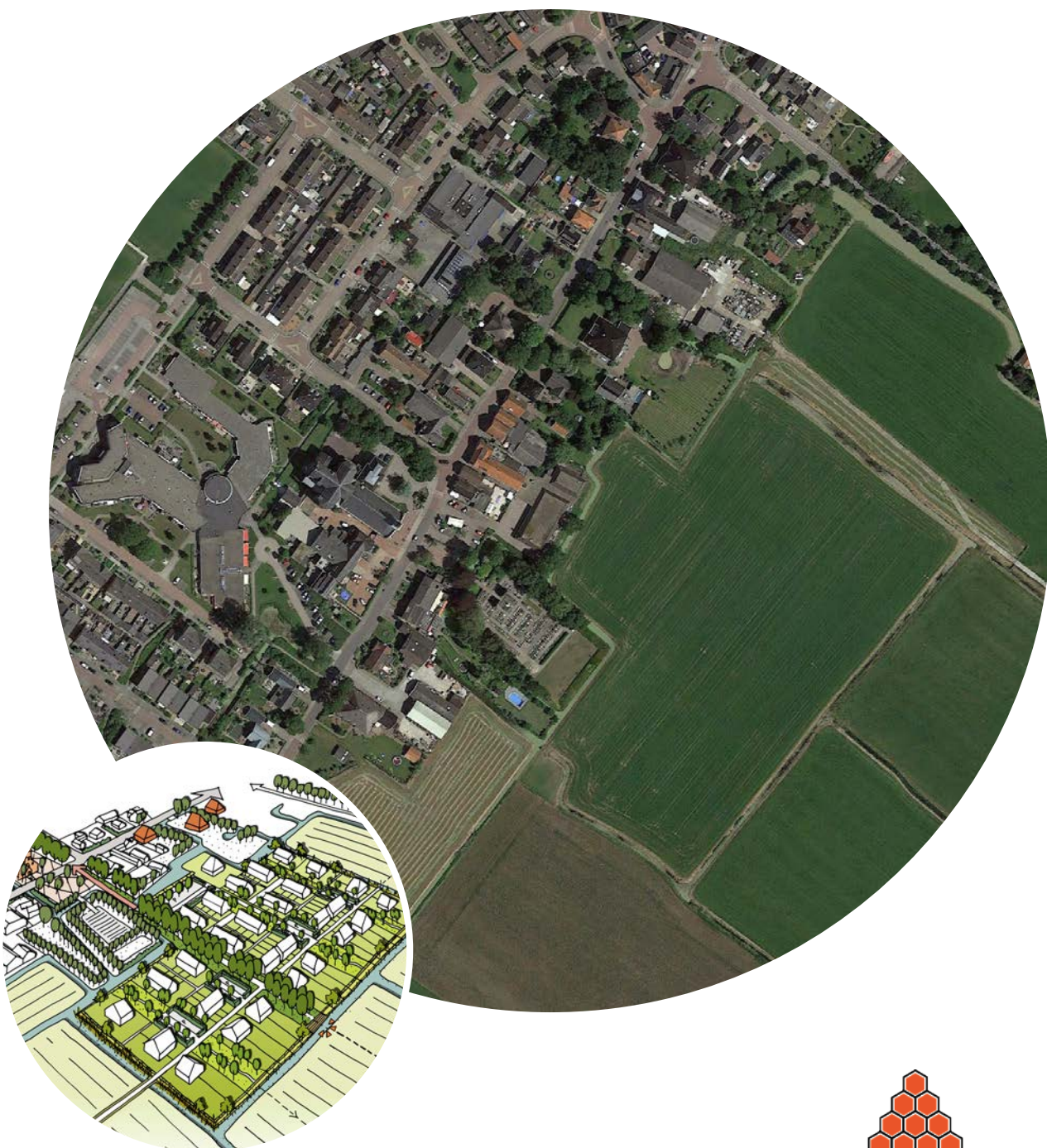


RUIMTELIJKE VISIE
SPIERLAND

24 september 2018



RUIMTELIJKE VISIE
SPIERLAND

24 september 2018

GEMEENTE KOGGENLAND



werknummer 618.100.30

in opdracht van



SCHOLTENS
— GROEP —

1 INLEIDING

1.1 Achtergrond en doel van de visie

Spierdijk is een van de kleinere dorpen in de gemeente Koggenland. Het dorp omvat de historische kern, langs de Spierdijkerweg en de latere dorpse uitbreidingen aan de (noord-) westzijde. Na de realisatie van een kleine woonbuurt aan het Wezenweid (ca. 1997) en Oeverland (2002-2007) is er het afgelopen decennium weinig gebouwd. Toch bestaat er een grote behoefte onder Spierdijkers om in het dorp te kunnen wonen. De zoektocht naar een nieuwe woningbouwlocatie is enige jaren geleden gestart.

De afgelopen jaren is de locatie Spierland in beeld gekomen. Op 19 december 2017 stemde het college van de gemeente Koggenland in met onderzoek naar woningbouw op de locatie. Op 5 februari 2018 gaf ook de gemeenteraad haar goedkeuring.

De navolgende stap is het opstellen van een ruimtelijke visie. Een visie waarin de ontwikkeling van het gebied wordt gevormd, uitgangspunten en randvoorwaarden worden bepaald en waarin een beeld wordt geschetst van de mogelijkheden op het gebied van stedenbouw, architectuur en landschappelijke inpassing.

De voorliggende Ruimtelijke Visie gaat in op deze aspecten en beschrijft de ruimtelijke kaders voor ontwikkeling van Spierland. Tevens geeft het de richtlijnen om de beoogde ruimtelijke kwaliteit tot stand te brengen. Naast deze visie is een Ladderonderbouwing opgesteld, waarin de behoefte en locatiekeuze nader zijn toegelicht.

2 De leeswijzer

Het document is als volgt opgebouwd:

1. Inleiding

Beschrijft de achtergrond en geeft toelichting op de visie.

2. Ruimtelijke verkenning Spierdijk

Geeft een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, de bestaande situatie en de locatiekeuze.

3. Ruimtelijke kaders

Gaat in op de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

4. Uitgangspunten

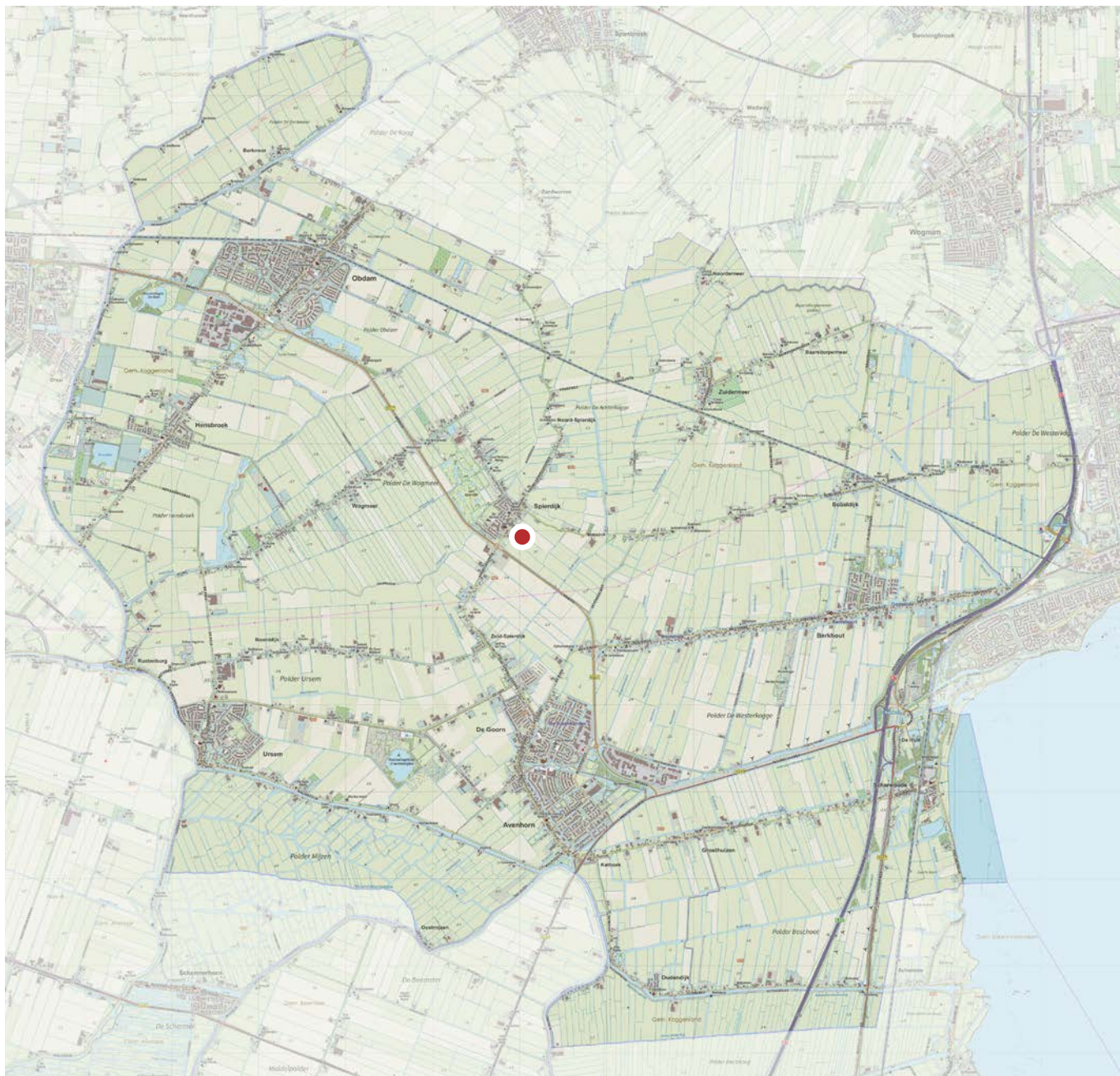
Geeft een overzicht van de belangrijkste kenmerken die voortkomen uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en geeft algemene uitgangspunten ten aanzien van de belangrijkste ruimtelijke elementen.

5. Ruimtelijk Concept

Geeft het ruimtelijk concept voor de ontwikkeling van Spierland weer en gaat in op specifieke plandelen. Daarnaast wordt in woord en beeld ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit en worden sfeerbeelden getoond.

6. Aanpassingen n.a.v. ARO behandeling

Gaat in op de aanpassingen die zijn gemaakt naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen tijdens de vergadering van de Adviescommissie Ruimtelijke Ordening op 4 juli 2018.



Ligging plangebied binnen de gemeente Koggenland



2 RUIMTELIJKE VERKENNING SPIERDIJK

2.1 Algemeen

Deze ruimtelijke visie start met een verkenning van Spierdijk. Vanuit de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke structuur van het dorp, wordt de keuze voor de ontwikkeling van de locatie Spierland nader onderbouwd en verklaard.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Spierdijk ligt in West-Friesland, een gebied dat is omringd door de Westfriese Omringdijk, dat zich uitstrekt van Alkmaar tot Enkhuizen. Spierdijk komt als Spierdijck voor in 1365 en in 1639 wordt het Spierdyck genoemd. De plaatsnaam is afgeleid van de grondlaag die bij de plaats voorkomt. Spier verwijst naar de taaie bovenste laag van zeeklei die bedekt is met veen. Door de taaie aard van de spier is het geschikt voor het maken van dijken en/of het ophogen ervan. Ook de dijk van de plaats is hiervan gemaakt.

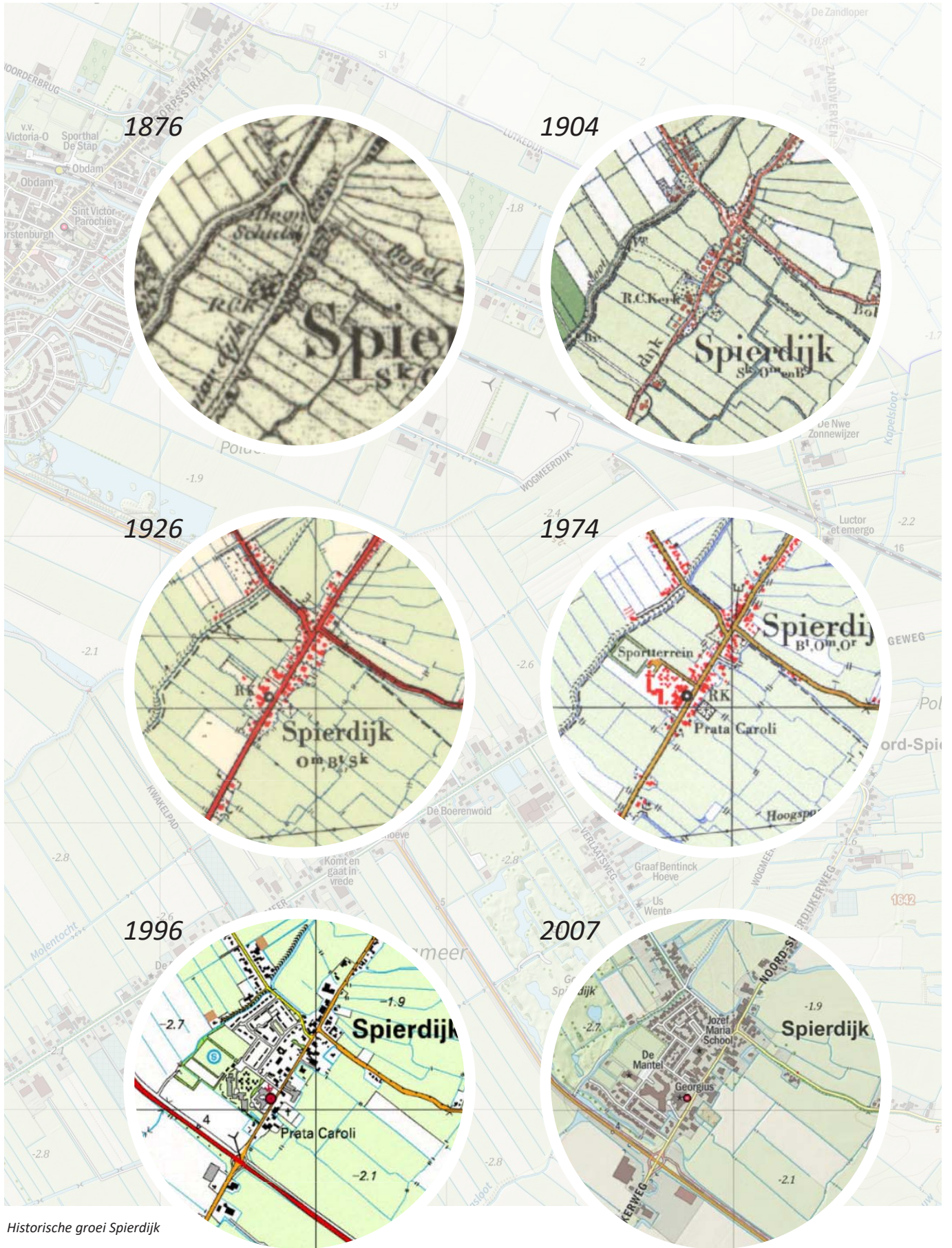
Het dorp is ontstaan op de structuur van de bestaande lintbebouwing langs de Spierdijkerweg, een polderlint dat vanuit De Goorn naar het noorden richting Obdam loopt.

Hieraan ontstonden twee buurtschappen, Zuid- en Noord-Spierdijk. Langs de Spierdijkerweg ligt een langgerekt noord-zuid georiënteerd lint dat loopt van Zuid-Spierdijk tot Noord-Spierdijk en langs polder Wogmeer. Op de kruising van de Spierdijkerweg met de Bobeldijk, halverwege het lint, is de kern Spierdijk ontstaan. De grootste bebouwingsconcentratie ligt aan de westzijde van het lint. De N507, ook wel Westfriisaweg genaamd, doorbreekt het lint tussen Zuid-Spierdijk en Spierdijk.

Spierdijk was lange tijd een niet al te groot dijkdorp. Pas na de Tweede Wereldoorlog groeide het langzaam. Bij deze groei is de huidige nieuwbouwwijk ontstaan. De groei van het dorp werd beduidend minder nadat de gemeente Wester-Koggenland en de provincie de dorpen De Goorn en Avenhorn als de nieuwe groei-kernen aanduidde. Het dorp kent nog stolpboerderijen in en rond het centrum. In de laatste decennia is er (vrijwel) niets gebouwd.

Spierdijk in groter verband





Historische groei Spierdijk



2 RUIMTELIJKE VERKENNING SPIERDIJK

2.3 Huidige situatie

Anno 2018 is Spierdijk nog steeds een van de kleinere dorpen in de regio. De entree van het dorp, aan de Westfrisiaweg, wordt momenteel heringericht. Direct ten noorden, aan de westzijde van de Spierdijkerweg, ligt de laatste uitbreidingswijk. Het beeld wordt gekarakteriseerd door moderne architectuur. Enkele meters verderop verandert dit beeld en openbaart zich het oude karakteristieke dorpslint met historische panden, prominente kerk en pastorie en verschillende stolpboerderijen. In de loop der jaren is het oude lint echter volgebouwd, waardoor sprake is van een compacte dorpskern waarin de oude panden worden afgewisseld met meer hedendaagse bebouwing.

In de 2e helft van de vorige eeuw is Spierdijk uitgebreid in (noord)westelijke richting. Het gebied tussen de lintbebouwing aan de Spierdijkerweg en de Ringsloot rond de Wogmeer is volgebouwd met een woonwijk en sportvelden. Achter de Ringsloot is een golfbaan gelegen.

Naar het oosten toe zijn op enkele plekken nog doorzichten op de polder aanwezig. Dorp en land zijn hier nog redelijk met elkaar verweven.



Een wandeling door het dorp, van de Westfrisiaweg richting Bobeldijk

2.4 Locatiekeuze

De laatste jaren is gekeken naar een nieuwe woningbouwlocatie om te voldoen aan de vraag naar woningen, met name vanuit het dorp. Om de leefbaarheid van Spierdijk op peil te houden is huisvesting voor starters en doorstromers hard nodig. Spierdijkse bewoners zijn op sociaal vlak zeer actief, en voelen zich sterk verbonden met het dorp.

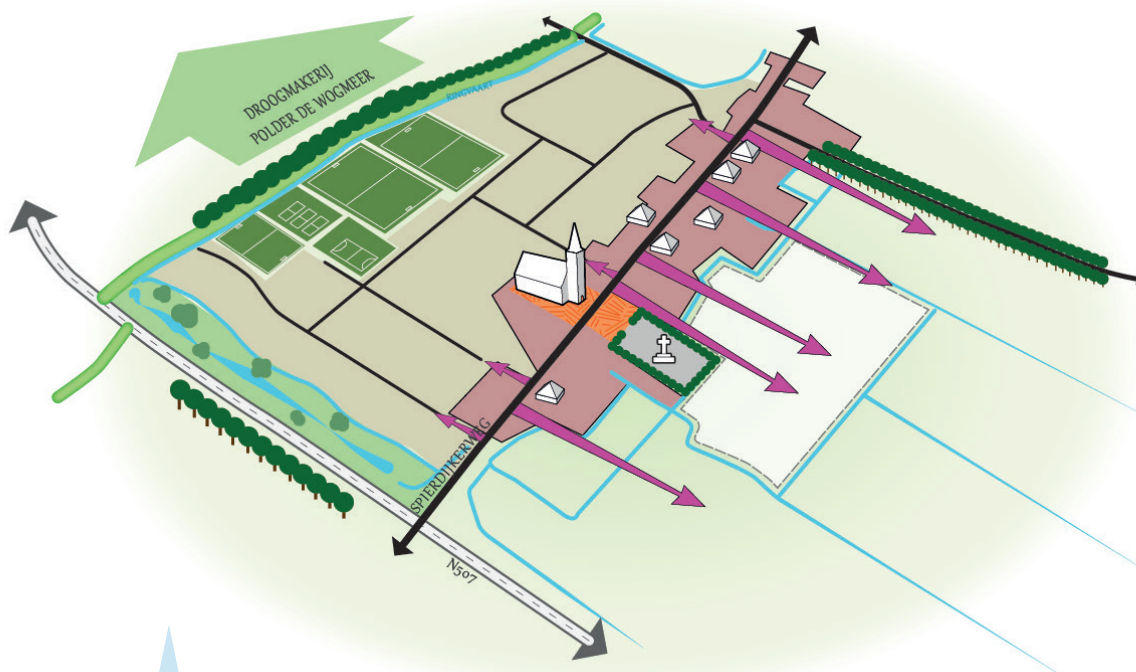
Enige jaren geleden is een bewonersgroep gestart met het opzetten van een CPO-project. Samen met Scholtens en de Wooncompagnie wordt nu gewerkt aan de ontwikkeling van Spierland.

Op 5 februari 2018 heeft ook de gemeenteraad van Koggenland ingestemd met woningbouw op de locatie.

Hoewel de keuze voor de locatie ten oosten van de kern Spierdijk reeds is vastgesteld, is het van belang om de ontwikkeling zorgvuldig vorm te geven.

Eén van de belangrijkste aspecten is de aansluiting van de nieuwe buurt op het dorp en de wijze waarop het bestaande dorp én nieuwbouw aansluiten op de omgeving. Doorzichten op het landelijk gebied zijn hierbij van belang.

In de volgende hoofdstukken van deze ruimtelijke visie wordt nader ingegaan op de verschillende kaders die bij de uitwerking gehanteerd zijn. Zowel beleidsmatig als ruimtelijk.



De opbouw van Spierdijk



3 RUIMTELIJKE KADERS

3.1 Algemeen

De ontwikkeling van Spierland is reeds voorzien of opgenomen in verschillende beleidsdocumenten. Deze ruimtelijke kaders geven ieder op hun eigen manier sturing aan de verdere uitwerking. Ze geven zelf randvoorwaarden voor de verdere uitwerking, of geven aan waar deze randvoorwaarden aan moeten voldoen.

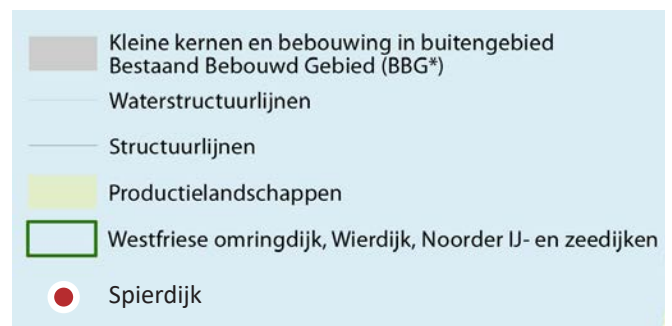
In dit hoofdstuk gaan we kort in op deze aspecten.

3.2 Provincie Noord Holland

De Structuurvisie 2040 richt zich op de ontwikkeling van landschappen en dorpen op basis van het zogenaamde dorps-DNA. Onder dorps-DNA verstaat de provincie Noord-Holland de kernkwaliteiten van de Noord-Hollandse dorpen. Noord-Holland heeft een grote verscheidenheid aan dorpen tussen en binnen de verschillende landschapstypen. Ze zijn in de afgelopen eeuw sterk gegroeid en hebben (deels) hun oorspronkelijke structuur en identiteit verloren. De provincie Noord-Holland wil dat nieuwe ontwikkelingen aan de randen van deze dorpen plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen van de landschappen en dorpen.

Op de Structuurvisiekaart is Spierdijk aangegeven als “Kleine kernen en bebouwing in buitengebied”. Het beleid hiervoor is: Ontwikkelen op basis landschaps- en dorps-DNA (incl. aspect openheid), vastgelegd in nieuw beleidskader landschap en cultuurhistorie. Het plangebied zelf is aangegeven als “Productielandschappen”.

De provincie Noord-Holland omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. Natuurlijke omstandigheden en vooral ook menselijk handelen, hebben in ieder landschap hun eigen sporen nagelaten. Nieuwe ontwikkelingen moeten zich tot deze karakteristieken verhouden. De provincie Noord-Holland wil dat de gelaagdheid van het landschap als kernkwaliteit wordt meegenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen.



Uitsnede Provinciale Structuurvisie 2040

De Structuurvisie wordt vergezeld door de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) waarin regels staan die bij het opstellen van bestemmingsplannen in acht moeten worden genomen. In de PRV is niet langer een kaartbeeld met het bestaand stedelijk gebied opgenomen. Artikel 2, lid j van de PRV geeft aan dat gebruik dient te worden gemaakt van de definitie artikel 1.1.1. onder h van het Bro.

h. bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;

Artikel 1.1.1 aanhef, eerst lid en onder h van het Besluit Ruimtelijke Ordening

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten dit gebied moeten, conform artikel 15 van de PRV voldoen aan aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Spierland ligt ten oosten van het Bestaand Stedelijk Gebied van Spierdijk. Dit betekent dat de ontwikkeling moet voldoen aan de Leidraad. In hoofdstuk 4 wordt aangegeven op welke wijze deze Ruimtelijke Visie aansluit op de kenmerken die in de Leidraad staan beschreven. De gemeente Koggenland heeft het plan – conform artikel 6 van de PRV – voorgelegd aan de ARO. De resultaten van dit overleg zijn opgenomen in hoofdstuk 6.



3 RUIMTELIJKE KADERS

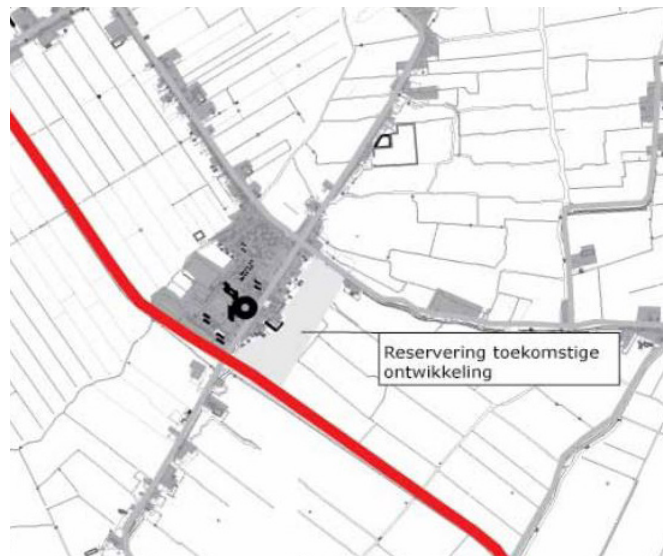
3.3 Gemeente Koggenland

In 2009 heeft de gemeenteraad van Koggenland de Structuurvisie 2009 - 2020 vastgesteld. De structuurvisie is gericht op een ontwikkelingsrichting voor de kernen en de polders binnen de gemeente. Koggenland is primair een groene gemeente, waar de ruimtelijke opgaven samenhangen met de doorontwikkeling van de eigen kernen en het bouwen voor een kwantitatieve en kwalitatieve vraag van de eigen bevolking. Er wordt inhoud gegeven aan de vraag naar woningen, voorzieningen en bedrijvigheid op gemeentelijk niveau. Voor een gemeente als Koggenland hangen de vraagstukken voor de toekomst in belangrijke mate samen met de demografische ontwikkeling van de gemeente en de mate waarin binnen de kernen kan worden voldaan aan de eisen en wensen die de veranderende bevolking stelt aan de woonomgeving.

In de structuurvisie is "Spierdijk-Oost" opgenomen als een reservering voor toekomstige ontwikkelingen.



Uitsnede Structuurvisiekaart



Kaart 17 uit de Structuurvisie 2009 - 2020

3.4 Woonvisies en -programma's

De Provinciale Woonvisie 2010-2020 is erop gericht in 2020 te beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. In de woonvisie benadrukt de provincie met name het belang van een passende kwaliteit woningbouw. Dat is alleen mogelijk als er op regionaal niveau een goede afstemming komt tussen alle partijen die zijn betrokken bij het bouwen van woningen. De provincie zet zich vooral in als procesleider, aanjager en expert. Vanuit die rol is de provinciale woonvisie opgesteld en wordt vervolgens aangestuurd op het maken van bestuurlijke afspraken in de zogenaamde Regionale actieprogramma's (RAP).

De 7 gemeenten in de regio West-Friesland, waar Koggenland toe behoort, werken nauw samen op het gebied van woningbouw en volkshuisvesting. De regionaal gemaakte afspraken en doelstellingen zijn vastgelegd in de Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020 en het Regionaal Actieplan Wonen Noord-Holland Noord 2011-2015, Regio West-Friesland (RAP). Spierdijk-Oost is in deze plannen opgenomen.

Ook op provinciaal niveau is Spierdijk-Oost benoemd en opgenomen in de provinciale woningbouwmonitor (www.plancapaciteit.nl). Het project is met 80 woningen toebedeeld aan de plancapaciteit als plan/besluit in voorbereiding en weergegeven op kaartnummer 15. De gemeenteraad heeft op 5 februari 2018 een besluit genomen, waarmee wordt ingestemd met de ontwikkeling van de locatie Spierland tot woningbouwlocatie.

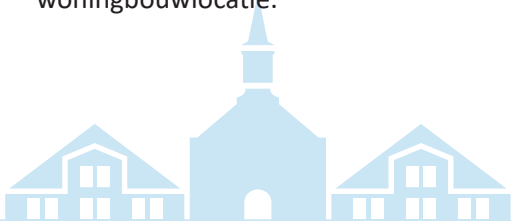
Ten aanzien van de kwalitatieve onderbouwing is het van belang melding te maken van het bewonersinitiatief dat heeft geleid tot een concrete en aantoonbare behoefte. Met CPO Spierdijk is een overeenkomst gesloten voor de afname van 44 kavels. De overige 36 kavels worden door CPO Spierdijk-Oost gerealiseerd. Naast deze kavels is in het plan ruimte opgenomen voor twee kavels ten behoeve van de voormalige grondeigenaren. Het totaal aantal kavels/woningen komt hiermee op 82.

In het kader van artikel 3.1.6. Bro is een ladderonderbouwing opgesteld, waarin de behoefte nader is onderbouwd en is gemotiveerd waarom bouwen buiten bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is. De ladderonderbouwing is een op zichzelf staand document en ter goedkeuring aan de provincie Noord-Holland toegezonden.

3.5 Conclusie

Voor de ontwikkeling van Spierland worden vanuit de ruimtelijke kaders verschillende randvoorwaarden gesteld. Zo moet de ontwikkeling voldoen aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en is het plan voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO).

In Hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden vanuit de ruimtelijke kaders én ruimtelijke verkenning verder geformuleerd.



4 UITGANGSPUNTEN

4.1 Algemeen

Vanuit de ruimtelijke verkenning van het dorp en de omgeving en de beleidskaders zijn randvoorwaarden en uitgangspunten te formuleren. Deze dienen te passen binnen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In de volgende paragraaf wordt hier op ingegaan, waarna voor verschillende aspecten uitgangspunten geformuleerd worden.

4.2 Leidraad Cultuurhistorie en Landschap

Aandacht voor behoud en ontwikkeling van landschap en cultuurhistorie is sterk verankerd in het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland. In de afgelopen jaren is het beleid sterk ontwikkeld en heeft het een duidelijke plek gekregen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Voor het opstellen van ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en structuurplannen is de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2018) vastgesteld.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is het 'ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit'. Dat betekent dat bewust moet worden omgegaan met de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. Deze kwaliteiten dienen als uitgangspunt van ruimtelijke plannen. Dit zet ontwikkelingen niet op slot. De provincie wil voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied worden gepland die binnen bestaand bebouwd gebied een plek zouden kunnen krijgen.

Bij noodzakelijke uitbreiding hecht de provincie er belang aan dat deze een bijdrage levert aan de identiteit en kwaliteit van de specifieke plek. Met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie borduurt de provincie Noord-Holland voort op eerdere beleidsnota's waarin ruimtelijke kwaliteit al een centrale plaats innam.

Volgens de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010) dient bij ruimtelijke plannen verantwoording te worden afgelegd van de manier waarop nieuwe functies rekening houden met de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap, de ordeningsprincipes van het landschap en de bebouwingskarakteristieken en de bestaande kwaliteiten van het gebied.

West-Friesland

Bij het opstellen van deze ruimtelijke visie voor Spierland is gekeken naar de kenmerken en kwaliteiten die kenmerkend zijn voor West-Friesland en met name de kwaliteiten van de Westfriesse linten met stolpenstructuren. Ook de openheid van de polders tussen de linten is een belangrijk uitgangspunt geweest bij het concept.

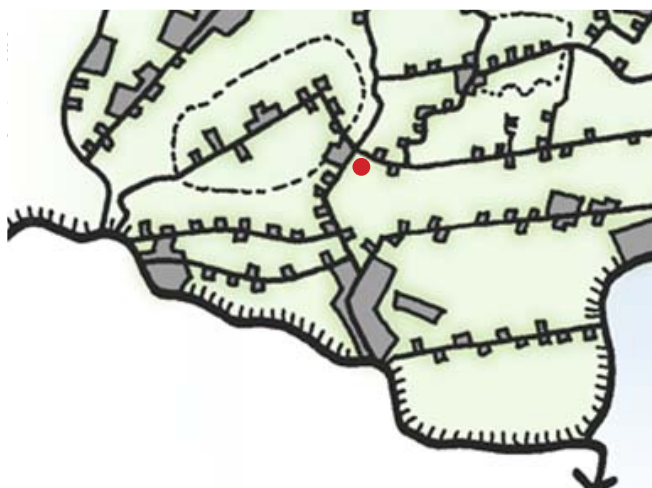
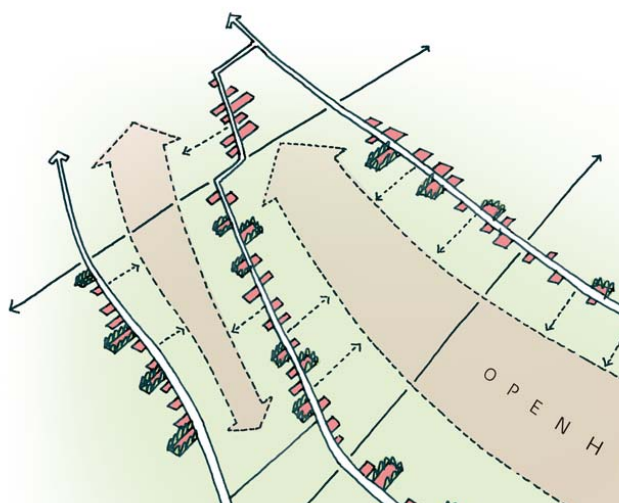
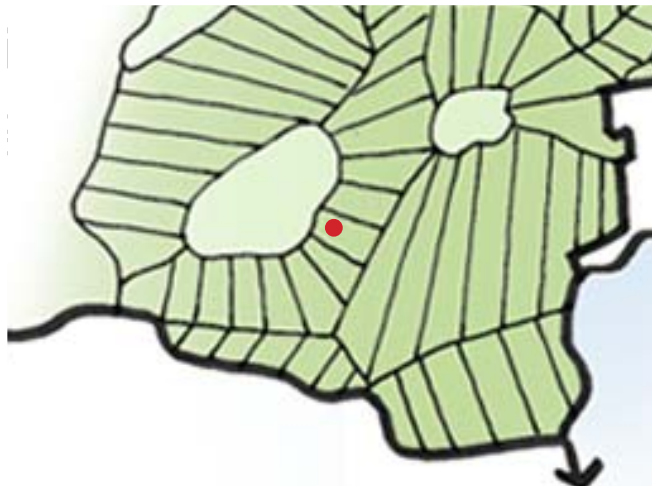
Op de volgende pagina's worden de belangrijkste te hanteren principes weergegeven.

De verschillende lintbebouwings- en verkavelingsstructuren blijven herkenbaar en beleefbaar.

Binnen West-Friesland Midden komen verschillende kenmerkende structuren samen: enerzijds het zeekleigebied met veenontginningsstructuren en de lange bebouwingslinten en anderzijds de verspreid liggende kleine droogmakerijen. Watergangen (tochten, gouwen en sloten) dooraderen het gebied.

De openheid tussen de linten is uitgangspunt

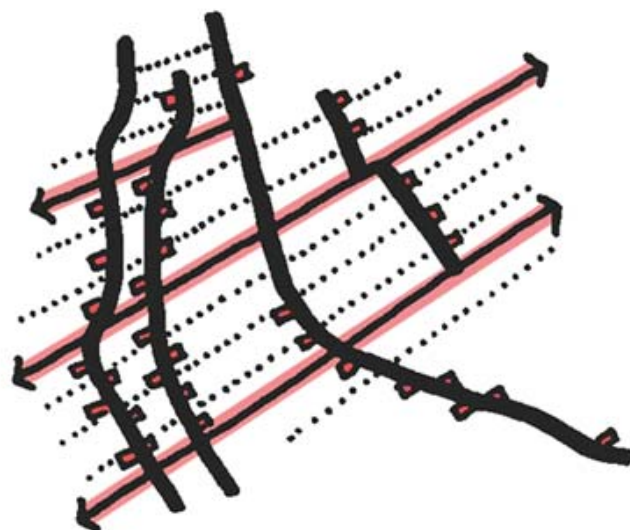
De lange nederzettinglinten zijn een belangrijk onderdeel van het Westfriesse landschap. Aan de noord- en zuidzijde van het ensemble zijn vooral de langgerekte (soms licht gebogen) linten met gestrekte kavels, met daartussen rechte dwarsverbindingen in een open landschap kenmerkend. In het middengebied zijn de linten onregelmatiger, sterker gebogen en liggen ze dicht bij elkaar.



4 UITGANGSPUNTEN

Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:
het behouden van de gestrekte veenverkaveling,
de langgerekte lintdorpen en watergangen.

Het landschap met herkenbare historische structuren dient als vertrekpunt. Het gaat om de langgerekte linten, smalle wegen, stolpenreeksen, erven, terpen, dijken en kreekruigen (reliëfverschillen), waterstructuren en de karakteristieke dorpen. Pas nieuwe ontwikkelingen, zoals nieuwe bebouwing, agrarische schaalvergroting en recreatieve voorzieningen, in met respect voor de landschappelijke karakteristiek (zoals de verkaveling) en de cultuurhistorie.



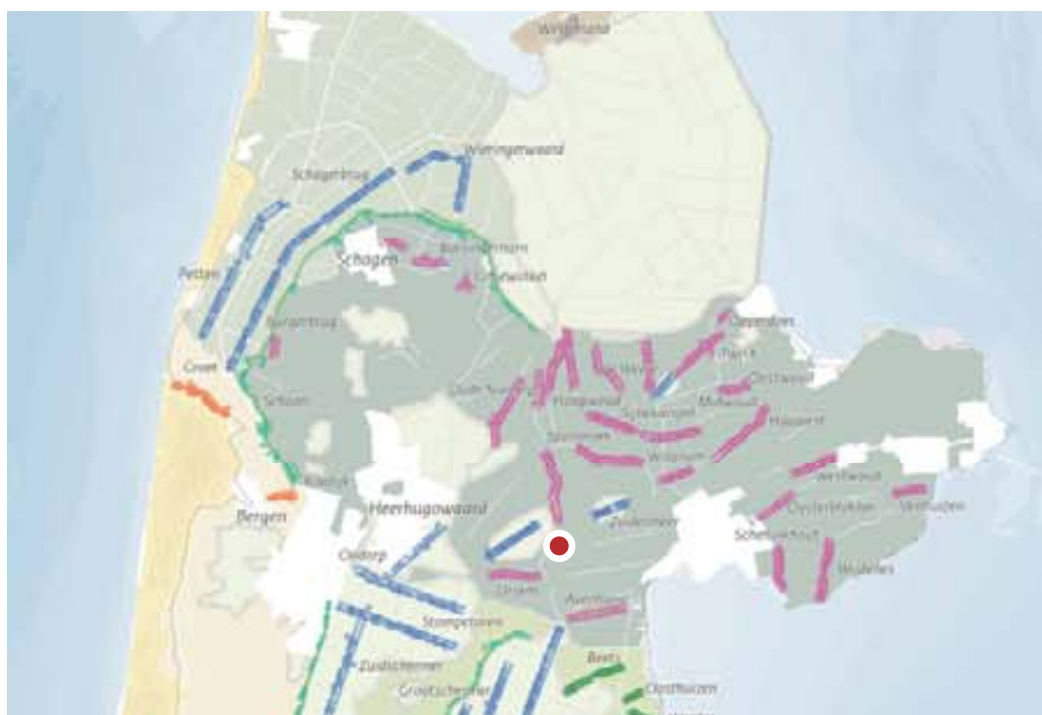
Westfriese linten (oude zeeleilandschap)

West-Friesland is het land van kilometerslange lintbebouwing met daarbinnen vaak prominent de stolpboerderijen. Die stolpen staan op de kop van langgerekte weidekavels. De Westfriese stolpenlinten

liggen allen binnen de Westfriese Omringdijk. In het midden van West-Friesland, tussen Hoogwoud en Hauwert, zijn de stolpenlinten het best bewaard gebleven.

LEGENDA

- Stolpenweverij
- Linten langs de Binnenduinrand
- Polderlinten
- Westfriese linten
- Veenlinten
- Dijklinten
- Jonge duinlandschap
- Strandwallen- en vlaktenlandschap
- Droogmakerijlandschap
- Aandijkingenlandschap
- Oude zeeleilandschap
- Keilemlandschap
- Stuwwallenlandschap
- Veenpolderlandschap
- Veenwierenlandschap
- Landschap voormalige Zuiderzee



Landschappelijke karakteristiek

Het beeld van de Westfrieze stolpenlinten is afwisselend, kleinschalig en idyllisch. De stolpen staan alleen aan de langgerekte gebogen linten, niet aan de dwarswegen. De linten liggen deels op de kreekkruggen waar de veennederzettingen na bodemdaling naar toe verhuisden. Aan de linten op nog steeds herkenbare kreekkruggen als De Weere, Zandwerven, Schellinkhout en Hauwert zijn de stolpen wat hoger gelegen dan de weg zelf. De stolpen staan vaak tussen andere, meer kleinschalige bebouwing in. Ze zijn naar de weg gericht, op de kop van een lange en smalle kavel, die meestal omgeven is door brede sloten. Achter de stolpen staan bijgebouwen, binnen het kavelpatroon. Vaak bestond de inrichting van de openbare ruimte uit een weg en een wegsloot. Wegsloten in dorpslinten zijn na 1950 uit verkeersoogpunt vaak gedempt, maar in dorpen als Twisk en Abbekerk zijn deze nog aanwezig. Deze inrichting bepaalt de situering van de stolpen. Aan de wegzijde staat de bebouwing vaak dicht op de weg. Aan de slootzijde staat de bebouwing achter de sloot, op grotere afstand van de weg. De stolpen volgen de verkavelingsrichting: als deze schuin op de weg is, staan de voorgevels ook schuin op de weg, zoals bijvoorbeeld in Sijbekarspel en Twisk.

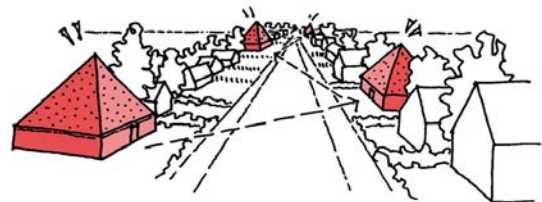
Openheid en ruimtebeleving

Westfrieze stolpenlinten zijn veel kleinschaliger en meer divers dan de linten in de droogmakerijen. De linten verschillen onderling aanmerkelijk van karakter. De meeste linten zijn buiten de dorpskernen halfopen en in de dorpskern verdicht. Er is daardoor soms een minder directe zichtrelatie tussen de stolpen onderling of tussen stolp en landschap. De geselecteerde stolpenstructuren hebben (met uitzondering van het gebied tussen Obdam, Spanbroek en Wognum)

steeds open landschap aan beide zijden van het lint, maar daar staat vrijwel altijd een opvallend hoge kwaliteit van stolpen en erven tegenover, met relatief meer beschermde monumenten en drie beschermde dorpsgezichten (Barsingerhorn, Kolhorn en Twisk).

Ruimtelijke dragers

De stolpstructuren staan aan historische linten die vaak al op kaarten van circa 1700 zijn afgebeeld. Sommige Westfrieze dorpslinten zijn nauwelijks meer als structuren te herkennen doordat de wegsloten zijn gedempt, het straatprofiel is verbreed en vervlakt, er veel nieuwbouw tussen de stolpen is verschenen en stolpen zelf ingrijpend zijn vernieuwd of herbouwd. In de aangegeven stolpenstructuren is de samenhang tussen historisch lint, de erven en de stolp het best bewaard gebleven.



Zicht
Stolpenstructuren



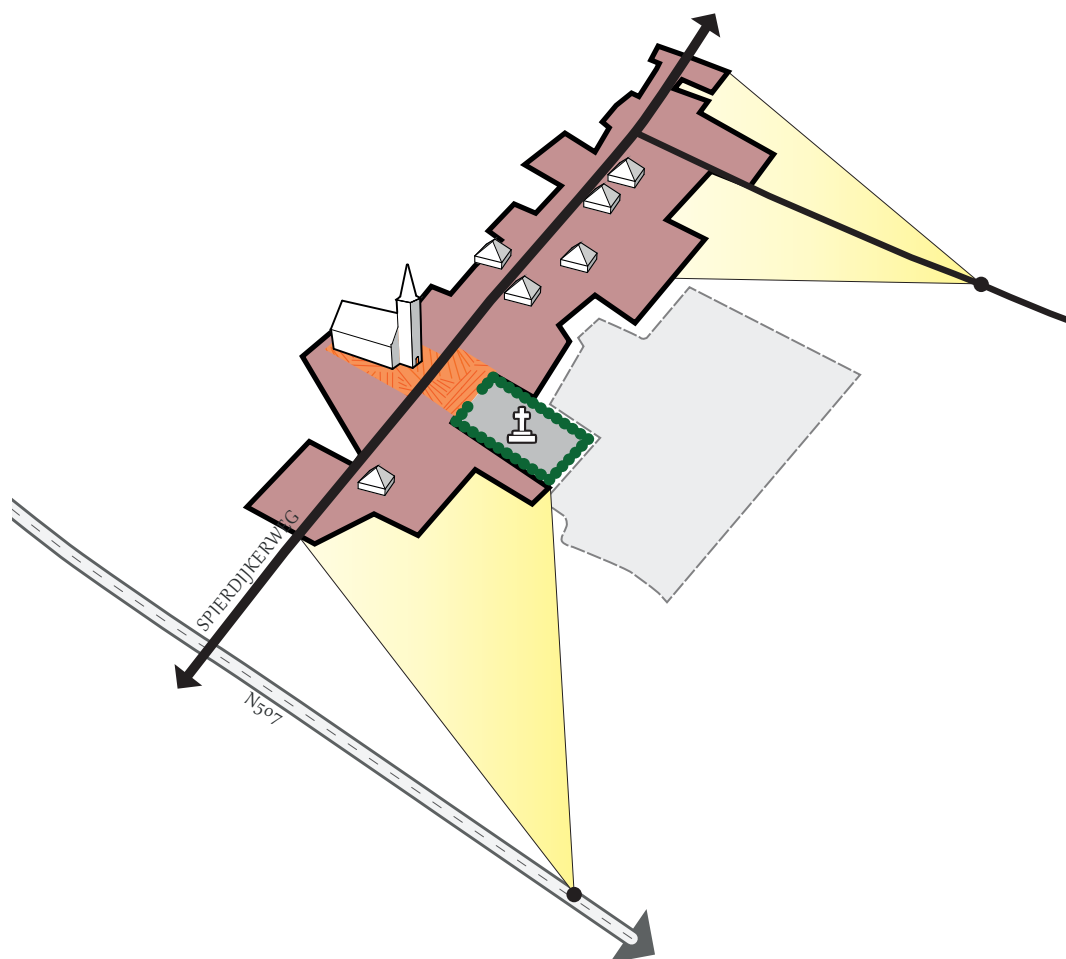
4 UITGANGSPUNTEN

4.3 Uitbreiding van het dorp

Met de ontwikkeling van Spierland krijgt Spierdijk er een nieuwe woonbuurt bij. De keuze voor de locatie Spierland sluit aan op de uitgangspunten van de provinciale Leidraad Landschap & Cultuurhistorie. De uitbreiding zorgt ervoor dat de compacte kern van Spierland wordt vergroot, zonder de bestaande - meer open - linten aan te tasten. Zowel vanaf de Westfriisaweg als vanaf de Bobeldijk blijven de 'oksels' van de linten gevrijwaard van bebouwing, waardoor het zicht op het

dorp met het ensemble van de kerk en begraafplaats vanaf de Westfriisaweg zichtbaar blijft.

De open hoek die ontstaat tussen Spierland, Spierdijk en de Westfriisaweg, leent zich niet voor woningbouw doordat de geluidscontouren van de Westfriisaweg dit niet toelaten. Het beleid van de gemeente is erop gericht om dit gebied open en agrarisch te houden. Hierdoor blijft het zicht op het karakteristieke lint optimaal behouden.



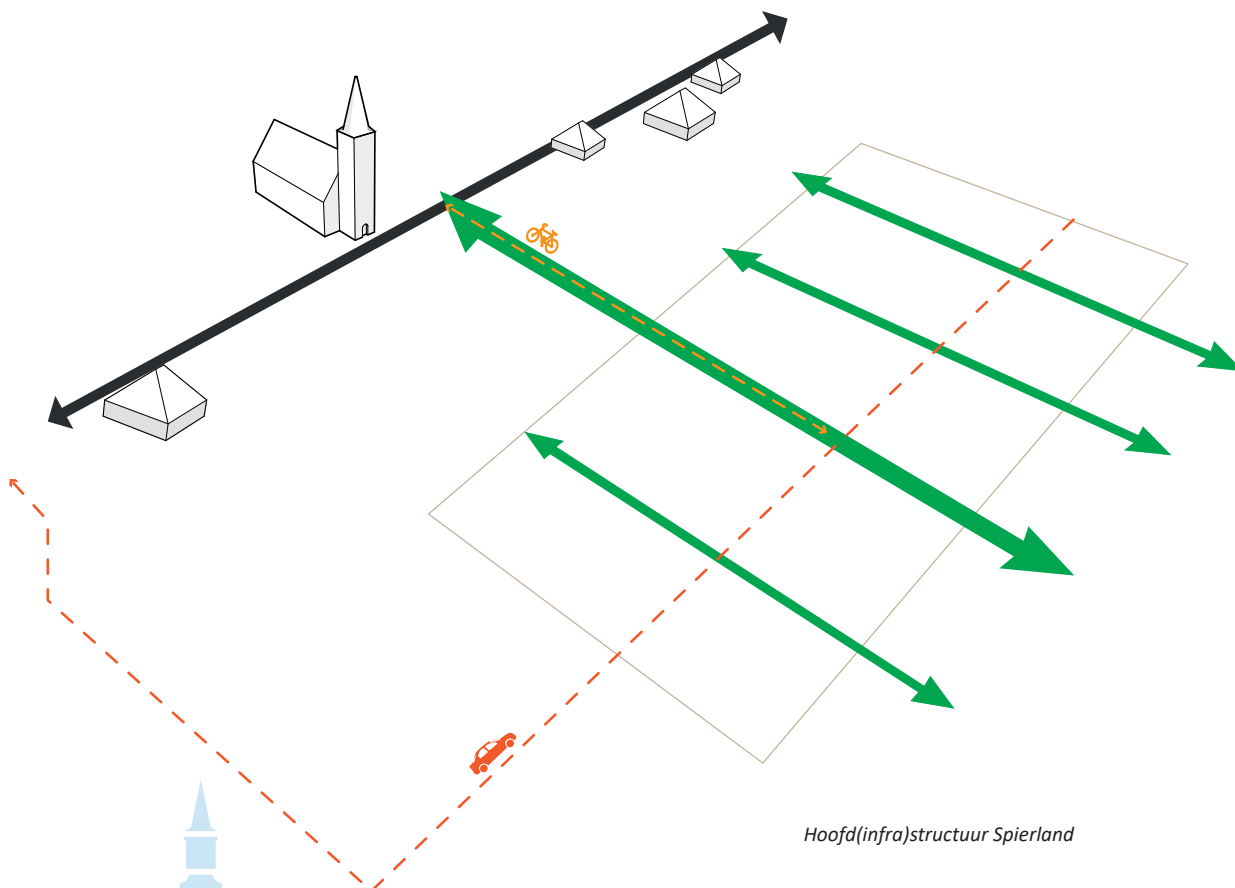
Zichtlijnen karakteristieke lint

4.4 Aansluiten op het dorp

Spierland zal - voor voetgangers en fietsers - direct worden ontsloten vanaf het pleintje voor de kerk; het dorpshart van Spierdijk. Een nauwe verankering met Spierdijk is op die manier geborgd. Het profiel van deze ontsluiting is echter te smal om het autoverkeer veilig te kunnen afwikkelen. Er zou een onveilige situatie ontstaan voor voetgangers en er zou dan ook aanzienlijk minder ruimte voor groen, wat de beleving van de zichtlijnen niet ten goede komt en de kracht van deze ontsluitingsas als drager van het plan ontkracht.

Om Spierland geen anonieme buitenwijk te laten worden is de verbinding tussen dorp en wijk van groot belang. Omdat de ontsluitingsmogelijkheden op de Spierdijkerweg beperkt zijn, is het in verkeerstechnisch opzicht wenselijk om Spierland te ontsluiten via een route 'buitenom'. Hiermee wordt de wijk bereikbaar vanaf de parallelweg langs de Westfrisiaweg.

In ruimtelijk en sociaal-maatschappelijk opzicht is het van belang dat Spierland een wezenlijk onderdeel van Spierdijk wordt, in plaats van een 'aangeplakte' nieuwbouwwijk die wordt aangedaan zonder het dorp zelf te beleven. Om die reden is de ontsluiting voor langzaamverkeer op de Spierdijkerweg, langs de Bowlingbaan wenselijk. Aanvullend kan een aansluiting voor langzaamverkeer ten noorden van het plan bijdragen aan de verweving van de nieuwe woonwijk met het bestaande dorp.



Hoofd(infra)structuur Spierland

4 UITGANGSPUNTEN

4.5 Aansluiten op het landschap

De rand van Spierland bestaat voor een deel uit openbare groenzones die zorgdragen voor een doorkijk naar het landelijk gebied. Door de zichtlijnen wordt de openheid van het Westfrieze polderland het gebied in getrokken en blijft het plan 'luchtig'. Tegelijkertijd bestaat een aanzienlijk deel van de rand uit achtertuinen van woningen. Verrommeling ligt hier op de loer. Door bij particuliere kavels lage beschoeiingen aan te brengen kan een harde overgang tussen woongebied en polder worden verzacht.

Ophogen van de tuin en het plaatsen van gebouwen of bouwwerken dient in deze strook zo mogelijk beperkt of voorkomen te worden voorkomen te worden, zodat de overgang tussen dorp en land meer geleidelijk vorm krijgt. Bij openbare oevers is een natuurvriendelijke inrichting mogelijk. Onderscheid tussen de randen aan de noord- en zuidzijde van het plangebied en de oevers aan de zijde van het landschap ten oosten van Spierland is wenselijk. Daar waar richting het oosten de openheid centraal staat en vanuit de groenzones en tuinen zicht op de polder gewenst is, is aan de zuidzijde een dichtere afbakening met riet gewenst. De rietkragen vormen een duidelijke grens van de nieuwe woonbuurt en zorgen voor contrast met de open agrarische gronden tussen de wijk en de Westfrisiaweg.

4.6 Beeldkwaliteit

Voor de beeldkwaliteit wordt uitgegaan van 'woningen met een streekeigen karakter'. In het algemeen kan daarbij worden volstaan met een eenvoudige traditionele streekgebonden uitstraling met traditionele materialen als baksteen, hout en keramische pannen, maar moderne architectuur, refererend aan oude dorpse bebouwing is als accenten denkbaar. Deze accenten kunnen worden gekoppeld

aan de centrale groene zones, waardoor er geen tweede lint ontstaat. Door het CPO-karakter van de wijk, kunnen toekomstige bewoners hun eigen invulling aan hun woning geven. Dit draagt bij aan het dorpse karakter en een gevarieerd bebouwingsbeeld. Voor de openbare ruimte wordt gezocht naar een eenduidige en informele inrichting. Hierdoor kunnen de openbare groene ruimtes incidenteel worden gebruikt voor bestemmingsverkeer, maar behouden ze een overwegend groen karakter.

4.7 Parkeren

Parkeren wordt geclusterd in de openbare ruimte en, bij woningen met een voldoende ruim zijerf (hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen) op eigen terrein. Tussen het oude lint (nabij het bowlingcentrum) en de nieuwe buurt, is ruimte voor een parkeercoffer waar de rijwoningen aan de groene lopers grotendeels kunnen parkeren. Een watergang tussen de Bowling en de parkeercoffer zorgt voor enige afstand. De parkeercoffer dient via twee kanten bereikbaar te zijn, zodat het verkeer rond kan rijden. Dit voorkomt onnodige verkeersbewegingen of opstoppingen in de wijk. De overige parkeerclusters in de openbare ruimte maken in vormgeving deel uit van de groene lopers, en worden bijvoorbeeld door informele halfverharding vormgegeven.

5 RUIMTELIJK CONCEPT

5.1 Algemeen

Met de kennis over de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristieken van Spierdijk en het omliggende landschap én de uitgangspunten, karakteristieken uit de Leidraad is gezocht naar een stedenbouwkundige hoofdstructuur.

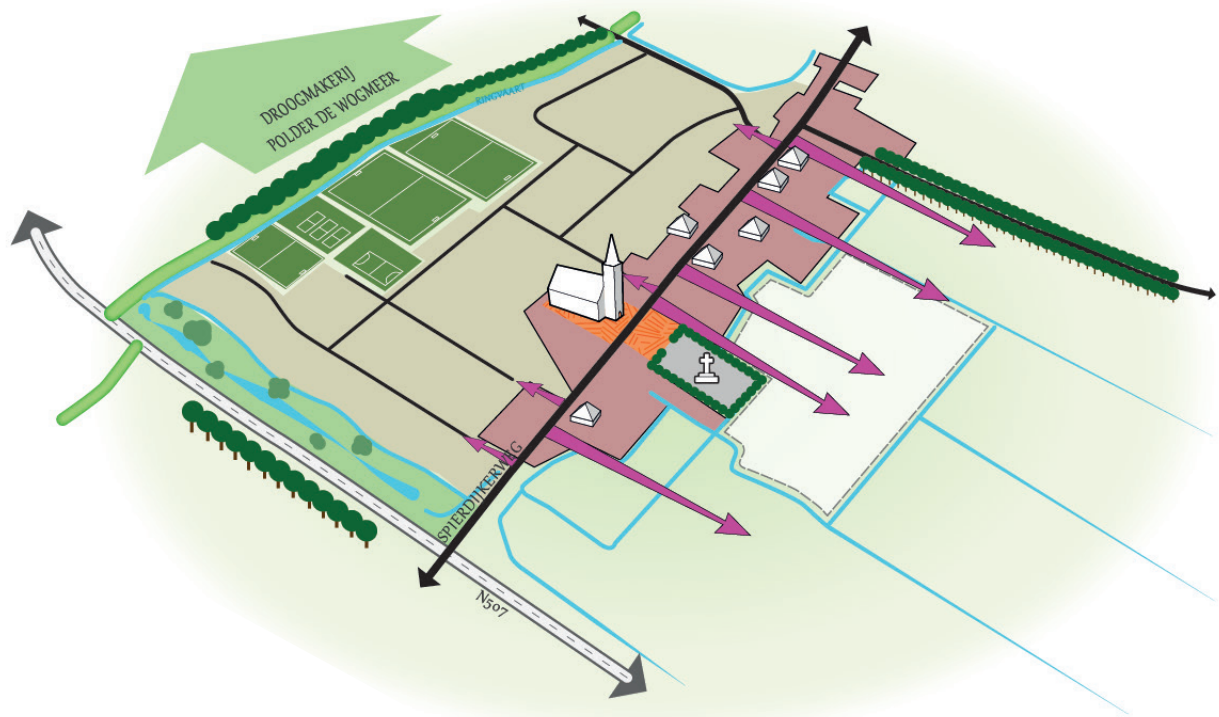
5.2 Hoofdstructuur

De basis voor de hoofdstructuur is gebaseerd op de huidige structuur van Spierdijk. De voorgaande woningbouwontwikkelingen liggen aan de westzijde van het lint, opgespannen tussen de Ringvaart en Spierdijkerweg. Aan deze zijde is geen relatie (meer) tussen het oorspronkelijke dorp met stolpculturenkarakteristiek en de polder. Bij de ontwikkeling van Spierland wordt zoveel mogelijk gekeken naar het respecteren van deze stolpen en het in stand houden van de karakteristieke eigenschappen en verbindingen met het land. Om die reden is in de hoofdstructuur gekozen voor een sterk lineaire structuur, waarbij de weinige bestaande doorzichten en nieuwe doorzichten de verbinding tussen het dorp, de nieuwe wijk en het polderlandschap open houden en de verbinding tussen dorp en polder behouden en versterken.

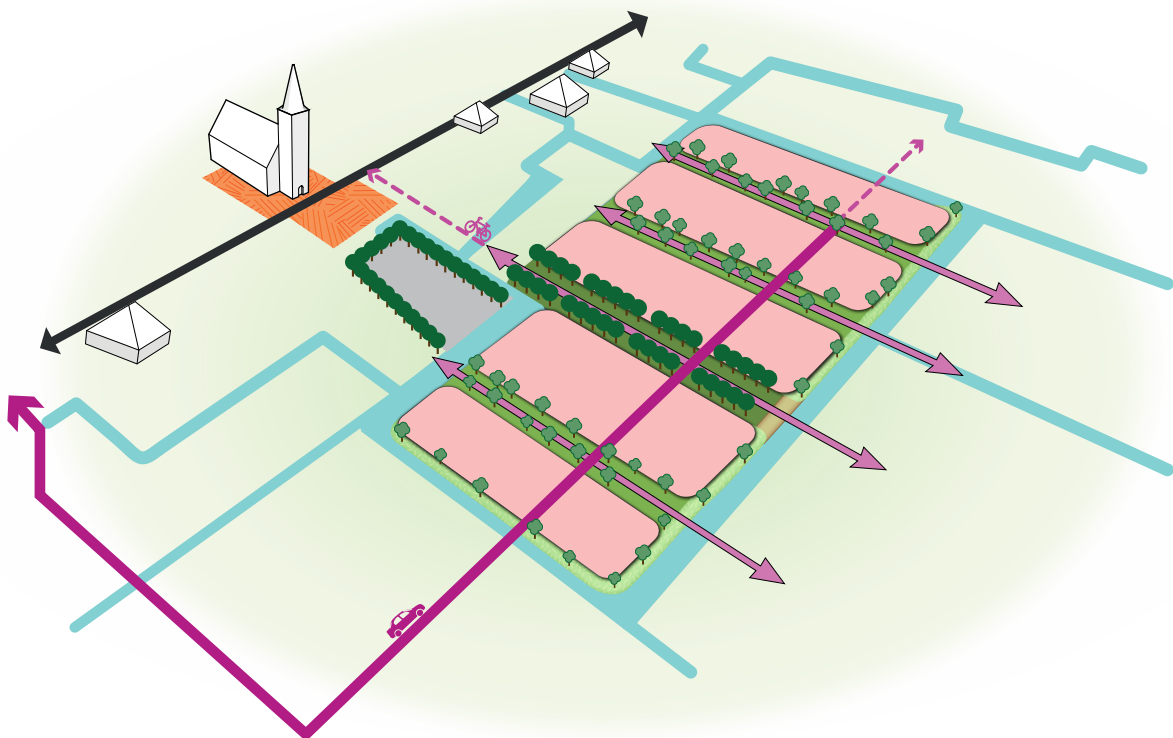
De secundaire entree van de wijk, vanaf het pleintje tegenover de kerk, langs de bowling naar buiten is één van de belangrijke dragers. De lijn verbindt Spierdijk met Spierland en de polder. Doordat de hoofdontsluiting voor autoverkeer van en naar Spierland buitenom loopt, kan de verbinding met het dorp een sterk groen karakter krijgen, met meer verblijfskwaliteit. Dit vergroot de bruikbaarheid voor fietsers en voetgangers. Accenten in de bebouwing kunnen deze lijn meer laten aansluiten bij het karakteristieke lint. De lijn is tevens een calamiteitenroute voor autoverkeer indien gebruik van de route buitenom niet mogelijk is.

De verbinding met de Spierdijkerweg voor voetgangers en fietsers wordt vormgegeven als prominente, herkenbare en vooral groene verbinding. De auto-ontsluiting in de polder is daarentegen minder prominent aanwezig en voornamelijk functioneel van aard. Deze route maakt geen deel uit van het - veelal met bomen begeleide - netwerk van dijken en linten in het gebied. Daarom wordt de weg eenvoudig vormgegeven en slechts begeleidt door twee kleine bermslootjes met een talud.





SPIERLAND ALS VERLENGING NAAR DE POLDER



5 RUIMTELIJK CONCEPT

Bouvvelden

Tussen de informele groene lopers, gedoopt tot 'poldertapijten' liggen bouvvelden. Per bouwveld zijn verschillende woningtypen denkbaar. Dit zorgt niet alleen voor een afwisselend straatbeeld, maar maakt ook dat de fasering goed kan aansluiten op de woningbehoefte die op het moment van ontwikkelen vanuit het dorp aanwezig is. Net als in het lint, waar de stolpboerderijen voor een karakteristiek en herkenbaar samenspel zorgen, zijn in de nieuwe woonbuurt verbijzonderingen wenselijk om markante plekken te markeren en de verschillende plandelen met elkaar in relatie te brengen. Uiteraard zijn dit geen klassieke stolpboerderijen, maar kan in vorm of materialisering een accent worden aangebracht dat verwijst naar de streekeigen bebouwing.

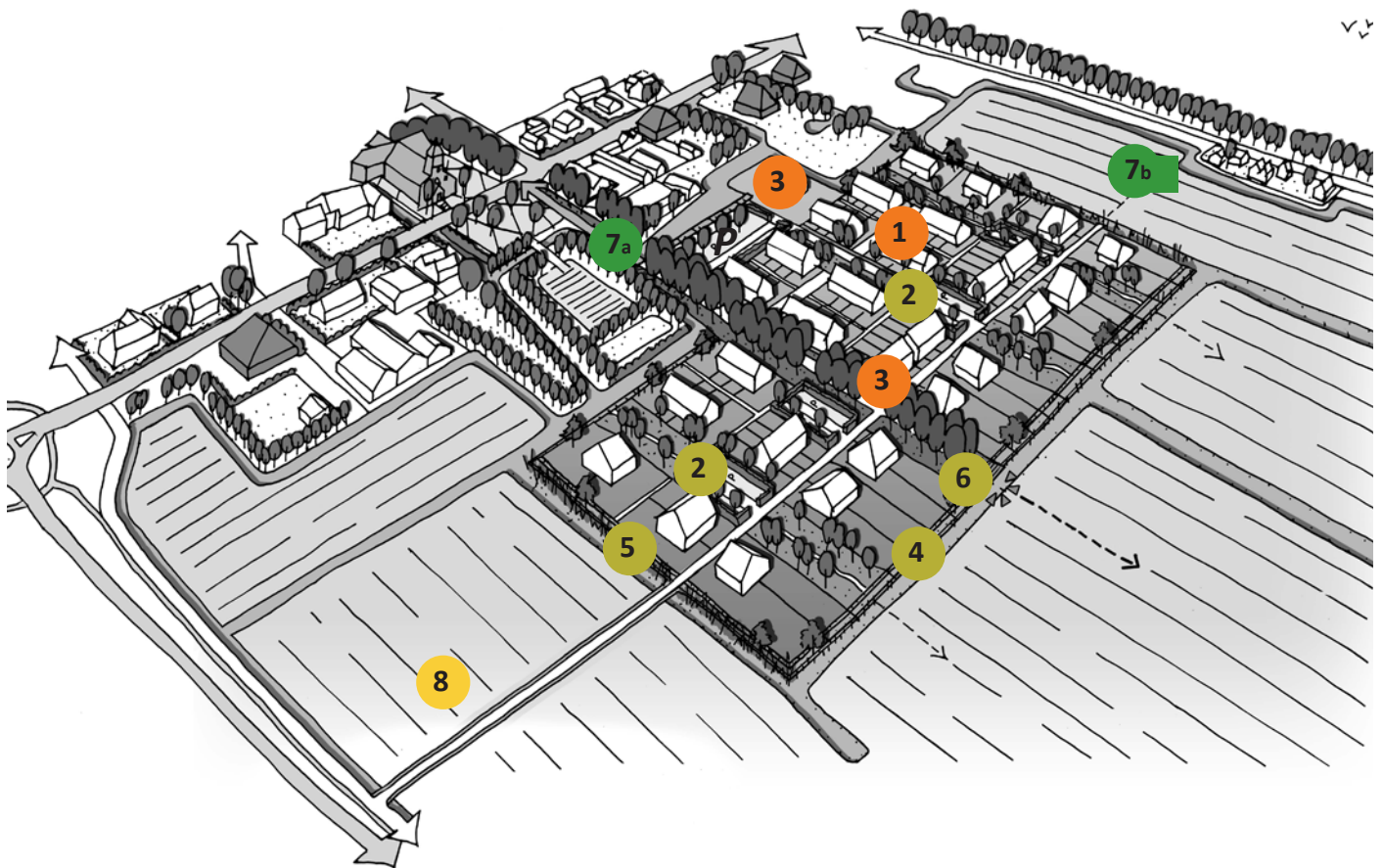
De poldertapijten kennen ieder hun eigen karakteristiek, maar worden gekenmerkt door een openbaar karakter en informele inrichting. De gebieden zijn bereikbaar voor auto's, maar vormen vooral een verlengstuk van de woonkavels. Parkeren vindt geclusterd plaats.

De rand van het gebied wordt gevormd door een aaneenschakeling van openingen, waar zicht is op de polder met natuurvriendelijke openbare oevers als zichtpunt naar het polderlandschap. De woonkavels worden aan de polderzijde voorzien van een lager gelegen oeverstrook met lage beschoeiing. Door bebouwing hier zoveel mogelijk uit te sluiten, blijft de zone een buffer tussen woonwijk en polder.

Bij CPO-projecten is het denkbaar dat door de bewoners een gemeenschappelijk (semi-) openbaar wandelpad rond de kavels wordt aangelegd.







- 1** Stroken met woningen en erven

2 Poldertapijten met fruitboompjes of ander eigen thema

3 Architectonisch accent
- 4** Oeverstrook (privé of semi-openbaar bij CPO's)

5 Rietrand

6 Vlonder met uitkijk over de polder

7a Verbinding Spierland met Dorp
Langzaam verkeer (en alternatief voor auto)

7b Verbinding Spierland met Linten
Langzaam verkeer (en calamiteitenroute 7a)

8 Hoofdonsluiting voor autoverkeer



5 RUIMTELIJK CONCEPT

De volgende pagina's geven in woord en beeld een impressie van de sfeer van Spierland.

De groene lopers ofwel poldertapijten vormen informele groene ruimte waar de woningen aan zijn gelegen. Woningen kunnen een (kleine) voortuin krijgen, maar vanwege de kwaliteit van de ruimte is een verandawoning goed denkbaar. Knotwilgen dragen bij aan een begeleiding van de ruimte en zorgen voor een streekeigen karakter.

De inrichting kan per ruimte verschillen, waarbij karakteristieke landschappelijke elementen in iedere ruimte aanwezig moeten zijn. De ruimten zijn informeel van karakter. Hoewel ze vooral verblijfsruimte zijn en zorgen voor een groene verbinding tussen dorp en polder, fungeren ze ook als ruimte voor de auto (toegang tot kavels, geclusterd parkeren). Ook aan de polderrand kunnen de lopers een eigen kenmerk krijgen, door het aanleggen van een speelvoorziening of vlonder.



Spierdijk Polderpanorama; brug en wilgenlaan met zicht op de polder – hagen & wilgentenenhekjes

Bij de invulling van de groene ruimten wordt gekeken naar de functie. De entreelaan en de verbinding dwars op de groene ruimten kunnen daarbij wat formeler zijn, waardoor via de inrichting duidelijk is in wat voor soort ruimte je bent. In de bovengenoemde ruimten zal de auto een belangrijkere gebruiker van de weg zijn dan in de groene lopers.



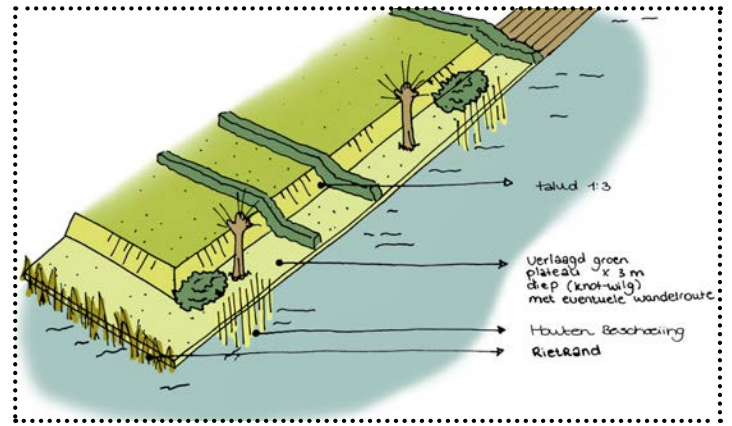
Groene lopers; fruitlaantjes hoogstamfruit / lokale boerenerf mix – haagjes & houten poortjes – bloemweide mix



5 RUIMTELIJK CONCEPT

Bij de inrichting van de polder rand moet zorgvuldig worden gekeken naar de relatie tussen dorp en polder. Er is bewust niet gekozen voor een groen kamerscherm met bomen rond de locatie. Juist een meer geleidelijke overgang door natuurvriendelijke oevers, zorgt dat de polder vanuit de wijk beleefbaar en open blijft, terwijl er geen harde rand met beschoeiingen en vlonders of steigers ontstaat.

Door de natuurvriendelijke oevervegetatie bij de realisatie integraal vorm te geven en aan te leggen kan een mooi uniform beeld worden gerealiseerd dat door een afwisseling van lagere beplanting en hoger struweel voor een goede opbouw van de zone zorgt, maar tevens enige afscherming voor de tuin biedt. Door gebruik te maken van streekeigen beplantingen ontstaat niet alleen een rand met streekeigen kenmerken, maar tevens een gebied dat aantrekkelijk is voor vogels.



De zuidelijke rand, bij de entree, wordt voorzien van een sterke rietkraag, waardoor een duidelijke afscheiding ontstaat tussen de woonbuurt en het agrarische land tussen de wijk en de Westfrisiaweg.



NATUURVRIENDELIJKE OEVERS, HOUTEN BESCHOEIING EN PLASBERM

Combinatie van natuurlijke oevers(openbaar) en private tuinen met lage beschoeiing, overgang plasberm met Lisodde

De poldertapijten (inclusief de parkeerclusters) krijgen bij voorkeur een groene inrichting. Onderstaande referenties vormen daarbij een gedachterichting waarbij een overwegend groene en informele ruimte het toch mogelijk maakt dat autoverkeer en parkeren op een ondergeschikte wijze kunnen plaatsvinden. De auto wordt daarbij zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken.



6

AANPASSINGEN N.A.V. ARO BEHANDELING

6.1 Algemeen

Het plan is op 4 juli 2018 voorgelegd aan de provinciale Adviescommissie Ruimtelijke Ordening. Tijdens deze vergadering zijn een aantal punten besproken en naar aanleiding hiervan zijn er wat aanpassingen aan het plan gemaakt, die hieronder worden toegelicht.

6.2 Toelichting CPO en verkaveling

De adviescommissie heeft gevraagd hoe het getoonde verkavelingsplan zich verhoudt tot het particulier opdrachtgeverschap. In het plan is ruimte voor ontwikkelingen middels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De tekeningen geven alleen een mogelijke verkaveling en inrichting. Er komt nog een beeldkwaliteitsplan dat kaders mee zal geven voor de verder invulling. Deze kaders leggen het CPO niet teveel beperkingen op, zodat de vorm waarin gebouwd wordt nog open staat.

Het is bij de CPO-projecten denkbaar dat door de bewoners gemeenschappelijke (semi-)openbare wandelpaden rondom te kavels worden aangelegd. Hierdoor ontstaat wellicht mogelijkheid om rond te lopen over de oeverstroken.

6.3 Hoofdontsluiting

De adviescommissie heeft gevraagd of de hoofdontsluiting ook via het lint van Spierdijk zou kunnen lopen. Dit profiel is echter te smal en er zou een onwenselijke situatie ontstaan. Er is daarom besproken dat de ontsluitingsweg zo onopvallend mogelijk wordt uitgevoerd, en dat de hoeken die

ontstaan in het landschap gegarandeerd open blijven. Zo blijft het doorzicht op het karakteristieke lint optimaal.

6.4 Oevers

De commissie heeft geadviseerd om de rand aan de oostzijde anders in te richten dan die aan de noord- en zuidzijde, zodat er een afwisselende zone ontstaat op de overgang naar het landschap. Er is dan ook gekozen om een rietrand toe te passen aan de zuidzijde van het plan.

De 'kommetjes' aan het einde van de poldertapijten zijn op advies vervangen door een rechte oever, die beter aansluit bij de structuur van het landschap en. Ook wordt er doormiddel van een talud afstand behouden tot de begraafplaats.

6.5 Bebouwingsaccenten

In overleg met de adviescommissie is besloten dat de voorgestelde bebouwingsaccenten op punten langs de ontsluitingsweg niet moeten leiden tot het versterken van de nieuwe route als nieuw lint. De bebouwingsaccenten zijn nu gekoppeld aan in de groene zones en in het bijzonder de hoofdroute vanaf de kerk naar buiten. Hierdoor wordt voorkomen dat er een tweede lint ontstaat en wordt de secundaire entree van de wijk, vanaf het pleintje tegenover de kerk, langs de bowling naar buiten is één van de belangrijke ruimtelijke dragers.



SPIERLAND



