

**BEELDKWALITEITPLAN RUIMTE VOOR RUIMTE  
LOCATIE KASSENCOMPLEX NOORD-SPIERDIJK**

**Beeldkwaliteitplan Ruimte voor Ruimte Locatie kas-  
sencomplex Noord-Spiersdijk**

**Code 1113806.04 / 19-02-2014**

**INHOUDSOPGAVE**

**blz**

<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologisch kader	2
1. 3. Beeldkwaliteitplan Landelijk gebied	4
<b>2. ANALYSE PLANGEBIED EN OMGEVING</b>	<b>6</b>
2. 1. Ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap	7
2. 2. Historische ontwikkeling van de architectuur karakteristiek	8
2. 3. Ruimtelijke structuur en aansluiting op de omgeving	9
2. 4. Bebouwingskarakteristieken	13
2. 5. De inpassing in de bredere omgeving	17



## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Aan de achterzijde van het bebouwingslint van Noord-Spierdijk staan een loods en kassen. De situering van deze grootschalige kassen (18209m<sup>2</sup>) en de schuur is direct grenzend aan het open landschap. Nu zijn er plannen voor de sanering van de bestaande bebouwing in ruil voor het realiseren van een kleinschalig plan met woningen in het kader van een ruimte voor ruimte regeling. De locatie is gelegen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland. Voor de nieuwe ontwikkeling moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Basis voor het nieuwe bestemmingsplan vormt het beeldkwaliteitplan. Bij het ontwikkelen van het beeldkwaliteitplan heeft het behalen van Kwaliteitswinst door middel van Ruimte voor Ruimte voorop gestaan.

Dit beeldkwaliteit plan geeft aan op welke wijze de ontwikkeling zodanig vormgegeven kan worden dat recht gedaan wordt aan de landschappelijke, stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Het plan is opgesteld om de nieuwe woningen zorgvuldig in het landschap in te passen.

Bij de economische onderbouwing van de regeling wordt uitgegaan van de verkoopbaarheid van 8 woningen. De saneringslocatie gebruikt voor de realisatie van de vervangende woningbouw.



Figuur 1. Ligging plangebied (Bron: GoogleEarth)

## 1. 2. Planologisch kader

Vanwege de situering van de bebouwing buiten het bestaand bebouwd gebied is ter onderbouwing van een goede toekomstige ruimtelijke kwaliteit het vervaardigen van een beeldkwaliteit plan noodzakelijk.

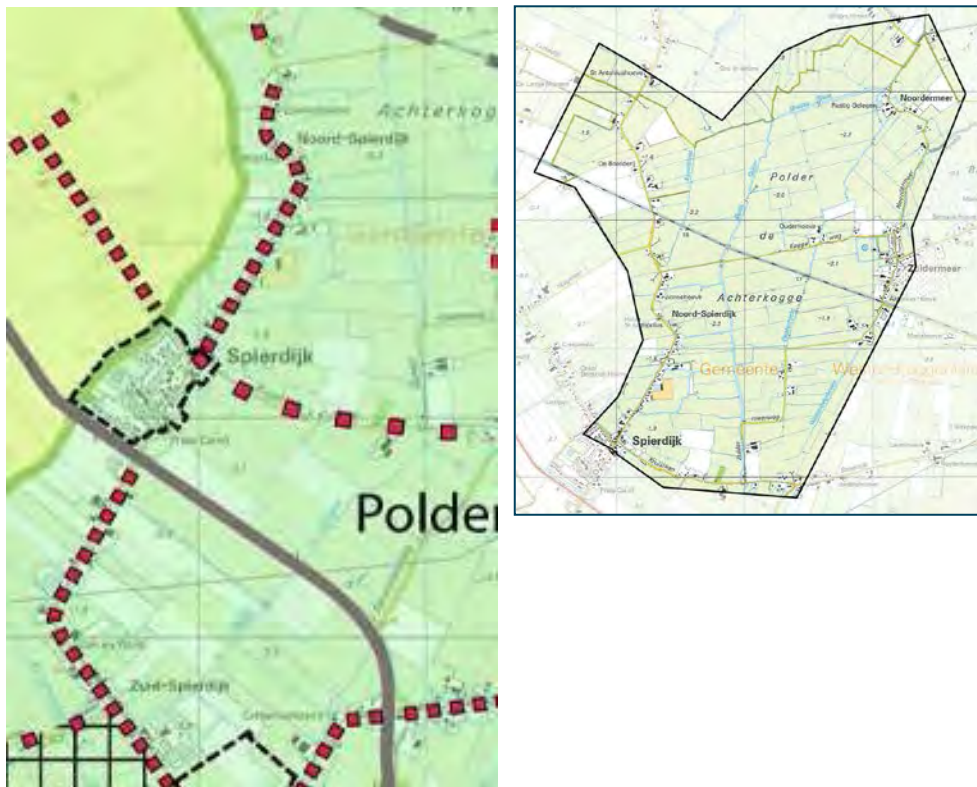
De volgende onderwerpen worden hiervoor beschreven en in beeld gebracht.

- de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
- de ordeningsprincipes van het landschap en bestaande kwaliteiten;
- de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
- de inpassing van het plangebied in de bredere omgeving (grotere landschapseenheid);

Hierbij moet rekening worden gehouden met:

- de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden;
- de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
- de historische structuurlijnen;
- cultuurhistorische objecten.





-  veenontginning, open landschap
-  Westfriese omringdijk
-  Ringvaart Oostdijk
-  waterstructuur
-  agrarische bebouwingslinten
-  woon bebouwingslinten

In het beeldkwaliteitplan landelijk gebied worden vanuit de verschillende landschapstypen binnen de gemeente Koggenland zes gebieden onderscheiden. Deze gebieden zijn op basis van het bestaande grondgebruik en het vastgelegde beleid globaal begrensd. De gebieden zijn richtinggevend voor de ontwikkelingsruimte die wordt geboden in het nieuwe Bestemmingsplan Landelijk Gebied. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen worden niet via het bestemmingsplan geregeld, maar kunnen wel worden getoetst aan het beeldkwaliteitplan.

Het beeldkwaliteitplan geeft de kenmerken weer. Deze kenmerken zijn onderverdeeld in:

- landschappelijke basiswaarden;
- unieke landschapselementen en ecologische, archeologische en geologische waarden;
- structuurbepalende landschapselementen;
- overige landschappelijke ontwikkeling.

De wijze waarop bij ontwikkelingen het beeldkwaliteitplan als toetsingskader gebruikt kan worden, verschilt per type waarde. Deels zullen de kenmerken beschermd worden door de verankering in het bestemmingsplan. Daarnaast met name daar waar het de structuurbepalende landschapselementen betreft zal een interpretatie plaats moeten vinden.

### **1. 3. Beeldkwaliteitplan Landelijk gebied**

Het plangebied ligt in de Polder Achterkogge, een veenontginning. Dit gebied vormt een open landschap en is herkenbaar aan de opstreekende verkaveling.

Specifiek zijn in dit gebied zijn de volgende kenmerken en beleidsuitgangspunten van toepassing:

Kenmerken

- De polder ligt circa 2 meter onder NAP.
- Het gebied wordt gekenmerkt door openheid. De noord-zuidgerichte open polder kent een nadere geleiding door de aanwezigheid van laanbeplanting langs een aantal wegen.
- De polder wordt begrensd door de Spierdijkerweg, de Zuidermeerweg en de Noordermeerdijk.
- De spoorlijn doorsnijdt de polder schuin ten opzichte van de hoofdstructuur.
- Hoofdwatgang vormt de noord-zuidgerichte Oude Gouw.
- De bebouwing is geconcentreerd langs de randen aan de Spierdijk, de Zuidermeer en de Noordermeer.
- Aan de Koggeweg, de Zuidermeerweg en de Bobeldijk ligt een aantal kleinschalige clusters bebouwing.
- De verkaveling wordt gekenmerkt door een onregelmatige rechthoekige verkaveling, dwars op de Spierdijk.



Algemeen geldt voor de landschappelijke kenmerken het volgende beleid:

Landschappelijke basiswaarden:

- Openheid landschap behouden.

Structuurbepalende landschapselementen:

- Doorzichten en ruimtelijke onderbreking in lintstructuur behouden.
- Bij wijziging in slotenpatroon, de waterstructuur van de Oude Gouw en de Oostertocht versterken. Inmiddels is een start gemaakt met de waterberging in combinatie met een wandelpad langs de Oude Gouw.
- Kleinschaligheid van de bebouwing en de erven als beeldbepalende karakteristiek behouden.

Unieke landschapselementen:

- Karakteristiek kronkelend verloop van watergangen en kades behouden of versterken. Reliëfkenmerken aan de noordzijde van polder de Wogmeer behouden.
- Karakteristieke dijklichamen behouden of versterken. Karakteristieke dijklichamen behouden of versterken. Langs de dijken dient een open zone van 50 meter gehandhaafd te blijven.

Overige ontwikkelingen:

- Kwaliteitseisen stellen aan de landschappelijke inpassing bij wijziging van functie en grootschalige uitbreiding van boerderijerven.
- Ruimte voor ruimte regeling toepassen ten behoeve van de sanering van bestaande verstorende (bedrijfs)bebouwing.
- Eventuele nieuwe ontwikkelingen koppelen aan bestaande bebouwingsclusters en bestaande lintbebouwing.

Het belangrijkste beleidsuitgangspunten voor deze locatie is het uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen aan bestaande bebouwingsclusters en bestaande lintbebouwing gekoppeld dienen te worden. In de navolgende paragrafen wordt aangegeven op welke wijze aangesloten wordt op het bestaande lint en de bestaande bebouwingsstructuur. Hierbij wordt voor een groot deel aangesloten op de bestaande massa-ruimtestructuur.

## 2. ANALYSE PLANGEBIED EN OMGEVING

### Landschapstype

De locatie is gelegen in de Polder Achterkogge. Het gebied behoort tot open veenontginningsgebied achter de aan de Spierdijk geconcentreerde lintbebouwing.

Spierdijk komt als Spierdijck of Spierdyck voor in 1365 en in 1639. De plaatsnaam Spier verwijst naar de taaie bovenste laag van zeeklei die bedekt is met veen. Door de taaie aard van de laag is het geschikt voor het maken van dijken en/of het ophogen ervan. Ook de dijk van de plaats is hiervan gemaakt. Na de Tweede Wereldoorlog groeide het dijkdorp Spierdijk 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 groeikernen aanduidde. Het dorp kent nog stolpboerderijen in en bij het centrum.



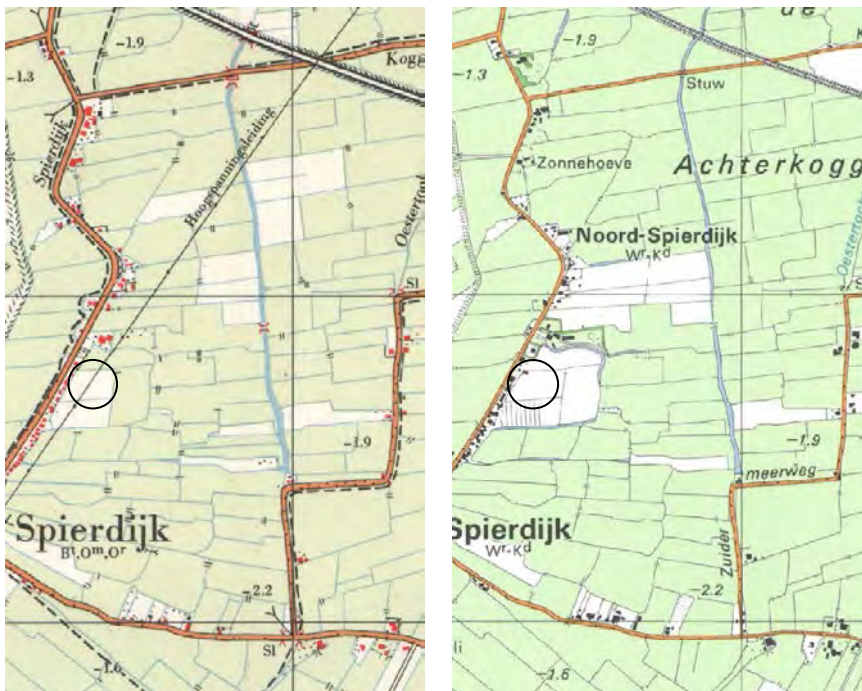
*Figuur 2. Situering kassen en loods*

## 2. 1. Ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap

Het landschap in dit gebied is in de afgelopen perioden niet sterk gewijzigd. Het onregelmatige verkavelingspatroon is voor een groot deel nog terug te vinden. De lintstructuur is in de loop van de jaren sterker verdicht. Ook de grootschaligheid van de bedrijfsmatige bebouwing van boerderijen heeft een grote impact op het landschap gehad. Onderstaande kaartbeelden geven een overzicht van de verschillende tijdsbeelden.



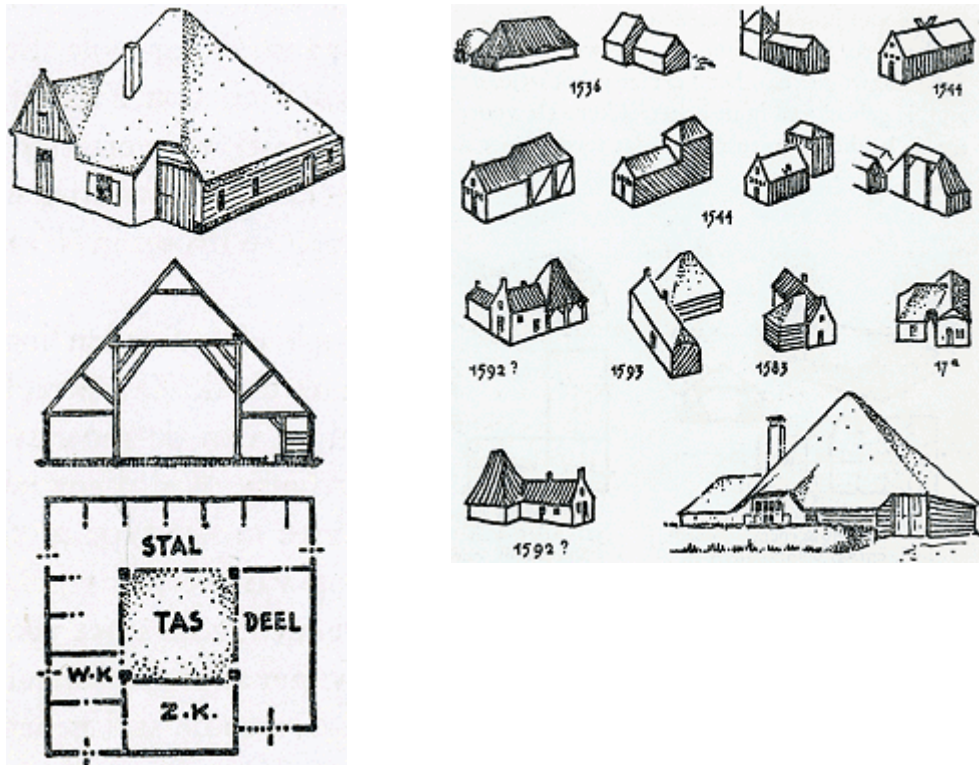
*Figuur 3. Kaartbeeld 1811-1832, lintbebouwing langs de Spierdijk ligt aan de oostzijde. De waterstructuur loopt vanaf het lint plaatselijk enigszins gebogen het land in. De uitstekende erven zijn nog niet aanwezig. In het lint zijn nog talloze onderbrekingen. Het landschap heeft een open karakter met een blokkige onregelmatige doch opstreckende verkaveling.*



*Figuur 4. De kaartbeelden uit 1961 en 1983 geven aan dat het landschap voor een groot deel ongewijzigd is gebleven. De lintbebouwing heeft zich uitgebreid. Achter een aantal van de boerderijen zijn langere schuren geplaatst.*

## 2. 2. Historische ontwikkeling van de architectuur karakteristiek

Naast de historie van de geografie is ten behoeve van het ontwikkelen van een wenselijk bebouwingsbeeld een overzicht weergegeven van de bouwhistorie in Noord-Holland. De samenstelling van verschillende gebouwdelen en schuurvormen wordt gebruikt voor de opbouw van de bouwvolumes in het plan.



*Figuur 5. De bouwvolumes van de Noord-Hollandse bouwwerken zijn vaak samengesteld en gevarieerd. De stolpen zijn de meest typerend ontwikkelde bouwvorm. Deze hebben een vierkante basis. Ook hierin is een brede variatie. De minimale maat voor de stolp heeft een vierkant van 12 bij 12 meter. Daarnaast zijn de hooischaar, later verworpen tot een kaakberg, en een smal schuurtype met een hoge goothoogte en een zadeldak typerend.*

### 2. 3. Ruimtelijke structuur en aansluiting op de omgeving

De ruimtelijke structuur wordt naast de openheid van de polder met de onregelmatige verkaveling structuur bepaald door de min of meer gesloten lintbebouwing en de daarachter gelegen grote erven met bedrijfsmatige bebouwing. Deze situatie is op beide fotobeelden schematisch aangegeven. In de nieuwe situatie wordt gestreefd naar het vormgeven van een nieuw hof met bebouwing. De massa die de kas vormt in het landschap wordt terug gebracht naar een beperkt hof, dat beperkt is van omvang in verhouding tot het noordelijker gelegen erf.



*Figuur 6. Het landschap is open van karakter met grofmazig slotenpatroon. De huidige massa van de kas ligt achter de beslotenheid van het lint. Aan de noordzijde van het gebied ligt een bestaand boerenerf dat met beplanting omgeven is. Hierdoor vormt het erf een langgerekt element dwars op het lint.*



*Figuur 7. De ruimte voor ruimte regeling gaat uit van een geconcentreerde nieuwe ontwikkeling die net als het noordelijker gelegen agrarische bedrijf achter het bestaande lint ligt. Het erf hangt echter sterk samen met de bebouwing in het lint en vormt als het ware een eenheid met de voorliggende bebouwing.*

Naast de ruimtelijke eenheden in het landschap is gekeken naar de bestaande profielopbouw van de bebouwing in het lint. Hiervoor is een aantal contouren getekend op basis van bestaande foto's. Deze samengestelde contour, met karakteristieke bouwvormen aan de zijde van het lint, en lagere eenvoudige bouwvolumes in de staart van het erf, is als uitgangspunt genomen in het plan.



*Figuur 8. De contouropbouw van de massa's in het lint is achtereenvolgend gevarieerd. Dit is kenmerkend voor de massaopbouw van de boerenerven in de omgeving. Dit uitgangspunt is als basis gebruikt voor de opbouw van de massa's in het nieuwe plan.*



*Figuur 9. De contouropbouw van de massa's in het lint is achtereenvolgend gevarieerd. Dit is kenmerkend voor de massa-opbouw van de burgerwoningen in het lint. De gebouwen zijn over het algemeen kantig van karakter. Dit uitgangspunt is als basis gebruikt voor de structuur van de massa's in het nieuwe plan. Bovenstaande foto's geven het beeld bij de entree weer.*

De toekomstige ruimtelijke structuur, het nieuwe erf ligt als boerenerf vast aan de bestaande bebouwing in het lint. De structuur hangt samen met de richting van het landschap. Het verschil in richting wordt vormgegeven in de openbare ruimte bij de entree van het erf.



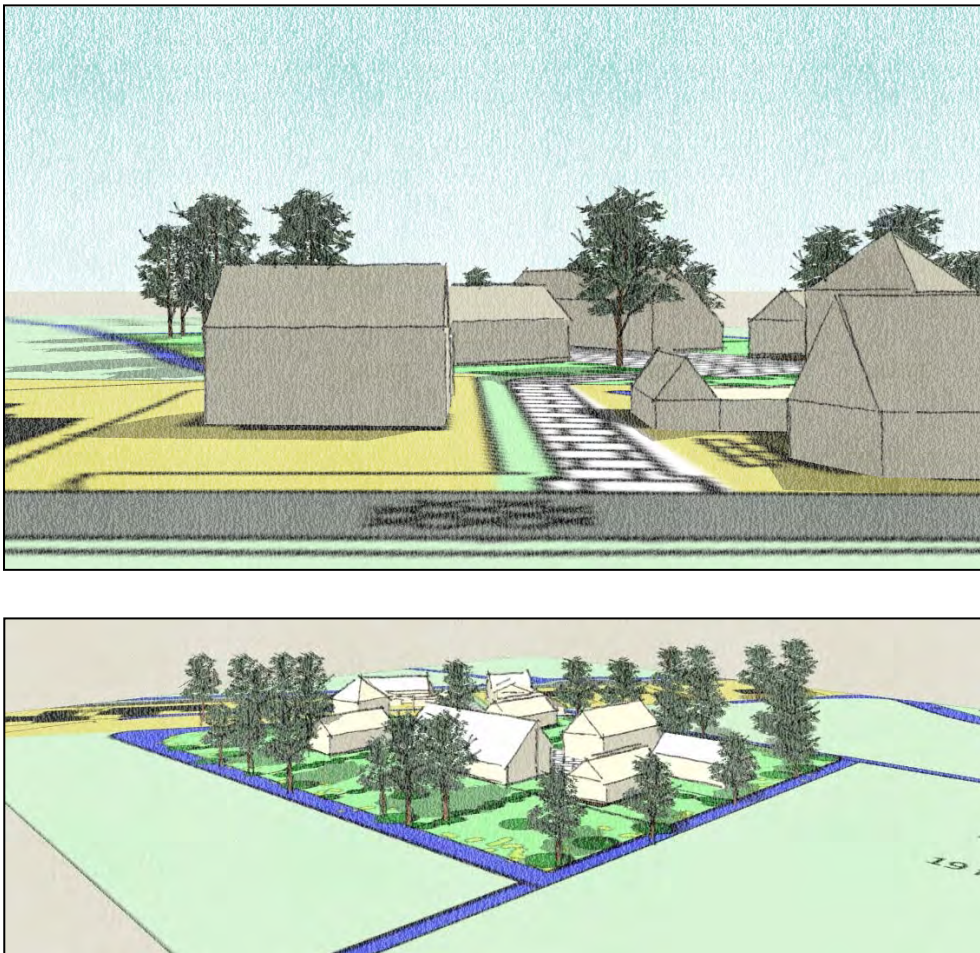
Figuur 10. Nieuwe inrichting



## 2. 4. Bebouwingskarakteristieken

In het plan is gestreefd naar een beeldopbouw met karakteristieke bouwvolumes die aansluiten op de massakenmerken van het lint. De naar achteren gelegen bebouwing voegt zich in richting en uitstraling naar het landschap net zoals de jongere boerenerven. Onderstaande beelden geven de uitgangspunten voor de wenselijke situatie weer. Het architectuurbeeld dat nagestreefd wordt is geïnspireerd op traditionele kenmerken. Een historiserende opmaak met een traditionele detaillering wordt niet nagestreefd.





*Figuur 11. De massa's staan in de richting van het landschap en geleiden de richting naar de centrale plaats. De massa's zijn verwant aan de voorkomende massa's in het lint en de agrarische bebouwing. Deze hebben een verwantschap met 'historische waardevolle' bebouwing in het lint, zoals een kaakberg en een schuur bouwvolume met een hogere goot en een zadeldak.*



*Figuur 12. De massa's die in de richting van het landschap staan zijn verwant aan de jongere schuurmassa's die op het erf staan. De kleinere schuurgebouwen worden gekenmerkt door een lagere goot en flauwere dakhelling en kennen onderling een sterke verwantschap in architectuur en uitstraling.*



*Figuur 13. De architectuur van de bebouwing is geïnspireerd op 'schuurarchitectuur'. Hierbij worden 'moderne' architectuurprincipes toegepast. Hierbij zijn relatief grote gebouwdelen voorzien van glas. De gevelindeling is terughoudend en ondergeschikt vormgegeven aan de gevelvlakken. De kleurstelling is neutraal, rood/bruine tinten, grijs en zwarttinten met hout, glas, riet en metaal. De bouwmassa's krijgen een moderne opmaak met schuurkenmerken. Hierbij is de gevelindeling ondergeschikt vormgegeven aan de gevelvlakken. De bijgebouwen vormen onderdeel van het hoofdgebouw. Hierdoor worden er naast de aangegeven gebouwen geen kleinere bijgebouwen bij geplaatst.*



*Figuur 14. De inrichting van de centrale ruimte is in samenhang vormgegeven en is voorzien van neutrale materialen, zoals grind, grijs beton, klinkers en gras. De verharding loopt deels tot aan de gevel.*

## 2. 5. De inpassing in de ruimere omgeving

Ten aanzien van de overgangen naar het landschap wordt gestreefd naar een groene uitstraling met zoveel mogelijk natuurwaarden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van bebouwingvrije tuinen en water langs de randen. Deze randen vormen een zachte overgang aan de verschillende zijden van het plan.



*Figuur 15. De randen van het erf krijgen een landschappelijke uitstraling. De situering in het laaggelegen land wordt benadrukt door de watergang rondom het terrein. De randen bestaan uit water, rietoevers en verspreide bomen.*



*Figuur 16. Er wordt in het gebied natuurlijke erfbegrenzing toegepast, struiken en hagen.*