
BEELDKWALITEITPLAN

HENSBROEK - WOGMEERDIJK 9-11



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

BEELDKWALITEITPLAN HENSBROEK - WOGMEERDIJK 9-11

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING 1

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. 1. Programma | 2 |
| 1. 2. Planologisch kader | 3 |

2. BEELDKWALITEIT 6

- | | |
|---|----|
| 2. 1. Ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap | 6 |
| 2. 2. Ordeningsprincipes van het landschap | 7 |
| 2. 3. Bebouwingskarakteristieken | 8 |
| 2. 4. INPASSING VAN HET PLAN IN DE WIJDERE OMGEVING | 10 |

1. INLEIDING

Op de planlocatie aan de Wogmeerdijk 9-11 is de ontwikkeling van een tweetal woningen voorzien, aangevuld met een enkele compensatiewoning van een ander project uit de gemeente (een Ruimte voor ruimte-project te Grosthuisen). Voor deze compensatiewoning werd het niet wenselijk geacht deze op de eigen locatie te bouwen.

Het doel voor de planlocatie is het huidige kassencomplex volledig te slopen en een groot deel van de bedrijfsbebouwing op het erf en een deel van de gronden in te zetten voor de genoemde woningbouw.

Het huidige bedrijf (met kasruimte) is sinds 1960 op deze locatie gevestigd. Om economische redenen komt er een gedwongen einde aan de agrarische activiteiten. De locatie is te gering van omvang voor een duurzaam voortbestaan. De planologische mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan zijn met name door de provinciale overheid beperkt. Het beleid van de provincie is gericht op het terugdringen van solitaire kassencomplexen.

Het beleid van de provincie wordt vorm gegeven door de concentratiegedachte van kassenbedrijven in kassenconcentratiegebieden. Waar ruimte is / wordt gemaakt voor het verplaatsen van "uitgekochte" bedrijven.

In het licht van het toekomstige gebruik van het gebied kan vervangende woningbouw een verbetering zijn van de ruimtelijke kwaliteit. Het toepassen van het Ruimte voor Ruimte beleid geeft tevens een forse verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Met het slopen van de kassen, het waterbassin, de warmteopslag en overige verpauperde bouwwerken, zoals de stolp en aangebouwde schuren verdwijnt veel storende bebouwing.

Door vervangende woningbouw als uitgangspunt te nemen waarbij er een linttypering van woningen ontstaat kan men spreken van een kwaliteitsverbetering, die ook meer recht doet aan het openbare natuurwandelpad dan in de huidige situatie.



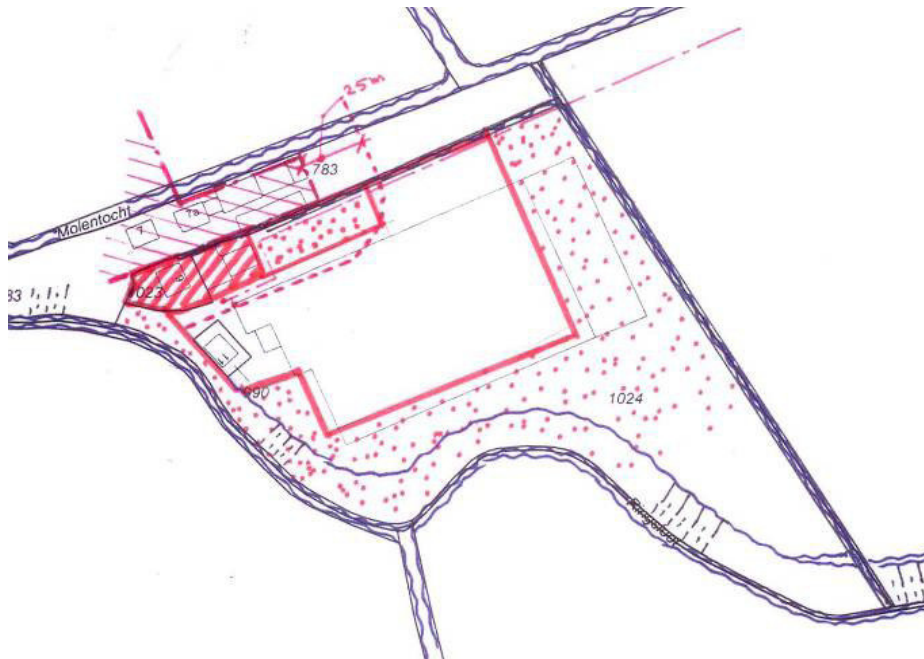
Figuur 1: aanzicht bebouwingslocatie

1. 1. Programma

Op de planlocatie worden drie woningen in een linttypering mogelijk gemaakt. In figuur 2 is het programma weergegeven. Dit is als volgt onder te verdelen:

- gearceerde gronden: wonen, voormalige bedrijfswoning nr. 9;
- gestippelde gronden: agrarische doeleinden zonder bebouwing
- overige gronden: bestemming gewijzigd op basis van de ruimte voor ruimte regeling.

De gronden achter de kavels dienen als agrarisch land te worden benut.



Figuur 2: eigendom dat betrokken wordt bij het RvR project



Figuur 3: ligging van het bedrijf op topografisch kaartbeeld

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 beeldkwaliteitplan 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:

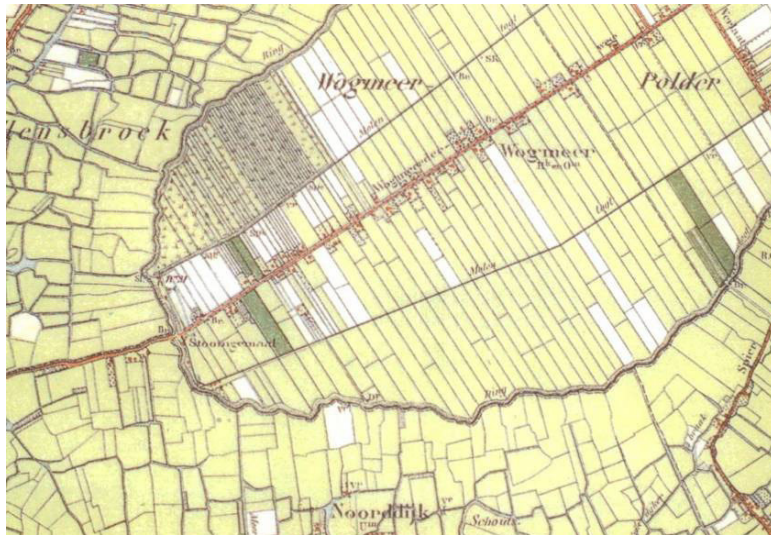
- de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden;
- de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
- de historische structuurlijnen;
- cultuurhistorische objecten.



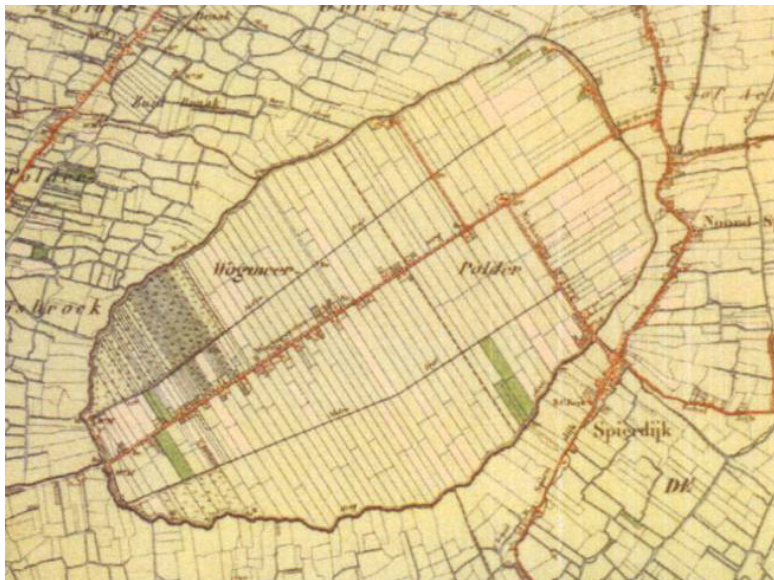
Figuur 4: luchtfoto bestaande situatie bedrijf



Figuur 4: de onbedijkte Wogmeer (kopie naar Gerrit Dirksz Langedijk, 1608)



Figuur 6: kaartbeeld van rond 1900



Figuur 7: chromotopografische kaart des Rijks, verkend in 1895

2. BEELDKWALITEIT

2. 1. Ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap

Het gebied van de locatie is in oorsprong een vrij open agrarisch gebied met een verschillend grondgebruik met zowel weidegrond als bouw- en akkerland.

Door schaalvergroting, marktontwikkeling, gebruikswijziging en specialisatie zijn nadien op verschillende locaties in het gebied kassen gebouwd. De kassenconcentratie aan de Kooimanweg is daar een gevolg van.

Opvallend aan de kaartbeelden rond 1900 is de kleinschalige strokenverkaveling aan de noordwestzijde. Dat gebied omvatte door de lage ligging in die periode een rietcultuur met rietpercelen en staat in schril contrast met de rest van de polder.

Door een herverkaveling heeft dit gebied juist de grootste wijziging ondergaan en de rest van de polder is vrijwel onveranderd gebleven. De betreffende locatie nr. 7 en 9 zijn rond 1900 reeds aanwezig, waarbij op de plaats van het kassencomplex een boomgaard zichtbaar is.

De Wogmeer (1608) (zie figuur 6), ook wel Obdammermeer genoemd, is circa 690 ha groot en is een droogmakerij binnen de Westfriesse Omringdijk. West Friesland was na de Romeinse tijd bedekt met een gesloten veenpakket, dat in de 8e en 9e eeuw werd ontgonnen en veranderde in een inversielandschap.

De meren in het veenlandschap werden in de loop van de 13e en 14e eeuw door afslag steeds groter. De Wogmeer heeft een regelmatige, door de wind bepaalde, ellipsvorm.

Vanaf 1550 bestonden er plannen voor drooglegging. De diepte van het water met een onregelmatige bodem vormden een belemmering. In 1598 werd het 1e octrooi verkregen (wat niet werd benut) en in 1607 volgde een 2e octrooi, afgegeven door de Staten van Holland. Nog dat zelfde jaar werd met de drooglegging begonnen.

In de jaren daarna is de Wogmeer door loting verdeeld onder de bedijkers.

Voor de bemaling werden er in de zuidwesthoek een viertal molens geplaatst die in twee trappen op het omringende land uitmaalden. Deze tussenboezem werd weer ontlast door een tweetal molens op de Berkmeerdijk die uitmaalde op de Waard. De Waard was in die tijd de waterberging binnen de Westfriesse Omringdijk.

De kosten van de zes molens drukte zwaar op het budget van die kleine polder. In 1803 liet het polderbestuur de molens vervijzelen. Deze molens waren in staat het water hoger uit te slaan waardoor er twee molens gesloopt konden worden.

Vervolgens werden in 1979 de noordelijke bovenmolen en de zuidelijke ondermolen gesloopt en/of verplaatst en vervangen door een stoomvijzelgemaal dat weer in 1918 werd vervangen door een elektrische installatie. De twee resterende molens werden omstreeks 1921 buiten gebruik gesteld.

Van de zes molens uit 1608 resteert nog slechts de molen “Nieuw Leven”.

Nabij de locatie heeft de ondermolen gestaan. Niet uitgesloten is dat de stolplocatie van nr. 9 en de buurman nr. 7 onderdeel heeft uitgemaakt van de bebouwing nabij de molen.

De hoofdindeling van de polder wordt bepaald door de Wogmeerder- of Middenweg, van waaruit kavels naar beide zijden van de rand lopen. Op de Middenweg zijn twee dwarswegen aangetakt. De recentere Braken, deel van de Verlaatsweg (N-507), knikt bij de polderranden en voegt zich daardoor in het omringende patroon van het landschap. Bebouwing (voornamelijk boerderijen) lagen langs de Middenweg en de Verlaatsweg.

De verkaveling lijkt op een “opstreckende” verkaveling zoals gebruikelijk in het veen. Door een beperkt aantal investeerders bij de drooglegging is de toedeling van gronden vrij eenvoudig geweest. De kavels ten noorden van de Middenweg hebben een kaveldiepte van circa 1000m. In het noordoosten van de polder (op de meerwal) staat de kavelrichting haaks op de Verlaatsweg en de polderrand. Rond 1900 bestaat de polder voornamelijk uit gras met enige akkerbouw, voornamelijk op de meerwalgronden. In 1632 ontstonden er een 10-tal huizen en een buitenplaats in de polder.

Langs de Middenweg is een lintdorp ontstaan. Vandaag de dag is de weg beplant met bomen of dit bij de oorspronkelijke inrichting ook voorzien was is niet bekend. De ruimte van de polder wordt door de Middenweg met de daaraan gelegen boerenerven in tweeën gedeeld. De rand van de polder is vanaf deze weg overal zichtbaar. In de zuidwesthoek ligt ten noorden van de Molentocht een drassig stuk dat als rietveld werd gebruikt.

De polder heeft een regelmatige “enkelvoudige” vorm met als bijzonderheid het afwijkende tracé van de tochten.

De verkaveling staat nog dicht bij de veenontginningen er omheen, een opstreckende verkaveling vanuit een denkbeeldige ontginningsbasis. Het grondplan is te beschouwen als een rationalisering van de oudere polders Berger- en Egmondermeer.

Onderhavige locatie en de directe omgeving was een uitzondering in de bebouwingsstructuur. Ontstaan door de dwarsverbinding tussen de tochten en van oorsprong onderdeel van de molengang. Vanaf de drooglegging is er op deze locatie bebouwing geweest in verschillende vormen en functies. In de hoek van de U-bocht in de tocht heeft de zuidelijke ondermolen gestaan.

2. 2. Ordeningsprincipes van het landschap

- Het gebied van de locatie (polder Wogmeer) is in oorsprong een vrij open agrarisch gebied met een verschillend grondgebruik met zowel weidegrond als bouw- en akkerlandgebied.

- Ten noorden van locatie ligt het agrarisch lintdorp, ontstaan aan de ontginningsas van de polder Wogmeer;
- De polder van Wogmeer is een vrij gave droogmakerij met karakteristieke lintbebouwing. Kenmerkende bebouwing is het strakke prototype van de Noord-Hollandse stolp;
- De structuur van de bebouwing aan het lint is consequent: weg - sloot - kavel - terugliggende bebouwing;
- De cultuurhistorische waarde (openheid) is in de afgelopen decennia niet of minder onderkend, daardoor is de situatie ontstaan zoals deze nu is. Met het weer weghalen van deze bedrijfstechnische bouwwerken kan de cultuurhistorie worden hersteld en wordt beter aangesloten op het oorspronkelijke landschap van de droogmakerij.
- De beplanting in het gebied is aanwezig langs ontginningsassen en contouren van de boerenerven;
- Nabij de locatie heeft de ondermolen gestaan. Niet uitgesloten is dat de stolplocatie van nr. 9 en nr. 7 onderdeel heeft uitgemaakt van de bebouwing nabij de molen. Molens zijn nagenoeg niet terug te brengen, daarvoor zijn de kosten te hoog.
- Wel kan worden ingezet op vermindering / het weghalen van gebiedsvreemde bebouwing zoals kassen.

2. 3. Bebouwingskarakteristieken

Voor het project wordt ingezet op een drietal woningen in de vorm van een gevarieerd woningtype vergelijkbaar met een lintbebouwingstypering op de bouwlocatie. Onderdeel van de bebouwingsenclave is met name het realiseren van meer transparantie en doorzichten dan in de bestaande situatie het geval is om zodoende het open karakter van het landschap 'terug te winnen'. Er komt veel minder bebouwd oppervlak terug dan dat er in de bestaande situatie aanwezig is.



Figuur 9: impressie stolpwoning (te Grosthuisen)



Figuur 10: de te slopen stolpschuur en de woning op nr. 9, locatie Wogmeer



Figuur 11: stedenbouwkundige inrichtingschets



Figuur 12: maatvoering (richtinggevend) van de beoogde situatie

2. 4. INPASSING VAN HET PLAN IN DE WIJDERE OMGEVING

Met het amoveren van de kassen, het waterbassin, de warmteopslag en overige bouwwerken, zoals de vervallen stolp en aangebouwde schuren vervalt veel storende bebouwing.

Door de nieuwe woningbouw als uitgangspunt te nemen ontstaat een kwaliteitsverbetering, die ook meer recht doet aan het openbare natuurwandelpad.

De bestaande situatie vormt een aanzet van een bebouwingsenclave waarbij het cultuurhistorische structuur in het plan wordt betrokken. De situering van het hoofdgebouw op het erf met transparantie en doorzichten richting de polder zijn kenmerkend naast de bestaande bebouwing in de omgeving van voornamelijk stolpen. Het is in dat beeld ook wenselijk deze karakteristiek zorgvuldig in te passen. Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van een drietal woningen die worden ontsloten door een insteek evenwijdig aan de Molentocht. Aan het einde wordt een keerlus gemaakt met enkele openbare parkeervakken. De bebouwing wordt achter de bestaande woning gelegd, in aansluiting op het bestaande kavelpatroon. De nieuwe woningen worden elk afzonderlijk vormgegeven, zodat een gevarieerd beeld ontstaat alsof ze afzonderlijk in de tijd zijn gerealiseerd. Hierbij wordt een streekeigen architectuur nagestreefd, en is enige onderlinge verwantschap gewenst.

De kavels worden mogelijk omzoomd door een slotenpatroon dat is geënt op het vroegere patroon en kavelrichtingen. Door voldoende afstand tussen de woningen én het mogelijke slotenpatroon zijn in principe geen schuttingen nodig en

wordt de openheid benadrukt (doorzichten tussen de kavels). Het natuurwandelpad sluit vanaf de dijk aan op de insteek, tussen de bestaande woning en de nieuwe kavels.

De bestaande woningen nr. 9 en nr. 11 krijgen een woonbestemming met daar aansluitend agrarische gronden welke aan de (nieuwe) wegzijde afgescheiden wordt met een haag om het rommelige beeld op de aanliggende kavel te onttrekken.

De volgende eisen worden aan de inpassing van de woningen gesteld:

- Maximaal 3 nieuwe woningen;
- Vrijstaande gebouwen in een cluster vormgeven, bij voorkeur als een miniatuur lintje;
- Voor de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen wordt aangesloten bij de in de gemeente Koggenland gebruikelijke afmetingen, namelijk respectievelijk 6,00 meter (goothoogte) en 10,00 meter (bouwhoogte). Het hoofdgebouw mag maximaal 250 m² zijn.
- Voldoende ruimte tussen de afzonderlijke woongebouwen (ruime kavels), zodat er geen schuttingen nodig zijn in het open landschap;
- Herstel van de lokale verkaveling met een ontsluiting via een rechte weg langs de Molentocht
- Aansluiting op de oude slotenstructuur, welke tevens als erfscheiding kan dienen en de openheid benadrukt;
- Een strook van 15 m tot aan de boezem blijft geheel onbebouwd
- Beplanting:
 - de Wogmeerdijk met natuurwandelpad blijft vrij van opgaande beplanting
 - opgaande beplanting in de tuinen is uiteraard mogelijk, volledige afzoming van de tuinen is niet gewenst in verband met de openheid. In geval van de aanplant van bomen worden bij voorkeur inheemse of gebiedseigen soorten gebruikt.