

BEELDKWALITEITSPLAN

Jaagkade 5, Koogerweg 1 en Idenslaan te Schoorl



P.J. van Arnhem
d.d. 6-12-2018
Alkmaar

INHOUDSOPGAVE		Blz
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding beeldkwaliteitsplan	
1.2	Plangebieden	
1.2.1	Jaagkade 5	
1.2.2	Koogerweg 1	
1.2.3	Idenslaan naast 23	2
2	Ontstaansgeschiedenis	3
2.1	Harger- en Pettemerpolder	
2.2	Binnenduinrand Noord	
	Topografische kaarten	4
	Kaart landschapstypen	5
	Kaart natuurwaarden	
3	Planontwikkeling	6
3.1	Harger- en Pettemerpolder	
	Identiteit, streefbeeld en wonen	
	Foto's erven	7
	Google Earth; bebouwing erven, plangebieden, onderbroken/te herstellen zichtlijnen	8
3.1.1	Jaagkade 5; sloop agrarische opstallen en bouw veldschuur op compact erf	9
	Foto's omgeving plangebied	
	Situatie plangebied in verschillende fasen, van bestaand tot heringericht	10
3.1.2	Koogerweg 1; sloop diverse opstallen en bouw kapberg op een compact erf	11
	Foto's omgeving plangebied	
	Situatie plangebied in verschillende fasen, van bestaand tot heringericht	12
3.2	Binnenduinrand-Noord; Idenslaan	13
	Identiteit, streefbeeld en wonen	
	Google Earth; bebouwing omgeving plangebied, belangrijke zichtlijnen	
	Foto's omgeving lint Heereweg en nieuw erfgebied Idenslaan	14
3.2.1	Zichten/zichtlijnen	15
3.2.2	Concept ruimtelijkheid	
3.2.3	Inrichting nieuw erfgebied	16
4	Beeldkwaliteit	17
4.1	Algemeen	
4.2	Landelijk bouwen	
4.3	Sfeerbeelden woningbouw	18
5	Ruimtegebruik/ruimtelijke winst	19
5.1	Huidige en toekomstige gebruik, planologische situatie	
5.1.1	Jaagkade 5	
5.1.2	Koogerweg 1	20
5.1.3	Idenslaan naast 23	21
5.2	Ruimtelijke winst/verlies	22
5.2.1	Planologisch	
5.2.2	Bebouwing	
5.2.3	Erfverharding	
5.3	Ruimtelijke winst totale plan samengevat, conclusie	23
6	Welstandscriteria	24
6.1	Criteria bebouwing en erven Harger- en Pettemerpolder	
6.2	Criteria bebouwing en erven Binnenduinrand	25
	Geraadpleegde stukken	26

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding beeldkwaliteitsplan

Voor de locaties Jaagkade 5, Koogerweg 1 en Idenslaan (naast 23) is een plan Ruimte voor Ruimte (RvR) gemaakt, met sloop aan de Jaagkade en de Koogerweg en met herbouw aan de Idenslaan.

De regeling RvR is een planologische mogelijkheid die de provincie gemeenten biedt om de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te verhogen. Bij de locatiekeuze, herinrichting van de slooplocatie(s) en het ontwerp van de compenserende woningbouw gelden de ruimtelijke kwaliteitseisen van artikel 15 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, waarbij moet worden voldaan aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS, d.d. 21 juni 2010) ten aanzien van,

- 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.

In het beeldkwaliteitsplan wordt aangetoond dat e.e.a. goed wordt ingepast in de ruimtelijke context. Het plan bevat de welstandscriteria voor de architectonische uitwerking van de nieuwe bebouwing en is een onderdeel van het bestemmingsplan en een toetsingskader voor de bouwaanvragen.

1.2 Plangebieden

De Plangebieden Jaagkade 5 en Koogerweg 1 zijn gelegen in de Harger- en Pettemerpolder, een vlak agrarisch open landschap met een onregelmatige blokverkeveling en zeer hoge natuurwaarden.

Het is een streven van gemeente en provincie om bestaande bebouwing uit de Harger- en Pettemerpolder te verwijderen en elders tegen bestaand stedelijk gebied (BSG) “bijvoorbeeld dichter tegen de binnenduinrand” een plek te geven. (Structuurvisie Landelijk Gebied (Structuurvisie LG), blz. 82) .

Bebouwing in deze polder kan/moet door dit streven dan ook per definitie als ‘storend’ worden aangemerkt.

De Gemeente heeft in een MEMO van college aan de raad d.d. 17-2-2011 betreffende incidentele woningbouw in het landelijk gebied aangegeven: *“In het licht van het bereiken van een zo groot mogelijke ruimtelijke kwaliteit – een uitgangspunt van de Structuurvisie Landelijk Gebied – willen wij zoveel mogelijk en zo ruim mogelijk uitvoering geven aan de Ruimte voor Ruimte – regeling.”* (blz. 2)

Daarbij heeft de gemeente (Structuurvisie LG, blz. V) het volgende aangegeven: *“Zones rond kernen / buurtschappen / bebouwingsclusters kunnen dienen als locatie voor compensatiewoningen elders uit het gebied”.*

De provincie heeft in haar ‘Evaluatie Ruimte voor Ruimte’ aangegeven in te zetten op clustering van locaties voor compensatiewoningen, zoals in dit plan plaatsvindt.

1.2.1 Jaagkade 5

Het perceel Jaagkade 5 is een agrarisch bouwperceel. De eigenaar is in 2000 gestopt met zijn boerenbedrijf, heeft zijn agrarische percelen verkocht aan Dienst Landelijk Gebied en wil graag gebruik maken van de regeling RvR om zijn in onbruik geraakte agrarische bebouwing te slopen waarbij in ruil daarvoor een nader te bepalen aantal woningen teruggebouwd mag worden.

1.2.2 Koogerweg 1

Het perceel Koogerweg 1 is een voormalig agrarisch bouwperceel. De eigenaar is aangeschreven om de ruimtelijke kwaliteit van het perceel te verbeteren.

1.2.3 Herbouwlocatie; Idenslaan, naast 23

Bij projecten RvR wordt bijna altijd herbouwd op de slooplocatie, maar herbouw in of tegen BSG heeft de voorkeur van gemeente en provincie. Zoals aangegeven is het beleid van gemeente en provincie om bestaande bebouwing uit de Harger- en Pettemerpolder te verwijderen en elders tegen BSG een plek te geven.

De Idenslaan is gelegen tussen Schoorl en Groet in de binnenduinrand tegen BSG.

De binnenduinrand ligt op oude strandwallen en vormt de overgangszone tussen de jonge duinen en het polderlandschap. De herbouwlocatie belemmert geen zichtlijnen, sluit aan op de bestaande bebouwing en is grotendeels omgeven door bomen.

Het nieuwe woongebied zal door het verdichten en nieuw aanleggen van groenstructuren, eenduidige verharding en materiaalgebruik een samenhangend geheel vormen.



Topografische kaart 2015 omgeving plangebieden



Google Earth; Jaagkade 5



Koogerweg 1 e.o.



Idenslaan e.o.; plan- en nieuw erfgebied

2 ONTSTAANSGESCHIEDENIS

2.1 Harger- en Pettemerpolder

Door ontginning van het veen in de Middeleeuwen daalde het gebied achter de duinen met enkele meters. Door deze bodemdaling werden grote stukken land voor het tij toegankelijk. Via de bestaande zeearmen kwam een getijdestrook op gang, waarbij deze verder werden uitgeschuurd. Daarmee kreeg de zee gemakkelijk toegang tot het dan laaggelegen land. In de 14e eeuw werd de invloed van de zee een dusdanige bedreiging dat de Hondsbossche Zeerwering werd verstevigd.

In of omstreeks 1730 werd de dijk landinwaarts verder geplaatst. Talloze veranderingen maakten dat de dijk in de loop der jaren zijn huidige aard en omvang bereikte. Sinds de Middeleeuwen beveiligde men sommige kwetsbare duinrepen met een slaperdijk, die bij een doorbraak van de duinen de hoogwaterstand met geringe golven moest tegenhouden.

Bij de Hondsbossche Zeewering legde men op initiatief van de abdij te Egmond in 1526 een slaperdijk aan. De abdij was in de eeuwen daarvoor al actief in het gebied door de aanleg van dijken en het maken van landbouwgrond. De namen Abtsluisje, Munnikenweg en Abtskolk verwijzen naar de vroegere activiteiten van de abdij in dit gebied.

Voor de aanleg en het verstevigen van de aanwezige dijken werd klei uit de polder gebruikt. Het natuurgebied de Putten en perceel "Verdoven End" achter de Schoorlse Zeedijk herinneren hieraan.

Aan het verkavelingspatroon en het patroon van wegen, waterlopen, dijken en bebouwingslinten kan de ontginningsgeschiedenis van het gebied worden afgelezen. De huidige patronen dateren deels nog uit de ontginningsfase, met name het dijkpatroon en de blokverkaveling (12e eeuw). Daardoor vertegenwoordigen deze patronen een grote historisch-geografische waarde.

2.2 Binnenduinrand Noord

De bebouwing van de binnenduinrand is gebouwd op de overgang tussen duinen en polder op de zogenaamde "Oude duinen". In de periode 1200–1600, met voortzetting van verstuing tot het einde van de negentiende eeuw, is op de onderlaag van de strandwallen de nieuwe "Jonge Duinen" ontstaan. Deze duinenrij is zeer breed (met 4,5 km de breedste van West-Europa) en hoog tussen Camperduin en Bergen aan Zee en ligt daar op de Oude Duinen en daar tussen gelegen strandvlakten aan de noordzijde van het oude zeegat. Aan de voet van de Jonge Duinen liggen nog steeds de Oude Duinen, flauw hellend naar de polder.

Het landschap van de binnenduinrand is kleinschalig. Opgebouwd uit een dorpspatroon, gemengd met restanten van een agrarisch landschap. Het bebouwingspatroon heeft een binnenkant (het lint aan de Heereweg) en twee buitenkanten/achterkanten (naar de duinen en naar de polder). Het heeft een groene landelijke uitstraling door de overgang van begroeide duinen, tuinen, rij- en erfbeplanting, openbare ruimten, groene kamers en doorzichten.

De hoge ligging van de Heereweg maakte het al vroeg een belangrijke doorgaande route in de binnenduinrand. De weg vormt de aanleiding voor het ontstaan van de dorpskernen op de hoger gelegen oudere strandwallen. Door de planmatige uitbreidingen in de begin jaren 70 en 80 van woningbouw en recreatieterreinen is de noordelijke binnenduinrand een vrijwel aaneengesloten lint geworden. Het landschap van de binnenduinrand is kleinschalig. Het is opgebouwd uit een dorpspatroon, gemengd met (restanten van) een agrarisch landschap. De aansluitende polder heeft een ruim en open agrarisch landschap. Het heeft een duidelijke oriëntatie, bepaald door de richtingen van de binnenduinrand en het Noordhollands Kanaal. De overgang van het landschap van de binnenduinrand naar het landschap van de polder is niet scherp en kenmerkt zich door de afwisseling van bebouwing en open ruimten. Hierdoor ontstaat een afwisseling van kleine en grotere landschappelijke ruimten met hier en daar weidse uitzichten.

TOPOGRAFISCHE KAARTEN



1900; situatie



1971; uitbreidingen Schoorl, Groet en Camperduin



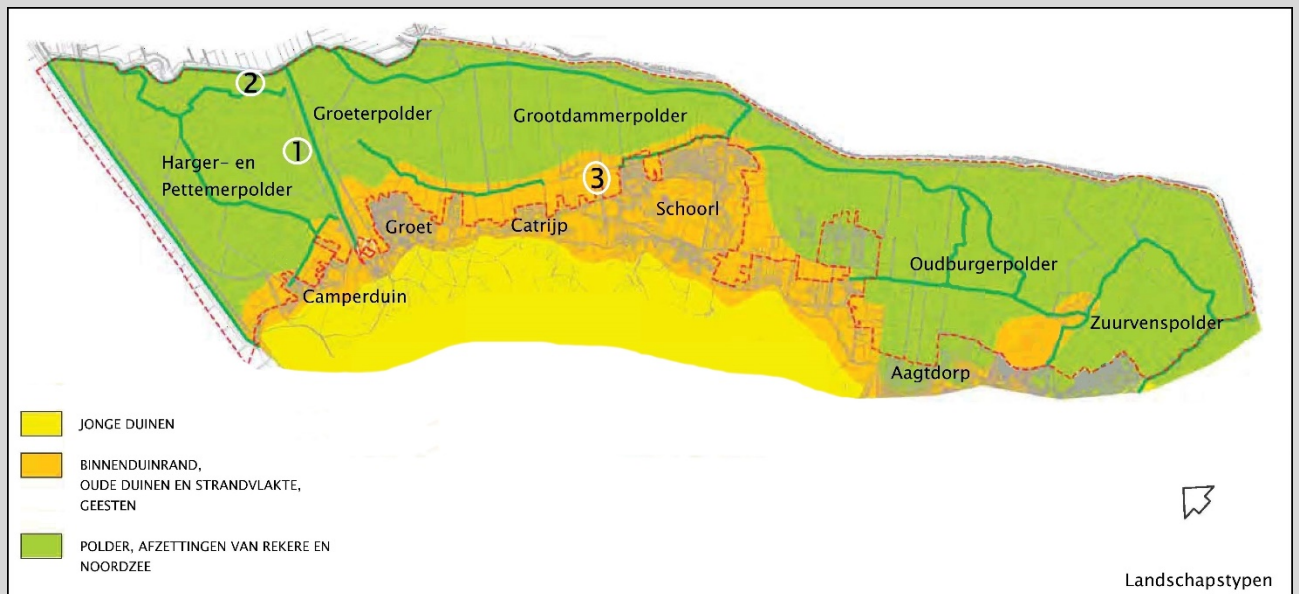
1983; uitbreidingen Schoorl, Catrijp en Camperduin



2015, situatie; Google Earth Jaagkade 5, Koogerweg 1 e.o., Idenslaan e.o.

Landschapstypen

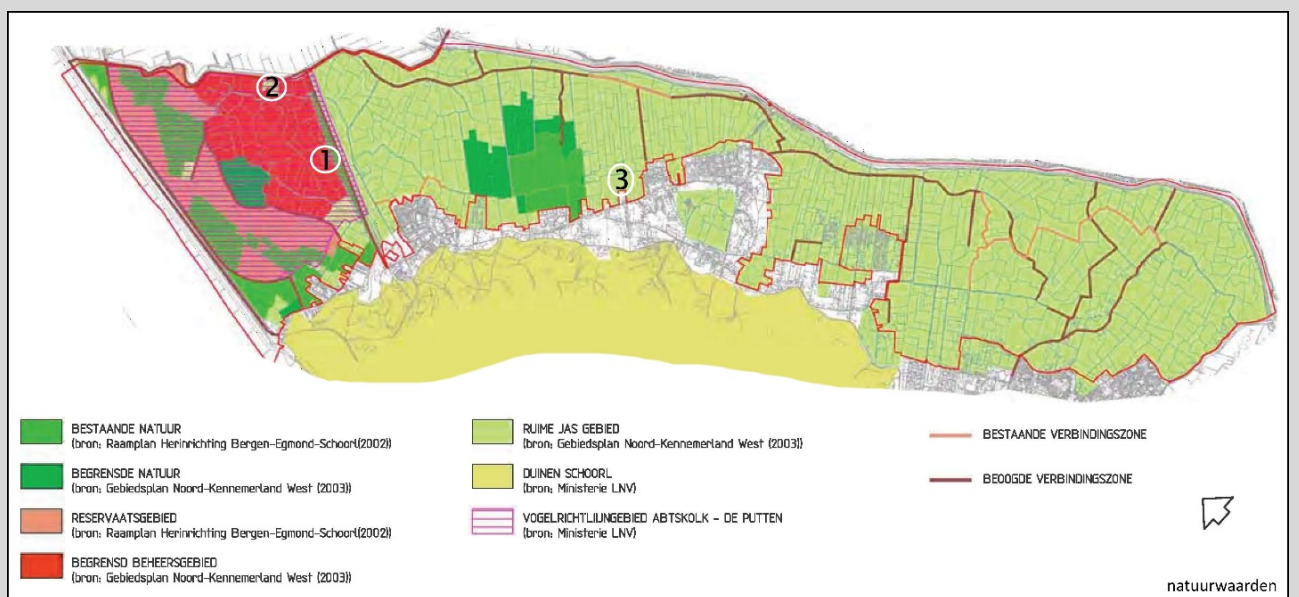
Op de volgende kaart zijn met verschillende kleuren de diverse landschapstypen aangegeven, met de slooplocaties Jaagkade 5 (1) en Koogerweg 1 (2) en de herbouwlocatie Idenslaan (3).



Kaart landschapstypen

Natuurwaarden

In de loop der jaren zijn in met name de Harger- en Pettemerpolder bijzondere natuurwaarden ontstaan, door zoute kwel uit de Noordzee en zoete kwel uit de duinen. Een groot deel van de polder is aangewezen tot NATURA 2000 gebied en Nationaal Natuurnetwerk. In de binnenduinarand zijn de natuurwaarden beperkt.



Kaart natuurwaarden

3 PLANONTWIKKELING

3.1 Harger- en Pettemerpolder

Identiteit

Het vlakke landschap met de onregelmatige blokverkaveling wordt begrensd door de hoge ligging van de dijken langs de Hondsbossche Vaart in het noorden, de Hargervaart in het oosten, de duinenrij in het zuiden en de Noordzee in het westen. De kenmerkende openheid komt doordat het landschap in gebruik is voor weidebouw en de aanwezigheid als natuurgebied, met open karakter.

Beide landgebruiksvormen staan onder invloed van zoete kwel uit de duinen en zoute kwel uit de Noordzee, waardoor er een uniek binnendijks zilt milieu met overgangen naar een zoet milieu ontstaat. Het zoute milieu staat overigens onder druk omdat de zoute kwel kan/zal verminderen door de aanleg van duinen aan de zeekant van de Hondsbossche Zeewering.

Het wegenpatroon van de polder loopt over oude dijkjes. Het kronkelige verloop zorgt ervoor dat de oriëntatierichting binnen de polder steeds verandert en men steeds een andere blik krijgt op de verspreid liggende stolpboerderijen en Hargermolen.

De relatief ongeschonden status van het gebied is een gevolg van de ingeklemde en wat geïsoleerde ligging. Grootschalig toerisme of woningbouw heeft in het gebied niet plaatsgevonden, behoudens twee planmatige ontwikkelingen uit de jaren 50 en 70 haaks op de Heereweg tussen Groet en Camperduin. Deze liggen als twee enclaves in de overgangszone naar het duingebied in de zuidelijke rand van de polder.

Tot op heden heeft in de polder geen ruilverkaveling plaatsgevonden. Om die reden is de oorspronkelijke onregelmatige blokverkaveling nog aanwezig. De herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis uit zich verder in de nog aanwezige stolpboerderijen en de molen.

In de loop der tijd zijn in het gebied bijzondere natuurwaarden ontstaan door de zoute en zoete kwel. De zoutminnende vegetatie komt het best tot uitdrukking rondom de Putten, ontstaan door kleiwinning voor de bouw van zeewering. Naast de zoute graslanden is het gebied van belang voor diverse weidevogels en foerageer- en rustgebied voor eenden, ganzen en meeuwen. Een deel van de polder is daarom aangewezen tot NATURA 2000 gebied en maakt een groot deel uit van het Natuurnetwerk Nederland.

Streefbeeld

In de gemeentelijke visie op 2020 wordt het gebied gekarakteriseerd als een open weidelandschap waar rust, landelijkheid en natuur te ervaren zijn. Zet in op behoud van die kernwaarden, het benutten van de natuurpotentie en het nog beter zichtbaar maken van de cultuurhistorie.

Wonen

Het toevoegen van functies, anders dan natuur of landbouw, verdraagt zich niet zonder meer met de kwaliteiten van het gebied. Woningbouw kan worden gerealiseerd, maar altijd vanuit de doelstelling de landschappelijke kwaliteit te verbeteren.

“Onderzocht kan worden of het mogelijk is dat bestaande bebouwing uit het gebied verdwijnt en elders, bijvoorbeeld dichter tegen de binnenduintrand een plek kan krijgen” (Structuurvisie LG, blz. 82).

Foto's erven Harger- en Pettemerpolder



Zicht op plangebied Jaagkade 5; toelichting blz. 9+10



Zicht op plangebied Koogerweg 1; toelichting blz. 11+12



Google Earth Harger- en Pettemerpolder met in rood de bebouwing van de (boeren-)erven.

Geel omlind de plangebieden. Zwarte pijlen zijn belangrijke onderbroken zichtlijnen Jaagkade en Koogerweg.

Witte nummering geeft de positie en richting van de foto's op blz. 7

3.1.1 Jaagkade 5; sloop agrarische opstallen en bouw veldschuur op compact erf

Foto's omgeving Jaagkade 5, benadering vanaf noord-oostzijde; storende bebouwing ontnemt zichtlijnen



Beperkt zicht op de duinen



Belemmerd zicht op de duinen



Belemmerd zicht op de polder



Jaagkade voorbij 5 met onbelemmerd zicht op de polder en de duinen

De Harger- en Pettemerpolder is van origine een open polder, zonder bebouwing. Het erf aan de Jaagkade is pas in het recente verleden ontstaan.

De bebouwing op deze plek heeft derhalve geen cultuurhistorische waarde en doet afbreuk aan de nog nagenoeg oorspronkelijke verkaveling en verschijningsvorm van de polder.

Verwijdering van de agrarische bebouwing en het perceel terug brengen tot een compact woonerf betekent het maximaal haalbare herstel van het oorspronkelijke open landschap ter plekke.

Situatie plangebied in verschillende fasen, van bestaand tot heringericht



Bestaande situatie, met nummers en richting foto's



Situatie na sloop agrarische opstallen en verharding



*Situatie na herinrichting, met in rood projectie
gesloopte opstallen 1.424 m²
en verharding 1.150 m²*



*Situatie na herinrichting; behoud woning,
bouw veldschuur 150 m²*

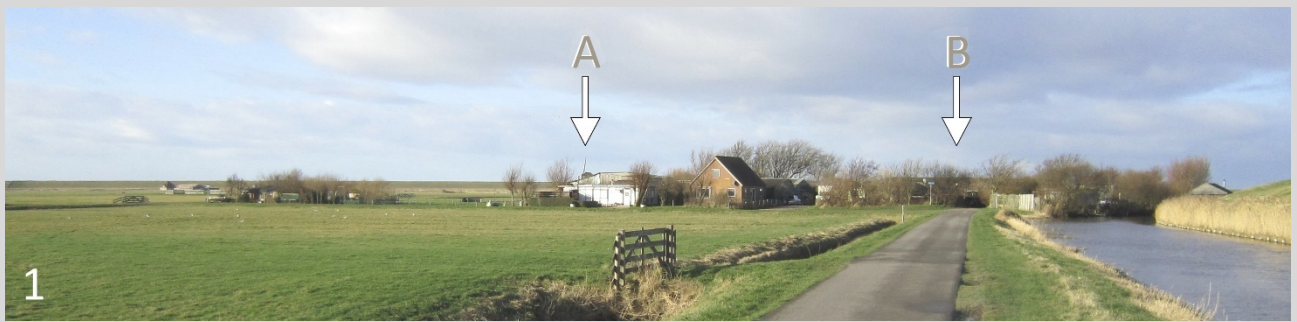
Het oppervlak aan te slopen agrarische bebouwing is 1.424 m². Te verwijderen erfverharding 1.150 m². Gebruikt erf beperkt tot 1.500 m². Te herbouwen veldschuur 150 m².

Met sloop van de agrarische opstallen wordt het zicht vanaf de belangrijke doorgaande weg en recreatieve fietsroute zoveel mogelijk hersteld. Met de bouw van een veldschuur ontstaat een compact woonerf zoals deze op meerdere plaatsen in de polder voor komen.

De veldschuur moet voldoen aan de welstandcriteria zoals aangegeven in hoofdstuk 6.

3.1.2 Koogerweg 1; sloop diverse opstallen en bouw kapberg op een compact erf

Foto's omgeving plangebied Koogerweg 1; storende bebouwing ontnemt zichtlijnen



Zicht vanaf zuid-oostzijde. Belemmerd zicht op de molen (A) en doorgaande zichtlijn Koogerweg (B)



Zicht op Koogerweg met rechts huisnummer 1



Zicht vanaf Mosterdweg/noordzijde



Zicht vanaf de Oude Schoorlse Zeedijk (uiterst rechts Jaagkade 5)

Aan Koogerweg 1 staat al zeer lang bebouwing. Volgens de reconstructiekaarten van William Siewertsen, *'Het land achter de Hondsbossche'*, stond er al in 1571 een 'Cooghuis' op deze plek.

Sinds de Jaren 60 heeft het perceel zich in de loop der Jaren ontwikkeld tot wat het nu is:
Een verrommeld voormalig agrarisch perceel.

Het saneren van het perceel en beperken tot een compact woonerf zal een aanzienlijke verbetering aan ruimtelijke kwaliteit (openheid) opleveren.

Situatie plangebied in verschillende fasen, van bestaand tot heringericht



Bestaande situatie, met nummers en richting foto's



Situatie na sloop opstallen en verharding



Situatie na herinrichting; met in rood geprojecteerd gesloopte opstallen 3.160 m² en verharding 750 m²



Situatie na herinrichting, ingezoomd; behoud woning, bouw kapberg met aanbouw 200 m² en aanleg erfbeplanting

Het oppervlak aan te slopen agrarische en diverse andere bebouwing is ca. 3.160 m². Te verwijderen erfverharding 750 m². Gebruikt erf beperkt tot 1.500 m². Te herbouwen kapberg met aanbouw 200 m².

Voor 188 m² van de agrarische bebouwing (veldschuur) is een vergunning in het bouwdoosier aanwezig, dat wordt meegenomen in de exploitatie/herbouwbepaling. De overige en illegaal veronderstelde bebouwing wordt als 'extra' gesloopt (zonder enige compensatie).

Met sloop van de diverse opstallen en de bouw van een kapberg ontstaat ook hier een mooi compact erf. Het zicht vanaf de Koogerweg op de molen wordt hersteld, evenals de zichtlijn de polder in. Ter afscherming wordt ruime beplanting om het erf geadviseerd.

De kapberg moet voldoen aan de welstandcriteria zoals aangegeven in hoofdstuk 6.

3.2 Binnenduinrand-Noord; Idenslaan

Identiteit

De binnenduinrand ligt op oude strandwallen en vormt de overgangszone tussen jonge duinen en het polderlandschap. In deze strook van Bergen naar Camperduin zijn, op de grond van de "oude duinen" een afwisseling van bebouwingsclusters, -stroken en open ruimten aanwezig.

Het Lint van Schoorl tot Camperduin wordt gevormd door de Voorweg en Heereweg met veelal vrijstaande woningen en enkele rij-, 2¹-kap-woningen en stolpen met agrarische gebouwen.

De bebouwingsclusters aan het Lint zijn ontstaan begin jaren 70 en 80 zoals in Camperduin, Groet, Catrijp, Weijdt, Schoorl en bestaan veelal uit rij-, 2¹-woningen en een enkele vrijstaande woning. Daarnaast zijn er de bebouwingsstroken met vrijstaande woningen dwars op het Lint zoals aan de Houtendijk, Binnenweg / Hargerweg, diverse zijwegen zoals de Idenslaan en recreatieterreinen, waardoor in verschijningsvorm een afwisseling van bebouwde en open ruimten/groene kamers is ontstaan.

Streefbeeld

In de gemeentelijke visie op 2020 wordt de noordelijke binnenduinrand als dynamisch, gemengd, kleinschalig gebied gezien waar meerdere functies uitgeoefend kunnen worden. Langs de ontwikkelingsas kunnen kleinschalige ontwikkelingen plaatsvinden. Deze ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen en gepaard te gaan met beplanting. De ontwikkelingsrichting zal haaks op de weg plaatsvinden om zo, tezamen met het groen, de kenmerkende doorkijkjes en zichtlijnen de polder in te behouden en te versterken.

Wonen

Een incidentele invulling van het lint kan plaatsvinden, in die situaties waar al sprake is van verdichting.

Het losstaande karakter van de bebouwing en doorkijkjes dienen gehandhaafd te blijven en de woningen qua korrel aan te sluiten op de omgeving.



Google Earth Idenslaan e.o.. Heereweg met lintbebouwing, haaks op het lint strokenbebouwing en boerenerven.

Gele rechthoek het plangebied, gestippeld het nieuwe erf-/woongebied. **Zwarte pijlen** zijn belangrijke zichtlijnen.

Witte nummering geeft de positie en richting van de foto's op blz. 14

Foto's omgeving plangebied Idenslaan; paardenweide verscholen achter bebouwing, omsloten door bosjes en lijnvormige beplanting



1

Zicht op Idenslaan vanaf Voorweg met links de laatste woningen en midden zicht op het nieuwe erfgebied



2

Zicht op de polder vanaf Idenslaan 23 met links de te verdichten bomensingel, achtergrens van het nieuwe erfgebied



3

Zicht vanaf fietspad op te behouden weide en nieuw erfgebied



4

Zicht vanaf het fietspad met links de achtererfgrens van het nieuwe erf en rechts de (rafelrand langs de) voetbalvelden



5

*Zicht noord-west vanaf het meertje
Bomenrand als grens binnenduininrand*



6

Woningen aan de Idenslaan



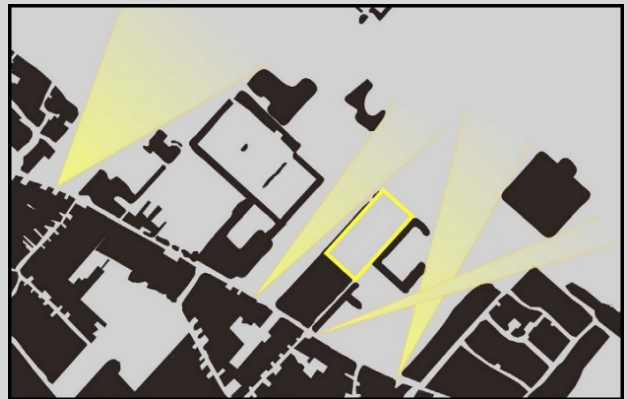
7

Rommelige rand langs voetbalveld

3.2.1 Zichten/zichtlijnen

Zichtlijnen en open ruimten zijn belangrijke kenmerken van de binnenduinrand.

De herbouwlocatie aan de Idenslaan ligt buiten de hoofdruimten met doorzicht tot in het achterland.



Herbouwlocatie en zichtlijnen vanaf de doorgaande weg Heereweg/Voorweg omgeving Idenslaan

De relatieve beslotenheid van dit gebied wordt naast de veelheid aan kleinschalige bebouwing en erven gevormd door het groene fijnmazige netwerk van bosjes en lijnvormige beplantingen.

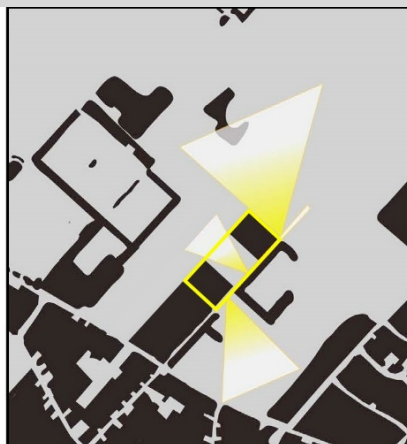
3.2.2 Concept ruimtelijkheid

Op basis van een analyse van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap zijn door landschapsarchitectenbureau **La4sale** drie ruimtelijke basisopties onderzocht met als uitgangspunt dat niet de beschikbare ruimte volledig wordt gevuld maar één grote open ruimte wordt bewaard.

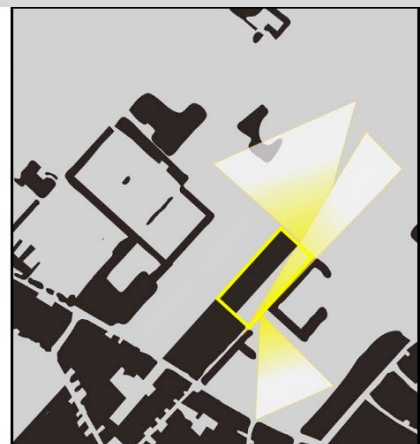
Allen zijn landschappelijk passend en een goede invulling.



Model één erf en model cluster, open ruimte in zicht dorpsstraat.



Model twee erven binnen en buiten, afwisseling ruimten langs Idenslaan.



Model landelijk laantje, continue ruimte. (gekozen optie)

Gekozen is voor het model 'landelijk laantje' met behoud van een continue ruimte en het meeste zicht op de polder, enigszins losliggend van de bestaande bebouwing om de eigen identiteit te versterken.

De laatste huidige woning (23) is zuid-west georiënteerd en heeft een garage aan de weilandzijde.

Het los- en terugliggende nieuwe erf vormt dan ook geen belemmering. Er zijn wel extra verkeersbewegingen.

Het stedenbouwkundig ontwerp is een woningbouwplan met 4 woningen, met als belangrijkste kenmerken:

- ca. 40 m brede kavels, gescheiden en omzoomd met een ca. 7 m brede bomenstrook;
- hoofdgebouw maximaal 150 m²;
- bebouwing met (vnl.) één laag met kap in een landelijke (gevarieerde, losse) setting;
- behoud van zichtlijn naar de polder door ca. 25 m terugliggend woongebied.

3.2.3 Inrichting nieuw erfgebied



Schematische weergave nieuw erfgebied; 4 woningen met voorweide, aan polderzijde omsloten door dichte bomensingel (voorstel; ook langs voetbalveld)

Verkeer; ontsluiting en parkeren

De 4 nieuwe woningen krijgen in totaal 2 ontsluitingen op de Idenslaan, voldoende breed om aankomend verkeer van de vrij smalle Idenslaan hier te laten passeren. Voor de nieuwe woningen dient voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd te worden op eigen terrein. Op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid dient 2,4 parkeerplaats per woning aangehouden te worden. Op het eigen erf is voldoende ruimte voor de aanleg van deze parkeergelegenheid.

Erfbeplanting en erfscheidingen

Aan de noord-westzijde van het nieuwe erf wordt de bestaande elzensingel verbreed tot 7 m en aan de noord-oostzijde wordt een nieuwe 7 m brede elzensingel aangelegd. Het zicht van een gesloten groene rand vanaf het lint wordt daardoor versterkt. Om die reden zou ook de bomenrij langs het voetbalveld en bossages langs de kleedruimten verderop, thans een onregelmatige rafelrand, verbreed moeten worden.

Vanaf het fietspad aan de polderzijde ontstaat dan een groene rand die vanaf het meertje aan de zuid-oostzijde doorloopt en daarmee een symmetrisch geheel vormt, als scherpe grens van de binnenduinrand.

Rond de woningen is voldoende ruimte voor tuinen met een gevarieerde beplanting. Voor de erfscheidingen is er een voorkeur van het toepassen van een haag. Dit zorgt voor een groene uitstraling en een zachte overgang naar het omliggende landschap. Er wordt een gebiedseigen beplanting geadviseerd die goed groeit op de ondergrond, zoals Linde, Iep, Esdoorn, Es, Els en gelijke soorten. De weide voor het nieuwe erf wordt een bloemrijk grassland dat bij voorkeur 1x per jaar wordt gemaaid, waardoor vanaf de Idenslaan op de polder en vanaf het fietspad op de binnenduinrand een fraai zicht ontstaat.

4 BEELDKWALITEIT

4.1 Algemeen

De kracht en identiteit van Noord-Holland, boven het Noordzeekanaal, ligt in de grote verscheidenheid van bebouwing en natuur. Steden, dorpen, buitengebied en natuur liggen op korte afstand van elkaar en zijn over het algemeen kleinschalig van aard.

De dorpse identiteit is de jaren 60–80 sterk onder druk komen te staan. Dit komt onder andere door dat dorpen grote nieuwe uitbreidingswijken hebben gekregen. Deze uitbreidingen zijn veelal als ‘puisten’ aan het lint geplakt, zonder enige relatie met het oude lint noch met het landschap, waardoor zeer veel van het karakter van de oude dorpen en lintbebouwing verloren is gegaan.

Dit verschijnsel is ook in elk dorp of buurtschap van de Gemeente Bergen zichtbaar. De uitbreidingen in de jaren 60–80 dragen het karakter van nieuwbouwwijken zoals ze overal in Nederland zijn gebouwd in die periode. Het verschil met de organische streekeigen bebouwing is maximaal, monotoon en zielloos. Door betrokkenen wordt vaak de ‘tijdgeest’ als excuus aangevoerd, maar teveel is er gedacht vanuit de stedenbouw en te weinig vanuit het landschap. Rijtesbouw en harde overgangen naar de open ruimte zijn het gevolg, met veelal ook nog de verkeerde kleurstelling.

Men wil graag de polder open houden, maar dat levert vaak een ongehinderd zicht op de horizon (–vervuiling) en vereist juist daarom extra aandacht voor landschappelijke inpassing van o.a. randbebouwing. Dorpen en buurtschappen dienen zodanig vormgegeven te worden dat zij onderdeel zijn van het landschap in plaats van het aloude idee dat bouwen immer ten koste gaat van het landschap!

Bij een nieuwe invulling van de planlocaties zal deze functie opnieuw moeten worden vormgegeven. Belangrijk uitgangspunt voor de architectuur en herinrichting van de erven is het behouden en versterken van ruimtelijke kwaliteiten, landelijke architectuur, materiaalgebruik en kleurstelling, een iets groter perceel dan gemiddeld waardoor ruimte voor voldoende erfbeplanting een groene rand en overgang naar de polder geeft.

4.2 Landelijk bouwen

Uitgangspunt voor de woningbouw is landelijk bouwen. Hierbij hoeft niet ‘historiserend’ gebouwd te worden. De bebouwing mag zeker eigentijds zijn. Afhankelijk van de opdrachtgever kan men kiezen uit een traditionele tot een moderne landelijke bouwstijl.

Om o.a. in te spelen op de ‘vergrijzing’ en een mogelijke splitsing van de woning, zoals het gemeentelijk splitsingsbeleid dat biedt, is het gewenst om daar bij het ontwerp reeds rekening mee te houden. Dat komt het behoud van de beeldkwaliteit, stedenbouwkundige opzet en woonklimaat ten goede.

Bij de sfeerbeelden is de inspiratie gevonden bij de oude bebouwing in het landelijk gebied, vertaald naar hedendaagse vormgeving, inrichting omgeving en tuin.



Sfeerbeelden landschap en tuin; Piet Oudolf (<http://oudolf.com/>)

4.3 Sfeerbeelden woningbouw



5 RUIMTEGEBRUIK/RUIMTELIJKE WINST

5.1 Huidige en toekomstige gebruik, planologische situatie

5.1.1 Jaagkade 5

Het geldende bestemmingsplan voor de plangebieden is het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Noord'. Jaagkade 5 heeft een agrarisch bouwvlak van 10.000 m² dat gedeeltelijk omgezet wordt naar een woonbestemming met een erf van 1.500 m². Het restant van 8.500 m² wordt agrarisch zonder bouwbestemming ('Agrarisch-Natuurontwikkeling') en moet worden beschouwd als ruimtelijke winst.

In bestemmingsplannen geldt voor bijgebouwen als onderdeel van de bestemming 'wonen' over het algemeen een maximale goot en nokhoogte van resp. 3 en 5 m. Voor de nieuw te bouwen veldschuur betekent dit bij een breedte van ca. 12 m een relatief flauwe dakhelling van ca. 16 graden. Om die reden wordt een maximale nokhoogte van 6 m aangehouden.



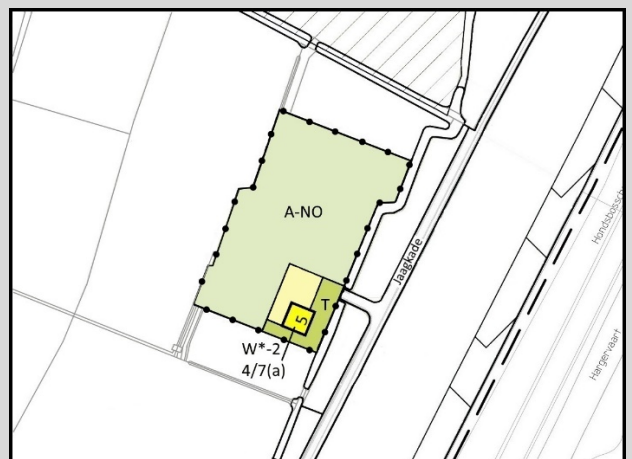
Bestaande situatie Jaagkade 5; agrarische bebouwing met bedrijfswoning



Nieuwe situatie Jaagkade 5; compact woonerf



Vigerende bestemmingsplankaart Jaagkade 5 e.o.: agrarisch bouwvlak 10.000 m², agrarisch-natuurontwikkeling (A-NO)



Concept nw. bestemmingsplankaart Jaagkade 5: wonen (W) met tuin (T), totaal 1.500 m²; agrarisch-natuurontwikkeling (A-NO) 8.500 m²

Nadere aanduidingen: (2) vrijstaand; (a) hoofdgebouw maximaal 120 m²;
4/7 = maximale goothoogte/bouwhoogte;
(*) voormalig agrarisch perceel.

5.1.2 Koogerweg 1

Koogerweg 1 heeft reeds een woonbestemming. Het bestemde erf van 4.500 m² wordt teruggebracht tot 1.500 m². Het restant van 3.000 m² krijgt een agrarische bestemming zonder bouwvlak ('Agrarisch-Natuurontwikkeling') en is ook hier ruimtelijke winst.

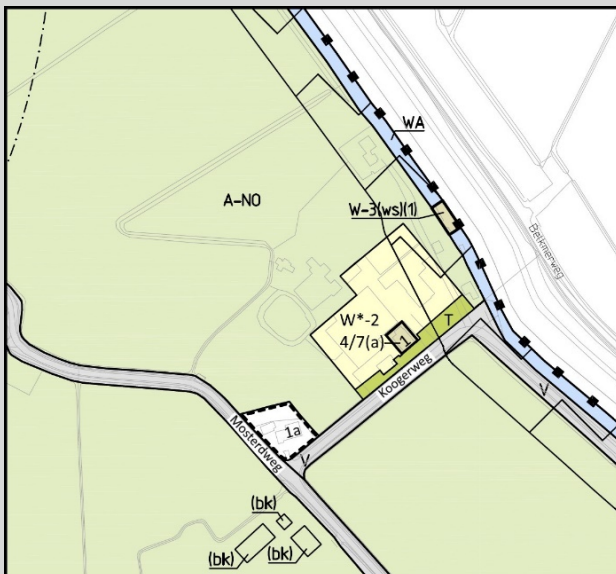
In bestemmingsplannen geldt voor bijgebouwen als onderdeel van de bestemming 'wonen' over het algemeen een maximale goot en nokhoogte van resp. 3 en 5 m. Voor de kapberg wordt een goot- en nokhoogte van resp. 6 en 8 m aangehouden.



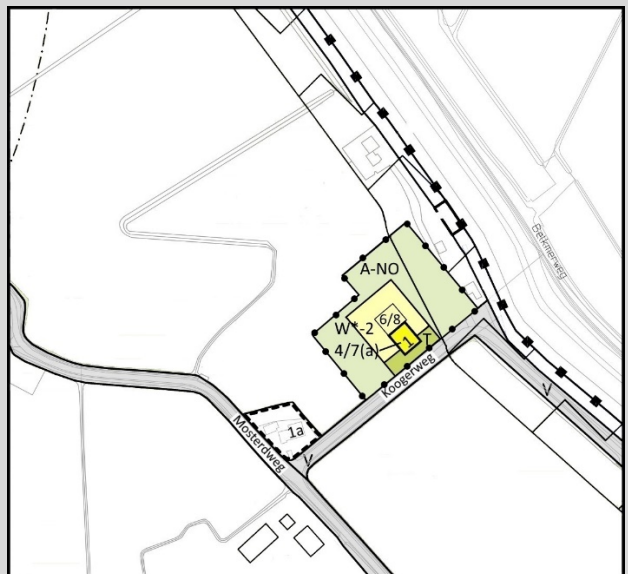
Bestaande situatie Koogerweg 1 (e.o.); vervallen bebouwing op voormalig agrarisch erf



Nieuwe situatie Koogerweg 1 (e.o.), ingezoomd; compact woonerf



Vigerende bestemmingsplankaart Koogerweg e.o., Koogerweg 1: wonen (W) met tuin (T), totaal 4.500 m²



Concept nw. bestemmingsplankaart Koogerweg 1: wonen (W) met tuin (T), totaal 1.500 m²; agrarisch-natuurontwikkeling (A-NO) 3.000 m²

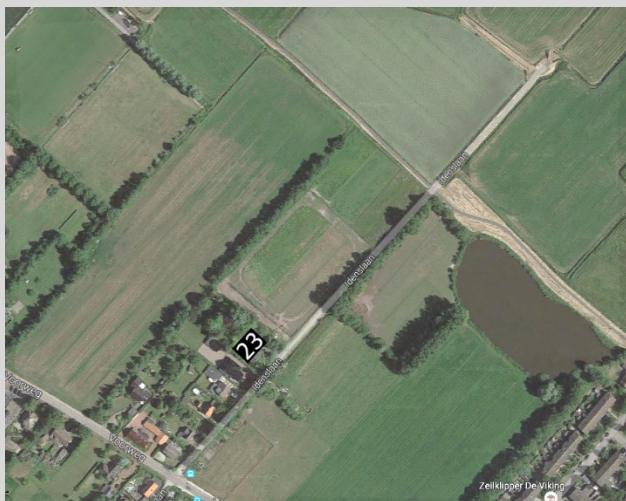
Nadere aanduidingen: (2) vrijstaand; (a) hoofdgebouw maximaal 120 m²;
4/7 of 6/8 = maximale goothoogte/bouwhoogte;
(*) voormalig agrarisch perceel.

5.1.3 Idenslaan naast 23

Ook hier geldt thans het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Noord', met voor dit plangebied van 12.000 m² de nadere aanduiding 'Agrarisch – Landschapsontwikkeling', dat voor een gedeelte van 5.400 m² een woon- en voor ca. 1.300 m² een groenbestemming zal krijgen. Op het aanliggende weiland wordt een schuur van maximaal 50 m² gebouwd in de nieuw aan te planten bomenstrook met de bestemming 'Groen'.

Het plangebied ligt tegen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) aan de Idenslaan, dat valt binnen het bestemmingsplan 'Schoorl – Kernen en Buurtschappen'. Aangezien het nieuwe ervengebied onderdeel gaat uit maken van BSG, wordt aansluiting gezocht bij dit bestemmingsplan. Bouwvlak 15x15 m. Hoofdgebouw maximaal 150 m². Maximale goot- en nokhoogte van respect. 4 en 8,5 m, met voor een beperkt deel (30%) een grotere goothoogte van 7 m om het landelijke karakter te versterken. Om de zelfde reden wordt ruimte geboden om 2 m variatie toe te staan in de voorgevelrooilijn.

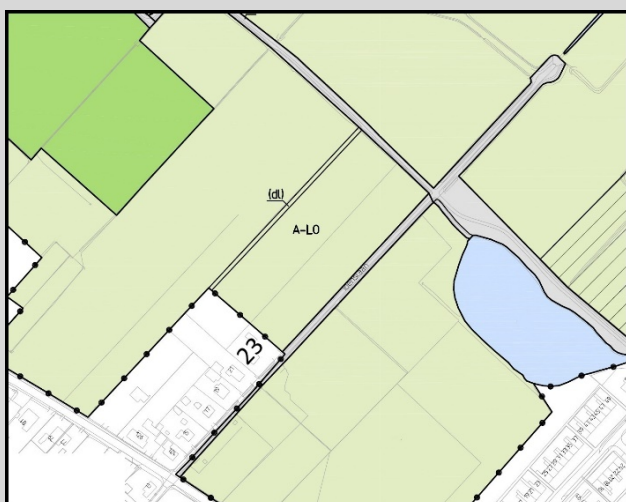
De bijgebouwen mogen standaard gebouwd worden binnen het daarvoor aangegeven vlak. Om te voorkomen dat (vergunningsvrij) gebouwd wordt op de noordelijke of oostelijke grens van de percelen, direct in het zicht vanuit de polder, krijgt hier een strook van 7 m breed de bestemming 'Groen'.



Bestaande situatie Idenslaan naast 23; (paarden-)weiland



Nieuwe situatie Idenslaan naast 23; 4 woonerven, totaal 5.400 m², met bomensingel en voorweide



Vigerende bestemmingsplankaart Idenslaan naast 23: agrarisch-landschapsontwikkeling (A-LO); duinrel (dl)



Concept nw. bestemmingsplankaart Idenslaan naast 23: wonen (W) met tuin (T), totaal 5.400 m²; verkeer (V); groen (G); agrarisch-landschapsontwikkeling (A-LO); duinrel (dl)

Nadere aanduidingen: (2) vrijstaand;
(b) hoofdgebouw maximaal 150 m²;
4/8,5 = maximale goothoogte/bouwhoogte.

5.2 Ruimtelijke winst/verlies

Indien de verschillende plangebieden samen worden beschouwd kan het volgende worden aangegeven met betrekking tot ruimtelijke winst of verlies door planologisch wijziging, sloop en herbouw van bebouwing en erfverharding.

5.2.1 Planologisch

Jaagkade 5

Ruimtelijke winst door beperking agrarisch bouwvlak van 10.000 m² met optioneel gedeeltelijk een boerencamping, beperkt tot een compact woonerf van 1.500 m²: $10.000 - 1.500 = \underline{8.500 \text{ m}^2}$

Koogerweg 1

Ruimtelijke winst door beperking woonerf van 4.500 m² met optioneel gedeeltelijk een boerencamping, beperkt tot een compact woonerf van 1.500 m²: $4.500 - 1.500 = \underline{3.000 \text{ m}^2}$

Idenslaan naast 23

Ruimtelijk verlies door het omzetten van een agrarisch deelperceel in woonerfgebied: $- \underline{5.400 \text{ m}^2}$

Totale ruimtelijke winst door planologische wijziging : $\underline{8.500} + \underline{3.000} - \underline{5.400} = 6.100 \text{ m}^2$

5.2.2 Bebouwing

Jaagkade 5

Het oppervlak aan te slopen agrarische bebouwing is 1.424 m². De te herbouwen veldschuur is 150 m². Het verminderd bebouwd oppervlak wordt daarmee 1.274 m² (1.424-150).

Koogerweg 1

Het oppervak aan te slopen agrarische en diverse andere bebouwing is ca. 3.160 m².

De te herbouwen kapberg is 150 m².

Het verminderd bebouwd oppervlak wordt daarmee ca. 3.010 m² (ca. 3.160-150).

Van de te slopen ca. 3.160 m² bebouwing is voor slechts 188 m² een vergunning aanwezig (veldschuur). Verondersteld wordt dat de overige bebouwing illegaal is, dat als 'extra' wordt gesloopt (gehouden buiten alle berekeningen, zonder enige compensatie).

Een kapberg van 150 m² wordt herbouwd. Rest 38 m² (188-150) dat wordt gecompenseerd aan de Idenslaan.

Resumé; Jaagkade en Koogerweg: Het totale verminderd bebouwd oppervlak door sloop van legale agrarische bebouwing en herbouw van een veldschuur en kapberg is 1.312 m² (1.424-150 + 188-150).

Idenslaan naast 23

Aan de Idenslaan worden 4 woningen herbouwd met een maximaal bebouwd oppervlak van 150 m² voor het hoofdgebouw, totaal maximaal 600 m² hoofdgebouw.

De totale ruimtelijke winst door sloop en herbouw zal ca. 50% bedragen t.o.v. de te slopen vergunde agrarische bebouwing, afhankelijk van de te herbouwen woningen.

5.2.3 Erfverharding

Wijziging erfverharding binnen het plan, ca.:	Jaagkade	-1.150 m ²
	Koogerweg	- 750 m ²
	Idenslaan	<u>+ 650 m²</u> (erven+toegangswegen)
Totaal	ca.:	-1.250 m ²

5.3 Ruimtelijke winst totale plan samengevat, conclusie

- Ruimtelijke winst door planologische wijziging ca. 6.100 m².
(waarmee tevens de mogelijkheid van een boerencamping komt te vervallen)
- Vermindering bebouwing ca. 50%.
(Incl. de te slopen illegaal veronderstelde bebouwing ca. 85%)
- Vermindering erfverharding ca. 1.250 m².

Opgemerkt dient te worden dat per m² een hogere waarde toegekend moet worden aan de ruimtelijke winst in de Harger- en Pettemerpolder dan het ruimtelijke verlies tegen bebouwd gebied aan de Idenslaan.

Conclusie: Met de uitvoering van het plan wordt een aanzienlijke ruimtelijke verbetering bereikt.

6 WELSTANDSCRITERIA

6.1 Criteria bebouwing en erven Harger- en Pettemerpolder

WELSTANDSNIVEAU: Bijzonder

Het oorspronkelijke karakter van het polderlandschap als de openheid van het weidegebied, de Putten en het silhouet van de duinenrij, maar ook de cultuurhistorische en geomorfologische ondergrond, de oorspronkelijke verkavelingsvormen en de typische verschijningsvorm van de Noord-Hollandse stolp en molen zijn van grote waarde voor het karakter van deze polder.

Het is van belang dat de streekeigen landelijke bebouwing beschermd wordt, opdat de cultuurhistorische en landschappelijke waarde, zichtbaar in een open landschap met aanwijsbare karakteristieke bebouwing, niet verloren gaat.

Ruimte

- De bepalende eenheid van het gebied is een op zichzelf staand gebouw op een erf.
- De bebouwing dient op grote afstand van de weg te staan.
- De bebouwing dient op grote afstand van elkaar te staan.
- Waar dat aan de orde is, dient het doorzicht naar het achterliggende landschap gehandhaafd te blijven (of hersteld te worden!)
- De bebouwing moet zich binnen de clusterstructuur van een erf schikken.
- De hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen en daaraan evenwijdig te lopen.
- De nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn, waarbij de richting zodanig gekozen dient te worden dat het straat- en bebouwingsbeeld wordt versterkt.

Bebouwing

- De bebouwing bestaat uit één laag met kap.
- Platte daken zijn niet toegestaan.
- Een wolfseind is niet toegestaan.
- Wanneer wordt gerefereerd aan een stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die daar voor gelden.
- Aan-, op- en uitbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan of opgenomen te zijn in de hoofdmassa.
- Aan-, op-, uitbouwen en bijgebouwen grenzend aan het openbaar gebied behoeven ontwerptechnisch bijzondere aandacht, zowel qua vormtaal als materialisatie.
- Bijgebouwen dienen zich bij voorkeur achter het hoofdgebouw te bevinden.

Erfinrichting

De erfscheiding bestaat uit groene elementen in de vorm van erfbeplantingen met inheemse hagen en bomen.

6.2 Criteria bebouwing en erven Binnenduinrand

WELSTANDSNIVEAU: Bijzonder

Het welstandsniveau moet een bijdrage leveren aan het behouden en versterken van de bestaande stedenbouwkundige, architectonische en cultuurhistorische kwaliteiten van het lint van de Heereweg. Het oorspronkelijke karakter en de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde maken het gebied tot een bijzonder welstandsgebied.

Algemeen

- De bebouwing dient in kwaliteitsniveau (materialisatie, detaillering) aan te sluiten op de oorspronkelijke bebouwing, terwijl daarbinnen plaats is voor nieuwe vormen van architectuur, mits deze een kwaliteitsverbetering van het gebied inhouden.

Ruimte

- De bepalende eenheid van het gebied is een vrijstaand pand met een individueel karakter.
- De bebouwing dient op enige afstand van de weg te staan.
- De bebouwing dient op enige afstand van elkaar te staan.
- De hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen en daar aan evenwijdig te lopen.
- De nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn.

Bebouwing

- De bebouwing bestaat uit één laag met kap.
- Platte daken zijn niet toegestaan voor het hoofdgebouw.
- Een wolfseind is niet toegestaan.
- Aan-, op- en uitbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan of opgenomen te zijn in de hoofdmassa.
- Balkons zijn aan de naar de openbare weg gekeerde gevels niet toegestaan.
- Aan-, op-, uitbouwen en bijgebouwen grenzend aan het openbaar gebied behoeven ontwerptechnisch bijzondere aandacht, zowel qua vormtaal als materialisatie.
- Bijgebouwen dienen zich bij voorkeur achter het hoofdgebouw te bevinden.

Erfinrichting; plangebied Idenslaan

De erfscheiding aan de open weiland- en polderzijde moet worden ingericht met een 7 m brede strook met inheemse bomen en struiken. De erfscheiding aan weiland- en polderzijde, de erven onderling en openbaar gebied of aangrenzend landschap zijn groene elementen in de vorm van erfbeplantingen met inheemse hagen en bomen.

Geraadpleegde stukken

Gemeente Bergen NH

Structuurvisie Landelijk Gebied Gemeente Bergen, 9 december 2010
Bestemmingsplan Bergen Landelijk Gebied Noord, 7 juli 2011
Bestemmingsplan Schoorl – kernen en buurtschappen, 23 juni 2009
Landschapsontwikkelingsplan Bergen, mei 2011
Memo van college aan de raad; Bouwen Buiten Bestaand Gebied, 17 februari 2011
Splittingsbeleid gemeente Bergen 2016, 15 december 2016

Provincie Noord-Holland

Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015, 16 december 2014
Evaluatie Ruimte voor Ruimte, februari 2014
Brochure Beeldkwaliteitsplan, maart 2004
Handreiking Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland, februari 2009
Provinciale Ruimtelijke Verordening, 12 december 2016
Handboek Ontwikkelen met Ruimtelijke Kwaliteit, september 2010
Leidraad Landschap en Cultuurhistorie; ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit, september 2010

La4sale; studie in opdracht van Provincie Noord-Holland

Identiteit Noord-Holland Noord, mei 2003