

BEELDKWALITEITPLAN WOGNUM LEKERMEER 11A



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Het plangebied	2
2. DE INITIATIEFFASE RUIMTE VOOR RUIMTE	4
3. BELEID	6
3. 1. Provinciaal beleid	6
3. 2. Gemeentelijk beleid: Structuurvisie	9
3. 3. Gemeentelijk beleid: bestemmingsplan Buitengebied	9
4. BESTAANDE WAARDEN	14
4. 1. Cultuurhistorie en landschap	14
4. 2. Opbouw landschap	18
4. 3. Landschapsbeeld	20
4. 4. Bebouwingskarakteristieken	21
4. 5. De geplande verandering van de locatie	21
5. PLANOPZET	22
6. PROCES	24
7. BEELDKWALITEITKADER	26
7. 1. Welstandscriteria welstandsgebied Buitengebied	26
7. 2. Aanvullende welstandscriteria Ruimtelijke kwaliteit	28

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Op het (voormalig) agrarisch bedrijf aan de Leekerveer 11a is het wenselijk een Ruimte voor Ruimte regeling toe te passen om de bestaande bebouwing te kunnen saneren. Een deel van de bedrijfsgebouwen is afgebrand. Een deel van de opstallen is verwijderd en een deel is buiten gebruik. Op de locatie wordt nog gewoond. Daarnaast wordt de locatie gebruikt voor opslag en voor de huisvesting van paarden. Er zijn geen mogelijkheden om het agrarisch bedrijf op het perceel te continueren. Ambtelijk is door de gemeente aangegeven in principe positief tegenover de ontwikkeling te staan. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Medemblik is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om sanering mogelijk te maken. Vooruitlopend op het van kracht worden van dit nieuwe bestemmingsplan, wordt voor de locatie Leekerveer 11a de procedure al opgestart.

Binnen het Ruimte voor Ruimtebeleid van de provincie Noord-Holland vervult het beeldkwaliteitplan een belangrijke stap in het te doorlopen proces. Op basis van het beeldkwaliteitverhaal en een exploitatieopzet wordt besloten of het juridisch traject zal worden gestart. De ontwikkelingslocatie dient ruimtelijk op een kwalitatieve wijze worden ingepast. Ten behoeve hiervan wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld. Daarnaast vormt het beeldkwaliteitplan, binnen het Ruimte voor Ruimtebeleid, de aanzet voor de uitwerking van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan zullen samen het ruimtelijke kader gaan vormen waaraan de uiteindelijke invulling van de locaties getoetst zal worden. Het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan doorlopen weliswaar verschillende fasen en hebben een eigen doorlooptijd, maar zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden.

Het beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld op basis van de in de provinciale verordening vereiste aspecten. Er wordt ingegaan op de aansluiting op de landschappelijke en de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Met betrekking tot de bebouwingskarakteristiek worden criteria aangegeven die betrekking hebben op de globale situering en de massaopbouw van de bouwvolumes (ook van belang voor het bestemmingsplan).

1. 2. Het plangebied

Als plangebied is aangehouden het door water afgebakende gebied van het voormalige erf. De woningbouwontwikkeling levert een verbetering op van de ruimtelijke kwaliteit van het huidige perceel in relatie met de omgeving en een vernieuwing van de functie in het landelijk gebied.



Figuur 1. Topografische kaart van de planomgeving



Figuur 2. Locatie plangebied

2. DE INITIATIEFFASE RUIMTE VOOR RUIMTE

Vooruitlopend op het van kracht worden van het bestemmingsplan voor de locatie Lekerveer 11a dient de procedure voor de ruimte voor ruimteregeling opgestart te worden. De eerste stap voor het toepassen van deze regeling is dat aangetoond moet worden dat het agrarische bedrijf ter plaatse niet gecontinueerd kan worden en dat er sprake is van een storende functie of bebouwing. Hiervoor is een analyse gemaakt, waarin aangegeven is in welk opzicht de bestaande bebouwing en functie storend is. Hierbij zijn vier aspecten behandeld: De verstoring in cultuurhistorisch opzicht, de verstoring in beeld en de verstoring in beleidsmatig en functioneel opzicht

Historisch gezien is de locatie een oude bewoningsplek. Verdere ontwikkeling van bebouwing op een oorspronkelijke locatie kan gezien worden als een historisch logische ontwikkeling. In die zin is de bebouwing niet storend. Wel kan het ontbreken van de relatie van de bebouwing met het water gezien worden als een afbraak van de cultuurhistorische identiteit. Storend is het historisch gebruik van de locatie als stortplaats voor asfaltmateriaal. Deze verstoring beperkt het mogelijke hergebruik en de verkoopbaarheid van de locatie. En zorgt op die wijze voor discontinuïteit en beperkt toekomstig gebruik.

In zijn algemeenheid is de bebouwing vanuit de ruime omgeving beperkt zichtbaar door de aanwezige beplanting rondom het terrein. De beplanting is deels ook open en laag van structuur. Door veroudering van de wilgenbeplanting ontstaan onderbrekingen in de beplantingsstrook. De zichtbaarheid van de verwaarloosde bebouwing komt hierdoor aan de orde. Hierdoor is een rommelig beeld van bebouwing en beplanting ontstaan. De grote hoeveelheid verharding, de staat van de bebouwing en de verspreiding van de gebouwen geven een laag kwalitatieve situatie. De huidige inrichting beperkt een doelmatig gebruik van de ruimte en is hierdoor storend.

Het huidige gebruik van de locatie past in beperkte mate binnen het beleid van de structuurvisie. In deze visie wordt rekening gehouden met schaalvergroting van de landbouw en verbreding van functies in het landelijk gebied. De locatie komt niet in aanmerking voor schaalvergroting, omdat er geen sprake is van een vitaal bedrijf met aangrenzende gronden. Het voormalig agrarisch hoofdgebruik is niet in stand te houden en is in feite gestaakt. Van verbreding van het landbouwbedrijf kan daarom geen sprake zijn. Een nieuwe functie op de locatie zal aan moeten sluiten op de huidige kwaliteit van de situatie. Voor de verkoop van de locatie en de ontwikkeling van een vitale functie op de locatie dient eerst een sanering plaats te vinden, of de locatie dient door ontwikkeling gesaneerd te worden. Een alternatieve ontwikkeling waarbij geen sanering plaats vindt, zal mogelijk 'inferieure functies' aantrekken waardoor geen duurzaam ruimtelijk ontwikkelingsperspectief ontstaat.

Een verdere ontwikkeling van het paardenbedrijf op grote afstand van de bebouwing past niet binnen het beleid van het bestemmingsplan buitengebied. Ook hiervoor dient geïnvesteerd te worden in het perceel. Hiermee past de huidige situatie niet binnen de uitgangspunten van de structuurvisie en het bestemmingsbeleid en kan gesproken worden van een storende functie op de locatie.



Figuur 3. Huidige situatie

3. BELEID

In deze paragraaf komen de belangrijkste kaders vanuit het van belang zijnde provinciale en gemeentelijke beleid aan de orde. Voor het plangebied aan de Lekerveer zijn vanuit de provincie de verordening en de daarbij horende visie van belang. Daarnaast is het beleidskader *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie* van toepassing op de locatie. Verder wordt rekening gehouden met de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan Buitengebied.

3. 1. Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid staat beschreven in de *Structuurvisie Noord-Holland 2040* en is vertaald in de *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie* (PRVS). Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld die zich richten op de toelichting op bestemmingsplannen. Het gaat daarbij om onderwerpen in het landelijk en het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland en de provinciale belangen daarbij.

Verder is de *Ruimte voor Ruimte-regeling* in de verordening opgenomen. Aan het toepassen van een Ruimte voor Ruimte-regeling is een aantal voorwaarden verbonden (artikel 16 PRVS). Deze voorwaarden zijn:

- er moet een afname van netto bebouwd oppervlak plaatsvinden;
- er moet zeker gesteld worden dat de sloop daadwerkelijk plaatsvindt;
- er mogen niet meer compensatiewoningen mogelijk gemaakt worden, dan strikt noodzakelijk is om de sanering van gebouwen mogelijk te maken.

In Artikel 15 van de PRVS wordt de *ruimtelijke kwaliteitseis* voor verstedelijking in het landelijk gebied nader omschreven. Om te voldoen aan de ruimtelijke kwaliteitseis is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis, de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken en de inpassing van het plangebied in de bredere omgeving. Dit resulteert in de benoeming van specifieke beeldcriteria voor deze locatie voor ligging, massa, detaillering, materiaal en kleur. Waar nodig worden de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitplan overgenomen in het bestemmingsplan.

Op het plangebied is het beleidskader landschap en cultuurhistorische verordening van toepassing, waarbij als doel is geformuleerd: kaders ontwikkelen voor behoud van de Noord-Hollandse landschappen door ontwikkelingen te baseren op hun kenmerken en kwaliteiten. Het plangebied valt onder het oude zeekeilandschap van West Friesland. Het gebied is aangeduid als grootschalig landbouwgebied.

De volgende kernkwaliteit zijn van belang in het oude zeekleilandschap volgens het provinciaal beleid in de leidraad:

Ondergrond

- *Het abiotisch zeer waardevolle kleine reliëf in dit voormalig getijdengebied (getij-inversieruggen, fossiel kreeksystemen en meerwallen)*
- *Archeologiegebied: West-Friesland*
- *Aardkundig waardevolle natuurlijke krekken, kreekrestanten en kreekkruggen*

Landschaps-DNA**Historische structuurlijnen:**

- *Westfriese Omringdijk (provinciaal monument) als het geheel van het dijklichaam, de wielen, de buitendijkse landen, het oude tracé van de dijk en een brede open zone aan weerszijden van de dijk Langgerekte lintdorpen in het open Westfriese landschap*
- *Lokaalspoorlijn Hoorn- Medemblik met bijbehorende infrastructuur*
- *De waaierverkaveling van Wadway en Spanbroek*
- *Verkaveling ten oosten en zuidoosten van Hoorn*
- *Daliegaten (voormalige putten van waaruit klei uit de ondergrond naar boven werd gehaald om de vruchtbaarheid van de arme veengronden te verbeteren), wielen, drinkputten, meerwallen en hoogstamboomgaarden*
- *Voormalige waterkeringen en historische wegen als de lintweg tussen Hoorn en Enkhuizen en de Tolweg tussen Harenkarspel en Medemblik*
- *Bijzondere kavelvormen als de resterende vaarverkavelingen in Broek op Langedijk*
- *‘Kadetjesland’ bij Schagen*
- *Terpen bij Schagen*

Cultuurhistorische objecten:

- *Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen van de lintdorpen en de doorgaande wegen daartussen*
- *Stationsgebouwen langs de lokaalspoorlijn Hoorn-Medemblik*
- *Verspreide molens met hun molenbiotopen*

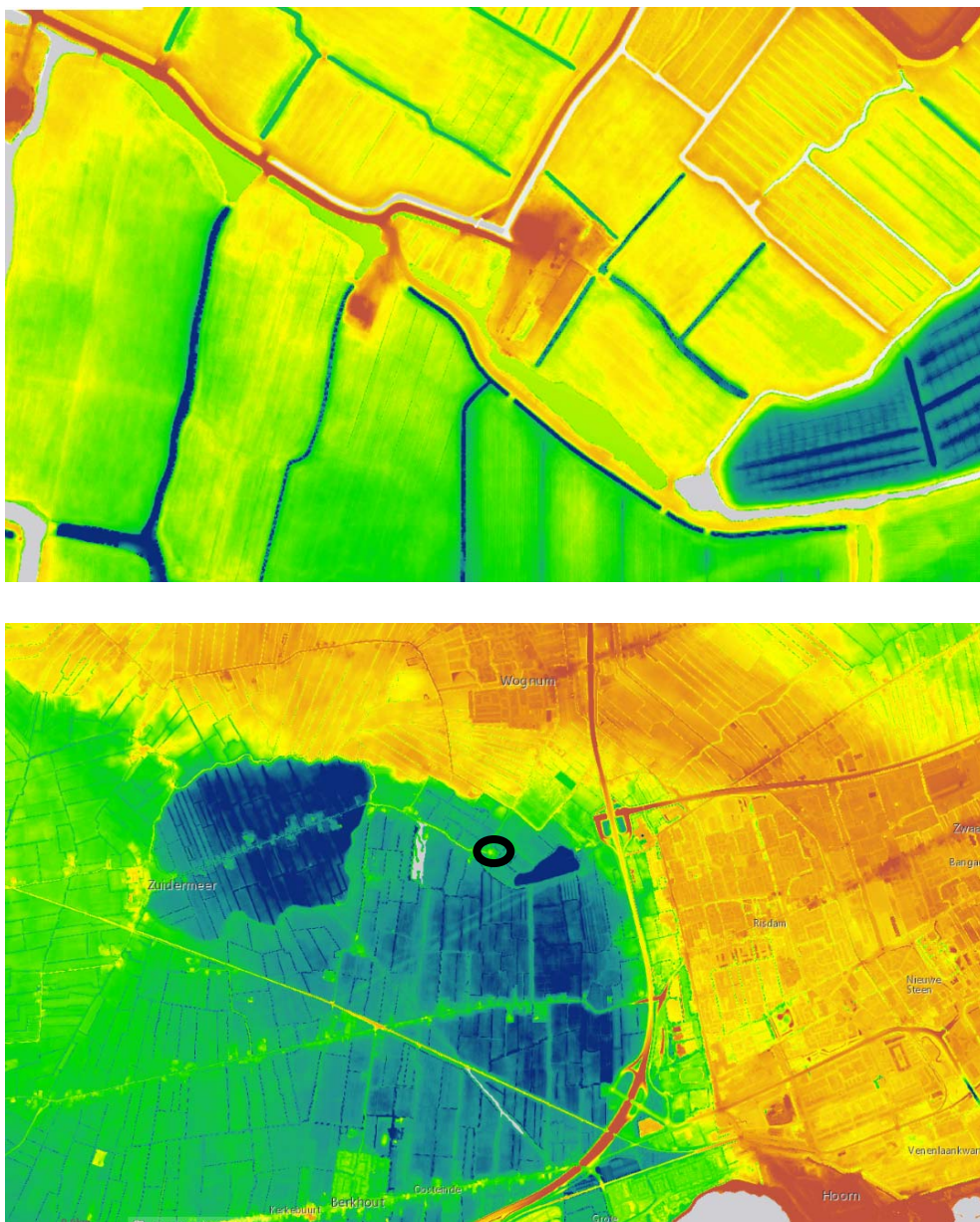
Openheid:

- *Kleinschalige zeekleipolders. Half-open landschap, overwegend vlak met tuinbouw, gras- en bouwland.*
- *Kreekkruggen (West-Friesland), ontgonnen veenvlakte, oude en jonge zeeklei en terpen*
- *Mate van openheid: landschap met een half-open karakter*

Dorps-DNA weg-, dijk-, en terpdorpen:

- *De locatie maakt geen deel uit van een dorp*

Voor de locatie is specifiek de hogere ligging binnen een laag en open gelegen landschap van belang. Daarnaast zijn op de locatie mogelijk archeologische waarden aanwezig. Andere specifieke cultuurhistorische structuurlijnen of cultuurhistorische objecten zijn niet aanwezig op de locatie. In de omgeving ligt een aantal drooggemalen meren.



Figuur 4. Hoogtekaarten omgeving plangebied

3. 2. Gemeentelijk beleid: Structuurvisie

In de structuurvisie *Gemeente Medemblik 'Sterke kust en sterk achterland'* is de visie voor de gemeente weergegeven. In de visie is aangegeven dat naast de schaalvergroting ook een verbreding van de functies in het landelijke gebied wordt gestimuleerd. Deze functies kunnen zowel bij bestaande bebouwing in het landelijk gebied als in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd. De functies zijn minder afhankelijk van een landschapstype, maar meer van het type bebouwing. Naast de ruimtelijke en functionele (on)mogelijkheden, zijn ook randvoorwaarden met betrekking tot milieu- en verkeerskundige aspecten van belang. De functie wonen kan gerealiseerd worden ten behoeve van verbreding van functies in het landelijk gebied. De functie wonen heeft een doorvertaling gekregen in meer gedetailleerd beleid, in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

3. 3. Gemeentelijk beleid: bestemmingsplan Buitengebied

De agrarische bedrijfskavel heeft een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel agrarisch grondgebonden bedrijf'. De bedrijfskavel omvat het eigenlijke boerenerf, inclusief de tuin bij de bedrijfswoning en de voor opslag in gebruik zijnde gronden. Onder de algemeen toegestane activiteiten binnen de bouwpercelen vallen de melkveebedrijven, schapenhouderijen, paardenfokkerijen en akker- en tuinbouwbedrijven. Aanvullend op de agrarische bedrijvigheid binnen het bouwvlak, zijn bij het bedrijfswonen ondergeschikte functies mogelijk.

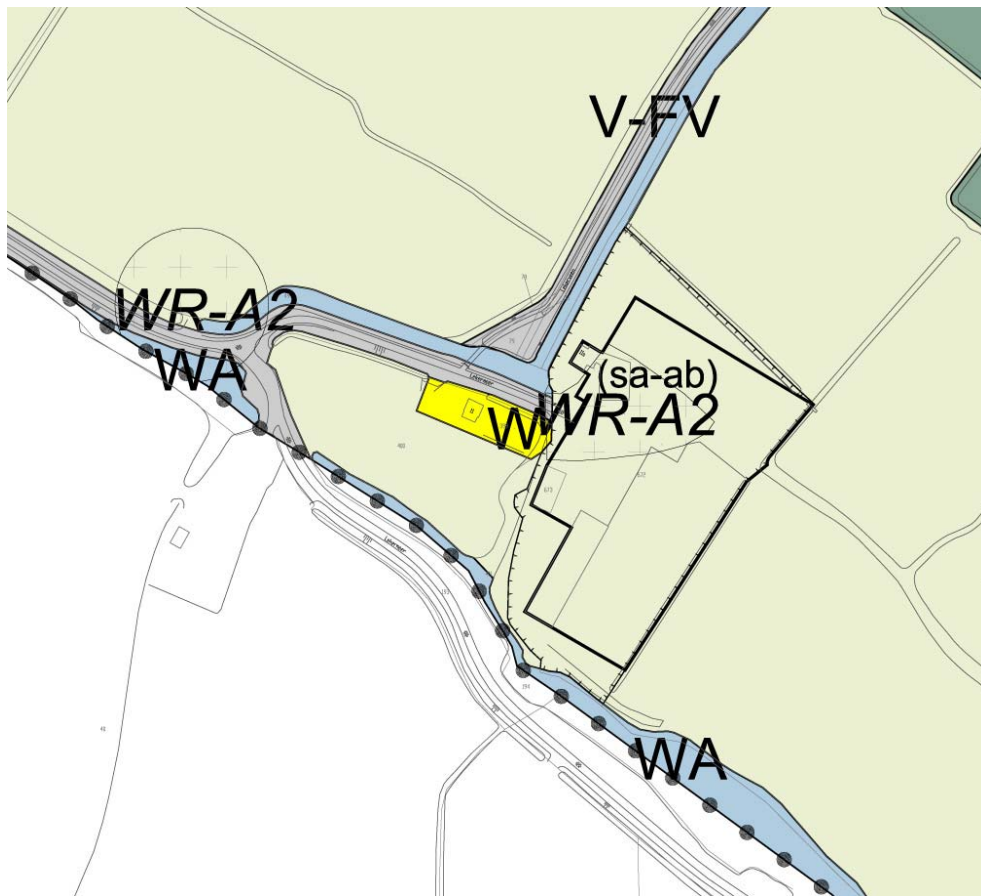
In feite is in de huidige situatie het agrarische bedrijf niet meer aanwezig. Het bedrijf vormt geen volwaardig agrarisch bedrijf meer. Op het terrein is een tweetal gebouwen in gebruik als paardenstalling. Van een volwaardig paardenhouderijbedrijf of manege is echter geen sprake. Als een agrarisch bedrijf de activiteiten beëindigd heeft, dan kan de agrarische bestemming gewijzigd worden naar een bestemming waar niet agrarische-functies toegestaan zijn. Daarbij kan de bestemming onder voorwaarden worden gewijzigd naar de bestemming wonen.

3.3.1. Wijzigingsbevoegdheid naar wonen

Volgens artikel 3.7.19, wijziging naar wonen ten behoeve van compensatie kunnen Burgemeester en wethouders het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend ter plaatse van een agrarische bedrijfskavel, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van compensatie onder enkele voorwaarden. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid worden de bepalingen voor 'Wonen' van toepassing;
- de agrarische bedrijfskavel ter plaatse wordt verwijderd;
- er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- er voldaan wordt aan de criteria van de 'Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte Noord Holland';
- er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke, landschappelijke en milieukwaliteit;
- dat het nieuwe woonhuis aan de wegzijde wordt gesitueerd;
- de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het is met name de regel over 'dat het nieuwe woonhuis aan de wegzijde wordt gesitueerd' waarin het duidelijk wordt dat de wijzigingsbevoegdheid slechts bedoeld is voor het toevoegen van één woning. Omdat voor de sanering van Lekermeer 11 meer woningontwikkeling nodig is, kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, maar dient een postzegel-bestemmingsplan voor de locatie te worden gemaakt. De wijzigingsbevoegdheid kan in dit specifieke geval dus niet toegepast worden, maar geeft wel aan wat voor de gemeente een wenselijke invullingsrichting is voor de locatie.



Figuur 5. Uitsnede uit de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan

De volgende regels zijn bij gebruik van de wijzigingsbevoegdheid van toepassing op de nieuwe bestemming wonen:

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- *woonhuizen en bijbehorende bouwwerken al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en/of mantelzorg;*

met daaraan ondergeschikt:

- *kleinschalige duurzame energiewinning;*
- *wegen en paden;*
- *water;*

met de daarbijbehorende:

- *tuinen, erven en terreinen;*
- *andere bouwwerken.*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- *als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;*
- *per bestemmingsvlak zal ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;*
- *de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 150 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;*
- *de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;*
- *de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 7,00 m bedragen;*
- *de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;*
- *de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen;*
- *de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 12,00 m bedragen.*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- *de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 2,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;*
- *de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 75,00 m² bedragen;*
- *de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken zal, met inachtneming van het gestelde onder b, ten hoogste 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;*
- *de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 4,00 m bedragen;*
- *de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten minste 30° bedragen;*
- *de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 8,00 m bedragen.*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- *er zullen geen paardrijbakken en bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie worden gebouwd;*
- *de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;*
- *de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.*

3.3.2. Archeologie

Op de locatie ligt een bestemming Archeologie 2, Artikel 45, Waarde - Archeologie 2. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor: *het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden*. Voor deze locatie is onderzoek noodzakelijk bij het realiseren van bouwwerken groter dan 100 m² en dieper dan 0,35 m onder het maaiveld. Tenminste, wanneer woningen in dit deel van de locatie gesitueerd worden.

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;*
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;*
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.*

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend, mits:

- a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;*
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;*
- c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.*

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;*
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;*
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

4. BESTAANDE WAARDEN

4. 1. Cultuurhistorie en landschap

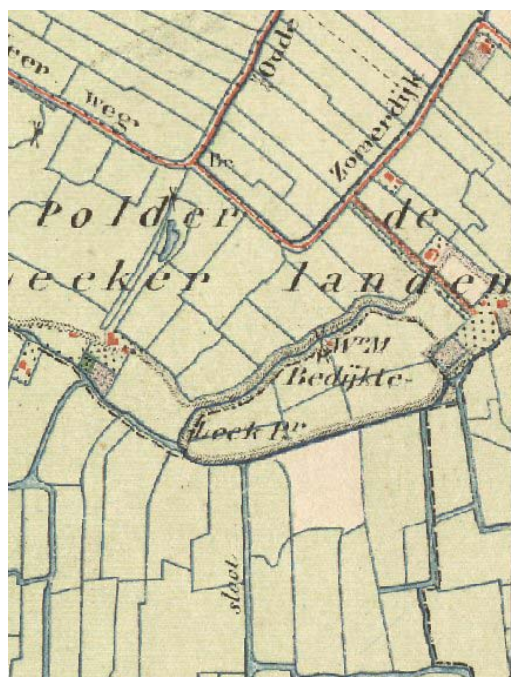
In het pleistoceen bestonden grote delen van Noord-Holland uit wadvlakten, doorsneden door kreken. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalig getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden, met name vanuit het voormalige 'Zeegat van Bergen'. Op de opgeslibte overwallen woonden al in de Nieuwe Steentijd (het Neolithicum) mensen. West-Friesland is derhalve een bijzonder rijk gebied qua ondergrondse nederzettingen uit Steentijd (de beroemde Enkelgrafcultuur) en Bronstijd. Door de lange perioden van opslibbing ligt dit landschapstype vergeleken met het omliggend kleigebied hoog. De zandige geulafzettingen van de voormalige kreekbeddingen en kreekoeverwallen zijn nu als verhogingen in het landschap zichtbaar. Op de kleibodem ontwikkelde zich, na de sluiting van het Zeegat van Bergen, een omvangrijk veenpakket. Door toedoen van ontginning en zee-inbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer. Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11e en 12e eeuw omdijkt. Aan het begin van de 13e eeuw is de dijkkring gesloten. Nog altijd vormt de Westfriese Omringdijk de markante begrenzing van het oude zeekleigebied.

Nadien is het veen, door klink en oxidatie, weer verdwenen waardoor het onderliggende landschap weer aan de oppervlakte kwam. De voormalige kreken laten zich nu herkennen als relatief hoog gelegen stroomruggen. De voormalige wadvlakten vormen nu de laag gelegen en overwegend open kommen. Met het inklinken, of zelfs verdwijnen, van het veen kwamen ook de oude huisterpen weer aan de oppervlakte. Het oude zeekleilandschap bestaat uit een combinatie van vooral matig open gebieden en open tot zeer open gebieden. De directe omgeving van het plangebied kent een open tot half-open landschap.

Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren en op te slaan. Met name voormalige kreeklopen, waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied. In het oostelijke deel van West-Friesland, woonde men hoofdzakelijk op de flanken van deze kreekruggen. Vanaf de middeleeuwen ontstonden hier lange dorpslinten. De eerste ontginningen zijn meestal vanaf waterlopen, zoals de Kromme Leek uitgevoerd. Vanuit deze nederzettingen werd het land aan weerszijde ontgonnen, door loodrecht op de bewoningslinten stroken te graven.



Figuur 6. Kadastraal kaartbeeld 1811-1830



Figuur 7. kaartbeeld 1879

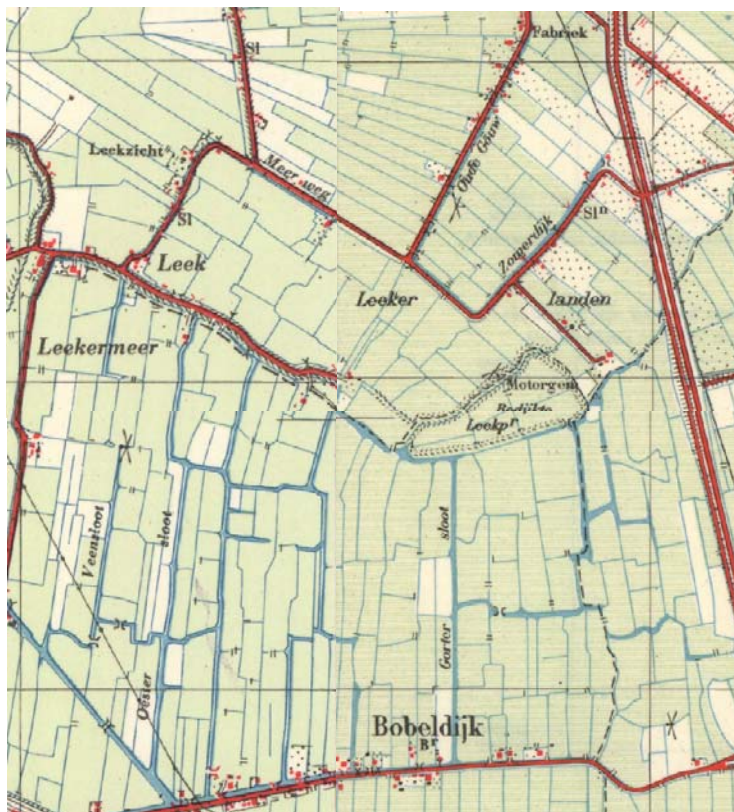
Door de ontwatering ging het maaiveld inklinken en werden de dorpen verschoven naar hun huidige ligging. De resten van de oudere dorpen liggen dan ook nog in het huidige landschap verborgen. De nederzettingen werden soms –broek, -woud en –veen genoemd. De –woud en –broek nederzettingen lagen meestal verder van de oude nederzettingkern en waren vaak jonger. Door herverkaveling is de oorspronkelijke structuur van het landschap plaatselijk ingrijpend veranderd en is een veel grootschaliger structuur ontstaan. In het westelijke deel van het Oude Zeekleigebied heeft men, voordat men dijken ging aanleggen, een periode op terpen gewoond om de voeten droog te houden. Een aantal van die terpen zijn aan elkaar gegroeid tot “terpdorpen”. Eenigenburg, Tuitjehoorn en Warmenhuizen zijn voorbeelden van terpdorpen die nu nog bestaan.

De locatie ligt vrij van de oorspronkelijke lintstructuren van waaruit het landschap ontgonnen is en richting heeft gekregen. De oude boerderij ligt echter wel in het verlengde van de lintstructuur van Wognum. De huidige ontstluitingsstructuur vanaf de westzijde is op de kaartbeelden uit 1813 en 1879 nog niet zichtbaar. De locatie was met name georiënteerd op de Leek.

Bijzonder is de nabije situering van een strook met een waterpartij in het verlengde van het lint van Wognum. Ook de naastgelegen bedijkte Leekpolder is bijzonder aan de structuur van het gebied. Het erf is op het kaartbeeld uit 1879 aangegeven als een ruim erf met erfbeplanting. De verkaveling is blokkig van karakter en onderscheidt zich van de opstreckende verkavelingen vanuit de linten.

Op het kaartbeeld uit 1994 is af te lezen dat een deel van het gebied ingericht is als broekbosgebied. Op het huidig kaartbeeld is het gebied verder ontwikkeld als bos. Hierdoor verandert de identiteit van het open landschap aan de noordwestzijde van het plangebied.

Historisch gezien is de locatie een oude bewoningsplek. Verdere ontwikkeling van bebouwing op een oorspronkelijke locatie kan gezien worden als een historisch logische ontwikkeling. De relatie van de bebouwing met het water kan gezien worden een nieuwe cultuurhistorische identiteit.



Figuur 8. Kaartbeeld 1949



Figuur 9. Huidige situatie topkaart 2015

4. 2. Opbouw landschap

4.2.1. Kwaliteiten op structuurniveau

Het landschap van de gemeente Medemblik kent de volgende bouwstenen die samen de ruimtelijke structuur bepalen:

- De Westfriese Omringdijk, hoog gelegen in het landschap en het gebied verdeelend in binnendijs en buitendijs. Door de hoogte van de dijk is er niet overal een directe relatie met het water.
- De zonering in het landschap: een kustzone van stad en dorpen aan en achter de dijk en een achterland waarbij het agrarisch gebruik het landschapbeeld in het westen en het oosten onderscheidend maakt.
- Een karakteristieke bebouwingsstructuur van oorspronkelijke lintdorpen en een havenstadje.
- Routes in het gebied die van oudsher over water en dijken gaan, door de lintdorpen, maar door ruilverkaveling steeds meer boven het landschap uitstijgen. Verbindingen leggen de relaties tussen wonen, werken en leven in het gebied. De Kromme Leek vormt een belang-rijke verbinding op het gebied van waterhuishouding, natuurontwikkeling en recreatie.
- Kerktorens, kasteel Radboud, (wind-)molens, stolpboerderijen vormen bakens in het landschap en vertellen iets over de (cultuurhistorische) identiteit van het gebied. De hogere elementen vormen daarnaast belangrijke oriëntatiepunten.

De kracht van het landschap van de gemeente Medemblik bestaat uit:

- Een kustzone met ruimte voor ontwikkelingen, bestaande uit een brede kuststrook langs het open vaarwater van het IJsselmeer, een recreatieve vooroever dat zich uitstrekt tussen de havens van Medemblik en Andijk, de Westfriese Omringdijk, de dorpen Andijk en Wervers-hoof en de stad Medemblik.
- Achter de kustzone een agrarisch gebied met mooie lintdorpen die grote open landschappelijke ruimtes omsluiten. De doorkijkjes vanuit de bebouwingslinten op het achterliggende landschap zijn karakteristiek.
- Een patroon van historische stad en lintdorpen, met een eigenheid en verscheidenheid aan woonmilieus, belevingswaarde en vestigingsmogelijkheden voor bedrijven en mogelijkheden voor verbreding van de agrarische sector.
- Bijzondere overgangen en gebieden tussen het achterland en de kustzone, met natuur, water en rust, zoals de Kromme Leek.
- Goede ontsluiting van het gebied en aansluiting op regionale wegen; een landschap dooraderd met recreatieve routes.

De landschappelijke eenheden hebben een cultuurhistorische basis. Specifiek waardevol zijn de Omringdijk, de kleinschaligheid van de historische linten, beschermd stadsgezicht Medemblik en beschermd dorpsgezicht Twisk, de dorpskern van Opperdoes, bijzondere gebouwen, de stoomtram en de restanten van de veenstroom de Kromme Leek.

4.2.2. De locatie maakt onderdeel uit van de vier Noorder Koggen.

De identiteit van het deelgebied Gouw en Vier Noorder Koggen is het traditionele Westfriese agrarische klei-polderlandschap, de lintbebouwing, de donkerte en de stilte. Agrarisch gebruik heeft dit landschap doen ontstaan en nog steeds is de agrariër de grootgrondgebruiker van dit landschap. De agrarische sector richt zich in dit gebied op veeteelt, bollen en fruit. Het gebied is ontgonnen vanaf natuurlijke hoogte is het landschap (kreekkruggen) en vanaf de Zwaagdijk. Hierdoor is een vrijwel continu patroon van oost-west gerichte lintbebouwing en een noord-zuid gericht kavel-patroon ontstaan. In het cultuurlandschap zijn nog restanten van meren herkenbaar die zijn ontstaan door afslag van het veen (bijvoorbeeld de Bennemeer). De lagere delen in het gebied zijn vooral in gebruik als grasland, op de hoger gelegen kreekkruggen zijn ook bouwlanden (akkerbouw en tuinbouw) en boomgaarden. Het areaal grasland is in oppervlakte het grootst en verspreid over het hele gebied. De ontginningsassen met de bebouwingslinten zijn belangrijk voor de interne ontsluiting van het gebied. Bovenregionale ontsluitingswegen zoals de A7 en de Westfriisiaweg doorkruisen het gebied en hebben geen binding met de landschappelijke basis.



Figuur 10. Ligging deelgebied 'Gouw en 4 Noorder Koggen' in Medemblik

4. 3. Landschapsbeeld

De lintbebouwing is sterk oost-west gericht, evenals de open ruimtes hiertussen. Er ligt een weg op de kreekrug van Aartswoud via Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek naar Wognum, met een uitloper naar Nibbix-woud en Hauwert. Evenwijdig hieraan ligt een weg van de Omringdijk naar Benningbroek en Midwoud.

De open ruimte is voornamelijk in gebruik als grasland, met name de lager gelegen delen. Op de hoger gelegen kreekruggen liggen behalve graslanden ook bouwlanden (akkerbouw en tuinbouw) en boomgaarden. Door deze boomgaarden en de beplante bebouwingslinten hebben de kreekruggen een besloten karakter, in tegenstelling tot de open graslandgebieden.

De richting van de besloten bebouwingslinten is bepalend in het open landschap. Over het algemeen is er doorzicht van lint tot lint mogelijk. De open ruimte kent daarmee aan de noord- en aan de zuidzijde een duidelijke begrenzing. Boomgaarden zorgen rond Wognum en Zwaagdijk) voor meer beslotenheid in dit gebied.

Belangrijke beelddragende elementen in het gebied zijn de kerktorens, de grasdrogerij en de windmolens bij de Wieringermeer, de spoorlijn Hoorn-Medemblik en de snelweg met beplanting.

4.3.1. Bebouwingsstructuur en beplanting

De bebouwing in het gebied wordt gevormd door de langs de wegen aan elkaar gegroeide wegdorpen. De kernen zijn dichter bebouwd dan de tussenliggende delen, waar doorzichten op het achterland mogelijk zijn. Er zijn lange zichtlijnen tussen de bebouwing door.

De agrarische oorsprong is in meer of mindere mate nog steeds in de dorpslinten afleesbaar. Langs de linten zijn in de loop der tijd gebouwen met andere functies verschenen. Deze mix bepaalt de huidige identiteit en charme van de lintbebouwing.

De dorpslinten bestaan overwegend uit individuele huizen, afgewisseld met enkele Westfriese stolpboerderijen, een korte rij woningen, bedrijven of voorzieningen.

Bepanting is voornamelijk gekoppeld aan de structuurbepalende elementen als bebouwing en wegen (laan- en erfbeplantingen). De boomgaarden en windsingels zorgen hierbuiten voor beslotenheid in het overigens open landschap.

4.3.2. Landschappelijke dynamiek

Het typische Westfriese landschap van het westelijke achterland vormt de productieruimte van de agrarische sector. In dit landschap is tevens plaats voor recreanten, waterberging en natuur. Binnen de agrarische sector vindt in dit gebied veel schaalvergroting plaats. Functieveranderingen van voormalige agrarische gebouwen in dit gebied zijn mogelijk. Dit soort ontwikkelingen sluiten aan op de (bescheiden) landschappelijke dynamiek in dit gebied.

4. 4. Bebouwingskarakteristieken

De woning en de bijbehorende schuur met aanbouwen vormen een cluster van bebouwing. Door de clustering is de oorspronkelijke heldere contour verdwenen en is de relatie tussen de buitenruimte en de bebouwing beperkt. De kleurstelling en materialisering van de gebouwen passen bij het landschap. De aanbouwen van plaatmateriaal en glas geven het gebouw een rommelig aanzien. De gebouwen zijn verouderd. Aan de buitenzijde is de bebouwing nog in redelijke staat. De tweezijdige oriëntatie en de grote hoeveelheid verharding rondom de gebouwen beperkt de kwaliteit van de 'woonomgeving'.

De paardenstalling is opgebouwd uit divers plaatmateriaal. Het gebouw is gesitueerd aan de noordzijde van de woning. Ruimtelijk gezien is deze situering voor de voorgevel van de woning (tweezijdige oriëntatie) storend. De verspreide situering van de bijgebouwen geeft een rommelig en versnipperd beeld van het terrein. De kwaliteit van de bebouwing is matig. De meest recent gebouwde paardenstal is van hout gebouwd en is nog van goede kwaliteit. Het gebouw staat op relatief dichte afstand tot de naast gelegen watergang. Het gebouw staat op relatief grote afstand tot de woning waardoor het terrein inefficiënt is ingedeeld. De hooischuur vormt een overblijfsel van het agrarisch bedrijf. De bebouwing is verouderd. Het gebouw is opgelapt met verschillend plaatmateriaal. Bij het gebouw staat nog een mestsilo en een electriciteitsgebouwtje. In zijn algemeenheid verkeerd de bebouwing in een slechte staat. De bebouwing is vanuit de ruime omgeving beperkt zichtbaar door de aanwezige beplanting rondom het terrein. De beplanting is deels ook open en laag van structuur. Door veroudering van de wilgenbeplanting ontstaan onderbrekingen in de beplantingsstrook. De bestaande beplanting dient op korte termijn gedund te worden.

4. 5. De geplande verandering van de locatie

De voormalige bedrijfslocatie wordt gesaneerd waarbij alle niet langer functionele bouwwerken en verharding zullen verdwijnen. De locatie wordt omgevormd naar woondoeleinden. De bedrijfsbebouwing op het perceel wordt gesaneerd en vervangen door woningen. De 'groene kamer' wordt behouden als samenhangend erf in het landschap.

5. PLANOPZET

Belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn de groene omkadering van het plan en de situering van drie woonkavels met woningen aan de westzijde van de percelen, gericht op de weg.

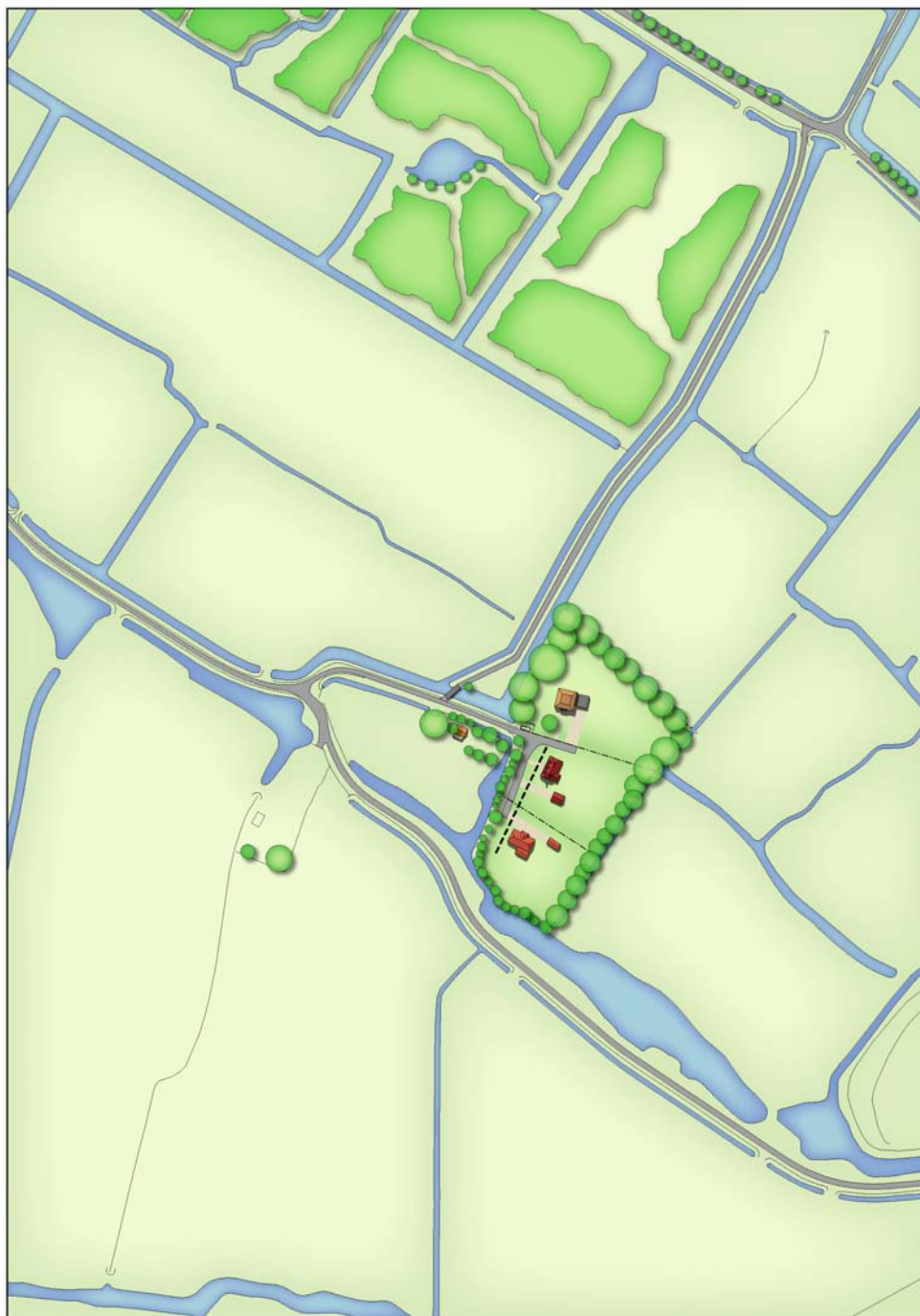
De groene omkadering wordt gevormd door de beplanting zoals die nu aanwezig is of een vervangende hoogwaardige beplanting. Dit externe beeld, gezien vanuit het omliggende landschap, past binnen de grotere context van het landschap. Indirect zorgt deze omkadering ervoor dat het plangebied visueel onttrokken is aan zijn omgeving, waardoor een grote vrijheid aan interne inrichting mogelijk is, zonder dat de omgeving hierdoor wordt verstoord. Een voorwaarde daarvoor is wel, dat aan de randen van de percelen geen verhardingen en beschoeiingen worden aangebracht. Daarnaast is het van belang dat de randen worden vrij gehouden van bebouwing.

De planlocatie is zo groot dat er drie flinke kavels ontstaan, waarop ruimte is voor drie luxe, vrijstaande woningen. De afstanden onderling zijn van dien aard, dat tussen de woningen voldoende tuin aanwezig is, om ook tussen de woningen een groen karakter te creëren. Naar de aard van de kavels wordt hier de ruimte geboden voor grotere woningen dan gebruikelijk is in het buitengebied van de gemeente, met een meer gedistingeerde uitstraling. Daarbij wordt een beeldkwaliteit met een klassieke, traditionele karakteristiek nagestreefd. Dit beeld sluit aan op de bebouwingskarakteristiek van het landschap.

De toegang aan de westzijde van het plangebied wordt behouden. Deze ontsluit op het plangebied de drie kavels en is zo vormgegeven dat middels een steekmanoeuvre de hulp- en afvalophaaldiensten kunnen keren.

Samenvattend:

- Het nieuwbouwplan bestaat uit 3 nieuwe vrijstaande woningen.
- Architectonisch vormt de woningbouwontwikkeling een ensemble.
- In het gebied wordt een klassiek traditioneel beeld nagestreefd van vrijstaande, individuele panden die stedenbouwkundig gezien vrij van elkaar vormgegeven zijn. De panden vertegenwoordigen elk een eigen representatieve eenheid samen met de bijbehorende bijgebouwen. De situering van de woningen in de setting van een waterrijke en natuurrijke omgeving geven het plan een hoge kwaliteit.
- Alle woningen kennen een oriëntatie op het erfpad met een entree hieraan.
- Parkeren wordt opgelost op de eigen kavel
- Voorzieningen als huisvuilcontainers komen op een centrale plek aan het erfpad.
- Er komt een keerpunt voor hulpdiensten en vuilniswagens door aan de noordoostzijde en pad aan te leggen wat dienst kan doen als ontsluiting van de noordelijke kavel.



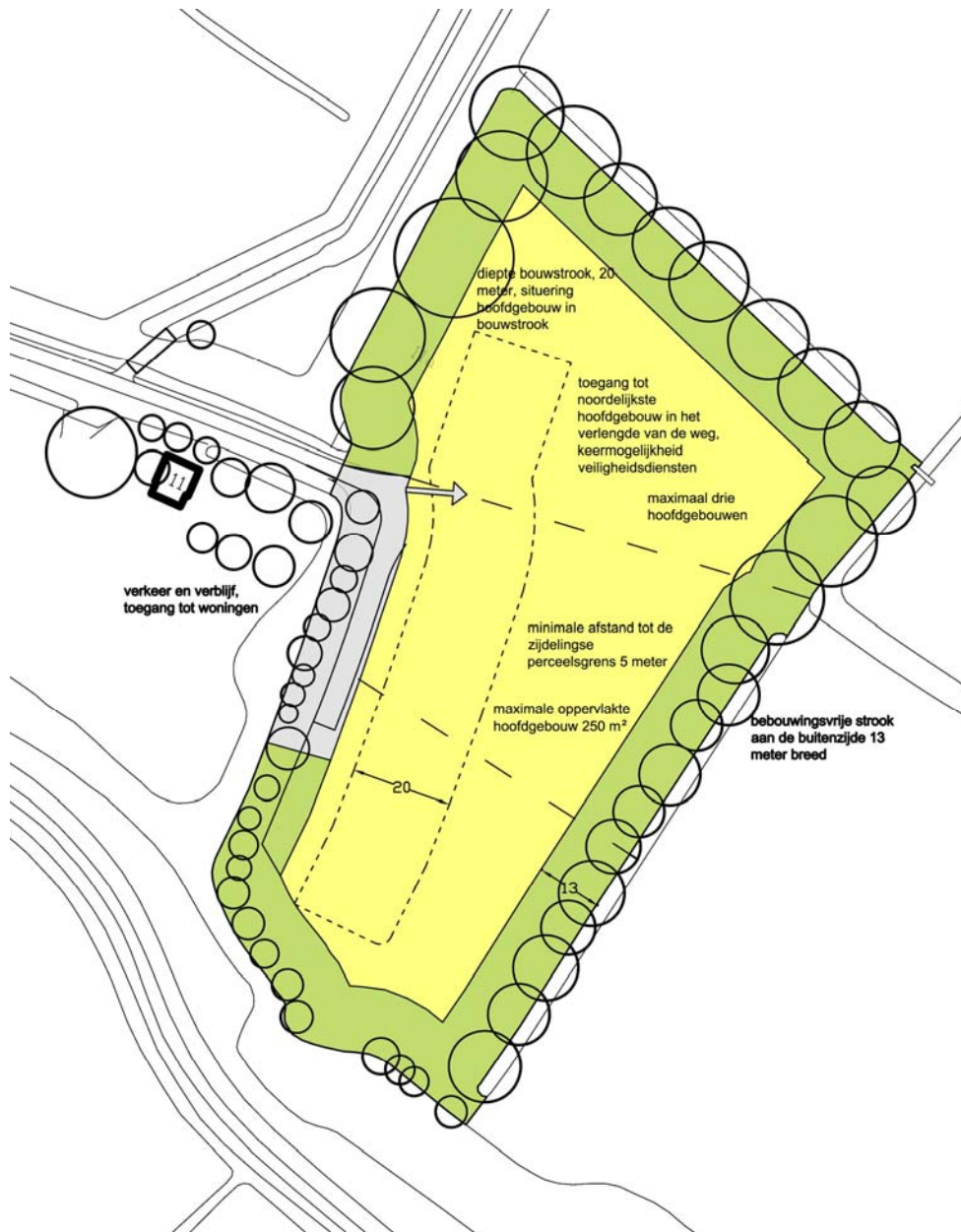
Figuur 11. Plangebied in zijn omgeving

6. PROCES

Het project is reeds met de gemeente besproken en er is een initiatief-aanvraag ingediend bij de provincie voor de Ruimte voor Ruimte-regeling. Naar aanleiding van deze adviezen heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente een standpunt ingenomen.

Voor de locatie is een tweetal modellen in beeld gebracht. Deze zijn besproken met de gemeente. Op basis van deze modellen is het plan uitgewerkt. De uitwerking van de bestemming wonen met drie woonbestemmingen sluit in principe aan op de gestelde kaders ten aanzien van de woonbestemming in het bestemmingsplan buitengebied. Wel worden grotere hoofdgebouwen mogelijk gemaakt, vanwege de grote maat van de kavels. Paardenbakken worden toegestaan indien voldoende rekening gehouden wordt met de naaste woonomgeving. De belangrijkste conclusie is, dat een programma met drie vrijstaande woningen ruimtelijk haalbaar is. In figuur 12 is een indicatie gegeven van de aspecten die in het toekomstige bestemmingsplan geregeld gaan worden.

Bij wijziging van de bestemming dienen de omgevingsaspecten nader onderzocht te worden. Eventueel dienen aanvullende maatregelen plaats te vinden. De volgende aspecten dienen nader te worden onderzocht: archeologie, bodem en ecologie. Vanwege de sloop van de bebouwing is het uitvoeren van ecologisch onderzoek waarschijnlijk noodzakelijk. Daarnaast dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit voldoende is voor het realiseren van woningbouw op de locatie.



Figuur 12. Uitgangspuntenkaartje bestemmingsplan

7. BEELDKWALTEITKADER

Voor de locatie gelden in principe de in het buitengebied geldende welstandscriteria volgens de welstandsnota, aangevuld met enkele kwaliteitseisen die er voor zorgen dat een hoogwaardig samenhangende architectuurbeeld ontstaat

7. 1. Welstandscriteria welstandsgebied Buitengebied

Ligging

- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste weg;
- gebouwen staan vrij op de kavel;
- rooilijnen van hoofdmassa's liggen terug en verspringen ten opzichte van elkaar;
- rooilijnen liggen parallel aan de weg of evenwijdig aan de verkaveling;
- bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw;
- opslag zoveel mogelijk achter op het terrein.

Bouwmassa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend;
- gebouwen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met bij voorkeur een zadeldak;
- gebouwen hebben een eenvoudige rechthoekige plattegrond;
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa;
- geen dichte gevels of bergingen aan de straat;
- voorkom schaalvergroting door bijvoorbeeld samenvoeging of grote aanbouwen;
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm.

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd;
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke eenvoudig tot rijk detailleren;
- gevelopeningen zijn staand;
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn ook bij toepassing van kunststof uitgangspunt;
- bijgebouwen waaronder schuren eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa;
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume.



Figuur 13. Inrichtingsplan

Materiaal en kleur

- gevels in hoofdzaak uitvoeren in rood-bruine baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- hellende daken van woningen en bijbehorende bijgebouwen in principe dekken met donkere of rode keramische pannen
- houtwerk schilderen: grote vlakken in donkere groentinten, donkerblauw of grijsen, kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten zoals gebroken wit dan wel lichtgroen of lichtgeel
- kleuren zijn terughoudend

7. 2. Aanvullende welstandscriteria Ruimtelijke kwaliteit

Voor de nieuw te bouwen woningen zijn een aantal aanvullende voorwaarden opgesteld die als beeldkader dienen om een optimale aansluiting bij zowel de bestaande bebouwingsstructuur als bebouwingskarakteristiek te waarborgen. Van de genoemde criteria staan in deze paragraaf de nodige referentiebeelden. Omdat er een samenhangend klassiek traditioneel beeld nagestreefd wordt en omdat de kavels ruim zijn, is ingezet op de vormgeving van een royaal hoogwaardige architectuurbeeld binnen een landschappelijk groen en waterrijk kader.

7.2.1. Ligging

- De nieuwe woningen aan de Lekermeer staan binnen een groene kamer aan een toegangsweg aan de westzijde van het plangebied;
- Er is een vrij doorzicht over de weg in zuidelijke richting;
- Rondom het perceel zijn sloten gesitueerd.

7.2.2. Bouwmassa

- Er is sprake van overwegend enkelvoudige bebouwingsmassa's van één of twee bouwlagen met een duidelijke kap;
- De vormgeving van de kappen is kantig, schildkap of zadeldak;
- Toegestaan zijn een goothoogte van maximaal 7 meter en een bouwhoogte van maximaal 12 meter in het gebied;
- Kappen hebben een hellingshoek van 15 tot 45 graden.

7.2.3. Architectonische uitwerking

- Het beeld bestaat uit klassieke en/of traditionele woningen en villa's. Eventueel in een afgeleide, moderne uitvoering.

7.2.4. Materiaal en kleur

- Daken mogen ook uitgevoerd worden als een rieten kap.



Figuur 14. Referentiebeelden