

Concept

Hoogwoud de Gouwe 8 Beeldkwaliteitplan



Hoogwoud Noord-Holland



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Gegevens

Rho adviserus voor leefruimte

Central post
Delftsplein 27b
3013 AA Rotterdam
T: 010-2018555
W: www.rho.nl



Projectnummer: 20151279
Oktober 2019

Projectleider: Chris Tasma
Opdrachtgever:

Auteurs:

Inhoud

	blz
1. INLEIDING	4
1. 1. Aanleiding	4
1. 2. Plangebied	5
2. KENMERKEN	6
2. 1. Ontstaansgeschiedenis Oud zeekleilandschap	6
2. 2. Landschapsbeeld	8
2. 3. Ruimtelijke structuur	8
3. BEELDKWALITEITKADER	10
3. 1. Beeldkwaliteitskader provincie	10
3. 2. Beeldkwaliteitskader gemeente, welstandsnota	13
4. UITBREIDINGSRICHTING EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	13
4. 1. Uitbreidingsrichting	13
4. 2. Landschappelijke inpassing	14
4. 3. Gouwe 8 Hoogwoud beplantingsplan	14

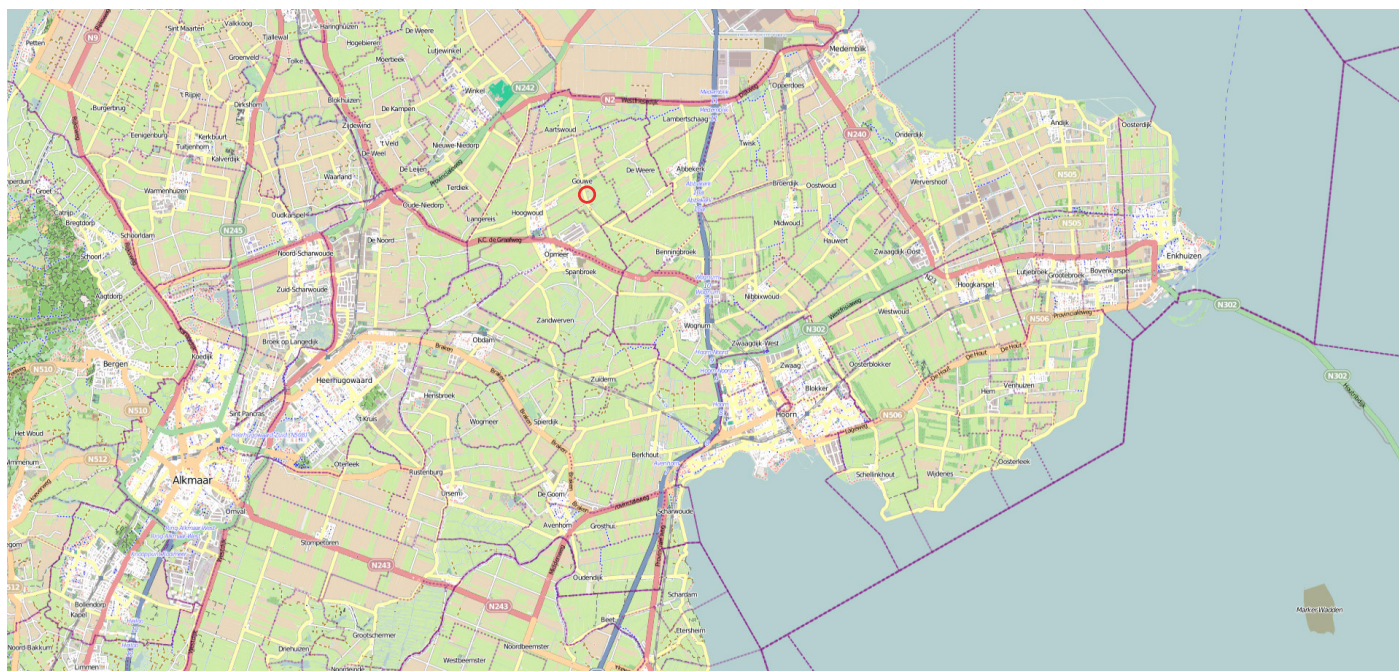
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij het Langedijk Lelies bedrijf aan de Gouwe 8 in Hoogwoud zijn plannen voor de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing met verwerkingsruimte en opslagruimte. Daarnaast is het wenselijk een tweede bedrijfswoning bij het bedrijf te situeren. In de huidige situatie huurt het bedrijf voor zijn bedrijfsvoering een tweede locatie. Als gevolg hiervan is een groot aantal extra vervoersbewegingen noodzakelijk. Daarnaast is het wenselijk voor de bedrijfsvoering vanuit een tweede bedrijfswoning direct beschikbaar te zijn bij het bedrijf, omdat op de locatie een groot deel van het jaar sprake is van 24-uurs diensten. Voor de uitbreiding is het vergroten en wijzigen van het bouwvlak noodzakelijk. De vergroting van het bouwvlak dient juridisch planologisch geregeld te worden. Voorafgaand aan het planologische traject is het van belang inzichtelijk te maken om welke uitbreiding het precies gaat en op welke wijze bij de nieuwe ontwikkeling nieuwe ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd wordt. De uitgangspunten die richtinggevend dienen te zijn bij het realiseren van nieuwe ruimtelijke kwaliteit zijn vastgelegd in de structuurvisie voor het landschap van Opmeer. Dit beeldkwaliteitplan is opgebouwd uit een beschrijving van de huidige situatie, het programma, de provinciale en gemeentelijke uitgangspunten voor het gebied en het landschappelijke eindbeeld.

In de provinciale verordening is aan een groot aantal ontwikkelingen in het landelijk gebied de eis ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit verbonden. De ruimtelijke kwaliteit komt tot uitdrukking in een beeldkwaliteitplan. Hierin wordt een aantal zaken vastgelegd die op het snijvlak van landschapsarchitectuur, stedenbouw en architectuur liggen. Voor het landschap worden hier richtlijnen gegeven voor waarborging van een bepaalde openheid en doorzichten. Voor de bebouwing kunnen de ligging in de omgeving en de verschijningsvorm worden vastgelegd, maar bijvoorbeeld ook de materialisatie en het kleurgebruik. Voorgesteld is om de beeldkwaliteitplannen een geïntegreerd onderdeel te laten uitmaken van het ruimtelijk ordeningsproces en deze dan ook in een vroegtijdig stadium op te stellen.

1.2 Plangebied



Figuur 1. Topografische kaart met situering plangebied

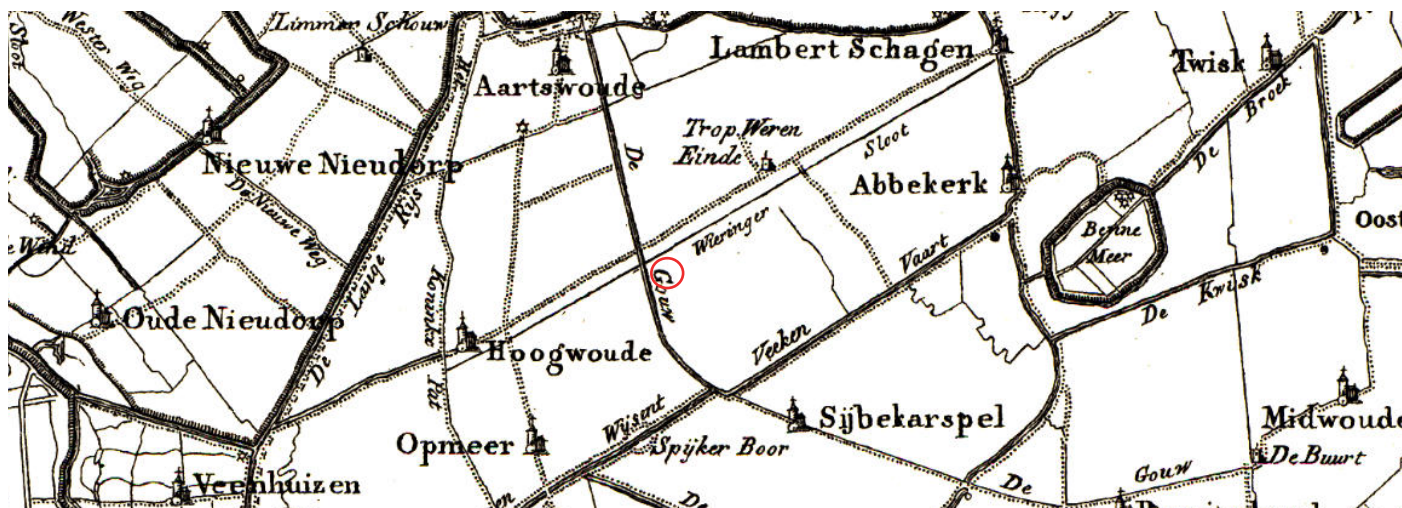


Figuur 2. Luchtfoto googlemaps met projectie plangebied

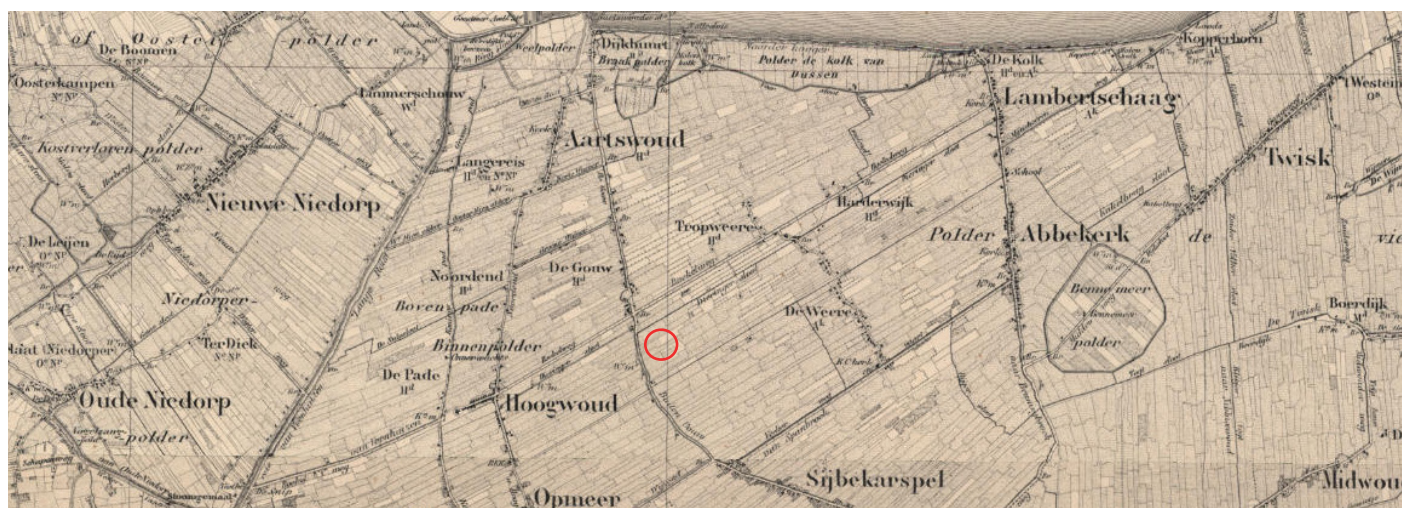
2. Kenmerken

2.1 Ontstaansgeschiedenis Oud zeeleilandschap

Het plangebied ligt in het oude zeeleilandschap van West-Friesland. Dit zeeleilandschap is gevormd door zee- en veenafzettingen en afslag van gronden door overstromingen. De ondergrond van de gemeente bestaat uit kleigronden met hoger gelegen lemige inversieruggen ter plaatse van de voormalige krekken en daar verder af gelegen zware lage komgronden. West-Friesland was een drassig gebied met een veenpakket van twee tot vier meter dikte. Dat veendek is 3000 jaar geleden ontstaan. Het water uit het veenpakket stroomde via veenrivieren naar de Zuiderzee. De Gouwe, ten oosten van Hoogwoud, was zo'n veenrivier die het water afvoerde. Op die Gouwe kwamen vele kleine stroompjes of wuivers uit. We kennen de Opmeerder Wuiver, Groene Wuiver, Korte Wuiver en Aartswouder Wuiver. Het woord '(t)wuiver', '(t)woiver' of '(t)weiver' duidt op een waaierend (wuiwend) kronkelend stroompje.



Figuur 3. Historisch kaartbeeld 1843



Figuur 4. Historisch kaartbeeld 1900



Figuur 5. Historisch kaartbeeld 1951



Figuur 6. Historisch kaartbeeld 1991



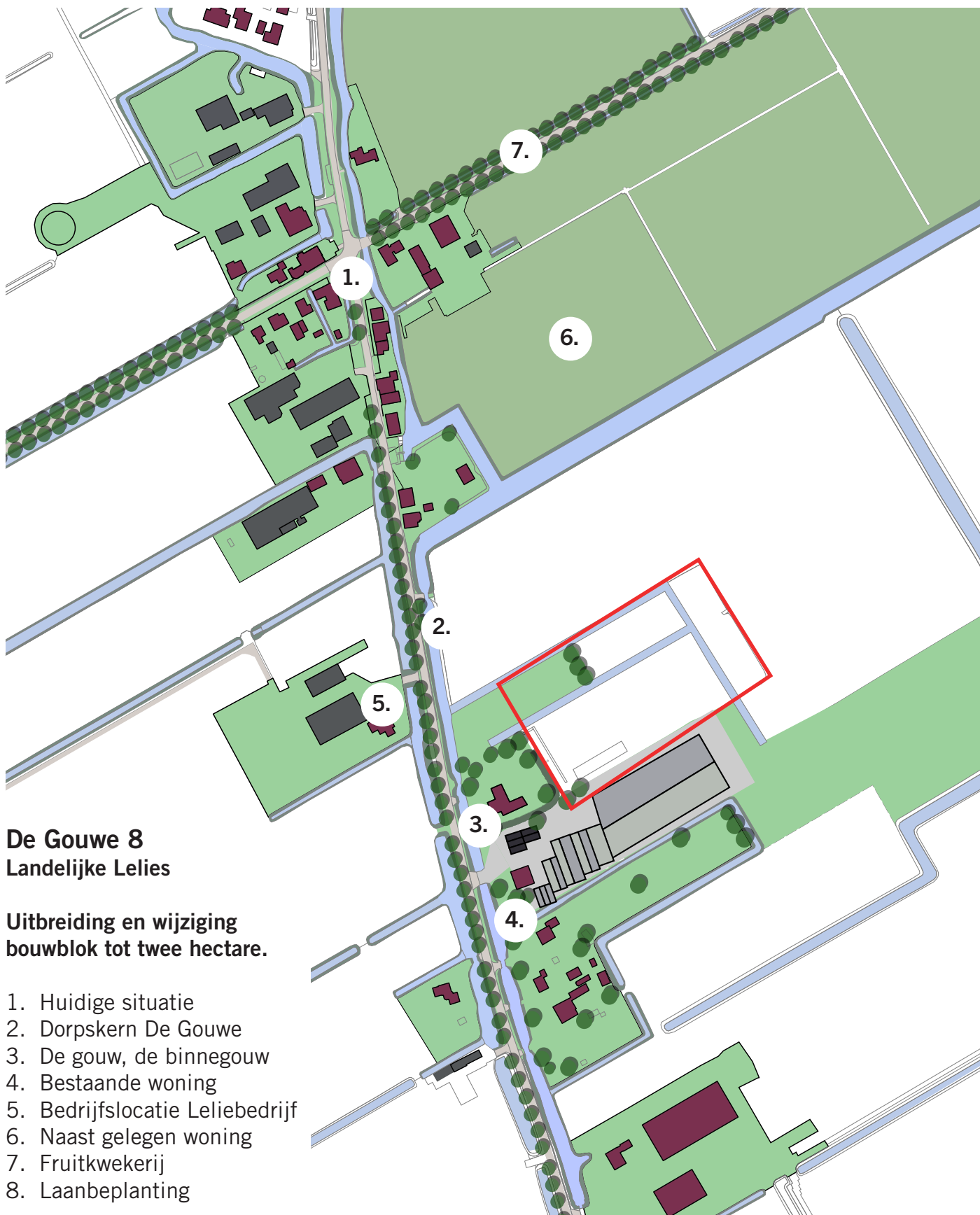
Figuur 7. Historisch kaartbeeld 2015

2.2 Landschapsbeeld

Het zeekleilandschap gebied bestaat uit een over het algemeen open, agrarisch gebied, met lang gerekte, parallel aan elkaar gelegen linten van woonbebouwing en agrarische bebouwing. Op enkele plaatsen is het landschap besloten van karakter door de aanwezigheid van singelbeplanting rond de boerderijen en fruitkwekerijen. Hoewel het reliëf niet erg groot is, hebben de kavels een enigszins bolle ligging. De linten van de bebouwing en beplanting langs de wegen begrenzen de verschillende ruimten in het gebied. De Gouwe was van oorsprong geen langgerekt ontginningslint. Langs de Gouwe waren enkele erven gesitueerd. Het profiel met een centrale weg die gescheiden is door middel van brede watergangen is typerend voor de Gouwe. Van oorsprong was de bebouwing met name aan de noordkant van de Van Boekelweg gesitueerd. De bebouwingstructuur langs de weg is sterker gefragmenteerd en van een geringere ouderdom dan de bebouwing aan de noordzijde van de Van Boekelweg.

2.3 Ruimtelijke structuur

Het bedrijf ligt voor een groot deel binnen de beslotenheid van de lintbebouwing en de daarbij behorende erven. Aan de zuidkant is de bedrijfsbebouwing hierdoor vrijwel niet zichtbaar vanuit de omgeving. Ook vanaf de noordzijde is de zichtbaarheid van het bedrijf beperkt. Dit komt door de aanwezigheid van het fruitbedrijf aan de Van Boekelweg. De elzenhagen rondom de boomgaarden beperken voor het groot deel de zichtbaarheid van de locatie. Vanaf de weg, de Gouwe is tussen de dorpskern en het bedrijf met naastgelegen woning een open ruimte waar vanaf zicht is op het achterliggende open landschap en van waar zicht is op de bestaande loods. Daarnaast is van belang dat het bedrijf met bedrijfswoning dat tegenover het plangebied ligt zicht heeft over het open landschap.



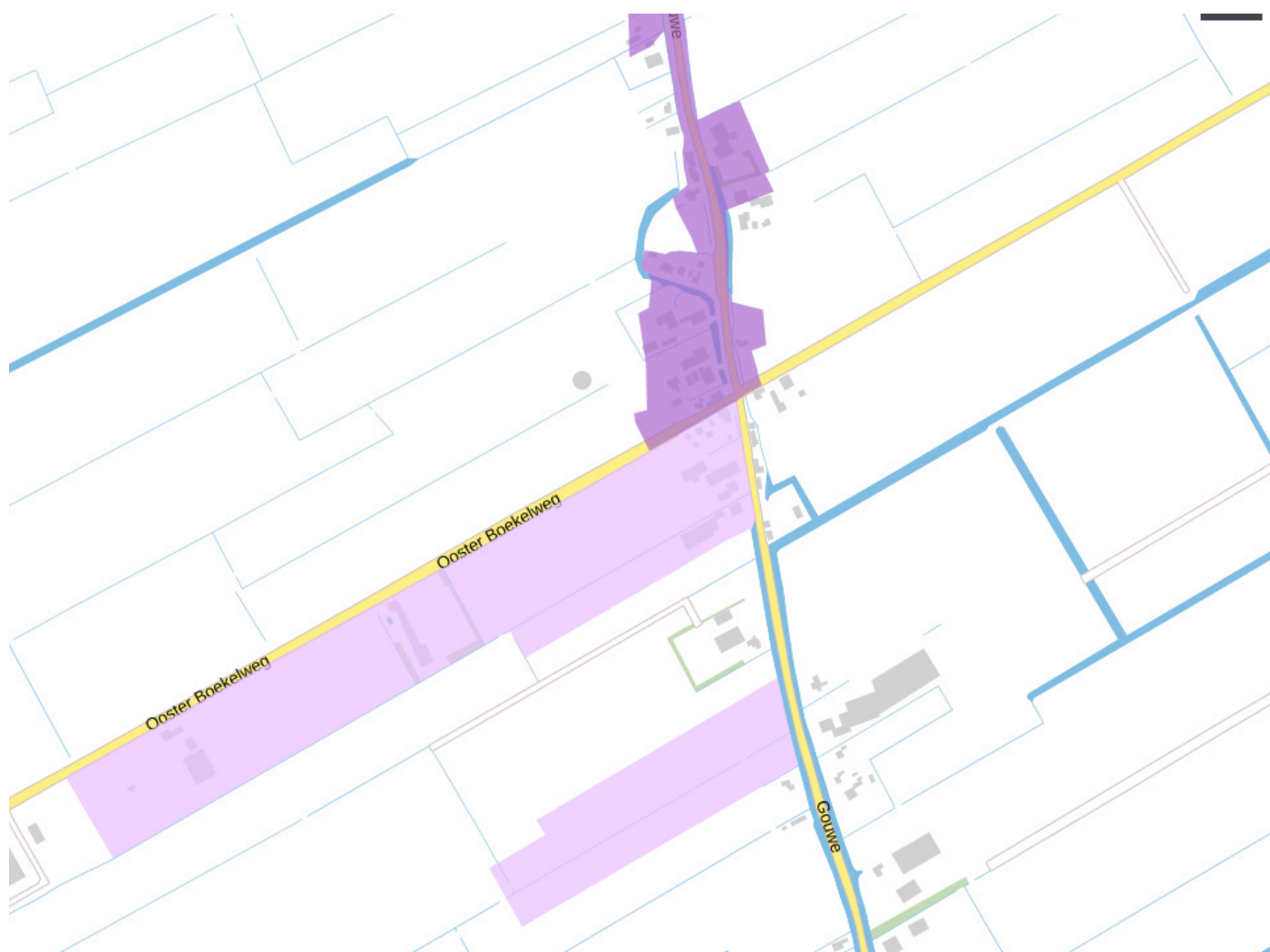
Figuur 8. Landschappelijke kwaliteit huidige situatie

3. Beeldkwaliteitskader

3.1 Beeldkwaliteitskader provincie

In het beleidskader Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland zijn de landschapstypen in Noord Holland per regio benoemd. De gemeente Opmeer is onderdeel van de regio West-Friesland en wordt gekenmerkt door het Oude zeekeilelandschap. In het beleidskader zijn tevens prioritaire provinciale aandachtsgebieden, structuurlijnen en provinciale beschermde gebieden benoemd.

In deze paragraaf is per te behouden waarde aangegeven op welke wijze aangesloten wordt op de bestaande ruimtelijke kwaliteit.



Figuur 9. Kaartbeeld overzicht archeologische waarde AMK en IKAW

Legenda

Archeologische monumenten

Archeologische waarde

Hoge Archeologische waarde



Zeer hoge Archeologische waarde

Zeer hoge Archeologische waarde beschermd

Liggend Archeologische Monumenten

Liggend Archeologische Monumenten



Uitgangspunten

De belangrijkste richtinggevende uitgangspunten ten aanzien van het Oude zeeleilandschap die hier van toepassing zijn:

Het behouden van:

- De archeologische waarden van de Groetpolder en De Gouw door toepassen van archeologievriendelijk gebruik. Mogelijkheden voor informatieverstrekking en recreatieveroutes.
Deze archeologische waarden zijn met name aan de noordzijde bij de oorspronkelijke dorpskern gelegen (zie kaart AMK en IKAW). Op de locatie zijn waarschijnlijk geen archeologische waarde. Om dit nader te onderbouwen wordt een quickscan aangevraagd bij archeologie West-Friesland.
- Openheid van het landelijk gebied van Opmeer en Wognum en de waaierverkaveling van Wadway en Spanbroek. Intact houden van de verkaveling.
Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt de nieuwe bebouwing aansluitend aan de bestaande bebouwing gesitueerd. Bij de bestaande opbouw van kleinschalige lintbebouwing met een losse structuur aan de voorzijde en de bedrijfsmatige bebouwing aan de achterzijde wordt aangesloten.
- Aardkundig waardevolle natuurlijke kreek, kreekrestanten en kreekruggen. Behouden en versterken van oude kreeklopen als de Kromme Leek als structurerend element.
Het oude verloop van de Gouwe wordt gerespecteerd door de waterstructuur aan de zijde van de Gouwe vrijwel niet te wijzigen. De nieuwe erftoegang wordt als brug vormgegeven.
- Versterking van belangrijke lintstructuren als de lintdorpen en kreekruggen. Behoud en restauratie van bijbehorende bebouwing, de stolpen, klinkerbestrating en beplanting.
Op de locatie wordt de bestaande bebouwingsstructuur gerespecteerd. De nieuwe bedrijfswoning sluit in massa en structuur aan op de bestaande structuur en wordt vormgegeven als stulp of als vrijstaande woning van één bouwlaag met zadeldak of schilddak.
- Nieuwe bebouwing een bijdrage laten vormen aan de cultuurhistorische identiteit van de locatie.
De nieuwe woning wordt zodanig vormgegeven dat deze aansluit op de structuur van de bestaande lintbebouwing.

Het ontwikkelen van:

- Ontwikkelingen in de waterhuishouding aangrijpen om de variatie in het landschap te versterken.
De uitbreiding van de waterberging ten behoeve van de compensatie van de toename van de verharding wordt gekoppeld aan de naast het bedrijf gelegen sloot en is gekoppeld aan het hoogwatersysteem. Hiermee wordt de loop van de Gouwe niet gewijzigd.

4. Uitbreidingsrichting en landschappelijke inpassing



Figuur 10. Voorkeursvariant, beperkte toename van de lengte van de zijgevel



Figuur 11. Diepe variant, sluit niet aan op de bestaande inrichting van het bedrijf

4.1 Uitbreidinsrichting

De bebouwing wordt gerealiseerd in aansluiting op de bestaande massa's. Daarbij wordt de opbouw van de structuur, met aan de voorzijde lintbebouwing en aan de achterzijde bedrijfsbebouwing gehandhaafd. Hiervoor wordt ingezet op het vormgeven aan een netto bouwblok waarbij aan de voorzijde een open bebouwingspatroon ontstaat met een strak beperkte bouwblokgrootte. Het bouwblokdeel waar de bedrijfsbebouwing in komt is terug geroid. Bij de uitbreiding wordt de bouwblokdiepte iets vergroot. De uitbreiding vindt vooral plaats in noordelijke richting. Hierdoor sluit de uitbreiding in beeld het beste aan op de bestaande situatie.

Het bouwblok is enigszins vierkant van vorm. Vanwege de logistieke organisatie van het bedrijf is een indeling met koelruimten direct aansluitend op de bestaande verwerkingsruimten van essentieel belang. Bij schakeling van koelruimten in oostelijke richting zijn de looplijnen veel langer wordt relatief veel ruimte in beslag genomen door rijpad. Bij uitbreiding in het verlengde van de bestaande schuur moeten de huidige spoelactiviteiten dan meteen naar achteren verplaatst worden. Deze verplaatsing vraagt een grote extra investering met zich mee. Mede omdat dan ook meteen de droog- en ontsmettingsruimte verplaatst moeten worden. Omdat een bedrijfswoning aan de noordzijde van het lint toegevoegd wordt, is de diepte van het perceel evenredig verdeeld over beide bedrijfswoningen. Omdat de zijgevel van het bedrijf vooral vanuit de open ruimte in het lint ervaren wordt is het beperken van de lengte van de zijgevel van de schuren een argument om het perceel niet alleen in de diepte te vergroten. Het doorzicht naar achterliggend landschap wordt slechts ter hoogte van de bedrijfswoning verstoord.

4.2 Landschappelijke inpassing

Het bouwblok wordt aan de noordzijde van de nieuwe bedrijfsbebouwing ingepast met een vrij dichte opgaande beplanting van een elzenzingel.

Door slechts dit deel van het erf te beplanten wordt het halfopen beeld van de lintstructuur en het doorzicht naar het open landschap aan de achterzijde van het bedrijf zoveel mogelijk behouden. De achterzijde van het bedrijf wordt open gehouden, om de openheid aan de achterzijde zo weinig mogelijk te verstoren. Langs de verharde oppervlakten aan de voorzijde en langs de toegangen worden hagen aangebracht. Deze scheiden tevens de tuinen van de bedrijfswoningen en het bedrijfsgebouwen. Aan de voorzijde van het terreingedeelte bij de bestaande toegang wordt ook een haag aangebracht.

De waterberging, die noodzakelijk is voor het compenseren van de toename van verharding en het dempen van enkele bestaande sloten wordt aan de noordzijde van het erf gerealiseerd. Deze sloot dient aan te sluiten op het hoogwatersysteem van de Gouwe.

De nieuwe bedrijfswoning wordt in overeenstemming met de uitgangspunten van de welkstandsnota ontworpen. De woning ligt op ongeveer 35 meter van de weg. Deze afstand is vergelijkbaar met de afstand van de recent gebouwde woning aan de Gouwe 2a.

Hierdoor voldoet de woning aan eisen ten aanzien van wegverkeersgeluid en ontstaat een geleidelijke overgang van bebouwing naar landschap aan de noordzijde van het plangebied. De richting van de bedrijfswoning is gekoppeld aan de richting van de Gouwe. De bedrijfsbebouwing is gekoppeld aan de richting van het erf.

4.3 Gouwe 8 hoogwoud beplantingsplan

De landschappelijke inpassing wordt gevormd door:

- Elzensingel,
 - o Dit is een rij van Zwarte els op een onderlinge afstand van 1 meter. De uiteindelijke breedte is 4 meter.
 - o De afstand tussen de sloot en de beplanting is meer dan vijf meter, deze zone wordt gebruikt als schouwpad.
- Geschoren haag langs parkeerplaats en voorkant van het bedrijf
 - o het is een haag van Haagbeuk: twee rijen op een onderlinge afstand van 0,25 meter. De afstand in de rij is 0,5 meter. De haag krijgt een uiteindelijke hoogte van 1,2 meter.



Figuur 12. Zwarte els



Figuur 13. Haagbeuk

Nieuwe situatie

- A. Uitbreiding schuren 1e fase
- B. Uitbreiding schuren 2e fase
- C. Uitbreiding schuren 1e fase
- D. Uitbreiding schuren 1e fase
- E. Uitbreiding schuren 2e fase
- F. Uitbreiding schuren 2e fase
- G. Uitbreiding overkapping 2e fase
- H. Landschappelijke inpassing met elzensingel, breedte vier meter.
- I. Waterberging langs bestaande sloot.
- J. Tweede toegang tot het bedrijf
- K. Hagen langs parkeerplaatsen en langs grote oppervlakten verharding en voor de tijdelijke units voor huisvesting
- L. Netto bouwblok met koppelteken.
- M. Doorzichten.



Figuur 14. Toekomstbeeld en landschappelijke inpassing



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Rotterdam | Middelburg | Leeuwarden | Eindhoven | Deventer